

OFFICE MARKET REPORT

2026.10

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

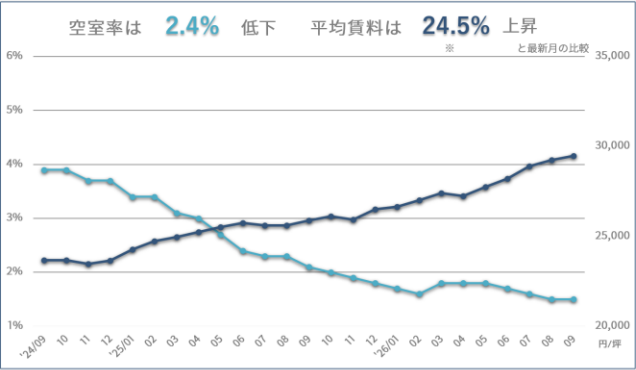


都内主要5区の空室率・想定賃料推移



※グラフ上の%は2024年09月との比較

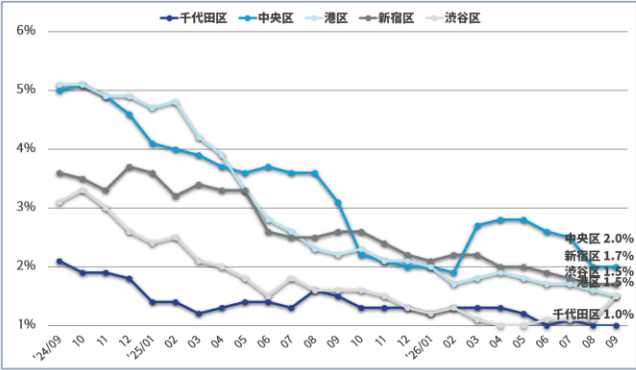
5区全体



年月	'26/04	05	06	07	08	09
空室率	1.8%	1.8%	1.7%	1.6%	1.5%	1.5%
想定賃料	27,250円	27,755円	28,201円	28,889円	29,236円	29,484円

主要5全体の2026年09月度の平均空室率は1.5%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-2.4%となっている。
また2026年09月度の想定賃料は29,484円/坪であり、前月比+0.8%(+249円/坪)、2年前の同月比で+24.5%(+5,814円/坪)となっている。

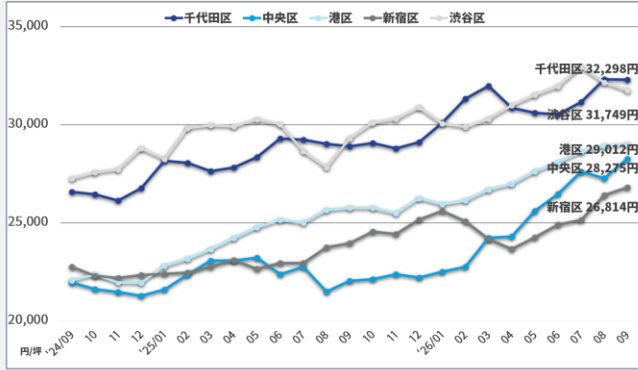
空室率比較



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%	1.5%	1.5%	1.7%

2026年9月度の空室率について、調査した5区のうち、港区は低下、渋谷区は上昇、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3.6%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	29,484円	32,298円	28,275円	29,012円	31,749円	26,814円

2026年9月度の賃料水準について、調査した5区のうち、千代田区、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31.4%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

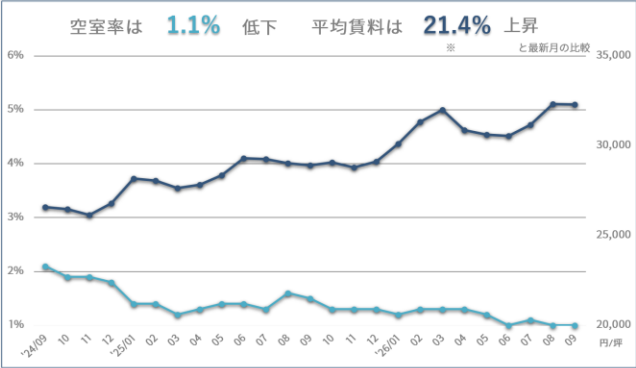
■ データの定義(contents1,2共通)

- ・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09月との比較

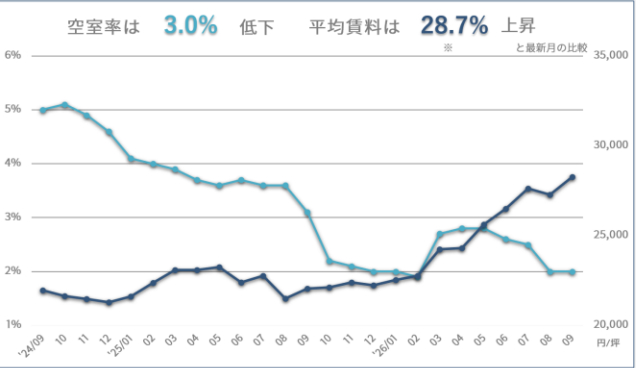
千代田区



年月	'26/04	05	06	07	08	09
空室率	1.3%	1.2%	1.0%	1.1%	1.0%	1.0%
想定賃料	30,860円	30,621円	30,539円	31,165円	32,322円	32,298円

千代田区の2026年09月度の平均空室率は1.0%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-1.1%となっている。
また2026年09月度の想定賃料は32,298円/坪であり、前月比-0.1%(-25円/坪)、2年前の同月比で+21.4%(+5,704円/坪)となっている。

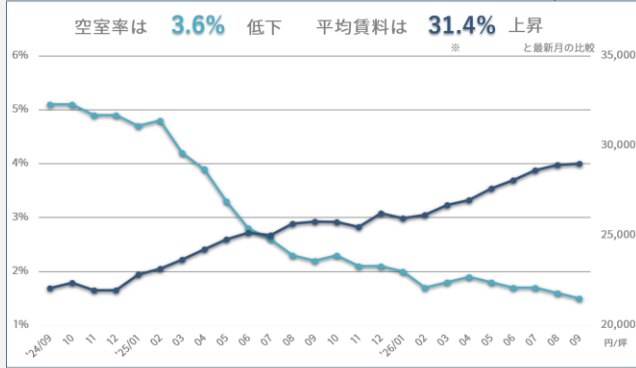
中央区



年月	'26/04	05	06	07	08	09
空室率	2.8%	2.8%	2.6%	2.5%	2.0%	2.0%
想定賃料	24,310円	25,624円	26,490円	27,621円	27,278円	28,275円

中央区の2026年09月度の平均空室率は2.0%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09月度の想定賃料は28,275円/坪であり、前月比+3.6%(+997円/坪)、2年前の同月比で+28.7%(+6,310円/坪)となっている。

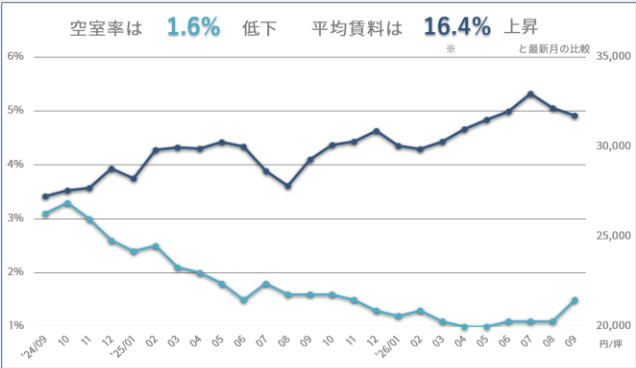
港区



年月	'26/04	05	06	07	08	09
空室率	1.9%	1.8%	1.7%	1.7%	1.6%	1.5%
想定賃料	26,986円	27,630円	28,089円	28,632円	28,927円	29,012円

港区の2026年09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-3.6%となっている。
また2026年09月度の想定賃料は29,012円/坪であり、前月比+0.2%(+84円/坪)、2年前の同月比で+31.4%(+6,935円/坪)となっている。

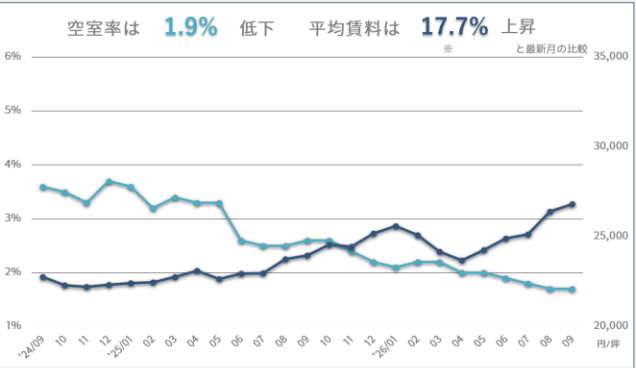
渋谷区



年月	'26/04	05	06	07	08	09
空室率	1.0%	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.5%
想定賃料	30,988円	31,521円	31,974円	32,966円	32,160円	31,749円

渋谷区の2026年09月度の平均空室率は1.5%であり、前月比+0.4%、2年前の同月比で-1.6%となっている。
また2026年09月度の想定賃料は31,749円/坪であり、前月比-1.3%(-411円/坪)、2年前の同月比で+16.4%(+4,481円/坪)となっている。

新宿区



年月	'26/04	05	06	07	08	09
空室率	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%	1.7%	1.7%
想定賃料	23,685円	24,260円	24,919円	25,152円	26,416円	26,814円

新宿区の2026年09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-1.9%となっている。
また2026年09月度の想定賃料は26,814円/坪であり、前月比+1.5%(+398円/坪)、2年前の同月比で+17.7%(+4,037円/坪)となっている。

調査エリア



