

### マクロ経済

#### 2023年4-6月期 実質GDP成長率 3四半期連続のプラス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、8月15日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2023年4-6月期）は、前期比年率プラス3.1%と予想される。輸出の大幅な伸びを背景に、3四半期連続のプラス成長が見込まれる。7-9月期も民間消費の増加から前期比年率1%程度のプラス成長予想としている。

#### 失業率 前月から低下（＝改善） 雇用情勢は持ち直しの動きが続く

図表1

2023年6月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から0.1ポイント低下（＝改善）の2.5%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共に前月から低下（＝悪化）している。宿泊・飲食サービス業では就業者数の大幅増加が継続しており、雇用情勢は持ち直しの動きが続く。

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  
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

### オフィスマーケット

#### 空室率 2014年3月以来の5%台 新築ビルや統合移転により生じた空室が要因

図表2

空室率は前月比プラス0.40ポイントの5.15%となり、2014年3月以来の5%台に上昇した。前月に続いて新築ビルが空室を抱えて竣工したに加え、統合移転により生じた大口の募集床が現空となっている。潜在空室率も前月比プラス0.12ポイントの7.67%となり、空室率同様に2カ月連続で上昇した。

#### 募集賃料 横ばい傾向が継続 28,000円/坪台での小幅な動き

図表3

募集賃料は2カ月連続でわずかに下落したものの、前月からほぼ横ばいとなった。28,000円/坪台での小幅な動きが続き、募集賃料は横ばい傾向が継続する。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の実施が行われている一方、募集状況が改善したビルでは賃貸条件を引き上げる事例も見られる。

#### 成約面積 対前年同期比で再びプラス リーシング活動の拡大傾向は継続

図表4

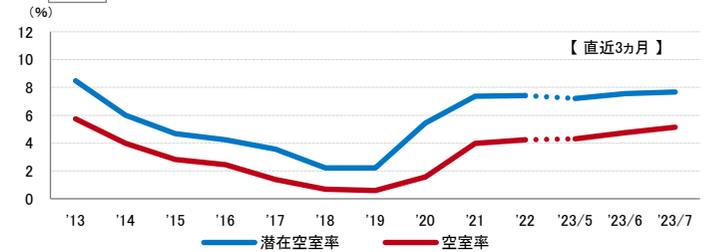
リーシング活動の活発度を表す指標である成約面積は、2021年第2四半期以降、7期連続で対前年同期比プラスとなった。2023年第1四半期はマイナスに転じたが、直近の2023年第2四半期は再びプラスとなり、リーシング活動の拡大傾向は継続している。

#### アナリストの視点

2023年第2四半期は、今年や来年以降竣工予定の建築中ビルでの大口の成約が含まれており、成約面積の伸びに繋がっている。今年は20万坪超の大量供給が予定され、まとまった面積の空室を抱えた新築ビルの竣工により空室率の上昇が続く。一方、供給によりオフィス需要も刺激されることから、今後もリーシング活動の拡大傾向は続く可能性が高い。

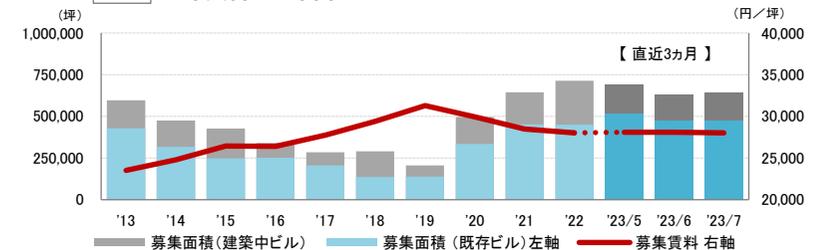
2023年7月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



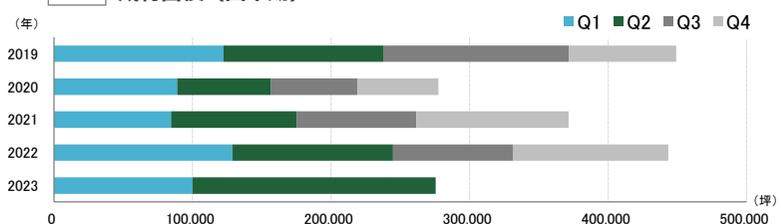
	2023/3	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7
空室率	4.59%	4.48%	4.30%	4.75%	5.15%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↑	↑
潜在空室率	7.67%	7.43%	7.20%	7.55%	7.67%

図表3 募集賃料&募集面積



	2023/3	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7
募集賃料 (共益費込)	27,914円/坪	27,980円/坪	28,104円/坪	28,069円/坪	28,027円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↓	↓
募集面積	709,277坪	710,394坪	692,389坪	628,806坪	640,140坪

図表4 成約面積 (四半期)



# Office Market

8 Aug. 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7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	40,234	28,600	19,492	23,575
麹町・番町	25,250	21,962	18,468	16,585
内神田・鍛冶町	26,339	20,146	17,126	14,736
外神田・岩本町	26,857	19,592	17,074	14,503
飯田橋・九段	20,944	19,144	15,704	14,944
募集面積 (坪)	94,338	29,911	21,527	22,977
募集棟数	138	137	242	543

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,077	22,950	17,338	18,331
新宿・歌舞伎町	27,000	21,692	18,080	15,420
四谷・市ヶ谷	23,200	19,100	15,954	15,151
高田馬場・大久保	19,750	15,307	15,310	13,018
早稲田・神楽坂	19,667	15,288	13,520	12,012
募集面積 (坪)	52,127	14,615	13,000	11,086
募集棟数	63	76	150	267

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,446	18,500	20,179	18,080
池袋・西池袋	17,833	18,000	15,524	17,764
巢鴨・大塚	16,000	16,200	13,312	11,109
湯島・本郷・後楽	21,325	16,696	13,220	12,416
募集面積 (坪)	17,967	11,788	8,690	8,104
募集棟数	39	71	96	188

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,458	11,450	10,964	10,746
募集面積 (坪)	38,515	4,854	6,832	4,767
募集棟数	63	50	99	124

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,904	27,850	22,661	20,774
銀座	27,625	24,136	22,138	22,186
日本橋本町・室町	31,133	21,422	18,286	16,691
築地・新富・茅場町	22,575	18,378	17,531	14,574
東日本橋・新川	19,434	17,212	14,806	12,918
募集面積 (坪)	109,654	35,589	34,124	21,422
募集棟数	110	157	284	519

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,324	27,797	26,106	23,323
桜丘・南平台	32,854	24,111	21,300	20,629
代々木・千駄ヶ谷	26,167	23,063	20,333	18,816
恵比寿・広尾	30,900	23,833	22,909	20,371
初台・本町・笹塚	18,400	15,900	14,688	13,681
募集面積 (坪)	41,438	16,073	14,711	12,408
募集棟数	50	70	150	278

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,200	18,389	19,855	16,243
世田谷区	14,667	14,333	14,596	15,945
中野区	21,100	13,500	14,253	13,032
杉並区	20,000	16,100	12,023	12,715
募集面積 (坪)	13,753	3,178	7,015	7,231
募集棟数	18	20	92	164

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,105	16,277	15,535	14,075
募集面積 (坪)	9,086	3,381	3,237	2,409
募集棟数	27	32	48	64

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,098	24,228	19,382	17,011
赤坂・青山	30,608	22,523	20,691	19,921
六本木・麻布	28,313	19,192	19,319	18,420
浜松町・高輪	24,938	19,429	18,805	15,433
芝浦・海岸	21,733	15,563	16,342	15,690
募集面積 (坪)	342,583	32,845	32,390	20,679
募集棟数	213	162	296	482

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,962	19,370	16,134	14,957
北品川・東品川	17,327	14,442	12,250	11,460
大森・蒲田	15,200	15,917	11,343	14,317
募集面積 (坪)	102,322	14,194	6,439	4,724
募集棟数	81	63	71	114

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,273	18,438	14,779	12,278
東陽町・木場・豊洲	16,028	13,447	11,500	11,263
錦糸町・亀戸	17,084	14,221	12,630	10,477
募集面積 (坪)	80,154	9,488	8,007	8,445
募集棟数	74	47	118	224

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,882	13,476	12,823	10,925
川崎市	16,427	13,750	13,464	14,716
募集面積 (坪)	136,550	18,267	13,583	9,631
募集棟数	188	142	210	241

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,750	18,490	16,986	10,485
多摩西部	13,818	14,450	12,759	12,059
募集面積 (坪)	27,437	9,755	11,090	6,593
募集棟数	50	66	128	161

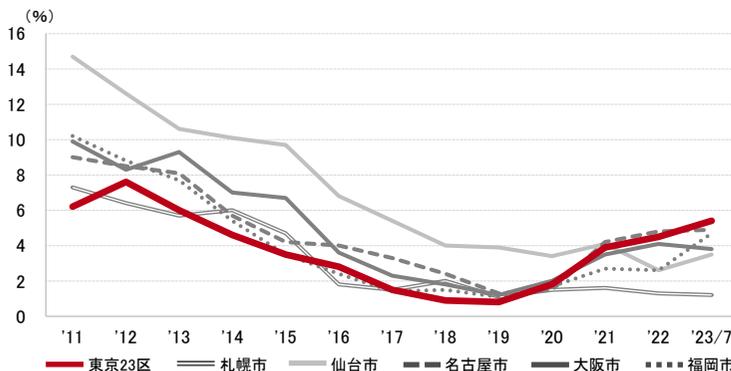
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,417	9,380	7,900	11,139
宇都宮市	12,250	10,394	7,533	7,629
高崎市	12,125	11,314	9,150	10,771
前橋市	8,750	7,112	7,987	-
甲府市	-	9,929	8,933	9,000
新潟市	11,063	10,911	9,134	7,600
募集面積 (坪)	14,839	13,442	8,284	2,859
募集棟数	44	94	96	54

※ 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

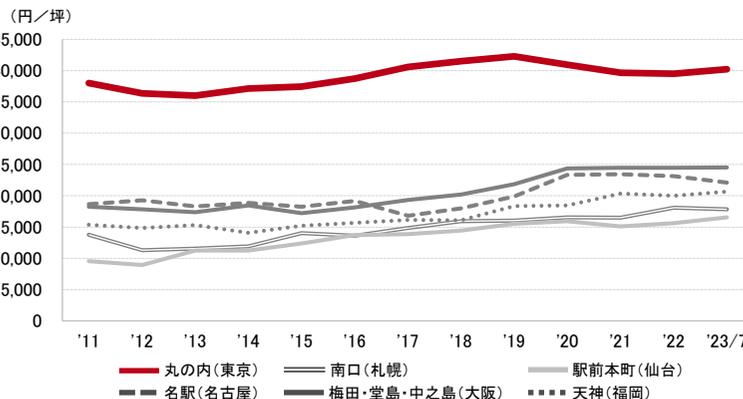
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.4%	1.2%	3.5%	4.9%	3.8%	4.7%



## 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)
40,234 円/坪	17,843 円/坪	16,556 円/坪	22,083 円/坪	24,527 円/坪	20,645 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