

2014年5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5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5.94%、募集賃料23,254円/坪**となります。

【考察】

- 2014年5月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.94%（前月比-0.11%）で、2009年7月以来となる5%台を記録しました。同じく主要5区については5.56%（前月比-0.03%）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-285円/坪、主要5区では-530円/坪となりました。
- 中央区では八重洲エリアや銀座エリアの既存ビルで2次空室への移転に伴う大型の空室が発生した影響で空室率が前月比+0.81%と大きく上昇しました。一方、新宿区では、西新宿周辺の2次空室の改善が進み、前月比-0.68%と空室率の改善がみられます。
- 港区では虎ノ門ヒルズ森タワーがほぼ満室の成約率で竣工しました。2014年竣工の大型ビルの供給も本格化していますが、景気・雇用の拡大基調を背景に、今後竣工が予定されている新築ビルについても比較的高い成約率での竣工となる見通しです。築浅・好立地等の優良ビルへの人気の高まりを受け、新築ビルでの成約は好調に推移し、既存ビルの2次空室にも改善が見える一方、マーケットの中では、3次空室の発生が進んでいます。

【TOPICS】

■今月の主な新築ビル

- ・虎ノ門ヒルズ森タワー（港区虎ノ門）約73,931坪（延床面積）
- ・西新橋スクエア（港区西新橋）約16,750坪（延床面積）

■移転情報

- ・日立キャピタル（港区西新橋 他）
⇒西新橋スクエア（港区西新橋）約3,200坪（賃借面積）
- ・コネクシオ（渋谷区恵比寿 他）
⇒住友不動産新宿グランドタワー（新宿区西新宿）約1,450坪（賃借面積）
- ・蝶理（中央区日本橋堀留町）
⇒品川インターシティC棟（港区港南）約1306坪（賃借面積）



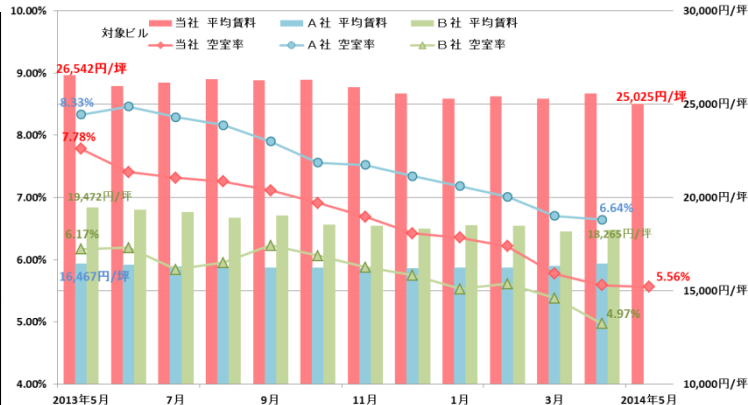
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 361,774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。）

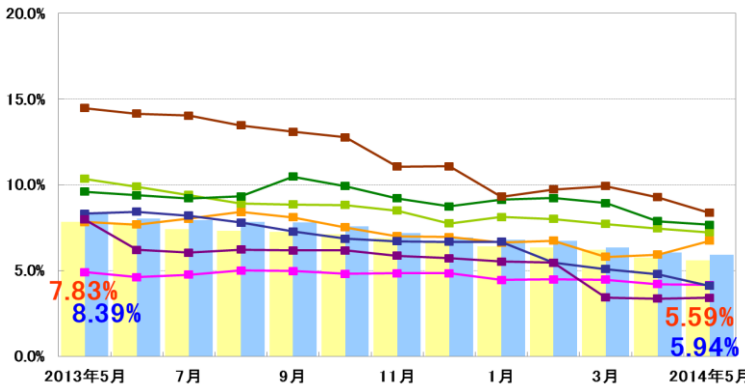
【東京主要7区 平均】

	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	5月	6月	前月比	5月	6月	前月比
千代田区	4.21%	4.17%	-0.05%	34,367	33,137	-1,230
中央区	5.93%	6.74%	0.81%	21,703	21,164	-539
港区	7.46%	7.24%	-0.22%	23,425	23,222	-203
新宿区	4.79%	4.11%	-0.68%	22,747	22,909	162
渋谷区	3.37%	3.42%	0.05%	24,919	20,426	-4,493
5区	5.59%	5.56%	-0.03%	25,555	25,025	-530
品川区	7.88%	7.67%	-0.21%	18,435	18,067	-368
江東区	9.28%	8.36%	-0.91%	14,506	14,796	290
7区	6.04%	5.94%	-0.11%	23,539	23,254	-285

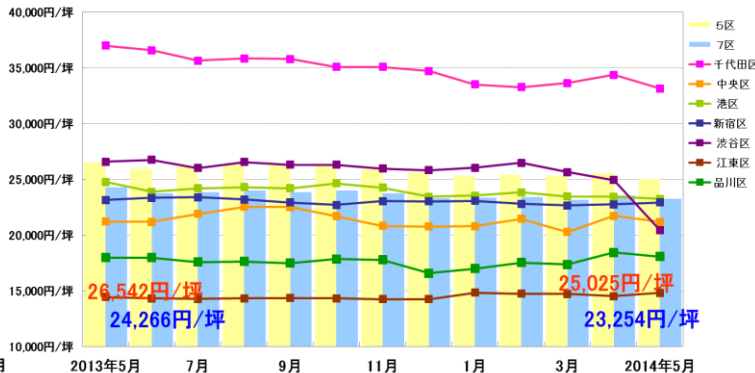
【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



【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（1,015棟）2014年5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おります。
- A社（2,625棟）2014年4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）の基準階賃貸面積100坪以上の賃貸オフィスビル
- B社（544棟）2014年4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）の基準階賃貸面積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、5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、5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
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/>