

マクロ経済

実質GDP成長率 24年度0.8%、25年度1.1%の予測

図表1

2024年4-6月期の成長率は前期比年率3.1%と、2四半期ぶりのプラス成長となった。減税による民間消費の伸びにより7-9月期も高めの成長率が見込まれる。ニッセイ基礎研究所は2024年度、2025年度のGDP成長率を0.8%、1.1%と予測している。

失業率 前月から上昇（＝悪化） 新規求人数は11か月ぶりで増加

図表1

7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2.7%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から上昇（＝改善）した一方、その先行指標である新規求人倍率は前月から低下（＝悪化）した。新規求人数は前年比で11か月ぶりの増加に転じたものの、依然としてコロナ禍前の水準を大きく下回っている。

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	0.8%	0.8%	1.1%
【矢印：対前年度比較】	→	→	→
失業率	2.6%	2.6%	2.4%
【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 3か月ぶりで上昇 新築ビルが空室を抱えて竣工

図表2

空室率は前月比プラス0.35ポイントの4.40%となった。新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。潜在空室率も前月比プラス0.25ポイントの6.29%と、空室率同様に3か月ぶりで上昇した。今年の新規供給は比較的低水準に止まるが、供給量は第3四半期に集中しており空室率が押し上げられた。

募集賃料 前月比では9か月連続で上昇・横ばい 賃料は横ばい傾向を脱しつつある

図表3

募集賃料は前月比で小幅な動きが続いているが、9か月連続で上昇または横ばいとなり、横ばい傾向を脱しつつある。募集状況が改善したビルの中には、賃料引き上げの動きが見られる。一方、立地条件等に課題があるビルでは、フリーレント等のキャンペーンを実施するもののテナント誘致活動が長期化している。

区別 空室率 港区で約1ポイントの大幅な上昇

図表4

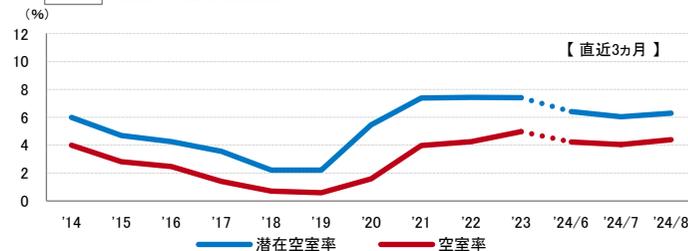
区別の空室率は、港区が前月から約1ポイントの大幅な上昇となり、3か月ぶりで7%台となった。港区以外は前月からほぼ横ばいの小幅な動きに止まっており、千代田区では1%台の低水準が8か月連続となっている。

アナリストの視点

港区の空室率は依然として都心5区で最も高い水準となっている。オフィス需要の拡大傾向を背景に空室消化が進んでいるものの、港区は昨年竣工したビルで約5万坪の募集床が残っている。昨年に続き今年の新規供給も港区の割合が高く、供給量の大部分は高価格帯の大規模ビルに集中する。賃料負担力のあるテナントの需要に比べて供給過剰の状況が続いている。

2024年8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



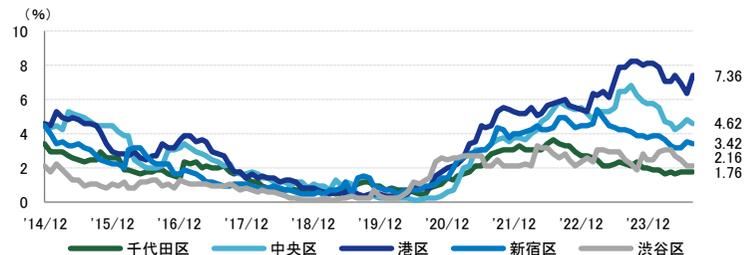
	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8
空室率	4.32%	4.33%	4.22%	4.05%	4.40%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↓	↑
潜在空室率	6.57%	6.81%	6.40%	6.04%	6.29%

図表3 募集賃料&募集面積



	2024/4	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8
募集賃料 (共益費込)	28,236円/坪	28,346円/坪	28,444円/坪	28,524円/坪	28,681円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↑
募集面積	629,932坪	626,828坪	592,921坪	571,193坪	552,144坪

図表4 区別 空室率



Office Market

9 Sep. 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8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	40,972	30,000	-	17,500
麹町・番町	25,885	21,628	19,014	17,337
内神田・鍛冶町	26,607	20,746	18,259	15,371
外神田・岩本町	26,833	19,972	16,647	14,844
飯田橋・九段	22,889	20,200	15,925	13,946
募集面積 (坪)	69,875	23,011	19,986	21,865
募集棟数	125	113	205	497

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,518	23,753	21,780	19,274
新宿・歌舞伎町	31,714	21,925	20,165	16,303
四谷・市ヶ谷	23,460	18,625	15,297	14,635
高田馬場・大久保	23,500	17,857	15,926	14,864
早稲田・神楽坂	22,500	15,948	13,575	13,934
募集面積 (坪)	53,156	8,509	11,000	10,973
募集棟数	64	74	137	266

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,631	20,372	19,326	14,575
池袋・西池袋	27,333	20,660	16,642	16,426
巢鴨・大塚	16,000	14,375	13,502	12,774
湯島・本郷・後楽	21,691	17,553	13,000	11,912
募集面積 (坪)	23,993	11,012	7,060	7,166
募集棟数	32	70	100	179

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,946	11,300	11,410	10,901
募集面積 (坪)	37,000	5,410	6,400	4,730
募集棟数	55	52	93	118

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,345	27,808	22,638	20,412
銀座	28,286	24,713	22,695	21,542
日本橋本町・室町	30,225	23,250	18,616	15,344
築地・新富・茅場町	22,306	20,485	17,103	14,653
東日本橋・新川	18,263	16,952	15,044	13,190
募集面積 (坪)	161,240	26,255	22,986	18,963
募集棟数	107	122	249	464

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,611	30,278	26,291	25,324
桜丘・南平台	34,500	24,667	21,867	20,220
代々木・千駄ヶ谷	28,917	26,143	22,190	20,489
恵比寿・広尾	31,400	23,500	24,567	21,041
初台・本町・笹塚	19,333	15,333	13,774	17,449
募集面積 (坪)	33,351	14,911	13,863	12,275
募集棟数	50	60	152	285

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,833	16,937	18,222	15,579
世田谷区	20,000	12,971	15,331	15,365
中野区	22,100	12,000	14,076	12,622
杉並区	15,000	14,936	13,895	12,849
募集面積 (坪)	11,409	2,681	6,348	5,794
募集棟数	23	19	80	138

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,068	15,714	14,936	13,947
募集面積 (坪)	9,219	3,341	3,528	2,504
募集棟数	22	33	51	66

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,225	13,445	12,768	11,649
川崎市	16,401	16,100	13,760	14,575
募集面積 (坪)	146,321	18,069	16,996	10,214
募集棟数	182	141	240	254

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,906	23,592	20,580	17,832
赤坂・青山	31,069	22,329	23,046	20,667
六本木・麻布	29,773	24,000	18,100	18,345
浜松町・高輪	25,634	20,415	18,668	15,986
芝浦・海岸	21,196	15,167	18,039	13,710
募集面積 (坪)	297,922	28,449	22,212	20,091
募集棟数	189	145	231	446

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,771	18,378	16,128	16,040
北品川・東品川	17,411	13,667	13,167	15,184
大森・蒲田	15,000	16,850	12,836	12,268
募集面積 (坪)	100,985	11,573	6,800	4,042
募集棟数	80	62	77	101

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	19,200	19,300	14,181	13,617
東陽町・木場・豊洲	16,085	12,765	13,742	13,338
錦糸町・亀戸	18,818	14,749	12,822	12,174
募集面積 (坪)	65,332	9,172	8,641	7,089
募集棟数	59	35	94	205

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,333	10,357	7,068	6,453
宇都宮市	11,300	10,150	8,380	8,203
高崎市	11,500	12,051	9,906	8,882
前橋市	10,000	7,790	-	6,500
甲府市	-	8,969	7,804	6,548
新潟市	11,864	10,263	9,000	8,000
募集面積 (坪)	13,895	13,813	8,021	3,078
募集棟数	44	95	97	53

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,582	18,700	14,549	12,488
多摩西部	14,839	13,641	13,477	11,659
募集面積 (坪)	26,612	8,304	11,667	7,414
募集棟数	53	82	128	169

※ 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)

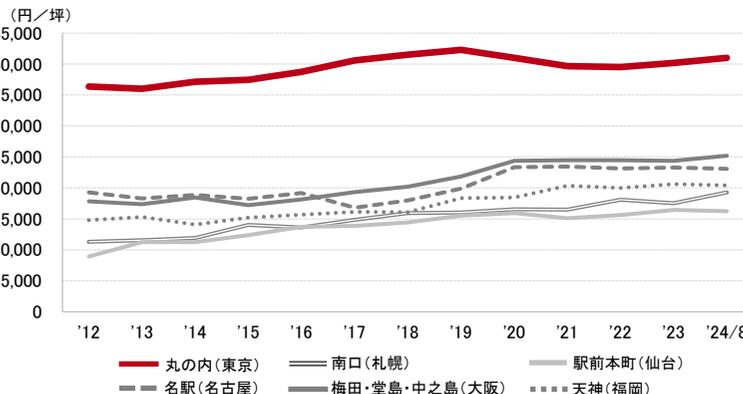
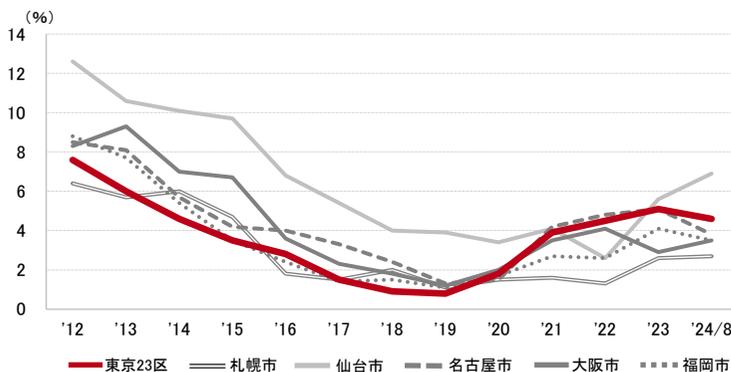
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
4.6%	2.7%	6.9%	3.8%	3.5%	3.5%

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)
40,972 円/坪	19,258 円/坪	16,260 円/坪	23,058 円/坪	25,216 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