

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2007年9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2,617棟。  
（新築ビル26棟、既存ビル2,591棟）

### 5. 調査時期

2007年8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9月～2007年8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8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%

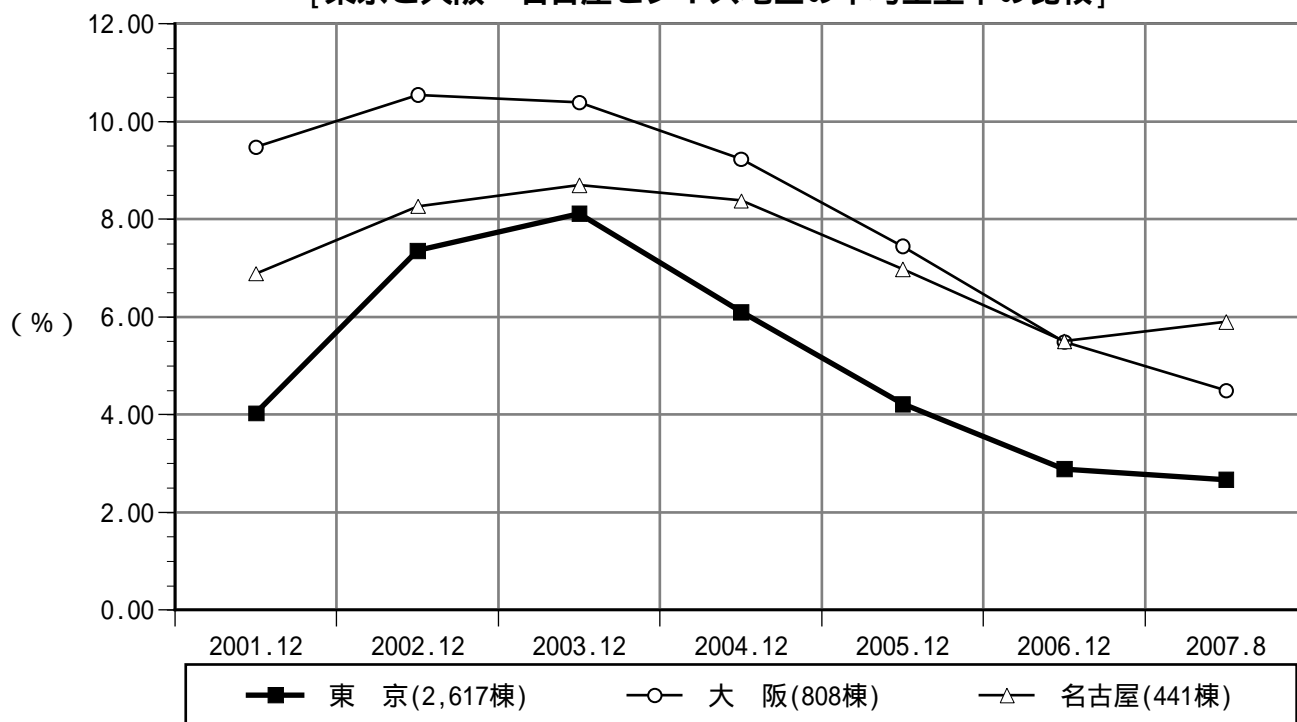
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■8月も需要旺盛、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8月末時点の平均空室率は2.67%。前月比0.13ポイント下げた。8月は大企業や中堅企業の拡張移転や館内増床などの動きが相次ぎ、都心5区全体ではこの1カ月間に空室在庫が約8千5百坪減少した。テナント企業のオフィスの拡張意欲は依然として高く、夏場でも活発な移転の動きが見られた。年内に完成予定の大型新築ビルの募集状況は好調で、引き合いが強まっている。また、大型既存ビルについても拡張移転や館内増床の需要が旺盛なため、8月は募集面積が大幅に減少した。都心5区のオフィスビル市場では需給逼迫の中でも、テナント企業の前向きな移転の動きが引き続いている。
- 大阪ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は4.50%。前月比0.05ポイント上げた。8月は淀屋橋・本町地区で成約が進んだものの、他地区で募集面積が小幅に増加した。名古屋ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は5.90%。8月は栄地区で募集面積が減少したが、他地区で募集開始の動きが相次ぎ、同空室率が前月比0.09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。

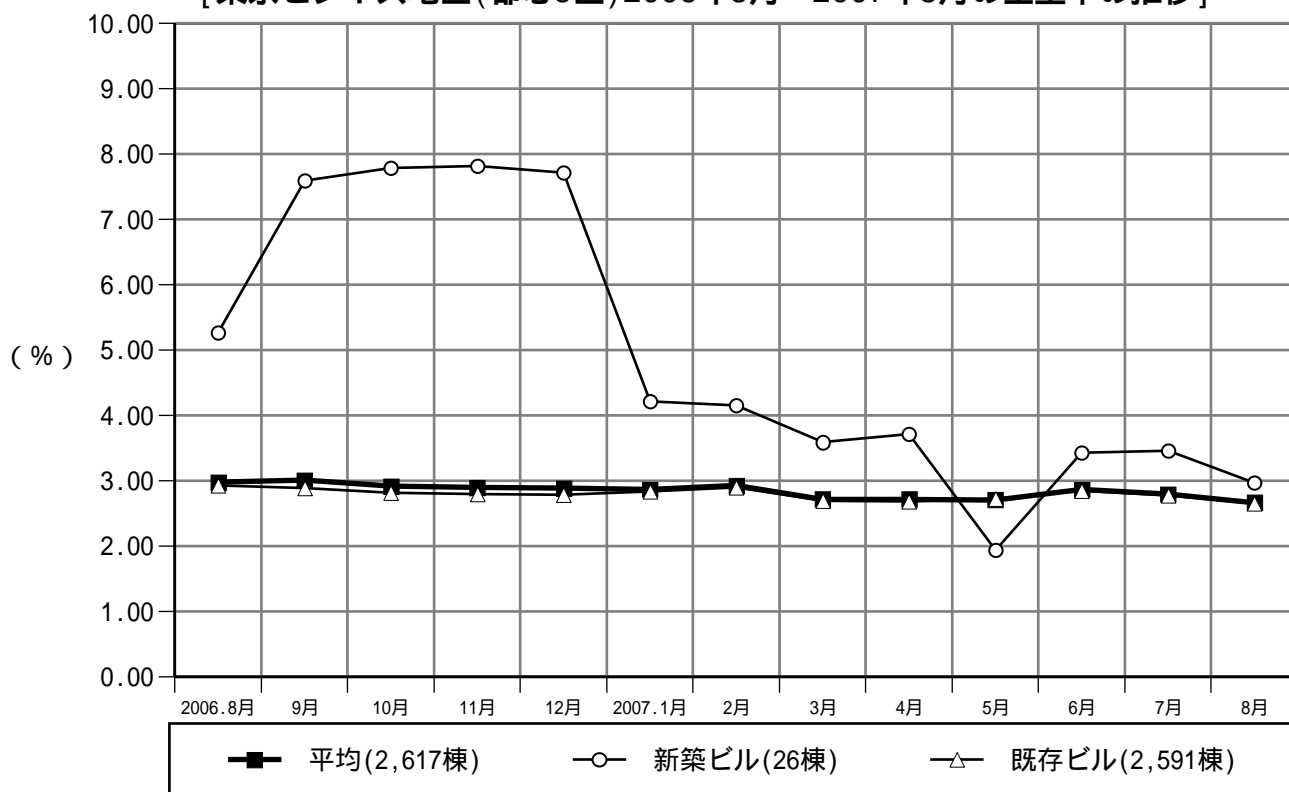
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.8
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.67
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.50
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	5.90

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率は2カ月連続で低下。

- 東京ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は前年同月比0.31ポイント下げた。同空室率は6月末に一時上昇したものの、7~8月は成約や入居の動きが相次いだため、2カ月連続で低下した。都心5区のオフィスビル市場では品薄感が強いものの、テナント企業のオフィス需要は依然として旺盛だ。
- 大型新築ビルの空室率は8月末時点で2.97%。前年同月比2.30ポイント下げた。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。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に推移しており、竣工前に満室や高稼働を見込むビルが多い。
- 大型既存ビルの空室率は8月末時点で2.66%。前年同月比0.27ポイント下げた。エリアを問わず品薄感が強まっているものの、7~8月はオフィス需要が相次ぎ、募集面積の減少傾向が続いた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年8月~2007年8月の空室率の推移]



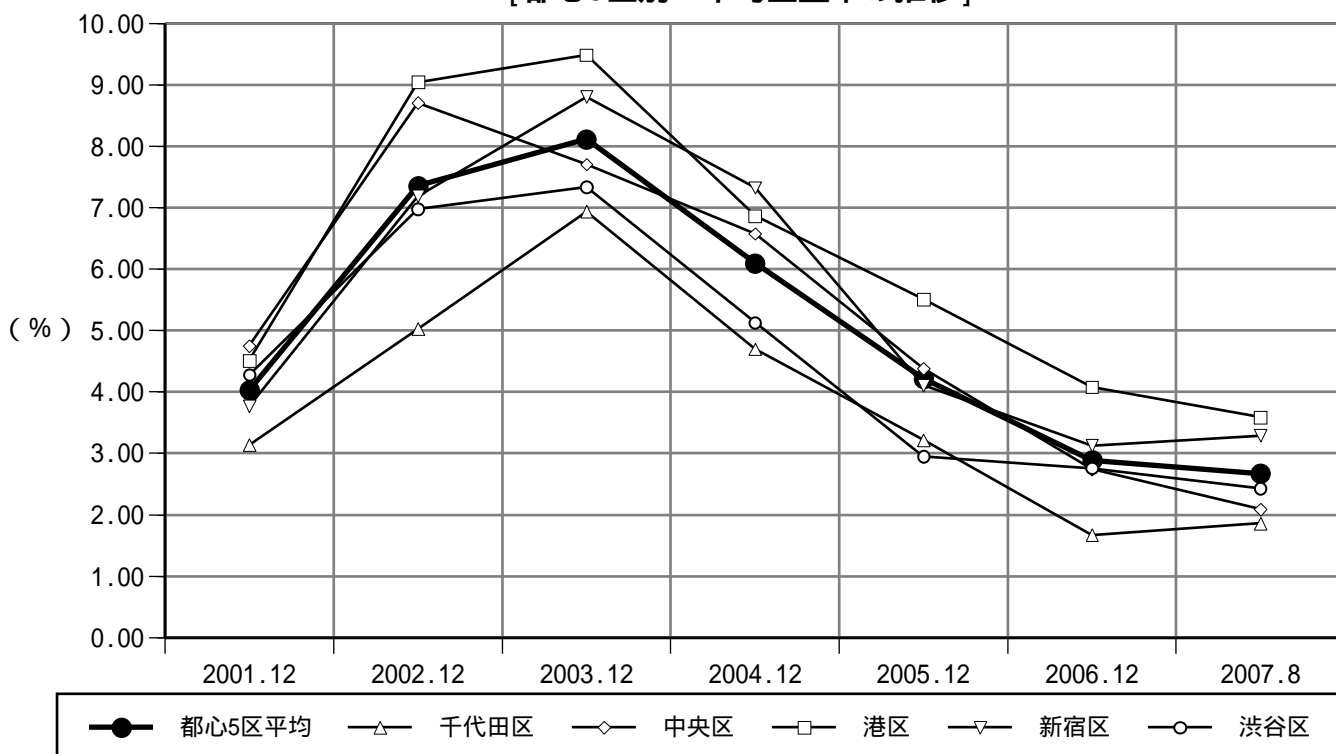
空室率(%)	2006.8月	9月	10月	11月	12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
平均	2.98	3.01	2.92	2.90	2.89	2.87	2.93	2.72	2.72	2.71	2.87	2.80	2.67
新築ビル	5.27	7.59	7.79	7.82	7.72	4.22	4.16	3.59	3.72	1.94	3.43	3.46	2.97
既存ビル	2.93	2.89	2.82	2.80	2.79	2.84	2.90	2.70	2.69	2.73	2.85	2.78	2.66

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■中央区を除くエリアで平均空室率が改善。

- 千代田区の平均空室率は8月末時点で1.86%。前月比0.12ポイント下げた。8月は解約予告などが出ていたが、1千坪を超える成約や館内増床の動きが見られたため、大型既存ビルの募集面積が減少した。
- 中央区の平均空室率は8月末時点で2.09%。前月比0.13ポイント上げた。8月は解約予告や館内縮小などの動きが見られ、同空室率が上昇した。
- 港区の平均空室率は8月末時点で3.59%。前月比0.13ポイント下げた。8月は他区からの大企業の拡張移転の動きなどが出てきたため、同空室率が低下した。
- 新宿区の平均空室率は8月末時点で3.29%。前月比0.29ポイント下げた。8月は中堅企業の成約や入居が相次ぎ、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8月末時点で2.43%。前月比0.48ポイント下げた。8月は大型既存ビルに拡張移転などが見られ、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。

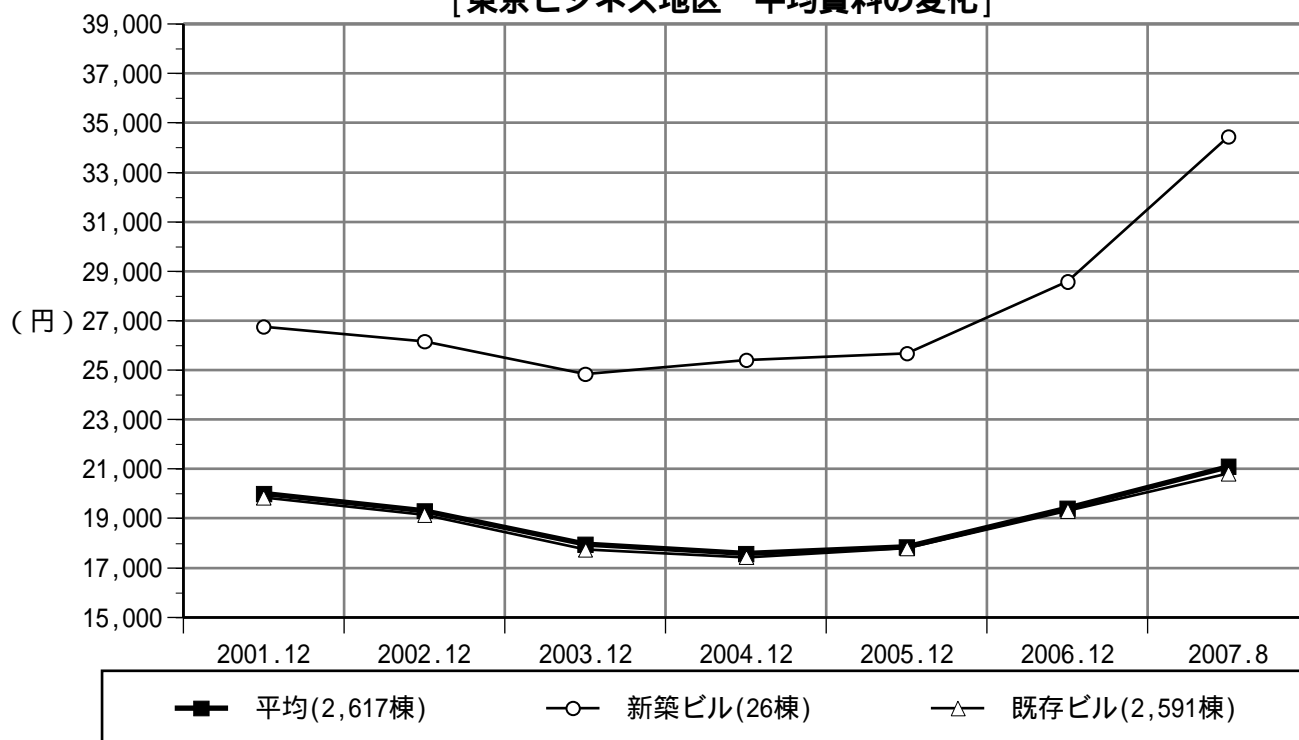
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.8
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.67
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.86
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	2.09
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.59
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	3.29
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.43

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ オフィス需要旺盛で、平均賃料の上昇続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は8月末時点で21,095円。前年同月比12.98%(2,424円)上げた。また、前月比でも0.95%(199円)上げた。都心5区のオフィスビル市場では需給逼迫の中でも、テナント企業のオフィス需要は依然として旺盛だ。このような状況の中で、大型ビルの募集賃料の上昇が続いている。平均空室率が2%台で推移しているため、この傾向は今後も続くとの見方が強い。
- 大型新築ビルの平均賃料は8月末時点で34,441円。前年同月比29.37%(7,819円)上げた。一方、前月比では0.03%(12円)下げて、ほぼ横ばいとなった。竣工1年未満のビルのほとんどが満室や高稼働しており、年内完成予定の大型ビルにも引き合いが強まっている。
- 大型既存ビルの平均賃料は8月末時点で20,818円。前年同月比11.97%(2,225円)上げた。また、前月比でも1.15%(237円)上げた。拡張移転や館内増床の需要が旺盛なため、多くのビルで募集条件の見直しが進んできた。

[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。

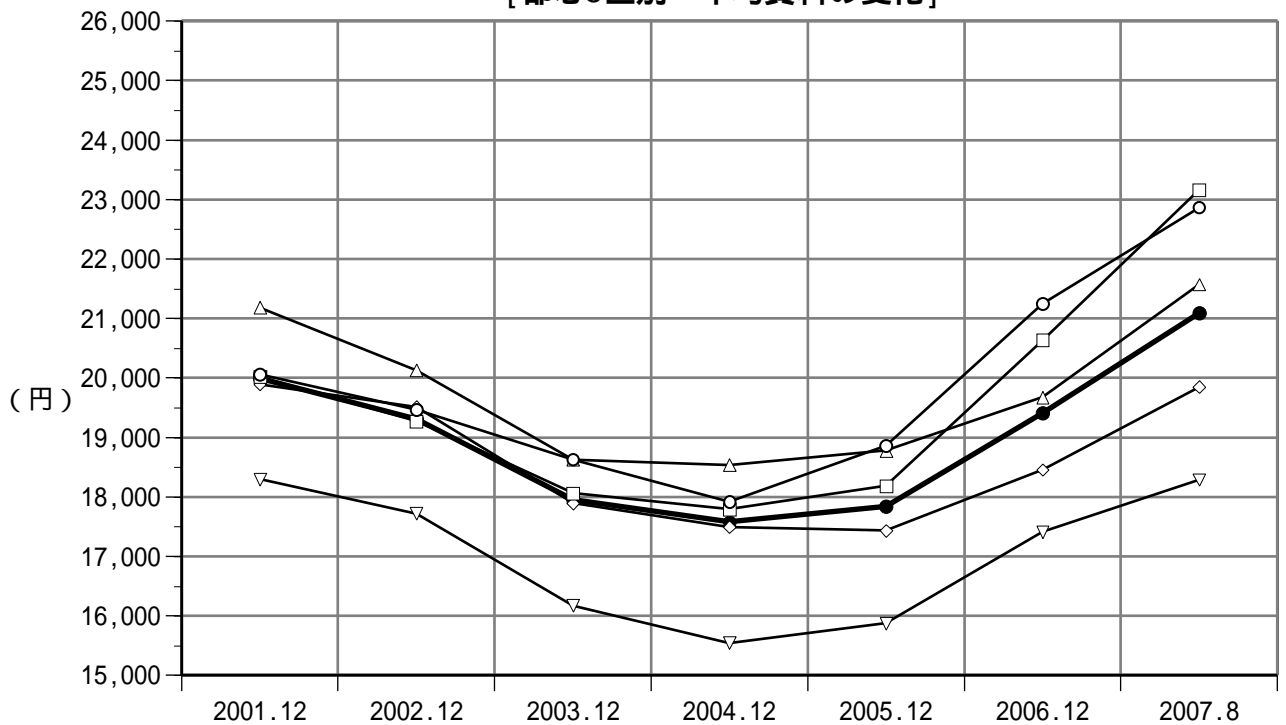
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.8
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,095
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	34,441
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	20,818

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■港区の平均賃料が2万3千円台に。

- 8月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が17.14%(3,389円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が16.31%(3,206円)、千代田区が11.36%(2,200円)、中央区が10.90%(1,951円)、新宿区が10.10%(1,677円)上げた。エリアを問わず平均賃料の上昇が1割を超えている。特に港区と渋谷区の平均賃料の上昇傾向が鮮明で、8月は港区の平均賃料が2万3千円を超えた。
- 8月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.32%(281円)上げて21,574円。中央区は0.54%(108円)下げて19,851円。港区は1.89%(429円)上げて23,161円。新宿区は1.26%(228円)上げて18,288円。渋谷区は0.37%(85円)上げて22,868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。

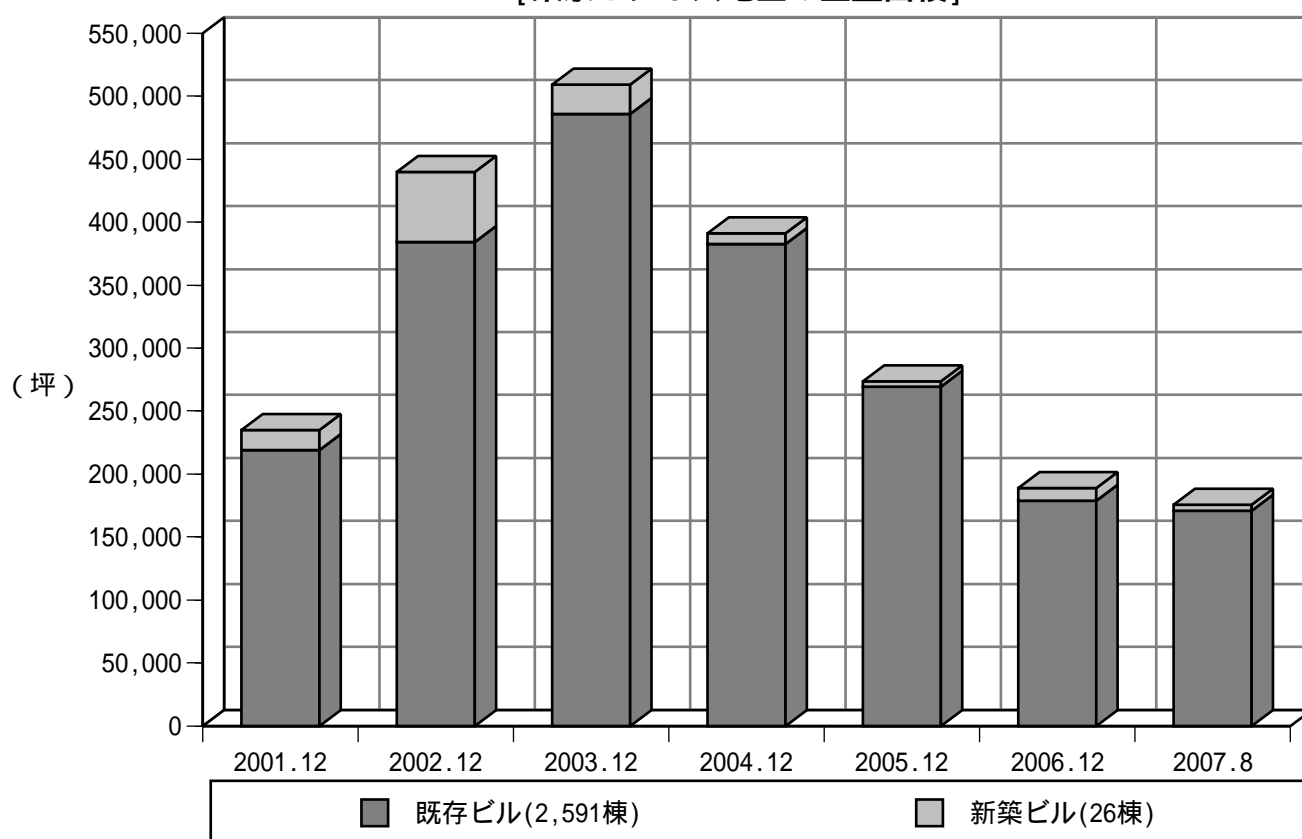
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.8
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,095
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	21,574
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	19,851
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,161
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	18,288
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	22,868

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 7～8月は空室在庫の解消進む。

- 東京ビジネス地区の空室面積は8月末時点で175,370坪。前月に比べて8,477坪減少した。7～8月はテナント企業の活発な移転の動きが見られ、新築・既存ビルを問わず、成約や入居が相次いだ。5～6月は解約予告などの影響で空室解消が進まなかったが、7～8月の2カ月間に減少した空室在庫は約1万3千坪に及んだ。都心5区のオフィスビル市場では需給逼迫が続いているものの、テナント企業のオフィスの拡張意欲は依然として高く、夏場でも拡張移転や館内増床の動きが相次いだ。
- 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビル市場では、平均空室率が2%台で推移しているため、テナント企業のオフィス探しの選択肢が狭まっている。ただ、このような状況の中でも、テナント企業の移転の動きは活発で、東京都心部ではエリアやビルの規模を問わず、引き合いが続いている。

[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	2007.8
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	4,476
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	170,894
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	175,370