

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
2023年8月末時点東京主要7区大型オフィスビル空室率・平均募集賃料の動向
～空室率は7.04%(前月比-0.01%)、平均募集賃料27,483円/坪(前月比+42円/坪)に推移～

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、2023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。

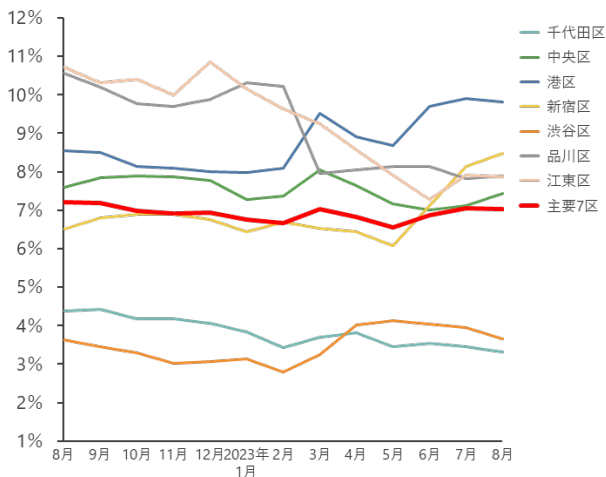
※1:大規模オフィスビル=延床面積3,000坪以上の賃貸オフィスビル

【2023年8月末時点の調査結果】

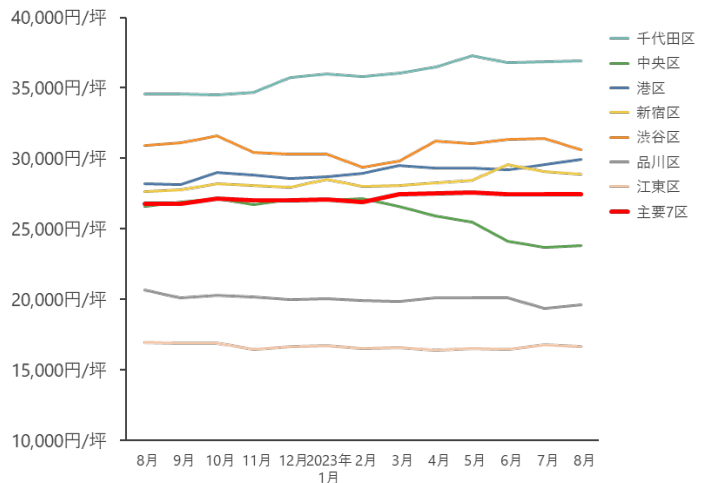
主要7区の空室率について、今月は中央区・新宿区で上昇、千代田区・渋谷区で低下、港区・品川区・江東区ではほぼ横ばいとなった。前月比では中央区と新宿区において最も変化があったが、+0.33%と小幅な変動であり、主要7区全体としても前月比-0.01%とほぼ横ばいの結果となった。

平均募集賃料は、港区・品川区で上昇、新宿区・渋谷区で下落、千代田区・中央区・江東区では横ばいとなった。直近1年間で見ると、千代田区の平均募集賃料は緩やかに上昇し、中央区の平均募集賃料は下落傾向にあるが、主要7区全体の平均募集賃料はほぼ横ばいとなっている。

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。

【オフィス移転時の動向(移転先物件の築年数と各エリアの物件築年数内訳)】

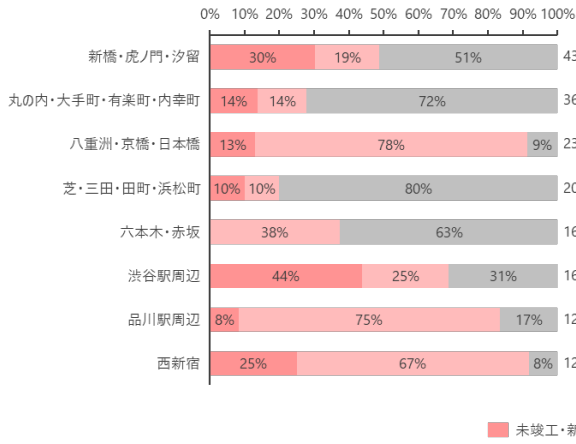
企業の事務所移転先について直近1年間(記事公開ベース)で調べたところ、新橋・虎ノ門・汐留エリアへの移転が最も多く、次いで丸の内・大手町・有楽町・内幸町エリアが多かった。

移転先のオフィスビルの築年数について分析したところ、「未竣工・新築」ビルへ移転する割合は渋谷駅周辺エリアへの移転において44%と高く、同エリアは再開発が進んでいることから、エリア内に「未竣工・新築」ビルが多いことなども影響していると思われる。

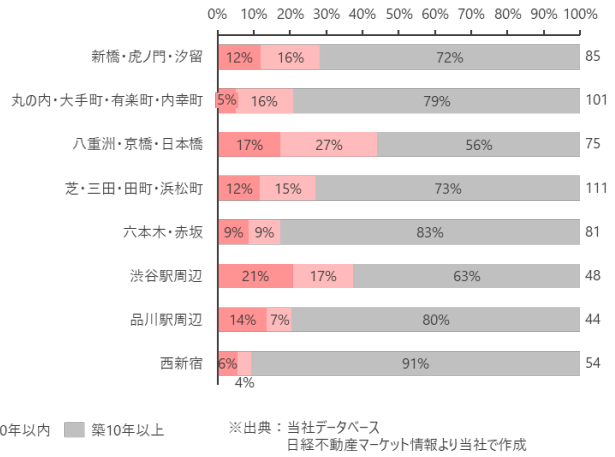
他方、西新宿エリア、品川駅周辺エリアへの移転では、「未竣工・新築」、「築10年以内」ビルへの移転の割合が高かったものの、当該エリアにおいては「未竣工・新築」、「築10年以内」ビルの割合は低く、一部の比較的新しいビルに移転が集中していると推察される。

人を、想う力。街を、想う力。

【移転先物件の築年数】 ※日経不動産マーケット情報記事公開時点での築年数で集計
不明除く



【エリア別築年数内訳】 ※8月末時点の当社物件データを基に集計
不明除く



<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/66?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202309

■集計対象

【調査対象ビル】

- ・899 棟 2023 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。
- ・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=202309

<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・永井 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