

2015年2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2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4.82%、募集賃料24,586円/坪**となります。

【考察】

■2015年2月末時点の東京主要7区の平均空室率は4.82%（前月比：-0.29%）、同じく主要5区については、4.20%（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+601円/坪、主要5区では、前月比+688円/坪となりました。

■区毎にみると渋谷区で新規の募集区画が複数発生した影響で、空室率が前月比+0.68%、平均募集賃料が前月比+2,401円/坪となりました。港区では赤坂・六本木エリアで大型の新規募集区画が発生しましたが、浜松町や田町エリアを中心に空室の解消が進み、空室率は前月比-0.56%となりました。

■2015年に入り新青山東急ビル（1月）、東京建物日本橋ビル（2月）、京橋MIDビル（2月）と相次いで新築ビルが竣工していますが、概ね80%から90%の高い稼働率で竣工を迎えています。また、2015年夏に竣工を迎える二子玉川ライズタワーオフィスは楽天の本社機能として1棟利用されることが既にニュースリリースされています。業容拡大・採用計画の拡大などによるテナントのオフィス需要は好調で、空室率の下降局面は、当面の間継続すると考えられます。

【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 288,748坪（丸の内ビルディングに換算すると約17.5棟分になります。）

【東京主要7区 平均】

【TOPICS】

■今月の主な新築ビル

- ・東京建物日本橋ビル（中央区日本橋）約7,028坪（延床面積）
- ・京橋MIDビル（中央区京橋）約3,604坪（延床面積）

■移転情報

- ・協和発酵キリン、協和発酵バイオ（千代田区大手町）
⇒（仮称）大手町一丁目第3地区市街地再開発事業（千代田区大手町）約2,540坪（賃借面積）

・巴工業（品川区大崎）

⇒大崎プライトコア（品川区北品川）約894坪（賃借面積）

・テラスカイ（中央区八重洲）

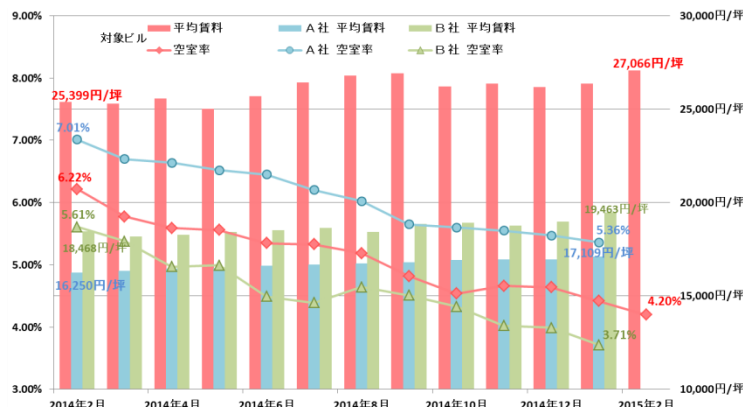
⇒東京建物日本橋ビル（中央区日本橋）約397坪（賃借面積）

・オイレス工業（港区港南）

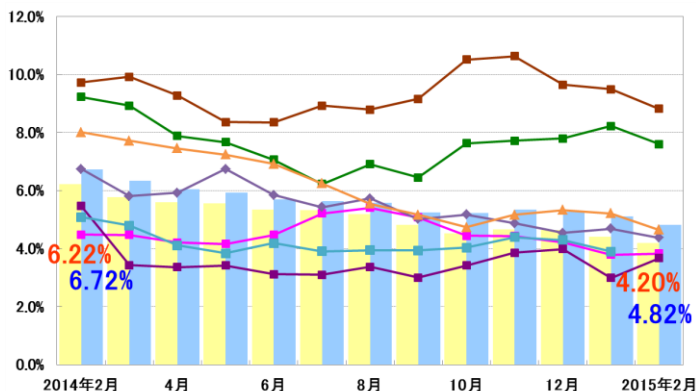
⇒品川シーズンテラス（港区港南）約280坪（賃借面積）



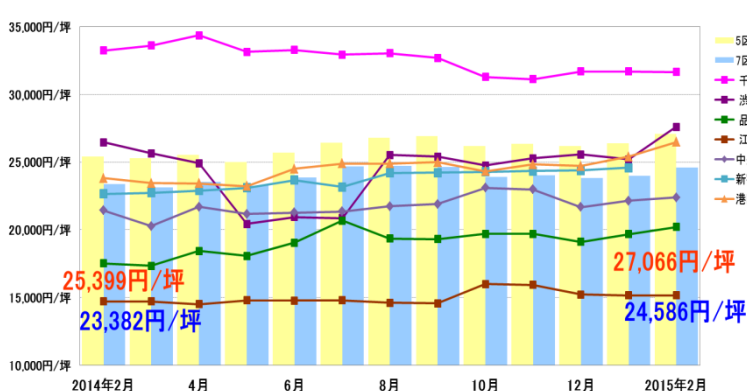
【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



【東京主要7区 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（985棟）2015年2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（2628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（513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、2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、2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/>