

OFFICE MARKET REPORT

2025.05

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

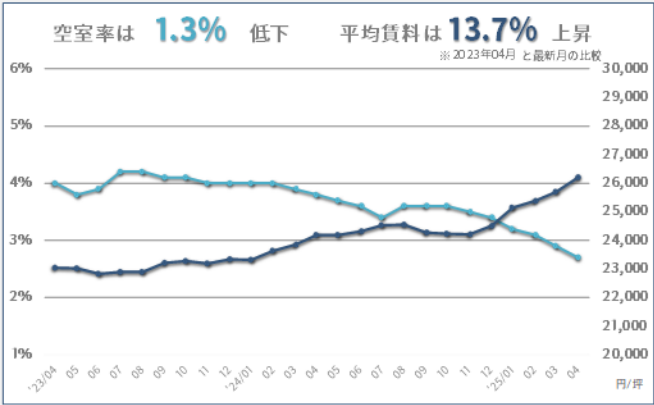
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2023年04月との比較

5区全体

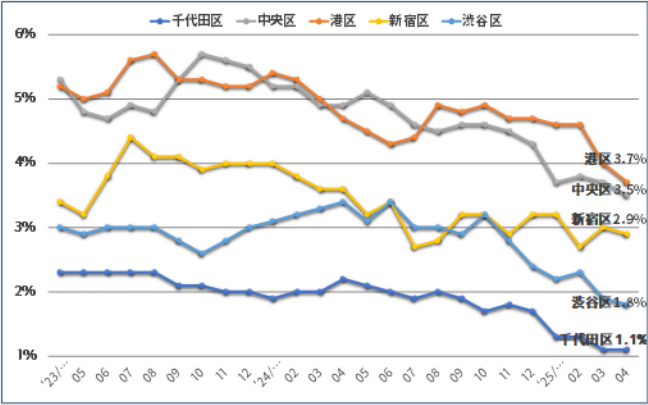


年月	'24/11	12	'25/01	02	03	04
空室率	3.5%	3.4%	3.2%	3.1%	2.9%	2.7%
想定賃料	24,208円	24,516円	25,138円	25,385円	25,692円	26,211円

主要5区全体の2025年04月度の平均空室率は2.7%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04月度の想定賃料は26,211円/坪であり、前月比+2.0%(+518円/坪)、2年前の同月比で+13.7%(+3,159円/坪)となっている。

空室率比較

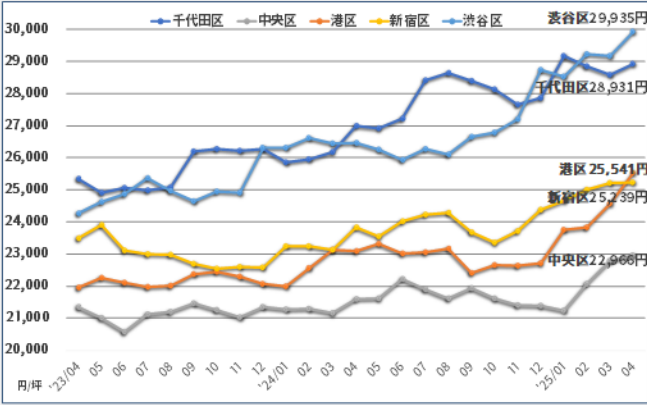


最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
募集面積	2.7%	1.1%	3.5%	3.7%	1.8%	2.9%

2025年4月期の空室率について、調査した5区のうち、全てのエリアで低下している。

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1.8%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	26,211円	28,931円	22,966円	25,541円	29,935円	25,239円

2025年4月期の賃料水準について、調査した5区のうち、全てのエリア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23.4%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

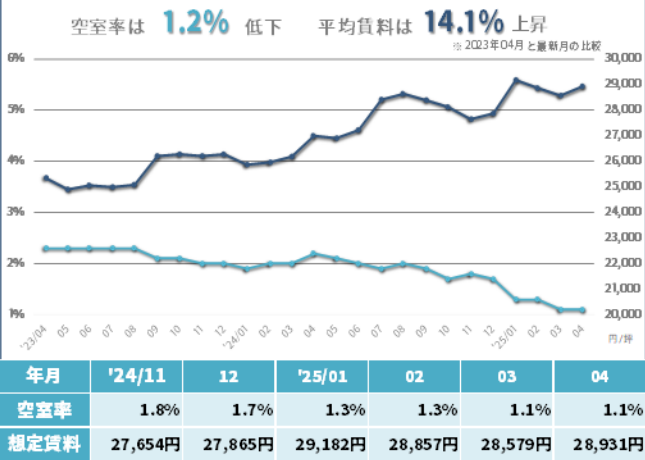
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・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04月との比較

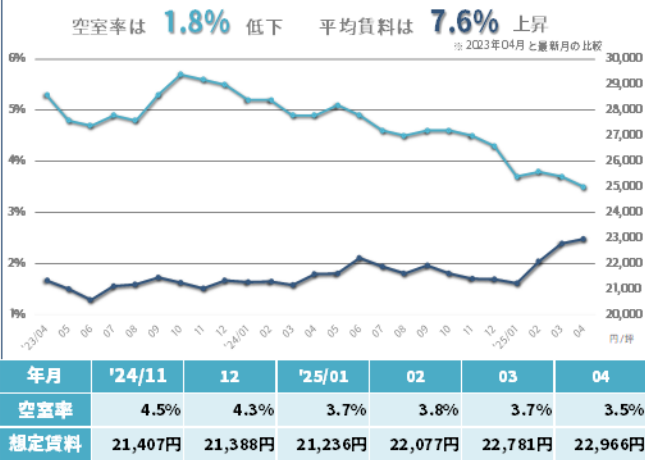
千代田区



千代田区の2025年04月度の平均空室率は1.1%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-1.2%となっている。

また2025年04月度の想定賃料は28,931円/坪であり、前月比+1.2%(+352円/坪)、2年前の同月比で+14.1%(+3,589円/坪)となっている。

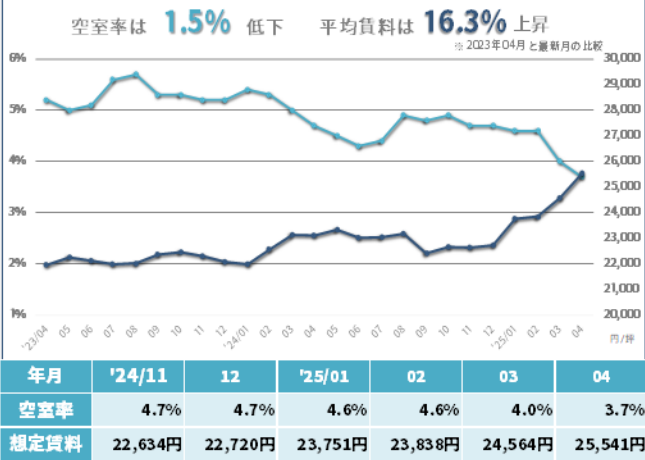
中央区



中央区の2025年04月度の平均空室率は3.5%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2025年04月度の想定賃料は22,966円/坪であり、前月比+0.8%(+185円/坪)、2年前の同月比で+7.6%(+1,626円/坪)となっている。

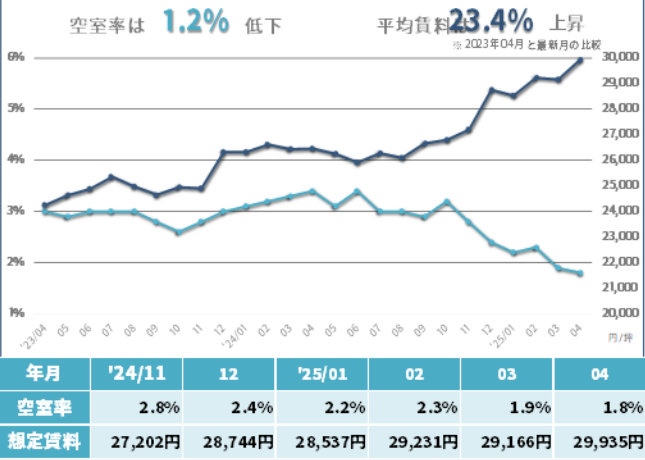
港区



港区の2025年04月度の平均空室率は3.7%であり、前月比-0.3%、2年前の同月比で-1.5%となっている。

また2025年04月度の想定賃料は25,541円/坪であり、前月比+3.9%(+977円/坪)、2年前の同月比で+16.3%(+3,586円/坪)となっている。

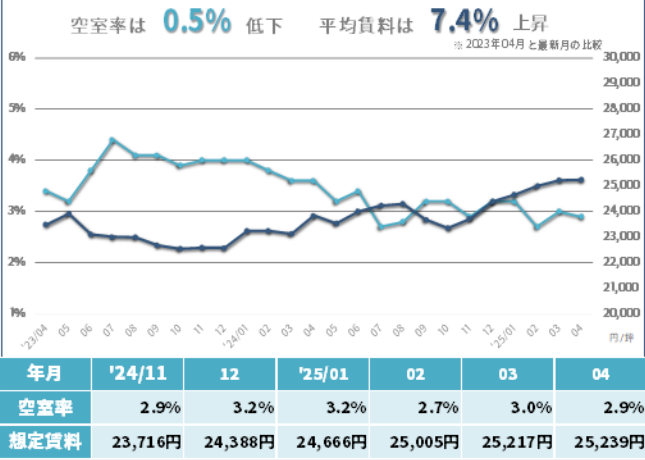
渋谷区



渋谷区の2025年04月度の平均空室率は1.8%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-1.2%となっている。

また2025年04月度の想定賃料は29,935円/坪であり、前月比+2.6%(+769円/坪)、2年前の同月比で+23.4%(+5,678円/坪)となっている。

新宿区



新宿区の2025年04月度の平均空室率は2.9%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-0.5%となっている。

また2025年04月度の想定賃料は25,239円/坪であり、前月比±0%(+22円/坪)、2年前の同月比で+7.4%(+1,759円/坪)となっている。

調査エリア



