

マクロ経済

2024年4-6月期 実質GDP成長率
2四半期ぶりのプラス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、8月15日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2024年4-6月期）は、前期比年率プラス3.0%と、2四半期ぶりのプラス成長が予想される。減税による民間消費の押し上げにより、7-9月期も前期比年率2%台後半のプラス成長を見込んでいる。

失業率 前月から低下（＝改善）
新規求人数は10カ月連続で減少

図表1

6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2.5%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から低下（＝悪化）、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。企業の人手不足感は強い状況が続くが、新規求人数は10カ月連続の減少となった。

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
※ 統計日：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 前月から低下
港区の新築・築浅ビルを中心に空室消化が進む

図表2

空室率は前月比マイナス0.17ポイントの4.05%と前月から低下し、2022年2月以来の3%台が目前に迫っている。港区の新築・築浅ビルを中心に、本社移転や館内増床等でまとまった面積の空室消化が進んだことが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0.36ポイントの6.04%となった。

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。大口の募集床を抱えるビルや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を実施している。一方、募集状況が改善したビルの一部では募集条件を引き上げる動きが見られる。

ネット・アブソープション（吸収需要）
3期連続で需要超過

図表4

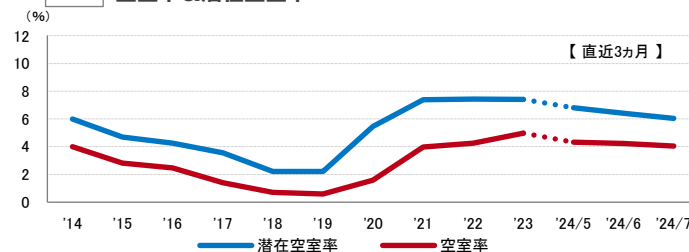
ネット・アブソープション（吸収需要）はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。2023年第1～第3四半期は、都心部での大量供給を背景に供給過剰となったものの、2023年第4四半期からは3期連続で需要が供給を上回る需要超過となっている。

アナリストの視点

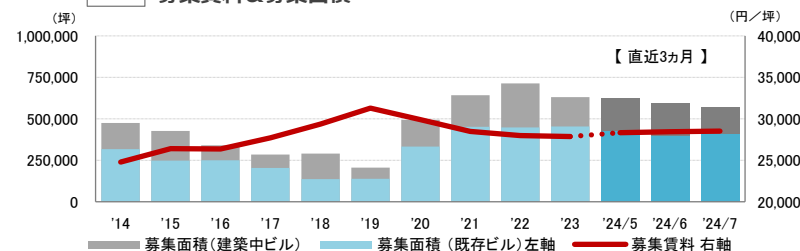
経済活動の活発化によるオフィス需要の増大と低水準の新規供給を背景に、需要超過の状態が続き空室率は緩やかに低下している。需要は回復傾向にある一方、新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工する傾向も続いている。今年の新規供給は第3四半期に集中していることから、今後の空室率が注目される。

2024年7月末現在および各年12月31日時点

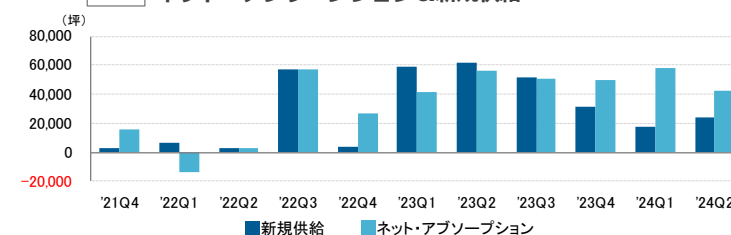
図表2 空室率&潜在空室率



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 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7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	40,579	30,000	19,983	17,500
麹町・番町	26,040	21,709	18,892	17,213
内神田・鍛冶町	26,643	20,649	18,061	15,169
外神田・岩本町	24,625	20,501	17,124	14,833
飯田橋・九段	22,889	20,200	15,928	14,325
募集面積 (坪)	70,789	23,631	19,110	21,579
募集棟数	127	116	212	499

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	40,123	27,642	22,365	20,266
銀座	28,500	24,005	23,223	21,720
日本橋本町・室町	30,225	23,111	19,885	16,120
築地・新富・茅場町	22,524	19,785	16,839	14,578
東日本橋・新川	18,249	16,758	15,235	13,247
募集面積 (坪)	102,857	27,308	22,959	19,174
募集棟数	109	121	244	462

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,823	23,581	20,038	17,595
赤坂・青山	30,500	22,704	22,770	20,483
六本木・麻布	28,826	24,125	18,072	18,857
浜松町・高輪	25,593	20,043	18,650	16,274
芝浦・海岸	21,042	15,167	17,896	13,710
募集面積 (坪)	311,408	29,405	23,350	19,592
募集棟数	194	144	239	437

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,052	23,770	19,748	18,861
新宿・歌舞伎町	29,500	21,917	19,625	16,676
四谷・市ヶ谷	23,460	17,889	15,238	14,632
高田馬場・大久保	23,500	17,512	15,926	15,271
早稲田・神楽坂	22,250	15,560	13,911	12,946
募集面積 (坪)	50,805	8,410	11,491	10,900
募集棟数	64	75	142	268

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,611	30,250	26,542	25,051
桜丘・南平台	34,600	24,800	21,867	19,856
代々木・千駄ヶ谷	28,750	25,125	20,816	20,646
恵比寿・広尾	32,333	24,000	24,480	21,127
初台・本町・笹塚	19,333	15,333	14,375	18,286
募集面積 (坪)	35,334	15,804	14,063	12,525
募集棟数	55	64	153	286

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	32,060	18,321	16,509	15,927
北品川・東品川	17,411	13,667	13,875	15,323
大森・蒲田	13,333	17,167	12,745	11,978
募集面積 (坪)	103,858	11,046	6,013	3,857
募集棟数	78	61	75	98

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,785	20,747	20,488	14,575
池袋・西池袋	27,333	20,356	16,722	16,246
巣鴨・大塚	16,000	14,375	14,121	12,782
湯島・本郷・後楽	21,352	17,553	13,355	11,891
募集面積 (坪)	23,816	10,336	7,493	7,552
募集棟数	33	67	103	188

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,833	17,420	18,011	16,279
世田谷区	20,500	12,971	16,017	17,421
中野区	22,100	15,000	14,779	12,414
杉並区	15,000	14,936	13,895	12,989
募集面積 (坪)	9,868	3,218	6,453	5,784
募集棟数	24	24	87	135

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,141	19,091	14,121	13,734
東陽町・木場・豊洲	15,866	12,353	13,408	12,370
錦糸町・亀戸	19,300	14,333	12,938	12,102
募集面積 (坪)	65,823	9,807	8,376	7,115
募集棟数	62	35	87	200

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,279	19,251	14,549	12,885
多摩西部	14,066	13,613	13,786	11,617
募集面積 (坪)	26,064	9,375	11,475	7,429
募集棟数	51	84	126	168

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,653	11,487	11,532	11,118
募集面積 (坪)	35,825	5,381	6,382	5,000
募集棟数	56	53	96	124

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,173	16,271	15,173	14,582
募集面積 (坪)	9,102	3,504	3,868	2,658
募集棟数	21	32	54	69

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,268	13,499	12,704	11,506
川崎市	16,522	15,567	13,428	14,307
募集面積 (坪)	150,779	17,627	17,186	9,935
募集棟数	185	139	239	251

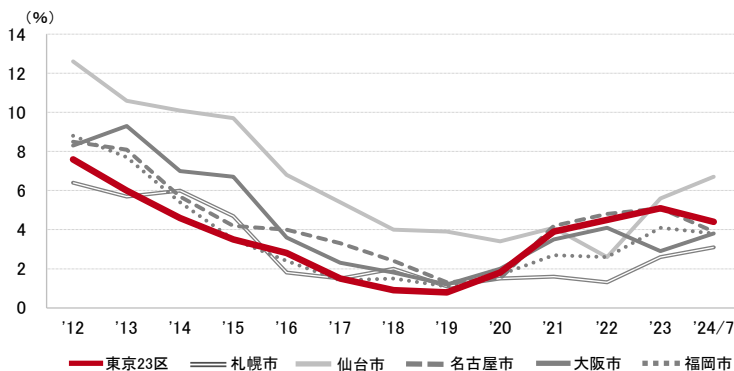
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,333	10,357	7,282	6,453
宇都宮市	11,417	10,150	8,473	7,491
高崎市	11,500	12,051	8,673	8,882
前橋市	10,000	7,237	-	6,500
甲府市	-	8,969	7,804	6,548
新潟市	11,864	10,285	7,000	8,000
募集面積 (坪)	13,942	13,696	8,286	3,119
募集棟数	46	93	97	54

※ 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

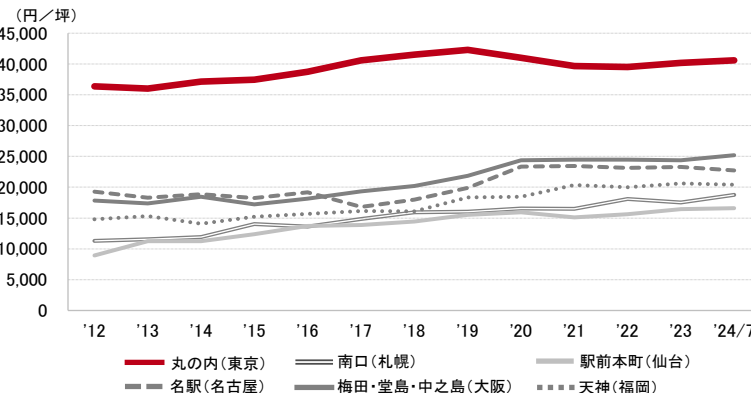
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.4 %	3.1 %	6.7 %	3.9 %	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)
40,579 円/坪	18,782 円/坪	16,581 円/坪	22,705 円/坪	25,203 円/坪	20,422 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