

# 2015年9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9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5.09%、募集賃料25,749円/坪となります。

## 【考察】

- 2015年9月末時点の東京主要7区の平均空室率は5.09%（前月比：-0.13%）、同じく主要5区については、4.46%（前月比：-0.09%）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：+134円/坪、主要5区では、前月比：+140円/坪となりました。
- 中央区では八重洲エリアや日本橋エリアで複数の既存空室が解消した影響で空室率が前月比-0.39%となりました。また、江東区では昨年竣工ビルで大型の空室が解消し、空室率は7ヶ月ぶりに10%を下回り9.03%となりました。
- 2015年の都心5区の空室率・平均募集賃料の推移をみると、大型の新築ビルの竣工等で5月には5.04%まで上昇した空室率も、9月末時点では年初の水準まで回復しました。一方、1月末時点で26,378円/坪だった平均募集賃料は9月末時点で28,945円/坪と+2,567円/坪の上昇をみせています。新築ビルでは竣工前の内定・成約が進み、既存ビルの募集空室も減少している市況下、賃料水準に着実な上昇がみられます。

## 【TOPICS】

### ■移転情報

- ・LINE（渋谷区渋谷）  
⇒JR新宿ミライナタワー（新宿区新宿）約5670坪（賃借面積）
- ・日本メトロニック（港区東新橋）他 関連会社3社  
⇒品川シーズンテラス（港区港南）約3000坪（賃借面積）
- ・NJS（旧日本上下水道設計）（新宿区富久町）他 関連会社3社  
⇒浜松町ビルディング（港区芝浦）約1000坪弱（賃借面積）
- ・ウシオ電機（千代田区大手町）  
⇒丸の内北口ビルディング（千代田区丸の内）約885坪（賃借面積）
- ・FOXインターナショナル・チャンネルズ（渋谷区神宮前）  
⇒大崎ブライトコア（品川区北品川）約560坪（賃借面積）



## 【東京主要7区 空室総面積】

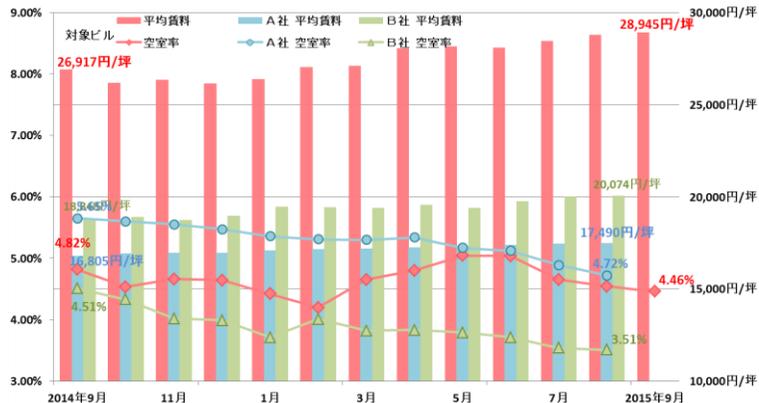
空室総面積 307,422坪（丸の内ビルディングに換算すると約18.7棟分になります。）

## 【東京主要7区 平均】

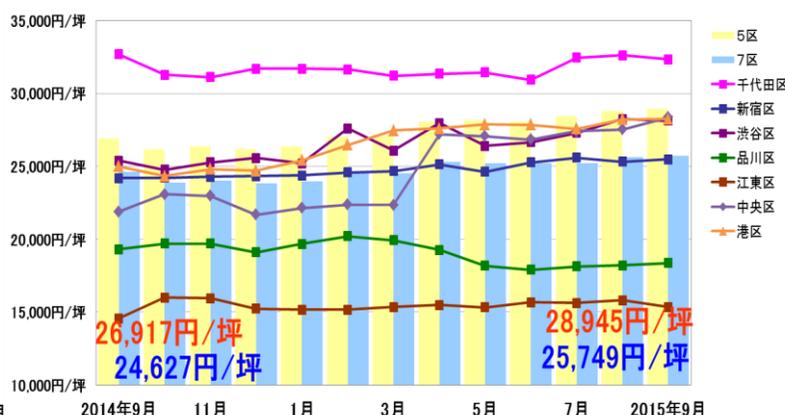
	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	8月	9月	前月比	8月	9月	前月比
千代田区	3.49%	↓ 3.43%	-0.06%	32,623	↓ 32,351	-272
中央区	5.00%	↓ 4.61%	-0.39%	27,528	↑ 28,371	843
港区	5.82%	↑ 5.88%	0.06%	28,226	↑ 28,241	15
新宿区	4.63%	↓ 4.62%	-0.01%	25,327	↑ 25,491	164
渋谷区	1.75%	↓ 1.54%	-0.21%	28,249	↓ 28,143	-106
5区	4.54%	↓ 4.46%	-0.09%	28,805	↑ 28,945	140
品川区	7.90%	↑ 8.03%	0.13%	18,209	↑ 18,381	172
江東区	10.03%	↓ 9.03%	-1.00%	15,804	↓ 15,343	-461
7区	5.22%	↓ 5.09%	-0.13%	25,615	↑ 25,749	134

※前月比は小数点第3位までを計算したものです。

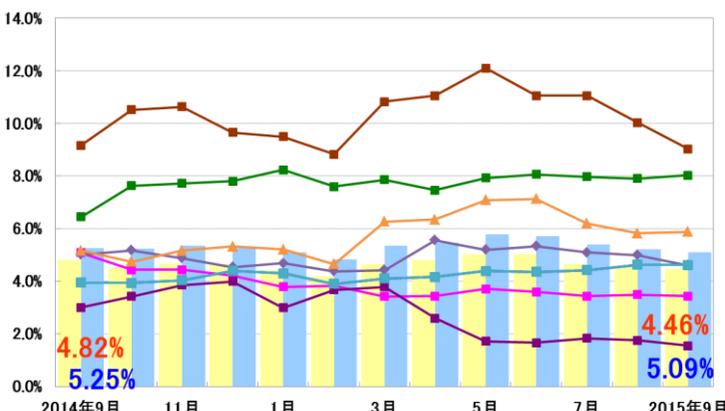
## 【東京主要5区 空室率・平均募集賃料 推移】



## 【東京主要7区 平均募集賃料 推移 (区別)】



## 【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（991棟）2015年9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（2610棟）2015年8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8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、9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、9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。

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](mailto:eop@mecyes.co.jp)

ウェブサイト: <http://e-officepark.jp/>