
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年8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2,624棟。
（新築ビル29棟、既存ビル2,595棟）

5. 調査時期

2006年7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8月～2006年7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7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%

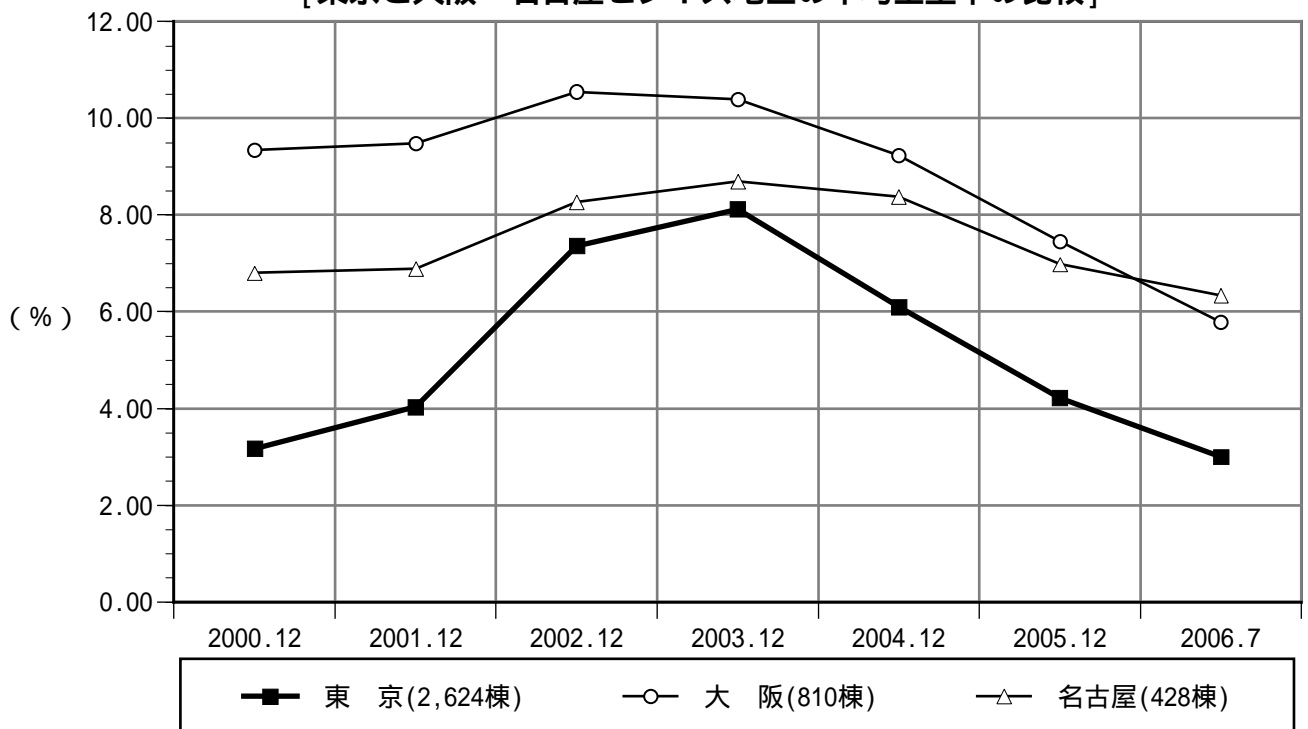
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は3%に改善、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7月末時点の平均空室率は3.00%。前月比0.10ポイント下げた。7月は渋谷区で解約予告の影響が見られたものの、他のエリアで中堅企業の成約や入居が進んだため、都心5区全体ではこの1カ月間に空室在庫が約6千5百坪減少した。都心5区では好条件の大型既存ビルに品薄感が強く、大型移転の動きが落ち着いてきた。ただ、潜在需要は依然旺盛で、前向きな移転を検討しているテナント企業は多い。7月は大型ビルが4棟完成したが、ほとんどのビルが竣工時に満室や高稼働した。また、年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集も好調なことから、同空室率が近々には3%を割り込む可能性が高くなってきた。
- 大阪ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は5.79%。前月比0.15ポイント下げた。7月はエリアを問わず成約や入居が進み、この1カ月間に空室在庫が約3千坪減少した。名古屋ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は6.34%。7月は名駅地区や伏見地区で募集面積が小幅に増加したため、前月比0.02ポイント上げた。

[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。

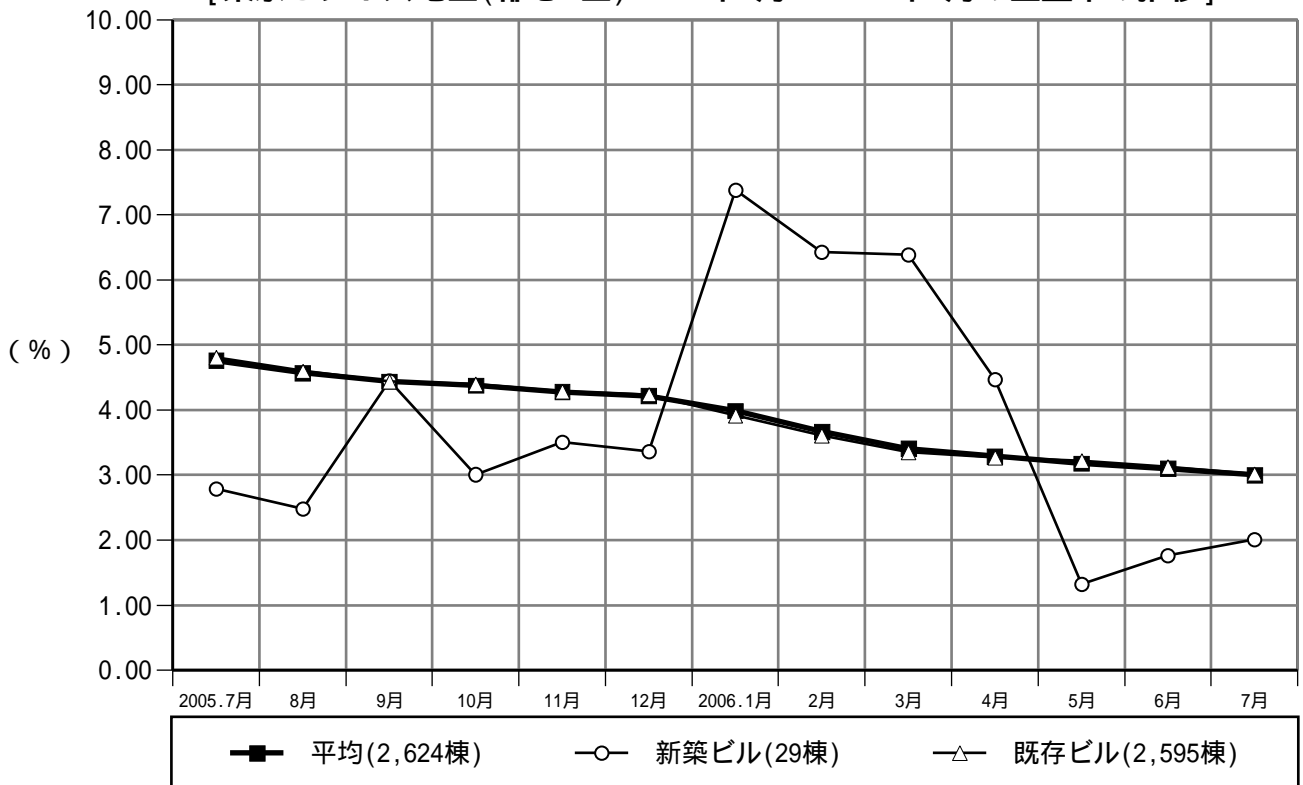
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.7
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.00
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.79
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	6.34

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率の緩やかな低下傾向続く。

- 東京ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は前年同月比1.76ポイント下げた。同空室率は前年7月末から13カ月連続で低下しており、3%にまで改善した。都心5区のオフィスビル市場では好条件の大型ビルに品薄感が強まっているため、大型移転の動きが落ち着いてきた。ただ、潜在需要は旺盛で引き合いは依然多い。
- 大型新築ビルの空室率は7月末時点で2.01%。前年同月比0.78ポイント下げた。竣工1年未満のビル29棟のほとんどが満室や高稼働しており、大型新築ビルのオフィス需要は旺盛だ。年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況も好調に推移している。
- 大型既存ビルの空室率は7月末時点で3.02%。前年同月比1.79ポイント下げた。大型移転に対応できる好条件のビルに品薄感が強く、同空室率の低下傾向が緩やかになってきた。このような状況の中でも、中堅企業の借り換え需要や分室の需要は旺盛だ。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年7月～2006年7月の空室率の推移]



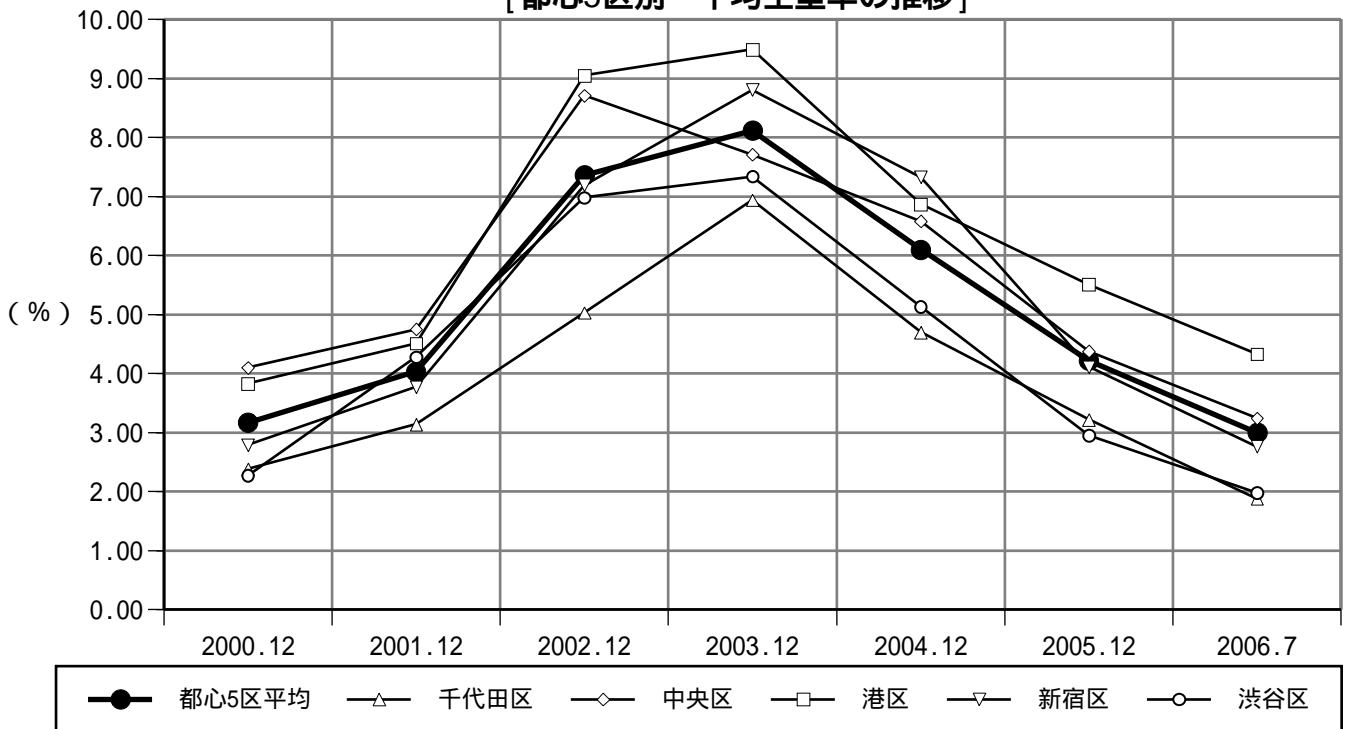
空室率(%)	2005.7月	8月	9月	10月	11月	12月	2006.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
平均	4.76	4.57	4.44	4.38	4.28	4.22	3.99	3.67	3.41	3.29	3.18	3.10	3.00
新築ビル	2.79	2.48	4.45	3.01	3.51	3.36	7.38	6.43	6.39	4.47	1.32	1.76	2.01
既存ビル	4.81	4.60	4.44	4.40	4.29	4.24	3.92	3.61	3.35	3.27	3.22	3.13	3.02

東京ビジネス地区の最新状況

■千代田区と渋谷区の平均空室率は1%台後半に。

- 千代田区の平均空室率は7月末時点で1.88%。前月比0.24ポイント下げた。7月は大型ビル1棟が満室で竣工したほか、大型既存ビルにも成約や入居が進んだため、同空室率が2%を割り込んだ。
- 中央区の平均空室率は7月末時点で3.24%。前月比0.16ポイント下げた。7月は統合や集約の動きが見られ、大型既存ビルの募集面積が減少した。
- 港区の平均空室率は7月末時点で4.33%。前月比0.04ポイント下げた。7月は新築・既存ビルともに募集面積が減少したが、解約予告などの影響も見られたため、同空室率が小幅に低下したに止まった。
- 新宿区の平均空室率は7月末時点で2.76%。前月比0.15ポイント下げた。7月は中小規模のオフィス需要で、大型既存ビルの空室解消が進んだ。
- 渋谷区の平均空室率は7月末時点で1.98%。前月比0.34ポイント上げた。7月は新規供給に伴う大型の解約予告の影響が出たため、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。

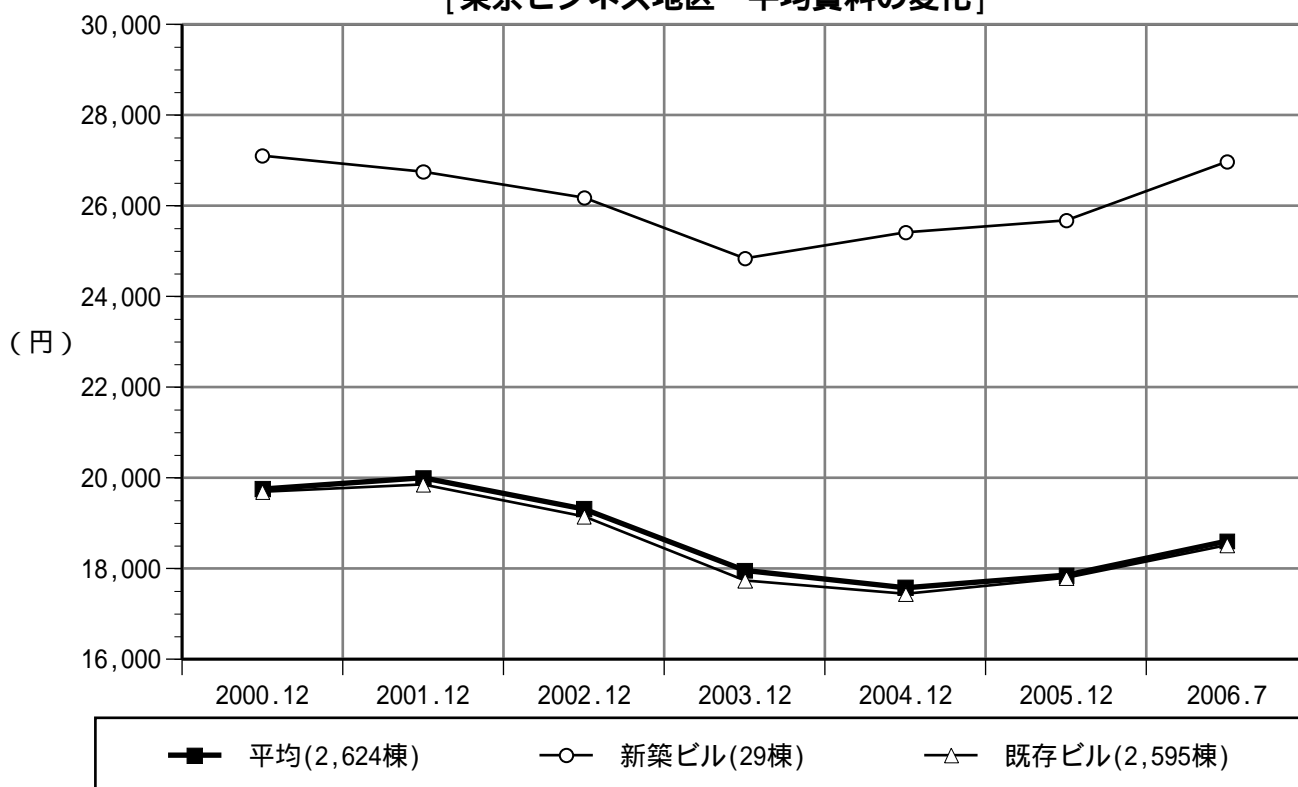
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.7
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.00
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.88
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	3.24
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.33
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	2.76
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	1.98

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傾向続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は7月末時点で18,599円。前年同月比5.29%(934円)上げた。また、前月比でも0.94%(174円)上げた。都心5区のオフィスビル市場では好条件の大型ビルに品薄感が強く、募集賃料の上昇傾向が続いている。このような状況の中で、活発だった大型移転の動きが4月以降はやや落ち着いてきたようだ。
- 大型新築ビルの平均賃料は7月末時点で26,960円。前年同月比2.81%(738円)上げた。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、竣工1年未満のビル29棟のほとんどが満室や高稼働している。
- 大型既存ビルの平均賃料は7月末時点で18,508円。前年同月比5.62%(985円)上げた。また、前月比でも1.00%(184円)上げた。好条件の大型ビルが満室や高稼働してきたため、都心5区のオフィスビル市場ではエリアを問わず品薄感が強まっている。

[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。

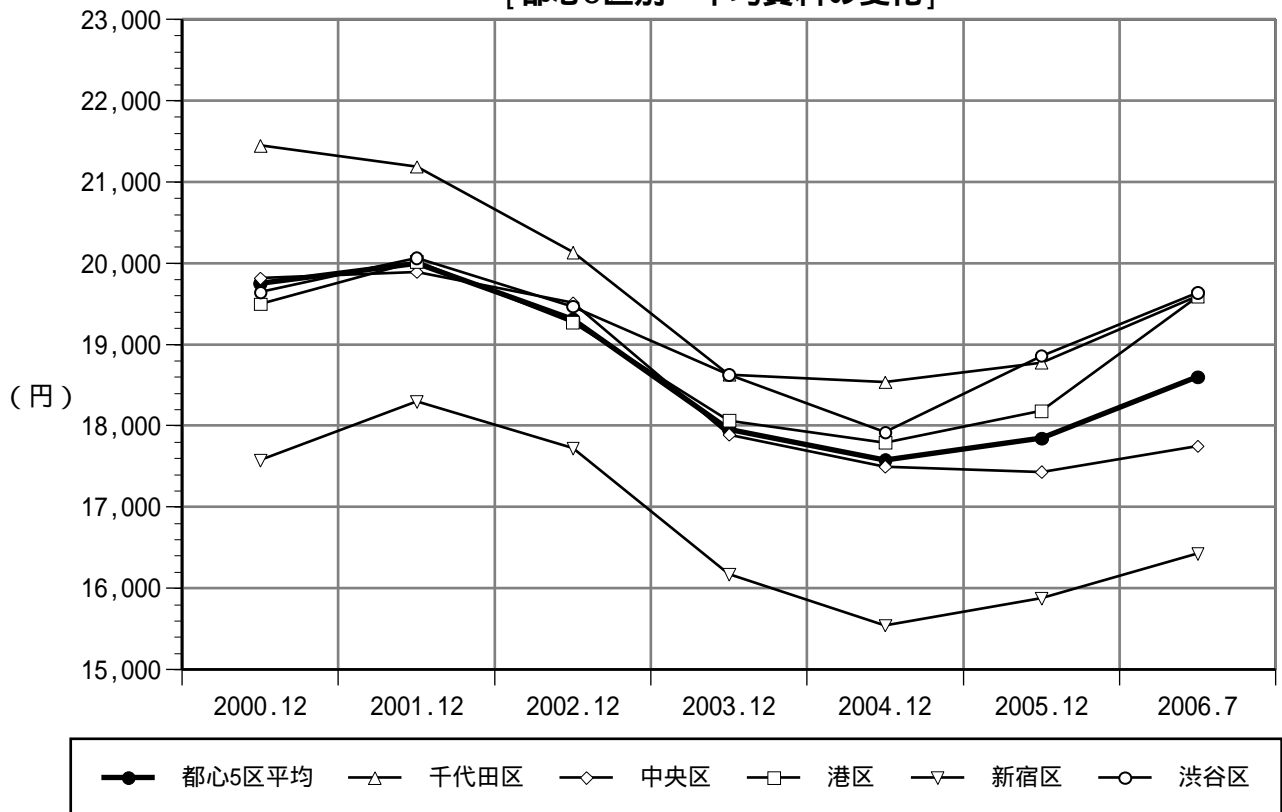
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.7
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,599
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	26,960
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	18,508

東京ビジネス地区の平均賃料

■千代田区、港区、渋谷区の平均賃料の上昇鮮明に。

- 7月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が9.21%(1,652円)と都心5区で最も上げた。次いで千代田区が7.26%(1,327円)、渋谷区が6.19%(1,144円)、新宿区が2.84%(454円)、中央区が1.84%(320円)上げた。都心5区の平均空室率が3%にまで改善してきたため、エリアを問わず品薄感が強まっている。このような状況の中で、好条件の大型ビルの募集賃料の上昇傾向が続いている。
- 7月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.36%(263円)上げて19,595円。中央区は0.92%(161円)上げて17,750円。港区は1.00%(194円)上げて19,591円。新宿区は0.47%(77円)上げて16,425円。渋谷区は0.93%(181円)上げて19,637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。

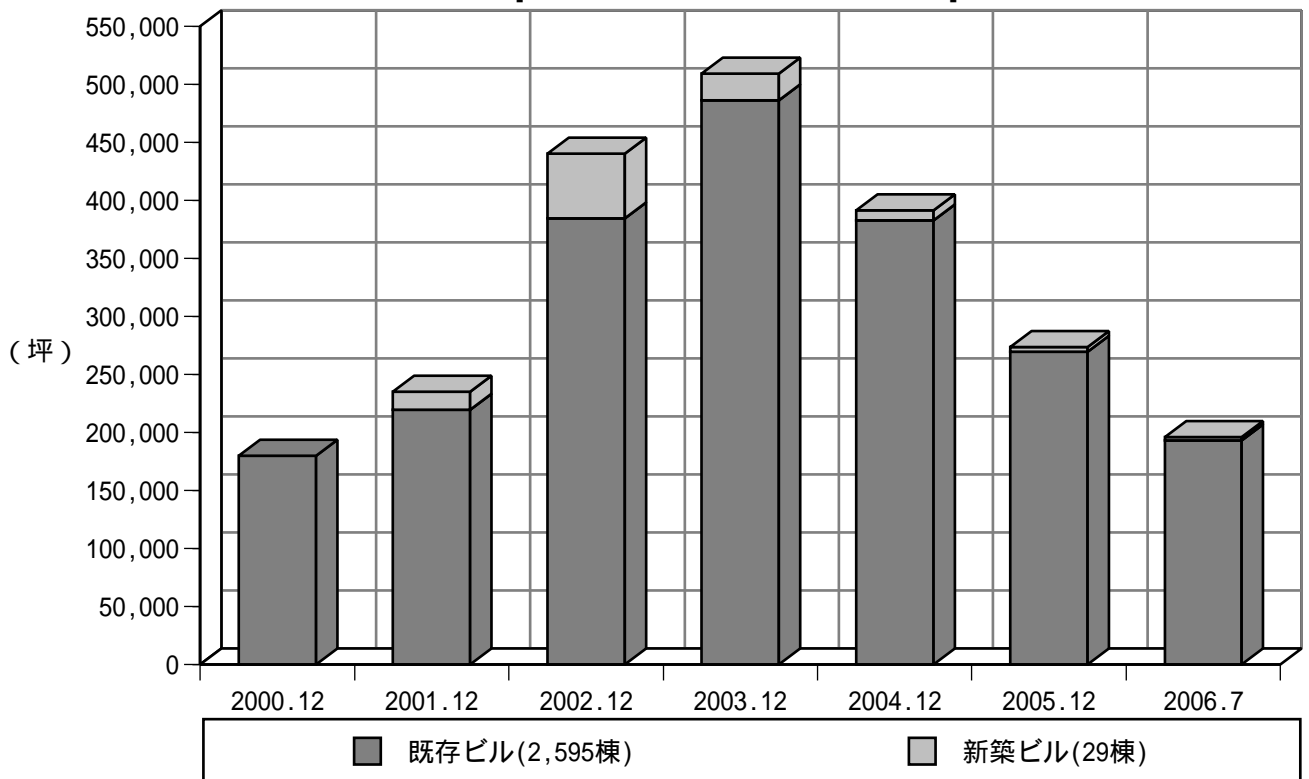
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.7
都心5区平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,599
千代田区	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,595
中央区	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	17,750
港区	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	19,591
新宿区	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	16,425
渋谷区	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	19,637

東京ビジネス地区の空室面積

■ 都心5区の大型ビルに品薄感強く、空室解消が緩やかに。

- 東京ビジネス地区の空室面積は7月末時点で195,601坪。前月に比べて6,487坪減少した。7月は渋谷区で新規供給に伴う解約予告などの影響が見られたが、他区で中堅企業の成約や入居が相次いだ。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、竣工1年未満のビル29棟のほとんどが満室や高稼働している。また、年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況も好調で、竣工前に満室を見込むビルも多い。大型既存ビルについても満室や高稼働したビルが増えており、品薄感がさらに強まってきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビル市場では、好条件の大型ビルの賃料相場の上昇傾向が鮮明になっていることや、品薄感が強まっているため、以前に比べて空室解消のペースが緩やかになってきた。このような状況の中で、テナント企業が分室対応するケースも増えたため、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも需給改善が進んでいる。また、都心5区の品薄感を反映して、周辺エリアでオフィスを探すテナント企業が出てきており、ビルの規模やエリアを問わず市況改善が広がっている。

[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	2006.7
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	2,797
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	192,804
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	195,601