2026 年 11 月 6 日

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

「エリアマーケットレポート／東京」2026 年 10 月号を公開

～主要 7 区の大型オフィス平均募集賃料は 33,038 円/坪に上昇し、千代田区・渋谷区のオフィス空室率は 1.1%台と、都心の品薄感が一段と鮮明に。マンション賃料指数も全タイプで上昇が継続～

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、東京エリアの不動産マーケットとマクロ経済指標を網羅した「エリアマーケットレポート／東京」の最新版（2026 年 10 月発行）を公開いたしました。

本レポートは、東京エリアの市況データを包括的に整理したもので、投資家や事業者の皆様の戦略的な意思決定を支援することを目的としています。

2026 年 10 月レポートの主なトピックおよび各マーケットの主要な状況は以下の通りです。

1. 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。

期待利回り推移： 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。

2. 不動産賃貸マーケット

オフィス市況： 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。

マンション市況： 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。

3. マクロ経済指標

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(木造)が 151.6 と最も高く、次いで集合住宅(鉄筋コンクリート造)が 145.6、事務所(鉄骨造)が 143.8 となっている。

工場立地動向： 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。

【レポートのダウンロードはこちら】

https://www.mecyes.co.jp/pdf/files/area-market-report-tokyo-202610.pdf

＜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

※参考資料

【「エリアマーケットレポート／東京」 概要】

発行サイクル　：年４回（１月、４月、７月、10 月）

主な掲載内容：不動産売買（公示価格、取引件数、投資期待利回り等）

不動産賃貸（オフィス空室率・賃料、マンション賃料指数等）

マクロ経済（建築費動向、業況指数 DI 値、宿泊施設客室稼働率、工場立地動向等）

【レポート内容・抜粋】

■市場サマリ

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。

■不動産売買マーケット

・公示価格推移（都心 5 区）

・地価分布図

・不動産取引件数推移（東京都）

・期待利回り推移（東京都のオフィス・住宅・専門店・物流・ホテル等）

・新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移（23 区・都下）

■不動産賃貸マーケット

・オフィス潜在空室率推移（都心 7 区）

・オフィス募集賃料推移（都心 7 区）

・オフィス新規供給量（東京 23 区）

・マンション賃料指数（東京 23 区・都下）

■マクロ経済指標

・建築費動向（東京 23 区）

・業況指数（DI 値）推移（関東甲信越地区）

・宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数（東京都）

・工場立地動向（1 都 3 県）　以上