

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2005年6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2,612棟。  
（新築ビル26棟、既存ビル2,586棟）

### 5. 調査時期

2005年5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6月～2005年5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5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%

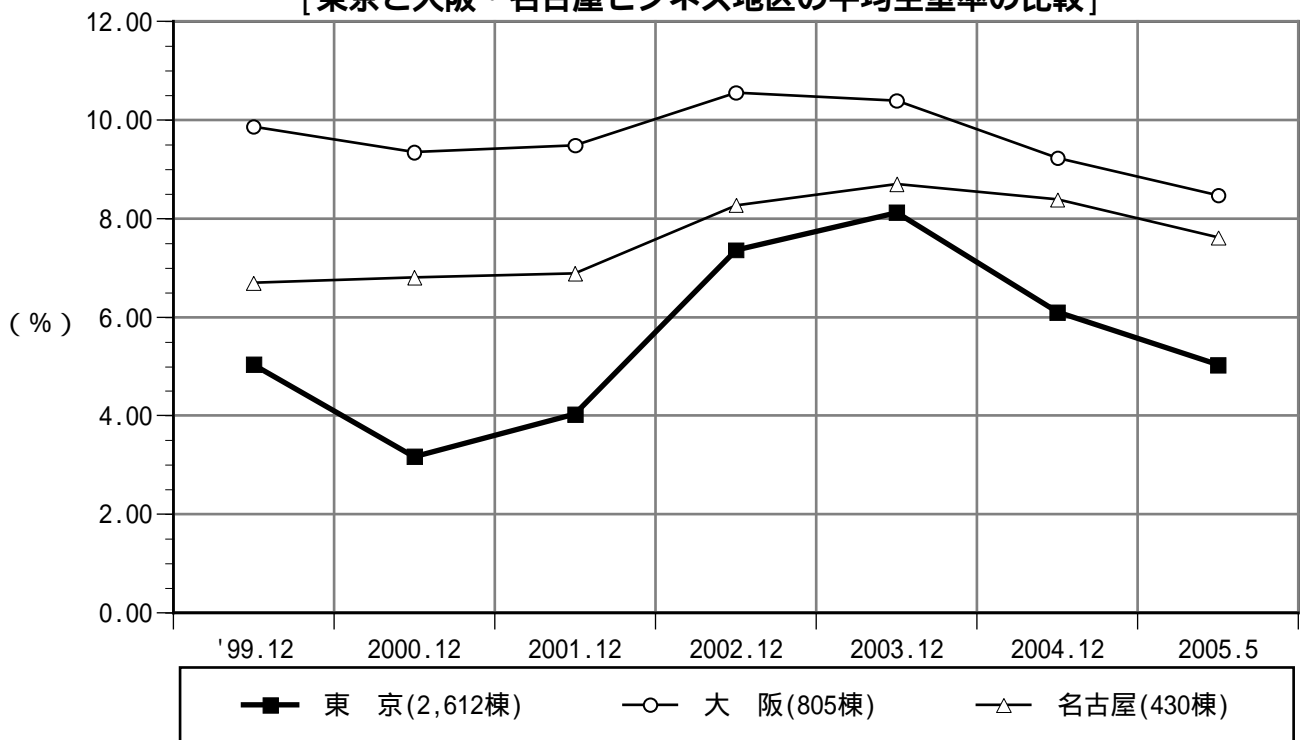
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■都心5区の平均空室率は10カ月連続で改善。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の5月末時点の平均空室率は5.03%。前月比0.12ポイント下げた。5月も中堅企業の500坪未満の活発な移転の動きが引き続き見られた。その一方で、大企業の統合や集約に伴う解約予告が出てきたため、この1カ月間に減少した募集面積は約8千坪に止まった。しかし、大型新築ビルの募集状況は好調で、これから年内に完成予定のビルに内定が進んでいる。また、大型既存ビルについても、中堅企業のオフィス需要が依然としておう盛で、好条件のビルに引き合いが多く、成約や入居が相次いでいる。そのため、今後もオフィス需要の拡大が続くとの見方が強まっており、近々には都心5区の平均空室率が5%を割り込む可能性が高くなってきた。
- 大阪ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は8.47%。5月は梅田地区や淀屋橋・本町地区で成約や入居が進んだため、同空室率が前月比0.17ポイント下げた。名古屋ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は7.61%。前月比0.02ポイント下げた。名駅地区と伏見地区で募集面積が減少したものの、同空室率はほぼ横ばいで推移した。

[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。

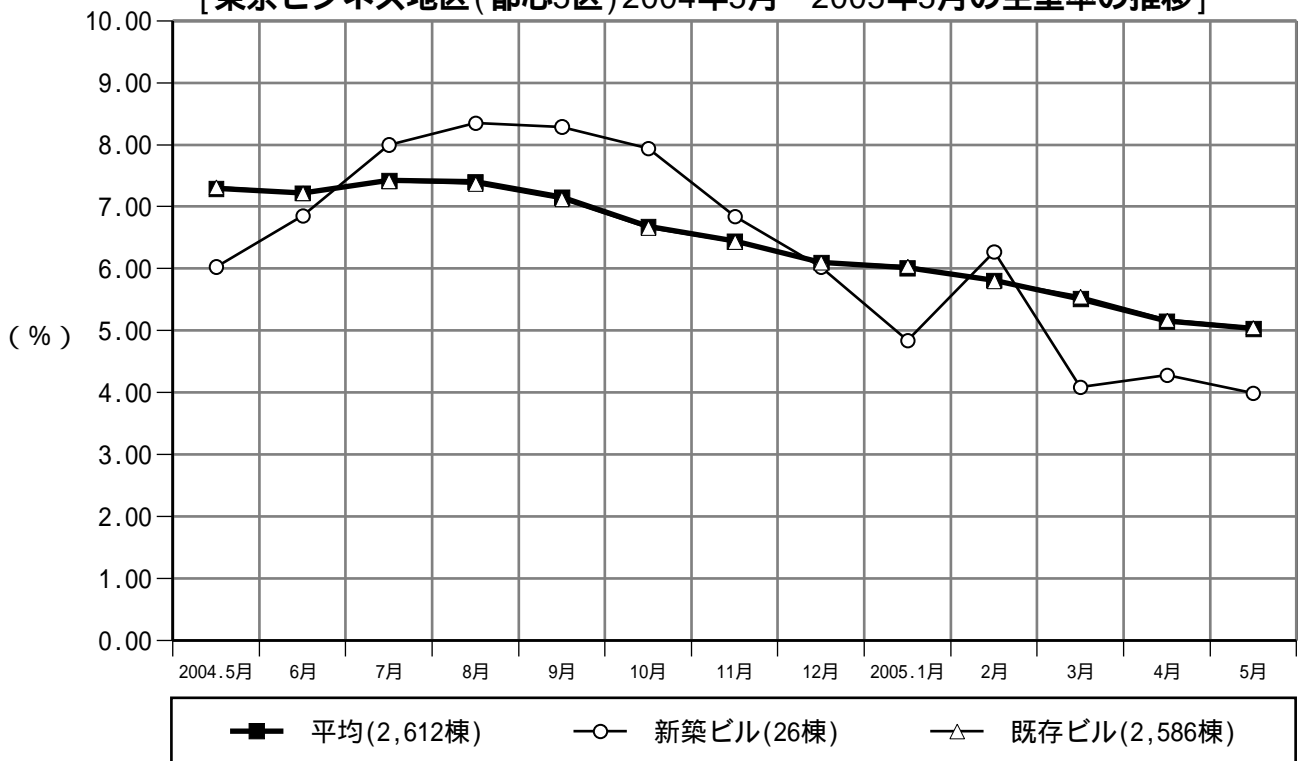
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.5
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	5.03
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	8.47
名古屋	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	7.61

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■大型新築ビルの空室率は3%台後半に低下。

- 東京ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は10カ月連続で改善し、前年同月比2.26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、好条件の大型既存ビルの募集面積が減少している。5月は大企業の解約予告の影響が見られたものの、同空室率の低下が続いた。
- 大型新築ビルの空室率は5月末時点で3.99%。前年同月比2.04ポイント下げた。竣工1年未満の大型ビル26棟の募集面積は、5月末時点で約5千坪を残すに止まっており、ほとんどのビルが満室や高稼働している。また、これから年内に完成を予定している大型ビル10棟についても、すでに4棟が満室になっている。
- 大型既存ビルの空室率は5月末時点で5.05%。前年同月比2.27ポイント下げた。この1年間に大型既存ビルの募集面積は約13万5千坪減少しており、満室や高稼働した大型ビルが増加している。中堅企業のオフィス需要は依然堅調なため、同空室率はさらに低下するとの見方が強い。

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



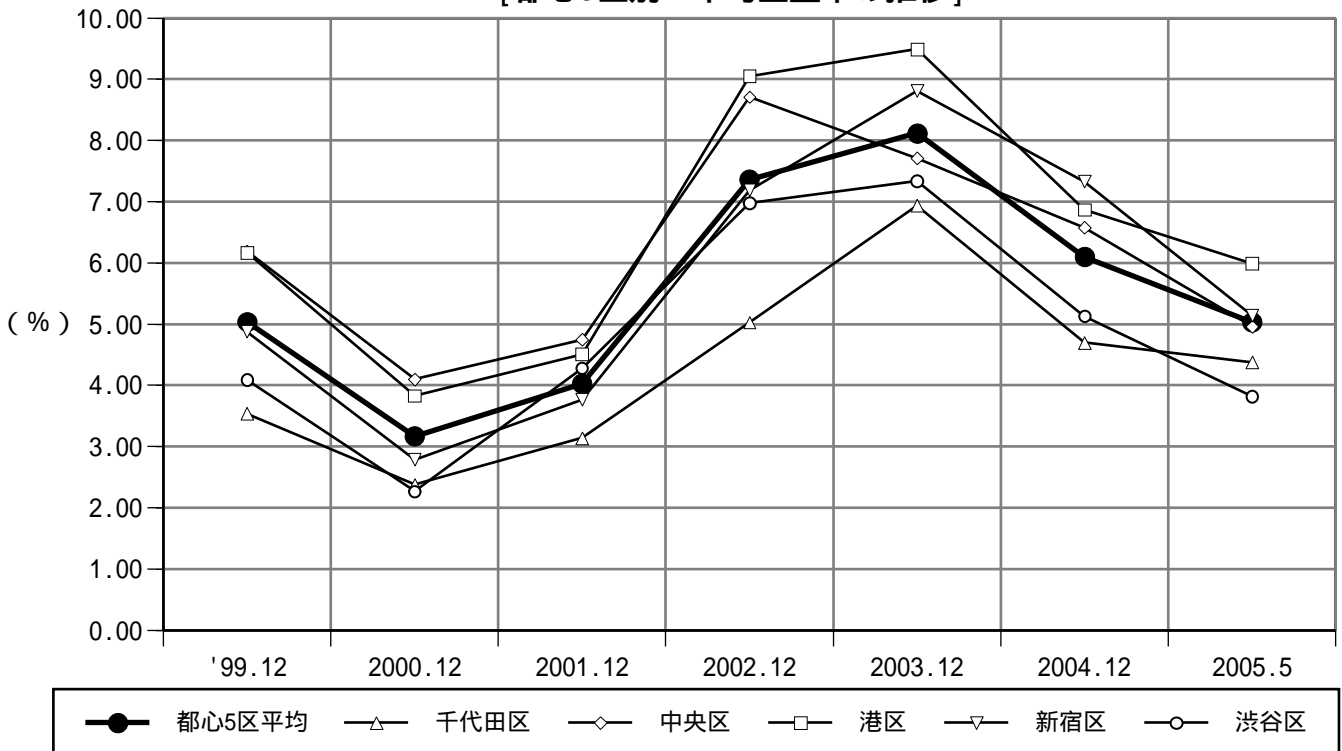
空室率(%)	2004.5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2005.1月	2月	3月	4月	5月
平均	7.29	7.22	7.42	7.40	7.15	6.68	6.44	6.10	6.01	5.81	5.51	5.15	5.03
新築ビル	6.03	6.85	8.00	8.35	8.29	7.94	6.84	6.03	4.84	6.27	4.09	4.28	3.99
既存ビル	7.32	7.22	7.41	7.37	7.12	6.66	6.43	6.10	6.04	5.80	5.55	5.17	5.05

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 渋谷区の前平均空室率は3%台後半に。

- 千代田区の前平均空室率は5月末時点で4.38%。前月比0.01ポイント下げた。5月は中堅企業の成約が相次いだ一方、大企業の統合や集約に伴う解約予告の影響が見られたため、同空室率はほぼ横ばいで推移した。
- 中央区の前平均空室率は5月末時点で4.96%。前月比0.65ポイント下げた。5月は大型の貸し止めの動きが出てきたほか、中堅企業の借り換え移転や集約の動きが見られた。
- 港区の前平均空室率は5月末時点で5.99%。前月比0.08ポイント上げた。5月は借り換え移転に伴う解約予告などの影響が出てきたため、同空室率が小幅に上昇した。
- 新宿区の前平均空室率は5月末時点で5.14%。前月比0.18ポイント下げた。5月はエリア外から統合移転してくる大企業の動きが見られ、大型既存ビルの募集面積が減少した。
- 渋谷区の前平均空室率は5月末時点で3.82%。前月比で0.10ポイント上げたが、募集面積の減少が続き、渋谷駅周辺や恵比寿周辺では品薄感が出ている。

[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。

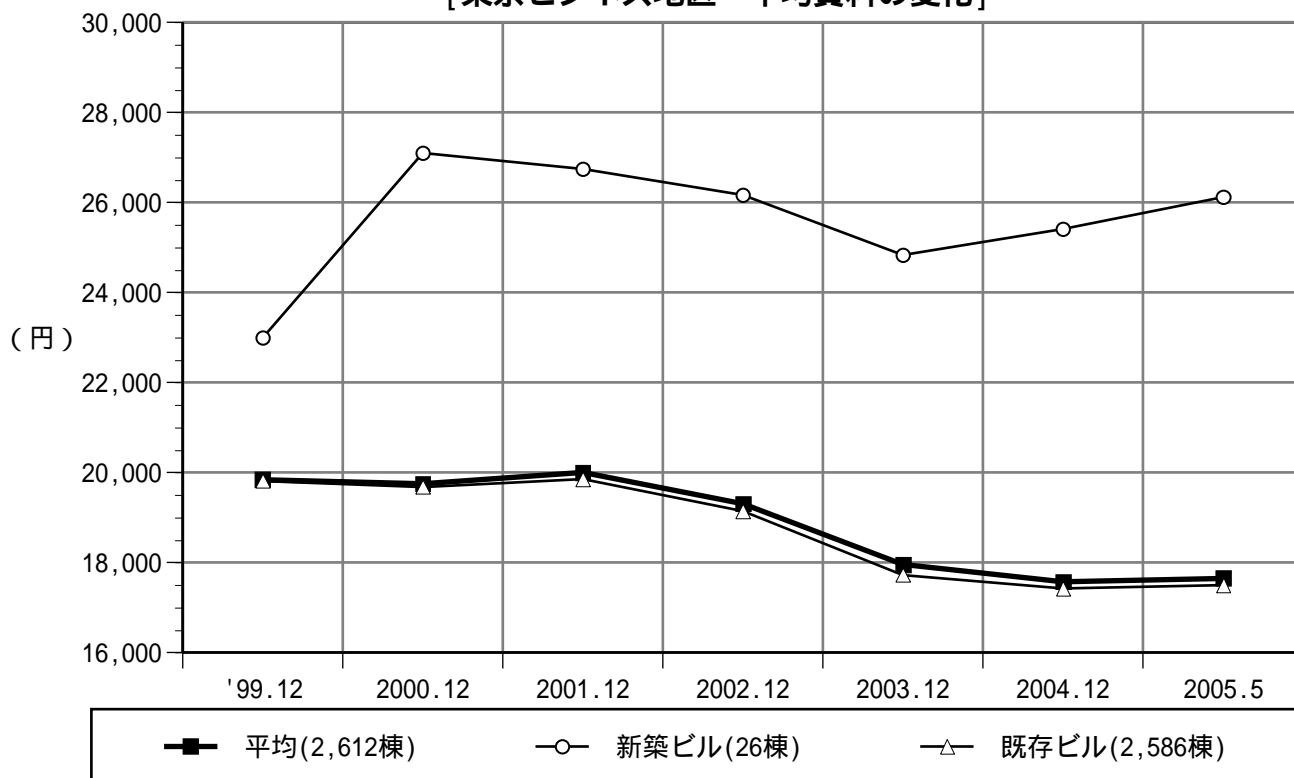
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.5
都心5区平均	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	5.03
千代田区	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	4.38
中央区	6.19	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.96
港区	6.17	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.99
新宿区	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	5.14
渋谷区	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	3.82

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 需給改善進み、賃料相場に底入れの兆し。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は5月末時点で17,657円。前年末比0.46%(80円)上げた。また、前月比でも0.19%(33円)上げた。都心5区では需給改善が大幅に進んだため、賃料相場にようやく底入れの兆しが出てきた。ただ、テナント企業のオフィスコストへの要望には厳しさがあることから、募集に際して慎重に対応する大型ビルはまだ多く見られる。
- 大型新築ビルの平均賃料は5月末時点で26,125円。前年末比2.82%(716円)上げた。また、前月比でも0.48%(125円)上げた。大型新築ビルの募集状況は好調で、ほとんどのビルが満室や高稼働しているため、大型既存ビルとの賃料格差が広がってきた。
- 大型既存ビルの平均賃料は5月末時点で17,502円。前年末比0.40%(70円)上げた。また、前月比でも0.20%(35円)上げた。ここにきて同賃料にもようやく底入れ感が出てきた。ただ、ビルの二極化も進んでいるため、市況に明暗が見られる。

[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。

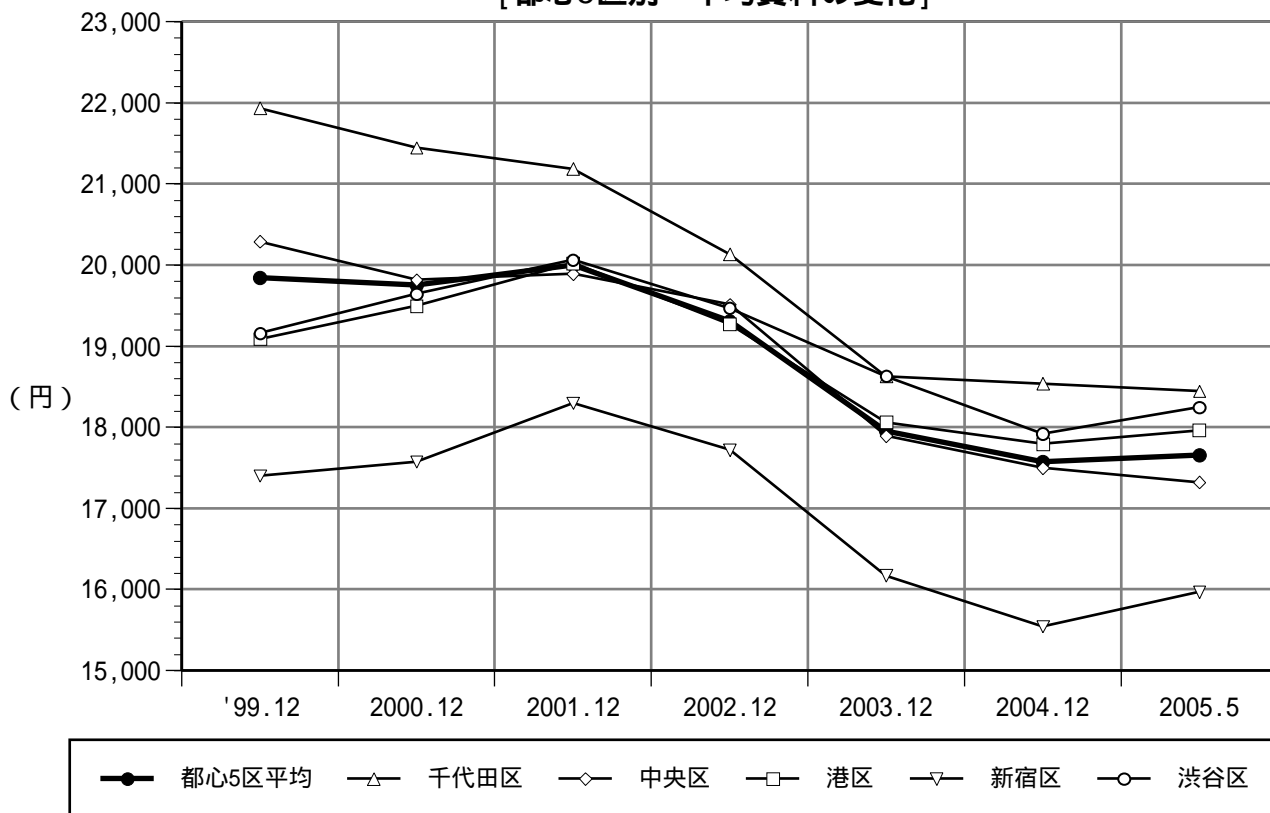
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.5
平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,657
新築ビル	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	26,125
既存ビル	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,502

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 新宿区、渋谷区の平均賃料に底入れ感。

- 5月末時点の平均賃料を前年末比で見ると、中央区が1.01%(177円)と都心5区で最も下げた。次いで千代田区が0.50%(92円)下げた。一方、港区では0.95%(169円)、新宿区では2.74%(426円)、渋谷区では1.83%(328円)上げた。都心5区で最も弱含みが鮮明だった新宿区の平均賃料が改善してきた。また、平均空室率が3%台後半で推移している渋谷区でも底入れ感が出てきた。
- 5月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.13%(211円)下げで18,445円。中央区は0.83%(142円)上げて17,321円。港区は0.07%(12円)下げて17,963円。新宿区は1.42%(223円)上げて15,969円。渋谷区は0.63%(115円)上げて18,246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。

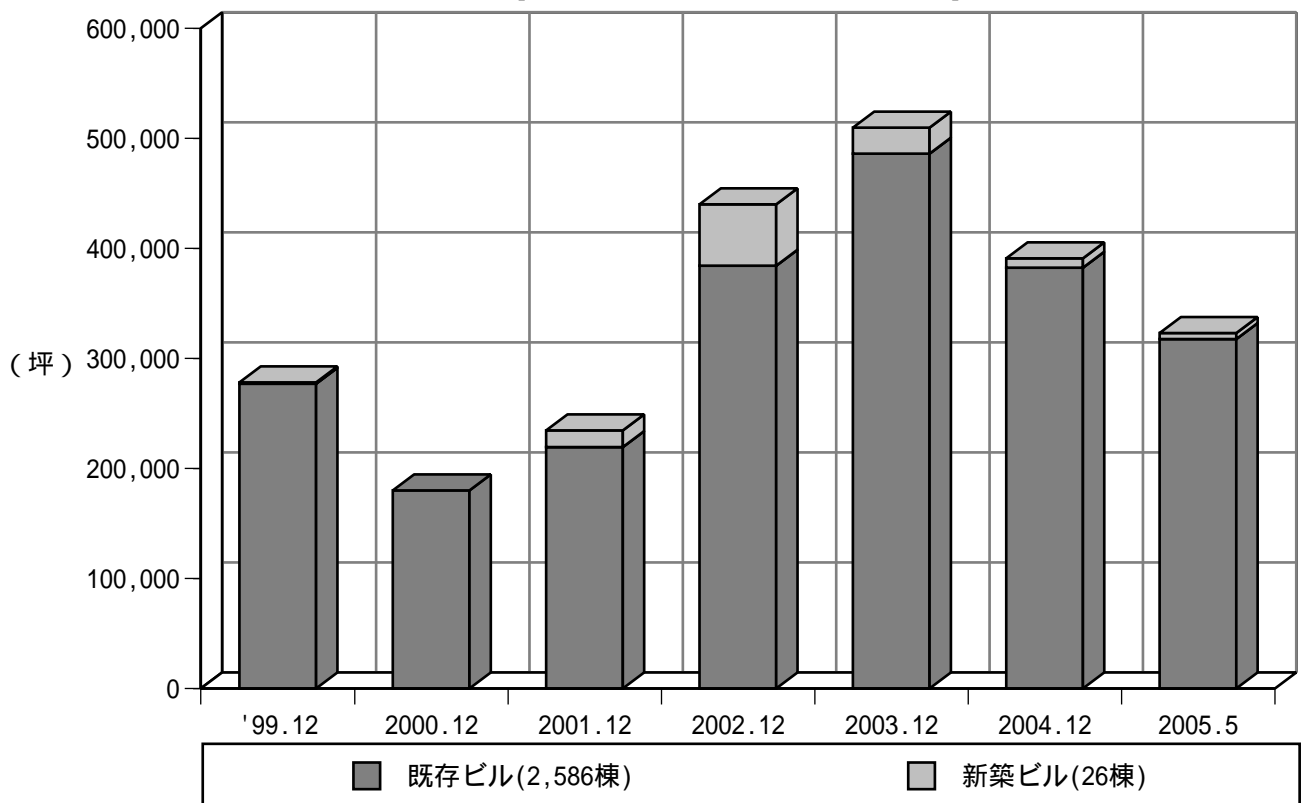
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.5
都心5区平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,657
千代田区	21,935	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,445
中央区	20,289	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,321
港区	19,087	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	17,963
新宿区	17,402	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,969
渋谷区	19,158	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,246

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■5月は募集面積の減少傾向、やや弱まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は5月末時点で323,118坪。前月に比べて8,246坪減少した。5月も中堅企業のオフィス需要がおう盛だったものの、大企業の統合や集約に伴う解約予告が出てきたため、募集面積の減少傾向がやや弱まった。ただ、これから年内に完成予定の大型ビルの募集状況が好調なことや、好条件の大型ビルの引き合いも多いことから、今後も需給改善が続くとの見方が強い。移転動向については、中堅企業の活発な移転の動きが引き続いており、オフィスを増床する企業が増えしてきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビル市場では、需給バランスの改善が続いているため、平均空室率が3年ぶりに5%を割り込む可能性が高くなってきた。賃料相場についても、下落傾向にようやく歯止めがかかり、底入れの兆しが出てきた。今後もオフィス需要が拡大し、空室解消が進むことを期待したい。

[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	2005.5
新築ビル	917	0	15,495	55,672	23,380	8,692	5,338
既存ビル	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	317,780
合計	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	323,118