

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

<2026年8月末> 東京オフィスマーケット動向 空室率・平均募集賃料

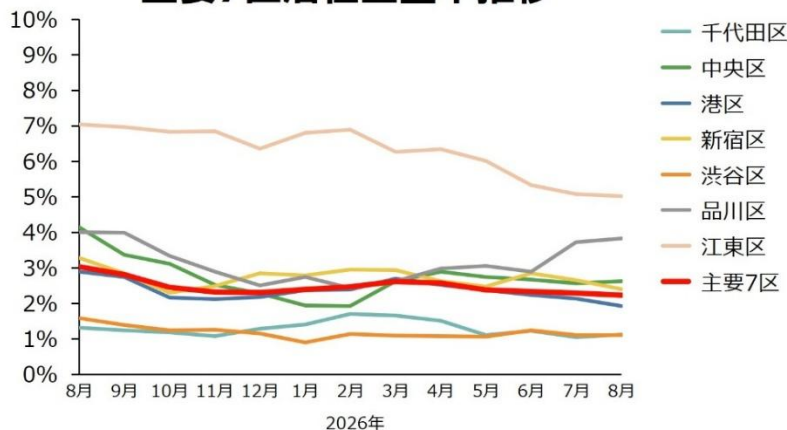
主要7区「潜在空室率 2.23%(前月比: -0.05pt)、平均募集賃料 33,038 円/坪(前月比: +210 円/坪)」
～潜在空室率は、主要5区・7区共に僅かに低下。平均募集賃料は、千代田区および中央区では坪単価
1,000 円超下落したものの、渋谷区の大幅上昇が牽引し、主要5区・7区共に僅かに上昇～

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社:東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長:清水 秀一）は、2026年8月末時点の東京オフィス空室率・平均募集賃料のマーケット動向調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

【潜在空室率】

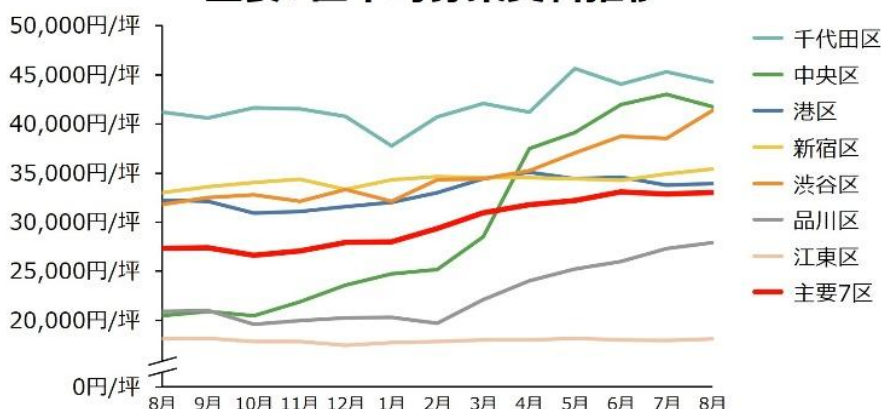
主要5区の潜在空室率は1.79%で前月比-0.07pt

主要7区の潜在空室率は2.23%で前月比-0.05pt

主要7区潜在空室率推移**【平均募集賃料】**

主要5区の平均募集賃料は38,143 円/坪で前月比+251 円/坪

主要7区の平均募集賃料は33,038 円/坪で前月比+210 円/坪

主要7区平均募集賃料推移

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ**三菱地所リアルエステートサービス**

【主要エリアの動向】

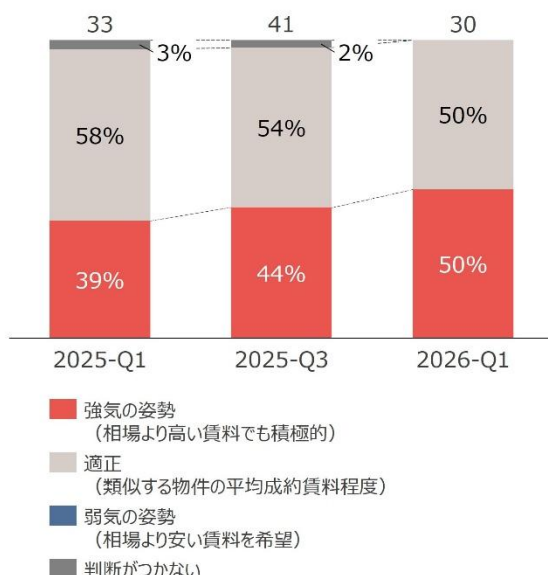
八重洲・京橋・日本橋エリアでは大型新築物件の募集を背景に高い賃料水準を維持している一方、神田・秋葉原・お茶ノ水周辺エリアでは若干の下落が見られた。

四ツ谷・市ヶ谷エリアでは物件の不足感が強まる一方、豊洲・晴海エリアでは相対的に供給余力のある状況が続いており、エリア間で需給の差が見られる。

【貸主による募集賃料設定の姿勢】

当社が実施した社内営業担当向け賃貸市況アンケートによると、貸主の募集賃料設定は、この1年間で「強気」とする回答割合が徐々に増加し、2026年Q1時点では50%に達した。実際の主要7区平均募集賃料（対前年同月比）にも、需給逼迫を背景とした貸主の強気な姿勢が表れている。平均募集賃料を築年別に見ると、すべての築年数帯で上昇している。特に築3年以内の物件の上昇幅が際立っているものの、築20年超の物件についても大幅な上昇が見られ、市場全体で賃料の上昇圧力が高まっている様子がうかがえる。

Q. 貸主（オーナー）の募集賃料設定について



平均募集賃料（主要7区） 対前年同月比

(円/坪)

時期 築年数	2025年 7月末	2026年 7月末	変化率
3年以内	35,678	58,622	+64.3%
4～10年以内	36,738	39,172	+6.6%
11～20年以内	27,203	35,190	+29.4%
21～30年以内	25,576	35,735	+39.7%
31年以上	23,962	25,262	+5.4%

<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/175?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202609

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

■集計対象

【調査対象ビル】

- ・996 棟（前月比+0 棟）2026 年 8 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】

- ・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を焦点を当てた「空室率」を導入しています。
 - ・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、レントابل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トابل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。

■三菱地所リアルエステートサービス株式会社について

総合不動産業を営む三菱地所のグループ会社として、不動産の売買仲介、コンサルティング事業、鑑定、及びビル・住宅の賃貸事業等を行っております。長年培ったノウハウと実績、三菱地所グループのネットワークを活かし、皆様の多様なご要望にお応えしております。

社 名： 三菱地所リアルエステートサービス株式会社
本 社 所 在 地： 東京都千代田区大手町 1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 11 階
代表取締役社長： 清水 秀一
事 業 内 容： 不動産の仲介・コンサルティング・賃貸事業 ・鑑定等
設 立： 1972 年 12 月 20 日

賃貸オフィス検索サイト：

https://office.mecyes.co.jp/?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202609

＜本件に関するお問い合わせ先＞

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室 近藤・田中 TEL：03-3510-3110

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 **三菱地所リアルエステートサービス**