

PRESS RELEASE

〒104-0061
東京都中央区銀座4-6-1
銀座三和ビル
www.sanko-e.co.jp



2025年4月30日

オフィスレント・インデックス2025年第1四半期

東京都心部 A・B・Cクラスビルの成約ベース賃料、空室率を発表

三幸エスレート株式会社（本社：東京都中央区、取締役社長：武井重夫）は、株式会社ニッセイ基礎研究所（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：手島恒明）と共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標、「オフィスレント・インデックス」2025年第1四半期版を本日、4月30日に公表します。

2025年第1四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料：2021年第4四半期以来の30,000円／坪台を回復
東京都心部 Bクラスビル※3 賃料：2023年第1四半期をボトムとした上昇傾向が継続
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料：緩やかな上昇傾向が継続

※1 東京都心部：東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」）
※2 Aクラスビル：延床面積：10,000坪以上、1フロア面積：300坪以上、築年数：15年以内（詳細は「オフィスレントデータ」掲載のAクラスビル・ガイドライン参照）
※3 Bクラスビル：1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む）
※4 Cクラスビル：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル（築年数による制限なし）

オフィスレント・インデックス 2025年第1四半期（1～3月）

Aクラスビル	賃料（共益費除く）	30,509円／坪	前期比 2,020円／坪▲
	空室率	6.1%	前期比 0.4ポイント▲
Bクラスビル	賃料（共益費除く）	20,041円／坪	前期比 663円／坪▼
	空室率	2.5%	前期比 0.4ポイント▼
Cクラスビル	賃料（共益費除く）	18,924円／坪	前期比 821円／坪▲
	空室率	3.1%	前期比 0.3ポイント▼

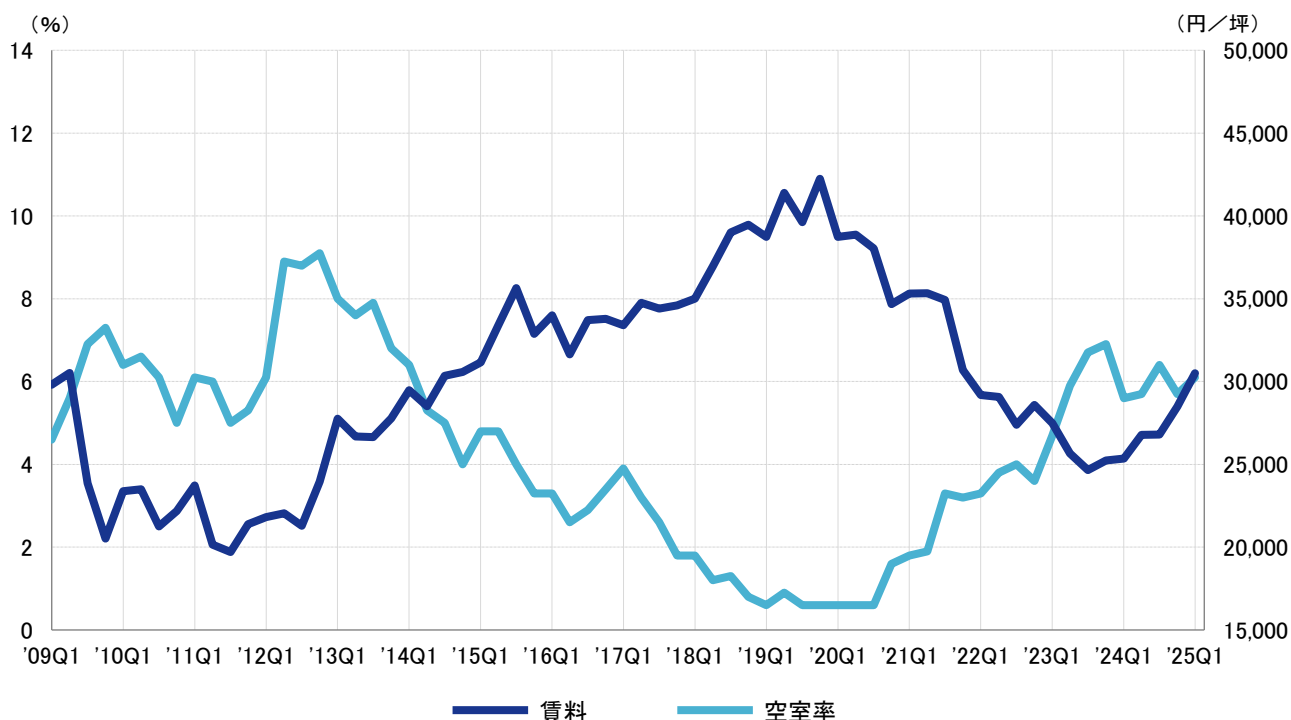
※本リリース・公表データは次のURLからもご覧いただけます www.sanko-e.co.jp

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

三幸エスレート株式会社
広報室：福田・中田
TEL：080-5874-9330
pr@sanko-e.co.jp

株式会社プラップジャパン（広報代理）
担当：高橋・手川
TEL：070-2369-7787
sanko_pr@prap.co.jp

東京都心部 Aクラスビル 賃料・空室率



(賃料: 共益費除く)

Aクラスビル	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1
賃料 (円/坪)	29,185	29,073	27,379	28,594	27,479	25,655	24,652	25,240	25,360	26,791	26,796	28,489	30,509
空室率 (%)	3.3	3.8	4.0	3.6	4.7	5.9	6.7	6.9	5.6	5.7	6.4	5.7	6.1

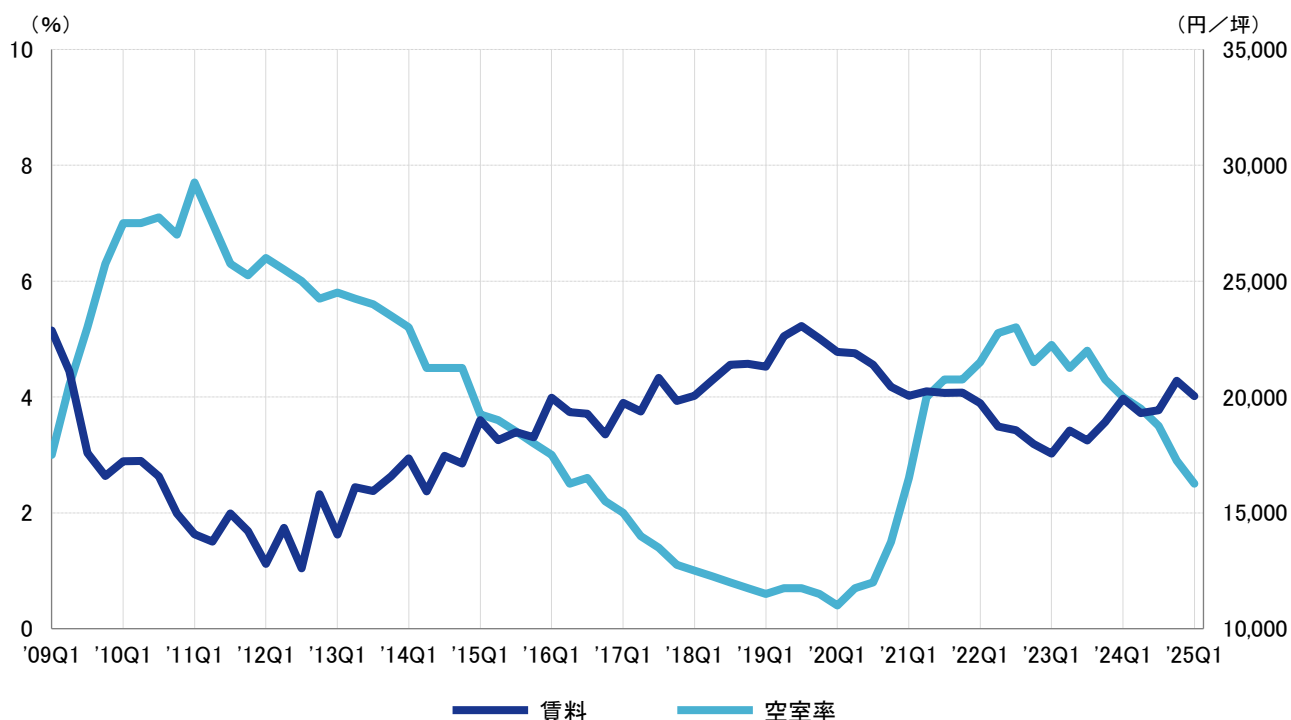
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2025年第1四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス2,020円/坪の30,509円/坪(共益費除く)となった。前期比で6期連続の上昇となり、2021年第4四半期以来の30,000円/坪台を回復した。対前年変動率では4期連続のプラスであり、上昇傾向が継続している。

空室率は前期比プラス0.4ポイントの6.1%と、2四半期ぶりに上昇した。2025年のAクラスビルの新規供給は約14.7万坪の見込みだが第1四半期に供給が集中しており、複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが主な上昇要因となっている。足元のオフィス需要は活発な状況が続き、これら新築ビルでも成約に向けた話が進んでいることから、今後は空室消化が進むとみられる。

※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)
 ※Aクラスビル: 延床面積: 10,000坪以上、1フロア面積: 300坪以上、築年数: 15年以内(詳細は「オフィスレントデータ」のAクラスビル・ガイドライン参照)
 ※賃料: 三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標(共益費除く)
 ※空室率: 各四半期末時点

東京都心部 Bクラスビル 賃料・空室率



(賃料: 共益費除く)

Bクラスビル	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1
賃料 (円/坪)	19,726	18,731	18,559	17,963	17,552	18,545	18,120	18,918	19,921	19,305	19,432	20,704	20,041
空室率 (%)	4.6	5.1	5.2	4.6	4.9	4.5	4.8	4.3	4.0	3.8	3.5	2.9	2.5

【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2025年第1四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス663円/坪の20,041円/坪(共益費除く)となった。賃料は3期ぶりで下落したもの、小幅な動きに止まっている。加えて、対前年変動率は6期連続のプラスとなっており、2023年第1四半期をボトムとした上昇傾向が継続している。

空室率は前期比マイナス0.4ポイントの2.5%となった。6期連続の低下となり、空室率は2022年第3四半期をピークに低下傾向が継続している。前期に引き続き、立地評価がやや劣るビルで大口の成約が複数確認された。オフィス需要の拡大傾向を背景に、交通利便性が優れるビルでは募集床に品薄感が漂っており、その周辺エリアにも需要が滲み出している。

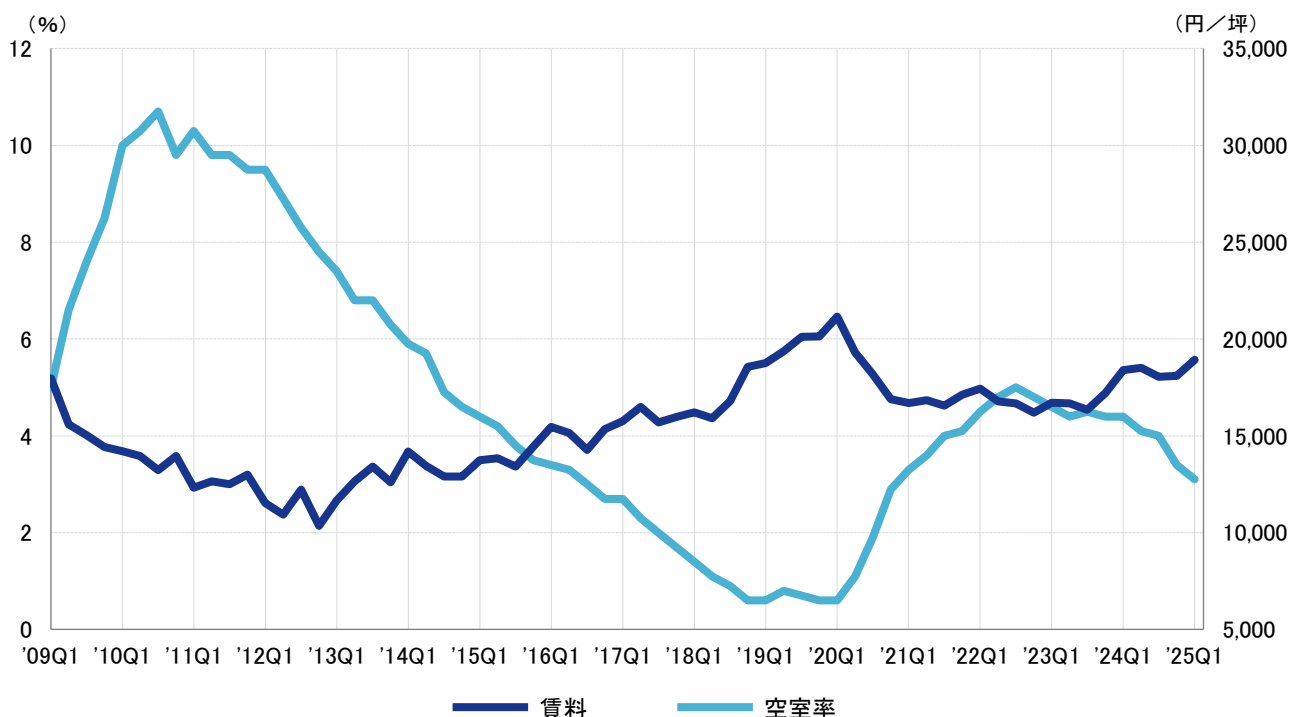
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※Bクラスビル: 1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)

※賃料: 三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標(共益費除く)

※空室率: 各四半期末時点

東京都心部 Cクラスビル 賃料・空室率



(賃料: 共益費除く)

Cクラスビル	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1
賃料 (円/坪)	17,438	16,776	16,672	16,195	16,705	16,682	16,339	17,202	18,393	18,503	18,044	18,103	18,924
空室率 (%)	4.5	4.8	5.0	4.8	4.6	4.4	4.5	4.4	4.4	4.1	4.0	3.4	3.1

【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2025年第1四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス821円/坪の18,924円/坪(共益費除く)となった。前期比で2期連続の上昇となり、緩やかな上昇傾向が続いている。

空室率は前期比マイナス0.3ポイントの3.1%となった。千代田区・港区を中心に空室床の消化が進んでいる。2022年第3四半期の5.0%をピークに低下傾向が継続しており、空室率は2020年第4四半期以来となる2%台が目前に迫っている。

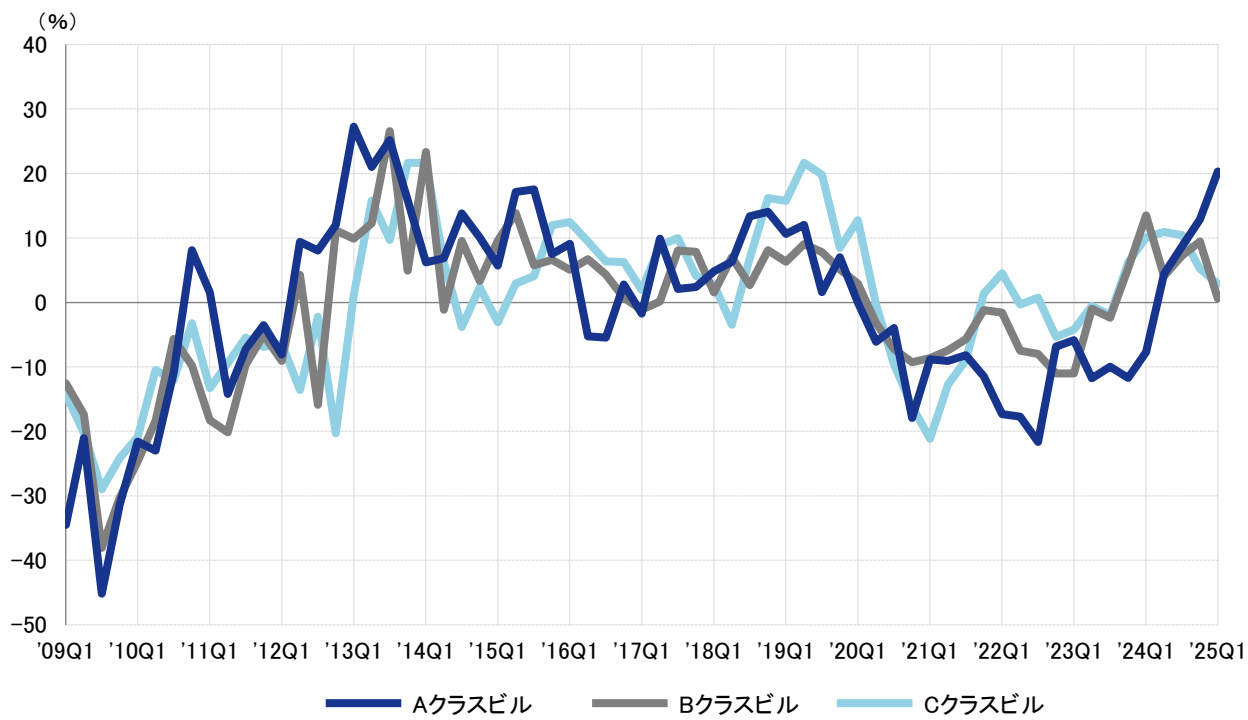
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※Cクラスビル: 1フロア面積100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限なし)

※賃料: 三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標(共益費除く)

※空室率: 各四半期末時点

東京都心部 A・B・Cクラスビル 賃料対前年変動率



	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1
Aクラスビル	-17.3%	-17.7%	-21.6%	-6.8%	-5.8%	-11.8%	-10.0%	-11.7%	-7.7%	4.4%	8.7%	12.9%	20.3%
Bクラスビル	-1.6%	-7.5%	-8.0%	-11.0%	-11.0%	-1.0%	-2.4%	5.3%	13.5%	4.1%	7.2%	9.4%	0.6%
Cクラスビル	4.5%	-0.4%	0.7%	-5.4%	-4.2%	-0.6%	-2.0%	6.2%	10.1%	10.9%	10.4%	5.2%	2.9%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2024年第1四半期との比較による対前年変動率は、Aクラスビルがプラス20.3%、Bクラスビルがプラス0.6%、Cクラスビルがプラス2.9%だった。Aクラスビルは4期連続、BクラスビルおよびCクラスビルは変動幅が縮小しているものの6期連続のプラスとなっている。

※本リリースは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。
使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願いいたします

三幸エステート株式会社について

三幸エステート株式会社(1977年5月17日設立)は、企業のオフィス戦略を総合的にサポートしています。最適なワークプレイスの検証・提案から、賃貸オフィスの選定サポートと仲介、プロジェクト遂行に不可欠なマネジメント機能の提供まで、オフィスに関するあらゆるニーズに幅広くお応えしています。