

東京

- ・ 好調な企業業績を背景にオフィス需要は堅調も、ストック不足で新規需要は微減
- ・ 空室率は0.8%、前期比+0.1ポイントと僅かに上昇
- ・ 第2四半期の月額坪当たり賃料は42,109円で前期比+4.6%、前年同期比+16.4%

東京グレードAオフィスの新規需要(*)は、2026年第2四半期に約5,800坪の減少となった。好調な企業業績を背景にオフィス需要は引き続き堅調であるものの、新規供給がなかったため、竣工に伴う需要の顕在化はなく、新規需要はマイナスに転じた。産業別では、学術研究、専門・技術サービス業と製造業が取引面積の大部分を占めた。人員増に伴う拡張移転や従業員のエンゲージメント向上を目的としたアップグレード移転があった。

空室率は0.8%となり、前期比では0.1ポイントとわずかに上昇したものの、前年同期比では1.7ポイント低下した。建築コストや内装費の高騰により新規供給の竣工が遅れていることに加え、即入居可能な空室が非常に限られているため、極めてタイトな市場となっている。

当期における月額坪当たり賃料は42,109円となり、前期比では4.6%、前年同期比では16.4%の上昇となった。前年同期比の上昇率は前期の13.2%から加速した。サブマーケット別では、大手町・丸の内エリアおよび赤坂・六本木エリアのいずれにおいても賃料が上昇しており、特に大手町・丸の内エリアで低位な空室率を背景に募集賃料が切り上がっていること等が、当期の上昇率を牽引した。

2026年第2四半期におけるグレードAオフィスの想定価格は、前期比で6.9%、前年同期比で21.1%上昇し、いずれも伸び率は前四半期に比べて加速した。市場金利は上昇基調にあるものの、賃料の先高観を背景に投資家の取得意欲は依然として旺盛であり、想定キャップレートは前期比横ばいとなった。

見通し

オフィス賃貸市場では、2026年下半年竣工予定の物件はほぼ満床が見込まれており、2027年竣工予定のビルもリーシングが順調に成約済み進んでいる。また、建設コストの上昇を背景に、2029年の新規供給量は減少しており、市場の逼迫状況は今後も続く予想される。投資市場では、東京オフィスのさらなる賃料上昇の見通しを背景に、キャップレートは安定的に推移し、物件価格も上昇すると見込まれる。

リサーチ

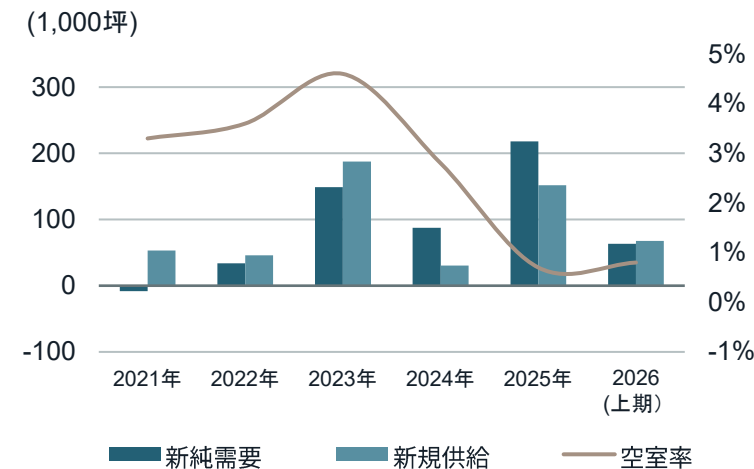
東京オフィス
マーケットダイナミクス
2026年第2四半期

主要指標(当四半期実績)

新規需要	-5,800 坪
新規供給	0 坪
空室率	0.8%
平均賃料	月額坪当たり42,109円
賃料変動率（前年同期比）	+16.4%
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。面積は貸床面積となる。

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

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

大久保 寛

リサーチ事業部

事業部長

hiroshi.okubo@jll.com