
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2010年1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2,637棟。
（新築ビル47棟、既存ビル2,590棟）

5. 調査時期

各年12月末の時点

6. 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%

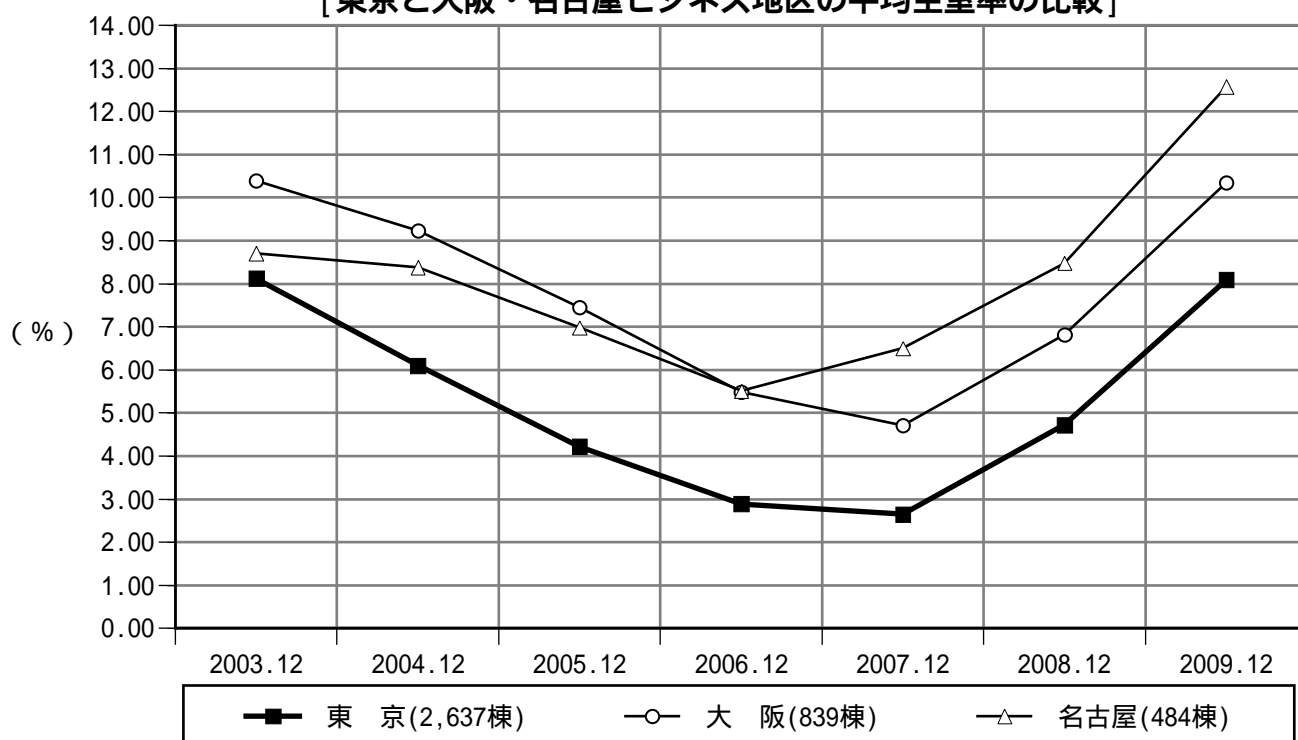
- (3) 平均賃料等は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- (6) 2009年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2003年～2008年も同様）。
- (7) 規模別による分類は、ワンフロア当たりの賃貸面積の大きさを基準に区分しました。
- (8) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。

東京ビジネス地区の最新状況

■2009年も平均空室率の上昇続き、8%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2009年12月末時点の平均空室率は8.09%。前年同月比3.37ポイント上げ、5年10カ月ぶりに8%を超えた。2009年もオフィス縮小の動きが相次いだことから、エリアを問わず募集面積の増加が続いた。ただ、2009年後半からは移転先の選択肢が広がってきたことで、テナント企業の規模を問わず借り換え移転の相談や引き合いが増えてきたため、テナント企業の要望により柔軟に対応する動きが好条件のビルでも見られるようになってきた。このような状況の中で、テナント誘致競争に厳しさが増しており、東京のオフィスビル市場は借り手優位の市場に変化してきている。
- 大阪ビジネス地区の2009年12月末時点の平均空室率は10.34%。前年同月比3.52ポイント上げた。これは新規供給量が増加したことや、オフィス縮小の動きが引き続いたため。名古屋ビジネス地区の2009年12月末時点の平均空室率は12.58%。前年同月比4.10ポイント上げた。これは大型供給とオフィス縮小の動きが重なったことが大きな要因となった。

[東京と大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の比較]



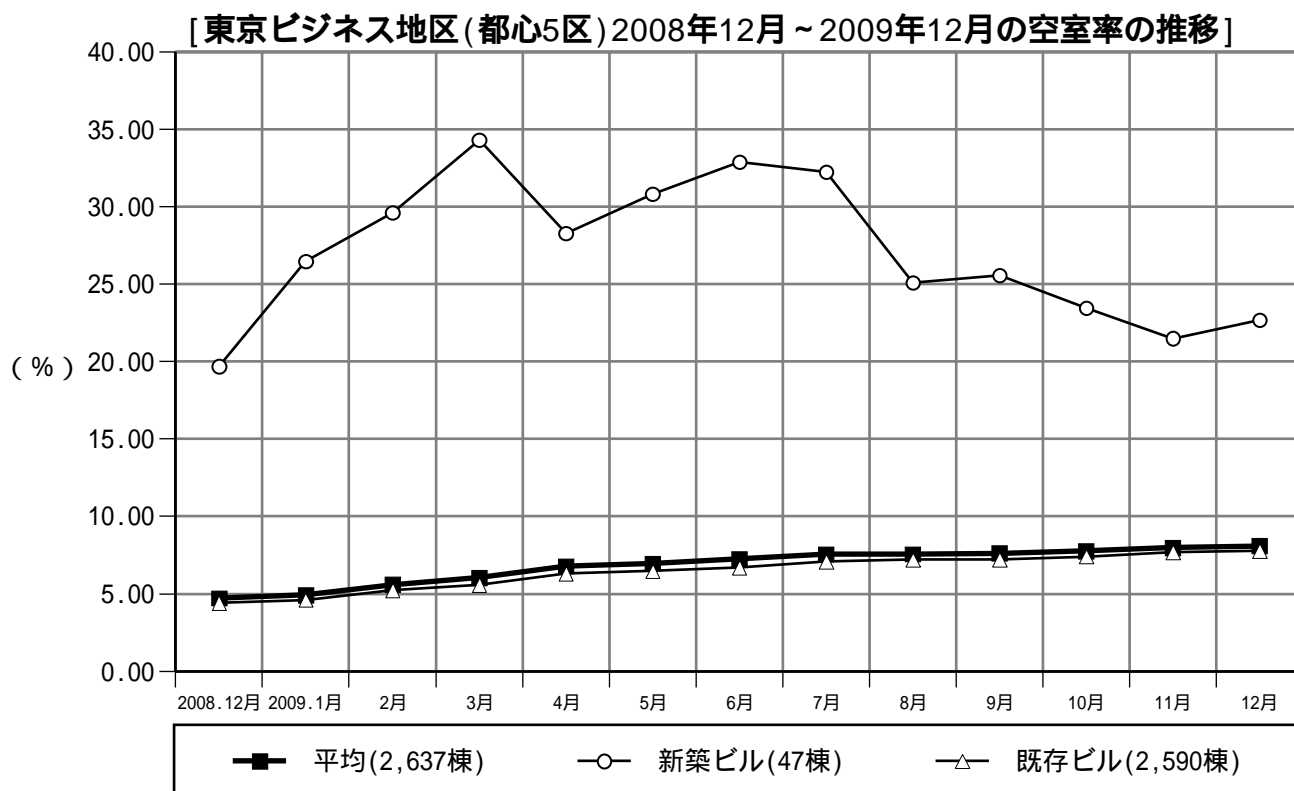
東京ビジネス地区の調査対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル、大阪ビジネス地区は延床面積1,000坪以上、名古屋ビジネス地区は延床面積500坪以上。レントラブル比は各地区共通。

空室率(%)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12
東京	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	8.09
大阪	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	6.82	10.34
名古屋	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	8.48	12.58

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率が5年10カ月ぶりに8%を超える。

- 東京ビジネス地区の2009年12月末時点の平均空室率は前月比0.11ポイント上げた。同空室率は2009年9月末から4カ月連続で上昇し、5年10カ月ぶりに8%を超えた。都心5区ではこの1年間に大型ビルの募集面積が大幅に増加したため、需給緩和が進んだ。このような状況の中で、都心5区のエリアを問わずテナント誘致競争に厳しさが増している。
- 大型新築ビルの2009年12月末時点の空室率は22.67%。前年同月比2.98ポイント上げた。2009年は供給棟数が47棟と2008年に比べてやや増加していたことから、各ビルの誘致競争には厳しさが感じられた。2010年の新規供給量は減少するものの、供給棟数が48棟とほぼ同数のため、今後の募集動向が注目されている。
- 大型既存ビルの2009年12月末時点の空室率は7.78%。前年同月比3.36ポイント上げた。2009年後半からはオフィス縮小の動きがやや弱まってきたが、多くのビルで募集面積が増加したため、エリアを問わずテナント誘致競争が激化した。



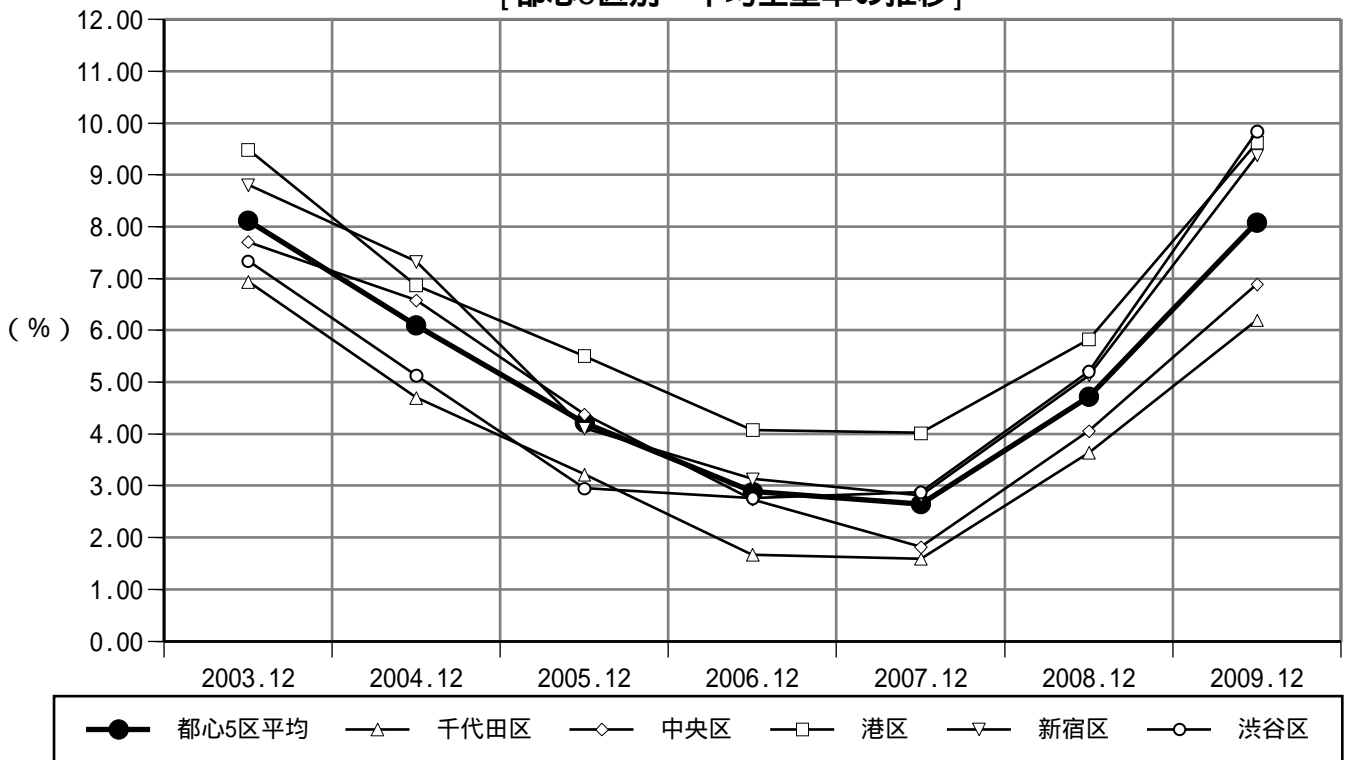
空室率(%)	2008.12月	2009.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
平均	4.72	4.93	5.60	6.05	6.79	6.96	7.25	7.57	7.57	7.62	7.76	7.98	8.09
新築ビル	19.69	26.47	29.61	34.33	28.30	30.83	32.89	32.25	25.11	25.57	23.45	21.50	22.67
既存ビル	4.42	4.61	5.25	5.59	6.33	6.47	6.72	7.08	7.20	7.23	7.41	7.70	7.78

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区のエリアを問わず、平均空室率が急上昇。

- 千代田区の平均空室率は2009年12月末時点で6.20%。前年同月比2.56ポイント上げた。2009年は既存ビルの空室在庫の増加傾向が強まり、満室稼働していたビルでも募集開始の動きが出てきた。
- 中央区の平均空室率は2009年12月末時点で6.89%。前年同月比2.83ポイント上げた。中小規模のオフィス縮小の動きが引き続いたため、同空室率が上昇した。
- 港区の平均空室率は2009年12月末時点で9.63%。前年同月比3.80ポイント上げた。新築・既存ビルを問わず募集面積が増加し、同空室率は9%台半ばに上昇した。
- 新宿区の平均空室率は2009年12月末時点で9.38%。前年同月比4.25ポイント上げた。2009年もオフィス縮小の動きが引き続き、同空室率が9%を超えた。
- 渋谷区の平均空室率は2009年12月末時点で9.84%。前年同月比4.63ポイント上げた。既存ビルの空室在庫が大幅に増加したため、同空室率が9%台後半にまで上昇した。

[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。

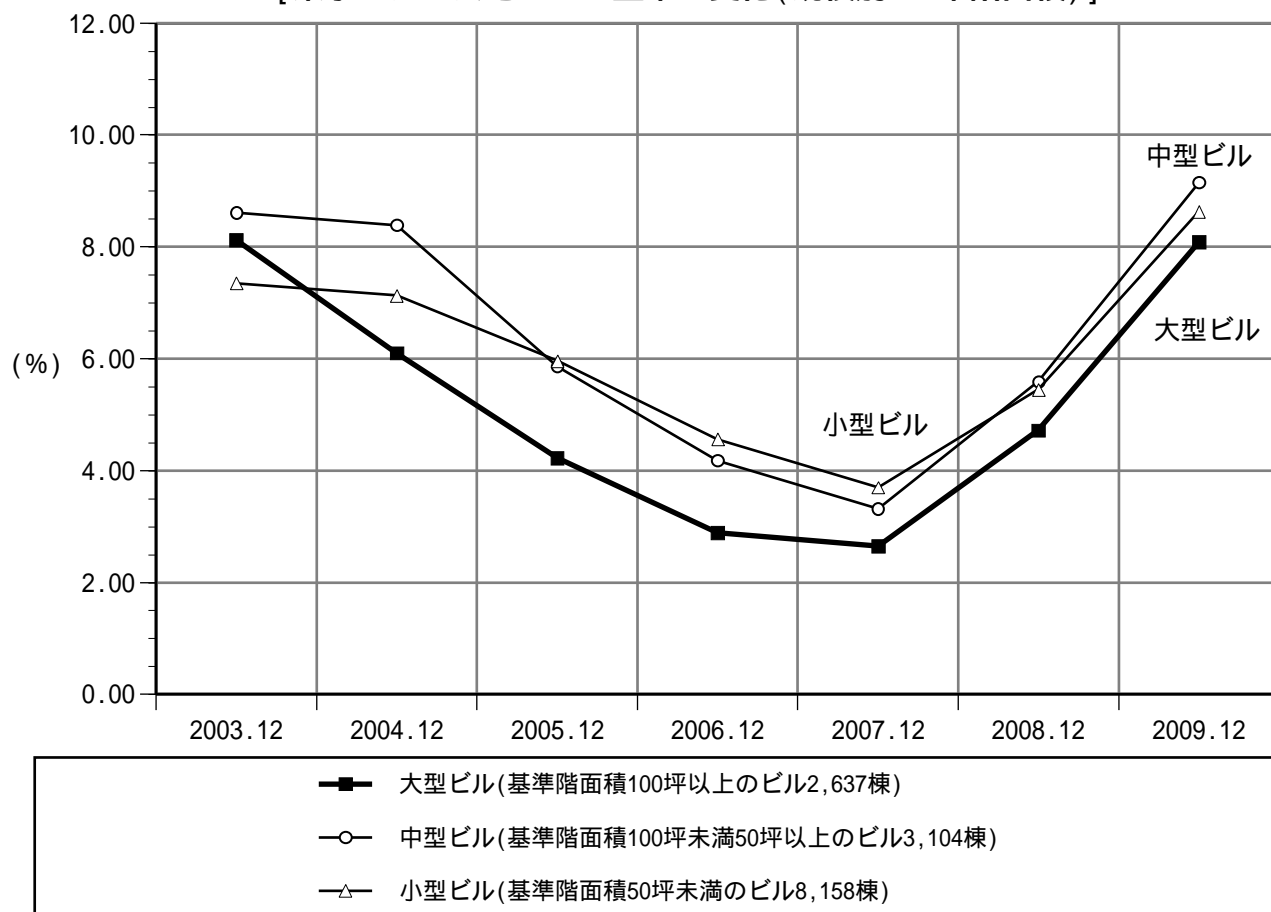
空室率(%)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12
都心5区平均	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	8.09
千代田区	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59	3.64	6.20
中央区	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82	4.06	6.89
港区	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02	5.83	9.63
新宿区	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81	5.13	9.38
渋谷区	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88	5.21	9.84

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型ビルの空室率は9%台前半に上昇。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の2009年12月末時点の平均空室率は9.15%。前年同月比3.56ポイント上げた。オフィス縮小に伴う分室の解約や館内縮小の動きが相次いだことから、2009年11月末に同空室率が9%を超えた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の2009年12月末時点の平均空室率は8.63%。前年同月比3.18ポイント上げた。オフィス縮小の動きが引き続いたため、2009年10月末に同空室率が8%を超えた。
- 2009年は中型・小型ビルのオフィスビル市場でも需要低迷が続き、厳しい市況で推移した。都心5区のオフィスビル市場ではビルの規模やエリアを問わず、借り手優位の市場に変化してきている。

[東京ビジネス地区 空室率の変化(規模別/基準階面積)]



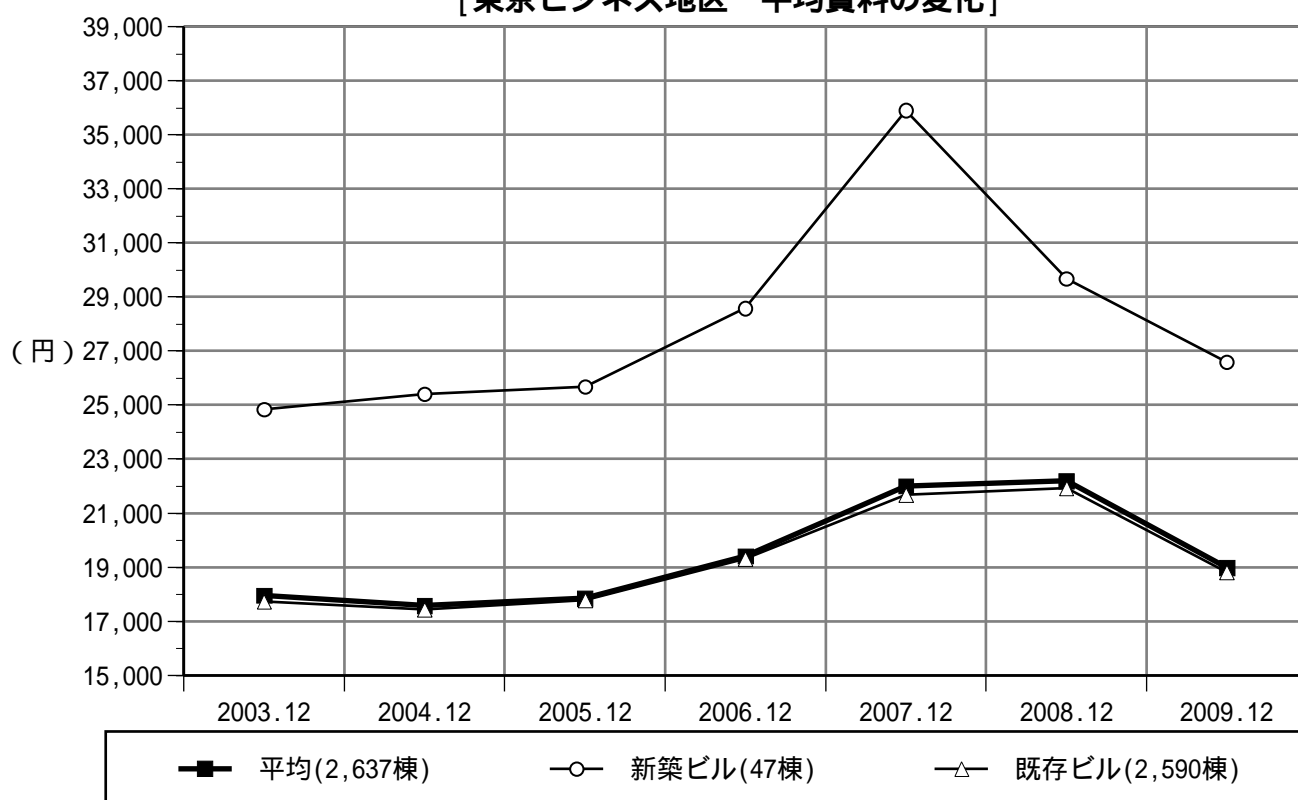
平均空室率(%)	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12
大型ビル	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	8.09
中型ビル	8.61	8.39	5.86	4.18	3.32	5.59	9.15
小型ビル	7.35	7.13	5.96	4.56	3.70	5.45	8.63

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 誘致競争に厳しさ増し、平均賃料の下落鮮明に。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は2009年12月末時点で18,978円。前年同月比14.46% (3,208円)下げた。また、前月比でも1.70%(328円)下げた。都心5区のオフィスビル市場では需給緩和が進み、市況の弱含みが鮮明になってきた。都心5区の大型ビルの平均空室率が8%を超えたため、市況の先行きを懸念する見方が多い。
- 大型新築ビルの平均賃料は2009年12月末時点で26,584円。前年同月比10.45%(3,101円)下げた。2009年も大規模な複合ビルの供給が少なかったことなどで、大型新築ビルの平均賃料の下落が続いた。
- 大型既存ビルの平均賃料は2009年12月末時点で18,817円。前年同月比14.18%(3,110円)下げた。また、前月比でも1.53%(292円)下げた。テナント誘致競争に厳しさが増しており、好条件のビルでも募集賃料を見直す動きが広がった。

[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。

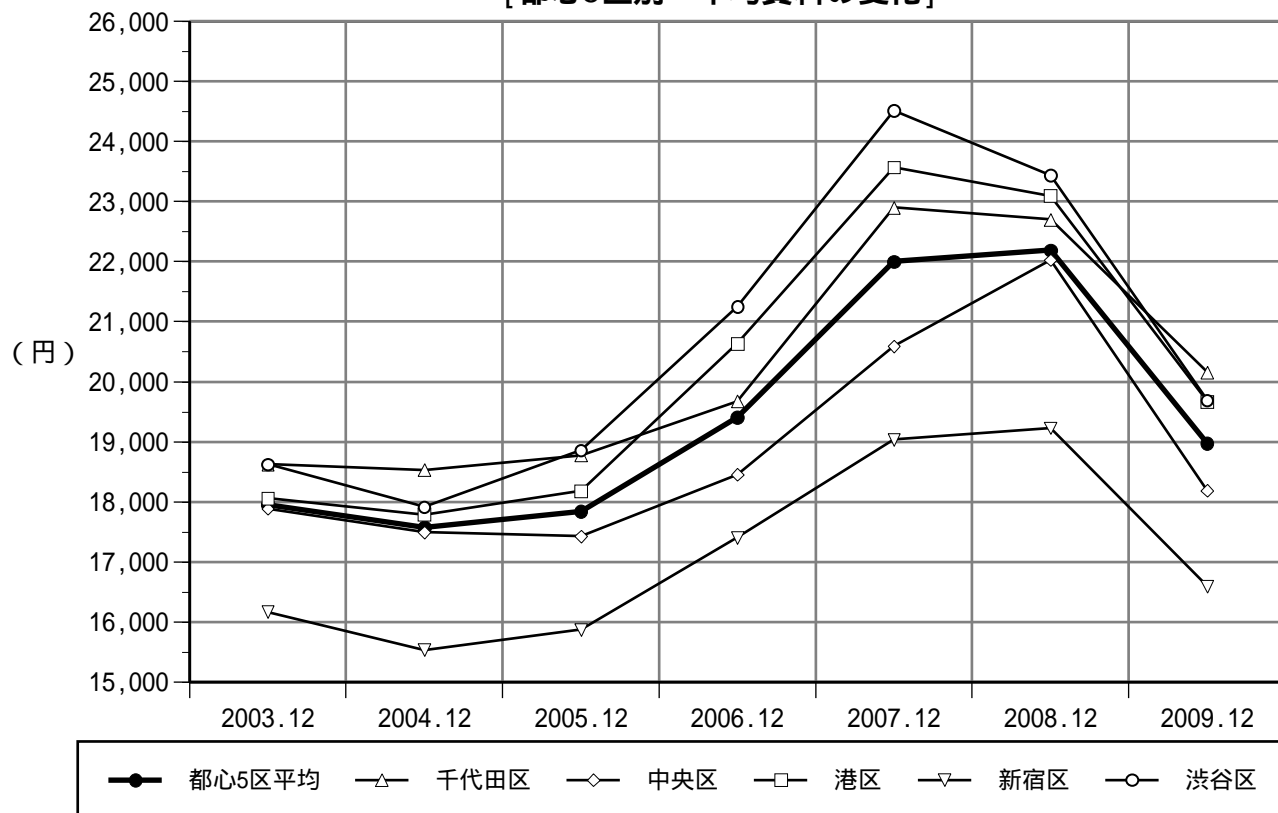
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12
平均	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	18,978
新築ビル	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	29,685	26,584
既存ビル	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	21,927	18,817

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 都心5区のエリアを問わず、平均賃料が弱含みに。

- 2009年12月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、中央区が17.42%(3,836円)と都心5区で最も下げた。次いで渋谷区が15.95%(3,738円)、港区が14.82%(3,421円)、新宿区が13.68%(2,631円)、千代田区が11.18%(2,537円)下げた。景気低迷を反映して、オフィスコスト削減の要望が強まっていることから、テナント企業の誘致に際してより柔軟に対応する動きが広がってきた。
- 2009年12月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.52%(312円)下げて20,159円。中央区は2.89%(542円)下げて18,189円。港区は1.33%(266円)下げて19,670円。新宿区は0.96%(161円)下げて16,600円。渋谷区は1.80%(360円)下げて19,693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。

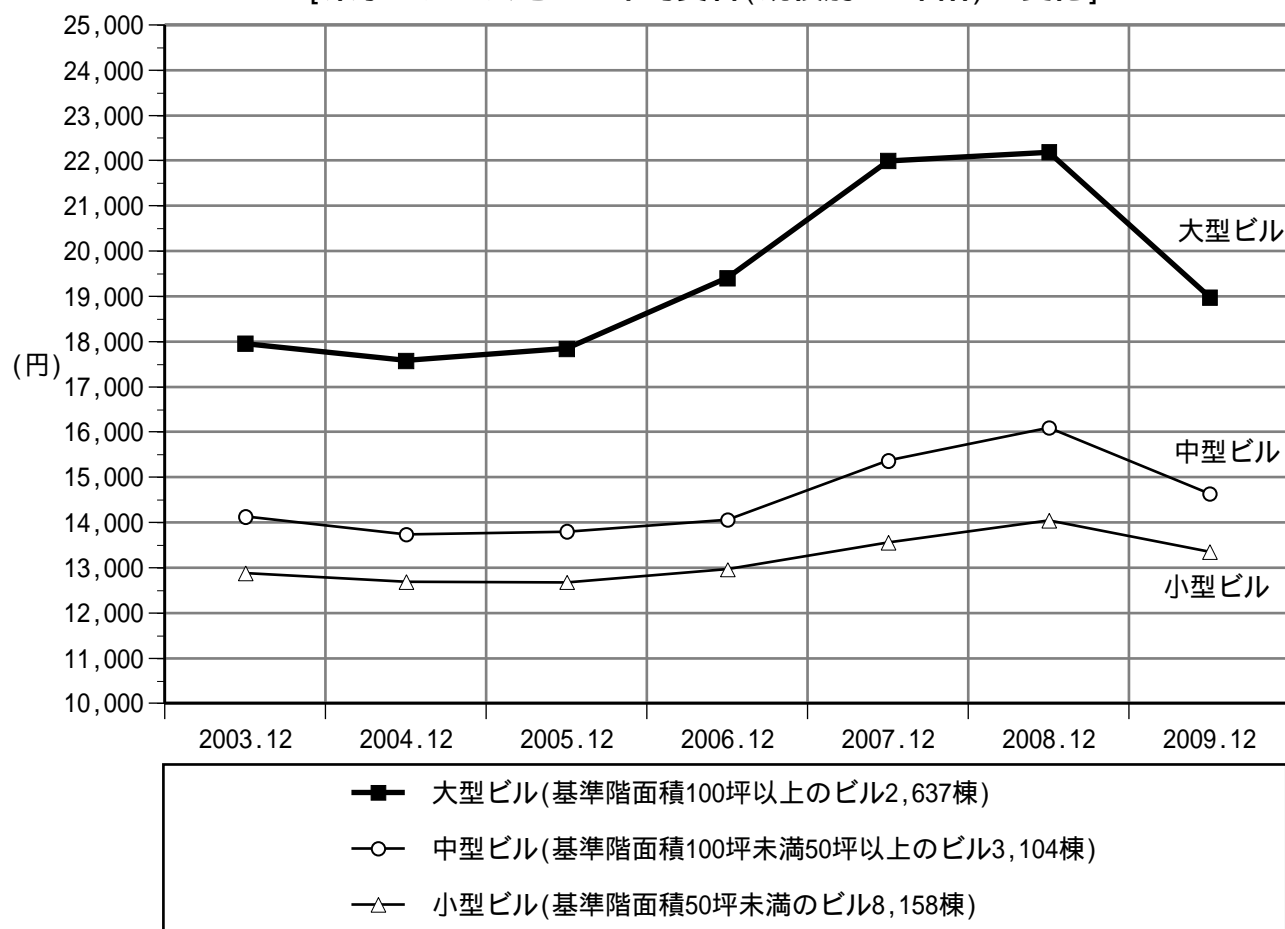
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12
都心5区平均	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	18,978
千代田区	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896	22,696	20,159
中央区	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590	22,025	18,189
港区	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566	23,091	19,670
新宿区	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040	19,231	16,600
渋谷区	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507	23,431	19,693

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2009年12月末時点の平均賃料は14,630円。前年同月比9.07%(1,459円)下げた。また、前月比でも0.61%(90円)下げた。中型ビルの空室率の上昇傾向が強まったことから、同賃料の下落も鮮明になってきた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の2009年12月末時点の平均賃料は13,353円。前年同月比4.91%(689円)下げた。また、前月比でも0.39%(52円)下げた。小型ビルの平均空室率も2009年10月末に8%を超えており、市況の先行きに不透明感が強まった。
- 2009年も景気低迷が続き、都心5区ではビルの規模やエリアを問わず、市況の弱含みが鮮明になった。このような状況の中で、値ごろ感のあるビルについては引き合いが出てきた。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



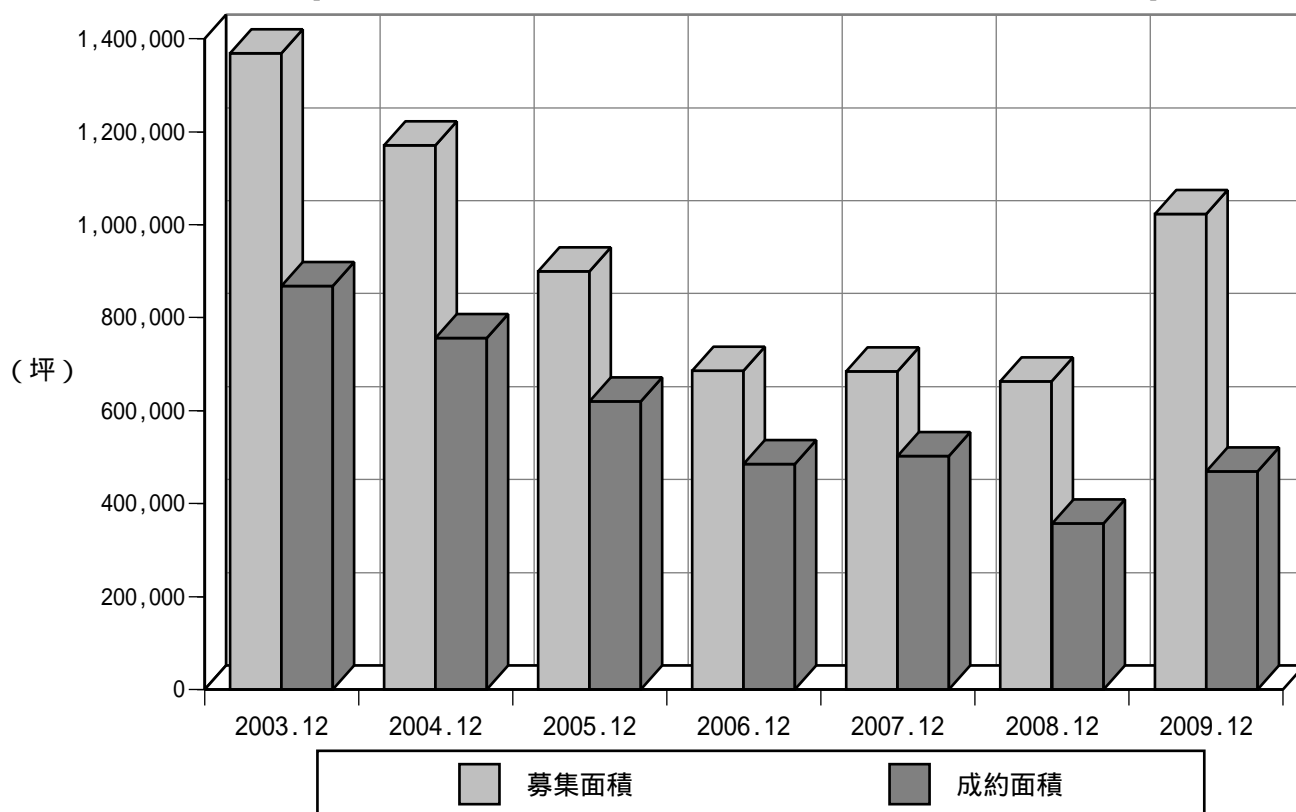
円/坪当り	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12
大型ビル	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,186	18,978
中型ビル	14,128	13,739	13,802	14,056	15,366	16,089	14,630
小型ビル	12,878	12,690	12,681	12,963	13,555	14,042	13,353

成約面積と募集面積の推移

■ 2009年は都心5区の募集面積が大幅に増加。

- 2009年の成約面積の累計は約46万9千坪(内訳は大型新築ビルが約10万9千坪、大型既存ビルが約36万坪)あり、2008年に比べると約11万2千坪増加した。これは2008年に比べて好条件の大型ビルに成約が進んだことが要因となった。ただ、大型既存ビルの募集面積は大幅に増加しており、市況には厳しさが感じられた。
- 2009年の募集面積の累計は約102万3千坪(内訳は大型新築ビルが約14万1千坪、大型既存ビルが約88万2千坪)あり、2008年に比べると約36万1千坪増加した。これは大型既存ビルの募集面積が2008年に比べて大幅に増加したことが要因となった。
- 2009年は東京ビジネス地区でテナント企業のオフィス縮小の動きに歯止めがからなかったため、募集面積が大幅に増加し、需給緩和が進んだ。このような状況の中で、2009年後半には移転先の選択肢が広がってきたことから、テナント企業の相談や引き合いが増えてきた。

[東京ビジネス地区(都心5区)成約面積と募集面積の推移]



募集面積とは各年1月～12月にテナント募集があった面積の累計。
 成約面積とは各年1月～12月にテナントが成約した面積の累計。
 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。

単位/坪	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12
募集面積	1,368,251	1,171,302	900,216	685,218	684,056	662,227	1,022,980
成約面積	867,825	755,894	619,450	485,067	502,049	356,544	469,024

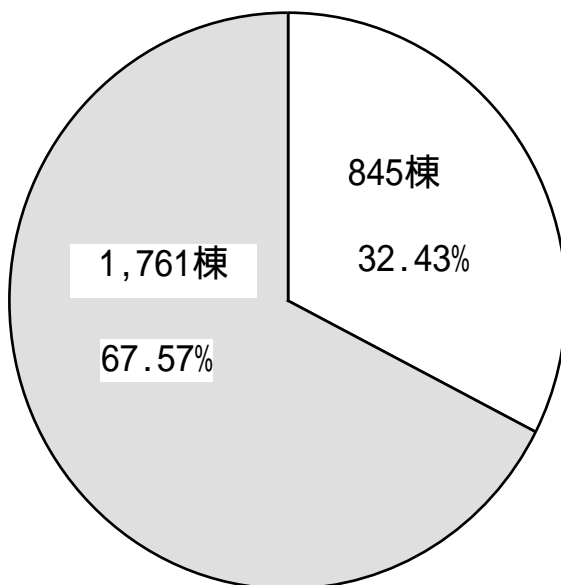
調査対象ビルの稼働状況

■ 満室稼働ビルは前年同月比で約16%減少。

- 東京ビジネス地区の大型ビルの稼働状況を調査した結果、2,637棟の内、約5割が2009年12月末時点で満室稼働している。
- 東京ビジネス地区の空室のあるビル比率(下図参照)を見ると2009年12月末時点で満室稼働している大型ビルは前年同月比16.15ポイント減少した。これはオフィス縮小の動きで満室稼働していた大型既存ビルから募集が出てきたことや、2009年に竣工した大型新築ビルの多くが募集面積を残したことが要因となった。
- 東京ビジネス地区では2010年は新規供給量が減少するものの、2009年とほぼ同数の棟数が供給されるため、この募集動向が注目されている。また、空室のある大型既存ビルの棟数も増えていることから、新築・既存ビルともにテナント誘致競争に厳しさが強まりそうだ。

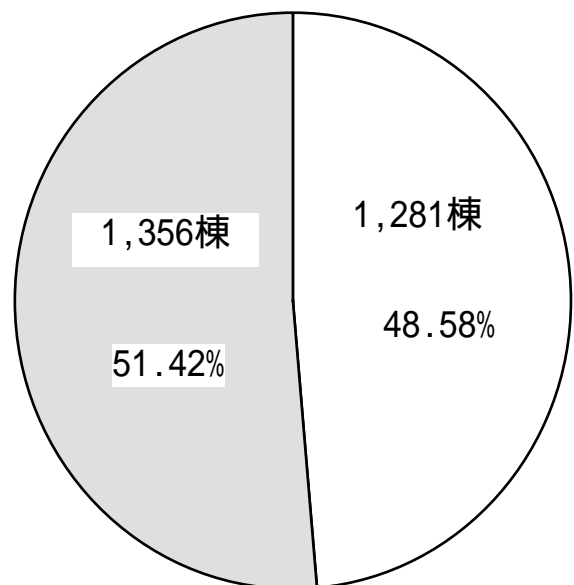
東京ビジネス地区 空室のあるビル比率

調査時点2008.12



調査対象ビル合計棟数2,606棟

調査時点2009.12



調査対象ビル合計棟数2,637棟

■ 満室稼働ビル

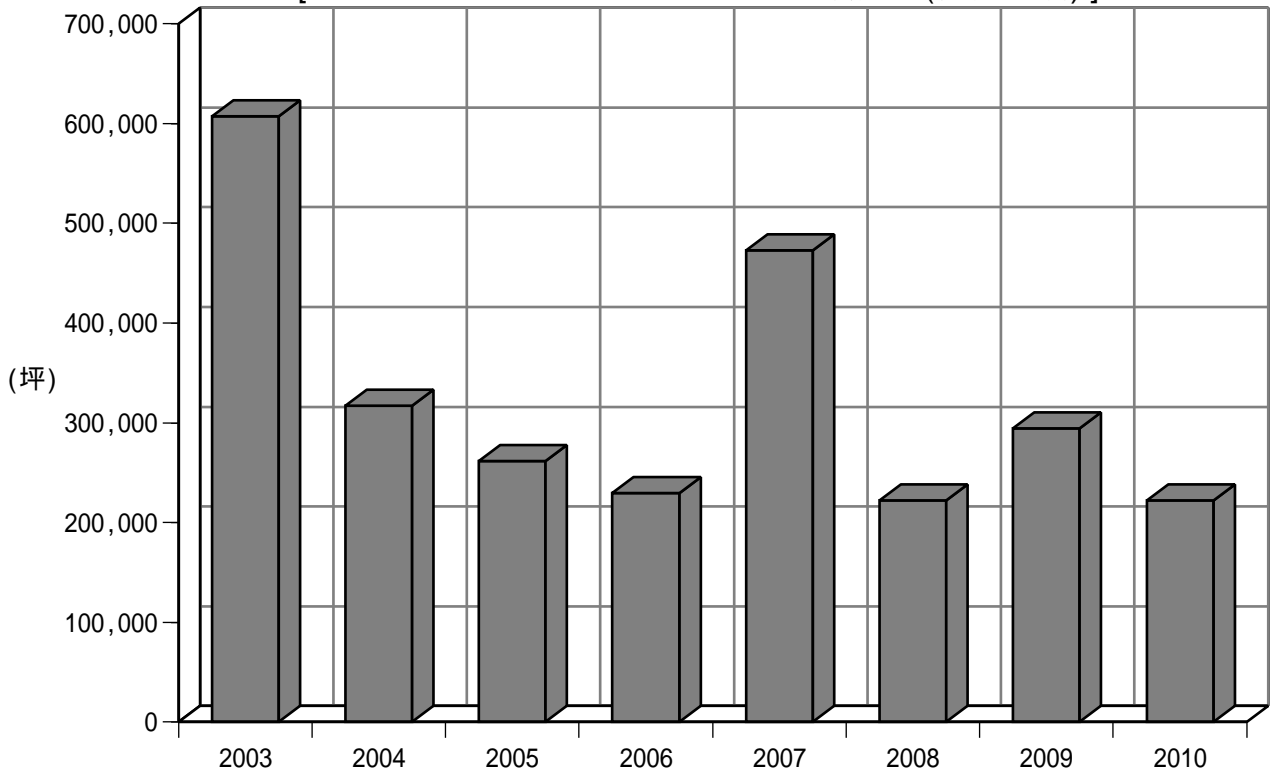
□ 空室のあるビル

東京ビジネス地区の供給量

■ 2010年の新規供給量は延床面積約22万2千坪に。

- 東京ビジネス地区の2010年のオフィスビルの新規供給量は延床面積221,982坪と2009年に比べて供給量は2割強減少するが、供給棟数は48棟と減少しないことから、テナント誘致競争が強まりそうだ。2010年の新築ビルを規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは6棟に減少する(2009年は8棟)。延床面積1万坪未満の大型ビルの供給棟数は42棟と小幅に増加する(2009年は39棟)。
- 2009年は東京ビジネス地区でオフィスビル47棟(延床面積合計約29万5千坪)が供給された。新築ビルの募集状況はおおむね順調に推移したが、供給棟数が多かったことから、テナント誘致競争には厳しさが増しており、多くのビルが募集面積を残した。2010年は供給量が減少するものの、供給棟数が依然として多いため、その募集動向が注目されている。

[東京ビジネス地区 新築ビルの年間供給量(延床面積)]



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。

調査時点は2009年12月末。2010年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後延床面積に変更が出る場合があります。

過去に発表した供給量の数値について若干の誤差が生じています。これは竣工後に各ビルに面積の確認を行った結果によるものです。ご了承ください。

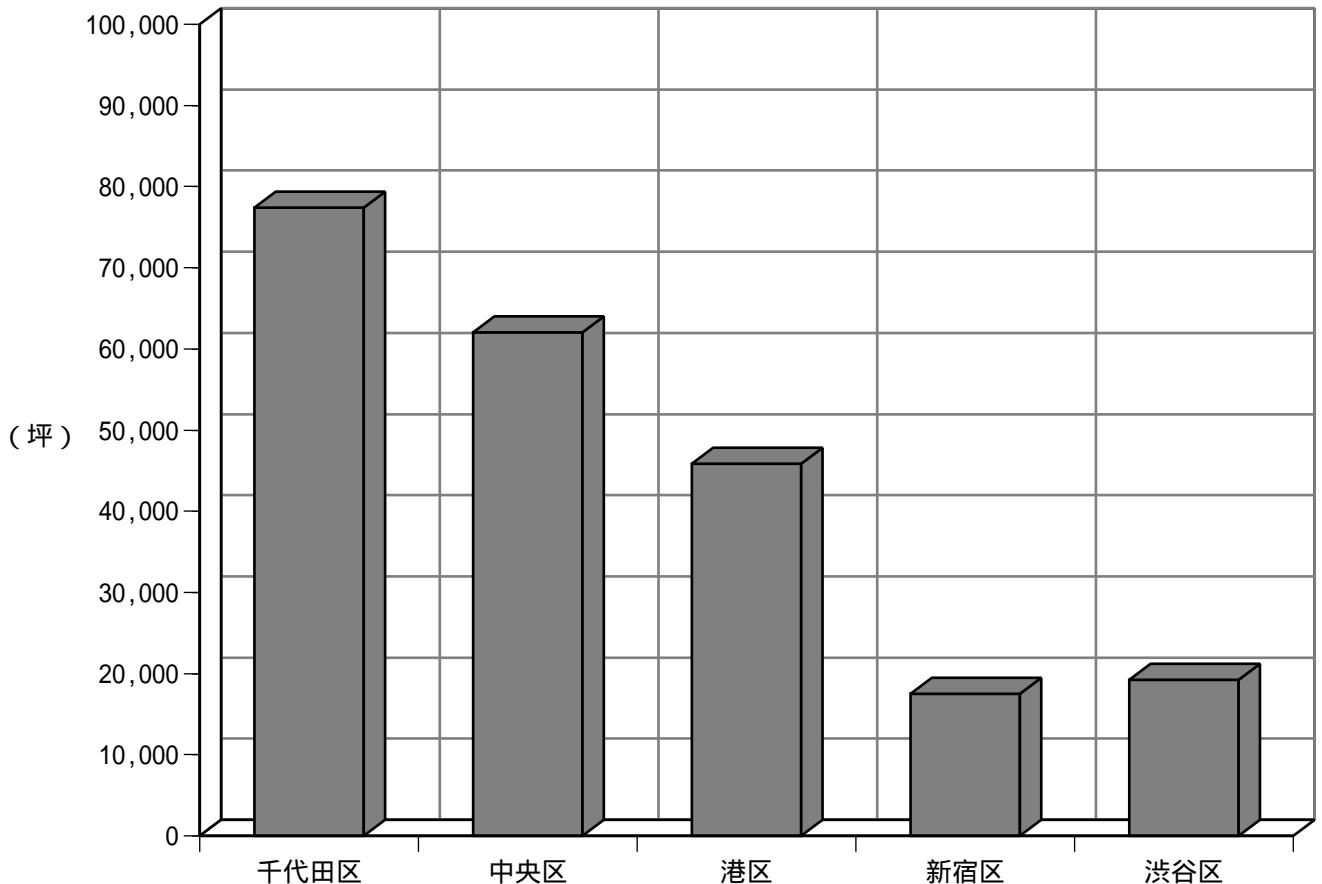
延床面積 / 坪	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
供給量(年間)	607,143	317,164	261,719	229,223	473,088	221,991	294,687	221,982
棟数	49	31	18	29	35	44	47	48

東京ビジネス地区の供給量

■2010年は千代田区で大規模ビル2棟が完成予定。

- 2010年に都心5区で供給される大規模ビル(延床面積1万坪以上)は6棟ある。エリア別で見ると、千代田区では7月に「仮称/丸の内一丁目地区建替計画(延床面積24,339坪)」、8月に「仮称/永田町二丁目計画(同26,543坪)」の2棟。中央区では9月に「仮称/日本橋室町東プロジェクト(同12,229坪)」と「日本橋室町野村ビル(同14,033坪)」の2棟。港区では11月に「仮称/中日新聞社品川開発計画(同21,955坪)」の1棟。渋谷区では8月に「仮称/渋谷プロジェクト(同15,800坪)」の1棟が完成を予定している。
- 2010年は都心5区全体で延床面積1万坪未満の大型ビル42棟も完成を予定しているため、大型新築ビルの募集競争がさらに激化してきそうだ。

[2010年 都心5区別の年間供給量(延床面積)]



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。

2010年1月～12月に竣工を予定しているビル。

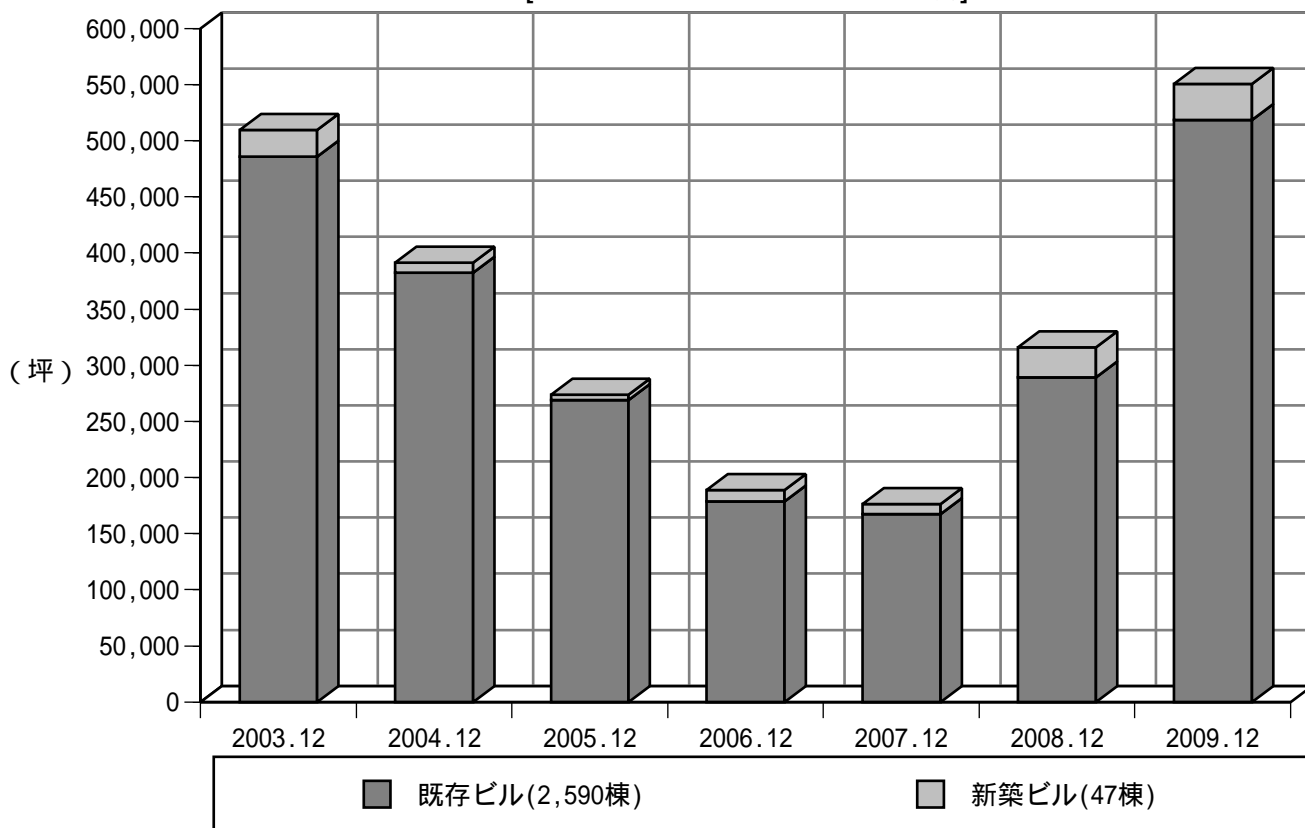
延床面積/坪	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
2010年の年間供給量	77,375	62,073	45,818	17,516	19,200
棟数	15	16	9	5	3

東京ビジネス地区の空室面積

■ 都心5区の空室面積は約55万坪に増加。

- 東京ビジネス地区の空室面積は2009年12月末時点で550,305坪。前年同月比234,566坪増加した。2009年も景気低迷の影響で入居テナントのオフィス縮小の動きが引き続いたため、大型既存ビルの空室在庫が大幅に増加した。また、2009年は大型新築ビルの供給棟数が2008年に比べてやや増加していたこともあり、募集面積を残した新築ビルが多く見られたことも空室在庫が増加した要因となった。このような状況の中で、新築・既存ビルを問わず、テナント企業の要望により柔軟に対応する動きが広がってきた。
- 2009年も景気低迷が続いたことから、東京のオフィスビル市場では需給緩和が進み、借り手優位の市場に変化してきた。ただ、同年後半には移転先の選択肢が広がってきたため、テナント企業からの相談や引き合いが増えてきた。これらのオフィスニーズに思い切って対応していくことが、空室解消の決め手になりそうだ。

[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	2009.12
新築ビル	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	26,330	31,890
既存ビル	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	289,409	518,415
合計	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	315,739	550,305