

マクロ経済

実質GDP成長率予測 直近のピーク超えは2024年4-6月期

図表1

2022年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報を受け、ニッセイ基礎研究所は今後3年間の実質GDP成長率を2022年度1.2%、2023年度1.0%、2024年度1.6%と予測している。国内需要中心の成長が見込まれ、実質GDPが直近のピーク（2019年7-9月期）を超えるのは2024年4-6月期と予想する。

失業率 前月から上昇（＝悪化） 雇用情勢は全般的には持ち直し

図表1

2023年2月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から上昇（＝悪化）し、2.6%となった。有効求人倍率（厚生労働省）、その先行指標である新規求人倍率はともに前月から低下（＝悪化）した。雇用情勢は全般的には持ち直しの動きが続くが、失業率・有効求人倍率ともに当面は横ばい傾向が続くと予想される。

図表1 主要経済指標データ

	2022年度 (予測)	2023年度 (予測)	2024年度 (予測)
実質GDP成長率	1.2%	1.0%	1.6%
【矢印：対前年度比較】	↓	↓	↑
失業率	2.5%	2.3%	2.2%
【矢印：対前年度比較】	↓	↓	↓

出所：ニッセイ基礎研究所

※ 東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※ 大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 ※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募集面積：既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

オフィスマーケット

空室率・潜在空室率 2カ月連続の上昇 空室を抱えた新築ビルの竣工や二次空室が要因

図表2

空室率は前月比プラス0.15ポイントの4.59%となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことや、昨年竣工したビルへ移転したテナントの二次空室が現空となり、主な上昇要因となっている。潜在空室率も前月比プラス0.07ポイントとなり、空室率同様に2カ月連続で上昇した。今後も新築ビルの竣工が控えており、空室を抱えたビルの竣工で空室率の上昇が続くのか、動向が注目される。

募集賃料 ほぼ横ばい 28,000円/坪前後での小幅な動きが継続

図表3

募集賃料は2カ月連続でわずかに下落したが、前月からほぼ横ばいだった。昨年1月以降、28,000円/坪前後での小幅な動きが続いている。募集賃料は横ばい傾向にあるが、テナント誘致活動に時間を要するビルを中心に賃貸条件を緩和する動きは継続している。

成約面積 対前年同期比で8期ぶりのマイナス リーシング活動の拡大傾向には変化の兆し

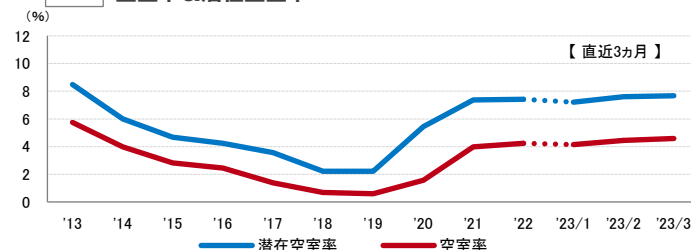
図表4

リーシング活動の活発度を表す指標である成約面積は、対前年同期比で2021年第2四半期以降プラスが続いていたが、直近2023年第1四半期は8期ぶりでマイナスに転じた。リーシング活動の拡大傾向には変化の兆しが出始めている。

アナリストの視点

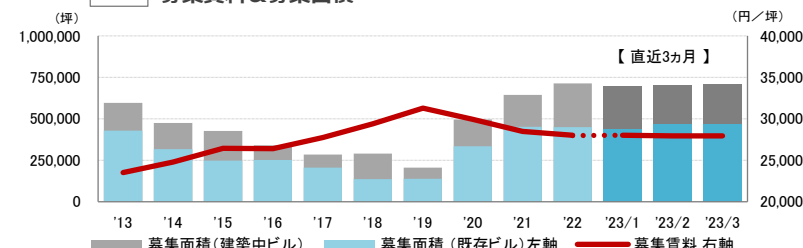
昨年後半から、米国IT企業を中心に雇用調整が相次ぐ上、世界的な景気後退への懸念も広がっている。足元では外資系企業全般でオフィス移転計画が停滞する動きが見られ、成約面積の拡大傾向が変化する背景となっている。今年的大量供給は第2四半期にピークを迎えるが、竣工時にまとまった面積の空室が顕在化する可能性が高まりつつある。

図表2 空室率&潜在空室率



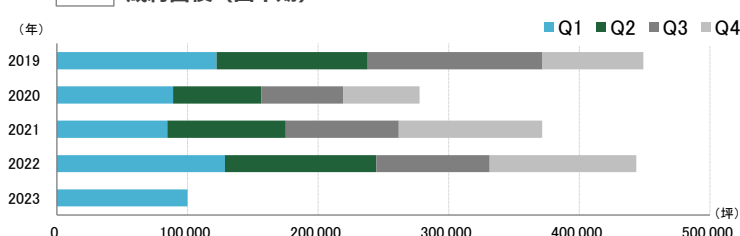
	2022/11	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3
空室率	4.32%	4.25%	4.15%	4.44%	4.59%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↑	↑
潜在空室率	7.53%	7.42%	7.20%	7.60%	7.67%

図表3 募集賃料&募集面積



	2022/11	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3
募集賃料 (共益費込)	27,879円/坪	27,999円/坪	28,012円/坪	27,946円/坪	27,914円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↓	↓
募集面積	724,659坪	713,418坪	695,349坪	704,040坪	709,277坪

図表4 成約面積 (四半期)



Office Market

4 Apr. 2023 首都圏・6大都市マーケットデータ

監修：チーフアナリスト 今関豊和

www.sanko-e.co.jp

エリア別募集賃料 (円/坪)

2023年3月末現在および各年12月31日時点

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	39,481	27,000	19,983	23,450
麹町・番町	25,833	21,788	18,646	15,731
内神田・鍛冶町	24,900	20,323	16,836	14,713
外神田・岩本町	27,222	20,370	16,893	14,379
飯田橋・九段	23,542	18,178	16,749	15,287
募集面積 (坪)	109,152	29,240	22,374	22,675
募集棟数	162	137	245	542

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,179	22,508	16,729	17,127
新宿・歌舞伎町	27,143	24,900	18,091	16,756
四谷・市ヶ谷	24,000	19,600	16,342	14,860
高田馬場・大久保	19,750	15,628	14,458	15,017
早稲田・神楽坂	19,200	15,333	13,313	12,252
募集面積 (坪)	51,776	13,654	12,802	11,890
募集棟数	67	74	166	284

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,909	17,889	17,132	17,608
池袋・西池袋	17,833	17,857	14,927	16,702
巢鴨・大塚	-	16,500	12,982	10,566
湯島・本郷・後楽	21,219	16,530	12,991	12,488
募集面積 (坪)	22,705	13,358	9,249	8,535
募集棟数	35	74	102	202

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,648	10,368	9,891	10,450
募集面積 (坪)	47,699	5,685	7,022	4,368
募集棟数	63	50	98	116

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,796	28,559	21,548	19,938
銀座	28,188	24,500	21,916	21,607
日本橋本町・室町	32,520	20,475	19,500	16,758
築地・新富・茅場町	23,206	19,341	17,396	14,709
東日本橋・新川	19,426	17,261	15,421	12,835
募集面積 (坪)	92,706	35,241	37,165	23,902
募集棟数	115	163	286	550

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,294	26,652	25,343	23,235
桜丘・南平台	30,141	24,500	21,750	19,682
代々木・千駄ヶ谷	26,067	24,852	20,375	19,619
恵比寿・広尾	29,636	23,583	23,433	21,044
初台・本町・笹塚	18,200	16,000	14,625	13,816
募集面積 (坪)	47,577	16,163	16,592	14,578
募集棟数	47	81	171	308

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,750	17,583	17,697	16,379
世田谷区	14,667	15,000	14,433	17,304
中野区	22,111	13,500	13,688	13,127
杉並区	20,000	20,000	11,913	14,252
募集面積 (坪)	24,916	3,212	6,434	6,767
募集棟数	21	18	92	170

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,813	15,820	14,140	14,836
募集面積 (坪)	11,942	3,203	3,183	2,269
募集棟数	28	32	47	59

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,078	24,330	20,016	17,409
赤坂・青山	30,280	24,052	20,238	20,035
六本木・麻布	28,238	21,278	18,935	17,641
浜松町・高輪	24,977	19,272	18,133	15,557
芝浦・海岸	21,716	16,563	15,000	14,456
募集面積 (坪)	408,066	29,209	32,028	20,676
募集棟数	218	154	308	488

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,815	18,715	15,706	15,235
北品川・東品川	17,481	14,567	11,500	12,296
大森・蒲田	15,750	16,940	12,140	14,200
募集面積 (坪)	100,302	12,144	6,923	4,896
募集棟数	85	64	83	118

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,392	18,471	14,812	12,361
東陽町・木場・豊洲	15,778	13,592	11,500	9,938
錦糸町・亀戸	18,423	13,830	12,034	10,750
募集面積 (坪)	86,540	8,987	6,820	10,446
募集棟数	71	50	101	256

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,811	13,426	12,405	11,068
川崎市	16,024	16,833	13,861	13,330
募集面積 (坪)	131,370	18,300	14,473	9,151
募集棟数	188	142	211	225

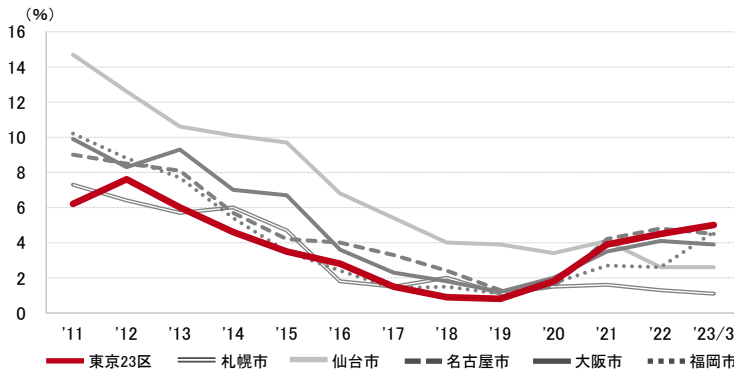
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,375	10,000	7,560	6,998
宇都宮市	12,400	9,990	8,663	8,197
高崎市	11,900	9,649	9,918	13,188
前橋市	8,750	7,875	7,987	-
甲府市	-	8,875	8,869	8,626
新潟市	11,143	11,586	9,025	7,886
募集面積 (坪)	15,305	12,776	7,945	2,766
募集棟数	45	91	92	53

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)
 ・大型 (100坪以上200坪未満)
 ・中型 (50坪以上100坪未満)
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

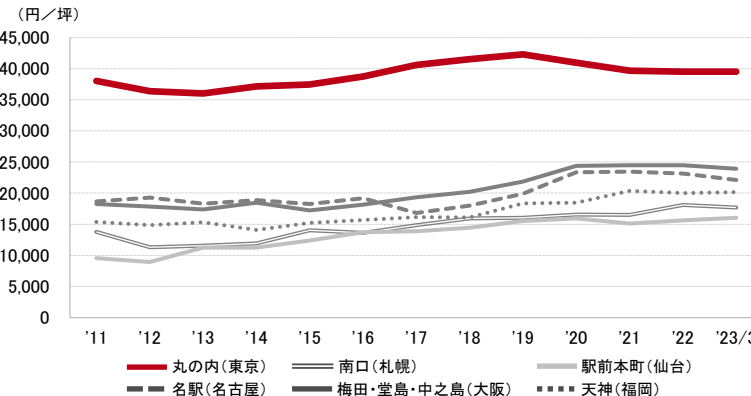
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0%	1.1%	2.6%	4.5%	3.9%	4.6%



募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
39,481円/坪	17,696円/坪	16,026円/坪	22,080円/坪	23,924円/坪	20,123円/坪



※ 募集賃料：共益費込

※ 外税表示

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します