

マクロ経済

実質GDP成長率予測
24年度0.8%、25年度1.1%

図表1

ニッセイ基礎研究所は実質GDP成長率を2024年度0.8%、2025年度1.1%と予測した。物価上昇率の鈍化で実質賃金上昇率がプラスに転じることを背景に、2024年度の後半からは民間消費や設備投資等の内需中心の成長に移行すると見込んでいる。

失業率 3カ月連続で同水準
新規求人数は減少が継続

図表1

4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、3カ月連続で同水準となった。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ともに前月から低下（＝悪化）した。企業の人手不足感が強い状況にある一方、新規求人数は減少が継続している。中でも製造業は就業者数・新規求人数ともに大きく減少している。

図表1 主要経済指標データ

	2023年度 (実績)	2024年度 (予測)	2025年度 (予測)
実質GDP成長率	1.2%	0.8%	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 前月からほぼ横ばい
引き続き4%台前半で推移

図表2

空室率は前月比プラス0.01ポイントの4.33%となった。前月からほぼ横ばいで、引き続き4%台前半で推移している。空室を抱えた新築ビルが竣工したことや二次空室が現空となった一方、集約を伴う本社移転等で空室消化が進んだ。潜在空室率は前月比プラス0.24ポイントの6.81%となった。新築ビルへ移転する複数テナントによる大口の解約床が生じ、主な上昇要因となっている。

募集賃料 前月から小幅な動き
横ばい傾向が継続

図表3

募集賃料は前月から上昇したものの、小幅な動きに止まっており、横ばい傾向が継続している。募集状況が改善したビルの中には、募集条件を引き上げるケースが見られる。

募集賃料 対前年同月比
下げ止まりから上昇傾向に転じる兆し

図表4

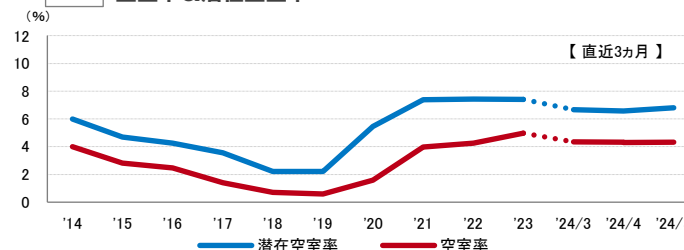
募集賃料の対前年同月比は、2020年10月から2023年6月にかけて33カ月連続でマイナスを記録した。その後は4カ月連続のプラス、3カ月連続のマイナスと続き、直近は4カ月連続でわずかながらもプラスとなっている。募集賃料には下げ止まりから上昇傾向に転じる兆しが出始めている。

アナリストの視点

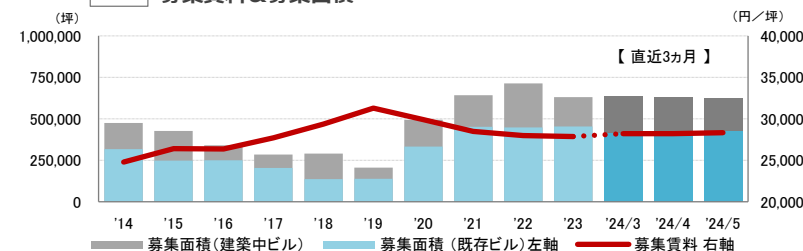
2022年後半以降は高水準の吸収需要が記録され、オフィス需要は活発化している。募集状況の改善を受け、貸主側が賃貸条件の見直しを行う動きが広がりつつあり、募集賃料にも変化の兆しが出始めている。ただし、募集条件は据え置いたまま値引き幅やフリーレント期間を縮小するケースもあり、募集賃料はマーケットの動きに遅れる傾向がある点には注意が必要だろう。

2024年5月末現在および各年12月31日時点

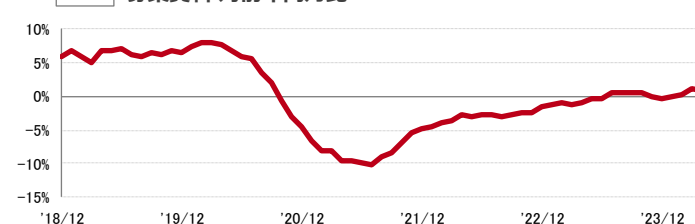
図表2 空室率&潜在空室率



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 募集賃料 対前年同月比



エリア別募集賃料 (円/坪)

2024年5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	40,395	31,000	19,983	17,500
麹町・番町	25,648	21,429	18,702	16,742
内神田・鍛冶町	26,667	20,029	17,779	14,985
外神田・岩本町	25,200	19,964	16,515	14,424
飯田橋・九段	23,625	20,200	15,752	14,380
募集面積 (坪)	77,003	27,265	19,376	21,906
募集棟数	127	130	219	508

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,123	27,142	22,907	20,505
銀座	27,750	24,600	22,856	21,304
日本橋本町・室町	30,473	21,611	20,531	15,333
築地・新富・茅場町	21,994	19,561	16,926	14,236
東日本橋・新川	18,541	16,733	14,917	13,172
募集面積 (坪)	108,380	30,841	24,233	19,685
募集棟数	108	129	252	476

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,009	23,974	19,874	17,668
赤坂・青山	30,681	22,387	22,388	20,639
六本木・麻布	28,360	23,600	17,931	19,226
浜松町・高輪	24,842	19,540	18,543	15,821
芝浦・海岸	21,362	15,167	16,940	13,994
募集面積 (坪)	346,471	32,937	24,786	20,604
募集棟数	198	146	249	439

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,183	24,117	19,127	20,001
新宿・歌舞伎町	28,600	21,917	19,829	15,845
四谷・市ヶ谷	25,060	17,300	14,932	14,649
高田馬場・大久保	20,667	15,697	15,133	14,932
早稲田・神楽坂	22,400	16,375	13,861	13,157
募集面積 (坪)	57,602	9,979	11,681	11,733
募集棟数	60	72	140	270

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,167	29,762	27,016	24,125
桜丘・南平台	33,400	25,000	22,417	20,167
代々木・千駄ヶ谷	28,563	24,850	21,160	19,458
恵比寿・広尾	31,500	23,500	22,674	20,087
初台・本町・笹塚	19,333	15,250	14,417	17,162
募集面積 (坪)	37,372	15,115	14,310	12,667
募集棟数	54	67	149	292

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,581	17,967	15,990	15,710
北品川・東品川	17,411	14,750	14,167	13,334
大森・蒲田	13,333	17,063	12,469	11,513
募集面積 (坪)	106,130	12,700	5,568	4,088
募集棟数	84	65	71	102

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,446	20,718	20,488	15,771
池袋・西池袋	27,333	19,206	17,337	15,965
巣鴨・大塚	16,000	15,167	13,902	12,062
湯島・本郷・後楽	21,019	17,834	13,416	12,066
募集面積 (坪)	23,939	11,595	7,998	7,530
募集棟数	32	69	98	181

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	25,000	18,144	18,649	15,686
世田谷区	20,500	13,565	16,488	17,847
中野区	22,091	15,000	14,936	13,410
杉並区	15,000	16,667	12,756	13,047
募集面積 (坪)	11,452	3,862	6,679	5,691
募集棟数	26	23	82	146

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,127	18,833	14,831	12,552
東陽町・木場・豊洲	16,026	12,667	13,350	11,843
錦糸町・亀戸	17,950	14,460	12,513	12,631
募集面積 (坪)	65,265	10,799	9,228	7,653
募集棟数	64	45	89	221

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,313	19,167	14,216	14,734
多摩西部	13,917	13,299	14,195	11,579
募集面積 (坪)	30,596	9,555	11,696	7,361
募集棟数	52	80	126	163

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,887	12,033	11,303	11,199
募集面積 (坪)	36,169	5,237	6,588	4,995
募集棟数	57	52	97	122

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	19,835	16,346	14,690	13,994
募集面積 (坪)	8,726	3,786	2,854	2,519
募集棟数	21	35	51	68

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,367	13,750	12,577	12,029
川崎市	16,170	15,736	13,561	13,975
募集面積 (坪)	157,949	17,790	16,042	9,751
募集棟数	184	139	221	248

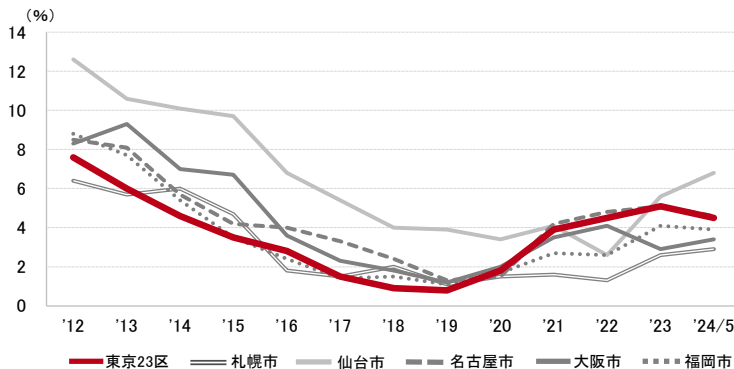
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,333	10,071	7,671	6,453
宇都宮市	12,438	10,500	7,859	8,429
高崎市	11,500	12,051	9,525	9,046
前橋市	10,000	7,649	-	6,144
甲府市	-	8,902	8,569	9,000
新潟市	11,214	11,364	-	-
募集面積 (坪)	14,497	13,291	8,021	3,246
募集棟数	44	93	97	54

※ 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

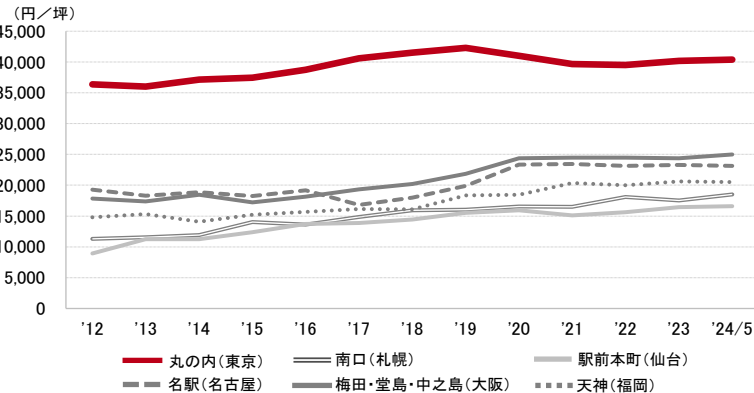
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5 %	2.9 %	6.8 %	4.6 %	3.4 %	3.9 %



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)
40,395 円/坪	18,482 円/坪	16,605 円/坪	23,129 円/坪	24,975 円/坪	20,517 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