

オフィスレポート11月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 晩秋の候、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京11月号」を送信させていただきます。
 今月号は港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です。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

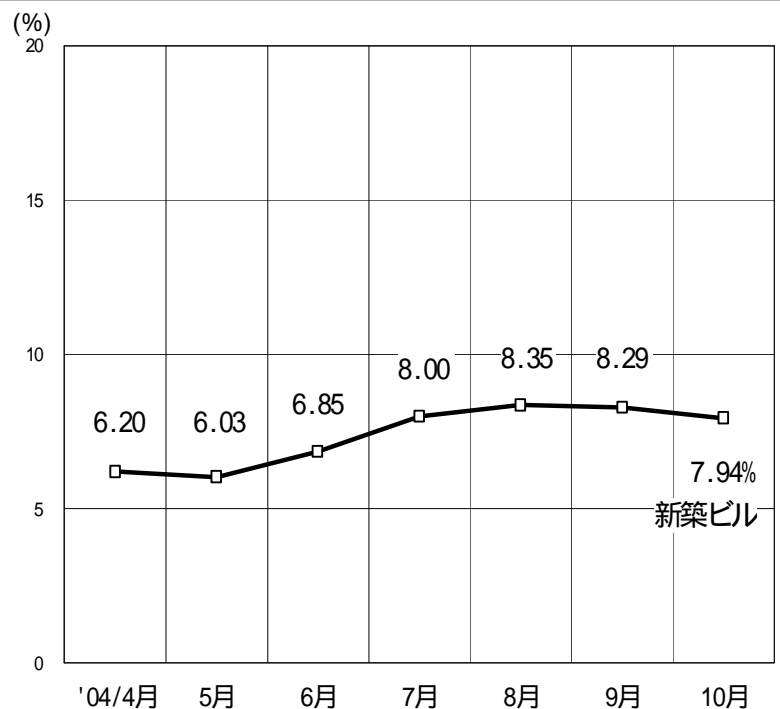
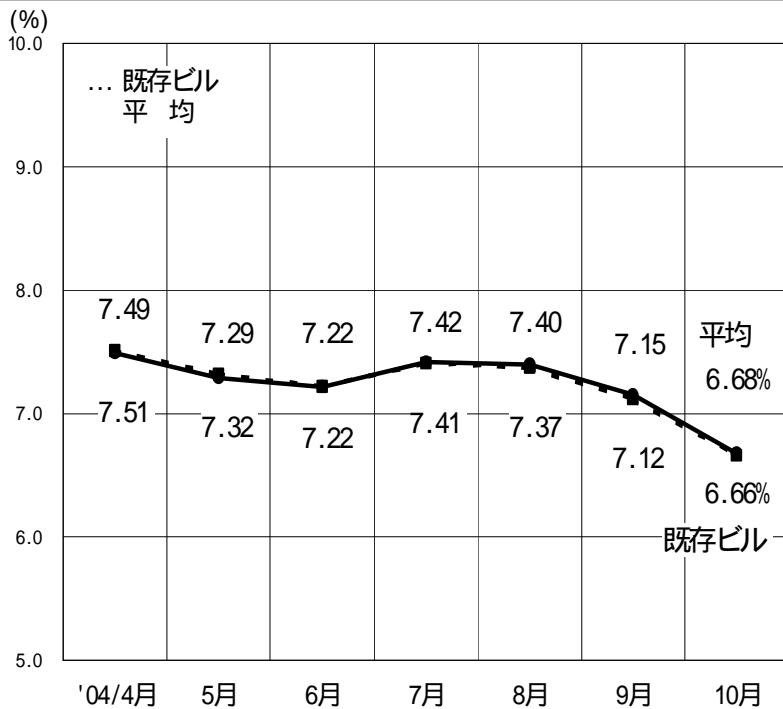
発信日 平成16年11月12日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は6.68%。前月比0.47ポイント下げました。10月は大企業の集約や、中堅企業の借り換え移転の動きが大型既存ビルに出たため、この1カ月間に募集面積が約2万9千坪減少しました。この好影響で7%台で推移していた同空室率が2年ぶりに6%台に改善しました。テナント企業の移転動向については、依然として活発な動きが続いており、10月は都心5区の周辺エリアからの集約や借り換え移転が見られました。このような状況下で、値ごろ感のある好条件の大型ビルにやや品薄感が出てきたようです。大型新築ビルの募集状況についても好調で、今年竣工したビルの多くが満室や高稼働しています。また、来年完成予定の大型ビルにも引き合いが早くから強まっており、来年1月と3月に完成予定の大規模ビル2棟については、両ビルとも満室で竣工する予定になっています。これから来春にかけて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〕港区のオフィスビル最新状況

港区の10月末時点の平均空室率は7.64%。前年同月比2.63ポイント下げました。当区は都心5区で平均空室率が最も高水準で推移していますが、他区同様、同空室率の低下傾向が鮮明になってきました。10月はエリア外からの大企業の大規模な集約の動きなどが出てきたため、大型既存ビルの空室面積が大幅に減少しました。また、同月は大型新築ビルについても成約や入居の動きが見られ、8%台後半だった同空室率が7%台半ばにまで改善しました。来年1月に完成を予定している「東京汐留ビルディング(延床面積57,929坪)」は竣工前から満室が決まっています。(M.M)

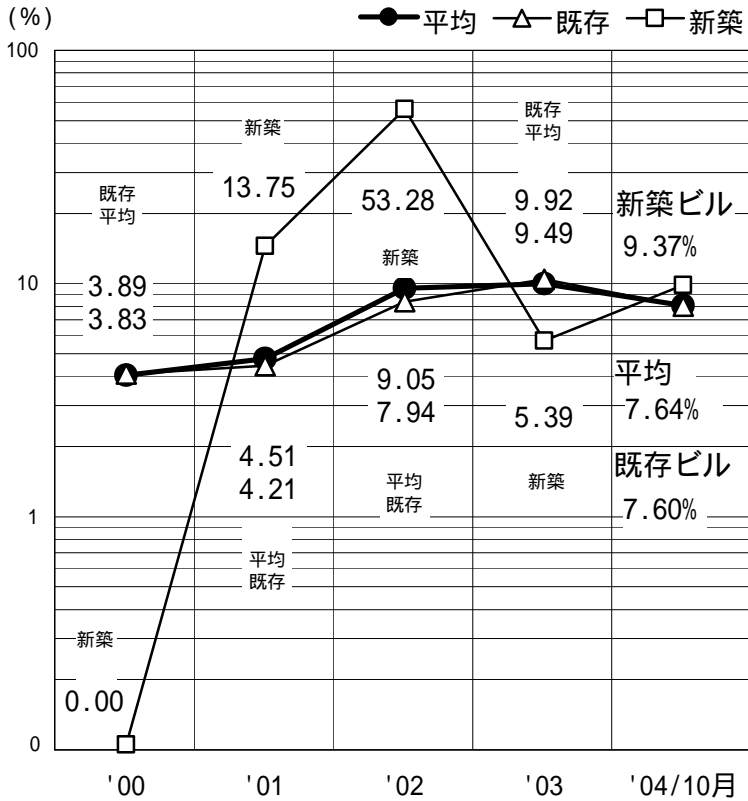
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,614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 32棟(2003年11月～2004年10月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,582棟(2003年10月以前に竣工した貸事務所ビル)

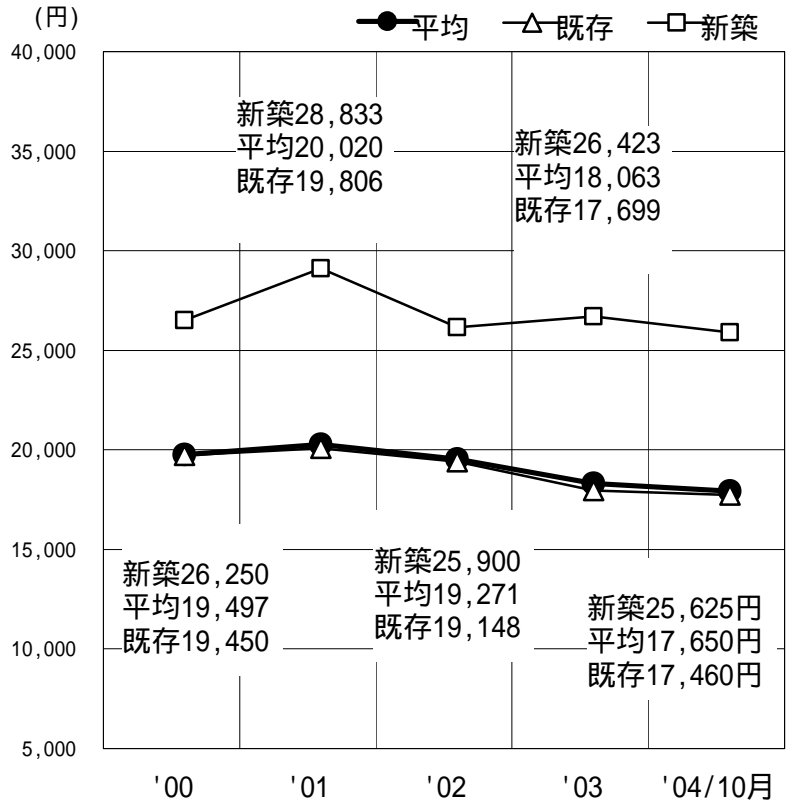
港区

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11月～2004年10月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2003年10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11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10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	205	256	350	246	307	420
中型ビル	190	190	190	228	228	228
小型ビル	140	175	210	140	203	252

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	350		205	800
中型ビル		139	270		139	400
小型ビル		132	260		116	453

〔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	JR品川イーストビル	港区港南2	2004年 2月	20 / B 3	18,979坪（522坪）
2	京王品川ビル	港区港南2	2004年 4月	19 / B 1	12,088坪（476坪）
3	汐留住友ビル	港区東新橋1	2004年 7月	25 / B 3	30,069坪（1,063坪）
4	浜松町スクエア	港区浜松町1	2004年 9月	20 / B 1	7,233坪（274坪）
5	オランダヒルズ森タワー	港区虎ノ門5	2004年10月	24 / B 2	10,774坪（314坪）
6	虎ノ門琴平タワー	港区虎ノ門1	2004年11月	26 / B 3	9,003坪（228坪）
7	オリックス赤坂2丁目ビル	港区赤坂2	2004年11月	10 / B 2	4,459坪（301坪）

次号のオフィスリポートは12月10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