

## マクロ経済

実質GDP成長率予測  
2023年度1.5%、2024年度1.4%

図表1

2023年4-6月期の実質GDP成長率2次速報（内閣府）を受け、ニッセイ基礎研究所は2023年度の成長率を1.5%、2024年度を1.4%と予測している。海外経済の減速を背景に、当面は輸出が景気の牽引役とはならず、国内需要中心の成長が続く可能性が高いとしている。

失業率 前月から横ばい  
就業者数は増加が継続

図表1

2023年8月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.7%となった。有効求人倍率（厚生労働省）も前月から横ばい、その先行指標である新規求人倍率は前月から上昇（＝改善）した。就業者数の増加が継続しており、特に宿泊・飲食サービス業では大幅増加が続いている。

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%	1.5%	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  
 ※ 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 小幅な上昇  
新築ビルや本社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0.08ポイントの5.21%と、前月から小幅に上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことに加え、本社移転により生じた募集床が現空となった。空室率は5%台の比較的高い水準での小幅な動きが続く。潜在空室率も前月比プラス0.14ポイントの7.71%となり、空室率同様に再び上昇している。

募集賃料 横ばい傾向  
28,000円／坪前後での小幅な動きが継続

図表3

募集賃料は前月からわずかな上昇で、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継続し、募集賃料は横ばい傾向にある。大口の募集床を抱えるビル等、リーシング活動が長期化しているビルを中心に、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が引き続き実施されている。

ネット・アブソープション（吸収需要）  
2023年は3期連続で供給が需要を上回る

図表4

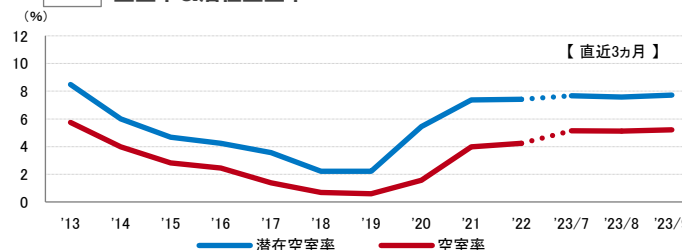
ネット・アブソープション（吸収需要）はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。2023年は大量供給を背景に、3期連続で供給が需要を上回る供給過剰となった。ただし、直近の第3四半期は需要が供給に追い付きつつあり、今後の動向が注目される。

## アナリストの視点

建築中ビルや新築ビルでリーシング活動に時間を要する傾向が続いており、今年竣工のビルに移転するテナントの二次空室の募集も本格的には始まっていない。コロナ禍による働き方の変化で、新築ビルへの移転を機にオフィス使用面積を減らすケースも増えたとみられる。二次空室の顕在化が進めば、新築ビルでの成約面積以上の募集床が生じる可能性がある。

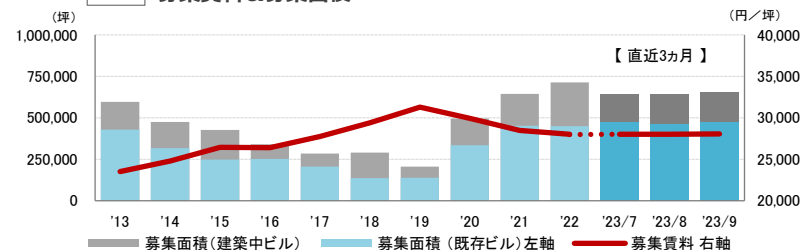
2023年9月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&amp;潜在空室率



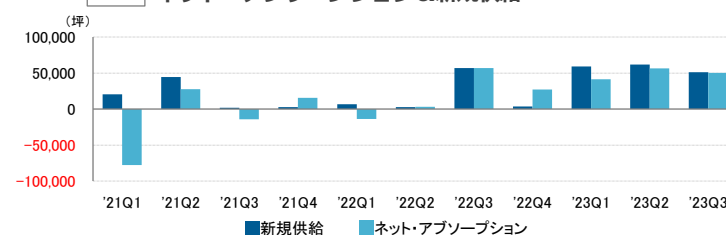
	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
空室率	4.30%	4.75%	5.15%	5.13%	5.21%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↓	↑
潜在空室率	7.20%	7.55%	7.67%	7.57%	7.71%

図表3 募集賃料&amp;募集面積



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
募集賃料 (円/坪)	28,104	28,069	28,027	27,992	28,054
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↑
募集面積 (坪)	692,389	628,806	640,140	642,625	653,466

図表4 ネット・アブソープション&amp;新規供給



## エリア別募集賃料 (円/坪)

2023年9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	40,449	29,500	19,492	22,433
麹町・番町	25,078	21,948	18,702	16,976
内神田・鍛冶町	25,868	20,157	17,034	14,765
外神田・岩本町	26,333	19,492	16,967	14,460
飯田橋・九段	20,643	19,144	15,846	14,825
募集面積 (坪)	90,274	28,611	22,423	22,344
募集棟数	133	128	251	524

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,839	27,493	23,092	20,478
銀座	26,867	23,947	22,657	22,133
日本橋本町・室町	31,200	20,982	18,594	16,355
築地・新富・茅場町	22,413	18,523	17,627	14,357
東日本橋・新川	19,316	17,073	14,812	12,931
募集面積 (坪)	122,628	32,789	32,632	21,451
募集棟数	109	152	293	508

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,863	24,229	19,473	17,190
赤坂・青山	30,763	23,174	20,835	20,094
六本木・麻布	28,283	21,077	18,865	18,290
浜松町・高輪	24,142	19,187	19,190	15,563
芝浦・海岸	21,278	15,563	17,019	15,539
募集面積 (坪)	340,924	30,580	29,606	21,105
募集棟数	215	165	283	472

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,400	23,042	16,796	19,034
新宿・歌舞伎町	27,000	20,636	18,563	15,296
四谷・市ヶ谷	22,417	17,500	16,223	15,842
高田馬場・大久保	20,667	15,231	14,960	12,808
早稲田・神楽坂	20,143	15,574	13,520	12,496
募集面積 (坪)	52,942	12,159	12,539	10,914
募集棟数	65	72	142	262

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,912	28,382	25,732	23,332
桜丘・南平台	33,090	24,600	20,500	21,114
代々木・千駄ヶ谷	26,167	23,929	20,933	19,933
恵比寿・広尾	31,556	24,182	22,753	20,697
初台・本町・笹塚	18,498	15,900	14,889	14,108
募集面積 (坪)	46,698	15,542	14,792	12,510
募集棟数	46	67	150	276

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,477	18,927	15,977	15,011
北品川・東品川	17,019	14,583	14,750	11,877
大森・蒲田	14,250	15,917	11,532	14,216
募集面積 (坪)	88,194	13,482	6,903	4,864
募集棟数	80	65	78	114

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,523	19,767	19,380	17,208
池袋・西池袋	19,500	19,000	15,622	17,866
巣鴨・大塚	16,000	15,340	12,991	10,788
湯島・本郷・後楽	21,852	16,581	13,506	12,257
募集面積 (坪)	17,215	12,738	9,012	8,521
募集棟数	37	70	100	195

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	19,912	16,802
世田谷区	16,000	13,810	14,690	15,793
中野区	22,000	-	14,601	12,200
杉並区	18,000	14,150	12,427	12,826
募集面積 (坪)	12,629	3,253	7,172	6,874
募集棟数	18	19	90	160

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,400	18,059	14,538	12,310
東陽町・木場・豊洲	15,892	13,580	12,000	10,719
錦糸町・亀戸	16,983	14,364	12,728	10,383
募集面積 (坪)	77,954	9,192	7,779	8,823
募集棟数	73	46	112	232

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,611	17,900	18,656	14,599
多摩西部	13,755	14,151	13,861	11,256
募集面積 (坪)	30,687	9,593	11,905	6,972
募集棟数	52	65	130	167

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,177	11,950	10,851	10,496
募集面積 (坪)	38,774	5,231	6,705	4,819
募集棟数	62	57	96	124

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,800	16,417	14,982	14,411
募集面積 (坪)	7,886	2,856	2,976	2,446
募集棟数	24	31	46	63

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,877	13,647	12,955	11,003
川崎市	16,000	17,357	12,727	14,318
募集面積 (坪)	151,981	18,357	14,319	9,907
募集棟数	196	147	218	245

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,417	9,380	7,833	11,139
宇都宮市	12,214	10,150	7,696	8,043
高崎市	11,875	11,314	10,168	9,971
前橋市	8,750	7,875	-	-
甲府市	-	10,250	8,933	9,000
新潟市	10,944	10,733	9,134	7,600
募集面積 (坪)	13,495	13,141	8,560	3,001
募集棟数	44	96	99	57

※ 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)

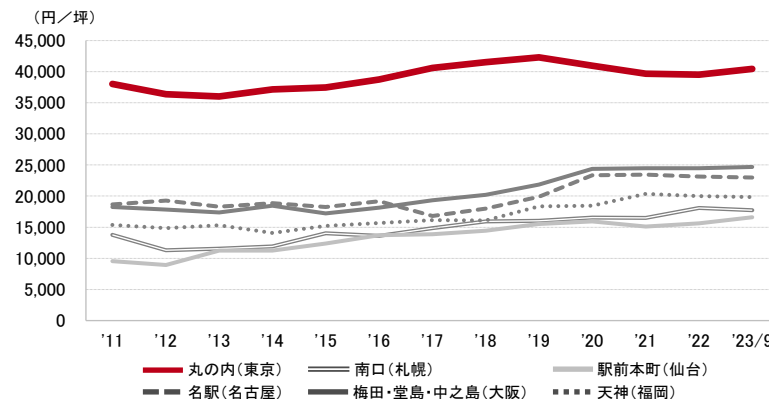
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

## 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 %	2.1 %	3.4 %	5.4 %	3.4 %	4.3 %

## 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)
40,449 円/坪	17,744 円/坪	16,583 円/坪	22,963 円/坪	24,691 円/坪	19,814 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

