

OFFICE MARKET REPORT

2023.11

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

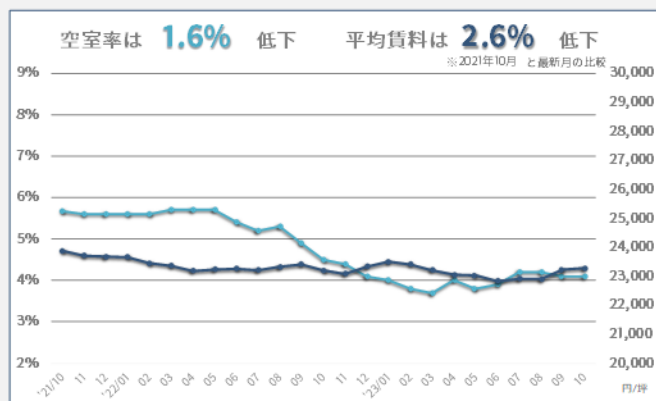
都内主要駅の
募集面積・想定平均賃料推移



都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2021年10月との比較

5区全体

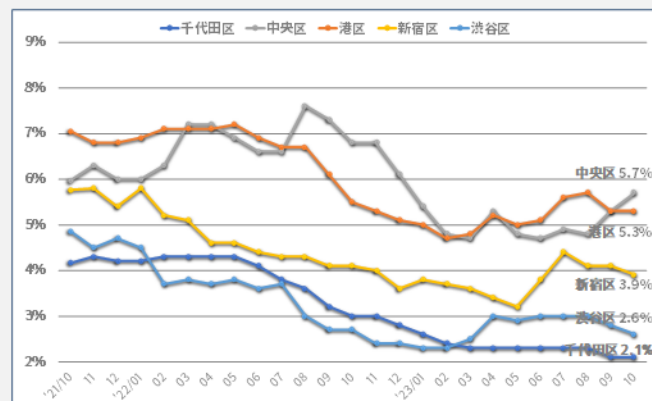


年月	'23/05	06	07	08	09	10
空室率	3.8%	3.9%	4.2%	4.2%	4.1%	4.1%
想定賃料	23,028円	22,840円	22,908円	22,903円	23,224円	23,278円

主要5区全体の2023年10月度の平均空室率は4.1%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10月度の想定賃料は23,278円/坪であり、前月比+0.2%(+53円/坪)、2年前の同月比で-2.6%(-599円/坪)となっている。

空室率比較

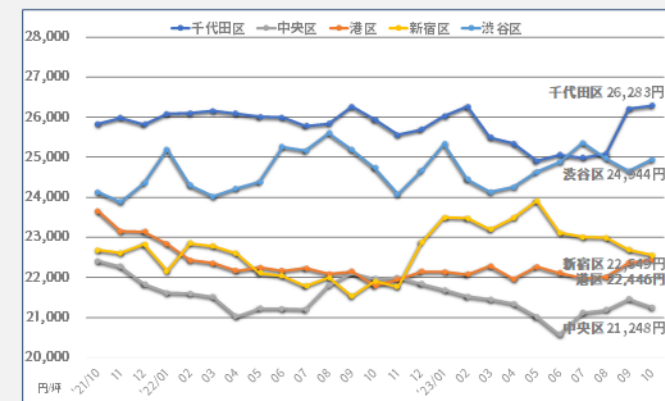


最新月	5区全体	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区
募集面積	4.1%	2.1%	5.7%	5.3%	2.6%	3.9%

2023年10月期の空室率について、調査した5区のうち中央区で上昇し、渋谷区、新宿区で前月と比較して低下している。

2021年10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2.3%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	23,278円	26,283円	21,248円	22,446円	24,944円	22,549円

2023年10月期の賃料水準について、調査した5区のうち中央区、新宿区を除く3区で前月と比較して上昇している。

2021年10月との比較では、調査した5区のうち千代田区、渋谷区を除く3区で低下しており、最も変動の大きい港区では5.1%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

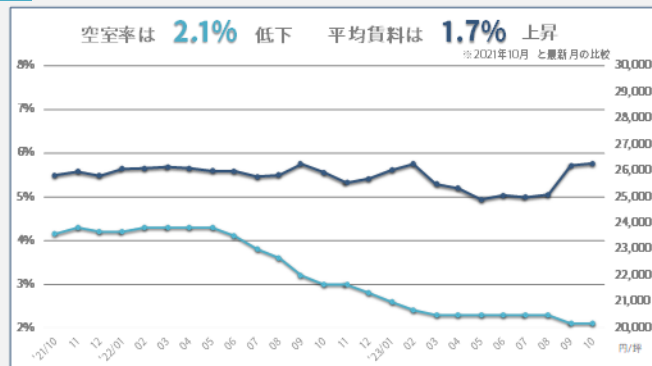
・想定平均賃料は共益費込みの坪単価の表示です

・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10月との比較

千代田区

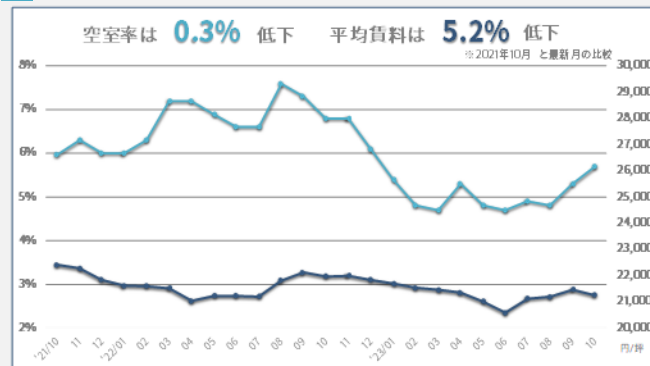


年月	'23/05	06	07	08	09	10
空室率	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.1%	2.1%
想定賃料	24,902円	25,056円	24,988円	25,082円	26,202円	26,283円

千代田区の2023年10月度の平均空室率は2.1%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2023年10月度の想定賃料は26,283円/坪であり、前月比+0.3%(+81円/坪)、2年前の同月比で+1.7%(+458円/坪)となっている。

中央区

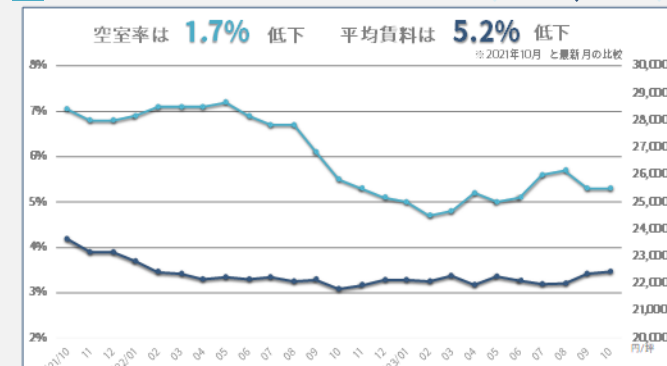


年月	'23/05	06	07	08	09	10
空室率	4.8%	4.7%	4.9%	4.8%	5.3%	5.7%
想定賃料	21,016円	20,570円	21,121円	21,189円	21,464円	21,248円

中央区の2023年10月度の平均空室率は5.7%であり、前月比+0.4%、2年前の同月比で-0.3%となっている。

また2023年10月度の想定賃料は21,248円/坪であり、前月比-1.1%(-216円/坪)、2年前の同月比で-5.2%(-1,158円/坪)となっている。

港区

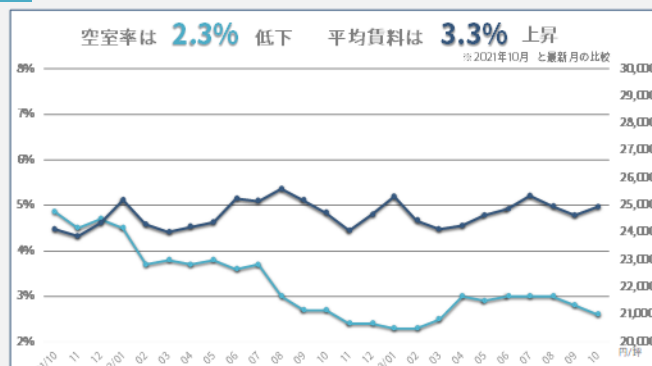


年月	'23/05	06	07	08	09	10
空室率	5.0%	5.1%	5.6%	5.7%	5.3%	5.3%
想定賃料	22,261円	22,114円	21,979円	22,015円	22,368円	22,446円

港区の2023年10月度の平均空室率は5.3%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-1.7%となっている。

また2023年10月度の想定賃料は22,446円/坪であり、前月比+0.3%(+78円/坪)、2年前の同月比で-5.2%(-1,207円/坪)となっている。

渋谷区

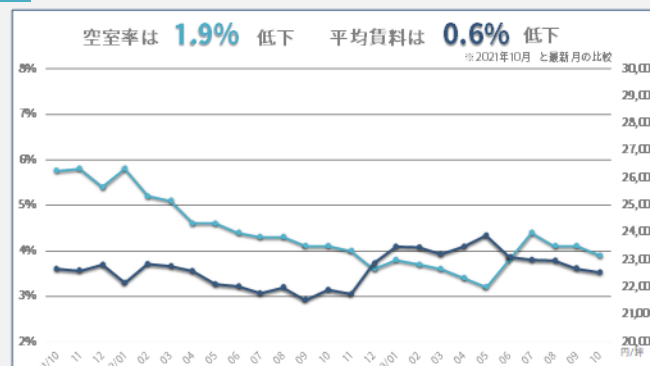


年月	'23/05	06	07	08	09	10
空室率	2.9%	3.0%	3.0%	3.0%	2.8%	2.6%
想定賃料	24,635円	24,876円	25,360円	24,966円	24,648円	24,944円

渋谷区の2023年10月度の平均空室率は2.6%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-2.3%となっている。

また2023年10月度の想定賃料は24,944円/坪であり、前月比+1.2%(+296円/坪)、2年前の同月比で+3.3%(+820円/坪)となっている。

新宿区



年月	'23/05	06	07	08	09	10
空室率	3.2%	3.8%	4.4%	4.1%	4.1%	3.9%
想定賃料	23,906円	23,115円	23,005円	22,985円	22,685円	22,549円

新宿区の2023年10月度の平均空室率は3.9%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-1.9%となっている。

また2023年10月度の想定賃料は22,549円/坪であり、前月比-0.6%(-136円/坪)、2年前の同月比で-0.6%(-128円/坪)となっている。

調査エリア



