

OFFICE MARKET REPORT

2025.07

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

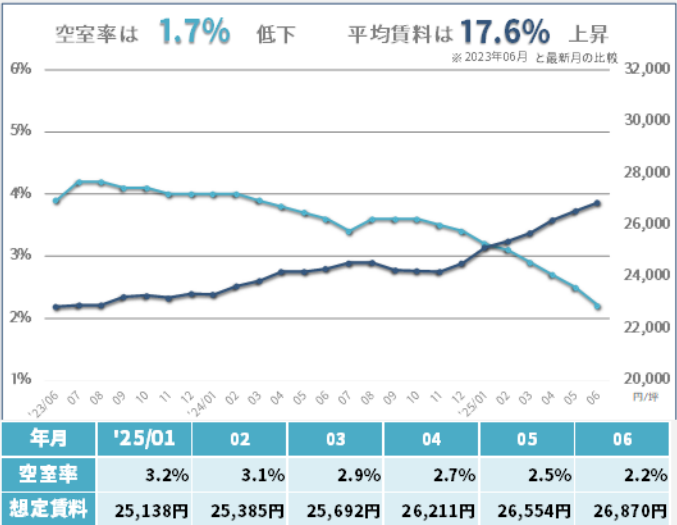
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2023年06月との比較

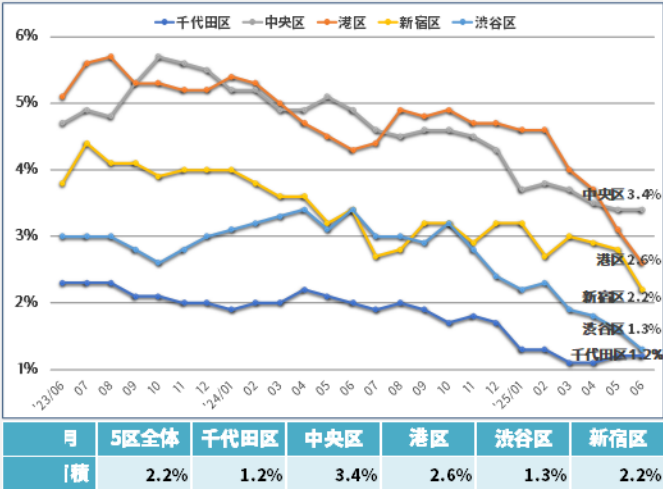
5区全体



主要5区全体の2025年06月度の平均空室率は2.2%であり、前月比-0.3%、2年前の同月比で-1.7%となっている。

また2025年06月度の想定賃料は26,870円/坪であり、前月比+1.1%(+316円/坪)、2年前の同月比で+17.6%(+4,030円/坪)となっている。

空室率比較

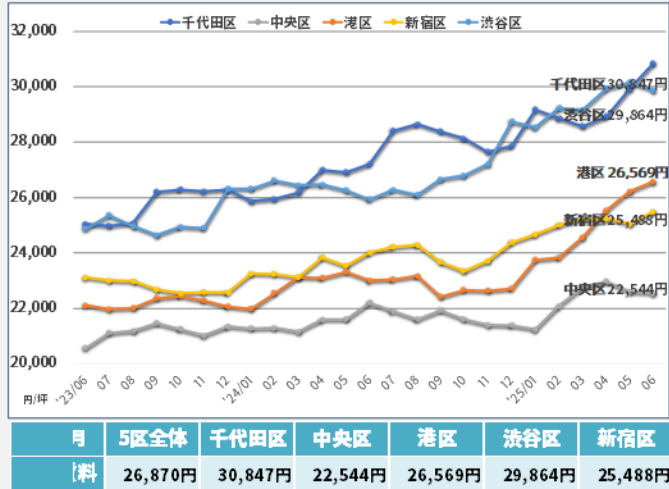


2025年6月期の空室率について、調査した5区のうち、港区、渋谷区、新宿区は低下、その他は変動なし。

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2.5%の低下をしている。

想定賃料比較



2025年6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、全てのエリアで上昇している。

最も変動の大きい千代田区では23.1%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

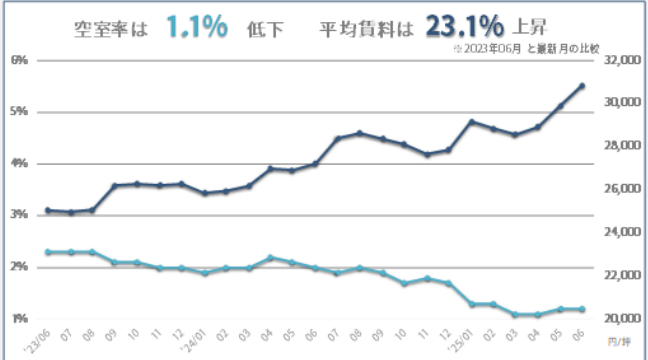
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・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06月との比較

千代田区

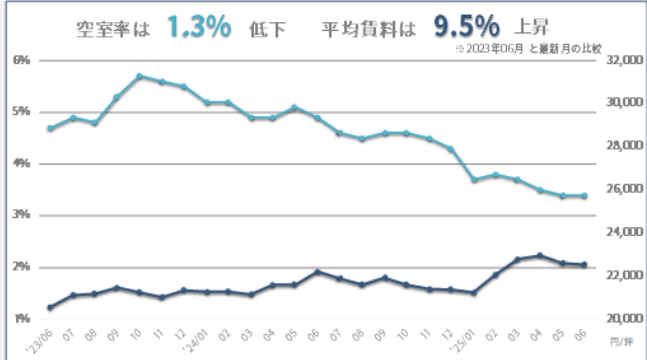


年月	'25/01	02	03	04	05	06
空室率	1.3%	1.3%	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%
想定賃料	29,182円	28,857円	28,579円	28,931円	29,920円	30,847円

千代田区の2025年06月度の平均空室率は1.2%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06月度の想定賃料は30,847円/坪であり、前月比+3.0%(+927円/坪)、2年前の同月比で+23.1%(+5,791円/坪)となっている。

中央区

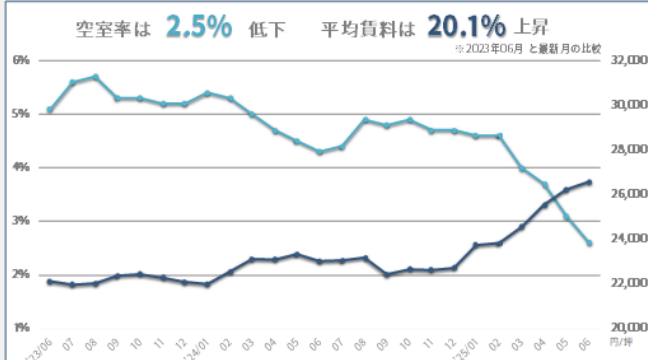


年月	'25/01	02	03	04	05	06
空室率	3.7%	3.8%	3.7%	3.5%	3.4%	3.4%
想定賃料	21,236円	22,077円	22,781円	22,966円	22,604円	22,544円

中央区の2025年06月度の平均空室率は3.4%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-1.3%となっている。

また2025年06月度の想定賃料は22,544円/坪であり、前月比-0.3%(-59円/坪)、2年前の同月比で+9.5%(+1,975円/坪)となっている。

港区

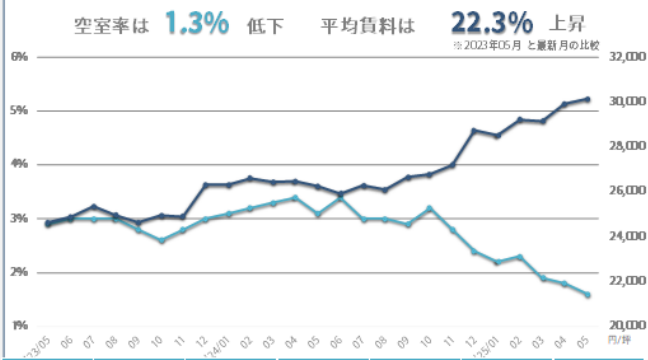


年月	'25/01	02	03	04	05	06
空室率	4.6%	4.6%	4.0%	3.7%	3.1%	2.6%
想定賃料	23,751円	23,838円	24,564円	25,541円	26,222円	26,569円

港区の2025年06月度の平均空室率は2.6%であり、前月比-0.5%、2年前の同月比で-2.5%となっている。

また2025年06月度の想定賃料は26,569円/坪であり、前月比+1.3%(+347円/坪)、2年前の同月比で+20.1%(+4,456円/坪)となっている。

渋谷区

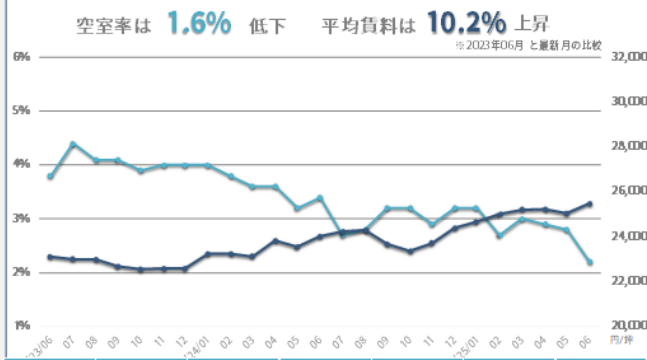


年月	'24/12	'25/01	02	03	04	05
空室率	2.4%	2.2%	2.3%	1.9%	1.8%	1.6%
想定賃料	28,744円	28,537円	29,231円	29,166円	29,935円	30,150円

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	'25/01	02	03	04	05	06
空室率	3.2%	2.7%	3.0%	2.9%	2.8%	2.2%
想定賃料	24,666円	25,005円	25,217円	25,239円	25,046円	25,488円

新宿区の2025年06月度の平均空室率は2.2%であり、前月比-0.6%、2年前の同月比で-1.6%となっている。

また2025年06月度の想定賃料は25,488円/坪であり、前月比+1.7%(+442円/坪)、2年前の同月比で+10.2%(+2,372円/坪)となっている。

調査エリア



