

マクロ経済

実質GDP成長率 24年度0.7%、25年度1.1%の予測

図表1

2024年1-3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2024年度の成長率見通しを0.7%、2025年度を1.1%と予測した。2024年4-6月期及び7-9月期は、自動車生産の回復や所得・住民減税の効果等により高めの成長率を見込んでいる。

失業率 4カ月連続で同水準 新規求人数は9カ月連続で減少

図表1

5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、4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が続くものの、新規求人数は9カ月連続で減少している。製造業では就業者数・新規求人数ともに減少が続く。

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%	0.7%	1.1%
【矢印：対前年度比較】	↘	↘	↗
失業率	2.6%	2.4%	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 港区を中心にまとまった面積の空室が消化

図表2

空室率は前月比マイナス0.11ポイントの4.22%と、前月から小幅に低下した。空室を抱えた新築ビルの竣工があったものの、港区の既存ビルを中心に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0.41ポイントの6.40%となり、空室率同様に前月から低下した。

募集賃料 前月から小幅な動きに止まる 横ばい傾向が続く

図表3

募集賃料は前月から上昇したが小幅な動きに止まり、横ばい傾向が続いている。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一方、リーシング活動が長期化しているビルではテナント誘致目的での賃貸条件の緩和やキャンペーンが実施されている。

区別 潜在空室率 港区で1ポイント超の大幅な低下

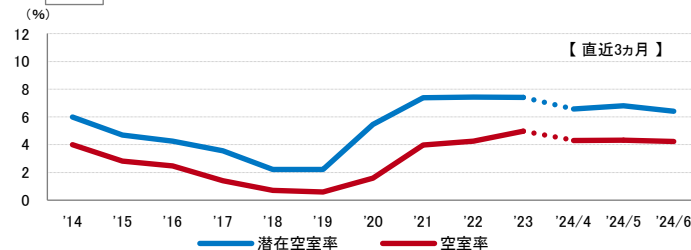
図表4

区別の潜在空室率は、港区で前月から1ポイント超の大幅な低下となった。昨年、港区の潜在空室率は空室を抱えた新築ビルの竣工が続いたことで空室率同様に上昇し、2023年7月には11%台に達した。その後も都心5区で最も高い水準で推移しているが、今年に入ってから低下傾向に転じ、直近は8%台半ばまで低下している。

アナリストの視点

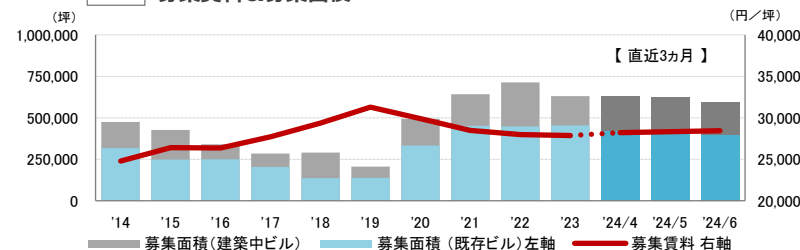
港区では昨年竣工した複数の新築ビルで大口の募集床が依然として残っているものの、既存ビルでは解約予告期間中の募集床が数千坪単位で成約し、潜在空室率の低下要因となっている。コロナ禍以降、大口の面積帯はテナントの動きが鈍く解約予告期間中に成約に至らない傾向が見られた。足元では立地条件等と賃貸条件のバランスが良好な既存ビルを中心に大口需要を吸収しており、オフィス需要の勢いを示している。

図表2 空室率&潜在空室率



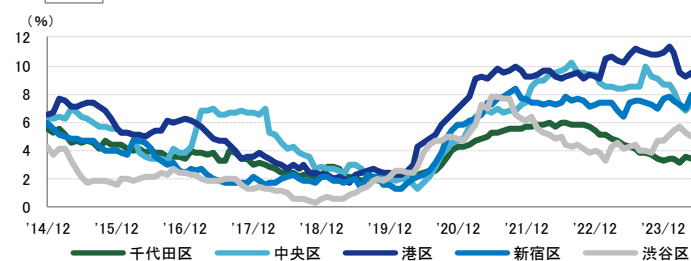
	2024/2	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6
空室率	4.86%	4.35%	4.32%	4.33%	4.22%
【矢印：対前月比較】	↘	↘	↔	↔	↘
潜在空室率	7.42%	6.67%	6.57%	6.81%	6.40%

図表3 募集賃料&募集面積



	2024/2	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6
募集賃料 (共益費込)	28,025円/坪	28,236円/坪	28,236円/坪	28,346円/坪	28,444円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↔	↗	↗
募集面積	639,328坪	638,136坪	629,932坪	626,828坪	592,921坪

図表4 区別 潜在空室率



Office Market

7

Jul. 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6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	41,074	31,000	19,983	17,500
麹町・番町	26,038	21,442	19,027	16,878
内神田・鍛冶町	26,483	20,121	17,970	14,998
外神田・岩本町	24,625	20,281	16,838	14,814
飯田橋・九段	23,857	20,200	15,760	14,688
募集面積 (坪)	74,580	24,929	20,189	22,371
募集棟数	124	127	226	504

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,296	22,804	19,667	19,688
新宿・歌舞伎町	29,500	21,917	19,370	16,465
四谷・市ヶ谷	23,460	17,667	15,047	14,518
高田馬場・大久保	23,500	16,451	15,114	14,749
早稲田・神楽坂	22,400	16,048	13,911	12,781
募集面積 (坪)	57,791	8,854	11,379	11,098
募集棟数	60	74	143	264

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,831	20,718	20,488	14,759
池袋・西池袋	27,333	20,122	16,975	16,133
巢鴨・大塚	16,000	15,167	14,121	12,458
湯島・本郷・後楽	20,709	17,306	13,395	11,990
募集面積 (坪)	23,973	10,692	7,696	7,718
募集棟数	33	70	100	183

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,909	11,458	11,263	10,887
募集面積 (坪)	36,201	5,051	6,345	4,925
募集棟数	56	50	97	122

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,771	27,642	23,391	20,228
銀座	28,857	24,780	22,824	21,708
日本橋本町・室町	31,100	22,571	20,500	15,989
築地・新富・茅場町	22,406	20,025	16,719	14,142
東日本橋・新川	18,216	16,980	15,148	13,210
募集面積 (坪)	101,235	29,616	23,492	19,351
募集棟数	107	126	253	466

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,583	29,806	27,452	24,569
桜丘・南平台	34,500	24,800	21,647	20,010
代々木・千駄ヶ谷	28,550	24,750	21,557	19,741
恵比寿・広尾	31,500	23,625	24,473	20,359
初台・本町・笹塚	19,333	15,500	14,375	17,899
募集面積 (坪)	36,870	16,358	14,517	12,375
募集棟数	53	67	153	286

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	25,000	18,477	18,181	16,687
世田谷区	20,500	13,565	16,803	18,207
中野区	22,200	15,000	14,926	12,927
杉並区	15,000	16,667	13,895	13,531
募集面積 (坪)	10,757	3,312	6,987	6,021
募集棟数	26	23	86	148

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,367	16,175	14,697	14,438
募集面積 (坪)	9,231	3,662	3,524	2,550
募集棟数	21	36	57	68

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,548	24,077	19,983	17,530
赤坂・青山	30,417	22,196	22,633	20,246
六本木・麻布	28,792	23,875	18,322	19,409
浜松町・高輪	24,976	20,024	18,404	15,910
芝浦・海岸	21,319	15,167	17,269	14,084
募集面積 (坪)	322,445	30,843	24,455	19,826
募集棟数	192	145	249	435

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,414	18,088	16,161	15,842
北品川・東品川	17,268	13,667	14,167	14,054
大森・蒲田	13,333	17,063	12,654	11,514
募集面積 (坪)	105,105	12,546	5,880	4,039
募集棟数	81	64	76	102

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,127	18,667	14,336	12,955
東陽町・木場・豊洲	16,083	12,529	13,207	11,668
錦糸町・亀戸	18,833	14,418	12,779	12,792
募集面積 (坪)	65,820	10,478	8,614	7,179
募集棟数	62	43	88	205

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,356	13,788	12,726	11,687
川崎市	16,427	15,736	13,561	14,627
募集面積 (坪)	155,680	17,912	16,737	9,920
募集棟数	184	143	233	247

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,333	10,417	7,247	6,453
宇都宮市	12,563	10,700	8,516	8,429
高崎市	11,500	12,051	9,090	9,046
前橋市	10,000	7,237	-	6,144
甲府市	-	8,902	8,569	-
新潟市	13,750	10,561	7,000	8,000
募集面積 (坪)	14,244	13,763	8,227	2,979
募集棟数	45	94	95	50

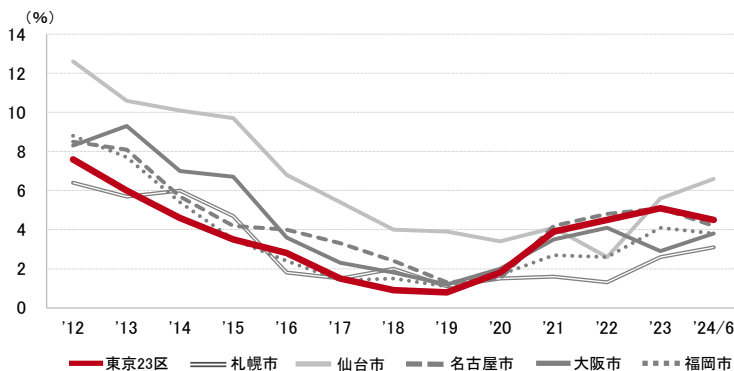
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,313	19,251	14,493	14,570
多摩西部	14,135	13,431	14,246	11,780
募集面積 (坪)	30,942	9,613	11,873	7,713
募集棟数	54	83	127	166

※ 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

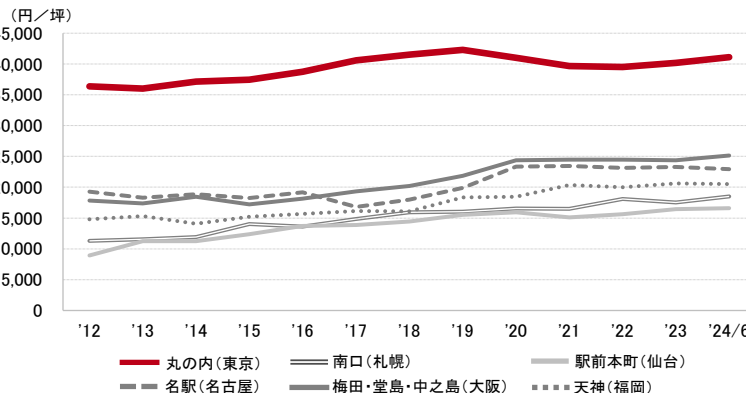
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5%	3.1%	6.6%	4.2%	3.8%	3.8%



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)
41,074 円/坪	18,523 円/坪	16,581 円/坪	22,933 円/坪	25,119 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