

2026年7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： 1.86% （前月比： ▲ 0.14pt） ● 主要7区の潜在空室率： 2.28% （前月比： ▲ 0.05pt）
平均募集賃料	● 主要5区の平均募集賃料： 37,892円/坪 （前月比： ▲6円/坪） ● 主要7区の平均募集賃料： 32,828円/坪 （前月比： ▲247円/坪）
主要エリアの動向	● 千代田区では、同エリア内において移転検討企業が比較的検討をしやすい50,000円/坪以下の募集物件の空室解消が進んだ結果、平均募集賃料は前月比1,262円/坪上昇し、45,296円/坪となった。 ● 港区では、すべてのサブマーケットエリアにおいて潜在空室率が低下。高価格帯物件（40,000円/坪以上）の空室解消が進んだ結果、平均募集賃料は前月比827円/坪低下し、33,744円/坪となった。
その他トピック	● 各サブマーケットエリア所在物件の募集賃料水準について、各エリアにおいて平均値や中央値の上昇が見られるほか、特徴的な傾向として“上限値”の上昇が目立つエリアが増加している。 ● 千代田区や中央区の空室率が特に低いエリアでは、“外れ値”と言えるような高額物件が存在し、“外れ値”物件の募集賃料水準もこの1年で上昇している。

※ 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。

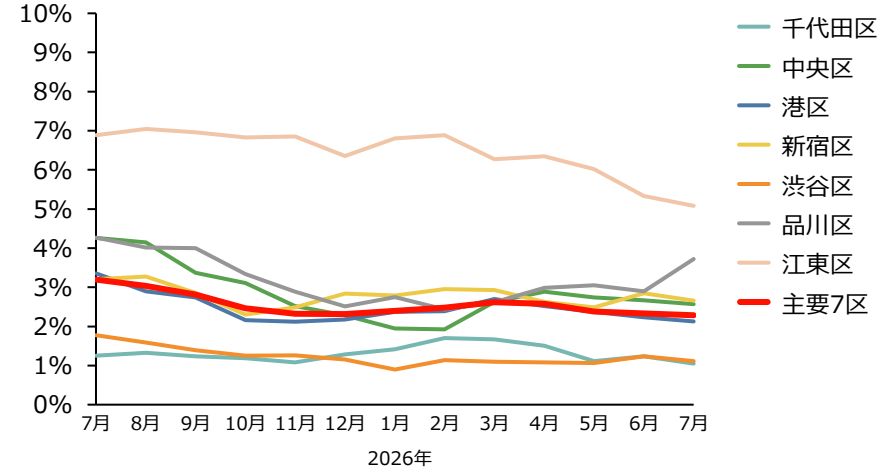
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および平均募集賃料

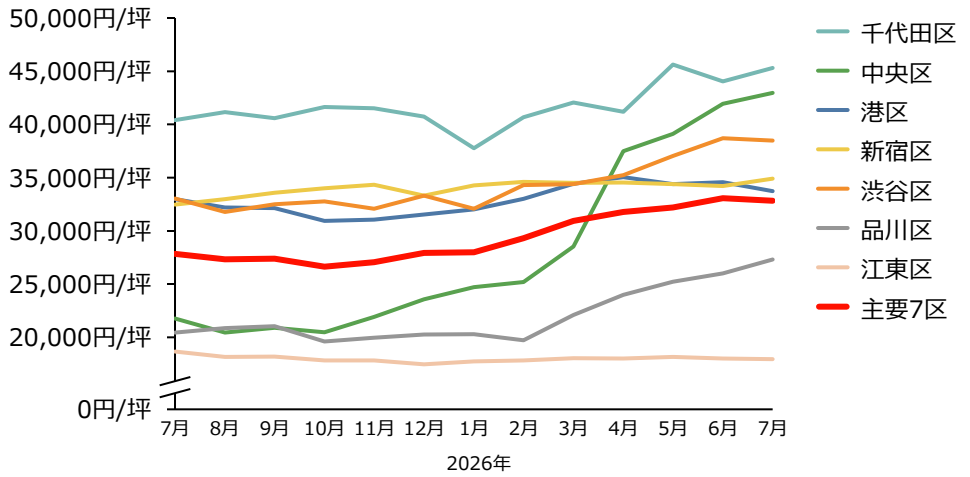
潜在空室率は、主要5区・主要7区共に僅かに低下した。平均募集賃料は、港区において高価格帯物件（40,000円/坪以上）の空室解消が進んだことが主要因となり大きく低下したことが影響し、主要5区・主要7区においても僅かに低下した。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.05%	▲0.18	¥45,296	+¥1,262
中央区	2.57%	▲0.10	¥42,966	+¥1,037
港区	2.13%	▲0.10	¥33,744	▲¥827
新宿区	2.66%	▲0.19	¥34,911	+¥687
渋谷区	1.11%	▲0.13	¥38,493	▲¥213
主要5区	1.86%	▲0.14	¥37,892	▲¥6
品川区	3.72%	+0.83	¥27,317	+¥1,306
江東区	5.08%	▲0.25	¥17,956	▲¥66
主要7区	2.28%	▲0.05	¥32,828	▲¥247

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



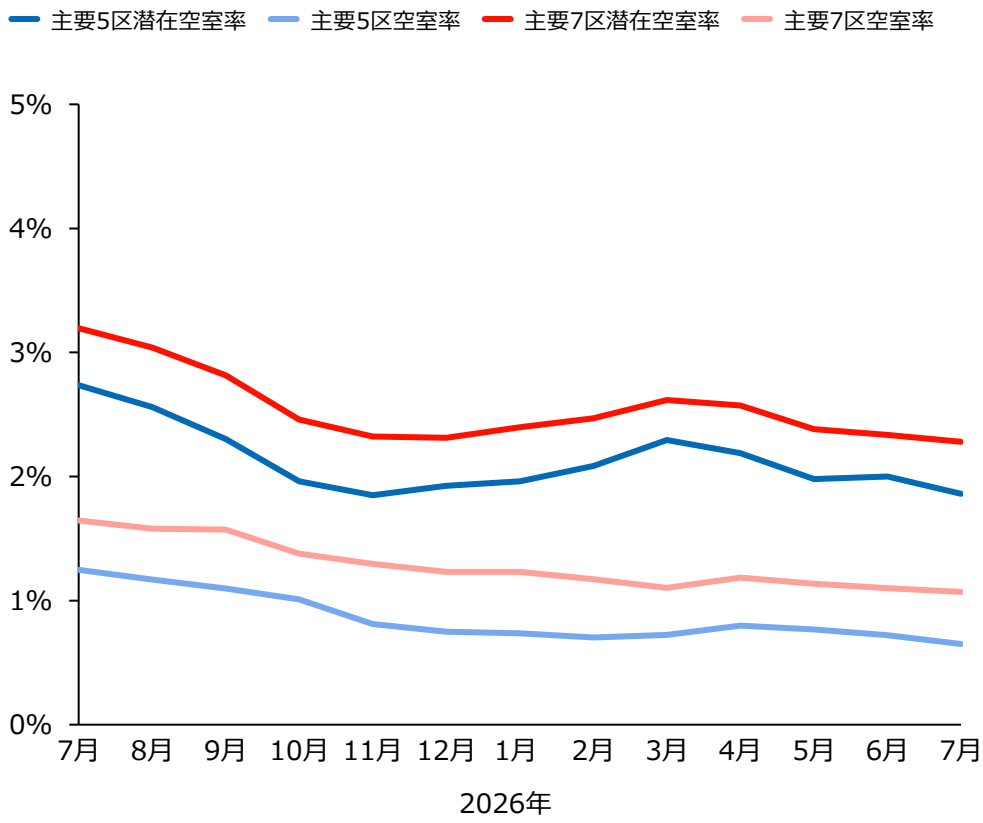
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および空室率

潜在空室率および空室率は、主要5区・主要7区ともに僅かに低下した。主要7区の潜在空室率は、品川区を除く6区において低下が進んだことにより、2020年6月以降でもっとも低い水準となるなど、引き続き横ばいから緩やかな低下の傾向が見られている。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.05%	▲0.18	0.12%	▲0.09
中央区	2.57%	▲0.10	0.84%	▲0.13
港区	2.13%	▲0.10	0.74%	±0.00
新宿区	2.66%	▲0.19	1.21%	▲0.08
渋谷区	1.11%	▲0.13	0.31%	▲0.08
主要5区	1.86%	▲0.14	0.65%	▲0.07
品川区	3.72%	+0.83	1.22%	+0.02
江東区	5.08%	▲0.25	3.06%	+0.17
主要7区	2.28%	▲0.05	1.07%	▲0.03

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

		2025.7	2025.8	2025.9	2025.10	2025.11	2025.12	2026.1	2026.2	2026.3	2026.4	2026.5	2026.6	2026.7	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	1.25%	1.32%	1.24%	1.18%	1.08%	1.28%	1.41%	1.70%	1.67%	1.51%	1.11%	1.23%	1.05%	-0.18	-0.20
	中央区	4.26%	4.14%	3.37%	3.11%	2.52%	2.29%	1.95%	1.92%	2.62%	2.89%	2.74%	2.67%	2.57%	-0.10	-1.69
	港区	3.36%	2.90%	2.74%	2.16%	2.12%	2.18%	2.37%	2.39%	2.70%	2.52%	2.37%	2.23%	2.13%	-0.10	-1.23
	新宿区	3.20%	3.27%	2.85%	2.30%	2.49%	2.84%	2.79%	2.95%	2.93%	2.63%	2.48%	2.85%	2.66%	-0.19	-0.54
	渋谷区	1.77%	1.59%	1.39%	1.25%	1.26%	1.16%	0.90%	1.14%	1.10%	1.08%	1.07%	1.24%	1.11%	-0.13	-0.66
	主要5区	**2.74%**	**2.56%**	**2.30%**	**1.96%**	**1.85%**	**1.92%**	**1.96%**	**2.08%**	**2.29%**	**2.19%**	**1.98%**	**2.00%**	**1.86%**	**-0.14**	**-0.88**
	品川区	4.27%	4.01%	4.00%	3.33%	2.89%	2.51%	2.75%	2.43%	2.62%	2.99%	3.05%	2.89%	3.72%	0.83	-0.55
	江東区	6.89%	7.05%	6.96%	6.83%	6.85%	6.36%	6.80%	6.89%	6.27%	6.34%	6.02%	5.33%	5.08%	-0.25	-1.81
	主要7区	**3.20%**	**3.04%**	**2.82%**	**2.46%**	**2.32%**	**2.31%**	**2.40%**	**2.47%**	**2.62%**	**2.57%**	**2.38%**	**2.33%**	**2.28%**	**-0.05**	**-0.92**
空室率	千代田区	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	0.23%	0.26%	0.25%	0.30%	0.25%	0.26%	0.22%	0.21%	0.12%	-0.09	-0.16
	中央区	2.74%	2.70%	2.18%	2.08%	1.38%	1.12%	1.05%	0.95%	0.91%	1.09%	1.00%	0.97%	0.84%	-0.13	-1.90
	港区	1.19%	1.16%	1.14%	0.99%	0.86%	0.90%	0.96%	0.92%	1.02%	0.86%	0.80%	0.74%	0.74%	0.00	-0.45
	新宿区	1.46%	1.36%	1.38%	1.02%	0.97%	0.99%	1.05%	0.95%	0.97%	1.21%	1.32%	1.29%	1.21%	-0.08	-0.25
	渋谷区	0.58%	0.37%	0.51%	0.70%	0.61%	0.48%	0.37%	0.41%	0.46%	0.57%	0.50%	0.39%	0.31%	-0.08	-0.27
	主要5区	**1.25%**	**1.17%**	**1.10%**	**1.01%**	**0.81%**	**0.75%**	**0.74%**	**0.70%**	**0.72%**	**0.80%**	**0.77%**	**0.72%**	**0.65%**	**-0.07**	**-0.60**
	品川区	3.13%	3.04%	3.11%	2.49%	1.83%	1.58%	1.59%	1.34%	0.92%	1.26%	1.08%	1.20%	1.22%	0.02	-1.91
	江東区	2.15%	2.19%	2.40%	2.11%	3.18%	3.30%	3.36%	3.35%	3.18%	3.03%	3.03%	2.89%	3.06%	0.17	0.91
	主要7区	**1.65%**	**1.58%**	**1.57%**	**1.38%**	**1.30%**	**1.23%**	**1.23%**	**1.17%**	**1.10%**	**1.18%**	**1.14%**	**1.10%**	**1.07%**	**-0.03**	**-0.58**
平均募集賃料	千代田区	¥40,401	¥41,165	¥40,591	¥41,636	¥41,527	¥40,741	¥37,767	¥40,689	¥42,069	¥41,192	¥45,627	¥44,034	¥45,296	1,262	4,895
	中央区	¥21,759	¥20,454	¥20,912	¥20,481	¥21,911	¥23,569	¥24,721	¥25,196	¥28,525	¥37,491	¥39,101	¥41,929	¥42,966	1,037	21,207
	港区	¥32,986	¥32,218	¥32,128	¥30,942	¥31,066	¥31,551	¥32,012	¥33,013	¥34,424	¥35,050	¥34,392	¥34,571	¥33,744	-827	758
	新宿区	¥32,472	¥32,977	¥33,578	¥34,007	¥34,349	¥33,317	¥34,282	¥34,621	¥34,525	¥34,537	¥34,404	¥34,224	¥34,911	687	2,439
	渋谷区	¥33,032	¥31,781	¥32,498	¥32,762	¥32,088	¥33,322	¥32,095	¥34,319	¥34,385	¥35,246	¥37,045	¥38,706	¥38,493	-213	5,461
	主要5区	**¥31,358**	**¥30,860**	**¥31,221**	**¥30,865**	**¥31,630**	**¥32,306**	**¥32,512**	**¥34,125**	**¥35,405**	**¥36,703**	**¥37,328**	**¥37,898**	**¥37,892**	**-6**	**6,534**
	品川区	¥20,455	¥20,885	¥21,042	¥19,616	¥19,978	¥20,271	¥20,296	¥19,729	¥22,107	¥24,008	¥25,230	¥26,011	¥27,317	1,306	6,862
	江東区	¥18,671	¥18,167	¥18,191	¥17,835	¥17,837	¥17,470	¥17,737	¥17,850	¥18,033	¥18,022	¥18,168	¥18,022	¥17,956	-66	-715
	主要7区	**¥27,852**	**¥27,348**	**¥27,393**	**¥26,642**	**¥27,077**	**¥27,944**	**¥28,002**	**¥29,331**	**¥30,946**	**¥31,783**	**¥32,217**	**¥33,075**	**¥32,828**	**-247**	**4,976**

「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。

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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・内幸町エリアの平均募集賃料は、同エリア内において移転検討企業が比較的検討をしやすい50,000円/坪以下の募集物件の空室解消が進んだことにより、前月比で2,738円/坪上昇し、63,959円/坪となった。



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	20	約8.32千坪	0.83%	￥63,959
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	40	8	約2.35千坪	1.14%	￥36,904
八重洲・京橋・日本橋	49	8	約7.14千坪	2.21%	￥75,056
日本橋本町・室町・本石町	23	2	約1.00千坪	0.89%	￥56,194
銀座	18	6	約0.91千坪	1.09%	￥30,996
総計	207	44	約19.71千坪	1.14%	￥63,026

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137.52千坪

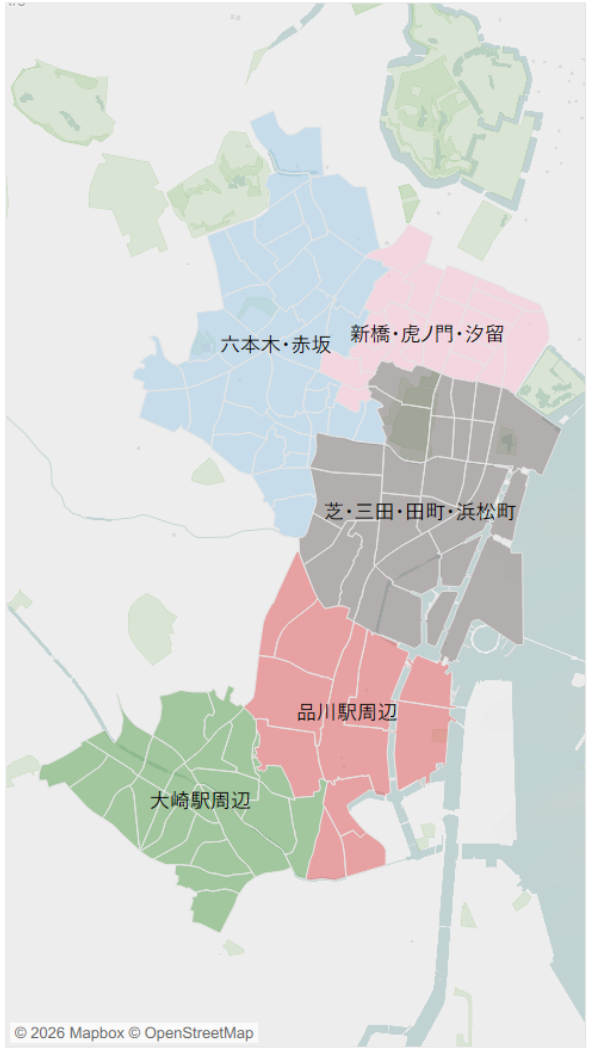
千代田・中央エリア7月移転事例

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)
ＫｏｎｇＳｔｕｄｉｏｓ	学術研究，専門・技術サービス業	日本橋本町M-SQUARE	2025	73	-
アクセルスペースホールディングス	学術研究，専門・技術サービス業	日本橋本町M-SQUARE	2025	179	-
ユニチカ	製造業	共同ビル（室町４丁目）	1984	218	-
リケンＮＰＲ	学術研究，専門・技術サービス業	東京サンケイビル	2002	328	1,050

© 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

港区では、すべてのサブマーケットエリアにおいて、潜在空室率が低下した。品川区では、品川駅周辺エリアの空室解消が進んだものの、大崎駅周辺エリアにおいて、1棟で6,000坪強の物件が新たに募集開始となったことから、潜在空室率は大きく上昇（前月比＋0.83pt）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15.39千坪	2.32%	￥28,409
新橋・虎ノ門・汐留	83	28	約13.03千坪	1.91%	￥35,119
品川駅周辺	37	8	約7.34千坪	2.13%	￥45,047
六本木・赤坂	67	22	約8.83千坪	1.49%	￥35,786
大崎駅周辺	42	13	約12.31千坪	3.71%	￥31,181
総計	324	99	約56.90千坪	2.18%	￥33,911

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	三会堂ビル	東京都港区赤坂１丁目	393	約10.53千坪
	第一生命五反田ファースト	東京都品川区西五反田２丁目	263	約3.02千坪
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7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)
ＢＥＴＡ	情報通信業	日比谷セントラルビル	1983	82	290
ＳｔｏｎｅＸ証券	金融業，保険業	東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	2024	-	140
アモーヴァ・アセットマネジメント	金融業，保険業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	1,000	-
オリックス	不動産業，物品賃貸業	世界貿易センタービルディング本館	2027	-	10,000
ソフトバンク	情報通信業	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	-	6,200
ダイヤモンド社	情報通信業	泉ガーデンタワー	2002	-	788
ドキュサイン・ジャパン	情報通信業	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2014	-	400
三信電気	卸売業，小売業	Ave. Takanawa（アベニュー高輪）	2026	-	834

© 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

その他の主要地区では、募集棟数がいずれのエリアでも減少、募集面積は西新宿エリアを除いて減少し、潜在空室率の低下傾向が見られた。四ツ谷・市ヶ谷等のエリアでは、潜在空室率が1%を下回り（前月比▲0.22pt）、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..
渋谷駅周辺	41	7	約2.84千坪	1.20%	￥40,626
西新宿	50	32	約15.24千坪	2.93%	￥35,349
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	57	11	約2.14千坪	0.78%	￥31,423
豊洲・晴海	38	15	約15.58千坪	4.65%	￥21,868
総計	186	65	約35.80千坪	2.62%	￥29,677

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7月移転事例

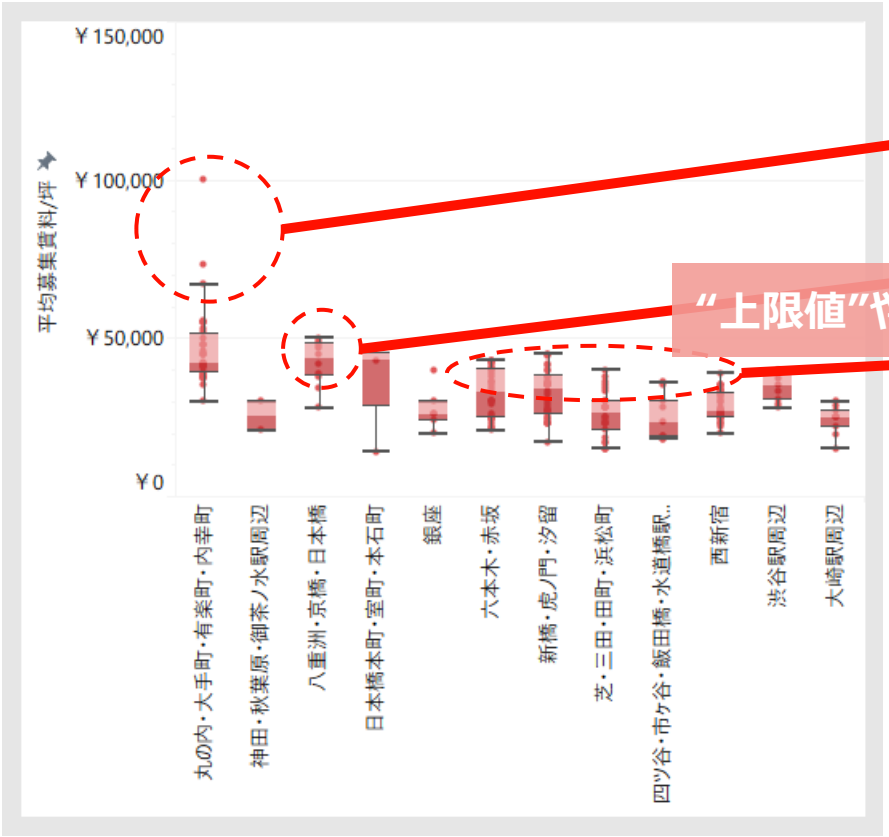
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
ＪＲ東日本グループ	-	（仮称）明治安田新宿ビル	2026	-	1,620
リョーサン菱洋ホールディングス	学術研究，専門・技術サービス業	豊洲セイルパークビル	2025	-	2,215
日本下水道事業団	サービス業（他に分類されないもの）	（仮称）明治安田新宿ビル	2026	1,000	1,200

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

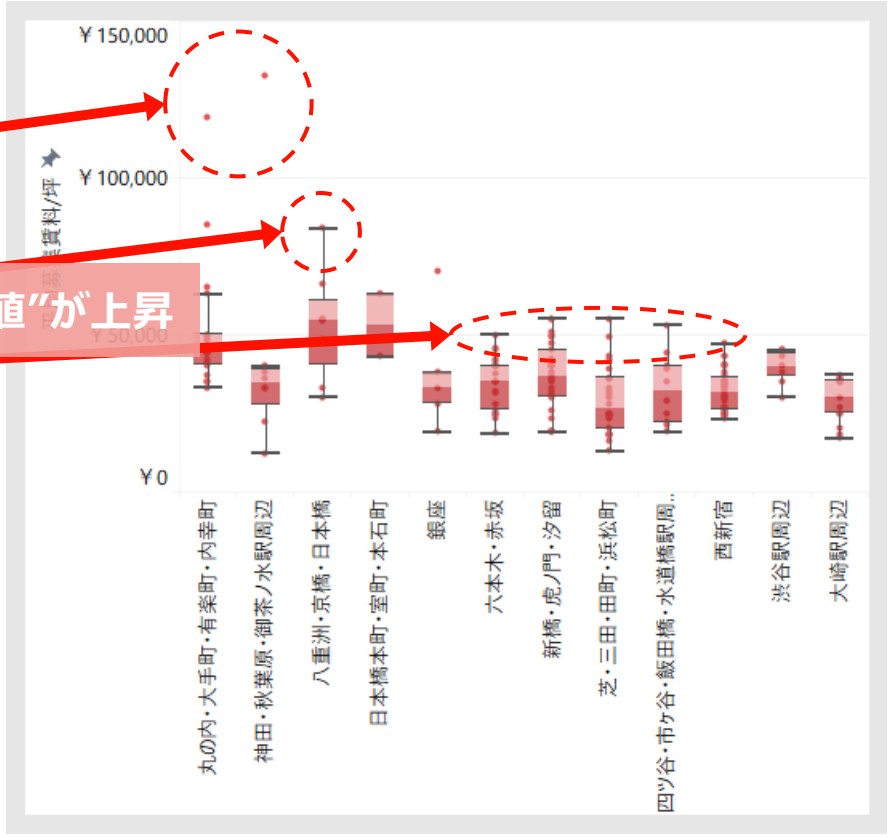
トピック：募集賃料水準の変化

2026年7月末時点と2025年7月末時点における各サブマーケットエリア所在物件の募集賃料水準の変化について、箱ひげ図を用いて分析を行ったところ、各エリアにおいて平均値や中央値の上昇が見られるほか、特徴的な傾向として“上限値”の上昇が目立つエリアが増加していることがわかる。また、千代田区や中央区の空室率が特に低いエリアでは、“外れ値”と言えるような高額物件が存在し、“外れ値”物件の募集賃料水準もこの1年で上昇している。このことから、各エリアにおける“上限値”の上昇と特定エリアにおける“外れ値”の上昇が、平均募集賃料を引き上げている傾向にあると推察される。

2025年7月末時点



2026年7月末時点



“上限値”や“外れ値”が上昇

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

出典：当社データベース

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

- ◆ 996棟 （前月比＋2棟）2026年7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.

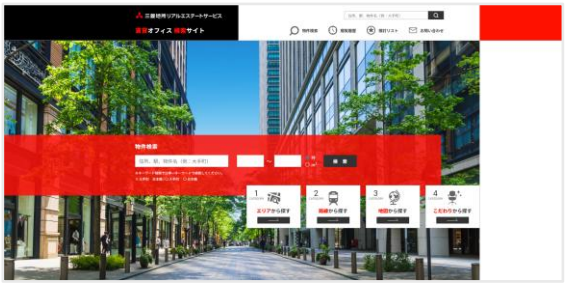
関連サービス・資料のご案内



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 ▶

最新のオフィス情報を探したい



サイトを見にいく ▶

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.