

# OFFICE MARKET REPORT

## 2025.03

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

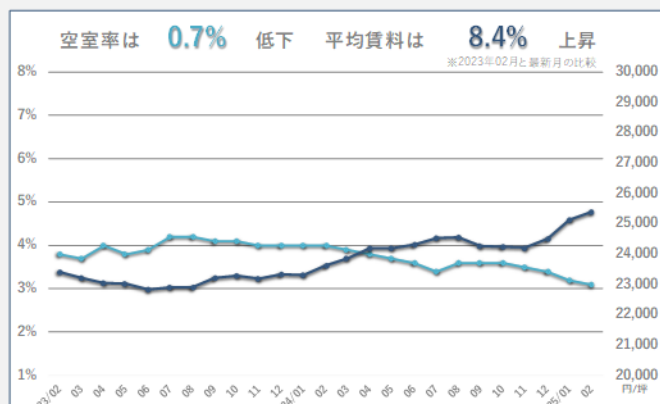
都内主要駅の  
募集面積・想定平均賃料推移



# 都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2023年02月との比較

## 5区全体

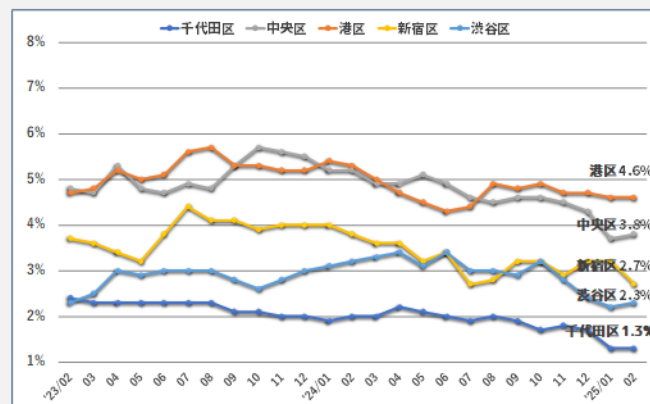


年月	'24/09	10	11	12	'25/01	02
空室率	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.2%	3.1%
想定賃料	24,274円	24,233円	24,208円	24,516円	25,138円	25,385円

主要5区全体の2025年02月期の平均空室率は3.1%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2025年02月期の想定賃料は25,385円/坪であり、前月比+0.9%(+248円/坪)、2年前の同月比で+8.4%(+1,974円/坪)となっている。

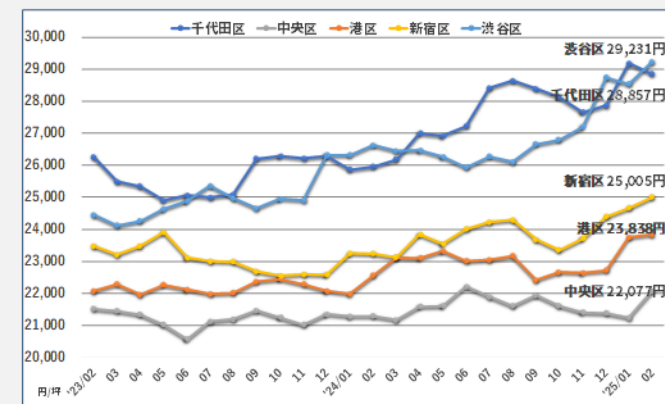
## 空室率比較



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	3.1%	1.3%	3.8%	4.6%	2.3%	2.7%

2025年2月期の空室率について、調査した5区のうち、新宿区は低下、中央区、渋谷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、渋谷区を除く4区でエリアで低下している。最も変動の大きい千代田区では1.1%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	25,385円	28,857円	22,077円	23,838円	29,231円	25,005円

2025年2月期の賃料水準について、調査した5区のうち千代田区を除く4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、全てのエリアで上昇している。最も変動の大きい渋谷区では19.6%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

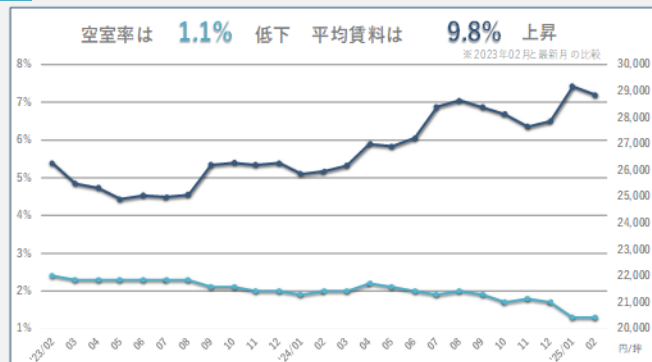
・想定平均賃料は共益費込みの坪単価の表示です

・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02月との比較

## 千代田区

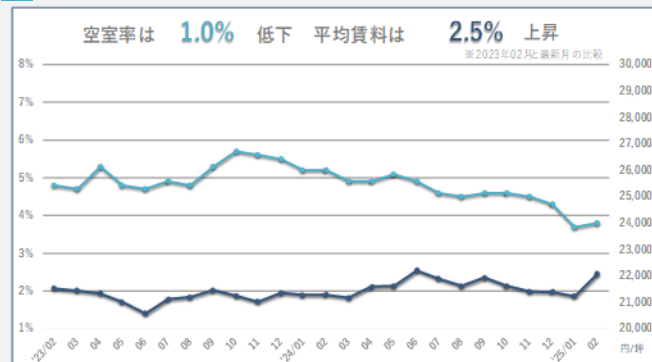


年月	'24/09	10	11	12	'25/01	02
空室率	1.9%	1.7%	1.8%	1.7%	1.3%	1.3%
想定賃料	28,390円	28,131円	27,654円	27,865円	29,182円	28,857円

千代田区の2025年02月度の平均空室率は1.3%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-1.1%となっている。

また2025年02月度の想定賃料は28,857円/坪であり、前月比-1.2%(-325円/坪)、2年前の同月比で+9.8%(+2,598円/坪)となっている。

## 中央区

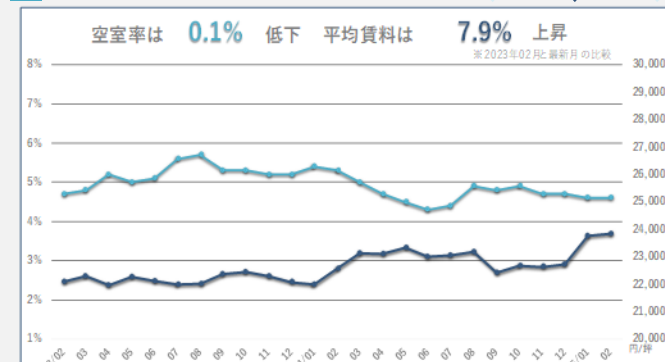


年月	'24/09	10	11	12	'25/01	02
空室率	4.6%	4.6%	4.5%	4.3%	3.7%	3.8%
想定賃料	21,937円	21,610円	21,407円	21,388円	21,236円	22,077円

中央区の2025年02月度の平均空室率は3.8%であり、前月比+0.1%、2年前の同月比で-1.0%となっている。

また2025年02月度の想定賃料は22,077円/坪であり、前月比+3.9%(+841円/坪)、2年前の同月比で+2.5%(+554円/坪)となっている。

## 港区

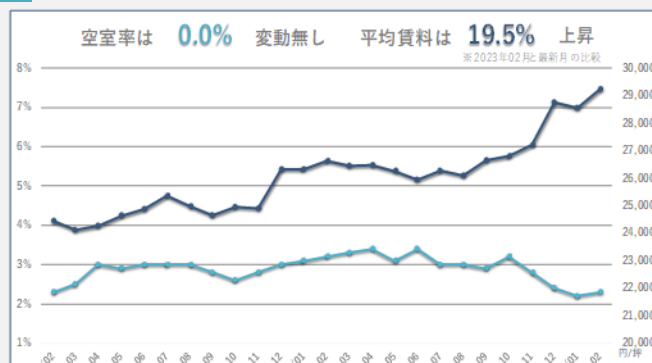


年月	'24/09	10	11	12	'25/01	02
空室率	4.8%	4.9%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%
想定賃料	22,417円	22,662円	22,634円	22,720円	23,751円	23,838円

港区の2025年02月度の平均空室率は4.6%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-0.1%となっている。

また2025年02月度の想定賃料は23,838円/坪であり、前月比+0.3%(+87円/坪)、2年前の同月比で+7.9%(+1,760円/坪)となっている。

## 渋谷区

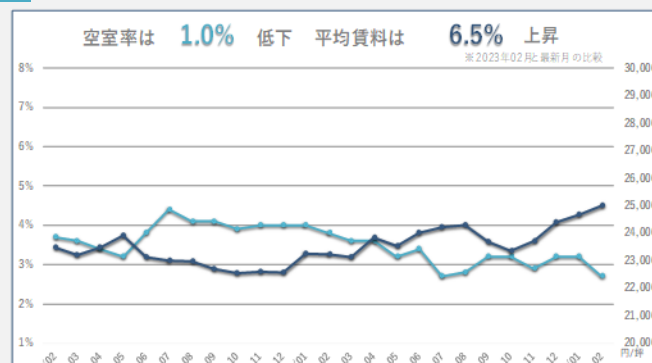


年月	'24/09	10	11	12	'25/01	02
空室率	2.9%	3.2%	2.8%	2.4%	2.2%	2.3%
想定賃料	26,658円	26,794円	27,202円	28,744円	28,537円	29,231円

渋谷区の2025年02月度の平均空室率は2.3%であり、前月比+0.1%、2年前の同月比で±0%となっている。

また2025年02月度の想定賃料は29,231円/坪であり、前月比+2.4%(+694円/坪)、2年前の同月比で+19.5%(+4,785円/坪)となっている。

## 新宿区



年月	'24/09	10	11	12	'25/01	02
空室率	3.2%	3.2%	2.9%	3.2%	3.2%	2.7%
想定賃料	23,680円	23,353円	23,716円	24,388円	24,666円	25,005円

新宿区の2025年02月度の平均空室率は2.7%であり、前月比-0.5%、2年前の同月比で-1.0%となっている。

また2025年02月度の想定賃料は25,005円/坪であり、前月比+1.3%(+338円/坪)、2年前の同月比で+6.5%(+1,531円/坪)となっている。

## 調査エリア



