

2026年10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： 1.72% （前月比： ▲ 0.06pt） ● 主要7区の潜在空室率： 2.02% （前月比： ▲ 0.13pt）
平均募集賃料	● 主要5区の平均募集賃料： 38,501円/坪 （前月比： ▲ 541円/坪） ● 主要7区の平均募集賃料： 33,799円/坪 （前月比： ▲ 194円/坪）
主要エリアの動向	● 中央区では新築ビルが満床となった影響で平均募集賃料が低下（前月比▲1,903円/坪）した一方、千代田区では高額物件の募集開始の影響で、平均募集賃料は微増（前月比+312円/坪）となった。 ● 品川駅周辺エリアでは新築ビル約2,300坪の募集が終了した影響により、潜在空室率は前月比▲0.70pt、平均募集賃料は前月比▲4,600円/坪の低下が見られた。
その他トピック	● 都心5区の空室率低下に伴う賃料高騰により、大幅な減床を伴う移転でも半数は月額賃料が増加するなど、固定費の圧縮は困難な状況にある。固定費の抑制に限界がある中、コスト最適化の主眼を移転時の初期費用抑制へとシフトする傾向が強まっており、既存の内装やレイアウトを活かす「居抜き移転」が現実的な選択肢として検討されるケースが増加している。

※ 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。

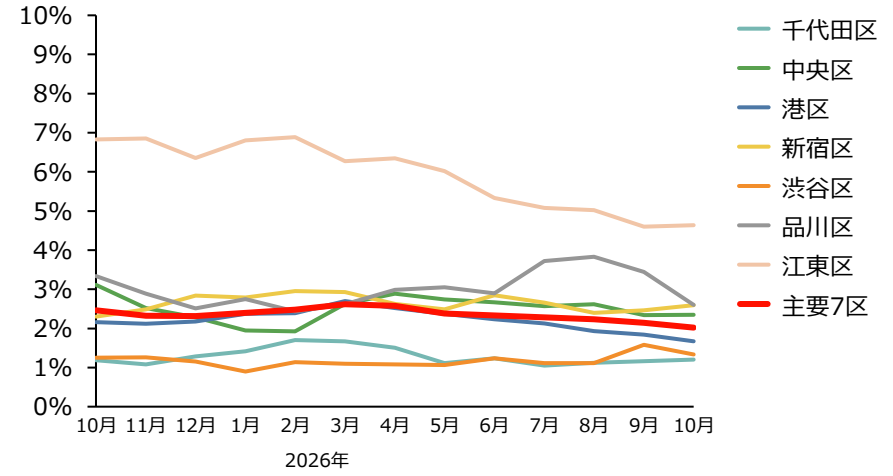
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および平均募集賃料

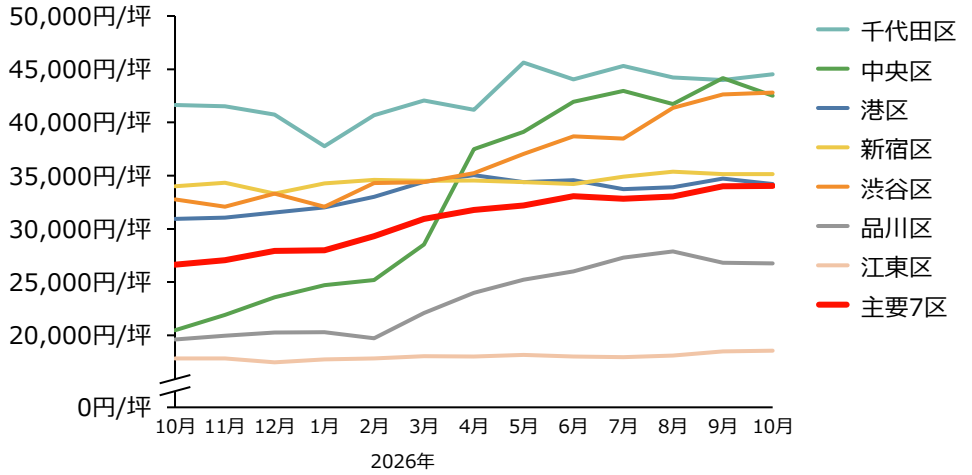
平均募集賃料は千代田区を除く各区で低下し、主要5区・7区ともに小幅な低下となった。前月は中央区が一時的に千代田区を上回ったものの、今月は中央区の募集賃料が低下したことで、千代田区が再び最も高い水準となった。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.20%	+0.04	¥44,290	+312
中央区	2.35%	+0.01	¥42,264	▲1,903
港区	1.67%	▲0.17	¥33,982	▲739
新宿区	2.59%	+0.13	¥34,903	▲237
渋谷区	1.33%	▲0.25	¥42,562	▲69
主要5区	1.72%	**▲0.06**	¥38,501	▲541
品川区	2.60%	▲0.83	¥26,534	▲300
江東区	4.64%	+0.04	¥18,320	▲182
主要7区	2.02%	**▲0.13**	¥33,799	▲194

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



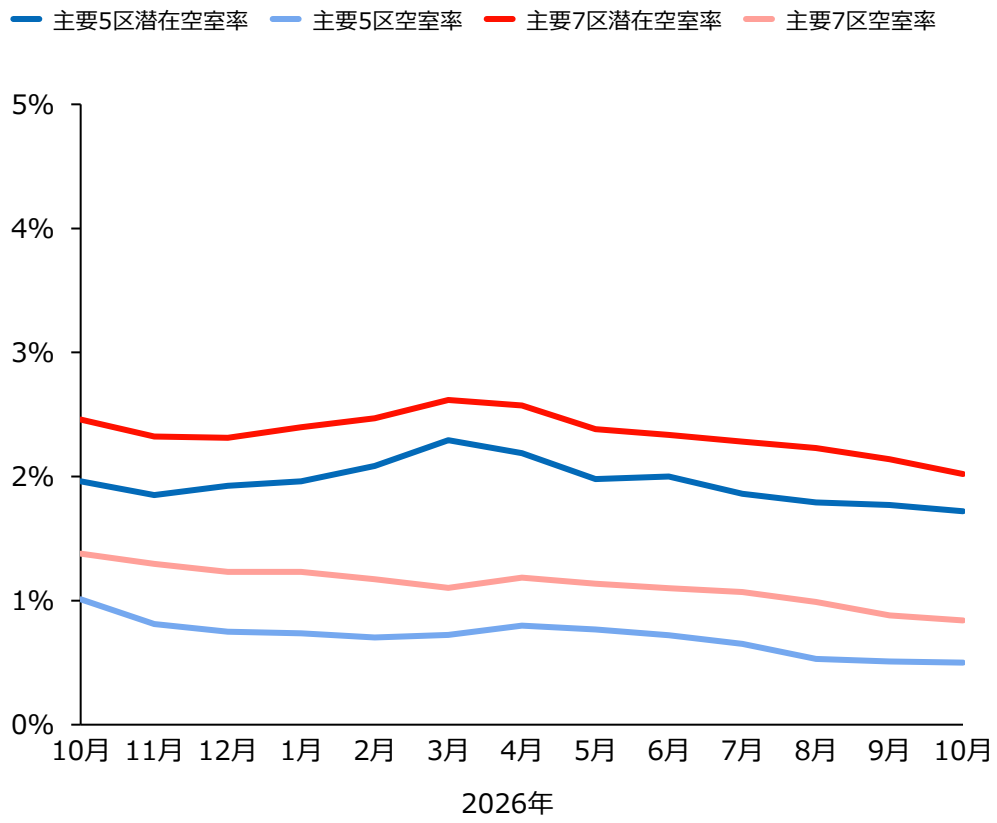
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および空室率

潜在空室率・空室率ともに、千代田区や中央区など一部のエリアで上昇したものの、主要5区・7区では前月から低下した。特に品川区では大型ビルの募集終了を背景に、潜在空室率が前月比▲0.83pt低下した。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.20%	+0.04	0.26%	+0.08
中央区	2.35%	+0.01	0.69%	+0.04
港区	1.67%	▲0.17	0.54%	▲0.03
新宿区	2.59%	+0.13	0.85%	▲0.04
渋谷区	1.33%	▲0.25	0.17%	▲0.09
主要5区	1.72%	**▲0.06**	0.50%	**▲0.01**
品川区	2.60%	▲0.83	0.69%	▲0.25
江東区	4.64%	+0.04	2.66%	+0.01
主要7区	2.02%	**▲0.13**	0.84%	**▲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

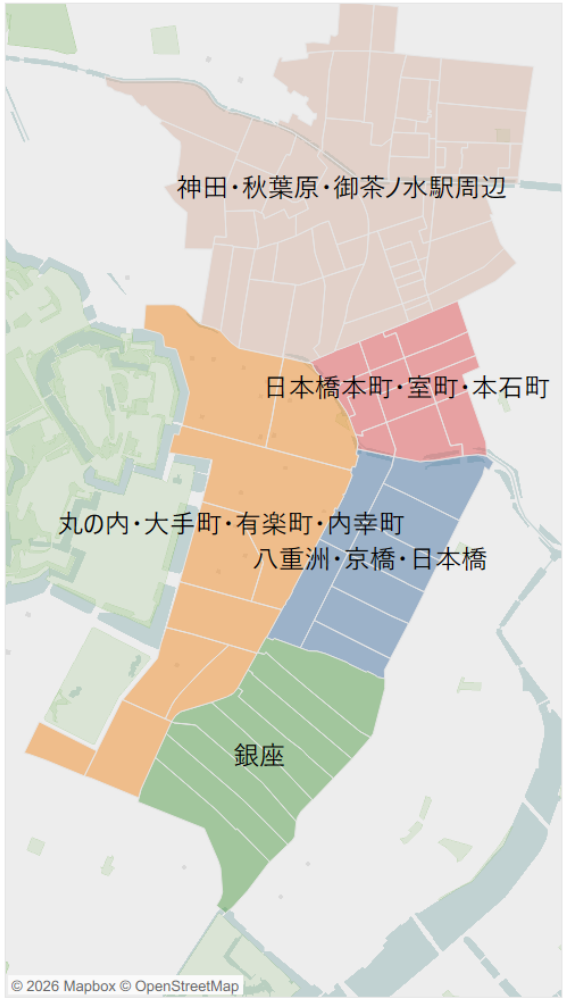
		2025.10	2025.11	2025.12	2026.1	2026.2	2026.3	2026.4	2026.5	2026.6	2026.7	2026.8	2026.9	2026.10	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	1.18%	1.08%	1.28%	1.41%	1.70%	1.67%	1.51%	1.11%	1.23%	1.05%	1.12%	1.16%	1.20%	0.04	0.02
	中央区	3.11%	2.52%	2.29%	1.95%	1.92%	2.62%	2.89%	2.74%	2.67%	2.57%	2.62%	2.34%	2.35%	0.01	-0.76
	港区	2.16%	2.12%	2.18%	2.37%	2.39%	2.70%	2.52%	2.37%	2.23%	2.13%	1.93%	1.84%	1.67%	-0.17	-0.49
	新宿区	2.30%	2.49%	2.84%	2.79%	2.95%	2.93%	2.63%	2.48%	2.85%	2.66%	2.40%	2.46%	2.59%	0.13	0.29
	渋谷区	1.25%	1.26%	1.16%	0.90%	1.14%	1.10%	1.08%	1.07%	1.24%	1.11%	1.11%	1.58%	1.33%	-0.25	0.08
	主要5区	**1.96%**	**1.85%**	**1.92%**	**1.96%**	**2.08%**	**2.29%**	**2.19%**	**1.98%**	**2.00%**	**1.86%**	**1.79%**	**1.77%**	**1.72%**	**-0.06**	**-0.24**
	品川区	3.33%	2.89%	2.51%	2.75%	2.43%	2.62%	2.99%	3.05%	2.89%	3.72%	3.83%	3.44%	2.60%	-0.83	-0.73
	江東区	6.83%	6.85%	6.36%	6.80%	6.89%	6.27%	6.34%	6.02%	5.33%	5.08%	5.02%	4.60%	4.64%	0.04	-2.19
	主要7区	**2.46%**	**2.32%**	**2.31%**	**2.40%**	**2.47%**	**2.62%**	**2.57%**	**2.38%**	**2.33%**	**2.28%**	**2.23%**	**2.14%**	**2.02%**	**-0.13**	**-0.44**
空室率	千代田区	0.26%	0.23%	0.26%	0.25%	0.30%	0.25%	0.26%	0.22%	0.21%	0.12%	0.15%	0.18%	0.26%	0.08	0.00
	中央区	2.08%	1.38%	1.12%	1.05%	0.95%	0.91%	1.09%	1.00%	0.97%	0.84%	0.84%	0.65%	0.69%	0.04	-1.39
	港区	0.99%	0.86%	0.90%	0.96%	0.92%	1.02%	0.86%	0.80%	0.74%	0.74%	0.58%	0.57%	0.54%	-0.03	-0.45
	新宿区	1.02%	0.97%	0.99%	1.05%	0.95%	0.97%	1.21%	1.32%	1.29%	1.21%	0.86%	0.89%	0.85%	-0.04	-0.17
	渋谷区	0.70%	0.61%	0.48%	0.37%	0.41%	0.46%	0.57%	0.50%	0.39%	0.31%	0.22%	0.26%	0.17%	-0.09	-0.53
	主要5区	**1.01%**	**0.81%**	**0.75%**	**0.74%**	**0.70%**	**0.72%**	**0.80%**	**0.77%**	**0.72%**	**0.65%**	**0.53%**	**0.51%**	**0.50%**	**-0.01**	**-0.51**
	品川区	2.49%	1.83%	1.58%	1.59%	1.34%	0.92%	1.26%	1.08%	1.20%	1.22%	1.19%	0.94%	0.69%	-0.25	-1.80
	江東区	2.11%	3.18%	3.30%	3.36%	3.35%	3.18%	3.03%	3.03%	2.89%	3.06%	3.11%	2.65%	2.66%	0.01	0.55
	主要7区	**1.38%**	**1.30%**	**1.23%**	**1.23%**	**1.17%**	**1.10%**	**1.18%**	**1.14%**	**1.10%**	**1.07%**	**0.99%**	**0.88%**	**0.84%**	**-0.04**	**-0.54**
平均募集賃料	千代田区	¥41,636	¥41,527	¥40,741	¥37,767	¥40,689	¥42,069	¥41,192	¥45,627	¥44,034	¥45,296	¥44,235	¥43,978	¥44,290	312	2,654
	中央区	¥20,481	¥21,911	¥23,569	¥24,721	¥25,196	¥28,525	¥37,491	¥39,101	¥41,929	¥42,966	¥41,733	¥44,167	¥42,264	-1,903	21,783
	港区	¥30,942	¥31,066	¥31,551	¥32,012	¥33,013	¥34,424	¥35,050	¥34,392	¥34,571	¥33,744	¥33,930	¥34,721	¥33,982	-739	3,040
	新宿区	¥34,007	¥34,349	¥33,317	¥34,282	¥34,621	¥34,525	¥34,537	¥34,404	¥34,224	¥34,911	¥35,376	¥35,140	¥34,903	-237	896
	渋谷区	¥32,762	¥32,088	¥33,322	¥32,095	¥34,319	¥34,385	¥35,246	¥37,045	¥38,706	¥38,493	¥41,370	¥42,631	¥42,562	-69	9,800
	主要5区	**¥30,865**	**¥31,630**	**¥32,306**	**¥32,512**	**¥34,125**	**¥35,405**	**¥36,703**	**¥37,328**	**¥37,898**	**¥37,892**	**¥38,143**	**¥39,042**	**¥38,501**	**-541**	**7,636**
	品川区	¥19,616	¥19,978	¥20,271	¥20,296	¥19,729	¥22,107	¥24,008	¥25,230	¥26,011	¥27,317	¥27,886	¥26,834	¥26,534	-300	6,918
	江東区	¥17,835	¥17,837	¥17,470	¥17,737	¥17,850	¥18,033	¥18,022	¥18,168	¥18,022	¥17,956	¥18,120	¥18,501	¥18,320	-182	485
	主要7区	**¥26,642**	**¥27,077**	**¥27,944**	**¥28,002**	**¥29,331**	**¥30,946**	**¥31,783**	**¥32,217**	**¥33,075**	**¥32,828**	**¥33,038**	**¥33,993**	**¥33,799**	**-194**	**7,157**

「前月比」「前年同月比」は、小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

八重洲・京橋・日本橋エリアでは新築ビルが満床となった影響もあり、潜在空室率は1.89%（前月比▲0.23pt）へ低下し、平均募集賃料も75,964円/坪（前月比▲316円/坪）となった。他エリアでは、大きな変動は見られなかった。



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9.05千坪	0.91%	￥64,020
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	7	約3.53千坪	1.73%	￥34,287
八重洲・京橋・日本橋	50	7	約7.19千坪	1.89%	￥75,964
日本橋本町・室町・本石町	23	2	約0.37千坪	0.33%	￥43,000
銀座	18	6	約0.78千坪	0.95%	￥32,696
総計	207	42	約20.92千坪	1.18%	￥61,688

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11月	野村不動産日本橋本町ビル	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）Ｇ８開発計画新築計画	東京都中央区銀座８丁目	302	約5.06千坪
	（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29.54千坪

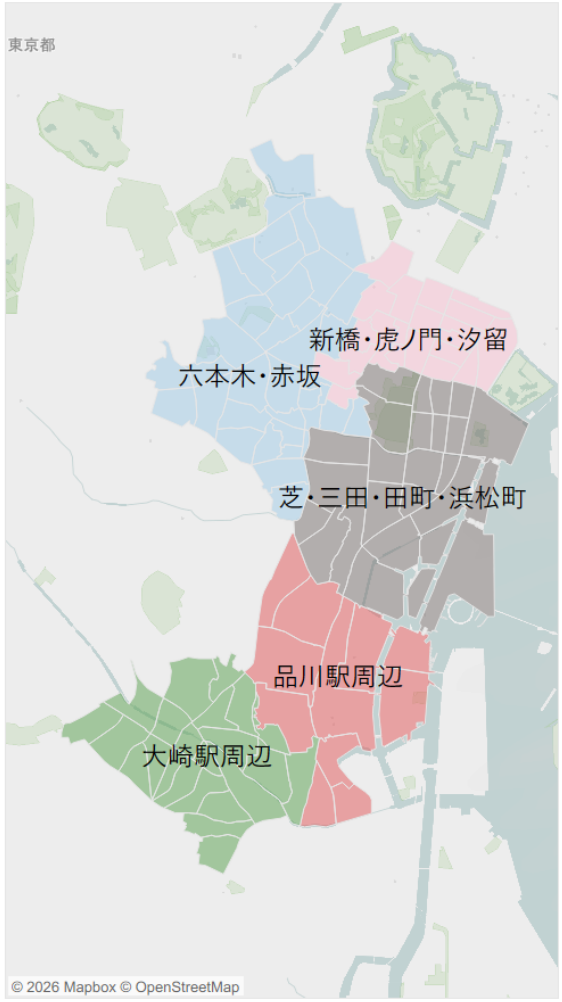
千代田・中央エリア10月移転事例

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)
アイル	情報通信業	東京ミッドタウン日本橋 日本橋野村三井タワー	2026	630	950
アドバネクス	製造業	ｏａｋ神田鍛冶町	2017	-	215
アピ	製造業	秋葉原アイマークビル	2018	250	310
オカムラ	製造業	東京ミッドタウン日本橋 日本橋野村三井タワー	2026	-	180
ジールアソシエイツ	情報通信業	ＷＯＲＫ　ＶＩＬＬＡ　ＹＡＥＳＵ	2026	160	263
日本冶金工業	製造業	東京建物日本橋ビル	2015	675	397

© 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

品川駅周辺エリアでは、大型物件（約2,300坪）の募集終了を背景に、潜在空室率は1.03%（前月比▲0.70pt）へ低下した。また、平均募集賃料も38,503円/坪（前月比▲4,600円/坪）と低下した。



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	19	約9.32千坪	1.41%	￥27,637
新橋・虎ノ門・汐留	83	27	約13.94千坪	2.04%	￥36,707
品川駅周辺	37	9	約3.55千坪	1.03%	￥38,503
六本木・赤坂	67	18	約8.74千坪	1.48%	￥37,885
大崎駅周辺	42	10	約7.83千坪	2.36%	￥29,492
総計	324	83	約43.38千坪	1.66%	￥33,824

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	大崎リバーウォークタワー	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
	TORANOGATE	東京都港区虎ノ門１丁目	855	約36.27千坪
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10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)
ＳＡＰジャパン	情報通信業	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	1,700	2,697
塩野義製薬	製造業	田町駅西口駅前地区開発事業	2029	-	-
三菱ＵＦＪ信託銀行	金融業，保険業	THE LINKPILLAR 2	2026	-	-
全日本空輸	運輸業，郵便業	田町駅西口駅前地区開発事業	2029	3,500	935

© 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

渋谷駅周辺エリアでは区画成約が進み、2棟（約750坪）で募集が終了したことから、潜在空室率は0.86%（前月比▲0.32pt）となった。一方、西新宿エリアでは3棟が募集終了となったものの、大型区画の新規募集が発生した影響により、潜在空室率は前月比+0.16ptの微増となった。









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
渋谷駅周辺	41	4	約2.04千坪	0.86%	￥42,210
西新宿	51	30	約17.07千坪	3.19%	￥36,721
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	10	約2.28千坪	0.85%	￥28,923
豊洲・晴海	38	16	約15.14千坪	4.51%	￥22,321
総計	186	60	約36.52千坪	2.66%	￥31,052

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)
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40.67千坪

その他エリア10月移転事例

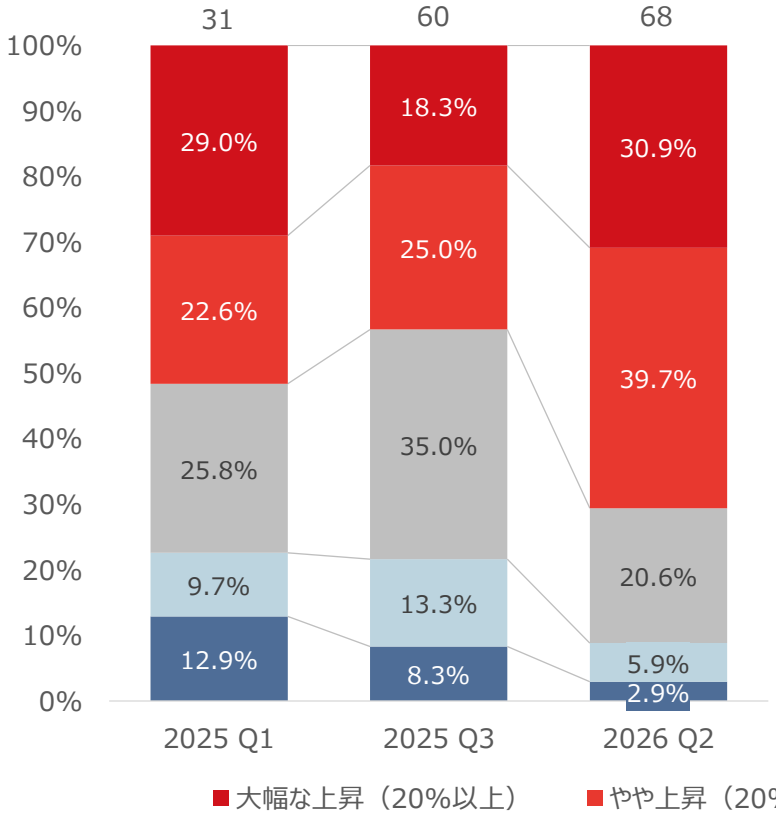
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
Buysell Technologies	サービス業（他に分類されないもの）	新宿野村ビル	1978	1,819	1,143
ギブリー	情報通信業	（仮称）渋谷区道玄坂二丁目計画	2027	-	956
キャムコム	学術研究，専門・技術サービス業	明治安田新宿ビル	2026	1,000	2,465
ユーシービージャパン	製造業	明治安田新宿ビル	2026	801	820

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

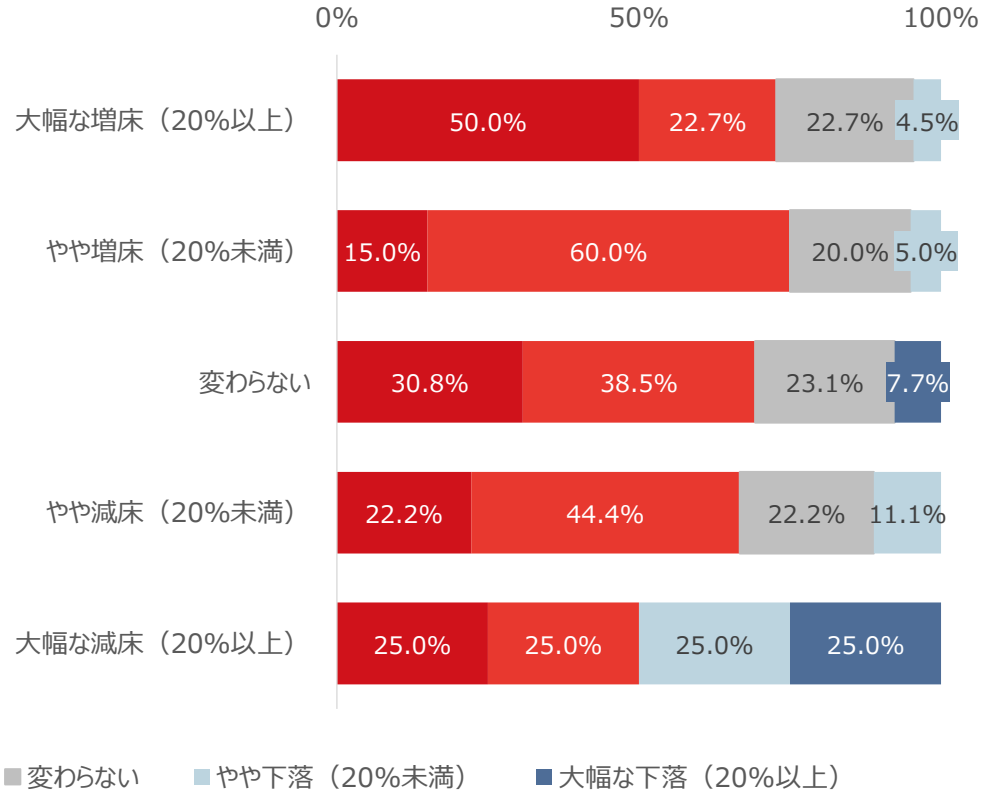
オフィス移転・移転検討先の賃料・床面積の動向

空室率の低下に伴う大型の空きフロアの減少および賃料相場の上昇を背景に、企業のオフィス移転時のコスト負担は増加している。当社が実施した「不動産施策に関するアンケート調査（2026年10月）」によると、企業がオフィスを移転する際に面積を縮小した場合であっても、半分以上のケースで月額賃料が増加したと回答している（下図参照）。足元で移転を検討中の企業からは、移転費用の軽減を目的に前入居者の内装をそのまま利用（居抜き）することを検討したり、暫定的にセットアップオフィスの利用を視野に入れるなどの声も聞かれる。

Q. オフィス移転先、もしくは移転検討先について、現状と比較した賃料の動向をお選びください。（単一回答 / n=68）



Q. 床面積の動向 × 月額賃料総額の動向
（クロス集計 / n=68）



© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

- ◆ 996棟 （前月比±0棟）2026年10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.

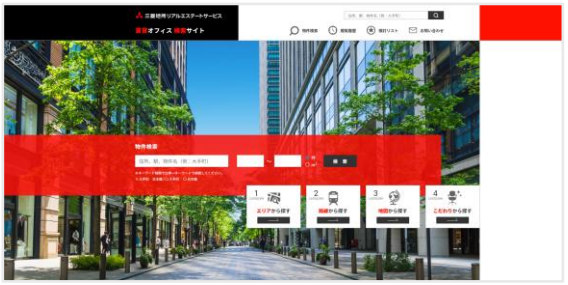
関連サービス・資料のご案内



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.