

---

# 1. 不動産マーケットの 市況について

---

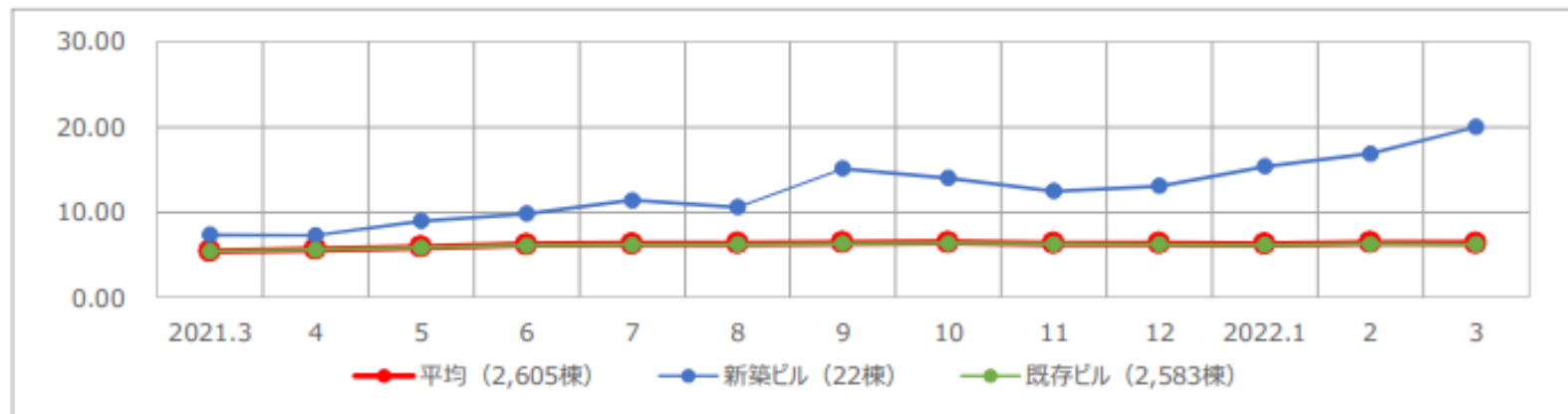
2022年6月  
神田のまちづくり勉強会 資料



## 【ポイント①】

2022年3月の都心5区のオフィスビル『空室率』は6.37%

【東京ビジネス地区／空室率の推移】



	2021.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2022.1	2	3	前月比	前年同月比
平均	5.42	5.65	5.90	6.19	6.28	6.31	6.43	6.47	6.35	6.33	6.26	6.41	6.37	▼ 0.04	▲ 0.95
新築ビル	7.35	7.30	8.97	9.85	11.42	10.61	15.12	14.03	12.46	13.09	15.39	16.90	19.99	▲ 3.09	▲ 12.64
既存ビル	5.38	5.62	5.86	6.12	6.20	6.25	6.33	6.39	6.28	6.25	6.15	6.29	6.23	▼ 0.06	▲ 0.85


(単位：%)

三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況 2022年4月号」より

## 都心5区オフィスビル『空室率』

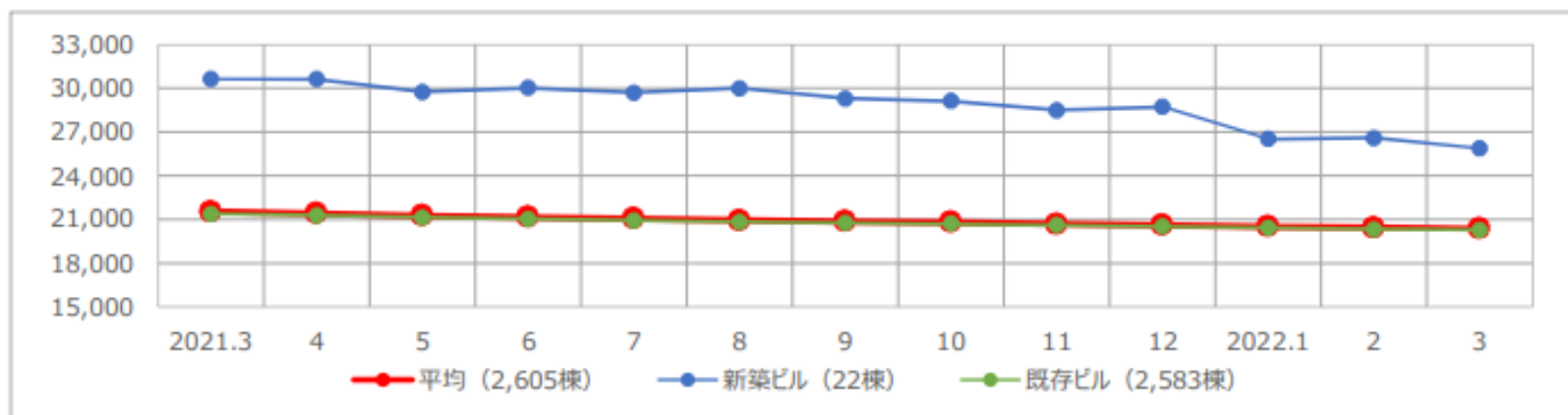
平均〈6.37%〉新築ビル〈19.99%〉既存ビル〈6.23%〉

---

- 不動産仲介大手の三鬼商事(株)が発表した東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の2022年3月のオフィスビルの平均『空室率』は前年比+0.95ポイントの6.37%となっています。
  - 上記のうち、新築ビルが募集面積を残して竣工した影響によって前年比+12.64ポイントの19.99%。一方、既存ビルは前年比+0.85ポイントの6.23%となっています。
- 

## 【ポイント②】 『平均賃料』は20ヶ月連続で下落

【東京ビジネス地区／平均賃料の推移】




	2021.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2022.1	2	3	前月比	前年同月比
平均	21,541	21,415	21,249	21,160	21,045	20,932	20,858	20,804	20,686	20,596	20,508	20,418	20,366	▼ 52	▼ 1,175
新築ビル	30,662	30,640	29,757	30,037	29,700	30,009	29,300	29,133	28,510	28,730	26,516	26,587	25,882	▼ 705	▼ 4,780
既存ビル	21,391	21,278	21,134	21,025	20,941	20,840	20,765	20,713	20,614	20,514	20,430	20,339	20,290	▼ 49	▼ 1,101

(単位：円/坪)

三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況 2022年4月号」より

都心5区オフィスビル『平均賃料』 ※金額は坪単価  
平均〈20,366円〉新築ビル〈25,882円〉既存ビル〈20,290円〉

---

- 2022年3月の東京ビジネス地区の平均賃料は、前年比-5.45%の坪当たり2万366円と2020年8月以降20ヶ月連続の下落となりました。
  - 上記のうち、新築ビルが前年比-15.59%の2万5882円、既存ビルが同-5.15%の2万290円となっています。
- 

## 【今後の展望】

### 企業のオフィス戦略の動向と、大量新規供給に注意

---

■新型コロナウイルスの感染拡大により、業績悪化に伴う経費削減やテレワークの普及などから、オフィスビルの『空室率』は上昇が続いています。

それを裏付けるように、5月25日の東洋経済の記事によると、今年8月に竣工予定の「東京ミッドタウン八重洲」は現地点で半分以上が空室の状況とのことです。

オフィスビルの新規供給は東京で2023年、2025年に大量供給が見込まれている調査結果があります。（三井住友信託銀行 調査月報 2022年3月号 P7）

企業のオフィス戦略の転換はこれからも進むと考えられ、オフィス需要も不透明感が残ります。今後もオフィスビル市場の動向には注意が必要と考えられます。

---

## 2. 経済状況の変化 について

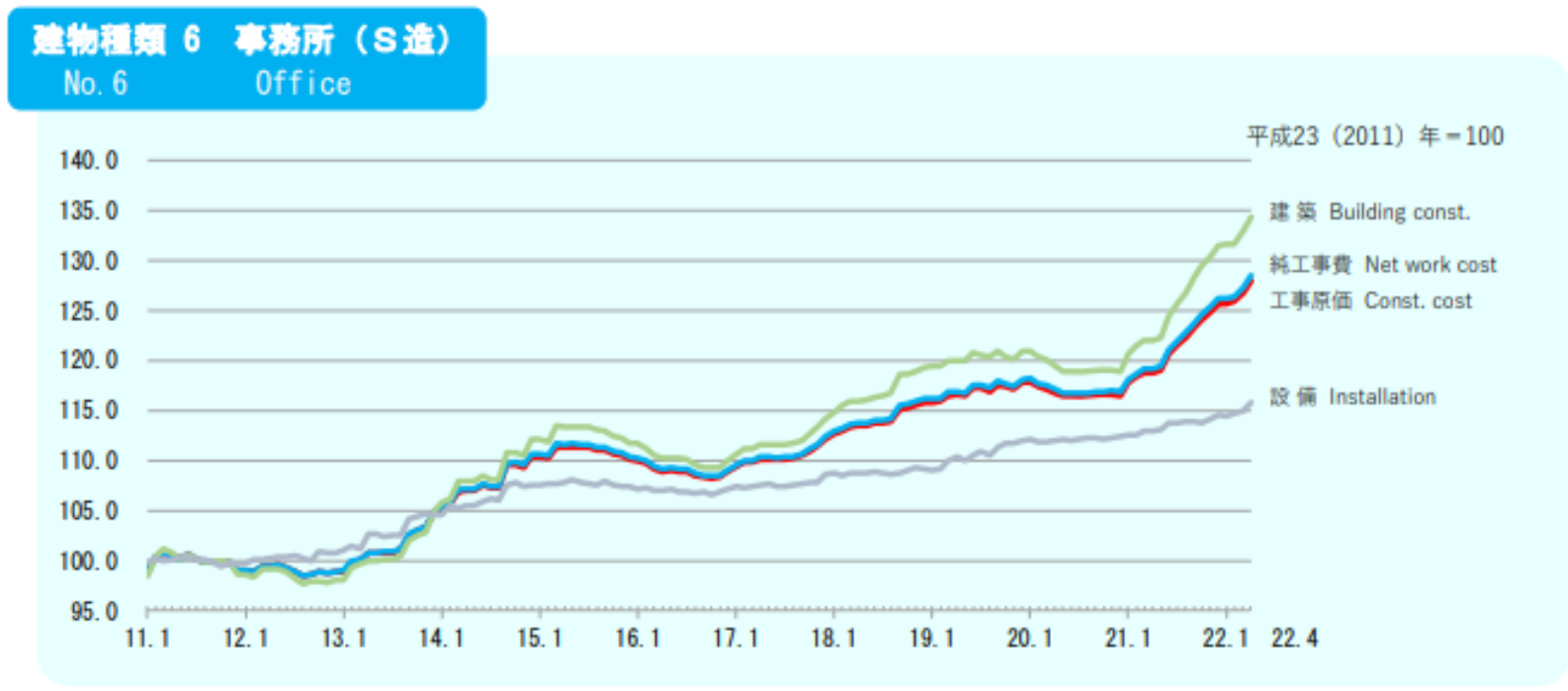
---

2022年6月

神田のまちづくり勉強会 資料



# 【ポイント】 2021年に入り建築費が急上昇





## 【ポイント】

2011年(基準年)と対比し「3割以上」上昇

---

- 一般財団法人建築物価調査会「建築費指数(2011年平均=100)」によると、東京のマンションやオフィスビル、ホテルの建築費指数は、2021年に入ってから再び上昇に転じ、加速しています。
- 2022年4月の建築費指数(暫定値)は、マンションでは132.3ポイント、オフィスビルでは128.7ポイント、ホテルでは130.4ポイントとなっており、約10年前に比べると建築費は「3割以上」上昇していることが分かります。

## 【今後の展望】

### 海外動向に左右される面が大きい

---

- みずほ信託銀行の不動産マーケットレポート(2月号)によると、今後の建築費に関しては当面、建設資材価格の影響を強く受けるとのことです。  
国内建設需要は短期的には大きく変動しないことを踏まえると建設資材価格は世界の建設需要動向による海外需給や原油価格の動向、輸入資材に影響する為替水準などの海外要因によるところが大きいと予測しています。
- 上記の通り、現在ロシアのウクライナ侵攻による戦争状態の長期化、新型コロナウイルスの長期化、円安進行などにより、依然として建設資材価格の上昇圧力は強まる可能性が考えられます。