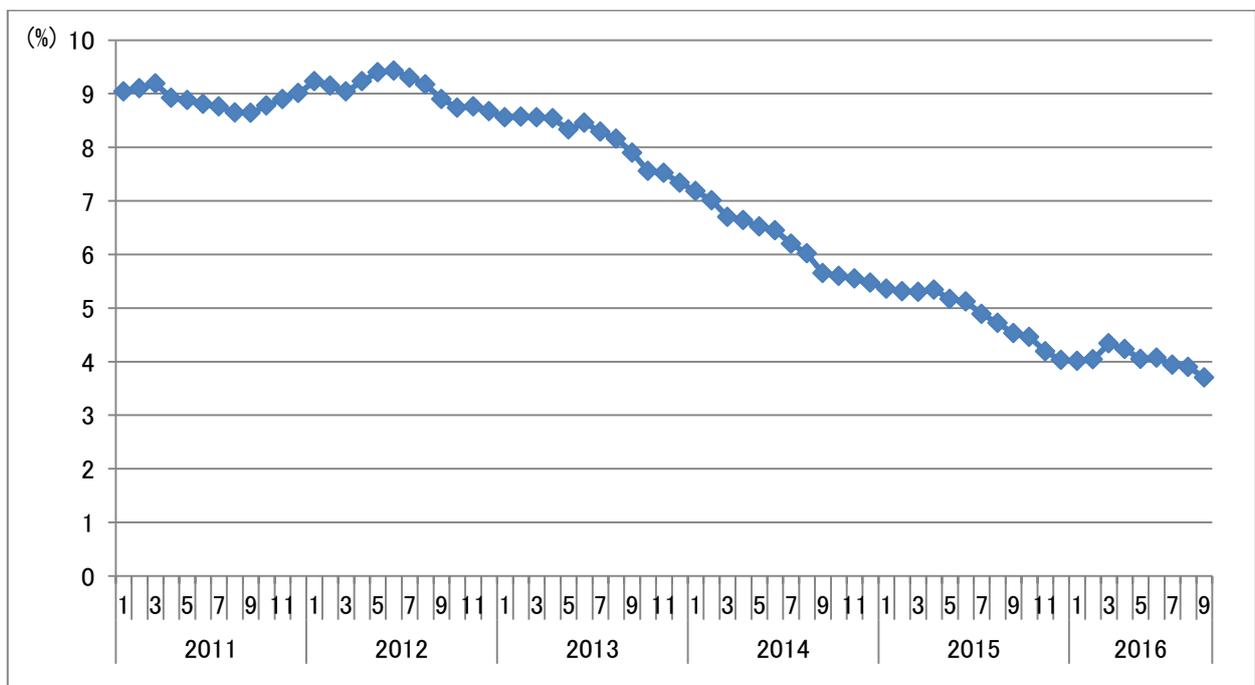


三鬼商事株式会社調べによる東京ビジネス地区（都心5区）における空室率は、2011年～2012年（平成24年～25年）の9%台の高い水準から、以来ほぼ一貫して低下が続き、2015年（平成27年）7月には、テナント入替など一定の空室が必要なことから需給の均衡ラインと言われる5%を切り、同年末にはほぼ4%にまで下がり、東京の都心5区のオフィスビルはほぼフル稼働状況になっている（図表1）。こうした中で、2016年に入ると、2014年初めから上昇に転じた東京都心5区のオフィスビルの坪単価が1.8万円を付けたことに加え（図表2）、3万坪以上の新規大規模供給（3月は、六本木三丁目東地区、JR新宿ミライナタワー等、4月は大手町フィナンシャルシティグランキューブ、NS166 BUILDINGなど）の増加を受けて、3月、4月に、空き室率は一時、4.3%まで戻したが、5月、6月以降は、大型オフィスの新規供給増が継続したにも拘らず、根強い需要を背景に、空き室率は再び低下を始め、三鬼商事に照会したところによれば、7月以降は古いビルの建て替えに伴う取り崩し（着工ベース、具体名・面積は非公表）の増加により、オフィスビルストックの総床面積が減少に転じた（図表3）影響も加わり、空き室率は3%台という過去最低の水準で推移している。オフィスビルの新規供給及び建て替えに伴う取り崩しの動向については、全体としてのストックの増減が空室率や賃料に影響を与えることになるので、今後とも継続的に注視していく必要がある。

（図表1）東京都心5区のオフィス平均空室率の推移

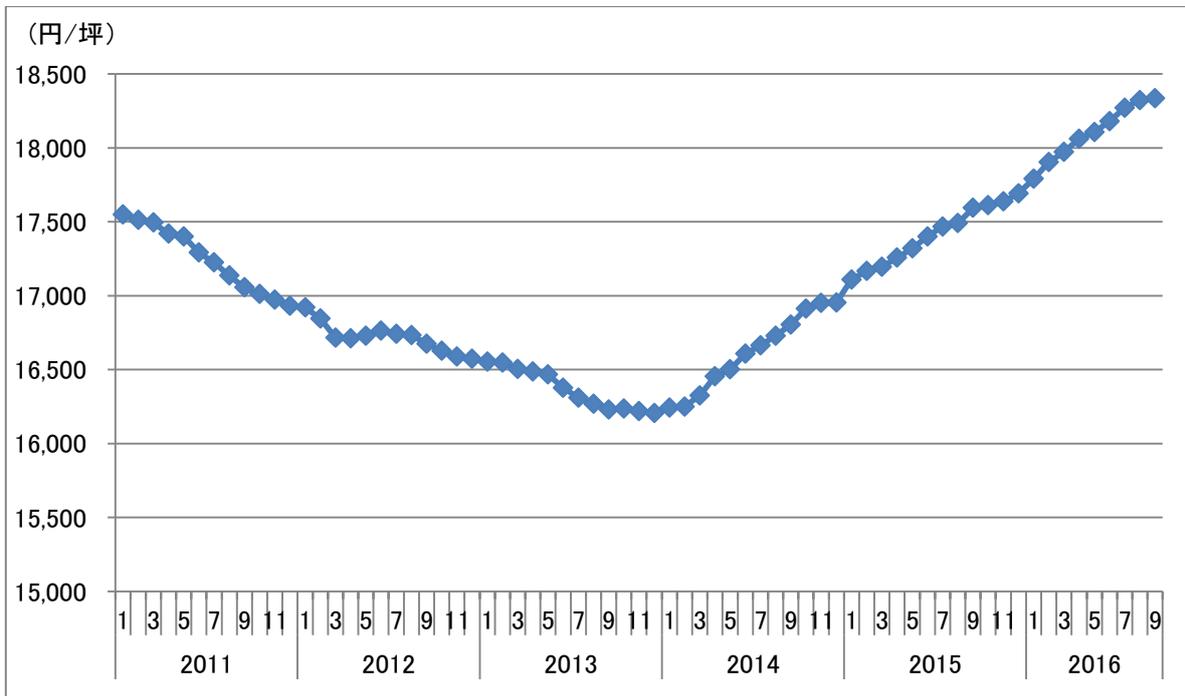


資料：三鬼商事(株)

注1. 東京都心5区は、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区

2. 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

(図表2) 東京都心5区のオフィス平均賃料の推移

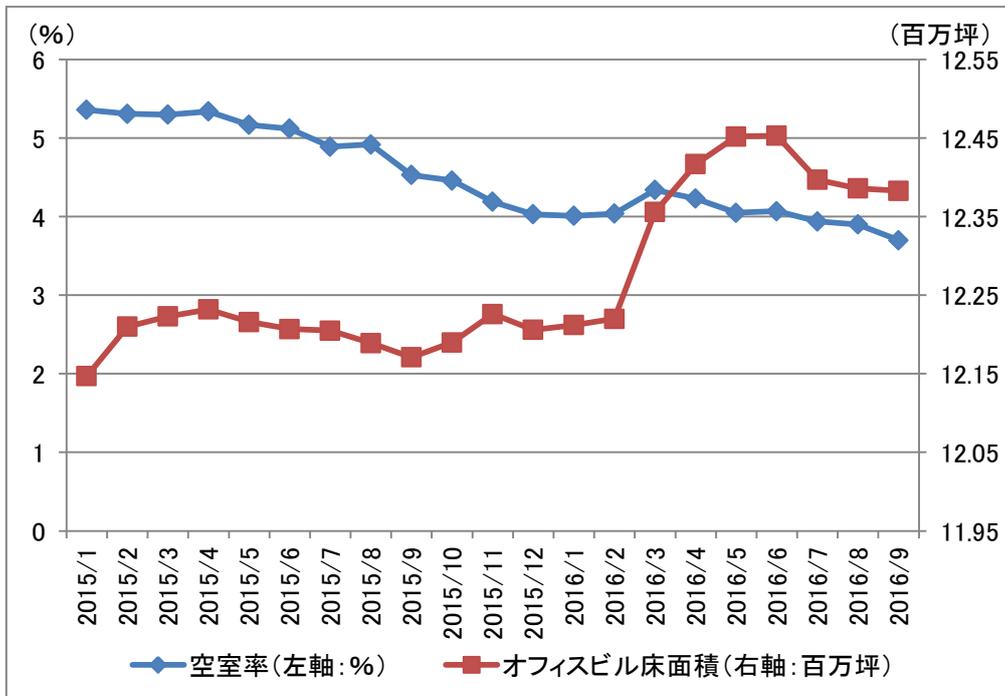


資料：三鬼商事㈱

注1. 東京都心5区は、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区

2. 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

(図表3) 最近の東京都心5区における空室率、平均賃料、床面積（ストックベース）



(荒井 俊行)