

2014年9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9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5.25%、募集賃料24,627円/坪**となります。

【考察】

- 2014年9月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.25%（前月比-0.33%）、同じく主要5区については4.82%となりました。主要5区の空室率は、2009年3月以来の5%を下回る数字となっています。
平均募集賃料については、東京主要7区では前月比-96円/坪、主要5区では、前月比+110円/坪となりました。
- 中央区の築地エリアや晴海エリア、港区の浜松町エリアで大型二次空室の解消がみられ、新宿区・江東区を除く各区で空室率が改善しました。
- 2014年1月からの9か月間で、主要7区の空室率は1.69%、主要5区の空室率は1.6%改善しました。新築ビルや新築ビルへの移転に伴う二次・三次空室が大型の移転需要の受け皿となり、空室率は着実に低下しています。マーケットでの大型空室の品薄感が高まり、主要5区の募集賃料は4ヶ月連続で上昇するなど、貸手市場への移行が進む中、2014年の新規供給は一段落していますので、引き続き2015年にむけて貸手市場への移行の流れは継続するものと予想されます。

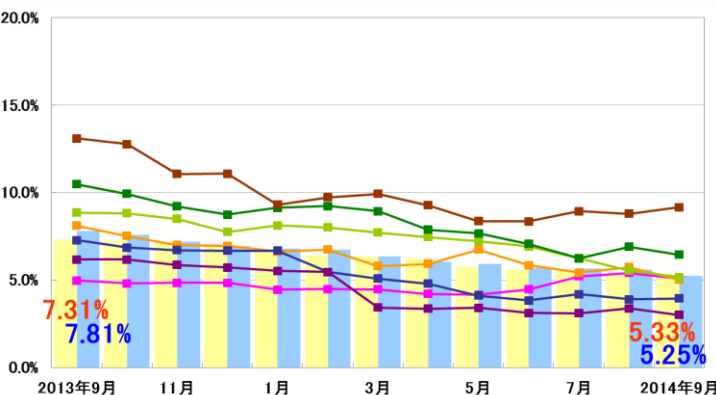
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 316,877坪（丸の内ビルディングに換算すると約19.3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)		
	8月	9月	前月比	8月	9月	前月比
千代田区	5.40%	↓ 5.08%	-0.33%	33,038	↓ 32,696	-342
中央区	5.73%	↓ 5.02%	-0.71%	21,732	↑ 21,899	167
港区	5.55%	↓ 5.16%	-0.38%	24,897	↑ 25,006	109
新宿区	3.91%	↑ 3.95%	0.04%	23,165	↑ 24,208	1,043
渋谷区	3.38%	↓ 3.00%	-0.38%	25,520	↓ 25,397	-123
5区	5.18%	↓ 4.82%	-0.37%	26,807	↑ 26,917	110
品川区	6.91%	↓ 6.45%	-0.46%	19,348	↓ 19,308	-40
江東区	8.79%	↑ 9.16%	0.37%	14,615	↓ 14,579	-36
7区	5.58%	↓ 5.25%	-0.33%	24,723	↓ 24,627	-96

【東京主要7区 空室率 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9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(2,631棟) 2014年8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(541棟) 2014年8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、9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、9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。

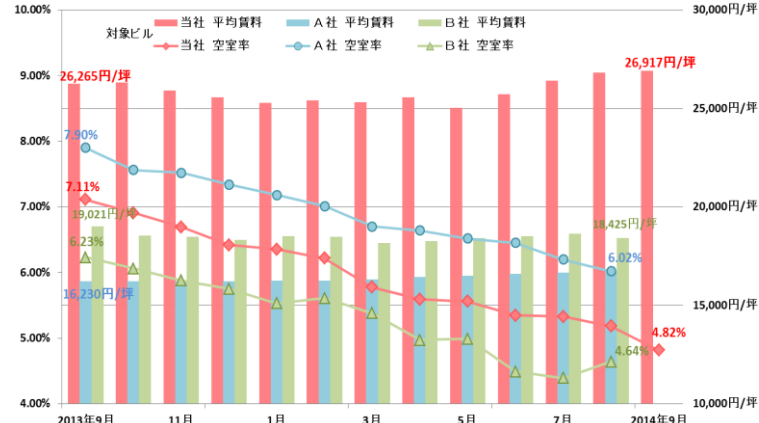
【TOPICS】

■移転情報

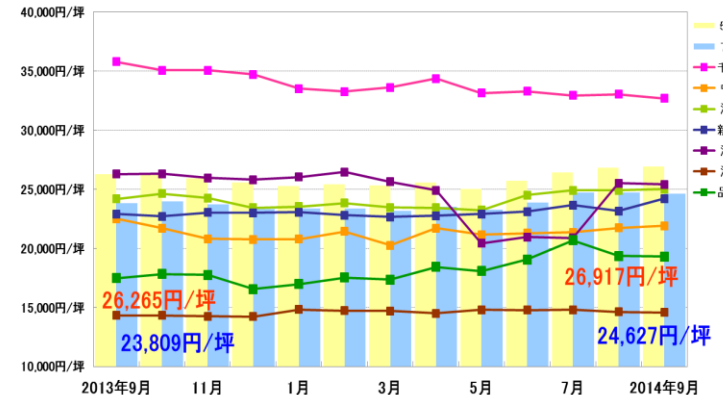
- ・バクスター(中央区晴海)
⇒虎ノ門ヒルズ森タワー(港区虎ノ門) 約998坪(賃借面積)
- ・富士通マーケティング(文京区後楽 外3ヶ所)
⇒品川インターシティC棟(港区港南) 約4,242坪(賃借面積)
- ・ニッスイ・エンジニアリング(千代田区霞が関)
⇒田町フロントビル(港区芝) 約140坪(賃借面積)



【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

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/>