

# OFFICE MARKET REPORT

## 2026.06

基準階面積100坪以上

CONTENTS.1

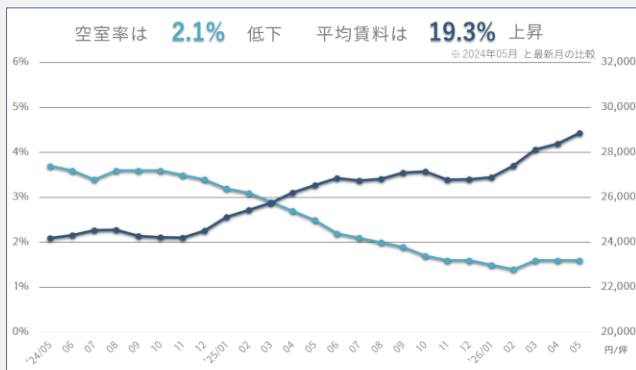
都内主要5区の  
空室率・想定平均賃料推移



# 都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2026年05月との比較

## 5区全体

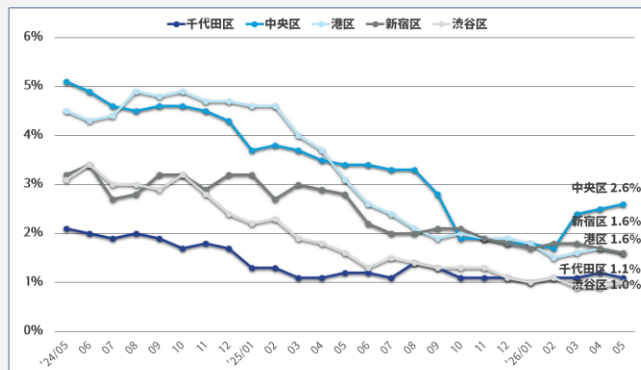


年月	'25/12	'26/01	02	03	04	05
空室率	1.6%	1.5%	1.4%	1.6%	1.6%	1.6%
想定賃料	26,804円	26,904円	27,415円	28,130円	28,392円	28,869円

主要5区全体の2026年05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-2.1%となっている。

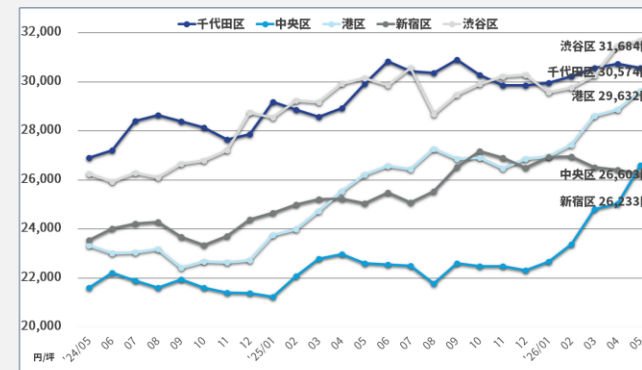
また2026年05月期の想定賃料は28,869円/坪であり、前月比+1.6%(+477円/坪)、2年前の同月比で+19.3%(+4,678円/坪)となっている。

## 空室率比較



2026年5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、全てのエリアで低下している。  
 最も変動の大きい港区では2.9%の低下をしている。

## 想定賃料比較



2026年5月期の賃料水準について、調査した5区のうち、千代田区、新宿区を除く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、全てのエリアで上昇している。  
 最も変動の大きい港区では27.0%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

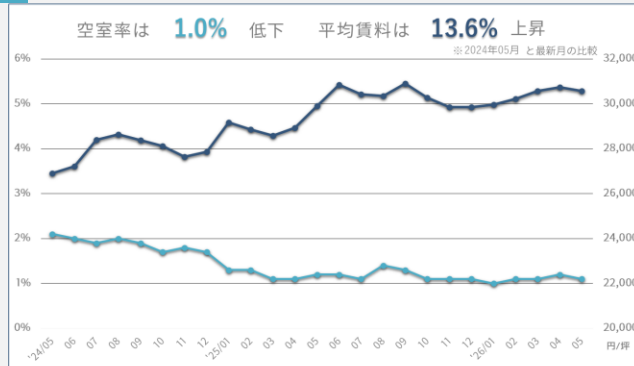
# 都内主要5区の空室率・想定賃料推移

2026.06


**HATARABA**

※グラフ上の%は2026年05月との比較

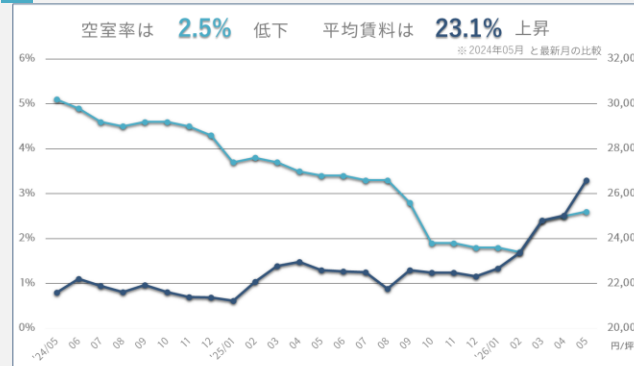
## 千代田区



年月	'25/12	'26/01	02	03	04	05
空室率	1.1%	1.0%	1.1%	1.1%	1.2%	1.1%
想定賃料	29,860円	29,968円	30,226円	30,574円	30,746円	30,574円

千代田区の2026年05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-1.0%となっている。  
また2026年05月度の想定賃料は30,574円/坪であり、前月比-0.6%(-172円/坪)、2年前の同月比で+13.6%(+3,662円/坪)となっている。

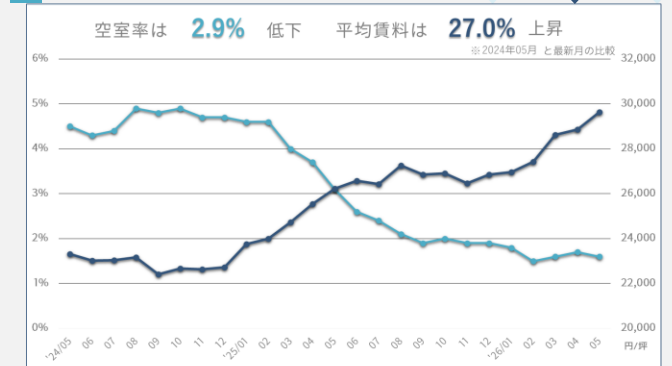
## 中央区



年月	'25/12	'26/01	02	03	04	05
空室率	1.8%	1.8%	1.7%	2.4%	2.5%	2.6%
想定賃料	22,314円	22,678円	23,376円	24,813円	25,036円	26,603円

中央区の2026年05月度の平均空室率は2.6%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05月度の想定賃料は26,603円/坪であり、前月比+6.2%(+1,567円/坪)、2年前の同月比で+23.1%(+4,994円/坪)となっている。

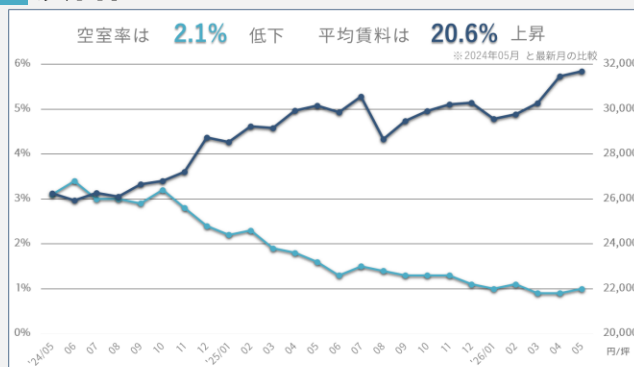
## 港区



年月	'25/12	'26/01	02	03	04	05
空室率	1.9%	1.8%	1.5%	1.6%	1.7%	1.6%
想定賃料	26,854円	26,960円	27,428円	28,615円	28,866円	29,632円

港区の2026年05月度の平均空室率は1.6%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-2.9%となっている。  
また2026年05月度の想定賃料は29,632円/坪であり、前月比+2.6%(+766円/坪)、2年前の同月比で+27.0%(+6,309円/坪)となっている。

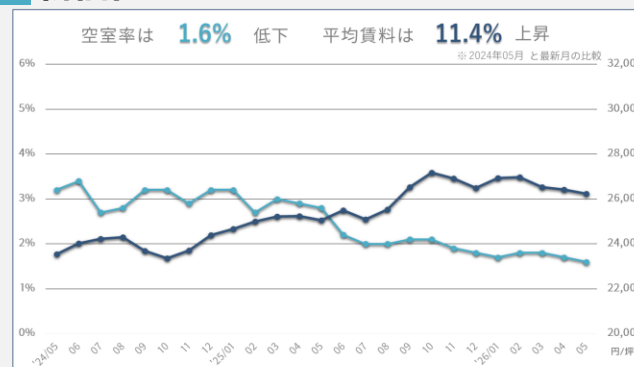
## 渋谷区



年月	'25/12	'26/01	02	03	04	05
空室率	1.1%	1.0%	1.1%	0.9%	0.9%	1.0%
想定賃料	30,291円	29,573円	29,768円	30,258円	31,460円	31,684円

渋谷区の2026年05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05月度の想定賃料は31,684円/坪であり、前月比+0.7%(+225円/坪)、2年前の同月比で+20.6%(+5,428円/坪)となっている。

## 新宿区



年月	'25/12	'26/01	02	03	04	05
空室率	1.8%	1.7%	1.8%	1.8%	1.7%	1.6%
想定賃料	26,496円	26,933円	26,964円	26,521円	26,416円	26,233円

新宿区の2026年05月度の平均空室率は1.6%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-1.6%となっている。  
また2026年05月度の想定賃料は26,233円/坪であり、前月比-0.7%(-183円/坪)、2年前の同月比で+11.4%(+2,692円/坪)となっている。

## 調査エリア



