

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7月31日

オフィスレント・インデックス2025年第2四半期

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：福島正二郎）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2四半期版を本日、7月31日に公表します。

2025年第2四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料：7期連続の上昇 上昇傾向が続く

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料：コロナ禍前の2019年第4四半期以来で22,000円／坪台を回復

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料：2020年第2四半期以来の19,000円／坪台を回復

※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2四半期（4～6月）

Aクラスビル	賃料（共益費除く）	30,563円／坪	前期比 54円／坪▲
	空室率	2.3%	前期比 3.8ポイント▼
Bクラスビル	賃料（共益費除く）	22,291円／坪	前期比 2,250円／坪▲
	空室率	2.2%	前期比 0.3ポイント▼
Cクラスビル	賃料（共益費除く）	19,042円／坪	前期比 118円／坪▲
	空室率	2.6%	前期比 0.5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 >

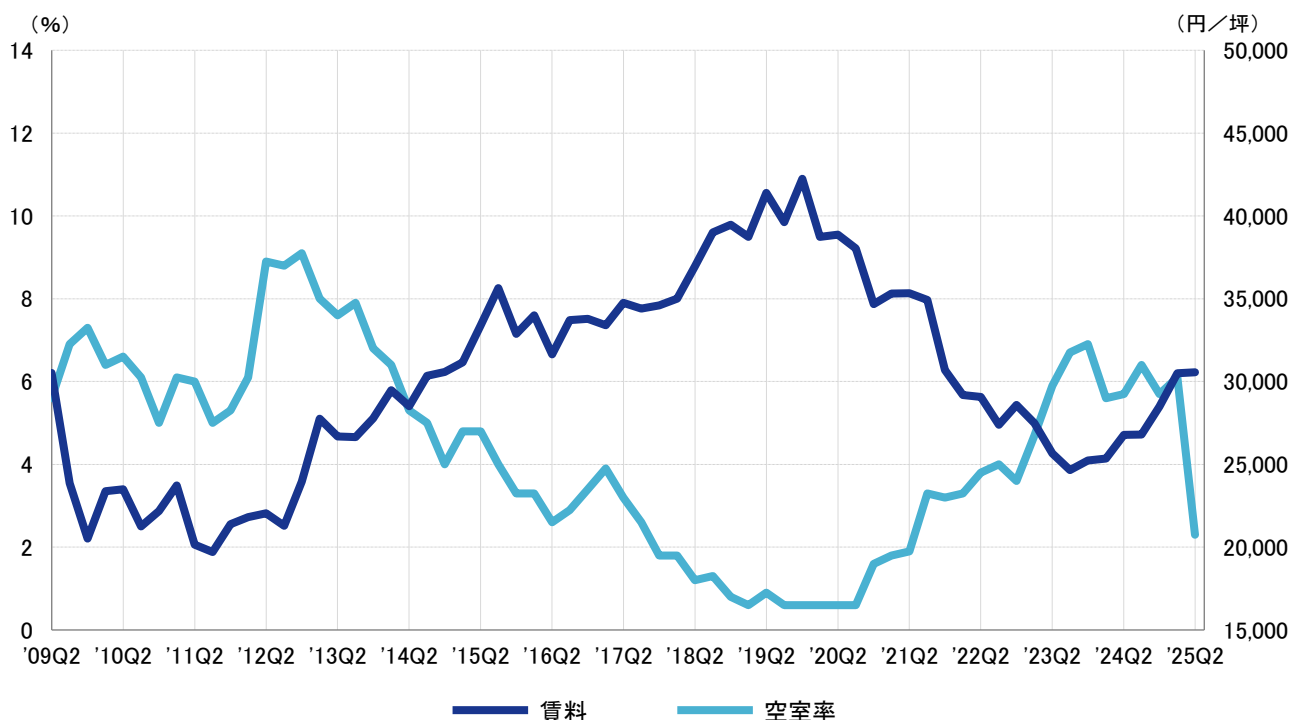
三幸エスレート株式会社

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	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2
賃料 (円/坪)	29,073	27,379	28,594	27,479	25,655	24,652	25,240	25,360	26,791	26,796	28,489	30,509	30,563
空室率 (%)	3.8	4.0	3.6	4.7	5.9	6.7	6.9	5.6	5.7	6.4	5.7	6.1	2.3

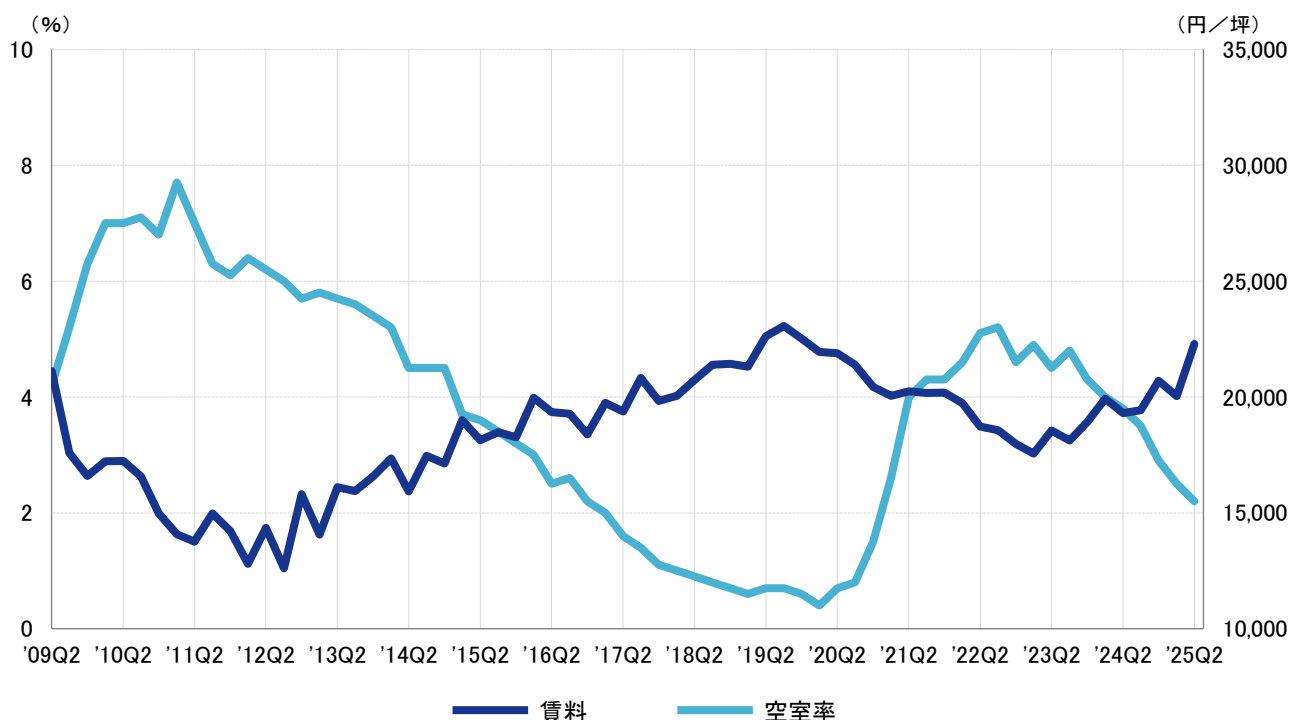
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2025年第2四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス54円/坪の30,563円/坪(共益費除く)となった。前期比で7期連続の上昇、対前年変動率では5期連続のプラスとなり、上昇傾向が続いている。

空室率は前期比マイナス3.8ポイントの2.3%と大幅に低下し、2021年第2四半期以来で3%を下回った。港区の新築・築浅ビルを中心に、外資系企業や商社等により大口の空室床が消化され、主な低下要因となっている。旺盛なオフィス需要を背景に空室消化が進んだことでAクラスビルにも品薄感が漂っている。2025年第2・第3四半期のAクラスビルの新規供給は低水準に止まり、建築中ビルのテナント誘致も進んでいることから、来期も需給バランスの引き締め傾向が続くと予想される。

※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	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2
賃料 (円/坪)	18,731	18,559	17,963	17,552	18,545	18,120	18,918	19,921	19,305	19,432	20,704	20,041	22,291
空室率 (%)	5.1	5.2	4.6	4.9	4.5	4.8	4.3	4.0	3.8	3.5	2.9	2.5	2.2

【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2四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス2,250円/坪の22,291円/坪(共益費除く)となった。コロナ禍前の2019年第4四半期以来となる22,000円/坪台を回復した。対前年変動率は7期連続のプラスとなっており、賃料は2023年第1四半期をボトムとした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2.2%となった。港区・新宿区を中心に分室の開設や館内増床等で空室消化が進んでいる。立地評価に優れたビルでは品薄感が漂い、まとまった面積の空室を抱えているのは湾岸エリア等の交通利便性で比較的劣るビルが中心となっている。空室率は7期連続の低下となり、2020年第4四半期以来の1%台が目前に迫りつつある。

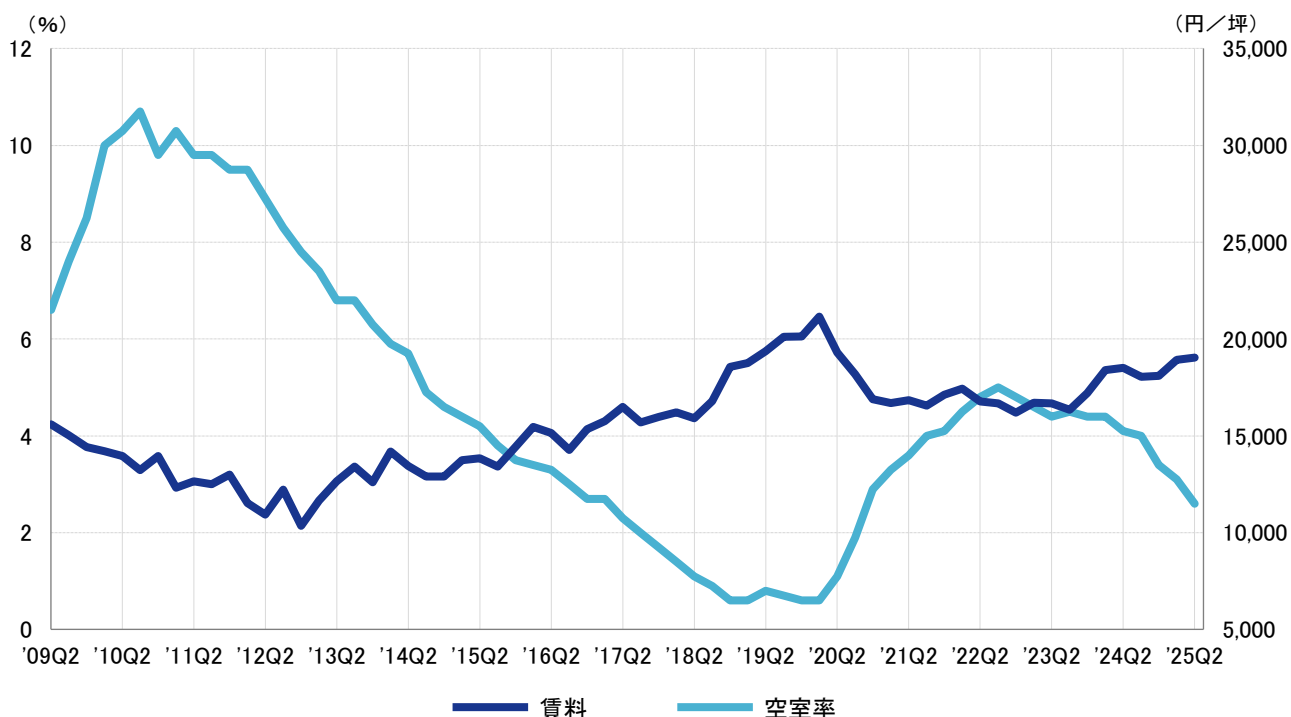
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2
賃料 (円/坪)	16,776	16,672	16,195	16,705	16,682	16,339	17,202	18,393	18,503	18,044	18,103	18,924	19,042
空室率 (%)	4.8	5.0	4.8	4.6	4.4	4.5	4.4	4.4	4.1	4.0	3.4	3.1	2.6

【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2四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス118円/坪の19,042円/坪(共益費除く)となり、2020年第2四半期以来の19,000円/坪台を回復した。前期比で3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0.5ポイントの2.6%となり、2020年第4四半期以来の2%台に低下している。新築・築浅ビルを中心に空室床の消化が進み、主な低下要因となった。空室率は2022年第3四半期の5.0%をピークに低下傾向が続いている。

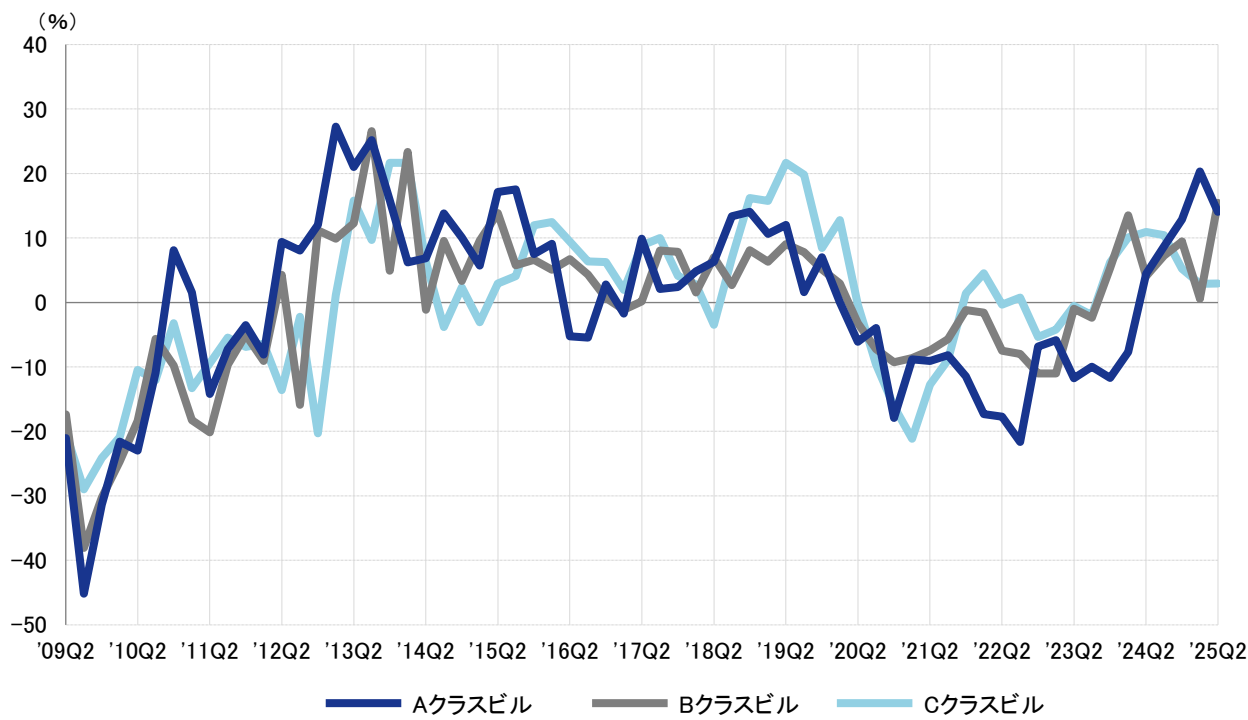
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2
Aクラスビル	-17.7%	-21.6%	-6.8%	-5.8%	-11.8%	-10.0%	-11.7%	-7.7%	4.4%	8.7%	12.9%	20.3%	14.1%
Bクラスビル	-7.5%	-8.0%	-11.0%	-11.0%	-1.0%	-2.4%	5.3%	13.5%	4.1%	7.2%	9.4%	0.6%	15.5%
Cクラスビル	-0.4%	0.7%	-5.4%	-4.2%	-0.6%	-2.0%	6.2%	10.1%	10.9%	10.4%	5.2%	2.9%	2.9%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2024年第2四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14.1%、Bクラスビルがプラス15.5%、Cクラスビルがプラス2.9%だった。Aクラスビルは5期連続、BクラスビルおよびCクラスビルは7期連続のプラスとなっている。Cクラスビルは対前年変動率でプラスが続くものの、変動幅は低水準で推移している。

※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、賃貸オフィスビル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。