

# OFFICE MARKET REPORT

## 2023.10

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

CONTENTS.2

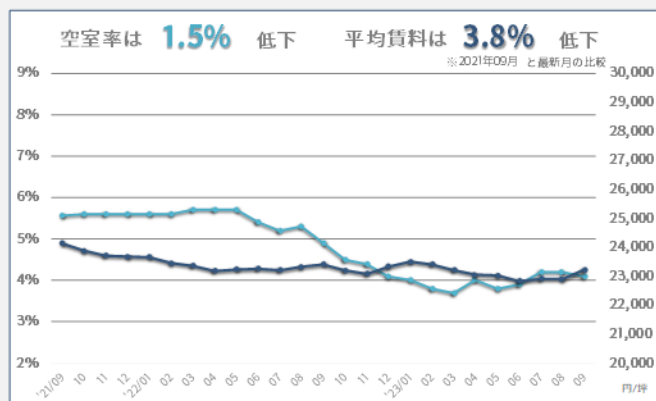
都内主要駅の  
募集面積・想定平均賃料推移



# 都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2021年09月との比較

## 5区全体

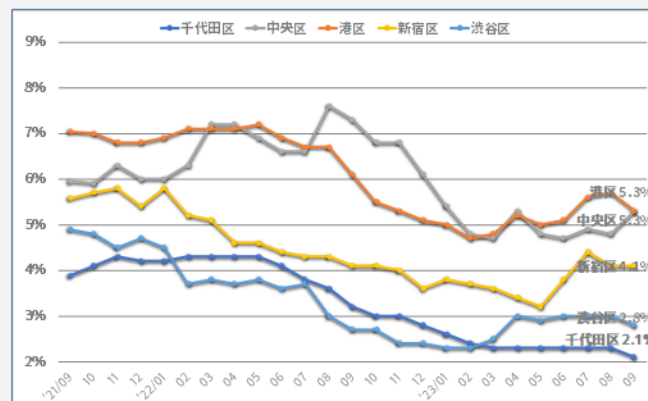


年月	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07	'23/08	'23/09
空室率	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%	4.2%	4.1%
想定賃料	23,051円	23,028円	22,840円	22,908円	22,903円	23,224円

主要5区全体の2023年09月期の平均空室率は4.1%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-1.5%となっている。

また2023年09月期の想定賃料は23,224円/坪であり、前月比+1.4%(+322円/坪)、2年前の同月比で-3.8%(-910円/坪)となっている。

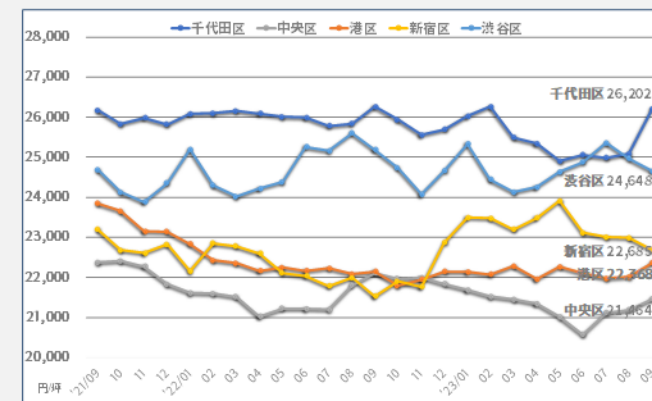
## 空室率比較



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%	5.3%	5.3%	2.8%	4.1%

2023年09月期の空室率について、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低下している。  
 2021年09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2.1%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	23,224円	26,202円	21,464円	22,368円	24,648円	22,685円

2023年09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上昇している。  
 2021年09月との比較では、調査した5区のうち千代田区を除く4区で低下しており、最も変動の大きい港区では6.2%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

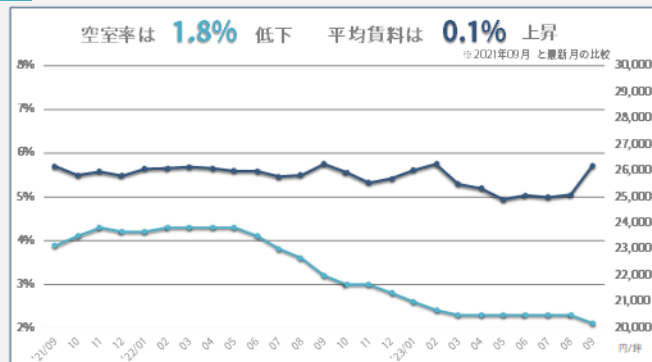
### ■ データの定義 (contents1,2共通)

- ・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09月との比較

## 千代田区

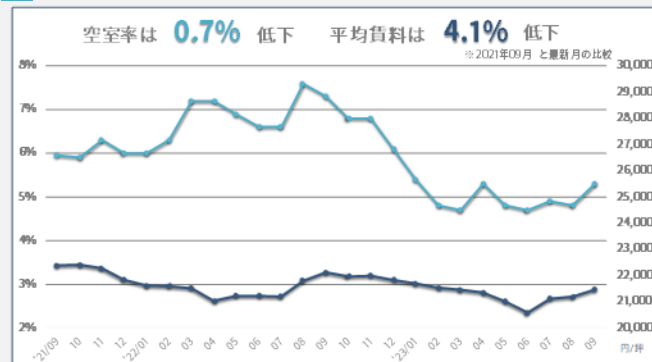


年月	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07	'23/08	'23/09
空室率	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.1%
想定賃料	25,342円	24,902円	25,056円	24,988円	25,082円	26,202円

千代田区の2023年09月度の平均空室率は2.1%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-1.8%となっている。

また2023年09月度の想定賃料は26,202円/坪であり、前月比+4.4%(+1,120円/坪)、2年前の同月比で+0.1%(+29円/坪)となっている。

## 中央区

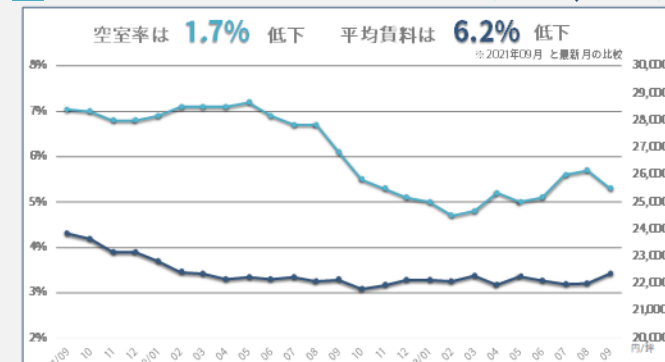


年月	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07	'23/08	'23/09
空室率	5.3%	4.8%	4.7%	4.9%	4.8%	5.3%
想定賃料	21,340円	21,016円	20,570円	21,121円	21,189円	21,464円

中央区の2023年09月度の平均空室率は5.3%であり、前月比+0.5%、2年前の同月比で-0.7%となっている。

また2023年09月度の想定賃料は21,464円/坪であり、前月比+1.2%(+275円/坪)、2年前の同月比で-4.1%(-908円/坪)となっている。

## 港区

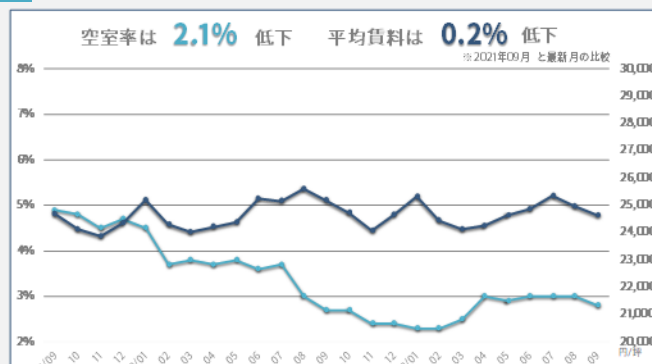


年月	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07	'23/08	'23/09
空室率	5.2%	5.0%	5.1%	5.6%	5.7%	5.3%
想定賃料	21,955円	22,261円	22,114円	21,979円	22,015円	22,368円

港区の2023年09月度の平均空室率は5.3%であり、前月比-0.4%、2年前の同月比で-1.7%となっている。

また2023年09月度の想定賃料は22,368円/坪であり、前月比+1.6%(+353円/坪)、2年前の同月比で-6.2%(-1,474円/坪)となっている。

## 渋谷区

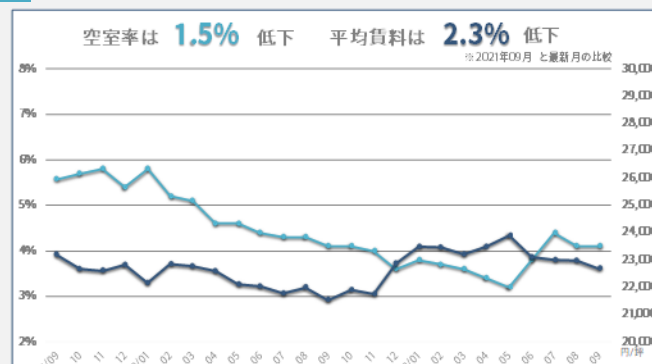


年月	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07	'23/08	'23/09
空室率	3.0%	2.9%	3.0%	3.0%	3.0%	2.8%
想定賃料	24,258円	24,635円	24,876円	25,360円	24,966円	24,648円

渋谷区の2023年09月度の平均空室率は2.8%であり、前月比-0.2%、2年前の同月比で-2.1%となっている。

また2023年09月度の想定賃料は24,648円/坪であり、前月比-1.3%(-318円/坪)、2年前の同月比で-0.2%(-39円/坪)となっている。

## 新宿区



年月	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07	'23/08	'23/09
空室率	3.4%	3.2%	3.8%	4.4%	4.1%	4.1%
想定賃料	23,481円	23,906円	23,115円	23,005円	22,985円	22,685円

新宿区の2023年09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-1.5%となっている。

また2023年09月度の想定賃料は22,685円/坪であり、前月比-1.4%(-300円/坪)、2年前の同月比で-2.3%(-510円/坪)となっている。

## 調査エリア



