

マクロ経済

実質GDP成長率 2024年1-3月期
マイナス成長を予測

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、5月16日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2024年1-3月期）は年率マイナス1.6%のマイナス成長が予測される。4-6月期には、名目賃金の伸び等により民間消費と企業の設備投資が増加に転じるとみられ、プラス成長を予想している。

失業率 前月から横ばいの2.6%
新規求人数は減少が続く

図表1

3月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.6%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上昇（＝改善）した。雇用情勢は改善傾向が続くものの、新規求人数の減少が継続していることから、企業の求人意欲には陰りが見られる。

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
※ 統計開始日：1994年1月1日

オフィスマーケット

2024年4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
4%台前半で推移

図表2

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.32%となった。前月からほぼ横ばいで、空室率は前月に続いて4%台前半で推移している。部分解約や集約移転をしたテナントの退去床により現空床が生じた一方、築浅・新築ビルを中心に空室消化が進んだ。潜在空室率は前月比マイナス0.10ポイントの6.57%と、小幅に低下した。

募集賃料 2022年1月以降、小幅な動きが継続
28,000円／坪前後での横ばい傾向

図表3

募集賃料は前月から横ばいとなった。2022年1月以降は小幅な動きが継続し、28,000円／坪前後での横ばい傾向にある。テナント誘致が順調に進み募集状況が改善したビルでは、募集賃料は据え置いたまま値引き幅の縮小を検討するケースが散見される。

ネット・アブソープション（吸収需要）
2期連続で需要が供給を上回る

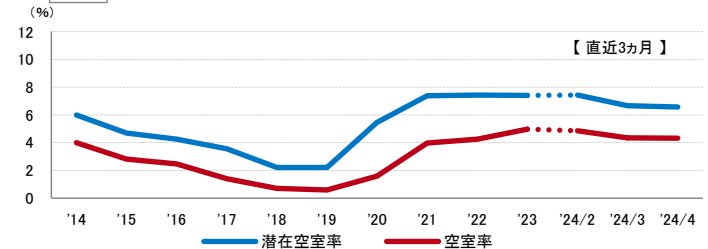
図表4

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年第1～第3四半期は、都心部の大量供給を背景に供給が需要を上回る供給過剰となったが、その後は2期連続で需要が供給を上回る需要超過となっている。

アナリストの視点

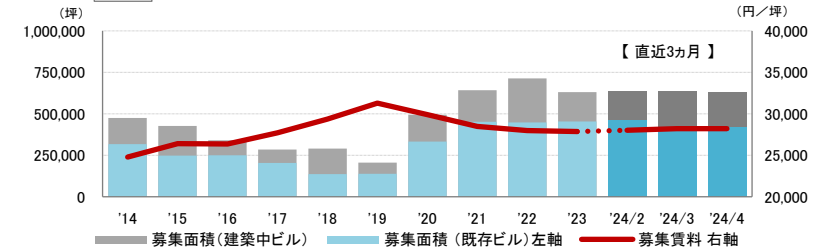
吸収需要は新規供給に連動する傾向があり、供給が多い四半期は需要も伸びやすいが、供給のピークを過ぎた直近2四半期も高水準の需要が続いている。特に2024年第1四半期は直近の供給ピークである2023年第2四半期並の需要を記録し、需要超過は2016年第2四半期以来の約4万坪に達した。今後もオフィス需要の拡大傾向は続くことが見込まれており、2024年は供給量が低水準に止まることを背景に、需要が供給を上回ると予想される。

図表2 空室率&潜在空室率



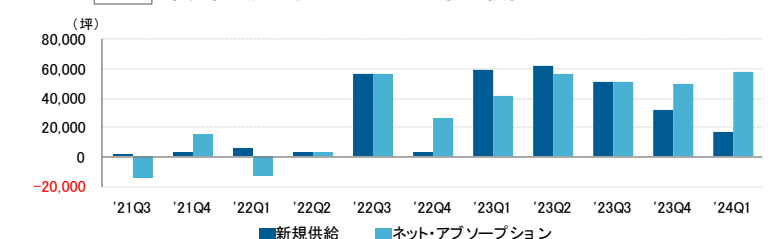
	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
空室率	4.97%	4.91%	4.86%	4.35%	4.32%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	→
潜在空室率	7.40%	7.60%	7.42%	6.67%	6.57%

図表3 募集賃料&募集面積



	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集賃料 (円/坪)	27,870	27,964	28,025	28,236	28,236
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↑	→
募集面積	630,509	645,162	639,328	638,136	629,932

図表4 ネット・アブソープション&新規供給



エリア別募集賃料 (円/坪)

2024年4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	40,412	31,000	19,983	21,250
麹町・番町	25,907	21,210	18,312	16,636
内神田・鍛冶町	26,533	20,340	17,454	14,943
外神田・岩本町	25,200	20,445	16,867	14,543
飯田橋・九段	22,286	20,200	15,998	14,513
募集面積 (坪)	81,458	28,055	19,068	23,203
募集棟数	129	135	227	511

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	38,625	26,642	22,598	20,691
銀座	26,867	25,053	22,938	21,475
日本橋本町・室町	31,100	21,833	20,156	15,250
築地・新富・茅場町	21,889	19,571	17,416	14,309
東日本橋・新川	18,639	16,976	15,152	13,318
募集面積 (坪)	101,747	30,548	25,295	19,771
募集棟数	107	131	263	474

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,510	23,689	19,382	17,579
赤坂・青山	30,230	22,718	22,315	20,608
六本木・麻布	28,346	23,600	18,131	19,011
浜松町・高輪	24,373	19,541	18,805	15,797
芝浦・海岸	21,727	15,375	16,767	13,994
募集面積 (坪)	354,130	31,502	26,311	20,774
募集棟数	199	151	264	446

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,238	24,562	18,204	21,224
新宿・歌舞伎町	28,600	19,375	20,158	15,636
四谷・市ヶ谷	27,000	16,833	15,025	14,790
高田馬場・大久保	20,667	15,186	14,967	14,208
早稲田・神楽坂	21,333	16,571	14,553	13,130
募集面積 (坪)	51,484	10,942	11,949	11,873
募集棟数	61	74	145	276

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,262	29,466	26,713	23,865
桜丘・南平台	33,459	26,000	22,500	20,522
代々木・千駄ヶ谷	28,389	25,550	20,409	19,433
恵比寿・広尾	31,500	23,750	22,037	20,005
初台・本町・笹塚	18,750	15,250	14,417	17,365
募集面積 (坪)	41,113	14,726	14,434	12,698
募集棟数	53	64	156	292

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,581	18,083	15,780	15,382
北品川・東品川	17,352	15,000	13,875	14,344
大森・蒲田	13,333	17,813	12,493	13,254
募集面積 (坪)	102,733	13,403	6,216	4,395
募集棟数	85	64	73	109

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,446	21,513	19,424	17,561
池袋・西池袋	27,333	18,815	16,804	15,531
巢鴨・大塚	16,000	15,333	14,294	12,280
湯島・本郷・後楽	19,727	17,639	13,378	12,151
募集面積 (坪)	25,088	11,755	8,376	7,938
募集棟数	34	68	98	189

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	25,000	18,733	18,649	15,784
世田谷区	20,500	13,565	17,415	18,663
中野区	23,000	15,000	14,926	13,271
杉並区	15,000	14,936	12,756	12,780
募集面積 (坪)	12,723	3,571	7,159	5,983
募集棟数	25	24	84	152

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,556	19,154	14,678	12,214
東陽町・木場・豊洲	16,000	13,147	12,806	11,815
錦糸町・亀戸	17,950	14,941	12,513	12,683
募集面積 (坪)	62,906	10,881	9,279	7,783
募集棟数	63	44	92	226

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,111	19,992	16,535	16,760
多摩西部	13,710	13,510	14,353	11,472
募集面積 (坪)	30,679	9,635	11,199	7,495
募集棟数	54	80	122	165

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,787	11,678	11,311	11,450
募集面積 (坪)	36,457	5,476	6,656	4,986
募集棟数	57	54	99	121

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,431	15,949	14,291	14,166
募集面積 (坪)	3,343	3,777	3,183	2,619
募集棟数	20	37	55	72

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,258	13,682	12,460	12,253
川崎市	16,240	15,464	13,827	12,942
募集面積 (坪)	162,313	16,591	16,150	9,673
募集棟数	190	144	228	243

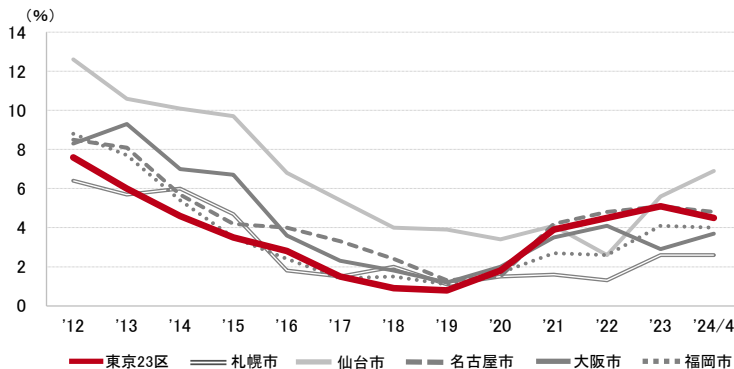
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,333	10,071	7,937	-
宇都宮市	12,438	10,722	7,693	8,429
高崎市	11,625	12,051	9,311	10,000
前橋市	8,750	7,649	7,987	6,144
甲府市	-	9,417	8,569	9,000
新潟市	11,214	11,196	8,000	-
募集面積 (坪)	12,505	13,836	8,154	3,113
募集棟数	43	95	98	56

※ 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

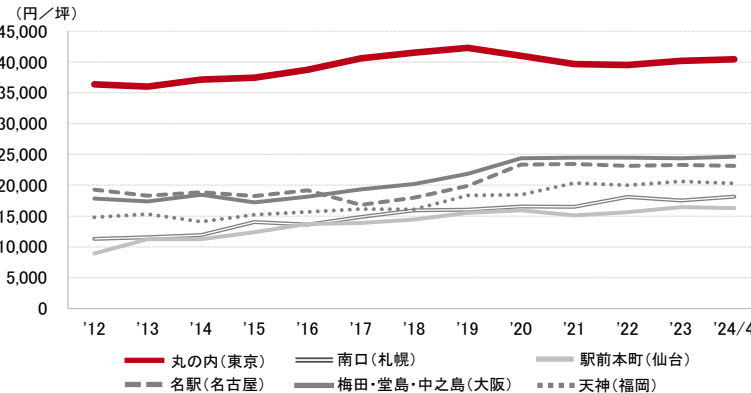
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5 %	2.6 %	6.9 %	4.8 %	3.7 %	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)
40,412 円/坪	18,164 円/坪	16,285 円/坪	23,129 円/坪	24,649 円/坪	20,282 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