

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 7 月号を公開
～都心 5 区の公示価格は商業地、住宅地ともに 13%超の上昇。
東京 23 区のマンション賃料指数はファミリータイプで最高値を更新～**

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、首都圏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 7 月発行）を公開いたしました。

本レポートは、四半期ごとに東京エリアの市況を包括的にレポートするもので、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 7 月レポートの主なトピックや本レポートから抜粋した、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となっている。変動率としては商業地が +13.6%、住宅地でも +13.0%と昨年に比べてどちらも上昇した。

期待利回り推移：東京都の住宅投資家期待利回りは 2023 年後半より概ね横ばいに推移していたが、直近では「外国人向け高級物件」以外のタイプについて低下した。

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の平均募集賃料は全体として上昇傾向が継続しており、なかでも千代田区は前月比で +4,435 円/坪と大幅に上昇し、45,627 円/坪となっている。

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となっている。特にファミリータイプの賃料指数の上昇が顕著になっており、直近（2025 年）では指数が 146.39 に達している。

3. マクロ経済指標

建築費指数：東京 23 区の建築費指数は 2021 年以降の急激な高騰を経て、直近でも最高値圏での推移が継続しているが上昇は鈍化している。

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 年において埼玉県は 47 件（前年比 +7 件）、東京都は 1 件（前年比 +1 件）と増加したが、千葉県、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-202607.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となっている。変動率としては商業地が+13.6%、住宅地でも+13.0%と昨年に比べてどちらも上昇した。 ● 東京都の投資家期待利回りは各アセットとも底打ち・横ばいでの推移が続いていたが、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区の大型オフィス潜在空室率は2026年5月末時点で2.38%（前月比▲0.19pt）に低下、平均募集賃料は32,217円/坪（前月比+434円）に上昇した。 ● 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となっており、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2021年以降の急激な高騰を経て、直近では最高値圏で高止まりしており、上昇は鈍化傾向にある。 ● 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・その他アセット）
- ・新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移（首都圏）

■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

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**