平成ビルディング
ビルオーナー通信
2026年 秋号

オフィスの賃貸収益環境に関する考察

足元の不動産売買市場ではオフィスの取引額が大きく伸長している。インフレ・金利上昇局面では賃貸費用と利払い負担が増加するため、それに見合う賃料上昇を見込めるかがカギとなる中、オフィス賃貸市況は堅調であり、更なる賃料上昇を期待する向きが大きいことが背景の一つとして考えられる。賃料動向は市場の需給によるところが大きいが、今後の賃料上昇余地を考える上ではテナントサイドがどの程度の賃料負担を受容し得るかという点も重要と言える。オフィスは企業業績の改善が進んで賃料上昇を受容し得る環境にあり、当面は継続する公算である。

賃貸オフィス市況は堅調

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によると、上場企業やJ-REITなどによる日本国内に所在する不動産の売買取引額はオフィスが大きく伸長している［図表1］。

賃貸オフィスの平均空室率（以下、空室率）は総じて堅調に推移している。大量供給の影響から福岡市は上昇傾向にあるものの、足元では4%台に留まっている。その他の都市は横ばいないし低下傾向にあり、仙台市を除き1～3%台と低位である。仙台市は5%台であるものの、過去最低に近い水準にある［図表2］。

需給がタイトな状況のなか、平均募集賃料（以下、募集賃料）はいずれの都市においても上昇基調にある。特に東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）は前年同月比で10%を超える上昇率を示しており、募集賃料の上昇が著しい状況である［図表3］。

東京都心5区について物件規模別に募集賃料をみると、いずれも大幅に上昇している［図表4］。大規模ビルでは、人的資本投資の観点からワークプレイス整備をコストではなく投資として捉える動きが企業の間で広がっており、拠点集約ニーズや好立地・高スペックビル志向の高まりが賃貸市況の好調につながっている。

一方、中小型ビルは、平成バブル期前後に竣工した物件がボリュームゾーンを占めるというストック構造を抱えている。足元のインフレ・金利上昇局面においては、オーナーサイドがバリューアップ戦略に積極的に取り組んでおり、老朽化設備の改修に加え、工事費高騰を背景としてテナント側の需要が高まるセットアップオフィス化などの施策が進められている。こうした取り組みも募集賃料の上昇に寄与しているものと考えられる。

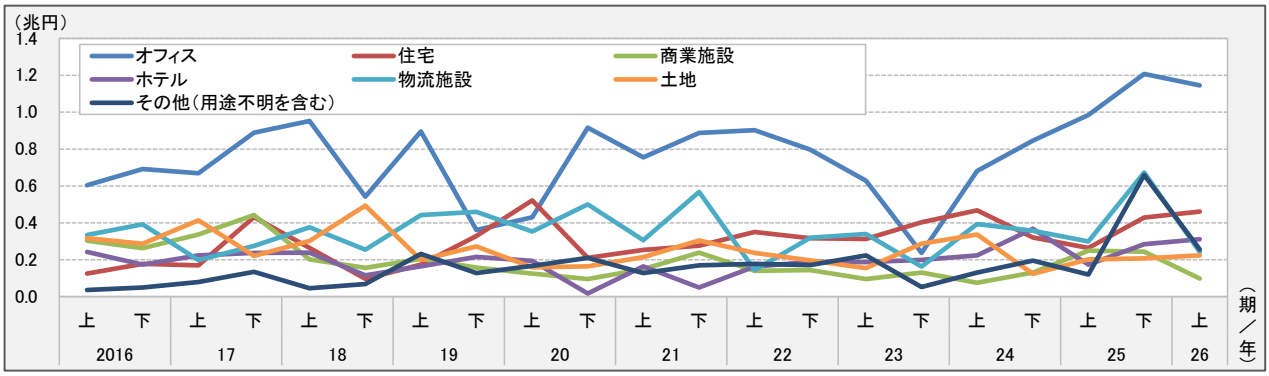
テナントの賃料負担力は上昇。当面継続する公算

賃料動向は市場の需給に大きく左右されるものであるが、今後の賃料上昇余地を考える上では、テナントサイドがどの程度の賃料負担を受容し得るかという点も重要である。

国内景気の回復やコスト上昇分の価格転嫁の進展などを背景に、企業の営業利益は増加基調にあり、テナントサイドの賃料負担力は高まっているとみられる［図表5］。当面は、好調な企業業績を背景として、さらなる賃料上昇を受容し得る環境が続くことがメインシナリオである。ただし、中東情勢の長期化などにより企業業績が下押しされた場合には、賃料上昇の鈍化につながる可能性がある。

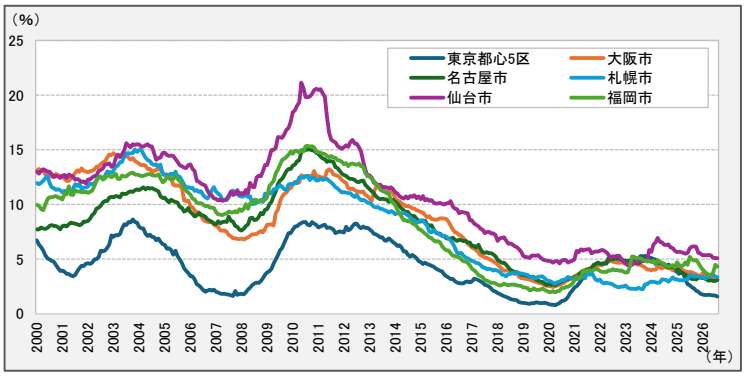
なお、募集賃料は上昇しているものの、名古屋市、札幌市および仙台市の前年同月比は他都市と比較して低く、1～3%程度の上昇にとどまっている［図表3（右）］。インフレ・金利上昇局面において、コスト増に見合う賃料上昇が実現しなければ、不動産価格の下落圧力が強まる可能性があり、新築計画の事業採算性の確保が難しく、高い事業化難度が継続するとみられる。

[図表1] 国内に所在する不動産の売買取引額（物件用途別）

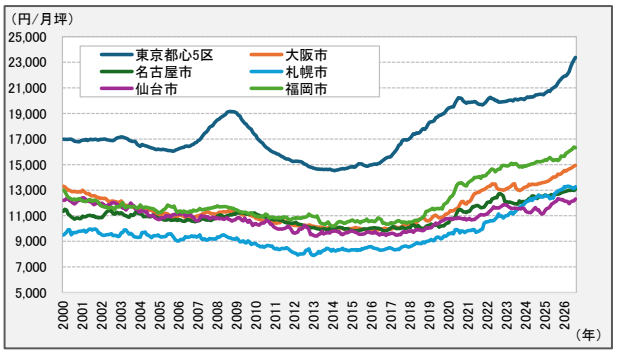


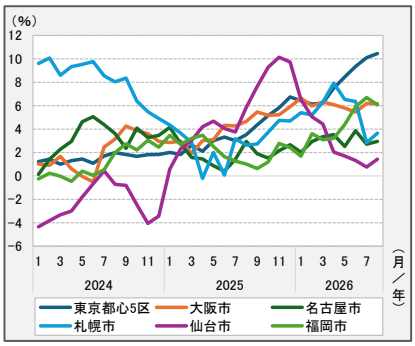
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表2] 賃貸オフィスの平均空室率（全体）



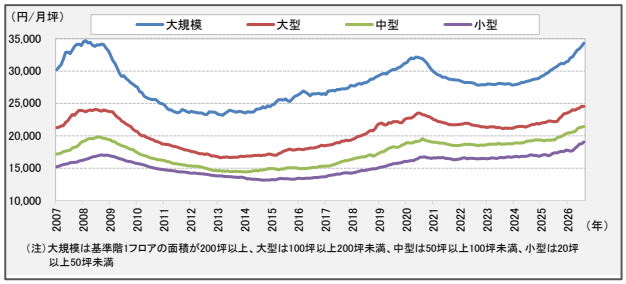
[図表3]賃貸オフィスの平均募集賃料（全体）（左）とその前年同月比（右）





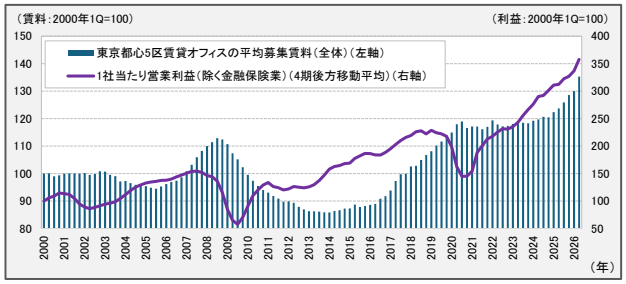
図表2、3のデータ出所：三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」

[図表4] 東京都心5区賃貸オフィスの平均募集賃料（規模別）



データ出所：三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」

[図表5] 東京都心5区賃貸オフィスの平均募集賃料（全体）と法人企業1社当たりの営業利益（ともに指数化）



データ出所：三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」、財務省「法人企業統計調査」

（発行：2026 年 11 月）

宅地建物取引業　国土交通大臣（5）第 6808 号
特 定 建 設 業　国土交通大臣（特－5）第 20577号
一般社団法人　東京ビルヂング協会会員

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できると思われる情報に基いて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。

— みずほ信託銀行グループ —
平成ビルディング株式会社
リーシング営業部・ビル営業部
TEL. 03-6880-7721（9:00～17:00/休：土日祝）
東京都千代田区神田紺屋町17番地　ONEST神田スクエア
https://www.heiseibldg.jp