

マクロ経済

実質GDP成長率 2025年1-3月期
4四半期ぶりのマイナス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、5月16日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2025年1-3月期）は年率マイナス0.9%と、4四半期ぶりのマイナス成長が予想される。4-6月期は、米国の関税引き上げに伴い輸出および国内生産が大きく下押しされ、2四半期連続のマイナス成長になると予測している。

失業率 前月から上昇（＝悪化）
横ばい圏内の動きに止まる

図表1

3月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から上昇（＝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。失業率は悪化、有効求人倍率は改善となったが、両者とも横ばい圏内の動きに止まっている。

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	0.8%	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 前月から大幅な低下
2021年5月以来の2%台

図表2

空室率は前月比マイナス0.84ポイントの2.71%となった。前月から大幅に低下し、2021年5月以来の2%台となっている。港区の新築・築浅ビルを中心にまとまった面積の空室が消化され、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.61ポイントの4.70%と大幅に低下し、2020年10月以来の4%台となった。

募集賃料 上昇傾向が続く
2020年11月以来の30,000円／坪台

図表3

募集賃料は前月から上昇し、2020年11月以来の30,000円／坪台を回復した。17ヵ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。湾岸エリアでは依然としてテナント誘致に時間を要しているものの、都心部では品薄感が漂うエリアが多く、募集面積は2020年8月以来の30万坪台が目前に迫っている。

募集賃料 対前年同月比
15ヵ月連続プラスで上昇ペースは加速

図表4

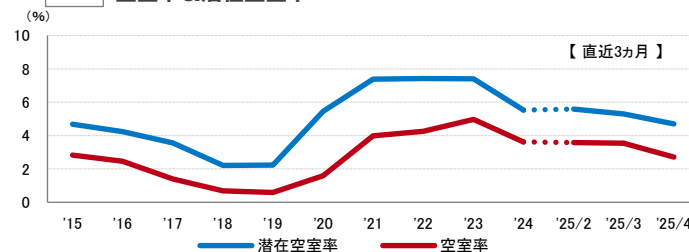
募集賃料の対前年同月比は、2024年2月から15ヵ月連続でプラスとなり、上昇傾向が継続している。プラス幅は直近3ヵ月では5～6%台に達し、上昇ペースが加速している。募集賃料はマーケットの動きに遅行する傾向にあるが、対前年同月比で見るトレンドは比較的安定しており、今後も上昇傾向が続くと考えられる。

アナリストの視点

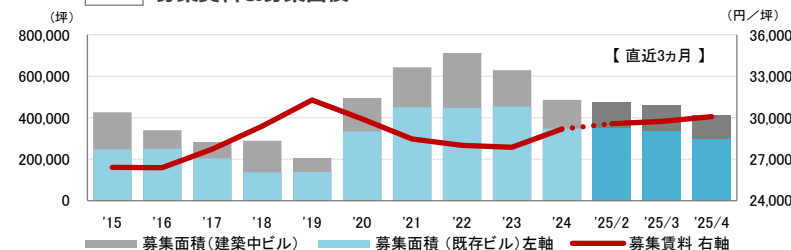
活発なオフィス需要を背景に募集床の減少傾向が継続しており、周辺エリアへ需要が参み出す動きも一部で見られる。今年の供給はピークを過ぎていることから、需給バランスは引き締め傾向が続くと予想される。募集賃料の上昇ペースが更に加速していくか、今後の動向に注目したい。

2025年4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



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 募集賃料 対前年同月比



エリア別募集賃料 (円/坪)

2025年4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	42,278	30,400	-	32,500
麹町・番町	25,926	22,169	19,114	17,137
内神田・鍛冶町	26,750	20,707	18,639	15,273
外神田・岩本町	27,517	20,586	17,002	15,050
飯田橋・九段	25,107	21,475	16,091	14,147
募集面積 (坪)	43,051	15,689	16,617	17,081
募集棟数	110	88	198	440

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	40,334	29,055	25,085	20,800
銀座	32,000	26,668	22,855	20,029
日本橋本町・室町	37,778	23,286	16,336	16,342
築地・新富・茅場町	23,364	20,945	17,409	15,327
東日本橋・新川	19,829	17,214	15,364	13,740
募集面積 (坪)	72,226	21,046	19,912	15,241
募集棟数	84	106	213	397

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,456	24,727	21,081	17,391
赤坂・青山	31,125	22,496	22,666	21,397
六本木・麻布	30,000	24,556	17,666	17,945
浜松町・高輪	27,385	20,817	19,110	16,007
芝浦・海岸	21,900	15,750	16,600	13,123
募集面積 (坪)	234,985	25,201	21,651	18,704
募集棟数	169	124	225	407

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,321	24,113	18,292	20,455
新宿・歌舞伎町	31,714	22,400	21,261	15,782
四谷・市ヶ谷	24,083	20,300	15,099	15,047
高田馬場・大久保	23,000	17,306	14,400	14,004
早稲田・神楽坂	25,333	17,049	14,298	13,118
募集面積 (坪)	38,394	10,160	9,902	11,133
募集棟数	61	66	130	276

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,132	31,688	25,922	24,000
桜丘・南平台	37,714	26,750	24,180	22,132
代々木・千駄ヶ谷	28,500	25,115	20,923	20,658
恵比寿・広尾	34,000	24,909	24,425	22,484
初台・本町・笹塚	18,000	15,600	14,020	17,089
募集面積 (坪)	24,897	9,731	11,540	9,981
募集棟数	39	51	135	245

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,163	18,428	17,298	15,530
北品川・東品川	18,315	14,500	13,450	14,435
大森・蒲田	16,400	17,850	13,790	13,506
募集面積 (坪)	107,221	9,654	7,165	4,721
募集棟数	71	57	75	119

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,680	22,541	19,698	18,496
池袋・西池袋	26,500	21,167	17,656	16,774
巣鴨・大塚	16,000	15,583	14,050	12,623
湯島・本郷・後楽	22,372	16,950	13,062	12,278
募集面積 (坪)	19,411	10,556	7,079	6,361
募集棟数	33	65	84	157

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	25,500	17,937	17,962	16,058
世田谷区	20,487	17,212	16,723	15,203
中野区	19,143	11,667	13,661	11,807
杉並区	19,000	17,000	14,058	12,558
募集面積 (坪)	7,094	2,367	5,268	5,512
募集棟数	19	18	72	136

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,167	18,500	15,767	13,211
東陽町・木場・豊洲	15,728	12,886	14,667	12,227
錦糸町・亀戸	18,273	15,450	13,224	13,288
募集面積 (坪)	59,575	7,536	7,489	6,320
募集棟数	59	37	79	168

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,153	17,313	14,544	13,264
多摩西部	15,586	14,531	12,853	14,283
募集面積 (坪)	14,461	8,479	9,930	6,908
募集棟数	46	64	104	166

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,943	12,165	10,896	10,348
募集面積 (坪)	38,668	6,409	6,383	5,015
募集棟数	57	55	95	134

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,232	16,206	15,621	13,288
募集面積 (坪)	10,671	3,806	3,776	2,558
募集棟数	22	31	52	66

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,967	14,319	12,526	11,987
川崎市	16,740	16,899	14,408	15,904
募集面積 (坪)	114,735	15,845	14,886	9,352
募集棟数	183	132	215	253

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,917	9,126	7,442	6,447
宇都宮市	11,125	9,618	8,520	7,127
高崎市	11,417	11,367	8,310	10,460
前橋市	11,500	8,000	4,443	5,000
甲府市	11,000	9,259	9,483	6,276
新潟市	12,333	10,368	9,286	9,000
募集面積 (坪)	11,338	13,537	8,521	3,167
募集棟数	44	100	105	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)

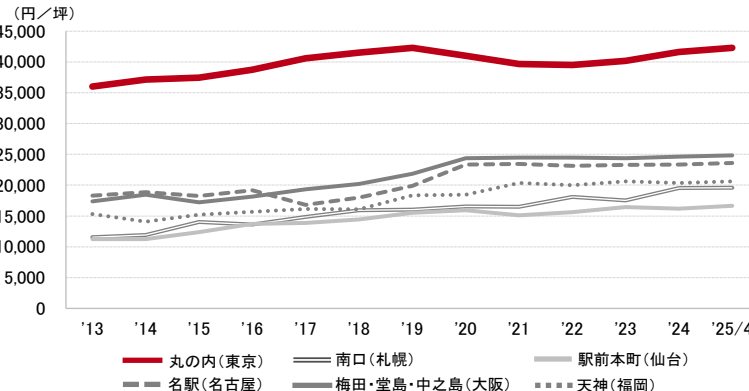
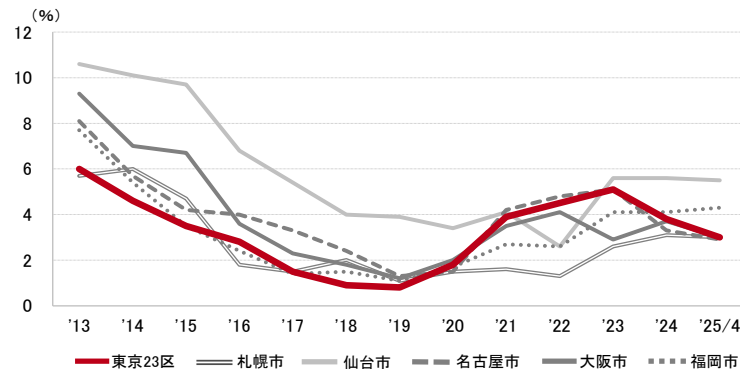
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
3.0 %	3.0 %	5.5 %	2.9 %	3.0 %	4.3 %

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)
42,278 円/坪	19,588 円/坪	16,645 円/坪	23,610 円/坪	24,825 円/坪	20,629 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