

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10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
～中央区で空室率が大きく上昇、募集賃料も下落、一方新宿区では空室率が回復、募集賃料も上昇～

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、2023年10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。

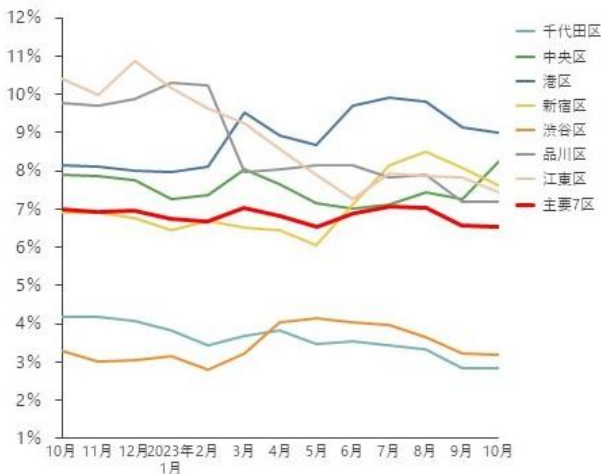
※1：大規模オフィスビル＝延床面積3,000坪以上の賃貸オフィスビル

【2023年10月末時点の調査結果】

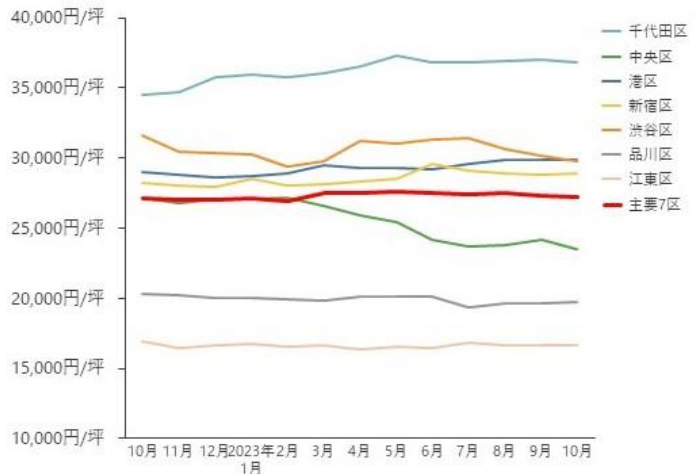
主要7区の空室率について、中央区で上昇、港区・新宿区・江東区で回復、千代田区・渋谷区・品川区は横ばいとなった。中央区では、人形町・水天宫エリアにおいて大型空室が募集に出たことも影響し空室率が大きく上昇した。新宿区は、新宿駅周辺の複数物件が募集終了になったことや、四谷エリア等でも空室が解消されたこともあり、空室率が回復した。

平均募集賃料は、新宿区で上昇、千代田区・中央区・渋谷区では下落、港区・品川区・江東区では横ばいとなった。中央区では、八重洲・京橋・日本橋エリアの比較的募集賃料が高い物件の募集が終了したことで、平均募集賃料が下落した。渋谷区は、7月以降賃料が下落傾向となっているが、中央区同様、比較的募集賃料が高い物件の募集終了が影響しているものと推察される。

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

【2023 年上半期（4 月～9 月）のオフィス移転トレンド】

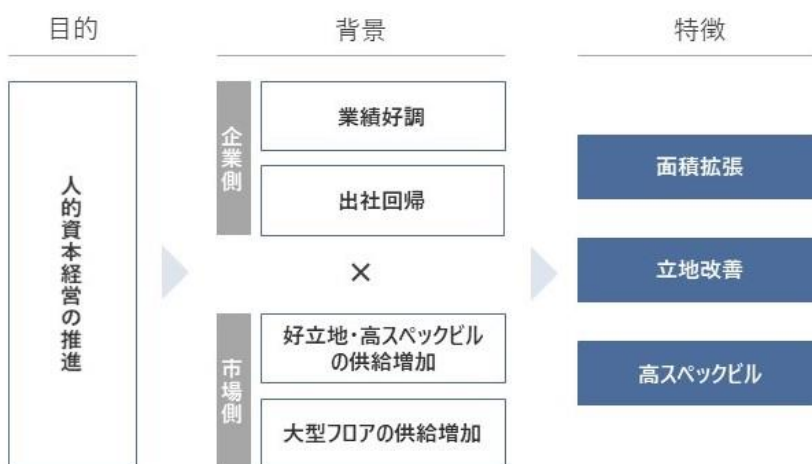
2023 年上半期のオフィス移転の傾向を分析すると、オフィス移転時の面積については、直近 1 年で「拡張移転」、「同規模移転」が増加傾向にある。また、移転時の面積変化ごとに移転先ビルの築年数を見ると、築 10 年以内（未竣工・新築含む）のビルへ移転した割合は同規模移転において最も高く、縮小移転で最も低い結果となった。これまではコロナ禍の影響もあり「築浅物件に縮小移転」という傾向が見られたが、直近 1 年においては、好立地・高スペックビルや大型フロアの供給量が増加し、企業における出社回帰や、業績好調などを背景に、「オフィス環境の整備」や「人材の確保/従業員エンゲージメント」を見据えた「人的資本経営の推進」を目的とした拡張移転がオフィス移転のトレンドの一つとなっていると推察される。

【移転時の面積変化】



※出典：2022年7月～2023年9月の日経不動産マーケット掲載記事より当社作成

【拡張移転のトレンド】



<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=2023010

■集計対象

【調査対象ビル】

- ・989 棟 2023 年 10 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】

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

- ・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。

■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=2023010

<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