

## マクロ経済

実質GDP成長率予測  
2026年以降は1%台の成長が継続

図表1

2025年7-9月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報は1次速報から下方修正された。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%と予測している。2026年以降は輸出が持ち直す中、国内需要が増加し、年率1%台の成長が続くとしている。

失業率 前月から横ばい  
女性の就業者数 過去最高を更新

図表1

11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）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上昇（＝改善）した。就業者数は増加が続いており、女性の就業者数（季節調整値）は3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  
 ※ 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 10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0.06ポイントの1.07%となった。港区の新築・築浅ビルや湾岸エリアを中心に空室の消化が進んでいる。前月からは小幅な低下ながらも、2020年9月以来の1%を下回る水準が目前に迫っている。潜在空室率は前月比マイナス0.12ポイントの2.50%となった。空室率・潜在空室率ともに10カ月連続の低下で、低下傾向が継続している。

募集賃料 2カ月連続の上昇  
賃料水準の上昇傾向が続く

図表3

募集賃料は2カ月連続の上昇となった。需給バランスの引き締まりを背景に賃料水準の上昇傾向が継続している。都心部の主要エリアでは募集床の品薄感が強まっており、正式募集の区画だけでなく、解約見込みも含めて移転先を検討するテナントが多くなっている。

ネット・アブソープション（吸収需要）  
2年連続で大幅な需要超過

図表4

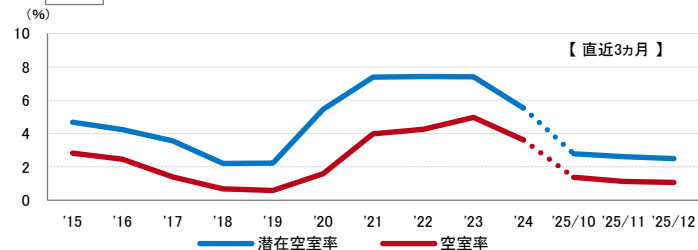
ネット・アブソープション（吸収需要）はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。2025年は吸収需要が新規供給を上回り、2年連続の大幅な需要超過となった。旺盛な需要により、空室率は直近1年間では3.62%から1.07%へと2.5ポイント超の大幅な低下となっている。

## アナリストの視点

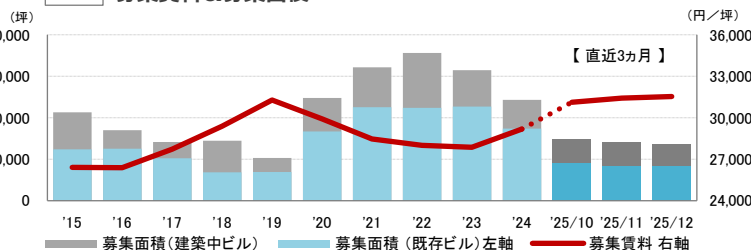
2025年の吸収需要は約32万坪と2004年以来で30万坪を超え、2000年以降の最大値を記録した。オフィス需要が非常に強く、既存ビルの募集床は品薄となっている。2026年の新規供給は約16万坪の見込みだが、多くの建築中ビルが既に高い内定率となっており、吸収需要のより一層の伸びは見込みにくい状況にある。

2025年12月末現在および各年12月31日時点

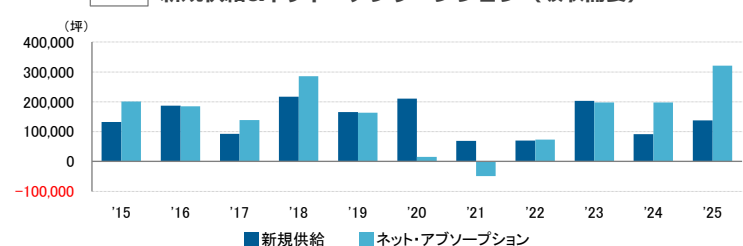
図表2 空室率&amp;潜在空室率



図表3 募集賃料&amp;募集面積



図表4 新規供給&amp;ネット・アブソープション（吸収需要）



# Office Market

1

Jan.  
2026

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](http://www.sanko-e.co.jp)

## エリア別募集賃料 (円/坪)

2025年12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	44,867	33,250	-	30,750
麹町・番町	26,704	23,631	20,460	17,168
内神田・鍛冶町	29,444	24,682	18,564	16,152
外神田・岩本町	28,871	21,190	18,308	15,688
飯田橋・九段	26,577	21,800	16,830	15,337
募集面積 (坪)	36,722	15,144	12,065	15,837
募集棟数	93	81	162	389

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	46,598	30,112	25,390	20,895
銀座	31,750	29,011	24,586	23,164
日本橋本町・室町	37,667	26,929	20,188	19,035
築地・新富・茅場町	24,300	22,173	18,808	16,176
東日本橋・新川	20,467	17,275	15,862	14,410
募集面積 (坪)	40,832	15,122	19,456	11,909
募集棟数	70	93	185	322

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	32,381	25,266	22,258	18,478
赤坂・青山	34,433	25,007	23,687	22,072
六本木・麻布	31,104	23,814	18,444	18,621
浜松町・高輪	30,839	21,667	19,881	16,463
芝浦・海岸	24,094	13,500	17,500	13,460
募集面積 (坪)	144,902	16,967	17,363	15,585
募集棟数	140	112	203	387

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,782	24,485	19,012	18,319
新宿・歌舞伎町	33,143	23,958	21,316	16,067
四谷・市ヶ谷	21,300	19,364	15,381	16,399
高田馬場・大久保	25,000	19,883	14,495	15,185
早稲田・神楽坂	22,200	17,661	14,491	13,082
募集面積 (坪)	22,897	8,489	8,304	9,934
募集棟数	56	58	118	257

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,000	32,658	28,739	24,042
桜丘・南平台	39,376	29,000	23,071	22,841
代々木・千駄ヶ谷	27,464	25,808	21,454	19,181
恵比寿・広尾	35,000	28,250	26,348	22,173
初台・本町・笹塚	19,000	16,000	21,002	16,303
募集面積 (坪)	26,720	6,272	10,460	9,202
募集棟数	42	46	126	207

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	27,181	18,235	19,121	17,017
北品川・東品川	18,914	16,333	14,010	22,000
大森・蒲田	14,000	17,677	13,449	13,235
募集面積 (坪)	60,605	10,065	6,470	3,902
募集棟数	67	48	64	95

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,727	24,500	18,400	19,237
池袋・西池袋	27,667	22,000	17,893	13,533
巣鴨・大塚	16,000	16,000	15,000	13,484
湯島・本郷・後楽	23,322	18,266	14,449	12,916
募集面積 (坪)	15,331	8,793	6,241	6,578
募集棟数	31	46	72	148

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	26,400	19,100	21,482	14,481
世田谷区	19,200	18,618	19,641	15,637
中野区	23,750	15,313	12,124	12,460
杉並区	19,000	18,375	13,346	10,432
募集面積 (坪)	5,751	1,915	3,451	4,946
募集棟数	13	19	63	122

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,222	19,667	15,730	13,468
東陽町・木場・豊洲	16,258	12,400	13,184	10,693
錦糸町・亀戸	17,811	16,375	13,240	12,872
募集面積 (坪)	61,408	6,416	7,355	6,172
募集棟数	62	30	78	155

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,395	18,352	18,389	18,471
多摩西部	15,810	14,377	14,205	12,300
募集面積 (坪)	13,401	8,820	9,195	6,505
募集棟数	49	69	111	162

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,838	12,072	11,295	12,613
募集面積 (坪)	41,084	6,116	5,816	4,660
募集棟数	56	57	93	126

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	23,325	17,086	14,964	15,261
募集面積 (坪)	9,296	3,804	3,302	3,086
募集棟数	25	26	48	75

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,975	14,190	12,874	12,494
川崎市	17,304	17,399	14,172	16,070
募集面積 (坪)	106,080	15,738	16,115	9,736
募集棟数	181	138	231	250

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	6,447
宇都宮市	11,100	10,000	8,495	6,838
高崎市	11,700	11,365	8,781	12,506
前橋市	11,000	7,750	5,341	4,741
甲府市	11,000	8,759	8,297	10,000
新潟市	12,571	10,431	8,459	7,750
募集面積 (坪)	10,590	12,206	7,514	2,973
募集棟数	47	90	98	59

※ 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)

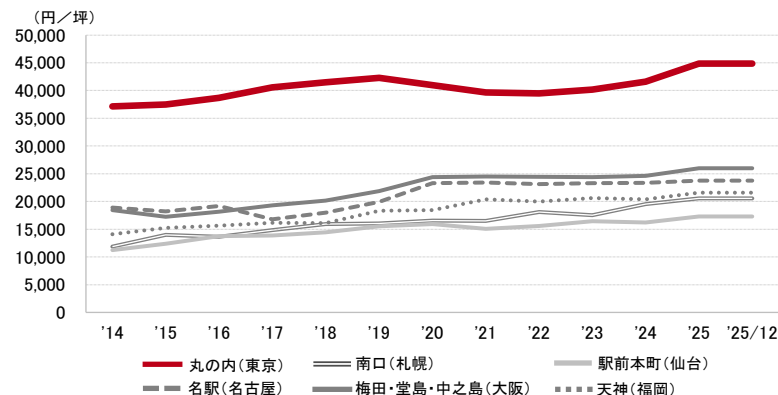
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

## 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 %	4.8 %	2.3 %	2.9 %	4.3 %

## 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)
44,867 円/坪	20,573 円/坪	17,325 円/坪	23,764 円/坪	25,970 円/坪	21,600 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

