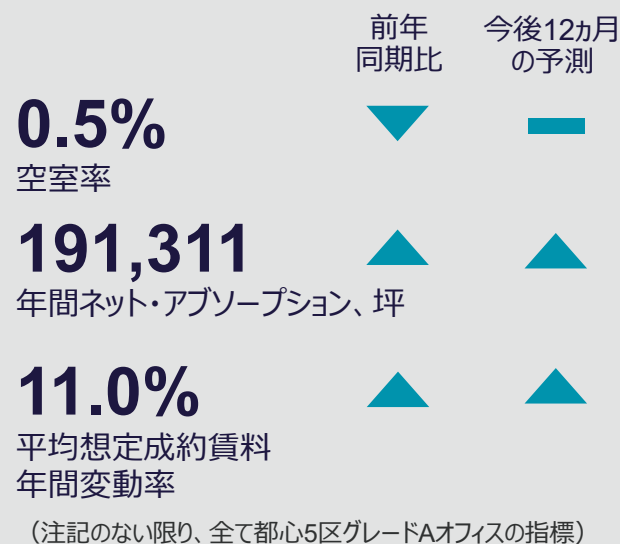
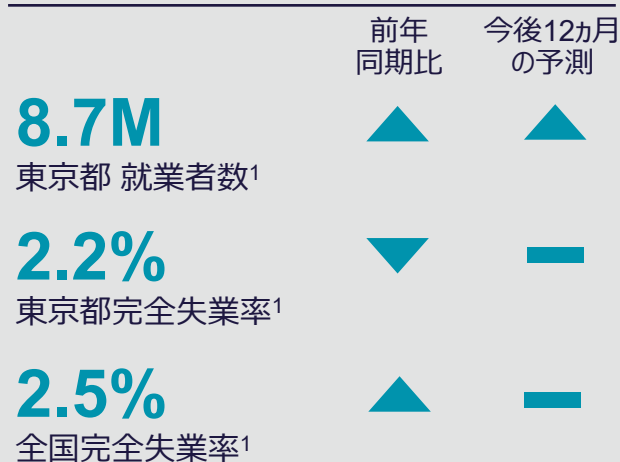


賃貸市場基礎指標



経済指標



出所：東京都統計局、総務省統計局

景況感

日本経済は緩やかな回復基調を維持している。日銀短観3月調査によれば、全産業(製造業・非製造)、全規模(大企業・中堅企業・中小企業)における業状判断DI(「良い」-「悪い」社数構成比)は18ポイントとなり、前回(12月調査)から1ポイント上昇し、2四半期連続で改善を見せた。企業の売上高は2025年度に前年比2.3%、経常利益は2.4%²の増収が見込まれている。東京のオフィスワーカー数は2025年第4四半期には前年同期比4.9万人³の増加となり、実需面も堅調に推移している。但し、3月から観測される中東情勢等を背景とする原油価格上昇の影響は、企業収益やコストに影響し得る外生要因であるが、現時点では十分にこの景況感に織り込まれておらず、今後の動向によって変化する可能性がある。

需給・賃料動向

都心5区グレードAオフィスの平均想定成約賃料は41,066円/坪となり、前年同期比11%、前四半期比4.6%の上昇となった。空室率は2025年第3四半期に約5年ぶりに1%を下回り、年末には0.5%と極めて低い水準に下落し、2026年第1四半期も同水準を維持している。今期はTOFROM YAESU TOWER(八重洲エリア)とTHE LINK PILLAR 2(品川エリア)がそれぞれ8割を超える内定率を確保して竣工した。ネット・アブソープション(吸収需要)は新規供給とほぼ同等に推移し、新規供給床は順調に消化されている。需要面では、1年以内竣工予定の新築ビルの90.2%が内定をしている。2027年及び2028年の供給量がいずれも過去10年間の年間平均供給量(12.9万坪)を下回ることが見込まれるため、過去平均供給を上回る2029年までは、需要が供給を上回る状況が続くと予測される。

サブマーケット

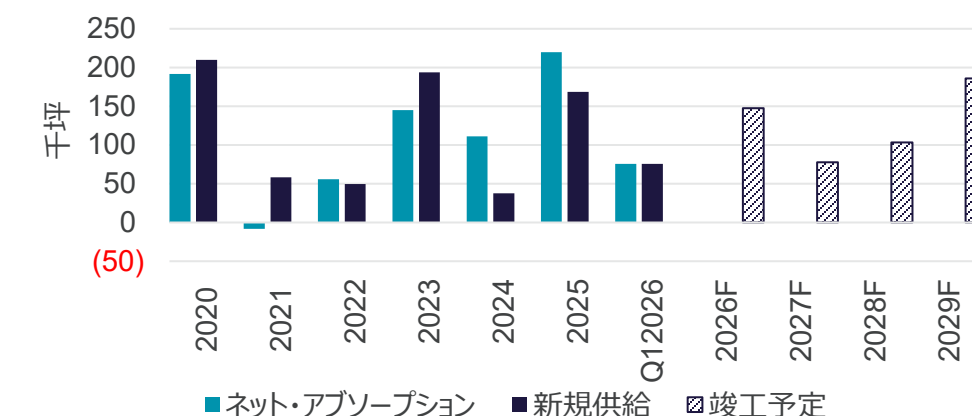
本四半期で特筆すべき変動のあったサブマーケットは以下の通り：

- **京橋・八重洲・日本橋エリア**：Aグレードビルの想定成約賃料は前期比14.8%、前年同期比18.5%と大幅に上昇した。2029年竣工予定の八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業には、コンサルティング会社のノースサンドおよび中外製薬が移転を発表している。ノースサンドは歌舞伎座タワーからの拡張移転、中外製薬は分散する拠点の統合によるコミュニケーション改善を目的とした移転である。
- **赤坂エリア**：Aグレードビルの想定成約賃料が前期比8.5%、前年同期比27.9%と、高い伸びを示した。従来、本エリアの想定成約賃料は都心5区の市場平均と同等水準で推移してきたが、2025年第3四半期に平均水準を上抜けて以来、その後も拡大傾向にある。2025年末時点では都心5区に対して+2.4%であった賃料差が、本四半期末には+6.2%へとさらに拡大しており、市場平均賃料を牽引するエリアへと変化している。

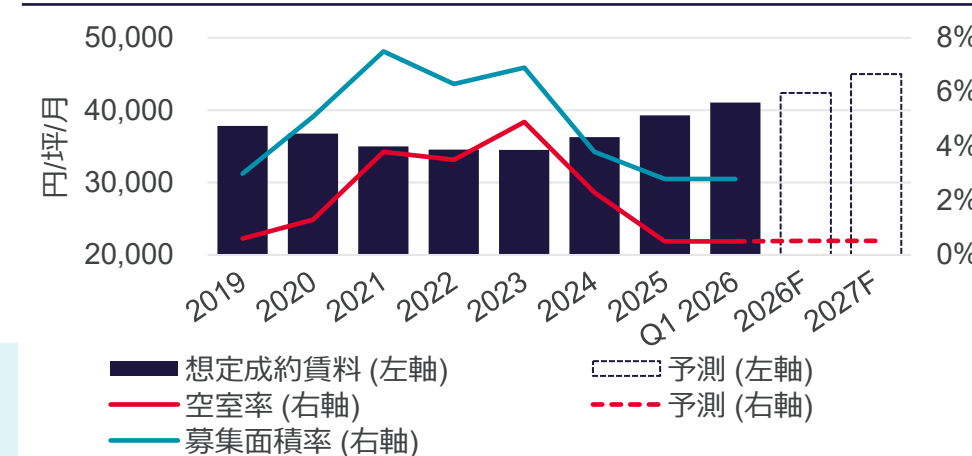
OUTLOOK

- 今後1年間の新規供給量は約147,000坪となるが、内定率は前期同様に高水準を維持している。足元の良好な景況感や堅調な企業収益、オフィスワーカー数の増加といったマーケット環境を背景に、低空室率と品薄感による賃料上昇基調も継続する見込み。
- 地政学的には中東情勢の長期化による、資材調達の不確実性とエネルギー関連コストの上昇が懸念される。建築費の高騰も重なって新築物件の供給遅延や計画の延期が進めば、募集床を巡る競争激化により短期的には賃料上昇基調が一層強まる可能性がある。他方で、これらのコスト増が企業収益や雇用に波及し、テナント企業の負担限界を超えた場合、オフィス需要そのものが鈍化するシナリオも想定される。

需要と供給 (坪)



想定成約賃料と空室率の見通し



¹ 2026年第1四半期
² 法人企業景気予測調査 (令和8年1~3月期調査)
³ Moody's Analytics

主要なオフィス移転事例 Q1 2026公表分、面積順

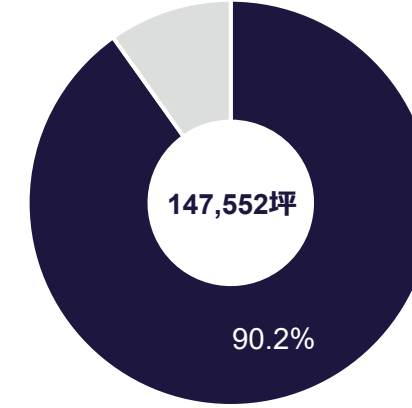
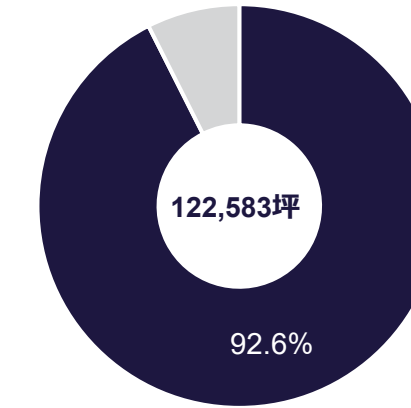
| テナント | 業種 | 移転先ビル名 | サブマーケット** | 移転元ビル名 | サブマーケット** | 想定賃貸面積 (坪) | 移転理由 |
|------------|----------|--------------------------|------------|--------------------------------------|-----------------|------------|------|
| 株式会社ノースサンド | 専門サービス | 八重洲二丁目中地区 第一種市街地再開発事業 | 京橋・八重洲・日本橋 | 歌舞伎座タワー、 銀座クイントビル | 銀座 | 数千坪で検討 | 拠点戦略 |
| 中外製薬株式会社 | 医療・福祉 | 八重洲二丁目中地区 第一種市街地再開発事業 | 京橋・八重洲・日本橋 | 日本橋三井タワー、三井二 号館、日本橋室町四丁目 ビル他 | 日本橋本町・ 日本橋室町 | 5,700 | 拠点集約 |
| 東京建物株式会社 | 不動産・物品賃貸 | TOFROM YAESU TOWER | 京橋・八重洲・日本橋 | 東京建物八重洲ビル、東京 建物日本橋ビル、東京建物 室町ビル | 京橋・八重洲・ 日本橋 | 4,560 | 拠点集約 |
| 株式会社電通総研 | TMT | Torch Tower | 丸の内・大手町 | - | 品川港南口 | 2,000 | 拡張 |
| 日立建機株式会社 | 製造業 | 大手町ゲートビルディング | 丸の内・大手町 | 上野イーストタワー | 台東・上野 | 1,880 | 移転 |

**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しない場合は「-」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 1年以内竣工予定のビル

2025年4月-2026年3月竣工

2026年4月-2027年3月竣工予定

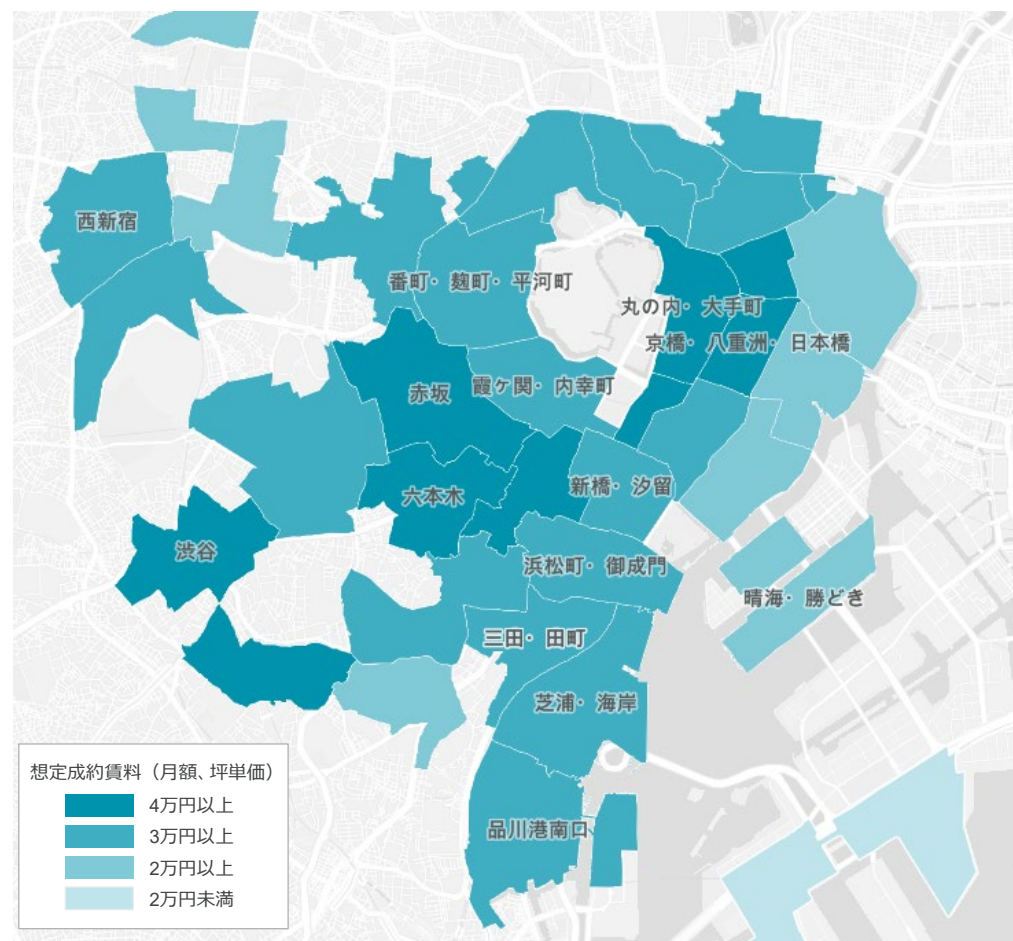


主要な新規供給予定、グレードAオフィスビル、竣工予定年月順

| 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 |
|------------------------|-------------|-----------------------------|-----------|------------|----------|-----------------------|
| 大手町ゲートビルディング | 内神田・鍛冶町 | 三菱地所コミュニティ、日立建機、 日本総合住生活 | 627 | 25,833 | 2026年7月 | 三菱地所 |
| 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 |
| 明治安田新宿ビル | 西新宿 | HENNGE、カプコン、ユーソナー | 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 |
| 大崎リバーウォークガーデン | 大崎・五反田 | LIFULL、レパレージズ、東急設計コンサルタント | 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 | 日本酵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 |
| 三会堂ビル | 赤坂 | - | 393 | 7,198 | 2027年9月 | 農林水産奨励会/鹿島 |
| 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 |
| (仮称)渋谷区道玄坂二丁目計画 | 渋谷 | ココナラ、びあ | 454 | 19,019 | 2027年11月 | 三菱地所 |

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% | -0.1pp | 0.0% | -0.5pp | 2,935 | 0 | 0 | 54,872 | 11.0% | 51,640 | 8.7% |
| 京橋・八重洲・日本橋 | 235,727 | 235,491 | 2.5% | 0.2pp | 0.1% | -1.1pp | 44,484 | 42,400 | 78,246 | 55,295 | 21.7% | 51,602 | 18.5% |
| 渋谷 | 154,895 | 154,895 | 1.2% | 0.1pp | 0.0% | 0.0pp | 0 | 0 | 0 | 46,138 | 4.1% | 43,106 | 4.1% |
| 虎ノ門・神谷町 | 257,289 | 256,774 | 1.3% | -4.7pp | 0.2% | -1.3pp | 3,345 | 0 | 0 | 49,962 | 20.0% | 45,411 | 19.0% |
| 六本木 | 211,936 | 210,664 | 1.0% | -5.2pp | 0.6% | -3.9pp | 8,266 | 0 | 0 | 44,088 | 6.3% | 40,791 | 12.7% |
| 赤坂 | 137,422 | 135,223 | 3.7% | -1.6pp | 1.6% | -2.4pp | 34,018 | 32,000 | 0 | 46,103 | 27.0% | 43,619 | 27.9% |
| 霞ヶ関・内幸町 | 99,489 | 98,892 | 0.7% | 0.0pp | 0.6% | 0.4pp | -398 | 0 | 0 | 41,360 | 13.1% | 38,733 | 13.1% |
| 芝浦・海岸 | 108,558 | 108,232 | 31.0% | -3.7pp | 0.3% | -31.8pp | 34,521 | 0 | 0 | 40,949 | 12.9% | 38,247 | 10.0% |
| 新橋・汐留 | 120,437 | 120,076 | 1.3% | -0.2pp | 0.3% | -0.7pp | 843 | 0 | 0 | 38,634 | 9.7% | 35,737 | 6.7% |
| 品川港南口 | 213,612 | 213,612 | 2.9% | 0.7pp | 0.0% | -1.0pp | 28,866 | 27,000 | 27,000 | 37,665 | 9.5% | 35,245 | 9.1% |
| 番町・麴町・平河町 | 75,090 | 75,090 | 0.6% | -2.0pp | 0.0% | -0.6pp | 6,693 | 6,280 | 0 | 39,227 | 15.0% | 36,384 | 14.1% |
| 浜松町・御成門 | 100,466 | 100,466 | 3.7% | 2.6pp | 0.0% | -0.5pp | 502 | 0 | 0 | 35,895 | 5.6% | 33,914 | 8.0% |
| 三田・田町 | 116,157 | 114,531 | 1.7% | -2.6pp | 1.4% | -2.9pp | 17,631 | 14,903 | 6,148 | 36,898 | 9.0% | 34,347 | 9.5% |
| 西新宿 | 101,002 | 100,093 | 4.5% | 0.2pp | 0.9% | 0.2pp | -202 | 0 | 15,500 | 34,386 | 10.2% | 32,449 | 9.9% |
| 晴海・勝どき | 90,019 | 86,778 | 5.0% | -12.1pp | 3.6% | -10.7pp | 9,632 | 0 | 0 | 22,869 | 21.6% | 20,958 | 22.3% |
| 都心5区 | 3,137,410 | 3,121,723 | 2.8% | -1.4pp | 0.5% | -2.3pp | 191,311 | 122,583 | 147,552 | 44,025 | 11.7% | 41,066 | 11.0% |



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

Q1 2026時点の棟数：225

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

林 文香 (著者)

ディレクター・リサーチ&コンサルティング
ayaka.hayashi@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

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (NYSE: CWK) は、テナント・ビジネスおよび不動産投資ビジネスにおいて、包括的な事業用不動産サービスを提供する世界有数のグローバル企業です。約60か国において350拠点以上を展開し、約53,000名の従業員を擁しています。2025年は、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・マネジメントおよびその他の主要事業分野において、売上高103億ドルを計上いたしました。「Better never settles (より高い価値の創出を追求し続ける)」という理念のもと、持続的な成長と企業価値向上に取り組んでおり、その企業文化は業界内外で高い評価を受けています。詳細につきましては、当社ウェブサイト (www.cushmanwakefield.com) をご参照ください。

©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情報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)