

2014年1月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2014年1月末時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率・平均募集賃料を調査致しました。当社独自の調査による**東京主要7区平均は、空室率6.80%、募集賃料23,348円/坪**となります。

【考察】

- 2014年1月末時点の東京主要7区の平均空室率は6.80%（前月比-0.14%）、同じく主要5区においては6.35%となりました。
平均募集賃料については、東京主要7区では前月比+50円/坪、主要5区では-283円/坪となりました。
- 千代田区では大手町エリアでの大型の空室改善がみられ、空室率は4.46%（前月比-0.39%）、平均募集賃料は前月比-1,199円/坪の33,514円/坪となっています。また、港区では夕留エリアでの大型の転出に伴う空室が発生し、空室率は8.13%（前月比+0.38%）となりました。
- 最近の企業の移転理由には『業容・人員拡大』『立地改善』等の前向きな理由も多くみられ、新築・築浅、好立地といった優良ビルの人気は依然高く、今後も需要の拡大が予想されます。2月に6割強の稼働率で竣工予定の『京橋トラストタワー』をはじめ、これから供給が本格化する2014年の新築ビルや、昨年供給された空室の中から優良物件を中心に成約が進んでいくものと思われます。

【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 414,311坪（丸の内ビルディングに換算すると約25棟分になります。）

【東京主要7区 平均】

	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	12月	1月	前月比	12月	1月	前月比
千代田区	4.84%	↓ 4.46%	-0.39%	34,713	↓ 33,514	-1,199
中央区	6.96%	↓ 6.63%	-0.33%	20,749	↑ 20,774	25
港区	7.75%	↑ 8.13%	0.38%	23,420	↑ 23,534	114
新宿区	6.67%	↑ 6.68%	0.01%	23,010	↑ 23,048	38
渋谷区	5.72%	↓ 5.52%	-0.20%	25,810	↑ 26,037	227
5区	6.42%	↓ 6.35%	-0.07%	25,575	↓ 25,292	-283
品川区	8.75%	↑ 9.13%	0.38%	16,550	↑ 16,970	420
江東区	11.08%	↓ 9.30%	-1.78%	14,225	↑ 14,819	594
7区	6.94%	↓ 6.80%	-0.14%	23,298	↑ 23,348	50

【TOPICS】

■ 今月の主な新築ビル

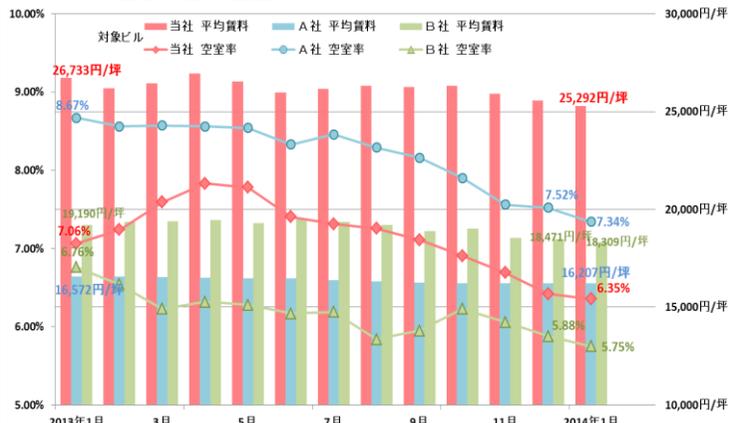
- ・ 京橋トラストタワー（中央区京橋）約8,560坪（賃借面積）

■ 移転情報

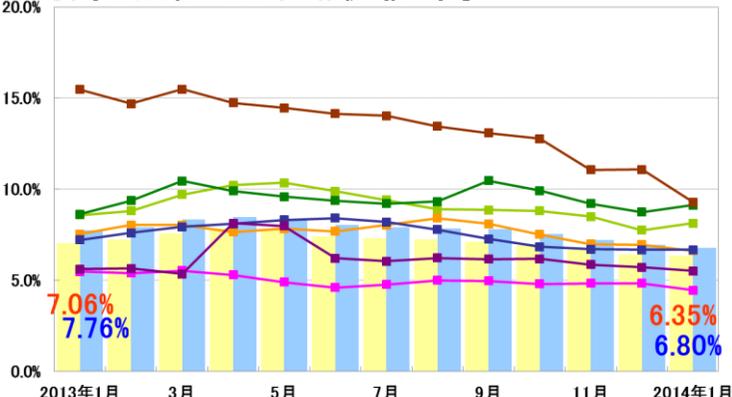
- ・ ノバルティスファーマ（港区西麻布）他関連会社4社
⇒ 虎ノ門ビルズ（港区虎ノ門）約6,847坪（賃借面積）
- ・ ユアサ商事（中央区日本橋大伝馬町）
⇒ 住友不動産神田ビル（千代田区神田美土代町）約1,240坪（賃借面積）
- ・ ジェコス（中央区日本橋小網町）
⇒ 浜町センタービル（中央区日本橋浜町）約872坪（賃借面積）
- ・ だいこう証券ビジネス（中央区日本橋兜町）
⇒ 潮見GATE SQUARE（江東区潮見）約5,000坪（賃借面積）



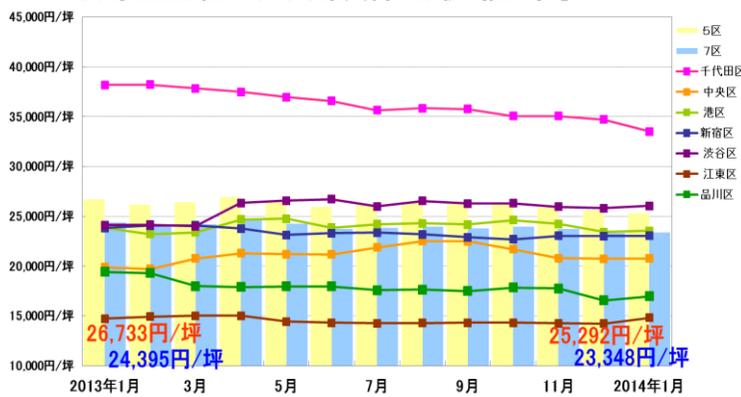
【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



【東京主要7区 空室率 推移 (区別)】



【東京主要7区 平均募集賃料 推移 (区別)】



当社では、今後とも継続的に定点調査を行い、集計結果をご案内して参ります。集計の前提は、次の通りとなります。

【調査対象ビル】

- 当社 (1,011棟) 2014年1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。目付、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判断されるビルについては、その対象から除外してあります。
- A社 (2,643棟) 2013年12月末時点
東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階賃貸面積100坪以上の賃貸オフィスビル
- B社 (579棟) 2013年11月末時点
東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階賃貸面積200坪以上の賃貸オフィスビル

【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、1月末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、調査結果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（貸付有効面積/延床面積）を適用し集計致しました。

【平均募集賃料】

- 募集賃料の計算は、1月末時点で募集している区画の条件を加重平均してしております。
- 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。（除く消費税）
- 当社共益費込賃料・A社賃料・B社共益費込賃料で算出しております。

本調査の詳細につきましては、
当社営業、または下記担当者までご連絡下さい。

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

ビル賃貸営業部 マーケティング課 和田

TEL: 03-3510-3100 FAX: 03-3510-3101

E-mail: eop@mecyes.co.jp

ビル賃貸営業部ウェブサイト: <http://e-officepark.jp/>