

マクロ経済

実質GDP成長率 23年度1.0%、24年度1.6%の予測

図表1

2023年1-3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2023年度の成長率見通しを1.0%、2024年度を1.6%と予測した。2023年度は国内需要中心の成長が続き、2024年度には海外経済の持ち直しによる輸出の回復を背景に成長率が高まるとしている。

失業率 前月から横ばい 雇用情勢は持ち直しの動きが継続

図表1

2023年5月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.6%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から小幅に低下（＝悪化）したが、その先行指標である新規求人倍率は6か月ぶりで上昇（＝改善）した。雇用情勢は持ち直しの動きが継続している。

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	1.4%	1.0%	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 3か月ぶりの上昇 新築ビルが空室を抱えて竣工

図表2

空室率は前月比プラス0.45ポイントの4.75%となった。新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。潜在空室率も前月比プラス0.35ポイントの7.55%となり、空室率同様に3か月ぶりで上昇した。今年度は20万坪超の大量供給が予定されるが、6月に新規供給のピークを迎えたことで空室率を一段と押し上げた形だ。

募集賃料 横ばい傾向 28,000円/坪前後での小幅な動き

図表3

募集賃料は3か月ぶりでわずかに下落したものの、前月からほぼ横ばいだった。28,000円/坪前後での小幅な動きが続き、募集賃料は横ばい傾向にある。一方、リーシング活動が長期化しているビルでは、賃貸条件の見直しやキャンペーンが引き続き実施されている。

区別 空室率 港区は2013年11月以来の7%台

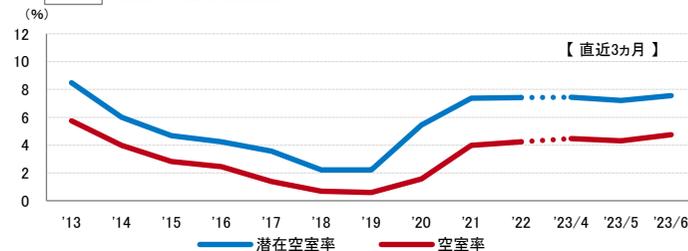
図表4

区別の空室率は、千代田区・渋谷区で2%台の低水準が継続している。一方、港区では空室を抱えた新築ビルの竣工により、前月比プラス1.04ポイントと大幅に上昇し、2013年11月以来の7%台となった。港区は新規供給が集中しており、ピークは越えたものの、今後も供給過剰による空室率の上昇が懸念される。

アナリストの視点

港区の新築ビルではテナント誘致に時間を要しており、空室率上昇の背景となっている。それに対して、既存ビルでは賃貸条件の緩和を行った山手線沿線を中心に空室消化が進んでいる。テナントの移転に向けた動きが活発化する中、立地条件等と賃料のバランスが良好なビルにテナントの引き合いが集まる傾向がみられる。

図表2 空室率&潜在空室率



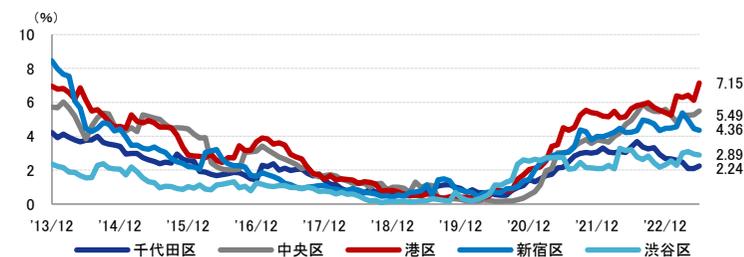
	2023/2	2023/3	2023/4	2023/5	2023/6
空室率	4.44%	4.59%	4.48%	4.30%	4.75%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↓	↓	↑
潜在空室率	7.60%	7.67%	7.43%	7.20%	7.55%

図表3 募集賃料&募集面積



	2023/2	2023/3	2023/4	2023/5	2023/6
募集賃料 (共益費込)	27,946円/坪	27,914円/坪	27,980円/坪	28,104円/坪	28,069円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	704,040坪	709,277坪	710,394坪	692,389坪	628,806坪

図表4 区別 空室率



Office Market

7

Jul. 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6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	40,185	28,600	19,983	23,450
麹町・番町	25,875	22,380	18,688	16,593
内神田・鍛冶町	26,328	20,407	17,343	14,750
外神田・岩本町	26,857	20,083	17,300	14,495
飯田橋・九段	20,150	19,144	15,512	15,165
募集面積 (坪)	96,966	30,681	22,391	23,779
募集棟数	146	138	241	547

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	25,816	23,042	16,814	18,766
新宿・歌舞伎町	27,000	20,617	18,235	15,549
四谷・市ヶ谷	23,200	18,700	15,831	14,808
高田馬場・大久保	19,750	14,937	14,794	13,231
早稲田・神楽坂	19,667	15,356	14,222	11,933
募集面積 (坪)	51,640	14,060	12,769	11,235
募集棟数	64	72	156	281

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,831	18,364	18,219	18,574
池袋・西池袋	17,833	18,000	15,165	17,514
巢鴨・大塚	16,000	16,583	14,050	10,981
湯島・本郷・後楽	21,305	16,756	13,314	12,057
募集面積 (坪)	21,890	11,999	9,218	8,218
募集棟数	38	69	102	193

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,189	10,835	10,417	10,825
募集面積 (坪)	46,706	4,787	6,472	4,676
募集棟数	63	50	96	123

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,096	27,807	22,253	20,627
銀座	27,625	23,870	22,346	22,408
日本橋本町・室町	31,320	21,422	18,125	16,971
築地・新富・茅場町	22,625	18,418	17,325	14,523
東日本橋・新川	19,581	17,327	15,036	13,061
募集面積 (坪)	109,835	35,390	35,240	22,115
募集棟数	110	161	282	526

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,816	27,812	25,644	23,544
桜丘・南平台	32,479	24,143	21,300	20,959
代々木・千駄ヶ谷	26,850	23,611	20,050	19,427
恵比寿・広尾	30,818	23,833	23,122	20,688
初台・本町・笹塚	18,400	15,333	14,688	13,833
募集面積 (坪)	46,335	16,771	15,143	12,791
募集棟数	51	70	159	280

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	22,429	18,611	19,600	16,750
世田谷区	14,667	14,333	15,050	16,188
中野区	21,000	13,500	13,534	13,161
杉並区	17,500	17,151	11,558	12,959
募集面積 (坪)	16,975	3,103	7,148	6,884
募集棟数	19	20	95	157

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,353	15,626	15,421	13,968
募集面積 (坪)	9,976	3,337	3,184	2,204
募集棟数	28	34	45	61

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,941	24,120	19,366	17,234
赤坂・青山	30,608	21,978	20,932	20,004
六本木・麻布	28,292	20,125	18,514	17,734
浜松町・高輪	24,806	19,624	18,557	15,383
芝浦・海岸	21,409	16,611	16,119	15,531
募集面積 (坪)	324,030	32,523	33,406	20,854
募集棟数	210	161	304	487

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,500	19,686	16,371	15,225
北品川・東品川	17,420	14,442	12,250	11,668
大森・蒲田	15,750	15,917	11,462	14,348
募集面積 (坪)	96,521	13,511	6,427	4,447
募集棟数	79	61	73	109

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,210	18,471	14,231	12,137
東陽町・木場・豊洲	15,838	13,513	11,182	10,833
錦糸町・亀戸	17,126	14,292	11,831	10,145
募集面積 (坪)	80,431	9,407	8,179	9,023
募集棟数	77	51	117	234

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,914	13,582	12,737	11,241
川崎市	16,477	13,857	13,725	13,807
募集面積 (坪)	133,845	18,549	13,847	9,563
募集棟数	184	144	209	237

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,417	9,280	7,625	9,142
宇都宮市	12,333	10,394	7,252	-
高崎市	11,900	11,251	9,161	10,953
前橋市	8,750	7,112	7,987	-
甲府市	-	9,929	8,933	9,000
新潟市	11,063	10,903	9,134	7,600
募集面積 (坪)	14,801	13,628	8,468	2,837
募集棟数	43	94	96	54

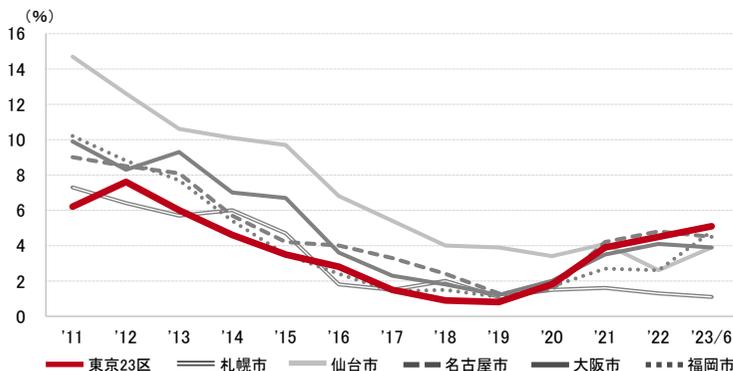
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,750	18,173	17,431	11,655
多摩西部	13,829	14,128	12,917	12,974
募集面積 (坪)	27,279	10,044	10,900	6,509
募集棟数	53	70	125	160

※ 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

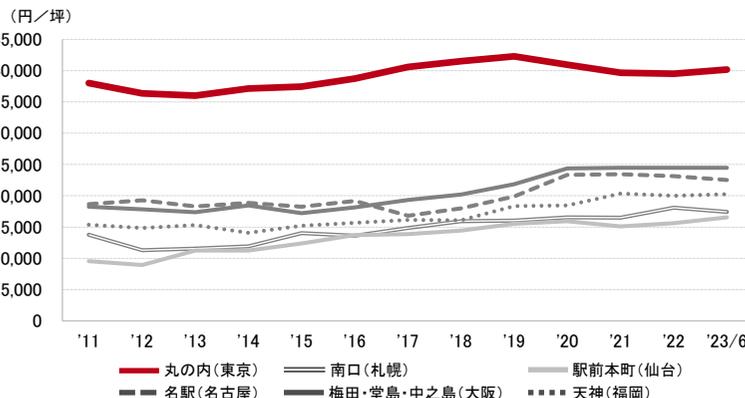
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1%	1.1%	3.9%	4.5%	3.9%	4.8%



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)
40,185 円/坪	17,407 円/坪	16,556 円/坪	22,500 円/坪	24,459 円/坪	20,236 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