

# オフィスリポート 9月号

## TOKYO [FAX版]

拝啓 初秋の候、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京9月号」を送信させていただきます。  
 今月号は中央区の最新データを特集いたしました。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

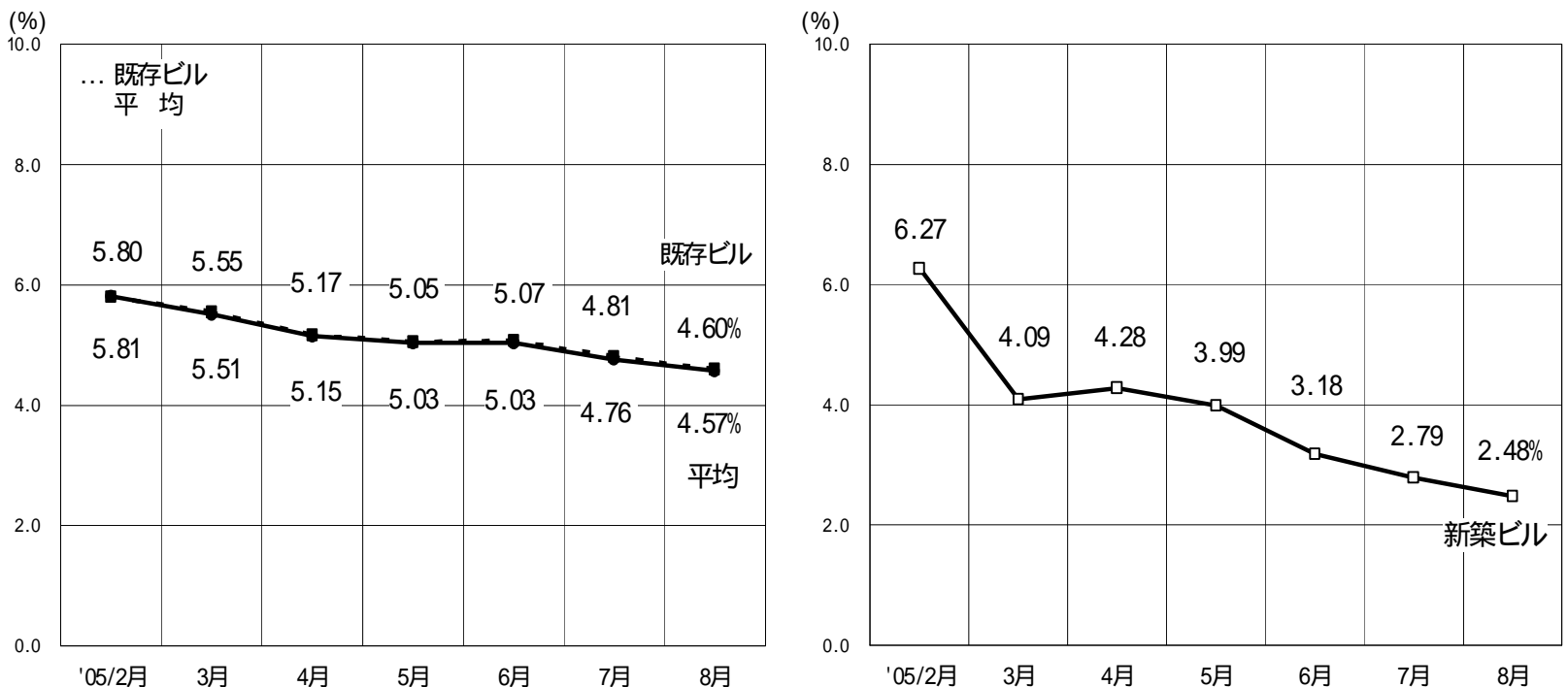
発信日 平成 17 年 9 月 9 日  
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区(都心5区)の8月末時点の平均空室率は4.57%。前月比0.19ポイント下げました。8月も前月に引き続き、大企業や中堅企業の統合移転や借り換え移転の動きが活発でした。また、館内増床した入居テナントの動きで、中央区や港区、新宿区では募集面積が大幅に減少しました。一方、千代田区では大型解約の動きが見られ、募集面積が増加しましたが、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1万3千坪減少しました。大型新築ビルの募集状況は依然好調で、年内に竣工を予定しているビルに内定や成約が相次いでいます。大型既存ビルについても、借り換え移転や館内増床などの需要が伸びており、高稼働するビルが増えてきました。都心5区の大規模ビルの平均空室率が4%台半ばにまで改善してきたため、今後は中型・小型ビル(基準階面積100坪未満)のオフィスビル市場にも明るい兆しが見えてくると期待しています。(M.T)

#### 〔特集〕中央区のオフィスビル最新状況

中央区の8月末時点の平均空室率は4.49%。前年同月比3.15ポイント下げました。前年8月に7%台半ばだった同空室率も5%を割り込み、この1年で当区の需給改善が大きく進みました。当区では大型新築ビルのオフィス需要がおう盛で、ほとんどのビルが満室や高稼働しています。日本橋エリアでは7月に大規模ビル1棟が全館満室で竣工し、大きな話題になりました。大型既存ビルについても、築年数の浅いビルやリニューアルビルの募集が好調でした。ただ、ビルの二極化が鮮明になっているため、賃料相場が改善するまでには至っていないようです。(T.N)

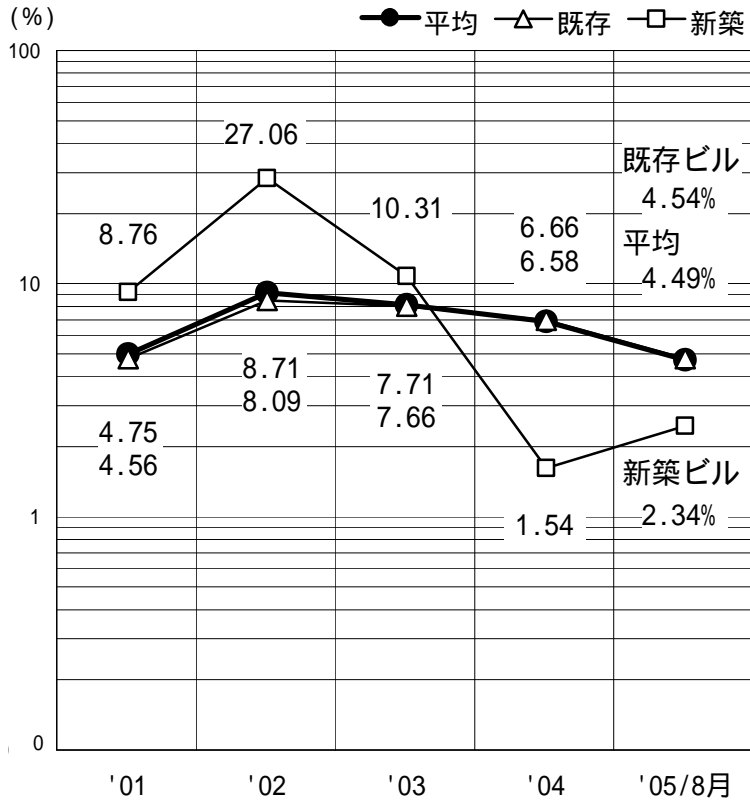
### 東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 2,608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 19棟 (2004年9月～2005年8月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 2,589棟 (2004年8月以前に竣工した貸事務所ビル)

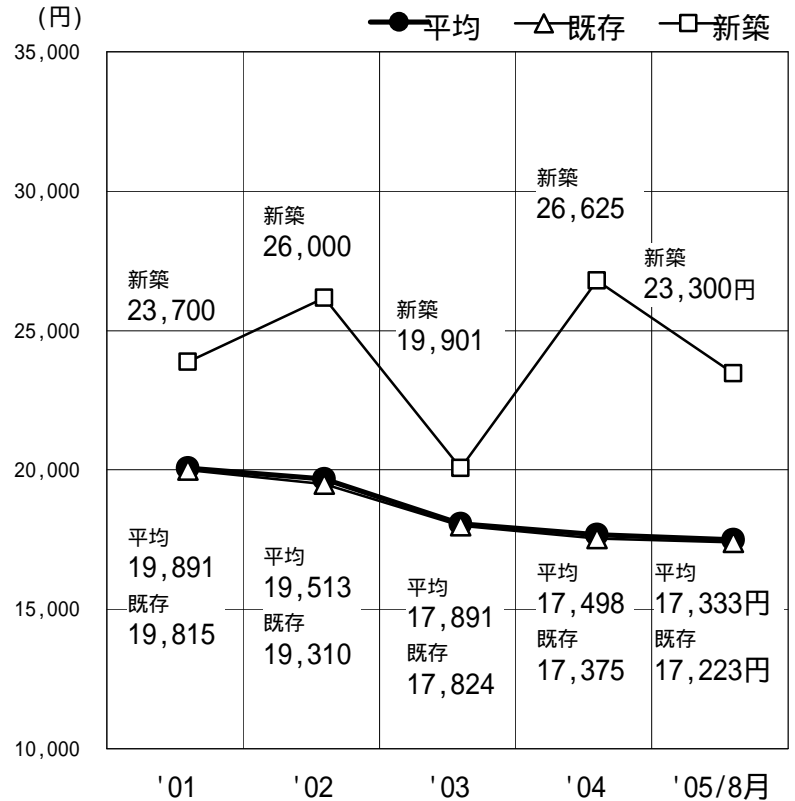
# 中央区

## 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9月~2005年8月に竣工した貸事務所ビル)  
 既存ビル(2004年8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9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8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	210	233	250	252	279	300
中型ビル	300	300	300	360	360	360
小型ビル	100	155	260	60	151	312

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		172	341		197	432
中型ビル		134	350		136	525
小型ビル		119	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	トレランス銀座ビルディング	中央区銀座3	2005年 3月	8 / B 1	2,244坪 (200坪)
2	NBF東銀座スクエア	中央区築地1	2005年 3月	9 / B 1	2,181坪 (176坪)
3	日本橋三井タワー	中央区日本橋室町2	2005年 7月	39 / B 4	39,551坪 (630坪)
4	トルナーレ日本橋浜町	中央区日本橋浜町3	2005年 9月	18 / B 3	9,226坪 (330坪)

次号のオフィスレポートは10月14日(金)に送信させていただきます。