

マクロ経済

2025年10-12月期 実質GDP成長率
2四半期ぶりのプラス成長

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、2月16日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2025年10-12月期）は年率プラス1.7%と、2四半期ぶりのプラス成長になったと推計される。民間消費が底堅く推移し、高水準の企業収益を背景に設備投資の増加が続くことが見込まれる。2026年1-3月期も年率1%台の成長を予想している。

失業率 前月から横ばい
有効求人倍率は9カ月ぶりの上昇

図表1

12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上昇（＝改善）した。有効求人倍率は9カ月ぶりの上昇となった。

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 前月からほぼ横ばい
引き続き低下傾向

図表2

空室率は前月比マイナス0.01ポイントの1.06%となった。空室を抱えた新築ビルが竣工したことや二次空室が現空となった一方、大口の館内増床等で空室消化が進んだ。潜在空室率は前月比マイナス0.02ポイントの2.48%となった。空室率・潜在空室率ともに前月からわずかな動きに止まったものの、引き続き低下傾向にあるとみられる。

募集賃料 3カ月連続の上昇
2020年6月以来の32,000円／坪台を回復

図表3

募集賃料は3カ月連続で上昇し、2020年6月以来の32,000円／坪台を回復した。募集面積は26万坪超とコロナ禍前の水準に近付きつつあり、主要エリアでは品薄感が一段と強まっている。貸主側が賃貸条件を引き上げる動きがマーケット全体に広がっており、賃料水準の上昇傾向が続いている。

新規供給面積
2026年は中央区を中心に16万坪が供給予定

図表4

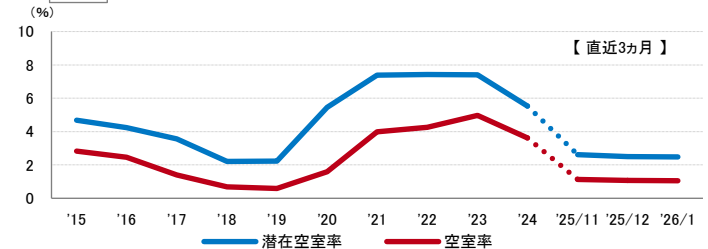
2025年の大規模ビルの新規供給は港区を中心に14万坪となったが、2026年は16万坪の予定となっている。区別で見ると中央区で9万坪が竣工予定と、供給が集中する見込みだ。

アナリストの視点

今年竣工する大規模ビルの内定率は9割近くに達しているとみられ、来年以降の竣工予定ビルでもテナント誘致が進んでいる。また、資材価格と人件費の上昇による建築費の高騰で、オフィスビルの建築計画が後ろ倒しとなるケースが散見され、将来的な供給量の抑制に繋がると考えられる。足元の旺盛なオフィス需要と二次空室が想定を下回る状況を背景に、今後も引き締まった需給バランスが続くと予想される。

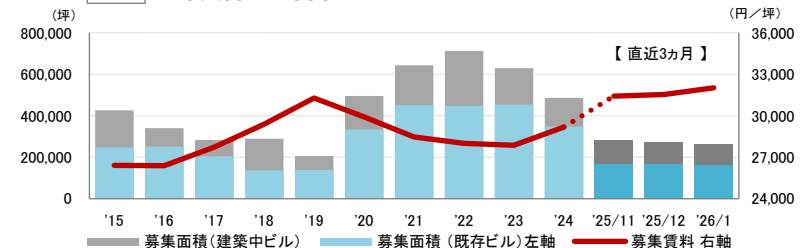
2026年1月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



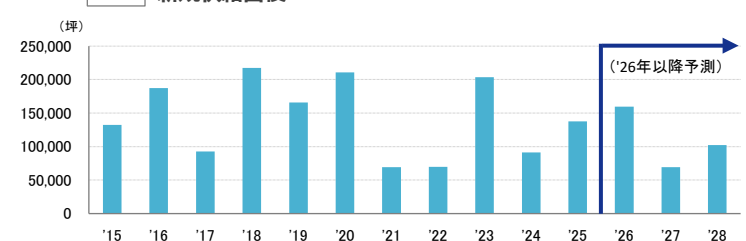
	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
空室率	1.45%	1.38%	1.13%	1.07%	1.06%
【矢印：対前月比較】	➡	➡	➡	➡	➡
潜在空室率	3.05%	2.79%	2.62%	2.50%	2.48%

図表3 募集賃料&募集面積



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
募集賃料 (円/坪)	31,181	31,127	31,423	31,532	32,038
募集面積 (坪)	315,585	298,044	284,059	272,073	264,768
【矢印：対前月比較】	➡	➡	➡	➡	➡

図表4 新規供給面積



エリア別募集賃料 (円/坪)

2026年1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	45,850	33,750	-	30,750
麹町・番町	26,745	23,912	20,142	17,202
内神田・鍛冶町	30,211	24,540	18,678	16,347
外神田・岩本町	30,013	21,895	18,627	15,303
飯田橋・九段	26,292	21,800	16,818	15,198
募集面積 (坪)	39,979	15,926	10,323	15,938
募集棟数	94	84	145	379

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	48,366	29,126	23,128	20,198
銀座	33,667	28,776	24,816	23,036
日本橋本町・室町	38,429	26,083	20,188	19,037
築地・新富・茅場町	24,714	22,496	18,513	16,255
東日本橋・新川	20,552	17,414	15,985	14,457
募集面積 (坪)	38,653	17,346	19,672	12,083
募集棟数	72	89	184	327

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	33,389	25,297	21,932	18,474
赤坂・青山	34,759	25,416	23,815	21,465
六本木・麻布	31,042	24,569	18,058	18,792
浜松町・高輪	31,183	21,763	19,760	16,090
芝浦・海岸	25,288	13,800	16,722	13,460
募集面積 (坪)	139,494	16,631	17,185	15,385
募集棟数	139	116	201	388

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,474	24,942	19,012	19,342
新宿・歌舞伎町	33,571	25,056	19,699	17,650
四谷・市ヶ谷	20,917	19,600	16,673	16,019
高田馬場・大久保	22,000	20,900	14,946	15,236
早稲田・神楽坂	22,200	17,661	14,790	12,961
募集面積 (坪)	22,919	8,290	8,512	9,845
募集棟数	58	56	110	244

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,275	32,639	28,847	23,311
桜丘・南平台	39,376	29,200	23,188	26,000
代々木・千駄ヶ谷	26,857	25,875	22,904	19,119
恵比寿・広尾	35,429	28,889	27,667	21,965
初台・本町・笹塚	19,000	16,000	20,502	14,353
募集面積 (坪)	23,723	5,710	9,842	9,006
募集棟数	34	40	120	200

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	25,929	18,197	20,089	16,934
北品川・東品川	19,017	15,500	14,005	18,954
大森・蒲田	14,000	19,412	14,184	12,954
募集面積 (坪)	57,670	9,056	6,306	3,890
募集棟数	61	42	62	88

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,804	24,564	18,260	19,438
池袋・西池袋	27,667	22,000	18,532	14,700
巣鴨・大塚	16,000	14,750	15,500	13,182
湯島・本郷・後楽	23,322	18,513	14,827	13,146
募集面積 (坪)	13,512	8,829	5,872	6,411
募集棟数	31	44	66	140

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	26,400	19,125	21,482	15,649
世田谷区	18,667	18,618	19,641	16,104
中野区	23,750	16,542	12,816	12,403
杉並区	19,000	16,500	13,922	9,403
募集面積 (坪)	13,887	2,242	3,318	4,513
募集棟数	13	19	60	119

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,333	19,400	16,163	13,655
東陽町・木場・豊洲	16,342	12,600	12,628	10,693
錦糸町・亀戸	18,076	16,414	12,972	13,602
募集面積 (坪)	58,226	6,011	7,080	6,746
募集棟数	64	28	74	162

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	16,182	18,252	18,389	16,276
多摩西部	15,581	14,437	14,598	12,301
募集面積 (坪)	13,962	9,662	9,048	6,770
募集棟数	49	75	112	166

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,668	12,162	11,154	11,360
募集面積 (坪)	39,613	6,476	5,901	4,656
募集棟数	58	57	93	127

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,857	16,842	15,053	14,462
募集面積 (坪)	8,554	3,639	3,633	2,864
募集棟数	24	22	48	70

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,976	14,213	12,863	12,371
川崎市	17,739	17,318	14,172	16,070
募集面積 (坪)	119,995	15,141	15,699	9,274
募集棟数	177	133	232	236

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,673	9,780	7,312	6,447
宇都宮市	11,100	10,000	8,745	7,449
高崎市	11,500	11,365	8,380	10,716
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	12,500	10,401	8,459	7,500
募集面積 (坪)	10,354	12,065	7,654	3,086
募集棟数	46	88	99	61

※ 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)

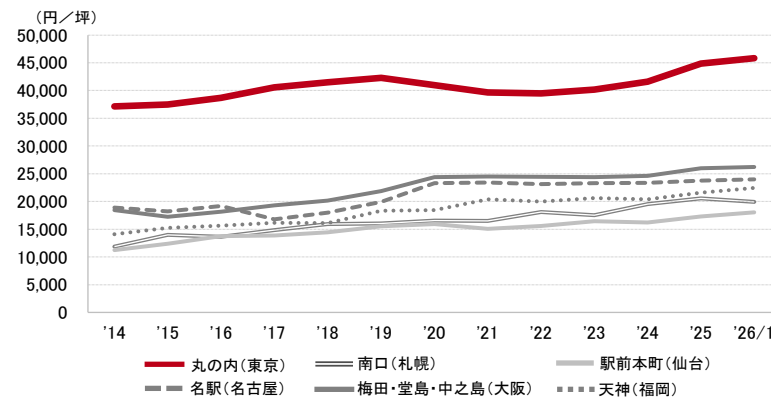
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
1.6 %	3.1 %	4.7 %	2.2 %	2.7 %	4.0 %

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)
45,850 円/坪	19,922 円/坪	18,028 円/坪	23,989 円/坪	26,224 円/坪	22,419 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