

マクロ経済

実質GDP成長率予測 年率1%前後の成長が続くと予想

図表1

2024年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報を受け、ニッセイ基礎研究所は実質GDP成長率を2024年度0.8%、2025年度1.1%、2026年度1.2%と予測している。輸出が景気を牽引することは期待できないものの、国内需要は底堅い。景気回復基調は維持され、年率1%前後の成長が続くと見込んでいる。

失業率 前月から低下（＝改善） 有効求人倍率・新規求人倍率は悪化

図表1

2月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から低下（＝改善）の2.4%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低下（＝悪化）している。米国の関税引き上げ等、景気の先行き不透明感が高まっており、労働市場に悪影響が及ぶことが懸念される。

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	0.8%	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 前月からほぼ横ばい 複数の新築ビルが高稼働で竣工

図表2

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの3.55%と、前月からほぼ横ばいとなった。新築ビルに移転したテナントの二次空室が現空となった一方、既存ビルでの大口の成約に加え、複数の新築ビルが高稼働で竣工し、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.28ポイントの5.31%と、再び低下した。

募集賃料 上昇傾向が継続 エリアにより賃料相場は二極化

図表3

募集賃料は前月から小幅に上昇した。16カ月連続で前月から上昇または横ばいとなり、上昇傾向が続いている。募集床に品薄感が漂うエリアでは賃料引き上げの動きが広がる一方、テナント誘致が長期化している湾岸エリア等では賃貸条件の緩和が行われており、賃料相場には二極化が生じている。

ネット・アブソープション（吸収需要） 6期連続で需要超過

図表4

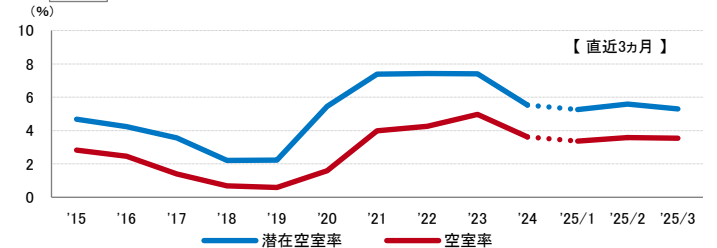
ネット・アブソープション（吸収需要）はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。直近2025年第1四半期の吸収需要は約12万坪の高水準で、10万坪を超えるのは2018年第3四半期以来となる。需要が供給を上回る需要超過は、2023年第4四半期から6期連続となった。オフィス需要には引き続き力強さが見られる。

アナリストの視点

2025年の新規供給は約17万坪の見込みだが、そのうち約10万坪が第1四半期に竣工した。2024年の供給量並みの水準となったものの、それを上回る強い需要が記録された背景には、新築ビルが概ね高稼働で竣工したことが挙げられる。特に交通利便性に優れたビルは建築中においてもテナントの内定が進んでいる。

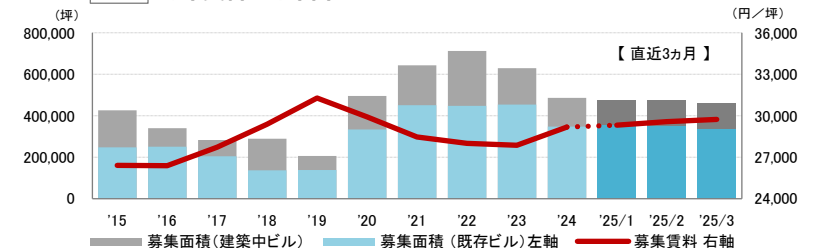
2025年3月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



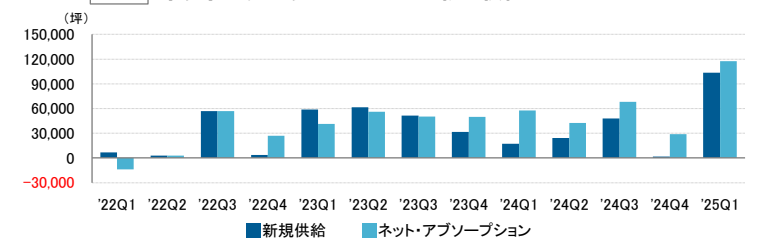
	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
空室率	3.71%	3.62%	3.36%	3.58%	3.55%
【矢印：対前月比較】	↘	↘	↘	↗	↘
潜在空室率	5.73%	5.54%	5.26%	5.59%	5.31%

図表3 募集賃料&募集面積



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
募集賃料（共益費込）	28,915円/坪	29,186円/坪	29,331円/坪	29,581円/坪	29,740円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↗	↗
募集面積	504,872坪	486,697坪	474,593坪	477,153坪	462,125坪

図表4 ネット・アブソープション&新規供給



Office Market

4 Apr. 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3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	41,897	30,400	-	32,500
麹町・番町	25,963	22,105	18,823	17,644
内神田・鍛冶町	26,241	20,768	18,398	15,347
外神田・岩本町	27,517	20,911	17,223	14,617
飯田橋・九段	24,385	22,429	16,270	14,100
募集面積 (坪)	49,557	15,919	16,865	17,975
募集棟数	116	88	197	451

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,770	23,576	18,392	19,810
新宿・歌舞伎町	31,714	22,571	20,433	15,652
四谷・市ヶ谷	24,083	19,667	15,098	14,684
高田馬場・大久保	23,500	17,614	15,297	13,667
早稲田・神楽坂	25,000	16,681	14,298	12,997
募集面積 (坪)	39,912	10,136	10,172	11,128
募集棟数	59	67	131	275

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	19,708	17,940
池袋・西池袋	26,500	20,667	17,363	17,273
巢鴨・大塚	16,000	15,583	14,050	12,435
湯島・本郷・後楽	21,972	16,950	13,200	12,334
募集面積 (坪)	21,473	11,974	7,801	6,891
募集棟数	36	70	87	167

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	13,075	11,263	10,084	10,809
募集面積 (坪)	38,878	6,539	6,399	4,872
募集棟数	54	56	95	129

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,951	28,900	25,124	20,814
銀座	32,222	25,960	22,299	20,528
日本橋本町・室町	36,444	23,571	16,335	16,271
築地・新富・茅場町	22,940	20,800	17,346	15,007
東日本橋・新川	19,671	17,298	15,247	13,640
募集面積 (坪)	71,792	21,070	20,706	15,266
募集棟数	88	102	213	397

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,238	31,553	25,625	24,277
桜丘・南平台	36,691	25,778	23,817	20,629
代々木・千駄ヶ谷	29,333	25,125	20,636	20,317
恵比寿・広尾	32,429	24,909	24,885	21,117
初台・本町・笹塚	15,333	15,600	13,965	18,221
募集面積 (坪)	26,400	11,340	11,952	11,783
募集棟数	40	58	139	281

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	16,458
世田谷区	19,200	19,008	16,723	16,268
中野区	19,429	11,667	13,661	11,675
杉並区	19,000	16,667	13,238	13,276
募集面積 (坪)	7,766	3,112	4,979	5,734
募集棟数	22	17	69	138

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,136	16,006	14,809	12,075
募集面積 (坪)	8,786	3,636	4,284	2,466
募集棟数	21	29	56	64

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,533	24,813	21,257	17,728
赤坂・青山	31,071	22,812	23,229	21,259
六本木・麻布	30,000	23,875	18,952	18,042
浜松町・高輪	27,171	20,524	19,124	15,838
芝浦・海岸	22,366	15,750	17,400	12,685
募集面積 (坪)	274,464	26,386	22,192	17,974
募集棟数	168	124	225	401

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,127	18,590	17,228	15,632
北品川・東品川	18,019	14,500	13,146	14,899
大森・蒲田	16,400	17,493	13,189	13,506
募集面積 (坪)	105,179	9,431	7,095	4,673
募集棟数	72	55	78	117

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,167	19,357	15,271	13,018
東陽町・木場・豊洲	15,976	13,033	16,000	11,167
錦糸町・亀戸	18,182	14,999	13,157	13,239
募集面積 (坪)	55,628	7,682	8,079	6,298
募集棟数	61	33	89	169

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,024	14,291	12,369	11,693
川崎市	16,501	17,489	15,000	15,752
募集面積 (坪)	107,489	15,525	15,279	9,849
募集棟数	180	134	217	260

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,917	9,530	7,442	-
宇都宮市	11,125	9,298	8,723	7,201
高崎市	11,417	11,852	7,336	11,500
前橋市	11,500	8,000	4,443	5,000
甲府市	11,000	9,351	9,483	6,276
新潟市	12,100	10,090	9,668	10,000
募集面積 (坪)	12,921	13,373	8,639	3,203
募集棟数	45	101	106	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)

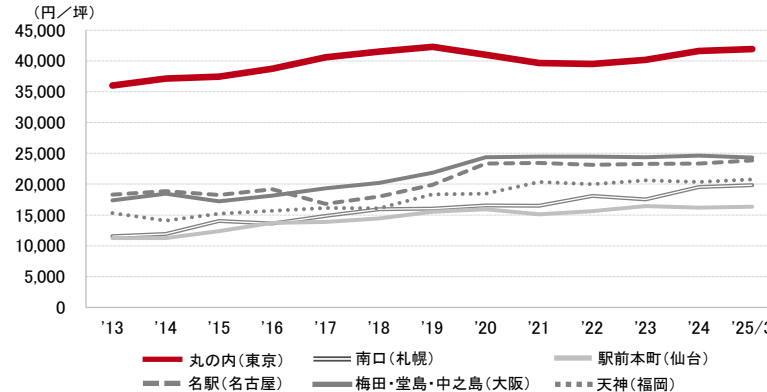
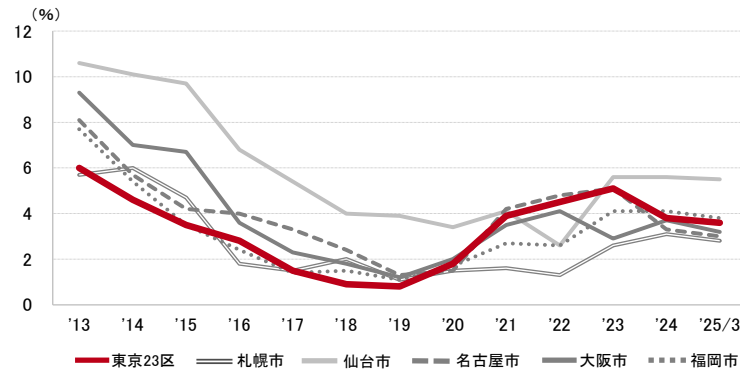
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
3.6%	2.8%	5.5%	3.0%	3.2%	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)
41,897 円/坪	19,825 円/坪	16,345 円/坪	23,875 円/坪	24,322 円/坪	20,746 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