

# 【東京】オフィス賃貸市場の概要(2026年2~3月調査)

2026年4月  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
不動産コンサルティング部

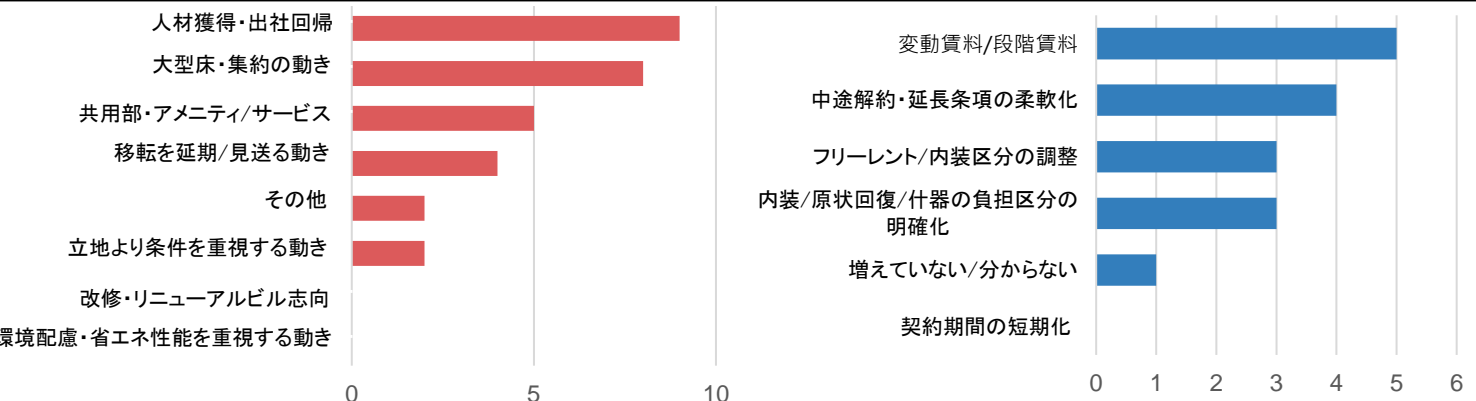
## マーケット総括

- 都心S・Aクラスビルでは足元の賃料上昇が一段と鮮明になっている。丸の内・八重洲では空室が限られ、一部では入札が行われるなど、物件の希少性が賃料上昇を押し上げる構図が明確である。加えて、湾岸・副都心にも上昇の波が広がり、外周部を含めた広域で“強含み”の地合いが続いている。
- こうした市況のもと、賃料改定は単純な値上げだけでなく、段階賃料やCPI連動など“上げ方の設計”を伴う提案が増え、条件形成は複雑化している。空室は広範囲で減少が進み、従来空室率が上昇していた湾岸でも空室の消化期待が高まるなど、需給バランスは当面タイトな状態が続く見込みである。
- テナント側では「人材獲得・社退回帰」を軸に、良質な立地・大型床への志向が強まっている。但し、原状回復費や内装費の高騰が移転判断の制約となりつつある。

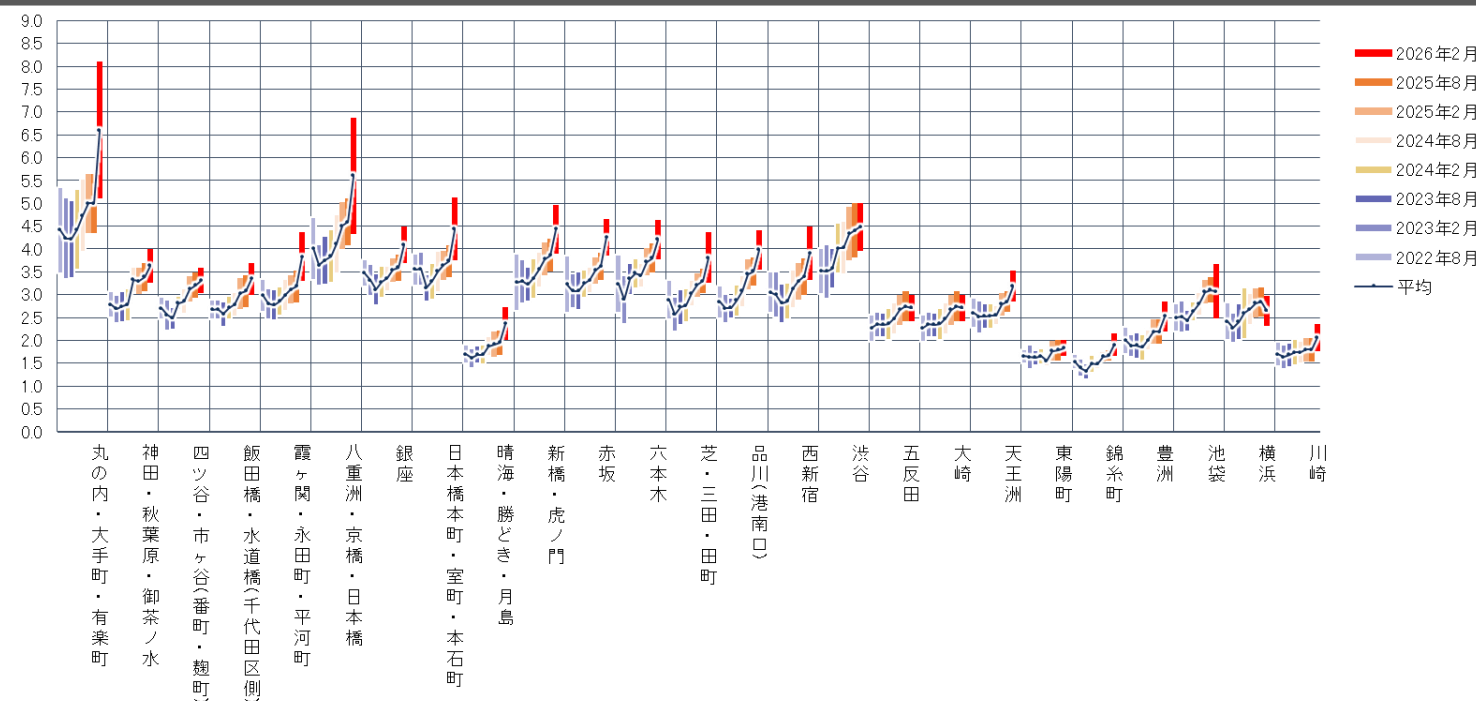
時事テーマ(1)

Q. この半年で「移転・増床・減床の意思決定を左右する要因」として、目立って増えたものはどれですか？(最大3つ)

Q. この半年で増えた「契約・条件交渉」のテーマはどれですか？(最大2つ)



## S・Aクラス成約賃料レンジの時系列比較(万円/坪)



(注)(1)東京・大阪・名古屋計19社の回答を集約

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一した見解を公式に表明するものではありません。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における見解等であり、経済環境の変化や相場変動、税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがあります。また、記載されている推計計算の結果等につきましては、前提条件の設定方法によりその結果等が異なる場合がありますので、充分ご留意ください。

本資料は、当社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。施策の実行にあたっては、実際の会計処理・税務処理等につき、お客さま顧問会計士・税理士等にご確認くださいようお願い申し上げます。

本資料の分析結果・シミュレーション等を利用したことにより生じた損害については、当社は一切責任を負いません。また、本資料は、特定の有価証券の価値等に関する助言又は金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に関する助言を目的とするものではありません。

本資料の著作権は三菱UFJ信託銀行株式会社に属します。従いまして、本資料のお取扱いはお客さま限りにおいてお願い申し上げます。

## エリア別S・Aクラス成約賃料レンジ(共益費込)

