

マクロ経済

2023年7-9月期 実質GDP成長率 4四半期ぶりのマイナス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、11月15日に内閣府が公表する2023年7-9月期の実質GDP成長率は年率マイナス0.9%と、4四半期ぶりのマイナス成長になったと予想される。10-12月期は海外経済が減速する一方、国内需要が底堅く推移することから年率1%程度のプラス成長を予測している。

失業率 前月から低下 (=改善) 宿泊・飲食サービス業で就業者数増加

図表1

2023年9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2.6%となった。有効求人倍率(厚生労働省)は前月から横ばい、その先行指標である新規求人倍率は前月から低下 (=悪化)した。宿泊・飲食サービス業では就業者数の大幅増加が続くものの、製造業等、他の業種では求人数の減少が見られる。

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%	1.5%	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
 ※ 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

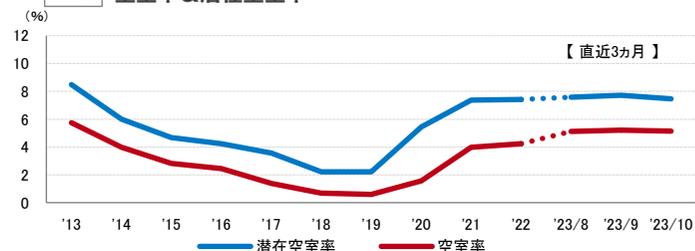
2023年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下 新築ビルや築浅ビルで空室床の消化が進む

図表2

空室率は前月比マイナス0.07ポイントの5.14%と、前月から小幅に低下した。今年竣工した新築ビルや築浅ビルを中心に空室床の消化が進んでいる。空室率は依然として5%台の比較的高い水準で推移している。潜在空室率も前月比マイナス0.24ポイントの7.47%となり、空室率同様に低下した。

図表2 空室率 & 潜在空室率



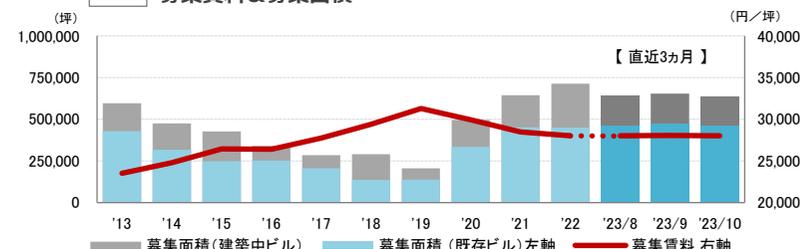
	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
空室率	4.75%	5.15%	5.13%	5.21%	5.14%
【矢印: 対前月比較】	↗	↗	↔	↗	↘
潜在空室率	7.55%	7.67%	7.57%	7.71%	7.47%

募集賃料 横ばい傾向が継続 28,000円/坪前後で推移

図表3

募集賃料は前月からわずかな下落となったものの、28,000円/坪前後で推移し、横ばい傾向が続いている。募集状況が改善した一部のビルでは賃貸条件を引き上げるケースも見られるが、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が行われている。

図表3 募集賃料 & 募集面積



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
募集賃料 (共益税込)	28,069円/坪	28,027円/坪	27,992円/坪	28,054円/坪	28,027円/坪
【矢印: 対前月比較】	↔	↘	↘	↗	↘
募集面積	628,806坪	640,140坪	642,625坪	653,466坪	636,958坪

区別 空室率 渋谷区は2020年9月以来の1%台に低下

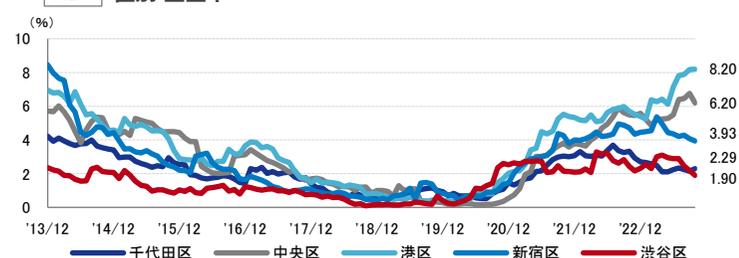
図表4

区別の空室率は、新規供給が集中している港区で8%台に上昇している。空室を抱えた新築ビルの竣工が続いたことが上昇要因であり、供給のピークは越えたものの、空室率は今後も高水準で推移すると予想される。一方、渋谷区では渋谷駅を中心にオフィス需要が旺盛で、2020年9月以来となる1%台まで低下している。

アナリストの視点

渋谷駅周辺に集積するIT系企業では、テレワークを維持しつつも出勤率を高めたり業績好調による人員増等で、館内増床や拡張移転等の前向きな動きが活発な状況が続いている。そのため、立地条件等と賃料水準のバランスが良好な既存ビルには品薄感が漂っている。新築ビルや建築中ビルへの引き合いも強く、エリア外からの流入も見られ、需要は非常に堅調と言える。

図表4 区別 空室率



エリア別募集賃料 (円/坪)

2023年10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	40,208	29,500	19,492	23,650
麹町・番町	25,442	21,618	18,460	17,516
内神田・鍛冶町	26,033	20,470	17,385	14,803
外神田・岩本町	25,000	20,042	17,074	14,749
飯田橋・九段	21,000	19,230	15,639	14,947
募集面積 (坪)	85,838	27,581	20,794	22,705
募集棟数	133	125	234	527

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,162	23,458	16,853	19,027
新宿・歌舞伎町	27,000	19,766	18,671	15,475
四谷・市ヶ谷	26,300	17,625	15,851	15,507
高田馬場・大久保	20,667	15,388	14,707	12,808
早稲田・神楽坂	20,143	15,288	13,629	12,723
募集面積 (坪)	51,629	12,373	12,992	11,061
募集棟数	65	74	150	267

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,523	20,586	18,794	16,561
池袋・西池袋	19,500	19,000	15,404	17,649
巣鴨・大塚	16,000	15,540	12,997	10,866
湯島・本郷・後楽	21,793	17,228	13,480	12,362
募集面積 (坪)	16,696	14,930	8,850	8,138
募集棟数	35	71	101	185

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	13,159	11,968	11,445	9,986
募集面積 (坪)	38,896	5,081	6,867	4,767
募集棟数	59	56	97	118

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,225	27,264	22,842	20,085
銀座	27,063	24,558	22,846	22,133
日本橋本町・室町	31,200	20,780	18,618	16,058
築地・新富・茅場町	22,080	18,500	17,785	14,394
東日本橋・新川	19,194	17,488	14,946	12,986
募集面積 (坪)	118,676	32,848	30,866	21,355
募集棟数	109	153	285	508

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	35,028	28,940	25,598	23,261
桜丘・南平台	33,772	24,444	21,000	19,705
代々木・千駄ヶ谷	26,846	24,929	21,154	19,937
恵比寿・広尾	31,300	24,667	22,384	20,853
初台・本町・笹塚	18,400	15,000	14,889	14,352
募集面積 (坪)	44,168	16,919	14,708	12,752
募集棟数	45	68	151	284

目黒区・世田谷区・中野区・杉並区	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,200	18,222	20,309	16,244
世田谷区	16,000	13,682	15,851	13,865
中野区	22,182	-	14,951	12,175
杉並区	18,000	14,150	11,612	13,437
募集面積 (坪)	13,882	3,237	6,828	6,643
募集棟数	19	19	91	162

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,951	13,641	12,472	10,929
川崎市	16,273	16,950	12,848	13,350
募集面積 (坪)	151,021	18,396	14,667	10,191
募集棟数	194	147	225	247

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,863	23,802	19,319	16,956
赤坂・青山	30,360	22,808	20,933	20,055
六本木・麻布	28,804	20,682	19,153	18,134
浜松町・高輪	24,370	19,305	18,962	15,661
芝浦・海岸	20,854	15,188	16,485	13,909
募集面積 (坪)	336,647	30,430	28,480	20,572
募集棟数	215	171	269	462

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,267	18,800	15,490	15,044
北品川・東品川	17,058	14,900	14,750	12,071
大森・蒲田	14,250	15,917	11,455	14,583
募集面積 (坪)	85,246	13,504	7,970	5,028
募集棟数	79	64	80	115

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,889	18,467	14,540	12,380
東陽町・木場・豊洲	15,821	13,231	11,500	10,528
錦糸町・亀戸	17,110	14,315	12,868	10,846
募集面積 (坪)	77,132	9,160	7,512	8,329
募集棟数	72	44	103	231

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,417	9,480	7,833	11,139
宇都宮市	12,214	10,364	7,696	8,155
高崎市	11,875	10,355	9,848	10,980
前橋市	8,750	7,875	-	-
甲府市	-	10,250	8,250	7,167
新潟市	11,563	10,815	9,134	7,200
募集面積 (坪)	13,134	12,742	8,375	3,019
募集棟数	43	97	96	57

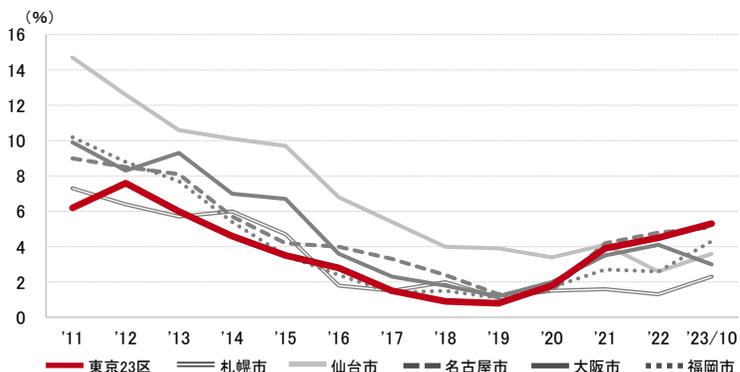
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,389	18,133	17,271	14,599
多摩西部	13,740	14,146	13,988	11,273
募集面積 (坪)	30,881	8,464	11,615	7,058
募集棟数	50	62	125	162

※ 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

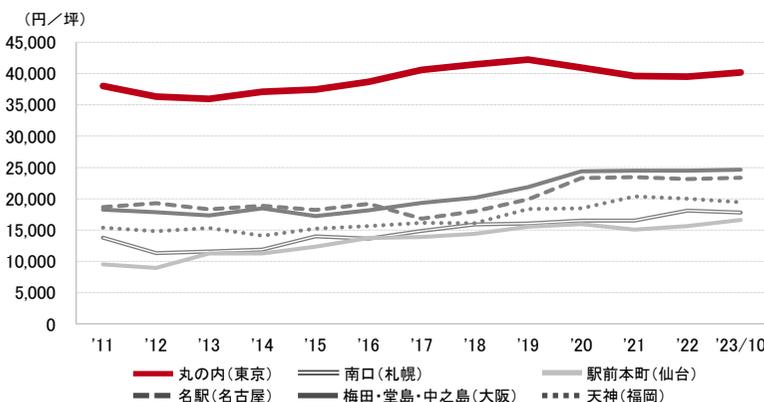
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.3%	2.3%	3.6%	5.1%	3.0%	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)
40,208 円/坪	17,815 円/坪	16,594 円/坪	23,357 円/坪	24,626 円/坪	19,437 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