

オフィスレポート7月号

TOKYO [FAX版]

暑中お見舞い申し上げます。
 毎日暑い日が続いておりますが、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。
 さて、本日は「オフィスレポート東京7月号」を送信させていただきます。
 今月号は東京ビジネス地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。

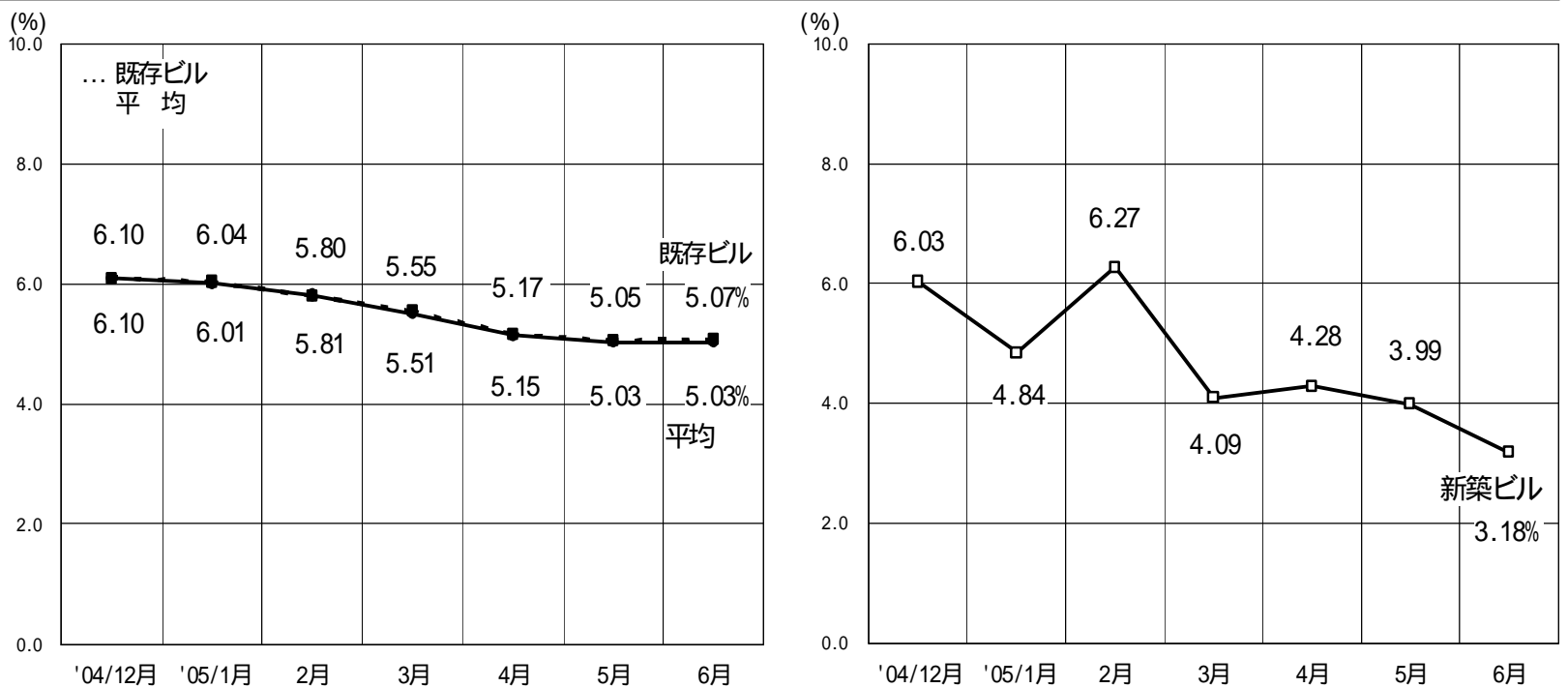
三鬼商事株式会社

東京のオフィスビル最新状況

発信日 平成 17 年 7 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(都心5区)の6月末時点の平均空室率は5.03%。前月と変わらず、横ばいで推移しました。6月もテナント企業の前向きな移転の動きが引き続き見られましたが、都心5区全体では空室面積の増減がほとんどなかったため、同空室率が横ばいとなりました。同月は千代田区や新宿区の好条件の大型既存ビルに成約や入居の動きが出てきたほか、港区の大型新築ビルの募集面積が減少しました。新宿区では6月末の平均空室率が3年4カ月ぶりに5%を割り込んで、4.93%に改善しました。ただ、同月は千代田区や港区、中央区で大型募集の開始や解約予告などの影響が見られたことから、東京ビジネス地区の平均空室率の低下傾向に歯止めがかかりました。しかし、年内に竣工予定の大型ビルの募集状況が依然として好調なことや、中堅企業のオフィス見直しの動きが活発なため、同空室率は近々に5%を割り込むとの見方が強まっています。一方、中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)と小型ビル(基準階面積50坪未満)のオフィスビル市場でも平均空室率の低下傾向が続いています。中型ビルの6月末時点の平均空室率は前年末比1.22ポイント下げて7.17%になりました。中型ビルの同空室率は前年12月末から7カ月連続で低下し、3月末に8%を割り込みました。これは中型テナントの需要が伸びてきたことや、中型ビルに分室対応する動きが出てきたことが主な要因です。また、小型ビルの6月末時点の平均空室率は前年末比0.50ポイント下げて6.63%になりました。小型ビルの同空室率も3月末から4カ月連続で低下しており、3月末に7%を割り込んでいます。今年前半は東京のオフィスビル市場に明るさが増してきました。今後もテナント企業の前向きな移転の動きが継続し、需給改善が進むことを期待しています。(M.T)

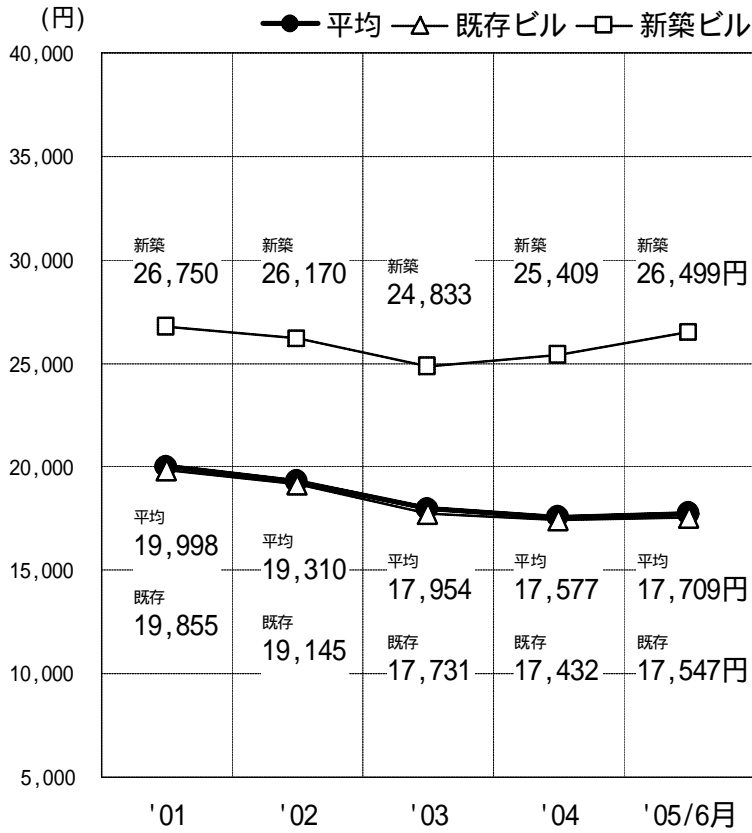
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔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 25棟(2004年7月~2005年6月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,587棟(2004年6月以前に竣工した貸事務所ビル)

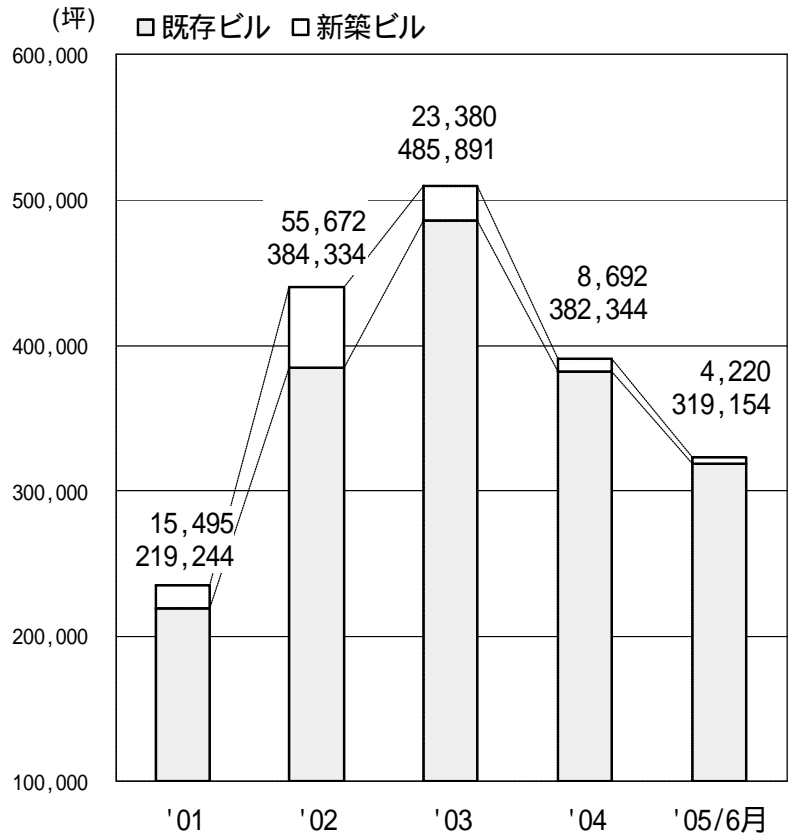
東京ビジネス地区の最新状況

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7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6月以前竣工の貸事務所ビル)

空室面積の推移



〔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7月~2005年6月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2004年6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	200	264	350	240	317	420
中型ビル	140	195	300	75	165	360
小型ビル	89	159	280	60	166	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		175	450		200	637
中型ビル		136	480		135	1,073
小型ビル		125	400		107	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	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	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)
3	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)
4	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)
5	渋谷ファーストプレイス	渋谷区神泉町1	2005年9月	14 / B 1	5,065坪 (268坪)
6	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)

次号のオフィスリポートは8月11日(木)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。