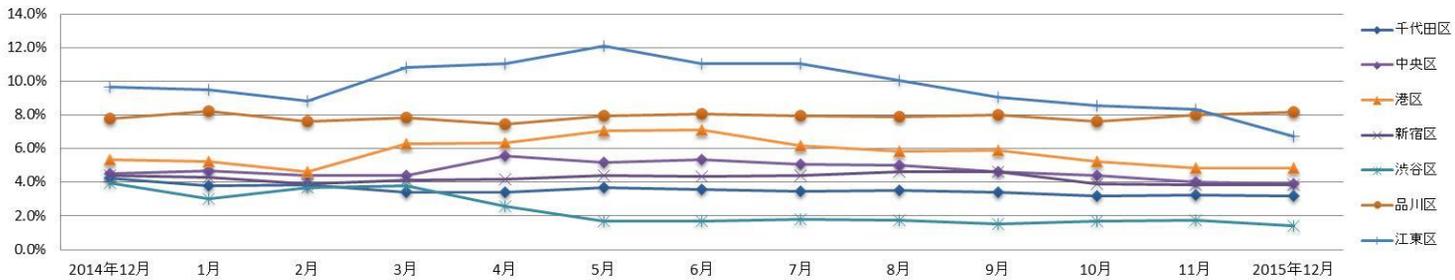


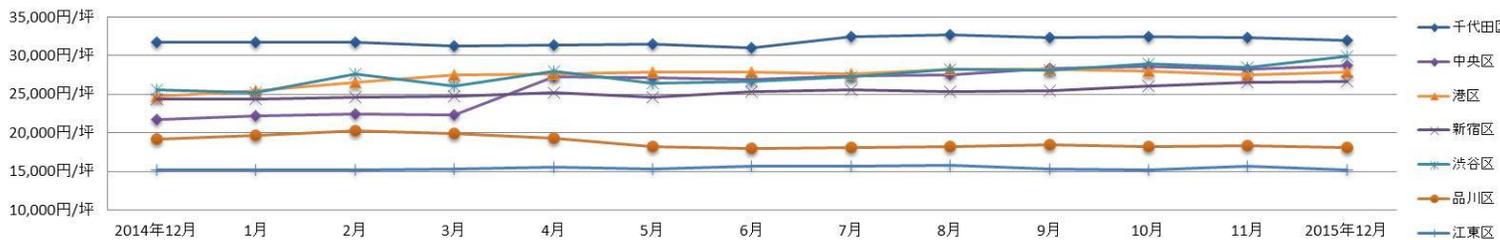
## 2015年12月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2015年12月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4.42%、募集賃料25,704円/坪となります。

## 【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)】



## 【東京主要7区 空室率・平均賃料 推移(区別)】

	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	前月比	前年同月比
空室率															
千代田区	4.21%	3.79%	3.83%	3.43%	3.43%	3.71%	3.60%	3.44%	3.49%	3.43%	3.16%	3.22%	3.19%	-0.03%	-1.02%
中央区	4.54%	4.69%	4.38%	4.42%	5.56%	5.20%	5.34%	5.09%	5.00%	4.61%	4.43%	4.01%	3.90%	-0.11%	-0.64%
港区	5.33%	5.21%	4.65%	6.26%	6.34%	7.09%	7.13%	6.19%	5.82%	5.88%	5.22%	4.84%	4.85%	0.01%	-0.48%
新宿区	4.40%	4.30%	3.90%	4.11%	4.16%	4.39%	4.36%	4.43%	4.63%	4.62%	3.92%	3.85%	3.82%	-0.03%	-0.57%
渋谷区	3.99%	2.99%	3.67%	3.79%	2.60%	1.71%	1.67%	1.83%	1.75%	1.54%	1.67%	1.75%	1.44%	-0.31%	-2.55%
5区	4.64%	4.42%	4.20%	4.65%	4.80%	5.04%	5.04%	4.65%	4.54%	4.46%	4.05%	3.87%	3.82%	-0.05%	-0.82%
品川区	7.80%	8.23%	7.60%	7.86%	7.46%	7.92%	8.06%	7.97%	7.90%	8.03%	7.64%	8.02%	8.17%	0.16%	0.37%
江東区	9.65%	9.49%	8.82%	10.83%	11.06%	12.09%	11.04%	11.05%	10.03%	9.03%	8.57%	8.31%	6.75%	-1.56%	-2.90%
7区	5.27%	5.11%	4.82%	5.36%	5.46%	5.78%	5.72%	5.39%	5.22%	5.09%	4.69%	4.55%	4.42%	-0.13%	-0.85%
平均賃料															
千代田区	31,698	31,698	31,653	31,231	31,369	31,461	30,950	32,474	32,623	32,351	32,373	32,264	31,899	-365	201
中央区	21,683	22,157	22,386	22,343	27,213	27,081	26,837	27,413	27,528	28,371	28,612	28,199	28,655	456	6,972
港区	24,705	25,413	26,486	27,475	27,599	27,885	27,869	27,573	28,226	28,241	27,995	27,466	27,845	379	3,140
新宿区	24,343	24,383	24,595	24,671	25,143	24,627	25,278	25,601	25,327	25,491	26,069	26,478	26,674	196	2,330
渋谷区	25,568	25,199	27,600	26,088	27,967	26,416	26,652	27,297	28,249	28,143	28,967	28,488	29,950	1,462	4,382
5区	26,176	26,378	27,066	27,132	28,077	28,166	28,090	28,454	28,805	28,945	29,013	28,740	28,976	235	2,800
品川区	19,112	19,691	20,216	19,930	19,271	18,184	17,899	18,132	18,209	18,381	18,241	18,278	18,109	-169	-1,003
江東区	15,232	15,171	15,169	15,350	15,489	15,329	15,666	15,642	15,804	15,343	15,221	15,668	15,186	-482	-46
7区	23,836	23,985	24,586	24,545	25,326	25,212	25,204	25,235	25,615	25,749	25,643	25,375	25,704	329	1,869

## 【考察】

■2015年12月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.42%（前月比：-0.13%）、同じく主要5区については、3.82%（前月比：-0.05%）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：+329円/坪、主要5区では、前月比：+236円/坪となりました。

■前年同月と比較すると、東京主要7区の空室総面積は約49,855坪（約15.7%）の減少、空室率は-0.85%の改善、平均募集賃料は+1,868円/坪上昇しました。また、東京主要5区では空室率は-0.82%の改善、平均募集賃料は+2,800円/坪上昇となり、都心5区の平均募集賃料は1年間で約10%の上昇しました。

■2016年は、4月の大手町フィナンシャルシティグランキューブ、5月の東京ガーデンテラス等を中心に比較的前半に多くの物件の竣工が予定されていますが、年間の新規供給量は昨年並みの見込みです。中国の景気減速等、实体经济の動向に不透明感が残りますが、当面は円安基調が続き企業収益の拡大が予想されますので、企業の業務拡大のためのオフィスニーズは堅調とみられ、2016年の新規供給も着実に吸収されると思われます。

## 【TOPICS】

## ■移転情報

・MXEバイリング（千代田区霞が関3-2-5）、（港区赤坂4-15-1）  
⇒豊洲フォレシア（江東区豊洲3-2-24）約2,000坪（賃借面積）

・富国生命保険（千代田区内幸町2-2-2）  
⇒幸ビルディング（千代田区内幸町1-3-1）約2,000坪（賃借面積）

・JALUX（品川区東品川3-32-42）、（品川区東品川12-5-5）  
⇒品川シーズンテラス（港区港南1-2-70）約1,000坪（賃借面積）

・ほけんの窓口（渋谷区渋谷2-21-1）  
⇒鉄鋼ビルディング（千代田区丸の内1-8-2）約717坪（賃借面積）

・Booking.com Japan（港区北青山3丁目）  
⇒大崎プライムコア（品川区北品川5-5-15）約447坪（賃借面積）



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】 ■991棟。2015年12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、且つ、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。

【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、12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値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トラブル比率（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、12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）