
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2007年6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2,609棟。
（新築ビル27棟、既存ビル2,582棟）

5. 調査時期

2007年5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6月～2007年5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5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%

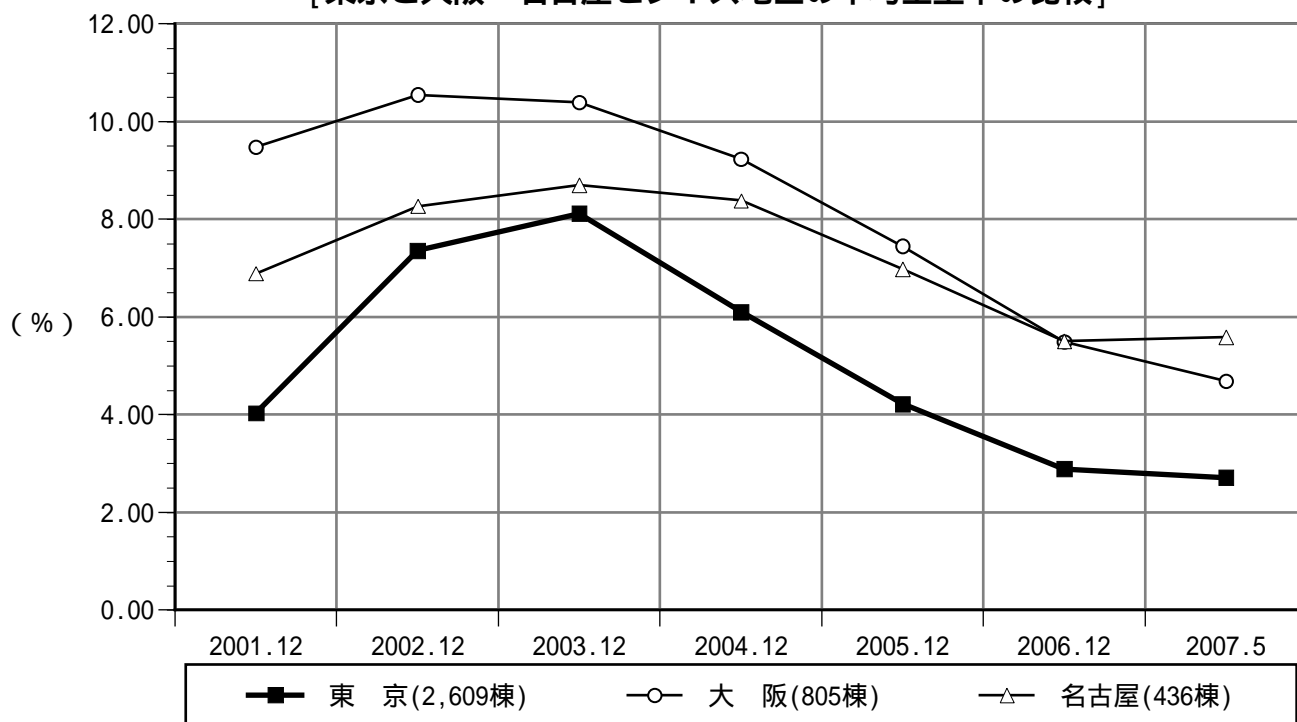
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は2%台後半をほぼ横ばいで推移。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の5月末時点の平均空室率は2.71%。前月比0.01ポイント下げ、ほぼ横ばいで推移した。5月は大型新築ビルに成約の動きが見られ、募集面積が減少したが、大型既存ビルから募集開始の動きが出てきたため、都心5区全体では空室面積が小幅に減少するに止まった。同空室率は前月も横ばいで推移しており、低下傾向に歯止めがかかっている。オフィス需要は依然として旺盛なものの、都心5区ではビルの規模やエリアを問わず、品薄感が増してきたため、オフィス探しの選択肢が狭まっている。東京都心のオフィスビル市場では、今後も需給が逼迫した状況が続くとの見方が強まっている。
- 大阪ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は4.69%。5月は船場地区や心斎橋・難波地区、新大阪地区で募集面積が小幅に増加したため、平均空室率が前月比0.05ポイント上げた。名古屋ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は5.59%。前月比0.05ポイント下げた。5月は伏見地区で募集面積が増加したが、名駅地区や丸の内地区などで成約や入居が進み、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。

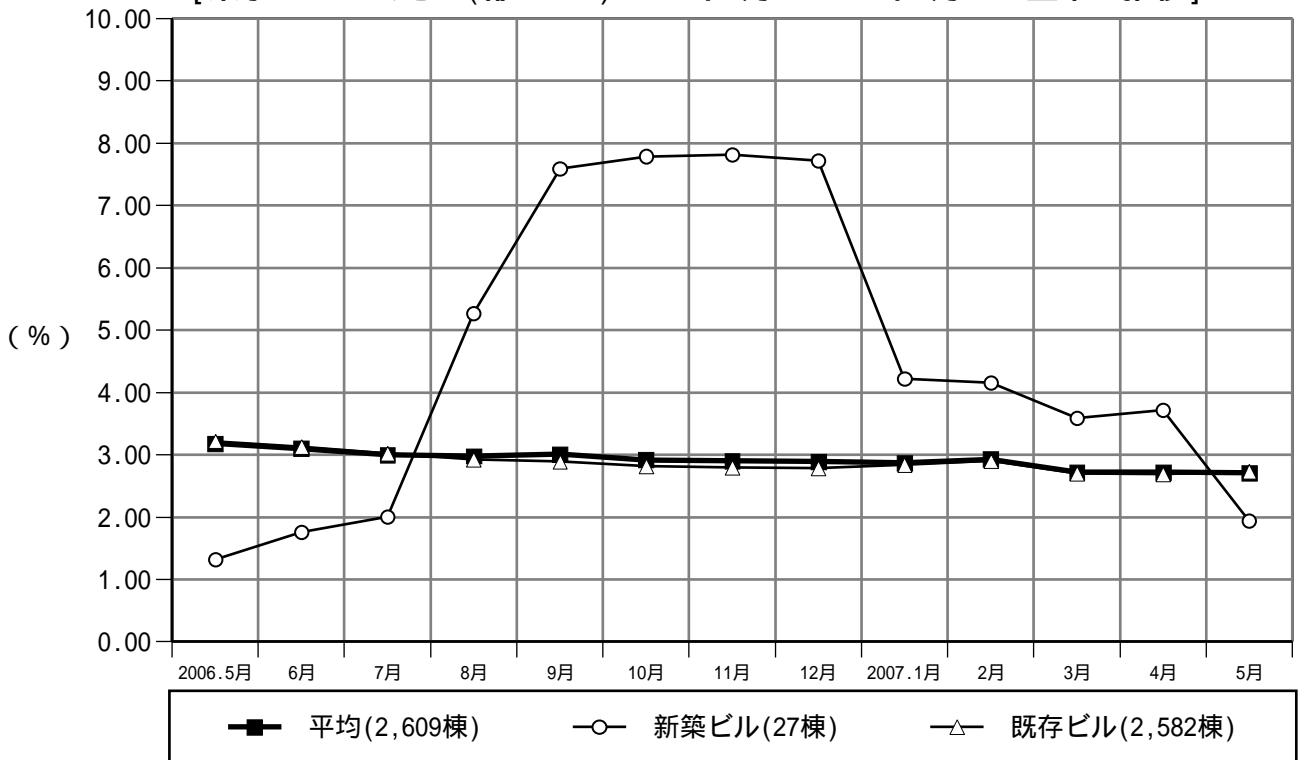
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.5
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.71
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.69
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.59

東京ビジネス地区の最新状況

■大型新築ビルは募集好調、ほとんどが満室稼働。

- 東京ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は前年同月比0.47ポイント下げた。同空室率は3月末から横ばいで推移しており、低下傾向に歯止めがかかってきた。テナント企業のオフィスの拡張意欲は強いものの、都心5区ではビルの規模やエリアを問わず品薄感が増しているため、分室対応する動きが依然として目立つ。また、立地条件やビルの規模を問わず、オフィスを探す動きも見られるようになってきた。
- 大型新築ビルの空室率は5月末時点で1.94%。前年末比5.78ポイント下げた。竣工1年未満の大規模ビルや大型ビルのほとんどが満室や高稼働しており、大型新築ビルの募集面積は5月末時点で約3千坪しか残っていない。また、年内竣工予定のビルについても成約が相次ぎ、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5月末時点で2.73%。前年末比0.06ポイント下げた。エリアを問わず多くのビルが満室稼働してきたため、品薄感が増している。解約予告が出て、入居テナントの増床などで決まるケースが見られ、募集が出てこない要因となっている。

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



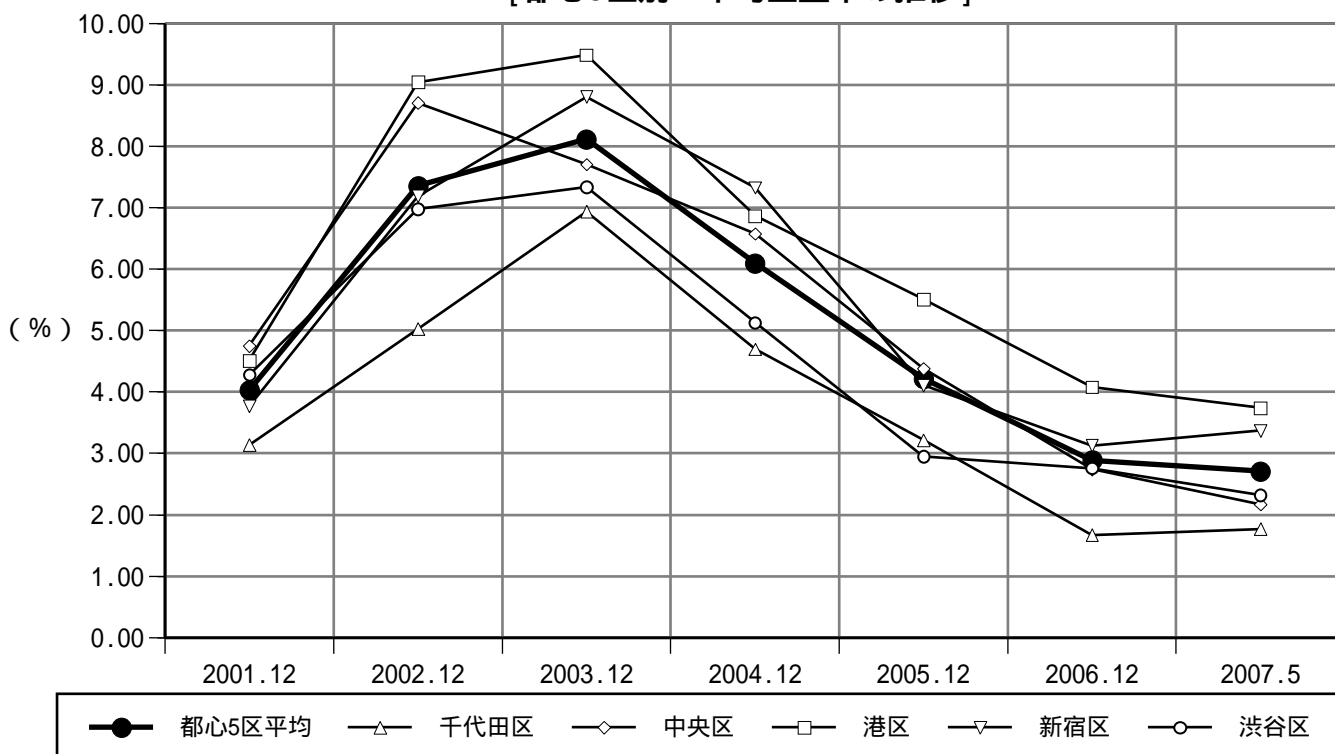
空室率(%)	2006.5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月
平均	3.18	3.10	3.00	2.98	3.01	2.92	2.90	2.89	2.87	2.93	2.72	2.72	2.71
新築ビル	1.32	1.76	2.01	5.27	7.59	7.79	7.82	7.72	4.22	4.16	3.59	3.72	1.94
既存ビル	3.22	3.13	3.02	2.93	2.89	2.82	2.80	2.79	2.84	2.90	2.70	2.69	2.73

東京ビジネス地区の最新状況

■エリアを問わず、平均空室率は低水準で推移。

- 千代田区の平均空室率は5月末時点で1.77%。前月比0.11ポイント上げた。5月は中小規模の成約や入居の動きが見られたが、一部の大型既存ビルが募集を開始したため、同空室率が上昇した。
- 中央区の平均空室率は5月末時点で2.17%。5月は統合移転や借り換え移転の動きが見られ、同空室率が前月比0.03ポイント下げた。
- 港区の平均空室率は5月末時点で3.74%。前月比0.05ポイント上げた。5月は大型新築ビルに成約が進んだが大型既存ビル数棟が募集を開始したため、同空室率が小幅に上昇した。
- 新宿区の平均空室率は5月末時点で3.37%。前月比0.46ポイント下げた。5月は大型既存ビルに成約や入居が相次ぎ、同空室率が3%台前半に回復した。
- 渋谷区の平均空室率は5月末時点で2.32%。5月は大型既存ビルの募集面積が増加したため、同空室率が前月比0.13ポイント上げた。

[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。

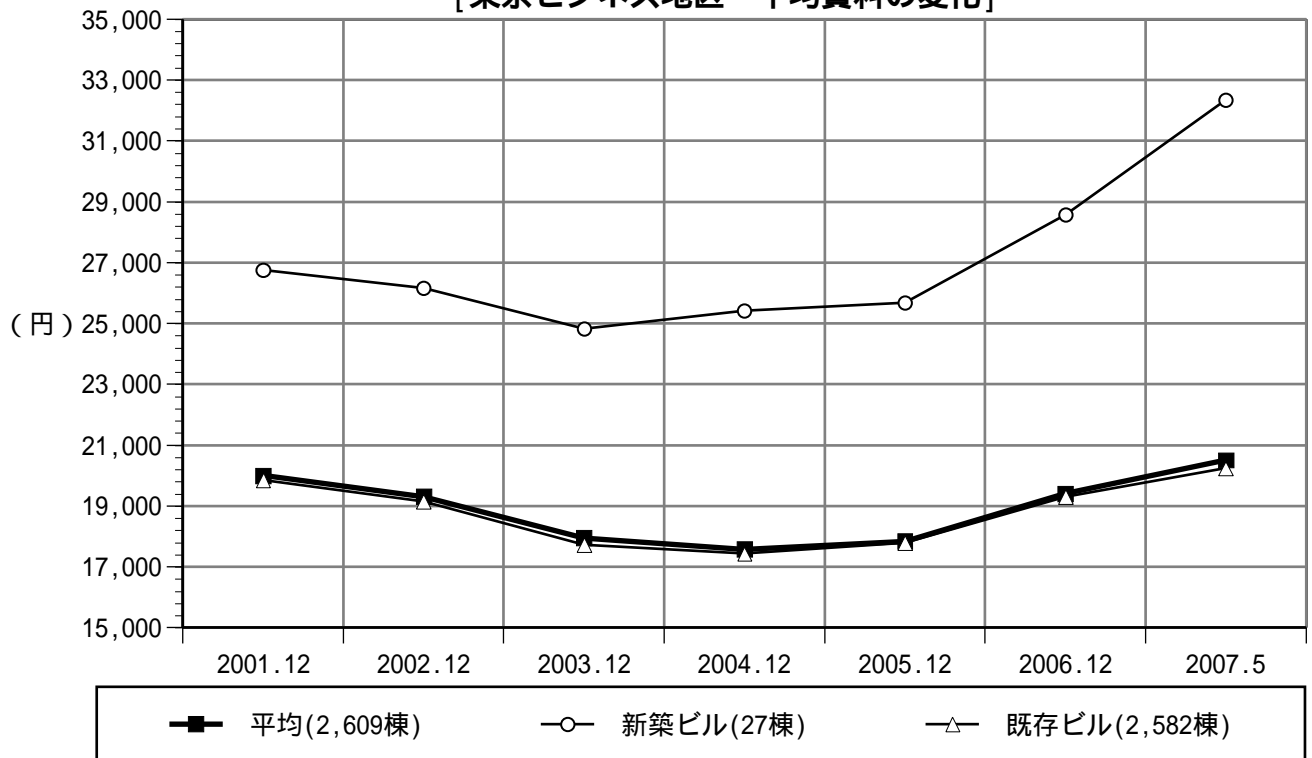
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.5
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.71
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.77
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	2.17
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.74
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	3.37
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.32

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 需要拡大を反映し、市況改善続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は5月末時点で20,509円。前年同月比12.69%(2,309円)上げた。また、前月比でも1.07%(217円)上げた。都心5区のオフィスビル市場では、ビルの規模やエリアを問わず、市況改善が続いている。これは需要拡大を反映して、募集条件の見直しを進めるビルが増えてきたことが大きな要因。ただ、需給逼迫でテナント企業のオフィス探しの選択肢がより狭まってきた。
- 大型新築ビルの平均賃料は5月末時点で32,335円。前年同月比19.52%(5,281円)上げた。大型新築ビルの募集状況は好調で、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、年内に竣工予定の大型ビルについても、引き合いが強く、竣工前から満室や高稼働を見込むビルがさらに増えてきた。
- 大型既存ビルの平均賃料は5月末時点で20,238円。前年同月比11.82%(2,140円)上げた。また、前月比でも1.06%(213円)上げた。満室や高稼働した大型ビルの多くが募集条件を見直したことが、同賃料の上昇の要因となっている。

[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。

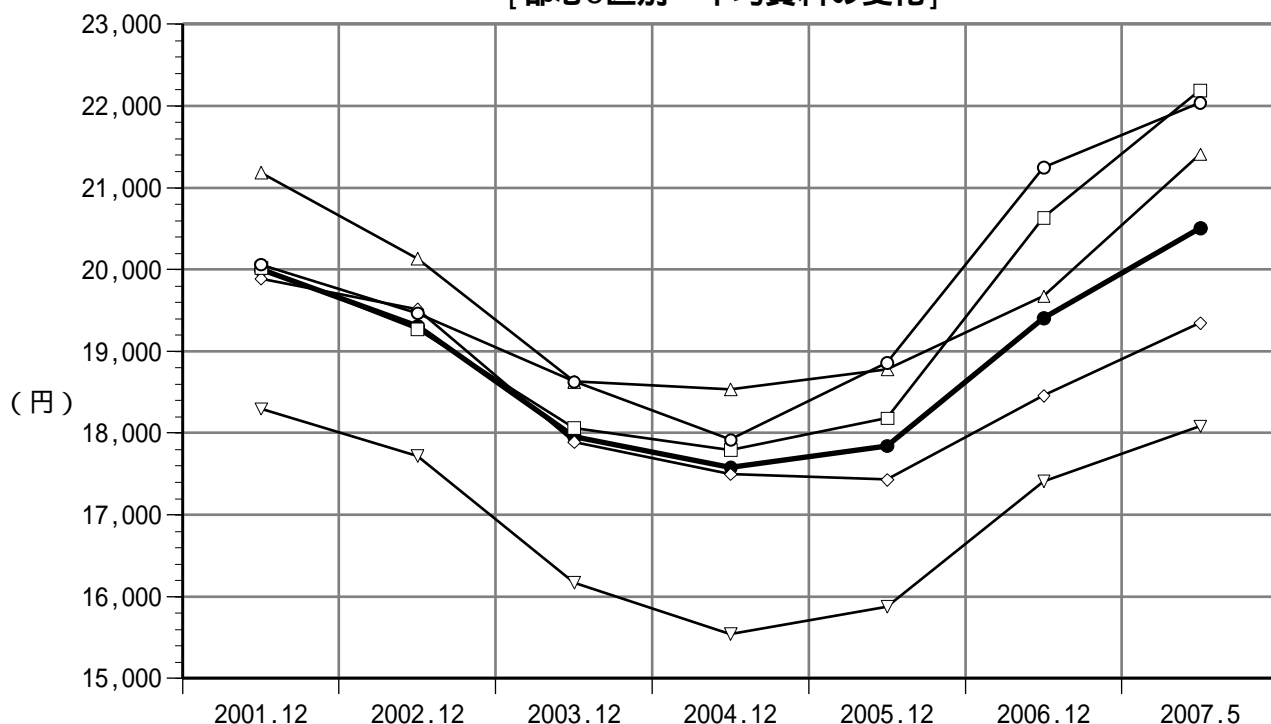
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.5
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,509
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	32,335
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	20,238

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料のエリア格差やや広がる。

- 5月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が16.66%(3,170円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が14.38%(2,771円)、千代田区が11.84%(2,267円)、新宿区が11.25%(1,829円)、中央区が11.20%(1,948円)上げた。また、前年末比で見ると、千代田区が8.83%(1,737円)、港区が7.55%(1,558円)上げており、この2区の平均賃料の上昇が鮮明になった。このような状況の中で、平均賃料の格差がやや広がってきた。
- 5月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.88%(187円)上げて21,412円。中央区は1.68%(319円)上げて19,348円。港区は1.33%(292円)上げて22,193円。新宿区は1.97%(349円)上げて18,085円。渋谷区は0.40%(89円)下げて22,041円となった。

[都心5区別 平均賃料の変化]



● 都心5区平均 △ 千代田区 ◇ 中央区 □ 港区 ▽ 新宿区 ○ 渋谷区

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。

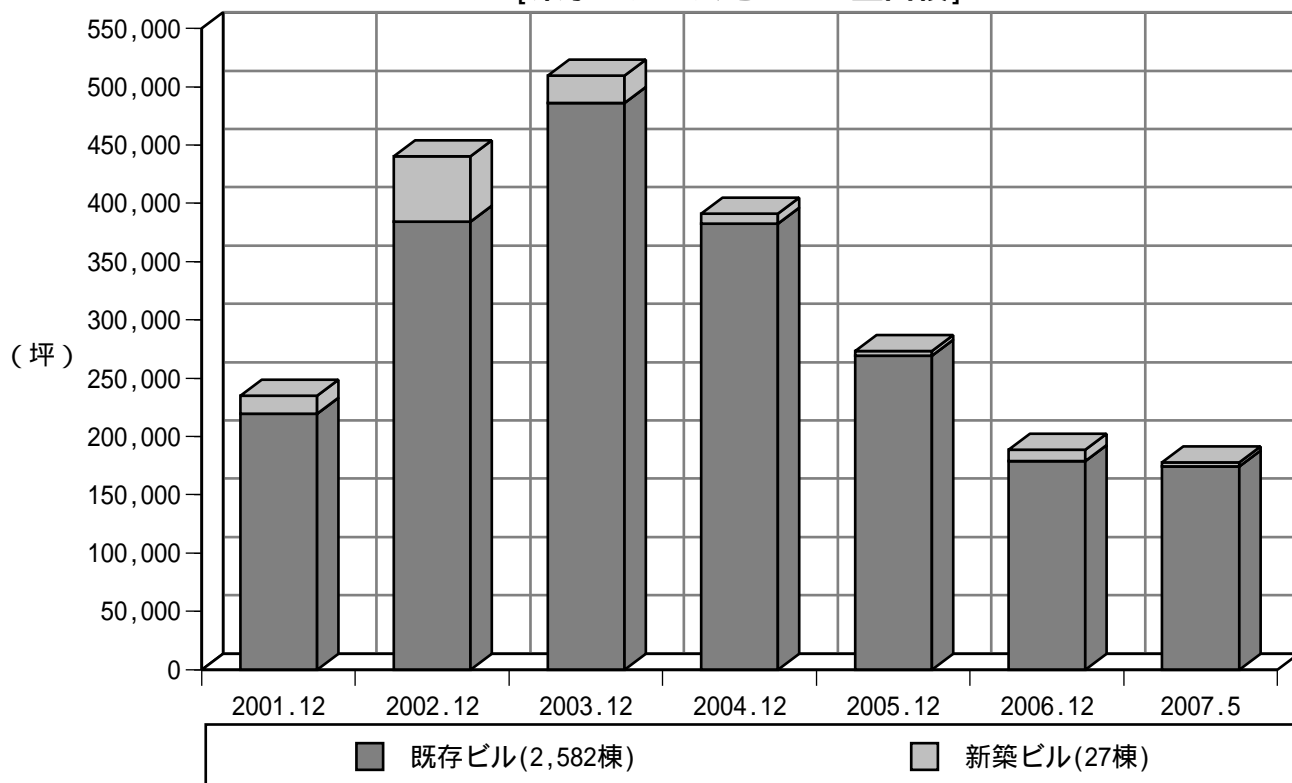
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.5
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,509
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	21,412
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	19,348
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	22,193
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	18,085
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	22,041

東京ビジネス地区の空室面積

■ 募集面積増えず、需給逼迫続く。

- 東京ビジネス地区の空室面積は5月末時点で177,895坪。前月に比べて619坪減少したに止まった。4～5月はテナント企業の活発な動きが見られたものの、都心5区全体では空室面積の増減がほとんどなかった。5月は大型新築ビルに成約や入居が進んだため、大型新築ビルの募集面積が減少した。大型新築ビルの募集状況は好調で、年内竣工予定のビルについても内定や成約が相次いでいる。大型既存ビルについては解約予告などの影響で募集面積が前月比で約2千4百坪増加したが、募集開始からすぐに引き合いが見られる。大型既存ビルでは解約の動きが出てきても、入居テナントの増床などで募集面積が市場に出てこないケースがあり、募集面積が増えない要因となっている。このような状況の中で、エリアやビルの規模を問わずオフィスを探すテナント企業が見られる。
- 東京のオフィスビル市場では、都心5区の需給逼迫を反映して、周辺エリアでも需給改善が進んできた。この需要拡大の動きがさらに広が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	2007.5
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	3,396
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	174,499
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	177,895