

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2004年9月

**MIKI**  
**OFFICE**  
**REPORT**

三鬼商事株式会社  
お問い合わせ先 情報戦略室  
(03)3275-1611  
\*(03)3275-1616  
<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2,607棟。  
（新築ビル37棟、既存ビル2,570棟）

### 5. 調査時期

2004年8月末時点（1998年～2003年は各年12月末の時点）

### 6. ビルの区分

- （1）新築ビル……2004年の数値は2003年9月～2004年8月までに竣工した貸事務所ビル。  
1998年～2003年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- （2）既存ビル……2003年8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）複合ビルの面積は、オフィス部分のみを集計しました。
- （3）貸室面積は「延床面積×規模別のレントابل比」としました。

規 模 / 延床面積	レントابل比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

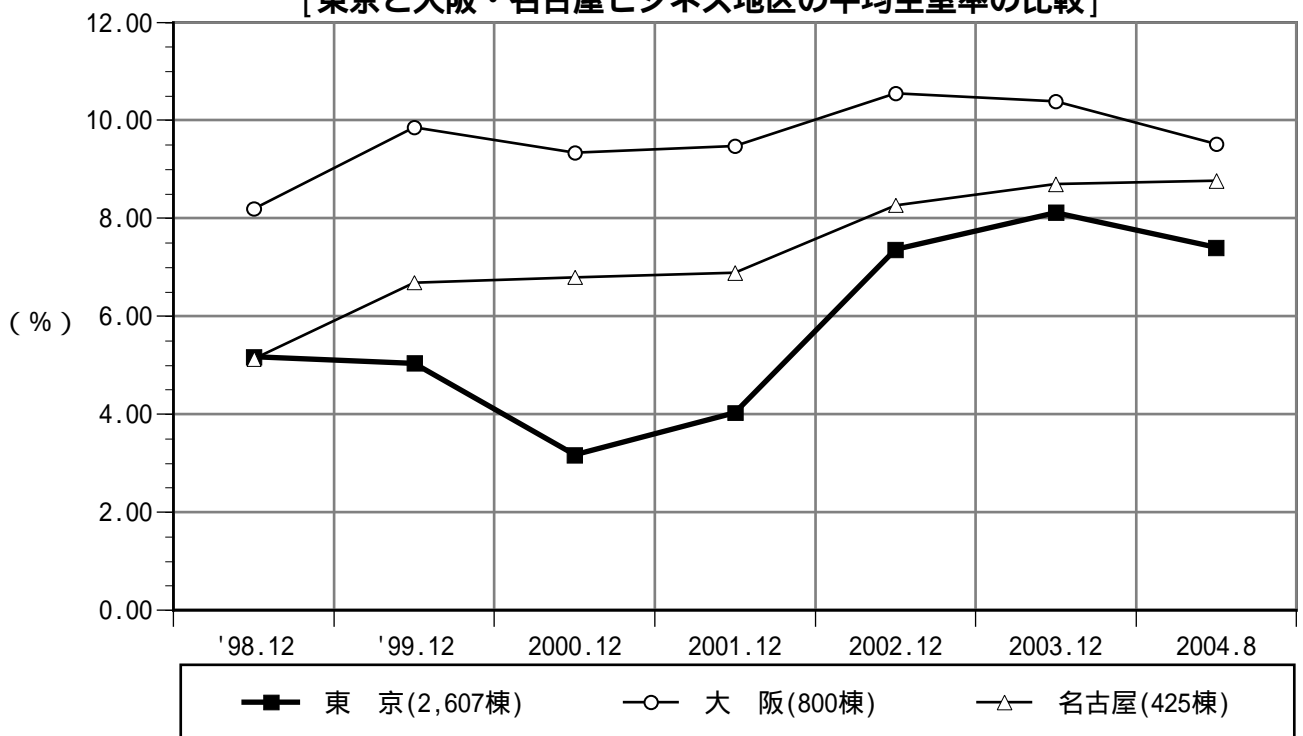
- （4）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （5）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （6）新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （7）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 平均空室率は7%台前半を横ばいに。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の8月末時点の平均空室率は7.40%。前月比0.02ポイント下げた。8月は千代田区や渋谷区で大型ビルが相次いで完成した。大型新築ビルの募集状況はおおむね好調に推移しており、今年完成した多くのビルが満室や高稼働している。大型既存ビルについても、中堅企業の統合などの動きが引き続いているため、8月は中央区や港区の空室在庫が減少した。ただ、大企業の千坪以上の移転の動きは前年に比べるとやや減少してきたようだ。移転動向については、拡張や増床の動きが見られるものの、空室在庫の減少傾向が今年前半に比べてやや弱まってきた。
- 大阪ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は9.52%。前月比0.01ポイント下げた。8月は淀屋橋・本町地区や新大阪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、同空室率はほぼ横ばいで推移した。名古屋ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は8.77%。前月比0.12ポイント下げた。8月は名駅地区以外のエリアで新築・既存ビルを問わず空室在庫が減少したため、同空室率は4カ月連続で低下した。

[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。

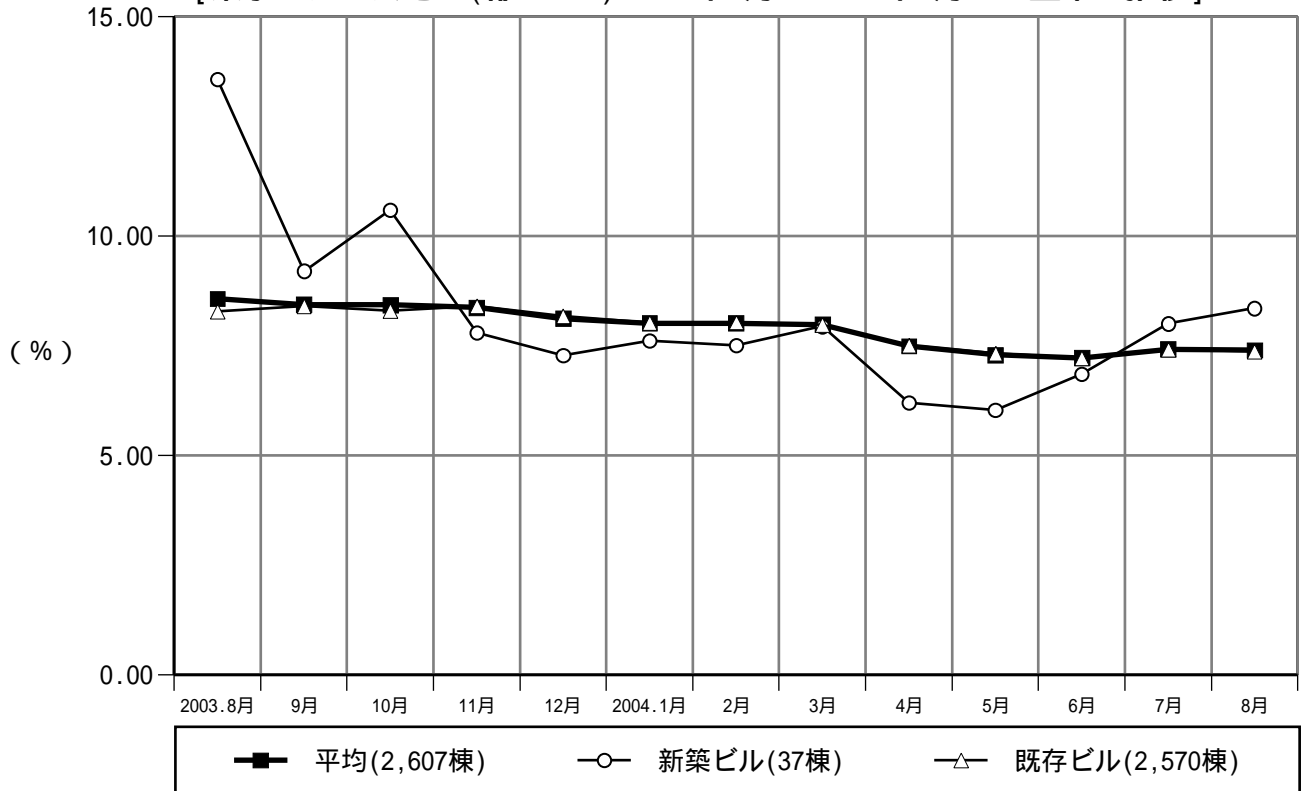
空室率(%)	'98.12	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.8
東京	5.17	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	7.40
大阪	8.20	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.52
名古屋	5.13	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.77

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 7～8月は平均空室率の改善傾向、弱まる。

- 東京ビジネス地区の平均空室率は前年末比で0.72ポイント下げた。同空室率は4月から6月に低下傾向が強まり、7%台前半にまで改善したが、7～8月はその傾向が弱まり、7%を割り込めないでいる。テナント企業の移転の動きは活発なもの、大型のオフィス需要がここに来て伸び悩んでおり、この2カ月間は空室在庫の減少傾向に歯止めがかかっている。
- 大型新築ビルの空室率は8月末時点で8.35%。前年末比1.07ポイント上げた。大型新築ビルの募集状況はおおむね好調なもの、募集面積を残して竣工するビルも見られる。大型需要を巡って水面下では厳しい引き合いが続いている。
- 大型既存ビルの空室率は8月末時点で7.37%。前年末比0.80ポイント下げた。今年には中堅企業の統合などの移転の動きが活発化しており、値ごろ感のある好条件のビルを中心に引き合いが強まっている。

[東京ビジネス地区(都心5区)2003年8月～2004年8月の空室率の推移]



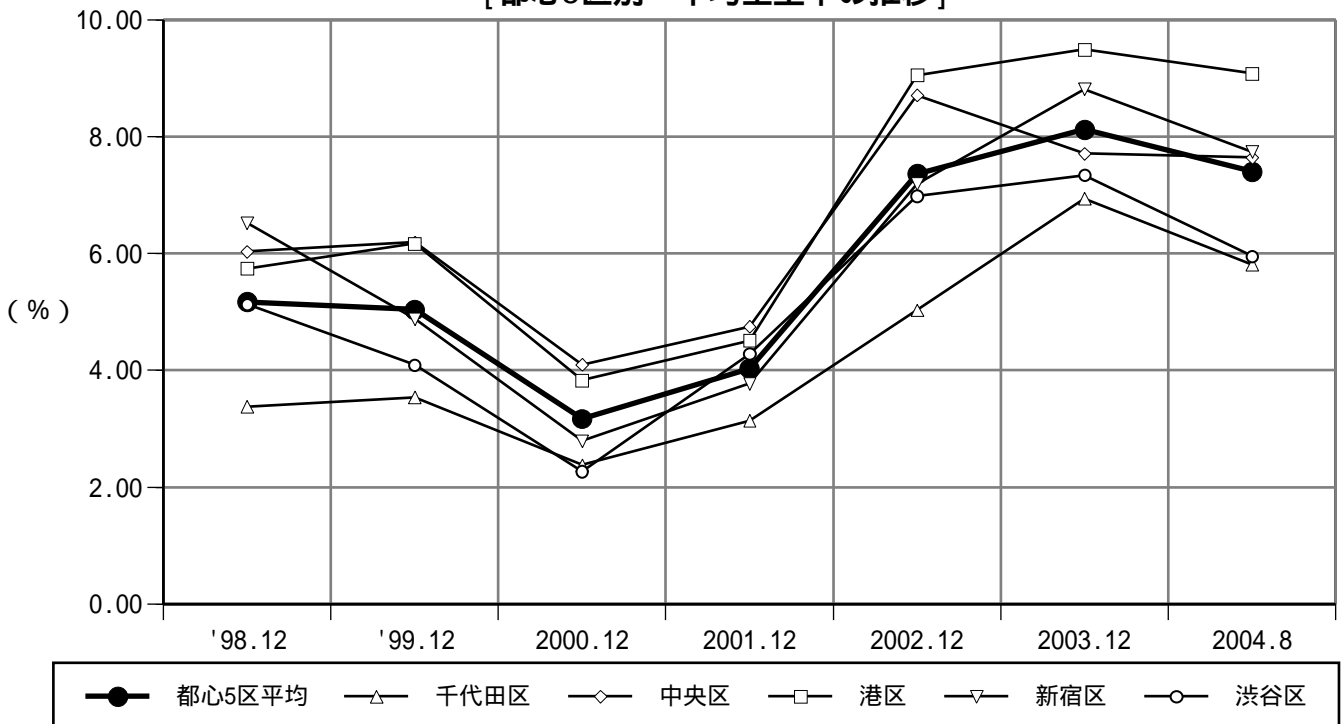
空室率(%)	2003.8月	9月	10月	11月	12月	2004.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
平均	8.57	8.44	8.43	8.37	8.12	8.01	8.01	7.98	7.49	7.29	7.22	7.42	7.40
新築ビル	13.57	9.20	10.59	7.79	7.28	7.61	7.50	7.94	6.20	6.03	6.85	8.00	8.35
既存ビル	8.28	8.40	8.30	8.40	8.17	8.02	8.03	7.98	7.51	7.32	7.22	7.41	7.37

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 前月比では中央区と港区の空室率が低下。

- 千代田区の平均空室率は8月末時点で5.81%。前月比0.11ポイント上げた。8月は大型供給が相次いだ影響で同空室率が小幅に上昇した。これから年内に4棟が竣工を予定しているため、その募集状況が注目されている。
- 中央区の平均空室率は8月末時点で7.64%。前月比0.22ポイント下げた。8月は大型既存ビルに中堅企業の需要が見られたため、この1カ月間で募集面積が約2千8百坪減少した。
- 港区の平均空室率は8月末時点で9.08%。前月比0.16ポイント下げた。8月は大企業や中堅企業の需要が新築・既存ビルを問わず見られ、同空室率が改善した。
- 新宿区の平均空室率は8月末時点で7.74%。前月比0.12ポイント上げた。8月は中堅企業の成約や入居の動きが見られた一方、統合や自社ビル移転に向けての解約予告が相次いだことから、募集面積が増加した。
- 渋谷区の平均空室率は8月末時点で5.95%。前月比0.31ポイント上げた。8月は大型ビル1棟が満室で竣工したものの、大型既存ビルにオフィス需要が伸びず、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。

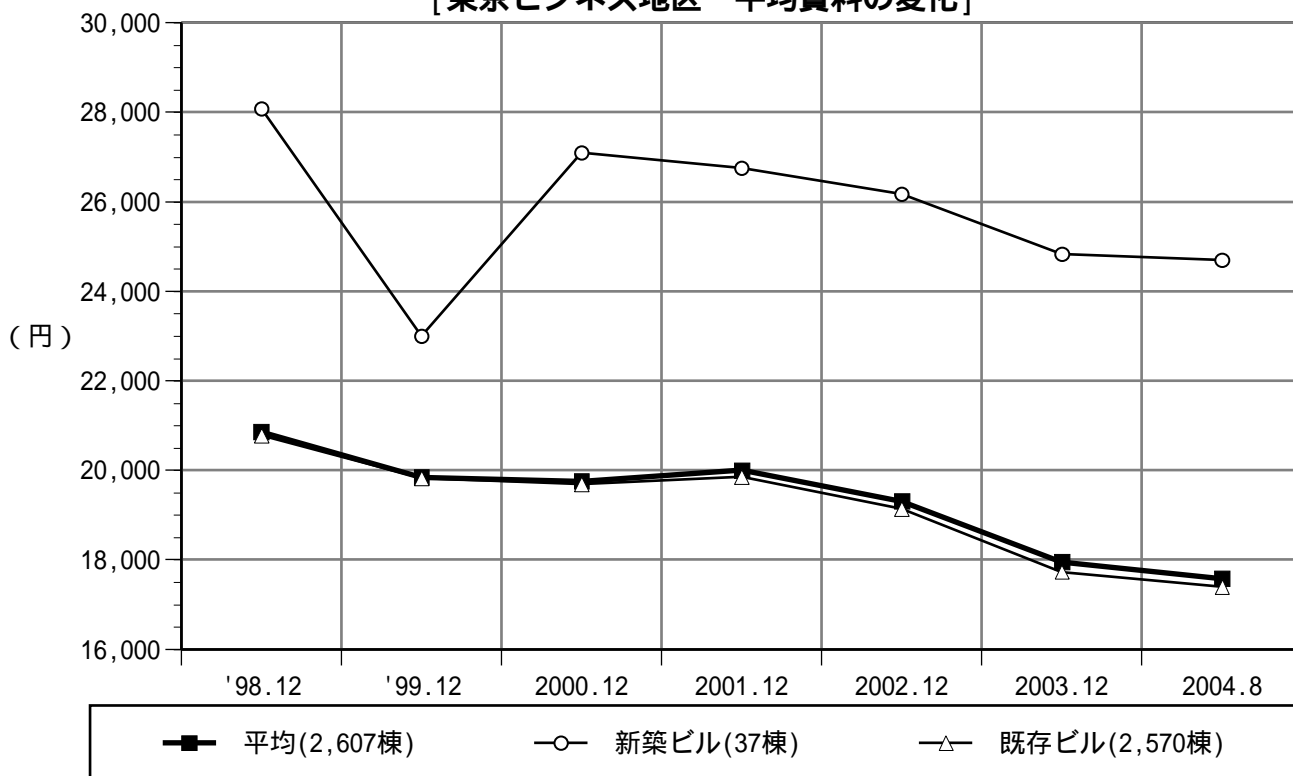
空室率(%)	'98.12	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.8
都心5区平均	5.17	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	7.40
千代田区	3.38	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	5.81
中央区	6.03	6.19	4.10	4.75	8.71	7.71	7.64
港区	5.74	6.17	3.83	4.51	9.05	9.49	9.08
新宿区	6.52	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.74
渋谷区	5.13	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.95

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 都心5区の平均賃料の小幅な下げ続く。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は8月末時点で17,577円。前年同月比4.60%(847円)下げた。また、前年末比でも2.10%(377円)下げた。中堅企業の移転の動きが活発化しているが、オフィスコストの要望には厳しさが感じられる。立地や設備などの条件が揃った大型ビルについても、値ごろ感がないと引き合いが弱まるため、水面下では賃貸条件で柔軟な対応をするビルは依然多い。
- 大型新築ビルの平均賃料は8月末時点で24,700円。前年同月比0.82%(203円)下げた。大型新築ビルの募集状況はおおむね好調なものの、募集賃料と成約賃料には依然格差が見られ、誘致競争にはまだ厳しさが感じられる。
- 大型既存ビルの平均賃料は8月末時点で17,391円。前年同月比4.50%(820円)下げた。また、前年末比でも1.92%(340円)下げた。値ごろ感のある好条件のビルに中堅企業の引き合いが強い。このような状況の中で、募集賃料の見直しを図るビルは多い。

[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2004年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

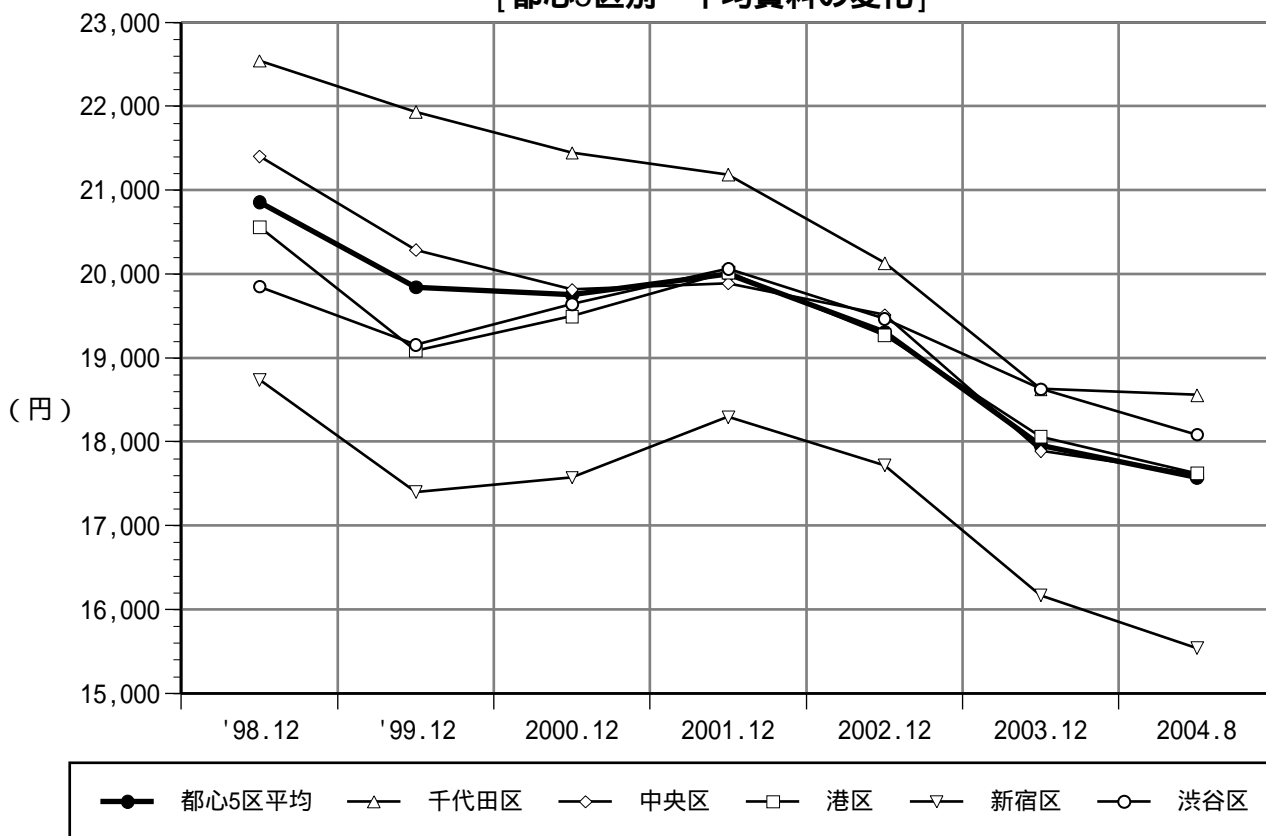
円/坪当り	'98.12	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.8
平均	20,858	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577
新築ビル	28,077	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	24,700
既存ビル	20,784	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,391

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 募集賃料の弱含み、エリアを問わず鮮明に。

- 8月末時点の平均賃料を前年末比で見ると、新宿区が3.90%(630円)と都心5区で最も下げた。次いで渋谷区が2.91%(543円)、港区が2.43%(439円)、中央区が1.57%(280円)、千代田区が0.38%(71円)下げた。大企業の統合や集約の動きがやや落ち着いてきたものの、中堅企業の引き合いがここに来て増えてきた。このような状況の中で、テナント獲得競争が激化しており、募集賃料の見直しがエリアを問わず続いている。
- 8月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.02%(3円)下げて18,558円。中央区は0.83%(147円)下げて17,611円。港区は0.41%(72円)下げて17,624円。新宿区は0.33%(51円)下げて15,541円。渋谷区は0.17%(31円)下げて18,086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。

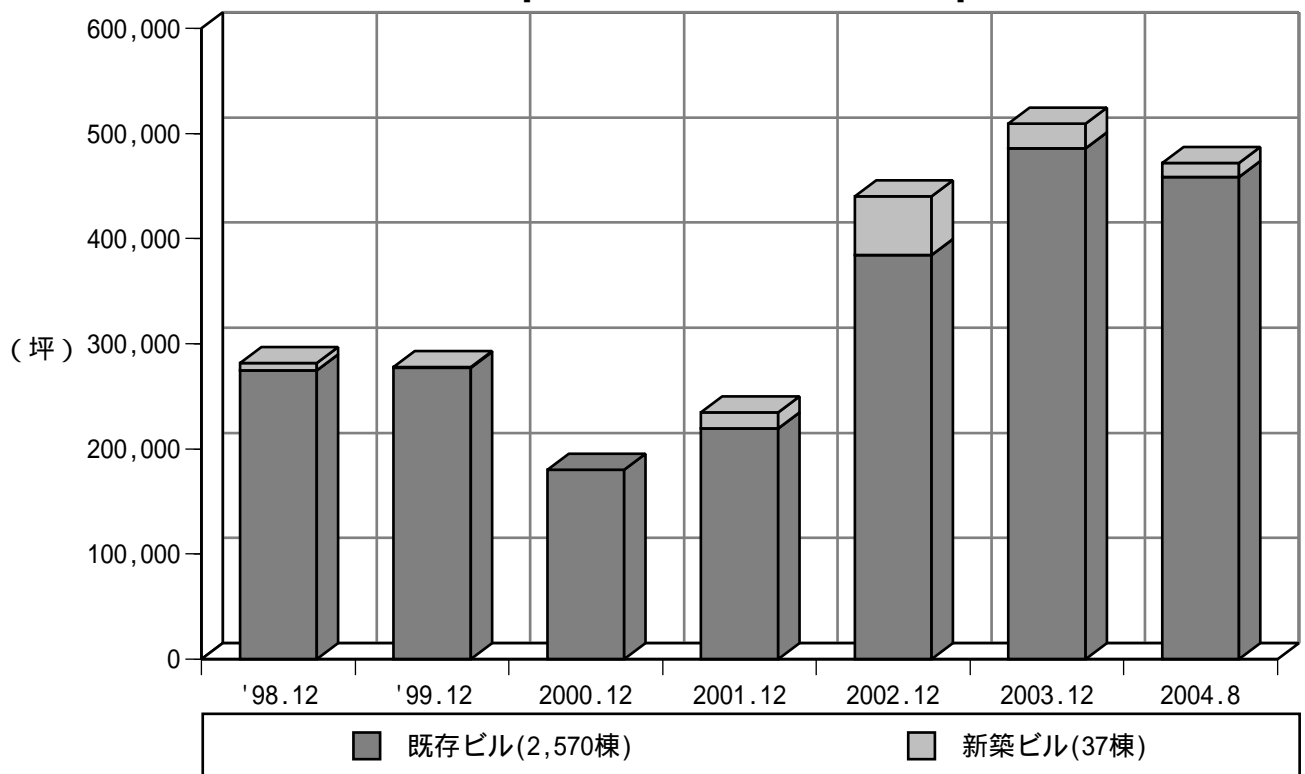
円/坪当り	'98.12	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.8
都心5区平均	20,858	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577
千代田区	22,544	21,935	21,446	21,187	20,133	18,629	18,558
中央区	21,405	20,289	19,815	19,891	19,513	17,891	17,611
港区	20,563	19,087	19,497	20,020	19,271	18,063	17,624
新宿区	18,741	17,402	17,574	18,297	17,721	16,171	15,541
渋谷区	19,852	19,158	19,643	20,062	19,467	18,629	18,086

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■ 都心5区の空室在庫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8月末時点で471,938坪。前月に比べて865坪増加した。4~6月は空室在庫の減少傾向が強まり、都心5区の平均空室率が7%台前半にまで改善したが、7~8月については空室在庫の減少傾向に歯止めがかかった。7月は自社ビル建設に伴う大型解約や来春の新規供給に向けた影響で、空室在庫が大幅に増加した。8月は大型既存ビルに中堅企業の成約や入居の動きが見られた一方、大型新築ビルの募集面積が増加したため、空室在庫が小幅に増えた。テナント企業の移転の動きは依然として活発だが、大企業の統合や集約の動きが前年に比べてやや落ち着いてきた。中堅企業の統合の動きがここにきて目立っているが、空室在庫の解消に繋がるまでには至っていないようだ。
- 東京のオフィスビル市場では、今年前半は平均空室率が低下を続け、市況に改善感が強まった。しかし、7月以降は大型のオフィス需要が伸び悩んでおり、同空室率が7%を割り込めずにいる。今秋から年末にかけて再びオフィス需要が拡大してくることを期待したい。

[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)	'98.12	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.8
新築ビル	7,190	917	0	15,495	55,672	23,380	13,325
既存ビル	274,373	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	458,613
合計	281,563	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	471,938