

2014年2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2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6.72%、募集賃料23,382円/坪**となります。

【考察】

- 2014年2月末時点の東京主要7区の平均空室率は6.72%（前月比-0.08%）、同じく主要5区においては6.22%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+34円/坪、主要5区では前月比+107円/坪となりました。
- 新宿区では西新宿エリアで大規模な空室相次いで解消された結果、空室率は5.47%（前月比-1.21%）と大きく改善し、2009年2月以来の6%を下回る空室率となりました。
- 総務省統計局の発表によると、1月の完全失業率は3.7%、就業者数は13ヶ月連続で増加しており、アベノミクス効果による景気回復基調は継続して見られています。就業人口の増加は『業容・人員拡大』といった移転需要につながり、マーケットでは2012年に大量供給されたオフィスビルの空室がほぼ消化されるなど、築浅・好立地の優良物件を中心に空室の解消が進んでいます。また、『業容・人員拡大』に関する移転の傾向としては、フロアの集約・統合によってフロア効率を上げ、実質的な借入面積を縮小もしくは従前と同規模にする移転だけでなく、純粋な規模拡大の移転も多くみられています。

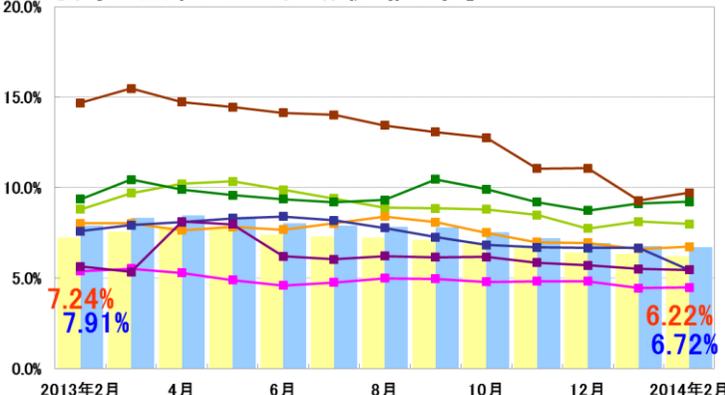
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 405,905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)		
	1月	2月	前月比	1月	2月	前月比
千代田区	4.46%	↑ 4.49%	0.03%	33,514	↓ 33,255	-259
中央区	6.63%	↑ 6.74%	0.11%	20,774	↑ 21,434	660
港区	8.13%	↓ 8.01%	-0.12%	23,534	↑ 23,822	288
新宿区	6.68%	↓ 5.47%	-1.21%	23,048	↓ 22,799	-249
渋谷区	5.52%	↓ 5.47%	-0.06%	26,037	↑ 26,456	419
5区	6.35%	↓ 6.22%	-0.14%	25,292	↑ 25,399	107
品川区	9.13%	↑ 9.23%	0.11%	16,970	↑ 17,529	559
江東区	9.30%	↑ 9.73%	0.43%	14,819	↓ 14,712	-107
7区	6.80%	↓ 6.72%	-0.08%	23,348	↑ 23,382	34

【東京主要7区 空室率 推移 (区別)】



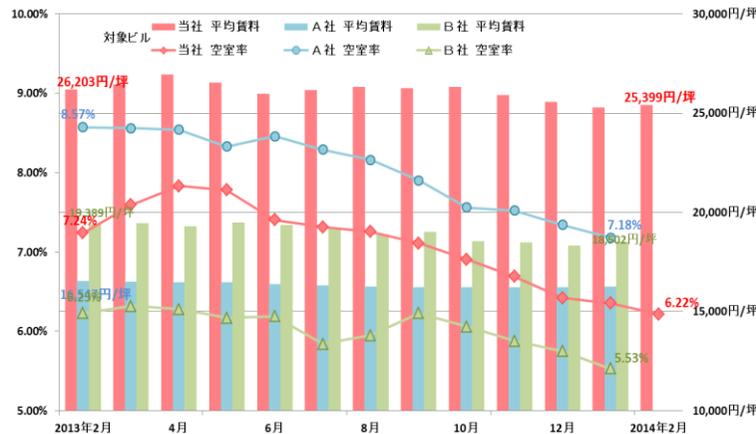
【TOPICS】

■ 移転情報

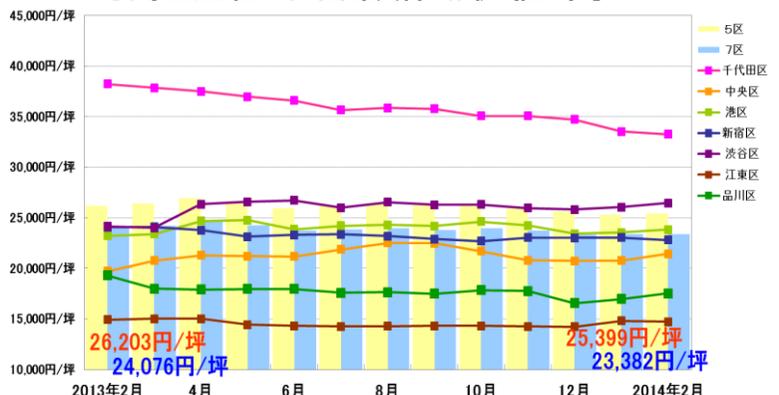
- ・ **インターネットイニシアティブ**（千代田区神田神保町）
⇒ 飯田橋グランド・ブルーム（千代田区富士見）約6400坪（賃借面積）
- ・ **高砂熱学工業**（千代田区神田駿河台）
⇒ 新宿イーストサイドスクエア（新宿区新宿）約2100坪（賃借面積）
- ・ **クロス・マーケティング**（中央区銀座）
⇒ 東京オペラシティ（新宿区西新宿）約1500坪（賃借面積）
- ・ **日本無線**（杉並区荻窪）
⇒ 中野セントラルパーク（中野区中野）約1274坪（賃借面積）
- ・ **クロスカンパニー**（港区赤坂）
⇒ 歌舞伎座タワー（中央区銀座）約1048坪（賃借面積）



【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



【東京主要7区 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 (1,010棟) 2014年2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と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 (2,644棟) 2013年1月末時点
 - B社 (569棟) 2013年1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)の基準階貸室面積100坪以上の賃貸オフィスビル
 - 東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階貸室面積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、2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、2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/>