



**東京・大阪・名古屋のオフィス賃貸市場予測（2022年4月）**

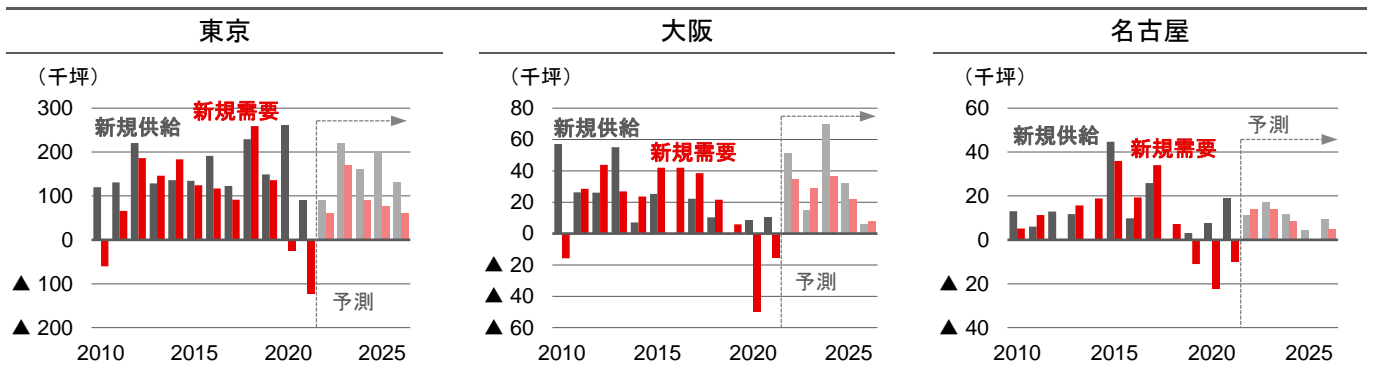
- 東京の新規賃料は2023年に底打ちする見通し
- 大阪の新規賃料は2023年にかけて横ばい圏、名古屋は上昇基調を維持すると予測

**東京の新規賃料は2023年に底打ちする見通し**

東京では、コロナ禍を受けた企業活動の停滞やテレワークを活用したオフィス縮小の影響で、2021年の新規需要は-12万坪と大きく減少した（図表1左）。コロナ感染状況の先行きや資源高の影響など不確実性は高いものの、設備投資や雇用情勢をはじめマクロ経済環境は徐々に持ち直しつつあり、2022年の新規需要は6万坪の増加に転じると予測する。なお、中期的には日本の労働人口が減少に転じることで、都心のオフィス需要も次第に増加し難くなると懸念される。

2022年の新規供給は9万坪と2021年並みの低水準にとどまり、既存ビルの空室の解消が進みやすいとみられる。ただし、2023年から2025年にかけては大型の供給が続くため、空室率は高止まりしやすいだろう。

**図表1: 新規需要と新規供給の見通し**

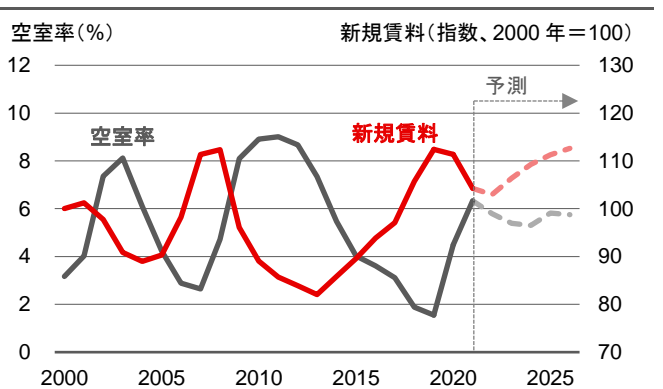


出所 実績値は三鬼商事を基に、予測値は三菱UFJリサーチ&コンサルティングの経済見通し等を基に三菱UFJ信託銀行作成

2021年の空室率は前年に比べて+1.8%ポイントと大きく上昇したが、月次データを見ると10月の6.47%をピークに年末にかけてやや低下した。新規需要の回復を受け、空室率の緩やかな低下が続くだろう（図表2）。なお、2025年は景気回復の一服に大量供給が重なり、空室率は若干上昇する見通し。

足元では借り手優位な状況にあることから、新規賃料は2022年にかけて下落が続く可能性が高い。空室率の低下や企業収益の改善を背景に新規賃料が底打ちするのは、2023年になると予測する。

**図表2: 東京の空室率と新規賃料の見通し**



出所 実績値は三鬼商事を基に、予測値は三菱UFJリサーチ&コンサルティングの経済見通し等を基に三菱UFJ信託銀行作成  
注 各年12月の数値。

世界が進むチカラになる。

## 大阪の新規賃料は2023年にかけて横ばい圏

大阪では、2022年と2024年に大量供給が予定される（図表1中）。新築ビルの供給が潜在的な賃貸オフィス需要を喚起する効果も期待されるものの、二次空室の発生を含め、空室率は一時的には上昇するとみられる。

空室率は大量供給の前後で大きく振れやすいものの、均してみれば小幅に低下すると予測する。新規賃料は2023年にかけて概ね横ばい圏で推移した後、緩やかな上昇に転じらるう。

## 名古屋の新規賃料は上昇基調を維持

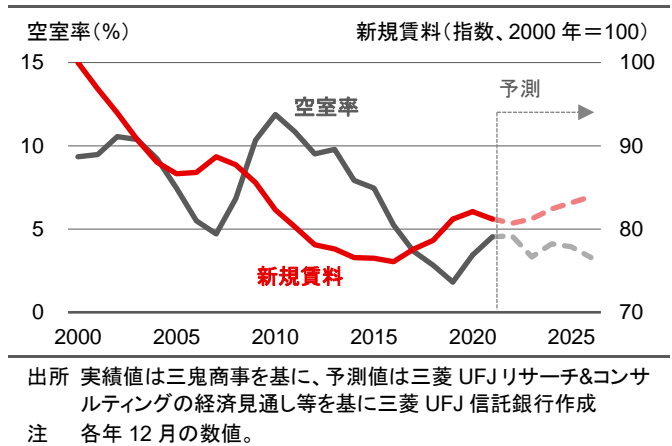
名古屋では、新築ビルの供給が引き続き少ないと見込まれる。新規需要は2019年から3年連続で減少したが、2022年は景気の持ち直しを受けて増加に転じると予測する（図表1右）。空室率は2021年の終わりから足元にかけて高止まりしているが、先行き緩やかな低下から横ばいで推移する見通し（図表4）。

2021年の空室率上昇を受けて2022年の賃料上昇率は小幅になるものの、新規賃料の上昇基調は維持される見通し。

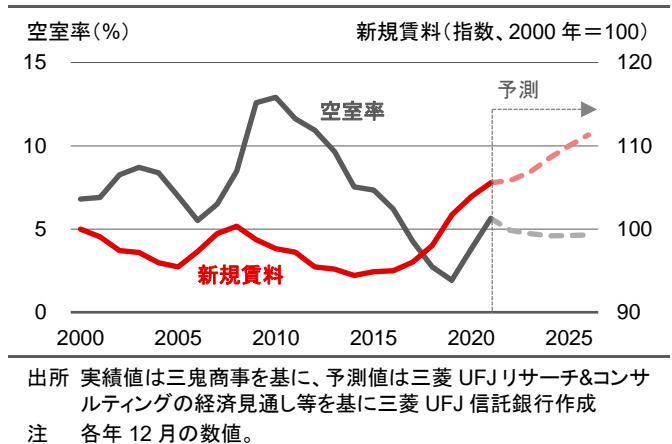
## 先行き不透明な賃貸オフィス市場に向き合う際の参考シナリオに

本稿の定量予測アップデートは、一定の経済見通し等の前提条件に基づく推計結果であるが、不確実性の高い将来の事業計画立案等において参考になると考えられる。

図表3: 大阪の空室率と新規賃料の見通し



図表4: 名古屋の空室率と新規賃料の見通し



三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

竹本 遼太

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目録見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。