

オフィスリポート6月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 初夏の候、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京6月号」を送信させていただきます。
 今月号は新宿区の最新データの特集いたしました。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

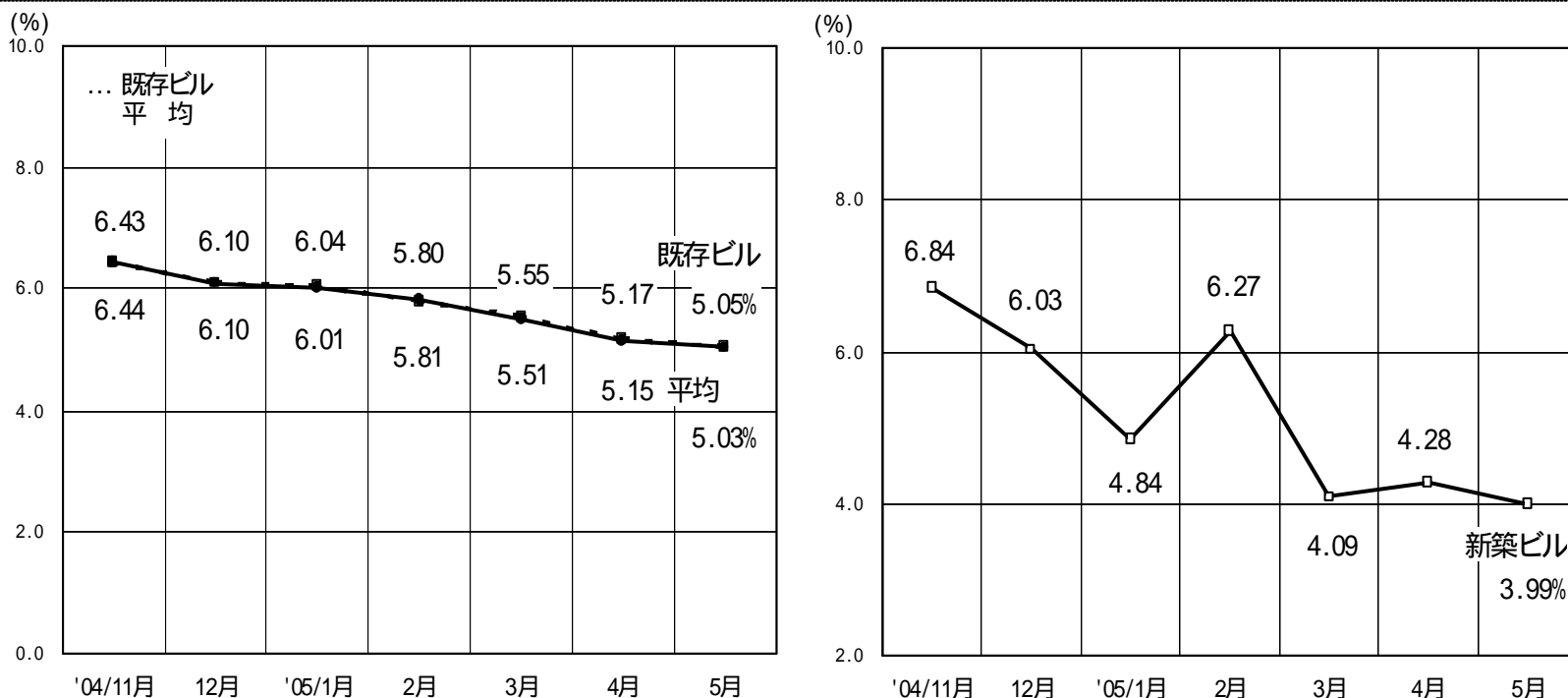
発信日 平成 17 年 6 月 10 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は5.03%。前月比0.12ポイント下げました。5月も中堅企業の500坪未満の活発な移転の動きが引き続き見られました。その一方で、大企業の統合や集約に伴う解約予告が出てきたため、この1カ月間に減少した募集面積は約8千坪に止まりました。しかし、大型新築ビルの募集状況は好調で、これから年内に完成予定のビルに内定が進んでいます。また、大型既存ビルについても、中堅企業のオフィス需要が依然としておう盛で、好条件のビルに引き合いが多く、成約や入居が相次いでいます。東京ビジネス地区の平均空室率は10カ月連続で低下しており、需給バランスの改善が進んでいます。今後もオフィス需要の拡大が続くとの見方が強まっていることから、同空室率が3年ぶりに5%を割り込む可能性が高くなってきました。賃料相場についても、下落傾向にようやく歯止めがかかり、底入れの兆しが出ています。市況改善がさらに進むことを期待しています。(M.T)

〔特集〕新宿区のオフィスビル最新状況

新宿区の5月末時点の平均空室率は5.14%。前年同月比2.62ポイント下げました。同空室率は昨年12月末から低下を続け、4月に6%を割り込みました。これは中堅企業のオフィス需要が大型既存ビルに相次いだことが主な要因です。特に西新宿の高層ビルでは引き合いが増え、多くのビルに入居が進みました。5月はエリア外から大型テナントが統合移転してくる動きなどが見られました。当区のオフィスビル市場には割安感があるため、今後も好条件の大型ビルの空室解消が進んでくると考えられます。(J.M)

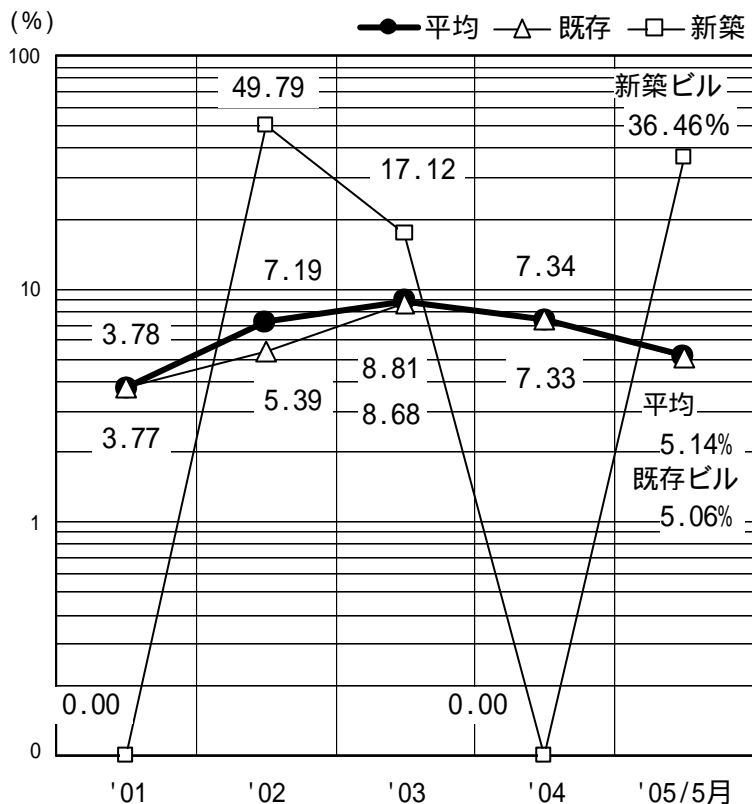
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,612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 26棟 (2004年6月～2005年5月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,586棟 (2004年5月以前に竣工した貸事務所ビル)

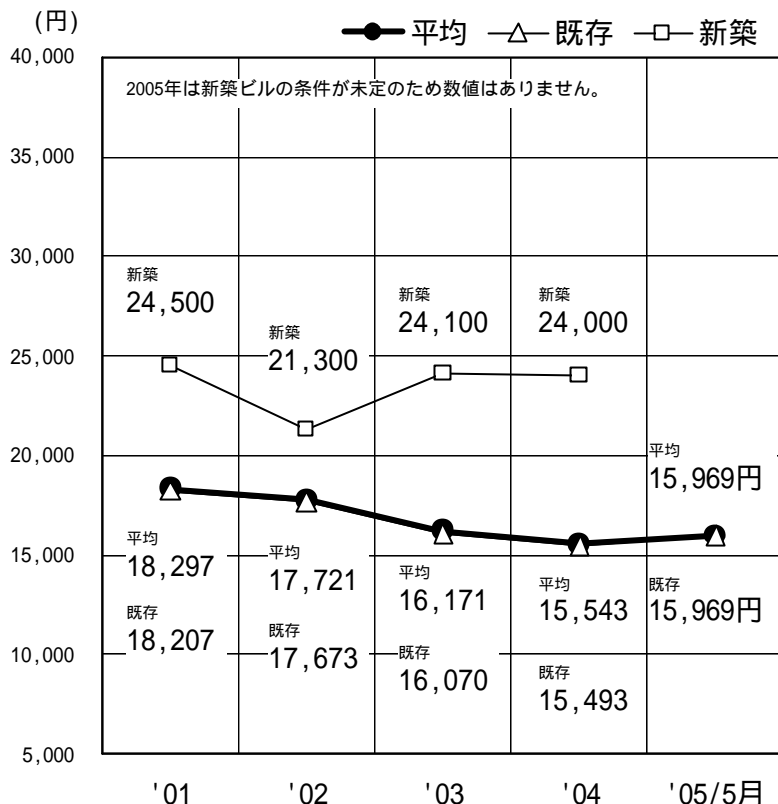
新宿区

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6月~2005年5月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2004年5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6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5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						
中型ビル	140	140	140	98	98	98
小型ビル	136	136	136	109	109	109

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		159	380		176	456
中型ビル		128	350		113	400
小型ビル		126	300		96	450

〔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	西新宿KSビル	新宿区西新宿3	2005年3月	11/B1	2,995坪 (200坪)

次号のオフィスリポートは7月8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 (受付時間/9:00~17:00 土日祝を除く) にご連絡ください。