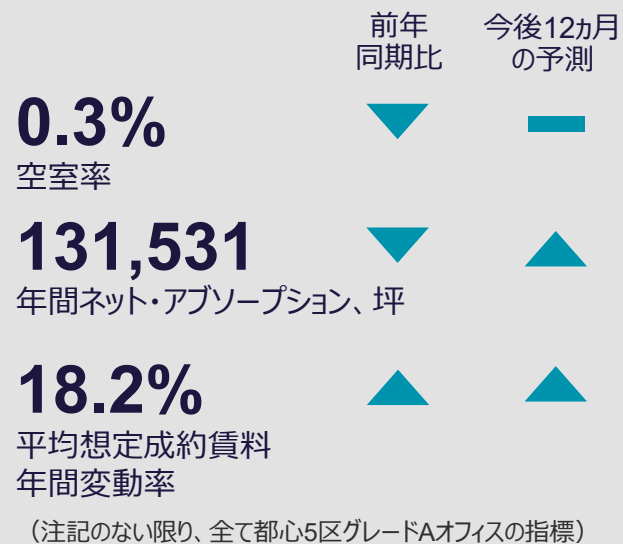
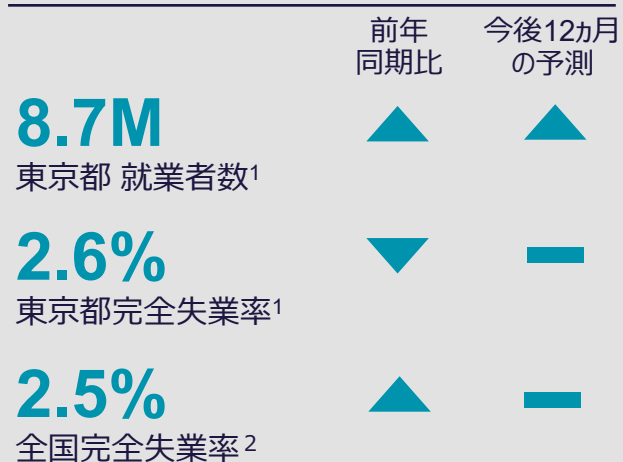


賃貸市場基礎指標



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9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21ポイントと前回(2026年6月)調査より3ポイント改善した。2025年12月調査以降、上昇基調が継続している。製造業を中心に幅広い企業規模で景況感が改善し、企業マインドの底堅さが確認された。一方、先行DIは足元の+21から+15へ低下しており、企業の先行きに対する慎重姿勢が伺える。原油価格の高止まりに伴うコスト負担や、金利上昇による資金調達コストの増加などが、企業の今後の事業環境に対する懸念材料となっている。法人企業景気予測調査(2026年7~9月期)によれば、企業の2026年度売上高見通しは前年比4.1%増と、前回(2026年4~6月期)調査から0.3ポイント増加。経常利益も前回調査の前年比2.4%減から2.3%の増へと上方修正された。前回調査では原材料費や人件費の上昇、海外経済の不透明感を背景に慎重な収益計画が示されていたが、AI・データセンター関連需要の拡大を受け、製造業を中心に利益見通しが改善している。

需給・賃料動向

2026年第3四半期末時点における都心5区グレードAオフィスの平均想定成約賃料は45,139円/坪となり、前年同期比18.2%、前四半期比4.7%上昇した。空室率は2025年第3四半期以降1%未満で推移し、今四半期は0.3%と期間中で最も低い水準を記録した。今四半期は約60,000坪の新規供給があったが、竣工時の内定率は97.7%に達した。2026年第1~3四半期の累計ネットアブソープションは累計新規供給を上回った。1年以内竣工済の新築物件のなかには内定率80%程度の物件もあるものの、全体平均の内定率は91.6%と高水準である。一方で、内定率が90%未満の物件は、竣工後半年以上経過しても満床に至らず、募集期間が比較的長引いている。テナント企業は募集区画が枯渇するなかにおいても、賃料水準、立地そして環境性能等で移転先を選別しており、賃料が上昇しても競争力の高い物件を 선호する傾向が続いている。

想定成約賃料は全てのサブマーケットで前年同期比二桁上昇した。特筆すべきエリアは以下の通り：

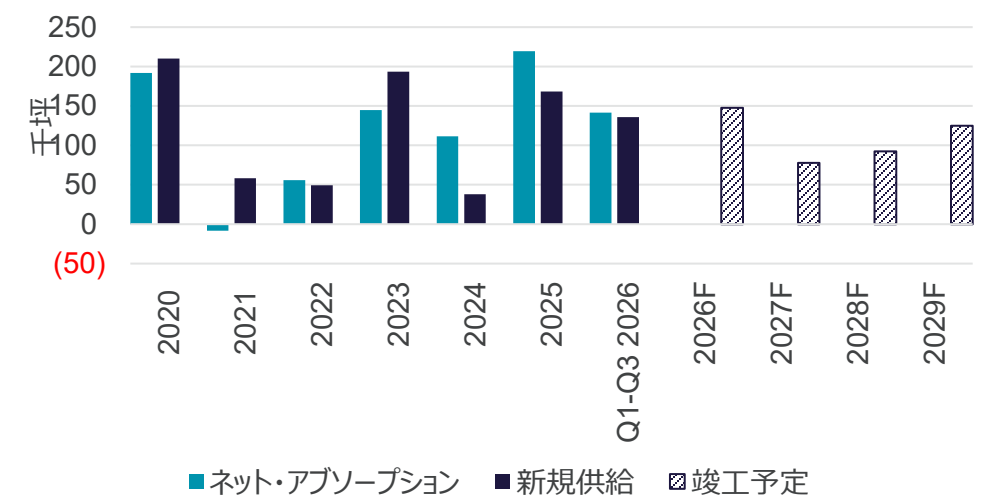
京橋・八重洲・日本橋エリア：過去1年間で約78,000坪の新規供給があり、同エリアの総貸床面積は約29%増加。新規供給物件の高い想定成約賃料によりエリアの想定成約賃料は前年同期比29.6%と著しい増加を示し、58,259円/坪となった。

大手町・丸の内エリア：想定成約賃料が前期比9.2%上昇し、58,460円/坪となった。近隣の京橋・八重洲・日本橋エリアを上回り、再びエリア別で最高値の平均賃料をマークした。旺盛な需要を背景に既存物件も賃料が上昇基調。グレードAオフィスビルで最も高い8万円台半ばでの既存ビルの募集事例も観測された。

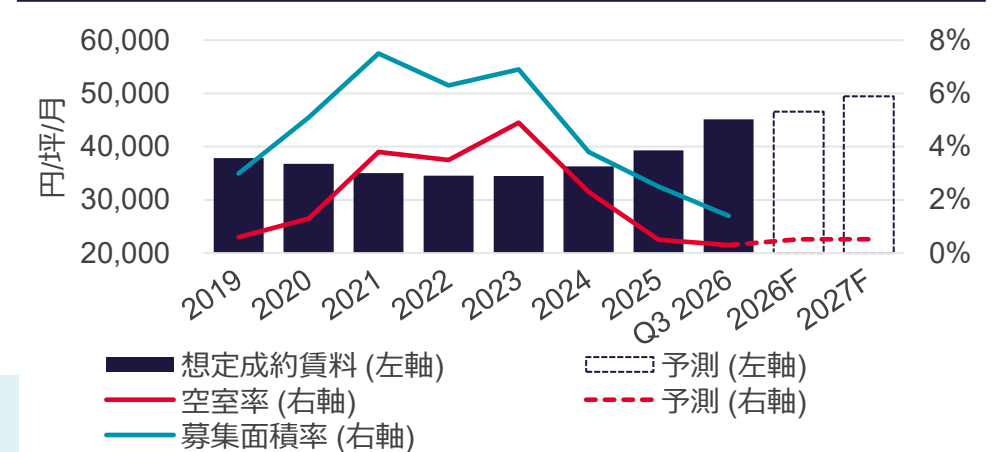
OUTLOOK

- 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発生する可能性を踏まえると、需給の逼迫は当面継続すると見込まれる。
- 一方、新築物件の足元の内定状況には、物件間で差が見られる。人材獲得や従業員体験の向上を目的としてオフィス環境を重視する傾向を背景とし、需給が逼迫する中でも、競争力の高い物件への選好は続くことが見通される。

需要と供給（坪）



想定成約賃料と空室率の見通し



¹ 2026年8月27日公表・東京の労働力(労働力調査結果)令和8年4~6月期平均結果

² 2026年10月2日公表・労働力調査 令和8年8月分

主要なオフィス移転事例 Q3 2026公表分、面積順

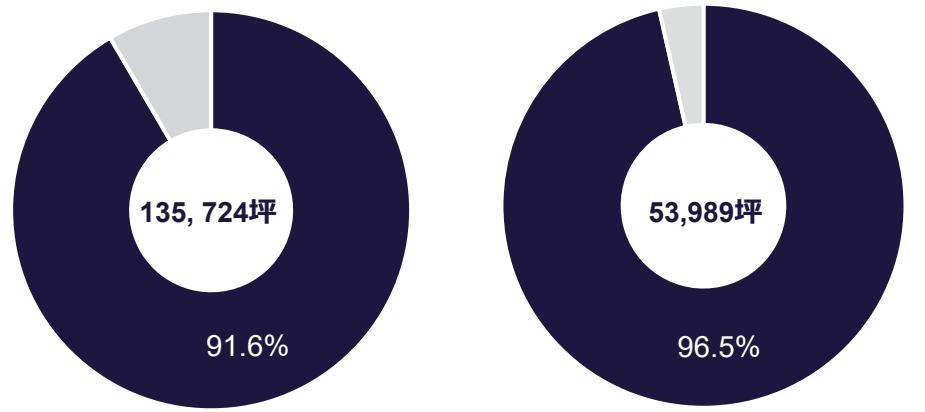
テナント	業種	移転先ビル名	サブマーケット**	移転元ビル名	サブマーケット**	想定賃貸面積 (坪)	移転理由
オリックス	金融サービス	世界貿易センタービルディング本館	浜松町・御成門	-	-	10,000	非公表
ソフトバンクグループ	TMT	ブルーフロント芝浦 タワーS	芝浦・海岸	-	-	6,200	拡張・コミュニケーション促進
東京センチュリー	専門サービス	HIBIYA CROSSPARK サウスタワー	日比谷・有楽町	ヒューリック秋葉原タワービルディング、常盤橋タワー	秋葉原・御茶ノ水・外神田	5,600	本社移転・オフィス集約・エンゲージメント向上
サノフィ	製造業	TOFROM YAESU TOWER	京橋・八重洲・日本橋	東京オペラシティタワー	初台・笹塚	2,280	非公表
リョーサン菱洋ホールディングス	卸売・小売	豊洲セイルパークビル	豊洲	コンワビル、自社ビル	築地・新富町	2,215	非公表

**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10月-2026年9月竣工 2026年10月-2027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
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、ニベア、クオカード	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、レバレジーズ、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	日本酸素HD、三井住友トラスト・パナソニックファイナンス、オリックス、SB OAI(ソフトバンクとOpenAI合併会社)	848	62,908	2027年3月	世界貿易センタービル
MITAKE Link Park	渋谷	東急建設	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、びあ、ドリコム	454	19,019	2027年11月	三菱地所
TOKYO TORCH Torch Tower	丸の内・大手町	三菱HCキャピタル、電通総研、M&Aキャピタルパートナーズ	2000	167,283	2028年3月	三菱地所
赤坂二・六丁目地区開発計画東棟	赤坂	商船三井	817	51,274	2028年3月	三菱地所、TBS
東京海上日動新・本店ビル	丸の内・大手町	東京海上ホールディングス、東京海上日動火災保険、東京海上日動あんしん生命保険	—	37,648	2028年8月	東京海上日動火災保険
YAESU CORE（八重洲二丁目中地区再開発）	京橋・八重洲・日本橋	ホンダ、中外製薬、ノースサンド	1902	117,567	2029年1月	三井不動産、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

Map of Shinjuku Ward showing estimated monthly rental fees by neighborhood. The map is color-coded from dark blue (highest fees) to light blue (lowest fees).

Legend: 想定成約賃料 (月額、坪単価)

- 4万円以上
- 3万円以上
- 2万円以上
- 2万円未満

Neighborhoods labeled on the map include: 西新宿, 番町・麴町・平河町, 丸の内・大手町, 京橋・八重洲・日本橋, 赤坂・霞ヶ関・内幸町, 大塚, 新橋・汐留, 渋谷, 浜松町・御成門, 三田・田町, 芝浦・海岸, 品川港南口・高輪, and 晴海・勝どき.

© 2026 Cushman & Wakefield