

賃貸市場基礎指標

2.8%
空室率

	前年 同期比	今後12ヵ月 の予測
2.8%	▼	▼

188,994
年間ネット・アブソープション、坪

	前年 同期比	今後12ヵ月 の予測
188,994	▲	▼

6.1%
平均想定成約賃料
年間変動率

	前年 同期比	今後12ヵ月 の予測 ²
6.1%	▲	▲

(注記のない限り、全て都心5区グレードAオフィスの指標)

経済指標

8.5M
東京都 就業者数¹

	前年 同期比	今後12ヵ月 の予測 ²
8.5M	▲	▲

2.4%
東京都完全失業率¹

	前年 同期比	今後12ヵ月 の予測
2.4%	▲	—

2.3%
全国完全失業率¹

	前年 同期比	今後12ヵ月 の予測
2.3%	▼	—

出所：東京都統計局、総務省統計局

¹ 2024年第4四半期平均

² Moody's Analytics等各社予測の中央値

³ 2025年1月～3月期の法人企業景気予測調査における金融業、保険業を除く資本金10億円以上の企業が対象

⁴ 令和5年度法人企業統計調査における金融業、保険業を除く資本金10億円以上の企業が対象

⁵ 就業者数を、国勢調査(2020)、労働力調査(各年平均値)をもとにした産業別の職業分類に基づいて配分し、オフィスワーカー数を推計

⁶ 建設物価 建築費指数^⑥

経済：オフィス就業者数は年平均5万人程度の増加、需要は拡大

2024年の実質GDP成長率は前年の1.5%から0.6%に減速。2025年は実質賃金の改善による個人消費回復に伴い成長率は1.0%程度と予想されるが、米国の輸入関税政策による世界経済全体の先行きに対し不確実性が高まっている²。他方、2025年度の経常利益予想は前年比-0.2%³と、引き続き過去10年平均⁴を30%上回る水準と見込まれ、足許の企業の賃料負担能力は底堅い。東京都の雇用環境は全国を上回る改善が続き、2019年から2024年にかけて年平均0.9%の増加（全国では0.2%増加）となっている。情報通信業は年平均2.8%増加し、インターネット関連産業の雇用増加が都内就業者数の増加を後押し。想定されるオフィスワーカー数は全体で年平均1.6%増加しており、オフィス床需要は着実に増加傾向⁵。

需給：新規供給は増加するも、安定した需要を受け空室率は2%台を維持

2025年第1四半期末の都心5区グレードAオフィスの年間ネット・アブソープションは前年比53.6%増加の18.9万坪。募集面積率、空室率ともに前四半期からわずかに上昇したが、前年同期比では低下。35サブマーケット中、13のサブマーケットでは募集面積率が0%台となり、空室が枯渇。総じて、グレードB以下や自社ビルから労働生産性を向上させるグレードの高いオフィスビルへの移転が目立つ。二次空室は、既存テナントの増床ニーズにより外部募集前に退去区画が埋め戻される事例が多くみられた。2025年第1四半期末時点の内定率は、竣工1年以内のビルで84.4%に達し、今後更なる稼働率の改善が見込まれる。

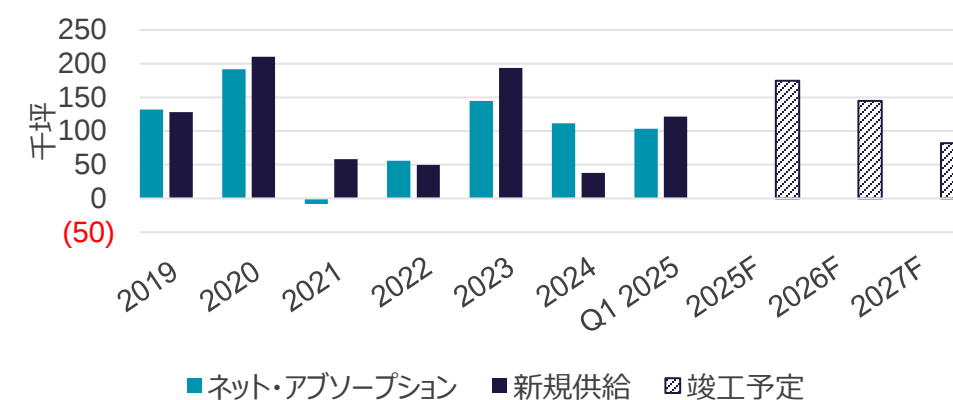
賃料：タイトな需給及び新築の供給により賃料は更に上昇

2025年第1四半期の都心5区グレードAオフィス全体の平均想定成約賃料は前年同期比6.1%上昇し37,012円となり、募集賃料の上昇幅（4.5%）を上回った。総じて空室率が低下していることに加え、2019年以降累計約29%^⑥に達する建築費の上昇が未竣工ビルの賃料に転嫁される等、全体の募集賃料にさらなる上昇圧力がかかる。

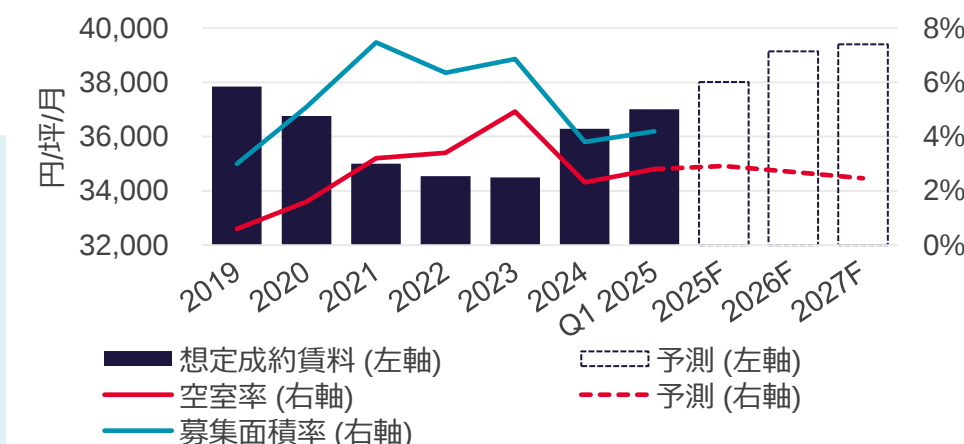
OUTLOOK

- 今後2年間の東京都のオフィスワーカー関連産業の就業者数は年1%、実数では年2万人程²の増加基調。
- 今後1年の新規供給は過去10年平均の1.4倍に達するが、これらのビルの2025年第1四半期末の内定率は73.8%に達している。二次空室が館内増床で埋め戻される事例が目立つことから、大規模な空室の発生により空室率が大幅に上昇する可能性は限定的。需給の逼迫から賃料上昇を見込んでテナント誘致を先延ばしにする貸主の動きもあり、戦略的に空室を残して竣工を迎えるビルなどの影響から2025年内に空室率が3%台まで一時的に上昇する可能性がある。旺盛な需要を受け 2026年には再び2%台に低下する見通し。
- 35サブマーケットの約8割のサブマーケットでは空室率が2%以下で推移しており、今後2年間で年4%程度の賃料上昇を見込む。その他のサブマーケットでも、年2%程度の賃料上昇が見込まれる。

需要と供給（坪）



想定成約賃料インデックスと空室率の見通し



主要なオフィス移転事例 Q1 2025公表分、面積順

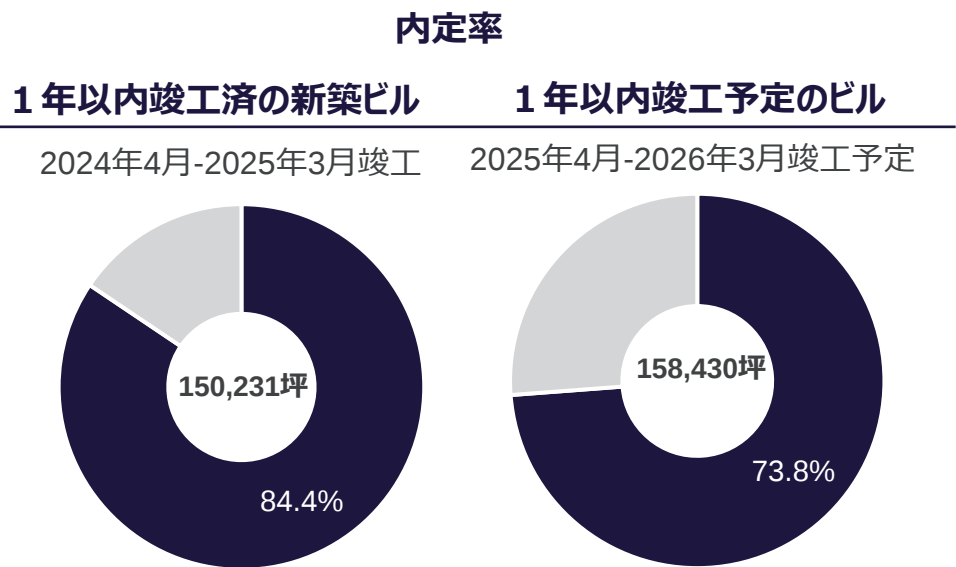
テナント	業種*	移転先ビル名	サブマーケット	移転元ビル名	サブマーケット**	想定賃貸面積 (坪)	移転理由
HENNGE	TMT	明治安田新宿ビル	西新宿	Daiwa渋谷スクエア	渋谷	1,600	拡張
日本音楽著作権協会	TMT	赤坂インターシティAIR	赤坂	(渋谷区上原3丁目のビル)	-	1,560	BCP対応強化
アビオ債権回収	専門サービス	豊洲フロント	豊洲	SMBC豊洲ビル	豊洲	1,533	グレードアップ移転
すかいらくホールディングス	宿泊業・飲食サービス	中野M-SQUARE	中野	(武蔵野市西久保1丁目の賃貸ビルなど)	-	1,200	拠点集約
ミライト・ワン	TMT	虎ノ門アルセアタワー	虎ノ門・神谷町	豊洲プライムスクエア	豊洲	1,050	BCP対応強化

*TMTはTelecom Media Technology (TMT) industryの総称
**弊社オフィスサブマーケット。非設定エリアは「-」で表示。
出所: 日経不動産マーケット情報

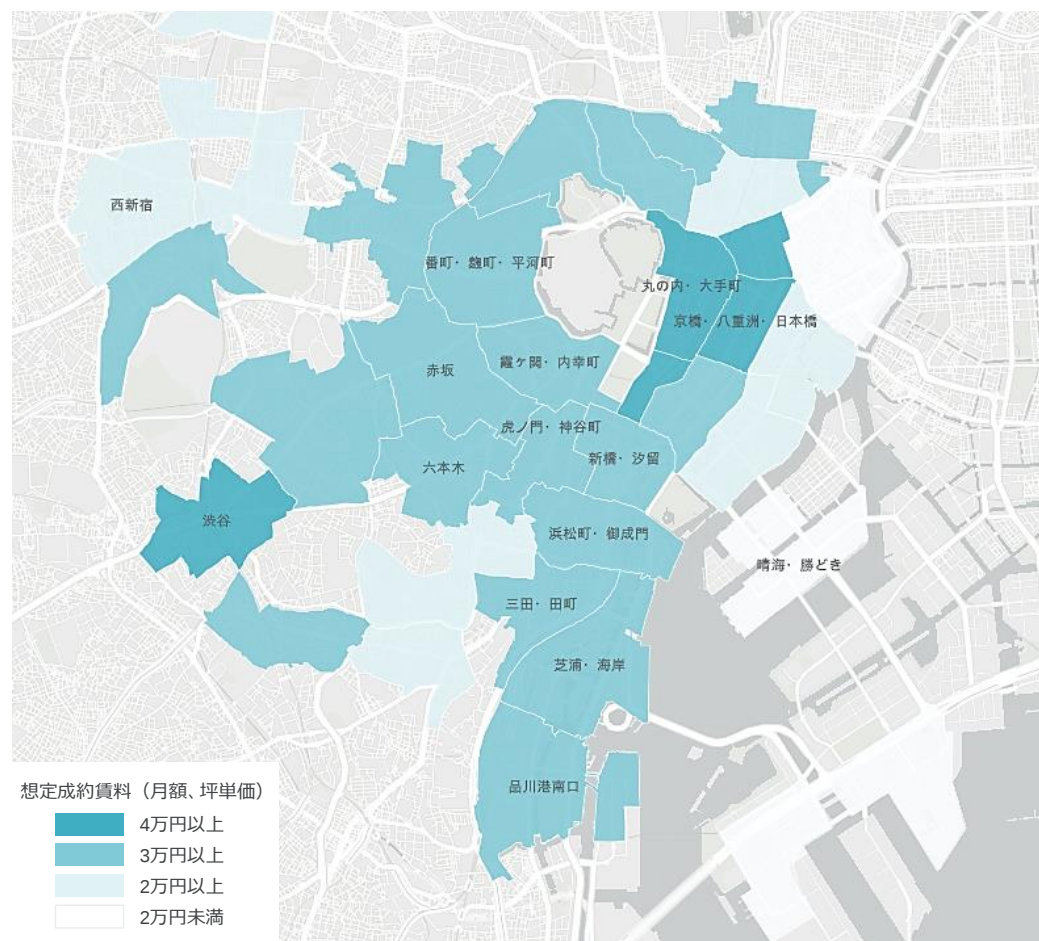
主要な新規供給予定、グレードAオフィスビル、竣工予定年月順

ビル名	サブマーケット	主なテナント	基準床面積 (坪)	想定延床面積 (坪)	竣工予定	貸主 / 開発会社
ミタマチテラス	三田・田町	三晃金属工業	581	16,789	2025年5月	中央日本土地建物
麹町弘済ビルディング	番町・麹町・平河町	ケンコーマヨネーズ	670	11,011	2025年6月	弘済会
住友不動産芝公園プロジェクト	三田・田町	-	410	11,800	2025年9月	住友不動産
THE LINKPILLAR 2 (ザ リンクピラー ツー)	品川港南口	神戸製鋼グループ	1,100	62,969	2026年1月	東日本旅客鉄道
TOFROM YAESU TOWER	京橋・八重洲・日本橋	日本紙パルプ	755	68,081	2026年2月	東京建物
日本橋一丁目中地区再開発 C街区	京橋・八重洲・日本橋	バンク・オブ・アメリカ、JERA	1,372	52,831	2026年3月	三井不動産、野村不動産
大手町ゲートビルディング	内神田・鍛冶町	三菱地所設計	627	25,833	2026年7月	三菱地所
(仮称)明治安田生命新宿ビル	西新宿	HENNGE	817	20,627	2026年9月	明治安田生命保険
野村不動産日本橋本町ビル計画	日本橋本町・日本橋室町	-	511	10,631	2026年11月	野村不動産
日本橋本町木造計画 (むろまち小路)	日本橋本町・日本橋室町	ホーチキ	357	4,840	2026年12月	三井不動産
世界貿易センタービルディング 本館	浜松町・御成門	-	848	62,908	2027年3月	世界貿易センタービル

出所: 各貸主/開発会社リリース、各主なテナントリリース、日経不動産マーケット情報



サブマーケット	総貸室面積 (坪)	期末稼働面積 (坪)	期末募集面積率		期末空室率		年間ネット・ アブソープション (坪)	1年以内 竣工済新築ビル (坪)	1年以内 竣工予定ビル (坪)	平均募集賃料		平均想定成約賃料	
				前年同期比		前年同期比				(月 / 坪、 共益費込み)	前年同期比	(月 / 坪、 共益費込み)	前年同期比
丸の内・大手町	586,986	584,051	1.3%	-2.1pp	0.5%	-1.1pp	6,457	0	0	49,424	3.4%	47,514	5.2%
京橋・八重洲・日本橋	193,327	191,007	2.3%	-0.4pp	1.2%	-0.1pp	10,502	10,444	78,246	45,438	6.1%	43,557	5.6%
渋谷	146,325	146,325	1.1%	-0.6pp	0.0%	-1.5pp	9,629	7,547	0	44,597	2.6%	41,734	2.8%
虎ノ門・神谷町	257,289	253,430	6.0%	-11.0pp	1.5%	-13.0pp	52,808	22,644	0	41,619	6.5%	38,168	9.2%
六本木	211,936	202,399	6.2%	0.2pp	4.5%	-0.7pp	7,794	6,657	0	41,486	4.0%	36,192	4.5%
芝浦・海岸	108,558	73,711	34.7%	27.9pp	32.1%	28.6pp	9,090	41,594	0	36,277	13.4%	34,775	18.5%
霞ヶ関・内幸町	99,489	99,290	0.7%	-0.5pp	0.2%	-0.8pp	796	0	0	36,568	3.0%	34,240	4.1%
赤坂	105,422	101,205	5.3%	4.3pp	4.0%	3.0pp	7,574	10,845	32,000	36,305	4.3%	34,102	4.1%
新橋・汐留	120,437	119,233	1.5%	-2.2pp	1.0%	-2.0pp	2,409	0	0	35,206	3.0%	33,501	6.5%
品川港南口	186,612	184,746	2.2%	-3.0pp	1.0%	-3.1pp	54,214	50,500	27,000	34,398	12.3%	32,304	15.8%
番町・麹町・平河町	68,810	68,397	2.6%	0.7pp	0.6%	0.6pp	-413	0	6,280	34,101	-1.2%	31,898	-0.6%
浜松町・御成門	100,466	99,964	1.1%	0.5pp	0.5%	0.0pp	0	0	0	33,984	4.9%	31,405	6.9%
三田・田町	101,254	96,900	4.3%	-19.0pp	4.3%	-14.8pp	14,986	0	14,903	33,848	8.6%	31,354	10.9%
西新宿	101,002	100,295	4.3%	-7.2pp	0.7%	-3.8pp	3,838	0	0	31,200	6.3%	29,533	6.6%
晴海・勝どき	90,019	77,146	17.1%	-7.3pp	14.3%	-7.4pp	6,661	0	0	18,805	0.0%	17,143	4.2%
都心5区	3,014,827	2,930,412	4.2%	-1.8pp	2.8%	-1.5pp	188,994	150,231	158,430	39,419	4.5%	37,012	6.1%



都心5区所在の下記基準を満たすオフィスビル

調査対象 2000年以降竣工/貸室面積4,000坪以上/基準階面積300坪以上
Q1 2025時点の棟数：219

賃料：各ビルの共益費込みの成約もしくは募集賃料総額（グロス・レント）を貸室総面積で除した値

空室率：当期末時点での空室面積を貸室面積合計で除した値

募集面積率：募集面積を貸室面積合計で除した値

ネット・アブソープション：前年同期末空室面積＋年間新規竣工ビル貸室総面積－当四半期末空室面積

ヘッド・オブ・リーシング・アドバイザー・グループ

keiji.kato@cushwake.com

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング

hideaki.suzuki@cushwake.com

シニア・マネージャー、リサーチ&コンサルティング

kanako.hatayama@cushwake.com

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(C&W)について

C&Wはニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約60カ国、400拠点に約52,000人の従業員を擁しています。施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2024年の売上高は94億ドルを記録しました。Better never settlesという企業理念のもと、受賞歴のある企業文化が評価され、業界やビジネス界から数々の称賛を受けています。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com/ にアクセス下さい。

©2025年クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（Cushman & Wakefield PLC及びそのグループ会社を意味します。）（C&W）

- ・本レポートの著作権はC&Wが保有し、C&Wの書面による事前の承諾なしに全部又は一部を変更、複製、再配布、第三者に転送することはできません。
- ・本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、C&W又は第三者が発行する有価証券、不動産、不動産関連金融商品の販売その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。特定の投資及び投資戦略に関しては、本レポートの利用者ご自身で独自に検討する必要があります。本レポートは、自己責任にてご利用ください。
- ・本レポートは、信頼することができると判断した情報を前提として、本レポートの作成年月日又は本レポートにおいて示されている基準年月日現在のC&Wの見解です。C&Wは、本レポート中の見解その他の記載内容を更新する義務を負いません。
- ・本レポートにおいて示した市場動向及びその予想は、重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。本レポート中の見解その他の記載内容は事前連絡なしに変更されることもあります。
- ・本レポートで使用されている表及びグラフは過去のもの又は将来の予測を示すものであり、将来の動向を保証するものではありません。
- ・C&Wは、本レポートの正確性、完全性、信頼性、有用性、その利用における適合性等について保証するものではありません。

出所: OpenStreetMap (contributors: Microsoft, Facebook and its affiliates), Esri Community Maps (contributor: Esri)