

マクロ経済

実質GDP成長率予測 年率1%台の緩やかなプラス成長

図表1

2023年7-9月期の実質GDP成長率（内閣府）は国内民間需要の減少等により、3四半期ぶりのマイナス成長となった。ニッセイ基礎研究所は今後3年間の実質GDP成長率を2023年度1.4%、2024年度1.3%、2025年度1.1%とし、年率1%台の緩やかなプラス成長を予測している。

失業率 前月から低下（＝改善） 製造業等では求人数が減少

図表1

2023年10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）は前月から上昇（＝改善）、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・新規求人数の大幅増加が続く一方、製造業等、他の業種では求人数が減少している。

図表1 主要経済指標データ

	2023年度 (予測)	2024年度 (予測)	2025年度 (予測)
実質GDP成長率	1.4%	1.3%	1.1%
【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11月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で小幅に低下 2023年6月以来の4%台

図表2

空室率は前月比マイナス0.18ポイントの4.96%となり、2023年6月以来の4%台となった。既存ビルで空室床の消化が進んだことに加え、11月に竣工した複数の新築ビルが概ね高稼働だったことが背景となっている。潜在空室率も前月比マイナス0.11ポイントの7.36%と、空室率同様に2カ月連続で小幅に低下した。

募集賃料 横ばい傾向 28,000円／坪前後での動きが継続

図表3

募集賃料は前月から下落したが、28,000円／坪前後での動きが継続しており、横ばい傾向にあるとみられる。引き続き、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募集賃料からの値引きやフリーレントの付与等のキャンペーンが実施されているが、これらは募集賃料の集計に反映されない点は注意が必要となる。

成約面積 リーシング活動の拡大傾向が継続 第1～第3四半期の合計では前年を上回る

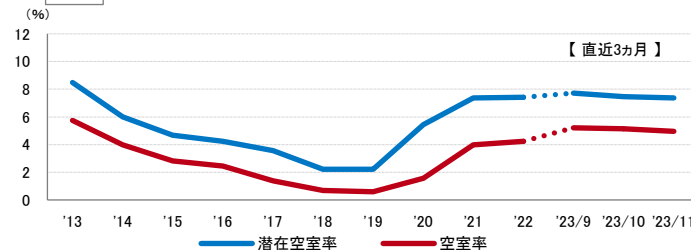
図表4

直近2023年第3四半期の成約面積は対前年同期比で若干マイナスとなったものの、第1～第3四半期の合計では前年を上回っており、リーシング活動は拡大傾向が続いている。今後は2023年の年間成約面積がコロナ禍前の2019年を上回るかが注目される。

アナリストの視点

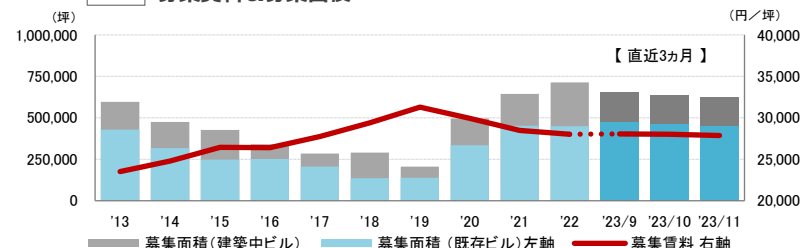
前期同様、今年や来年以降に竣工予定のビルでの大口の成約が成約面積を押し上げており、中でも渋谷区の建築中ビルでの成約が目立つ。コロナ禍以降、建築中ビルや新築ビルは依然としてリーシング活動に時間を要する傾向にある。今年は大量供給を背景に、空室を抱えた新築ビルの竣工が続き空室率の上昇要因となっているが、渋谷区では渋谷駅を中心にオフィス需要が強くなり、建築中ビルも比較的順調にテナント誘致が進んでいる。

図表2 空室率&潜在空室率



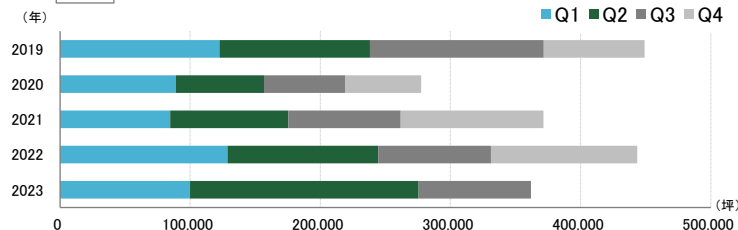
	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
空室率	5.15%	5.13%	5.21%	5.14%	4.96%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↓	↓
潜在空室率	7.67%	7.57%	7.71%	7.47%	7.36%

図表3 募集賃料&募集面積



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集賃料 (共益費込)	28,027円/坪	27,992円/坪	28,054円/坪	28,027円/坪	27,839円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↓	↓
募集面積	640,140坪	642,625坪	653,466坪	636,958坪	627,133坪

図表4 成約面積（四半期）



エリア別募集賃料 (円/坪)

2023年11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	40,076	29,500	19,983	23,650
麹町・番町	25,558	21,303	18,522	17,693
内神田・鍛冶町	25,848	20,270	17,481	14,569
外神田・岩本町	25,083	19,875	16,763	14,944
飯田橋・九段	22,000	20,143	16,174	14,915
募集面積 (坪)	80,782	27,892	21,063	22,167
募集棟数	128	131	237	520

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	25,943	23,875	16,400	18,821
新宿・歌舞伎町	27,000	19,766	18,538	15,560
四谷・市ヶ谷	25,250	17,542	15,805	15,721
高田馬場・大久保	18,750	15,388	14,528	12,697
早稲田・神楽坂	20,143	15,772	13,332	13,083
募集面積 (坪)	50,081	11,105	12,740	11,567
募集棟数	66	77	146	270

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,369	19,413	18,794	16,492
池袋・西池袋	23,375	19,167	16,241	17,979
巢鴨・大塚	16,000	15,440	12,997	11,904
湯島・本郷・後楽	20,884	16,951	13,341	12,562
募集面積 (坪)	22,616	14,374	9,001	8,246
募集棟数	36	69	102	183

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	13,195	11,505	11,050	10,897
募集面積 (坪)	39,054	5,169	6,866	4,928
募集棟数	59	56	98	120

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,305	27,407	22,892	20,096
銀座	27,063	24,558	22,568	21,702
日本橋本町・室町	30,820	22,045	18,471	16,055
築地・新富・茅場町	21,700	18,500	17,552	14,316
東日本橋・新川	18,842	17,421	15,092	13,056
募集面積 (坪)	116,452	31,561	30,659	21,480
募集棟数	111	149	293	498

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	35,194	29,218	25,927	23,794
桜丘・南平台	32,947	24,875	20,500	19,705
代々木・千駄ヶ谷	26,846	24,929	21,154	19,934
恵比寿・広尾	31,111	24,444	21,952	20,234
初台・本町・笹塚	18,333	15,000	14,797	13,901
募集面積 (坪)	43,647	16,455	15,432	12,699
募集棟数	45	65	151	283

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,200	18,875	19,578	16,617
世田谷区	16,000	12,382	16,486	14,179
中野区	22,455	-	14,326	12,603
杉並区	18,000	14,150	11,260	12,619
募集面積 (坪)	13,805	3,781	6,425	6,265
募集棟数	20	20	81	156

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,476	16,127	14,317	12,113
募集面積 (坪)	6,852	3,158	3,398	2,578
募集棟数	23	30	52	71

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,969	13,709	12,460	10,709
川崎市	16,000	16,950	12,598	12,527
募集面積 (坪)	149,648	18,914	14,394	10,188
募集棟数	193	151	224	250

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,631	23,683	19,504	16,806
赤坂・青山	29,963	23,216	20,705	20,153
六本木・麻布	28,295	20,682	19,106	18,080
浜松町・高輪	24,243	18,794	19,199	15,991
芝浦・海岸	21,191	15,188	16,753	14,018
募集面積 (坪)	336,171	31,027	27,796	20,692
募集棟数	212	167	255	466

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,197	18,445	15,631	15,164
北品川・東品川	17,058	14,125	14,750	12,071
大森・蒲田	14,250	15,929	11,496	14,339
募集面積 (坪)	86,529	13,114	7,569	4,577
募集棟数	78	65	76	112

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,889	19,188	14,836	12,307
東陽町・木場・豊洲	15,537	13,169	13,429	9,706
錦糸町・亀戸	17,110	14,315	12,853	11,353
募集面積 (坪)	77,577	9,071	8,819	7,982
募集棟数	72	43	105	223

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,500	9,480	8,167	10,992
宇都宮市	12,214	10,364	8,234	8,155
高崎市	11,875	10,355	9,686	10,980
前橋市	8,750	7,832	-	-
甲府市	-	10,500	8,250	7,167
新潟市	10,938	10,802	7,750	-
募集面積 (坪)	15,151	12,958	8,287	2,952
募集棟数	44	97	95	55

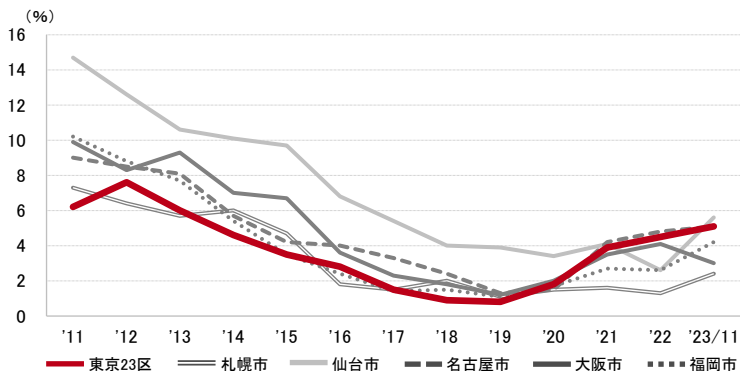
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,611	18,133	17,857	14,088
多摩西部	13,621	14,218	14,337	11,459
募集面積 (坪)	30,253	8,706	11,310	7,450
募集棟数	49	65	124	159

※ 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

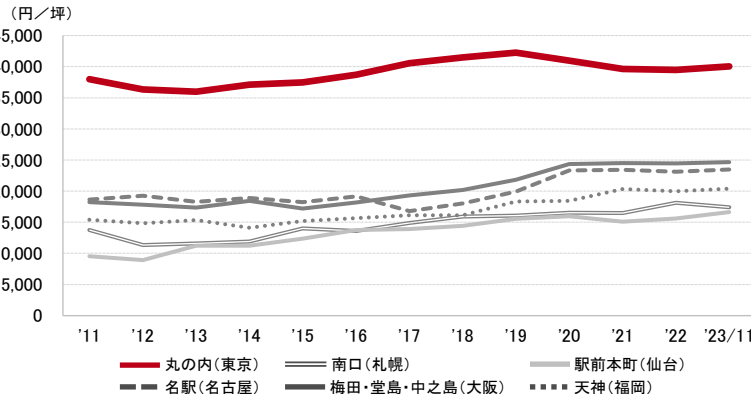
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1%	2.4%	5.6%	5.1%	3.0%	4.2%



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)
40,076 円/坪	17,398 円/坪	16,622 円/坪	23,468 円/坪	24,656 円/坪	20,372 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