

# 東京

- 事業拡大と人員増や出社回帰が後押しし新規需要はプラスに転じる
- 空室率は0.7%と前期比0.1ポイントの改善となった
- 月額坪あたり賃料は44,253円で前期比+5.1%、前年同期比+19.4%

2026年第3四半期の東京グレードAオフィス市場の新規需要\*は約72,600坪の増加となった。企業が出社回帰を促す動きが引き続きみられ、好調な企業業績に支えられた事業拡大や人員増によってオフィス需要が牽引された。産業別では、情報通信業、金融業、保険業、および製造業が大部分を占めた。新オフィスの開設や拡張移転、従業員のエンゲージメント向上を目的としたオフィス環境の整備や立地改善の移転が見られた。空室率は0.7%となり、前期比で0.1ポイントの低下、前年同期比でも0.2ポイント低下した。

当期は3棟のグレードAオフィスビルが高稼働で竣工した。月額坪あたり賃料は44,253円となり、前期比5.1%、前年同期比19.4%の上昇となった。需給逼迫の状況が続いていることから賃料上昇は前四半期から加速した。賃貸借契約にCPI（消費者物価指数）連動条項を導入する動きも進んでいる。

2026年第3四半期における東京グレードAオフィスの想定価格は前期比では6.7%、前年同期比では23.9%上昇し、賃料上昇の加速が反映された。9月の日銀金融政策決定会合で政策金利が0.25ポイント引き上げられたが、堅調な賃料上昇を背景に積極的な投資姿勢は継続しており、想定キャップレートは前期から横ばいとなった。注目すべき取引としてシンガポール政府投資公社（GIC）によるパシフィックセンチュリープレイス丸の内の売却が挙げられる。ヒューリックが主な出資者となったコンソーシアムが約2,300億円で取得した。

見通し

既存ビルの空室が無くなりテナント需要は今後の供給計画に向かっており、2027年の新規供給計画も2026年分を下回ることから需給の逼迫は継続すると予想される。したがって賃料上昇は今後も継続すると見込まれる。直近の日銀による利上げにもかかわらずキャップレートの上昇は見られず、堅調な賃料上昇が期待されることから想定価格も上昇が続く見通しである。ただし、インフレ加速懸念を背景とした国債利回りの上昇は、不動産投資市場においても引き続き主要なリスク要因として意識される。

| 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。

## リサーチ

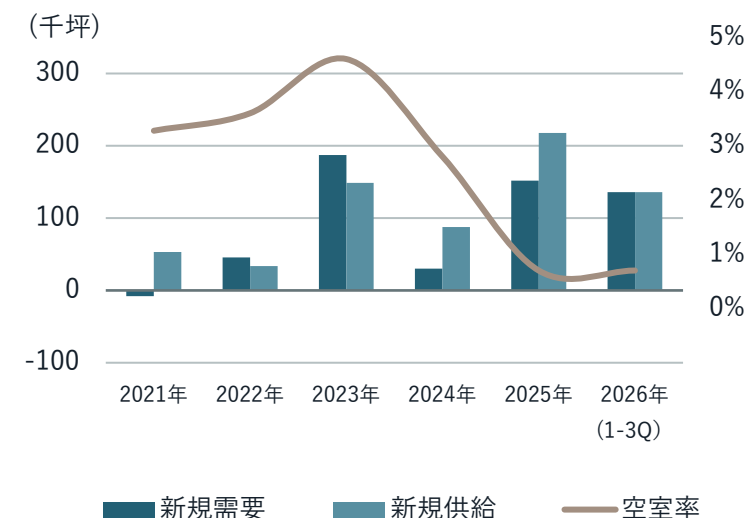
東京オフィス  
マーケットダイナミクス  
2026年第3四半期

### 主要指標（当四半期実績）

|              |               |
|--------------|---------------|
| 新規需要         | 72,600 坪      |
| 新規供給         | 68,100 坪      |
| 空室率          | 0.7%          |
| 平均賃料         | 月額坪当たり44,253円 |
| 賃料変動率（前年同期比） | +19.4%        |
| 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。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





リサーチ

東京オフィス  
マーケットダイナミクス  
2026年第3四半期

## 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)

大久保 寛  
リサーチ事業部  
事業部長  
[hiroshi.okubo@jll.com](mailto:hiroshi.okubo@jll.com)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2026

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.