エリアマーケットレポート

東京

～2026年10月～



三菱地所リアルエステートサービス

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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.16

04 マクロ経済指標 P.22

05 三菱地所リアルのご紹介 P.27

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

01 市場サマリ

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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にある。2026年の対前年変動率は、商業地が+13.6%、住宅地が+13.0%となり、前年の上昇率（それぞれ+12.8%、+12.0%）をさらに上回る大きな上昇幅を記録している。 ● 東京都の投資家期待利回りは各アセットとも緩やかな低下傾向が続いており、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区における大型オフィス潜在空室率は、2023年以降低下傾向が続いており、2026年8月時点では2.23%となった。特に千代田区は1.12%、渋谷区は1.11%となっている。また、大型オフィスの平均募集賃料は全体として上昇傾向が続いており、2026年8月時点では33,038円/坪となった。 ● 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であり、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区の建築費指数は全用途で上昇傾向が続いている。用途別では住宅(W)が151.6と最も高く、次いで集合住宅(RC)が145.6、事務所(S)が143.8となっている。 ● 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。

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

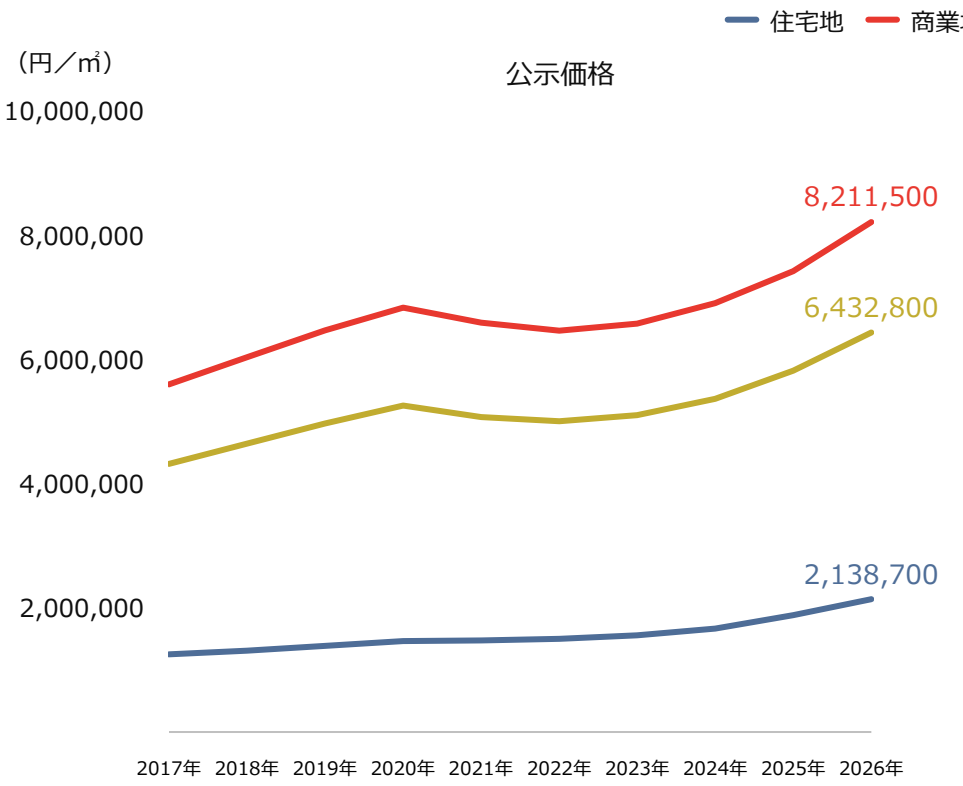
02 不動産売買マーケット

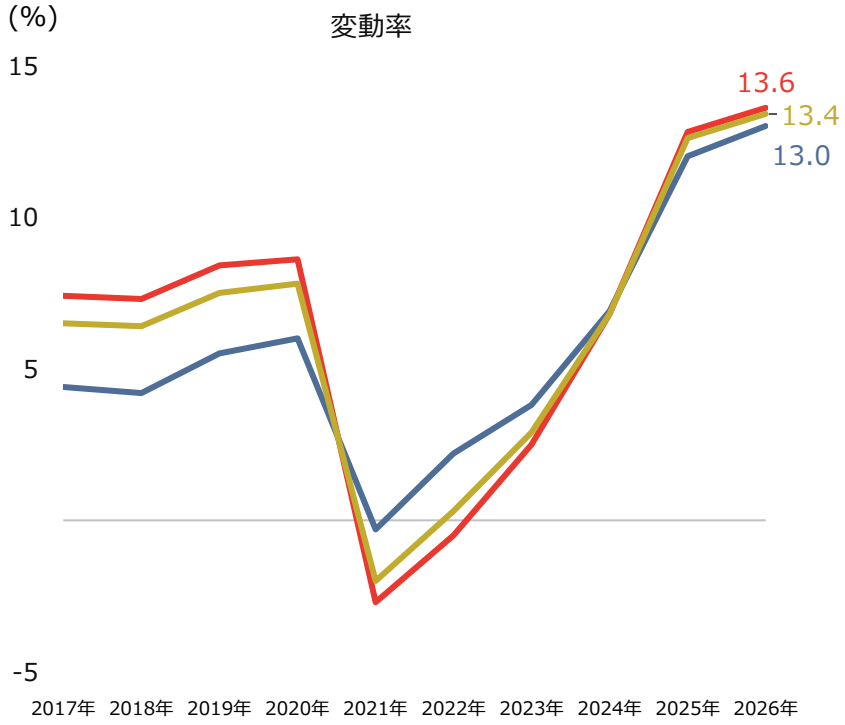
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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にある。2026年の対前年変動率は、商業地が+13.6%、住宅地が+13.0%となり、前年の上昇率（それぞれ+12.8%、+12.0%）をさらに上回る大きな上昇幅を記録している。

都心5区 / 用途別公示価格推移





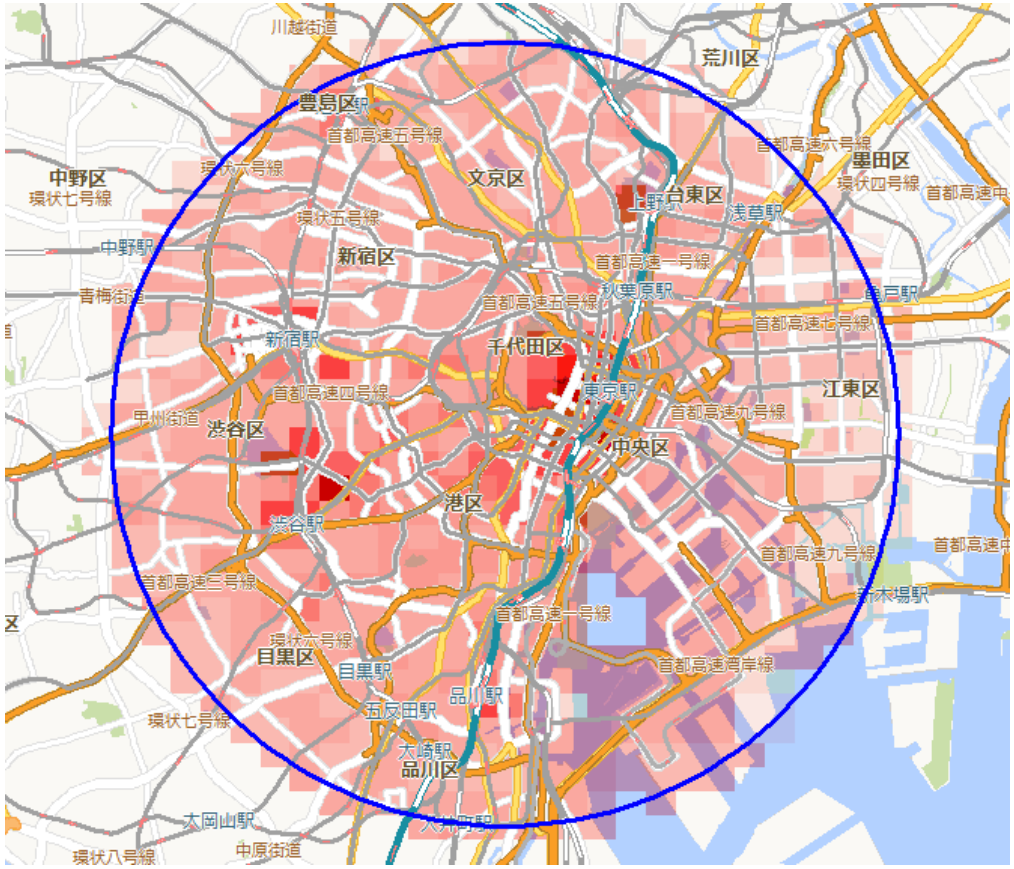
※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
※「変動率」：前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率
（百分率で表し小数第2位を四捨五入し第1位まで求めたもの）
の合計を当該地点数で除して求めたもの（四捨五入について同左）

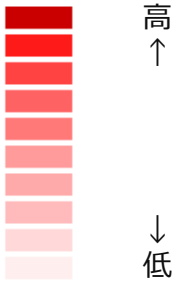
出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2026年3月18日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

地価分布図





（※）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。

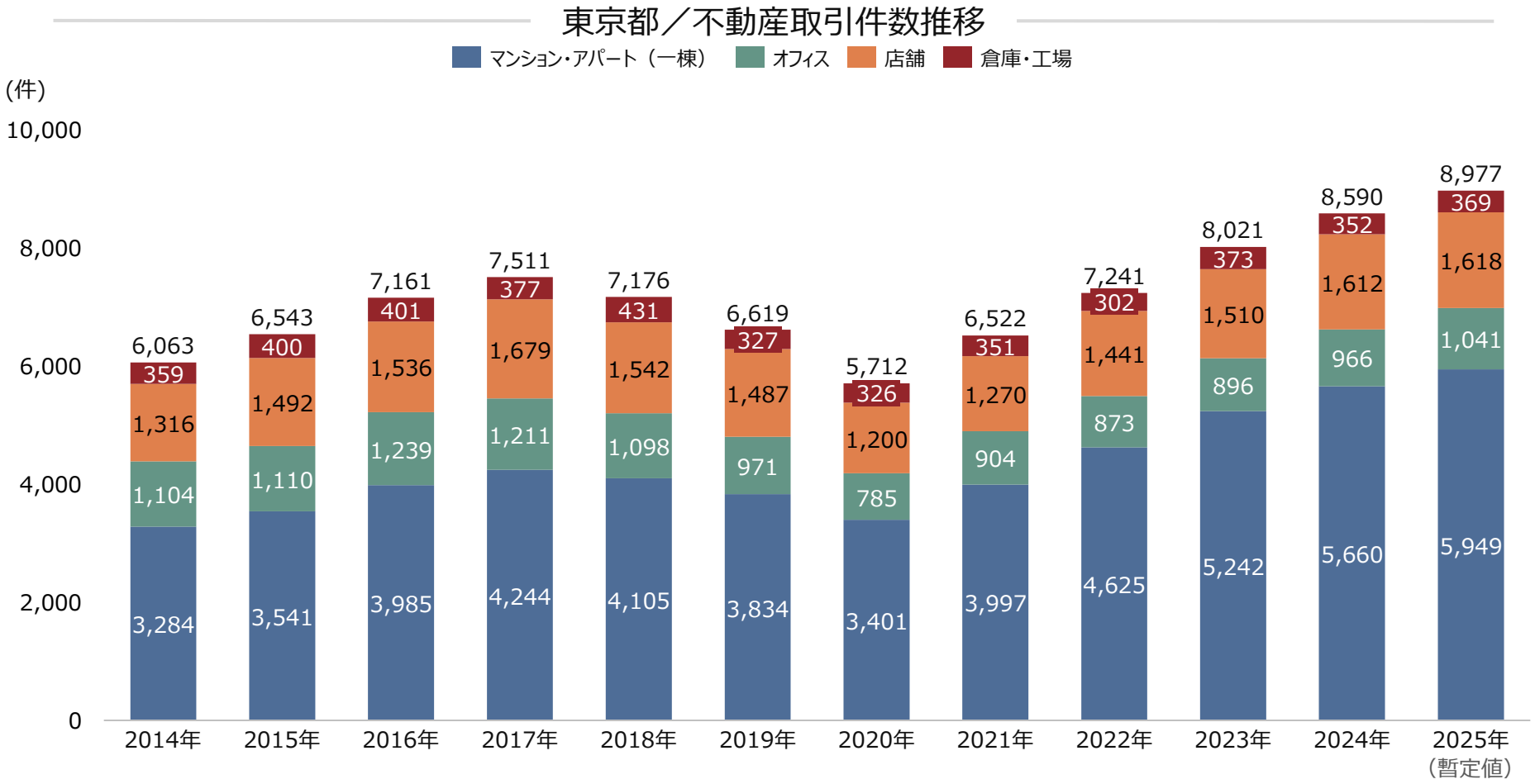
（※）データ概要：技研商事インターナショナルにて、国土交通省が公表する地価公示（約2万6千地点 ）及び都道府県地価調査（約2万1千地点 ）を基に、平滑化手法を用いて小地域ごとの各年の平均地価を推計したデータ。

技研商事インターナショナル株式会社「MarketAnalyzer™5」で作成

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

不動産取引件数推移

2025年の東京都における不動産取引件数は8,977件（暫定値）と過去最高を更新し、2020年以降の拡大傾向が継続している。特にマンション・アパート（一棟）とオフィスにおいて、取引件数が増加した。



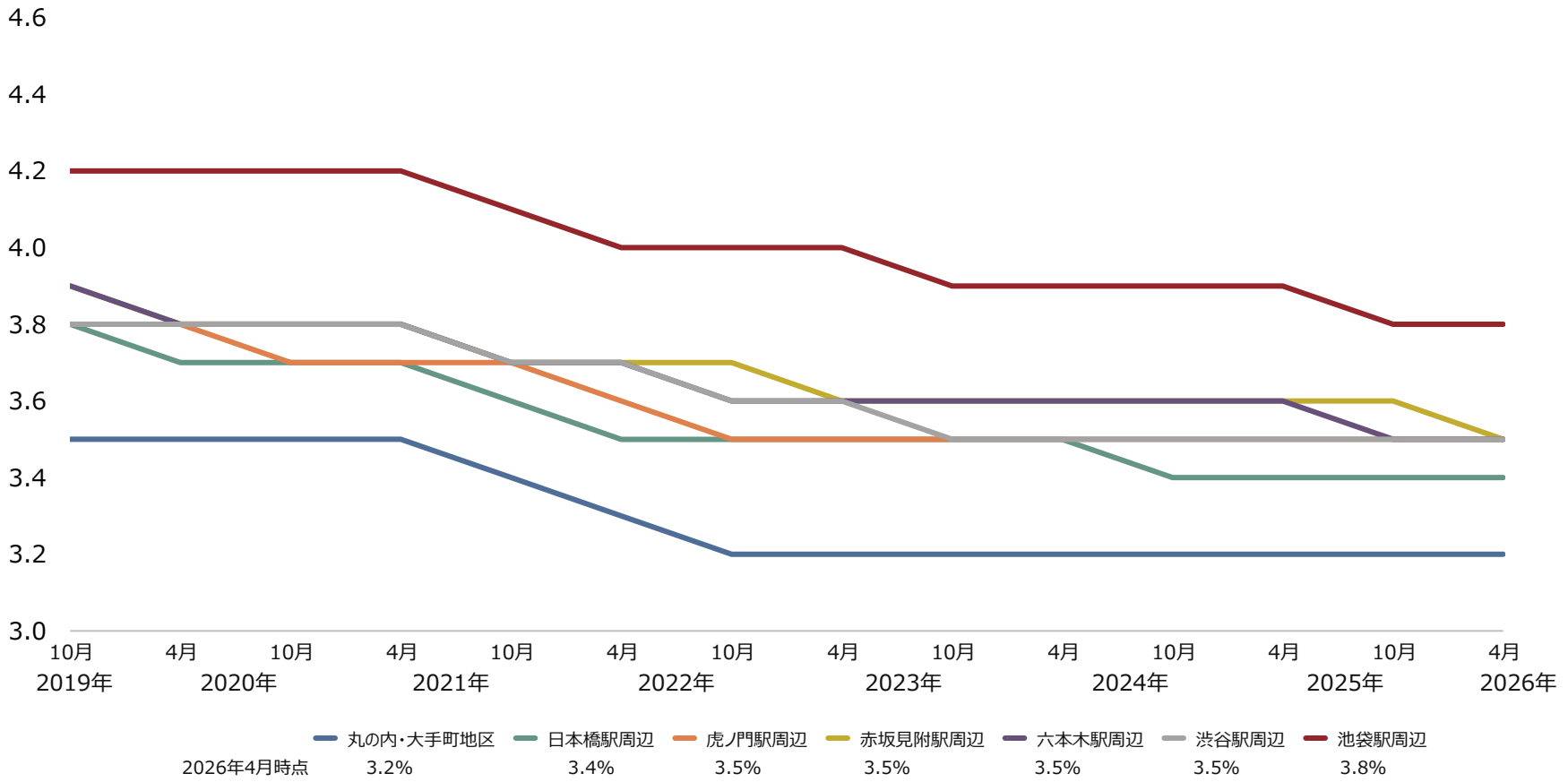
出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に当社作成
公表日：2026年6月30日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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。

オフィス／エリア別期待利回り（NOIベース）推移



Aクラスビル：その地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビルを指す。標準的なAクラスビルは、機関投資家の中長期保有の「適格物件」として、一般的に認められている。

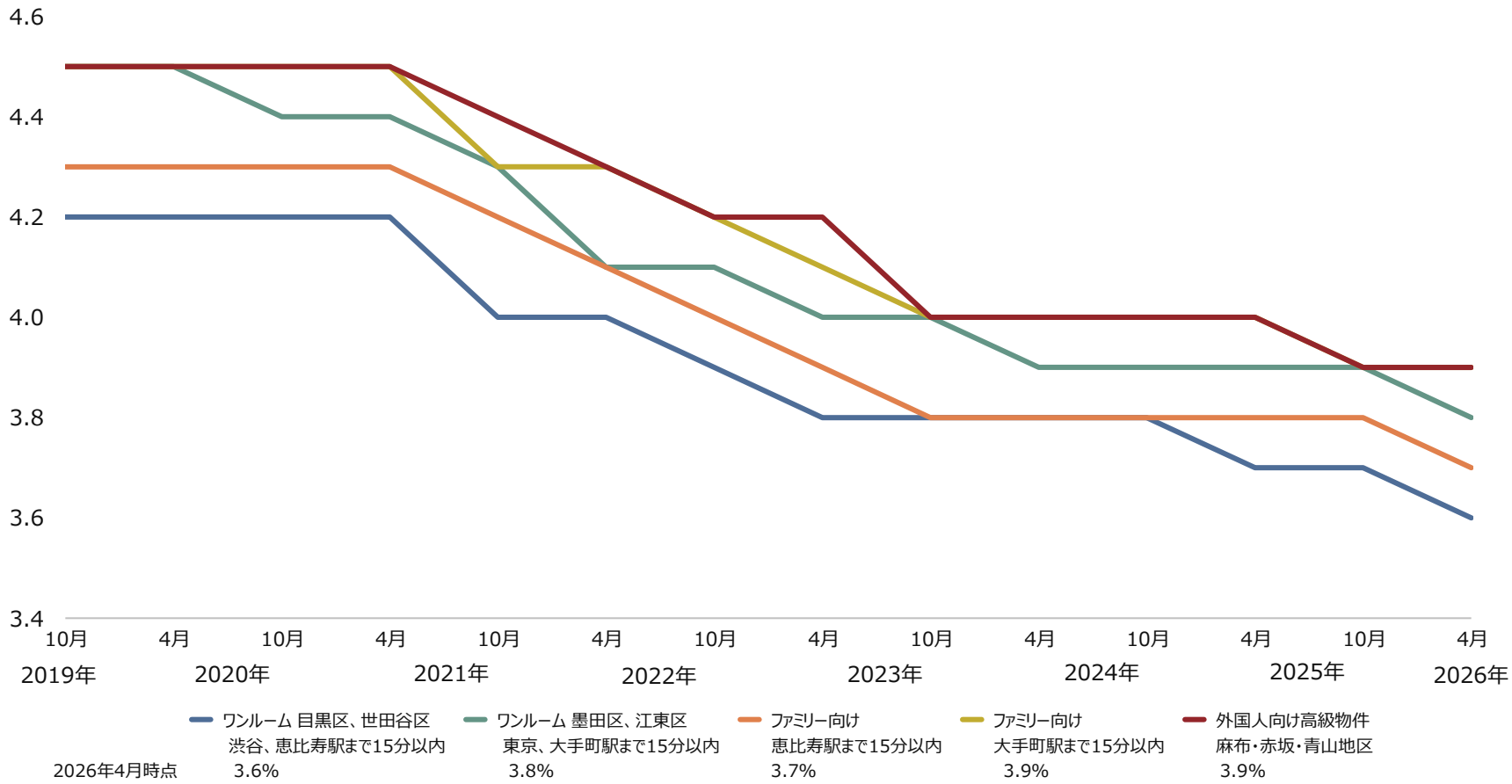
出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2026年5月27日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

期待利回り推移

東京都の住宅投資家期待利回りは2023年後半以降、緩やかな低下傾向で推移しており、直近では「外国人向け高級物件」を除く全タイプにおいて低下した。

住宅／エリア別期待利回り（NOIベース）推移

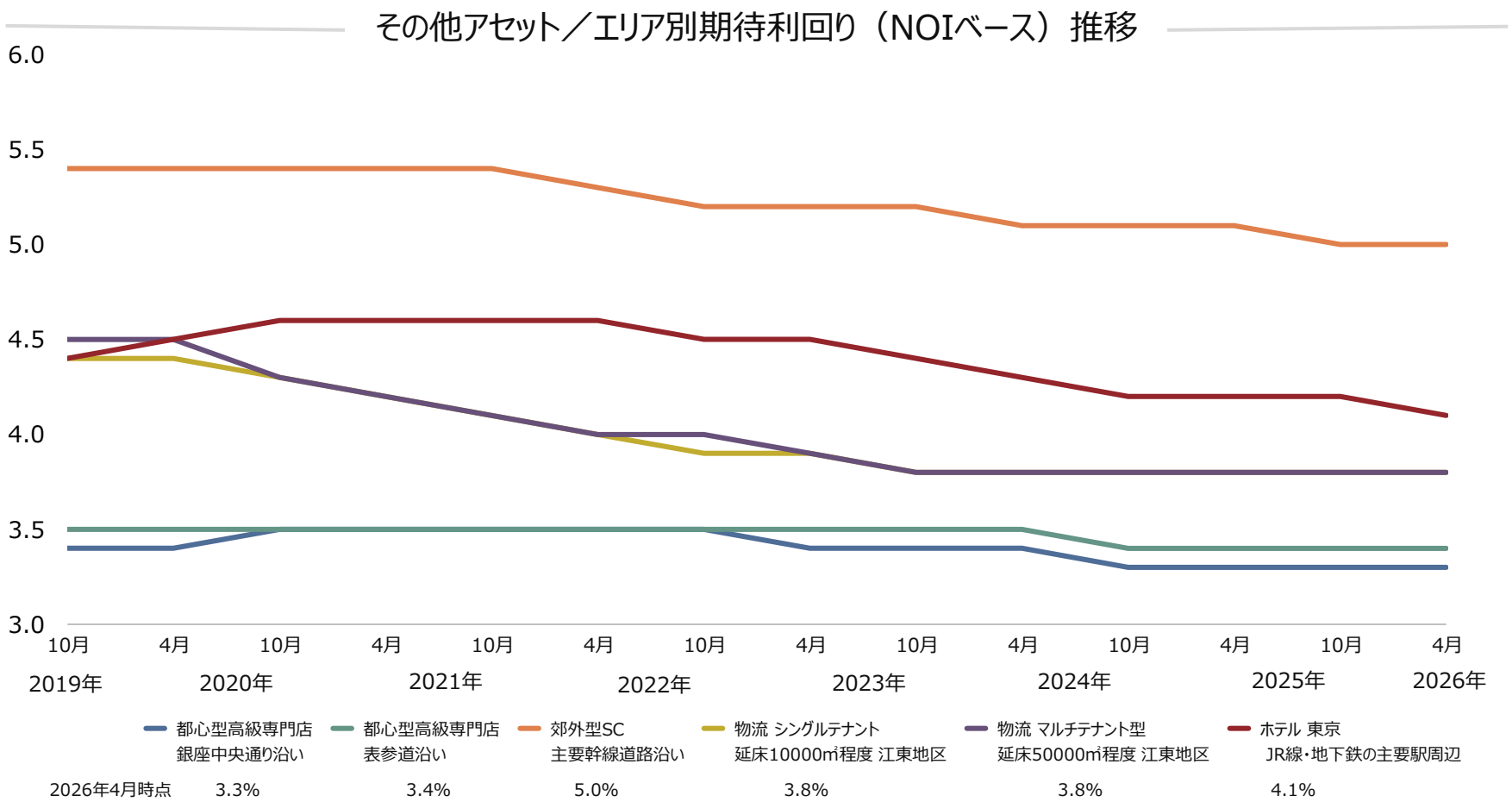


出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2026年5月27日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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年以降緩やかな低下傾向にある。直近ではホテルで利回りの低下がみられた一方、その他のアセットは概ね横ばいで推移している。



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

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

東京都心エリア大型不動産取引事例

取引時期（契約）	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8月	豊洲プライムスクエア	江東区豊洲	オフィス	2010年	約12,626坪	29,400	3.7 ※鑑定NOI	国内投資法人
2026年8月	WORK VILLA MYJ kanda	千代田区神田小川町	オフィス	2025年	約1,229坪	8,400	3.9 ※鑑定NOI	国内投資法人
2026年6月	アルファコート葛西	江戸川区中葛西	住宅	2026年	約395坪	1,233	-	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 還元利回り	国内事業法人
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8月	ベストウェスタンホテルフィーノ 東京赤坂	港区赤坂	ホテル	2020年	約721坪	8,700	4.4 ※鑑定NOI	国内投資法人

※抽出条件：2026年4月～2026年8月に取引された取引額5億円以上、東京23区のオフィス、賃貸住宅、ホテル

出所：estie不動産情報ポータルを基に当社作成

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

【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）	売主属性	買主属性
2026年3月	港区浜松町	ビル	1952年12月	900	一般法人	不動産関係
2026年4月	北区上十条	ビル	1989年3月	756	一般法人	不動産関係
2026年5月	港区赤坂	ビル	1983年6月	791	不動産関係	一般法人
2026年8月	港区六本木	ビル	1989年8月	2,870	不動産関係	一般法人
2026年3月	新宿区中落合	マンション	1985年4月	568	一般法人	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	不動産関係	不動産関係
2026年5月	大田区久が原	マンション	2026年6月	626	不動産関係	不動産関係
2026年6月	港区三田	マンション	2000年1月	1,800	一般法人	不動産関係
2026年6月	渋谷区代々木	マンション	2006年10月	900	一般法人	不動産関係
2026年5月	渋谷区千駄ヶ谷	学校	2002年12月	1,350	一般法人	不動産関係
2026年5月	港区芝浦	更地	-	1,100	不動産関係	不動産関係
2026年7月	文京区千石	更地	-	1,020	不動産関係	不動産関係
2026年7月	文京区本駒込	更地	-	570	不動産関係	不動産関係
2026年5月	中央区日本橋人形町	店舗（区分）	2005年10月	527	不動産関係	不動産関係

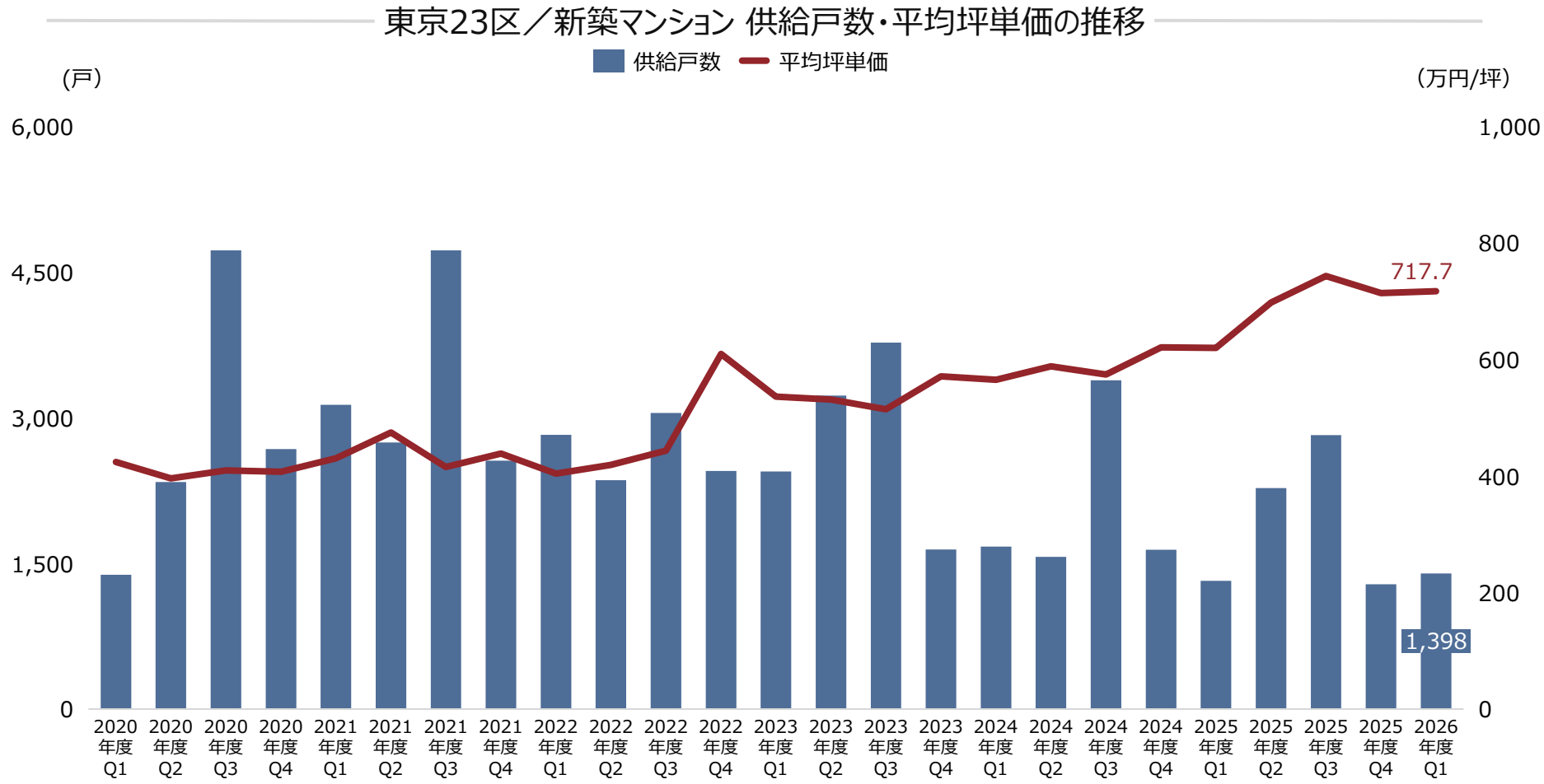
出所：当社取引事例より一部抜粋

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

新築マンション 供給戸数・平均坪単価の推移

2026年度第1四半期の東京23区における新築マンション供給戸数は1,398戸であった。平均坪単価は高水準で推移しており、2026年度第1四半期の平均は717.7万円/坪となった。



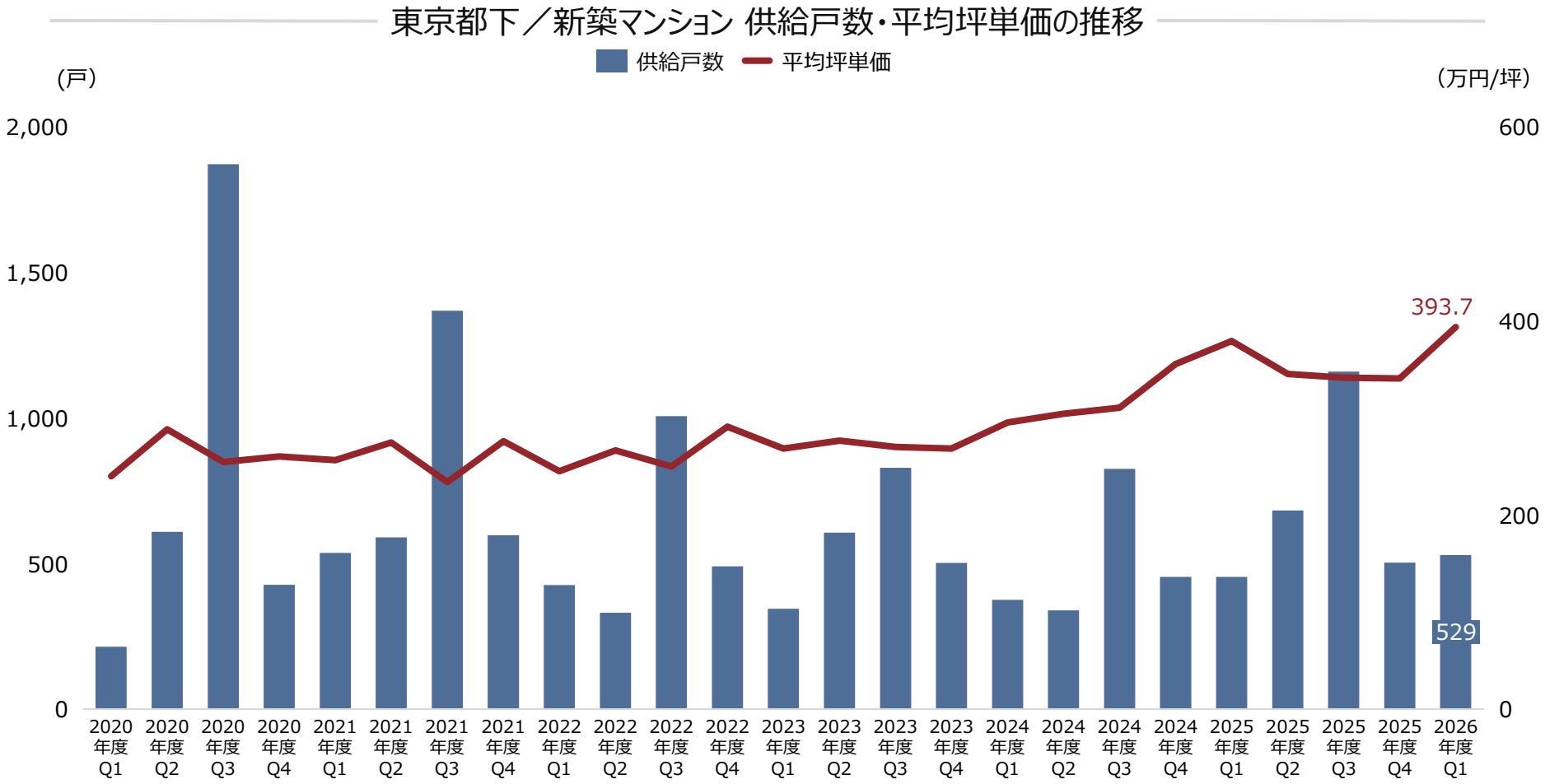
※各年度は4月～翌年3月として集計しています。
※供給戸数は対象期間の合計、平均坪単価は㎡単価から算出した坪単価の3ケ月平均としています。

出所：株式会社不動産経済研究所「マンション市場動向」を基に当社作成

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

新築マンション 供給戸数・平均坪単価の推移

2026年度第１四半期の東京都下における新築マンション供給戸数は529戸であった。平均坪単価は2025年度第1四半期以降低下傾向にあったものの、2026年度第1四半期の平均は393.7万円/坪（前回比＋約15.6%）と大幅に上昇した。



※各年度は4月～翌年3月として集計しています。
※供給戸数は対象期間の合計、平均坪単価は㎡単価から算出した坪単価の3ケ月平均としています。

出所：株式会社不動産経済研究所「マンション市場動向」を基に当社作成

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

03

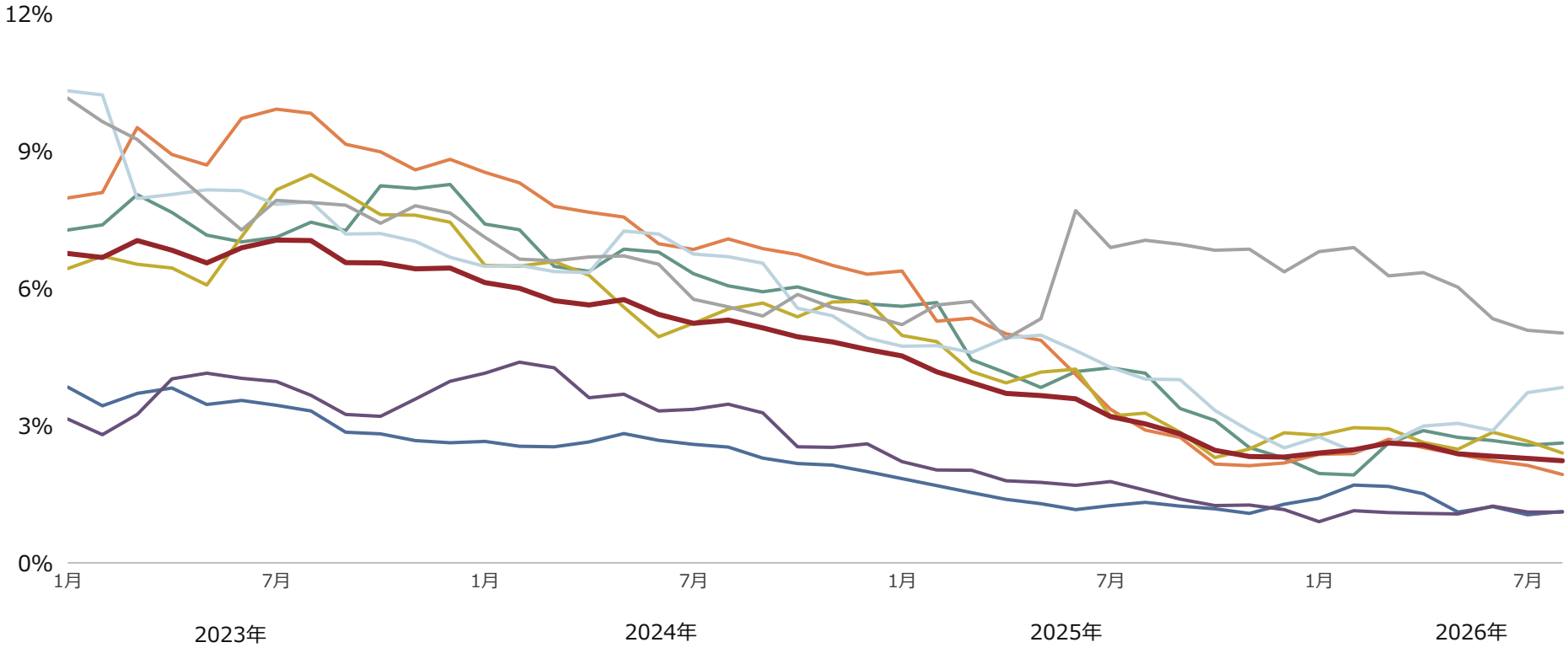
不動産賃貸マーケット

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

オフィス潜在空室率推移

東京主要7区における大型オフィス潜在空室率は、2023年以降低下傾向が続いており、2026年8月時点では2.23%となった。エリア別に見ても全体的に低い水準で推移しており、特に千代田区は1.12%、渋谷区は1.11%であった。

東京主要7区／潜在空室率推移



	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	品川区	江東区	主要7区
2026年8月末時点	1.12%	2.62%	1.93%	2.40%	1.11%	3.83%	5.02%	2.23%

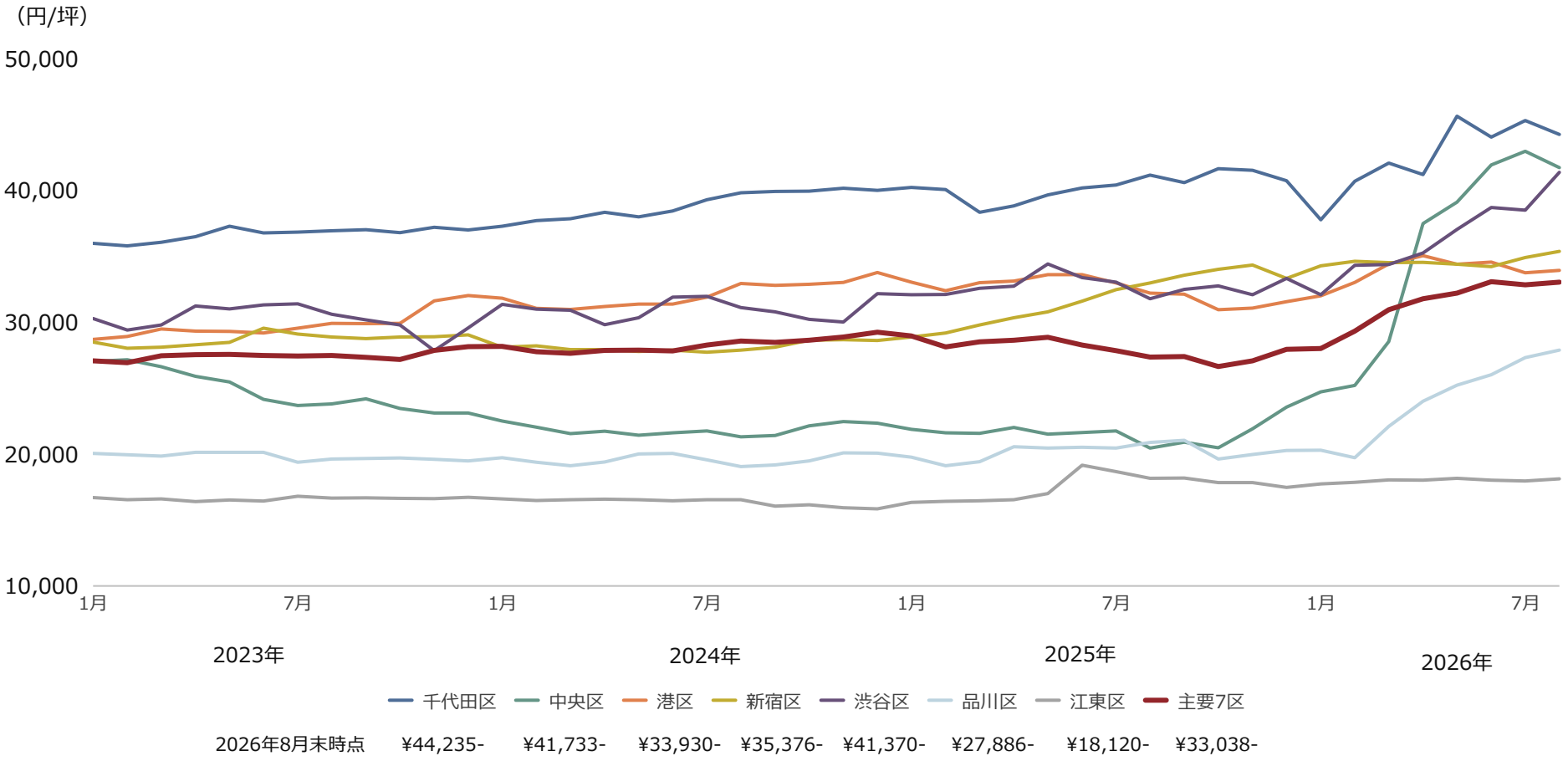
出所：当社データ

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

オフィス平均募集賃料推移

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続いており、2026年8月時点では33,038円/坪となった。エリア別では千代田区が最も高く、中央区と渋谷区も坪あたり4万円を超す高い水準となった。

東京主要7区／オフィス平均募集賃料推移



	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	品川区	江東区	主要7区
2026年8月末時点	¥44,235-	¥41,733-	¥33,930-	¥35,376-	¥41,370-	¥27,886-	¥18,120-	¥33,038-

出所：当社データ

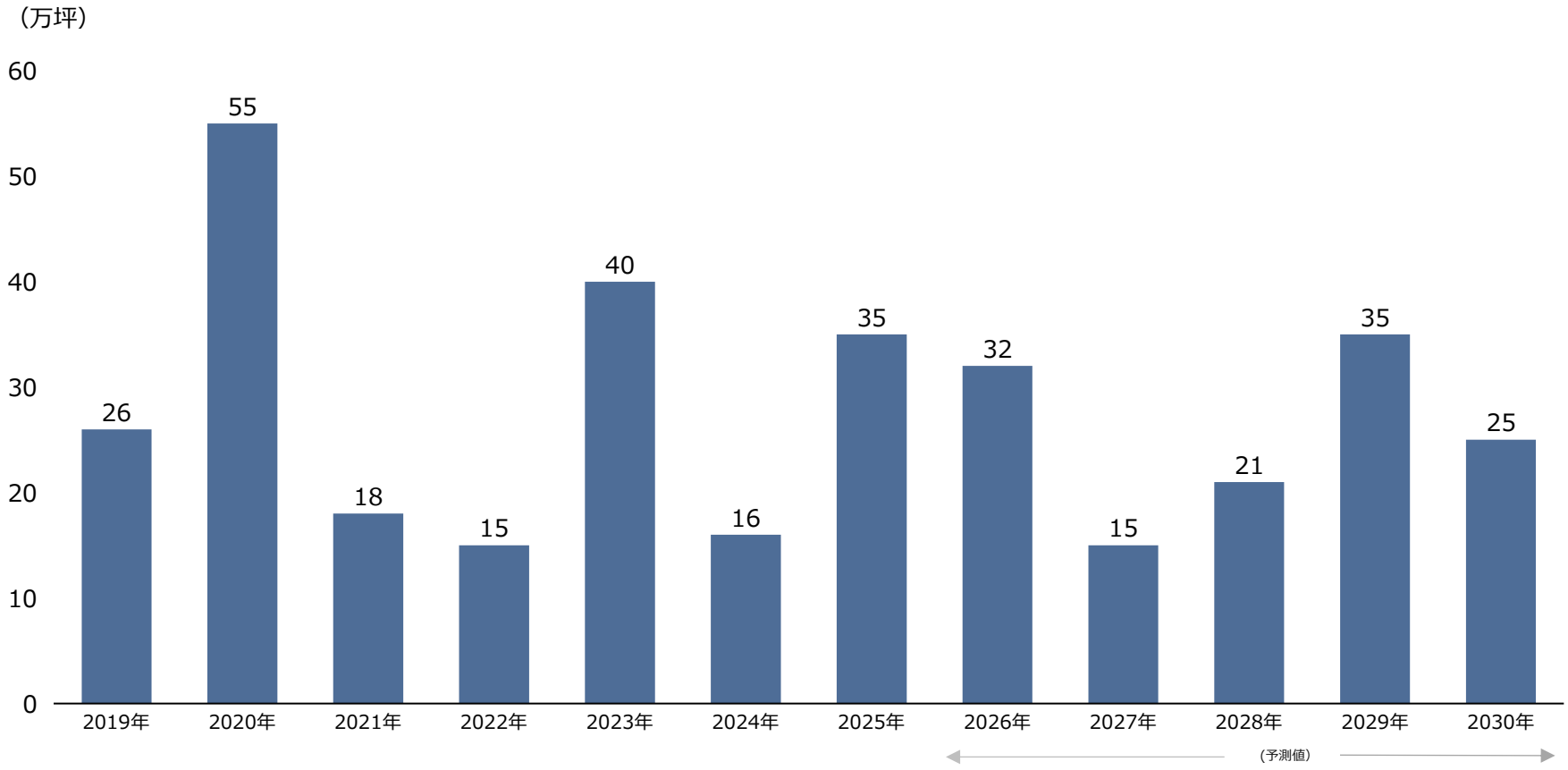
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

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。

東京23区／大型オフィス新規供給量



※抽出条件：延床面積10,000㎡以上

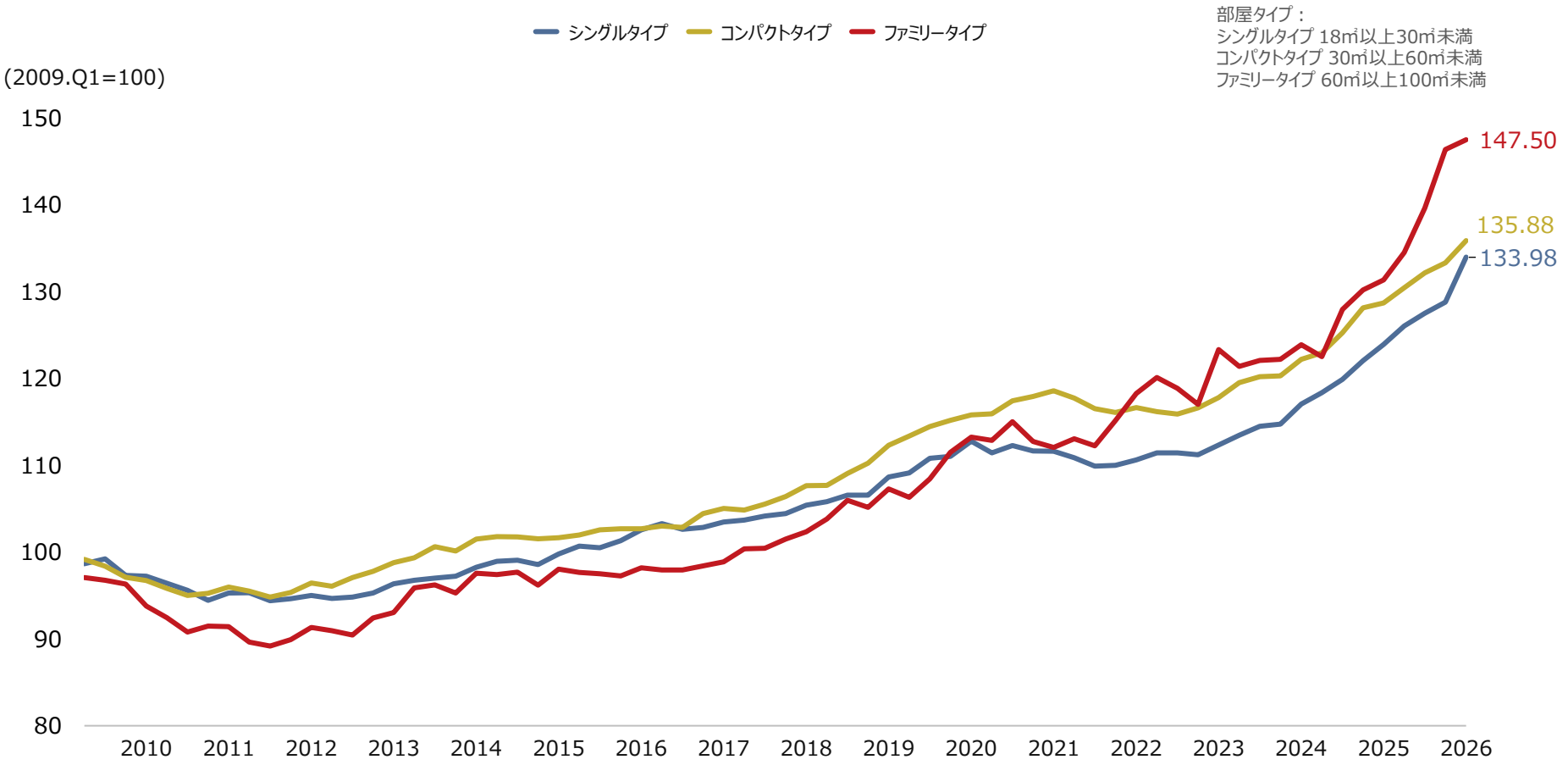
出所：当社調べ

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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すべてのタイプで上昇傾向が続いている。タイプ別にみると、ファミリータイプの上昇が特に大きく、2026年第1四半期は147.50とすべてのタイプの中で最も高い水準となった。

東京23区／マンション賃料インデックス

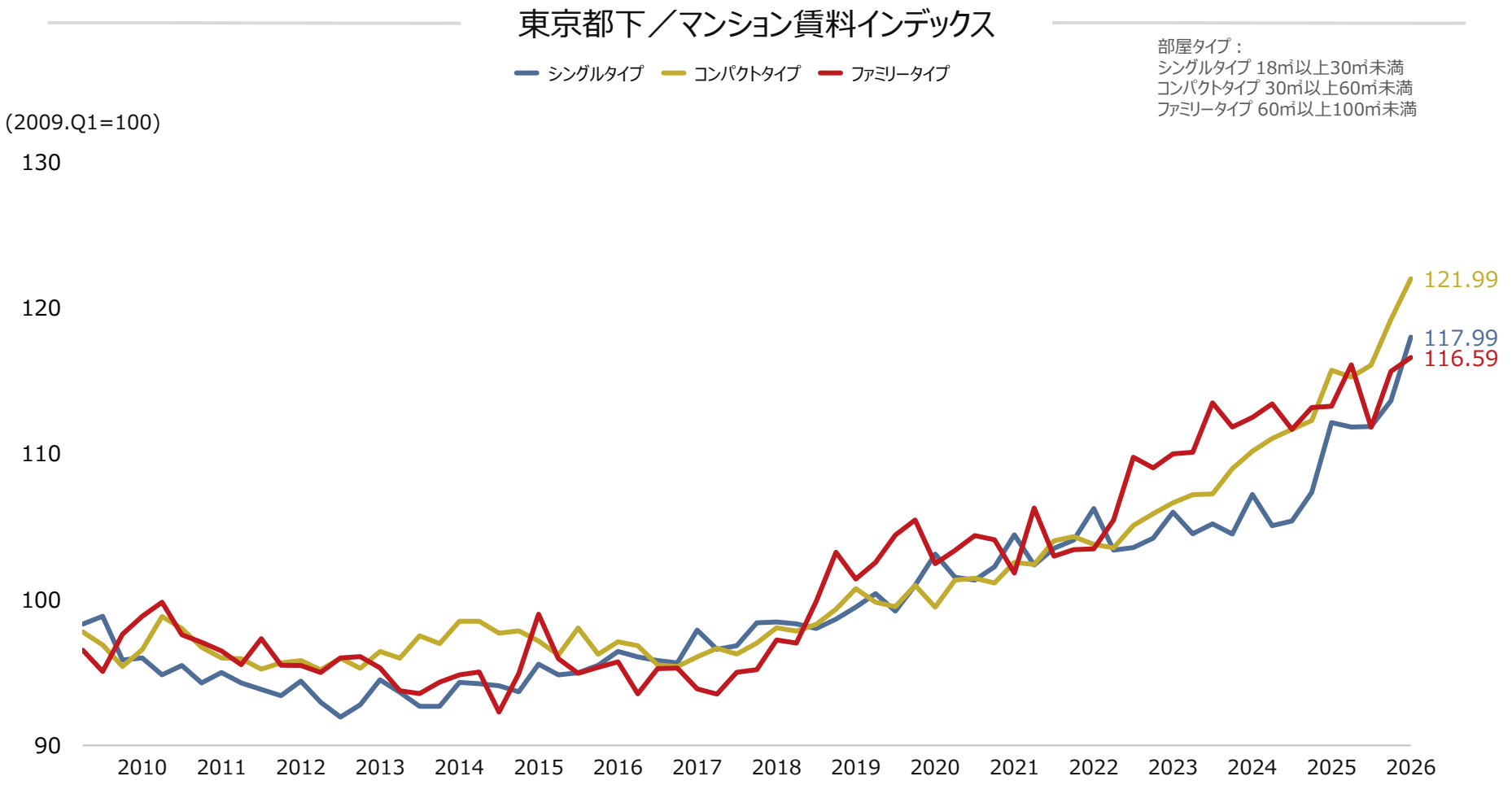


出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
公表日：2026年6月22日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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すべてのタイプで上昇傾向が続いている。タイプ別ではコンパクトタイプが121.99と最も高い水準になっている。



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6月22日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

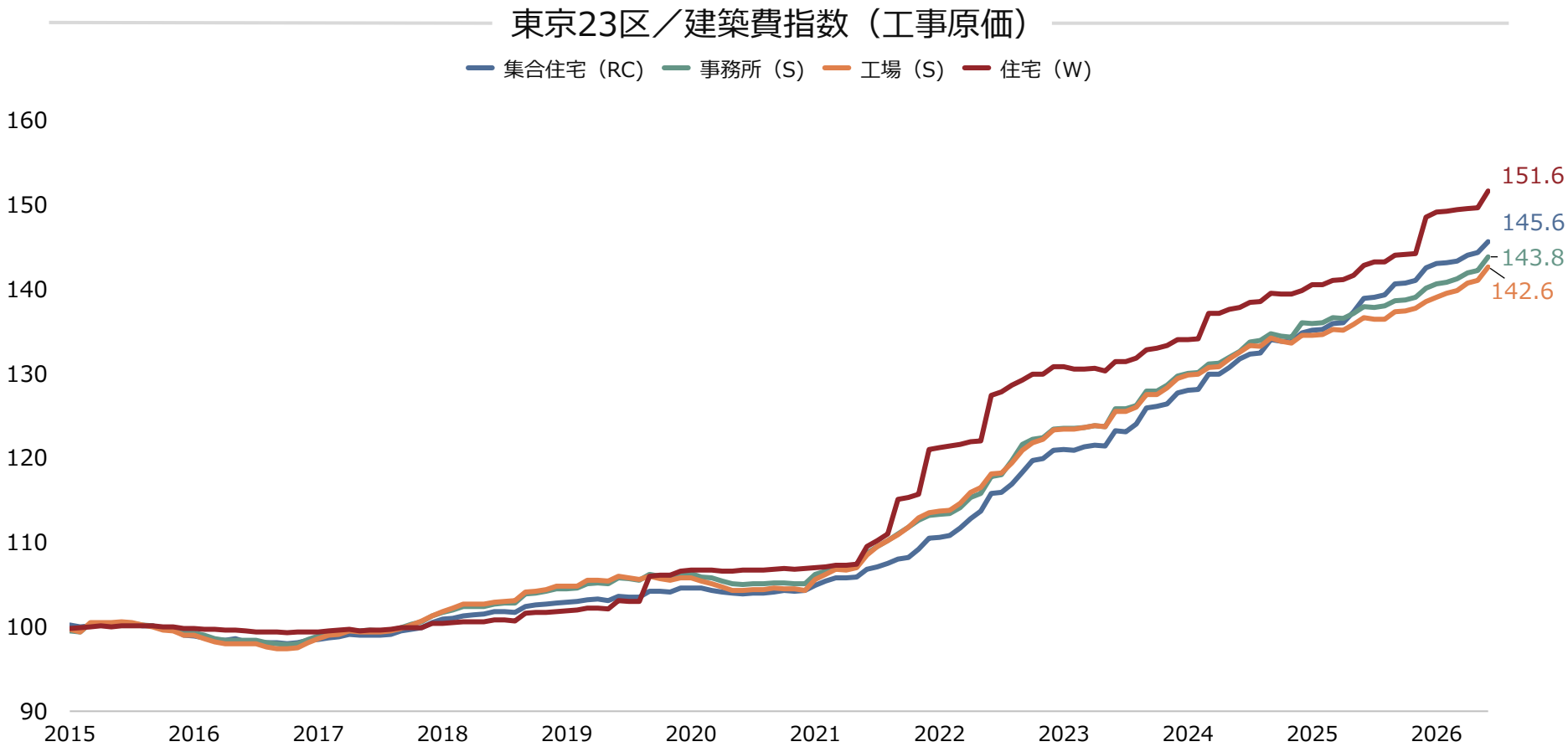
04

マクロ経済指標

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

建築費動向

東京23区の建築費指数は全用途で上昇傾向が続いている。用途別では住宅(W)が151.6と最も高く、次いで集合住宅(RC)が145.6、事務所(S)が143.8となっている。

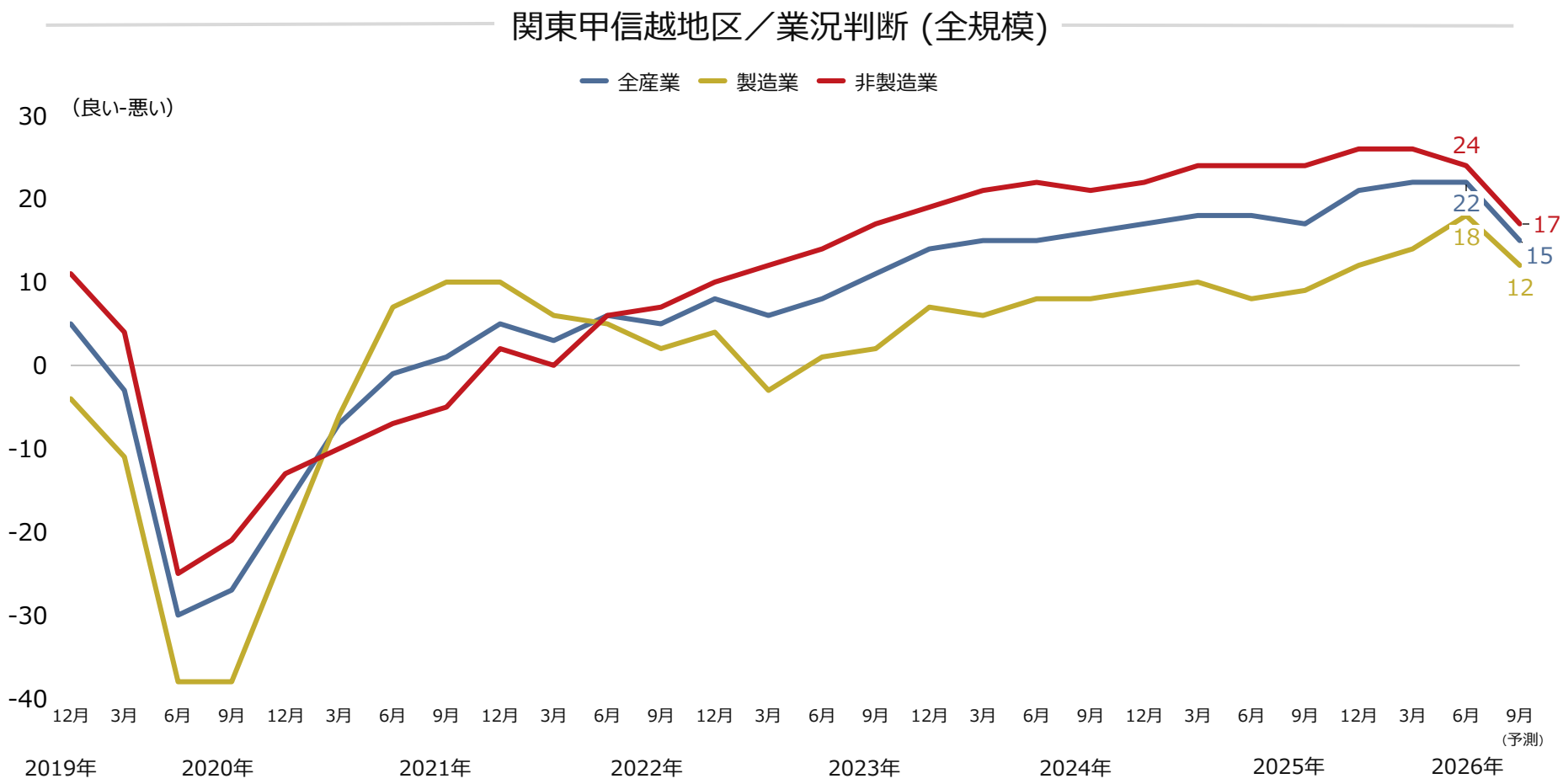


出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に当社作成
公表日：2026年9月10日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

業況指数（DI値） 推移

関東甲信越地区の業況指数(DI値)はプラス圏で推移しているものの、2026年6月から9月（予測）にかけて全産業で悪化が見込まれている。



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7月9日

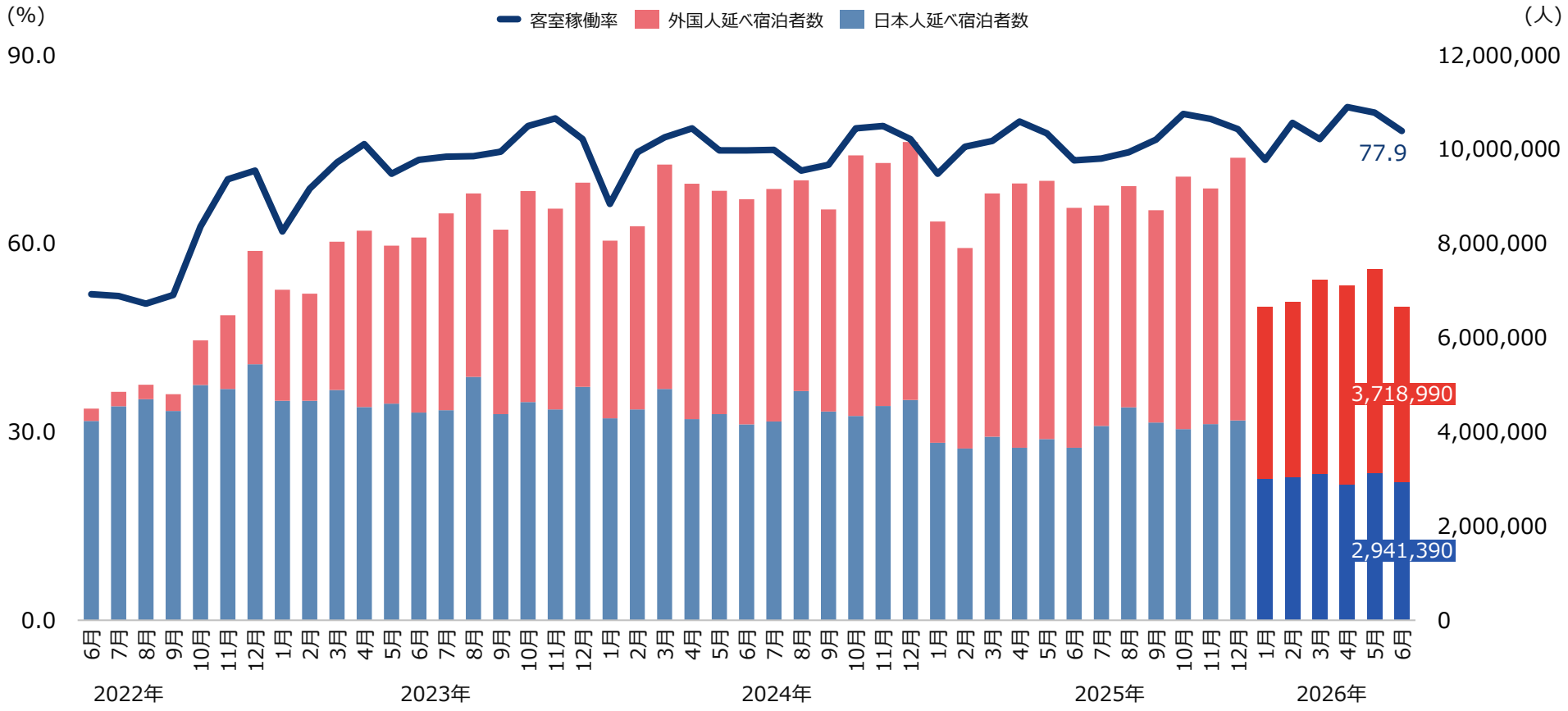
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

2026年1月以降、東京都の延べ宿泊者数は5月まで増加した後、6月には減少した。一方、客室稼働率は77.9%と高い水準を維持しており、延べ宿泊者数は一貫して外国人が日本人を上回っている。

東京都／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数



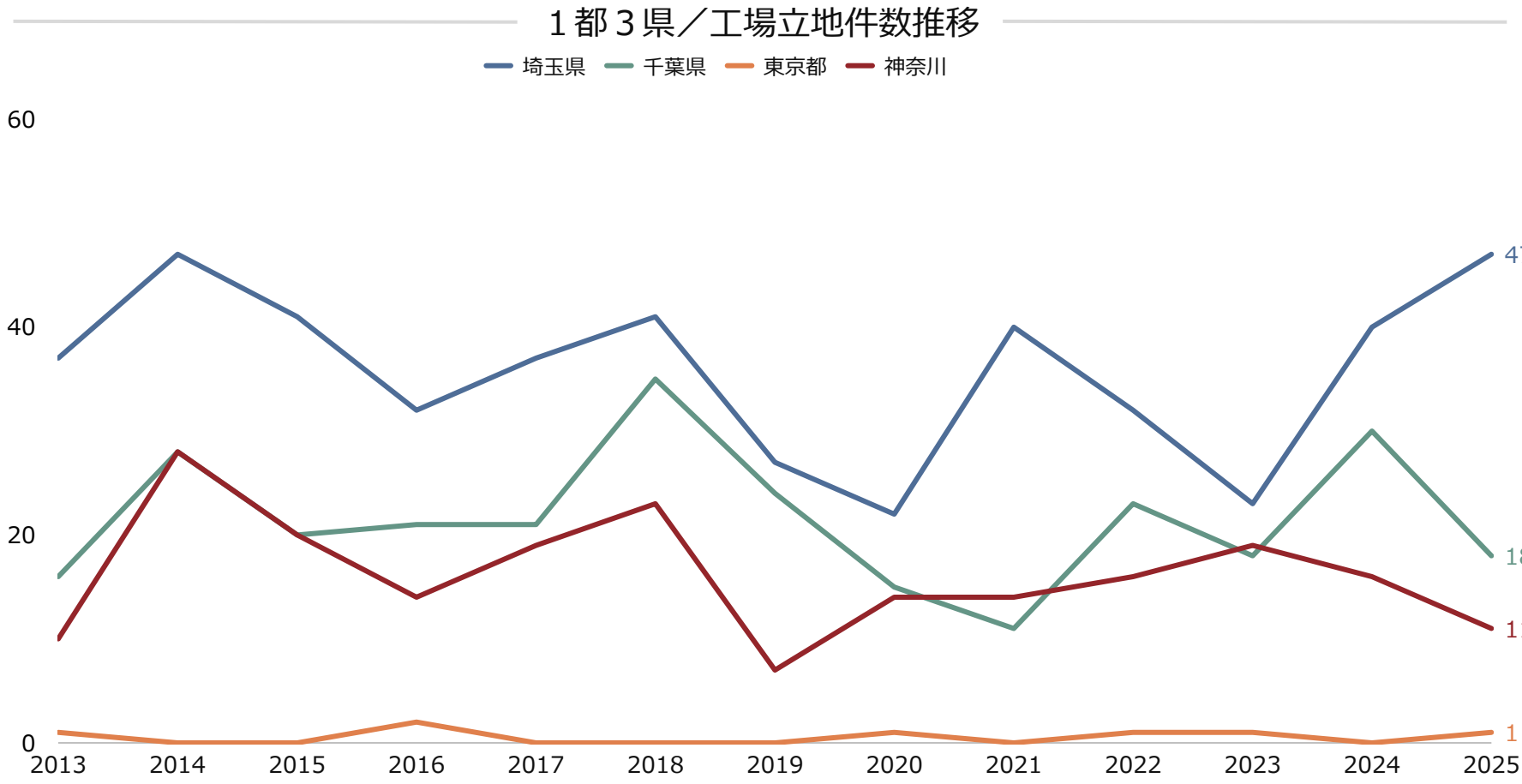
※統計精度の更なる向上を図るために見直しを行い、令和８年1月分調査から層化基準を「従業者数」から「客室数」へ変更。
そのため、対前年（同月）比、対前年（同月）差については、見直しの影響が含まれている可能性があります。

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8月31日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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年において埼玉県では47件（前年比＋7件）と増加した。また、東京都でも1件の立地が確認された。一方、千葉県と神奈川県は前年を下回った。



（※）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

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

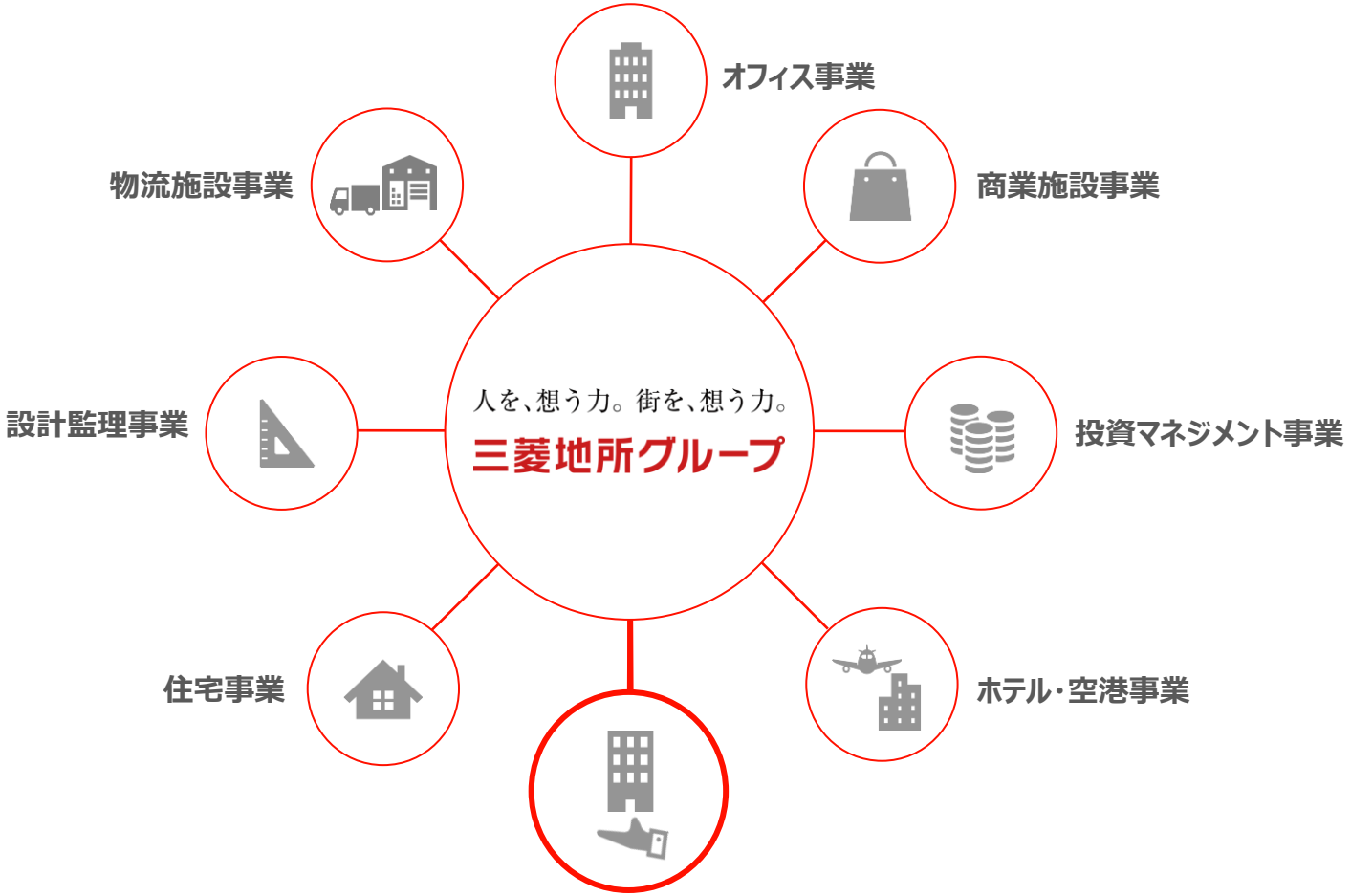
05

三菱地所リアルのご紹介

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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リー業務









© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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

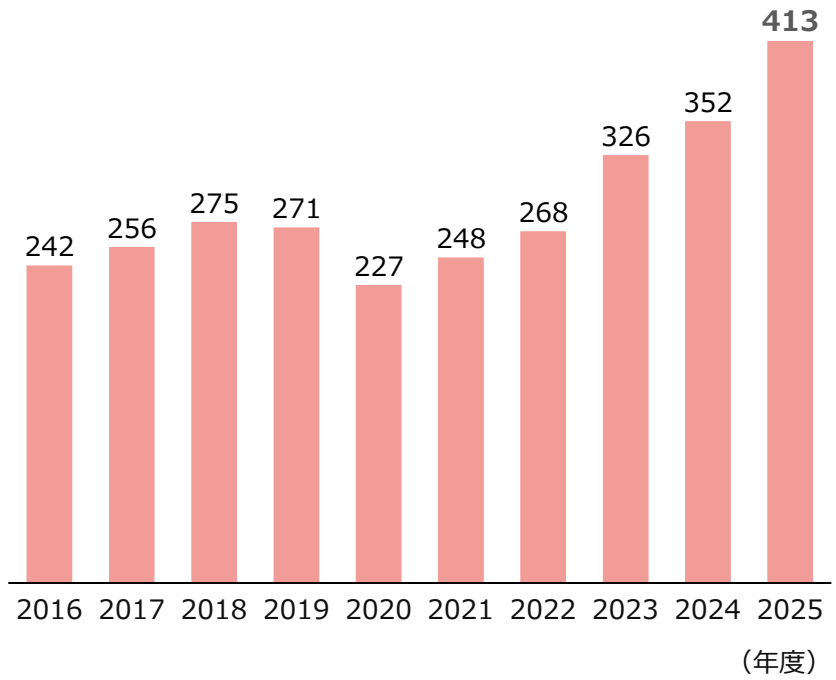
年間取扱数 …… **87,960件**

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。



© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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	ウェルビーイング経営の推進やハイブリッドワークの最適化、社員エンゲージメント向上など、変化する 組織と働く人の課題解決を通して、持続的な企業成長を支える理想のワークプレイス施策を提案
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

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

【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。

Contacts

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）

ホームページからのお問い合わせ

こちらから
お問い合わせが可能です。

三菱地所リアルエステートサービス