

2014年6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6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5.70%、募集賃料23,858円/坪**となります。

【考察】

- 2014年6月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.70%（前月比-0.23%）、同じく主要5区については5.35%（前月比-0.21%）となりました。平均募集賃料については、江東区以外の各区で上昇し、東京主要7区では前月比+604円/坪、主要5区では前月比+681円/坪となりました。
- 千代田区では、化学薬品メーカーの丸の内二次空室への移転により、大型の三次空室が発生したことも影響し空室率が前月比0.31%上昇しました。渋谷区では空室率が前月比-0.30%とさらに低下し賃手市場に移行しつつあります。また、空室の少ない渋谷区の移転需要の受け皿として、周辺地区への流出もみられ、新宿区では空室率が前月比-0.27%低下し、3%台の空室率となりました。
- 2014年1月からの6ヶ月間で、都心7区の空室総面積は約67,000坪（約16%）減少しました。空室率が着実な回復をみせる一方、平均募集賃料は一定水準の横ばいで推移していますが、優良な大型空室が減少しており、また2014年は新築ビルの供給も限定的であることから、2014年後半から2015年にかけては募集賃料の上昇局面に入ると予想されます。

【TOPICS】

■今月の主な新築ビル

・飯田橋グラン・ブルーム（千代田区富士見）約37,510坪（延床面積）

■移転情報

・ウェブクルー（渋谷区道玄坂）

⇒恵比寿ガーデンプレイス（渋谷区恵比寿）約575坪（賃借面積）

渋谷インフォスター（渋谷区桜丘町）約315坪（賃借面積）

・ジェイアイエヌ（渋谷区神宮前）

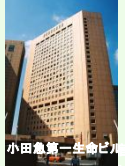
⇒飯田橋グラン・ブルーム（千代田区富士見）約804坪（賃借面積）

・公益財団法人東京都福祉健康財団（新宿区神楽河岸）

⇒小田急第一生命ビル（新宿区西新宿）約865坪（賃借面積）

・あらた（船橋市海神町南）

⇒イースト21タワー（江東区東陽）約730坪（賃借面積）



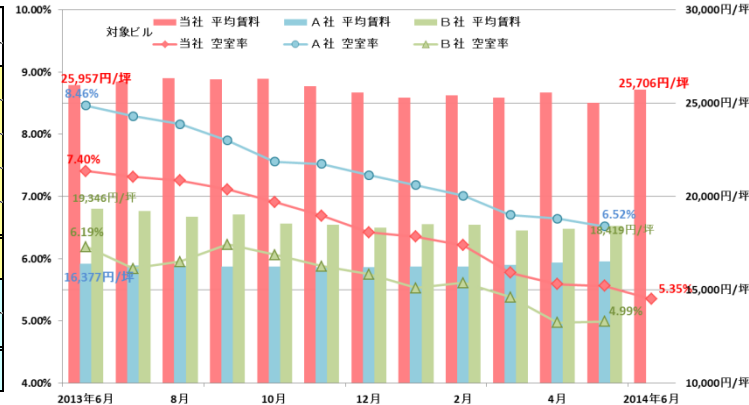
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 346,916坪（丸の内ビルディングに換算すると約22棟分になります。）

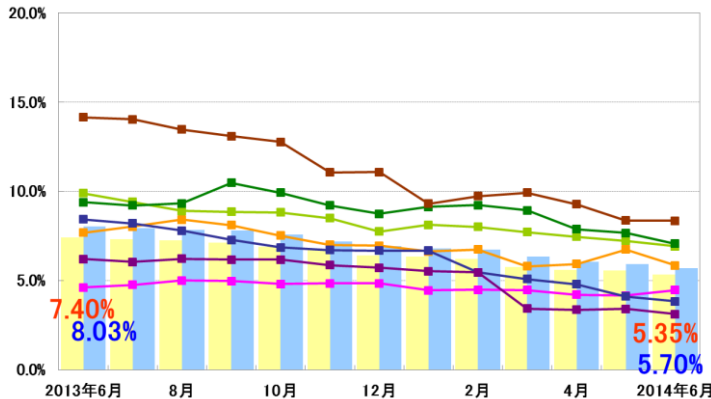
【東京主要7区 平均】

【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】

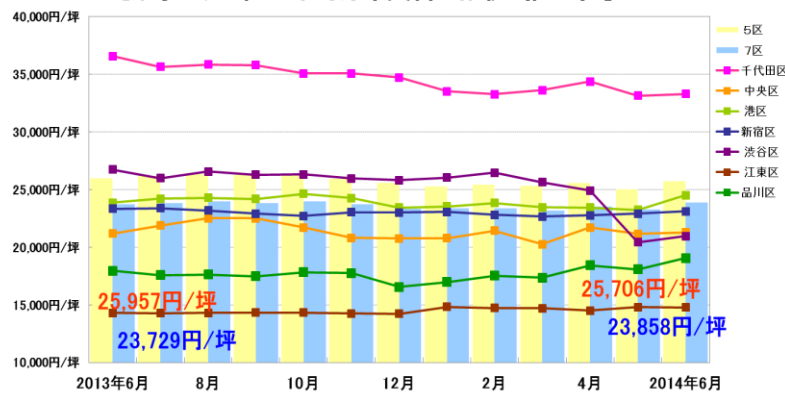
	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	6月	7月	前月比	6月	7月	前月比
千代田区	4.17%	4.47%	0.31%	33,137	33,282	145
中央区	6.74%	5.85%	-0.89%	21,164	21,273	109
港区	7.24%	6.92%	-0.31%	23,222	24,500	1,278
新宿区	4.11%	3.84%	-0.27%	22,909	23,114	205
渋谷区	3.42%	3.12%	-0.30%	20,426	20,946	520
5区	5.56%	5.35%	-0.21%	25,025	25,706	681
品川区	7.67%	7.07%	-0.60%	18,067	19,051	984
江東区	8.36%	8.35%	-0.01%	14,796	14,775	-21
7区	5.94%	5.70%	-0.23%	23,254	23,858	604



【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（1,008棟）2014年6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（2,628棟）2014年5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
- B社（551棟）2014年5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、6月末日時点で募集している区画を対象としています。
- 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、6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

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