

報道関係者各位

C&W、グレード A オフィス市況レポート Q3 2025 を発表

オフィスワーカー数は年間約 7 万人増加、旺盛な需要を受け空室率は 5 年ぶりに 1% 割れ

グローバル不動産総合サービス会社の[クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド](#)（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）は、オフィス市況に関する[最新のレポート](#)を発表致しました。



詳細ダウンロードは[こちら](#)から

経済：オフィスワーカー数は年間約 7 万人増加

2025 年の実質 GDP 成長率は前年比+1.1%⁽²⁾程度と見込まれている。米国の輸入関税策による世界経済の不透明感はあるが、高水準の企業収益に支えられ、春闘で高水準の賃上げが継続したこと等を受け、個人消費は改善傾向。2026 年もその動きは継続する見通しであるが、人手不足を始めとする供給制約等により成長率は約+0.5%に減速する予想。企業の 2025 年度の経常利益予想は前年比-2.1%⁽³⁾の予想だが、依然として過去 10 年平均を約 4 割上回る⁽⁴⁾水準にあり、賃料負担能力は平年より高い水準にあると判断される。東京都の就業者数は全国平均を上回るペースで増加を続けており、2025 年第 2 四半期の就業者数は前

年比 1.7%増加（全国では 0.7%増加）。オフィスワーカー数全体も前年比 1.9%増加⁽⁵⁾しているため、オフィス需要も拡大傾向にある。

需給：旺盛な需要を受け空室率は 5 年ぶりに 1%割れ

2025 年第 3 四半期末の都心 5 区グレード A オフィスの年間ネット・アブソープションは前年比 62.0%増加の 23.6 万坪。募集面積率及び空室率はともに低下し、空室率は 2020 年 9 月以来となる 1%未満となった。募集面積率も直近の最低値（2020 年 3 月時点 3.0%）を下回った。二次空室が館内増床で埋め戻される事例が目立ち、既存ビルの募集面積は減少傾向。グレード B 以下からのグレードアップ移転や自社ビルからの移転に加え、オフィス拡張目的の移転事例も散見された。2025 年第 3 四半期末時点の竣工 1 年以内ビルの内定率は 97.6%。新築の竣工に伴い募集面積率が高い水準となっている「芝浦・海岸」（30.5%、前年同期比 26.5pp）等のサブマーケットでも、中心部の品薄を受け、緩やかな低下が予想される。

賃料：タイトな需給を受けコロナ禍前を超える水準まで上昇

2025 年第 3 四半期の都心 5 区グレード A オフィス全体の平均想定成約賃料は、前年同期比 6.6%上昇し 38,198 円となり、2020 年 2 月時点の 38,071 円を上回り、コロナ禍の影響による下落前の水準まで回復した。空室率低下に加え、2019 年以降累計約 30%⁽⁶⁾に達する建築費の高騰が未竣工、新築ビル等の募集賃料に転嫁されるケースや、管理/共益費等の増加など、全体の募集賃料にさらなる上昇圧力がかかる。

アウトlook

- 今後 2 年間の東京都のオフィスワーカー関連産業の就業者数は年 0.5%、実数では年 0.8 万人程⁽⁷⁾の増加が見込まれる。
- 今後 1 年間の新規供給量は過去 10 年平均とほぼ同水準だが、2025 年第 3 四半期末時点の内定率は 84.9%に達している。新規供給は 2027 年にかけて過去 10 年平均以下の水準となる見込みであり、内定済みの区画も散見される。大規模な空室の

発生により空室率が上昇する可能性は限定的。旺盛な需要を受け、2027 年まで空室率は 1% 台を上限に推移する見通し。

- 2027 年までに竣工が予定されている新規供給の約半分が「京橋・八重洲・日本橋」及び「渋谷」の高賃料帯のサブマーケットに集中している。マーケット全体の賃料の上昇率はやや鈍化傾向にあるものの、想定成約賃料は、2027 年まで平均年 5% 程度の上昇を見込む。

<注釈>

2 Moody's Analytics 等各社予測の中央値

3 2025 年 7 月～9 月期の法人企業景気予測調査における金融業、保険業を除く資本金 10 億円以上の企業が対象

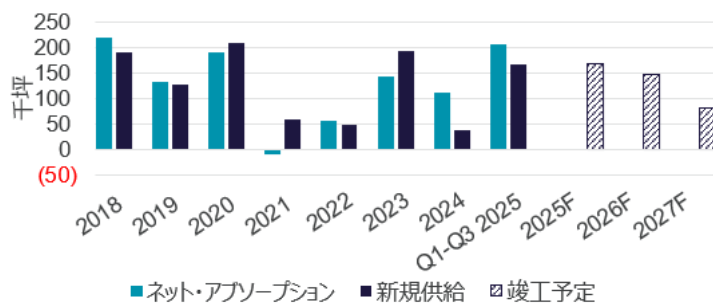
4 令和 5 年度法人企業統計調査における金融業、保険業を除く資本金 10 億円以上の企業が対象

5 国勢調査（2020）の産業別の職業分類に基づいてオフィスワーカー割合を産業別に推計し、労働力調査（東京都 2025 年第 2 四半期平均）を基に人数を推計

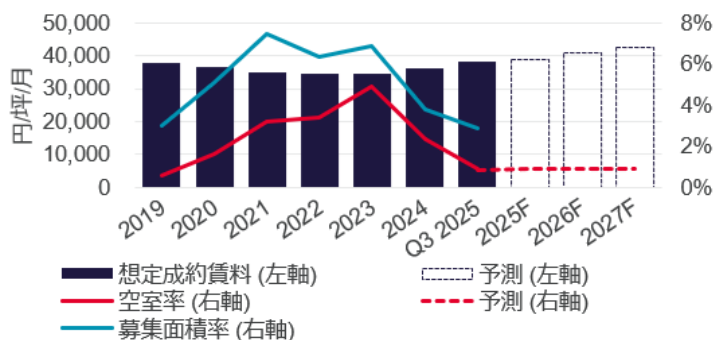
6 「建設物価 建築費指数®」

7 Moody's Analytics

需要と供給（坪）



想定成約賃料と空室率の見通し



主要なオフィス移転事例 Q3 2025公表分、面積順

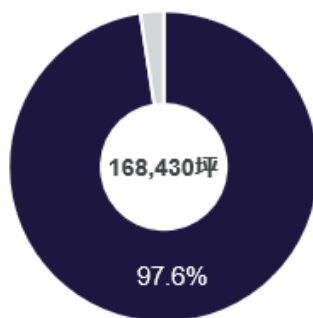
テナント	業種*	移転先ビル名	サブマーケット **	移転元ビル名	サブマーケット **	想定賃貸面積 (坪)	移転理由
NTTデータ	TMT	OIMACHI TRACKS BUSINESS TOWER	大崎・五反田	(不明)	-	9,000	(不明)
アクセンチュア	専門サービス	晴海プライムスクエア	晴海・勝どき	(新設)	-	5,250	拡張
JA三井リース	金融サービス	日本橋本町M-SQUARE、 日本橋一丁目三井ビルディング	日本橋本町 ・日本橋室町	銀座三井ビルディング	銀座	3,230	拡張
エイチ・アイ・エス	生活関連サービス・娯楽	住友不動産新宿セントラルパークビル	西新宿	神谷町トラストタワー	虎ノ門・神谷町	3,000	拡張
シニックホールディングス	専門サービス	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	芝浦・海岸	浜松町ビルディング、 SGスクエア	浜松町・御成門	3,000	建替

*TMTはTelecom Media Technology (TMT) industryの総称
**弊社オフィスサブマーケット。非設定エリア及び新設等該当ない場合は「-」で表示。
出所: 日経不動産マーケット情報

内定率

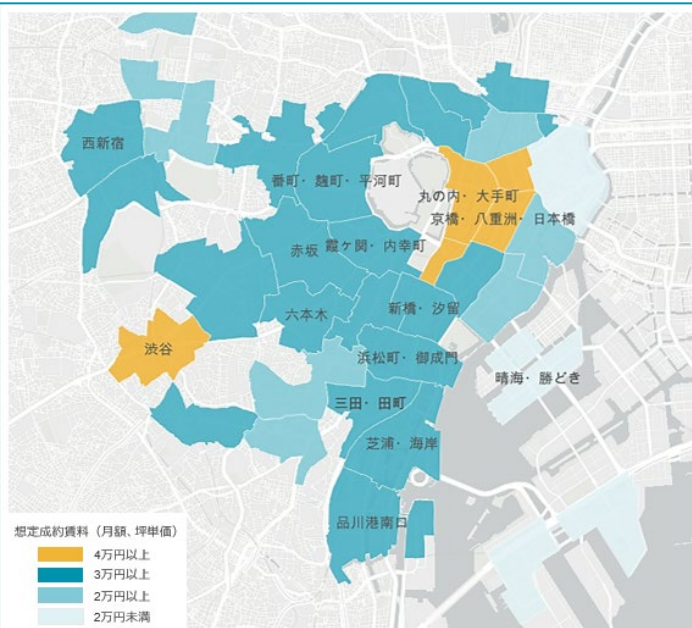
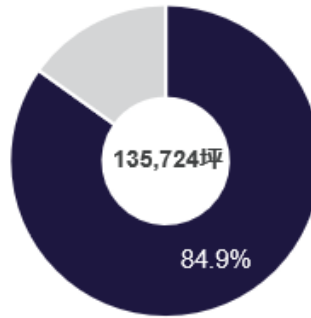
1 年以内竣工済の新築ビル

2024年10月-2025年9月竣工



1 年以内竣工予定のビル

2025年10月-2026年9月竣工予定



出所: OpenStreetMap (contributors: Microsoft, Facebook and its affiliates), Esri Community Maps (contributor: Esri)

詳細レポートは PDF でご覧いただけます。

-以上-

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（NYSE: CWK）は、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W）はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約 60 カ国、400 拠点に約 52,000 人の従業員を擁しています。施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2024 年の売上高は 94 億ドルを記録しました。Better never settles という企業理念のもと、受賞歴のある企業文化が評価され、業界やビジネス界から数々の称賛を受けています。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com にアクセス下さい。

メディア・コンタクト:

大谷 彩子

マーケティング & コミュニケーションズ

+81 3 6634 0017

<mailto:saiko.otani@cushwake.com>