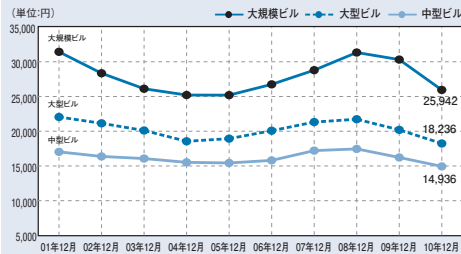


東京都 千代田区

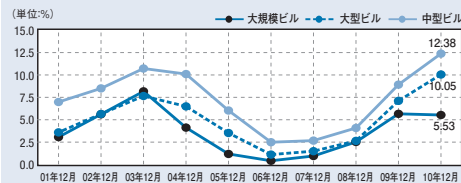
2010年は新規供給が対前年比で半分以上に減少し、大規模ビルにおいては需給バランスに改善が見られた。2011年も新規供給は昨年を若干上回る程度にとどまると予想される。当面の需給バランスは、新規供給が再び上昇する2012年竣工予定のビルによる募集活動次第だ。今年完成予定の「飯野ビル」、来年完成予定の「丸の内1-4計画」、「(仮)パレスビル」、「(仮)JPタワー」、「大手町1丁目第2地区再開発」等、大型の再開発事業が続々と竣工を予定しており、テナント募集活動の行方マーケットの注目が集まっている。



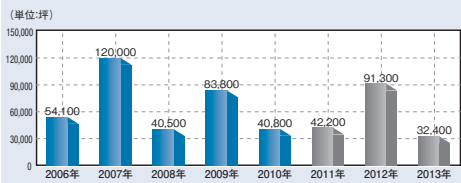
賃料(共益費込)の推移



空室率の推移



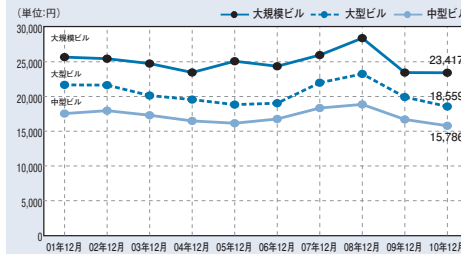
新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上



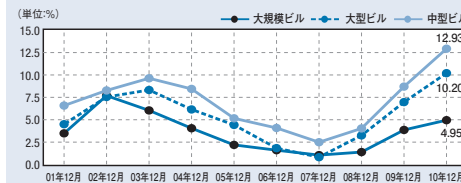
東京都 中央区



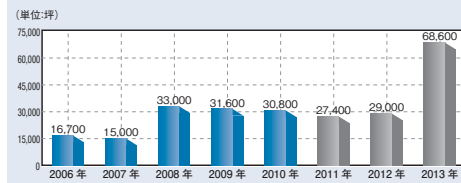
賃料(共益費込)の推移



空室率の推移



新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上



室町エリアで昨年竣工した「日本橋室町野村ビル」、「室町東三井ビル」は、日銀への至近性も評価され金融系テナントを中心に満室稼働で竣工した。今後のオフィス供給の中心は京橋方面へシフトすることになる。2008年以來続く年間30,000坪前後のオフィス新規供給のペースは2012年まで継続し、その後2013年には「歌舞伎座建替計画」、「京橋3-1プロジェクト」、「日本橋2丁目再開発」という大型プロジェクトの竣工が予定されている。2013年の新規供給は前年比で倍増し、中央区が都心5区における新規供給面積の過半を占めると予想される。

1 京橋・八重洲・日本橋エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	26,714	9.4
大型ビル	23,192	9.8
中型ビル	17,938	8.2
小型ビル	16,973	7.8
小規模ビル	17,452	7.2
地域総平均	17,949	8.0

2 銀座エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	28,075	10.3
大型ビル	22,895	9.1
中型ビル	22,398	9.9
小型ビル	20,175	8.4
小規模ビル	19,191	7.3
地域総平均	20,713	8.6

3 日本橋本町・日本橋室町エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	22,250	10.3
大型ビル	17,630	7.7
中型ビル	14,365	7.7
小型ビル	13,928	7.2
小規模ビル	14,429	6.1
地域総平均	14,853	7.3

4 築地・新富・茅場町エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	20,317	7.9
大型ビル	16,744	8.1
中型ビル	13,411	6.8
小型ビル	12,665	6.1
小規模ビル	12,153	4.8
地域総平均	13,023	6.1

5 東日本橋・新川エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	19,391	9.7
大型ビル	15,364	8.5
中型ビル	12,387	7.0
小型ビル	11,099	5.9
小規模ビル	11,002	4.2
地域総平均	11,743	6.1

1 丸の内・大手町エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	43,250	11.3
大型ビル	28,000	12.0
中型ビル	適正データが算出できませんでした。	
小型ビル	24,143	9.2
小規模ビル	29,107	9.6
地域総平均	30,587	10.3

2 麹町・番町エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	20,333	7.8
大型ビル	20,028	8.5
中型ビル	17,322	7.8
小型ビル	14,769	6.5
小規模ビル	13,947	4.3
地域総平均	16,053	6.8

3 内神田・鍛冶町エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	24,075	9.7
大型ビル	18,449	8.6
中型ビル	14,827	7.2
小型ビル	13,513	6.6
小規模ビル	13,141	6.3
地域総平均	14,125	6.9

4 外神田・岩本町エリア

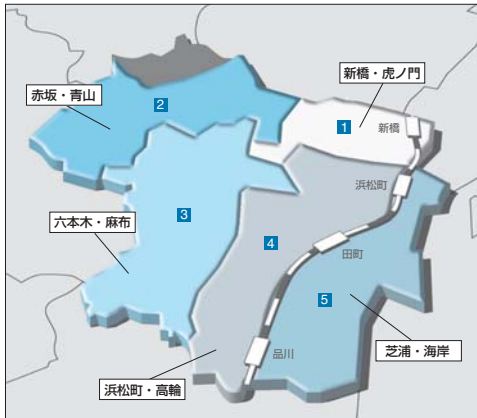
分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	18,000	10.0
大型ビル	14,964	7.7
中型ビル	14,143	7.1
小型ビル	12,941	6.3
小規模ビル	11,937	5.6
地域総平均	13,024	6.4

5 飯田橋・九段エリア

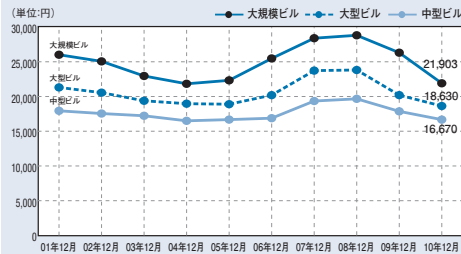
分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	28,000	10.0
大型ビル	17,150	7.5
中型ビル	14,634	6.4
小型ビル	13,832	6.2
小規模ビル	12,940	5.2
地域総平均	14,152	6.2

東京都港区

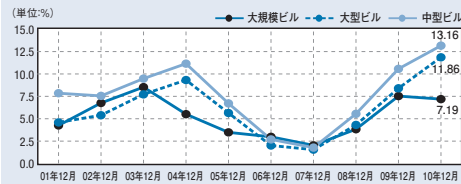
2010年の新規供給ビル中、貸室面積で港区最大の「品川フロントビル」が満室稼働で品川駅南口に竣工した。オフィスの移転統合需要の高まりを受け、大規模ビルへの需要は回復傾向にあるが、フロア面積が200坪を下回る大・中型ビルでは空室率が都内最高水準まで上昇した。2011年の新規供給面積は昨年比25%増と予想され、需給バランス回復が大・中型ビルに広がるかは不透明だ。貸室面積5,000坪超の主要竣工予定ビルは「(仮) Akasaka K TOWER」、「(仮) SSS品川ビル」、「MOMENTO SHIODOME」の3棟。



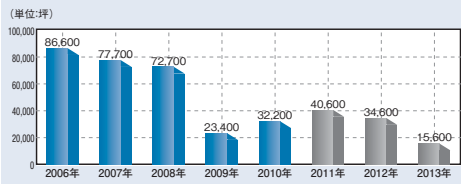
賃料(共益費込)の推移



空室率の推移



新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上

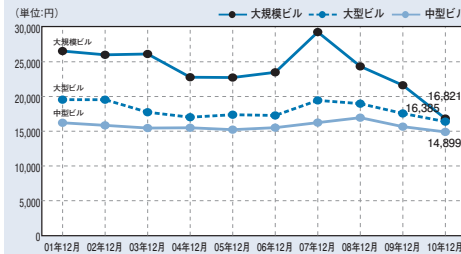


東京都新宿区

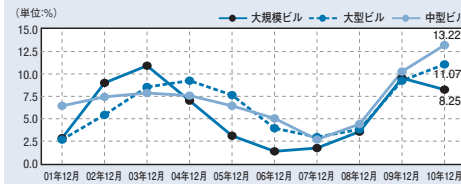
過去5年にわたって比較的低水準での新規供給が続いたが、今後2年間は急激な増加が予想される。その中心は新宿副都心地区北側で進行する2011年後竣工予定の2つの再開発事業(「新宿ハ丁目プロジェクト」、「北新宿地区再開発計画」と2012年後竣工予定の「新宿イーストサイドスクエア」だ。昨年は低水準の新規供給と駅周辺を中心に既存高層ビルがまとまった需要を集めたことで、大規模ビル空室率の上昇は抑えられた。今後急増する新規供給に追いつくだけのテナント需要を振り起こせるかは、新宿エリアだけでなく都内全域にも影響を及ぼすことになる。



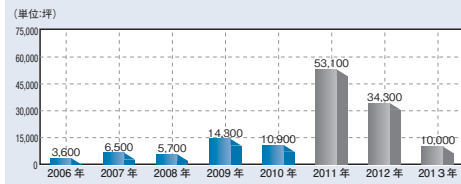
賃料(共益費込)の推移



空室率の推移



新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上



1 西新宿エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	22,167	9.2
大型ビル	18,619	9.1
中型ビル	17,044	8.1
小型ビル	16,286	6.5
小規模ビル	16,522	6.2
地域総平均	16,876	7.2

2 新宿・歌舞伎町エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	16,000	8.5
大型ビル	18,621	7.0
中型ビル	16,661	7.9
小型ビル	15,572	6.7
小規模ビル	13,894	5.6
地域総平均	15,657	6.8

3 四谷・市ヶ谷エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	17,500	10.7
大型ビル	15,036	6.7
中型ビル	13,646	6.3
小型ビル	12,897	5.4
小規模ビル	11,197	3.9
地域総平均	12,872	5.5

4 高田馬場・大久保エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	14,571	7.1
大型ビル	13,067	5.9
中型ビル	13,025	6.2
小型ビル	12,828	5.5
小規模ビル	11,736	3.4
地域総平均	12,707	5.3

5 早稲田・神楽坂エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	14,133	7.3
大型ビル	12,597	5.6
中型ビル	11,951	5.1
小規模ビル	10,730	4.0
地域総平均	12,100	5.3

1 新橋・虎ノ門エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	23,231	7.7
大型ビル	20,261	9.1
中型ビル	17,561	8.3
小型ビル	15,568	7.4
小規模ビル	14,912	7.0
地域総平均	16,334	7.7

2 赤坂・青山エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	25,667	8.6
大型ビル	20,082	8.4
中型ビル	18,750	8.5
小型ビル	17,757	6.8
小規模ビル	17,069	4.5
地域総平均	18,056	6.6

3 六本木・麻布エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	23,935	7.3
大型ビル	20,386	11.0
中型ビル	15,564	6.7
小型ビル	15,877	6.3
小規模ビル	16,328	5.8
地域総平均	16,219	6.6

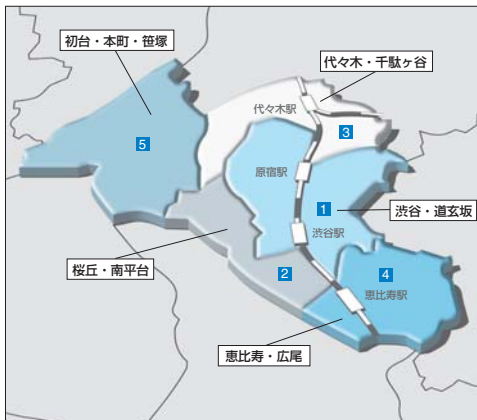
4 浜松町・高輪エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	18,375	9.4
大型ビル	16,048	7.9
中型ビル	15,398	7.6
小型ビル	13,152	6.4
小規模ビル	13,125	5.4
地域総平均	13,926	6.6

5 芝浦・海岸エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (万円)
大規模ビル	21,217	10.7
大型ビル	13,620	8.1
中型ビル	13,400	6.2
小型ビル	13,075	6.7
小規模ビル	11,226	4.5
地域総平均	13,868	7.2

東京都 渋谷区



昨年竣工の「住友不動産渋谷ファーストタワー」はネット系企業の需要にも支えられ着実にテナント確保が進んだ。大・中型ビル空室率が都心5区中で最低水準、大規模ビルも安定して6%を下回る渋谷区は、秩序ある供給水準と中小規模テナントからの根強い需要に支えられたオフィスマーケットだ。2012年の供給面積は2010年比で4倍、2011年比でも2.5倍と予想されるだけに、2012年竣工予定の3プロジェクト、「渋谷ヒカリエ」、「南平台町計画」、「JR南新宿ビル」にマーケットの関心が集まっている。

1 渋谷・道玄坂エリア

渋谷・神宮前・神南・道玄坂・宇田川町

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	21,111	8.9
大型ビル	20,054	8.5
中型ビル	19,922	8.2
小型ビル	19,378	7.6
小規模ビル	17,350	6.3
地域総平均	18,967	7.5

2 桜丘・南平台エリア

桜丘町・南平台・円山町・神泉・松濤・神山町

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	27,500	5.8
大型ビル	21,633	8.8
中型ビル	16,370	6.6
小型ビル	15,893	6.7
小規模ビル	14,272	4.2
地域総平均	15,711	6.0

3 代々木・千駄ヶ谷エリア

代々木・千駄ヶ谷

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	20,859	8.4
大型ビル	18,599	7.2
中型ビル	17,044	7.7
小型ビル	15,134	6.3
小規模ビル	14,043	4.0
地域総平均	15,668	6.2

4 恵比寿・広尾エリア

恵比寿・恵比寿西・恵比寿南・鶯谷町・広尾・代官山・鉢山町・東・猿楽町

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	23,667	8.5
大型ビル	20,361	8.9
中型ビル	18,419	7.9
小型ビル	16,840	6.5
小規模ビル	15,870	4.9
地域総平均	16,894	6.3

5 初台・本町・笹塚エリア

初台・本町・幡ヶ谷・西原・笹塚・大町町・元代々木・上原・幡ヶ谷

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	15,500	9.7
大型ビル	15,000	6.1
中型ビル	13,599	5.2
小型ビル	12,922	5.0
小規模ビル	12,828	3.7
地域総平均	13,288	5.0

東京都 品川区・大田区



2011年の新規供給は前年比4.6倍と大幅増になる。新規供給面積の過半を占める「ガーデンシティ品川御殿山」と「東洋製織本社ビル新築工事」は、ともに五反田・大崎エリアに位置する。ソニーが大崎駅西口で建設する自社ビルにソニーグループ各社の拠点を集約する計画もあり、大崎周辺でのオフィス集積が加速する。翌2012年の供給は過去5年と比較しても最低水準にとどまるため、長期にわたる供給過剰は避けられるとの見方もあるが、2006年以降で最大となる今年の供給面積がマーケットに与える影響は、企業集積の進展次第だ。

1 五反田・大崎エリア

大崎・上大崎・東五反田・西五反田

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	18,510	9.2
大型ビル	16,816	8.7
中型ビル	14,665	7.3
小型ビル	13,578	6.5
小規模ビル	13,405	5.2
地域総平均	14,442	7.0

2 北品川・東品川エリア

北品川・東品川・南品川

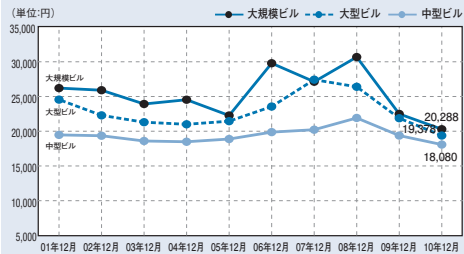
分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	17,000	7.8
大型ビル	14,127	6.8
中型ビル	12,319	5.5
小型ビル	12,500	6.8
小規模ビル	11,028	3.1
地域総平均	12,838	6.1

3 大森・蒲田エリア

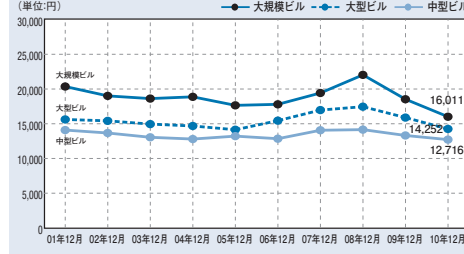
山王・中央・大森北・大森西・大森本町・大森中・大森東・大森南・西蒲田・東蒲田・蒲田本町・新蒲田

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	14,400	9.6
大型ビル	13,360	7.9
中型ビル	11,284	7.0
小型ビル	10,595	5.5
小規模ビル	11,527	5.1
地域総平均	11,220	6.1

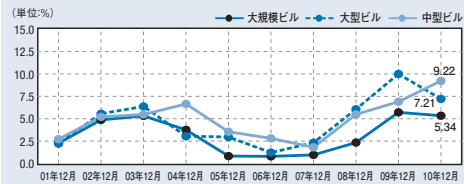
賃料(共益費込)の推移



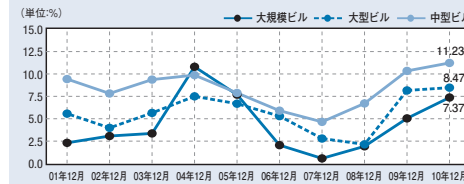
賃料(共益費込)の推移



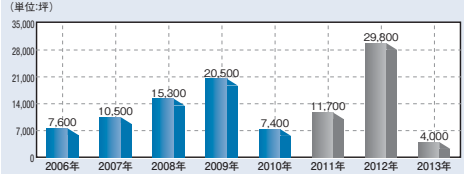
空室率の推移



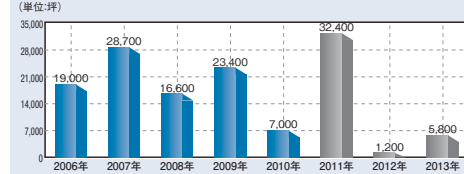
空室率の推移



新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上



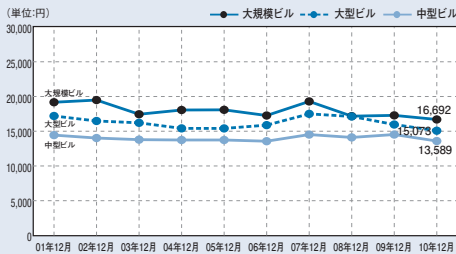
新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上



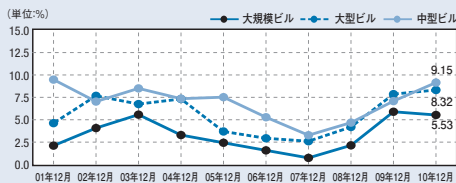
東京都 豊島区・文京区



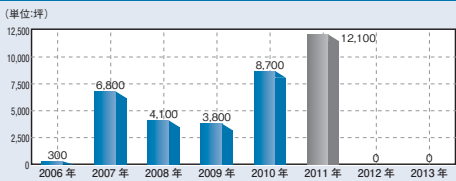
賃料(共益費込)の推移



空室率の推移



新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上

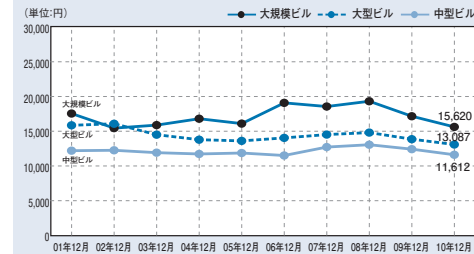


豊島・文京の両区は他のエリアに比べて年間の供給面積に変動が少なく、空室率も比較的安定している。2012年以降は目立った新規供給計画がない一方で、2011年は複数の大規模ビルが竣工を予定している。豊島区では池袋駅東側エリアで「東池袋1丁目プロジェクト」、文京区では「(仮)講談社目白ビルA棟」だ。単年度の供給面積としては過去5年間と比較して最高水準に達するため、短期的には供給過剰への懸念もあるが、安定感のある需要が継続すれば需給バランス回復にもそれほど時間はかからないだろう。

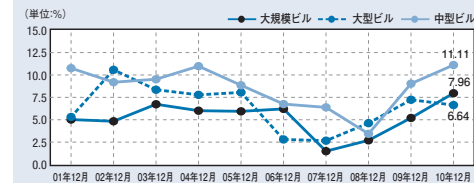
東京都 台東区・江東区・墨田区



賃料(共益費込)の推移



空室率の推移



新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上



2010年の新規供給面積が都内9ゾーン中最大を記録した台東・江東・墨田区エリアだが、2011年も依然として高水準を保つとみられる。供給の中心は発展著しい豊洲地区、臨海副都心業務地区である有明、錦糸町等の城東地区で、主なプロジェクトはそれぞれ、「T Dプロジェクト」、「有明セントラルタワー」、東京スカイツリー(新東京タワー)隣接の「ライジングイーストプロジェクト」だ。豊洲地区は都心へのアクセスに優れ、これまで比較的順調にオフィス需要を吸収してきたが、引き続き都心部からの移転需要を集められるかが注目される。

1 上野・台東エリア

上野・台東・東上野・浅草橋・柳橋

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	19,153	9.1
大型ビル	15,034	7.9
中型ビル	12,258	6.5
小型ビル	11,723	5.6
小規模ビル	11,291	4.8
地域総平均	11,834	5.7

2 東陽町・木場エリア

東陽町・木場・門前仲町・深川・清澄・佐賀・永代・越中島・豊洲・南砂・福住・冬木・富岡・牡丹・古石場・塩浜・新砂・枝川・潮見・飯田・東雲・新木場・有明・青海

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	14,000	8.3
大型ビル	12,392	8.0
中型ビル	11,462	7.1
小型ビル	10,412	5.4
小規模ビル	10,668	4.6
地域総平均	11,918	7.1

3 錦糸町・亀戸エリア

亀戸・毛利・大島・住吉・森下・新大橋・常盤・高橋・猿江・扇橋・白河・三好・平野・石島・千田・海辺・千石・北砂・東砂・墨田区全域(JR総武線沿いを中心とした墨田・江東区)

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	18,520	8.9
大型ビル	12,211	7.4
中型ビル	10,621	5.9
小型ビル	9,661	4.9
小規模ビル	9,961	3.0
地域総平均	10,474	5.5

1 東池袋・南池袋エリア

東池袋・南池袋

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	17,250	7.7
大型ビル	18,700	8.9
中型ビル	15,707	7.5
小型ビル	15,009	7.0
小規模ビル	11,937	3.9
地域総平均	14,883	6.8

2 池袋・西池袋エリア

池袋・西池袋

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	14,750	8.4
大型ビル	18,048	7.7
中型ビル	14,694	7.2
小型ビル	15,004	7.5
小規模ビル	13,264	5.1
地域総平均	14,722	6.9

3 巣鴨・大塚エリア

池袋本町・上池袋・西巣鴨・北大塚・巣鴨・駒込・南大塚

分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	13,500	5.9
大型ビル	12,857	7.0
中型ビル	11,803	7.7
小型ビル	10,588	4.6
小規模ビル	10,359	3.9
地域総平均	10,911	5.2

4 湯島・本郷・後楽エリア

湯島・本郷・小石川・西片・後楽・春日

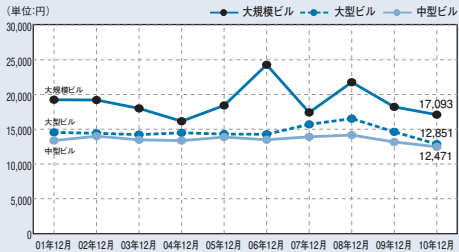
分類項目	賃料(共益費込)(円/坪)	預託金(カ月)
大規模ビル	18,833	9.2
大型ビル	14,867	7.4
中型ビル	12,625	6.3
小型ビル	11,766	5.3
小規模ビル	11,282	4.5
地域総平均	12,194	5.6

東京都 目黒区・世田谷区・中野区・杉並区

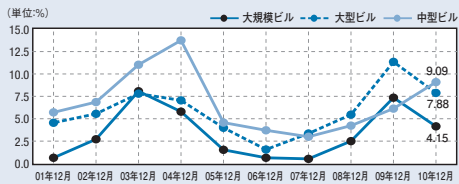
2010年竣工の「二子玉川ライズオフィス」は都心部からの移転・統合需要も取り込む形で成約が進んだ。2011年の主な竣工予定プロジェクトは「ARCO TOWER ANNEX」と「丸井中野プロジェクト」だが、同様に都心部からの移転需要を集められるかがポイントとなる。また2012年竣工予定の大型複合プロジェクト「中野四丁目開発計画」が中野駅北口地区で進行しており、大幅に増加する供給面積が新宿を含む中央線沿線全域にどのような影響を及ぼして行くかも注目だ。



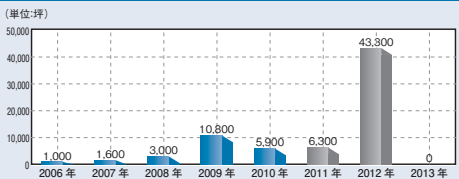
賃料(共益費込)の推移



空室率の推移



新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上

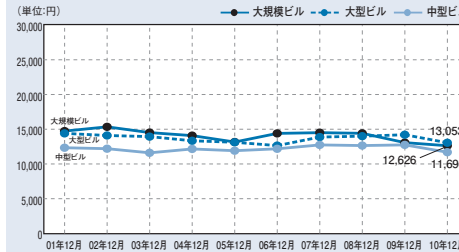


東京都 多摩地区

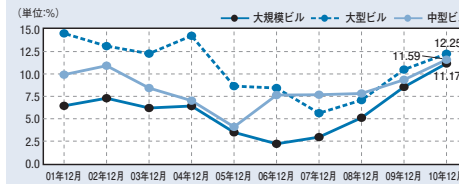
多摩地区に代表される郊外型オフィス市場は、支店・営業所ニーズとコスト面での有利性により、都心部からのオフィス移転需要を取り込み拡大してきた。近年の都心部オフィス賃料の下落は、郊外部におけるコスト面での優位性を相対的に低下させ、テナント誘致にも厳しさが増している。今後3年間は新規オフィス供給の予定がないため供給要因への懸念はないが、景気低迷が続く中で既存ビルの空室発生をいかに防ぐかが、上昇を続ける空室率に歯止めをかける鍵になる。



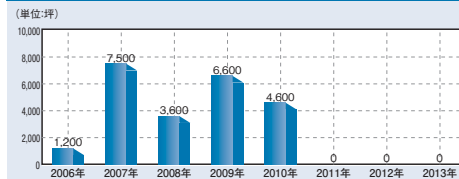
賃料(共益費込)の推移



空室率の推移



新規供給面積(貸室面積) ※1フロア50坪以上



1 目黒区エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	15,517	7.7
大型ビル	15,000	7.1
中型ビル	13,508	6.6
小型ビル	15,064	5.7
小規模ビル	14,674	4.6
地域総平均	14,553	5.9

2 世田谷区エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	適正データが算出できませんでした。	
大型ビル	12,604	6.2
中型ビル	13,328	6.8
小型ビル	12,932	6.3
小規模ビル	12,040	5.0
地域総平均	12,710	6.0

3 中野区エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	16,000	8.1
大型ビル	11,570	4.7
中型ビル	12,259	6.7
小型ビル	13,114	7.1
小規模ビル	13,854	4.6
地域総平均	13,012	6.0

4 杉並区エリア

分類項目	賃料(共益費込) (円/坪)	預託金 (カ月)
大規模ビル	20,004	8.1
大型ビル	12,833	8.8
中型ビル	11,149	6.4
小型ビル	11,477	6.1
小規模ビル	11,481	3.9
地域総平均	11,607	5.9