
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年3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2,615棟。
（新築ビル21棟、既存ビル2,594棟）

5. 調査時期

2006年2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3月～2006年2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×規模別のレントラブル比」としました。

規 模 / 延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

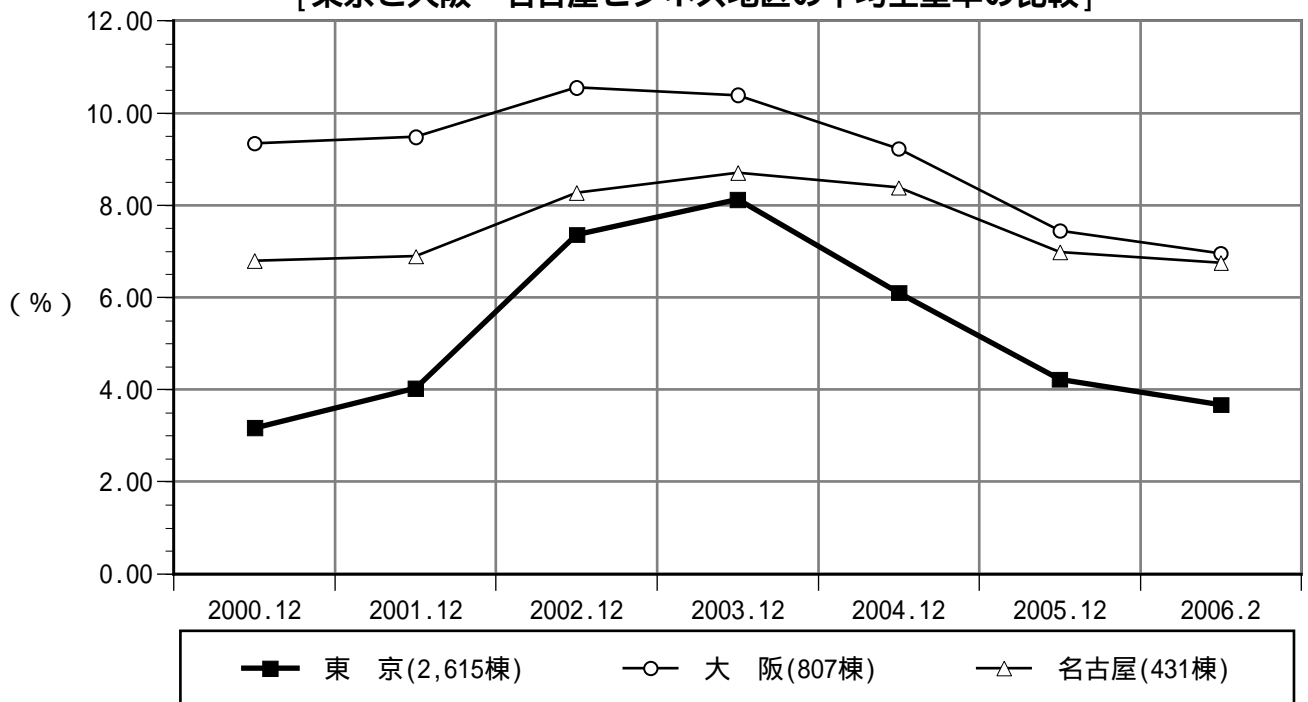
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ オフィス需要旺盛、平均空室率の低下続く。

- 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3.67%。前月比0.32ポイント下げた。2月も前月同様、エリアを問わず成約や入居が進んだため、都心5区の空室在庫がこの1カ月間に約2万1千坪減少した。移転動向については、中堅企業の活発な拡張移転や館内増床などの動きが出ていたほか、中小規模の新規需要や分室などの需要も見られた。大型新築ビルの募集状況は依然好調で、竣工時に満室や高稼働するビルが多い。また、年内竣工予定の大規模ビルや大型ビルにも内定や成約が進んでいる。大型既存ビルについても引き合いが強く、好条件のビルには品薄感が出てきた。このような状況の中で、好条件の揃った大型ビルでは賃貸条件に改善傾向が見られ、都心5区の大型ビルのオフィスビル市況に明るさが増してきた。
- 大阪ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は6.95%。前月比0.17ポイント下げた。同空室率が7%を割り込んだのは7年8カ月ぶり。2月はエリアを問わず空室在庫が減少した。名古屋ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は6.75%。前月比0.09ポイント下げた。2月は伏見地区や栄地区、丸の内地区で成約や入居が進んだ。

[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。

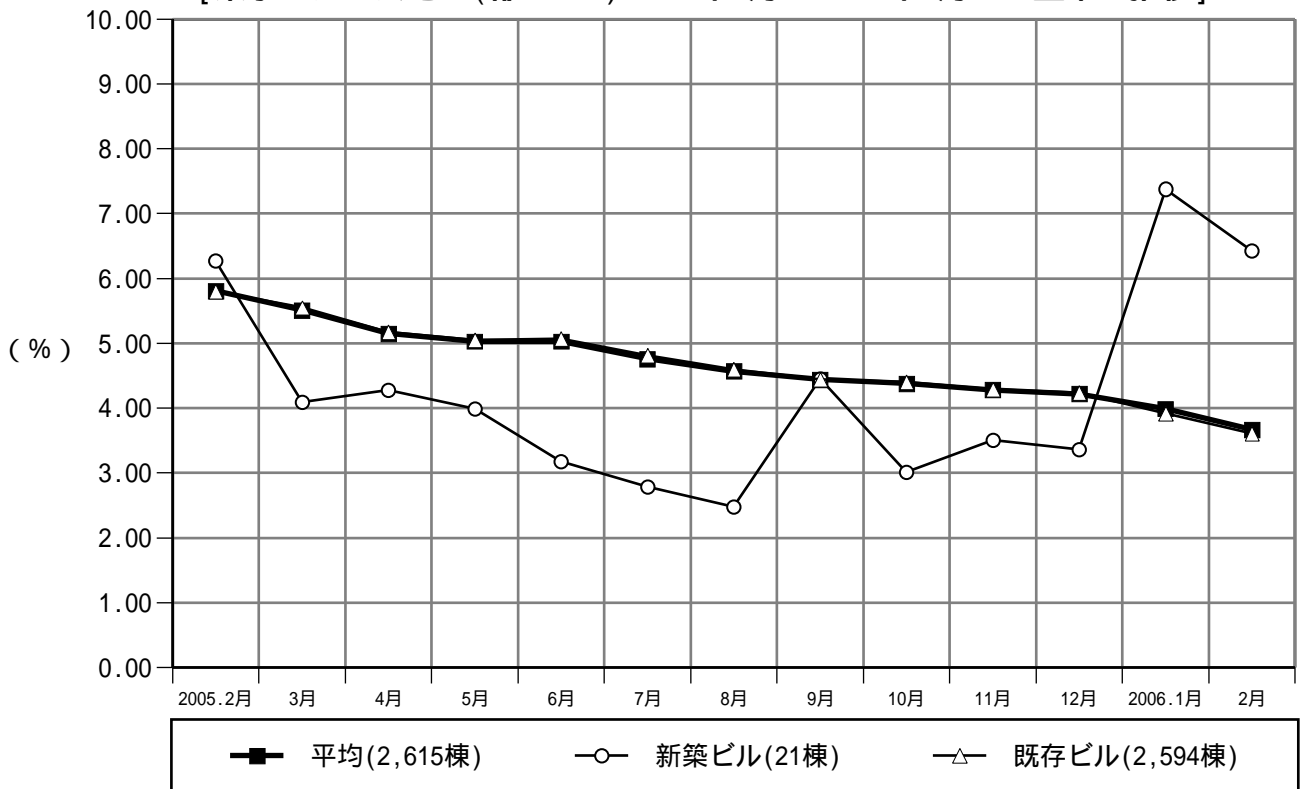
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.2
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.67
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	6.95
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	6.75

東京ビジネス地区の最新状況

■ 1～2月は平均空室率の低下傾向強まる。

- 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2.14ポイント下げた。テナント企業のオフィス移転の動きが活発化しており、1～2月は都心5区の大型ビルの空室解消が大幅に進んだ。この2カ月間に減少した空室在庫は約3万4千坪に及んだため、同空室率の低下傾向が強まった。
- 大型新築ビルの空室率は2月末時点で6.43%。前年同月比0.16ポイント上げた。2月は大型ビル2棟が完成した。千代田区では1～2月に大規模ビル2棟と大型ビル1棟が完成し、満室稼働している。年内に竣工予定の大規模ビルや大型ビルにも引き合いが強く、竣工前から満室や高稼働を決めるビルが増えてきた。
- 大型既存ビルの空室率は2月末時点で3.61%。前年同月比2.19ポイント下げた。大型既存ビルについても、引き合いが依然多く、好条件のビルに品薄感が出てきた。2月は中小規模のオフィス需要が相次ぎ、空室在庫が大幅に減少した。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年2月～2006年2月の空室率の推移]



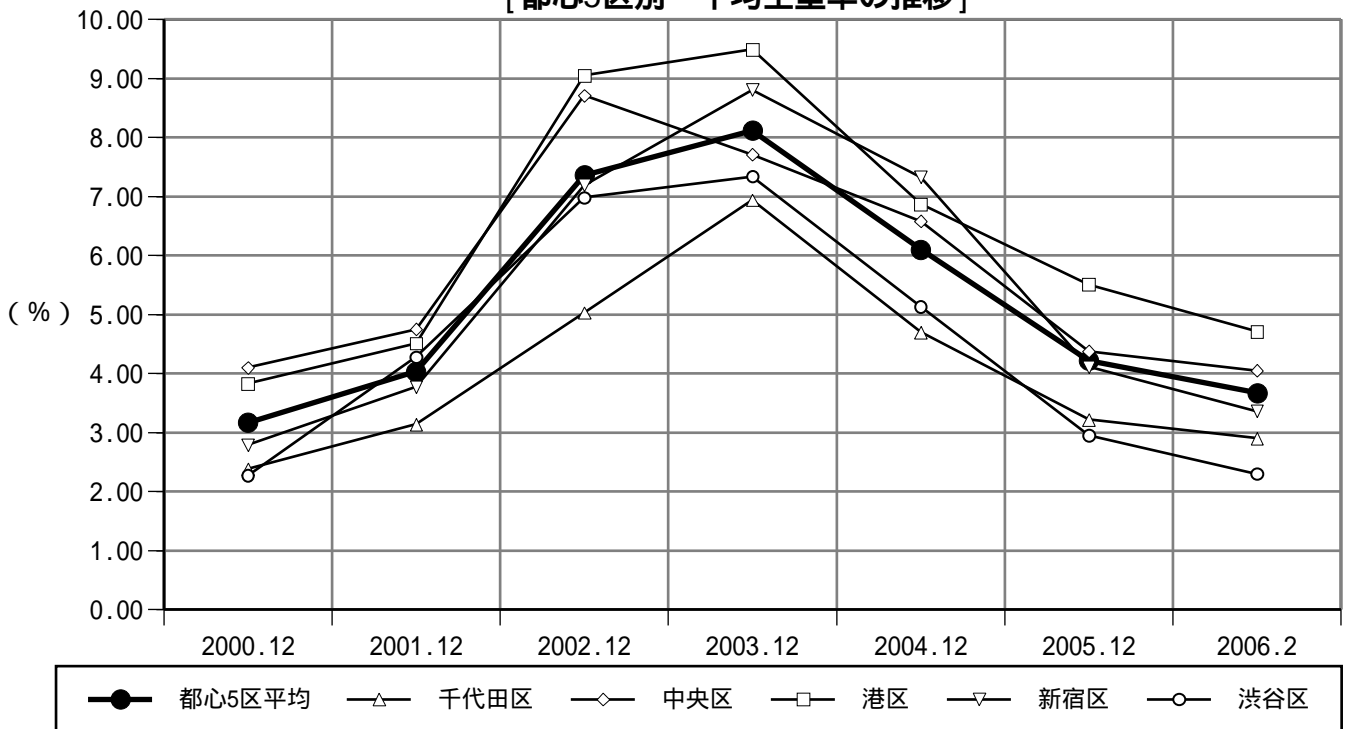
空室率(%)	2005.2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2006.1月	2月
平均	5.81	5.51	5.15	5.03	5.03	4.76	4.57	4.44	4.38	4.28	4.22	3.99	3.67
新築ビル	6.27	4.09	4.28	3.99	3.18	2.79	2.48	4.45	3.01	3.51	3.36	7.38	6.43
既存ビル	5.80	5.55	5.17	5.05	5.07	4.81	4.60	4.44	4.40	4.29	4.24	3.92	3.61

東京ビジネス地区の最新状況

■ 港区の平均空室率が4%台に改善。

- 千代田区の平均空室率は2月末時点で2.90%。前月比0.21ポイント下げた。2月は中堅企業の拡張や分室などの需要で同空室率が低下し、3%を割り込んだ。
- 中央区の平均空室率は2月末時点で4.05%。前月比0.26ポイント下げた。2月は新規進出や拡張移転の動きが見られ、既存ビルの空室在庫が減少した。
- 港区の平均空室率は2月末時点で4.71%。前月比0.58ポイント下げた。2月は新築・既存ビルを問わず成約や入居が進み、空室在庫が大幅に減少した。同空室率が5%を割り込んだのは3年11カ月ぶり。
- 新宿区の平均空室率は2月末時点で3.36%。前月比0.15ポイント下げた。2月は大型既存ビルの空室在庫が減少したため、同空室率が低下した。大型新築ビルの募集も好調で、1月に完成した1棟は満室稼働。3月に完成する1棟も竣工時に高稼働を予定している。
- 渋谷区の平均空室率は2月末時点で2.30%。前月比0.23ポイント下げた。2月も新築・既存ビルともに募集面積が減少した。駅周辺の好条件のビルに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。

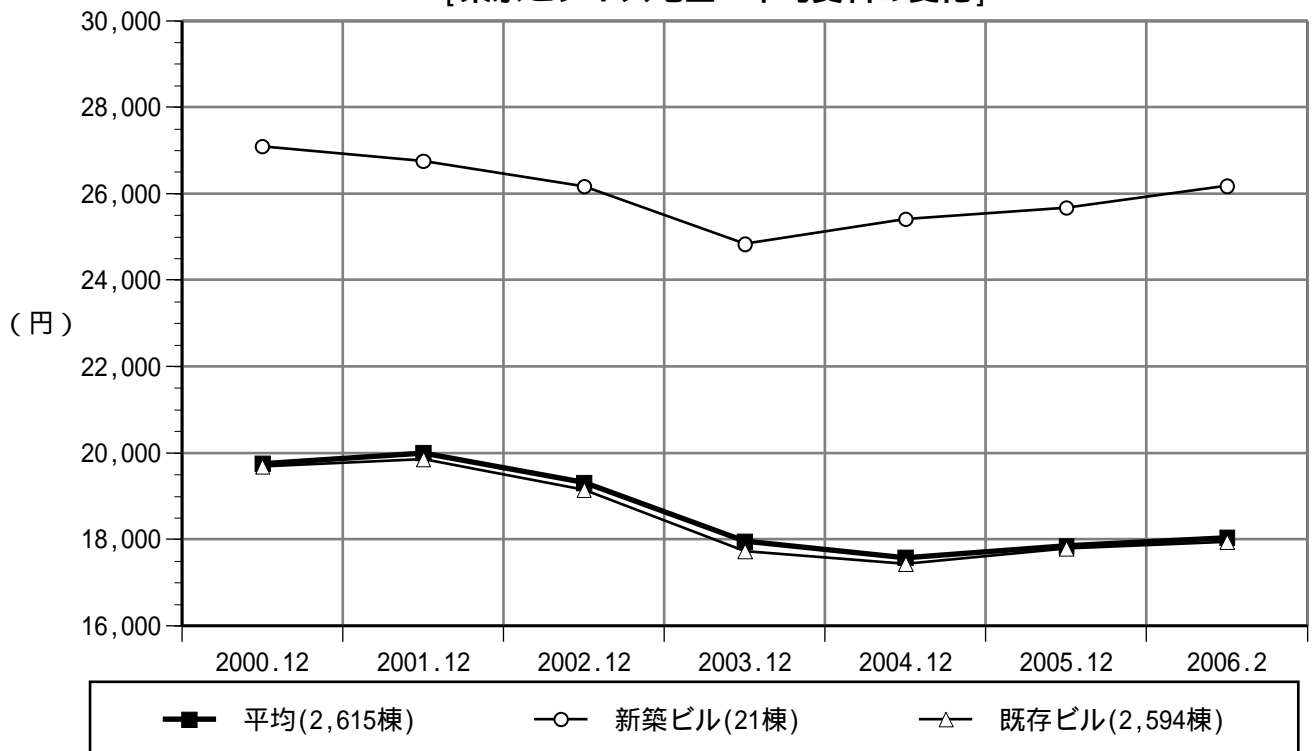
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.2
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.67
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	2.90
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	4.05
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.71
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.36
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	2.30

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料は緩やかな上昇傾向に。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は2月末時点で18,038円。前年同月比2.57%(452円)上げた。前月比でも0.27%(49円)上げた。需給改善が進んだため、都心5区の平均賃料が底入れし、緩やかな上昇傾向に変化してきた。これは好条件の揃った大型ビルの賃料相場が改善してきたことが大きな要因。都心5区の平均空室率が3%台で推移していることから、平均賃料は今後もこの上昇傾向が継続するとの見方が強い。
- 大型新築ビルの平均賃料は2月末時点で26,175円。前年同月比3.07%(780円)上げた。前月比では0.12%(31円)下げた。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、竣工前から満室や高稼働を予定するビルが増えている。
- 大型既存ビルの平均賃料は2月末時点で17,944円。前年同月比2.98%(519円)上げた。前月比でも0.40%(72円)上げた。好条件の大型ビルでは引き合いが多く、募集賃料を小幅に上げるビルが出てきた。一方、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するまでには至っていない。

[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。

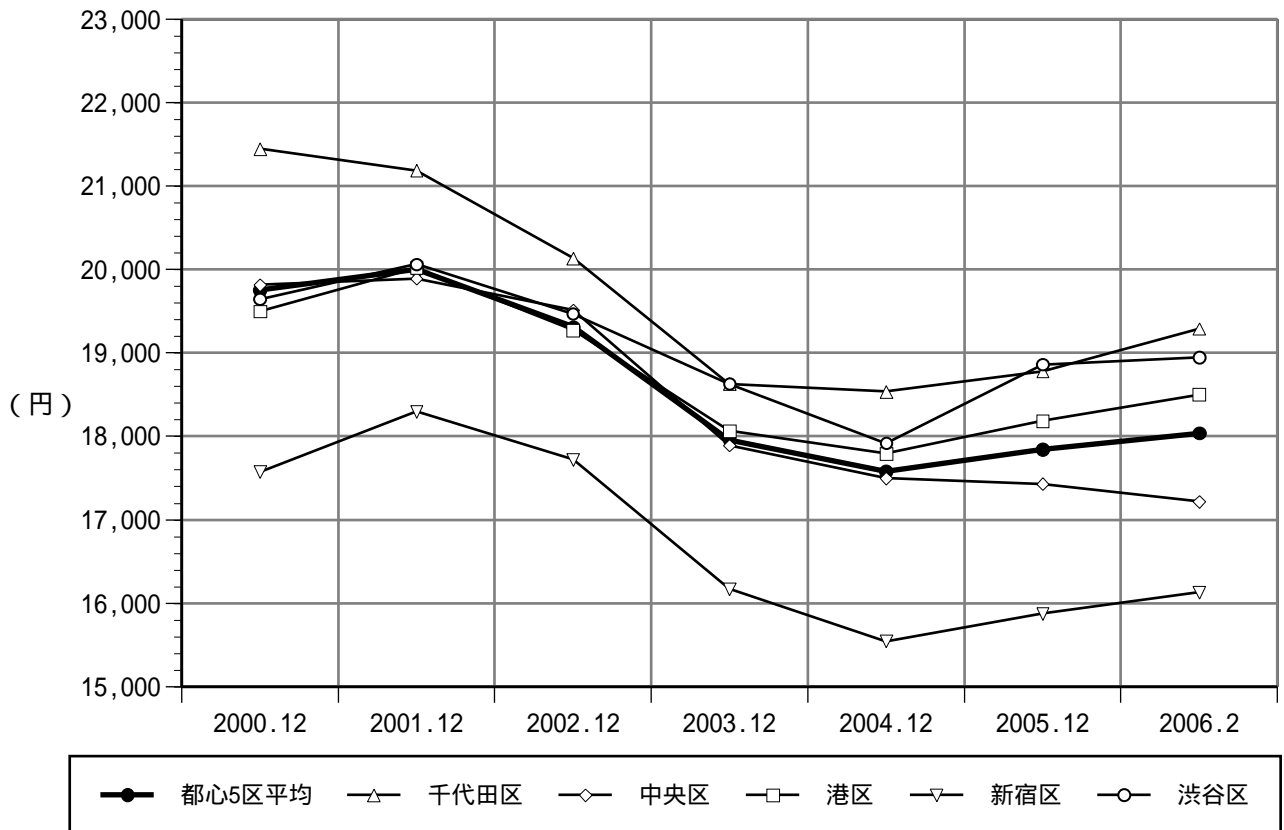
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.2
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,038
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	26,175
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	17,944

東京ビジネス地区の平均賃料

■中央区以外のエリアでは平均賃料が上昇傾向に。

- 2月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が5.91%(1,058円)と都心5区で最も上げた。次いで港区が3.87%(690円)、千代田区が3.73%(693円)、新宿区が2.69%(422円)上げた。一方、中央区は0.89%(154円)下げた。すべてのエリアで平均空室率が5%を割り込んだが、平均賃料の改善傾向にはエリア格差が出てきた。
- 2月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.55%(105円)上げて19,290円。中央区は0.62%(107円)下げて17,217円。港区は0.17%(32円)上げて18,500円。新宿区は1.84%(291円)上げて16,131円。渋谷区は0.01%(2円)上げて18,946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。

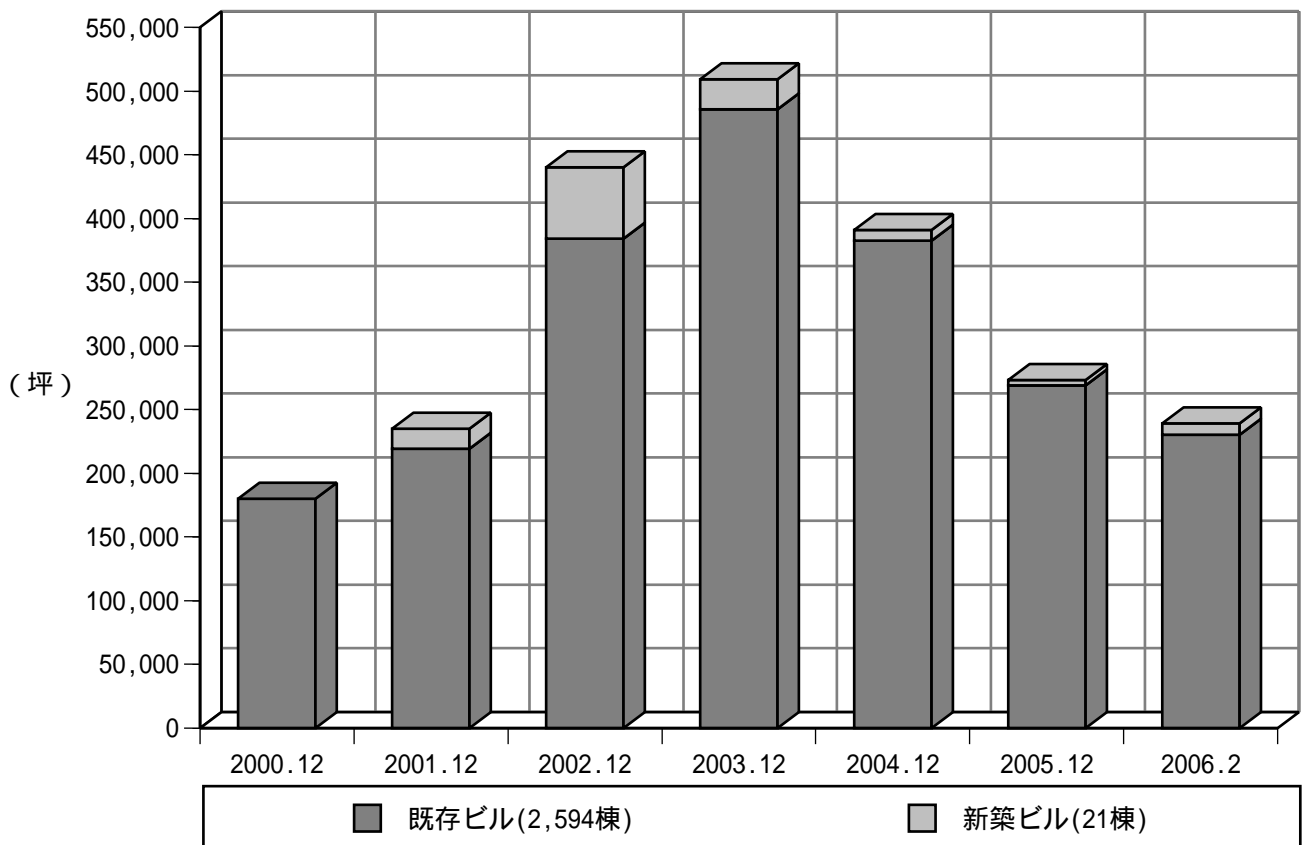
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.2
都心5区平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,038
千代田区	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,290
中央区	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	17,217
港区	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	18,500
新宿区	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	16,131
渋谷区	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	18,946

東京ビジネス地区の空室面積

■2月は需要旺盛で空室在庫が約2万1千坪減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は2月末時点で238,983坪。前月に比べて21,005坪減少した。2月は都心5区のエリアを問わず成約や入居が進み、前月に引き続きオフィス需要が拡大した。この2カ月間に減少した空室在庫は約3万4千坪に及んでおり、テナント企業の活発な移転の動きが依然として見られる。都心5区の平均空室率は8カ月連続で低下しており、1~2月は低下傾向がさらに強まった。都心5区では好条件の大型ビルの空室在庫が大幅に減少してきたため、平均空室率が2%台に低下している千代田区や渋谷区では品薄感が出てきた。
- 景気回復の好影響で、東京ビジネス地区(都心5区)ではオフィス需要の拡大が続いている。都心5区の平均空室率が3%台で推移しているため、平均賃料も緩やかな上昇傾向に変化してきた。この市況改善がさらに持続す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)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.2
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	8,797
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	230,186
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	238,983