

マクロ経済

実質GDP成長率予測
26年度0.9%、27年度1.3%

図表1

2026年4-6月期の実質GDP成長率2次速報（内閣府）を受け、ニッセイ基礎研究所は2026年度の成長率を0.9%、2027年度を1.3%と予測した。景気は物価上昇ペースの加速に伴う実質購買力の低下を背景に民間消費が低迷し、2026年度末にかけて停滞色が強まるとしている。

失業率 前月から上昇（＝悪化）
就業者数は増加も、戻りは強くない

図表1

8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2.5%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。就業者数は大幅な増加と減少を繰り返しており、今月の戻りは強くなかった。

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	0.9%	0.9%	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 前月からほぼ横ばい
今後も低下傾向が続く見込み

図表2

空室率は前月比プラス0.01ポイントの0.97%となり、前月からほぼ横ばいだった。統合移転や部分解約等で現空床が生じた一方、新築ビルがほぼ満室で竣工したことに加え、館内増床等で空室の消化が進んだ。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの2.26%となった。今年の新規供給はピークを越えたことから、今後も空室率・潜在空室率の低下傾向が続くとみられる。

募集賃料 11ヵ月連続の上昇
2000年以降の最高値を更新

図表3

募集賃料は11ヵ月連続の上昇となった。ファンドバブル時のピークである2008年1月の34,686円/坪を上回り、2000年以降の最高値を更新した。引き締まった需給バランスを背景に、賃料は上昇傾向が続いている。

ネット・アブソープション（吸収需要）
2期連続の需要超過

図表4

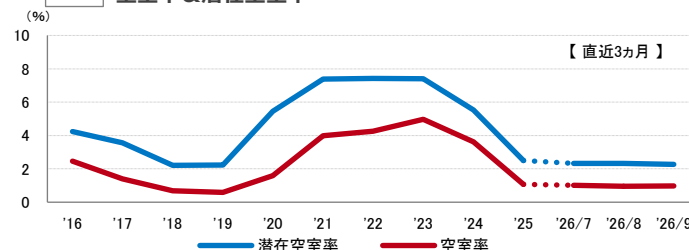
ネット・アブソープション（吸収需要）はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。直近2026年第3四半期は需要が供給を上回り、2期連続の需要超過となった。吸収需要がプラスとなるのは2022年第2四半期から18期連続となっている。

アナリストの視点

オフィス需要は前向きな需要が多く活発な状況が続く一方、まとまった面積の募集床は引き続き限定的なため、大口テナントは移転が難しく館内増床や分室による対応が増えている。今年に入り、需要超過が縮小したことで空室率はわずかな動きが続いており、空室率の更なる低下余地は乏しくなりつつある。

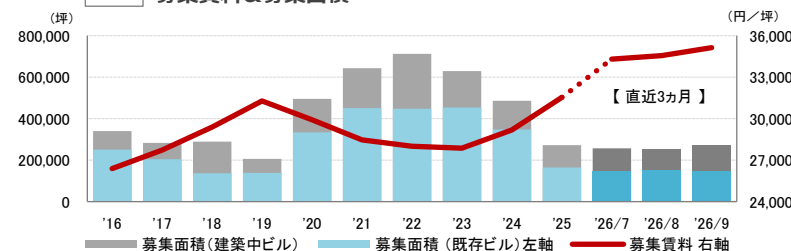
2026年9月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



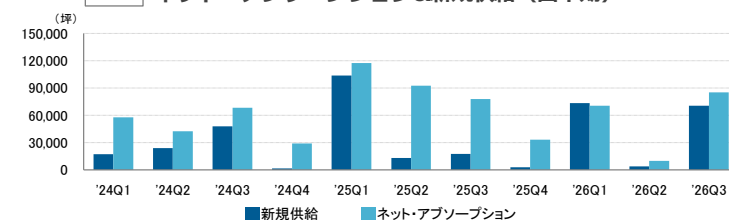
	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
空室率	1.12%	1.11%	1.00%	0.96%	0.97%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	2.56%	2.50%	2.33%	2.32%	2.26%

図表3 募集賃料&募集面積



	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
募集賃料 (共益費込)	33,468円/坪	33,849円/坪	34,316円/坪	34,575円/坪	35,146円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	236,354坪	231,906坪	257,435坪	251,487坪	272,470坪

図表4 ネット・アブソープション&新規供給（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	50,520	34,000	-	30,750
麹町・番町	28,869	24,552	21,253	17,647
内神田・鍛冶町	32,188	25,500	20,593	17,428
外神田・岩本町	28,667	24,800	21,566	17,934
飯田橋・九段	26,855	24,433	17,749	16,221
募集面積 (坪)	69,956	9,033	8,868	14,007
募集棟数	67	63	133	348

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	57,235	33,286	31,941	25,100
銀座	36,700	31,000	28,475	25,134
日本橋本町・室町	43,778	32,000	20,722	19,292
築地・新富・茅場町	27,554	22,184	18,703	16,687
東日本橋・新川	22,069	19,929	17,310	14,510
募集面積 (坪)	35,269	16,124	14,043	11,400
募集棟数	68	86	157	321

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	36,538	26,000	22,206	20,157
赤坂・青山	38,444	27,639	24,407	23,204
六本木・麻布	32,818	24,277	21,787	18,769
浜松町・高輪	34,679	23,045	21,225	16,985
芝浦・海岸	27,250	21,722	19,072	13,787
募集面積 (坪)	100,121	13,025	13,084	13,340
募集棟数	126	88	178	347

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	33,056	24,650	20,250	20,648
新宿・歌舞伎町	38,200	24,889	22,725	18,752
四谷・市ヶ谷	21,000	21,167	17,861	16,465
高田馬場・大久保	29,000	18,489	15,778	18,419
早稲田・神楽坂	22,800	16,482	15,751	14,322
募集面積 (坪)	46,933	4,950	7,945	9,436
募集棟数	50	48	101	216

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	37,800	33,278	28,748	28,985
桜丘・南平台	40,000	26,500	24,751	25,448
代々木・千駄ヶ谷	28,667	26,901	25,824	20,109
恵比寿・広尾	40,556	29,222	27,706	23,371
初台・本町・笹塚	18,000	16,333	21,163	16,663
募集面積 (坪)	20,191	5,487	7,631	8,959
募集棟数	36	43	97	195

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	30,860	20,262	18,340	18,580
北品川・東品川	23,360	17,600	16,500	22,000
大森・蒲田	16,200	18,167	14,145	13,980
募集面積 (坪)	62,045	6,088	5,613	3,190
募集棟数	70	42	57	86

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	28,688	23,357	19,160	16,613
池袋・西池袋	32,000	22,035	17,453	16,674
巣鴨・大塚	-	17,000	14,173	13,230
湯島・本郷・後楽	24,744	20,984	15,214	14,527
募集面積 (坪)	9,329	8,013	6,390	6,065
募集棟数	26	45	66	151

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	28,571	17,875	23,171	21,691
世田谷区	20,500	25,500	22,697	18,173
中野区	26,200	19,000	15,151	14,076
杉並区	18,000	18,750	15,533	12,336
募集面積 (坪)	7,573	2,650	4,845	4,617
募集棟数	21	17	64	116

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	26,250	23,188	18,409	13,724
東陽町・木場・豊洲	17,395	13,688	12,260	11,312
錦糸町・亀戸	18,629	16,800	14,016	14,374
募集面積 (坪)	39,053	4,847	6,382	6,326
募集棟数	51	23	73	161

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	16,850	18,061	16,340	19,517
多摩西部	16,908	15,498	14,697	13,302
募集面積 (坪)	11,552	6,299	9,497	5,926
募集棟数	38	64	113	153

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,738	12,506	12,382	10,682
募集面積 (坪)	55,290	5,595	6,288	4,681
募集棟数	55	47	89	126

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	24,972	17,981	15,515	15,872
募集面積 (坪)	4,257	3,951	2,440	3,157
募集棟数	16	28	42	78

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,398	14,732	13,885	13,311
川崎市	18,917	15,438	13,708	15,157
募集面積 (坪)	109,373	13,476	14,337	9,150
募集棟数	181	120	222	235

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,405	8,894	7,507	6,831
宇都宮市	12,100	10,150	9,842	8,634
高崎市	11,800	11,165	9,805	-
前橋市	12,500	8,333	-	5,000
甲府市	11,000	8,552	8,602	10,000
新潟市	13,500	10,893	9,418	9,720
募集面積 (坪)	14,535	12,014	7,545	3,100
募集棟数	44	94	102	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)

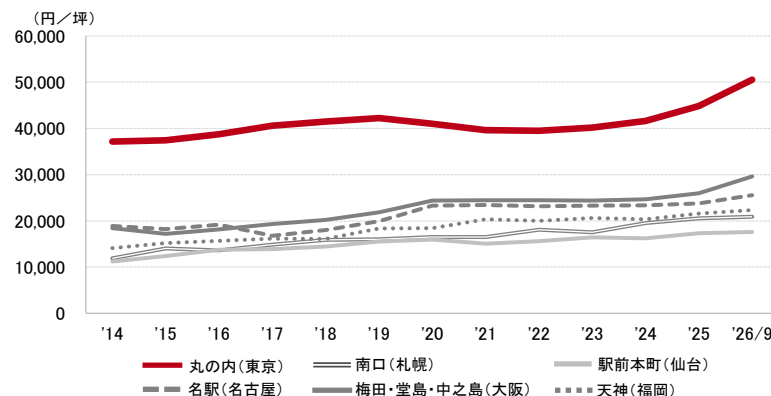
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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 %	1.8 %	2.5 %	5.2 %

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)
50,520 円/坪	20,922 円/坪	17,570 円/坪	25,560 円/坪	29,625 円/坪	22,362 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

