

OFFICE MARKET REPORT

2025.06

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



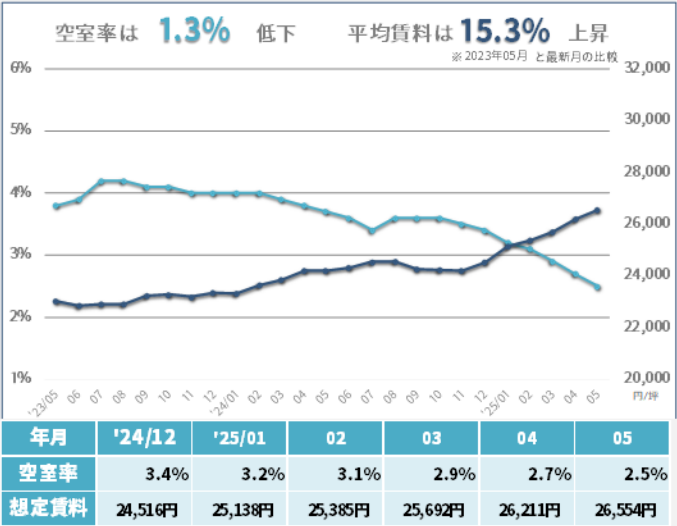
HATARABA



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

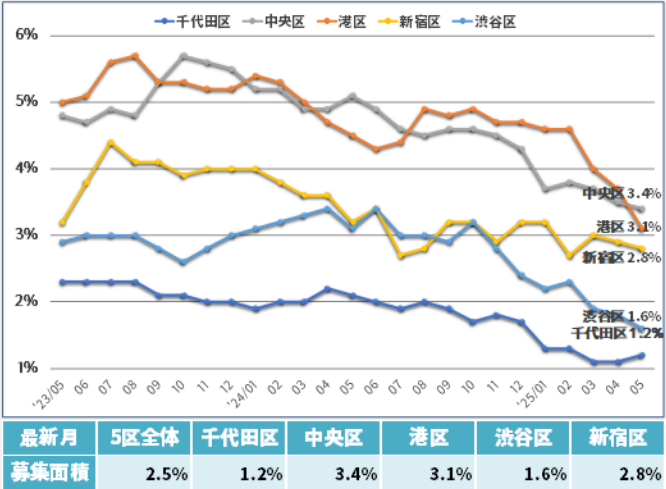
※グラフ上の%は2023年05月との比較

5区全体



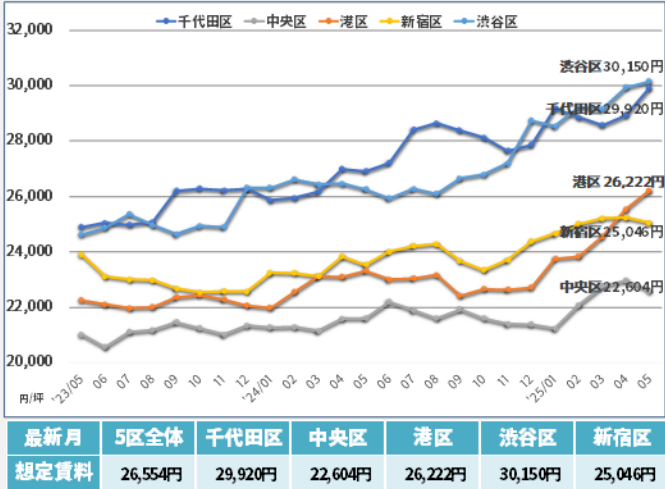
主要5区全体の2025年05月度の平均空室率は2.5%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-1.3%となっている。
また2025年05月度の想定賃料は26,554円/坪であり、前月比+1.3%(+343円/坪)、2年前の同月比で+15.3%(+3,526円/坪)となっている。

空室率比較



2025年5月期の空室率について、調査した5区のうち、中央区、港区、渋谷区、新宿区を除く1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、全てのエリアで低下している。
最も変動の大きい港区では1.9%の低下をしている。

想定賃料比較



2025年5月期の賃料水準について、調査した5区のうち、中央区、新宿区を除く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、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22.4%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

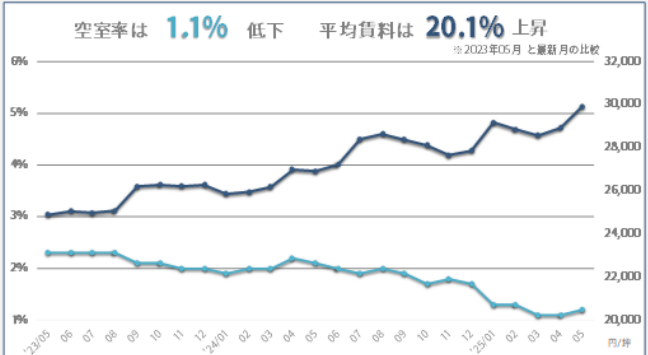
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・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05月との比較

千代田区

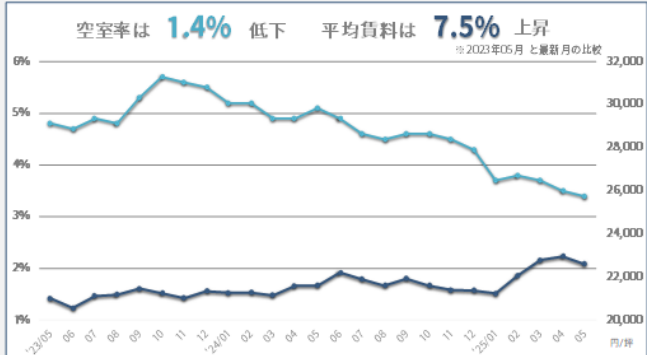


年月	'24/12	'25/01	02	03	04	05
空室率	1.7%	1.3%	1.3%	1.1%	1.1%	1.2%
想定賃料	27,865円	29,182円	28,857円	28,579円	28,931円	29,920円

千代田区の2025年05月度の平均空室率は1.2%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05月度の想定賃料は29,920円/坪であり、前月比+3.4%(+989円/坪)、2年前の同月比で+20.1%(+5,018円/坪)となっている。

中央区

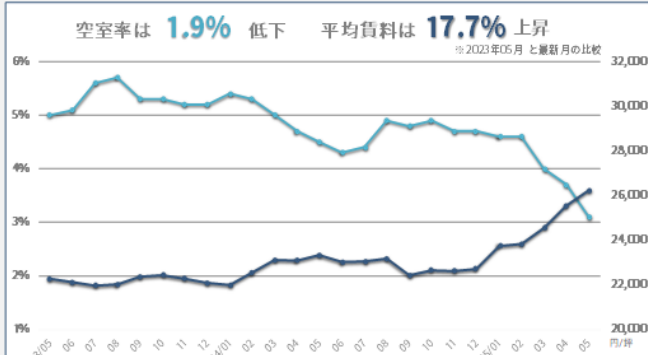


年月	'24/12	'25/01	02	03	04	05
空室率	4.3%	3.7%	3.8%	3.7%	3.5%	3.4%
想定賃料	21,388円	21,236円	22,077円	22,781円	22,966円	22,604円

中央区の2025年05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-1.4%となっている。

また2025年05月度の想定賃料は22,604円/坪であり、前月比-1.6%(-362円/坪)、2年前の同月比で+7.5%(+1,588円/坪)となっている。

港区

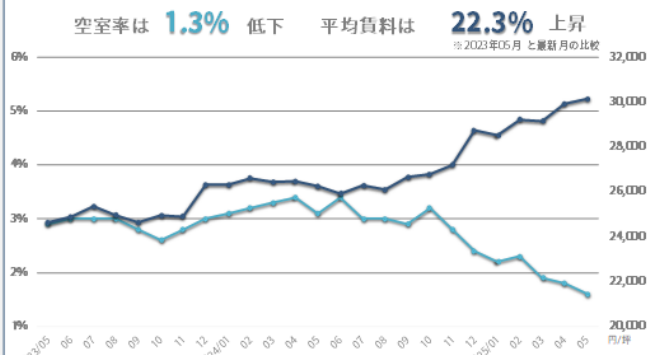


年月	'24/12	'25/01	02	03	04	05
空室率	4.7%	4.6%	4.6%	4.0%	3.7%	3.1%
想定賃料	22,720円	23,751円	23,838円	24,564円	25,541円	26,222円

港区の2025年05月度の平均空室率は3.1%であり、前月比-0.6%、2年前の同月比で-1.9%となっている。

また2025年05月度の想定賃料は26,222円/坪であり、前月比+2.6%(+682円/坪)、2年前の同月比で+17.7%(+3,962円/坪)となっている。

渋谷区

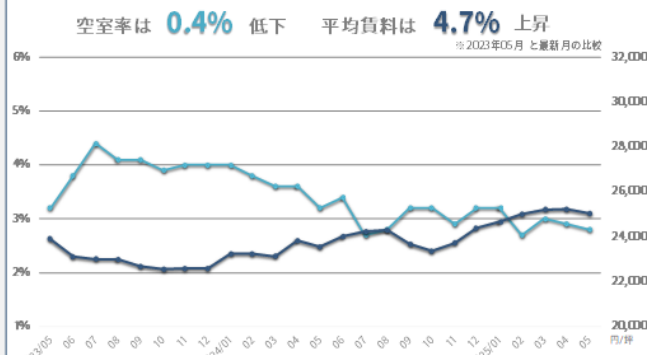


年月	'24/12	'25/01	02	03	04	05
空室率	2.4%	2.2%	2.3%	1.9%	1.8%	1.6%
想定賃料	28,744円	28,537円	29,231円	29,166円	29,935円	30,150円

渋谷区aの2025年05月度の平均空室率は1.6%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05月度の想定賃料は30,150円/坪であり、前月比+0.7%(+215円/坪)、2年前の同月比で+22.3%(+5,515円/坪)となっている。

新宿区



年月	'24/12	'25/01	02	03	04	05
空室率	3.2%	3.2%	2.7%	3.0%	2.9%	2.8%
想定賃料	24,388円	24,666円	25,005円	25,217円	25,239円	25,046円

新宿区の2025年05月度の平均空室率は2.8%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05月度の想定賃料は25,046円/坪であり、前月比-0.8%(-193円/坪)、2年前の同月比で+4.7%(+1,140円/坪)となっている。

調査エリア



