

## 2015年4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4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5.46%、募集賃料25,326円/坪**となります。

## 【考察】

- 2015年4月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.46%（前月比：+0.10%）、同じく主要5区については、4.80%（前月比：+0.14%）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+785円/坪、主要5区では、前月比：+954円/坪となりました。主要5区の前月平均募集賃料は4ヶ月連続で上昇し、2010年12月以来、4年4ヶ月ぶりに28,000円/坪台となりました。同じく主要7区についても着実な上昇傾向を見せられており、2012年11月以来の2年5ヶ月ぶりに25,000円/坪台となりました。
- 区毎にみると、東京日本橋タワーが約5割の内定率で竣工した影響で、中央区の空室率は5.56%（前月比：+1.14%）と大きく上昇しました。渋谷区では、代々木エリアで既存ビルの大型空室が解消した影響で、空室率は前月比：-1.20%となり引き続き低い水準で推移しています。
- 既存ビルの低い空室率を背景に、新築ビルのオーナーの中には、中長期のリーシング計画を立てるオーナーも増えています。そのため、新築ビルがまとまった空室を抱えて竣工するケースもみられ一時的に空室率が上昇する可能性もありますが、2015年の新規供給も限定的なことから、当面は空室率の改善傾向が継続するものと思われます。

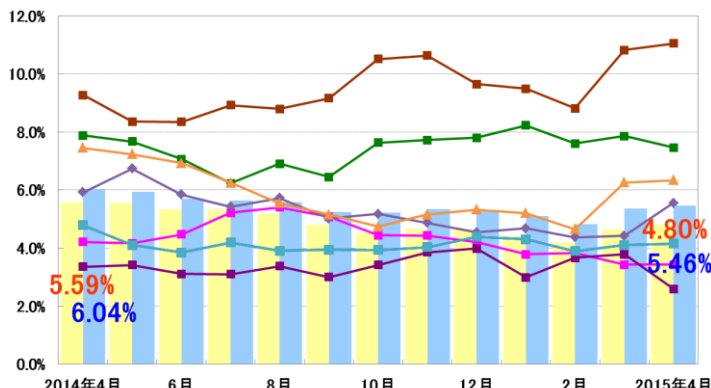
## 【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 330,242坪（丸の内ビルディングに換算すると約20.1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)			
	3月	4月	前月比	3月	4月	前月比	3月	4月
千代田区	3.43%	↑	3.43%	0.01%	31,231	↑	31,369	138
中央区	4.42%	↑	5.56%	1.14%	22,343	↑	27,213	4,870
港区	6.26%	↑	6.34%	0.08%	27,475	↑	27,599	124
新宿区	4.11%	↑	4.16%	0.05%	24,671	↑	25,143	472
渋谷区	3.79%	↓	2.60%	-1.20%	26,088	↑	27,967	1,879
5区	4.65%	↑	4.80%	0.15%	27,132	↑	28,077	945
品川区	7.86%	↓	7.46%	-0.40%	19,930	↓	19,271	-659
江東区	10.83%	↑	11.06%	0.23%	15,350	↑	15,489	139
7区	5.36%	↑	5.46%	0.10%	24,545	↑	25,326	781

## 【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（985棟）2015年4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（2629棟）2015年3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（504棟）2015年3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、4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、4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。

## 【TOPICS】

## ■ 今月の主な新築ビル

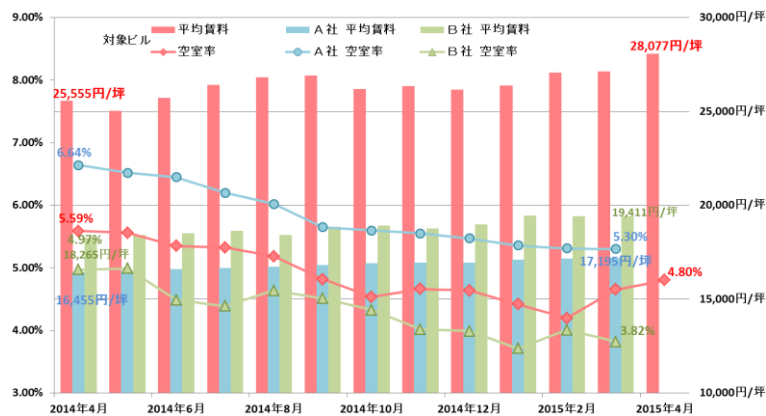
- ・ 東京日本橋タワー（中央区日本橋）約42,000坪（延床面積）

## ■ 移転情報

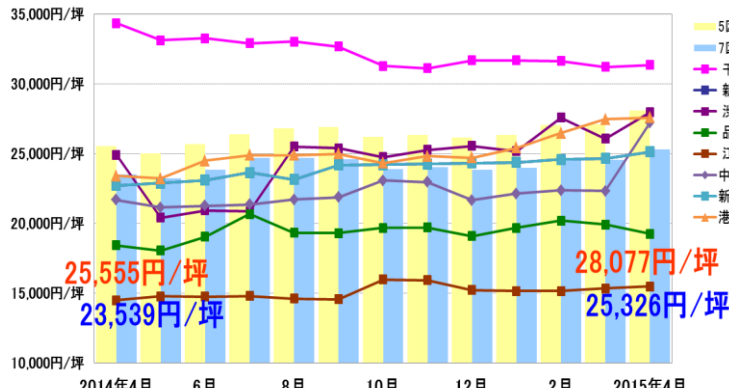
- ・ 富士通システムズ・イースト（文京区本駒込）  
⇒品川シーズンテラス（港区港南）約4,500坪（賃借面積）
- ・ T&Dホールディングス、外2社（港区海岸）  
⇒東京日本橋タワー（中央区日本橋）約4,000坪（賃借面積）
- ・ キューブシステム（品川区東五反田）  
⇒大崎ウィズタワー（品川区大崎）約974坪（賃借面積）
- ・ バイオジェン・アイデック・ジャパン（港区愛宕）  
⇒日本橋一丁目三井ビルディング（中央区日本橋）約906坪（賃借面積）
- ・ ニールセン、ニールセン・カンパニー（渋谷区渋谷、外1カ所）  
⇒赤坂溜池タワー（港区赤坂）約405坪（賃借面積）



## 【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 企画・調査課 和田

TEL: 03-3510-8165 FAX: 03-3510-8166

E-mail: [eop@mecyes.co.jp](mailto:eop@mecyes.co.jp)

ウェブサイト: <http://e-officepark.jp/>