

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2007年3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2,614棟。  
（新築ビル27棟、既存ビル2,587棟）

### 5. 調査時期

2007年2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3月～2007年2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2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%

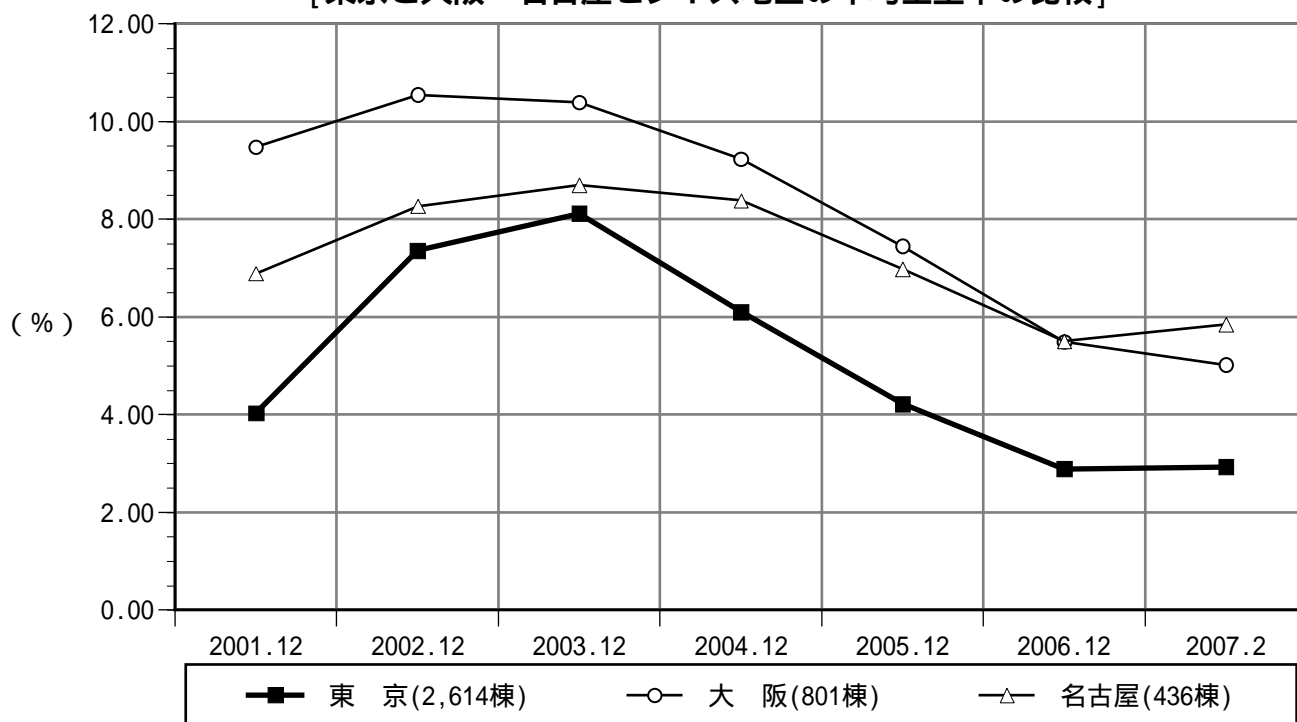
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 解約予告の影響で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2月末時点の平均空室率は2.93%。前月比0.06ポイント上げた。2月は新規供給に伴う大型の解約予告や中堅企業の借り換え移転に伴う解約予告が数多く出てきたことから、都心5区の募集面積がこの1カ月間に約3千坪増加した。移転動向については中堅企業の統合や拡張移転の活発な動きが引き続き見られた。ただ、移転先の選択肢が狭まっており、中型・小型ビルなどに分室対応するケースも増えている。今年は新規供給量が前年を上回るが、大型新築ビルの募集状況は好調で、竣工前に満室や高稼働を決めたビルが多いため、今後も需給逼迫が続くとの見方が強い。
- 大阪ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は5.02%。前月比0.35ポイント下げた。2月は梅田地区や淀屋橋・本町地区などで成約や入居が進み、この1カ月間に募集面積が約6千8百坪減少した。名古屋ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は5.85%。前月比0.10ポイント上げた。2月は伏見地区で募集面積が減少したが、名駅地区や栄地区で空室面積が増加したため、同空室率が上昇した。

[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。

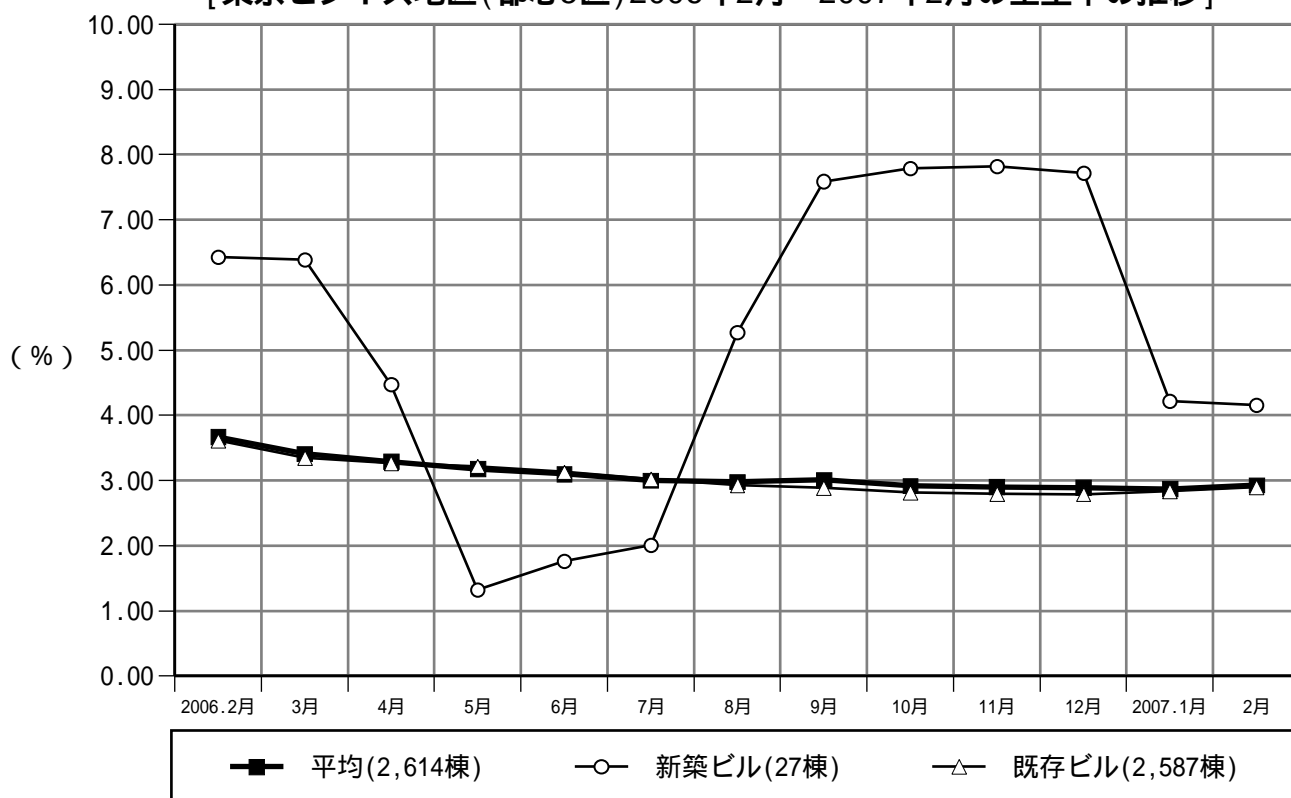
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.2
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.93
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	5.02
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.85

# 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%台後半で推移。

- 東京ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は前年同月比0.74ポイント下げた。大型ビルの品薄感を反映して、同空室率の低下傾向は前年前半に比べて緩やかになってきた。2月は新規供給や借り換え移転に伴う解約予告が相次いだ。このため、大型既存ビルの募集面積が増加し、同空室率が5カ月ぶりに上昇した。
- 大型新築ビルの空室率は2月末時点で4.16%。前年同月比2.27ポイント下げた。竣工1年未満の大型ビル27棟のほとんどが満室や高稼働しており、新築ビルのオフィス需要は旺盛だ。年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況も好調で、多くのビルが竣工前から満室や高稼働を見込んでいる。
- 大型既存ビルの空室率は2月末時点で2.90%。前年同月比0.71ポイント下げた。都心5区のエリアを問わず品薄感が強いものの、統合や拡張の需要は旺盛で、中堅企業の前向きな移転の動きが依然多く見られる。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年2月～2007年2月の空室率の推移]



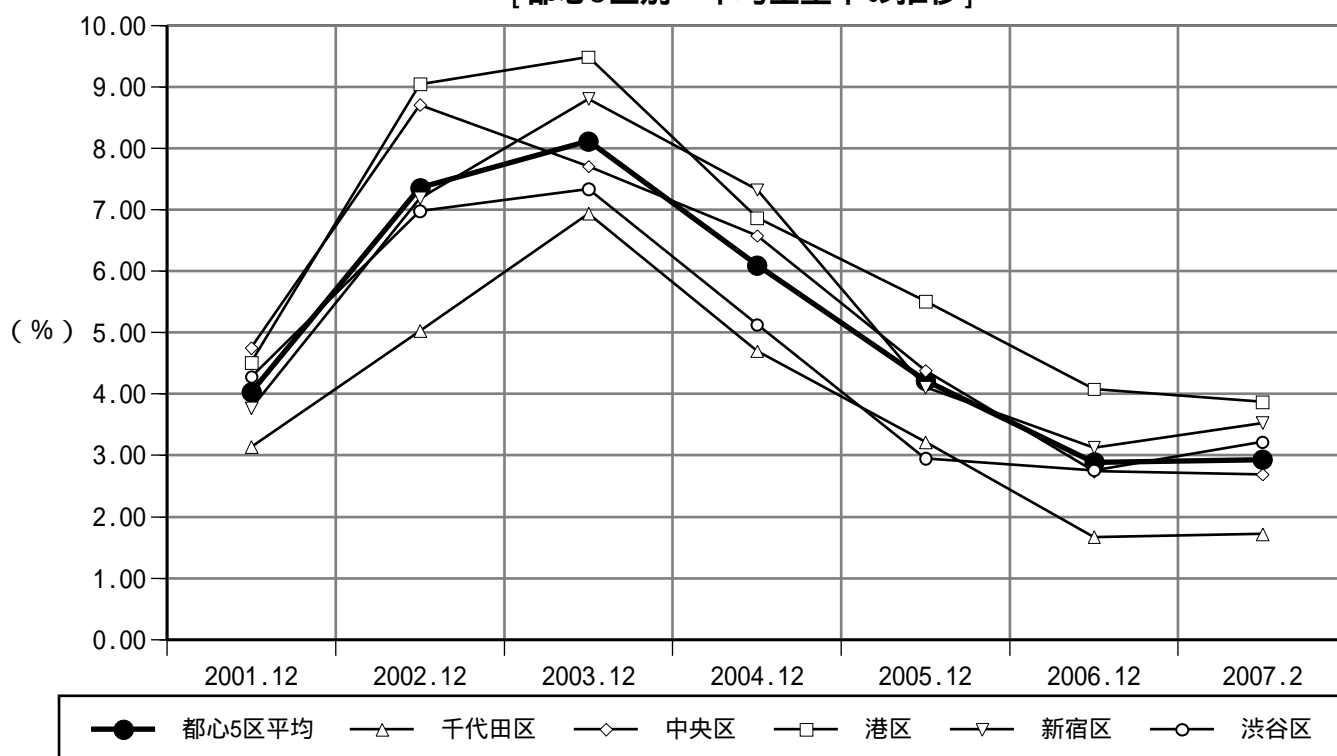
空室率(%)	2006.2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2007.1月	2月
平均	3.67	3.41	3.29	3.18	3.10	3.00	2.98	3.01	2.92	2.90	2.89	2.87	2.93
新築ビル	6.43	6.39	4.47	1.32	1.76	2.01	5.27	7.59	7.79	7.82	7.72	4.22	4.16
既存ビル	3.61	3.35	3.27	3.22	3.13	3.02	2.93	2.89	2.82	2.80	2.79	2.84	2.90

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■港区の平均空室率が3%台後半に低下。

- 千代田区の平均空室率は2月末時点で1.72%。前月比0.19ポイント上げた。2月は中堅企業の解約予告などが相次ぎ見られたため、同空室率が上昇した。
- 中央区の平均空室率は2月末時点で2.69%。前月比0.07ポイント上げた。2月は新規供給に伴う解約予告の動きが見られたが、同空室率は小幅な上昇に止まった。
- 港区の平均空室率は2月末時点で3.87%。前月比0.15ポイント下げた。2月は好条件の大型既存ビルに大型需要が出てきたことから、同空室率が4%を割り込んだ。
- 新宿区の平均空室率は2月末時点で3.53%。前月比0.16ポイント上げた。2月は自社ビルに統合する大企業の動きなどが見られ、大型既存ビルの募集面積が増加した。同空室率は4カ月連続の上昇となった。
- 渋谷区の平均空室率は2月末時点で3.22%。前月比0.17ポイント上げた。2月は中小規模の解約予告が相次ぎ、同空室率が4カ月連続で上昇した。

[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。

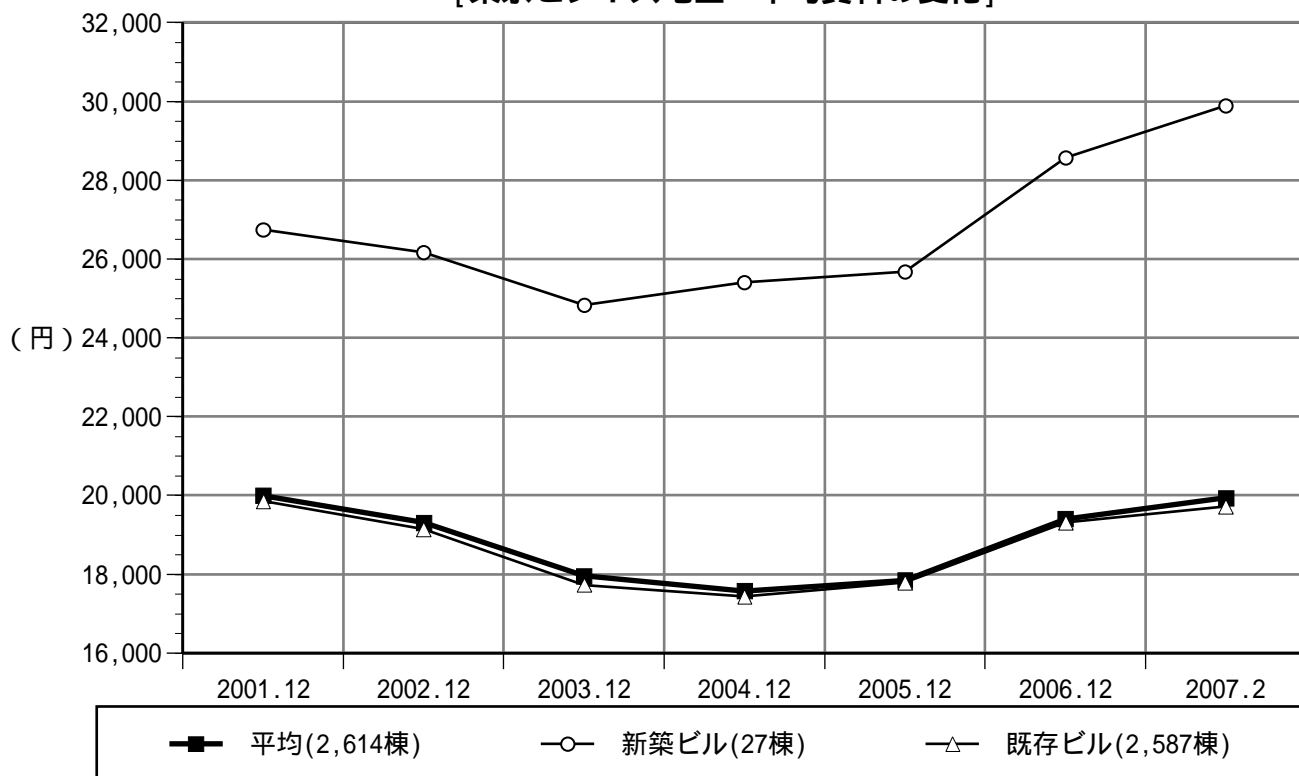
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.2
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.93
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.72
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	2.69
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.87
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	3.53
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	3.22

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 平均賃料は緩やかな上昇傾向に。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は2月末時点で19,935円。前年同月比10.52%(1,897円)上げた。前月比でも0.83%(165円)上げた。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ものの、統合や拡張を希望するテナント企業の活発な動きが引き続いている。このような状況の中で、中型・小型ビルなどに分室対応する動きや、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2月末時点で29,894円。前年同月比14.21%(3,719円)上げた。一方、前月比では0.49%(147円)下げた。大型新築ビルの募集状況は好調で、賃料相場は堅調に推移している。
- 大型既存ビルの平均賃料は2月末時点で19,725円。前年同月比9.93%(1,781円)上げた。前月比でも0.83%(162円)上げた。好条件の大型ビルが満室や高稼働してきたため、募集賃料の見直しが進んできた。

[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。

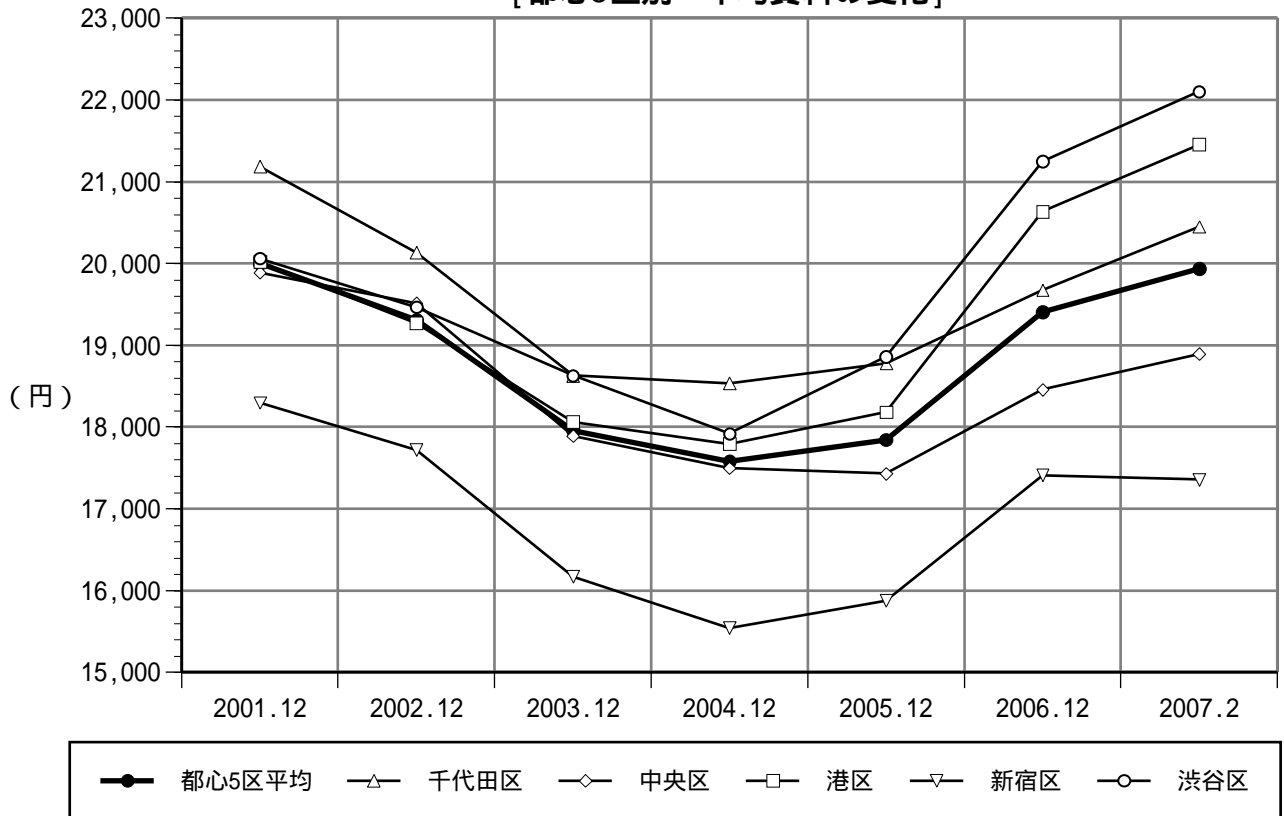
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.2
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	19,935
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	29,894
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	19,725

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 平均賃料のエリア格差、広がる。

- 2月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が16.66%(3,157円)と都心5区で最も上げた。次いで港区が15.97%(2,955円)、中央区が9.73%(1,676円)、新宿区が7.59%(1,225円)、千代田区が6.01%(1,159円)上げた。都心5区ではエリアを問わず賃料相場の改善が続いている。渋谷区と港区の平均賃料の上昇傾向は鮮明で、エリアによる格差が広がってきた。
- 2月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.68%(337円)上げて20,449円。中央区は1.12%(209円)上げて18,893円。港区は0.22%(47円)上げて21,455円。新宿区は0.17%(29円)下げて17,356円。渋谷区は2.74%(590円)上げて22,103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。

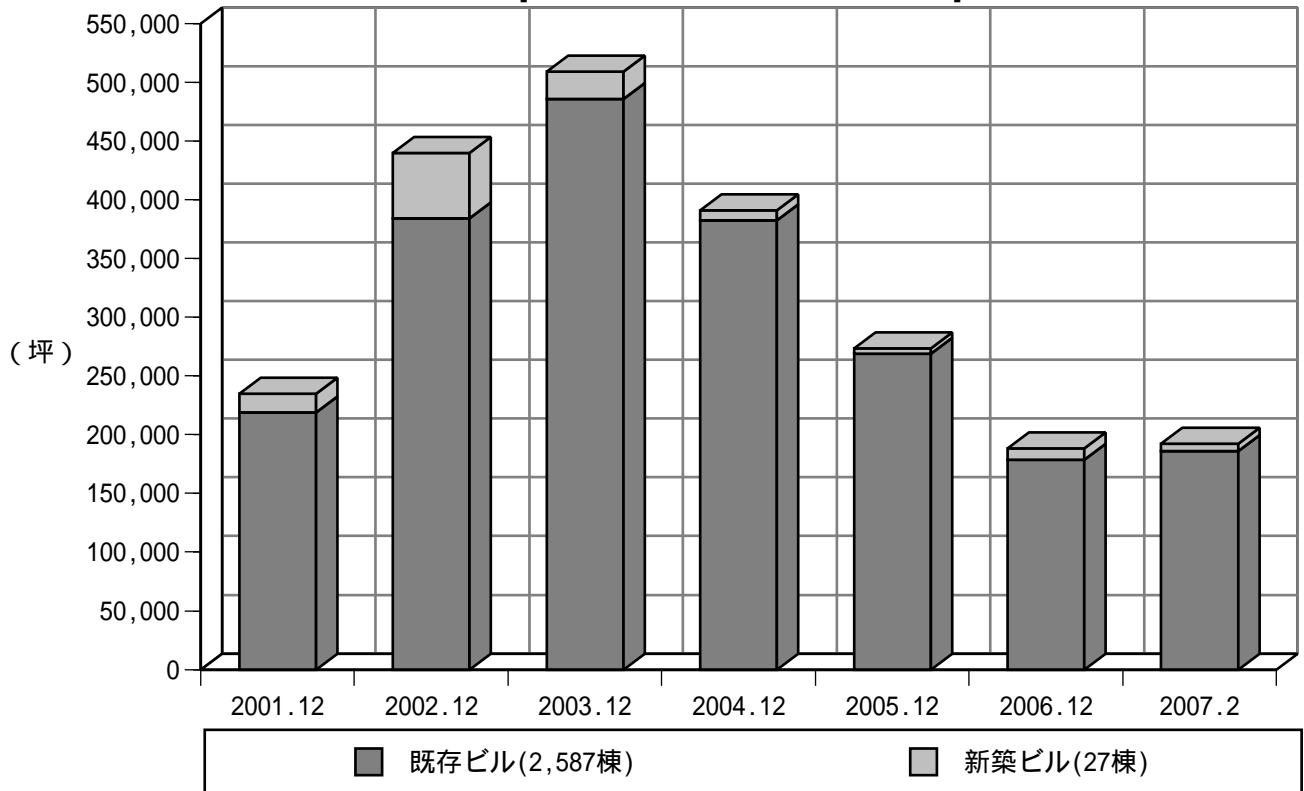
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.2
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	19,935
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	20,449
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	18,893
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	21,455
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	17,356
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	22,103

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 都心5区の空室在庫の減少傾向に歯止めかかる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は2月末時点で192,050坪。前月に比べて3,079坪増加した。2月は新規供給に伴う解約予告や借り換え移転に伴う解約予告が相次ぎ、大型既存ビルの募集面積が増加した。都心5区では需給逼迫が続いているため、前年後半から空室解消のペースが弱まっていたが、1~2月は空室在庫の減少傾向に歯止めがかかった。テナント企業のオフィス需要は堅調なものの、移転先の選択肢が狭まってきたことが大型既存ビルの空室解消に歯止めをかけた要因となっている。一方、大型新築ビルについては、大企業のオフィス需要が旺盛で、竣工前から満室や高稼働を見込むビルが多く、募集状況は好調に推移している。
- 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まっているため、中型・小型ビルなどに分室対応する動きや、都心5区の周辺エリアでオフィスを探す動きが出てきた。このような状況の中で、中型・小型ビルのオフィスビル市場で空室解消が進んでおり、市場全体に明るさが増してきた。

[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	2007.2
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	5,901
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	186,149
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	192,050