

2015年5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5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5.78%、募集賃料25,212円/坪**となります。

【考察】

■2015年5月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.78%（前月比：+0.32%）、同じく主要5区については、5.04%（前月比：+0.24%）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-114円/坪、主要5区では、前月比：+89円/坪となりました。

■区毎にみると、港区では港南、赤坂・六本木、青山といった区内主要エリアで複数の既存ビルに大型の空室が発生した影響で、空室率は7.09%（前月比：+0.75%）と大きく上昇しました。一方、渋谷区では、恵比寿エリアを中心に空室が解消したことにより、空室率は1.71%（前月比：-0.88%）となりました。渋谷区の空室率は依然低い水準で推移しており、数千坪単位のままだった空室を確保できる物件は極端に少なくなっています。

■日本経済に目を向けると、5月は1ドル124円台まで進んだ円安を背景に、日経平均株価も2万円台を付け、企業の業績回復の期待が高まっています。主要5区の空室率は3ヶ月連続で上昇していますが、新規供給や大型の移転を要因とした限定的なものと考えられます。2015年前半の新規供給もひと段落しているため、景気回復により拡大が予想される企業の移転需要の受け皿として、新築ビルや既存の優良ビルを中心に空室率の改善は堅調に進んでいくものと思われます。

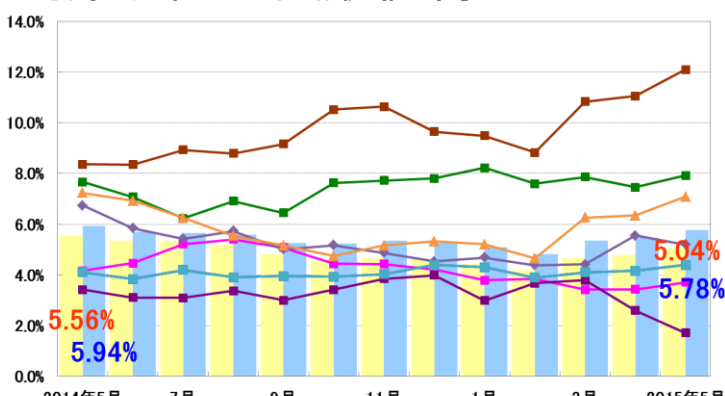
【東京主要7区 空室総面積】

空室総面積 347,430坪（丸の内ビルディングに換算すると約21.1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)		
	4月	5月	前月比	4月	5月	前月比
千代田区	3.43%	3.71%	0.27%	31,369	31,461	92
中央区	5.56%	5.20%	-0.36%	27,213	27,081	-132
港区	6.34%	7.09%	0.75%	27,599	27,885	286
新宿区	4.16%	4.39%	0.23%	25,143	24,627	-516
渋谷区	2.60%	1.71%	-0.88%	27,967	26,416	-1,551
5区	4.80%	5.04%	0.24%	28,077	28,166	89
品川区	7.46%	7.92%	0.46%	19,271	18,184	-1,087
江東区	11.06%	12.09%	1.04%	15,489	15,329	-160
7区	5.46%	5.78%	0.32%	25,326	25,212	-114

【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5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(2597棟) 2015年4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(490棟) 2015年4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、5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】

- 平均募集賃料の計算は、5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。

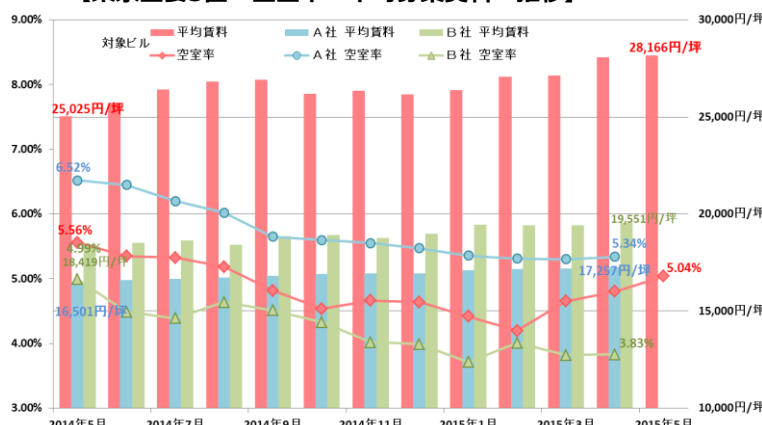
【TOPICS】

■移転情報

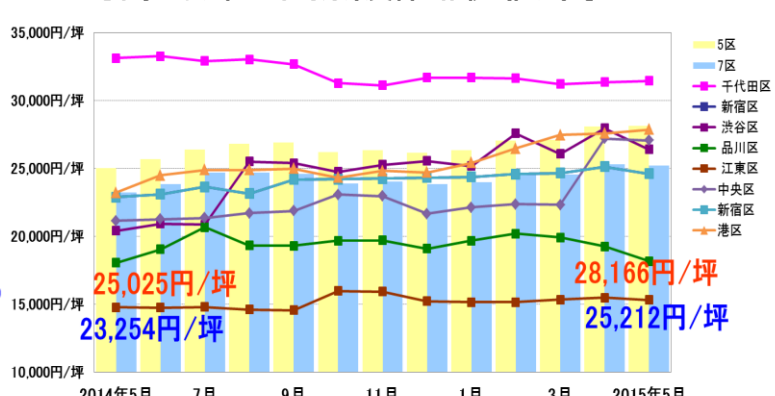
- ・朝日工業社(港区浜松町)
⇒三田MTビル(港区三田)約1200坪(賃借面積)
- ・クロスキャット(品川区東品川)
⇒品川シーズンテラス(港区港南)約800坪(賃借面積)
- ・AGSコンサルティング、AGS税理士法人(中央区日本橋室町)
⇒大手町フィナンシャルシティ ノースタワー(千代田区大手町)約540坪(賃借面積)
- ・レアジョブ(渋谷区桜丘町)
⇒京セラ原宿ビル(渋谷区神宮前)約340坪(賃借面積)
- ・京都銀行(中央区八重洲)
⇒鉄鋼ビルディング(千代田区丸の内)約321坪(賃借面積)



【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。