

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

三菱地所リアルエステートサービス 大型オフィスビルマーケット調査
<2026年3月末>東京オフィスマーケット動向 空室率・平均募集賃料
 潜在空室率 2.62% (前月比: +0.15pt)、平均募集賃料 30,946 円/坪 (前月比: +1,615 円/坪)
 ~主要5区の潜在空室率は4ヶ月連続上昇、主要7区は3ヶ月連続上昇
 平均募集賃料は新宿区を除き、全ての区において前月比で上昇、中央区は前月比+3,329 円/坪~

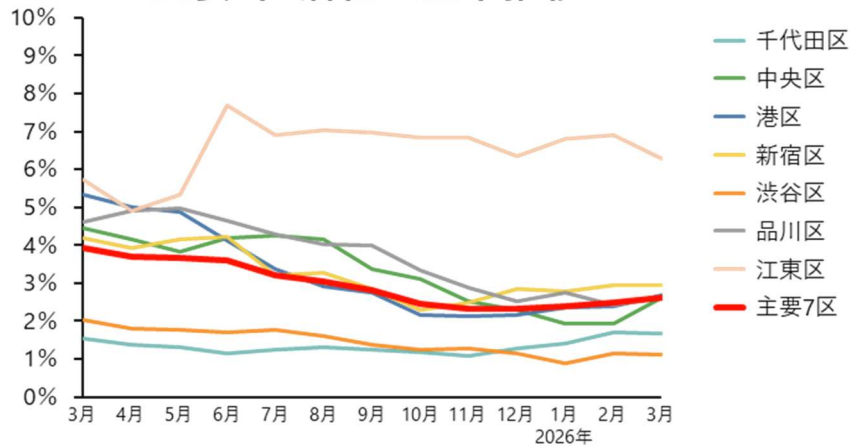
三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社:東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長:清水 秀一）は、2026年3月末時点の東京オフィス空室率・平均募集賃料のマーケット動向調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

【潜在空室率】

主要5区の潜在空室率は2.29%で前月比+0.21pt

主要7区の潜在空室率は2.62%で前月比+0.15pt

主要7区潜在空室率推移

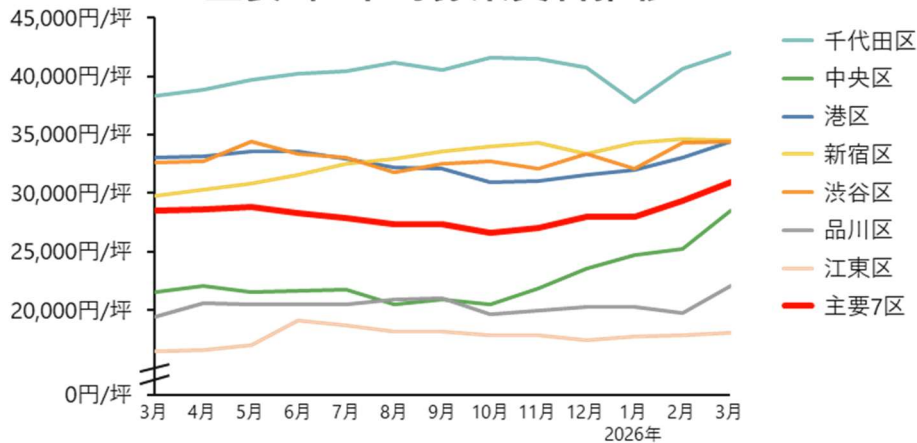


【平均募集賃料】

主要5区の平均募集賃料は35,405 円/坪で前月比+1,280 円/坪

主要7区の平均募集賃料は30,946 円/坪で前月比+1,615 円/坪

主要7区平均募集賃料推移



人を、想う力。街を、想う力。

【主要エリアの動向】

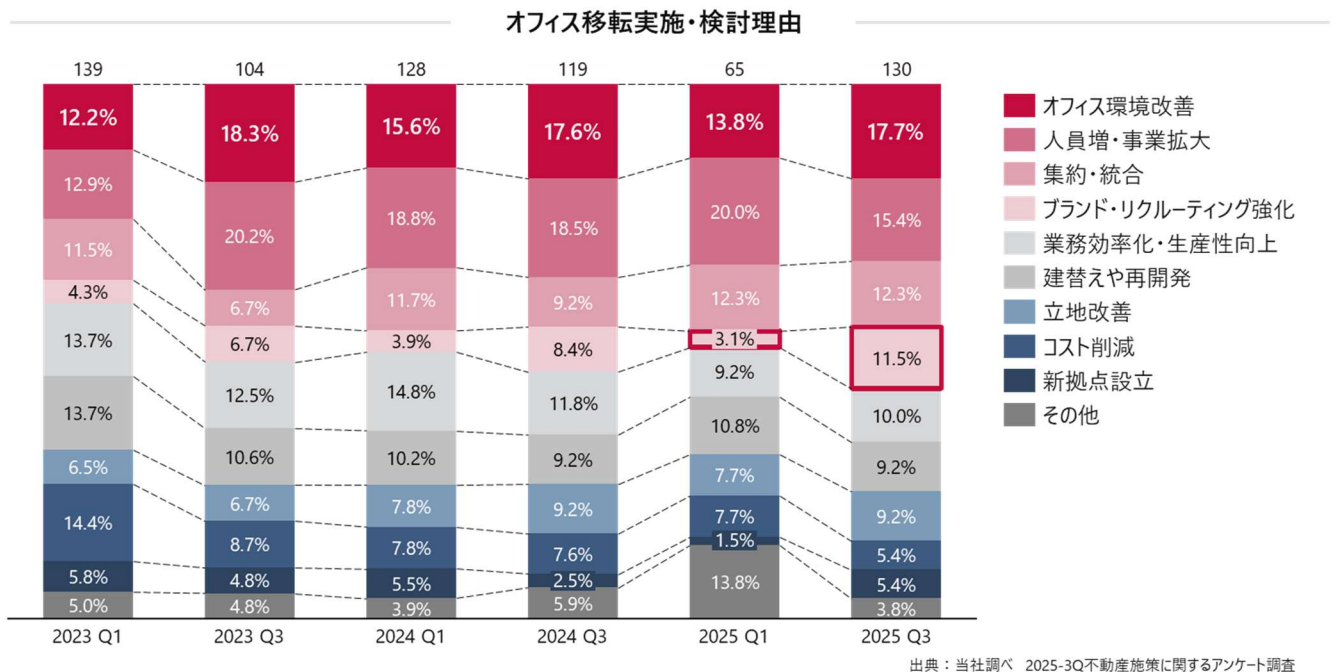
八重洲・京橋・日本橋エリアでは、大型の新規募集があったことが影響し、潜在空室率は 2.08%（前月比 + 1.24pt）上昇し、平均募集賃料も 47,189 円/坪（前月比 + 6,288 円/坪）と上昇した。

港・品川エリアでは 2027 年 2 月竣工予定の大崎エリアの物件まで、しばらく新規の大型供給がないことから、既存物件の空室消化がさらに進むと予想される。

【オフィス移転実施・検討理由】

当社が昨年末実施した「不動産施策アンケート調査」によると、移転実施・検討理由については「オフィス環境改善（前回比 + 3.9pt）」が最も多く、「人員増・事業拡大（前回比 - 4.6pt）」が続き、「ブランド・リクルーティング強化（前回比 + 8.4pt）」の割合が調査開始以来の最高値を記録した。

オフィス環境改善やブランド・リクルーティング強化といった人材獲得を見据えた移転理由が回答割合を伸ばしており、優秀な人材を引き付け、社員のエンゲージメントを高めるための「戦略的拠点」として、自社オフィスをより魅力的な環境へアップデートしようとする前向きな姿勢がうかがえる。



<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/134?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202604

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】

- ・995棟（前月比+3棟）2026年3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、目つ、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いています。
 - ・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、レントラブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積1万㎡以上の場合には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ラ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=202604

<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