
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2010年9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2,651棟。
（新築ビル52棟、既存ビル2,599棟）

5. 調査時期

2010年8月末時点（2004年～2009年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2010年の数値は2009年9月～2010年8月までに竣工した貸事務所ビル。
2004年～2009年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2009年8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% |

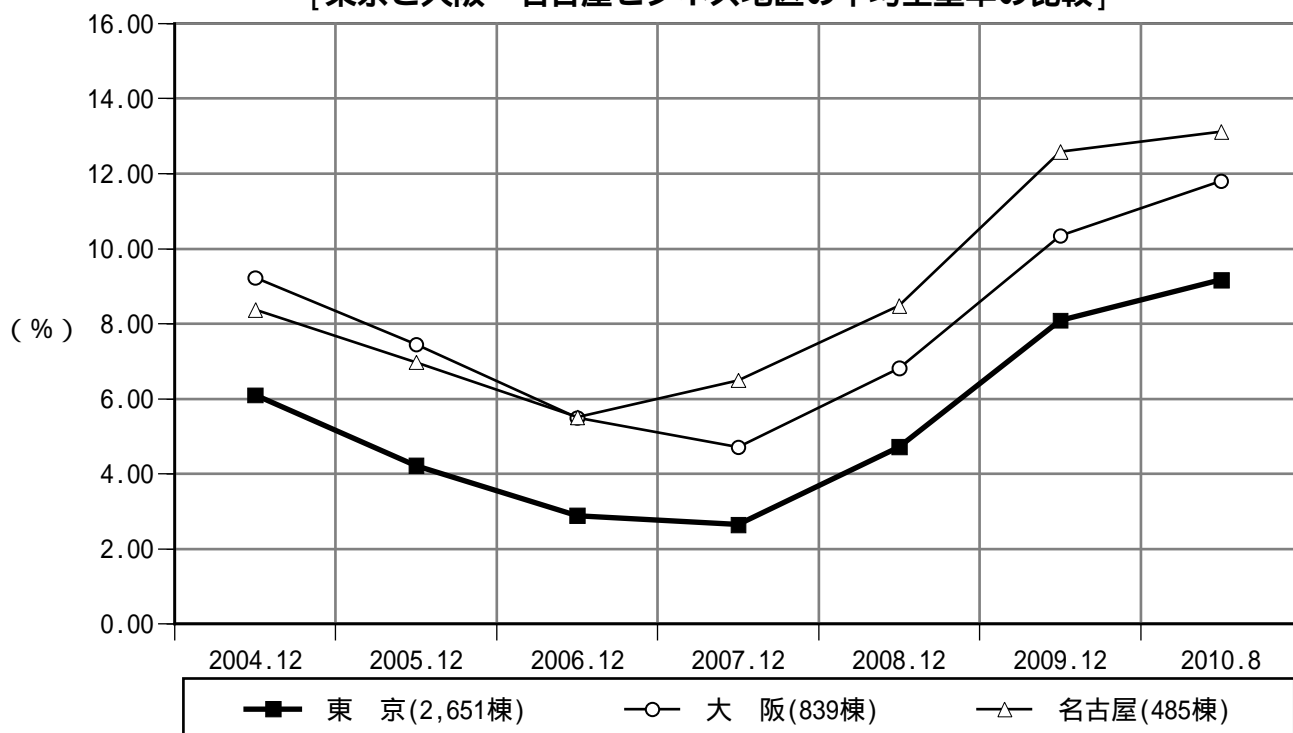
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■8月は都心5区の平均空室率が小幅に上昇。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の8月末時点の平均空室率は9.17%。前月比0.07ポイント上げた。8月は大型既存ビルに成約や入居の動きが見られたが、解約予告などの動きも出ていた。また、大型新築ビルの募集面積も小幅に増加した。このため、都心5区全体でこの1カ月間に空室面積が約4千7百坪増加した。移転動向についてはオフィス縮小の動きに歯止めがかかっているものの、前向きな移転の動きが伸びず、需給改善が進んでこない。このような状況の中で、テナント誘致競争には厳しさが増しており、今秋から来春にかけてオフィス需要が伸びてくることが望まれている。
- 大阪ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は11.81%。8月は既存ビルに解約の動きが見られたものの、新築ビルの募集面積が減少したため、同空室率が前月比0.01ポイント上昇したに止まった。名古屋ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は13.12%。8月は新築・既存ビルを問わず成約や入居の動きが見られ、同空室率が前月比0.18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。

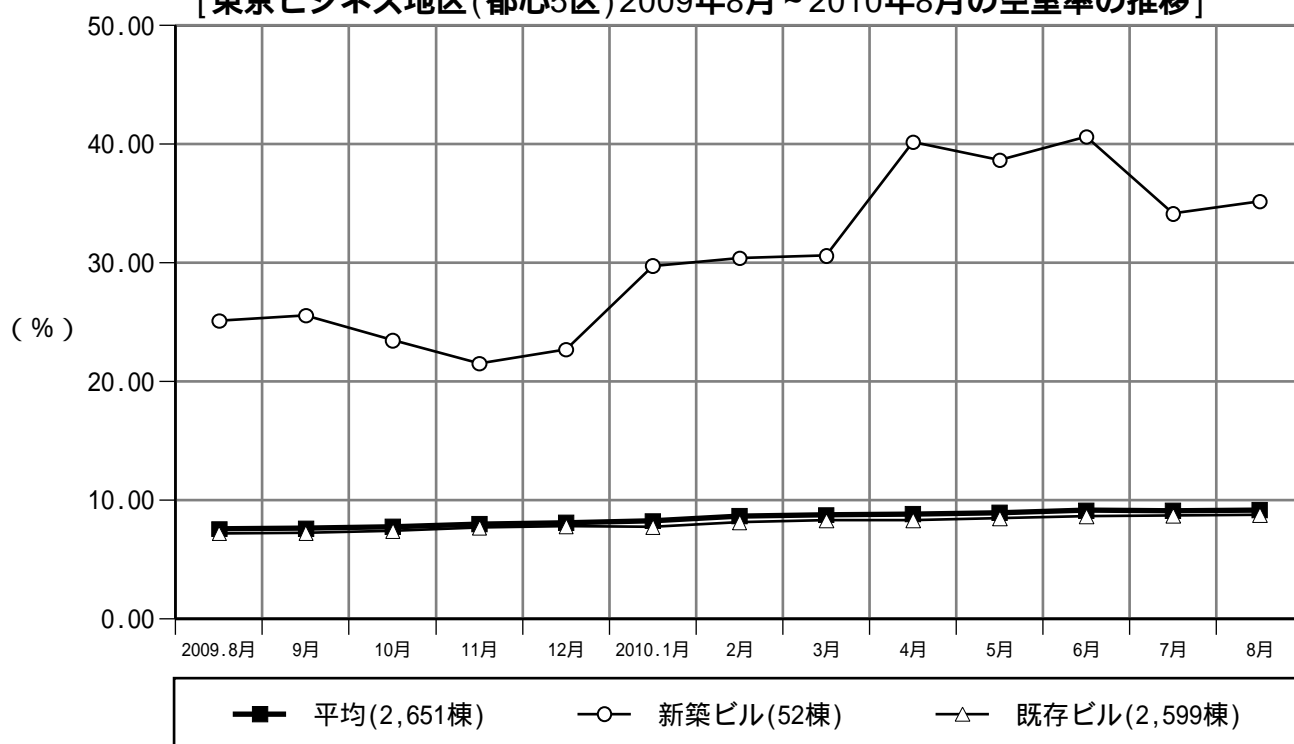
| 空室率(%) | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.12 | 2009.12 | 2010.8 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 東京 | 6.10 | 4.22 | 2.89 | 2.65 | 4.72 | 8.09 | 9.17 |
| 大阪 | 9.23 | 7.45 | 5.49 | 4.71 | 6.82 | 10.34 | 11.81 |
| 名古屋 | 8.38 | 6.98 | 5.51 | 6.50 | 8.48 | 12.58 | 13.12 |

東京ビジネス地区の最新状況

■ 需給改善進まず、平均空室率が再び上昇。

- 東京ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は前年同月比1.60ポイント上げた。同空室率は7月に2年6カ月ぶりに低下したが、8月は新築・既存ビルともに募集面積が増加したため、同空室率が再び上昇した。オフィス縮小の動きに歯止めがかかっているものの、前向きな移転の動きが伸びてこないことから、需給改善が進むまでには至っていないようだ。
- 大型新築ビルの空室率は8月末時点で35.15%。前年同月比10.04ポイント上げた。大型新築ビルのオフィス需要は底堅いが、今年も供給棟数が多いため、テナント誘致競争には厳しさが感じられる。
- 大型既存ビルの空室率は8月末時点で8.74%。前年同月比1.54ポイント上げた。オフィス縮小の動きに歯止めがかかったものの、空室面積の緩やかな増加傾向が続いている。移転動向についてはオフィスコスト削減を重視するテナント企業の借り換え移転の動きが主流を占めている。このような状況の中で、値ごろ感のある好条件のビルには引き合いが多く見られた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2009年8月～2010年8月の空室率の推移]



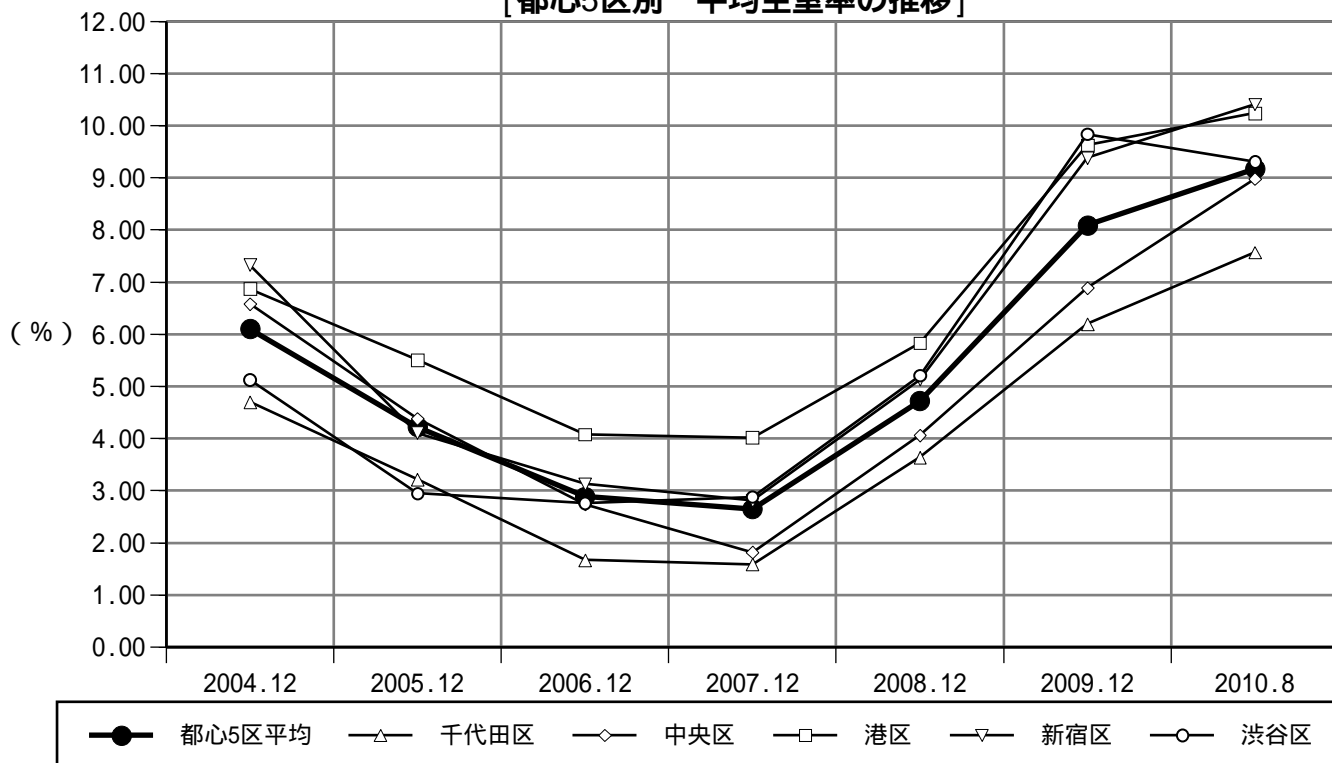
| 空室率(%) | 2009.8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 2010.1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 |
|--------|---------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 平均 | 7.57 | 7.62 | 7.76 | 7.98 | 8.09 | 8.25 | 8.66 | 8.75 | 8.82 | 8.94 | 9.14 | 9.10 | 9.17 |
| 新築ビル | 25.11 | 25.57 | 23.45 | 21.50 | 22.67 | 29.74 | 30.38 | 30.59 | 40.18 | 38.65 | 40.61 | 34.13 | 35.15 |
| 既存ビル | 7.20 | 7.23 | 7.41 | 7.70 | 7.78 | 7.75 | 8.14 | 8.28 | 8.30 | 8.46 | 8.66 | 8.68 | 8.74 |

東京ビジネス地区の最新状況

■新宿区の平均空室率は2カ月連続で低下。

- 千代田区の平均空室率は8月末時点で7.57%。8月は新築・既存ビルともに空室在庫の増減がほとんどなかったため、同空室率が横ばいで推移した。
- 中央区の平均空室率は8月末時点で8.98%。前月比0.09ポイント上げた。8月は既存ビルの募集面積が増加したことから、同空室率が上昇した。
- 港区の平均空室率は8月末時点で10.24%。前月比0.16ポイント上げた。8月は新築ビルの募集面積が減少したものの、既存ビルの空室在庫が増加したため、同空室率が上昇した。
- 新宿区の平均空室率は8月末時点で10.41%。前月比0.12ポイント下げた。8月は新築・既存ビルともに募集面積が減少した。同空室率は前月から2カ月連続で低下した。
- 渋谷区の平均空室率は8月末時点で9.31%。前月比0.14ポイント上げた。8月は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。

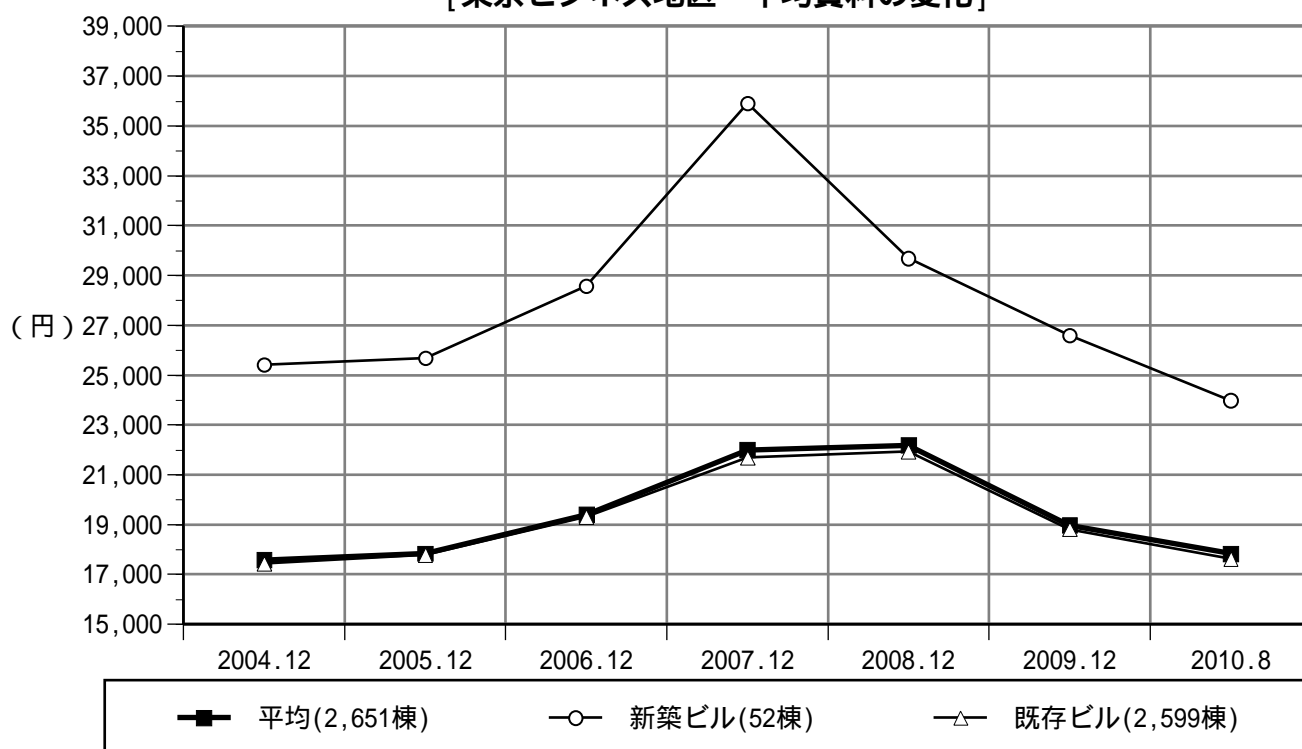
| 空室率(%) | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.12 | 2009.12 | 2010.8 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 都心5区平均 | 6.10 | 4.22 | 2.89 | 2.65 | 4.72 | 8.09 | 9.17 |
| 千代田区 | 4.70 | 3.22 | 1.67 | 1.59 | 3.64 | 6.20 | 7.57 |
| 中央区 | 6.58 | 4.38 | 2.74 | 1.82 | 4.06 | 6.89 | 8.98 |
| 港区 | 6.87 | 5.51 | 4.08 | 4.02 | 5.83 | 9.63 | 10.24 |
| 新宿区 | 7.33 | 4.11 | 3.13 | 2.81 | 5.13 | 9.38 | 10.41 |
| 渋谷区 | 5.13 | 2.95 | 2.76 | 2.88 | 5.21 | 9.84 | 9.31 |

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の緩やかな下落傾向続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は8月末時点で17,832円。前年同月比10.24%(2,035円)下げた。一方、前月比では0.27%(49円)下げたに止まり、平均賃料の下落幅が縮小した。都心5区の平均空室率が9%台前半に上昇したため、テナント誘致競争には厳しさが増しており、市況の先行きに不透明感が強い。このような状況の中で、テナント企業の要望により柔軟に対応する動きが多く見られた。
- 大型新築ビルの平均賃料は8月末時点で23,982円。前年同月比17.79%(5,189円)下げた。また、前年末比でも9.79%(2,602円)下げた。今年も大型新築ビルの供給棟数が多いため、テナント誘致競争が激化している。
- 大型既存ビルの平均賃料は8月末時点で17,625円。前年同月比10.29%(2,021円)下げた。一方、前月比では0.33%(59円)下げたに止まった。同賃料の下落幅は徐々に縮小してきたが、オフィスコスト削減を重視する移転の動きが主流を占めており、賃料相場の弱含みが続いている。

[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2010年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

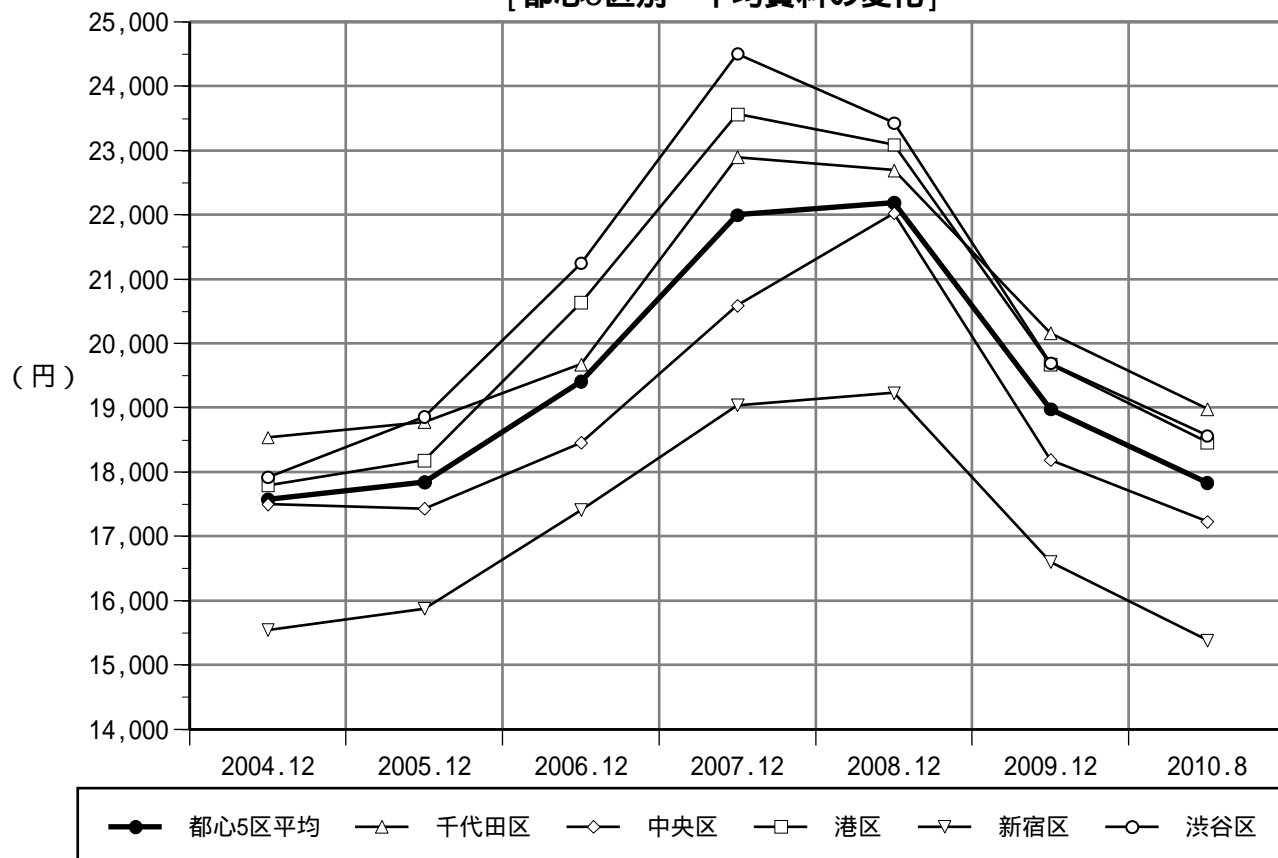
| 円/坪当り | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.12 | 2009.12 | 2010.8 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 平均 | 17,577 | 17,844 | 19,406 | 21,998 | 22,186 | 18,978 | 17,832 |
| 新築ビル | 25,409 | 25,675 | 28,578 | 35,906 | 29,685 | 26,584 | 23,982 |
| 既存ビル | 17,432 | 17,785 | 19,309 | 21,683 | 21,927 | 18,817 | 17,625 |

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 千代田区と渋谷区の前月比で小幅に上昇。

- 8月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、新宿区が11.77%(2,051円)と都心5区で最も下げた。次いで中央区が11.10%(2,151円)、渋谷区が10.92%(2,276円)、港区が10.52%(2,171円)、千代田区が7.89%(1,625円)下げた。一方、前月比では千代田区と渋谷区の前月比で平均賃料が小幅に上昇したが、他区は下落した。
- 8月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.57%(108円)上げて18,982円。中央区は0.23%(39円)下げて17,228円。港区は0.83%(155円)下げて18,464円。新宿区は1.37%(214円)下げて15,382円。渋谷区は0.13%(25円)上げて18,565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。

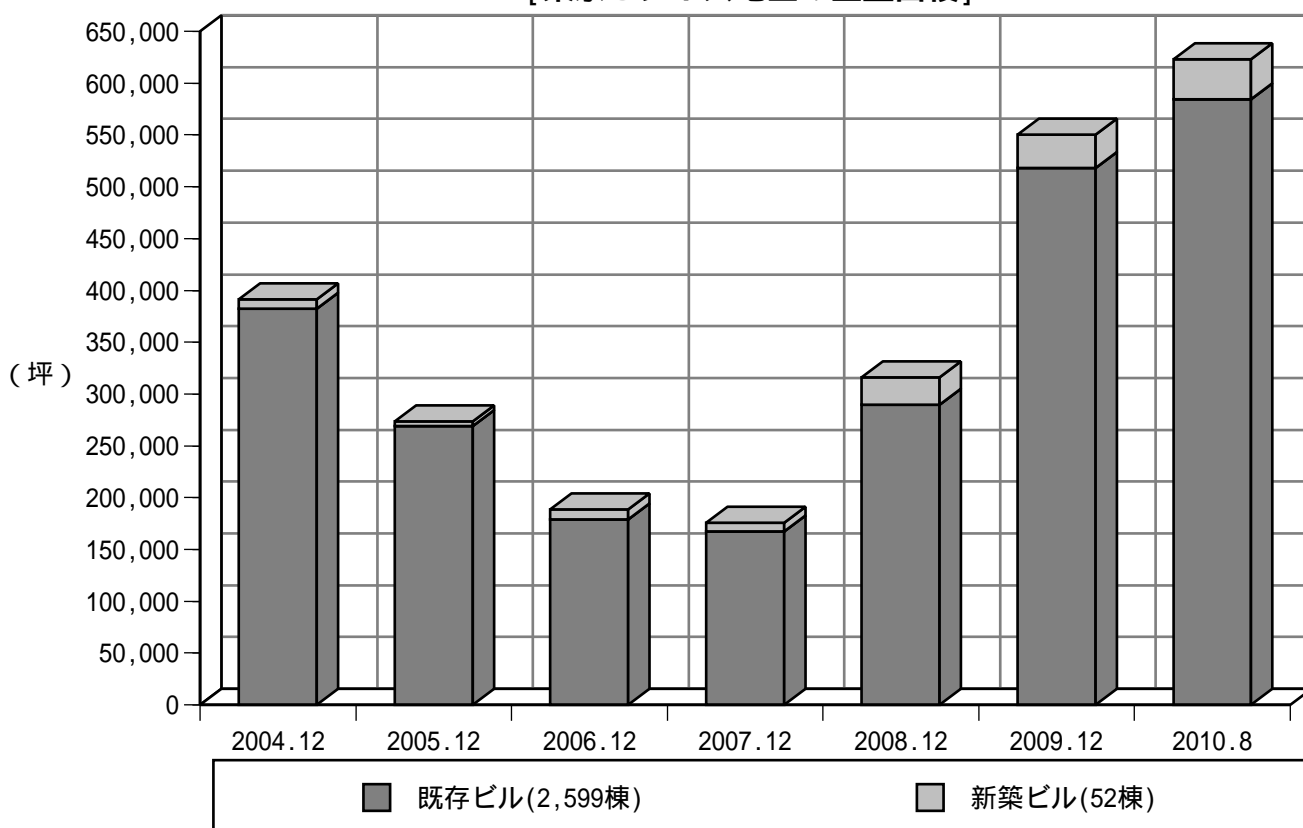
| 円/坪当り | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.12 | 2009.12 | 2010.8 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 都心5区平均 | 17,577 | 17,844 | 19,406 | 21,998 | 22,186 | 18,978 | 17,832 |
| 千代田区 | 18,537 | 18,778 | 19,675 | 22,896 | 22,696 | 20,159 | 18,982 |
| 中央区 | 17,498 | 17,431 | 18,457 | 20,590 | 22,025 | 18,189 | 17,228 |
| 港区 | 17,794 | 18,183 | 20,635 | 23,566 | 23,091 | 19,670 | 18,464 |
| 新宿区 | 15,543 | 15,876 | 17,410 | 19,040 | 19,231 | 16,600 | 15,382 |
| 渋谷区 | 17,918 | 18,860 | 21,248 | 24,507 | 23,431 | 19,693 | 18,565 |

東京ビジネス地区の空室面積

■ 8月は都心5区の空室面積が小幅に増加。

- 東京ビジネス地区の空室面積は8月末時点で622,995坪。前月に比べて4,666坪増加した。8月は大型既存ビルに成約や入居の動きが見られたが、解約予告などの動きも出ていたため、都心5区全体では空室面積が小幅に増加した。テナント企業のオフィス縮小の動きは弱まったものの、前向きな移転の動きが伸びてこないことから、需給改善が進まない。また、今年は新築ビルの供給棟数が多いため、新築・既存ビルを問わず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、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いる。今秋から来春にかけてテナント企業の積極的な移転の動きが多く見られることを期待したい。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の平均空室率の上昇傾向は緩やかになってきたが、需給改善の兆しがまだ見えてこない。東京のオフィスビル市場にテナント企業の活発な移転の動きが出てくることが望まれている。

[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) | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.12 | 2009.12 | 2010.8 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 新築ビル | 8,692 | 4,320 | 9,761 | 8,932 | 26,330 | 31,890 | 38,682 |
| 既存ビル | 382,344 | 269,139 | 178,791 | 167,088 | 289,409 | 518,415 | 584,313 |
| 合計 | 391,036 | 273,459 | 188,552 | 176,020 | 315,739 | 550,305 | 622,995 |