

マクロ経済

実質GDP成長率予測 国内需要を中心に景気は回復基調

図表1

2023年7-9月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報は1次速報から下方修正された。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1.5%、2024年度1.3%、2025年度1.1%と予測している。民間消費や設備投資等の国内需要を中心に景気の回復基調は維持されると見込んでいる。

失業率 前月から横ばい 宿泊・飲食業は就業者の増加が継続

図表1

11月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.5%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から低下（=悪化）、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。宿泊・飲食といった対面型サービス業では、就業者の大幅な増加が継続している。

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	1.5%	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12月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 5%台目前で推移

図表2

空室率は前月比プラス0.01ポイントの4.97%となった。前月からほぼ横ばいで、5%台目前で推移している。集約移転したテナントの退去床や部分解約で現空床が生じた一方、既存ビルでの館内増床等による空室消化が進んだ。潜在空室率も前月比プラス0.04ポイントの7.40%と、わずかな動きに止まっている。

募集賃料 横ばい傾向が継続 28,000円/坪前後での小幅な動き

図表3

募集賃料は前月からわずかな上昇で、ほぼ横ばいとなった。28,000円/坪前後での小幅な動きが続き、横ばい傾向が継続している。大口の募集床を抱えるビルやリーシング活動が長期化しているビルでは、テナント誘致を目的とした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。

ネット・アブソープション（吸収需要） 2023年は新規供給が需要を上回る

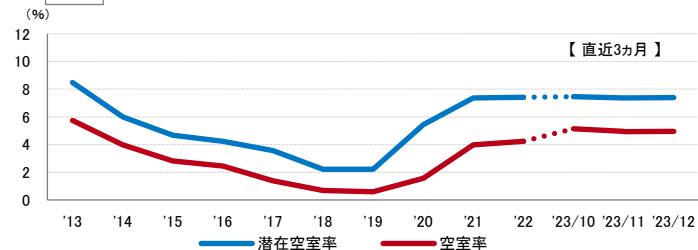
図表4

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年は約20万坪の大量供給を背景に新規供給が需要を上回る供給過剰となり、空室率は直近1年間で4.25%から4.97%へと上昇している。

アナリストの視点

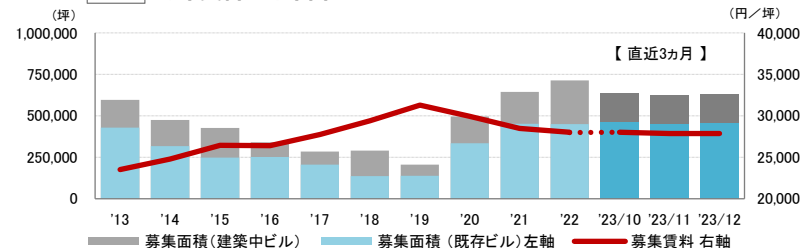
2023年は供給過剰となったものの、マーケットで懸念された程の大幅な需給バランスの緩みには繋がらなかった。経済活動の活発化に伴い、オフィス需要の回復傾向が続いたことが要因に挙げられる。加えて、2023年に竣工したビルへ移転するテナントの二次空室の募集が本格的に始まっていないことも背景となっている。2024年の新規供給は約10万坪と比較的低水準に止まる見込みだが、今後の動向には注意が必要となる。

図表2 空室率&潜在空室率



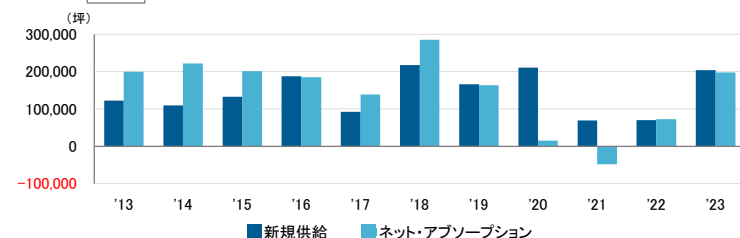
	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
空室率	5.13%	5.21%	5.14%	4.96%	4.97%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	7.57%	7.71%	7.47%	7.36%	7.40%

図表3 募集賃料&募集面積



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
募集賃料（共益費込）	27,992円/坪	28,054円/坪	28,027円/坪	27,839円/坪	27,870円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	642,625坪	653,466坪	636,958坪	627,133坪	630,509坪

図表4 ネット・アブソープション&新規供給



Office Market

1

Jan. 2024 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12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	40,175	29,500	19,983	23,650
麹町・番町	26,096	21,616	18,689	17,598
内神田・鍛冶町	26,033	20,308	17,569	14,847
外神田・岩本町	25,571	19,731	16,857	15,029
飯田橋・九段	22,000	20,600	16,194	14,660
募集面積 (坪)	78,377	27,024	21,320	23,045
募集棟数	128	131	235	527

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,371	24,346	16,572	18,819
新宿・歌舞伎町	27,000	19,689	18,979	15,552
四谷・市ヶ谷	25,250	17,542	15,535	15,392
高田馬場・大久保	18,750	16,051	14,820	13,493
早稲田・神楽坂	20,143	16,056	13,962	13,150
募集面積 (坪)	55,357	11,317	12,519	11,705
募集棟数	65	78	147	277

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,446	19,263	19,580	15,867
池袋・西池袋	23,375	19,167	16,531	17,196
巢鴨・大塚	16,000	15,440	14,294	12,288
湯島・本郷・後楽	21,480	17,084	13,507	12,327
募集面積 (坪)	25,506	13,944	8,308	7,945
募集棟数	35	68	91	175

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	13,137	11,621	10,868	10,288
募集面積 (坪)	38,032	5,719	6,926	4,908
募集棟数	59	55	100	120

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,574	27,193	22,321	20,558
銀座	27,385	24,139	22,546	22,110
日本橋本町・室町	31,200	22,045	18,471	16,383
築地・新富・茅場町	21,888	19,620	17,696	14,379
東日本橋・新川	18,919	17,504	15,104	13,089
募集面積 (坪)	116,319	34,502	29,233	21,010
募集棟数	110	150	290	489

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	35,139	29,261	26,807	23,522
桜丘・南平台	32,947	24,889	21,091	19,705
代々木・千駄ヶ谷	26,417	25,750	22,250	19,141
恵比寿・広尾	31,875	24,444	22,219	20,103
初台・本町・笹塚	18,750	15,000	14,797	14,538
募集面積 (坪)	43,335	15,636	14,836	12,505
募集棟数	47	63	152	280

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	19,178	17,581
世田谷区	16,000	11,780	16,486	14,652
中野区	22,182	-	14,444	11,285
杉並区	18,000	14,000	11,455	12,598
募集面積 (坪)	13,440	3,799	6,710	6,393
募集棟数	22	20	82	158

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,450	16,117	14,281	13,499
募集面積 (坪)	6,147	3,242	3,372	2,413
募集棟数	24	31	52	70

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	27,911	23,802	19,393	17,154
赤坂・青山	30,025	23,504	21,122	20,109
六本木・麻布	27,913	21,773	18,453	19,074
浜松町・高輪	24,248	18,915	19,367	16,078
芝浦・海岸	21,367	15,188	17,583	13,855
募集面積 (坪)	337,121	30,746	27,050	21,088
募集棟数	211	161	255	453

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,074	18,197	15,511	15,052
北品川・東品川	17,426	15,000	14,333	13,156
大森・蒲田	14,250	16,071	11,621	13,673
募集面積 (坪)	105,888	13,454	7,626	4,554
募集棟数	83	64	79	114

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,500	19,286	14,883	12,597
東陽町・木場・豊洲	15,744	13,438	13,584	10,524
錦糸町・亀戸	17,500	15,050	12,843	11,599
募集面積 (坪)	74,724	10,241	9,740	7,605
募集棟数	72	44	105	213

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,170	13,825	12,302	11,775
川崎市	16,083	15,618	13,378	12,021
募集面積 (坪)	151,132	17,520	14,635	10,155
募集棟数	190	157	224	247

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,917	9,663	8,500	-
宇都宮市	12,214	10,722	8,404	9,746
高崎市	11,625	10,355	9,533	10,980
前橋市	8,750	7,833	7,987	-
甲府市	-	10,250	9,037	7,167
新潟市	10,938	10,671	7,750	-
募集面積 (坪)	14,798	12,877	8,361	2,928
募集棟数	45	92	95	54

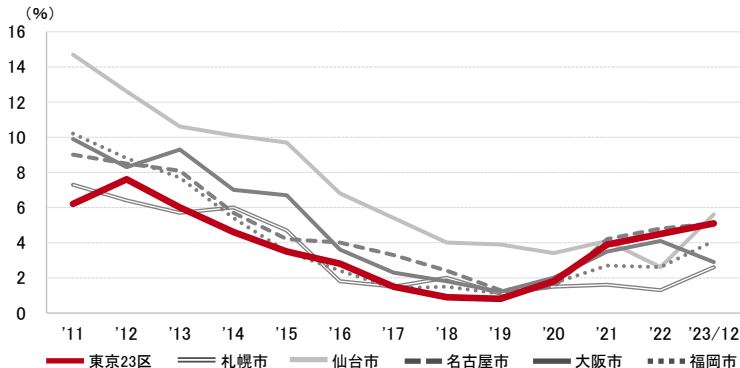
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,688	18,325	17,464	15,079
多摩西部	13,568	13,931	14,230	11,729
募集面積 (坪)	30,761	10,082	11,315	7,570
募集棟数	52	72	122	160

※ 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

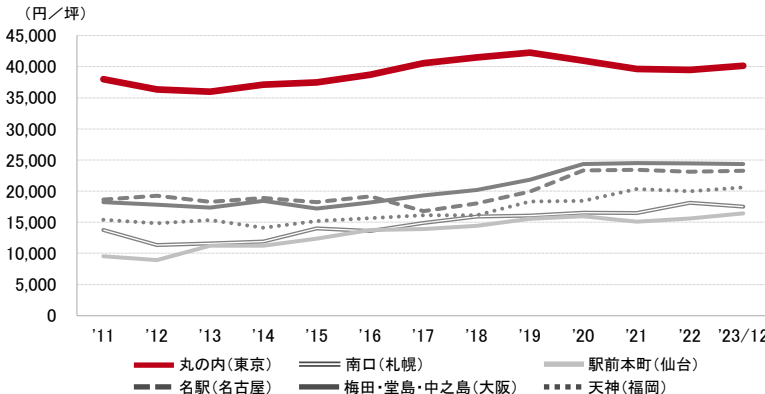
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1%	2.6%	5.6%	5.1%	2.9%	4.1%



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)
40,175 円/坪	17,515 円/坪	16,424 円/坪	23,274 円/坪	24,367 円/坪	20,600 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