

# 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10月31日

## オフィスレント・インデックス2025年第3四半期

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

三幸エステート株式会社（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3四半期版を本日、10月31日に公表します。

### 2025年第3四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料：2021年第3四半期以来の34,000円／坪台を回復

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料：直近のピークである2019年第3四半期の水準を上回る

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料：4期連続の上昇 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3四半期（7～9月）

Aクラスビル	賃料（共益費除く）	34,082円／坪	前期比 3,519円／坪▲
	空室率	1.3%	前期比 1.0ポイント▼
Bクラスビル	賃料（共益費除く）	24,225円／坪	前期比 1,934円／坪▲
	空室率	1.9%	前期比 0.3ポイント▼
Cクラスビル	賃料（共益費除く）	19,501円／坪	前期比 459円／坪▲
	空室率	2.4%	前期比 0.2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](http://www.sanko-e.co.jp)

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

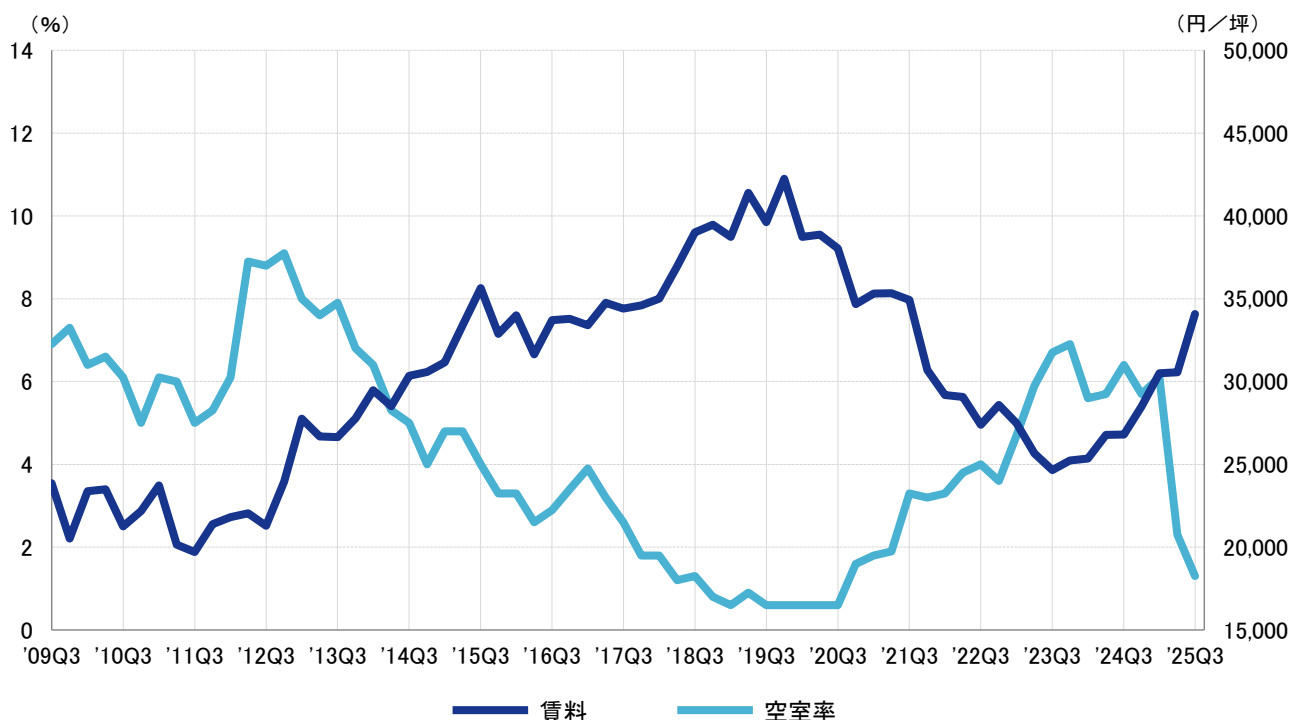
三幸エステート株式会社

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	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3
賃料 (円/坪)	27,379	28,594	27,479	25,655	24,652	25,240	25,360	26,791	26,796	28,489	30,509	30,563	34,082
空室率 (%)	4.0	3.6	4.7	5.9	6.7	6.9	5.6	5.7	6.4	5.7	6.1	2.3	1.3

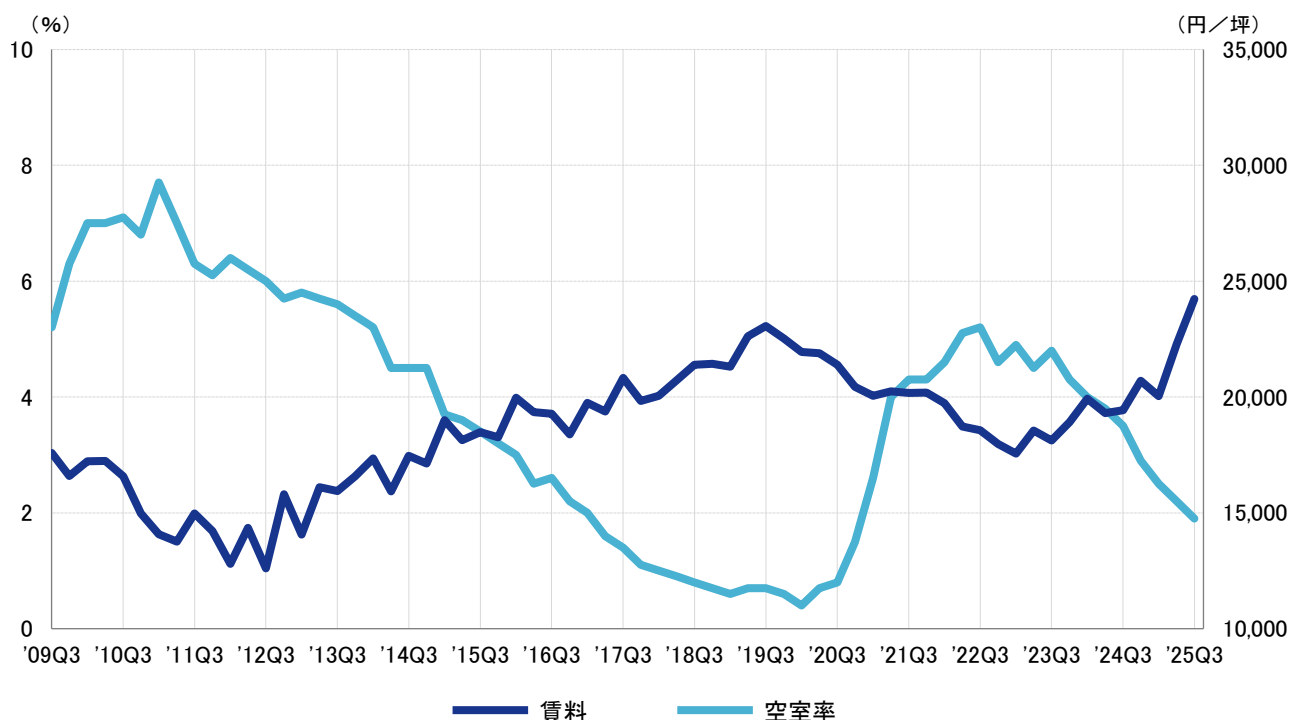
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2025年第3四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス3,519円/坪の34,082円/坪(共益費除く)となり、2021年第3四半期以来の34,000円/坪台を回復した。前期比で8期連続の上昇、対前年変動率では6期連続のプラスとなり、上昇傾向が継続している。

空室率は前期比マイナス1.0ポイントの1.3%と大幅に低下し、2021年第2四半期以来の1%台となった。前期に続き港区の新築・築浅ビルで大口の空室床が消化され、主な低下要因となっている。オフィス需要は活発な状況が続き、成約に向けた話が進んでいる募集床も多く、空室率が示す以上に品薄感は強まっている。2025年第4四半期はAクラスビルの供給予定が無いことから、年末にかけて空室率の低下傾向が続くと考えられる。

※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	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3
賃料 (円/坪)	18,559	17,963	17,552	18,545	18,120	18,918	19,921	19,305	19,432	20,704	20,041	22,291	24,225
空室率 (%)	5.2	4.6	4.9	4.5	4.8	4.3	4.0	3.8	3.5	2.9	2.5	2.2	1.9

【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3四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス1,934円/坪の24,225円/坪(共益費除く)となり、直近のピークであった2019年第3四半期の水準を上回った。対前年変動率は8期連続のプラスで、賃料は2023年第1四半期をボトムとした上昇傾向にある。

空室率は前期比マイナス0.3ポイントの1.9%と8期連続で低下し、2020年第4四半期以来の1%台となった。新築・築浅ビルに加え、湾岸エリアにおいても空室床の消化が進み、低下の背景となっている。立地評価に優れたビルでは品薄感が強まっていることから、湾岸エリア等の交通利便性で比較的劣るビルに需要が滲み出している。

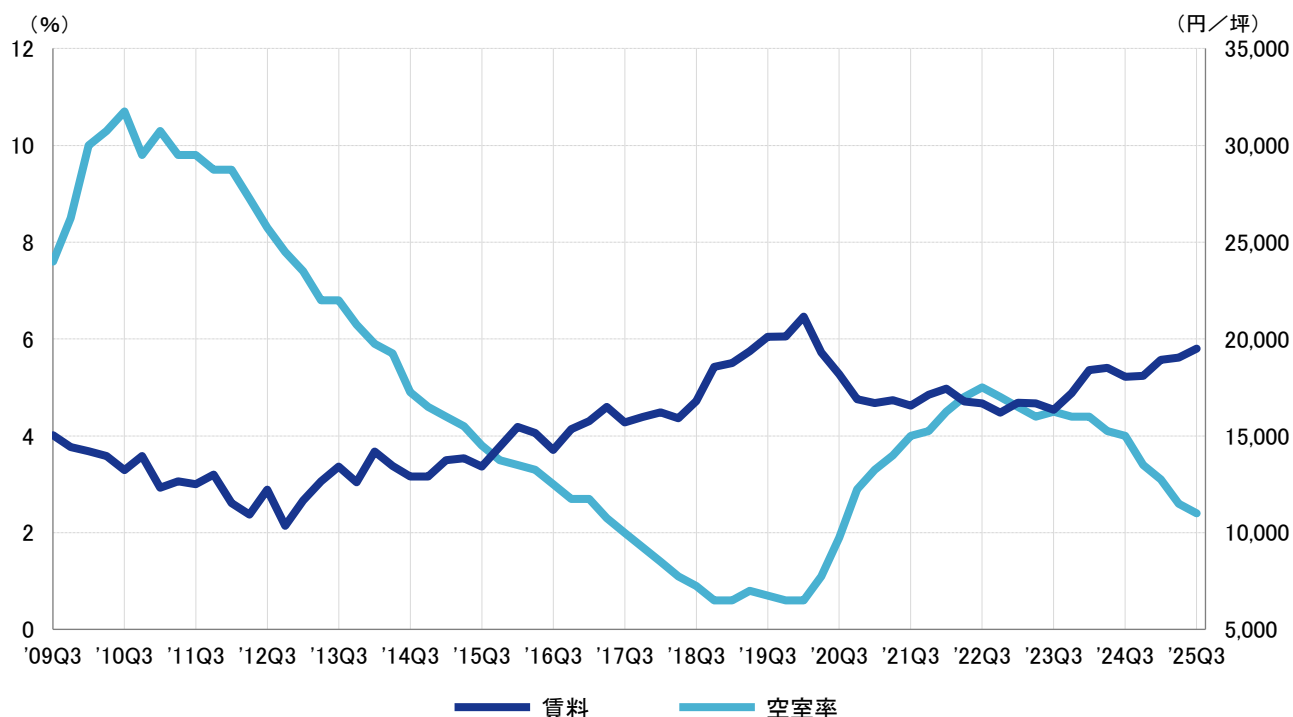
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3
賃料 (円/坪)	16,672	16,195	16,705	16,682	16,339	17,202	18,393	18,503	18,044	18,103	18,924	19,042	19,501
空室率 (%)	5.0	4.8	4.6	4.4	4.5	4.4	4.4	4.1	4.0	3.4	3.1	2.6	2.4

【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3四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス459円／坪の19,501円／坪（共益費除く）となった。前期比で4期連続の上昇となり、緩やかな上昇傾向が継続している。

空室率は前期比マイナス0.2ポイントの2.4%となった。新築・築浅ビルを中心に、統合移転や分室の開設等で空室消化が進み、主な低下要因となっている。空室率は2022年第3四半期の5.0%をピークに低下傾向にある。

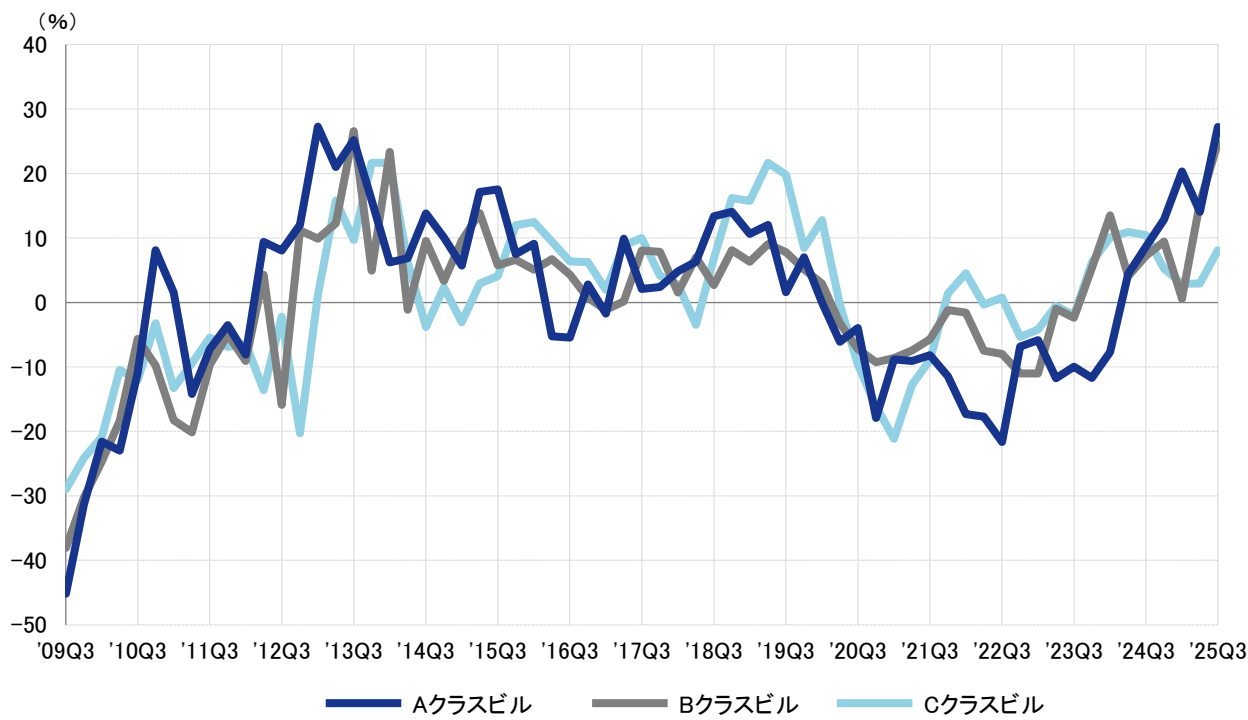
※東京都心部：東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」）

※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



	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3
Aクラスビル	-21.6%	-6.8%	-5.8%	-11.8%	-10.0%	-11.7%	-7.7%	4.4%	8.7%	12.9%	20.3%	14.1%	27.2%
Bクラスビル	-8.0%	-11.0%	-11.0%	-1.0%	-2.4%	5.3%	13.5%	4.1%	7.2%	9.4%	0.6%	15.5%	24.7%
Cクラスビル	0.7%	-5.4%	-4.2%	-0.6%	-2.0%	6.2%	10.1%	10.9%	10.4%	5.2%	2.9%	2.9%	8.1%

【出所】三幸エスレート・ニッセイ基礎研究所

2024年第3四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27.2%、Bクラスビルがプラス24.7%、Cクラスビルがプラス8.1%だった。Aクラスビルは6期連続、BクラスビルおよびCクラスビルは8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

**三幸エスレート株式会社について**

三幸エスレート株式会社(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。