

マクロ経済

実質GDP成長率予測
25年度0.3%、26年度0.9%

図表1

ニッセイ基礎研究所は実質GDP成長率を2025年度0.3%、2026年度0.9%と予測した。2025年4-6月期は2四半期連続でのマイナス成長を予想するものの、7-9月期以降は民間消費や設備投資等、内需の持ち直しでプラス成長に復帰すると見込んでいる。

失業率 前月から横ばい
横ばい圏内の動きが継続

図表1

4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）も前月から横ばいで、その先行指標である新規求人倍率は前月から低下（＝悪化）した。失業率と有効求人倍率は横ばい圏内の動きが継続しているが、米国の関税引上げ等、景気の先行きには不透明感が高まっており、雇用情勢への悪影響が懸念される。

図表1 主要経済指標データ

	2024年度 (実績)	2025年度 (予測)	2026年度 (予測)
実質GDP成長率	0.8%	0.3%	0.9%
【矢印：対前年度比較】	➡	➡	➡
失業率	2.5%	2.6%	2.6%
【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 2カ月連続で大幅な低下
港区の新築・築浅ビルを中心に空室消化が進む

図表2

空室率は前月比マイナス0.59ポイントの2.12%と、2カ月連続で大幅な低下となった。前月に続き、港区の新築・築浅ビルを中心にまとまった面積の空室消化が進んだことが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0.56ポイントの4.14%となり、空室率同様に前月から大幅に低下した。

募集賃料 上昇傾向が続く
募集面積は2020年8月以来の30万坪台に減少

図表3

募集賃料は前月から上昇し、18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。募集面積は2020年8月以来となる30万坪台に減少した。都心部の多くのエリアで品薄感が漂っていることから、賃料水準を引き上げる動きが広がっている。

区別 空室率
港区は2021年5月以来となる3%台に低下

図表4

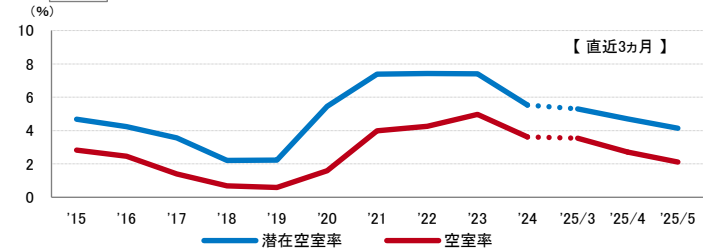
区別の空室率は、港区が2カ月連続で1.5ポイント以上の大幅な低下となり、2021年5月以来の3%台となった。港区以外は前月から小幅な動きに止まっている。千代田区は5カ月連続で1%を下回り、コロナ禍前と同様の極めて低い水準にある。

アナリストの視点

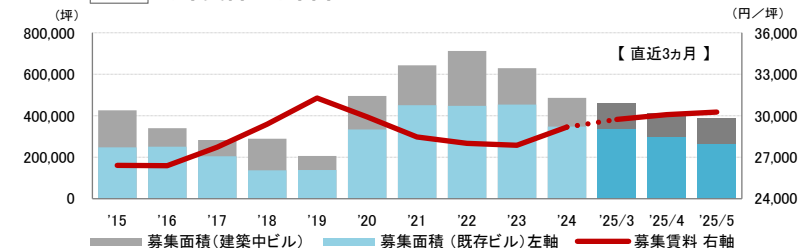
港区の空室率は空室を抱えた新築・築浅ビルの影響で都心5区でも突出して高い水準にあったが、複数のビルで大口の空室が消化された。加えて、今年竣工する建築中ビルの内定率が上昇しており、成約に向けた話が進んでいる募集床も多い。マーケットにはデータが示す以上に品薄感が広がっており、予想を上回るペースで空室消化が進んでいる。今後は湾岸エリア等でリーシング活動が長期化しているビルへオフィス需要が滲み出すが注目される。

2025年5月末現在および各年12月31日時点

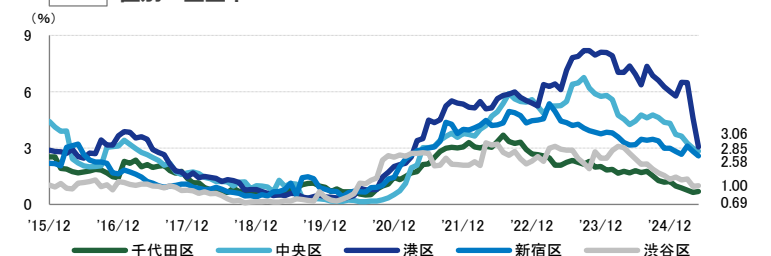
図表2 空室率&潜在空室率



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 区別 空室率



エリア別募集賃料 (円/坪)

2025年5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	42,943	30,400	-	32,500
麹町・番町	26,036	22,150	19,054	17,192
内神田・鍛冶町	26,727	20,688	18,473	15,350
外神田・岩本町	26,300	20,065	16,955	14,935
飯田橋・九段	25,500	21,263	16,186	14,214
募集面積 (坪)	44,485	15,399	16,162	17,177
募集棟数	108	87	192	440

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	40,583	28,819	26,940	21,568
銀座	32,667	26,671	23,245	20,631
日本橋本町・室町	37,400	23,417	16,073	17,521
築地・新富・茅場町	23,947	20,831	17,385	15,652
東日本橋・新川	19,706	17,523	15,442	13,905
募集面積 (坪)	68,403	19,248	19,640	14,615
募集棟数	78	99	217	377

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	31,083	24,233	21,446	17,717
赤坂・青山	31,684	22,027	22,991	21,651
六本木・麻布	29,833	24,889	17,787	18,050
浜松町・高輪	27,843	20,524	18,970	16,291
芝浦・海岸	22,805	16,375	16,920	13,587
募集面積 (坪)	214,428	21,369	19,866	18,840
募集棟数	160	114	216	409

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,197	24,300	16,434	20,069
新宿・歌舞伎町	31,714	21,893	21,775	16,323
四谷・市ヶ谷	24,083	20,300	15,064	15,608
高田馬場・大久保	23,000	17,306	14,939	14,322
早稲田・神楽坂	25,333	17,627	14,418	12,887
募集面積 (坪)	35,169	9,865	9,581	12,109
募集棟数	59	62	132	278

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,806	31,875	25,826	24,166
桜丘・南平台	37,714	26,813	23,680	22,132
代々木・千駄ヶ谷	27,083	25,375	21,232	21,506
恵比寿・広尾	34,125	24,600	25,072	22,119
初台・本町・笹塚	18,667	15,600	14,020	17,074
募集面積 (坪)	23,484	9,556	12,005	10,224
募集棟数	40	50	142	251

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,040	18,745	17,763	15,085
北品川・東品川	18,537	14,500	13,394	14,435
大森・蒲田	16,400	18,015	13,752	13,282
募集面積 (坪)	108,818	9,288	7,383	4,664
募集棟数	70	58	77	115

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,533	22,541	19,453	18,371
池袋・西池袋	26,500	21,167	17,550	15,393
巣鴨・大塚	16,000	15,071	13,075	13,163
湯島・本郷・後楽	22,372	16,413	12,999	12,510
募集面積 (坪)	19,487	10,694	6,851	6,425
募集棟数	34	65	80	160

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,625	18,356	18,432	17,399
世田谷区	20,487	16,007	17,334	14,462
中野区	20,167	11,667	13,661	12,056
杉並区	19,000	18,000	14,058	11,972
募集面積 (坪)	5,643	2,580	5,152	5,782
募集棟数	17	17	72	142

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,333	18,857	15,889	13,110
東陽町・木場・豊洲	15,706	12,886	14,667	8,500
錦糸町・亀戸	17,917	15,450	13,400	13,535
募集面積 (坪)	64,492	6,785	7,249	6,180
募集棟数	61	34	75	159

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,307	17,120	15,049	15,676
多摩西部	15,586	14,482	13,705	13,601
募集面積 (坪)	14,221	8,139	9,565	6,981
募集棟数	46	66	101	169

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	13,089	12,501	11,265	10,509
募集面積 (坪)	45,192	6,173	6,791	4,987
募集棟数	58	54	99	130

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,862	16,427	15,037	14,330
募集面積 (坪)	10,936	3,894	3,961	2,717
募集棟数	23	31	54	71

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,052	14,186	12,699	12,082
川崎市	17,001	16,899	13,749	16,304
募集面積 (坪)	115,769	16,682	14,591	9,204
募集棟数	181	135	210	247

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	12,198	9,126	7,173	6,447
宇都宮市	11,125	9,618	8,098	7,127
高崎市	11,500	11,367	7,888	10,460
前橋市	11,500	8,000	4,443	5,000
甲府市	11,000	9,187	9,354	8,109
新潟市	12,615	10,348	9,286	8,500
募集面積 (坪)	12,097	13,754	8,571	3,250
募集棟数	45	98	108	59

※ 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)

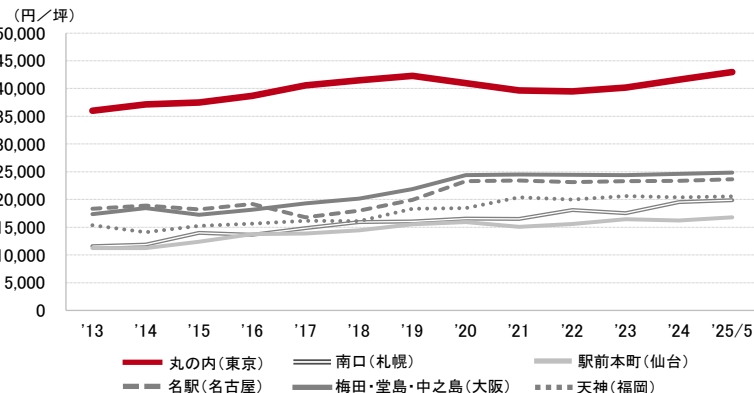
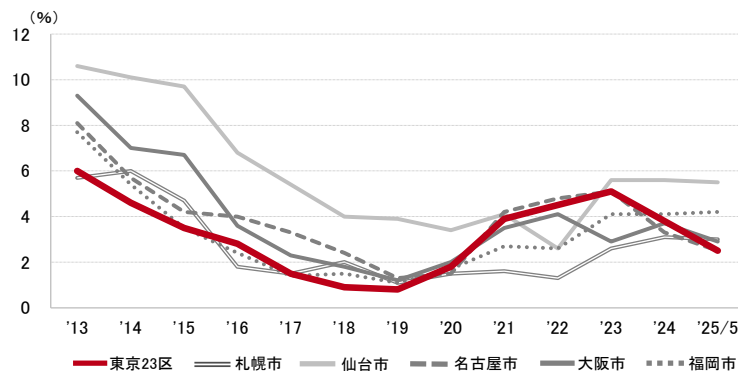
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
2.5 %	3.0 %	5.5 %	2.5 %	2.9 %	4.2 %

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)
42,943 円/坪	19,880 円/坪	16,758 円/坪	23,640 円/坪	24,844 円/坪	20,572 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