
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2006年12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2,619棟。
（新築ビル28棟、既存ビル2,591棟）

5. 調査時期

2006年11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12月～2006年11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11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% |

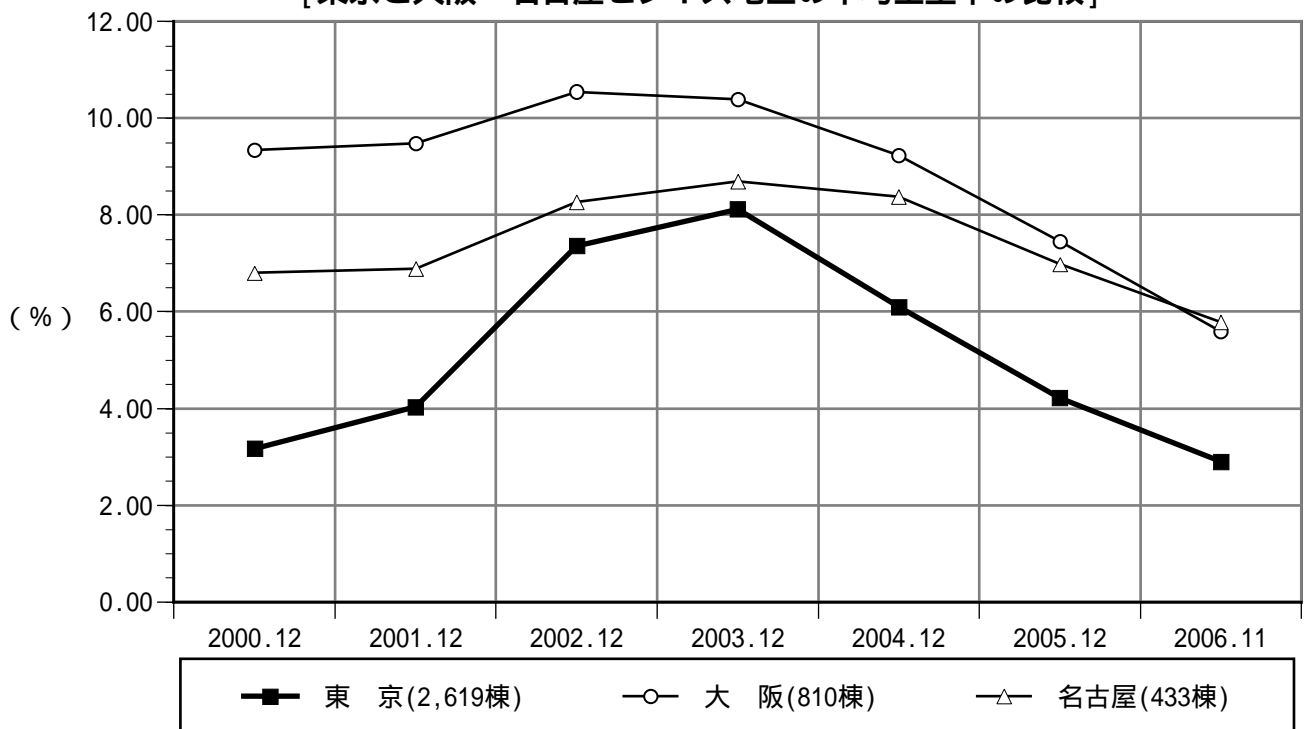
- (3) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (4) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (5) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (6) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は2%台後半を緩やかに低下。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の11月末時点の平均空室率は2.90%。前月比0.02ポイント下げた。11月はテナント企業の活発な移転の動きが目立った。千代田区と中央区では既存ビルに内定や成約が相次ぎ、空室解消が大幅に進んだ。一方、新宿区や渋谷区では来年の移転に向けた解約予告の影響が出てきたため、募集面積が増加した。港区でも来年の移転に向けた大型の解約予告が相次いだ。既存ビルに中堅企業の内定や成約が数多く見られたことから、空室在庫の増減は小幅に止まった。都心5区ではエリアを問わず品薄感が強まり、今年前半に比べて同空室率の低下傾向が緩やかになってきた。しかし、テナント企業のオフィス移転の動きは引き続いており、オフィスビル市場には活気が見られた。
- 大阪ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は5.59%。前月比0.13ポイント下げた。11月は梅田地区や淀屋橋・本町地区で大型需要が相次ぎ、空室解消が進んだ。名古屋ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は5.79%。前月比0.06ポイント下げた。伏見地区で成約や入居が進んだが、他地区で募集面積が増加したため、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。

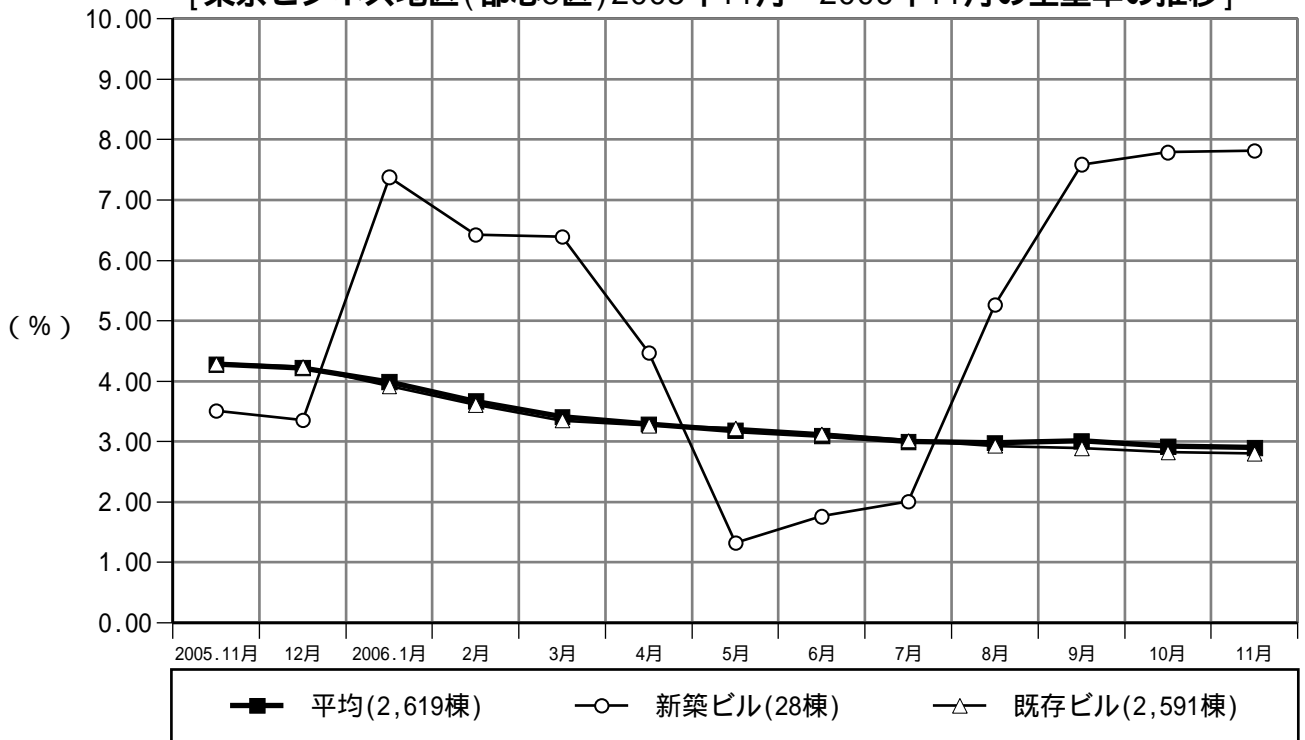
| 空室率(%) | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.12 | 2006.11 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東京 | 3.17 | 4.03 | 7.36 | 8.12 | 6.10 | 4.22 | 2.90 |
| 大阪 | 9.34 | 9.48 | 10.55 | 10.39 | 9.23 | 7.45 | 5.59 |
| 名古屋 | 6.80 | 6.89 | 8.27 | 8.70 | 8.38 | 6.98 | 5.79 |

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は2カ月連続で低下。

- 東京ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は前年同月比1.38ポイント下げた。同空室率は9月末に一時上昇したが、10～11月は小幅に低下を続けた。都心5区では大型ビルに品薄感が強まっていることから、大型移転の動きが落ち着いていたが、11月は来年の新規供給に向けた解約の動きが出てきた。ただ、新築・既存ビルを問わず、内定や成約が相次いだため、この1カ月間に空室在庫が約1千3百坪減少した。
- 大型新築ビルの空室率は11月末時点で7.82%。前年同月比4.31ポイント上げた。1～11月に28棟の大規模ビルや大型ビルが完成したが、ほとんどのビルが満室や高稼働している。これから来春にかけて完成する大規模ビルや大型ビルの募集状況も好調で、多くのビルが竣工前から満室や高稼働を予定している。
- 大型既存ビルの空室率は11月末時点で2.80%。前年同月比1.49ポイント下げた。11月は来年の新規供給に向けた大型解約が相次いだため、既存ビルにそれを上回る内定や成約の動きが出てきたため、募集面積が減少した。好条件の大型ビルでは募集開始とともに引き合いが始まるケースも見られた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2005年11月～2006年11月の空室率の推移]



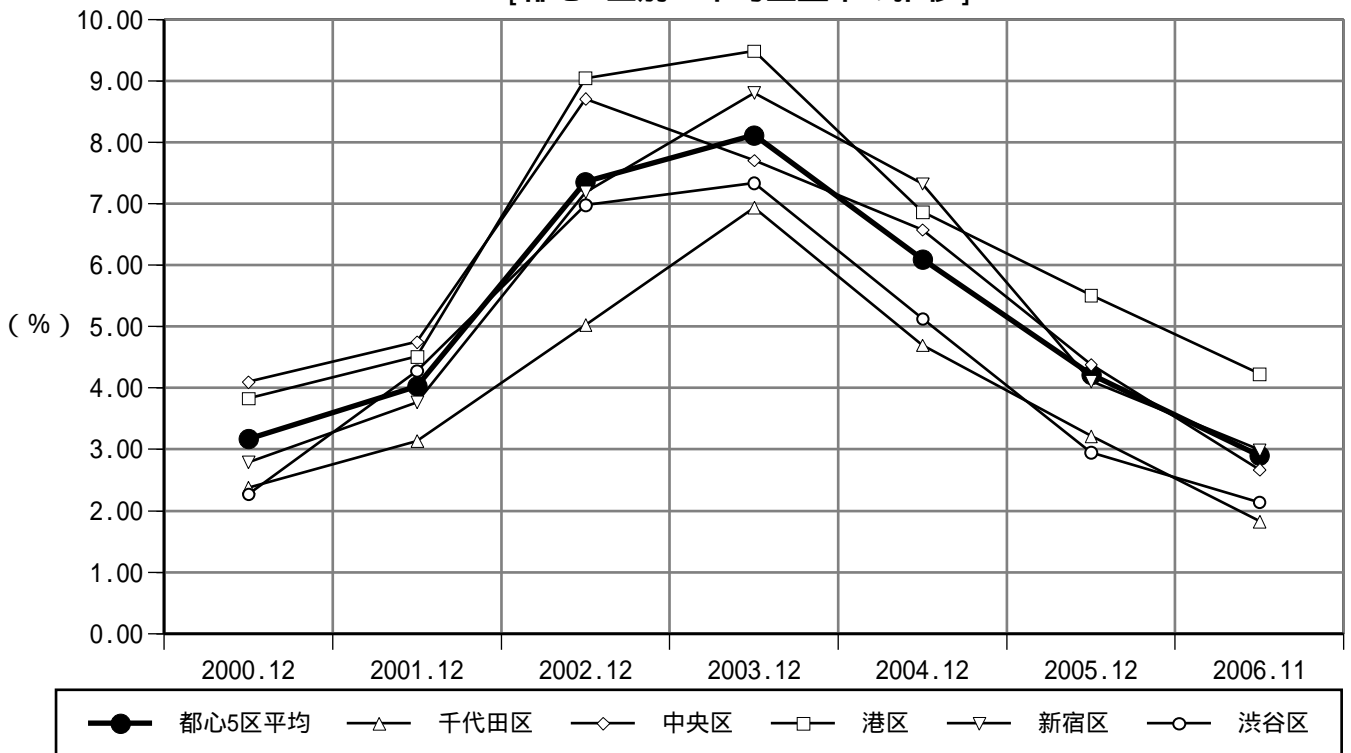
| 空室率(%) | 2005.11月 | 12月 | 2006.1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
|--------|----------|------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 平均 | 4.28 | 4.22 | 3.99 | 3.67 | 3.41 | 3.29 | 3.18 | 3.10 | 3.00 | 2.98 | 3.01 | 2.92 | 2.90 |
| 新築ビル | 3.51 | 3.36 | 7.38 | 6.43 | 6.39 | 4.47 | 1.32 | 1.76 | 2.01 | 5.27 | 7.59 | 7.79 | 7.82 |
| 既存ビル | 4.29 | 4.24 | 3.92 | 3.61 | 3.35 | 3.27 | 3.22 | 3.13 | 3.02 | 2.93 | 2.89 | 2.82 | 2.80 |

東京ビジネス地区の最新状況

■千代田区の平均空室率は1%台後半に。

- ・千代田区の平均空室率は11月末時点で1.83%。前月比0.14ポイント下げた。11月は統合に伴う大型需要や他区からの借り換え需要が見られ、既存ビルの空室解消が進んだ。
- ・中央区の平均空室率は11月末時点で2.67%。前月比0.11ポイント下げた。11月は新規供給に伴う大型解約が出てきたが、大企業の借り換え需要などで同空室率が低下した。
- ・港区の平均空室率は11月末時点で4.23%。前月比0.03ポイント下げた。11月は来年の移転に向けた大企業の解約予告が相次いだ。その一方で、中堅企業の内定や成約が数多く見られ、同空室率が小幅に低下した。
- ・新宿区の平均空室率は11月末時点で2.99%。前月比0.10ポイント上げた。11月は解約予告などの影響が出てきたため、募集面積が増加した。
- ・渋谷区の平均空室率は11月末時点で2.14%。前月比0.39ポイント上げた。来年の移転に向けた解約予告が相次ぎ、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。

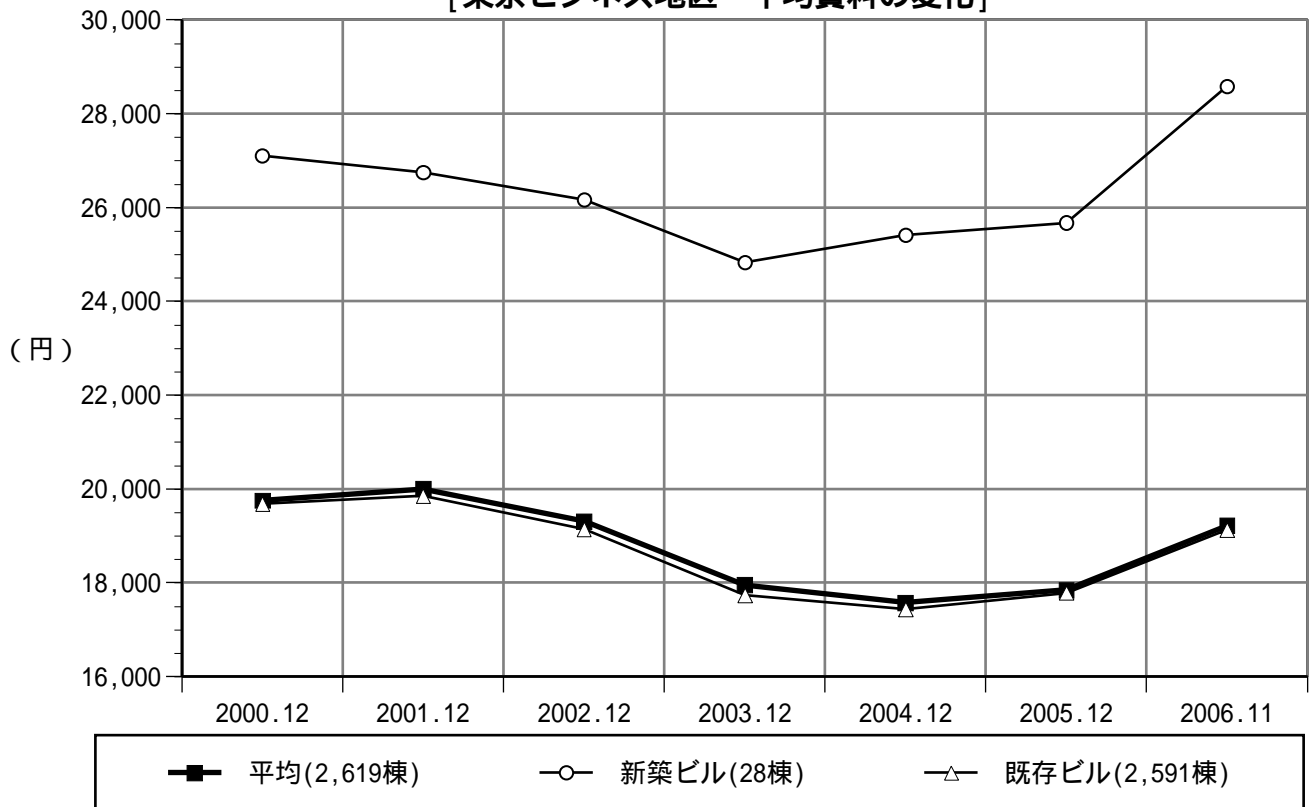
| 空室率(%) | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.12 | 2006.11 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 都心5区平均 | 3.17 | 4.03 | 7.36 | 8.12 | 6.10 | 4.22 | 2.90 |
| 千代田区 | 2.38 | 3.14 | 5.03 | 6.94 | 4.70 | 3.22 | 1.83 |
| 中央区 | 4.10 | 4.75 | 8.71 | 7.71 | 6.58 | 4.38 | 2.67 |
| 港区 | 3.83 | 4.51 | 9.05 | 9.49 | 6.87 | 5.51 | 4.23 |
| 新宿区 | 2.79 | 3.77 | 7.19 | 8.81 | 7.33 | 4.11 | 2.99 |
| 渋谷区 | 2.27 | 4.28 | 6.98 | 7.34 | 5.13 | 2.95 | 2.14 |

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 品薄感強まり、貸手市場に。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は11月末時点で19,221円。前年同月比7.97%(1,419円)上げた。また、前月比でも0.79%(150円)上げた。貸手市場を反映して、大型ビルのオフィスビル市場では募集賃料の上昇が続いている。今年前半に比べて品薄感が強まってきたため、成約のペースは鈍ってきたものの、テナント企業のオフィス需要は底堅く、今後も賃料相場は強含みで推移するとの見方が多い。
- 大型新築ビルの平均賃料は11月末時点で28,578円。前年同月比12.33%(3,138円)上げた。一方、前月比では変わらなかった。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にも内定や成約が相次いでいる。
- 大型既存ビルの平均賃料は11月末時点で19,125円。前年同月比7.87%(1,396円)上げた。また、前月比でも0.79%(150円)上げた。大型既存ビルにも引き合いが強く、多くのビルが満室や高稼働してきており、募集賃料が上昇を続けている。

[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。

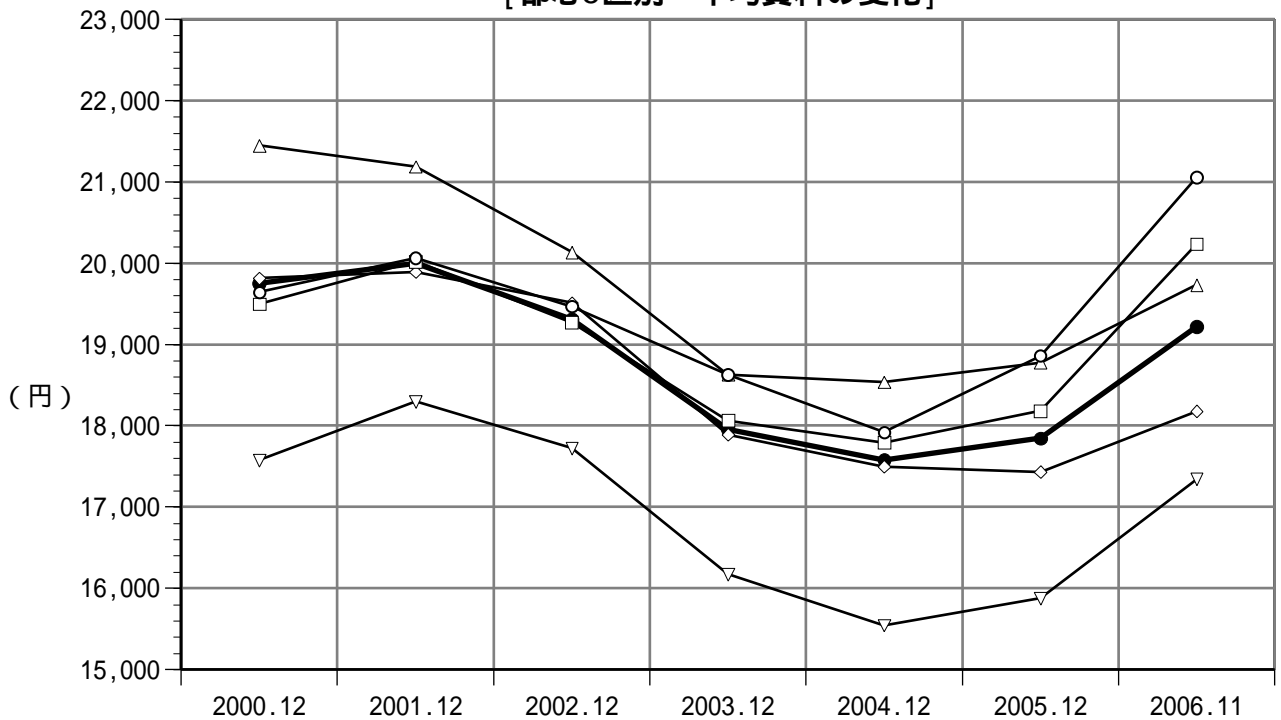
| 円/坪当り | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.12 | 2006.11 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 平均 | 19,754 | 19,998 | 19,310 | 17,954 | 17,577 | 17,844 | 19,221 |
| 新築ビル | 27,099 | 26,750 | 26,170 | 24,833 | 25,409 | 25,675 | 28,578 |
| 既存ビル | 19,686 | 19,855 | 19,145 | 17,731 | 17,432 | 17,785 | 19,125 |

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 渋谷区の平均賃料は2万1千円台に。

- 11月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が13.10%(2,439円)と都心5区で最も上げた。次いで港区が11.02%(2,008円)、新宿区が8.83%(1,407円)、千代田区が5.29%(991円)、中央区が4.84%(839円)上げた。都心5区ではエリアを問わず、平均賃料の上昇傾向が続いている。都心5区で最も上昇傾向が鮮明な渋谷区では11月末時点の平均賃料が2万1千円台に回復した。
- 11月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.11%(216円)上げて19,733円。中央区は0.03%(5円)上げて18,178円。港区は0.61%(122円)上げて20,236円。新宿区は1.80%(307円)上げて17,341円。渋谷区は1.06%(220円)上げて21,057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。

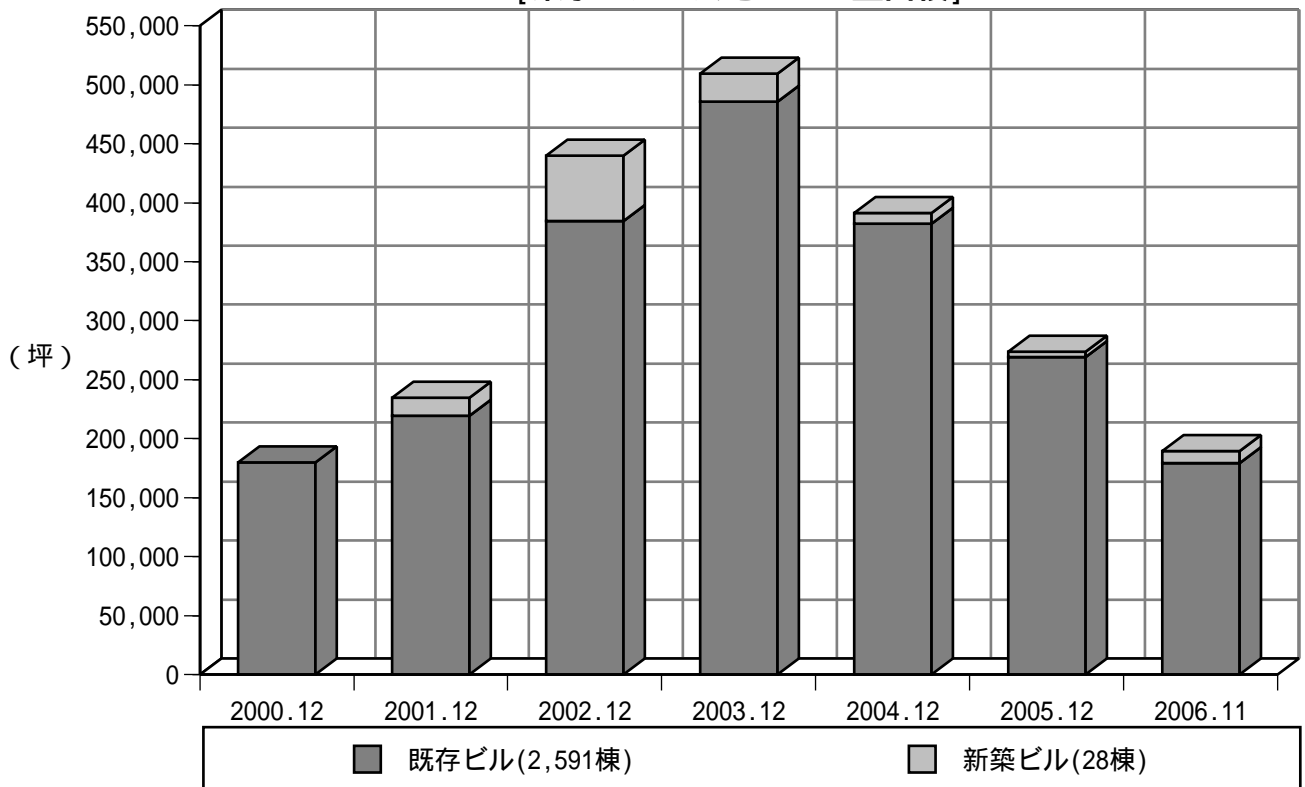
| 円/坪当り | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.12 | 2006.11 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 都心5区平均 | 19,754 | 19,998 | 19,310 | 17,954 | 17,577 | 17,844 | 19,221 |
| 千代田区 | 21,446 | 21,187 | 20,133 | 18,629 | 18,537 | 18,778 | 19,733 |
| 中央区 | 19,815 | 19,891 | 19,513 | 17,891 | 17,498 | 17,431 | 18,178 |
| 港区 | 19,497 | 20,020 | 19,271 | 18,063 | 17,794 | 18,183 | 20,236 |
| 新宿区 | 17,574 | 18,297 | 17,721 | 16,171 | 15,543 | 15,876 | 17,341 |
| 渋谷区 | 19,643 | 20,062 | 19,467 | 18,629 | 17,918 | 18,860 | 21,057 |

東京ビジネス地区の空室面積

■ 11月は来春に向けた大型移転の動きが活発化。

- 東京ビジネス地区の空室面積は11月末時点で189,162坪。前月に比べて1,322坪減少した。11月は来年の新規供給に向けた大企業の解約予告が相次いだ。大型既存ビルに大企業の統合需要や借り換え需要、中堅企業の拡張移転などが見られたため、空室解消が進んだ。来年の新規供給量は延床面積約45万9千坪(29棟)が予定されているが、大型新築ビルの募集状況は好調で、これから来春に完成予定の大規模ビルや大型ビルの多くが満室や高稼働を見込んでいる。また、来年後半に完成予定のビルについても内定が相次いでいる。景気回復が持続し、来年もオフィス需要が拡大するとの見方が多いことから、東京のオフィスビル市場では新規供給が続くものの、品薄感が強い状況で推移しそうだ。
- 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビル市場では、需給が逼迫する中でもテナント企業のオフィス需要は堅調だ。ただ、品薄感が強まる中で、賃料相場の上昇が続いているため、分室や館内増床などで対応する企業も増えてきた。来年もテナント企業の前向きな移転の動きが続くことを期待したい。

[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 | 2006.11 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 新築ビル | 0 | 15,495 | 55,672 | 23,380 | 8,692 | 4,320 | 9,790 |
| 既存ビル | 179,799 | 219,244 | 384,334 | 485,891 | 382,344 | 269,139 | 179,372 |
| 合計 | 179,799 | 234,739 | 440,006 | 509,271 | 391,036 | 273,459 | 189,162 |