※このリリースは国土交通省記者会にて資料配布しております

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
三幸エステート株式会社
SANKO ESTATE

2026年10月30日

オフィスレント・インデックス2026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」2026年第3四半期版を本日、10月30日に公表します。

2026年第3四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料：**2019年第4四半期以来で40,000円／坪を上回る**

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：**前期比8期連続のプラスで、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 2026年第3四半期（7～9月）

Aクラスビル	賃料（共益費除く）	40,342円／坪	前期比 2,083円／坪▲
	空室率	0.8%	前期比 ±0ポイント
Bクラスビル	賃料（共益費除く）	22,932円／坪	前期比 128円／坪▲
	空室率	1.3%	前期比 0.1ポイント▼
Cクラスビル	賃料（共益費除く）	20,532円／坪	前期比 57円／坪▲
	空室率	1.4%	前期比 0.4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

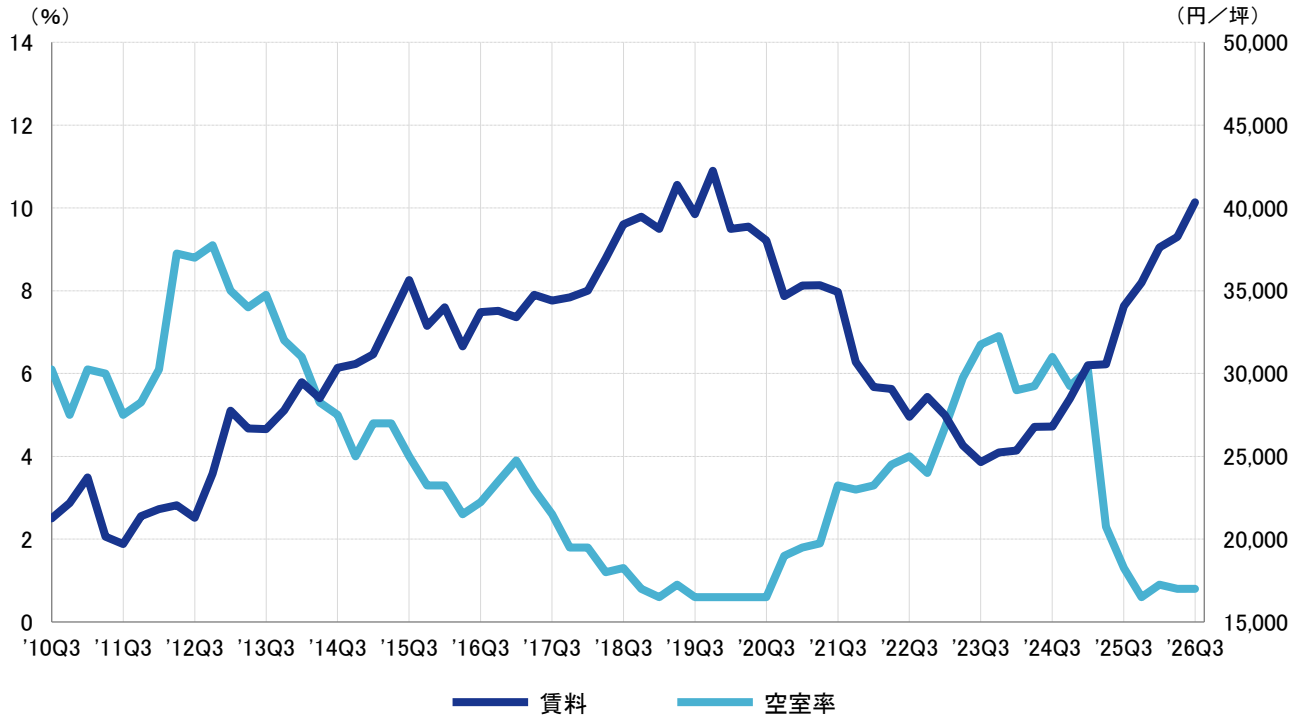
＜ 本件についての報道関係者お問い合わせ ＞

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

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

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	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3
賃料（円／坪）	24,652	25,240	25,360	26,791	26,796	28,489	30,509	30,563	34,082	35,492	37,620	38,259	40,342
空室率（%）	6.7	6.9	5.6	5.7	6.4	5.7	6.1	2.3	1.3	0.6	0.9	0.8	0.8

【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

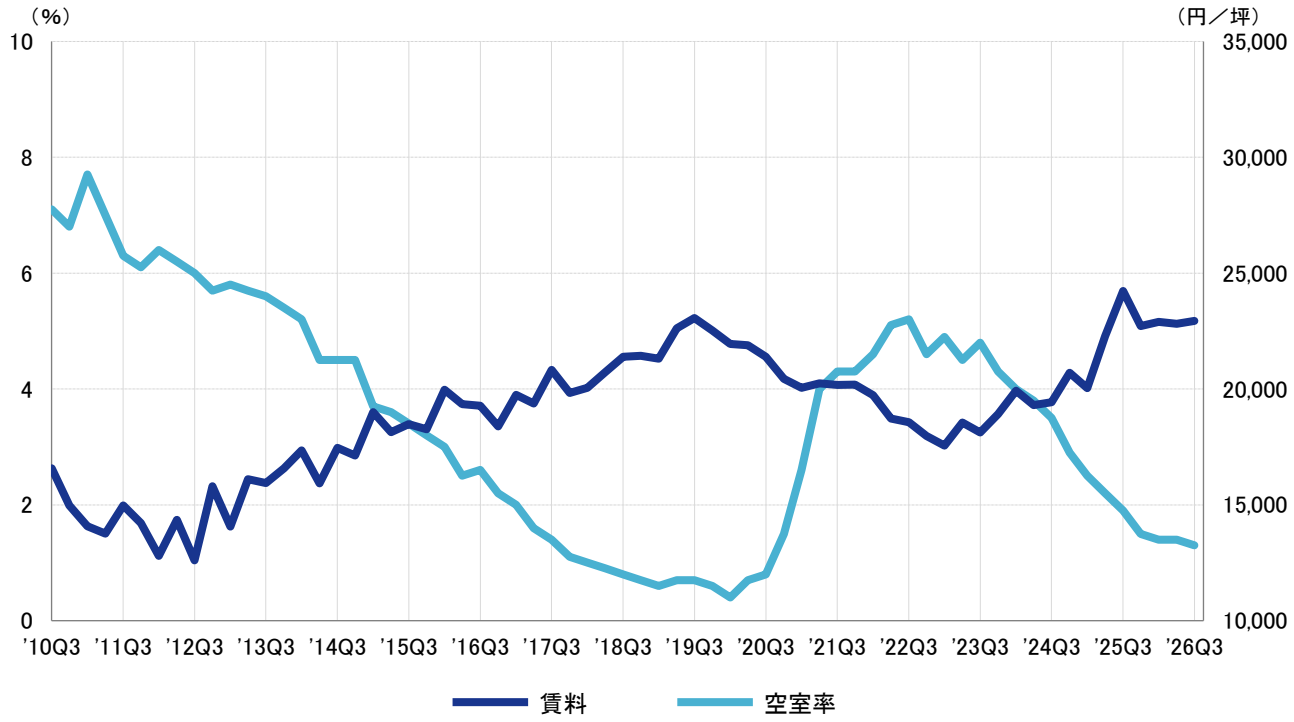
2026年第3四半期のAクラスビル賃料（成約賃料ベース）は前期比プラス2,083円／坪の40,342円／坪（共益費除く）となり、2019年第4四半期以来で40,000円／坪を上回った。前期比では12期連続、対前年変動率で10期連続のプラスとなり、力強い上昇傾向が続いている。

空室率は前期から横ばいの0.8%となった。2026年のAクラスビルの新規供給は約16.6万坪の見込みで、第3四半期に4割程が竣工した。いずれも高稼働で竣工し、空室率が前期から横ばいとなった背景になっている。コロナ禍前の空室率のボトムは0.6%であり、低下の余地は乏しくなりつつある。足元の定量データからはオフィス需要のリスク要因は見当たらないが、エネルギー価格高騰によるコスト上昇が企業収益と景気に与える影響には引き続き注意が必要と考えられる。

※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

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

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	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3
賃料（円／坪）	18,120	18,918	19,921	19,305	19,432	20,704	20,041	22,291	24,225	22,710	22,895	22,804	22,932
空室率（%）	4.8	4.3	4.0	3.8	3.5	2.9	2.5	2.2	1.9	1.5	1.4	1.4	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

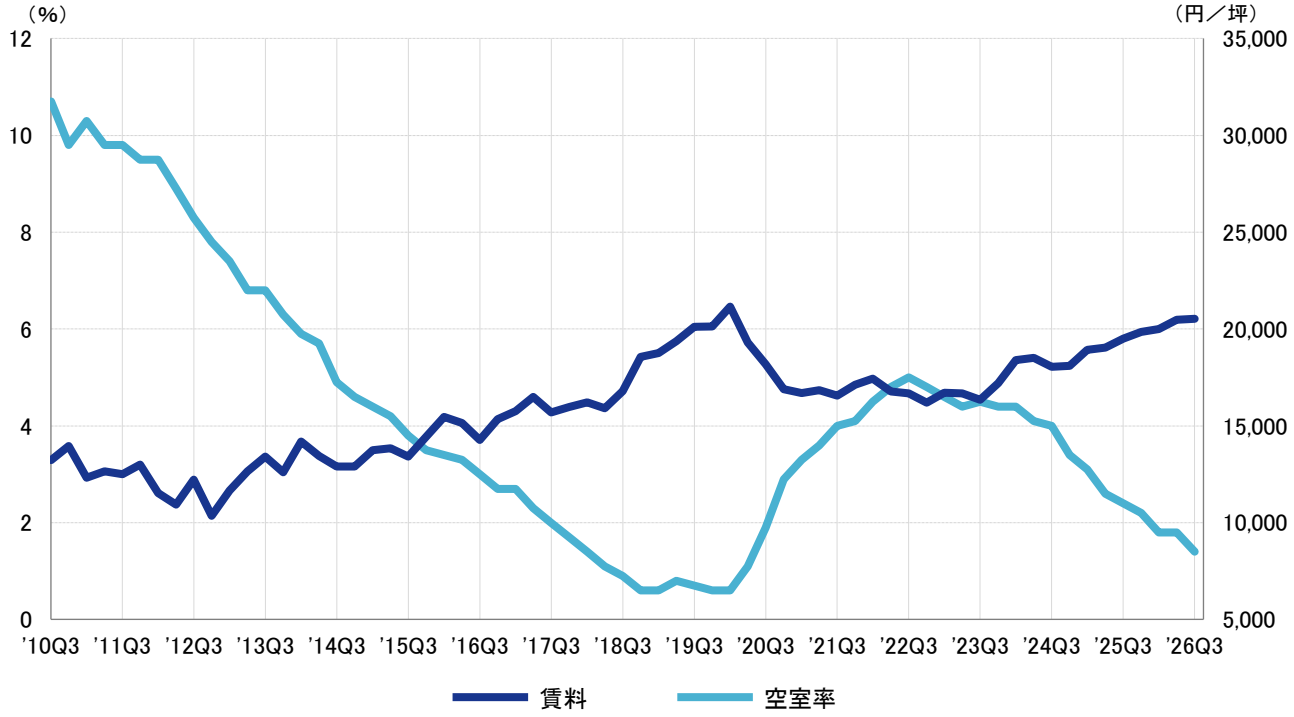
2026年第3四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス128円／坪の22,932円／坪（共益費除く）となった。前期から小幅ながらも上昇し、2023年第1四半期をボトムとした上昇傾向が継続している。

空室率は前期比マイナス0.1ポイントの1.3%となった。周辺部でまとまった面積の現空床が生じた一方、築年数の経過したビルでも空室消化が進み、前期からはわずかな動きに止まっている。オフィス需要は活発な状況が続くものの、賃料水準や移転に伴うコストが上昇していることに加え、まとまった面積の募集床が限定的なため大口テナントは移転先の確保が難しく、現オフィスの再契約や館内増床、分室による対応が増えている。

※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

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

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	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3
賃料（円／坪）	16,339	17,202	18,393	18,503	18,044	18,103	18,924	19,042	19,501	19,854	19,992	20,475	20,532
空室率（%）	4.5	4.4	4.4	4.1	4.0	3.4	3.1	2.6	2.4	2.2	1.8	1.8	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

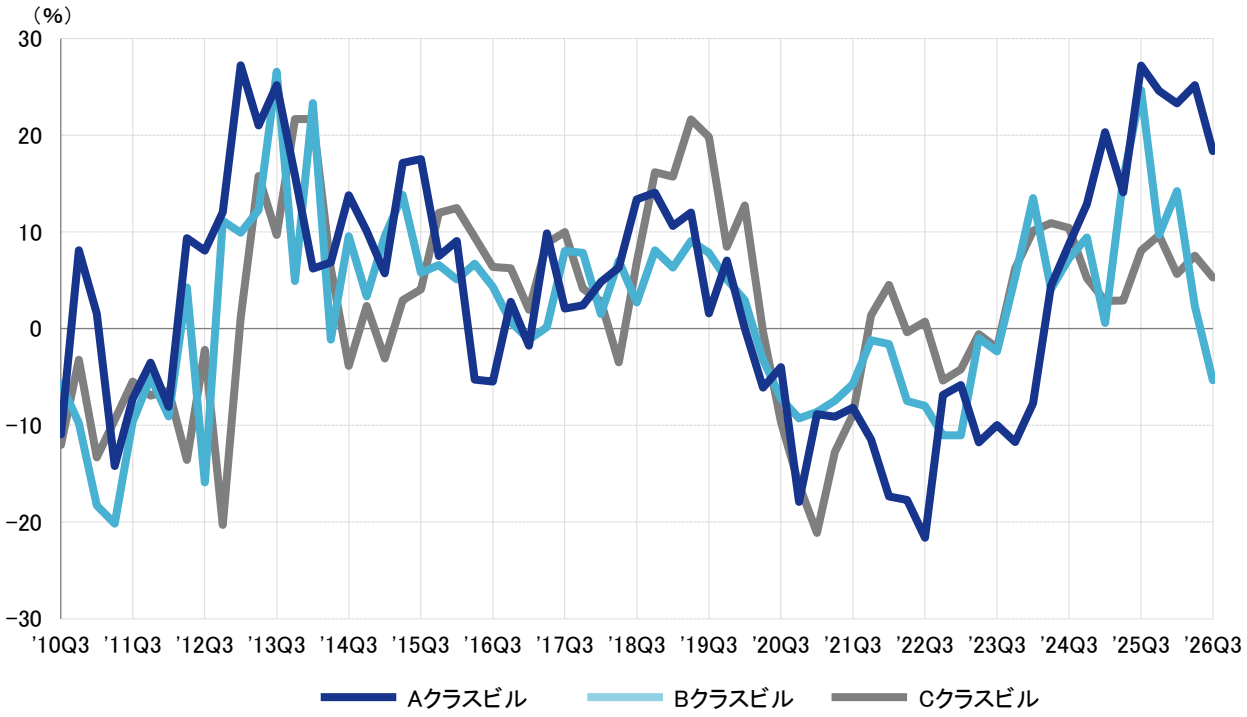
2026年第3四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス57円／坪の20,532円／坪（共益費除く）となった。前期比で8期連続、対前年変動率では12期連続のプラスとなり、緩やかな上昇傾向が続いている。

空室率は前期比マイナス0.4ポイントの1.4%となった。港区を中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。Cクラスビルにおいてもまとまった面積の募集床は限定的で、品薄感が一段と強まっている。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一方、低下のペースは鈍化していくと考えられる。

※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」）
※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

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

東京都心部 A･B･Cクラスビル　賃料対前年変動率



	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3
Aクラスビル	−10.0%	−11.7%	−7.7%	4.4%	8.7%	12.9%	20.3%	14.1%	27.2%	24.6%	23.3%	25.2%	18.4%
Bクラスビル	−2.4%	5.3%	13.5%	4.1%	7.2%	9.4%	0.6%	15.5%	24.7%	9.7%	14.2%	2.3%	−5.3%
Cクラスビル	−2.0%	6.2%	10.1%	10.9%	10.4%	5.2%	2.9%	2.9%	8.1%	9.7%	5.6%	7.5%	5.3%

【出所】三幸エステート･ニッセイ基礎研究所

2025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18.4%、Bクラスビルがマイナス5.3%、Cクラスビルがプラス5.3%だった。Aクラスビルは10期連続、Cクラスビルは12期連続のプラスとなった。Bクラスビルは12期ぶりのマイナスとなったが、2025年第3四半期での賃料の上振れが要因と考えられる。

※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。

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.