

OFFICE MARKET REPORT

2025.12

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



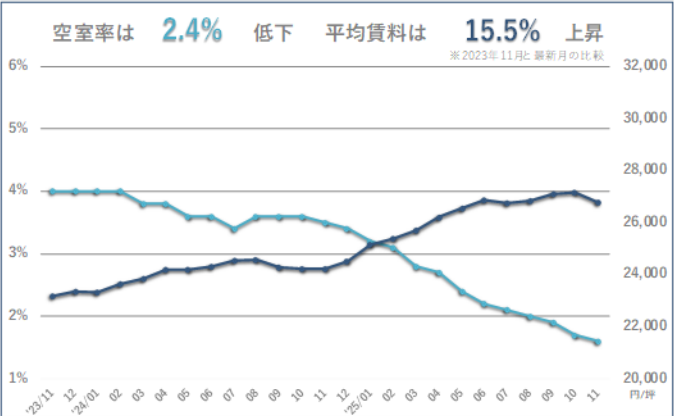
HATARABA



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2023年11月との比較

5区全体

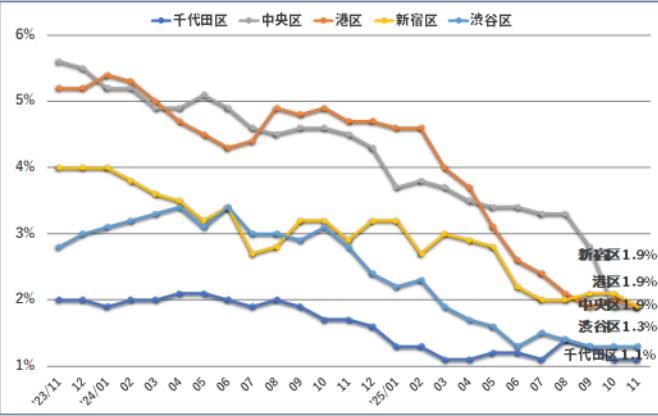


年月	'25/06	07	08	09	10	11
空室率	2.2%	2.1%	2.0%	1.9%	1.7%	1.6%
想定賃料	26,870円	26,742円	26,827円	27,104円	27,149円	26,780円

主要5全体の2025年11月度の平均空室率は1.6%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-2.4%となっている。

また2025年11月度の想定賃料は26,780円/坪であり、前月比-1.4%(-369円/坪)、2年前の同月比で+15.5%(+3,598円/坪)となっている。

空室率比較

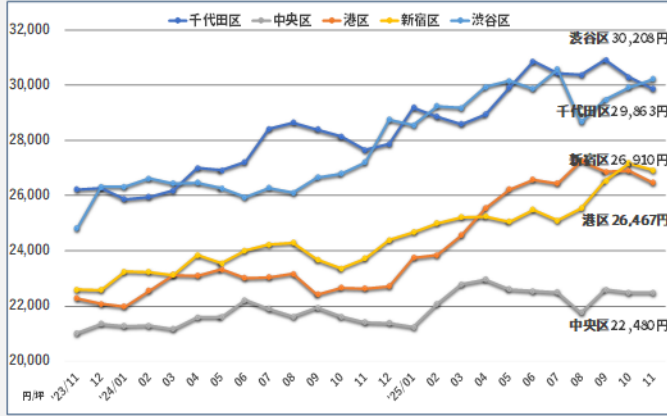


最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
募集面積	1.6%	1.1%	1.9%	1.9%	1.3%	1.9%

2025年11月期の空室率について、調査した5区のうち、港区、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。最も変動の大きい中央区では3.7%の低下をしている。

想定賃料比較



最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
想定賃料	26,780円	29,863円	22,480円	26,467円	30,208円	26,910円

2025年11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。最も変動の大きい渋谷区では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

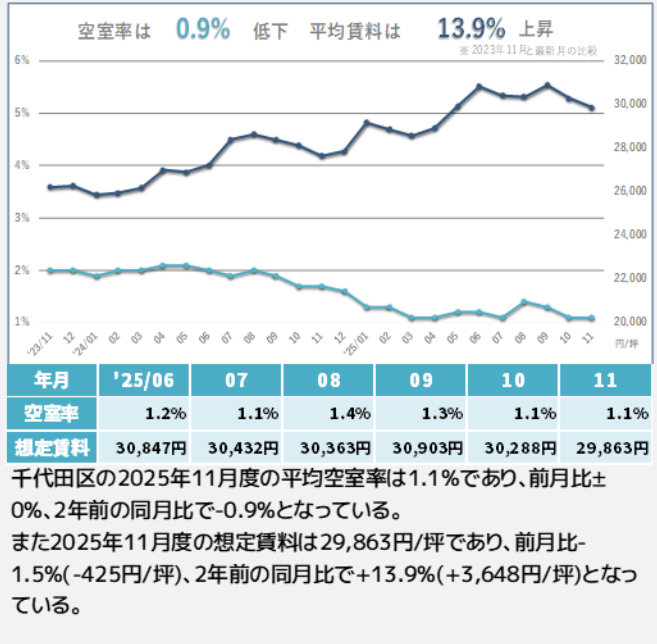
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・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

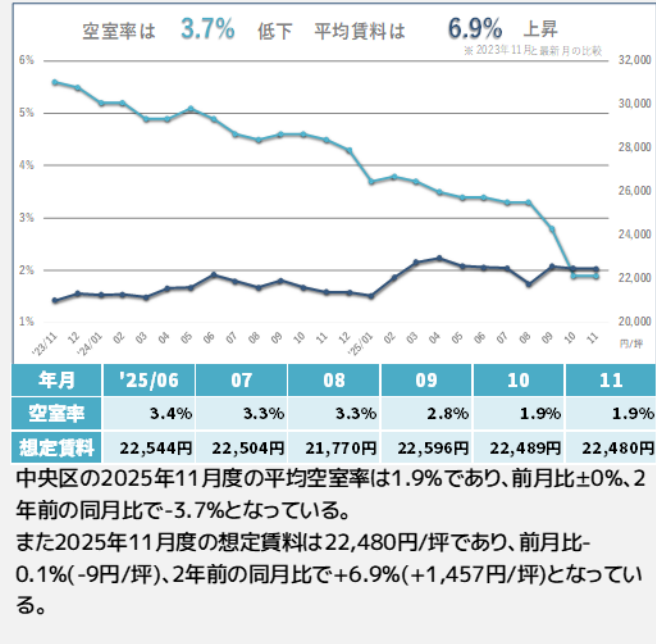
都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2023年11月との比較

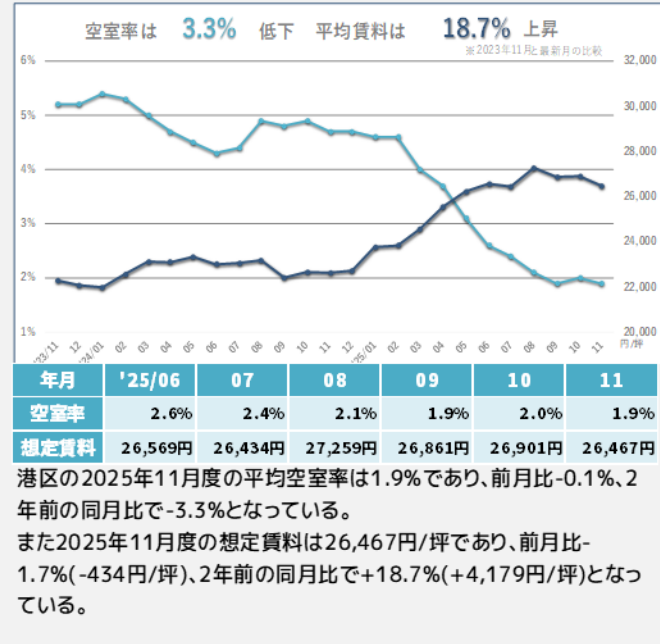
千代田区



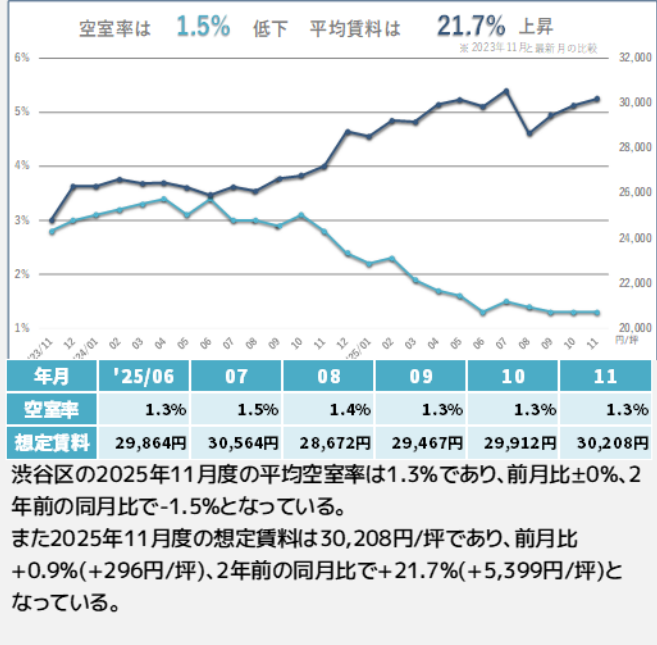
中央区



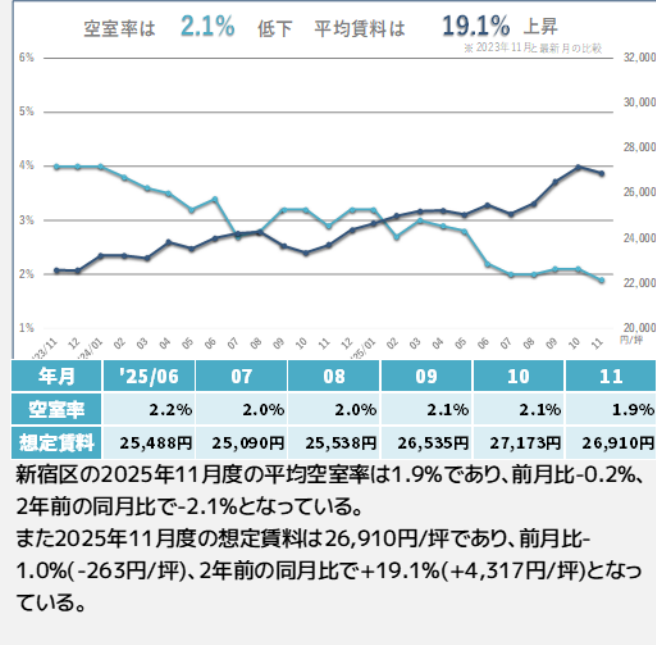
港区



渋谷区



新宿区



調査エリア



