

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率予測 低水準ながらプラス成長を予想

図表1

2023年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報を受け、ニッセイ基礎研究所は実質GDP成長率を2023年度1.3%、2024年度1.0%、2025年度1.1%と、低水準ながらプラス成長を予想している。2024年1-3月期は民間消費及び輸出の減少を背景に再びマイナス成長となることが見込まれている。

#### 失業率 前月から上昇（＝悪化） 企業の求人意欲には陰り

図表1

2月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から0.2ポイント上昇（＝悪化）の2.6%となった。有効求人倍率（厚生労働省）、その先行指標である新規求人倍率は共に前月から低下（＝悪化）した。宿泊・飲食サービス業では就業者数の増加が継続するものの、企業の求人意欲には陰りが出始めている。

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	1.3%	1.0%	1.1%
【矢印：対前年度比較】	↓	↓	↑
失業率	2.5%	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・潜在空室率 前月から大幅に低下 空室率は2023年5月以来の4%台前半へ

図表2

空室率は前月比マイナス0.51ポイントの4.35%となり、2023年5月以来の4%台前半まで低下した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したものの、本社移転や館内増床等でまとまった面積の空室が消化され、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.75ポイントの6.67%と、空室率同様に前月から大幅に低下し、2021年3月以来の6%台となった。

#### 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。募集状況が改善した一部のビルでは、募集条件の上方修正を検討する動きも見られるが、マーケット全体には広がっていない。

#### 区別 空室率 中央区と港区で1ポイント弱の大幅な低下

図表4

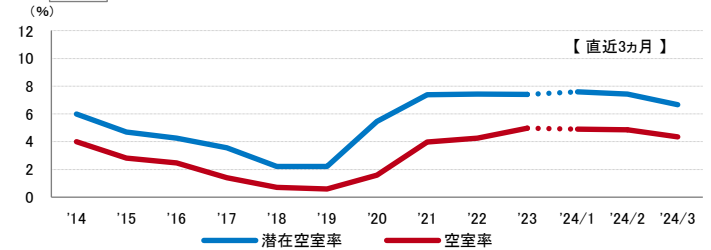
区別の空室率は、中央区と港区で前月から1ポイント弱の大幅な低下となった。中央区は日本橋アドレスを中心とした交通利便性の高いビルでの成約が目立っている。港区では昨年竣工した新築ビルを中心に、数千坪単位の大口の空室消化が複数見られた。

#### アナリストの視点

港区の空室率は前月から大幅に低下したものの、依然として都心5区で最も高い水準にある。港区では昨年竣工したビルで6万坪超の空室が残っており、来年には約15万坪の大量供給も予定されている。今年の供給量は比較的低水準に止まるため、オフィス需要の拡大を背景に短期的には空室率の上昇傾向は一服するとみられるが、来年は供給過剰によりオフィス床の余剰感が強まる可能性がある。

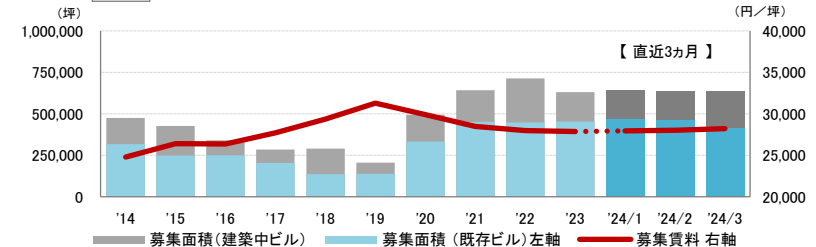
2024年3月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



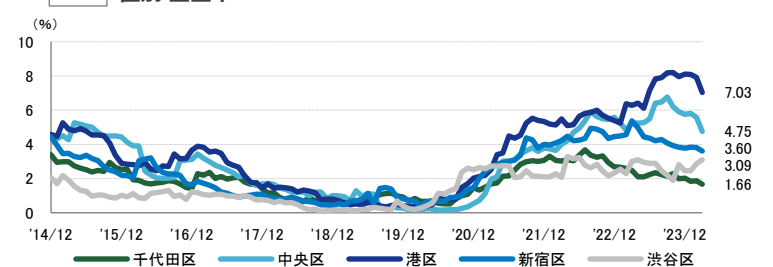
	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
空室率	4.96%	4.97%	4.91%	4.86%	4.35%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	↓
潜在空室率	7.36%	7.40%	7.60%	7.42%	6.67%

図表3 募集賃料&募集面積



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
募集賃料 (共益費込)	27,839円/坪	27,870円/坪	27,964円/坪	28,025円/坪	28,236円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	↑
募集面積	627,133坪	630,509坪	645,162坪	639,328坪	638,136坪

図表4 区別 空室率



# Office Market

4 Apr. 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3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	40,300	30,250	19,983	21,250
麹町・番町	26,212	21,260	18,269	16,952
内神田・鍛冶町	26,414	20,384	17,477	15,016
外神田・岩本町	26,000	20,179	16,792	14,495
飯田橋・九段	22,667	20,000	16,027	14,731
募集面積 (坪)	76,615	28,702	19,726	23,523
募集棟数	129	138	228	514

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,346	24,989	17,618	20,742
新宿・歌舞伎町	27,500	18,656	19,179	15,382
四谷・市ヶ谷	26,750	17,000	15,150	15,005
高田馬場・大久保	18,750	15,186	15,543	14,001
早稲田・神楽坂	21,667	15,833	14,553	13,143
募集面積 (坪)	53,427	10,120	11,696	11,834
募集棟数	66	77	143	277

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,129	21,825	19,680	18,613
池袋・西池袋	27,333	20,167	16,487	15,890
巢鴨・大塚	16,000	15,333	14,294	12,475
湯島・本郷・後楽	19,611	17,639	13,506	12,340
募集面積 (坪)	26,139	12,816	8,181	8,258
募集棟数	35	68	97	187

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,712	11,614	10,854	11,847
募集面積 (坪)	36,719	5,752	6,458	5,216
募集棟数	59	54	98	124

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	38,259	26,669	22,642	20,837
銀座	27,000	25,029	22,857	21,145
日本橋本町・室町	31,382	22,550	20,100	15,378
築地・新富・茅場町	21,833	19,786	17,277	14,799
東日本橋・新川	18,639	17,225	15,212	13,374
募集面積 (坪)	104,634	32,971	25,690	20,081
募集棟数	101	136	264	480

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,605	29,352	27,194	24,083
桜丘・南平台	33,459	26,000	22,906	22,655
代々木・千駄ヶ谷	28,050	26,277	21,376	19,122
恵比寿・広尾	31,857	23,625	21,485	20,284
初台・本町・笹塚	18,750	15,250	14,311	14,812
募集面積 (坪)	43,267	13,451	14,623	12,272
募集棟数	54	63	150	275

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	18,827	15,745
世田谷区	20,500	13,576	15,898	19,221
中野区	23,300	15,000	14,430	13,271
杉並区	15,000	14,581	12,556	12,277
募集面積 (坪)	13,912	3,489	7,194	6,559
募集棟数	23	23	86	165

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,455	16,168	14,393	13,394
募集面積 (坪)	3,521	3,872	3,783	2,710
募集棟数	20	35	60	77

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,330	23,674	19,671	17,502
赤坂・青山	30,303	23,026	21,477	20,530
六本木・麻布	28,800	23,100	18,388	19,076
浜松町・高輪	24,345	19,429	19,283	16,093
芝浦・海岸	21,435	15,125	16,752	13,405
募集面積 (坪)	360,193	31,395	26,002	21,164
募集棟数	201	151	253	455

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,146	18,247	15,735	15,205
北品川・東品川	17,500	14,000	13,667	14,344
大森・蒲田	13,667	17,813	12,315	12,733
募集面積 (坪)	101,447	13,007	6,738	4,458
募集棟数	87	58	72	110

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,556	18,929	15,012	12,254
東陽町・木場・豊洲	16,051	13,324	13,342	11,815
錦糸町・亀戸	17,950	15,050	12,593	12,150
募集面積 (坪)	66,677	9,901	9,765	7,867
募集棟数	66	43	95	228

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,272	13,831	12,460	12,124
川崎市	16,090	15,736	13,487	13,195
募集面積 (坪)	163,383	17,117	16,572	9,740
募集棟数	191	153	231	243

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,500	21,023	16,362	17,059
多摩西部	13,530	13,793	13,900	12,077
募集面積 (坪)	31,758	9,793	11,044	7,493
募集棟数	55	76	125	163

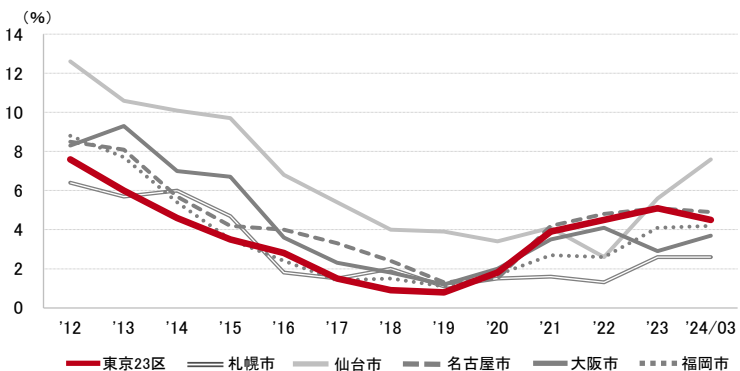
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,000	9,413	7,929	-
宇都宮市	12,438	10,666	7,915	8,429
高崎市	11,625	12,051	9,311	10,000
前橋市	8,750	7,649	7,987	6,144
甲府市	-	9,929	8,569	9,000
新潟市	11,214	11,196	7,000	10,000
募集面積 (坪)	12,959	13,353	8,234	3,155
募集棟数	44	95	97	56

※ 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

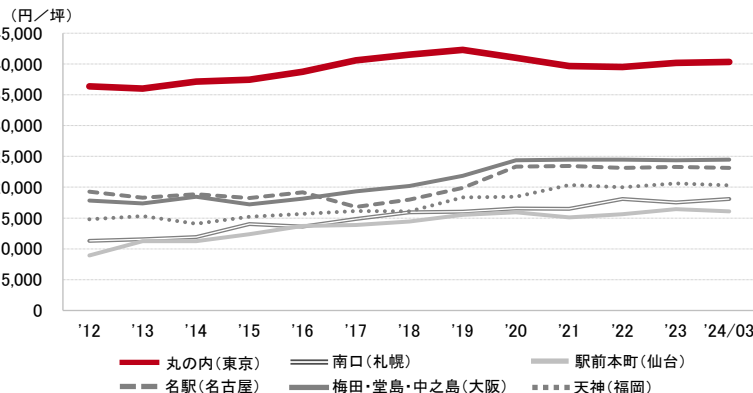
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5%	2.6%	7.6%	4.9%	3.7%	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)
40,300円/坪	18,114円/坪	16,063円/坪	23,129円/坪	24,456円/坪	20,311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