

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



2026年1月30日

オフィスレント・インデックス2025年第4四半期

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4四半期版を本日、1月30日に公表します。

2025年第4四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料：2021年第2四半期以来の35,000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：5期連続の上昇 緩やかな上昇傾向が続く

※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4四半期（10～12月）

| | | | |
|--------|-----------|-----------|---------------|
| Aクラスビル | 賃料（共益費除く） | 35,492円／坪 | 前期比 1,410円／坪▲ |
| | 空室率 | 0.6% | 前期比 0.7ポイント▼ |
| Bクラスビル | 賃料（共益費除く） | 22,710円／坪 | 前期比 1,515円／坪▼ |
| | 空室率 | 1.5% | 前期比 0.4ポイント▼ |
| Cクラスビル | 賃料（共益費除く） | 19,854円／坪 | 前期比 353円／坪▲ |
| | 空室率 | 2.2% | 前期比 0.2ポイント▼ |

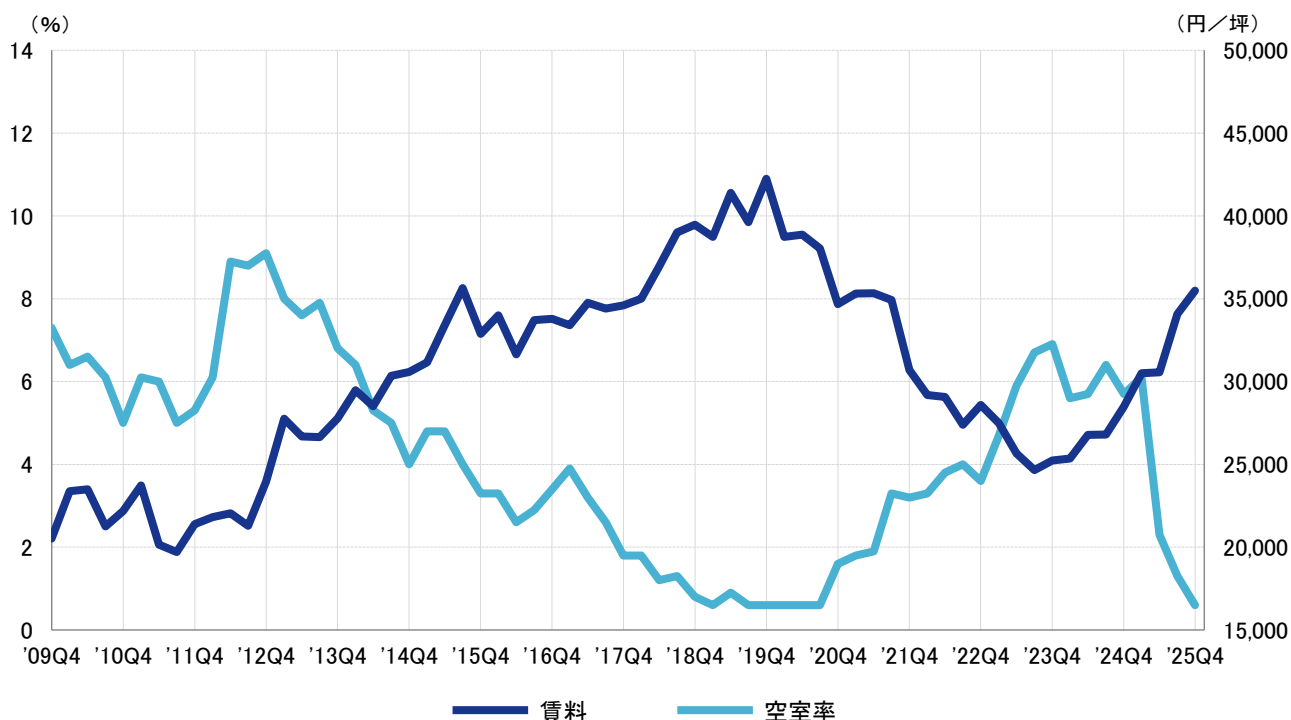
※本リリース・公表データは次のURLからもご覧いただけます www.sanko-e.co.jp

< 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
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 | '22Q4 | '23Q1 | '23Q2 | '23Q3 | '23Q4 | '24Q1 | '24Q2 | '24Q3 | '24Q4 | '25Q1 | '25Q2 | '25Q3 | '25Q4 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 賃料 (円/坪) | 28,594 | 27,479 | 25,655 | 24,652 | 25,240 | 25,360 | 26,791 | 26,796 | 28,489 | 30,509 | 30,563 | 34,082 | 35,492 |
| 空室率 (%) | 3.6 | 4.7 | 5.9 | 6.7 | 6.9 | 5.6 | 5.7 | 6.4 | 5.7 | 6.1 | 2.3 | 1.3 | 0.6 |

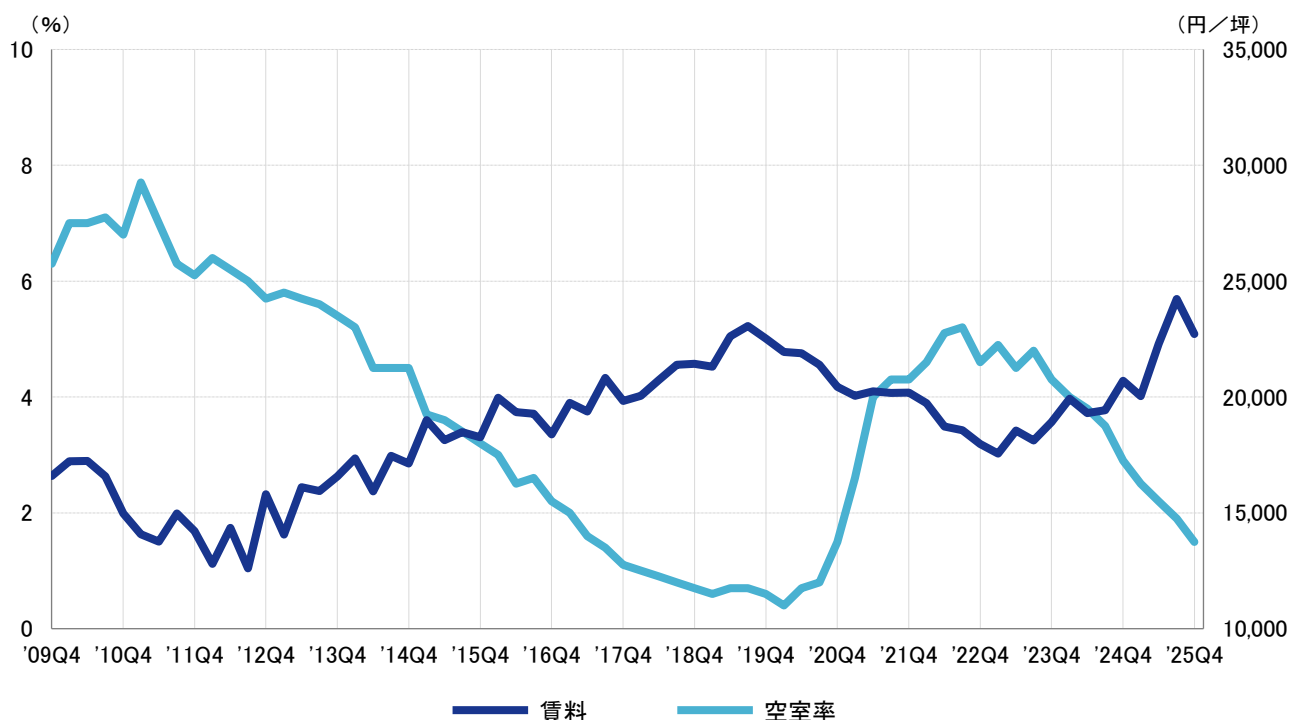
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2025年第4四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス1,410円/坪の35,492円/坪(共益費除く)となり、2021年第2四半期以来の35,000円/坪台を回復した。前期比で9期連続の上昇、対前年変動率では7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0.7ポイントの0.6%に低下し、2020年第3四半期以来で1%を下回った。港区を中心に新築・築浅ビルで空室消化が進み、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くものの、新築ビルに移転したテナントの二次空室は想定ほどは発生しておらず、都心部の主要エリアでは品薄感が一段と強まっている。今年竣工を予定するAクラスビルも順調にテナント誘致が進んでおり、今後も需給バランスは引き締まった状態が続くとみられる。

※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 | '22Q4 | '23Q1 | '23Q2 | '23Q3 | '23Q4 | '24Q1 | '24Q2 | '24Q3 | '24Q4 | '25Q1 | '25Q2 | '25Q3 | '25Q4 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 賃料 (円/坪) | 17,963 | 17,552 | 18,545 | 18,120 | 18,918 | 19,921 | 19,305 | 19,432 | 20,704 | 20,041 | 22,291 | 24,225 | 22,710 |
| 空室率 (%) | 4.6 | 4.9 | 4.5 | 4.8 | 4.3 | 4.0 | 3.8 | 3.5 | 2.9 | 2.5 | 2.2 | 1.9 | 1.5 |

【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4四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス1,515円/坪の22,710円/坪(共益費除く)となった。前期からマイナスとなったものの、対前年変動率は9期連続のプラスであり、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0.4ポイントの1.5%と9期連続の低下となった。湾岸エリアを中心に大口の空室が消化され、主な低下要因となっている。交通利便性に優れたビルへの需要は引き続き強い一方、都心部の品薄感を背景に、交通利便性に課題がある湾岸部への需要の滲み出しが見られる。

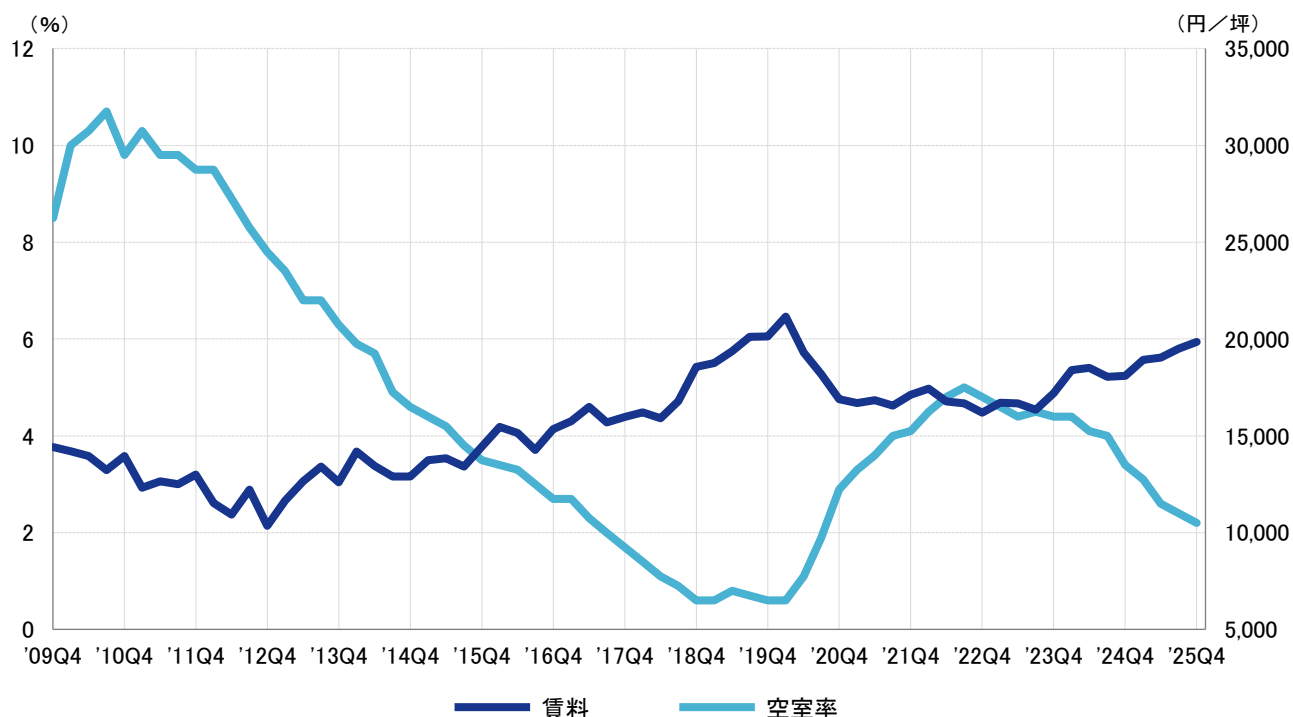
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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 | '22Q4 | '23Q1 | '23Q2 | '23Q3 | '23Q4 | '24Q1 | '24Q2 | '24Q3 | '24Q4 | '25Q1 | '25Q2 | '25Q3 | '25Q4 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 賃料 (円/坪) | 16,195 | 16,705 | 16,682 | 16,339 | 17,202 | 18,393 | 18,503 | 18,044 | 18,103 | 18,924 | 19,042 | 19,501 | 19,854 |
| 空室率 (%) | 4.8 | 4.6 | 4.4 | 4.5 | 4.4 | 4.4 | 4.1 | 4.0 | 3.4 | 3.1 | 2.6 | 2.4 | 2.2 |

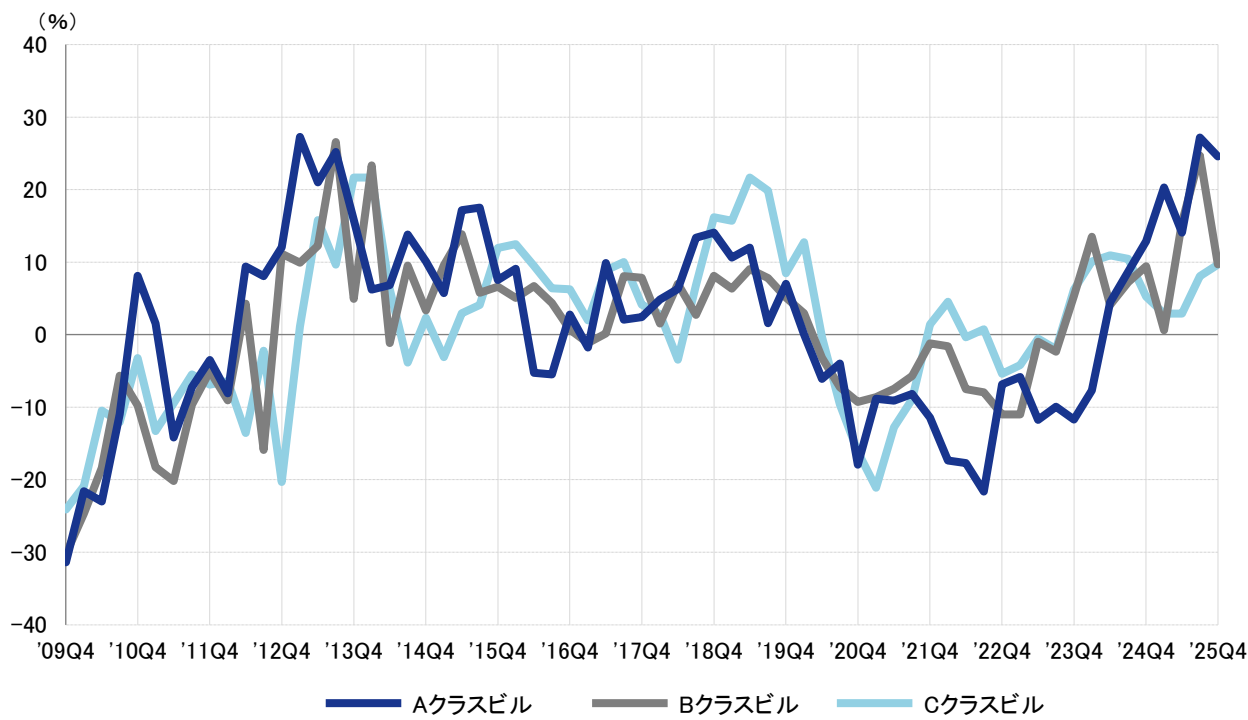
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2025年第4四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス353円／坪の19,854円／坪(共益費除く)となった。前期比で5期連続の上昇となり、緩やかな上昇傾向にある。

空室率は前期比マイナス0.2ポイントの2.2%となった。港区を中心に分室の開設や拡張等で空室床の消化が進んだ。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き、2020年第3四半期以来の1%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



| | '22Q4 | '23Q1 | '23Q2 | '23Q3 | '23Q4 | '24Q1 | '24Q2 | '24Q3 | '24Q4 | '25Q1 | '25Q2 | '25Q3 | '25Q4 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Aクラスビル | -6.8% | -5.8% | -11.8% | -10.0% | -11.7% | -7.7% | 4.4% | 8.7% | 12.9% | 20.3% | 14.1% | 27.2% | 24.6% |
| Bクラスビル | -11.0% | -11.0% | -1.0% | -2.4% | 5.3% | 13.5% | 4.1% | 7.2% | 9.4% | 0.6% | 15.5% | 24.7% | 9.7% |
| Cクラスビル | -5.4% | -4.2% | -0.6% | -2.0% | 6.2% | 10.1% | 10.9% | 10.4% | 5.2% | 2.9% | 2.9% | 8.1% | 9.7% |

【出所】三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所

2024年第4四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24.6%、Bクラスビルがプラス9.7%、Cクラスビルがプラス9.7%だった。Aクラスビルは7期連続、BクラスビルおよびCクラスビルは9期連続のプラスとなった。

※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

三幸エーステート株式会社について

三幸エーステート株式会社(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。賃貸オフィスビルの選定サポートと仲介から、最適なワークプレイスの検証・提案、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。