

---

東京(都心5区)の **調査月報**  
最新オフィスビル市況

2005年8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2,609棟。  
（新築ビル24棟、既存ビル2,585棟）

### 5. 調査時期

2005年7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8月～2005年7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7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%

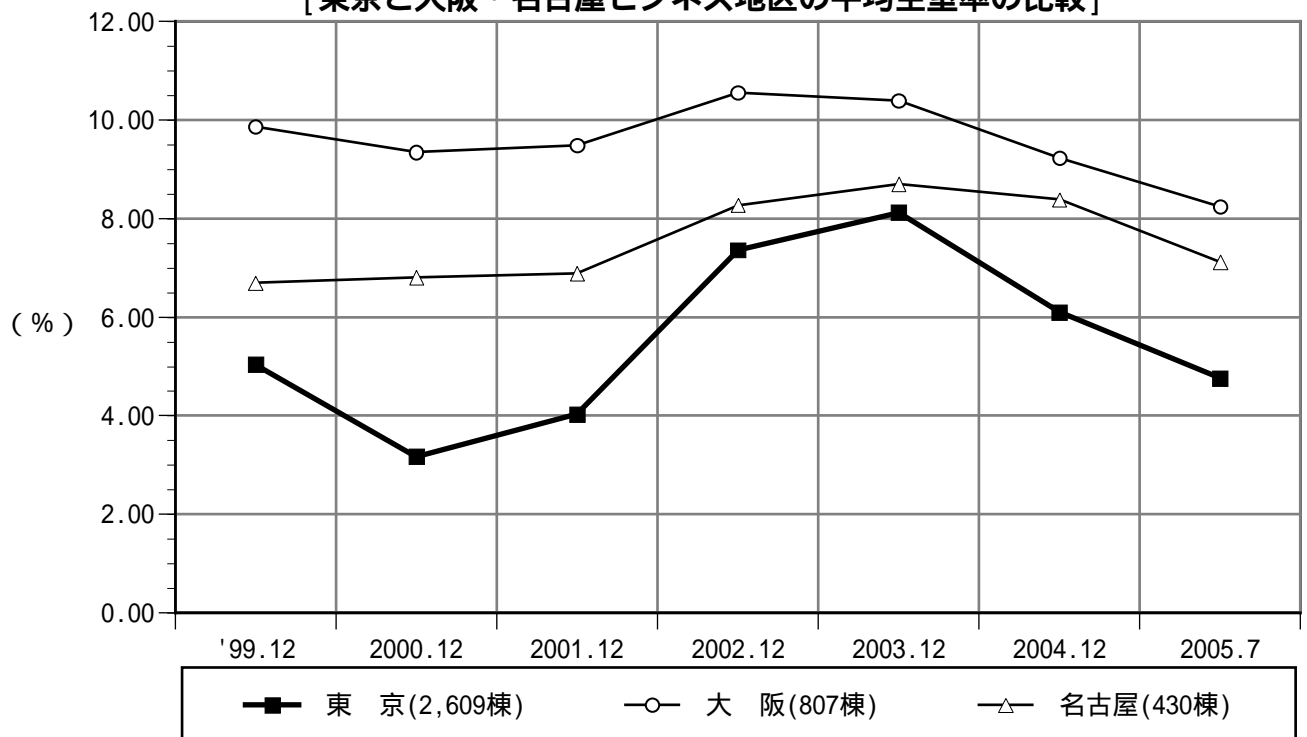
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 都心5区の平均空室率は3年5カ月ぶりに4%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7月末時点の平均空室率は4.76%。前月比0.27ポイント下げた。7月は港区で大型の解約や募集が見られたものの、千代田区で大企業の統合移転や中堅企業の借り換え移転、拡張の動きが相次いだ。また、渋谷区でも拡張移転や好条件の大型ビルに成約が見られた。さらに、中央区や新宿区でも中堅企業の移転の動きが引き続き出ていたため、東京ビジネス地区全体ではこの1カ月間に募集面積が約1万7千坪減少した。この好影響で同空室率は3年5カ月ぶりに5%を割り込んだ。これから年内に完成予定の大型ビルの募集状況は好調で、竣工前に満室が決まるケースが増えてきた。大型既存ビルについても、リニューアルビルや値ごろ感のあるビルに引き合いが強まっており、同空室率がさらに低下する可能性が高い。
- 大阪ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は8.24%。7月は梅田地区や淀屋橋・本町地区などで既存ビルの募集面積が減少し、同空室率が前月比0.10ポイント下げた。名古屋ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は7.12%。前月比0.39ポイント下げた。名駅地区や伏見地区、栄地区で成約や内定が相次ぎ、同空室率が改善した。

[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。

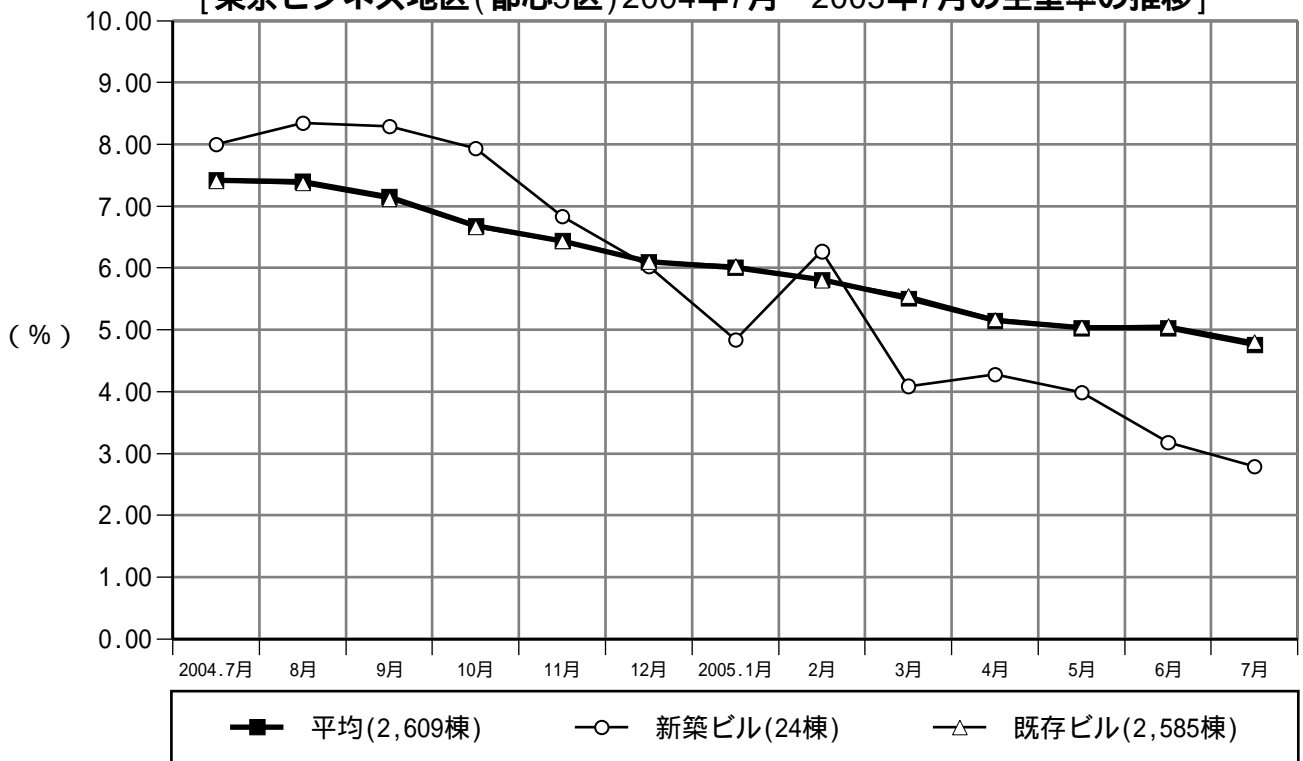
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.7
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.76
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	8.24
名古屋	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	7.12

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■年内に完成予定の大型ビルの募集状況は好調。

- 東京ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は前年末比1.34ポイント下げた。6月は同空室率が横ばいで推移したものの、7月は大企業や中堅企業の成約や入居が相次いだため、低下傾向を強めた。新築・既存ビルを問わず好条件の大型ビルに引き合いが続いており、同空室率がさらに低下するとの見方が多い。
- 大型新築ビルの空室率は7月末時点で2.79%。前年末比3.24ポイント下げた。竣工1年未満の大型ビル24棟の募集面積は、7月末時点で約3千7百坪を残すのみとなっている。また、これから年内に完成を予定している大型ビル9棟についても、募集状況が好調で、この内の5棟は竣工前からすでに全館満室が決まっている。
- 大型既存ビルの空室率は7月末時点で4.81%。前年末比1.29ポイント下げた。テナント企業のオフィス需要は依然としておう盛で、値ごろ感のあるビルやリニューアルビルに内定や成約が続いている。また、好条件の大型ビルでは解約予告が出た直後から引き合いが強まるケースも見られる。

[東京ビジネス地区(都心5区)2004年7月～2005年7月の空室率の推移]



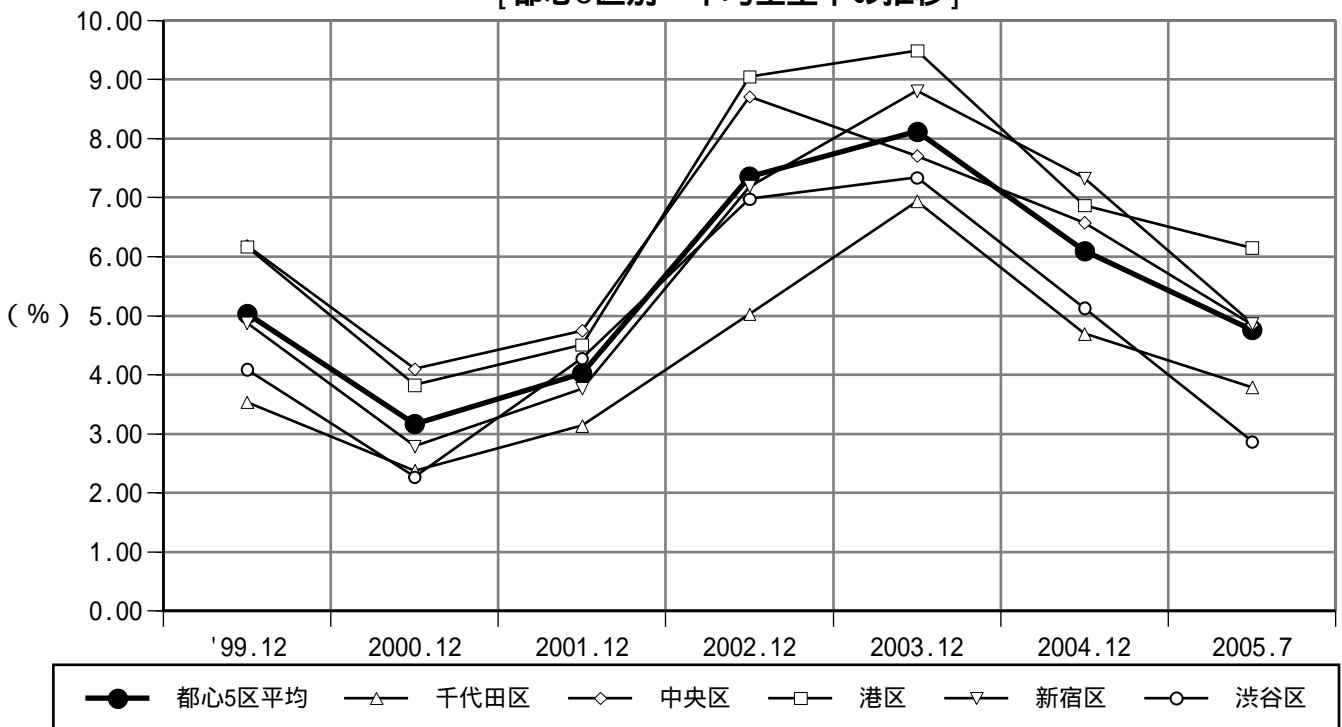
空室率(%)	2004.7月	8月	9月	10月	11月	12月	2005.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
平均	7.42	7.40	7.15	6.68	6.44	6.10	6.01	5.81	5.51	5.15	5.03	5.03	4.76
新築ビル	8.00	8.35	8.29	7.94	6.84	6.03	4.84	6.27	4.09	4.28	3.99	3.18	2.79
既存ビル	7.41	7.37	7.12	6.66	6.43	6.10	6.04	5.80	5.55	5.17	5.05	5.07	4.81

# 東京ビジネス地区の最新状況

## ■ 港区を除くエリアで空室率が5%を割り込む改善に。

- 千代田区の平均空室率は7月末時点で3.79%。前月比0.50ポイント下げた。7月は丸の内・大手町エリアで大企業の統合移転の動きなどが見られたほか、中堅企業の成約や入居も相次いだため、同空室率が4%を割り込んだ。
- 中央区の平均空室率は7月末時点で4.85%。前月比0.17ポイント下げた。7月は大規模ビル1棟が全館満室で竣工したほか、既存ビルにも拡張移転などの動きが見られた。
- 港区の平均空室率は7月末時点で6.15%。前月比0.01ポイント上げた。7月は好条件のビルに内定や成約の動きが見られたものの、大企業の解約予告が出てきたことや、大型募集が開始されたため、同空室率がほぼ横ばいとなった。
- 新宿区の平均空室率は7月末時点で4.87%。前月比0.06ポイント下げた。7月は西新宿の高層ビルにさらに成約が進み、同空室率が小幅に低下した。
- 渋谷区の平均空室率は7月末時点で2.87%。前月比0.98ポイント下げた。7月は好条件の大型ビルにオフィス需要が相次いだ。

[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。

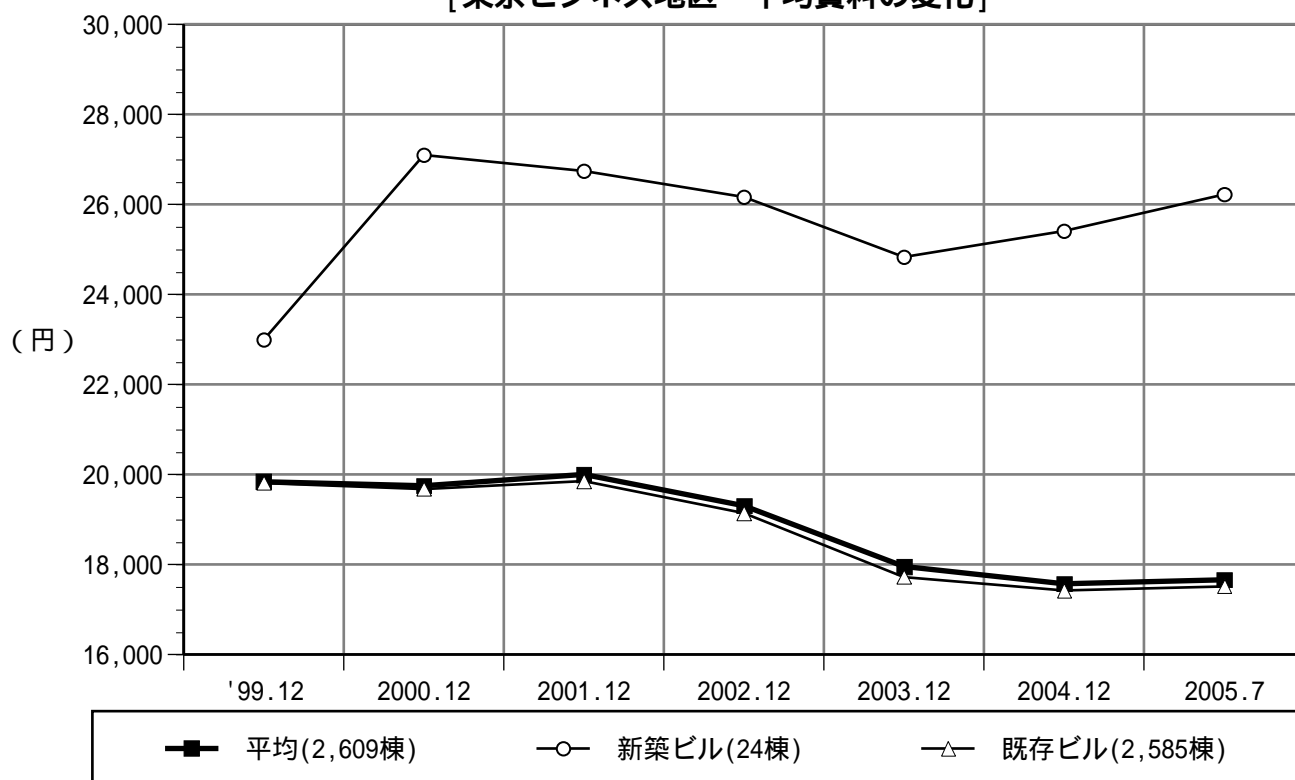
空室率 (%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.7
都心5区平均	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.76
千代田区	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.79
中央区	6.19	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.85
港区	6.17	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	6.15
新宿区	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.87
渋谷区	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.87

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 平均賃料にようやく底入れの兆し。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は7月末時点で17,665円。前年末比0.50%(88円)上げた。一方、前月比では0.25%(44円)下げた。平均空室率の低下とともに、平均賃料にようやく底入れの兆しが出てきた。ただ、ビルの二極化が鮮明になる中で、賃貸条件で対応するケースもまだ多く見られるため、賃料相場が改善するまでには至っていない。
- 大型新築ビルの平均賃料は7月末時点で26,222円。前年末比3.20%(813円)上げた。一方、前月比では1.05%(277円)下げた。新築ビルと既存ビルに賃料格差が出ているが、これはハイグレードな大規模ビルの供給が続いているため。
- 大型既存ビルの平均賃料は7月末時点で17,523円。前年末比0.52%(91円)上げた。一方、前月比では0.14%(24円)下げた。中堅企業の拡張移転や借り換え移転が相次いでいるため、テナント獲得競争が強まっている。このような状況の中で、募集賃料を調整する動きもまだ一部で見られる。

[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。

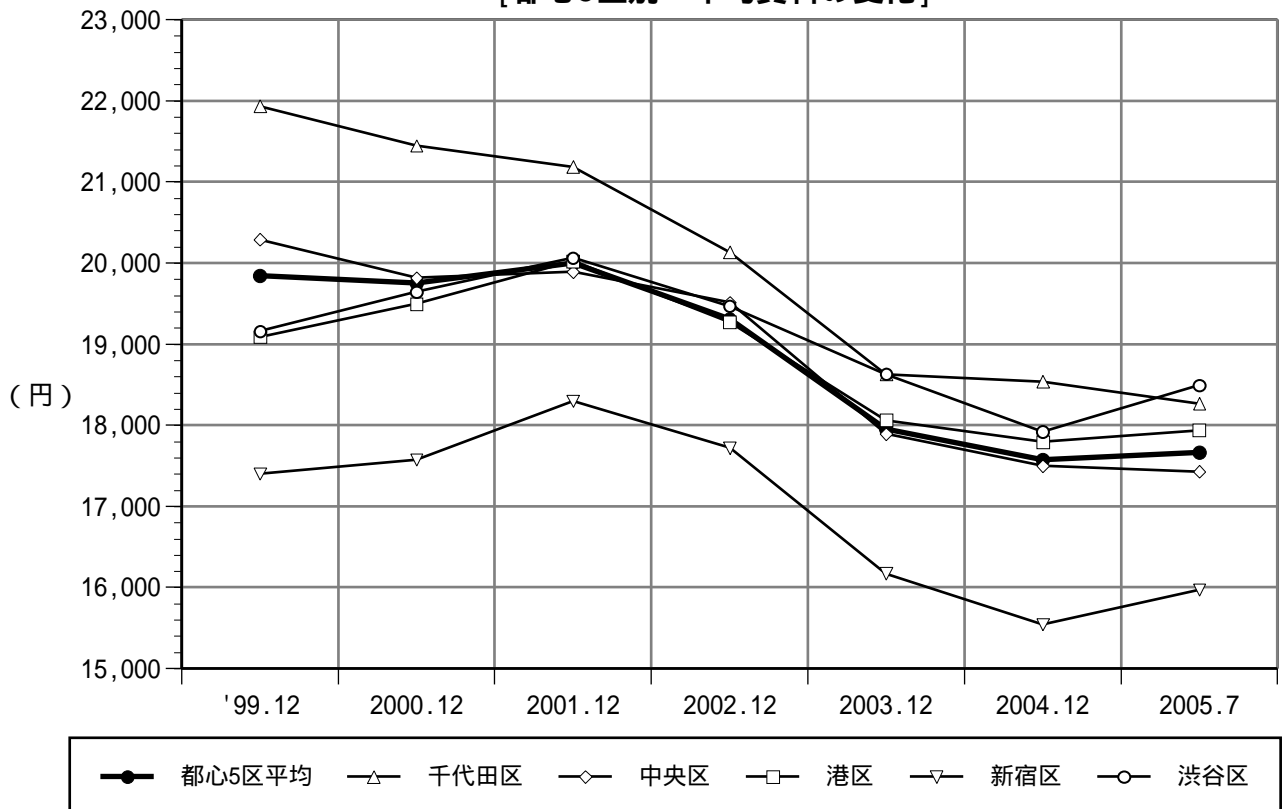
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.7
平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,665
新築ビル	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	26,222
既存ビル	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,523

# 東京ビジネス地区の平均賃料

## ■ 新宿区や渋谷区の平均賃料は底離れに。

- 7月末時点の平均賃料を前年末比で見ると、渋谷区が3.21%(575円)と都心5区で最も上げた。次いで新宿区が2.75%(428円)、港区が0.81%(145円)上げた。一方、千代田区では1.45%(269円)、中央区では0.39%(68円)下げた。渋谷区では7月末時点の平均空室率が2%台後半にまで改善してきたため、平均賃料が底離れしてきた。また、新宿区でも需給改善が進んでおり、底入れ感が強まっている。
- 7月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.27%(235円)下げて18,268円。中央区は0.40%(70円)上げて17,430円。港区は0.39%(71円)下げて17,939円。新宿区は0.26%(41円)上げて15,971円。渋谷区は0.55%(101円)上げて18,493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。

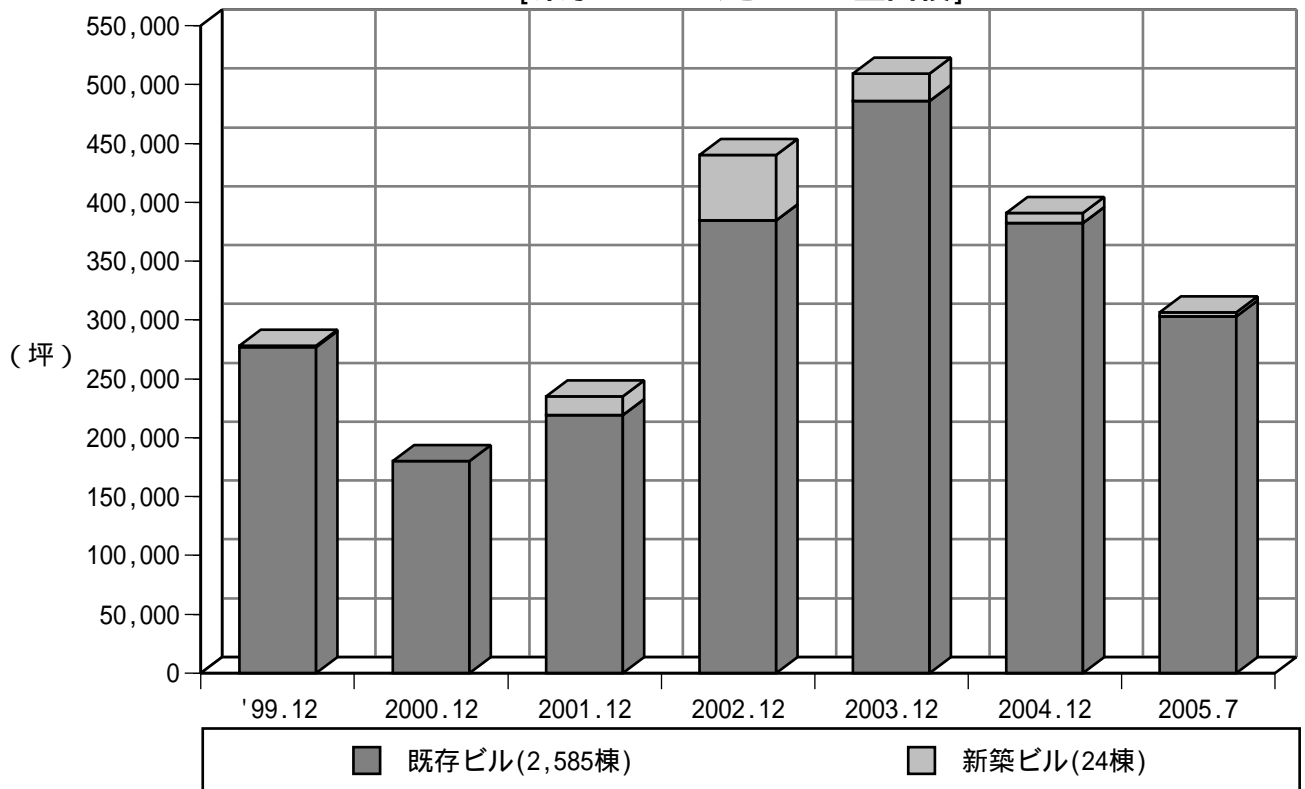
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.7
都心5区平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,665
千代田区	21,935	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,268
中央区	20,289	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,430
港区	19,087	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	17,939
新宿区	17,402	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,971
渋谷区	19,158	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,493

# 東京ビジネス地区の空室面積

## ■7月はオフィス需要伸び、空室解消進む。

- 東京ビジネス地区の空室面積は7月末時点で306,619坪。前月に比べて16,755坪減少した。7月は中央区で大規模ビル1棟が全館満室で竣工したことや、大型既存ビルに大企業や中堅企業のオフィス需要が相次いだ好影響で、東京ビジネス地区の平均空室率が3年5カ月ぶりに5%を割り込んだ。この1年間に減少した空室面積は約16万4千坪に及んでいるが、テナント企業の前向きな移転の動きは依然として引き続いており、値ごろ感のある大型ビルやリニューアルビルに成約や入居が進んでいる。また、年内に竣工を予定している大型ビルの募集状況も好調で、竣工前から満室を決めるビルが増えてきた。来年の新規供給を巡っての動きも活発化しており、東京のオフィスビル市場に明るさが増してきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の平均空室率が5%を割り込んだことから、オフィスビル市況も堅調な推移に変化してきた。今後もテナント企業のオフィス拡大の動きが継続し、空室解消がさらに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	2005.7
新築ビル	917	0	15,495	55,672	23,380	8,692	3,671
既存ビル	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	302,948
合計	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	306,619