

OFFICE MARKET REPORT

2026.09

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

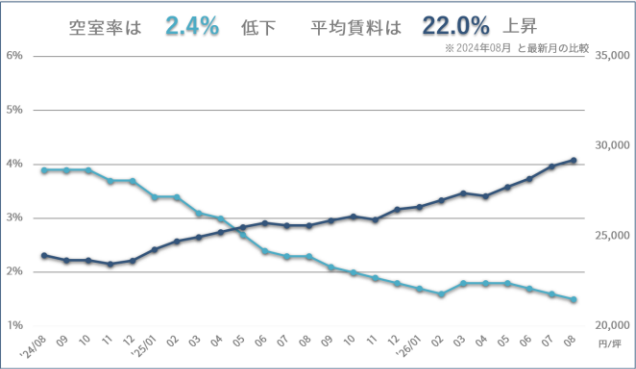


都内主要5区の空室率・想定賃料推移



※グラフ上の%は2024年08月との比較

5区全体

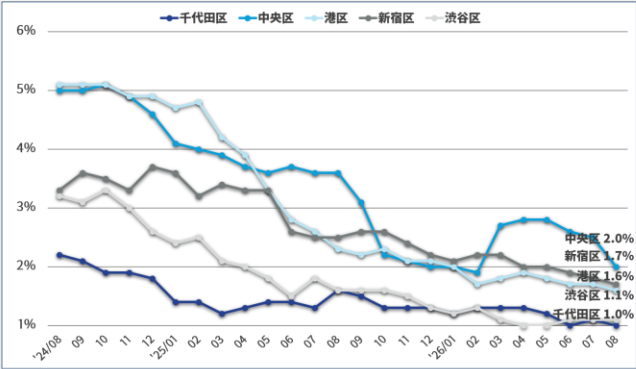


年月	'26/03	04	05	06	07	08
空室率	1.8%	1.8%	1.8%	1.7%	1.6%	1.5%
想定賃料	27,412円	27,250円	27,755円	28,201円	28,889円	29,236円

主要5全体の2026年08月度の平均空室率は1.5%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08月度の想定賃料は29,236円/坪であり、前月比+1.2%(+347円/坪)、2年前の同月比で+22.0%(+5,287円/坪)となっている。

空室率比較



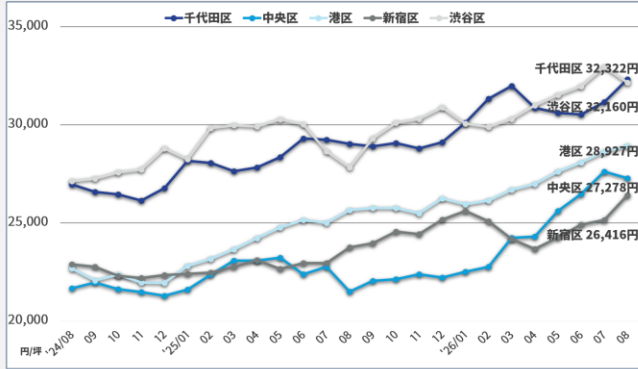
最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
募集面積	1.5%	1.0%	2.0%	1.6%	1.1%	1.7%

2026年8月度の空室率について、調査した5区のうち、千代田区、中央区、港区、新宿区は低下、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3.5%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	29,236円	32,322円	27,278円	28,927円	32,160円	26,416円

2026年8月度の賃料水準について、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27.5%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)

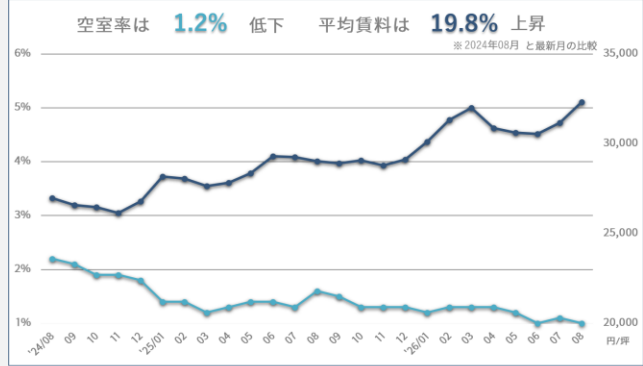
- ・面積は坪数表示です
- ・想定平均賃料は共益費込みの坪単価の表示です
- ・想定平均賃料は、過去の弊社成約事例・ビルオーナーヒアリング等を基に弊社独自計算により算出した想定坪単価です

都内主要5区の空室率・想定賃料推移



※グラフ上の%は2024年08月との比較

千代田区

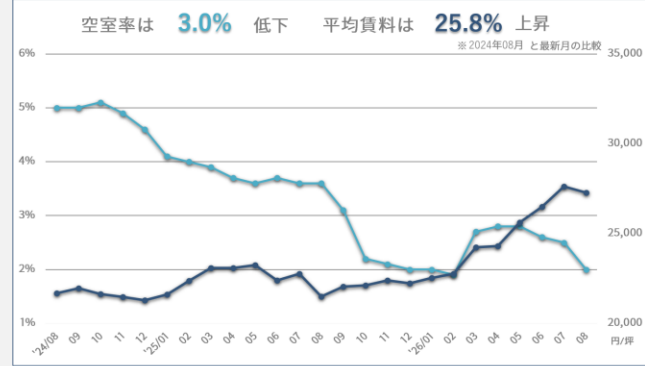


年月	'26/03	04	05	06	07	08
空室率	1.3%	1.3%	1.2%	1.0%	1.1%	1.0%
想定賃料	31,992円	30,860円	30,621円	30,539円	31,165円	32,322円

千代田区の2026年08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-1.2%となっている。

また2026年08月度の想定賃料は32,322円/坪であり、前月比+3.7%(+1,157円/坪)、2年前の同月比で+19.8%(+5,353円/坪)となっている。

中央区

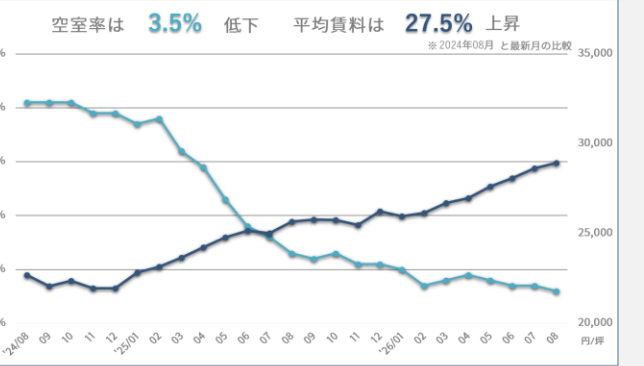


年月	'26/03	04	05	06	07	08
空室率	2.7%	2.8%	2.8%	2.6%	2.5%	2.0%
想定賃料	24,240円	24,310円	25,624円	26,490円	27,621円	27,278円

中央区の2026年08月度の平均空室率は2.0%であり、前月比-0.5%、2年前の同月比で-3.0%となっている。

また2026年08月度の想定賃料は27,278円/坪であり、前月比-1.3%(-343円/坪)、2年前の同月比で+25.8%(+5,602円/坪)となっている。

港区

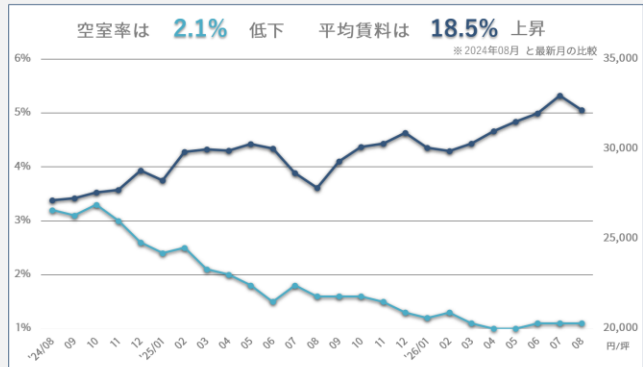


年月	'26/03	04	05	06	07	08
空室率	1.8%	1.9%	1.8%	1.7%	1.7%	1.6%
想定賃料	26,694円	26,986円	27,630円	28,089円	28,632円	28,927円

港区の2026年08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-3.5%となっている。

また2026年08月度の想定賃料は28,927円/坪であり、前月比+1.0%(+295円/坪)、2年前の同月比で+27.5%(+6,241円/坪)となっている。

渋谷区

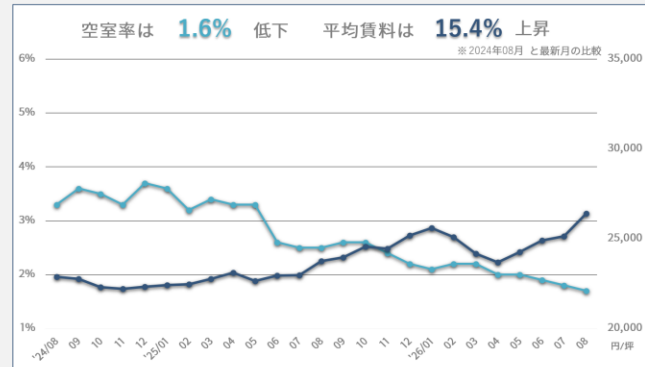


年月	'26/03	04	05	06	07	08
空室率	1.1%	1.0%	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%
想定賃料	30,309円	30,988円	31,521円	31,974円	32,966円	32,160円

渋谷区の2026年08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08月度の想定賃料は32,160円/坪であり、前月比-2.5%(-806円/坪)、2年前の同月比で+18.5%(+5,023円/坪)となっている。

新宿区



年月	'26/03	04	05	06	07	08
空室率	2.2%	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%	1.7%
想定賃料	24,178円	23,685円	24,260円	24,919円	25,152円	26,416円

新宿区の2026年08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-1.6%となっている。

また2026年08月度の想定賃料は26,416円/坪であり、前月比+5.0%(+1,264円/坪)、2年前の同月比で+15.4%(+3,529円/坪)となっている。

調査エリア



