



エリアマーケットレポート/東京

～2026年7月～

TABLE OF CONTENTS

01. 市場サマリ P. 03

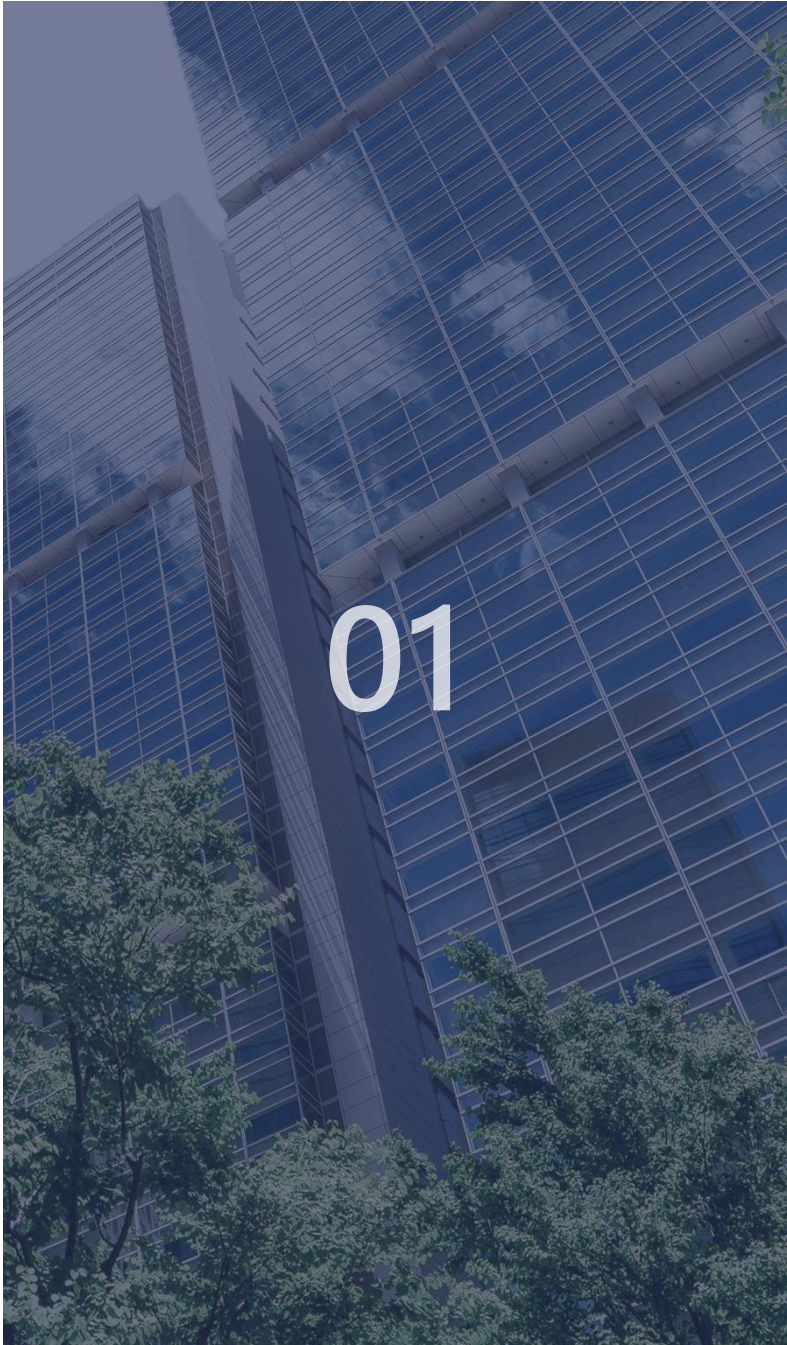
02. 不動産売買マーケット P. 05

03. 不動産賃貸マーケット P. 15

04. マクロ経済指標 P. 21

05. 三菱地所リアルのご紹介 P. 26





01

市場サマリ

東京のマーケット状況サマリ

不動産売買マーケット

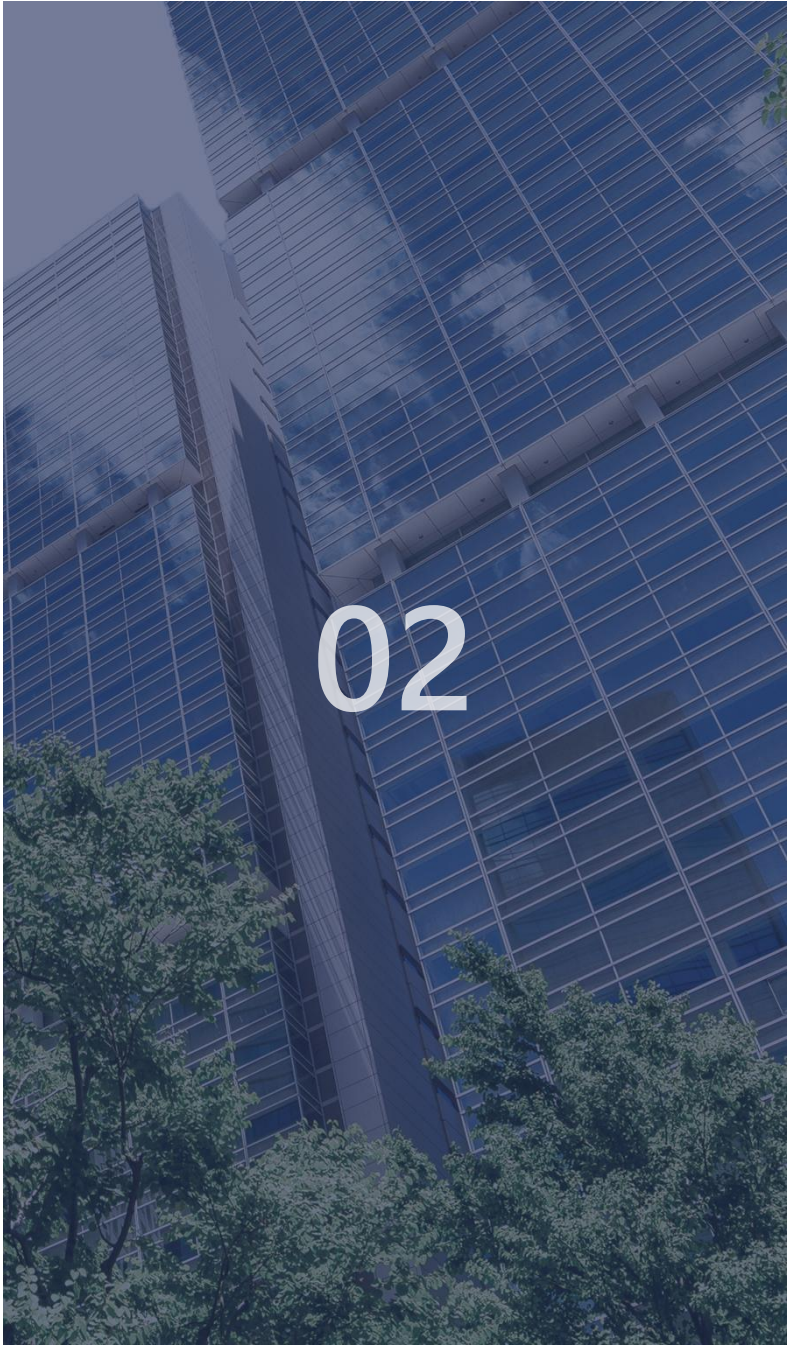
- 都心5区の公示価格は、全用途において上昇傾向となっている。変動率としては商業地が+13.6%、住宅地でも+13.0%と昨年に比べてどちらも上昇した。
- 東京都の投資家期待利回りは各アセットとも底打ち・横ばいでの推移が続いていたが、直近では外国人向け高級物件を除く住宅、ホテルなどで利回りが低下した。

不動産賃貸マーケット

- 東京主要7区の大型オフィス潜在空室率は2026年5月末時点で2.38%（前月比▲0.19pt）に低下、平均募集賃料は32,217円/坪（前月比+434円）に上昇した。
- 東京23区のマンション賃料指数は、全タイプにおいて上昇傾向となっており、特にファミリータイプの上昇が顕著である。また、東京都下においても直近では全タイプで上昇した。

マクロ経済指標

- 東京23区の建築費指数は2021年以降の急激な高騰を経て、直近では最高値圏で高止まりしており、上昇は鈍化傾向にある。
- 2025年の1都3県における工場立地件数は埼玉県が最も多く、47件（前年比+7件）と増加した一方で、千葉県と神奈川県については減少した。

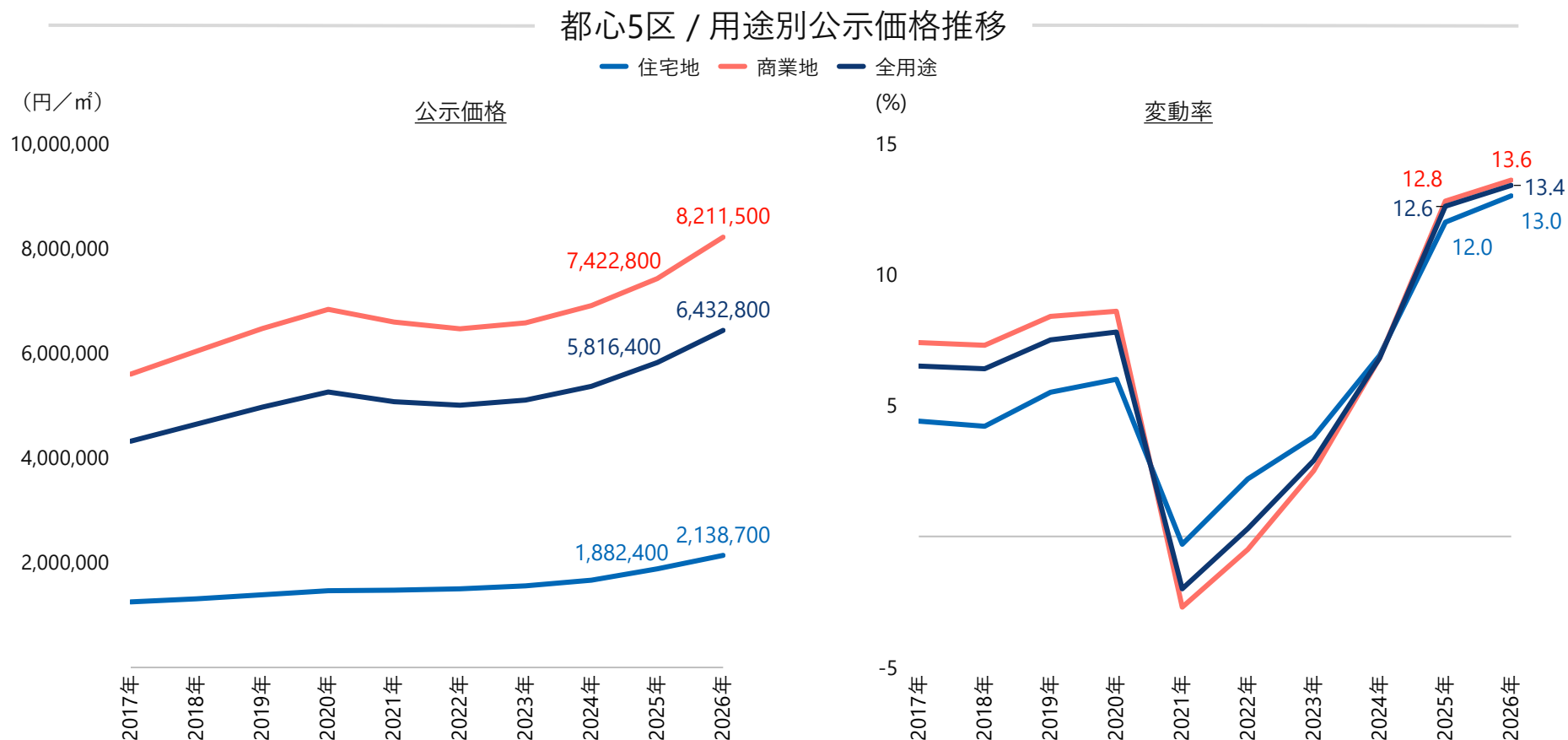


02

不動産売買マーケット

公示価格推移

都心5区の公示価格は、全用途において上昇傾向となっている。変動率としては商業地が+13.6%、住宅地でも+13.0%と昨年に比べてどちらも上昇した。



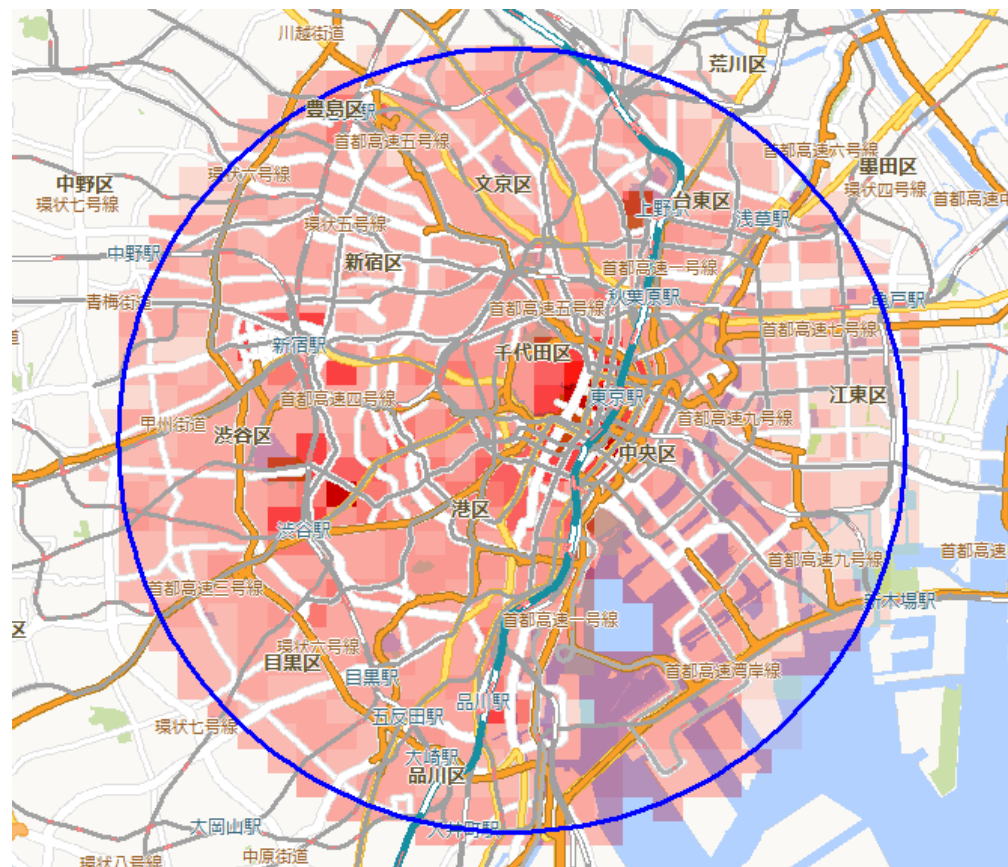
※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※「変動率」：前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率（百分率で表し小数第2位を四捨五入し第1位まで求めたもの）

の合計を当該地点数で除して求めたもの（四捨五入について同左）

出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2026年3月18日

地価分布図



平均地価



低
↑

↓
高

(※) 500mメッシュ毎の2025年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

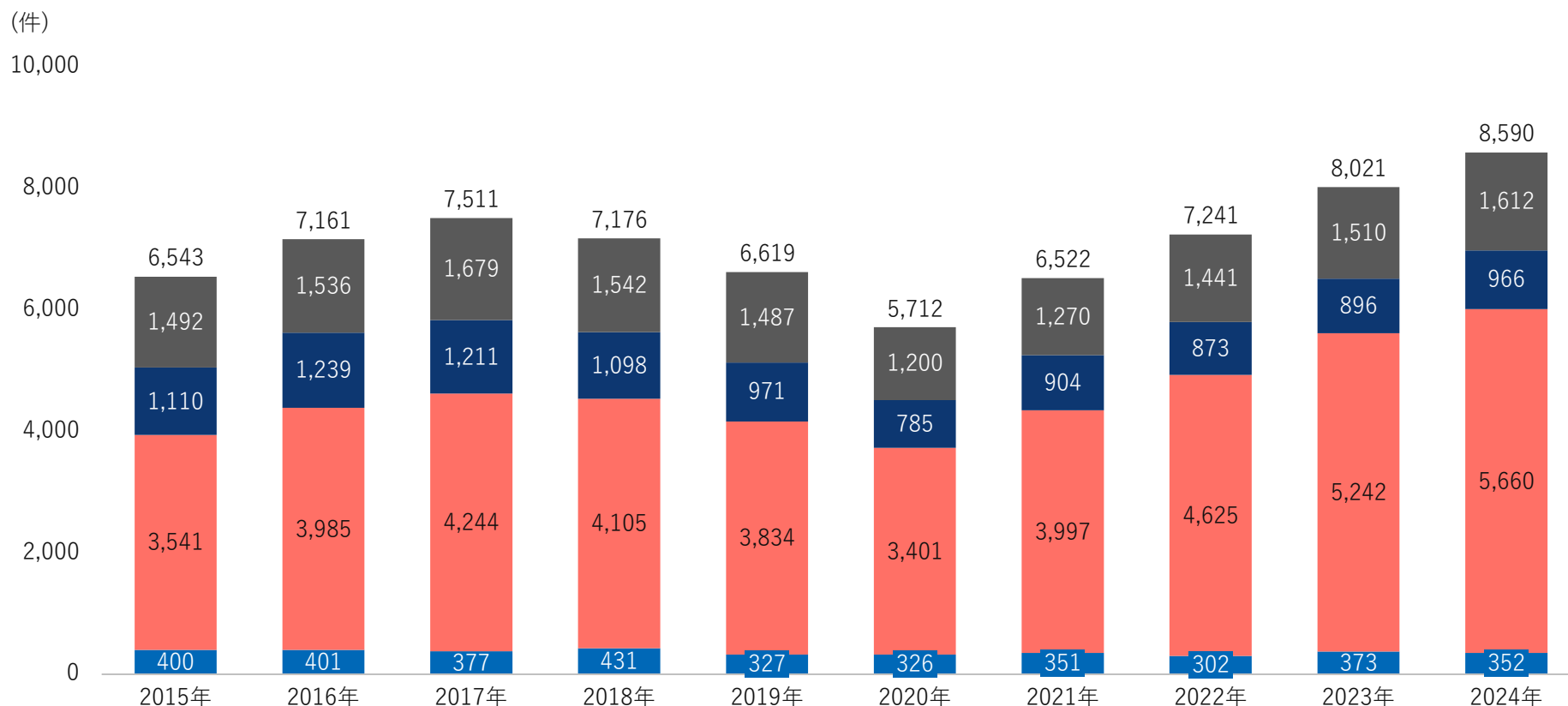
(※) データ概要：技研商事インターナショナルにて、国土交通省が公表する地価公示（約2万6千地点）及び都道府県地価調査（約2万1千地点）を元に、平滑化手法を用いて小地域ごとの各年の平均地価を推計したデータ。

不動産取引件数推移

東京都における不動産取引件数は2020年以降増加傾向にあり、2024年は8,590件と最多となった。「倉庫・工場」は件数が減少し、その他のアセットは増加した。「マンション・アパート（一棟）」においては前年比+8.0%であった。

東京都／不動産取引件数推移

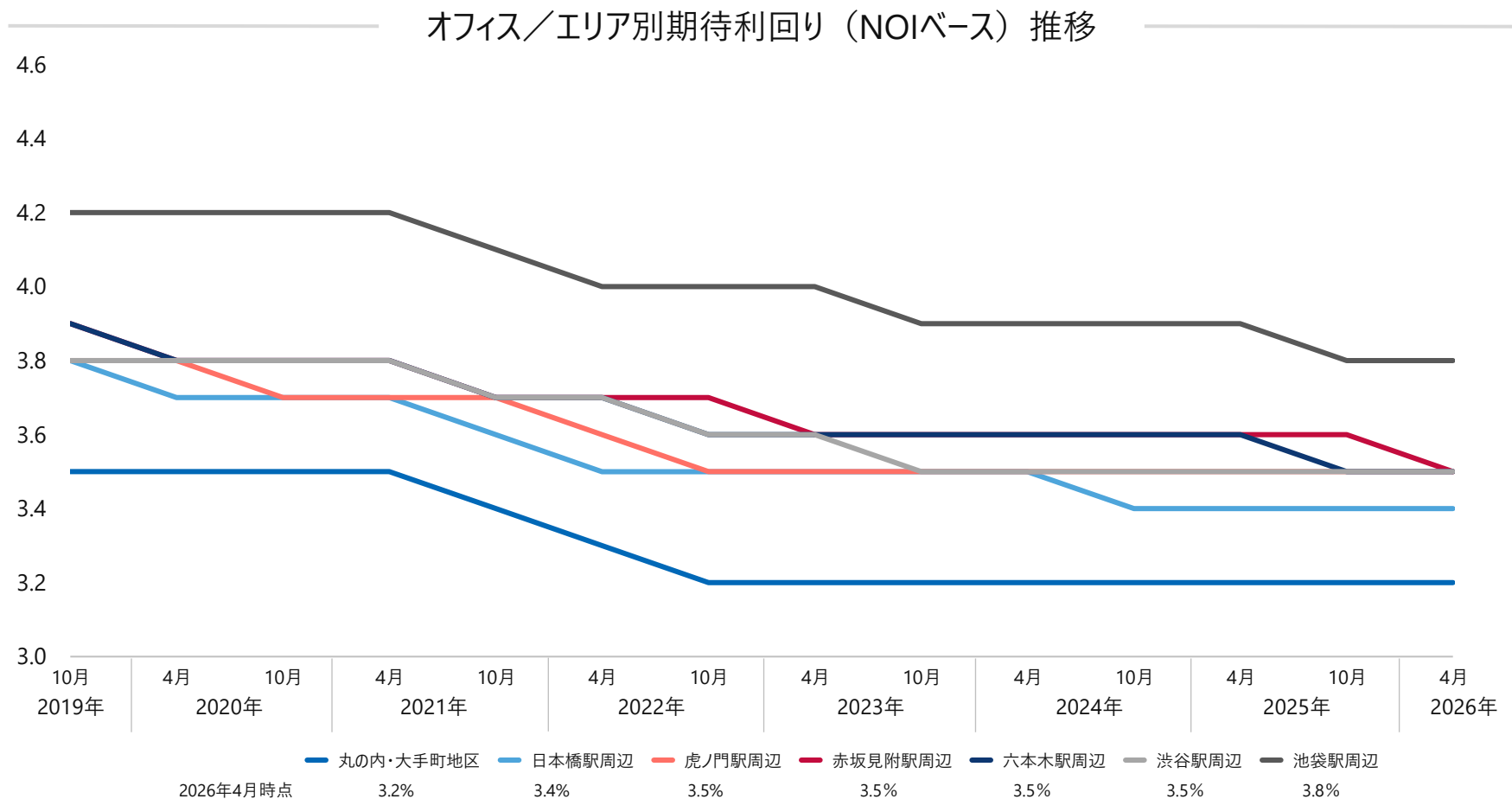
■ 倉庫・工場 ■ マンション・アパート（一棟） ■ オフィス ■ 店舗



出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に当社作成
公表日：2025年6月30日

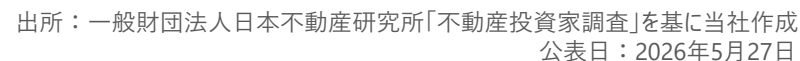
期待利回り推移

東京都のオフィス投資家期待利回りは2024年以降横ばい～緩やかな低下傾向にある。直近では「赤坂見附駅周辺」が低下したが、その他のエリアについては横ばいとなった。



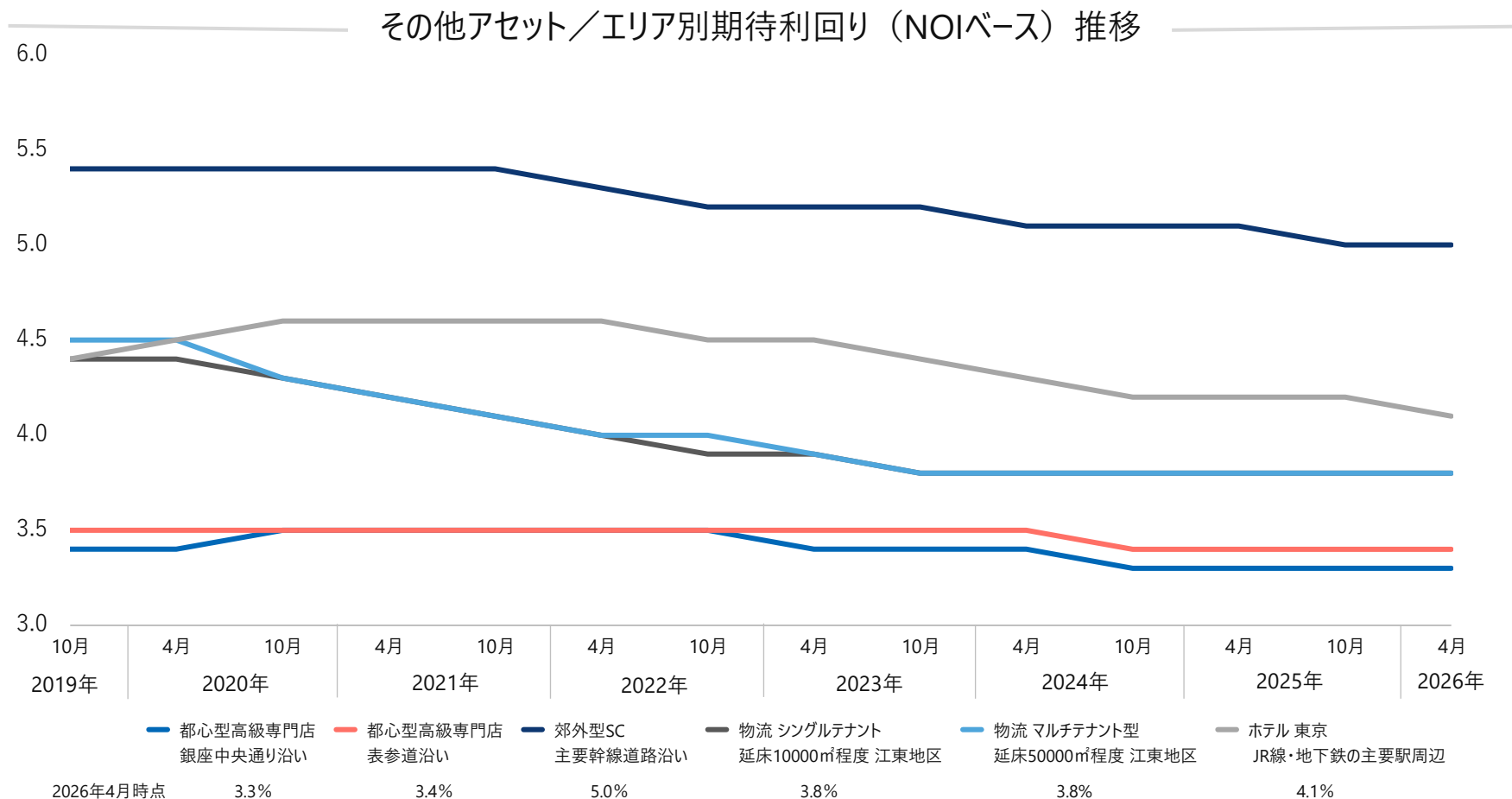
出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2026年5月27日

住宅／エリア別期待利回り（NOIベース）推移



期待利回り推移

東京都のその他のアセット期待利回りは、2023年以降ほぼ横ばいとなっている。直近ではホテルが低下したが、他のアセットにおいては横ばいとなっている。



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2026年5月27日

東京都心エリア大型不動産取引事例

取引時期	名称	アドレス	種別	竣工年	延床面積（坪）	取引金額 （百万円）	利回り （％）	買主属性
2026年3月	Daiwa麻布台ビル	港区麻布台	オフィス	1984年	約635坪	2,240	-	国内法人
2026年3月	浜松町PREX	港区芝	オフィス	2023年	約737坪	7,150	3.6（NOI）	国内投資法人
2026年3月	プライム千駄ヶ谷ビル	渋谷区千駄ヶ谷	オフィス	2009年	約2,324坪	19,400	3.6（NOI）	国内投資法人
2026年3月	新都心丸善ビル	新宿区西新宿	オフィス	1990年	約613坪	2,072	-	国内法人
2026年3月	蒲田プライム	大田区蒲田	オフィス	2010年	約2,409坪	11,300	3.8（NOI）	国内投資法人
2026年5月	築地フロント	中央区築地	オフィス	1991年	約226坪	1,250	-	国内事業法人
2026年1月	ホスピタルメント本郷	文京区弥生	その他	2019年	約614坪	2,884	3.7	国内投資法人
2026年2月	ハイアットリージェンシー 東京	新宿区西新宿	ホテル	1980年	約21,728坪	126,000	3.6	国内投資法人
2026年5月	ホテルリブマックス日本橋箱崎	中央区日本橋箱崎町	ホテル	2015年	約258坪	1,580	-	国内一般事業法人
2026年3月	KDXレジデンス瑞江	江戸川区瑞江	住宅	2025年	約878坪	2,550	4.1（NOI）	国内投資法人
2026年4月	プロシード西葛西 （一番館・二番館）	江戸川区清新町	住宅	1993年	約962坪	1,176	4.3	国内事業法人

※抽出条件：2026年1月～2026年5月に取引された取引額5億円以上、都心7区のオフィス、賃貸住宅

出所：estie不動産情報ポータルを基に当社作成

【参考】当社取引事例

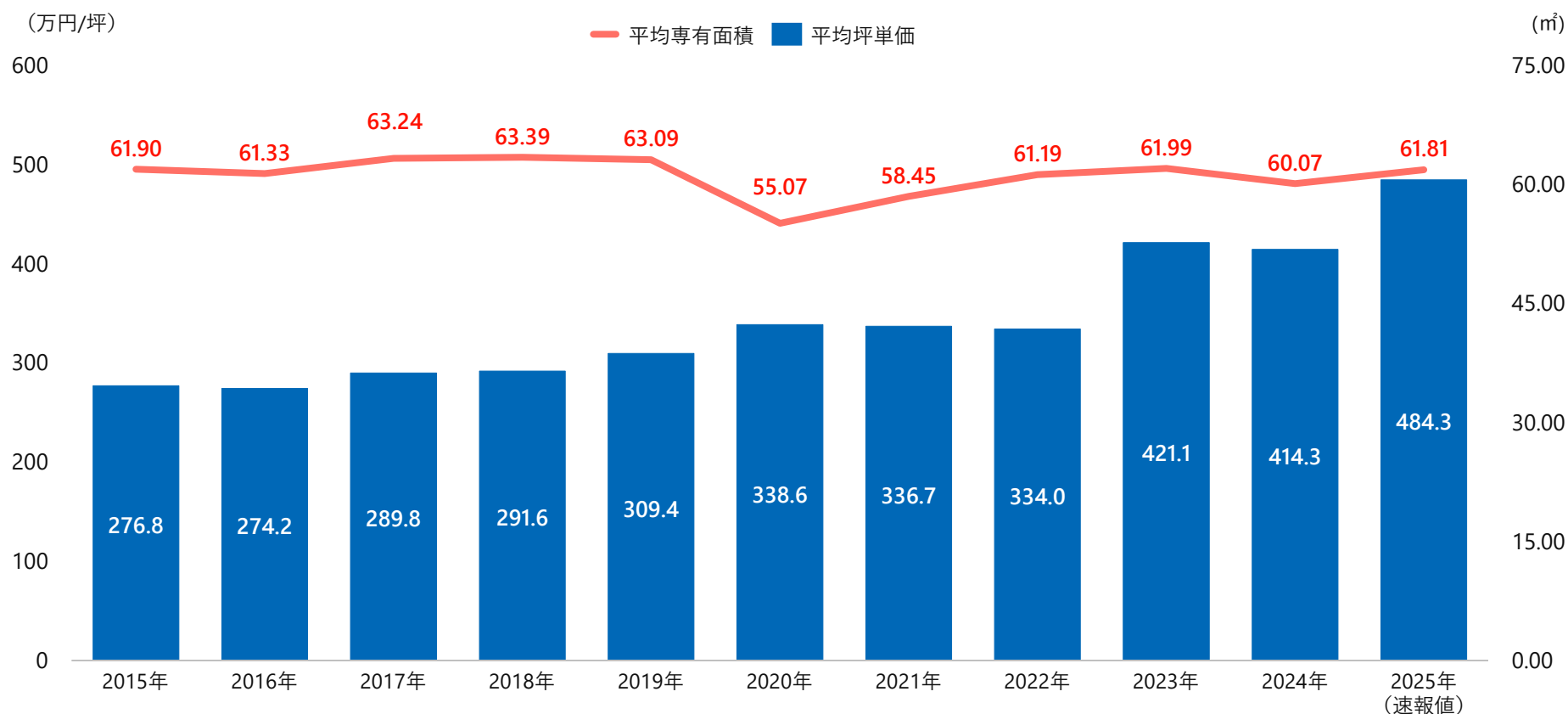
取引時期 (契約)	アドレス	種別	竣工年月	取引金額 (百万円)	現況NOI利回り (%)	売主属性	買主属性
2026年1月	墨田区太平	マンション	2000年7月	682	3.9	不動産関係	不動産関係
2026年1月	墨田区菊川	マンション	2012年3月	596	3.5	不動産関係	不動産関係
2026年1月	中野区中野	マンション	2017年8月	856	3.0	不動産関係	一般法人
2026年1月	江東区東砂	マンション	2019年2月	1,057	3.3	不動産関係	一般法人
2026年2月	文京区小日向	マンション	2025年2月	713	4.2	不動産関係	不動産関係
2026年2月	品川区南大井	ビル	1991年8月	1,150	6.0	一般法人	一般法人
2026年3月	豊島区高松	マンション	1992年4月	639	4.4	不動産関係	不動産関係
2026年3月	世田谷区千歳台	マンション	2003年6月	2,000	4.0	一般法人	不動産関係
2026年3月	新宿区中落合	マンション	1985年4月	568	4.0	不動産関係	不動産関係
2026年3月	新宿区中落合	マンション	2015年11月	1,639	3.1	不動産関係	不動産関係
2026年4月	北区上十条	ビル	1989年3月	755	2.0	一般法人	不動産関係
2026年5月	港区赤坂	ビル	1983年6月	790	1.9	不動産関係	一般法人
2026年5月	中央区日本橋人形町	店舗 (区分)	2025年10月	526	2.8	不動産関係	不動産関係

出所：当社取引事例一部抜粋

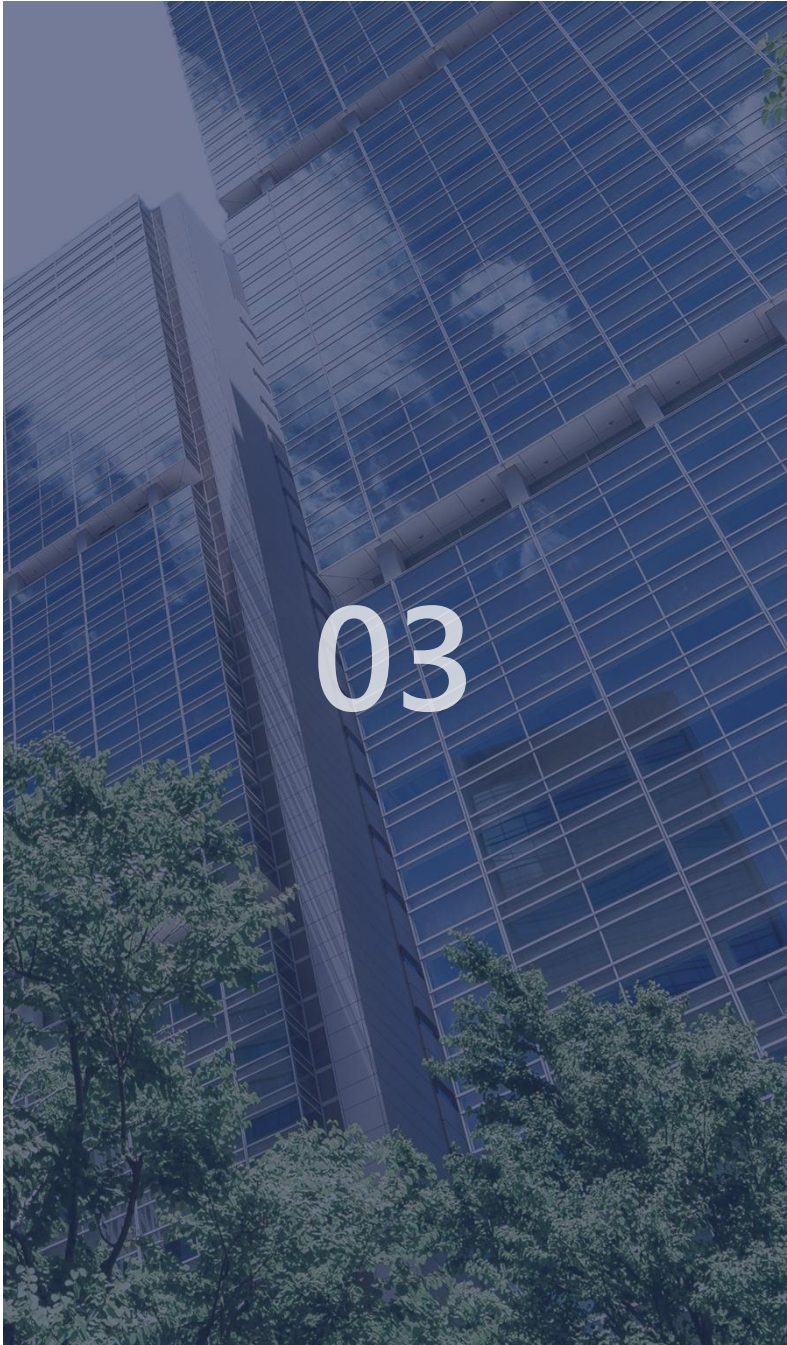
新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

首都圏の新築マンションの平均坪単価は緩やかな上昇傾向が続いており、2025年（速報値）は前年比+16.9%と2023年に次いで上昇率が高かった。平均専有面積は前年比+2.9%となり61.81㎡であった。

首都圏／新築マンション 平均坪単価、専有面積の推移



出所：株式会社東京カンテイ「Kantei eye Vol.125」を基に当社作成
※首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

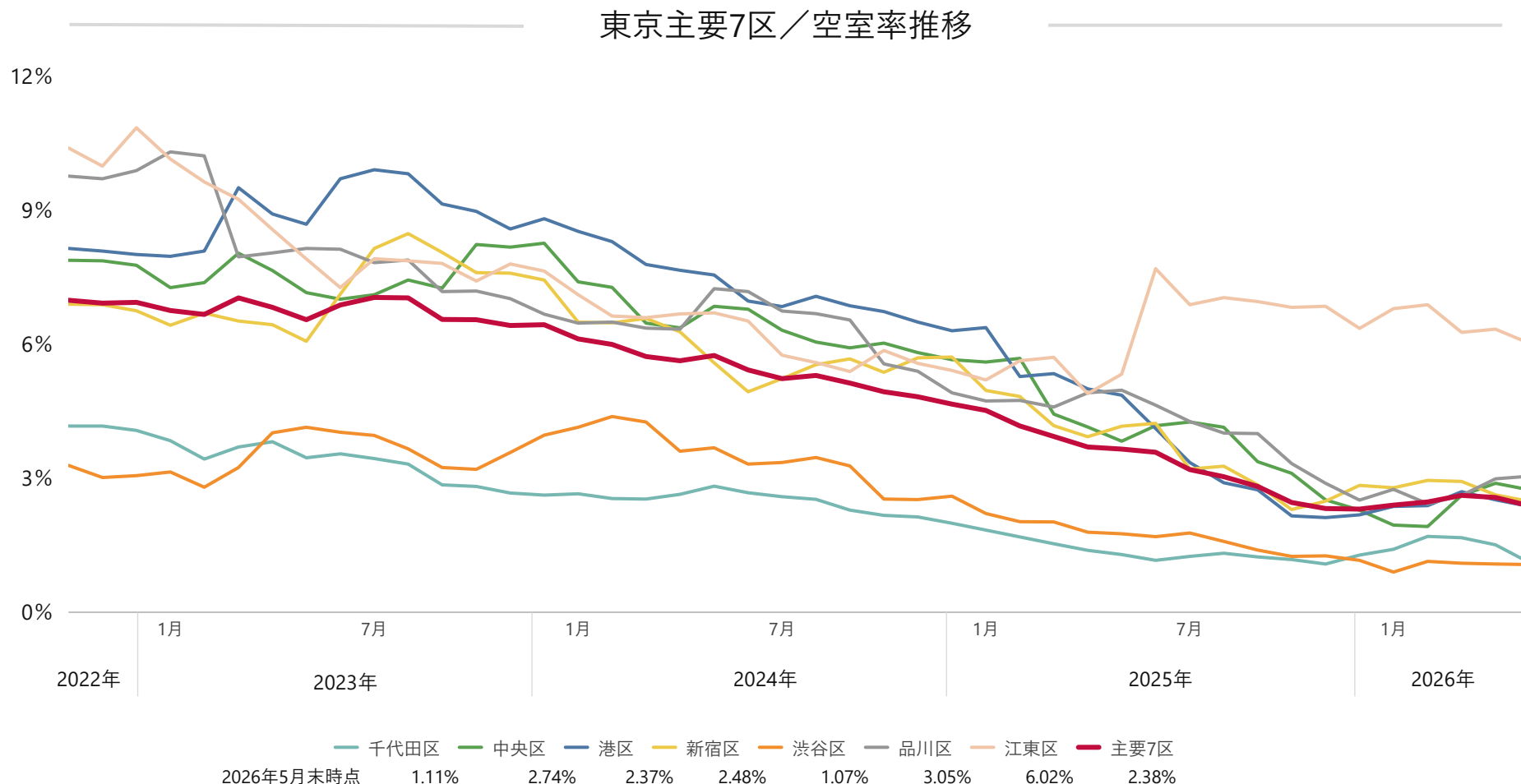


03

不動産賃貸マーケット

オフィス潜在空室率・募集賃料推移

東京主要7区における大型オフィス潜在空室率は、2026年3月の2.62%を直近のピークに低下傾向に転じ、5月末時点では2.38%となっている。

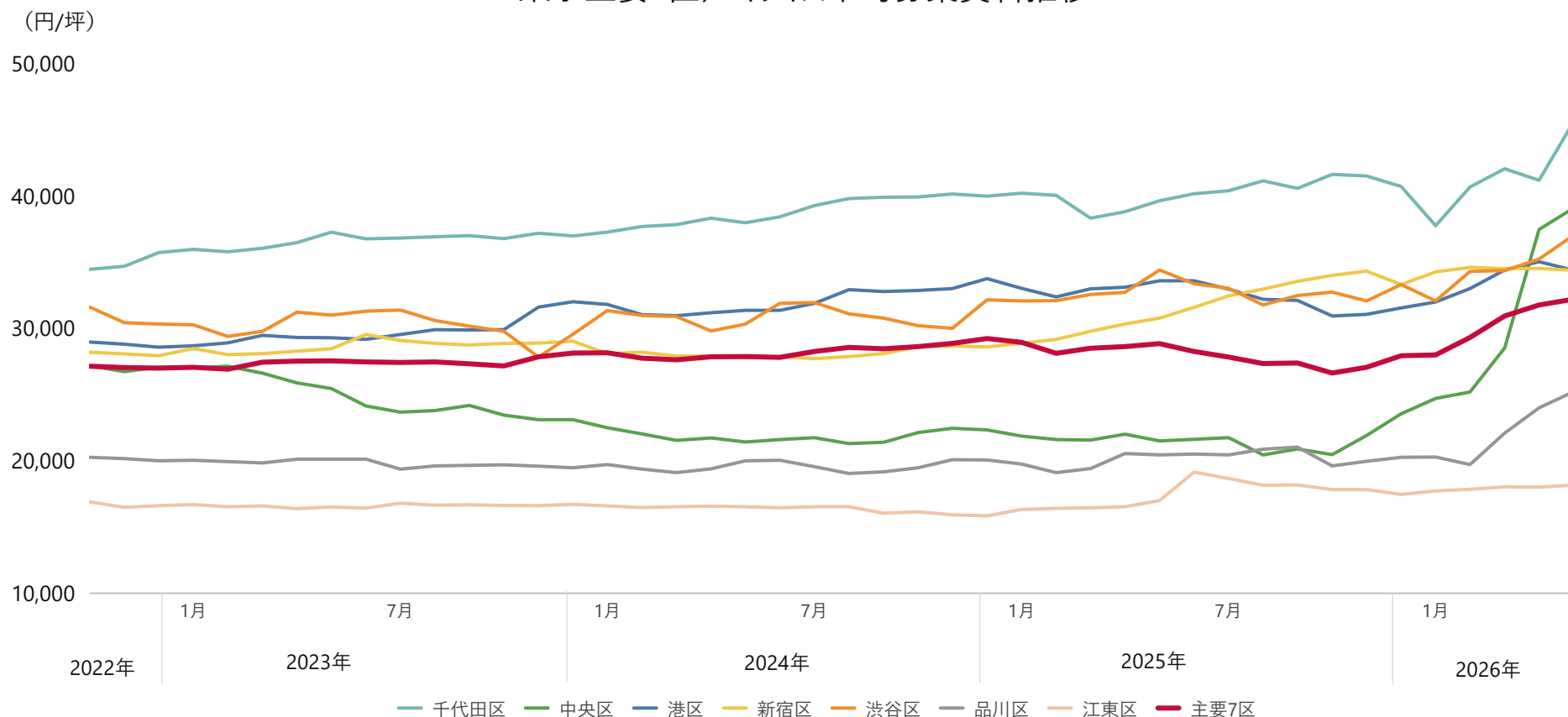


出所：当社データ

オフィス空室率・募集賃料推移

東京主要7区における大型オフィスの平均募集賃料は全体として上昇傾向が継続しており、なかでも千代田区は前月比で+4,435円/坪と大幅に上昇し、45,627円/坪となっている。

東京主要7区／オフィス平均募集賃料推移

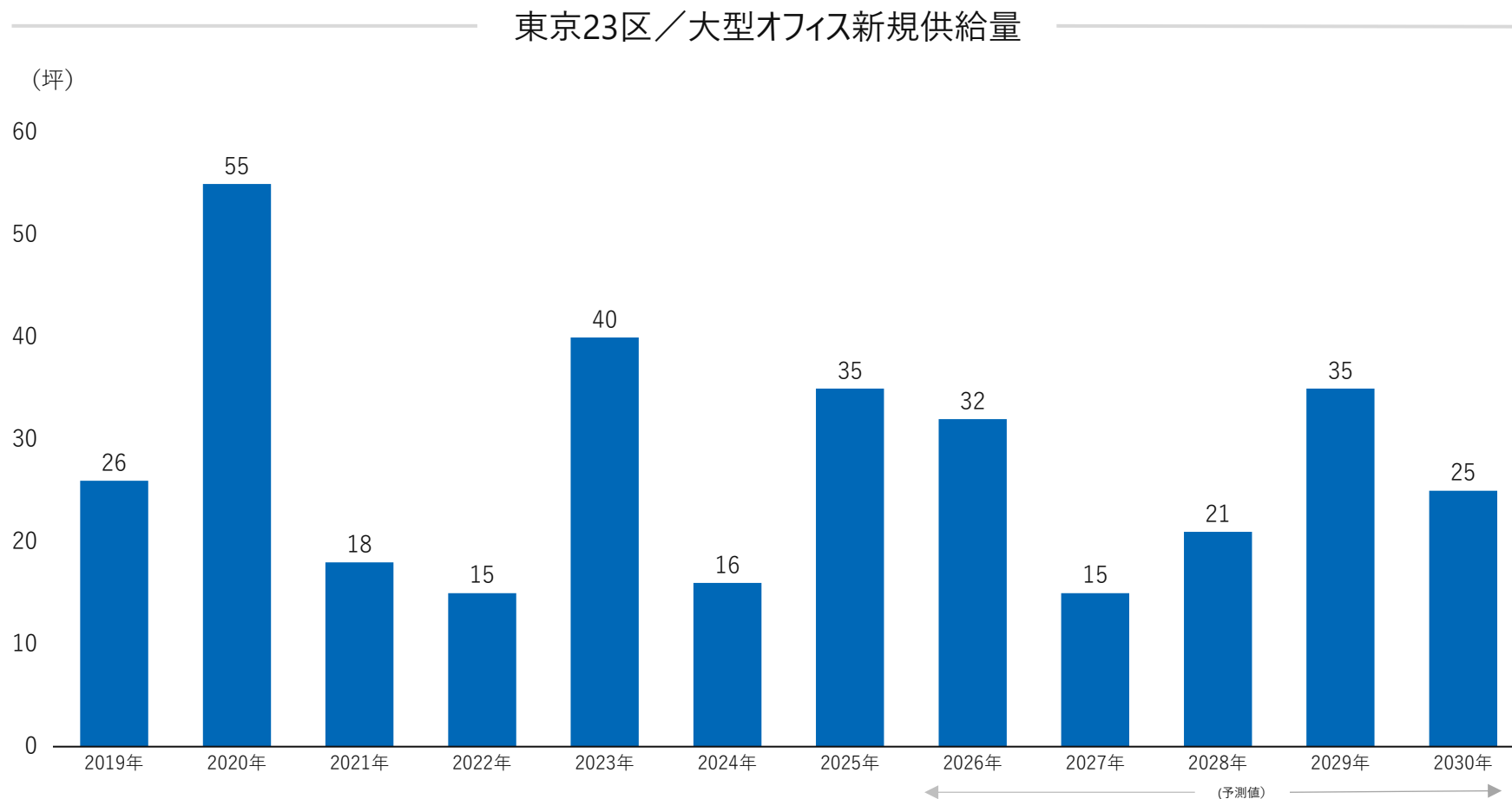


2026年5月末時点 ¥45,627- ¥39,101- ¥34,392- ¥34,404- ¥37,045- ¥25,230- ¥18,168- ¥32,217-

出所：当社データ

オフィス新規供給量

2026年の東京23区における大型オフィス新規供給量は例年並みとなる模様。リーシングが順調に進捗している物件も多く、空室率に与える影響は限定的であると思われる。2027年、2028年は例年を下回る予測となっている。

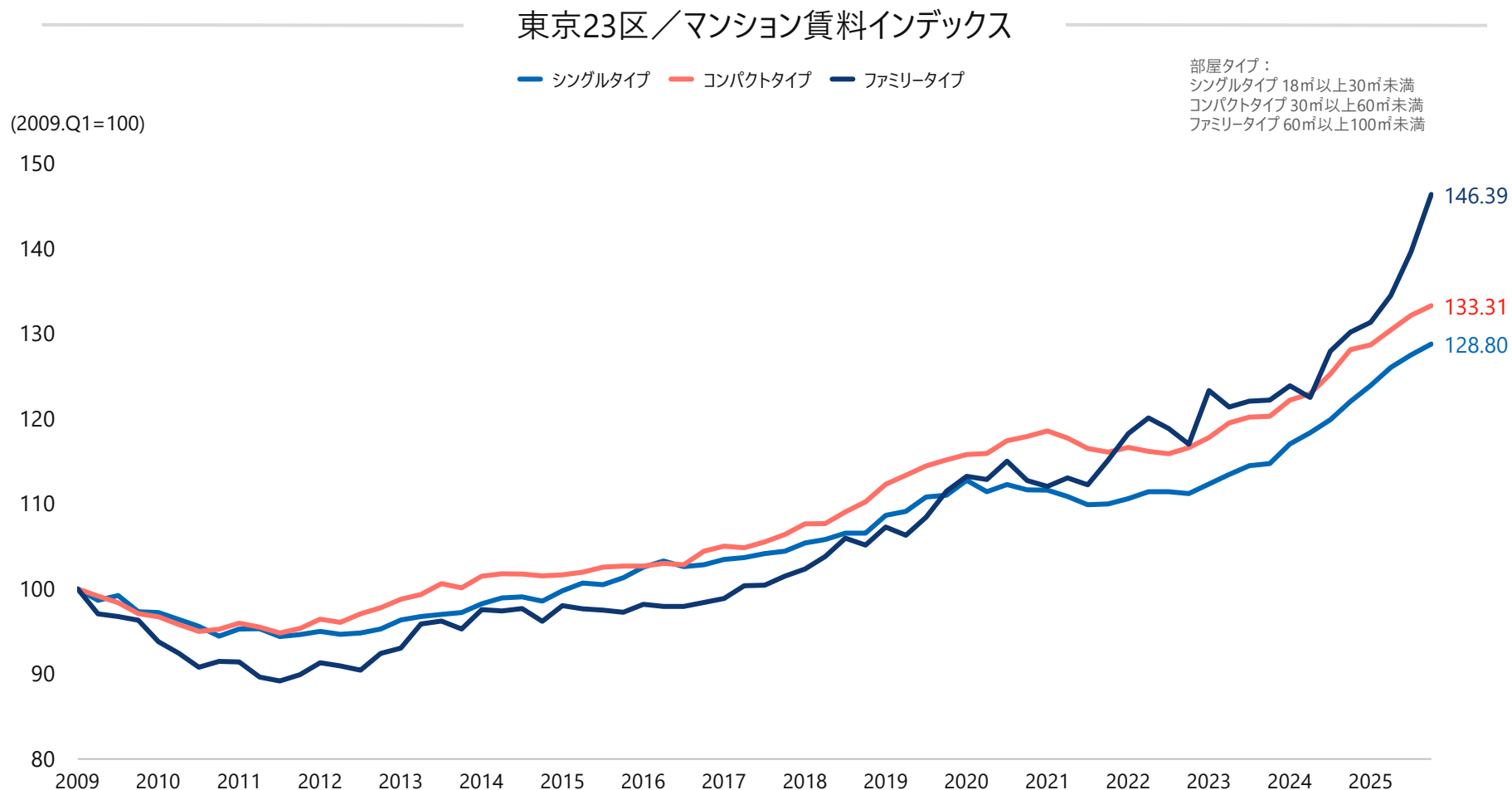


※抽出条件：延床面積10,000㎡以上

出所：当社調べ

マンション賃料指数（東京23区）

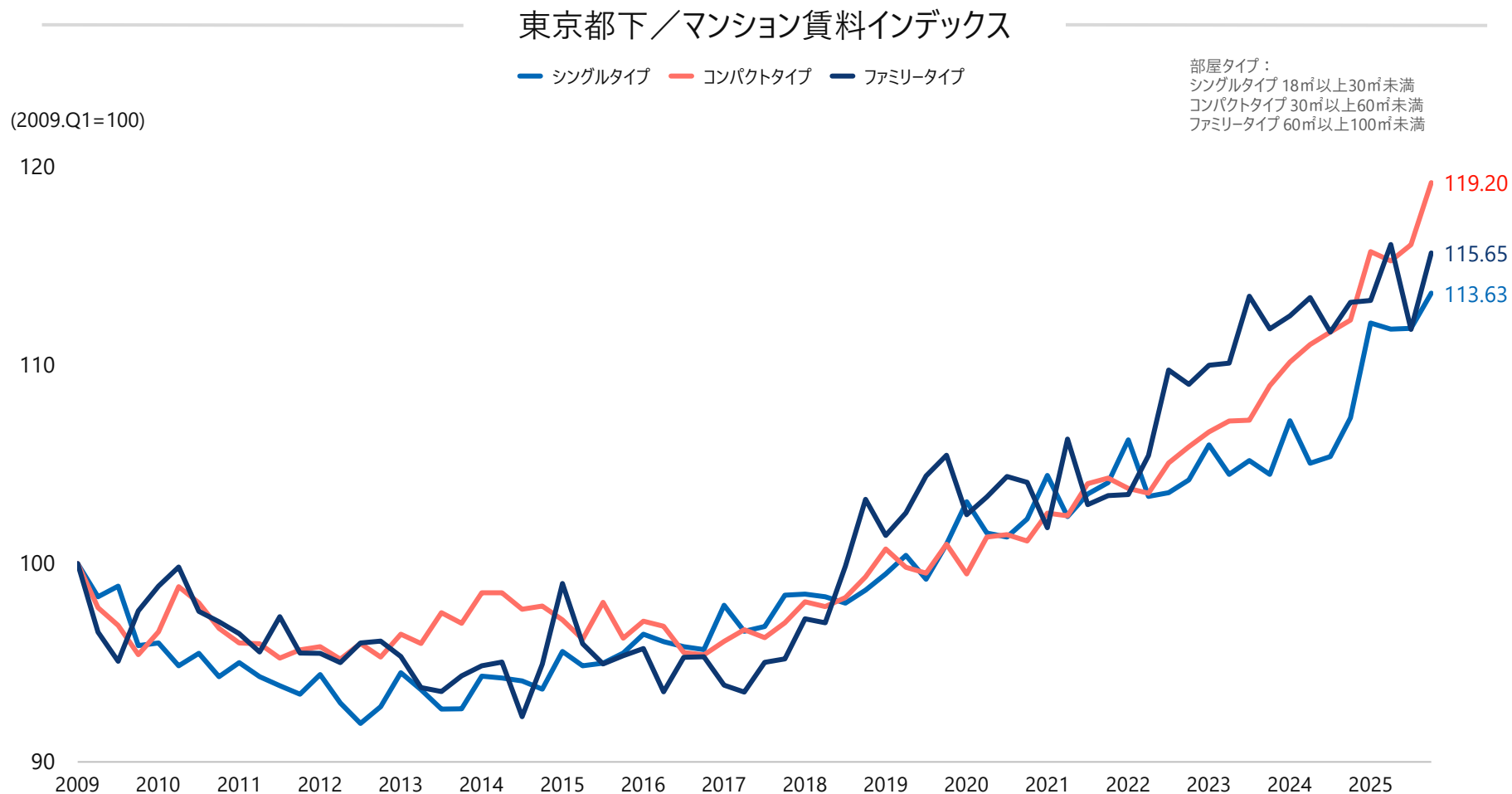
東京23区のマンション賃料指数は、全タイプにおいて上昇傾向となっている。特にファミリータイプの賃料指数の上昇が顕著になっており、直近（2025年）では指数が146.39に達している。



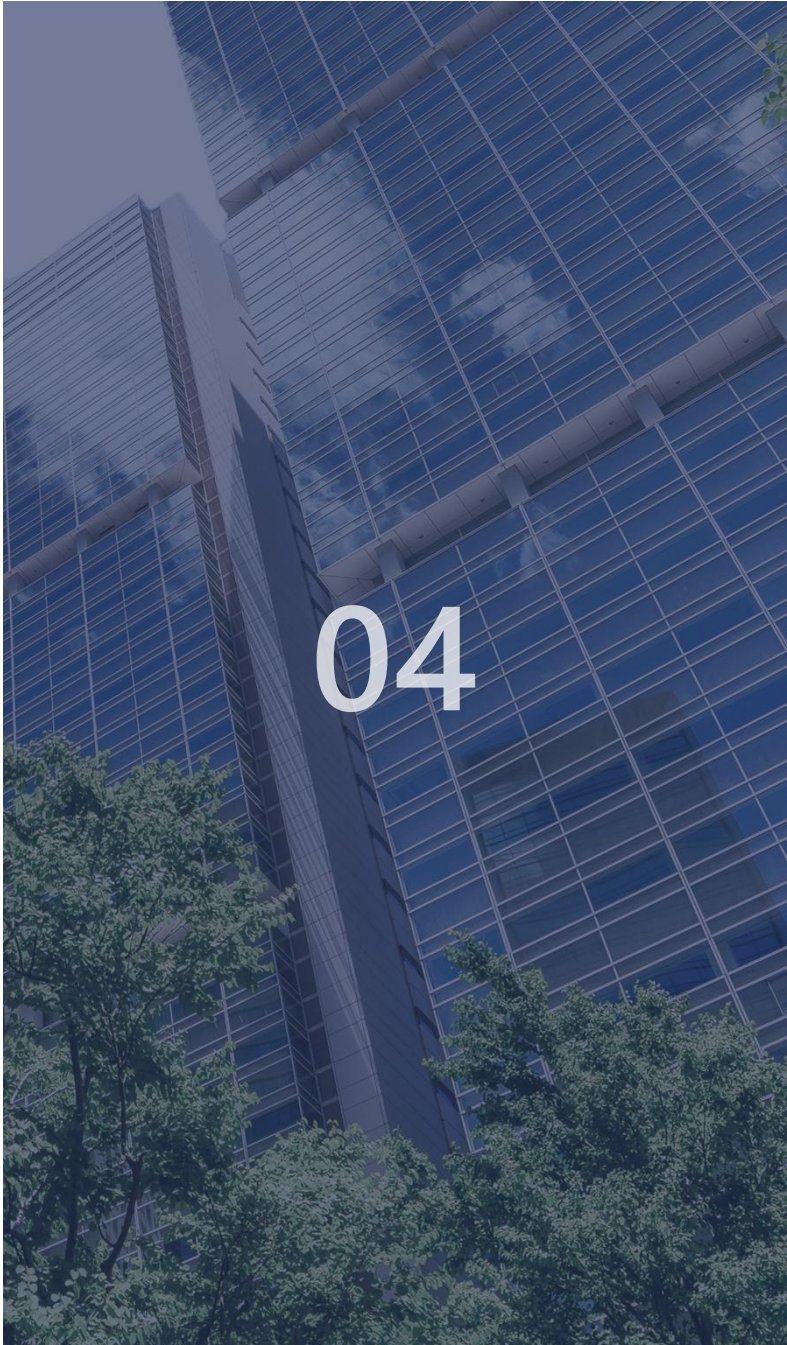
出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
 公表日：2026年3月23日

マンション賃料指数（東京都下）

東京都下のマンション賃料指数は2019年Q4に基準値に回復して以降、急激な上昇を続けている。直近の動向を見ても、すべての部屋タイプで上昇している。



出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
 公表日：2026年3月23日

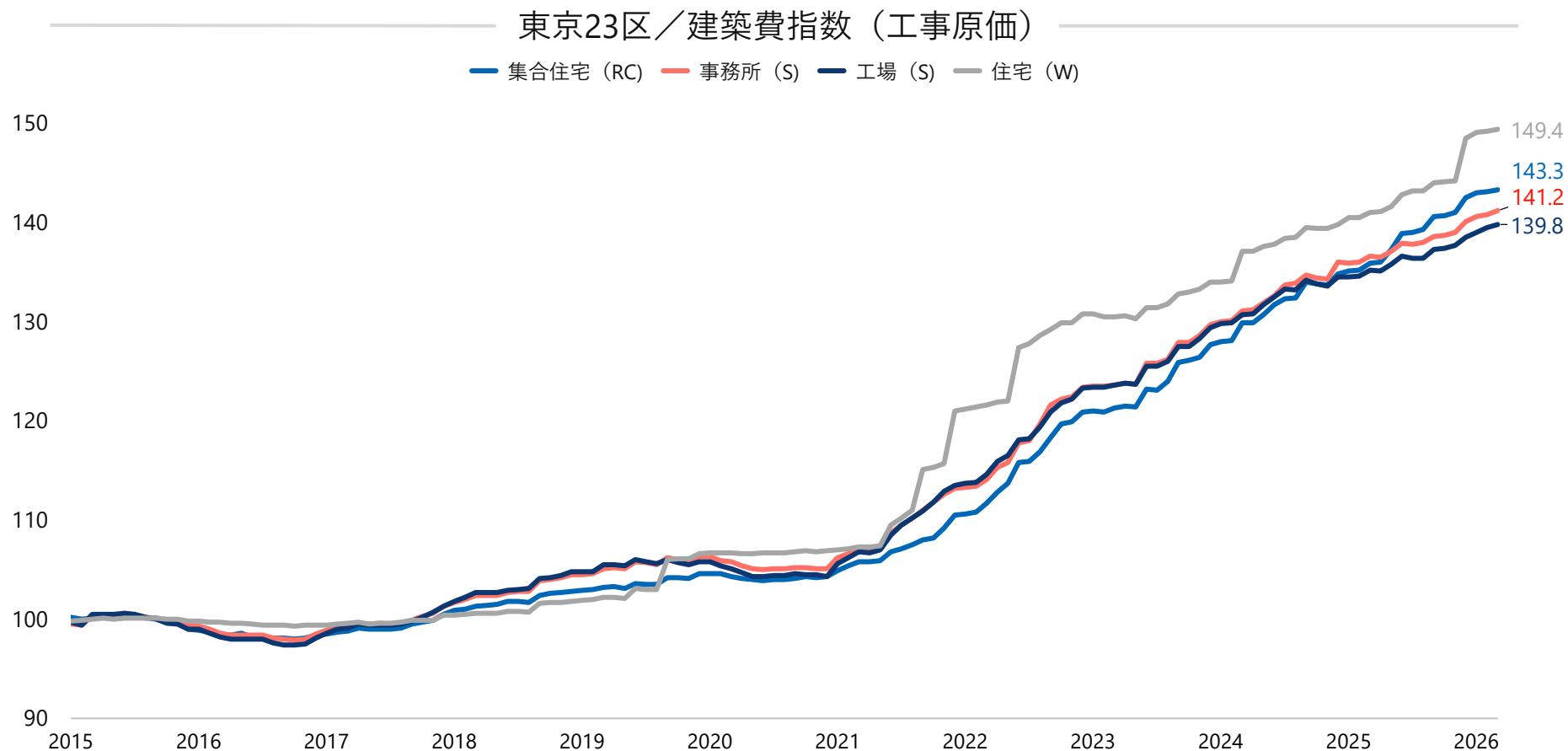


04

マクロ経済指標

建築費動向

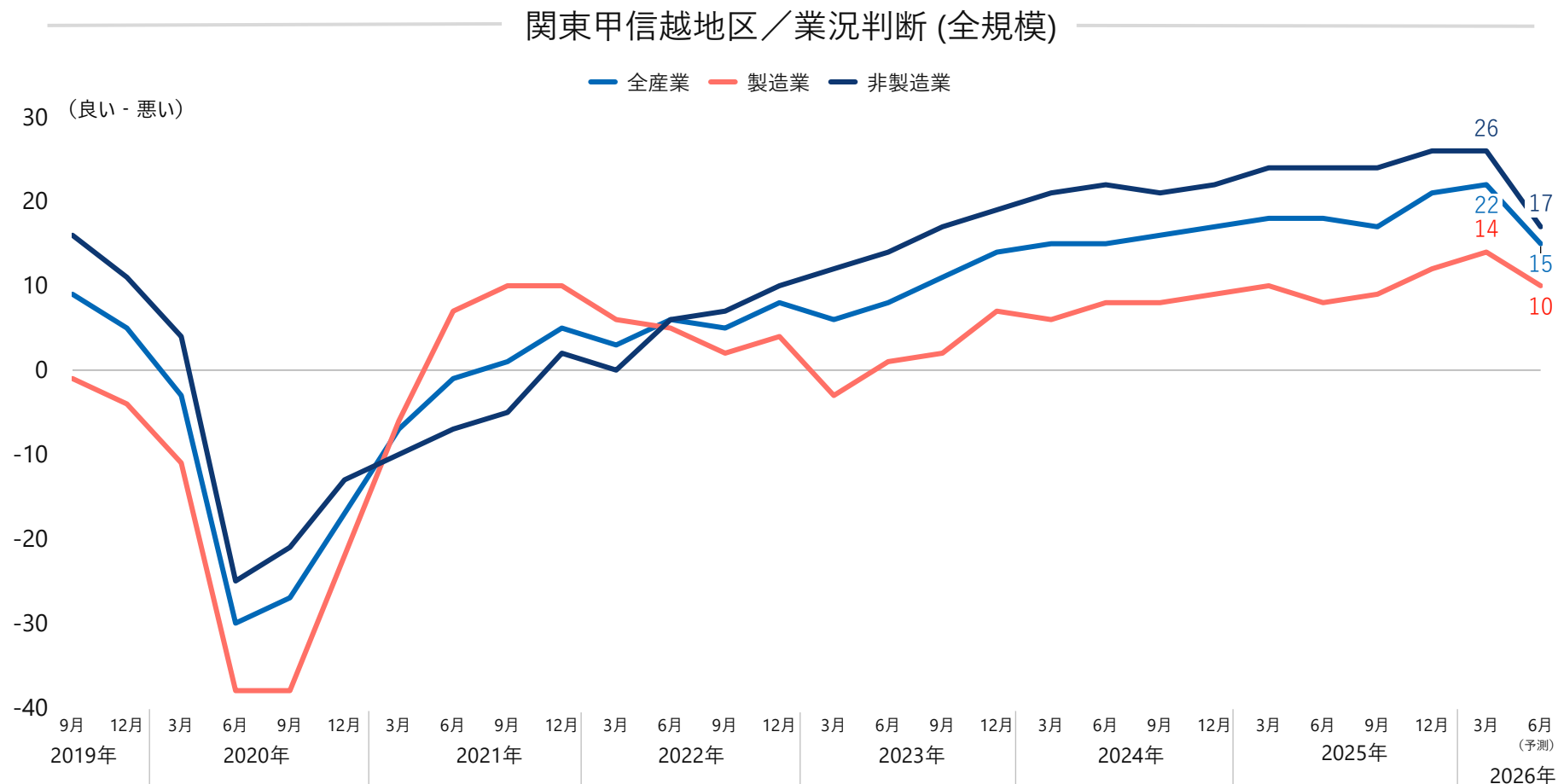
東京23区の建築費指数は2021年以降の急激な高騰を経て、直近でも最高値圏での推移が継続しているが上昇は鈍化している。



出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に当社作成
公表日：2026年6月10日

業況指数（DI値）推移

関東甲信越地区の業況指数(DI値)は2023年6月以降プラス値を推移し上昇傾向にあるが、2026年6月においては「製造業」、「非製造業」とともに下落予測となっている。

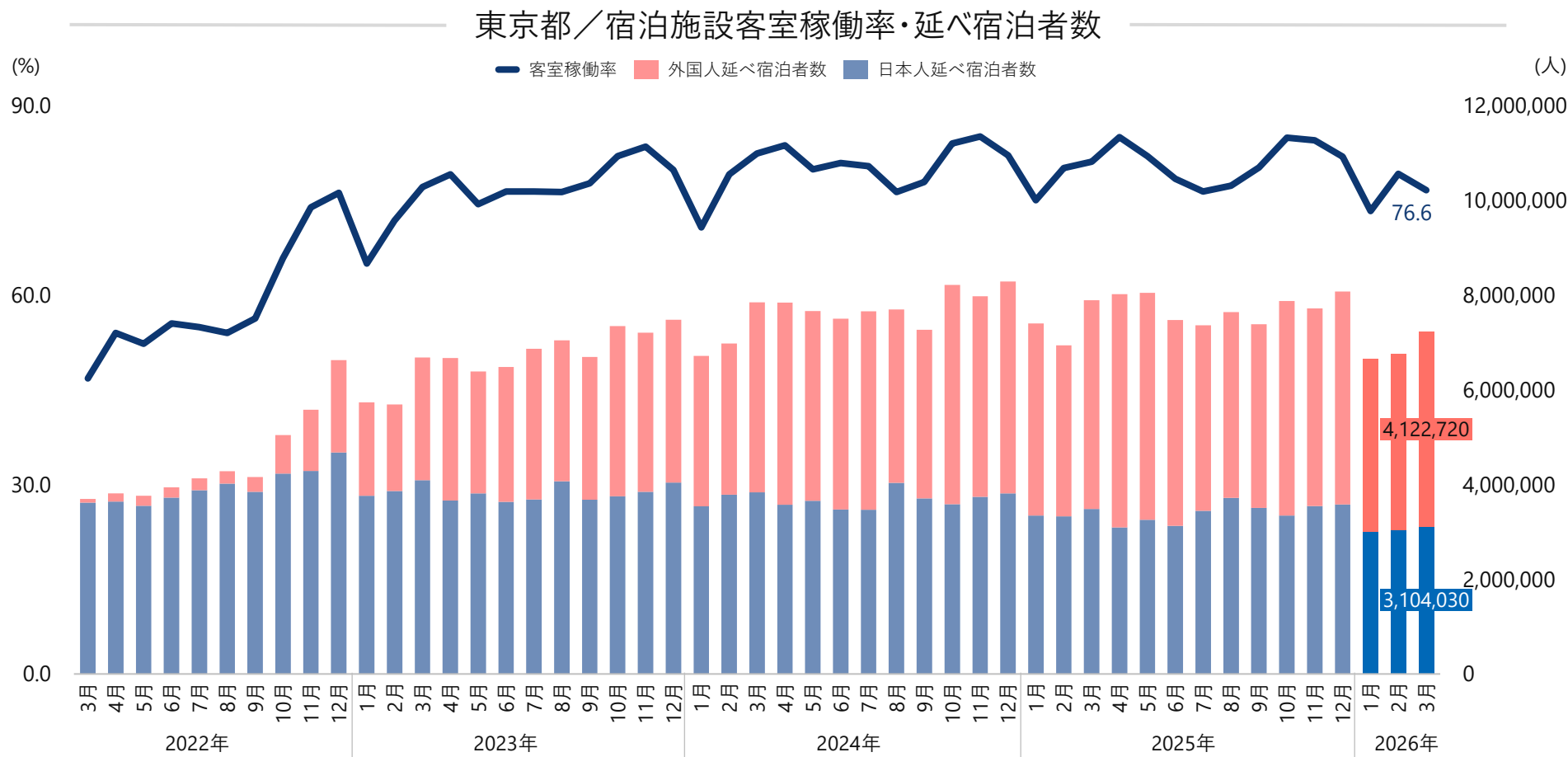


関東甲信越地区：東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県・茨城県・栃木県・群馬県・山梨県・長野県・新潟県

出所：日本銀行「短観」を基に当社作成
公表日：2026年4月6日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

東京都の延べ宿泊者数は2026年1月から増加しており、特に外国人延べ宿泊者数は2月から3月にかけて約11%増加し、日本人延べ宿泊者数を超える状況が継続している。

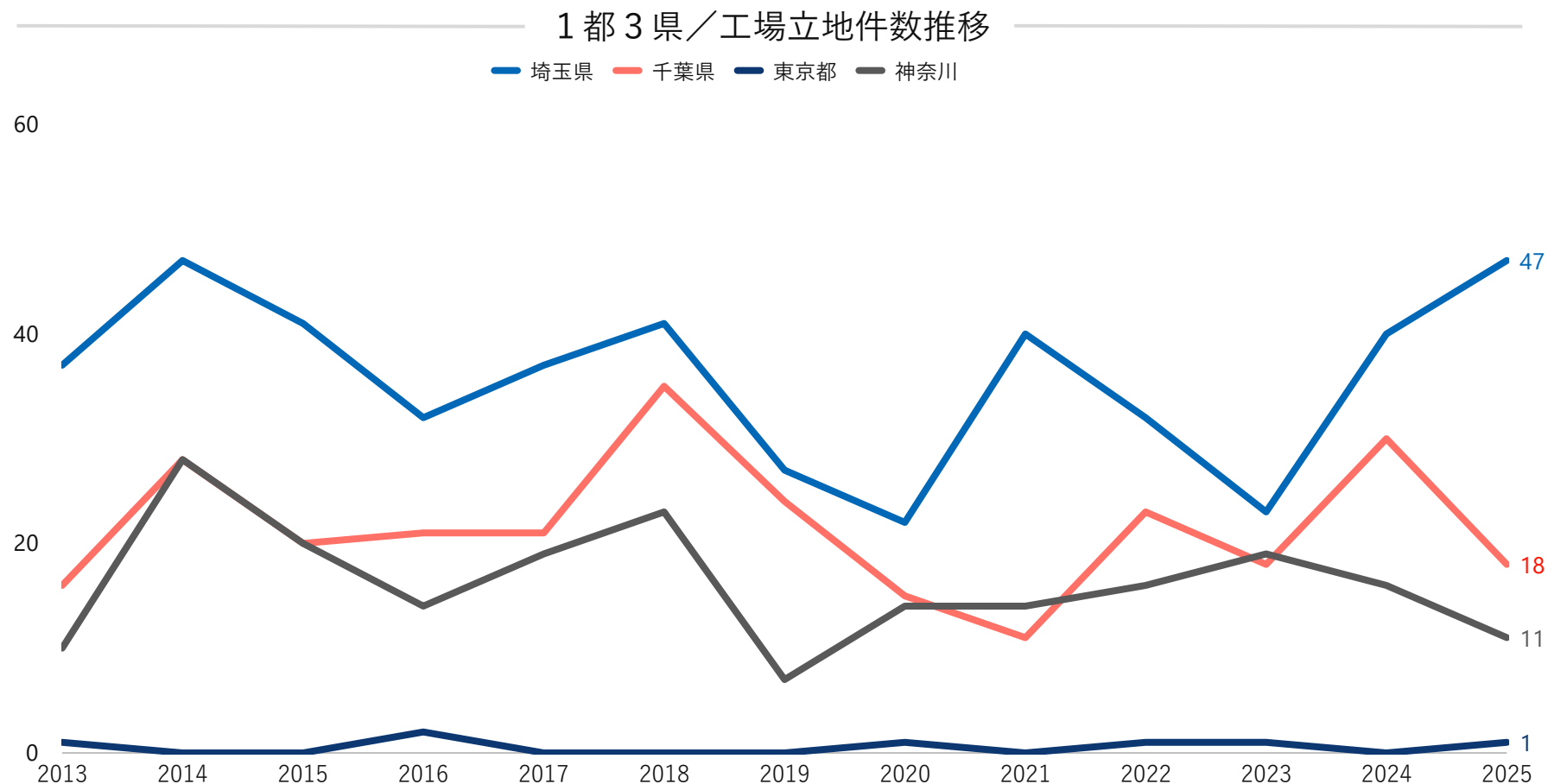


※統計精度の更なる向上を図るために見直しを行い、令和8年1月分調査から層化基準を「従業者数」から「客室数」へ変更。
そのため、対前年（同月）比、対前年（同月）差については、見直しの影響が含まれている可能性があります。

出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2026年5月29日

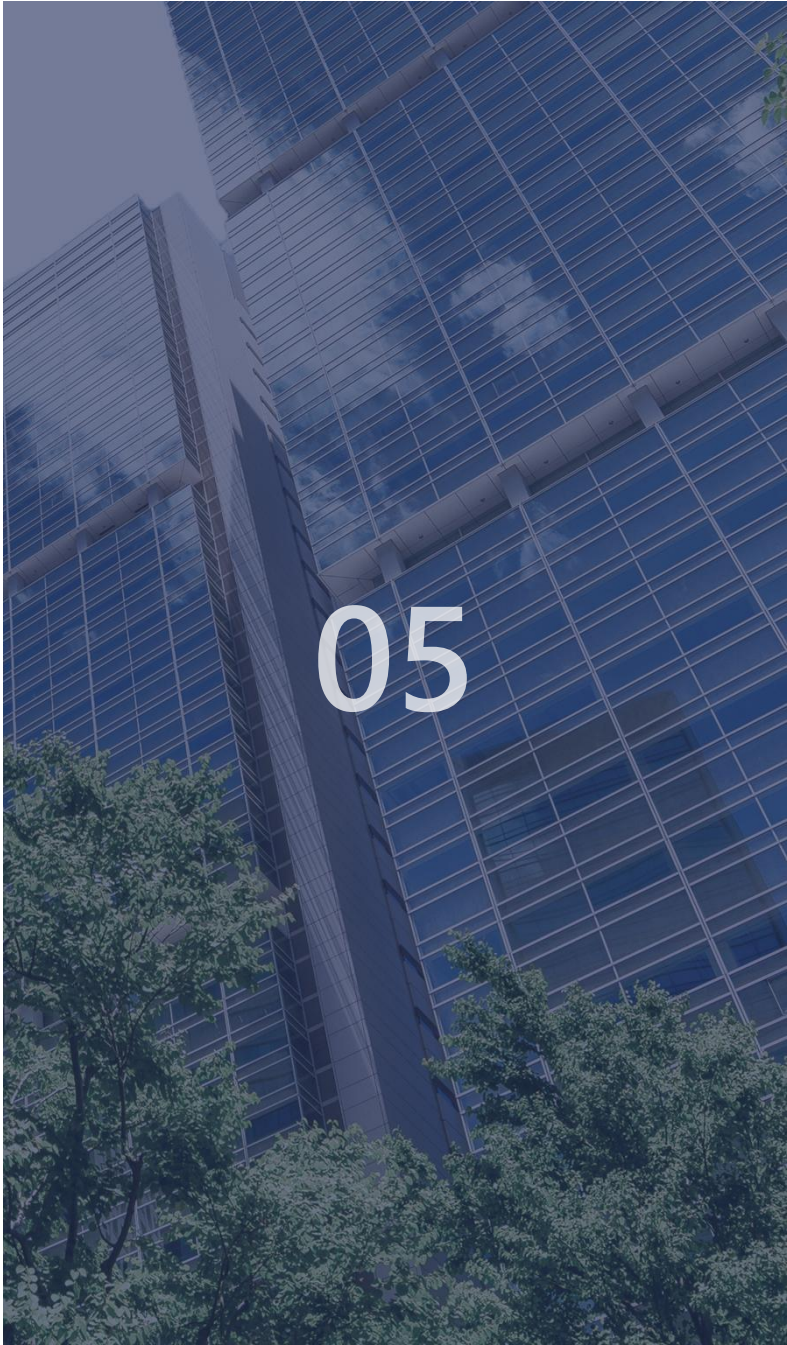
工場立地動向

1都3県の工場立地件数は埼玉県が最も多い状況が続いている。2025年において埼玉県は47件（前年比＋7件）、東京都は1件（前年比＋1件）と増加したが、千葉県、神奈川県については減少した。



（※）製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所及び太陽光発電施設を除く。）、ガス業及び熱供給業のための工場、事業場又は研究所を建設する目的をもって1,000㎡以上の用地を取得（借地を含む。）したものを対象

出所：経済産業省「工場立地動向調査」を基に当社作成
公表日：2026年6月15日

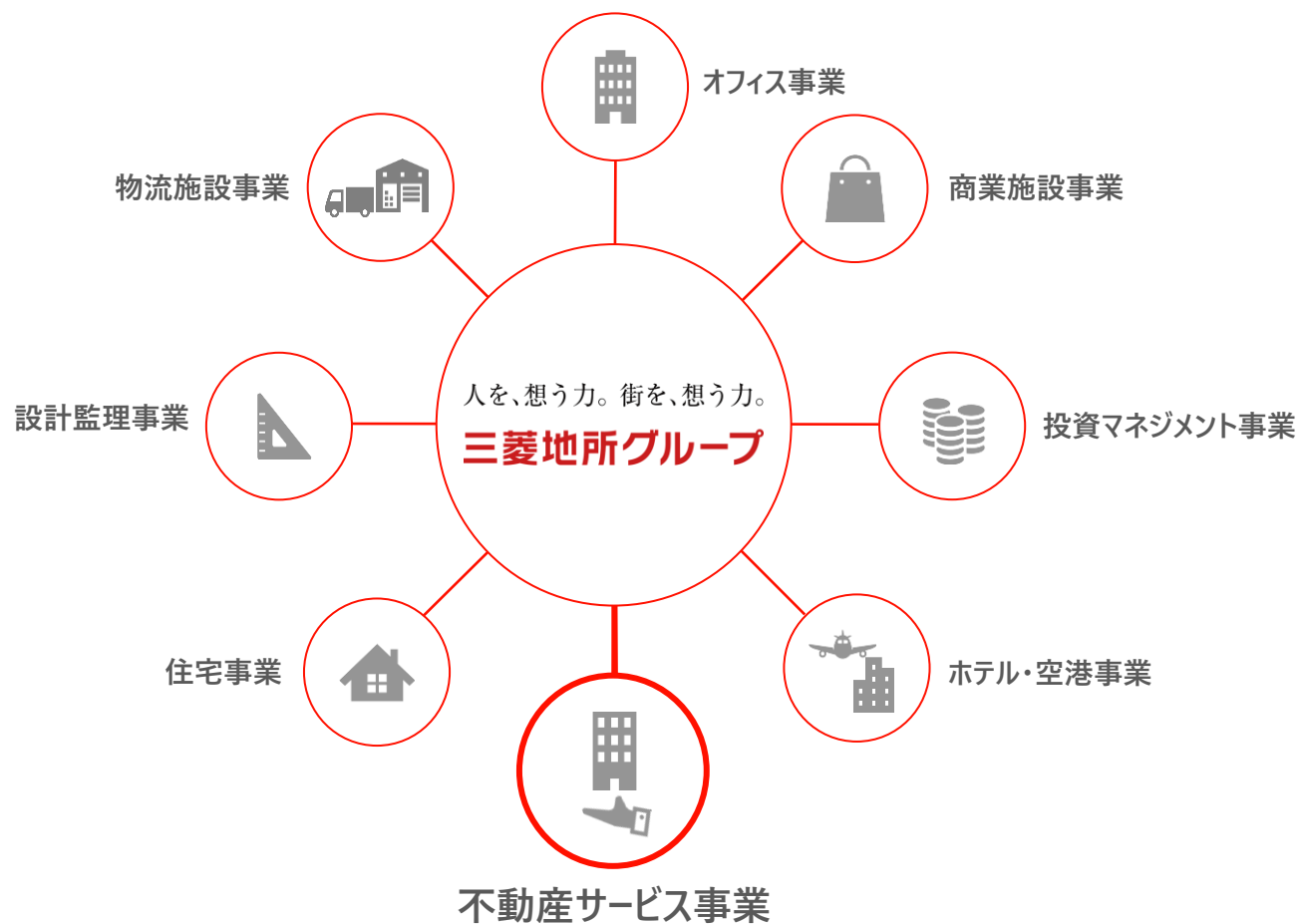


05

三菱地所リアルのご紹介

三菱地所グループのご紹介

三菱地所グループの事業領域は、不動産サービス・ビル・商業施設・住宅・ホテル・投資・設計監理など多岐にわたり、事業所においても、日本国内外に広く展開しています。



 **三菱地所リアルエステートサービス**

基本情報

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられる中でも、不動産の価値最大化や最適活用という課題を解決してきました。

企業名 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

代表者 代表取締役社長 清水 秀一

設立 1972年12月20日

資本金 24億円

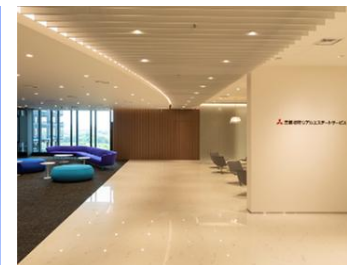
取扱高 608,217百万円（2026年3月期）

従業員数 694名（2026年4月1日現在）

本社情報 〒100-0004 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

事業内容

1. 不動産の売買、仲介及び鑑定
2. 不動産の管理、貸借及び売買の受託
3. 不動産の所有、管理及び貸借
4. 前各号に関連するプラットフォーム業務
5. 駐車場の管理及び運営
6. 駐車場の管理及び運営の受託
7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務
8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業
9. M&Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザー業務



数値で見る当社の実績

1972年の創業以来、半世紀以上にわたって不動産領域で事業を拡大し続けてきました。

主要項目の数値



取扱高 …………… **6,082** 億円

2026年3月期の取扱高は6,082億円となり、
1972年の創業以来着実に成長



クライアント数………… **14** 万以上

法人のお客様を中心に14万以上のお客様とお取引
※2026年3月末時点



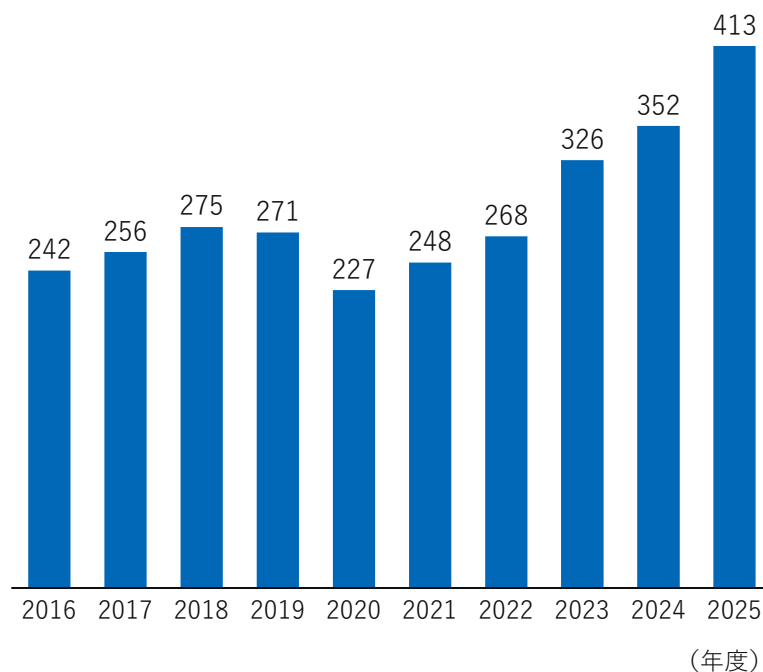
年間取扱数 …………… **87,960** 件

売買仲介受託数 : 約15,000件
マンション管理戸数 : 約11,800戸
ビル管理棟数 : 約160棟
オフィス仲介登録棟数 : 約61,000棟

※2025年度

営業収益の推移（億円）

直近10年間、コロナ禍の影響を受けつつもお客様の
事業用不動産パートナーとして、堅調に事業を拡大してきました。



提供サービス一覧

人材・ネットワーク・サービスを組み合わせ、お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。



不動産売却サポート

顧客目線の全エリア全アセット対応で豊富な法人仲介実績



不動産購入サポート

豊富な情報ストックと三菱ブランドが約束する堅実性が強み



不動産M&Aサポート

不動産価値の観点からお客様ニーズに合うM&Aをサポート



企業再生サポート

幅広い知識や専門性を併せ持つ人材でサポート



不動産投資サポート

高品質な物件情報、精緻で豊富なデータ提供により投資判断をサポート



不動産鑑定サービス

売買価格・市場賃料等のリアルな市場感を基礎とした鑑定評価



オフィス移転サポート

独自の賃貸オフィスマーケットデータによる適切なご提案



賃貸不動産経営マネジメント

収益性や安定性、不動産の価値や安心感を高めるお手伝い



ビル賃貸経営サポート

空室保証型マスターリース提供と物件計画段階からのサポート



マンション賃貸経営サポート

ボリューム・間取・収支等レジデンスの有効活用提案



CRE戦略実行サポート

不動産情報一元化による的確でタイムリーな意思決定をサポート



駐車場運営マネジメント

戦略策定から運営上の課題、管理まで幅広くサポート

不動産ソリューション

お客様の抱えている様々な経営・組織課題を複数の不動産サービスによるカスタムメイド型ソリューションにより解消、企業価値の最大化に寄与します。



拠点再編コンサルティング

課題の分析から戦略立案・実施、移転元物件の売却・有効活用、アフターフォローまで、不動産情報のご提供に留まらない課題解決を実現するコンサルティングサービス



不動産バリューアップ コンサルティング

物件課題、ポテンシャルや顧客ニーズを的確に捉えた市場調査・商品企画が強み
リーシング、管理運営までワンストップのサービスで資産価値の最大化を実現



CRE戦略策定・実行マネジメント

“CRE@M”で一元化した物件情報を分析し経営課題解消に繋がるCRE戦略を策定
個別施策の円滑な実行を実現するプロジェクトマネジメントを提供



不動産賃貸事業立上げ支援

お客様のビジネスを下支えする新規事業としての「不動産賃貸事業」という選択肢
必要なリソースを迅速にご提供することで、早期の事業立上げを低負荷で実現



ワークプレイス最適化サポート

「働き方改革」、「ニューノーマル」や「SDGs」への対応など、
お客様のオフィス課題を深掘りし、時代に則す理想のオフィスへの最適解を提案



不動産財務マネジメント

資産オフバランス、損益コントロールやキャッシュフロー確保など、
お客様の経営計画に即した財務面の効果・メリットを実現するマネジメントを提供

お問い合わせ

当社のホームページでは、不動産に関連する情報を積極的に配信しております。ぜひ情報収集にお役立てください。

[ホームページを見る](#)



不動産に関するお問い合わせ



相談する



実際の売却の流れを知りたい



事例を見る



他のサービス情報が知りたい

[お役立ち情報を見る](#)

本資料に関する留意事項

【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されています。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。
- ◆ 本資料に使用しているデータは、発行月前月20日締めのものを使用しています。
- ◆ 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、弊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。

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

マーケティング部

03-3510-8037（代）



不動産の売却・購入等のお問い合わせ

<https://www.mecyes.co.jp/contact/brokerage>

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**