

マクロ経済

実質GDP成長率予測 24年4-6月期に直近のピークを回復

図表1

ニッセイ基礎研究所は実質GDP成長率を2023年度0.9%、2024年度1.6%と予測した。2023年度は輸出の減少により成長率は低下するものの、2024年度は堅調な国内需要と海外経済の持ち直しを背景に成長率が高まる。2024年4-6月期には実質GDPが直近のピーク（2019年7-9月期）の水準を回復すると見込む。

失業率 前月から低下（＝改善） 新規求人倍率は3カ月連続で悪化

図表1

2023年4月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から0.2ポイント低下（＝改善）の2.6%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から横ばいの一方、その先行指標である新規求人倍率は3カ月連続で低下（＝悪化）している。

図表1 主要経済指標データ

	2022年度 (実績)	2023年度 (予測)	2024年度 (予測)
実質GDP成長率	1.2%	0.9%	1.6%
【矢印：対前年度比較】	↓	↓	↑
失業率	2.6%	2.5%	2.4%
【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カ月連続の低下 今年竣工の新築ビルでテナント誘致が進む

図表2

空室率は前月比マイナス0.18ポイントの4.30%となった。今年竣工した新築ビルでテナント誘致が進んだことに加え、働き方の見直しに伴う大口の成約も見られる。5月は空室を抱えた新築ビルの竣工がなく、拡張等の前向きな移転による空室消化が進んでいる。潜在空室率も前月比マイナス0.23ポイントの7.20%と、空室率同様に2カ月連続で低下した。

募集賃料 横ばい傾向が継続 28,000円/坪前後での動きが続く

図表3

募集賃料は2カ月連続で上昇したものの、わずかな動きに止まっている。昨年1月以降、28,000円/坪前後での動きが継続し、横ばい傾向が続く。大口の募集床を抱えるビルを中心に、テナント誘致を目的とした条件の見直しやキャンペーンの実施が見られる。

ネット・アブソープション（吸収需要） 2023年第1四半期は供給が需要を上回る

図表4

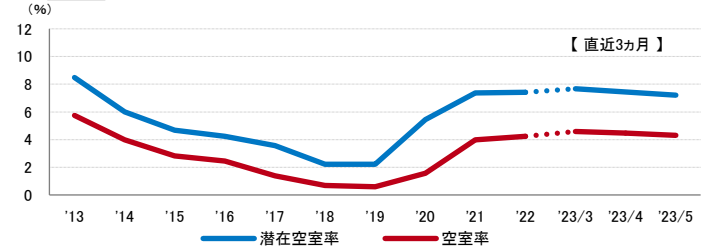
ネット・アブソープション（吸収需要）はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。オフィス需要の回復に伴って2022年第2～第4四半期は供給を上回る需要が創出されたが、直近2023年第1四半期は4期ぶりで供給が需要を上回る供給過剰となっている。

アナリストの視点

長期時系列データを見ると吸収需要は新規供給に連動する傾向にあり、供給が多い場合、需要も伸びやすい。ただし、足元では新築ビルでのリーシングに時間を要していることもあり、2023年第1四半期は供給過剰となった。20万坪超とされる今年の新規供給は第2四半期にピークを迎えるが、供給が需要を上回る状況が続けば、空室率は上昇に向かうことになる。

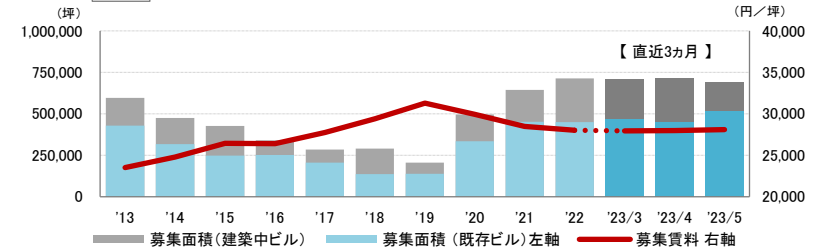
2023年5月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



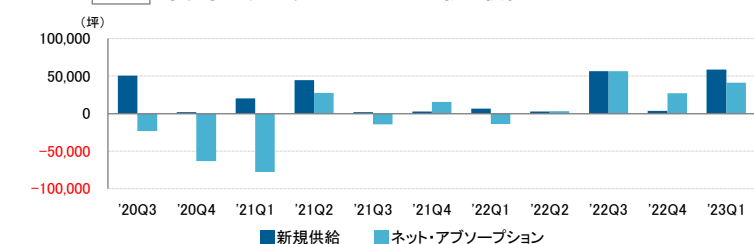
	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4	2023/5
空室率	4.15%	4.44%	4.59%	4.48%	4.30%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↓	↓
潜在空室率	7.20%	7.60%	7.67%	7.43%	7.20%

図表3 募集賃料&募集面積



	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4	2023/5
募集賃料 (共益費込)	28,012円/坪	27,946円/坪	27,914円/坪	27,980円/坪	28,104円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↓	↑	↑
募集面積	695,349坪	704,040坪	709,277坪	710,394坪	692,389坪

図表4 ネット・アブソープション&新規供給



Office Market

6 Jun. 2023 首都圏・6大都市マーケットデータ

市場調査部：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

エリア別募集賃料 (円/坪)

2023年5月末現在および各年12月31日時点

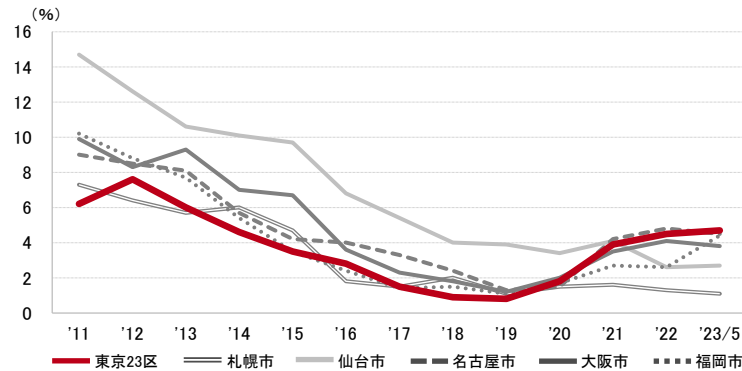
千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	39,944	28,600	19,983	23,450
麹町・番町	25,533	22,023	18,738	16,375
内神田・鍛冶町	25,891	20,421	17,192	14,767
外神田・岩本町	26,857	20,173	17,191	14,320
飯田橋・九段	20,150	19,144	16,704	14,794
募集面積 (坪)	100,510	29,747	22,704	23,116
募集棟数	154	138	247	559

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,741	29,000	21,823	20,537
銀座	27,765	23,773	22,346	21,622
日本橋本町・室町	32,320	21,756	18,455	17,139
築地・新富・茅場町	22,933	18,718	17,834	14,824
東日本橋・新川	19,472	17,365	15,458	13,025
募集面積 (坪)	105,920	35,654	34,831	22,331
募集棟数	112	165	275	528

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,941	24,281	19,984	17,031
赤坂・青山	30,592	22,453	20,925	20,393
六本木・麻布	28,478	19,850	18,683	17,416
浜松町・高輪	24,909	19,145	18,703	15,619
芝浦・海岸	21,644	16,563	16,445	15,342
募集面積 (坪)	395,256	30,616	33,237	20,363
募集棟数	218	158	303	482

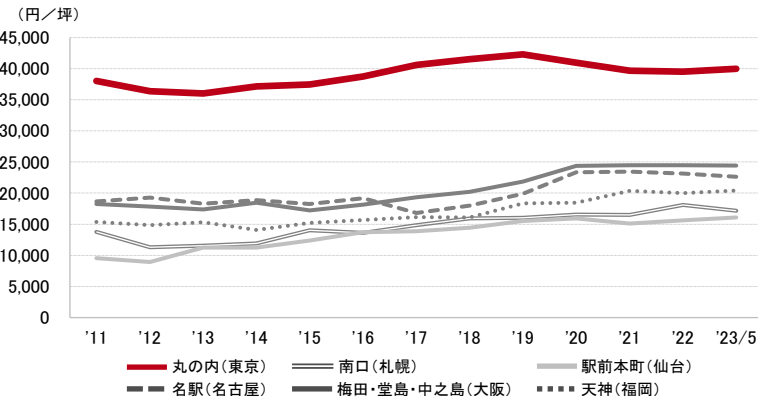
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.7%	1.1%	2.7%	4.5%	3.8%	4.4%



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)
39,944 円/坪	17,150 円/坪	16,105 円/坪	22,600 円/坪	24,414 円/坪	20,418 円/坪



千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,957	10,424	10,296	10,069
募集面積 (坪)	46,996	4,986	6,652	4,520
募集棟数	63	49	98	118

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,706	15,909	14,903	14,137
募集面積 (坪)	9,990	3,487	3,195	2,269
募集棟数	28	32	45	60

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,753	13,453	12,712	10,865
川崎市	16,377	16,500	13,725	13,545
募集面積 (坪)	133,866	18,948	14,205	9,568
募集棟数	187	148	214	233

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,375	9,750	7,667	6,998
宇都宮市	12,400	10,167	8,017	9,600
高崎市	11,900	10,876	9,357	10,953
前橋市	8,750	7,112	7,987	-
甲府市	-	9,857	8,933	9,000
新潟市	11,063	10,896	9,134	7,600
募集面積 (坪)	15,091	13,329	7,854	2,801
募集棟数	43	95	93	54

※ 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

※ 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