

## 2013年12月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2013年12月末日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6.94%、募集賃料23,298円/坪**となります。

## 【考察】

- 2013年12月末時点の東京主要7区の平均空室率は6.94%（前月比-0.27%）、主要5区においては6.42%となりました。主要7区の空室率は8ヶ月連続の回復となり、2011年11月以来の6%台となりました。平均募集賃料については、東京主要7区では前月比-441円/坪、主要5区では-331円/坪となりました。
- 空室率には回復傾向がみられますが、平均募集賃料については、マーケットの中で比較的募集賃料の高い新築・築浅物件に人気が集まり成約が進んだ結果、相対的に募集賃料の平均値が下げられているため依然足踏み状態が続いています。
- 2014年のオフィスビルの新規供給は平年並みとなる見込みですが、新規供給ビルについても引き合いや成約が進んでおり、今後のオフィスマーケットの本格的な回復が期待されます。一方で、4月に迫った消費税率引き上げによる、一時的な景気後退も懸念される中、2014年のオフィスマーケットがどのように推移していくのか、引き続き動向に注視して参ります。

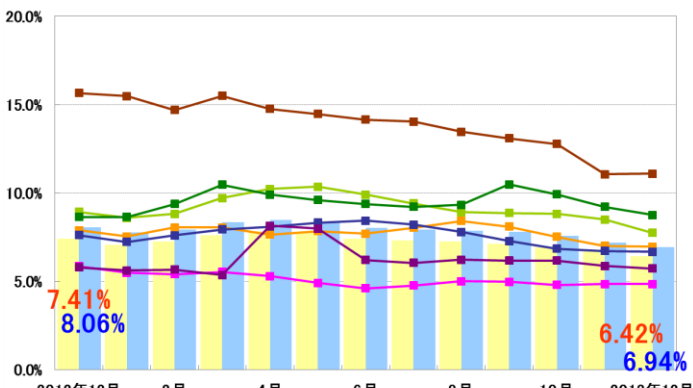
## 【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 422,758坪（丸の内ビルディングに換算すると約26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)		
	11月	12月	前月比	11月	12月	前月比
千代田区	4.84%	→ 4.84%	0.00%	35,065	↓ 34,713	-352
中央区	7.00%	↓ 6.96%	-0.04%	20,808	↓ 20,749	-59
港区	8.50%	↓ 7.75%	-0.75%	24,244	↓ 23,420	-824
新宿区	6.71%	↓ 6.67%	-0.04%	23,032	↓ 23,010	-22
渋谷区	5.87%	↓ 5.72%	-0.15%	25,950	↓ 25,810	-140
5区	6.69%	↓ 6.42%	-0.27%	25,906	↓ 25,575	-331
品川区	9.21%	↓ 8.75%	-0.46%	17,752	↓ 16,550	-1,202
江東区	11.06%	↑ 11.08%	0.02%	14,243	↓ 14,225	-18
7区	7.20%	↓ 6.94%	-0.27%	23,739	↓ 23,298	-441

## 【東京主要7区 空室率 推移(区別)】



## 【調査対象ビル】

- 当社(1,011棟) 2013年12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(2,647棟) 2013年11月末時点  
東京都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(583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、12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、12月末日時点で募集している区画の条件を加重平均しております。
- 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】

## ■移転情報

## ・帝国繊維（中央区日本橋）

⇒柳屋ビルディング（中央区日本橋）約800坪（賃借面積）

## ・イー・ピーカンパニー（港区赤坂）

⇒KDX芝大門ビル（港区芝大門）約343坪（賃借面積）

## ・ジェネシス・ピュア（渋谷区恵比寿）

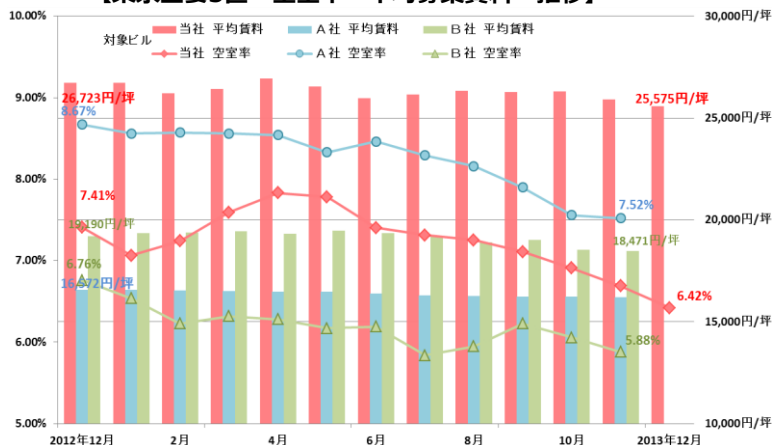
⇒恵比寿プライムスクエア（渋谷区広尾）約300坪（賃借面積）

## ・バイク王&amp;カンパニー（渋谷区広尾）

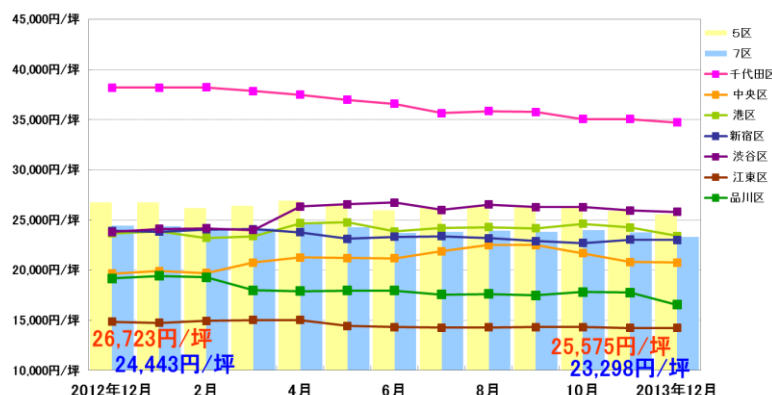
⇒LOOP-Xビル（港区海岸）約298坪（賃借面積）



## 【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**

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](mailto:eop@mecyes.co.jp)

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