

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



HATARABA

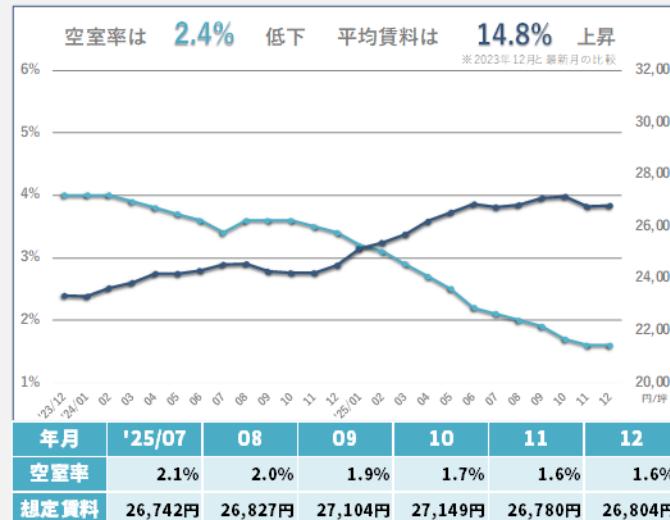
都内主要5区の空室率・想定賃料推移

2026.01

 HATARABA

※グラフ上の%は2023年12月との比較

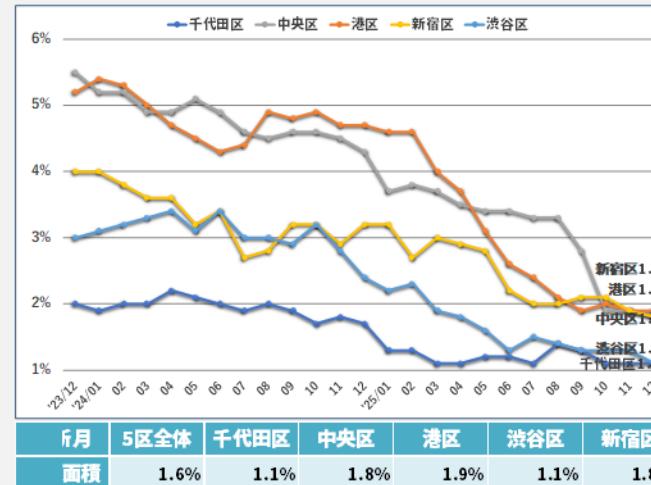
5区全体



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。

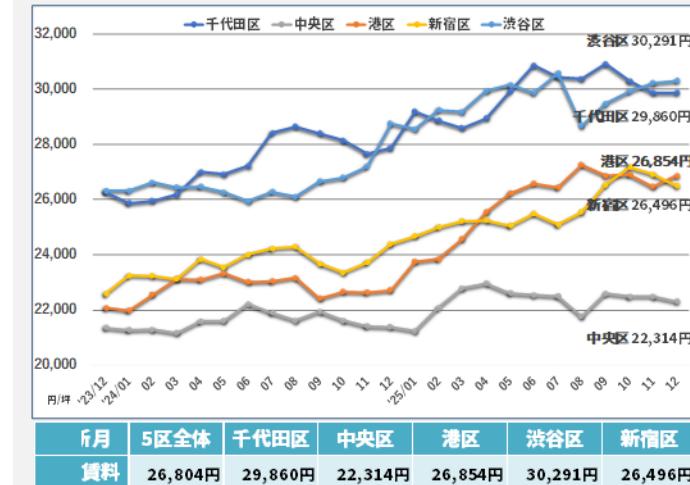
空室率比較



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



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

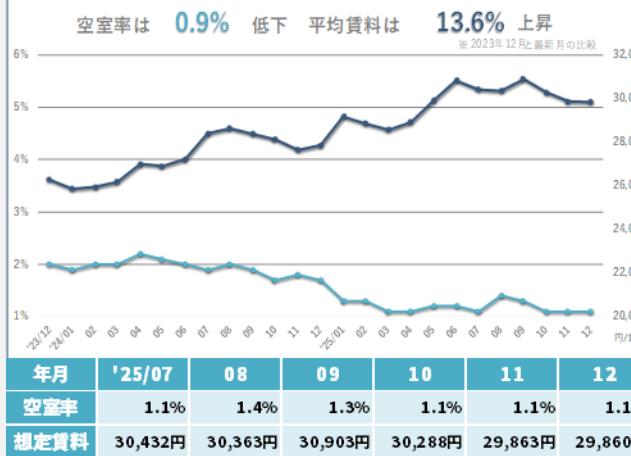
調査対象エリア：各駅より徒歩10分圏内
 調査対象ビル：基準階100坪以上のオフィスビル
 調査対象竣工年：調査月において2年後竣工予定の物件まで
 新築物件：調査月を含め過去1年以内に竣工、もしくは
 調査月以降2年以内に竣工予定の物件
 既存物件：調査月の1年前までに竣工済みの物件

■ 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

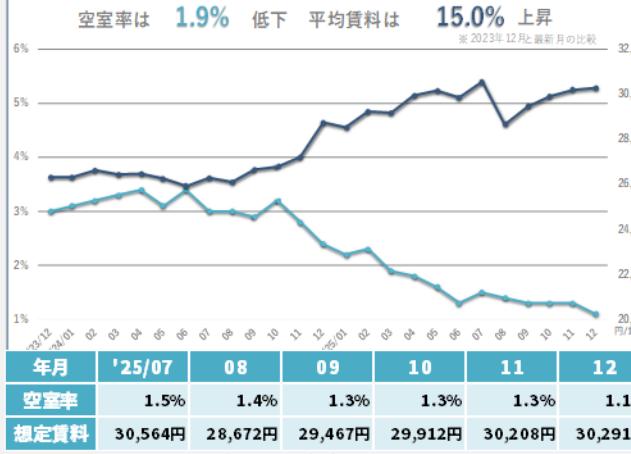
都内主要5区の空室率・想定賃料推移

千代田区



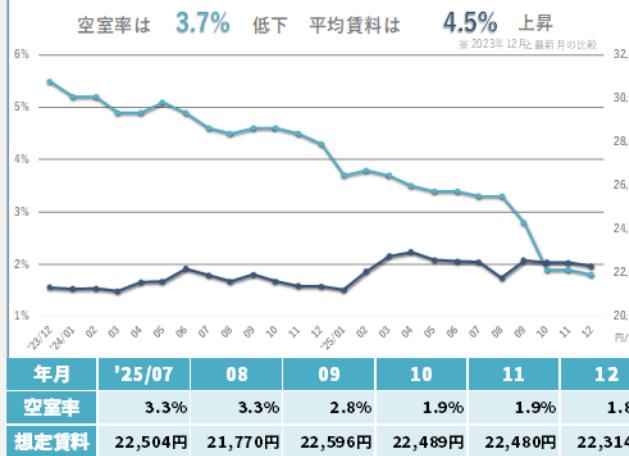
千代田区の2025年12月度の平均空室率は1.1%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-0.9%となっている。
また2025年12月度の想定賃料は29,860円/坪であり、前月比-0.1%(-3円/坪)、2年前の同月比で+13.6%(+3,580円/坪)となっている。

渋谷区



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。

中央区

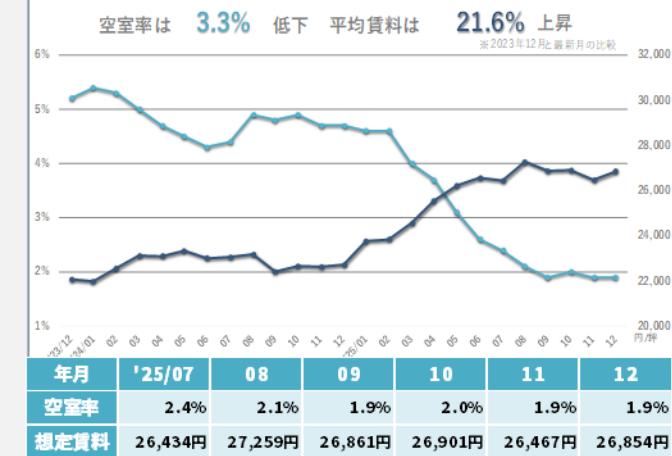


中央区の2025年12月度の平均空室率は1.8%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-3.7%となっている。
また2025年12月度の想定賃料は22,314円/坪であり、前月比-0.8%(-166円/坪)、2年前の同月比で+4.5%(+962円/坪)となっている。

2026.01
HATARABA

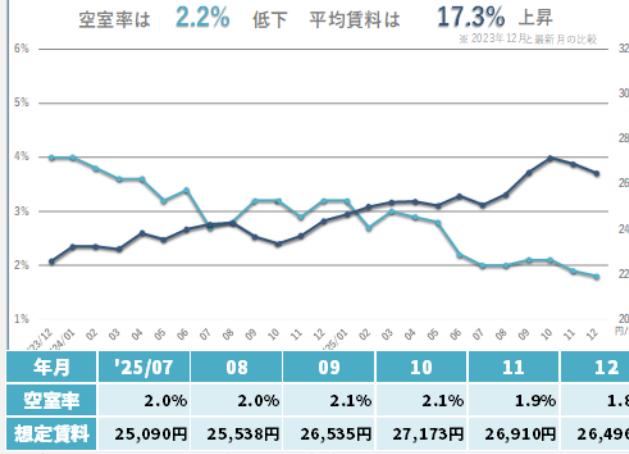
※グラフ上の%は2023年12月との比較

港区



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。

新宿区



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



