

# オフィスレポート3月号

## TOKYO [FAX版]

拝啓 早春の候、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京3月号」を送信させていただきます。  
 今月号は中央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

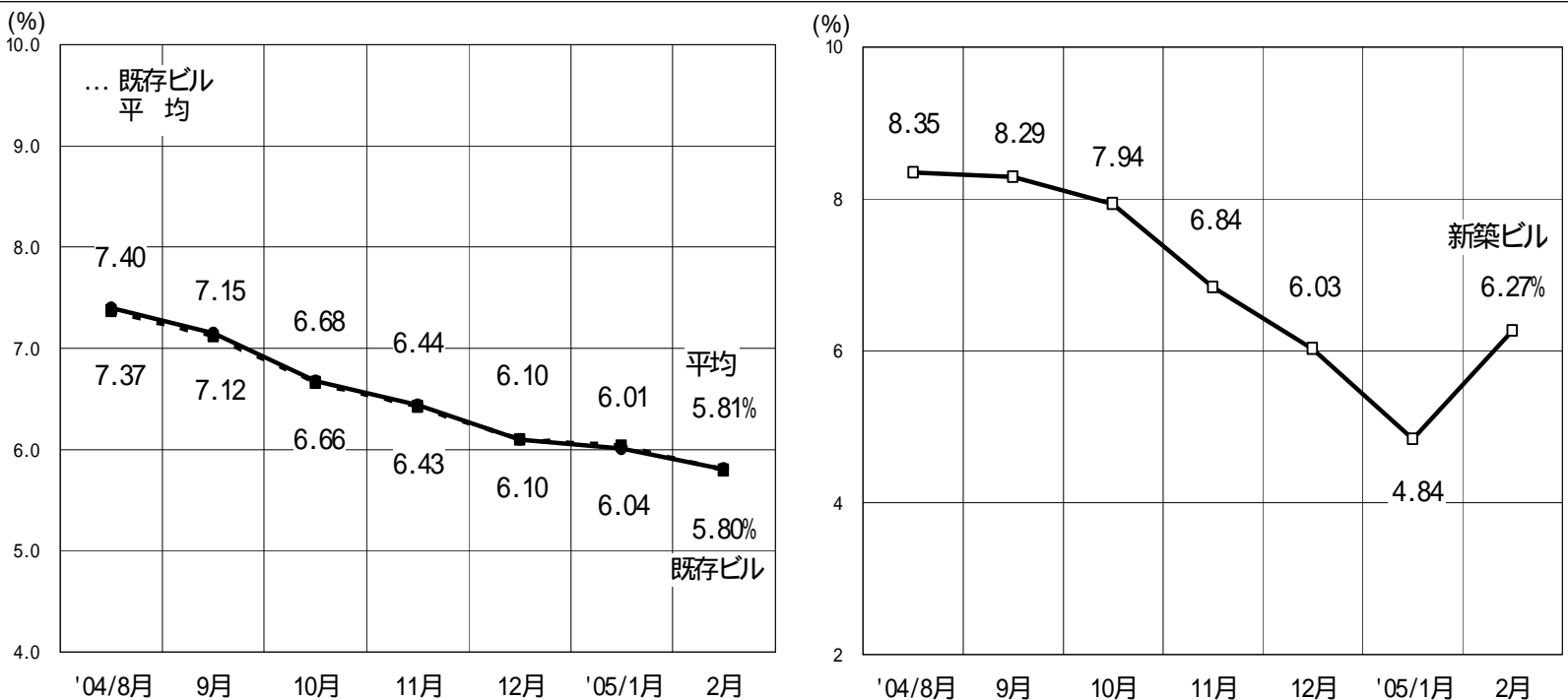
発信日 平成 17 年 3 月 11 日  
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は5.81%。前月比0.20ポイント下げ、同空室率が2年8カ月ぶりに6%を割り込みました。2月はエリアを問わず大型既存ビルに成約や入居が相次ぎ、この1カ月間で都心5区の募集面積が約1万3千坪減少しました。移転動向については、大企業の1千坪を超える大型移転の動きは落ち着いてきましたが、中堅企業の拡張移転や館内増床などの活発な動きが引き続いています。大型新築ビルの募集状況は引き合いが多いものの、前年に比べると成約までに時間がかかる傾向が出てきたようです。一方、大型既存ビルでは値ごろ感のあるリニューアルビルなどに引き合いが強く、高稼働するビルが増えてきました。賃料相場については、ここにきて底入れの兆しも出てきましたが、テナント企業の要望にはまだ厳しさが感じられます。 (M.T)

#### 【特集】中央区のオフィスビル最新状況

中央区の2月末時点の平均空室率は6.19%。前年同月比0.96ポイント下げました。これは昨年からの新築ビル、既存ビルを問わず成約や入居の動きが引き続いたため、2月も値ごろ感のある好条件の既存ビルに中堅企業のオフィス需要が相次ぎ、この1カ月間に募集面積が約3千6百坪減少しました。今年の新規供給量は延床面積約6万8千坪(5棟)あります。昨年からの日本橋では大型プロジェクトの完成が大きな話題になりました。9月に完成予定の「日本橋三井タワー(延床面積39,551坪)」は竣工前からすでに全館満室が決まっています。このような大型プロジェクトやビルの建て替えが進む日本橋周辺にも新たな活気が生まれています。 (T.N)

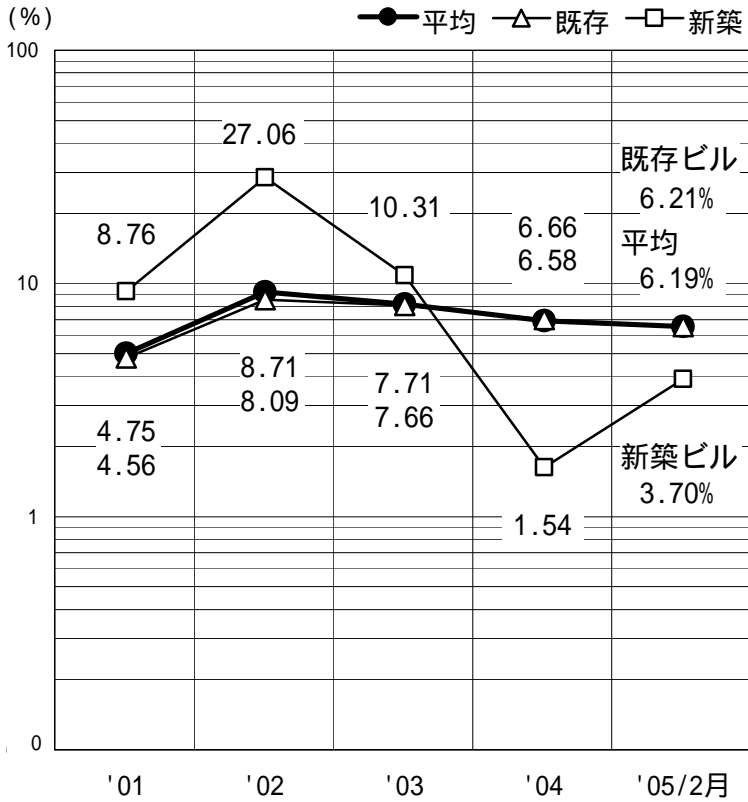
### 東京ビジネス地区 空室率の変化



〔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 29棟 (2004年3月～2005年2月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 2,581棟 (2004年2月以前に竣工した貸事務所ビル)

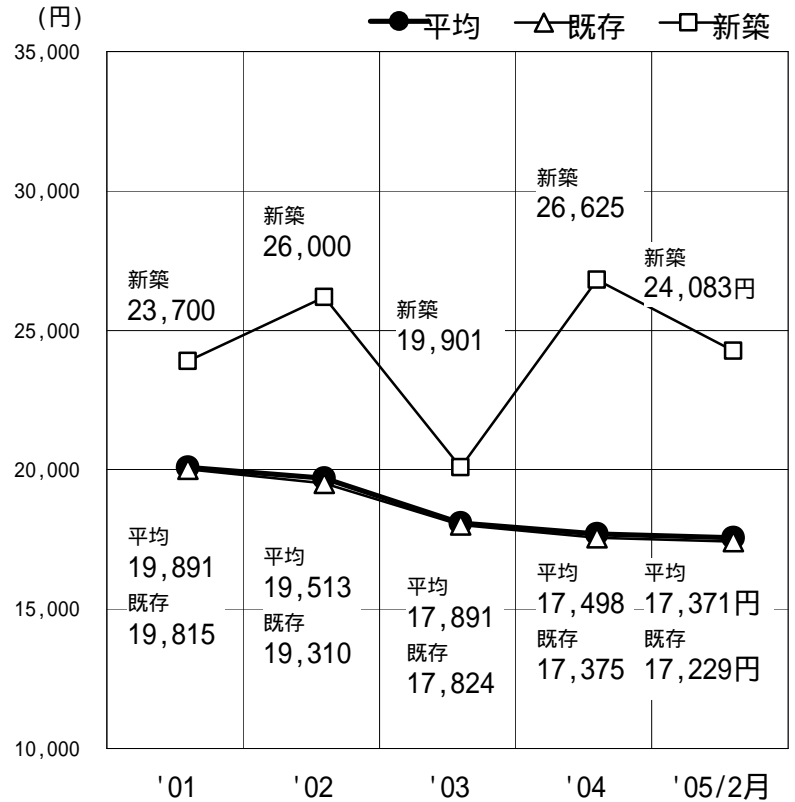
# 中央区

## 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 (2001 年～2004 年は各年に竣工した貸事務所ビル、  
 2005 年は 2004 年 3 月～2005 年 2 月に竣工した貸事務所ビル)  
 既存ビル (2004 年 2 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 (2001 年～2004 年は各年に竣工した貸事務所ビル、  
 2005 年は 2004 年 3 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 2 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	210	240	260	252	289	312
中型ビル						
小型ビル	100	150	200	88	164	240

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		172	341		198	540
中型ビル		135	350		138	525
小型ビル		120	400		108	840

〔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	トレランス銀座ビルディング	中央区銀座3	2005年 3月	8 / B 1	2,244坪 (200坪)
2	N B F 東銀座スクエア	中央区築地1	2005年 3月	9 / B 1	2,181坪 (176坪)
3	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)
4	トルナーレ日本橋浜町	中央区日本橋浜町3	2005年 9月	18 / B 3	9,226坪 (330坪)
5	銀座 8 丁目プロジェクト (仮称)	中央区銀座8	2005年10月	25 / B 2	15,201坪 (443坪)

次号のオフィスリポートは 4 月 8 日 (金) に送信させていただきます。