

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2007年12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2,619棟。  
（新築ビル32棟、既存ビル2,587棟）

### 5. 調査時期

2007年11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12月～2007年11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11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%

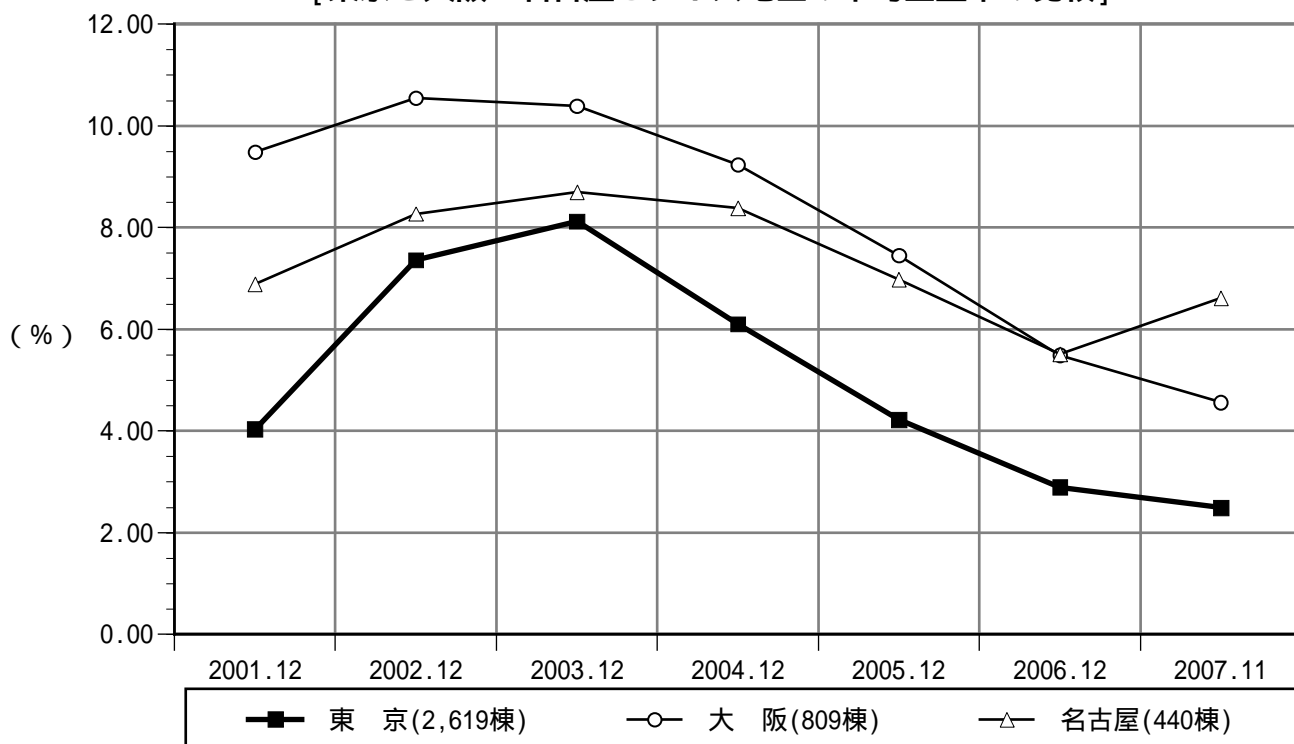
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 11月は大型既存ビルに成約相次ぎ、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11月末時点の平均空室率は2.49%。前月比0.06ポイント下げた。11月は都心5区のエリアを問わず、大型既存ビルに成約が相次いだため、この1カ月間に大型既存ビルの募集面積が約6千坪減少した。東京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。拡張移転や統合移転などのオフィス需要は旺盛で、11月は建て替え需要や新規需要も目立った。大型新築ビルについても、今年竣工した多くのビルが満室や高稼働しており、大企業や中堅企業のオフィス需要には底堅さを感じられる。
- 大阪ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は4.56%。11月は梅田地区や淀屋橋・本町地区、新大阪地区で募集面積が増加したため、同空室率が前月比0.18ポイント上げた。名古屋ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は6.61%。11月は伏見地区や栄地区で既存ビルの募集面積が増加し、同空室率が前月比0.31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。

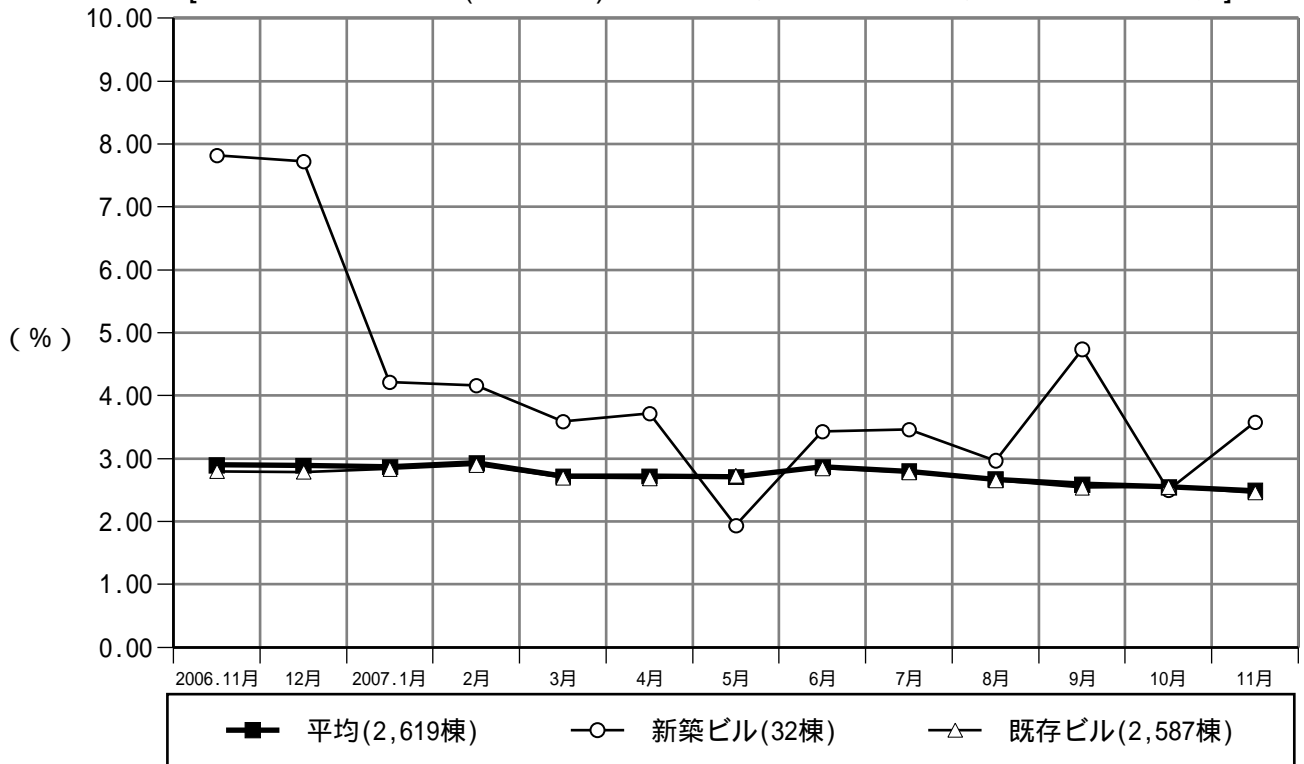
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.11
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.49
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.56
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.61

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率は5カ月連続で低下。

- 東京ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は前年同月比0.41ポイント下げた。同空室率は6月末に一時的に上昇したが、7～11月は緩やかな低下傾向が続いた。都心5区のオフィスビル市場では需給が逼迫する中でも、大企業や中堅企業の前向きな移転の動きが見られる。また、来年の新規供給に向けた募集活動も進んでおり、東京都心部のオフィスビル市場では新たな引き合いの動きが出てきた。
- 大型新築ビルの空室率は11月末時点で3.58%。前年同月比4.24ポイント下げた。竣工1年未満の大規模ビルや大型ビル32棟のほとんどが満室や高稼働している。このような状況の中で、来春完成予定の大型ビルについても竣工前から満室や高稼働を見込むビルが出てきた。
- 大型既存ビルの空室率は11月末時点で2.46%。前年同月比0.34ポイント下げた。11月は都心5区のエリアを問わず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。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年11月～2007年11月の空室率の推移]



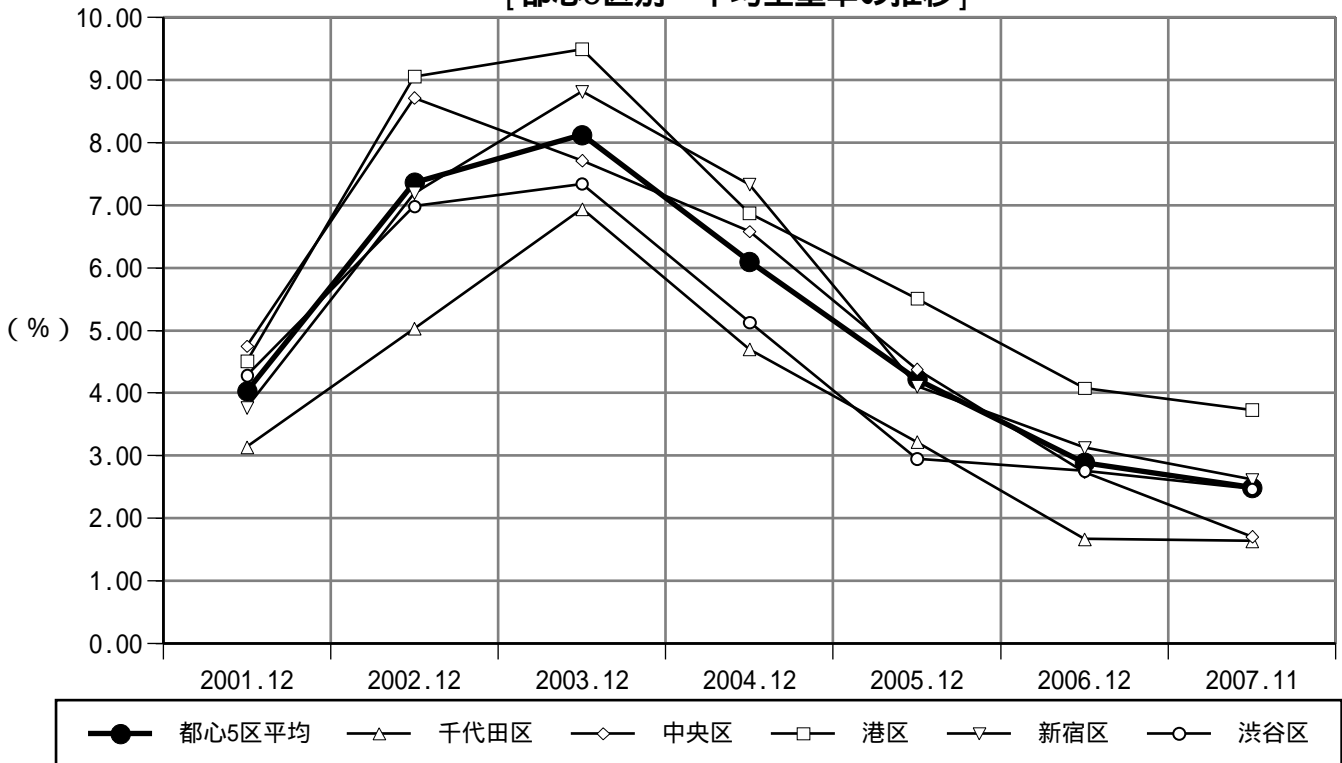
空室率(%)	2006.11月	12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
平均	2.90	2.89	2.87	2.93	2.72	2.72	2.71	2.87	2.80	2.67	2.59	2.55	2.49
新築ビル	7.82	7.72	4.22	4.16	3.59	3.72	1.94	3.43	3.46	2.97	4.74	2.50	3.58
既存ビル	2.80	2.79	2.84	2.90	2.70	2.69	2.73	2.85	2.78	2.66	2.54	2.55	2.46

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■千代田区と中央区の平均空室率は1%台後半。

- 千代田区の平均空室率は11月末時点で1.64%。前月比0.13ポイント下げた。11月は大型既存ビルに拡張移転などのオフィス需要が相次ぎ、同空室率が低下した。
- 中央区の平均空室率は11月末時点で1.71%。前月比0.22ポイント下げた。11月は大型既存ビルに建て替え需要や新規需要が見られ、同空室率が低下した。
- 港区の平均空室率は11月末時点で3.73%。前月比0.04ポイント下げた。11月は大企業の合併に伴う大型需要や拡張移転、統合移転の動きが出てきたため、同空室率が低下した。
- 新宿区の平均空室率は11月末時点で2.62%。前月比0.01ポイント下げた。11月は高層ビルに成約の動きが見られたが、同空室率はほぼ横ばいで推移した。
- 渋谷区の平均空室率は11月末時点で2.47%。前月比0.37ポイント上げた。11月は募集面積が増加したため、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。

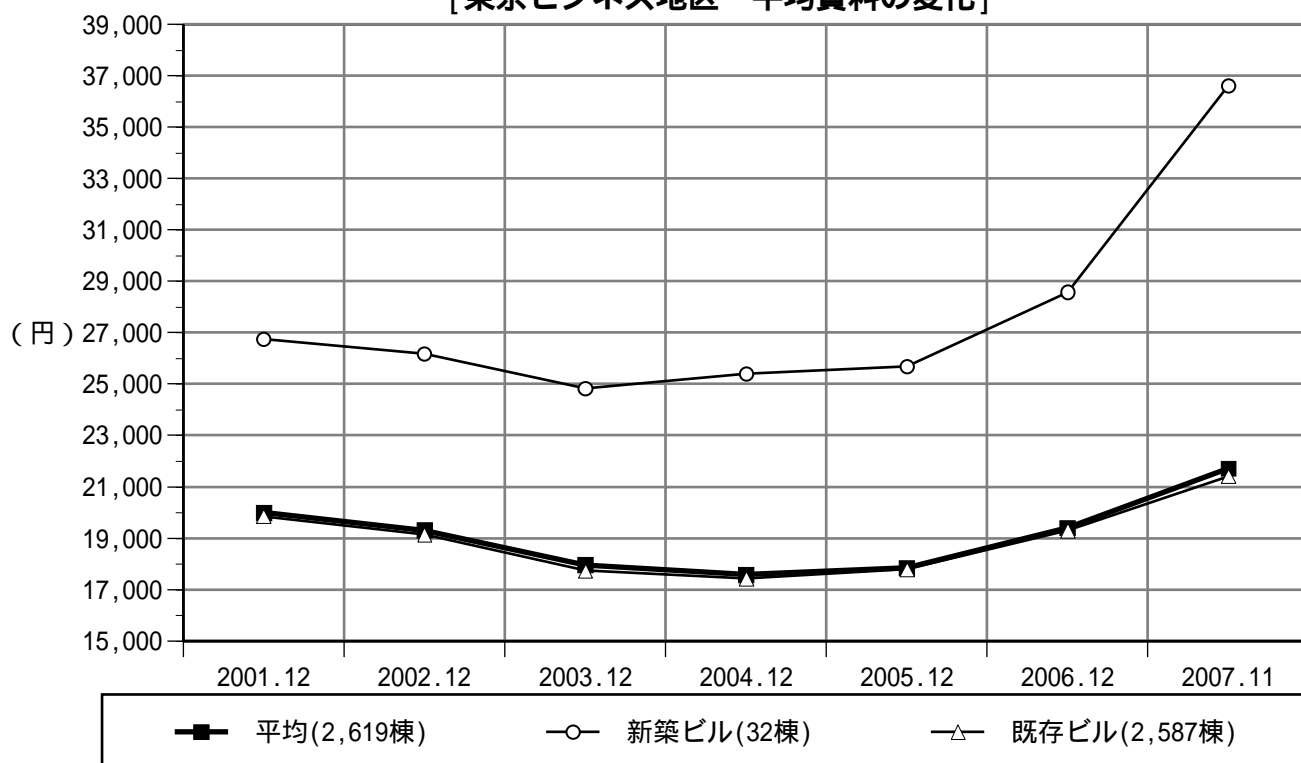
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.11
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.49
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.64
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	1.71
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	3.73
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	2.62
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.47

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■新築ビルの需要旺盛、賃料相場は強含み。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は11月末時点で21,713円。前年同月比12.96%(2,492円)上げた。また、前月比でも1.51%(322円)上げた。都心5区では平均空室率が2%台半ばの低水準で推移しており、貸手市場が続いている。今年も大規模な複合ビルの完成が相次いだ。竣工前に全館満室となるケースがほとんどで、このようなビルがプライスリーダーとなった。
- 大型新築ビルの平均賃料は11月末時点で36,607円。前年同月比28.10%(8,029円)上げた。また、前月比でも0.08%(30円)上げた。今年竣工した大型ビルのほとんどが満室や高稼働しており、新築ビルの需要は旺盛だった。
- 大型既存ビルの平均賃料は11月末時点で21,415円。前年同月比11.97%(2,290円)上げた。また、前月比でも1.45%(306円)上げた。テナント企業の引き合いが旺盛なため、募集賃料の見直しの動きが続いている。

[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。

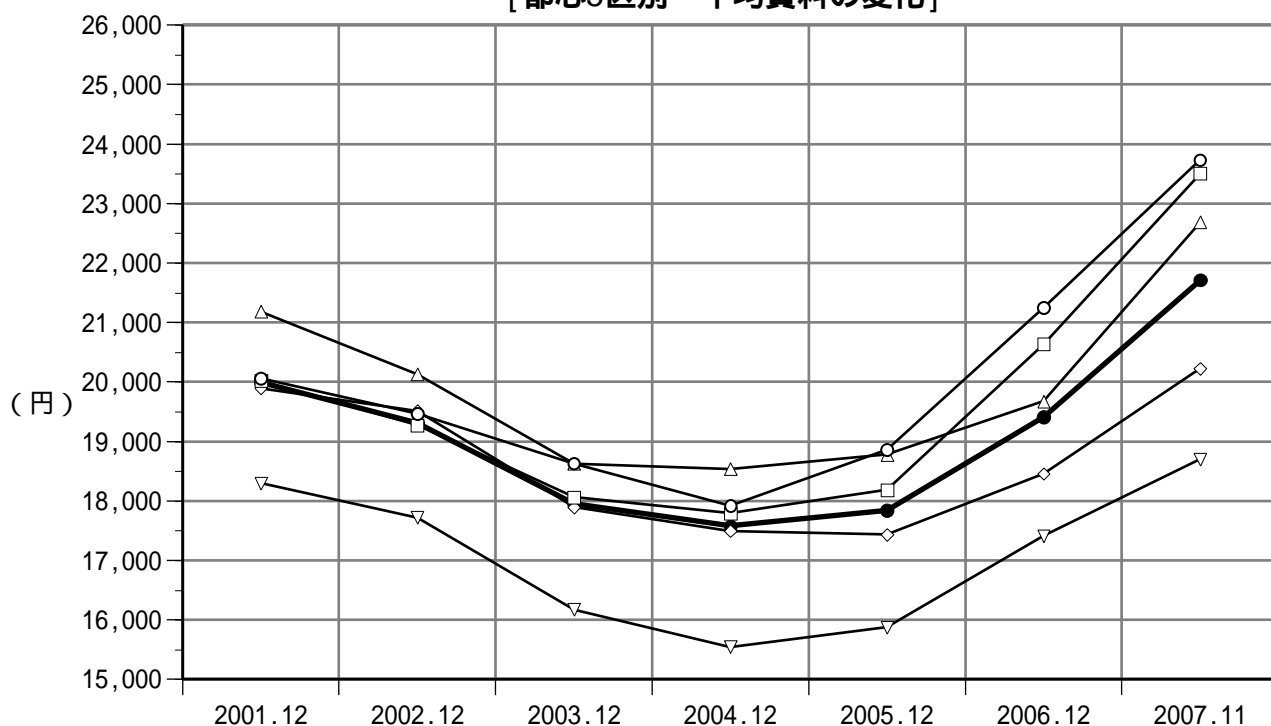
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.11
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,713
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	36,607
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	21,415

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■千代田区、港区、渋谷区の平均賃料の上昇鮮明に。

- 11月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が16.15%(3,269円)と都心5区で最も上げた。次いで千代田区が14.98%(2,956円)、渋谷区が12.71%(2,677円)、中央区が11.25%(2,045円)、新宿区が7.84%(1,359円)上げた。都心5区ではエリアを問わず平均賃料の上昇が続いているが、エリアによる格差が広がっており、千代田区、港区、渋谷区の上昇傾向が鮮明になっている。
- 11月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.46%(327円)上げて22,689円。中央区は1.29%(257円)上げて20,223円。港区は1.59%(368円)上げて23,505円。新宿区は1.18%(218円)上げて18,700円。渋谷区は1.59%(371円)上げて23,734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。

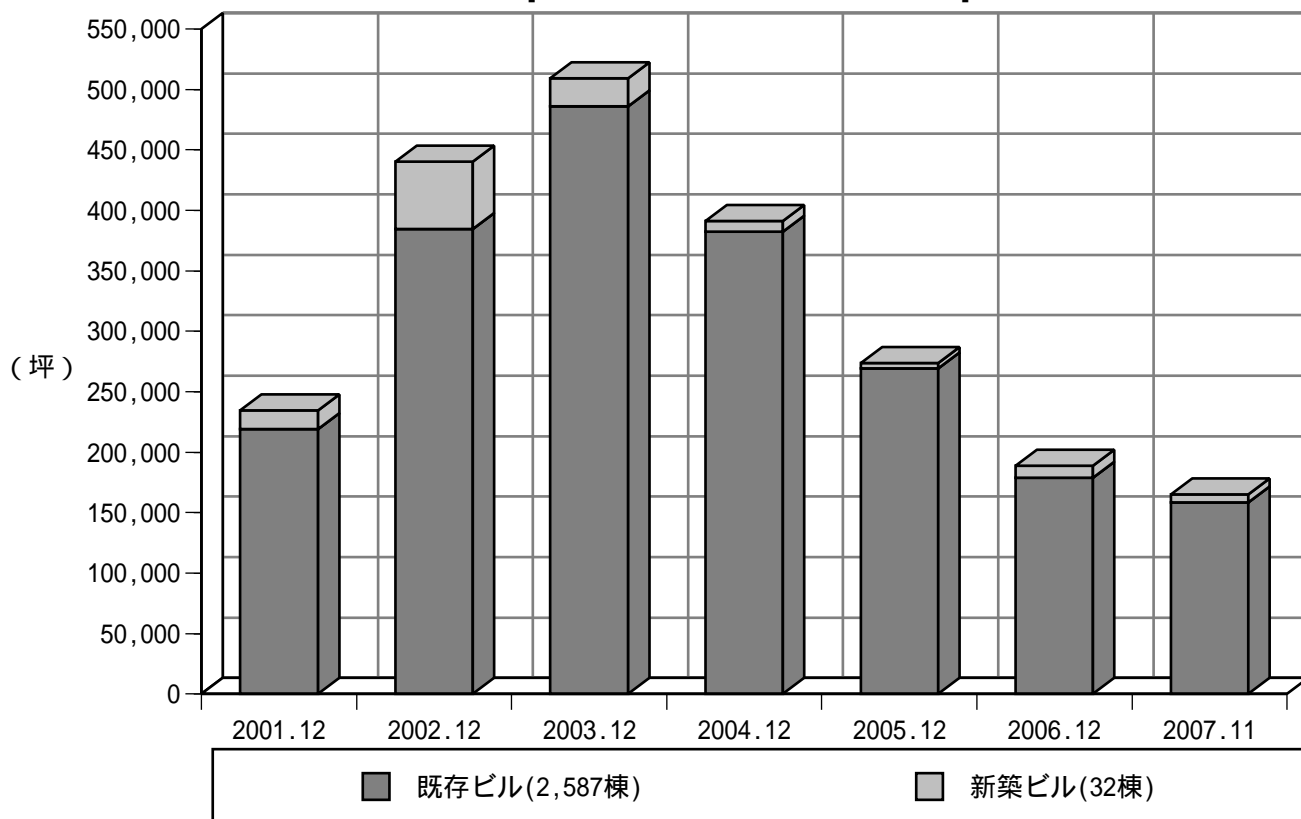
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.11
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,713
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	22,689
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	20,223
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,505
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	18,700
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	23,734

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 11月は大型既存ビルの空室面積が減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は11月末時点で165,084坪。前月に比べて3,923坪減少した。11月は都心5区のエリアを問わず、大型既存ビルに成約や入居が進んだ。テナント企業の移転の動きは依然として活発で、拡張移転や統合移転の動きが見られた。大型新築ビルの募集状況も好調で、今年竣工した大規模ビルや大型ビルのほとんどが満室や高稼働している。東京都心部のオフィスビル市場では需給逼迫の中でも大企業や中堅企業のオフィス需要は底堅い。来年の新規供給量は延床面積約19万9千坪(40棟/調査時点11月末)が予定されているが、今年の半分以下の供給量となるため、東京都心部では来年も品薄感が強いオフィスビル市場で推移するとの見方が多い。
- 都心5区のオフィスビル市場ではテナント企業の前向きな移転の動きが引き続き、平均空室率が2%台半ばの低水準で推移している。このような状況の中で、来年の新規供給に向けた引き合いが進んでおり、その募集動向が大きな話題になっている。

[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	2007.11
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	6,918
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	158,166
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	165,084