

OFFICE MARKET REPORT

2025.02

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

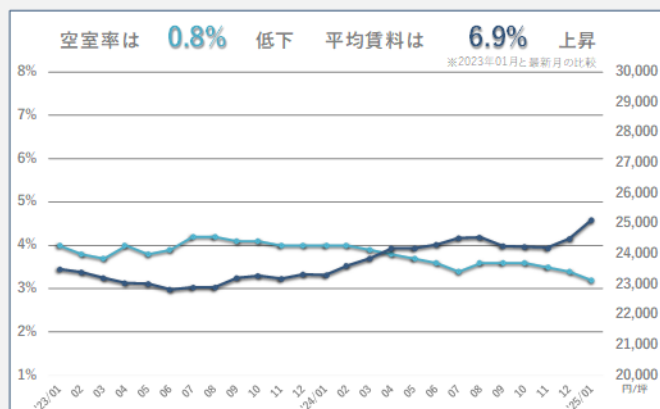
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2023年01月との比較

5区全体

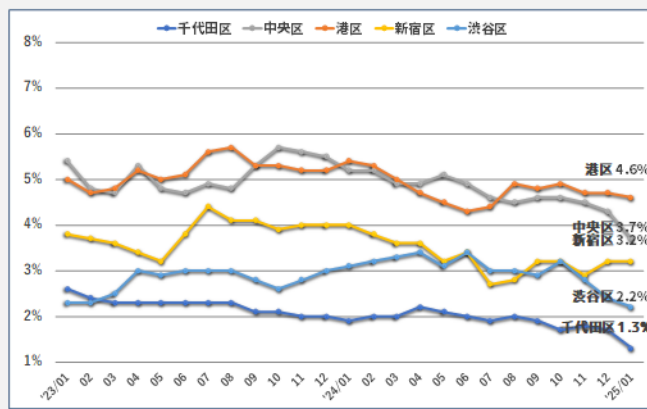


年月	'24/08	09	10	11	12	'25/01
空室率	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.2%
想定賃料	24,558円	24,274円	24,233円	24,208円	24,516円	25,138円

主要5区全体の2025年01月期の平均空室率は3.2%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-0.8%となっている。

また2025年01月期の想定賃料は25,138円/坪であり、前月比+2.5%(+621円/坪)、2年前の同月比で+6.9%(+1,641円/坪)となっている。

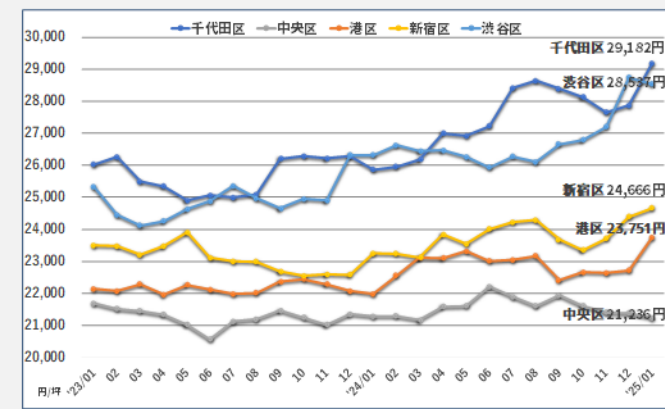
空室率比較



最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
募集面積	3.2%	1.3%	3.7%	4.6%	2.2%	3.2%

2025年1月期の空室率について、調査した5区のうち、新宿区を除く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、全てのエリアで低下している。
 最も変動の大きい中央区では1.7%の低下をしている。

想定賃料比較



最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
想定賃料	25,138円	29,182円	21,236円	23,751円	28,537円	24,666円

2025年1月期の賃料水準について、調査した5区のうち中央区、渋谷区を除く3区で前月と比較して上昇している。
 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12.7%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

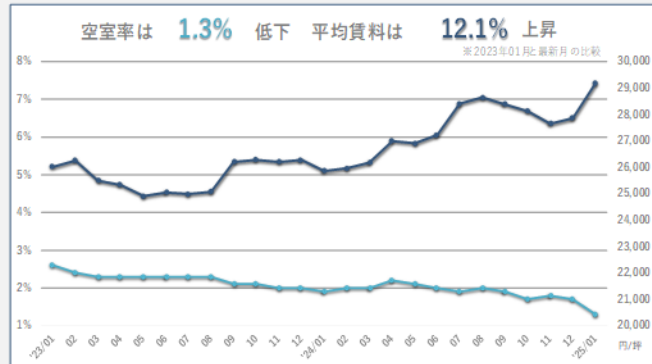
■ データの定義 (contents1,2共通)

- ・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2023年01月との比較

千代田区

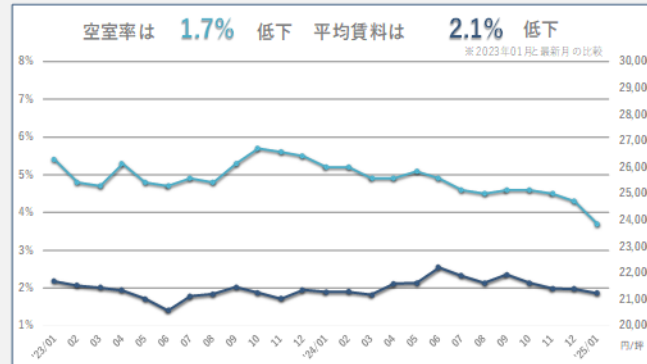


年月	'24/08	09	10	11	12	'25/01
空室率	2.0%	1.9%	1.7%	1.8%	1.7%	1.3%
想定賃料	28,642円	28,390円	28,131円	27,654円	27,865円	29,182円

千代田区の2025年01月度の平均空室率は1.3%であり、前月比-0.4%、2年前の同月比で-1.3%となっている。

また2025年01月度の想定賃料は29,182円/坪であり、前月比+4.7%(+1,317円/坪)、2年前の同月比で+12.1%(+3,156円/坪)となっている。

中央区

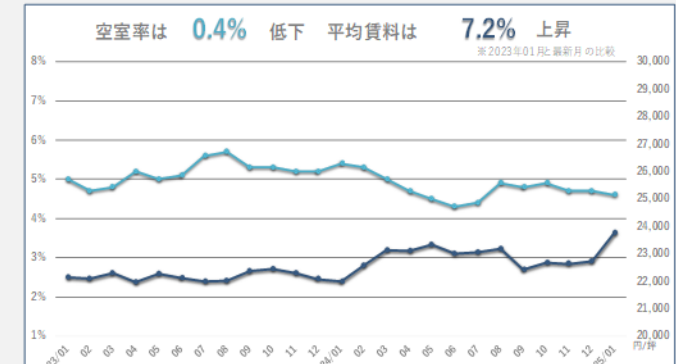


年月	'24/08	09	10	11	12	'25/01
空室率	4.5%	4.6%	4.6%	4.5%	4.3%	3.7%
想定賃料	21,611円	21,937円	21,610円	21,407円	21,388円	21,236円

中央区の2025年01月度の平均空室率は3.7%であり、前月比-0.6%、2年前の同月比で-1.7%となっている。

また2025年01月度の想定賃料は21,236円/坪であり、前月比-0.8%(-152円/坪)、2年前の同月比で-2.1%(-450円/坪)となっている。

港区

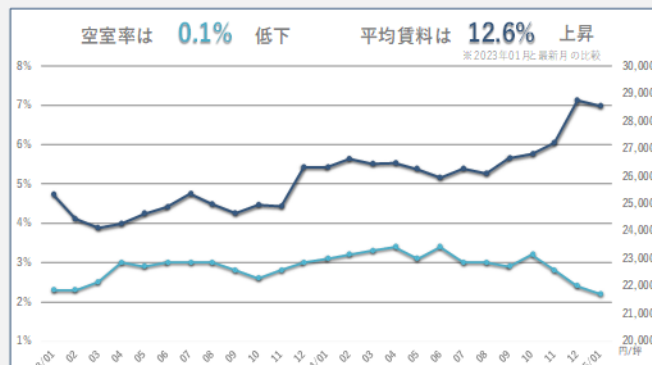


年月	'24/08	09	10	11	12	'25/01
空室率	4.9%	4.8%	4.9%	4.7%	4.7%	4.6%
想定賃料	23,170円	22,417円	22,662円	22,634円	22,720円	23,751円

港区の2025年01月度の平均空室率は4.6%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-0.4%となっている。

また2025年01月度の想定賃料は23,751円/坪であり、前月比+4.5%(+1,030円/坪)、2年前の同月比で+7.2%(+1,612円/坪)となっている。

渋谷区

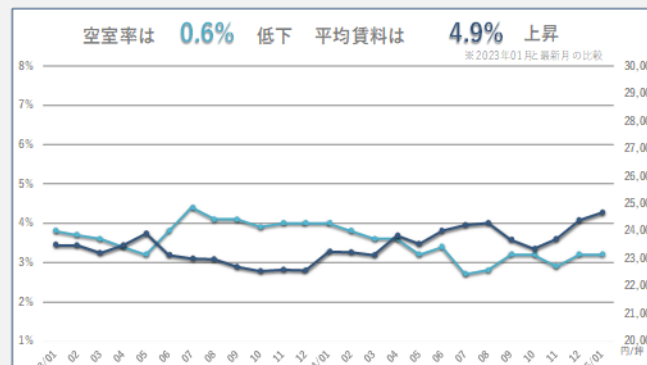


年月	'24/08	09	10	11	12	'25/01
空室率	3.0%	2.9%	3.2%	2.8%	2.4%	2.2%
想定賃料	26,096円	26,658円	26,794円	27,202円	28,744円	28,537円

渋谷区の2025年01月度の平均空室率は2.2%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-0.1%となっている。

また2025年01月度の想定賃料は28,537円/坪であり、前月比-0.8%(-207円/坪)、2年前の同月比で+12.6%(+3,210円/坪)となっている。

新宿区



年月	'24/08	09	10	11	12	'25/01
空室率	2.8%	3.2%	3.2%	2.9%	3.2%	3.2%
想定賃料	24,291円	23,680円	23,353円	23,716円	24,388円	24,666円

新宿区の2025年01月度の平均空室率は3.2%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-0.6%となっている。

また2025年01月度の想定賃料は24,666円/坪であり、前月比+1.1%(+279円/坪)、2年前の同月比で+4.9%(+1,172円/坪)となっている。

調査エリア



