
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2005年11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18棟、既存ビル2,594棟）

5. 調査時期

2005年10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11月～2005年10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10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%

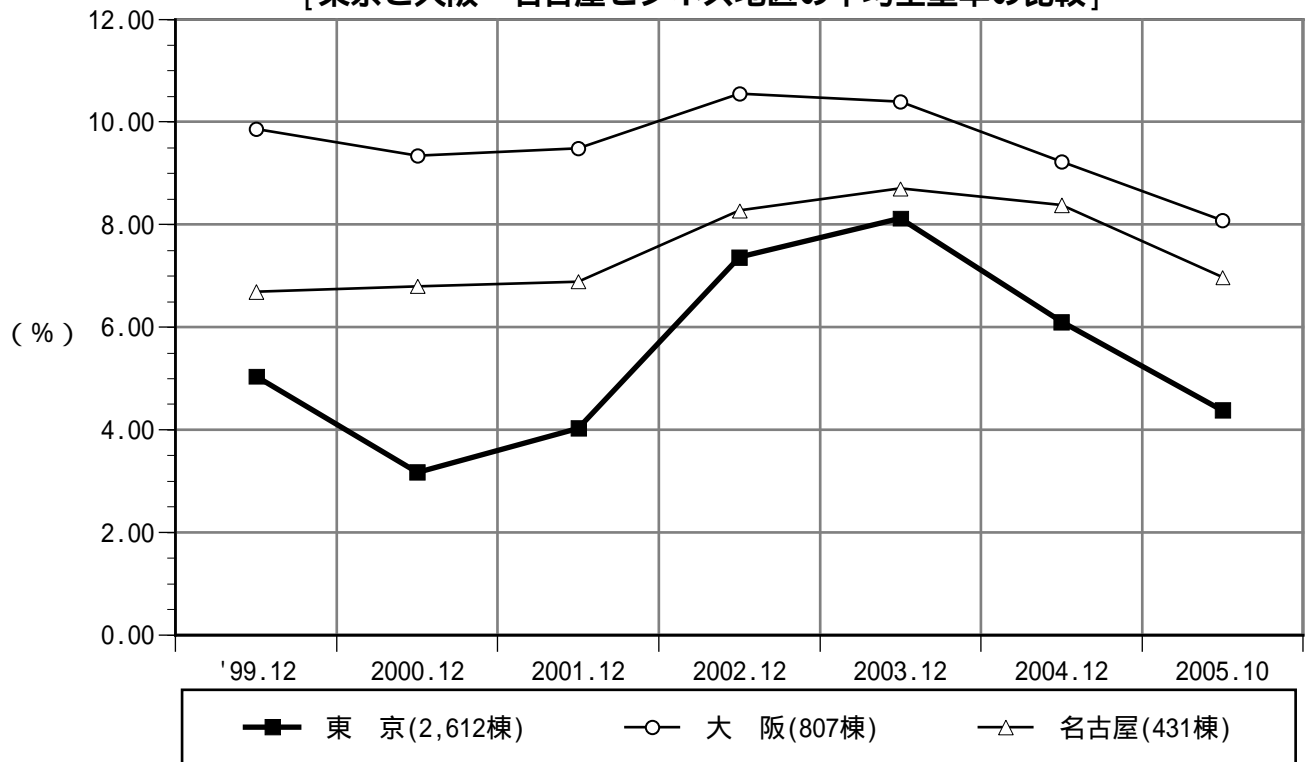
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

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%台前半に。

- 東京ビジネス地区(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の10月末時点の平均空室率は4.38%。前月比0.06ポイント下げた。10月は千代田区と渋谷区で大企業や中堅企業の成約が相次ぎ、大型既存ビルの空室解消が進んだ。一方、中央区と港区では大型募集が開始された影響などで空室面積が増加した。新規供給については、10月に千代田区と中央区で大規模ビル2棟が完成し、両ビルとも満室稼働した。大型新築ビルの需要はおう盛で、来年の供給に向けての引き合いも強まっている。テナント企業の移転の動きは依然活発なため、今後も東京ビジネス地区の平均空室率が低下を続けるとの見方が多い。
- 大阪ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は8.08%。10月は淀屋橋・本町地区や南森町地区で解約予告などが見られた影響で、同空室率が前月比0.13ポイント上げた。名古屋ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は6.97%。前月比0.23ポイント下げた。同空室率が7%を割り込んだのは3年9カ月ぶり。

[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。

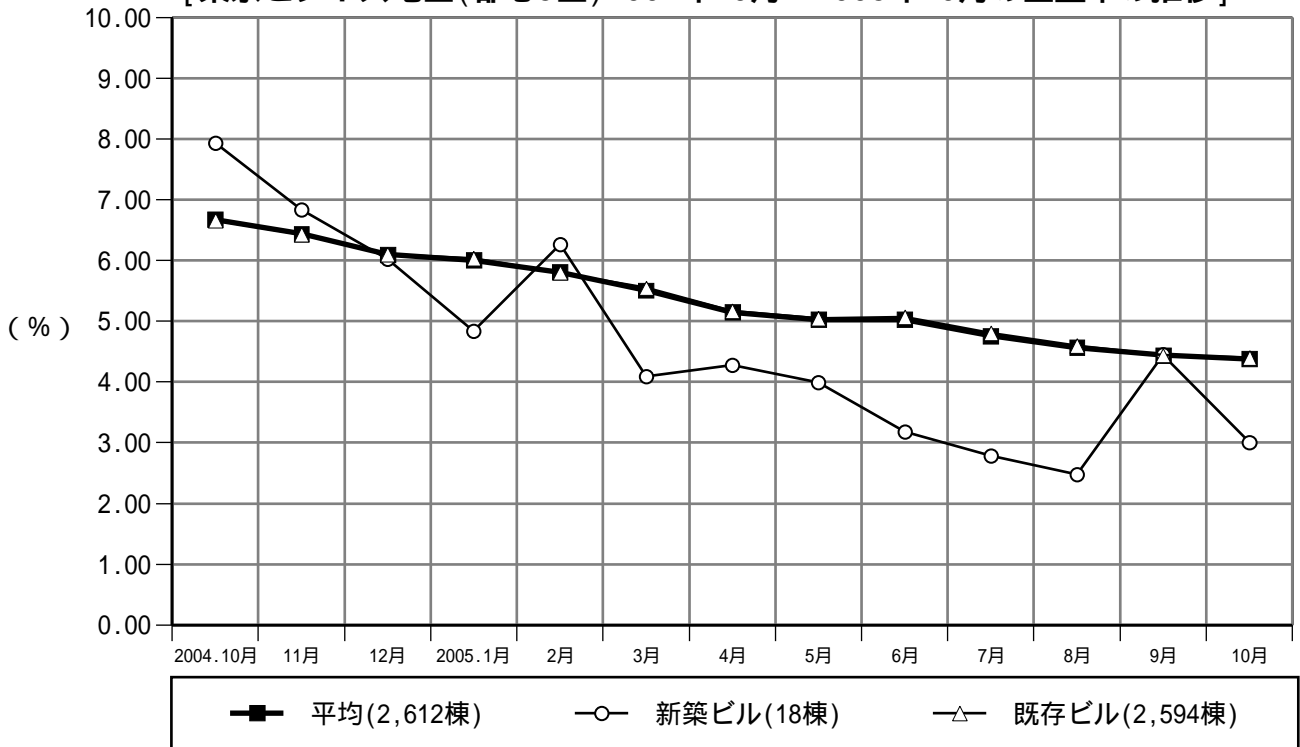
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.10
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.38
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	8.08
名古屋	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	6.97

東京ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は4カ月連続で改善。

- 東京ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は前年末比1.72ポイント下げた。テナント企業のオフィス需要は依然おう盛で、新築・既存ビルを問わず引き合いが強い。同空室率は4カ月連続で低下しており、4%台前半にまで改善した。10月については大型募集などが見られた影響で、同空室率の低下は小幅に止まったが、活発な移転の動きは引き続けている。
- 大型新築ビルの空室率は10月末時点で3.01%。前年末比3.02ポイント下げた。10月は大規模ビル2棟が完成したが、両ビルとも満室稼働した。大型新築ビルの募集状況は好調で、来年竣工予定の大規模ビルや大型ビルにも内定や成約の動きが相次いでいる。
- 大型既存ビルの空室率は10月末時点で4.40%。前年末比1.70ポイント下げた。中堅企業の前向きな移転の動きが続いており、エリアを問わず引き合いが強い。このような状況の中で、大型移転に対応できる好条件の大型ビルに品薄感が出てきている。

[東京ビジネス地区(都心5区)2004年10月～2005年10月の空室率の推移]



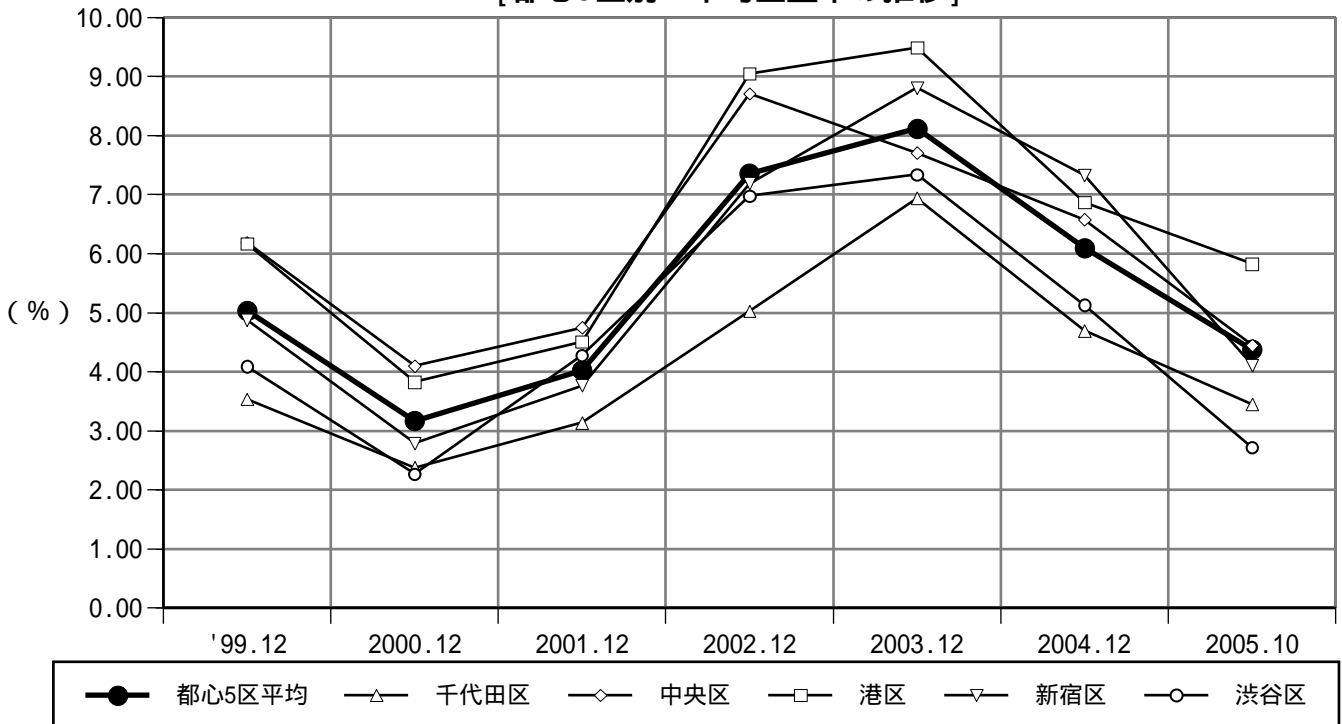
空室率(%)	2004.10月	11月	12月	2005.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
平均	6.68	6.44	6.10	6.01	5.81	5.51	5.15	5.03	5.03	4.76	4.57	4.44	4.38
新築ビル	7.94	6.84	6.03	4.84	6.27	4.09	4.28	3.99	3.18	2.79	2.48	4.45	3.01
既存ビル	6.66	6.43	6.10	6.04	5.80	5.55	5.17	5.05	5.07	4.81	4.60	4.44	4.40

東京ビジネス地区の最新状況

■千代田区の平均空室率は3%台前半に低下。

- 千代田区の平均空室率は10月末時点で3.45%。10月は大規模ビル1棟が全館満室で竣工し、大きな話題になった。また、同月は大型既存ビルの募集面積が大幅に減少したため、同空室率が前月比0.40ポイント下げた。
- 中央区の平均空室率は10月末時点で4.45%。前月比0.33ポイント上げた。10月は大型募集などの影響が見られ、大型既存ビルの空室在庫が増加した。
- 港区の平均空室率は10月末時点で5.83%。前月比0.03ポイント上げた。10月は新規進出や分室に伴う需要で好条件の大型ビルでは成約の動きが出ていたが、解約予告の影響で同空室率がほぼ横ばいで推移した。
- 新宿区の平均空室率は10月末時点で4.11%。前月比0.05ポイント上げた。10月は同空室率がほぼ横ばいで推移したが、好条件の大型ビルでは館内増床などの動きが見られた。
- 渋谷区の平均空室率は10月末時点で2.72%。前月比0.32ポイント下げた。10月は新築・既存ビルともに成約が相次ぎ、募集面積が減少した。

[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。

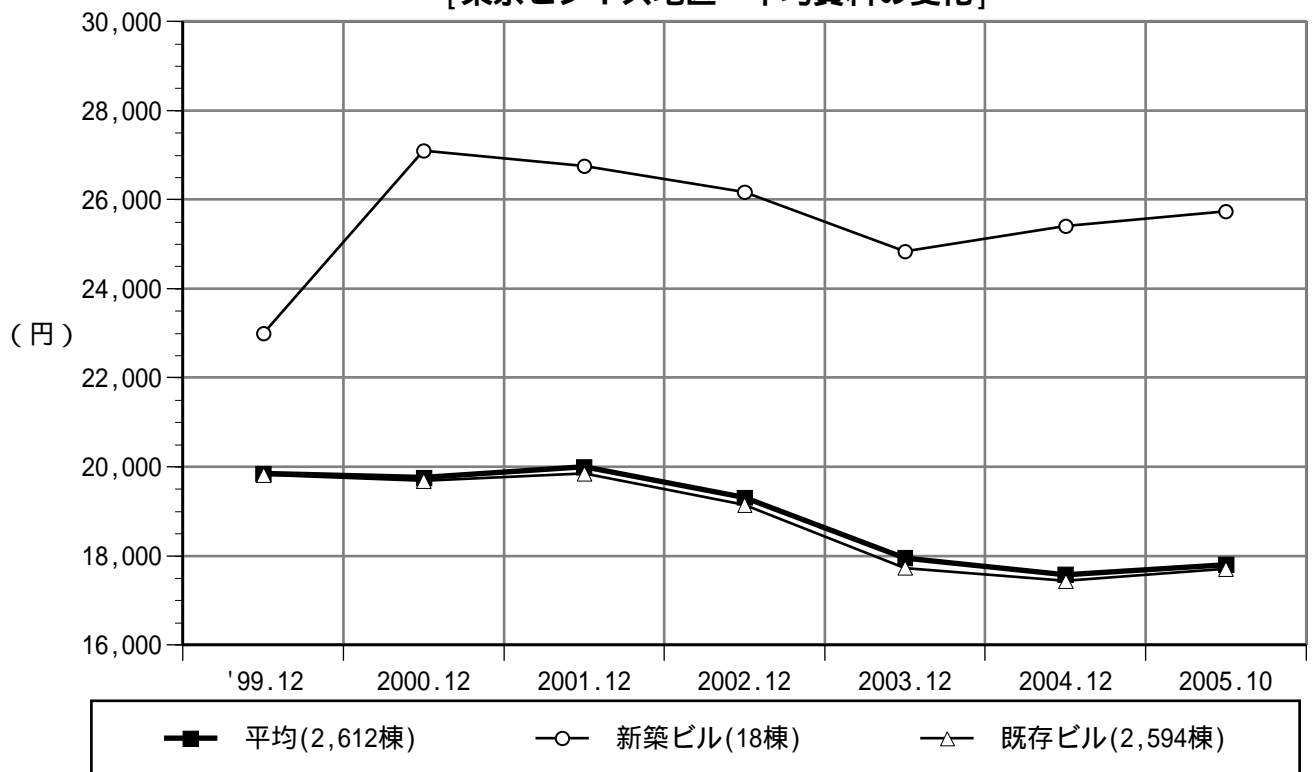
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.10
都心5区平均	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.38
千代田区	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.45
中央区	6.19	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.45
港区	6.17	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.83
新宿区	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.11
渋谷区	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.72

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 需給改善進み、平均賃料に底入れ感。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は10月末時点で17,801円。前年末比1.27%(224円)上げた。また、前月比でも0.49%(87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進み、平均賃料に底入れ感が出てきた。ただ、ビルの二極化も鮮明になっており、賃料相場が本格的に底離れするまでには至っていない。
- 大型新築ビルの平均賃料は10月末時点で25,741円。前年末比1.31%(332円)上げた。また、前月比でも0.58%(148円)上げた。大型新築ビルの需要は依然としておう盛なため、来年竣工予定の大規模ビルや大型ビルの募集賃料が注目されている。
- 大型既存ビルの平均賃料は10月末時点で17,712円。前年末比1.61%(280円)上げた。また、前月比でも0.61%(107円)上げた。好条件の大型ビルでは募集条件を小幅に上げる動きが見られる。一方、好条件の揃わないビルでは賃料対応するケースもまだ多く、ビルの二極化が鮮明になっている。

[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。

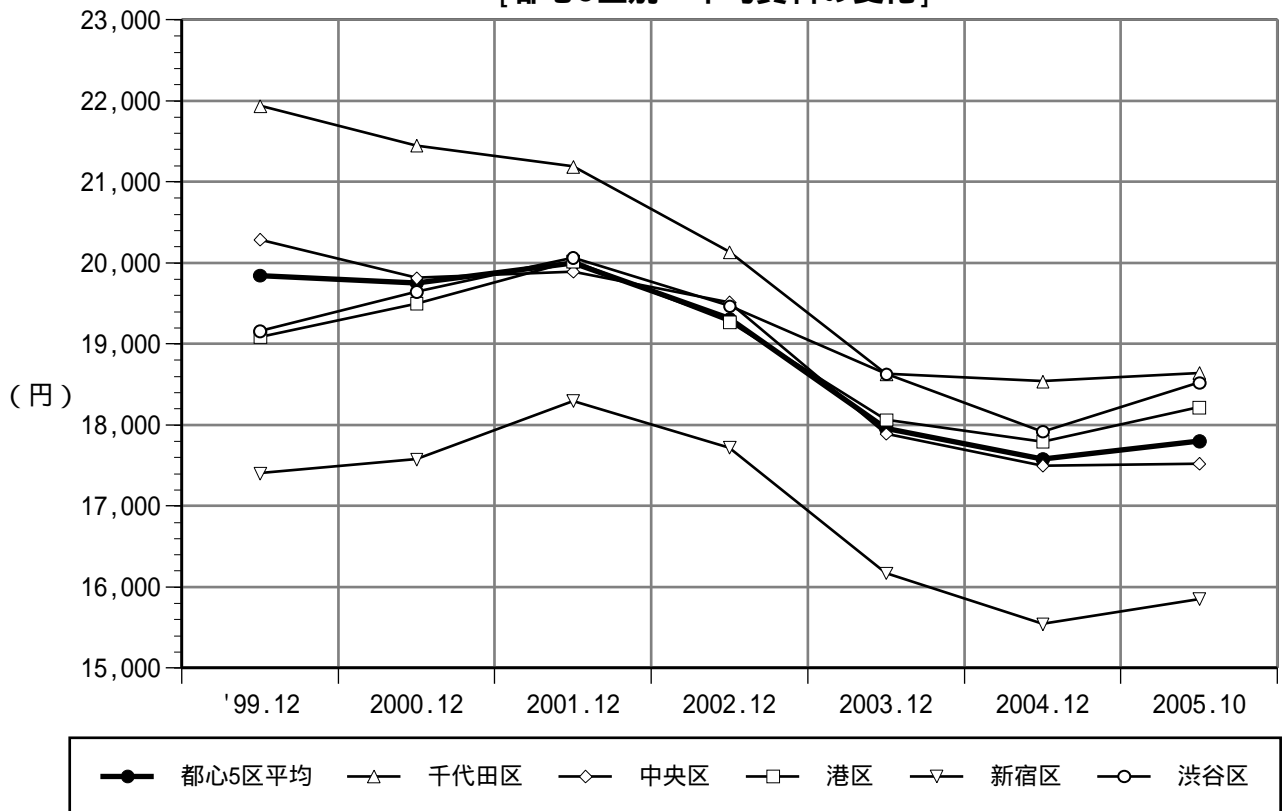
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.10
平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,801
新築ビル	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,741
既存ビル	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,712

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 前年末比ではエリアを問わず下げ止まりに。

- 10月末時点の平均賃料を前年末比で見ると、渋谷区が3.37%(603円)と都心5区で最も上げた。次いで、港区が2.39%(425円)、新宿区が2.00%(311円)、千代田区が0.56%(104円)、中央区が0.14%(25円)上げており、都心5区ではエリアを問わず平均賃料が下げ止まった。需給改善が進んだため、好条件の揃った大型ビルでは募集賃料や継続賃料を見直す動きも出てきた。
- 10月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は1.60%(293円)上げて18,641円。中央区は0.33%(57円)上げて17,523円。港区は0.75%(135円)上げて18,219円。新宿区は0.38%(61円)下げて15,854円。渋谷区は0.22%(41円)下げて18,521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。

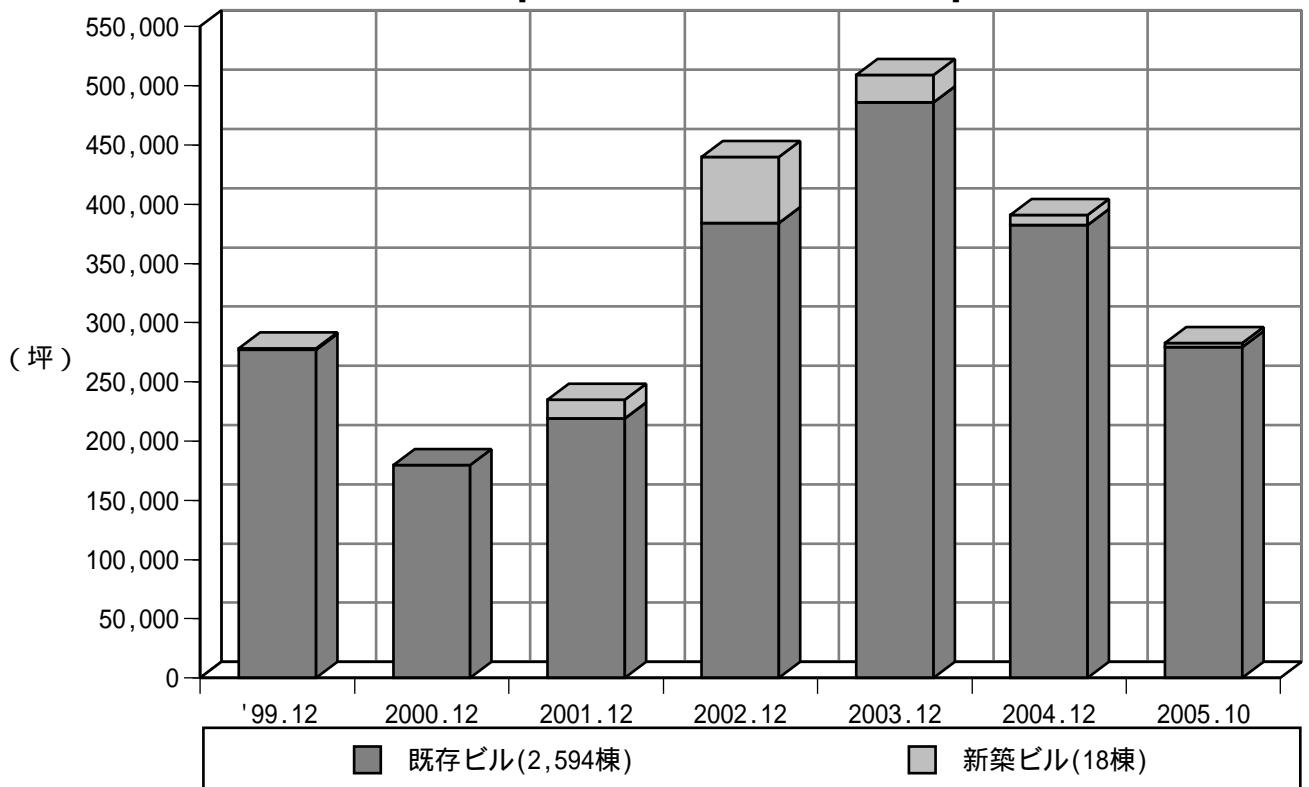
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.10
都心5区平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,801
千代田区	21,935	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,641
中央区	20,289	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,523
港区	19,087	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,219
新宿区	17,402	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,854
渋谷区	19,158	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,521

東京ビジネス地区の空室面積

■ 10月は空室在庫の減少が約3千坪に止まる。

- 東京ビジネス地区の空室面積は10月末時点で282,921坪。前月に比べて3,281坪減少した。7～8月に比べて、9～10月は空室在庫の減少傾向が緩やかになってきた。10月は大型募集などの影響が見られたため、空室在庫の減少が小幅に止まった。しかし、同月に完成した大規模ビル2棟が満室稼働したことや、大型既存ビルに新規需要や借り増し需要が増えており、大企業や中堅企業の活発な移転の動きが引き続き見られた。また、来年の新規供給に向けた募集も好調に推移しており、東京ビジネス地区のオフィスビル市場に明るさが広がっている。賃料相場についても底入れ感が出てきており、今後も市況改善が進むとの見方が強まっている。
- 東京のオフィスビル市場では、大企業や中堅企業の前向きな移転の動きが活発化しているため、来年は平均空室率が4%を割り込む可能性も出てきた。9～10月は同空室率の低下傾向が緩やかになってきたものの、テナント企業の引き合いが依然多く見られることから、今後もオフィス需要の拡大が続くと期待している。

[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	2005.10
新築ビル	917	0	15,495	55,672	23,380	8,692	3,704
既存ビル	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	279,217
合計	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	282,921