
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2005年10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20棟、既存ビル2,590棟）

5. 調査時期

2005年9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10月～2005年9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9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%

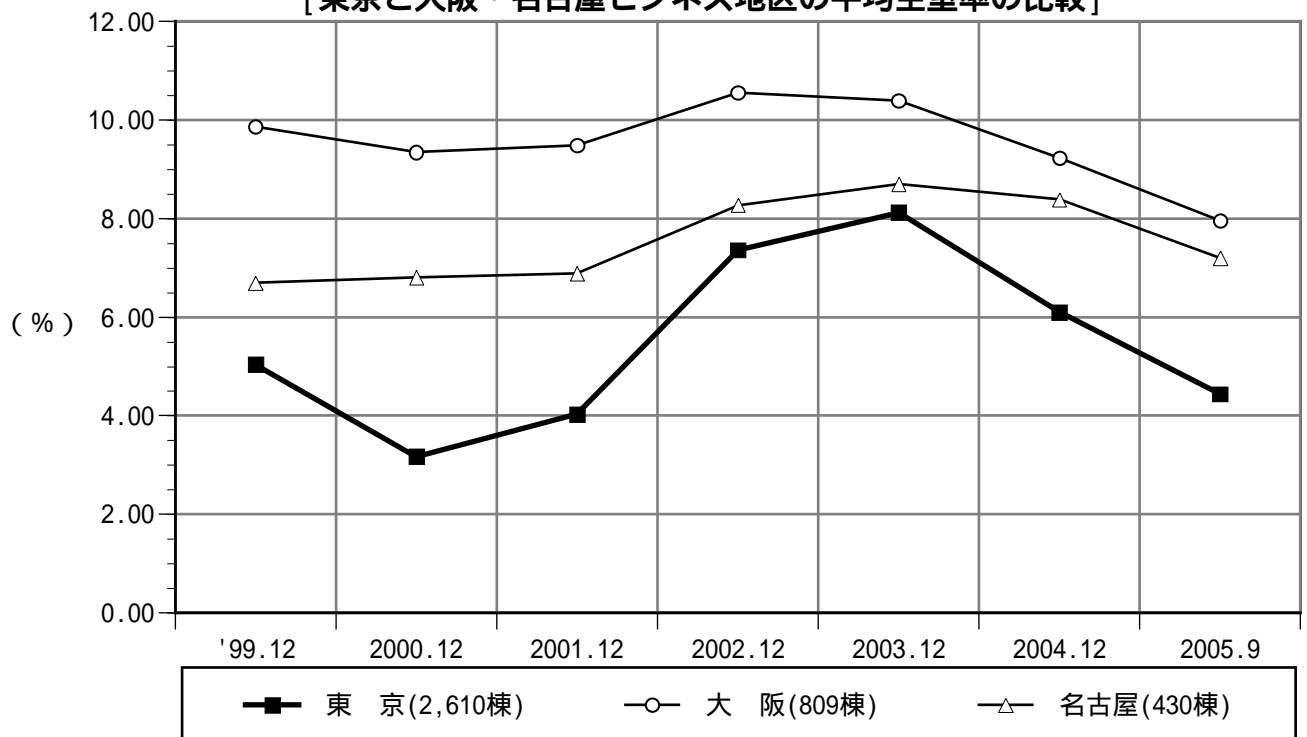
- （4）基準階面積は、契約面積を表示します。
- （5）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （6）新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （7）賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 都心5区の大型ビルの平均空室率は4%台に改善。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の9月末時点の平均空室率は4.44%。前月比0.13ポイント下げた。9月は千代田区や中央区、港区、新宿区の大型既存ビルに大企業や中堅企業の内定や成約が相次ぎ、募集面積が大幅に減少した。一方、大型新築ビルについては募集面積がやや増加したため、7~8月に比べて同空室率の低下傾向が弱まった。ただ、大型新築ビル・大型既存ビルを問わず活発な引き合いが依然として見られることから、同空室率の低下傾向が続くとの見方が強い。また、都心5区の中型ビル・小型ビル(基準階面積100坪未満)のオフィスビル市場でもテナント企業の引き合いが活発化してきており、需給改善が進んでいる。
- 大阪ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は7.95%。前月比0.40ポイント下げた。9月は新築・既存ビルを問わず成約や入居が進み、募集面積が大幅に減少した。同空室率が8%を割り込んだのは6年10カ月ぶり。名古屋ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は7.20%。前月比0.11ポイント上げた。9月は伏見地区や栄地区で大型募集が開始されたため、同空室率が小幅に上昇した。

[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。

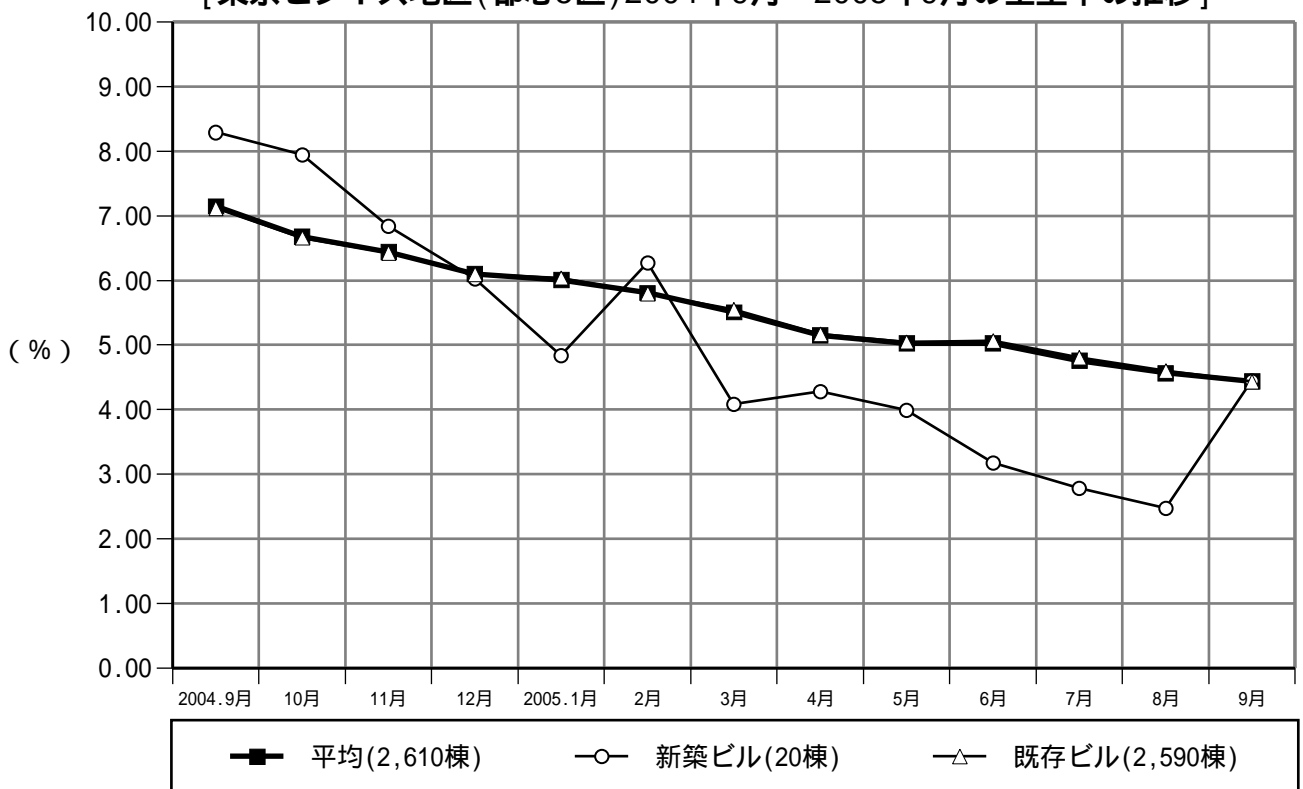
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.9
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.44
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.95
名古屋	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	7.20

東京ビジネス地区の最新状況

■ 成約相次ぎ、大型既存ビルの空室率は4%台前半に。

- 東京ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は前年末比1.66ポイント下げた。大企業や中堅企業の前向きな移転の動きが引き続いており、都心5区の大型ビルのオフィスビル市場で需給改善が進んでいる。9月は大型既存ビルに内定や成約の動きが相次いだため、この1カ月間に大型既存ビルの募集面積が約1万坪減少した。
- 大型新築ビルの空室率は9月末時点で4.45%。前年末比1.58ポイント下げた。竣工1年未満の大型ビル20棟の募集面積は9月末時点で約4千7百坪に止まっており、大型新築ビルの募集状況は好調だ。10～11月に大規模ビル3棟が完成を予定しているが、各ビルとも竣工前から満室が決まっている。
- 大型既存ビルの空室率は9月末時点で4.44%。前年末比1.66ポイント下げた。大企業や中堅企業がオフィスを拡張する動きが活発化しており、値ごろ感のあるリニューアルビルなどで空室解消が続いている。

[東京ビジネス地区(都心5区)2004年9月～2005年9月の空室率の推移]



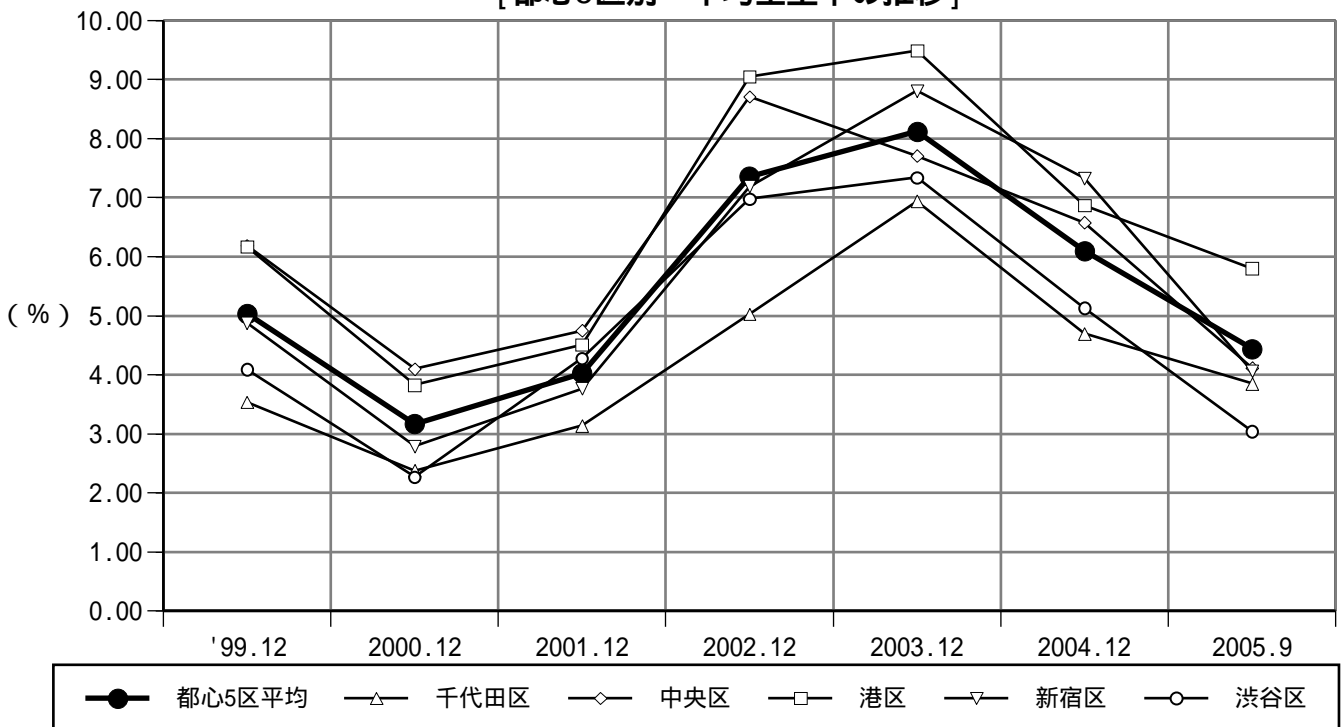
空室率(%)	2004.9月	10月	11月	12月	2005.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
平均	7.15	6.68	6.44	6.10	6.01	5.81	5.51	5.15	5.03	5.03	4.76	4.57	4.44
新築ビル	8.29	7.94	6.84	6.03	4.84	6.27	4.09	4.28	3.99	3.18	2.79	2.48	4.45
既存ビル	7.12	6.66	6.43	6.10	6.04	5.80	5.55	5.17	5.05	5.07	4.81	4.60	4.44

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中央区の平均空室率は4%台前半に改善。

- 千代田区の平均空室率は9月末時点で3.85%。前月比0.01ポイント下げた。9月は中堅企業の借り換え移転などの動きが見られたものの、同空室率はほぼ横ばいで推移した。
- 中央区の平均空室率は9月末時点で4.12%。前月比0.37ポイント下げた。9月は大型ビル1棟が満室稼働したほか、既存ビルに大型の拡張移転の動きなどが出てきたため、同空室率が前月比で最も下げたエリアになった。
- 港区の平均空室率は9月末時点で5.80%。前月比0.10ポイント下げた。9月は新築・既存ビルともに拡張移転や合併などの需要で成約や入居が進み、募集面積が減少した。
- 新宿区の平均空室率は9月末時点で4.06%。前月比0.28ポイント下げた。9月は大企業や中堅企業の拡張移転や借り換え移転の動きが見られ、大型既存ビルの募集面積が減少した。
- 渋谷区の平均空室率は9月末時点で3.04%。前月比0.20ポイント上げた。9月は中堅企業の成約が相次いだ一方、大型の解約予告の動きなどが出てきたため、同空室率が小幅に上昇した。

[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。

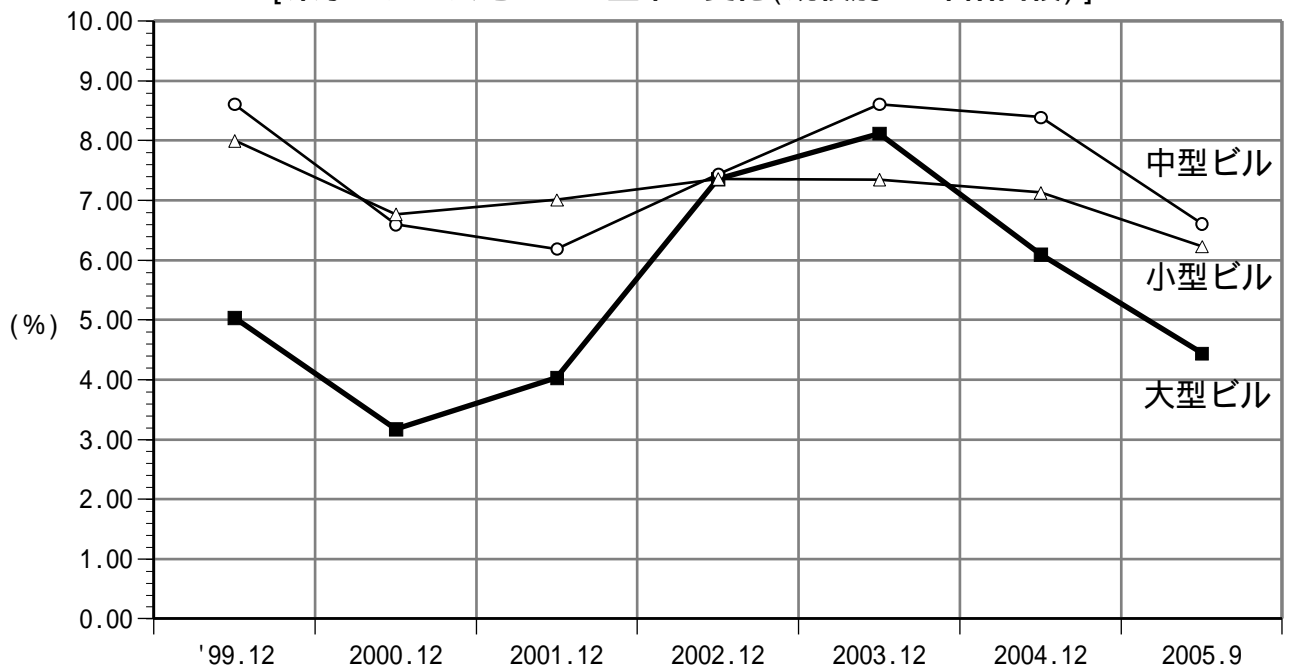
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.9
都心5区平均	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.44
千代田区	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.85
中央区	6.19	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.12
港区	6.17	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.80
新宿区	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.06
渋谷区	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	3.04

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中型ビルの空室率は6%台半ばに低下。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の9月末時点の平均空室率は6.61%。前年末時点と比べて1.78ポイント下げた。同空室率は前年12月末から10カ月連続で低下し、8月末に7%を割り込んだ。これは拡張移転や分室開設、館内増床などのオフィス需要が伸びてきたことが主な要因。9月末の空室率をエリア別で見ると、渋谷区が5.06%と都心5区で最も低くなっている。また、中央区については前年末比2.40ポイント下げ、5.87%に改善した。他区については新宿区が6.54%、港区が7.30%、千代田区が7.75%となっており、エリア格差が見られる。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の9月末時点の平均空室率は6.23%。前年末時点と比べて0.90ポイント下げた。同空室率は3月末から7カ月連続で低下した。大型ビルや中型ビルのオフィスビル市場に比べると空室率の低下傾向がやや緩やかなものの、小型ビルの市場にも明るい兆しが見えてきた。

[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2,610棟)
○	中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上のビル3,138棟)
△	小型ビル(基準階面積50坪未満のビル7,919棟)

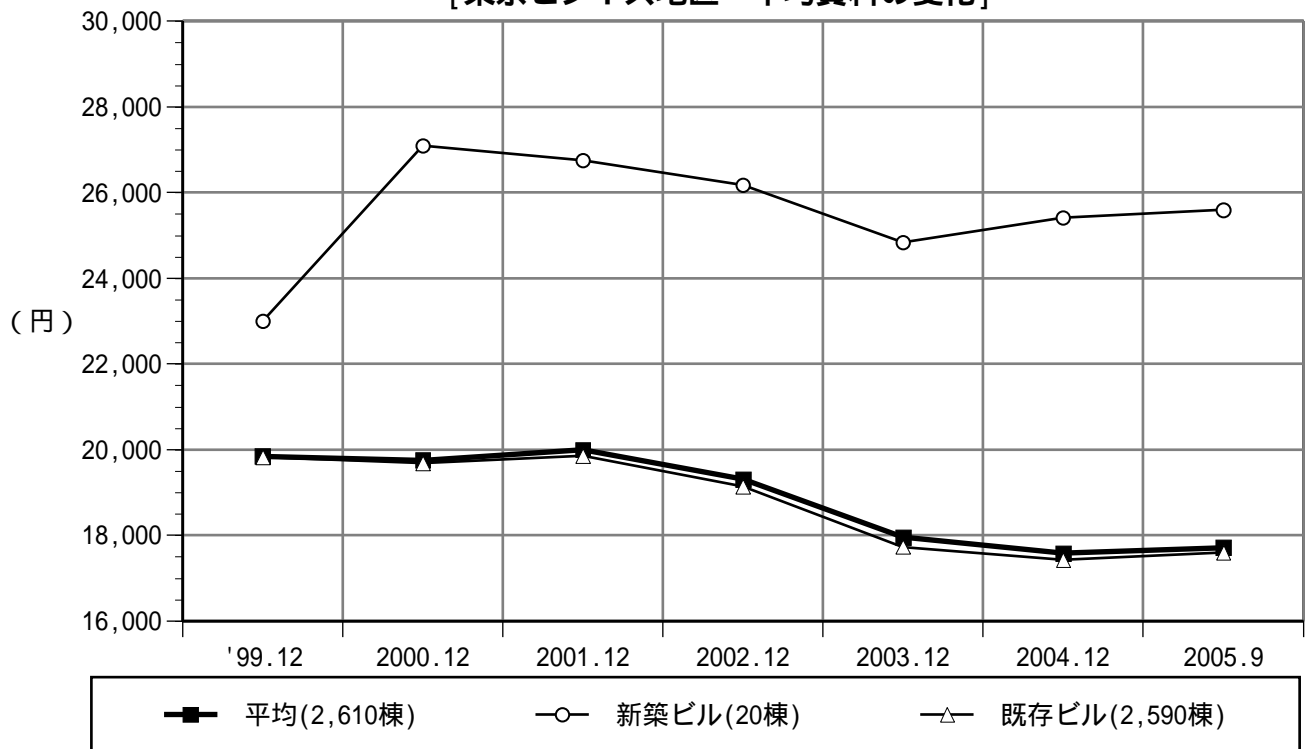
平均空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.9
大型ビル	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.44
中型ビル	8.61	6.60	6.19	7.44	8.61	8.39	6.61
小型ビル	8.00	6.77	7.01	7.36	7.35	7.13	6.23

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 需給改善続き、平均賃料は下げ止まり傾向に。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は9月末時点で17,714円。前年末比0.78%(137円)上げた。また、前月比でも0.27%(48円)上げた。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場では需給改善が続き、平均賃料が下げ止まってきた。ただ、テナント企業の要望に対応するケースも多いため、賃料相場が本格的に回復するまでには時間がかかりそう。
- 大型新築ビルの平均賃料は9月末時点で25,593円。前年末比0.72%(184円)上げた。また、前月比でも0.24%(62円)上げた。大型新築ビルのオフィス需要はおう盛で、竣工1年未満の大型ビルの多くが満室や高稼働している。
- 大型既存ビルの平均賃料は9月末時点で17,605円。前年末比0.99%(173円)上げた。また、前月比でも0.31%(55円)上げた。大型既存ビルの空室解消が続いた渋谷区や新宿区では平均賃料が底離れしている。一方、千代田区や中央区では平均賃料が前年末比で小幅に下げており、エリア格差が見られる。

[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。

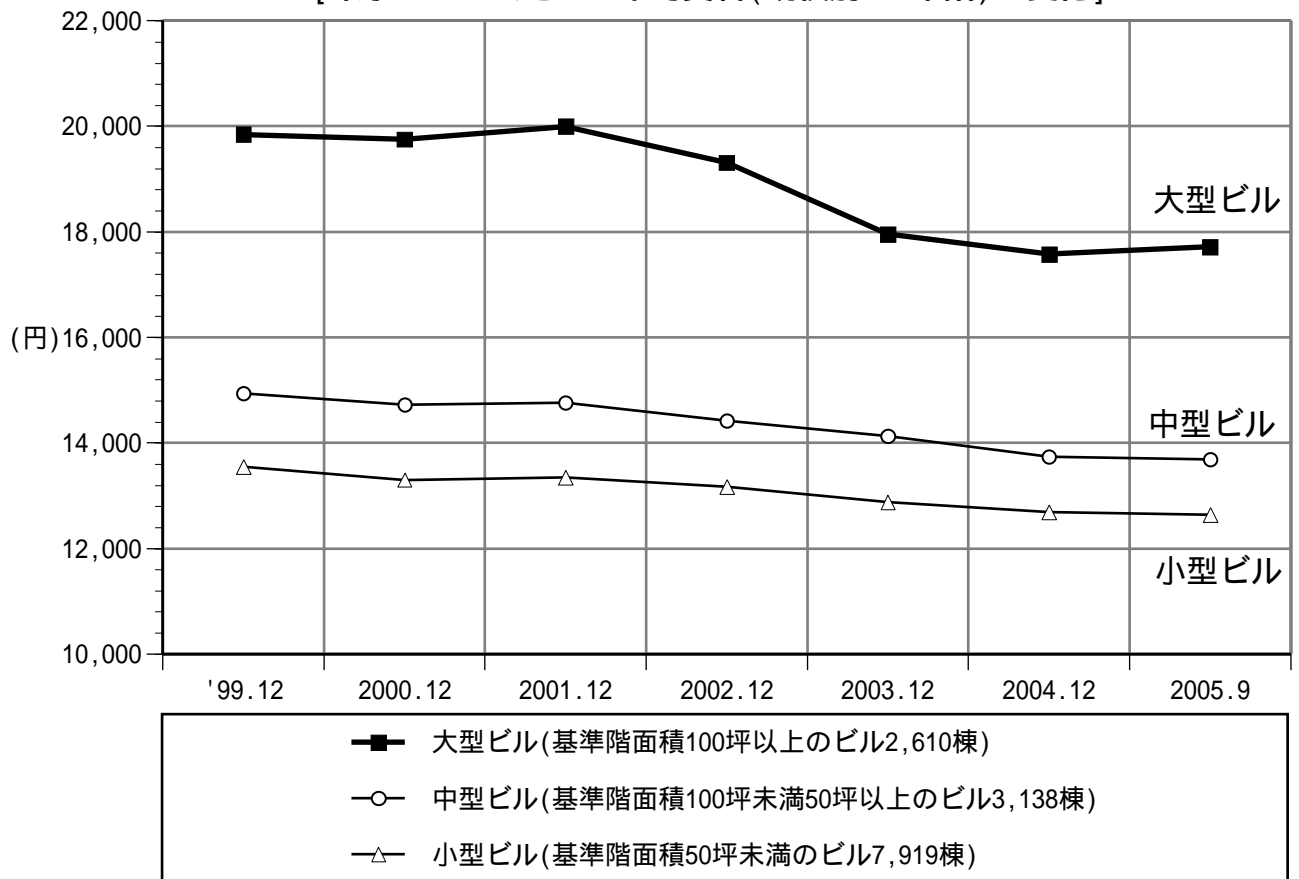
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.9
平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,714
新築ビル	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,593
既存ビル	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,605

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も底入れの兆し。

- 中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の9月末時点の平均賃料は13,685円。前年同月比1.18%(163円)下げた。また、前年末比でも0.39%(54円)下げた。中型ビルの空室率が6%台半ばに低下してきたが、平均賃料の緩やかな下落傾向が続いている。ただ、前月比で見ると0.11%(15円)上げており、近々には底入れする可能性も出てきた。
- 小型ビル(基準階面積50坪未満)の9月末時点の平均賃料は12,635円。前年同月比0.79%(101円)下げた。また、前年末比でも0.43%(55円)下げた。小型テナントのオフィス需要が徐々に増えてきたが、テナント獲得競争には依然として厳しさが感じられる。ただ、平均賃料の下げ幅も縮小してきているため、今後も空室率の改善が続けば、底入れの兆しが見られそうだ。

[東京ビジネス地区 平均賃料(規模別/基準階)の変化]



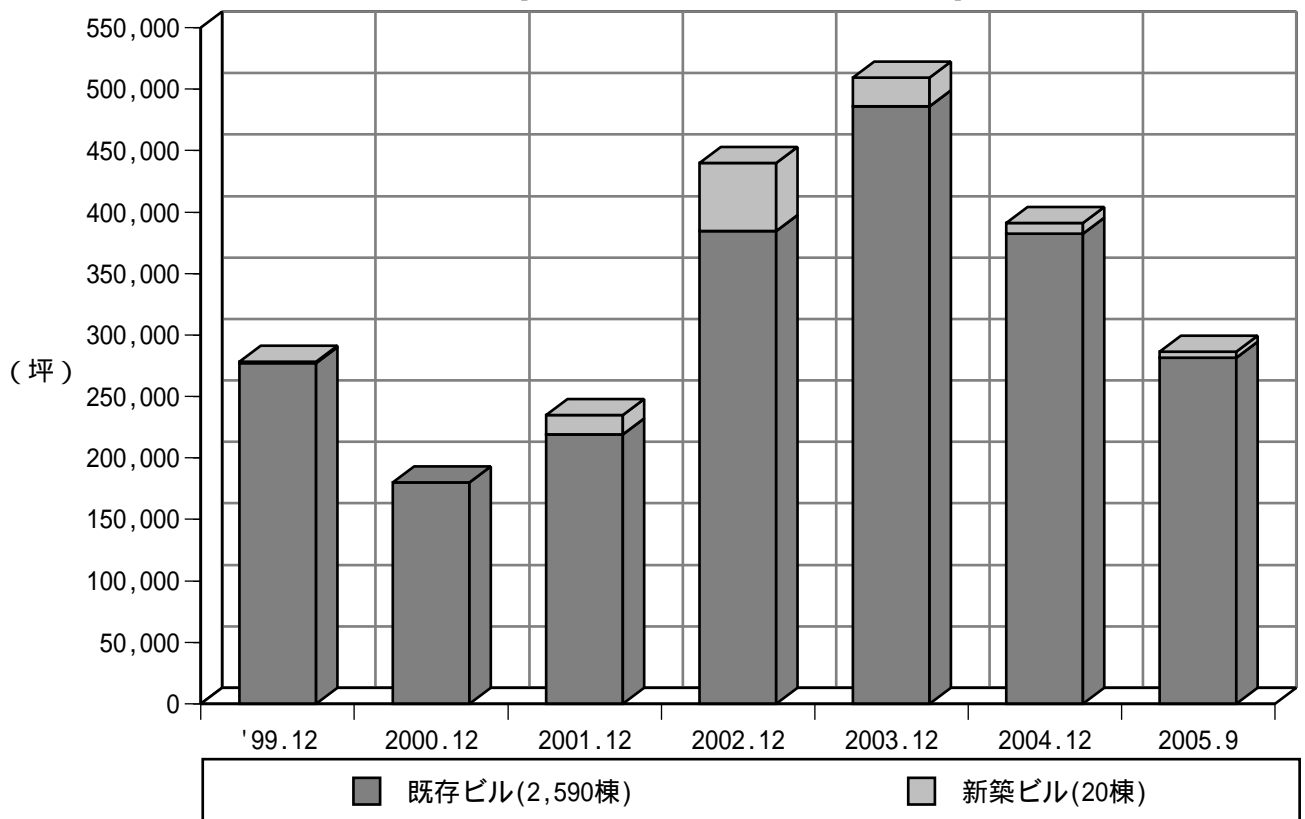
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.9
大型ビル	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,714
中型ビル	14,933	14,723	14,765	14,415	14,128	13,739	13,685
小型ビル	13,545	13,301	13,344	13,171	12,878	12,690	12,635

東京ビジネス地区の空室面積

■ 前年末比で空室面積が約10万5千坪減少。

- 東京ビジネス地区の空室面積は9月末時点で286,202坪。前月に比べて7,745坪減少した。7～8月に比べて9月は空室在庫の減少傾向がやや弱まったが、テナント企業のオフィスの拡張意欲が強いため、今後も需給改善が続くとの見方ができる。都心5区の大型既存ビルの空室面積はこの1年間に約16万4千坪減少しており、好条件の大型既存ビルが満室や高稼働するケースが目立ち、渋谷区では品薄感が出てきた。竣工1年未満の大型ビル20棟についても、多くのビルが満室や高稼働している。また、10～11月に完成予定の大規模ビル3棟も竣工前から満室が決まっている。中型ビル・小型ビルのオフィスビル市場についても需給改善が進んでいる。
- 東京のオフィスビル市場全体に明るさが増してきた。オフィス需要の拡大がさらに続けば、市況回復が本格化する兆しが見えてきそうだ。今後もテナント企業の前向きな移転の動きが継続し、規模やエリアを問わず空室解消が進んでくることを期待したい。

[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	2005.9
新築ビル	917	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,691
既存ビル	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	281,511
合計	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	286,202