

2026年4月30日

## オフィスレント・インデックス2026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: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」2026年第1四半期版を本日、4月30日に公表します。

### 2026年第1四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 前期比で10期連続、対前年変動率でも8期連続のプラス

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: 緩やかな上昇傾向でコロナ禍前のピークに近付きつつある

※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 2026年第1四半期(1~3月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) <b>37,620</b> 円/坪	前期比 <b>2,128</b> 円/坪▲
	空室率 <b>0.9</b> %	前期比 <b>0.3</b> ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く) <b>22,895</b> 円/坪	前期比 <b>185</b> 円/坪▲
	空室率 <b>1.4</b> %	前期比 <b>0.1</b> ポイント▼
Cクラスビル	賃料(共益費除く) <b>19,992</b> 円/坪	前期比 <b>138</b> 円/坪▲
	空室率 <b>1.8</b> %	前期比 <b>0.4</b> 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 >

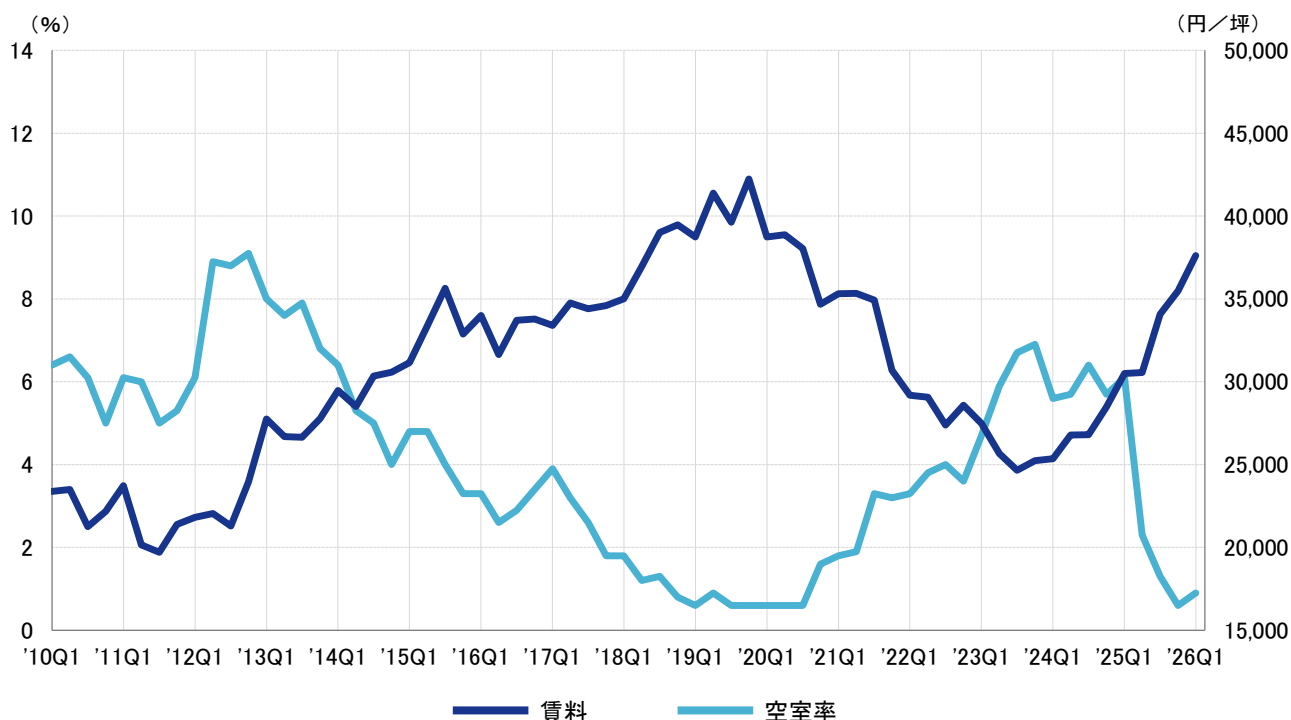
三幸エスレート株式会社

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	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1
賃料 (円/坪)	27,479	25,655	24,652	25,240	25,360	26,791	26,796	28,489	30,509	30,563	34,082	35,492	37,620
空室率 (%)	4.7	5.9	6.7	6.9	5.6	5.7	6.4	5.7	6.1	2.3	1.3	0.6	0.9

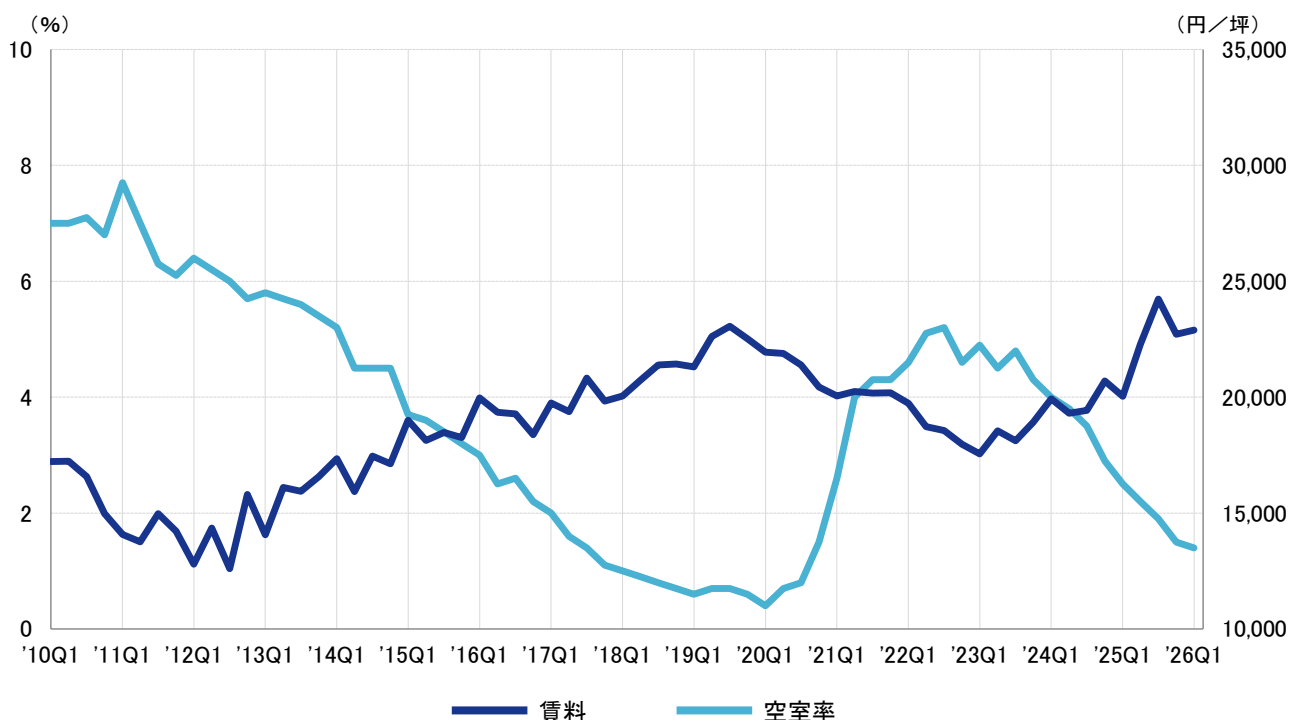
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2026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2,128円/坪の37,620円/坪(共益費除く)となり、2020年第3四半期以来の38,000円/坪台が視野に入っている。前期比で10期連続、対前年変動率でも8期連続のプラスとなり、上昇傾向が継続している。

空室率は前期比プラス0.3ポイントの0.9%に上昇した。2026年のAクラスビルの新規供給は約16.6万坪の予定だが、第1四半期に供給が集中している。概ね高稼働で竣工したものの、新築ビルに残る空室が主な上昇要因となっている。オフィス需要は活発な状況が続く一方、ホルムズ海峡の実質的な封鎖を背景に原油等のエネルギー価格が高止まりしており、景気の下押し要因との懸念が広がっている。企業収益の悪化はオフィス需要の縮小に繋がるものの、それが各種マーケットデータに反映されるまでにはタイムラグがあるため、この点も踏まえて動向を注視する必要がある。

※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」)  
 ※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	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1
賃料 (円/坪)	17,552	18,545	18,120	18,918	19,921	19,305	19,432	20,704	20,041	22,291	24,225	22,710	22,895
空室率 (%)	4.9	4.5	4.8	4.3	4.0	3.8	3.5	2.9	2.5	2.2	1.9	1.5	1.4

【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

2026年第1四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス185円/坪の22,895円/坪(共益費除く)となった。対前年変動率では10期連続のプラスとなっている。賃料は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0.1ポイントの1.4%と10期連続の低下となった。周辺エリアを中心に空室床が消化されている。都心部の品薄感は一段と強まっており、新築ビルに移転したテナントの二次空室の発生は想定を下回る状況が続いている。移転を検討するテナントにとっては選択肢が限定的で、移転計画を見合わせるケースも見られる。

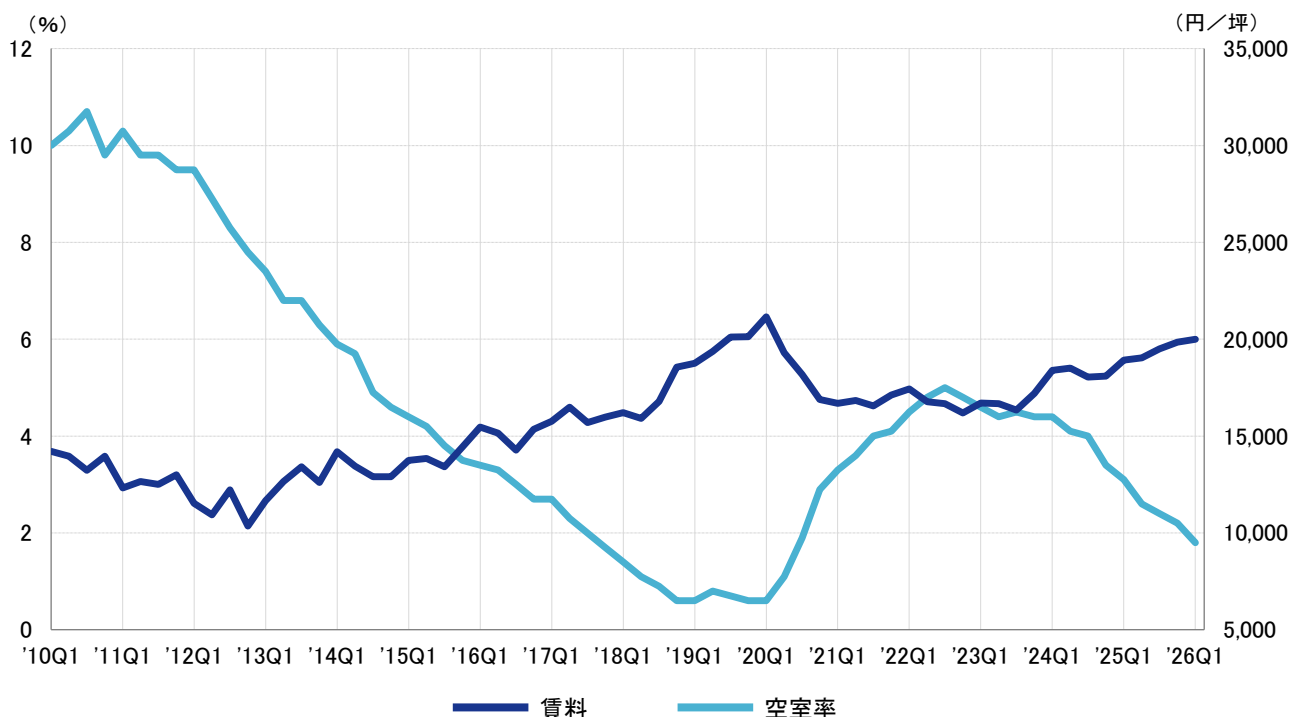
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1
賃料 (円/坪)	16,705	16,682	16,339	17,202	18,393	18,503	18,044	18,103	18,924	19,042	19,501	19,854	19,992
空室率 (%)	4.6	4.4	4.5	4.4	4.4	4.1	4.0	3.4	3.1	2.6	2.4	2.2	1.8

【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

2026年第1四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス138円/坪の19,992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、緩やかな上昇傾向にある。コロナ禍前のピークである2020年第1四半期の水準に近付きつつある。

空室率は前期比マイナス0.4ポイントの1.8%となり、2020年第3四半期以来の1%台に低下した。前期比で8期連続のマイナスとなり低下傾向が継続している。都心部の新築・築浅ビルを中心に空室床の消化が進んでいる。Cクラスビルにおいても品薄感が強まっているものの、空室率の直近でのボトムは、コロナ禍前の2020年第1四半期に記録した0.6%であることから、低下の余地はまだ残されていると考えられる。

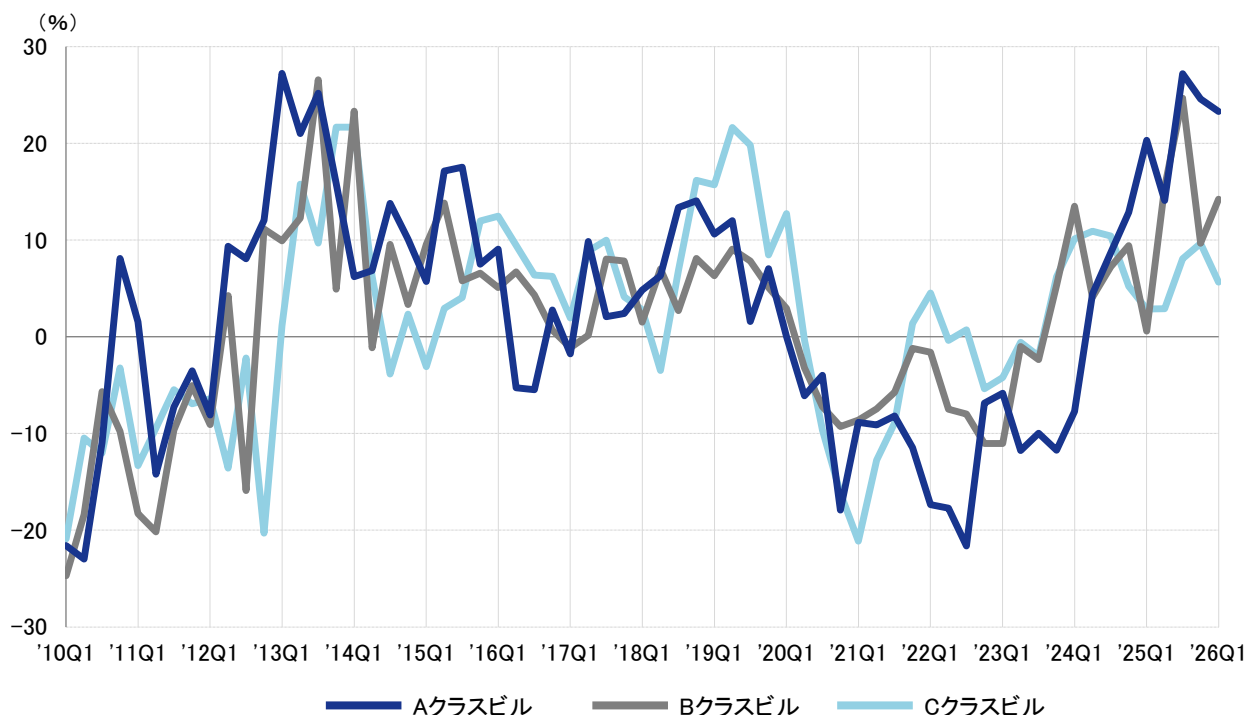
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1
Aクラスビル	-5.8%	-11.8%	-10.0%	-11.7%	-7.7%	4.4%	8.7%	12.9%	20.3%	14.1%	27.2%	24.6%	23.3%
Bクラスビル	-11.0%	-1.0%	-2.4%	5.3%	13.5%	4.1%	7.2%	9.4%	0.6%	15.5%	24.7%	9.7%	14.2%
Cクラスビル	-4.2%	-0.6%	-2.0%	6.2%	10.1%	10.9%	10.4%	5.2%	2.9%	2.9%	8.1%	9.7%	5.6%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2025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23.3%、Bクラスビルがプラス14.2%、Cクラスビルがプラス5.6%だった。Aクラスビルは8期連続、BクラスビルおよびCクラスビルは10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。賃貸オフィス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。