

OFFICE MARKET REPORT

2026.02

基準階面積100坪以上

CONTENTS.1

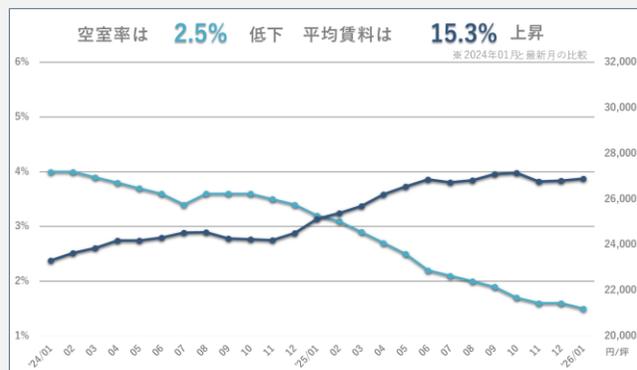
都内主要5区の
空室率・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

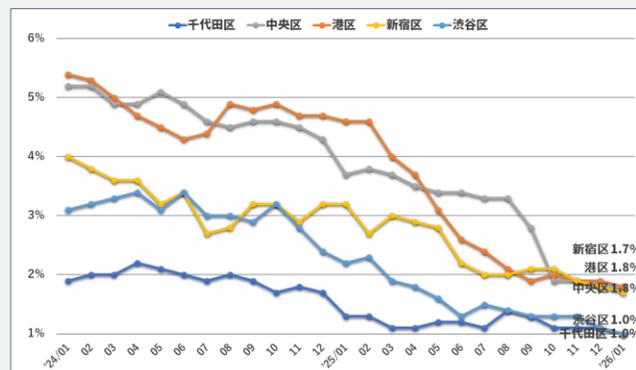
※グラフ上の%は2026年01月との比較

5区全体



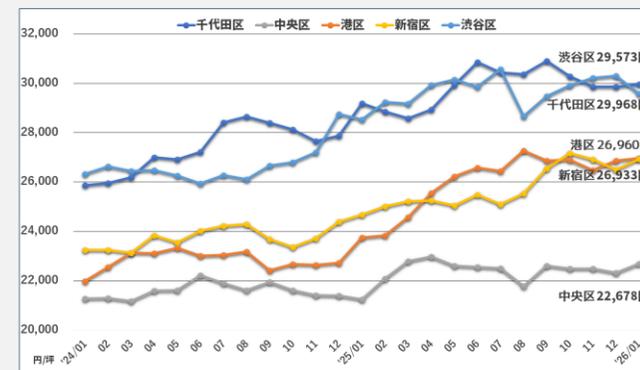
主要5区全体の2026年01月期の平均空室率は1.5%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-2.5%となっている。
 また2026年01月期の想定賃料は26,904円/坪であり、前月比+0.3%(+100円/坪)、2年前の同月比で+15.3%(+3,585円/坪)となっている。

空室率比較



2026年1月期の空室率について、調査した5区のうち、千代田区、港区、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。最も変動の大きい港区では3.6%の低下をしている。

想定賃料比較



2026年1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。最も変動の大きい港区では22.6%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

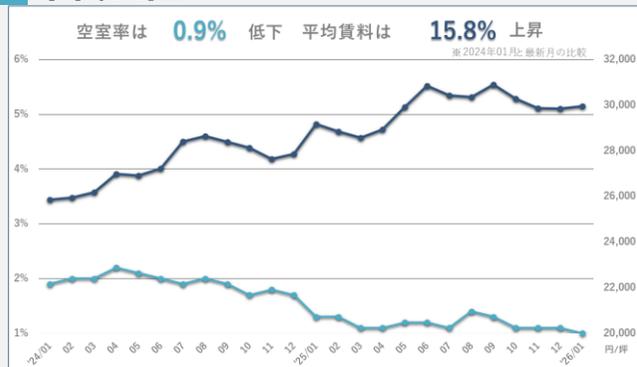
都内主要5区の空室率・想定賃料推移

2026.02

HATARABA

※グラフ上の%は2026年01月との比較

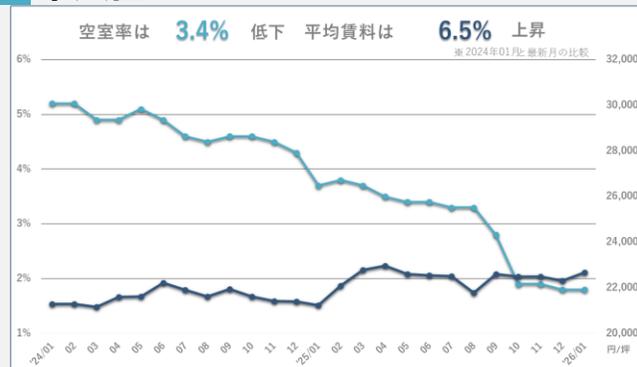
千代田区



年月	'25/08	09	10	11	12	'26/01
空室率	1.4%	1.3%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%
想定賃料	30,363円	30,903円	30,288円	29,863円	29,860円	29,968円

千代田区の2026年01月度の平均空室率は1.0%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-0.9%となっている。
また2026年01月度の想定賃料は29,968円/坪であり、前月比+0.3%(+107円/坪)、2年前の同月比で+15.8%(+4,104円/坪)となっている。

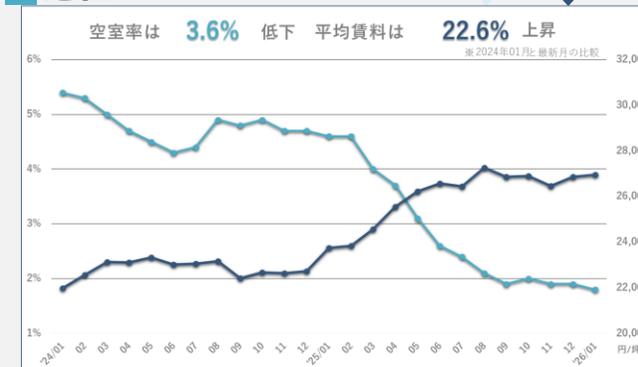
中央区



年月	'25/08	09	10	11	12	'26/01
空室率	3.3%	2.8%	1.9%	1.9%	1.8%	1.8%
想定賃料	21,770円	22,596円	22,489円	22,480円	22,314円	22,678円

中央区の2026年01月度の平均空室率は1.8%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-3.4%となっている。
また2026年01月度の想定賃料は22,678円/坪であり、前月比+1.6%(+364円/坪)、2年前の同月比で+6.5%(+1,400円/坪)となっている。

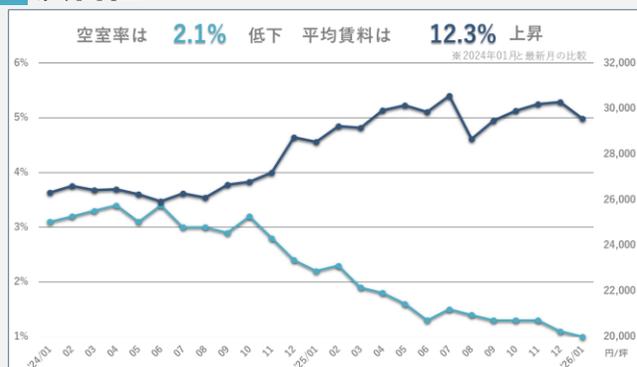
港区



年月	'25/08	09	10	11	12	'26/01
空室率	2.1%	1.9%	2.0%	1.9%	1.9%	1.8%
想定賃料	27,259円	26,861円	26,901円	26,467円	26,854円	26,960円

港区の2026年01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-3.6%となっている。
また2026年01月度の想定賃料は26,960円/坪であり、前月比+0.3%(+106円/坪)、2年前の同月比で+22.6%(+4,975円/坪)となっている。

渋谷区



年月	'25/08	09	10	11	12	'26/01
空室率	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%	1.1%	1.0%
想定賃料	28,672円	29,467円	29,912円	30,208円	30,291円	29,573円

渋谷区の2026年01月度の平均空室率は1.0%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-2.1%となっている。
また2026年01月度の想定賃料は29,573円/坪であり、前月比-2.4%(-718円/坪)、2年前の同月比で+12.3%(+3,256円/坪)となっている。

新宿区



年月	'25/08	09	10	11	12	'26/01
空室率	2.0%	2.1%	2.1%	1.9%	1.8%	1.7%
想定賃料	25,538円	26,535円	27,173円	26,910円	26,496円	26,933円

新宿区の2026年01月度の平均空室率は1.7%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-2.3%となっている。
また2026年01月度の想定賃料は26,933円/坪であり、前月比+1.6%(+437円/坪)、2年前の同月比で+15.8%(+3,685円/坪)となっている。

調査エリア



