

2015年3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3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5.36%、募集賃料24,545円/坪**となります。

【考察】

- 2015年3月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.36%（前月比：+0.54%）、同じく主要5区については、4.65%（前月比：+0.46%）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-41円/坪、主要5区では、前月比+66円/坪となりました。
- 区毎にみると、品川シーズンテラスが約25%の内定率で竣工した影響で、港区の空室率は6.26%（前月比：+1.61%）と大きく上昇しました。千代田区では、昨年竣工した飯田橋グランブルームの内定率上昇や、秋葉原エリア・神保町エリアの大型空室解消等により、空室率は前月比-0.41%となりました。
- 2014年3月末時点と比較すると、東京主要7区の空室総面積は約93,500坪（約24.4%）の減少、同じく空室率は0.97%の低下、平均募集賃料は1,391円/坪の上昇となり、着実なマーケットの回復がみられます。4月には2015年前半の新築ビル供給がピークをむかえ、東京日本橋タワーが約5割の内定率で竣工するなど、空室率の一時的な上昇が見込まれますが、好況な景気・雇用の拡大を背景にテナント企業の移転需要は引き続き高く、2015年の新規供給物件の成約・内定状況が注視されます。

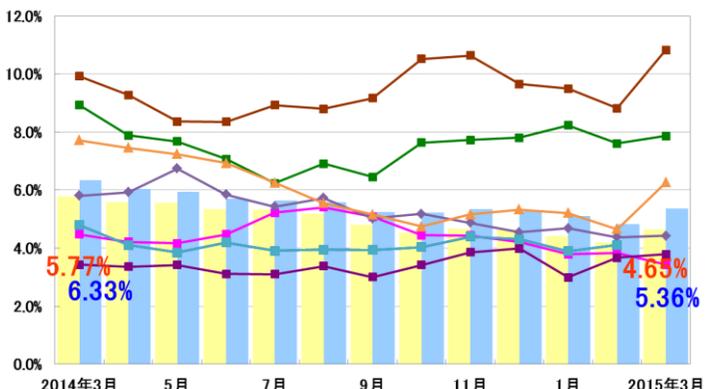
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 289,553坪（丸の内ビルディングに換算すると約19.6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)		
	2月	3月	前月比	2月	3月	前月比
千代田区	3.83%	↓ 3.43%	-0.41%	31,653	↓ 31,231	-422
中央区	4.38%	↑ 4.42%	0.04%	22,386	↓ 22,343	-43
港区	4.65%	↑ 6.26%	1.61%	26,486	↑ 27,475	989
新宿区	3.90%	↑ 4.11%	0.21%	24,595	↑ 24,671	76
渋谷区	3.67%	↑ 3.79%	0.12%	27,600	↓ 26,088	-1,512
5区	4.20%	↑ 4.65%	0.46%	27,066	↑ 27,132	66
品川区	7.60%	↑ 7.86%	0.26%	20,216	↓ 19,930	-286
江東区	8.82%	↑ 10.83%	2.01%	15,169	↑ 15,350	181
7区	4.82%	↑ 5.36%	0.54%	24,586	↓ 24,545	-41

【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3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（2628棟）2015年2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（514棟）2015年2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、3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、3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

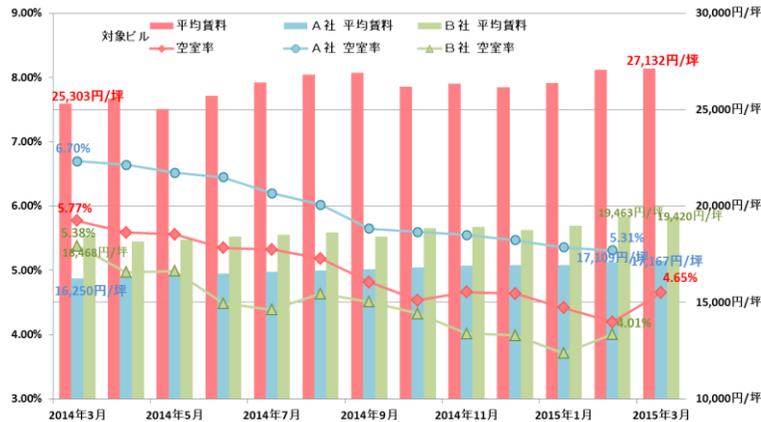
- ・ フロントプレイス御成門（港区新橋）約2,639坪（延床面積）
- ・ フロントプレイス秋葉原（千代田区外神田）約1,960坪（延床面積）

■ 移転情報

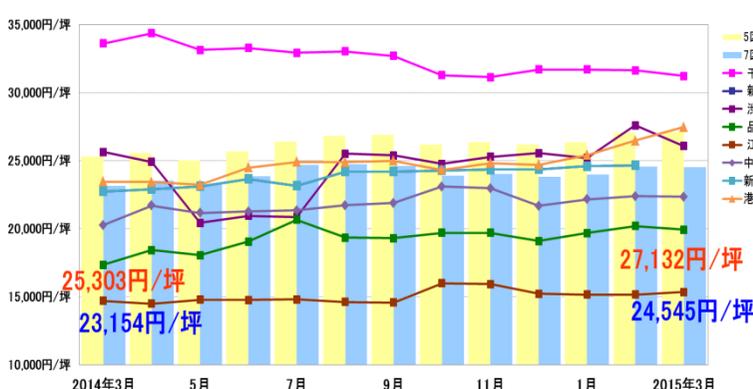
- ・ 特許庁（千代田区霞が関）
 - ⇒ 住友不動産六本木三丁目東地区プロジェクト内の超高層オフィスビル（港区六本木）約6,300坪（賃借面積）
- ・ 新生銀行傘下6社（千代田区鍛冶町 外3ヶ所）
 - ⇒ 住友不動産秋葉原ビル（千代田区外神田）約2,911坪（賃借面積）
- ・ みずほ信託不動産販売（中央区八重洲）
 - ⇒ 東京建物日本橋ビル（中央区日本橋）約600坪弱（賃借面積）
- ・ スターフェスティバル（港区北青山）
 - ⇒ 恵比寿ガーデンプレイスタワー（渋谷区恵比寿）約570坪（賃借面積）



【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/>