
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2005年2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2,613棟。
（新築ビル30棟、既存ビル2,583棟）

5. 調査時期

2005年1月末時点（1999年～2004年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2005年の数値は2004年2月～2005年1月までに竣工した貸事務所ビル。
1999年～2004年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2004年1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%

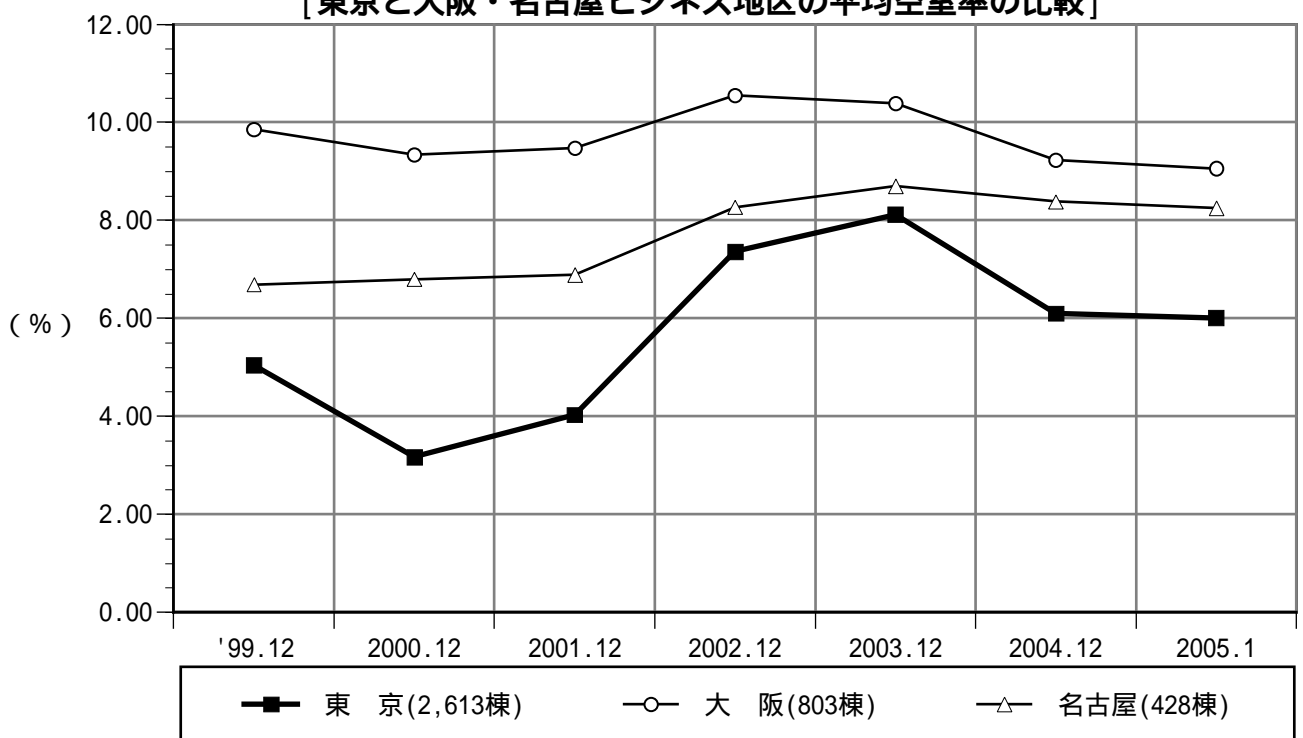
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率は6%に改善。

- 東京ビジネス地区(都心5区 / 千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の1月末時点の平均空室率は6.01%。前月比0.09ポイント下げた。1月は千代田区で大企業の自社ビル移転に伴う大型解約や、統合移転に伴う解約予告などの動きが見られたが、中央区、港区、新宿区、渋谷区で中堅企業の成約や入居が相次いだため、都心5区の空室在庫がこの1カ月間に約5千坪減少した。大型新築ビルの募集状況は好調で、1月に港区で完成した大規模ビル1棟は全館満室で竣工した。また、年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルについても引き合いが強まっており、竣工前に満室や高稼働を決めるビルが増えてきた。移転動向については、依然として中堅企業の1千坪以下の移転の動きが活発なことから、今春も同空室率の低下が続くと思われる。
- 大阪ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は9.06%。前月比0.17ポイント下げた。1月は梅田地区で新築・既存ビルを問わず募集面積が減少したため、同空室率が低下した。名古屋ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は8.25%。前月比0.13ポイント下げた。これは栄地区と丸の内地区の既存ビルに成約や入居が進んだことが改善の要因となった。

[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。レントブル比は各地区共通。

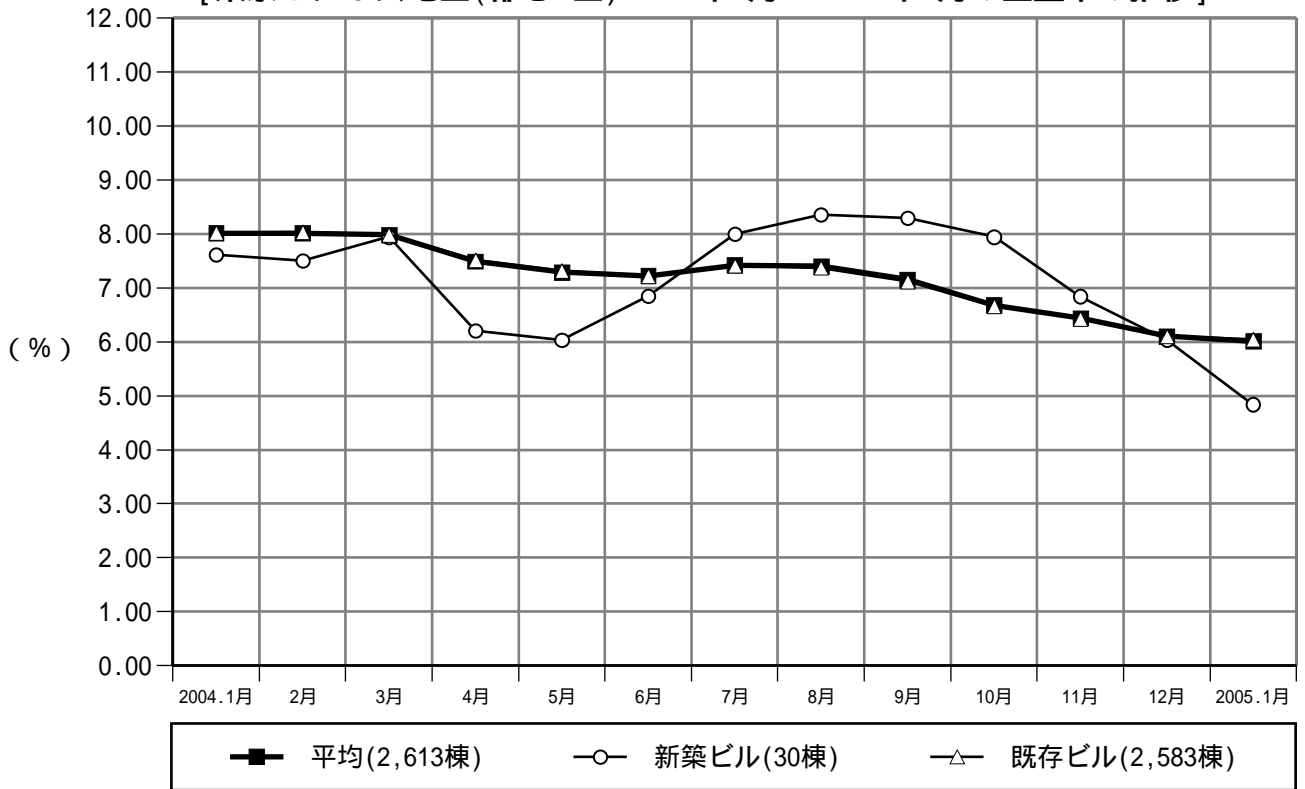
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.1
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	6.01
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	9.06
名古屋	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	8.25

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中堅企業の需要伸び、平均空室率は6カ月連続で低下。

- 東京ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は前年同月比2.00ポイント下げた。前年は新築・既存ビルを問わず、オフィス需要がおう盛だったことから、この1年間で募集面積が約11万8千坪減少した。1月も中堅企業の統合や集約などの活発な移転の動きが引き続き見られ、同空室率は6カ月連続の改善となった。
- 大型新築ビルの空室率は1月末時点で4.84%。前年同月比2.77ポイント下げた。前年に完成した多くのビルの募集状況は好調で、募集面積が残り少なくなってきた。このような状況の中、年内に完成を予定している大規模ビルや大型ビルの募集についても順調に推移しており、引き合いが強まっている。
- 大型既存ビルの空室率は1月末時点で6.04%。前年同月比1.98ポイント下げた。1月は千代田区で大型解約の動きが数件見られたものの、他区については好条件の大型ビルに成約や入居の動きが相次ぎ、募集面積の減少が続いた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2004年1月~2005年1月の空室率の推移]



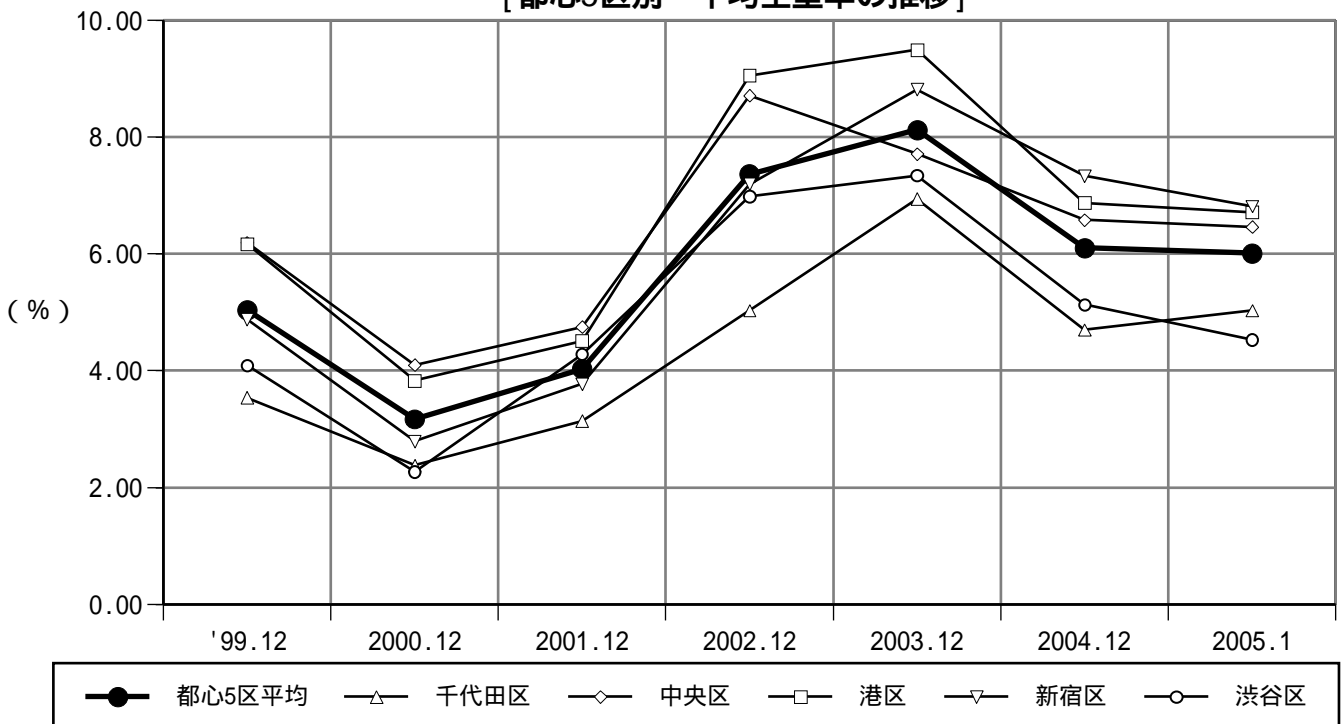
空室率(%)	2004.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2005.1月
平均	8.01	8.01	7.98	7.49	7.29	7.22	7.42	7.40	7.15	6.68	6.44	6.10	6.01
新築ビル	7.61	7.50	7.94	6.20	6.03	6.85	8.00	8.35	8.29	7.94	6.84	6.03	4.84
既存ビル	8.02	8.03	7.98	7.51	7.32	7.22	7.41	7.37	7.12	6.66	6.43	6.10	6.04

東京ビジネス地区の最新状況

■ 渋谷区の平均空室率は4%台半ばに改善。

- ・千代田区の平均空室率は1月末時点で5.03%。前月比0.33ポイント上げた。1月は大企業の解約予告の影響などで、大型既存ビルの募集面積が増加した。
- ・中央区の平均空室率は1月末時点で6.46%。前月比0.12ポイント下げた。1月は中堅企業の統合移転などの動きが見られたため、好条件の大型既存ビルの募集面積が減少した。
- ・港区の平均空室率は1月末時点で6.71%。前月比0.16ポイント下げた。1月は建て替えや借り換えなどのオフィス需要が見られ、大型既存ビルの募集面積が減少した。
- ・新宿区の平均空室率は1月末時点で6.81%。前月比0.52ポイント下げた。1月は好条件の大型既存ビルに中規模クラスのオフィス需要が相次いだため、同空室率が2年3カ月ぶりに7%を割り込んだ。
- ・渋谷区の平均空室率は1月末時点で4.53%。前月比0.60ポイント下げ、同空室率が都心5区の中で最も低水準なエリアとなった。1月は中堅企業などのオフィス需要が相次ぎ、新築・既存ビルを問わず募集面積が減少した。

[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。

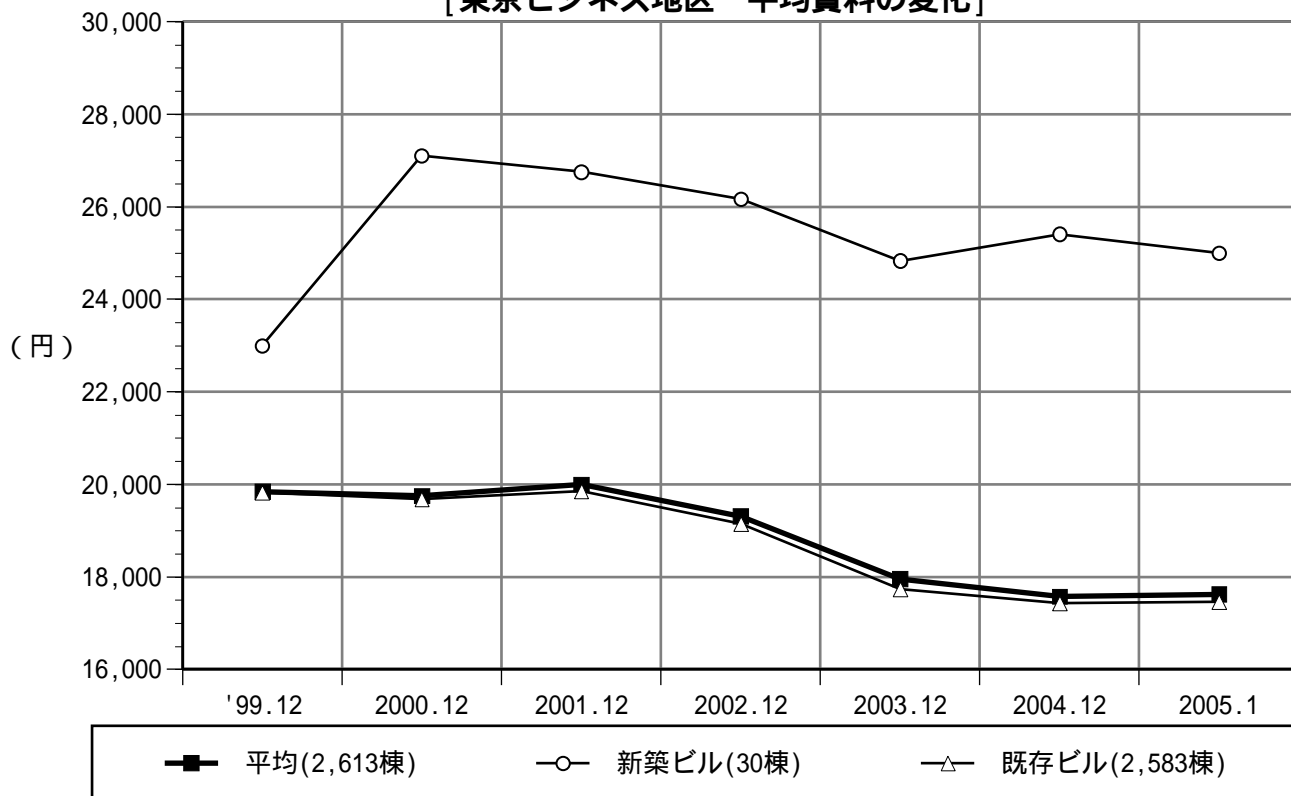
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.1
都心5区平均	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	6.01
千代田区	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	5.03
中央区	6.19	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	6.46
港区	6.17	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	6.71
新宿区	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	6.81
渋谷区	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	4.53

東京ビジネス地区の平均賃料

■大型既存ビルの平均賃料の下落傾向弱まる。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は1月末時点で17,626円。前年同月比1.19%(213円)下げた。前月比では0.28%(49円)上げた。前年からの需給改善で、賃料相場によりやく底入れ感が出てきたようだ。ただ、テナント誘致競争には依然厳しさがあり、新旧ビルの二極化も進んでいる。そのため、賃料相場が回復するまでにはまだ時間がかかるとの見方も多い。
- 大型新築ビルの平均賃料は1月末時点で25,000円。前年同月比1.88%(478円)下げた。また、前月比でも1.61%(409円)下げた。大型新築ビルと大型既存ビルの賃料格差は広がったものの、大型新築ビルのオフィス需要はおう盛だ。
- 大型既存ビルの平均賃料は1月末時点で17,457円。前年同月比0.39%(68円)下げた。前月比では0.14%(25円)上げた。割安感のある好条件の大型既存ビルで空室解消が進んできた。このような状況の中、一部のハイグレードなビルの募集賃料が底入れしたケースなども見られるようになってきた。

[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2005年に竣工を予定しているビルを含んでいます。

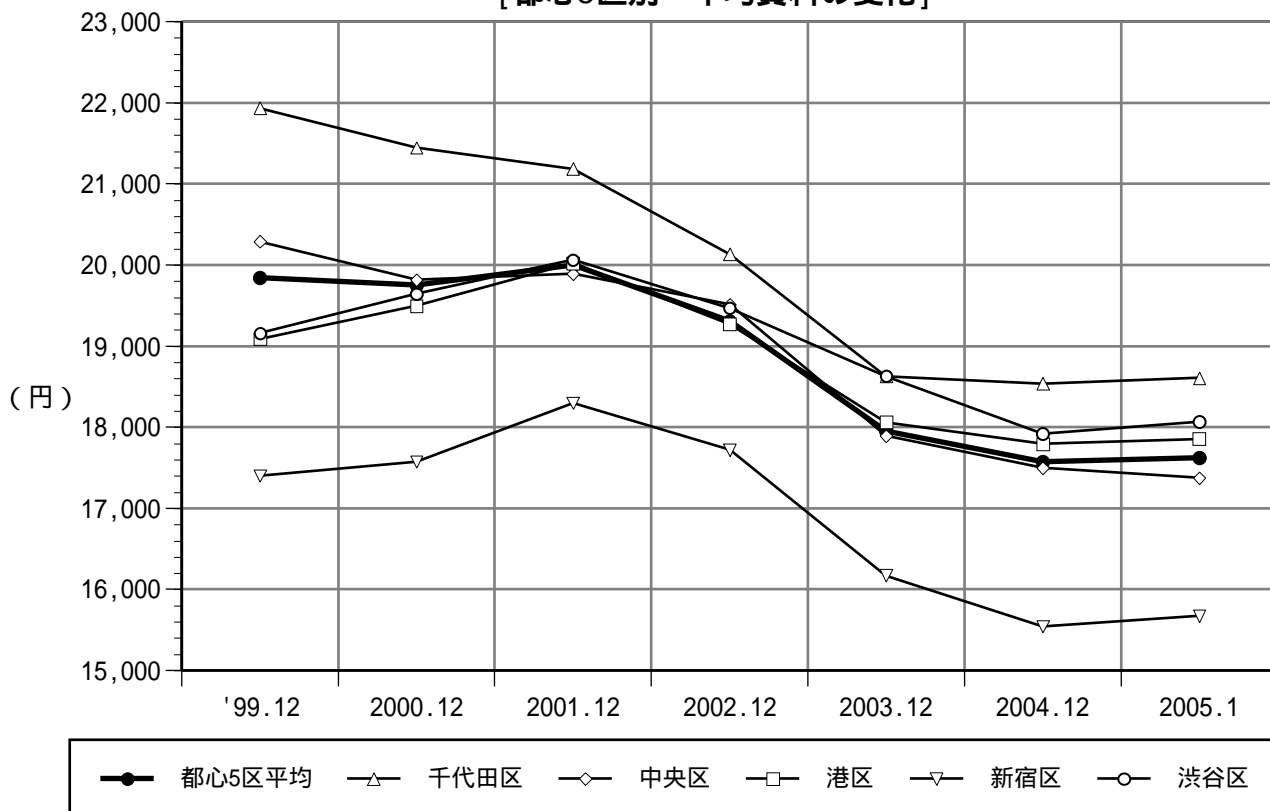
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.1
平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,626
新築ビル	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,000
既存ビル	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,457

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の下落傾向は、エリアを問わず緩やかに。

- 1月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が2.21%(408円)と都心5区で最も下げた。次いで中央区が1.97%(350円)、新宿区が1.84%(294円)、千代田区が1.63%(309円)下げた。一方、港区は0.50%(89円)上げた。前年同月比では港区を除くエリアで平均賃料がまだ小幅に下げている。ただ、前月比では中央区を除くエリアで下げ止まっており、賃料相場に底入れ感が出てきたようだ。
- 1月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.38%(70円)上げて18,607円。中央区は0.70%(123円)下げて17,375円。港区は0.35%(63円)上げて17,857円。新宿区は0.84%(130円)上げて15,673円。渋谷区は0.84%(150円)上げて18,068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。

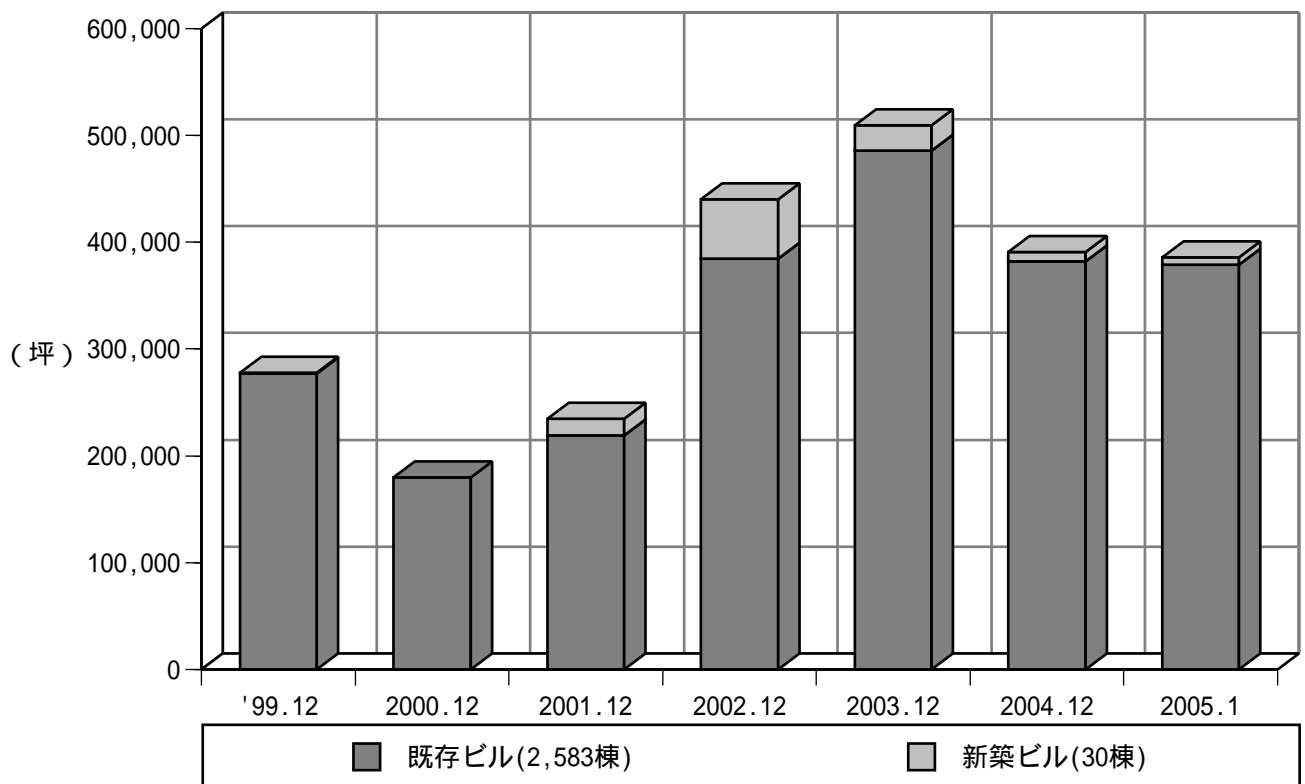
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.1
都心5区平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,626
千代田区	21,935	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,607
中央区	20,289	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,375
港区	19,087	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	17,857
新宿区	17,402	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,673
渋谷区	19,158	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,068

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続く。

- 東京ビジネス地区の空室面積は1月末時点で385,930坪。前月に比べて5,106坪減少した。1月は千代田区で自社ビル移転に伴う大型解約や、統合移転に伴う解約予告などの動きが見られた。しかし、他区では中堅企業のオフィス需要が相次いだことや、1月に港区で完成した大規模ビル1棟が全館満室で竣工したことなどで、1月も東京ビジネス地区全体では空室在庫の減少が続いた。年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況は好調で、満室や高稼働を決めるビルも増えてきた。一方、好条件の大型既存ビルについても、中堅企業のオフィス需要でリニューアルビルや築年数の浅い大型ビルに成約や入居の動きが相次いでいる。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では、需給改善が前年から進んでいるが、1月も中堅企業の活発な移転の動きが引き続いた。また、大型新築ビルの稼働状況も好調なことから、平均空室率が6%を割り込む可能性が出てきた。これから春にかけて、オフィス需要の拡大がさらに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)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.1
新築ビル	917	0	15,495	55,672	23,380	8,692	7,256
既存ビル	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	378,674
合計	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	385,930