

2014年10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10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5.23%、募集賃料23,893円/坪**となります。

【考察】

- 2014年10月末日時点の東京主要7区の平均空室率は5.23%（前月比-0.02%）、同じく主要5区については4.53%（前月比-0.28%）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-734円/坪、主要5区では、前月比-718円/坪となりました。
- 千代田区では、東京駅周辺エリアの大型空室や竹橋エリアの二次空室が解消され、空室率が前月比-0.64%と大きく改善しました。また、主要5区の中で回復の遅れていた港区でも、六本木・赤坂エリアを中心に空室の改善が進み、2009年2月以来の4%台の空室率となりました。
- 千代田区・港区で高水準の賃料で募集をしていた空室が解消した影響で、平均募集賃料は5ヶ月ぶりに下落しましたが、2014年に供給された新築ビルは成約が進み、優良な二次空室も早期の成約が見込まれる状況下、エリアやビル毎の個別差はあるものの、賃料の上昇傾向は当面続く見込みです。2015年は大型ビルの供給が35万坪と平年並みの供給の予定で、一部のビルは既にテナントが決定している状況でもあり、併せて秋以降、来春の移転を計画する企業の動きが活発になる中で、賃料の上昇傾向が継続的に続くか注目が集まります。

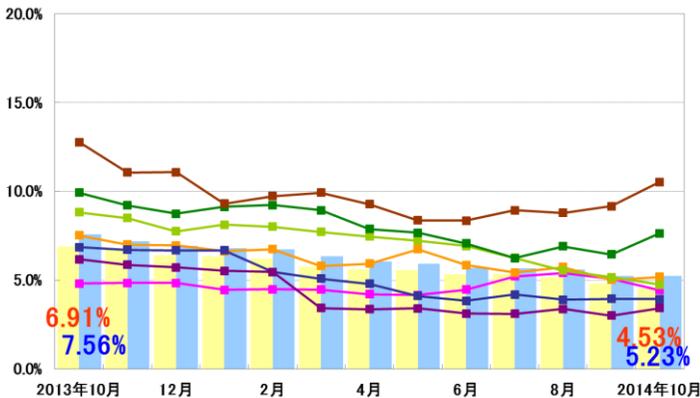
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 318,184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)		
	9月	10月	前月比	9月	10月	前月比
千代田区	5.08%	4.44%	-0.64%	32,696	31,289	-1,407
中央区	5.02%	5.18%	0.16%	21,899	23,094	1,195
港区	5.16%	4.74%	-0.42%	25,006	24,331	-675
新宿区	3.95%	3.94%	-0.02%	24,208	24,216	8
渋谷区	3.00%	3.42%	0.42%	25,397	24,762	-635
5区	4.82%	4.53%	-0.28%	26,917	26,199	-718
品川区	6.45%	7.63%	1.19%	19,308	19,697	389
江東区	9.16%	10.52%	1.36%	14,579	16,002	1,423
7区	5.25%	5.23%	-0.02%	24,627	23,893	-734

【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(1,005棟) 2014年10月末日時点
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(2,630棟) 2014年9月末日時点
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(539棟) 2014年9月末日時点
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、10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、10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。

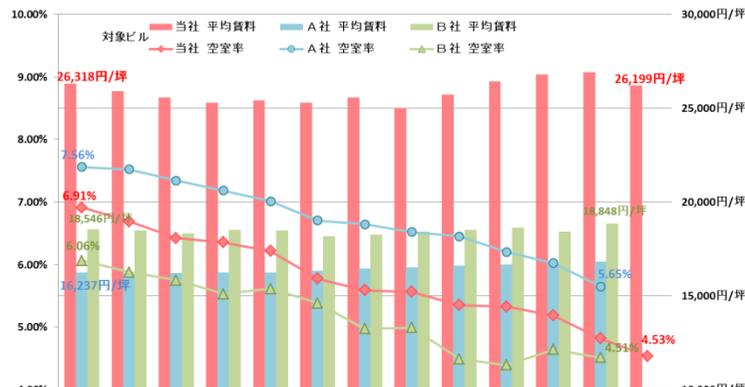
【TOPICS】

■移転情報

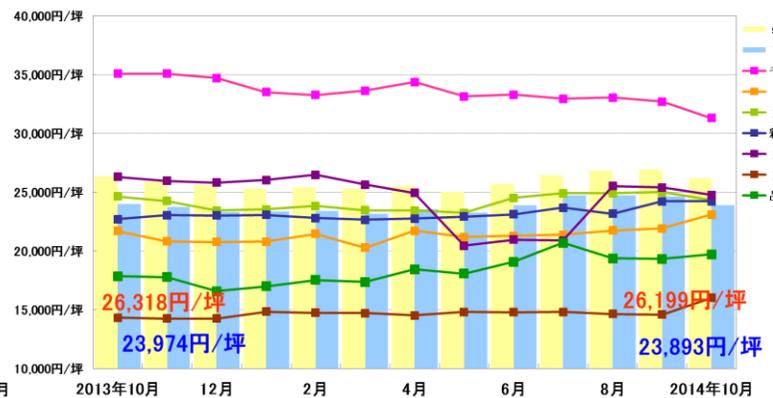
- ・**メタルワン**（港区芝）
⇒JPタワー（千代田区丸の内）約2,420坪（賃借面積）
- ・**日本医療研究開発機構**（港区西新橋）
⇒読売新聞ビル（千代田区大手町）約2,085坪（賃借面積）
- ・**日本能率協会マネジメントセンター**（港区東新橋）
⇒東京日本橋タワー（中央区日本橋）約1,100坪（賃借面積）
- ・**ロイヤリティ マーケティング**（渋谷区東）
⇒恵比寿ファーストスクエア（渋谷区恵比寿）約600坪（賃借面積）
- ・**高木証券**（中央区日本橋室町）
⇒日本橋ダイヤビルディング（中央区日本橋）約600坪（賃借面積）
- ・**損保ジャパンDIY生命保険**（新宿区西新宿）
⇒大崎ウィズタワー（品川区大崎）約550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/>