
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2005年3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2,610棟。
（新築ビル29棟、既存ビル2,581棟）

5. 調査時期

2005年2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3月～2005年2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2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%

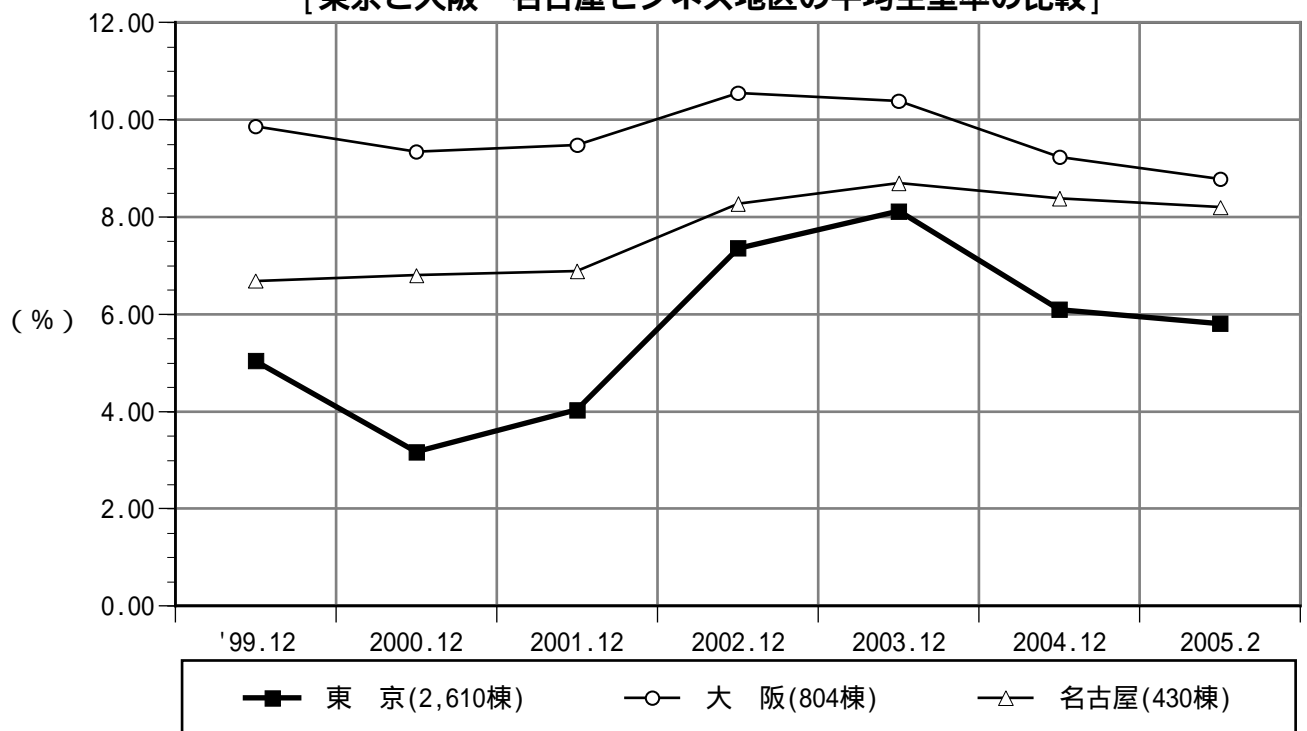
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率が2年8カ月ぶりに5%台に。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の2月末時点の平均空室率は5.81%。前月比0.20ポイント下げ、同空室率が2年8カ月ぶりに6%を割り込んだ。2月はエリアを問わず大型既存ビルに成約や入居が相次ぎ、この1カ月間で都心5区の募集面積が約1万3千坪減少した。移転動向については、大企業の1千坪を超える大型移転の動きは落ち着いてきたが、中堅企業の拡張移転や館内増床などの活発な動きが引き続いた。大型新築ビルの募集状況は引き合いが多いものの、前年に比べると成約までに時間がかかる傾向が出てきたようだ。一方、大型既存ビルについては、値ごろ感のあるリニューアルビルなどに引き合いが強く、高稼働するビルが増えてきた。渋谷区でも空室解消が進み、2月末時点の平均空室率が4%を割り込み、最も品薄感が強いエリアになった。
- 大阪ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は8.78%。前月比0.28ポイント下げ、6年ぶりに同空室率が9%を割り込んだ。2月は淀屋橋・本町地区や新大阪地区の既存ビルの空室在庫が大幅に減少した。名古屋ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は8.20%。前月比0.05ポイント下げた。これは伏見地区や丸の内地区で既存ビルの空室解消が進んだため。

[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。

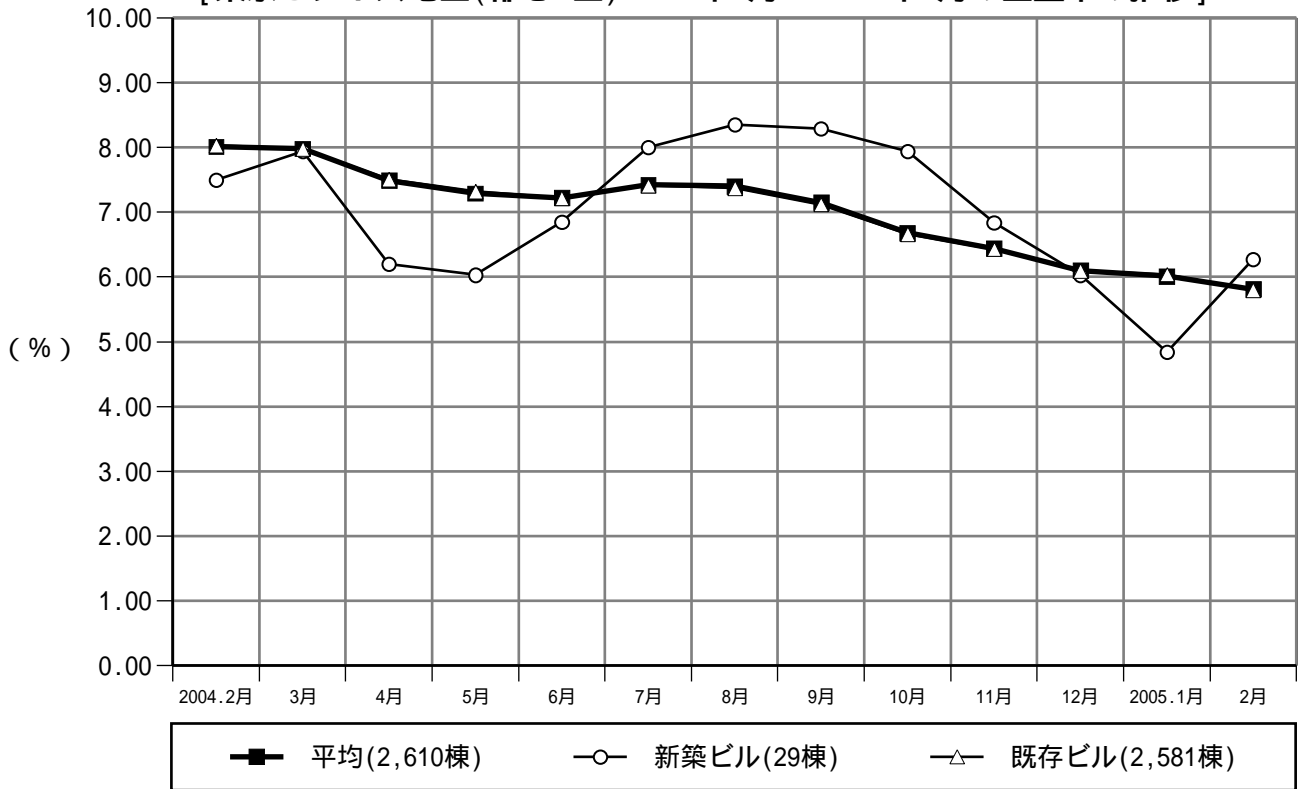
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.2
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	5.81
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	8.78
名古屋	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	8.20

東京ビジネス地区の最新状況

■ 大型既存ビルの空室率は7カ月連続で低下。

- 東京ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は前年同月比2.20ポイント下げた。中堅企業のオフィス需要の増加が続く中、同空室率は2年8カ月ぶりに6%を割り込んだ。今春は大型新築ビルの供給が少ないこともあり、値ごろ感のある築年数の浅い大型ビルに引き合いや成約が相次いでいる。
- 大型新築ビルの空室率は2月末時点で6.27%。前年同月比1.23ポイント下げた。竣工1年未満の大型ビルの稼働状況は好調で、竣工後の引き合いもおう盛だ。年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集も引き合いは強いが、成約までに時間がかかる傾向が出てきたようだ。
- 大型既存ビルの空室率は2月末時点で5.80%。前年同月比2.23ポイント下げた。値ごろ感のある築年数の浅いビルやリニューアルビルに成約や入居が相次いだため、同空室率は7カ月連続で低下した。

[東京ビジネス地区(都心5区)2004年2月～2005年2月の空室率の推移]



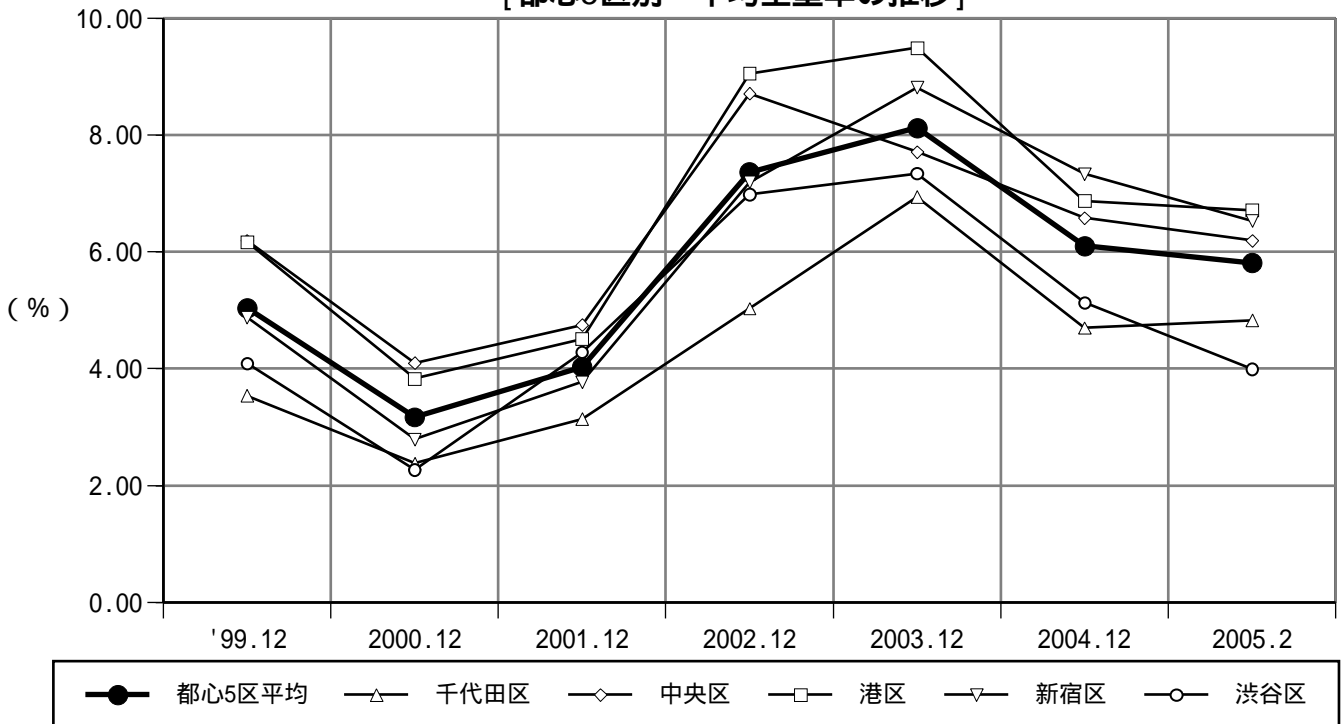
空室率(%)	2004.2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2005.1月	2月
平均	8.01	7.98	7.49	7.29	7.22	7.42	7.40	7.15	6.68	6.44	6.10	6.01	5.81
新築ビル	7.50	7.94	6.20	6.03	6.85	8.00	8.35	8.29	7.94	6.84	6.03	4.84	6.27
既存ビル	8.03	7.98	7.51	7.32	7.22	7.41	7.37	7.12	6.66	6.43	6.10	6.04	5.80

東京ビジネス地区の最新状況

■ 渋谷区の前月平均空室率は3%台後半に改善。

- 千代田区の平均空室率は2月末時点で4.83%。前月比0.20ポイント下げた。2月は拡張移転や新規分室などの需要が見られ、新築・既存ビルを問わず募集面積が減少した。
- 中央区の前月平均空室率は2月末時点で6.19%。前月比0.27ポイント下げた。2月は中堅企業の成約や入居が相次ぎ、好条件の大型既存ビルの空室解消が進んだ。
- 港区の前月平均空室率は2月末時点で6.71%で前月と変わらなかった。これは中堅企業のオフィス需要が出てきた一方、一部の大型ビルから大型募集が開始されたため、空室在庫の増減がほとんど見られなかったことが要因。
- 新宿区の前月平均空室率は2月末時点で6.53%。前月比0.28ポイント下げた。2月は好条件の超高層ビルなどにオフィス需要が見られた。
- 渋谷区の前月平均空室率は2月末時点で3.99%。前月比0.54ポイント下げた。2月は新築・既存ビルを問わず中堅企業の拡張移転や館内増床の動きが見られた。同空室率は4%を割り込み、都心5区で最も品薄感が強いエリアとなった。

[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。

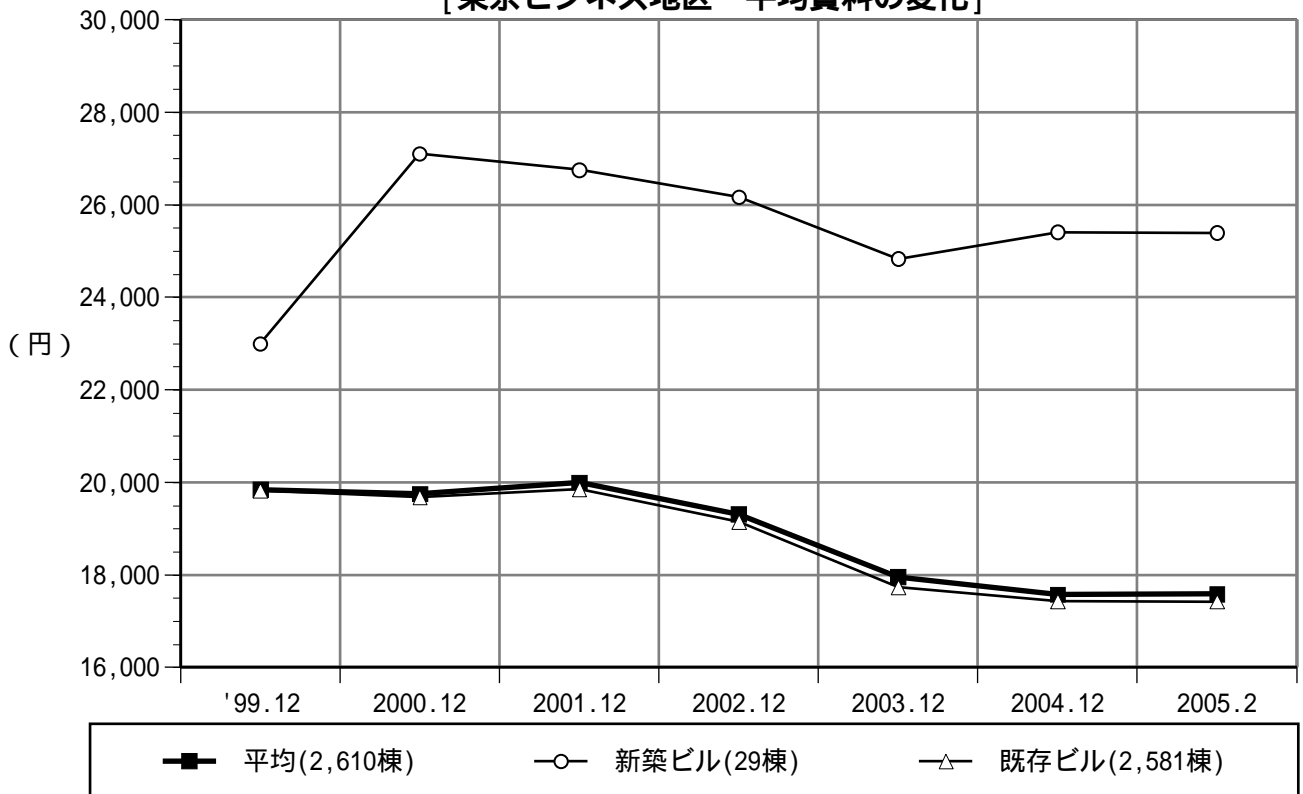
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.2
都心5区平均	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	5.81
千代田区	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	4.83
中央区	6.19	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	6.19
港区	6.17	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	6.71
新宿区	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	6.53
渋谷区	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	3.99

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の下落傾向は緩やかに。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は2月末時点で17,586円。前年同月比1.33%(237円)下げた。前月比でも0.23%(40円)下げた。中堅企業の前向きな移転の動きが引き続けているが、オフィスコストへの要望には依然として厳しさが見られる。そのため、賃料相場が本格的に底入れするまでには、もうしばらく時間がかかりそうだ。
- 大型新築ビルの平均賃料は2月末時点で25,395円。前年同月比0.45%(116円)下げた。一方、前月比では1.58%(395円)上げた。大型新築ビルのオフィス需要はおう盛なもの、前年に比べて成約までに時間がかかるケースが見られる。
- 大型既存ビルの平均賃料は2月末時点で17,425円。前年同月比0.42%(73円)下げた。前月比でも0.18%(32円)下げた。値ごろ感のあるリニューアルビルや築年数の浅いビルに引き合いが多い。大型既存ビルの空室解消が続いているため、好条件の大型ビルに品薄感が出てきた。

[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。

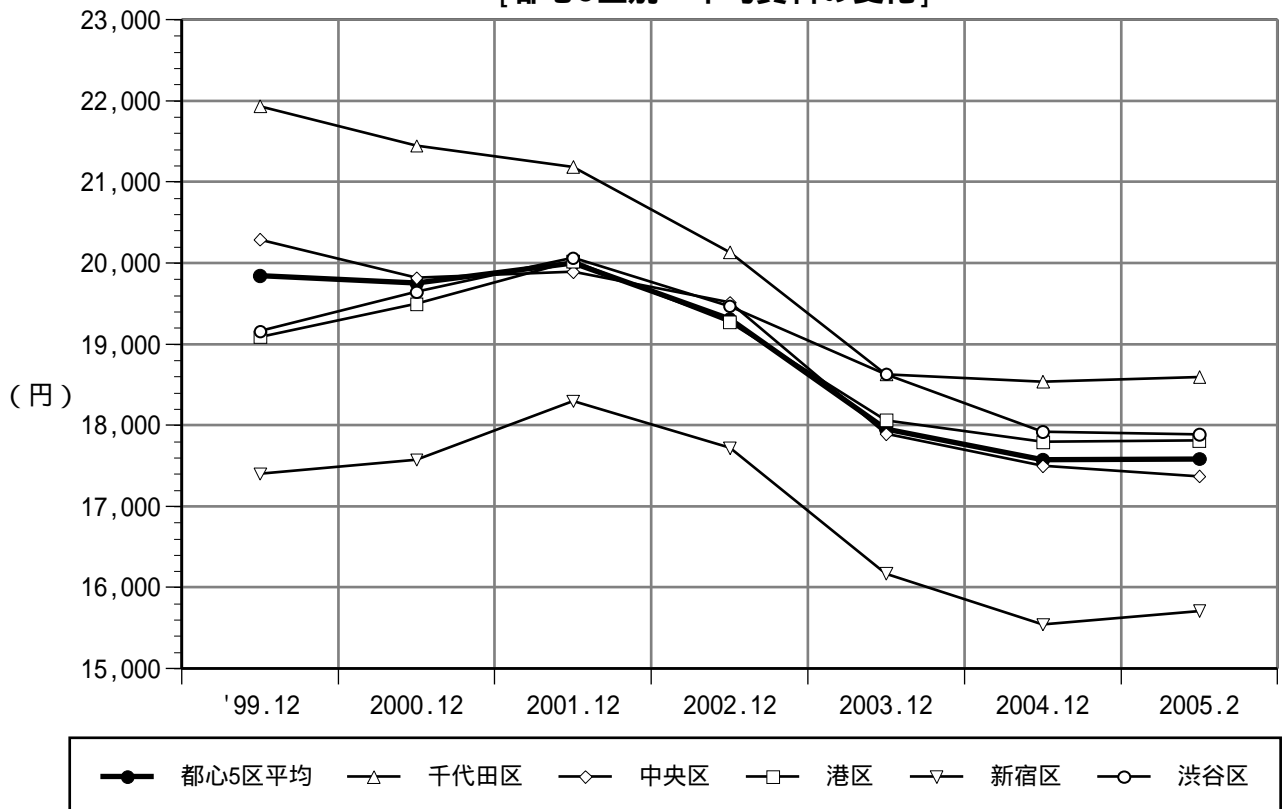
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.2
平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,586
新築ビル	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,395
既存ビル	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,425

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 渋谷区の平均賃料の弱含み鮮明に。

- 2月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、渋谷区が3.67%(681円)と都心5区で最も下げた。次いで千代田区が2.01%(381円)、中央区が1.93%(341円)、新宿区が0.78%(123円)下げた。一方、港区は0.45%(80円)上げた。港区を除くエリアでは平均賃料が下げている。特に渋谷区では前年から下落傾向が続いたため、値ごろ感が出てきている。
- 2月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.05%(10円)下げて18,597円。中央区は0.02%(4円)下げて17,371円。港区は0.26%(47円)下げて17,810円。新宿区は0.23%(36円)上げて15,709円。渋谷区は1.00%(180円)下げて17,888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。

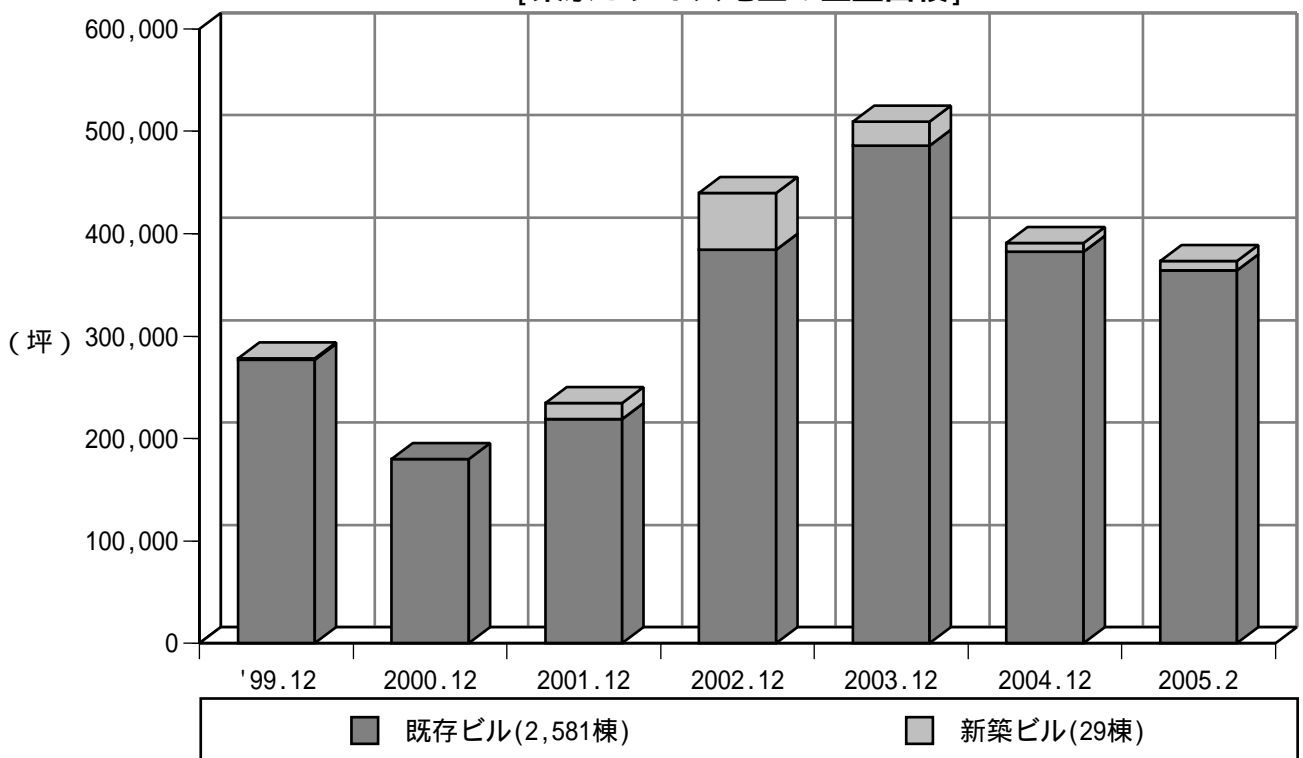
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.2
都心5区平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,586
千代田区	21,935	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,597
中央区	20,289	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,371
港区	19,087	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	17,810
新宿区	17,402	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,709
渋谷区	19,158	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	17,888

東京ビジネス地区の空室面積

■ 中堅企業の需要増え、空室在庫の減少続く。

- 東京ビジネス地区の空室面積は2月末時点で373,217坪。前月に比べて12,713坪減少した。2月も前月に引き続き、中堅企業の拡張移転や館内増床などの積極的な動きが目立ち、エリアを問わず大型既存ビルの空室解消が進んだ。今年はオフィスビルや自社ビルの新規供給量が減少しているため、大企業の1千坪を超える大型移転の動きは落ち着いている。ただ、中堅企業の1千坪以下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大型既存ビルに引き合いや成約が相次いでいる。このような状況の中、都心5区の平均空室率が6%を割り込んだことから、オフィスビル市場にやや品薄感が出てきた。特に渋谷区では2月末時点の平均空室率が3.99%にまで改善してきており、好条件の空室が確保しにくい状況になってきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では、前年から需給改善が続いているため、オフィスビル市場に活気が出てきた。ただ、賃料相場については底入れする兆しが見られるが、テナント企業のオフィスコストへの要望には依然として厳しさが残っている。今後もテナント企業の前向きなオフィス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)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.2
新築ビル	917	0	15,495	55,672	23,380	8,692	9,125
既存ビル	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	364,092
合計	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	373,217