

2014年4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4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6.04%、募集賃料23,539円/坪**となります。

【考察】

■2014年4月末時点の東京主要7区の平均空室率は6.04%（前月比-0.29%）、同じく主要5区については5.59%（前月比-0.18%）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+385円/坪、主要5区では+252円となりました。

■中央区を除く各区で、新築物件や築浅物件での2次空室の改善が進み、昨年同月比で8%を超えていた新宿区でも、空室率が5%を下回りました。

■空室率の低下が鮮明になるとともに、大手デベロッパーの中に既存テナント賃料の増額改定の動きもあり、今後は、賃料水準が上昇に転じると見込まれます。企業の採用計画も活発化される中、オフィススペース確保の動きは、速さを増していくと予想され、市況の変化を一層注意深く観察する必要性が高まってきました。オフィス移転には、意思決定のタイミングとスピードが求められる局面に差し掛かっていると懸念されます。

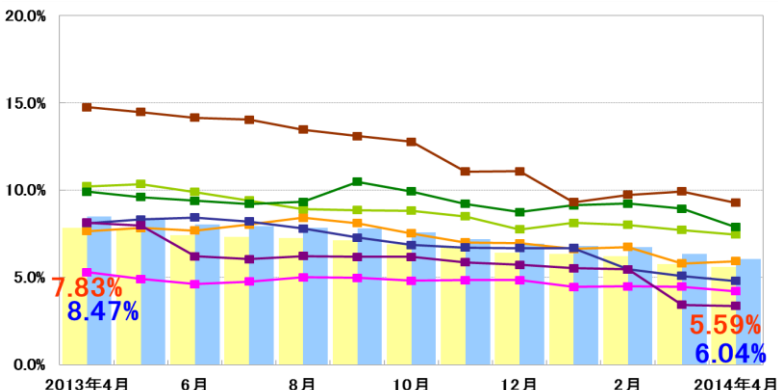
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 366,684坪（丸の内ビルディングに換算すると約22.3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)		
	3月	4月	前月比	3月	4月	前月比
千代田区	4.47%	↓ 4.21%	-0.26%	33,620	↑ 34,367	747
中央区	5.80%	↑ 5.93%	0.12%	20,264	↑ 21,703	1,439
港区	7.72%	↓ 7.46%	-0.26%	23,448	↓ 23,425	-23
新宿区	5.09%	↓ 4.79%	-0.30%	22,653	↑ 22,747	94
渋谷区	3.43%	↓ 3.37%	-0.06%	25,642	↓ 24,919	-723
5区	5.77%	↓ 5.59%	-0.18%	25,303	↑ 25,555	252
品川区	8.93%	↓ 7.88%	-1.05%	17,349	↑ 18,435	1,086
江東区	9.92%	↓ 9.28%	-0.64%	14,706	↓ 14,506	-200
7区	6.33%	↓ 6.04%	-0.29%	23,154	↑ 23,539	385

【東京主要7区 空室率 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（1,013棟）2014年4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。
- A社（2,633棟）2014年3月末時点
東京中心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
- B社（561棟）2014年3月末時点
東京中心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、4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、4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。

【TOPICS】

■今月の主な新築ビル

・大手町タワー（千代田区大手町）約59,895坪（延床面積）

■移転情報

・サミーネットワークス（港区南青山）

⇒泉ガーデンタワー（港区六本木）約828坪（賃借面積）

・日本トムソン（港区高輪）

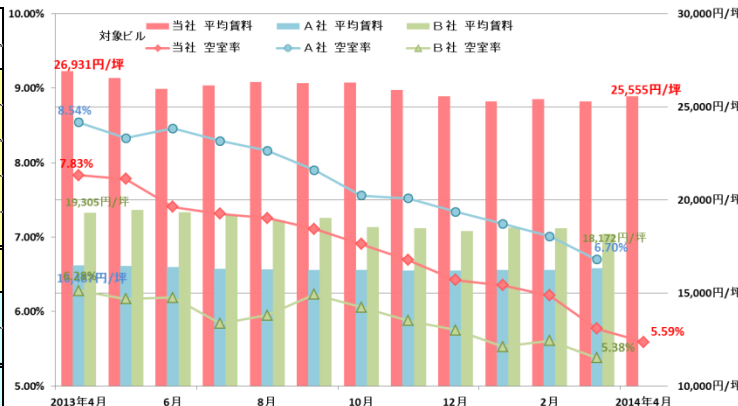
⇒高輪センタービル（港区高輪）約900坪（賃借面積）

・エスクリ（港区南青山）

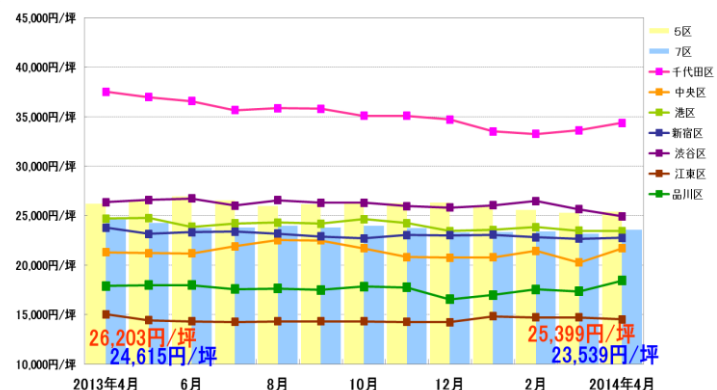
⇒興和西新橋ビルB棟（港区西新橋）約355坪（賃借面積）



【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）】



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/>