
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2008年5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2,621棟。
（新築ビル45棟、既存ビル2,576棟）

5. 調査時期

2008年4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5月～2008年4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4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×規模別のレントブル比」としました。

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

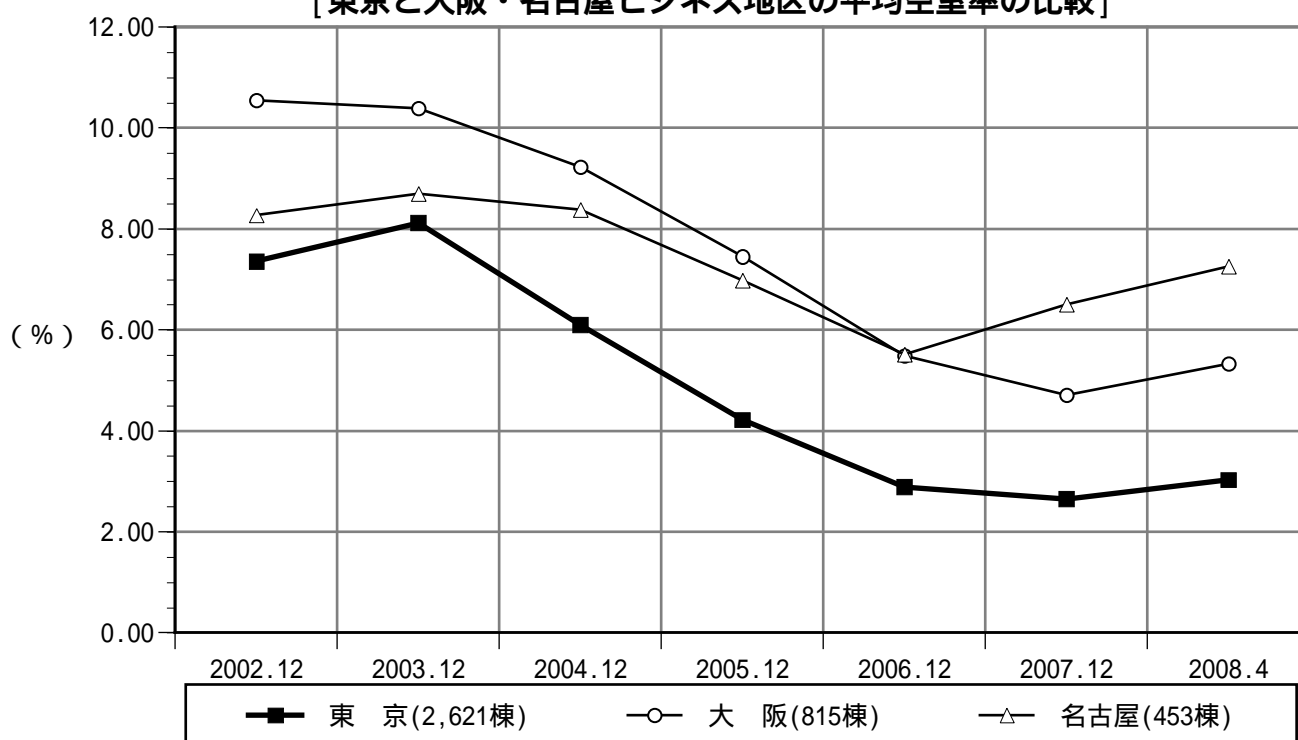
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率は3%台に。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の4月末時点の平均空室率は3.03%。前月比0.14ポイント上げた。4月はこの1カ月間に都心5区全体で空室面積が約9千7百坪増加した。これは4月に完成した大型新築ビルが募集面積を残して竣工したことや、大型既存ビルに解約予告の動きが相次いだことが要因となった。同空室率は3カ月連続で上昇しており、1年7カ月ぶりに3%台に戻した。移転動向については、統合や集約の前向きな移転の動きが引き続けているが、ここに来て館内縮小などの動きも一部で見られた。ただ、都心5区では新規供給量が減少していることや、ビルの規模やエリアを問わず品薄感があるため、東京のオフィスビル市況に大きな変化は出ないとの見方が依然強い。
- 大阪ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は5.33%。4月は梅田地区と船場地区で募集面積の増加が目立ち、同空室率が前月比0.20ポイント上げた。名古屋ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は7.26%。前月比0.07ポイント上げた。4月は新築ビルに成約や入居が進んだものの、既存ビルの募集面積が増加した。

[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。

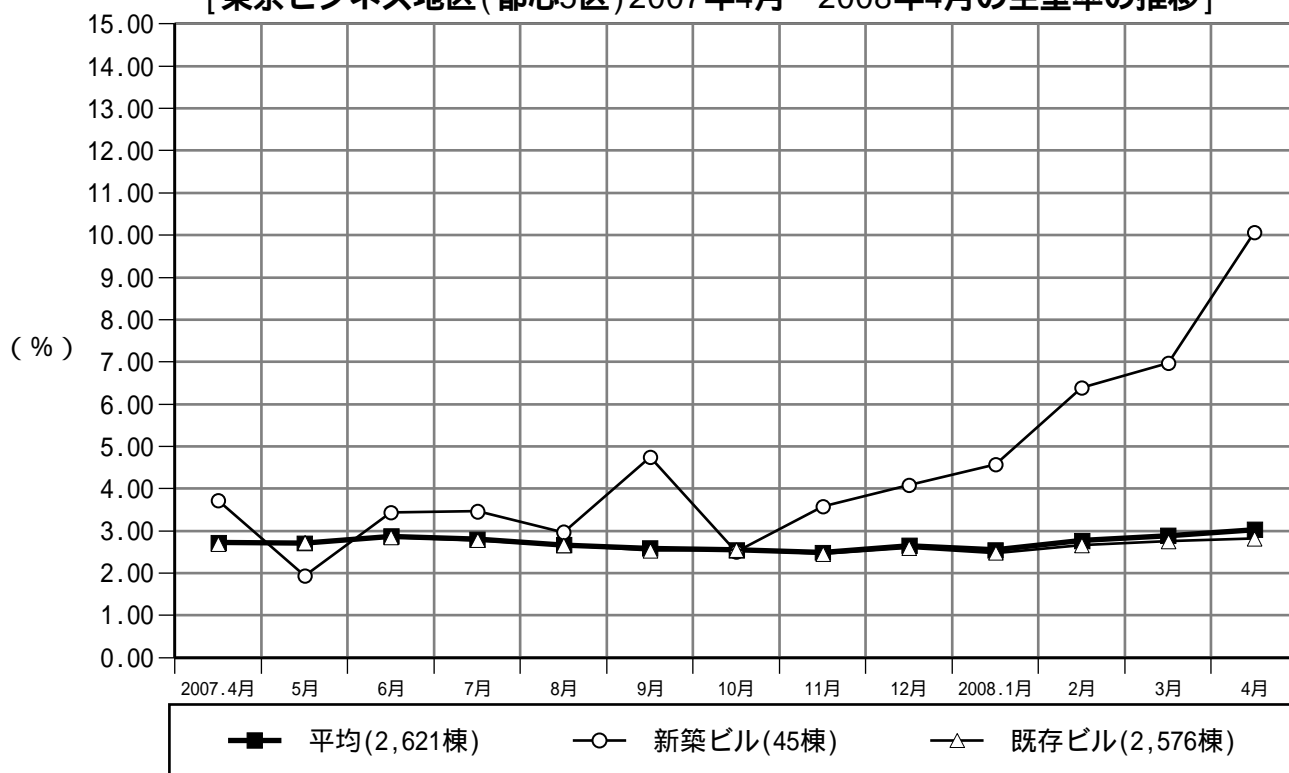
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.4
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	3.03
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.33
名古屋	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	7.26

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は3カ月連続で上昇。

- 東京ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は前年同月比0.31ポイント上げた。同空室率は2月から3カ月連続で上昇し、3%台に戻した。今年は都心5区の新規供給量が前年に比べて減少しているものの、オフィス需要が伸びず、募集面積が増加してきた。ただ、テナント企業の潜在需要は堅調なため、今後の移転動向が注目されている。
- 大型新築ビルの空室率は4月末時点で10.07%。前年同月比6.35ポイント上げた。これは1~4月に延床面積1万坪未満の大型ビルが募集面積を残して竣工したことが大きな要因となった。今年は新規供給量が減少するものの、供給棟数が増加しており、テナント誘致競争に拍車がかかっている。
- 大型既存ビルの空室率は4月末時点で2.82%。前年同月比0.13ポイント上げた。統合や集約に伴う大型需要が見られた一方、新規供給に伴う解約予告や館内縮小などの動きが出てきたため、2月から同空室率の上昇傾向が続いている。

[東京ビジネス地区(都心5区)2007年4月~2008年4月の空室率の推移]



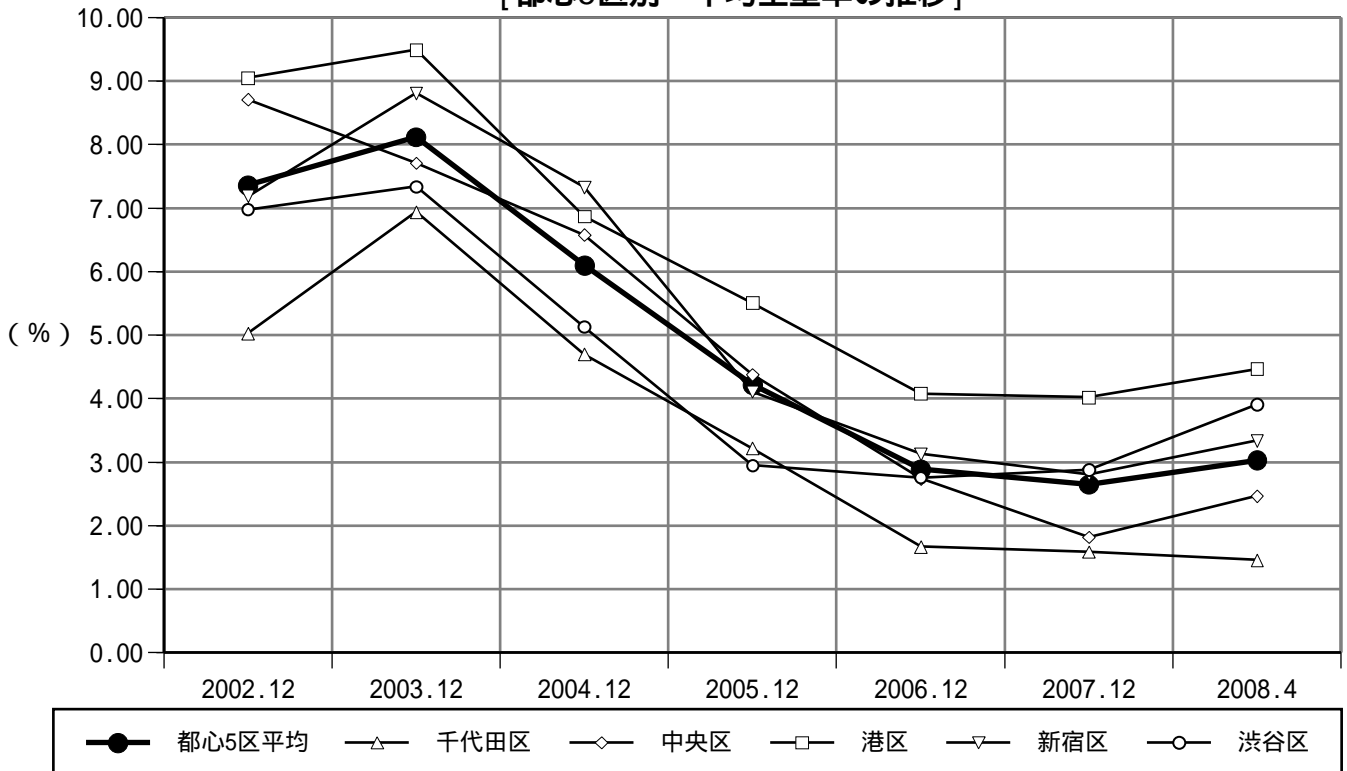
空室率(%)	2007.4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2008.1月	2月	3月	4月
平均	2.72	2.71	2.87	2.80	2.67	2.59	2.55	2.49	2.65	2.55	2.77	2.89	3.03
新築ビル	3.72	1.94	3.43	3.46	2.97	4.74	2.50	3.58	4.08	4.57	6.39	6.97	10.07
既存ビル	2.69	2.73	2.85	2.78	2.66	2.54	2.55	2.46	2.60	2.48	2.66	2.75	2.82

東京ビジネス地区の最新状況

■港区の平均空室率は4%台半ばに。

- 千代田区の平均空室率は4月末時点で1.46%。前月比0.03ポイント上げた。4月は目立った成約や解約の動きが少なく、同空室率が小幅に上昇した。
- 中央区の平均空室率は4月末時点で2.47%。前月比0.13ポイント上げた。4月は新規供給の影響や中小規模の解約の動きが出てきたため、同空室率が上昇した。ただ、好条件の大型既存ビルでは建て替えに伴う大型需要なども見られた。
- 港区の平均空室率は4月末時点で4.47%。前月比0.19ポイント上げた。4月は新規供給に伴う影響が相次ぎ、同空室率が上昇した。
- 新宿区の平均空室率は4月末時点で3.34%。前月比0.41ポイント上げた。4月は中小規模の縮小などの動きが出てきたため、大型既存ビルの募集面積が増加した。
- 渋谷区の平均空室率は4月末時点で3.91%。前月比0.04ポイント下げた。4月は移転の動きが落ち着いていたが、大型既存ビルの募集面積が小幅に減少した。

[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。

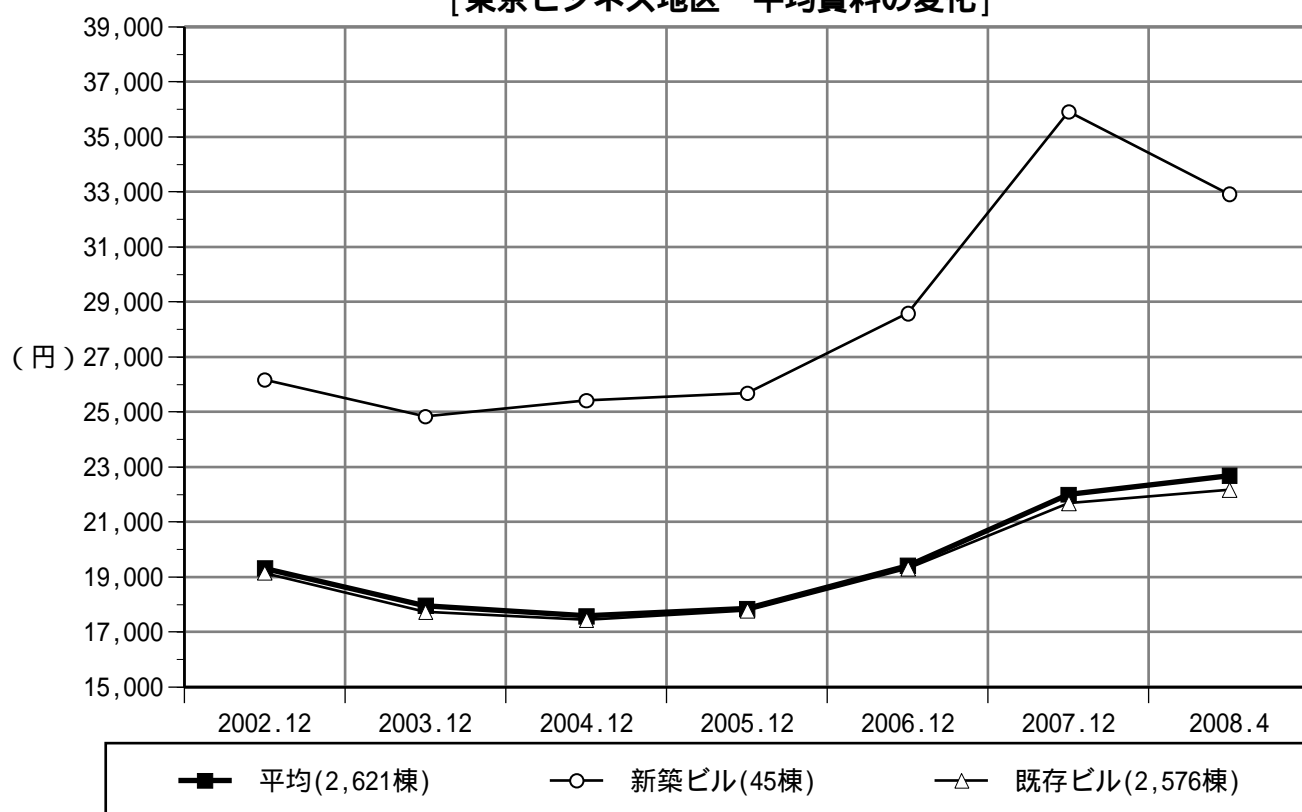
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.4
都心5区平均	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	3.03
千代田区	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59	1.46
中央区	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82	2.47
港区	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02	4.47
新宿区	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81	3.34
渋谷区	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88	3.91

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の上昇傾向、緩やかに。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は4月末時点で22,687円。前年同月比11.80%(2,395円)上げた。また、前月比でも0.50%(113円)上げた。都心5区では平均空室率が3%台に戻したが、エリアを問わず需給逼迫が続いていることから、賃料相場は堅調に推移した。
- 大型新築ビルの平均賃料は4月末時点で32,916円。前年同月比1.80%(581円)上げた。一方、前年末比では8.33%(2,990円)下げた。今年はプライスリーダーとなる大規模ビルの供給が減少したことが、同賃料を押し下げた要因となった。
- 大型既存ビルの平均賃料は4月末時点で22,165円。前年同月比10.69%(2,140円)上げた。また、前月比でも0.43%(95円)上げた。大型既存ビルのオフィスビル市場では依然として品薄感が強く、募集賃料の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。

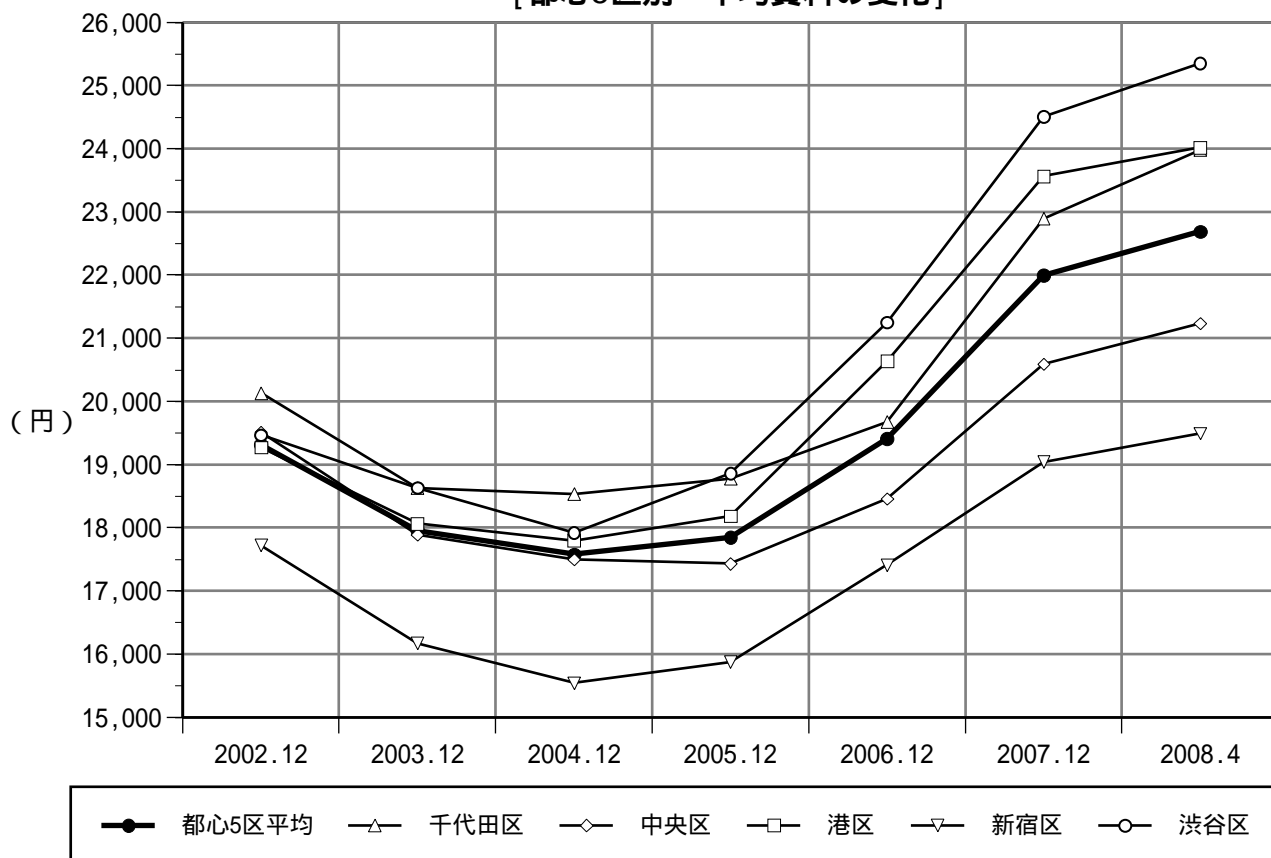
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.4
平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,687
新築ビル	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	32,916
既存ビル	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	22,165

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 前年同月比ではエリアを問わず、平均賃料の上昇続く。

- 4月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が14.56%(3,222円)と都心5区で最も上げた。次いで千代田区が12.98%(2,755円)、中央区が11.59%(2,205円)、新宿区が9.91%(1,757円)、港区が9.67%(2,117円)上げた。また、前年末比でもエリアを問わず、上昇傾向が続いた。
- 4月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.13%(269円)上げて23,980円。中央区は0.75%(159円)上げて21,234円。港区は0.56%(136円)下げて24,018円。新宿区は0.32%(63円)上げて19,493円。渋谷区は1.27%(319円)上げて25,352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。

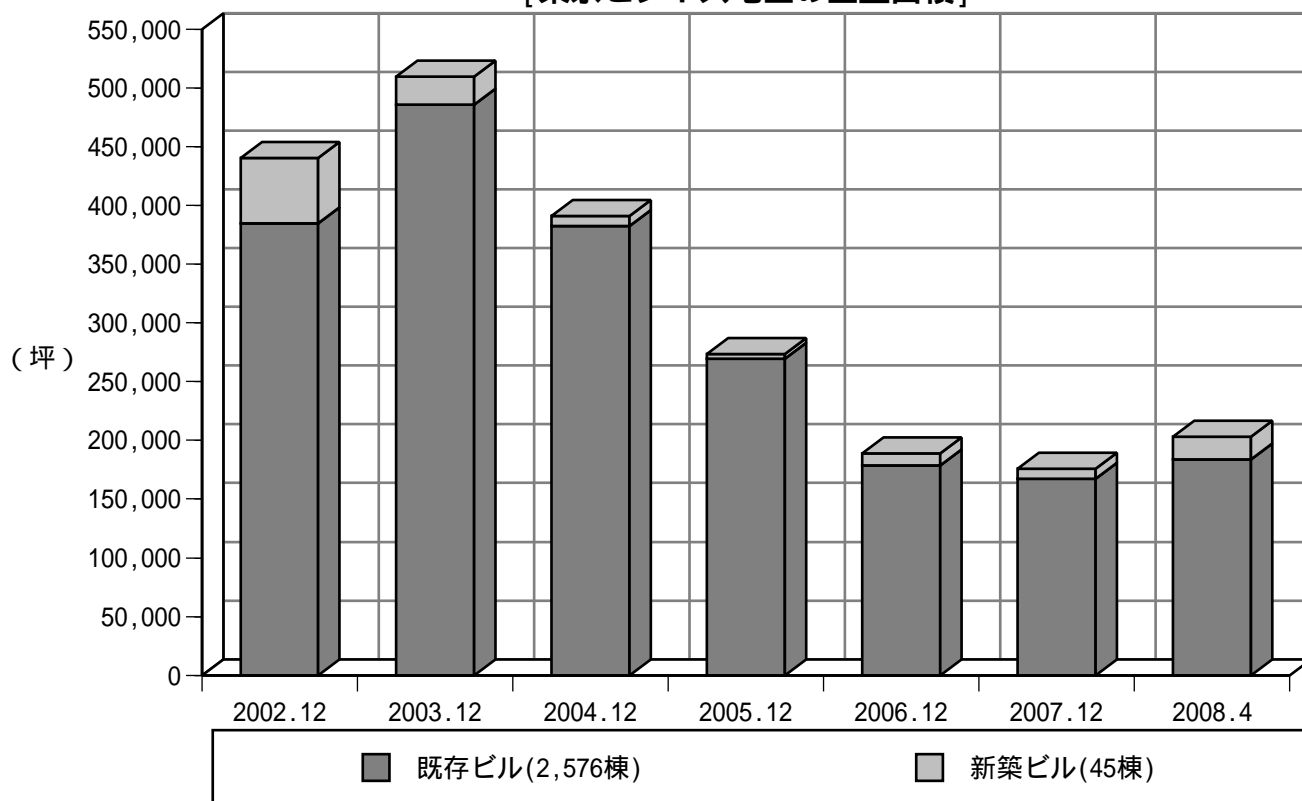
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.4
都心5区平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,687
千代田区	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896	23,980
中央区	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590	21,234
港区	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566	24,018
新宿区	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040	19,493
渋谷区	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507	25,352

東京ビジネス地区の空室面積

■ 新築・既存ビルを問わず、募集面積の増加続く。

- 東京ビジネス地区の空室面積は4月末時点で202,832坪。前月に比べて9,678坪増加した。都心5区では1～4月に大型新築ビルの完成が相次いだ。募集面積を残して竣工したビルが多く見られた。そのため、大型新築ビルの募集面積がこの4カ月間に約1万坪増加した。今年は延床面積1万坪未満の大型ビルの供給棟数が増加したことから、テナント誘致競争に拍車がかかっている。また、大型既存ビルについても新規供給に伴う影響や統合・集約に伴う解約予告などが相次ぎ、この4カ月間に募集面積が約1万7千坪増加した。テナント企業の潜在需要は堅調なもの、エリアを問わず品薄感が出ていたため、今春はオフィス需要が伸びなかったようだ。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の平均空室率が1年7カ月ぶりに3%台に戻したが、テナント企業の統合・集約の動きが引き続いていることや、今年の新規供給量が前年に比べて減少することから、都心5区のオフィスビル市況に大きな変化は出ないとの見方が依然強い。

[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	2008.4
新築ビル	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	19,063
既存ビル	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	183,769
合計	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	202,832