
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2007年11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2,623棟。
（新築ビル32棟、既存ビル2,591棟）

5. 調査時期

2007年10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11月～2007年10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10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%

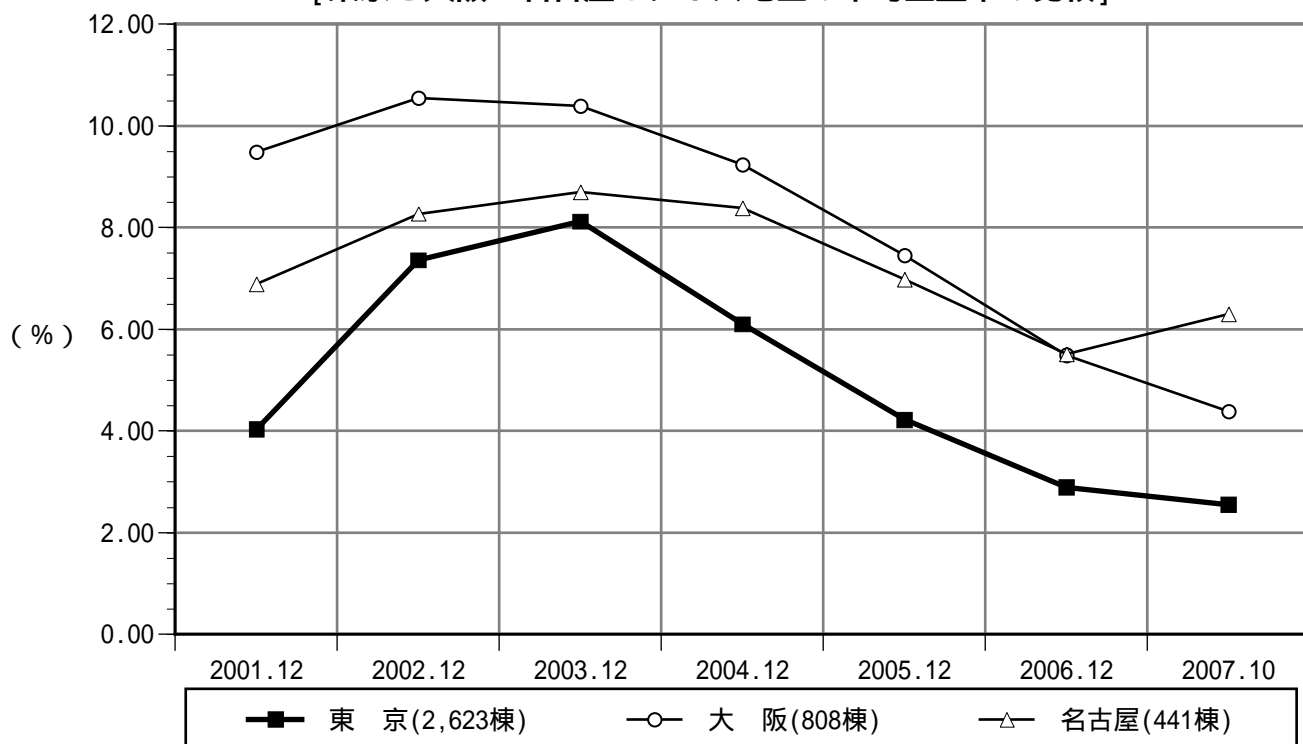
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 需要堅調、平均空室率は2%台半ばに。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の10月末時点の平均空室率は2.55%。前月比0.04ポイント下げた。10月は大規模ビルや大型ビル7棟(延床面積合計約13万坪)が相次ぎ完成した。この内の6棟が全館満室となり、同空室率を押し下げた要因となった。新築ビルのオフィス需要は旺盛で、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。移転動向については大型既存ビルに品薄感があるものの、拡張や集約に伴う移転の動きが引き続いた。また、来年に向けた移転計画も進んでおり、東京のオフィスビル市場には依然として活気が見られる。
- 大阪ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は4.38%。前月比0.03ポイント下げた。10月は梅田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、同空室率が小幅に低下したに止まった。名古屋ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は6.30%。10月は伏見地区や栄地区で空室在庫が減少したものの、名駅地区で募集面積が増加し、同空室率が前月比0.16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。レンタル比は各地区共通。

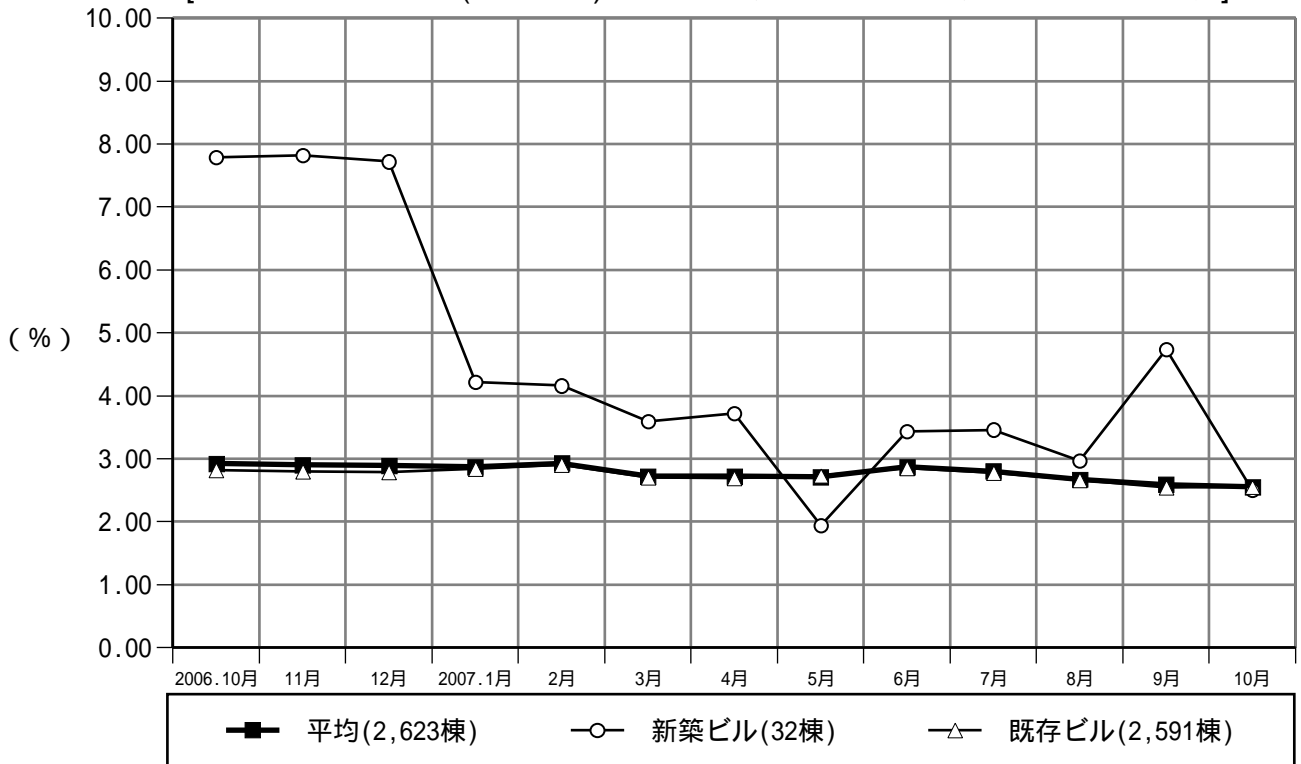
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.10
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.55
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.38
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.30

東京ビジネス地区の最新状況

■大型新築ビルのオフィス需要は旺盛。

- 東京ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は前年同月比0.37ポイント下げた。同空室率は7月末から4カ月連続で低下し、2%台半ばに改善した。東京都心部では需給逼迫の中でも、テナント企業の拡張や集約に伴う移転の動きが引き続いている。10月は大規模ビルや大型ビル7棟が相次ぎ完成したが、ほとんどのビルが全館満室を決める盛況ぶりだった。
- 大型新築ビルの空室率は10月末時点で2.50%。前年同月比5.29ポイント下げた。10月は千代田区で大規模ビル3棟が完成したが、竣工前から全館満室が決まり、大きな話題を集めた。また、港区でも12月に完成予定の大規模ビル1棟がすでに満室となっており、新築ビルのオフィス需要は旺盛だ。
- 大型既存ビルの空室率は10月末時点で2.55%。前年同月比0.27ポイント下げた。10月は中央区や新宿区で成約や入居が進んだが、港区と渋谷区で解約予告が相次いだため、都心5区全体では大型既存ビルの空室在庫の減少傾向に歯止めがかかった。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年10月~2007年10月の空室率の推移]



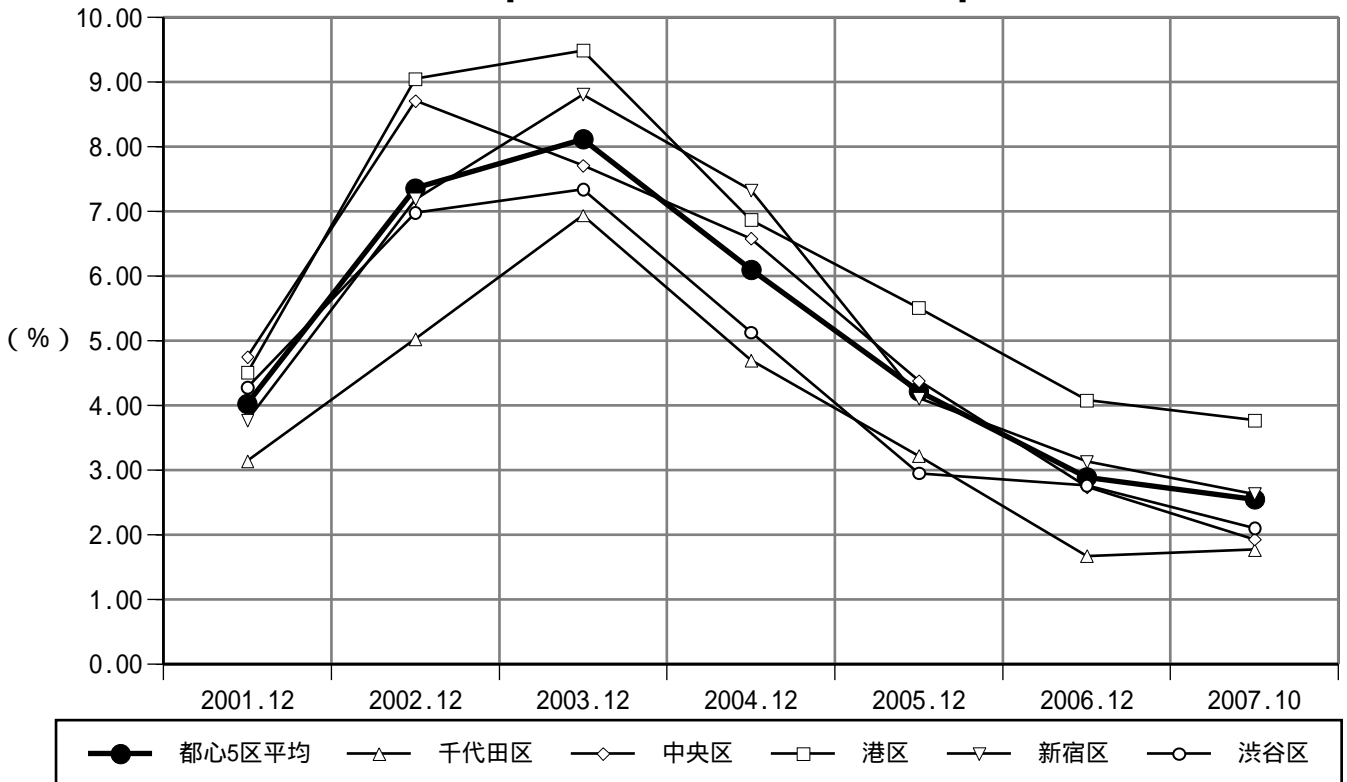
空室率(%)	2006.10月	11月	12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
平均	2.92	2.90	2.89	2.87	2.93	2.72	2.72	2.71	2.87	2.80	2.67	2.59	2.55
新築ビル	7.79	7.82	7.72	4.22	4.16	3.59	3.72	1.94	3.43	3.46	2.97	4.74	2.50
既存ビル	2.82	2.80	2.79	2.84	2.90	2.70	2.69	2.73	2.85	2.78	2.66	2.54	2.55

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10月末時点で1.77%。前月比0.08ポイント下げた。10月は大規模ビル3棟が全館満室で完成し、大きな話題になった。
- 中央区の平均空室率は10月末時点で1.93%。前月比0.19ポイント下げた。10月は新築・既存ビルともに成約や入居が進み、同空室率が2%を割り込んだ。
- 港区の平均空室率は10月末時点で3.77%。前月比0.13ポイント上げた。10月は新規供給に伴う解約予告などが出てきたため、大型既存ビルの募集面積が増加した。
- 新宿区の平均空室率は10月末時点で2.63%。前月比0.19ポイント下げた。10月は大型需要が相次ぎ、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10月末時点で2.10%。前月比0.13ポイント上げた。他区に移転予定の大型テナントから解約予告が見られ、同空室率が上昇した。

[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。

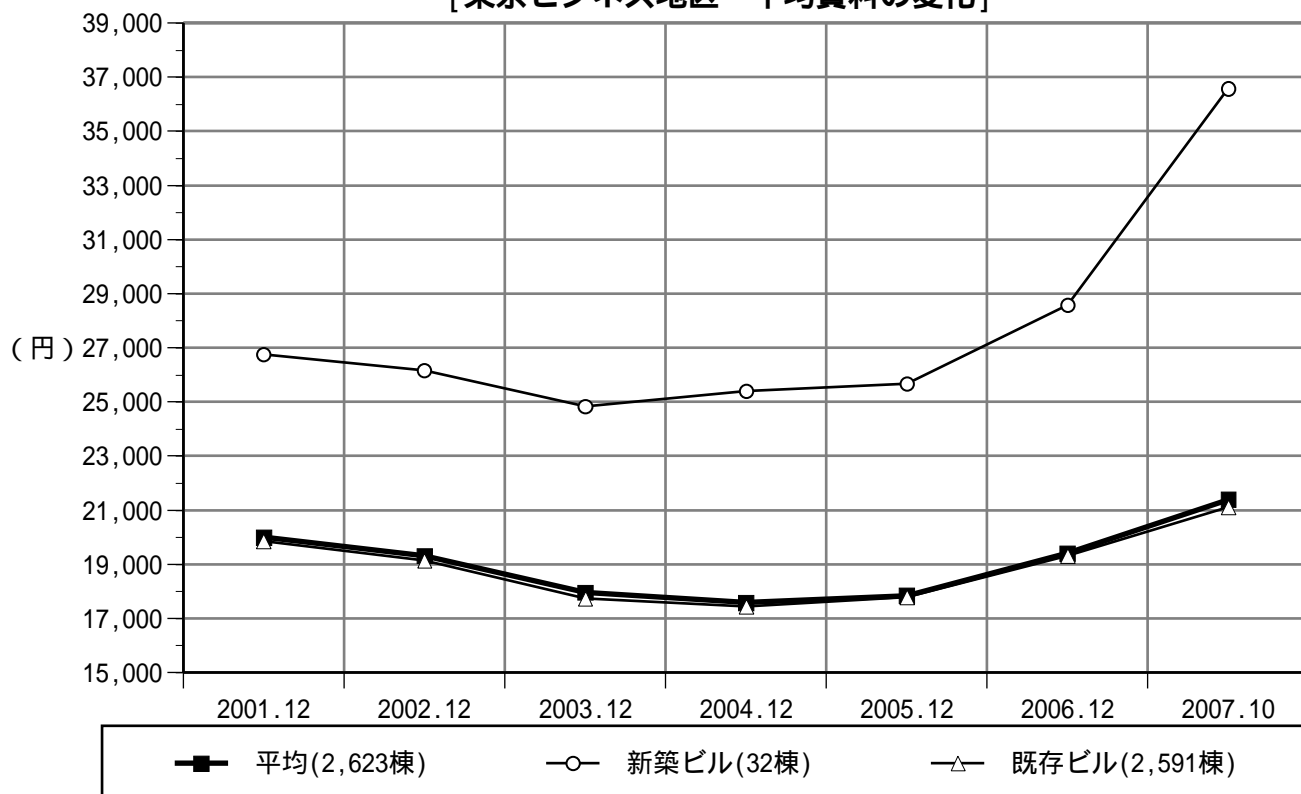
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.10
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.55
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.77
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	1.93
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.77
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	2.63
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.10

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 新築ビルの需要底堅く、募集賃料の上昇鮮明に。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は10月末時点で21,391円。前年同月比12.17%(2,320円)上げた。また、前月比でも1.09%(230円)上げた。貸手市場を反映して賃料相場の上昇傾向が続いている。特に大型新築ビルの需要は底堅く、再開発に伴う大規模ビルがプライスリーダーとなっている。
- 大型新築ビルの平均賃料は10月末時点で36,577円。前年同月比27.99%(7,999円)上げた。また、前月比でも3.64%(1,286円)上げた。大型新築ビルの募集状況は好調なため、募集賃料の上昇傾向が鮮明になっている。
- 大型既存ビルの平均賃料は10月末時点で21,109円。前年同月比11.25%(2,134円)上げた。また、前月比でも0.91%(190円)上げた。需給逼迫の中でも引き合いが多く、大型既存ビルの平均賃料も強含みで推移している。

[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。

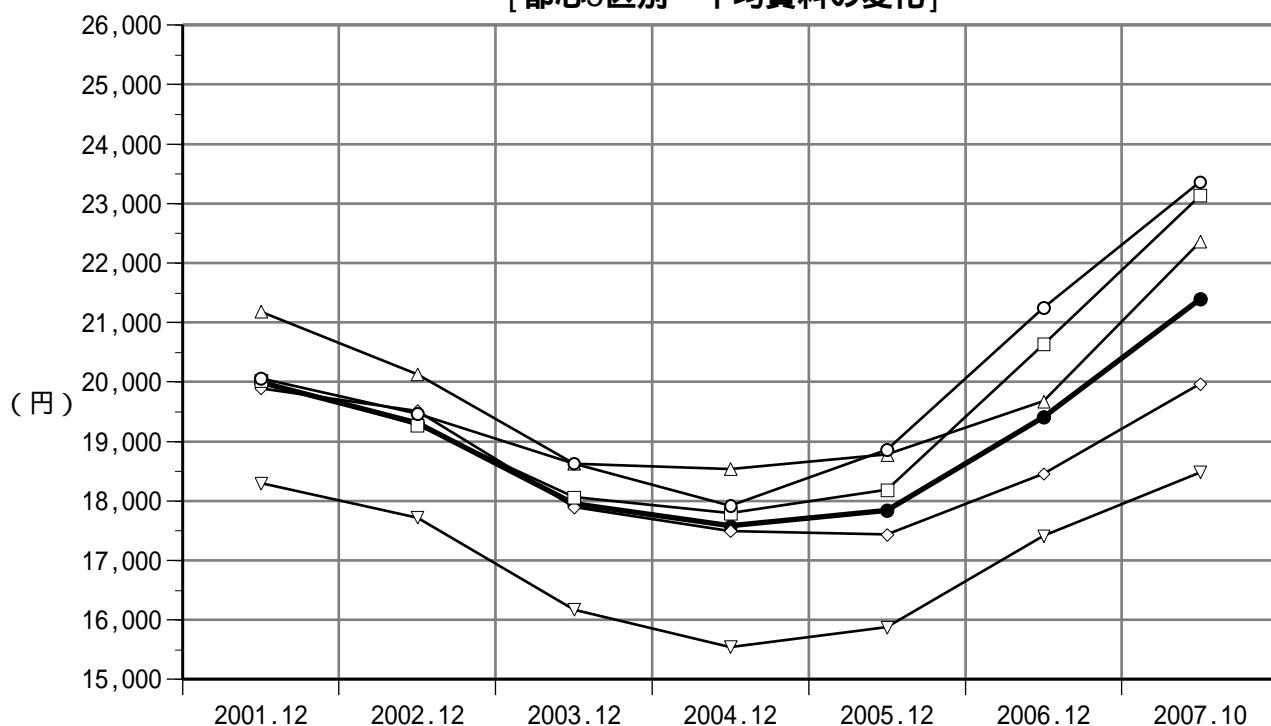
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.10
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,391
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	36,577
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	21,109

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料のエリア格差広がる。

- 10月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が15.03%(3,023円)と都心5区で最も上げた。次いで千代田区が14.58%(2,845円)、渋谷区が12.12%(2,526円)、中央区が9.87%(1,793円)、新宿区が8.50%(1,448円)上げた。全エリアで募集賃料の上昇傾向が続いているが、特に千代田区、港区、渋谷区の平均賃料の上昇傾向が鮮明になっており、エリアによる格差が広がってきた。
- 10月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は2.32%(507円)上げて22,362円。中央区は0.95%(187円)上げて19,966円。港区は0.50%(114円)上げて23,137円。新宿区は1.17%(214円)上げて18,482円。渋谷区は0.06%(14円)下げて23,363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。

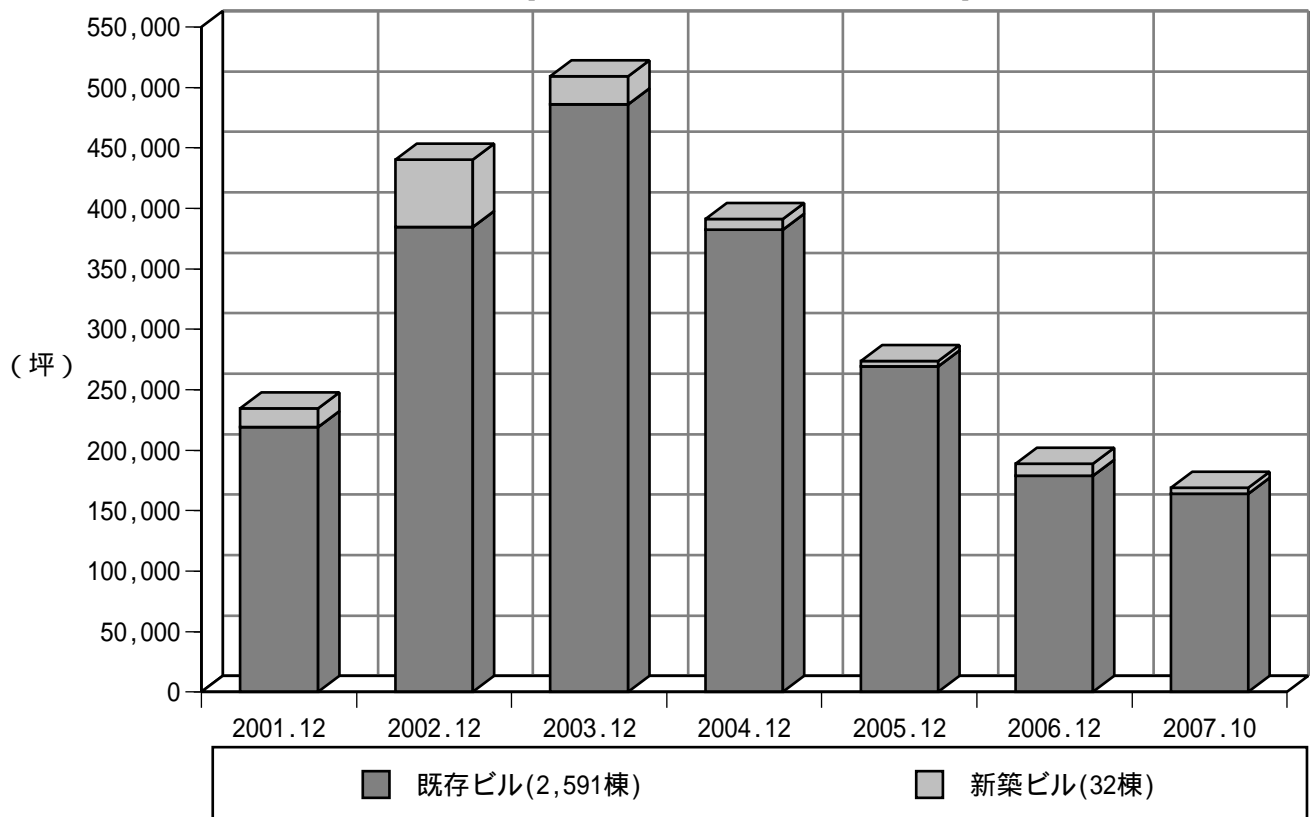
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.10
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,391
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	22,362
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	19,966
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,137
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	18,482
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	23,363

東京ビジネス地区の空室面積

■ 10月は大型新築ビルの空室在庫が減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は10月末時点で169,007坪。前月に比べて1,454坪減少した。10月は延床面積約13万坪が新規供給されたが、同月完成した大規模ビルや大型ビル7棟の内、6棟が全館満室となった。また、同月は千代田区や中央区、渋谷区の竣工1年未満のビル3棟に成約や入居が進んだ。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、ほとんどのビルが満室や高稼働している。一方、大型既存ビルについては、10月に新規供給に伴う解約予告などの影響が見られたため、空室在庫の減少傾向に歯止めがかかった。ただ、東京都心部では依然としてテナント企業の活発な移転の動きが引き続いており、需給が逼迫している状況に変わりはない。
- 東京都心部では再開発に伴う大規模ビルの供給が相次いだ。完成したほとんどのビルは募集好調で満室や高稼働した。テナント企業のオフィス需要は堅調なため、来年の新規供給に向けた募集動向が期待されている。

[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	2007.10
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	4,981
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	164,026
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	169,007