

2015年6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6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5.72%、募集賃料25,204円/坪**となります。

【考察】

- 2015年6月末時点の東京主要7区の前月空室率は5.72%（前月比：-0.06%）、同じく主要5区については、5.04%（前月比：±0.00%）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：-8円/坪、主要5区では、前月比：-76円/坪となりました。主要5区の前月平均募集賃料は6ヶ月ぶりに反転し下落しましたが、依然28,000円/坪台の水準で推移しています。
- 区毎にみると、江東区の豊洲エリアで大型の空室が解消し、空室率が-1.05%改善しましたが、他の各区には大きな変動はありませんでした。
- 2015年1月末時点と比較すると、主要5区の前月空室率は+0.62%の増加、平均募集賃料は+1712円/坪上昇しています。2015年前半は品川シーズンテラス、東京日本橋タワーといった大型ビルの竣工の影響で空室率が押し上げられました。しかし、好調な日本経済の回復基調を背景に、企業の前向きな移転需要は強く、新築ビルや既存の優良ビルの成約・内定は堅調に進んでいます。マーケットでは大型空室に品薄感があることから、募集賃料についても2015年後半から2016年にかけて引き続き上昇傾向で推移するものと予想されます。

【東京主要7区 空室総面積】

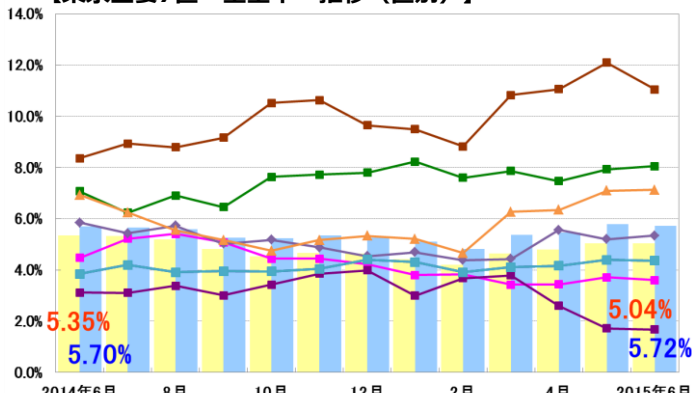
空室総面積 343,743坪（丸の内ビルディングに換算すると約20.9棟分になります。）

【東京主要7区 平均】

	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	5月	6月	前月比	5月	6月	前月比
千代田区	3.71%	3.60%	-0.11%	31,461	30,950	-511
中央区	5.20%	5.34%	0.14%	27,081	26,837	-244
港区	7.09%	7.13%	0.04%	27,885	27,869	-16
新宿区	4.39%	4.36%	-0.03%	24,627	25,278	651
渋谷区	1.71%	1.67%	-0.05%	26,416	26,652	236
5区	5.04%	5.04%	0.00%	28,166	28,090	-76
品川区	7.92%	8.06%	0.13%	18,184	17,899	-285
江東区	12.09%	11.04%	-1.05%	15,329	15,666	337
7区	5.78%	5.72%	-0.06%	25,212	25,204	-8

※前月比は小数点第3位までを計算したものです。

【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6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（2592棟）2015年5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（498棟）2015年5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、6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、6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。

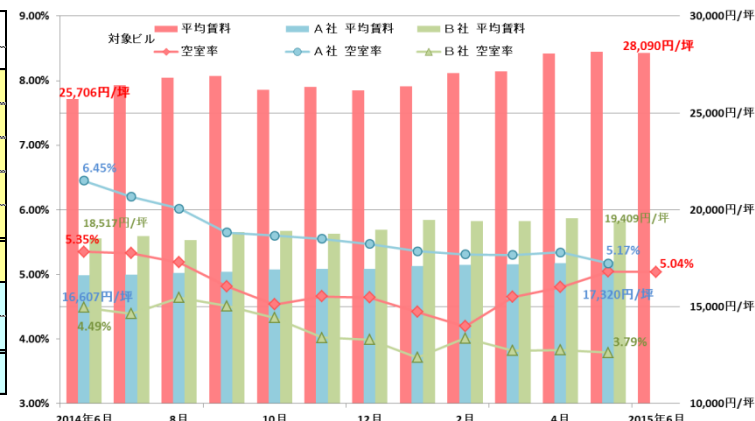
【TOPICS】

■ 移転情報

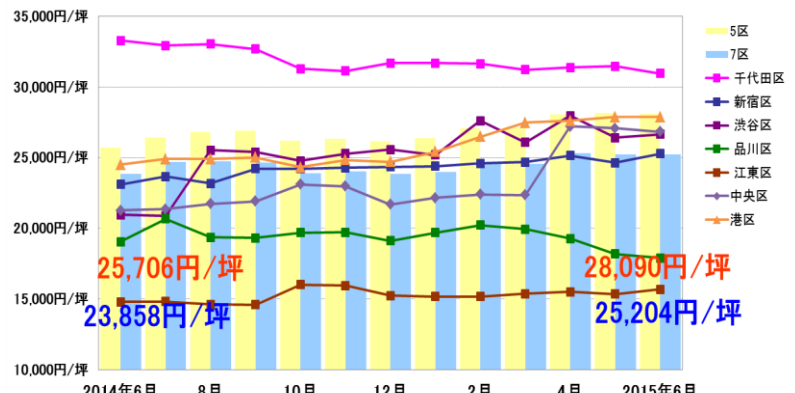
- ・ あおぞら銀行（千代田区九段南）
⇒ソフィアタワー（千代田区麹町）約4000坪（賃借面積）
- ・ 三菱UFJ国際投信（千代田区丸の内）
⇒新有楽町ビル（千代田区有楽町）約2800坪（賃借面積）
- ・ NIPPO（中央区京橋）
⇒TGビルディング（中央区八重洲）約1110坪（賃借面積）
- ・ デンソー（港区港南）
⇒東京日本橋タワー（中央区日本橋）約823坪（賃借面積）
- ・ SBI生命保険（港区赤坂）
⇒新宿NSビル（新宿区西新宿）約720坪（賃借面積）



【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

ウェブサイト: <http://e-officepark.jp/>