
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年7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2,620棟。
（新築ビル26棟、既存ビル2,594棟）

5. 調査時期

2006年6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7月～2006年6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6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ابل比」としました。

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

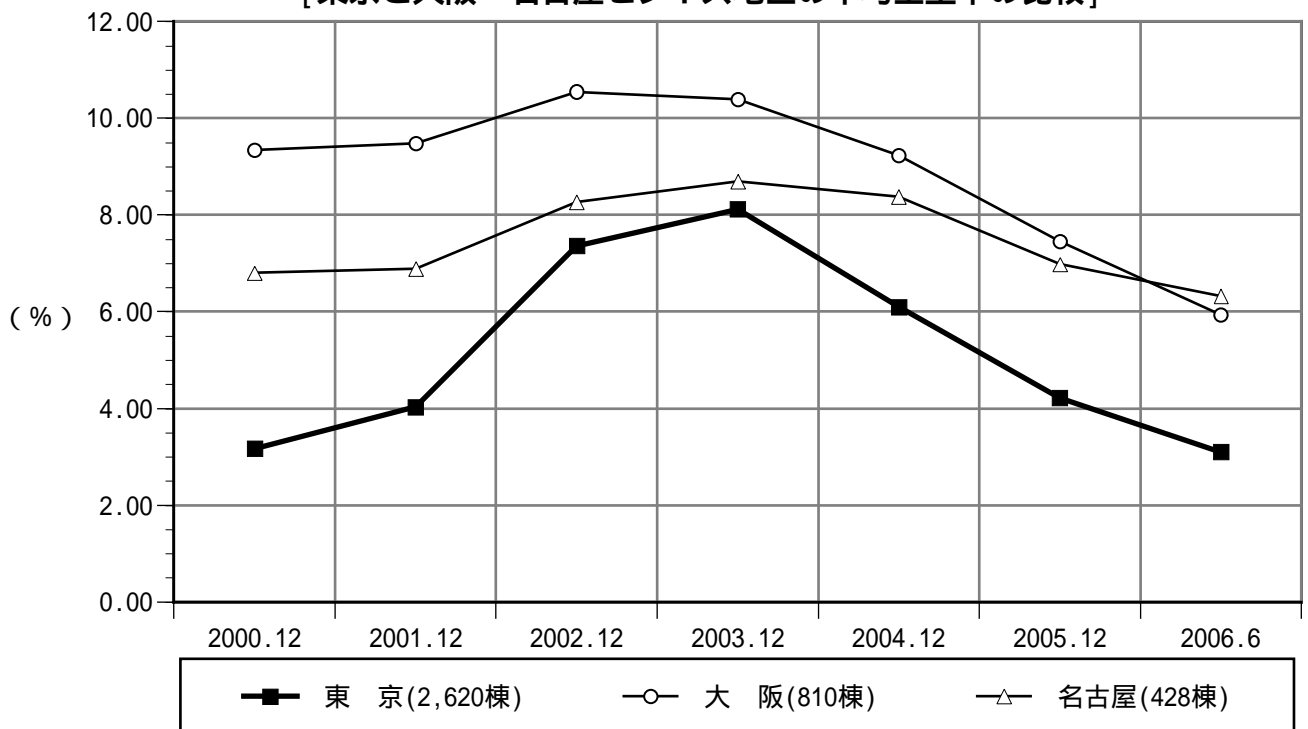
- （3）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （4）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （5）新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （6）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 東京都心のオフィスビル市場の回復基調、鮮明に。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の6月末時点の平均空室率は3.10%。前月比0.08ポイント下げた。6月も前月に引き続き大型移転の動きが鈍る中で、港区や渋谷区で解約予告などが相次いだため、同空室率の低下は小幅に止まった。都心5区ではエリアを問わず、好条件の大型ビルに品薄感が強まっていることから、成約や入居のペースがやや弱まってきたようだ。ただ、テナント企業の潜在需要は旺盛で引き合いは多い。このような状況の中で、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ついても、大型ビルの市場同様、需要拡大が続き、回復傾向が鮮明になってきた(詳細は4、7ページ)。東京都心ではビルの規模やエリアを問わず市況改善が進んでいる。
- 大阪ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は5.94%。6月は梅田地区や淀屋橋・本町地区、船場地区で空室解消が進み、前月比0.17ポイント下げた。同空室率が5%台に低下したのは8年5カ月ぶり。名古屋ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は6.32%。前月比0.04ポイント下げた。6月は栄地区で成約や入居が進んだものの、丸の内地区で解約の動きが見られたため、同空室率は小幅な下げに止まった。

[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。

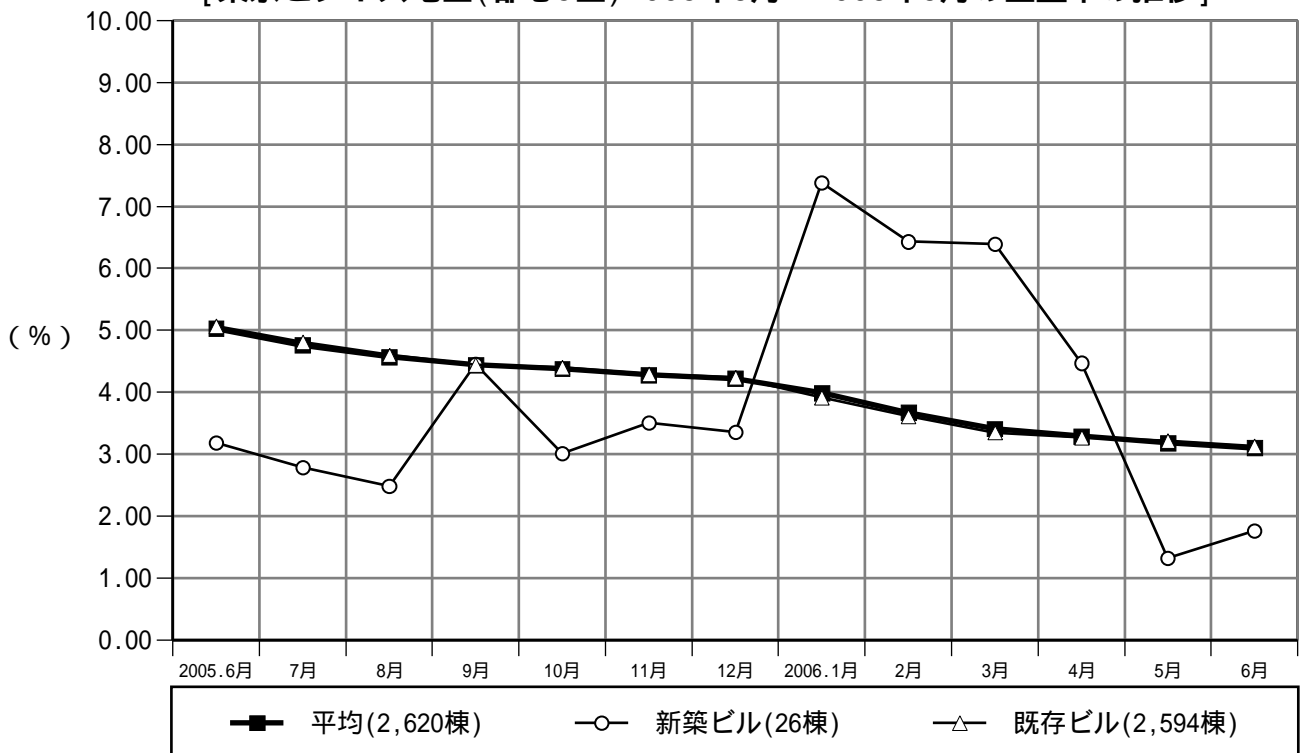
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.6
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.10
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.94
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	6.32

東京ビジネス地区の最新状況

■大型ビルの平均空室率は12カ月連続で低下。

- 東京ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は前年同月比1.93ポイント下げた。同空室率は前年7月末から12カ月連続で低下しており、3%台前半にまで改善した。大型ビルのオフィスビル市場では品薄感が強まってきたことから、4月以降は大型移転の動きが鈍り、同空室率の低下傾向も緩やかになってきた。
- 大型新築ビルの空室率は6月末時点で1.76%。前年同月比1.42ポイント下げた。6月は大型ビル4棟が完成し、各ビルとも募集好調で満室や高稼働した。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルにも引き合いが強まっている。
- 大型既存ビルの空室率は6月末時点で3.13%。前年同月比1.94ポイント下げた。エリアを問わず好条件の大型ビルに品薄感が強いいため、4月以降は成約や入居のペースがやや弱まった。このような状況の中で、割安感のある中型ビルで分室対応するテナント企業の動きが目立ってきた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年6月~2006年6月の空室率の推移]



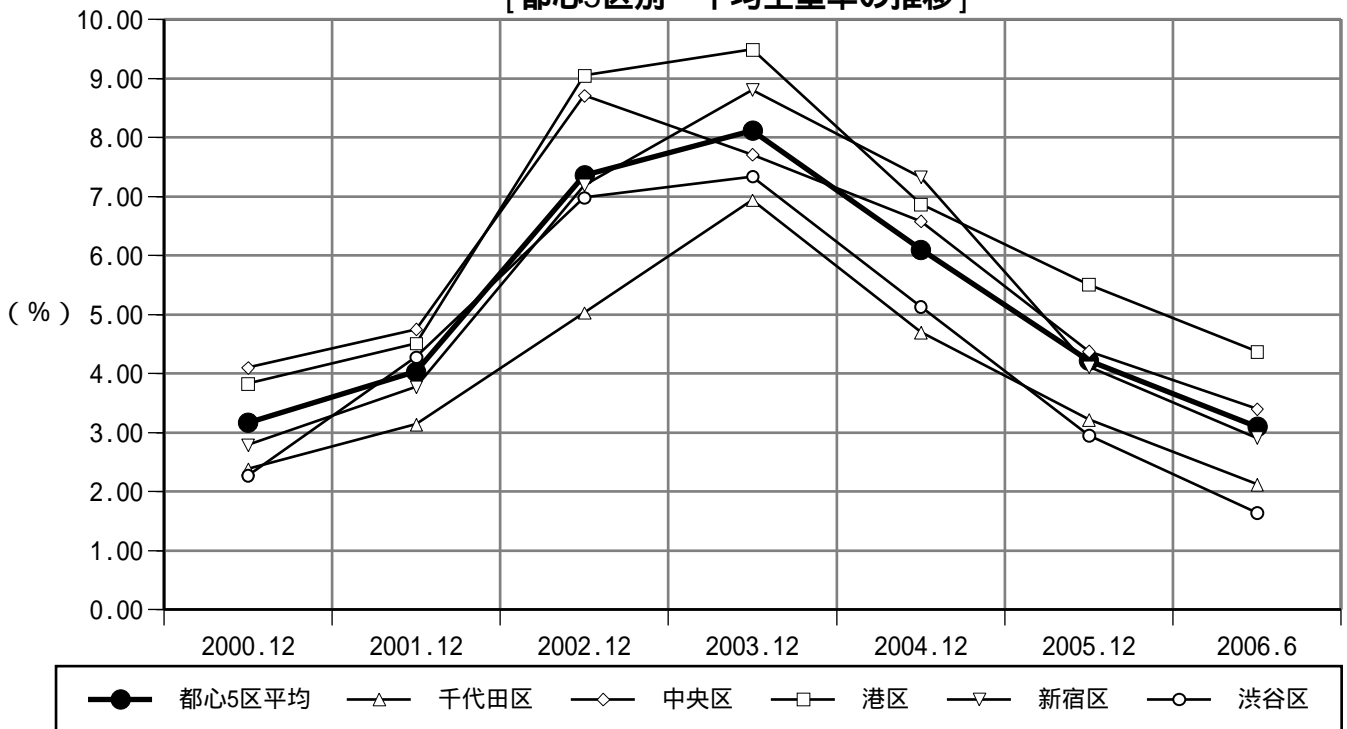
空室率(%)	2005.6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2006.1月	2月	3月	4月	5月	6月
平均	5.03	4.76	4.57	4.44	4.38	4.28	4.22	3.99	3.67	3.41	3.29	3.18	3.10
新築ビル	3.18	2.79	2.48	4.45	3.01	3.51	3.36	7.38	6.43	6.39	4.47	1.32	1.76
既存ビル	5.07	4.81	4.60	4.44	4.40	4.29	4.24	3.92	3.61	3.35	3.27	3.22	3.13

東京ビジネス地区の最新状況

■6月は解約相次ぎ、港区と渋谷区で空室率が上昇。

- 千代田区の平均空室率は6月末時点で2.12%。前月比0.48ポイント下げた。6月は大規模な貸し止めの動きが出てきたため、同空室率が低下した。移転動向についてはエリア内での借り換え移転の動きなどに止まった。
- 中央区の平均空室率は6月末時点で3.40%。前月比0.23ポイント下げた。6月は中堅企業の拡張移転などの動きが見られ、大型既存ビルに成約や入居が進んだ。
- 港区の平均空室率は6月末時点で4.37%。前月比0.24ポイント上げた。6月は一部の大型既存ビルで大型需要が見られたものの、テナント企業の解約予告などが相次いだため、大型既存ビルの空室在庫が都心5区で最も増加した。
- 新宿区の平均空室率は6月末時点で2.91%。前月比0.01ポイント下げた。6月はテナント企業の目立った動きがなく、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6月末時点で1.64%。前月比0.43ポイント上げた。6月は自社ビル移転に伴う大型解約が出てきたため、同空室率が上昇した。

[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。

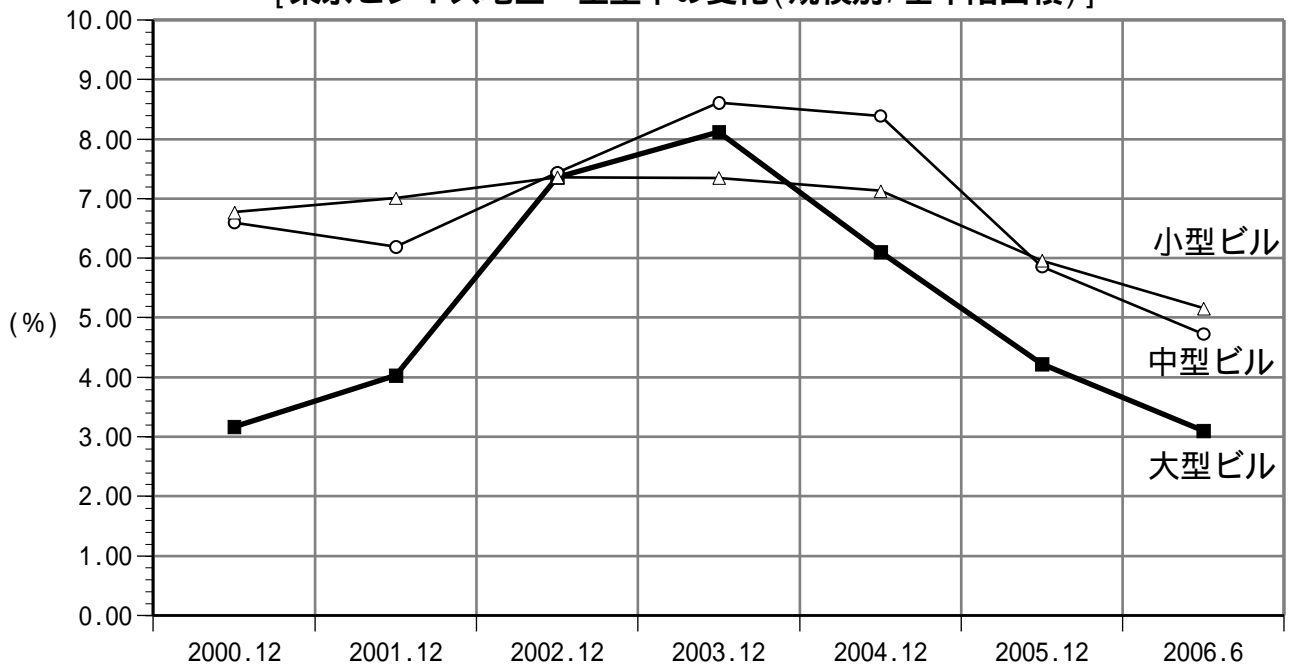
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.6
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.10
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	2.12
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	3.40
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.37
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	2.91
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	1.64

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型ビルの空室率が4%台後半に改善。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の6月末時点の平均空室率は4.73%。前年同月比2.44ポイント下げた。6月末の空室率をエリア別で見ると、渋谷区が3.48%と最も低くなった。また、千代田区が4.37%、港区が4.55%、中央区が5.16%、新宿区が5.86%となった。前年同月比で見ると千代田区が4.10ポイント低下、港区が3.20ポイント低下しており、両エリアの空室率の改善が目立った。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の6月末時点の平均空室率は5.16%。前年同月比1.47ポイント下げた。6月末の空室率をエリア別で見ると、渋谷区が3.19%と最も低くなった。また、中央区が4.56%、港区が5.34%、新宿区が6.00%、千代田区が6.22%となった。
- 大型ビルのオフィスビル市場同様、中型・小型ビルの市場でも需要拡大が続いており、割安感のある好条件のビルが満室や高稼働してきた。好条件の大型ビルに品薄感が強まる中で、分室対応するテナント企業の動きが増加しているため、今後も中型・小型ビルの空室解消が進みそうだ。

[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2,620棟)
- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,135棟)
- △ 小型ビル(基準階面積50坪未満のビル7,946棟)

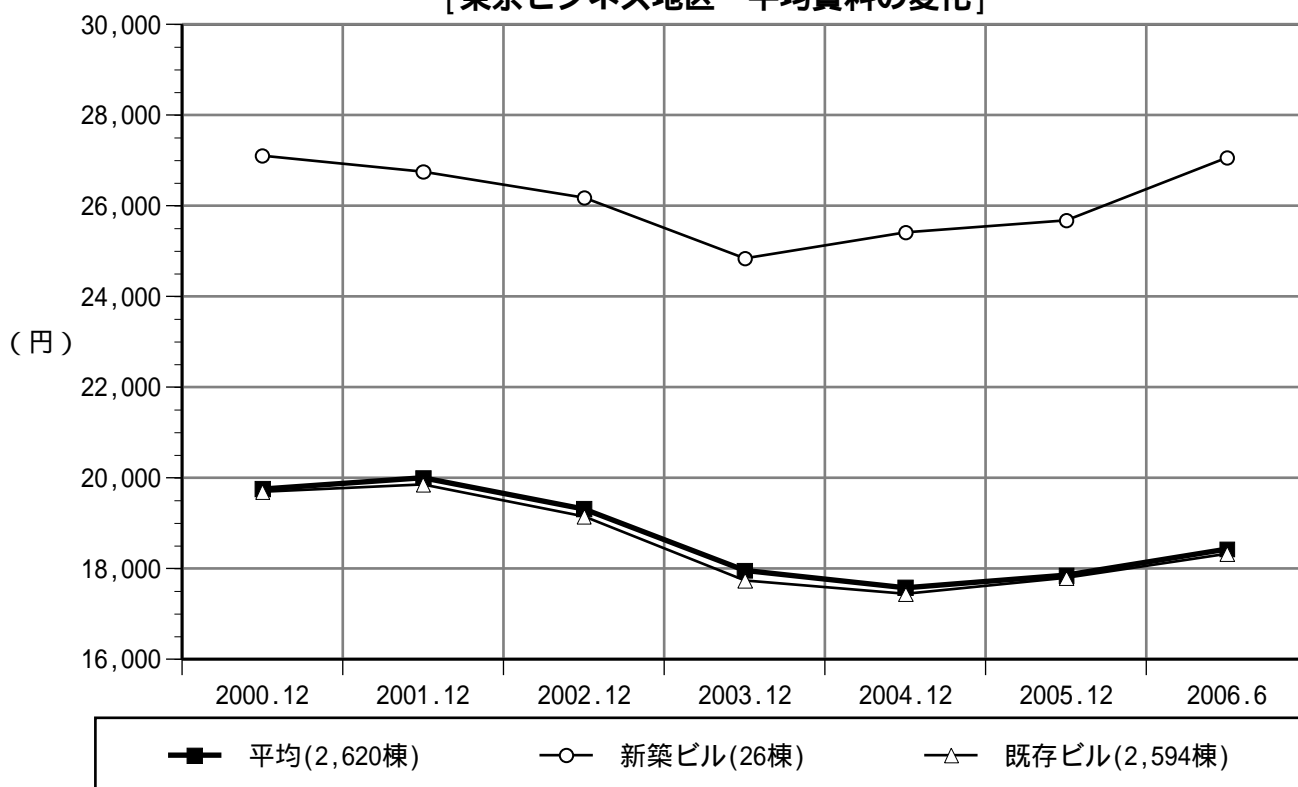
平均空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.6
大型ビル	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.10
中型ビル	6.60	6.19	7.44	8.61	8.39	5.86	4.73
小型ビル	6.77	7.01	7.36	7.35	7.13	5.96	5.16

東京ビジネス地区の平均賃料

■大型ビルの賃料相場の改善続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は6月末時点で18,425円。前年同月比4.04%(716円)上げた。また、前月比でも1.24%(225円)上げた。都心5区では好条件の大型ビルに品薄感が強まってきたことから、募集賃料の上昇傾向が続いている。その一方、4月以降は大型移転の動きが鈍り、空室解消の勢いがやや弱まってきた。
- 大型新築ビルの平均賃料は6月末時点で27,054円。前年同月比2.09%(555円)上げた。前月比では変わらなかった。大型新築ビルの募集状況は依然好調で、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6月末時点で18,324円。前年同月比4.43%(777円)上げた。また、前月比でも1.25%(226円)上げた。エリアを問わず好条件の大型ビルに品薄感が強まっている。このような状況の中で、テナント企業が割安感のある中型ビルで分室対応するケースが増えてきた。

[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。

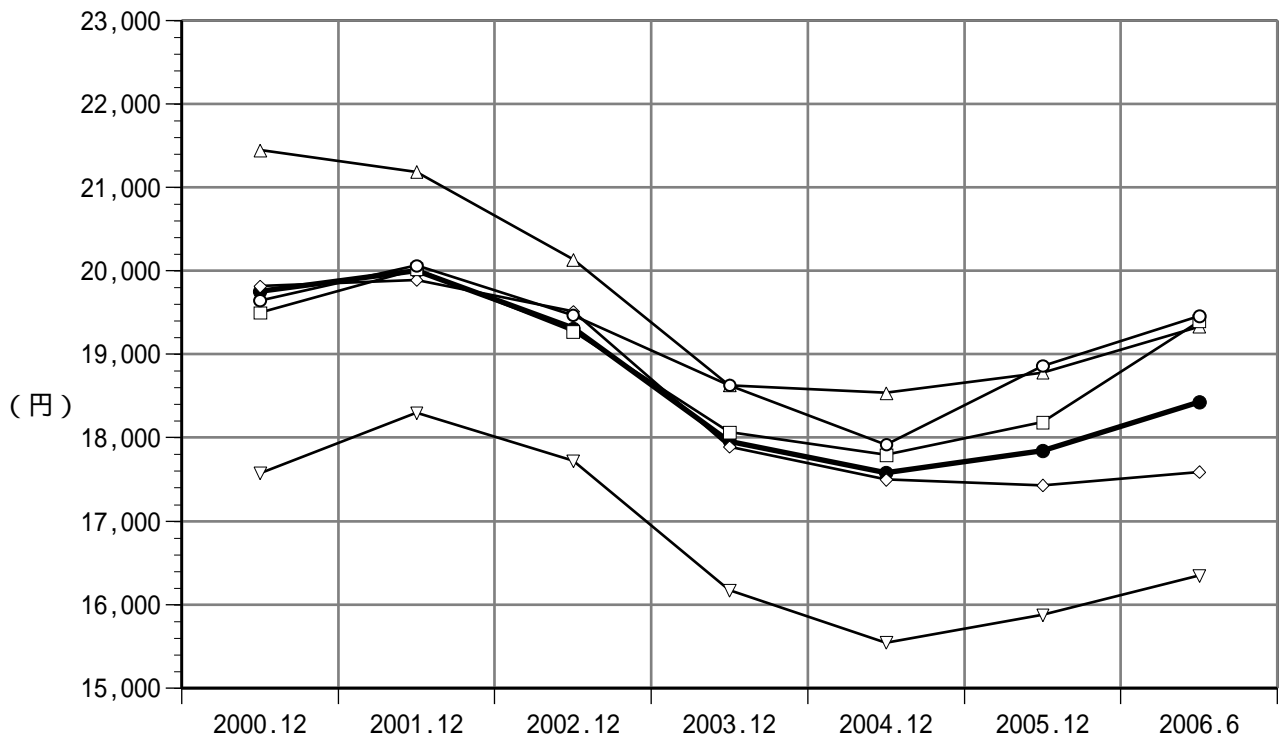
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.6
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,425
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	27,054
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	18,324

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 港区の大型ビルの平均賃料の上昇傾向、鮮明に。

- 6月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が7.70%(1,387円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が5.79%(1,064円)、千代田区が4.48%(829円)、新宿区が2.62%(418円)、中央区が1.32%(229円)上げた。エリアを問わず好条件の大型ビルに品薄感が強まってきたことから、多くの大型ビルで募集賃料を値上げする動きが見られた。このような状況の中で、4月以降は大型移転の動きが鈍ってきた。
- 6月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.98%(187円)上げて19,332円。中央区は1.09%(189円)上げて17,589円。港区は1.97%(374円)上げて19,397円。新宿区は0.57%(92円)上げて16,348円。渋谷区は0.97%(186円)上げて19,456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。

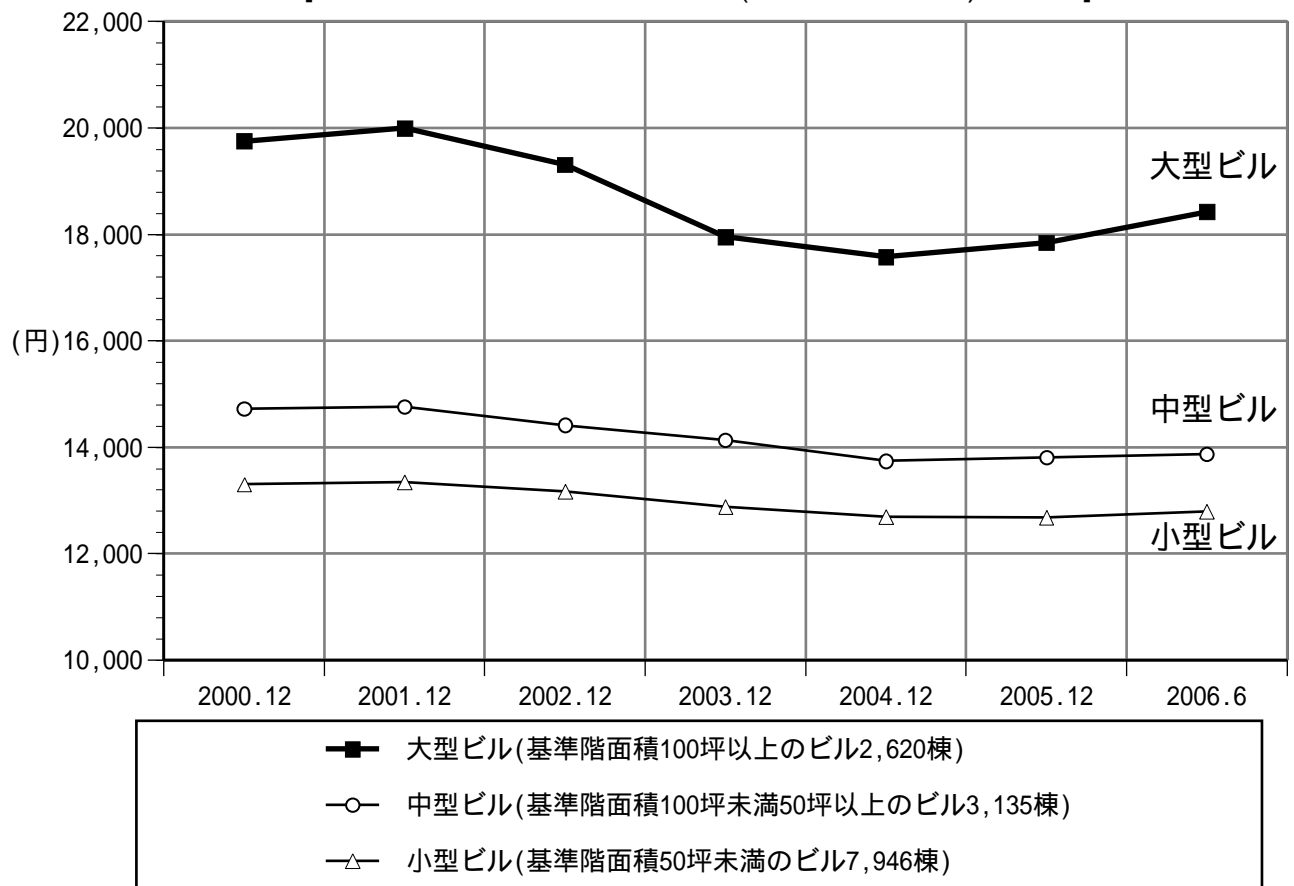
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.6
都心5区平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,425
千代田区	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,332
中央区	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	17,589
港区	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	19,397
新宿区	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	16,348
渋谷区	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	19,456

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も底入れ。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の6月末時点の平均賃料は13,865円。前年同月比1.21%(166円)上げた。また、前年末比でも0.46%(63円)上げた。大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が強まる中で、割安感のある中型ビルで分室を探すテナント企業が増えており、築年数の浅い好条件の中型ビルが満室や高稼働するケースが多く見られた。ただ、テナント獲得競争には厳しさがあるため、賃料相場が本格的に回復するまでには至っていない。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の6月末時点の平均賃料は12,788円。前年同月比1.39%(175円)上げた。また、前年末比でも0.84%(107円)上げた。割安感のある好条件のビルに成約や入居が進み、小型ビルの平均空室率も5%台前半にまで改善してきた。ただ、ビルの二極化も鮮明で、市況改善に明暗が見られる。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



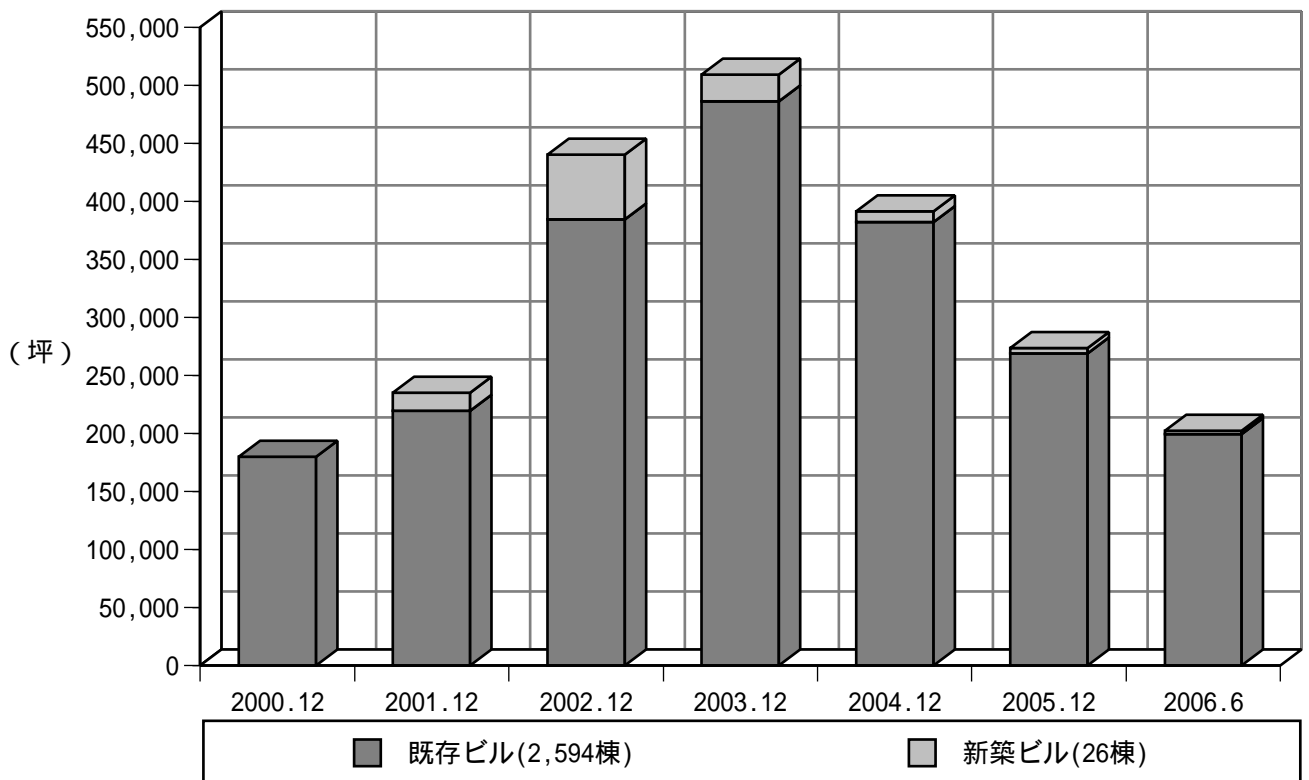
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.6
大型ビル	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,425
中型ビル	14,723	14,765	14,415	14,128	13,739	13,802	13,865
小型ビル	13,301	13,344	13,171	12,878	12,690	12,681	12,788

東京ビジネス地区の空室面積

■ 品薄感強く、大型ビルの空室在庫の減少傾向弱まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は6月末時点で202,088坪。前月に比べて4,809坪減少した。6月は千代田区で大規模な貸し止めの動きや、中央区で中堅企業のオフィス需要が見られたが、港区や渋谷区で解約予告などが相次いだことから、空室在庫の減少傾向が弱まった。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場では好条件のビルに品薄感が強いことや、賃料相場が上昇傾向にあるため、4月以降は大企業や中堅企業の移転の動きがやや鈍ってきた。ただ、テナント企業の潜在需要が旺盛なことや、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いることから、東京都心のオフィスビル市場の回復基調に大きな変化はないと思われる。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では大型ビルの平均空室率の低下傾向がやや弱まってきたものの、大型新築ビルの募集状況は順調に推移しているため、オフィスビル市場の回復基調は続くとの見方が多い。中型・小型ビルの賃料相場も底入れし、東京都心のオフィスビル市場では、ビルの規模やエリアを問わず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	2006.6
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	2,521
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	199,567
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	202,088