

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率 25年度0.6%、26年度0.9%の予測

図表1

2025年4-6月期の実質GDP成長率は前期比年率1.0%と、5四半期連続のプラス成長となった。7-9月期は関税引上げの影響が顕在化することに加え、住宅投資の大幅な落ち込みによりマイナス成長を見込んでいる。ニッセイ基礎研究所は2025年度、2026年度のGDP成長率を0.6%、0.9%と予測している。

#### 失業率 前月から低下 (=改善) 2019年12月以来の低水準

図表1

7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2.3%となり、コロナ禍前の2019年12月以来の低水準となった。有効求人倍率(厚生労働省)は前月から横ばい、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%	0.6%	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：賃付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※ 潜在空室率：賃付総面積に対する「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を対象  
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

### オフィスマーケット

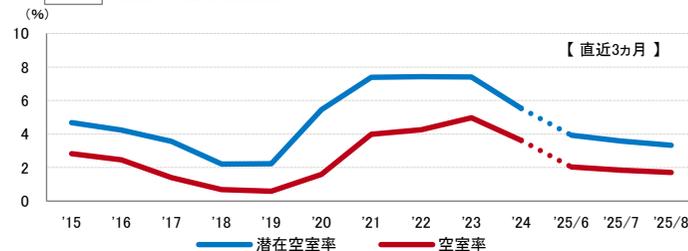
2025年8月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率・潜在空室率 6カ月連続の低下 低下傾向が継続

図表2

空室率は前月比マイナス0.13ポイントの1.71%となった。新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んだことに加え、8月竣工の新築ビルが高稼働だったことが空室率低下の背景となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.27ポイントの3.32%となった。空室率・潜在空室率ともに6カ月連続で低下し、低下傾向が継続している。

図表2 空室率 & 潜在空室率



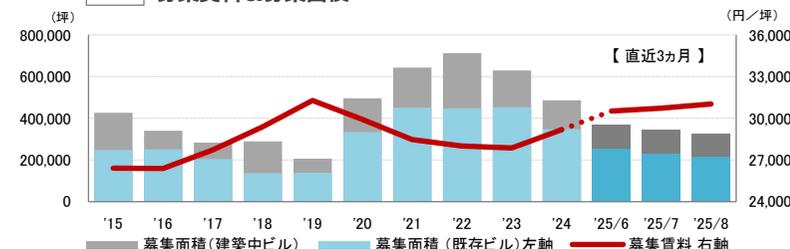
	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
空室率	2.71%	2.12%	2.03%	1.84%	1.71%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	↓	↓
潜在空室率	4.70%	4.14%	3.93%	3.59%	3.32%

#### 募集賃料 上昇傾向が続く 2020年9月以来の31,000円/坪台

図表3

募集賃料は前月から上昇し、2020年9月以来の31,000円/坪台を回復した。21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。足元の募集面積は約33万坪と2020年6月並の水準まで低下しており、都心部の主要エリアでは募集床の品薄感が強まっている。

図表3 募集賃料 & 募集面積



	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
募集賃料 (共益費込)	30,083円/坪	30,273円/坪	30,523円/坪	30,728円/坪	31,022円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	413,553坪	385,969坪	368,195坪	344,446坪	328,517坪

#### 成約面積 2025年上半期は前年同期を上回る リーシング活動は活発な状態が継続

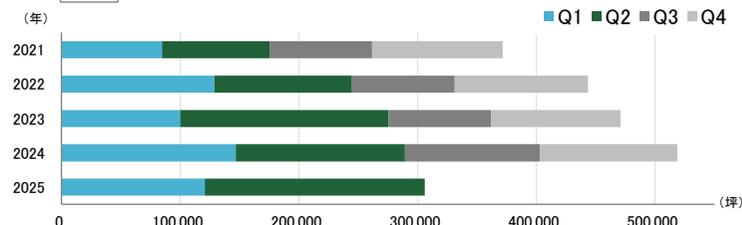
図表4

成約面積はリーシング活動の活発度を表す指標である。2025年第2四半期の成約面積は対前年同期比でプラスとなり、2025年上半期の合計でも前年同期を上回った。リーシング活動は活発な状態が続いている。

#### アナリストの視点

コロナ禍前の2019年後半は募集面積が20万坪程と極めて低い水準で推移し、需給バランスは逼迫した状態にあった。その時期と比較して足元で募集面積は上回るものの、実際には成約に向けた話が既に進んでいる募集床も多い。選択肢が限定的なことから移転を見せる事例も増えており、今後も成約面積の増加が続くのか動向が注目される。

図表4 成約面積 (四半期)



# Office Market

9 Sep. 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8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	43,609	30,400	-	32,500
麹町・番町	26,217	23,088	19,005	16,966
内神田・鍛冶町	27,941	21,660	18,021	15,927
外神田・岩本町	27,388	21,150	17,126	14,684
飯田橋・九段	26,036	20,729	16,451	15,410
募集面積 (坪)	38,963	15,576	13,810	16,805
募集棟数	104	82	190	419

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	45,172	28,287	28,000	21,725
銀座	31,286	27,460	23,558	21,826
日本橋本町・室町	37,600	24,938	19,357	19,163
築地・新富・茅場町	22,800	21,610	18,054	15,614
東日本橋・新川	19,971	17,513	16,187	14,888
募集面積 (坪)	71,966	17,454	18,310	12,747
募集棟数	85	99	193	336

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	32,054	24,648	22,247	18,174
赤坂・青山	33,157	23,079	23,683	20,879
六本木・麻布	30,460	24,582	18,375	17,956
浜松町・高輪	29,609	20,487	19,414	16,336
芝浦・海岸	23,424	15,500	17,333	13,345
募集面積 (坪)	170,217	19,689	18,723	17,422
募集棟数	155	119	211	400

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,500	23,953	16,848	18,515
新宿・歌舞伎町	30,875	24,039	21,818	16,171
四谷・市ヶ谷	24,083	19,455	15,195	15,897
高田馬場・大久保	22,000	18,040	13,794	14,493
早稲田・神楽坂	25,333	17,714	14,812	13,630
募集面積 (坪)	24,198	8,846	7,680	10,111
募集棟数	59	64	115	250

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,842	32,333	27,328	24,887
桜丘・南平台	39,571	27,500	23,656	22,309
代々木・千駄ヶ谷	27,876	24,607	22,446	21,359
恵比寿・広尾	34,250	26,750	25,021	21,805
初台・本町・笹塚	18,750	15,250	16,749	15,772
募集面積 (坪)	23,173	6,566	10,976	9,407
募集棟数	44	47	128	238

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,632	18,806	18,768	14,447
北品川・東品川	19,083	14,500	13,730	15,468
大森・蒲田	16,400	17,742	13,392	13,635
募集面積 (坪)	79,103	9,371	8,071	4,745
募集棟数	70	54	77	112

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	20,628	19,873
池袋・西池袋	27,000	22,000	17,875	16,031
巢鴨・大塚	16,000	15,571	12,360	12,938
湯島・本郷・後楽	22,590	17,600	13,707	12,421
募集面積 (坪)	16,646	9,666	5,601	6,585
募集棟数	28	56	72	167

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	20,194	16,496
世田谷区	19,200	17,014	19,827	14,373
中野区	19,000	11,667	14,081	12,666
杉並区	19,000	17,000	13,524	10,358
募集面積 (坪)	5,514	2,575	4,961	5,629
募集棟数	14	19	70	134

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,125	18,583	16,225	12,671
東陽町・木場・豊洲	16,320	12,838	13,698	9,943
錦糸町・亀戸	18,300	14,954	13,842	12,966
募集面積 (坪)	65,132	7,539	6,790	6,295
募集棟数	58	32	67	166

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,359	19,239	17,421	20,614
多摩西部	15,274	13,604	12,919	12,412
募集面積 (坪)	13,420	8,425	9,781	6,385
募集棟数	46	72	111	165

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,797	12,913	11,480	11,441
募集面積 (坪)	44,249	6,170	5,745	4,745
募集棟数	56	54	94	125

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中心部)	22,195	16,609	15,480	14,489
募集面積 (坪)	10,843	3,425	3,848	3,052
募集棟数	25	29	51	76

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,923	13,895	12,956	11,887
川崎市	17,147	17,481	13,505	14,479
募集面積 (坪)	107,177	16,508	14,900	9,611
募集棟数	181	130	213	250

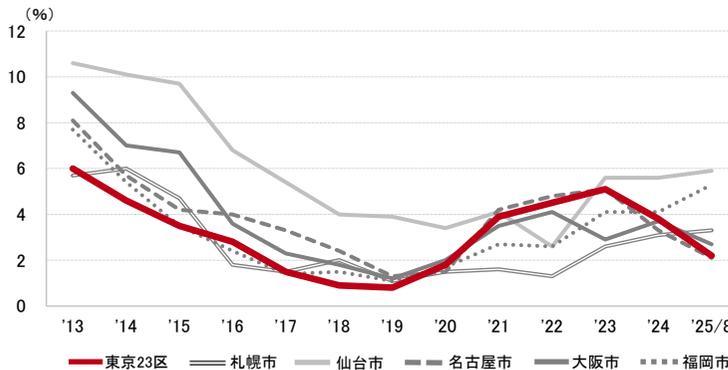
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	12,198	9,126	6,799	5,827
宇都宮市	11,300	10,100	8,398	7,290
高崎市	11,500	11,367	8,548	9,420
前橋市	11,000	8,000	4,443	5,000
甲府市	11,000	9,101	9,267	10,000
新潟市	12,692	10,611	8,889	7,833
募集面積 (坪)	11,999	12,892	8,597	3,387
募集棟数	47	94	105	60

※ 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

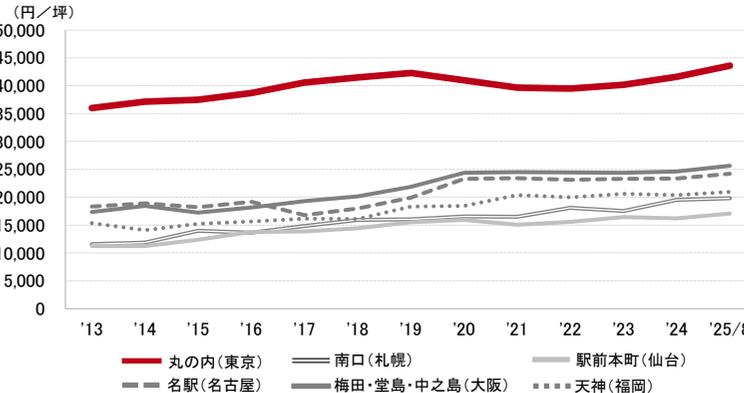
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.2%	3.3%	5.9%	2.1%	2.7%	5.3%



## 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)
43,609 円/坪	19,825 円/坪	17,070 円/坪	24,190 円/坪	25,664 円/坪	20,972 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