
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2008年11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2,604棟。
（新築ビル44棟、既存ビル2,560棟）

5. 調査時期

2008年10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11月～2008年10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10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%

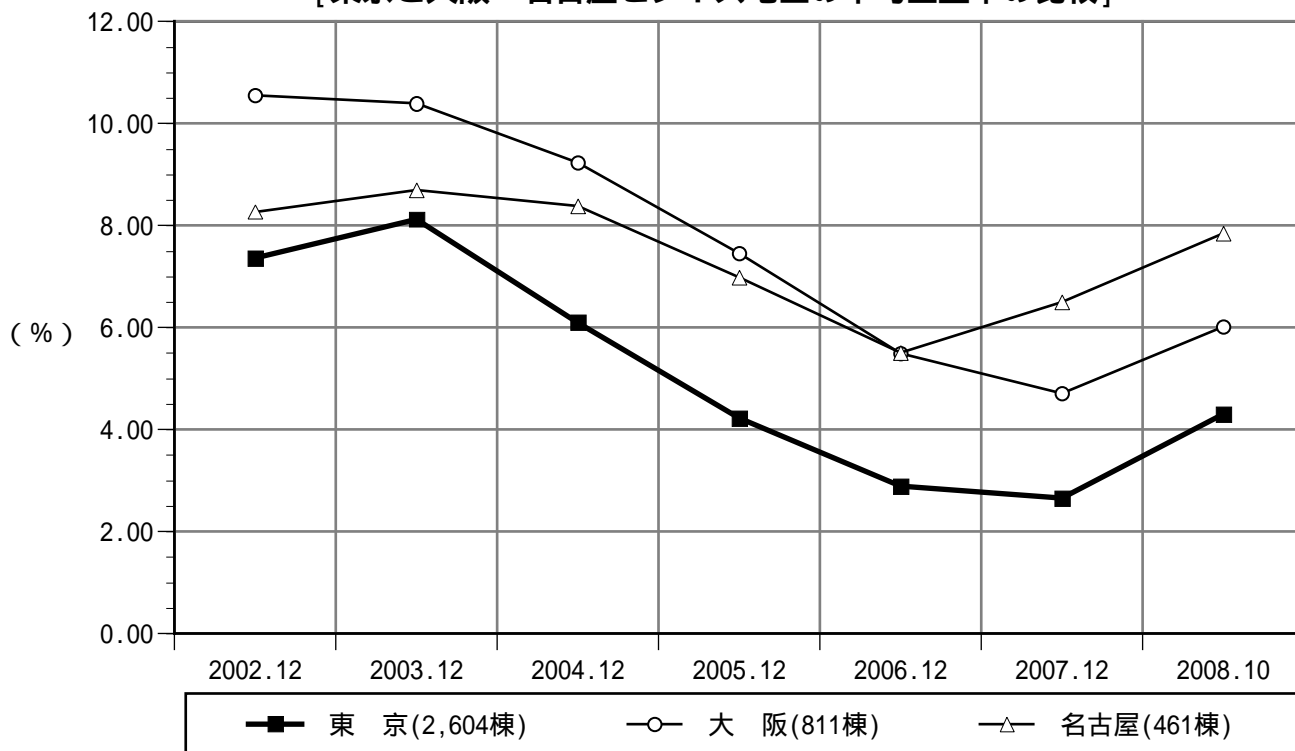
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率の上昇続き、4%台前半に。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の10月末時点の平均空室率は4.30%。前月比0.23ポイント上げた。10月は新規供給や借り換え移転に伴う解約予告が相次いだため、この1カ月間に都心5区全体で募集面積が約1万5千坪増加した。大型新築ビルの募集状況についてはおおむね順調に推移しており、10月は成約や入居の動きが見られた。ただ、今年は供給棟数が多いことから、テナント誘致競争が強まっている。大型既存ビルについては10月は統合移転や借り換え移転に伴う大型需要が出てきたものの、大型募集の開始や解約予告の影響で募集面積の増加傾向が続いた。
- 大阪ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は6.02%。前月比0.13ポイント上げ、2年5カ月ぶりに6%台に戻した。10月は新築ビルに成約の動きが見られたものの、既存ビルの募集面積が増加した。名古屋ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は7.85%。10月はエリアを問わず募集面積が増加し、同空室率が前月比0.39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。レントラブル比は各地区共通。

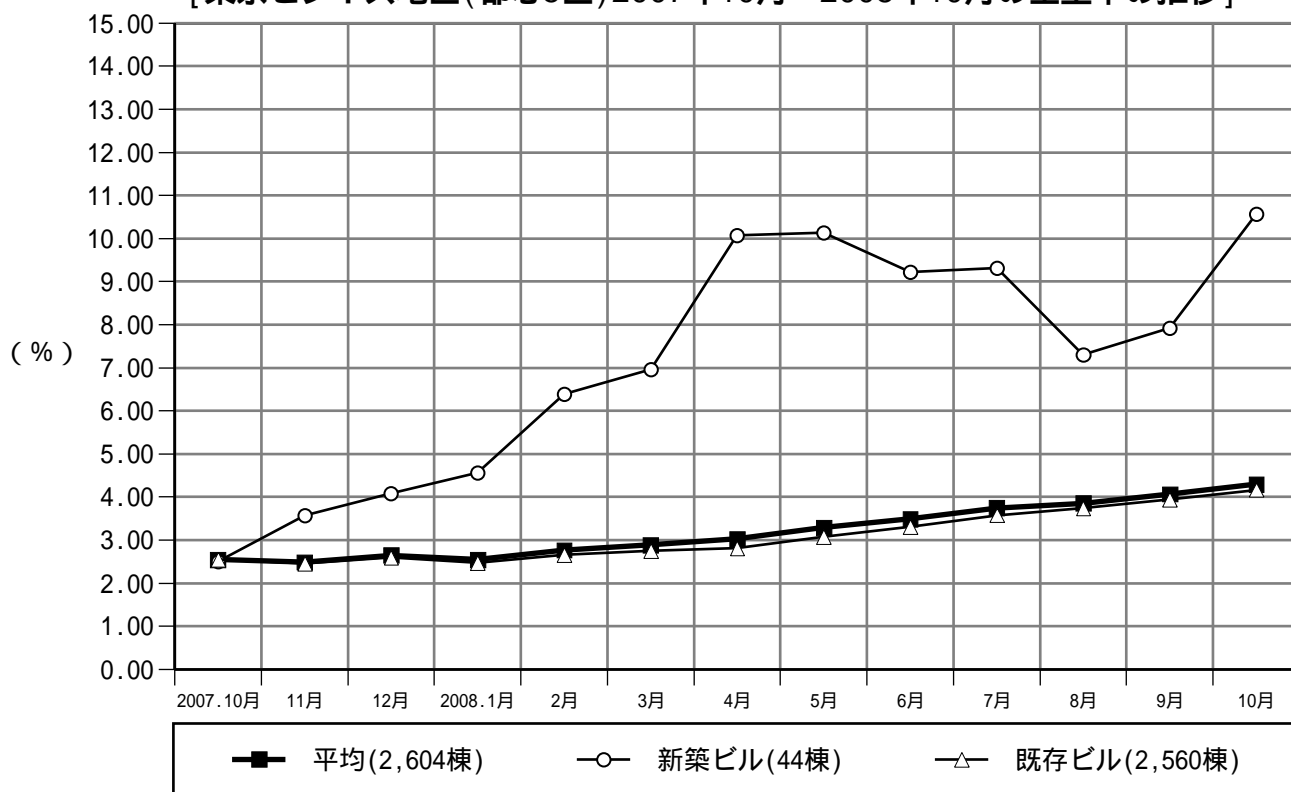
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.10
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.30
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	6.02
名古屋	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	7.85

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は9カ月連続で上昇。

- 東京ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は前年同月比1.75ポイント上げた。同空室率は2月から9カ月連続で上昇し、9月には2年9カ月ぶりに4%台に戻した。10月も大型募集の開始や解約予告などの影響が見られたため、同空室率の上昇傾向が続いた。都心5区では空室在庫の増加傾向に歯止めがかからないことから、市況の先行きに不透明感が出てきた。
- 大型新築ビルの空室率は10月末時点で10.57%。前年同月比8.07ポイント上げた。大型新築ビルの募集状況はおおむね順調に推移しているが、今年は供給棟数が多いため、募集面積が前年に比べてやや増加した。
- 大型既存ビルの空室率は10月末時点で4.17%。前年同月比1.62ポイント上げた。募集面積の増加が続いていることから、品薄感がやや弱まってきた。このような状況の中で、値ごろ感のある好条件のビルに引き合いが多く見られる。

[東京ビジネス地区(都心5区)2007年10月～2008年10月の空室率の推移]



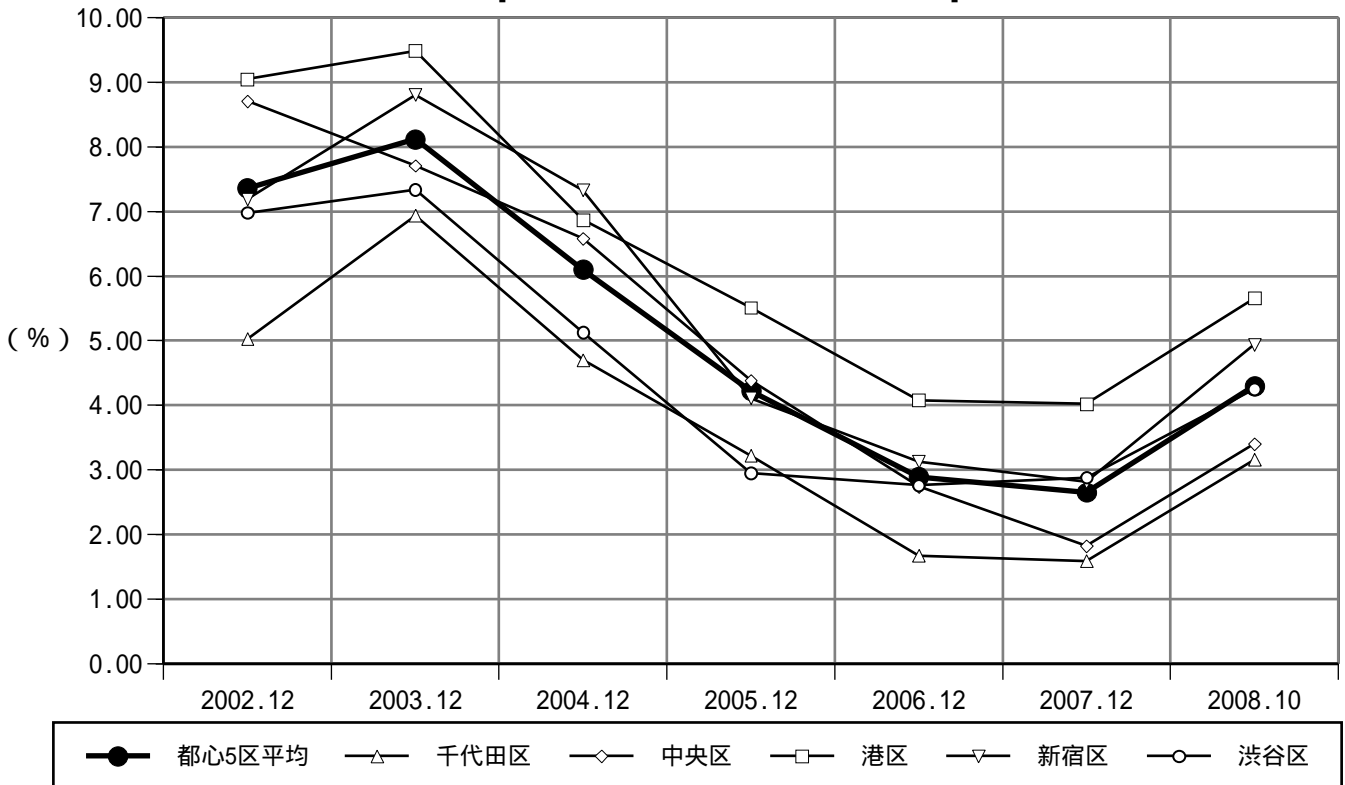
空室率(%)	2007.10月	11月	12月	2008.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
平均	2.55	2.49	2.65	2.55	2.77	2.89	3.03	3.29	3.49	3.75	3.86	4.07	4.30
新築ビル	2.50	3.58	4.08	4.57	6.39	6.97	10.07	10.14	9.23	9.32	7.31	7.92	10.57
既存ビル	2.55	2.46	2.60	2.48	2.66	2.75	2.82	3.08	3.31	3.58	3.75	3.95	4.17

東京ビジネス地区の最新状況

■港区の平均空室率が5%台半ばに上昇。

- 千代田区の平均空室率は10月末時点で3.16%。前月比0.27ポイント下げた。10月は新築・既存ビルを問わず成約や入居が進み、同空室率が低下した。
- 中央区の平均空室率は10月末時点で3.40%。前月比0.02ポイント上げた。10月は新築ビルに成約が進んだ一方、既存ビルの募集面積が増加し、同空室率がほぼ横ばいで推移した。
- 港区の平均空室率は10月末時点で5.66%。前月比0.99ポイント上げた。10月は新規供給に伴う大型募集が開始されたことなどで、同空室率が5%台半ばに上昇した。
- 新宿区の平均空室率は10月末時点で4.94%。前月比0.33ポイント上げた。10月は大型解約や館内縮小の動きが見られたため、同空室率が上昇した。
- 渋谷区の平均空室率は10月末時点で4.25%。前月比0.53ポイント下げた。10月は新築・既存ビルともに成約や入居が進み、同空室率が低下した。

[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。

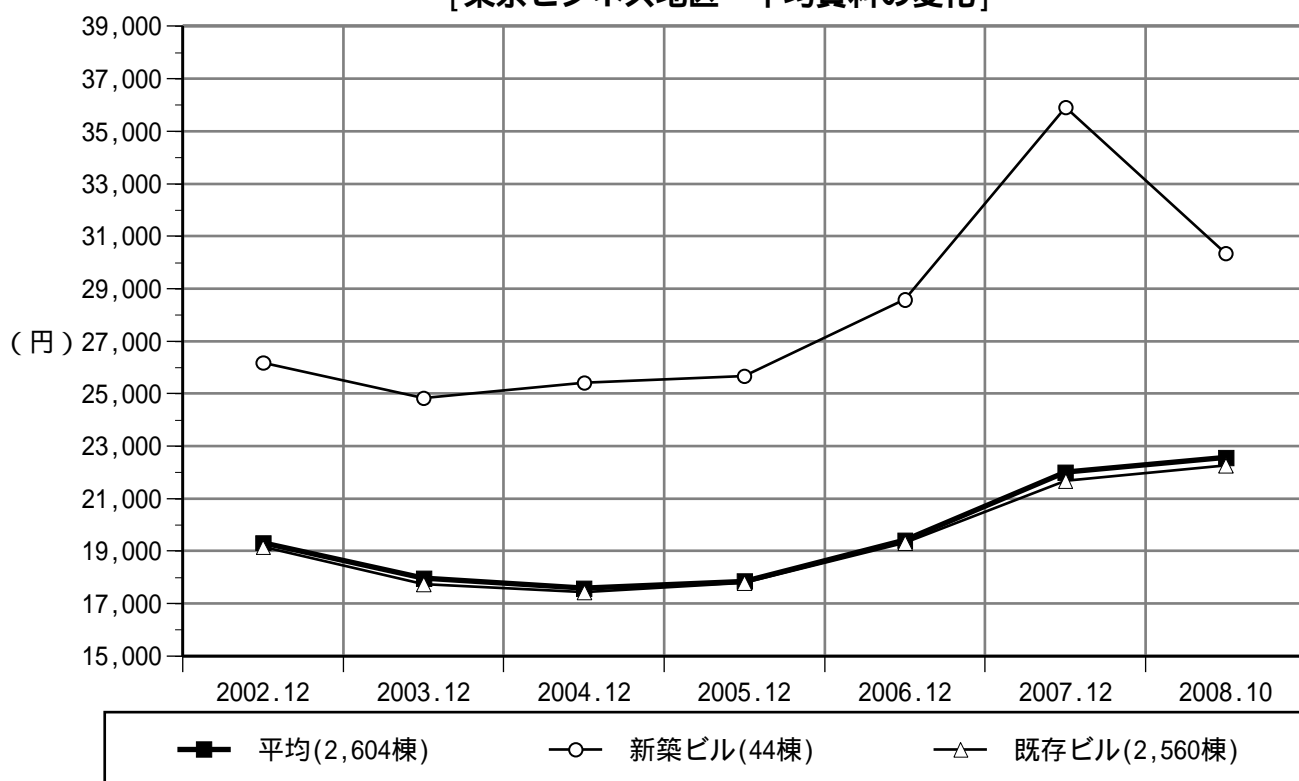
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.10
都心5区平均	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.30
千代田区	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59	3.16
中央区	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82	3.40
港区	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02	5.66
新宿区	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81	4.94
渋谷区	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88	4.25

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料は2カ月連続で小幅な下げに。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は10月末時点で22,559円。前年同月比5.46%(1,168円)上げた。一方、前月比では0.76%(173円)下げた。同賃料は2カ月連続で小幅に下げしており、市況の先行きに不透明感が出てきた。都心5区では募集面積の増加傾向が続いているため、テナント誘致競争が強まってきた。このような状況の中で、募集に際して柔軟に対応するケースが多く見られた。
- 大型新築ビルの平均賃料は10月末時点で30,338円。前年同月比17.06%(6,239円)下げた。また、前月比でも6.12%(1,977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前年に比べて減少したことが同賃料が下げた要因となった。
- 大型既存ビルの平均賃料は10月末時点で22,260円。前年同月比5.45%(1,151円)上げた。一方、前月比では0.32%(72円)下げた。同賃料は9月から小幅な下げが続いており、上昇傾向に歯止めがかかってきた。

[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。

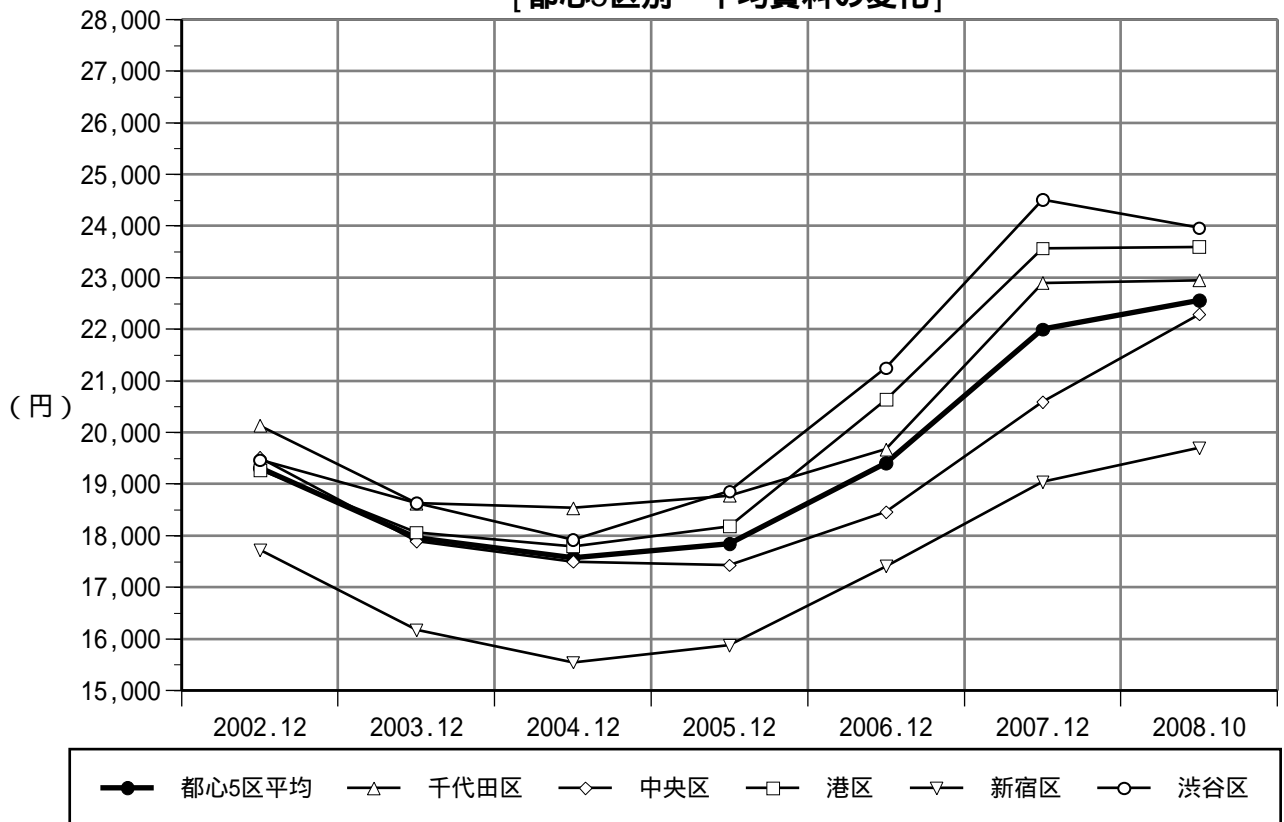
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.10
平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,559
新築ビル	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	30,338
既存ビル	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	22,260

東京ビジネス地区の平均賃料

■中央区以外では平均賃料が弱含みで推移。

- 10月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、中央区が11.64%(2,325円)と都心5区で最も上げた。次いで新宿区が6.60%(1,220円)、千代田区が2.62%(587円)、渋谷区が2.56%(599円)、港区が1.98%(459円)上げた。前年同月比で見ると全エリアで平均賃料が上昇しているが、前月比では中央区以外は弱含みで推移した。特に渋谷区では平均賃料が6月から低下を続けており、前年末比では2.22%(545円)下げ、都心5区の中で弱含みが最も鮮明になった。
- 10月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は2.48%(583円)下げで22,949円。中央区は1.43%(315円)上げて22,291円。港区は0.61%(146円)下げで23,596円。新宿区は1.00%(200円)下げで19,702円。渋谷区は2.23%(546円)下げで23,962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。

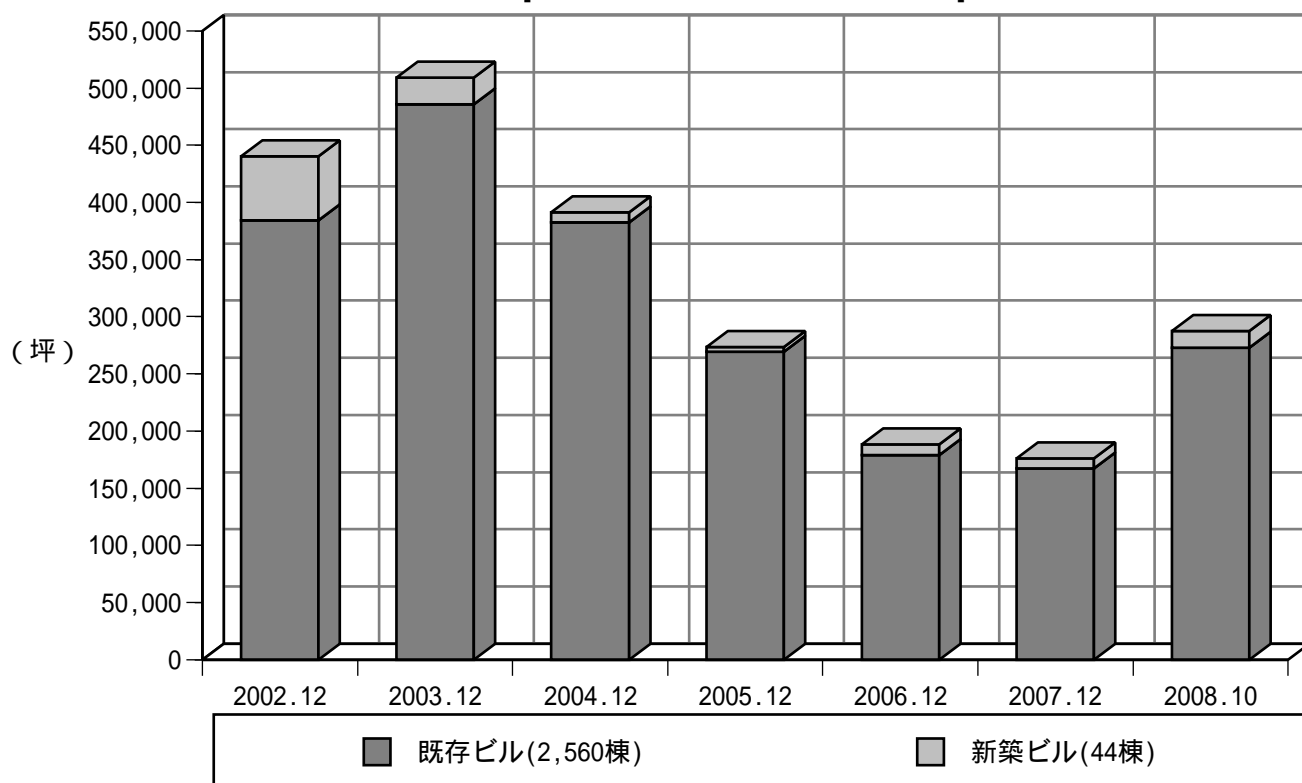
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.10
都心5区平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,559
千代田区	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896	22,949
中央区	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590	22,291
港区	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566	23,596
新宿区	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040	19,702
渋谷区	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507	23,962

東京ビジネス地区の空室面積

■ オフィス需要伸びず、空室在庫の増加続く。

- 東京ビジネス地区の空室面積は10月末時点で287,591坪。前月に比べて15,169坪増加した。10月は千代田区と渋谷区では新築・既存ビルともに成約や入居が進み、募集面積が減少したものの、他区で大型募集の開始や解約予告などが相次ぎ、都心5区全体では空室在庫の増加傾向が続いた。これは移転動向が前年に比べて消極的な動きに変化してきたため、オフィス需要が伸びないことが大きな要因となっている。ただ、都心5区のエリアを問わず募集面積が増加してきたことから、移転先の選択肢が広がり、値ごろ感のある好条件のビルに引き合いが出てきた。このような状況の中で、テナント企業の要望に柔軟に対応するケースが多く見られるようになってきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビル市場では平均空室率が4%台前半の低水準で推移していることから、市況に大きな変化は見られない。ただ、同空室率の上昇が9カ月間も続いているため、市況の先行きに不透明感が出てきた。

[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	2008.10
新築ビル	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	14,829
既存ビル	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	272,762
合計	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	287,591