

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2006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2,621棟。  
（新築ビル30棟、既存ビル2,591棟）

### 5. 調査時期

2006年8月末時点（2000年～2005年は各年12月末の時点）

### 6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2006年の数値は2005年9月～2006年8月までに竣工した貸事務所ビル。  
2000年～2005年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2005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%

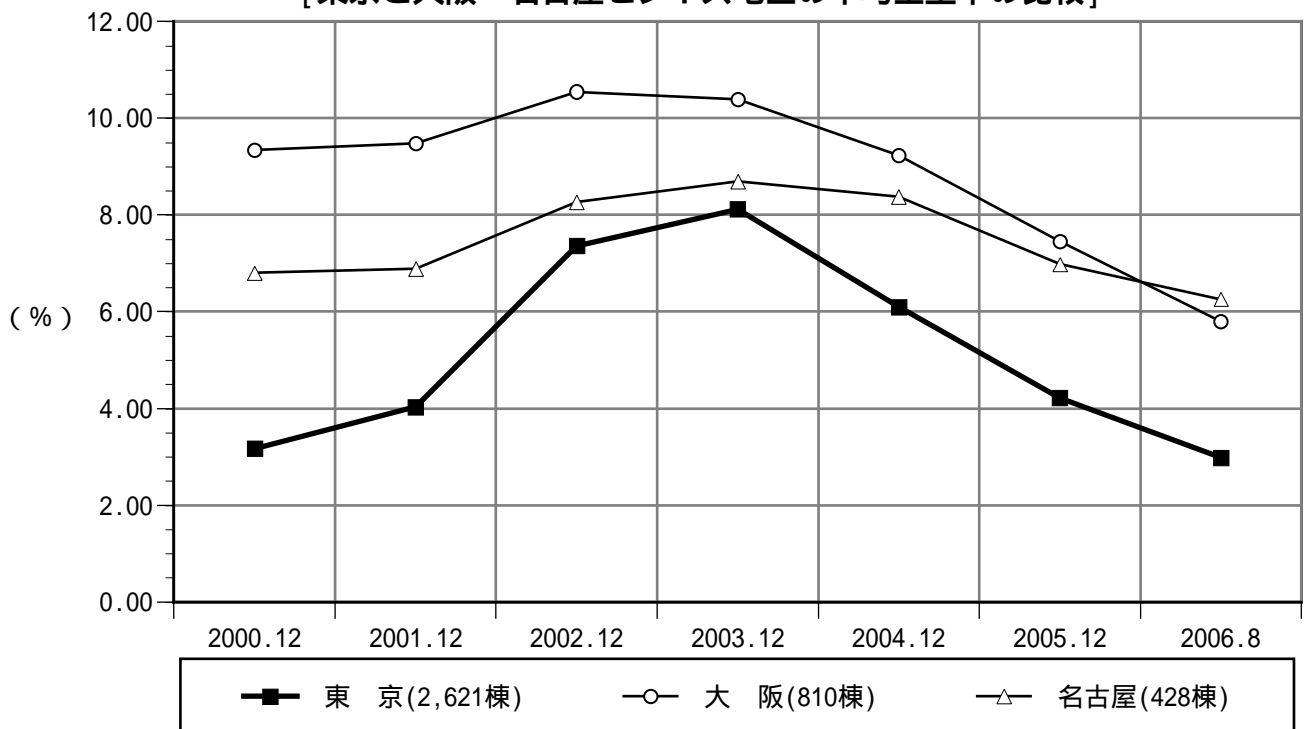
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 都心5区の平均空室率は2%台後半に。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の8月末時点の平均空室率は2.98%。前月比0.02ポイント下げ、約14年ぶりに3%を割り込んだ。8月は中央区や港区、渋谷区で大型既存ビルの空室解消が進んだものの、他区で解約予告などの影響で募集面積が増加したため、この1カ月間に都心5区で減少した空室在庫は約1千坪に止まった。都心5区ではエリアを問わず品薄感が強まっていることから、大型移転の動きは落ち着いてきており、館内増床や分室対応するケースが増えている。また、中規模の借り換え移転についても、好条件の大型ビルではオフィスが探しにくくなってきた。このような状況の中で、都心5区から周辺エリアへ移転する動きも多く見られる。
- 大阪ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は5.80%。前月比0.01ポイント上げた。8月は梅田地区などで募集面積が増加したが、淀屋橋・本町地区や新大阪地区などで成約や入居が進んだ。名古屋ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は6.26%。8月は名駅地区や伏見地区、丸の内地区で募集面積が減少したため、同空室率が前月比0.08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。

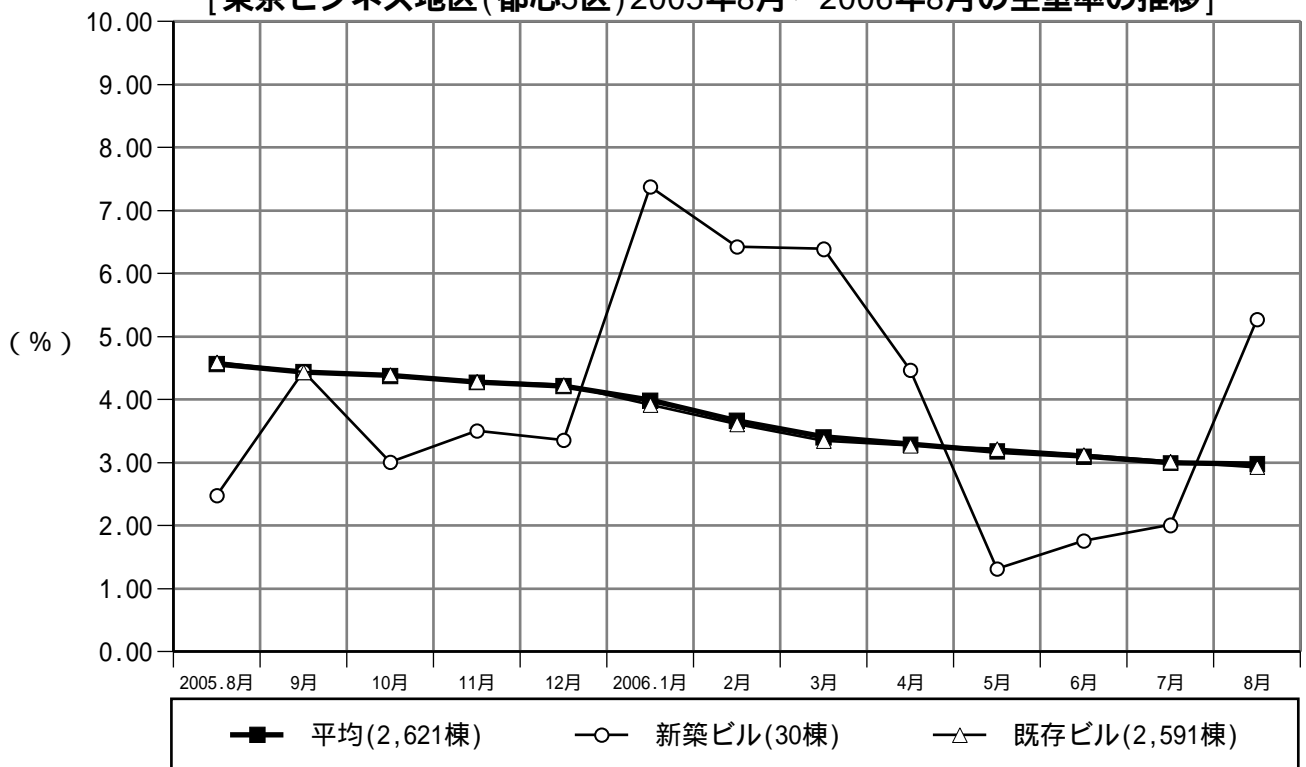
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.8
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.98
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.80
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	6.26

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率は14カ月連続で改善。

- 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1.59ポイント下げた。同空室率は前年7月末から14カ月連続で低下し、2%台後半にまで改善した。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場では品薄感が強いいため、ここ数カ月間は同空室率の低下傾向が緩やかになってきた。
- 大型新築ビルの空室率は8月末時点で5.27%。前年同月比2.79ポイント上げた。大型新築ビルの募集面積が一時的に増加したが、オフィス需要は依然旺盛なため、各ビルとも募集状況は順調に推移しており、竣工1年未満の大型ビルのほとんどが満室や高稼働している。
- 大型既存ビルの空室率は8月末時点で2.93%。前年同月比1.67ポイント下げた。都心5区のエリアを問わず、満室や高稼働するビルが増えてきた。このような状況の中で、中型ビルで分室対応するケースや、都心5区の周辺エリアでオフィスを探す動きが見られる。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年8月～2006年8月の空室率の推移]



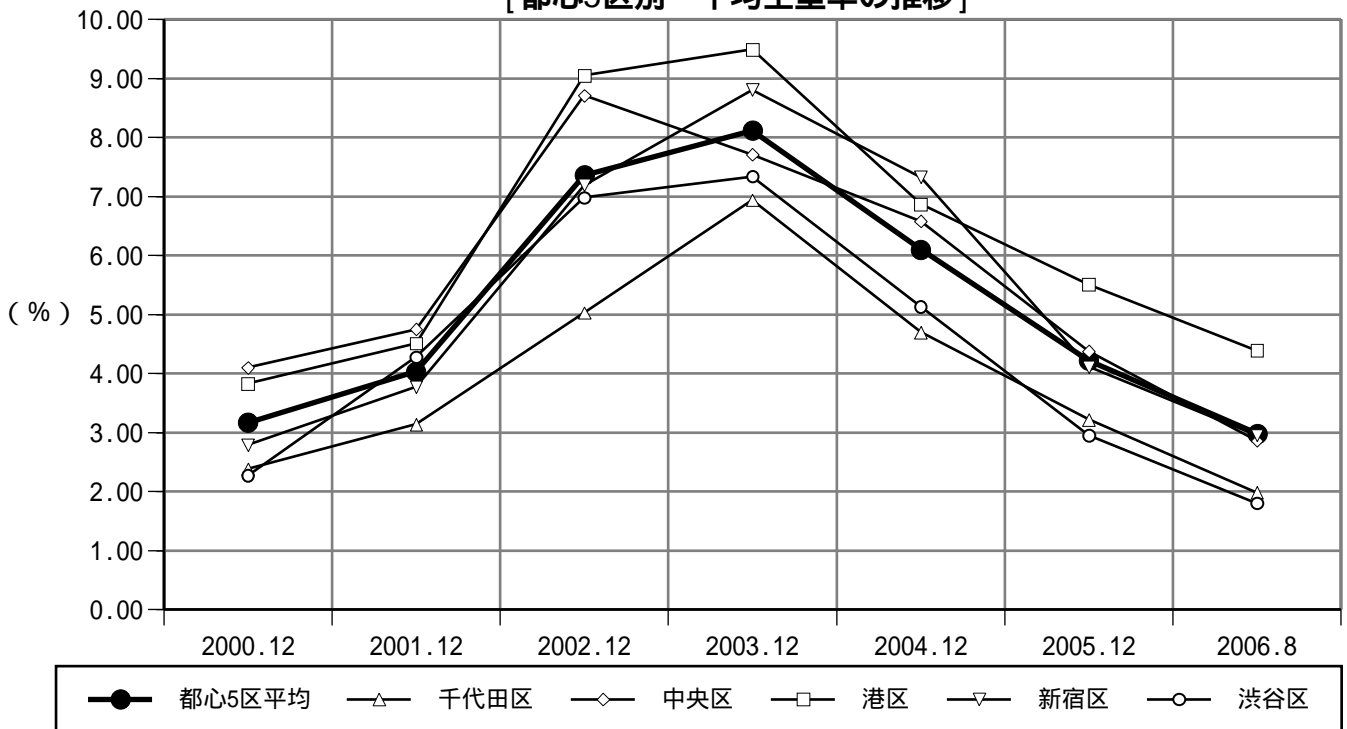
空室率(%)	2005.8月	9月	10月	11月	12月	2006.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
平均	4.57	4.44	4.38	4.28	4.22	3.99	3.67	3.41	3.29	3.18	3.10	3.00	2.98
新築ビル	2.48	4.45	3.01	3.51	3.36	7.38	6.43	6.39	4.47	1.32	1.76	2.01	5.27
既存ビル	4.60	4.44	4.40	4.29	4.24	3.92	3.61	3.35	3.27	3.22	3.13	3.02	2.93

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■中央区の平均空室率が2%台後半に低下。

- 千代田区の平均空室率は8月末時点で1.98%。前月比0.10ポイント上げた。8月は中堅企業の解約予告などが相次いだため、大型既存ビルの募集面積が増加した。
- 中央区の平均空室率は8月末時点で2.86%。前月比0.38ポイント下げた。8月は好条件の大型ビルに成約や入居が相次ぎ、大型既存ビルの空室解消が進んだ。この好影響で同空室率が3%を割り込んだ。
- 港区の平均空室率は8月末時点で4.39%。前月比0.06ポイント上げた。8月は借り換え移転や館内増床などの動きが見られたものの、当区全体では募集面積が増加し、同空室率が小幅に上げた。
- 新宿区の平均空室率は8月末時点で2.95%。前月比0.19ポイント上げた。8月は一部のビルで大型募集が開始されたため、同空室率が上昇した。
- 渋谷区の平均空室率は8月末時点で1.80%。前月比0.18ポイント下げた。8月は新築・既存ビルを問わず募集面積が減少し、同空室率が低下した。

[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。

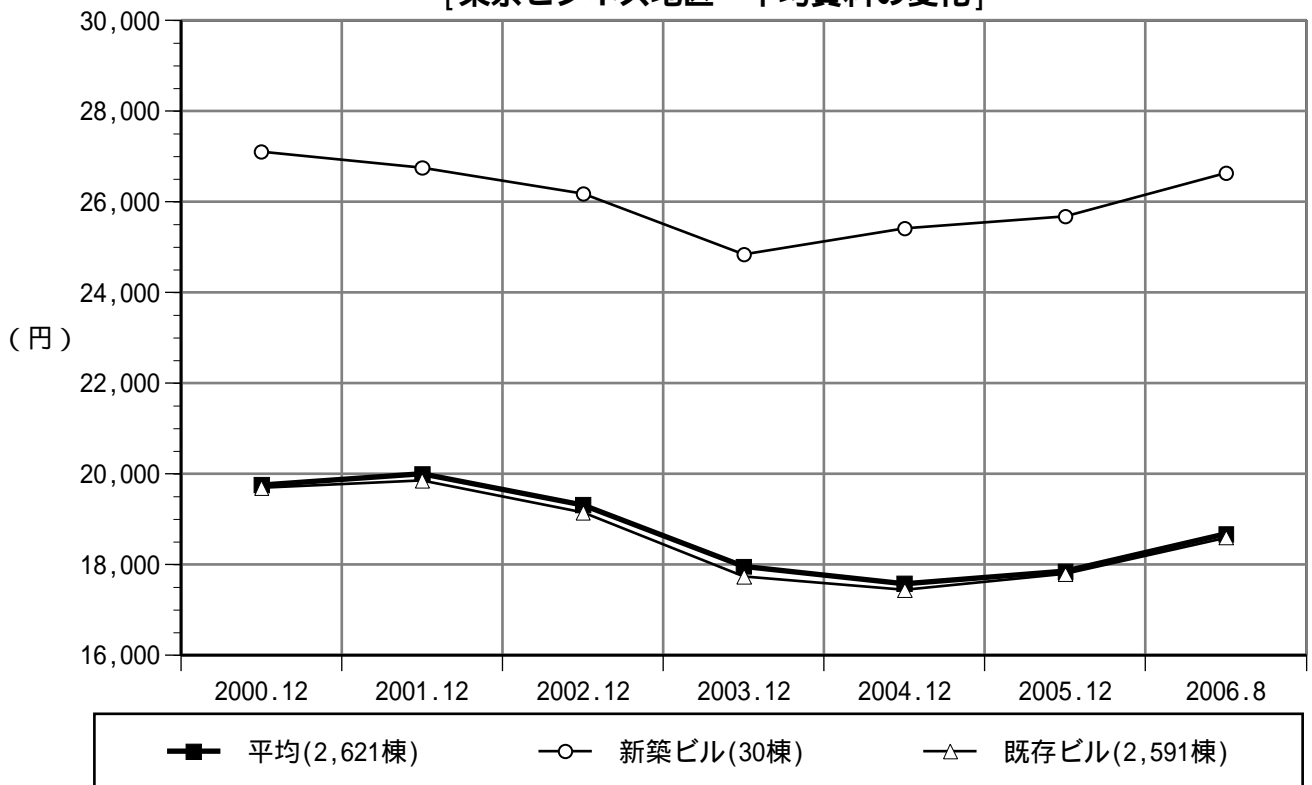
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.8
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.98
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.98
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.86
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.39
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	2.95
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	1.80

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■大型ビルのオフィスビル市況は堅調。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は8月末時点で18,671円。前年同月比5.69%(1,005円)上げた。また、前月比でも0.39%(72円)上げた。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が強まる中でも、オフィス需要は依然として旺盛なため、大型ビルのオフィスビル市況は堅調に推移している。
- 大型新築ビルの平均賃料は8月末時点で26,622円。前年同月比4.27%(1,091円)上げた。一方、前月比では1.25%(338円)下げた。竣工1年未満の大型ビルのほとんどが満室や高稼働している。また、年内に竣工予定のビルの募集状況も順調だ。
- 大型既存ビルの平均賃料は8月末時点で18,593円。前年同月比5.94%(1,043円)上げた。また、前月比でも0.46%(85円)上げた。満室や高稼働する大型ビルが増えており、エリアを問わず品薄感が強まっている。このような状況の中で、募集賃料を値上げ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2006年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

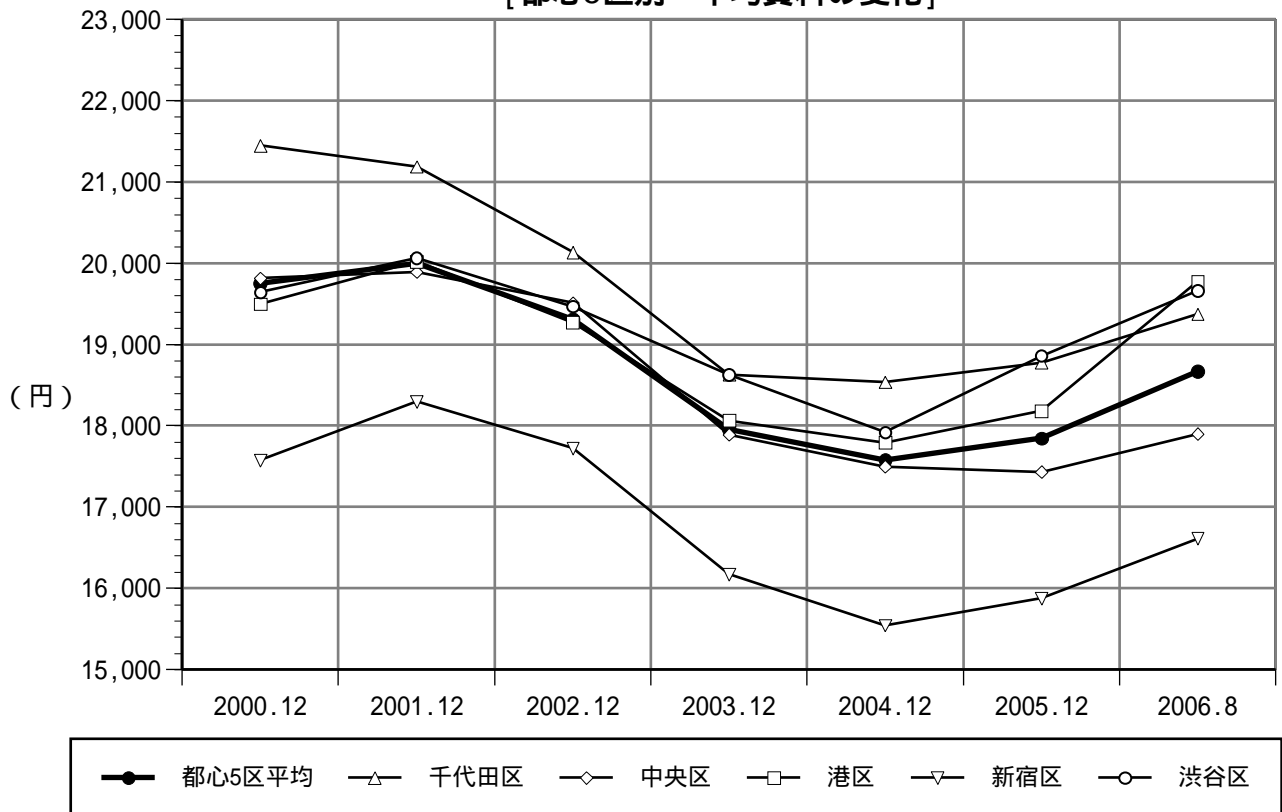
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.8
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,671
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	26,622
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	18,593

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 港区の平均賃料の上昇傾向、鮮明に。

- 8月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が9.94%(1,788円)と都心5区で最も上げた。次いで千代田区が5.80%(1,062円)、渋谷区が5.78%(1,075円)、新宿区が4.12%(657円)、中央区が3.27%(567円)上げた。千代田区や港区、渋谷区では多くのビルで募集賃料の見直しが進んだ。中でも港区の平均賃料の上昇傾向は鮮明で、同月は港区の平均賃料が都心5区で最も高水準となった。
- 8月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.13%(221円)下げて19,374円。中央区は0.85%(150円)上げて17,900円。港区は0.92%(181円)上げて19,772円。新宿区は1.13%(186円)上げて16,611円。渋谷区は0.13%(25円)上げて19,662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。

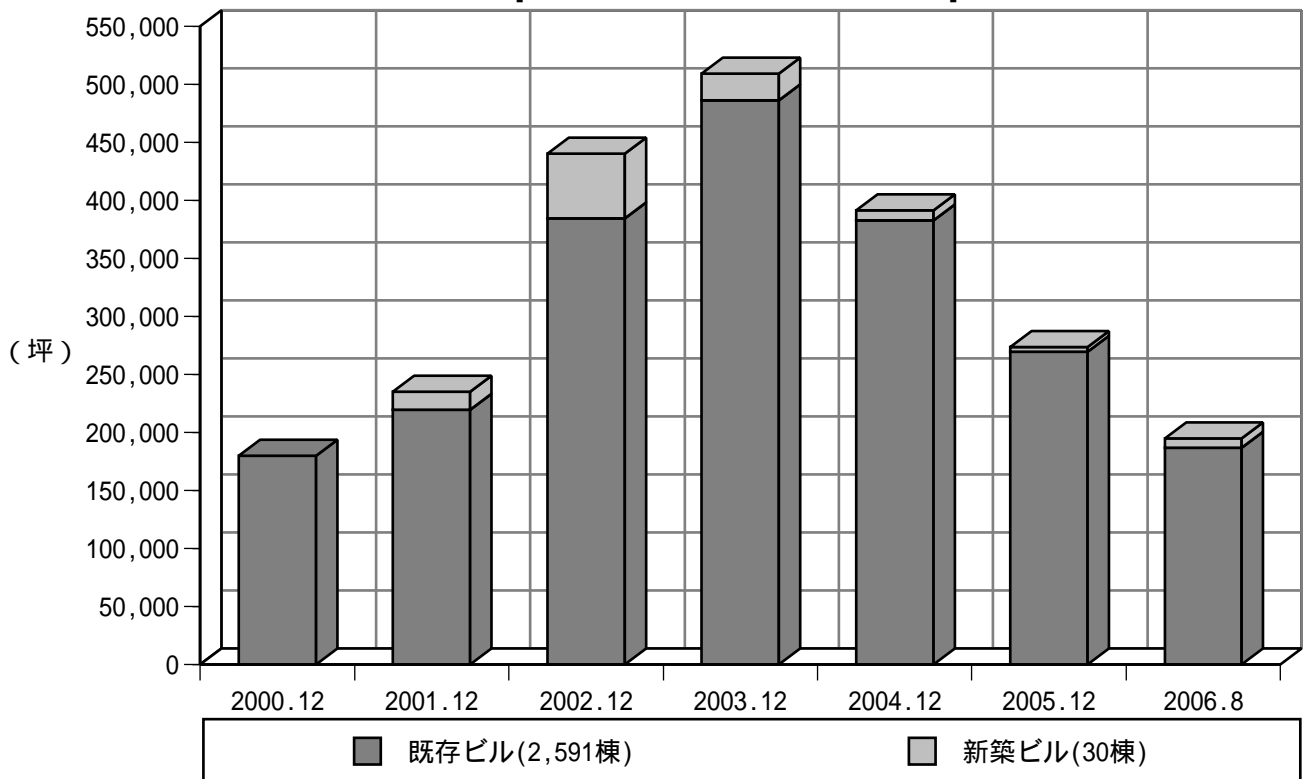
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.8
都心5区平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,671
千代田区	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,374
中央区	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	17,900
港区	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	19,772
新宿区	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	16,611
渋谷区	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	19,662

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 空室面積の減少続き、品薄感さらに強まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は8月末時点で194,479坪。前月に比べて1,122坪減少した。8月は中央区や港区、渋谷区で大型既存ビルの募集面積が減少した。ただ、都心5区ではエリアを問わず品薄感が強まっているため、大型移転の動きは少なく、空室解消のペースが鈍ってきた。このような状況の中で、駅から離れた大型ビルや築年数の経った大型ビルでも引き合いが出てきており、成約や入居が進んでいる。テナント企業の移転先の選択肢が狭まっていることから、中型ビルで分室対応するケースも増えてきた。また、都心5区の周辺エリアに移転するテナント企業も見られる。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の平均空室率が約14年ぶりに3%を割り込んだ。今年の新規供給量は延床面積約34万5千坪(32棟)と前年に比べて増加しているものの、オフィス需要が依然として旺盛なため、大型ビルのオフィスビル市場ではさらに品薄感が強まってきそうだ。また、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも空室解消が進んでおり、東京都心ではビルの規模やエリアを問わず市況改善が続いている。

[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)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.8
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	7,868
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	186,611
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	194,479