
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2008年6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2,620棟。
（新築ビル48棟、既存ビル2,572棟）

5. 調査時期

2008年5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6月～2008年5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5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%

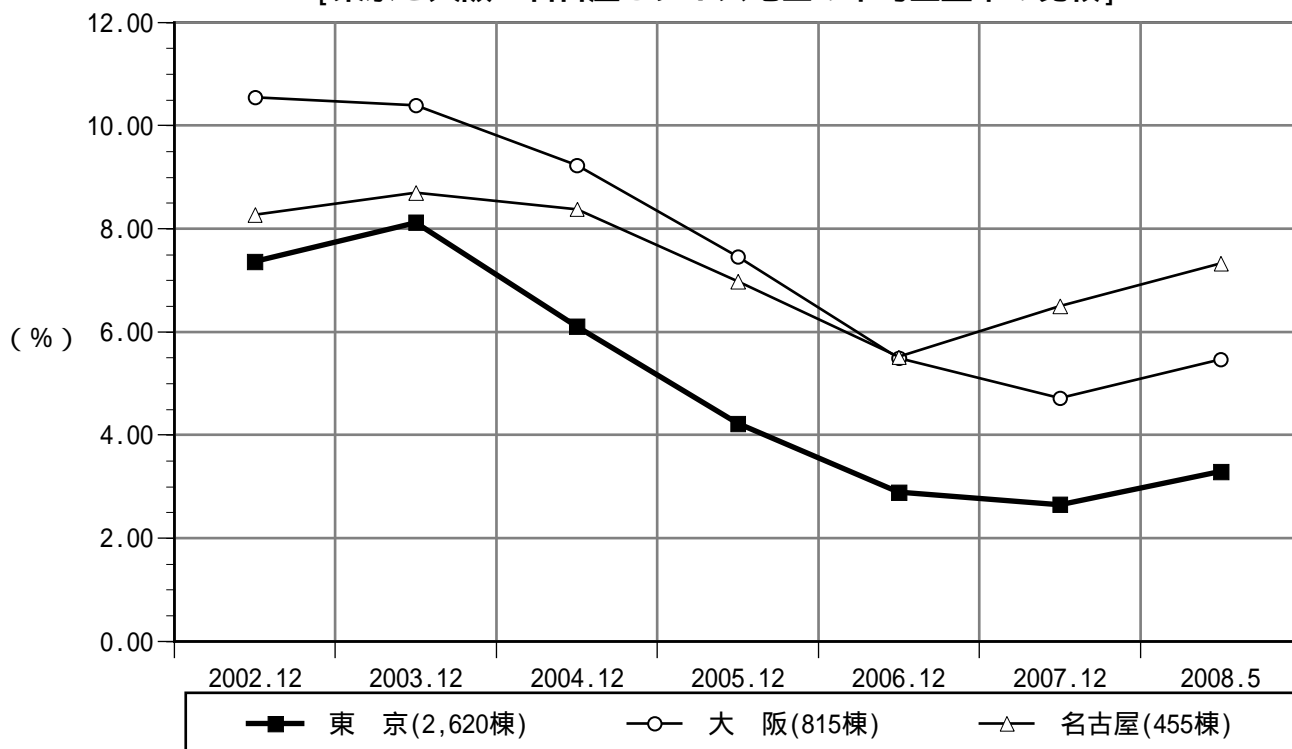
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率は4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5月末時点の平均空室率は3.29%。前月比0.26ポイント上げた。5月は大型既存ビルからの募集開始の動きが目立ったことや、館内縮小の動きも相次ぎ、この1カ月間に都心5区全体で募集面積が約1万7千坪増加した。大型新築ビルの募集状況は順調に推移しているものの、竣工時に募集面積を残すケースも見られる。ただ、今年は新規供給量が前年の約半分に止まることから、オフィスビル市場に大きな変化は出ないとの見方が強い。同空室率は2月から4カ月連続で上昇したが、依然3%台の低水準を維持しているため、都心5区のオフィスビル市況は堅調に推移している。
- 大阪ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は5.46%。5月は南森町地区を除くエリアで解約予告などの動きが相次ぎ、同空室率が前月比0.13ポイント上げた。名古屋ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は7.33%。5月は新築ビルの募集面積が増加したため、前月比0.07ポイント上げた。

[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。

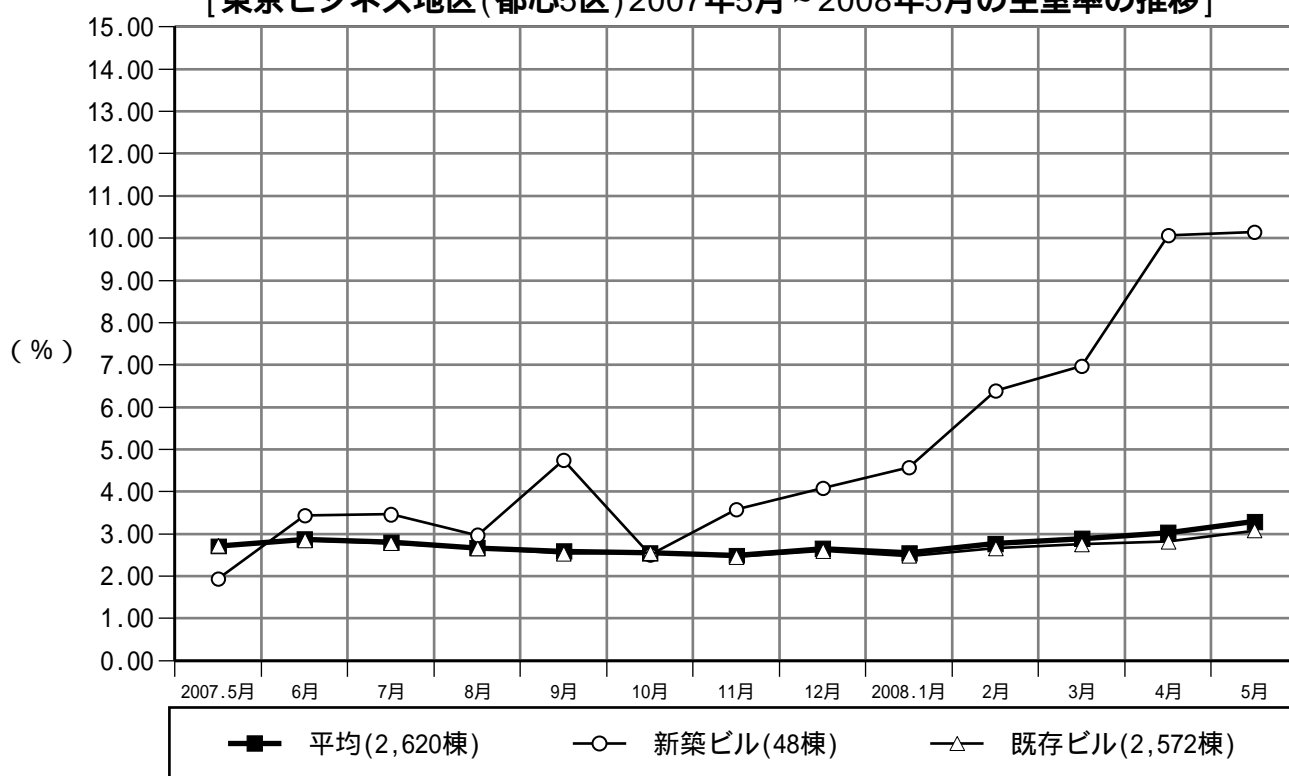
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.5
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	3.29
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.46
名古屋	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	7.33

東京ビジネス地区の最新状況

■大型ビルの供給棟数増え、誘致競争に拍車かかる。

- 東京ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は前年同月比0.58ポイント上げた。同空室率は2月から4カ月連続で上昇した。これは大型新築ビルの供給棟数が増えて募集面積が増加したほか、大型既存ビルの募集開始や解約予告、館内縮小の動きが見られたことが要因となった。ただ、同空室率は3%台の低水準で推移しており、都心5区ではエリアを問わず好条件のビルに品薄感が強い。
- 大型新築ビルの空室率は5月末時点で10.14%。前年同月比8.20ポイント上げた。これは1～5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要因となった。今年は大規模ビルの供給棟数が増加しており、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5月末時点で3.08%。前年同月比0.35ポイント上げた。2～5月は募集開始の動きが目立ったことや、入居テナントの返室などの消極的な動きが見られたため、同空室率が上昇を続けた。

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



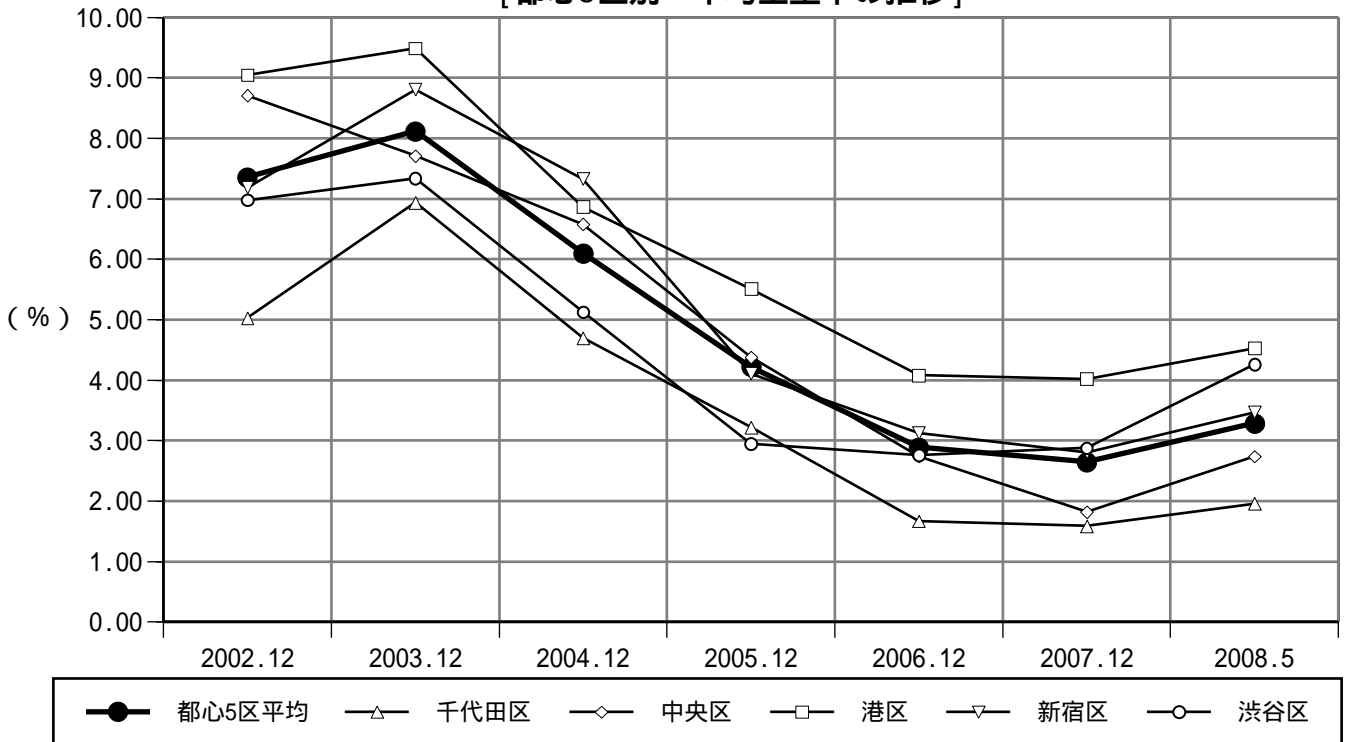
空室率(%)	2007.5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2008.1月	2月	3月	4月	5月
平均	2.71	2.87	2.80	2.67	2.59	2.55	2.49	2.65	2.55	2.77	2.89	3.03	3.29
新築ビル	1.94	3.43	3.46	2.97	4.74	2.50	3.58	4.08	4.57	6.39	6.97	10.07	10.14
既存ビル	2.73	2.85	2.78	2.66	2.54	2.55	2.46	2.60	2.48	2.66	2.75	2.82	3.08

東京ビジネス地区の最新状況

■5月は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5月末時点で1.96%。前月比0.50ポイント上げた。5月は大型ビル2棟が満室で竣工したが、既存ビルで大型募集が開始されたため、同空室率が上昇した。
- 中央区の平均空室率は5月末時点で2.74%。前月比0.27ポイント上げた。5月は既存ビル数棟から再募集の動きが出てきたことなどで同空室率が上昇した。
- 港区の平均空室率は5月末時点で4.53%。前月比0.06ポイント上げた。5月は新築ビルに成約の動きが見られたが、既存ビルの募集面積が増加した。
- 新宿区の平均空室率は5月末時点で3.47%。前月比0.13ポイント上げた。5月は新築・既存ビルともに募集面積が小幅に増加した。
- 渋谷区の平均空室率は5月末時点で4.26%。前月比0.35ポイント上げた。5月は新築ビルの募集面積が増加したほか、既存ビルでも解約予告の影響が見られ、同空室率が上昇した。

[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。

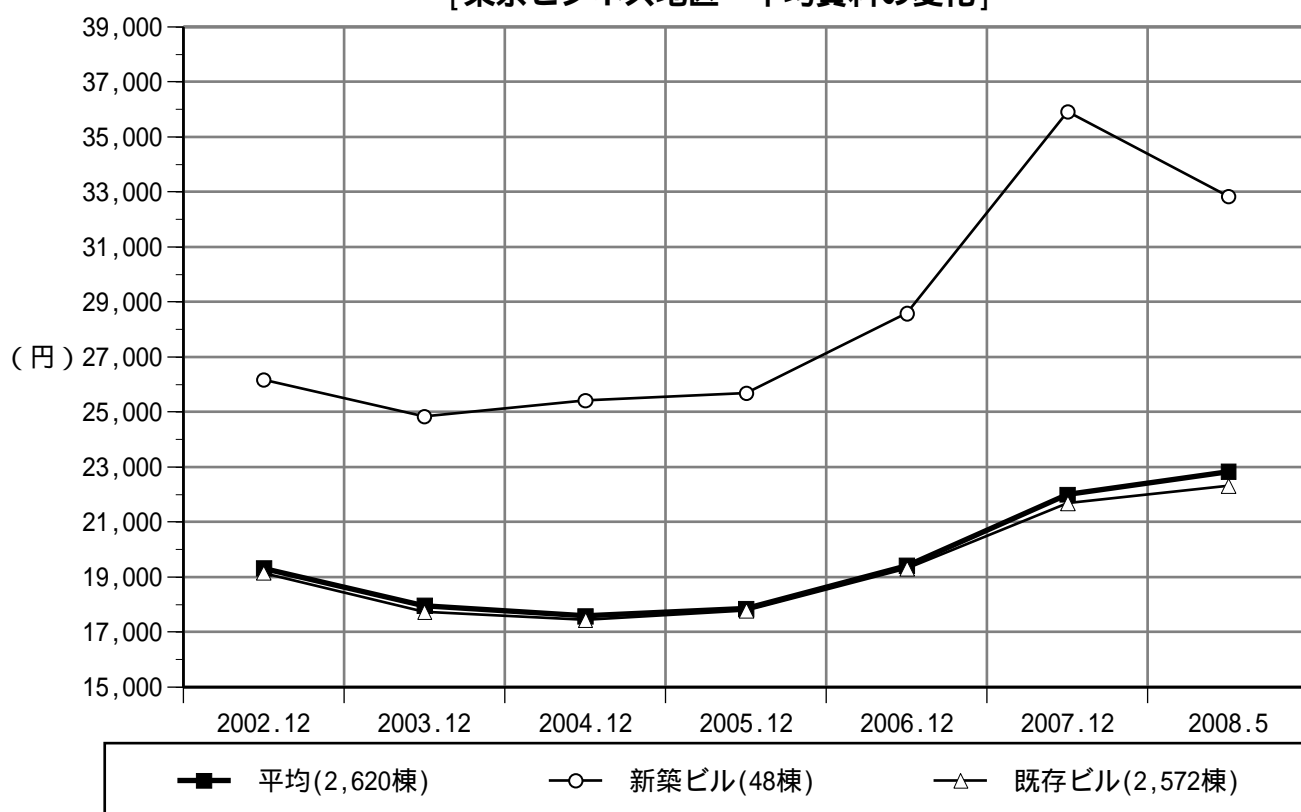
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.5
都心5区平均	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	3.29
千代田区	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59	1.96
中央区	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82	2.74
港区	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02	4.53
新宿区	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81	3.47
渋谷区	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88	4.26

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 都心5区の賃料相場は堅調に推移。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は5月末時点で22,826円。前年同月比11.30%(2,317円)上げた。また、前月比でも0.61%(139円)上げた。都心5区では貸手市場が続いており、賃料相場は堅調に推移している。ただ、平均空室率が上昇傾向にあることから、今後のオフィスビル市況の動向が注目されている。
- 大型新築ビルの平均賃料は5月末時点で32,827円。前年同月比1.52%(492円)上げた。一方、前年末比では8.58%(3,079円)下げた。これはプライスリーダーとなる大規模ビルの供給が今年は減少したことが要因となった。
- 大型既存ビルの平均賃料は5月末時点で22,318円。前年同月比10.28%(2,080円)上げた。また、前月比でも0.69%(153円)上げた。大型既存ビルのオフィスビル市場では品薄感が強いいため、募集賃料の緩やかな上昇傾向が続いた。

[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。

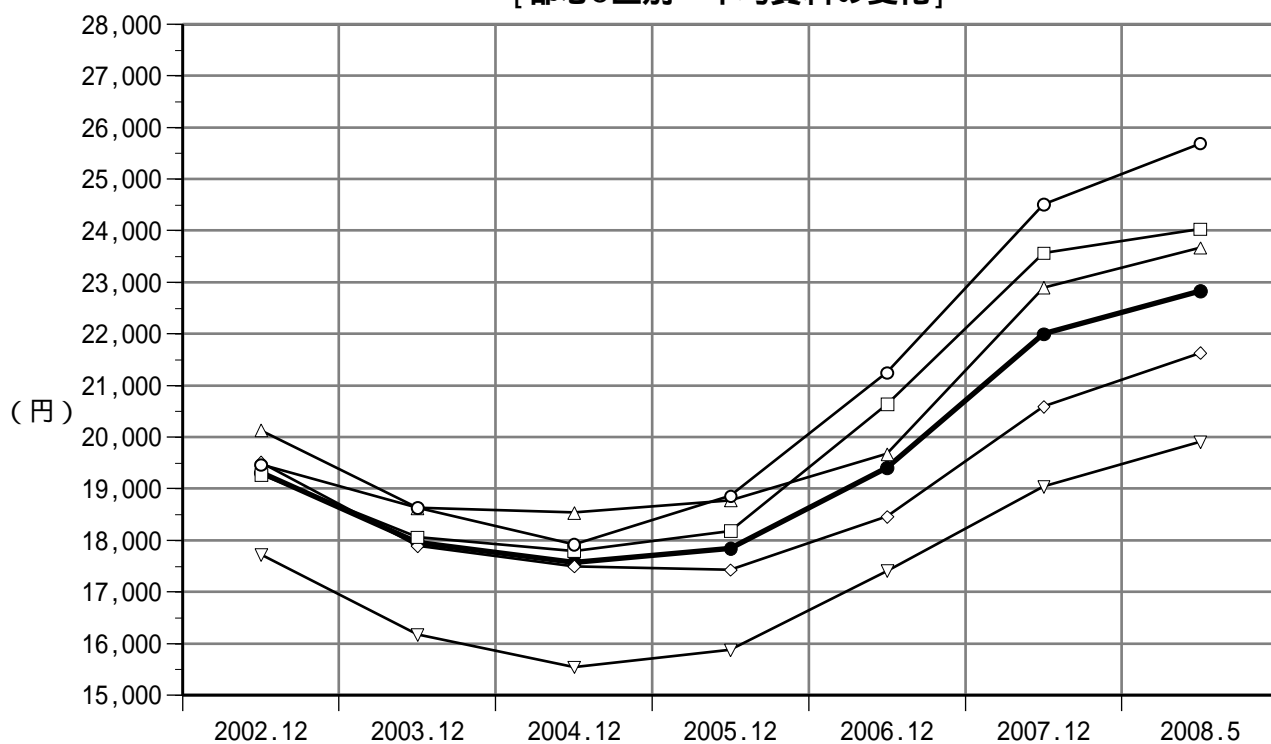
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.5
平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,826
新築ビル	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	32,827
既存ビル	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	22,318

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料のエリア格差、やや拡大。

- 5月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が16.55%(3,648円)と都心5区で最も上げた。次いで中央区が11.80%(2,283円)、千代田区が10.55%(2,259円)、新宿区が10.06%(1,820円)、港区が8.28%(1,838円)上げた。同賃料は前年末比でも都心5区のエリアを問わず上昇傾向が続いている。また、エリアによる同賃料の格差もやや拡大した。
- 5月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.29%(309円)下げて23,671円。中央区は1.87%(397円)上げて21,631円。港区は0.05%(13円)上げて24,031円。新宿区は2.11%(412円)上げて19,905円。渋谷区は1.33%(337円)上げて25,689円となった。

[都心5区別 平均賃料の変化]



● 都心5区平均 ▲ 千代田区 ◇ 中央区 □ 港区 ▼ 新宿区 ○ 渋谷区

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。

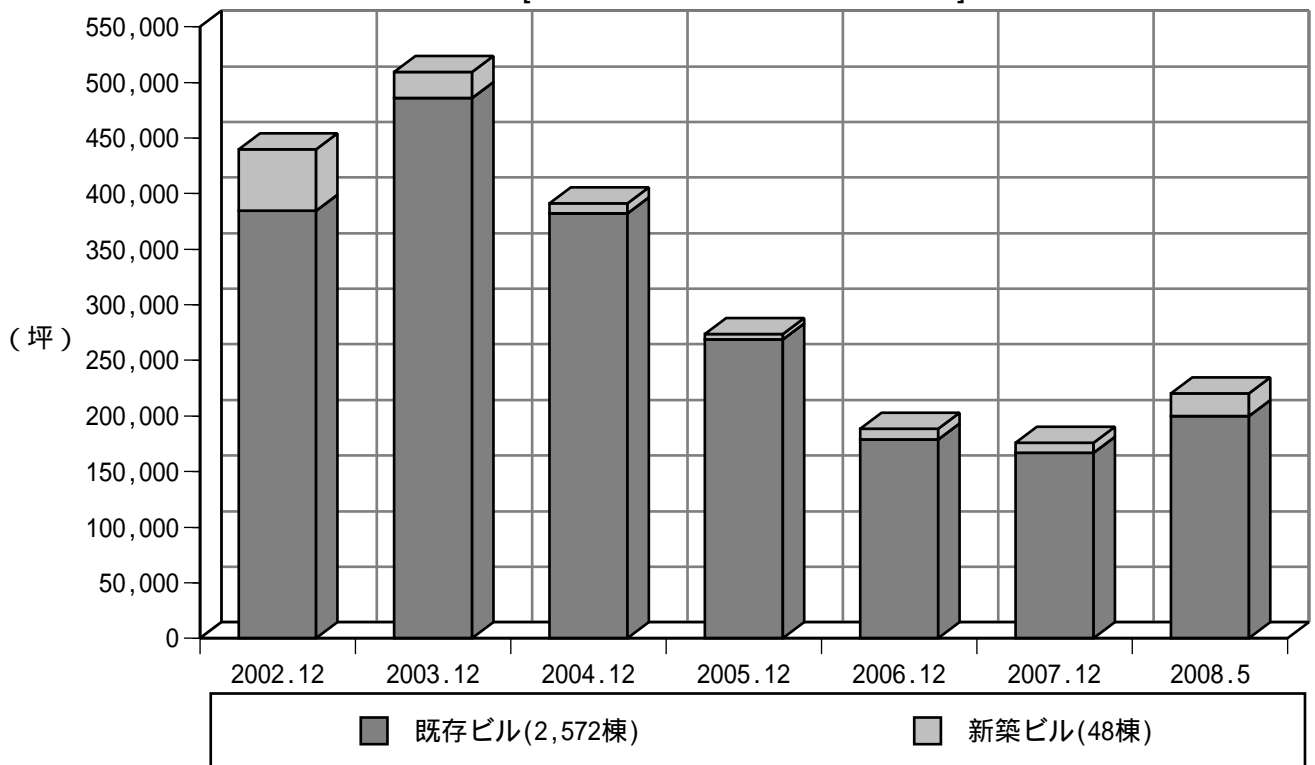
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.5
都心5区平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,826
千代田区	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896	23,671
中央区	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590	21,631
港区	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566	24,031
新宿区	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040	19,905
渋谷区	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507	25,689

東京ビジネス地区の空室面積

■5月は大型募集開始の動きが目立ち、空室面積が増加。

- 東京ビジネス地区の空室面積は5月末時点で220,212坪。前月に比べて17,380坪増加した。都心5区では2月から募集面積の増加傾向が続いている。これは募集面積を残して竣工した新築ビルが見られたことや、既存ビルの募集開始の動きが目立ったことが要因となった。大型新築ビルの募集状況は順調に推移しており、多くのビルが高稼働している。ただ、今年は延床面積1万坪未満のビルの供給棟数が前年に比べて増えたことが、募集面積が増加した大きな要因となっている。このような状況の中で、新築ビルのテナント誘致競争が激化してきた。大型既存ビルについては引き合いは旺盛なもの、消極的な動きも出てきており、前年に比べてオフィス需要が伸びなかったことも空室解消が進まない要因となった。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の平均空室率が上昇傾向に変化してきたが、同空室率は3%台の低水準を維持しているため、都心5区の賃料相場は堅調に推移している。今年は新規供給量が前年の約半分に止まることから、東京のオフィスビル市場に大きな影響は出ないとの見方が強い。

[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	2008.5
新築ビル	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	20,053
既存ビル	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	200,159
合計	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	220,212