

オフィスレポート2月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 余寒の候、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京2月号」を送信させていただきます。
 今月号は千代田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

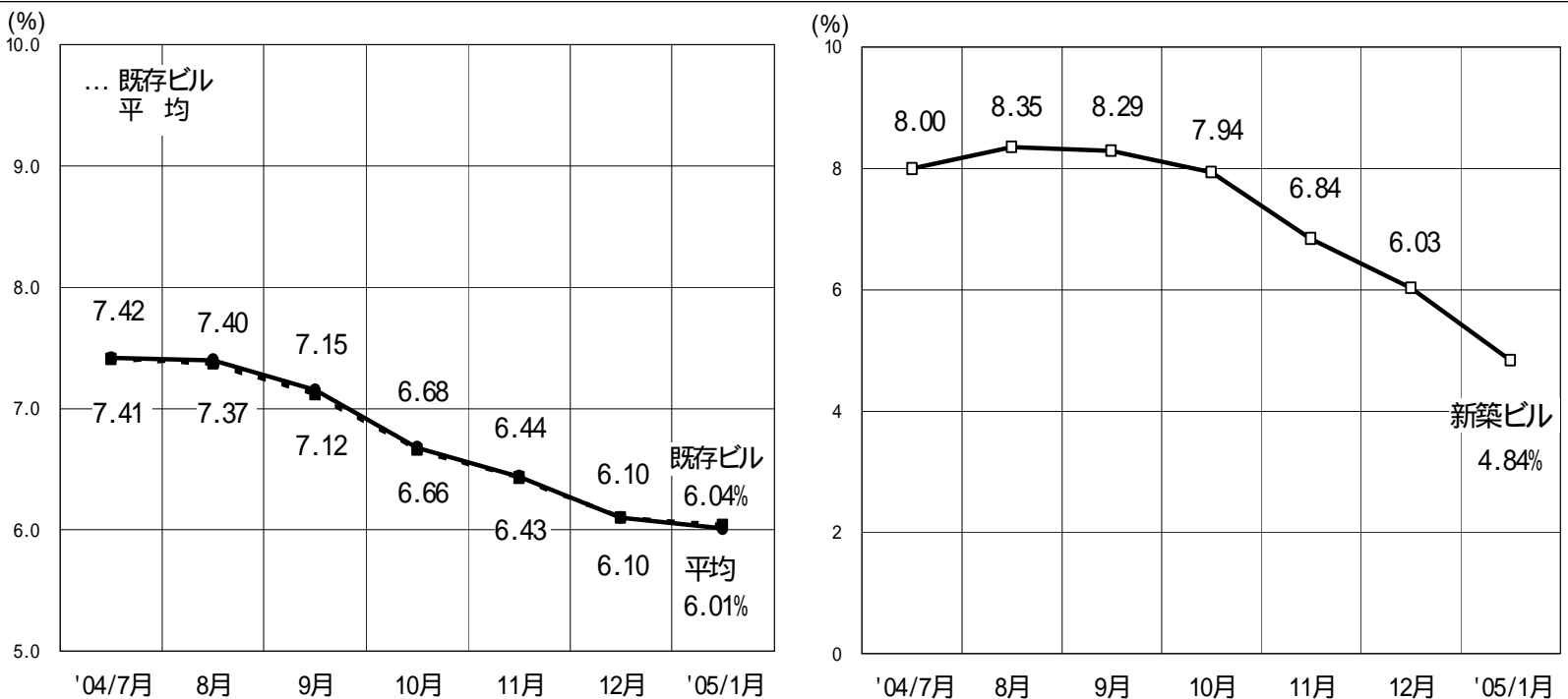
発信日 平成 17 年 2 月 10 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は6.01%。前月比0.09ポイント下げました。1月は千代田区で大企業の自社ビル移転に伴う大型解約や、統合移転に伴う解約予告などの動きが見られましたが、中央区、港区、新宿区、渋谷区で中堅企業の成約や入居が相次いだため、都心5区の同空室率は6カ月連続の改善となりました。大型新築ビルの募集状況は好調で、1月に港区で完成した大規模ビル1棟は全館満室で竣工しました。また、年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルについても引き合いが強まっており、竣工前に満室や高稼働を決めるビルが増えてきました。移転動向については、依然として中堅企業の1千坪以下の移転の動きが活発なことから、今春も同空室率の低下が続くと思われます。(M.T)

【特集】千代田区のオフィスビル最新状況

千代田区の1月末時点の平均空室率は5.03%。前年同月比1.97ポイント下げました。昨年の新規供給量は延床面積約16万8千坪(13棟)と2003年より増加していましたが、完成した大型ビルのほとんどが満室となりました。特に丸の内周辺の大型プロジェクトの募集状況は好調で、竣工時に満室稼働したビルが目立ちました。また、大型既存ビルについても、値ごろ感が出ていたため、エリア内でより良い立地へ移転する動きや、他区からの大型のオフィス需要が見られ、好条件の大型ビルに成約や入居が相次ぎました。2005年の新規供給量は延床面積約7万1千坪(4棟)に減少しますが、今後もJR東京駅周辺で大規模なビル建設が続くため、早くから大きな話題になっています。(K.Y)

東京ビジネス地区 空室率の変化

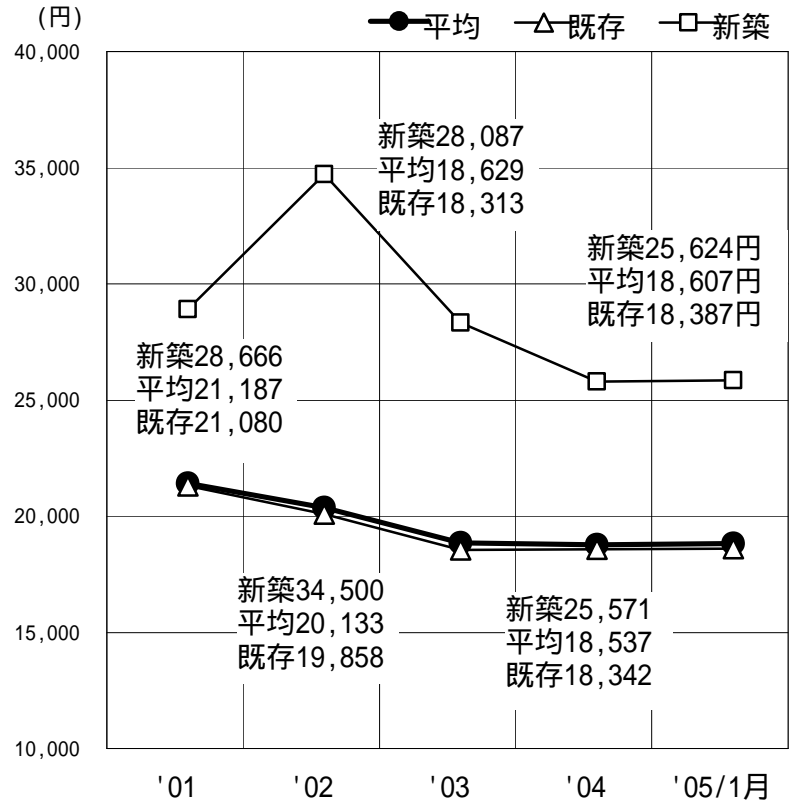
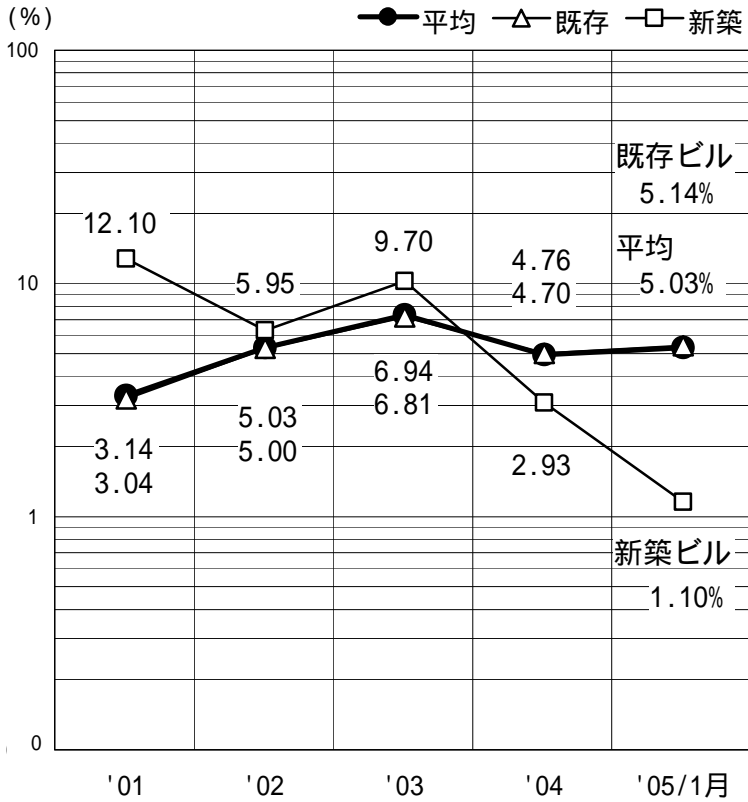


〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 2,613棟 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の都心5区の主要貸事務所ビル)
 (2)新築ビル 30棟 (2004年2月～2005年1月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,583棟 (2004年1月以前に竣工した貸事務所ビル)

千代田区

空室率の変化

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(2001年~2004年は各年に竣工した貸事務所ビル、2005年は2004年2月~2005年1月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2004年1月以前竣工の貸事務所ビル)

〔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(2001年~2004年は各年に竣工した貸事務所ビル、2005年は2004年2月~2005年に竣工及び竣工予定の貸事務所ビル)
 既存ビル(2004年1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年以上竣工ビル)

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	150	256	350	180	316	420
中型ビル	155	171	200	128	189	240
小型ビル	130	165	280	64	171	504

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		183	420		213	601
中型ビル		127	230		128	276
小型ビル		117	250		102	454

〔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	秋葉原ダイビル	千代田区外神田1	2005年3月	31 / B 2	15,000坪 (350坪)
2	イタリア文化会館ビル	千代田区九段南2	2005年9月	12 / B 2	4,473坪 (254坪)
3	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)
4	オリックス秋葉原ビル	千代田区神田練堀町6	2005年11月	19 / B 2	6,120坪 (269坪)

次号のオフィスレポートは3月11日(金)に送信させていただきます。予定です。