
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年5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2,618棟。
（新築ビル20棟、既存ビル2,598棟）

5. 調査時期

2006年4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5月～2006年4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4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%

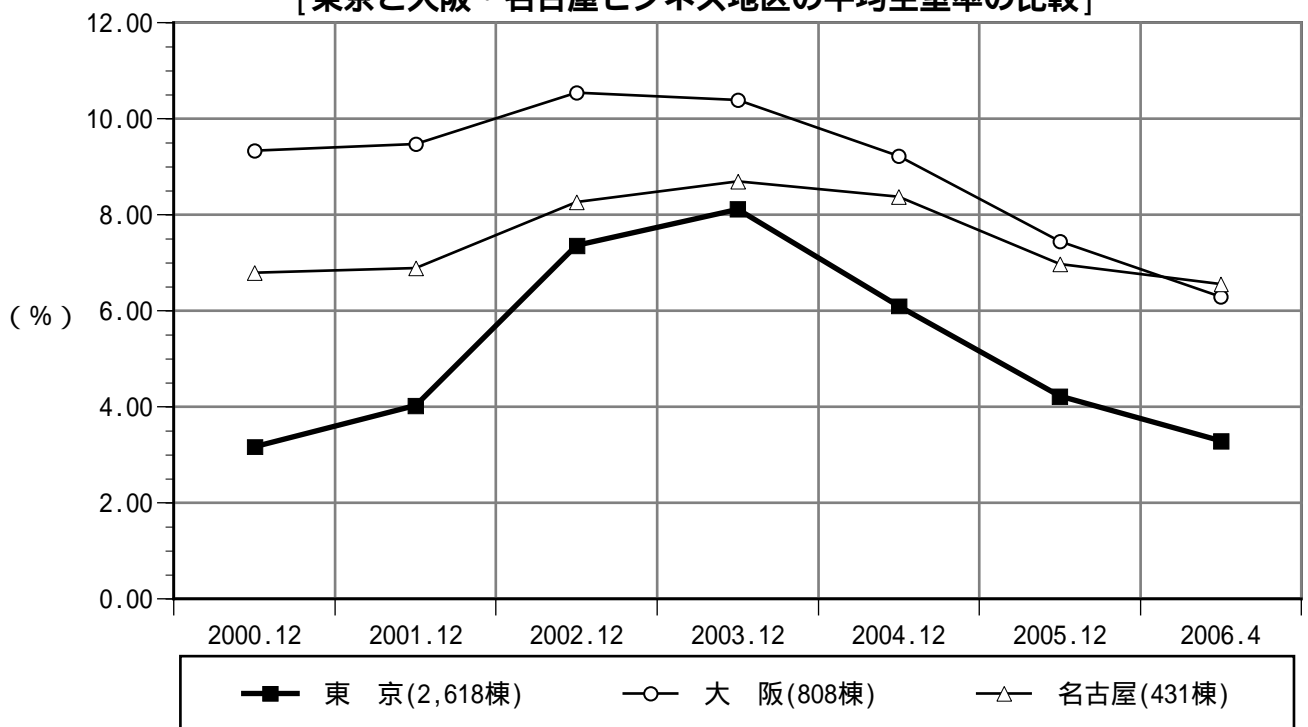
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率の低下傾向、緩やかに。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の4月末時点の平均空室率は3.29%。前月比0.12ポイント下げた。4月は港区で活発な移転の動きが見られたほか、他区でも統合移転や借り換え移転、館内増床などの動きが相次いだ。大型新築ビルの募集状況は好調で、同月完成した3棟は満室稼働した。また、年内竣工予定の大型ビルでも、竣工前から満室や高稼働を予定しているビルが目立つ。大型既存ビルについても、満室稼働するビルが増えてきた。移転動向については、大型移転の動きが鈍る一方、分室対応する動きが出てきた。都心5区の空室面積はこの1カ月間に約7千3百坪減少したが、品薄感があるため、空室解消のペースが弱まってきた。ただ、テナント企業の潜在需要は依然として旺盛で、今後も同空室率の低下傾向は続くとの見方が多い。
- 大阪ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は6.30%。4月は梅田地区や淀屋橋・本町地区、船場地区などで募集面積が減少し、同空室率が前月比0.30ポイント下げた。名古屋ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は6.56%。前月比0.09ポイント下げた。これは栄地区の既存ビルに成約や入居の動きが出てきたため。

[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。

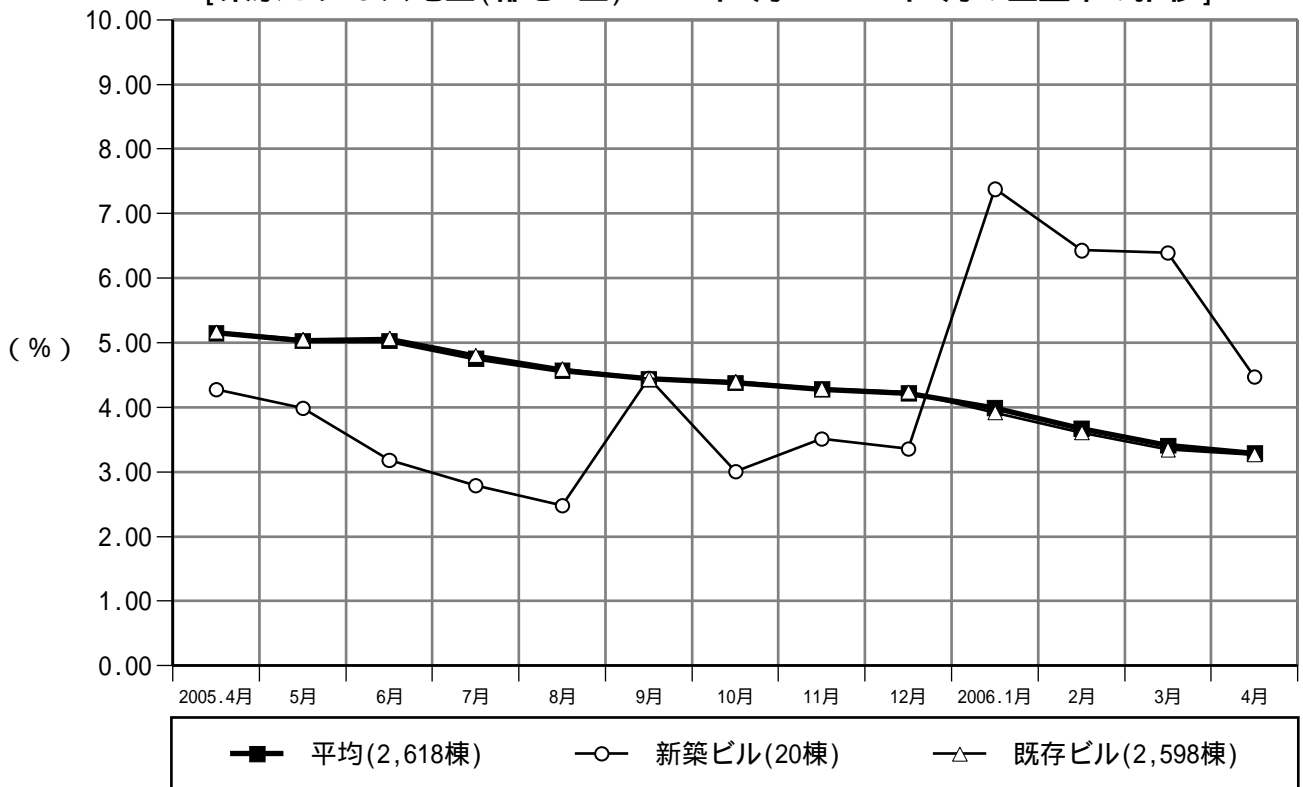
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.4
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.29
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	6.30
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	6.56

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は10カ月連続で改善。

- 東京ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は前年同月比1.86ポイント下げた。同空室率は10カ月連続で改善しており、オフィス需要の拡大が続いている。このような状況の中で、好条件の大型ビルに品薄感が出てきていることから、大型移転の動きが鈍ってきた。このため、4月は同空室率の低下傾向が緩やかになった。
- 大型新築ビルの空室率は4月末時点で4.47%。前年同月比0.19ポイント上げた。4月は千代田区、中央区、港区で合計3棟の大型ビルが竣工し、各ビルとも満室稼働した。大型新築ビルの募集状況は好調で、年内竣工予定の大規模ビルや大型ビルについても、竣工時に満室や高稼働を予定するビルが多い。
- 大型既存ビルの空室率は4月末時点で3.27%。前年同月比1.90ポイント下げた。好条件の大型ビルの多くが満室稼働してきたため、エリアを問わず品薄感が出てきた。このような状況の中で、分室で対応するテナント企業の動きが増えてきている。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年4月～2006年4月の空室率の推移]



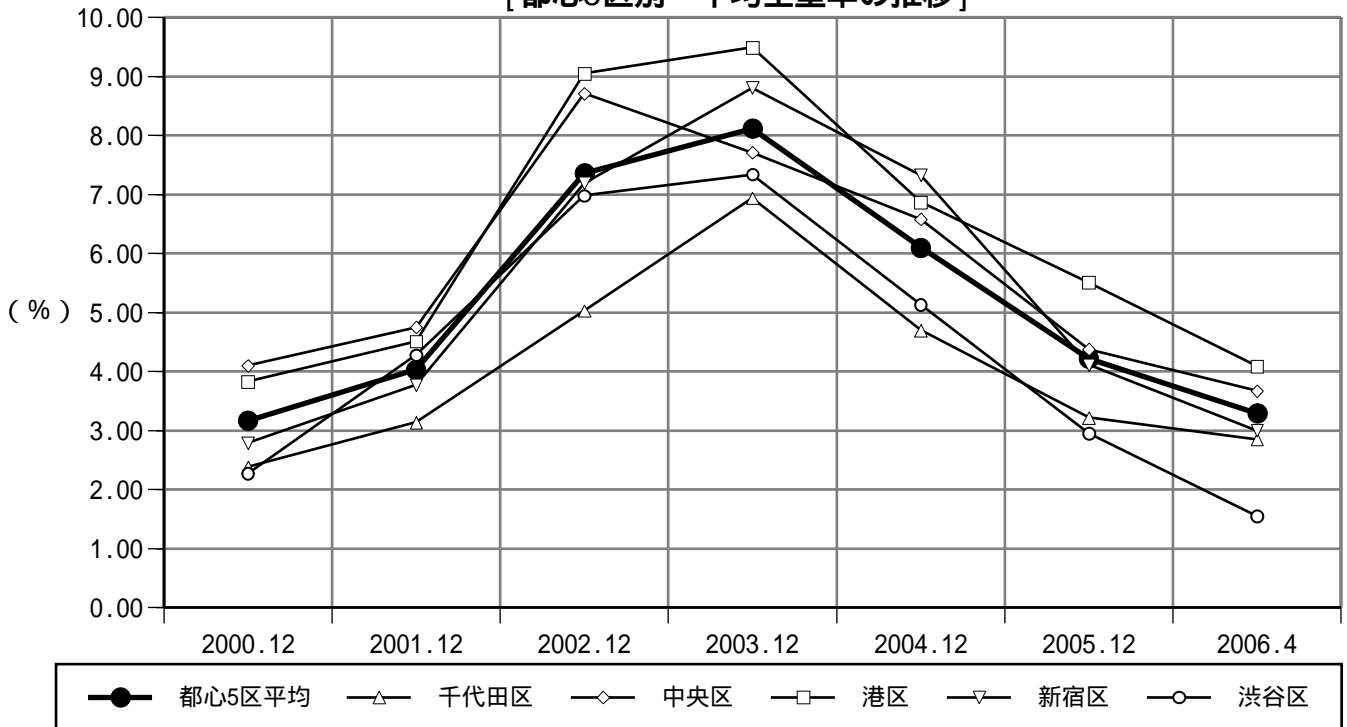
空室率(%)	2005.4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2006.1月	2月	3月	4月
平均	5.15	5.03	5.03	4.76	4.57	4.44	4.38	4.28	4.22	3.99	3.67	3.41	3.29
新築ビル	4.28	3.99	3.18	2.79	2.48	4.45	3.01	3.51	3.36	7.38	6.43	6.39	4.47
既存ビル	5.17	5.05	5.07	4.81	4.60	4.44	4.40	4.29	4.24	3.92	3.61	3.35	3.27

東京ビジネス地区の最新状況

■ 港区の平均空室率の改善進む。

- 千代田区の平均空室率は4月末時点で2.85%。前月比0.05ポイント下げた。4月は大型ビル1棟が竣工し、満室稼働した。また、既存ビルでも借り換え需要などが見られ、同空室率が小幅に低下した。
- 中央区の平均空室率は4月末時点で3.67%。4月は大型既存ビルに借り換え移転の動きが出ていたが、同空室率は前月比0.04ポイント低下したに止まった。
- 港区の平均空室率は4月末時点で4.09%。前月比0.26ポイント下げた。中堅企業の統合移転や借り換え移転、館内増床などの動きが相次いだため、同月は都心5区で同空室率が最も低下したエリアになった。
- 新宿区の平均空室率は4月末時点で3.00%。前月比0.02ポイント下げた。4月は大型移転の動きが見られず、同空室率がほぼ横ばいで推移した。
- 渋谷区の平均空室率は4月末時点で1.55%。4月は中堅企業の借り換え移転などの動きで、同空室率が前月比0.17ポイント下げた。

[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。

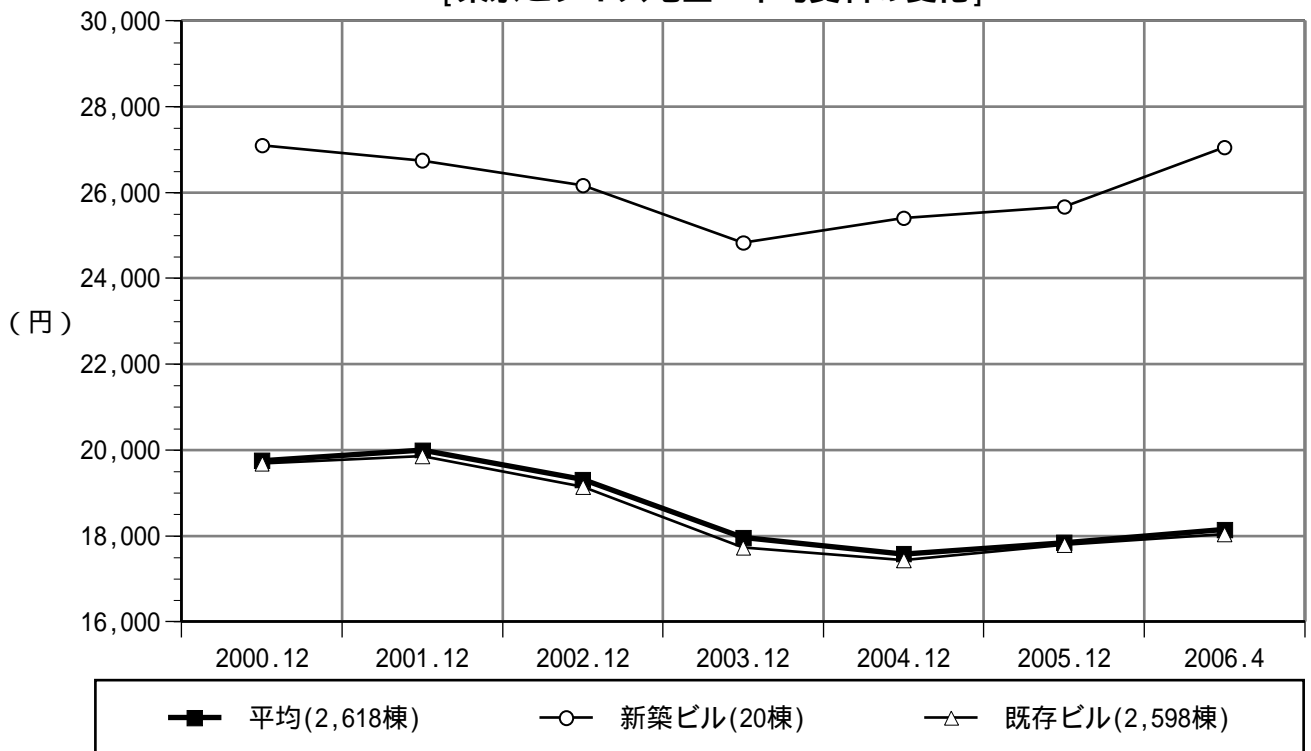
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.4
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.29
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	2.85
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	3.67
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.09
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	3.00
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	1.55

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の緩やかな上昇続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は4月末時点で18,143円。前年同月比2.94%(519円)上げた。また、前月比でも0.27%(48円)上げた。都心5区の平均空室率が3%台前半にまで改善してきたため、ハイグレードビルや好条件の大型ビルを中心に募集賃料の緩やかな上昇が続いている。このような状況の中で、割安感のある好条件の大型ビルに品薄感が出てきたことから、オフィス移転の勢いがここにきて少し落ち着いてきた。
- 大型新築ビルの平均賃料は4月末時点で27,054円。前年同月比4.05%(1,054円)上げた。一方、前月比では変わらなかった。大型新築ビルの募集状況は好調で、竣工前に満室や高稼働を予定するビルが多く、全般的には募集賃料と成約賃料の格差が縮小してきた。
- 大型既存ビルの平均賃料は4月末時点で18,044円。前年同月比3.30%(577円)上げた。また、前月比でも0.26%(46円)上げた。割安感のある築年数の浅い大型ビルに品薄感が出てきたため、大型移転の動きが落ち着いてきた。また、中堅企業の要望にも厳しさがあることから、空室解消の勢いがやや鈍ってきたようだ。

[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。

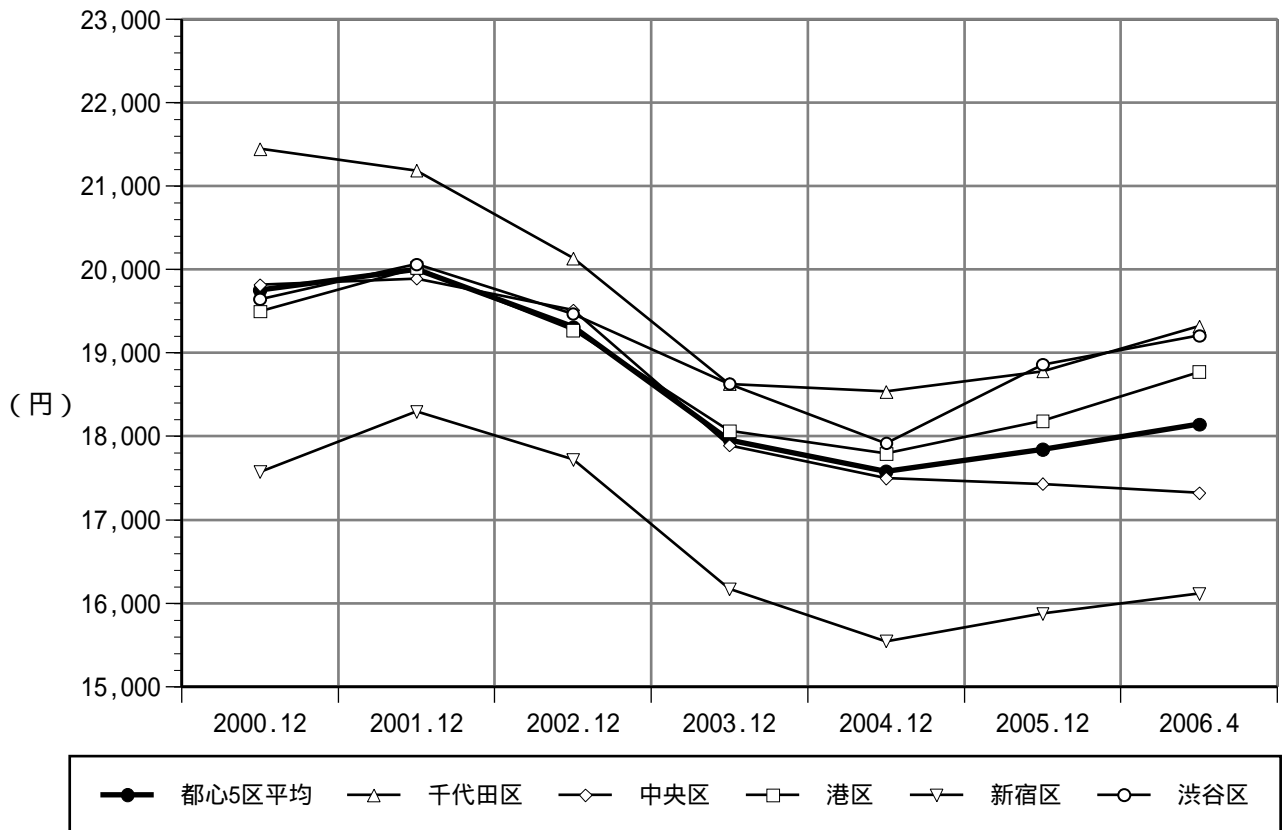
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.4
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,143
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	27,054
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	18,044

東京ビジネス地区の平均賃料

■賃料相場の改善傾向に明暗。

- 4月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が5.93%(1,076円)と都心5区で最も上げた。次いで港区が4.45%(799円)、千代田区が3.55%(662円)、新宿区が2.34%(369円)、中央区が0.83%(142円)上げた。一方、前年同月比で見ると、都心5区の中で中央区の平均賃料だけが0.63%(110円)下げており、エリアによる格差が出ている。また、エリアを問わずビルの二極化も鮮明になっていることから、賃料相場の改善傾向に明暗が見られた。
- 4月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.21%(41円)上げて19,318円。中央区は0.41%(70円)上げて17,321円。港区は0.74%(137円)上げて18,774円。新宿区は0.59%(95円)上げて16,115円。渋谷区は0.48%(93円)下げて19,207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。

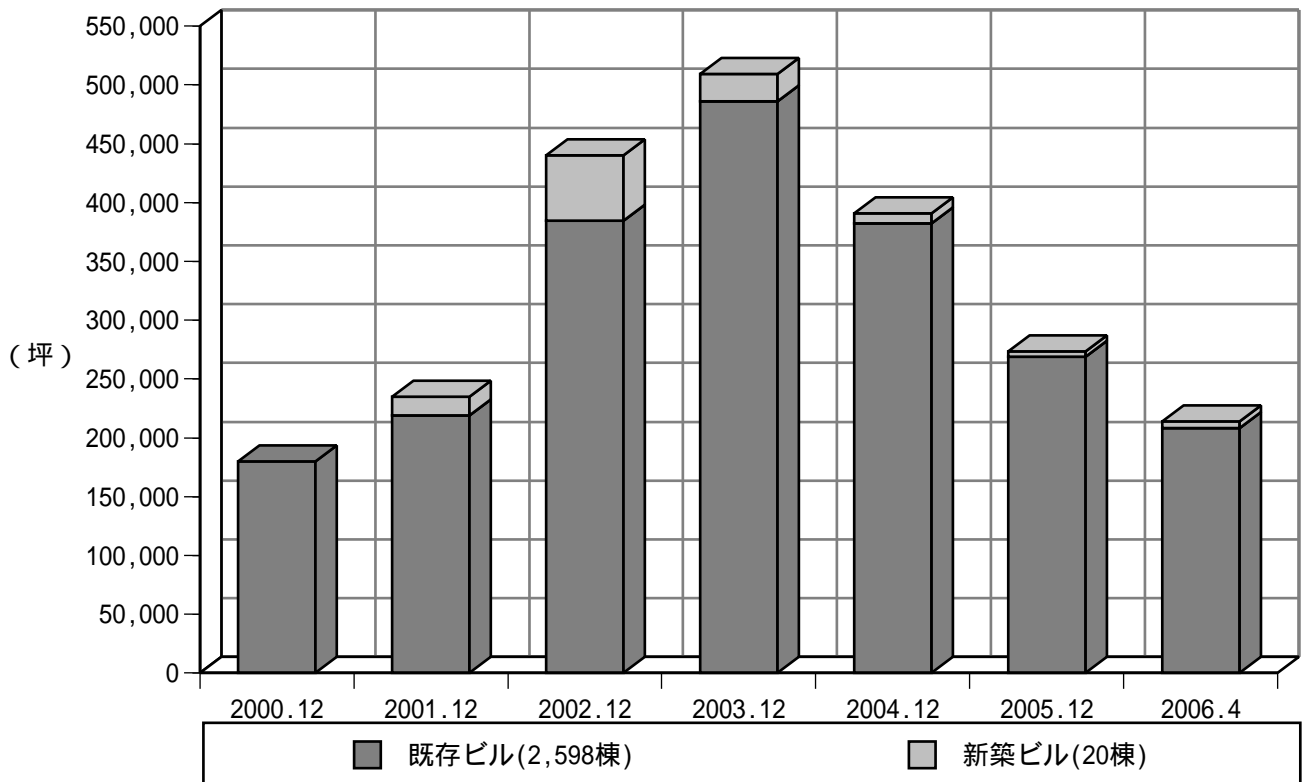
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.4
都心5区平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,143
千代田区	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,318
中央区	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	17,321
港区	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	18,774
新宿区	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	16,115
渋谷区	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	19,207

東京ビジネス地区の空室面積

■ 4月は空室面積の減少傾向、やや弱まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は4月末時点で214,097坪。前月に比べて7,330坪減少した。1～3月は空室面積が1カ月間に約1万3千坪から約2万1千坪も減少していたが、4月はその減少傾向が弱まった。都心5区では好条件の大型ビルの空室解消が大幅に進んだため、品薄感が出てきた。このような状況の中で、大型移転の動きが落ち着いてきた。また、ハイグレードビルや築年数の浅い大型ビルの賃料相場が緩やかに上昇してきており、割安感のある好条件のビルが少なくなってきた。そのため、中堅企業の活発化していた移転の動きも、ここにきて勢いがやや弱まってきた。ただ、テナント企業の潜在需要は依然として旺盛で、今後も都心5区の平均空室率の低下傾向は持続するとの見方が多い。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では、大型ビルのオフィスビル市場に品薄感があることから、テナント企業が分室を開設するケースが多くなってきた。このため、中型ビルや小型ビルのオフィスビル市場にも明るさが増してきている。テナント企業の潜在需要がさらに顕在化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	2006.4
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	5,566
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	208,531
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	214,097