四半期オフィスマーケットレポート
東京2026Q2

2026年7月27日

ザイマックス総研

まとめ

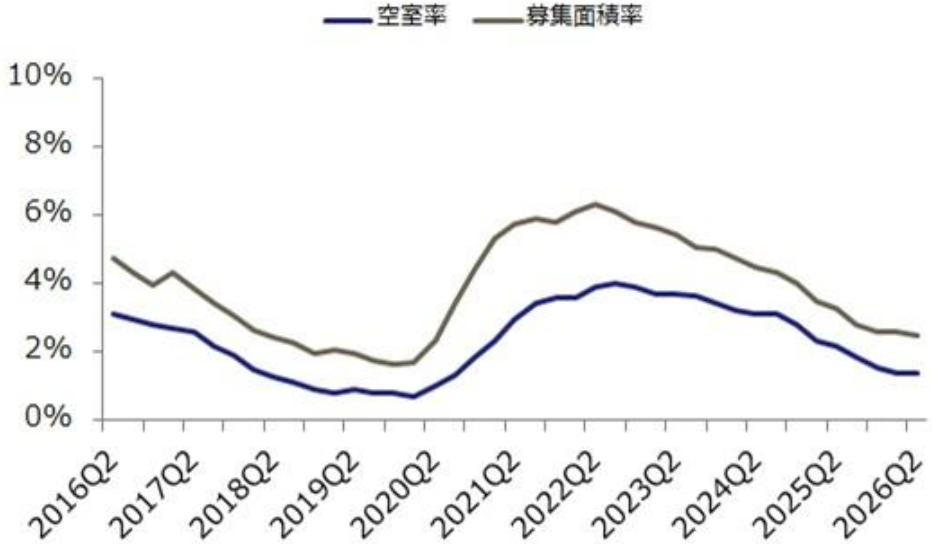
- 今期（2026年4～6月期）の東京23区オフィスマーケットは、空室率、新規賃料ともに前期から下落した。
- **空室率**は、前期から0.01ポイント下落し、**1.36%**となった。解約予告済み・募集中の面積を加えた**募集面積率**は前期から0.11ポイント下落して**2.46%**となった。**空室増減量**は**増加**が**9.6万坪**、**減少**が**9.7万坪**と、空室面積の減少が増加を上回った。空室在庫の減少割合を示す**空室消化率**は、前期から9.8ポイント下落し、**57.1%**となった。
- 新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**は、前期から3ポイント下落して**105**となった。新規賃料が上昇した物件の割合から、下落した物件の割合を引いた**成約賃料DI**は前期から3ポイント下落して**52**で、9四半期連続のプラス圏となった。
- 新規賃料と継続賃料の両方を含む**支払賃料インデックス**は前期から7ポイント上昇の**116**となった。
- **全契約**の**平均FR（フリーレント）月数**は**2.0ヶ月**、**FRあり契約**の**平均FR月数**は**3.8ヶ月**、**2ヶ月以上付与率**は**45.3%**、**6ヶ月以上付与率**は**12.0%**となった。

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

空室率は1.36%、募集面積率は2.46%

- 空室率は前期から**0.01ポイント下落**し、**1.36%**
- 募集面積率は前期から**0.11ポイント下落**し、**2.46%**
- 空室率は12四半期、募集面積率は16四半期連続して下落した。
- 空室率は前期比0.01ポイントの下落にとどまり、直近ではほぼ横ばいで推移している。
- 空室を早期に埋めることよりも賃料を重視し、高めの賃料設定を維持する動きが一部でみられる。こうした動きが、空室率の下落を緩やかにしている可能性がある。
- 既存ビルでは大型の空室が見つかりにくいなか、数年先に竣工予定のビルへの引き合いもみられる。

【図表1】空室率・募集面積率（全規模）



	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
空室率	2.15%	1.85%	1.55%	1.37%	1.36%
募集面積率	3.28%	2.81%	2.60%	2.57%	2.46%

空室率：総賃貸面積における空室面積（テナント退去済みで即入居可能な空室面積：現空）の割合。

募集面積率：総賃貸面積における空室（現空）面積と解約予告済み・募集中（テナント退去前）面積の合計の割合。

規模別・エリア別については月次公表「オフィス空室マンスリーレポート」参照

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

空室増加面積は9.6万坪、空室減少面積は9.7万坪

- **空室増加面積**は前期から**3.0万坪減少**し、**9.6万坪**
- **空室減少面積**は前期から**5.2万坪減少**し、**9.7万坪**
- 堅調に推移するオフィス需要を受け、12四半期連続で空室減少面積が空室増加面積を上回った。
- 空室率が低下する中、テナントにとっては条件に合う物件が見つかりづらく、オーナーも賃料を重視する姿勢を維持していることから、空室の増減はいずれも限定的になっているとみられる。

【図表2】空室増減量（23区・全規模）

	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
空室増加面積	138,000	102,000	83,000	126,000	96,000
空室減少面積	163,000	153,000	121,000	149,000	97,000
空室率（右軸）	2.15%	1.85%	1.55%	1.37%	1.36%

空室増加面積：以下の合計面積
・既存物件で、テナント退去などにより生じた空室面積
・新規竣工物件の総賃貸面積

空室減少面積：以下の合計面積
・既存物件の空室で、テナント入居などで募集終了となった面積
・新規竣工物件の竣工時点でテナント入居が決まっている面積

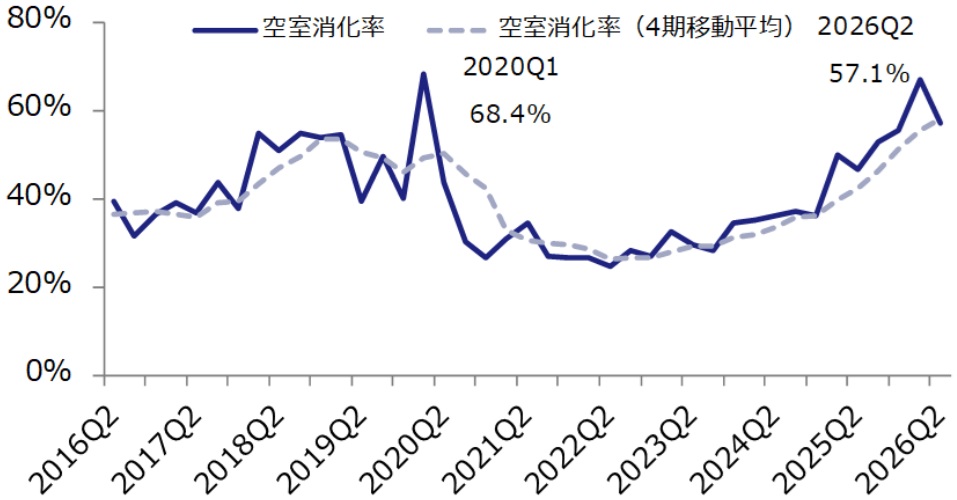
詳しくは、2017年1月23日公表「オフィス空室増減量調査(東京23区)を公開」参照
https://soken.xymax.co.jp/report/1701-vacancy_volume_research.html

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

空室消化率は57.1%

- **空室消化率**は前期から**9.8ポイント下落**し、**57.1%**
- 空室消化率は前期から下落したものの、50%を超える水準が続いている。
- 四半期移動平均は58.1%となり、前期に記録した調査開始以降の最高値をさらに更新した。

【図表3】空室消化率



	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
空室消化率	46.6%	53.0%	55.5%	66.9%	57.1%
空室消化率 (4期移動平均)	42.5%	46.4%	51.3%	55.5%	58.1%

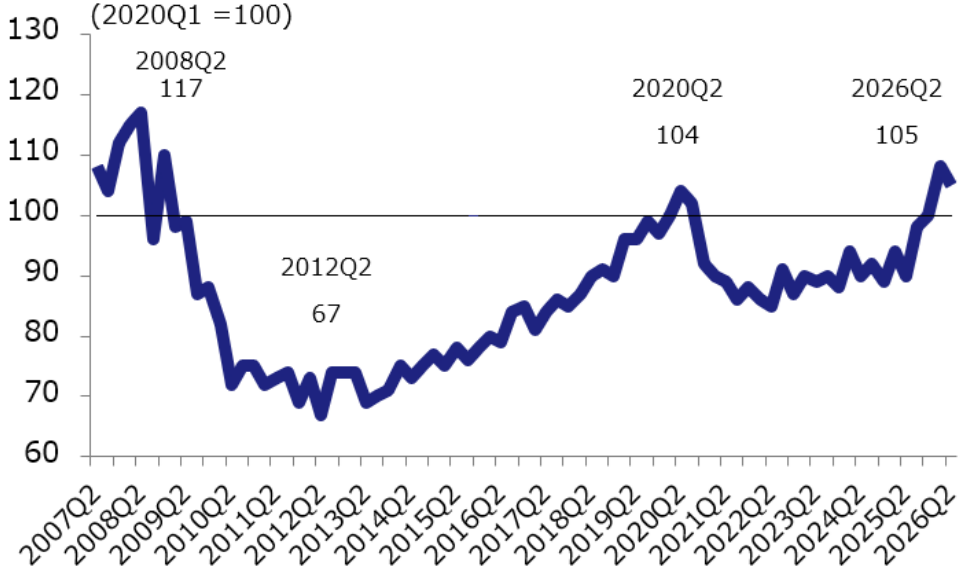
空室消化率：空室在庫（期初の空室在庫＋期間中に発生した空室の総量）に対して、期間中に減少した空室面積の割合。

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

新規成約賃料インデックスは105

- **新規成約賃料インデックス**は前期から**3ポイント下落**し、**105**
- 前期からは下落したものの、コロナ禍による賃料下落前（2020Q2）の水準を上回っている。
- 空室率の低下を背景に、募集賃料を強気に設定する動きは継続しており、賃料の上昇トレンドは維持されている。
- 最近の物価上昇によるコスト増を背景に、成約時の賃料水準を引き上げる動きに加え、入居後も物価動向に応じて賃料を改定するCPI連動型賃料を採用する契約が一部でみられる。

【図表4】新規成約賃料インデックス



	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
新規成約賃料インデックス	90	98	100	108	105

新規成約賃料インデックス：延床面積や築年数などの賃料形成要因について品質調整を行うことで、不動産の個別性による影響を取り除いた新規成約賃料単価の指標。

詳細は以下レポートを参照。

2014年9月19日公表「ザイマックス新規成約賃料インデックスを公表」参照
https://soken.xymax.co.jp/report/140919-new_contract_rent_index.html

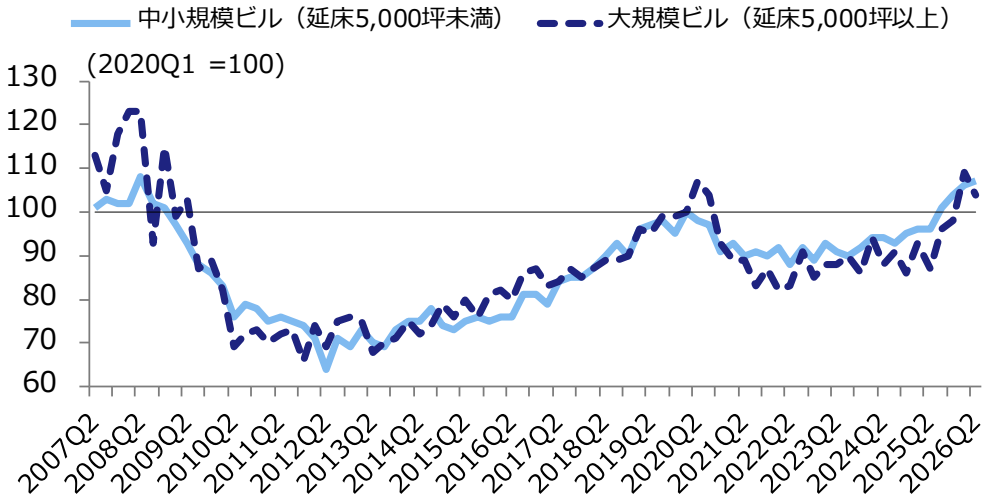
2021年4月19日公表「新規成約賃料インデックスの改訂（2021年）」参照
https://soken.xymax.co.jp/report/2104-new_contract_rent_index_revise2021.html

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

新規成約賃料インデックス（規模別）：大規模は104、中小規模は107

- **新規成約賃料インデックス（延床面積5,000坪以上の大規模ビル）**は前期から**5ポイント下落**し、**104**
- **新規成約賃料インデックス（5,000坪未満の中小規模ビル）**は前期から**1ポイント上昇**し、**107**
- 大規模は前期から下落したものの、大規模、中小規模ともに高い水準が続いている。

【図表5】新規成約賃料インデックス（規模別）



	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
大規模ビル（延床5,000坪以上）	87	96	98	109	104
中小規模ビル（延床5,000坪未満）	96	101	104	106	107

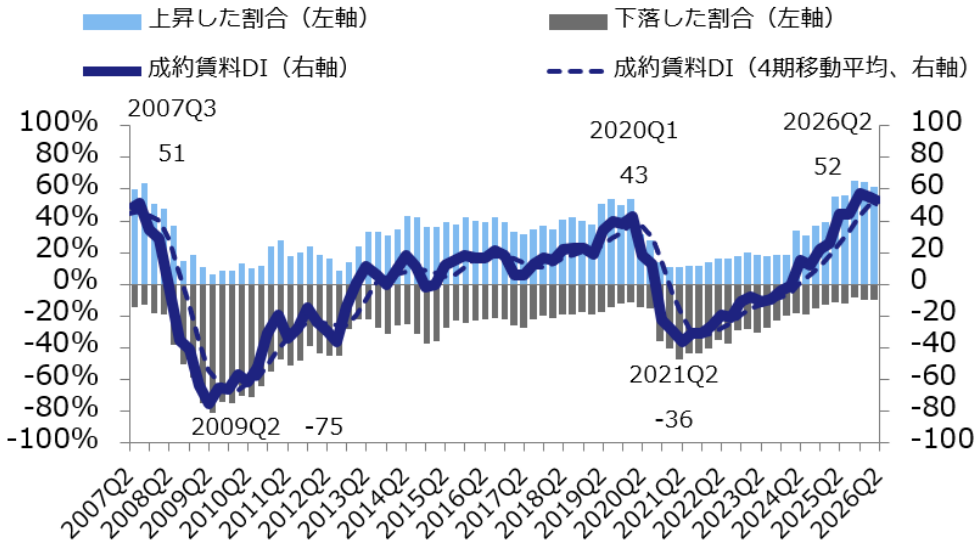
※ 2026Q2の値について、データの精査に伴い誤りが判明したため訂正しました。(2026/10/19)

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

成約賃料DIは52で9四半期連続のプラス

- **成約賃料DI**は前期から**3ポイント下落**し、**52**
- 半年前と比べて上昇した物件の割合は前期から3ポイント下落し**62%**、下落した物件の割合は前期から横ばいで**10%**
- 9四半期連続でDIはプラス圏となった。
- 2007Q3の51を上回る水準が続いており、賃料の上昇傾向が続いている。

【図表6】成約賃料DI



	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
成約賃料DI	44	44	57	55	52

成約賃料DI：”新規成約賃料が半年前と比べて上昇した物件の割合－下落した物件の割合”で算出される指標で、新規成約賃料の変化の方向性を示す。

各種経済指標との関連性は、2013年12月13日公表「成約賃料DI、四半期ごとの公表へ」参照https://soken.xymax.co.jp/report/131213-quarterly_contract_rent_di.html

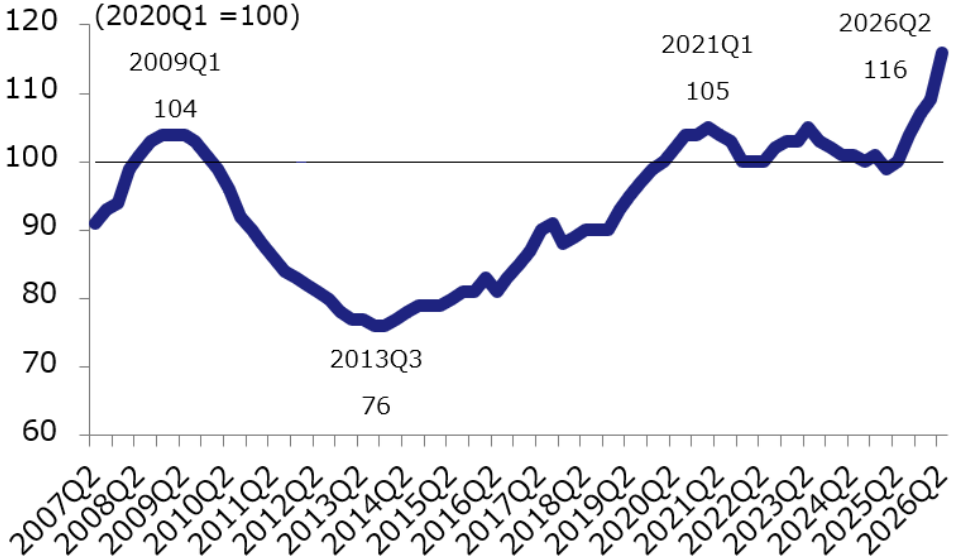
新規成約賃料インデックスとの関連性は、2021年2月3日公表「オフィスマーケットレポート 東京 2020Q4 TOPIC1」参照https://soken.xymax.co.jp/report/2102-office_market_report_q4_2020.html

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

支払賃料インデックスは116

- 支払賃料インデックスは前期から**7ポイント上昇**し、**116**
- 調査開始以降で最高値であった前期をさらに上回った。
- 好調なオフィスマーケットを背景に賃料引き上げ交渉が活発化しており、テナントが賃料改定に応じるケースも増え、支払賃料は上昇傾向にある。

【図表7】支払賃料インデックス



	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
支払賃料インデックス	100	104	107	109	116

支払賃料インデックス：新規賃料と継続賃料の両方を含む賃料インデックス。新規成約賃料に比べると遅れて変化し、変動幅は小さくなる性質をもつ。

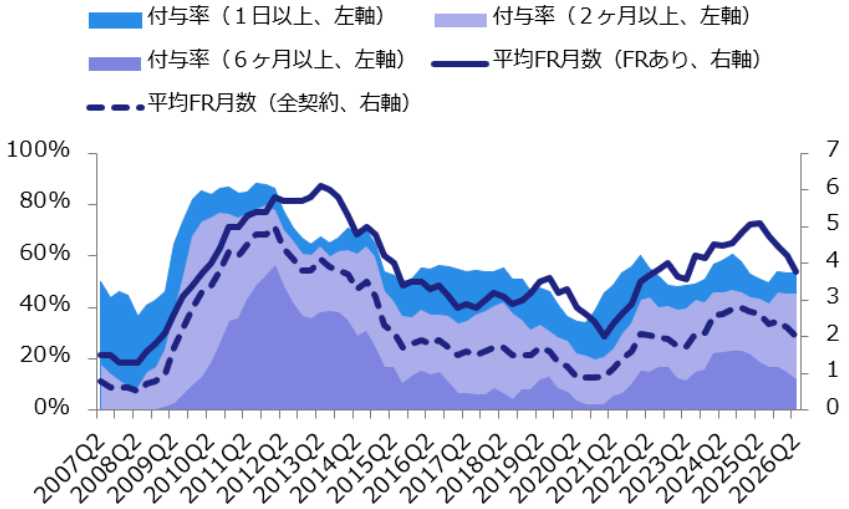
詳細は2015年10月15日公表「支払賃料インデックスを公表」参照
https://soken.xymax.co.jp/report/151015-paying_rent_index.html

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

全契約の平均FR月数は2.0ヶ月、FR付与率は53.1%

- **全契約の平均FR（フリーレント）月数**は前期から**0.2ヶ月減少**し、**2.0ヶ月**
- **FRあり契約の平均FR月数**は前期から**0.4ヶ月減少**し、**3.8ヶ月**
- **FRの1日以上付与率**は前期から**横ばい**で**53.1%**
- **2ヶ月以上付与率**は**0.2ポイント下落**し、**45.3%**
- **6ヶ月以上付与率**は**3.1ポイント下落**し、**12.0%**
- オフィスマーケットの逼迫を背景に、長期間のFR付与は、新築ビルなどの一部を除き、限定的となっている。

【図表8】フリーレント



		2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
平均FR月数	全契約	2.6	2.4	2.4	2.2	2.0
	FRあり契約	5.1	4.8	4.5	4.2	3.8
付与率	1日以上	51.1%	49.4%	54.0%	53.1%	53.1%
	2ヶ月以上	43.3%	41.3%	45.7%	45.5%	45.3%
	6ヶ月以上	18.6%	16.6%	16.9%	15.1%	12.0%

FR（フリーレント）：新規契約における契約開始日と賃料発生日の差分から算出。

FR付与率：FRが付与されている契約の割合

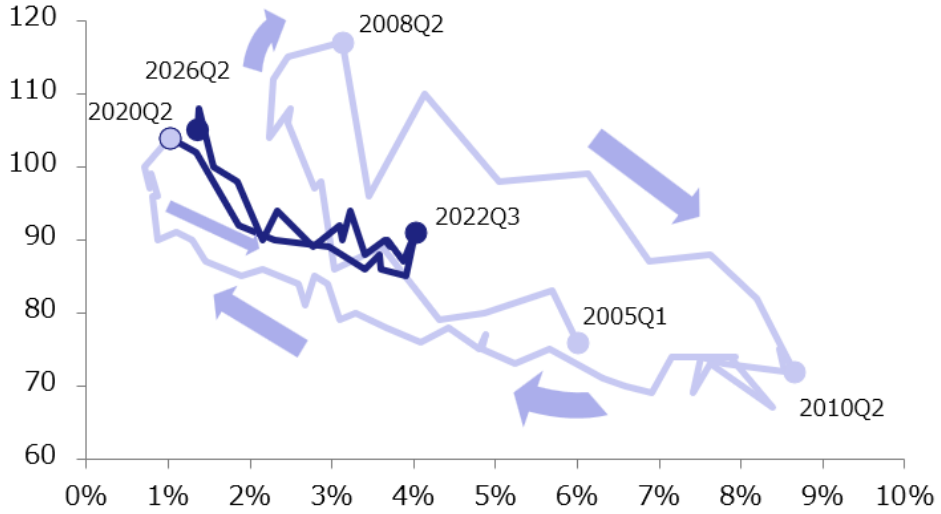
平均FR月数：FR期間の平均月数

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

マーケット循環は空室率が-0.01pt、新規成約賃料インデックスが-3ptで左下に移動

- **空室率**が**0.01ポイント下落**、**新規成約賃料インデックス**が**3ポイント下落**で、**左下に移動**
- 新規成約賃料インデックスは前期から下落したものの、引き続きコロナ禍直前の好況期を上回っている。
- オフィスマーケットは堅調に推移している一方で、内装工事に使用する資材の納期遅延が一部でみられる。これにより、契約から入居までの期間が長期化し、空室消化のペースに影響を及ぼす可能性もあることから、今後のオフィスマーケットへの影響については引き続き注視する必要がある。

【図表9】マーケット循環



	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
空室率	2.15%	1.85%	1.55%	1.37%	1.36%
新規成約賃料インデックス	90	98	100	108	105

注：2011年3月以前の空室率は大手賃貸仲介会社のデータをもとに計算したものを接続

マーケット循環：横軸に空室率、縦軸に新規成約賃料インデックスをとって四半期ごとにプロットしたもの。オフィスマーケットの好況期には左上（空室率下落・賃料上昇）に、不況期には右下（空室率上昇・賃料下落）に移動する傾向がある。

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

主な竣工ビル、オフィス移転情報

主な竣工ビル

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
WORK VILLA YAESU	地上13階、地下2階	中央区	京橋1-18-1	2026/05	4,057坪

出所：各社公表資料等をもとにザイマックス総研作成

主なオフィス移転情報

企業名	移転元/所在	移転先/所在	移転時期	移転理由	賃借面積
税理士法人 山田＆パートナーズ	丸の内トラストタワーN館 （千代田区）	TOKYO TORCH Torch Tower （千代田区）	2028年夏頃 （予定）	拠点・グループ会社との連携強化	3,000坪
住友電設	住友電設ビル （港区）	日本橋本町MK-SQUARE （中央区）	2028年夏頃 まで（予定）	人的資本への投資強化	2,471坪

出所：各社公表資料等をもとにザイマックス総研作成、面積は推定値

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

調査概要

	空室率 募集面積率	空室増減量	空室消化率
概要	マーケットにおける賃貸面積のうち空室面積および募集面積の占める割合	マーケットにおける空室の増加量・減少量の変化を表したもの	マーケットにおける空室面積のうち、期中に消化された空室の割合を示す指標
意味・意義	マーケットの需要と供給のバランス		
用途	オフィスビル		
地域	東京23区		
規模	延床300坪以上		
公表頻度	四半期		
データ元	ザイマックスが独自に収集した空室募集区画と物件データ		
直近四半期の使用データ数	9,061棟	5,954件	5,954件
算出方法	・空室率 ＝空室面積÷賃貸面積 ・空室面積： 調査時点において、竣工済物件で募集中空室区画の面積の合計 ・賃貸面積： 調査時点において、竣工済の物件の賃貸対象となる面積 ・募集面積率 ＝募集面積÷賃貸面積 ・募集面積 空室面積に解約予告済みの区画を加えた募集中の面積の合計 ※賃貸面積が公表されていない物件は、京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究結果から導き出された計算式を使用し、延床面積より推計	・空室増加面積 a.既存ビルのテナント退去面積 b.新規竣工物件の総賃貸面積 ・空室減少面積 a.既存ビルのテナント新規入居面積 b.新規竣工物件の総賃貸面積のうち、竣工時点でテナント入居が決まっている面積 c.既に空室だったものが貸止めされた面積 ※賃貸面積が公表されていない物件は、京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究結果から導き出された計算式を使用し、延床面積より推計	・空室消化率＝ 期間中の空室減少面積÷（期初空室面積＋期間中の空室増加面積）で計算。 ・期間中の空室減少面積：空室増減量と同様 ・期初空室面積：期初時点において、竣工済み物件で募集中空室区画の面積の合計 ・期間中の空室増加面積：空室増減量と同様

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

調査概要

	新規成約賃料 インデックス	成約賃料DI	支払賃料 インデックス	フリーレント 付与率・平均月数
概要	延床面積や築年数など賃料に影響を与える要因を統計的手法により品質調整した、成約賃料に基づくオフィス賃料指数	成約賃料が上昇した物件と下落した物件の数を比べることで、成約賃料の変動を示す指標	新規賃料と継続賃料の両方を含む支払賃料の時系列変化を示す指標	契約開始日と賃料発生日のタイムラグの分布状況と平均
意味・意義	成約賃料の水準	成約賃料の変動の方向性	企業が支払っている賃借料の水準	成約賃料単価には表れないマーケットの状況
用途	オフィスビル			
地域	東京23区			
規模	延床300坪以上	全規模	延床300坪以上	全規模
公表頻度	四半期			
データ元	ザイマックスが独自に収集した成約ベースの賃料（共益費込）		ザイマックス受託物件におけるテナント契約データ（共益費込）	ザイマックスが独自に収集した成約データ
直近四半期の使用データ数	589件	564件	4,987件	50件
算出方法	① 収集した成約データを基に、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点・環境認証などを変数とした、成約賃料を説明する「接続型ヘドニックモデル（重複推定期間＝５四半期）」を構築。 ② ①で構築したモデルに、標準的なビルの属性値を代入することで、四半期ごとの成約賃料を推定。 ③②で推定した推定賃料の基準時点（2020年第1四半期）を100としたときの値を、マーケットセグメント（4区分）ごとに計算。 ④③の値を延床面積をウェイトとしたフィッシャー型指数として統合する。統合した値を東京オフィスマーケットの新規成約賃料インデックスとしている。 ※これにより、立地・規模・築年数・設備など各変数の影響を調整した、成約賃料の時間的変化を表すことができる。	①ビルごとに半年前の成約賃料単価と比較し、「上昇」「据置」「下落」についてそれぞれ棟数をカウント。 ② ①から「上昇」の割合、「下落」の割合を計算。 ③ ②で求めた「上昇」の割合から「下落」の割合を引いた数値を成約賃料DI（ディフュージョン・インデックス）としている。	① 契約書・覚書単位で蓄積されたテナント契約データからテナント単位の賃料単価を集計。 ② ①の支払賃料を、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などで説明する「接続型ヘドニックモデル（重複推定期間＝５四半期）」を構築。 ③ ②で構築したモデルに、標準的なビルの属性値を代入することで、四半期ごとの支払賃料を推定。 ④ ③で推定した支払賃料の、基準時点（2020年第1四半期）を100としたときの値を、支払賃料インデックスとしている。 ※これにより、サンプルの入れ替わり、経年劣化の影響を調整している。	・フリーレント期間： （2020Q4まで）契約開始日と賃料発生日の間の日数 （2021Q1以降）新規契約（館内拡張・再契約などを除く新規入居契約）において、契約開始日から連続して賃料を共益費相当額あるいはそれに近い額に減額する措置を取っている期間 ・フリーレント付与率： 新規契約（館内拡張・再契約などを除く新規入居契約）のうち、フリーレント期間のある契約の割合 ・平均フリーレント月数（全契約）： フリーレント期間がないものも含む、すべての契約におけるその期間の単純平均 ・平均フリーレント月数（FRあり契約）： フリーレント期間があるものにおけるその期間の単純平均 フリーレント算出に当たっては、直近4四半期の契約を用いて計算を行っている。

© 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.