



# 東京

- 前期に引き続きオフィス回帰と業容拡大が需要を牽引
- 4棟の新規供給ビルが竣工したものの空室率は0.7%と前期比横ばい
- 需給逼迫を背景に賃料は9四半期連続の上昇

東京グレードAオフィスの新規需要(\*)は2026年第1四半期に69,000坪と、前期の38,000坪から増加した。製造業、IT業、プロフェッショナルサービス業などを中心に、従業員のオフィス回帰や業容拡大が需要を牽引した。

当期竣工したグレードAオフィスは、トフロム八重洲タワー（中央区、地上51階建て、貸床面積31,300坪）、TAKANAWA GATEWAY CITY THE LINKPILLAR 2（港区、地上31階建て、貸床面積26,900坪）、住友芝公園ビル（港区、地上21階建て、貸床面積6,200坪）、表参道 Grid Tower（港区、地上38階建て、貸床面積3,300坪）の4棟で、ストックは前年比3.5%増加した。空室率は0.7%と、前期比横ばい、前年同期比では1.8ポイントの低下となった。

第1四半期のグレードAオフィスの月額坪当たり賃料は40,247円（前期比5.2%上昇、前年同期比13.2%上昇）と、6年ぶりに4万円台にのせた。また、当期の想定価格は前期比5.5%の上昇、前年同期比16.4%の上昇となった。想定キャップレートは前期に続いて0.05ポイント上昇したものの、賃料の上昇により想定価格は上昇した。当期の主なオフィス投資において、ブルックフィールドによる電通本社ビルの3,000億円での取得が挙げられる。

## 見通し

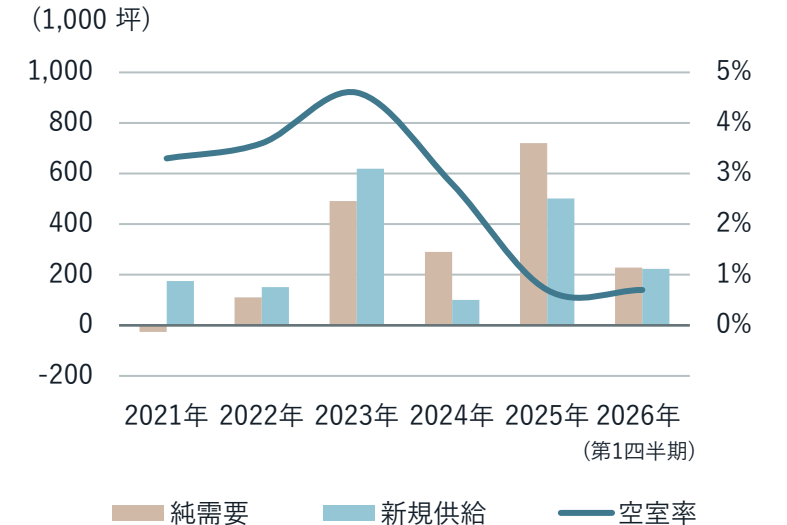
2026年3月時点のオックスフォード・エコノミクスの予測によると、中東情勢の影響により2026年実質GDP成長率は0.4ポイント下方修正され、+0.3%となった。東京グレードAオフィスの賃貸市場では、底堅いテナント需要が続いている一方で、人材不足や建築コストの高騰により新規ビルの竣工に遅れが見られる。需給バランスが逼迫していることから、賃料は今後も上昇基調が続くと予想される。

## 主要指標

新規需要	69,000 坪
新規供給	67,000 坪
空室率	0.7%
平均賃料	月額坪当たり40,247円
賃料変動率（前年同期比）	+13.2%
賃料サイクルのフェーズ	賃料上昇

注釈：需給と賃料は東京グレードAオフィスを参照。需給は年初から当期の累計、面積は貸床面積を参照する。

## 需給の推移



東京グレードAオフィスの定義

所在

東京23区の千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区でJLLが指定したエリア

延床面積

30,000㎡ (9,075坪) 以上

基準階面積

1,000㎡ (302坪) 以上

竣工年

1990年以降

(\*)当四半期における新規需要から退去による空室発生を差し引いた実質的な需要の増減。



## ジョーンズラングラサル株式会社

### 東京本社

〒102-0094  
東京都千代田区紀尾井町1-3  
東京ガーデンテラス紀尾井町  
紀尾井タワー  
03 4361 1800

### 関西支社

〒541-0041  
大阪府大阪市中央区  
北浜3-5-29  
日本生命淀屋橋ビル  
06 7662 8400

### 福岡支社

〒810-0041  
福岡県福岡市中央区  
大名2-6-50  
福岡大名ガーデンシティ  
092 233 6801

### 名古屋オフィス

〒450-6321  
愛知県名古屋市中村区  
名駅1-1-1  
JPタワー名古屋21階  
052 856 3357

## お問合せ先

### 大東 雄人

リサーチ事業部  
シニアディレクター  
[yuto.ohigashi@jll.com](mailto:yuto.ohigashi@jll.com)

### 中丸 友世

リサーチ事業部  
アシスタントマネージャー  
[tomoyo.nakamaru@jll.com](mailto:tomoyo.nakamaru@jll.com)