

OFFICE MARKET REPORT

2026.03

基準階面積100坪以上

CONTENTS.1

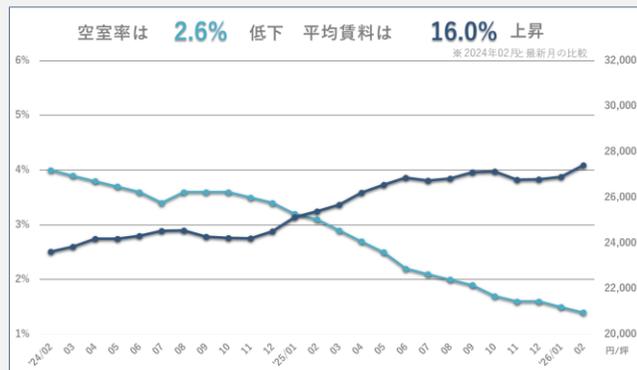
都内主要5区の
空室率・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2026年02月との比較

5区全体

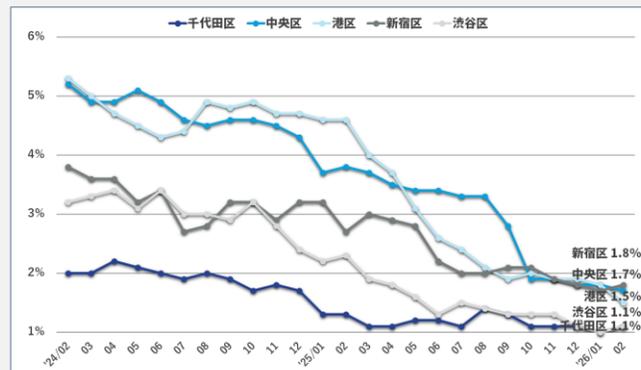


年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
空室率	1.9%	1.7%	1.6%	1.6%	1.5%	1.4%
想定賃料	27,104円	27,149円	26,780円	26,804円	26,904円	27,415円

主要5全体の2026年02月度の平均空室率は1.4%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-2.6%となっている。

また2026年02月度の想定賃料は27,415円/坪であり、前月比+1.8%(+511円/坪)、2年前の同月比で+16.0%(+3,783円/坪)となっている。

空室率比較

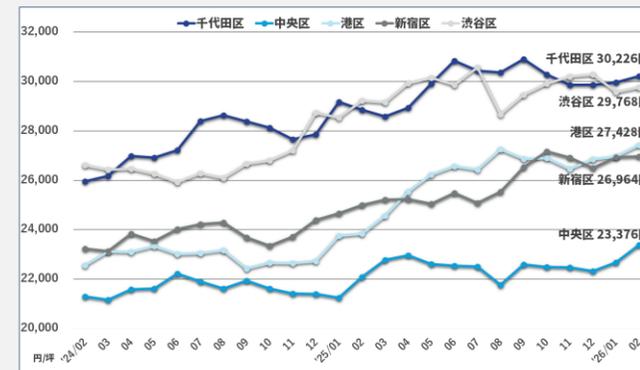


最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
募集面積	1.4%	1.1%	1.7%	1.5%	1.1%	1.8%

2026年2月期の空室率について、調査した5区のうち、中央区、港区を除く3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、全てのエリアで低下している。最も変動の大きい港区では3.8%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	27,415円	30,226円	23,376円	27,428円	29,768円	26,964円

2026年2月期の賃料水準について、調査した5区のうち、全てのエリア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21.6%の上昇をしている。

数字のとりかた

※今月号よりデータ集計方法を変更いたしました

■ 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

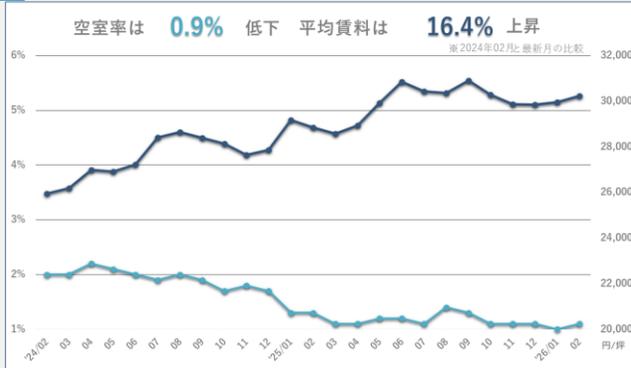
都内主要5区の空室率・想定賃料推移

2026.03

HATARABA

※グラフ上の%は2026年02月との比較

千代田区



年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
空室率	1.3%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.1%
想定賃料	30,903円	30,288円	29,863円	29,860円	29,968円	30,226円

千代田区の2026年02月度の平均空室率は1.1%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02月度の想定賃料は30,226円/坪であり、前月比+0.8%(+258円/坪)、2年前の同月比で+16.4%(+4,274円/坪)となっている。

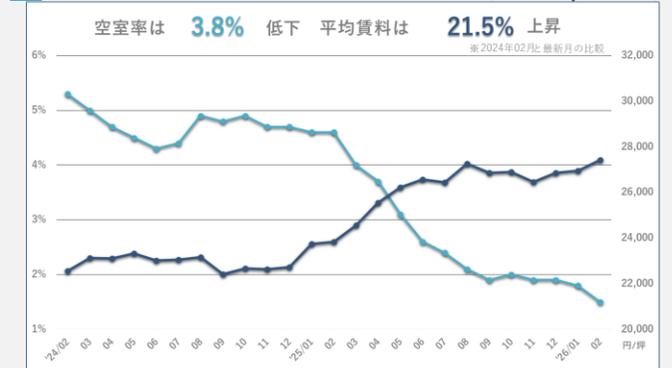
中央区



年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
空室率	2.8%	1.9%	1.9%	1.8%	1.8%	1.7%
想定賃料	22,596円	22,489円	22,480円	22,314円	22,678円	23,376円

中央区の2026年02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-3.5%となっている。
また2026年02月度の想定賃料は23,376円/坪であり、前月比+3.0%(+699円/坪)、2年前の同月比で+9.7%(+2,086円/坪)となっている。

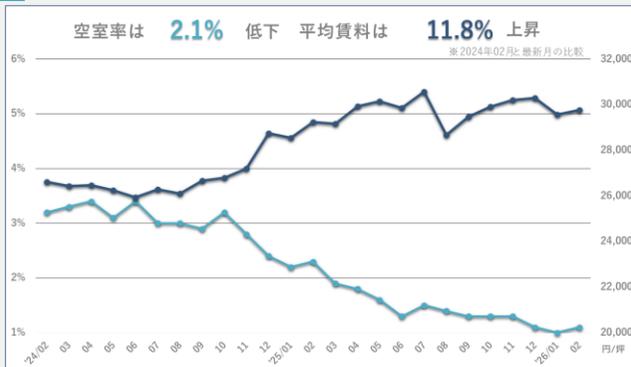
港区



年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
空室率	1.9%	2.0%	1.9%	1.9%	1.8%	1.5%
想定賃料	26,861円	26,901円	26,467円	26,854円	26,960円	27,428円

港区の2026年02月度の平均空室率は1.5%であり、前月比-0.3%、2年前の同月比で-3.8%となっている。
また2026年02月度の想定賃料は27,428円/坪であり、前月比+1.7%(+467円/坪)、2年前の同月比で+21.5%(+4,869円/坪)となっている。

渋谷区



年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
空室率	1.3%	1.3%	1.3%	1.1%	1.0%	1.1%
想定賃料	29,467円	29,912円	30,208円	30,291円	29,573円	29,768円

渋谷区の2026年02月度の平均空室率は1.1%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02月度の想定賃料は29,768円/坪であり、前月比+0.6%(+194円/坪)、2年前の同月比で+11.8%(+3,149円/坪)となっている。

新宿区



年月	'25/09	10	11	12	'26/01	02
空室率	2.1%	2.1%	1.9%	1.8%	1.7%	1.8%
想定賃料	26,535円	27,173円	26,910円	26,496円	26,933円	26,964円

新宿区の2026年02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-2.0%となっている。
また2026年02月度の想定賃料は26,964円/坪であり、前月比+0.1%(+31円/坪)、2年前の同月比で+16.0%(+3,727円/坪)となっている。

調査エリア



