

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率予測 26年度0.5%、27年度1.1%

図表1

ニッセイ基礎研究所は実質GDP成長率を2026年度0.5%、2027年度1.1%と予測した。2026年1-3月期は2四半期連続でのプラス成長となった。今後は、中東情勢の緊張は徐々に和らぎ、原油価格の下落や物流の回復などを受けて、経済活動が正常化に向かうことを前提とした予測となっている。そのため、中東情勢の混迷が長期化した場合には、スタグフレーションの様相が一段と強まるとしている。

#### 失業率 前月から低下 (=改善) 就業者数は大幅な増加

図表1

4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2.5%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低下（=悪化）した。就業者数は昨年未水準を超える大幅な増加となった。

図表1 主要経済指標データ

	2025年度 (実績)	2026年度 (予測)	2027年度 (予測)
実質GDP成長率	0.8%	0.5%	1.1%
【矢印：対前年度比較】	↗	↘	↗
失業率	2.6%	2.7%	2.6%
【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 今後は低水準の新規供給のため低下傾向が継続

図表2

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの1.12%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、比較的大口の館内増床等で空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比プラス0.01ポイントの2.56%となった。空室率・潜在空室率ともに前月からほぼ横ばいとなったが、今後は新規供給が低水準に止まることから、低下傾向が継続するとみられる。

#### 募集賃料の上昇は7カ月連続 募集床の品薄感は強い状況

図表3

募集賃料の上昇は7カ月連続となった。都心部では賃料水準が上昇し、募集床の品薄感は強い状況で、予算に合った移転先が見当たらない事例も散見される。加えて、中東情勢の悪化による原油の供給制約・価格高騰を背景に、移転時の入居前工事、原状回復工事等に要するコストが一段と上昇している。テナントは当初の想定を上回る費用負担が必要となり、意思決定が難しいケースもある。

#### 募集賃料 対前年同月比 2024年2月から28カ月連続でプラスを記録

図表4

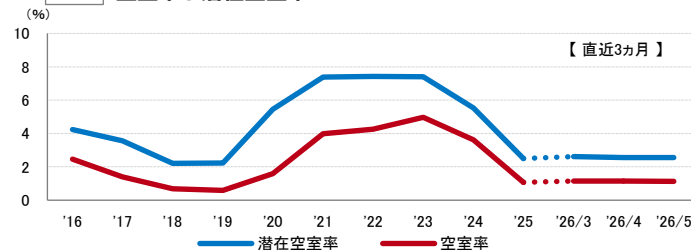
募集賃料の対前年同月比は、2024年2月から28カ月連続のプラスを記録した。直近3カ月の上昇ペースは10%台であり、世界金融危機の影響が出る前、2008年2月並の水準となっている。

#### アナリストの視点

中東紛争の長期化で景気減速の可能性が高まっているものの、オフィス賃料が下落局面に移行する際には、先行してフリーレントの期間が長くなる傾向にある。そのため、定量データに影響が出るまでタイムラグが生じやすい。加えて、募集賃料を対前年同月比で見た場合、トレンドは比較的安定しており、賃料の上昇傾向は今後も続くと思われる。

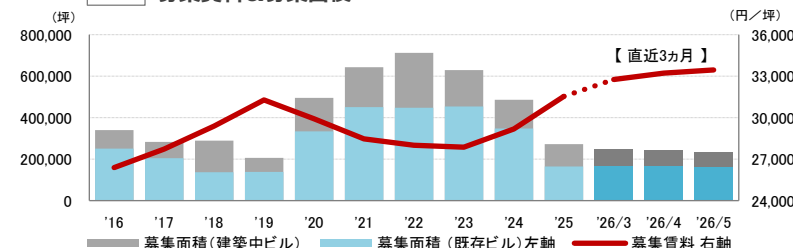
2026年5月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
空室率	1.06%	1.10%	1.15%	1.15%	1.12%
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↔	↘
潜在空室率	2.48%	2.63%	2.61%	2.55%	2.56%

図表3 募集賃料&募集面積



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集賃料 (共益税込)	32,038円/坪	32,202円/坪	32,772円/坪	33,233円/坪	33,468円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↗	↗
募集面積	264,768坪	259,966坪	246,932坪	245,218坪	236,354坪

図表4 募集賃料 対前年同月比



# Office Market

6 Jun. 2026 首都圏・6大都市マーケットデータ

市場調査室：津田宏美 今関豊和

www.sanko-e.co.jp

## エリア別募集賃料 (円/坪)

2026年5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	47,707	34,250	-	29,875
麹町・番町	28,124	24,175	21,268	17,903
内神田・鍛冶町	32,000	25,786	20,001	17,017
外神田・岩本町	30,500	22,144	18,708	16,824
飯田橋・九段	27,409	21,825	17,829	15,200
募集面積 (坪)	33,053	13,728	11,248	14,420
募集棟数	86	68	165	362

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	51,381	31,000	24,444	23,588
銀座	33,700	30,735	26,326	24,594
日本橋本町・室町	41,818	27,300	19,450	20,039
築地・新富・茅場町	26,012	22,425	18,846	16,752
東日本橋・新川	21,367	18,593	17,058	14,722
募集面積 (坪)	43,894	17,791	16,249	12,026
募集棟数	76	94	162	328

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	34,951	26,531	21,989	19,264
赤坂・青山	36,528	26,324	23,552	24,315
六本木・麻布	33,080	25,873	19,075	20,075
浜松町・高輪	32,303	22,600	21,863	16,367
芝浦・海岸	25,922	13,667	18,286	14,068
募集面積 (坪)	110,390	14,934	15,382	14,115
募集棟数	135	95	190	357

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	30,756	25,191	20,813	20,609
新宿・歌舞伎町	34,143	23,444	22,045	17,304
四谷・市ヶ谷	21,700	19,875	17,978	15,819
高田馬場・大久保	23,000	20,096	15,986	16,242
早稲田・神楽坂	22,400	14,972	16,389	12,173
募集面積 (坪)	25,360	7,263	8,500	8,834
募集棟数	57	53	106	223

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	36,147	32,300	26,373	26,186
桜丘・南平台	39,572	27,400	24,000	24,164
代々木・千駄ヶ谷	26,158	26,410	23,100	19,759
恵比寿・広尾	37,167	27,980	27,720	23,486
初台・本町・笹塚	18,500	16,000	19,651	20,180
募集面積 (坪)	23,657	5,869	8,409	9,603
募集棟数	35	45	110	211

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	28,846	18,924	20,920	17,958
北品川・東品川	20,353	14,800	16,333	21,500
大森・蒲田	14,000	18,167	15,054	13,375
募集面積 (坪)	52,494	7,042	5,507	3,566
募集棟数	60	46	53	83

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,322	26,143	19,856	18,281
池袋・西池袋	30,333	20,644	18,482	15,291
巢鴨・大塚	-	16,000	14,832	12,325
湯島・本郷・後楽	23,661	18,921	14,783	13,991
募集面積 (坪)	11,930	8,026	7,425	6,311
募集棟数	29	42	81	146

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	27,167	19,100	21,458	18,360
世田谷区	21,000	21,954	22,916	15,852
中野区	26,200	18,875	12,794	11,700
杉並区	19,132	19,833	14,172	11,202
募集面積 (坪)	8,017	1,607	4,052	4,338
募集棟数	16	18	60	111

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	26,400	20,227	16,647	12,905
東陽町・木場・豊洲	17,065	13,489	12,816	10,682
錦糸町・亀戸	18,763	16,536	13,238	13,671
募集面積 (坪)	52,442	5,485	6,379	6,788
募集棟数	57	27	72	175

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	16,409	19,067	17,414	16,721
多摩西部	15,719	14,940	15,430	12,008
募集面積 (坪)	13,335	7,259	8,422	6,507
募集棟数	43	65	106	167

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,724	12,068	10,443	9,740
募集面積 (坪)	56,767	6,087	6,420	4,948
募集棟数	57	53	89	127

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	23,932	17,482	15,282	14,757
募集面積 (坪)	5,133	3,845	2,902	2,851
募集棟数	22	27	41	74

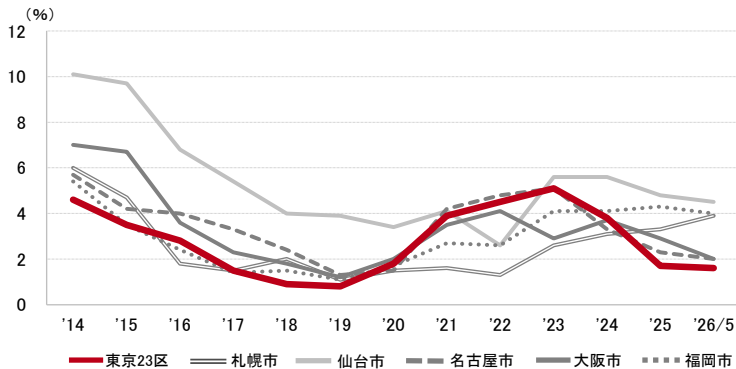
神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,578	14,570	13,243	12,296
川崎市	18,565	15,450	14,074	15,994
募集面積 (坪)	113,258	15,167	14,359	9,121
募集棟数	173	133	218	228

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,405	8,848	7,500	6,447
宇都宮市	11,917	10,150	9,546	7,729
高崎市	11,600	10,957	8,522	10,716
前橋市	11,000	7,714	-	5,000
甲府市	11,000	8,830	7,398	6,473
新潟市	12,769	10,529	8,335	8,309
募集面積 (坪)	13,568	11,486	7,931	3,292
募集棟数	47	89	98	65

※ 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

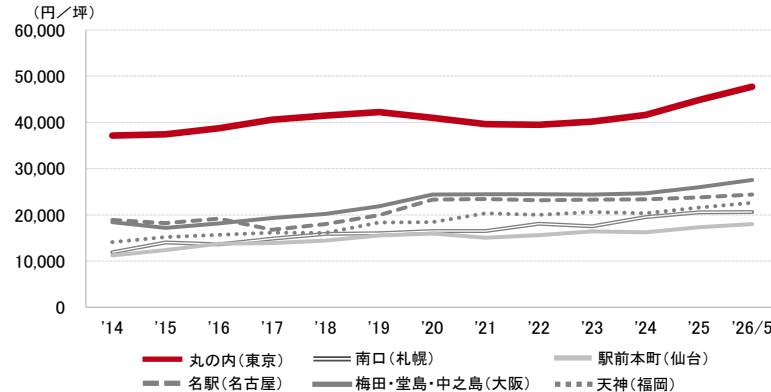
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.9%	4.5%	2.0%	2.0%	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)
47,707 円/坪	20,628 円/坪	17,995 円/坪	24,428 円/坪	27,546 円/坪	22,643 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