
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年4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18棟、既存ビル2,597棟）

5. 調査時期

2006年3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4月～2006年3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3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%

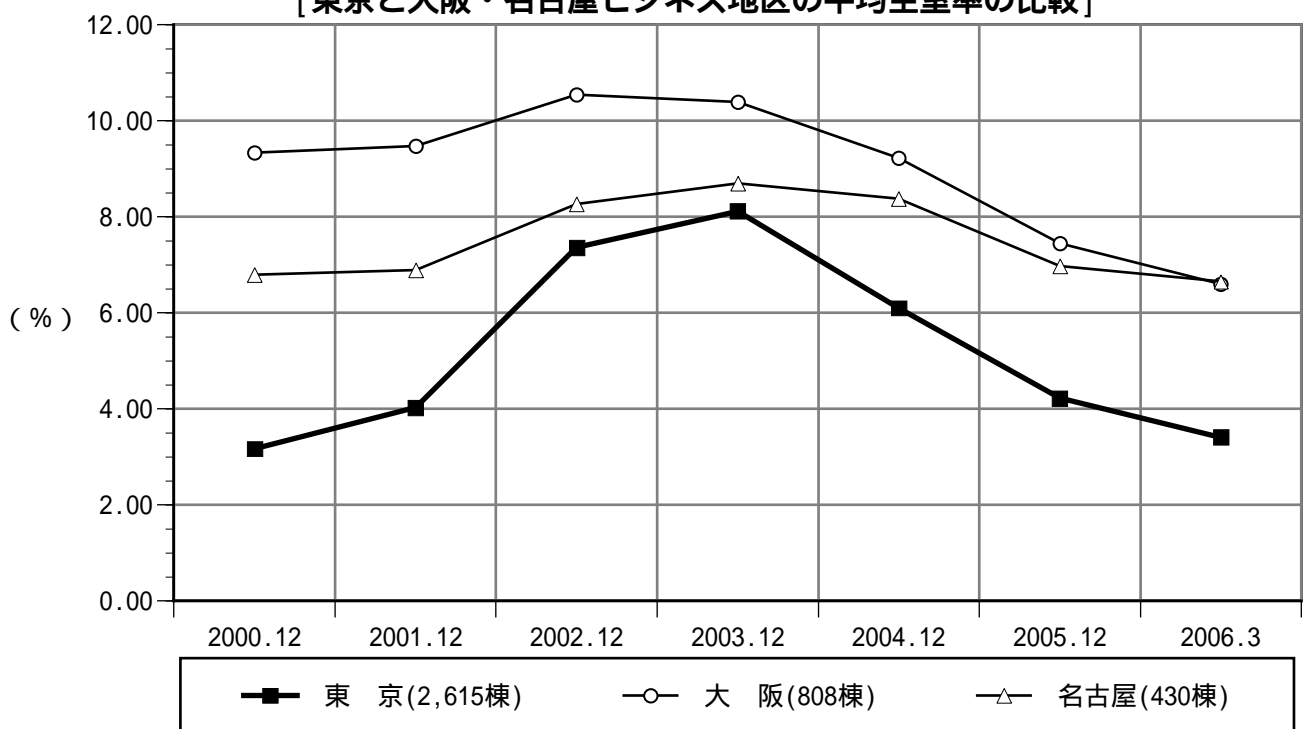
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 需要拡大続き、平均空室率は3%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3月末時点の平均空室率は3.41%。前月比0.26ポイント下げた。3月もテナント企業の成約や入居が相次ぎ、エリアを問わず空室解消が進んだ。都心5区では1月からオフィス需要の拡大が続いており、この3カ月間に空室面積が約5万2千坪減少した。テナント企業の移転動向については、大型移転(1千坪以上)の動きは落ち着いているものの、中堅企業のオフィス拡張の動きが活発で、引き合いが強まっている。また、都心5区の中型・小型ビル(基準階面積100坪未満)のオフィスビル市場でも、オフィス需要が伸びており、中型・小型ビルの空室率の改善も進んできた。景気回復を反映して、今後もテナント企業のオフィス需要の拡大傾向が持続するとの見方が多くなっている。
- 大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は6.60%。3月はエリアを問わず既存ビルに成約や入居が進み、同空室率が前月比0.35ポイント下げた。名古屋ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は6.65%。前月比0.10ポイント下げた。これは栄地区で募集面積が減少したため。

[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。

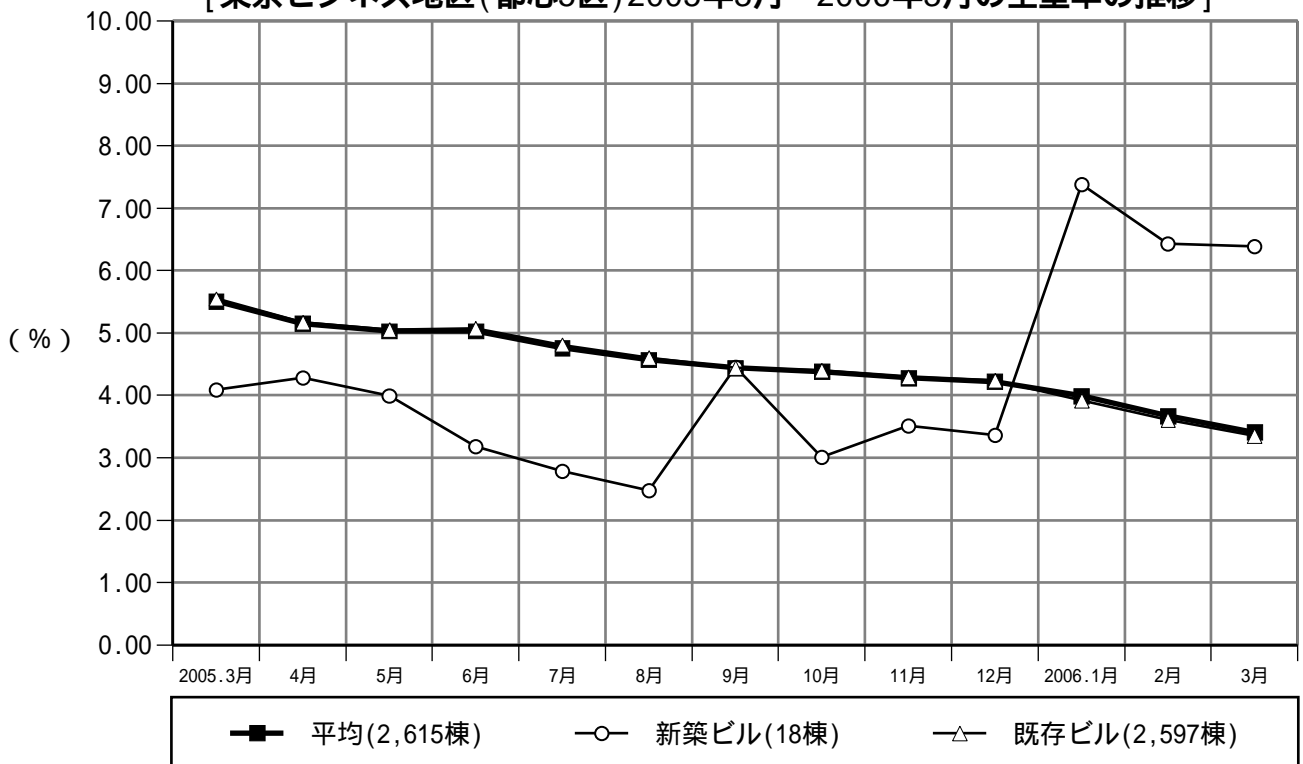
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.41
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	6.60
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	6.65

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は9カ月連続で低下。

- 東京ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は前年同月比2.10ポイント下げた。同空室率は9カ月連続で低下しており、空室解消が進んでいる。特に、ここ3カ月間はオフィス需要の拡大が続き、同空室率の低下傾向が強まった。景気回復を反映して、都心5区の大型ビルのオフィスビル市場に明るさが増している。
- 大型新築ビルの空室率は3月末時点で6.39%。前年同月比2.30ポイント上げた。3月は新宿区で大型ビル1棟が全館満室で竣工した。大型新築ビルの募集状況は好調で、1~3月に完成した7棟の多くが満室や高稼働した。また、年内竣工予定の大規模ビルや大型ビルについても内定や成約が相次いでおり、竣工前から満室や高稼働を予定するビルが多くなっている。
- 大型既存ビルの空室率は3月末時点で3.35%。前年同月比2.20ポイント下げた。好条件の大型ビルの募集面積が減少を続ける中で、テナント企業の引き合いが強まっている。中堅企業の借り換え需要は旺盛で、オフィスを拡張する動きが活発化している。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年3月~2006年3月の空室率の推移]



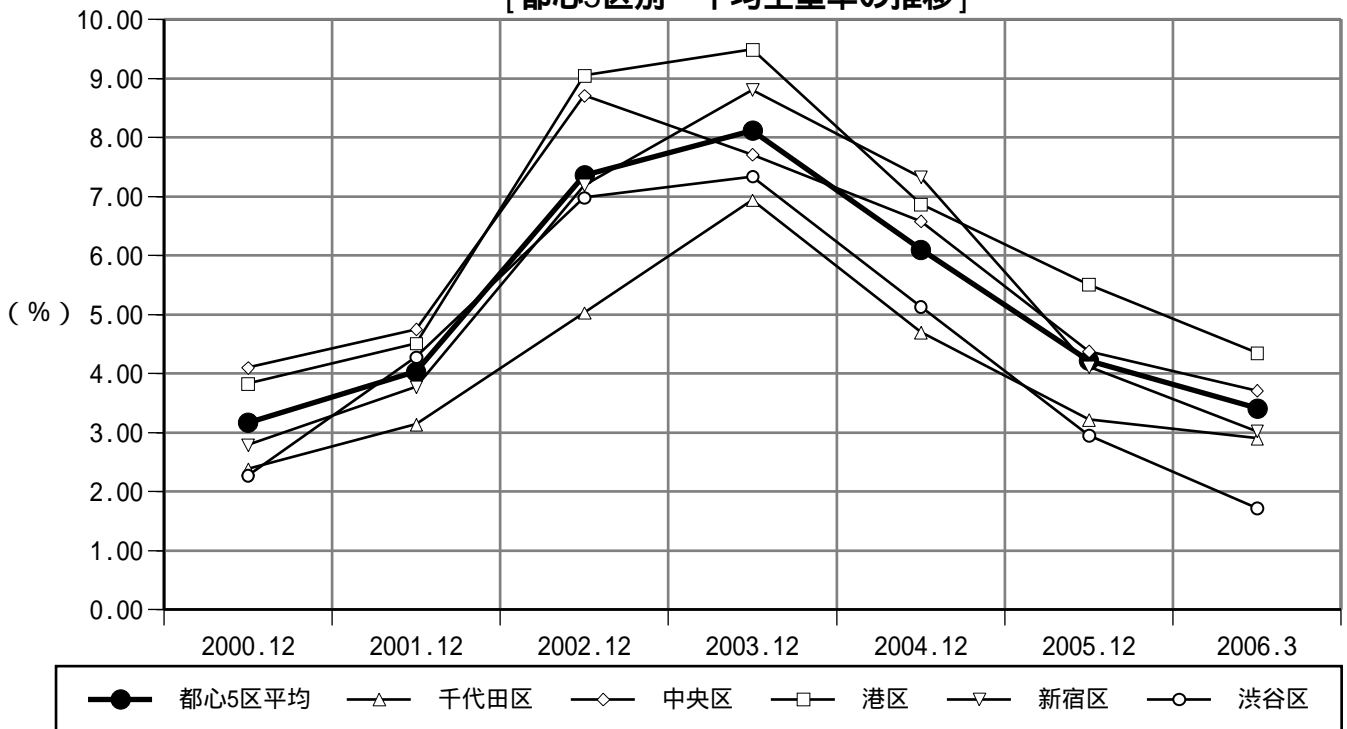
空室率(%)	2005.3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2006.1月	2月	3月
平均	5.51	5.15	5.03	5.03	4.76	4.57	4.44	4.38	4.28	4.22	3.99	3.67	3.41
新築ビル	4.09	4.28	3.99	3.18	2.79	2.48	4.45	3.01	3.51	3.36	7.38	6.43	6.39
既存ビル	5.55	5.17	5.05	5.07	4.81	4.60	4.44	4.40	4.29	4.24	3.92	3.61	3.35

東京ビジネス地区の最新状況

■ 渋谷区の前平均空室率は1%台後半に。

- 千代田区の前平均空室率は3月末時点で2.90%で、前月と変わらなかった。3月は一部の既存ビルの募集面積が減少した一方、新規供給に伴う解約や自社ビルに集約するテナント企業の動きが見られ、募集面積が小幅に減少したに止まった。
- 中央区の前平均空室率は3月末時点で3.71%。前月比0.34ポイント下げた。3月は中堅企業の内定や成約が相次いだため、募集面積が減少し、同空室率が4%を割り込んだ。
- 港区の前平均空室率は3月末時点で4.35%。前月比0.36ポイント下げた。好条件の既存ビルに中堅企業の内定や成約が進み、募集面積が減少した。
- 新宿区の前平均空室率は3月末時点で3.02%。前月比0.34ポイント下げた。1月と3月に完成した大型ビル2棟は満室稼働している。
- 渋谷区の前平均空室率は3月末時点で1.72%。前月比0.58ポイント下げた。3月は好条件の既存ビルに大型需要が見られたほか、大型新築ビルの募集面積も減少した。同空室率が2%を割り込んだことから、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。

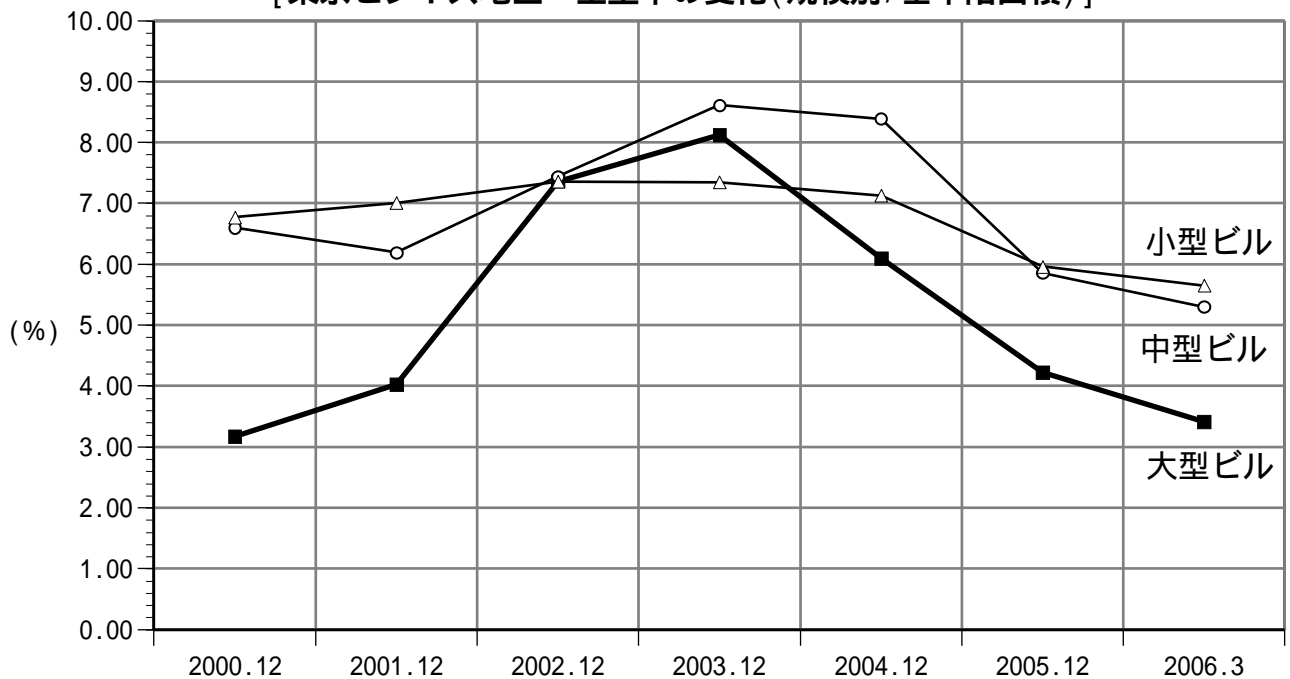
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.41
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	2.90
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	3.71
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.35
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.02
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	1.72

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型ビル・小型ビルの空室率も低下続く。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の3月末時点の平均空室率は5.30%。前年末時点と比べて0.56ポイント下げた。エリア別で見ると、渋谷区の平均空室率が4%台前半と最も低くなった。また、千代田区、中央区、港区、新宿区の平均空室率も5%台前半から5%台後半となっている。これは中型・小型テナントの需要が伸びてきたことが大きな要因。大企業や中堅企業の分室需要も同空室率を押し下げた要因となった。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の3月末時点の平均空室率は5.65%。前年末時点と比べて0.31ポイント下げた。エリア別で見ると、渋谷区の平均空室率が3%台後半と最も低くなった。次いで中央区が4%台後半、港区が5%台後半、新宿区が6%台前半、千代田区が7%台前半となっている。エリア格差はやや見られるものの、小型ビルのオフィスビル市場についても需給改善が進んできたようだ。

[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2,615棟)
- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,139棟)
- △ 小型ビル(基準階面積50坪未満のビル7,941棟)

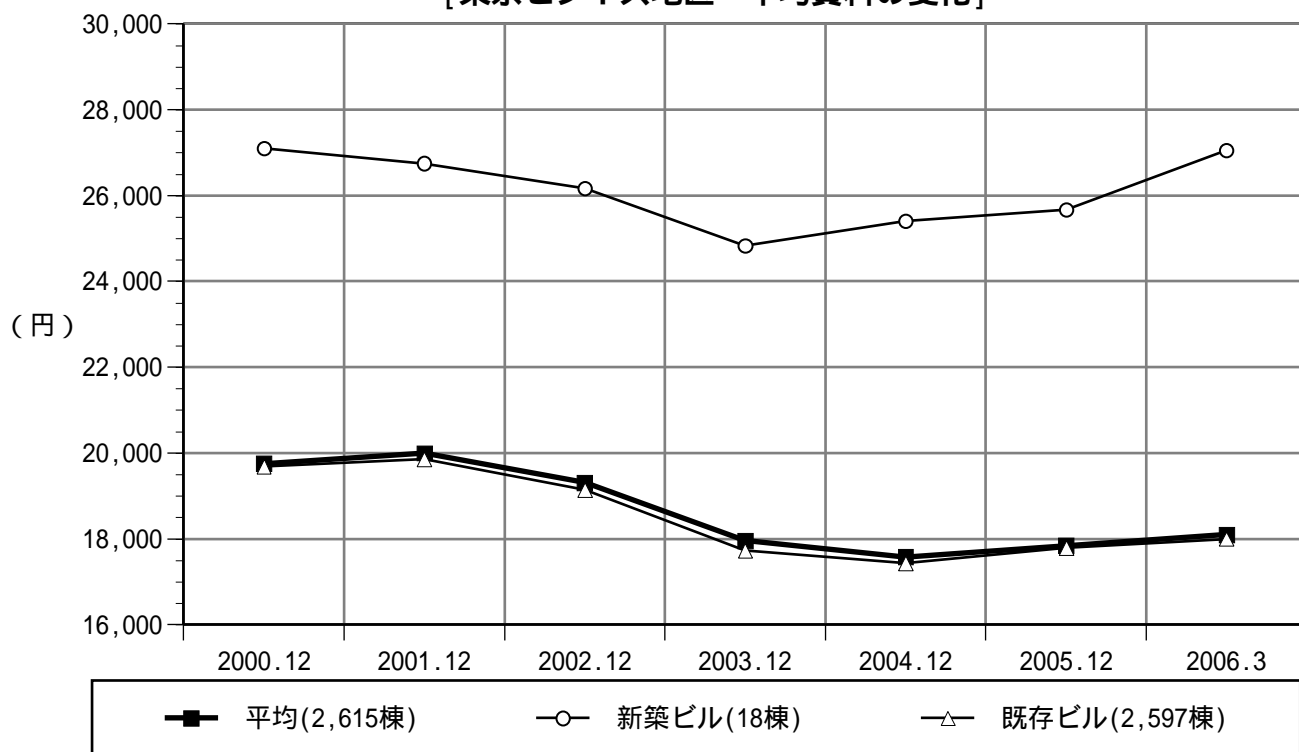
平均空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3
大型ビル	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.41
中型ビル	6.60	6.19	7.44	8.61	8.39	5.86	5.30
小型ビル	6.77	7.01	7.36	7.35	7.13	5.96	5.65

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 需給改善進み、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3月末時点で18,095円。前年同月比2.85%(502円)上げた。また、前月比でも0.32%(57円)上げた。景気回復を反映して、前向きな移転の動きが引き続いており、大型ビルのオフィスビル市場では需給改善が進んできた。このような状況の中で、ハイグレードビルや好条件の大型ビルの平均賃料が緩やかに上昇してきた。ただ、テナント企業の要望には厳しさがあるため、賃料相場が改善してくるまでには、まだしばらく時間がかかるとの見方が多い。
- 大型新築ビルの平均賃料は3月末時点で27,054円。前年同月比6.73%(1,707円)上げた。また、前月比でも3.36%(879円)上げた。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、プライスリーダーとなる大規模ビルや大型ビルが同賃料を押し上げた要因となった。
- 大型既存ビルの平均賃料は3月末時点で17,998円。前年同月比3.21%(560円)上げた。また、前月比でも0.30%(54円)上げた。これは好条件の揃った大型ビルの募集賃料が緩やかに上昇してきたため。一方、ビルの二極化も鮮明になっている。

[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。

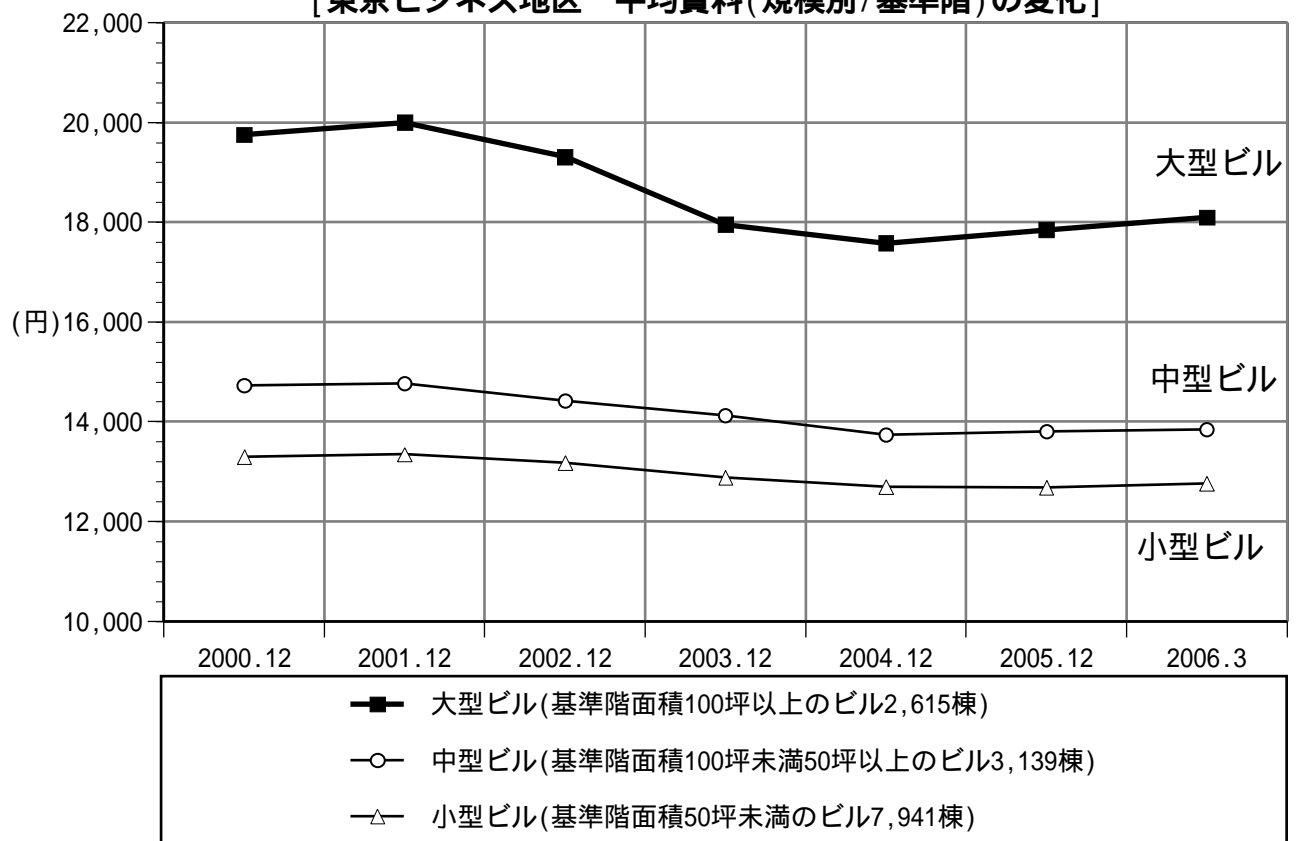
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,095
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	27,054
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	17,998

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 中型ビル・小型ビルの平均賃料に底入れの兆し。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の3月末時点の平均賃料は13,849円。前年同月比1.02%(140円)上げた。また、前年末比でも0.34%(47円)上げた。景気回復を反映して、中型ビルのオフィスビル市場でも成約や入居が相次いでおり、需給改善が進んできた。テナント企業のオフィスコスト意識には厳しさがあるものの、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかっていることから、底入れの兆しが見えてきた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の3月末時点の平均賃料は12,765円。前年同月比0.58%(74円)上げた。また、前年末比でも0.66%(84円)上げ、中型ビル同様、下げ止まりの兆しが見えてきた。ただ、ビルの二極化も鮮明になっており、賃料相場が改善するまでにはまだ時間がかかりそうだ。
- 都心5区の大型ビルのオフィスビル市場にやや品薄感が出てきたため、中型・小型ビルで分室対応する動きが見られる。また、中型・小型テナントの需要も伸びており、都心5区のオフィスビル市場では規模を問わず需給改善が進んでいる。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



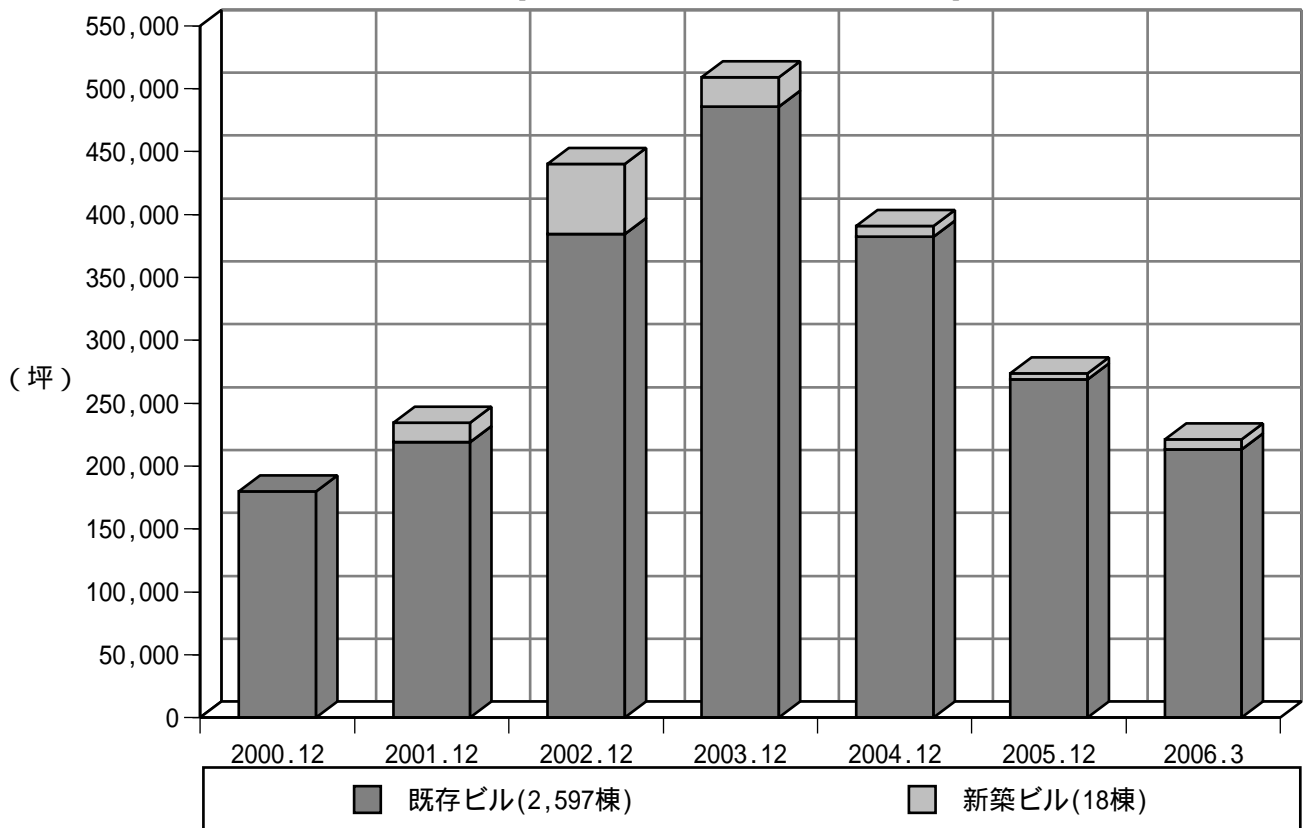
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3
大型ビル	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,095
中型ビル	14,723	14,765	14,415	14,128	13,739	13,802	13,849
小型ビル	13,301	13,344	13,171	12,878	12,690	12,681	12,765

東京ビジネス地区の空室面積

■ 1～3月は需要拡大続き、空室面積が約5万2千坪減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は3月末時点で221,427坪。前月に比べて17,556坪減少した。1～3月は前向きな移転の動きが活発化し、成約や入居が相次いだ。この3カ月間に減少した空室面積は約5万2千坪に及び、都心5区のエリアを問わず、空室率の低下傾向が続いた。また、1～3月は大規模ビルや大型ビル7棟(延床面積合計約9万坪)が完成し、多くのビルが満室や高稼働した。年内完成予定のビルにも早くから内定や成約が相次いでおり、大型新築ビルの募集状況は好調だ。大型既存ビルについても、空室解消が大幅に進んだ。このような状況の中で、渋谷区の平均空室率が2%を割り込んだ。景気回復を反映して、オフィス需要の拡大が続いている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では、中型・小型ビル(基準階面積100坪未満)のオフィスビル市場にもオフィス需要が伸びてきたため、東京都心部ではビルの規模やエリアを問わず、市場に明るさが増している。

[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)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	7,916
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	213,511
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	221,427