

マクロ経済

実質GDP成長率 2023年1-3月期 プラス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、5月17日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2023年1-3月期）は年率プラス0.3%と、かろうじてプラス成長になったと予想される。海外経済の減速で輸出の低迷が続くものの、経済社会活動の正常化に伴う民間消費の増加を背景に、4-6月期もプラス成長を見込んでいる。

失業率 2カ月連続で上昇（＝悪化） 雇用情勢の改善傾向には変化の兆し

図表1

2023年3月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.2ポイント上昇の2.8%となり、2カ月連続で上昇（＝悪化）した。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も前月から低下（＝悪化）した。雇用情勢の改善傾向には変化の兆しが出始めている。

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

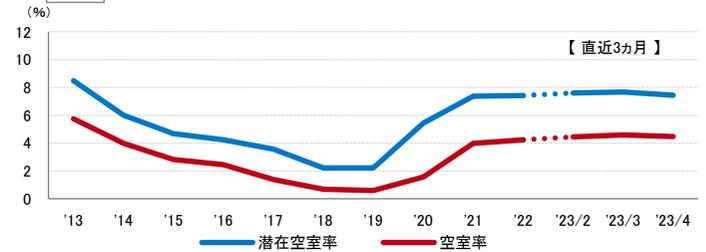
2023年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月ぶりで低下 4%台半ばでの小幅な動きが続く

図表2

空室率は前月比マイナス0.11ポイントの4.48%となった。大口の館内増床や建替に伴う移転により空室床の消化が進んだ。空室を抱えた新築ビルの竣工が無かったことも低下の背景となっている。空室率は4%台半ばでの小幅な動きが続く。潜在空室率も前月比マイナス0.24ポイントとなり、空室率同様に3カ月ぶりで低下した。

図表2 空室率&潜在空室率

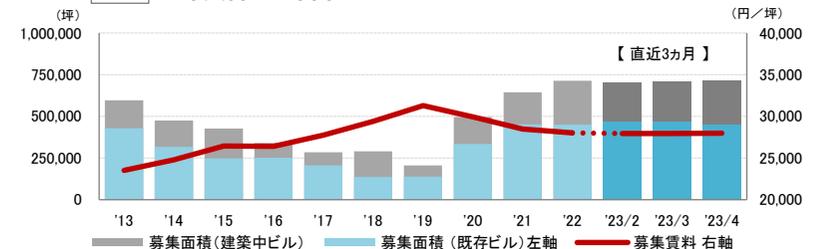


募集賃料 前月からほぼ横ばい 昨年1月以降、28,000円/坪前後での動き

図表3

募集賃料は3カ月ぶりでわずかに上昇したものの、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く。募集賃料は横ばい傾向にあるものの、湾岸エリアを中心に大口の空室を抱えるビルでは、賃貸条件見直しの動きが続いている。

図表3 募集賃料&募集面積

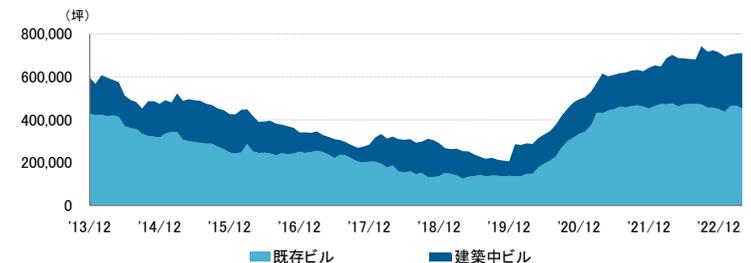


募集面積 高水準が継続 14カ月にわたり70万坪前後で推移

図表4

募集面積（既存ビル・建築中ビル）は直近14カ月にわたって70万坪前後で推移しており、高水準が続いている。2021年3月以降、既存ビルの募集床は概ね45万坪前後で横ばい傾向にあるが、建築中ビルは緩やかな増加が見られる。2024年に加えて2025年に竣工を予定するビルでの募集開始が背景にある。

図表4 募集面積（既存ビル・建築中ビル）



アナリストの視点

今年は20万坪超の大量供給が予定されるが、2025年の供給も23万坪超に達する見込みだ。コロナ以前と比較して、建築中ビルのリーシング活動は長期化傾向が続く。外資系企業の需要低迷に加え、日本企業では移転の前提となる新しい働き方に対応したオフィス戦略策定のため、移転計画の具体化に時間を要するケースが多くみられ、借り手市場の傾向が一段と進む可能性がある。

Office Market

5 May 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4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	39,645	27,000	19,983	23,450
麹町・番町	25,750	22,009	18,878	16,062
内神田・鍛冶町	25,309	20,327	16,884	14,773
外神田・岩本町	26,429	20,352	16,883	14,372
飯田橋・九段	21,792	19,327	16,694	15,019
募集面積 (坪)	105,700	30,513	23,035	23,824
募集棟数	157	143	253	568

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,158	22,375	16,836	17,655
新宿・歌舞伎町	27,143	22,274	18,505	16,405
四谷・市ヶ谷	24,000	19,291	15,826	14,835
高田馬場・大久保	18,800	15,479	14,232	14,177
早稲田・神楽坂	19,000	15,500	12,633	11,908
募集面積 (坪)	47,460	14,251	12,007	11,751
募集棟数	67	73	155	287

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,018	18,100	17,769	18,212
池袋・西池袋	17,833	17,714	15,131	16,836
巢鴨・大塚	-	16,500	13,988	10,895
湯島・本郷・後楽	21,897	16,558	12,861	12,370
募集面積 (坪)	24,528	11,892	9,370	8,646
募集棟数	38	70	102	199

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,873	10,433	10,077	9,984
募集面積 (坪)	46,556	5,019	6,972	4,315
募集棟数	63	49	98	117

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,093	28,500	21,656	20,307
銀座	27,882	24,429	21,696	21,373
日本橋本町・室町	32,320	21,756	18,875	16,333
築地・新富・茅場町	22,438	18,657	17,195	14,700
東日本橋・新川	19,671	17,286	15,395	12,987
募集面積 (坪)	107,697	34,798	36,057	23,597
募集棟数	115	166	286	542

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,056	26,916	25,277	23,443
桜丘・南平台	30,141	24,500	21,750	19,495
代々木・千駄ヶ谷	26,500	23,936	19,963	19,603
恵比寿・広尾	30,333	23,417	23,550	20,663
初台・本町・笹塚	18,200	14,750	13,750	14,316
募集面積 (坪)	48,833	15,847	15,553	13,940
募集棟数	48	79	167	297

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,750	18,688	17,497	16,656
世田谷区	14,667	15,000	14,100	16,293
中野区	21,200	13,500	13,237	14,533
杉並区	17,500	20,000	11,913	14,126
募集面積 (坪)	25,530	3,624	6,993	6,976
募集棟数	20	20	92	170

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,647	15,932	14,946	14,280
募集面積 (坪)	10,388	2,832	3,389	2,292
募集棟数	29	30	48	61

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,122	24,406	19,892	17,018
赤坂・青山	30,207	23,500	20,785	20,181
六本木・麻布	28,909	20,389	18,646	17,272
浜松町・高輪	24,935	18,874	18,628	15,448
芝浦・海岸	21,756	16,563	16,299	15,644
募集面積 (坪)	400,704	30,762	33,642	21,406
募集棟数	215	160	309	494

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,346	19,025	15,675	15,320
北品川・東品川	17,481	14,281	12,167	12,242
大森・蒲田	15,750	16,654	12,216	14,019
募集面積 (坪)	99,473	12,278	7,158	4,448
募集棟数	83	65	83	109

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,392	18,750	14,646	12,205
東陽町・木場・豊洲	15,649	13,592	11,219	10,285
錦糸町・亀戸	17,792	14,164	12,034	10,369
募集面積 (坪)	83,970	9,340	7,576	9,800
募集棟数	72	52	111	249

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,806	13,388	12,431	10,840
川崎市	16,549	16,833	15,207	12,662
募集面積 (坪)	134,895	19,701	14,504	9,142
募集棟数	185	151	214	223

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,750	17,608	18,098	11,585
多摩西部	13,787	13,458	12,860	12,465
募集面積 (坪)	27,312	10,731	11,167	6,076
募集棟数	52	73	126	152

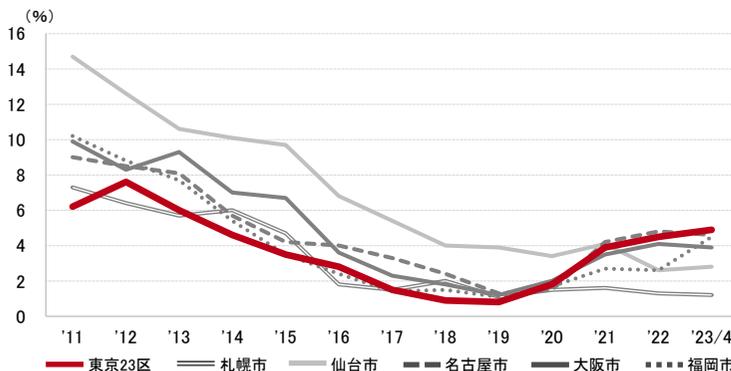
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,375	10,000	7,667	6,998
宇都宮市	12,333	10,167	8,330	8,300
高崎市	11,900	9,649	9,378	13,188
前橋市	8,750	7,112	-	-
甲府市	-	10,333	9,113	9,000
新潟市	11,063	11,586	10,224	7,600
募集面積 (坪)	15,222	13,072	7,909	2,766
募集棟数	46	93	94	53

※ 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

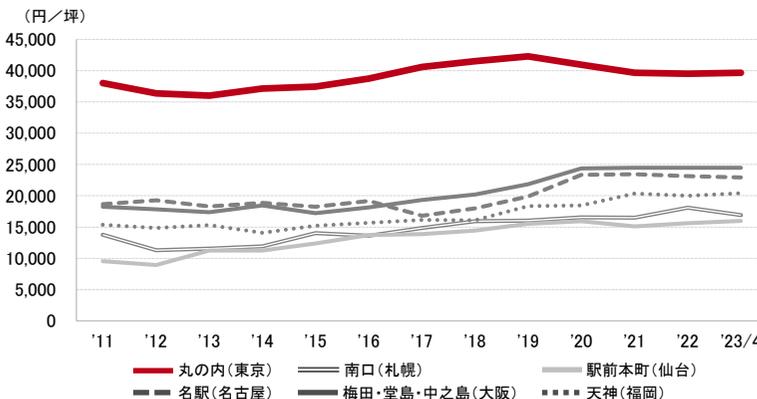
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.9%	1.2%	2.8%	4.6%	3.9%	4.5%



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)
39,645 円/坪	16,903 円/坪	16,000 円/坪	22,923 円/坪	24,480 円/坪	20,418 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