

マクロ経済

2024年7-9月期 実質GDP成長率 2四半期連続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、11月15日に内閣府が公表する2024年7-9月期の実質GDP成長率は年率プラス0.8%と、2四半期連続のプラス成長になったと予想される。10-12月期も年率1%程度のプラス成長を予測しているものの、物価の高止まり等により民間消費を中心に下振れリスクは高いとしている。

失業率 前月から低下 (=改善) 女性の就業者数は過去最高を更新

図表1

9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2.4%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から上昇（=改善）したが、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。女性の就業者数（季節調整値）は2カ月連続で過去最高を更新している。

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	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

2024年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で低下 2022年2月以来となる3%台

図表2

空室率は前月比マイナス0.22ポイントの3.95%と2カ月連続で低下し、2022年2月以来の3%台となった。まとまった面積の空室消化が進んだことに加え、10月は大規模ビルの新規供給がなか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0.15ポイントの5.88%と、空室率同様に前月から低下し、2021年1月以来の5%台となった。

募集賃料 前月比で11カ月連続の上昇・横ばい 緩やかながらも上昇傾向

図表3

募集賃料は11カ月連続で前月から上昇または横ばいとなり、緩やかながらも上昇傾向にある。立地条件が良好なエリアや募集状況が改善したビルでは募集賃料を引き上げるケースが増えており、リーシング活動が停滞しているビルとの二極化が生じている。

ネット・アブソープション（吸収需要） 4期連続で需要超過

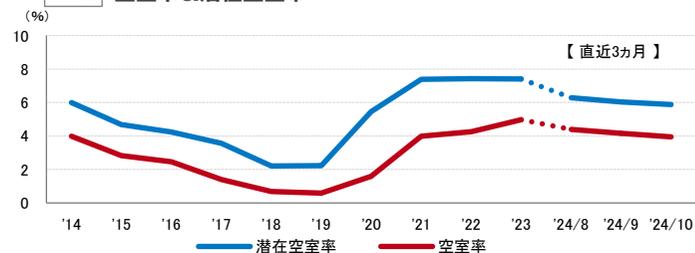
図表4

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が続いたが、2023年第4四半期からは4期連続で需要が供給を上回る需要超過となった。直近2024年第3四半期は約7万坪の高水準となり、足元のオフィス需要は力強さを見せている。

アナリストの視点

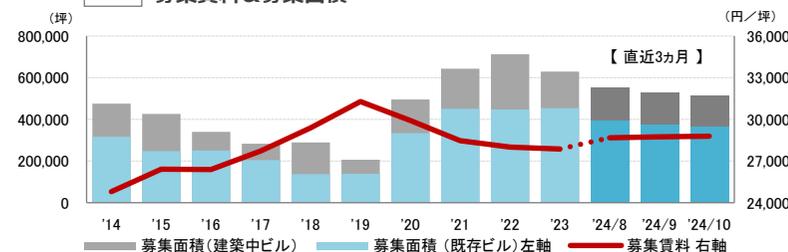
オフィス需要の拡大傾向は今後も続き、年間でもネット・アブソープションが新規供給を上回る可能性が高い。ただし、最寄駅からの距離や利用可能な路線数といった立地条件に課題があるエリアでは依然としてリーシング活動が長期化している。需要には立地条件で課題があるエリアにまで広がる程の旺盛さは見られない点には留意する必要がある。

図表2 空室率&潜在空室率



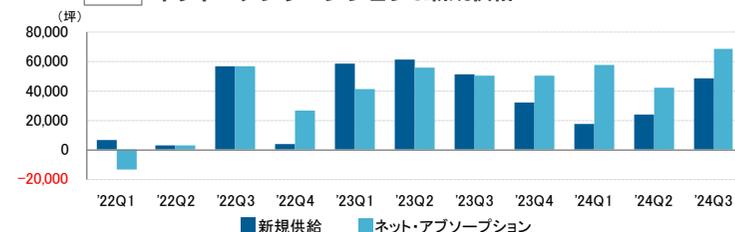
	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
空室率	4.22%	4.05%	4.40%	4.17%	3.95%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↓	↓
潜在空室率	6.40%	6.04%	6.29%	6.03%	5.88%

図表3 募集賃料&募集面積



	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
募集賃料 (共益費込)	28,444円/坪	28,524円/坪	28,681円/坪	28,755円/坪	28,796円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	↑
募集面積	592,921坪	571,193坪	552,144坪	529,878坪	513,376坪

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10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	41,946	29,500	-	33,501
麹町・番町	26,087	21,979	19,089	16,965
内神田・鍛冶町	26,433	20,588	18,326	15,243
外神田・岩本町	25,025	20,763	16,721	14,768
飯田橋・九段	23,500	21,857	15,480	14,121
募集面積 (坪)	61,886	18,969	19,283	20,570
募集棟数	119	110	207	492

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,852	23,689	19,660	18,660
新宿・歌舞伎町	29,875	23,231	20,095	16,022
四谷・市ヶ谷	24,083	18,000	15,254	14,309
高田馬場・大久保	23,500	18,349	15,327	15,274
早稲田・神楽坂	22,500	16,250	14,209	13,537
募集面積 (坪)	51,350	10,139	10,221	10,950
募集棟数	67	75	129	264

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,567	22,323	19,795	17,999
池袋・西池袋	26,500	20,660	17,148	16,273
巢鴨・大塚	16,000	15,375	12,963	14,213
湯島・本郷・後楽	22,580	17,295	12,833	12,233
募集面積 (坪)	20,938	12,057	6,867	7,111
募集棟数	35	77	93	172

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,409	10,902	10,788	11,320
募集面積 (坪)	37,651	5,541	6,821	4,957
募集棟数	54	53	94	125

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,026	27,064	23,170	20,349
銀座	28,500	24,918	23,342	21,335
日本橋本町・室町	32,267	22,250	17,966	16,153
築地・新富・茅場町	22,106	20,127	17,228	14,991
東日本橋・新川	18,914	16,555	14,959	13,399
募集面積 (坪)	88,786	25,368	22,412	18,513
募集棟数	100	118	238	467

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,722	30,278	26,572	24,423
桜丘・南平台	34,800	25,250	22,036	19,622
代々木・千駄ヶ谷	30,182	26,000	21,319	19,277
恵比寿・広尾	32,500	24,556	24,989	21,211
初台・本町・笹塚	18,000	15,250	13,544	18,251
募集面積 (坪)	30,258	15,332	12,190	12,542
募集棟数	45	62	140	283

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	25,571	16,937	18,055	16,529
世田谷区	20,000	16,505	17,010	15,196
中野区	21,000	13,333	13,722	12,409
杉並区	15,000	16,667	13,546	12,964
募集面積 (坪)	10,835	2,899	5,872	6,242
募集棟数	22	19	75	144

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,063	16,353	15,335	13,907
募集面積 (坪)	8,773	3,059	3,601	2,715
募集棟数	21	34	50	67

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,948	23,895	21,098	17,852
赤坂・青山	30,712	23,193	23,251	20,625
六本木・麻布	29,881	23,125	19,120	17,720
浜松町・高輪	26,810	20,489	18,818	16,436
芝浦・海岸	21,267	15,167	17,500	13,121
募集面積 (坪)	281,096	28,847	23,060	19,357
募集棟数	173	138	233	449

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,556	18,338	16,855	15,690
北品川・東品川	17,569	13,667	12,881	15,184
大森・蒲田	16,250	17,167	13,147	13,542
募集面積 (坪)	110,751	10,627	7,383	4,174
募集棟数	80	57	78	105

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,726	18,917	14,657	13,563
東陽町・木場・豊洲	16,063	12,763	14,101	12,390
錦糸町・亀戸	18,545	14,856	13,171	11,835
募集面積 (坪)	62,398	8,642	9,207	6,570
募集棟数	61	33	95	186

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,847	13,989	12,992	12,230
川崎市	16,401	16,238	13,965	14,785
募集面積 (坪)	136,524	17,598	15,591	9,967
募集棟数	183	138	222	254

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,200	10,417	6,987	6,971
宇都宮市	11,125	10,278	8,035	8,155
高崎市	11,500	11,543	8,438	8,882
前橋市	11,500	7,658	-	6,500
甲府市	-	8,969	7,804	6,548
新潟市	11,636	10,420	9,062	8,000
募集面積 (坪)	13,291	13,271	9,044	3,145
募集棟数	43	92	105	55

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,619	18,910	15,801	12,506
多摩西部	15,061	14,148	13,921	12,960
募集面積 (坪)	26,353	7,214	10,032	7,118
募集棟数	53	74	122	163

※ 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)

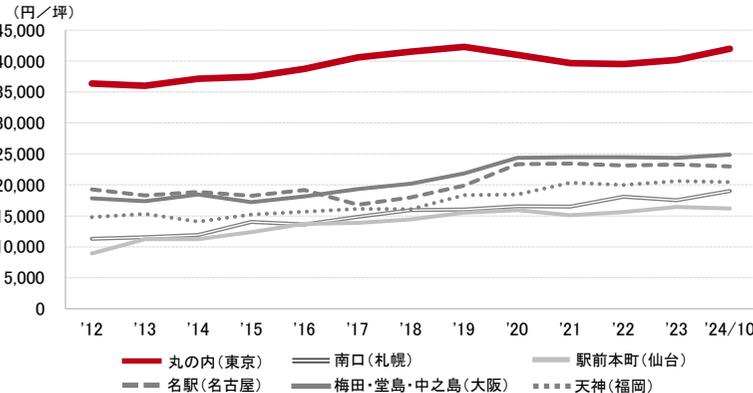
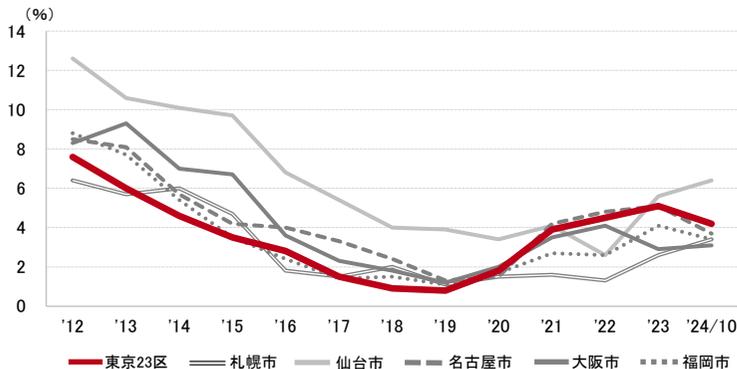
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
4.2%	3.4%	6.4%	3.7%	3.1%	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)
41,946円/坪	18,991円/坪	16,210円/坪	22,996円/坪	24,893円/坪	20,471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