

オフィスレポート 9月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 初秋の候、皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。
 平素は格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。
 さて、本日は「オフィスレポート東京9月号」を送信させていただきます。
 今月号は中央区の最新データを集めました。このファクシミリ情報サービスが
 貴社のお役に立てば幸いに存じます。今後とも、一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。 敬具

三鬼商事株式会社

東京のオフィスビル最新状況

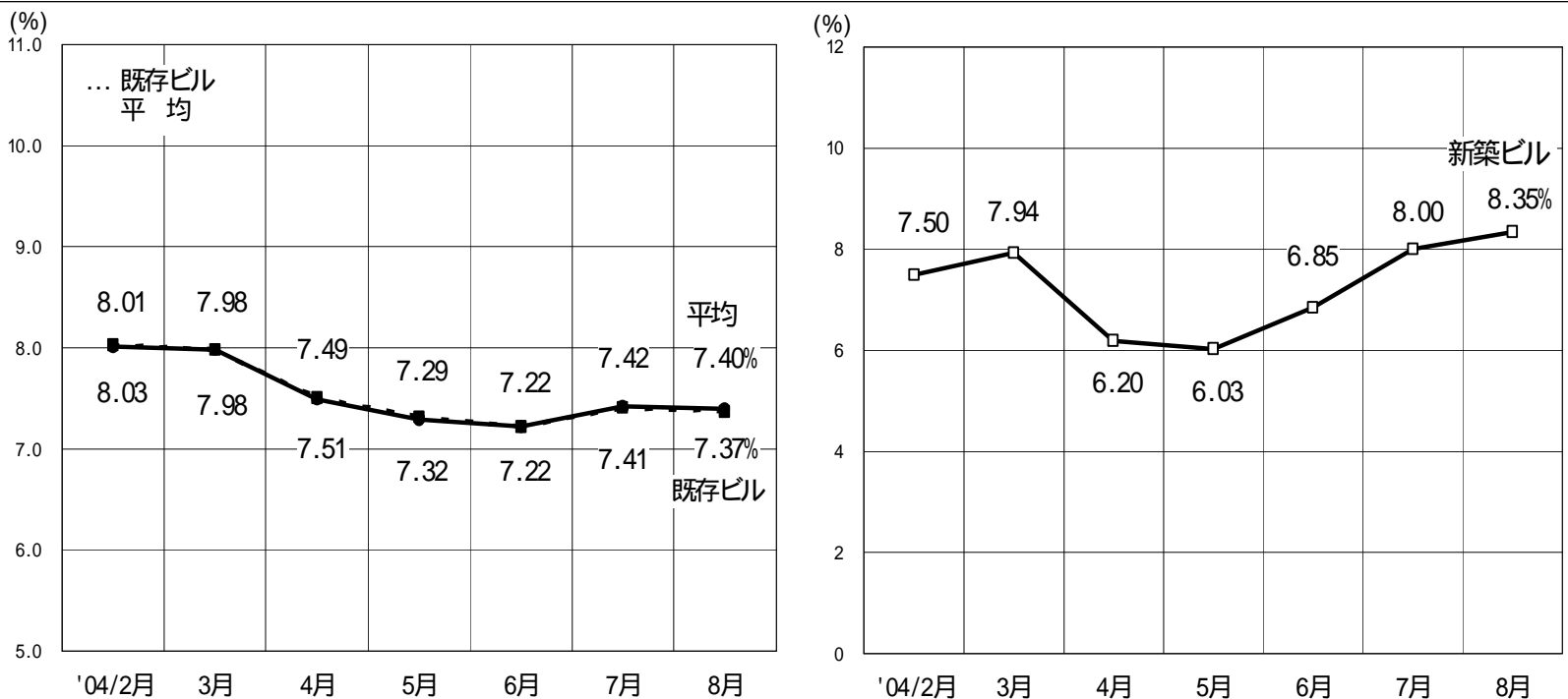
発信日 平成 16 年 9 月 10 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は7.40%。前月比0.02ポイント下げました。8月は千代田区や渋谷区で大型ビルが相次いで完成しました。大型新築ビルの募集状況はおおむね好調に推移しており、今年完成した多くのビルが満室や高稼働しています。大型既存ビルについても、中堅企業の統合などの動きが引き続いているため、8月は中央区や港区の空室在庫が減少しました。テナント企業の移転の動きは依然として活発ですが、大企業の千坪以上の移転の動きが前年に比べるとやや落ち着いてきたようです。中堅企業の統合の動きがここに来て目立ってきましたが、空室在庫の解消に繋がるまでには至っていません。東京のオフィスビル市場では、今年前半は平均空室率が低下を続け、市況に改善感が強まりました。しかし、7月以降は大型のオフィス需要が伸び悩んでおり、同空室率が7%を割り込めずにいます。今秋から年末にかけて再びオフィス需要が拡大してくることを期待しています。(M.T)

〔特集〕中央区のオフィスビル最新状況

中央区の8月末時点の平均空室率は7.64%。前年同月比0.36ポイント下げました。当地区では1月に完成した「日本橋一丁目ビルディング(延床面積28,108坪)」が満室稼働して大きな話題を集めました。また、7月に完成した大型ビル1棟についても満室となっており、これから年内に竣工する2棟の募集状況も好調です。さらに、前年の大型供給の影響が見られた大型既存ビルでも空室解消が進みました。これは好条件のビルに値ごろ感が出てきたことが大きな要因です。8月は新築・既存ビルを問わず中堅企業のオフィス需要が見られました。(T.N)

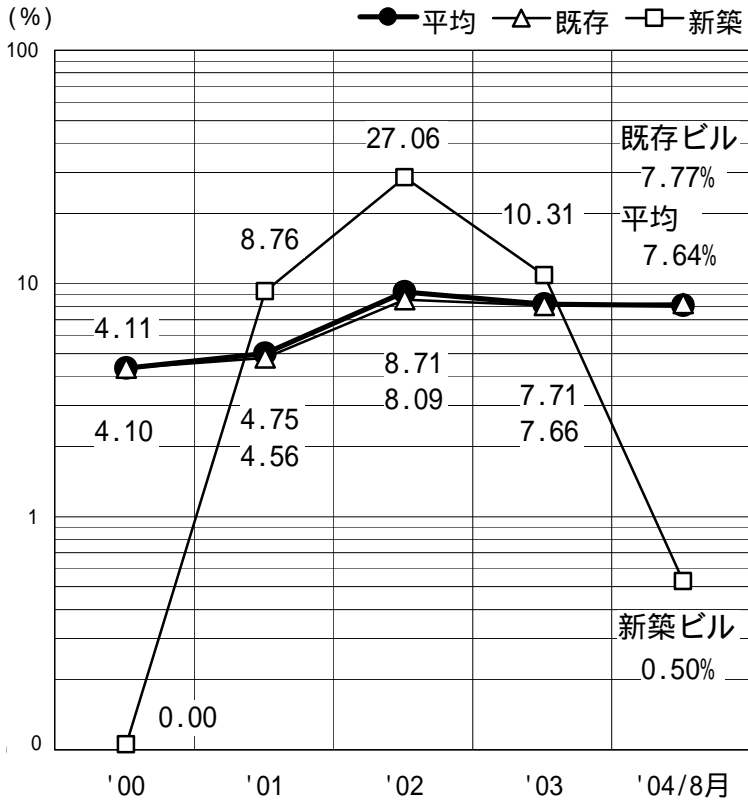
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 2,607棟 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の都心5区の主要貸事務所ビル)
 (2)新築ビル 37棟 (2003年9月～2004年8月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,570棟 (2003年8月以前に竣工した貸事務所ビル)

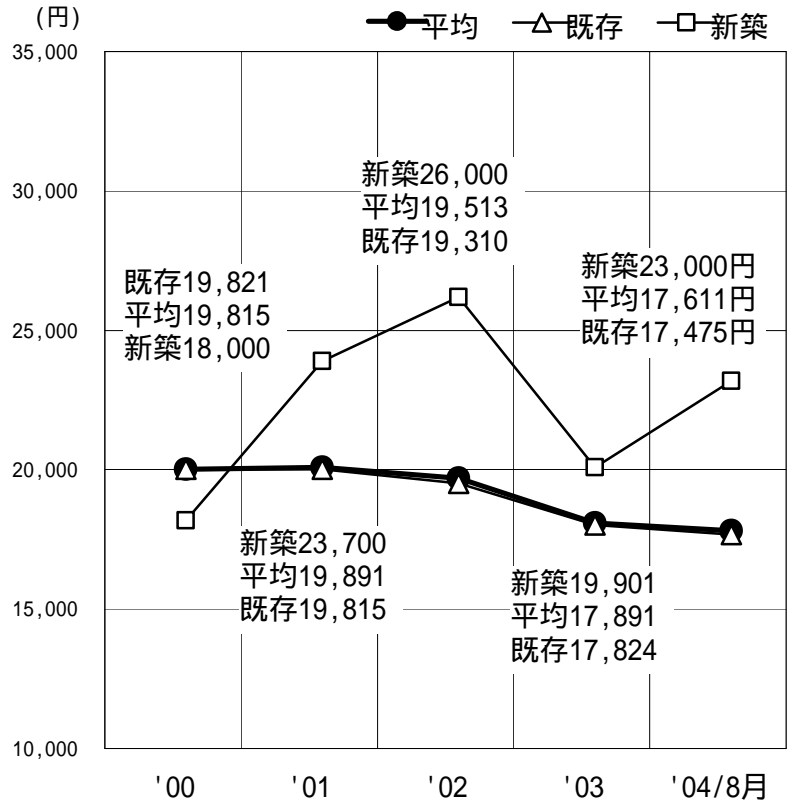
中央区

空室率の変化



〔データの読み方〕調査時期は各年とも12月末の時点
 新築ビル(2000年~2003年は各年に竣工した貸事務所ビル、2004年は2003年9月~2004年8月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2003年8月以前竣工の貸事務所ビル)

平均賃料の変化



〔データの読み方〕調査時期は各年とも12月末の時点
 新築ビル(2000年~2003年は各年に竣工した貸事務所ビル、2004年は2003年9月~2004年に竣工及び竣工予定の貸事務所ビル)
 既存ビル(2003年8月以前竣工の貸事務所ビル)

オフィス賃料相場表

(金額は全て坪単価。共益費は原則含まず。)

新築ビル(1年未満竣工ビル、本年の未竣工ビルを含む) **既存ビル**(1年以前竣工ビル)

分類項目	賃料 (百円)			保証金+敷金 (千円)		
	最低	平均	最高	最低	平均	最高
大型ビル	160	230	330	240	289	396
中型ビル	210	210	210	252	252	252
小型ビル	120	156	190	120	169	228

分類項目	賃料 (百円)			保証金+敷金 (千円)		
	最低	平均	最高	最低	平均	最高
大型ビル		174	347		204	468
中型ビル		138	340		144	510
小型ビル		120	400		110	1,000

〔分類設定条件〕

規模(基準階賃貸面積) 大型ビル: 100坪以上、中型ビル: 50坪以上100坪未満、小型ビル: 50坪未満

主要新築ビルリスト

No.	ビル名	所在地	竣工年月	構造	延床面積(基準階面積)
1	日本橋一丁目ビルディング	中央区日本橋1	2004年 1月	20 / B 4	28,108坪 (890坪)
2	日本橋さくら通りビル	中央区日本橋3	2004年 7月	9 / B 1	1,447坪 (119坪)
3	日本橋本町東急プロジェクト(仮称)	中央区日本橋本町2	2004年10月	8 / B 1	3,551坪 (340坪)

次号のオフィスレポートは10月8日(金)に送信させていただきます。予定です。