

# オフィスレポート1月号

## TOKYO [FAX版]

拝啓 厳寒の候、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京1月号」を送信させていただきます。  
 今月号は東京ビジネス地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  
 本年も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

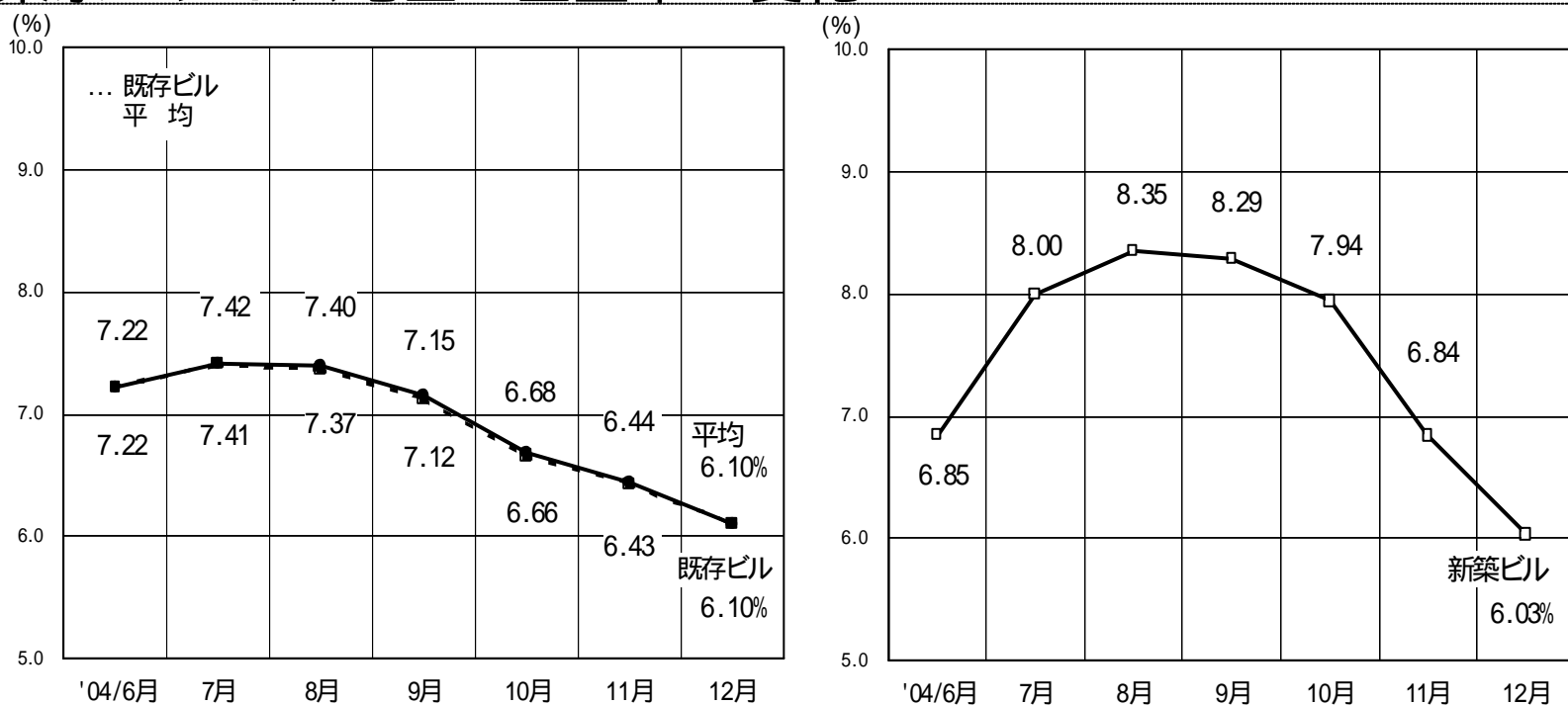
三鬼商事株式会社

### 東京のオフィスビル最新状況

発信日 平成 17 年 1 月 14 日  
 (データは各月末時点で集計しています)

2004 年は景気回復につれて、東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビル市場で需給改善が鮮明になりました。同年のオフィスビルの新規供給量は延床面積約 31 万 7 千坪(31 棟)と前年の約半分に減少しました。完成したほとんどのビルが満室や高稼働し、前年同様、大型新築ビルのオフィス需要はおう盛でした。また、2003 年の大型供給の影響で募集面積が増加していた大型既存ビルにも、エリア内外からの大企業や中堅企業のオフィス需要が相次ぎ、値ごろ感のある好条件の大型ビルの募集面積が減少を続け、築年数の浅い好条件の大型ビルには、やや品薄感が出てきました。そのため、2004 年 12 月末時点の東京ビジネス地区の平均空室率は前年同月比 2.02 ポイント下げ、6.10%にまで低下しました。2005 年のオフィスビルの新規供給量は延床面積 265,274 坪(20 棟)。本社ビルや自社ビルの供給量も延床面積 33,150 坪(9 棟)に減少します。このことから、2005 年も景気回復が続けば、平均空室率が緩やかに低下するとの見方が強いようです。このような状況の中で、賃料相場に底入れ感が出てきましたが、テナント企業のオフィスコストへの要望には依然として厳しさが感じられました。2004 年も移転動向の主流を占めたのは値ごろ感のある好条件のビルに借り換える動きでした。2005 年に需要拡大が本格化してくれば、賃料相場が回復する兆しが見えてきそうです。東京都心では都市再生の動きが引き続いており、2005 年も丸の内や日本橋、汐留、秋葉原で大規模な複合ビルの完成が相次ぎます。ここ数年の再開業事業の完成で、新たな賑わいが次々に誕生しました。また、新時代のビジネスに対応できる最先端のオフィススペースがテナント企業に提供されたことで、東京のオフィスビル市場に活気が戻ってきました。今後の再開業の動きに大きな期待が寄せられています。(M.T)

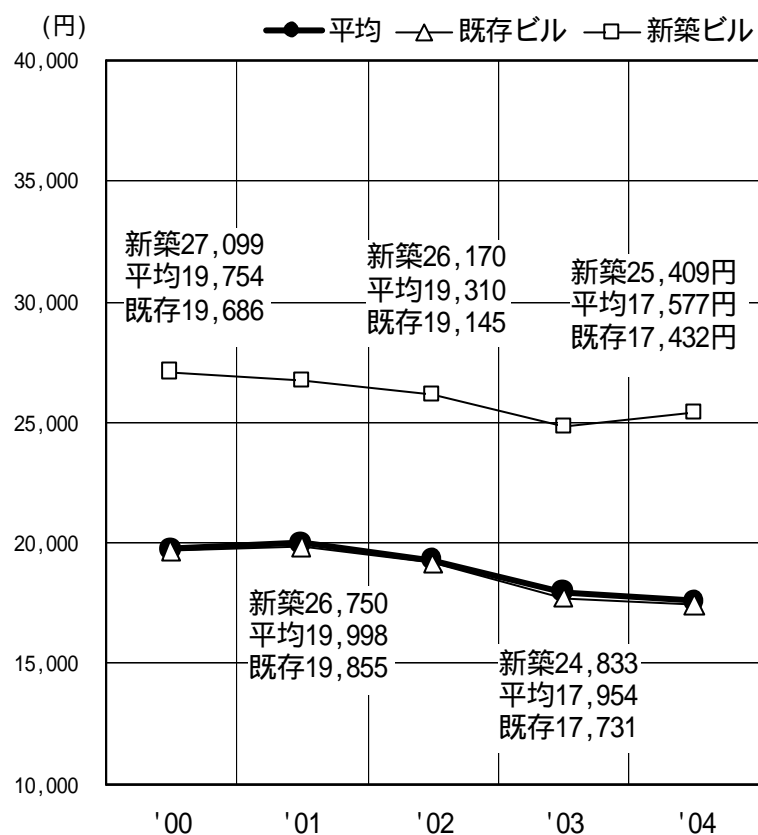
### 東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,615 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 (2004 年 1 月～2004 年 12 月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 2,584 棟 (2003 年 12 月以前に竣工した貸事務所ビル)

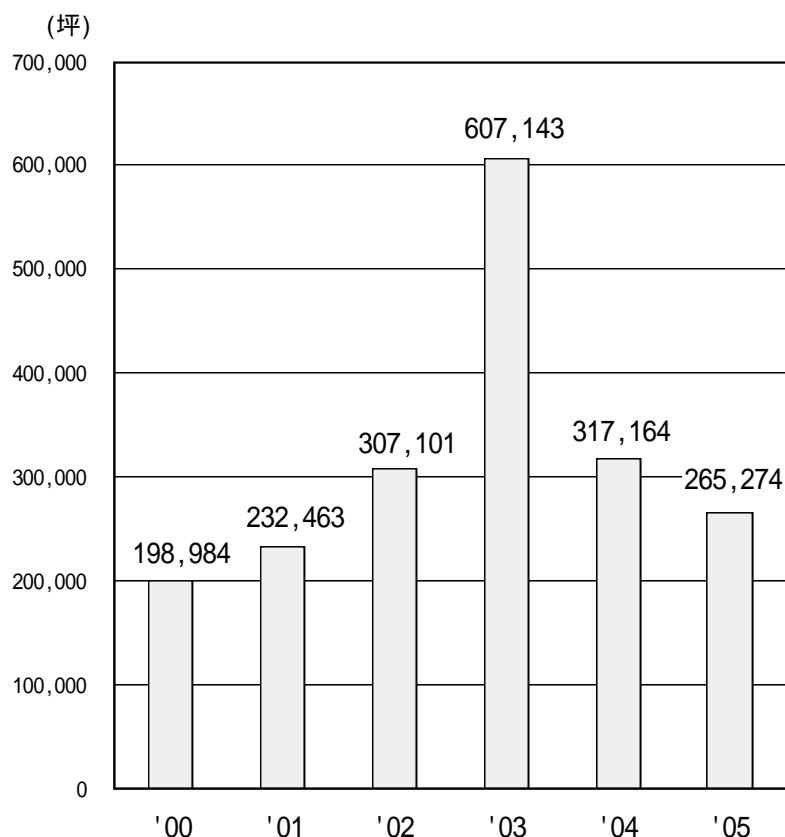
## 東京ビジネス地区の最新状況

### 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 (各年 1 月～12 月竣工の貸事務所ビル)  
 既存ビル (前年 12 月以前竣工の貸事務所ビル)

### 新築ビルの供給量 (延床面積)



〔データの読み方〕 調査時期は各年とも 12 月末の時点  
 2005 年は 1 月～12 月に竣工予定の貸事務所ビル  
 複合ビルはオフィス部分のみ  
 2004 年の数値は昨年 12 月に再調査したものです。

### 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、未竣工ビルを含む)

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	150	254	350	180	308	420
中型ビル	150	169	200	75	179	240
小型ビル	110	155	200	64	147	240

#### 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		174	420		201	800
中型ビル		137	350		136	510
小型ビル		126	500		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	東京汐留ビルディング	港区東新橋1	2005年 1月	37 / B 4	57,929坪 (1,003坪)
2	渋谷南東急ビル	渋谷区渋谷3	2005年 1月	14 / B 1	6,018坪 (324坪)
3	赤坂インターシティ	港区赤坂1	2005年 2月	29 / B 3	22,578坪 (548坪)
4	日本橋三井タワー	中央区日本橋室町2	2005年 9月	38 / B 4	39,551坪 (630坪)
5	渋谷神泉第一生命ビルディング (仮称)	渋谷区神泉町8	2005年 9月	14 / B 1	5,065坪 (268坪)
6	東京ビル (仮称)	千代田区丸の内2	2005年10月	33 / B 4	45,070坪 (786坪)

次号のオフィスレポートは 2 月 10 日(木)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