

# OFFICE MARKET REPORT

## 2026.07

基準階面積100坪以上

CONTENTS.1

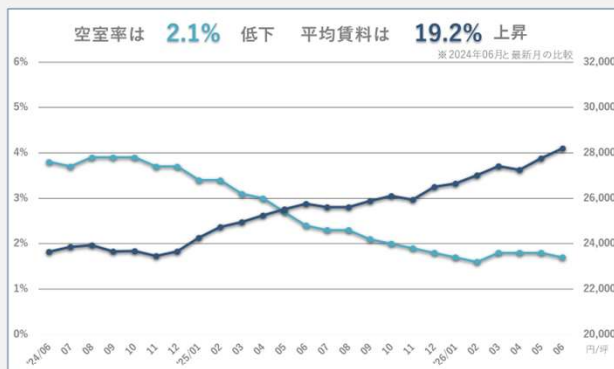
都内主要5区の  
空室率・想定平均賃料推移



# 都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2026年06月との比較

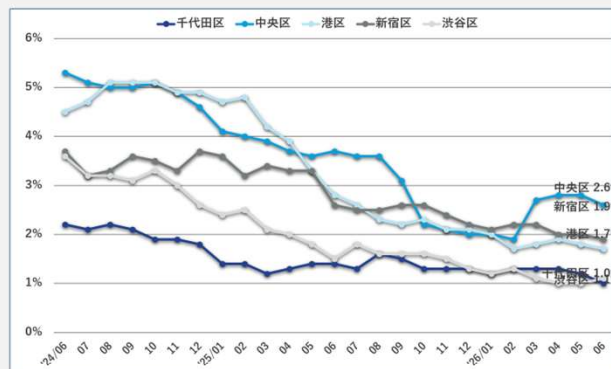
## 5区全体



年月	'26/01	02	03	04	05	06
空室率	1.7%	1.6%	1.8%	1.8%	1.8%	1.7%
想定賃料	26,646円	27,020円	27,412円	27,250円	27,755円	28,201円

主要5全体の2026年06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-2.1%となっている。  
 また2026年06月度の想定賃料は28,201円/坪であり、前月比+1.6%(+446円/坪)、2年前の同月比で+19.2%(+4,558円/坪)となっている。

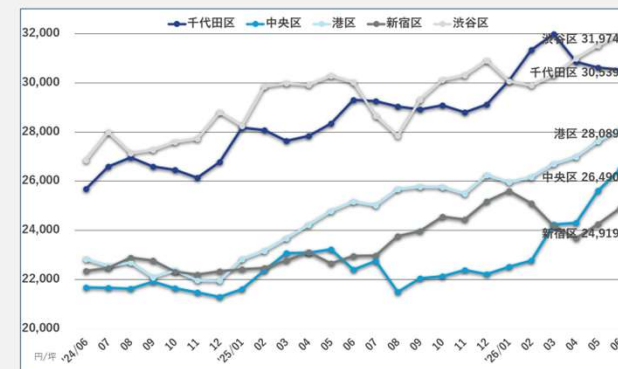
## 空室率比較



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	1.7%	1.0%	2.6%	1.7%	1.1%	1.9%

2026年6月度の空室率について、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2.8%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	28,201円	30,539円	26,490円	28,089円	31,974円	24,919円

2026年6月度の賃料水準について、調査した5区のうち、千代田区を除く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23.0%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  
 ※今月より算定方法を見直いたしました。

### ■ contents2：都内主要駅の募集面積・想定賃料推移

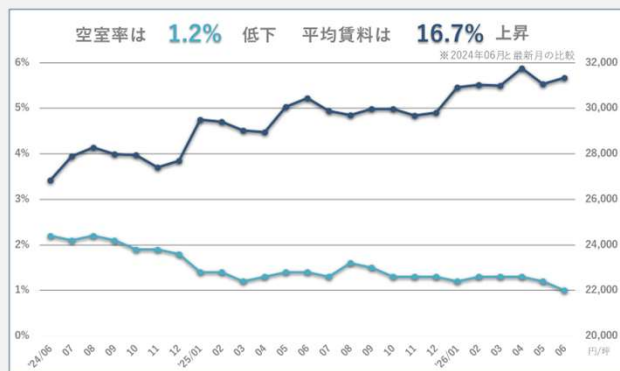
調査対象エリア：各駅より徒歩10分圏内  
 調査対象ビル：基準階100坪以上のオフィスビル  
 調査対象竣工年：調査月において2年後竣工予定の物件まで  
 新築物件：調査月を含め過去1年以内に竣工、もしくは調査月以降2年以内に竣工予定の物件  
 既存物件：調査月の1年前までに竣工済みの物件

### ■ 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

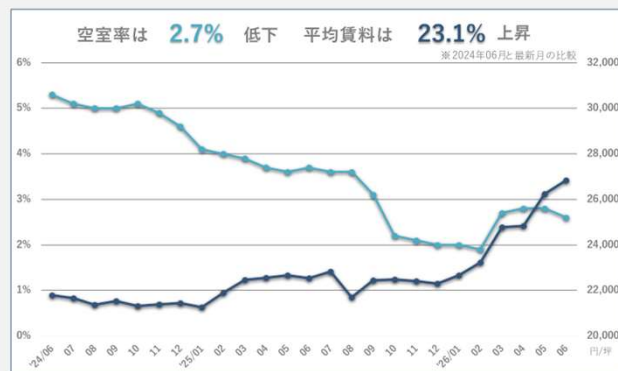
## 千代田区



年月	'26/01	02	03	04	05	06
空室率	1.2%	1.3%	1.3%	1.3%	1.2%	1.0%
想定賃料	30,920円	31,020円	30,988円	31,750円	31,060円	31,329円

千代田区の2026年06月度の平均空室率は1.0%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-1.2%となっている。  
 また2026年06月度の想定賃料は31,329円/坪であり、前月比+0.8%(+269円/坪)、2年前の同月比で+16.7%(+4,491円/坪)となっている。

## 中央区

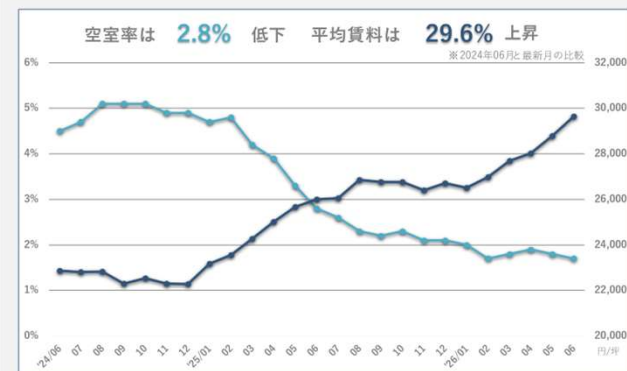


年月	'26/01	02	03	04	05	06
空室率	2.0%	1.9%	2.7%	2.8%	2.8%	2.6%
想定賃料	22,661円	23,226円	24,767円	24,827円	26,240円	26,829円

中央区の2026年06月度の平均空室率は2.6%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-2.7%となっている。  
 また2026年06月度の想定賃料は26,829円/坪であり、前月比+2.2%(+589円/坪)、2年前の同月比で+23.1%(+5,040円/坪)となっている。

※グラフ上の%は2026年06月との比較

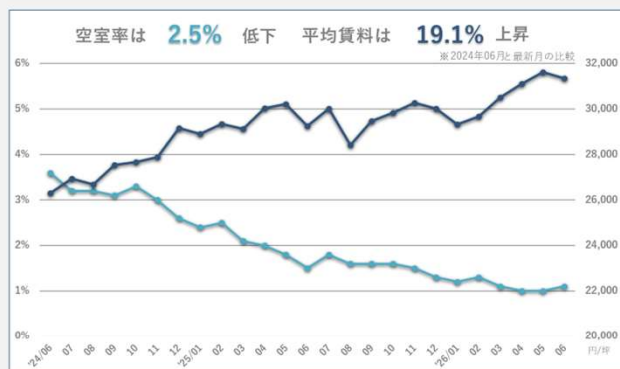
## 港区



年月	'26/01	02	03	04	05	06
空室率	2.0%	1.7%	1.8%	1.9%	1.8%	1.7%
想定賃料	26,501円	26,974円	27,699円	28,013円	28,792円	29,646円

港区の2026年06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-2.8%となっている。  
 また2026年06月度の想定賃料は29,646円/坪であり、前月比+2.9%(+854円/坪)、2年前の同月比で+29.6%(+6,786円/坪)となっている。

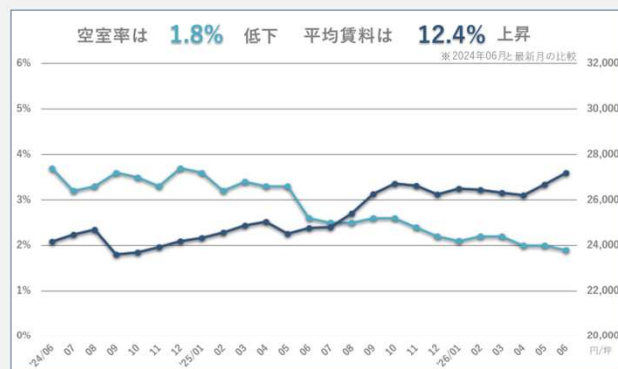
## 渋谷区



年月	'26/01	02	03	04	05	06
空室率	1.2%	1.3%	1.1%	1.0%	1.0%	1.1%
想定賃料	29,330円	29,667円	30,502円	31,111円	31,622円	31,342円

渋谷区の2026年06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-2.5%となっている。  
 また2026年06月度の想定賃料は31,342円/坪であり、前月比-0.9%(-280円/坪)、2年前の同月比で+19.1%(+5,038円/坪)となっている。

## 新宿区



年月	'26/01	02	03	04	05	06
空室率	2.1%	2.2%	2.2%	2.0%	2.0%	1.9%
想定賃料	26,496円	26,436円	26,322円	26,206円	26,683円	27,184円

新宿区の2026年06月度の平均空室率は1.9%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-1.8%となっている。  
 また2026年06月度の想定賃料は27,184円/坪であり、前月比+1.8%(+501円/坪)、2年前の同月比で+12.4%(+3,012円/坪)となっている。

## 調査エリア



