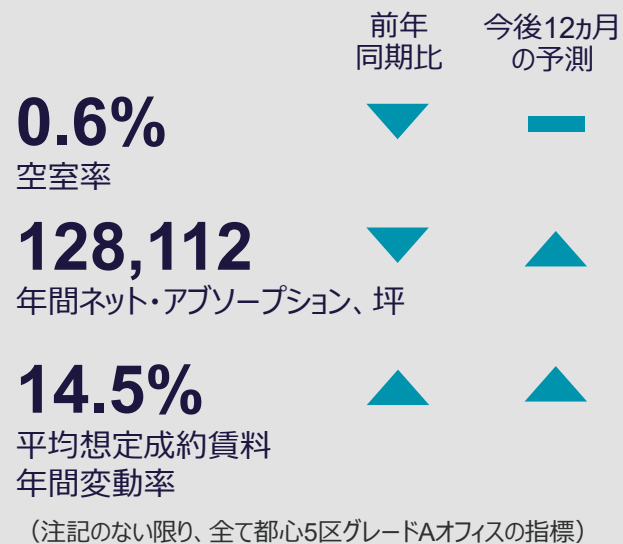
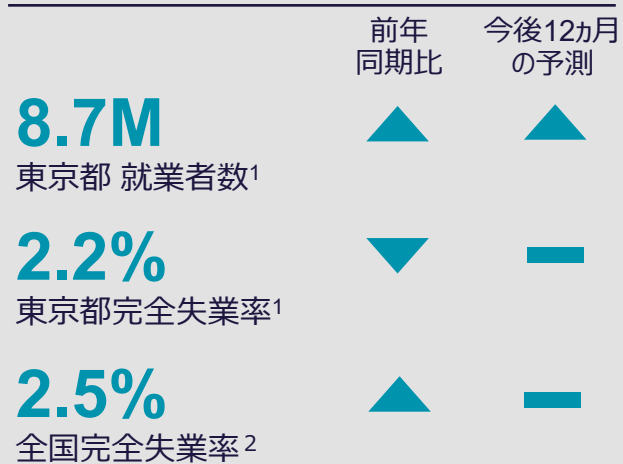


賃貸市場基礎指標



経済指標



出所：東京都統計局、総務省統計局

景況感

日銀短観6月調査によれば、全産業・全規模における業状判断DI(「良い」-「悪い」社数構成比)は18ポイントとなり、2四半期連続で改善したのち、前回(2026年3月)調査から横ばいとなった。一方、先行DIは7ポイントの低下が見込まれ、企業は今後の事業環境に対して慎重な見方を示している。企業の2026年度売上高見通しは前年比3.3%増³と堅調な増加が見込まれるものの、経常利益は前年比2.4%減³と減益になる見通し。原材料費や人件費の上昇に加え、エネルギーコストの高止まりが企業収益を圧迫し、利益率の低下が見込まれる。東京のオフィスワーカー数は2026年第2四半期に前年同期比約3.8万人増加⁴となり、オフィス需要は引き続き堅調である。

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43,096円/坪となり、前年同期比14.5%、前四半期比4.9%上昇した。空室率は0.6%と前四半期から0.1ポイント上昇したものの、2025年第3四半期以降、依然として1%未満の低水準を維持している。2026年上半期のネットアブソープションは新規供給量をわずかに下回った。過去ネットアブソープションが新規供給量を大幅に上回った2024年及び2025年と比較すると、需要ベースでは一服感が見られるが、市場全体で募集面積が枯渇していることによる流動性の低さが一因である。1年以内竣工予定の新築ビルの内定率は95.5%と高水準にあり、2027年及び2028年の新規供給量が相対的に少ないことから、需給の逼迫した状況は今後も継続すると予測される。

サブマーケット別では、芝浦・海岸エリアにおいて募集面積が前年同期比32.4%減少し、大幅な改善が見られた。これは2025年竣工ビルを中心に成約が進んだことが主な要因である。想定成約賃料はほぼ全てのサブマーケットで前年同期比二桁上昇し、とりわけ晴海・勝どきエリアでは31.2%と大幅に上昇した。京橋・八重洲・日本橋エリア(以下「京八日エリア」)の平均想定成約賃料が55,458円/坪となり、丸の内・大手町エリア(以下「丸大エリア」)の53,493円/坪を上回った。前四半期比で、丸大エリアにおける集計ビル群の約7割の想定成約賃料が上昇したのに対して、京八日エリアでは約9割のビルで上昇し、エリア全体での賃料を押し上げた。

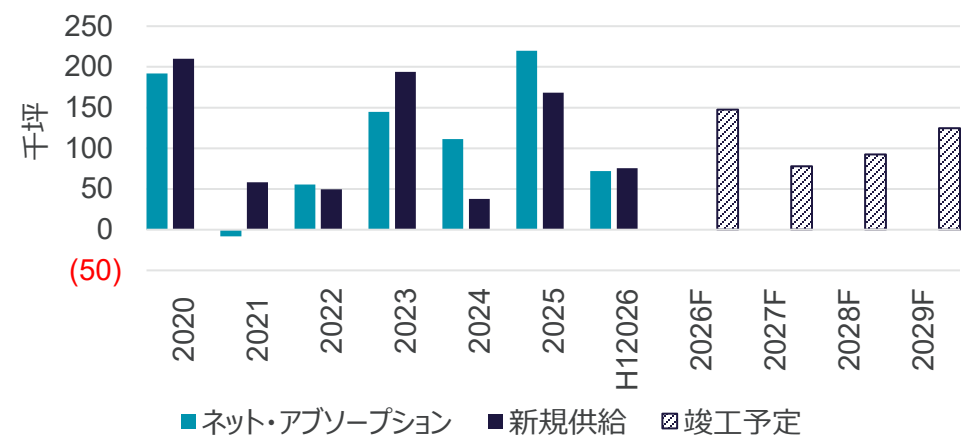
物価上昇の影響がオフィス市場に波及

建築コストの上昇を背景に、新築ビルの竣工遅延が顕著化している。2025年8月時点で2026～2030年に竣工を予定していた新築ビル開発計画36件のうち、8件の竣工時期が後ろ倒しとなった。遅延対象となる貸床面積は約8.7万坪(貸床面積が未確認の2件を除く)に上り、遅延月数は平均で約25カ月だった。遅延が顕著なのは2029年竣工予定の3物件で、平均遅延期間は約31カ月と市場平均を上回っている。建築コストや建物設備等の維持管理費の上昇を賃料へ転嫁する動きも見られる。一部のオーナーでは新規契約や再契約のタイミングで消費者物価指数(CPI)に連動した賃料改定の導入を提示し始めている。

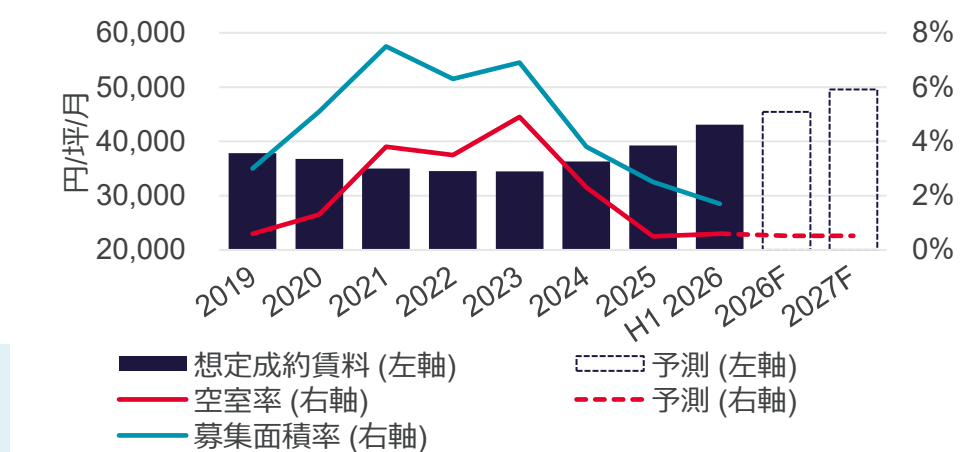
OUTLOOK

- オフィスワーカー数の増加に加え、2027年および2028年の新規供給が限定的であること、さらに建築コスト上昇を背景とした新築物件の竣工遅延が今後も発生する可能性を踏まえると、需給の逼迫した状況は続き、低空室率と賃料上昇基調も当面継続すると見込まれる。一方、企業収益が悪化した場合にはオフィス需要の減速に繋がる可能性があるが、その影響は一定のタイムラグを伴う為、今後の企業業績動向を注視する必要がある。
- 2030年にかけて消費者物価指数(総合CPI)は年率約1.2～2.4%程度⁴の上昇が見込まれる。今後の賃料水準を見通すうえでは、マーケット賃料の上昇に加え、CPI連動型条項契約による賃料変動の影響も織り込む必要がある。

需要と供給（坪）



想定成約賃料と空室率の見通し



¹ 2026年5月28日公表・東京の労働力(労働力調査結果)令和8年1～3月期平均結果

² 2026年6月30日公表・労働力調査 令和8年5月分

³ 2026年6月11日公表・法人企業景気予測調査(令和8年4～6月期調査)

⁴ Moody's Analytics

主要なオフィス移転事例 Q2 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
JTB	生活関連サービス	汐留シティセンター	新橋・汐留	JTBビルディング	北品川・東品川	5,900	コミュニケーション促進(本社)
住友電設	建設業	日本橋本町 MK-SQUARE	日本橋本町・日本橋室町	住友電設ビル	三田・田町	4,031	拡張・生産性向上(本社)
山田コンサルティンググループ	専門サービス	Torch Tower	丸の内・大手町	丸の内トラストタワー N 館	丸の内・大手町	3,000	拡張・エンゲージメント向上(本社)
テラスカイ	ITサービス	TOFROM YAESU TOWER	京橋・八重洲・日本橋	太陽生命日本橋ビル	京橋・八重洲・日本橋	2,280	事業拡大(本社)
日本M&Aセンター HD	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	鉄鋼ビルディング	丸の内・大手町	1,900	拡張(本社)

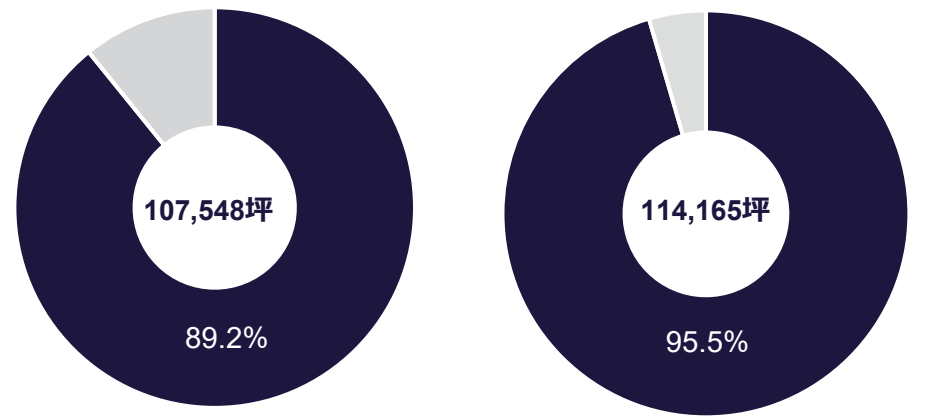
**弊社オフィスサブマーケット。非設定エリア及び新設等該当ない場合は「-」で表示。
出所: 日経不動産マーケット情報

内定率

1 年以内竣工済の新築ビル1 年以内竣工予定のビル

2025年7月-2026年6月竣工

2026年7月-2027年6月竣工予定

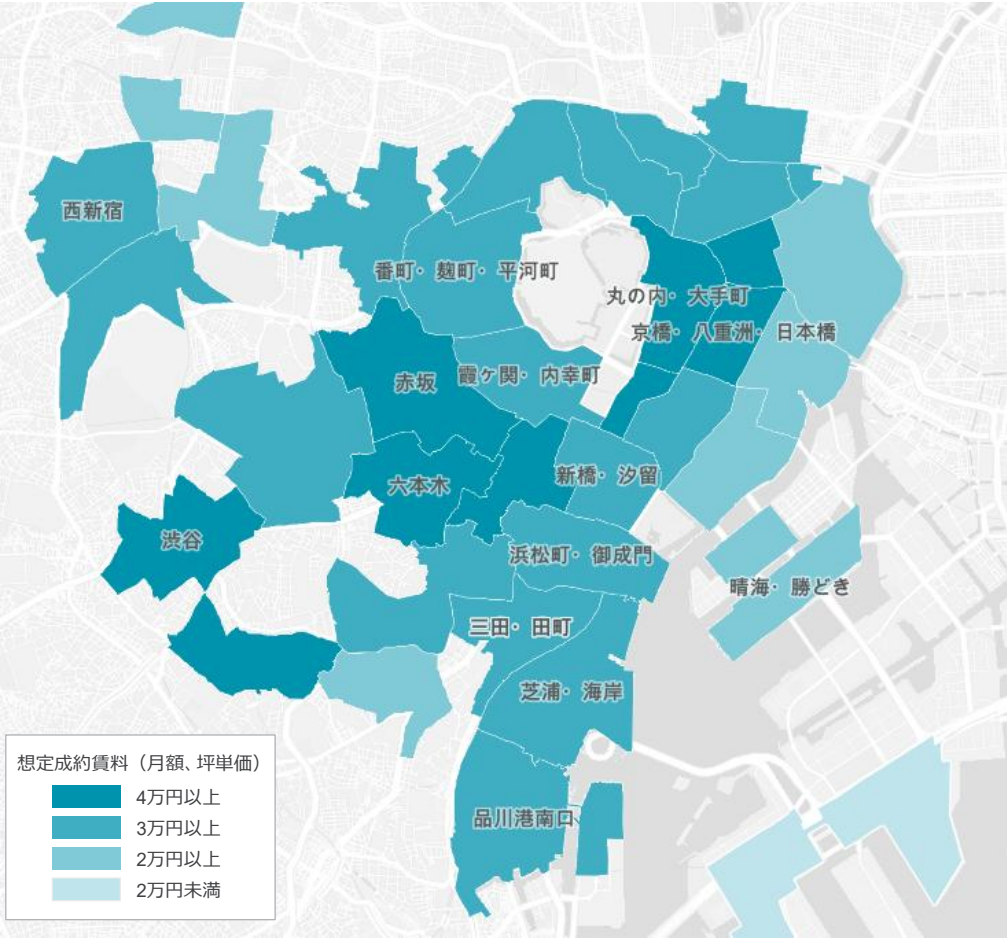


主要な新規供給予定、グレードAオフィスビル、竣工予定年月順

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
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
東京ミッドタウン日本橋 日本橋野村三井タワー	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
(仮称)明治安田新宿ビル	西新宿	HENNGE、カブコン、ユーソナー、中外製薬	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、ダイダン	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、レバレージズ、東急設計コンサルタント、ミズノ	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、三井住友トラスト・パナソニックファイナンス	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
TORANOGATE	虎ノ門・神谷町	日本電技、アサイン	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、ぴあ	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
京橋・八重洲・日本橋	235,727	235,727	2.4%	1.1pp	0.0%	-0.6pp	43,560	42,400	35,846	60,543	27.5%	55,458	24.8%
丸の内・大手町	586,986	586,986	1.3%	0.0pp	0.0%	-0.3pp	1,761	0	0	57,631	13.0%	53,493	10.2%
渋谷	154,895	154,895	0.7%	-0.4pp	0.0%	-0.4pp	620	0	7,020	52,247	17.8%	46,823	13.1%
虎ノ門・神谷町	257,289	256,517	1.1%	-3.1pp	0.3%	-0.2pp	515	0	0	51,043	20.7%	46,153	17.9%
六本木	211,936	211,724	0.9%	-2.0pp	0.1%	-2.3pp	4,875	0	0	48,503	13.7%	44,864	19.9%
赤坂	137,422	136,872	1.5%	-4.7pp	0.4%	-3.6pp	35,667	32,000	0	46,818	23.3%	44,211	24.3%
霞ヶ関・内幸町	99,489	99,191	0.3%	-1.3pp	0.3%	0.1pp	-99	0	0	42,576	15.3%	39,842	13.2%
新橋・汐留	120,437	120,317	1.1%	0.1pp	0.1%	-0.4pp	482	0	0	42,013	16.5%	38,635	14.0%
芝浦・海岸	108,558	108,232	1.1%	-32.4pp	0.3%	-1.0pp	1,086	0	0	41,051	13.2%	38,350	10.1%
番町・麴町・平河町	75,090	75,090	0.7%	-2.7pp	0.0%	-3.1pp	2,328	0	0	40,210	15.2%	37,330	15.1%
品川港南口	213,612	208,272	2.8%	1.5pp	2.5%	2.4pp	21,846	27,000	0	38,781	11.3%	36,750	12.2%
三田・田町	116,157	113,834	2.3%	1.7pp	2.0%	1.6pp	4,265	6,148	0	37,601	10.8%	35,126	11.6%
浜松町・御成門	100,466	99,964	3.7%	2.6pp	0.5%	-0.3pp	301	0	35,141	37,186	9.4%	34,779	10.6%
西新宿	101,002	99,689	5.4%	4.4pp	1.3%	1.1pp	-1,111	0	15,500	35,535	12.5%	32,983	9.6%
晴海・勝どき	90,019	86,508	5.3%	-12.7pp	3.9%	-13.6pp	12,243	0	0	25,985	32.5%	23,655	31.2%
都心5区	3,137,410	3,118,586	1.7%	-1.8pp	0.6%	-0.7pp	128,112	107,548	114,165	46,639	16.0%	43,096	14.5%



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

Q2 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)