

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7月31日

オフィスレント・インデックス2026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」2026年第2四半期版を本日、7月31日に公表します。

2026年第2四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料：前期比で11期連続のプラス 力強い上昇傾向
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続く
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料：コロナ禍前の2020年第1四半期以来で20,000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 2026年第2四半期（4～6月）

Aクラスビル	賃料（共益費除く）	38,259円／坪	前期比 639円／坪▲
	空室率	0.8%	前期比 0.1ポイント▼
Bクラスビル	賃料（共益費除く）	22,804円／坪	前期比 91円／坪▼
	空室率	1.4%	前期比 ±0ポイント
Cクラスビル	賃料（共益費除く）	20,475円／坪	前期比 483円／坪▲
	空室率	1.8%	前期比 ±0ポイント

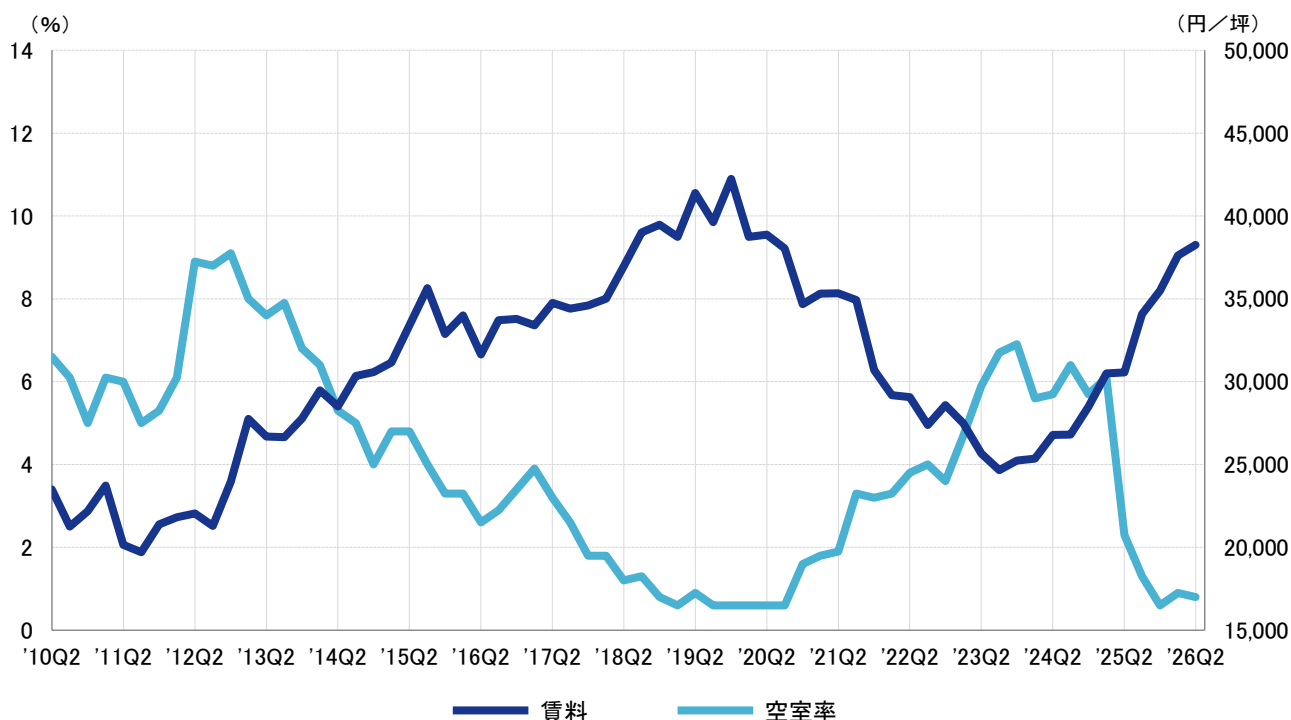
※本リリース・公表データは次のURLからもご覧いただけます www.sanko-e.co.jp

< 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
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	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2
賃料 (円/坪)	25,655	24,652	25,240	25,360	26,791	26,796	28,489	30,509	30,563	34,082	35,492	37,620	38,259
空室率 (%)	5.9	6.7	6.9	5.6	5.7	6.4	5.7	6.1	2.3	1.3	0.6	0.9	0.8

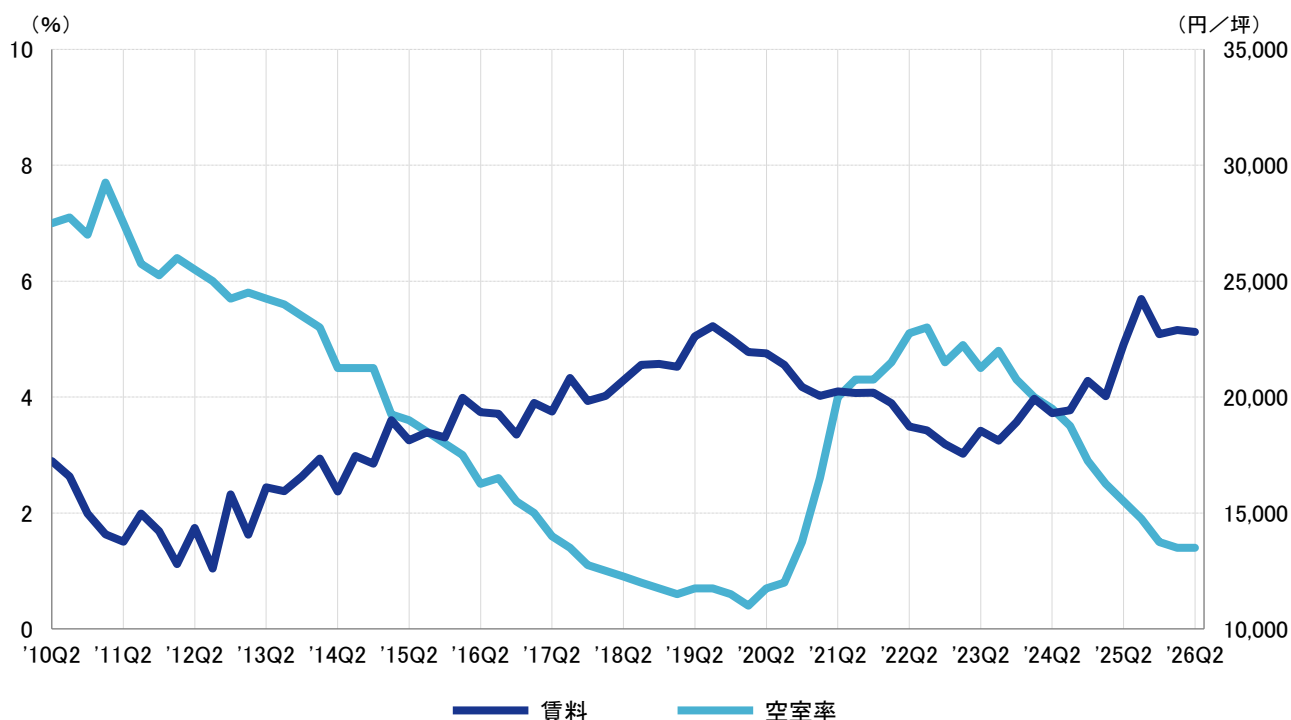
【出所】賃料: 三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エーステート

2026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639円/坪の38,259円/坪(共益費除く)となり、2020年第3四半期以来の38,000円/坪台を回復した。前期比で11期連続、対前年変動率では9期連続のプラスとなり、賃料には力強い上昇傾向が見られる。

空室率は前期比マイナス0.1ポイントの0.8%となった。新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み、空室率は1%を下回る極めて低い水準で推移している。コロナ禍前の空室率のボトムは0.6%であり、更なる低下の余地は乏しくなっている。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2四半期は供給が無かった。成約に向けた話が進む募集床は多く品薄感が強い。中東紛争の長期化で景気減速の可能性が高まっているものの、足元のオフィス需要は活発な状況が続いている。

※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」)
 ※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: 三幸エー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	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2
賃料 (円/坪)	18,545	18,120	18,918	19,921	19,305	19,432	20,704	20,041	22,291	24,225	22,710	22,895	22,804
空室率 (%)	4.5	4.8	4.3	4.0	3.8	3.5	2.9	2.5	2.2	1.9	1.5	1.4	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2四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス91円／坪の22,804円／坪(共益費除く)となった。前期からわずかに下落したものの、オーナー側には新規・継続賃料ともに条件の引き上げを積極的に進める強気な姿勢が目立っている。対前年変動率では11期連続のプラスとなっていることから、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と考えられる。

空室率は前期から横ばいの1.4%となった。空室を抱えた新築ビルが竣工したことや本社移転による空室が現空となった一方、築年数の経過したビルでも空室消化が進んでいる。都心部の品薄感は強く、移転先の選択肢は限定的な状況が続いている。また、中東情勢の悪化による原油の供給制約・価格高騰を背景に、移転時の入居前工事、原状回復工事等に要するコストが一段と上昇している。移転を検討するテナント側にとっては、当初予算を上回る費用負担が必要となり、意思決定が難しいケースも見られる。

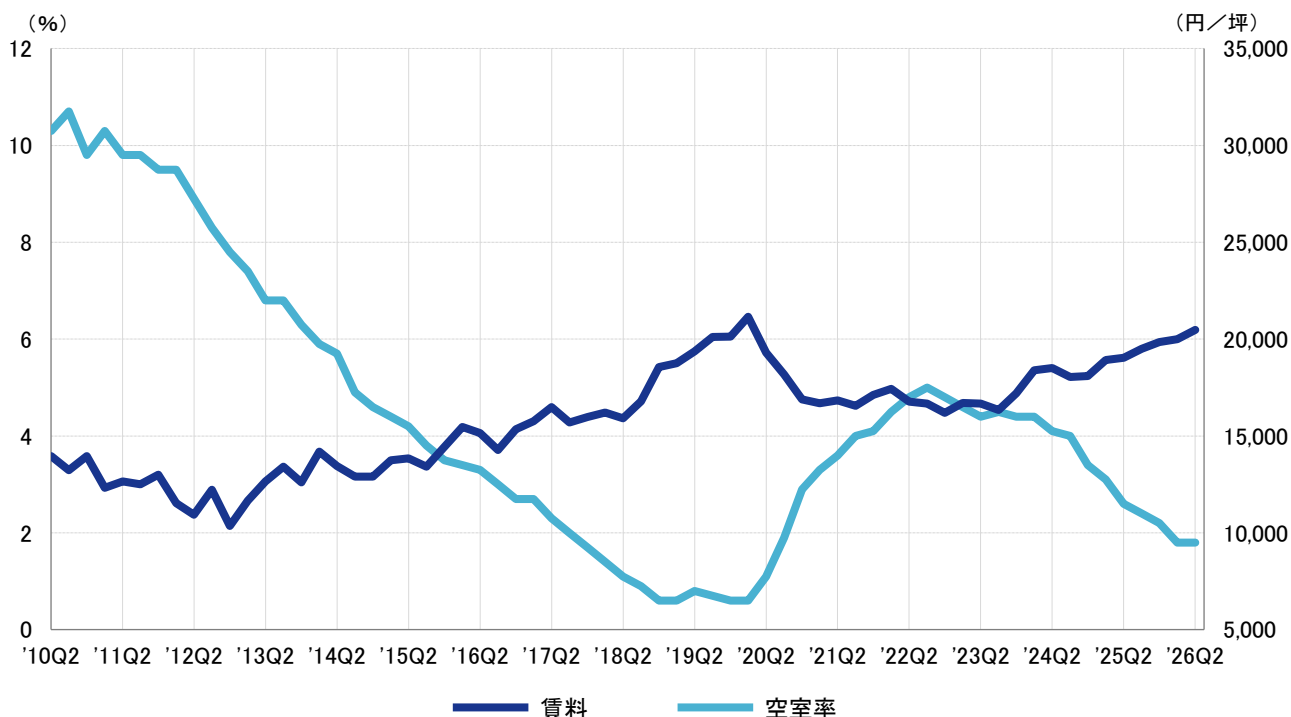
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2
賃料 (円/坪)	16,682	16,339	17,202	18,393	18,503	18,044	18,103	18,924	19,042	19,501	19,854	19,992	20,475
空室率 (%)	4.4	4.5	4.4	4.4	4.1	4.0	3.4	3.1	2.6	2.4	2.2	1.8	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2四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス483円／坪の20,475円／坪(共益費除く)となり、コロナ禍前の2020年第1四半期以来で20,000円／坪台を回復した。賃料は前期比で7期連続の上昇となり、緩やかな上昇傾向が継続している。

空室率は前期から横ばいの1.8%で、1%台の低水準で推移している。新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、都心部を中心に空室床の消化が進んだ。Cクラスビルにおいても品薄感は強まっており、立地条件が優れる等の競争力が高いビルでの募集床は限定的な水準にある。需給バランスの引き締めを背景に、オーナー側が募集条件を引き上げる動きが広がっている。空室率の直近でのボトムは2020年第1四半期の0.6%で更なる低下の余地はあるものの、低下ペースは鈍化している。

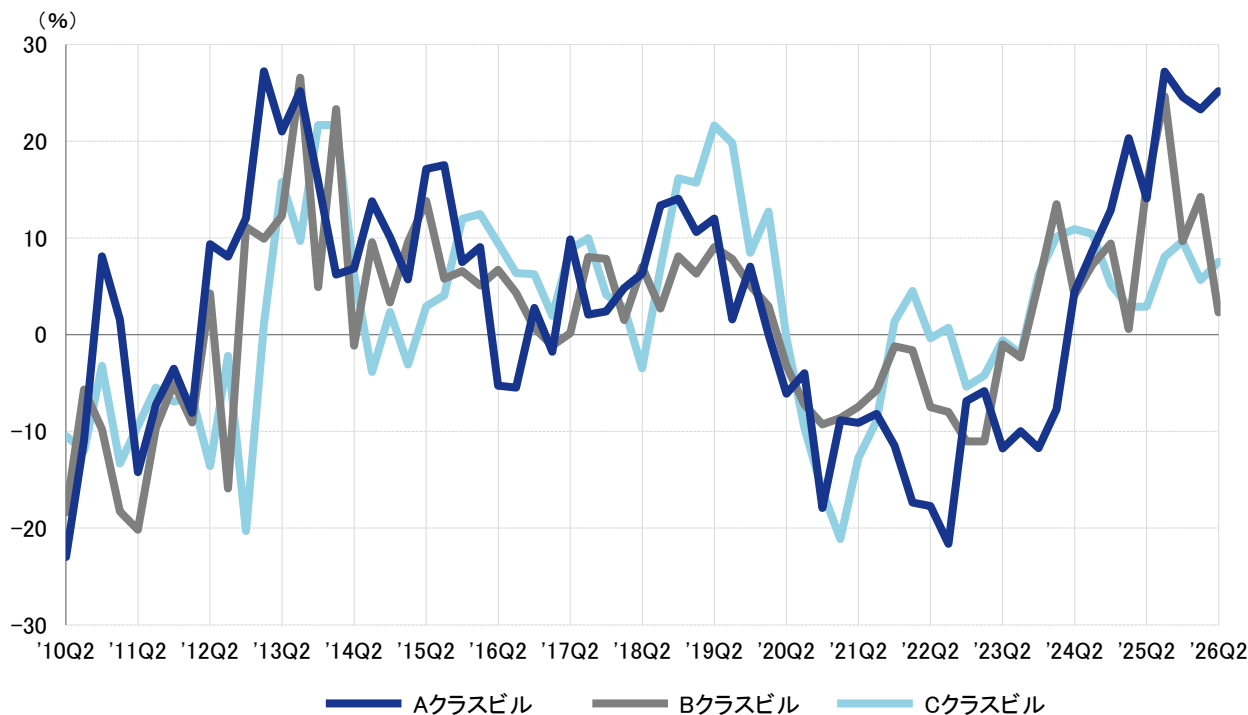
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2
Aクラスビル	-11.8%	-10.0%	-11.7%	-7.7%	4.4%	8.7%	12.9%	20.3%	14.1%	27.2%	24.6%	23.3%	25.2%
Bクラスビル	-1.0%	-2.4%	5.3%	13.5%	4.1%	7.2%	9.4%	0.6%	15.5%	24.7%	9.7%	14.2%	2.3%
Cクラスビル	-0.6%	-2.0%	6.2%	10.1%	10.9%	10.4%	5.2%	2.9%	2.9%	8.1%	9.7%	5.6%	7.5%

【出所】三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所

2025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25.2%、Bクラスビルがプラス2.3%、Cクラスビルがプラス7.5%だった。Aクラスビルは9期連続、BクラスビルおよびCクラスビルは11期連続のプラスとなった。Aクラスビルでは20%を超える大幅な上昇が4期連続となっている。

※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。