

マクロ経済

実質GDP成長率予測 2024年度0.7%、2025年度1.1%

図表1

2024年4-6月期の実質GDP成長率2次速報（内閣府）を受け、ニッセイ基礎研究所は2024年度の成長率を0.7%、2025年度を1.1%と予測している。7-9月期は地震臨時情報や台風接近・上陸に伴う各種イベントの中止等が消費を押し下げることが懸念される。2024年度の後半以降は、民間消費及び設備投資を中心に年率1%前後の成長を見込んでいる。

失業率 前月から低下（=改善） 就業者数は過去最高を更新

図表1

8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）した一方、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。就業者数と雇用者数（いずれも季節調整値）はともに過去最高を更新した。

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	0.8%	0.7%	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 前月から低下 港区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0.23ポイントの4.17%となった。港区を中心にまとまった面積の空室消化が進んだことに加え、9月に竣工した複数の新築ビルが概ね高稼働だったことが背景となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.26ポイントの6.03%と、空室率同様に前月から低下し、2021年1月以来の5%台が目前に迫っている。

募集賃料 前月比で10カ月連続の上昇・横ばい 一部のビルでは募集条件を引き上げる動き

図表3

募集賃料は小幅ながらも前月から上昇した。10カ月連続で前月から上昇または横ばいとなっている。マーケット全体までは広がっていないものの、募集状況が改善したビル等では、募集条件を引き上げる動きも見られる。

募集賃料 対前年同月比は8カ月連続でプラス 緩やかながらも上昇傾向に転じる

図表4

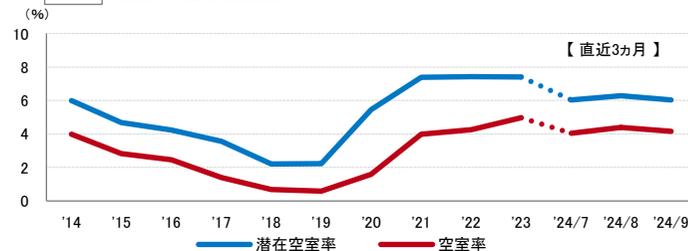
募集賃料の対前年同月比は、2020年10月から2023年6月にかけて33カ月連続でマイナスを記録したが、2023年後半には横ばい傾向となり下げ止まりの動きが見られた。2024年2月からは8カ月連続でプラスとなり、募集賃料は緩やかながらも上昇傾向に転じている。

アナリストの視点

募集賃料のデータはマーケットの動きに連動する傾向があるものの、対前年同月比で見るトレンドは比較的安定していることから、募集賃料の上昇傾向は続くとみられる。都心部では賃料引き上げの動きも見られるが、その多くは立地条件に優れたビルや稼働率が改善したビルとなっており、大口の募集床を抱えるビルでは、賃料水準の引き上げよりもテナントの確保が優先される状況に変わりはない。

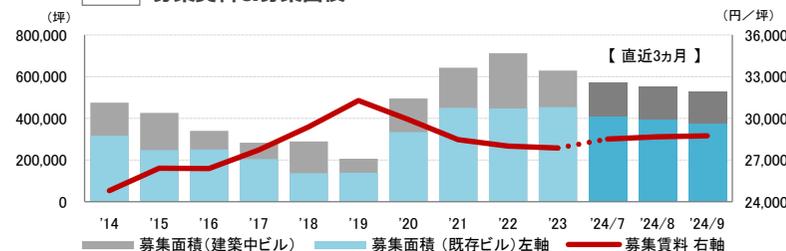
2024年9月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
空室率	4.33%	4.22%	4.05%	4.40%	4.17%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	6.81%	6.40%	6.04%	6.29%	6.03%

図表3 募集賃料&募集面積



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
募集賃料 (共益費込)	28,346円/坪	28,444円/坪	28,524円/坪	28,681円/坪	28,755円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	626,828坪	592,921坪	571,193坪	552,144坪	529,878坪

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9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	41,603	30,000	-	33,501
麹町・番町	26,000	21,939	19,144	17,204
内神田・鍛冶町	26,483	20,490	18,599	15,284
外神田・岩本町	26,833	20,333	16,964	15,173
飯田橋・九段	24,375	21,500	15,859	14,016
募集面積 (坪)	66,281	20,579	20,220	20,595
募集棟数	125	107	212	496

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,698	24,047	23,800	18,391
新宿・歌舞伎町	29,875	21,688	19,834	16,033
四谷・市ヶ谷	23,460	18,625	15,449	14,599
高田馬場・大久保	23,500	17,683	15,281	15,232
早稲田・神楽坂	22,500	15,816	14,867	13,587
募集面積 (坪)	52,776	8,807	10,876	10,590
募集棟数	67	75	134	257

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,631	20,372	19,355	15,492
池袋・西池袋	25,500	20,660	16,642	16,273
巢鴨・大塚	16,000	14,375	12,963	13,913
湯島・本郷・後楽	22,322	17,756	13,000	12,144
募集面積 (坪)	21,729	11,932	7,219	7,111
募集棟数	33	74	101	176

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,697	11,140	11,171	11,387
募集面積 (坪)	37,285	5,347	6,548	4,830
募集棟数	52	51	96	121

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	38,451	27,642	22,820	20,061
銀座	28,571	25,141	22,887	21,610
日本橋本町・室町	32,267	22,250	18,616	16,434
築地・新富・茅場町	22,494	20,140	17,039	14,851
東日本橋・新川	18,346	16,698	15,095	13,243
募集面積 (坪)	88,755	25,268	22,356	18,448
募集棟数	98	119	244	466

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,500	30,365	26,725	24,906
桜丘・南平台	34,500	25,000	22,214	20,220
代々木・千駄ヶ谷	29,909	26,750	21,789	19,636
恵比寿・広尾	32,500	24,429	24,656	21,756
初台・本町・笹塚	19,333	15,333	13,544	18,228
募集面積 (坪)	32,467	14,646	12,706	11,974
募集棟数	49	61	144	278

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,833	17,071	18,374	15,813
世田谷区	20,000	15,833	16,211	15,365
中野区	21,900	12,000	13,682	12,702
杉並区	15,000	14,936	13,895	12,849
募集面積 (坪)	10,957	2,648	5,943	5,355
募集棟数	23	18	75	129

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,294	15,752	15,388	13,533
募集面積 (坪)	10,328	3,014	3,577	2,374
募集棟数	23	32	49	64

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,051	23,554	20,636	17,621
赤坂・青山	30,397	22,440	23,504	20,434
六本木・麻布	29,136	23,333	18,414	18,275
浜松町・高輪	26,293	20,606	19,062	15,952
芝浦・海岸	21,435	15,167	17,808	13,710
募集面積 (坪)	289,599	28,910	22,216	20,012
募集棟数	182	141	226	451

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,365	18,357	16,338	16,194
北品川・東品川	17,431	13,667	13,250	15,184
大森・蒲田	16,250	17,167	13,110	12,770
募集面積 (坪)	100,654	10,907	7,160	4,169
募集棟数	78	57	76	104

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	19,200	18,833	14,302	13,718
東陽町・木場・豊洲	16,141	12,647	14,101	11,738
錦糸町・亀戸	18,700	14,374	13,004	12,435
募集面積 (坪)	62,389	9,505	8,217	6,964
募集棟数	59	37	93	198

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,308	14,020	12,833	12,250
川崎市	16,401	16,238	13,965	14,963
募集面積 (坪)	147,082	17,320	16,123	10,180
募集棟数	182	137	228	252

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,200	10,417	6,746	6,453
宇都宮市	11,125	10,050	8,334	8,203
高崎市	11,500	11,543	8,691	8,882
前橋市	10,250	7,790	-	6,500
甲府市	-	8,969	7,804	6,548
新潟市	11,636	10,420	8,728	8,000
募集面積 (坪)	14,494	13,424	8,784	3,078
募集棟数	44	94	103	53

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,619	19,008	15,118	13,296
多摩西部	14,748	13,928	13,124	13,048
募集面積 (坪)	26,537	7,954	10,528	7,217
募集棟数	53	79	122	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)

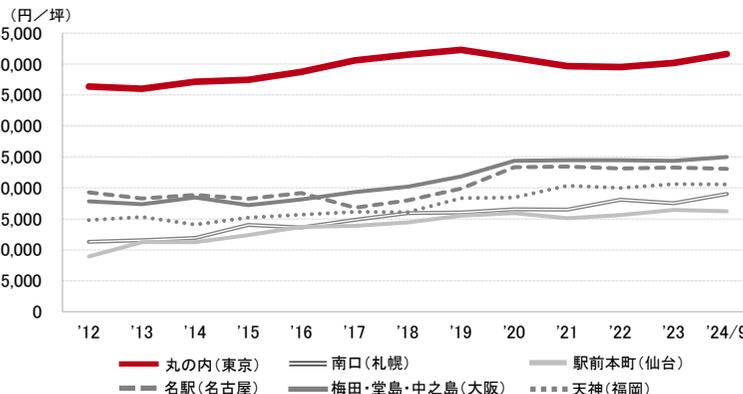
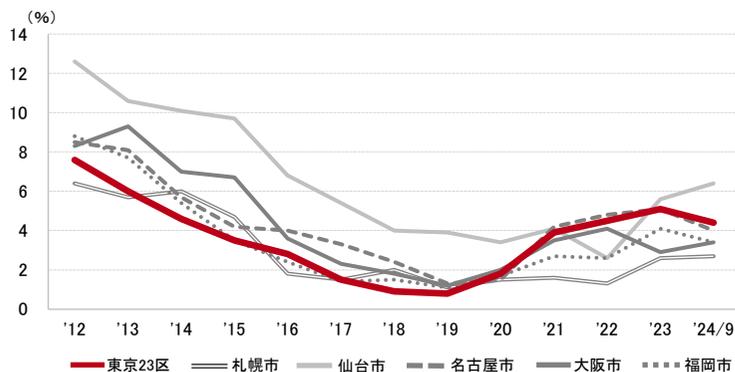
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
4.4%	2.7%	6.4%	4.0%	3.4%	3.4%

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)
41,603 円/坪	19,021 円/坪	16,260 円/坪	23,058 円/坪	24,992 円/坪	20,579 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