
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2005年4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2,611棟。
（新築ビル30棟、既存ビル2,581棟）

5. 調査時期

2005年3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4月～2005年3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3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%

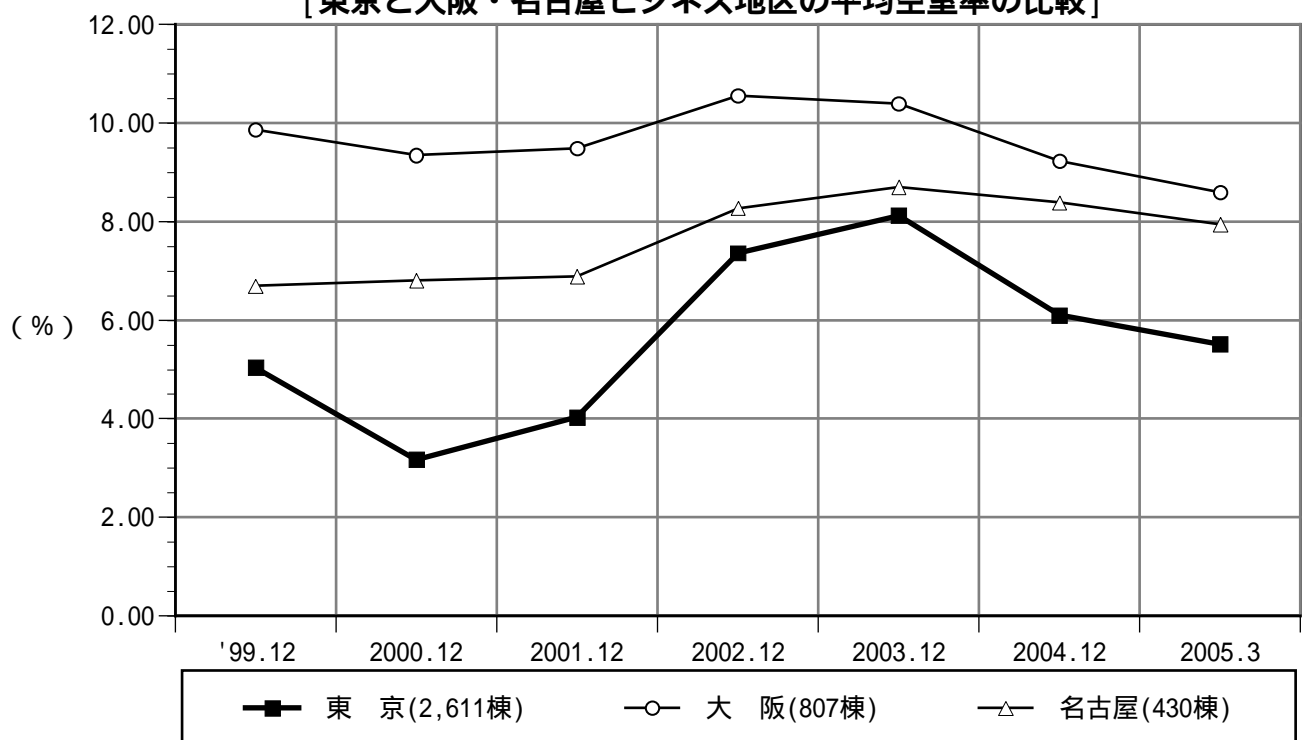
- （4）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （5）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （6）新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （7）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中堅企業の需要伸び、平均空室率は5%台半ばに。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の3月末時点の平均空室率は5.51%。前月比0.30ポイント下げた。3月は中堅企業の本社移転や統合移転、増床移転、館内増床などの動きが活発だったため、エリアを問わず大型既存ビルに成約や入居が相次いだ。中堅企業のオフィス需要は依然おう盛で、大型既存ビルの募集面積がこの3カ月間で約3万4千坪減少した。テナント企業の移転動向については、オフィスの拡張に伴う借り換え移転が主流を占めており、特に値ごろ感のあるリニューアルビルや築年数の浅い大型ビルに引き合いが強まっている。都心5区のオフィスビル市場では、ここ数年で賃料相場に割安感が出ていることから、この前向きなオフィス見直しの動きは、今後も継続するとの見方もある。
- 大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は8.59%。3月は梅田地区や淀屋橋・本町地区、心斎橋・難波地区で既存ビルの募集面積が減少したため、前月比0.19ポイント下げた。名古屋ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は7.94%。前月比0.26ポイント下げた。これは丸の内地区を除くエリアで募集面積が減少したため。

[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。

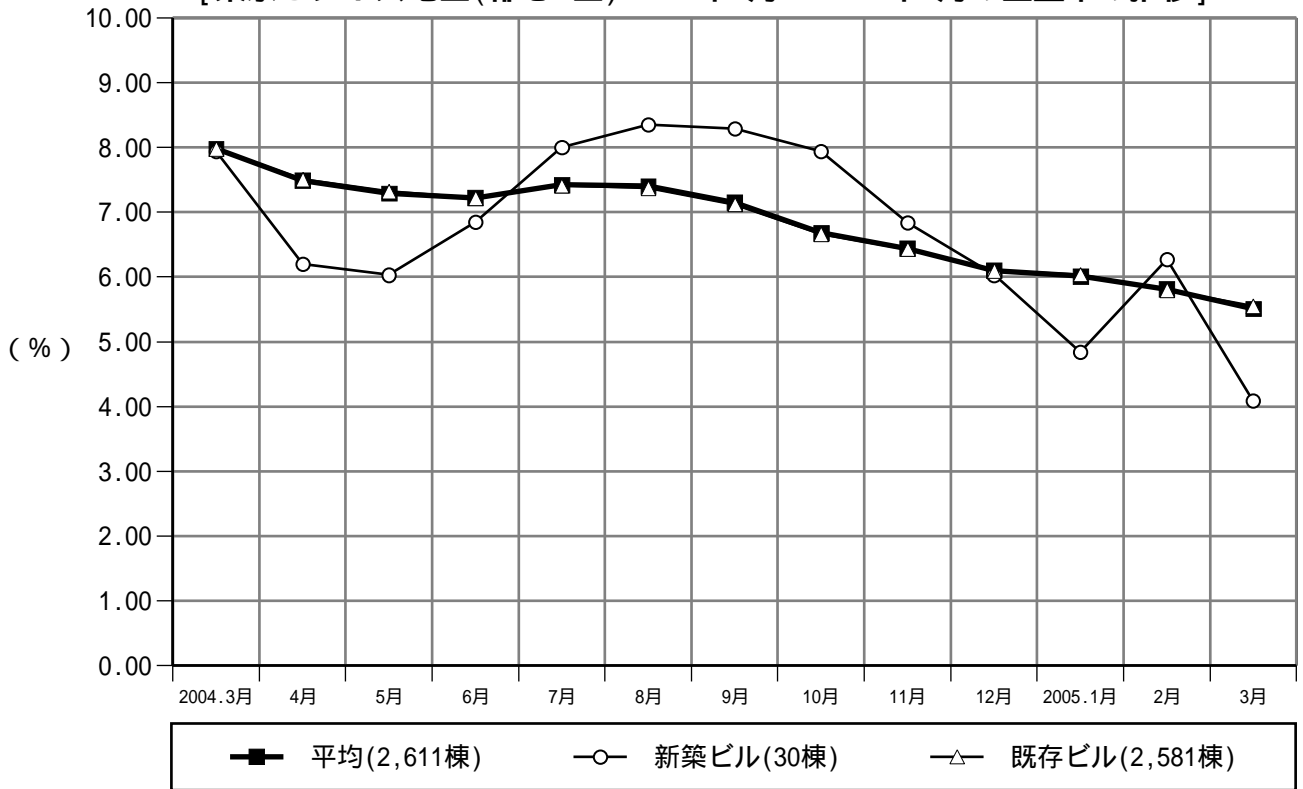
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	5.51
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	8.59
名古屋	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	7.94

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は8カ月連続で改善。

- 東京ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は前年同月比2.47ポイント下げた。中堅企業の活発な移転の動きが引き続いており、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。また、大型新築ビルのオフィス需要も依然おう盛なことから、同空室率は8カ月連続で改善した。
- 大型新築ビルの空室率は3月末時点で4.09%。前年同月比3.85ポイント下げた。3月は秋葉原の再開発エリアで大規模ビル1棟が全館満室で竣工した。同ビルは竣工前から大企業の入居が決まり注目を集めていた。大型新築ビルの募集状況はおおむね好調に推移しているが、成約に至るまでに時間がかかるケースも出てきている。
- 大型既存ビルの空室率は3月末時点で5.55%。前年同月比2.43ポイント下げた。1千坪以上の大型移転の動きは落ち着いているものの、3月も前月に引き続き、中堅企業のオフィスの拡張に伴う移転や移転計画が多数見られた。

[東京ビジネス地区(都心5区)2004年3月~2005年3月の空室率の推移]



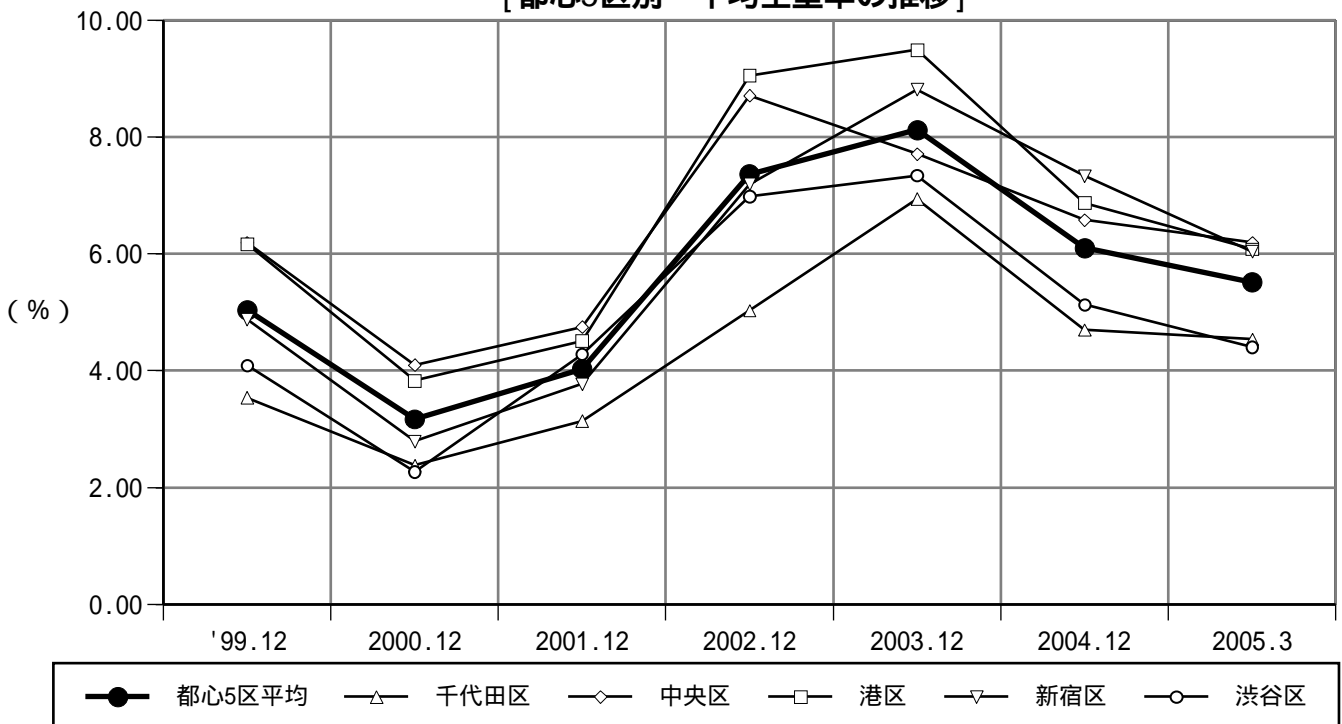
空室率(%)	2004.3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2005.1月	2月	3月
平均	7.98	7.49	7.29	7.22	7.42	7.40	7.15	6.68	6.44	6.10	6.01	5.81	5.51
新築ビル	7.94	6.20	6.03	6.85	8.00	8.35	8.29	7.94	6.84	6.03	4.84	6.27	4.09
既存ビル	7.98	7.51	7.32	7.22	7.41	7.37	7.12	6.66	6.43	6.10	6.04	5.80	5.55

東京ビジネス地区の最新状況

■ 千代田区と渋谷区は平均空室率は4%台半ばに。

- 千代田区の平均空室率は3月末時点で4.54%。前月比0.29ポイント下げた。3月は大型既存ビルに統合移転や借り換え移転などが相次ぎ、募集面積が減少した。また、同月は大規模ビル1棟が全館満室で竣工したことも同空室率を押し下げた要因となった。
- 中央区の平均空室率は3月末時点で6.19%。3月は大型募集が開始された一方、成約も進んだため、募集面積の増減がほとんどなく、同空室率は前月と変わらなかった。
- 港区の平均空室率は3月末時点で6.08%。前月比0.63ポイント下げた。3月は新築・既存ビルを問わず成約や入居が相次ぎ、募集面積が大幅に減少した。
- 新宿区の平均空室率は3月末時点で6.04%。前月比0.49ポイント下げた。3月は超高層ビルに本社移転の需要が見られたほか、好条件の大型既存ビルで空室解消が進んだ。
- 渋谷区の平均空室率は3月末時点で4.40%。前月比0.41ポイント上げた。3月は大企業の解約予告が出てきた影響で募集面積が増加した。ただ、当区では中堅企業の引き合いが強まっており、駅周辺の値ごろ感のある大型ビルには品薄感がある。

[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	2005.3
都心5区平均	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	5.51
千代田区	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	4.54
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	6.08
新宿区	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	6.04
渋谷区	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	4.40

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型ビル・小型ビルの空室率も緩やかに改善。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の3月末時点の平均空室率は7.89%。前年末時点と比べて0.50ポイント下げた。この低下傾向はエリアを問わず見られ、前年末比では上昇したエリアはなかった。千代田区、中央区、港区では7%台後半から9%台前半で推移しているが、前年末時点と比べると3区とも空室率が小幅に低下した。新宿区についても前年末時点と比べると7%台前半から6%台後半に低下している。また、渋谷区については6%台半ばから5%台半ばに低下した。中型ビルの市場でも空室解消が徐々に進んできたようだ。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の3月末時点の平均空室率は6.95%。前年末時点と比べて0.18ポイント下げた。エリア別で見ると渋谷区が前年末時点と比べて小幅に上昇したが、千代田区や中央区、港区、新宿区では小幅に下げた。千代田区と港区の空室率は7%台半ばから8%台前半と高めで推移しているが、中央区、新宿区、渋谷区については5%台半ばから6%台半ばとなっている。小型ビルの市場についても需給改善の兆しが出てきたようだ。

[東京ビジネス地区 空室率の変化(規模別/基準階面積)]



■	大型ビル(基準階面積100坪以上のビル2,611棟)
○	中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,143棟)
△	小型ビル(基準階面積50坪未満のビル7,889棟)

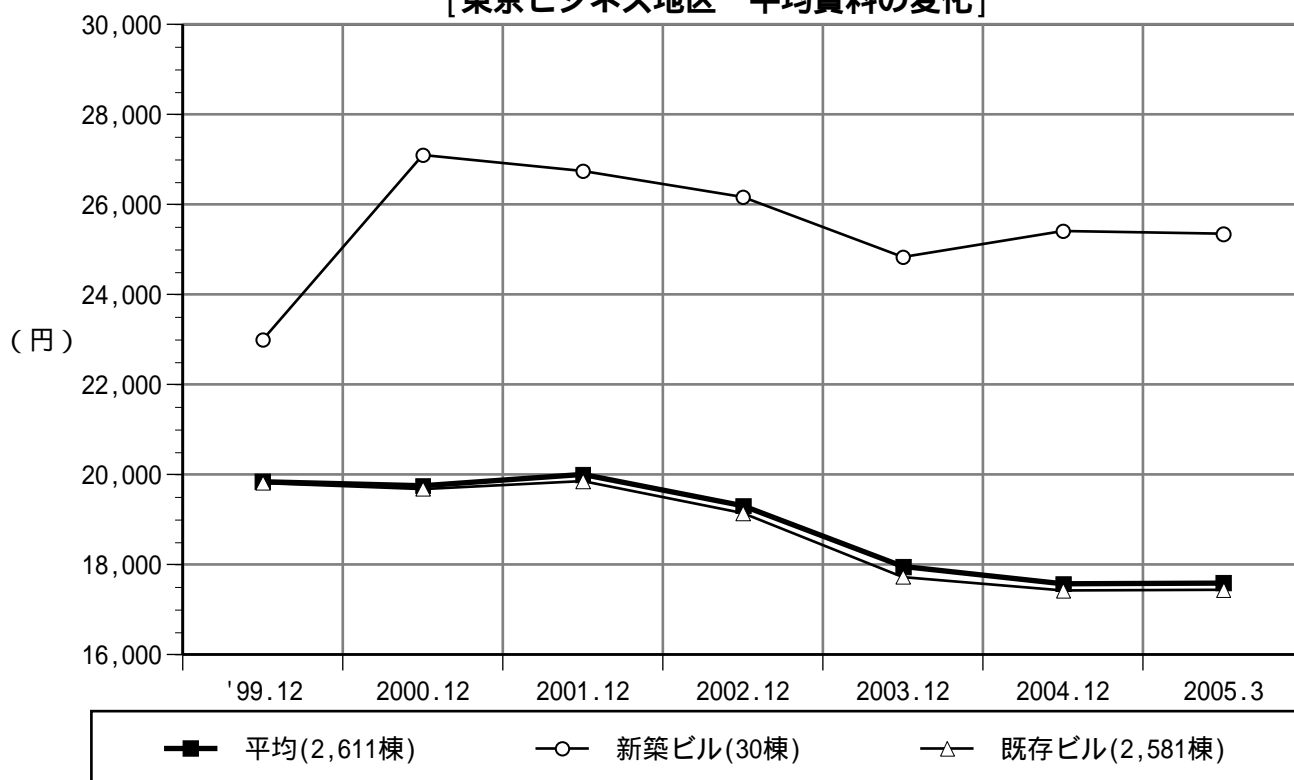
平均空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3
大型ビル	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	5.51
中型ビル	8.61	6.60	6.19	7.44	8.61	8.39	7.89
小型ビル	8.00	6.77	7.01	7.36	7.35	7.13	6.95

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 需給改善進み、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3月末時点で17,593円。前年同月比0.93%(165円)下げた。一方、前月比では0.04%(7円)上げ、ほぼ横ばいとなった。前年からの市況改善で平均賃料の下落傾向は弱まってきたが、新築ビルと既存ビルの賃料格差や、既存ビルの二極化も進んでおり、オフィスビル市場全体で賃料相場が本格的に底入れするまでには、まだしばらく時間がかかるとの見方が多い。
- 大型新築ビルの平均賃料は3月末時点で25,347円。前年同月比0.11%(29円)下げた。また、前月比でも0.19%(48円)下げた。大型新築ビルの需要はおう盛なもの、テナント企業の要望には厳しさがあるため、同賃料はほぼ横ばいで推移している。
- 大型既存ビルの平均賃料は3月末時点で17,438円。前年同月比0.15%(27円)下げた。一方、前月比では0.07%(13円)上げ、ほぼ横ばいとなった。ただ、テナント獲得競争には厳しさがあることから、柔軟な対応をするケースもまだ多く見られる。

[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。

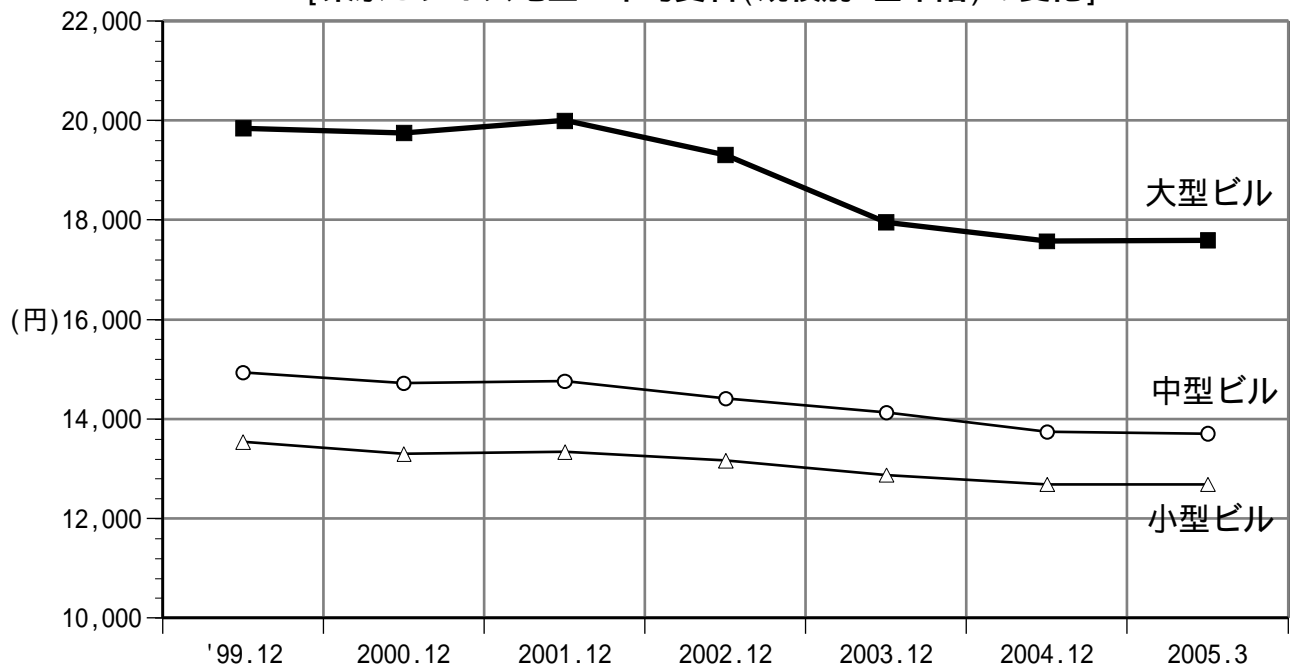
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3
平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,593
新築ビル	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,347
既存ビル	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,438

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 中型ビル・小型ビルの平均賃料の下落傾向も緩やかに。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の3月末時点の平均賃料は13,709円。前年同月比2.55%(359円)下げた。また、前年末比でも0.22%(30円)下げた。前年に比べてオフィス需要が出てきたものの、テナント獲得競争には厳しさが感じられる。このような状況の中で、割安感のあるリニューアルビルや築年数の浅いビルで空室解消が進んできた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の3月末時点の平均賃料は12,691円。前年同月比0.98%(126円)下げた。一方、前年末比では0.01%(1円)上げて、ほぼ横ばいとなった。これは割安感のある好条件のビルに需要が出てきたため。その一方で、ビルの二極化も進んでおり、多くのビルでまだ賃料対応するケースが見受けられる。
- 都心5区の大型ビルのオフィスビル市場ではここ数年で値ごろ感が出てきたため、テナント企業が前向きなオフィス見直しに動き始めた。中型ビル・小型ビルの市場でもこのような動きが見られるため、需給改善が徐々に進んできたようだ。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



■	大型ビル(基準階面積100坪以上のビル2,611棟)
○	中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,143棟)
△	小型ビル(基準階面積50坪未満のビル7,889棟)

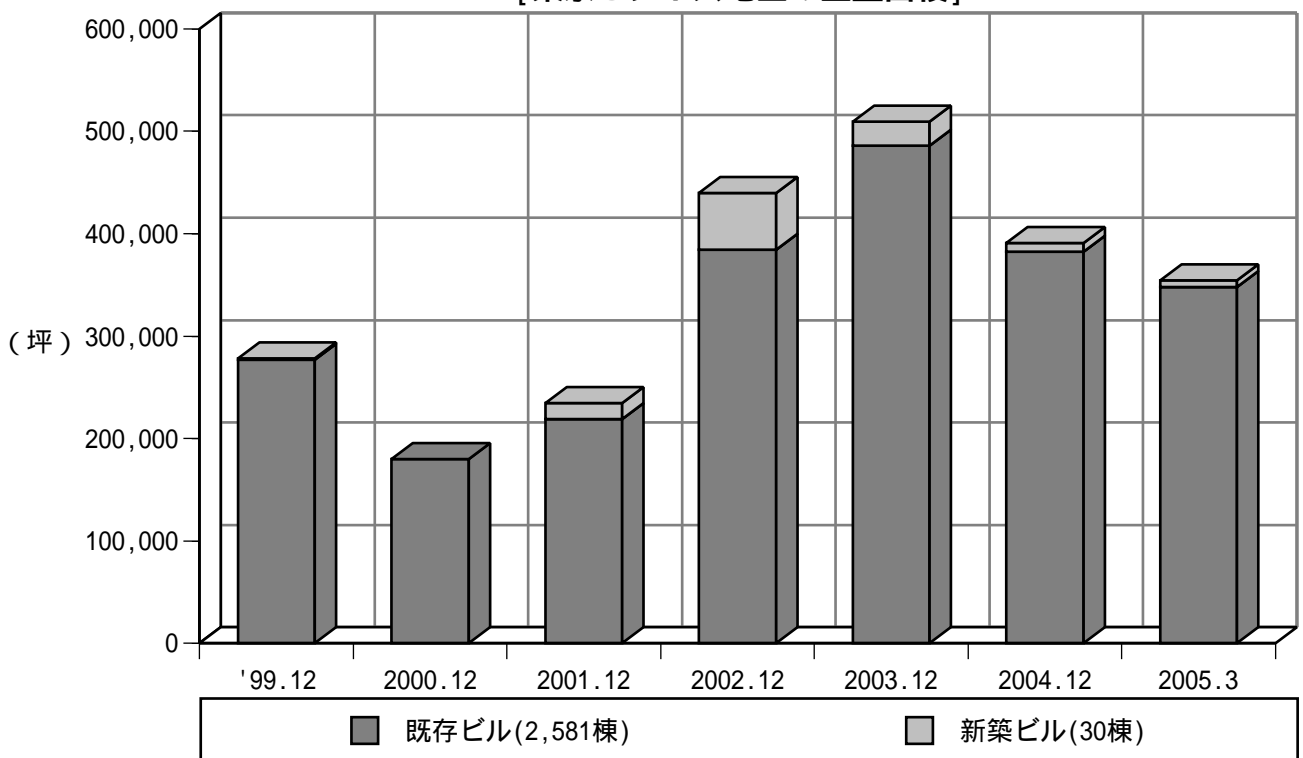
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3
大型ビル	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,593
中型ビル	14,933	14,723	14,765	14,415	14,128	13,739	13,709
小型ビル	13,545	13,301	13,344	13,171	12,878	12,690	12,691

東京ビジネス地区の空室面積

■ 拡張移転増え、大型既存ビルの空室解消進む。

- 東京ビジネス地区の空室面積は3月末時点で354,501坪。前月に比べて18,716坪減少した。3月も中堅企業の需要が依然おう盛だったため、好条件の大型ビルの空室解消が進んだ。これは大型既存ビルの賃料相場に割安感が出ていたことが大きな要因と思われる。移転動向についても前向きな移転がほとんどで、オフィスを拡張するテナント企業の動きが目立つ。また、大企業の新規プロジェクトに伴う需要もおう盛だ。このような状況の中で、大型既存ビルのテナント誘致競争に拍車がかかっている。さらに、今春は前年に比べて大型ビルの新規供給が減少していることも需給改善が続いた要因となった。大型新築ビルの募集状況は好調で、3月末時点の募集面積は約6千坪に止まっている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では、前年からテナント企業の積極的なオフィス見直しの動きが続き、オフィス需要がようやく伸びてきた。しかし、テナント企業のオフィスコストへの要望には依然厳しさが感じられ、オフィスビルの二極化も鮮明になってきた。今後も引き続き、テナント企業の要望に柔軟に対応していくことが、需要拡大に繋がる大きな原動力になるとと思われる。

[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	2005.3
新築ビル	917	0	15,495	55,672	23,380	8,692	6,294
既存ビル	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	348,207
合計	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	354,501