

2014年8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8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5.58%、募集賃料24,723円/坪**となります。

【考察】

- 2014年8月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.58%（前月比-0.06%）、同じく主要5区については5.18%（前月比-0.14%）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+24円/坪、主要5区では前月比+384円/坪となりました。
- 港区は品川インターシティC棟の大型移転の影響により空室率が大きく低下し2009年7月以来の5%台となりました。新宿区も西新宿エリアを中心に空室の解消が進み、渋谷区と並んで空室率3%台の空室の少ないエリアとなりました。平均募集賃料で渋谷区が大きく上昇したのは大型ビルの募集賃料の見直しが影響しています。
- 今月の移転情報に見られるように数千坪単位の大規模移転をする企業が増えています。これは潜在的に移転計画をしている企業も多いという表れでもあります。マーケットに空室が少なくなってきた中、移転計画をしている企業は早い段階で将来竣工のビルの空室を確保する動きをとっており、今後竣工していくビルは竣工時に空室がマーケットに出でこないことも予想されます。既存ビルに加え、将来竣工ビルも空室が少なくなっていく状況下、オフィス移転の意思決定にはスピード感が求められます。

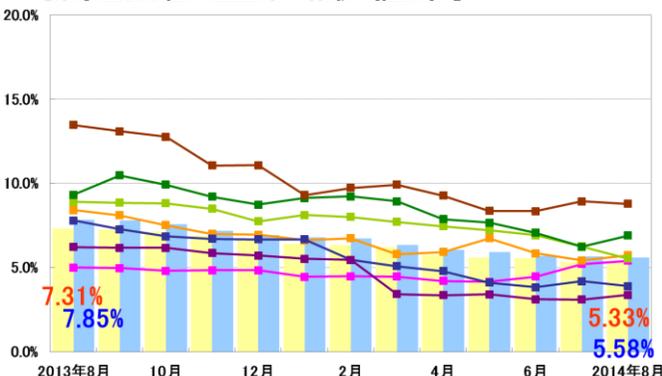
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 336,740坪（丸の内ビルディングに換算すると約21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)		
	7月	8月	前月比	7月	8月	前月比
千代田区	5.21%	↑ 5.40%	0.19%	32,933	↑ 33,038	105
中央区	5.42%	↑ 5.73%	0.31%	21,358	↑ 21,732	374
港区	6.25%	↓ 5.55%	-0.70%	24,906	↓ 24,897	-9
新宿区	4.19%	↓ 3.91%	-0.29%	23,666	↓ 23,165	-501
渋谷区	3.10%	↑ 3.38%	0.27%	20,874	↑ 25,520	4,646
5区	5.33%	↓ 5.18%	-0.14%	26,423	↑ 26,807	384
品川区	6.23%	↑ 6.91%	0.68%	20,674	↓ 19,348	-1,326
江東区	8.93%	↓ 8.79%	-0.13%	14,804	↓ 14,615	-189
7区	5.65%	↓ 5.58%	-0.06%	24,699	↑ 24,723	24

【東京主要7区 空室率 推移(区別)】



【TOPICS】

■ 今月の主な新築ビル

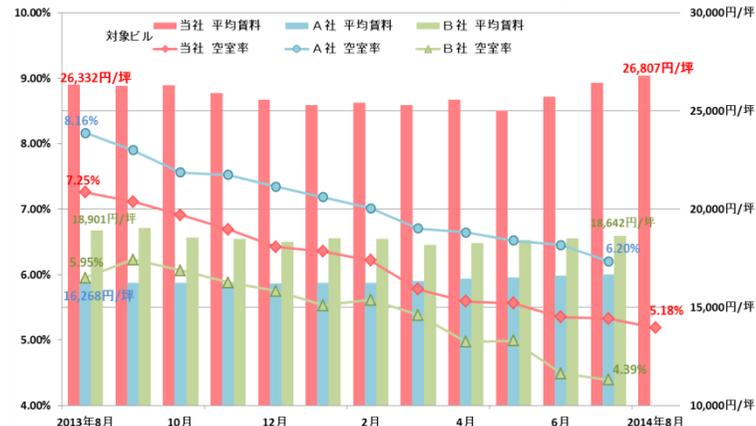
- ・ 豊洲フォレシア（江東区豊洲）約30,704坪(延床面積)
- ・ 日本橋ダイヤビルディング（中央区日本橋）約9,000坪(延床面積)

■ 移転情報

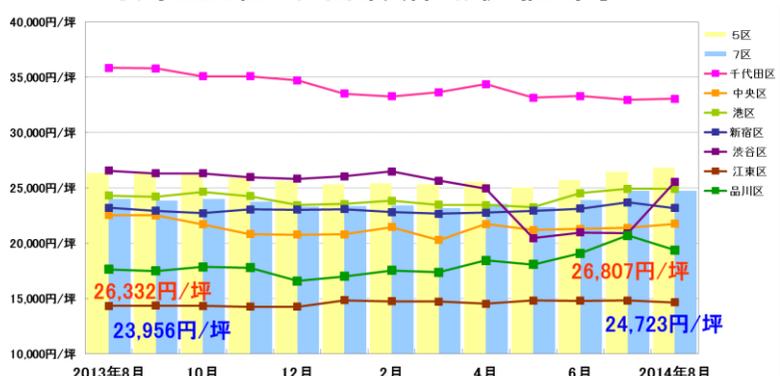
- ・ ニコン（千代田区有楽町 外2ヶ所）
⇒品川インターシティC棟（港区港南）約7,172坪（賃借面積）
- ・ 西村あさひ法律事務所（港区赤坂）
⇒大手町1-1計画A棟（仮称）（千代田区大手町）約5,000坪（賃借面積）
- ・ アキレス（新宿区大京町）
⇒新宿フロントタワー（新宿区北新宿）約1,100坪（賃借面積）
- ・ ハリューコマース（港区赤坂）
⇒アークヒルズサウスタワー（港区六本木）約563坪（賃借面積）



【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)】



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（1,000棟）2014年8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（2,628棟）2014年7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（543棟）2014年7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、8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、8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/>