Office Market 11

Nov. 2026 東京都心5区 大規模ビル

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

マクロ経済

2026年7-9月期 実質GDP成長率 4四半期ぶりのマイナス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、11月16日に内閣府が公表する2026年7-9月期の実質GDP成長率は4四半期ぶりのマイナス成長が予想される。民間消費の減少と原油を中心に輸入が大幅に増加したことが背景となっている。10-12月期はプラス成長に復帰するものの、民間消費が伸び悩む等で、前期比年率0%台半ばと低めの伸びにとどまるとしている。

失業率 前月から低下（＝改善） 就業者数は均せば増加傾向

図表1

9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）、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。就業者数は今年に入ってからは振れが大きいものの、均せば増加傾向が続いている。

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%	0.9%	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
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

2026年10月末現在および各年12月31日時点

空室率・潜在空室率 前月から小幅な低下 緩やかな低下傾向が継続

図表2

空室率は前月比マイナス0.10ポイントの0.87%となり、前月から小幅に低下した。港区や中央区の新築ビルを中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.08ポイントの2.18%となった。空室率・潜在空室率ともに緩やかな低下傾向が継続している。

募集賃料 12ヵ月連続の上昇 2000年以降の最高値更新が続く

図表3

募集賃料は12ヵ月連続の上昇となった。2000年以降の最高値更新が続き、賃料は36,000円／坪台が視野に入りつつある。募集中の物件が条件を引き上げるケースに加え、新規募集時に従前より強気な募集条件を設定する動きが広がっており、賃料水準を押し上げている。

募集賃料 対前年同月比 2024年2月から33ヵ月連続でプラス

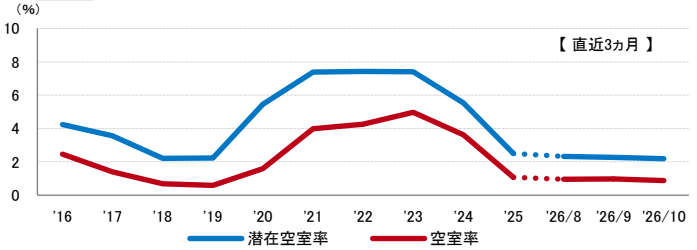
図表4

募集賃料の対前年同月比は、2024年2月から33ヵ月連続でプラスとなった。2026年3月からは10%を超える力強い上昇ペースが続いている。足元では需給バランスが緩む要素は限定的で、貸手市場を背景に今後も上昇傾向が続くとみられる。

アナリストの視点

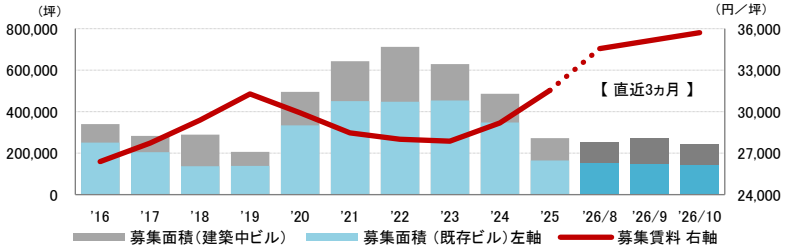
2026年10月のプラス幅は14.8%と、ファンドバブル時に記録した10%台後半が目前に迫っている。募集賃料は上昇ペースが加速しており、賃料水準の引き上げを積極的に進める貸手側の強気な姿勢が鮮明になっている。一方で、割高感を感じるテナントも増えており、大幅に上昇した賃料水準で順調に成約が進むのか、今後の動向が注目される。

図表2 空室率＆潜在空室率



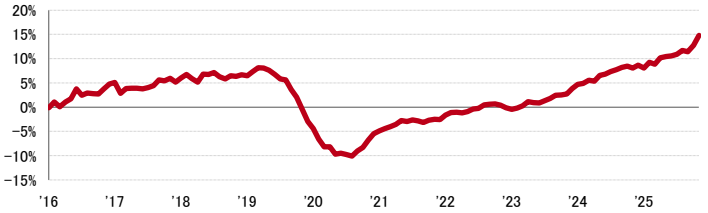
	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室率	1.11%	1.00%	0.96%	0.97%	0.87%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	2.50%	2.33%	2.32%	2.26%	2.18%

図表3 募集賃料＆募集面積



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集賃料（共益費込）	33,849円/坪	34,316円/坪	34,575円/坪	35,146円/坪	35,725円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	231,906坪	257,435坪	251,487坪	272,470坪	244,782坪

図表4 募集賃料 対前年同月比



三幸エステート株式会社　東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

Office Market 11

Nov. 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10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	52,507	36,000	-	27,875
麹町・番町	29,087	24,755	21,261	17,585
内神田・鍛冶町	31,813	25,500	20,403	17,400
外神田・岩本町	28,667	25,333	20,708	18,141
飯田橋・九段	26,855	24,767	17,861	16,206
募集面積（坪）	70,040	8,494	10,426	13,582
募集棟数	70	66	150	333

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	58,438	33,000	31,535	24,250
銀座	36,545	31,800	29,922	24,692
日本橋本町・室町	44,000	30,600	20,377	20,334
築地・新富・茅場町	27,600	22,382	18,712	17,219
東日本橋・新川	22,143	20,032	17,329	14,898
募集面積（坪）	36,411	15,368	14,320	12,311
募集棟数	72	82	159	331

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	37,350	27,391	22,441	19,671
赤坂・青山	38,571	29,219	24,119	23,495
六本木・麻布	33,450	24,431	21,760	19,398
浜松町・高輪	34,296	23,608	20,897	16,869
芝浦・海岸	27,481	21,722	17,438	14,597
募集面積（坪）	99,512	12,703	13,409	13,489
募集棟数	127	91	175	351

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	33,639	24,650	18,400	21,056
新宿・歌舞伎町	38,200	24,800	24,588	18,917
四谷・市ヶ谷	22,000	18,750	18,308	16,797
高田馬場・大久保	29,000	18,299	15,974	18,647
早稲田・神楽坂	22,800	17,549	15,751	14,831
募集面積（坪）	20,761	5,654	8,149	9,699
募集棟数	48	47	106	226

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	39,000	33,768	29,010	29,061
桜丘・南平台	40,000	29,200	25,358	25,448
代々木・千駄ヶ谷	30,200	26,890	25,091	20,967
恵比寿・広尾	40,300	28,333	27,500	23,505
初台・本町・笹塚	18,000	16,333	20,771	16,970
募集面積（坪）	18,058	4,941	8,291	9,041
募集棟数	34	39	105	194

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	31,130	21,239	18,418	19,838
北品川・東品川	23,154	18,250	16,500	22,000
大森・蒲田	17,000	18,167	14,574	13,839
募集面積（坪）	54,174	6,471	5,189	3,084
募集棟数	69	43	56	82

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	30,000	23,611	19,029	16,783
池袋・西池袋	32,000	22,035	18,120	16,751
巣鴨・大塚	-	17,500	15,790	13,778
湯島・本郷・後楽	23,707	21,040	15,279	14,322
募集面積（坪）	9,678	8,559	5,600	5,577
募集棟数	24	47	67	135

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	30,333	17,875	20,811	21,111
世田谷区	22,400	25,500	22,672	18,360
中野区	26,200	19,000	15,442	13,978
杉並区	18,000	18,750	16,146	10,799
募集面積（坪）	7,269	2,559	5,254	4,692
募集棟数	17	16	65	114

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,000	23,188	18,118	13,673
東陽町・木場・豊洲	17,462	13,438	12,113	11,387
錦糸町・亀戸	18,792	16,708	13,986	14,360
募集面積（坪）	40,279	4,607	5,693	6,065
募集棟数	54	24	67	158

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	16,833	18,340	16,963	19,725
多摩西部	16,961	15,591	14,751	12,693
募集面積（坪）	12,157	6,039	9,346	5,880
募集棟数	39	58	114	153

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋（千葉県西部）	12,489	12,731	11,845	10,397
募集面積（坪）	56,079	6,117	5,963	4,735
募集棟数	55	49	85	128

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま（埼玉県中心部）	25,361	18,262	15,549	15,294
募集面積（坪）	4,376	4,262	2,558	3,061
募集棟数	17	34	40	76

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,552	14,853	13,702	12,932
川崎市	19,000	17,313	13,863	18,295
募集面積（坪）	112,293	13,523	14,689	9,649
募集棟数	180	122	221	241

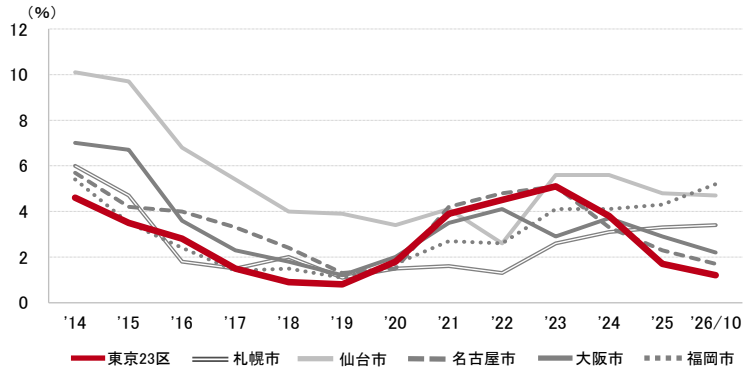
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,468	9,337	7,423	6,831
宇都宮市	12,250	10,250	10,095	8,033
高崎市	11,800	10,957	9,228	5,262
前橋市	11,000	8,500	-	3,597
甲府市	11,000	8,719	8,602	10,000
新潟市	13,500	10,938	8,302	9,720
募集面積（坪）	15,076	11,666	7,622	3,308
募集棟数	47	95	106	65

※ 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

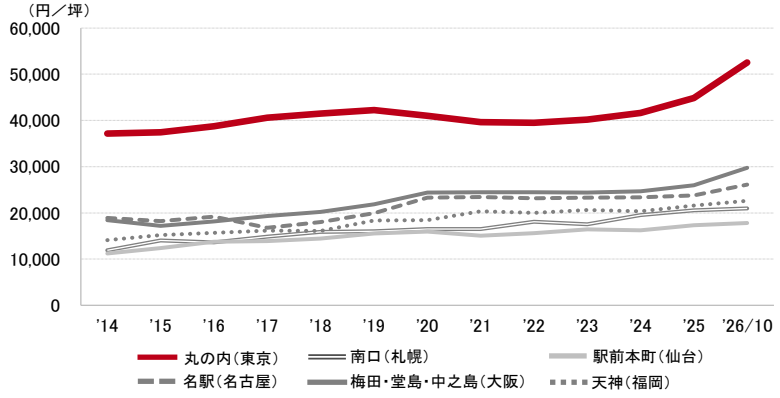
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.2％	3.4％	4.7％	1.7％	2.2％	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）
52,507 円/坪	20,991 円/坪	17,836 円/坪	26,135 円/坪	29,725 円/坪	22,597 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