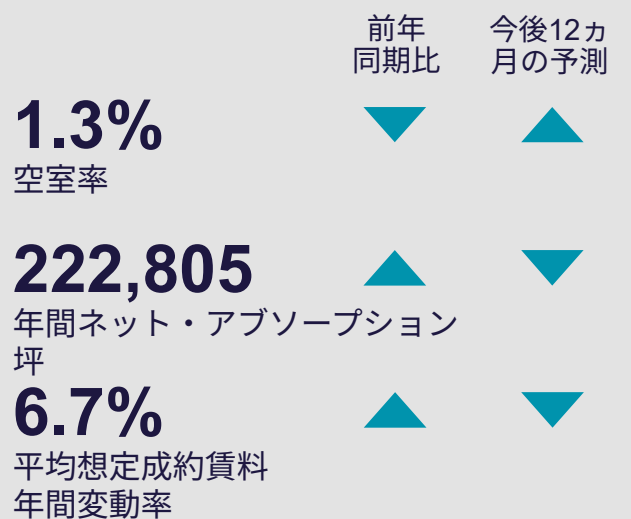
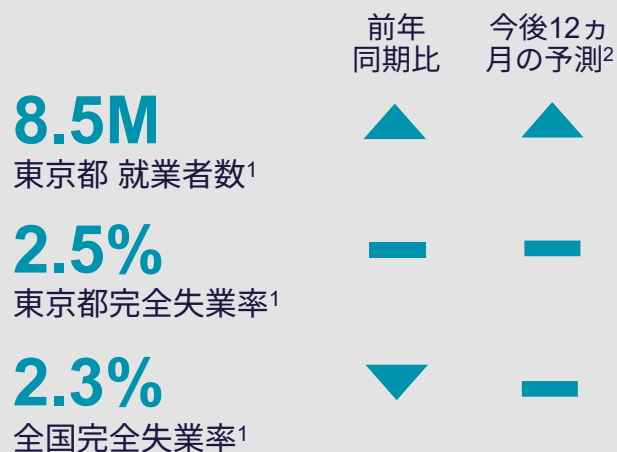


賃貸市場基礎指標



(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



出所：東京都統計局、総務省統計局

¹ 2025年第1四半期平均

² Moody's Analytics等各社予測の中央値

³ 2025年4月～6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年度及び2025年4月～6月期の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」

経済：オフィスワーカー数は年平均約5万人増加、需要は拡大

2025年の実質GDP成長率は前年比+0.7%程度と見込まれ、2024年(同+0.2)を上回る²見通し。米国の輸入関税政策による世界経済及び日本の輸出減速は懸念材料だが、原油価格下落でコストが抑制され、非製造業を中心に企業収益は高水準を維持する見込み。2025年度の経常利益予想は前年比-2.1%³と予想されているが、依然として過去10年平均⁴を約25%上回る水準にあり、足許の企業の賃料負担能力は堅調と判断される。東京都の就業者数は全国を上回るペースで増加が続いている。2019年第1四半期から2025年第1四半期にかけて就業者数は年平均0.8%増加(全国では0.2%増加)。これに伴い、オフィスワーカー数全体も同期間で年平均1.4%増加⁵しており、オフィス床需要も増加傾向にある。

需給：旺盛な需要を受け空室率は2%を下回る

2025年第2四半期末の都心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約2倍の22.3万坪に達した。これに伴い、募集面積率及び空室率はともに低下し、空室率は2021年3月以来となる1%台を記録。労働生産性向上を目的とした自社ビルやグレードB以下のオフィスから、よりグレードの高いビルへの移転が顕著である。過去1年以内に竣工した新築ビルの内定率は85.8%であるが、市場での需給逼迫を受けて、稼働率の更なる改善が見込まれる。既存テナントの増床ニーズや、入退去工事期間の長期化により従前テナントの退去前に新規テナント募集活動の時間を確保できることにより、二次空室の発生が軽減される傾向にある。

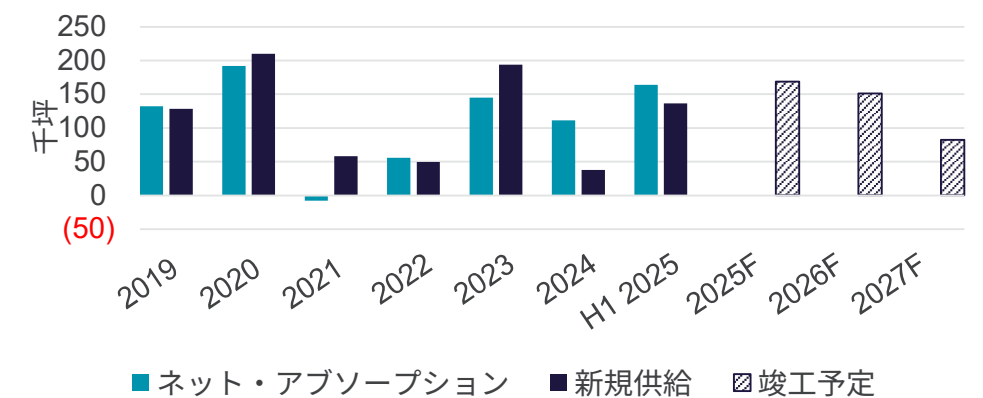
賃料：タイトな需給及び新築供給減により賃料は更に上昇

2025年第2四半期の都心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6.7%上昇し37,639円となり、募集賃料の上昇幅(同6.3%)を上回った。空室率の低下に加え、2019年以降累計で約30%⁶に達する建築費の上昇が、新築や未竣工ビルの賃料に転嫁されていることが主な要因と考えられる。サブマーケット別では、新築が竣工した「芝浦・海岸」(+18.2%)や「品川・港南口」(+14.8%)において上昇率が特に高かった。

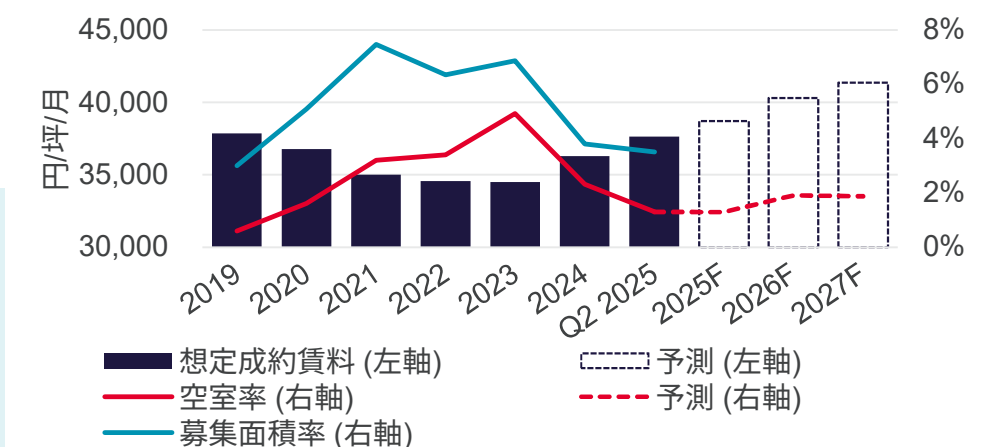
OUTLOOK

- 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平均約+1%(実数ベースで年約1万人)の増加基調が続く見通し²。
- 今後1年間の新規供給は過去10年平均の約1.2倍に達するが、これらのビルの2025年第2四半期末における内定率は既に75.3%。また、館内増床や従前テナント退去前の成約増加により、大規模な二次空室の発生により空室率が大幅に上昇する可能性は低いと予想される。空室率は今後2年間にわたり2%未満で推移すると見込む。
- 一部のサブマーケットでは賃料上昇ペースに減速がみられるものの、新規供給が2026年から2027年に減少することから、ペースはやや緩やかになるが賃料の上昇傾向は継続すると予想される。今後2年間の想定成約賃料は年平均+5%程度の上昇を見込む。

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 Q2 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
LINEヤフー	TMT	赤坂トラストタワー	赤坂	(新設)	-	16,000	拡張
アマゾンジャパン	TMT	麻布台ヒルズ森JPタワー	虎ノ門・神谷町	(新設)	-	15,000	拡張
伊藤忠商事	卸売・小売	赤坂トラストタワー、 ATT EAST	赤坂	東京本社ビル、 Itochu Garden	青山・ 表参道	10,000超	建替
公正取引委員会、人事院、 個人情報保護委員会、 食品安全委員会	公務,その他	虎ノ門アルセアタワー	虎ノ門・神谷町	霞が関コモンゲート西館、 赤坂パークビル	霞ヶ関・ 内幸町	7,019	賃料削減
第一三共	製造業	日本橋一丁目中地区再開発 C街区	京橋・八重洲 ・日本橋	第一三共本社ビルA館、 B館	日本橋本町・ 日本橋室町	5,445	拠点集約

*TMTはTelecom Media Technology (TMT) industryの総称
出所: 日経不動産マーケット情報

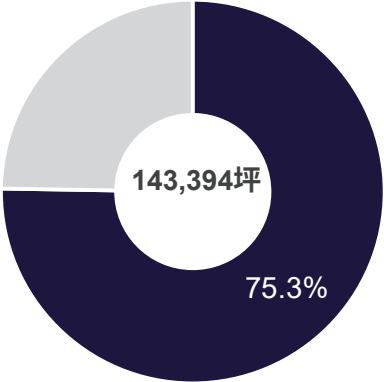
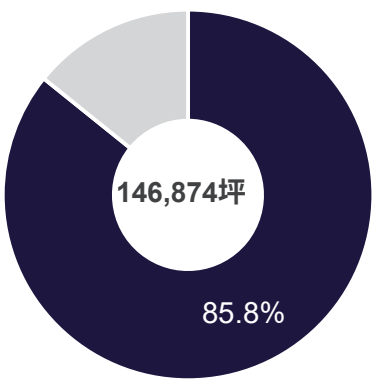
内定率

1年以内竣工済の新築ビル

1年以内竣工予定のビル

2024年7月-2025年6月竣工

2025年7月-2026年6月竣工予定

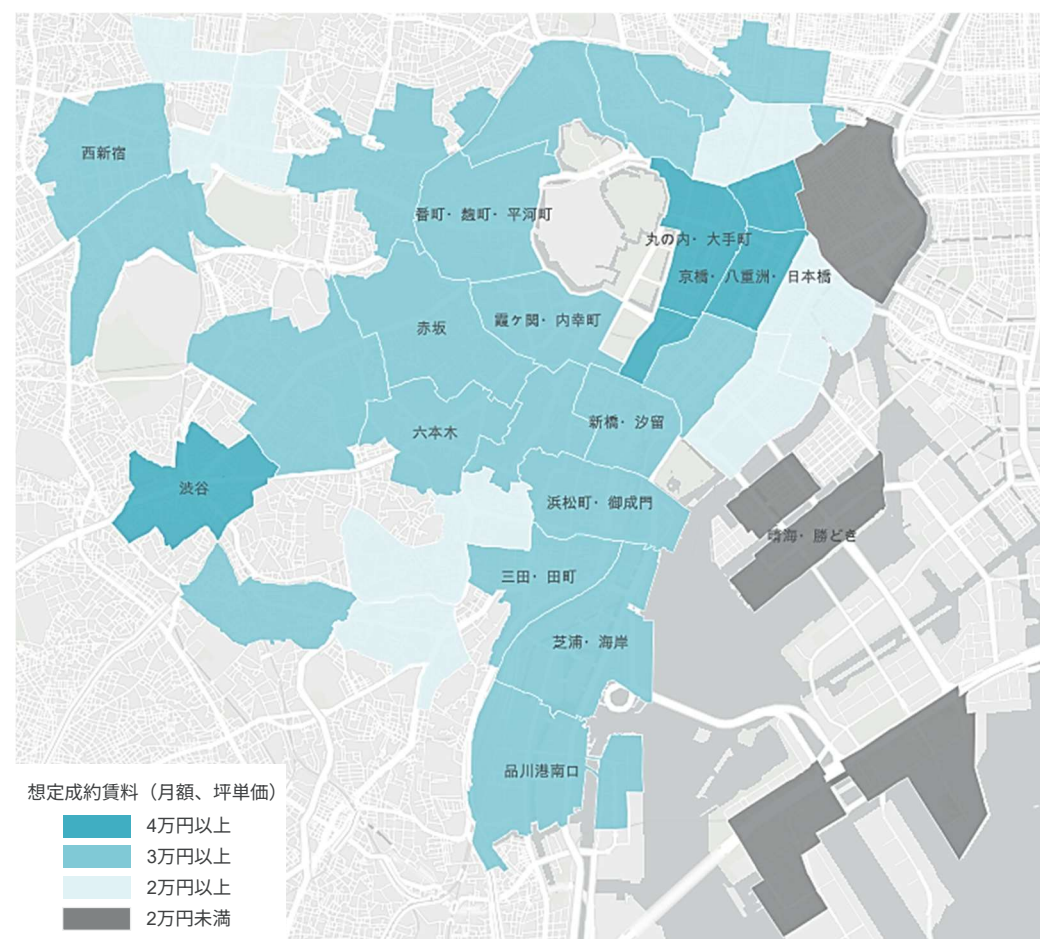


主要な新規供給予定、グレードAオフィスビル、竣工予定年月順

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
住友不動産芝公園プロジェクト	三田・田町	-	410	11,800	2026年1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
明治安田新宿ビル	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
日本橋本町三井ビルディング & forest	日本橋本町・日本橋室町	ホーチキ	357	8,167	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
渋谷区道玄坂二丁目計画	渋谷	ココナラ	454	19,019	2027年8月	三菱地所
TORANOGATE	虎ノ門・神谷町	-	850	36,267	2027年10月	中央日本土地建物、都市再生機構、 住友不動産

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	1年以内 竣工済新築ビル	1年以内 竣工予定ビル	平均募集賃料		平均想定成約賃料	
				前年同期比		前年同期比	(坪)	(坪)	(坪)	(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	585,225	1.3%	-1.9pp	0.3%	-1.5pp	8,805	0	0	51,007	5.5%	48,561	4.9%
京橋・八重洲・日本橋	193,327	192,167	1.3%	-1.4pp	0.6%	-0.7pp	11,662	10,444	78,246	47,481	10.6%	44,420	5.9%
渋谷	146,325	145,740	1.1%	-0.1pp	0.4%	-0.6pp	878	0	0	44,597	2.6%	41,734	2.4%
虎ノ門・神谷町	257,289	256,003	4.2%	-9.2pp	0.5%	-11.2pp	48,811	22,644	0	42,280	8.3%	39,131	12.3%
六本木	211,936	206,850	2.9%	-2.8pp	2.4%	-1.8pp	10,192	6,657	0	42,666	11.0%	37,433	10.8%
赤坂	105,422	101,205	6.2%	-2.8pp	4.0%	-5.0pp	5,271	0	32,000	37,980	7.9%	35,558	8.3%
霞ヶ関・内幸町	99,489	99,290	1.6%	0.1pp	0.2%	-1.0pp	995	0	0	36,919	3.3%	35,183	5.9%
芝浦・海岸	108,558	107,147	33.5%	28.5pp	1.3%	-1.1pp	41,790	41,594	0	36,277	13.4%	34,826	18.2%
新橋・汐留	120,437	119,835	1.0%	-2.7pp	0.5%	-2.8pp	3,372	0	0	36,065	5.5%	33,901	5.9%
品川港南口	186,612	186,425	1.3%	-1.8pp	0.1%	-2.8pp	54,261	50,500	27,000	34,840	13.8%	32,752	14.8%
番町・麴町・平河町	75,090	72,762	3.4%	1.0pp	3.1%	3.1pp	3,953	6,280	0	34,909	1.2%	32,425	1.9%
三田・田町	110,009	109,569	0.6%	-19.1pp	0.4%	-16.0pp	24,921	8,755	6,148	33,940	8.9%	31,485	11.4%
浜松町・御成門	100,466	99,662	1.1%	0.4pp	0.8%	0.3pp	-301	0	0	33,984	4.9%	31,459	5.5%
西新宿	101,002	100,800	1.0%	-7.6pp	0.2%	-2.1pp	2,121	0	0	31,575	6.3%	30,095	9.6%
晴海・勝どき	90,019	74,266	18.0%	-5.8pp	17.5%	-4.8pp	4,321	0	0	19,616	4.3%	18,035	4.4%
都心5区	3,029,862	2,990,474	3.5%	-2.0pp	1.3%	-2.7pp	222,805	146,874	143,394	40,203	6.3%	37,639	6.7%



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
Q2 2025時点の棟数：221

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か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)