

オフィスレポート 8月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 晩夏の候、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「オフィスレポート東京8月号」を送信させていただきます。
 今月号は千代田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

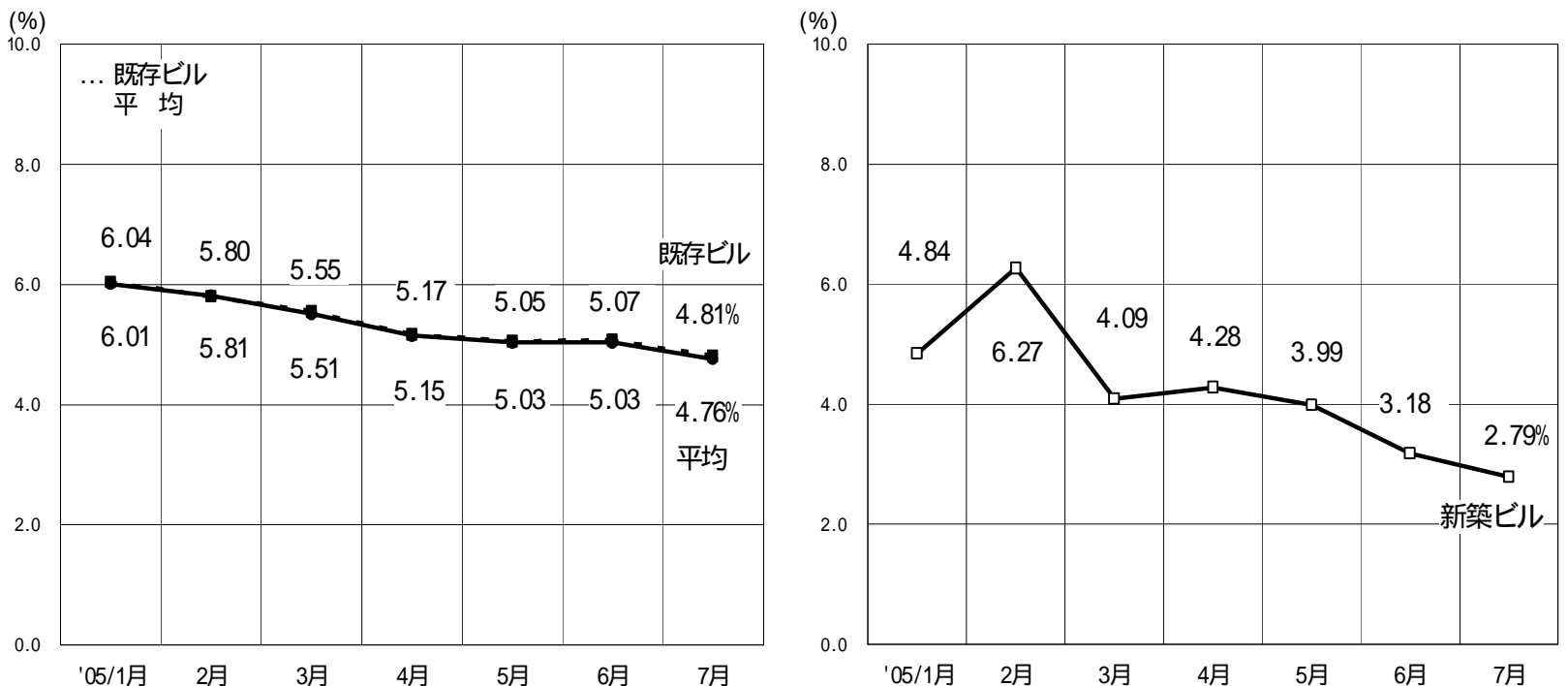
発信日 平成 17 年 8 月 11 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は4.76%。前月比0.27ポイント下げました。7月は港区で大型の解約や募集が見られたものの、千代田区で大企業の統合移転や中堅企業の借り換え移転、拡張の動きが相次ぎました。また、渋谷区でも拡張移転や好条件の大型ビルに成約が見られました。さらに、中央区や新宿区でも中堅企業の移転の動きが引き続き出ていたため、東京ビジネス地区全体ではこの1カ月間に募集面積が約1万7千坪減少しました。この好影響で同空室率は3年5カ月ぶりに5%を割り込みました。また、同月は中央区で大規模ビル1棟が全館満室で竣工し、大きな話題になりました。これから年内に竣工を予定している大型ビルの募集状況も好調で、竣工前から満室を決めるビルが増えてきました。一方、既存ビルでも値ごろ感のある大型ビルやリニューアルビルに成約や入居が相次いでいます。今後もオフィス拡大の動きが継続し、空室解消がさらに進んでくることを期待しています。
 (M.T)

〔特集〕千代田区のオフィスビル最新状況

千代田区の7月末時点の平均空室率は3.79%。前年同月比1.91ポイント下げました。7月は丸の内・大手町エリアで大型の統合移転などが見られたほか、その他のエリアでも中小規模の移転の動きが目立ち、募集面積が大幅に減少しました。今年の新規供給量は延床面積約7万1千坪(4棟)です。3月に秋葉原駅前の再開発で完成した大規模ビル1棟は満室稼働しました。この再開発では来春に完成を予定する大規模ビル1棟の募集状況も好調です。また、丸の内エリアでは、今年秋に完成する大規模ビル1棟の満室が早くから決まり、大きな話題になっています。
 (K.Y)

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 2,609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 24棟 (2004年8月～2005年7月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,585棟 (2004年7月以前に竣工した貸事務所ビル)

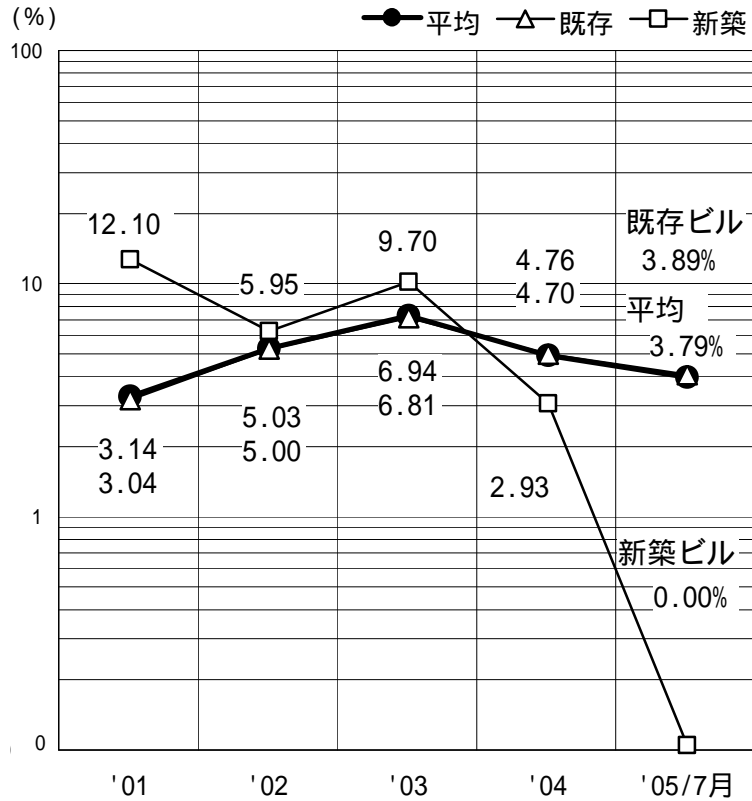
信頼のネットワーク

MIKI 三鬼商事(株)

Mネット事業部 ☎(03)3275-0155

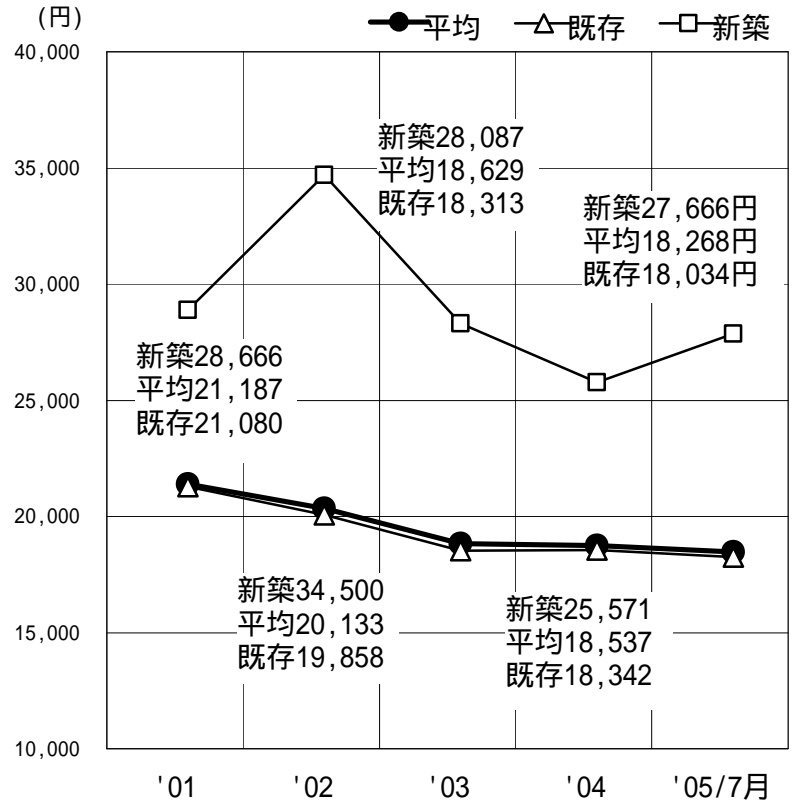
千代田区

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8月~2005年7月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2004年7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8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7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	276	350	240	331	420
中型ビル	160	191	215	120	168	258
小型ビル	130	159	280	86	176	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		180	450		206	637
中型ビル		125	230		125	276
小型ビル		116	250		99	454

〔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	秋葉原ダイビル	千代田区外神田1	2005年 3月	31 /B 2	15,000坪 (350坪)
2	イタリア文化会館ビル	千代田区九段南2	2005年 9月	12 /B 2	4,473坪 (254坪)
3	東京ビル	千代田区丸の内2	2005年10月	33 /B 4	45,070坪 (786坪)
4	オリックス秋葉原ビル	千代田区神田練堀町6	2005年11月	19 /B 2	6,120坪 (269坪)

次号のオフィスリポートは9月9日(金)に送信させていただきます。