

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8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 5.30%(前月比+0.07pt)、平均募集賃料 28,572 円/坪(前月比+306 円/坪)
 ～空室率は港区・新宿区で上昇、平均募集賃料は中央区・品川区・江東区で回復遅れの傾向～

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8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。

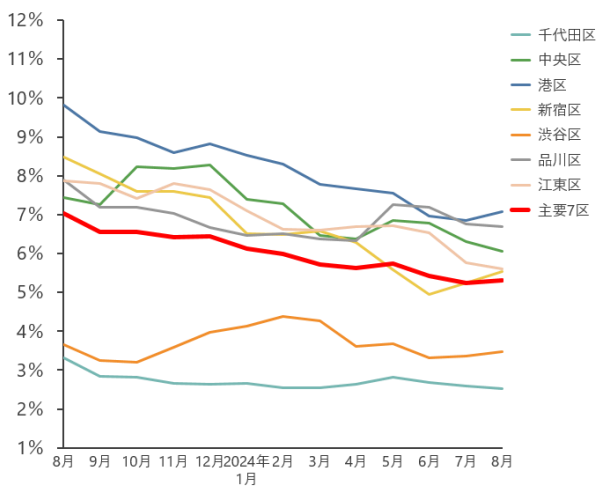
※1：大規模オフィスビル＝延床面積 3,000 坪以上の賃貸オフィスビル

【2024年8月末時点の主要7区空室率・平均募集賃料の動向】

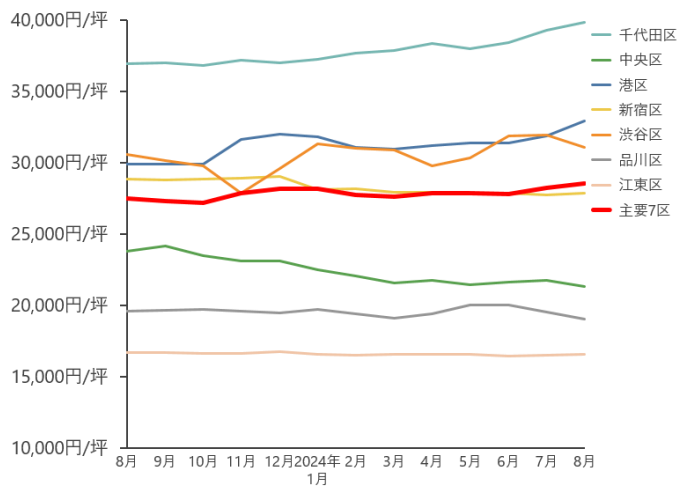
主要7区の空室率について、中央区で回復、港区・新宿区で上昇、千代田区・渋谷区・品川区・江東区で横ばいとなった。港区では、三田エリアにおいて大型の空室消化があったものの、赤坂エリアにおいて大型物件が竣工したため、空室率が前月比で 0.24pt 上昇し、7.08%となった。

平均募集賃料は、千代田区・港区で上昇、中央区・渋谷区・品川区で下落、新宿区・江東区は横ばいとなった。港区においては、前述した新築物件の影響で、前月比で 1,032 円/坪上昇した。中央区・品川区・江東区では、築浅物件や交通利便性の高い物件など、比較的募集賃料が高い物件においてリーシングが順調に進んでいる一方、湾岸エリアを中心に、平均募集賃料 1 万円台/坪の物件がマーケットに残っていることで、平均募集賃料の回復が遅れているものと思われる。

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。

人を、想う力。街を、想う力。

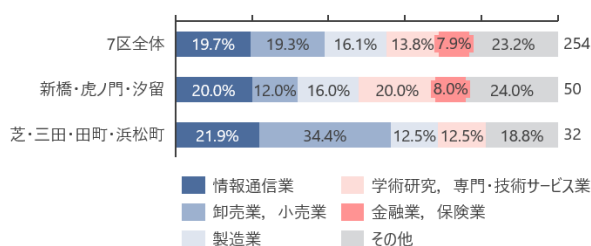
三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

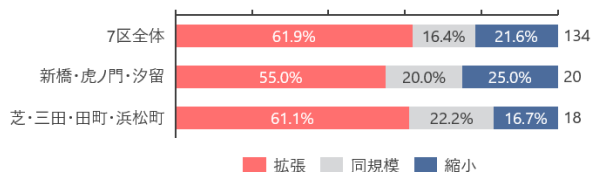
【オフィス移転の傾向—港区のサブマーケットエリア動向】

2023年7月～2024年7月（日経不動産マーケット情報記事公開ベース）における都心7区の移転件数は、254件となっており、エリア別に見ると「新橋・虎ノ門・汐留エリア」（50件）が最も多く、次いで「芝・三田・田町・浜松町エリア」（32件）が多かった。移転実施企業の業種内訳を見ると、「新橋・虎ノ門・汐留エリア」については、都心7区の傾向と大きな差は見受けられなかったが、「芝・三田・田町・浜松町エリア」については、「卸売業・小売業」が全体の34.4%を占め、エリアの特色が窺える結果となった。オフィス移転時の面積動向については、両エリアとも「拡張移転」が過半数を占めているが、「新橋・虎ノ門・汐留エリア」については、平均募集賃料が高いこともあってか、都心7区全体と比較し「縮小移転」の割合が僅かに高かった。両エリアの空室率は、物件の竣工に伴い、一時10%を超えたが、移転先としての需要の高さやオフィス面積の拡張トレンドが影響し、空室率は回復傾向となっている。

【移転先エリア別 移転実施企業の業種】

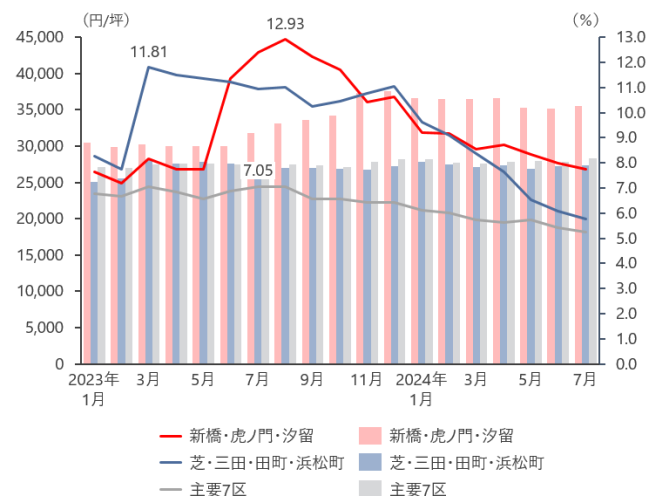


【移転先エリア別 オフィス移転面積動向】 ※「不明」除く



※出典：日経不動産マーケット情報より当社集計

【新橋・虎ノ門・汐留、芝・三田・田町・浜松町 空室率・平均募集賃料推移】



※出典：当社データベースより作成

<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/111?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202409

■集計対象

【調査対象ビル】

- ・981棟 2024年8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）。

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

【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。

■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=202409

＜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**