
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年6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22棟、既存ビル2,596棟）

5. 調査時期

2006年5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6月～2006年5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5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%

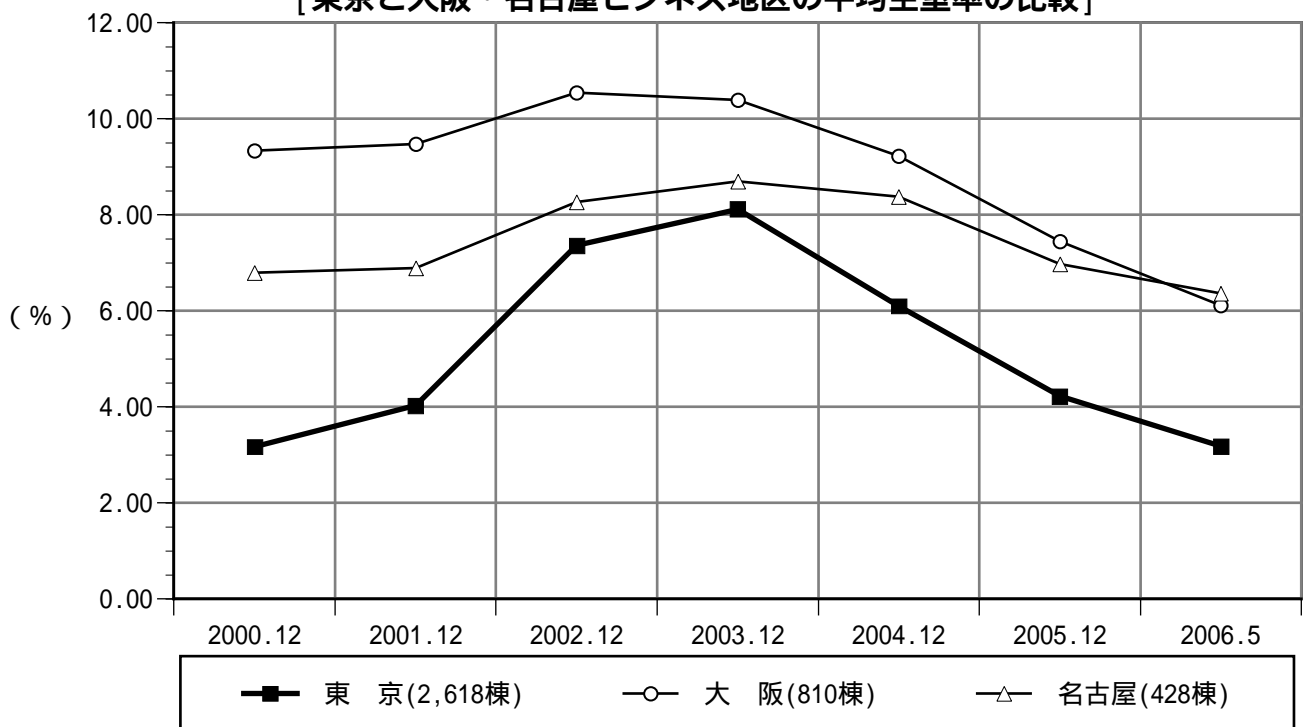
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率の低下続き、オフィスビル市場に品薄感。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の5月末時点の平均空室率は3.18%。前月比0.11ポイント下げた。5月も大企業や中堅企業の拡張移転や借り換え移転の動きが相次ぎ、この1カ月間に都心5区の空室面積が7千2百坪減少した。大型新築ビルの募集状況は依然好調で、同月は成約や内定が進んだため、竣工1年未満の大型ビルのほとんどが満室稼働した。大型既存ビルでも満室や高稼働するビルが増加しており、大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が出てきた。このような状況の中で、大企業や中堅企業が中型・小型ビルで分室対応する動きなどが見られる。中型・小型ビルのオフィスビル市場についても、需給改善が進んでおり、ビルの規模やエリアを問わず明るさが増している。
- 大阪ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は6.11%。5月は淀屋橋・本町地区などで空室在庫の解消が進み、同空室率が前月比0.19ポイント下げた。名古屋ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は6.36%。前月比0.20ポイント下げた。これは伏見地区や栄地区で既存ビルの募集面積が減少したことが大きな要因。

[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。レンタル比は各地区共通。

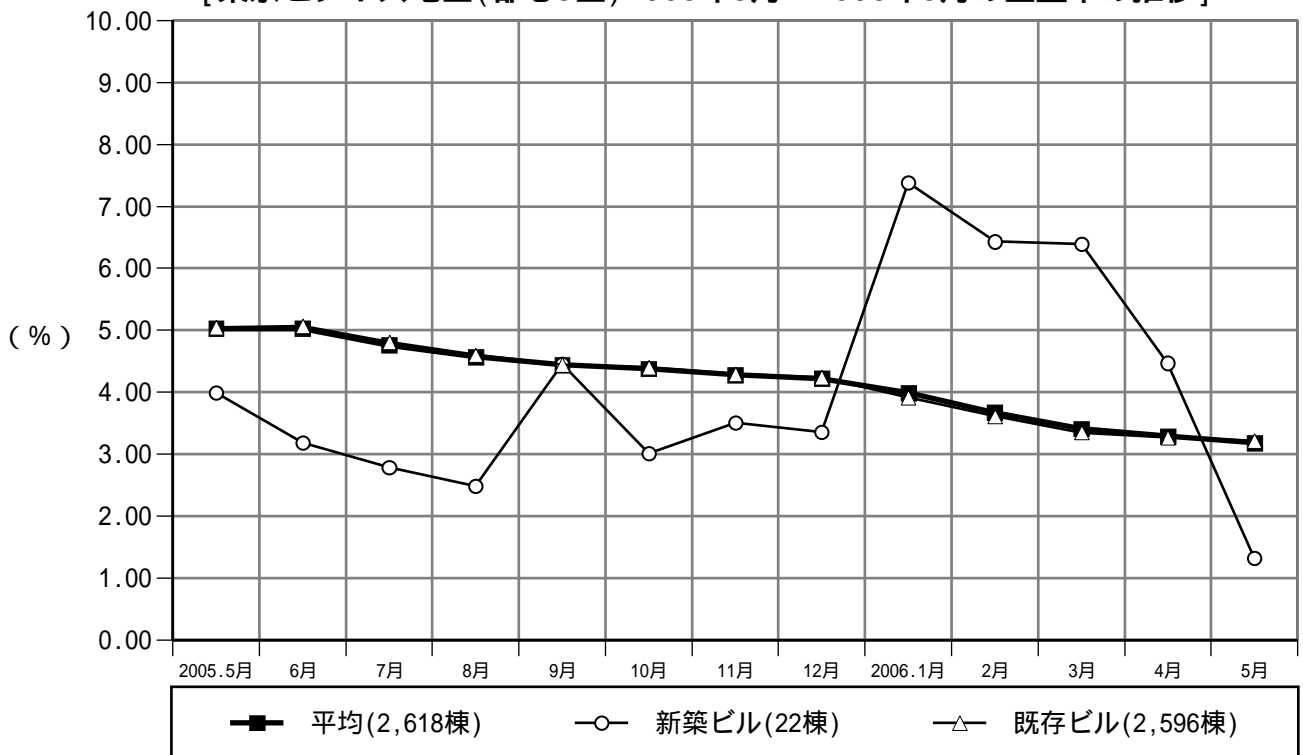
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.5
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.18
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	6.11
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	6.36

東京ビジネス地区の最新状況

■大型新築ビルのオフィス需要は依然旺盛。

- 東京ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は前年同月比1.85ポイント下げた。テナント企業の拡張移転の動きは活発で、依然として引き合いは強い。ただ、大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が出てきたため、4月以降は大型ビルの空室在庫の減少のペースが鈍り、同空室率の低下傾向も緩やかになってきた。このような状況の中で、中型・小型ビルに分室対応するケースなどが増えてきた。
- 大型新築ビルの空室率は5月末時点で1.32%。前年同月比2.67ポイント下げた。竣工1年未満の大型ビルの多くが満室稼働する中で、年内に竣工予定の大型ビルにも早くから内定や成約の動きが出てきており、大型新築ビルの募集状況は好調だ。5月に竣工した大型ビル2棟も満室や高稼働している。
- 大型既存ビルの空室率は5月末時点で3.22%。前年同月比1.83ポイント下げた。満室稼働している好条件の大型ビルが増えており、エリアを問わず品薄感が出てきた。このため、分室対応するテナント企業の動きが多くなってきた。

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



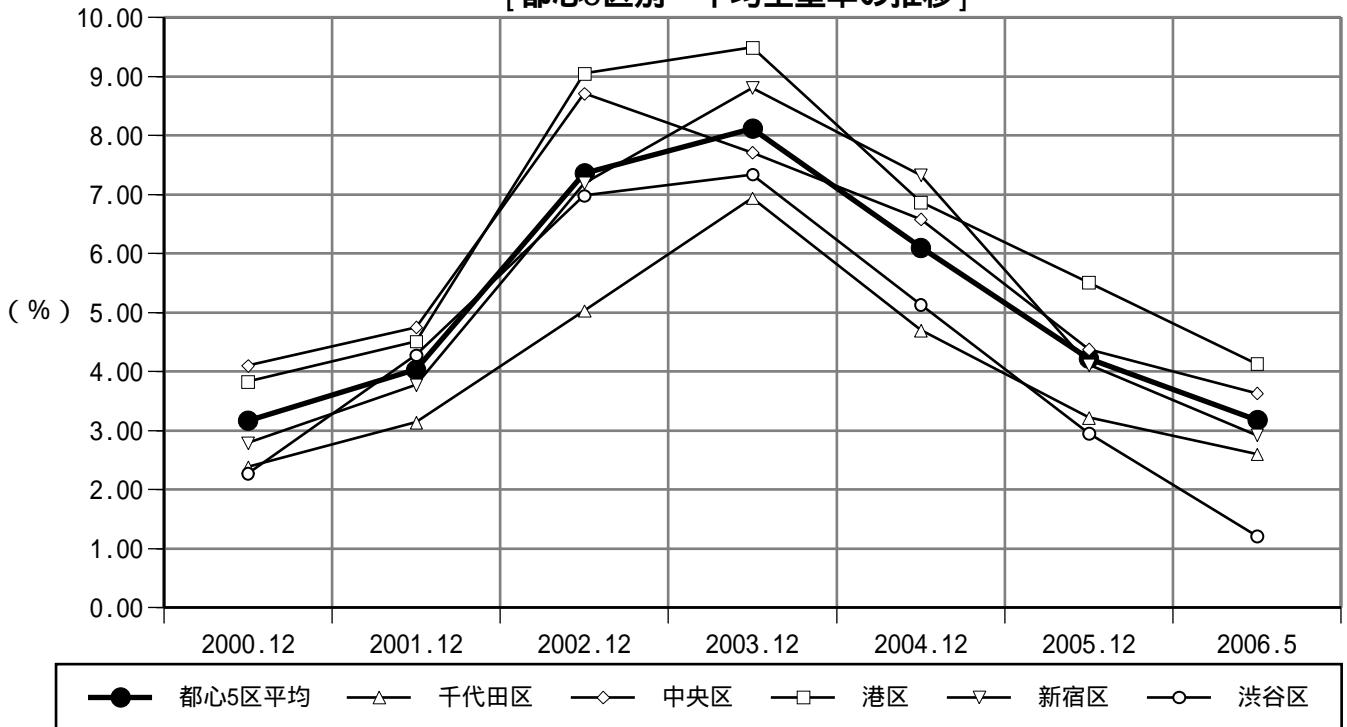
空室率(%)	2005.5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2006.1月	2月	3月	4月	5月
平均	5.03	5.03	4.76	4.57	4.44	4.38	4.28	4.22	3.99	3.67	3.41	3.29	3.18
新築ビル	3.99	3.18	2.79	2.48	4.45	3.01	3.51	3.36	7.38	6.43	6.39	4.47	1.32
既存ビル	5.05	5.07	4.81	4.60	4.44	4.40	4.29	4.24	3.92	3.61	3.35	3.27	3.22

東京ビジネス地区の最新状況

■新宿区の平均空室率が2%台後半に低下。

- 千代田区の平均空室率は5月末時点で2.60%。前月比0.25ポイント下げた。5月は大型既存ビルに大型テナントの需要が相次いだほか、大型新築ビルにも成約の動きが見られ、新築・既存ビルを問わず募集面積が減少した。
- 中央区の平均空室率は5月末時点で3.63%。5月は拡張移転や新規需要が見られたものの、大型の解約予告が出てきたため、同空室率は前月比0.04ポイント下げるに止まった。
- 港区の平均空室率は5月末時点で4.13%。前月比0.04ポイント上げた。5月は大型新築ビルに成約や内定が相次いだものの、エリア外に集約する大型テナントの動きが見られ、大型既存ビルの募集面積が増加した。
- 新宿区の平均空室率は5月末時点で2.92%。前月比0.08ポイント下げた。5月は西新宿の超高層ビルに成約や入居が進み、同空室率が3%を割り込んだ。
- 渋谷区の平均空室率は5月末時点で1.21%。5月は好条件の大型既存ビルに中型テナントのオフィス需要が相次ぎ、同空室率が前月比0.34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。

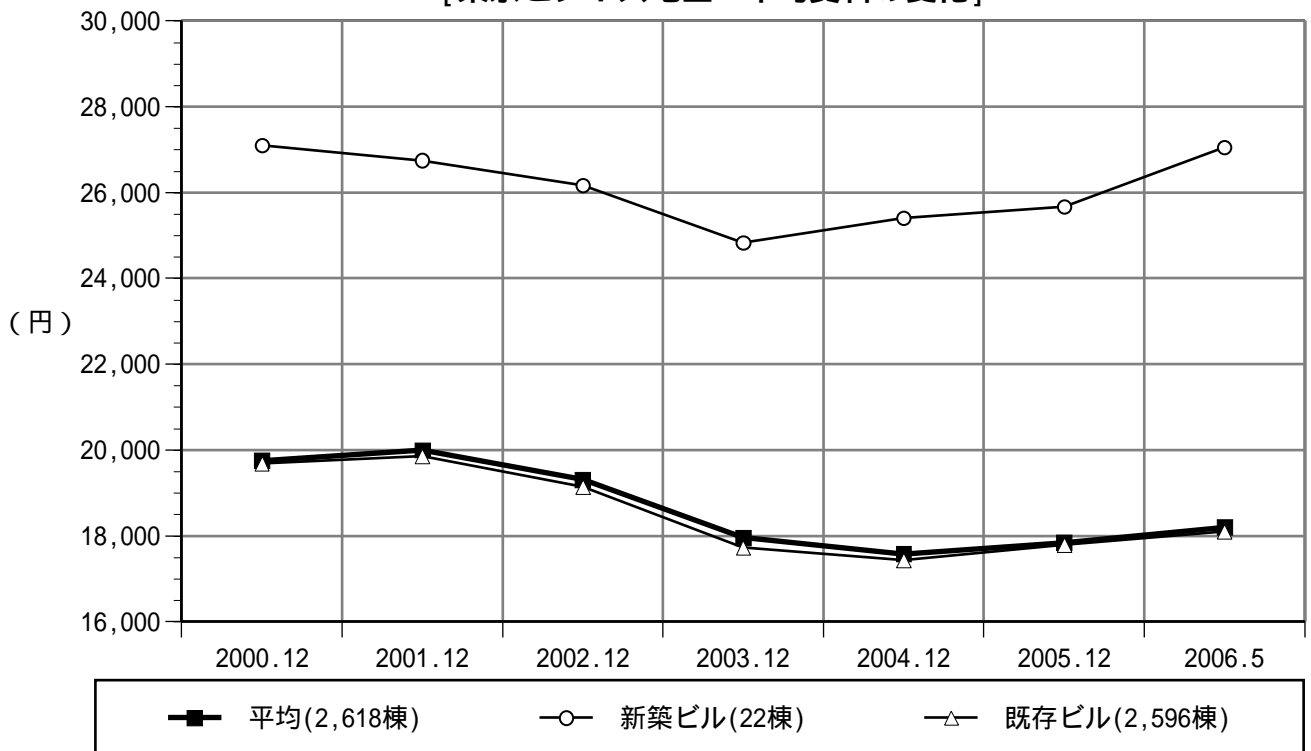
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.5
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.18
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	2.60
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	3.63
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.13
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	2.92
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	1.21

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 好条件の大型ビルの募集賃料の上昇続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は5月末時点で18,200円。前年同月比3.08%(543円)上げた。また、前月比でも0.31%(57円)上げた。好条件の大型ビルに品薄感が出てきたことから、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、4月以降は活発だった大型移転の動きが鈍ってきた。ただ、大企業や中堅企業の潜在需要は堅調なため、分室対応する動きが増えてきた。
- 大型新築ビルの平均賃料は5月末時点で27,054円。前年同月比3.56%(929円)上げた。前月比では変わらなかった。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛なため、募集賃料と成約賃料の格差が徐々に縮小してきた。
- 大型既存ビルの平均賃料は5月末時点で18,098円。前年同月比3.41%(596円)上げた。また、前月比でも0.30%(54円)上げた。好条件の大型ビルに品薄感が強まっており、募集賃料を見直すケースが目立つ。このような状況の中で、割安感のある中型ビルに分室を開設する動きなども増えてきた。

[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。
 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。

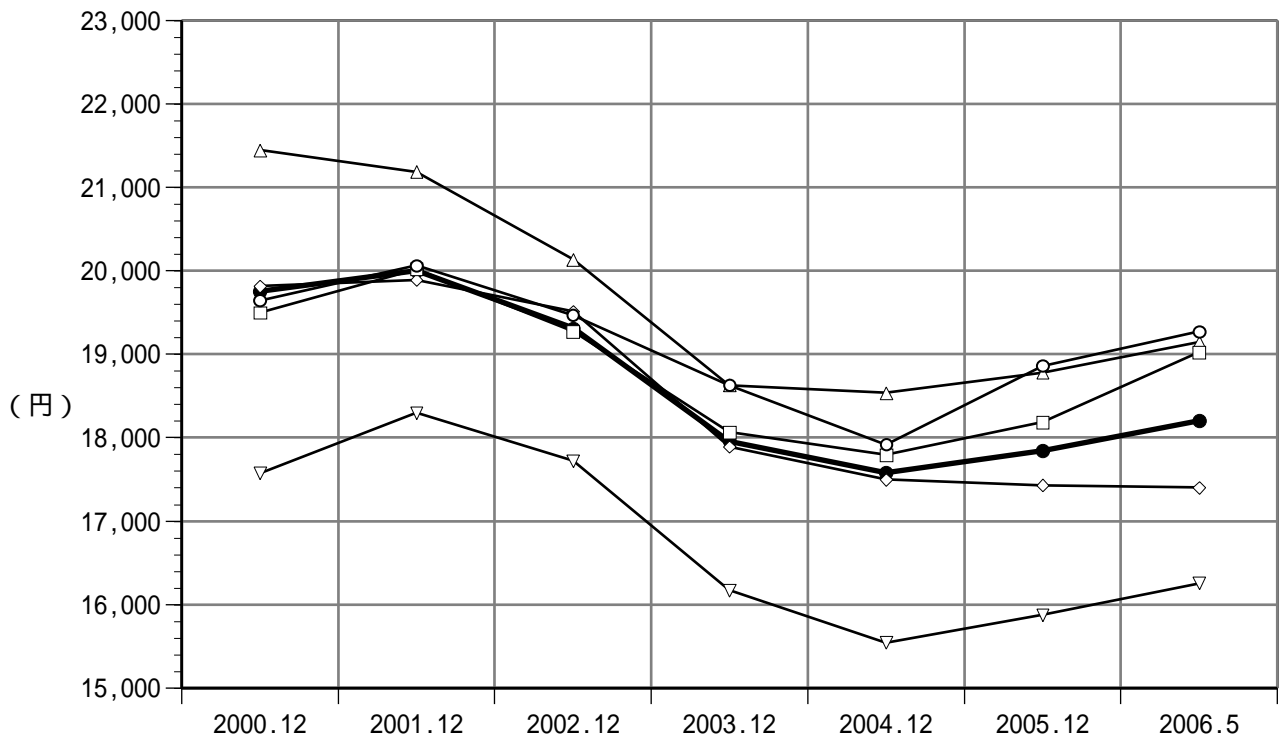
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.5
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,200
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	27,054
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	18,098

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の上昇傾向にエリア格差。

- 5月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が5.90%(1,060円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が5.61%(1,024円)、千代田区が3.80%(700円)、新宿区が1.80%(287円)、中央区が0.46%(79円)上げた。品薄感があることから、募集賃料を値上げする好条件の大型ビルが目立ってきた。ただ、市場全体で見るとビルの二極化が鮮明になっており、平均賃料の上昇傾向にもエリア格差が出てきた。
- 5月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.90%(173円)下げで19,145円。中央区は0.46%(79円)上げて17,400円。港区は1.33%(249円)上げて19,023円。新宿区は0.87%(141円)上げて16,256円。渋谷区は0.33%(63円)上げて19,270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。

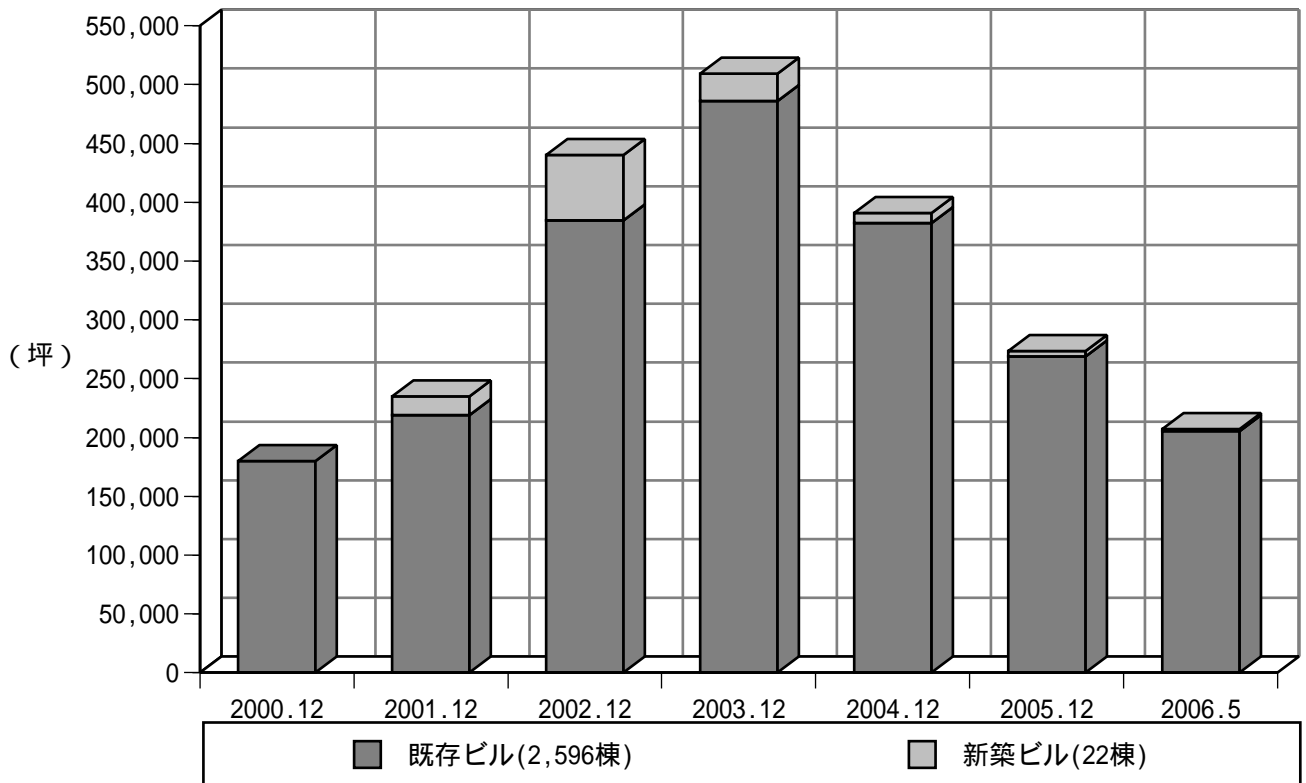
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.5
都心5区平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,200
千代田区	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,145
中央区	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	17,400
港区	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	19,023
新宿区	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	16,256
渋谷区	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	19,270

東京ビジネス地区の空室面積

■ 4月以降は大型既存ビルの空室解消のペース弱まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は5月末時点で206,897坪。前月に比べて7,200坪減少した。1～3月は1カ月間に約1万坪から約2万坪の空室解消が続いたが、4～5月については1カ月間に約7千坪減少するに止まった。これは好条件の大型既存ビルに品薄感が出てきたことや、このような大型既存ビルの募集賃料が上昇してきたためで、大型既存ビルの空室解消のペースが弱まってきた。ただ、テナント企業の拡張意欲は強く、好条件の中型ビルや小型ビルで分室を探す動きが目立ってきた。一方、大型新築ビルの募集状況は依然として好調で、大企業や中堅企業の成約や内定が相次いでいる。年内竣工予定の大規模ビルや大型ビルについても、すでに満室や高稼働が決まったビルが多く見られる。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では需要拡大が続いており、大型ビルの平均空室率が3%を割り込む可能性が高まってきた。また、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも空室解消が続いている。都心5区ではビルの規模を問わず、市況改善が進んできた。

[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	2006.5
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	1,669
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	205,228
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	206,897