
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2008年4月

MIKI
OFFICE
REPORT

三鬼商事株式会社

お問い合わせ先 Mネット事業部

(03)3275-0155

<http://www.e-miki.com>

データの読み方

1. 貸しビルの状況

東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のテナント入居状況、賃貸条件の動向・規模別および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

2. 地域分類

東京ビジネス地区……都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）

3. 調査対象

東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。
建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルおよび丸の内・大手町地区などの一部エリアでデータが公表されていない貸事務所ビルは、調査対象に含まれておりません。

4. 調査対象ビル数

基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルは2,622棟。
（新築ビル44棟、既存ビル2,578棟）

5. 調査時期

2008年3月末時点（2002年～2007年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- （1）新築ビル……2008年の数値は2007年4月～2008年3月までに竣工した貸事務所ビル。
2002年～2007年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- （2）既存ビル……2007年3月以前に竣工した貸事務所ビル。

7. 項目の見方

- （1）延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。
- （2）貸室面積は「延床面積×規模別のレントابل比」としました。

規 模 / 延床面積	レントابل比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

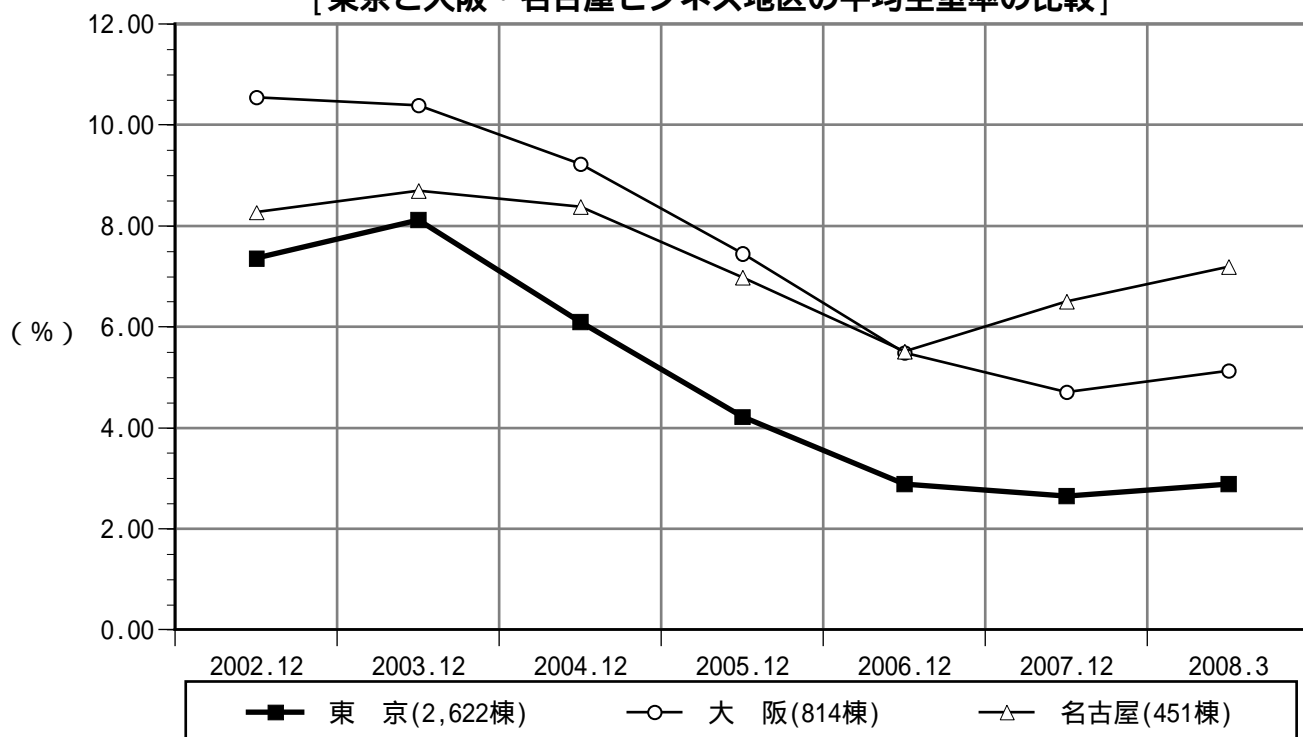
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の平均空室率は2カ月連続の上昇に。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の3月末時点の平均空室率は2.89%。前月比0.12ポイント上げた。3月も前月に引き続き、大型新築ビルの募集面積が増加したほか、大型既存ビルについても統合や集約に伴う解約予告が出てきたため、この1カ月間に都心5区全体で空室面積が約8千坪増加した。大型新築ビルの募集状況は順調に推移しており、竣工時に満室や高稼働した大型ビルが多く見られたが、今春は募集面積を残して竣工したビルも出てきた。大型既存ビルについても2カ月連続で募集面積が増加した。ただ、都心5区ではビルの規模やエリアを問わず品薄感があることや、今年は大型ビルの新規供給量が減少することから、オフィスビル市況に大きな変化は出ないとの見方が多い。
- 大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は5.13%。3月は新築・既存ビルともに募集面積が増加したため、同空室率が前月比0.07ポイント上げた。名古屋ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は7.19%。前月比0.30ポイント上げた。3月は既存ビルの空室面積が減少したものの、新築ビルの募集面積が増加したため、同空室率が上昇した。

[東京と大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



東京ビジネス地区の調査対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル、大阪ビジネス地区は延床面積1,000坪以上、名古屋ビジネス地区は延床面積500坪以上。レントブル比は各地区共通。

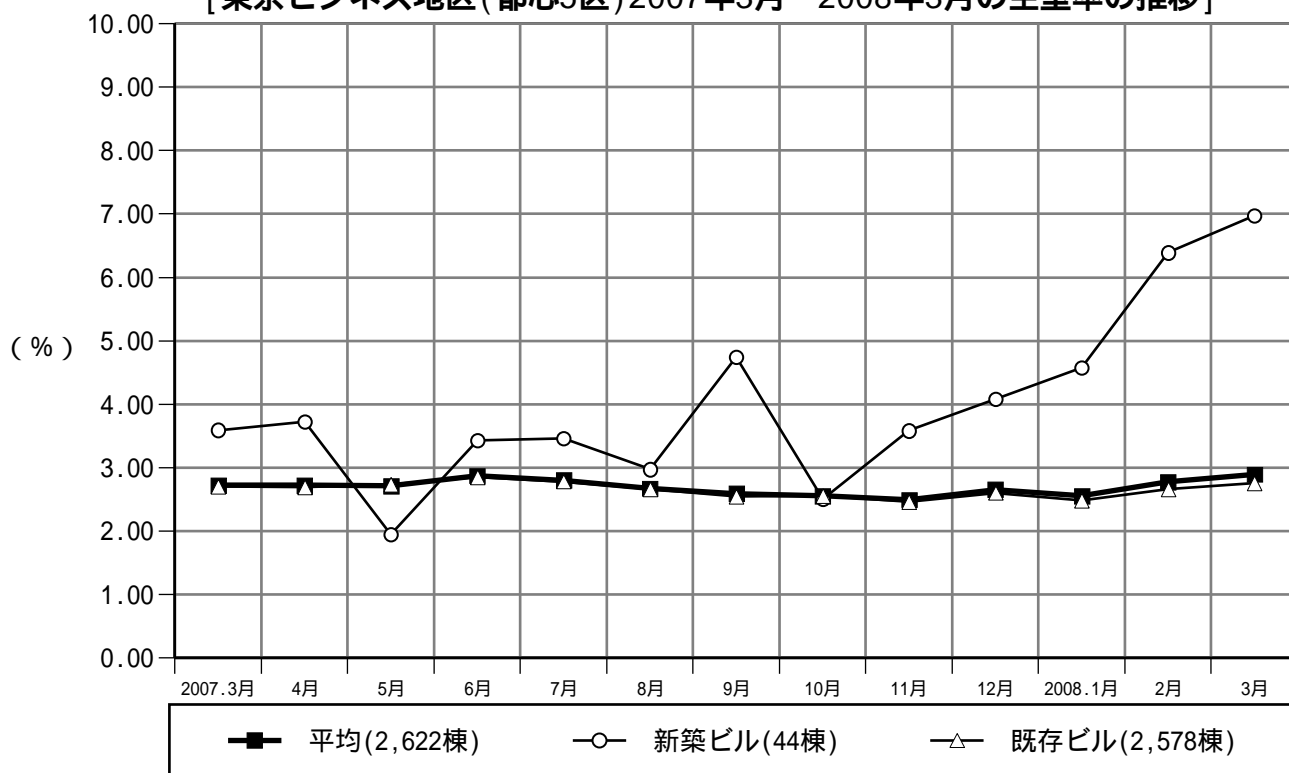
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	2.89
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.13
名古屋	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	7.19

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率は2%台後半に。

- 東京ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は前年同月比0.17ポイント上げた。同空室率は1月に大型既存ビルの空室解消が進み、2%台半ばに低下したが、2～3月は新築・既存ビルともに募集面積が増加したため、2%台後半に上昇した。都心5区の大規模ビルのオフィスビル市場では前年に比べて新規供給量が減少することから、同空室率は今年も低水準で推移するとの見方が強い。
- 大型新築ビルの空室率は3月末時点で6.97%。前年同月比3.38ポイント上げた。1～3月に大規模ビル1棟と大型ビル14棟が竣工した。1月に港区で竣工した大規模ビルは募集好調で竣工時に全館満室となった。大型ビルについても満室や高稼働したビルが多く見られたが、募集面積を残して竣工したビルも出てきた。
- 大型既存ビルの空室率は3月末時点で2.75%。前年同月比0.05ポイント上げた。また、前年末比でも0.15ポイント上げた。今春は統合や集約に伴う解約予告が相次いだため、同空室率が2カ月連続で上昇した。

[東京ビジネス地区(都心5区)2007年3月～2008年3月の空室率の推移]



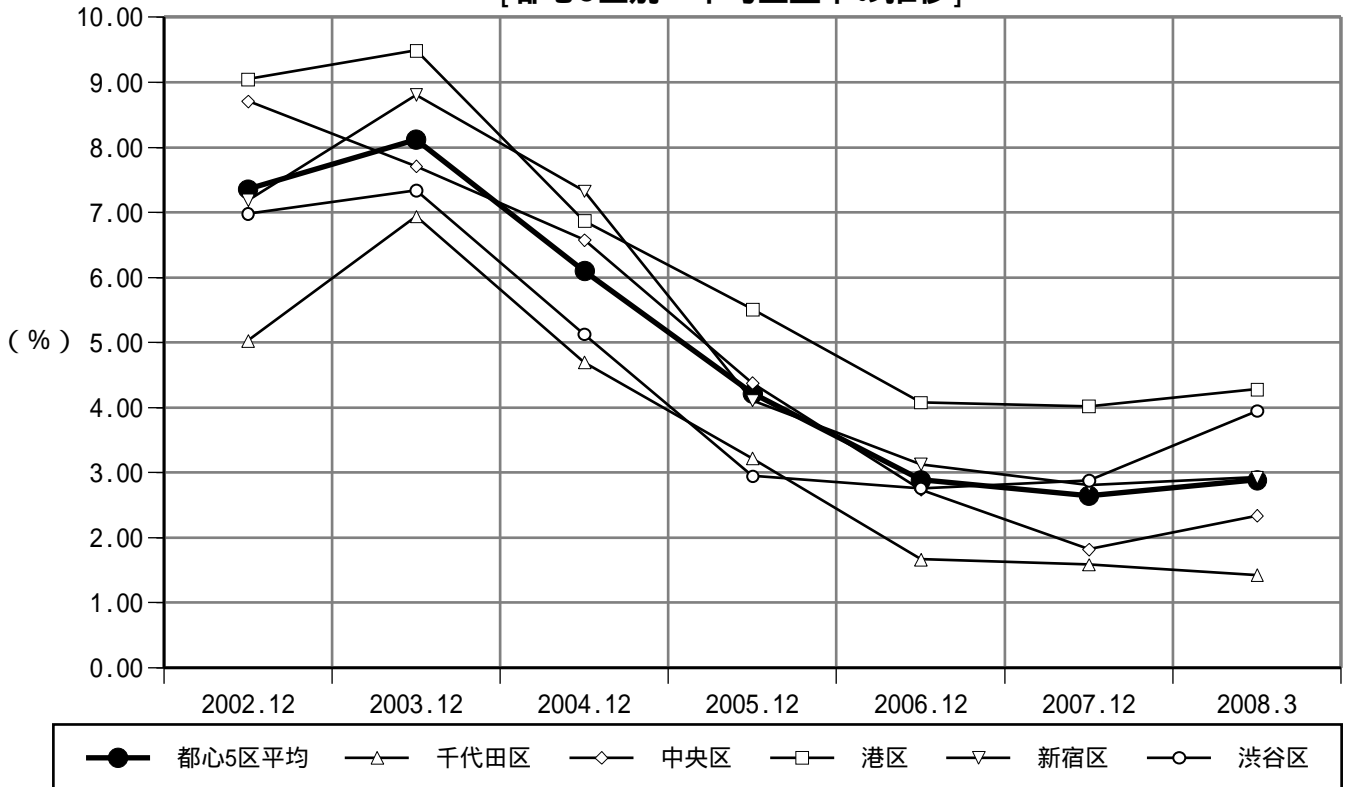
空室率(%)	2007.3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2008.1月	2月	3月
平均	2.72	2.72	2.71	2.87	2.80	2.67	2.59	2.55	2.49	2.65	2.55	2.77	2.89
新築ビル	3.59	3.72	1.94	3.43	3.46	2.97	4.74	2.50	3.58	4.08	4.57	6.39	6.97
既存ビル	2.70	2.69	2.73	2.85	2.78	2.66	2.54	2.55	2.46	2.60	2.48	2.66	2.75

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区のエリアを問わず、平均空室率が上昇。

- 千代田区の平均空室率は3月末時点で1.43%。前月比0.06ポイント上げた。3月は大型テナントの解約予告などの影響で募集面積が増加し、同空室率が小幅に上昇した。
- 中央区の平均空室率は3月末時点で2.34%。前月比0.13ポイント上げた。3月は大型新築ビルの募集面積が増加したため、同空室率が上昇した。
- 港区の平均空室率は3月末時点で4.28%。前月比0.11ポイント上げた。3月は大型解約が相次ぎ、大型既存ビルの空室面積が増加した。
- 新宿区の平均空室率は3月末時点で2.93%。前月比0.17ポイント上げた。3月は中小規模の解約予告などの動きが見られ、同空室率が上昇した。
- 渋谷区の平均空室率は3月末時点で3.95%。前月比0.22ポイント上げた。3月は大型既存ビルの募集面積が増加し、同空室率は6カ月連続の上昇となった。

[都心5区別 平均空室率の推移]



東京ビジネス地区の調査対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル。

空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
都心5区平均	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	2.89
千代田区	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59	1.43
中央区	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82	2.34
港区	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02	4.28
新宿区	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81	2.93
渋谷区	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88	3.95

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型ビル・小型ビルの平均空室率が小幅に上昇。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の3月末時点の平均空室率は3.57%。同空室率は2月から2カ月連続で上昇し、前年末比0.25ポイント上げた。これは新築・既存ビルを問わず募集面積が増加したことが要因。ただ、中型ビルの同空室率は3%台半ばで推移しており、依然として品薄感がある。このような状況の中でも、分室対応するテナント企業の需要は旺盛だ。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の3月末時点の平均空室率は4.04%。同空室率は1月から3カ月連続で上昇し、前年末比0.34ポイント上げた。この上昇で同空室率は3月末に4%台に戻した。これは今春竣工した新築ビルが募集面積を残していることが要因となった。また、既存ビルについても募集面積が増加した。ただ、エリア別の平均空室率は3~4%台となっているため、中型ビル同様、市況は堅調に推移している。

[東京ビジネス地区 空室率の変化(規模別/基準階面積)]



- 大型ビル(基準階面積100坪以上のビル2,622棟)
- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,093棟)
- △ 小型ビル(基準階面積50坪未満のビル8,069棟)

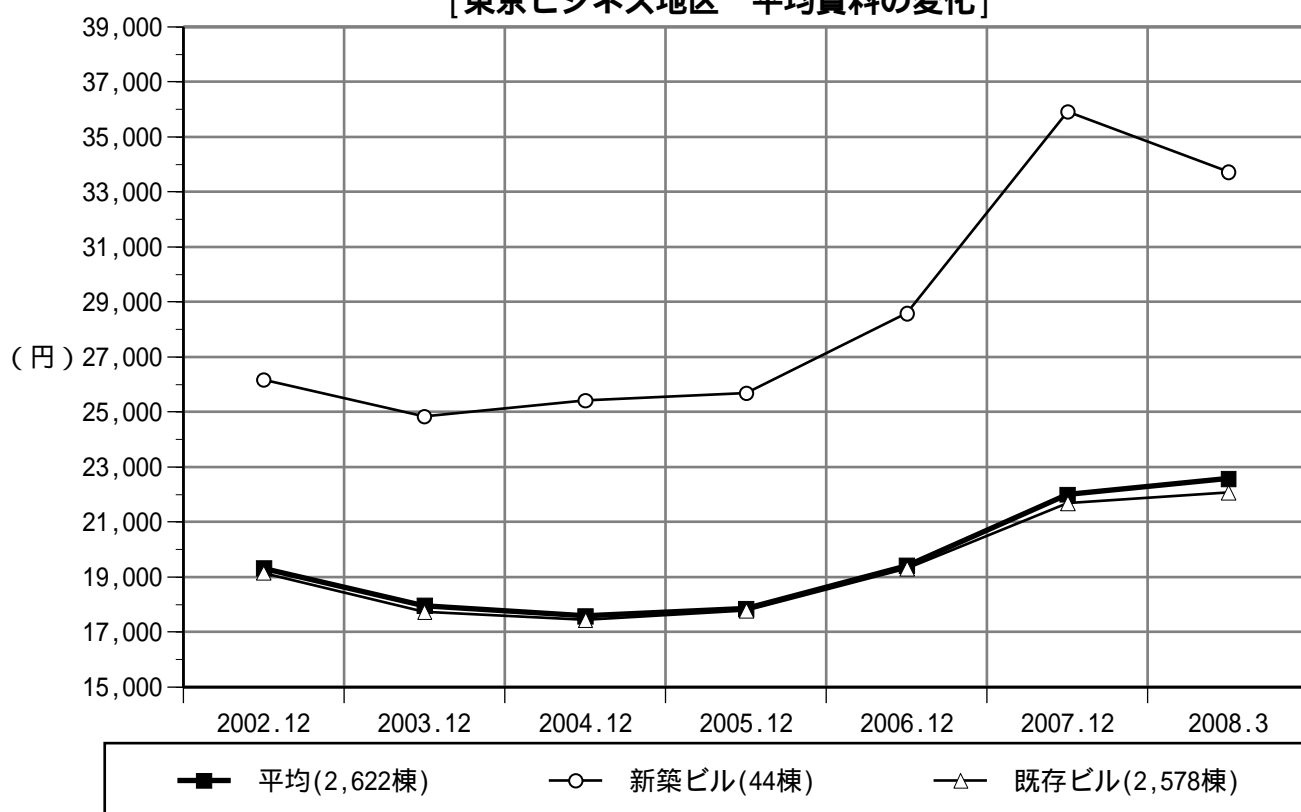
平均空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
大型ビル	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	2.89
中型ビル	7.44	8.61	8.39	5.86	4.18	3.32	3.57
小型ビル	7.36	7.35	7.13	5.96	4.56	3.70	4.04

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の緩やかな上昇続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は3月末時点で22,574円。前年同月比12.51%(2,510円)上げた。また、前月比でも0.38%(85円)上げ、緩やかな上昇傾向が続いた。今春も都心5区の大型ビルの平均空室率が2%台後半となっており、賃料相場も堅調に推移した。
- 大型新築ビルの平均賃料は3月末時点で33,716円。前年同月比5.12%(1,641円)上げた。一方、前年末比では6.10%(2,190円)下げた。これはプライスリーダーとなる大規模ビルの新規供給が今年は少ないことが要因となった。
- 大型既存ビルの平均賃料は3月末時点で22,070円。前年同月比11.34%(2,248円)上げた。また、前月比でも0.40%(87円)上げた。都心5区ではエリアを問わず品薄感が強く、賃料相場の緩やかな上昇傾向が続いている。

[東京ビジネス地区 平均賃料の変化]



東京ビジネス地区の調査対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル。

平均賃料は募集ベースで算出しています。また、募集賃料を公表していないビルは含まれていません。

新築ビルの平均賃料には調査対象ビル以外に2008年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

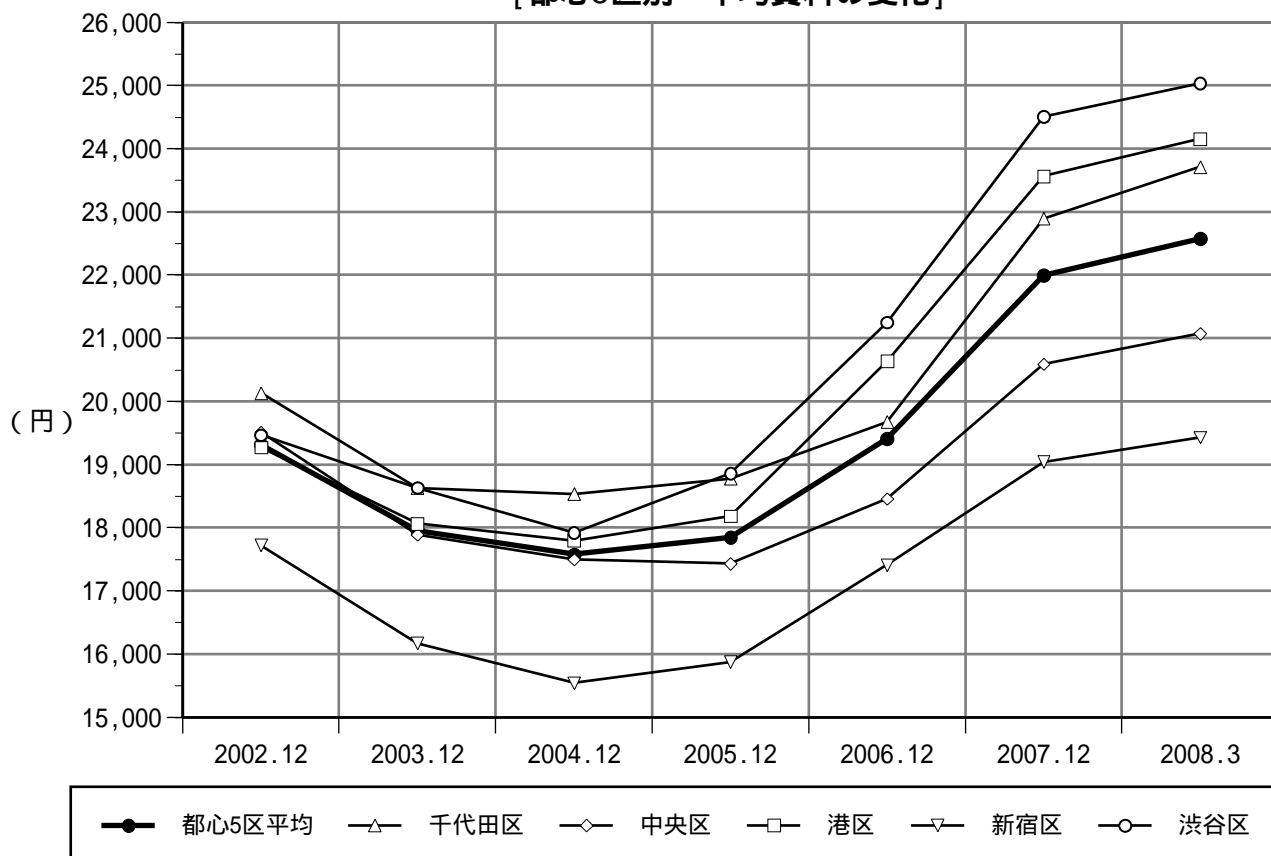
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,574
新築ビル	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	33,716
既存ビル	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	22,070

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 渋谷区の平均賃料は2万5千円台に。

- 3月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が13.79%(3,034円)と都心5区で最も上げた。次いで千代田区が13.26%(2,776円)、新宿区が12.33%(2,132円)、港区が11.90%(2,568円)、中央区が10.86%(2,064円)上げた。前年末比でもエリアを問わず、平均賃料の緩やかな上昇傾向が続いた。
- 3月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.13%(265円)上げて23,711円。中央区は0.66%(138円)上げて21,075円。港区は0.54%(132円)下げて24,154円。新宿区は0.37%(72円)上げて19,430円。渋谷区は0.25%(63円)上げて25,033円となった。

[都心5区別 平均賃料の変化]



東京ビジネス地区の調査対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル。

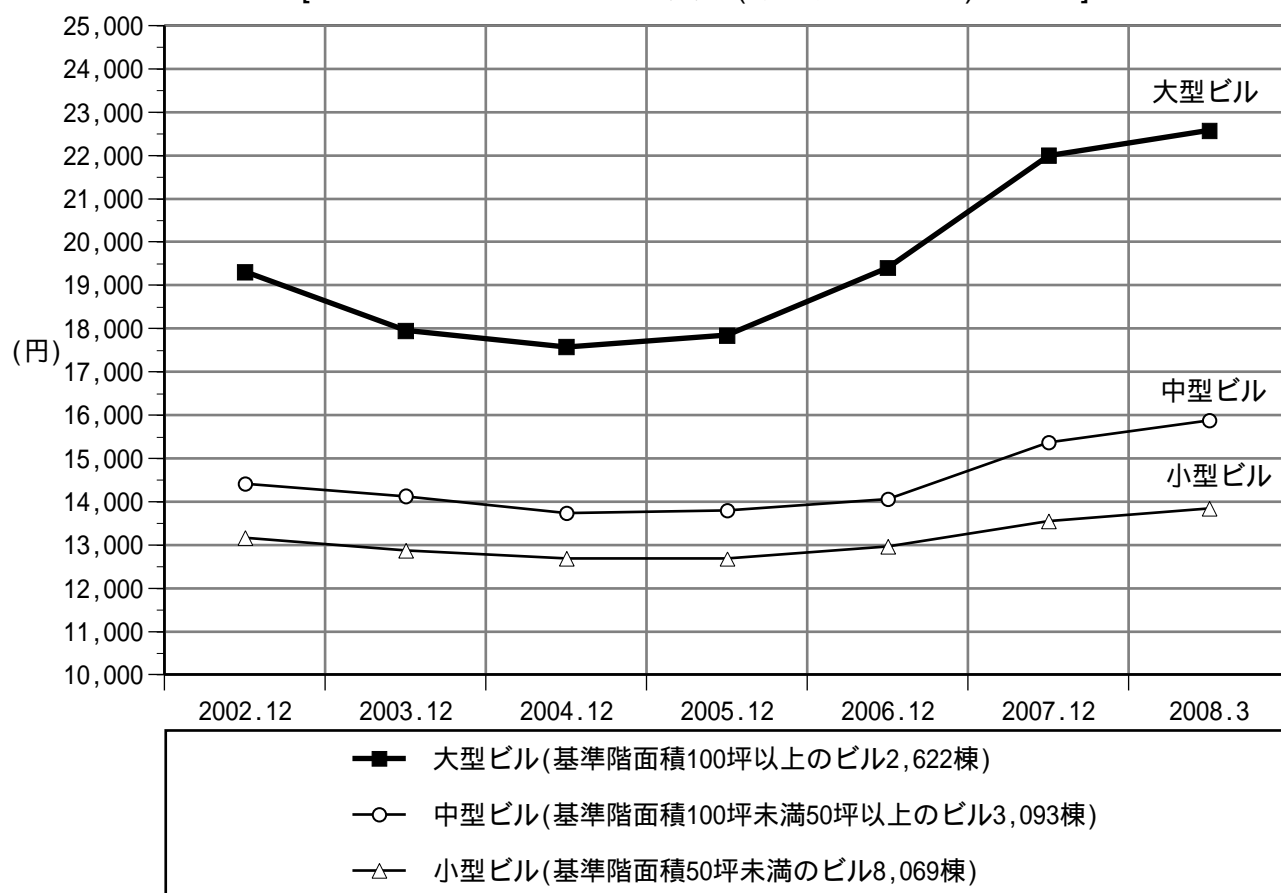
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
都心5区平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,574
千代田区	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896	23,711
中央区	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590	21,075
港区	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566	24,154
新宿区	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040	19,430
渋谷区	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507	25,033

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 中型・小型ビルの賃料相場の改善続く。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の3月末時点の平均賃料は15,874円。前年同月比11.31%(1,613円)上げた。また、前年末比でも3.31%(508円)上げた。中型ビルの平均空室率は3%台半ばで推移しているため、貸手優位のオフィスビル市場となっており、賃料相場の改善が続いた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の3月末時点の平均賃料は13,843円。前年同月比6.25%(814円)上げた。また、前年末比でも2.12%(288円)上げた。小型ビルの平均空室率は4%台前半となったものの、平均賃料は緩やかに上昇している。
- 中型・小型ビルのオフィスビル市場でも、都心5区のエリアを問わず品薄感が出ているため、平均賃料が堅調に推移した。大型ビルの市場では依然として需給逼迫が続いており、今後も中型・小型ビルに分室などの需要が見込まれるとの見方が多い。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



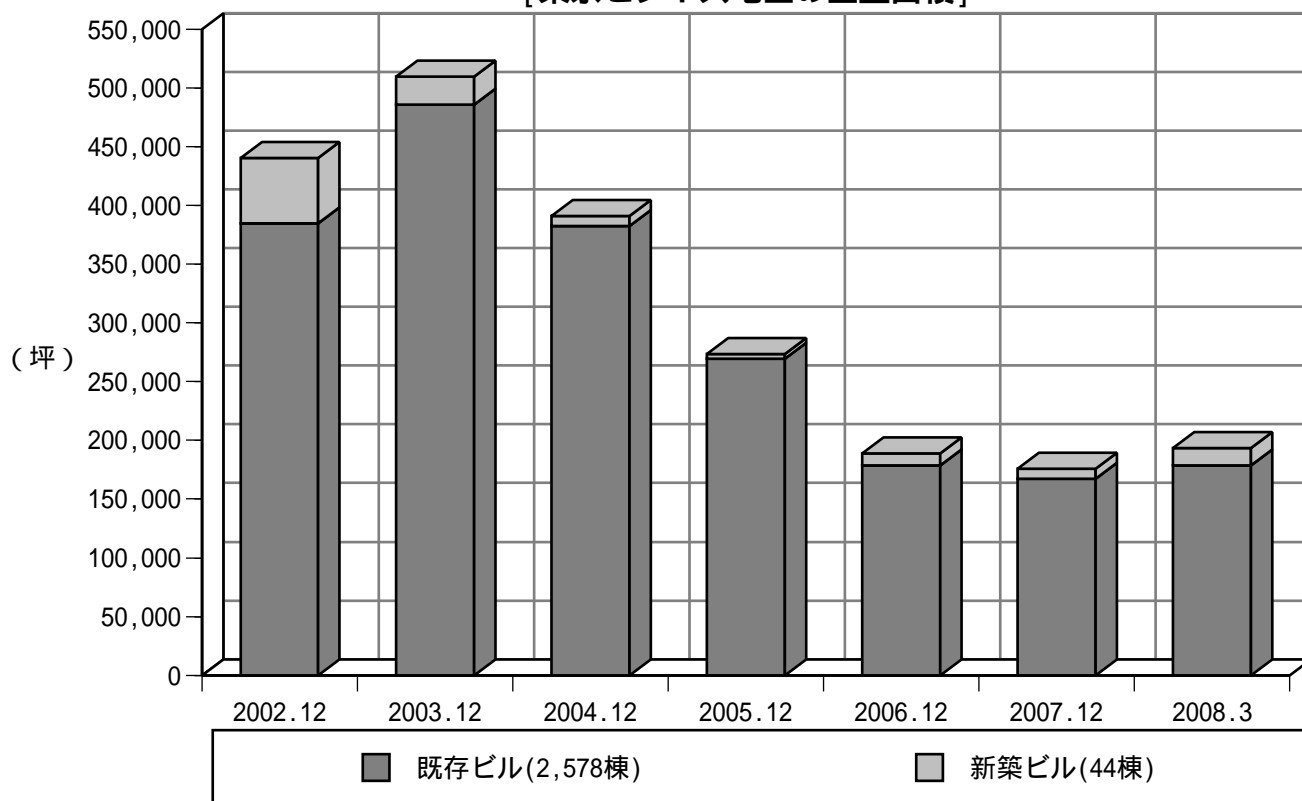
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
大型ビル	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,574
中型ビル	14,415	14,128	13,739	13,802	14,056	15,366	15,874
小型ビル	13,171	12,878	12,690	12,681	12,963	13,555	13,843

東京ビジネス地区の空室面積

■ 2～3月は空室面積が増加傾向に。

- 東京ビジネス地区の空室面積は3月末時点で193,154坪。前月に比べて7,865坪増加した。2～3月は大型新築ビル・大型既存ビルともに募集面積が増加した。大型新築ビルの募集状況は順調に推移しており、今春完成した大規模ビルや大型ビルの多くは満室や高稼働した。ただ、募集面積を残して竣工した大型ビルも出てきた。大型既存ビルについてはテナント企業の統合や集約に伴う解約予告が相次いだため、空室面積が増加した。しかし、都心5区では依然として需給が逼迫した状況が続いており、今春はオフィスビル市況に大きな変化は見られない。今年は新規供給量が減少することから、この空室在庫の増加傾向は一時的なものとの見方ができる。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では今春は大型ビルのほか、中型・小型ビル(基準階面積100坪未満)でも平均空室率の低下傾向に歯止めがかかった。しかし、東京のオフィスビル市場では依然として品薄感があることから、ビルの規模を問わず市況は堅調に推移した。

[東京ビジネス地区の空室面積]



東京ビジネス地区の調査対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル。

空室面積(坪)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.3
新築ビル	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	14,597
既存ビル	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	178,557
合計	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	193,154