

# OFFICE MARKET REPORT

## 2024.05

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

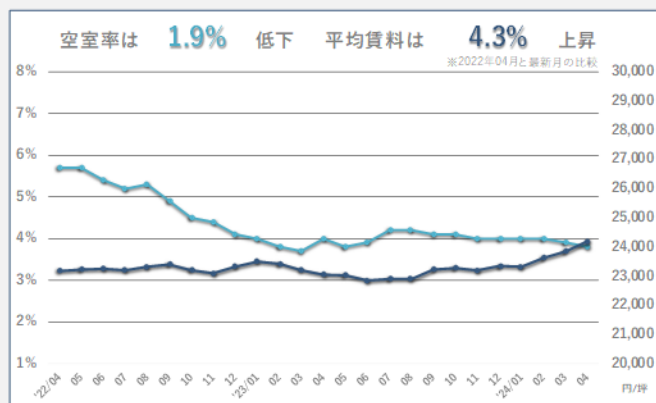
都内主要駅の  
募集面積・想定平均賃料推移



# 都内主要5区の空室率・想定賃料推移

※グラフ上の%は2022年04月との比較

## 5区全体

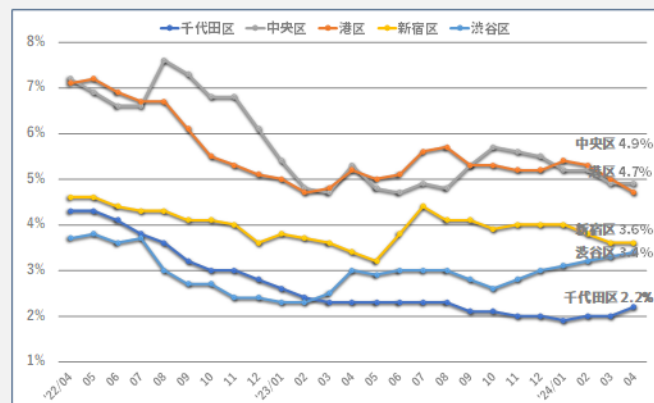


年月	'23/11	12	'24/01	02	03	04
空室率	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%
想定賃料	23,188円	23,345円	23,319円	23,632円	23,851円	24,189円

主要5区全体の2024年04月度の平均空室率は3.8%であり、前月比-0.1%、2年前の同月比で-1.9%となっている。

また2024年04月度の想定賃料は24,189円/坪であり、前月比+1.4%(+339円/坪)、2年前の同月比で+4.3%(+1,004円/坪)となっている。

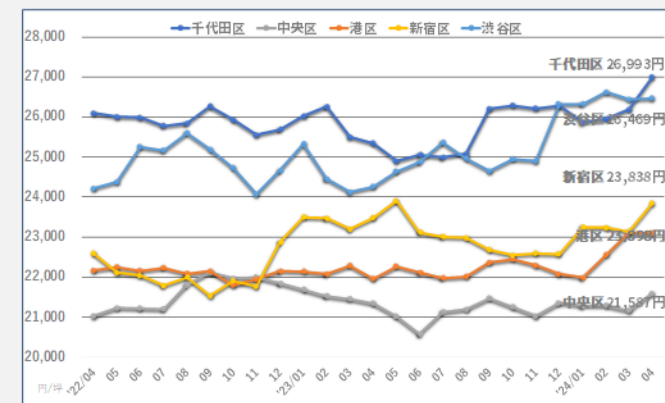
## 空室率比較



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	3.8%	2.2%	4.9%	4.7%	3.4%	3.6%

2024年04月期の空室率について、調査した5区のうち、港区は低下、千代田区、渋谷区は前月と比較しては上昇している。  
 2022年04月との比較では、調査した5区のうち全てのエリアで低下しており、最も変動の大きい港区では2.4%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	24,189円	26,993円	21,587円	23,098円	26,469円	23,838円

2024年04月期の賃料水準について、調査した5区のうち港区を除く4区で前月と比較して上昇している。  
 2022年04月との比較では、調査した5区のうち全てのエリアで上昇しており、最も変動の大きい渋谷区では9.3%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

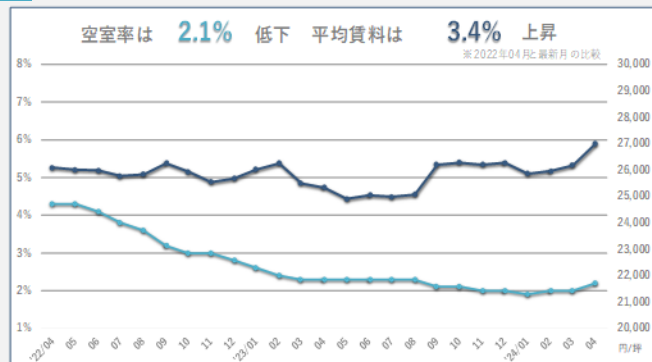
### ■ データの定義( contents1,2共通)

- ・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2022年04月との比較

## 千代田区

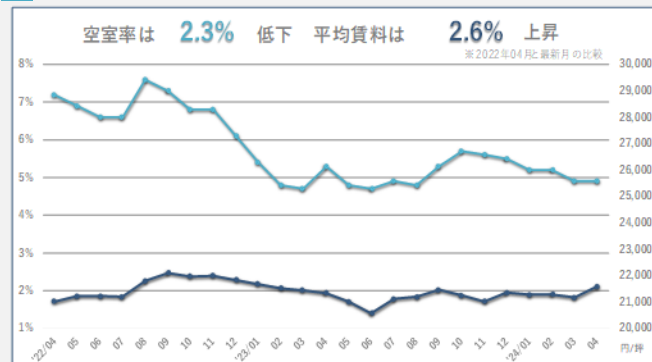


年月	'23/11	12	'24/01	02	03	04
空室率	2.0%	2.0%	1.9%	2.0%	2.0%	2.2%
想定賃料	26,215円	26,280円	25,864円	25,952円	26,183円	26,993円

千代田区の2024年04月度の平均空室率は2.2%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2024年04月度の想定賃料は26,993円/坪であり、前月比+3.0%(+810円/坪)、2年前の同月比で+3.4%(+901円/坪)となっている。

## 中央区

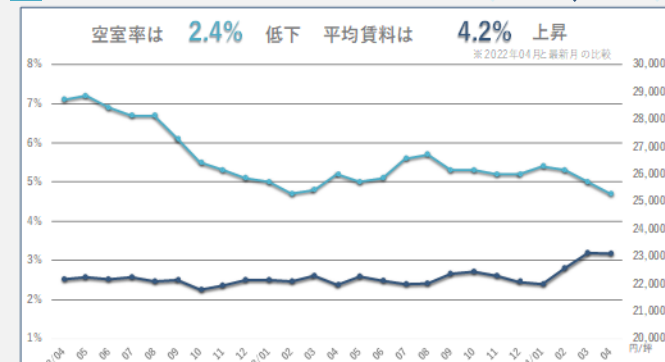


年月	'23/11	12	'24/01	02	03	04
空室率	5.6%	5.5%	5.2%	5.2%	4.9%	4.9%
想定賃料	21,023円	21,352円	21,278円	21,290円	21,163円	21,587円

中央区の2024年04月度の平均空室率は4.9%であり、前月比±0%、2年前の同月比で-2.3%となっている。

また2024年04月度の想定賃料は21,587円/坪であり、前月比+2.0%(+424円/坪)、2年前の同月比で+2.6%(+562円/坪)となっている。

## 港区

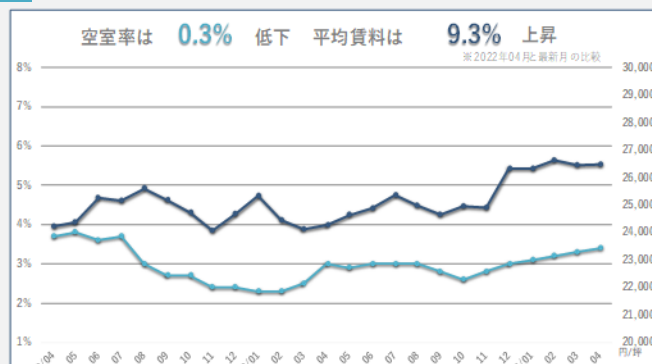


年月	'23/11	12	'24/01	02	03	04
空室率	5.2%	5.2%	5.4%	5.3%	5.0%	4.7%
想定賃料	22,288円	22,074円	21,986円	22,559円	23,120円	23,098円

港区の2024年04月度の平均空室率は4.7%であり、前月比-0.3%、2年前の同月比で-2.4%となっている。

また2024年04月度の想定賃料は23,098円/坪であり、前月比-0.1%(-21円/坪)、2年前の同月比で+4.2%(+934円/坪)となっている。

## 渋谷区

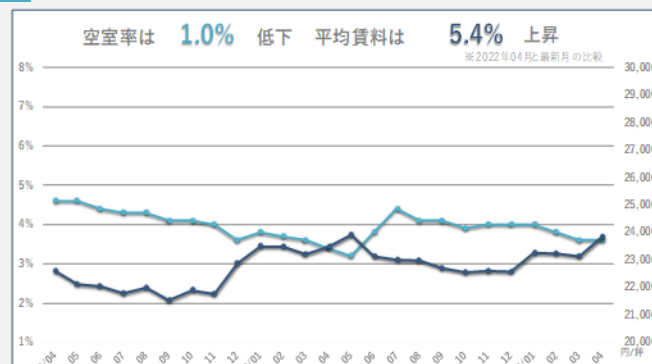


年月	'23/11	12	'24/01	02	03	04
空室率	2.8%	3.0%	3.1%	3.2%	3.3%	3.4%
想定賃料	24,902円	26,319円	26,317円	26,618円	26,437円	26,469円

渋谷区の2024年04月度の平均空室率は3.4%であり、前月比+0.1%、2年前の同月比で-0.3%となっている。

また2024年04月度の想定賃料は26,469円/坪であり、前月比+0.1%(+31円/坪)、2年前の同月比で+9.3%(+2,253円/坪)となっている。

## 新宿区



年月	'23/11	12	'24/01	02	03	04
空室率	4.0%	4.0%	4.0%	3.8%	3.6%	3.6%
想定賃料	22,593円	22,577円	23,247円	23,237円	23,130円	23,838円

新宿区の2024年04月度の平均空室率は3.6%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2024年04月度の想定賃料は23,838円/坪であり、前月比+3.0%(+707円/坪)、2年前の同月比で+5.4%(+1,243円/坪)となっている。

## 調査エリア



