

## マクロ経済

実質GDP成長率  
年率1%前後の成長が続くと予測

図表1

2025年7-9月期の実質GDP成長率2次速報（内閣府）は、輸出・住宅投資の落ち込みにより6四半期ぶりのマイナス成長となった。ニッセイ基礎研究所は今後3年間の実質GDP成長率を2025年度0.9%、2026年度1.0%、2027年度1.3%とし、年率1%前後の成長が続くと予測している。

失業率 前月から横ばい  
就業者数は着実に増加

図表1

10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）、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。就業者数は着実に増加しており、女性の就業者数（季節調整値）は2カ月連続で過去最高を更新している。

図表1 主要経済指標データ

	2025年度 (予測)	2026年度 (予測)	2027年度 (予測)
実質GDP成長率	0.9%	1.0%	1.3%
【矢印：対前年度比較】	▲	▲	▲
失業率	2.5%	2.6%	2.4%
【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 9カ月連続の低下  
低下傾向が続く

図表2

空室率は前月比マイナス0.25ポイントの1.13%となった。港区の新築・築浅ビルや湾岸エリアで空室消化が進み、主な低下要因となっている。空室率は2020年9月以来の1%を下回る水準が視野に入りつつある。潜在空室率は前月比マイナス0.17ポイントの2.62%となった。空室率・潜在空室率ともに9カ月連続で低下し、低下傾向が続いている。

募集賃料 上昇傾向が継続  
2020年8月と同水準まで回復

図表3

募集賃料は再び上昇に転じ、上昇傾向が継続している。既存ビルの募集床は品薄感が強まり、建築中ビルにおいてもテナント誘致が順調に進んでいる。需給バランスの引き締まりを背景に、募集賃料は2020年8月と同水準の31,000円/坪台半ばまで回復している。

区別 空室率  
中央区は2021年3月以来の1%台に低下

図表4

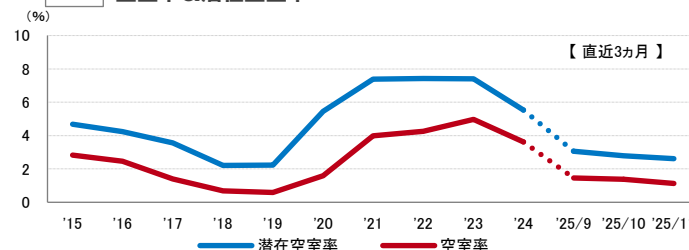
区別の空室率は、中央区が前月比マイナス0.68ポイントの1.58%と大幅な低下で、2021年3月以来の1%台となった。千代田区は11カ月連続、渋谷区は2カ月連続で1%を下回り、コロナ禍前と同様の極めて低い水準で推移している。

## アナリストの視点

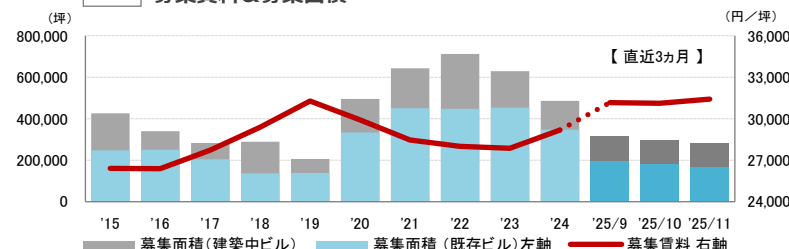
中央区の空室率低下の背景には、複数の湾岸エリアのビルでテナント誘致が進んだことが挙げられる。八重洲等の主要エリアでは空室が非常に限定的な一方、湾岸エリアでは大口の募集床を抱えるビルのリーシング活動が長期化していた。採用面での優位性確保や社員満足度向上の観点から、交通便利性に優れたビルへの需要は強いが、都心部の需給バランスの引き締まりを受けて、交通便利性が課題である湾岸部へもオフィス需要が滲み出ている。

2025年11月末現在および各年12月31日時点

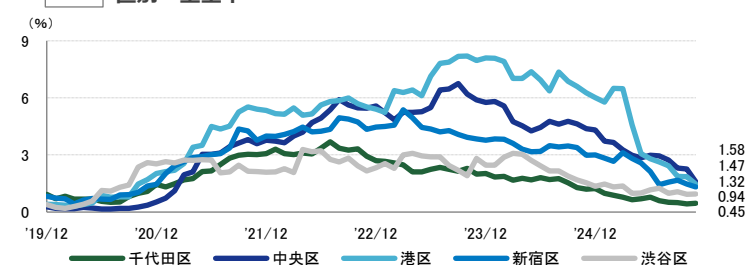
図表2 空室率&amp;潜在空室率



図表3 募集賃料&amp;募集面積



図表4 区別 空室率



## エリア別募集賃料 (円/坪)

2025年11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	44,324	32,667	-	30,750
麹町・番町	26,280	23,764	20,363	17,384
内神田・鍛冶町	29,235	23,864	18,216	16,101
外神田・岩本町	28,871	21,173	18,382	15,573
飯田橋・九段	26,167	21,800	16,886	15,442
募集面積 (坪)	39,698	15,134	12,204	15,845
募集棟数	95	81	167	398

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	46,682	29,223	26,401	22,420
銀座	31,750	28,399	23,925	22,443
日本橋本町・室町	38,429	26,929	20,056	18,820
築地・新富・茅場町	24,300	21,943	18,561	15,931
東日本橋・新川	20,339	17,532	15,755	14,565
募集面積 (坪)	44,819	15,272	18,991	12,307
募集棟数	72	96	183	327

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	32,279	24,985	22,286	18,406
赤坂・青山	34,052	24,955	24,007	21,358
六本木・麻布	31,580	23,814	18,414	17,878
浜松町・高輪	31,150	21,800	19,612	16,481
芝浦・海岸	23,563	13,500	17,875	13,349
募集面積 (坪)	149,601	17,823	17,982	15,704
募集棟数	150	116	215	385

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,713	24,317	17,346	18,925
新宿・歌舞伎町	32,571	23,958	21,951	15,885
四谷・市ヶ谷	21,300	20,000	15,044	15,924
高田馬場・大久保	25,500	19,883	13,431	15,255
早稲田・神楽坂	23,750	17,301	14,463	13,134
募集面積 (坪)	22,341	8,759	8,121	9,543
募集棟数	55	57	110	252

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,700	31,447	28,666	25,432
桜丘・南平台	39,376	29,083	23,071	20,721
代々木・千駄ヶ谷	27,464	25,808	22,022	20,430
恵比寿・広尾	34,250	28,250	26,238	22,177
初台・本町・笹塚	19,000	15,333	20,085	17,020
募集面積 (坪)	27,600	6,906	11,138	9,604
募集棟数	39	48	130	228

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	27,582	18,197	18,910	16,239
北品川・東品川	18,879	16,333	13,679	17,000
大森・蒲田	15,500	17,677	14,155	13,035
募集面積 (坪)	62,698	8,734	6,787	4,226
募集棟数	67	51	70	100

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,818	24,545	18,017	21,796
池袋・西池袋	27,667	21,125	18,219	14,717
巣鴨・大塚	16,000	15,800	13,643	13,484
湯島・本郷・後楽	22,972	18,281	14,282	12,404
募集面積 (坪)	14,240	9,299	5,874	6,539
募集棟数	30	50	71	151

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	26,000	19,100	20,016	14,329
世田谷区	19,200	18,428	20,969	13,774
中野区	19,000	15,542	11,913	12,460
杉並区	19,000	18,375	13,013	10,432
募集面積 (坪)	4,481	1,960	4,453	4,972
募集棟数	13	17	71	124

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,000	19,667	15,916	13,136
東陽町・木場・豊洲	16,266	12,492	13,227	10,693
錦糸町・亀戸	17,629	16,292	13,193	12,872
募集面積 (坪)	66,097	6,696	7,174	5,473
募集棟数	64	33	76	142

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,295	20,307	17,444	19,996
多摩西部	16,119	14,107	14,118	12,186
募集面積 (坪)	13,254	9,340	9,402	6,502
募集棟数	48	68	112	161

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,838	12,106	11,569	12,735
募集面積 (坪)	42,278	6,120	5,753	4,776
募集棟数	56	59	91	126

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,676	17,462	15,259	15,315
募集面積 (坪)	10,309	3,924	3,138	3,224
募集棟数	26	29	46	75

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,028	13,999	13,074	12,538
川崎市	17,375	17,526	13,905	17,854
募集面積 (坪)	102,293	16,312	15,521	9,702
募集棟数	181	135	229	247

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,673	9,557	7,333	5,827
宇都宮市	11,100	10,000	8,149	6,838
高崎市	11,700	11,365	8,781	12,506
前橋市	11,000	7,750	4,443	4,741
甲府市	11,000	8,902	8,396	10,000
新潟市	12,500	10,456	8,240	7,750
募集面積 (坪)	10,806	12,182	7,853	3,210
募集棟数	47	91	98	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)

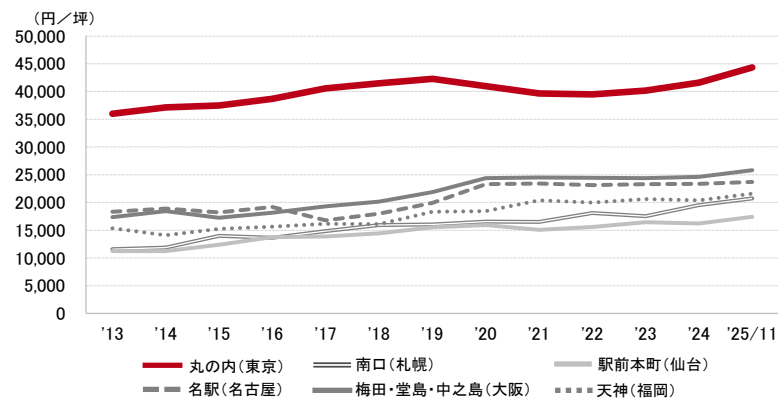
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

## 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
1.7 %	3.3 %	5.0 %	2.4 %	2.2 %	4.7 %

## 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)
44,324 円/坪	20,739 円/坪	17,395 円/坪	23,709 円/坪	25,838 円/坪	21,567 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