

2014年3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3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6.33%、募集賃料23,154円/坪**となります。

【考察】

- 2014年3月末時点の東京主要7区の平均空室率は6.33%（前月比-0.39%）、同じく主要5区については5.77%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-228円/坪、主要5区では-96円/坪となりました。
- 2013年3月末時点と比較すると、東京主要7区の空室総面積は約12,000坪（約24%）の減少、同じく空室率は2.02%の低下、平均募集賃料は1,017円/坪の低下となり、着実なマーケットの回復がみられます。
- 2013年度前半は前年に供給された新築ビルを中心とした移転が多くみられました。その結果、大型の二次空室が多く発生しましたが、2013年度後半にかけてそれらの二次空室も解消されていきました。3月は恵比寿エリアや築地エリアで大型の二次空室の解消がみられ渋谷区、中央区では空室率が大きく改善しました。
- 2014年2月の有効求人倍率は1.05倍（前月比+0.01pt）となり、企業の積極的な新規雇用の姿勢が表れています。2014年度は新築ビル供給が限定的であることから、このまま雇用の拡大が進めば一層の空室率の低下が予想されます。

【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 383,064坪（丸の内ビルディングに換算すると約23.3棟分になります。）

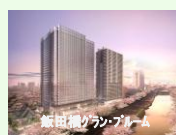
【東京主要7区 平均】

| | 空室率 | | | 平均募集賃料(円/坪) | | |
|------|-------|---------|--------|-------------|----------|--------|
| | 2月 | 3月 | 前月比 | 2月 | 3月 | 前月比 |
| 千代田区 | 4.49% | ↓ 4.47% | -0.02% | 33,255 | ↑ 33,620 | 365 |
| 中央区 | 6.74% | ↓ 5.80% | -0.94% | 21,434 | ↓ 20,264 | -1,170 |
| 港区 | 8.01% | ↓ 7.72% | -0.29% | 23,822 | ↓ 23,448 | -374 |
| 新宿区 | 5.47% | ↓ 5.09% | -0.38% | 22,799 | ↓ 22,653 | -146 |
| 渋谷区 | 5.47% | ↓ 3.43% | -2.04% | 26,456 | ↓ 25,642 | -814 |
| 5区 | 6.22% | ↓ 5.77% | -0.44% | 25,399 | ↓ 25,303 | -96 |
| 品川区 | 9.23% | ↓ 8.93% | -0.30% | 17,529 | ↓ 17,349 | -180 |
| 江東区 | 9.73% | ↑ 9.92% | 0.19% | 14,712 | ↓ 14,706 | -6 |
| 7区 | 6.72% | ↓ 6.33% | -0.39% | 23,382 | ↓ 23,154 | -228 |

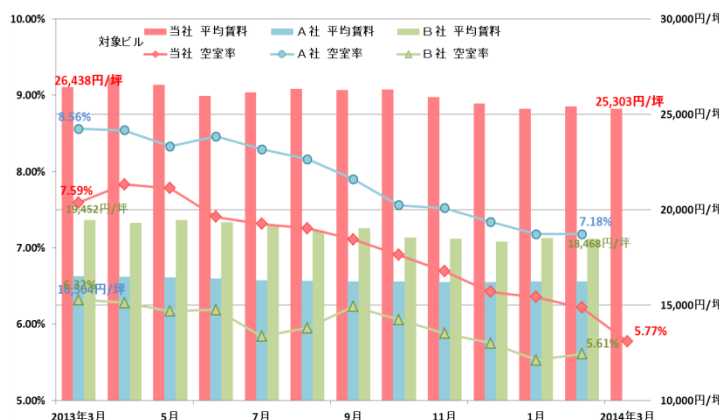
【TOPICS】

■移転情報

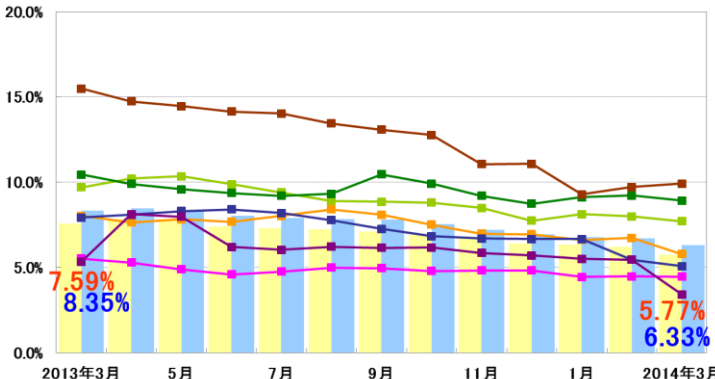
- ・三越伊勢丹ホールディングス（新宿区新宿 他）
⇒新宿イーストサイドスクエア（新宿区西新宿）約3,580坪（賃借面積）
- ・アイロム（千代田区富士見）
⇒飯田橋グラン・ブルーム（千代田区富士見）約1,600坪（賃借面積）
- ・三菱UFJメリアルランチPB証券（中央区日本橋）
⇒大手町フィナンシャルシティ ノースター（千代田区大手町）約1,576坪（賃借面積）
- ・ADKインターナショナル（中央区）、ADKアーツ（中央区）、協和企画（港区）
⇒日土地虎ノ門ビル（港区虎ノ門）一棟借り約3,480坪



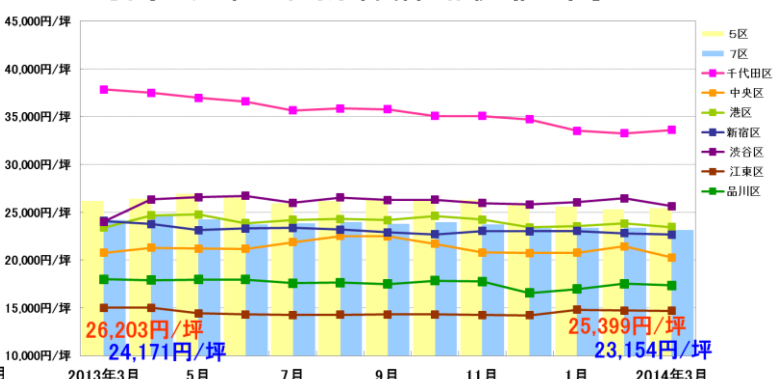
【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



【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（1,009棟）2014年3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（2,635棟）2013年2月末時点
 - 東京都区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
 - B社（564棟）2013年2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、3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、3月末日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
賃貸業務部 市場調査課 和田
 TEL: 03-3510-8165 FAX: 03-3510-8166
 E-mail: eop@mecyes.co.jp
 ビル賃貸営業部ウェブサイト: <http://e-officepark.jp/>