

マクロ経済

2025年4-6月期 実質GDP成長率 5四半期連続のプラス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、8月15日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2025年4-6月期）は、設備投資や民間消費の伸びを背景に前期比年率プラス1.0%と、5四半期連続のプラス成長が予想される。7-9月期はトランプ関税による輸出の落ち込みで、マイナス成長の可能性があるとしている。

失業率 前月から横ばい 女性の就業者数は過去最高を更新

図表1

6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）は前月から低下（＝悪化）、その先行指標である新規求人倍率は前月から上昇（＝改善）した。女性の就業者数（季節調整値）は過去最高を更新している。

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・潜在空室率 5カ月連続の低下 空室率は2021年2月以来の1%台

図表2

空室率は前月比マイナス0.19ポイントの1.84%となり、2021年2月以来となる1%台に低下した。港区・新宿区を中心に空室消化が進んだことに加え、7月に竣工した複数の新築ビルが概ね高稼働だったことが背景となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.34ポイントの3.59%となった。空室率・潜在空室率ともに5カ月連続で低下し、低下傾向が続いている。

募集賃料 引き続き上昇傾向 20カ月連続で前月比上昇・横ばい

図表3

募集賃料は20カ月連続で前月から上昇または横ばいとなり、引き続き上昇傾向にある。都心部では募集床の品薄感が強まっていることから、特に立地条件等の競争力が高いビルの募集区画では複数の引き合いが生じ、募集条件を上回る賃料で成約する事例も見られる。

募集賃料 対前年同月比 上昇ペースはコロナ禍前と同水準に

図表4

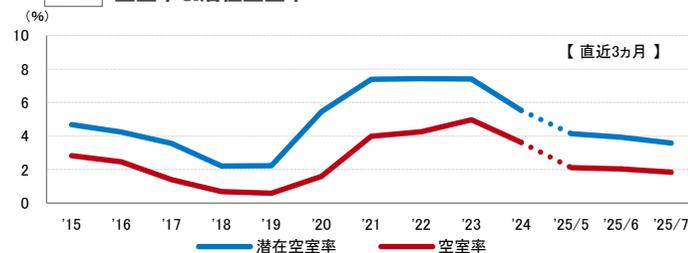
募集賃料の対前年同月比は、2024年2月から18カ月連続でプラスとなり、上昇傾向が続いている。プラス幅は7%台に達し、コロナ禍による需要縮小の影響が及ぶ前である2019年後半から2020年前半と同水準の上昇ペースを回復している。

アナリストの視点

足元のオフィス需要は旺盛な一方で、米国の関税引上げによる景気への影響が懸念されている。今後オフィス需要が縮小する可能性はあるものの、経済動向がオフィスマーケットの需給バランスに影響し、それが各種データに反映されるまでにはタイムラグがある。この点も踏まえて、マーケットの変化には引き続き注意を払う必要がある。

2025年7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



	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
空室率	3.55%	2.71%	2.12%	2.03%	1.84%
【矢印：対前月比較】	↘	↘	↘	↘	↘
潜在空室率	5.31%	4.70%	4.14%	3.93%	3.59%

図表3 募集賃料&募集面積



	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
募集賃料 (円/坪)	29,740	30,083	30,273	30,523	30,728
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↗	↗
募集面積	462,125坪	413,553坪	385,969坪	368,195坪	344,446坪

図表4 募集賃料 対前年同月比



Office Market

8 Aug. 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7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	43,043	30,400	-	32,500
麹町・番町	25,192	22,451	19,013	17,220
内神田・鍛冶町	27,778	21,047	18,052	15,535
外神田・岩本町	27,388	20,965	16,923	14,793
飯田橋・九段	26,036	21,157	16,601	15,077
募集面積 (坪)	41,067	15,363	14,925	16,700
募集棟数	105	88	199	413

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	42,878	29,126	27,357	22,528
銀座	31,143	26,868	23,597	21,122
日本橋本町・室町	37,000	23,417	19,357	18,027
築地・新富・茅場町	23,657	20,809	17,422	15,564
東日本橋・新川	19,971	17,343	16,065	14,554
募集面積 (坪)	71,153	17,118	19,568	13,493
募集棟数	82	97	202	350

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	32,368	24,700	21,923	18,013
赤坂・青山	32,689	22,246	23,702	20,852
六本木・麻布	30,160	24,582	18,384	17,963
浜松町・高輪	29,103	20,321	18,789	16,255
芝浦・海岸	22,838	15,500	17,333	13,715
募集面積 (坪)	184,048	19,842	18,882	16,592
募集棟数	158	120	212	389

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,250	24,100	16,544	18,142
新宿・歌舞伎町	32,333	21,556	21,793	15,886
四谷・市ヶ谷	24,083	19,455	14,851	15,670
高田馬場・大久保	23,500	17,042	14,627	14,289
早稲田・神楽坂	25,333	17,714	14,812	12,753
募集面積 (坪)	22,534	9,517	8,035	11,057
募集棟数	53	65	119	258

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,389	32,385	26,918	24,035
桜丘・南平台	40,000	26,938	23,750	20,994
代々木・千駄ヶ谷	26,970	24,808	22,446	21,359
恵比寿・広尾	34,250	26,750	24,545	21,756
初台・本町・笹塚	18,250	15,250	16,299	16,681
募集面積 (坪)	25,644	7,564	12,204	9,766
募集棟数	44	47	145	243

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,137	18,829	17,723	14,323
北品川・東品川	19,117	14,500	13,728	15,468
大森・蒲田	16,400	17,285	13,292	14,254
募集面積 (坪)	97,163	9,924	7,811	4,784
募集棟数	71	57	76	113

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,917	23,188	20,573	19,114
池袋・西池袋	27,000	21,167	17,863	15,704
巢鴨・大塚	16,000	15,571	13,075	13,223
湯島・本郷・後楽	22,636	17,329	13,733	12,329
募集面積 (坪)	17,626	9,047	6,174	6,234
募集棟数	30	55	73	162

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	25,429	18,500	18,664	18,053
世田谷区	19,200	17,014	17,334	14,477
中野区	19,000	11,667	14,041	12,616
杉並区	19,000	17,000	12,973	10,401
募集面積 (坪)	5,875	2,569	4,598	5,590
募集棟数	16	19	72	137

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,000	19,231	16,225	12,940
東陽町・木場・豊洲	16,329	12,838	13,698	9,943
錦糸町・亀戸	18,083	15,409	13,782	13,125
募集面積 (坪)	64,392	7,463	6,858	6,333
募集棟数	57	33	70	164

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,359	19,085	16,051	19,337
多摩西部	15,899	14,001	12,748	12,813
募集面積 (坪)	13,639	8,066	9,564	6,608
募集棟数	48	69	109	164

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,828	12,310	11,049	10,178
募集面積 (坪)	44,101	6,168	6,270	4,797
募集棟数	56	53	96	126

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,368	16,633	15,953	14,730
募集面積 (坪)	10,867	3,822	3,608	2,680
募集棟数	24	28	49	72

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,009	13,978	12,666	11,933
川崎市	17,023	17,229	13,791	14,554
募集面積 (坪)	109,807	16,070	14,712	9,594
募集棟数	183	129	211	252

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	12,898	9,126	7,235	6,447
宇都宮市	11,100	10,313	8,453	6,976
高崎市	11,500	11,367	9,067	9,420
前橋市	11,500	8,000	4,443	5,000
甲府市	11,000	9,101	9,267	8,109
新潟市	12,692	10,645	9,259	8,375
募集面積 (坪)	11,772	13,346	8,632	3,434
募集棟数	46	93	105	63

※ 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)

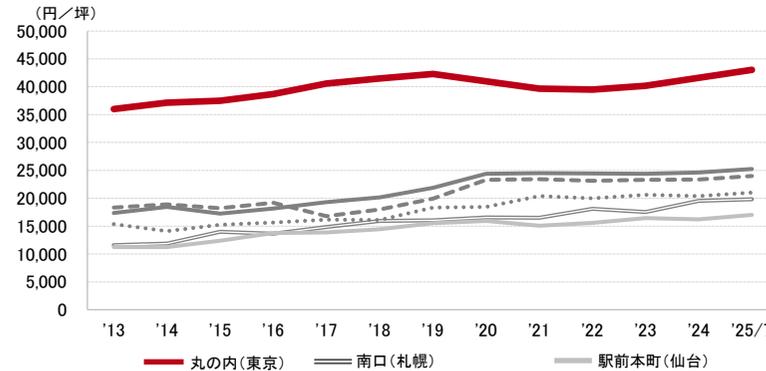
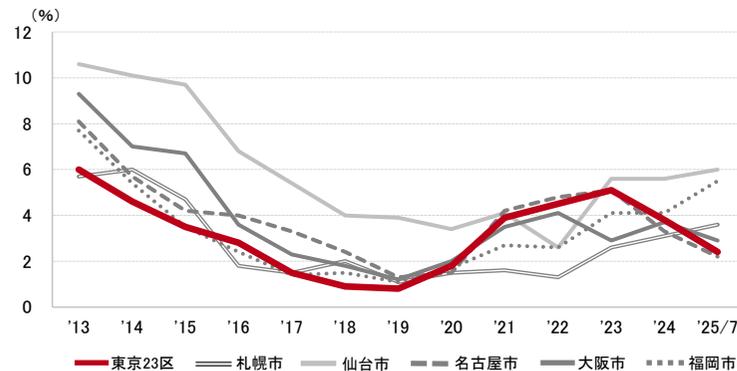
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
2.4%	3.6%	6.0%	2.2%	2.9%	5.5%

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)
43,043 円/坪	19,825 円/坪	17,020 円/坪	23,965 円/坪	25,221 円/坪	20,990 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