
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年1月

MIKI
OFFICE
REPORT

三鬼商事株式会社
お問い合わせ先 情報戦略室
(03)3275-1611
*(03)3275-1616
<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2,614棟。
（新築ビル18棟、既存ビル2,596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%

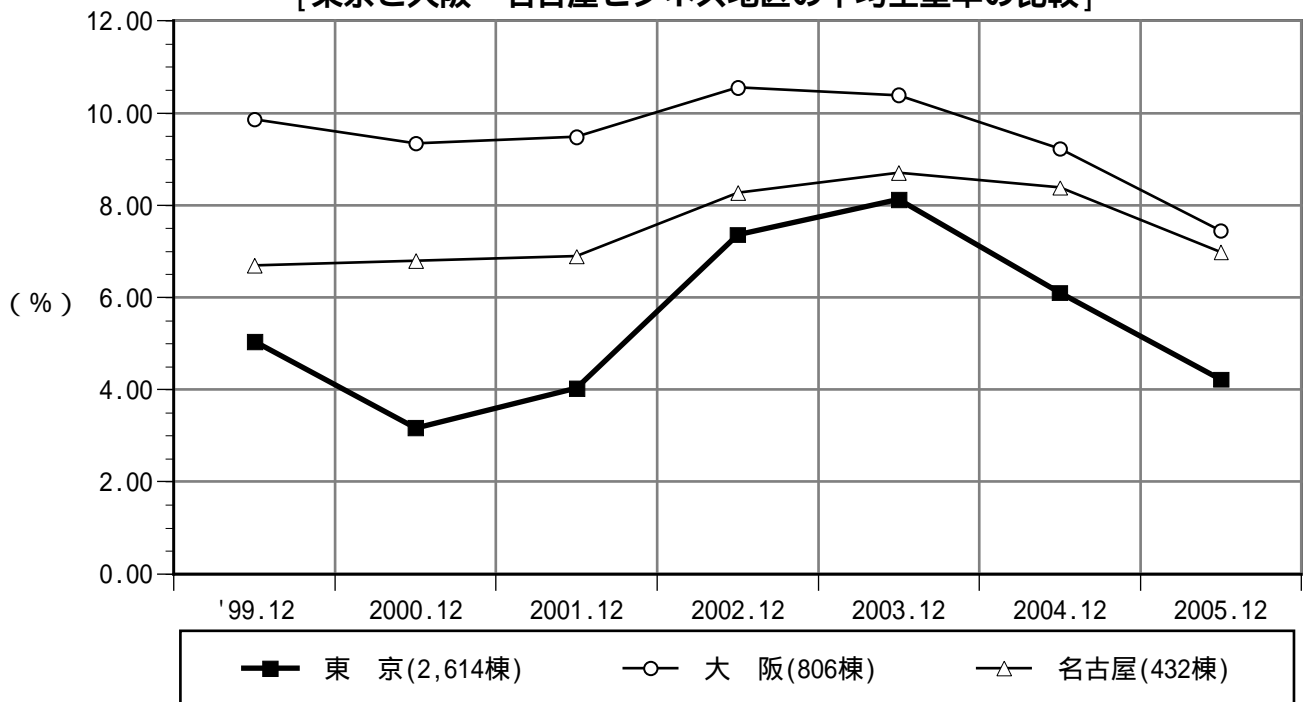
- (3) 平均賃料等は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- (6) 2005年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（1999年～2004年も同様）。
- (7) 規模別による分類は、ワンフロア当たりの賃貸面積の大きさを基準に区分しました。
- (8) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 2005年も需要拡大続き、平均空室率が4%台前半に。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の2005年12月末時点の平均空室率は4.22%。前年同月比1.88ポイント下げた。2004年から大企業や中堅企業のオフィス見直しの動きが活発化し、2005年もその動きが続いた。この需要拡大で同年7月末に同空室率が5%を割り込んだ。大型新築ビルの需要はおう盛で、竣工前から満室や高稼働を決めたビルが数多く見られた。移転動向については、前年に比べて大企業の本社移転や統合・集約の動きが落ち着いたものの、中堅企業の活発な移転の動きが引き続いたため、大型既存ビルの空室解消が進んだ。2006年の新規供給量は2005年の供給量の約3割増になるが、需給改善が続くとの見方が多い。
- 大阪ビジネス地区の2005年12月末時点の平均空室率は7.45%。前年同月比1.78ポイント下げた。これは新築ビルの募集状況が好調だったことや、既存ビルの空室解消が進んだため。同空室率は9月末に6年10カ月ぶりに8%を割り込んだ。名古屋ビジネス地区の2005年12月末時点の平均空室率は6.98%。前年同月比1.40ポイント下げた。2005年の新規供給量は延床面積約4万8千坪と前年の倍近くに増加していたが、同空室率が緩やかに低下し、2005年10月末には3年9カ月ぶりに7%を割り込んだ。

[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。レントラブル比は各地区共通。

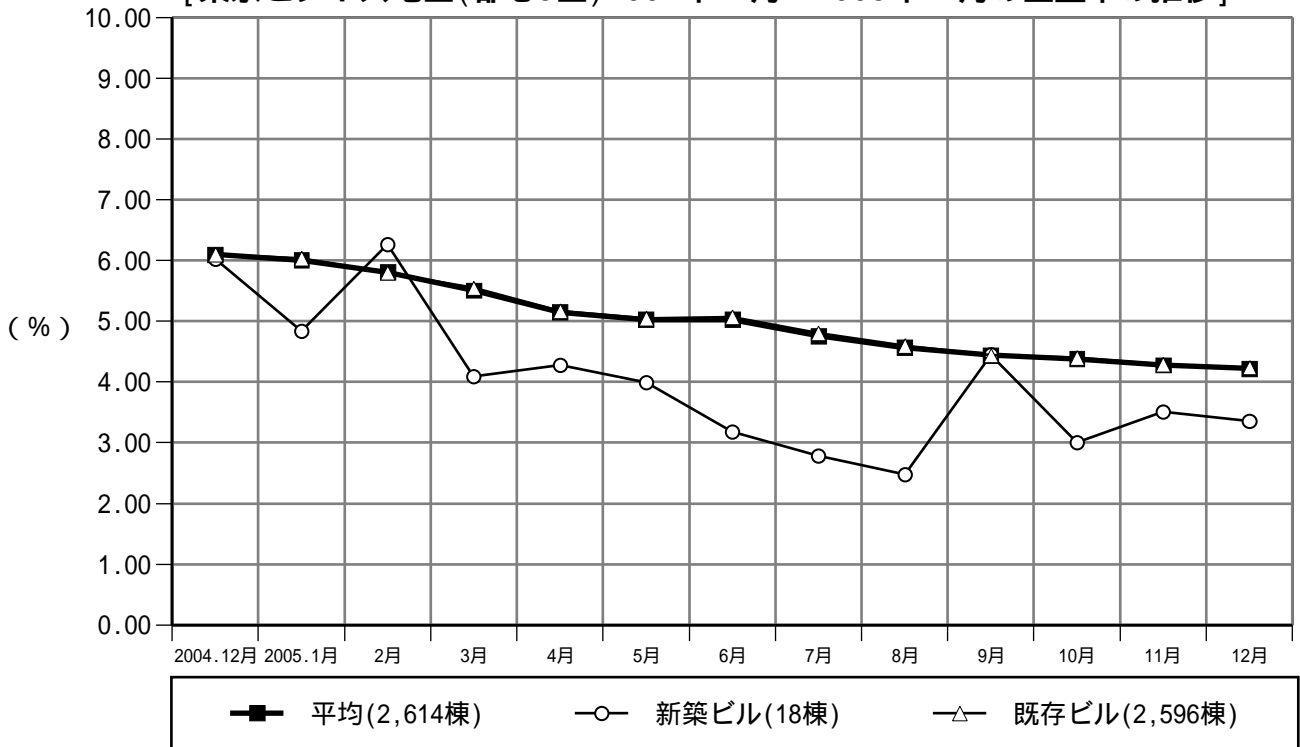
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45
名古屋	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は6カ月連続で低下。

- 東京ビジネス地区の2005年12月末時点の平均空室率は前月比0.06ポイント下げた。同空室率は7月末から6カ月連続で低下した。これは2005年後半に完成した大型新築ビルの募集状況が好調だったことや、好条件の既存ビルに成約や入居が進んだため。この6カ月間に都心5区で減少した募集面積は約5万坪に及ぶ。
- 大型新築ビルの2005年12月末時点の空室率は3.36%。前年同月比2.67ポイント下げた。同年は大規模ビルや大型ビルが18棟完成したが、ほとんどのビルが満室や高稼働したため、12月末の募集面積は約4千3百坪しか残っていない。
- 大型既存ビルの2005年12月末時点の空室率は4.24%。前年同月比1.86ポイント下げた。また、前月比でも0.05ポイント下げた。2005年も前年に引き続き、値ごろ感のある好条件の大型ビルに成約や入居が相次ぎ、募集面積が大幅に減少した。エリアを問わず空室解消が進んだため、好条件の揃ったリニューアルビルや築年数の浅い大型ビルに品薄感が出てきた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2004年12月～2005年12月の空室率の推移]



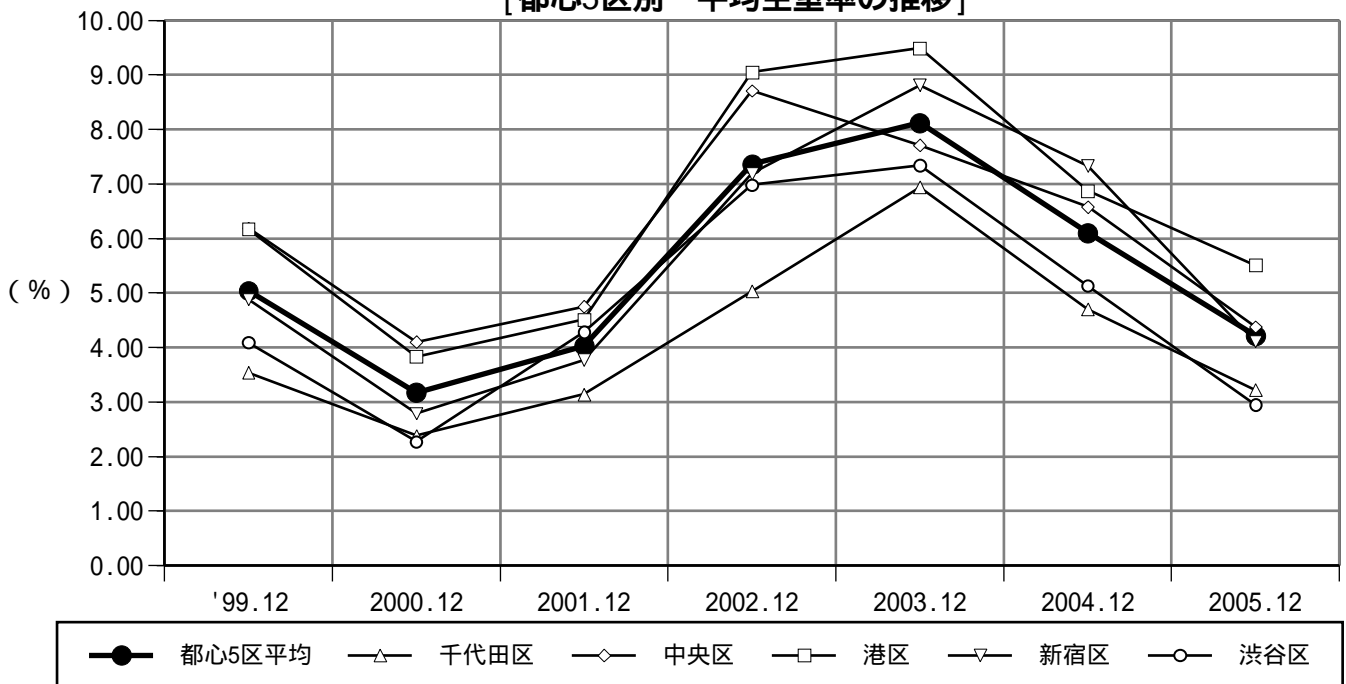
空室率(%)	2004.12月	2005.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
平均	6.10	6.01	5.81	5.51	5.15	5.03	5.03	4.76	4.57	4.44	4.38	4.28	4.22
新築ビル	6.03	4.84	6.27	4.09	4.28	3.99	3.18	2.79	2.48	4.45	3.01	3.51	3.36
既存ビル	6.10	6.04	5.80	5.55	5.17	5.05	5.07	4.81	4.60	4.44	4.40	4.29	4.24

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の空室率はエリアを問わず改善。

- 千代田区の平均空室率は2005年12月末時点で3.22%。前年同月比1.48ポイント下げた。同年は大規模ビル2棟が完成したが、両ビルとも竣工前から満室が決まった。また、大型既存ビルにも成約や入居が進み、同空室率が3%台前半にまで改善した。
- 中央区の平均空室率は2005年12月末時点で4.38%。前年同月比2.20ポイント下げた。同年完成した大規模ビルや大型ビル5棟はほぼ満室稼働した。また、大型既存ビルの募集面積も大幅に減少し、同空室率が5%を割り込んだ。
- 港区の平均空室率は2005年12月末時点で5.51%。前年同月比1.36ポイント下げた。同年は大規模ビル3棟が完成したが、すべて満室稼働した。大型既存ビルについては解約予告などの影響が見られたが、同空室率は5%台半ばに低下した。
- 新宿区の平均空室率は2005年12月末時点で4.11%。前年同月比3.22ポイント下げた。西新宿の高層ビルでは成約や入居が進み、多くのビルが高稼働した。
- 渋谷区の平均空室率は2005年12月末時点で2.95%。前年同月比2.18ポイント下げた。同空室率が2%台後半のため、都心5区で最も品薄感のあるエリアになった。

[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。

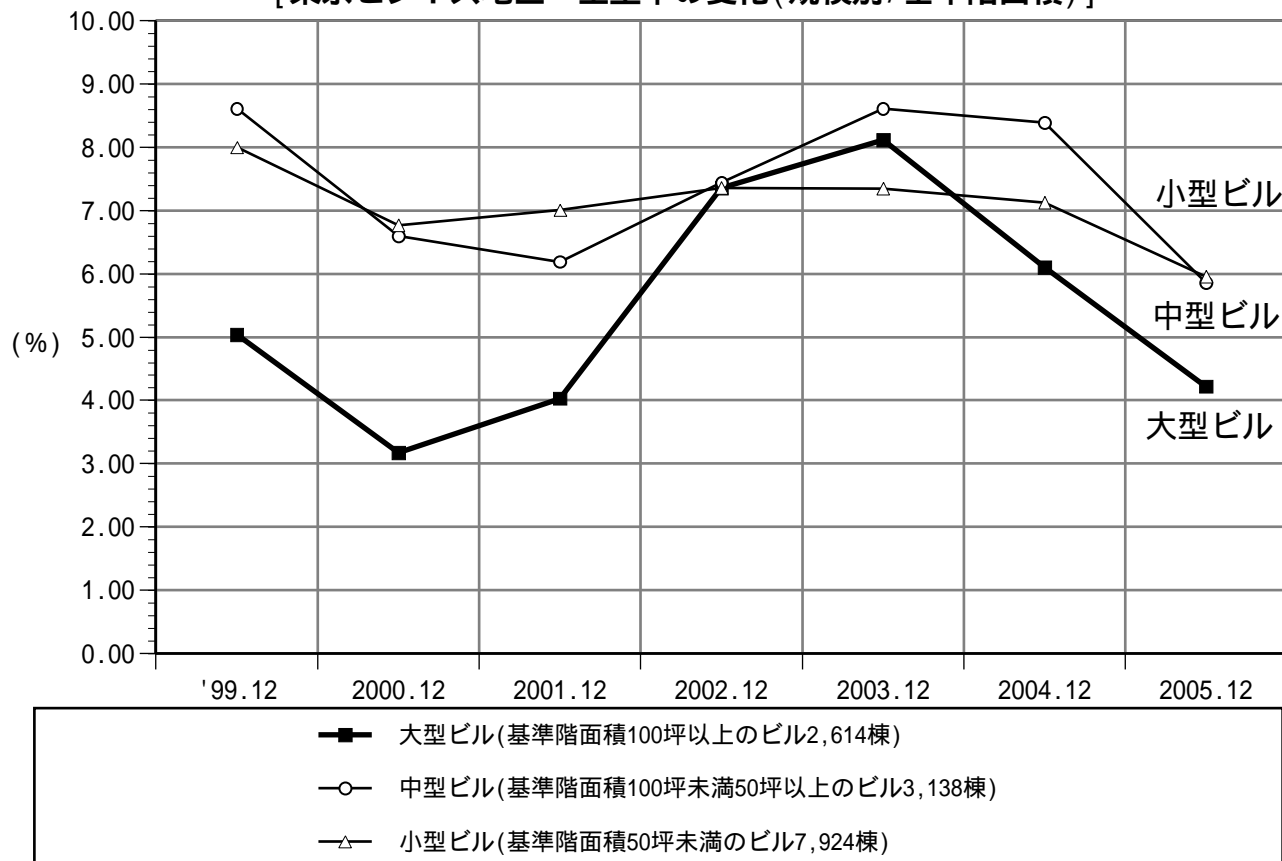
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12
都心5区平均	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22
千代田区	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22
中央区	6.19	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38
港区	6.17	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51
新宿区	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11
渋谷区	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型・小型ビルの平均空室率は5%台後半に改善。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の2005年12月末時点の平均空室率は5.86%。前年同月比2.53ポイント下げた。2005年は大型ビルのオフィスビル市場同様、中堅企業の借り換え需要のほか、分室や館内増床などの需要が伸び、同空室率の低下傾向が強まった。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の2005年12月末時点の平均空室率は5.96%。前年同月比1.17ポイント下げた。景気回復を追い風に小型テナントの需要も伸びてきたようだ。
- 2005年は中型・小型ビルのオフィスビル市場でも需給改善が進み、空室率が低下を続けた。渋谷区では大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が出てきたが、中型・小型ビルの空室率も3~4%台となっており、ビルの規模を問わず品薄感が強まってきたことが分かる。

[東京ビジネス地区 空室率の変化(規模別/基準階面積)]



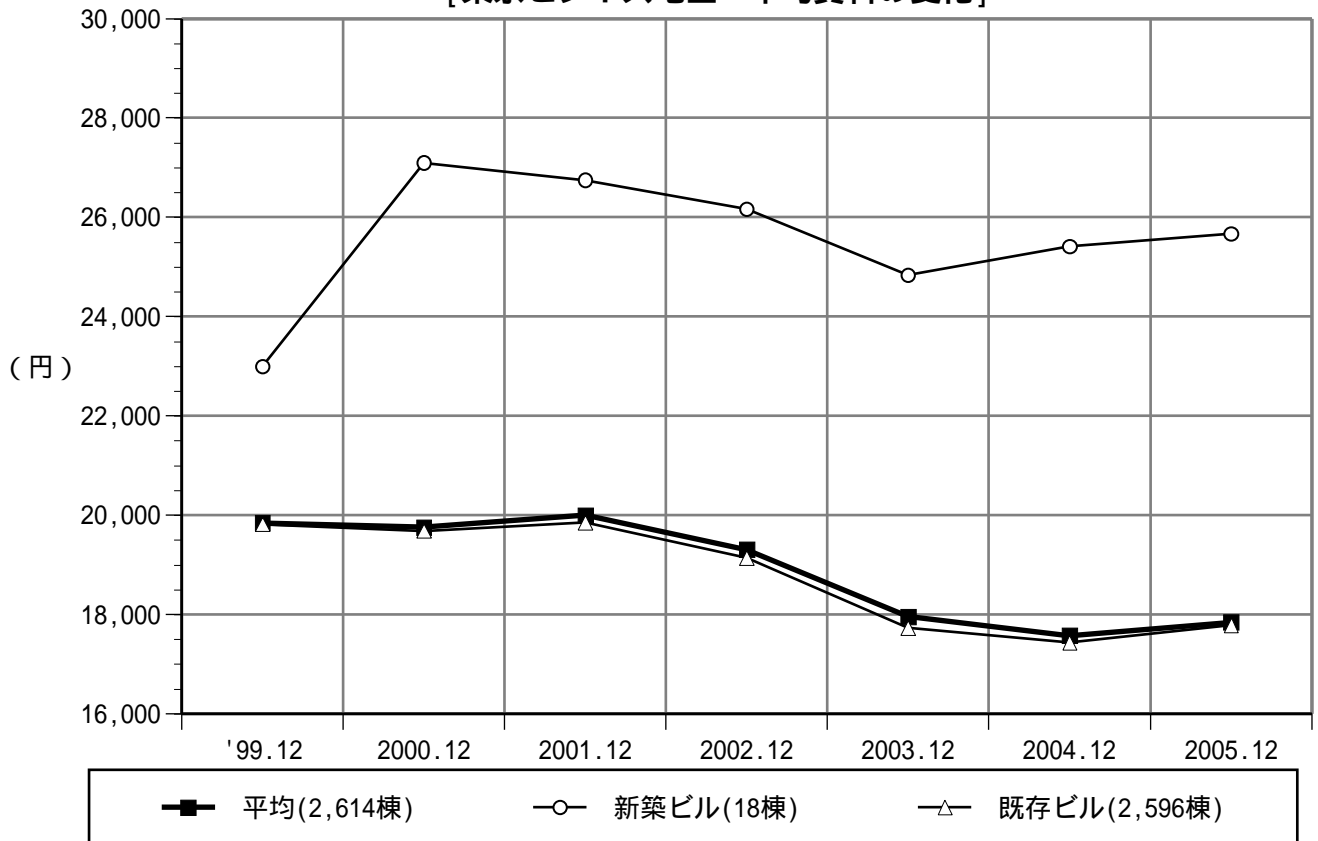
平均空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12
大型ビル	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22
中型ビル	8.61	6.60	6.19	7.44	8.61	8.39	5.86
小型ビル	8.00	6.77	7.01	7.36	7.35	7.13	5.96

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 需給改善進み、平均賃料に底入れ感広がる。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は2005年12月末時点で17,844円。前年同月比1.52% (267円)上げた。2004～2005年に需給改善が進み、平均賃料に底入れ感が広がった。そのため、好条件の揃った大型ビルでは募集賃料が小幅に上昇するケースも出てきた。ただ、ビルの二極化も鮮明になっており、市況に明暗が見られた。
- 大型新築ビルの平均賃料は2005年12月末時点で25,675円。前年同月比1.05% (266円)上げた。前年に比べてプライスリーダーとなる大型複合ビルの供給棟数が減少していたが、同賃料は小幅に上昇した。
- 大型既存ビルの平均賃料は2005年12月末時点で17,785円。前年同月比2.03% (353円)上げた。2005年も好条件の大型ビルに成約や入居が進み、既存ビルの平均賃料についても底入れの兆しが見えてきた。

[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。

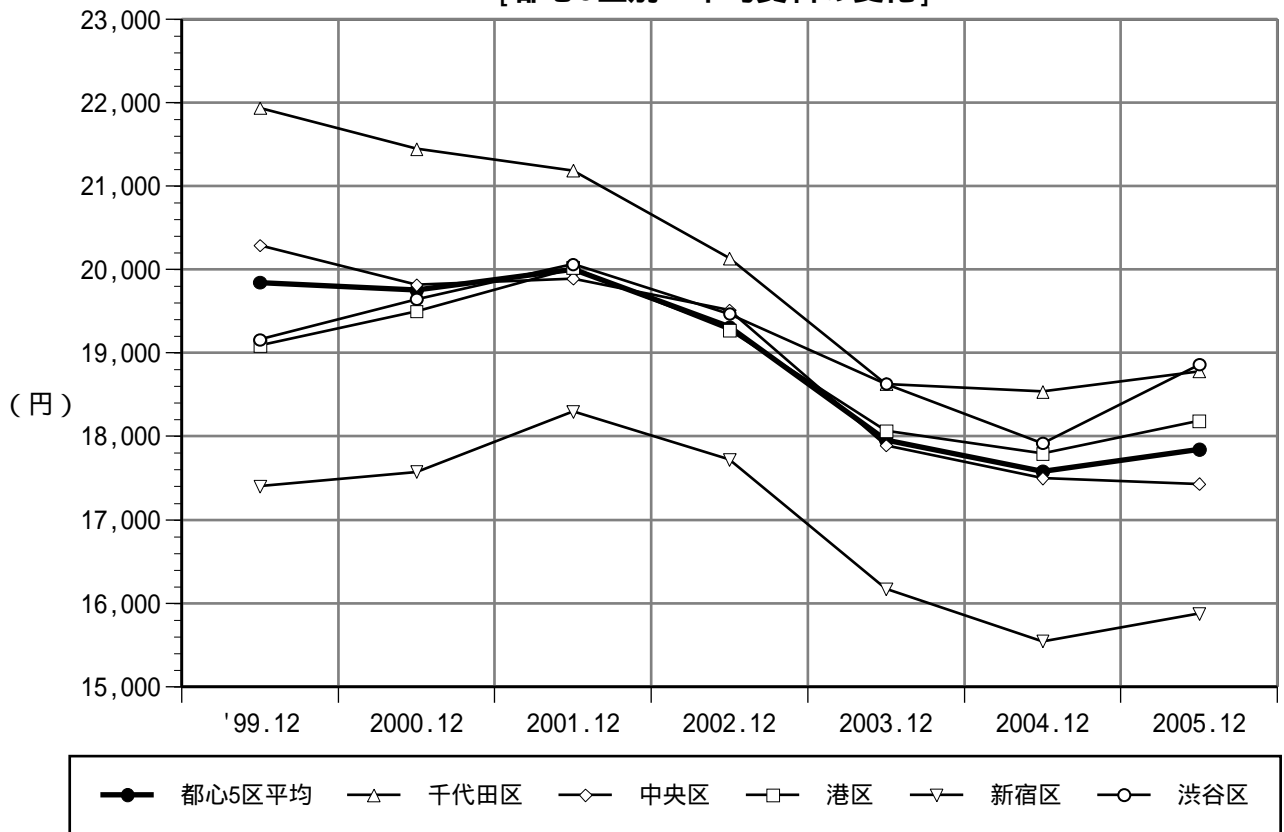
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12
平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844
新築ビル	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675
既存ビル	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 渋谷区の平均賃料の上昇傾向、鮮明に。

- 2005年12月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が5.26%(942円)と都心5区で最も上げた。次いで、港区が2.19%(389円)、新宿区が2.14%(241円)、千代田区が1.30%(241円)上げた。一方、中央区は0.38%(67円)下げた。渋谷区では品薄感が出てきたため、平均賃料が底入れし、上昇に転じた。
- 2005年12月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.19%(36円)上げて18,778円。中央区は0.53%(92円)上げて17,431円。港区は0.25%(45円)下げて18,183円。新宿区は0.36%(58円)下げて15,876円。渋谷区は1.30%(242円)上げて18,860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。

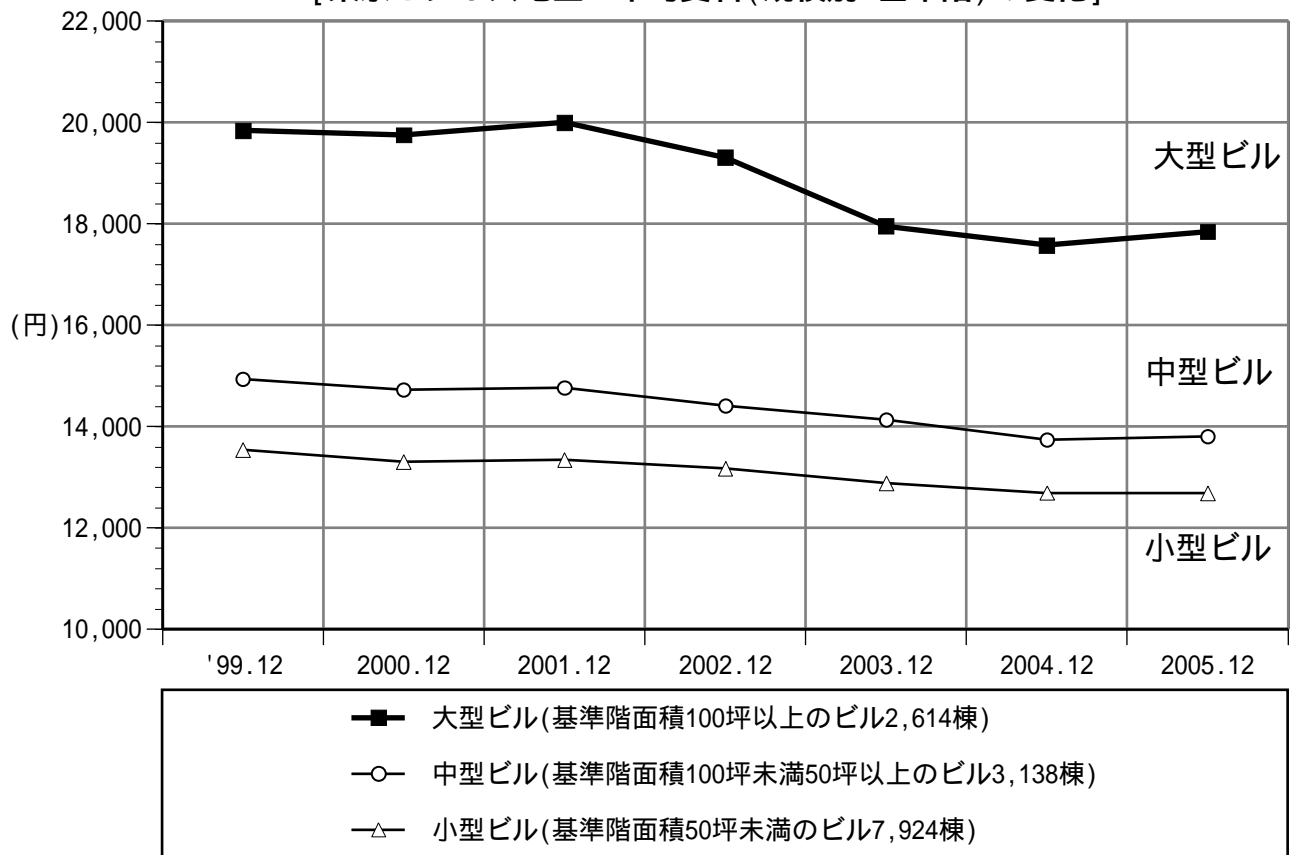
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12
都心5区平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844
千代田区	21,935	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778
中央区	20,289	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431
港区	19,087	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183
新宿区	17,402	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876
渋谷区	19,158	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 中型・小型ビルの平均賃料の下落傾向に歯止めかかる。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の2005年12月末時点の平均賃料は13,802円。前年同月比0.46%(63円)上げた。中型ビルの空室率が5%台後半に低下してきたため、平均賃料に底入れの兆しが見えてきた。ただ、テナント誘致競争に厳しさがあることから、全般的に賃料相場が改善するまでには至っていない。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の2005年12月末時点の平均賃料は12,681円。前年同月比0.07%(9円)下げた。小型ビルの空室率も緩やかに低下を続けたが、平均賃料が上昇するまでには至らなかった。ただ、前年に比べると下げ幅が縮小しており、下落傾向に歯止めがかかってきた。
- 都心5区のオフィスビル市場では、ビルの規模を問わず、オフィス需要が伸びてきたが、ビルの二極化が鮮明になっている。このような状況の中で、リニューアルや建て替えなどを検討する動きが出てきている。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



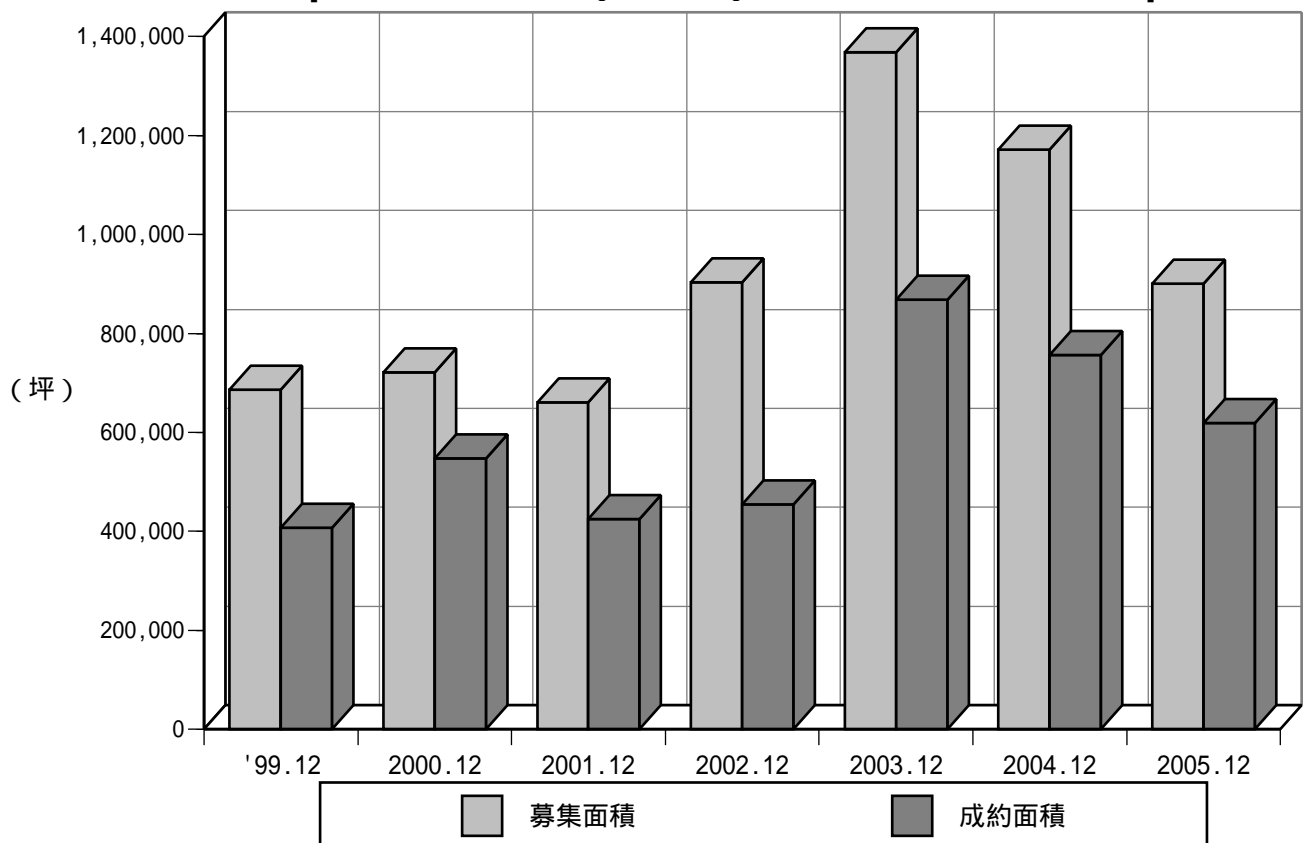
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12
大型ビル	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844
中型ビル	14,933	14,723	14,765	14,415	14,128	13,739	13,802
小型ビル	13,545	13,301	13,344	13,171	12,878	12,690	12,681

成約面積と募集面積の推移

■ 2005年は募集面積の減少傾向、鮮明に。

- 2005年の成約面積の累計は約61万9千坪(内訳は大型新築ビルが約12万4千坪、大型既存ビルが約49万5千坪)あり、前年に比べると約13万6千坪減少した。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1万1千坪減少した。これは2005年の大型新築ビルの募集面積が減少したことが要因。また、大型既存ビルの成約面積についても前年に比べて約12万5千坪減少した。これは、2004年に比べて大企業の本社移転や統合・集約などの動きが落ち着いたため。
- 2005年の募集面積の累計は約90万坪あり、前年に比べると約27万1千坪減少した。これは2005年の新規供給量が減少していたことや、大企業の本社移転や統合・集約などに伴う解約予告が大幅に減少したことが大きな要因。また、解約が出ても館内で増床するテナント企業の需要が見られたことも減少の要因となった。

[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	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12
募集面積	686,839	721,365	660,484	902,688	1,368,251	1,171,302	900,216
成約面積	406,703	547,469	424,770	454,855	867,825	755,894	619,450

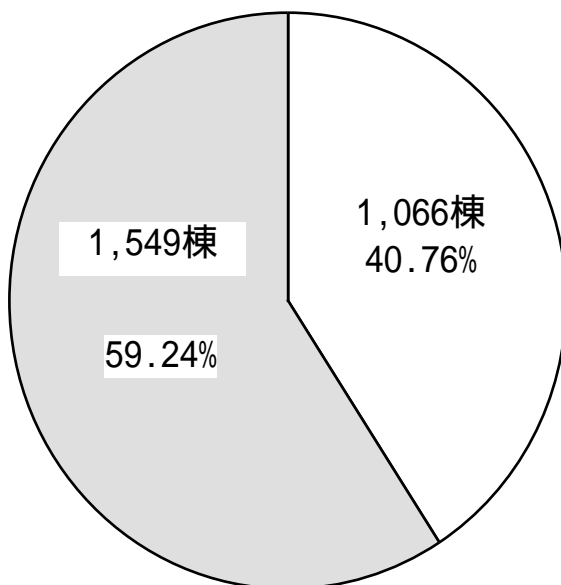
調査対象ビルの稼働状況

■ 満室稼働している大型ビルは約7割に。

- 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、2,614棟の内の約7割が2005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8.82ポイント改善した。これは2005年に完成した大型新築ビルの多くが満室稼働したことや、大型既存ビルにも成約や入居が相次ぎ、満室稼働したビルが増加したことが要因。東京ビジネス地区では好条件の大型ビルが満室や高稼働したため、オフィスビル市場に品薄感が出てきた。
- 2003年の大型供給で好条件の大型既存ビルから募集が相次いだり、2004～2005年にこのようなビルに大企業や中堅企業のオフィス需要が多く見られ、満室や高稼働するビルが増えてきた。2006年の新規供給量は2005年の約3割増になるが、さらに需給改善が続くとの見方が強い。

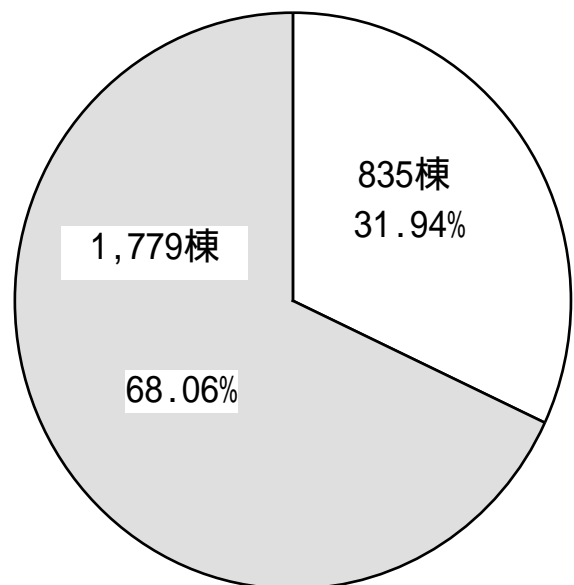
東京ビジネス地区 空室のあるビル比率

調査時点2004.12



調査対象ビル合計棟数2,615棟

調査時点2005.12



調査対象ビル合計棟数2,614棟

■ 満室稼働ビル

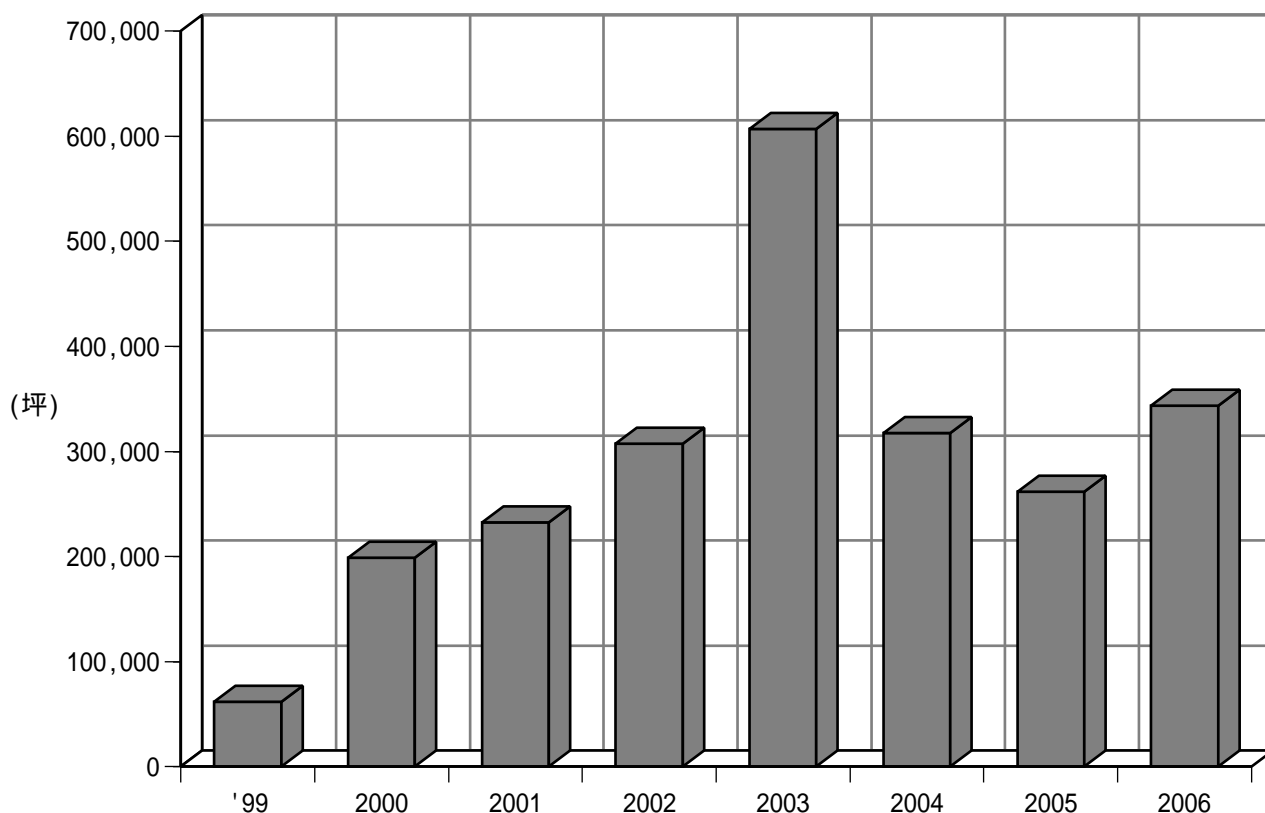
□ 空室のあるビル

東京ビジネス地区の供給量

■ 2006年の新規供給量は延床面積約34万4千坪に増加。

- 東京ビジネス地区の2006年のオフィスビルの新規供給量は延床面積343,775坪と前年の約3割増になる。2003～2005年に完成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おり、大型新築ビルのオフィス需要は底堅い。2006年春に完成予定の大規模ビルや大型ビルでは、すでに満室や高稼働を決めたビルが多くなっている。
- 2005年は東京ビジネス地区でオフィスビル18棟(延床面積合計約26万2千坪)が供給されたが、大型新築ビルの募集状況は好調で、多くのビルが満室や高稼働した。同年も丸の内や日本橋、汐留、秋葉原で大規模ビルが完成し、大きな話題になった。2006年も再開発に伴う大規模ビルの供給が続くため、早くからその募集状況が注目されている。

[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2005年12月末。竣工予定ビルを含んでいますので、今後延床面積に若干の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。

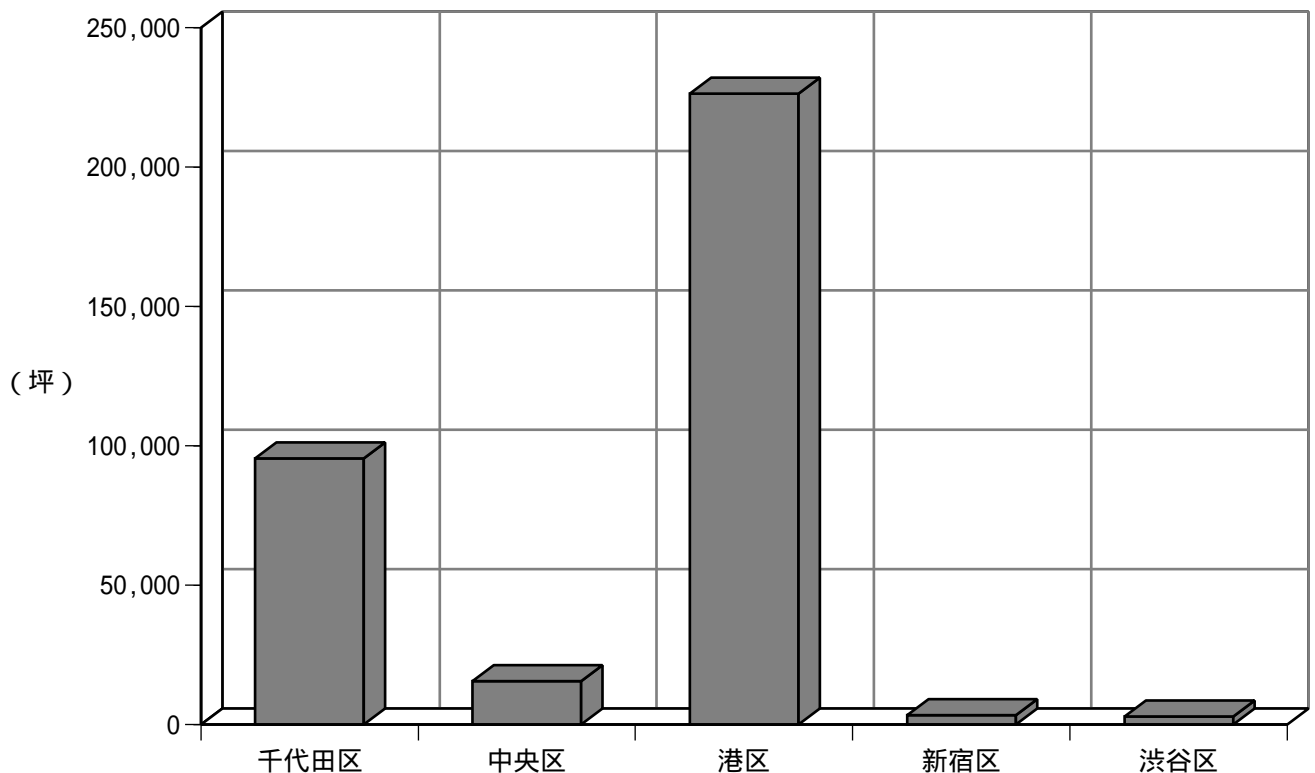
延床面積 / 坪	'99	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
供給量(年間)	62,007	198,984	232,463	307,101	607,143	317,164	261,719	343,775
棟数	18	18	31	33	49	31	18	31

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22万7千坪に。

- 2006年の港区の新規供給量は延床面積226,503坪(15棟)となり、前年に引き続き、都心5区で最も多くなる。1月に「赤坂ガーデンシティ(延床面積14,565坪)」、6月に「汐留芝離宮ビル(同10,538坪)」、8月に「虎ノ門タワーズ オフィス(同18,060坪)」と「仮称/田町プロジェクト(同10,609坪)」、9月に「仮称/三田プロジェクト(同29,797坪)」が完成を予定している。12月には東京ミッドタウン(2007年春グランドオープン予定)のオフィスビル「仮称/ミッドタウンタワー」、「仮称/ミッドタウンイースト」、「仮称/ミッドタウンフロント」(3棟の延床面積合計約11万6千坪)が完成を予定しており、早くから大きな話題になっている。
- 2006年は千代田区でも1月に「北の丸スクエア(延床面積17,820坪)」と「秋葉原UDXビル(同48,906坪)」が完成を予定しているが、両ビルとも竣工前に満室が決まっている。新築ビルのオフィス需要はおう盛なため、同年完成予定のビルの募集状況も好調に推移すると思われる。

[2006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。

2006年1月～12月に竣工を予定しているビル。

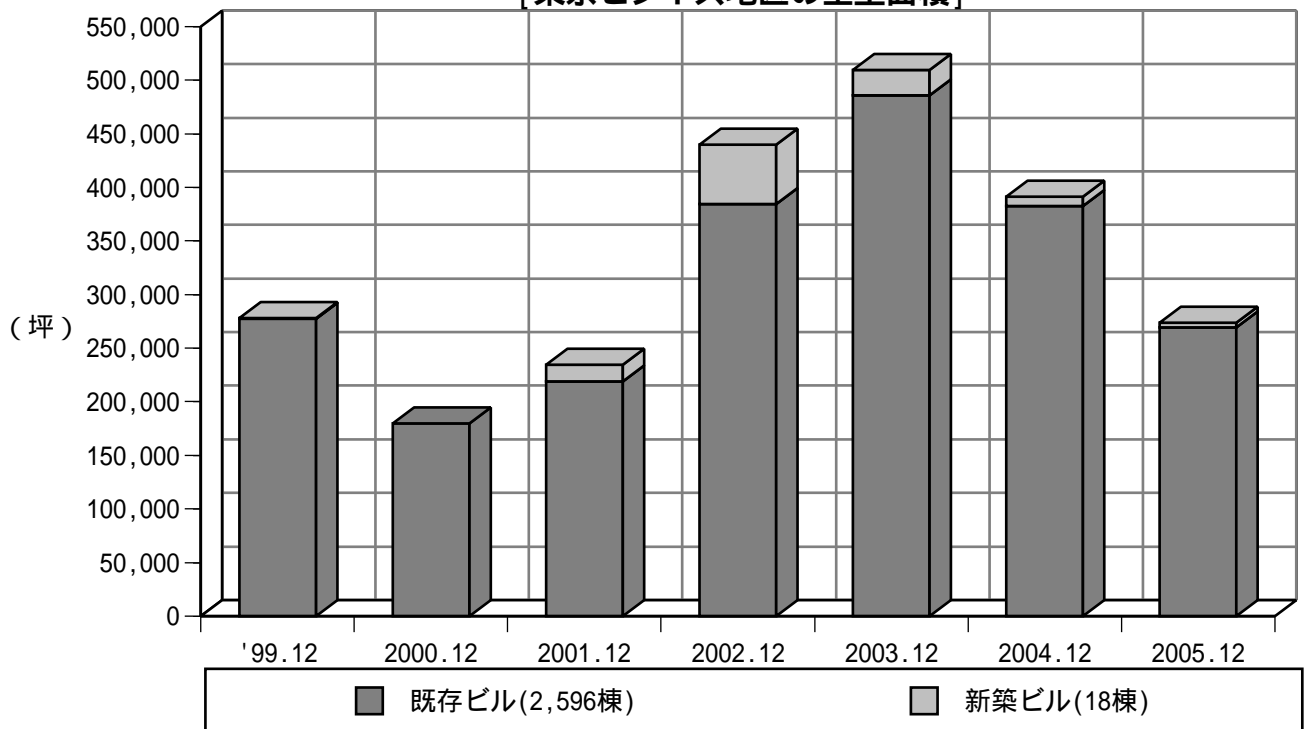
延床面積/坪	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
2006年の年間供給量	95,420	15,589	226,503	3,370	2,893
棟数	10	3	15	2	1

東京ビジネス地区の空室面積

■ 2005年も前年に引き続き、空室在庫の解消進む。

- 東京ビジネス地区の空室面積は2005年12月末時点で273,459坪。前年同月比117,577坪減少した。2005年も前年同様、大型新築ビルの募集状況が好調だったことや、大型既存ビルにも成約や入居が相次ぎ、募集面積が大幅に減少した。このため、都心5区の平均空室率が7月末に3年5カ月ぶりに5%を割り込んだ。2005年は大企業の大型移転の動きが前年に比べて落ち着いていたものの、中堅企業のオフィス需要が拡大し、好条件の大型ビルにオフィスを拡張する動きが増えたことから、エリアを問わず空室率が低下傾向を強めた。このような状況の中で、リニューアルビルや築年数の浅い大型ビルに品薄感が出てきた。2006年は新規供給量が2005年より増加するが、都心5区の需給改善がさらに続くとの見方が強まっている。
- ここ数年間に東京都心では大型プロジェクトの完成で、大規模な複合ビルの供給が相次いだ。丸の内や日本橋、六本木、汐留、秋葉原ではこのようなビルが満室稼働している。2006年も東京都心では再開発の完成が続き、大規模な複合ビルの供給が予定されている。新しいビジネスに対応できるオフィススペースの誕生が、テナント企業の注目を集めている。

[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)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12
新築ビル	917	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320
既存ビル	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139
合計	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459