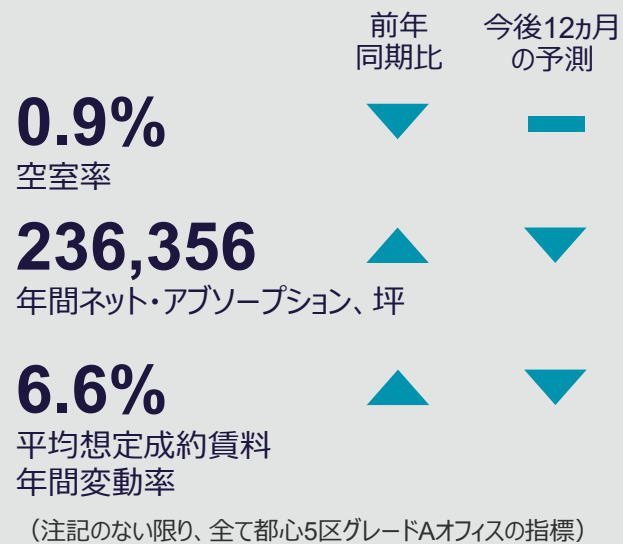
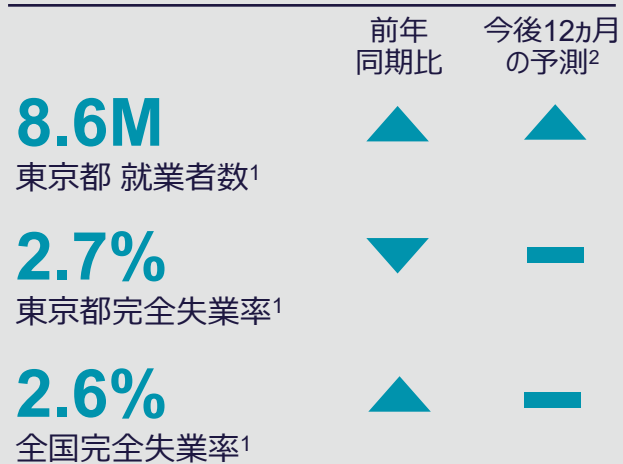


賃貸市場基礎指標



経済指標



出所：東京都統計局、総務省統計局

経済：オフィスワーカー数は年間約7万人増加

2025年の実質GDP成長率は前年比+1.1%²程度と見込まれている。米国の輸入関税策による世界経済の不透明感はあるが、高水準の企業収益に支えられ、春闘で高水準の賃上げが継続したこと等を受け、個人消費は改善傾向。2026年もその動きは継続する見通しであるが、人手不足を始めとする供給制約等により成長率は約+0.5%に減速する予想。企業の2025年度の経常利益予想は前年比-2.1%³の予想だが、依然として過去10年平均を約4割上回る⁴水準にあり、賃料負担能力は平年より高い水準にあると判断される。東京都の就業者数は全国平均を上回るペースで増加を続けており、2025年第2四半期の就業者数は前年比1.7%増加（全国では0.7%増加）。オフィスワーカー数全体も前年比1.9%増加⁵しているため、オフィス需要も拡大傾向にある。

需給：旺盛な需要を受け空室率は5年ぶりに1%割れ

2025年第3四半期末の都心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62.0%増加の23.6万坪。募集面積率及び空室率はともに低下し、空室率は2020年9月以来となる1%未満となった。募集面積率も直近の最低値（2020年3月時点3.0%）を下回った。二次空室が館内増床で埋め戻される事例が目立ち、既存ビルの募集面積は減少傾向。グレードB以下からのグレードアップ移転や自社ビルからの移転に加え、オフィス拡張目的の移転事例も散見された。2025年第3四半期末時点の竣工1年以内ビルの内定率は97.6%。新築の竣工に伴い募集面積率が高い水準となっている「芝浦・海岸」（30.5%、前年同期比26.5pp）等のサブマーケットでも、中心部の品薄を受け、緩やかな低下が予想される。

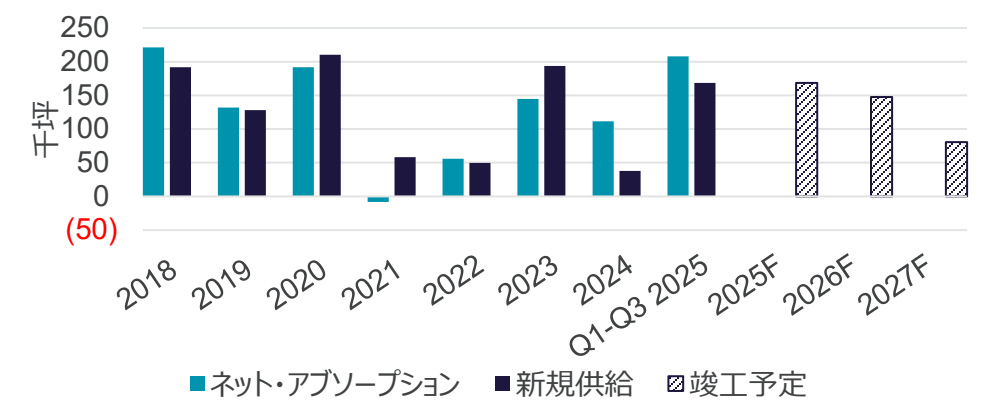
賃料：タイトな需給を受けコロナ禍前を超える水準まで上昇

2025年第3四半期の都心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6.6%上昇し38,198円となり、2020年2月時点の38,071円を上回り、コロナ禍の影響による下落前の水準まで回復した。空室率低下に加え、2019年以降累計約30%⁶に達する建築費の高騰が未竣工、新築ビル等の募集賃料に転嫁されるケースや、管理/共益費等の増加など、全体の募集賃料にさらなる上昇圧力がかかる。

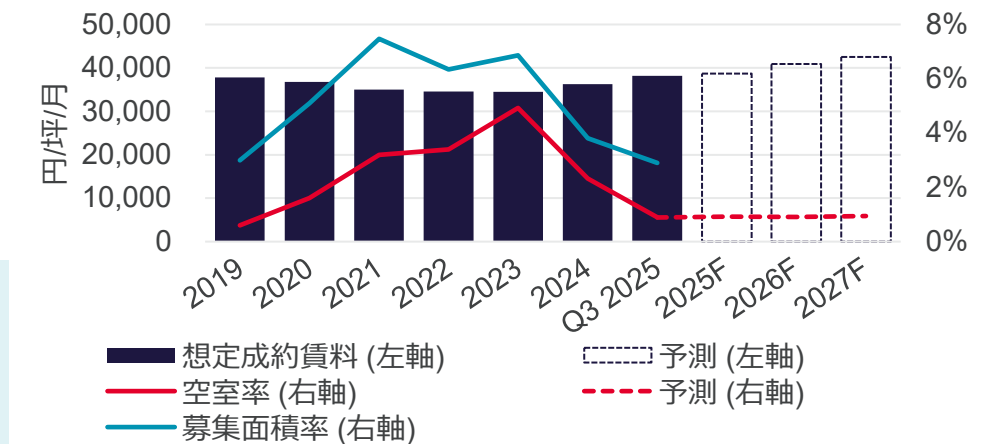
OUTLOOK

- 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0.5%、実数では年0.8万人程⁷の増加が見込まれる。
- 今後1年間の新規供給量は過去10年平均とほぼ同水準だが、2025年第3四半期末時点の内定率は84.9%に達している。新規供給は2027年にかけて過去10年平均以下の水準となる見込みであり、内定済みの区画も散見される。大規模な空室の発生により空室率が上昇する可能性は限定的。旺盛な需要を受け、2027年まで空室率は1%台を上限に推移する見通し。
- 2027年までに竣工が予定されている新規供給の約半分が「京橋・八重洲・日本橋」及び「渋谷」の高賃料帯のサブマーケットに集中している。マーケット全体の賃料の上昇率はやや鈍化傾向にあるものの、想定成約賃料は、2027年まで平均年5%程度の上昇を見込む。

需要と供給（坪）



想定成約賃料と空室率の見通し



¹ 2025年第2四半期平均

² Moody's Analytics等各社予測の中央値

³ 2025年7月～9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 国勢調査（2020）の産業別の職業分類に基づいてオフィスワーカー割合を産業別に推計し、労働力調査（東京都2025年第2四半期平均）を基に人数を推計

⁶ 「建設物価 建築費指数⑥」

⁷ Moody's Analytics

主要なオフィス移転事例 Q3 2025公表分、面積順

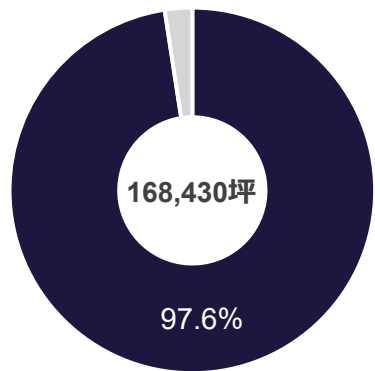
テナント	業種*	移転先ビル名	サブマーケット**	移転元ビル名	サブマーケット**	想定賃貸面積 (坪)	移転理由
NTTデータ	TMT	OIMACHI TRACKS BUSINESS TOWER	大崎・五反田	(不明)	-	9,000	(不明)
アクセンチュア	専門サービス	晴海プライムスクエア	晴海・勝どき	(新設)	-	5,250	拡張
JA三井リース	金融サービス	日本橋本町M-SQUARE、日本橋一丁目三井ビルディング	日本橋本町・日本橋室町	銀座三井ビルディング	銀座	3,230	拡張
エイチ・アイ・エス	生活関連サービス・娯楽	住友不動産新宿セントラルパークビル	西新宿	神谷町トラストタワー	虎ノ門・神谷町	3,000	拡張
シミックホールディングス	専門サービス	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	芝浦・海岸	浜松町ビルディング、SGスクエア	浜松町・御成門	3,000	建替

*TMTはTelecom Media Technology (TMT) industryの総称
**弊社オフィスサブマーケット。非設定エリア及び新設等該当ない場合は「-」で表示。
出所: 日経不動産マーケット情報

内定率

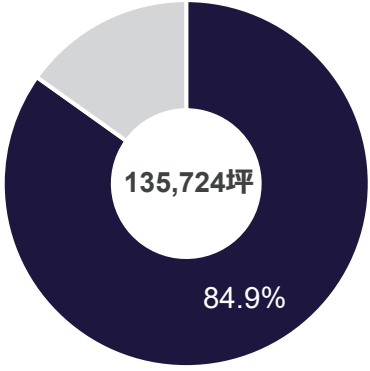
1 年以内竣工済の新築ビル

2024年10月-2025年9月竣工



1 年以内竣工予定のビル

2025年10月-2026年9月竣工予定

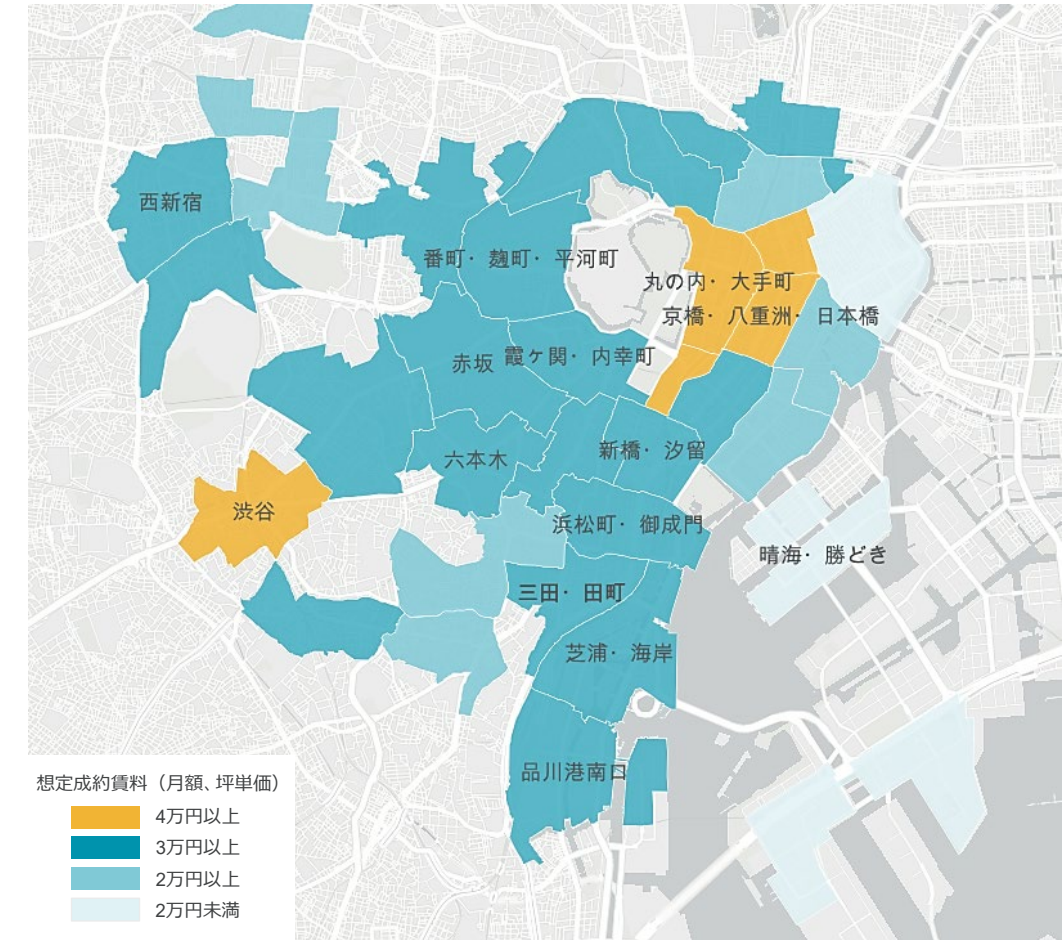


主要な新規供給予定、グレードAオフィスビル、竣工予定年月順

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
住友芝公園ビル	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	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	丸藤シートパイル	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 (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	586,986	1.2%	-1.9pp	0.0%	-1.6pp	9,392	0	0	51,872	6.0%	49,104	5.0%
京橋・八重洲・日本橋	193,327	192,940	0.6%	-2.1pp	0.2%	-2.2pp	4,253	0	78,246	47,862	8.4%	44,944	6.2%
渋谷	146,325	146,179	0.8%	-0.2pp	0.1%	-0.5pp	732	0	0	44,736	2.9%	41,764	2.5%
虎ノ門・神谷町	257,289	256,003	2.9%	-8.8pp	0.5%	-9.9pp	45,761	22,644	0	42,422	7.2%	39,516	9.9%
六本木	211,936	208,121	2.0%	-2.0pp	1.8%	-0.8pp	8,179	6,657	0	42,666	6.9%	38,949	11.2%
赤坂	137,422	134,261	4.9%	-6.0pp	2.3%	-6.4pp	38,011	32,000	0	41,016	15.8%	38,271	15.7%
霞ヶ関・内幸町	99,489	98,892	2.3%	0.9pp	0.6%	-0.6pp	597	0	0	38,501	6.3%	35,623	4.9%
芝浦・海岸	108,558	107,907	30.5%	26.5pp	0.6%	-0.9pp	41,947	41,594	0	36,277	13.4%	34,826	13.6%
新橋・汐留	120,437	120,437	1.1%	-2.3pp	0.0%	-3.1pp	3,734	0	0	36,383	4.0%	34,411	5.4%
品川港南口	186,612	186,612	1.4%	-1.6pp	0.0%	-2.9pp	54,447	50,500	27,000	34,840	13.8%	33,174	16.3%
番町・麴町・平河町	75,090	74,564	1.0%	-1.4pp	0.7%	0.1pp	6,167	6,280	0	34,909	1.2%	32,743	2.8%
浜松町・御成門	100,466	99,964	1.0%	-0.3pp	0.5%	0.0pp	0	0	0	33,984	4.9%	31,910	6.4%
三田・田町	110,009	109,899	0.3%	-8.8pp	0.1%	-6.6pp	15,429	8,755	6,148	33,940	5.5%	31,485	8.9%
西新宿	101,002	99,992	1.2%	-6.7pp	1.0%	-0.6pp	606	0	15,500	32,269	8.0%	30,998	10.7%
晴海・勝どき	90,019	77,326	15.9%	-5.5pp	14.1%	-5.5pp	4,951	0	0	20,704	10.1%	19,069	11.2%
都心5区	3,061,862	3,034,305	2.9%	-1.8pp	0.9%	-2.4pp	236,356	168,430	135,724	40,676	5.9%	38,198	6.6%



調査対象・定義

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

Q3 2025時点の棟数：222

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

定 義 **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

加藤 圭至

ヘッド・オブ・リーシング・アドバイザー・グループ
keiji.kato@cushwake.com

鈴木 英晃

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング
hideaki.suzuki@cushwake.com

畑山 かな子

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

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

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。