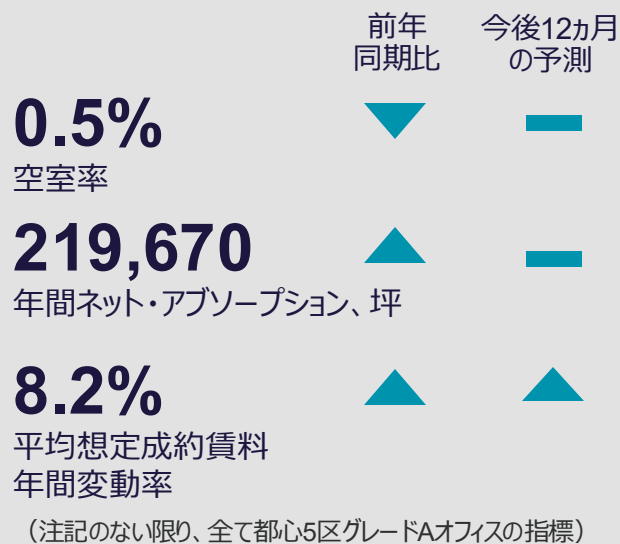
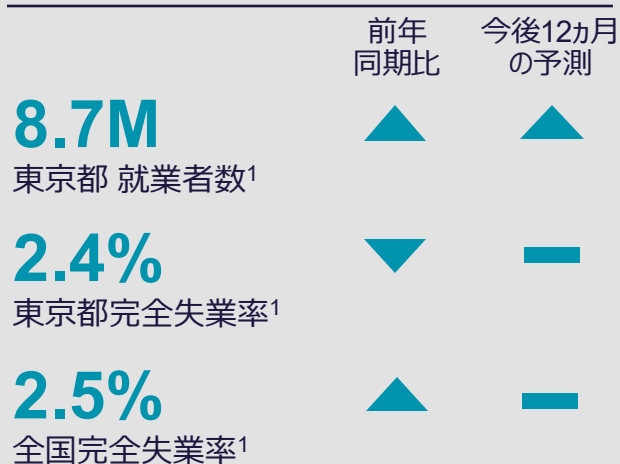


賃貸市場基礎指標



経済指標



出所：東京都統計局、総務省統計局

需給・賃料動向

都心5区グレードAオフィスの需給バランスは、旺盛な需要を背景に1年間を通してさらに引き締まる展開となった。空室率は2025年第3四半期に約5年ぶりとなる1%割れ(0.9%)を記録したが、年末には**0.5%という極めて低い水準**で着地した。オフィスの拡張、集約による効率化、そして高グレードビルへの移転が需要を牽引した。全体では、TMT(テック、メディア、テレコム)や製造業の動きが活発であった。今後12カ月間で供給される**新築ビルの内定率は89.7%**に達している。二次空室が見込まれるものの、根強い館内増床ニーズと原状回復工事期間の長期化を背景とし、空室の顕在化がしづらい状況が続く。市場全体で**空室在庫の不足感**が鮮明となっている。

2025年第4四半期の平均想定成約賃料は39,270円/月/坪となり、コロナ前のピーク値を記録した2019年第3四半期の水準38,258円、空室率0.5%)を上回った。これは前年同期比+8.2%の上昇であり、約5年の歳月を経て市場平均が**パンデミックの影響から回復**したことも示唆した。

サブマーケット

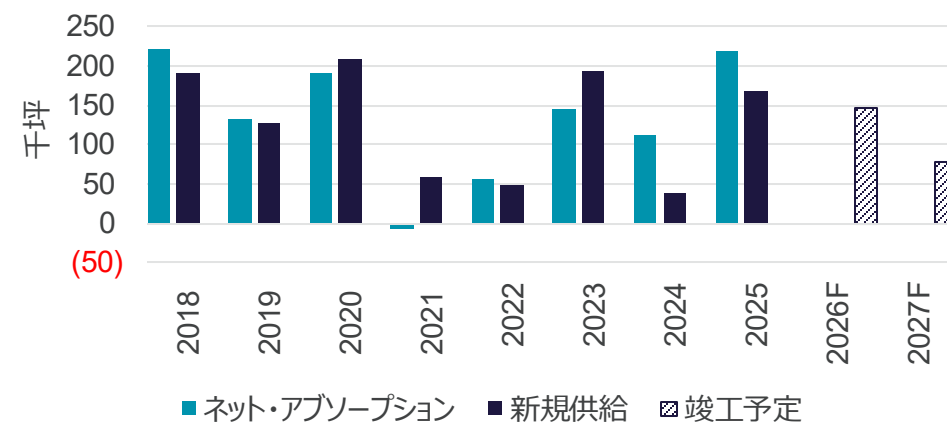
2025年を通じて需給バランスが変化した特徴的なエリアは、以下が挙げられる：

- ・ **赤坂エリア**：新規供給の消化と賃料水準の切り上げが拡大。2024年5月時点では赤坂グリーンクロス竣工に伴い空室率が9.5%まで一時上昇したが、以後、順調に吸収が進み、2025年末には1.7%まで低下した。赤坂トラストタワーが市場平均を上回る賃料設定と高い内定率をもって竣工したことによる平均押し上げ効果のほか、需給改善を受け既存ビルの新規賃料の上昇が進み、エリア平均賃料は前年比**+20.3%の大幅上昇**を記録した。
- ・ **晴海・勝どきエリア**：需給緩和局面からの脱却。2023年9月末のピーク時(空室率26.8%)から着実に消化が進み、2025年後半の吸収加速により、年末時点の空室率は4.2%まで低下した。この需給改善をドライバーとして、平均成約賃料は前年比**+14.4%の上昇**となった。
- ・ **芝浦・海岸エリア**：高募集率下での賃料上昇。一部のビルで大規模な募集面積が発生した影響により、**募集面積率が30.1%**(年末時点)と高い水準で推移。一方で想定成約賃料は底堅く推移しており、平均値は上昇基調を維持した。
- ・ **品川港南口エリア**：新ランドマークによる相場牽引。高い内定率で竣工したLINK PILLAR 1 SOUTH棟・NORTH棟(同年3月)の影響により市場平均が押し上げられたことに加え、空室率の低下を受けて既存ビルの賃料が上昇。平均賃料は**前年比+17.1%上昇**した。

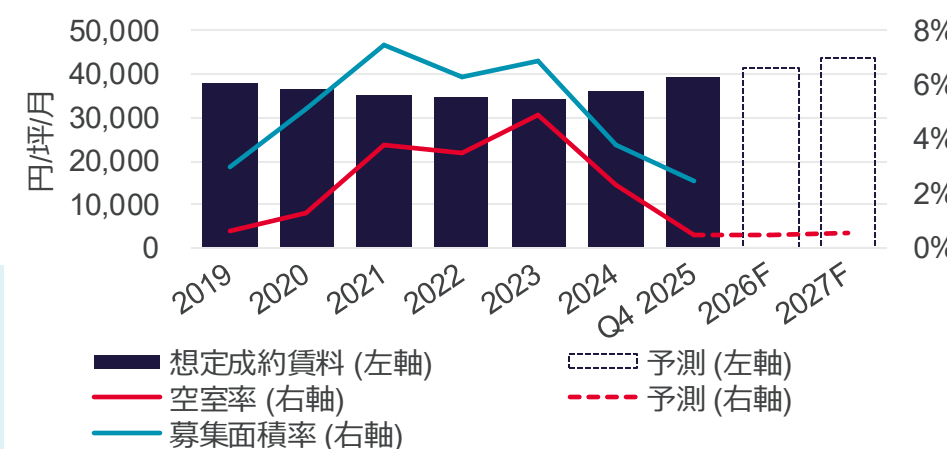
OUTLOOK

- ・ **新規供給による相場押し上げ**：今後予定されている新規供給ビルの多くが「京橋・八重洲・日本橋」周辺に集中している。現時点の市場平均よりも高い賃料水準で成約されることが見込まれる。既存ビルの賃料上昇基調も続き、さらなる相場の押し上げが予測される。
- ・ **インフレ環境下でのコスト転嫁**：記録的な低空室率を背景に、今後はコスト上昇分の賃料転嫁がより本格的に進む蓋然性が高い。背景には直近の賃料ピーク時(2019年)とは異なるマクロ経済環境がある。2020年以降、国内企業物価指数は累積で28.1%²、コア消費者物価指数は12.2%³、オフィス建築費⁴は35.1%上昇しており(各2025年末時点)、オーナー側は維持管理コスト(OPEX)や資本的支出(CAPEX)の増加に直面している。テナント企業側も内装工事費と原状回復工事費用の上昇による移転コスト増が顕著だ。オフィス賃料市場は、回復期を経て、物価上昇をより反映した**本格的な上昇局面**に入っていくことが見込まれる。

需要と供給（坪）



想定成約賃料と空室率の見通し



¹ 2025年第3四半期平均

² 日本銀行

³ 総務省統計局

⁴ 「建設物価 建築費指数」2015年基準、標準指数（東京）、事務所（鉄骨造）、2020年平均値と2025年12月暫定値から算出。

主要なオフィス移転事例 Q4 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
ノジマ	卸売・小売	品川インターシティC棟	品川港南口	横浜JPタワー、神谷町トラストタワー 他9拠点	横浜西区、 虎ノ門・神谷町他	5,453	拠点集約
日本酸素ホールディングス、 大陽日酸	製造業	世界貿易センタービルディング 本館、みなとみらいグランドセン トラルタワー	浜松町・御成門、 みなとみらい	自社ビル	-	2,523	BCP対応強化
デンソー	製造業	芝御成門タワー	浜松町・御成門	(不明)	-	2,040	(不明)
AIG損害保険	生活関連サービス・娯楽	麻布台ヒルズ森JPタワー	虎ノ門・神谷町	神谷町MTビル	虎ノ門・神谷町	2,000	BCP対応強化
クリーク・アンド・リバー	サービス、その他	MSC御成門ビル	虎ノ門・神谷町	新虎通りCORE	新橋・汐留	1,800	拡張

*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

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	テクノクス	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、Astemo	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、第一三共	1,372	52,831	2026年9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、カプコン	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、セントラル硝子	357	8,167	2026年12月	三井不動産
大崎コアプロジェクト	大崎・五反田	-	775	20,946	2027年2月	東急不動産、竹中工務店
世界貿易センタービルディング 本館	浜松町・御成門	日本酸素ホールディングス	848	62,908	2027年3月	世界貿易センタービル
MITAKE Link Park	渋谷	-	780	14,090	2027年6月	ヒューリック、清水建設

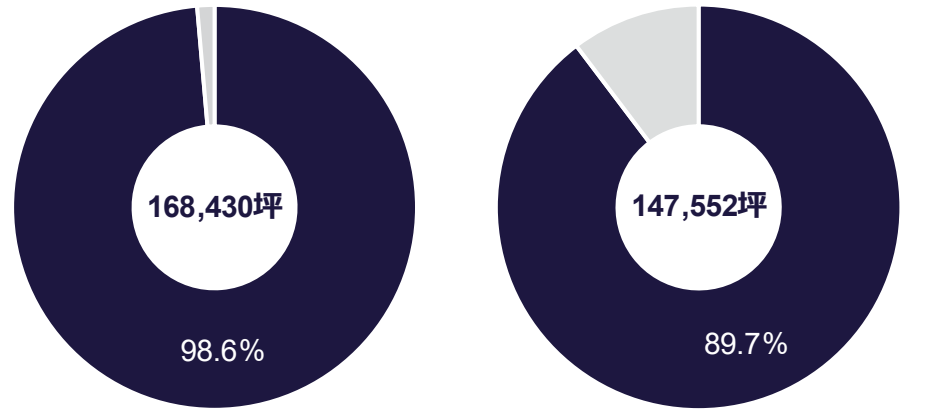
出所: 各貸主/開発会社リリース、各主なテナントリリース、日経不動産マーケット情報

内定率

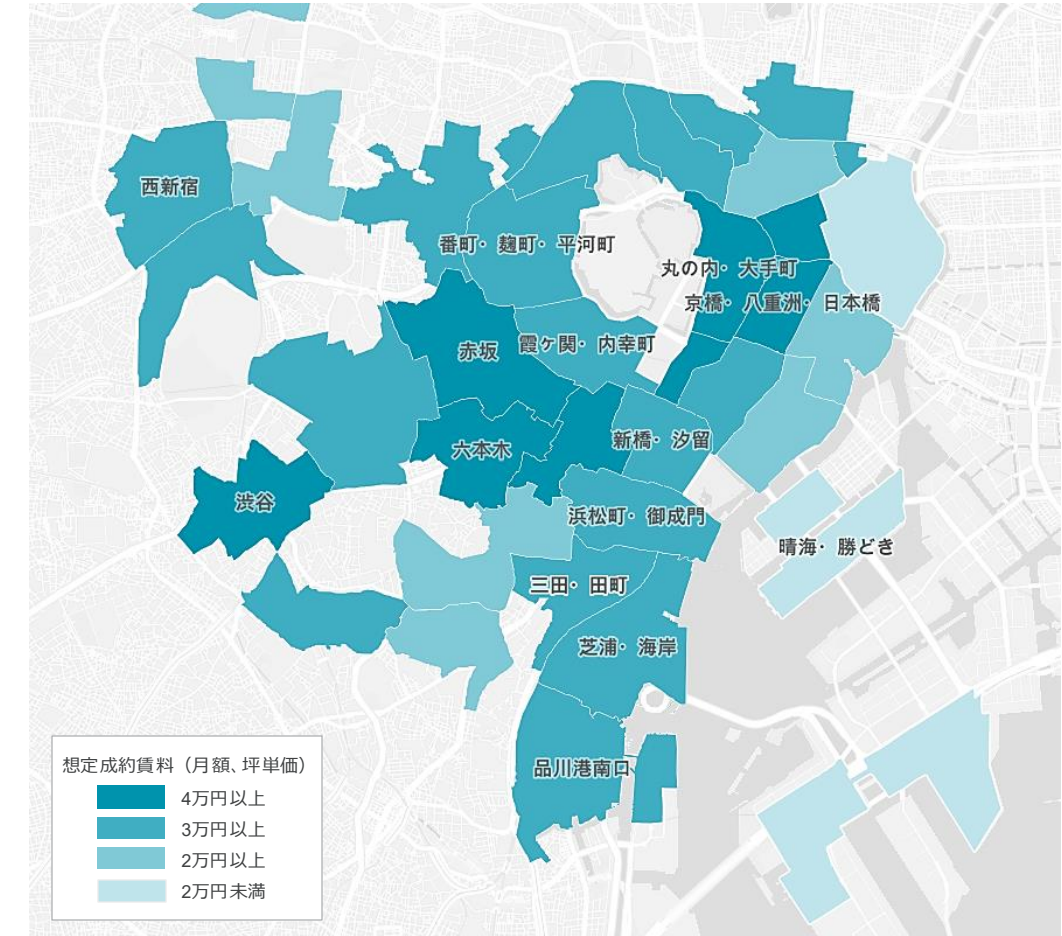
1 年以内竣工済の新築ビル1 年以内竣工予定のビル

2025年1月-2025年12月竣工

2026年1月-2026年12月竣工予定



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	585,812	1.2%	-1.6pp	0.2%	-1.2pp	7,044	0	0	54,143	9.7%	50,710	6.9%
京橋・八重洲・日本橋	193,327	193,327	0.2%	-2.8pp	0.0%	-2.4pp	4,640	0	78,246	47,862	5.7%	44,944	5.2%
渋谷	154,895	154,895	0.6%	-0.2pp	0.0%	-0.1pp	155	0	0	45,993	5.3%	43,106	4.8%
虎ノ門・神谷町	257,289	256,774	0.9%	-2.9pp	0.2%	-2.0pp	27,292	22,644	0	43,247	9.1%	40,026	11.6%
六本木	211,936	207,697	2.4%	-0.6pp	2.0%	-0.6pp	7,756	6,657	0	43,160	6.0%	40,112	13.0%
赤坂	137,422	135,086	3.7%	-10.9pp	1.7%	-7.4pp	39,257	32,000	0	43,597	23.5%	40,217	20.3%
霞ヶ関・内幸町	99,489	99,489	1.1%	0.5pp	0.0%	-0.2pp	199	0	0	39,791	9.9%	37,360	10.6%
芝浦・海岸	108,558	108,341	30.1%	25.8pp	0.2%	-0.9pp	42,113	41,594	0	36,602	9.2%	36,254	15.1%
新橋・汐留	120,437	119,955	0.7%	-1.2pp	0.4%	-1.0pp	1,204	0	0	37,262	6.5%	35,524	7.0%
品川港南口	186,612	186,612	1.4%	-1.1pp	0.0%	-2.4pp	53,767	50,500	27,000	34,928	14.0%	33,516	17.5%
番町・麴町・平河町	75,090	74,790	0.5%	-1.9pp	0.4%	-0.2pp	6,393	6,280	0	34,909	1.2%	32,743	2.1%
浜松町・御成門	100,466	100,466	4.0%	2.9pp	0.0%	-0.5pp	502	0	0	35,895	9.3%	33,914	12.0%
三田・田町	110,009	109,569	0.6%	-7.6pp	0.4%	-5.3pp	14,086	8,755	6,148	36,836	14.5%	34,311	14.4%
西新宿	101,002	100,800	1.9%	-4.7pp	0.2%	-1.5pp	1,515	0	15,500	33,921	10.6%	32,080	9.6%
晴海・勝どき	90,019	86,238	6.8%	-12.9pp	4.2%	-13.8pp	12,423	0	0	21,060	12.0%	19,619	14.4%
都心5区	3,061,862	3,046,553	2.5%	-1.3pp	0.5%	-1.8pp	219,670	168,430	147,552	41,874	7.9%	39,270	8.2%



調査対象・定義	
調査対象	都心5区所在の下記基準を満たすオフィスビル
	2000年以降竣工/貸室面積4,000坪以上/基準階面積300坪以上
	Q4 2025時点の棟数：222
定義	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	

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（著者）
ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング
hideaki.suzuki@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。

- ©2026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。