

OFFICE MARKET REPORT

2025.01

基準階面積100坪以上

CONTENTS.1

都内主要5区の
空室率・想定平均賃料推移

CONTENTS.2

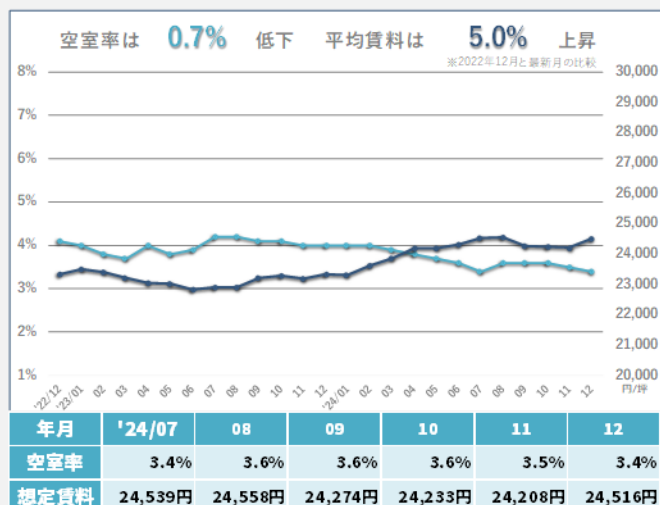
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

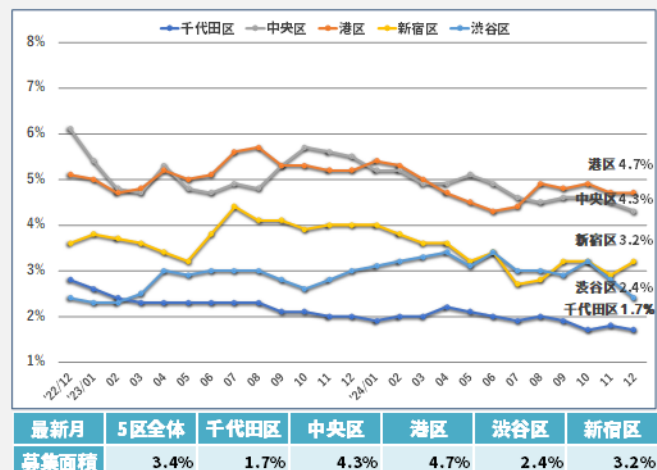
※グラフ上の%は2022年12月との比較

5区全体



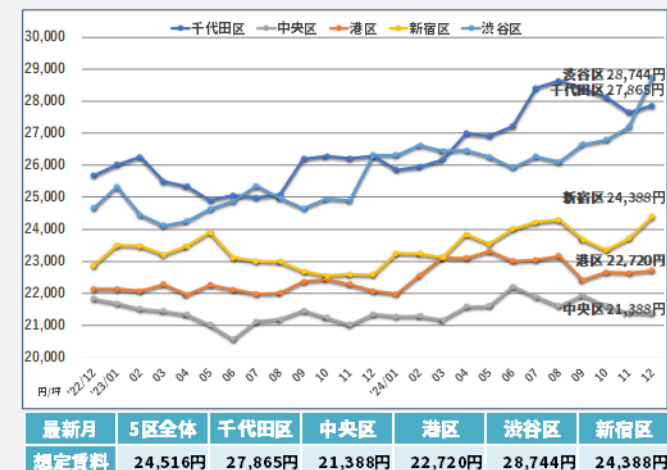
主要5区全体の2024年12月度の平均空室率は3.4%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-0.7%となっている。
 また2024年12月度の想定賃料は24,516円/坪であり、前月比+1.2%(+308円/坪)、2年前の同月比で+5.0%(+1,186円/坪)となっている。

空室率比較



2024年12月期の空室率について、調査した5区のうち、港区、新宿区を除く3区で前月と比較して低下している。
 2年前の同月比で、調査した5区のうち、渋谷区を除く4区で低下している。
 最も変動の大きい中央区では1.8%の低下をしている。

想定賃料比較



2024年12月期の賃料水準について、調査した5区のうち中央区を除く4区で前月と比較して低下している。
 2年前の同月比で、調査した5区のうち、中央区を除く4区で上昇している。
 最も変動の大きい渋谷区では16.5%の上昇をしている。

数字のとりかた

■ オフィスマーケットレポートとは

調査エリア内にある調査対象ビルの募集面積、想定平均賃料を集計・分析したものです

■ contents1：都内主要5区の空室率・想定賃料推移

調査対象エリア：東京都千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区
 調査対象ビル：基準階100坪以上のオフィスビル
 調査対象竣工年：調査月において竣工済みの物件のみ

■ contents2：都内主要駅の募集面積・想定賃料推移

調査対象エリア：各駅より徒歩10分圏内
 調査対象ビル：基準階100坪以上のオフィスビル
 調査対象竣工年：調査月において2年後竣工予定の物件まで
 新築物件：調査月を含め過去1年以内に竣工、もしくは調査月以降2年以内に竣工予定の物件
 既存物件：調査月の1年前までに竣工済みの物件

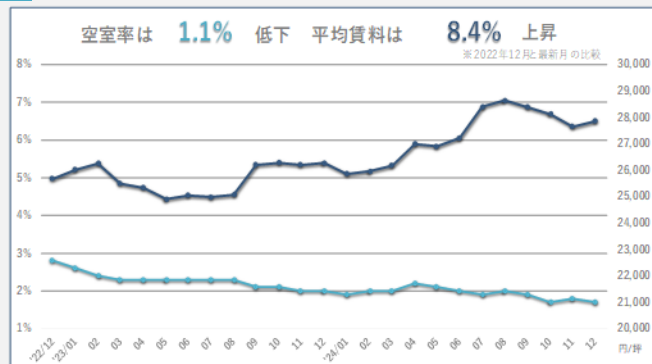
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・面積は坪数表示です
- ・想定平均賃料は共益費込みの坪単価の表示です
- ・想定平均賃料は、過去の弊社成約事例・ビルオーナーヒアリング等を基に弊社独自計算により算出した想定坪単価です

都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2022年12月との比較

千代田区

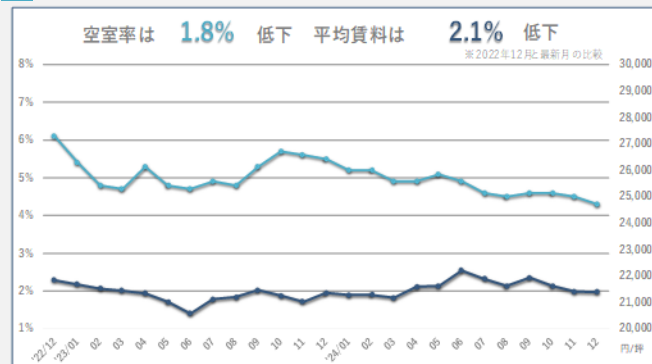


年月	'24/07	08	09	10	11	12
空室率	1.9%	2.0%	1.9%	1.7%	1.8%	1.7%
想定賃料	28,407円	28,642円	28,390円	28,131円	27,654円	27,865円

千代田区の2024年12月度の平均空室率は1.7%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-1.1%となっている。

また2024年12月度の想定賃料は27,865円/坪であり、前月比+0.7%(+211円/坪)、2年前の同月比で+8.4%(+2,177円/坪)となっている。

中央区

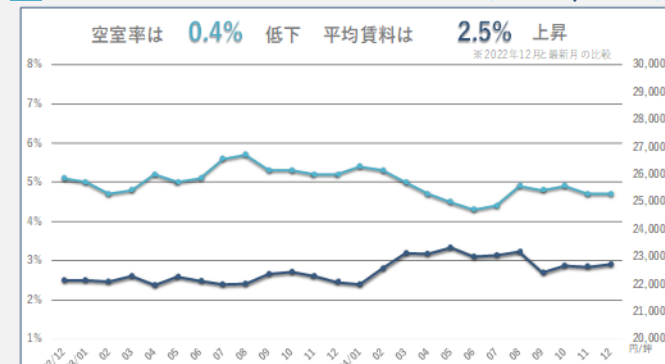


年月	'24/07	08	09	10	11	12
空室率	4.6%	4.5%	4.6%	4.6%	4.5%	4.3%
想定賃料	21,895円	21,611円	21,937円	21,610円	21,407円	21,388円

中央区の2024年12月度の平均空室率は4.3%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-1.8%となっている。

また2024年12月度の想定賃料は21,388円/坪であり、前月比-0.1%(-20円/坪)、2年前の同月比で-2.1%(-452円/坪)となっている。

港区

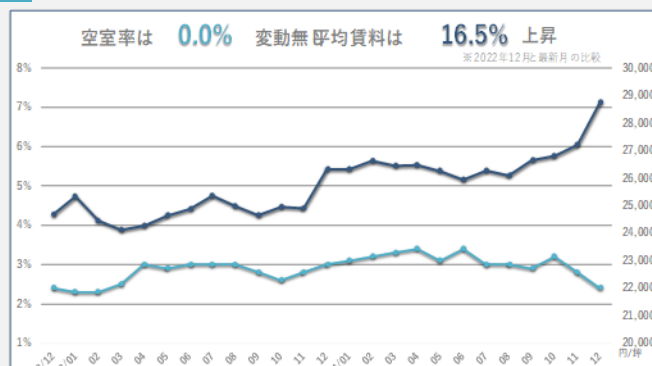


年月	'24/07	08	09	10	11	12
空室率	4.4%	4.9%	4.8%	4.9%	4.7%	4.7%
想定賃料	23,044円	23,170円	22,417円	22,662円	22,634円	22,720円

港区の2024年12月度の平均空室率は4.7%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-0.4%となっている。

また2024年12月度の想定賃料は22,720円/坪であり、前月比+0.3%(+87円/坪)、2年前の同月比で+2.5%(+575円/坪)となっている。

渋谷区

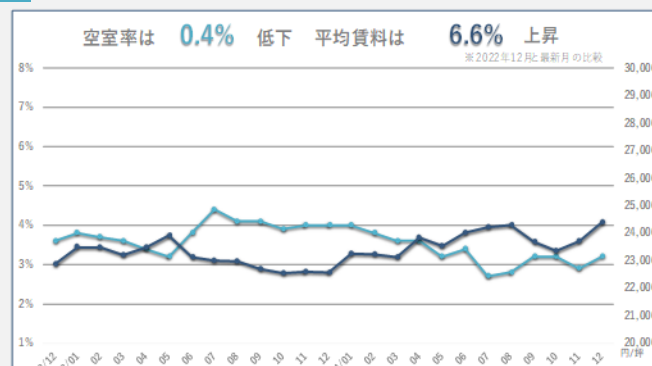


年月	'24/07	08	09	10	11	12
空室率	3.0%	3.0%	2.9%	3.2%	2.8%	2.4%
想定賃料	26,276円	26,096円	26,658円	26,794円	27,202円	28,744円

渋谷区の2024年12月度の平均空室率は2.4%であり、前月比-0.4%、2年前の同月比で±0%となっている。

また2024年12月度の想定賃料は28,744円/坪であり、前月比+5.6%(+1,542円/坪)、2年前の同月比で+16.5%(+4,080円/坪)となっている。

新宿区



年月	'24/07	08	09	10	11	12
空室率	2.7%	2.8%	3.2%	3.2%	2.9%	3.2%
想定賃料	24,226円	24,291円	23,680円	23,353円	23,716円	24,388円

新宿区の2024年12月度の平均空室率は3.2%であり、前月比+0.3%、2年前の同月比で-0.4%となっている。

また2024年12月度の想定賃料は24,388円/坪であり、前月比+2.8%(+672円/坪)、2年前の同月比で+6.6%(+1,517円/坪)となっている。

調査エリア



