

マクロ経済

実質GDP成長率 23年度1.6%、24年度1.4%の予測

図表1

2023年4-6月期の成長率は前期比年率6.0%の高成長となったが、7-9月期は反動でマイナス成長の可能性が高いとみられる。ニッセイ基礎研究所は2023年度、2024年度のGDP成長率を1.6%、1.4%と予測した。海外経済の減速を背景に輸出が低迷し、今後も国内需要中心の成長が見込まれている。

失業率 前月から上昇（＝悪化） 雇用情勢は持ち直しの動きが継続

図表1

2023年7月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から0.2ポイント上昇（＝悪化）の2.7%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）したが、宿泊業の就業者数はコロナ禍前を上回る等、雇用情勢は持ち直しの動きが継続しているとみられる。

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%	1.6%	1.4%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↓
失業率	2.6%	2.5%	2.3%
【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 前月からほぼ横ばい 5%台の比較的高い水準で推移

図表2

空室率は前月比マイナス0.02ポイントの5.13%となり、前月からほぼ横ばいだった。新築ビルへ移転したテナントの二次空室や部分解約により現空床が生じた一方、拡張等前向きな移転による空室消化や建替え計画ビルでの外部募集の停止もあり、わずかな動きに止まった。空室率は5%台の比較的高い水準で推移している。潜在空室率は前月比マイナス0.10ポイントの7.57%と小幅に低下した。

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

募集賃料は前月からわずかな下落で、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。リーシング活動が長期化しているビルを中心に、賃貸条件の見直しやキャンペーンの実施が引き続き見られる。

募集賃料 対前年同月比 下げ止まりの動きが出始める

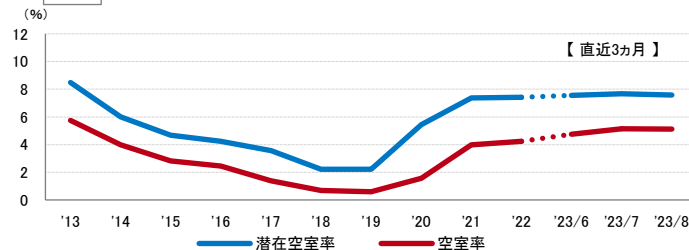
図表4

募集賃料の対前年同月比は2020年10月以降、33ヵ月連続でマイナスとなったものの、直近2ヵ月はわずかにプラスを記録した。募集賃料には下げ止まりの動きが出始めている。ただし、足元では供給が需要を上回る供給過剰により空室率が比較的高い水準にある。オフィス需要には募集賃料が上昇に転じる程の力強さは見られない。

アナリストの視点

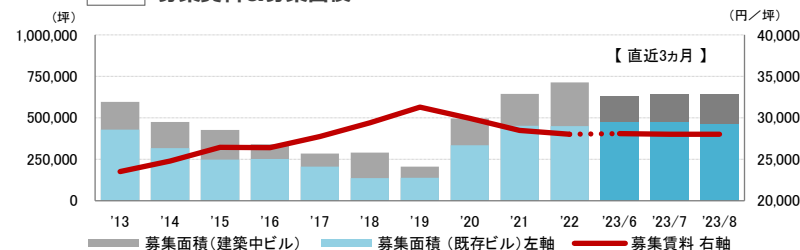
テナント誘致の促進を目的としたキャンペーン等を実施するオーナー側の動きは継続している。契約時に募集賃料からの値引きや段階賃料の設定、フリーレントの付与等により、募集賃料と実質賃料が乖離している事例は多いとみられるが、これらは募集賃料の集計に反映されない点には注意が必要である。

図表2 空室率&潜在空室率



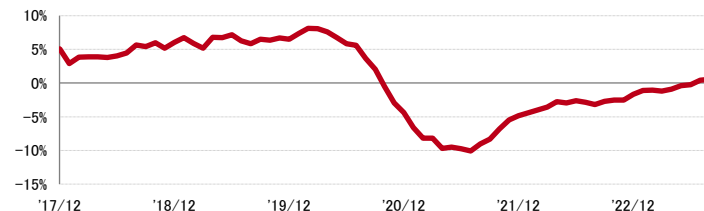
	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8
空室率	4.48%	4.30%	4.75%	5.15%	5.13%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↓
潜在空室率	7.43%	7.20%	7.55%	7.67%	7.57%

図表3 募集賃料&募集面積



	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8
募集賃料 (共益費込)	27,980円/坪	28,104円/坪	28,069円/坪	28,027円/坪	27,992円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↓	↓
募集面積	710,394坪	692,389坪	628,806坪	640,140坪	642,625坪

図表4 募集賃料 対前年同月比



Office Market

9 Sep. 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8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	40,329	28,600	19,492	23,575
麹町・番町	25,113	21,947	18,375	16,798
内神田・鍛冶町	25,984	20,042	16,925	14,920
外神田・岩本町	26,857	19,685	17,143	14,521
飯田橋・九段	20,944	19,144	15,709	14,868
募集面積 (坪)	90,825	29,601	22,340	23,064
募集棟数	135	130	248	540

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,118	22,950	17,061	18,735
新宿・歌舞伎町	27,000	21,692	18,552	15,559
四谷・市ヶ谷	22,417	18,083	16,377	15,351
高田馬場・大久保	19,750	15,231	15,117	12,961
早稲田・神楽坂	20,143	15,288	13,520	12,377
募集面積 (坪)	54,346	12,344	12,766	11,140
募集棟数	65	72	141	269

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,446	18,400	20,157	17,841
池袋・西池袋	19,500	19,000	15,524	18,284
巢鴨・大塚	15,000	15,440	12,843	10,705
湯島・本郷・後楽	21,852	16,681	13,451	12,175
募集面積 (坪)	17,931	11,591	8,731	8,578
募集棟数	39	71	100	189

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,302	11,621	10,808	10,468
募集面積 (坪)	38,847	4,988	6,775	4,714
募集棟数	62	53	98	122

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,093	27,660	22,768	20,707
銀座	27,667	24,150	22,246	22,021
日本橋本町・室町	32,020	21,422	18,594	16,355
築地・新富・茅場町	22,325	18,500	17,581	14,301
東日本橋・新川	19,359	17,234	14,611	12,785
募集面積 (坪)	109,885	33,339	33,505	21,710
募集棟数	108	155	288	514

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,972	28,252	25,856	23,459
桜丘・南平台	33,447	24,600	21,500	20,515
代々木・千駄ヶ谷	26,167	23,722	21,062	18,885
恵比寿・広尾	31,556	23,833	22,937	20,176
初台・本町・笹塚	18,498	15,900	14,944	13,457
募集面積 (坪)	47,338	16,229	14,125	12,211
募集棟数	47	72	146	265

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,200	18,250	19,625	16,544
世田谷区	14,667	14,333	14,508	15,334
中野区	21,100	-	14,316	11,955
杉並区	20,000	16,100	12,427	12,826
募集面積 (坪)	13,341	2,995	6,636	6,961
募集棟数	18	19	90	161

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,263	16,540	15,138	14,411
募集面積 (坪)	8,761	3,070	3,062	2,678
募集棟数	25	30	47	67

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,827	24,223	19,392	17,264
赤坂・青山	30,446	23,140	20,891	19,879
六本木・麻布	28,188	20,607	19,122	18,677
浜松町・高輪	24,596	19,475	18,759	15,707
芝浦・海岸	21,587	15,563	16,637	15,464
募集面積 (坪)	340,231	30,664	30,472	20,946
募集棟数	212	167	284	475

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,959	18,994	16,138	14,925
北品川・東品川	17,212	14,442	13,000	11,873
大森・蒲田	14,250	15,917	11,558	14,403
募集面積 (坪)	91,748	13,455	6,900	4,928
募集棟数	80	65	77	118

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,400	18,118	14,827	12,155
東陽町・木場・豊洲	15,972	13,580	11,500	10,986
錦糸町・亀戸	17,084	14,221	13,011	10,633
募集面積 (坪)	79,492	9,413	7,759	8,513
募集棟数	76	46	114	228

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,806	13,623	12,829	11,033
川崎市	16,400	13,750	13,412	14,116
募集面積 (坪)	151,105	18,345	14,016	9,780
募集棟数	192	143	214	241

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,611	18,322	18,656	15,471
多摩西部	13,818	14,385	13,067	11,734
募集面積 (坪)	30,511	9,626	11,557	7,024
募集棟数	51	64	130	166

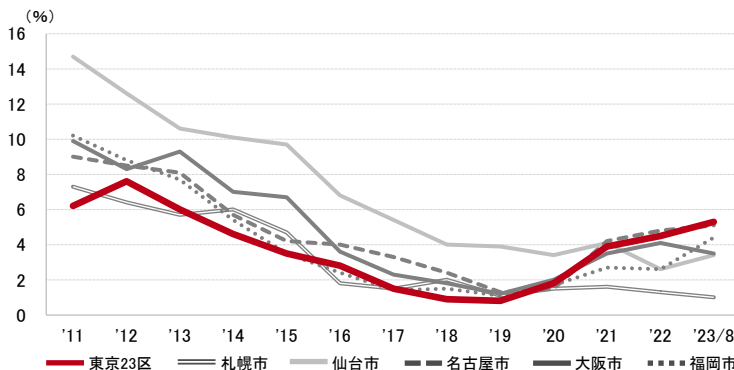
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,250	9,380	7,900	11,139
宇都宮市	12,214	10,444	7,533	7,629
高崎市	11,875	11,314	9,443	11,174
前橋市	8,750	7,112	7,987	-
甲府市	-	10,250	8,933	9,000
新潟市	10,944	10,990	9,134	7,600
募集面積 (坪)	13,740	13,150	8,534	2,930
募集棟数	44	93	97	55

※ 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

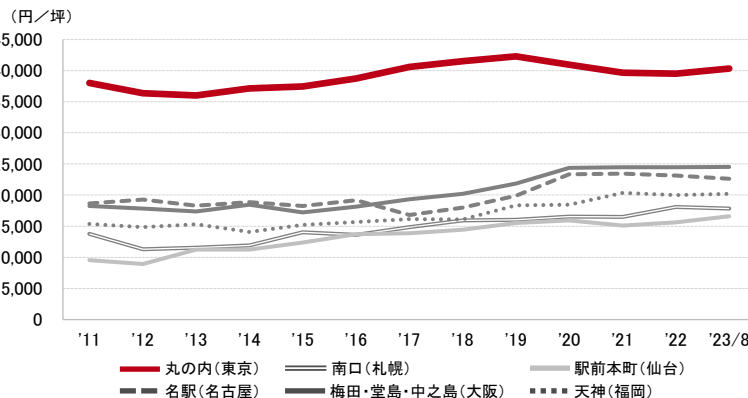
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.3%	1.0%	3.4%	5.1%	3.5%	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)
40,329円/坪	17,843円/坪	16,583円/坪	22,643円/坪	24,518円/坪	20,198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