

### マクロ経済

#### 2023年10-12月期 実質GDP成長率 2四半期ぶりのプラス成長の予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、2月15日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2023年10-12月期）は年率プラス0.9%と、2四半期ぶりのプラス成長が予想される。2024年1-3月期は海外経済の減速により輸出が低迷し、国内の民間需要の伸びも低水準に止まることから、年率ゼロ%台の低成長を見込んでいる。

#### 失業率 前月から低下（＝改善） 宿泊・飲食業は就業者の増加が続く

図表1

12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2.4%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から低下（＝悪化）した一方、その先行指標である新規求人倍率は前月から横ばいだった。宿泊・飲食といった対面型サービス業の就業者数は増加が続き、コロナ禍前の水準を上回っている。

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

#### 空室率 前月から小幅に低下 依然として5%台目前で推移

図表2

空室率は前月比マイナス0.06ポイントの4.91%と、前月から小幅に低下した。1月は大型ビルの新規供給がなく、既存ビルで館内増床等により空室床の消化が進んだが、空室率は引き続き5%台目前で推移している。潜在空室率は前月比プラス0.20ポイントの7.60%となった。自社ビルへ移転するテナントの大口の募集床が生じ、主な上昇要因となっている。

#### 募集賃料 横ばい傾向 28,000円/坪前後での小幅な動きが続く

図表3

募集賃料は前月からわずかに上昇したものの、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。リーシング活動が長期化しているビルや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賃貸条件の緩和やキャンペーンが行われている。

#### 新規供給面積 2025年には再び20万坪超の大量供給

図表4

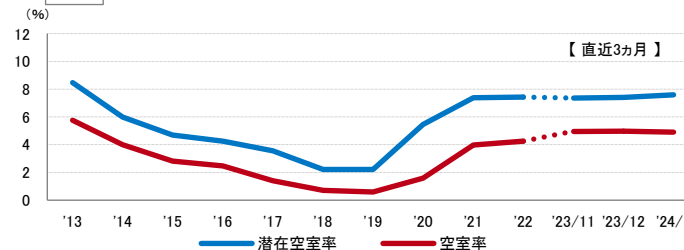
2023年の新規供給は20万坪超の大量供給だった。2024年は10万坪と昨年の半分程に止まる見込みだが、2025年には再び20万坪超の大量供給が予定される。2025年の供給は2023年同様、港区に集中しており、都心5区内での供給量の差が大きくなる見込みだ。

#### アナリストの視点

昨年竣工した大規模ビルでは全体で8万坪超の募集床が残っており、そのうち港区が9割を占める。今年の新規供給は比較的低下水準に止まるものの、現時点の内定率は3割程とみられ、昨年竣工したビルに残る募集床と競合することになる。2025年の大量供給を控え、まとまった面積の募集床が残る現状には注意が必要だろう。

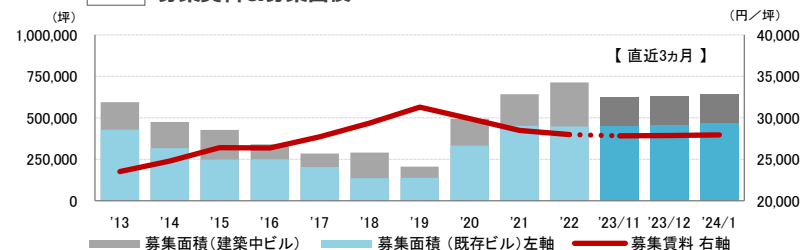
2024年1月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



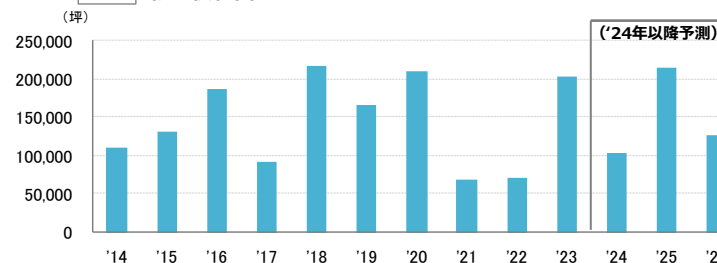
	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
空室率	5.21%	5.14%	4.96%	4.97%	4.91%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	→
潜在空室率	7.71%	7.47%	7.36%	7.40%	7.60%

図表3 募集賃料&募集面積



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
募集賃料 (共益費込)	28,054円/坪	28,027円/坪	27,839円/坪	27,870円/坪	27,964円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	→
募集面積	653,466坪	636,958坪	627,133坪	630,509坪	645,162坪

図表4 新規供給面積



# Office Market

2 Feb. 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)

2024年1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	40,366	30,250	19,983	23,650
麹町・番町	26,019	21,050	18,716	17,461
内神田・鍛冶町	26,313	20,525	17,441	14,704
外神田・岩本町	25,800	20,144	16,656	14,748
飯田橋・九段	22,000	20,600	16,514	14,724
募集面積 (坪)	80,451	27,932	20,348	23,012
募集棟数	128	136	234	515

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,861	23,612	18,041	19,607
新宿・歌舞伎町	27,000	19,896	18,727	15,714
四谷・市ヶ谷	25,417	17,773	15,775	15,217
高田馬場・大久保	18,750	15,707	15,560	13,758
早稲田・神楽坂	20,143	16,550	14,416	13,103
募集面積 (坪)	57,013	10,141	11,728	11,278
募集棟数	65	76	147	272

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,200	20,763	19,054	15,909
池袋・西池袋	27,333	19,200	16,487	15,605
巢鴨・大塚	16,000	15,340	14,294	12,288
湯島・本郷・後楽	20,310	17,084	13,567	12,426
募集面積 (坪)	27,122	13,368	8,165	7,768
募集棟数	37	68	91	176

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	13,312	11,301	10,757	11,115
募集面積 (坪)	37,862	6,247	6,877	4,869
募集棟数	58	57	99	119

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,783	26,669	22,145	20,785
銀座	27,154	24,975	22,536	21,483
日本橋本町・室町	31,200	22,136	19,059	16,177
築地・新富・茅場町	21,763	19,648	17,513	14,521
東日本橋・新川	18,605	17,492	14,959	13,042
募集面積 (坪)	115,082	33,583	29,406	20,579
募集棟数	109	142	285	489

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,525	29,201	26,711	24,028
桜丘・南平台	30,959	26,000	21,893	20,312
代々木・千駄ヶ谷	26,545	25,437	22,455	18,425
恵比寿・広尾	31,143	23,857	21,663	20,276
初台・本町・笹塚	18,750	15,250	14,764	13,863
募集面積 (坪)	46,114	14,102	15,103	12,568
募集棟数	52	64	152	288

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,200	19,123	18,880	17,876
世田谷区	16,000	13,824	14,593	14,552
中野区	22,364	15,000	15,667	13,402
杉並区	18,000	17,000	10,654	12,365
募集面積 (坪)	14,025	3,474	6,128	6,506
募集棟数	21	22	77	162

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,458	16,429	14,722	13,529
募集面積 (坪)	4,362	3,165	3,485	2,519
募集棟数	22	33	57	69

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,178	23,745	19,313	17,071
赤坂・青山	29,934	23,635	21,296	20,359
六本木・麻布	28,240	21,958	18,744	19,513
浜松町・高輪	24,228	19,251	19,568	16,082
芝浦・海岸	21,510	15,286	17,286	13,762
募集面積 (坪)	346,502	33,248	26,568	21,711
募集棟数	212	160	259	460

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,961	18,206	15,827	14,736
北品川・東品川	17,463	15,000	14,333	14,344
大森・蒲田	14,250	16,071	12,042	13,278
募集面積 (坪)	105,469	13,384	7,219	4,332
募集棟数	84	60	74	104

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,200	19,615	14,867	12,628
東陽町・木場・豊洲	16,075	13,700	14,299	13,205
錦糸町・亀戸	17,286	15,050	13,015	12,389
募集面積 (坪)	74,427	10,042	9,862	7,735
募集棟数	70	44	104	223

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,208	14,042	12,228	11,811
川崎市	16,143	15,618	13,487	12,355
募集面積 (坪)	147,394	17,187	15,298	10,126
募集棟数	193	155	225	247

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,750	9,329	8,200	-
宇都宮市	12,214	10,611	8,404	11,000
高崎市	11,625	10,355	10,000	10,268
前橋市	8,750	7,833	7,987	-
甲府市	-	10,250	8,574	7,167
新潟市	11,167	10,749	7,000	10,000
募集面積 (坪)	13,465	12,515	8,045	2,827
募集棟数	45	92	94	51

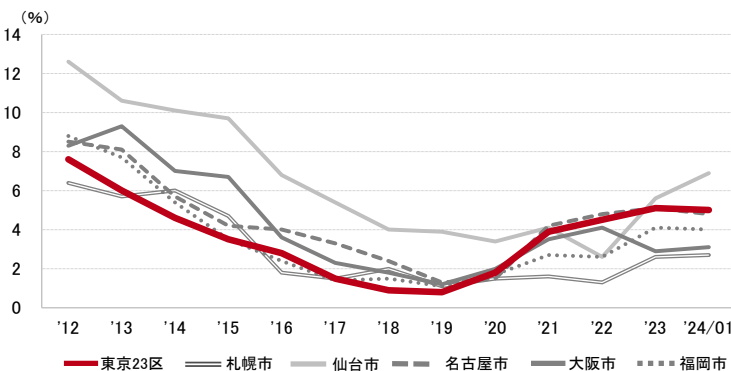
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,500	19,950	18,530	16,199
多摩西部	13,989	13,931	14,186	11,058
募集面積 (坪)	30,774	10,263	11,254	7,524
募集棟数	52	74	121	162

※ 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

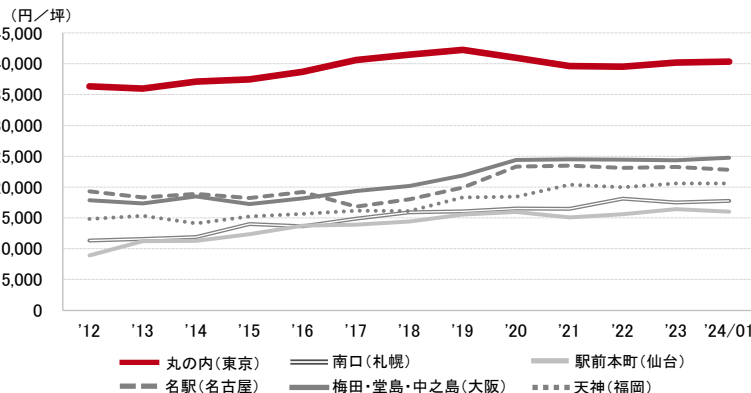
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0%	2.7%	6.9%	4.8%	3.1%	4.0%



## 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)
40,366円/坪	17,734円/坪	16,011円/坪	22,773円/坪	24,745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