

2015年8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8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5.22%、募集賃料25,615円/坪となります。

【考察】

- 2015年8月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.22%（前月比：-0.16%）、同じく主要5区については、4.54%（前月比：-0.11%）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：+380円/坪、主要5区では、前月比：+351円となりました。
- 港区では芝エリアの大型既存空室が解消した影響もあり、空室率が前月比：-0.37%改善しました。一方、新宿区では、西新宿エリアの既存ビルに空室が発生し、空室率が前月比：+0.20%となっております。
- マーケットでは、企業のフロア拡張意向は強いものの、既存ビルの空室が非常に少なくなっており、移転先ビルに希望の面積を確保できずに内部増床に対応するケースも増えています。そのため、大規模なフロアを求める場合は新築ビルを検討対象にする企業も増えていますが、今後2015年の大規模ビルの竣工は、鉄鋼ビルディング、大手門タワーといった限定的なものであり、この2棟についても既に竣工前に成約・内定も出ていることから、空室率は引き続き低下していくものと思われる。

【東京主要7区 空室総面積】

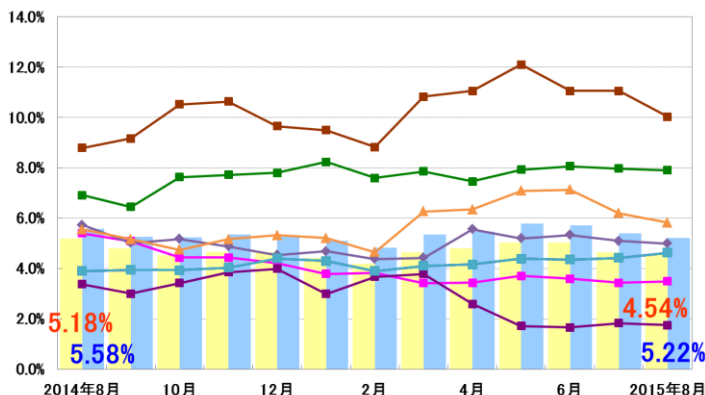
空室総面積 314,282坪（丸の内ビルディングに換算すると約19.1棟分になります。）

【東京主要7区 平均】

	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	7月	8月	前月比	7月	8月	前月比
千代田区	3.44%	↑ 3.49%	0.06%	32,474	↑ 32,623	149
中央区	5.09%	↓ 5.00%	-0.09%	27,413	↑ 27,528	115
港区	6.19%	↓ 5.82%	-0.37%	27,573	↑ 28,226	653
新宿区	4.43%	↑ 4.63%	0.20%	25,601	↓ 25,327	-274
渋谷区	1.83%	↓ 1.75%	-0.07%	27,297	↑ 28,249	952
5区	4.65%	↓ 4.54%	-0.11%	28,454	↑ 28,805	351
品川区	7.97%	↓ 7.90%	-0.07%	18,132	↑ 18,209	77
江東区	11.05%	↓ 10.03%	-1.02%	15,642	↑ 15,804	162
7区	5.39%	↓ 5.22%	-0.16%	25,235	↑ 25,615	380

※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)】



【TOPICS】

■今月の主な新築ビル

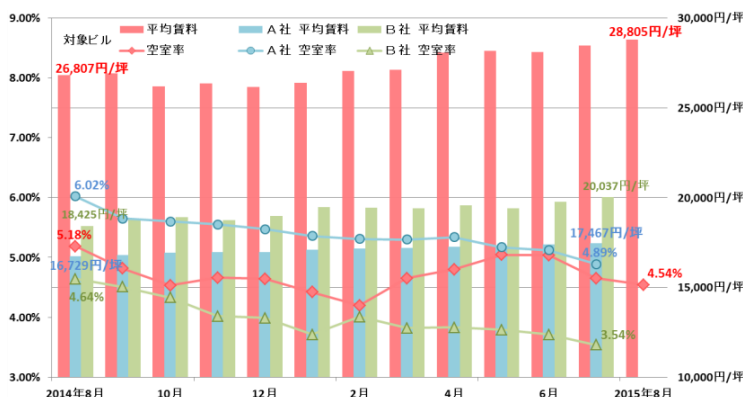
- ・七十七銀座ビル(中央区銀座)約1853.76坪(延床面積)

■移転情報

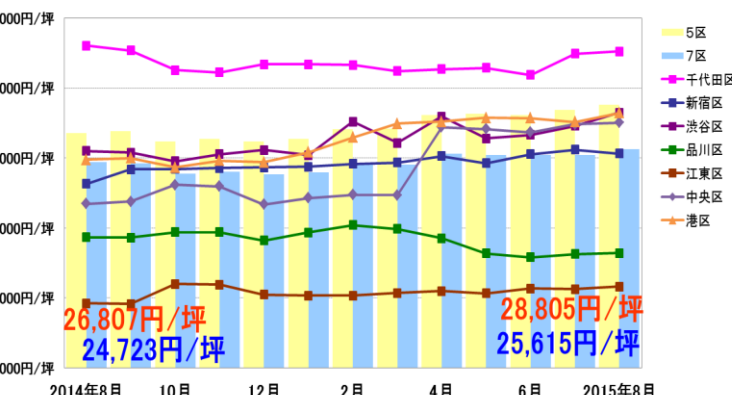
- ・J A三井リース(品川区東五反田)
⇒銀座三井ビルディング(中央区銀座)約2,530坪(賃借面積)
- ・中外製薬 東京第一支店(新宿区西新宿・品川区大井、世田谷区太子堂)
⇒大崎プライトコア(品川区北品川)約447坪(賃借面積)
- ・日本セイフティー(文京区小石川)
⇒一番町東急ビル(千代田区一番町)約413坪(賃借面積)
- ・リケンテクノス、リケンテクノスインターナショナル(中央区日本橋本町)協栄樹脂製作所(中央区日本橋小伝馬町)、リケンファンプロ(千代田区九段北)
⇒WATERRAS TOWER(千代田区神田淡路町)約710坪(賃借面積)



【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)】



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8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(2614棟) 2015年7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(484棟) 2015年7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、8月末時点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、8月末時点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)
- 当社共益費貸賃料・A社賃料・B社共益費貸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 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/>