

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2007年8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2,618棟。  
（新築ビル27棟、既存ビル2,591棟）

### 5. 調査時期

2007年7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8月～2007年7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7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%

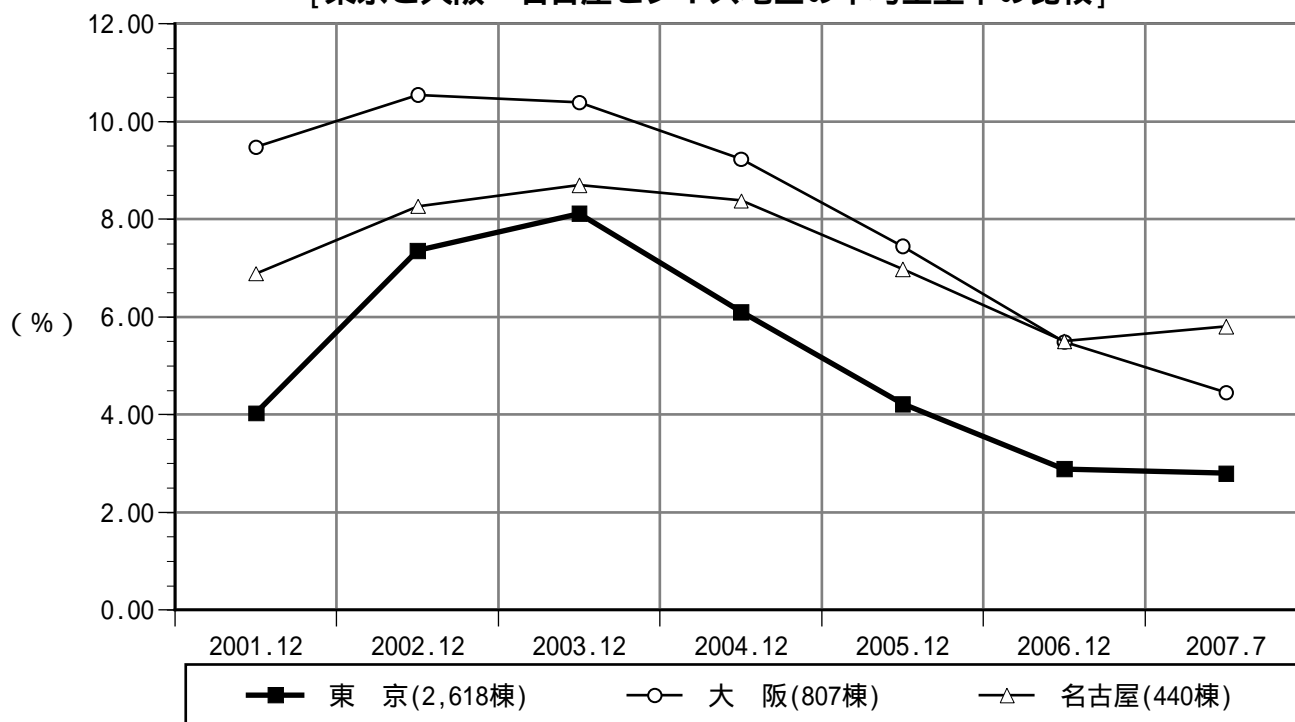
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 7月は成約や入居が進み、平均空室率が小幅に改善。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の7月末時点の平均空室率は2.80%。前月比0.07ポイント下げた。7月は千代田区を除くエリアで成約や入居が進み、都心5区全体ではこの1カ月間に空室在庫が約4千2百坪減少した。都心5区のオフィスビル市場では需給逼迫を反映して、大型移転の動きが少なくなってきた。ただ、テナント企業のオフィスの拡張意欲は高いため、中小規模の拡張移転や入居ビルでの館内増床などの動きは依然として多く見られる。このような状況の中で、年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況は好調に推移しており、竣工前に満室や高稼働を見込むビルが増えている。今年後半も東京都心部では品薄感が強いオフィスビル市場で推移しそうだ。
- 大阪ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は4.45%。前月比0.21ポイント下げた。7月は船場地区を除くエリアで成約が進み、ビジネス地区全体ではこの1カ月間に募集面積が約4千坪減少した。名古屋ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は5.81%。7月は名駅地区や栄地区で募集面積が増加したため、同空室率が前月比0.28ポイント上げた。

[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。

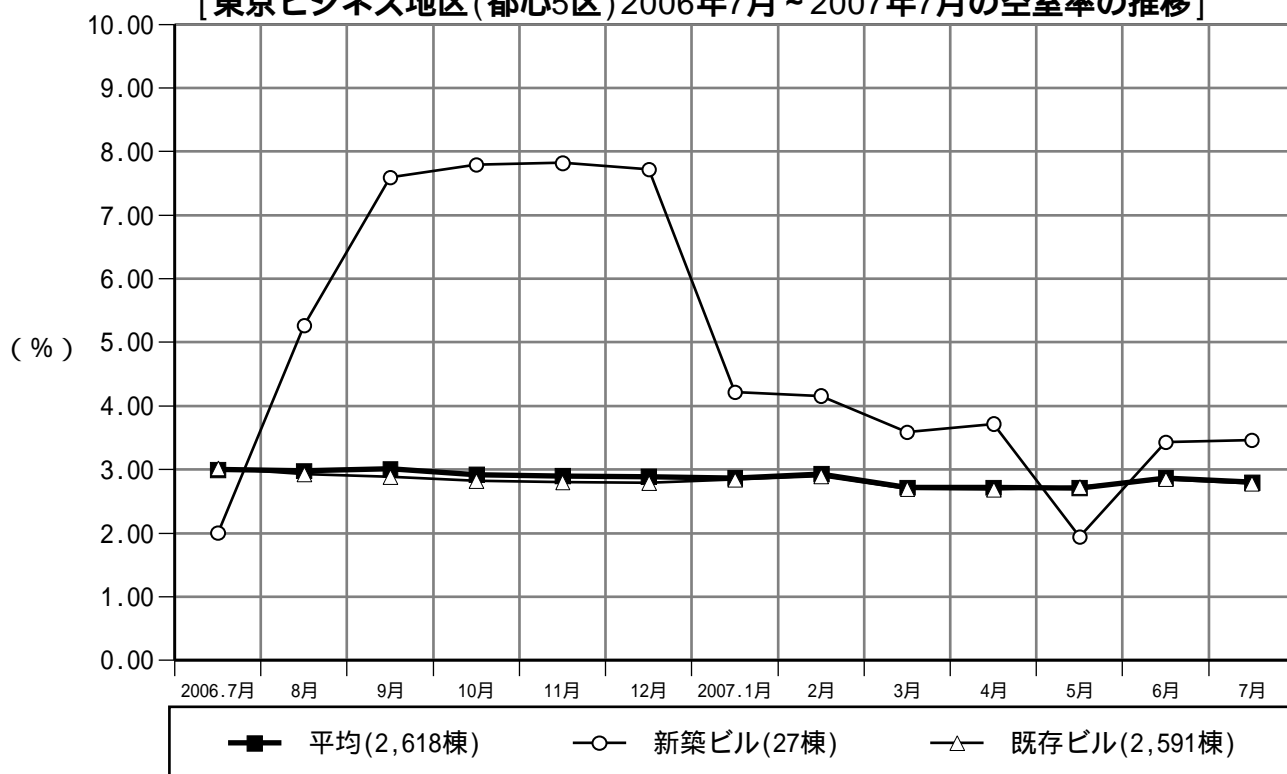
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.7
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.80
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.45
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.81

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率は2%台後半でほぼ横ばいに。

- 東京ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は前年同月比0.20ポイント下げた。また、前年末比では0.09ポイント下げた。同空室率は前年10月末に3%を割り込んだ後は、2%台後半をほぼ横ばいで推移している。これは東京都心部のオフィスビル市場に品薄感が強まっていることが大きな要因。テナント企業のオフィスの拡張意欲は高いものの、移転先の選択肢が狭まってきたため、大型移転の動きが少なくなってきた。
- 大型新築ビルの空室率は7月末時点で3.46%。前年同月比1.45ポイント上げた。一方、前年末比では4.26ポイント下げており、大型新築ビルに成約や入居が進んでいる。大型新築ビルのオフィス需要は依然として旺盛で、募集状況は好調だ。
- 大型既存ビルの空室率は7月末時点で2.78%。前年同月比0.24ポイント下げた。一方、前年末比では0.01ポイント下げたに止まった。これは5～6月に解約予告などの動きが相次いだため。7月は成約や入居が進み、募集面積が減少した。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年7月～2007年7月の空室率の推移]



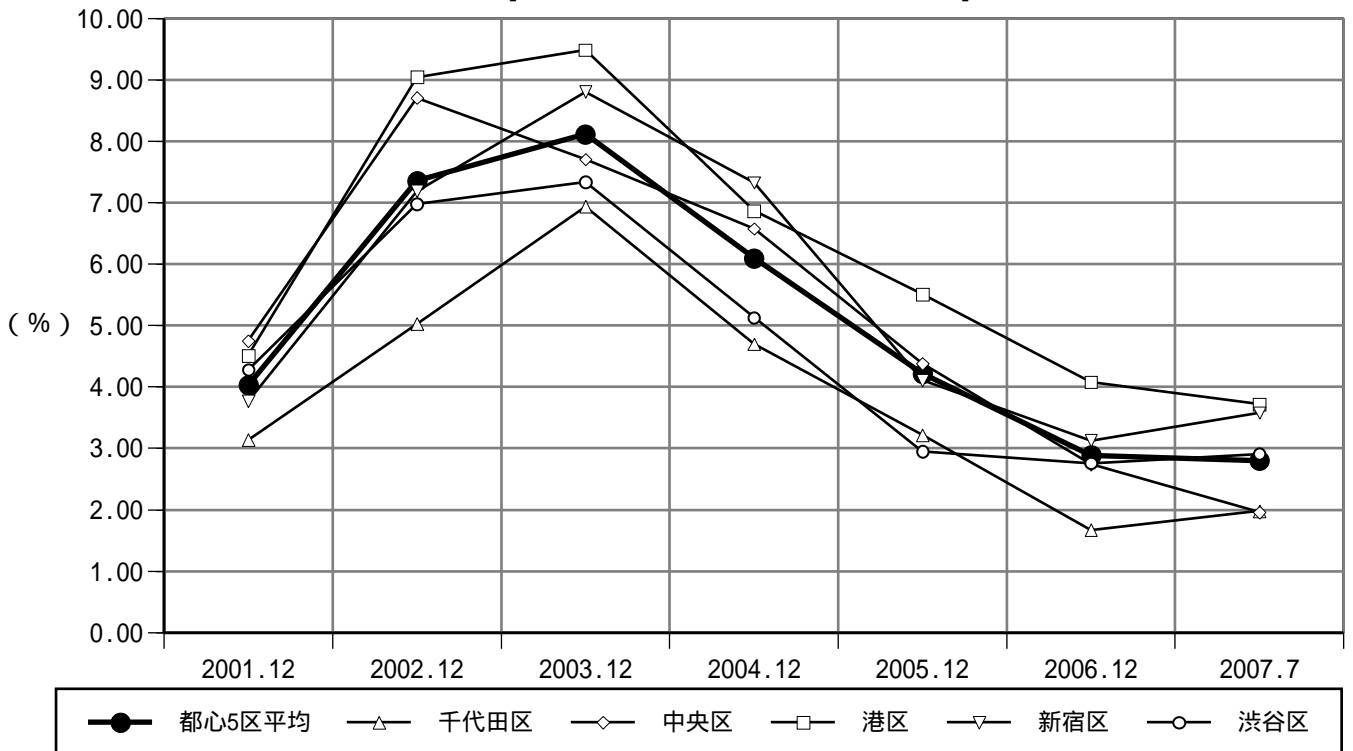
空室率(%)	2006.7月	8月	9月	10月	11月	12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
平均	3.00	2.98	3.01	2.92	2.90	2.89	2.87	2.93	2.72	2.72	2.71	2.87	2.80
新築ビル	2.01	5.27	7.59	7.79	7.82	7.72	4.22	4.16	3.59	3.72	1.94	3.43	3.46
既存ビル	3.02	2.93	2.89	2.82	2.80	2.79	2.84	2.90	2.70	2.69	2.73	2.85	2.78

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■中央区の平均空室率が2%を割り込む改善に。

- 千代田区の平均空室率は7月末時点で1.98%。前月比0.04ポイント上げた。7月は成約の動きがやや鈍ったことや、大型既存ビルから大型募集が出てきたことなどで、同空室率が小幅に上昇した。
- 中央区の平均空室率は7月末時点で1.96%。前月比0.04ポイント下げた。7月は大型既存ビルに大型需要が見られたことなどで、同空室率が2%を割り込んだ。
- 港区の平均空室率は7月末時点で3.72%。前月比0.15ポイント下げた。7月は大型既存ビルの募集面積が減少したため、同空室率が低下した。
- 新宿区の平均空室率は7月末時点で3.58%。前月比0.10ポイント下げた。7月は中小規模のオフィス需要が見られ、大型既存ビルの募集面積が減少した。
- 渋谷区の平均空室率は7月末時点で2.91%。前月比0.15ポイント下げた。7月は大型既存ビルに中小規模の需要が出てきたため、同空室率が低下した。

[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。

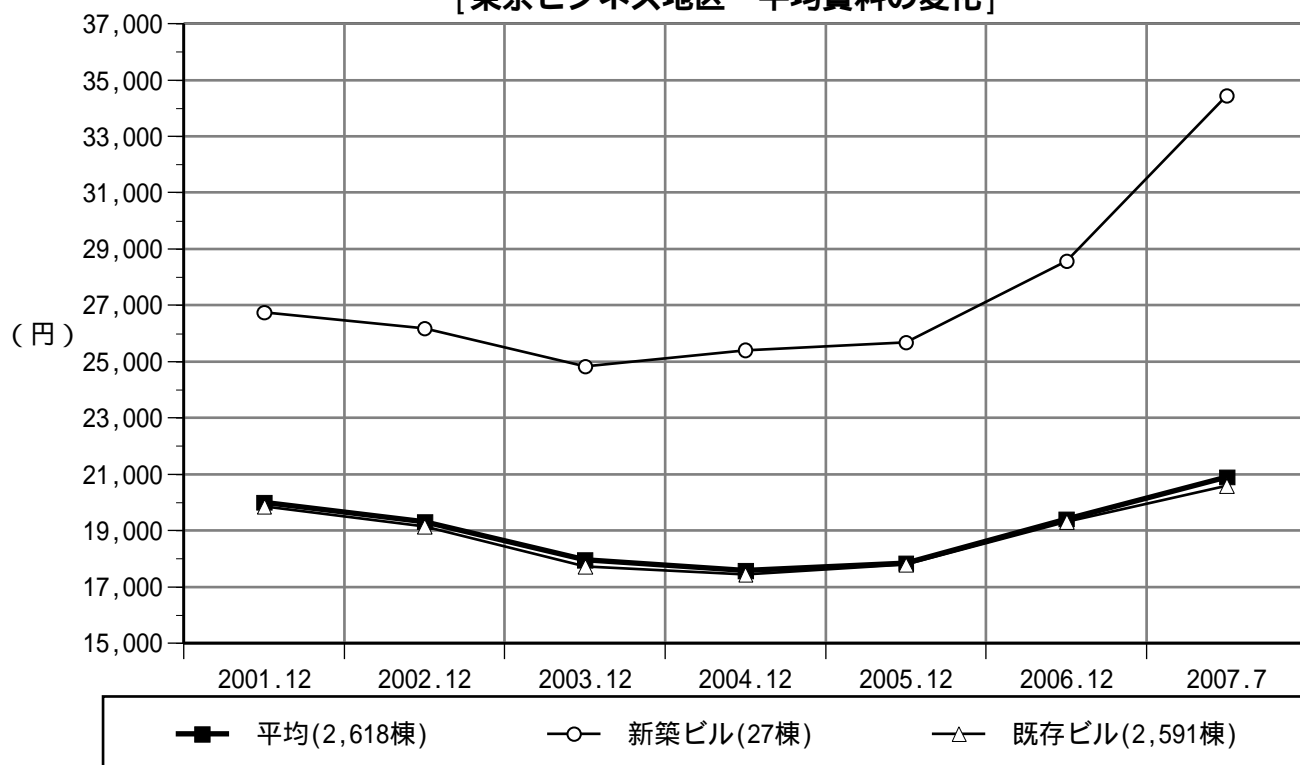
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.7
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.80
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.98
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	1.96
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.72
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	3.58
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.91

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 平均賃料の緩やかな上昇続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は7月末時点で20,896円。前年同月比12.35%(2,297円)上げた。また、前月比でも0.49%(102円)上げた。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、都心5区の大型ビルの募集賃料の上昇傾向が鮮明になっている。テナント企業のオフィス需要は依然として旺盛なため、今後もこの傾向が続くとの見方が多い。
- 大型新築ビルの平均賃料は7月末時点で34,453円。前年同月比27.79%(7,493円)上げた。また、前月比でも0.34%(118円)上げた。大型新築ビルの募集状況は好調で、竣工1年未満のビルのほとんどが満室や高稼働している。
- 大型既存ビルの平均賃料は7月末時点で20,581円。前年同月比11.20%(2,073円)上げた。また、前月比でも0.47%(97円)上げた。品薄感のあるオフィスビル市場の中でもテナント企業の引き合いが多いため、同賃料の緩やかな上昇傾向が続いている。

[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。

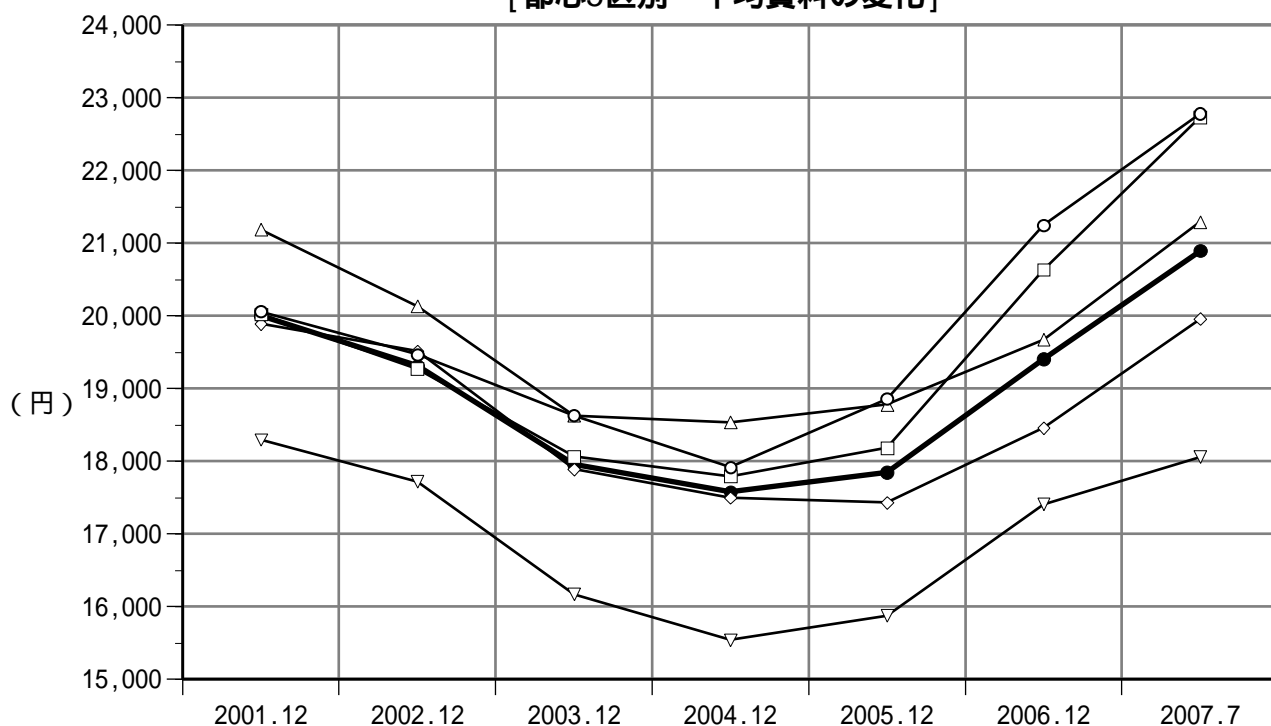
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.7
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,896
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	34,453
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	20,581

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■港区と渋谷区の平均賃料の上昇傾向、鮮明に。

- 7月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が16.03%(3,141円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が16.02%(3,146円)、中央区が12.45%(2,209円)、新宿区が9.95%(1,635円)、千代田区が8.67%(1,698円)上げた。都心5区ではエリアを問わず募集賃料の上昇が続いているが、7月は特に港区と渋谷区の平均賃料の上昇傾向が鮮明になった。
- 7月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.49%(322円)下げて21,293円。中央区は0.74%(147円)上げて19,959円。港区は1.76%(393円)上げて22,732円。新宿区は0.97%(177円)下げて18,060円。渋谷区は1.51%(339円)上げて22,783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。

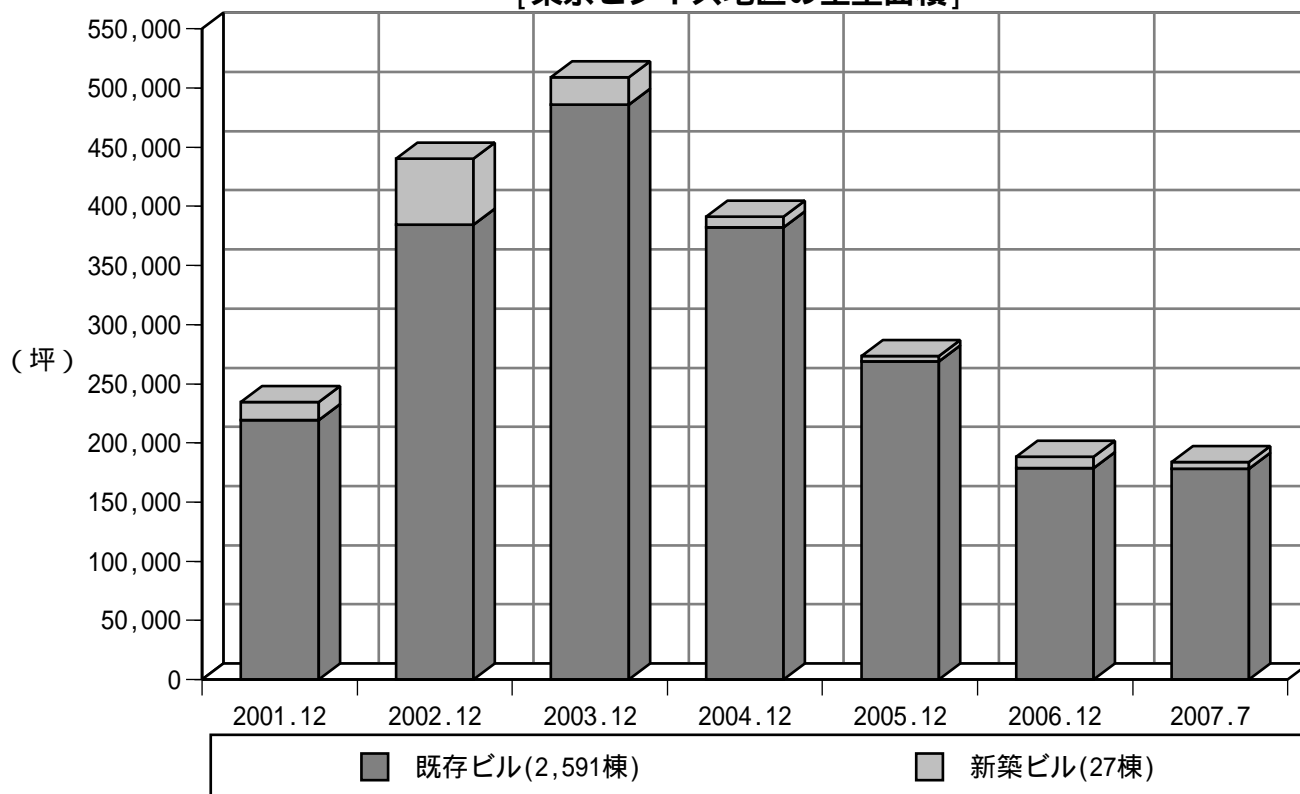
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.7
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	20,896
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	21,293
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	19,959
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	22,732
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	18,060
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	22,783

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 7月は大型既存ビルに成約や入居進み、募集面積が減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は7月末時点で183,847坪。前月に比べて4,248坪減少した。7月は千代田区を除くエリアで募集面積が減少した。特に、中央区と港区では大型既存ビルに大型需要が見られた。また、新宿区や渋谷区でも中小規模の成約や入居の動きが出てきたため、募集面積が小幅に減少した。大型新築ビルの募集状況は好調に推移しており、竣工1年未満のビルの募集面積は約6千坪を残したに止まっている。移転動向については需給逼迫を反映して、大型移転の動きは少なくなってきたが、テナント企業のオフィス需要は底堅く、中小規模の引き合いは依然として多く見られる。
- 東京都心部のオフィスビル市場では品薄感が強く、オフィス探しの選択肢が狭まっている。このような状況の中でも、テナント企業のオフィスの拡張意欲は高く、中型ビルなどに複数フロアに分散して拡張するケースや、分室対応するケースが目立っている。都心5区では年内の新規供給量が多くないため、今年後半もオフィスビル市場では需給逼迫の状況が続きそうだ。

[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	2007.7
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	5,571
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	178,276
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	183,847