

OFFICE MARKET REPORT

2025.08

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



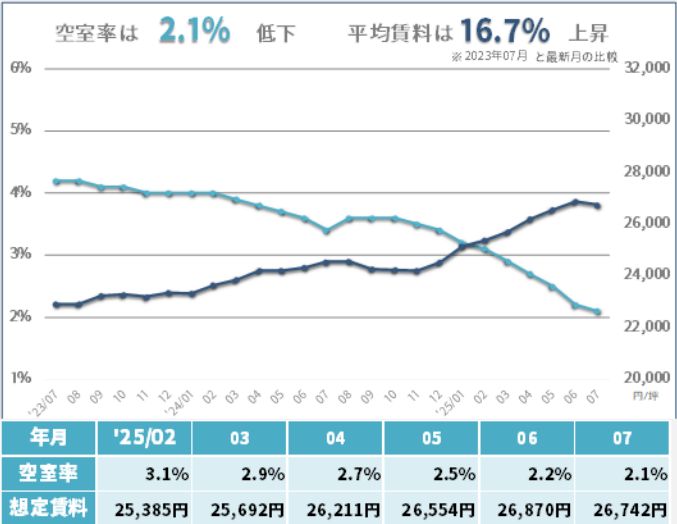
HATARABA



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

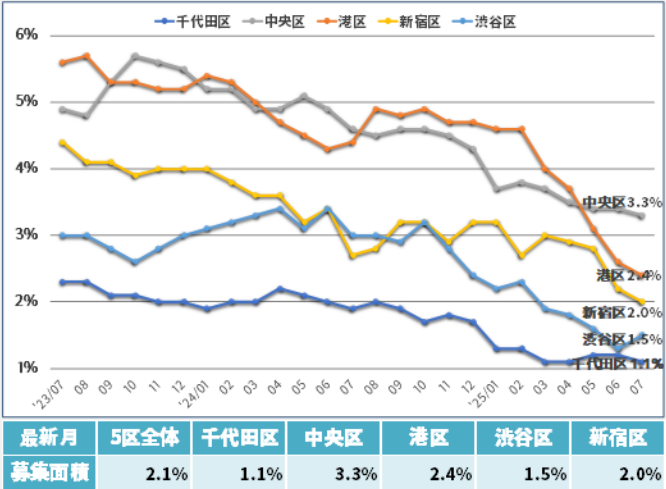
※グラフ上の%は2023年07月との比較

5区全体



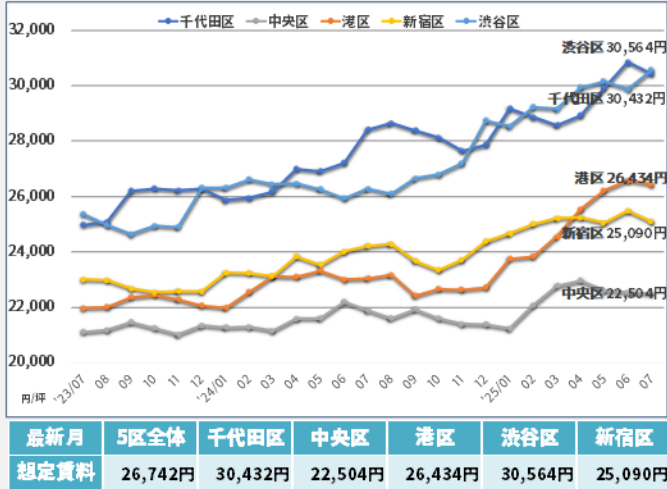
主要5全体の2025年07月度の平均空室率は2.1%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-2.1%となっている。
また2025年07月度の想定賃料は26,742円/坪であり、前月比-0.5%(-127円/坪)、2年前の同月比で+16.7%(+3,835円/坪)となっている。

空室率比較



2025年7月期の空室率について、調査した5区のうち、渋谷区を除く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。
最も変動の大きい港区では3.2%の低下をしている。

想定賃料比較



2025年7月期の賃料水準について、調査した5区のうち、渋谷区を除く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、全てのエリアで上昇している。
最も変動の大きい千代田区では21.8%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

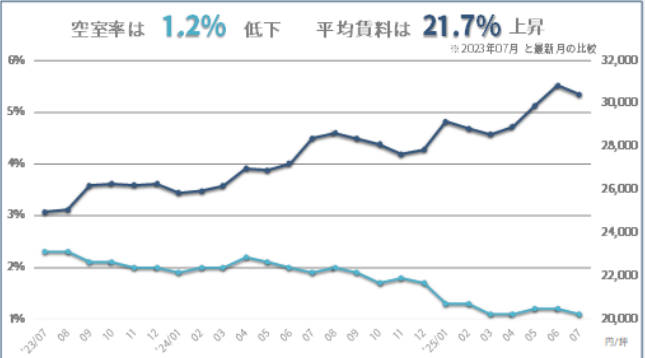
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・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07月との比較

千代田区

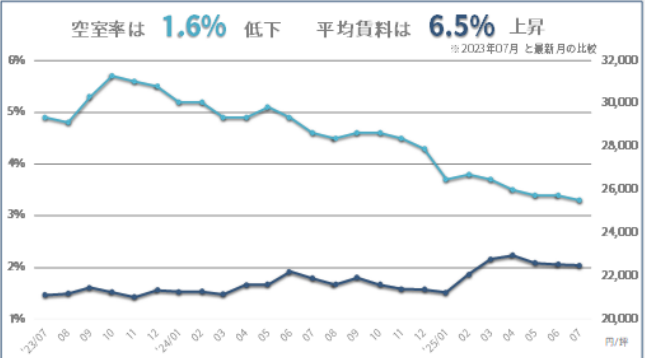


年月	'25/02	03	04	05	06	07
空室率	1.3%	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%	1.1%
想定賃料	28,857円	28,579円	28,931円	29,920円	30,847円	30,432円

千代田区の2025年07月度の平均空室率は1.1%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07月度の想定賃料は30,432円/坪であり、前月比-1.4%(-415円/坪)、2年前の同月比で+21.7%(+5,444円/坪)となっている。

中央区

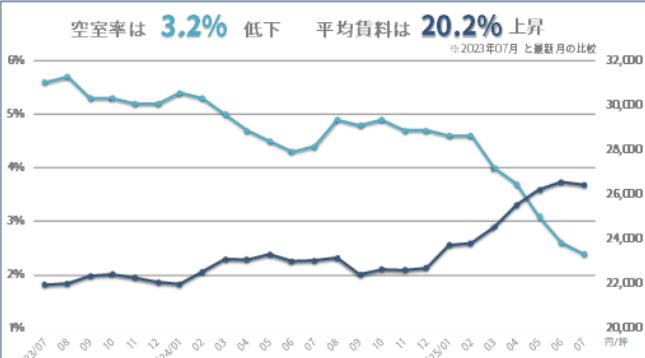


年月	'25/02	03	04	05	06	07
空室率	3.8%	3.7%	3.5%	3.4%	3.4%	3.3%
想定賃料	22,077円	22,781円	22,966円	22,604円	22,544円	22,504円

中央区の2025年07月度の平均空室率は3.3%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-1.6%となっている。

また2025年07月度の想定賃料は22,504円/坪であり、前月比-0.2%(-40円/坪)、2年前の同月比で+6.5%(+1,384円/坪)となっている。

港区

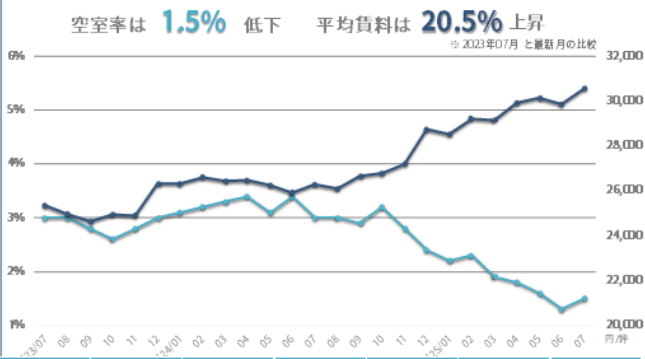


年月	'25/02	03	04	05	06	07
空室率	4.6%	4.0%	3.7%	3.1%	2.6%	2.4%
想定賃料	23,838円	24,564円	25,541円	26,222円	26,569円	26,434円

港区の2025年07月度の平均空室率は2.4%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-3.2%となっている。

また2025年07月度の想定賃料は26,434円/坪であり、前月比-0.6%(-135円/坪)、2年前の同月比で+20.2%(+4,455円/坪)となっている。

渋谷区

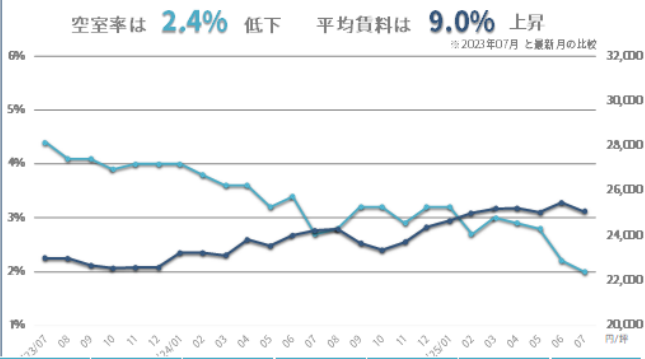


年月	'25/02	03	04	05	06	07
空室率	2.3%	1.9%	1.8%	1.6%	1.3%	1.5%
想定賃料	29,231円	29,166円	29,935円	30,150円	29,864円	30,564円

渋谷区の2025年07月度の平均空室率は1.5%であり、前月比+0.2%、2年前の同月比で-1.5%となっている。

また2025年07月度の想定賃料は30,564円/坪であり、前月比+2.3%(+700円/坪)、2年前の同月比で+20.5%(+5,205円/坪)となっている。

新宿区



年月	'25/02	03	04	05	06	07
空室率	2.7%	3.0%	2.9%	2.8%	2.2%	2.0%
想定賃料	25,005円	25,217円	25,239円	25,046円	25,488円	25,090円

新宿区の2025年07月度の平均空室率は2.0%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-2.4%となっている。

また2025年07月度の想定賃料は25,090円/坪であり、前月比-1.6%(-398円/坪)、2年前の同月比で+9.0%(+2,085円/坪)となっている。

調査エリア



