

マクロ経済

実質GDP成長率予測 年率1%程度の成長が継続

図表1

2024年7-9月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報は1次速報から上方修正された。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%と予測している。2024年度後半以降は民間消費や設備投資等を中心に年率1%程度の成長が続くと見込んでいる。

失業率 前月から横ばいの2.5% 女性の就業者数は過去最高を更新

図表1

11月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.5%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から横ばいだったが、その先行指標である新規求人倍率は前月から上昇（＝改善）している。女性の就業者数（季節調整値）は4か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

	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
 ※ 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

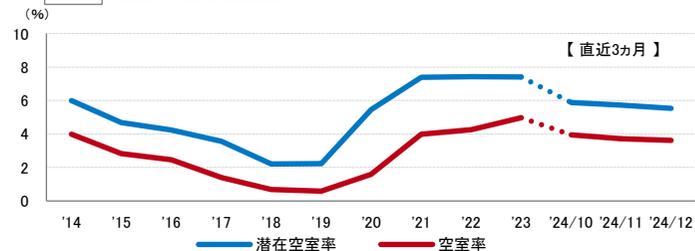
2024年12月末現在および各年12月31日時点

空室率・潜在空室率 4か月連続の低下 緩やかな低下傾向

図表2

空室率は前月比マイナス0.09ポイントの3.62%となり、前月から小幅に低下した。新築・築浅ビルを中心に空室床の消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.19ポイントの5.54%となった。空室率・潜在空室率ともに4か月連続で低下しており、緩やかな低下傾向が継続している。

図表2 空室率&潜在空室率



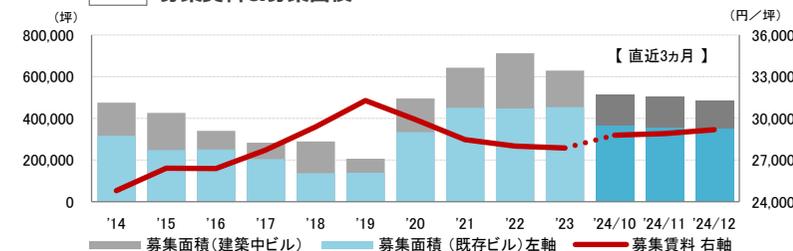
	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
空室率	4.40%	4.17%	3.95%	3.71%	3.62%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	6.29%	6.03%	5.88%	5.73%	5.54%

募集賃料 13か月連続で前月比上昇・横ばい 2021年5月以来の29,000円/坪台

図表3

募集賃料は前月から小幅に上昇し、2021年5月以来の29,000円/坪台を回復した。13か月連続で前月から上昇または横ばいとなり、緩やかな上昇傾向が続いている。募集面積は2020年12月以来で50万坪を下回り、エリアによっては品薄感が漂っている。

図表3 募集賃料&募集面積



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集賃料 (共益費込)	28,681円/坪	28,755円/坪	28,796円/坪	28,915円/坪	29,186円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	552,144坪	529,878坪	513,376坪	504,872坪	486,697坪

ネット・アブソープション（吸収需要） 2024年は需要が新規供給を上回る需要超過

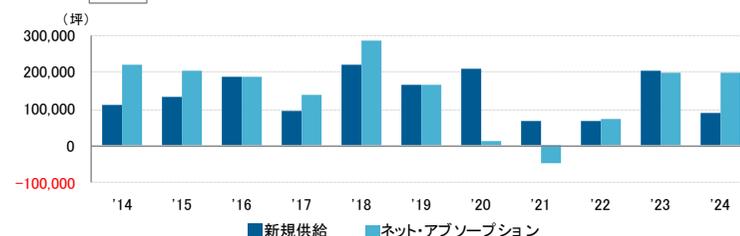
図表4

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。2024年はオフィス需要の拡大傾向と低水準の新規供給を背景に、需要が供給を大幅に上回る需要超過となった。これにより空室率は直近1年間で4.97%から3.62%へと1ポイント以上低下している。

アナリストの視点

吸収需要は新規供給が多い年は伸びやすい傾向にあるが、2024年は供給が比較的低水準に止まったにもかかわらず、約20万坪の大量供給があった2023年に並ぶ強い需要を記録した。新築ビルに移転するテナントの二次空室が想定より発生していないこともあり、需要超過は2014年以来の10万坪越えで、オフィス需要には力強さが見られる。

図表4 ネット・アブソープション&新規供給



Office Market

1

Jan. 2025 首都圏・6大都市マーケットデータ

市場調査室：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12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	41,600	30,400	-	33,501
麹町・番町	25,720	21,841	18,784	17,384
内神田・鍛冶町	25,900	20,424	18,265	15,458
外神田・岩本町	25,025	20,377	17,093	14,315
飯田橋・九段	22,636	22,500	15,659	14,153
募集面積 (坪)	57,945	19,256	19,095	18,685
募集棟数	118	95	210	463

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,763	22,600	20,041	17,973
新宿・歌舞伎町	31,714	23,086	20,417	15,876
四谷・市ヶ谷	24,083	20,571	14,060	14,422
高田馬場・大久保	23,500	19,045	15,184	14,116
早稲田・神楽坂	22,500	16,032	14,352	13,686
募集面積 (坪)	48,098	10,253	9,465	10,758
募集棟数	65	72	128	267

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,180	22,680	20,247	16,253
池袋・西池袋	26,500	20,952	16,755	15,581
巣鴨・大塚	16,000	15,583	13,443	13,643
湯島・本郷・後楽	21,972	17,423	12,868	12,124
募集面積 (坪)	21,872	13,126	7,568	6,979
募集棟数	35	79	88	176

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,894	10,930	10,949	11,839
募集面積 (坪)	39,649	6,005	6,434	5,160
募集棟数	54	54	98	131

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,819	28,111	24,801	20,542
銀座	30,300	25,562	23,225	21,117
日本橋本町・室町	34,500	22,250	17,001	15,802
築地・新富・茅場町	21,994	20,112	16,986	14,992
東日本橋・新川	19,697	16,619	15,228	13,410
募集面積 (坪)	78,567	22,055	21,874	17,473
募集棟数	91	106	228	445

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,667	29,813	26,228	23,473
桜丘・南平台	36,444	25,222	22,692	20,695
代々木・千駄ヶ谷	30,182	24,591	21,222	19,808
恵比寿・広尾	32,500	24,556	25,524	21,183
初台・本町・笹塚	15,333	16,800	13,706	15,800
募集面積 (坪)	30,639	12,255	11,559	12,524
募集棟数	40	58	139	283

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	26,143	17,062	19,517	16,927
世田谷区	19,400	15,643	17,010	14,731
中野区	21,000	12,500	13,111	10,850
杉並区	15,000	16,667	13,647	13,571
募集面積 (坪)	10,248	3,836	4,673	6,257
募集棟数	24	22	68	151

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,079	16,458	14,873	13,344
募集面積 (坪)	8,795	2,915	3,453	2,544
募集棟数	22	32	49	65

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,927	24,625	21,403	18,123
赤坂・青山	30,485	22,804	22,788	20,916
六本木・麻布	29,614	23,125	18,639	17,847
浜松町・高輪	26,875	20,524	18,993	16,312
芝浦・海岸	22,000	14,750	17,625	12,273
募集面積 (坪)	271,448	29,262	22,857	19,841
募集棟数	166	140	235	435

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,778	18,527	16,505	15,860
北品川・東品川	17,625	13,667	12,917	17,000
大森・蒲田	16,500	18,000	13,147	13,813
募集面積 (坪)	103,974	10,143	7,388	4,493
募集棟数	75	50	75	110

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,250	18,917	15,566	12,930
東陽町・木場・豊洲	15,708	13,344	13,310	12,893
錦糸町・亀戸	18,000	14,888	13,421	12,066
募集面積 (坪)	60,685	8,231	8,167	6,334
募集棟数	61	34	87	183

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,588	14,103	12,751	11,892
川崎市	16,460	16,509	14,250	13,925
募集面積 (坪)	132,931	16,306	15,482	10,201
募集棟数	185	136	222	259

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,200	10,417	7,750	6,971
宇都宮市	11,125	10,166	8,668	8,155
高崎市	11,500	11,395	7,790	9,469
前橋市	11,500	7,707	-	6,000
甲府市	-	9,052	9,600	7,667
新潟市	11,636	9,732	9,136	-
募集面積 (坪)	13,161	12,690	8,196	3,238
募集棟数	43	95	102	58

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,465	17,803	13,621	13,690
多摩西部	15,451	14,198	13,127	12,425
募集面積 (坪)	27,413	8,706	9,946	7,328
募集棟数	52	75	118	167

※ 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)

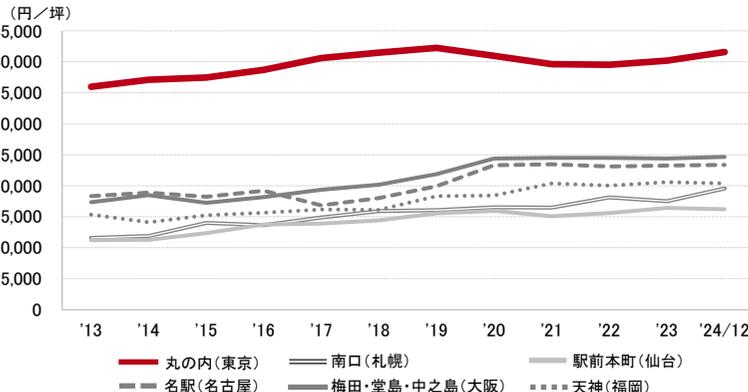
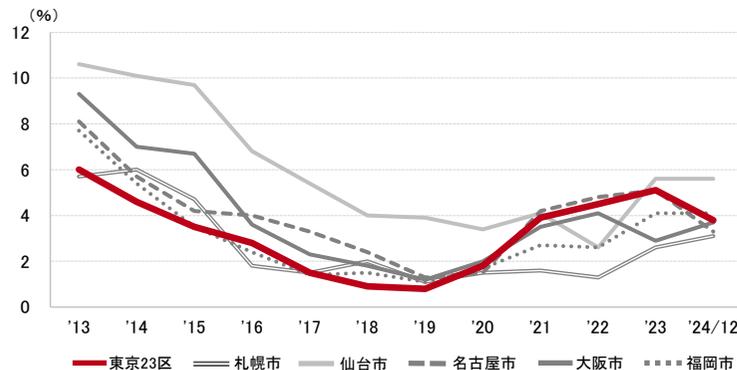
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
3.8%	3.1%	5.6%	3.3%	3.7%	4.1%

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)
41,600 円/坪	19,537 円/坪	16,210 円/坪	23,337 円/坪	24,643 円/坪	20,371 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