

三菱地所リアルエステートサービス 大型オフィスビルマーケット調査
<2024年3月末>東京主要7区 大型オフィスビル空室率・平均募集賃料の動向
 平均空室率 5.73%(前月比-0.27%)、平均募集賃料 27,649 円/坪(前月比 -111 円/坪)
 ~7 区の空室率は 2021 年 4 月ぶりの 5%台に、募集賃料は中央区・新宿区・品川区で下落~

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：湯浅哲生）は、2024 年 3 月末時点の東京主要 7 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区）の大規模オフィスビル※1 の空室率・平均募集賃料調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

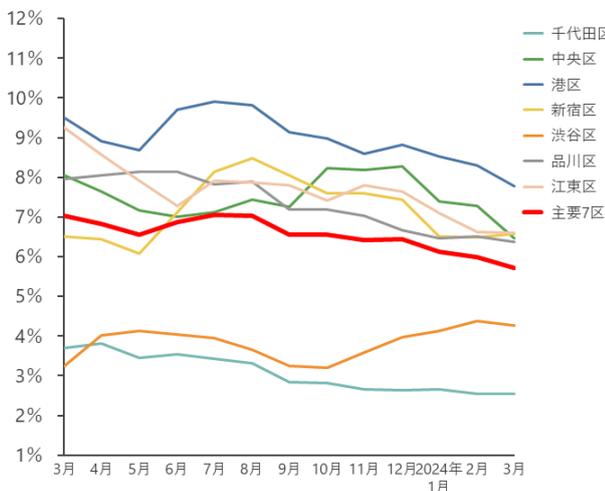
※1：大規模オフィスビル＝延床面積 3,000 坪以上の賃貸オフィスビル

【2024 年 3 月末時点の主要 7 区空室率・平均募集賃料の動向】

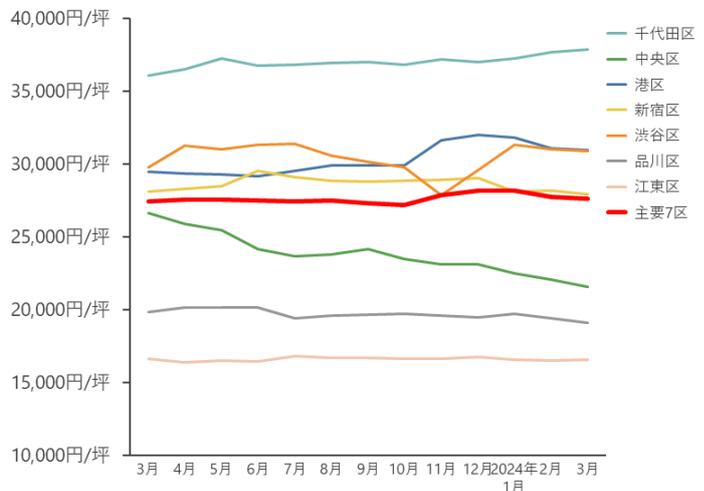
主要 7 区の空室率について、中央区・港区で回復、千代田区・新宿区・渋谷区・品川区・江東区で横這いとなった。主要 7 区の空室率は回復傾向となっており、今月は 5.73%と 2021 年 4 月ぶりの 5%台となった。京橋エリアの大型物件における 1,000 坪超の募集終了や、晴海エリアにおける複数物件の募集終了が影響し、中央区の空室率が回復した。

平均募集賃料は、中央区・新宿区・品川区で下落、千代田区・港区・渋谷区・江東区は横這いとなった。中央区・新宿区・品川区における平均募集賃料の下落は、募集賃料の高い物件の募集終了が影響している他、中央区の晴海エリアや品川区の品川シーサイドエリア等、引き合いが弱いエリアにおいて、募集賃料が 1 万円台/坪まで下がっている大型物件が多数あり、区の平均募集賃料を押し下げている。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



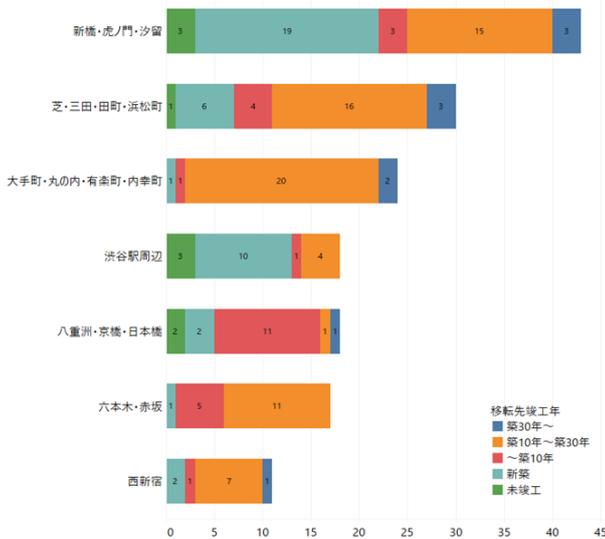
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

【オフィス移転の傾向—移転先エリアの動向】

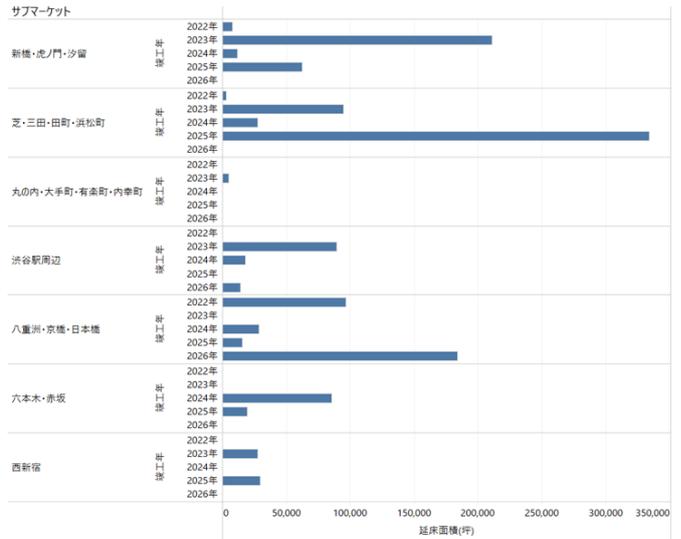
2023 年度（日経不動産マーケット情報記事公開ベース）の移転先エリアを見ると、「新橋・虎ノ門・汐留」が最も多く、「芝・三田・田町・浜松町」、「大手町・丸の内・有楽町・内幸町」が続いた。移転先サブマーケットごとの移転先物件の築年数の内訳を見ると、「新橋・虎ノ門・汐留」、「渋谷駅周辺」、「八重洲・京橋・日本橋」では、2022 年～2023 年において新規供給が多かったこともあり、新築～築 10 年未満の物件への移転が目立った。一方、「大手町・丸の内・有楽町・内幸町」においては築 10 年未満への物件の移転は 2 件に留まり、築 10 年以上の物件への移転が約 91%を占め、今後も新規供給は限定的であることから、この傾向は継続するものと思われる。「芝・三田・田町・浜松町」は、「渋谷駅周辺」と同程度の新規供給はあるものの、物件の選択肢が多いこともあり、築 10 年未満の物件への移転は約 36%に留まった。

人を、想う力。街を、想う力。

【移転先サブマーケットと築年数】



【サブマーケットごとの供給面積予測】



※出典：日経不動産マーケット情報より当社集計
当社データより集計

<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/74?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202404

■集計対象

【調査対象ビル】

- ・997 棟 2024 年 3 月末時点
- ・調査対象ビルは当社社内データに登録されているビル、且つ、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区に調査時点で竣工している延床 3,000 坪以上のテナントビルを対象としております。
- ※但し、通常のオフィス賃貸市場において特別な事情があると判断されるビルについては、その対象から除外しております。

【空室率】

- ・空室率の計算は、対象建物における募集面積を貸付有効面積で除しています。
- ・募集面積は、調査対象月末日時点で募集している区画を対象としております。
- ・貸付有効面積は原則貸主公開の情報及び当社調査による実数に基づいております。
- ※但し、貸付有効面積が不明である場合には、レントラブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積 1 万㎡以上の場合には 50%、1 万㎡未満は 60% と設定し、集計しております。（2023 年 3 月以前は、貸付有効面積が不明である場合には、同規模建物における実数値から求められたレントラブル比率を適用し集計を実施）

【平均募集賃料】

- ・募集賃料の計算は、該当月末日時点で募集している区画の条件を加重平均しております。
- ・調査対象ビルにより共益費方式の採用・不採用に差があることから、平均募集賃料は共益費を含むものと致します(消費税等除く)。

【留意事項】

- ・本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

■三菱地所リアルエステートサービス株式会社について

総合不動産業を営む三菱地所のグループ会社として、不動産売買の仲介・コンサルティング事業、ビル・住宅の賃貸事業、及びパーキング経営支援等を行っております。長年培ったノウハウと実績、また、三菱地所グループのネットワークをいかし、皆様の多様なご要望にお応えしております。

社名 : 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

本社所在地 : 東京都千代田区大手町 1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 11 階

代表取締役 : 湯浅 哲生

事業内容 : 不動産の売買・仲介及び鑑定、不動産の管理、貸借及び売買の受託等

設立 : 1972 年 12 月 20 日

賃貸オフィス検索サイト :

https://office.mecyes.co.jp/?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202404

<本件に関するお問い合わせ先>

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当 : 総務部広報室 田中・後藤 TEL : 03-3510-3110

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 三菱地所リアルエステートサービス