

マクロ経済

実質GDP成長率予測 景気の回復基調は維持される

図表1

2024年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）は、輸入の減少に伴う外需の大幅増加により3四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0.8%、2025年度1.1%、2026年度1.2%と予測する。輸出が景気を牽引することは当期期待できないが、国内需要は底堅く、景気の回復基調は維持されるとしている。

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

1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）、その先行指標である新規求人倍率と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6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	0.8%	1.1%	1.2%
【矢印：対前年度比較】	↑	↑	↑
失業率	2.5%	2.4%	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 6カ月ぶりで上昇 複数の新築ビルが空室を抱えて竣工

図表2

空室率は前月比プラス0.22ポイントの3.58%となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが上昇要因だが、成約に向けた話が進んでいる募集床があることから、今後は空室消化が進むとみられる。潜在空室率も前月比プラス0.33ポイントの5.59%と、空室率同様に6カ月ぶりで上昇した。

募集賃料 15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た。15カ月連続で前月から上昇または横ばいとなり、上昇傾向が継続している。募集床の品薄感が漂うエリアを中心に、オーナー側が募集賃料を引き上げる動きが引き続き見られる。

成約面積 4年連続で対前年比プラス リーシング活動は拡大傾向が続く

図表4

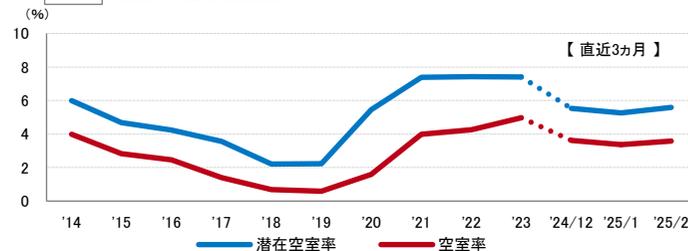
成約面積はリーシング活動の活発度を表す指標である。2024年の年間の成約面積は約52万坪となり、2023年の約47万坪を上回った。また、50万坪を超えるのは2014年以来となる。成約面積は4年連続で対前年比プラスを記録し、リーシング活動は拡大傾向が続いている。

アナリストの視点

2024年の年初時点では、大量供給となった前年に竣工したビルに8万坪超の募集床が残っていた。それら新築ビルに加え建築中ビルでもテナント誘致が進んだことが、2024年の成約面積が増加した要因となっている。高価格帯の新築・建築中ビルではコロナ禍以降テナント募集が長期化する傾向にあったものの、リーシング活動が活発になっている。

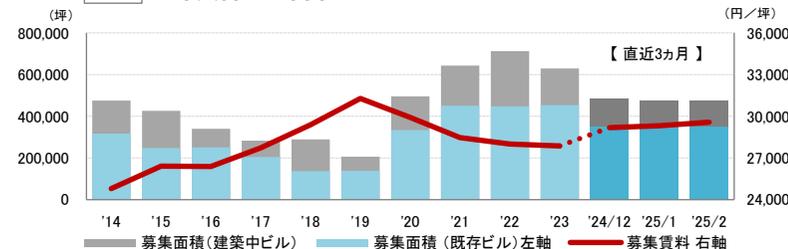
2025年2月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



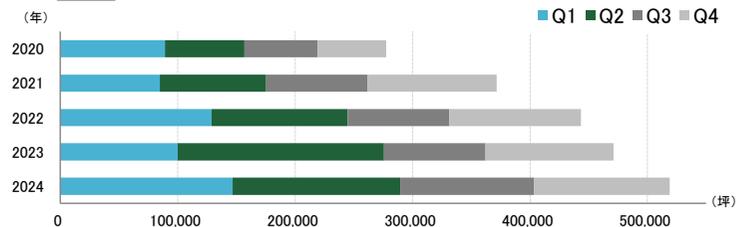
	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
空室率	3.95%	3.71%	3.62%	3.36%	3.58%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	↓	↑
潜在空室率	5.88%	5.73%	5.54%	5.26%	5.59%

図表3 募集賃料&募集面積



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
募集賃料 (共益費込)	28,796円/坪	28,915円/坪	29,186円/坪	29,331円/坪	29,581円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積	513,376坪	504,872坪	486,697坪	474,593坪	477,153坪

図表4 成約面積 (四半期)



Office Market

3 Mar. 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2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	41,803	30,400	-	32,500
麹町・番町	26,520	21,808	18,884	17,284
内神田・鍛冶町	25,969	20,500	18,312	15,733
外神田・岩本町	28,020	20,181	17,401	14,550
飯田橋・九段	23,833	22,429	15,902	14,453
募集面積 (坪)	51,418	17,383	18,564	17,818
募集棟数	116	99	210	440

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,218	29,778	24,758	21,152
銀座	31,714	26,044	22,311	20,418
日本橋本町・室町	36,444	23,286	15,835	15,981
築地・新富・茅場町	22,506	20,426	16,944	15,094
東日本橋・新川	19,670	16,859	15,256	13,966
募集面積 (坪)	77,608	20,945	20,567	16,283
募集棟数	89	105	210	415

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,606	24,652	21,226	17,934
赤坂・青山	30,824	22,804	23,249	21,006
六本木・麻布	30,000	23,125	18,916	17,598
浜松町・高輪	27,146	20,659	18,945	16,048
芝浦・海岸	22,439	16,000	17,384	11,977
募集面積 (坪)	278,298	27,449	22,689	18,575
募集棟数	167	128	237	406

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,750	23,518	17,928	19,225
新宿・歌舞伎町	31,714	22,871	19,947	15,759
四谷・市ヶ谷	24,083	20,400	14,798	14,803
高田馬場・大久保	23,500	18,022	15,633	14,279
早稲田・神楽坂	23,000	17,035	14,742	13,134
募集面積 (坪)	42,741	10,365	10,188	10,628
募集棟数	62	71	131	272

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,550	30,447	25,900	24,465
桜丘・南平台	36,725	25,250	23,331	20,301
代々木・千駄ヶ谷	30,000	25,042	20,500	19,958
恵比寿・広尾	32,143	25,091	24,950	21,718
初台・本町・笹塚	15,333	16,800	13,965	17,464
募集面積 (坪)	27,088	11,583	11,705	11,573
募集棟数	40	56	133	264

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,000	18,555	17,308	15,996
北品川・東品川	17,648	14,500	13,146	14,425
大森・蒲田	16,400	17,493	13,189	13,610
募集面積 (坪)	107,230	10,073	7,318	4,762
募集棟数	71	57	77	120

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,680	21,806	19,862	17,249
池袋・西池袋	26,500	20,667	17,363	17,229
巢鴨・大塚	16,000	16,000	14,050	13,407
湯島・本郷・後楽	21,972	17,348	13,200	12,300
募集面積 (坪)	21,772	12,296	8,319	6,981
募集棟数	34	75	89	171

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	26,143	17,200	17,713	16,666
世田谷区	19,200	16,371	16,978	15,897
中野区	20,125	12,500	13,911	11,502
杉並区	19,000	16,667	13,238	14,257
募集面積 (坪)	8,945	3,192	4,445	5,909
募集棟数	23	19	67	146

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,167	19,214	15,518	12,946
東陽町・木場・豊洲	15,958	13,033	12,888	11,167
錦糸町・亀戸	17,900	15,000	13,667	13,150
募集面積 (坪)	58,650	7,769	8,256	6,502
募集棟数	61	35	88	178

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,319	17,710	15,269	13,636
多摩西部	15,748	14,855	13,538	13,210
募集面積 (坪)	14,735	7,566	9,834	7,114
募集棟数	43	63	112	168

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	13,056	11,313	10,456	11,503
募集面積 (坪)	38,465	6,164	6,654	4,943
募集棟数	53	54	95	128

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,286	16,006	14,752	13,510
募集面積 (坪)	8,497	3,671	3,260	2,429
募集棟数	21	31	46	64

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,770	14,375	12,435	11,617
川崎市	16,521	17,263	15,250	14,923
募集面積 (坪)	111,772	17,142	15,113	9,962
募集棟数	182	136	216	260

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,900	9,530	7,833	6,456
宇都宮市	11,125	9,576	8,635	7,218
高崎市	11,500	11,702	7,478	11,500
前橋市	11,500	7,658	4,443	5,000
甲府市	11,000	9,187	9,483	6,334
新潟市	11,600	10,309	9,668	10,000
募集面積 (坪)	13,063	13,140	8,712	3,205
募集棟数	43	101	107	57

※ 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)

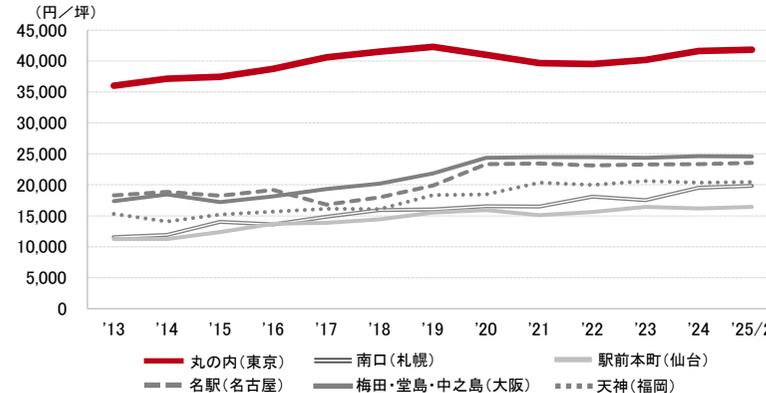
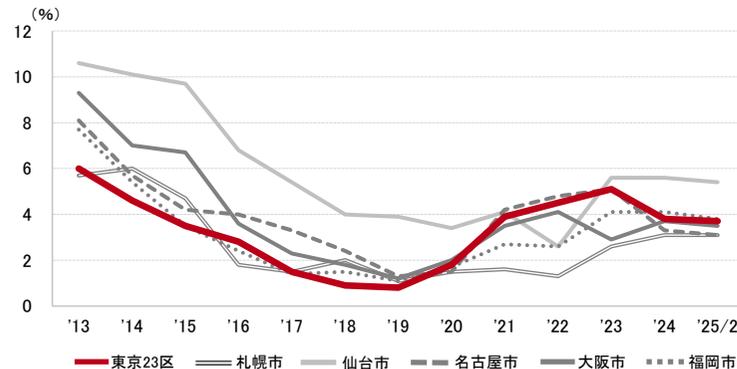
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
3.7%	3.1%	5.4%	3.1%	3.5%	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)
41,803 円/坪	19,825 円/坪	16,453 円/坪	23,521 円/坪	24,578 円/坪	20,446 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