

# 2015年11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11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4.55%、募集賃料25,375円/坪となります。

## 【考察】

- 2015年11月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.55%（前月比：-0.14%）、同じく主要5区については、3.87%（前月比：-0.18%）となりました。主要5区は、2009年1月からの当社での集計開始以来はじめて4%を下回る結果となりました。平均募集賃料については、東京主要7区では前月比：-268円/坪、主要5区では、前月比：-273円/坪となりました。
- 区毎にみると、港区では品川シーズンテラスをはじめとした複数の大型空室が解消され、空室率は2015年2月以降の4%台に回復しました。また、中央区でも東京日本橋タワー等の空室が改善し、前月比-0.42%となっています。
- 急激な空室率の改善がみられた2014年に比べ、2015年は緩やかながらも着実に空室率が改善しました。2015年の景気全般としては7-9月期の実質GDPの成長率が2四半期連続でマイナス成長になる等先行きに不透明感がありますが、企業の前向きなオフィス移転意欲は引き続き旺盛です。2016年の大規模オフィスビルの新規供給量は約32万坪と昨年並みとなっており、空室率の減少傾向は2016年も続くものと予想されます。

## 【TOPICS】

### ■移転情報

- ・東京センチュリーリース（台東区台東2-27-5）
- ・日本カーソリューションズ（港区芝浦1-2-1）、（港区芝浦1-2-3）  
⇒秋葉原UDX（千代田区外神田4-14-1）約1,453坪（賃借面積）
- ・三菱東京UFJ銀行（千代田区丸の内2-7-3）  
⇒大手町フィナンシャルシティグランドキューブ（千代田区大手町1-3街区）約1,300坪（賃借面積）
- ・ジェイエスケューブ（港区芝公園2-4-1）  
⇒KDX豊洲グランドスクエア（江東区豊洲1-7-12）約1,000坪（賃借面積）
- ・ソースネクスト（港区虎ノ門3-8-21）  
⇒汐留シティセンター（港区東新橋1-5-2）約610坪（賃借面積）
- ・東邦証券（中央区日本橋本町1-6-1）  
⇒鉄鋼ビルディング（千代田区丸の内1-8-2）約393坪（賃借面積）
- ・RHトラベラー（千代田区麹町1-10）  
⇒豊洲フォレシア（江東区豊洲3-2-24）約350坪（賃借面積）



## 【東京主要7区 空室総面積】

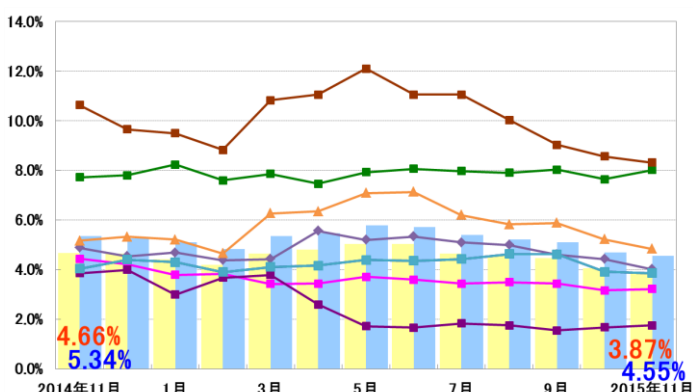
空室総面積 274,514坪（丸の内ビルディングに換算すると約16.7棟分になります。）

## 【東京主要7区 平均】

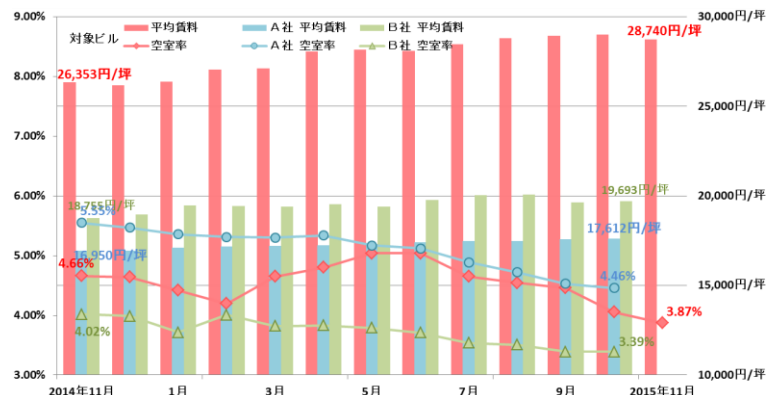
	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	10月	11月	前月比	10月	11月	前月比
千代田区	3.16%	3.22%	0.06%	32,373	32,264	-109
中央区	4.43%	4.01%	-0.42%	28,612	28,199	-413
港区	5.22%	4.84%	-0.38%	27,995	27,466	-529
新宿区	3.92%	3.85%	-0.06%	26,069	26,478	409
渋谷区	1.67%	1.75%	0.08%	28,967	28,488	-479
5区	4.05%	3.87%	-0.18%	29,013	28,740	-273
品川区	7.64%	8.02%	0.38%	18,241	18,278	37
江東区	8.57%	8.31%	-0.25%	15,221	15,668	447
7区	4.69%	4.55%	-0.14%	25,643	25,375	-268

※前月比は小数点第3位までを計算したものです。

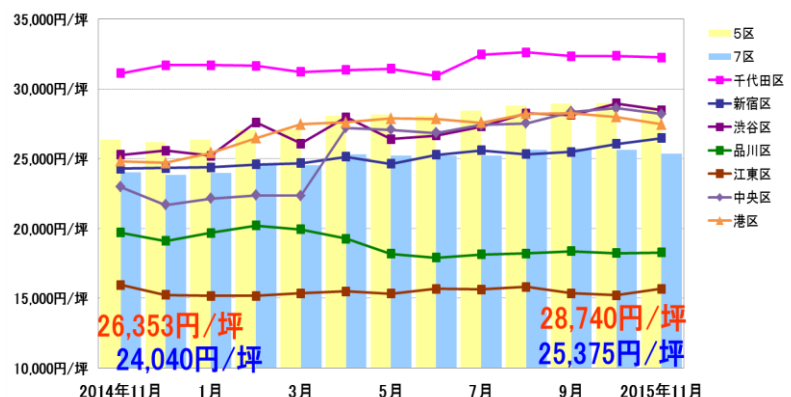
## 【東京主要7区 空室率 推移（区別）】



## 【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）】



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11月末日時点  
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（2600棟）2015年10月末日時点  
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（444棟）2015年10月末日時点  
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

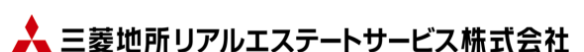
### 【空室率】

- 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、11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、11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）
- 当社共益費貸賃料・A社賃料・B社共益費貸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/>