
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年2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2,617棟。
（新築ビル20棟、既存ビル2,597棟）

5. 調査時期

2006年1月末時点（2000年～2005年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- （1）新築ビル……2006年の数値は2005年2月～2006年1月までに竣工した貸事務所ビル。
2000年～2005年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- （2）既存ビル……2005年1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%

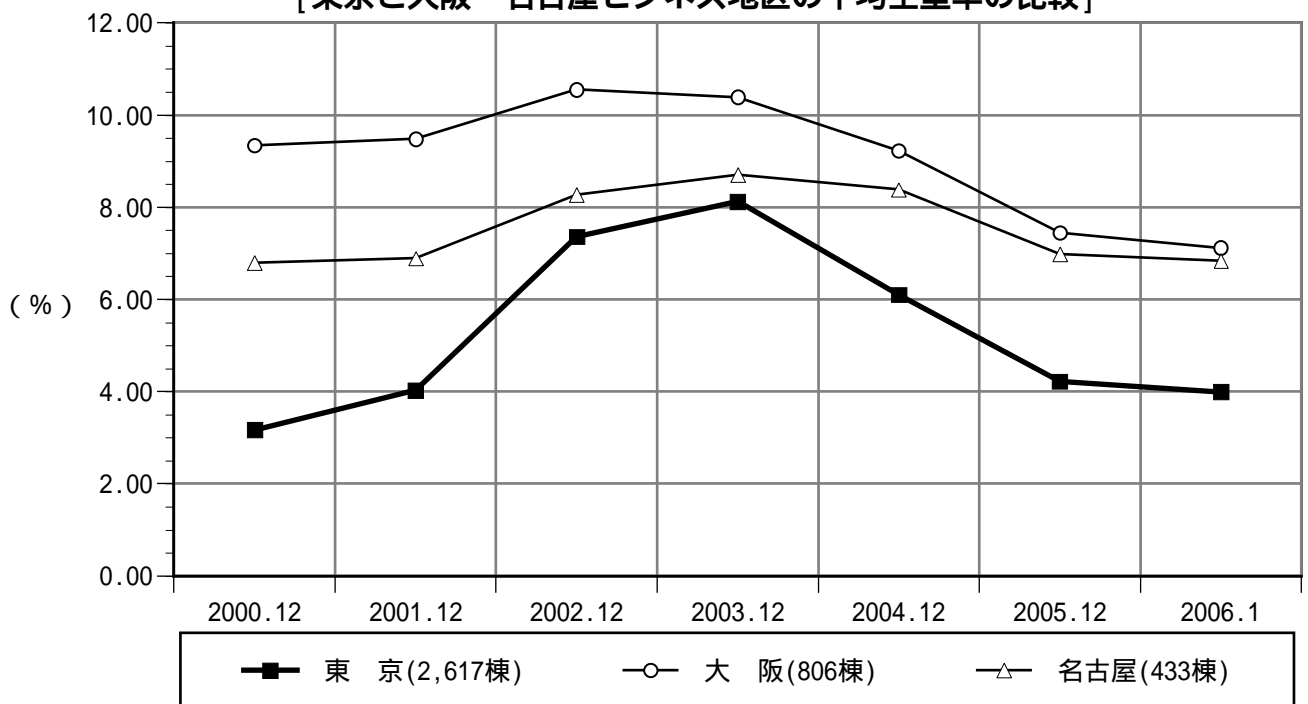
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率は3%台後半に。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の1月末時点の平均空室率は3.99%。前月比0.23ポイント下げて、4年2カ月ぶりに4%を割り込んだ。1月はエリアを問わず、大企業や中堅企業の成約や入居が進み、都心5区の空室在庫がこの1カ月間に約1万3千坪減少した。大型新築ビルの募集状況は好調で、1月に秋葉原で完成した大規模ビル1棟(延床面積約4万9千坪)が全館満室で竣工した。大型既存ビルについても、テナント企業の引き合いが依然として強く、借り換え移転や館内増床が相次いだ。このような状況の中で、好条件の大型ビルの賃貸条件に改善傾向が出てきた。今年の新規供給量は延床面積約34万5千坪と前年の約3割増になるが、テナント企業の需要が堅調なため、都心5区のオフィスビル市況の回復が持続するとの見方が多い。
- 大阪ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は7.12%。前月比0.33ポイント下げた。1月は梅田地区と淀屋橋・本町地区で空室在庫が大幅に減少した。また、他地区でも既存ビルの空室解消が進んだ。名古屋ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は6.84%。前月比0.14ポイント下げた。1月は名駅地区や伏見地区、栄地区で成約や入居が進み、この1カ月間に空室在庫が約1千坪減少した。

[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。レントラブル比は各地区共通。

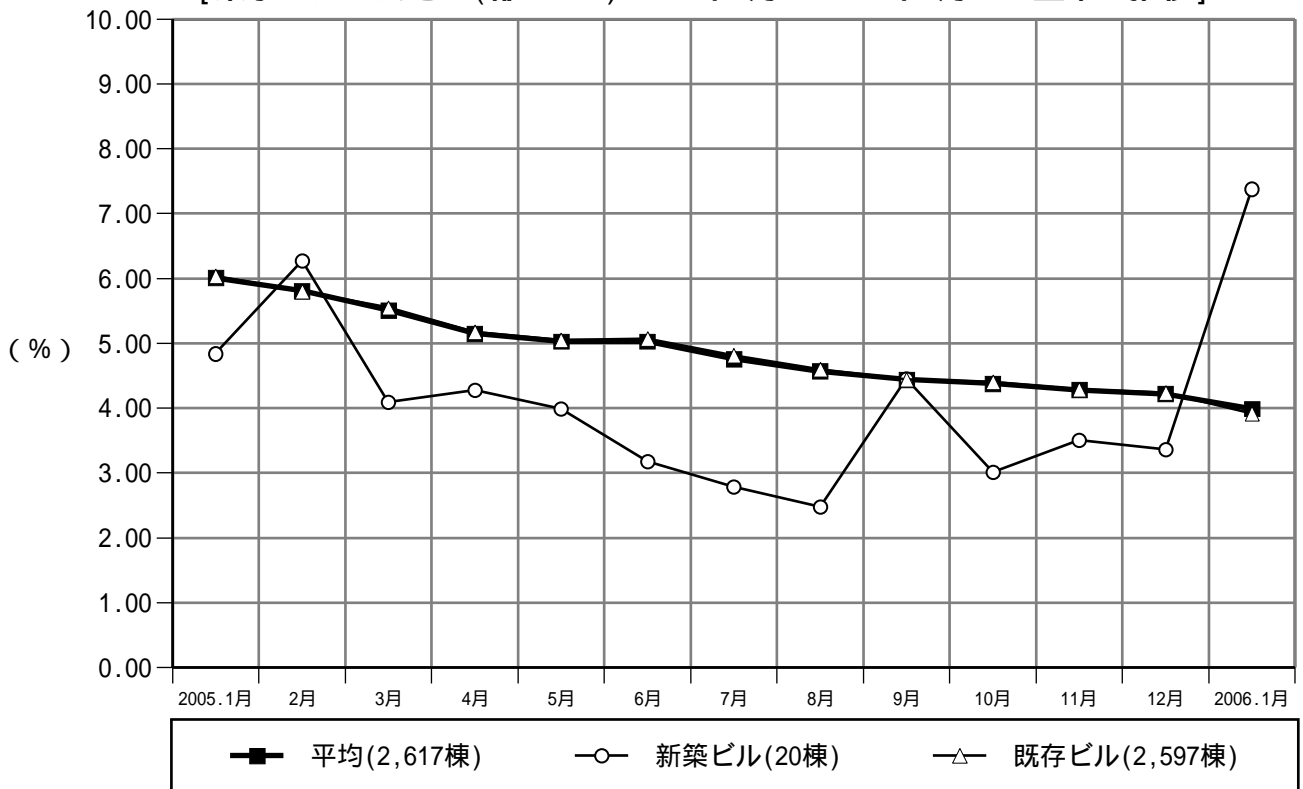
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.99
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	7.12
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	6.84

東京ビジネス地区の最新状況

■ 空室解消続き、平均空室率は7カ月連続で改善。

- 東京ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は前年同月比2.02ポイント下げた。同空室率は前年7月末から7カ月連続で改善しており、4%を割り込んだ。これはテナント企業の前向きな移転の動きが依然として引き続けているため、1月も新築・既存ビルを問わず引き合いが強まった。
- 大型新築ビルの空室率は1月末時点で7.38%。前年同月比2.54ポイント上げた。1月は秋葉原で大規模ビル1棟が完成した。同ビルは竣工前から全館満室が決まり、大きな話題になった。大型新築ビルの募集状況は好調で、前年完成したほとんどのビルが満室や高稼働している。
- 大型既存ビルの空室率は1月末時点で3.92%。前年同月比2.12ポイント下げた。好条件の大型ビルの募集面積が減少してきたため、品薄感が出てきた。このような状況の中で、1月は既存ビルに大企業や中堅企業の内定や成約が相次いだ。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年1月～2006年1月の空室率の推移]



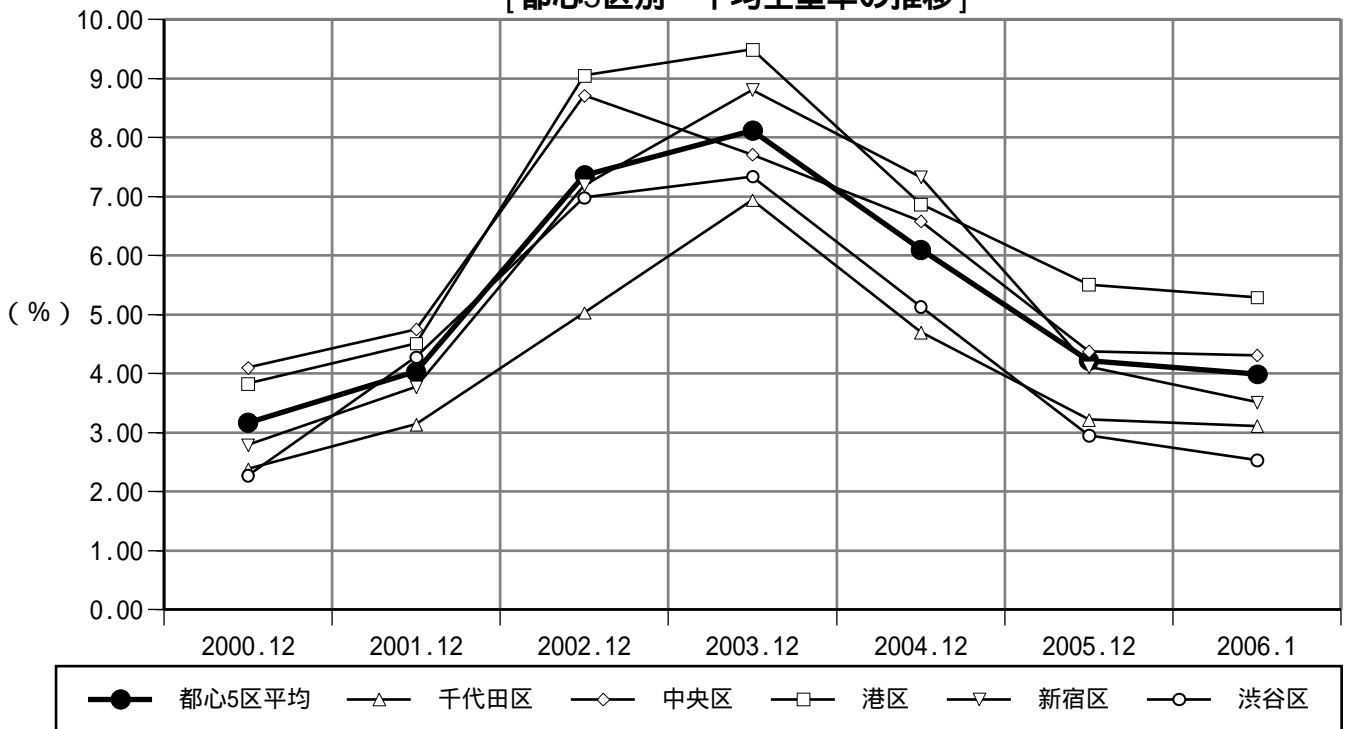
空室率(%)	2005.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2006.1月
平均	6.01	5.81	5.51	5.15	5.03	5.03	4.76	4.57	4.44	4.38	4.28	4.22	3.99
新築ビル	4.84	6.27	4.09	4.28	3.99	3.18	2.79	2.48	4.45	3.01	3.51	3.36	7.38
既存ビル	6.04	5.80	5.55	5.17	5.05	5.07	4.81	4.60	4.44	4.40	4.29	4.24	3.92

東京ビジネス地区の最新状況

■ 渋谷区の平均空室率は2%台半ばに。

- 千代田区の平均空室率は1月末時点で3.11%。前月比0.11ポイント下げた。1月は外資系企業や中堅企業の借り換え需要などで既存ビルの募集面積が減少した。
- 中央区の平均空室率は1月末時点で4.31%。前月比0.07ポイント下げた。1月は中堅企業の借り換え移転の動きで既存ビルに成約や入居が進んだ。
- 港区の平均空室率は1月末時点で5.29%。前月比0.22ポイント下げた。1月は借り換え移転や館内増床などの動きが見られ、既存ビルの募集面積が減少した。また、芝周辺や海岸周辺でも大型移転の動きが出てきた。
- 新宿区の平均空室率は1月末時点で3.51%。前月比0.60ポイント下げた。1月は大型ビル1棟が満室で竣工した。また、既存ビルにも借り換え需要などが相次ぎ、同空室率が4%を割り込んだ。
- 渋谷区の平均空室率は1月末時点で2.53%。前月比0.42ポイント下げた。1月は新築・既存ビルともに募集面積が減少した。当区は都心5区の中で最も品薄感が強まっている。

[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。

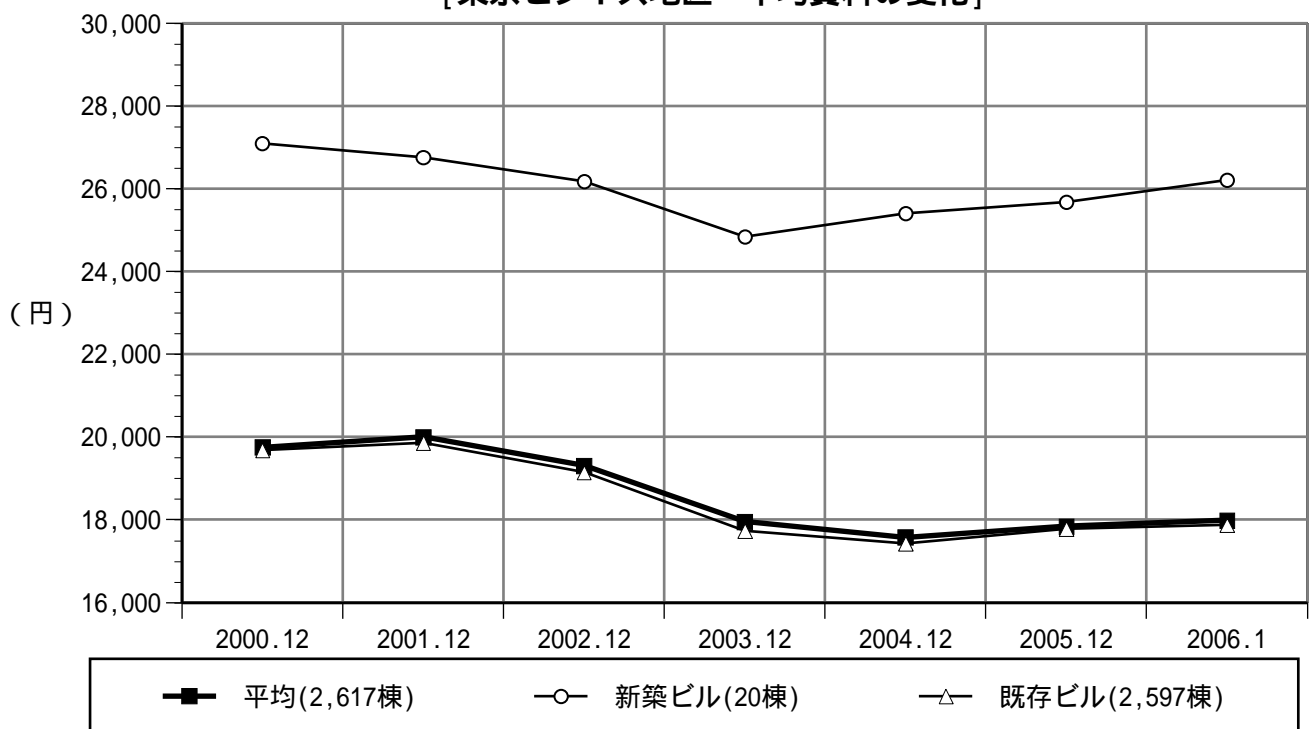
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.99
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	3.11
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	4.31
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	5.29
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.51
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.53

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料は緩やかに底離れ。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は1月末時点で17,989円。前年同月比2.06%(363円)上げた。前月比でも0.81%(145円)上げた。ここ2年続いた需給改善で、平均賃料が緩やかに底離れしてきた。好条件の揃った大型ビルの募集賃料については、前年から上昇傾向が見られた。ただ、ビルの二極化も鮮明になっており、賃料相場が本格的に回復してくるまでには至っていない。
- 大型新築ビルの平均賃料は1月末時点で26,206円。前年同月比4.82%(1,206円)上げた。また、前月比でも2.07%(531円)上げた。大型既存ビルとの賃料格差が広がってきたが、大型新築ビルのオフィス需要はおう盛で、前年完成したほとんどのビルが満室や高稼働している。
- 大型既存ビルの平均賃料は1月末時点で17,872円。前年同月比2.38%(415円)上げた。前月比でも0.49%(87円)上げた。好条件の大型ビルの空室解消が進み、高稼働したビルがエリアを問わず増加してきた。このようなビルの募集賃料については、上昇傾向が出てきている。

[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2006年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

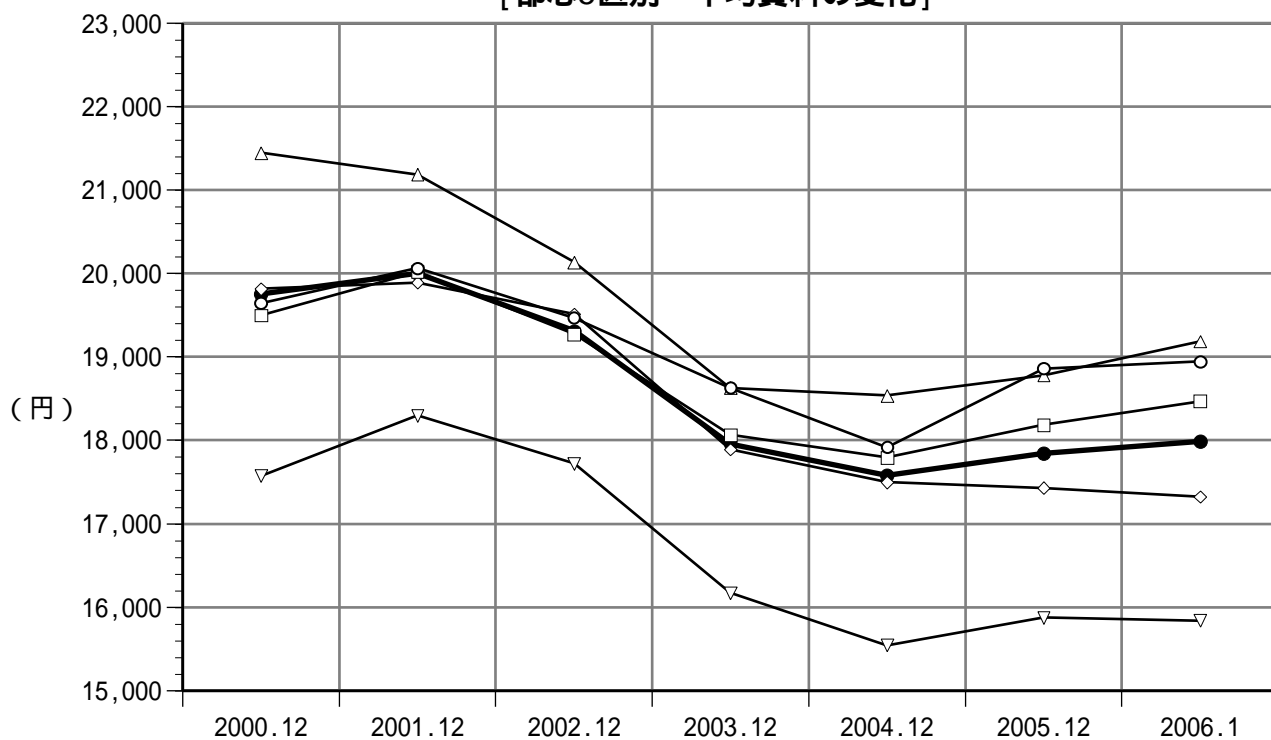
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	17,989
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	26,206
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	17,872

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料のエリア格差がやや拡大。

- 1月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が4.85%(876円)と都心5区で最も上げた。次いで港区が3.42%(611円)、千代田区が3.11%(578円)、新宿区が1.07%(167円)上げた。一方、中央区は0.29%(51円)下げた。需給改善とともに平均賃料が底離れしてきた。このような状況の中で、平均賃料のエリア格差がやや広がる傾向が見られる。
- 1月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は2.17%(407円)上げて19,185円。中央区は0.61%(107円)下げて17,324円。港区は1.57%(285円)上げて18,468円。新宿区は0.23%(36円)下げて15,840円。渋谷区は0.45%(84円)上げて18,944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。

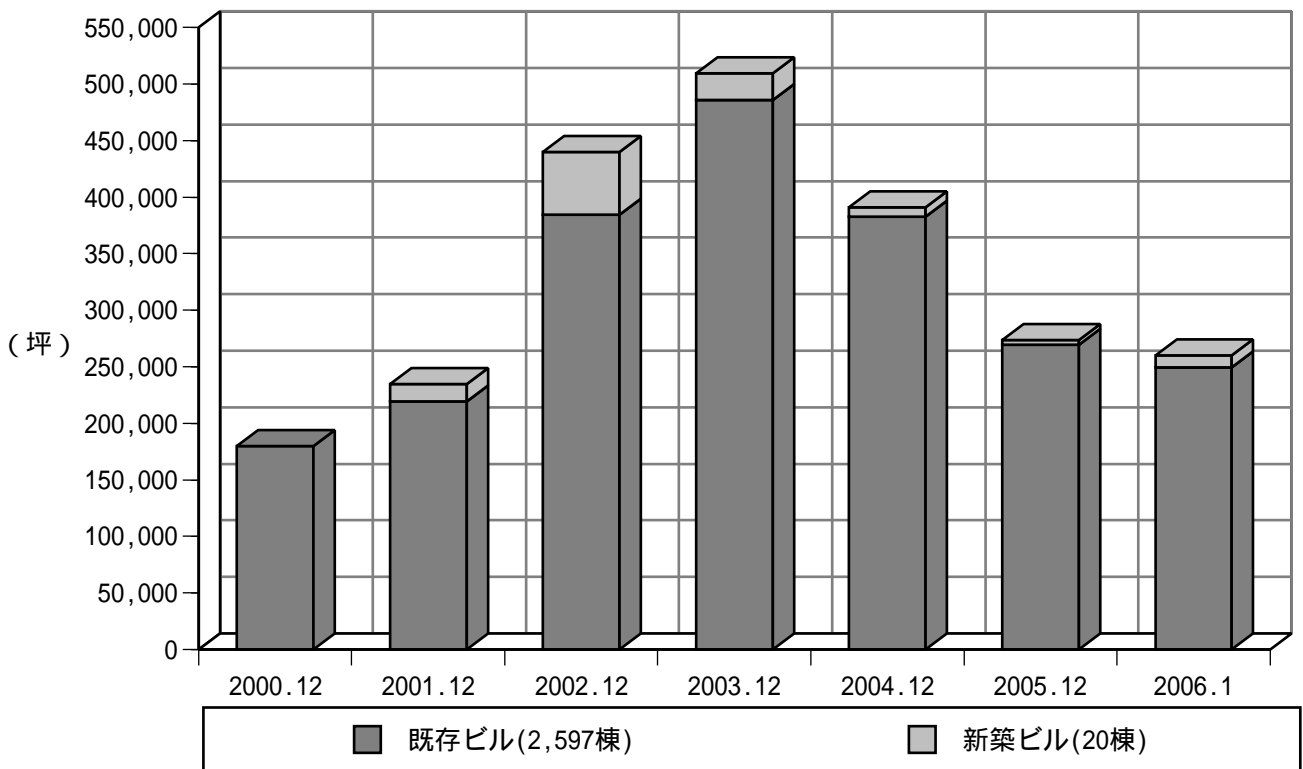
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1
都心5区平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	17,989
千代田区	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,185
中央区	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	17,324
港区	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	18,468
新宿区	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	15,840
渋谷区	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	18,944

東京ビジネス地区の空室面積

■ 都心5区の空室在庫がこの2年間で大幅に減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は1月末時点で259,988坪。前月に比べて13,471坪減少した。1月は都心5区のエリアを問わず、大企業や中堅企業の成約や入居が相次いだ。テナント企業の前向きな移転の動きは続いており、好条件の大型ビルが満室や高稼働してきた。この2年間で需給改善が大幅に進んだため、都心5区の空室在庫は2003年12月末の約半分にまで減少した。このような状況の中で、賃料相場が底入れし、平均賃料が緩やかに底離れしてきた。移転動向に拡張傾向が見られることから、今後も空室在庫の解消が続くと期待している。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の今年の新規供給量は延床面積約34万5千坪と前年の約3割増が予定されている。前年完成した大型新築ビルのほとんどが満室や高稼働しており、今年竣工を予定している大規模ビルや大型ビルにも引き合いが強まっている。オフィス需要の拡大が続いているため、この新規供給がオフィスビル市場に与える影響は少ないとの見方が多くなっている。

[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)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	10,399
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	249,589
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	259,988