

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2008年3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38棟、既存ビル2,581棟）

### 5. 調査時期

2008年2月末時点（2002年～2007年は各年12月末の時点）

### 6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2008年の数値は2007年3月～2008年2月までに竣工した貸事務所ビル。  
2002年～2007年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2007年2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%

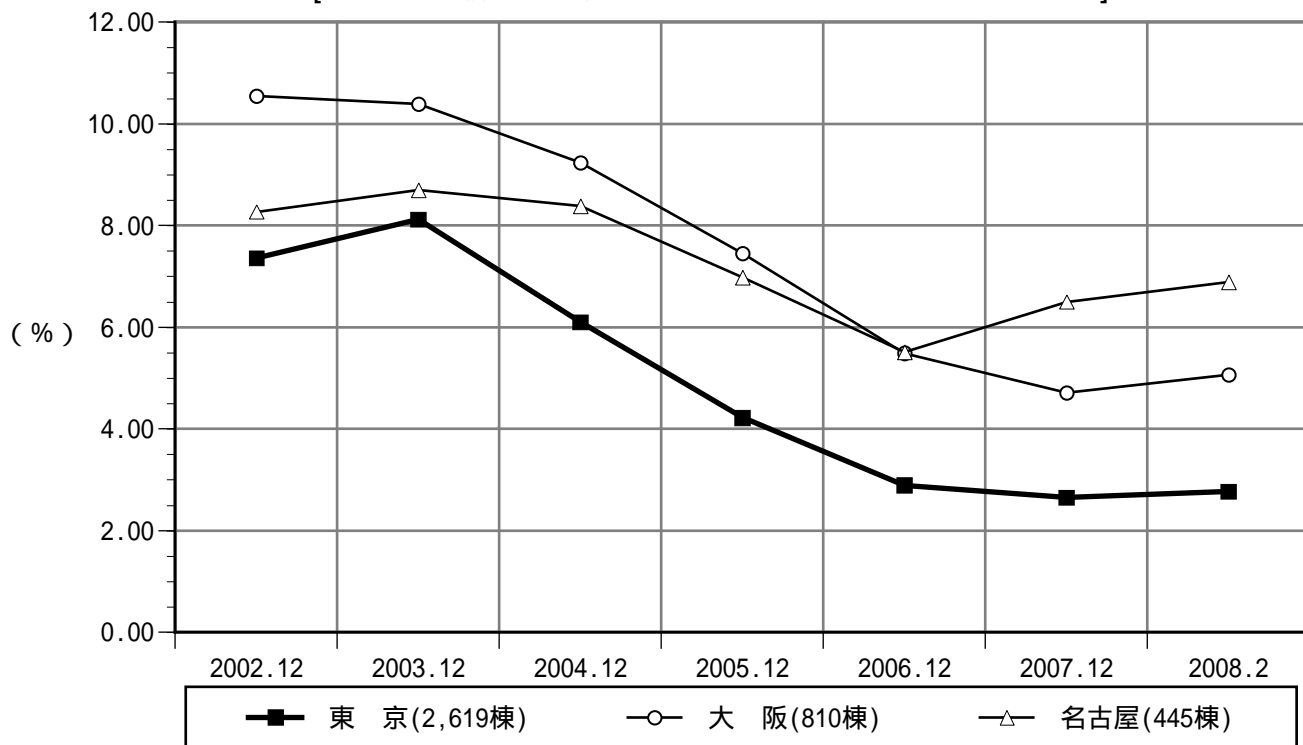
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■2月は募集面積増加し、平均空室率が上昇。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の2月末時点の平均空室率は2.77%。前月比0.22ポイント上げた。2月は大型新築ビルの募集面積が増加したほか、大型既存ビルにも移転に伴う解約予告が相次ぎ、この1カ月間に都心5区全体で空室面積が約1万5千坪増加した。大型新築ビルの募集状況は順調に推移しているものの、2月は募集面積を残して竣工した大型ビルが見られた。大型既存ビルでも新規供給に伴う大型解約の動きや、中小規模の解約予告が出てきたため、募集面積が増加した。移転動向についてはテナント企業の統合や拡張の動きが引き続き続いたが、需給逼迫の中で大型移転の動きがやや落ち着いてきたようだ。
- 大阪ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は5.06%。前月比0.13ポイント上げた。2月は梅田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、同空室率が上昇した。名古屋ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は6.89%。前月比0.31ポイント上げた。2月は名駅地区や栄地区で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。

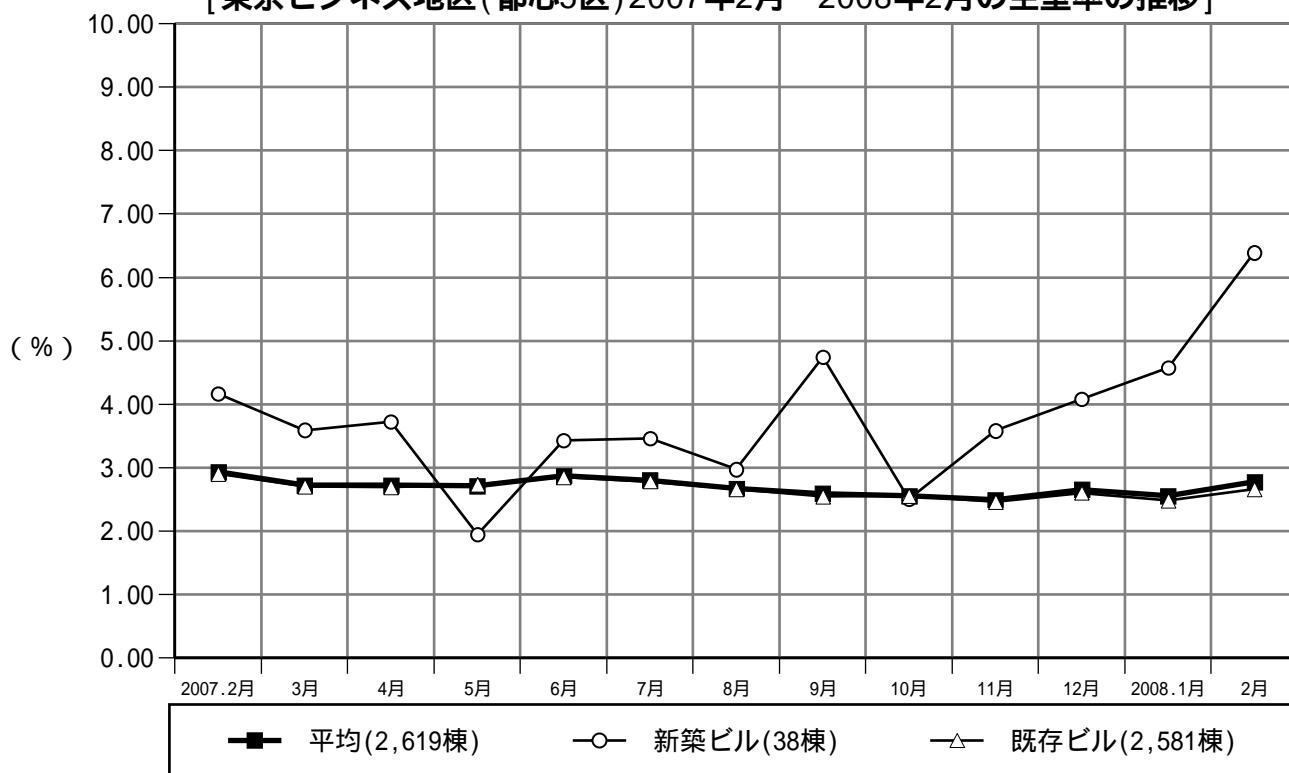
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.2
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	2.77
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.06
名古屋	8.27	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	6.89

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率は再び2%台後半に。

- 東京ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は前年同月比0.16ポイント下げた。同空室率は17カ月連続で2%台半ばから後半で推移しており、都心5区のオフィスビル市場では依然として需給逼迫の状況が続いている。2月は都心5区のエリアを問わず募集面積が増加したため、同空室率が2%台後半に上昇した。
- 大型新築ビルの空室率は2月末時点で6.39%。前年同月比2.23ポイント上げた。今年の新規供給量は前年の約半分に減少するが、供給棟数は増加する。この供給を巡っての募集競争に拍車がかかっており、各ビルの募集動向が注目されている。2月は竣工時に募集面積を残したビルが見られたため、同空室率が前月比1.82ポイント上昇した。
- 大型既存ビルの空室率は2月末時点で2.66%。前年同月比0.24ポイント下げた。需給逼迫の中でも移転の動きは引き続いているが、大型移転の動きがやや落ち着いてきたようだ。2月は新規供給に伴う解約予告などが出てきたため、同空室率が前月比0.18ポイント上昇した。

[東京ビジネス地区(都心5区)2007年2月～2008年2月の空室率の推移]



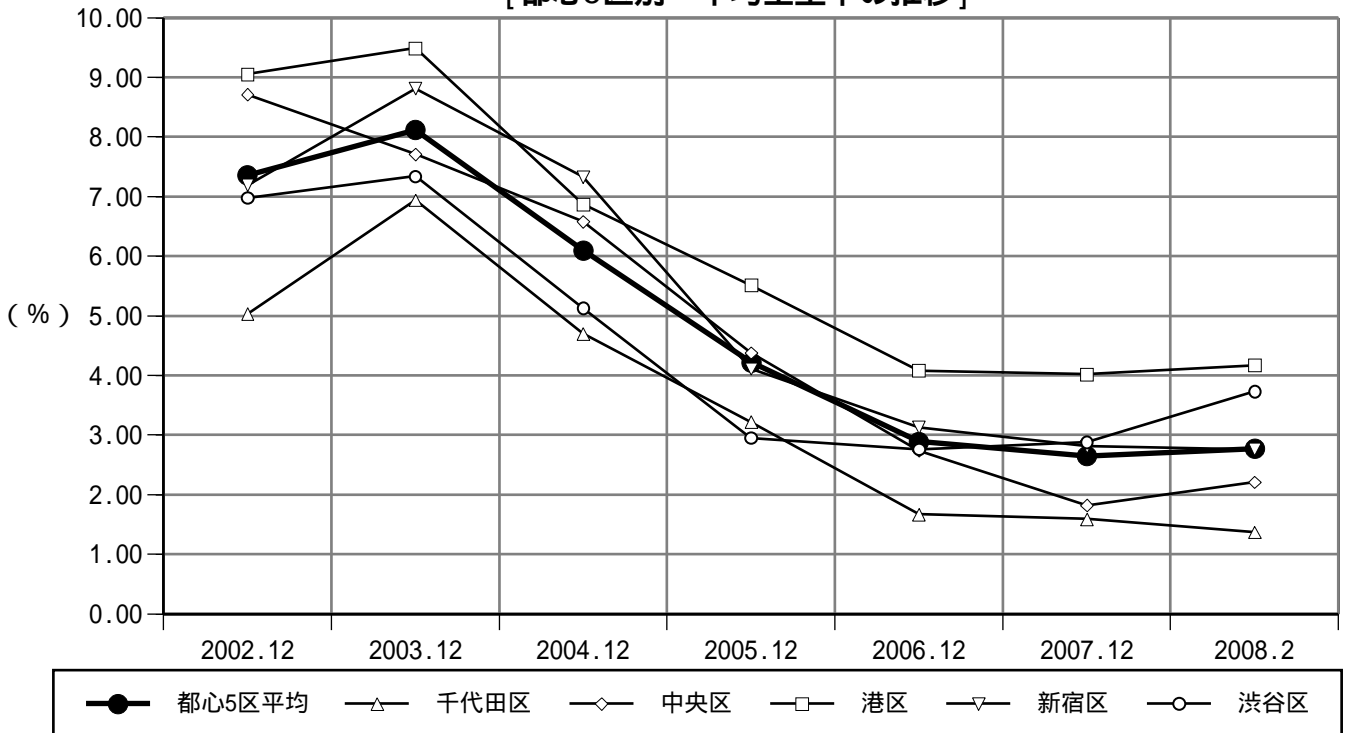
空室率(%)	2007.2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2008.1月	2月
平均	2.93	2.72	2.72	2.71	2.87	2.80	2.67	2.59	2.55	2.49	2.65	2.55	2.77
新築ビル	4.16	3.59	3.72	1.94	3.43	3.46	2.97	4.74	2.50	3.58	4.08	4.57	6.39
既存ビル	2.90	2.70	2.69	2.73	2.85	2.78	2.66	2.54	2.55	2.46	2.60	2.48	2.66

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■2月はエリアを問わず、平均空室率が小幅に上昇。

- 千代田区の平均空室率は2月末時点で1.37%。前月比0.02ポイント上げた。2月は新築ビルの募集面積が減少したが、既存ビルに解約予告が出てきたため、同空室率がほぼ横ばいで推移した。
- 中央区の平均空室率は2月末時点で2.21%。前月比0.27ポイント上げた。2月は新築・既存ビルともに募集面積が増加し、同空室率が上昇した。
- 港区の平均空室率は2月末時点で4.17%。前月比0.28ポイント上げた。2月は新規供給に伴う大型解約の動きなどが見られ、同空室率が上昇した。
- 新宿区の平均空室率は2月末時点で2.76%。前月比0.32ポイント上げた。2月は中小規模の解約予告などが出てきたため、同空室率が上昇した。
- 渋谷区の平均空室率は2月末時点で3.73%。前月比0.51ポイント上げた。2月は新築ビルの募集面積が増加したことや、既存ビルに解約の動きが見られ、同月は都心5区で最も同空室率が上昇したエリアになった。

[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。

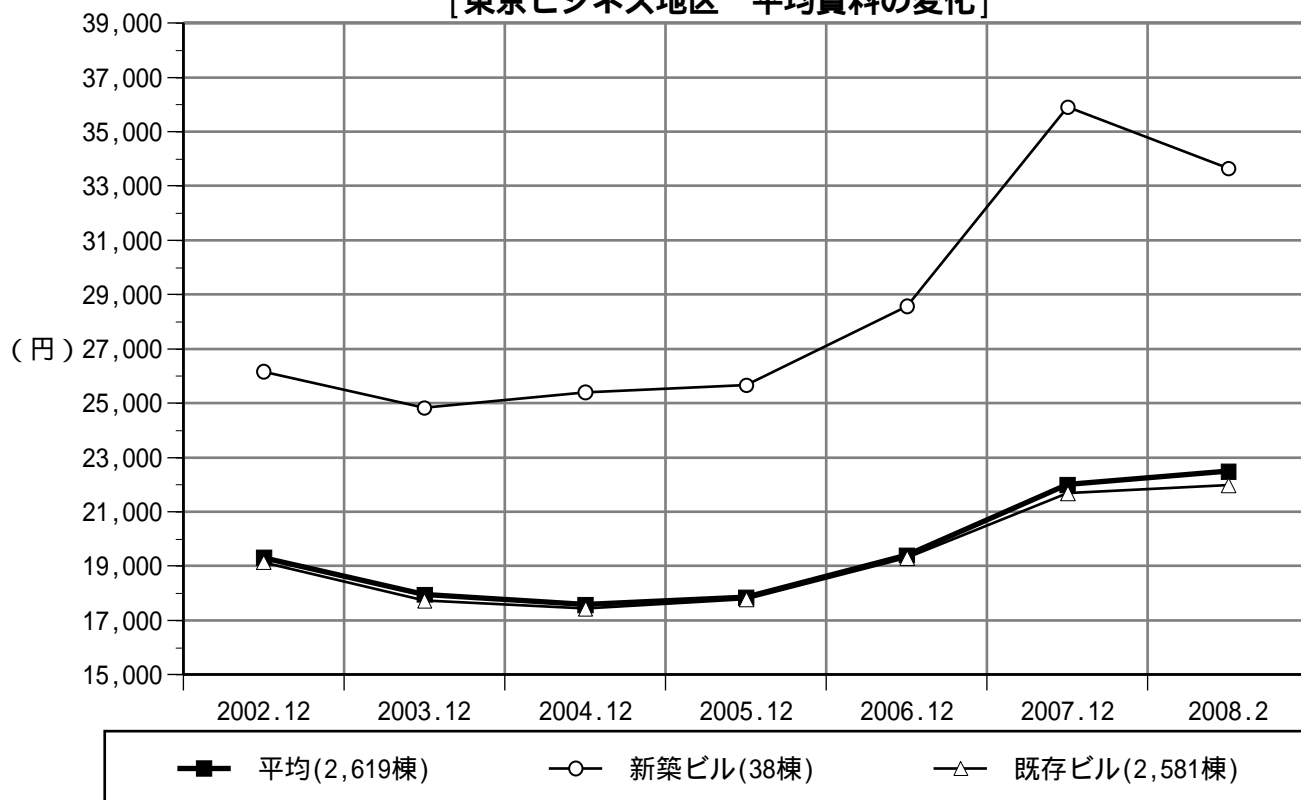
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.2
都心5区平均	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	2.77
千代田区	5.03	6.94	4.70	3.22	1.67	1.59	1.37
中央区	8.71	7.71	6.58	4.38	2.74	1.82	2.21
港区	9.05	9.49	6.87	5.51	4.08	4.02	4.17
新宿区	7.19	8.81	7.33	4.11	3.13	2.81	2.76
渋谷区	6.98	7.34	5.13	2.95	2.76	2.88	3.73

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 都心5区の平均賃料は小幅な上昇に。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は2月末時点で22,489円。前年同月比12.81%(2,554円)上げた。前月比では0.16%(37円)と小幅な上昇に止まった。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、賃料相場が強含みで推移している。大型新築ビルの平均賃料が前年末比で下げているのは、今年はプライスリーダーとなる大規模ビルの新規供給が減少したことが要因となった。
- 大型新築ビルの平均賃料は2月末時点で33,650円。前年同月比12.56%(3,756円)上げた。今年は新築ビルの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。
- 大型既存ビルの平均賃料は2月末時点で21,983円。前年同月比11.45%(2,258円)上げた。前月比では0.02%(5円)下げて、ほぼ横ばいで推移した。テナント企業のオフィス需要は依然として旺盛なものの、エリアを問わず需給逼迫の状況が続いている。

[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2008年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

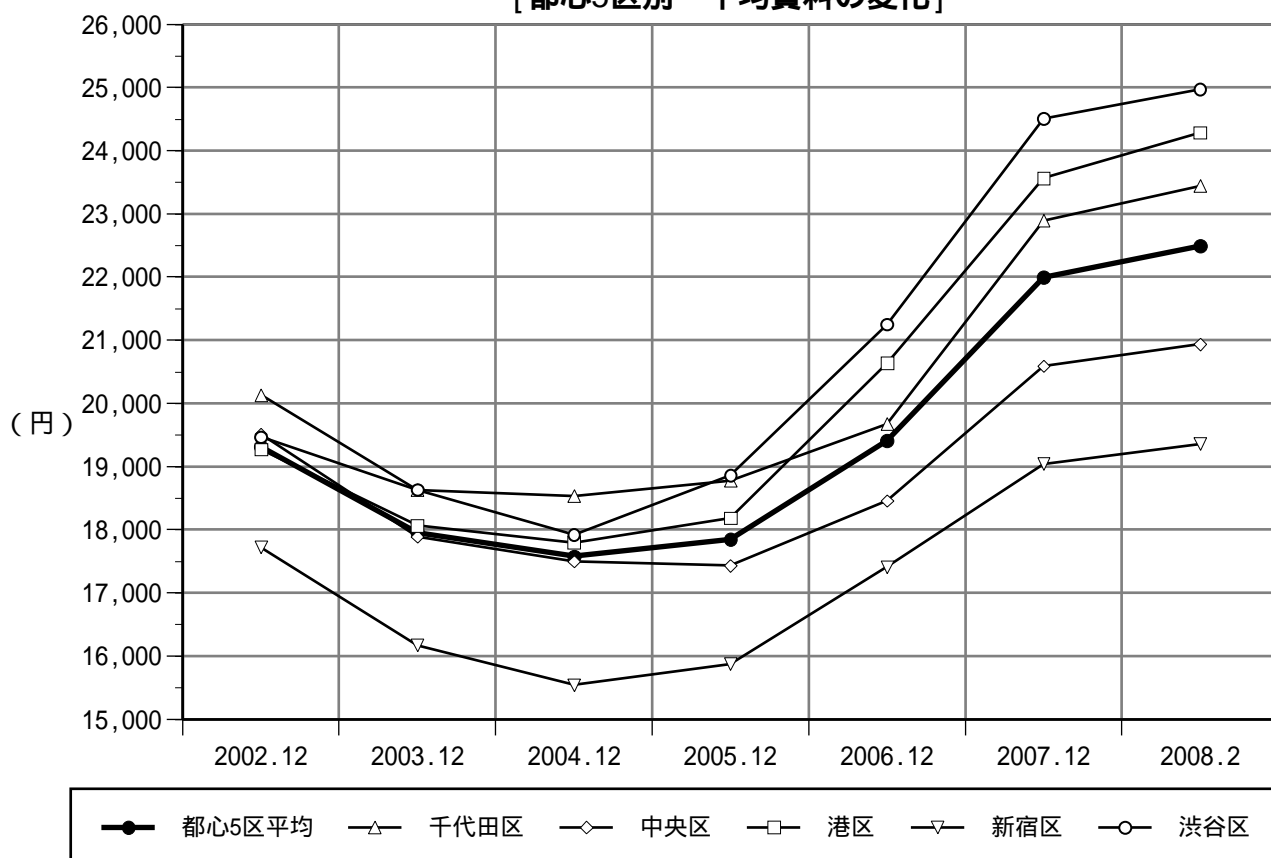
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.2
平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,489
新築ビル	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578	35,906	33,650
既存ビル	19,145	17,731	17,432	17,785	19,309	21,683	21,983

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 平均賃料のエリア格差は鮮明に。

- 2月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、千代田区が14.66%(2,997円)と都心5区で最も上げた。次いで港区が13.20%(2,831円)、渋谷区が12.97%(2,867円)、新宿区が11.53%(2,002円)、中央区が10.82%(2,044円)上げた。平均賃料のエリア格差が広がり、平均賃料が最も高い渋谷区と最も低い新宿区の格差は5,612円となった。
- 2月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.56%(372円)下げて23,446円。中央区は0.16%(33円)上げで20,937円。港区は1.29%(309円)上げで24,286円。新宿区は0.60%(116円)上げて19,358円。渋谷区は0.20%(51円)上げて24,970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。

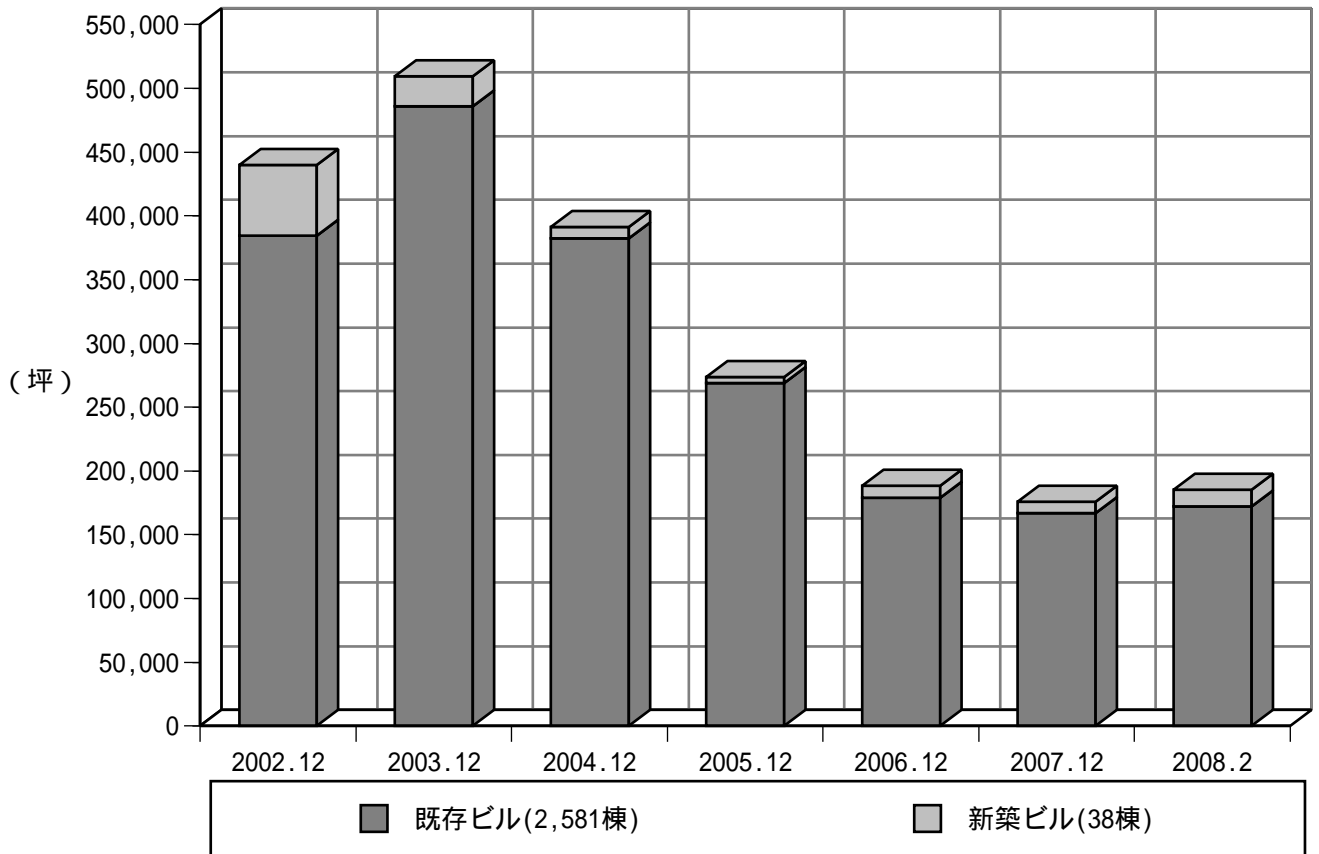
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.2
都心5区平均	19,310	17,954	17,577	17,844	19,406	21,998	22,489
千代田区	20,133	18,629	18,537	18,778	19,675	22,896	23,446
中央区	19,513	17,891	17,498	17,431	18,457	20,590	20,937
港区	19,271	18,063	17,794	18,183	20,635	23,566	24,286
新宿区	17,721	16,171	15,543	15,876	17,410	19,040	19,358
渋谷区	19,467	18,629	17,918	18,860	21,248	24,507	24,970

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 2月は解約予告などの影響で空室面積が増加。

- 東京ビジネス地区の空室面積は2月末時点で185,289坪。前月に比べて14,964坪増加した。2月は新築ビルの募集面積が増加したほか、新規供給や移転に伴う解約予告が既存ビルに見られたため、空室面積が増加した要因となった。大型新築ビルの募集動向は順調に推移しており、竣工前に満室となったビルもあるが、2月は募集面積を残して竣工した大型ビルが出てきたことから、今後の募集動向が注目されている。テナント企業の潜在需要は堅調なもの、依然として都心5区では品薄感が強いいため、ここにきて大企業の大型移転の動きが落ち着いてきたようだ。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の今年の新規供給量は前年の約半分に減少するが、供給棟数は増加するため、この供給を巡っての誘致競争に拍車がかかっている。これからテナント企業の活発な移転の動きが出てくることを期待したい。

[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)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.2
新築ビル	55,672	23,380	8,692	4,320	9,761	8,932	13,140
既存ビル	384,334	485,891	382,344	269,139	178,791	167,088	172,149
合計	440,006	509,271	391,036	273,459	188,552	176,020	185,289