

2026年5月末時点

東京オフィスマーケット動向　空室率・平均募集賃料

三菱地所リアルエステートサービス

今月のサマリー

潜在空室率

- 主要5区の潜在空室率：　1.98%　（前月比：▲0.21pt）
- 主要7区の潜在空室率：　2.38%　（前月比：▲0.19pt）

平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料：　37,328円/坪　（前月比：＋625円/坪）
- 主要7区の平均募集賃料：　32,217円/坪　（前月比：＋434円/坪）

主要エリアの動向

- 八重洲・京橋・日本橋エリアでは賃料単価が中間域の空室在庫が払底し、高単価域の新規募集が開始された結果、平均募集賃料は74,167円/坪（前月比：＋4,186円）と7万円台にのった。
- 豊洲・晴海エリアでは、付加価値を高めたセットアップオフィスの導入によって高めの賃料で募集する動きも見られる。

その他トピック

- 2025年度における主要7区の成約面積は募集開始面積の約2倍に達し、市場全体として「需要過多・貸手優位」の傾向にある。
- 港区は2025年度において大型物件の竣工が相次いだが竣工前に成約したフロアも多く募集開始面積への影響は限定的であったことに加え、千代田区や中央区と比較すると賃料の割安感があった等の要因により、移転先の最大の受け皿となり成約面積が突出した。

※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアのみに焦点を当てた「空室率」を導入しています。

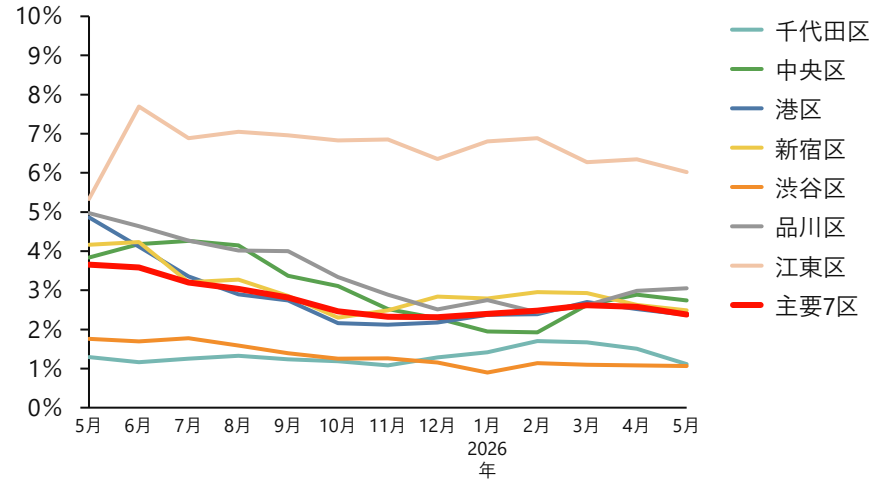
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および平均募集賃料

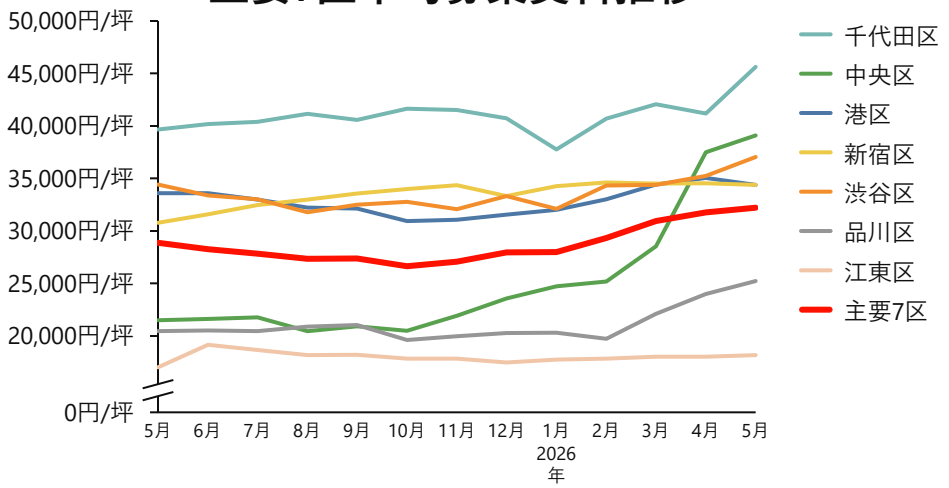
潜在空室率は、主要5区・主要7区ともに僅かに低下した。平均募集賃料は主要5区・主要7区ともに上昇しており、中でも千代田区は前月比+4,435円/坪の上昇となった。これは、高単価の物件の新規募集フロアが出たことが一因として考えられる。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.11%	▲0.40	¥45,627	+¥4,435
中央区	2.74%	▲0.15	¥39,101	+¥1,610
港区	2.37%	▲0.15	¥34,392	▲¥658
新宿区	2.48%	▲0.15	¥34,404	▲¥133
渋谷区	1.07%	▲0.01	¥37,045	+¥1,799
主要5区	1.98%	▲0.21	¥37,328	+¥625
品川区	3.05%	+0.06	¥25,230	+¥1,222
江東区	6.02%	▲0.32	¥18,168	+¥146
主要7区	2.38%	▲0.19	¥32,217	+¥434

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



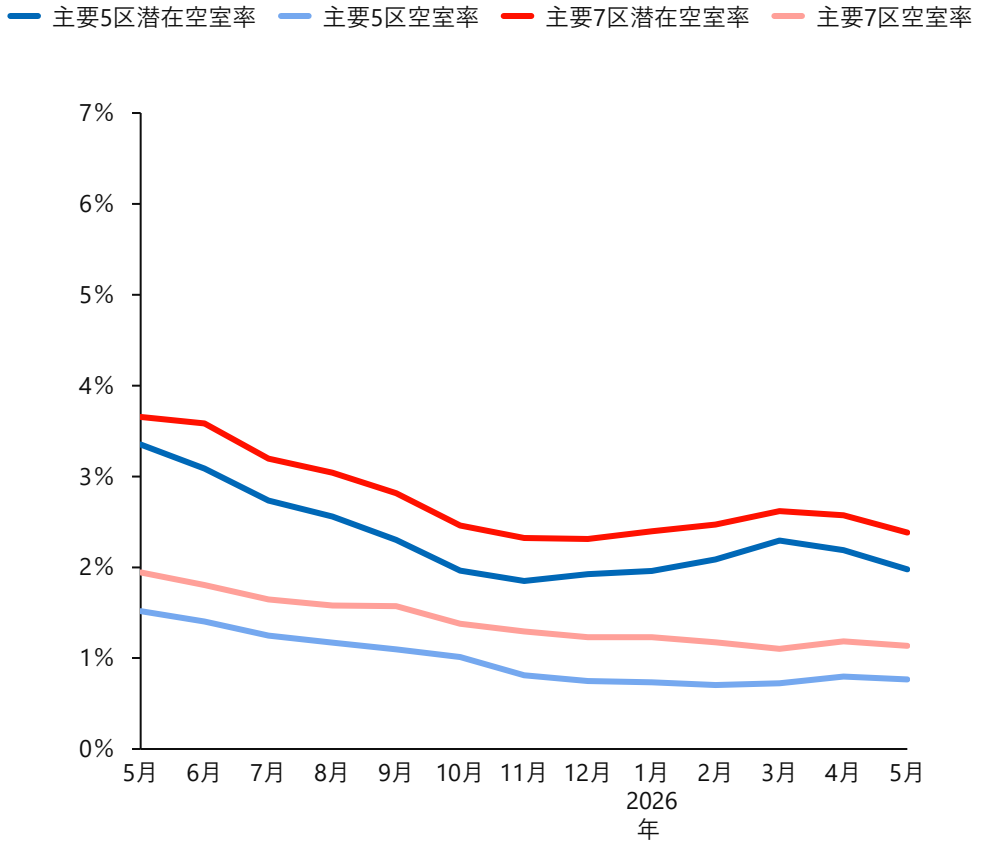
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および空室率

当月末における主要7区の空室率は1.14%（前月比：▲0.04pt）となり、先月末に1年7ヶ月ぶり（2024年9月以来）の上昇を記録したものの今月末は再び低下に転じた。いずれのエリアも低い水準を維持しており、都心オフィスの需給緊迫傾向および底堅い需要が継続している。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.11%	▲0.40	0.22%	▲0.04
中央区	2.74%	▲0.15	1.00%	▲0.09
港区	2.37%	▲0.15	0.80%	▲0.06
新宿区	2.48%	▲0.15	1.32%	+0.11
渋谷区	1.07%	▲0.01	0.50%	▲0.07
主要5区	1.98%	▲0.21	0.77%	▲0.03
品川区	3.05%	+0.06	1.08%	▲0.18
江東区	6.02%	▲0.32	3.03%	0.00
主要7区	2.38%	▲0.19	1.14%	▲0.04

潜在空室率・空室率推移



※【潜在空室率】　調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率
【空室率】　調査対象月末日時点で「即日入居可能」となっている区画のみの空室率
集計方法の詳細については、P.10「留意事項」参照

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率、空室率、平均募集賃料のデータ

		2025.5	2025.6	2025.7	2025.8	2025.9	2025.10	2025.11	2025.12	2026.1	2026.2	2026.3	2026.4	2026.5	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	1.29%	1.16%	1.25%	1.32%	1.24%	1.18%	1.08%	1.28%	1.41%	1.70%	1.67%	1.51%	1.11%	-0.40	-0.18
	中央区	3.83%	4.18%	4.26%	4.14%	3.37%	3.11%	2.52%	2.29%	1.95%	1.92%	2.62%	2.89%	2.74%	-0.15	-1.09
	港区	4.86%	4.11%	3.36%	2.90%	2.74%	2.16%	2.12%	2.18%	2.37%	2.39%	2.70%	2.52%	2.37%	-0.15	-2.49
	新宿区	4.17%	4.23%	3.20%	3.27%	2.85%	2.30%	2.49%	2.84%	2.79%	2.95%	2.93%	2.63%	2.48%	-0.15	-1.68
	渋谷区	1.76%	1.69%	1.77%	1.59%	1.39%	1.25%	1.26%	1.16%	0.90%	1.14%	1.10%	1.08%	1.07%	-0.01	-0.69
	主要5区	**3.35%**	**3.09%**	**2.74%**	**2.56%**	**2.30%**	**1.96%**	**1.85%**	**1.92%**	**1.96%**	**2.08%**	**2.29%**	**2.19%**	**1.98%**	**-0.21**	**-1.37**
	品川区	4.97%	4.64%	4.27%	4.01%	4.00%	3.33%	2.89%	2.51%	2.75%	2.43%	2.62%	2.99%	3.05%	0.06	-1.92
	江東区	5.33%	7.69%	6.89%	7.05%	6.96%	6.83%	6.85%	6.36%	6.80%	6.89%	6.27%	6.34%	6.02%	-0.32	0.68
	主要7区	**3.65%**	**3.58%**	**3.20%**	**3.04%**	**2.82%**	**2.46%**	**2.32%**	**2.31%**	**2.40%**	**2.47%**	**2.62%**	**2.57%**	**2.38%**	**-0.19**	**-1.27**
空室率	千代田区	0.46%	0.37%	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	0.23%	0.26%	0.25%	0.30%	0.25%	0.26%	0.22%	-0.04	-0.23
	中央区	2.73%	2.69%	2.74%	2.70%	2.18%	2.08%	1.38%	1.12%	1.05%	0.95%	0.91%	1.09%	1.00%	-0.09	-1.73
	港区	1.79%	1.25%	1.19%	1.16%	1.14%	0.99%	0.86%	0.90%	0.96%	0.92%	1.02%	0.86%	0.80%	-0.06	-0.99
	新宿区	2.18%	2.31%	1.46%	1.36%	1.38%	1.02%	0.97%	0.99%	1.05%	0.95%	0.97%	1.21%	1.32%	0.11	-0.86
	渋谷区	0.43%	0.41%	0.58%	0.37%	0.51%	0.70%	0.61%	0.48%	0.37%	0.41%	0.46%	0.57%	0.50%	-0.07	0.07
	主要5区	**1.52%**	**1.40%**	**1.25%**	**1.17%**	**1.10%**	**1.01%**	**0.81%**	**0.75%**	**0.74%**	**0.70%**	**0.72%**	**0.80%**	**0.77%**	**-0.03**	**-0.75**
	品川区	3.64%	3.25%	3.13%	3.04%	3.11%	2.49%	1.83%	1.58%	1.59%	1.34%	0.92%	1.26%	1.08%	-0.18	-2.56
	江東区	2.38%	2.35%	2.15%	2.19%	2.40%	2.11%	3.18%	3.30%	3.36%	3.35%	3.18%	3.03%	3.03%	0.00	0.65
	主要7区	**1.94%**	**1.80%**	**1.65%**	**1.58%**	**1.57%**	**1.38%**	**1.30%**	**1.23%**	**1.23%**	**1.17%**	**1.10%**	**1.18%**	**1.14%**	**-0.04**	**-0.81**
平均募集賃料	千代田区	¥39,654	¥40,182	¥40,401	¥41,165	¥40,591	¥41,636	¥41,527	¥40,741	¥37,767	¥40,689	¥42,069	¥41,192	¥45,627	4,435	5,972
	中央区	¥21,510	¥21,627	¥21,759	¥20,454	¥20,912	¥20,481	¥21,911	¥23,569	¥24,721	¥25,196	¥28,525	¥37,491	¥39,101	1,610	17,591
	港区	¥33,611	¥33,606	¥32,986	¥32,218	¥32,128	¥30,942	¥31,066	¥31,551	¥32,012	¥33,013	¥34,424	¥35,050	¥34,392	-658	781
	新宿区	¥30,781	¥31,599	¥32,472	¥32,977	¥33,578	¥34,007	¥34,349	¥33,317	¥34,282	¥34,621	¥34,525	¥34,537	¥34,404	-133	3,622
	渋谷区	¥34,415	¥33,391	¥33,032	¥31,781	¥32,498	¥32,762	¥32,088	¥33,322	¥32,095	¥34,319	¥34,385	¥35,246	¥37,045	1,799	2,630
	主要5区	**¥31,976**	**¥31,697**	**¥31,358**	**¥30,860**	**¥31,221**	**¥30,865**	**¥31,630**	**¥32,306**	**¥32,512**	**¥34,125**	**¥35,405**	**¥36,703**	**¥37,328**	**625**	**5,353**
	品川区	¥20,460	¥20,517	¥20,455	¥20,885	¥21,042	¥19,616	¥19,978	¥20,271	¥20,296	¥19,729	¥22,107	¥24,008	¥25,230	1,222	4,770
	江東区	¥17,012	¥19,158	¥18,671	¥18,167	¥18,191	¥17,835	¥17,837	¥17,470	¥17,737	¥17,850	¥18,033	¥18,022	¥18,168	146	1,156
	主要7区	**¥28,862**	**¥28,275**	**¥27,852**	**¥27,348**	**¥27,393**	**¥26,642**	**¥27,077**	**¥27,944**	**¥28,002**	**¥29,331**	**¥30,946**	**¥31,783**	**¥32,217**	**434**	**3,356**

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

「前月比」「前年同月比」は、少数点第三位以下の値も踏まえて算出しているため、表示上の数値と一致しない場合があります。

東京主要エリアのマーケット動向　～　（1）千代田区、中央区

神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺で既存の募集面積の約半数（約2,400坪）が埋まり、大きく潜在空室率が低下した（前月比：▲1.26pt）八重洲・京橋・日本橋エリアでは高単価域での新規募集が開始された結果、平均募集賃料は74,167円/坪（前月比：4,186円）と7万円台にのった。



サブマーケット	調査対象棟数	募集棟数	募集面積（坪）	潜在空室率	平均募集賃料/坪
丸の内・大手町・有楽町・内幸町	77	26	約9.63千坪	0.96%	￥58,220
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	7	約2.49千坪	1.29%	￥35,064
八重洲・京橋・日本橋	48	8	約6.37千坪	1.98%	￥74,167
日本橋本町・室町・本石町	23	4	約1.29千坪	1.14%	￥51,599
銀座	18	4	約0.99千坪	1.19%	￥31,204
総計	205	49	約20.76千坪	1.21%	￥58,627

千代田・中央エリア将来竣工

※2027年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田１丁目	627	約25.79千坪
2026年9月	東京ミッドタウン日本橋 日本橋野村三井タワー	東京都中央区日本橋１丁目	1,374	約113.04千坪
2026年11月	（仮称）野村不動産日本橋本町ビル建替計画	東京都中央区日本橋本町２丁目	511	約10.63千坪
2026年12月	日本橋本町三井ビルディング ＆forest	東京都中央区日本橋本町１丁目	357	約8.40千坪
2028年2月	（仮称）日本橋本町一丁目５番街区計画	東京都中央区日本橋本町１丁目	-	約5.45千坪
総計				約163.32千坪

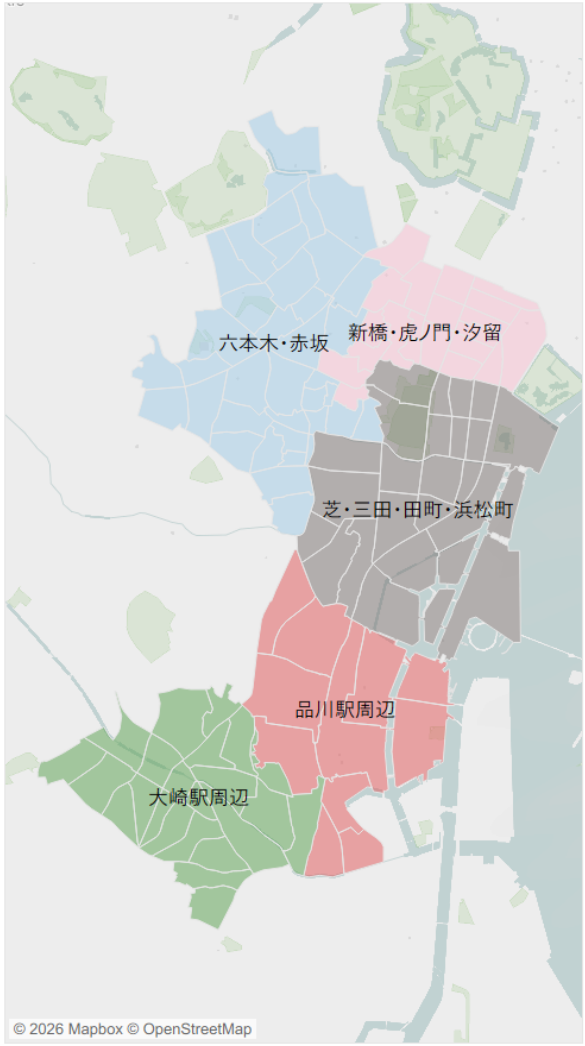
千代田・中央エリア5月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
ベルーナ	卸売業，小売業	パシフィックセンチュリープレイス丸ノ内	2001	232	120
日本M＆Aセンターホールディングス	学術研究，専門・技術サービス業	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	2029	-	1,900

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

東京主要エリアのマーケット動向　～　（2）港区、品川区

大崎駅周辺以外のエリアで潜在空室率が低下した。六本木・赤坂エリア、品川駅周辺、田町エリアでは坪単価4万円台のハイスペックビルの成約が相次ぎ需要の強さがうかがえる。



サブマーケット	調査対象棟数	募集棟数	募集面積（坪）	潜在空室率	平均募集賃料/坪
芝・三田・田町・浜松町	95	28	約15.93千坪	2.40%	￥30,262
新橋・虎ノ門・汐留	83	31	約14.91千坪	2.18%	￥35,195
品川駅周辺	37	9	約8.08千坪	2.34%	￥40,270
六本木・赤坂	67	28	約12.34千坪	2.09%	￥37,394
大崎駅周辺	42	10	約5.69千坪	1.71%	￥31,824
総計	324	106	約56.95千坪	2.18%	￥34,686

港・品川エリア将来竣工

※2027年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2027年2月	（仮称）大崎コアプロジェクト	東京都品川区東五反田２丁目	775	約20.95千坪
2027年3月	世界貿易センタービルディング本館	東京都港区浜松町２丁目	848	約91.05千坪
2027年9月	（仮称）五反田第一生命ビルディング	東京都品川区西五反田２丁目	263	約3.02千坪
	三会堂ビル	東京都港区赤坂１丁目	393	約10.53千坪
2027年10月	TORANOGATE	東京都港区虎ノ門１丁目	855	約36.27千坪
2027年11月	（仮称）永田町二丁目計画	東京都千代田区永田町２丁目	-	約3.13千坪
2028年3月	（仮称）赤坂二・六丁目地区開発計画（東棟）	東京都港区赤坂２丁目	817	約50.73千坪
総計				約215.69千坪

港・品川エリア5月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
アサイン	情報通信業	TORANOGATE	2027	600	1,300
ミンカブ・ジ・インフォノイド	情報通信業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	-	200
東京都港区役所	公務（他に分類されるものを除く）	芝御成門タワー	2025	-	584
日本電技	建設業	TORANOGATE	2027	-	854

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

東京主要エリアのマーケット動向　～　（3）その他の主要地区

いずれのエリアも潜在空室率は前月比：±0.1ptと、動きは小幅にとどまった。豊洲・晴海エリアは潜在空室率が高い水準にあるものの、付加価値を高めたセットアップオフィスの導入によって高めの賃料で募集する動きも見られる。









サブマーケット	調査対象棟数	募集棟数	募集面積（坪）	潜在空室率	平均募集賃料/坪
渋谷駅周辺	41	9	約2.80千坪	1.19%	￥39,936
西新宿	50	30	約14.45千坪	2.78%	￥35,110
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	57	14	約3.42千坪	1.25%	￥29,466
豊洲・晴海	38	16	約20.96千坪	6.25%	￥21,334
総計	186	69	約41.63千坪	3.05%	￥28,060

その他エリア将来竣工

※2027年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年8月	（仮称）明治安田新宿ビル	東京都新宿区西新宿１丁目	820	約29.31千坪
2027年6月	（仮称）渋谷一丁目地区開発計画	東京都渋谷区渋谷１丁目	783	約14.32千坪
2027年11月	（仮称）渋谷区道玄坂二丁目計画	東京都渋谷区道玄坂２丁目	478	約26.35千坪
総計				約69.98千坪

その他エリア5月移転事例

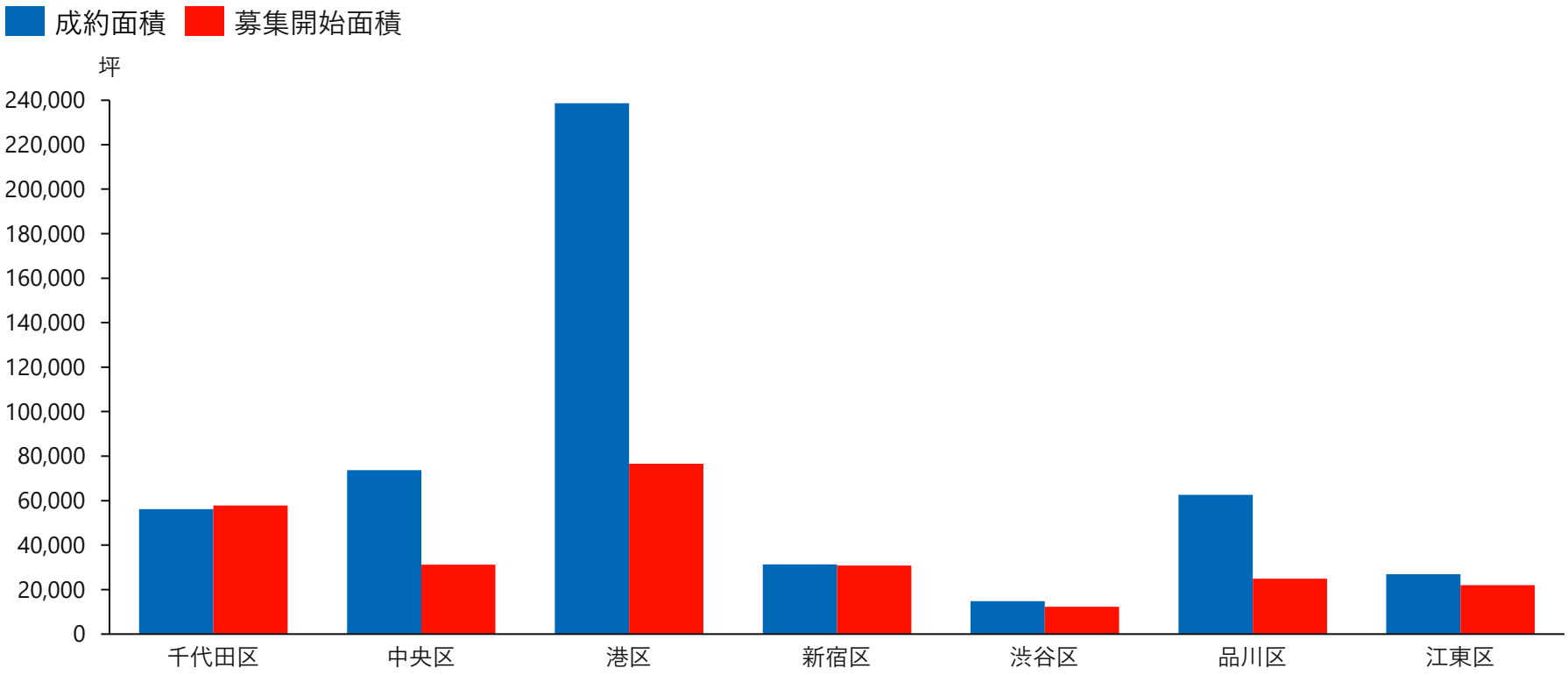
移転情報なし

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

トピック　：　2025年度の成約面積と募集開始面積

2025年度における主要7区の成約面積は募集開始面積の約2倍に達し、市場全体として「需要過多・貸手優位」の傾向にある。特に港区は2025年度において大型物件の竣工が相次いだが竣工前に成約したフロアも多く募集開始面積への影響は限定的であったことに加え、千代田区や中央区と比較すると賃料の割安感があった等の要因により、移転先の最大の受け皿となり成約面積が突出した。
一方、千代田区は募集開始面積が成約面積を上回っているが、これは高い募集賃料が影響していると推察される。高賃料を嫌気して退去する企業と、プレミアムを支払ってでも入居したい企業の入れ替わりに伴う一時的な空室が、わずかな差として表れたと考えられる。

エリア別　成約面積と募集開始面積



集計期間：2025年4月1日～2026年3月31日
集計対象：空室率対象物件のみ、将来竣工除く

出典：当社データ

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

◆ 993棟 （前月比±0棟）2026年5月末時点

◆ 調査対象ビルは当社データベースに登録されているビル、且つ、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区に調査時点で竣工している延床3,000坪以上のテナントビルを対象としています。

◆ 但し、通常のオフィス賃貸市場において特別な事情があると判断されるビルについては、その対象から除外しています。

【潜在空室率・空室率】

◆ 対象ビルにおける募集面積を貸付有効面積で除しています。

◆ 潜在空室率の募集面積は、調査対象月末日時点で募集している区画を対象としています。

◆ 空室率の募集面積は、調査対象月末日時点で募集している、即日入居可能区画のみを対象としています。

◆ 貸付有効面積は原則貸主公開の情報及び当社調査による実数に基づいています。

※但し、貸付有効面積が不明である場合には、レンタブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積1万㎡以上の場合は50％、1万㎡未満は60％と設定し集計しています。（2023年3月以前は、貸付有効面積が不明である場合には、同規模建物における実数値から求められたレンタブル比率を適用し集計を実施）

【平均募集賃料】

◆ 募集賃料の計算は、該当月末日時点で募集している区画の条件を加重平均しています。

◆ 調査対象ビルにより共益費方式の採用・不採用に差があることから、平均募集賃料は共益費を含むものと致します(消費税等除く)。

【留意事項】

◆ 本資料は不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成しています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。

◆ 本資料の著作権は全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、当社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

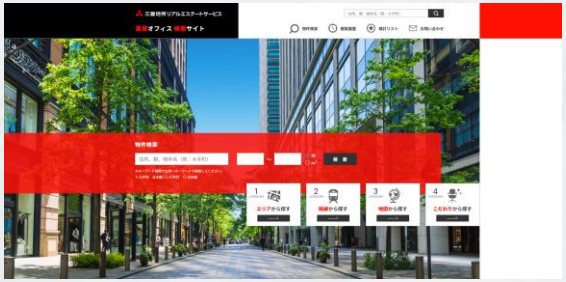
関連サービス・資料のご案内



当社のオフィス移転サポート資料では、当社の移転サポート支援の
特徴や事例をご紹介しています。ぜひダウンロードしてご活用ください。

資料をダウンロードする（無料）

最新のオフィス情報を探したい



サイトを見にいく

オフィス移転のプロに相談したい



相談する

お問い合わせ

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

▶本資料に関すること

マーケティング部
03-3510-8037（代）

▶物件の募集状況に関すること

ビル営業部
03-3510-3100（代）

スマートフォンからの
お問い合わせはこちら

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.