

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2009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2,623棟。  
（新築ビル43棟、既存ビル2,580棟）

### 5. 調査時期

2009年5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6月～2009年5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%

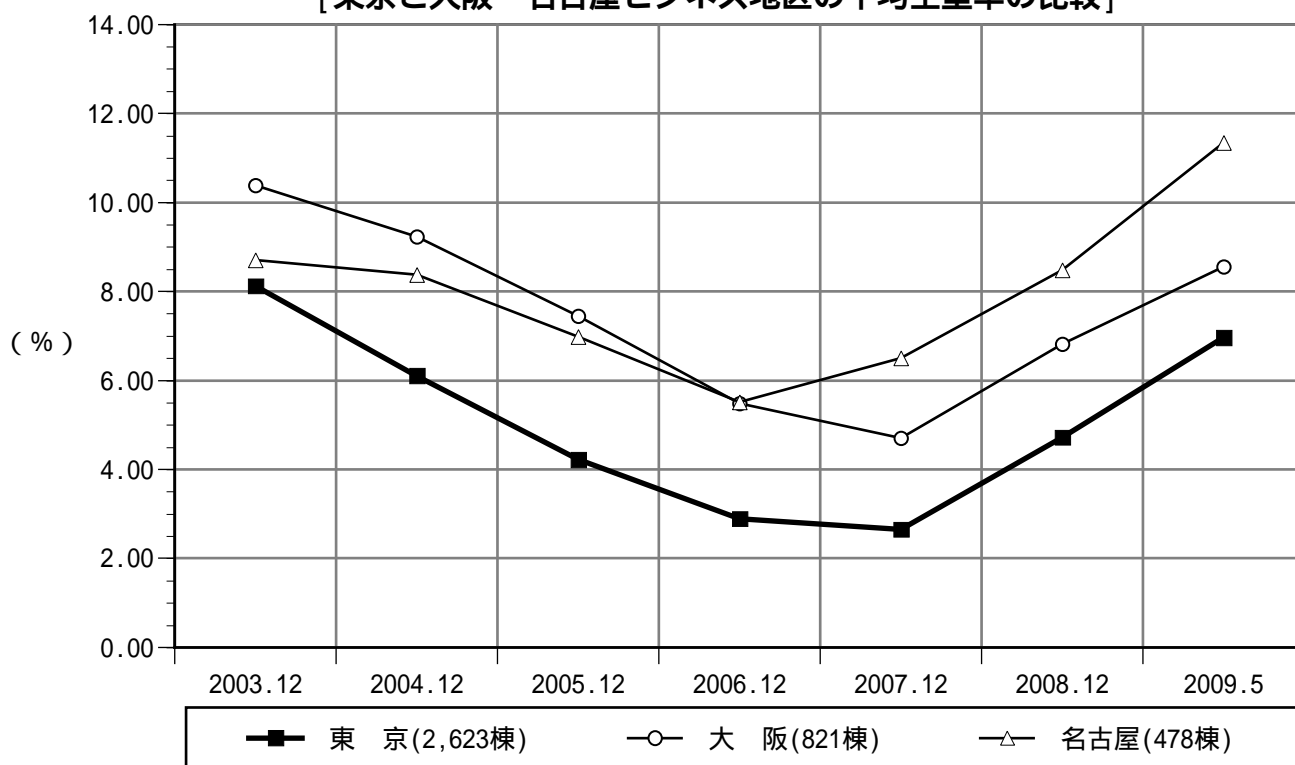
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 都心5区の平均空室率は6%台後半で推移。

- 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6.96%。前月比0.17ポイント上げた。5月は大企業や中堅企業の大型解約の動きが落ち着いたことから、2～4月に比べて空室在庫の増加傾向が弱まった。ただ、5月も中小規模のオフィス縮小の動きは引き続いたため、都心5区全体でこの1カ月間に空室面積が約1万2千坪増加し、同空室率は6%台後半で推移した。このような状況の中で、借り換え移転などでオフィスコスト削減を図りたいテナント企業の引き合いが徐々に増えてきたようだ。これは好条件のビルについてもテナント企業の要望に柔軟に対応する動きが出てきたことが大きな要因となっている。
- 大阪ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は8.56%。5月も既存ビルの募集面積の増加が続き、同空室率は前月比0.20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11.34%。5月は既存ビルの空室面積が増加したものの、新築ビルの募集面積が減少したため、同空室率が前月比0.23ポイント下げた。

[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。

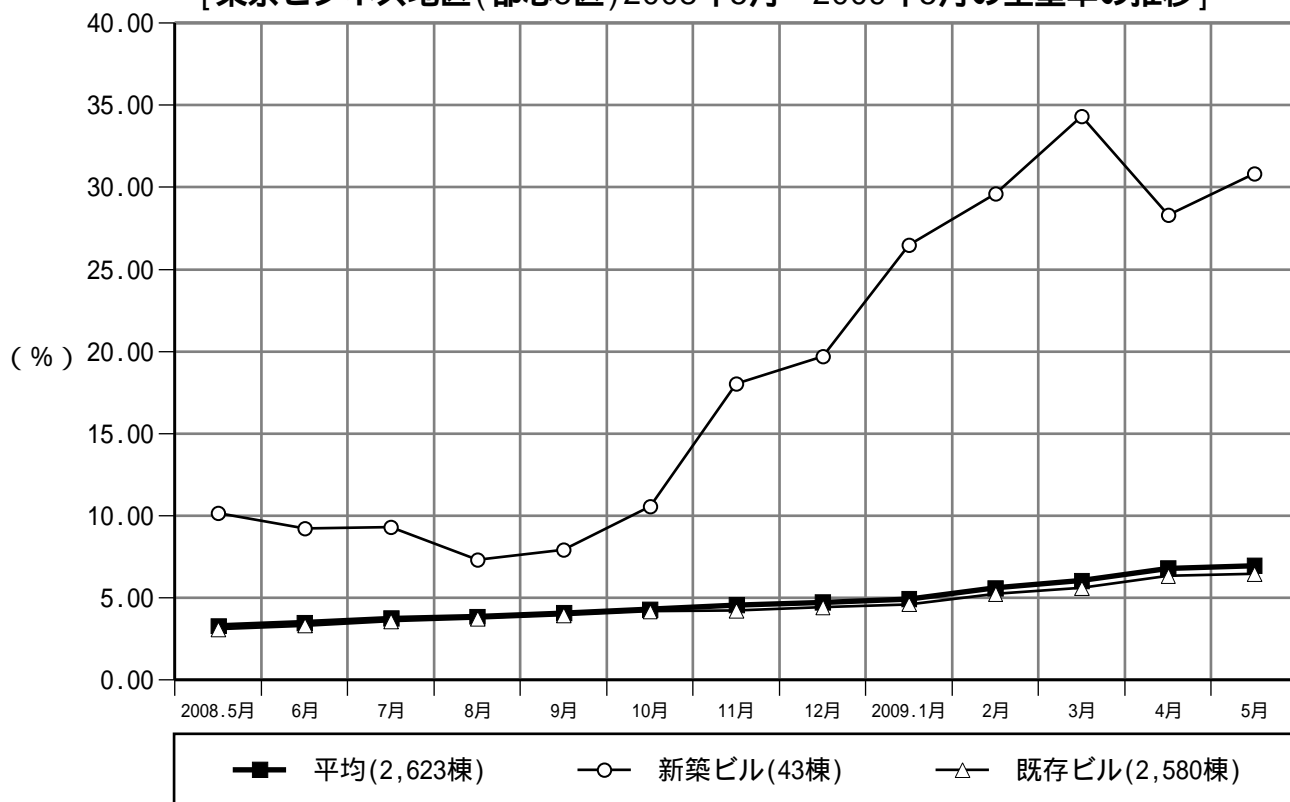
空室率(%)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.5
東京	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	6.96
大阪	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	6.82	8.56
名古屋	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	8.48	11.34

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率は16カ月連続の上昇に。

- 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3.67ポイント上げた。同空室率は2008年2月末から16カ月連続で上昇した。同空室率は今年2月末に5%を超えたが、それ以降もテナント企業の統合・集約に伴う大型解約や館内縮小の動きが引き続いたため、5月末の同空室率は6%台後半で推移した。ただ、2～4月に比べると同空室率の上昇は小幅に止まった。
- 大型新築ビルの空室率は5月末時点で30.83%。前年同月比20.69ポイント上げた。また、前月比でも2.53ポイント上げた。5月は大型ビル4棟(延床面積合計約7千坪)が完成した。この内、3棟が募集面積を残して竣工したため、同空室率が小幅に上昇した。
- 大型既存ビルの空室率は5月末時点で6.47%。前年同月比3.39ポイント上げた。5月もオフィス縮小の動きが引き続いたが、2～4月に比べると募集面積の増加傾向が弱まり、同空室率は前月比0.14ポイント上げるに止まった。

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



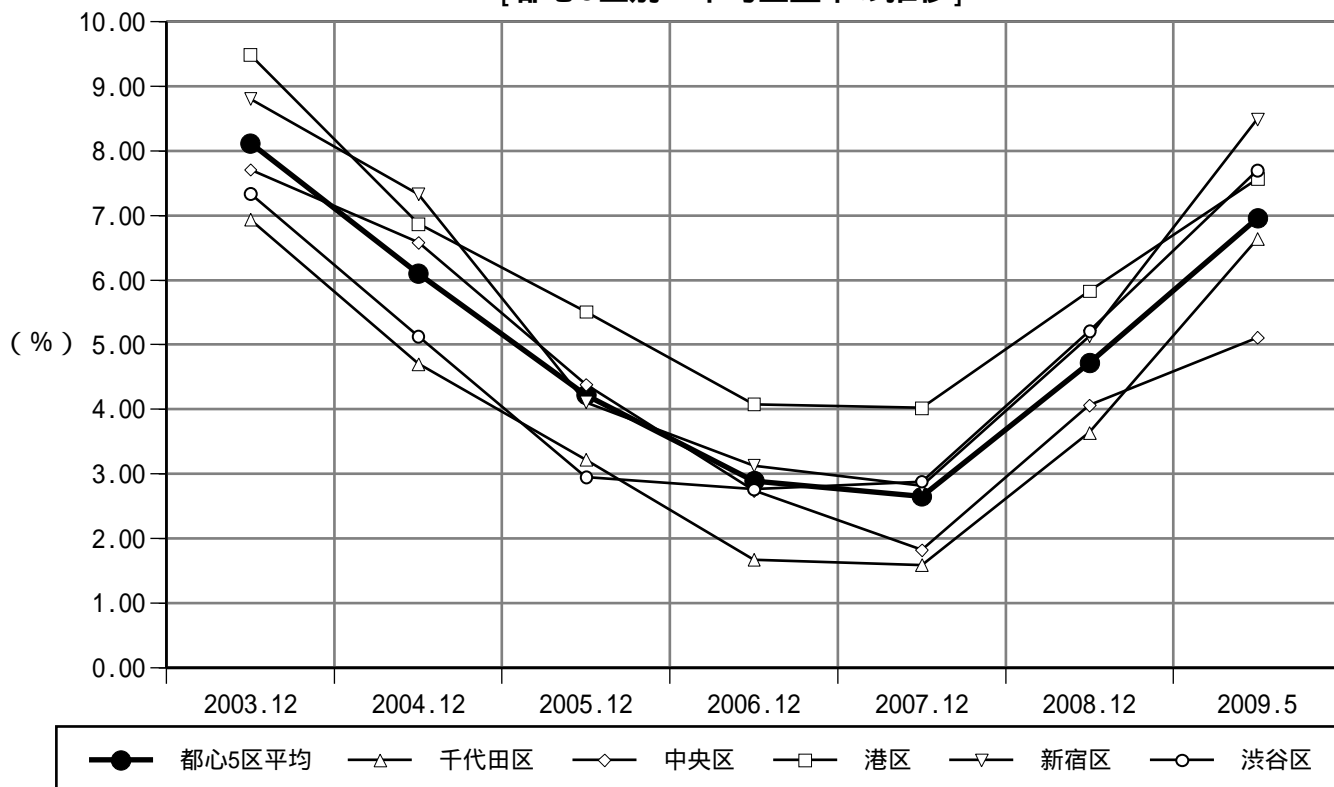
空室率(%)	2008.5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2009.1月	2月	3月	4月	5月
平均	3.29	3.49	3.75	3.86	4.07	4.30	4.56	4.72	4.93	5.60	6.05	6.79	6.96
新築ビル	10.14	9.23	9.32	7.31	7.92	10.57	18.05	19.69	26.47	29.61	34.33	28.30	30.83
既存ビル	3.08	3.31	3.58	3.75	3.95	4.17	4.23	4.42	4.61	5.25	5.59	6.33	6.47

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 渋谷区の平均空室率は7%台後半に上昇。

- 千代田区の平均空室率は5月末時点で6.64%。前月比0.14ポイント上げた。5月は集約や撤退、館内縮小の動きが見られ、同空室率が小幅に上昇した。
- 中央区の平均空室率は5月末時点で5.11%。前月比0.12ポイント上げた。5月は既存ビルの募集面積が増加したため、同空室率が5%を超えた。
- 港区の平均空室率は5月末時点で7.57%。前月比0.15ポイント上げた。5月は新築ビルの募集面積が増加したことや、既存ビルで館内縮小の動きが見られた。
- 新宿区の平均空室率は5月末時点で8.49%。前月比0.14ポイント上げた。5月も募集面積が増加し、同空室率は都心5区で最も高水準となっている。
- 渋谷区の平均空室率は5月末時点で7.70%。前月比0.54ポイント上げた。5月は新築・既存ビルを問わず募集面積が増加したため、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。

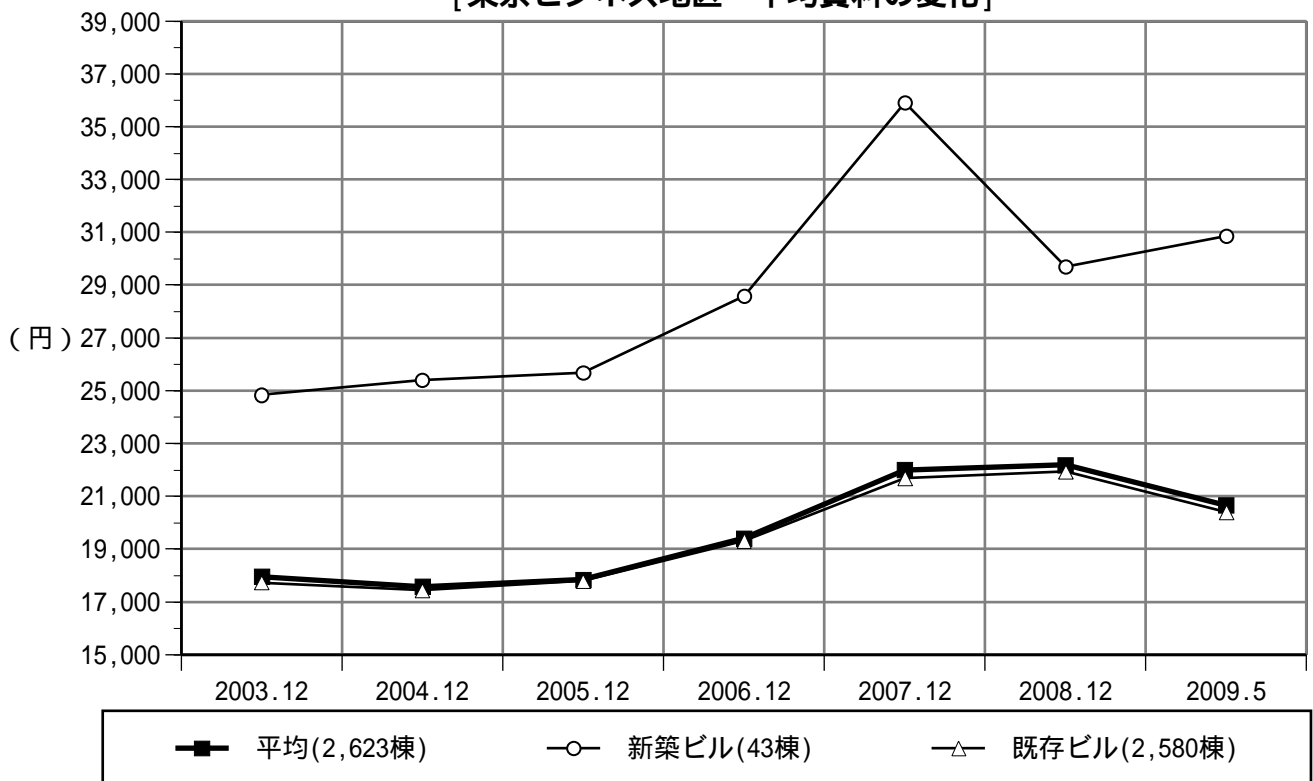
空室率(%)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.5
都心5区平均	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	6.96
千代田区	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59	3.64	6.64
中央区	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82	4.06	5.11
港区	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02	5.83	7.57
新宿区	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81	5.13	8.49
渋谷区	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88	5.21	7.70

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 誘致競争に厳しさ増し、平均賃料の下落続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は5月末時点で20,660円。前年同月比9.49%(2,166円)下げた。また、前月比でも1.45%(305円)下げた。同賃料は9カ月連続で下落しており、賃料相場の弱含みが鮮明になっている。都心5区ではテナント誘致競争に厳しさが増しているため、募集賃料を見直す動きが広がっている。
- 大型新築ビルの平均賃料は5月末時点で30,859円。前年同月比6.00%(1,968円)下げた。一方、前年末比では3.95%(1,174円)上げた。これは大規模ビル数棟の募集賃料が平均賃料を押し上げた要因となった。
- 大型既存ビルの平均賃料は5月末時点で20,390円。前年同月比8.64%(1,928円)下げた。また、前月比でも1.45%(301円)下げた。都心5区では好条件の大型ビルでも募集面積の増加が続いているため、誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応する動きが多く見られるようになってきた。

[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。

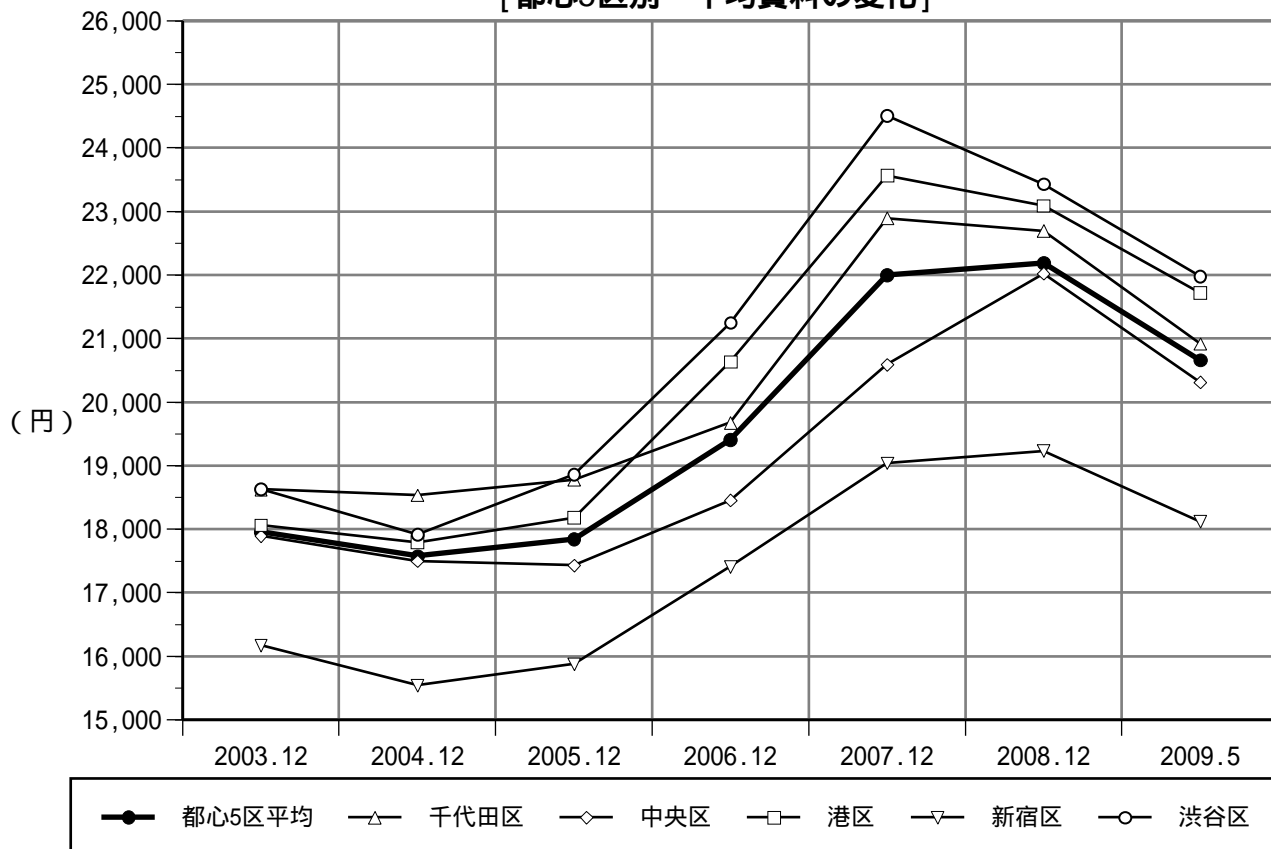
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.5
平均	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	20,660
新築ビル	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	29,685	30,859
既存ビル	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	21,927	20,390

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ エリアを問わず、平均賃料の下落傾向続く。

- 5月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が14.45%(3,711円)と都心5区で最も下げた。次いで千代田区が11.63%(2,753円)、港区が9.62%(2,311円)、新宿区が8.97%(1,786円)、中央区が6.10%(1,319円)下げた。また、前月比でも各エリアの平均賃料の下落傾向が続いており、賃料相場の弱含みが鮮明になってきた。
- 5月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.39%(82円)下げて20,918円。中央区は1.12%(231円)下げて20,312円。港区は1.51%(334円)下げて21,720円。新宿区は2.32%(430円)下げて18,119円。渋谷区は2.70%(611円)下げて21,978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。

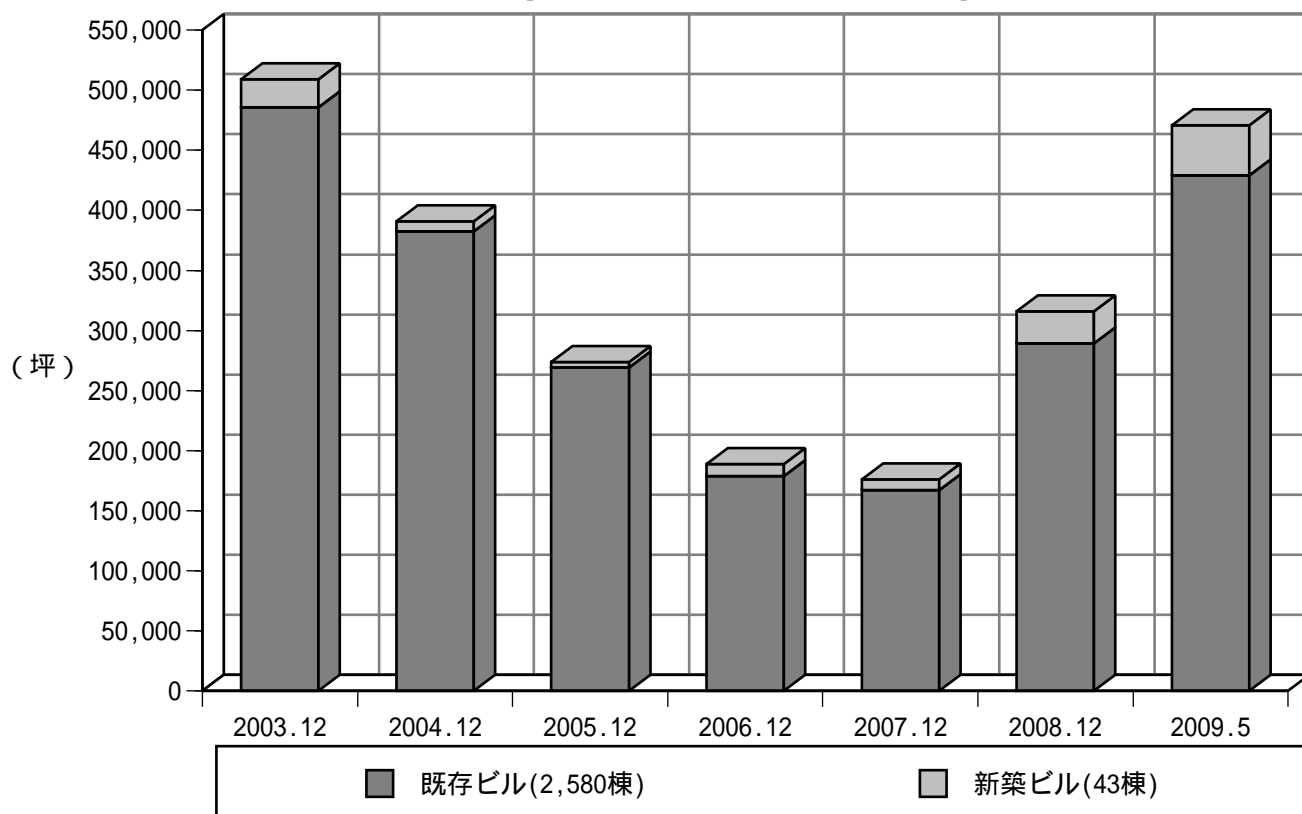
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.5
都心5区平均	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	20,660
千代田区	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896	22,696	20,918
中央区	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590	22,025	20,312
港区	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566	23,091	21,720
新宿区	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040	19,231	18,119
渋谷区	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507	23,431	21,978

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■5月は空室面積の増加傾向やや弱まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は5月末時点で470,495坪。前月に比べて12,172坪増加した。5月は大型解約の動きが落ち着いたため、2～4月に比べて空室面積の増加傾向がやや弱まった。ただ、テナント企業のオフィス縮小の動きは引き続いており、依然としてオフィスビル市況の先行きを懸念する見方も多い。このような状況の中で、オフィスコスト削減を希望するテナント企業の引き合いが徐々に増えてきたようだ。都心5区ではビルの規模やエリアを問わず、募集面積が急増したことから、借り手優位のオフィスビル市場に変化してきており、テナント企業の誘致に際して柔軟に対応する動きが好条件の大型ビルについても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景気後退に伴い、テナント企業のオフィス縮小の動きが加速したため、今春は需給緩和が進んだ。景気後退に歯止めがかかり、今年後半には需給改善の兆しが見られることを期待したい。

[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)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.5
新築ビル	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	26,330	41,522
既存ビル	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	289,409	428,973
合計	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	315,739	470,495