

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率予測 年率1%台の成長が続く

図表1

2025年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）は、前期比年率でプラス成長となった。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0.8%、2026年度1.0%、2027年度1.3%と予測する。2026年に入ってから関税引き上げの影響が減衰するとともに、民間消費、設備投資を中心に国内需要が増加し、年率1%台の成長が続くとしている。

#### 失業率 前月から上昇（＝悪化） 就業者数は42カ月ぶりの減少

図表1

1月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から上昇（＝悪化）の2.7%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42カ月ぶりの減少となっている。

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	0.8%	1.0%	1.3%
【矢印：対前年度比較】	➡	➡	➡
失業率	2.6%	2.6%	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  
 ※ 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 前月から小幅に上昇 潜在空室率も空室率同様に12カ月ぶりで上昇

図表2

空室率は前月比プラス0.04ポイントの1.10%となり、前月から小幅に上昇した。新築ビルの竣工や統合移転により現空床が生じた一方、拡張移転等で空室床の消化が進み、前月からはわずかな動きとなっている。潜在空室率も前月比プラス0.15ポイントの2.63%と、空室率同様に12カ月ぶりで上昇した。

#### 募集賃料 4カ月連続の上昇 上昇傾向が継続

図表3

募集賃料は4カ月連続の上昇となり、上昇傾向が継続している。新規募集時の賃料だけでなく継続賃料でもオーナー側が条件を引き上げる動きが広がっている。建築中ビルでテナント誘致が順調に進んでいることに加え、二次空室の発生が想定を下回っており、品薄感が一段と強まっている。

#### 募集賃料 対前年同月比 2024年2月から25カ月連続でプラス

図表4

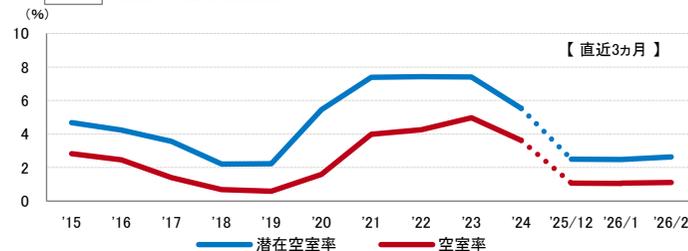
募集賃料の対前年同月比は、2024年2月から25カ月連続のプラスを記録している。直近4カ月の上昇ペースは9%前後で推移しており、コロナ禍前のピークを1ポイント近く上回っている。

#### アナリストの視点

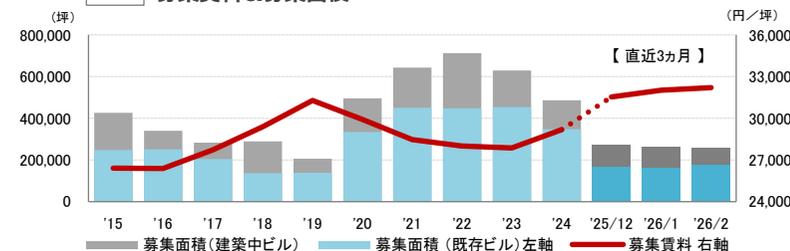
募集賃料は前月比では不安定な動きも見られるが、対前年同月比ではトレンドが比較的安定しており、賃料の上昇傾向は今後も続く予想される。その一方で、足元の上昇ペースはインフレ率を上回る状況が続いているものの、鈍化の兆しが出始めている。既にコロナ禍前のピークを上回ったことから、上昇ペースが落ち着きを見せる可能性もあり、今後の動向が注目される。

2026年2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



図表4 募集賃料 対前年同月比



# Office Market

3 Mar. 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

## エリア別募集賃料 (円/坪)

2026年2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	46,333	34,250	-	30,750
麹町・番町	26,587	24,376	20,470	17,009
内神田・鍛冶町	30,316	25,500	18,699	16,318
外神田・岩本町	29,871	21,401	18,883	15,240
飯田橋・九段	26,231	22,667	17,165	15,343
募集面積 (坪)	40,186	14,619	10,055	15,862
募集棟数	95	83	149	387

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	49,527	30,572	23,422	20,725
銀座	33,778	29,067	24,912	23,068
日本橋本町・室町	37,333	25,786	19,450	18,205
築地・新富・茅場町	25,482	23,556	18,654	16,074
東日本橋・新川	20,704	17,635	16,176	14,735
募集面積 (坪)	40,305	18,309	18,515	12,845
募集棟数	72	90	175	333

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	34,162	25,622	21,881	18,710
赤坂・青山	34,864	25,832	24,071	21,932
六本木・麻布	32,045	24,617	17,933	19,250
浜松町・高輪	31,516	22,086	20,070	16,165
芝浦・海岸	25,318	13,800	17,188	13,377
募集面積 (坪)	130,542	15,730	16,614	15,499
募集棟数	142	112	195	385

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,476	24,942	20,236	19,288
新宿・歌舞伎町	33,571	24,438	20,568	17,645
四谷・市ヶ谷	20,917	19,400	17,313	15,747
高田馬場・大久保	22,250	19,159	15,474	15,004
早稲田・神楽坂	22,600	17,717	14,790	12,196
募集面積 (坪)	24,466	7,930	8,734	9,251
募集棟数	59	55	113	239

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	35,125	32,658	28,433	24,015
桜丘・南平台	39,144	29,000	24,100	26,000
代々木・千駄ヶ谷	27,000	25,410	23,066	19,132
恵比寿・広尾	35,429	28,778	27,607	22,407
初台・本町・笹塚	19,500	16,000	19,835	17,424
募集面積 (坪)	24,467	5,982	9,994	8,767
募集棟数	33	42	123	193

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	26,471	18,228	19,821	17,944
北品川・東品川	19,984	16,000	15,805	18,954
大森・蒲田	14,000	19,412	14,265	12,964
募集面積 (坪)	55,235	7,554	6,209	3,802
募集棟数	60	39	65	88

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,404	24,420	18,580	18,074
池袋・西池袋	30,333	21,929	18,469	15,289
巢鴨・大塚	16,000	14,750	15,500	12,998
湯島・本郷・後楽	23,322	18,413	14,502	13,327
募集面積 (坪)	13,044	7,858	6,272	6,489
募集棟数	32	44	73	143

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	20,924	15,583
世田谷区	18,667	18,952	19,641	16,888
中野区	23,750	16,542	12,816	12,720
杉並区	20,000	16,500	14,918	10,053
募集面積 (坪)	13,370	2,285	3,395	4,443
募集棟数	12	21	57	118

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,900	19,000	16,220	13,697
東陽町・木場・豊洲	16,437	12,822	12,537	11,003
錦糸町・亀戸	18,826	16,414	12,910	13,862
募集面積 (坪)	56,965	6,455	6,715	7,178
募集棟数	63	27	75	173

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	16,182	18,233	17,514	18,872
多摩西部	15,592	14,660	14,310	12,091
募集面積 (坪)	13,816	9,597	9,153	6,672
募集棟数	46	74	115	168

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,961	12,279	10,601	10,024
募集面積 (坪)	55,423	6,698	5,806	4,390
募集棟数	58	56	93	122

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,800	17,111	15,335	15,075
募集面積 (坪)	7,137	3,462	3,751	2,933
募集棟数	22	21	50	73

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,119	14,137	12,960	11,861
川崎市	18,200	17,318	14,244	14,954
募集面積 (坪)	118,764	14,898	15,954	9,226
募集棟数	177	133	231	236

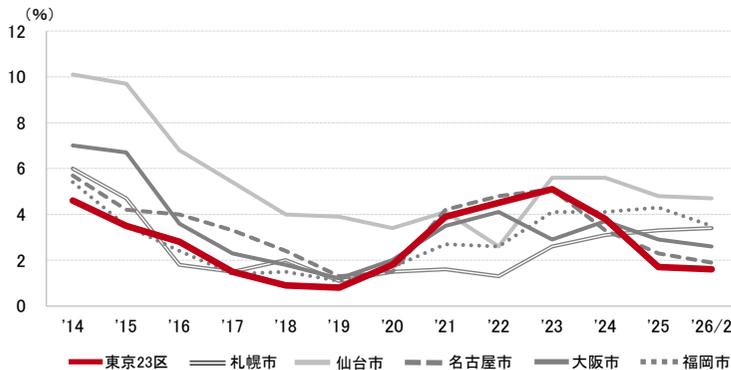
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,673	9,780	7,255	6,447
宇都宮市	11,200	10,042	8,619	7,449
高崎市	11,300	11,365	7,977	10,716
前橋市	11,000	7,750	5,341	4,741
甲府市	11,000	8,759	9,100	10,000
新潟市	12,385	10,481	8,290	7,500
募集面積 (坪)	10,130	11,599	7,753	3,065
募集棟数	44	87	98	60

※ 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

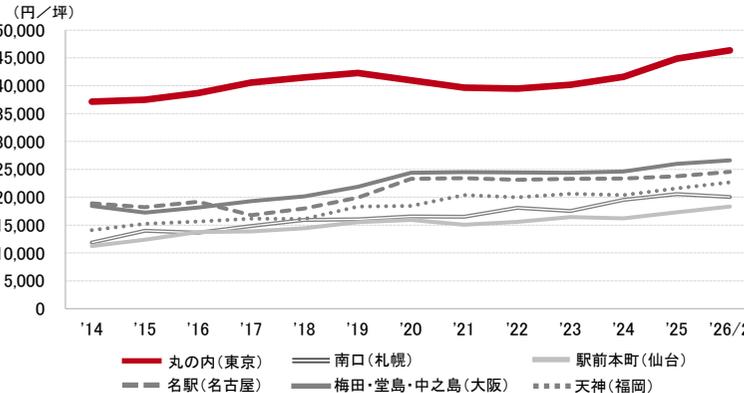
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.4%	4.7%	1.9%	2.6%	3.5%



## 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)
46,333 円/坪	20,060 円/坪	18,306 円/坪	24,570 円/坪	26,590 円/坪	22,677 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