

2015年1月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2015年1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5.11%、募集賃料23,985円/坪**となります。

【考察】

- 2015年1末日時点の東京主要7区の平均空室率は5.11%（前月比-0.16%）、同じく主要5区については、4.42%（前月比-0.22%）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+149円/坪、主要5区では、前月比+202円/坪となりました。
- 各区毎にみると、千代田区の東京駅周辺エリア・神保町エリアを中心に空室が解消されたため、前月比-0.42%と大きく空室率が低下し、2009年2月以来の4%を下回る空室率となりました。また、渋谷区では、恵比寿エリアで大型の空室が解消され、当社での統計開始以来初めて3%を下回る空室率となりました。
- 月毎の平均募集賃料の推移は小幅な上下動を見せっていますが、前年同月比とみると+1086円/坪と着実な上昇傾向が見取れます。数字上には表れない賃貸条件でも貸手市場への移行がみえ、フリーレント（FR）は、2012年～2013年当時の大型物件では、FR6ヶ月～12ヶ月といった物件も多くみられましたが、最近の仲介実務の現場では、テナントの賃料二重払いを回避するための1ヶ月～2ヶ月程度の期間のみFRが付与される物件も多くなっています。2月以降、大型の新築物件の竣工を控えています、それらの物件の賃料以外の賃貸条件の動向についても注視して参ります。

【TOPICS】

■ 移転情報

- ・ JTBコーポレートセールス（新宿区西新宿）
⇒ 新宿三井ビルディング（新宿区西新宿）約1,300坪（賃借面積）
- ・ 弥生（千代田区神田）
⇒ 秋葉原UDX（千代田区外神田）約700坪（賃借面積）
- ・ 扶桑社（港区海岸）
⇒ 浜松町ビルディング（港区芝浦）約761坪（賃借面積）
- ・ オールアバウト、外3社（渋谷区恵比寿、港区東新橋）
⇒ エビスバルビル（渋谷区恵比寿）約397坪（賃借面積）



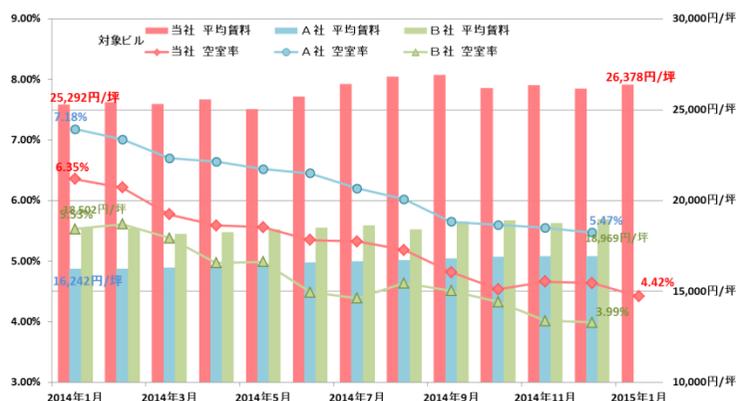
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 306,756坪（丸の内ビルディングに換算すると約18.6棟分になります。）

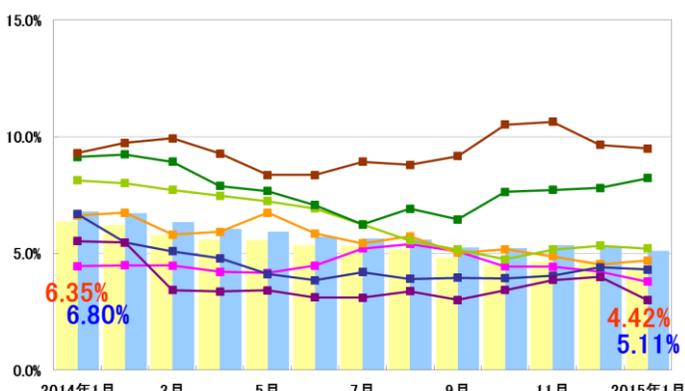
【東京主要7区 平均】

	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	12月	1月	前月比	12月	1月	前月比
千代田区	4.21%	↓ 3.79%	-0.42%	31,698	↔ 31,698	0
中央区	4.54%	↑ 4.69%	0.15%	21,683	↑ 22,157	474
港区	5.33%	↓ 5.21%	-0.12%	24,705	↑ 25,413	708
新宿区	4.40%	↓ 4.30%	-0.09%	24,343	↑ 24,383	40
渋谷区	3.99%	↓ 2.99%	-1.00%	25,568	↓ 25,199	-369
5区	4.64%	↓ 4.42%	-0.22%	26,176	↑ 26,378	202
品川区	7.80%	↑ 8.23%	0.43%	19,112	↑ 19,691	579
江東区	9.65%	↓ 9.49%	-0.16%	15,232	↓ 15,171	-61
7区	5.27%	↓ 5.11%	-0.16%	23,836	↑ 23,985	149

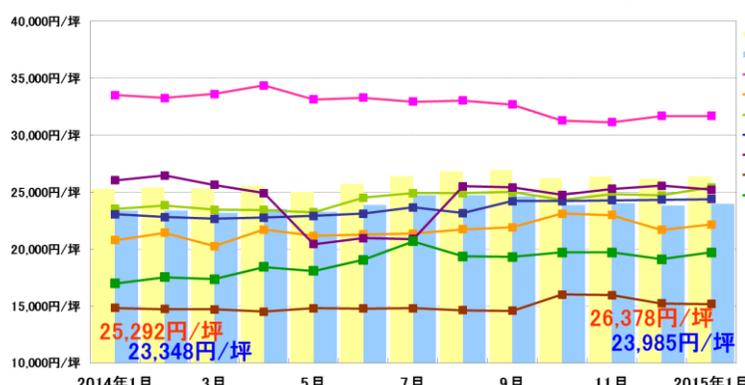
【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



【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） 2015年1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あります。
- A社（2627棟） 2015年1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（519棟） 2015年1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、1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、1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。

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/>