

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2009年3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

2009年2月末時点（2003年～2008年は各年12月末の時点）

### 6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2009年の数値は2008年3月～2009年2月までに竣工した貸事務所ビル。  
2003年～2008年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2008年2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%

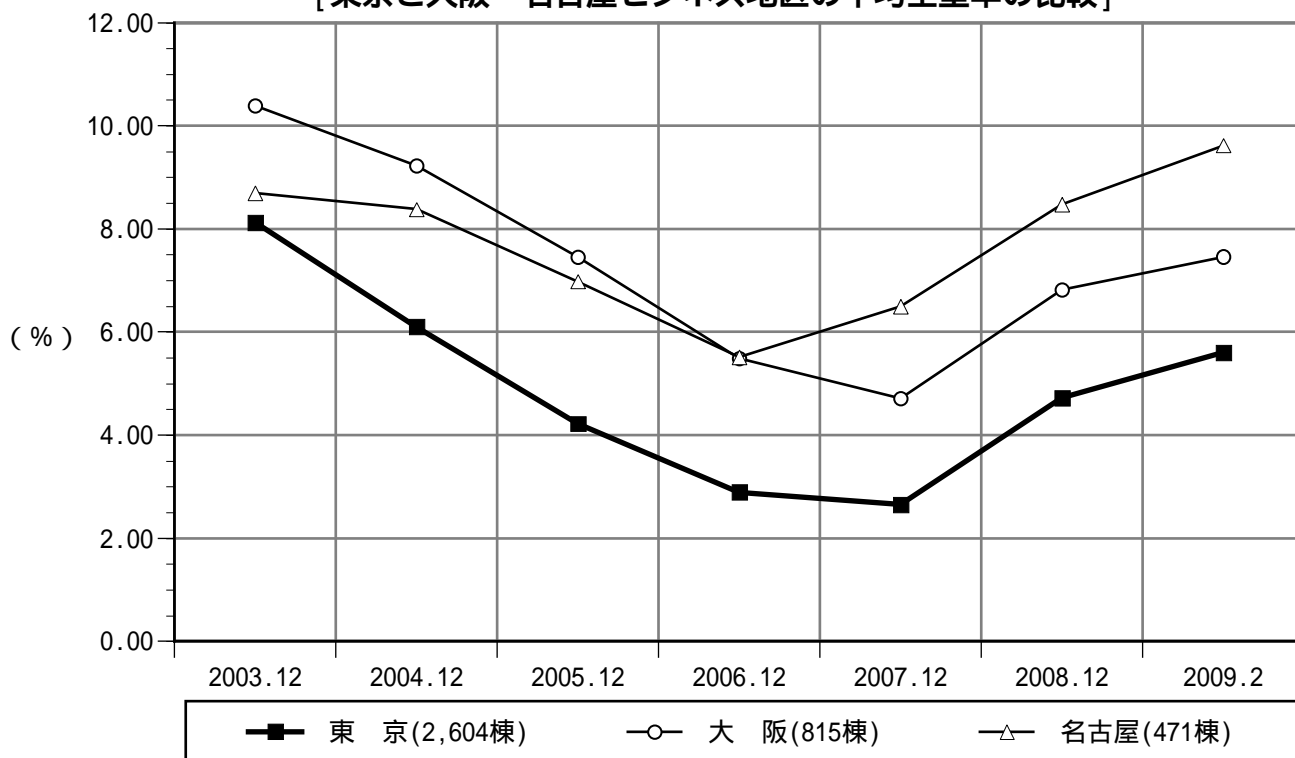
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 解約予告相次ぎ、平均空室率が5%台半ばに上昇。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の2月末時点の平均空室率は5.60%。前月比0.67ポイント上げた。2月は大型テナントの統合や集約に伴う解約予告が相次ぎ、この1カ月間に都心5区全体で空室面積が約4万5千坪増加した。この影響で同空室率は3年8カ月ぶりに5%を超えた。移転動向については都心5区以外のエリアや、自社ビル・本社工場に統合や集約するテナント企業のリストラの動きが目立った。また、中小規模の館内縮小などの動きも引き続き見られた。景気低迷の中で、東京のオフィスビル市場の先行きに不透明感がさらに強まってきたようだ。
- 大阪ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は7.46%。前月比0.50ポイント上げた。2月は大阪ビジネス地区全体で募集面積が約1万坪増加したため、同空室率が7%台半ばに上昇した。名古屋ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は9.62%。前月比0.86ポイント上げた。2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4年9カ月ぶりに9%を超えた。

[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。

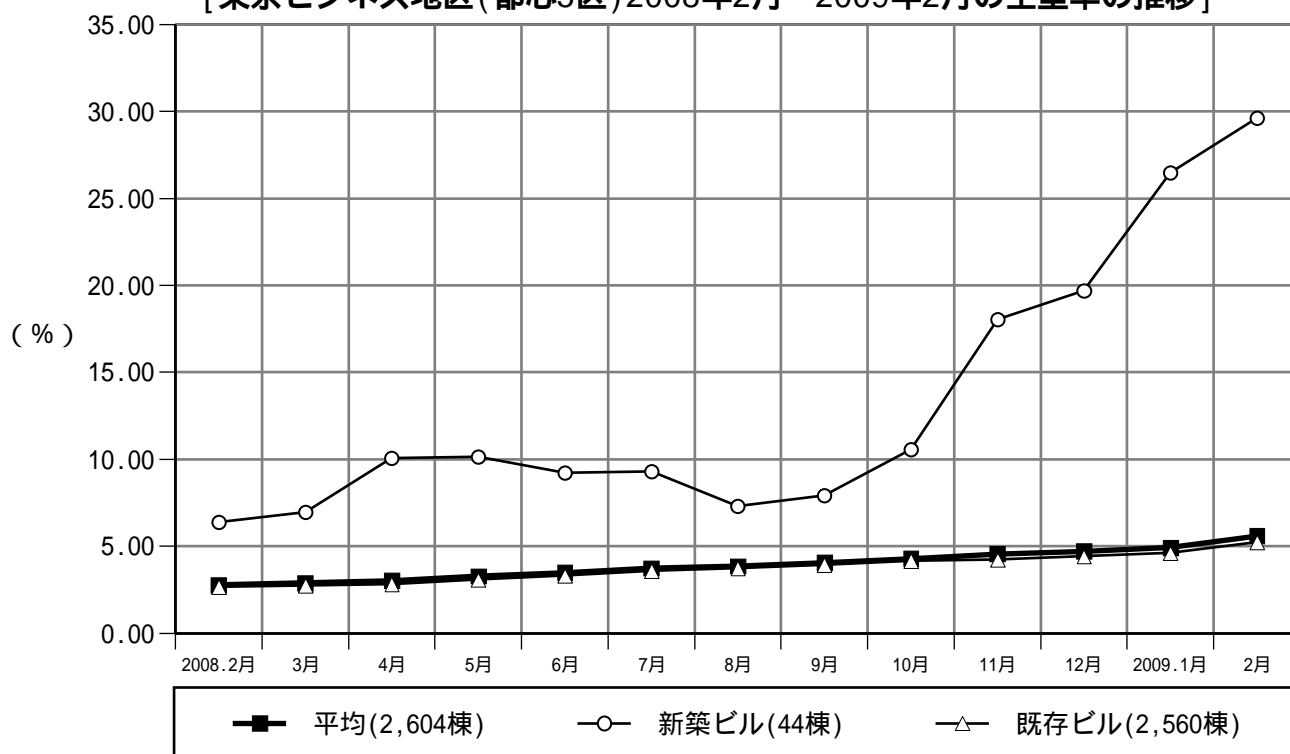
空室率(%)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.2
東京	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	5.60
大阪	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	6.82	7.46
名古屋	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	8.48	9.62

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率の上昇傾向に歯止めがからず。

- 東京ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は前年同月比2.83ポイント上げた。同空室率は13カ月連続で上昇し、2月末に5%を超えた。同空室率が5%を超えたのは3年8カ月ぶりのこと。2月は大型テナントのリストラの動きが強まり、都心5区全体で募集面積が大幅に増加した。
- 大型新築ビルの空室率は2月末時点で29.61%。前年同月比23.22ポイント上げた。これは2008年に完成した大型ビルの多くがまだ募集面積を残しているため。今年1～2月に都心5区で竣工した大型ビル7棟の内、満室や高稼働したビルは3棟に止まっており、新築ビルの募集状況にも厳しさが感じられる。
- 大型既存ビルの空室率は2月末時点で5.25%。前年同月比2.59ポイント上げた。2月は大型テナントの解約予告が相次いだため、都心5区のエリアを問わず既存ビルの募集面積が増加した。このような状況の中で、好条件の大型ビルからも募集開始の動きが目立った。

[東京ビジネス地区(都心5区)2008年2月～2009年2月の空室率の推移]



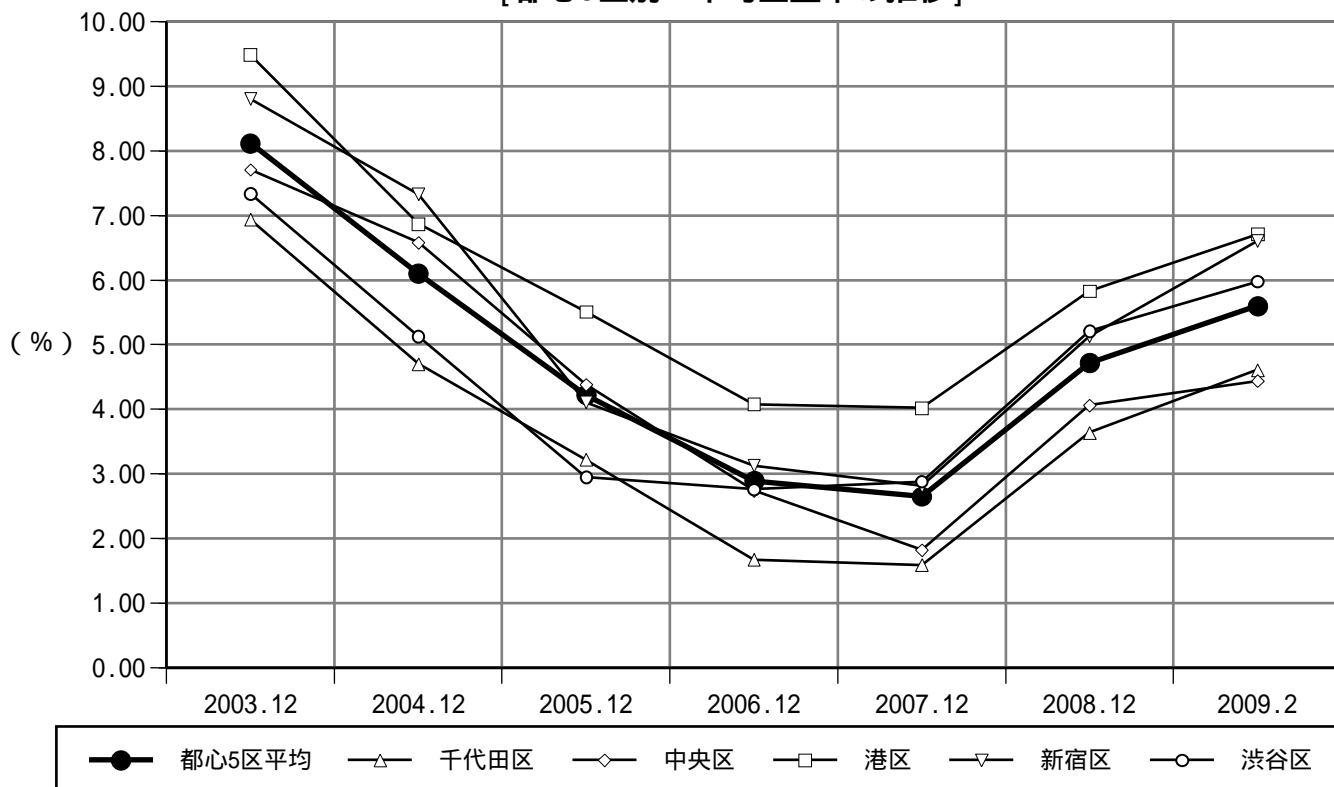
空室率(%)	2008.2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2009.1月	2月
平均	2.77	2.89	3.03	3.29	3.49	3.75	3.86	4.07	4.30	4.56	4.72	4.93	5.60
新築ビル	6.39	6.97	10.07	10.14	9.23	9.32	7.31	7.92	10.57	18.05	19.69	26.47	29.61
既存ビル	2.66	2.75	2.82	3.08	3.31	3.58	3.75	3.95	4.17	4.23	4.42	4.61	5.25

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■港区と新宿区の平均空室率が6%台に上昇。

- 千代田区の平均空室率は2月末時点で4.61%。前月比0.76ポイント上げた。2月は大型テナントの解約予告が相次いだため、同空室率が4%台に上昇した。
- 中央区の平均空室率は2月末時点で4.44%。前月比0.30ポイント上げた。2月は統合移転に伴う解約予告などの影響が見られ、同空室率が上昇した。
- 港区の平均空室率は2月末時点で6.71%。前月比0.74ポイント上げた。2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6%を超えた。
- 新宿区の平均空室率は2月末時点で6.61%。前月比1.06ポイント上げた。2月は大型解約の動きが相次いだ影響などで、同空室率が5%台半ばから6%台半ばに上昇した。
- 渋谷区の平均空室率は2月末時点で5.98%。前月比0.34ポイント上げた。2月は既存ビルの空室在庫が増加し、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。

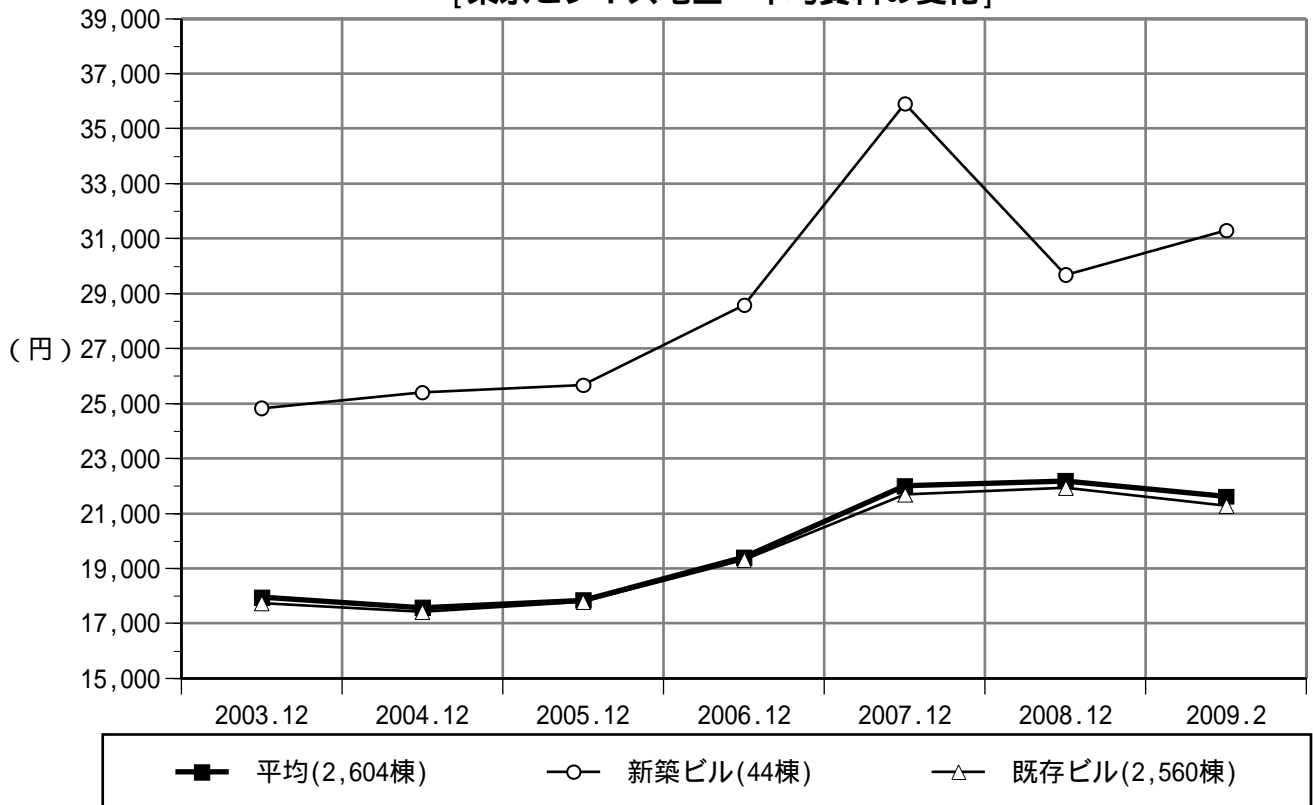
空室率(%)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.2
都心5区平均	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	5.60
千代田区	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59	3.64	4.61
中央区	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82	4.06	4.44
港区	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02	5.83	6.71
新宿区	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81	5.13	6.61
渋谷区	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88	5.21	5.98

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■景気低迷で平均賃料の下落傾向、続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は2月末時点で21,620円。前年同月比3.86%(869円)下げた。前月比でも1.47%(323円)下げた。同賃料は前年9月末から6カ月連続で下げている。賃料相場が弱含みで推移している。都心5区の平均空室率が2月末に5%を超えたことから、オフィスビル市況の先行きに不透明感がさらに強まってきた。
- 大型新築ビルの平均賃料は2月末時点で31,295円。前年同月比7.00%(2,355円)下げた。一方、前月比では2.95%(896円)上げた。これは年内竣工予定の大規模ビルの募集賃料が小幅に上昇したことが要因となった。
- 大型既存ビルの平均賃料は2月末時点で21,280円。前年同月比3.20%(703円)下げた。前月比でも1.48%(319円)下げており、同賃料の弱含みが続いた。景気低迷の中で、募集に際してテナント企業の景況感に配慮した動きが広がっている。

[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2009年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

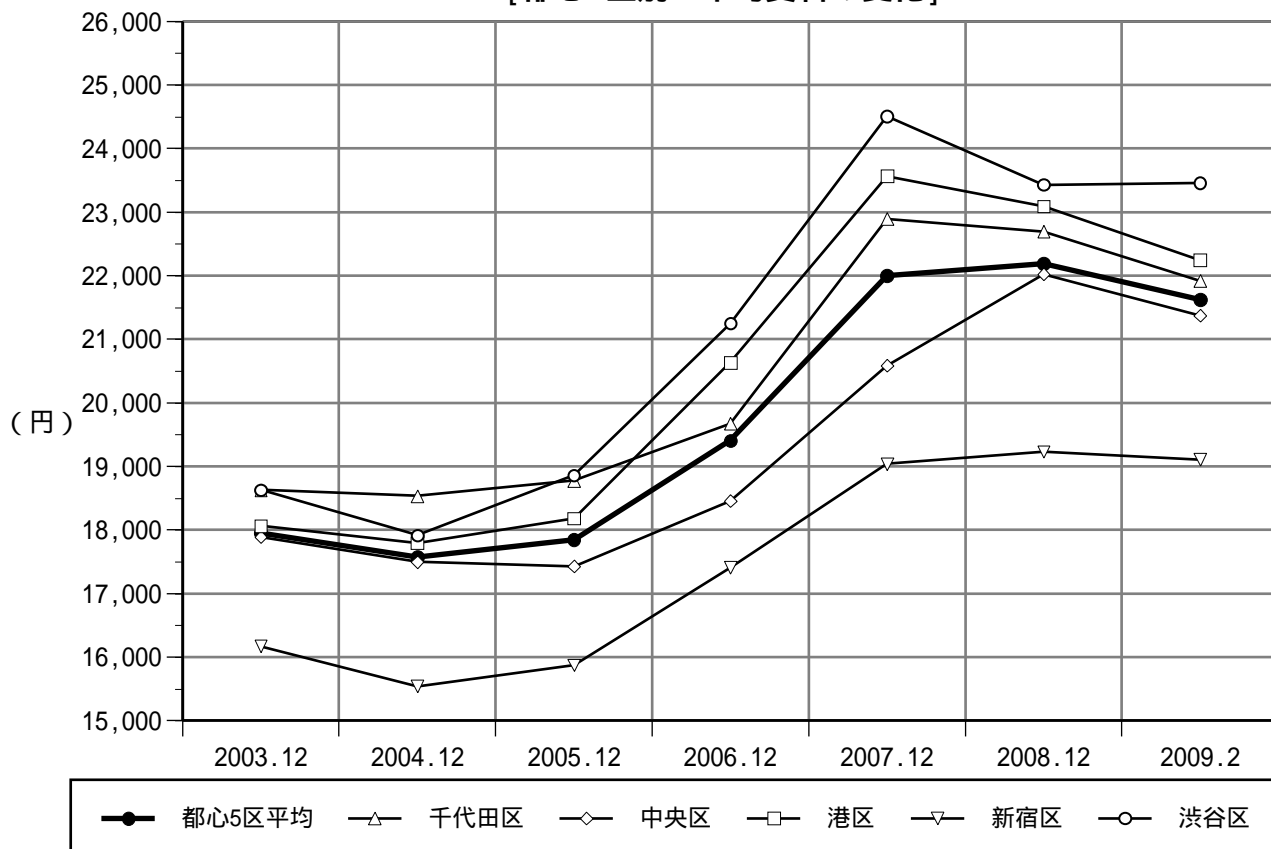
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.2
平均	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	21,620
新築ビル	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	29,685	31,295
既存ビル	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	21,927	21,280

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ エリアを問わず、平均賃料が前月比で下落。

- 2月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が8.40%(2,039円)と都心5区で最も下げた。次いで千代田区が6.50%(1,524円)、渋谷区が6.05%(1,511円)、新宿区が1.30%(251円)下げた。一方、中央区は2.09%(437円)上げた。ただ、前月比ではすべてのエリアで平均賃料が下落しており、賃料相場が弱含みで推移している。
- 2月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.94%(434円)下げで21,922円。中央区は1.28%(277円)下げで21,374円。港区は1.86%(422円)下げで22,247円。新宿区は0.89%(171円)下げで19,107円。渋谷区は0.70%(165円)下げで23,459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。

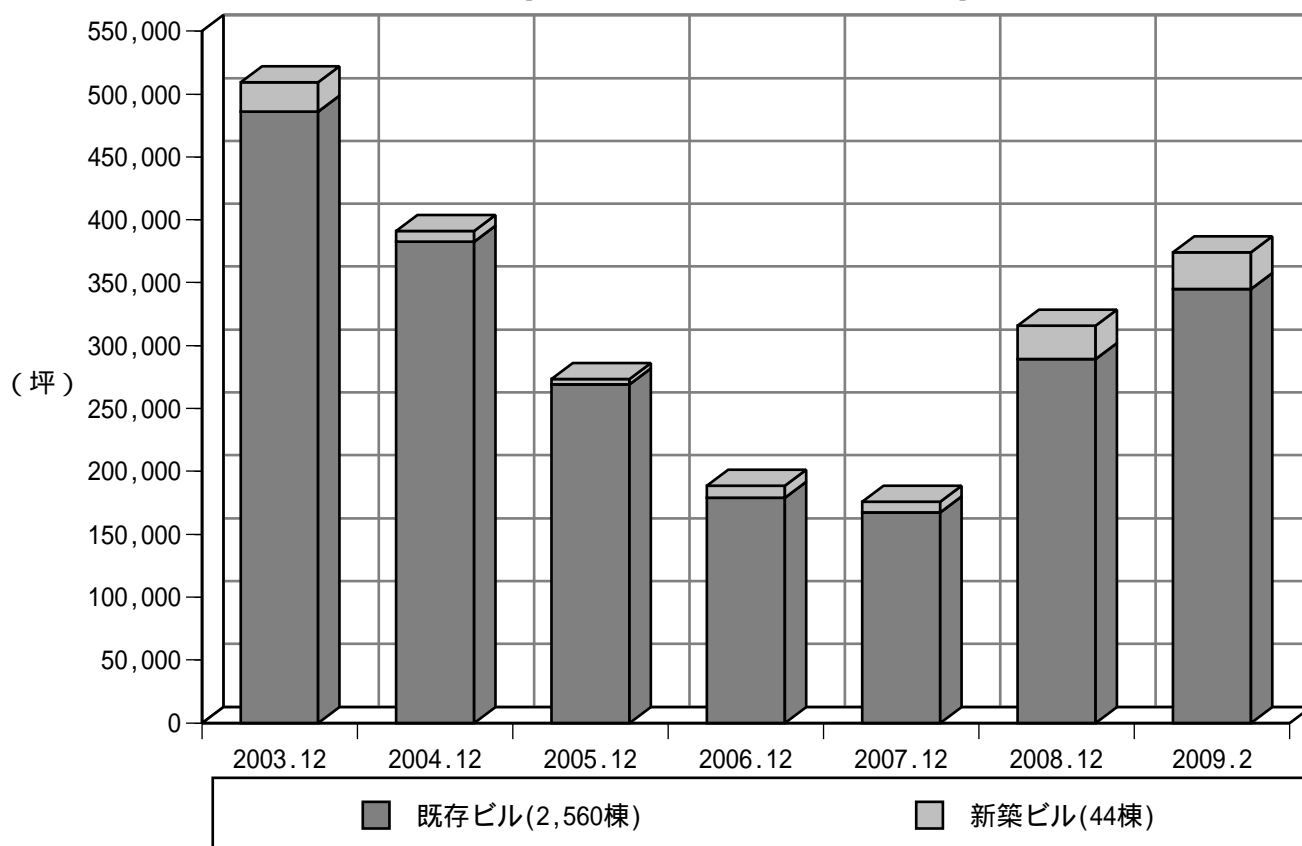
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.2
都心5区平均	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	21,620
千代田区	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896	22,696	21,922
中央区	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590	22,025	21,374
港区	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566	23,091	22,247
新宿区	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040	19,231	19,107
渋谷区	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507	23,431	23,459

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 大型解約相次ぎ、空室面積が急増。

- 東京ビジネス地区の空室面積は2月末時点で374,022坪。前月に比べて44,901坪増加した。2月は都心5区のエリアを問わず大型テナントの統合・集約に伴う解約予告が相次いだことから、空室面積が急増した。この影響で都心5区の平均空室率が3年8カ月ぶりに5%を超えた。港区や新宿区では2月末時点の平均空室率が6%台半ばから後半に上昇し、好条件の大型ビルでも募集開始の動きが出てきた。また、エリアを問わずテナント誘致競争に厳しさが増してきており、誘致に際して柔軟に対応するケースが多く見られた。
- 2月は東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビル市場でテナント企業のリストラの動きが強まった。このような状況の中で、好条件の大型ビルについてもテナント企業の景況感に配慮した誘致策を打ち出すケースが増えてきたようだ。

[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)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.2
新築ビル	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	26,330	28,823
既存ビル	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	289,409	345,199
合計	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	315,739	374,022