

オフィスレポート10月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 秋冷の候、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京10月号」を送信させていただきます。
 今月号は渋谷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

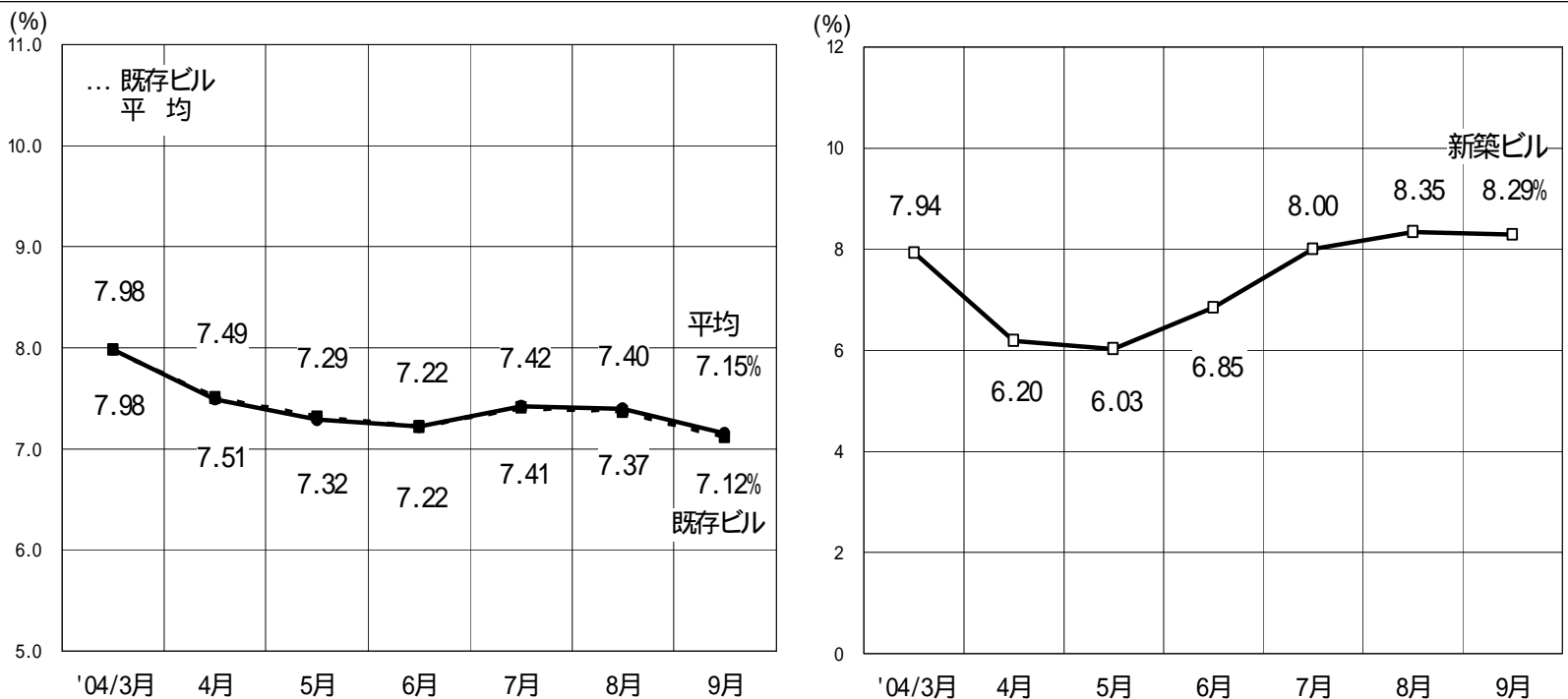
発信日 平成 16 年 10 月 8 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は7.15%。前月比0.25ポイント下げました。9月はこの1カ月間で募集面積が約1万5千坪減少しました。これは新宿区を除くエリアで大型既存ビルに成約や入居が進んだためです。また、大型新築ビルの募集状況も好調で、来年完成を予定する大型ビルにも引き合いが強まっており、内定や成約が相次いでいます。今年には本社ビルや自社ビル、オフィスビルの供給量が前年に比べて大幅に減少しています。このため、大企業の千坪以上の移転の動きが少なくなっており、大型解約に伴う募集面積の増加傾向に歯止めがかかっています。一方、中堅企業の借り換え移転は活発で、オフィスをワンフロアに集約するなどの動きが見られます。これは都心5区に割安感のある好条件のビルが増えてきたことが大きな要因になっています。このような借り換え需要の拡大が続けば、今後も市況改善がさらに進んでくると期待しています。(M.T)

〔特集〕渋谷区のオフィスビル最新状況

渋谷区の9月末時点の平均空室率は5.45%。前年同月比2.10ポイント下げました。前年は大型供給の影響で同空室率が7%台後半にまで上昇しました。しかし、今年前半から値ごろ感のある大型既存ビルに大型需要が相次いだため、同空室率が一気に5%台半ばに改善しました。今年の新規供給量は延床面積約1万坪に減少しました。完成した4棟の募集状況は前年同様に好調で、4棟の内3棟が満室稼働しています。このような状況の中で、当区ではまとまった面積を確保できるビルが減少してきており、来年の新規供給に向けての動きが活発化しています。(J.M)

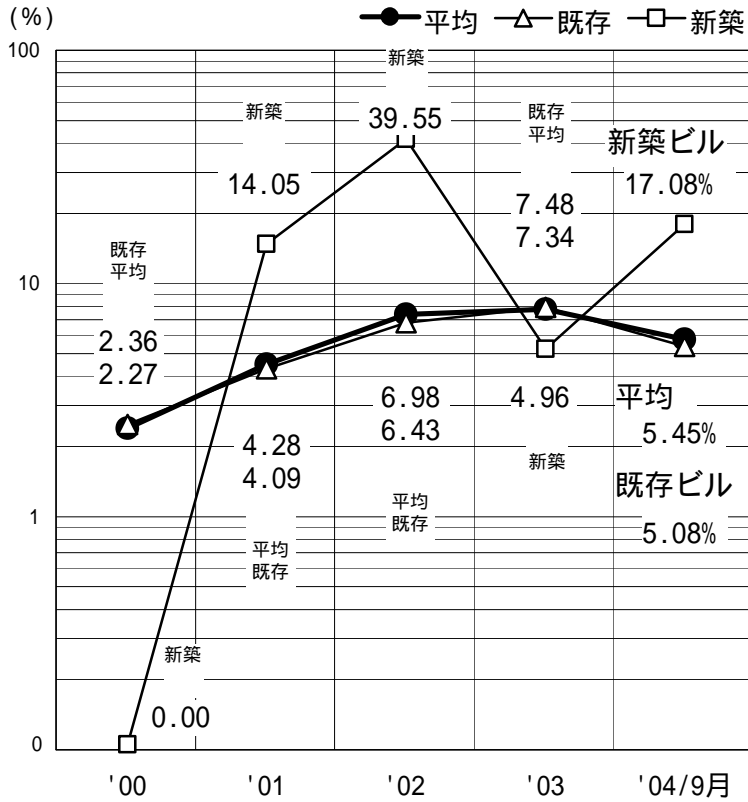
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 2,610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 31棟 (2003年10月～2004年9月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,579棟 (2003年9月以前に竣工した貸事務所ビル)

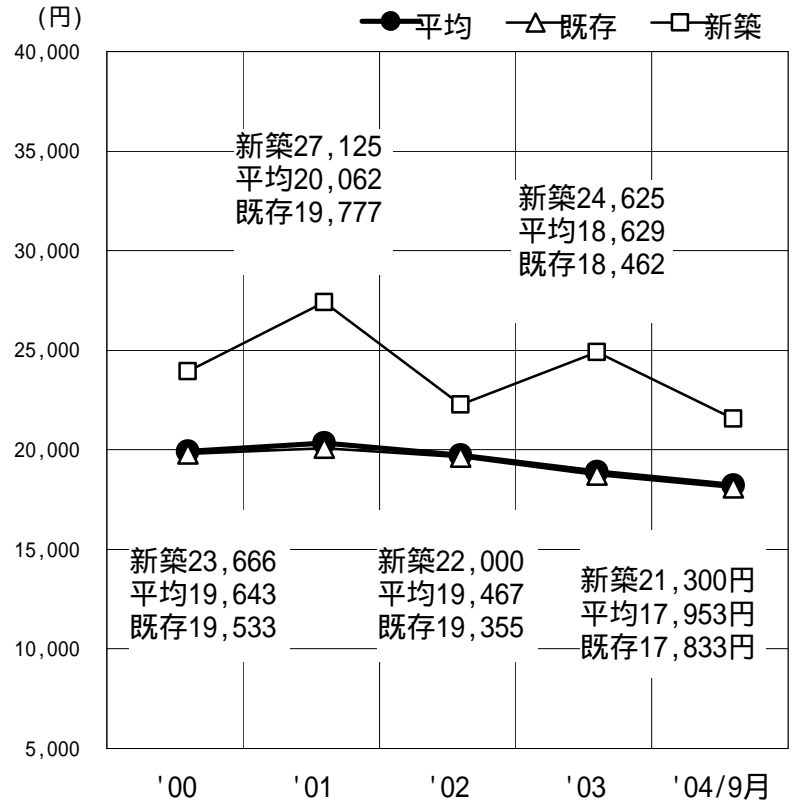
渋谷区

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10月~2004年9月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2003年9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10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9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	170	213	235	204	255	282
中型ビル	150	155	160	75	133	192
小型ビル	170	180	190	68	129	190

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		178	300		203	360
中型ビル		161	300		157	450
小型ビル		155	500		133	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	渋谷スクエアA	渋谷区道玄坂1	2004年 3月	12 / B 1	3,034坪 (196坪)
2	グラスシティ渋谷	渋谷区南平台町16	2004年 4月	11 / B 1	3,560坪 (176坪)
3	渋谷プレステージ	渋谷区渋谷3	2004年 6月	8 / B 1	1,451坪 (134坪)
4	渋谷インフォスウィング	渋谷区桜丘町20	2004年 8月	9 / B 1	1,827坪 (175坪)

次号のオフィスレポートは11月12日(金)に送信させていただきます。

信頼のネットワーク

MIKI 三鬼商事(株)

Mネット事業部 ☎(03)3275-0155