

マクロ経済

実質GDP成長率予測 年率1%前後の成長が継続する予想

図表1

2025年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報を受け、ニッセイ基礎研究所は実質GDP成長率を2025年度1.0%、2026年度0.9%、2027年度1.3%と予測している。米国、イスラエルによるイラン攻撃後の原油価格高騰の影響を踏まえ、2026年度の見通しを下方修正している。

失業率 前月から低下（＝改善） 有効求人倍率ともに横ばい圏の動き

図表1

2月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から低下（＝改善）の2.6%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から上昇（＝改善）、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。失業率と有効求人倍率はともに若干改善したものの、就業者数の増加幅（10万人増）は前月の落ち込み（21万人減）を取り戻していない。

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	1.0%	0.9%	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 2カ月連続で小幅な上昇 1%台前半の低水準で推移

図表2

空室率は前月比プラス0.05ポイントの1.15%となった。2カ月連続で小幅に上昇したが、1%台前半の低水準で推移している。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、港区の新築・築浅ビルを中心に集約移転や館内増床等でまとまった面積の空室消化が進んだ。潜在空室率は前月比マイナス0.02ポイントの2.61%となり、前月からほぼ横ばいだった。

募集賃料 5カ月連続の上昇 上昇傾向が続く

図表3

募集賃料は5カ月連続の上昇となった。賃料の上昇傾向が続き、2008年11月以来の33,000円/坪台が視野に入りつつある。引き締まった需給バランスを背景に、新年度からオーナー側が募集条件を一段と引き上げる動きが見られる。

ネット・アブソープション（吸収需要） 需要は旺盛な状況が継続

図表4

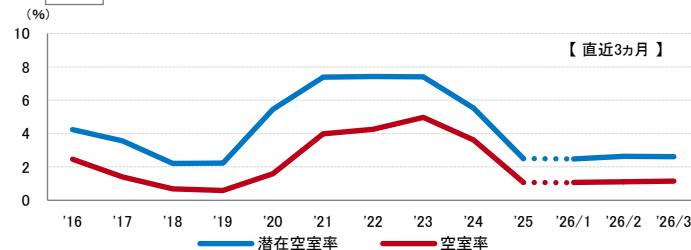
ネット・アブソープション（吸収需要）はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。直近2026年第1四半期は供給が需要を上回り、10期ぶりで供給過剰となった。ただし、需給ギャップはわずかであり、吸収需要は約7万坪の高水準にあることから、需要は旺盛な状況が続いている。

アナリストの視点

オフィス需要は活発な状況が続く一方、中東紛争の長期化により世界経済へ大きな悪影響が及ぶ可能性が高まっている。企業収益の悪化はオフィス需要の縮小に繋がるものの、それが各種データに反映されるまでにはタイムラグがある。都内の大規模ビルでは定期借家契約が多く、景気の悪化が直ちに解約の増加とはなりにくい構造にあるため、この点も踏まえてマーケットの動向には注意を払う必要がある。

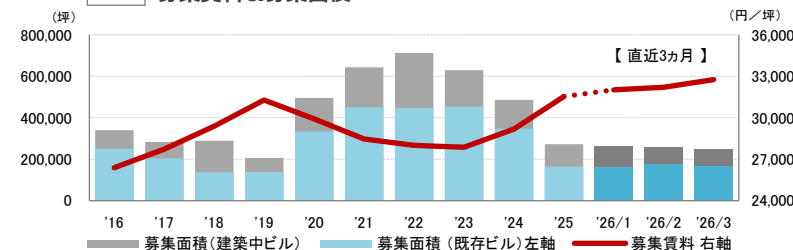
2026年3月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



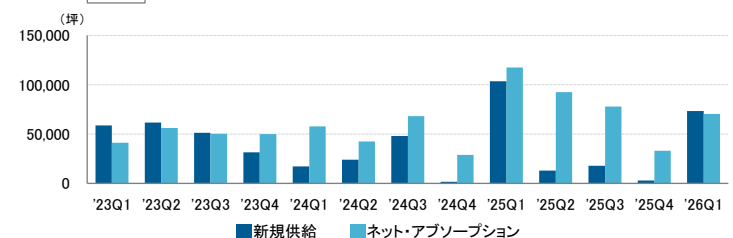
	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
空室率	1.13%	1.07%	1.06%	1.10%	1.15%
【矢印：対前月比較】	↘	↗	↗	↗	↗
潜在空室率	2.62%	2.50%	2.48%	2.63%	2.61%

図表3 募集賃料&募集面積



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
募集賃料 (共益費込)	31,423円/坪	31,532円/坪	32,038円/坪	32,202円/坪	32,772円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↗	↗
募集面積	284,059坪	272,073坪	264,768坪	259,966坪	246,932坪

図表4 新規供給&ネット・アブソープション（吸収需要）



Office Market

4 Apr. 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3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	47,836	34,250	-	30,750
麹町・番町	27,200	24,307	20,530	17,729
内神田・鍛冶町	30,944	25,364	19,238	16,836
外神田・岩本町	29,871	22,173	19,237	16,348
飯田橋・九段	27,375	22,357	17,280	15,484
募集面積 (坪)	37,217	15,137	10,963	16,278
募集棟数	91	81	160	385

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	51,412	29,126	23,404	21,768
銀座	33,778	29,688	25,447	22,327
日本橋本町・室町	39,600	26,813	19,227	19,169
築地・新富・茅場町	25,776	22,875	18,648	16,882
東日本橋・新川	21,214	18,071	16,079	14,744
募集面積 (坪)	42,872	17,969	18,202	12,334
募集棟数	74	95	179	318

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	34,486	26,258	21,675	18,462
赤坂・青山	34,700	25,702	23,720	22,604
六本木・麻布	33,167	24,914	18,705	18,955
浜松町・高輪	31,329	21,778	20,223	16,246
芝浦・海岸	26,076	13,500	18,188	13,701
募集面積 (坪)	120,756	15,455	16,333	14,660
募集棟数	131	105	191	364

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,833	24,742	21,423	19,526
新宿・歌舞伎町	33,571	24,438	21,771	17,124
四谷・市ヶ谷	20,917	19,300	17,125	15,542
高田馬場・大久保	22,250	19,159	14,074	15,078
早稲田・神楽坂	22,400	15,115	16,737	12,386
募集面積 (坪)	23,040	7,751	9,135	9,270
募集棟数	61	58	114	244

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	35,763	32,667	26,773	24,451
桜丘・南平台	39,144	28,200	23,071	24,014
代々木・千駄ヶ谷	27,857	25,851	23,823	19,684
恵比寿・広尾	36,833	29,125	26,101	22,516
初台・本町・笹塚	19,500	16,000	20,002	19,077
募集面積 (坪)	23,047	4,961	9,884	9,429
募集棟数	30	39	120	215

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	27,052	18,993	19,561	17,784
北品川・東品川	20,534	15,667	16,333	18,954
大森・蒲田	14,000	18,556	14,850	13,456
募集面積 (坪)	49,914	7,058	5,851	3,823
募集棟数	56	42	60	91

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,965	24,667	19,922	18,830
池袋・西池袋	30,333	20,787	19,307	15,201
巢鴨・大塚	16,000	14,750	14,831	12,253
湯島・本郷・後楽	23,522	18,327	14,559	13,488
募集面積 (坪)	13,195	8,041	6,474	5,971
募集棟数	32	40	75	143

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	27,000	19,300	21,260	17,279
世田谷区	18,667	17,217	19,641	16,563
中野区	24,250	15,179	13,816	13,114
杉並区	20,000	18,375	13,691	10,053
募集面積 (坪)	11,198	2,184	4,146	4,413
募集棟数	12	21	59	119

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,900	18,550	16,285	13,354
東陽町・木場・豊洲	16,675	12,822	12,497	11,639
錦糸町・亀戸	18,826	16,536	13,024	13,157
募集面積 (坪)	54,784	5,425	6,910	7,061
募集棟数	62	27	79	180

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	16,458	18,233	17,514	16,968
多摩西部	15,629	15,252	14,891	11,970
募集面積 (坪)	13,942	8,948	8,962	6,468
募集棟数	45	70	113	162

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,779	12,363	11,352	9,932
募集面積 (坪)	55,094	6,235	6,599	4,549
募集棟数	57	54	96	126

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,800	17,147	15,632	14,642
募集面積 (坪)	5,180	3,420	3,399	3,111
募集棟数	20	21	46	76

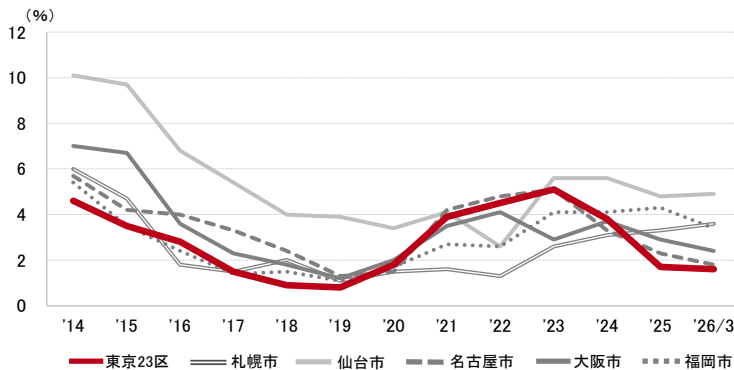
神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,194	14,368	13,123	11,948
川崎市	18,292	17,227	14,118	15,458
募集面積 (坪)	114,130	15,434	14,829	9,122
募集棟数	170	134	225	231

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,357	9,780	7,434	6,447
宇都宮市	11,500	10,125	9,901	7,360
高崎市	11,500	11,365	8,522	10,716
前橋市	11,000	7,833	5,341	5,000
甲府市	11,000	8,759	8,031	6,508
新潟市	12,417	10,414	7,541	7,982
募集面積 (坪)	13,227	11,473	7,837	3,347
募集棟数	43	88	98	66

※ 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

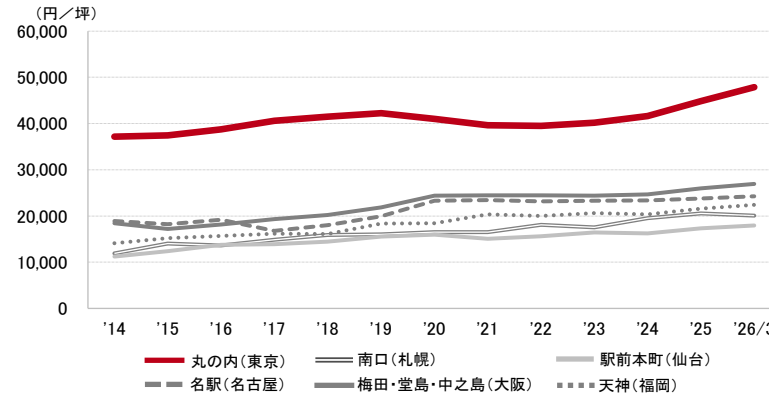
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.6%	4.9%	1.8%	2.4%	3.4%



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)
47,836 円/坪	20,095 円/坪	17,943 円/坪	24,271 円/坪	26,902 円/坪	22,416 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