
東京(都心5区)の **調査月報**
最新オフィスビル市況

2005年12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2,615棟。
（新築ビル19棟、既存ビル2,596棟）

5. 調査時期

2005年11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12月～2005年11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11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%

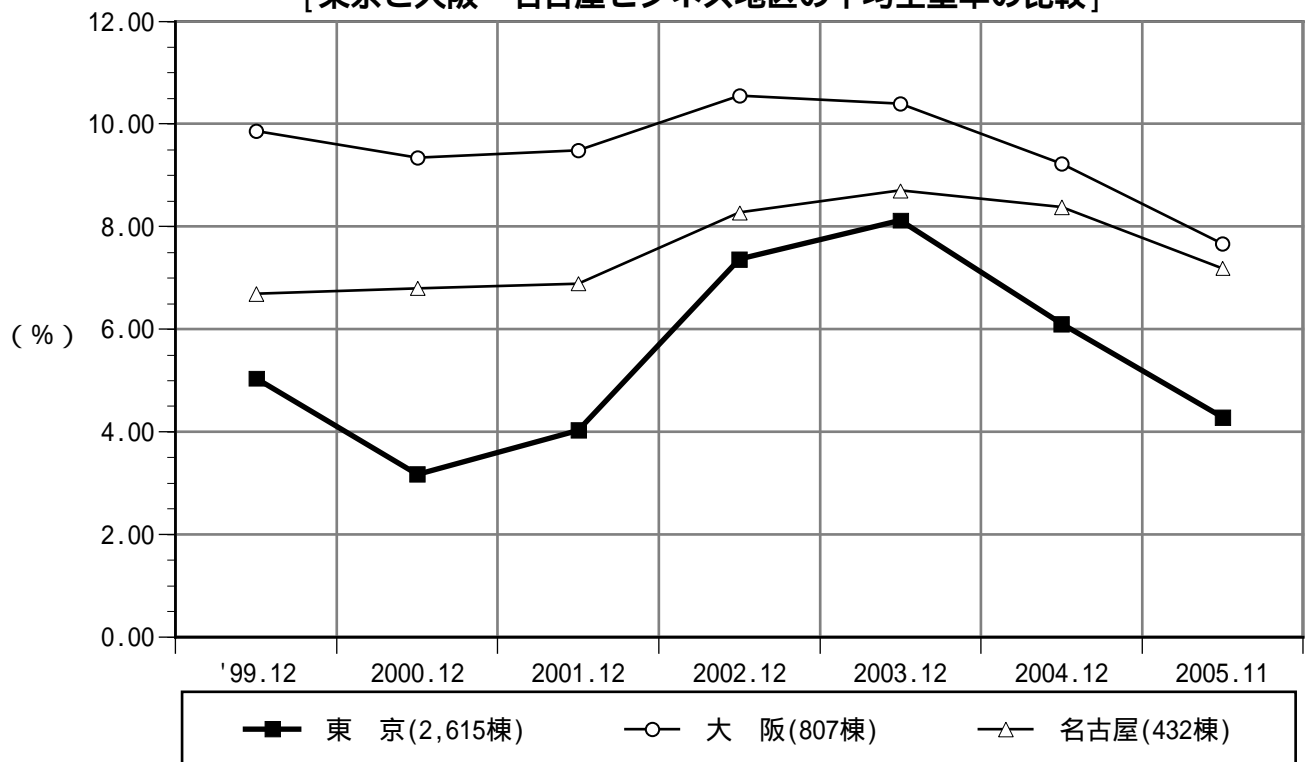
- (4) 基準階面積は、契約面積を表示します。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 新築予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中堅企業の需要堅調、平均空室率は4.28%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11月末時点の平均空室率は4.28%。前月比0.10ポイント下げた。11月は中央区や港区で中堅企業の成約が相次ぎ、既存ビルの空室解消が進んだ。また、千代田区では一部の大型ビルで貸し止めの動きが見られ、募集面積が減少した。一方、新宿区や渋谷区では解約予告などの影響で募集面積が増加したため、都心5区全体でこの1カ月間に減少した募集面積は約6千坪に止まった。11月は大型移転の動きがやや落ち着いていたものの、中堅企業の前向きな移転の動きが引き続いており、来春に向けた引き合いが強まっている。
- 大阪ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は7.66%。11月は梅田地区や淀屋橋・本町地区で大型需要が相次いだため、同空室率が前月比0.42ポイント下げた。名古屋ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は7.19%。11月は来春に向けた解約予告などが出てきた影響で、同空室率が前月比0.22ポイント上げた。

[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。

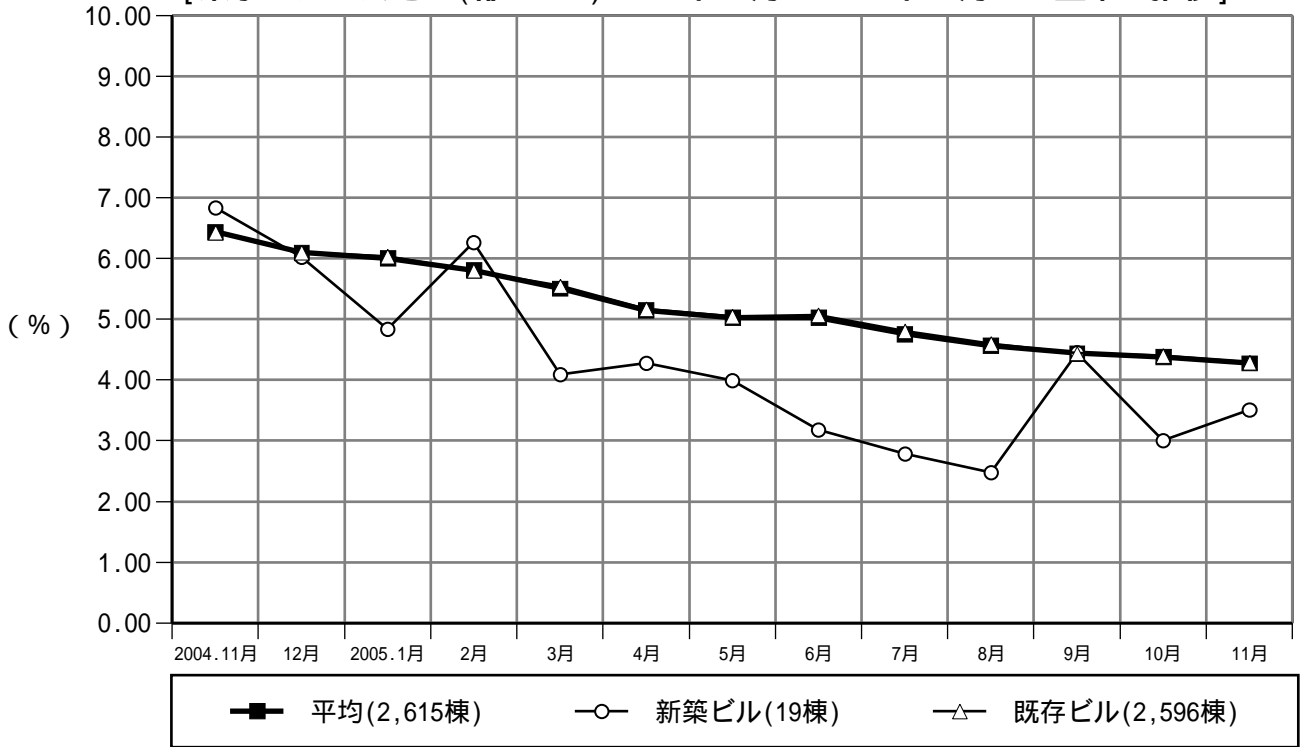
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.11
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.28
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.66
名古屋	6.69	6.80	6.89	8.27	8.70	8.38	7.19

東京ビジネス地区の最新状況

■新築・既存ビルを問わず募集は盛況。

- 東京ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は前年末比1.82ポイント下げた。テナント企業の前向きな移転の動きが引き続いているため、新築・既存ビルを問わず募集は盛況。同空室率は5カ月連続で低下しており、好条件の大型ビルに内定や成約が進んだ。11月については来春に向けた解約予告などの影響が見られたものの、募集面積の減少傾向が続いている。
- 大型新築ビルの空室率は11月末時点で3.51%。前年末比2.52ポイント下げた。11月は大規模ビル1棟が満室で竣工した。また、同月完成した大型ビル2棟についても1棟が満室稼働した。大型新築ビルのオフィス需要は堅調で、来春竣工予定の大規模ビルや大型ビルの多くが満室や高稼働を予定している。
- 大型既存ビルの空室率は11月末時点で4.29%。前年末比1.81ポイント下げた。中堅企業のオフィス需要がおう盛なため、既存ビルの空室解消が進んだ。好条件の大型ビルには品薄感が出てきており、引き合いが強まっている。

[東京ビジネス地区(都心5区)2004年11月～2005年11月の空室率の推移]



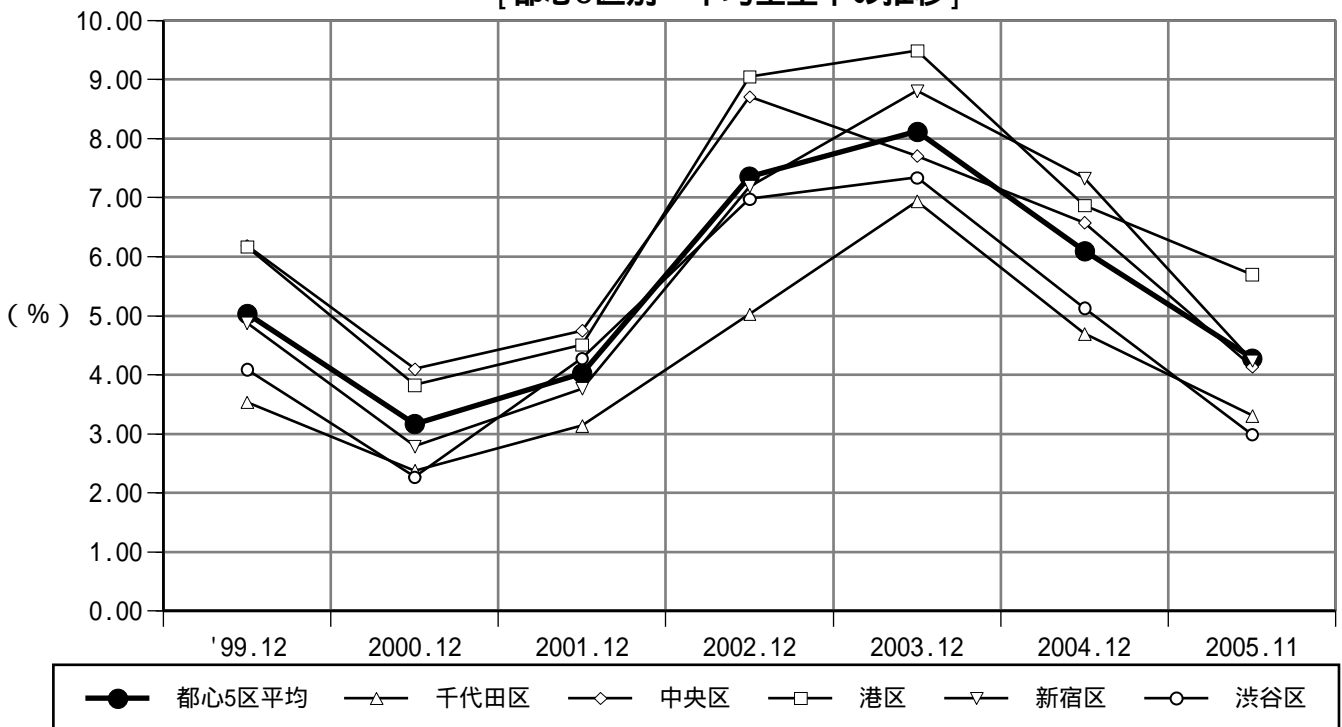
空室率(%)	2004.11月	12月	2005.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
平均	6.44	6.10	6.01	5.81	5.51	5.15	5.03	5.03	4.76	4.57	4.44	4.38	4.28
新築ビル	6.84	6.03	4.84	6.27	4.09	4.28	3.99	3.18	2.79	2.48	4.45	3.01	3.51
既存ビル	6.43	6.10	6.04	5.80	5.55	5.17	5.05	5.07	4.81	4.60	4.44	4.40	4.29

東京ビジネス地区の最新状況

■ 中央区の平均空室率は4%台前半に低下。

- 千代田区の平均空室率は11月末時点で3.31%。11月は集約や増床の動きが見られたほか、大型の貸し止めの動きが出てきたため、同空室率は前月比0.14ポイント下げた。
- 中央区の平均空室率は11月末時点で4.14%。前月比0.31ポイント下げた。11月は中堅企業の集約や統合、拡張などの需要が相次ぎ、募集面積が大幅に減少した。
- 港区の平均空室率は11月末時点で5.70%。前月比0.13ポイント下げた。11月は他区から大型テナントが借り換え移転してくる動きのほか、本社移転や集約に伴う需要が見られ、既存ビルの空室解消が進んだ。
- 新宿区の平均空室率は11月末時点で4.24%。前月比0.13ポイント上げた。11月は解約予告などの影響で既存ビルの募集面積が増加した。当区では平均空室率が4%台前半にまで改善してきたため、好条件の大型ビルには品薄感が出てきた。
- 渋谷区の平均空室率は11月末時点で2.99%。前月比0.27ポイント上げた。11月は新築・既存ビルともに募集面積が増加した。

[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	2005.11
都心5区平均	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.28
千代田区	3.54	2.38	3.14	5.03	6.94	4.70	3.31
中央区	6.19	4.10	4.75	8.71	7.71	6.58	4.14
港区	6.17	3.83	4.51	9.05	9.49	6.87	5.70
新宿区	4.88	2.79	3.77	7.19	8.81	7.33	4.24
渋谷区	4.09	2.27	4.28	6.98	7.34	5.13	2.99

東京ビジネス地区の平均賃料

■ 好条件の揃った大型ビルの募集賃料は底入れ。

- 東京ビジネス地区の平均賃料は11月末時点で17,802円。前年末比1.28%(225円)上げた。前月比でも0.01%(1円)上げて、横ばいとなった。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場では、ここ2年で需給改善が大幅に進んだため、募集賃料に底入れ感が出てきた。ただ、エリア別に見ると中央区の平均賃料は小幅に下げている、エリアによる格差が見られる。また、ビルの二極化も鮮明なことから、賃料相場の本格的な底離れ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11月末時点で25,440円。前年末比0.12%(31円)上げた。一方、前月比では1.17%(301円)下げた。来年は大規模ビルや大型ビルが30棟(延床面積合計約34万2千坪)完成を予定しており、早くからその募集動向が注目されている。
- 大型既存ビルの平均賃料は11月末時点で17,729円。前年末比1.70%(297円)上げた。また、前月比でも0.10%(17円)上げた。中堅企業の需要がおう盛だったため、募集賃料の下げに歯止めがかかってきた。好条件の揃った大型ビルでは、募集に際して小幅に値上げするケースも見られる。

[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。

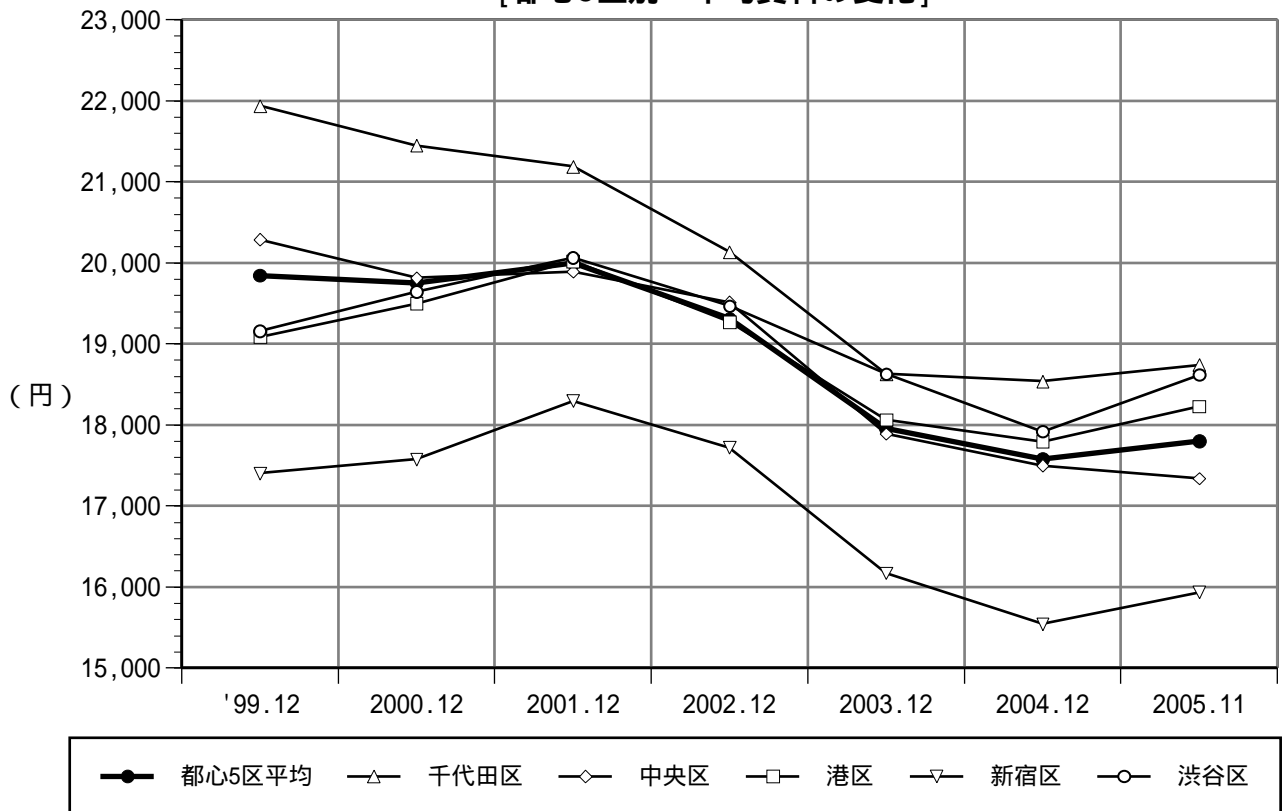
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.11
平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,802
新築ビル	23,000	27,099	26,750	26,170	24,833	25,409	25,440
既存ビル	19,820	19,686	19,855	19,145	17,731	17,432	17,729

東京ビジネス地区の平均賃料

■中央区を除くエリアで平均賃料は小幅な上昇に。

- 11月末時点の平均賃料を前年末比で見ると、渋谷区が3.91%(700円)と都心5区で最も上げた。次いで新宿区が2.52%(391円)、港区が2.44%(434円)、千代田区が1.11%(205円)上げた。一方、中央区では0.91%(159円)下げた。好条件の揃った大型ビルについては募集賃料を見直すケースが増えており、底入れ感が出てきた。ただ、ビルの二極化も進んでいることから、引き合いの少ないビルについては賃貸条件で対応するケースも見られる。
- 11月末時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.54%(101円)上げて18,742円。中央区は1.05%(184円)下げて17,339円。港区は0.05%(9円)上げて18,228円。新宿区は0.50%(80円)上げて15,934円。渋谷区は0.52%(97円)上げて18,618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。

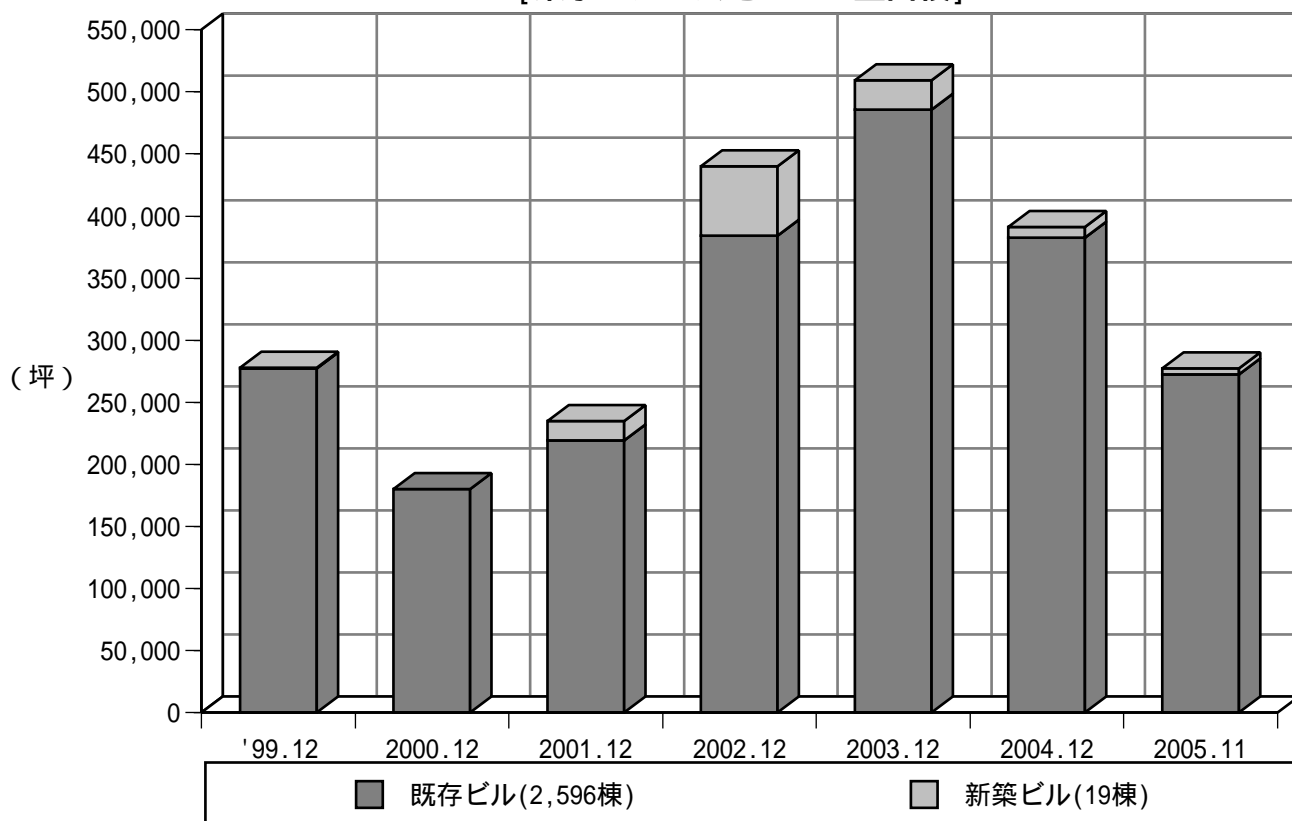
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.11
都心5区平均	19,844	19,754	19,998	19,310	17,954	17,577	17,802
千代田区	21,935	21,446	21,187	20,133	18,629	18,537	18,742
中央区	20,289	19,815	19,891	19,513	17,891	17,498	17,339
港区	19,087	19,497	20,020	19,271	18,063	17,794	18,228
新宿区	17,402	17,574	18,297	17,721	16,171	15,543	15,934
渋谷区	19,158	19,643	20,062	19,467	18,629	17,918	18,618

東京ビジネス地区の空室面積

■ 中堅企業の前向きな移転増え、空室解消続く。

- 東京ビジネス地区の空室面積は11月末時点で277,201坪。前月に比べて5,720坪減少した。大企業の統合や拡張移転の動きが前年に比べてやや落ち着いてきたため、夏以降は空室在庫の減少傾向が緩やかになってきた。ただ、中堅企業の活発な移転の動きは引き続いており、大型既存ビルの空室解消が続いている。大型新築ビルの募集状況も好調で、竣工時に満室や高稼働するビルが多い。来年の新規供給量は今年に比べて増加するものの、来春竣工予定の大規模ビルや大型ビルには内定や成約が相次いでおり、竣工時に満室稼働を予定するビルも増えてきた。
- 東京のオフィスビル市場では空室解消が大幅に進んだため、好条件の揃った大型ビルに品薄感が出てきた。このような状況の中で、募集賃料を小幅に値上げする動きが見られる。テナント企業の活発な移転の動きが引き続いており、これから来春にかけてさらに市況改善が進みそうだ。

[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	2005.11
新築ビル	917	0	15,495	55,672	23,380	8,692	4,548
既存ビル	277,160	179,799	219,244	384,334	485,891	382,344	272,653
合計	278,077	179,799	234,739	440,006	509,271	391,036	277,201