

# 2015年7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7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5.39%、募集賃料25,235円/坪となります。

## 【考察】

- 2015年7月末日時点の東京主要7区の前月空室率は5.39%（前月比：-0.33%）、同じく主要5区については、4.65%（前月比：-0.39%）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：+31円/坪、主要5区では、前月比：+364円となりました。
- 区毎にみると、港区では本年2月に竣工した品川シーズンテラスでの複数の成約をはじめとした大型の空室解消が進み、空室率が前月比：-0.93%と大きく改善しました。
- 総務省の発表によると、6月の完全失業率は3.4%（前月比0.1%増）と低い水準で推移し、就業者数も7ヶ月連続で増加するなど依然旺盛な企業の雇用需要が見られます。2015年上半期に竣工した大型の新築ビルは順調に成約が進んでおり、また、下半期の供給も鉄鋼ビルディング、アーバンネット日本橋二丁目ビル等限定的である為、企業の増員傾向に後押しされ当面空室率の改善傾向は進む見込みです。一方賃料については、オーナーの値上げに対する慎重な姿勢もあり、緩やかな上昇傾向となっています。

## 【TOPICS】

- 移転情報
  - ・ 日立金属（港区芝浦）
    - ⇒品川シーズンテラス（港区港南）約3000坪（賃借面積）
  - ・ SOU（渋谷区道玄坂）
    - ⇒品川シーズンテラス（港区港南）約1500坪（賃借面積）
  - ・ クリテオ（品川区上大崎）
    - ⇒恵比寿ガーデンプレイスタワー（渋谷区恵比寿）約1150坪（賃借面積）
  - ・ 東銀リース（中央区日本橋本町）
    - ⇒東京日本橋タワー（中央区日本橋）約990坪（賃借面積）
  - ・ アニコム ホールディングス（新宿区下落合）
    - ⇒住友不動産新宿グランドタワー（新宿区西新宿）約800坪（賃借面積）
  - ・ 日本M&Aセンター（千代田区丸の内）
    - ⇒鉄鋼ビルディング（千代田区丸の内）約420坪（賃借面積）



## 【東京主要7区 空室総面積】

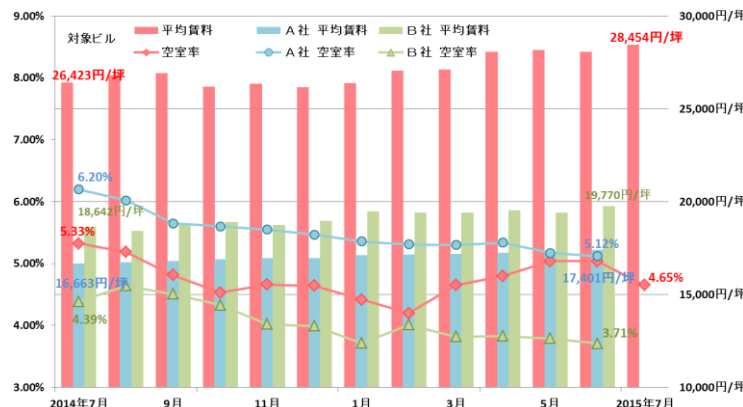
空室総面積 324,190坪（丸の内ビルディングに換算すると約19.7棟分になります。）

## 【東京主要7区 平均】

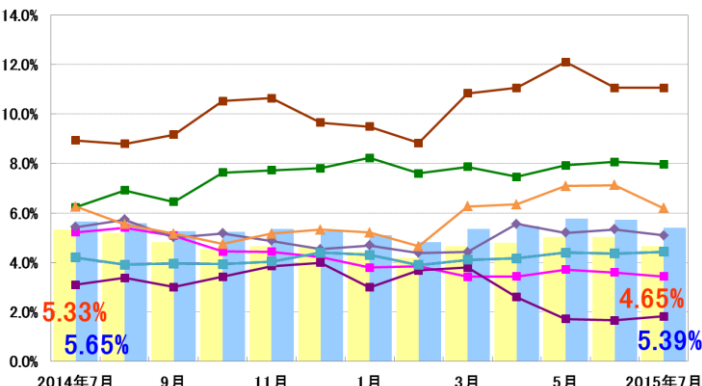
	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	6月	7月	前月比	6月	7月	前月比
千代田区	3.60%	3.44%	-0.16%	30,950	32,474	1,524
中央区	5.34%	5.09%	-0.25%	26,837	27,413	576
港区	7.13%	6.19%	-0.93%	27,869	27,573	-296
新宿区	4.36%	4.43%	0.07%	25,278	25,601	323
渋谷区	1.67%	1.83%	0.16%	26,652	27,297	645
5区	5.04%	4.65%	-0.39%	28,090	28,454	364
品川区	8.06%	7.97%	-0.09%	17,899	18,132	233
江東区	11.04%	11.05%	0.01%	15,666	15,642	-24
7区	5.72%	5.39%	-0.33%	25,204	25,235	31

※前月比は小数点第3位までを計算したものです。

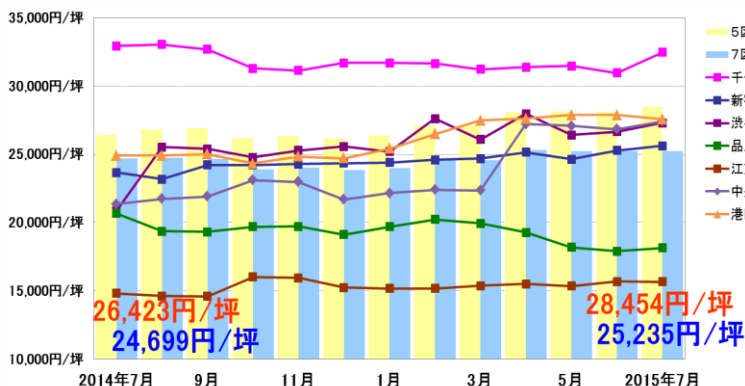
## 【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



## 【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)】



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7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6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6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、7月末日時点で募集している区画を対象としています。
  - 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、7月末日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。

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。