

2026年6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：　2.00%　（前月比：＋0.02pt）
- 主要7区の潜在空室率：　2.33%　（前月比：▲0.05pt）

平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料：　37,898円/坪　（前月比：＋570円/坪）
- 主要7区の平均募集賃料：　33,075円/坪　（前月比：＋858円/坪）

主要エリアの動向

- 中央区の平均募集賃料は、八重洲・京橋・日本橋エリアや銀座エリアにおける高額フロアの募集開始などが影響し、2009年の調査開始以来初めて40,000円/坪を超えた。
- 豊洲・晴海エリアでは500坪～1,000坪超の大規模区画の成約が相次ぎ、潜在空室率は5.15%（前月比▲1.10pt）へと大幅に改善した。

その他トピック

- 都心7区における移転事例の移転先面積を見ると、700坪以上の割合が上昇傾向にある。2026年においては1,000坪以上の大型移転が約30%を占めている。
- 移転先面積が1,000坪以上の移転を実施した企業の業種を見ると、これまでは「製造業」、「卸売業、小売業」の占める割合が高かったが、2026年は「学術研究、専門・技術サービス業」（25.0%）が最も多く、「製造業」（20.8%）がそれに続く結果となった。

※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。

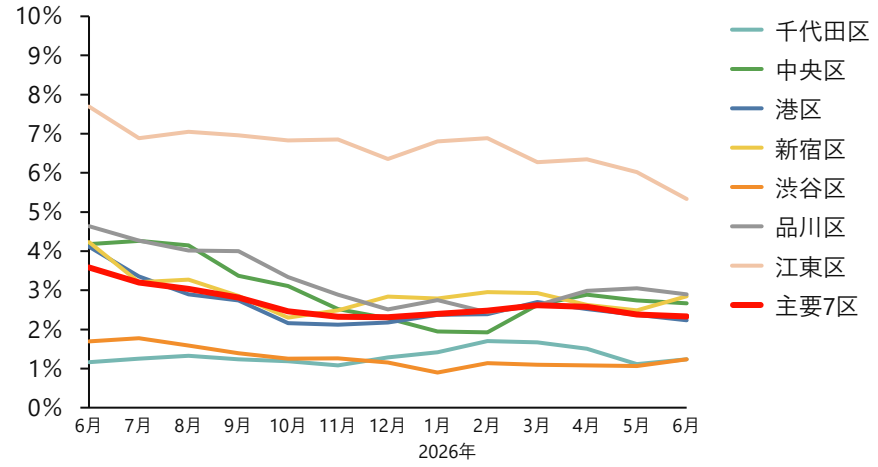
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および平均募集賃料

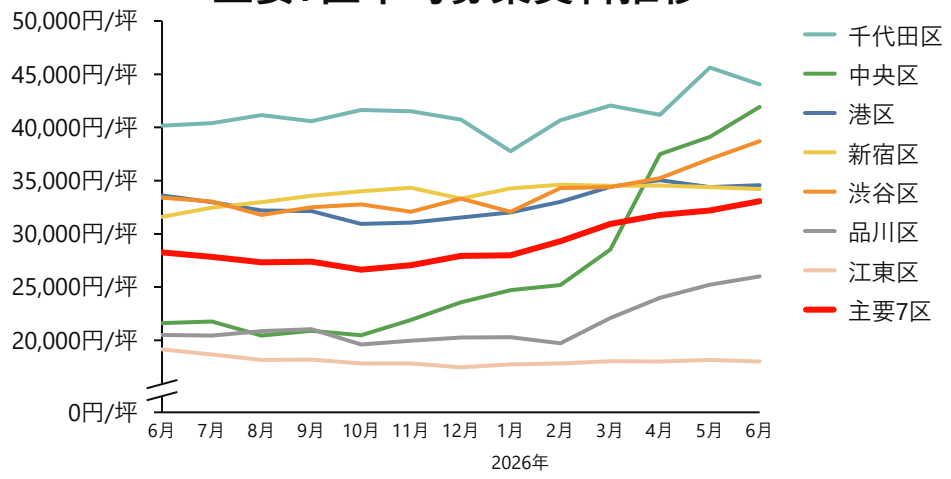
潜在空室率は主要5区で上昇し、主要7区では低下した。平均募集賃料は主要5区・主要7区ともに上昇しており、中でも中央区は八重洲・京橋・日本橋エリアや銀座エリアにおける高額フロアの募集開始などが影響し、2009年の調査開始以来初めて40,000円/坪を超えた。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.23%	+0.12	¥44,034	▲¥1,593
中央区	2.67%	▲0.07	¥41,929	+¥2,828
港区	2.23%	▲0.14	¥34,571	+¥179
新宿区	2.85%	+0.37	¥34,224	▲¥180
渋谷区	1.24%	+0.17	¥38,706	+¥1,661
主要5区	2.00%	+0.02	¥37,898	+¥570
品川区	2.89%	▲0.16	¥26,011	+¥781
江東区	5.33%	▲0.69	¥18,022	▲¥146
主要7区	2.33%	▲0.05	¥33,075	+¥858

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



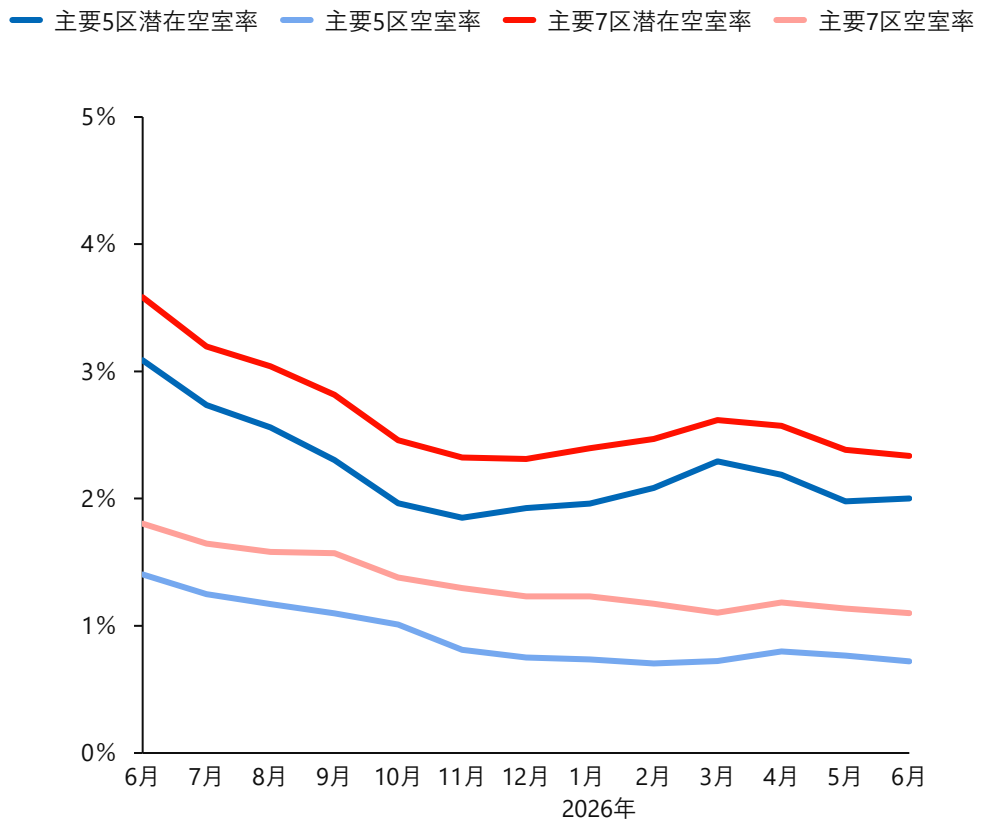
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および空室率

空室率は主要5区・主要7区ともに低下した。主要5区の空室率は2025年11月以降1%を切る状況が継続しており、即日入居可能なフロアは枯渇状態にある。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.23%	+0.12	0.21%	▲0.01
中央区	2.67%	▲0.07	0.97%	▲0.03
港区	2.23%	▲0.14	0.74%	▲0.06
新宿区	2.85%	+0.37	1.29%	▲0.03
渋谷区	1.24%	+0.17	0.39%	▲0.11
主要5区	2.00%	+0.02	0.72%	▲0.05
品川区	2.89%	▲0.16	1.20%	+0.12
江東区	5.33%	▲0.69	2.89%	▲0.14
主要7区	2.33%	▲0.05	1.10%	▲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

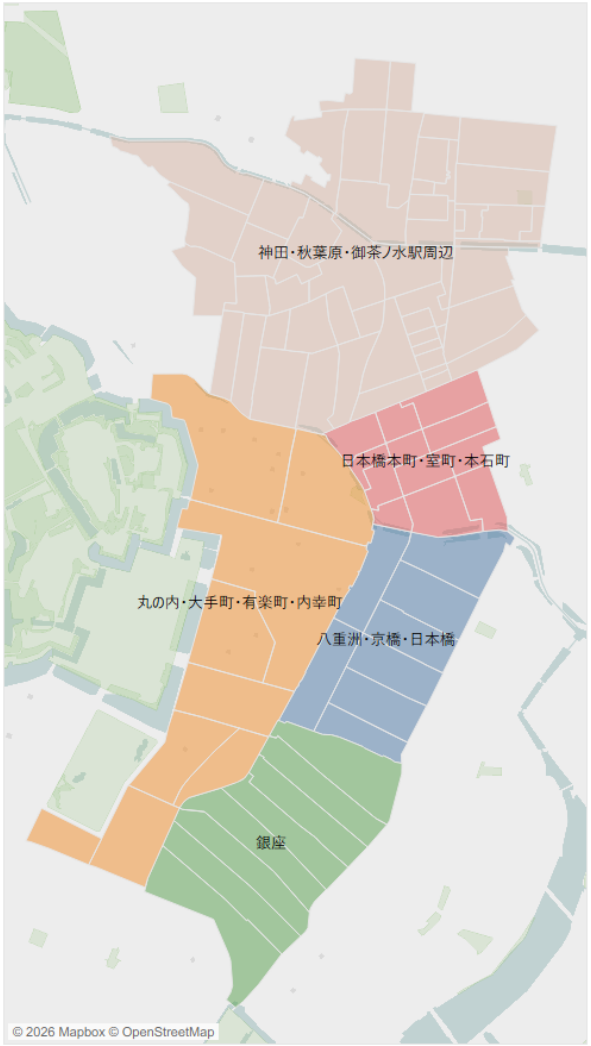
		2025.6	2025.7	2025.8	2025.9	2025.10	2025.11	2025.12	2026.1	2026.2	2026.3	2026.4	2026.5	2026.6	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	1.16%	1.25%	1.32%	1.24%	1.18%	1.08%	1.28%	1.41%	1.70%	1.67%	1.51%	1.11%	1.23%	0.12	0.07
	中央区	4.18%	4.26%	4.14%	3.37%	3.11%	2.52%	2.29%	1.95%	1.92%	2.62%	2.89%	2.74%	2.67%	-0.07	-1.51
	港区	4.11%	3.36%	2.90%	2.74%	2.16%	2.12%	2.18%	2.37%	2.39%	2.70%	2.52%	2.37%	2.23%	-0.14	-1.88
	新宿区	4.23%	3.20%	3.27%	2.85%	2.30%	2.49%	2.84%	2.79%	2.95%	2.93%	2.63%	2.48%	2.85%	0.37	-1.38
	渋谷区	1.69%	1.77%	1.59%	1.39%	1.25%	1.26%	1.16%	0.90%	1.14%	1.10%	1.08%	1.07%	1.24%	0.17	-0.45
	主要5区	**3.09%**	**2.74%**	**2.56%**	**2.30%**	**1.96%**	**1.85%**	**1.92%**	**1.96%**	**2.08%**	**2.29%**	**2.19%**	**1.98%**	**2.00%**	**0.02**	**-1.09**
	品川区	4.64%	4.27%	4.01%	4.00%	3.33%	2.89%	2.51%	2.75%	2.43%	2.62%	2.99%	3.05%	2.89%	-0.16	-1.75
	江東区	7.69%	6.89%	7.05%	6.96%	6.83%	6.85%	6.36%	6.80%	6.89%	6.27%	6.34%	6.02%	5.33%	-0.69	-2.36
	主要7区	**3.58%**	**3.20%**	**3.04%**	**2.82%**	**2.46%**	**2.32%**	**2.31%**	**2.40%**	**2.47%**	**2.62%**	**2.57%**	**2.38%**	**2.33%**	**-0.05**	**-1.25**
空室率	千代田区	0.37%	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	0.23%	0.26%	0.25%	0.30%	0.25%	0.26%	0.22%	0.21%	-0.01	-0.16
	中央区	2.69%	2.74%	2.70%	2.18%	2.08%	1.38%	1.12%	1.05%	0.95%	0.91%	1.09%	1.00%	0.97%	-0.03	-1.72
	港区	1.25%	1.19%	1.16%	1.14%	0.99%	0.86%	0.90%	0.96%	0.92%	1.02%	0.86%	0.80%	0.74%	-0.06	-0.51
	新宿区	2.31%	1.46%	1.36%	1.38%	1.02%	0.97%	0.99%	1.05%	0.95%	0.97%	1.21%	1.32%	1.29%	-0.03	-1.02
	渋谷区	0.41%	0.58%	0.37%	0.51%	0.70%	0.61%	0.48%	0.37%	0.41%	0.46%	0.57%	0.50%	0.39%	-0.11	-0.02
	主要5区	**1.40%**	**1.25%**	**1.17%**	**1.10%**	**1.01%**	**0.81%**	**0.75%**	**0.74%**	**0.70%**	**0.72%**	**0.80%**	**0.77%**	**0.72%**	**-0.05**	**-0.68**
	品川区	3.25%	3.13%	3.04%	3.11%	2.49%	1.83%	1.58%	1.59%	1.34%	0.92%	1.26%	1.08%	1.20%	0.12	-2.05
	江東区	2.35%	2.15%	2.19%	2.40%	2.11%	3.18%	3.30%	3.36%	3.35%	3.18%	3.03%	3.03%	2.89%	-0.14	0.54
	主要7区	**1.80%**	**1.65%**	**1.58%**	**1.57%**	**1.38%**	**1.30%**	**1.23%**	**1.23%**	**1.17%**	**1.10%**	**1.18%**	**1.14%**	**1.10%**	**-0.04**	**-0.70**
平均募集賃料	千代田区	¥40,182	¥40,401	¥41,165	¥40,591	¥41,636	¥41,527	¥40,741	¥37,767	¥40,689	¥42,069	¥41,192	¥45,627	¥44,034	-1,593	3,852
	中央区	¥21,627	¥21,759	¥20,454	¥20,912	¥20,481	¥21,911	¥23,569	¥24,721	¥25,196	¥28,525	¥37,491	¥39,101	¥41,929	2,828	20,302
	港区	¥33,606	¥32,986	¥32,218	¥32,128	¥30,942	¥31,066	¥31,551	¥32,012	¥33,013	¥34,424	¥35,050	¥34,392	¥34,571	179	965
	新宿区	¥31,599	¥32,472	¥32,977	¥33,578	¥34,007	¥34,349	¥33,317	¥34,282	¥34,621	¥34,525	¥34,537	¥34,404	¥34,224	-180	2,625
	渋谷区	¥33,391	¥33,032	¥31,781	¥32,498	¥32,762	¥32,088	¥33,322	¥32,095	¥34,319	¥34,385	¥35,246	¥37,045	¥38,706	1,661	5,315
	主要5区	**¥31,697**	**¥31,358**	**¥30,860**	**¥31,221**	**¥30,865**	**¥31,630**	**¥32,306**	**¥32,512**	**¥34,125**	**¥35,405**	**¥36,703**	**¥37,328**	**¥37,898**	**570**	**6,201**
	品川区	¥20,517	¥20,455	¥20,885	¥21,042	¥19,616	¥19,978	¥20,271	¥20,296	¥19,729	¥22,107	¥24,008	¥25,230	¥26,011	781	5,494
	江東区	¥19,158	¥18,671	¥18,167	¥18,191	¥17,835	¥17,837	¥17,470	¥17,737	¥17,850	¥18,033	¥18,022	¥18,168	¥18,022	-146	-1,136
	主要7区	**¥28,275**	**¥27,852**	**¥27,348**	**¥27,393**	**¥26,642**	**¥27,077**	**¥27,944**	**¥28,002**	**¥29,331**	**¥30,946**	**¥31,783**	**¥32,217**	**¥33,075**	**858**	**4,800**

© 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

丸の内・大手町・有楽町・内幸町エリアにおいては小規模フロアの募集終了が多かった一方、新規の募集開始面積がそれを上回ったため、募集棟数が5件減少（26件→21件）したものの、潜在空室率は僅かに上昇（前月比+0.01pt）した。



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	21	約9.67千坪	0.97%	￥61,221
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	6	約2.48千坪	1.28%	￥35,139
八重洲・京橋・日本橋	49	8	約7.52千坪	2.33%	￥73,377
日本橋本町・室町・本石町	23	4	約1.29千坪	1.14%	￥51,599
銀座	18	5	約0.75千坪	0.90%	￥34,736
総計	206	44	約21.70千坪	1.27%	￥61,023

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

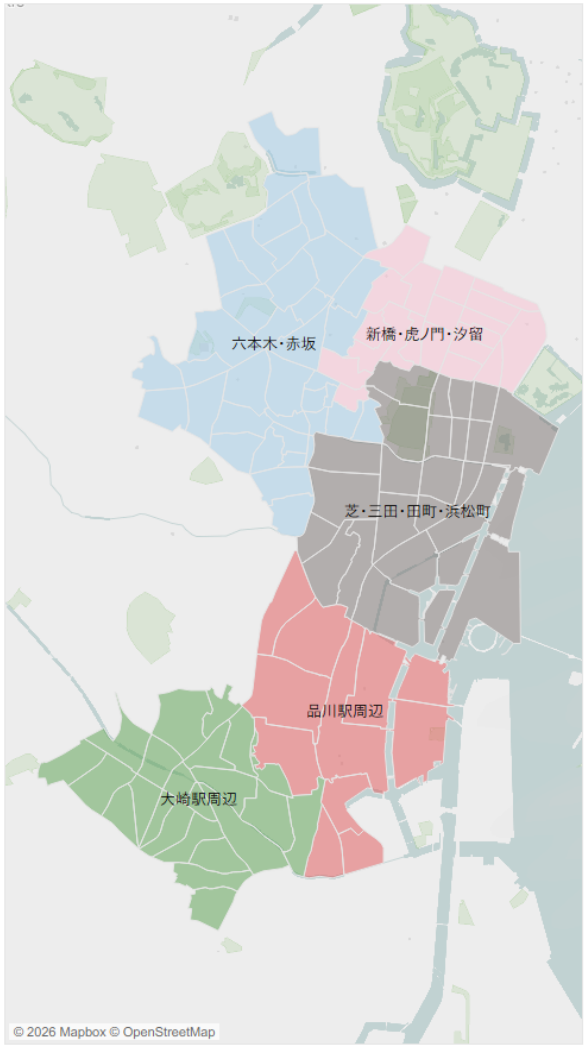
千代田・中央エリア6月移転事例

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)
山田コンサルティンググループ	学術研究，専門・技術サービス業	TOKYO TORCH Torch Tower（B棟）	2028	2,000	3,000

© 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

六本木・赤坂エリアでは、1棟で計1,000坪超の空室消化がみられた物件のほか、複数のハイスペック物件でも成約が相次いだ。これにより、募集棟数は4件減少（28件→24件）し、潜在空室率も1.56%まで低下（前月比▲0.53pt）した。



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
芝・三田・田町・浜松町	95	28	約15.44千坪	2.33%	￥31,084
新橋・虎ノ門・汐留	83	28	約14.38千坪	2.10%	￥35,144
品川駅周辺	37	9	約7.99千坪	2.32%	￥40,574
六本木・赤坂	67	24	約9.23千坪	1.56%	￥38,557
大崎駅周辺	42	10	約5.48千坪	1.65%	￥32,203
総計	324	99	約52.51千坪	2.01%	￥35,063

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6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)
Fact Base	情報通信業	住友不動産六本木セントラルタワー	2025	-	140
マッキンゼー・アンド・カンパニー・インコーポレイテッド・ジャパン	-	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	660	-
日立コンサルティング	学術研究，専門・技術サービス業	THE LINKPILLAR 2	2026	760	1,100

© 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

豊洲・晴海エリアでは500坪～1,000坪超の大規模区画の成約が相次ぎ、潜在空室率は5.15%（前月比▲1.10pt）へと大幅に改善した。また、四ツ谷・市ヶ谷等のエリアでも潜在空室率が1.00%まで低下（前月比▲0.25pt）し物件の枯渇感が強まっている。









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3.35千坪	1.42%	¥39,656
西新宿	50	34	約14.74千坪	2.83%	¥34,888
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	57	12	約2.74千坪	1.00%	¥30,864
豊洲・晴海	38	16	約17.25千坪	5.15%	¥21,199
総計	186	71	約38.09千坪	2.79%	¥28,813

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	777	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6月移転事例

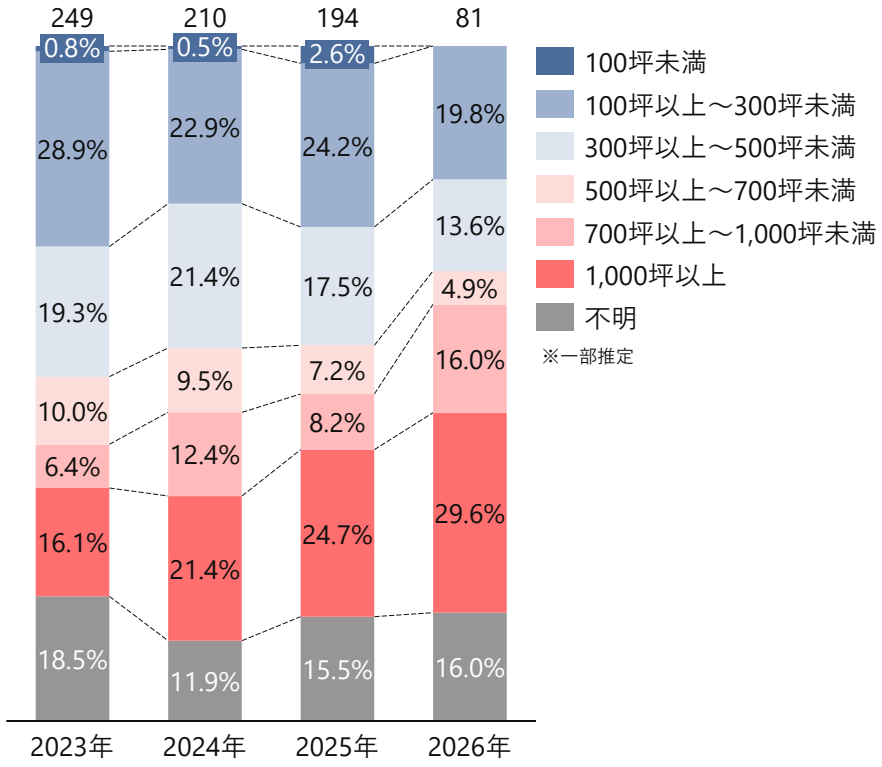
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
くるめし	卸売業，小売業	渋谷ファーストプレイス	2005	-	268
グローリー	製造業	豊洲ONビル	1992	1,155	1,245
中外製薬	製造業	（仮称）明治安田新宿ビル	2026	-	410
日機装	-	（仮称）明治安田新宿ビル	2026	840	820

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

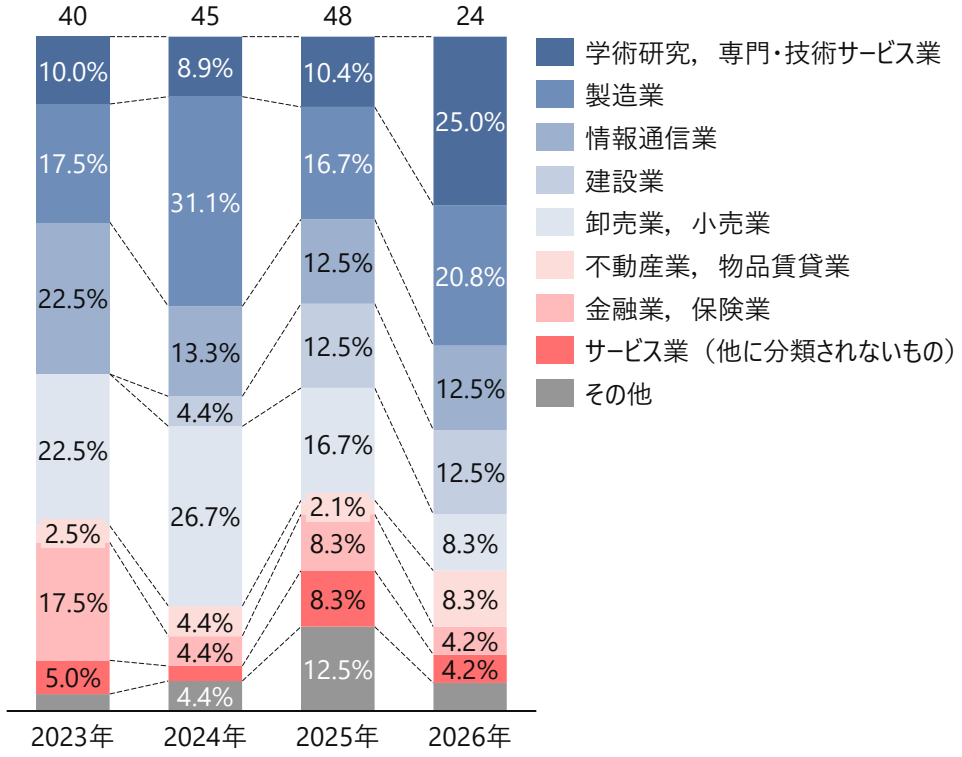
トピック　：　移転先面積推移と大型移転実施業種推移

都心7区におけるオフィス移転（2023年1月～2026年6月）の面積帯を分析したところ、700坪以上の割合が上昇傾向となっている。特に、2026年は1,000坪以上の大型移転が全体の約30％を占めている。また、大型二次空室の空室消化も順調に進んでいる事例が多く見られ、オフィス需要の旺盛さがうかがえる。1,000坪以上の移転を業種別に見ると、これまでは「製造業」、「卸売業、小売業」の占める割合が高かったが、2026年は「学術研究、専門・技術サービス業」（25.0%）が最も多く、「製造業」（20.8%）がそれに続く結果となった。

移転先面積内訳



移転先1,000坪以上の業種内訳



※2026年は2026年6月30日までの暫定値

出典：日経不動産マーケット情報より当社集計
記事公開日ベース

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

◆ 994棟 （前月比+1棟）2026年6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.

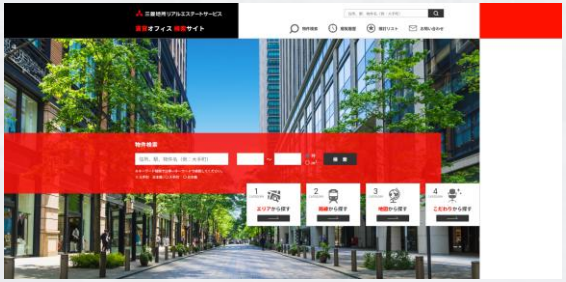
関連サービス・資料のご案内



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.