

# OFFICE MARKET REPORT

## 2026.01

基準階面積100坪以上

CONTENTS.1

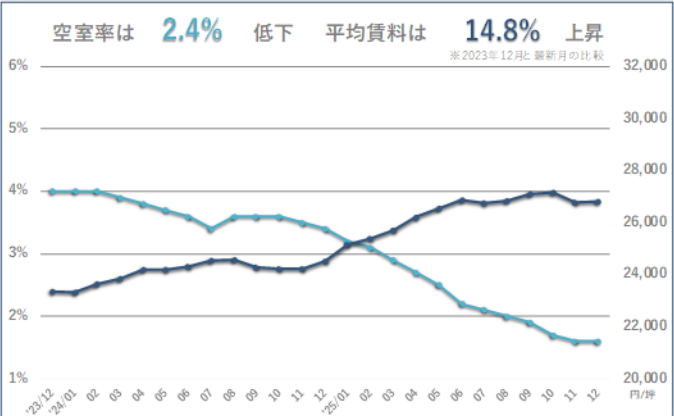
都内主要5区の  
空室率・想定平均賃料推移



# 都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2023年12月との比較

## 5区全体

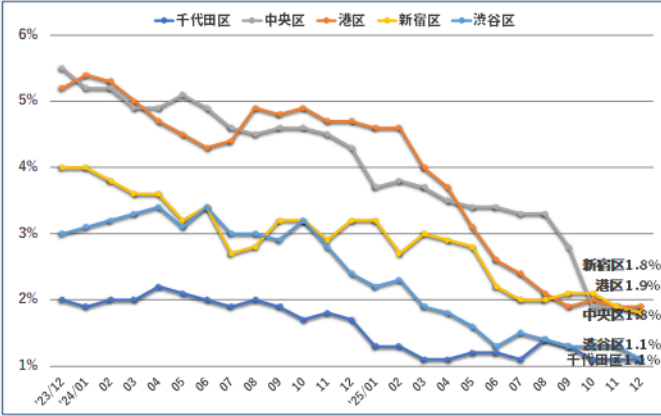


年月	'25/07	08	09	10	11	12
空室率	2.1%	2.0%	1.9%	1.7%	1.6%	1.6%
想定賃料	26,742円	26,827円	27,104円	27,149円	26,780円	26,804円

主要5全体の2025年12月度の平均空室率は1.6%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-2.4%となっている。

また2025年12月度の想定賃料は26,804円/坪であり、前月比±0%(+24円/坪)、2年前の同月比で+14.8%(+3,459円/坪)となっている。

## 空室率比較

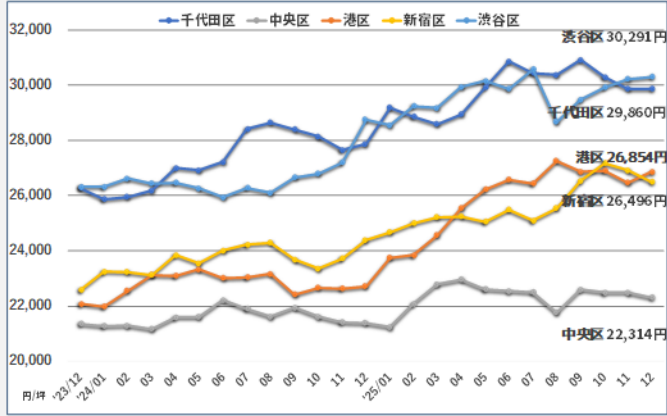


5月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
面積	1.6%	1.1%	1.8%	1.9%	1.1%	1.8%

2025年12月期の空室率について、調査した5区のうち、中央区、渋谷区、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



5月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
賃料	26,804円	29,860円	22,314円	26,854円	30,291円	26,496円

2025年12月期の賃料水準について、調査した5区のうち、港区、渋谷区を除く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21.7%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

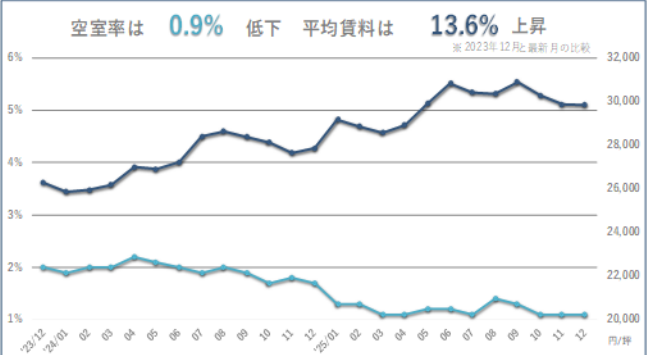
### ■ データの定義( contents1,2共通)

- ・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12月との比較

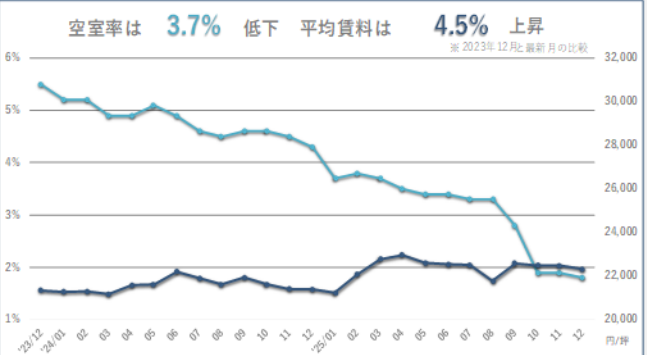
## 千代田区



年月	'25/07	08	09	10	11	12
空室率	1.1%	1.4%	1.3%	1.1%	1.1%	1.1%
想定賃料	30,432円	30,363円	30,903円	30,288円	29,863円	29,860円

千代田区の2025年12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12月度の想定賃料は29,860円/坪であり、前月比-0.1%(-3円/坪)、2年前の同月比で+13.6%(+3,580円/坪)となっている。

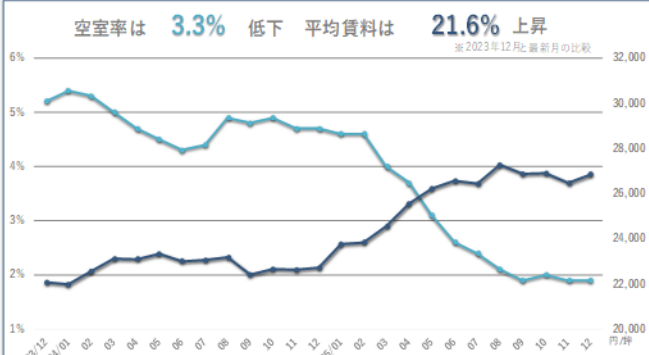
## 中央区



年月	'25/07	08	09	10	11	12
空室率	3.3%	3.3%	2.8%	1.9%	1.9%	1.8%
想定賃料	22,504円	21,770円	22,596円	22,489円	22,480円	22,314円

中央区の2025年12月度の平均空室率は1.8%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-3.7%となっている。  
また2025年12月度の想定賃料は22,314円/坪であり、前月比-0.8%(-166円/坪)、2年前の同月比で+4.5%(+962円/坪)となっている。

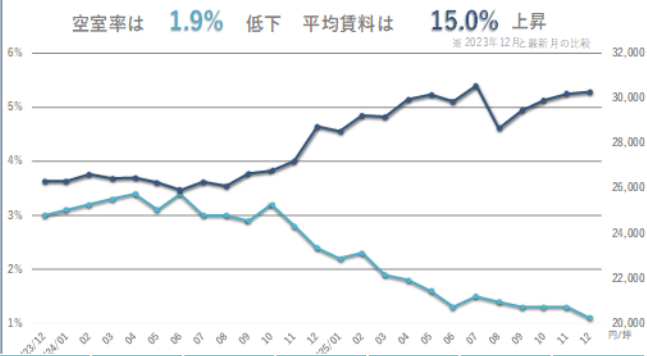
## 港区



年月	'25/07	08	09	10	11	12
空室率	2.4%	2.1%	1.9%	2.0%	1.9%	1.9%
想定賃料	26,434円	27,259円	26,861円	26,901円	26,467円	26,854円

港区の2025年12月度の平均空室率は1.9%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-3.3%となっている。  
また2025年12月度の想定賃料は26,854円/坪であり、前月比+1.4%(+387円/坪)、2年前の同月比で+21.6%(+4,780円/坪)となっている。

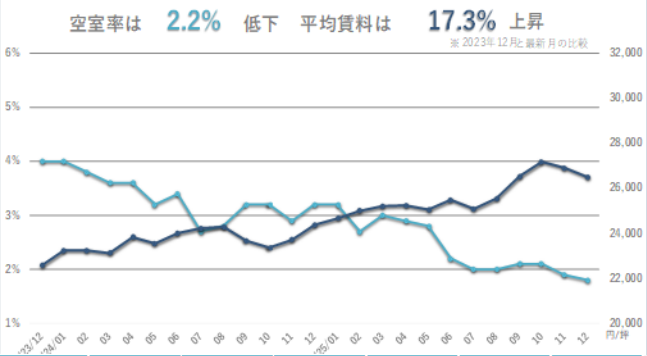
## 渋谷区



年月	'25/07	08	09	10	11	12
空室率	1.5%	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%	1.1%
想定賃料	30,564円	28,672円	29,467円	29,912円	30,208円	30,291円

渋谷区の2025年12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-1.9%となっている。  
また2025年12月度の想定賃料は30,291円/坪であり、前月比+0.2%(+83円/坪)、2年前の同月比で+15.0%(+3,971円/坪)となっている。

## 新宿区



年月	'25/07	08	09	10	11	12
空室率	2.0%	2.0%	2.1%	2.1%	1.9%	1.8%
想定賃料	25,090円	25,538円	26,535円	27,173円	26,910円	26,496円

新宿区の2025年12月度の平均空室率は1.8%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12月度の想定賃料は26,496円/坪であり、前月比-1.6%(-414円/坪)、2年前の同月比で+17.3%(+3,919円/坪)となっている。

## 調査エリア



