

OFFICE MARKET REPORT

2026.05

基準階面積100坪以上

CONTENTS.1

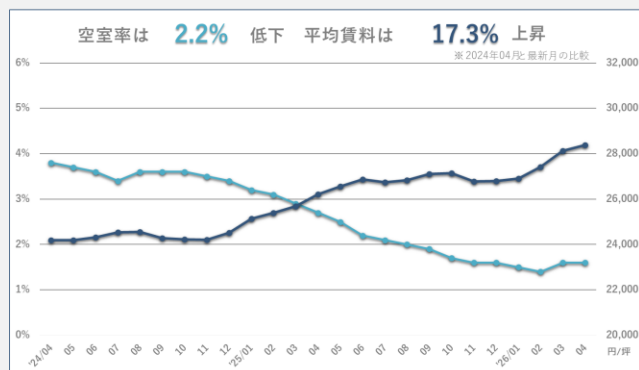
都内主要5区の
空室率・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2026年04月との比較

5区全体

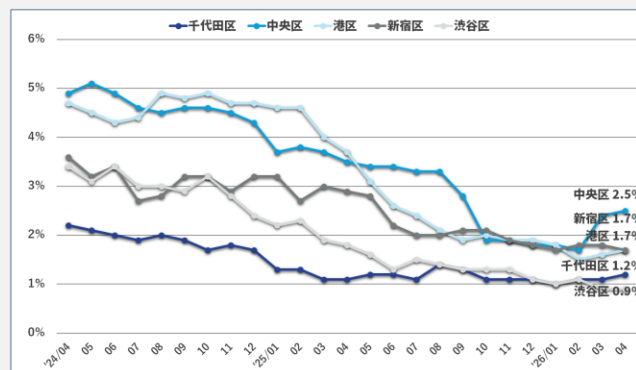


年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
空室率	1.6%	1.6%	1.5%	1.4%	1.6%	1.6%
想定賃料	26,780円	26,804円	26,904円	27,415円	28,130円	28,392円

主要5区全体の2026年04月期の平均空室率は1.6%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-2.2%となっている。

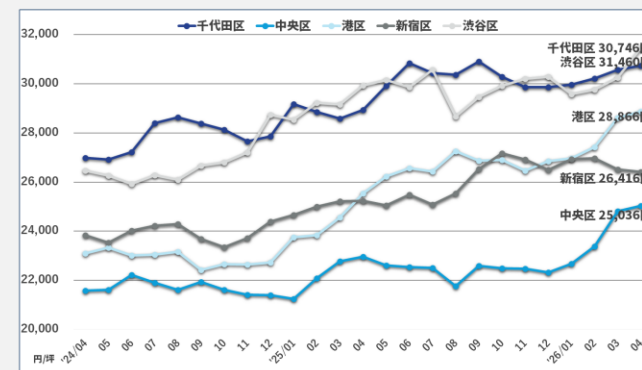
また2026年04月期の想定賃料は28,392円/坪であり、前月比+0.9%(+262円/坪)、2年前の同月比で+17.3%(+4,203円/坪)となっている。

空室率比較



2026年4月期の空室率について、調査した5区のうち、新宿区は低下、千代田区、中央区、港区は上昇、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3.0%の低下をしている。

想定賃料比較



2026年4月期の賃料水準について、調査した5区のうち、新宿区を除く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25.0%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

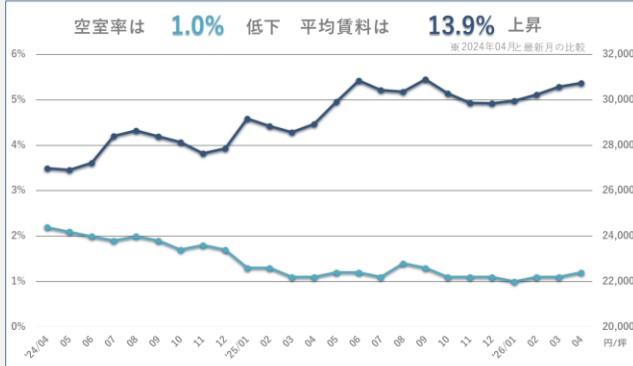
都内主要5区の空室率・想定賃料推移

2026.05



※グラフ上の%は2026年04月との比較

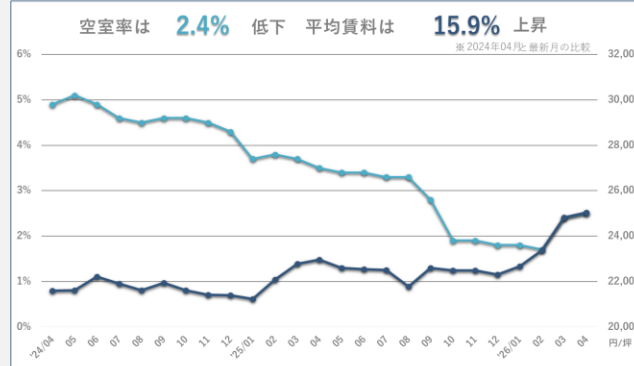
千代田区



年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
空室率	1.1%	1.1%	1.0%	1.1%	1.1%	1.2%
想定賃料	29,863円	29,860円	29,968円	30,226円	30,574円	30,746円

千代田区の2026年04月度の平均空室率は1.2%であり、前月比+0.1%、2年前の同月比で-1.0%となっている。
また2026年04月度の想定賃料は30,746円/坪であり、前月比+0.5%(+171円/坪)、2年前の同月比で+13.9%(+3,753円/坪)となっている。

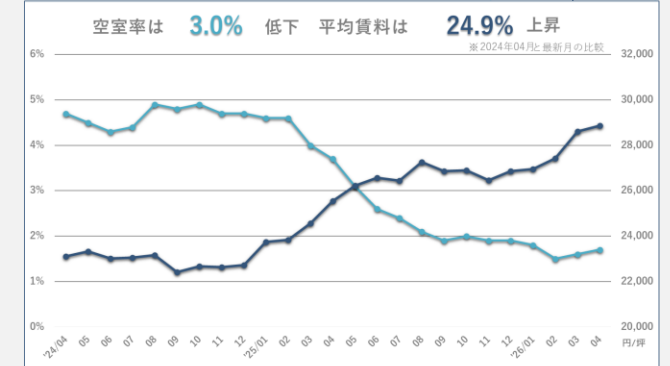
中央区



年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
空室率	1.9%	1.8%	1.8%	1.7%	2.4%	2.5%
想定賃料	22,480円	22,314円	22,678円	23,376円	24,813円	25,036円

中央区の2026年04月度の平均空室率は2.5%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2026年04月度の想定賃料は25,036円/坪であり、前月比+0.8%(+223円/坪)、2年前の同月比で+15.9%(+3,449円/坪)となっている。

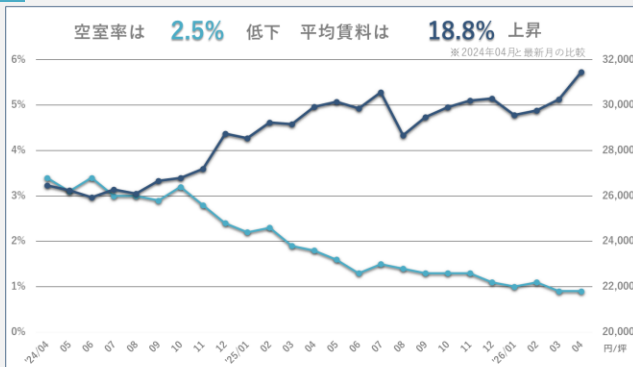
港区



年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
空室率	1.9%	1.9%	1.8%	1.5%	1.6%	1.7%
想定賃料	26,467円	26,854円	26,960円	27,428円	28,615円	28,866円

港区の2026年04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-3.0%となっている。
また2026年04月度の想定賃料は28,866円/坪であり、前月比+0.8%(+250円/坪)、2年前の同月比で+24.9%(+5,767円/坪)となっている。

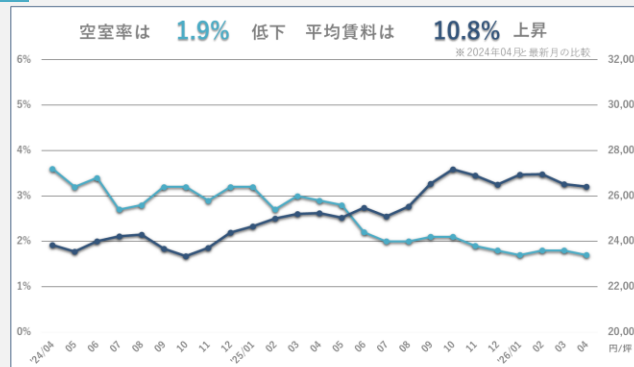
渋谷区



年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
空室率	1.3%	1.1%	1.0%	1.1%	0.9%	0.9%
想定賃料	30,208円	30,291円	29,573円	29,768円	30,258円	31,460円

渋谷区の2026年04月度の平均空室率は0.9%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-2.5%となっている。
また2026年04月度の想定賃料は31,460円/坪であり、前月比+3.9%(+1,201円/坪)、2年前の同月比で+18.8%(+4,991円/坪)となっている。

新宿区



年月	'25/11	12	'26/01	02	03	04
空室率	1.9%	1.8%	1.7%	1.8%	1.8%	1.7%
想定賃料	26,910円	26,496円	26,933円	26,964円	26,521円	26,416円

新宿区の2026年04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-1.9%となっている。
また2026年04月度の想定賃料は26,416円/坪であり、前月比-0.4%(-105円/坪)、2年前の同月比で+10.8%(+2,578円/坪)となっている。

調査エリア



