

## マクロ経済

### 実質GDP成長率 景気の回復基調は維持されると予測

図表1

2024年7-9月期の実質GDP成長率（内閣府）は、減税による民間消費の高い伸びを背景に2四半期連続のプラス成長となった。ニッセイ基礎研究所は今後3年間の実質GDP成長率を2024年度0.4%、2025年度1.1%、2026年度1.2%とし、景気の回復基調は維持されると予測している。

### 失業率 前月から上昇（＝悪化） 女性の就業者数 過去最高を更新

図表1

10月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から0.1ポイント上昇（＝悪化）の2.5%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上昇（＝改善）している。女性の就業者数（季節調整値）は3カ月連続で過去最高を更新した。

図表1 主要経済指標データ

	2024年度 (予測)	2025年度 (予測)	2026年度 (予測)
実質GDP成長率	0.4%	1.1%	1.2%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↑
失業率	2.5%	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  
 ※ 成約面積：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

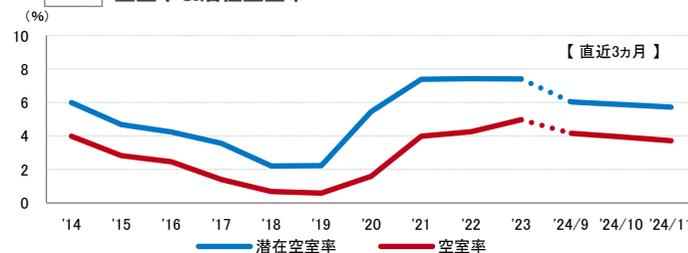
2024年11月末現在および各年12月31日時点

### 空室率・潜在空室率 3カ月連続の低下 ともに緩やかな低下傾向

図表2

空室率は前月比マイナス0.24ポイントの3.71%となり、3カ月連続での低下となった。拡張移転や館内増床により比較的まとまった面積の空室が消化されている。潜在空室率は前月比マイナス0.15ポイントの5.73%となった。低水準の新規供給を背景に、空室率・潜在空室率ともに緩やかな低下傾向にある。

図表2 空室率&潜在空室率



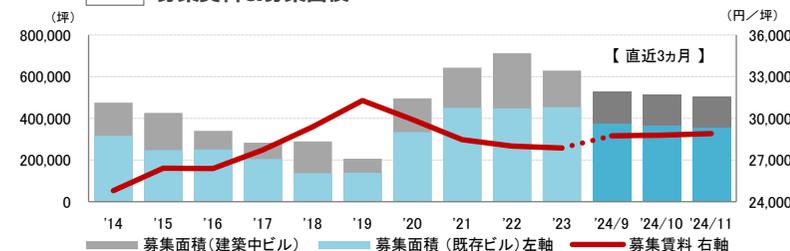
	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
空室率	4.05%	4.40%	4.17%	3.95%	3.71%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↓	↓
潜在空室率	6.04%	6.29%	6.03%	5.88%	5.73%

### 募集賃料 12カ月連続で前月比上昇・横ばい 緩やかな上昇傾向

図表3

募集賃料は前月から小幅に上昇した。12カ月連続して前月比で上昇または横ばいとなり、賃料は上昇傾向にある。オフィスエリアによっては募集床に品薄感が漂っており、リーシング活動が長期化している湾岸エリアとの間で二極化が見られる。

図表3 募集賃料&募集面積



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
募集賃料 (共益費込)	28,524円/坪	28,681円/坪	28,755円/坪	28,796円/坪	28,915円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	571,193坪	552,144坪	529,878坪	513,376坪	504,872坪

### 成約面積 オフィス需要は拡大傾向が継続 第1～第3四半期の合計は前年同期を上回る

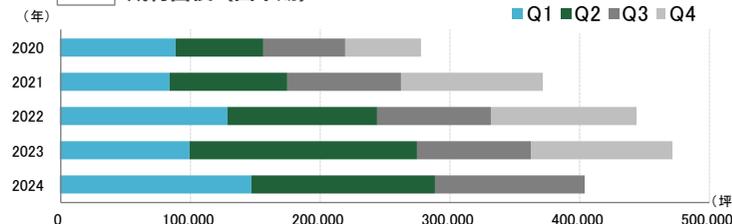
図表4

2024年第3四半期の成約面積は対前年同期比でプラスとなった。第1～第3四半期の合計でも前年同期を上回り、オフィス需要の拡大傾向が継続している。テナントの移転に向けた動きは活発で、2024年の年間成約面積も前年を上回る可能性が高い。

#### アナリストの視点

オフィス移転の目的には、リモートワークを含めたハイブリッドな働き方に対応したオフィスの構築はもちろんのこと、立地やビルグレードの改善が多く見られる。給与水準や働きやすさだけでなく、入居するビルの「質」が社員満足度を向上させ、採用難に対する有力なソリューションになると考えられており、この傾向は今後も続くと思われる。

図表4 成約面積（四半期）



## エリア別募集賃料 (円/坪)

2024年11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	41,804	29,500	-	33,501
麹町・番町	25,792	21,759	19,177	17,031
内神田・鍛冶町	26,433	20,240	18,371	15,195
外神田・岩本町	25,025	20,338	16,941	14,639
飯田橋・九段	23,500	22,500	15,696	14,056
募集面積 (坪)	61,410	18,990	19,636	18,992
募集棟数	117	99	211	471

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,137	22,612	20,041	18,678
新宿・歌舞伎町	29,875	23,086	20,428	15,904
四谷・市ヶ谷	24,083	18,800	14,837	14,277
高田馬場・大久保	23,500	19,455	15,365	14,805
早稲田・神楽坂	22,500	16,250	14,096	13,345
募集面積 (坪)	47,882	9,392	10,542	11,404
募集棟数	65	69	136	278

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,180	22,323	20,348	16,856
池袋・西池袋	26,500	20,660	17,148	15,581
巢鴨・大塚	16,000	15,375	12,963	13,931
湯島・本郷・後楽	22,580	17,506	12,835	12,109
募集面積 (坪)	20,382	13,410	7,250	7,204
募集棟数	35	81	96	176

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,409	10,768	10,512	11,989
募集面積 (坪)	38,496	6,177	6,282	5,146
募集棟数	54	54	93	128

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	38,889	27,070	23,022	20,250
銀座	29,273	25,243	23,431	21,001
日本橋本町・室町	32,267	22,250	18,546	16,169
築地・新富・茅場町	21,994	19,905	17,079	15,042
東日本橋・新川	19,118	16,608	14,946	13,476
募集面積 (坪)	85,303	23,886	22,553	17,907
募集棟数	96	107	234	450

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,722	30,100	26,599	23,537
桜丘・南平台	34,800	25,250	22,107	19,757
代々木・千駄ヶ谷	30,182	25,250	21,364	20,041
恵比寿・広尾	32,500	24,556	25,297	21,232
初台・本町・笹塚	15,333	16,667	12,847	18,251
募集面積 (坪)	29,874	12,408	11,861	12,796
募集棟数	41	59	140	281

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	18,134	16,627
世田谷区	20,000	15,643	17,010	15,190
中野区	21,000	13,333	13,347	12,409
杉並区	15,000	16,667	13,647	13,651
募集面積 (坪)	11,092	3,474	5,379	6,278
募集棟数	23	20	72	150

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	19,794	16,353	15,214	13,037
募集面積 (坪)	8,889	2,975	3,487	2,575
募集棟数	23	32	50	69

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,138	24,074	21,045	17,684
赤坂・青山	30,712	23,193	22,594	20,598
六本木・麻布	29,881	23,125	18,640	17,842
浜松町・高輪	26,850	20,267	18,850	16,717
芝浦・海岸	21,286	15,167	17,346	12,646
募集面積 (坪)	280,403	28,286	21,893	19,562
募集棟数	168	142	232	433

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,556	18,542	16,593	15,449
北品川・東品川	17,569	13,667	12,875	16,211
大森・蒲田	16,250	17,750	13,147	13,825
募集面積 (坪)	106,508	10,565	7,420	4,260
募集棟数	81	54	77	105

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,250	18,091	14,956	12,943
東陽町・木場・豊洲	16,118	12,933	13,138	12,893
錦糸町・亀戸	18,400	14,856	13,159	11,838
募集面積 (坪)	60,853	9,179	8,733	5,975
募集棟数	62	34	94	178

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,846	13,979	12,880	12,052
川崎市	16,681	16,508	13,965	13,482
募集面積 (坪)	135,106	16,663	15,483	10,123
募集棟数	183	140	222	257

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,465	18,910	15,801	13,172
多摩西部	15,427	13,926	13,616	12,528
募集面積 (坪)	27,049	6,597	9,921	7,247
募集棟数	51	71	119	165

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,200	10,417	6,988	6,971
宇都宮市	11,125	10,167	8,510	8,155
高崎市	11,500	11,543	7,790	9,469
前橋市	11,500	7,707	-	6,000
甲府市	-	8,969	8,326	7,039
新潟市	11,636	9,704	9,136	-
募集面積 (坪)	13,550	13,350	8,642	3,204
募集棟数	44	94	104	56

※ 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)

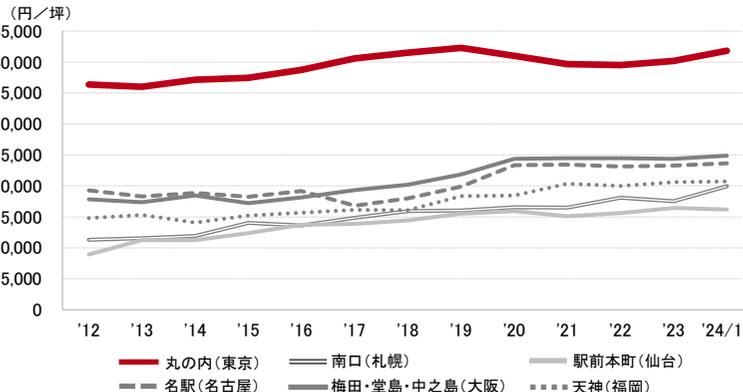
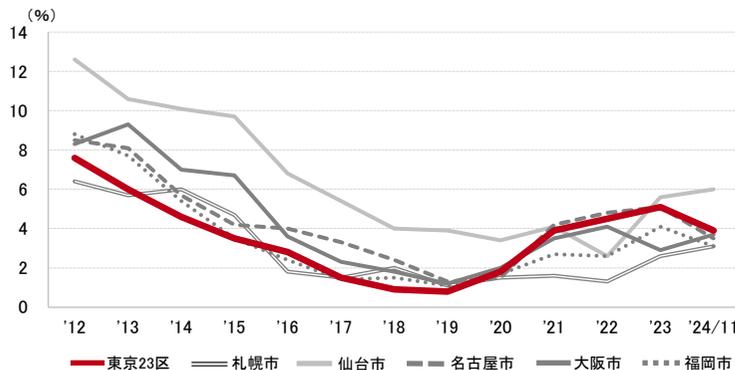
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

## 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
3.9%	3.1%	6.0%	3.5%	3.7%	3.1%

## 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)
41,804 円/坪	19,964 円/坪	16,210 円/坪	23,655 円/坪	24,893 円/坪	20,694 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