

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2007年4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28棟、既存ビル2,586棟）

### 5. 調査時期

2007年3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4月～2007年3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3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×規模別のレントラブル比」としました。

規 模 / 延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

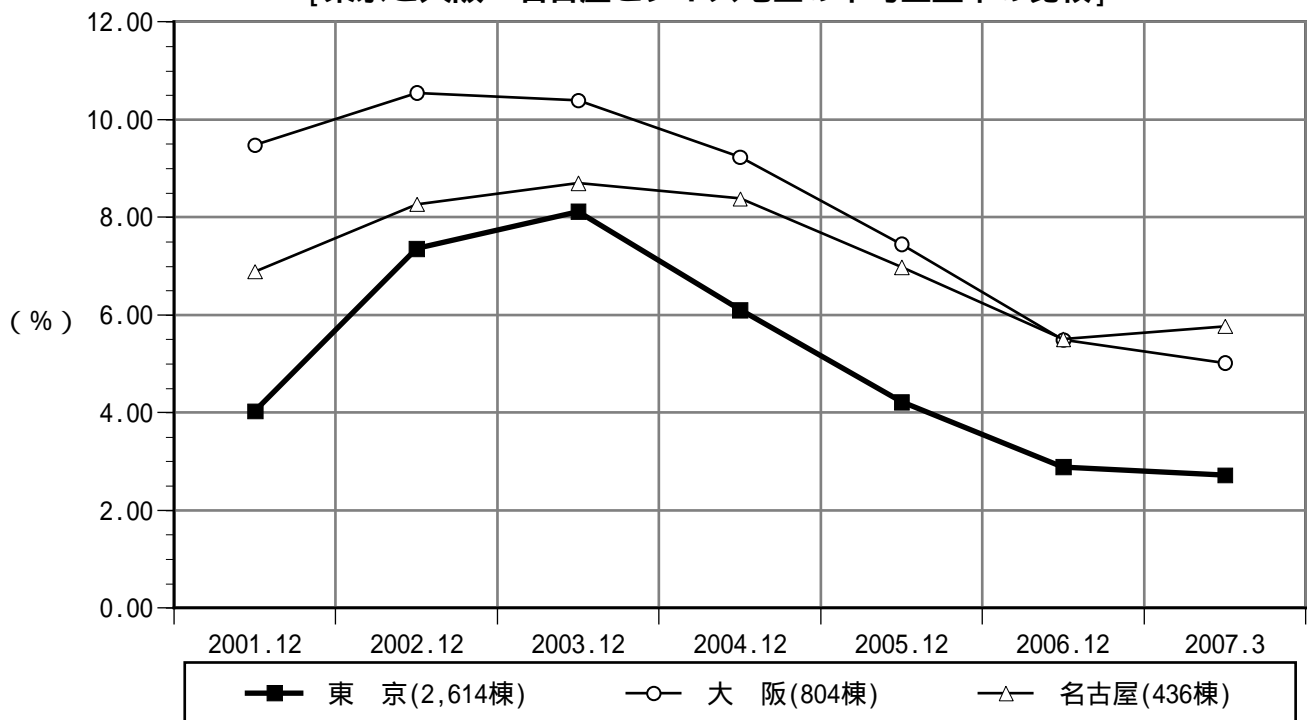
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■3月は成約や入居が相次ぎ、平均空室率が低下。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の3月末時点の平均空室率は2.72%。前月比0.21ポイント下げた。3月は大企業や中堅企業の成約や入居が相次いだため、この1カ月間に都心5区の空室面積が約1万3千坪減少した。テナント企業のオフィスの拡張意欲は高く、新築・既存ビルを問わず引き合いが進んでいる。3月は大規模ビル1棟と大型ビル1棟が全館満室で竣工した。また、年内に竣工予定のビルについても、竣工前から満室や高稼働を見込むビルが増えている。大型既存ビルでも、3月は統合や拡張に伴う大型需要が多く見られた。さらに、中型・小型ビル(基準階面積100坪未満)のオフィスビル市場でも、空室率の低下傾向が鮮明になってきた。都心5区ではビルの規模やエリアを問わず品薄感が強まっている。
- 大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は5.02%で前月と変わらなかった。3月は既存ビルの空室解消が進んだが、新築ビルの募集面積が増加した。名古屋ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は5.77%。前月比0.08ポイント下げた。3月は新築ビルの募集面積が減少したため、同空室率が小幅に低下した。

[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。

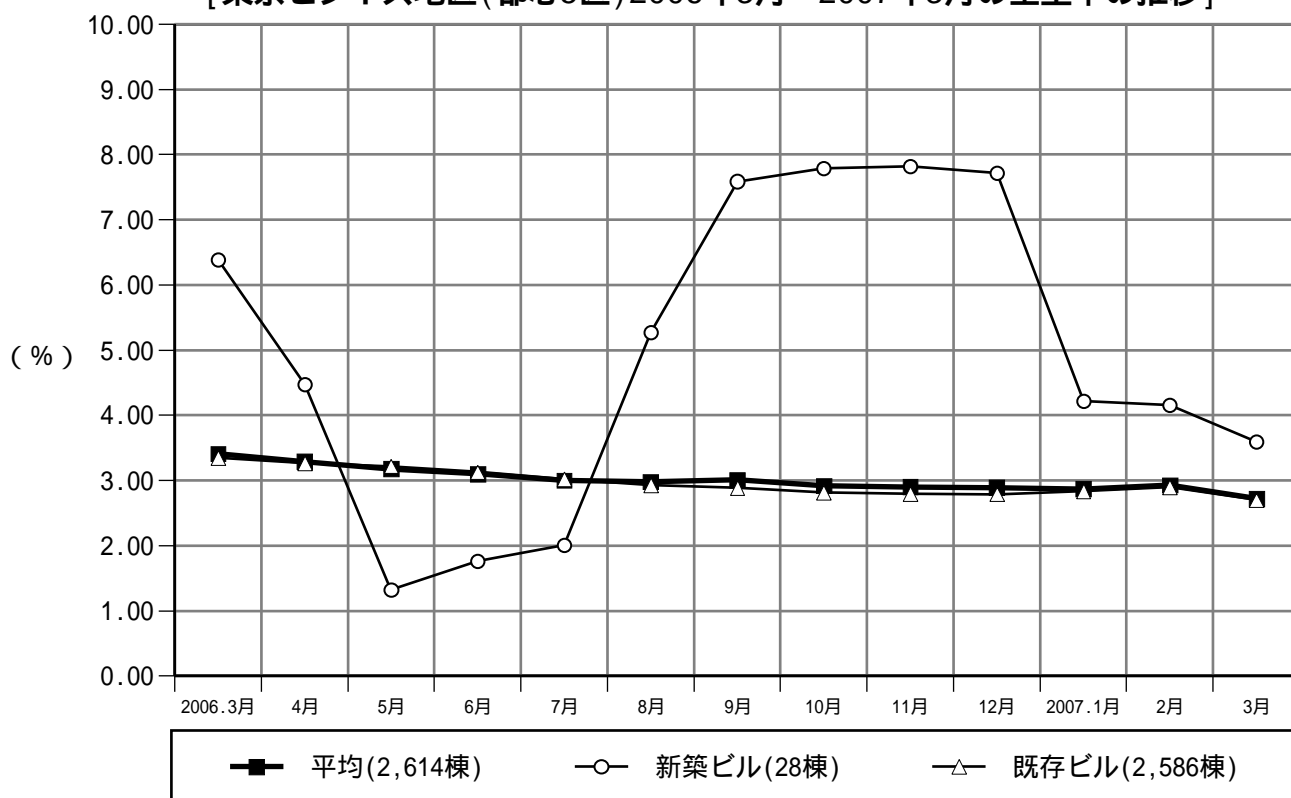
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.3
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.72
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	5.02
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.77

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 都心5区の平均空室率は低水準で推移。

- 東京ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は前年同月比0.69ポイント下げた。同空室率は2月に解約予告などの影響で一時的に上昇したが、3月は成約や入居が相次ぎ、新築・既存ビルともに空室率が低下した。テナント企業のオフィス需要は堅調なため、同空室率は今後も低水準で推移するとの見方が強い。
- 大型新築ビルの空室率は3月末時点で3.59%。前年同月比2.80ポイント下げた。3月は千代田区で大規模ビル1棟と渋谷区で大型ビル1棟が全館満室で竣工した。年内竣工予定の大規模ビルや大型ビルについても竣工前から満室や高稼働を見込むビルがほとんどで、募集状況は好調に推移している。
- 大型既存ビルの空室率は3月末時点で2.70%。前年同月比0.65ポイント下げた。好立地の大型ビルが満室や高稼働しているため、駅から少し離れたエリアにも引き合いが増えており、成約や入居が進んでいる。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年3月～2007年3月の空室率の推移]



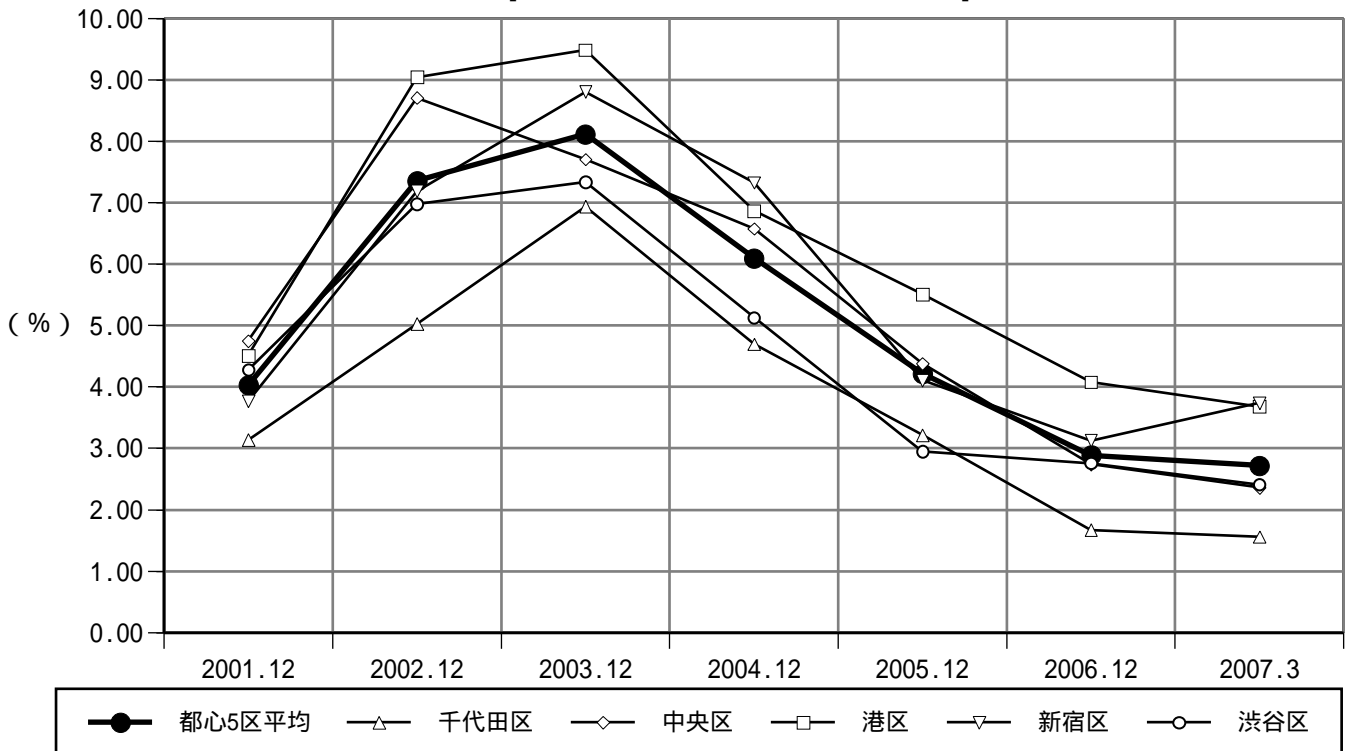
空室率(%)	2006.3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2007.1月	2月	3月
平均	3.41	3.29	3.18	3.10	3.00	2.98	3.01	2.92	2.90	2.89	2.87	2.93	2.72
新築ビル	6.39	4.47	1.32	1.76	2.01	5.27	7.59	7.79	7.82	7.72	4.22	4.16	3.59
既存ビル	3.35	3.27	3.22	3.13	3.02	2.93	2.89	2.82	2.80	2.79	2.84	2.90	2.70

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■千代田区の平均空室率は1%台半ばに低下。

- 千代田区の平均空室率は3月末時点で1.56%。前月比0.16ポイント下げた。3月は大規模ビル1棟が全館満室で竣工した。また、大型既存ビルについても中堅企業の拡張移転などが多く見られ、成約や入居が進んだ。
- 中央区の平均空室率は3月末時点で2.36%。前月比0.33ポイント下げた。3月は大型既存ビルに拡張や分室設立などのオフィス需要が相次いだ。
- 港区の平均空室率は3月末時点で3.68%。前月比0.19ポイント下げた。3月は大型需要や借り換え需要などで、大型既存ビルの募集面積が減少した。
- 新宿区の平均空室率は3月末時点で3.74%。前月比0.21ポイント上げた。3月も解約予告の影響などが見られ、大型既存ビルの募集面積が増加した。
- 渋谷区の平均空室率は3月末時点で2.41%。前月比0.81ポイント下げた。3月は大型ビル1棟が全館満室で竣工した。また、大型既存ビルの募集面積も大幅に減少した。

[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。

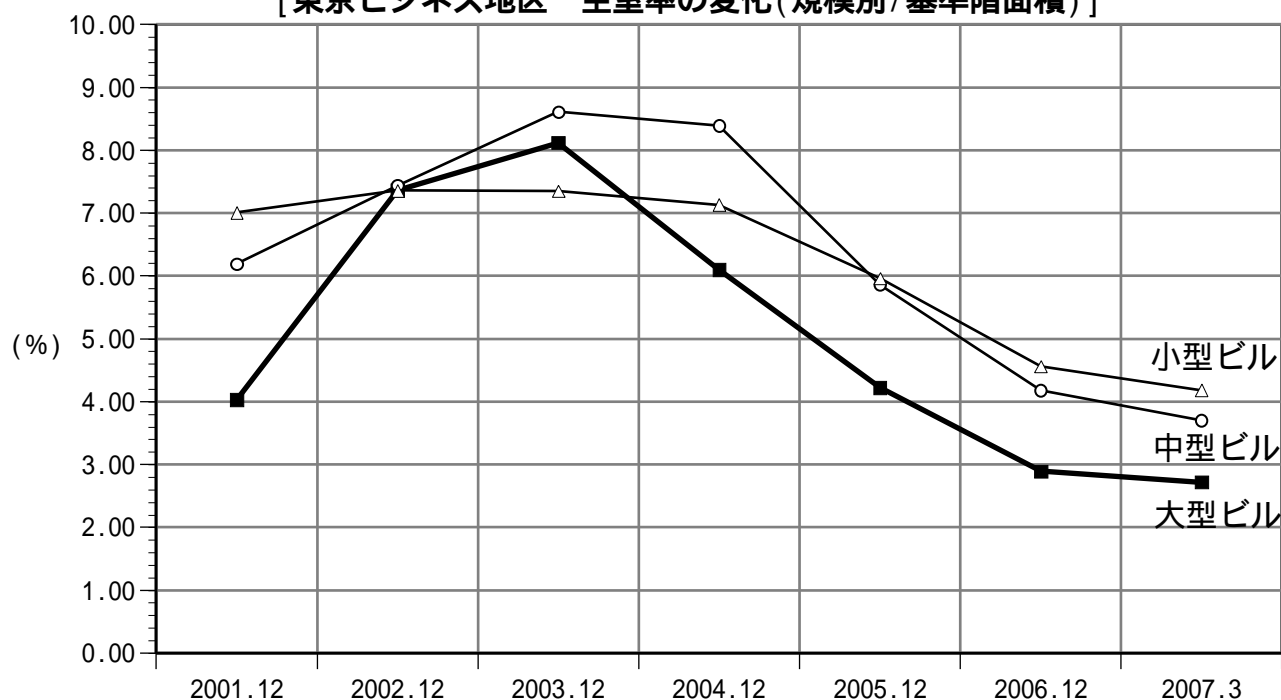
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.3
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.72
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.56
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	2.36
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.68
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	3.74
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.41

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 中型ビルの平均空室率が3%台後半に改善。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の3月末時点の平均空室率は3.70%。前年末時点と比べて0.48ポイント下げた。エリア別で見ると、渋谷区の平均空室率が2%台後半と最も低くなった。また、千代田区や中央区、港区、新宿区の平均空室率も3%台前半から4%台半ばとなっており、需給改善が鮮明になってきた。満室や高稼働している好条件の中型ビルが増えてきたため、中型ビルのオフィスビル市場にも品薄感が出てきた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の3月末時点の平均空室率は4.18%。前年末時点と比べて0.38ポイント下げた。エリア別で見ると、渋谷区の平均空室率が2%台後半と最も低くなった。次いで港区が3%台半ば、中央区が4%台前半、新宿区が4%台後半、千代田区が5%台前半となった。小型ビルのオフィスビル市場でも空室解消が続いており、渋谷区や港区では好条件の小型ビルの多くが高稼働してきた。

[東京ビジネス地区 空室率の変化(規模別/基準階面積)]



- 大型ビル(基準階面積100坪以上のビル2,614棟)
- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,139棟)
- △ 小型ビル(基準階面積50坪未満のビル8,002棟)

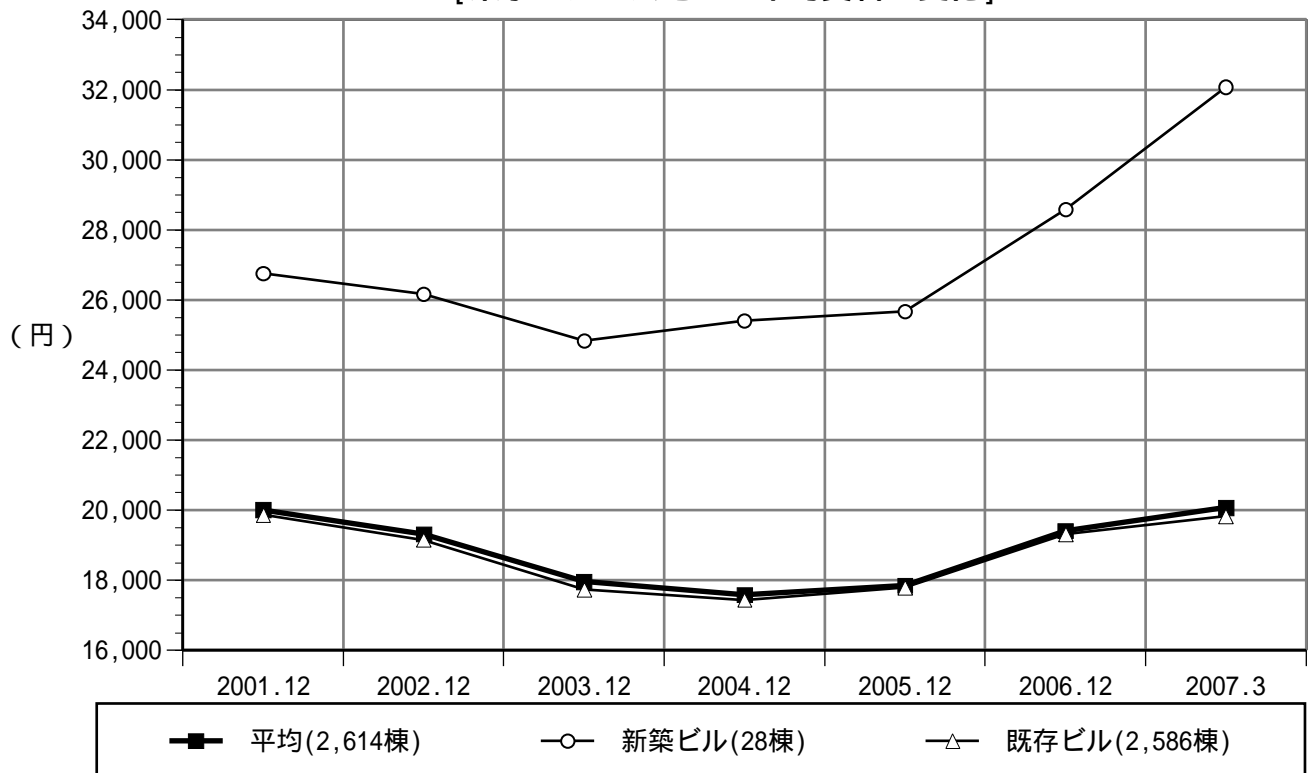
平均空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.3
大型ビル	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.72
中型ビル	6.19	7.44	8.61	8.39	5.86	4.18	3.70
小型ビル	7.01	7.36	7.35	7.13	5.96	4.56	4.18

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 品薄感を反映し、平均賃料の上昇傾向続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は3月末時点で20,064円。前年同月比10.88%(1,969円)上げた。また、前月比でも0.65%(129円)上げて、緩やかな上昇傾向が続いている。大型ビルの平均賃料が2万円台に回復したのは5年2カ月ぶり。都心5区の大型ビルの平均空室率が2%台後半で推移しているため、この賃料相場の改善は今後も続くとの見方が多い。
- 大型新築ビルの平均賃料は3月末時点で32,075円。前年同月比18.56%(5,021円)上げた。また、前月比でも7.30%(2,181円)上げた。これはハイグレードな大規模ビルや大型ビルの供給が多いため、同賃料を押し上げた要因となった。
- 大型既存ビルの平均賃料は3月末時点で19,822円。前年同月比10.13%(1,824円)上げた。また、前月比でも0.49%(97円)上げた。満室や高稼働した大型ビルの多くが募集条件の見直しを進めたため、同賃料の上昇が続いている。

[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。

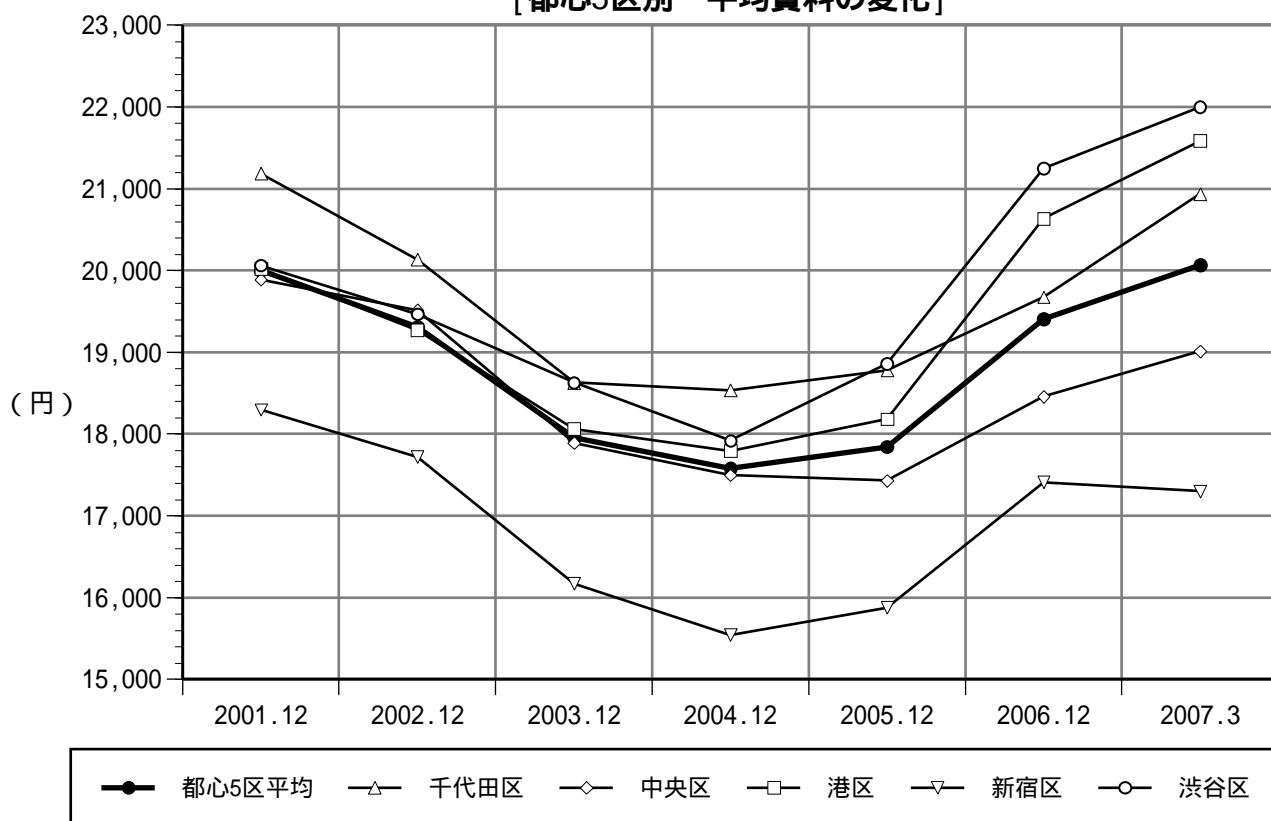
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.3
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,064
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	32,075
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	19,822

# 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。

- 3月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が15.82%(2,949円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が13.98%(2,699円)、中央区が10.20%(1,760円)、千代田区が8.60%(1,658円)、新宿区が7.98%(1,278円)上げた。前年末比では千代田区が6.40%(1,260円)と最も上げた。一方、新宿区は前年末比0.64%(112円)下げており、平均賃料のエリア格差が広がった。
- 3月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は2.38%(486円)上げて20,935円。中央区は0.62%(118円)上げて19,011円。港区は0.61%(131円)上げて21,586円。新宿区は0.33%(58円)下げて17,298円。渋谷区は0.47%(104円)下げて21,999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。

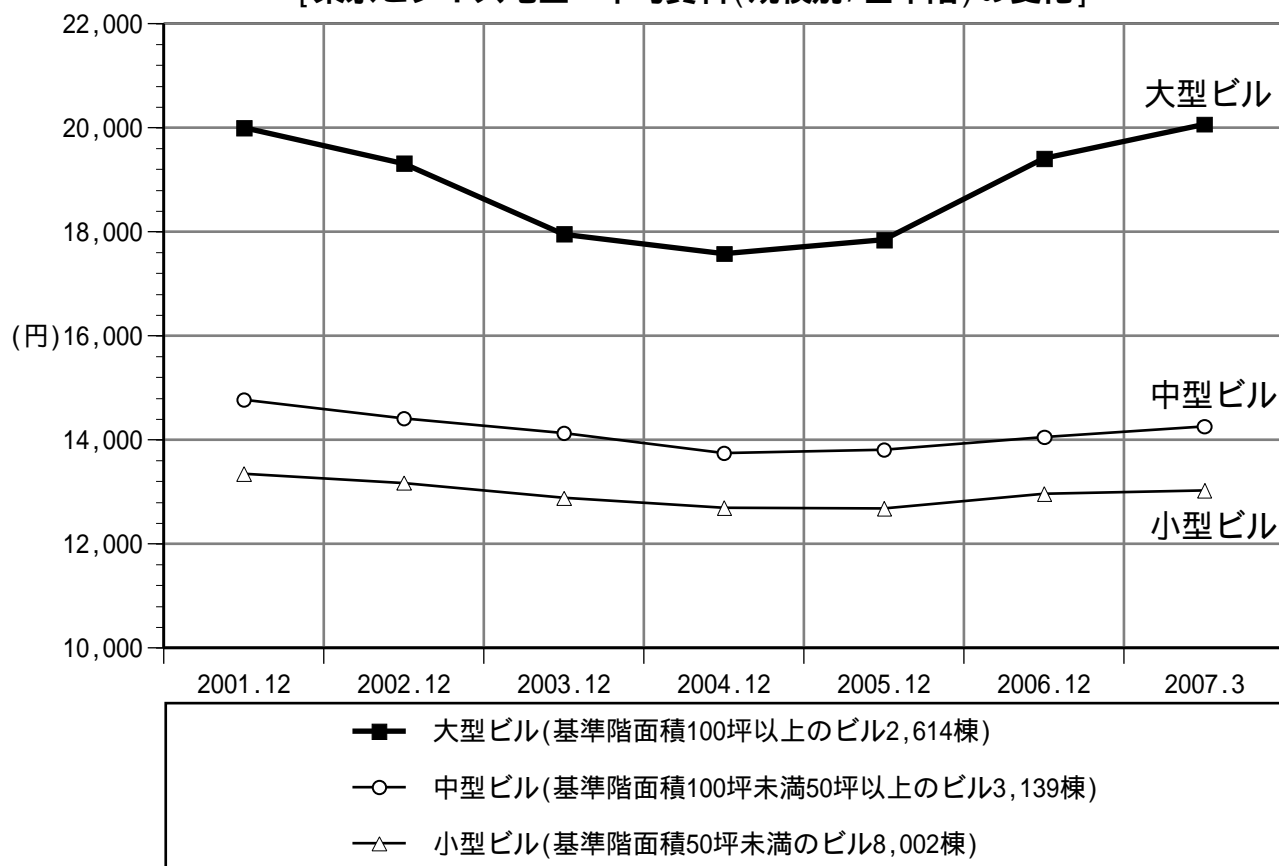
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.3
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,064
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	20,935
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	19,011
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	21,586
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	17,298
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	21,999

# 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緩やかに上昇。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の3月末時点の平均賃料は14,261円。前年同月比2.97%(412円)上げた。また、前年末比でも1.46%(205円)上げた。中型ビルの平均空室率は3%台後半で推移しており、好条件の中型ビルが満室や高稼働してきた。中型ビルのオフィスビル市場にも品薄感が出てきているため、同賃料の上昇傾向が続くとの見方が多い。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の3月末時点の平均賃料は13,029円。前年同月比2.07%(264円)上げた。また、前年末比でも0.51%(66円)上げた。小型ビルの平均空室率も4%台前半に低下しており、同賃料が小幅に上昇してきた。
- 中型・小型ビルのオフィスビル市場では、大型ビルに品薄感があるため、今後も大企業や中堅企業の分室需要などが伸びてきそう。都心5区ではビルの規模を問わず、市況に明るさが増している。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



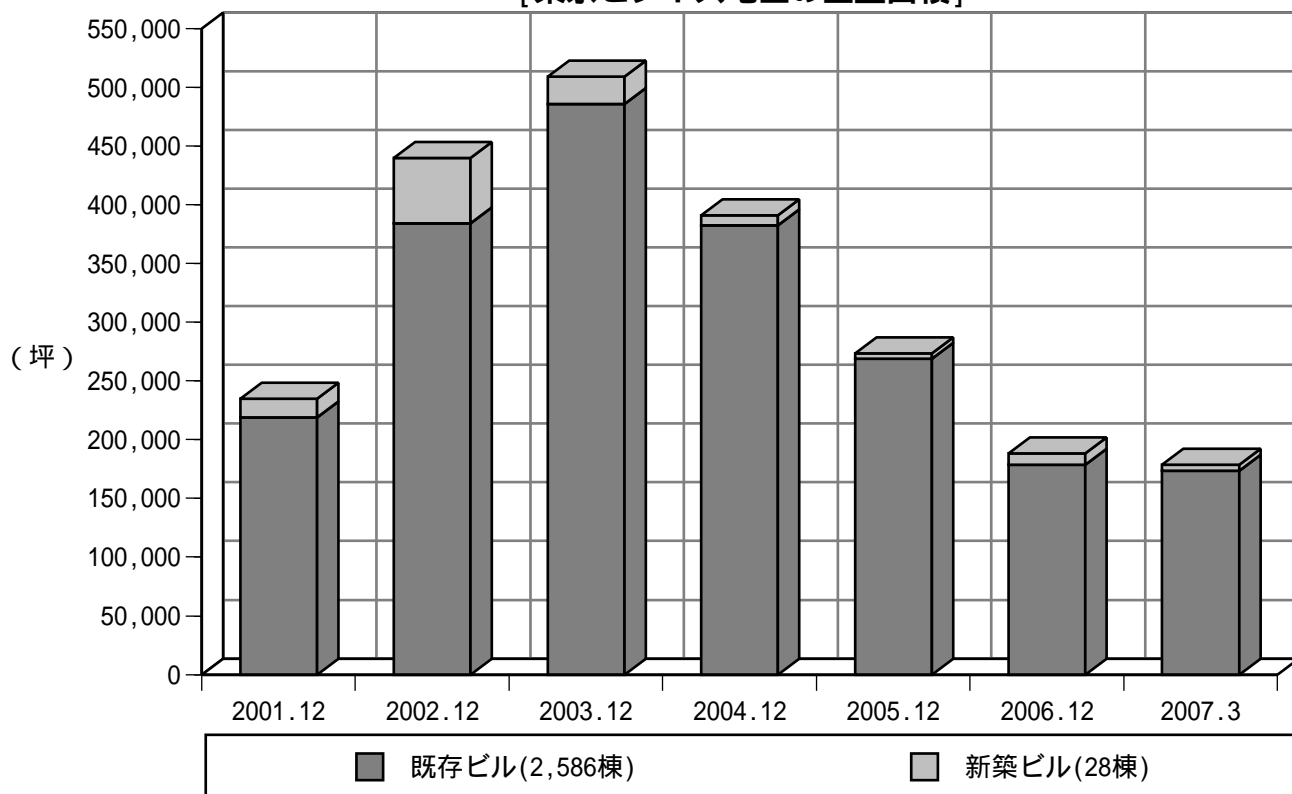
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.3
大型ビル	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,064
中型ビル	14,765	14,415	14,128	13,739	13,802	14,056	14,261
小型ビル	13,344	13,171	12,878	12,690	12,681	12,963	13,029

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 3月はオフィス需要伸び、空室面積が約1万3千坪減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は3月末時点で178,692坪。前月に比べて13,358坪減少した。これは大企業や中堅企業の大型需要が相次いだため。ただ、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おり、前年後半から空室解消のペースがやや弱まってきた。2月は解約予告などの影響で空室面積が増加したことから、この3カ月間に減少した空室面積は約1万坪に止まった。好立地の大型ビルのほとんどが満室や高稼働しているため、駅から少し離れた大型ビルにも引き合いが強まってきた。テナント企業のオフィスの拡張意欲は高く、分室対応するケースや都心5区の周辺でオフィスを探す動きが増えている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では、中型・小型ビルの市場でも需給改善が進んでおり、賃料相場がようやく上向いてきた。都心5区ではビルの規模やエリアを問わず、市況改善が鮮明になってきた。その一方で、需給逼迫も続いていることから、テナント企業にとってはオフィスの選択肢がさらに狭まってきたようだ。

[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)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.3
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	5,422
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	173,270
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	178,692