

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

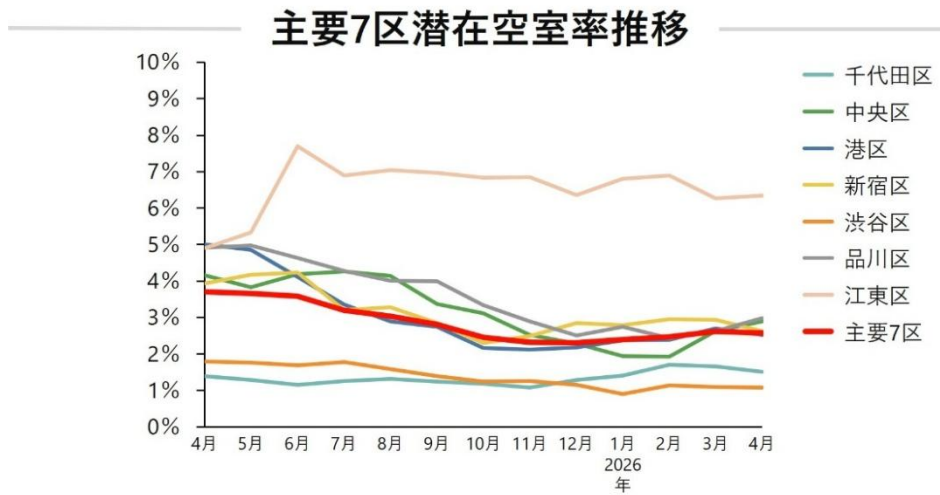
大型オフィスビルマーケット調査
<2026年4月末> 東京オフィスマーケット動向 空室率・平均募集賃料
 潜在空室率 2.57% (前月比: -0.05pt)、平均募集賃料 31,783 円/坪 (前月比: +837 円/坪)
 ~潜在空室率は主要5区および7区ともにわずかに低下、平均募集賃料は主要5区および7区ともに上昇~

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4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2.19%で前月比-0.10pt

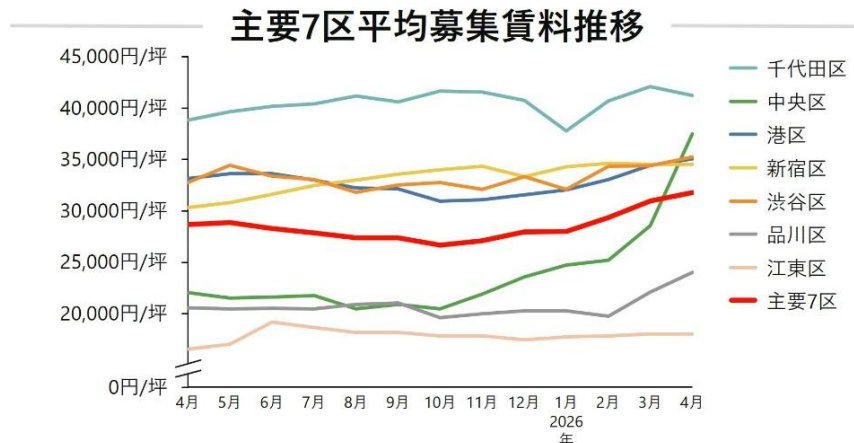
主要7区の潜在空室率は2.57%で前月比-0.05pt



【平均募集賃料】

主要5区の平均募集賃料は36,703円/坪で前月比+1,298円/坪

主要7区の平均募集賃料は31,783円/坪で前月比+837円/坪



人を、想う力。街を、想う力。

【主要エリアの動向】

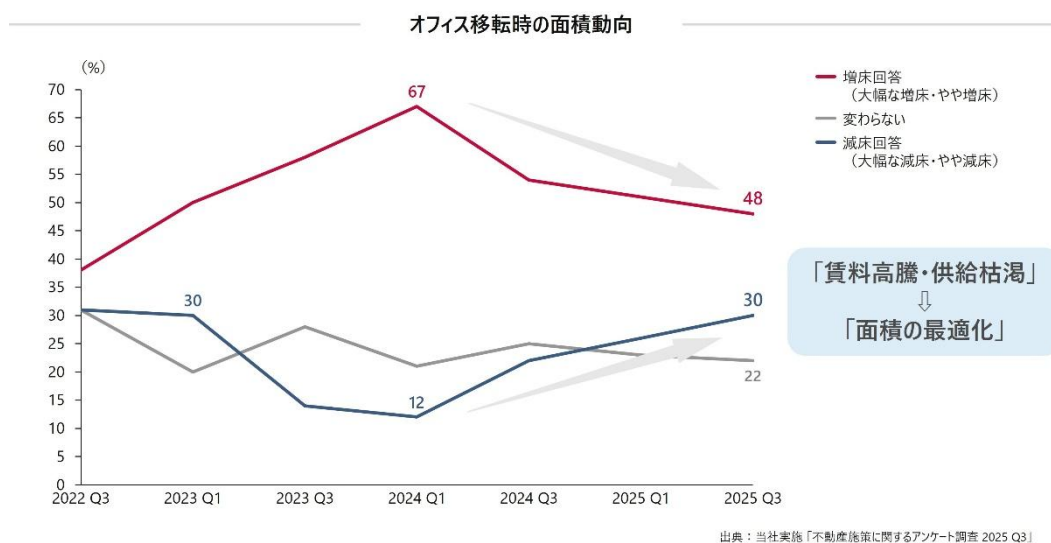
日本橋本町・室町・本石町エリアの平均募集賃料は 51,599 円/坪（前月比で 5,933 円）に上昇。低価格物件の空室消化が進み、高額物件の市場影響大。

勝どき駅周辺での複数の新規募集により、豊洲・晴海エリアの潜在空室率は上昇。同エリアには依然として 1 万円台/坪の物件も存在しており、賃料が高騰する主要エリアとの市況差が顕著。

【オフィス移転時の面積動向】

「賃料高騰・供給枯渇」という市況下において企業も柔軟な対応を模索しており、この状況はオフィス移転時の面積動向にも表れている。当社が昨年末に実施した調査では、「増床回答」が 2022 年 Q3 以来約 3 年ぶりに 50%を割り込む一方、「減床回答」が 2023 年 Q1 以来約 2 年半ぶりに 30%となった。

「現状と同等の広さでは想定予算に収まらず、希望条件を満たす物件も見つかりにくい」といった、現状の市況に合わせた「面積最適化」の動きが背景にあると推察される。



<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/139?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202605

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】

- ・993 棟（前月比-2 棟）2026 年 4 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、レントابل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トابل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=202605

<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