

# オフィスリポート5月号

## TOKYO [FAX版]

拝啓 新緑の候、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「オフィスリポート東京5月号」を送信させていただきます。  
 今月号は港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

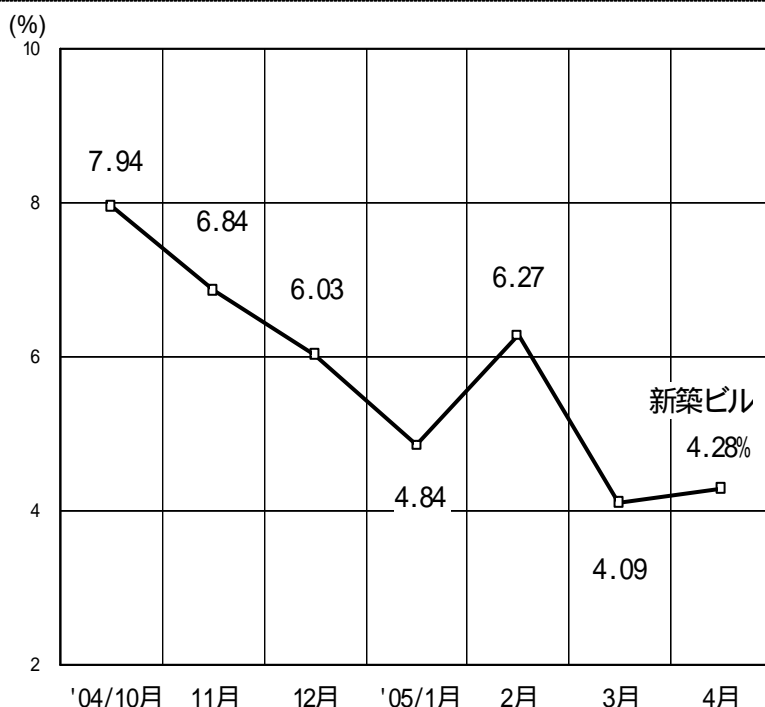
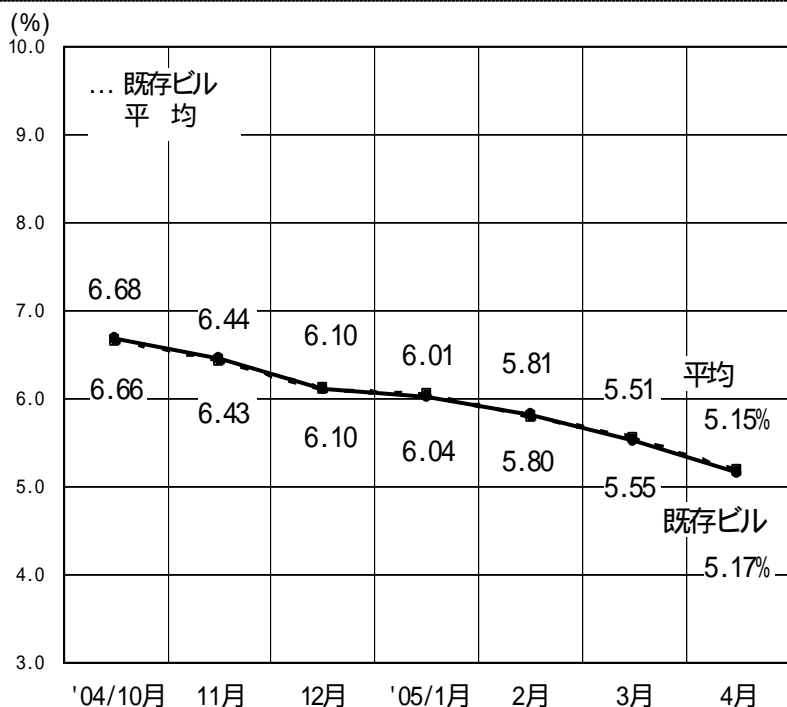
発信日 平成 17 年 5 月 13 日  
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は5.15%。前月比0.36ポイント下げました。4月もエリアを問わず中堅企業の統合移転や拡張移転が相次ぎ、この1カ月間に大型既存ビルの募集面積が約2万3千坪減少しました。大型新築ビルについても募集が好調で、4月に港区で完成した大型ビル1棟が満室稼働しました。竣工1年未満の大型ビルは27棟(延床面積合計約31万坪)ありますが、4月末時点の募集面積は約6千坪しか残っていません。このような状況の中で年内に完成予定の大型ビルに早くから内定や成約の動きが出てきています。テナント企業の移転動向については、中堅企業の500坪未満の活発な移転の動きが見られ、好条件の大型既存ビルが満室や高稼働しています。エリア別で見ると、平均空室率が6%を超えているエリアはなく、各区とも低水準で推移しています。賃料相場に割安感があることから、今後もオフィス見直しの動きが引き続き、需給改善が進むと期待しています。(M.T)

#### 【特集】港区のオフィスビル最新状況

港区の4月末時点の平均空室率は5.91%。前年同月比3.39ポイント下げました。昨年からの新築・既存ビルを問わず募集面積の減少が引き続いており、4月に同空室率が6%を割り込みました。今年の新規供給量は延床面積約10万7千坪(5棟)と都心5区で最も多くなりますが、1~4月に完成した大規模ビル2棟と大型ビル1棟は満室や高稼働しています。これから年内に完成予定のビル2棟の募集状況も好調に推移しています。また、大型既存ビルについては、割安感のある好条件の大型ビルにエリア外からの引き合いも多く、満室や高稼働するビルが増えています。(M.M)

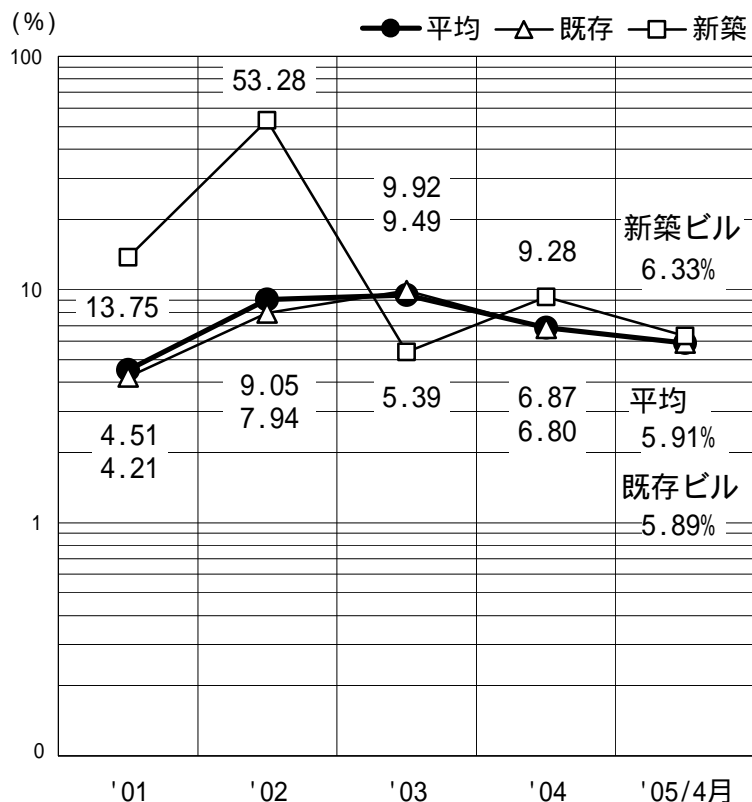
### 東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,612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 27棟(2004年5月~2005年4月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 2,585棟(2004年4月以前に竣工した貸事務所ビル)

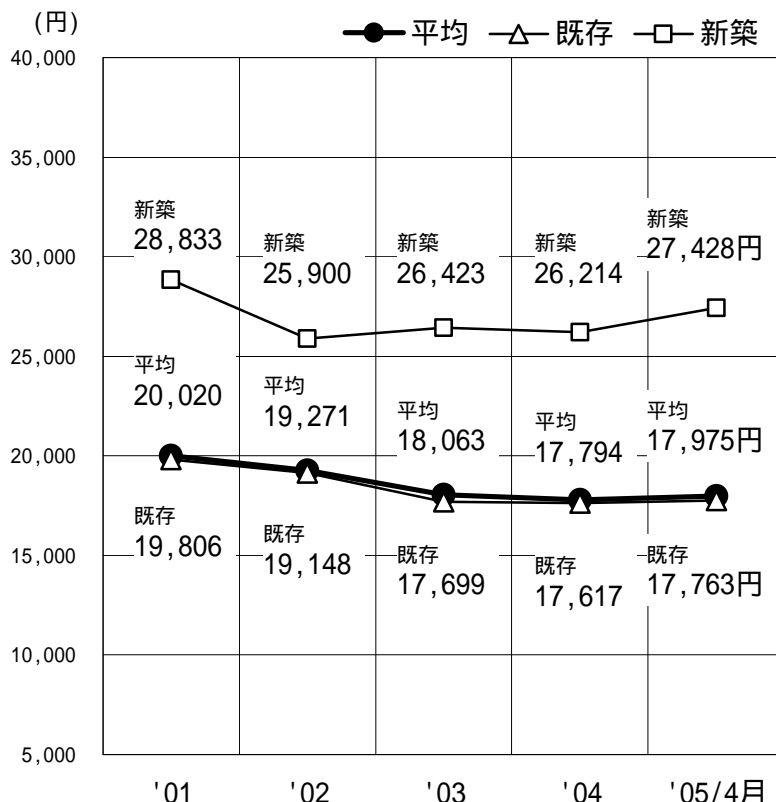
# 港区

## 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5月～2005年4月に竣工した貸事務所ビル）  
 既存ビル（2004年4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5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4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	220	274	350	264	329	420
中型ビル	190	195	200	120	174	228
小型ビル	140	165	180	140	173	204

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		177	350		206	800
中型ビル		139	350		140	840
小型ビル		131	261		114	400

〔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	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）
3	三田第一生命ビルディング（仮称）	港区三田3	2005年4月	8 / B 1	5,019坪（380坪）
4	赤坂見附プロジェクト（仮称）	港区赤坂4	2005年9月	12 / B 1	5,959坪（357坪）
5	NBFプラチナタワー（仮称）	港区白金1	2005年11月	26 / B 2	15,315坪（412坪）

次号のオフィスリポートは6月10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。