

2014年11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11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5.34%、募集賃料24,040円/坪**となります。

【考察】

- 2014年11月末日時点の東京主要7区の平均空室率は5.34%（前月比+0.11%）、同じく主要5区については、4.66%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+147円/坪、主要5区では、前月比+154円/坪となりました。
- 主要7区・5区ともに、2013年5月以降継続して下落してきた空室率は19ヶ月ぶりに反転しましたが、2015年の新規オフィスの供給量は昨年並みとみられ、依然旺盛な企業の移転需要を背景に、空室率は引き続き低い水準で推移していくと予想されます。
- 2014年の新規供給は約27万坪と昨年より少ない中（年間平均32万坪）、企業の業績拡大・集約統合、立地改善等を動機とした移転が多くみられ、新築ビルや二次空室を中心に成約・内定が進みました。前年同月比と比較すると空室率は主要7区で-1.86%、主要5区では-2.03%の改善、平均募集賃料は、主要7区で+301円/坪、主要5区で+447円/坪と着実な上昇傾向がみられます。日本経済の景気回復は堅調に進んでおり、採用人員の増加など引き続き企業の移転需要は拡大すると思われませんが、マーケットでは優良な空室が減少しており、来年のオフィスマーケットは一層貸手市場に進んでいくものと思われれます。

【TOPICS】

■移転情報

- ・**バンダイナムコホールディングス、バンダイナムコゲームス**（品川区東品川）
⇒住友不動産三田ビル(仮称)（港区芝）約5,200坪（賃借面積）
- ・**長島・大野・常松法律事務所**（千代田区紀尾井町）
⇒JPタワー（千代田区丸の内）約3,800坪（賃借面積）
- ・**レノボ・ジャパン**（港区六本木）
⇒秋葉原UDX（千代田区外神田）約2,100坪程度（賃借面積）
- ・**サイボウズ**（文京区後楽）
⇒東京日本橋タワー（中央区日本橋）約1,400坪（賃借面積）



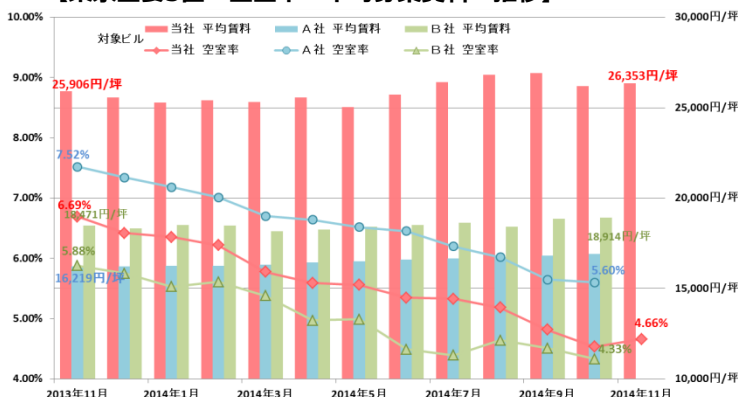
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 320,579坪（丸の内ビルディングに換算すると約19.5棟分になります。）

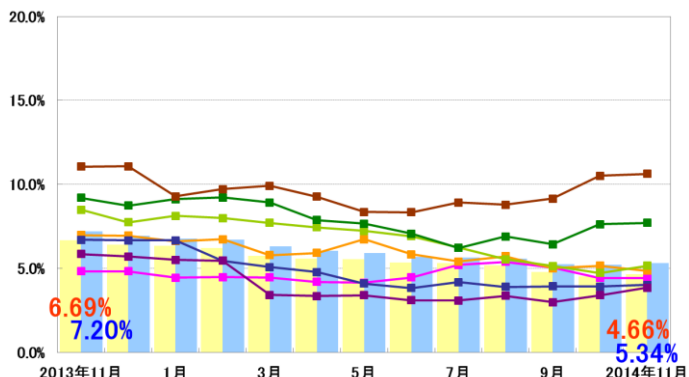
【東京主要7区 平均】

	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	10月	11月	前月比	10月	11月	前月比
千代田区	4.44%	↓ 4.43%	-0.01%	31,289	↓ 31,134	-155
中央区	5.18%	↓ 4.87%	-0.30%	23,094	↓ 22,982	-112
港区	4.74%	↑ 5.16%	0.42%	24,331	↑ 24,829	498
新宿区	3.94%	↑ 4.04%	0.10%	24,216	↑ 24,279	63
渋谷区	3.42%	↑ 3.86%	0.43%	24,762	↑ 25,288	526
5区	4.53%	↑ 4.66%	0.13%	26,199	↑ 26,353	154
品川区	7.63%	↑ 7.72%	0.09%	19,697	↑ 19,709	12
江東区	10.52%	↑ 10.63%	0.11%	16,002	↓ 15,942	-60
7区	5.23%	↑ 5.34%	0.11%	23,893	↑ 24,040	147

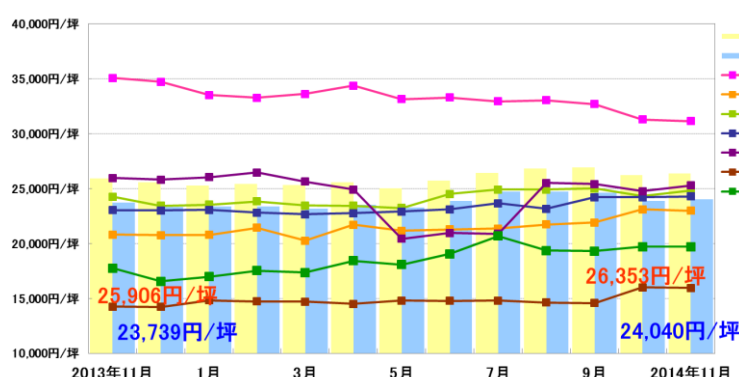
【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



【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（987棟）2014年11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（2,632棟）2014年10月末時点
- 東京中心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（540棟）2014年10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、対象建物における賃貸有効面積で除しています。
- 募集面積は、11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、11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。

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/>