2026 年 11 月 11 日

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

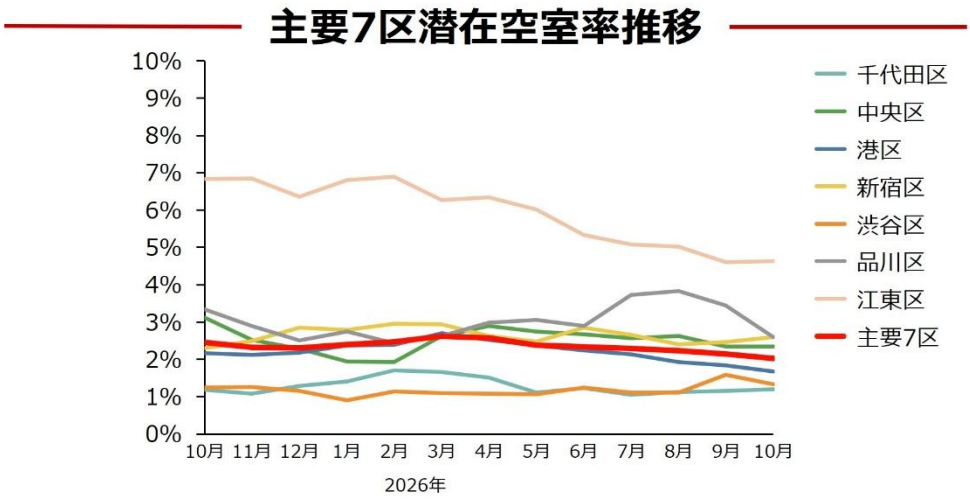
＜2026 年 10 月末＞東京オフィスマーケット動向 空室率・平均募集賃料

主要 7 区「潜在空室率 2.02%(前月比：-0.13pt)、平均募集賃料 33,799 円/坪(前月比：-194 円/坪)」
～潜在空室率は、千代田区や中央区などの一部エリアで上昇したものの、主要 5 区・7 区共に低下。
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 区共に小幅な低下～

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 10 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。

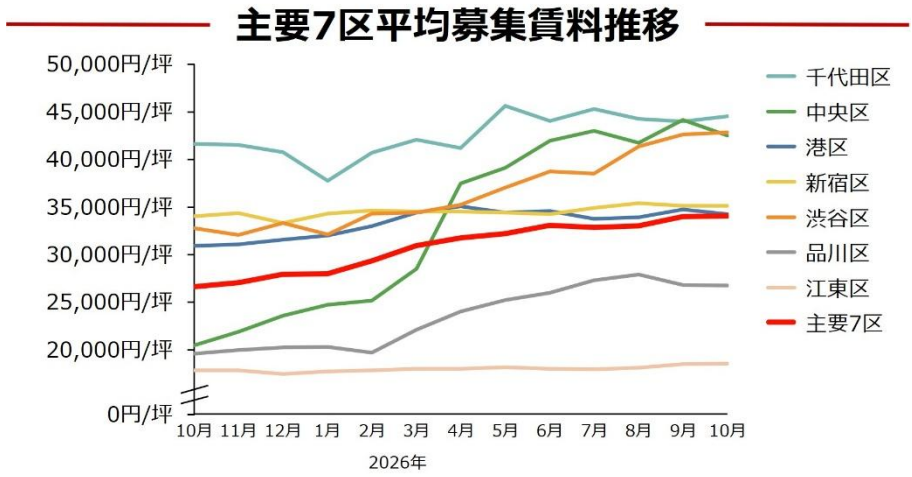
【潜在空室率】

主要 5 区の潜在空室率は 1.72%で前月比-0.06pt
主要 7 区の潜在空室率は 2.02%で前月比-0.13pt



【平均募集賃料】

主要 5 区の平均募集賃料は 38,501 円/坪で前月比-541 円/坪
主要 7 区の平均募集賃料は 33,799 円/坪で前月比-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。

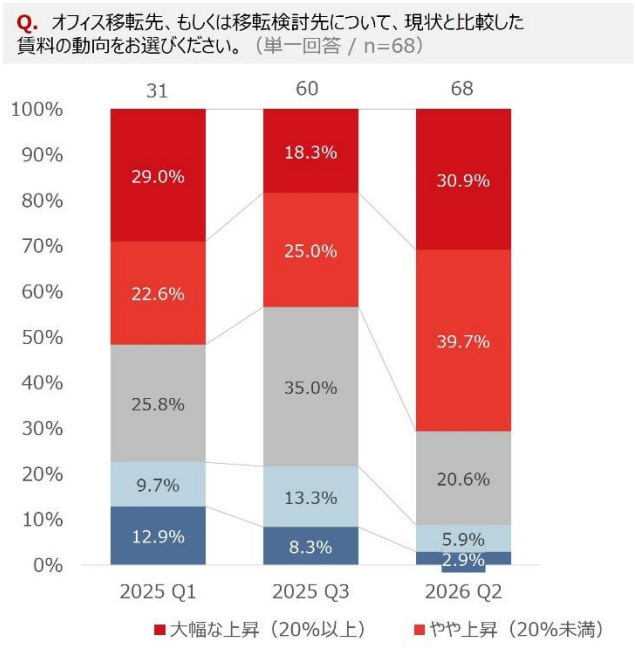
品川駅周辺エリアでは新築ビル約 2,300 坪の募集が終了した影響により、潜在空室率は前月比－0.70pt、平均募集賃料は前月比－4,600 円/坪の低下が見られた。

【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。





＜詳細レポートはこちら＞

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/177?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202611

■集計対象

【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】

・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。

・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。

■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=202611

＜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