

OFFICE MARKET REPORT

2026.08

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



HATARABA

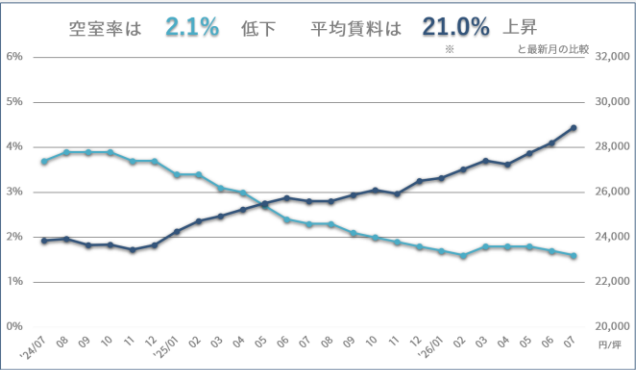


都内主要5区の空室率・想定賃料推移



※グラフ上の%は2024年07月との比較

5区全体

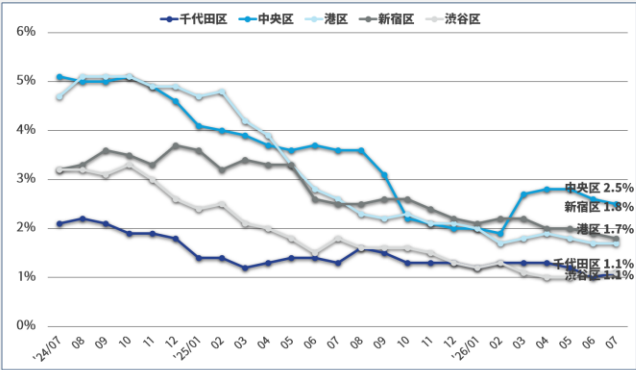


年月	'26/02	03	04	05	06	07
空室率	1.6%	1.8%	1.8%	1.8%	1.7%	1.6%
想定賃料	27,020円	27,412円	27,250円	27,755円	28,201円	28,889円

主要5全体の2026年07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-2.1%となっている。

また2026年07月度の想定賃料は28,889円/坪であり、前月比+2.4%(+688円/坪)、2年前の同月比で+21.0%(+5,022円/坪)となっている。

空室率比較

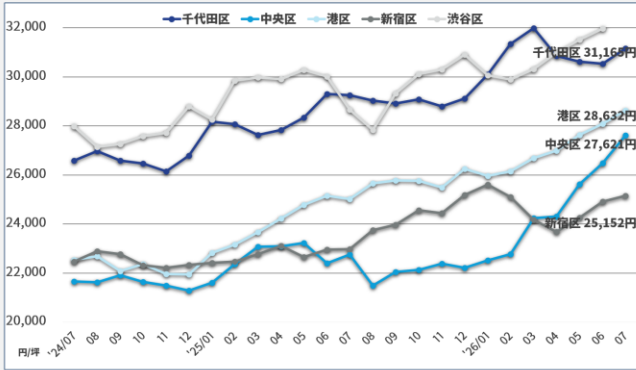


最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
募集面積	1.6%	1.1%	2.5%	1.7%	1.1%	1.8%

2026年7月度の空室率について、調査した5区のうち、中央区、新宿区は低下、千代田区は上昇、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



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	28,889円	31,165円	27,621円	28,632円	32,966円	25,152円

2026年7月度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。最も変動の大きい中央区では27.5%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



※グラフ上の%は2024年07月との比較

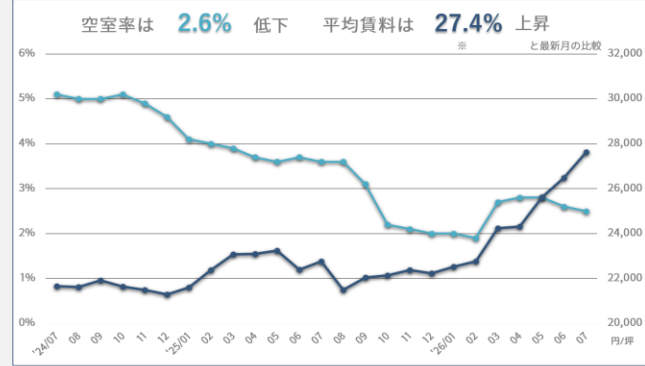
千代田区



年月	'26/02	03	04	05	06	07
空室率	1.3%	1.3%	1.3%	1.2%	1.0%	1.1%
想定賃料	31,339円	31,992円	30,860円	30,621円	30,539円	31,165円

千代田区の2026年07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07月度の想定賃料は31,165円/坪であり、前月比+2.0%(+626円/坪)、2年前の同月比で+17.1%(+4,572円/坪)となっている。

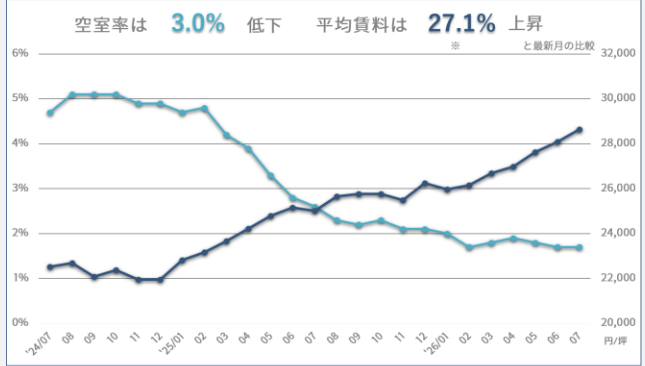
中央区



年月	'26/02	03	04	05	06	07
空室率	1.9%	2.7%	2.8%	2.8%	2.6%	2.5%
想定賃料	22,768円	24,240円	24,310円	25,624円	26,490円	27,621円

中央区の2026年07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-2.6%となっている。
また2026年07月度の想定賃料は27,621円/坪であり、前月比+4.2%(+1,130円/坪)、2年前の同月比で+27.4%(+5,957円/坪)となっている。

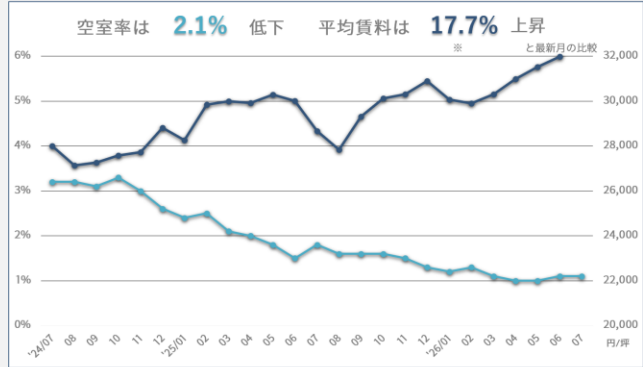
港区



年月	'26/02	03	04	05	06	07
空室率	1.7%	1.8%	1.9%	1.8%	1.7%	1.7%
想定賃料	26,154円	26,694円	26,986円	27,630円	28,089円	28,632円

港区の2026年07月度の平均空室率は1.7%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-3.0%となっている。
また2026年07月度の想定賃料は28,632円/坪であり、前月比+1.9%(+544円/坪)、2年前の同月比で+27.1%(+6,105円/坪)となっている。

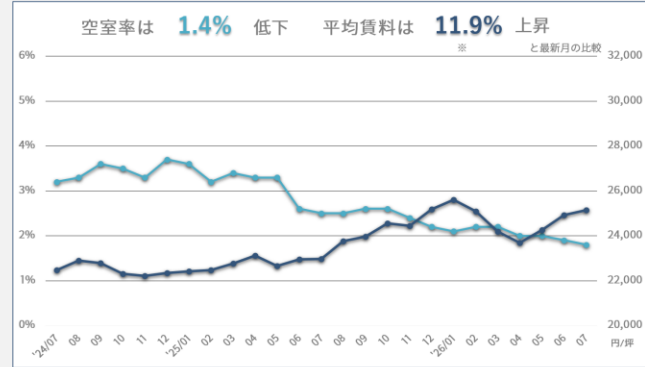
渋谷区



年月	'26/02	03	04	05	06	07
空室率	1.3%	1.1%	1.0%	1.0%	1.1%	1.1%
想定賃料	29,891円	30,309円	30,988円	31,521円	31,974円	32,966円

渋谷区の2026年07月度の平均空室率は1.1%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07月度の想定賃料は32,966円/坪であり、前月比+3.1%(+992円/坪)、2年前の同月比で+17.7%(+4,973円/坪)となっている。

新宿区



年月	'26/02	03	04	05	06	07
空室率	2.2%	2.2%	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%
想定賃料	25,094円	24,178円	23,685円	24,260円	24,919円	25,152円

新宿区の2026年07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-1.4%となっている。
また2026年07月度の想定賃料は25,152円/坪であり、前月比+0.9%(+233円/坪)、2年前の同月比で+11.9%(+2,679円/坪)となっている。

調査エリア



