
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2007年10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25棟、既存ビル2,593棟）

5. 調査時期

2007年9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10月～2007年9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9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%

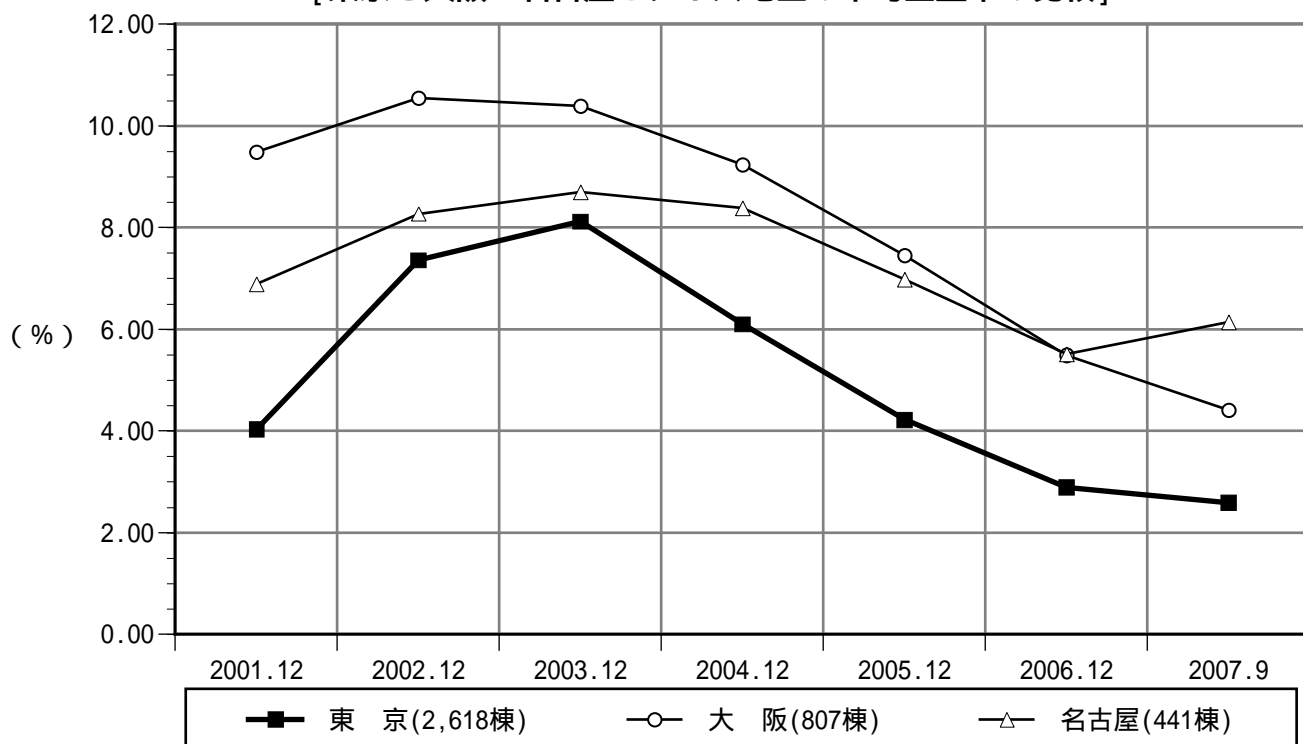
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 9月も空室解消進み、平均空室率が2%台半ばに改善。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の9月末時点の平均空室率は2.59%。前月比0.08ポイント下げた。9月は新規供給に伴う募集面積の増加や解約予告などの影響が見られたものの、大型既存ビルに成約や入居が相次いだため、同空室率が3カ月連続で低下し、2%台半ばに改善した。また、中型・小型ビル(基準階面積100坪未満)の平均空室率も3%台で推移しており、東京都心部ではビルの規模やエリアを問わず品薄感が強まっている。ただ、このような状況の中でも、テナント企業の引き合いが多く見られ、オフィス需要には依然として底堅さを感じられる。
- 大阪ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は4.41%。前月比0.09ポイント下げた。9月は梅田地区や淀屋橋・本町地区、船場地区で募集面積が減少したため、同空室率が低下した。名古屋ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は6.14%。9月は伏見地区を除くエリアで解約予告などが相次ぎ、同空室率が前月比0.24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。

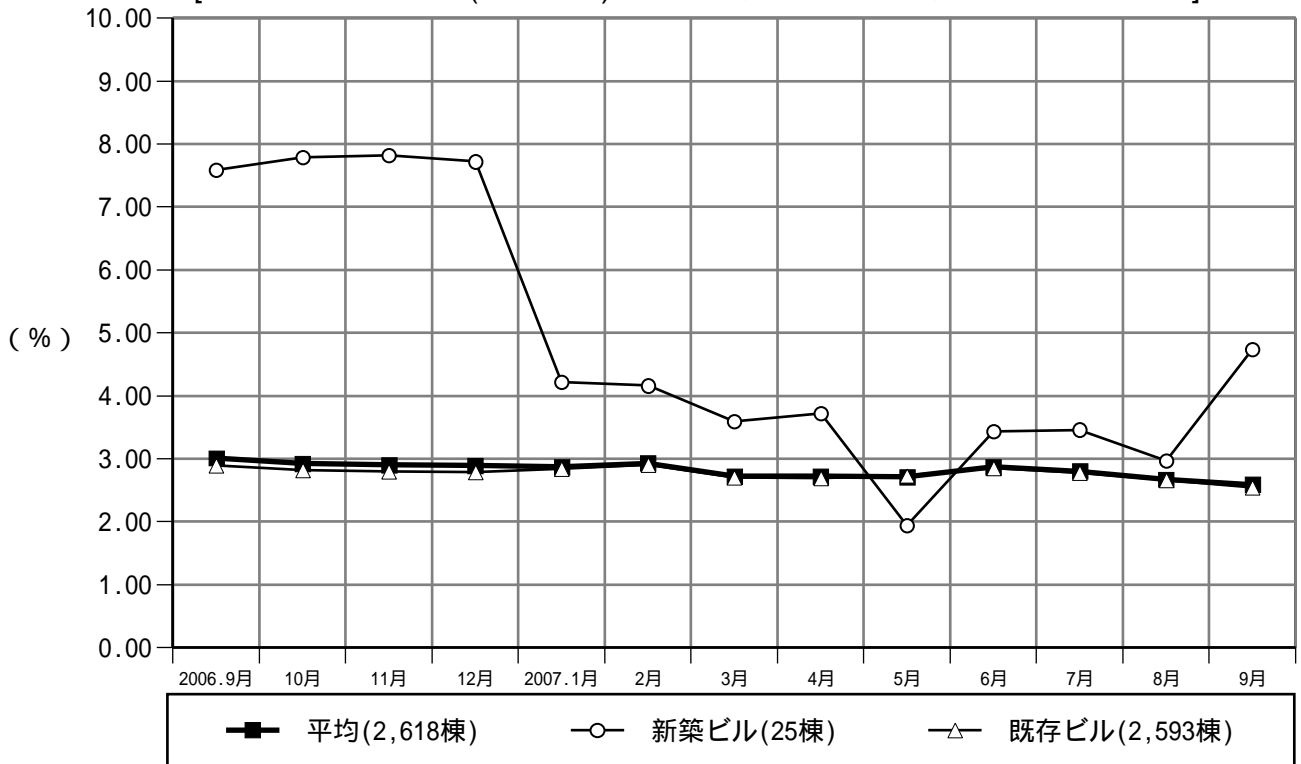
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.59
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.41
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.14

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は3カ月連続で低下。

- 東京ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は前年同月比0.42ポイント下げた。同空室率は前年10月末から2%台後半で推移していたが、7月末から3カ月連続で低下し、2%台半ばに改善した。9月は新規供給に伴う募集面積の増加などの影響が見られたものの、大型既存ビルに成約や入居が相次いだため、同空室率の低下傾向が続いた。
- 大型新築ビルの空室率は9月末時点で4.74%。前年同月比2.85ポイント下げた。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、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んでいるビルは多い。
- 大型既存ビルの空室率は9月末時点で2.54%。前年同月比0.35ポイント下げた。需給逼迫の中でも、テナント企業のオフィス需要は底堅く、空室解消が続いている。9月は新宿区の超高層ビルや渋谷区の大規模既存ビルに成約や入居が相次いだ。また、千代田区や中央区でも大型既存ビルの空室解消が進んだ。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年9月～2007年9月の空室率の推移]



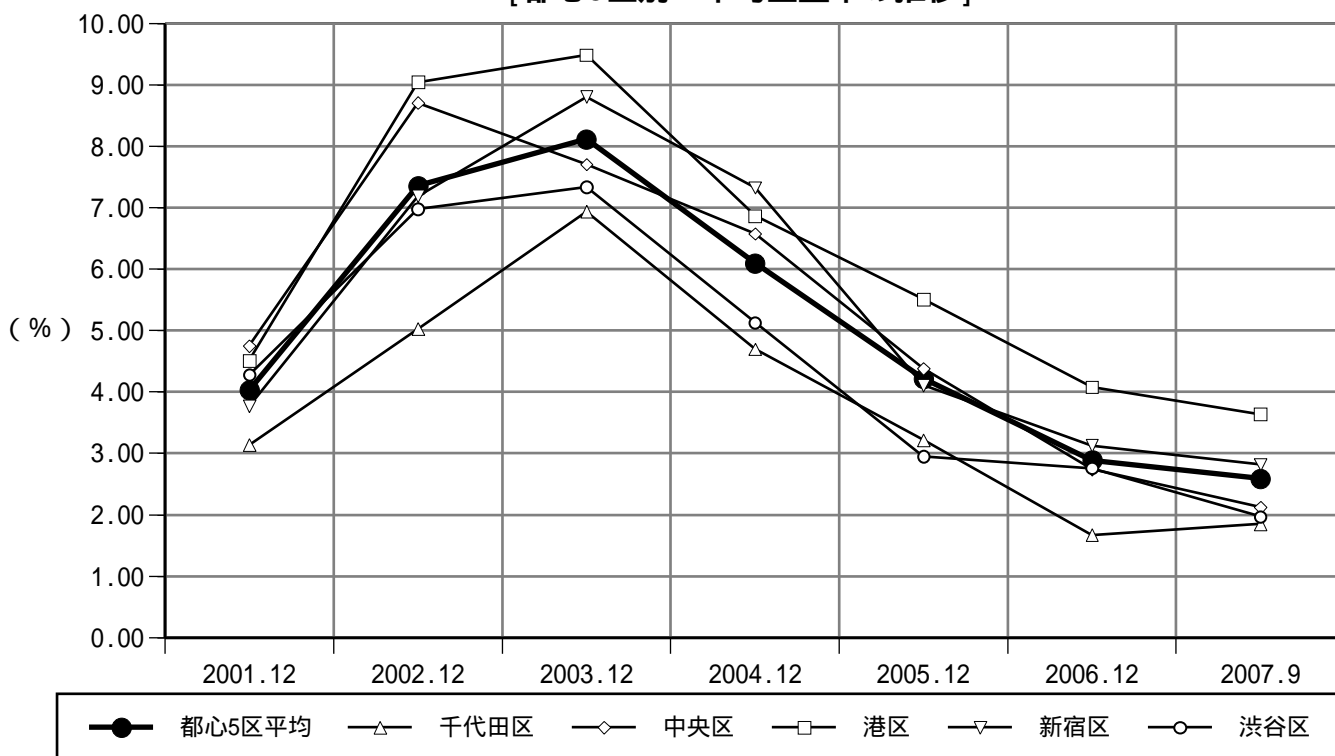
空室率(%)	2006.9月	10月	11月	12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
平均	3.01	2.92	2.90	2.89	2.87	2.93	2.72	2.72	2.71	2.87	2.80	2.67	2.59
新築ビル	7.59	7.79	7.82	7.72	4.22	4.16	3.59	3.72	1.94	3.43	3.46	2.97	4.74
既存ビル	2.89	2.82	2.80	2.79	2.84	2.90	2.70	2.69	2.73	2.85	2.78	2.66	2.54

東京ビジネス地区の最新状況

■千代田区と渋谷区の平均空室率は1%台後半に。

- 千代田区の平均空室率は9月末時点で1.85%。前月比0.01ポイント下げた。9月は中小規模のオフィス需要が見られたものの、同空室率はほぼ横ばいで推移した。
- 中央区の平均空室率は9月末時点で2.12%。前月比0.03ポイント上げた。9月は大型既存ビルの空室面積が減少した一方、大型新築ビルの募集面積が増加し、同空室率が小幅に上げた。
- 港区の平均空室率は9月末時点で3.64%。前月比0.05ポイント上げた。9月は新規供給に伴う解約予告が出てきたことなどで同空室率が上昇した。
- 新宿区の平均空室率は9月末時点で2.82%。前月比0.47ポイント下げた。9月は好条件の大型既存ビルに成約や内定が相次ぎ、同空室率が3%を割り込んだ。
- 渋谷区の平均空室率は9月末時点で1.97%。前月比0.46ポイント下げた。9月は新築・既存ビルを問わず募集面積が減少し、同空室率が1%台後半に低下した。

[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。

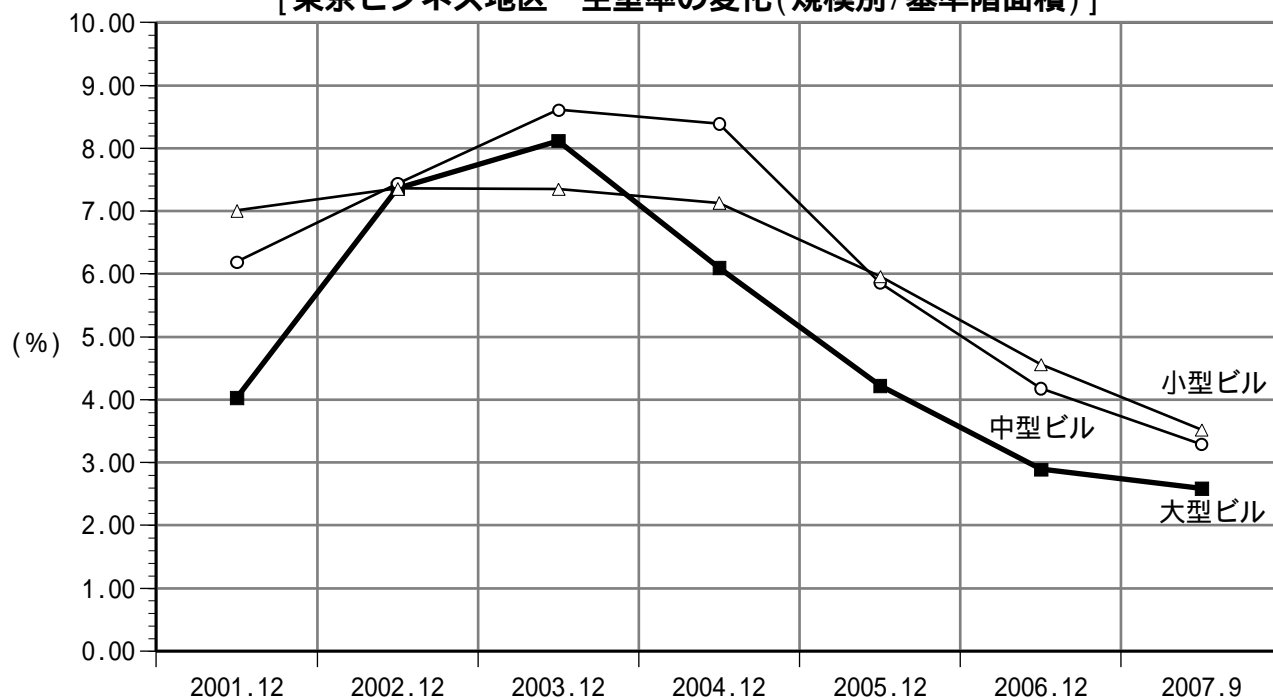
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.59
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.85
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	2.12
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.64
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	2.82
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	1.97

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型・小型ビルの市場でも品薄感強まる。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の9月末時点の平均空室率は3.29%。前年同月比0.88ポイント下げた。エリア別で見ると、港区が2.82%と都心5区で最も低くなった。他区については新宿区が3.04%、渋谷区が3.19%、千代田区が3.49%、中央区が3.66%となった。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の9月末時点の平均空室率は3.52%。前年同月比1.09ポイント下げた。エリア別で見ると、渋谷区が2.16%と都心5区で最も低くなった。他区については港区が2.77%、新宿区が3.20%、中央区が4.21%、千代田区が4.37%となった。
- 大型ビルのオフィスビル市場同様、中型・小型ビルの市場でも需要拡大が続いたため、募集面積が大幅に減少した。中型・小型ビルの平均空室率が3%台で推移しており、都心5区ではビルの規模やエリアを問わず品薄感が強まっている。

[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2,618棟)
- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,113棟)
- △ 小型ビル(基準階面積50坪未満のビル8,033棟)

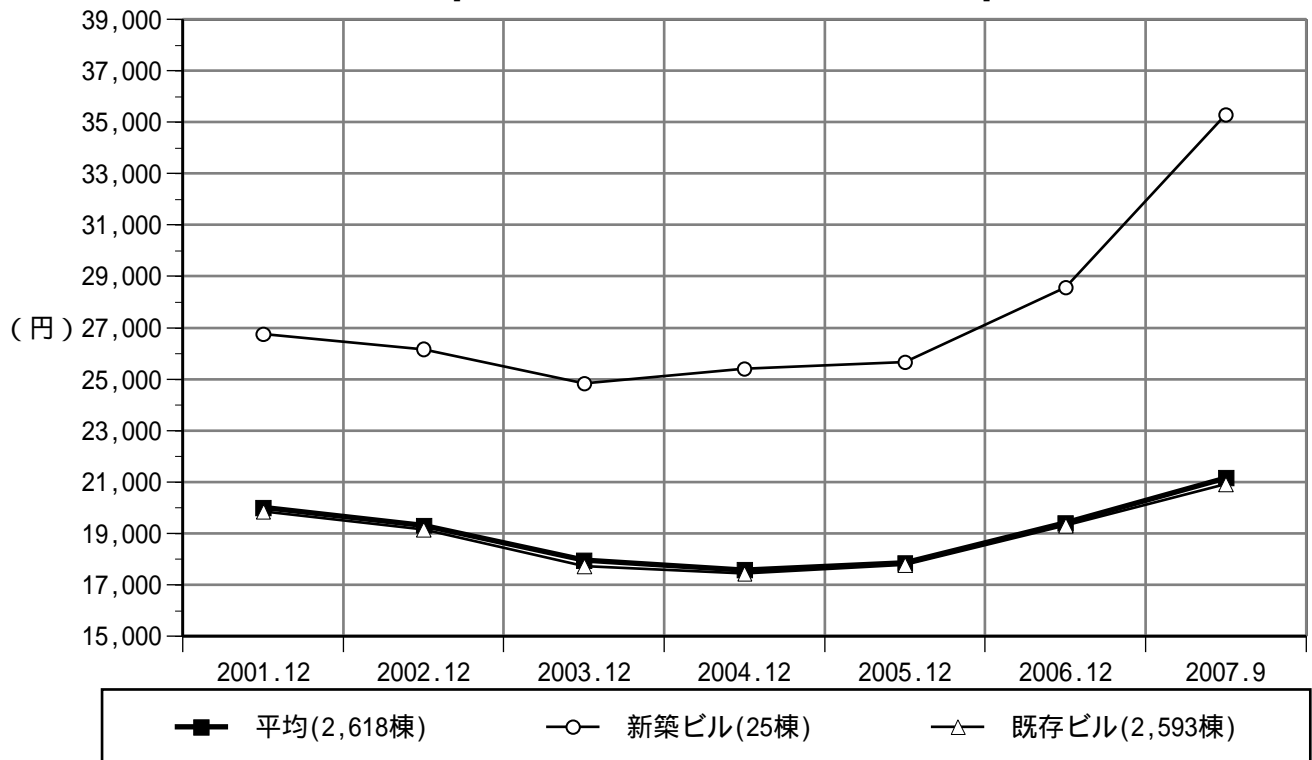
平均空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
大型ビル	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.59
中型ビル	6.19	7.44	8.61	8.39	5.86	4.18	3.29
小型ビル	7.01	7.36	7.35	7.13	5.96	4.56	3.52

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 貸し手市場反映し、大型ビルの平均賃料の上昇続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は9月末時点で21,161円。前年同月比11.97%(2,262円)上げた。また、前月比でも0.31%(66円)上げた。都心5区のオフィスビル市場では大型ビルの平均空室率が2%台半ばに改善しており、貸し手市場が続いている。テナント企業のオフィス需要は旺盛なため、今後も募集賃料の緩やかな上昇傾向が続くとの見方が多い。
- 大型新築ビルの平均賃料は9月末時点で35,291円。前年同月比24.26%(6,891円)上げた。また、前月比でも2.47%(850円)上げた。大型新築ビルの募集状況は好調に推移しており、満室や高稼働したビルが多く見られる。
- 大型既存ビルの平均賃料は9月末時点で20,919円。前年同月比11.19%(2,106円)上げた。また、前月比でも0.49%(101円)上げた。エリアを問わず満室や高稼働したビルが増えてきたため、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。

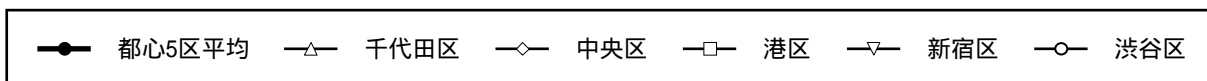
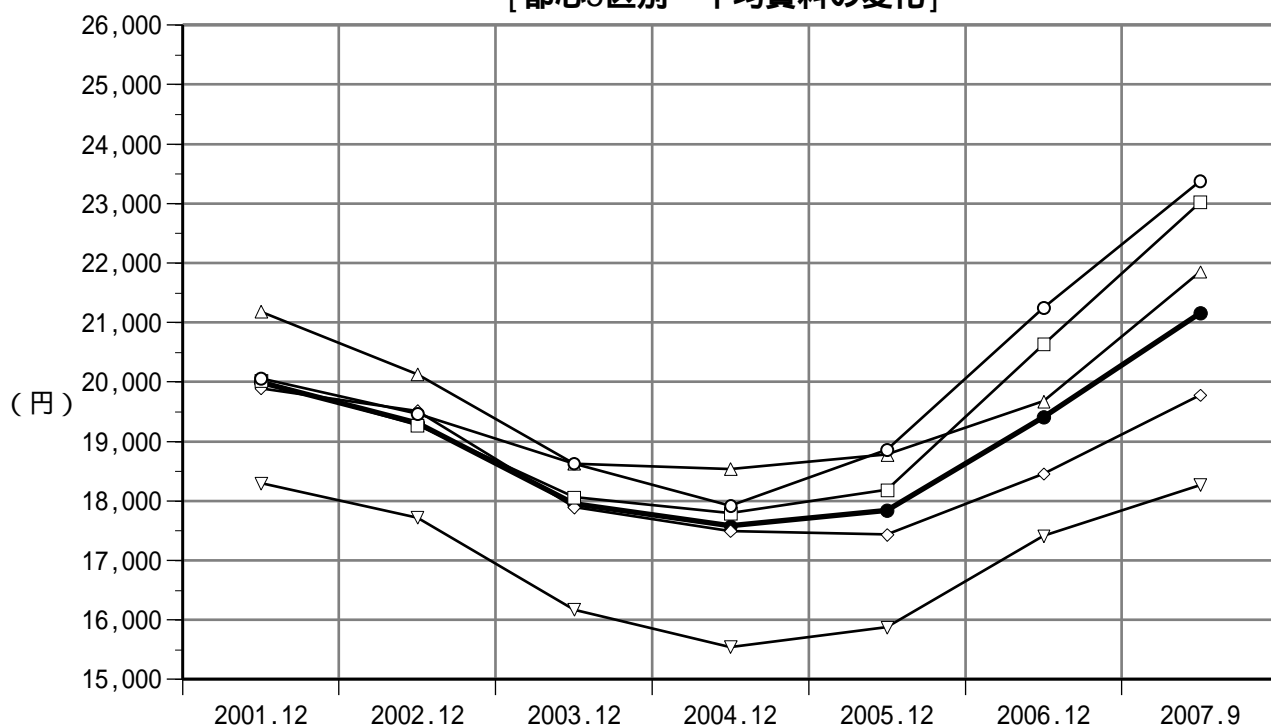
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,161
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	35,291
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	20,919

東京ビジネス地区の平均賃料

■大型ビルの平均賃料のエリア格差、やや広がる。

- 9月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が15.36%(3,066円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が14.49%(2,959円)、千代田区が12.97%(2,510円)、中央区が9.11%(1,652円)、新宿区が8.15%(1,376円)上げた。前年同月比で見ると、すべてのエリアで大型ビルの平均賃料が上昇した。その一方で、平均賃料のエリア格差もやや広がってきた。
- 9月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.30%(281円)上げて21,855円。中央区は0.36%(72円)下げて19,779円。港区は0.60%(138円)下げて23,023円。新宿区は0.11%(20円)下げて18,268円。渋谷区は2.23%(509円)上げて23,377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。

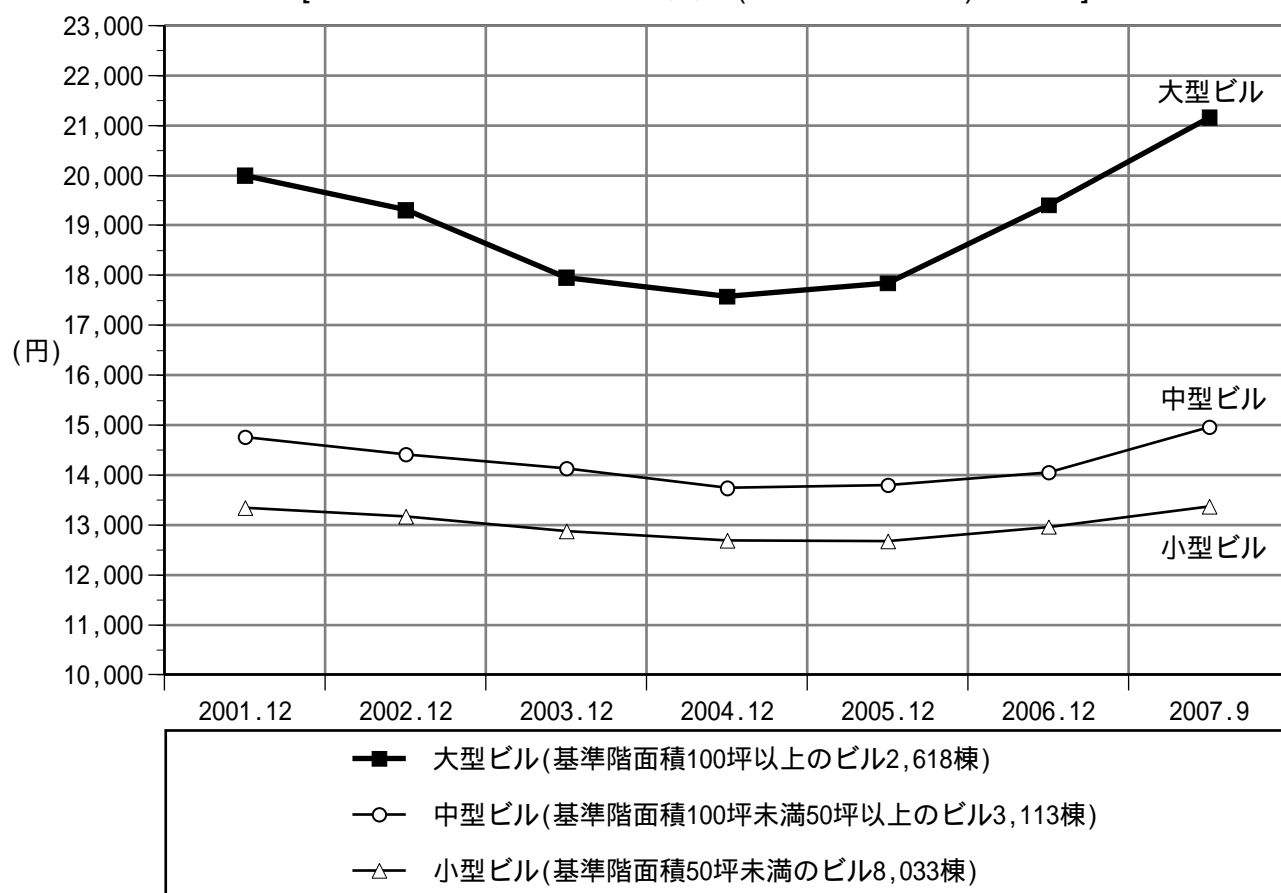
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,161
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	21,855
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	19,779
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,023
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	18,268
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	23,377

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 中型ビル、小型ビルの平均賃料も緩やかに上昇。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の9月末時点の平均賃料は14,964円。前年同月比7.57%(1,053円)上げた。また、前年末比でも6.46%(908円)上げた。中型ビルの平均空室率は3%台前半で推移しており、中型ビルのオフィスビル市場にも品薄感が強まっている。このような状況の中で、満室や高稼働した中型ビルの募集賃料の見直しが進んできた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の9月末時点の平均賃料は13,369円。前年同月比4.11%(528円)上げた。また、前年末比でも3.13%(406円)上げた。小型ビルの平均空室率も3%台半ばにまで改善しており、同賃料の緩やかな上昇傾向が続いている。
- 大型ビル同様、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも品薄感が強まってきた。都心5区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いる。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



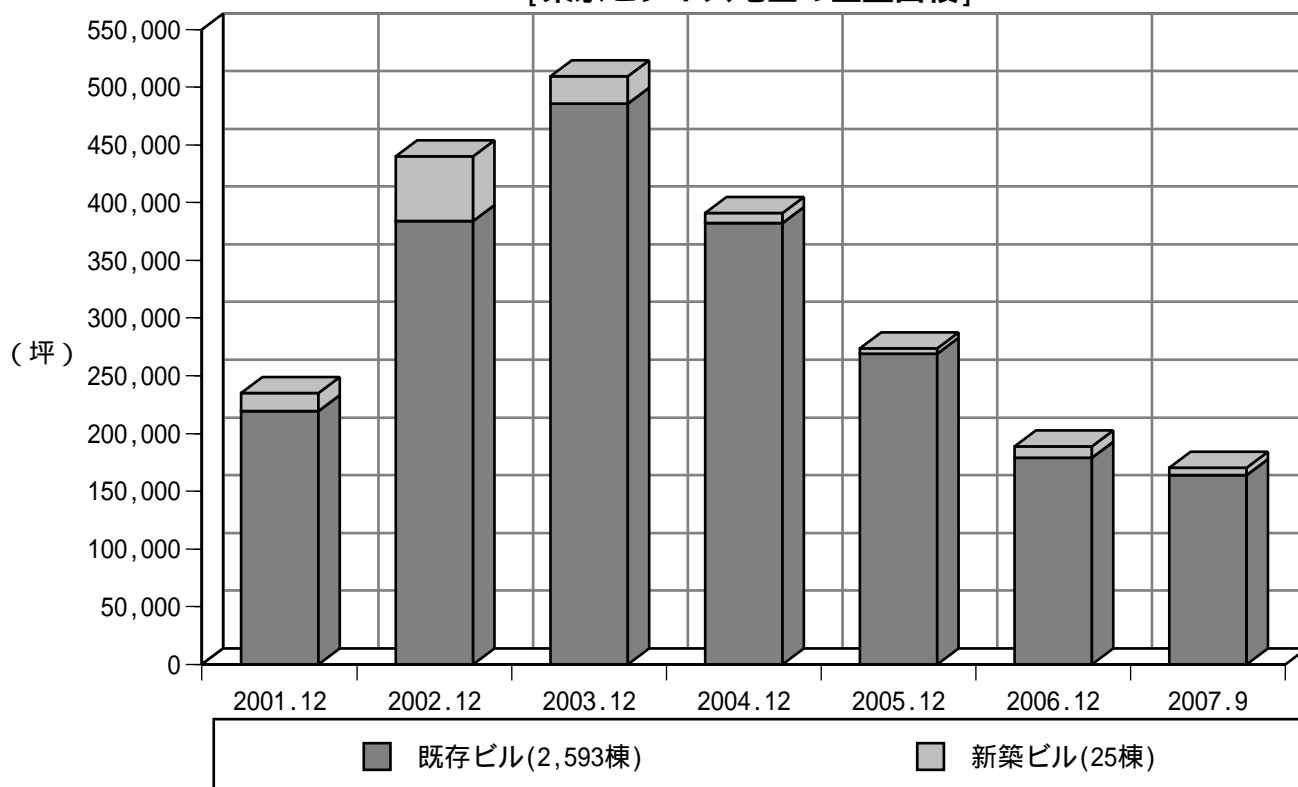
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.9
大型ビル	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,161
中型ビル	14,765	14,415	14,128	13,739	13,802	14,056	14,964
小型ビル	13,344	13,171	12,878	12,690	12,681	12,963	13,369

東京ビジネス地区の空室面積

■9月も成約や入居が進み、空室面積が減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は9月末時点で170,461坪。前月に比べて4,909坪減少した。9月は新規供給に伴う募集面積の増加や解約予告などの動きが見られたものの、大型既存ビルの空室在庫が大幅に減少した。需給逼迫の中でもテナント企業の前向きな移転の動きは引き続いており、都心5区の平均空室率は2%台半ばにまで低下してきた。これは好条件の大型ビルから募集が出てもすぐに成約するケースが多く見られることや、館内増床や分室の需要が底堅いことなどが要因となっている。新築ビルのオフィス需要は旺盛で、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おり、10月に千代田区で完成する大規模ビル2棟は竣工前から全館満室が決まっている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の大型ビルのオフィスビル市場では、貸手市場を反映して募集賃料の緩やかな上昇傾向が続いている。また、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも平均空室率が3%台で推移しており、市況改善が進んでいる。

[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	2007.9
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	6,826
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	163,635
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	170,461