

マクロ経済

2024年10-12月期 実質GDP成長率 3四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、2月17日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2024年10-12月期）は年率プラス1.0%と、3四半期連続のプラス成長が予想される。2025年1-3月期も年率1%程度の成長を見込んでいるものの、物価の上振れ等により、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

12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5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

	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

空室率・潜在空室率 5カ月連続の低下 緩やかな低下傾向が続く

図表2

空室率は前月比マイナス0.26ポイントの3.36%となった。空室を抱えて竣工したビルがあったものの、新築・築浅ビルや湾岸エリアのビルで空室消化が進み、前月から低下している。潜在空室率は前月比マイナス0.28ポイントの5.26%となった。空室率・潜在空室率ともに5カ月連続の低下となり、緩やかな低下傾向が続いている。

募集賃料 14カ月連続で前月比上昇・横ばい 上昇傾向が継続

図表3

募集賃料は前月から小幅に上昇し、14カ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継続している。立地条件が良好なビルでは複数のテナントの引き合いを集めるケースも多く、募集床の品薄感が漂うエリアを中心に募集賃料を引き上げる動きが広がっている。

新規供給面積 2025年は前年のほぼ倍となる17万坪

図表4

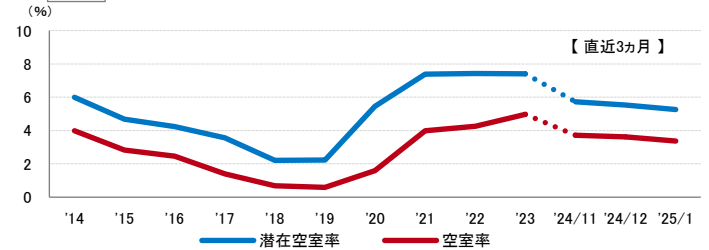
2024年の大規模ビルの新規供給は9万坪と比較的低水準に止まったが、2025年は前年のほぼ倍となる17万坪の大量供給を予定している。中でも港区では15万坪の供給量を見込んでおり、2023年同様に供給が集中する。

アナリストの視点

今年竣工する大規模ビルの現時点での内定率は5割程度と見込まれ、今後、空室を抱えた新築ビルの竣工により空室率が上昇する局面もあるとみられる。ただし、供給は好立地のビルが中心となっていることに加え、足元の需要は拡大傾向が続いており、新規供給分は消化されていくと考えられる。区別に見ると、港区以外の区では供給が限られるため、空室率の低下傾向が続くと予想される。

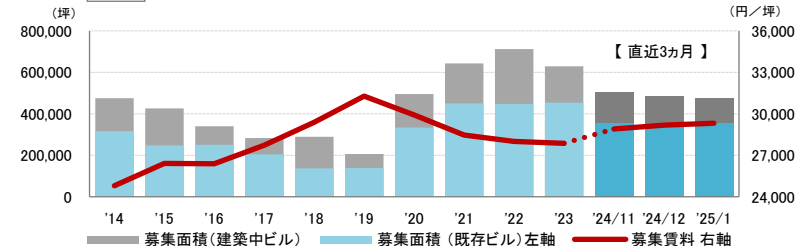
2025年1月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



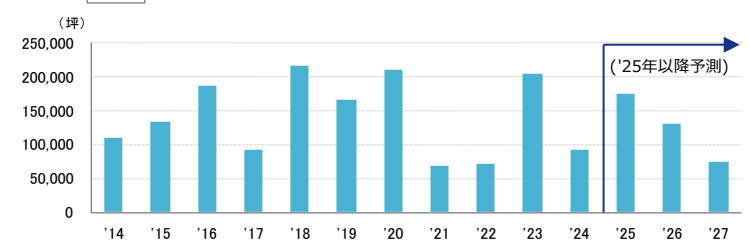
	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
空室率	4.17%	3.95%	3.71%	3.62%	3.36%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	6.03%	5.88%	5.73%	5.54%	5.26%

図表3 募集賃料&募集面積



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
募集賃料 (共益費込)	28,755円/坪	28,796円/坪	28,915円/坪	29,186円/坪	29,331円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	529,878坪	513,376坪	504,872坪	486,697坪	474,593坪

図表4 新規供給面積



Office Market

2 Feb. 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)

2025年1月末現在および各年12月31日時点

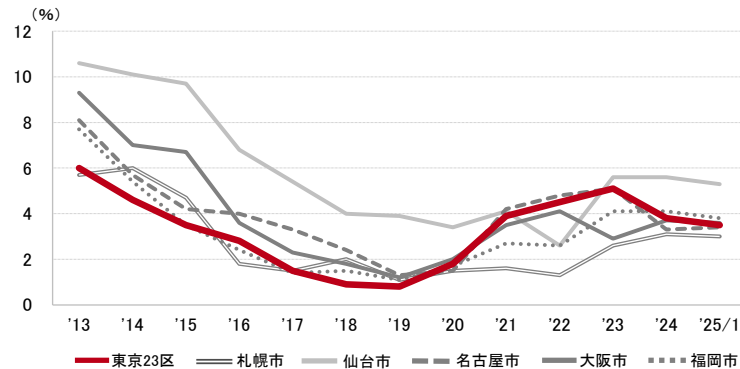
千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	41,576	30,400	-	32,219
麹町・番町	26,231	22,088	18,817	17,192
内神田・鍛冶町	25,533	20,362	17,981	15,773
外神田・岩本町	25,025	19,945	17,355	14,181
飯田橋・九段	23,833	22,500	15,856	14,273
募集面積 (坪)	54,436	18,910	18,902	18,432
募集棟数	118	98	212	452

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	40,004	29,556	23,907	21,132
銀座	30,300	25,963	23,168	20,684
日本橋本町・室町	35,667	22,667	15,608	15,922
築地・新富・茅場町	21,994	20,382	17,014	14,845
東日本橋・新川	19,743	16,879	15,287	13,712
募集面積 (坪)	71,798	21,425	20,679	17,006
募集棟数	85	102	215	431

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,500	24,431	21,063	18,133
赤坂・青山	30,586	22,746	22,973	20,945
六本木・麻布	29,696	23,125	18,555	17,700
浜松町・高輪	27,250	20,767	18,974	16,190
芝浦・海岸	22,095	15,667	17,874	11,932
募集面積 (坪)	274,543	27,345	22,976	18,672
募集棟数	166	133	239	408

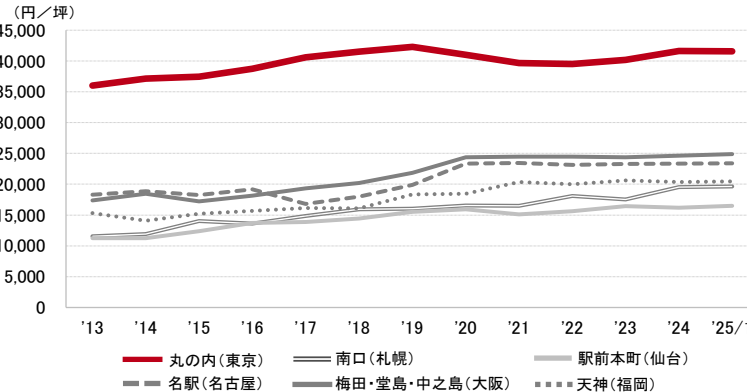
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.5%	3.0%	5.3%	3.4%	3.6%	3.8%



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)
41,576円/坪	19,633円/坪	16,483円/坪	23,404円/坪	24,885円/坪	20,446円/坪



豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,533	22,294	20,611	18,395
池袋・西池袋	26,500	21,088	17,211	15,793
巢鴨・大塚	16,000	16,000	13,082	13,389
湯島・本郷・後楽	21,972	17,423	12,910	12,243
募集面積 (坪)	21,864	12,866	7,686	7,339
募集棟数	34	78	89	176

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	26,143	16,417	19,164	16,865
世田谷区	19,400	16,408	16,978	15,472
中野区	20,125	12,500	13,513	10,009
杉並区	15,000	16,667	12,741	14,725
募集面積 (坪)	9,761	3,505	4,521	5,767
募集棟数	21	21	68	143

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,200	19,286	15,482	12,892
東陽町・木場・豊洲	15,770	13,344	12,888	12,893
錦糸町・亀戸	17,900	15,363	13,931	12,720
募集面積 (坪)	58,079	8,307	8,107	6,906
募集棟数	62	35	88	189

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,319	17,803	14,296	14,235
多摩西部	15,340	14,123	13,246	12,561
募集面積 (坪)	15,956	8,558	9,716	7,256
募集棟数	47	72	114	165

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,941	10,706	10,760	11,515
募集面積 (坪)	38,326	6,235	6,643	4,961
募集棟数	52	56	97	129

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,833	15,753	14,646	13,224
募集面積 (坪)	8,701	3,609	3,167	2,650
募集棟数	23	32	46	68

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,727	14,325	12,479	11,851
川崎市	16,521	17,172	14,800	14,686
募集面積 (坪)	127,278	16,665	15,046	9,987
募集棟数	187	134	219	259

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,875	9,530	7,786	6,971
宇都宮市	11,125	10,167	8,445	7,715
高崎市	11,500	11,702	7,564	9,469
前橋市	11,500	7,658	4,443	5,000
甲府市	11,000	9,052	9,483	7,667
新潟市	11,600	10,417	9,342	-
募集面積 (坪)	12,612	12,772	8,475	3,299
募集棟数	43	97	107	58

※ 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

※ 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