

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4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 5.63%(前月比-0.09%)、平均募集賃料 27,864 円/坪(前月比 +215 円/坪)
 ~7区の空室率は引き続き回復傾向、募集賃料も空室率ほどの顕著な回復は見られないが、緩やかな回復傾向~

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4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。

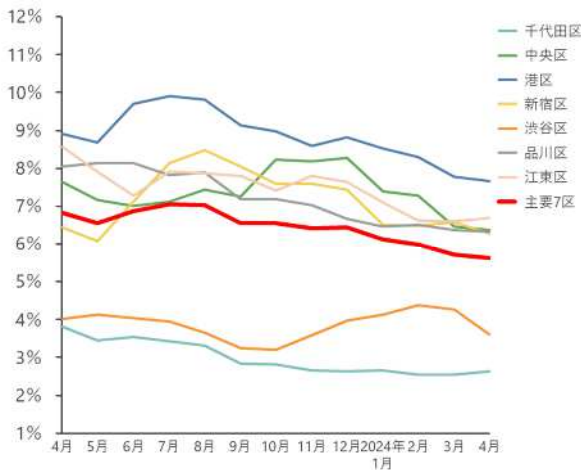
※1:大規模オフィスビル=延床面積3,000坪以上の賃貸オフィスビル

【2024年4月末時点の主要7区空室率・平均募集賃料の動向】

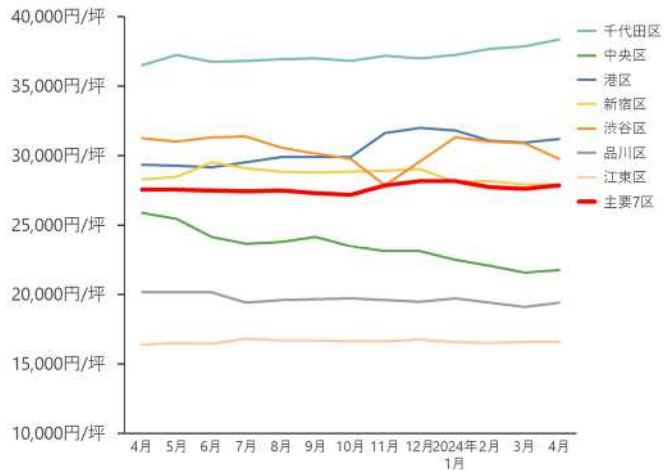
主要7区の空室率について、新宿区・渋谷区で回復、千代田区・中央区・港区・品川区・江東区で横這いとなった。主要7区の空室率は、引き続き回復傾向となっている。渋谷区では、渋谷駅周辺エリアにおいて大型フロアの成約があった他、代々木エリアや笹塚エリアにおいてもまとまった規模のフロアの成約が複数見られた。

平均募集賃料は、千代田区・港区・品川区で回復、渋谷区で下落、中央区・新宿区・江東区は横這いとなった。主要7区の平均募集賃料は、空室率ほどの顕著な回復は見られないが、緩やかな回復傾向となっている。千代田区の平均募集賃料は丸の内・大手町エリアにおける高額物件のまとまった規模での募集開始の影響もあり、前年同月比で+1,844円/坪となった。渋谷区の平均募集賃料は下落しているが、渋谷駅周辺エリアの50,000円/坪超の物件の募集終了の影響が大きい。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



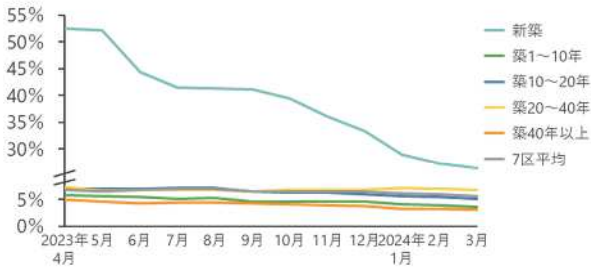
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

【オフィス移転の傾向—築年数別 主要7区の空室率・平均募集賃料推移】

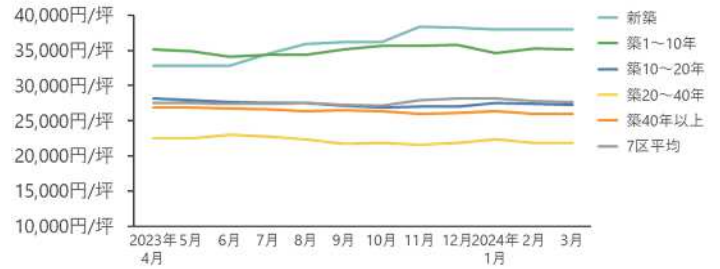
2023年度の主要7区空室率推移を築年数別で見ると、新築物件の空室率が突出して高い状況となっているものの、全ての築年数レンジにおいて空室率は回復傾向となっている。また、平均募集賃料推移を築年数別に見ると、新築物件の平均募集賃料は上昇傾向となっているものの、その他の築年数レンジは概ね横這い傾向となっている。築年数が経過しているほど、平均募集賃料が安い傾向にあるが、「築40年以上」の平均募集賃料は「築20~40年」の平均募集賃料を上回っている。「築40年以上」の物件については約65%がリニューアルを実施しており、それにより「築20~40年」の物件を上回り、築10~20年の物件との競争が可能な商品力を確保しているものと推察される。

人を、想う力。街を、想う力。

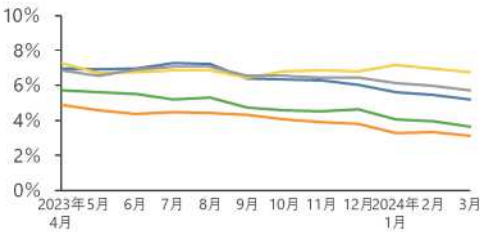
築年数別 主要7区空室率推移



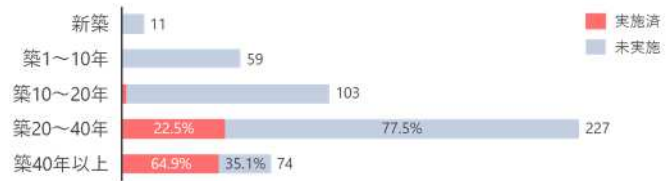
築年数別 主要7区平均募集賃料推移



築年数別 主要7区空室率推移（新築除く）



築年数別 リニューアル実施有無 ※3月末時点平均募集賃料算出対象物件より作成



※新築：2023年4月～2024年3月竣工物件。竣工日より調査対象として算入。
 ※出典：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/75?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202405

■ 集計対象

【調査対象ビル】

- ・997棟 2024年4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=202405


<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