

# 2014年7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7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5.65%、募集賃料24,699円/坪**となります。

## 【考察】

- 2014年7月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.65%（前月比-0.06%）、同じく主要5区については5.33%（前月比-0.02%）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+841円/坪、主要5区では+717円/坪となりました。主要5区の前月連続で上昇し、8か月ぶりに2.6万円台となりました。
- 千代田区では、竹橋エリアで将来空室に伴う新規募集が発生したことも影響して、空室率が前月比+0.74%と大きく上昇しました。一方、港区では、港南エリア、湾岸エリアを中心に大型の二次空室・三次空室の改善がみられ、前月比-0.68%の空室率となりました。
- 景気の回復が鮮明になる中、虎ノ門ヒルズ森タワーを代表とする2014年竣工の新築ビルの空室改善は順調に進んでいます。また、主要3区の大規模ビルにおいては、数千坪単位の空室を確保できる物件は極端に少なくなってきました。平均募集賃料の上昇は数字上みえづらいため、空室率は着実な低下をみせており、今後人気物件を中心に貸手市場に寄せた募集も増えてくると予想されます。

## 【TOPICS】

- 移転情報**
  - ・MSジャパン（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300坪（賃借面積）
  - ・日本ビジネスシステムズ（港区芝）  
⇒虎ノ門ヒルズ森タワー（港区虎ノ門）約998坪（賃借面積）
  - ・日本水産（千代田区大手町）  
⇒西新橋スクエア（港区西新橋）約1600坪（賃借面積）
  - ・テルモ（中央区八重洲）  
⇒東京オペラシティ（新宿区西新宿）約2000坪（賃借面積）
  - ・三井住友海上あいおい生命保険（中央区日本橋ほか）  
⇒東京住友ツインビルディング西館（中央区新川）約3150坪（賃借面積）
  - ・自衛隊東京地方協力本部（新宿区市谷本村町）  
⇒新宿イーストサイドスクエア（新宿区新宿）約545坪（賃借面積）



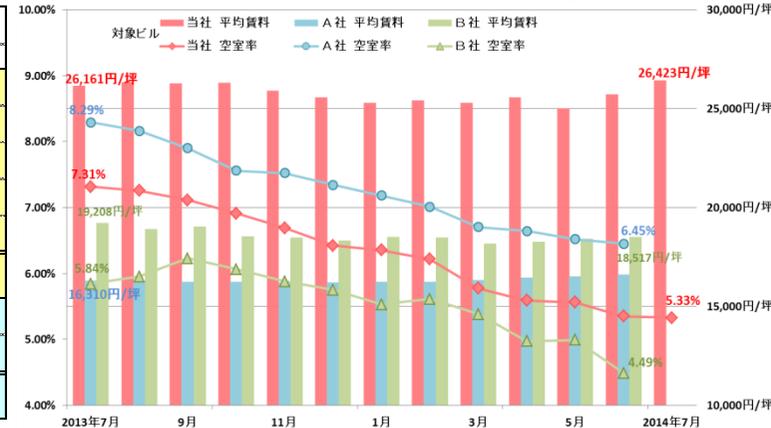
## 【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 341,451坪（丸の内ビルディングに換算すると約20棟分になります。）

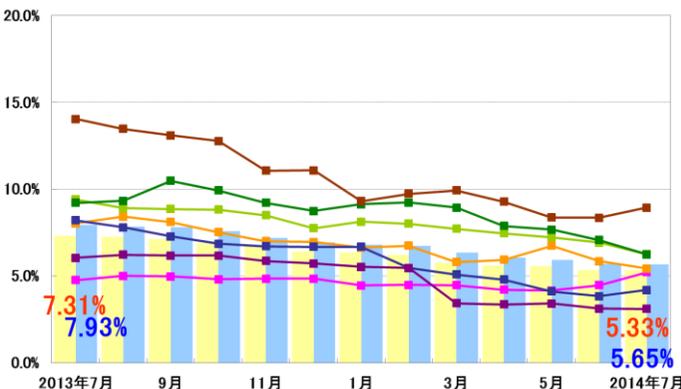
## 【東京主要7区 平均】

	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	6月	7月	前月比	6月	7月	前月比
千代田区	4.47%	5.21%	0.74%	33,282	32,933	-349
中央区	5.85%	5.42%	-0.42%	21,273	21,358	85
港区	6.92%	6.25%	-0.68%	24,500	24,906	406
新宿区	3.84%	4.19%	0.35%	23,114	23,666	552
渋谷区	3.12%	3.10%	-0.01%	20,946	20,874	-72
5区	5.35%	5.33%	-0.02%	25,706	26,423	717
品川区	7.07%	6.23%	-0.84%	19,051	20,674	1,623
江東区	8.35%	8.93%	0.57%	14,775	14,804	29
7区	5.70%	5.65%	-0.06%	23,858	24,699	841

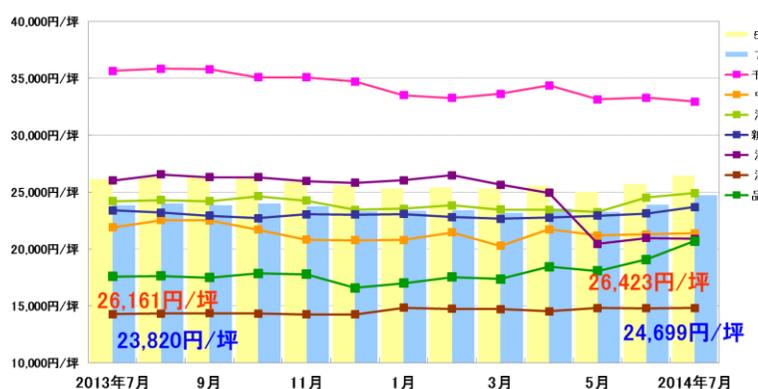
## 【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



## 【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(1,004棟) 2014年7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(2,626棟) 2014年6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(552棟) 2014年6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、7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、7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](mailto:eop@mecyes.co.jp)

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