
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年11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2,618棟。
（新築ビル29棟、既存ビル2,589棟）

5. 調査時期

2006年10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11月～2006年10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10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%

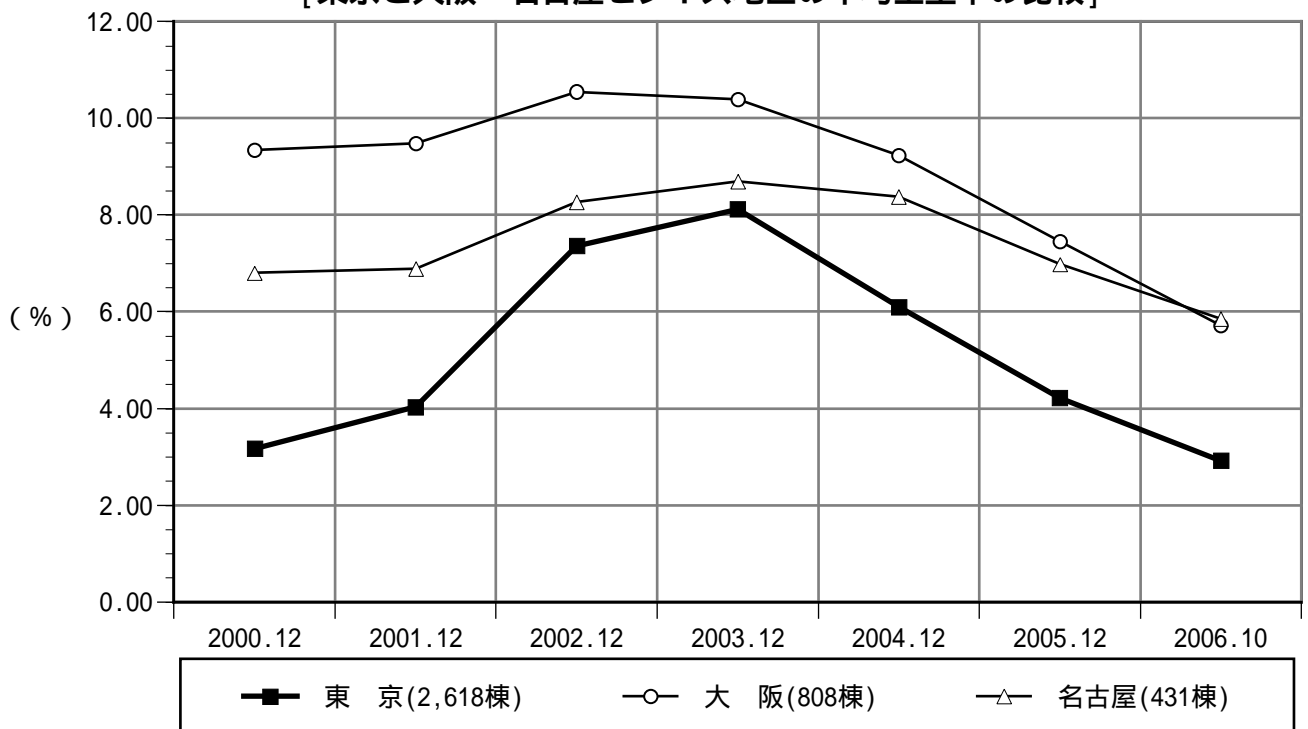
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は2%台後半に低下。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の10月末時点の平均空室率は2.92%。前月比0.09ポイント下げ、再び3%を割り込んだ。10月は中堅企業の成約や入居が進み、都心5区全体でこの1カ月間に募集面積が約6千坪減少した。都心5区の大型ビル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。大型新築ビルの募集状況は好調で、これから来春にかけて完成予定の大規模ビルや大型ビルの多くが竣工前から満室や高稼働を見込んでいる。また、大型既存ビルでも中堅企業の借り換え移転や入居テナントの館内増床などの需要が依然旺盛だ。ただ、品薄感を反映して、テナント企業の移転先の選択肢が狭まっており、オフィス需要が潜在化しそうな傾向が少し出てきた。
- 大阪ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は5.72%。前月比0.07ポイント下げた。10月は梅田地区や船場地区、新大阪地区で成約や入居が進んだため、同空室率が低下した。名古屋ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は5.85%。10月は栄地区や丸の内地区で募集面積が増加したため、同空室率が前月比0.03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。

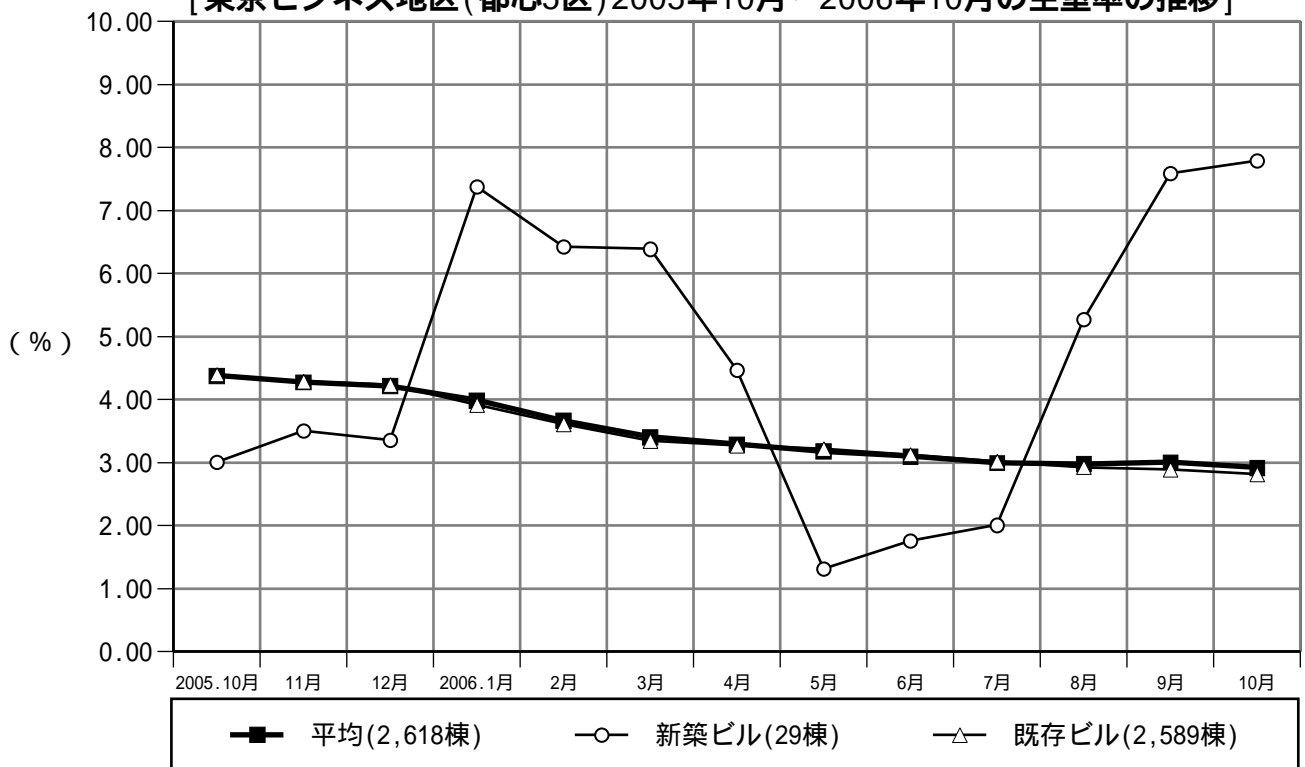
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.10
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.92
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.72
名古屋	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.98	5.85

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率の低下傾向は緩やかに。

- 東京ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は前年同月比1.46ポイント下げた。同空室率は9月末に小幅に上昇したが、10月は新築・既存ビルともに成約や入居が進んだため、再び低下した。都心5区ではエリアを問わず品薄感が強く、大型移転の動きが落ち着いていることから、今年半ば以降は同空室率が3%台前半から2%台後半を緩やかに推移している。
- 大型新築ビルの空室率は10月末時点で7.79%。前年同月比4.78ポイント上げた。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、これから来春にかけて完成予定の大規模ビルや大型ビルの多くがすでに満室や高稼働を見込んでいる。10月は大型新築ビル2棟に成約や入居が進み、この1カ月間に募集面積が約2千坪減少した。
- 大型既存ビルの空室率は10月末時点で2.82%。前年同月比1.58ポイント下げた。10月は中堅企業の成約や入居が相次ぎ、中央区や港区で大型既存ビルの募集面積の減少が目立った。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年10月～2006年10月の空室率の推移]



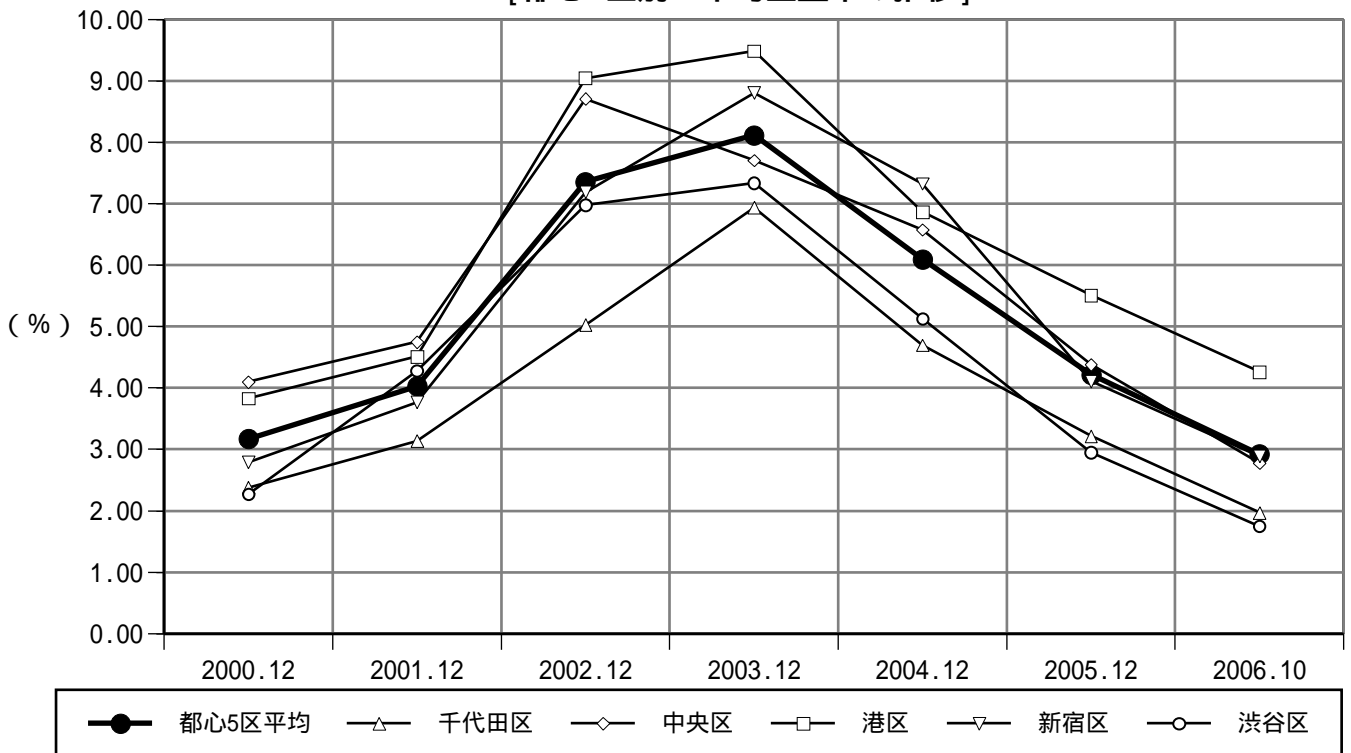
空室率(%)	2005.10月	11月	12月	2006.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
平均	4.38	4.28	4.22	3.99	3.67	3.41	3.29	3.18	3.10	3.00	2.98	3.01	2.92
新築ビル	3.01	3.51	3.36	7.38	6.43	6.39	4.47	1.32	1.76	2.01	5.27	7.59	7.79
既存ビル	4.40	4.29	4.24	3.92	3.61	3.35	3.27	3.22	3.13	3.02	2.93	2.89	2.82

東京ビジネス地区の最新状況

■千代田区を除くすべてのエリアで空室率が低下。

- ・千代田区の平均空室率は10月末時点で1.97%。前月比0.03ポイント上げた。10月は解約予告などの影響で大型既存ビルの募集面積が増加し、同空室率が小幅に上昇した。
- ・中央区の平均空室率は10月末時点で2.78%。前月比0.08ポイント下げた。10月は既存ビルに大型需要が見られたほか、中堅企業の成約や入居の動きが相次いだ。
- ・港区の平均空室率は10月末時点で4.26%。前月比0.24ポイント下げた。10月は新築・既存ビルを問わず募集面積が減少し、同月は都心5区で最も同空室率が低下したエリアとなった。
- ・新宿区の平均空室率は10月末時点で2.89%。前月比0.03ポイント下げた。10月は大型既存ビルに借り換えや分室の需要が出てきたため、同空室率が小幅に低下した。
- ・渋谷区の平均空室率は10月末時点で1.75%。前月比0.05ポイント下げた。品薄感が強い中でも、中堅企業のオフィス需要や館内増床などの動きが見られた。

[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。

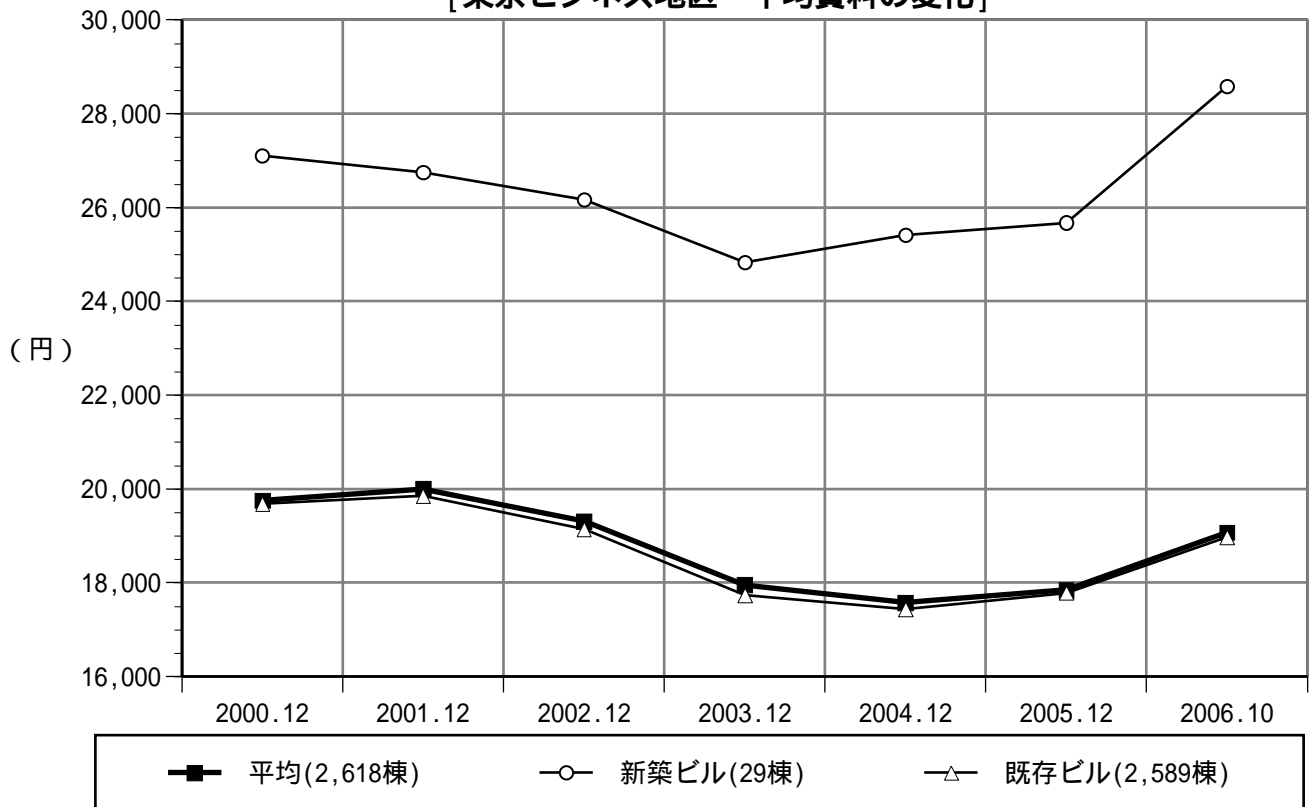
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.10
都心5区平均	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.92
千代田区	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.22	1.97
中央区	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.38	2.78
港区	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.51	4.26
新宿区	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11	2.89
渋谷区	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.95	1.75

東京ビジネス地区の平均賃料

■ オフィス需要底堅く、賃料相場の上昇傾向続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は10月末時点で19,071円。前年同月比7.13%(1,270円)上げた。また、前月比でも0.91%(172円)上げた。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、賃料相場の上昇傾向が続いている。ただ、エリアを問わず品薄感が強いため、今年半ばからは成約のペースが徐々に鈍ってきているようだ。
- 大型新築ビルの平均賃料は10月末時点で28,578円。前年同月比11.02%(2,837円)上げた。また、前月比でも0.63%(178円)上げた。大型新築ビルの募集状況は好調で、来年完成予定の大規模ビルや大型ビルへの引き合いも強まっている。
- 大型既存ビルの平均賃料は10月末時点で18,975円。前年同月比7.13%(1,263円)上げた。また、前月比でも0.86%(162円)上げた。大型既存ビルの賃料相場についてもエリアを問わず上昇傾向が続いており、市況に明るさが増してきた。

[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。

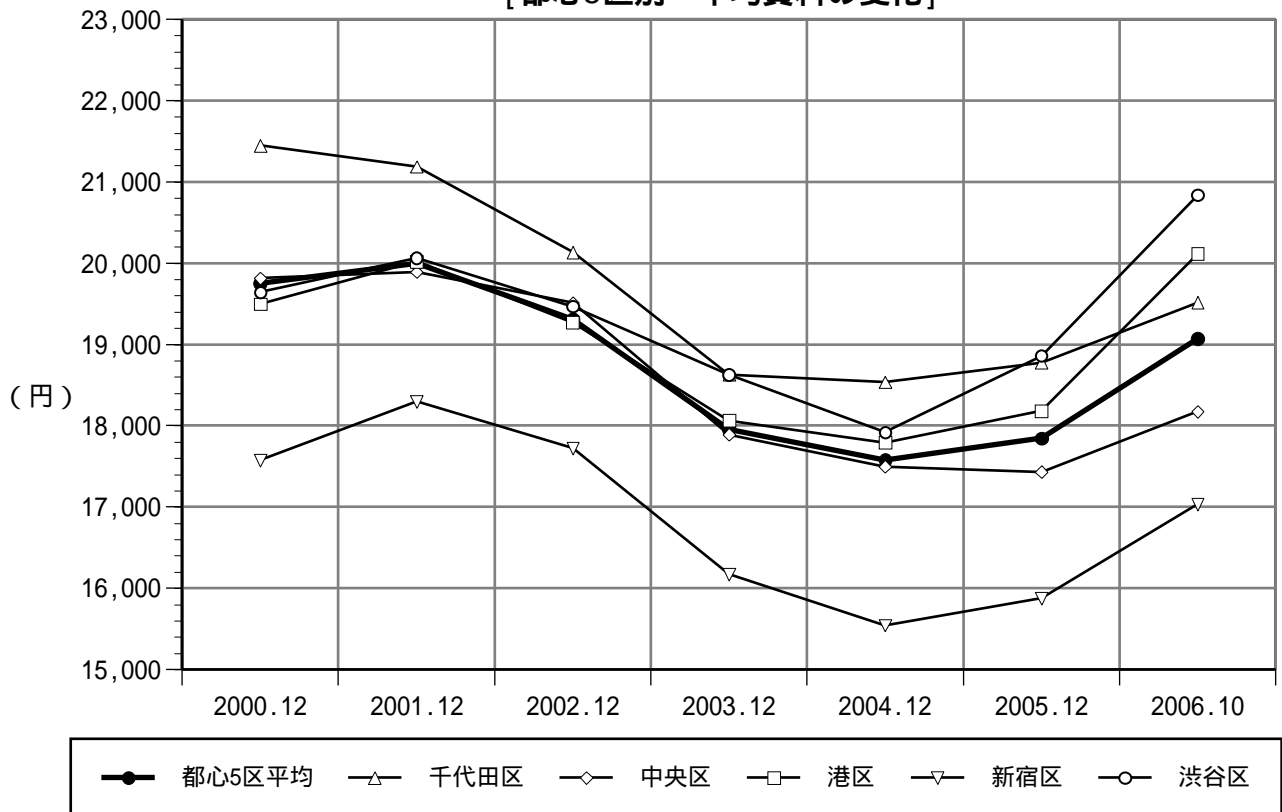
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.10
平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,071
新築ビル	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,675	28,578
既存ビル	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,785	18,975

東京ビジネス地区の平均賃料

■エリアを問わず平均賃料の上昇続く。

- 10月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が12.50%(2,316円)と都心5区で最も上げた。次いで港区が10.40%(1,895円)、新宿区が7.44%(1,180円)、千代田区が4.70%(876円)、中央区が3.71%(650円)上げた。都心5区 のエリアを問わず品薄感が強いいため、全エリアで募集賃料の上昇傾向が続いている。中でも、渋谷区と港区の平均賃料の上昇は鮮明で、両区とも平均賃料が2万円台に回復した。
- 10月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.89%(172円)上げて19,517円。中央区は0.25%(46円)上げて18,173円。港区は0.79%(157円)上げて20,114円。新宿区は0.84%(142円)上げて17,034円。渋谷区は2.05%(419円)上げて20,837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。

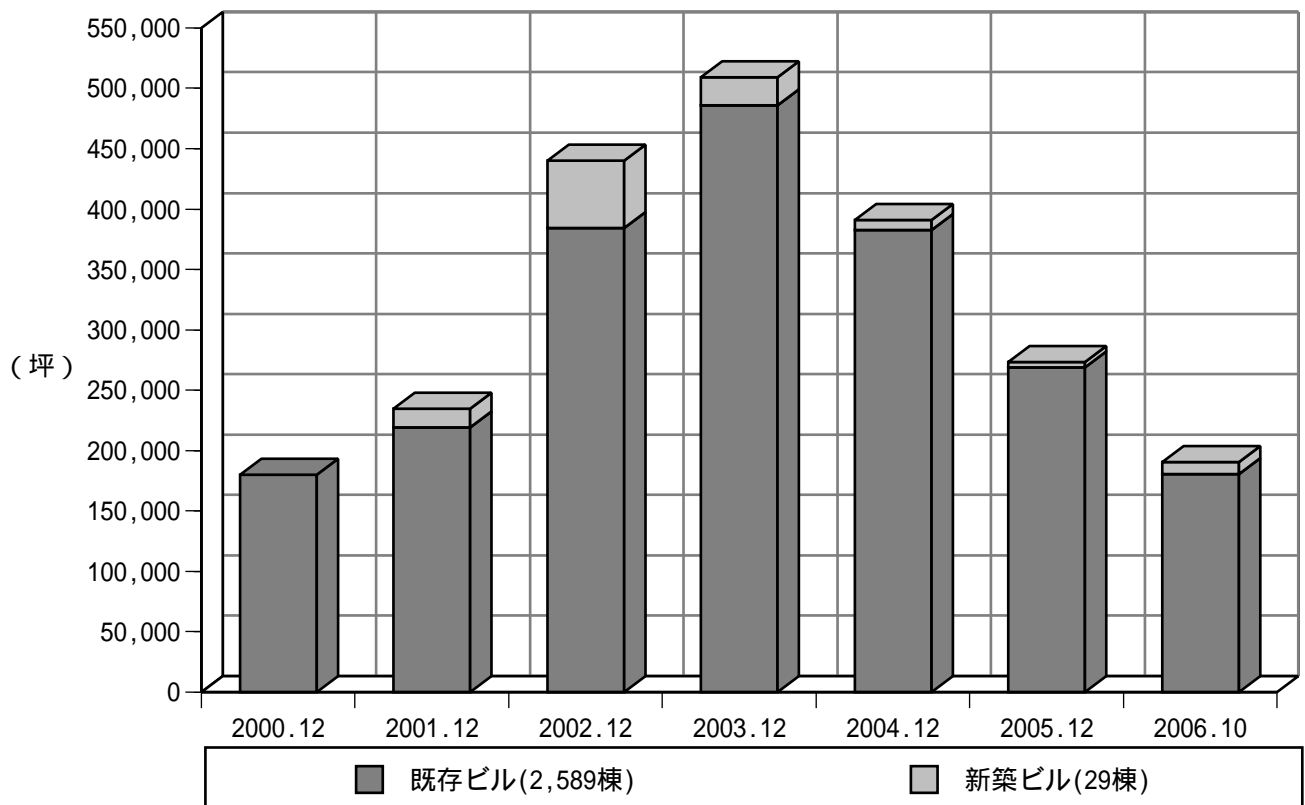
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.10
都心5区平均	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,844	19,071
千代田区	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,778	19,517
中央区	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,431	18,173
港区	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,183	20,114
新宿区	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,876	17,034
渋谷区	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,860	20,837

東京ビジネス地区の空室面積

■ 10月は新築・既存ビルともに募集面積が減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は10月末時点で190,484坪。前月に比べて6,041坪減少した。10月は千代田区を除くすべてのエリアで募集面積が減少した。テナント企業のオフィス需要は依然として旺盛なため、新築・既存ビルを問わず成約や入居が進んでいる。大型新築ビルの募集状況は好調で、これから来春にかけて完成予定の大規模ビルや大型ビルの多くがすでに満室や高稼働を見込んでいる。また、大型既存ビルについても空室が出てもすぐに内定や成約するケースが見られる。このような状況の中で、オフィス需要が潜在化しそうな傾向が少し出てきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビル市場では、テナント企業のオフィス探しの選択肢が狭まってきたことから、中型・小型ビルで分室対応する動きが増えている。また、館内増床などで対応する動きも多い。オフィス需要の受け皿となる今後の供給が待望されている。

[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	2006.10
新築ビル	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,320	10,178
既存ビル	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	269,139	180,306
合計	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	273,459	190,484