

マクロ経済

実質GDP成長率 25年度0.3%、26年度0.9%の予測

図表1

2025年1-3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2025年度の成長率見通しを0.3%、2026年度を0.9%と予測した。2025年4-6月期は米国による関税引き上げの影響で2四半期連続のマイナス成長となるが、7-9月期は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 就業者数が過去最高を更新

図表1

5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はともに前月から低下（＝悪化）した。就業者数が過去最高を更新し、雇用情勢は改善している。業種別では医療・福祉の増加幅が一段と拡大した。

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 4カ月連続で低下 2021年2月以来の1%台が目前に

図表2

空室率は前月比マイナス0.09ポイントの2.03%となり、前月から小幅に低下した。新築・築浅ビルを中心に空室床の消化が進んでおり、空室率は2021年2月以来の1%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比マイナス0.21ポイントの3.93%と、2020年8月以来の3%台となった。空室率・潜在空室率ともに4カ月連続で低下しており、低下傾向が継続している。

募集賃料 上昇傾向が継続 都心部の多くのエリアで品薄感が強まる

図表3

募集賃料は前月から小幅に上昇した。19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。都心部では多くのエリアで募集床の品薄感が強まっており、貸主側が賃料水準を引き上げる動きが続いている。

ネット・アブソープション（吸収需要） 7期連続で需要超過

図表4

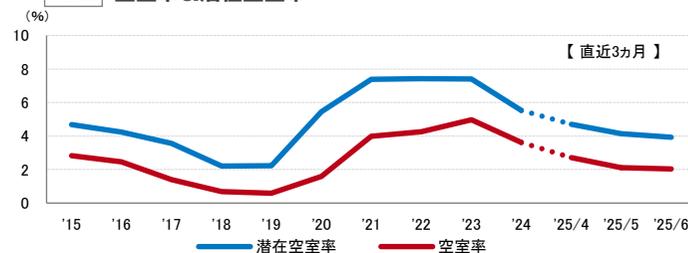
ネット・アブソープション（吸収需要）はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。直近2025年第2四半期の吸収需要は約9万坪の高水準となり、新規供給を大幅に上回った。需要が供給を上回る需要超過は、2023年第4四半期から7期連続となっている。オフィス需要は引き続き力強い状態にある。

アナリストの視点

旺盛なオフィス需要を背景に、空室率は4-6月期で3.55%から2.03%へと1.5ポイントを超える大幅な低下となった。新築・築浅ビルを中心に、外資系企業や商社等により大口の空室床が消化されている。足元では品薄感が広がり、建築中ビルの内走も進んでおり、需給バランスは引き締められ傾向が続くと見込まれる。

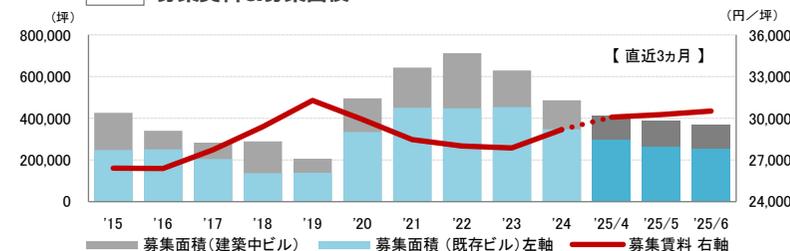
2025年6月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



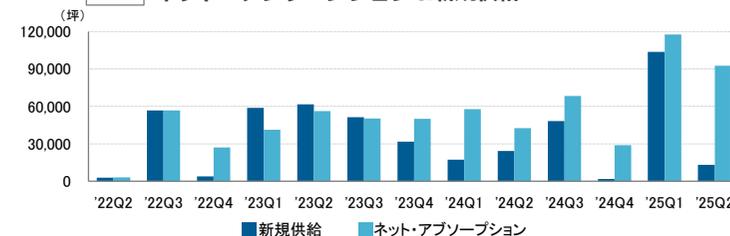
	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
空室率	3.58%	3.55%	2.71%	2.12%	2.03%
【矢印：対前月比較】	↘	↘	↘	↘	↘
潜在空室率	5.59%	5.31%	4.70%	4.14%	3.93%

図表3 募集賃料&募集面積



	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
募集賃料 (共益費込)	29,581円/坪	29,740円/坪	30,083円/坪	30,273円/坪	30,523円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↗	↗
募集面積	477,153坪	462,125坪	413,553坪	385,969坪	368,195坪

図表4 ネット・アブソープション&新規供給



Office Market

7 Jul. 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6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	42,758	30,400	-	32,500
麹町・番町	25,615	22,689	19,042	17,429
内神田・鍛冶町	27,500	20,998	17,926	15,286
外神田・岩本町	26,300	20,150	16,801	14,838
飯田橋・九段	26,036	21,157	16,431	14,608
募集面積 (坪)	43,507	15,448	16,070	16,644
募集棟数	107	89	195	425

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,092	24,200	16,265	18,978
新宿・歌舞伎町	31,714	21,252	21,698	16,178
四谷・市ヶ谷	24,083	20,000	15,040	15,829
高田馬場・大久保	23,000	17,306	14,935	14,174
早稲田・神楽坂	25,333	17,377	15,021	13,264
募集面積 (坪)	31,848	10,051	8,742	11,894
募集棟数	56	66	129	276

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,527	23,012	19,833	18,868
池袋・西池袋	26,500	21,167	17,863	15,303
巢鴨・大塚	16,000	15,571	13,075	13,087
湯島・本郷・後楽	22,636	17,389	13,392	12,482
募集面積 (坪)	19,591	9,904	6,399	6,283
募集棟数	32	60	75	164

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,580	12,617	11,017	10,114
募集面積 (坪)	44,953	5,888	6,644	4,909
募集棟数	57	51	98	128

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	41,846	29,126	26,955	22,632
銀座	33,000	26,931	23,331	20,883
日本橋本町・室町	37,000	23,417	17,814	17,527
築地・新富・茅場町	23,947	20,752	17,739	15,746
東日本橋・新川	19,879	17,429	15,235	14,213
募集面積 (坪)	70,898	17,466	19,987	14,785
募集棟数	82	96	216	379

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,289	31,867	25,716	24,084
桜丘・南平台	38,143	26,938	23,680	21,644
代々木・千駄ヶ谷	26,972	25,036	21,416	21,717
恵比寿・広尾	34,250	24,625	24,396	22,034
初台・本町・笹塚	18,667	15,600	14,314	17,343
募集面積 (坪)	24,339	8,279	12,018	10,076
募集棟数	42	50	145	254

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,875	18,357	18,844	17,399
世田谷区	19,200	16,007	17,334	14,291
中野区	19,000	11,667	13,161	12,607
杉並区	19,000	17,000	13,226	10,506
募集面積 (坪)	5,759	2,734	5,573	5,384
募集棟数	16	19	77	135

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中心部)	22,576	16,300	15,488	13,936
募集面積 (坪)	11,002	3,824	3,716	2,901
募集棟数	26	28	52	76

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,038	14,142	12,603	11,821
川崎市	16,979	17,229	13,693	15,291
募集面積 (坪)	108,402	16,471	14,885	9,390
募集棟数	182	133	212	252

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	31,338	24,557	21,580	17,736
赤坂・青山	32,041	21,428	23,048	21,784
六本木・麻布	29,958	24,582	17,925	18,208
浜松町・高輪	28,671	20,890	18,744	16,234
芝浦・海岸	22,850	16,375	17,636	14,170
募集面積 (坪)	197,603	21,665	19,702	17,958
募集棟数	160	119	220	404

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,247	18,701	17,517	15,065
北品川・東品川	18,722	14,500	13,444	14,514
大森・蒲田	16,400	17,101	13,074	13,858
募集面積 (坪)	106,258	9,709	8,667	5,151
募集棟数	73	59	82	125

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,000	18,857	15,856	13,076
東陽町・木場・豊洲	16,263	12,877	13,178	8,500
錦糸町・亀戸	17,917	15,450	13,657	13,082
募集面積 (坪)	64,487	7,667	7,380	6,397
募集棟数	62	35	77	163

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	11,100	9,520	8,206	7,030
高崎市	11,500	11,367	7,753	10,460
前橋市	11,500	8,000	-	5,000
甲府市	11,000	9,039	9,267	8,109
新潟市	12,615	10,698	9,417	8,500
募集面積 (坪)	11,655	13,378	8,748	3,278
募集棟数	44	95	109	61

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,307	19,085	16,208	15,261
多摩西部	15,577	14,263	12,863	12,768
募集面積 (坪)	13,557	8,028	9,554	6,472
募集棟数	47	68	102	160

※ 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)

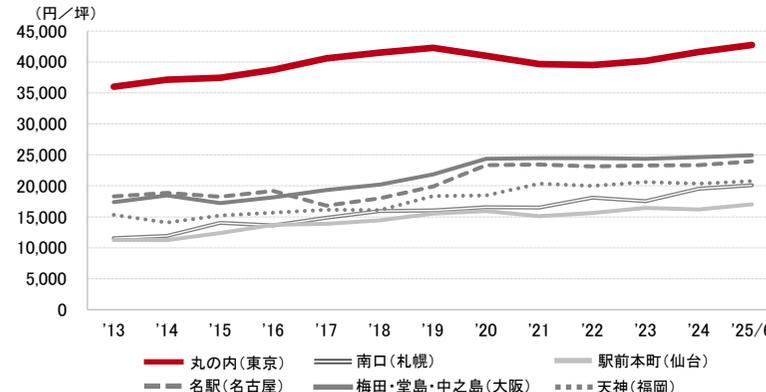
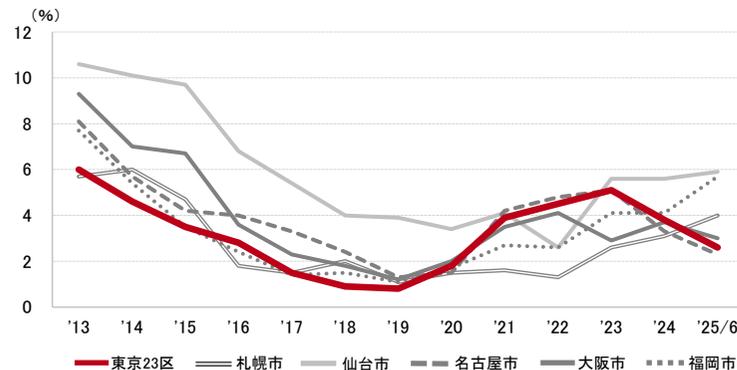
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
2.6%	4.0%	5.9%	2.3%	3.0%	5.7%

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)
42,758 円/坪	20,110 円/坪	17,020 円/坪	23,939 円/坪	24,933 円/坪	20,790 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