

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2008年1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35棟、既存ビル2,584棟）

### 5. 調査時期

各年12月末の時点

### 6. 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%

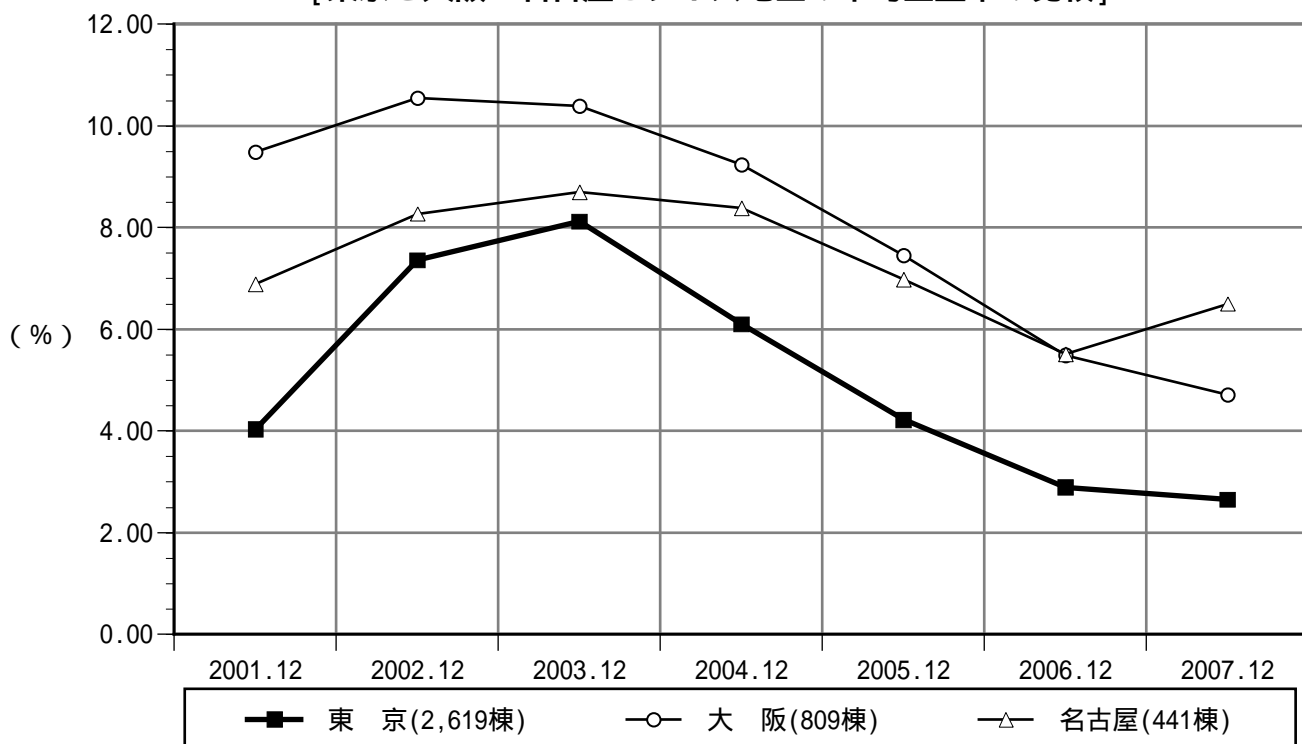
- (3) 平均賃料等は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- (6) 2007年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2001年～2006年も同様）。
- (7) 規模別による分類は、ワンフロア当たりの賃貸面積の大きさを基準に区分しました。
- (8) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 2007年は平均空室率が2%台半ばに低下。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の2007年12月末時点の平均空室率は2.65%。前年同月比0.24ポイント下げた。2007年も東京都心部では需給逼迫の中でも、大企業や中堅企業の前向きな移転の動きが引き続いた。そのため、同空室率は2%台後半から半ばに低下した。2008年の東京ビジネス地区の大型ビルの新規供給量は延床面積約22万坪(41棟)が予定されている。2007年に比べて供給棟数は増えるものの、供給量は約半分になるため、2008年も需給が逼迫した状況が続くとの見方が強まっている。
- 大阪ビジネス地区の2007年12月末時点の平均空室率は4.71%。前年同月比0.78ポイント下げた。2007年は新築・既存ビルを問わず、成約や入居が進んだため、4月末に同空室率が約14年ぶりに5%を割り込んだ。名古屋ビジネス地区の2007年12月末時点の平均空室率は6.50%。前年同月比0.99ポイント上げた。ここ数年続いた空室解消のペースが弱まり、新築・既存ビルともに募集面積が増加した。

[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。

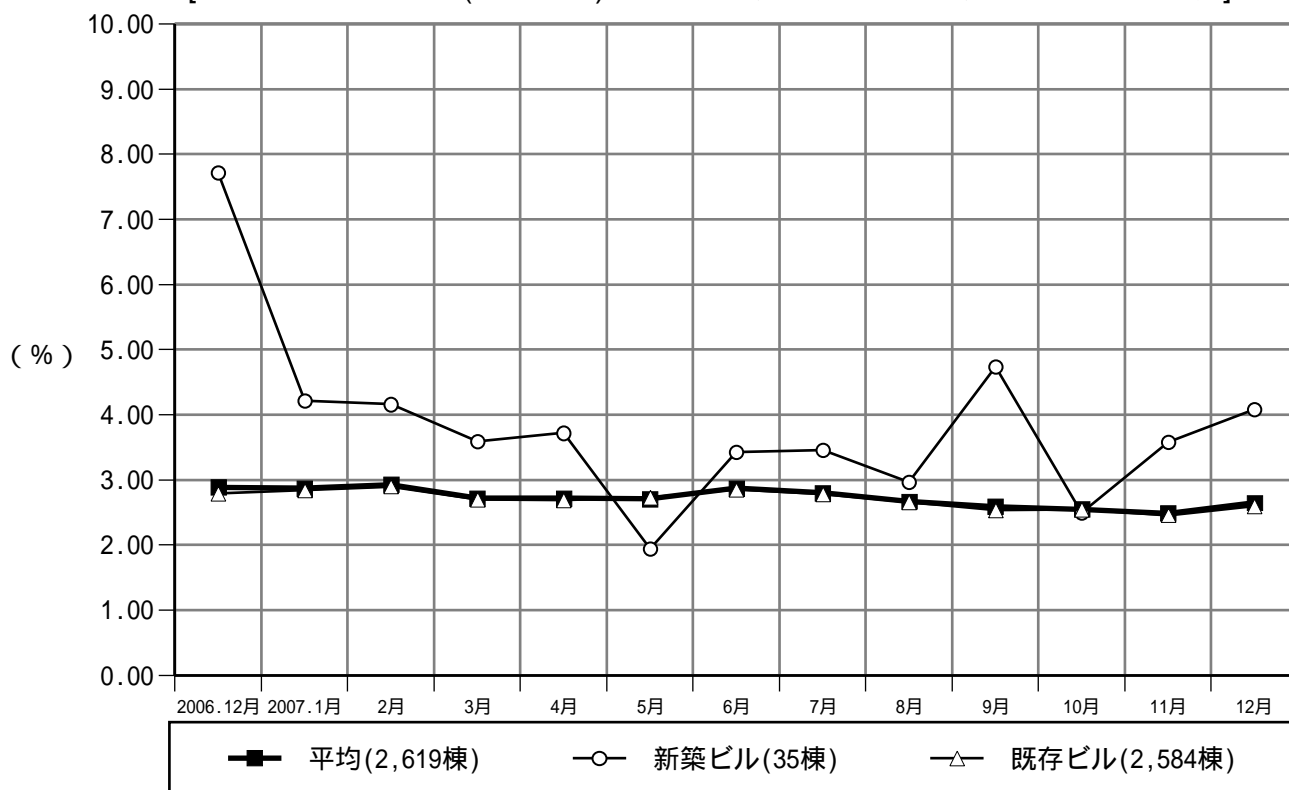
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71
名古屋	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率は前月比で小幅な上昇に。

- 東京ビジネス地区の2007年12月末時点の平均空室率は前月比0.16ポイント上げた。同空室率は3～5月にほぼ横ばいで推移し、6月に一時的に上昇した。しかし、7～11月は5カ月連続で低下し、2%台半ばに低下した。都心5区ではエリアを問わず、品薄感が強いことから、2006年に比べて成約のペースがやや弱まってきた。
- 大型新築ビルの2007年12月末時点の空室率は4.08%。前年同月比3.64ポイント下げた。同年は大規模ビルや大型ビル35棟が完成したが、ほとんどのビルが満室や高稼働した。2008年は供給量が約半分に減少するが、供給棟数が41棟に増えるため、今後の募集動向が注目されている。
- 大型既存ビルの2007年12月末時点の空室率は2.60%。前年同月比0.19ポイント下げた。好条件の大型ビルでは解約予告が出て、すぐに館内増床や内定が決まるケースが多く見られた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2006年12月～2007年12月の空室率の推移]



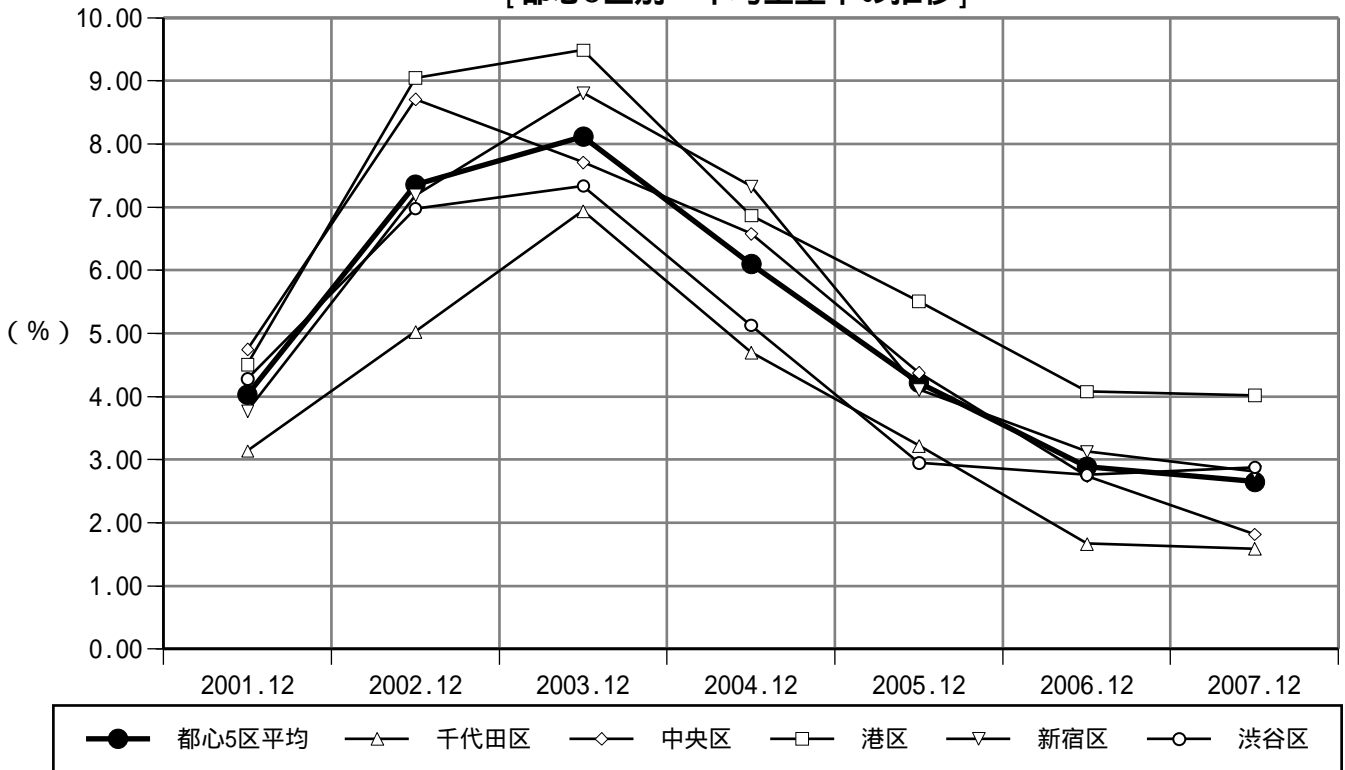
空室率(%)	2006.12月	2007.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
平均	2.89	2.87	2.93	2.72	2.72	2.71	2.87	2.80	2.67	2.59	2.55	2.49	2.65
新築ビル	7.72	4.22	4.16	3.59	3.72	1.94	3.43	3.46	2.97	4.74	2.50	3.58	4.08
既存ビル	2.79	2.84	2.90	2.70	2.69	2.73	2.85	2.78	2.66	2.54	2.55	2.46	2.60

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 中央区の平均空室率は1%台後半に改善。

- ・千代田区の平均空室率は2007年12月末時点で1.59%。前年同月比0.08ポイント下げた。同年は新規供給量が延床面積約26万坪に増加したが、完成したビルのほとんどが満室や高稼働した。また、既存ビルの空室解消も進み、品薄感がさらに強まった。
- ・中央区の平均空室率は2007年12月末時点で1.82%。前年同月比0.92ポイント下げた。大型既存ビルの空室在庫が大幅に減少し、同空室率が1%台後半にまで改善した。
- ・港区の平均空室率は2007年12月末時点で4.02%。前年同月比0.06ポイント下げた。12月に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。
- ・新宿区の平均空室率は2007年12月末時点で2.81%。前年同月比0.32ポイント下げた。2007年に完成した大型ビル2棟は満室稼働し、既存ビルの空室解消も進んだ。
- ・渋谷区の平均空室率は2007年12月末時点で2.88%。前年同月比0.12ポイント上げた。10月以降は募集面積の増加が続いたため、同空室率が小幅に上昇した。

[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。

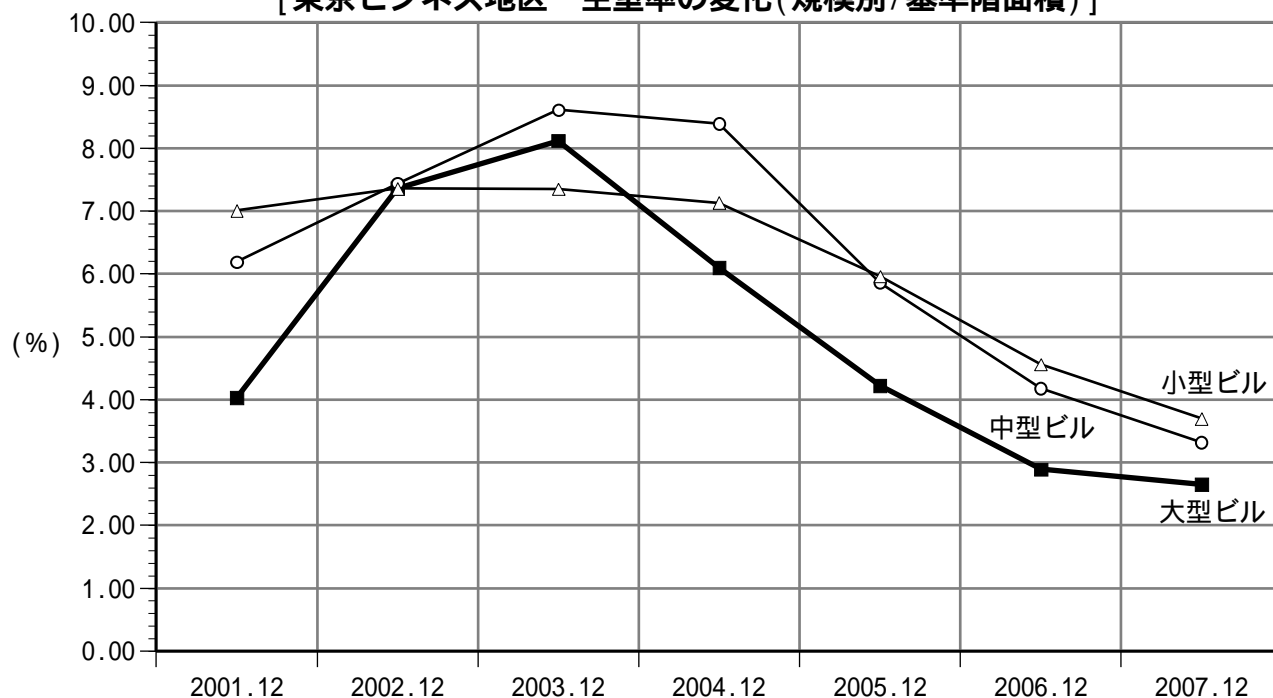
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
都心5区平均	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65
千代田区	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59
中央区	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82
港区	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02
新宿区	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81
渋谷区	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 中型・小型ビルの空室率も3%台に改善。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の2007年12月末時点の平均空室率は3.32%。前年同月比0.86ポイント下げた。12月末の空室率をエリア別で見ると、港区が2.75%と都心5区で最も低くなった。次いで新宿区が2.93%、千代田区が3.53%、渋谷区が3.59%、中央区が3.67%となった。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の2007年12月末時点の平均空室率は3.70%。前年同月比0.86ポイント下げた。12月末の空室率をエリア別で見ると、港区が3.23%と都心5区で最も低くなった。次いで新宿区が3.29%、渋谷区が3.72%、千代田区が3.98%、中央区が4.06%となった。
- 2007年も中型・小型ビルのオフィスビル市場では需給改善が進んだ。大型ビルのオフィスビル市場の需給逼迫を反映して、2007年も大企業や中堅企業が中型・小型ビルに分室対応する動きが引き続いた。

[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2,619棟)
- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,105棟)
- △ 小型ビル(基準階面積50坪未満のビル8,059棟)

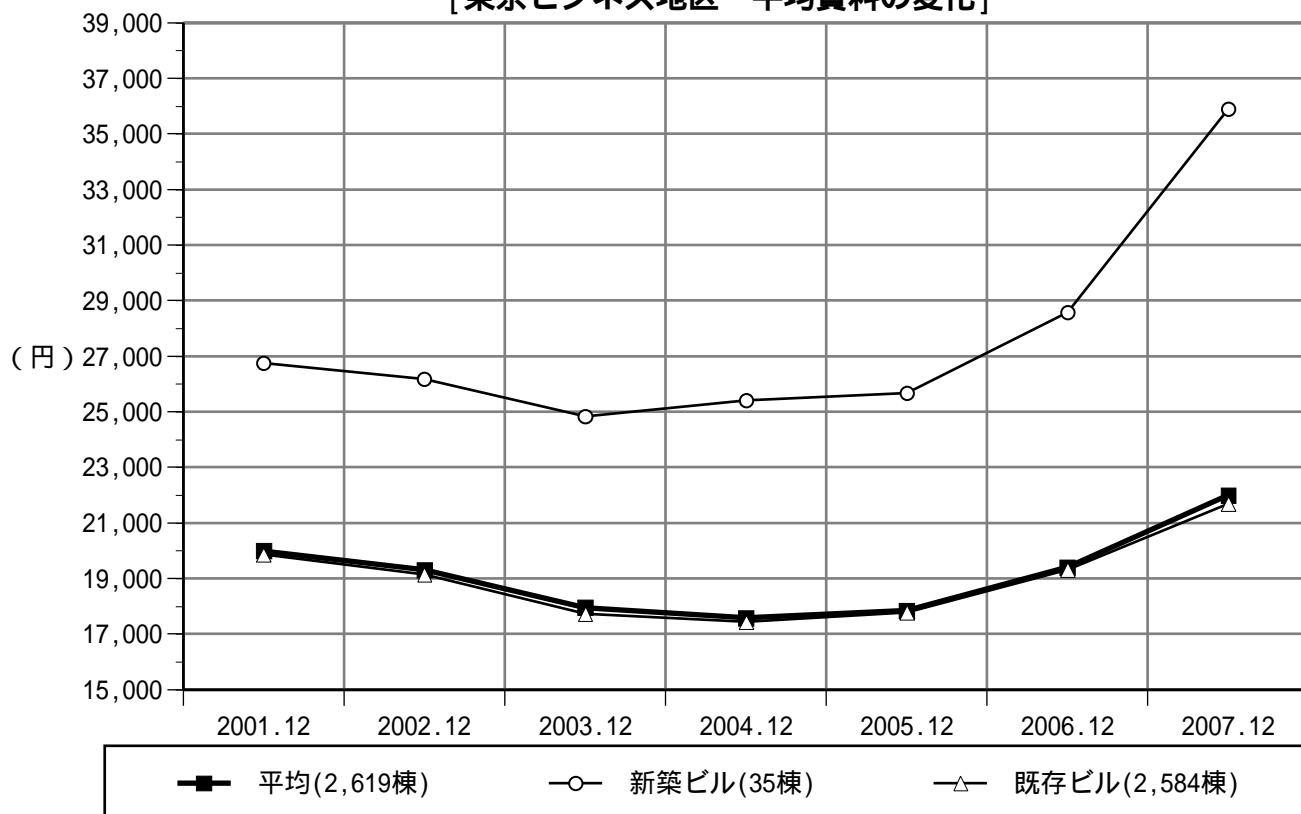
平均空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
大型ビル	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65
中型ビル	6.19	7.44	8.61	8.39	5.86	4.18	3.32
小型ビル	7.01	7.36	7.35	7.13	5.96	4.56	3.70

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 都心5区の大型ビルの平均賃料の上昇傾向続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は2007年12月末時点で21,998円。前年同月比13.36% (2,592円)上げた。2007年も貸し手優位のオフィスビル市場が継続したため、平均賃料の上昇傾向が続いた。都心5区の平均空室率が2%台になっていることから、今後も大型ビルの賃料相場は堅調に推移するとの見方が強い。
- 大型新築ビルの平均賃料は2007年12月末時点で35,906円。前年同月比25.64% (7,328円)上げた。2007年はプライスリーダーとなる大規模な複合ビルの供給が相次いだため、募集賃料の上昇傾向が鮮明になった。
- 大型既存ビルの平均賃料は2007年12月末時点で21,683円。前年同月比12.29% (2,374円)上げた。エリアを問わずテナント企業の引き合いが旺盛なため、募集賃料の見直しを進めるビルが増えており、同賃料の緩やかな上昇傾向が続いた。

[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。

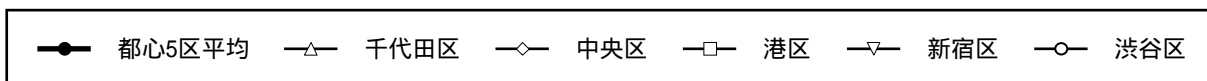
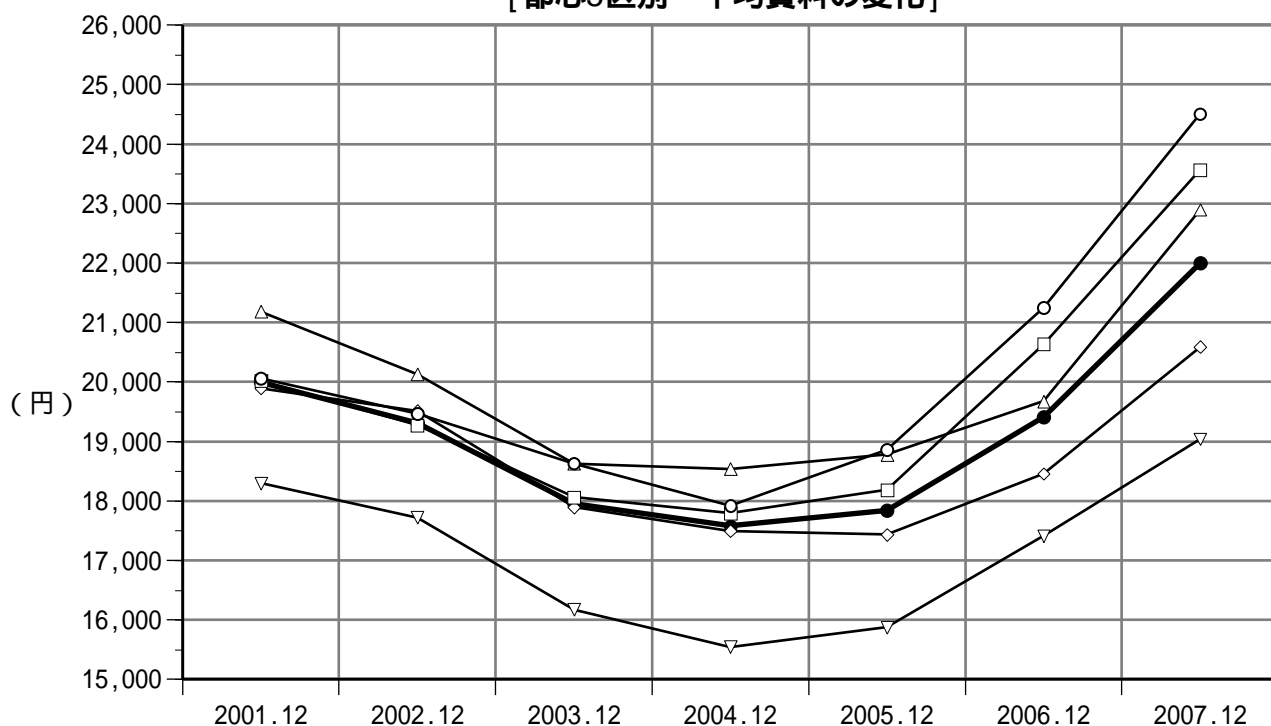
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998
新築ビル	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906
既存ビル	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 都心5区のエリアを問わず平均賃料の上昇続く。

- 2007年12月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、千代田区が16.37%(3,221円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が15.34%(3,259円)、港区が14.20%(2,931円)、中央区が11.56%(2,133円)、新宿区が9.36%(1,630円)上げた。2007年も都心5区ではエリアを問わず引き合いが強まった。2008年も大型ビルの需給逼迫が続くとの見方が多く、今後も賃料相場が緩やかに上昇しそうだ。
- 2007年12月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.91%(207円)上げて22,896円。中央区は1.81%(367円)上げて20,590円。港区は0.26%(61円)上げて23,566円。新宿区は1.82%(340円)上げて19,040円。渋谷区は3.26%(773円)上げて24,507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。

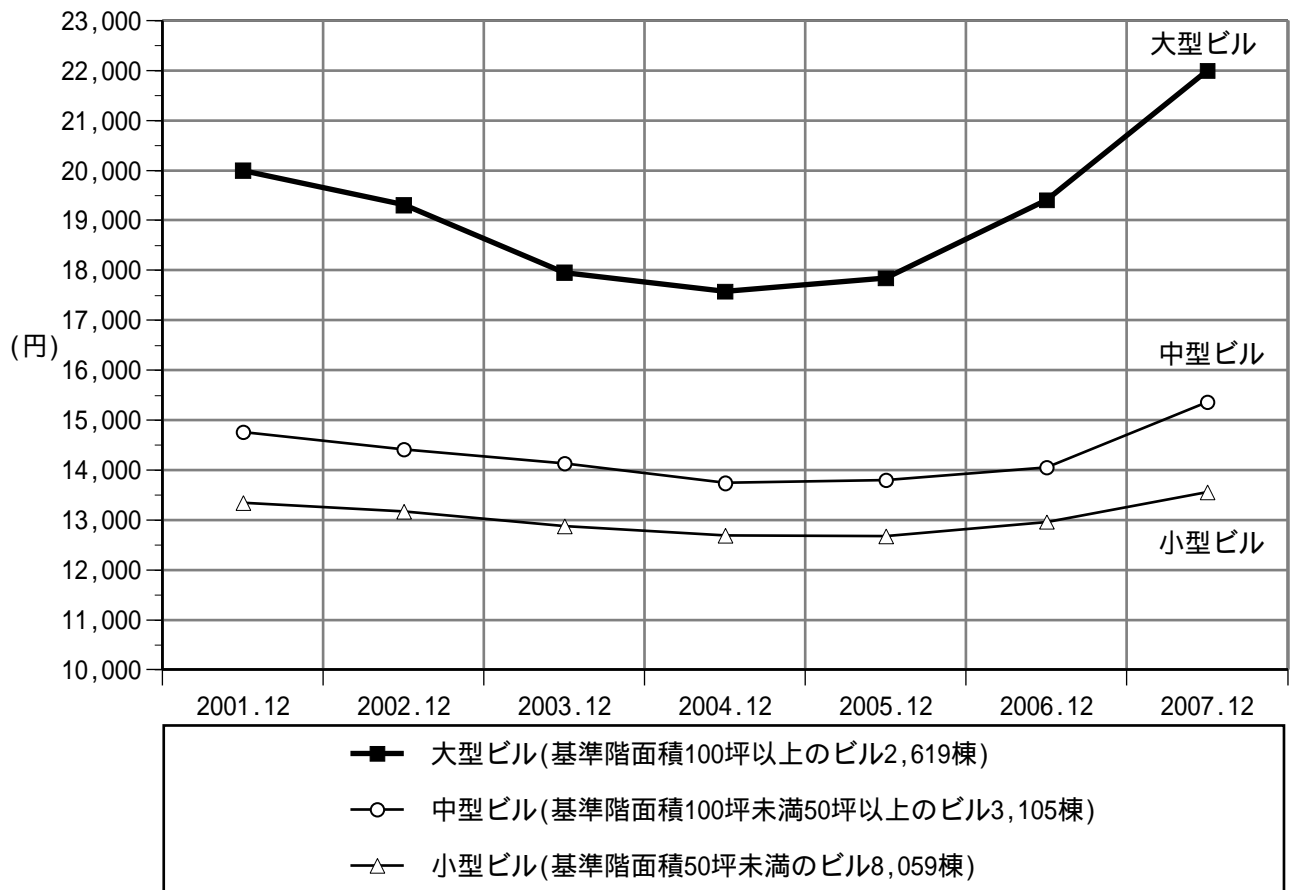
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
都心5区平均	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998
千代田区	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896
中央区	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590
港区	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566
新宿区	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040
渋谷区	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 中型・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2007年12月末時点の平均賃料は15,366円。前年同月比9.32%(1,310円)上げた。中型ビルの空室率が3%台前半に低下したため、2007年は賃料相場の改善が進んだ。好条件の中型ビルには品薄感があることから、募集賃料の緩やかな上昇傾向が続きそうだ。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の2007年12月末時点の平均賃料は13,555円。前年同月比4.57%(592円)上げた。小型ビルの空室率も3%台後半に低下し、賃料相場が改善してきた。小型ビルのオフィスビル市場に明るさが増してきたようだ。
- 2007年も東京都心部ではテナント企業の前向きな移転の動きが見られた。大型ビルの需給逼迫が続く中で、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも好条件のビルについては品薄感が出てきた。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



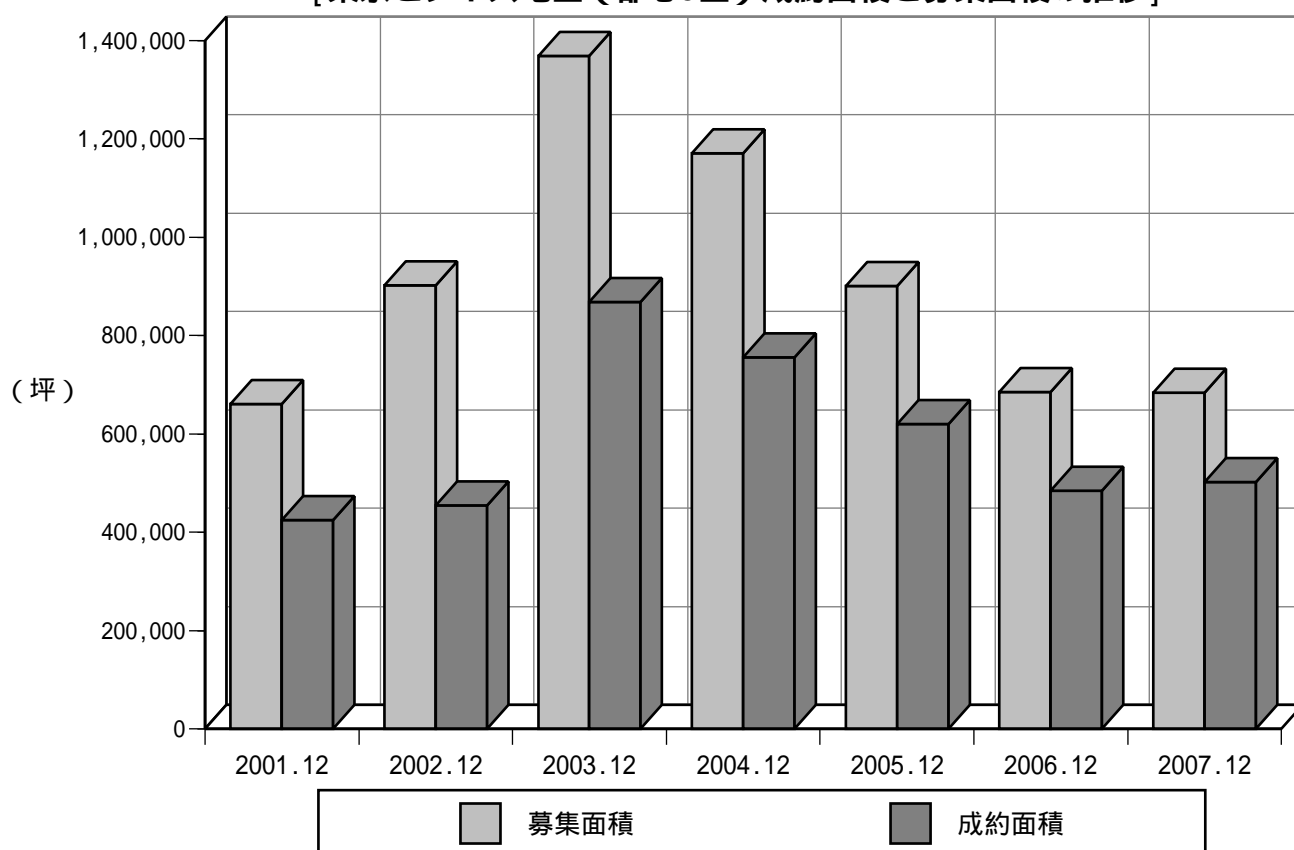
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
大型ビル	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998
中型ビル	14,765	14,415	14,128	13,739	13,802	14,056	15,366
小型ビル	13,344	13,171	12,878	12,690	12,681	12,963	13,555

# 成約面積と募集面積の推移

## ■ 新築ビルの募集好調で成約面積が約9万3千坪増加。

- 2007年の成約面積の累計は約50万2千坪(内訳は大型新築ビルが約21万坪、大型既存ビルが約29万2千坪)あり、前年に比べると約1万7千坪増加した。内訳を見ると、大型新築ビルの成約面積は前年に比べて約9万3千坪増加した。これは2007年の大型新築ビルの募集面積が増加し、その募集状況が好調だったことが要因。一方、大型既存ビルの成約面積については前年に比べて約7万7千坪減少した。これは大型既存ビルの募集面積が減少し、オフィスビル市場に品薄感が強まったことが要因。
- 2007年の募集面積の累計は約68万4千坪あり、前年に比べると約1千坪減少した。これは大型既存ビルのテナント募集があった面積の累計が大幅に減少したため。2007年は入居テナントから解約が出て、館内増床などで決まるケースが多く、オフィスビル市場で募集面積が増加しない要因となった。

[東京ビジネス地区(都心5区)成約面積と募集面積の推移]



募集面積とは各年1月～12月にテナント募集があった面積の累計。  
 成約面積とは各年1月～12月にテナントが成約した面積の累計。  
 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。

単位/坪	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12
募集面積	660,484	902,688	1,368,251	1,171,302	900,216	685,218	684,056
成約面積	424,770	454,855	867,825	755,894	619,450	485,067	502,049

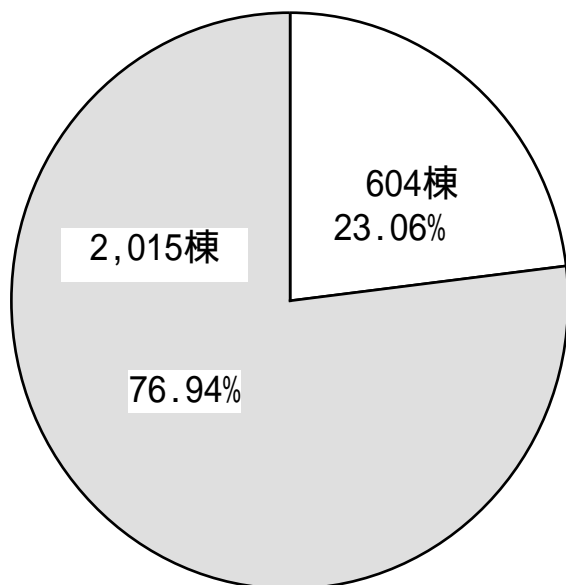
## 調査対象ビルの稼働状況

### ■ 都心5区の大型ビルの約8割が満室稼働。

- 東京ビジネス地区の調査対象ビルの稼働状況を調査した結果、2,619棟の内の約8割が2007年12月末時点で満室稼働していることが分かった。満室稼働しているビル比率は前年同月比2.48ポイント改善した。これは2007年に完成した多くの大型新築ビルが満室稼働したことや、大型既存ビルで満室稼働したビルがさらに増加したため。このような状況の中で、都心5区ではテナント企業の移転先の選択肢がより狭まってきた。
- 2008年の新規供給量は2007年の約半分に減少するため、都心5区のオフィスビル市場では需給逼迫が続くとの見方が強い。ただ、大型新築ビルの供給棟数が増えることから、この新規供給に向けてテナント企業の移転の動きがこれから活発化してくることが期待されている。

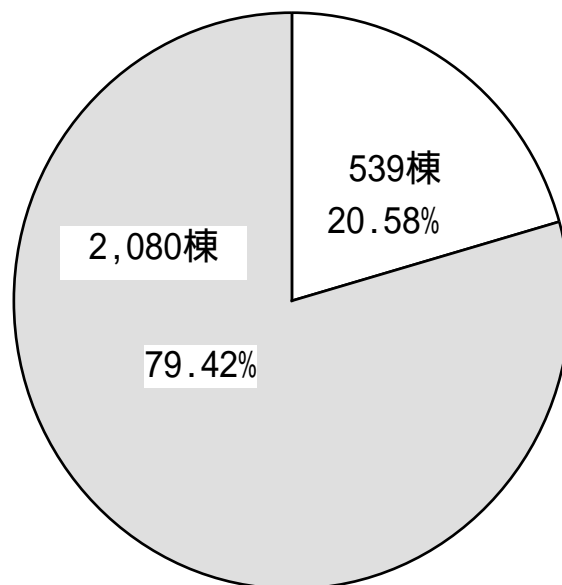
### 東京ビジネス地区 空室のあるビル比率

調査時点2006.12



調査対象ビル合計棟数2,619棟

調査時点2007.12



調査対象ビル合計棟数2,619棟

■ 満室稼働ビル

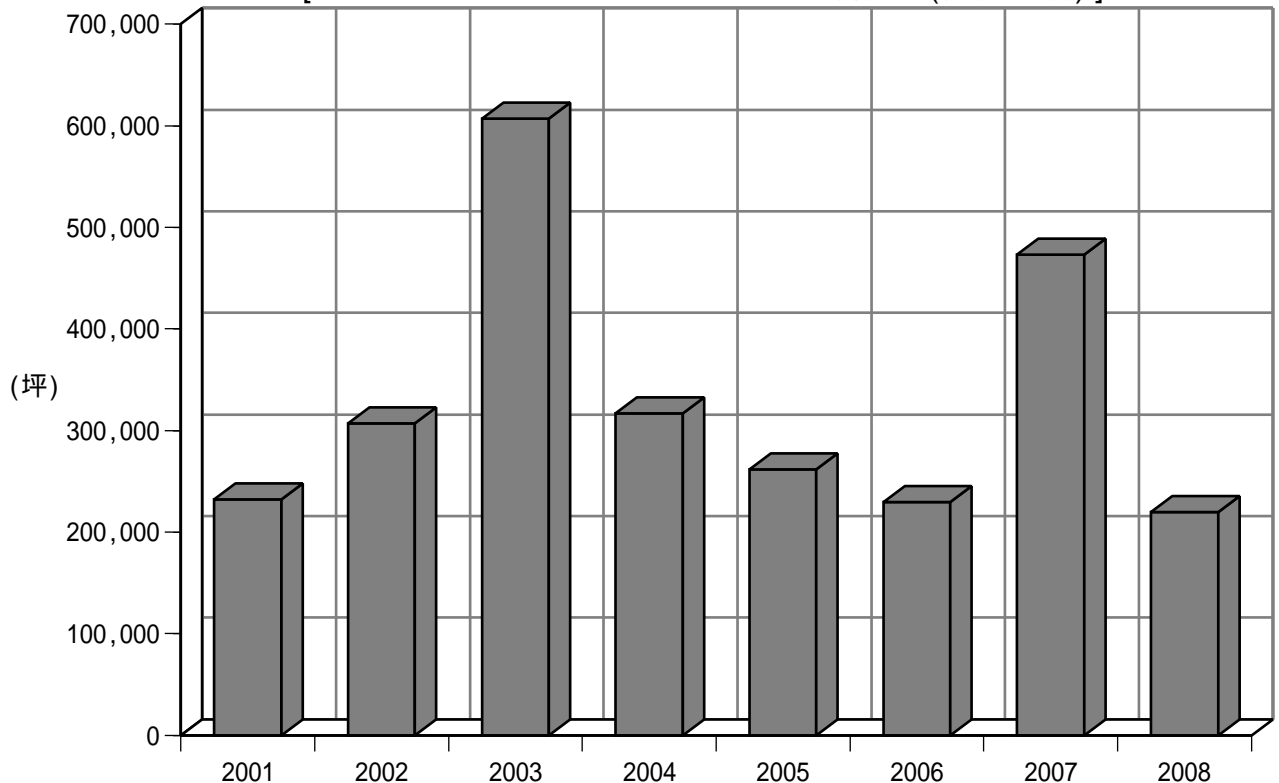
□ 空室のあるビル

# 東京ビジネス地区の供給量

## ■ 2008年の新規供給量は延床面積約22万坪に。

- 東京ビジネス地区の2008年の大型ビルの新規供給量は延床面積219,582坪と2007年の約半分に減少するが、供給棟数は41棟で2007年に比べて増加する。2008年の新築ビルを規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは3棟(2007年は11棟)に減少する。一方、延床面積1万坪未満の大型ビルの供給棟数は増加するため、その募集動向が注目されている。
- 2007年は東京ビジネス地区で大規模ビルや大型ビル35棟(延床面積合計約47万3千坪)が供給されたが、大型新築ビルの募集状況は好調で、ほとんどのビルが満室や高稼働した。2007年は東京駅周辺(丸の内・八重洲)や六本木、霞が関、有楽町、汐留の再開発エリアで大規模ビルの完成が相次いたが、オフィス需要は旺盛で、好調な募集状況が大きな話題になった。

[東京ビジネス地区 新築ビルの年間供給量(延床面積)]



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。

調査時点は2007年12月末。2008年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後延床面積に変更が出る場合があります。

過去に発表した供給量の数値について若干の誤差が生じています。これは竣工後に各ビルに面積の確認を行った結果によるものです。ご了承ください。

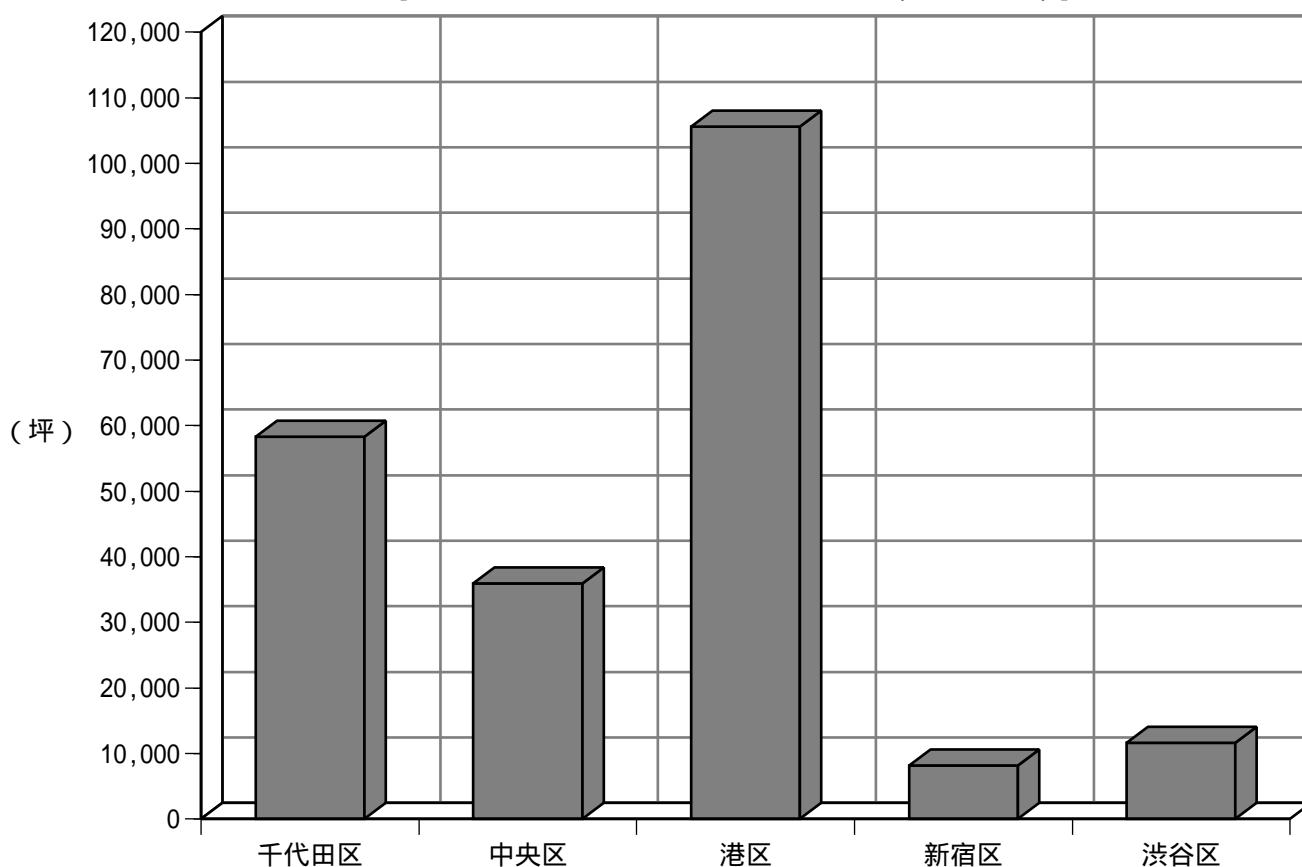
延床面積 / 坪	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
供給量(年間)	232,463	307,101	607,143	317,164	261,719	229,223	473,088	219,582
棟数	31	33	49	31	18	29	35	41

# 東京ビジネス地区の供給量

## ■港区の新規供給量は延床面積約10万6千坪に。

- 2008年の港区の新規供給量は延床面積105,550坪(12棟)となり、都心5区で最も多くなる。1月に同年最大規模の供給となる「赤坂Bizタワー(延床面積56,620坪)」が完成する。同ビルは募集好調で竣工時に高稼働が見込まれている。また、10月に大規模ビル1棟が完成予定。千代田区では11月に「丸の内トラストタワー本館(同34,913坪)」が完成を予定している。同年は延床面積1万坪以上の大規模ビルはこの3棟のみとなる。
- 2008年の新築ビルで延床面積1万坪未満の大型ビルの供給棟数は38棟となる。千代田区では9棟、中央区では12棟、港区では10棟、新宿区では2棟、渋谷区では5棟が竣工を予定している。2007年に比べて供給棟数が増加するため、この供給を巡っての引き合いが進んでいる。

[2008年 都心5区別の年間供給量(延床面積)]



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。

2008年1月～12月に竣工を予定しているビル。

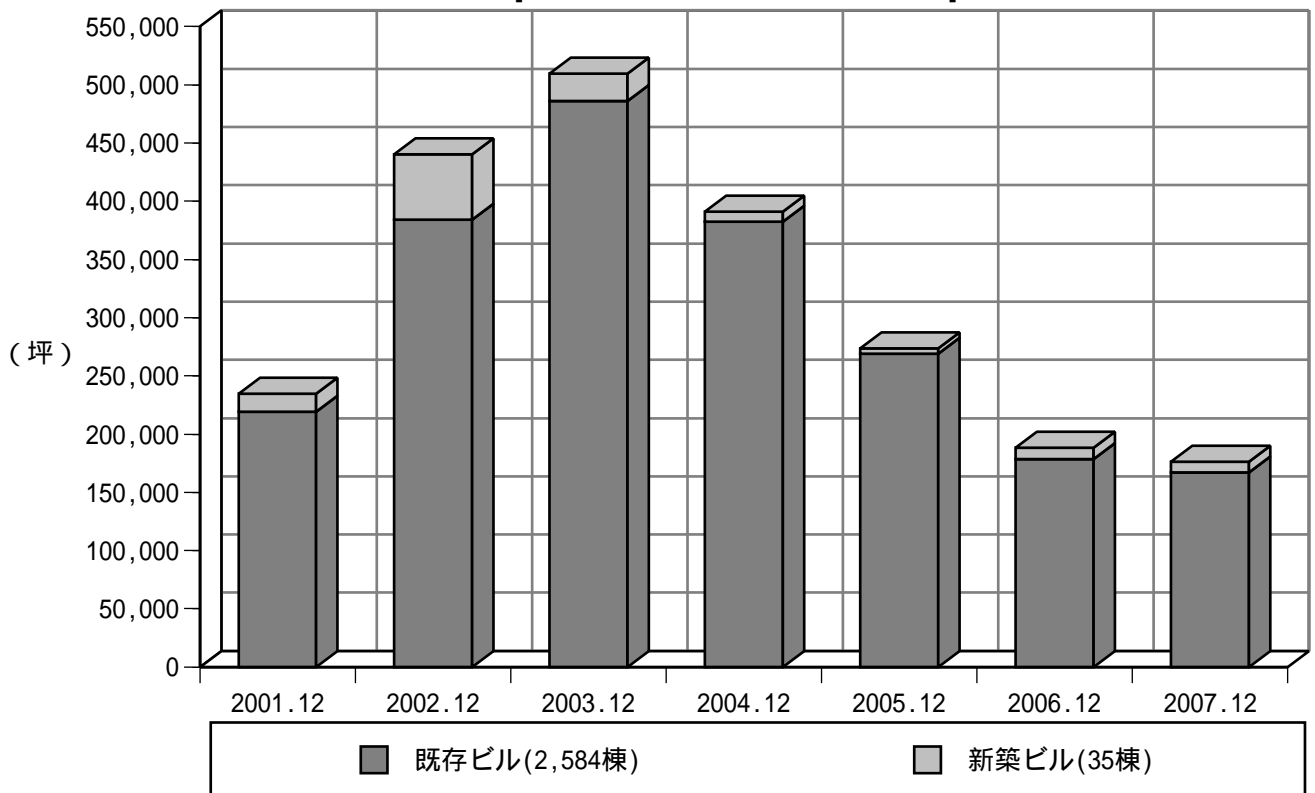
延床面積/坪	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
2008年の年間供給量	58,283	35,976	105,550	8,167	11,606
棟数	10	12	12	2	5

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 2007年は需給逼迫続き、空室解消のペース弱まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は2007年12月末時点で176,020坪。前年同月比12,532坪減少した。2007年も大型新築ビルの募集状況が好調で、竣工したほとんどのビルが満室や高稼働した。一方、大型既存ビルではここ数年で募集面積が半減したため、移転先の選択肢がさらに狭まり、2006年に比べて空室解消のペースが弱まった。移転動向についてはテナント企業の前向きな移転の動きが引き続き、オフィスの拡張傾向が依然として見られた。2008年は新規供給量が2007年の約半分に減少することから、東京都心部のオフィスビル市場では需給逼迫が続くとの見方が強い。
- 2007年も東京都心部では大型プロジェクトに伴う大規模な複合ビルの供給が相次ぎ、東京駅周辺(丸の内・八重洲)や六本木で超高層ビルの完成が大きな話題となった。2008年はここ数年続いた大規模ビルの供給が一段落するが、都市再生の動きは引き続き続いている。また、ビルの建て替え事業も進んでいる。東京のオフィスビル市場がさらに活気づいてくることを期待している。

[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	2007.12
新築ビル	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932
既存ビル	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088
合計	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020