
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2007年5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2,612棟。
（新築ビル28棟、既存ビル2,584棟）

5. 調査時期

2007年4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5月～2007年4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4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%

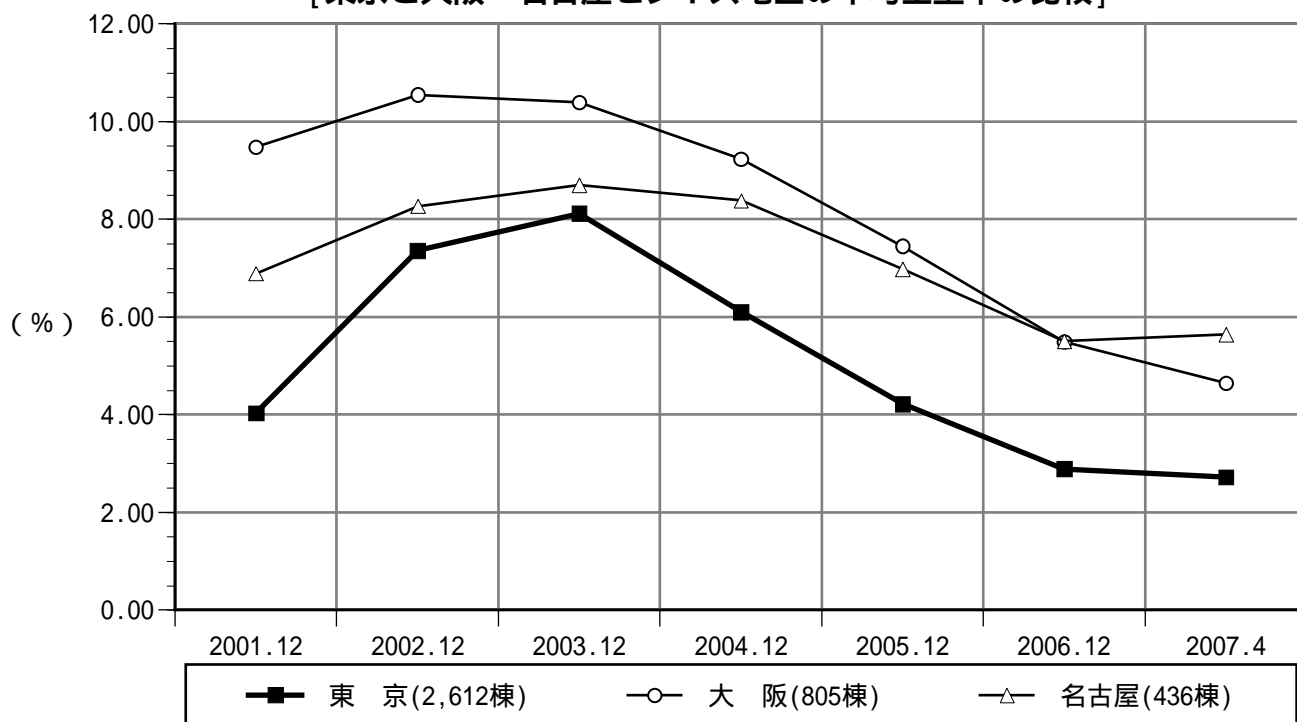
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■4月は平均空室率が横ばいで推移。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の4月末時点の平均空室率は2.72%。前月と変わらず、横ばいで推移した。4月もテナント企業の活発な移転の動きがエリアを問わず見られたものの、都心5区全体では空室面積の増減がほとんどなかったため、同空室率が横ばいとなった。同月は中央区と渋谷区で大型既存ビルに成約や入居が進んだが、他区については解約予告などの影響で募集面積が増加した。移転動向については、オフィスの拡張を希望するテナント企業が依然として多く、活発な引き合いが続いている。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ことから、分室対応する企業が増加しており、中型ビルや小型ビル(基準階面積100坪未満)の空室率の低下傾向が鮮明になっている。
- 大阪ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は4.64%。4月は淀屋橋・本町地区や船場地区、新大阪地区などで成約が相次ぎ、同空室率が前月比0.38ポイント下げた。名古屋ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は5.64%。前月比0.13ポイント下げた。これは名駅地区や伏見地区などで募集面積が減少したため。

[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。

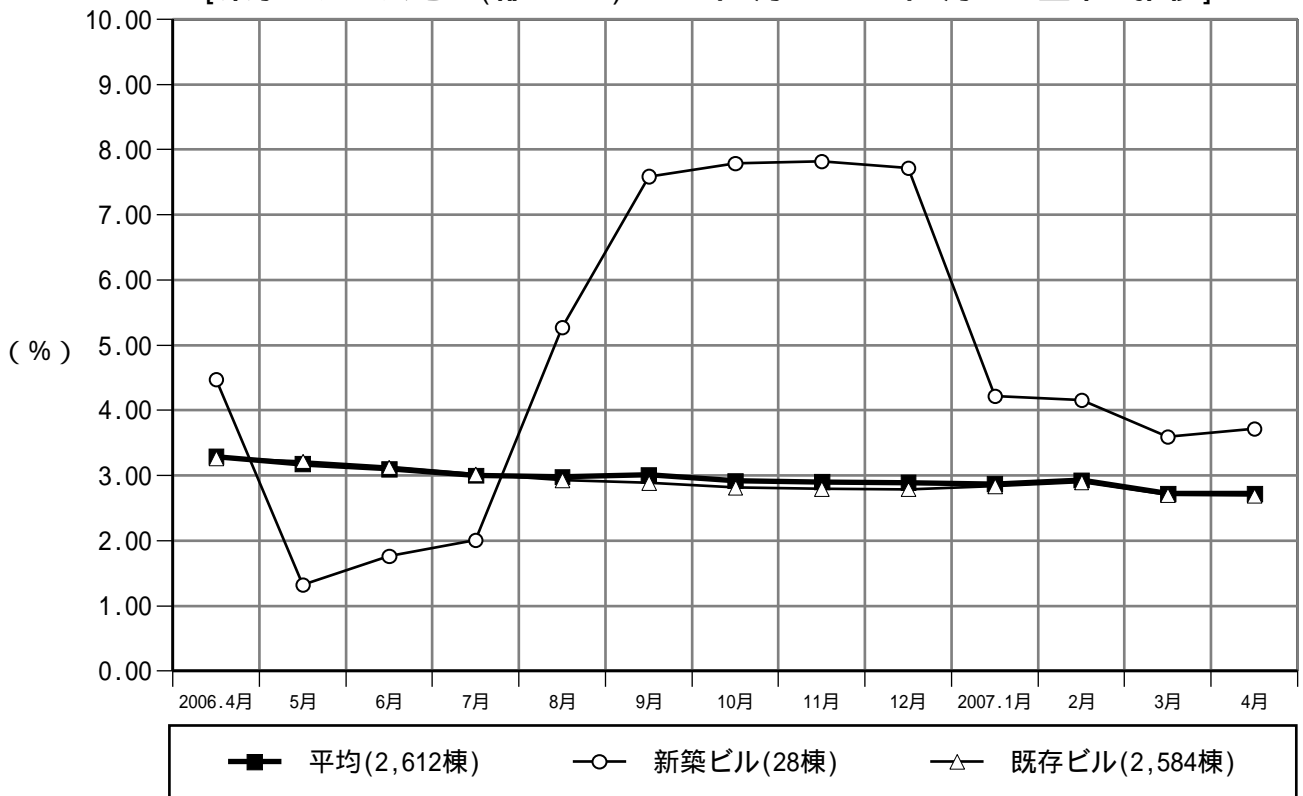
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.4
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.72
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.64
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.64

東京ビジネス地区の最新状況

■ 品薄感を反映し、平均空室率の低下傾向は緩やかに。

- 東京ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は前年同月比0.57ポイント下げた。同空室率は前年8月末に3%を割り込んでからは、低下傾向が緩やかになってきた。これは都心5区のエリアを問わず、大型ビルに品薄感が強まっていることが大きな要因。4月は同空室率が横ばいで推移したが、テナント企業のオフィスの拡張意欲は高く、同空室率は今後も緩やかに低下を続けそうだ。
- 大型新築ビルの空室率は4月末時点で3.72%。前年同月比0.75ポイント下げた。竣工1年未満の大型ビル28棟のほとんどが満室や高稼働している。また、年内竣工予定の大規模ビルや大型ビルについても、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4月末時点で2.69%。前年同月比0.58ポイント下げた。募集面積が大幅に減少し、テナント企業の移転先の選択肢がさらに狭まってきた。このような状況の中で、周辺エリアのビルに分室対応する企業が増えてきた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年4月～2007年4月の空室率の推移]



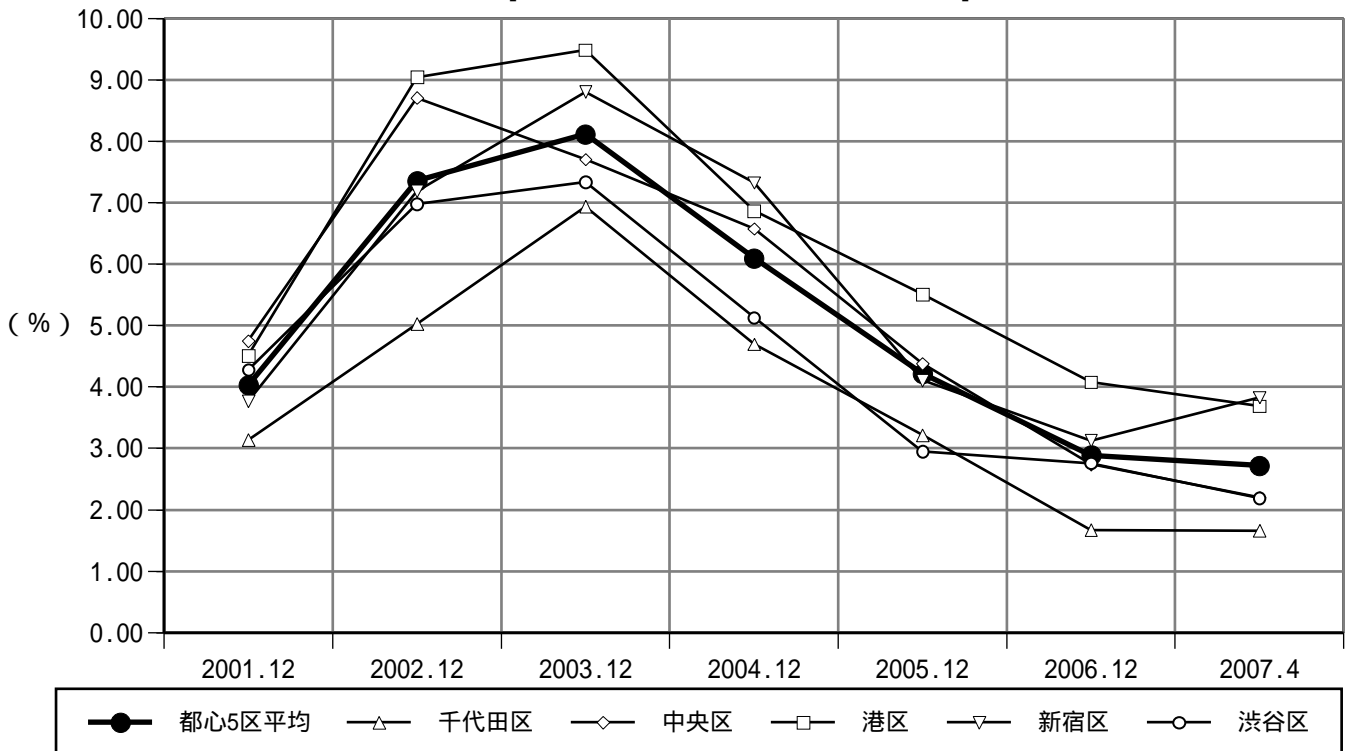
空室率(%)	2006.4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2007.1月	2月	3月	4月
平均	3.29	3.18	3.10	3.00	2.98	3.01	2.92	2.90	2.89	2.87	2.93	2.72	2.72
新築ビル	4.47	1.32	1.76	2.01	5.27	7.59	7.79	7.82	7.72	4.22	4.16	3.59	3.72
既存ビル	3.27	3.22	3.13	3.02	2.93	2.89	2.82	2.80	2.79	2.84	2.90	2.70	2.69

東京ビジネス地区の最新状況

■4月は中央区と渋谷区の平均空室率が低下。

- 千代田区の平均空室率は4月末時点で1.66%。前月比0.10ポイント上げた。4月は拡張移転や統合移転の動きが見られたものの、解約予告などの影響で募集面積が増加した。
- 中央区の平均空室率は4月末時点で2.20%。4月は大型既存ビルに成約や入居が相次ぎ、同空室率が前月比0.16ポイント低下した。
- 港区の平均空室率は4月末時点で3.69%。前月比0.01ポイント上げた。4月は大型新築ビルの募集面積が減少したものの、大型既存ビルで解約予告などが出てきたため、同空室率がほぼ横ばいで推移した。
- 新宿区の平均空室率は4月末時点で3.83%。前月比0.09ポイント上げた。4月も解約予告などの影響で募集面積が小幅に増加した。同空室率は6カ月連続の上昇となった。
- 渋谷区の平均空室率は4月末時点で2.19%。4月は大型既存ビルに成約や入居が進み、同空室率が前月比0.22ポイント下げた。

[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。

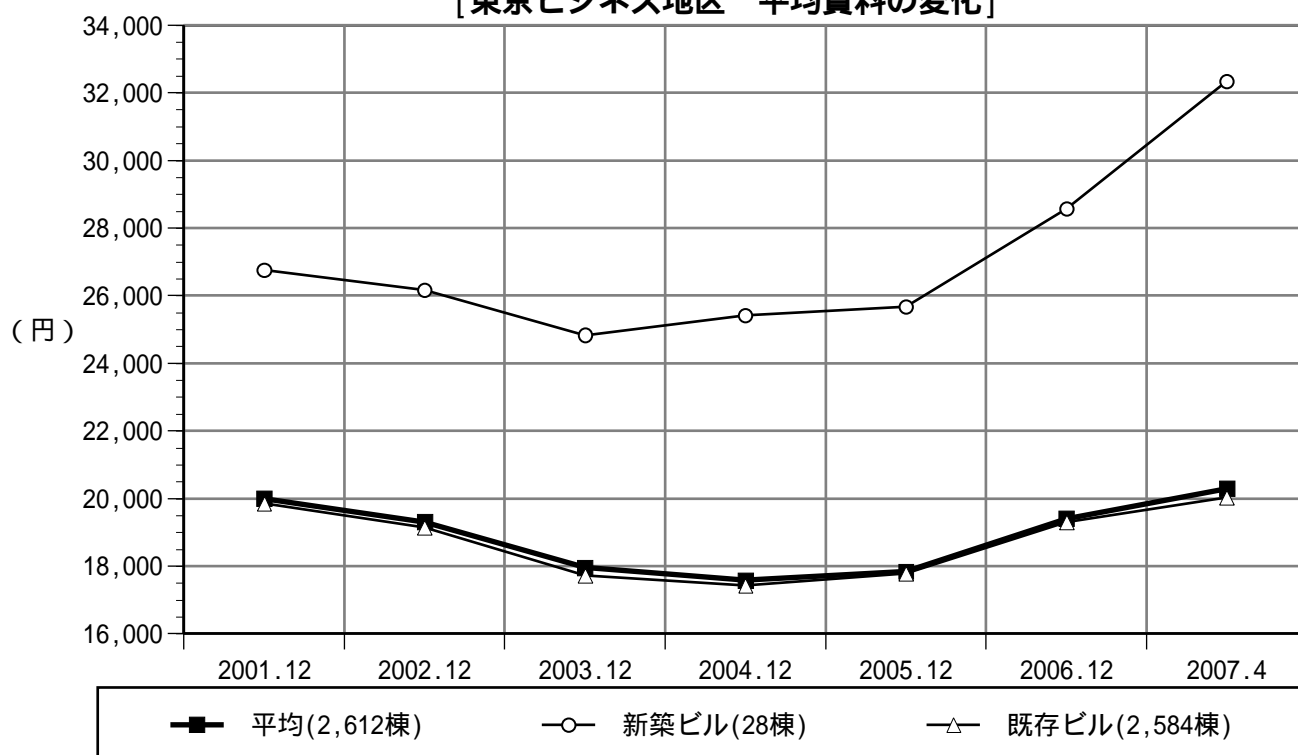
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.4
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.72
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.66
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	2.20
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.69
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	3.83
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.19

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 都心5区の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4月末時点で20,292円。前年同月比11.84%(2,149円)上げた。また、前月比でも1.14%(228円)上げた。都心5区の平均空室率が2%台後半にまで低下しており、オフィスビル市場に品薄感が強まっている。このため、ビルの規模やエリアを問わず市況改善が進んでいる。テナント企業のオフィス需要は旺盛なことから、今後も都心5区の賃料相場は堅調に推移するとの見方が強い。
- 大型新築ビルの平均賃料は4月末時点で32,335円。前年同月比19.52%(5,281円)上げた。また、前月比でも0.81%(260円)上げた。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るビルが目立つ。今年はハイグレードな大規模ビルや大型ビルの供給が多く、同賃料を押し上げた要因となっている。
- 大型既存ビルの平均賃料は4月末時点で20,025円。前年同月比10.98%(1,981円)上げた。また、前月比でも1.02%(203円)上げ、2万円台に回復した。これは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。

[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。

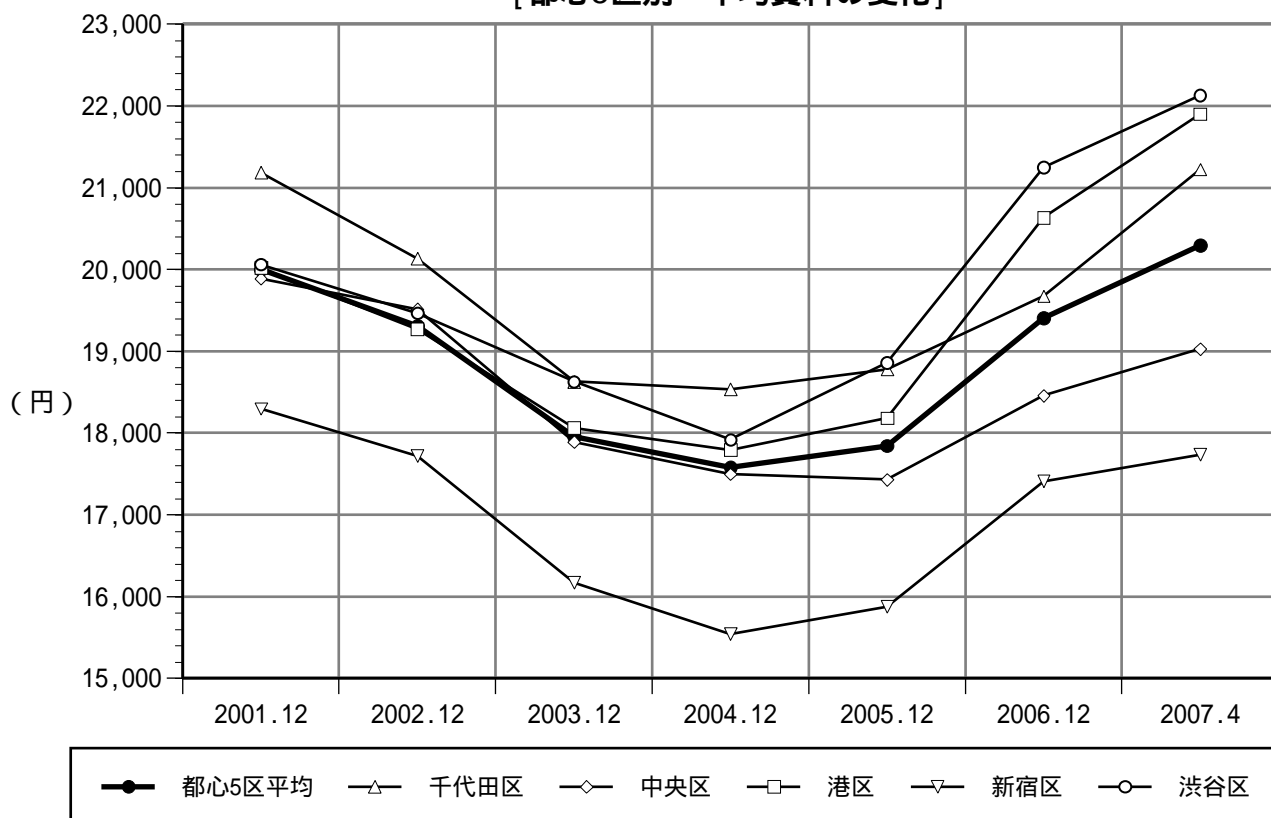
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.4
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,292
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	32,335
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	20,025

東京ビジネス地区の平均賃料

■千代田区、港区、渋谷区の平均賃料の上昇鮮明に。

- 4月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が16.66%(3,127円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が15.22%(2,923円)、新宿区が10.06%(1,621円)、千代田区が9.87%(1,907円)、中央区が9.86%(1,708円)上げた。また、前年末比で見ると、千代田区が7.88%(1,550円)、港区が6.14%(1,266円)、渋谷区が4.15%(882円)上げており、この3区の平均賃料の上昇傾向が鮮明になった。
- 4月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.39%(290円)上げて21,225円。中央区は0.09%(18円)上げて19,029円。港区は1.46%(315円)上げて21,901円。新宿区は2.53%(438円)上げて17,736円。渋谷区は0.60%(131円)上げて22,130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。

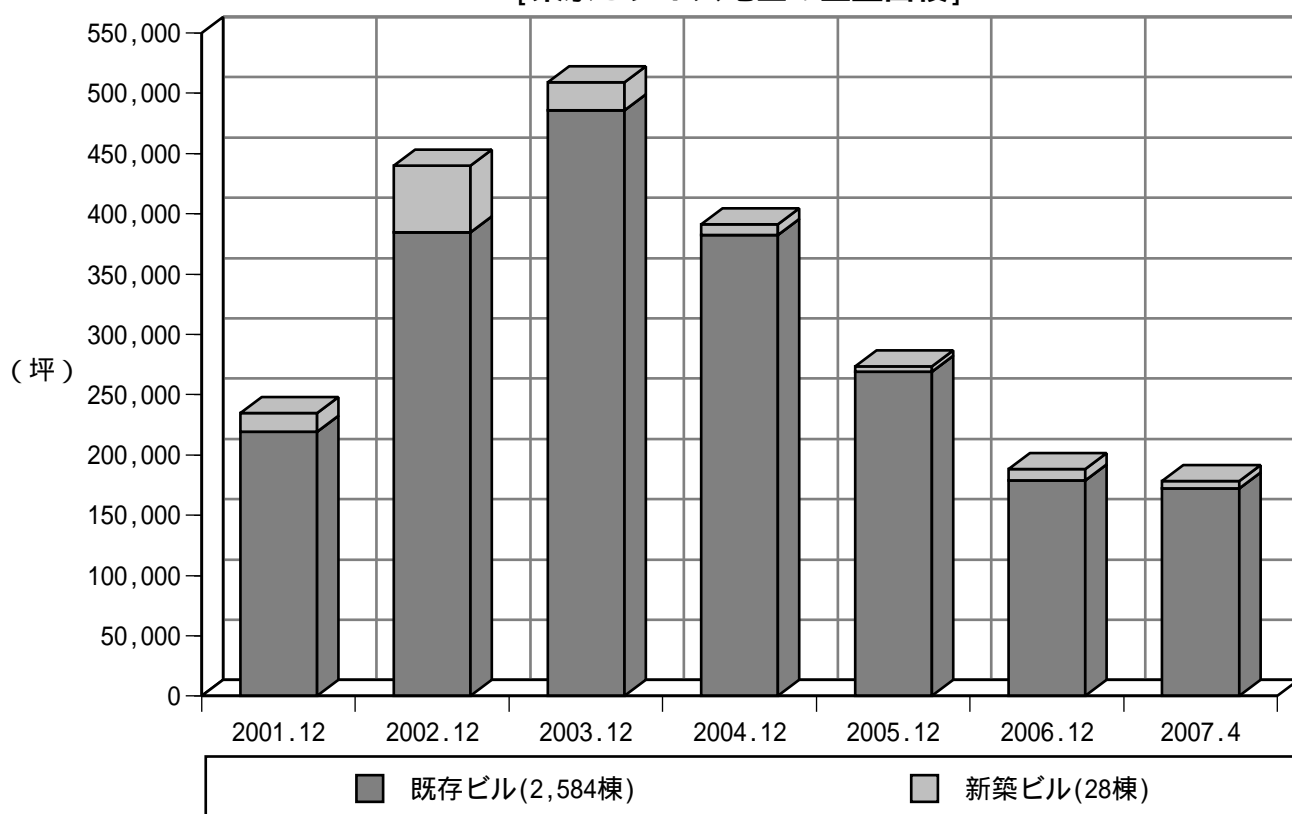
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.4
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,292
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	21,225
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	19,029
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	21,901
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	17,736
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	22,130

東京ビジネス地区の空室面積

■ 品薄感強まり、空室解消のペースが緩やかに。

- 東京ビジネス地区の空室面積は4月末時点で178,514坪。前月に比べて178坪減少したに止まった。4月もテナント企業の活発な移転の動きが見られたが、都心5区全体では空室面積の増減がほとんどなかった。都心5区ではエリアを問わず大型ビルの品薄感が強まっており、テナント企業の移転先の選択肢がさらに狭まってきた。このため、大型ビルの空室解消のペースが緩やかになってきた。ただ、オフィスの拡張を希望するテナント企業は多く、周辺エリアの中型・小型ビルで分室対応するケースも増えており、中型・小型ビルの空室率の低下傾向が続いている。
- 都心5区の大型ビルのオフィスビル市場では、需給逼迫の中でも大企業や中堅企業がオフィスを拡張する動きが引き続いており、賃料相場の改善が鮮明になっている。この好況に伴い、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも需給改善が本格化してきたようだ。このオフィス需要の拡大がさらに続くことを期待したい。

[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	2007.4
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	6,452
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	172,062
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	178,514