

# 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

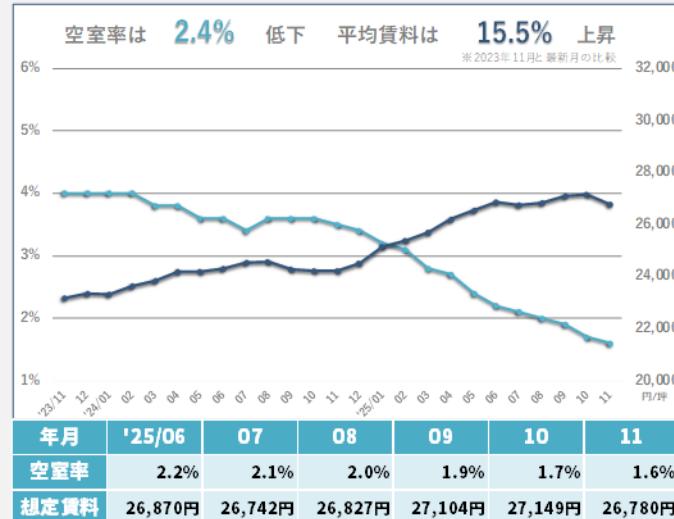
# 都内主要5区の空室率・想定賃料推移

2025.12

HATARABA

※グラフ上の%は2023年11月との比較

## 5区全体



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。

## 数字のとりかた

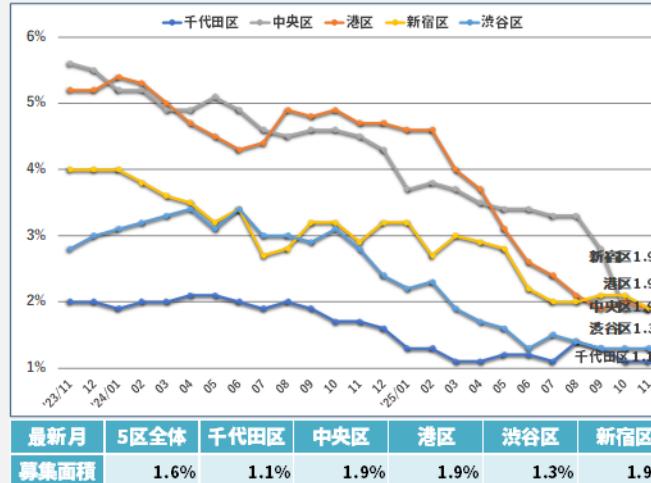
### ■ オフィスマーケットレポートとは

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

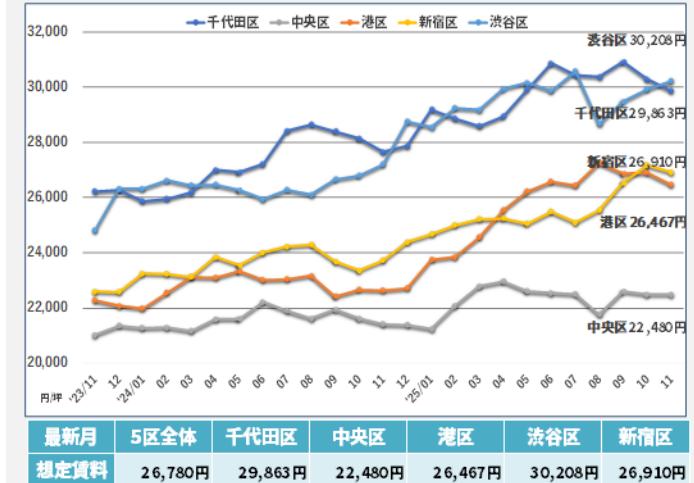
## 空室率比較



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



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。

### ■ 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)

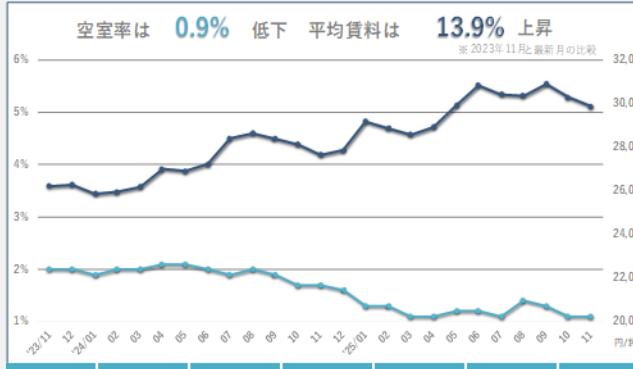
・面積は坪数表示です

・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の坪単価です

# 都内主要5区の空室率・想定賃料推移

千代田区



年月	'05/06	07	08	09	10	11
空室率	1.2%	1.1%	1.4%	1.3%	1.1%	1.1%
想定賃料	30,847円	30,432円	30,363円	30,903円	30,288円	29,863円

千代田区の2025年11月度の平均空室率は1.1%であり、前月比0%、2年前の同月比で-0.9%となっている。

また2025年11月度の想定賃料は29,863円/坪であり、前月比-1.5%(-425円/坪)、2年前の同月比で+13.9%(+3,648円/坪)など、

## 渋谷区



年月	05/06	07	08	09	10	11
空室率	1.3%	1.5%	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%
想定賃料	29,864円	30,564円	28,672円	29,467円	29,912円	30,208円

渋谷区の2025年11月度の平均空室率は1.3%であり、前月比±0%、年前の同月比で-1.5%となっている。

また2025年11月度の想定賃料は30,208円/坪であり、前月比+0.9%(+296円/坪)、2年前の同月比で+21.7%(+5,399円/坪)となっている。

中央

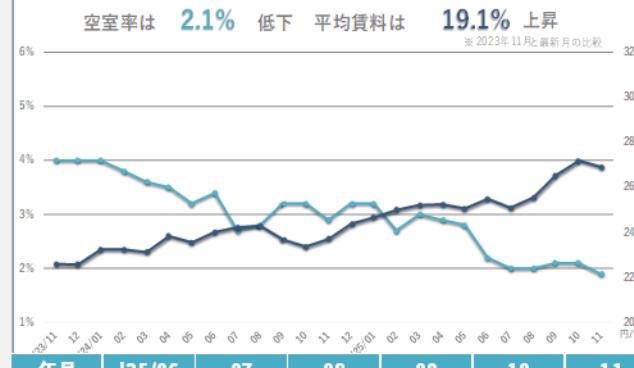


年月	'25/06	07	08	09	10	11
空室率	3.4%	3.3%	3.3%	2.8%	1.9%	1.9%
想定賃料	22,544円	22,504円	21,770円	22,596円	22,489円	22,480円

中央区の2025年11月度の平均空室率は1.9%であり、前月比±0%、前年の同月比で-3.7%となっている。

また2025年11月度の想定賃料は22,480円/坪であり、前月比-0.1%(-9円/坪)、2年前の同月比で+6.9%(+1,457円/坪)となる。

新宿区



年月	25/06	07	08	09	10	11
空室率	2.2%	2.0%	2.0%	2.1%	2.1%	1.9%
想定賃料	25,488円	25,090円	25,538円	26,535円	27,173円	26,910円

新宿区の2025年11月度の平均空室率は1.9%であり、前月比-0.2、2年前の同月比で-2.1%となってい。る。

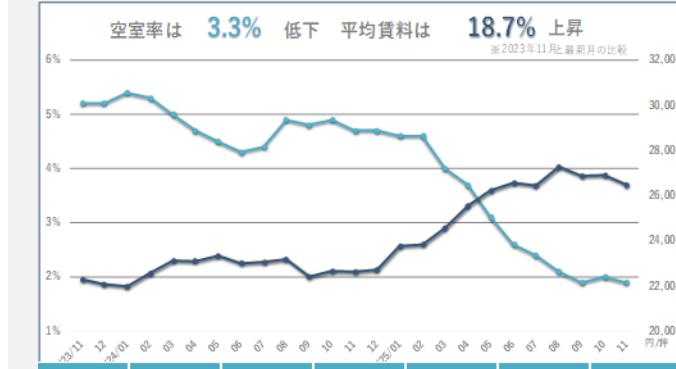
また2025年11月度の想定賃料は26,910円/坪であり、前月比-1.0%(-263円/坪)、2年前の同月比で+19.1%(+4,317円/坪)となっている。

2025.12  
**HATARABA**

※グラフ上の%は2023年11月との比較

进区

港区



年月	'25/06	07	08	09	10	11
空室率	2.6%	2.4%	2.1%	1.9%	2.0%	1.9%
想定賃料	26,569円	26,434円	27,259円	26,861円	26,901円	26,467円

港区の2025年11月度の平均空室率は1.9%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11月度の想定賃料は26,467円/坪であり、前月比-1.7%(-434円/坪)、2年前の同月比で+18.7%(+4,179円/坪)となっている。

## 調査エリア



