

OFFICE MARKET REPORT

2025.11

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

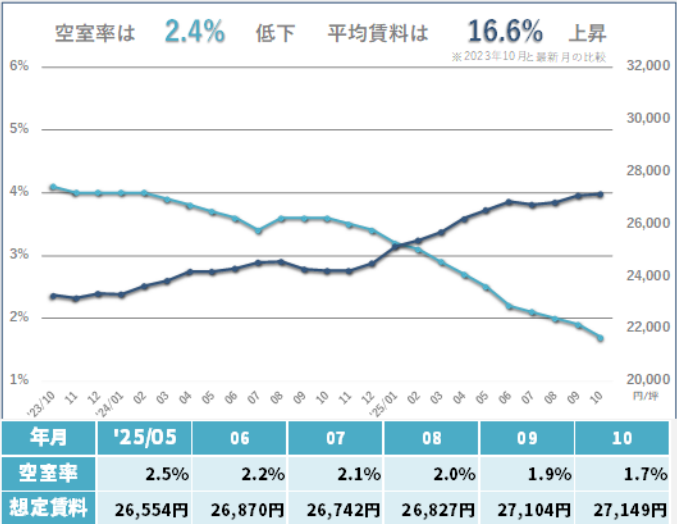
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

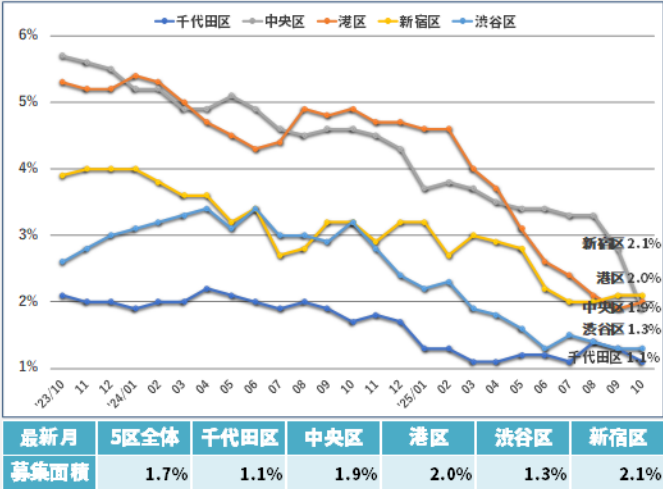
※グラフ上の%は2023年10月との比較

5区全体



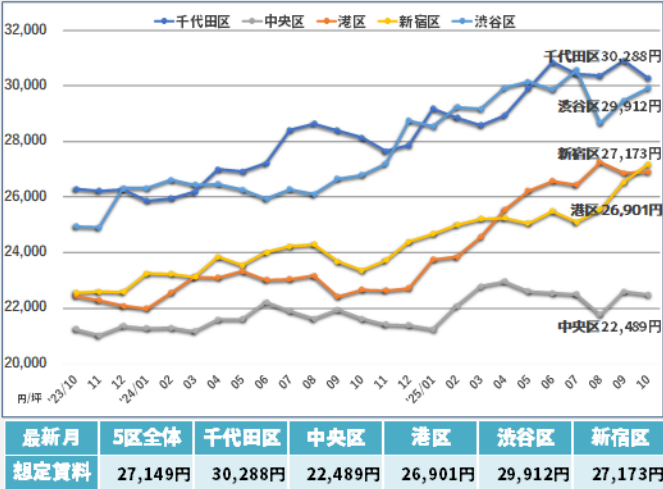
主要5全体の2025年10月度の平均空室率は1.7%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-2.4%となっている。
また2025年10月度の想定賃料は27,149円/坪であり、前月比+0.1%(+45円/坪)、2年前の同月比で+16.6%(+3,871円/坪)となっている。

空室率比較



2025年10月期の空室率について、調査した5区のうち、千代田区、中央区は低下、港区は上昇、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。
最も変動の大きい中央区では3.8%の低下をしている。

想定賃料比較



2025年10月期の賃料水準について、調査した5区のうち、千代田区、中央区を除く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。
最も変動の大きい新宿区では20.5%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

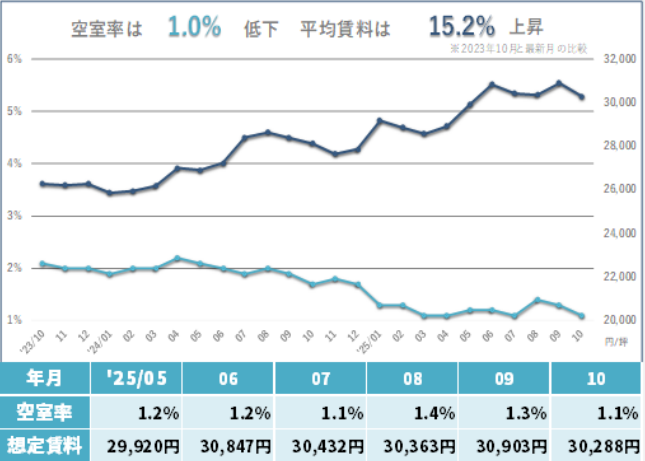
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・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10月との比較

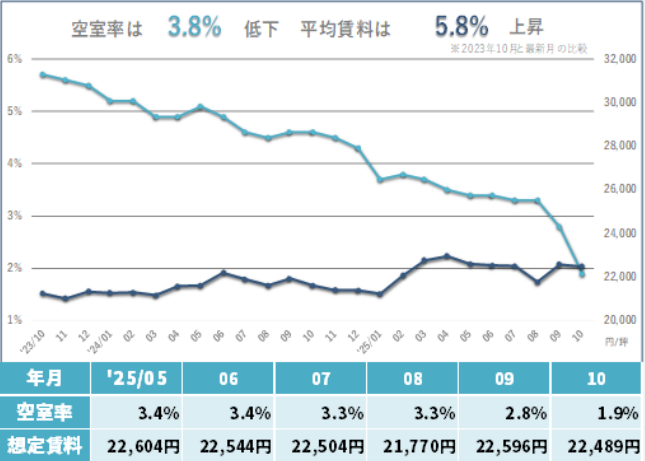
千代田区



千代田区の2025年10月度の平均空室率は1.1%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-1.0%となっている。

また2025年10月度の想定賃料は30,288円/坪であり、前月比-2.0%(-615円/坪)、2年前の同月比で+15.2%(+4,005円/坪)となっている。

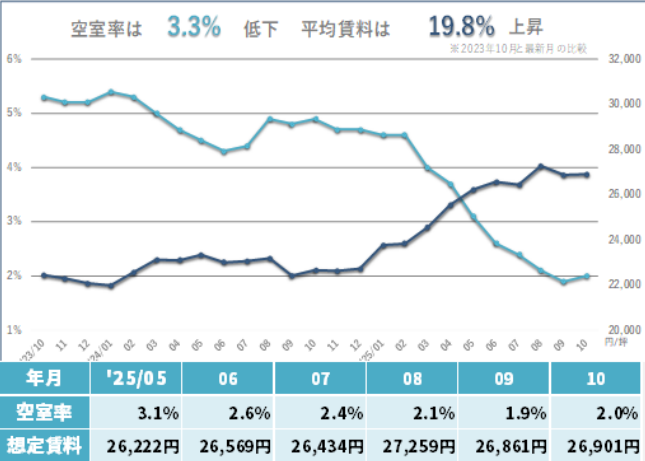
中央区



中央区の2025年10月度の平均空室率は1.9%であり、前月比-0.9%、2年前の同月比で-3.8%となっている。

また2025年10月度の想定賃料は22,489円/坪であり、前月比-0.5%(-107円/坪)、2年前の同月比で+5.8%(+1,241円/坪)となっている。

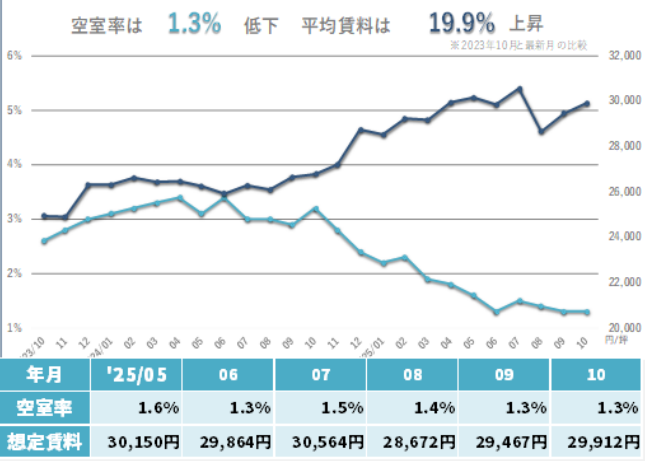
港区



港区の2025年10月度の平均空室率は2.0%であり、前月比+0.1%、2年前の同月比で-3.3%となっている。

また2025年10月度の想定賃料は26,901円/坪であり、前月比+0.1%(+40円/坪)、2年前の同月比で+19.8%(+4,455円/坪)となっている。

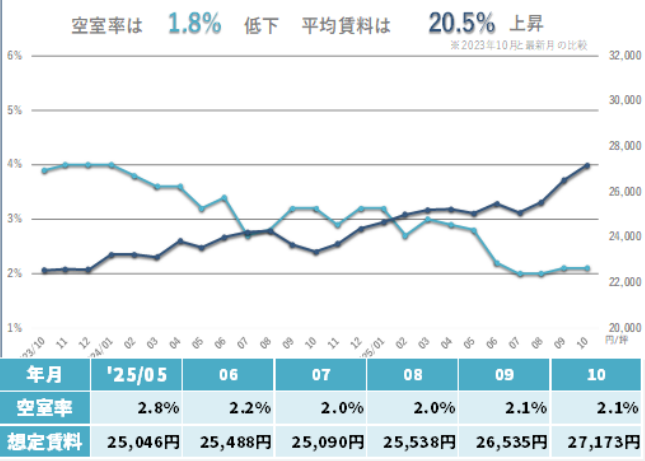
渋谷区



渋谷区の2025年10月度の平均空室率は1.3%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10月度の想定賃料は29,912円/坪であり、前月比+1.5%(+444円/坪)、2年前の同月比で+19.9%(+4,967円/坪)となっている。

新宿区



新宿区の2025年10月度の平均空室率は2.1%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-1.8%となっている。

また2025年10月度の想定賃料は27,173円/坪であり、前月比+2.4%(+638円/坪)、2年前の同月比で+20.5%(+4,623円/坪)となっている。

調査エリア



