
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2007年2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29棟、既存ビル2,594棟）

5. 調査時期

2007年1月末時点（2001年～2006年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2007年の数値は2006年2月～2007年1月までに竣工した貸事務所ビル。
2001年～2006年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2006年1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%

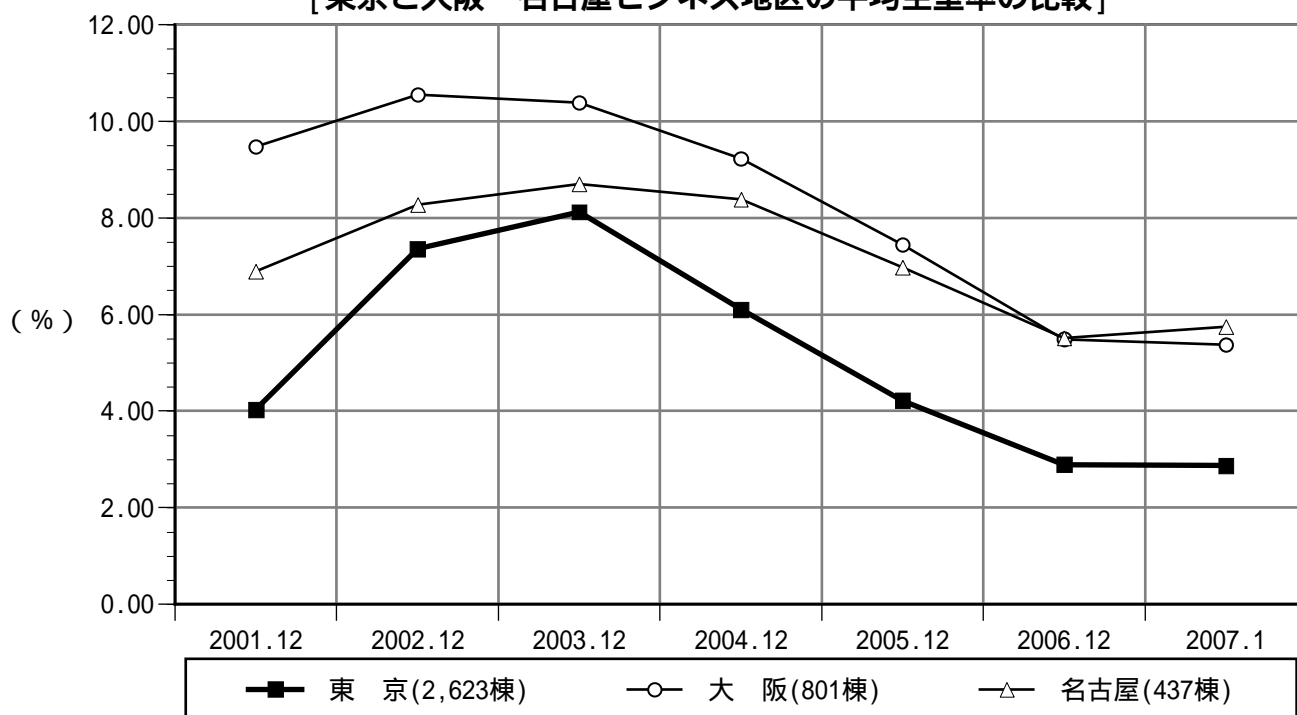
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率はほぼ横ばいに。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の1月末時点の平均空室率は2.87%。前月比0.02ポイント下げた。1月は大型既存ビルの募集面積が解約予告の影響などで一時的に増加したため、同空室率がほぼ横ばいで推移した。同月は港区で3月末に開業する東京ミッドタウンの3棟(延床面積合計約11万7千坪)が満室状態で竣工し、大きな話題となった。また、千代田区の大型ビル1棟(延床面積約2千坪)も満室で竣工した。今年は新規供給量が延床面積約46万9千坪に増加するが、完成予定の大規模ビルや大型ビルの多くが竣工前に満室や高稼働を見込んでおり、都心5区では今年も需給逼迫の状況が続くとの見方が多い。
- 大阪ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は5.37%。前月比0.12ポイント下げた。1月は梅田地区や心斎橋・難波地区で空室在庫が大幅に減少した。一方、船場地区では募集面積が増加した。名古屋ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は5.75%。前月比0.24ポイント上げた。1月は名駅地区で大規模ビル1棟と大型ビル1棟が相次いで竣工した。また、伏見地区でも大型ビル1棟が竣工した。

[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。

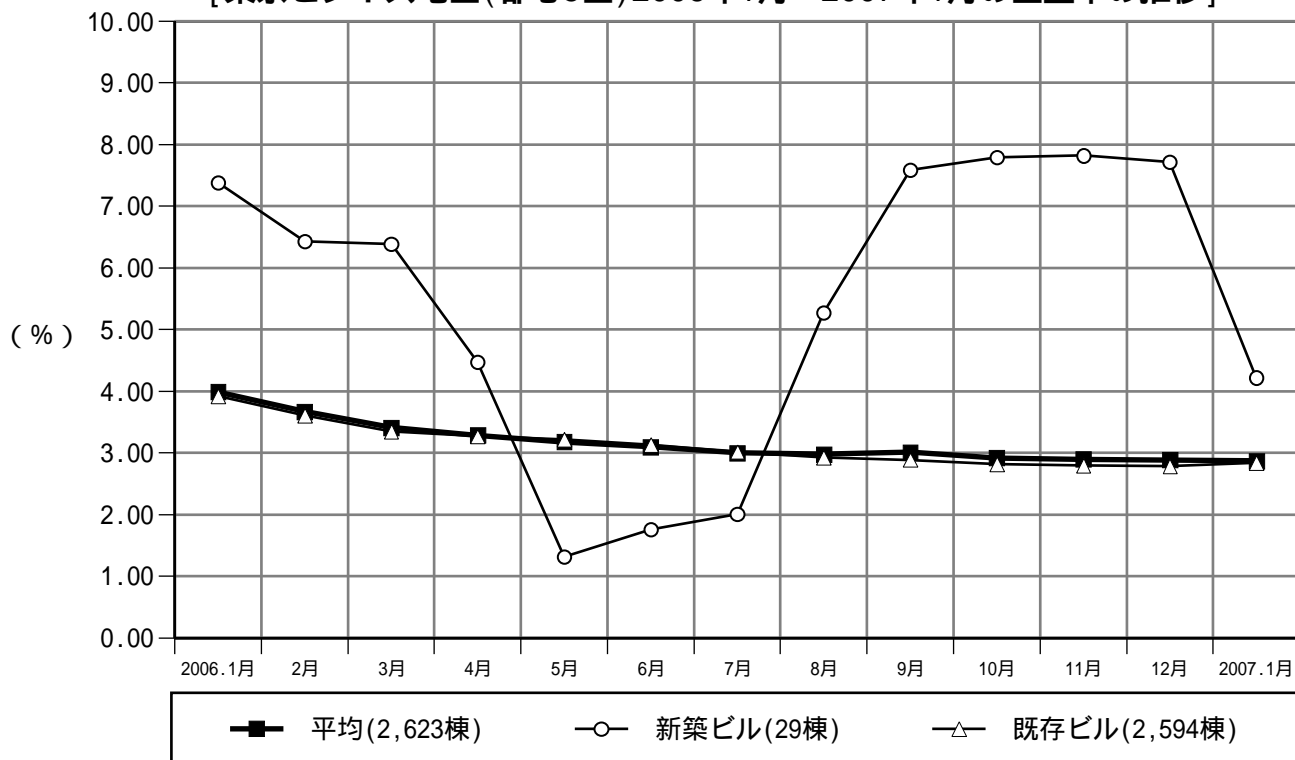
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.87
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	5.37
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.75

東京ビジネス地区の最新状況

■ 品薄感を反映し、平均空室率の低下緩やかに。

- 東京ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は前年同月比1.12ポイント下げた。テナント企業のオフィスの拡張意欲は依然強く、同空室率は4カ月連続で低下した。ただ、大型ビルの品薄感を反映して、同空室率の低下傾向が前年同時期に比べると緩やかになってきた。
- 大型新築ビルの空室率は1月末時点で4.22%。前年同月比3.16ポイント下げた。1月は港区で大規模ビル3棟と千代田区で大型ビル1棟が満室で竣工した。また、前年完成した大規模ビルにも成約が進んだ。大型新築ビルのオフィス需要は依然として旺盛で、竣工前に満室や高稼働を決めるビルが増えてきた。
- 大型既存ビルの空室率は1月末時点で2.84%。前年同月比1.08ポイント下げた。1月は解約予告などの影響が見られたため、前月比では0.05ポイント上げた。同空室率が上昇したのは1年7カ月ぶり。品薄感を反映して、大型既存ビルの空室解消のペースがやや弱まってきたようだ。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年1月~2007年1月の空室率の推移]



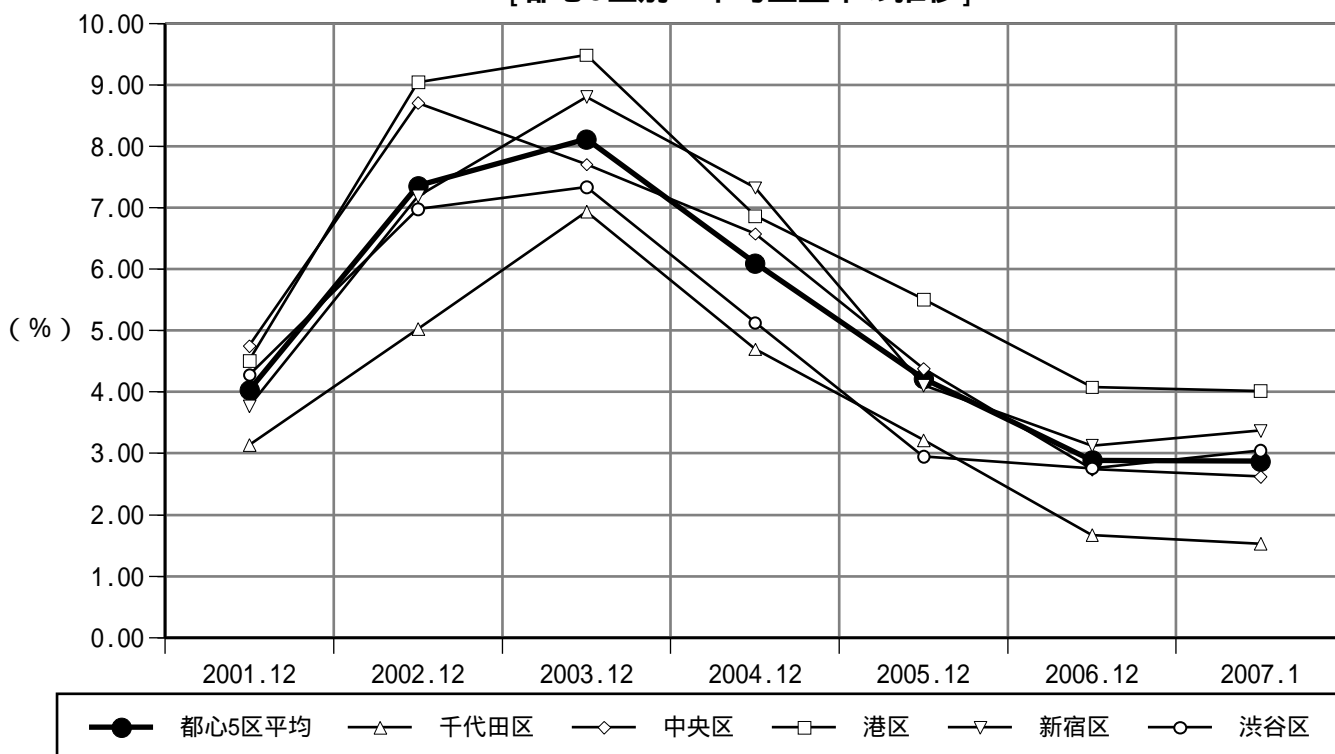
空室率(%)	2006.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2007.1月
平均	3.99	3.67	3.41	3.29	3.18	3.10	3.00	2.98	3.01	2.92	2.90	2.89	2.87
新築ビル	7.38	6.43	6.39	4.47	1.32	1.76	2.01	5.27	7.59	7.79	7.82	7.72	4.22
既存ビル	3.92	3.61	3.35	3.27	3.22	3.13	3.02	2.93	2.89	2.82	2.80	2.79	2.84

東京ビジネス地区の最新状況

■ 新宿区と渋谷区が平均空室率が小幅に上昇。

- 千代田区の平均空室率は1月末時点で1.53%。前月比0.14ポイント下げた。1月は大型テナントの建て替え需要や拡張需要で、既存ビルの募集面積が減少した。
- 中央区の平均空室率は1月末時点で2.62%。前月比0.12ポイント下げた。1月は借り換え需要などが見られ、好条件の既存ビルに入居が進んだ。
- 港区の平均空室率は1月末時点で4.02%。前月比0.06ポイント下げた。1月は新築ビルに成約が進んだ一方、既存ビルの募集面積が増加したため、同空室率の低下は小幅に止まった。
- 新宿区の平均空室率は1月末時点で3.37%。前月比0.24ポイント上げた。1月は成約の動きが出ていたものの、中規模の解約予告が相次ぎ、既存ビルの募集面積が増加した。
- 渋谷区の平均空室率は1月末時点で3.05%。前月比0.29ポイント上げた。1月は大型の解約予告の動きが見られた。同空室率は3カ月連続で上昇したため、3%台前半となった。

[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。

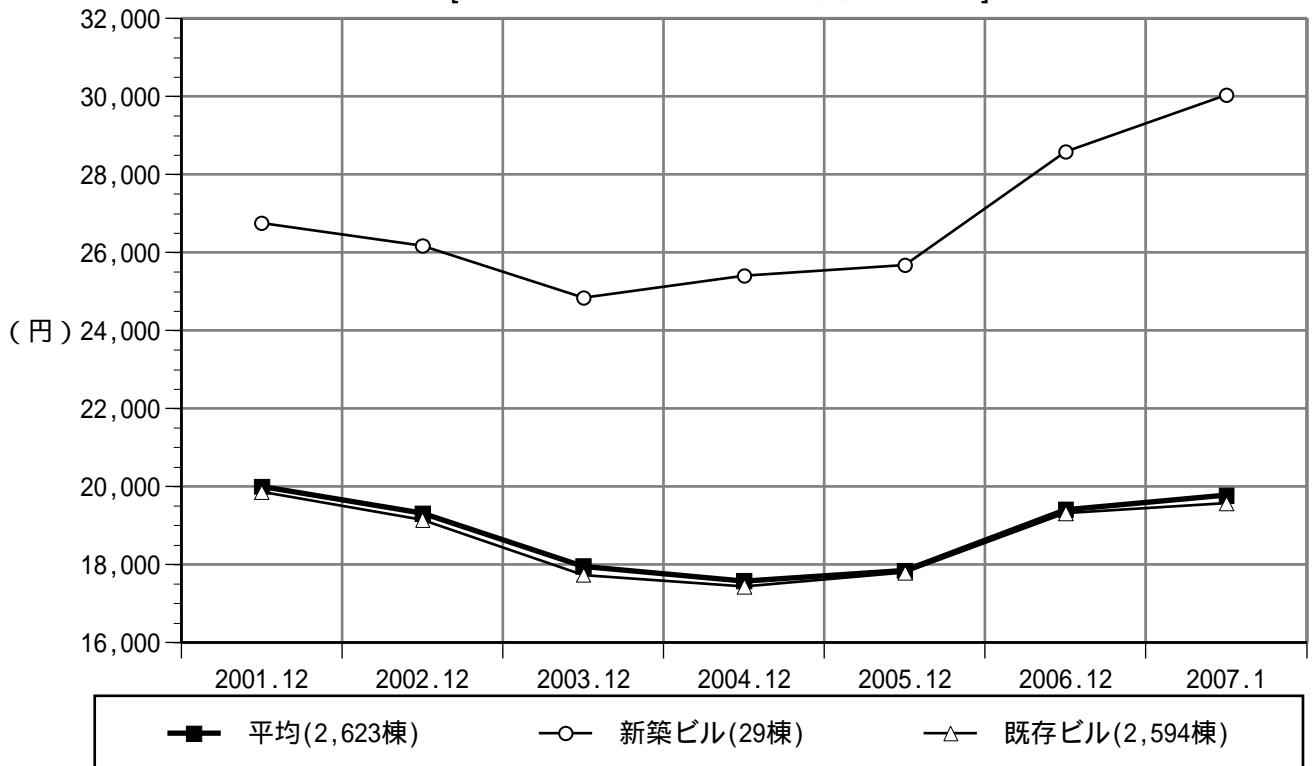
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.87
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.53
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	2.62
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	3.37
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	3.05

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 都心5区の大型ビルの賃料相場の改善続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は1月末時点で19,770円。前年同月比9.90%(1,781円)上げた。前月比でも1.88%(364円)上げた。都心5区のオフィスビル市場では品薄感が強まる中で、賃料相場の上昇傾向が続いている。このような状況の中でも、テナント企業のオフィス拡張の意欲は高い。ただ、移転先の選択肢が狭まってきたため、分室対応や都心5区の周辺エリアでオフィスを探す動きが増えてきた。
- 大型新築ビルの平均賃料は1月末時点で30,041円。前年同月比14.63%(3,835円)上げた。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛なため、各ビルとも募集状況は好調に推移している。
- 大型既存ビルの平均賃料は1月末時点で19,563円。前年同月比9.46%(1,691円)上げた。前月比でも1.32%(254円)上げた。好条件の大型ビルでは募集賃料の見直しが続いており、これが都心5区の賃料相場を押し上げる大きな要因となっている。

[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2007年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

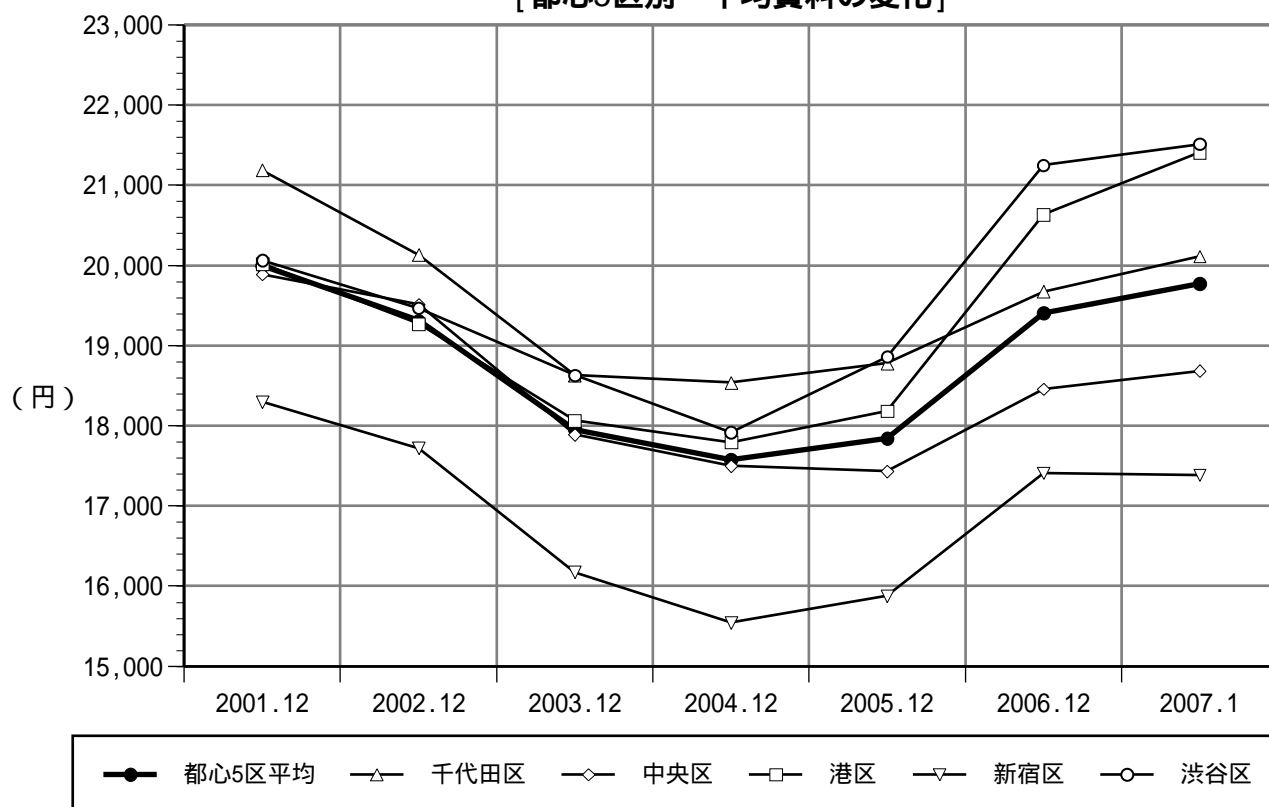
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	19,770
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	30,041
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	19,563

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、市況改善進む。

- 1月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が15.92%(2,940円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が13.56%(2,569円)、新宿区が9.75%(1,545円)、中央区が7.85%(1,360円)、千代田区が4.83%(927円)上げた。好条件の大型ビルでは募集賃料の見直しが続いており、都心5区のエリアを問わず市況改善が鮮明になってきた。
- 1月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は2.22%(437円)上げて20,112円。中央区は1.23%(227円)上げて18,684円。港区は3.75%(773円)上げて21,408円。新宿区は0.14%(25円)下げて17,385円。渋谷区は1.25%(265円)上げて21,513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。

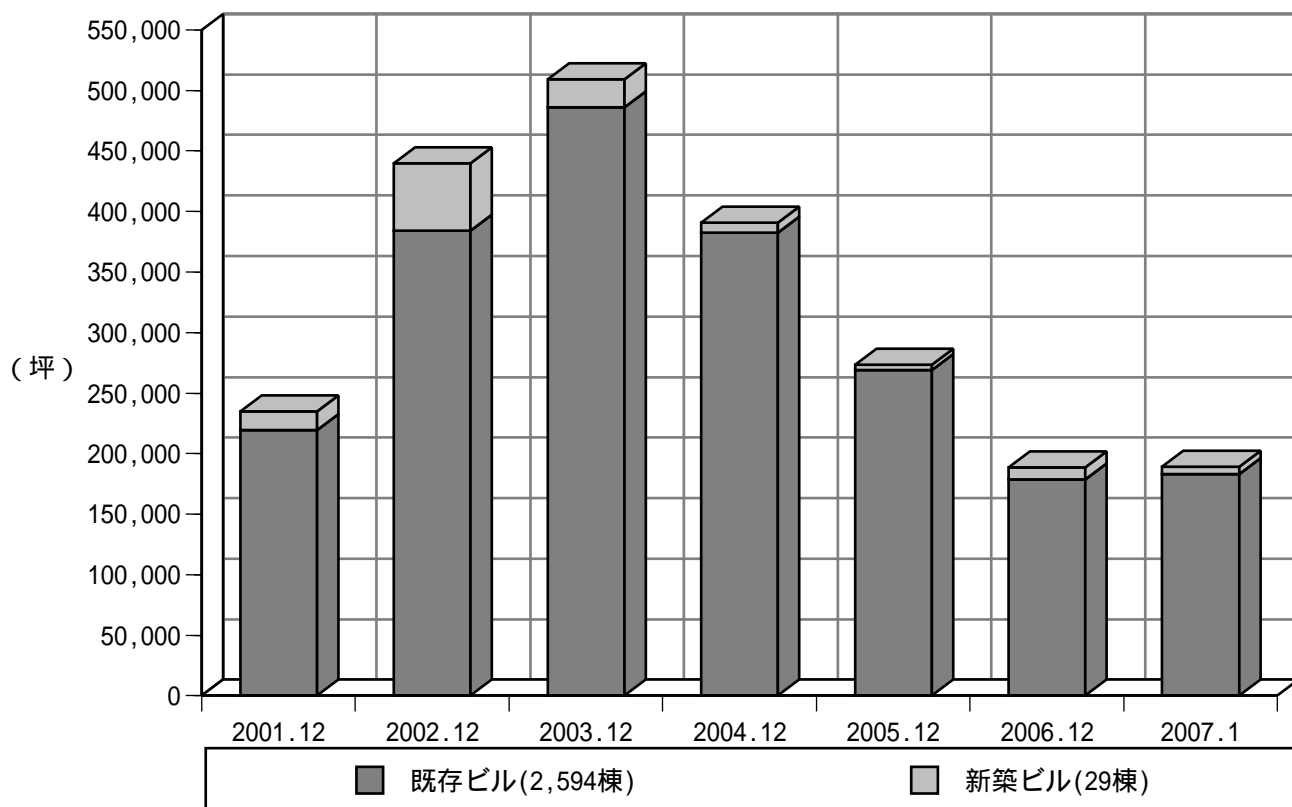
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	19,770
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	20,112
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	18,684
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	21,408
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	17,385
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	21,513

東京ビジネス地区の空室面積

■ 需給逼迫続き、空室解消のペース弱まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は1月末時点で188,971坪。前月に比べて419坪増加した。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場では品薄感を反映して、前年後半から空室解消のペースが弱まってきた。1月は大型既存ビルに解約予告が相次ぎ、募集面積が増加した。その一方で、大型新築ビルに成約や入居が進んだため、都心5区全体では空室在庫が小幅に増加したに止まった。今年は新規供給量が前年に比べて増加するものの、完成予定の大規模ビルや大型ビルの多くが竣工前から満室や高稼働を見込んでおり、今後も需給が逼迫した状況が続くとの見方が多い。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では好条件の大型ビルの募集賃料の見直しにより、市況改善が鮮明になってきた。また、中型・小型ビルのオフィスビル市場でもオフィス需要の拡大が続いている。今年もテナント企業のオフィス拡張の活発な動きが継続す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)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	6,101
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	182,870
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	188,971