

2026年1月末時点

東京オフィスマーケット動向

空室率・平均募集賃料

今月のサマリー

潜在空室率

- 主要5区の潜在空室率： 1.96% （前月比：+ 0.04pt）
- 主要7区の潜在空室率： 2.40% （前月比：+ 0.09pt）

平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料： 32,512円/坪 （前月比：+ 206円/坪）
- 主要7区の平均募集賃料： 28,002円/坪 （前月比：+ 58円/坪）

主要エリアの動向

- 日本橋本町・室町・本石町エリアでは新規募集区画が約350坪と中規模ながらも、平均募集賃料は30,729円／坪（前月比+ 10,955円/坪）となり、大幅に上昇した。
- 芝エリアと高輪エリアにて2物件が竣工したが両物件とも竣工時点の募集面積は延床面積の20%強程度であり、竣工前のリーシングが好調であることがうかがえる。

その他トピック

- 主要7区全体の空室面積の合計約16.8万坪のうち坪1万円台での募集が33%で最多、次いで坪3万円台での募集が続く。最多の空室を抱える港区（約5.1万坪）が中高価格帯中心であるのに対し、2位の江東区の空室は低価格帯が大半で、エリアによって空室量だけでなく価格帯にも顕著な差が見られる。
- 港区は様々な価格帯の募集があり選択肢が豊富な一方、渋谷区は需給逼迫により選択肢が少ない。江東区はコスト削減の受け皿として機能しており、エリアによって取られる移転戦略が大きく異なる。

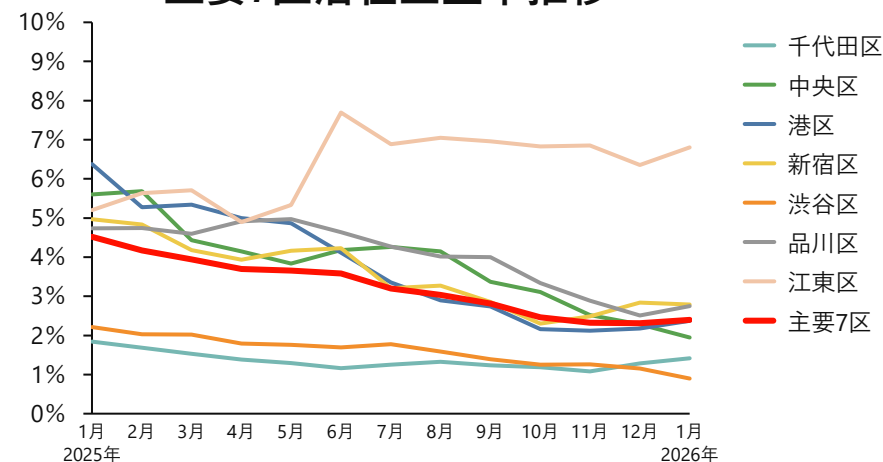
※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアのみに焦点を当てた「空室率」を導入しています。

潜在空室率および平均募集賃料

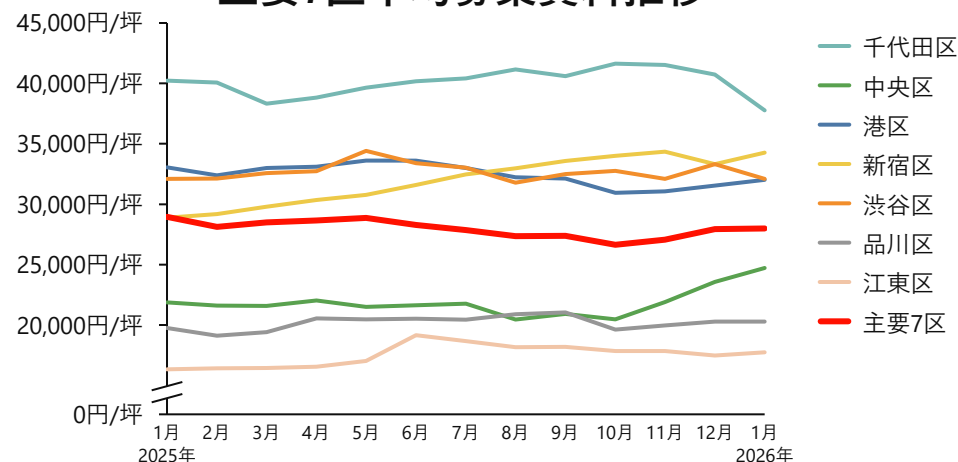
潜在空室率および平均募集賃料は主要5区と主要7区いずれも上昇した。中央区の潜在空室率は2020年9月ぶりに2%を切り、渋谷区の潜在空室率も2019年7月ぶりに1%を切り、貸し手市場が継続している。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.41%	+0.13	¥37,767	▲¥2,974
中央区	1.95%	▲0.34	¥24,721	+¥1,152
港区	2.37%	+0.19	¥32,012	+¥461
新宿区	2.79%	▲0.05	¥34,282	+¥965
渋谷区	0.90%	▲0.26	¥32,095	▲¥1,227
主要5区	1.96%	+0.04	¥32,512	+¥206
品川区	2.75%	+0.24	¥20,296	+¥25
江東区	6.80%	+0.44	¥17,737	+¥267
主要7区	2.40%	+0.09	¥28,002	+¥58

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



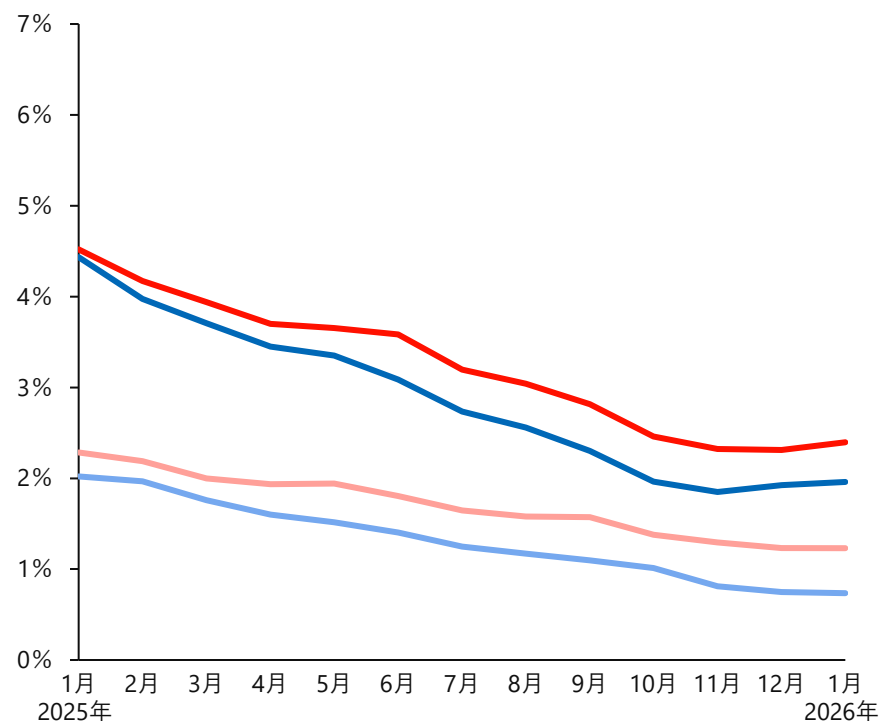
潜在空室率および空室率

主要5区・7区の空室率は2024年10月以降一貫して低下していたが、2026年1月末時点では主要7区は前月から横ばいで推移した。主要5区ではなおも空室率がわずかに低下し、引き続き都心部において即日入居が可能な物件は極めて少ない状況が続いている。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.41%	+0.13	0.25%	▲0.01
中央区	1.95%	▲0.34	1.05%	▲0.07
港区	2.37%	+0.19	0.96%	+0.06
新宿区	2.79%	▲0.05	1.05%	+0.06
渋谷区	0.90%	▲0.26	0.37%	▲0.11
主要5区	1.96%	+0.04	0.74%	▲0.01
品川区	2.75%	+0.24	1.59%	+0.01
江東区	6.80%	+0.44	3.36%	+0.06
主要7区	2.40%	+0.09	1.23%	±0.00

潜在空室率・空室率推移

■ 主要5区潜在空室率 ■ 主要5区空室率 ■ 主要7区潜在空室率 ■ 主要7区空室率



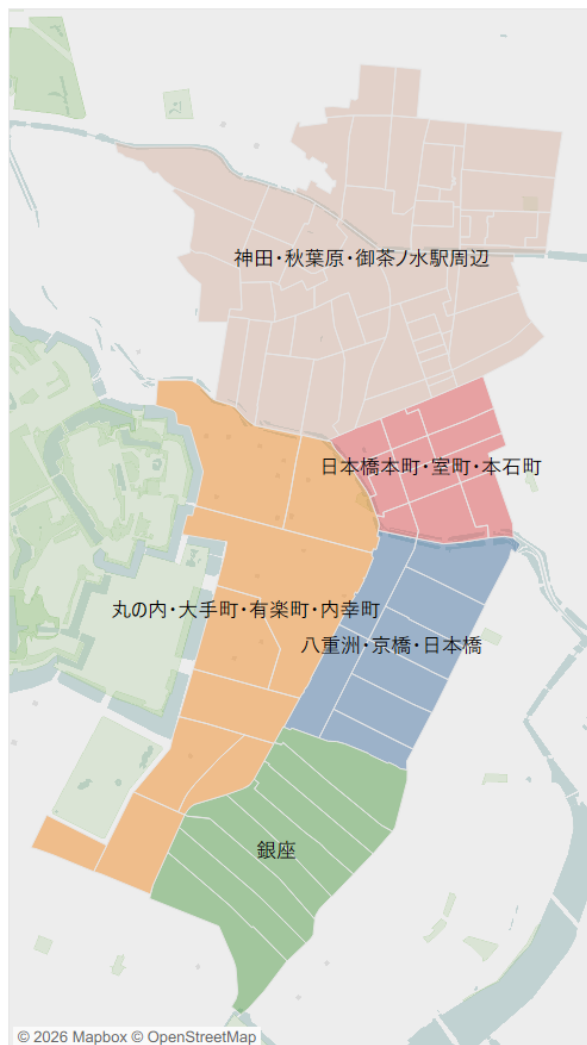
※【潜在空室率】 調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率
 【空室率】 調査対象月末日時点で「即日入居可能」となっている区画のみの空室率
 集計方法の詳細については、P.10「留意事項」参照

潜在空室率、空室率、平均募集賃料のデータ

		2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	2025.7	2025.8	2025.9	2025.10	2025.11	2025.12	2026.1	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	1.29%	1.16%	1.25%	1.32%	1.24%	1.18%	1.08%	1.28%	1.41%	0.13	-0.43
	中央区	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	3.83%	4.18%	4.26%	4.14%	3.37%	3.11%	2.52%	2.29%	1.95%	-0.34	-3.65
	港区	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	4.86%	4.11%	3.36%	2.90%	2.74%	2.16%	2.12%	2.18%	2.37%	0.19	-4.01
	新宿区	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	4.17%	4.23%	3.20%	3.27%	2.85%	2.30%	2.49%	2.84%	2.79%	-0.05	-2.18
	渋谷区	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	1.76%	1.69%	1.77%	1.59%	1.39%	1.25%	1.26%	1.16%	0.90%	-0.26	-1.31
	主要5区	4.43%	3.97%	3.71%	3.45%	3.35%	3.09%	2.74%	2.56%	2.30%	1.96%	1.85%	1.92%	1.96%	0.04	-2.47
	品川区	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	4.97%	4.64%	4.27%	4.01%	4.00%	3.33%	2.89%	2.51%	2.75%	0.24	-1.98
	江東区	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	5.33%	7.69%	6.89%	7.05%	6.96%	6.83%	6.85%	6.36%	6.80%	0.44	1.60
	主要7区	4.52%	4.17%	3.94%	3.70%	3.65%	3.58%	3.20%	3.04%	2.82%	2.46%	2.32%	2.31%	2.40%	0.09	-2.12
空室率	千代田区	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.46%	0.37%	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	0.23%	0.26%	0.25%	-0.01	-0.51
	中央区	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	2.73%	2.69%	2.74%	2.70%	2.18%	2.08%	1.38%	1.12%	1.05%	-0.07	-2.69
	港区	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	1.79%	1.25%	1.19%	1.16%	1.14%	0.99%	0.86%	0.90%	0.96%	0.06	-1.57
	新宿区	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	2.18%	2.31%	1.46%	1.36%	1.38%	1.02%	0.97%	0.99%	1.05%	0.06	-1.31
	渋谷区	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	0.43%	0.41%	0.58%	0.37%	0.51%	0.70%	0.61%	0.48%	0.37%	-0.11	-0.27
	主要5区	2.02%	1.97%	1.76%	1.60%	1.52%	1.40%	1.25%	1.17%	1.10%	1.01%	0.81%	0.75%	0.74%	-0.01	-1.28
	品川区	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	3.64%	3.25%	3.13%	3.04%	3.11%	2.49%	1.83%	1.58%	1.59%	0.01	-2.41
	江東区	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	2.38%	2.35%	2.15%	2.19%	2.40%	2.11%	3.18%	3.30%	3.36%	0.06	0.40
	主要7区	2.28%	2.19%	2.00%	1.94%	1.94%	1.80%	1.65%	1.58%	1.57%	1.38%	1.30%	1.23%	1.23%	0.00	-1.05
平均募集賃料	千代田区	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	¥39,654	¥40,182	¥40,401	¥41,165	¥40,591	¥41,636	¥41,527	¥40,741	¥37,767	-2,974	-2,460
	中央区	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	¥21,510	¥21,627	¥21,759	¥20,454	¥20,912	¥20,481	¥21,911	¥23,569	¥24,721	1,152	2,846
	港区	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	¥33,611	¥33,606	¥32,986	¥32,218	¥32,128	¥30,942	¥31,066	¥31,551	¥32,012	461	-1,037
	新宿区	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	¥30,781	¥31,599	¥32,472	¥32,977	¥33,578	¥34,007	¥34,349	¥33,317	¥34,282	965	5,400
	渋谷区	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	¥34,415	¥33,391	¥33,032	¥31,781	¥32,498	¥32,762	¥32,088	¥33,322	¥32,095	-1,227	1
	主要5区	¥31,374	¥30,721	¥31,370	¥31,540	¥31,976	¥31,697	¥31,358	¥30,860	¥31,221	¥30,865	¥31,630	¥32,306	¥32,512	206	1,138
	品川区	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	¥20,460	¥20,517	¥20,455	¥20,885	¥21,042	¥19,616	¥19,978	¥20,271	¥20,296	25	538
	江東区	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	¥17,012	¥19,158	¥18,671	¥18,167	¥18,191	¥17,835	¥17,837	¥17,470	¥17,737	267	1,405
	主要7区	¥28,953	¥28,119	¥28,507	¥28,643	¥28,862	¥28,275	¥27,852	¥27,348	¥27,393	¥26,642	¥27,077	¥27,944	¥28,002	58	-951

東京主要エリアのマーケット動向 ～ (1) 千代田区、中央区

日本橋本町・室町・本石町エリアでは新規募集区画が約350坪と中規模ながらも、平均募集賃料は30,729円／坪（前月比＋10,955円/坪）となり、大幅に上昇した。



サブマーケット	調査対象棟数	募集棟数	募集面積（坪）	潜在空室率	平均募集賃料/坪
丸の内・大手町・有楽町・内幸町	78	34	約10.16千坪	1.01%	¥49,071
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	5	約4.12千坪	2.14%	¥36,558
八重洲・京橋・日本橋	47	7	約2.11千坪	0.73%	¥40,324
日本橋本町・室町・本石町	23	3	約0.72千坪	0.64%	¥30,729
銀座	18	6	約1.45千坪	1.76%	¥27,393
総計	205	55	約18.56千坪	1.10%	¥42,857

千代田・中央エリア将来竣工

※2027年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

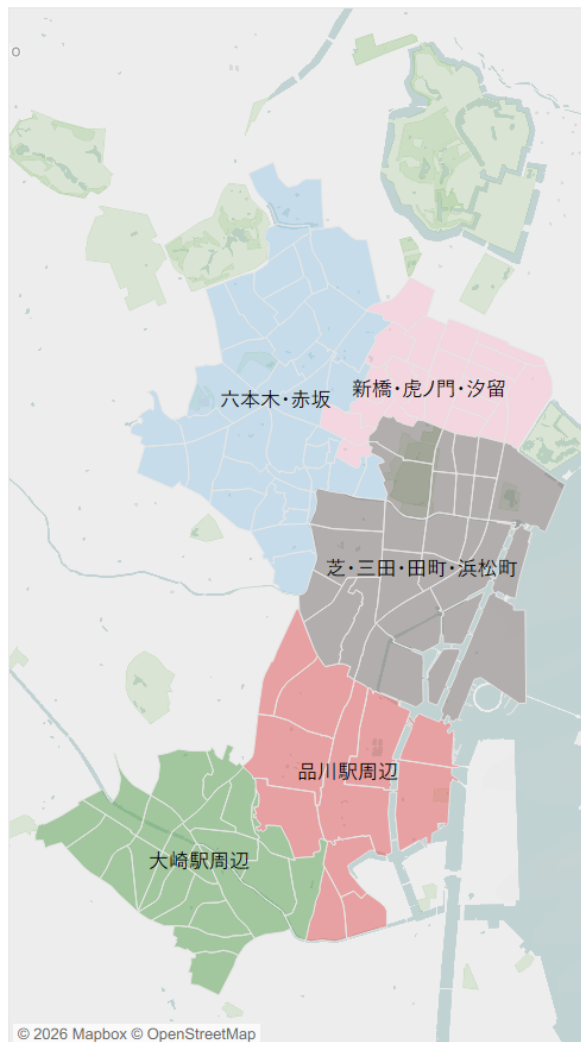
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年5月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年9月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事（C街区）	東京都中央区日本橋1丁目	1,374	約113.04千坪
2026年12月	日本橋本町三井ビルディング & forest	東京都中央区日本橋本町1丁目	357	約8.40千坪
	野村不動産日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町2丁目	511	約10.63千坪
2028年2月	（仮称）日本橋本町一丁目5番街区計画	東京都中央区日本橋本町1丁目	-	約5.45千坪
総計				約235.46千坪

千代田・中央エリア1月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
ラクト・ジャパン	卸売業、小売業	TODA BUILDING	2024	370	570

東京主要エリアのマーケット動向 ～ (2) 港区、品川区

芝エリアと高輪エリアにて2物件が竣工したが、両物件とも竣工時点の募集面積は延床面積の20%強程度であり、竣工前のリーシングが好調であることがうかがえる。



サブマーケット	調査対象棟数	募集棟数	募集面積 (坪)	潜在空室率	平均募集賃料/坪
芝・三田・田町・浜松町	95	27	約17.24千坪	2.60%	¥ 30,179
新橋・虎ノ門・汐留	83	33	約14.54千坪	2.13%	¥ 32,216
品川駅周辺	36	9	約5.54千坪	1.74%	¥ 34,586
六本木・赤坂	67	28	約13.53千坪	2.29%	¥ 35,744
大崎駅周辺	42	8	約2.35千坪	0.71%	¥ 28,293
総計	323	105	約53.20千坪	2.06%	¥ 32,504

港・品川エリア将来竣工

※2027年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年2月	(仮称) 大崎駅西口F南地区市街地再開発事業	東京都品川区大崎3丁目	411	約15.77千坪
2026年3月	THE LINKPILLAR 2	東京都港区高輪2丁目	1,105	約63.06千坪
2027年2月	(仮称) 大崎コアプロジェクト	東京都品川区東五反田2丁目	775	約20.95千坪
2027年3月	世界貿易センタービルディング本館	東京都港区浜松町2丁目	848	約91.05千坪
2027年9月	(仮称) 五反田第一生命ビルディング 三会堂ビル	東京都品川区西五反田2丁目 東京都港区赤坂1丁目	- 393	約3.02千坪 約10.53千坪
2027年10月	TORANOGATE	東京都港区虎ノ門1丁目	855	約36.27千坪
2027年11月	(仮称) 永田町二丁目計画	東京都千代田区永田町2丁目	-	約3.13千坪
2028年3月	(仮称) 赤坂二・六丁目地区開発計画(東棟)	東京都港区赤坂2丁目	817	約50.73千坪
総計				約294.52千坪

港・品川エリア1月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
PR TIMES	情報通信業	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2020	548	907
ジャストシステム	情報通信業	赤坂インターシティAIR	2017	700	780
ダブルスタンダード	情報通信業	住友不動産六本木セントラルタワー	2025	304	394
弁理士法人オンダ国際特許事務所	学術研究, 専門・技術サービス業	赤坂インターシティAIR	2017	90	156

東京主要エリアのマーケット動向 ～ (3) その他の主要地区

豊洲・晴海エリアでは潜在空室率が2025年7月より低下し空室の解消が続いていたが、2026年1月末時点ではわずかに上昇し、6.06%（前月比+0.13pt）となった。



サブマーケット	調査対象棟数	募集棟数	募集面積（坪）	潜在空室率	平均募集賃料/坪/月
渋谷駅周辺	41	12	約2.10千坪	0.89%	¥ 34,394
西新宿	50	31	約15.06千坪	2.89%	¥ 34,250
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	15	約2.84千坪	1.05%	¥ 29,759
豊洲・晴海	38	16	約20.30千坪	6.06%	¥ 21,232
総計	185	74	約40.30千坪	2.96%	¥ 27,359

その他エリア将来竣工

※2027年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年8月	(仮称) 明治安田新宿ビル	東京都新宿区西新宿 1 丁目	820	約29.31千坪
2027年6月	(仮称) 渋谷一丁目地区開発計画	東京都渋谷区渋谷 1 丁目	783	約14.32千坪
2027年11月	(仮称) 渋谷区道玄坂二丁目計画	東京都渋谷区道玄坂 2 丁目	478	約26.35千坪
総計				約69.98千坪

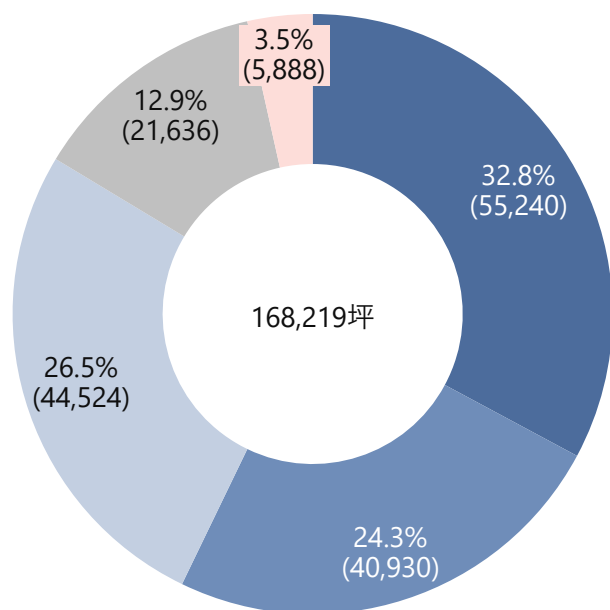
その他エリア1月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
IBJ	生活関連サービス業、娯楽業	(仮称) 明治安田新宿ビル	2026	-	820
パシフィックコンサルタンツ	学術研究、専門・技術サービス業	住友不動産猿楽町ビル	1992	-	1,100
ユーソー	情報通信業	(仮称) 明治安田新宿ビル	2026	608	-
日医工	製造業	住友不動産九段ビル	2006	211	231

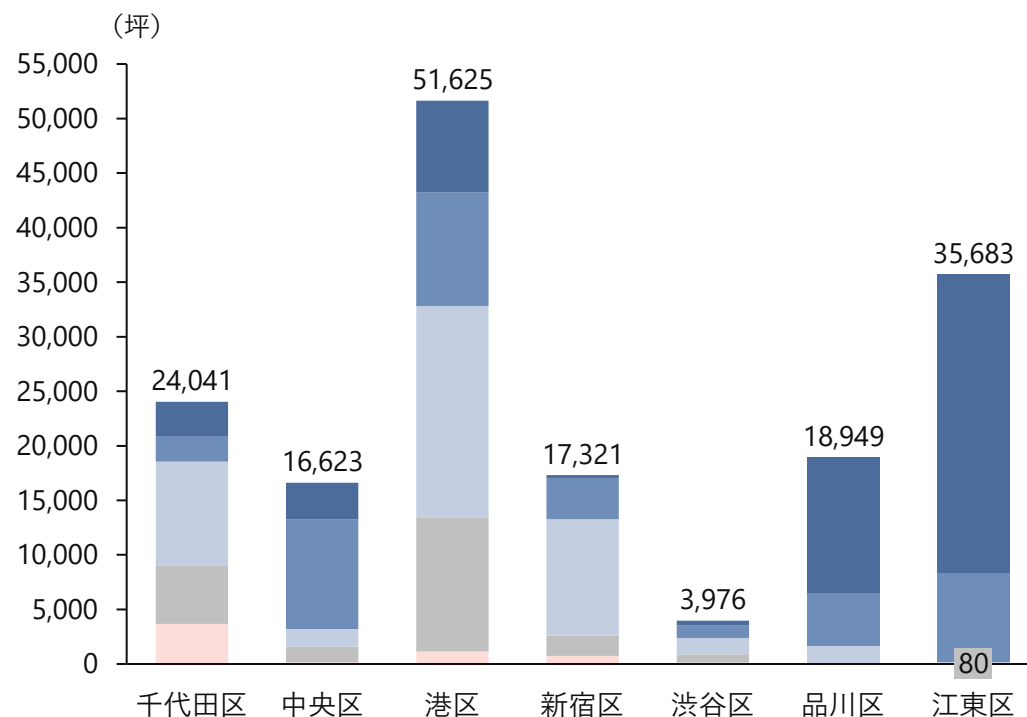
トピック：賃料レンジ別の空室面積

主要7区全体の空室面積の合計約16.8万坪のうち坪1万円台での募集が33%で最多、次いで坪3万円台での募集が続く。最多の空室を抱える港区（約5.1万坪）が中高価格帯中心であるのに対し、2位の江東区の空室は低価格帯が大半で、エリアによって空室量だけでなく価格帯にも顕著な差が見られる。港区は様々な価格帯の募集があり選択肢が豊富であり、渋谷区は需給の逼迫により圧倒的な「貸し手市場」である。また江東区はコスト削減の受け皿として機能しており、エリアごとの需給の歪みから、エリアによって移転戦略を大きく変える必要があると思料される。

賃料レンジ別の空室面積（坪）



区ごとの賃料レンジ別空室在庫状況



■ 1万円以上～2万円未満 ■ 2万円以上～3万円未満 ■ 3万円以上～4万円未満 ■ 4万円以上～5万円未満 ■ 5万円以上

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

- ◆ 991棟（前月比+3棟）2026年1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、且つ、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・空室率】

- ◆ 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ース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。

関連サービス・資料のご案内

オフィス移転サポートのご紹介

三菱地所リアルエステートサービス
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

当社のオフィス移転サポート資料では、当社の移転サポート支援の特徴や事例をご紹介します。ぜひダウンロードしてご活用ください。

資料をダウンロードする(無料)



最新のオフィス情報を探したい



サイトを見に行く



オフィス移転のプロに相談したい



相談する



お問い合わせ

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

▶ 本資料に関すること

マーケティング部

03-3510-8037 (代)

▶ 物件の募集状況に関すること

ビル営業部

03-3510-3100 (代)



スマートフォンからの
お問い合わせはこちら