

マクロ経済

実質GDP成長率予測
26年度0.8%、27年度1.3%

図表1

ニッセイ基礎研究所は実質GDP成長率を2026年度0.8%、2027年度1.3%と予測した。2026年4-6月期は3四半期連続のプラス成長となった。2026年度末にかけて景気は停滞色を強めるものの、2027年度に入ると飲食料品の消費税率引き下げを背景に民間消費が回復に向い、原材料価格の低下に伴う企業収益の改善で設備投資が加速すると見込んでいる。

失業率 前月から低下（＝改善）
就業者数は減少も、振れが大きい

図表1

7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2.4%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。就業者数は前月から減少したが、振れが大きくなっている。

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	0.9%	0.8%	1.3%
【矢印：対前年度比較】	➡	➡	➡
失業率	2.6%	2.5%	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 前月から小幅に低下
2020年9月以来で1%を下回る

図表2

空室率は前月比マイナス0.04ポイントの0.96%となり、前月から小幅に低下した。新築ビルを中心に空室消化が進んでいる。空室率は2020年9月以来で1%を下回り、非常に低い水準にある。潜在空室率は前月比マイナス0.01ポイントの2.32%となり、前月からほぼ横ばいだった。

募集賃料 10ヵ月連続の上昇
上昇傾向が継続

図表3

募集賃料は10ヵ月連続の上昇となった。都心部では品薄感が強く、引き締まった需給バランスを背景に賃料の上昇傾向が継続している。オフィス需要は活発な状況が続くものの、賃料水準の上昇と移転先の選択肢が限定的な状況から、移転ではなく現オフィスの再契約を選択するケースも多く見られる。

オフィスビル総合研究所
募集賃料は今後3年間で19.5%の上昇を予測

図表4

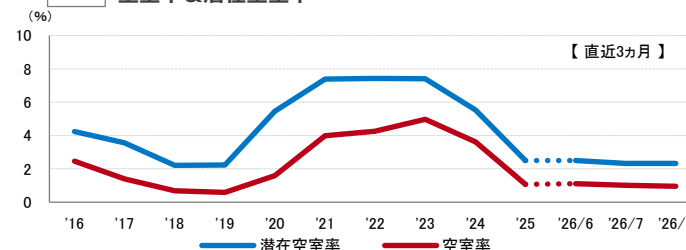
三幸エースト子会社のシンクタンクであるオフィスビル総合研究所は2026年第2四半期時点における東京都心5区の予測レポートを公表した。今後3年間で空室率は1～2%台の低水準で推移し、募集賃料は19.5%の上昇を予想している。

アナリストの視点

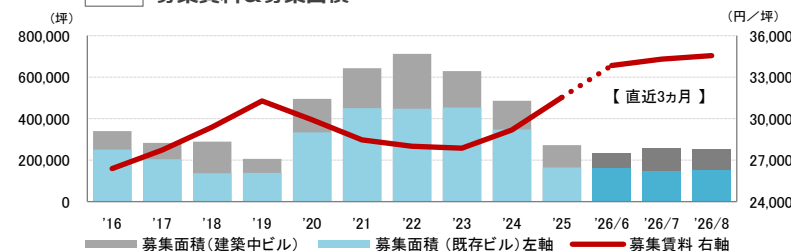
予測レポートは中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）を集計対象としており、立地条件等の競争力の高い大規模ビルは予測値を上回る水準での賃料上昇が考えられる。足元の定量データからは需給バランスが緩む要素は見当たらないものの、中東情勢によるコスト上昇が、企業収益および景気に与える影響には引き続き注視する必要がある。

2026年8月末現在および各年12月31日時点

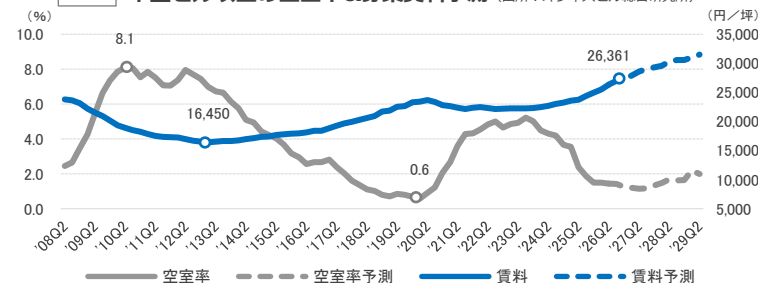
図表2 空室率&潜在空室率



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 中型ビル以上の空室率&募集賃料予測 (出所：オフィスビル総合研究所)



エリア別募集賃料 (円/坪)

2026年8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	50,918	34,000	-	29,000
麹町・番町	28,720	24,404	21,385	17,862
内神田・鍛冶町	32,188	25,271	20,607	17,291
外神田・岩本町	31,000	24,111	19,401	18,369
飯田橋・九段	27,323	24,433	17,297	16,291
募集面積 (坪)	70,284	9,309	9,605	14,356
募集棟数	72	59	139	353

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	57,235	33,800	31,941	24,917
銀座	36,400	29,824	27,469	25,165
日本橋本町・室町	43,900	30,250	20,938	19,292
築地・新富・茅場町	26,785	22,295	18,640	16,685
東日本橋・新川	22,000	19,761	17,358	14,363
募集面積 (坪)	36,890	17,208	15,540	11,503
募集棟数	68	84	169	326

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	36,225	26,897	21,978	19,883
赤坂・青山	36,618	27,244	24,105	24,062
六本木・麻布	33,217	25,645	20,649	19,353
浜松町・高輪	33,938	22,886	21,566	16,893
芝浦・海岸	26,533	18,572	19,583	13,987
募集面積 (坪)	105,168	12,661	13,856	13,329
募集棟数	133	87	180	341

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	32,000	24,650	20,357	19,640
新宿・歌舞伎町	37,600	24,857	23,464	18,218
四谷・市ヶ谷	21,000	21,167	18,080	16,595
高田馬場・大久保	29,000	19,214	16,124	17,880
早稲田・神楽坂	22,800	16,482	16,251	14,409
募集面積 (坪)	20,883	5,318	7,983	8,997
募集棟数	49	49	102	211

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	36,353	31,450	27,549	27,714
桜丘・南平台	40,000	26,800	24,300	22,931
代々木・千駄ヶ谷	29,000	26,543	24,208	20,093
恵比寿・広尾	39,714	29,222	27,474	23,242
初台・本町・笹塚	18,000	16,000	20,301	16,597
募集面積 (坪)	18,262	6,951	8,011	9,000
募集棟数	36	47	102	203

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	29,963	19,472	19,984	18,427
北品川・東品川	22,920	16,600	16,500	22,000
大森・蒲田	16,200	18,167	14,134	13,416
募集面積 (坪)	62,611	6,097	5,703	3,203
募集棟数	72	42	53	83

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	28,688	24,563	19,084	15,870
池袋・西池袋	32,000	21,612	17,621	16,668
巣鴨・大塚	-	17,000	14,832	13,767
湯島・本郷・後楽	24,744	21,040	14,766	14,438
募集面積 (坪)	9,579	8,169	6,787	6,253
募集棟数	27	43	73	155

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	29,000	17,875	21,813	18,773
世田谷区	19,400	25,500	23,495	18,133
中野区	26,200	19,000	14,288	14,433
杉並区	18,000	22,500	14,533	11,354
募集面積 (坪)	7,395	2,733	4,223	4,633
募集棟数	21	18	62	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	17,548	13,386
東陽町・木場・豊洲	17,492	13,167	12,284	11,312
錦糸町・亀戸	18,910	16,772	14,158	14,034
募集面積 (坪)	41,520	4,903	6,059	6,572
募集棟数	53	21	69	163

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	16,850	19,211	16,340	20,322
多摩西部	15,771	15,623	14,762	12,127
募集面積 (坪)	11,610	6,207	9,409	5,973
募集棟数	41	65	112	155

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,740	12,322	11,771	10,161
募集面積 (坪)	55,453	5,723	6,138	4,913
募集棟数	57	47	87	128

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	24,921	17,759	15,636	15,889
募集面積 (坪)	4,056	3,804	2,417	3,189
募集棟数	22	26	41	80

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,598	14,609	13,701	13,345
川崎市	18,833	15,278	13,333	16,156
募集面積 (坪)	107,437	13,588	14,865	9,354
募集棟数	181	118	226	233

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,405	8,894	7,416	6,831
宇都宮市	12,100	10,150	9,731	8,200
高崎市	11,800	10,958	9,018	-
前橋市	11,000	8,333	-	5,000
甲府市	11,000	8,552	7,714	6,209
新潟市	13,500	10,701	9,418	8,714
募集面積 (坪)	14,391	11,756	7,631	2,998
募集棟数	45	93	99	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)

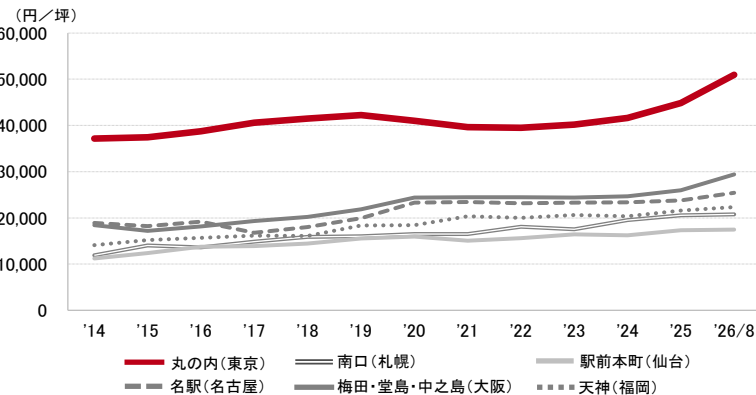
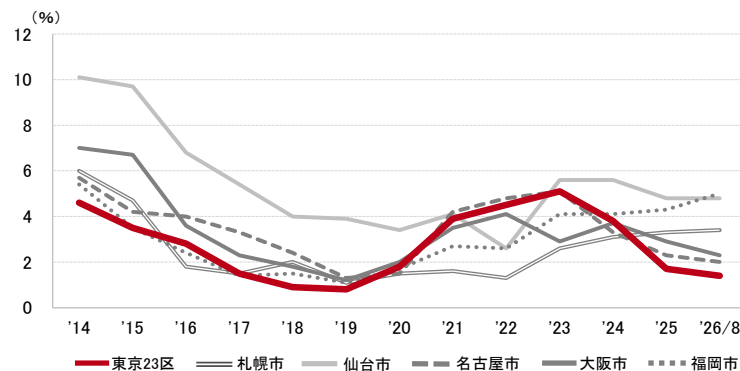
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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 %	4.8 %	2.0 %	2.3 %	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)
50,918 円/坪	20,791 円/坪	17,495 円/坪	25,422 円/坪	29,381 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