

OFFICE MARKET REPORT

2025.04

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

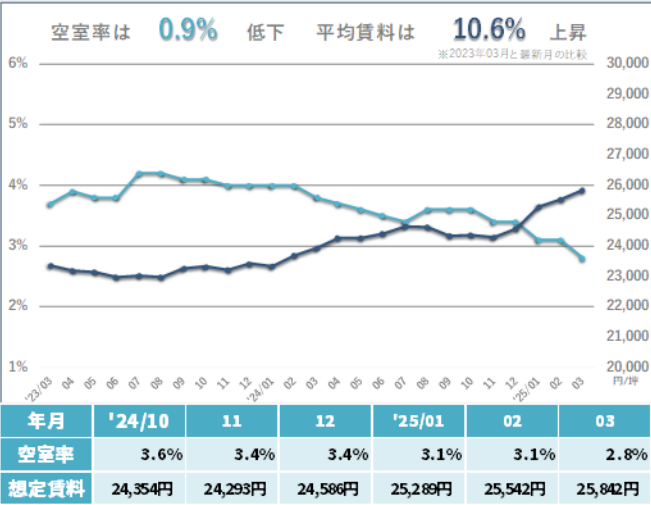
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

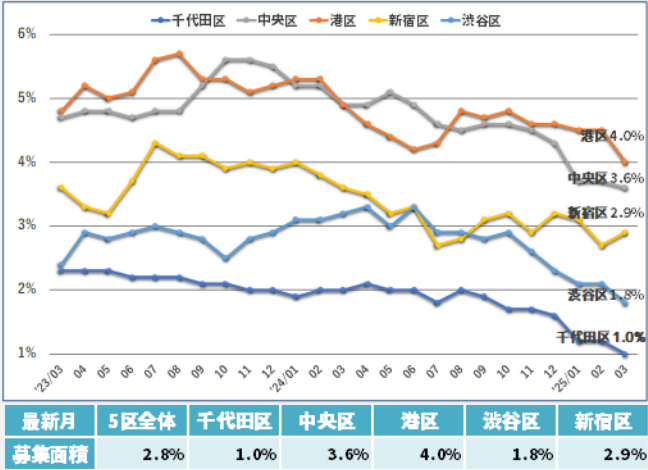
※グラフ上の%は2023年03月との比較

5区全体



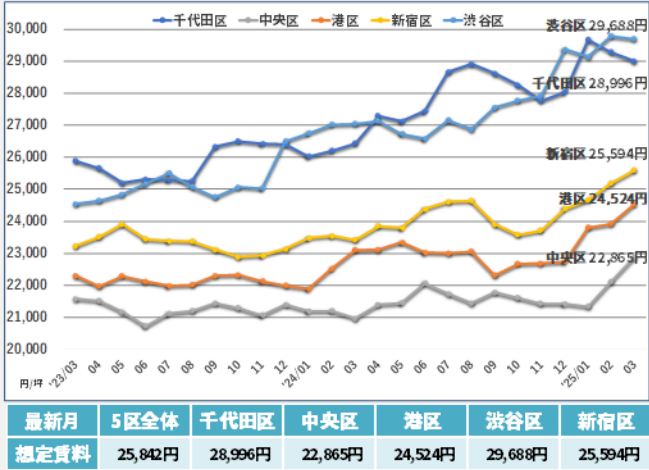
主要5全体の2025年03月度の平均空室率は2.8%であり、前月比-0.3%、2年前の同月比で-0.9%となっている。
また2025年03月度の想定賃料は25,842円/坪であり、前月比+1.1%(+300円/坪)、2年前の同月比で+10.6%(+2,487円/坪)となっている。

空室率比較



2025年3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。
最も変動の大きい千代田区では1.3%の低下をしている。

想定賃料比較



2025年3月期の賃料水準について、調査した5区のうち、千代田区、渋谷区は低下、中央区、港区、新宿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21.0%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

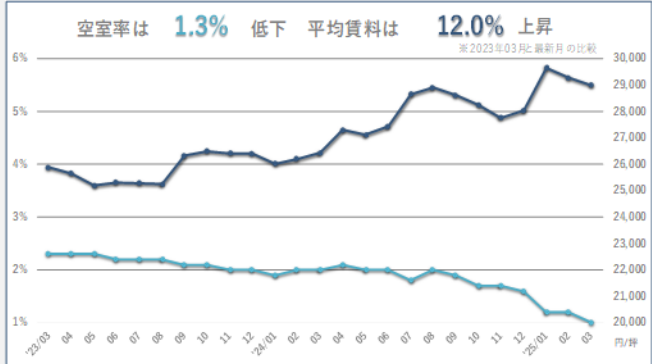
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・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03月との比較

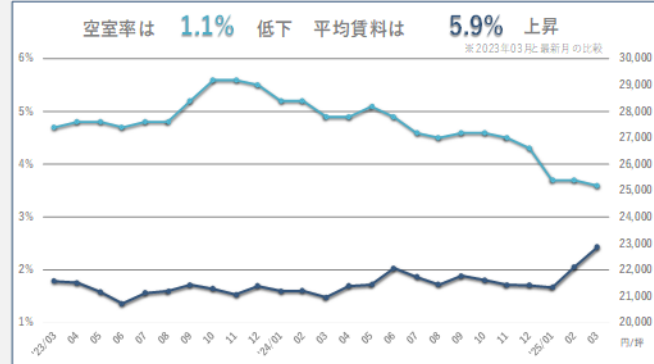
千代田区



年月	'24/10	11	12	'25/01	02	03
空室率	1.7%	1.7%	1.6%	1.2%	1.2%	1.0%
想定賃料	28,248円	27,761円	28,039円	29,661円	29,279円	28,996円

千代田区の2025年03月度の平均空室率は1.0%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-1.3%となっている。
また2025年03月度の想定賃料は28,996円/坪であり、前月比-1.0%(-283円/坪)、2年前の同月比で+12.0%(+3,112円/坪)となっている。

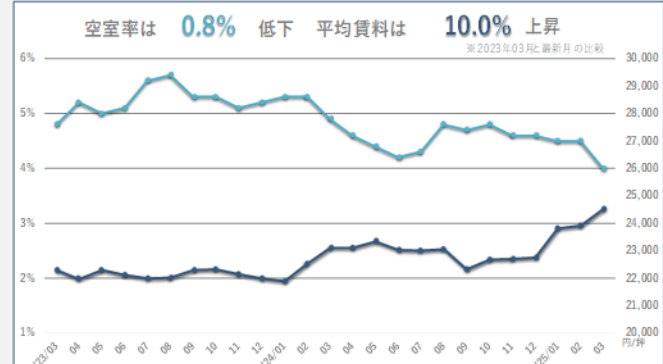
中央区



年月	'24/10	11	12	'25/01	02	03
空室率	4.6%	4.5%	4.3%	3.7%	3.7%	3.6%
想定賃料	21,610円	21,432円	21,413円	21,335円	22,110円	22,865円

中央区の2025年03月度の平均空室率は3.6%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2025年03月度の想定賃料は22,865円/坪であり、前月比+3.4%(+755円/坪)、2年前の同月比で+5.9%(+1,288円/坪)となっている。

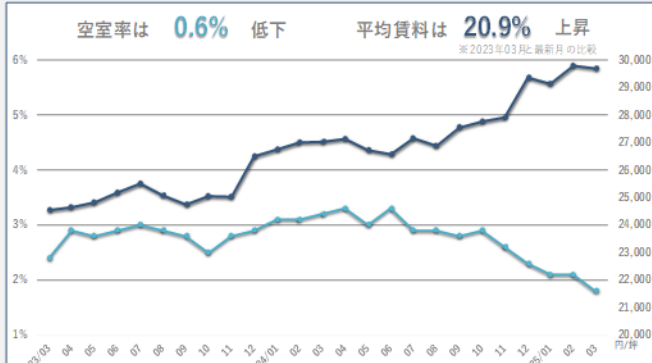
港区



年月	'24/10	11	12	'25/01	02	03
空室率	4.8%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.0%
想定賃料	22,672円	22,686円	22,738円	23,805円	23,914円	24,524円

港区の2025年03月度の平均空室率は4.0%であり、前月比-0.5%、2年前の同月比で-0.8%となっている。
また2025年03月度の想定賃料は24,524円/坪であり、前月比+2.5%(+611円/坪)、2年前の同月比で+10.0%(+2,230円/坪)となっている。

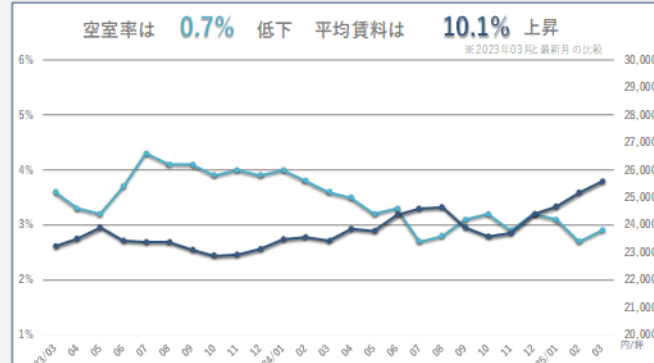
渋谷区



年月	'24/10	11	12	'25/01	02	03
空室率	2.9%	2.6%	2.3%	2.1%	2.1%	1.8%
想定賃料	27,770円	27,917円	29,365円	29,133円	29,785円	29,688円

渋谷区の2025年03月度の平均空室率は1.8%であり、前月比-0.3%、2年前の同月比で-0.6%となっている。
また2025年03月度の想定賃料は29,688円/坪であり、前月比-0.4%(-97円/坪)、2年前の同月比で+20.9%(+5,148円/坪)となっている。

新宿区



年月	'24/10	11	12	'25/01	02	03
空室率	3.2%	2.9%	3.2%	3.1%	2.7%	2.9%
想定賃料	23,582円	23,716円	24,388円	24,666円	25,183円	25,594円

新宿区の2025年03月度の平均空室率は2.9%であり、前月比+0.2%、2年前の同月比で-0.7%となっている。
また2025年03月度の想定賃料は25,594円/坪であり、前月比+1.6%(+411円/坪)、2年前の同月比で+10.1%(+2,368円/坪)となっている。

調査エリア



