

マクロ経済

実質GDP成長率予測
1%台の緩やかなプラス成長

図表1

2023年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）は、主に国内需要の減少により2四半期連続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1.2%、2024年度1.0%、2025年度1.1%と予測する。年率1%台の緩やかなプラス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継続

図表1

1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）は前月から横ばいの一方、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数の増加が継続する一方、新規求人数は減少に転じている。

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	1.2%	1.0%	1.1%
【矢印：対前年度比較】	→	→	→
失業率	2.6%	2.4%	2.2%
【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を対象
 ※ 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 2カ月連続で小幅に低下
5%台目前で推移

図表2

空室率は前月比マイナス0.05ポイントの4.86%となった。2カ月連続で低下したものの小幅な動きに止まっており、空室率は5%台目前で推移している。本社移転等により比較的大口の空室が消化されたことに加え、複数の大規模ビルが高稼働で竣工している。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントの7.42%となり、空室率同様に前月から低下した。

募集賃料 横ばい傾向が続く
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に上昇したが、2022年1月以降は小幅な動きが続き、28,000円／坪前後での横ばい傾向で推移している。引き続き、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では、テナント誘致を目的に賃貸条件の見直しやキャンペーンが実施されている。

成約面積 対前年比で3年連続のプラス
リーシング活動は拡大傾向が継続

図表4

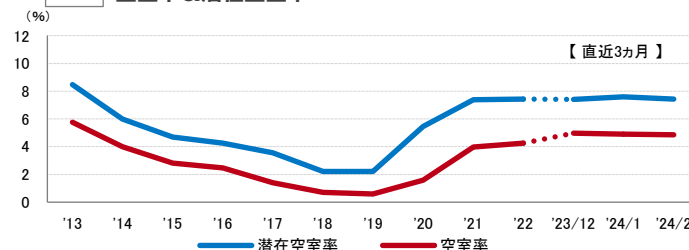
成約面積はリーシング活動の活発度を表す指標である。直近2023年第4四半期は前年同期とほぼ同水準となったものの、2023年の年間の成約面積は約47万坪と2022年を上回った。成約面積は対前年比で3年連続のプラスを記録し、コロナ禍前の2019年の水準を回復した。リーシング活動は拡大傾向が継続している。

アナリストの視点

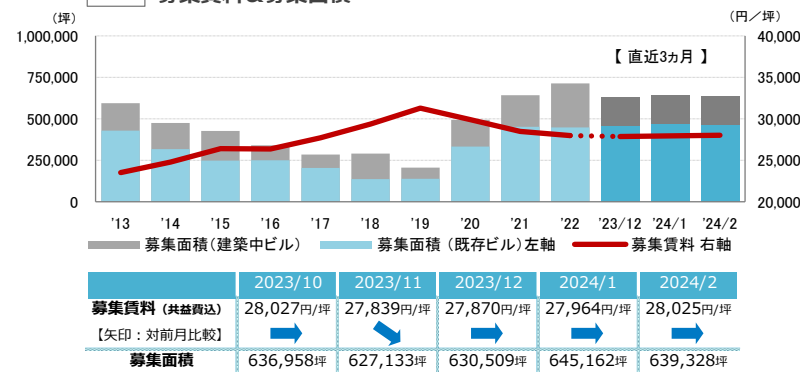
成約面積が前年比プラスとなった背景には、建築中ビルでの成約が前年より増加したことが挙げられる。経済活動の活発化に加え、大量供給がオフィス需要を刺激している。一方で、昨年の20万坪超の供給量に対しては期待された程の成約面積ではなく、今後、需要がより一層活発化するが注目される。

2024年2月末現在および各年12月31日時点

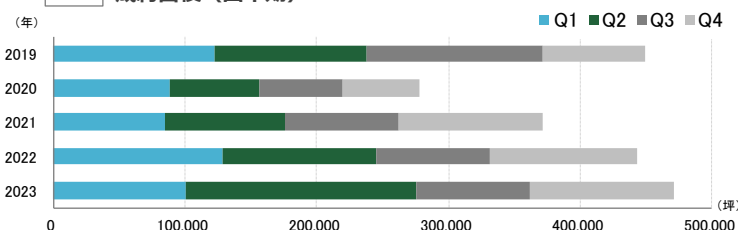
図表2 空室率&潜在空室率



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 成約面積（四半期）



エリア別募集賃料 (円/坪)

2024年2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	40,206	30,250	19,983	23,650
麹町・番町	26,060	21,088	18,787	17,445
内神田・鍛冶町	26,172	20,536	17,275	14,815
外神田・岩本町	26,000	20,035	16,892	14,681
飯田橋・九段	22,000	20,000	16,194	14,735
募集面積 (坪)	82,177	27,113	20,320	23,515
募集棟数	129	135	238	525

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	38,155	26,669	22,511	20,460
銀座	27,000	24,977	22,752	21,447
日本橋本町・室町	30,933	22,550	19,500	15,766
築地・新富・茅場町	21,789	19,556	17,560	14,812
東日本橋・新川	18,590	17,188	15,006	13,085
募集面積 (坪)	111,102	33,744	28,293	20,100
募集棟数	110	140	280	478

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,230	23,840	19,320	17,238
赤坂・青山	30,365	23,765	21,294	20,294
六本木・麻布	28,360	22,636	18,385	19,183
浜松町・高輪	24,168	19,334	19,537	15,752
芝浦・海岸	21,458	15,125	17,000	13,513
募集面積 (坪)	344,479	30,827	25,879	21,045
募集棟数	208	155	259	460

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,750	24,381	17,491	20,166
新宿・歌舞伎町	27,143	19,896	19,585	15,684
四谷・市ヶ谷	25,417	17,455	15,291	14,792
高田馬場・大久保	18,750	15,186	16,441	13,984
早稲田・神楽坂	20,143	16,350	14,416	13,022
募集面積 (坪)	55,726	10,476	11,458	11,494
募集棟数	66	78	141	270

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,816	29,226	26,707	24,257
桜丘・南平台	31,863	26,375	22,100	22,169
代々木・千駄ヶ谷	27,550	25,437	22,100	18,491
恵比寿・広尾	31,143	24,000	21,322	20,330
初台・本町・笹塚	18,750	15,250	14,772	14,949
募集面積 (坪)	45,844	14,199	14,766	12,405
募集棟数	53	65	150	274

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,176	18,359	15,727	15,172
北品川・東品川	17,463	15,000	13,000	14,344
大森・蒲田	14,250	17,813	12,146	13,240
募集面積 (坪)	103,024	12,899	6,685	4,489
募集棟数	87	57	72	107

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,129	21,071	19,731	16,681
池袋・西池袋	27,333	20,167	16,487	15,936
巣鴨・大塚	16,000	15,240	14,294	12,134
湯島・本郷・後楽	19,338	17,383	13,470	12,291
募集面積 (坪)	27,724	12,925	7,788	8,049
募集棟数	37	65	92	189

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,600	18,733	19,138	17,107
世田谷区	18,333	13,624	15,898	15,291
中野区	23,200	15,000	16,334	13,852
杉並区	15,000	14,581	10,941	12,212
募集面積 (坪)	12,611	3,520	6,293	6,626
募集棟数	21	22	79	161

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,926	19,000	14,752	12,370
東陽町・木場・豊洲	16,103	13,344	13,424	12,764
錦糸町・亀戸	17,083	15,050	12,596	12,066
募集面積 (坪)	72,133	10,236	10,232	7,763
募集棟数	72	44	102	225

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,500	20,182	17,164	16,199
多摩西部	13,621	14,455	13,725	10,922
募集面積 (坪)	31,211	9,841	11,306	7,423
募集棟数	56	74	122	163

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	13,101	11,405	10,595	11,099
募集面積 (坪)	37,966	5,977	6,347	5,135
募集棟数	59	58	98	121

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,537	15,937	14,576	13,460
募集面積 (坪)	3,827	3,520	3,781	2,644
募集棟数	21	32	59	75

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,225	13,980	12,391	11,775
川崎市	16,090	15,368	13,487	12,659
募集面積 (坪)	162,573	17,469	15,834	9,620
募集棟数	196	155	228	239

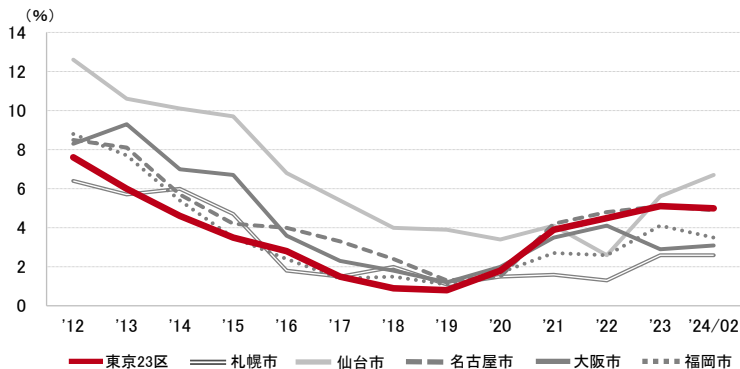
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,750	9,329	7,857	-
宇都宮市	12,214	10,666	7,915	7,144
高崎市	11,625	10,355	10,079	11,296
前橋市	8,750	8,000	7,987	5,788
甲府市	-	9,929	8,569	7,167
新潟市	11,167	11,196	7,000	10,000
募集面積 (坪)	13,259	12,724	8,078	2,975
募集棟数	44	92	96	54

※ 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

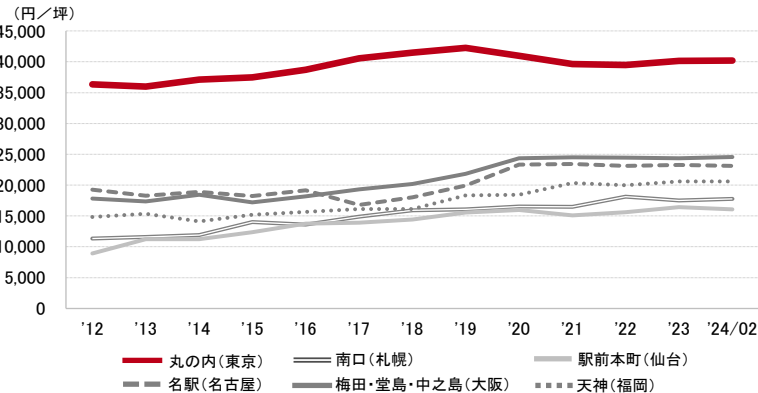
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0 %	2.6 %	6.7 %	4.9 %	3.1 %	3.5 %



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)
40,206 円/坪	17,773 円/坪	16,063 円/坪	23,133 円/坪	24,559 円/坪	20,622 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