

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

**「東京都心エリア 投資用不動産マーケット動向」を公開  
～期待利回りは横ばいで推移し、低水準の状態が継続。  
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～**

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、利回り・空室率・賃料単価・取引事例から見る投資用不動産マーケット動向をまとめた「東京都心エリア 投資用不動産マーケット動向」を公開いたしました。

本レポートは、期待利回り推移や取引事例、当社取引事例、都心 5 区の賃貸オフィス潜在空室率や賃料単価をレポートにまとめ、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。本レポートから抜粋した内容は以下の通りです。

**サマリ**

**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

**【レポートのダウンロードはこちら】**

<https://www.mecyes.co.jp/pdf/files/investment-real-estate-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**

## 【レポート内容・抜粋】

### ■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。

### ■期待利回り推移

### ■取引事例

### ■空室率・稼働率推移

### ■賃料単価推移

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**