

オフィスレポート12月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 寒冷の候、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京12月号」を送信させていただきます。
 今月号は新宿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

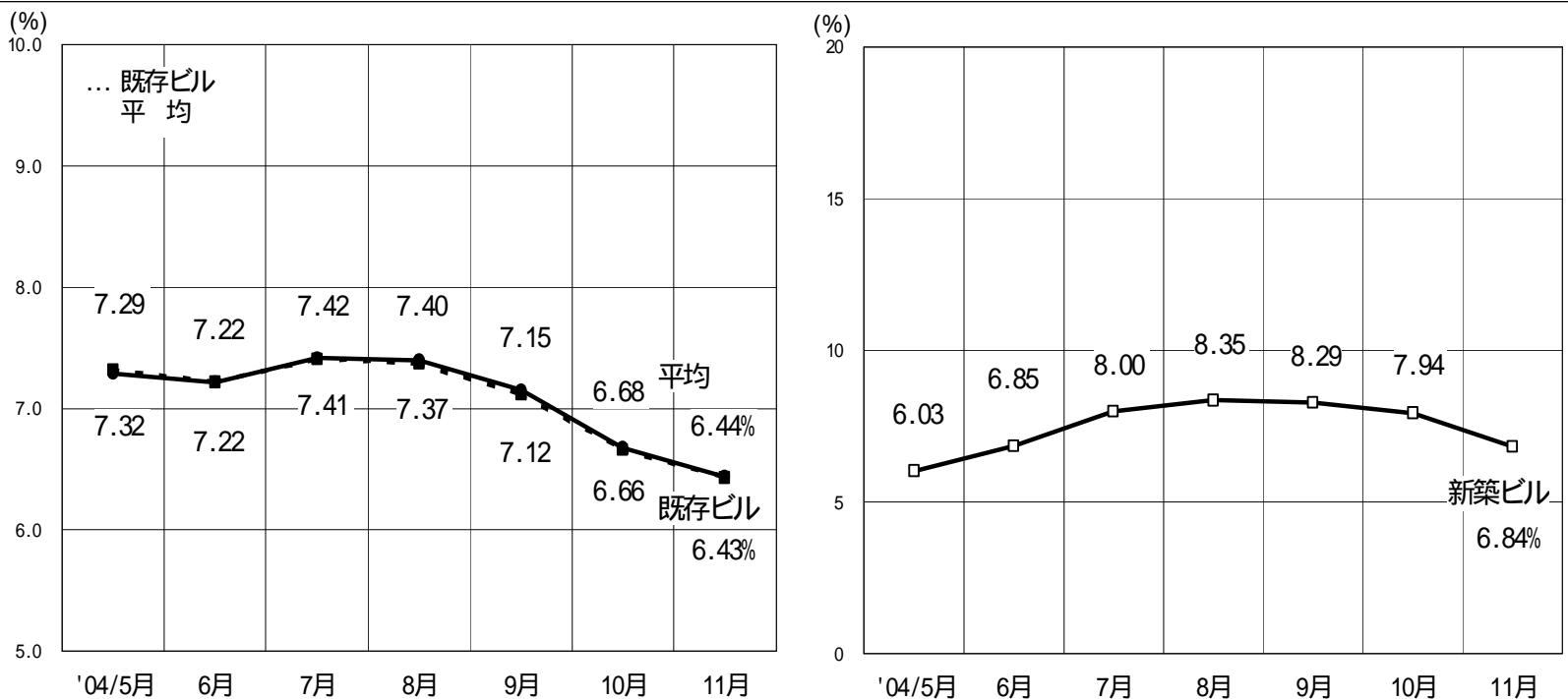
発信日 平成16年12月10日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の11月末時点の平均空室率は6.44%。前月比0.24ポイント下げました。11月は千代田区と港区で大企業の集約などの動きが見られ、成約や入居が進みました。また、中堅企業の借り換え移転の動きも相次ぎ、この1カ月間に都心5区の募集面積が約1万6千坪減少しました。大型新築ビルの募集状況は好調で、多くのビルが満室や高稼働したため、11月末に募集面積が1万坪を割り込みました。来年竣工予定の大型ビルにも引き合いが強まっており、内定や成約の動きが見られます。大型既存ビルについても、値ごろ感のある好条件のビルに引き合いが相次ぎ、やや品薄感が出てきました。都心5区の来年の新規供給量は延床面積約26万坪(11月末時点)が予定されており、今年の供給量をやや下回る見込みです。このため、来年も都心5区では需給改善が進みそうです。テナント企業の前向きな移転の動きが、さらに続くことを期待したいと思います。(M.T)

〔特集〕新宿区のオフィスビル最新状況

新宿区の11月末時点の平均空室率は7.75%。前年同月比1.28ポイント下げました。今年の新規供給量は延床面積約3千坪(1棟)に減少したため、大型既存ビルの空室在庫の解消が期待されていました。しかし、今年は他区の再開発エリアにオフィス需要が集まり、当区への引き合いがやや弱まりました。このため、同空室率の低下傾向は他区に比べて緩やかになりました。ただ、当区では来年も新規供給が1棟(延床面積約3千坪)と少ないことから、今後は大型既存ビルにも引き合いが増えてくると考えられます。(J.M)

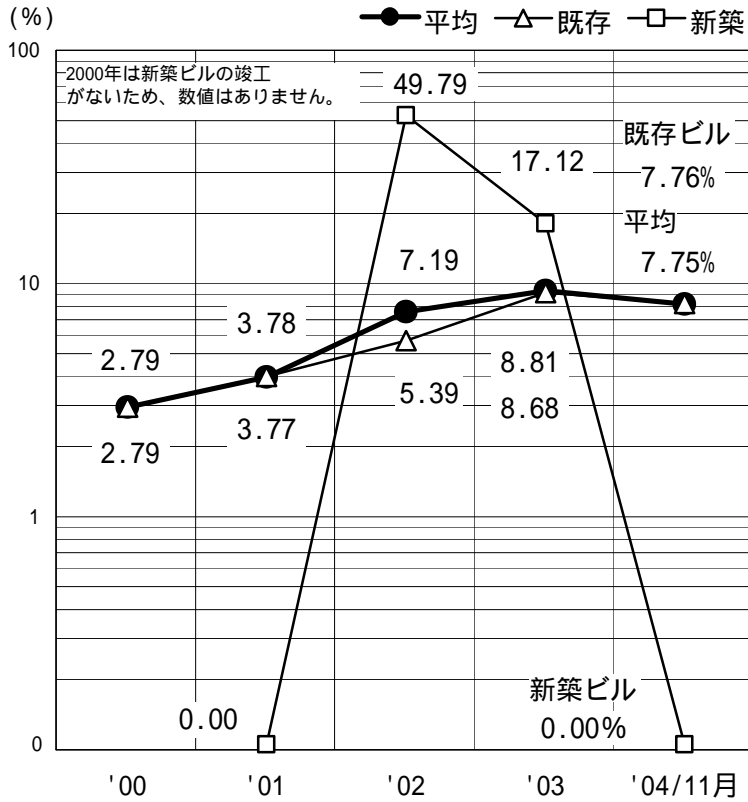
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 2,614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 31棟 (2003年12月～2004年11月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,583棟 (2003年11月以前に竣工した貸事務所ビル)

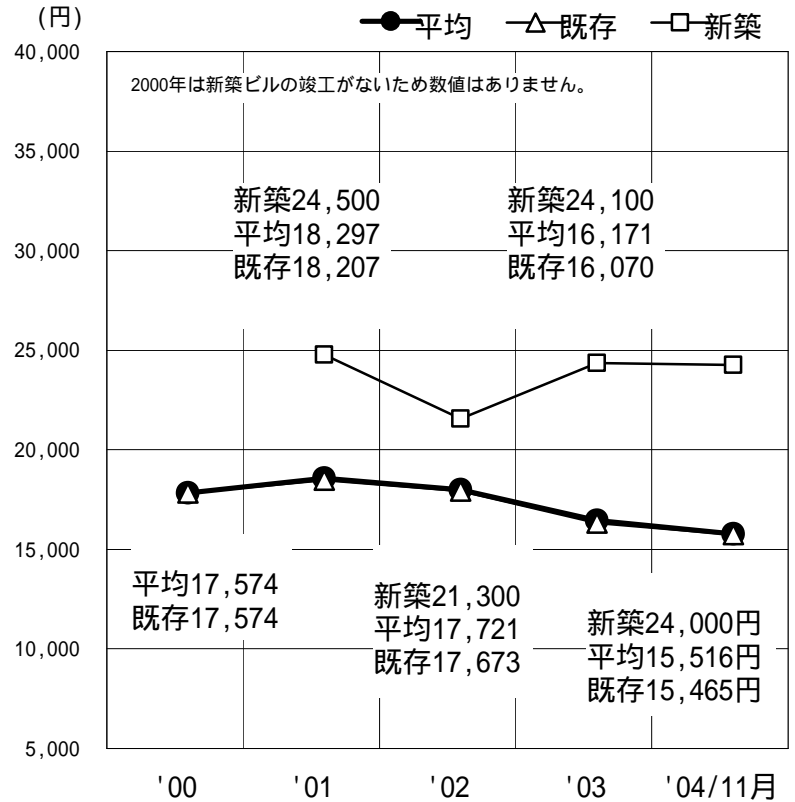
新宿区

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 12 月～2004 年 11 月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル (2003 年 11 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 11 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	240	240	240	288	288	288
中型ビル						
小型ビル	136	136	136	109	109	109

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		154	350		171	420
中型ビル		131	350		117	400
小型ビル		126	300		98	500

〔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	左門町ビル	新宿区左門町20	2004年 3月	11 / B 1	3,031坪 (413坪)

次号のオフィスリポートは 1 月 14 日 (金) に送信させていただく予定です。

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