

マクロ経済

2025年7-9月期 実質GDP成長率
6四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、11月17日に内閣府が公表する2025年7-9月期の実質GDP成長率は年率マイナス2.7%と、6四半期ぶりのマイナス成長になったと予想される。輸出と住宅投資が大きく落ち込んだことが主因となっている。10-12月期は民間消費、住宅投資、設備投資が増加することから年率0%台前半の小幅なプラス成長を予測している。

失業率 前月から横ばい
女性の雇用が正規化を伴いながら拡大

図表1

9月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.6%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。女性の雇用が正規化を伴いながら拡大しており、正規雇用比率は調査開始以来の最高水準を更新している。

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	0.7%	0.7%	0.9%
【矢印：対前年度比較】	➡	➡	➡
失業率	2.5%	2.5%	2.5%
【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
 ※ 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 8カ月連続の低下
潜在空室率は2020年5月以来の2%台

図表2

空室率は前月比マイナス0.07ポイントの1.38%となり、前月から小幅に低下した。拡張移転や館内増床等により空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.26ポイントの2.79%で、2020年5月以来の2%台に低下した。空室率・潜在空室率ともに8カ月連続の低下となり、低下傾向が継続している。

募集賃料 上昇傾向は継続
募集面積は2020年4月以来の20万坪台に減少

図表3

募集賃料は約2年ぶりで前月から下落したものの、わずかな動きに止まっており上昇傾向は続いているとみられる。募集面積は2020年4月以来となる20万坪台に減少した。新築ビルに移転したテナントの二次空室は想定より発生しておらず、都心部の主要エリアでは品薄感が一層強まっている。

募集賃料 対前年同月比
2024年2月から21カ月連続でプラス

図表4

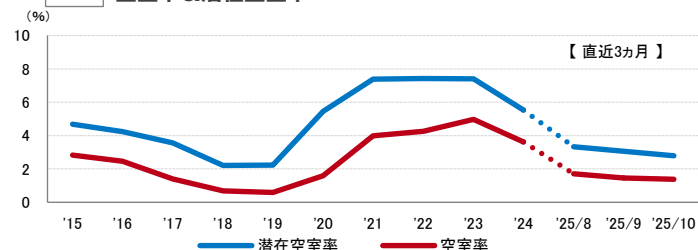
募集賃料の対前年同月比は、2024年2月から21カ月連続でプラスとなった。2025年9月のプラス幅は8.4%で、コロナ禍前の直近のピークであった2020年3月の水準を上回っている。対前年同月比のトレンドは比較的安定しているため、上昇傾向は今後も続くと考えられる。

アナリストの視点

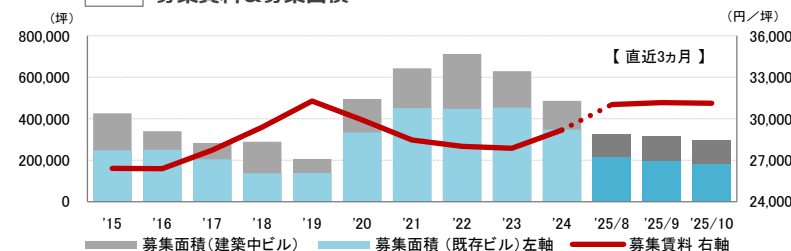
足元のオフィス需要は活発な一方、2026～2028年の平均供給量は11万坪／年と比較的低水準に止まる。2029年には大量供給が予定されていたものの、竣工時期が後ろ倒しになる事例が複数あり、懸念された程の供給過剰にはならないとみられる。二次空室の発生も想定を下回っており、需給バランス軟化のリスクは緩和されつつある。

2025年10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



	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
募集賃料 (円/坪)	30,523	30,728	31,022	31,181	31,127
【矢印：対前月比較】	➡	➡	➡	➡	➡
募集面積 (坪)	368,195	344,446	328,517	315,585	298,044

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10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	44,270	31,750	-	30,750
麹町・番町	25,917	23,580	19,622	17,419
内神田・鍛冶町	28,833	23,166	18,224	15,707
外神田・岩本町	28,871	21,637	18,396	15,592
飯田橋・九段	26,167	20,517	16,511	15,256
募集面積 (坪)	35,585	14,655	13,076	16,610
募集棟数	97	78	166	416

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	45,598	29,223	27,001	21,349
銀座	30,750	28,070	23,641	21,865
日本橋本町・室町	37,375	26,063	20,167	18,523
築地・新富・茅場町	24,413	22,600	18,509	15,724
東日本橋・新川	20,323	17,474	15,954	14,655
募集面積 (坪)	53,398	16,064	18,280	12,233
募集棟数	78	95	188	326

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	31,909	25,017	21,836	18,127
赤坂・青山	33,914	25,084	24,367	20,641
六本木・麻布	31,500	23,877	18,386	17,642
浜松町・高輪	30,532	21,429	19,608	16,173
芝浦・海岸	23,364	15,400	16,833	13,467
募集面積 (坪)	156,937	19,595	17,610	15,550
募集棟数	151	118	205	383

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,476	24,233	17,080	19,118
新宿・歌舞伎町	31,111	25,577	22,304	15,714
四谷・市ヶ谷	21,500	19,818	14,970	15,548
高田馬場・大久保	22,000	19,288	12,916	14,775
早稲田・神楽坂	23,750	17,301	13,904	13,619
募集面積 (坪)	23,677	8,902	7,706	9,740
募集棟数	55	64	105	251

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,700	31,324	28,212	25,258
桜丘・南平台	39,574	29,083	23,071	21,432
代々木・千駄ヶ谷	27,240	24,964	21,100	20,532
恵比寿・広尾	34,250	30,667	25,496	22,215
初台・本町・笹塚	19,000	16,842	18,684	16,930
募集面積 (坪)	28,447	6,830	11,089	9,645
募集棟数	45	50	129	233

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	26,218	18,291	19,339	15,403
北品川・東品川	18,948	16,333	14,134	15,680
大森・蒲田	15,500	17,677	14,172	13,273
募集面積 (坪)	76,923	9,101	7,164	4,431
募集棟数	68	52	74	104

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,000	25,214	18,564	22,161
池袋・西池袋	27,667	21,222	18,219	15,275
巣鴨・大塚	16,000	15,429	13,232	13,144
湯島・本郷・後楽	22,972	17,623	14,238	12,505
募集面積 (坪)	15,299	10,473	5,988	6,557
募集棟数	30	59	70	152

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,667	18,750	20,016	14,869
世田谷区	19,200	18,428	20,432	13,404
中野区	19,000	11,667	12,696	11,868
杉並区	19,000	19,667	13,010	11,113
募集面積 (坪)	4,543	1,699	4,686	5,276
募集棟数	13	19	70	129

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,000	19,800	15,862	13,037
東陽町・木場・豊洲	16,441	12,608	13,736	10,554
錦糸町・亀戸	18,400	16,125	13,656	13,015
募集面積 (坪)	66,342	6,898	7,070	5,698
募集棟数	63	31	69	153

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,195	20,683	18,995	19,434
多摩西部	16,019	13,472	13,428	12,028
募集面積 (坪)	13,560	10,289	9,607	6,566
募集棟数	49	70	113	164

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,924	12,487	10,915	11,745
募集面積 (坪)	43,678	5,692	5,746	4,740
募集棟数	55	54	90	124

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,342	17,052	15,067	15,136
募集面積 (坪)	10,043	3,741	3,070	2,942
募集棟数	26	27	43	73

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,713	14,102	13,102	12,244
川崎市	17,063	17,617	13,593	16,941
募集面積 (坪)	101,564	16,188	15,576	9,435
募集棟数	185	126	223	245

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,673	9,126	7,333	5,827
宇都宮市	11,100	9,909	7,914	7,290
高崎市	11,700	11,367	8,870	10,963
前橋市	11,000	7,929	4,443	4,741
甲府市	11,000	9,259	8,396	-
新潟市	12,500	10,456	8,189	7,750
募集面積 (坪)	11,186	12,391	8,169	3,443
募集棟数	47	94	105	62

※ 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)

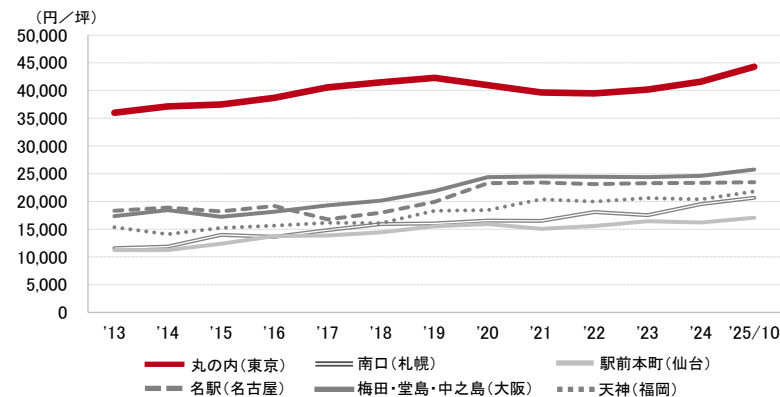
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
2.0 %	3.4 %	5.1 %	2.4 %	2.3 %	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)
44,270 円/坪	20,690 円/坪	17,074 円/坪	23,459 円/坪	25,777 円/坪	21,797 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

