

OFFICE MARKET REPORT

2023.08

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

CONTENTS.2

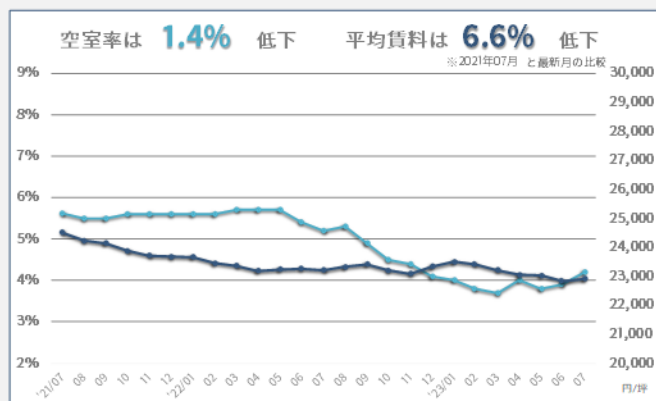
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2021年07月との比較

5区全体

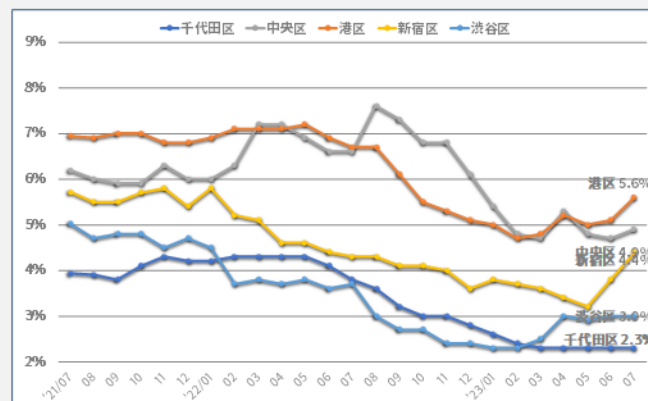


年月	'23/02	'23/03	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07
空室率	3.8%	3.7%	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%
想定賃料	23,411円	23,211円	23,051円	23,028円	22,840円	22,908円

主要5区全体の2023年07月度の平均空室率は4.2%であり、前月比+0.3%、2年前の同月比で-1.4%となっている。

また2023年07月度の想定賃料は22,908円/坪であり、前月比+0.2%(+68円/坪)、2年前の同月比で-6.6%(-1,602円/坪)となっている。

空室率比較

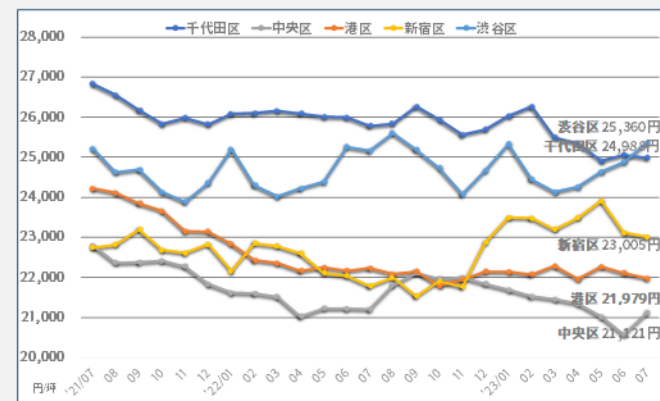


最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
募集面積	4.2%	2.3%	4.9%	5.6%	3.0%	4.4%

2023年07月期の空室率について、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。

2021年07月との比較では、調査した5区のうち全てで低下しており、最も変動の大きい渋谷区では2.0%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	22,908円	24,988円	21,121円	21,979円	25,360円	23,005円

2023年07月期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低下している。

2021年07月との比較では、調査した5区のうち渋谷区、新宿区を除く3区で低下しており、最も変動の大きい港区では9.2%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

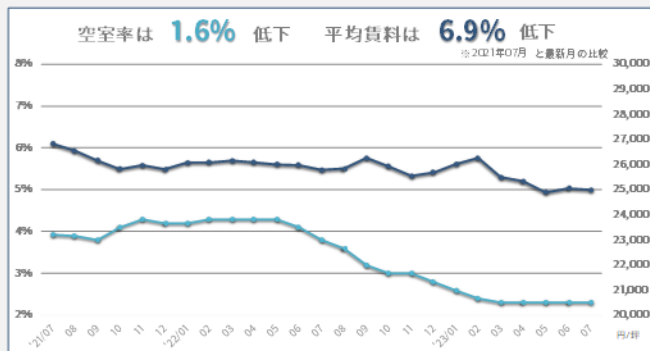
■ データの定義 (contents1,2共通)

- ・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07月との比較

千代田区

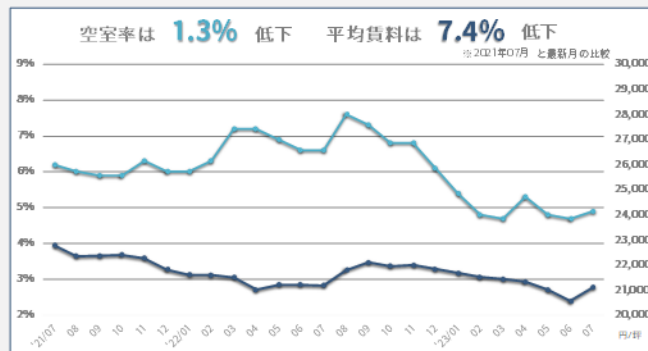


年月	'23/02	'23/03	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07
空室率	2.4%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%
想定賃料	26,259円	25,496円	25,342円	24,902円	25,056円	24,988円

千代田区の2023年07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-1.6%となっている。

また2023年07月度の想定賃料は24,988円/坪であり、前月比-0.3%(-67円/坪)、2年前の同月比で-6.9%(-1,844円/坪)となっている。

中央区

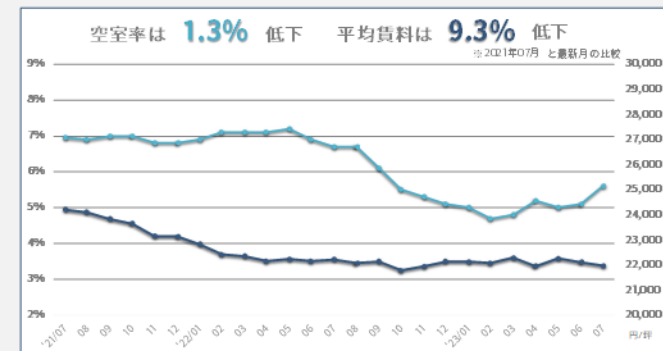


年月	'23/02	'23/03	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07
空室率	4.8%	4.7%	5.3%	4.8%	4.7%	4.9%
想定賃料	21,522円	21,449円	21,340円	21,016円	20,570円	21,121円

中央区の2023年07月度の平均空室率は4.9%であり、前月比+0.2%、2年前の同月比で-1.3%となっている。

また2023年07月度の想定賃料は21,121円/坪であり、前月比+2.6%(+551円/坪)、2年前の同月比で-7.4%(-1,664円/坪)となっている。

港区

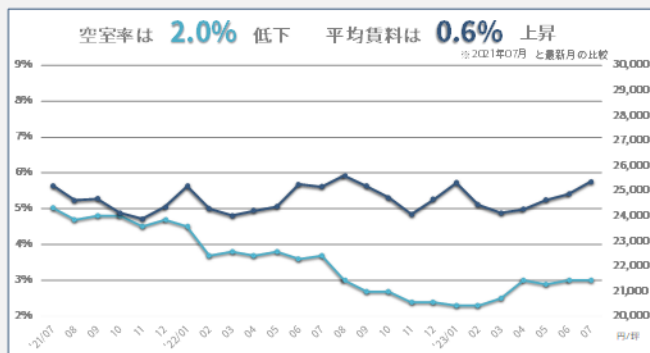


年月	'23/02	'23/03	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07
空室率	4.7%	4.8%	5.2%	5.0%	5.1%	5.6%
想定賃料	22,078円	22,286円	21,955円	22,261円	22,114円	21,979円

港区の2023年07月度の平均空室率は5.6%であり、前月比+0.5%、2年前の同月比で-1.3%となっている。

また2023年07月度の想定賃料は21,979円/坪であり、前月比-0.7%(-135円/坪)、2年前の同月比で-9.3%(-2,236円/坪)となっている。

渋谷区

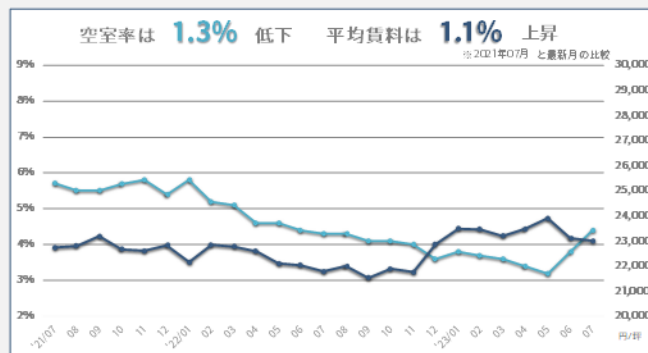


年月	'23/02	'23/03	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07
空室率	2.3%	2.5%	3.0%	2.9%	3.0%	3.0%
想定賃料	24,446円	24,123円	24,258円	24,635円	24,876円	25,360円

渋谷区の2023年07月度の平均空室率は3.0%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-2.0%となっている。

また2023年07月度の想定賃料は25,360円/坪であり、前月比+1.9%(+484円/坪)、2年前の同月比で+0.6%(+152円/坪)となっている。

新宿区



年月	'23/02	'23/03	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07
空室率	3.7%	3.6%	3.4%	3.2%	3.8%	4.4%
想定賃料	23,474円	23,199円	23,481円	23,906円	23,115円	23,005円

新宿区の2023年07月度の平均空室率は4.4%であり、前月比+0.6%、2年前の同月比で-1.3%となっている。

また2023年07月度の想定賃料は23,005円/坪であり、前月比-0.5%(-110円/坪)、2年前の同月比で+1.1%(+260円/坪)となっている。

調査エリア



