

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

**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6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 5.43%(前月比-0.32pt)、平均募集賃料 27,826 円/坪(前月比-69 円/坪)  
 ~7 区の空室率は回復傾向、新宿区で大型フロアの空室解消、募集賃料は、渋谷区前月比で 1,569 円/坪上昇~

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6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。

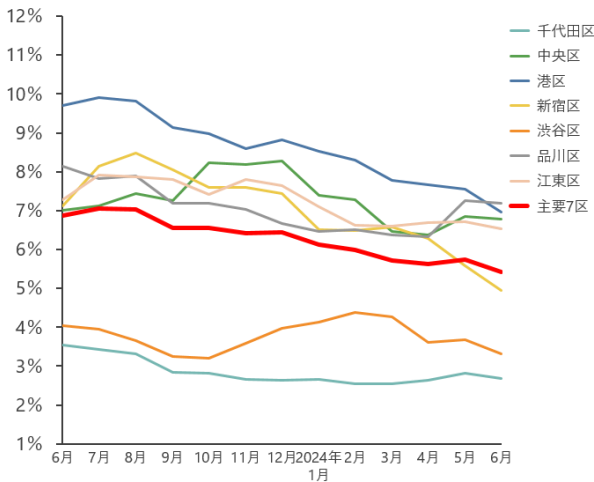
※1：大規模オフィスビル＝延床面積 3,000 坪以上の賃貸オフィスビル

**【2024年6月末時点の主要7区空室率・平均募集賃料の動向】**

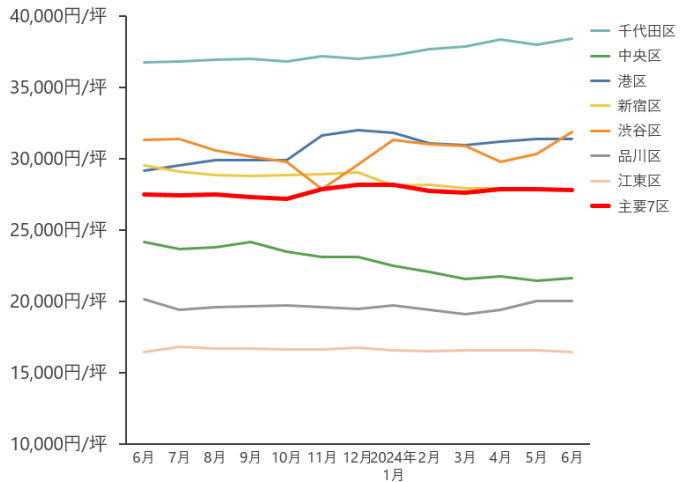
主要7区の空室率について、港区・新宿区・渋谷区で回復、千代田区・中央区・品川区・江東区で横這いとなった。主要7区の空室率は、回復傾向となっている。今月は、港区・新宿区において前月比で 0.5pt 以上回復しており、港区では複数の物件で空室が解消された影響が大きく、新宿区では、1,000 坪以上の大型フロアの空室が解消された影響が大きい。

平均募集賃料は、千代田区・渋谷区で回復、中央区・港区・新宿区・品川区・江東区は横這いとなった。渋谷区の平均募集賃料は、前月比で 1,569 円/坪上昇しているが、20,000 円/坪台の物件の募集が終了し、40,000 円/坪～50,000 円/坪程度の高額物件の募集が開始された影響が大きい。

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—オフィス移転ニーズと移転理由】**

本年6月に当社にて実施した「企業の不動産ニーズに関するアンケート」によると、直近1年以内にオフィス移転を行った、または現在検討中の企業は全体の 29.4%と前回から 5.0pt 上昇した。22-Q3 以降、若干の変動はあるものの、オフィス移転検討・実施企業の割合はほぼ横ばいに推移している。

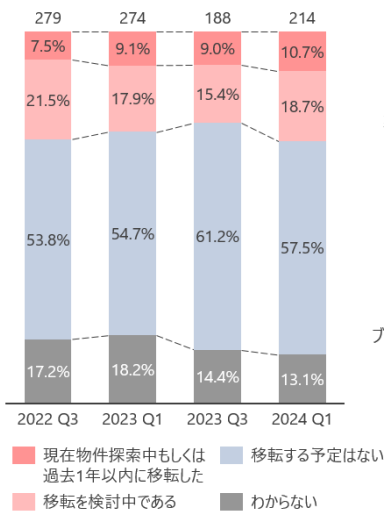
また、オフィス移転検討・実施の理由については、引き続き「人員増・事業拡大」が最も多く、「オフィス環境改善」が続く結果となった。前回に引き続き「改善/強化」に関する項目の占める割合が高いものの、「業務効率化・生産性向上」(+2.3pt)、「集約・統合」(+5.0pt)の割合が上昇したことで、「効率化/削減」に関する項目が占める割合が上昇傾向にある。

人を、想う力。街を、想う力。

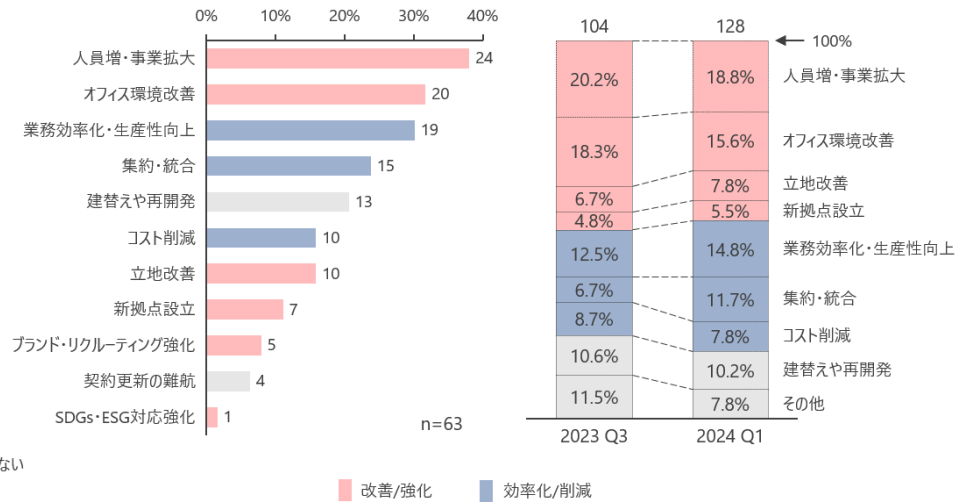
**三菱地所グループ**

**三菱地所リアルエステートサービス**

オフィス移転検討・実施の有無



オフィス移転検討・実施の理由（複数選択可）



<詳細レポートはこちら>

[https://office.mecyes.co.jp/market/detail/77?utm\\_source=birurelease&utm\\_medium=pr&utm\\_campaign=202407](https://office.mecyes.co.jp/market/detail/77?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202407)

## ■集計対象

### 【調査対象ビル】

- ・988 棟 2024 年 6 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、目つ、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。
- ・本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴殿以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

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=202407](https://office.mecyes.co.jp/?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202407)

### <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 武田・田中 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