

OFFICE MARKET REPORT

2023.05

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

CONTENTS.2

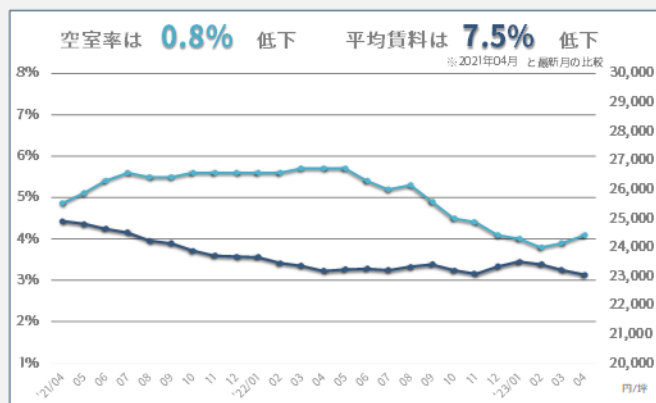
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2021年04月との比較

5区全体

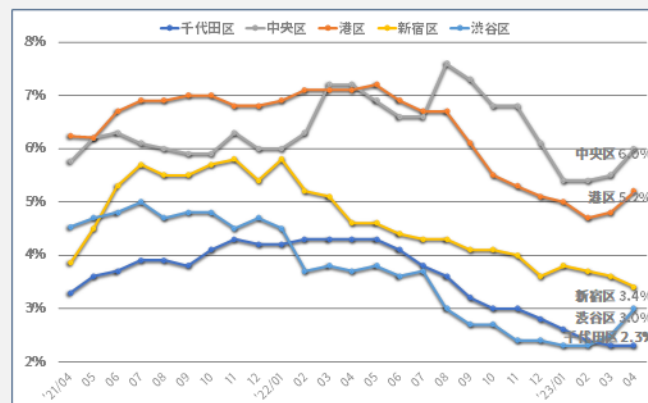


年月	'22/11	'22/12	'23/01	'23/02	'23/03	'23/04
空室率	4.4%	4.1%	4.0%	3.8%	3.9%	4.1%
想定賃料	23,090円	23,330円	23,497円	23,411円	23,211円	23,051円

主要5区全体の2023年04月度の平均空室率は4.1%であり、前月比+0.2%、2年前の同月比で-0.8%となっている。

また2023年04月度の想定賃料は23,051円/坪であり、前月比-0.7%(-159円/坪)、2年前の同月比で-7.5%(-1,852円/坪)となっている。

空室率比較

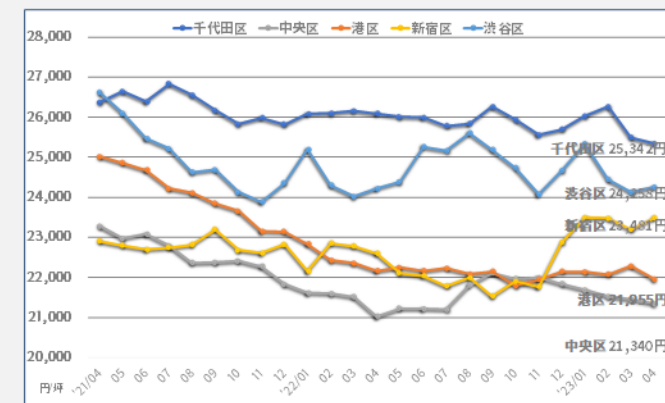


最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
募集面積	4.1%	2.3%	6.0%	5.2%	3.0%	3.4%

2023年04月期の空室率について、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。

2021年04月との比較では、調査した5区のうち中央区を除く4区で低下しており、最も低下率の高い渋谷区では1.5%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	23,051円	25,342円	21,340円	21,955円	24,258円	23,481円

2023年04月期の賃料水準について、調査した5区のうち渋谷区、新宿区を除く3区で前月と比較して低下している。

2021年04月との比較では、調査した5区のうち新宿区を除く4区で低下しており、最も低下率の高い港区では12%の低下をしている。

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

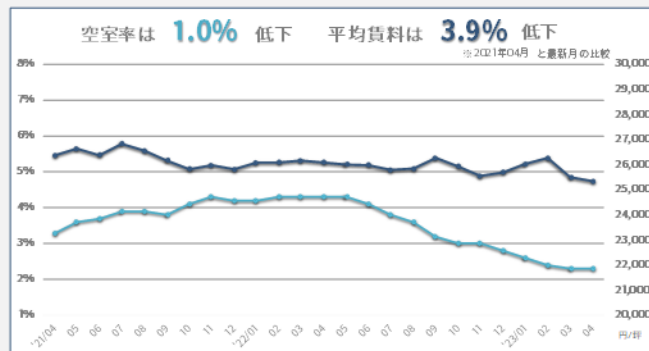
・想定平均賃料は共益費込みの坪単価の表示です

・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2021年04月との比較

千代田区

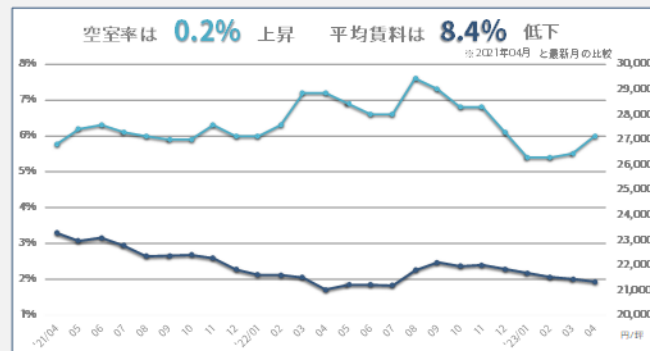


年月	'22/11	'22/12	'23/01	'23/02	'23/03	'23/04
空室率	3.0%	2.8%	2.6%	2.4%	2.3%	2.3%
想定賃料	25,551円	25,688円	26,026円	26,259円	25,496円	25,342円

千代田区の2023年04月度の平均空室率は2.3%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-1.0%となっている。

また2023年04月度の想定賃料は25,342円/坪であり、前月比-0.7%(-153円/坪)、2年前の同月比で-3.9%(-1,022円/坪)となっている。

中央区

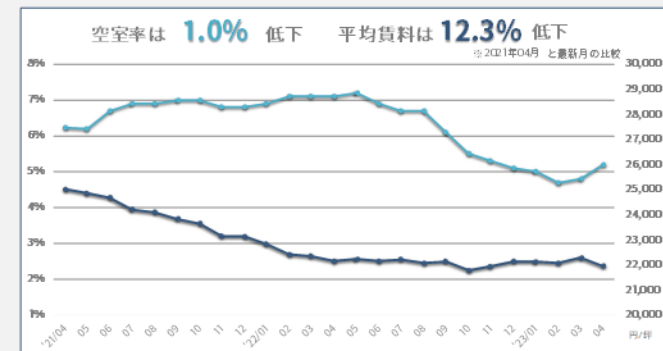


年月	'22/11	'22/12	'23/01	'23/02	'23/03	'23/04
空室率	6.8%	6.1%	5.4%	5.4%	5.5%	6.0%
想定賃料	21,997円	21,840円	21,686円	21,522円	21,449円	21,340円

中央区の2023年04月度の平均空室率は6.0%であり、前月比+0.5%、2年前の同月比で+0.2%となっている。

また2023年04月度の想定賃料は21,340円/坪であり、前月比-0.6%(-109円/坪)、2年前の同月比で-8.4%(-1,940円/坪)となっている。

港区

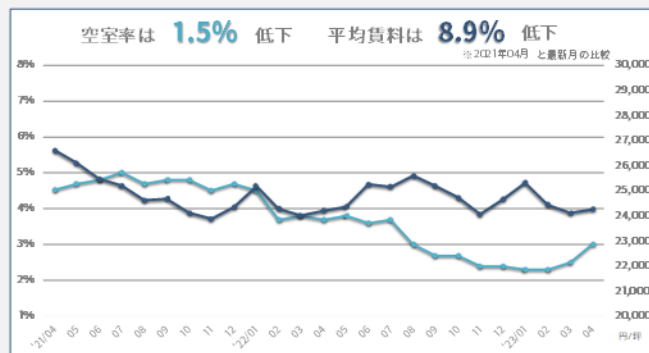


年月	'22/11	'22/12	'23/01	'23/02	'23/03	'23/04
空室率	5.3%	5.1%	5.0%	4.7%	4.8%	5.2%
想定賃料	21,946円	22,145円	22,138円	22,078円	22,286円	21,955円

港区の2023年04月度の平均空室率は5.2%であり、前月比+0.4%、2年前の同月比で-1.0%となっている。

また2023年04月度の想定賃料は21,955円/坪であり、前月比-1.5%(-331円/坪)、2年前の同月比で-12.3%(-3,057円/坪)となっている。

渋谷区

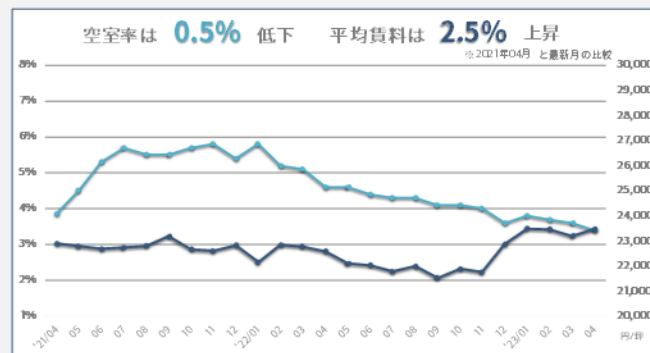


年月	'22/11	'22/12	'23/01	'23/02	'23/03	'23/04
空室率	2.4%	2.4%	2.3%	2.3%	2.5%	3.0%
想定賃料	24,070円	24,664円	25,328円	24,446円	24,123円	24,258円

渋谷区の2023年04月度の平均空室率は3.0%であり、前月比+0.5%、2年前の同月比で-1.5%となっている。

また2023年04月度の想定賃料は24,258円/坪であり、前月比+0.5%(+135円/坪)、2年前の同月比で-8.9%(-2,352円/坪)となっている。

新宿区



年月	'22/11	'22/12	'23/01	'23/02	'23/03	'23/04
空室率	4.0%	3.6%	3.8%	3.7%	3.6%	3.4%
想定賃料	21,763円	22,871円	23,495円	23,474円	23,199円	23,481円

新宿区の2023年04月度の平均空室率は3.4%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-0.5%となっている。

また2023年04月度の想定賃料は23,481円/坪であり、前月比+1.2%(+281円/坪)、2年前の同月比で+2.5%(+574円/坪)となっている。

調査エリア



