
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年10月

MIKI
OFFICE
REPORT

三鬼商事株式会社

お問い合わせ先 Mネット事業部

(03)3275-0155

<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2,622棟。
（新築ビル31棟、既存ビル2,591棟）

5. 調査時期

2006年9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10月～2006年9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9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%

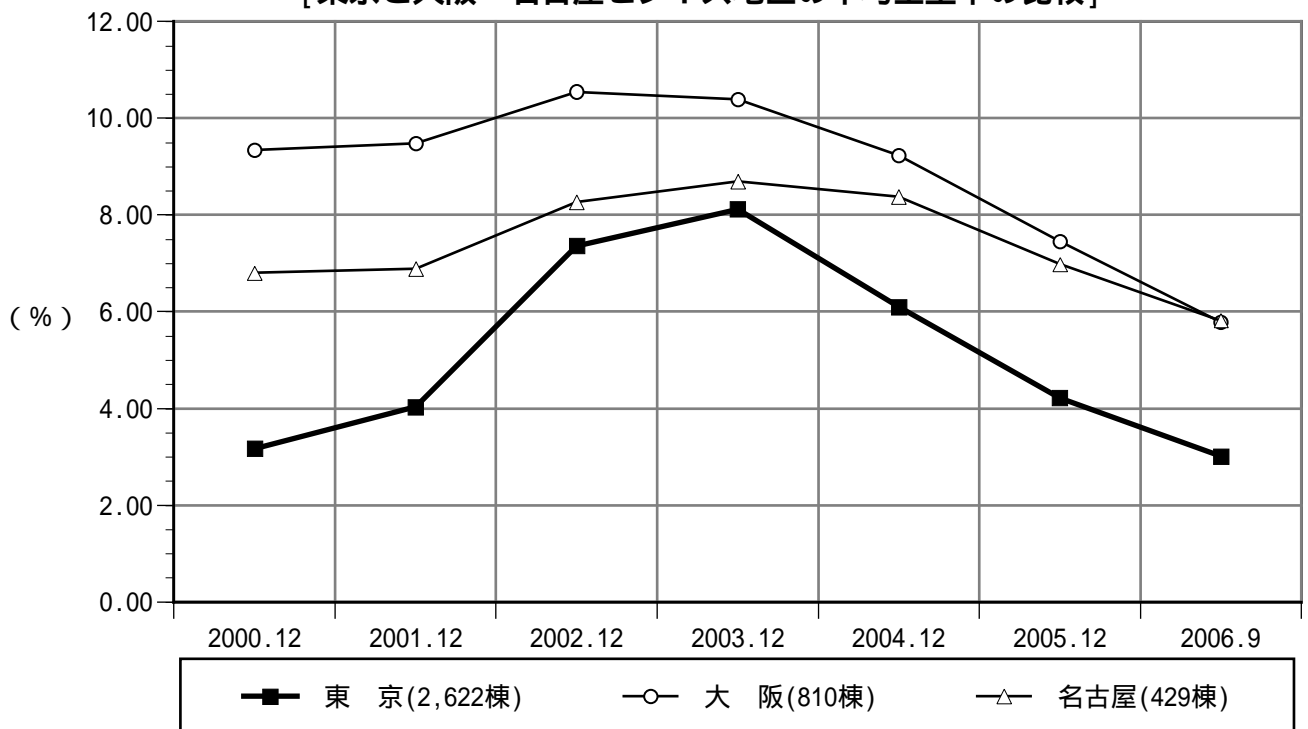
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 成約のペースやや鈍り、平均空室率が小幅に上昇。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の9月末時点の平均空室率は3.01%。前月比0.03ポイント上げた。9月は大型ビルの募集面積の減少傾向に歯止めがかかり、同空室率が小幅に上昇した。潜在需要は旺盛なものの、大型ビルのオフィスビル市場では品薄感が強いいため、成約のペースがやや鈍ってきたようだ。一方、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は回復基調が鮮明になってきた。これは大型テナントの分室需要のほか、中小規模のテナントの新規需要や借り換え需要が伸びてきたことが要因となっている(詳細は4、7ページ)。中型・小型ビルの空室率は4%台に低下しており、東京都心ではビルの規模やエリアを問わず品薄感が強まってきた。
- 大阪ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は5.79%。前月比0.01ポイント下げた。9月は梅田地区や淀屋橋・本町地区で募集面積が減少したが、他地区では空室が増加した。名古屋ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は5.82%。9月は名駅地区で大規模ビル1棟が満室で竣工したほか、全エリアで空室解消が進んだため、前月比0.44ポイント下げた。

[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ابل比は各地区共通。

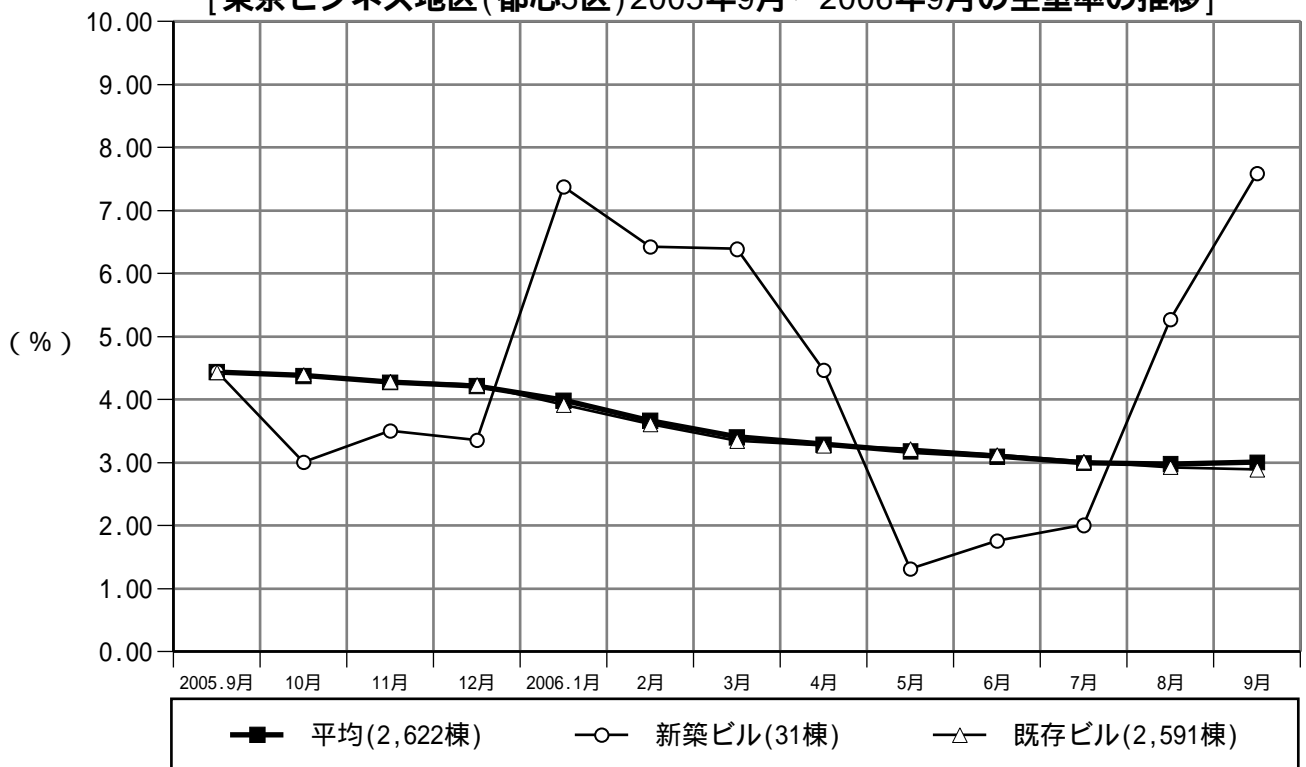
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.9
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.01
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.79
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.82

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率が2年2カ月ぶりに上昇。

- 東京ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は前年同月比1.43ポイント下げた。同空室率は前年5～6月に一時横ばいとなり、以降は低下を続けた。しかし、9月は2年2カ月ぶりに小幅に上げた。これは大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が強まっているため、大型移転の動きが落ち着き、空室解消のペースが鈍ってきたことが大きな要因。ただ、潜在需要は底堅く、移転を検討しているテナント企業は多い。
- 大型新築ビルの空室率は9月末時点で7.59%。前年同月比3.14ポイント上げた。竣工1年未満の大型ビルの募集状況は好調で、この上昇は一時的なものと思われる。12月に港区で竣工予定の大規模ビル3棟はすでに満室を決めており、オフィス需要は旺盛だ。
- 大型既存ビルの空室率は9月末時点で2.89%。前年同月比1.55ポイント下げた。同空室率が3%を割り込んだことから、オフィス探しの選択肢がさらに狭まってきた。このような状況の中で、都心5区の周辺エリアでオフィスを探す動きや、分室対応を検討するテナント企業が増えてきた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年9月～2006年9月の空室率の推移]



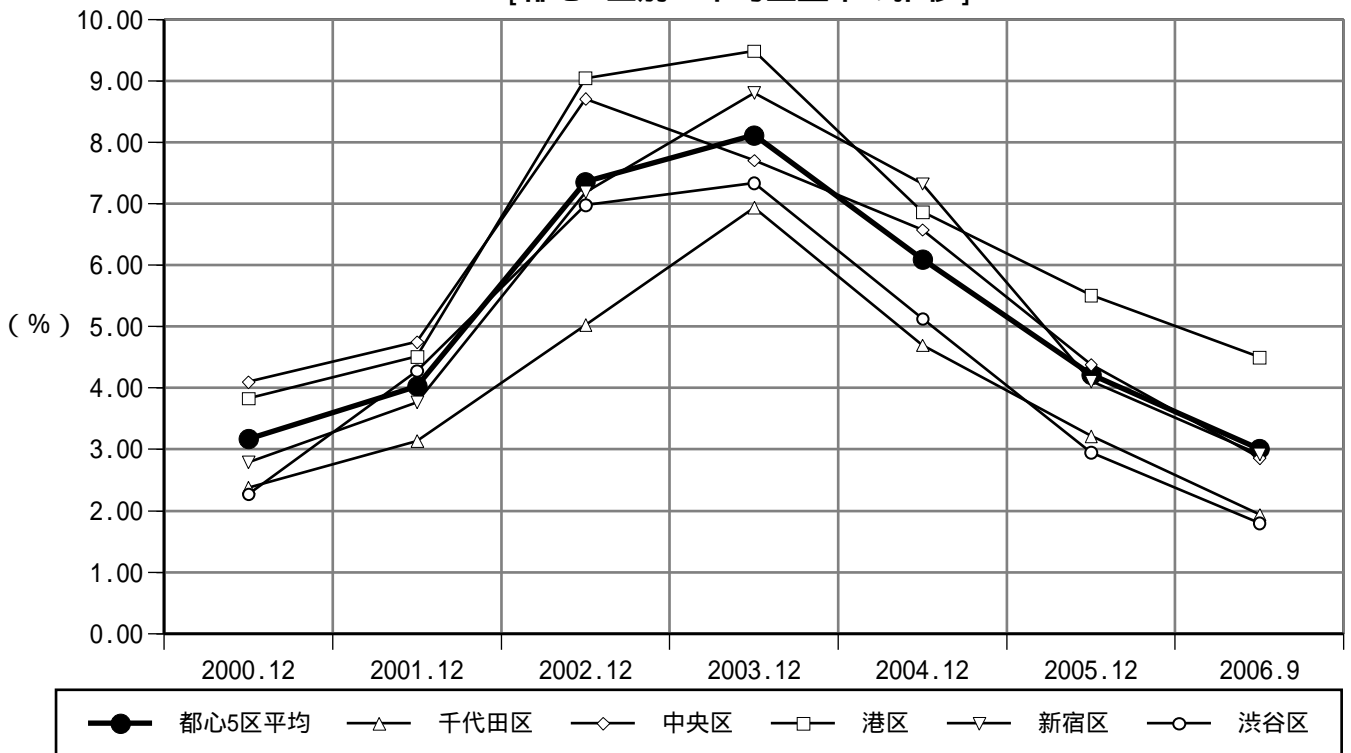
空室率(%)	2005.9月	10月	11月	12月	2006.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
平均	4.44	4.38	4.28	4.22	3.99	3.67	3.41	3.29	3.18	3.10	3.00	2.98	3.01
新築ビル	4.45	3.01	3.51	3.36	7.38	6.43	6.39	4.47	1.32	1.76	2.01	5.27	7.59
既存ビル	4.44	4.40	4.29	4.24	3.92	3.61	3.35	3.27	3.22	3.13	3.02	2.93	2.89

東京ビジネス地区の最新状況

■中央区と渋谷区は平均空室率は横ばいで推移。

- 千代田区の平均空室率は9月末時点で1.94%。前月比0.04ポイント下げた。9月は新規供給に伴う解約予告の影響が出たものの、借り換え移転などで成約が進んだため、同空室率が小幅に低下した。
- 中央区の平均空室率は9月末時点で2.86%。前月と変わらず横ばいで推移した。9月は借り換え移転の動きが少し見られたが、募集面積が減少するまでには至らなかった。
- 港区の平均空室率は9月末時点で4.50%。前月比0.11ポイント上げた。9月はテナント企業の活発な移転の動きが見られたものの、募集開始が相次いだため、同空室率が上昇した。
- 新宿区の平均空室率は9月末時点で2.92%。前月比0.03ポイント下げた。9月は大型移転の動きが少なく、同空室率が小幅に低下するに止まった。
- 渋谷区の平均空室率は9月末時点で1.80%。前月と変わらず横ばいで推移した。品薄感が強く、9月は移転の動きが鈍り、募集面積の増減がほとんど見られなかった。

[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。

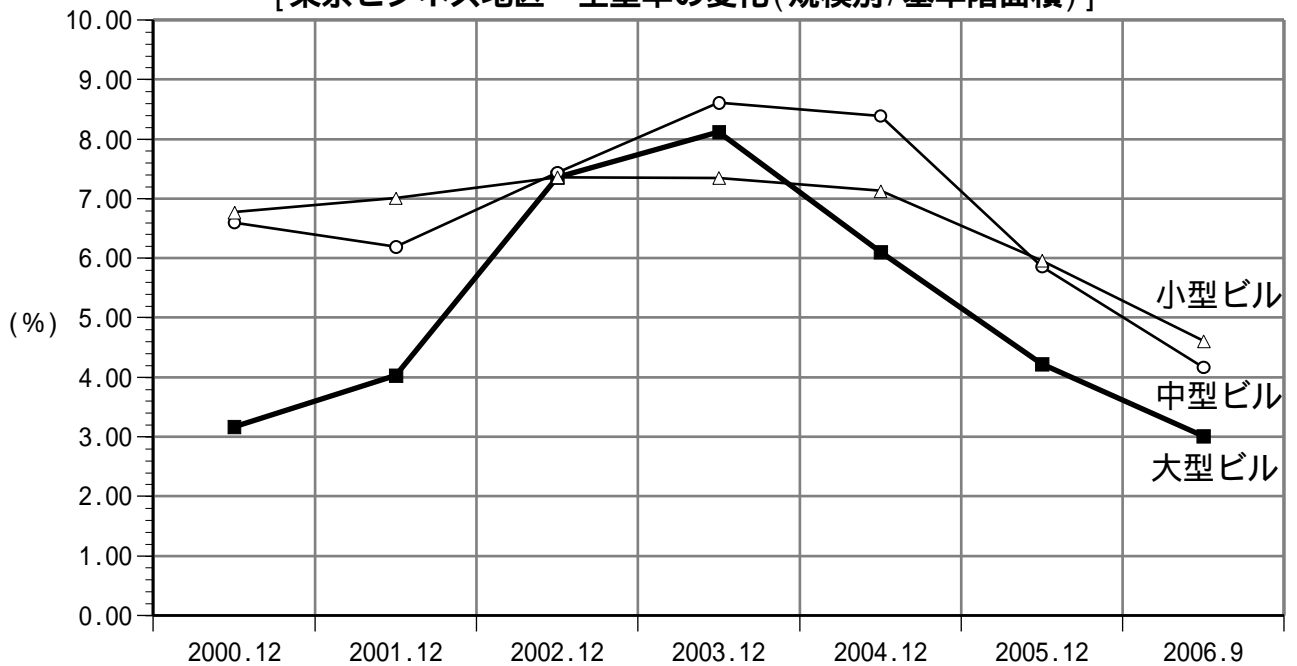
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.9
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.01
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.94
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.86
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.50
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	2.92
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	1.80

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型ビルの空室率が4%台前半に改善。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の9月末時点の平均空室率は4.17%。前年同月比2.44ポイント下げた。9月末の空室率をエリア別で見ると、渋谷区が2.63%と都心5区で最も低くなった。次いで千代田区が4.03%、港区が4.18%、中央区が4.56%、新宿区が4.99%となった。全エリアで空室率の改善が進んでおり、好条件の中型ビルについても品薄感が出てきた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の9月末時点の平均空室率は4.61%。前年同月比1.62ポイント下げた。9月末の空室率をエリア別で見ると、渋谷区が2.47%と都心5区で最も低くなった。次いで港区が4.14%、中央区が4.57%、新宿区が5.25%、千代田区が5.89%となった。
- 中型・小型ビルのオフィスビル市場について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いる。中型・小型ビルの空室率も5%を割り込んでいるため、東京都心ではビルの規模やエリアを問わず品薄感が強まってきた。

[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2,622棟)
- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,133棟)
- △ 小型ビル(基準階面積50坪未満のビル7,946棟)

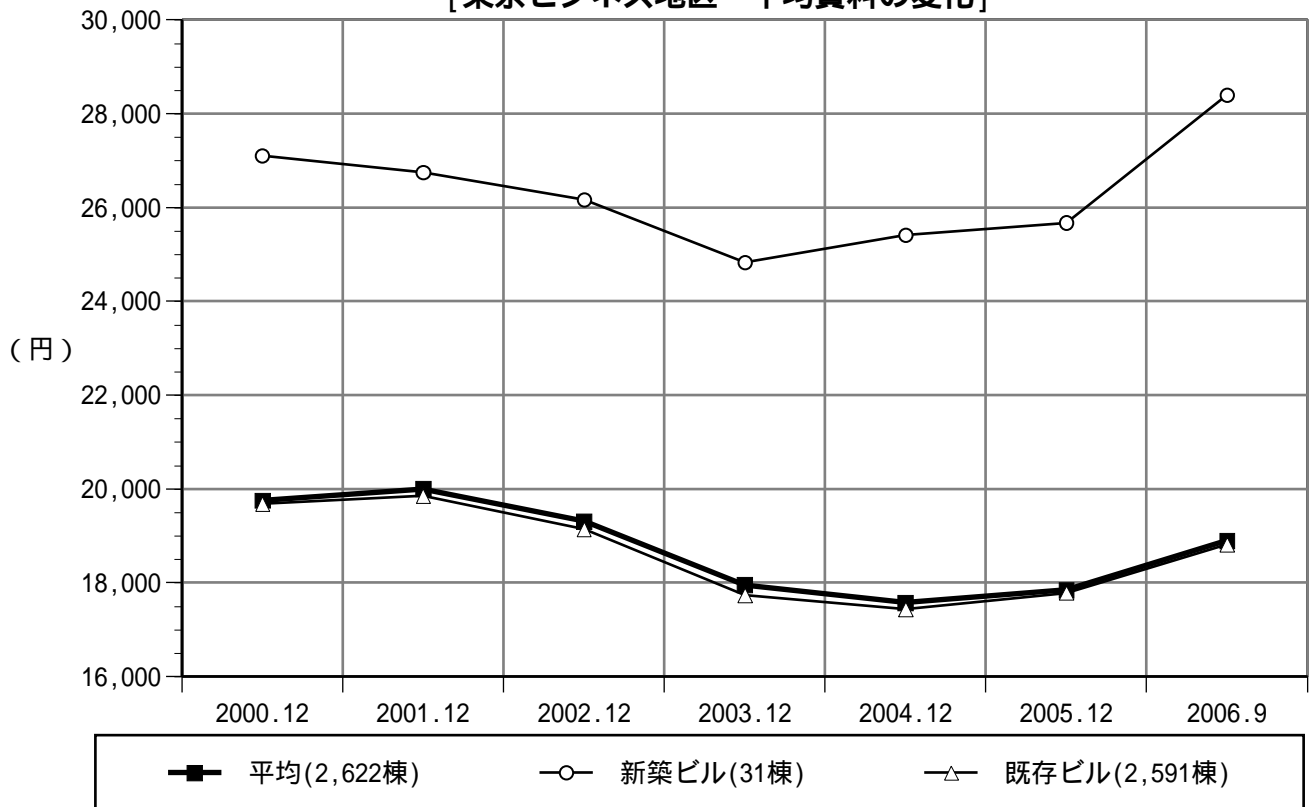
平均空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.9
大型ビル	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.01
中型ビル	6.60	6.19	7.44	8.61	8.39	5.86	4.17
小型ビル	6.77	7.01	7.36	7.35	7.13	5.96	4.61

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 貸手市場を反映して、募集賃料の上昇鮮明に。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は9月末時点で18,899円。前年同月比6.69%(1,185円)上げた。また、前月比でも1.22%(228円)上げた。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場では品薄感が強いいため、貸手市場に変化してきた。好条件の大型ビルの募集賃料はエリアを問わず強含みで推移しており、市況回復が鮮明になっている。
- 大型新築ビルの平均賃料は9月末時点で28,400円。前年同月比10.97%(2,807円)上げた。また、前月比でも6.68%(1,778円)上げた。大型新築ビルの募集状況は好調で、大企業や中堅企業のオフィス需要は底堅い。
- 大型既存ビルの平均賃料は9月末時点で18,813円。前年同月比6.86%(1,208円)上げた。また、前月比でも1.18%(220円)上げた。多くの大型ビルが満室や高稼働してきたため、大型既存ビルの賃料相場についても上昇傾向が鮮明になってきた。

[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。

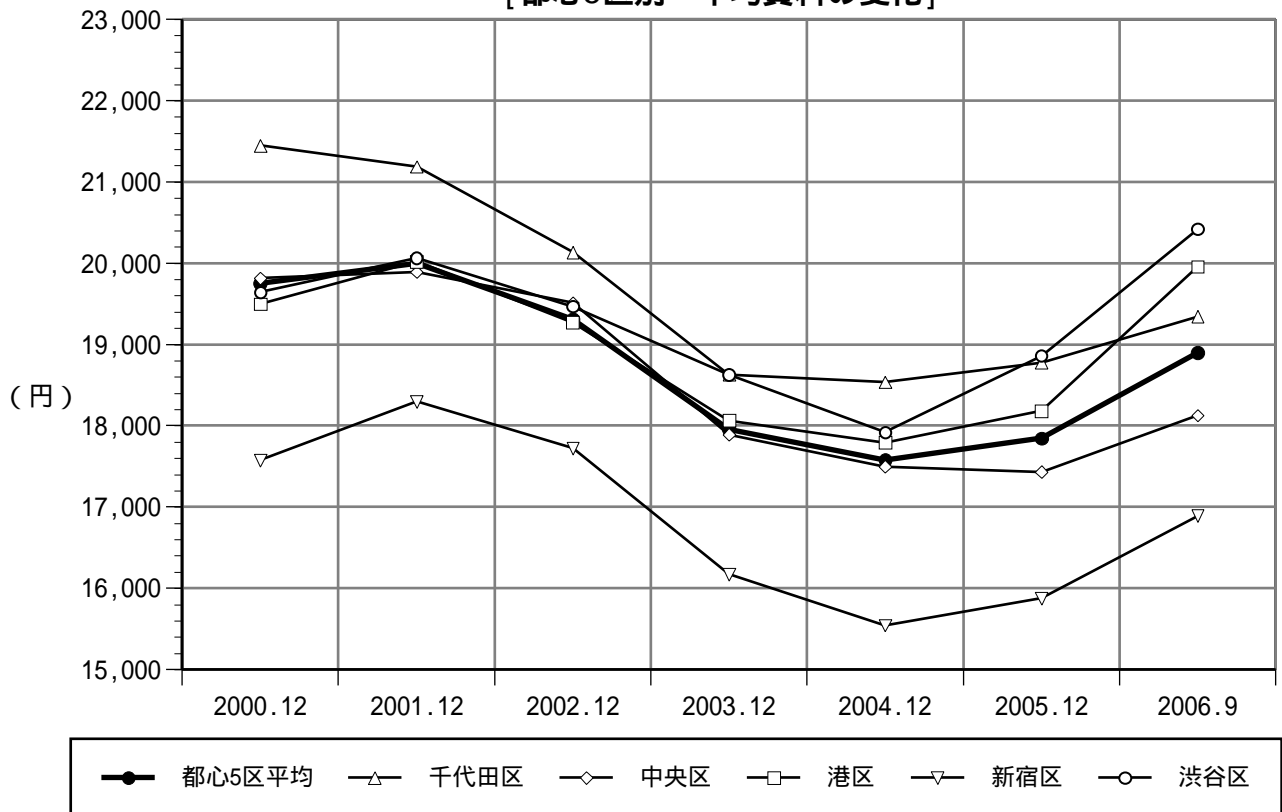
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.9
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,899
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,400
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	18,813

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 渋谷区と港区の平均賃料の上昇傾向、鮮明に。

- 9月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、港区が10.36%(1,873円)と都心5区で最も上げた。次いで渋谷区が10.00%(1,856円)、新宿区が6.14%(977円)、千代田区が5.43%(997円)、中央区が3.78%(661円)上げた。大型ビルのオフィスビル市場では品薄感が強く、エリアを問わず募集賃料が強含みで推移している。中でも渋谷区と港区の平均賃料の上昇傾向は鮮明で、同月は渋谷区の平均賃料が2万円台に回復した。
- 9月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.15%(29円)下げて19,345円。中央区は1.27%(227円)上げて18,127円。港区は0.94%(185円)上げて19,957円。新宿区は1.69%(281円)上げて16,892円。渋谷区は3.84%(756円)上げて20,418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。

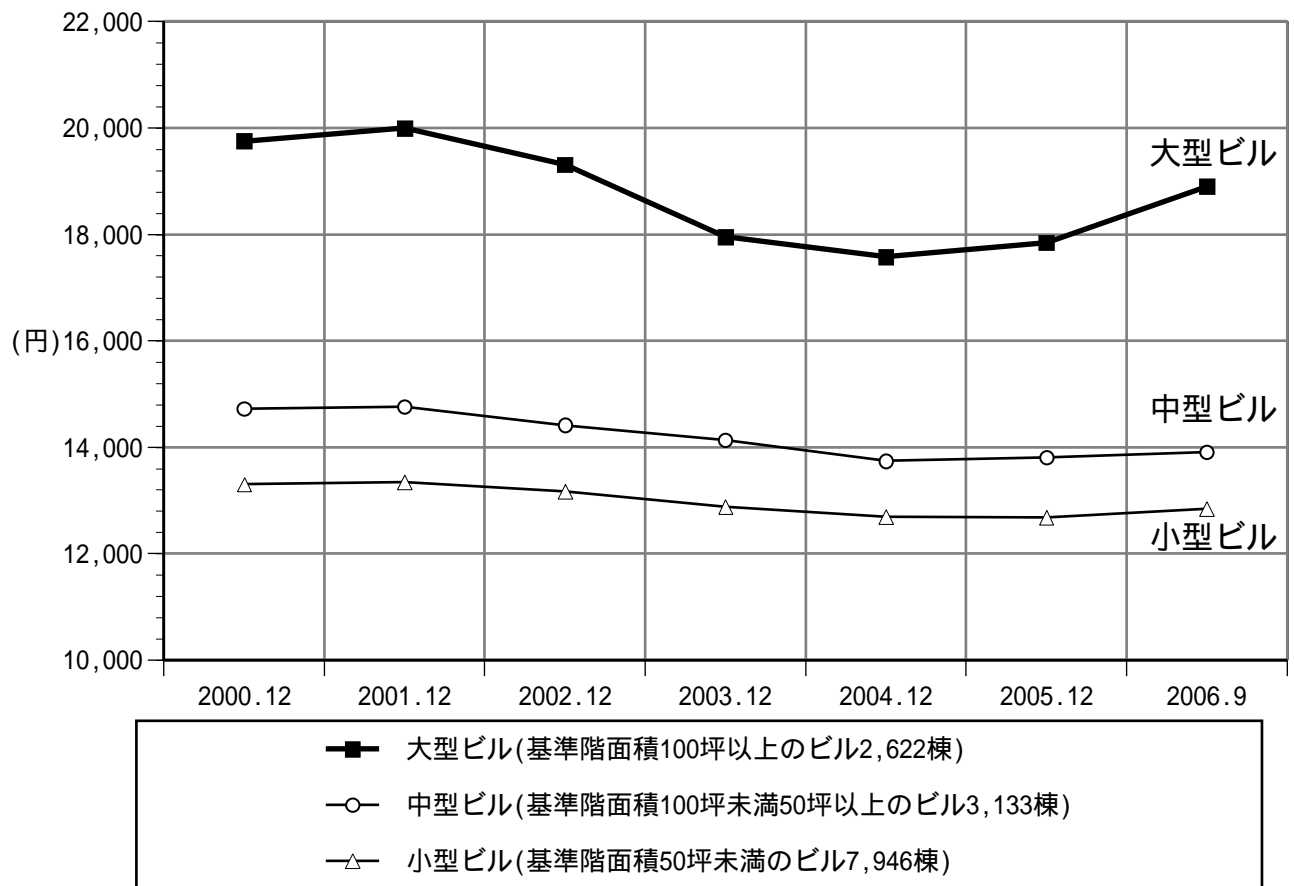
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.9
都心5区平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,899
千代田区	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,345
中央区	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,127
港区	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	19,957
新宿区	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	16,892
渋谷区	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	20,418

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 中型ビル、小型ビルの賃料相場も緩やかに改善。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の9月末時点の平均賃料は13,911円。前年同月比1.65%(226円)上げた。また、前年末比でも0.79%(109円)上げた。好条件の中型ビルが満室や高稼働してきており、中型ビルのオフィスビル市場にもやや品薄感が出てきた。このような状況の中で、賃料相場が底入れし、緩やかに改善してきた。大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が強まる中、中型ビルのオフィス需要は旺盛で、大企業や中堅企業の引き合いが増えている。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の9月末時点の平均賃料は12,841円。前年同月比1.63%(206円)上げた。また、前年末比でも1.26%(160円)上げた。中型・小型テナントの新規需要や館内増床などの動きが見られる。小型ビルの賃料相場も底入れしており、好条件のビルについては募集賃料が小幅に上昇してきた。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



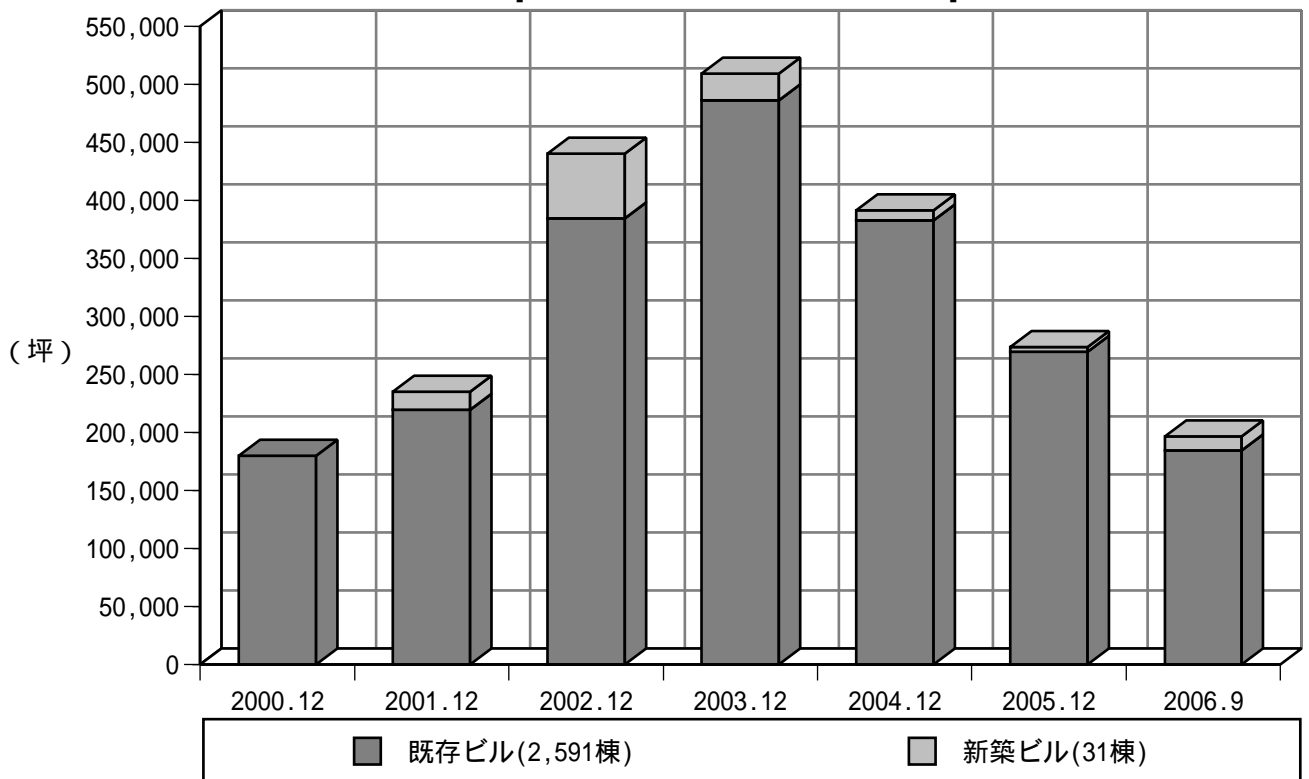
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.9
大型ビル	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	18,899
中型ビル	14,723	14,765	14,415	14,128	13,739	13,802	13,911
小型ビル	13,301	13,344	13,171	12,878	12,690	12,681	12,841

東京ビジネス地区の空室面積

■ 品薄感強まり、空室面積の減少傾向に歯止めかかる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は9月末時点で196,525坪。前月に比べて2,046坪増加した。9月は大型ビルの募集面積が一時的に増加したため、空室在庫の減少傾向に歯止めがかかった。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場では品薄感が強まっており、テナント企業が希望する好条件のオフィスを確保することが難しくなってきた。このため、移転計画を一時的に中止する動きや、分室などで対応するケースが増えている。このような状況の中で、中型・小型ビルのオフィスビル市場についても空室解消が進んでおり、好条件のビルが満室や高稼働してきた。潜在需要は依然として旺盛なもの、東京都心ではビルの規模やエリアを問わず、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)の大型ビルのオフィスビル市場では、貸手市場を反映して募集賃料の上昇傾向が鮮明になってきた。また、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも募集賃料が底入れし、緩やかな上昇傾向に変化してきた。テナント企業のオフィスの拡張意欲は旺盛なため、今後もこの市況改善が続くそう。

[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	2006.9
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	12,170
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	184,355
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	196,525