
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2005年9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2,608棟。
（新築ビル19棟、既存ビル2,589棟）

5. 調査時期

2005年8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9月～2005年8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8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% |

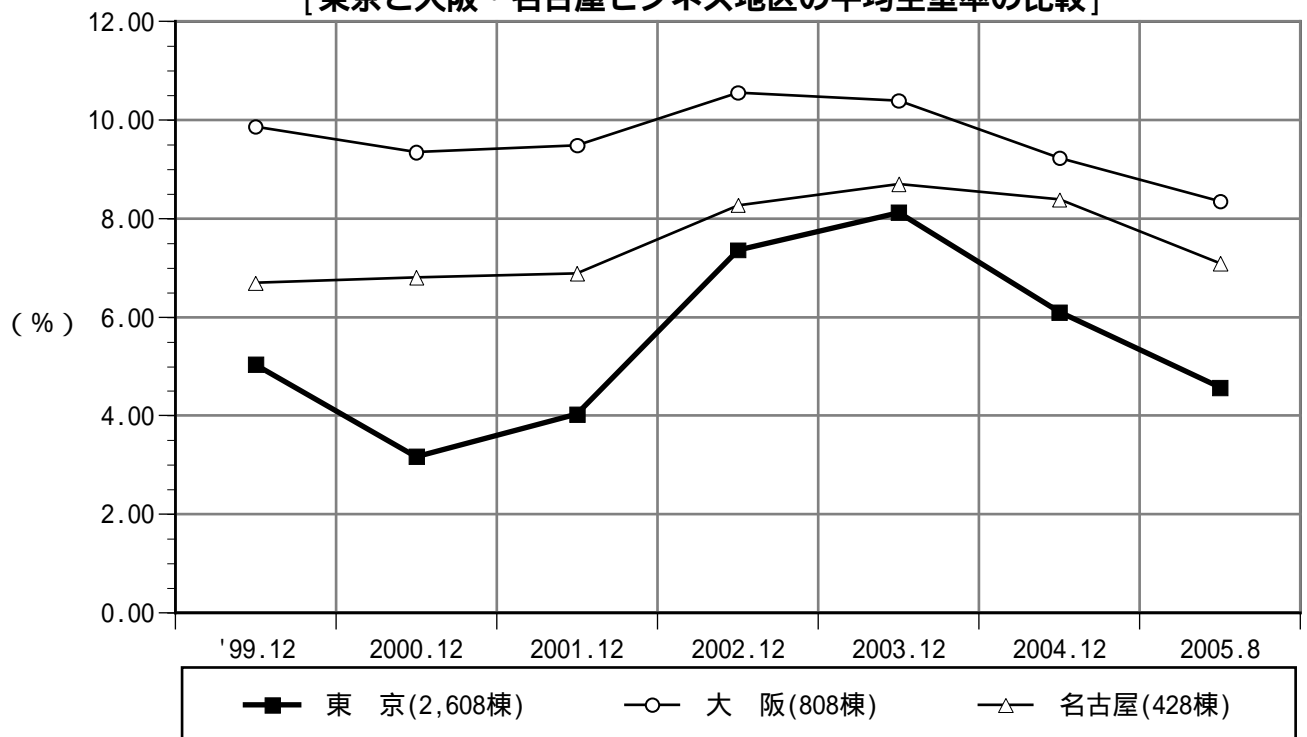
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の平均空室率は4%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8月末時点の平均空室率は4.57%。前月比0.19ポイント下げた。8月も前月に引き続き、大企業や中堅企業の統合移転や借り換え移転の動きが活発だった。また、館内増床した入居テナントの動きで、中央区や港区、新宿区では募集面積が大幅に減少した。一方、千代田区では大型解約の動きが見られ、募集面積が増加したが、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1万3千坪減少した。大型新築ビルの募集状況は依然好調で、年内に竣工を予定しているビルに内定や成約が相次いでいる。大型既存ビルについても、借り換え移転や館内増床などの需要が伸びており、高稼働するビルが増えてきた。オフィス需要はおう盛なため、今後も同空室率が低下するとの見方が多い。
- 大阪ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は8.35%。8月はエリアを問わず募集面積が小幅に増加したため、同空室率が前月比0.11ポイント上げた。名古屋ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は7.09%。8月は伏見地区や栄地区で成約や入居が進んだものの、名駅地区で募集面積が増加したため、同空室率は前月比0.03ポイント下げるに止まった。

[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。レントラブル比は各地区共通。

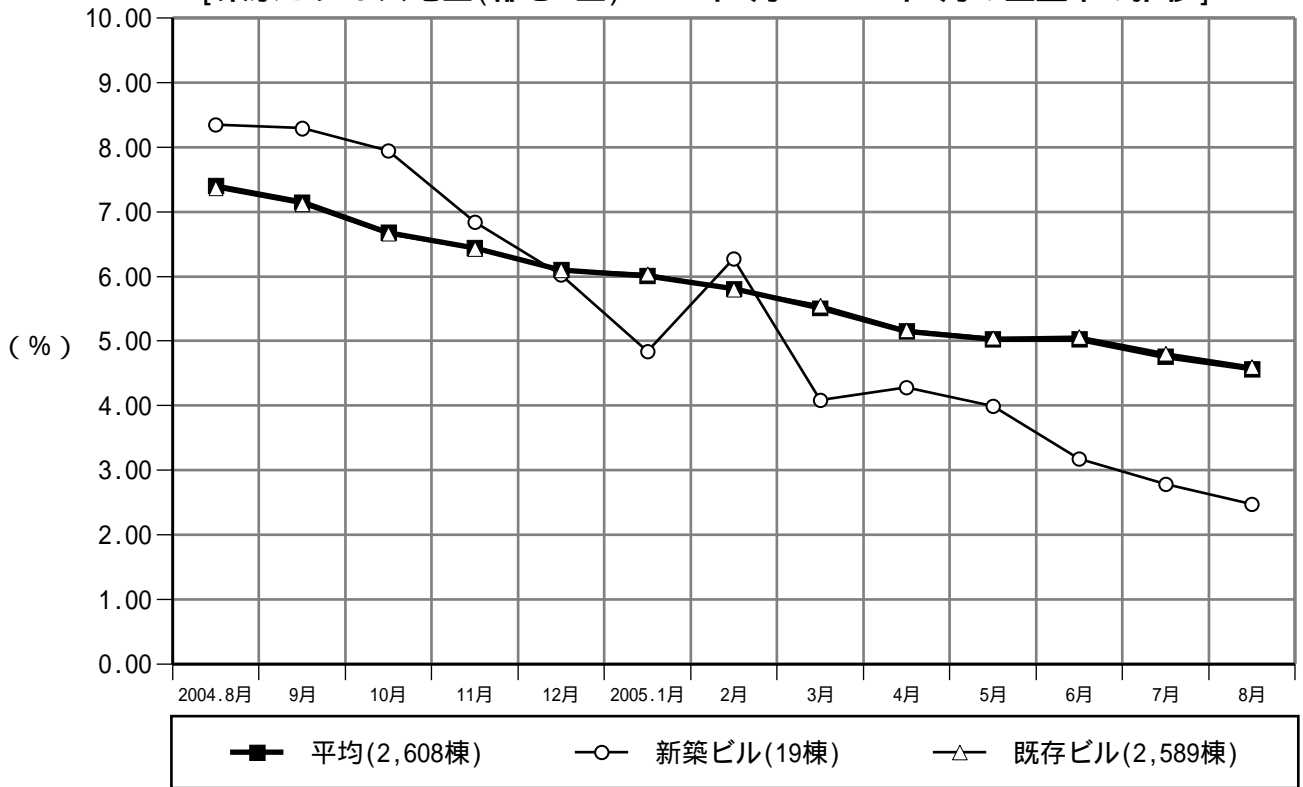
| 空室率(%) | '99.12 | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.8 |
|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 東京 | 5.04 | 3.17 | 4.03 | 7.36 | 8.12 | 6.10 | 4.57 |
| 大阪 | 9.86 | 9.34 | 9.48 | 10.55 | 10.39 | 9.23 | 8.35 |
| 名古屋 | 6.69 | 6.80 | 6.89 | 8.27 | 8.70 | 8.38 | 7.09 |

東京ビジネス地区の最新状況

■大型新築ビルのオフィス需要はおう盛。

- 東京ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は前年末比1.53ポイント下げた。8月も大企業や中堅企業の成約や入居が相次いだため、2カ月連続で同空室率の低下傾向が強まった。テナント企業の統合移転や借り換え移転、館内増床などの動きは活発で、新築・既存ビルを問わず引き合いが多くなっている。
- 大型新築ビルの空室率は8月末時点で2.48%。前年末比3.55ポイント下げた。竣工1年未満の大型ビル19棟の募集面積は、8月末時点で約2千6百坪を残すのみとなった。これから年内に延床面積1万坪以上の大規模ビル3棟が完成を予定しているが、各ビルとも竣工前から全館満室を決めている。
- 大型既存ビルの空室率は8月末時点で4.60%。前年末比1.50ポイント下げた。中堅企業の借り換え移転の動きが活発で、値ごろ感のある築年数の浅いビルやリニューアルビルの空室解消が続いている。

[東京ビジネス地区(都心5区)2004年8月~2005年8月の空室率の推移]



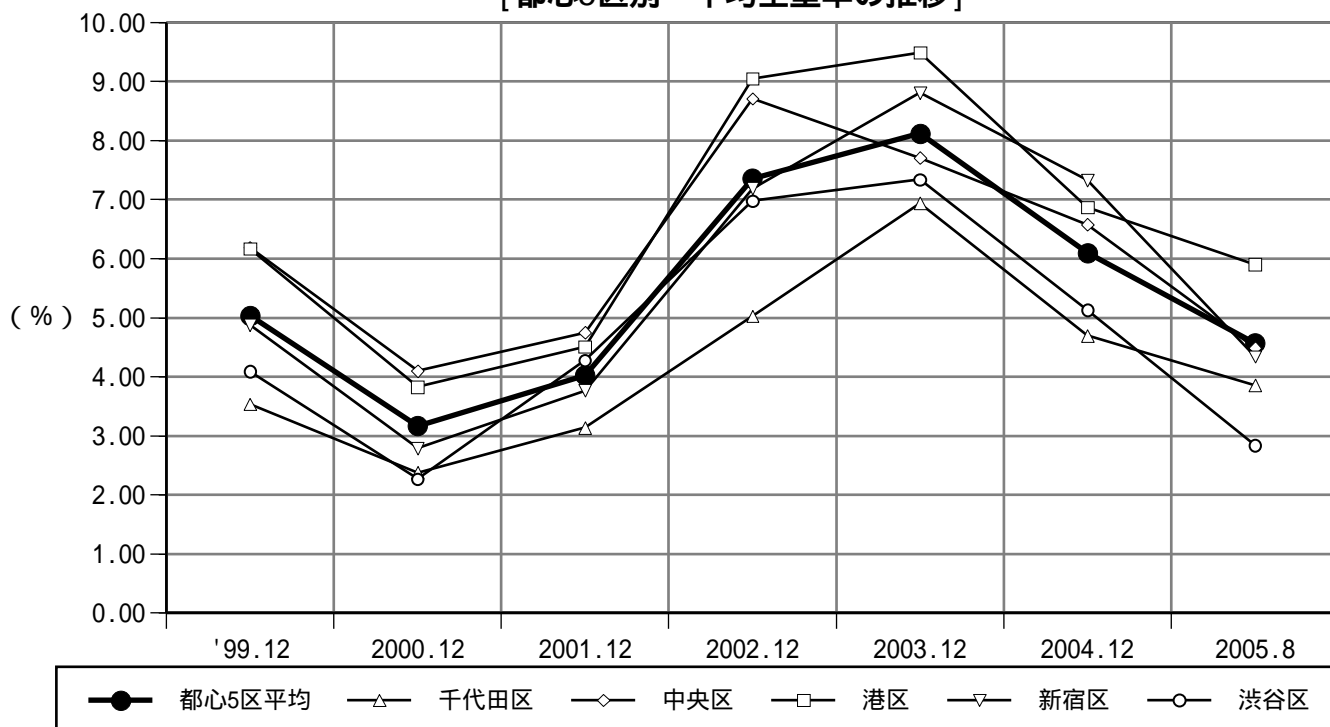
| 空室率(%) | 2004.8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 2005.1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 |
|--------|---------|------|------|------|------|---------|------|------|------|------|------|------|------|
| 平均 | 7.40 | 7.15 | 6.68 | 6.44 | 6.10 | 6.01 | 5.81 | 5.51 | 5.15 | 5.03 | 5.03 | 4.76 | 4.57 |
| 新築ビル | 8.35 | 8.29 | 7.94 | 6.84 | 6.03 | 4.84 | 6.27 | 4.09 | 4.28 | 3.99 | 3.18 | 2.79 | 2.48 |
| 既存ビル | 7.37 | 7.12 | 6.66 | 6.43 | 6.10 | 6.04 | 5.80 | 5.55 | 5.17 | 5.05 | 5.07 | 4.81 | 4.60 |

東京ビジネス地区の最新状況

■ 渋谷区の空室率は2%台後半にまで低下。

- 千代田区の平均空室率は8月末時点で3.86%。前月比0.07ポイント上げた。8月は統合移転に伴う解約予告が出てきたため、既存ビルの募集面積が小幅に増加した。
- 中央区の平均空室率は8月末時点で4.49%。前月比0.36ポイント下げた。8月は大型の統合移転の動きなどが見られ、募集面積が大幅に減少した。
- 港区の平均空室率は8月末時点で5.90%。前月比0.25ポイント下げた。8月は大型新築ビルに成約が進んだほか、中堅企業の借り換え移転の動きが多数出てきた。また、入居テナントの館内増床の動きも多く見られたため、同空室率が6%を割り込んだ。
- 新宿区の平均空室率は8月末時点で4.34%。前月比0.53ポイント下げた。8月は大型需要が相次ぎ、好条件の大型ビルの募集面積が大幅に減少した。
- 渋谷区の平均空室率は8月末時点で2.84%。前月比0.03ポイント下げた。8月は空室在庫の増減がほとんどなく、同空室率が横ばいで推移した。当区では品薄感が出ている中でも、テナント企業の引き合いがさらに強まっている。

[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。

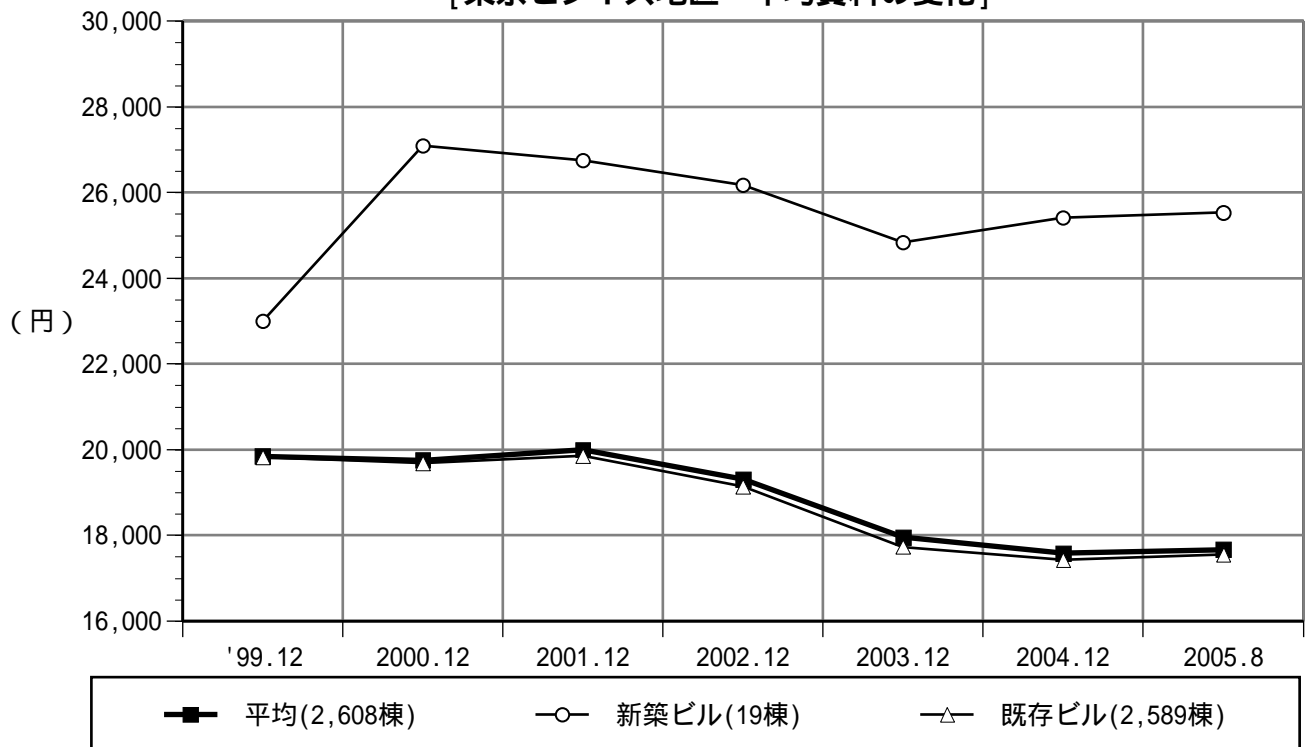
| 空室率(%) | '99.12 | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.8 |
|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 都心5区平均 | 5.04 | 3.17 | 4.03 | 7.36 | 8.12 | 6.10 | 4.57 |
| 千代田区 | 3.54 | 2.38 | 3.14 | 5.03 | 6.94 | 4.70 | 3.86 |
| 中央区 | 6.19 | 4.10 | 4.75 | 8.71 | 7.71 | 6.58 | 4.49 |
| 港区 | 6.17 | 3.83 | 4.51 | 9.05 | 9.49 | 6.87 | 5.90 |
| 新宿区 | 4.88 | 2.79 | 3.77 | 7.19 | 8.81 | 7.33 | 4.34 |
| 渋谷区 | 4.09 | 2.27 | 4.28 | 6.98 | 7.34 | 5.13 | 2.84 |

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 需給改善続き、平均賃料に底入れの兆し。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は8月末時点で17,666円。前年末比0.51%(89円)上げた。また、前月比でも0.01%(1円)上げた。都心5区のオフィスビル市場では需給改善が続く中で、平均賃料にようやく底入れの兆しが出てきた。しかし、ビルの二極化も鮮明になっており、賃貸条件で対応するビルも多く見られることから、賃料相場が底離れするまでにはまだ時間がかかりそうだ。
- 大型新築ビルの平均賃料は8月末時点で25,531円。前年末比0.48%(122円)上げた。前月比では2.64%(691円)下げたが、これは前年竣工した大規模ビル数棟が既存ビルの区分にシフトしたため。大型新築ビルの需要はおう盛で、年内に竣工予定のビルには引き合いが強い。
- 大型既存ビルの平均賃料は8月末時点で17,550円。前年末比0.68%(118円)上げた。また、前月比でも0.15%(27円)上げた。これは渋谷区や新宿区の平均賃料が底離れしてきたため。ただ、募集賃料を調整する動きも見られることから、都心5区全体では賃料相場が改善するまでには至っていない。

[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。

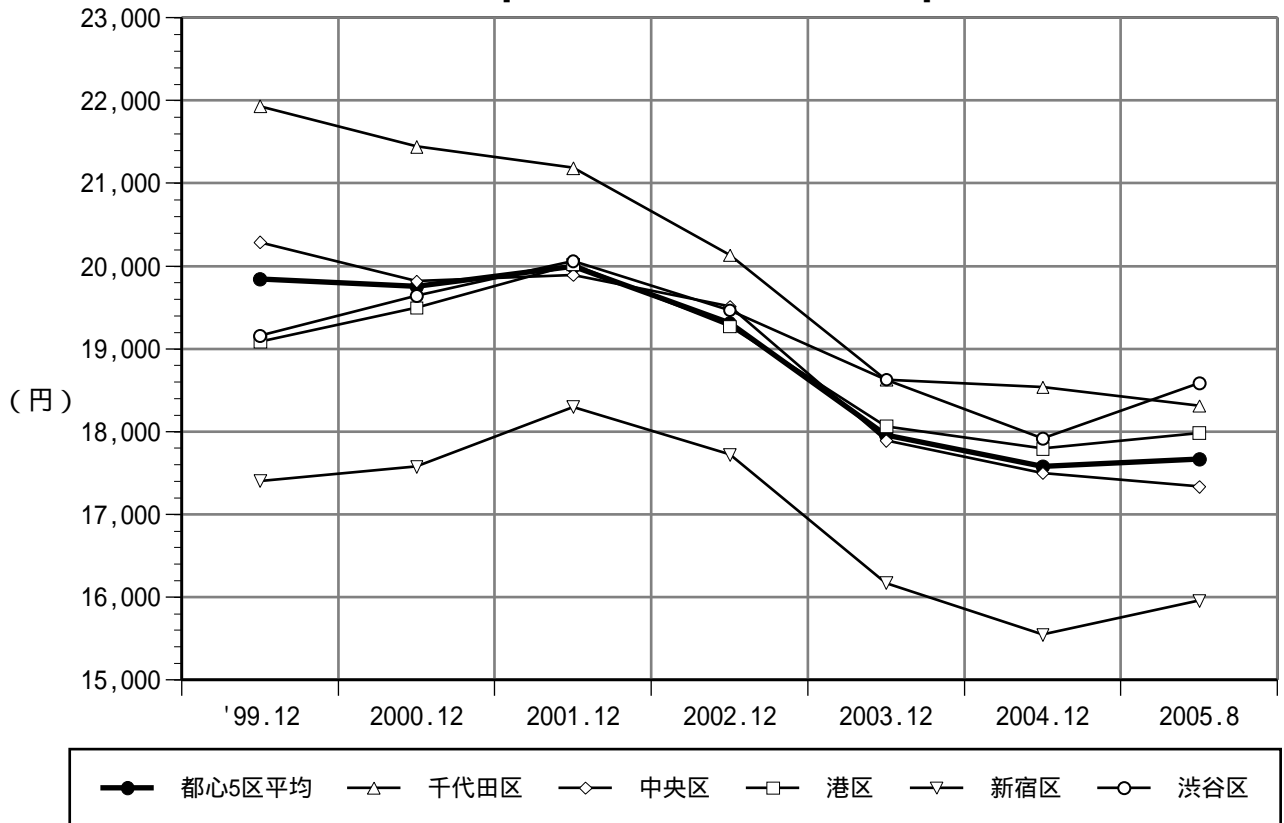
| 円/坪当り | '99.12 | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.8 |
|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 平均 | 19,844 | 19,754 | 19,998 | 19,310 | 17,954 | 17,577 | 17,666 |
| 新築ビル | 23,000 | 27,099 | 26,750 | 26,170 | 24,833 | 25,409 | 25,531 |
| 既存ビル | 19,820 | 19,686 | 19,855 | 19,145 | 17,731 | 17,432 | 17,550 |

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 中央区の平均賃料の弱含み続く。

- 8月末時点の平均賃料を前年末比で見ると、渋谷区が3.73%(669円)と都心5区で最も上げた。次いで新宿区が2.64%(411円)、港区が1.07%(190円)上げた。一方、千代田区では1.21%(225円)、中央区では0.94%(165円)下げた。渋谷区や新宿区、港区では平均賃料に底入れ感が出てきたが、千代田区や中央区では前年同月比でも下げており、エリアによって格差が見られる。
- 8月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.24%(44円)上げて18,312円。中央区は0.56%(97円)下げて17,333円。港区は0.25%(45円)上げて17,984円。新宿区は0.11%(17円)下げて15,954円。渋谷区は0.51%(94円)上げて18,587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。

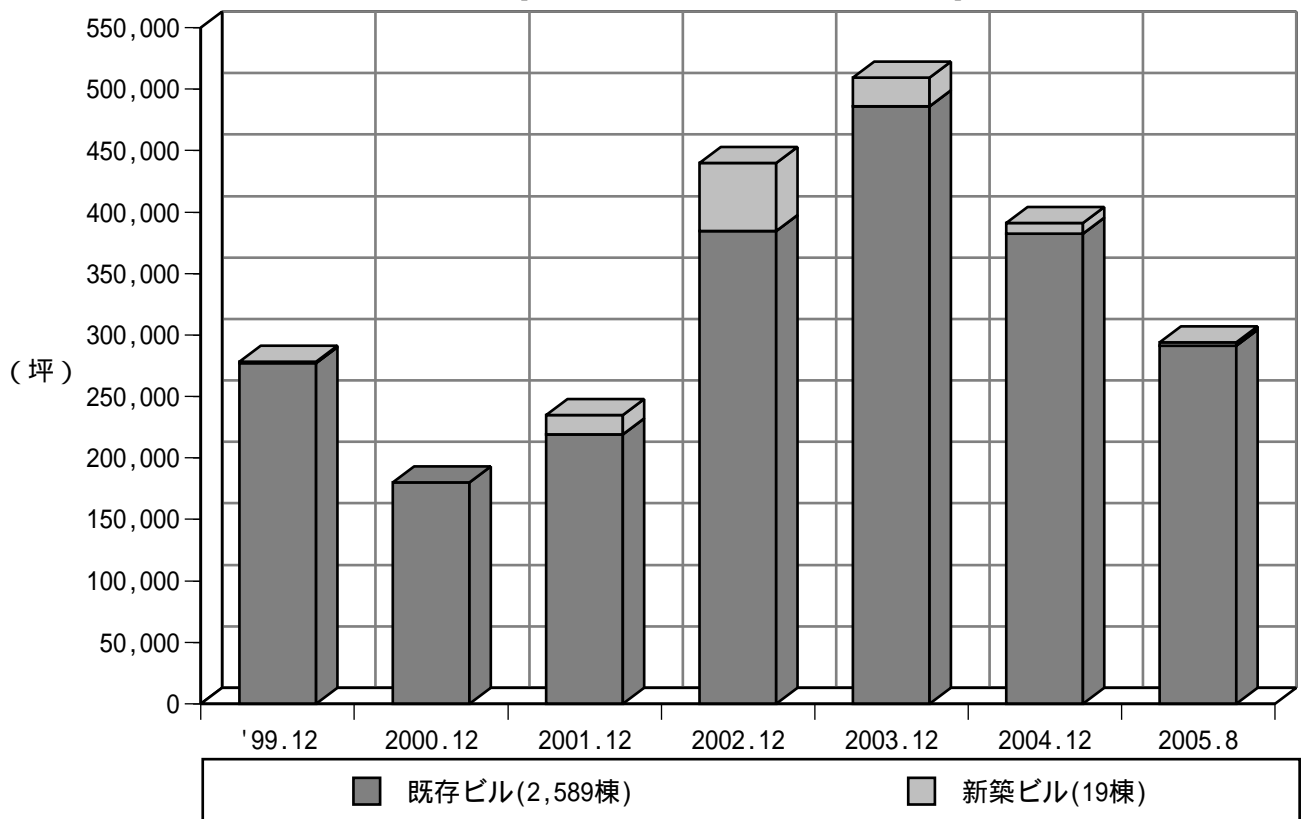
| 円/坪当り | '99.12 | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.8 |
|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 都心5区平均 | 19,844 | 19,754 | 19,998 | 19,310 | 17,954 | 17,577 | 17,666 |
| 千代田区 | 21,935 | 21,446 | 21,187 | 20,133 | 18,629 | 18,537 | 18,312 |
| 中央区 | 20,289 | 19,815 | 19,891 | 19,513 | 17,891 | 17,498 | 17,333 |
| 港区 | 19,087 | 19,497 | 20,020 | 19,271 | 18,063 | 17,794 | 17,984 |
| 新宿区 | 17,402 | 17,574 | 18,297 | 17,721 | 16,171 | 15,543 | 15,954 |
| 渋谷区 | 19,158 | 19,643 | 20,062 | 19,467 | 18,629 | 17,918 | 18,587 |

東京ビジネス地区の空室面積

■前月に引き続き、8月も空室在庫が大幅に減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は8月末時点で293,947坪。前月に比べて12,672坪減少した。8月も前月に引き続き、大企業や中堅企業の統合移転や借り換え移転が活発化したため、空室在庫が大幅に減少した。この2カ月間に減少した空室面積は約2万9千坪に及んだ。例年夏場はテナント企業の移転の動きがやや鈍る傾向が見られるが、今夏はテナント企業の積極的な引き合いが続き、新築・既存ビルを問わず成約や入居が相次いだ。このような状況の中で、館内増床や分室対応するテナント企業の動きも出てきた。年内に完成を予定している大型ビルの募集状況が好調なことから、都心5区のオフィスビル市場では需給改善がさらに続くとの見方が強い。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の大型ビルの平均空室率が4%台半ばにまで改善してきたため、今後は中型・小型ビル(基準階面積100坪未満)のオフィスビル市場にも明るい兆しが見えてくると期待している。

[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 | 2005.8 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 新築ビル | 917 | 0 | 15,495 | 55,672 | 23,380 | 8,692 | 2,573 |
| 既存ビル | 277,160 | 179,799 | 219,244 | 384,334 | 485,891 | 382,344 | 291,374 |
| 合計 | 278,077 | 179,799 | 234,739 | 440,006 | 509,271 | 391,036 | 293,947 |