
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2007年7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27棟、既存ビル2,585棟）

5. 調査時期

2007年6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7月～2007年6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6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%

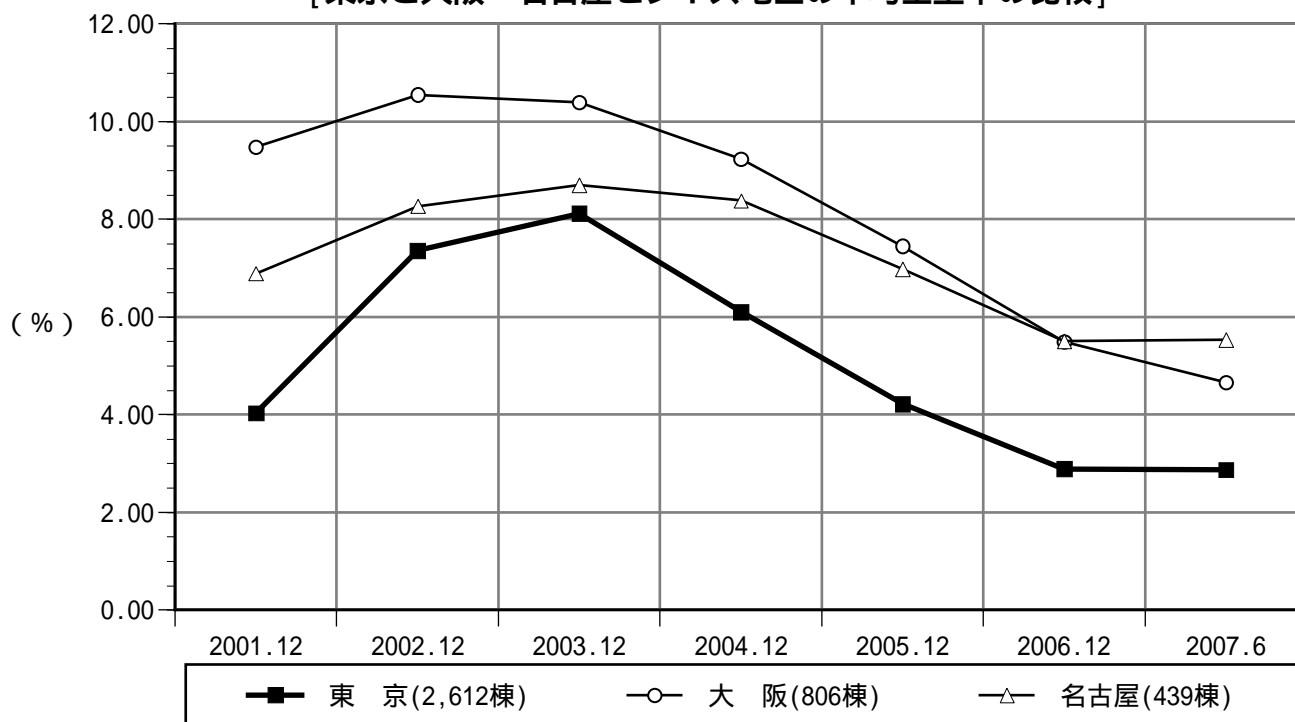
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

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6月末時点の平均空室率は2.87%。前月比0.16ポイント上げた。6月は中央区を除くエリアで新規供給に伴う解約予告などが相次いだため、同空室率が4カ月ぶりに上昇した。ただ、東京都心部ではテナント企業の拡張移転の動きなどが多数見られ、オフィス需要の拡大が続いている。このような状況の中で、中型・小型ビル(基準階面積100坪未満)のオフィスビル市場についても、大型ビル同様、平均空室率の低下傾向が強まっている(詳細は4ページ)。東京都心部のオフィスビル市場ではビルの規模やエリアを問わず、市況改善が鮮明になってきた。
- 大阪ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は4.66%。6月は淀屋橋・本町地区や南森町地区で成約や入居が進んだが、他地区で募集面積が増加したため、前月比0.03ポイント下げたに止まった。名古屋ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は5.53%。前月比0.06ポイント下げた。6月は栄地区で空室解消が進んだものの、新築ビルの募集面積が増加したことなどで、同空室率は小幅な下げとなった。

[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。

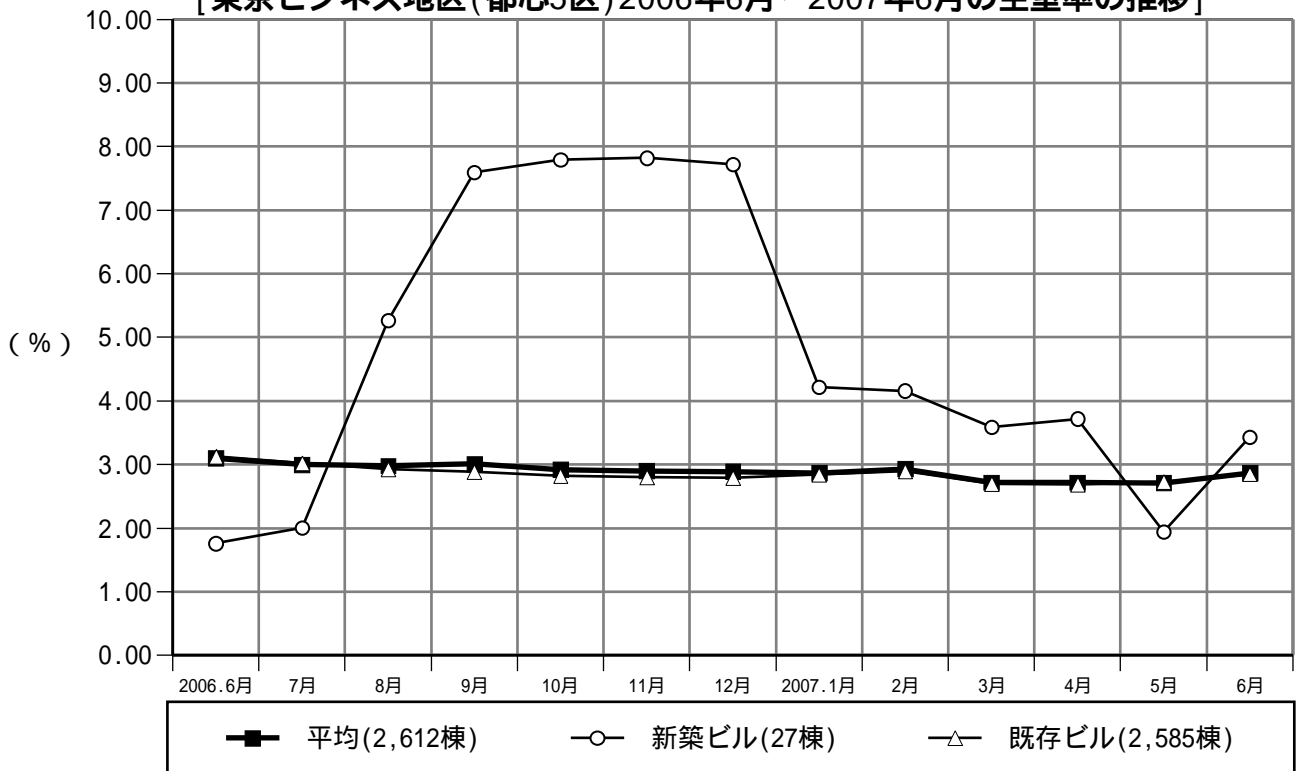
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.6
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.87
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.66
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.53

東京ビジネス地区の最新状況

■ 需給逼迫し、平均空室率は横ばいの推移に。

- 東京ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は前年同月比0.23ポイント下げた。一方、前年末比では0.02ポイント下げるに止まった。これは大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が強まってきたことが大きな要因。テナント企業の移転先の選択肢が狭まってきたため、中型ビルなどに分室対応するなどの動きが引き続いている。
- 大型新築ビルの空室率は6月末時点で3.43%。前年同月比1.67ポイント上げた。ただ、ほとんどの大型新築ビルは満室や高稼働している。また、年内完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況も好調で、竣工前に満室や高稼働を見込むビルが多く見られる。
- 大型既存ビルの空室率は6月末時点で2.85%。前年同月比0.28ポイント下げた。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が強いことから、中型ビルなどで分室対応する動きが出てきた。6月は新規供給の影響で募集面積が増加したが、引き合いが多く見られるため、これから成約や入居が進んでくると思われる。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年6月~2007年6月の空室率の推移]



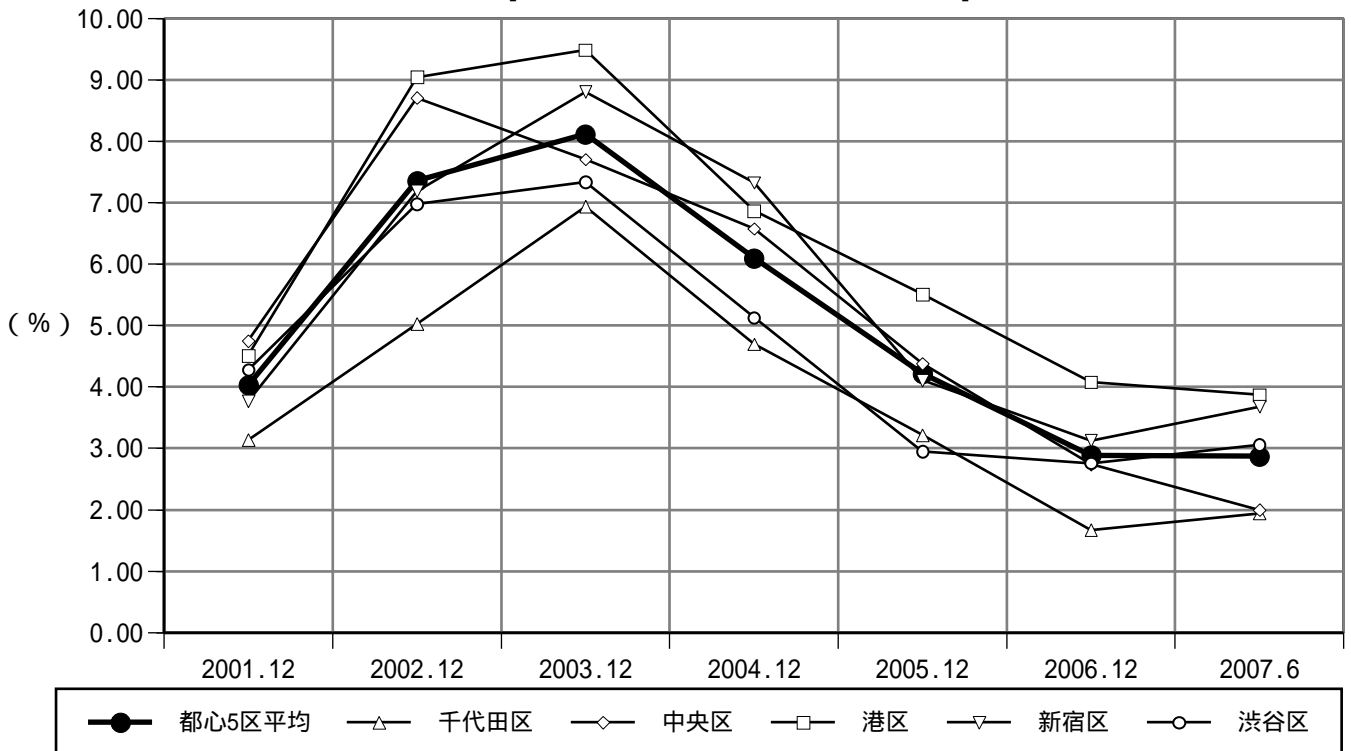
空室率(%)	2006.6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月	6月
平均	3.10	3.00	2.98	3.01	2.92	2.90	2.89	2.87	2.93	2.72	2.72	2.71	2.87
新築ビル	1.76	2.01	5.27	7.59	7.79	7.82	7.72	4.22	4.16	3.59	3.72	1.94	3.43
既存ビル	3.13	3.02	2.93	2.89	2.82	2.80	2.79	2.84	2.90	2.70	2.69	2.73	2.85

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中央区の平均空室率が2%に低下。

- 千代田区の平均空室率は6月末時点で1.94%。前月比0.17ポイント上げた。6月は新規供給に伴う大型募集が出てきたため、既存ビルの空室面積が増加した。
- 中央区の平均空室率は6月末時点で2.00%。前月比0.17ポイント下げた。6月は既存ビルに大型需要が見られた。当区では好条件のビルに成約や入居が進み、この6カ月間で最も同空室率が低下したエリアとなった。
- 港区の平均空室率は6月末時点で3.87%。6月は他区の新築ビルに移転するテナント企業からの解約予告などが見られ、同空室率が前月比0.13ポイント上げた。
- 新宿区の平均空室率は6月末時点で3.68%。6月は大型募集が開始された影響などで、同空室率が前月比0.31ポイント上げた。
- 渋谷区の平均空室率は6月末時点で3.06%。6月は中型ビルに移転するテナント企業からの解約予告などが見られ、同空室率が前月比0.74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。

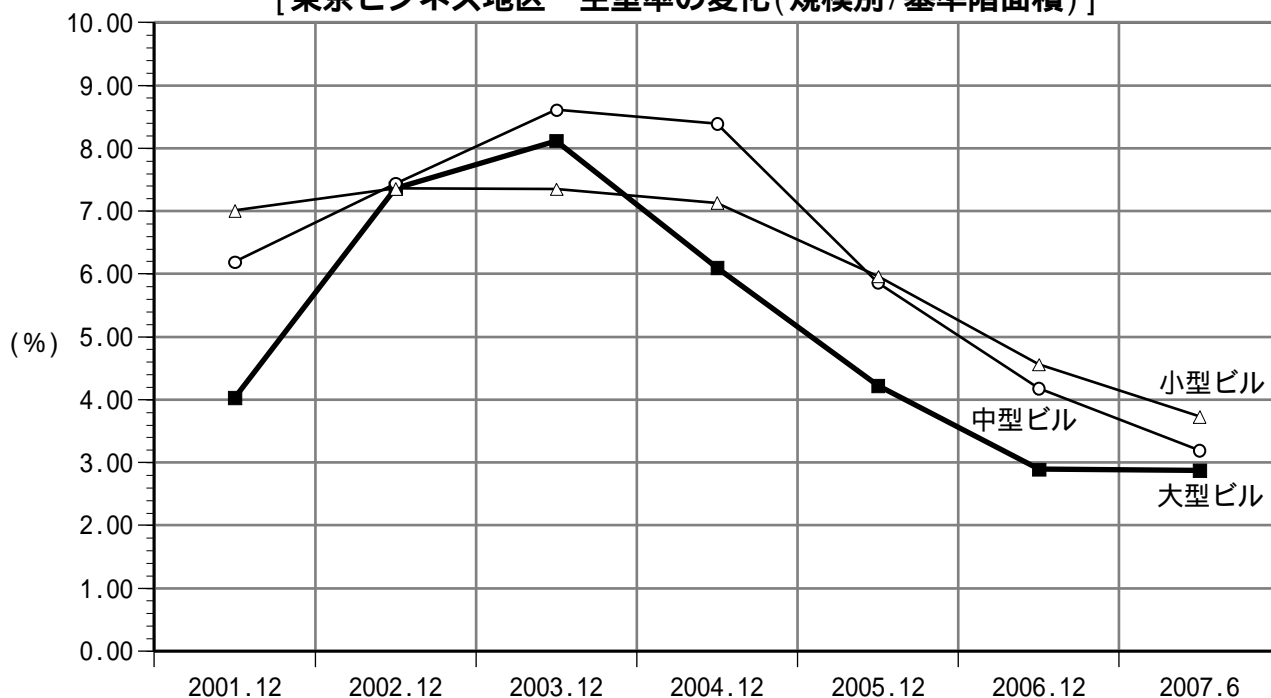
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.6
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.87
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.94
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	2.00
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.87
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	3.68
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	3.06

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型・小型ビルの平均空室率が3%台に低下。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の6月末時点の平均空室率は3.19%。前年同月比1.54ポイント下げた。また、前年末比でも0.99ポイント下げており、同空室率の低下傾向が鮮明になってきた。エリア別で見ると、渋谷区が1.97%と都心5区で最も低くなった。他区については千代田区が2.97%、港区が3.09%、中央区が3.67%、新宿区が3.87%となった。大型ビル同様、中型ビルについても満室や高稼働したビルが増えており、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6月末時点の平均空室率は3.73%。前年同月比1.43ポイント下げた。また、前年末比でも0.83ポイント下げており、同空室率の改善が続いている。エリア別で見ると、渋谷区が2.41%と都心5区で最も低くなった。他区については港区が3.03%、中央区が4.04%、新宿区が4.08%、千代田区が4.57%となっており、すべてのエリアで同空室率が5%を割り込んだ。

[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2,612棟)
 ○ 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,122棟)
 △ 小型ビル(基準階面積50坪未満のビル8,011棟)

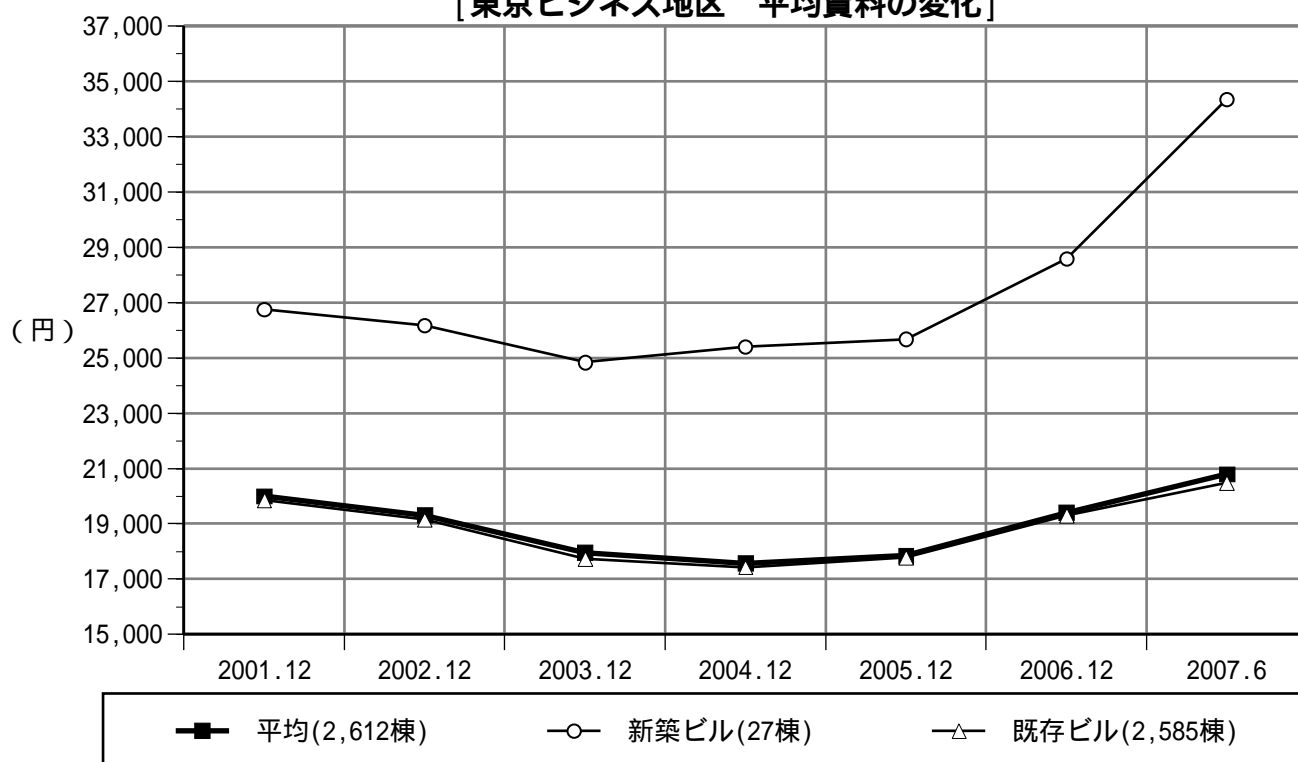
平均空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.6
大型ビル	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.87
中型ビル	6.19	7.44	8.61	8.39	5.86	4.18	3.19
小型ビル	7.01	7.36	7.35	7.13	5.96	4.56	3.73

東京ビジネス地区の平均賃料

■大型ビル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6月末時点で20,794円。前年同月比12.86%(2,369円)上げた。また、前月比でも1.39%(285円)上げた。都心5区のオフィスビル市場では需要拡大を反映して、平均賃料の上昇傾向が鮮明になっている。大型ビルの平均空室率が2%台後半の低水準で推移していることから、今後もこの傾向が続くとの見方が強まっている。
- 大型新築ビルの平均賃料は6月末時点で34,335円。前年同月比26.91%(7,281円)上げた。また、前月比でも6.19%(2,000円)上げた。大型新築ビルの募集状況は好調で、竣工前から満室や高稼働を見込むビルが多く見られる。
- 大型既存ビルの平均賃料は6月末時点で20,484円。前年同月比11.79%(2,160円)上げた。また、前月比でも1.22%(246円)上げた。都心5区のエリアを問わず、満室や高稼働したビルが増えてきた。これらのビル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。

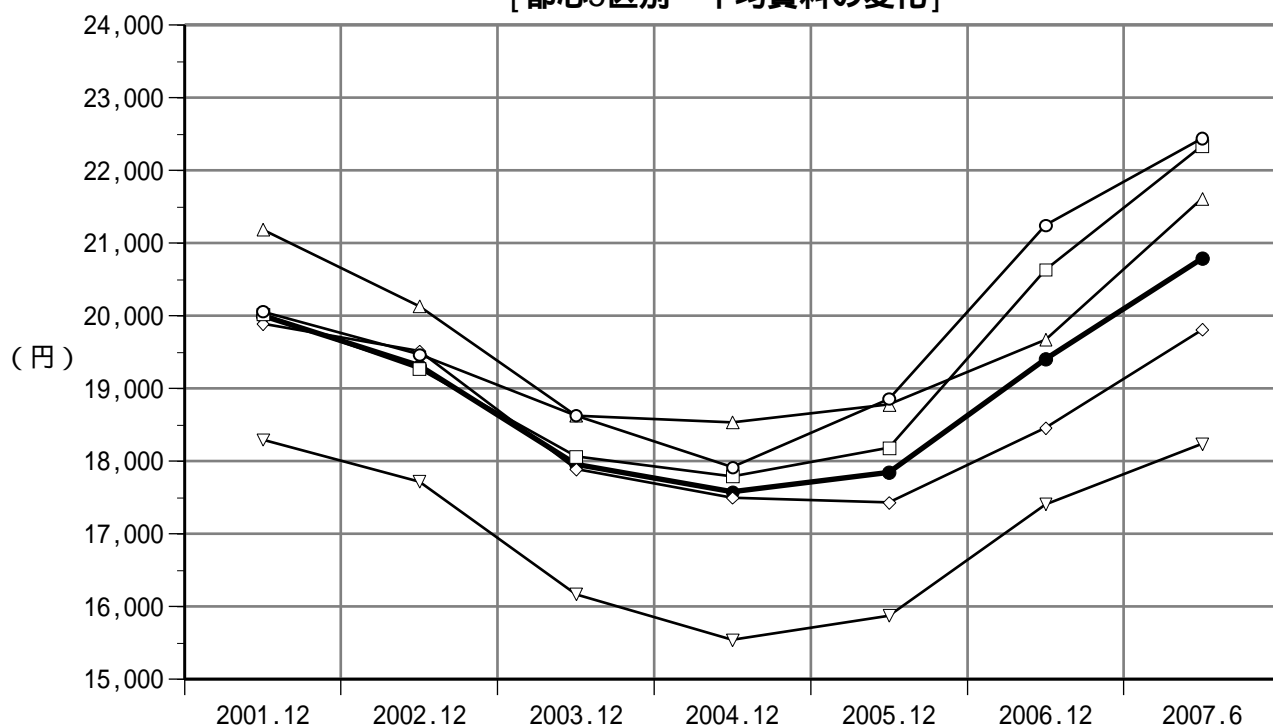
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.6
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,794
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	34,335
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	20,484

東京ビジネス地区の平均賃料

■ エリアを問わず、大型ビルの募集賃料の見直し進む。

- 6月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が15.36%(2,988円)と都心5区で最も上げた。次いで港区が15.17%(2,942円)、中央区が12.64%(2,223円)、千代田区が11.81%(2,283円)、新宿区が11.55%(1,889円)上げた。都心5区ではエリアを問わず満室や高稼働したビルが増え、多くの大型ビルで募集条件の見直しが進んだ。各区とも平均空室率が1~3%台の低水準で推移しているため、今後も賃料相場の上昇傾向が続くとの見方が強い。
- 6月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.95%(203円)上げて21,615円。中央区は.40%(464円)上げて19,812円。港区は0.66%(146円)上げて22,339円。新宿区は0.84%(152円)上げて18,237円。渋谷区は1.83%(403円)上げて22,444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。

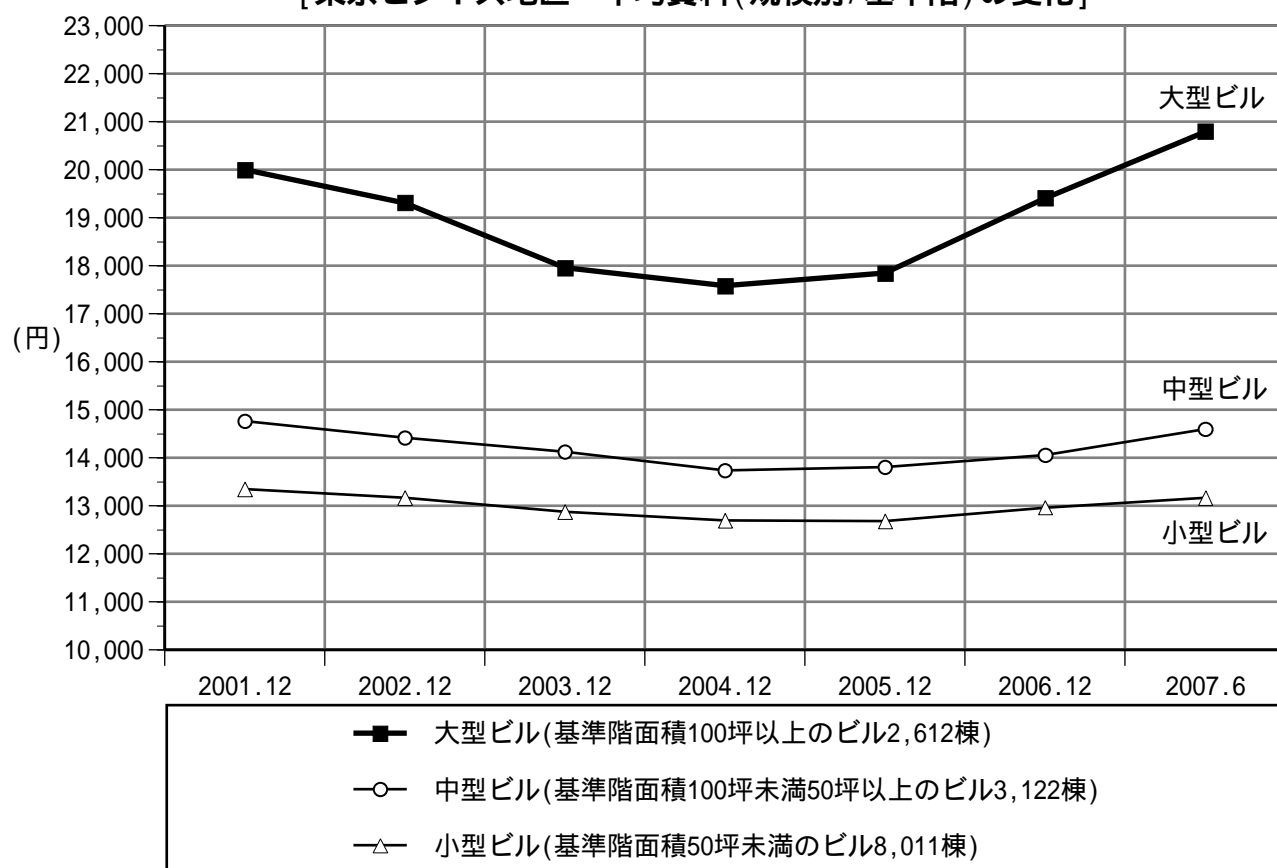
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.6
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,794
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	21,615
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	19,812
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	22,339
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	18,237
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	22,444

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 中型・小型ビルの平均賃料の緩やかな上昇続く。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の6月末時点の平均賃料は14,596円。前年同月比5.27%(731円)上げた。また、前年末比でも3.84%(540円)上げた。大企業や中堅企業の分室需要などが中型ビルに多く見られ、中型ビルの平均空室率が3%台前半にまで低下してきた。満室や高稼働した一部の中型ビルで募集賃料を見直すケースが出てきたため、同賃料が緩やかに上昇してきた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の6月末時点の平均賃料は13,171円。前年同月比2.99%(383円)上げた。また、前年末比でも1.60%(208円)上げた。小型ビルの平均空室率も3%台後半にまで低下してきたため、同賃料が小幅に上昇しており、賃料相場が底入れした。
- 大型ビル同様、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも好条件のビルに品薄感が出てきた。都心5区ではビルの規模やエリアを問わず、需給逼迫が鮮明になってきた。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



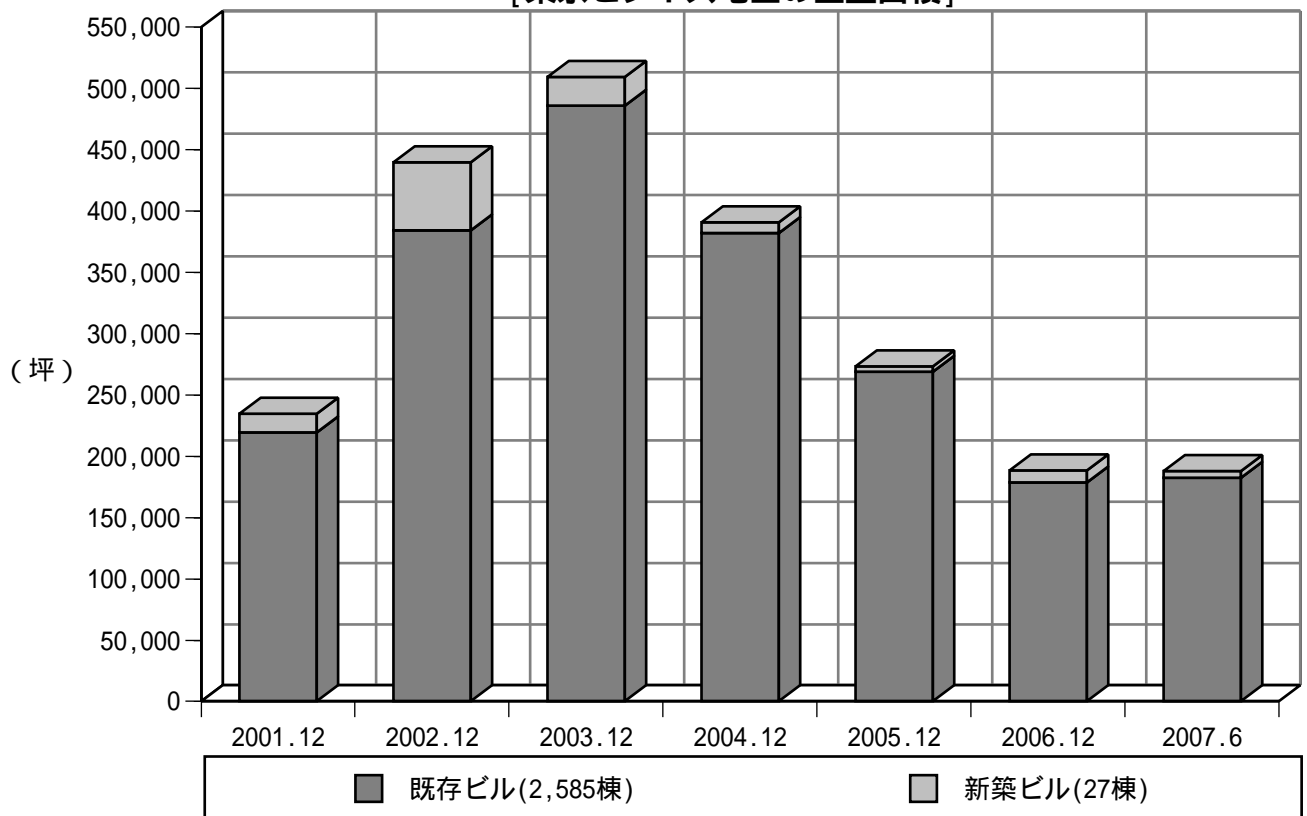
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.6
大型ビル	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,794
中型ビル	14,765	14,415	14,128	13,739	13,802	14,056	14,596
小型ビル	13,344	13,171	12,878	12,690	12,681	12,963	13,171

東京ビジネス地区の空室面積

■ 今年前半は空室在庫の減少傾向が弱まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は6月末時点で188,095坪。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場では、移転先の選択肢が狭まってきたことから、この6カ月間に都心5区全体の空室在庫がわずかに約5百坪減少したに止まった。6月は中央区を除くエリアで新規供給に伴う解約予告の影響などが見られたため、募集面積が増加した。ただ、テナント企業のオフィス需要は依然として旺盛で、活発な移転の動きが引き続いている。このような状況の中で、都心5区の周辺エリアでオフィスを探す動きや、中型・小型ビルに分室対応する動きなどが目立ってきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビル市場では、需要拡大が続いたため、数多くのオフィスビルが満室や高稼働してきた。この市況改善で、中型ビルや小型ビルでも募集賃料の見直しの動きが進んでおり、東京都心部のオフィスビル市場ではビルの規模やエリアを問わず、明るさが増している。

[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	2007.6
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	5,705
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	182,390
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	188,095