



東京都心エリア 投資用不動産マーケット動向

【2026年7月期】

2026.07

TABLE OF CONTENTS

01. エグゼクティブサマリ P.03

Executive summary

02. 期待利回り推移 P.05

Trends in expected yield

03. 取引事例 P.08

Deal Case

04. 空室率・稼働率推移 P.11

Vacancy rate and occupancy rate trends

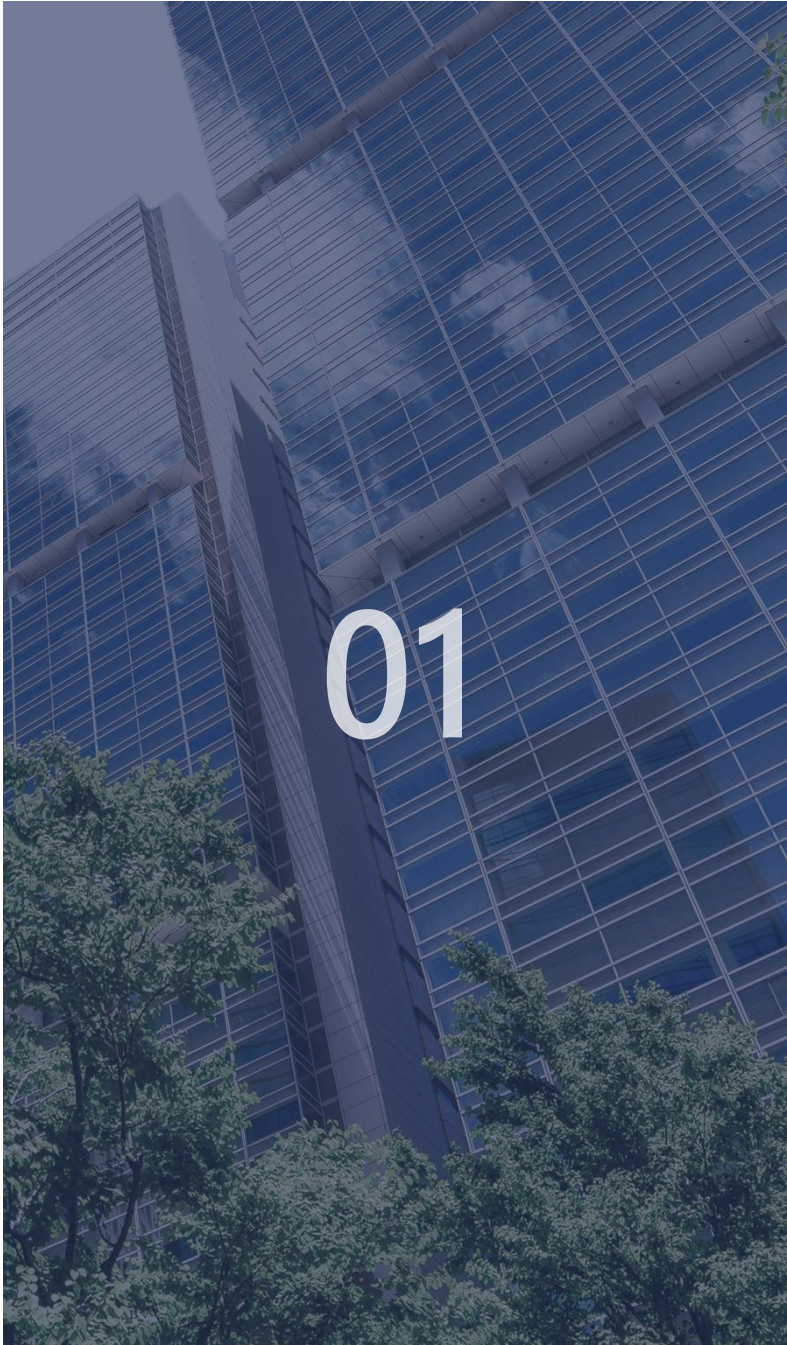
05. 賃料単価推移 P.15

Trends in office and residential rents

06. サービスメニューのご案内 P.19

Our Services Menu





01

エグゼクティブサマリ

Executive summary

エグゼクティブサマリ

東京都心エリアの投資用不動産マーケットは概ね堅調に推移するも、足元ではエリアやアセットタイプによる動きの違いが顕在化しつつある。

期待利回り

期待利回りは横ばいで推移し、低水準の状態が継続

投資家の期待利回り：都心5区オフィス3.2～3.7%、都内賃貸住宅3.7～3.9%

取引利回り

期待利回りと取得利回りの差は縮小傾向

2025年以降の優良物件取引利回り目安は、都心オフィス/賃貸住宅ともに3%台

取引事例

堅調な不動産マーケットを背景に優良物件の取得競争が一段と激化

プロ投資家・不動産会社など従来からの主要プレイヤーに加え、一般法人による取得も見受けられた。

空室率・稼働率

賃貸オフィスは需給逼迫が顕著な一方、賃貸住宅は一服感

オフィスの潜在空室率は3%未満へ低下も、住宅の空室率は2026年に入りわずかに上昇。

賃料単価

賃貸オフィス・賃貸住宅ともに賃料単価は上昇傾向

都心オフィスは需給逼迫の状況下で賃料高騰が顕著。住宅も大幅に上昇しているが賃料転嫁に限界も。



02

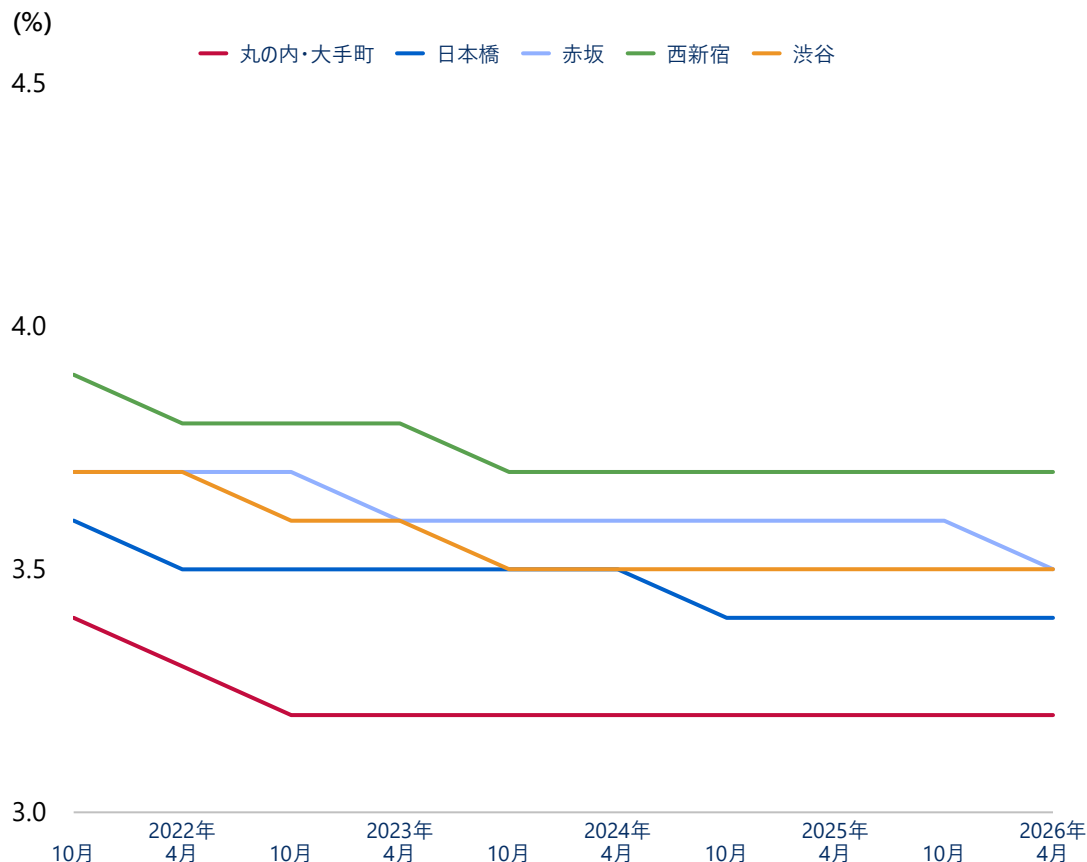
期待利回り推移

Trends in expected yield

期待利回り推移／賃貸オフィス

賃貸オフィスの投資家期待利回りは緩やかな低下傾向となっていたが、**2024年10月以降横ばい**となっている。直近では赤坂エリアで0.1ptの低下が見られた。

賃貸オフィスの期待利回り（NOIベース）推移



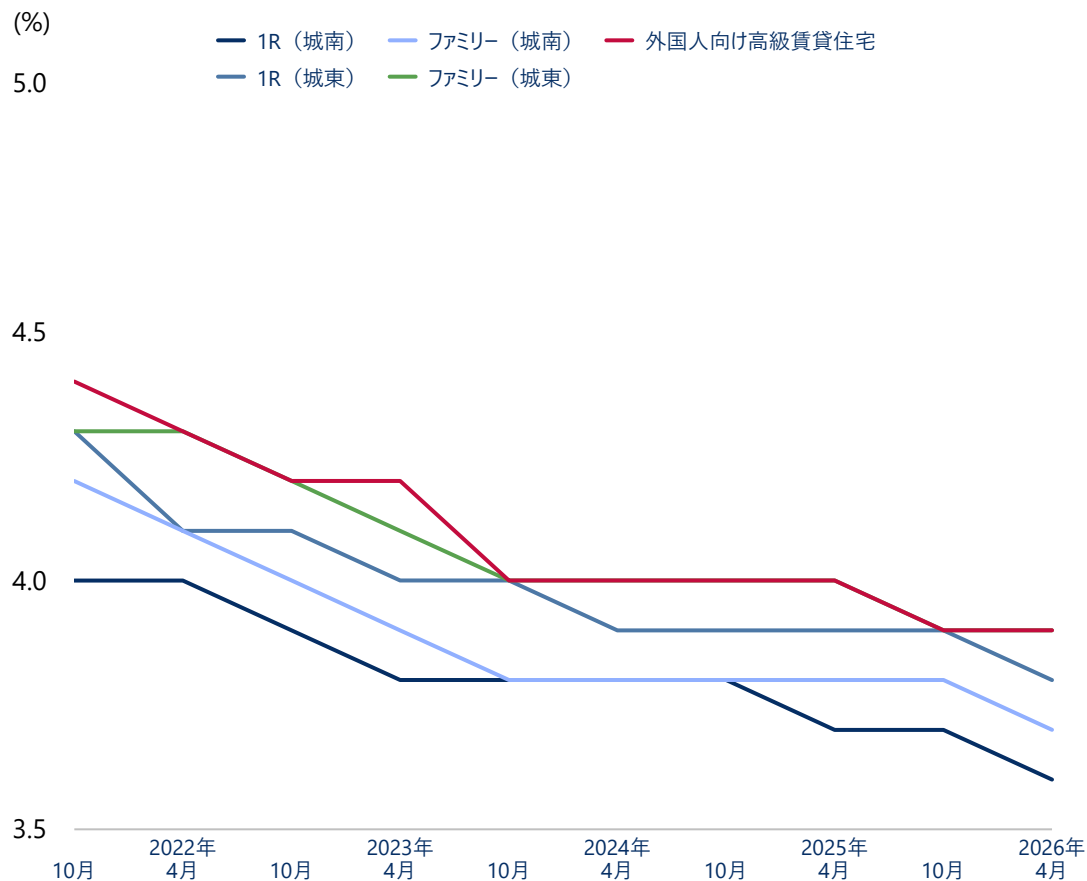
エリア	2025年 4月時点	2026年 4月時点	前年同期比
丸の内・大手町	3.2%	3.2%	±0pt
日本橋	3.4%	3.4%	±0pt
赤坂	3.6%	3.5%	-0.1pt
西新宿	3.7%	3.7%	±0pt
渋谷	3.5%	3.5%	±0pt

※対象物件：各エリアの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。）

期待利回り推移／賃貸住宅

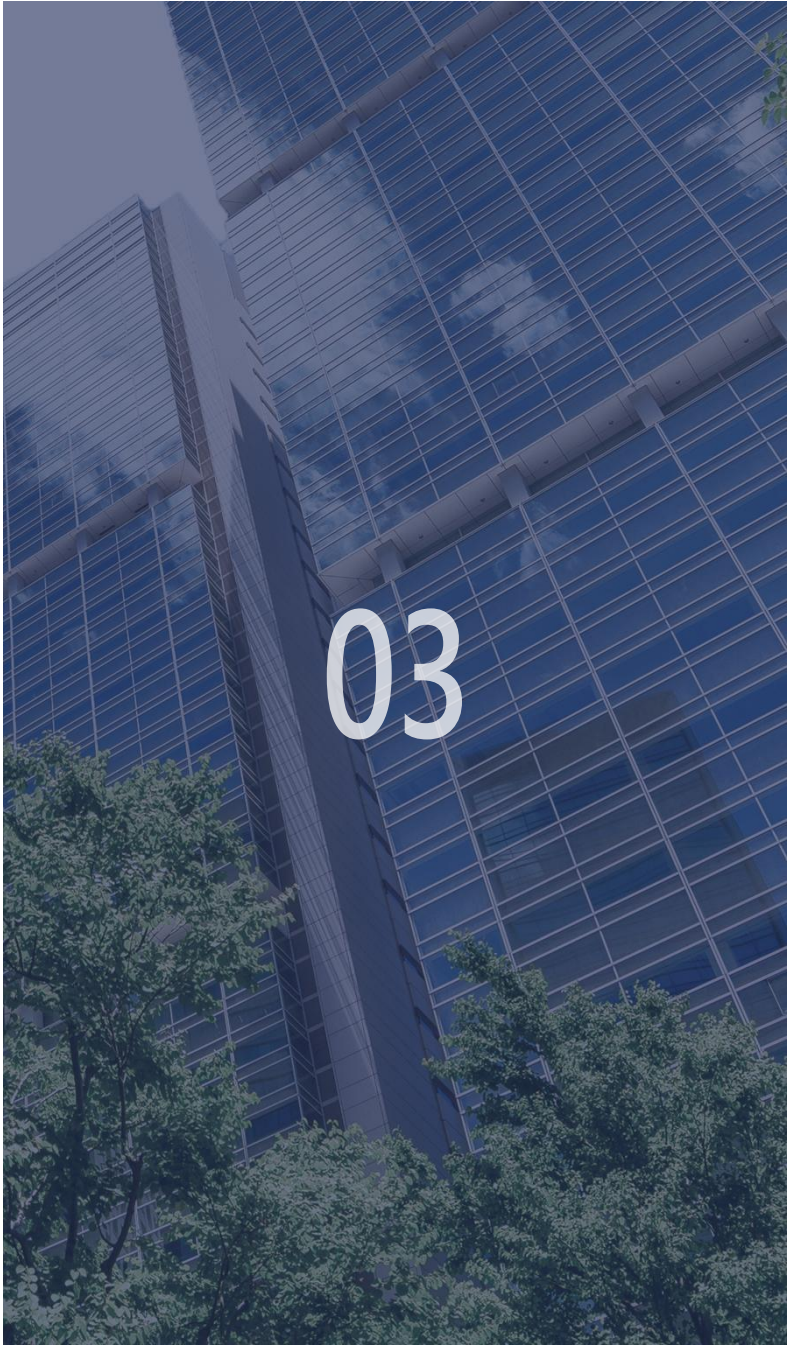
賃貸住宅の投資家期待利回りは2021年度後半から低下傾向が続いており、直近では全タイプで前年同期比0.1ptの低下が見られた。

賃貸住宅の期待利回り（NOIベース）推移



タイプ	2025年 4月時点	2026年 4月時点	前年同期比
ワンルーム （城南）	3.7%	3.6%	-0.1pt
ワンルーム （城東）	3.9%	3.8%	-0.1pt
ファミリー （城南）	3.8%	3.7%	-0.1pt
ファミリー （城東）	4.0%	3.9%	-0.1pt
外国人向け 高級賃貸住宅	4.0%	3.9%	-0.1pt

※城南地区：目黒区、世田谷区（渋谷、恵比寿駅まで15分以内の鉄道沿線）
城東地区：墨田区、江東区（東京、大手町駅まで15分以内の鉄道沿線）



03

取引事例

Deal Case

取引事例

取引利回りは賃貸オフィス・賃貸住宅ともに3%台の事例が多く見られ、期待利回りと取得利回りの差が縮小しつつある。

東京都心エリア投資用不動産取引事例

取引時期	物件名	アドレス	物件種別	竣工年	取引価格 (百万円)	取得利回り (%)	買主属性
2025年9月	富士ソフト汐留ANNEXビル	港区東新橋	オフィス	2022	3,280	4.1	国内投資法人
2025年9月	富士ソフト汐留ビル	港区東新橋	オフィス	2024	25,060	3.8	国内投資法人
2025年9月	コンフォリア銀座EAST貳番館	中央区湊	住宅	2003	2,560	3.7	国内法人
2025年10月	テラス高田馬場ウエスト	新宿区高田馬場	住宅	2024	1,830	3.9	国内投資法人
2026年3月	CIRCLES日本橋浜町	中央区日本橋浜町	オフィス	2024	3,492	3.8	国内投資法人
2026年3月	日本橋本町M-SQUARE	中央区日本橋本町	オフィス	2025	32,108	3.3	国内投資法人
2026年3月	浜松町PREX	港区芝	オフィス	2023	7,150	3.6	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	19,400	3.6	国内投資法人
2026年5月	HF西新宿レジデンスEAST	新宿区西新宿	住宅	2006	2,050	3.3	国内特定目的会社
2026年5月	HF西新宿レジデンスWEST	新宿区西新宿	住宅	2006	3,500	3.3	国内特定目的会社

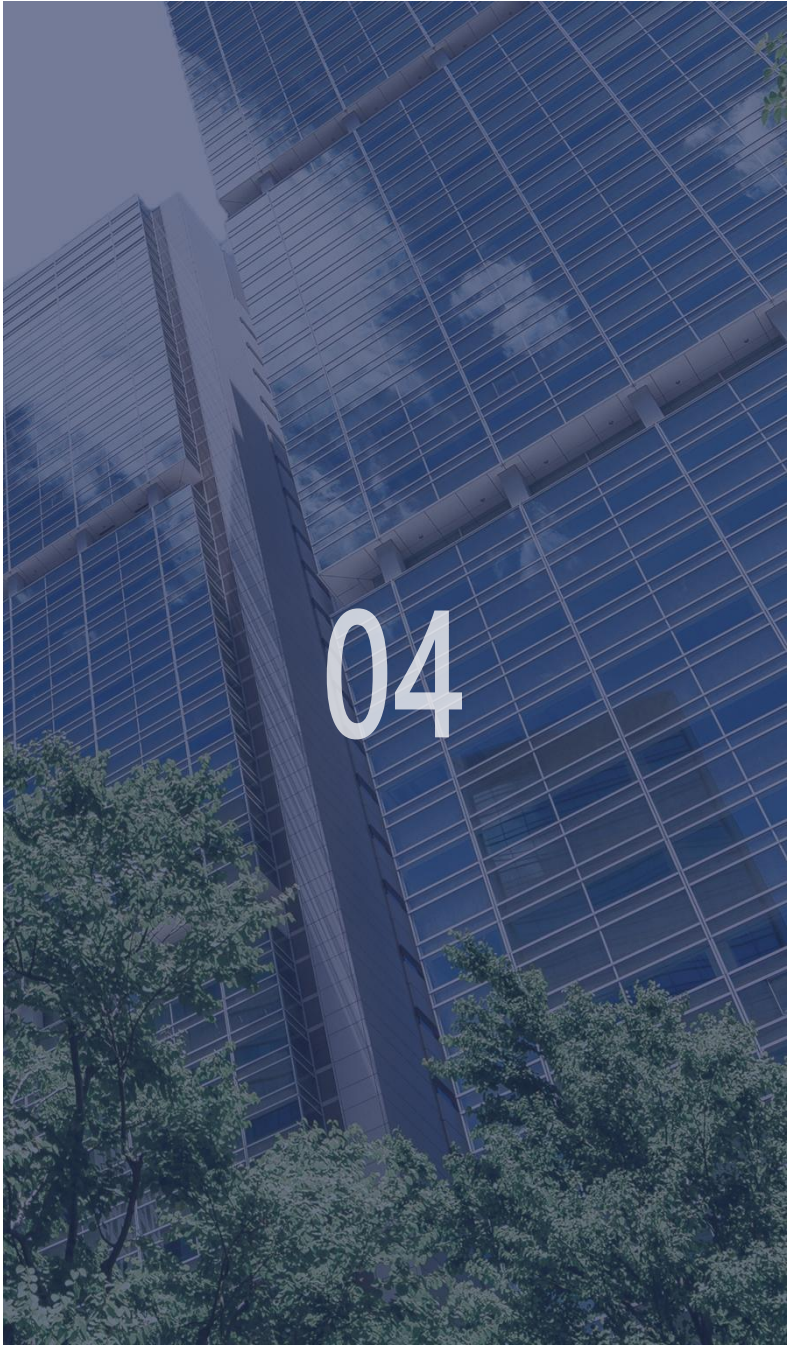
※抽出条件：2025年7月以降に取引された都心5区の2000年以降竣工のオフィス、賃貸住宅のJ-REIT売買事例のうちスポンサーとの取引を除いたものを抽出

当社取引事例

東京都心エリア投資用不動産当社取引事例

取引時期	アドレス	物件種別	竣工年月	取引価格 (レンジ)	NOI利回り (%)	売主業種	買主業種
2026年1月	墨田区太平	住宅	2000年7月	～10億	3.9	不動産関係	不動産関係
2026年1月	墨田区菊川	住宅	2012年3月	～10億	3.5	不動産関係	不動産関係
2026年1月	中野区中野	住宅	2017年8月	～10億	3.0	不動産関係	一般法人
2026年1月	江東区東砂	住宅	2019年2月	10～30億	3.3	不動産関係	一般法人
2026年2月	文京区小日向	住宅	2025年2月	～10億	4.2	不動産関係	不動産関係
2026年3月	世田谷区千歳台	住宅	2003年6月	10～30億	4.0	一般法人	不動産関係
2026年3月	新宿区中落合	住宅	2015年11月	10～30億	3.1	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）	2025年10月	～10億	2.8	不動産関係	不動産関係
2026年6月	渋谷区代々木	住宅	2006年10月	～10億	3.8	一般法人	不動産関係
2026年6月	中央区日本橋久松町	住宅	2027年1月 予定	10～30億	2.4	不動産関係	一般法人
2026年6月	港区三田	住宅	2000年1月	10～30億	1.5	一般法人	不動産関係
2026年6月	練馬区豊玉上	住宅	2026年9月 予定	～10億	4.2	不動産関係	不動産関係
2026年6月	渋谷区代々木	住宅	2006年3月	～10億	4.1	不動産関係	不動産関係

※抽出条件：2026年1月以降に当社にて取引された東京23区所在の物件を抽出



04

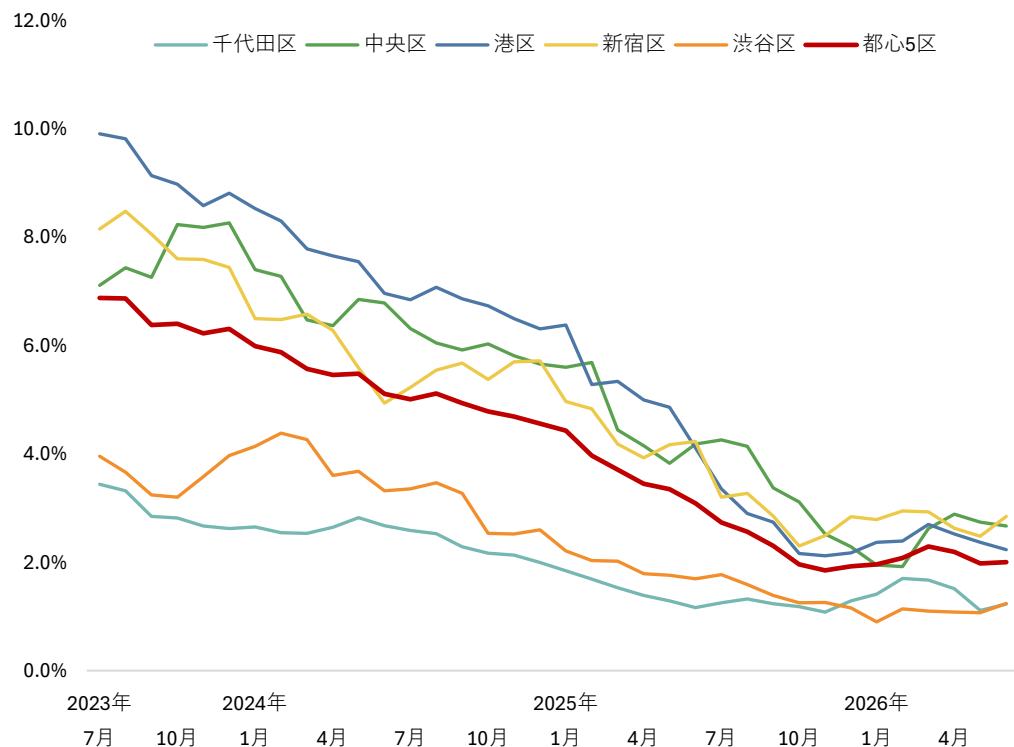
空室率・稼働率推移

Vacancy rate and occupancy rate trends

潜在空室率推移／賃貸オフィス

都心5区の賃貸オフィス潜在空室率は低下傾向にあり、全ての区において3%を下回っている。特に千代田区や渋谷区においては1%台を推移するなど、需要の逼迫感が顕著になっている。

都心5区賃貸オフィス潜在空室率



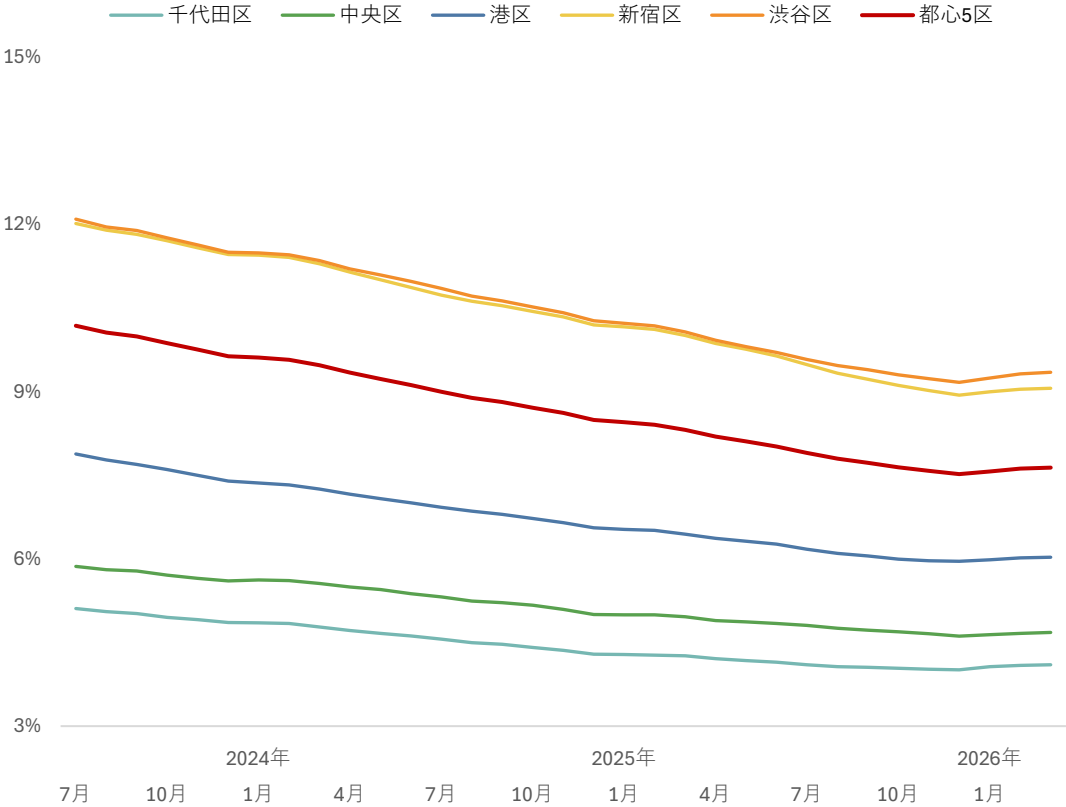
エリア	2025年 6月時点	2026年 6月時点	前年同月比
千代田区	1.16%	1.23%	+0.07pt
中央区	4.18%	2.67%	-1.51pt
港区	4.11%	2.23%	-1.88pt
新宿区	4.23%	2.85%	-1.38pt
渋谷区	1.69%	1.24%	-0.45pt
都心5区	3.09%	2.00%	-1.09pt

※潜在空室率：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。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。
調査対象：当社社内データに登録されているオフィスビル、且つ、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区に調査時点で竣工している延床3,000坪以上のオフィスビル。
「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。

空室率推移／賃貸住宅

都心5区の賃貸住宅空室率は、前年同月比で見ると全区で低下しているものの、2026年に入ると各区ともにわずかな上昇に転じ、一服感が見られる。

都心5区の賃貸住宅空室率



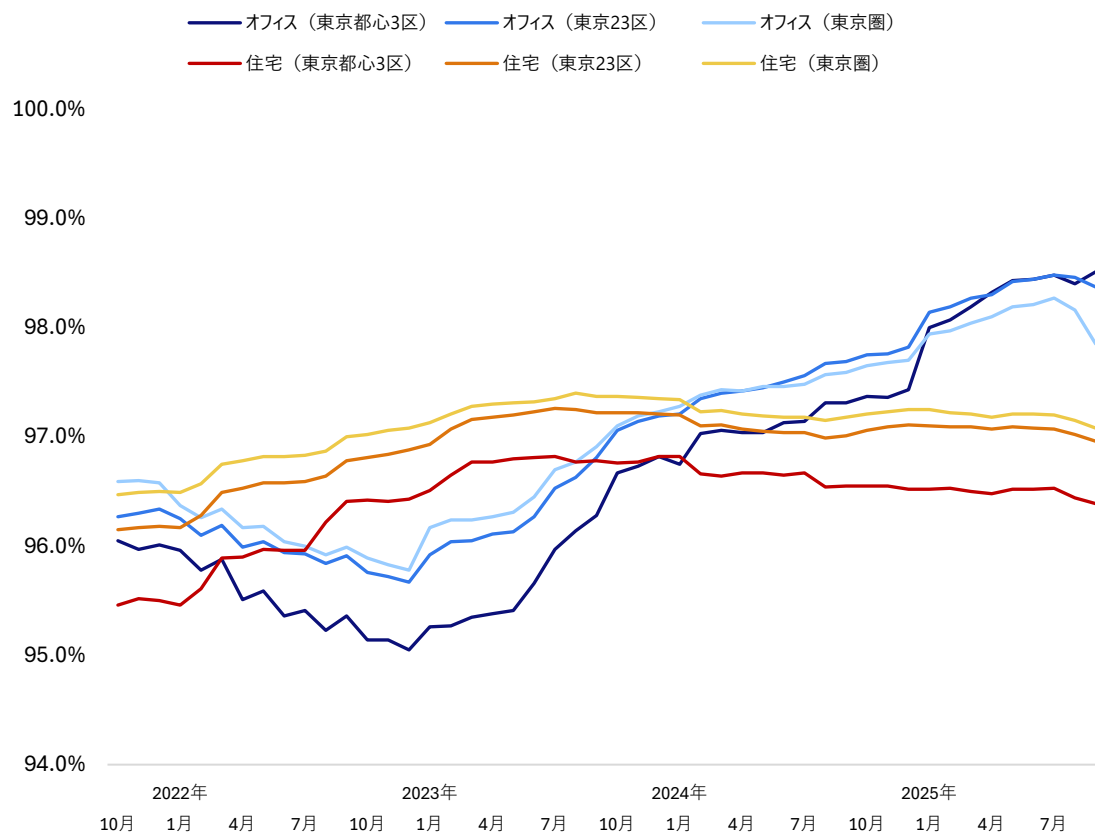
エリア	2025年3月時点	2026年3月時点	前年同月比
千代田区	4.26%	4.10%	-0.16pt
中央区	4.96%	4.68%	-0.28pt
港区	6.44%	6.03%	-0.41pt
新宿区	10.00%	9.06%	-0.94pt
渋谷区	10.07%	9.34%	-0.73pt
都心5区	8.31%	7.64%	-0.67pt

※全間取りタイプ含む

稼働率推移／コア・ファンド保有物件

賃貸オフィスの稼働率をみると、都心3区は上昇傾向にある。東京23区および東京圏は前年同月比で上昇しているものの、足元では低下傾向が見られる。一方、賃貸住宅の稼働率については緩やかな低下傾向にあるものの、概ね安定して推移している。

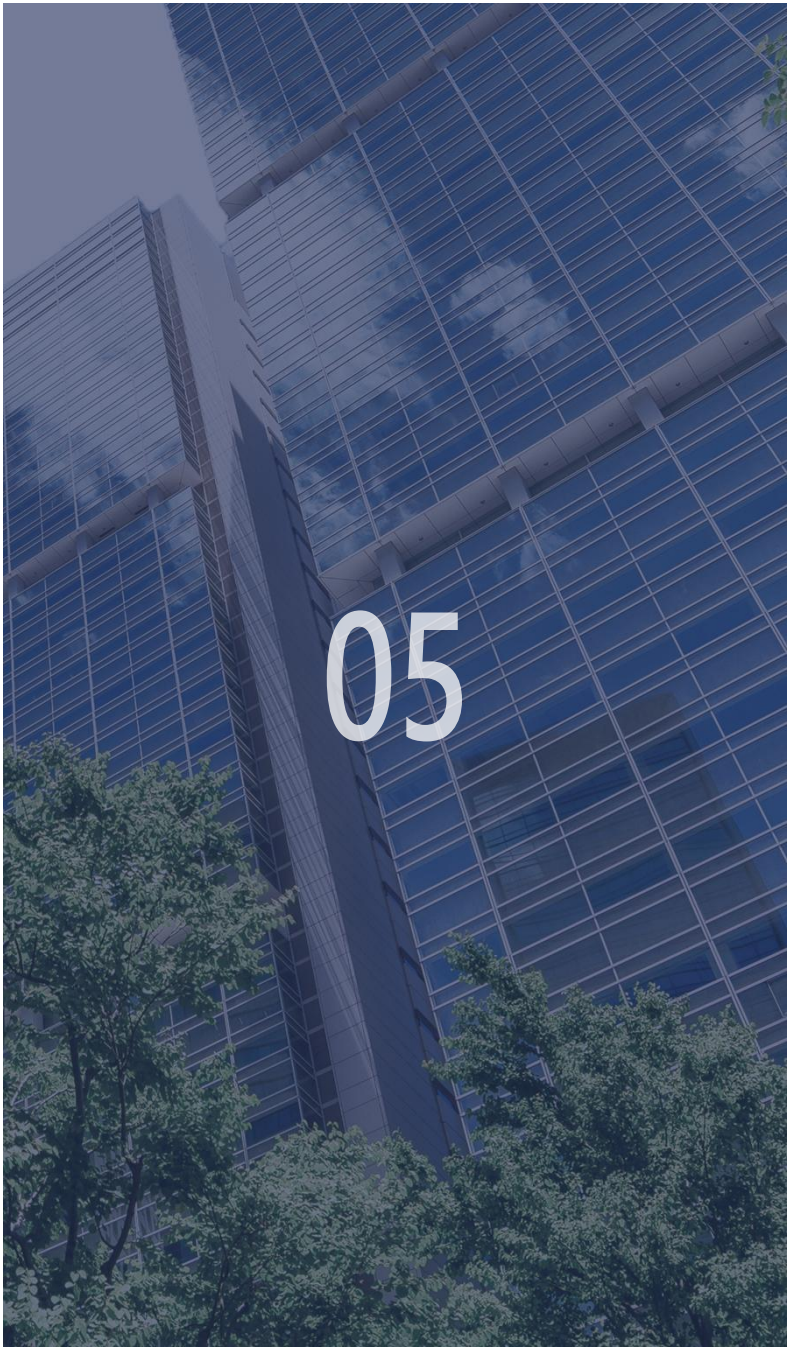
コア・ファンド保有物件稼働率推移



アセット	2024年 9月時点	2025年 9月時点	前年同月比
オフィス （東京都心3区）	97.3%	98.5%	+1.2pt
オフィス （東京23区）	97.7%	98.4%	+0.7pt
オフィス （東京圏）	97.6%	97.9%	+0.3pt
住宅 （東京都心3区）	96.6%	96.4%	-0.2pt
住宅 （東京23区）	97.0%	97.0%	±0pt
住宅 （東京圏）	97.2%	97.1%	-0.1pt

※都心3区：千代田区、中央区、港区 ※東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

※対象不動産：国内不動産私募ファンド（コア型等）が保有する不動産と公表されているJ-REITの全保有不動産



05

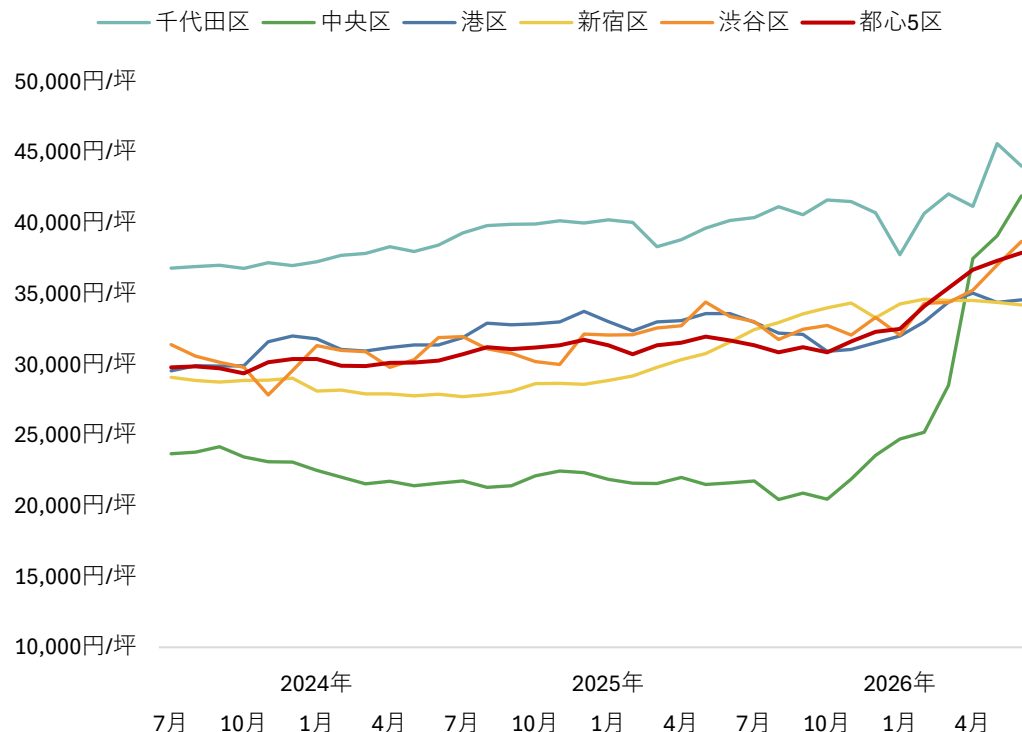
賃料単価推移

Trends in office and residential rents

賃料単価推移／賃貸オフィス

都心5区における賃貸オフィスの平均募集賃料は、2025年10月以降上昇傾向が顕著となっている。都心のオフィス需要は旺盛で、空室の枯渇感を背景に、坪単価7万円を超える強気な賃料設定の物件も散見される。また、テナント誘致に入札方式を取り入れるケースもみられ、市況の過熱感がうかがえる。

都心5区賃貸オフィス平均募集賃料



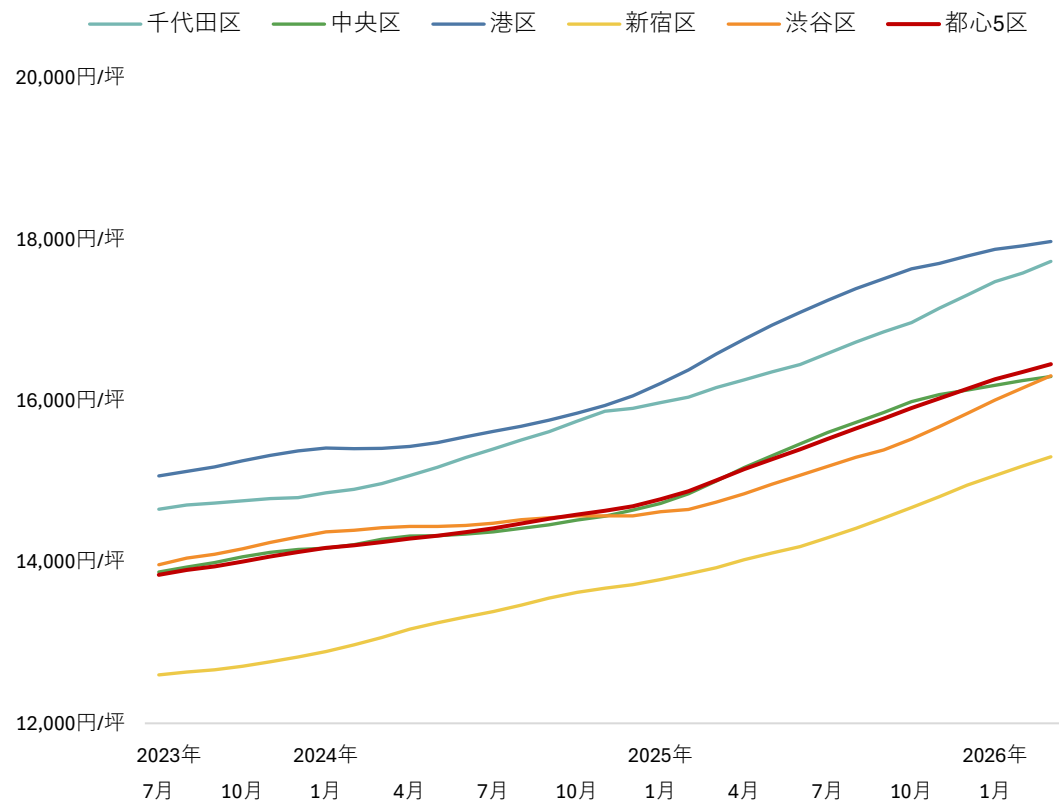
エリア	2025年 6月時点	2026年 6月時点	前年同月比
千代田区	¥40,182	¥44,034	+¥3,852
中央区	¥21,627	¥41,929	+¥20,302
港区	¥33,606	¥34,571	+¥965
新宿区	¥31,599	¥34,224	+¥2,625
渋谷区	¥33,391	¥38,706	+¥5,315
都心5区	¥31,697	¥37,898	+¥6,201

※調査対象：当社社内データに登録されているオフィスビル、且つ、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区に調査時点で竣工している延床3,000坪以上のオフィスビル

賃料単価推移／賃貸住宅

都心5区における賃貸住宅の募集賃料は物価高騰や旺盛な需要を背景に上昇傾向が継続し、全ての区において前年同月比で1,000円/坪以上上昇している。しかし、管理運営コストの増加分を賃料へ転嫁することには限界も見え始めており、今後は競合物件との差別化戦略などオーナー側の工夫が求められる局面となっている。

都心5区賃貸住宅平均募集賃料



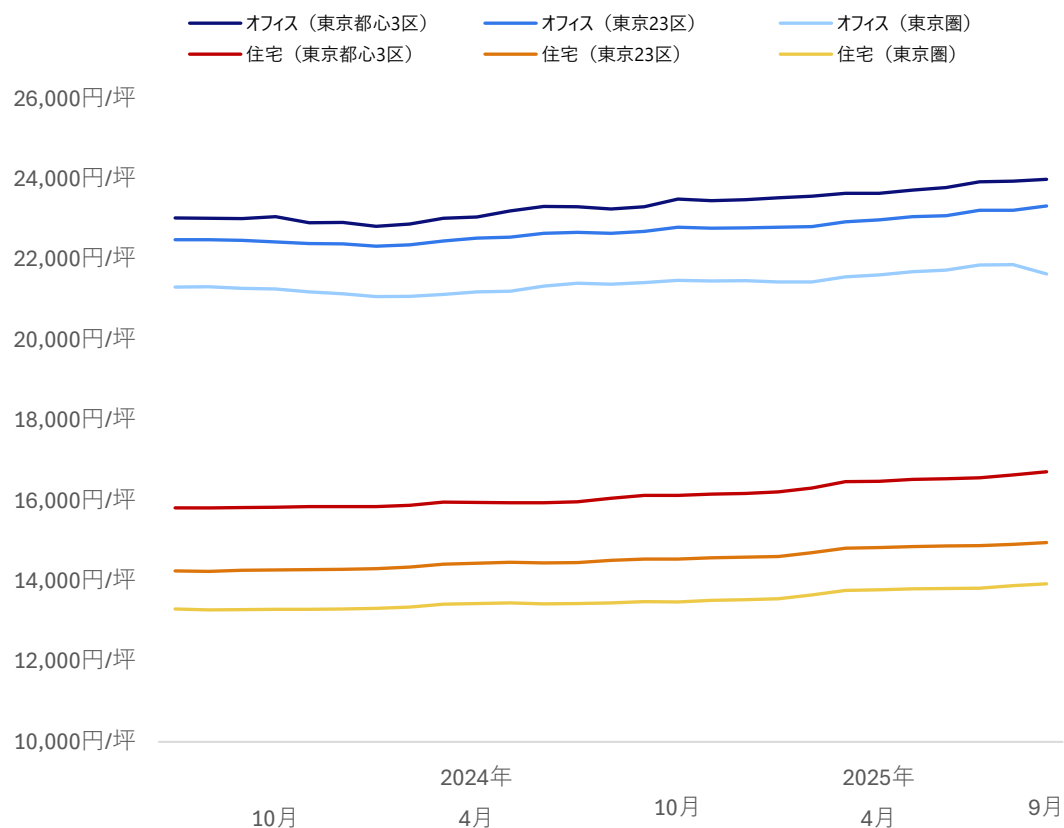
エリア	2025年 3月時点	2026年 3月時点	前年同月比
千代田区	¥16,162	¥17,725	+¥1,563
中央区	¥15,003	¥16,298	+¥1,295
港区	¥16,576	¥17,971	+¥1,395
新宿区	¥13,930	¥15,303	+¥1,373
渋谷区	¥14,741	¥16,307	+¥1,566
都心5区	¥15,010	¥16,451	+¥1,441

※全間取りタイプ含む

賃料単価推移／コア・ファンド保有物件

賃貸オフィスでは都心3区を中心に緩やかな上昇傾向が続くものの東京圏の足元でやや伸び悩みが見られる。一方、賃貸住宅では都心3区を筆頭に各エリアとも前年同月比で着実な上昇トレンドを維持している。

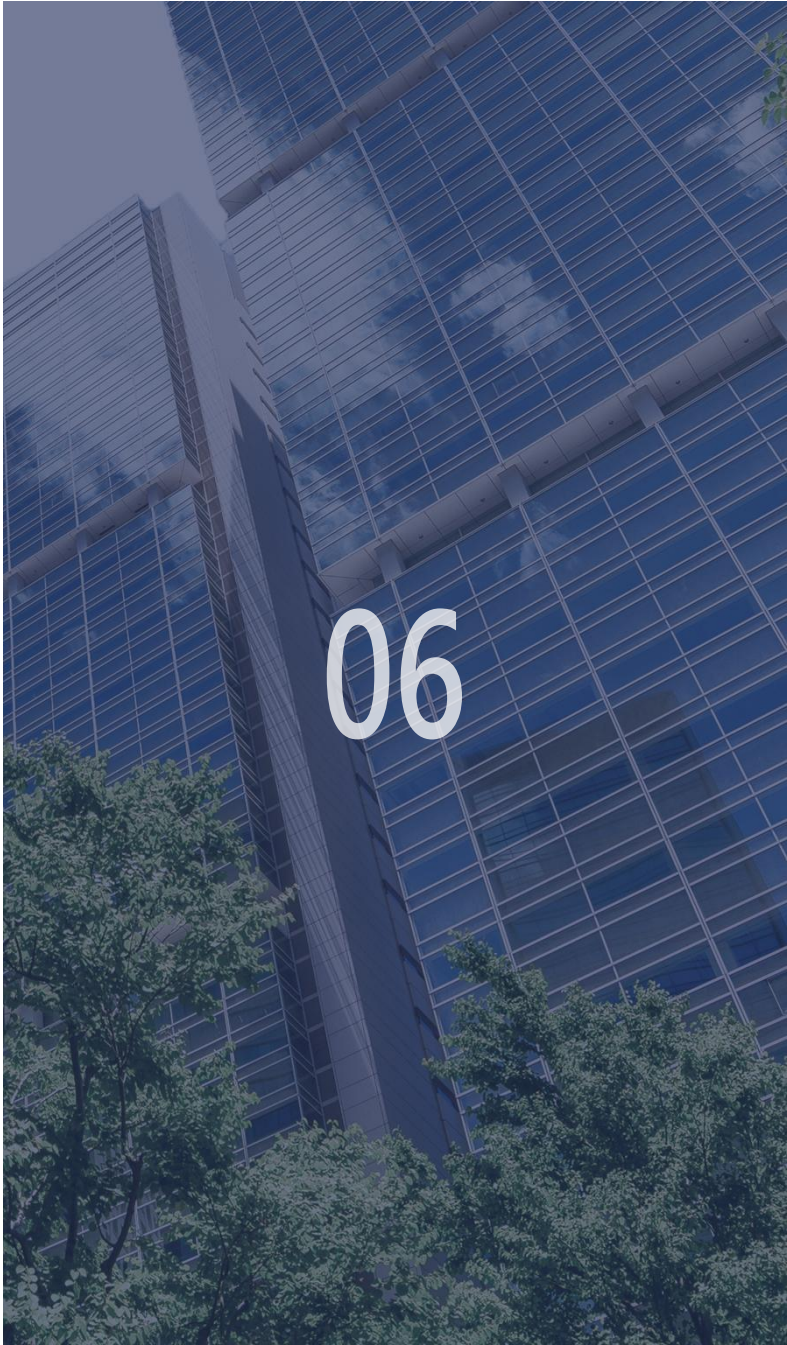
コア・ファンド保有物件賃料単価推移



アセット	2024年 9月時点	2025年 9月時点	前年同月比
オフィス (東京都心3区)	¥23,310	¥23,996	+¥686
オフィス (東京23区)	¥22,697	¥23,333	+¥636
オフィス (東京圏)	¥21,426	¥21,638	+¥212
住宅 (東京都心3区)	¥16,128	¥16,720	+¥592
住宅 (東京23区)	¥14,550	¥14,958	+¥408
住宅 (東京圏)	¥13,485	¥13,932	+¥447

※都心3区：千代田区、中央区、港区 ※東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

※対象不動産：国内不動産私募ファンド（コア型等）が保有する不動産と公表されているJ-REITの全保有不動産



06

サービスメニューのご案内

Our Services Menu

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

サポート事例／片倉コープアグリ株式会社

渋谷のビル老朽化と安定収益確保の課題に対し、空室保証型マスターリースと市場データに基づく高付加価値な商品企画を提案。管理負担を軽減し、一等地での長期安定収益と不動産価値の最大化を実現しました。



ビル名	KCA SHIBUYA bldg.
所在	東京都渋谷区神南1-22-1
規模	地上11階／地下1階
構造	鉄骨造・一部CFT造
延床面積	3,152.11㎡（約953.51坪）
竣工	2025年8月

背景・課題

- 渋谷の一等地に所有するビルの老朽化に伴う、新たな不動産開発プロジェクトの始動
- 本業を補完する事業として、市場の波（ボラティリティ）に左右されない長期的な安定収益基盤の確立
- 少人数体制での不動産事業運営における、専門的な管理業務の負担軽減と効率化の模索

支援内容

- リーシングや建物管理計画、設計定例会への参加など、使い手（テナント）目線を取り入れた竣工前支援業務を実行
- エリア特性のデータ分析に基づく、店舗エリア拡張（1～3階）など高付加価値な新築ビルの商品企画を提案
- 10年超の長期空室保証型マスターリース契約による空室リスクを軽減（最低保証賃料の定期見直しを含む）を提案

成果

- 竣工前からビルの商品企画に深く携わることで、担当者の専門的な業務負担を軽減しつつ、高単価賃料を実現できる商品企画により、効率性と収益性を両立
- 空室保証により、マーケットに左右されない安定した不動産収益基盤の確立

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

お問い合わせ一覧

不動産に関するお問い合わせ

- 不動産売却のご相談
- 購入のお問い合わせ
- 売却のお問い合わせ
- オフィス移転のお問い合わせ
- オフィス・マンション運営管理のお問い合わせ
- M&A・事業承継のお問い合わせ

相談する



実際の売却の流れを知りたい

不動産サービスに関する事例

不動産売却 不動産購入 オフィス移転 賃貸管理 不動産鑑定 相続活用

キーワードで絞り込む

全て表示 3ビル 3マンション 3土地 3駐車場 3工場・倉庫 3ホテル 3学校 3病院 3店舗 3商業用

3事業用不動産 3投資用不動産 3拠点再編・集約 3収益性向上・財務改善 3不動産コンサル 3空室保証 3人員増 3事業承継

キーワードをもっと見る

事例を見る



他のサービス情報が知りたい

資料一覧

ビッグアップ サービス紹介資料 各都道府県資料 資料集

ビッグアップ

資料集
投資用不動産 サポート事例集

資料集
一般事業法人向け サポート事例集

資料ダウンロード

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**