

オフィスレポート4月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 仲春の候、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京4月号」を送信させていただきます。
 今月号は渋谷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

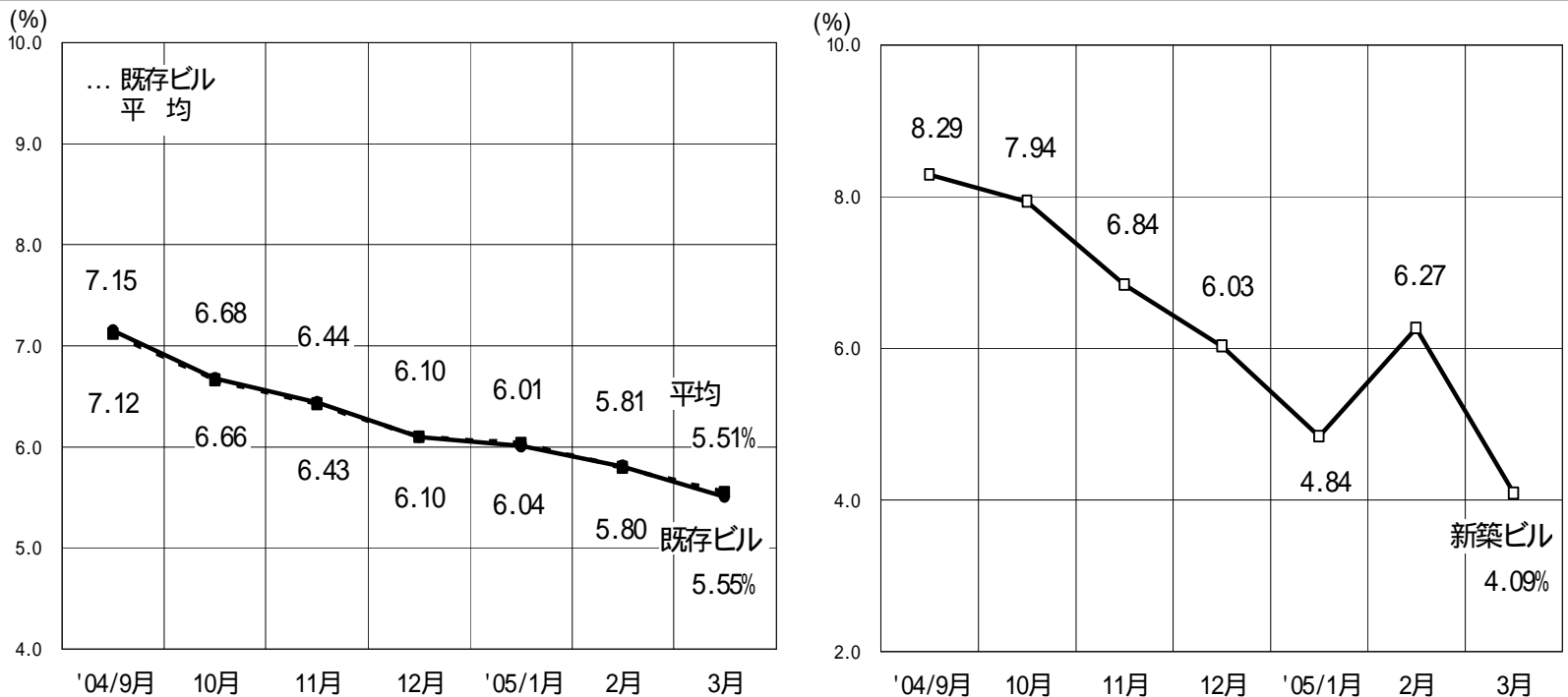
発信日 平成 17 年 4 月 8 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は5.51%。前月比0.30ポイント下げました。3月は中堅企業の本社移転や増床移転、館内増床などの動きが活発だったため、エリアを問わず大型既存ビルに成約や入居が相次ぎました。中堅企業のオフィス需要は依然おう盛で、大型既存ビルの募集面積がこの3カ月間に約3万4千坪減少しました。テナント企業の移転動向については、オフィスの拡張に伴う借り換え移転が主流を占めており、特に値ごろ感のあるリニューアルビルや築年数の浅い大型ビルに引き合いが強まっています。都心5区のオフィスビル市場では、ここ数年で賃料相場に割安感が出ていることから、この前向きなオフィス見直しの動きが増えています。しかし、オフィスコストへの要望には依然厳しさが感じられ、オフィスビルの二極化も鮮明になっています。今後も引き続き、テナント企業の要望に柔軟に対応していくことが、需要拡大に繋がる大きな原動力になると考えられます。
 (M.T)

〔特集〕渋谷区のオフィスビル最新状況

渋谷区の3月末時点の平均空室率は4.40%。前年同月比2.07ポイント下げました。前年は築年数の浅いハイグレードな大型ビルに値ごろ感が出ていたため、空室在庫の解消が進みました。今年2月には中堅企業の拡張移転や館内増床の動きで、同空室率が一時的に4%を割り込みましたが、3月は大企業の解約予告が出てきた影響で、募集面積が少し増加しました。今年の新規供給量は延床面積約1万3千坪(3棟)あります。当地区ではまとまった面積がとれる大型ビルに品薄感があるため、新築ビルの募集は好調で、1月に完成した大型ビルは満室稼働しています。
 (J.M)

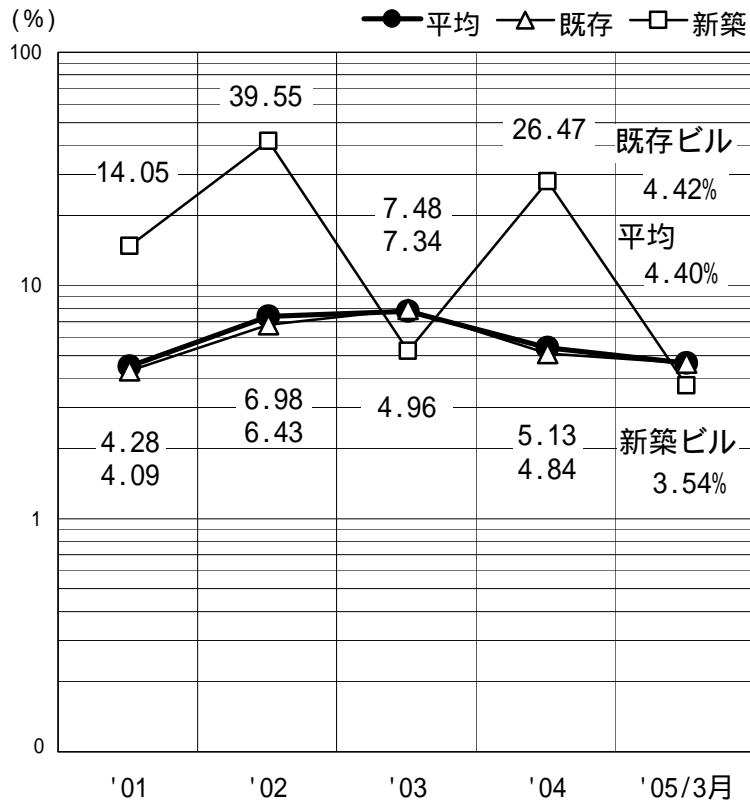
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 2,611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4月～2005年3月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,581棟 (2004年3月以前に竣工した貸事務所ビル)

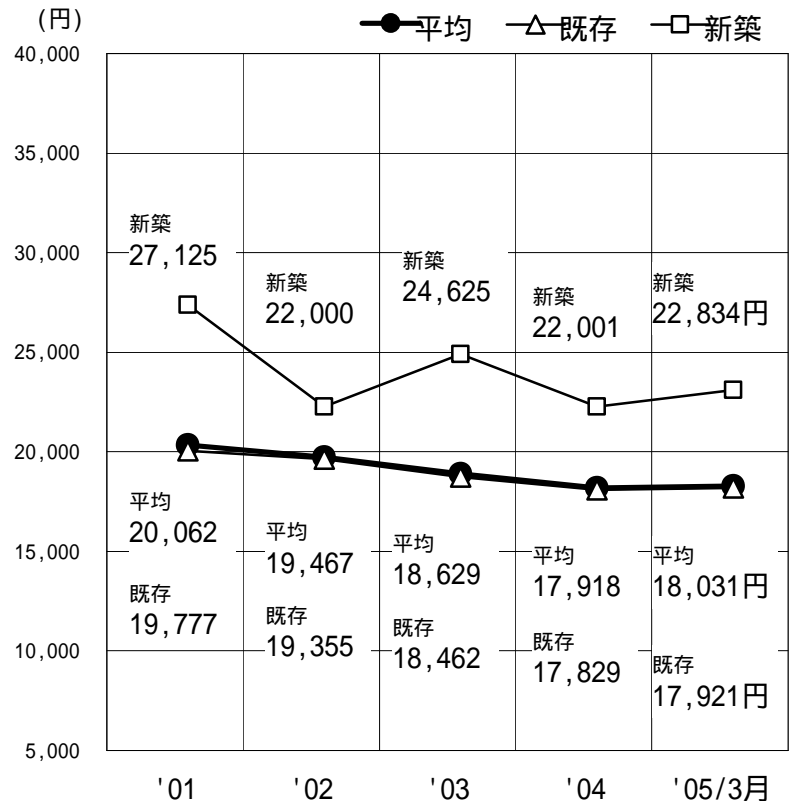
渋谷区

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4月~2005年3月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2004年3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4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3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	228	260	246	274	312
中型ビル	150	155	160	75	133	192
小型ビル	169	179	190	67	128	190

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		179	320		203	384
中型ビル		160	300		157	450
小型ビル		154	500		129	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	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)
2	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)
3	ラウンドクロス新宿ビル	渋谷区代々木2	2005年11月	9 / B 2	2,037坪 (162坪)

次号のオフィスリポートは5月13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

このサービスはお取引のあるお客様に送信させていただいております。送信停止をご希望の方はお客様サービス室 TEL 03-3272-7831 にご連絡ください。