
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2009年7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2,629棟。
（新築ビル44棟、既存ビル2,585棟）

5. 調査時期

2009年6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7月～2009年6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6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%

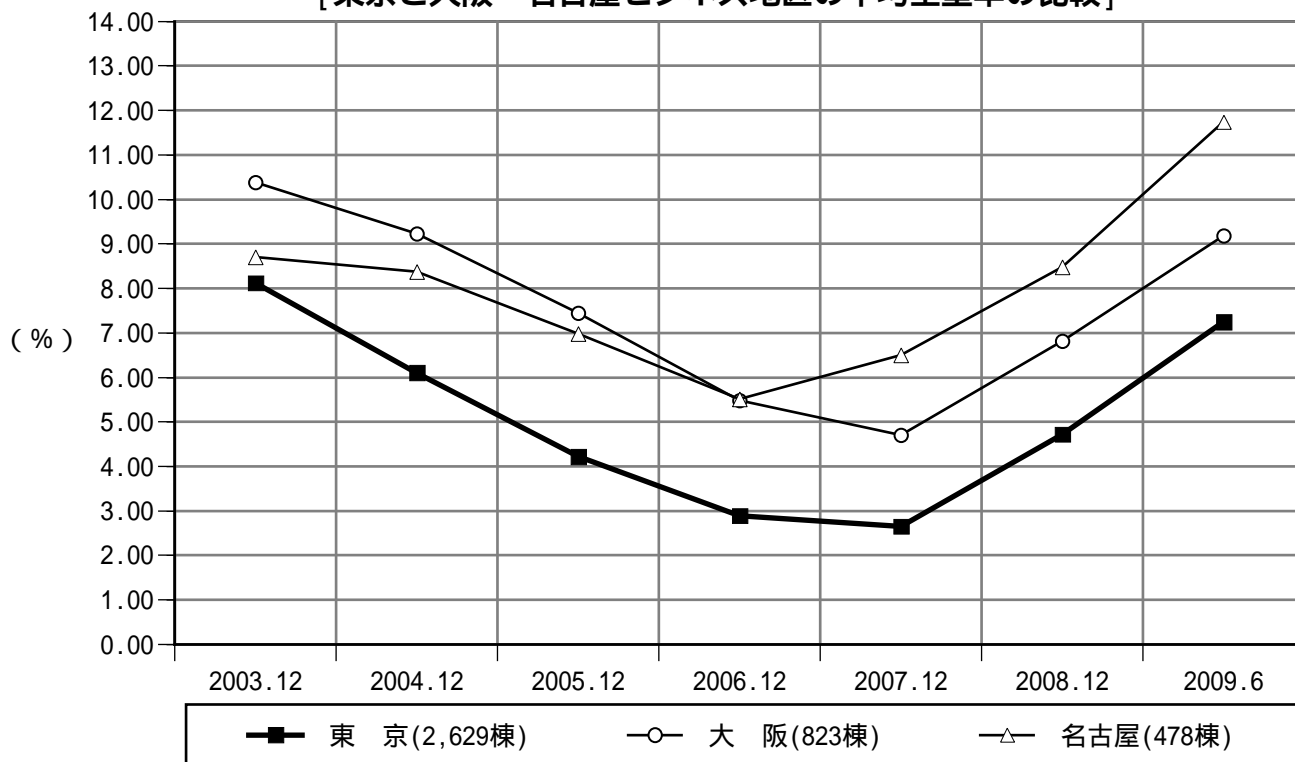
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率は7%台前半に上昇。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の6月末時点の平均空室率は7.25%。前月比0.29ポイント上げた。6月は大型既存ビルで統合・集約に伴う解約予告や館内縮小の動きが相次いだほか、大型新築ビルの募集面積も増加したことから、この1カ月間に都心5区全体の空室面積が約2万1千坪増加した。中型・小型ビル(基準階面積100坪未満)のオフィスビル市場でも大型ビルの市場同様、平均空室率の上昇が続いている(詳細は4ページ)。東京都心のオフィスビル市場ではビルの規模やエリアを問わず、オフィス縮小の動きが相次いでおり、テナント誘致競争に厳しさが増している。
- 大阪ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は9.19%。6月は新築・既存ビルともに募集面積が増加したため、同空室率が前月比0.63ポイント上げ、9%を超えた。名古屋ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は11.74%。前月比0.40ポイント上げた。これは伏見地区と栄地区で募集面積が増加したことが主な要因となった。

[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。

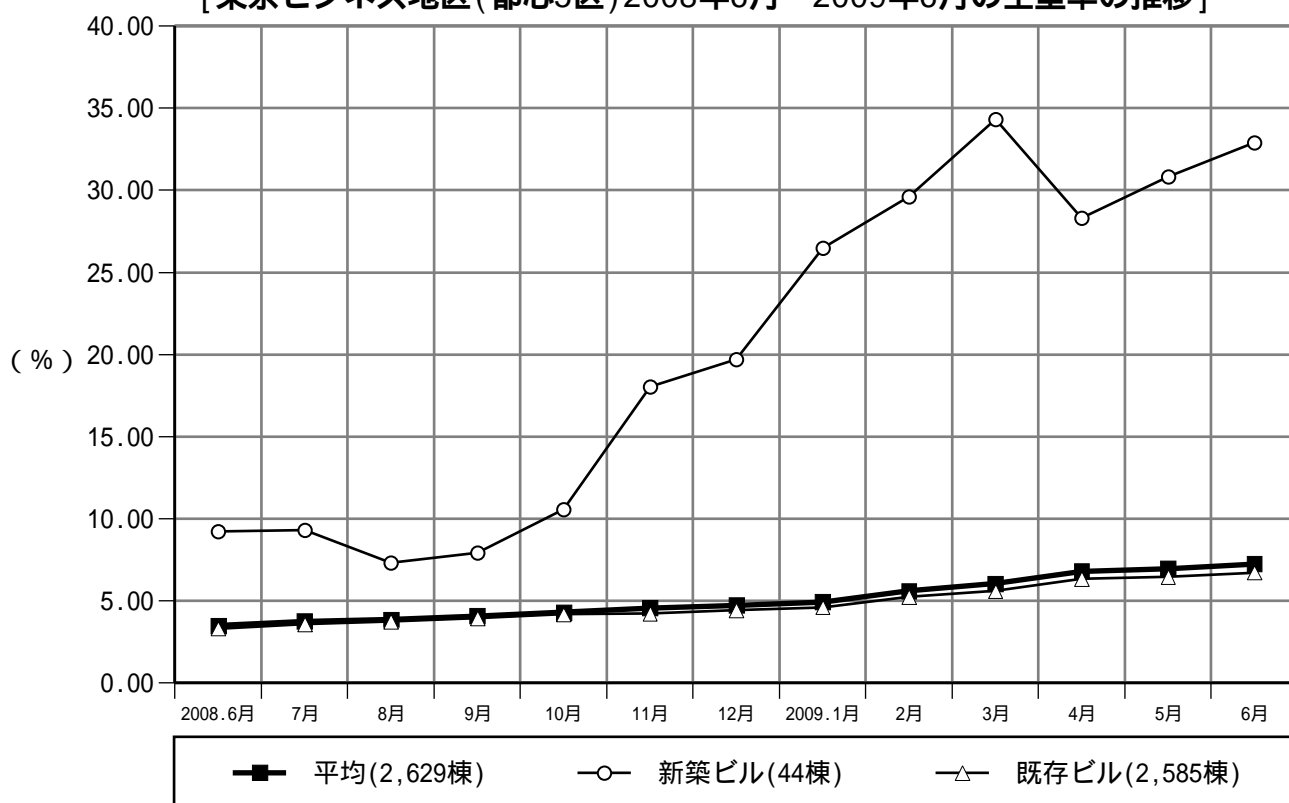
空室率(%)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.6
東京	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	7.25
大阪	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	6.82	9.19
名古屋	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	8.48	11.74

東京ビジネス地区の最新状況

■大型ビルの平均空室率は1年5カ月連続で上昇。

- 東京ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は前年同月比3.76ポイント上げた。同空室率は2008年2月末から1年5カ月連続で上昇したため、7%を超えた。同空室率が7%を超えたのは4年9カ月ぶりのこと。テナント企業のオフィス縮小の動きは依然続いており、市況の先行きを懸念する見方が多くなってきた。
- 大型新築ビルの空室率は6月末時点で32.89%。前年同月比23.66ポイント上げた。竣工1年未満の大型ビルの募集面積が増加しており、前年末から同空室率が高水準で推移している。
- 大型既存ビルの空室率は6月末時点で6.72%。前年同月比3.41ポイント上げた。今年前半もオフィス縮小の動きが相次いだことから、募集面積の増加が続いた。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誘致に際して柔軟に対応する動きが出てきた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2008年6月～2009年6月の空室率の推移]



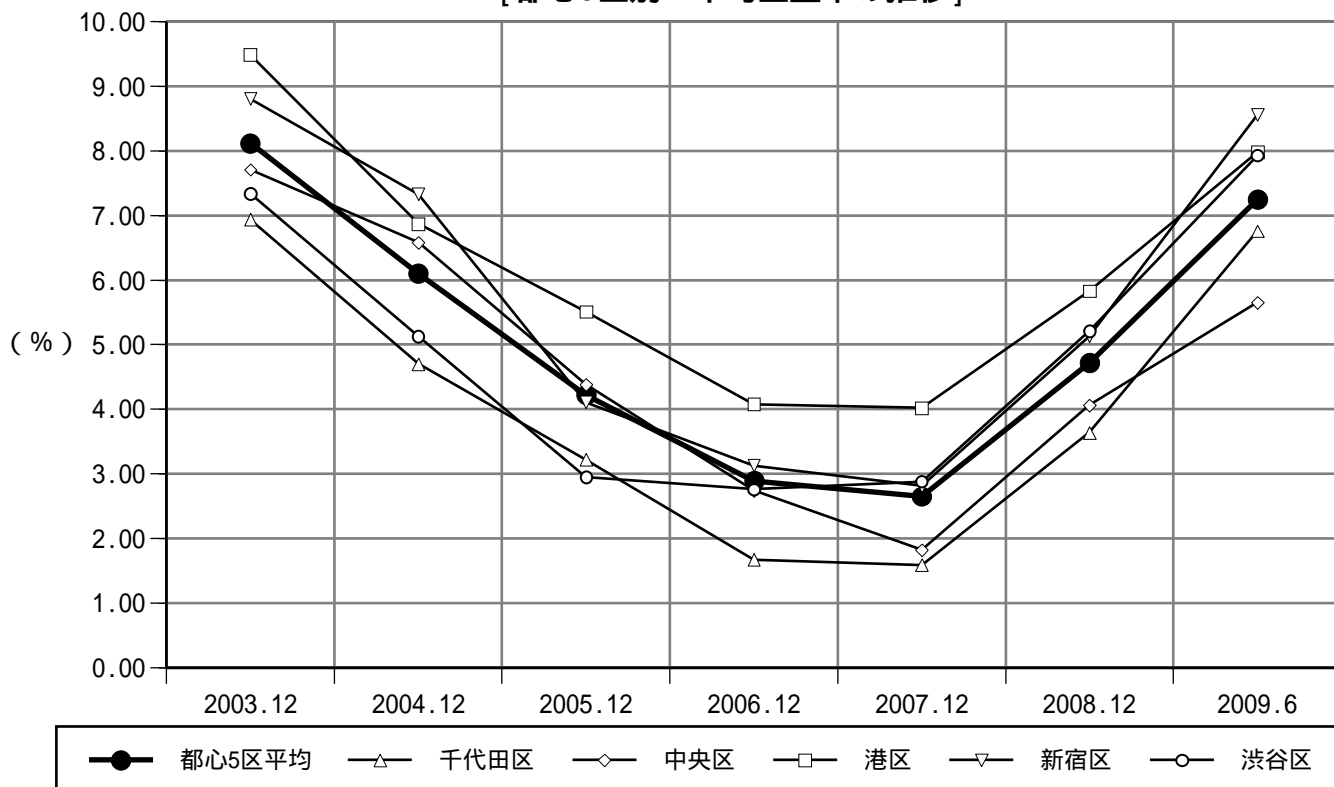
空室率(%)	2008.6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2009.1月	2月	3月	4月	5月	6月
平均	3.49	3.75	3.86	4.07	4.30	4.56	4.72	4.93	5.60	6.05	6.79	6.96	7.25
新築ビル	9.23	9.32	7.31	7.92	10.57	18.05	19.69	26.47	29.61	34.33	28.30	30.83	32.89
既存ビル	3.31	3.58	3.75	3.95	4.17	4.23	4.42	4.61	5.25	5.59	6.33	6.47	6.72

東京ビジネス地区の最新状況

■ エリアを問わず平均空室率の上昇続く。

- 千代田区の平均空室率は6月末時点で6.76%。前月比0.12ポイント上げた。6月は既存ビルに大型成約が出たものの、新築ビルの募集面積が増加し、同空室率が上昇した。
- 中央区の平均空室率は6月末時点で5.65%。前月比0.54ポイント上げた。これは新築・既存ビルともに募集面積が増加したことが要因となった。
- 港区の平均空室率は6月末時点で7.98%。前月比0.41ポイント上げた。6月は新築ビルに成約の動きが見られたが、既存ビルで解約予告が相次いだ。
- 新宿区の平均空室率は6月末時点で8.56%。前月比0.07ポイント上げた。6月は大型成約の動きがあった一方、解約予告なども見られ、同空室率が小幅に上昇した。
- 渋谷区の平均空室率は6月末時点で7.93%。前月比0.23ポイント上げた。6月は中小規模の解約の動きが相次ぎ、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	2009.6
都心5区平均	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	7.25
千代田区	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59	3.64	6.76
中央区	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82	4.06	5.65
港区	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02	5.83	7.98
新宿区	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81	5.13	8.56
渋谷区	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88	5.21	7.93

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型・小型ビルの平均空室率の上昇続く。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の6月末時点の平均空室率は8.26%。前年同月比4.10ポイント上げた。大型ビル同様、中型ビルでもオフィス縮小の動きが引き続きいたことから、同空室率は6月末に8%を超えた。同空室率をエリア別で見ると、千代田区が8%台半ば、中央区が7%台後半、港区が8%台後半、新宿区が8%台半ば、渋谷区が7%台後半となった。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の6月末時点の平均空室率は7.41%。前年同月比3.09ポイント上げた。小型ビルのオフィスビル市場でも解約や館内縮小の動きが出ているため、同空室率の緩やかな上昇傾向が続いている。同空室率をエリア別で見ると、千代田区が8%台前半、中央区が7%台後半、港区が7%台後半、新宿区が6%台前半、渋谷区が6%台前半となった。

[東京ビジネス地区 空室率の変化(規模別/基準階面積)]



■	大型ビル(基準階面積100坪以上のビル2,629棟)
○	中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,099棟)
△	小型ビル(基準階面積50坪未満のビル8,142棟)

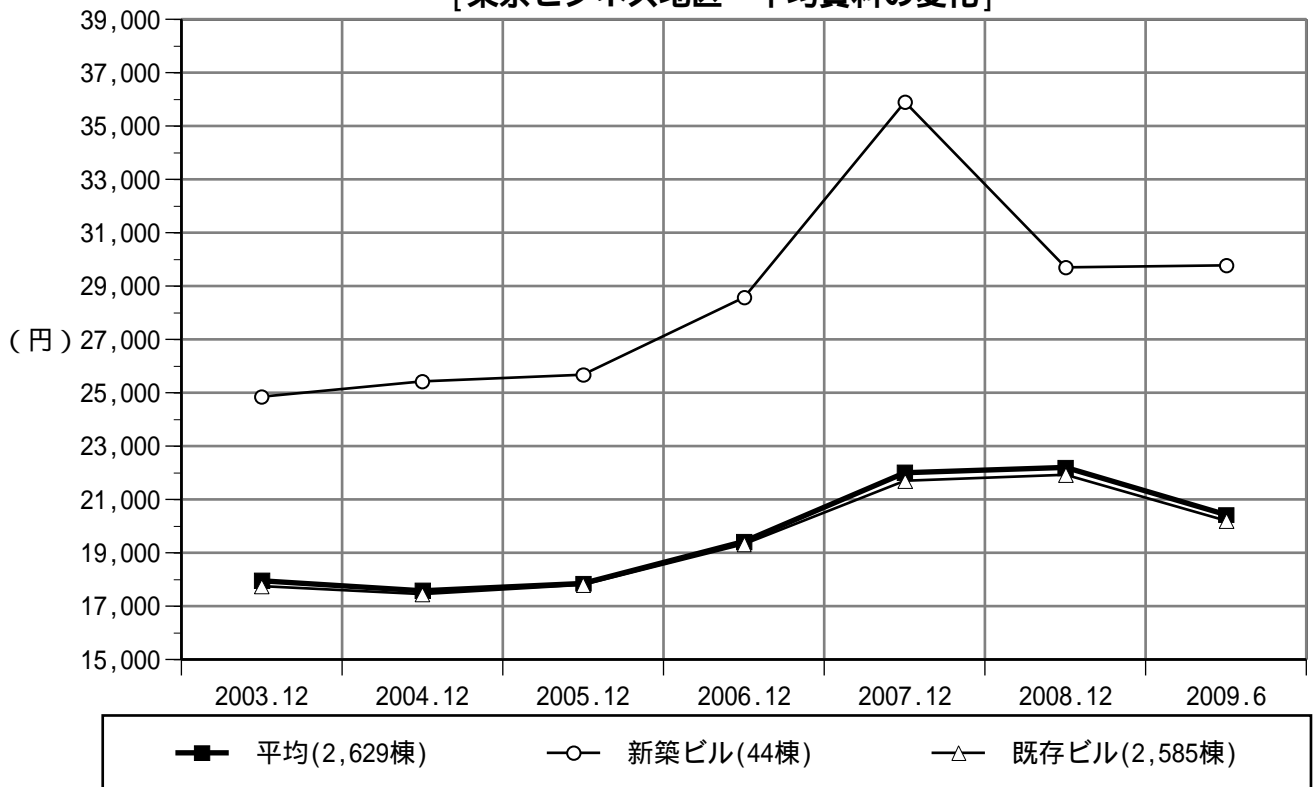
平均空室率(%)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.6
大型ビル	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	7.25
中型ビル	8.61	8.39	5.86	4.18	3.32	5.59	8.26
小型ビル	7.35	7.13	5.96	4.56	3.70	5.45	7.41

東京ビジネス地区の平均賃料

■大型ビルの平均賃料の弱含み、鮮明に。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は6月末時点で20,418円。前年同月比10.71%(2,450円)下げた。また、前月比でも1.17%(242円)下げた。都心5区のオフィスビル市場では平均空室率の上昇に伴い、テナント誘致競争に厳しさが増している。このような状況の中で、エリアを問わず募集賃料を見直す動きが広がってきた。
- 大型新築ビルの平均賃料は6月末時点で29,780円。前年同月比10.57%(3,521円)下げた。一方、前年末比では0.32%(95円)上げたが、これは大規模ビル数棟の募集賃料が下支えしたことが要因となった。
- 大型既存ビルの平均賃料は6月末時点で20,188円。前年同月比9.79%(2,191円)下げた。また、前月比でも0.99%(202円)下げた。好条件の大型ビルでも募集面積の増加が続いており、テナント誘致に際して柔軟に対応する動きがより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。

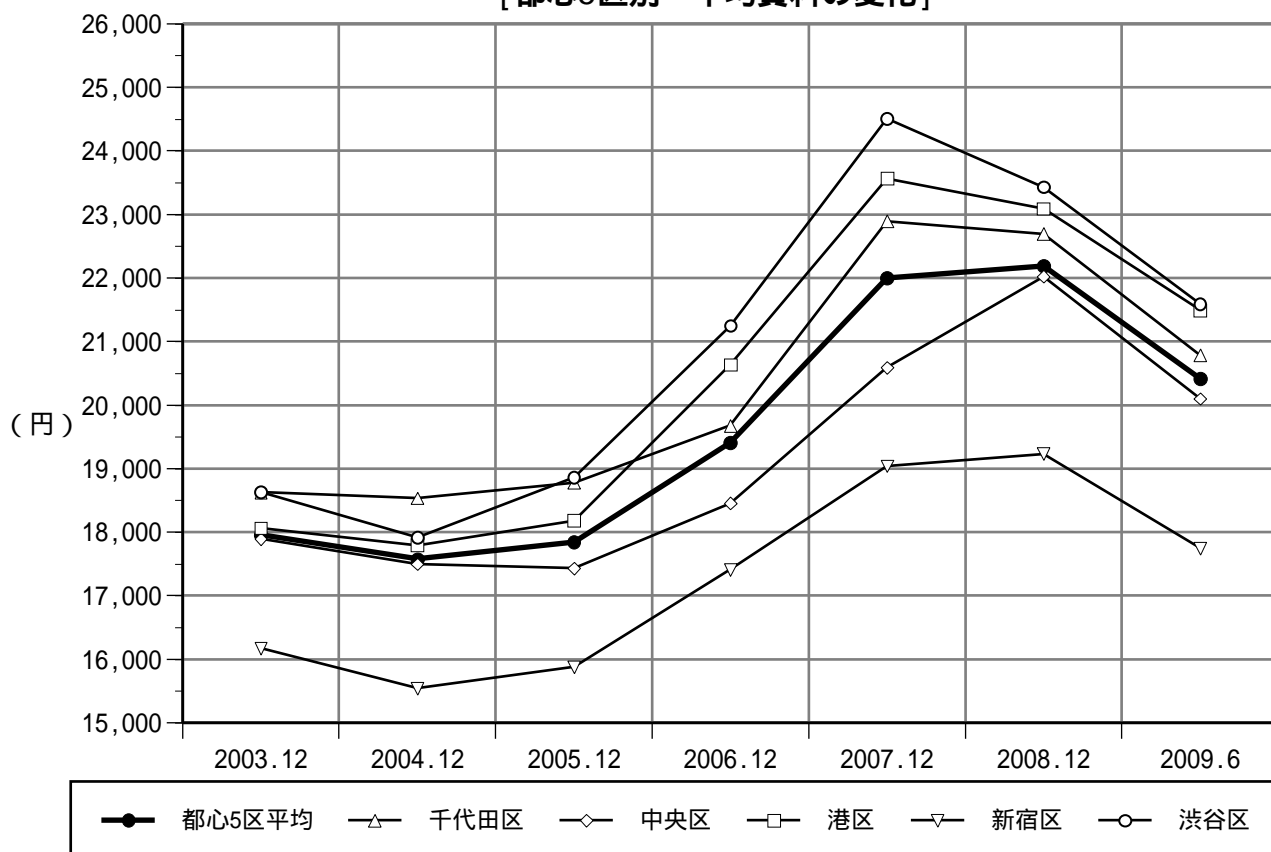
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.6
平均	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	20,418
新築ビル	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	29,685	29,780
既存ビル	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	21,927	20,188

東京ビジネス地区の平均賃料

■ エリアを問わず、平均賃料の下落続く。

- 6月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が13.84%(3,468円)と都心5区で最も下げた。次いで千代田区が13.67%(3,291円)、新宿区が10.84%(2,158円)、港区が10.62%(2,554円)、中央区が7.14%(1,545円)下げた。都心5区の平均空室率はエリアを問わず上昇を続けていることから、賃料相場の弱含みが鮮明になってきた。
- 6月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.63%(132円)下げて20,786円。中央区は1.05%(213円)下げて20,099円。港区は1.04%(226円)下げて21,494円。新宿区は2.07%(375円)下げて17,744円。渋谷区は1.76%(387円)下げて21,591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。

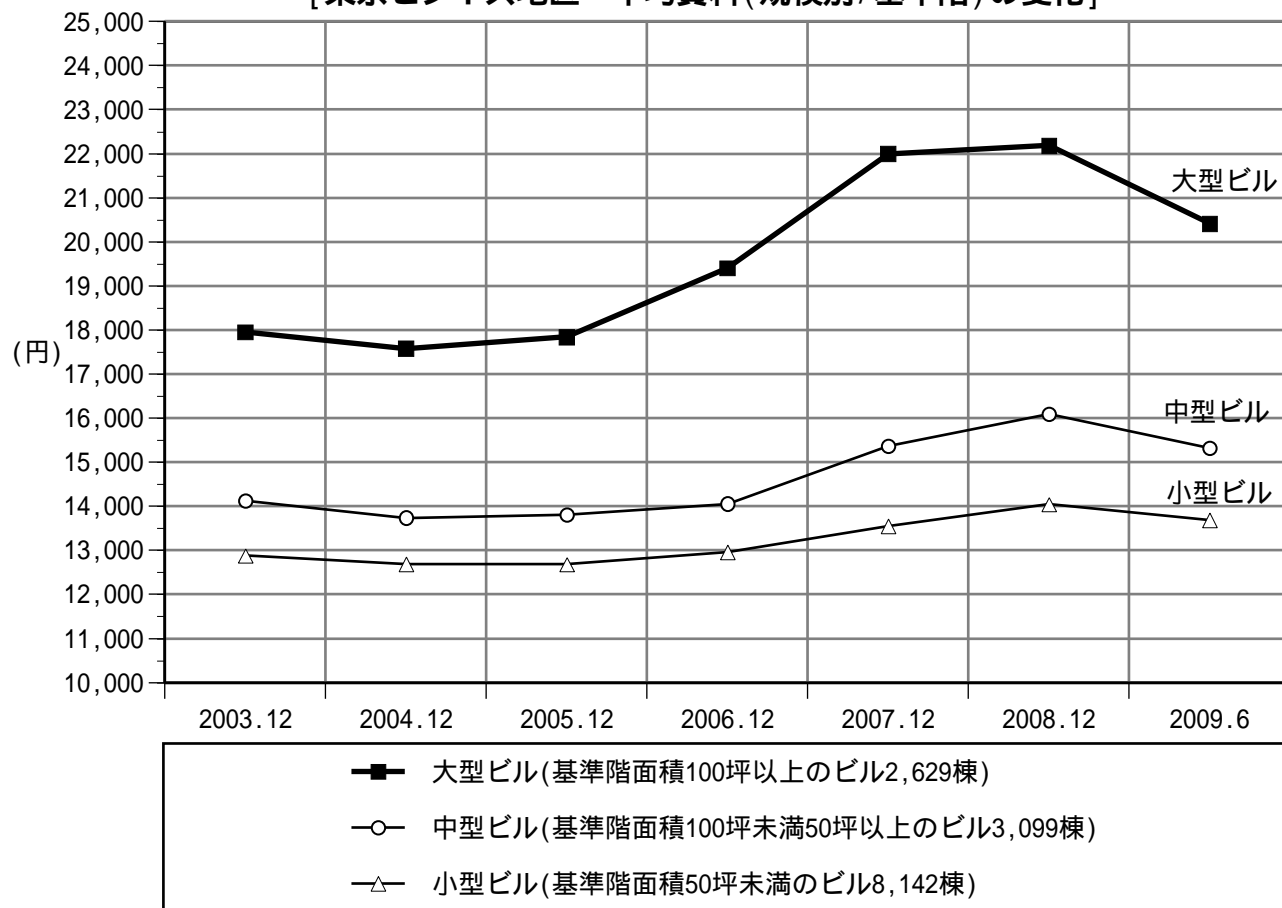
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.6
都心5区平均	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	20,418
千代田区	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896	22,696	20,786
中央区	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590	22,025	20,099
港区	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566	23,091	21,494
新宿区	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040	19,231	17,744
渋谷区	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507	23,431	21,591

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 中型・小型ビルの平均賃料も下落傾向に。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の6月末時点の平均賃料は15,318円。前年同月比4.88%(786円)下げた。また、前月比でも1.15%(178円)下げた。中型ビルの平均空室率が8%台前半に上昇していることから、賃料相場の弱含みが鮮明になってきた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の6月末時点の平均賃料は13,688円。前年同月比2.01%(281円)下げた。また、前月比でも0.47%(65円)下げた。小型ビルの平均空室率は7%台半ばとなっており、中型ビルの平均賃料に比べると下落傾向は緩やかに推移している。ただ、都心5区ではビルの規模やエリアを問わず、テナント誘致競争に厳しさが強まっているため、今後のオフィスビル市況の先行きを懸念する見方も多い。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



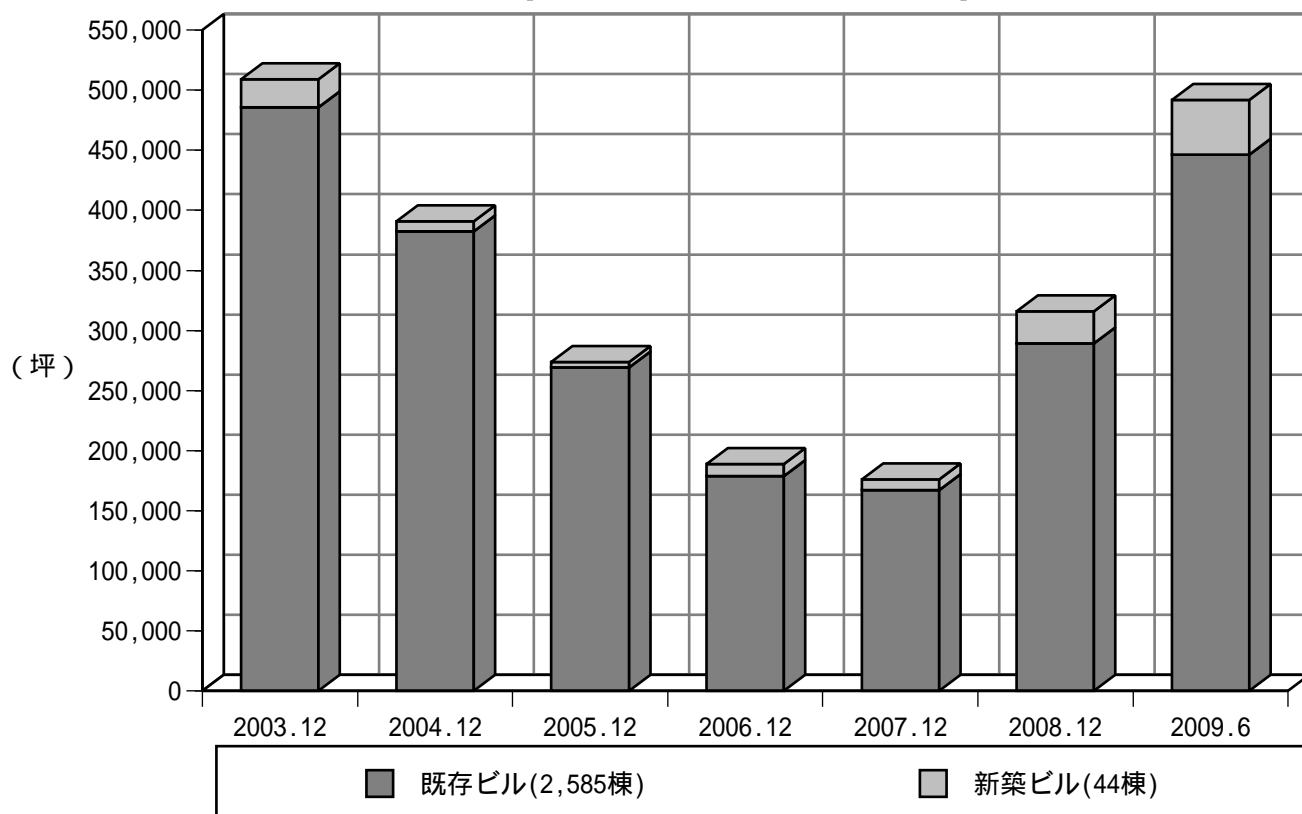
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.6
大型ビル	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	20,418
中型ビル	14,128	13,739	13,802	14,056	15,366	16,089	15,318
小型ビル	12,878	12,690	12,681	12,963	13,555	14,042	13,688

東京ビジネス地区の空室面積

■ 今年前半に増加した空室面積は約17万6千坪。

- 東京ビジネス地区の空室面積は6月末時点で491,665坪。都心5区ではここ6カ月間に大型ビルの空室面積が175,926坪増加した。これは統合・集約に伴う解約予告や館内縮小などの動きが引き続いたことが大きな要因となった。また、今年完成した大型新築ビルの多くが募集面積を残したことも空室増加の要因となっている。移転動向については今年前半もオフィスを縮小する動きが相次いだため、空室在庫の増加傾向に歯止めがかからない状況となった。このような状況の中で、今年前半は誘致に際してテナント企業の景況感に配慮した対応が多く見られた。テナント誘致競争には厳しさが増しており、市況の先行きを懸念する見方が強まっている。
- 今年前半は東京ビジネス地区のほか、大阪や名古屋の大都市圏でもテナント企業のオフィス縮小の動きが強まり、平均空室率が上昇を続けた。景気が底入れし、今年後半にはオフィス縮小の動きに歯止めがかかってくることを期待している。

[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	2009.6
新築ビル	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	26,330	45,361
既存ビル	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	289,409	446,304
合計	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	315,739	491,665