

2014年12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12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5.27%、募集賃料23,836円/坪**となります。

【考察】

- 2014年12月末日時点の東京主要7区の平均空室率は5.27%（前月比-0.08%）、同じく主要5区については、4.64%（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-204円/坪、主要5区では、前月比-177円/坪となりました。
- 各区毎にみると、千代田区の富士見エリア、中央区の京橋・八重洲エリア、江東区の豊洲エリアでそれぞれ大規模な空室が解消されたため、各区ともに空室率が改善しています。一方、新宿区の西新宿エリアでは中規模の空室が複数発生したことにより、空室率は前月比+0.36%の上昇となりました。
- 2015年のオフィスビル新規供給量は約35万坪と平年を若干上回る見込みで、2月に東京日本橋タワー（中央区）、3月に品川シーズンテラス（港区）等の大型ビルの竣工が控えています。2014年の新築物件や優良な二次空室の品薄感が強い中、2015年の竣工物件についても堅調に成約・内定が進んでいます。2015年は消費税増税の見送り、長期安定政権を背景とした経済施策の実行により、景気は緩やかな回復軌道にのると見られます。テナント企業の業容拡大による移転需要も引き続き高まる一方で、立地に優れた大規模ビルを中心にオーナーの賃料値上げの動きが顕著になってきています。ポートフォリオの収益向上を目指すオーナーの賃料値上げの動きに対し、テナント企業が経営戦略としてのオフィスにかかる投資をどこまで積極的に行うかが、今後の賃料動向を占うポイントと言えます。

【TOPICS】

■移転情報

- ・丹靑社（台東区上野、台東区秋葉原）
⇒品川シーズンテラス（港区港南）約1,900坪弱（賃借面積）
- ・インプレスホールディングスなど11社（千代田区神田、外1ヶ所）
⇒神保町三井ビルディング（千代田区神田）約1,400坪（賃借面積）
- ・西本貿易ホールディングス 外5社（港区浜松町）
⇒オンワードパークビルディング（中央区日本橋）
約930坪程度（賃借面積）
- ・東京建物不動産販売、日本レンタル保証（新宿区西新宿 外3ヶ所）
⇒東京建物八重洲ビル（中央区八重洲）約1,257坪（賃借面積）
- ・アルファポリス（渋谷区恵比寿）
⇒恵比寿ガーデンプレイスタワー（渋谷区恵比寿）約240坪（賃借面積）



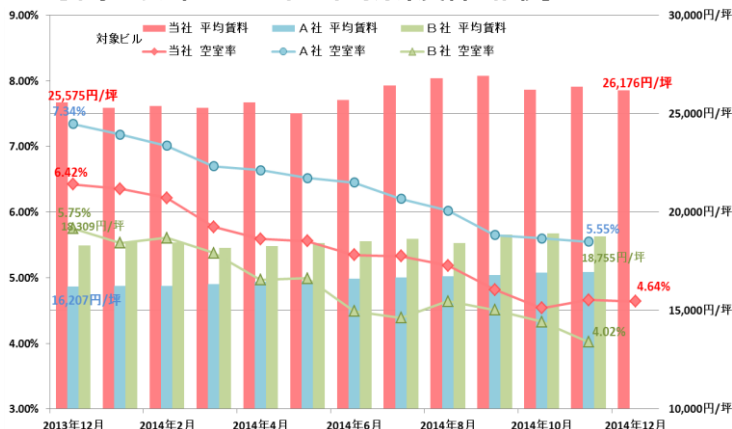
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 316,327坪（丸の内ビルディングに換算すると約19.2棟分になります。）

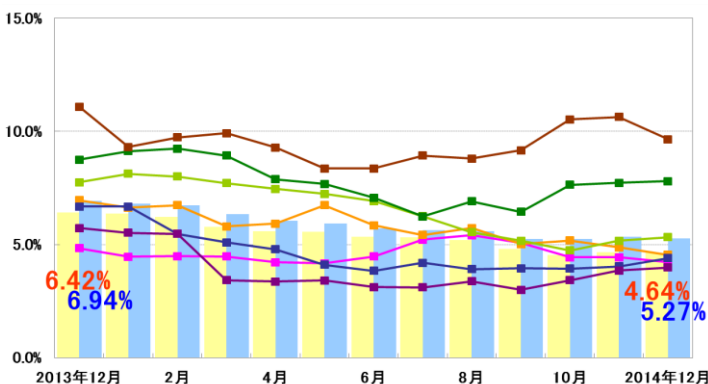
【東京主要7区 平均】

	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	11月	12月	前月比	11月	12月	前月比
千代田区	4.43%	4.21%	-0.22%	31,134	31,698	564
中央区	4.87%	4.54%	-0.33%	22,982	21,683	-1,299
港区	5.16%	5.33%	0.16%	24,829	24,705	-124
新宿区	4.04%	4.40%	0.36%	24,279	24,343	64
渋谷区	3.86%	3.99%	0.13%	25,288	25,568	280
5区	4.66%	4.64%	-0.02%	26,353	26,176	-177
品川区	7.72%	7.80%	0.08%	19,709	19,112	-597
江東区	10.63%	9.65%	-0.98%	15,942	15,232	-710
7区	5.34%	5.27%	-0.08%	24,040	23,836	-204

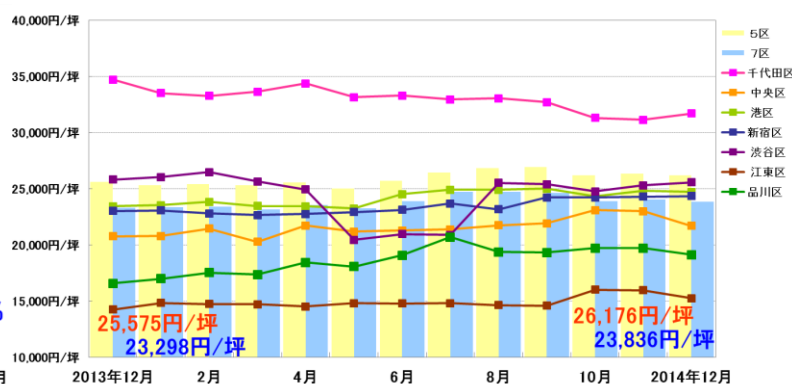
【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



【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12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（2630棟）2014年11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（527棟）2014年11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、12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トラブル比率（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、12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/>