

2015年10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10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4.69%、募集賃料25,643円/坪となります。

【考察】

- 2015年10末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.69%（前月比：-0.41%）、同じく主要5区については、4.05%（前月比：-0.41%）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：-106円/坪、主要5区では、前月比：+68円/坪となりました。10月末時点の主要5区の平均募集賃料は2010年9月以来の29,000円台となりました。一方、空室率は2009年初旬並の水準となっています。
- 区毎にみると、新宿区では、東新宿エリア、西新宿エリアで空室が解消され、空室率は8ヶ月ぶりの3%台となりました。港区では、汐留エリアや虎ノ門エリアを中心に複数の大型空室が解消し空室率は前月比-0.66%と大きく改善しました。
- 2015年の大型の竣工物件としては、11月に大手門タワー・JXビルが控えていますが、同ビルは竣工前にほぼ100%の内定となっており、空室率上昇への影響は限定的とみられます。当面低い空室率の継続が予想される中、オフィス移転を検討する企業には、既存空室や将来空室（二次空室）、新築物件等の幅広い情報収集と、スピード感を持った意思決定が求められる局面に差し掛かっています。

【TOPICS】

■今月の主な新築ビル

- ・鉄鋼ビルディング（千代田区丸の内）約116,600㎡（延床面積）

■移転情報

- ・セイコーホールディングス、セイコーウォッチ（港区虎ノ門2-8-10）

⇒アーバンネット銀座一丁目ビル（中央区銀座1-26）約2,240坪（賃借面積）

- ・エムエム建材（千代田区大手町2-6-2）

⇒汐留シティセンター（港区東新橋1-5-2）約1,125坪（賃借面積）

- ・郵船ロジスティクス（中央区日本橋小網町6-1）

⇒トルナーレ日本橋浜町（中央区日本橋浜町3-3-2）約332坪（賃借面積）

- ・カーチスホールディングス、カーチス、カーチススクールセンター、アガスタ

⇒新紀尾井町ビル（千代田区紀尾井町4-1）約400坪（賃借面積）



【東京主要7区 空室総面積】

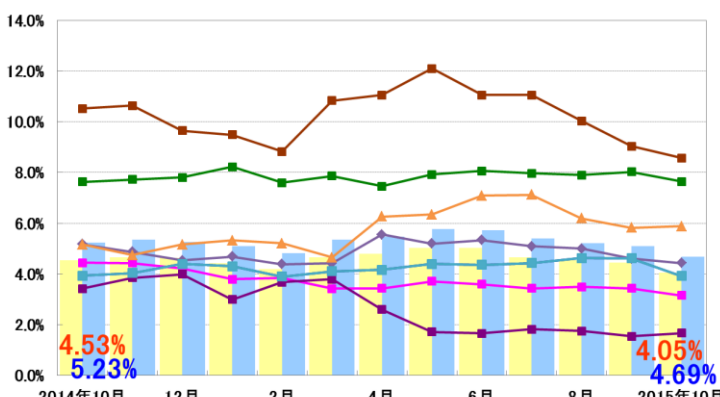
空室総面積 282,819坪（丸の内ビルディングに換算すると約17.2棟分になります。）

【東京主要7区 平均】

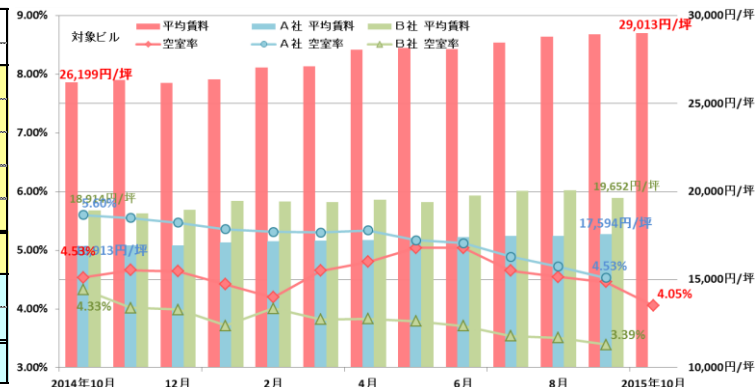
	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	9月	10月	前月比	9月	10月	前月比
千代田区	3.43%	↓ 3.16%	-0.27%	32,351	↑ 32,373	22
中央区	4.61%	↓ 4.43%	-0.18%	28,371	↑ 28,612	241
港区	5.88%	↓ 5.22%	-0.66%	28,241	↓ 27,995	-246
新宿区	4.62%	↓ 3.92%	-0.70%	25,491	↑ 26,069	578
渋谷区	1.54%	↑ 1.67%	0.13%	28,143	↑ 28,967	824
5区	4.46%	↓ 4.05%	-0.41%	28,945	↑ 29,013	68
品川区	8.03%	↓ 7.64%	-0.39%	18,381	↓ 18,241	-140
江東区	9.03%	↓ 8.57%	-0.47%	15,343	↓ 15,221	-122
7区	5.09%	↓ 4.69%	-0.41%	25,749	↓ 25,643	-106

※前月比は小数点第3位までを計算したものです。

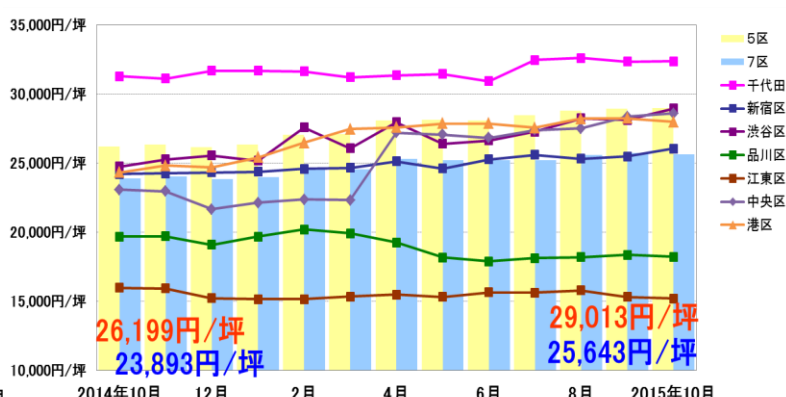
【東京主要7区 空室率 推移（区別）】



【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（991棟） 2015年10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。目つ、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（2603棟） 2015年9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（473棟） 2015年9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、10月末日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】

- 平均募集賃料の計算は、10月末日時点で募集している区画の条件を加重平均しております。
- 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）
- 当社共益費貸料・A社賃料・B社共益費貸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/>