

OFFICE MARKET REPORT

2025.09

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

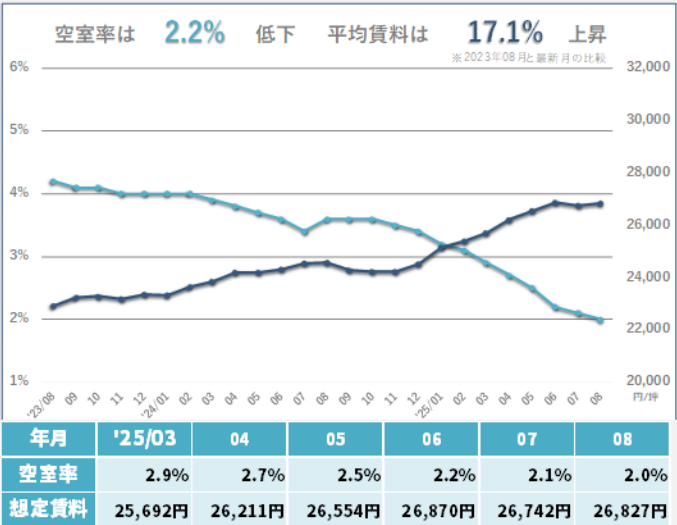
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

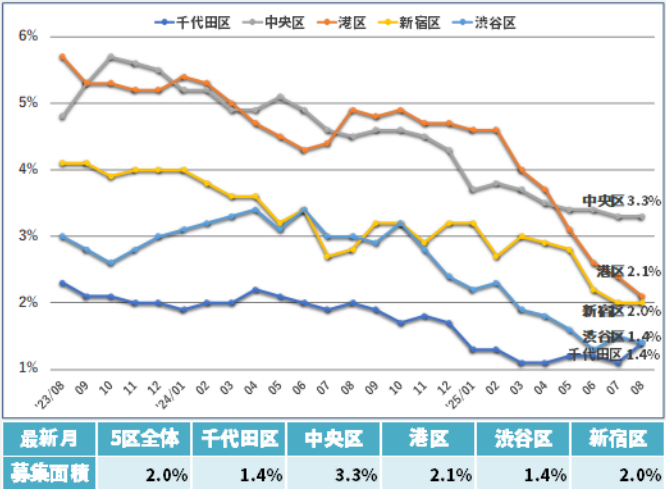
※グラフ上の%は2023年08月との比較

5区全体



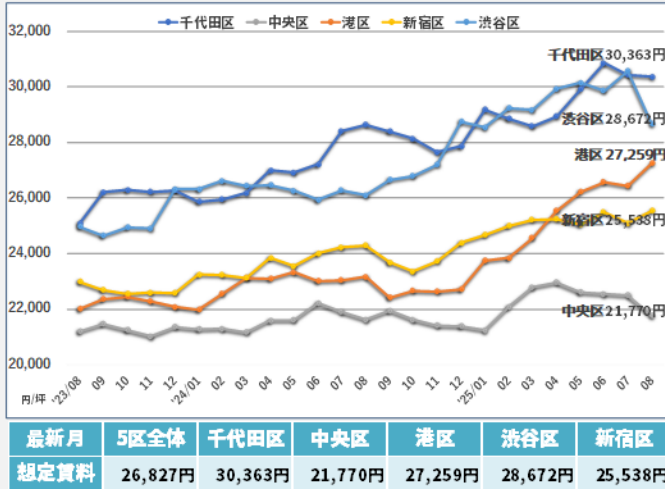
主要5区全体の2025年08月期の平均空室率は2.0%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-2.2%となっている。
また2025年08月期の想定賃料は26,827円/坪であり、前月比+0.3%(+84円/坪)、2年前の同月比で+17.1%(+3,924円/坪)となっている。

空室率比較



2025年8月期の空室率について、調査した5区のうち、港区、渋谷区は低下、千代田区は上昇、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3.6%の低下をしている。

想定賃料比較



2025年8月期の賃料水準について、調査した5区のうち、港区、新宿区を除く3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。
最も変動の大きい港区では23.8%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

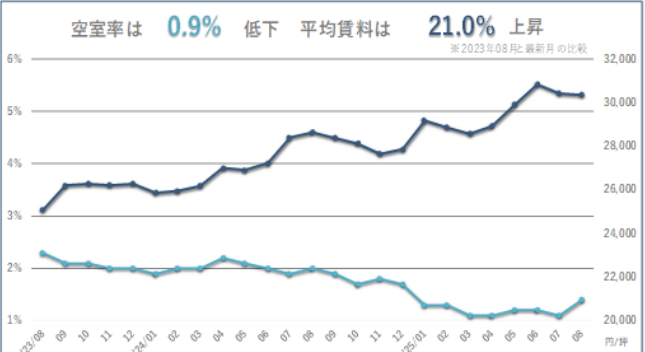
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・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08月との比較

千代田区

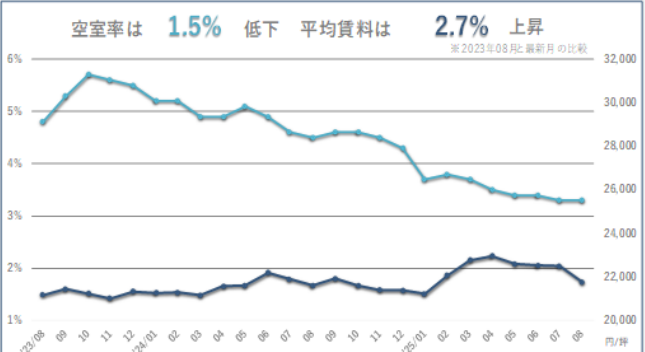


年月	'25/03	04	05	06	07	08
空室率	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%	1.1%	1.4%
想定賃料	28,579円	28,931円	29,920円	30,847円	30,432円	30,363円

千代田区の2025年08月度の平均空室率は1.4%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08月度の想定賃料は30,363円/坪であり、前月比-0.3%(-69円/坪)、2年前の同月比で+21.0%(+5,282円/坪)となっている。

中央区

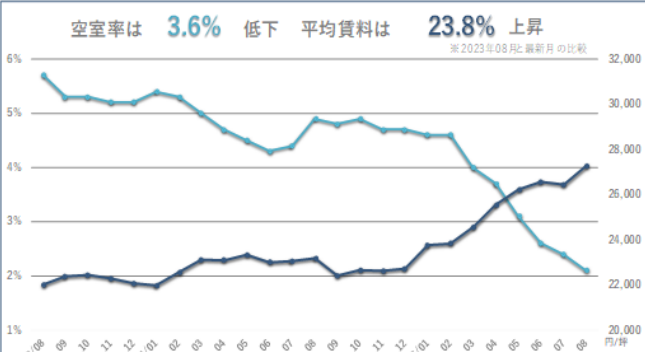


年月	'25/03	04	05	06	07	08
空室率	3.7%	3.5%	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%
想定賃料	22,781円	22,966円	22,604円	22,544円	22,504円	21,770円

中央区の2025年08月度の平均空室率は3.3%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-1.5%となっている。

また2025年08月度の想定賃料は21,770円/坪であり、前月比-3.3%(-734円/坪)、2年前の同月比で+2.7%(+581円/坪)となっている。

港区

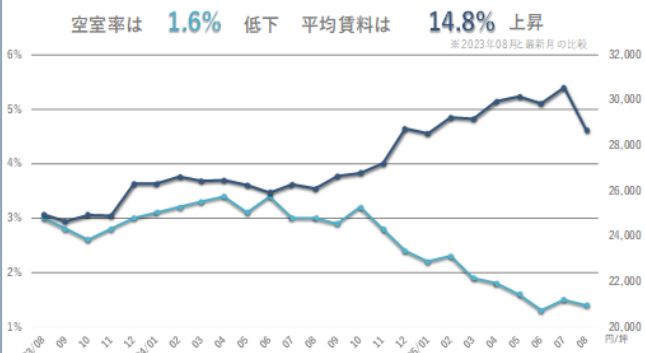


年月	'25/03	04	05	06	07	08
空室率	4.0%	3.7%	3.1%	2.6%	2.4%	2.1%
想定賃料	24,564円	25,541円	26,222円	26,569円	26,434円	27,259円

港区の2025年08月度の平均空室率は2.1%であり、前月比-0.3%、2年前の同月比で-3.6%となっている。

また2025年08月度の想定賃料は27,259円/坪であり、前月比+3.1%(+825円/坪)、2年前の同月比で+23.8%(+5,243円/坪)となっている。

渋谷区

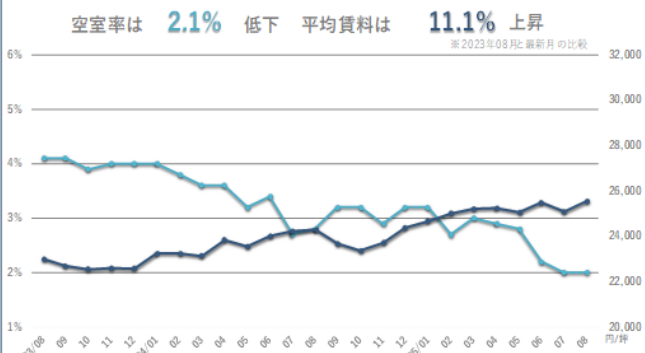


年月	'25/03	04	05	06	07	08
空室率	1.9%	1.8%	1.6%	1.3%	1.5%	1.4%
想定賃料	29,166円	29,935円	30,150円	29,864円	30,564円	28,672円

渋谷区の2025年08月度の平均空室率は1.4%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08月度の想定賃料は28,672円/坪であり、前月比-6.2%(-1,893円/坪)、2年前の同月比で+14.8%(+3,706円/坪)となっている。

新宿区



年月	'25/03	04	05	06	07	08
空室率	3.0%	2.9%	2.8%	2.2%	2.0%	2.0%
想定賃料	25,217円	25,239円	25,046円	25,488円	25,090円	25,538円

新宿区の2025年08月度の平均空室率は2.0%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-2.1%となっている。

また2025年08月度の想定賃料は25,538円/坪であり、前月比+1.7%(+448円/坪)、2年前の同月比で+11.1%(+2,553円/坪)となっている。

調査エリア



