

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5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 5.75%(前月比+0.11%)、平均募集賃料 27,894 円/坪(前月比 +30 円/坪)
 ~7 区の空室率は中央区・品川区で上昇、募集賃料は、渋谷区・品川区で回復、千代田区・中央区で下落~

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5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。

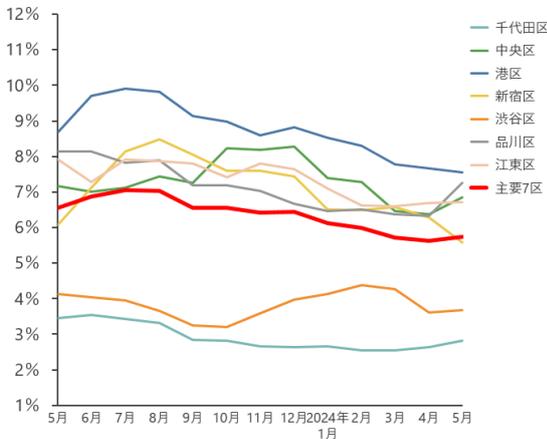
※1：大規模オフィスビル=延床面積3,000坪以上の賃貸オフィスビル

【2024年5月末時点の主要7区空室率・平均募集賃料の動向】

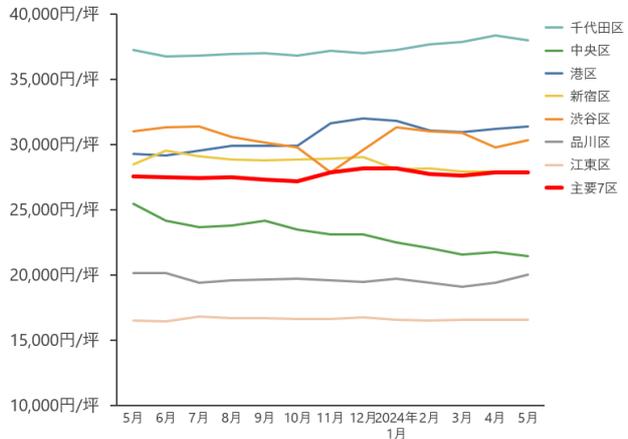
主要7区の空室率について、新宿区で回復、中央区・品川区で上昇、千代田区・港区・渋谷区・江東区で横這いとなった。主要7区の空室率は、回復傾向となっているが、直近では僅かに上昇した。新宿区では、主に西新宿エリアにて空室が消化されたことで空室率が回復した。また、品川区では、前月比で+0.91pt 上昇しているが、天王洲・品川シーサイドエリアにおいて、5,000坪弱の空室が出ており、その影響が大きい。

平均募集賃料は、渋谷区・品川区で回復、千代田区・中央区で下落、港区・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、大幅な回復は見られないものの、前月に引き続き回復した。品川区の平均募集賃料は、2023年6月ぶりに20,000円/坪台となった。

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—サブマーケットエリアの空室率・平均募集賃料変化】

主要13サブマーケットエリアの空室率について、前年同月比を見ると9エリアにおいて回復している。最も回復したエリアは「銀座」であり、前年同月比で-4.98pt。最も上昇したエリアは「新橋・虎ノ門・汐留」であり、前年同月比で+0.95ptとなった。

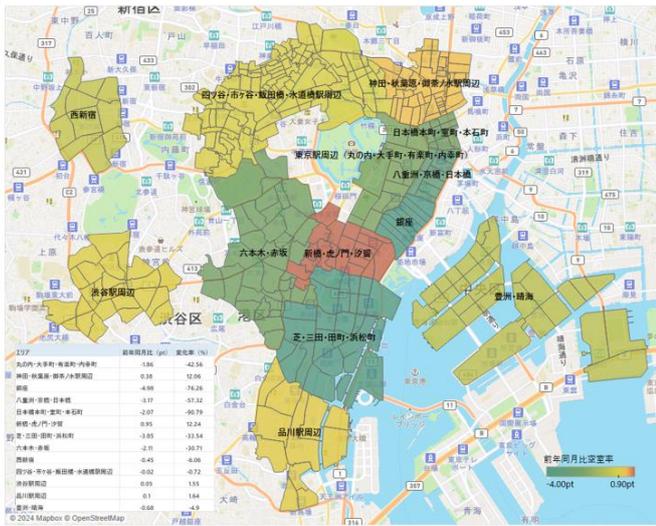
平均募集賃料は7エリアにおいて下落しており、最も下落した「日本橋本町・室町・本石町」では、前年同月比で-4,369円/坪となった。前年同月比で最も平均募集賃料が上昇したエリアは「新橋・虎ノ門・汐留」であり、+6,587円/坪と大幅に上昇した。当該エリアは、2023年の新規供給が多かったことから、募集賃料が高い物件が市場に出たことで、空室率と平均募集賃料が共に上昇したと推察される。「大手町・丸の内・有楽町」、「銀座」、「四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺」では、空室率、平均募集賃料共に回復しており、マーケットが比較的堅調であることが窺える。

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

空室率の前年同月比



平均募集賃料の前年同月比



※出典：4月末時点の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/76?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202406

■集計対象

【調査対象ビル】

- ・995棟 2024年5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、レンタル比率（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タ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=202406

<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