

マクロ経済

2026年4-6月期 実質GDP成長率
3四半期連続のプラス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、8月17日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2026年4-6月期）は、民間消費の増加と高水準の企業収益により3四半期連続のプラス成長が予想される。7-9月期は物価上昇を背景とした民間消費の減速、外需の悪化等からほぼゼロ成長まで減速すると見込んでいる。

失業率 前月から横ばい
就業者数は均せば増加傾向が継続

図表1

6月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.5%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。就業者数は前月から減少したが、4～5月にかけて大幅に増加したところからの減少であり、均せば増加傾向が継続している。

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 前月から小幅な低下
2020年9月以来の1%を下回る水準が目前

図表2

空室率は前月比マイナス0.11ポイントの1.00%となり、前月から小幅に低下した。建替えに伴う大口の貸止めがあったことに加え、新築ビルが概ね高稼働で竣工し、主な低下要因となった。空室率は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0.17ポイントの2.33%となった。

募集賃料 9カ月連続の上昇
2008年9月以来の34,000円／坪台を回復

図表3

募集賃料は9カ月連続の上昇となった。上昇傾向が継続し、2008年9月以来の34,000円／坪台を回復した。ファンドバブル時のピークである2008年1月の34,686円／坪に迫る水準であり、賃料の上昇ペースには力強さが見られる。

成約面積（四半期）
対前年同期比は3期連続のマイナス

図表4

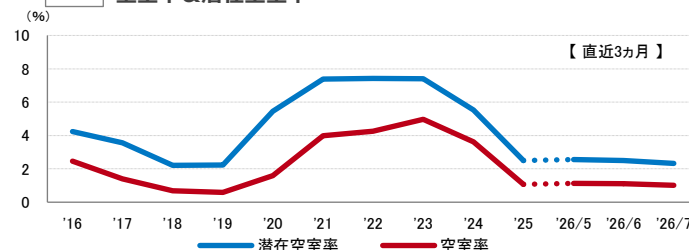
成約面積はリーシング活動の活発度を表す指標である。2026年第2四半期の成約面積は約8万坪と、対前年同期比で3期連続のマイナスとなった。また、2026年上半期の合計は前年同期を大幅に下回り、コロナ禍の2021年並みの水準となっている。

アナリストの視点

品薄感が一段と強まり、移転先の選択肢は限定的な状況にある。また、新築・建築中ビルを中心に賃料は力強い上昇を続けている。更に、中東紛争の長期化を原因とした原油の供給制約・価格高騰により、入居前工事等の移転コストが急速に上昇していることも、成約面積が減少している背景にある。足元で需要に明確な陰りは確認されないものの、移転に伴うコストの上昇にテナント側がどこまで対応していくのか、動向が注目される。

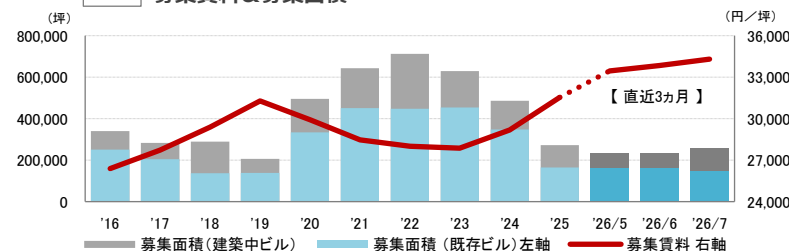
2026年7月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



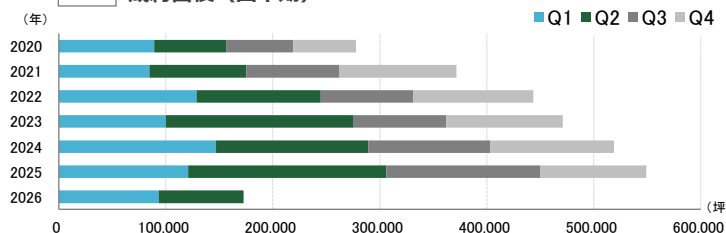
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
空室率	1.15%	1.15%	1.12%	1.11%	1.00%
【矢印：対前月比較】	➡	➡	➡	➡	➡
潜在空室率	2.61%	2.55%	2.56%	2.50%	2.33%

図表3 募集賃料&募集面積



	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
募集賃料 (共益費込)	32,772円/坪	33,233円/坪	33,468円/坪	33,849円/坪	34,316円/坪
【矢印：対前月比較】	➡	➡	➡	➡	➡
募集面積	246,932坪	245,218坪	236,354坪	231,906坪	257,435坪

図表4 成約面積（四半期）



エリア別募集賃料 (円/坪)

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	49,972	34,000	-	29,875
麹町・番町	28,710	24,589	21,506	17,578
内神田・鍛冶町	32,467	25,109	20,051	17,460
外神田・岩本町	31,750	24,389	18,055	17,889
飯田橋・九段	27,962	22,800	17,211	15,621
募集面積 (坪)	69,088	10,645	10,628	14,105
募集棟数	74	62	152	352

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	56,500	31,333	28,248	24,861
銀座	36,400	29,683	26,862	25,069
日本橋本町・室町	41,900	27,667	20,167	20,238
築地・新富・茅場町	25,813	21,929	18,883	16,671
東日本橋・新川	22,000	19,655	17,499	14,723
募集面積 (坪)	36,568	17,866	16,071	11,711
募集棟数	70	90	173	327

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	35,925	26,517	21,601	19,564
赤坂・青山	36,514	26,309	24,237	23,768
六本木・麻布	33,083	26,691	21,089	19,682
浜松町・高輪	33,500	23,059	21,408	16,614
芝浦・海岸	25,697	15,714	18,571	13,987
募集面積 (坪)	107,760	13,730	14,353	13,764
募集棟数	137	91	185	359

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	31,590	24,675	20,100	20,067
新宿・歌舞伎町	36,000	23,444	21,961	17,137
四谷・市ヶ谷	21,000	20,286	17,535	16,519
高田馬場・大久保	29,000	19,953	15,886	17,752
早稲田・神楽坂	22,800	15,115	17,000	14,061
募集面積 (坪)	21,060	6,512	8,297	9,010
募集棟数	53	51	106	217

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	37,412	31,450	26,858	26,597
桜丘・南平台	40,000	27,000	25,000	20,948
代々木・千駄ヶ谷	28,500	26,410	23,524	20,697
恵比寿・広尾	38,333	28,889	27,248	23,268
初台・本町・笹塚	18,000	16,000	18,284	18,137
募集面積 (坪)	22,959	6,486	7,764	9,163
募集棟数	35	41	106	206

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	29,310	19,450	19,860	18,300
北品川・東品川	22,734	14,800	16,333	22,000
大森・蒲田	14,750	18,167	14,304	12,968
募集面積 (坪)	58,624	5,040	5,953	3,304
募集棟数	68	41	54	82

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	27,722	24,563	18,644	14,809
池袋・西池袋	32,000	20,188	16,403	15,941
巣鴨・大塚	-	17,000	14,832	13,818
湯島・本郷・後楽	24,744	21,152	15,061	14,294
募集面積 (坪)	10,458	8,235	6,675	6,597
募集棟数	29	42	79	162

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	27,167	17,875	20,202	17,630
世田谷区	21,000	21,954	23,495	16,908
中野区	26,200	18,875	13,794	12,725
杉並区	18,000	22,500	13,724	11,579
募集面積 (坪)	7,058	2,968	3,783	4,778
募集棟数	17	20	56	118

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	28,000	21,611	17,540	13,113
東陽町・木場・豊洲	17,114	13,563	12,284	10,575
錦糸町・亀戸	18,743	16,772	14,128	14,134
募集面積 (坪)	43,246	5,110	6,090	6,955
募集棟数	54	24	72	169

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	16,409	19,211	16,850	20,522
多摩西部	16,047	15,912	14,762	12,025
募集面積 (坪)	11,419	6,570	9,210	6,069
募集棟数	42	65	111	159

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,740	12,572	11,307	10,018
募集面積 (坪)	55,491	5,788	5,998	4,891
募集棟数	57	47	85	127

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	24,167	17,283	15,739	16,491
募集面積 (坪)	4,134	3,762	2,859	3,371
募集棟数	23	26	42	83

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,638	14,604	13,729	12,494
川崎市	18,600	15,150	14,074	15,811
募集面積 (坪)	109,239	14,237	14,596	9,250
募集棟数	180	122	222	232

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,405	8,883	7,120	6,831
宇都宮市	12,083	10,167	9,462	8,241
高崎市	12,000	10,958	9,175	12,506
前橋市	11,000	7,714	-	5,000
甲府市	11,000	8,552	7,714	6,473
新潟市	13,536	10,732	9,418	8,309
募集面積 (坪)	14,980	11,717	7,420	3,022
募集棟数	46	93	98	63

※ 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)

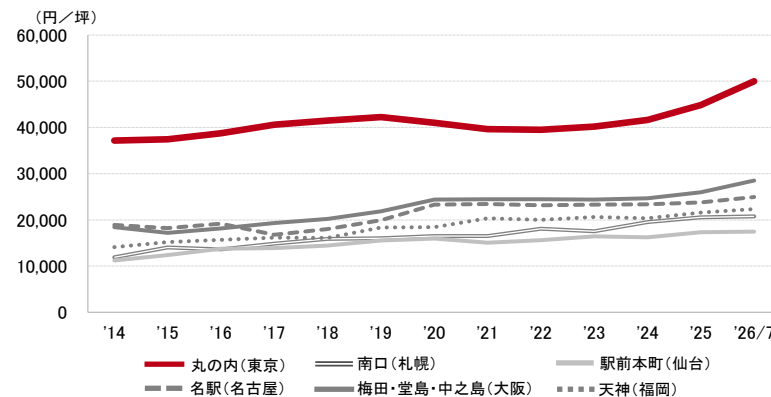
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
1.4 %	3.4 %	4.7 %	2.1 %	2.2 %	5.0 %

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)
49,972 円/坪	20,791 円/坪	17,445 円/坪	24,968 円/坪	28,492 円/坪	22,303 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

