

オフィスリポート1月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 厳寒の候、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京1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の特集いたしました。このファクシミリ情報サービスが
 本年も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

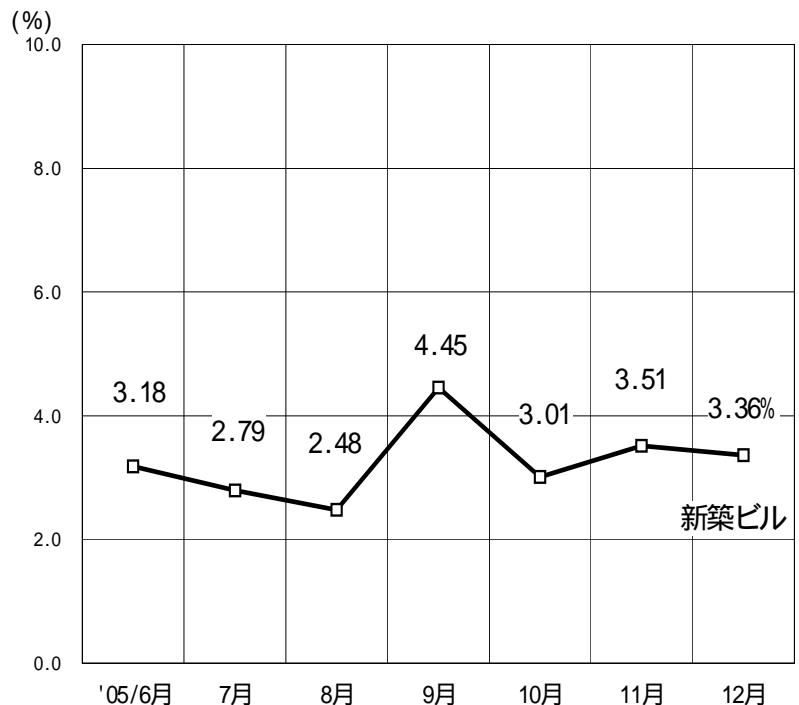
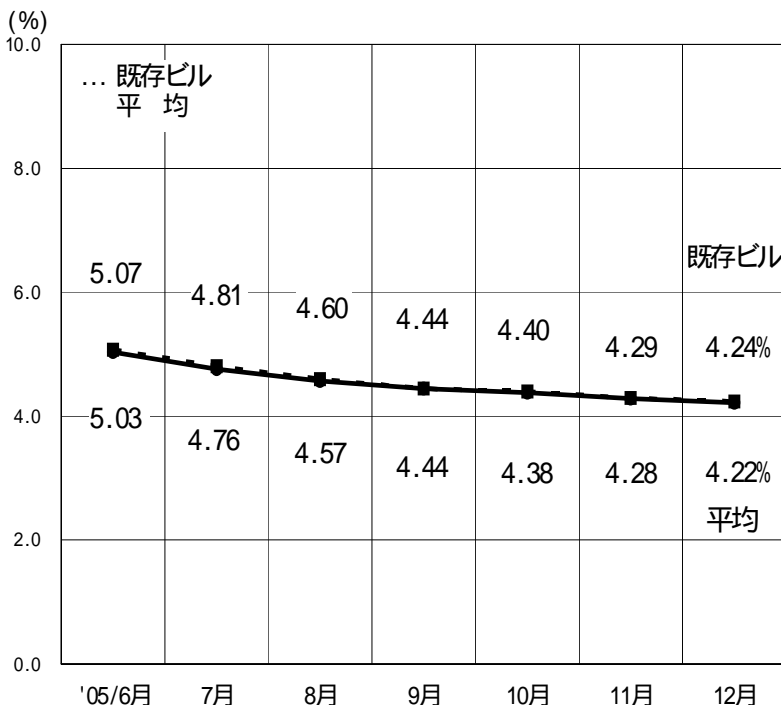
三鬼商事株式会社

東京のオフィスビル最新状況

発信日 平成 18 年 1 月 13 日
 (データは各月末時点で集計しています)

2005 年は景気の回復基調が鮮明になる中で、東京ビジネス地区(都心5区)では2004年から大企業や中堅企業のオフィス見直しの動きが活発化し、2005年もその動きが続きました。この需要拡大で2005年7月末に都心5区の平均空室率が3年5カ月ぶりに5%を割り込みました。2005年のオフィスビルの新規供給量は延床面積約26万2千坪と前年の約8割に減少していました。大型新築ビルの需要は依然おう盛で、竣工前から満室や高稼働を決めたビルが数多く見られました。移転動向については、前年に比べて大企業の本社移転や統合・集約などの動きが落ち着いたものの、中堅企業の活発な移転の動きが引き続き、好条件の大型既存ビルの空室解消が大幅に進みました。このため、2005年12月末時点の空室面積は約27万坪と2年前の約半分にまで減少し、同空室率は前年同月比1.88ポイント下げて4.22%となりました。今年度のオフィスビルの新規供給量は延床面積343,775坪(31棟)に増加します。しかし、大型新築ビルの募集状況は好調で、満室や高稼働を予定する大規模ビルや大型ビルが数多く見られることから、この供給の影響は少ないとの見方が強まっています。大型既存ビルについても、2004~2005年に空室解消が大幅に進み、満室や高稼働したビルが増えました。その影響でエリアを問わず品薄感が広がってきそうです。賃料相場については、2005年に底入れ感が出てきたため、今年は緩やかに改善してくると思われまます。ここ数年間に、東京都心では大型プロジェクトの完成で大規模な複合ビルの供給が相次ぎました。丸の内や日本橋、六本木、汐留、秋葉原ではこのようなビルが満室稼働しています。今年も東京都心では再開発の完成が続き、大規模な複合ビルの供給が予定されています。新しいビジネスに対応できるオフィススペースの誕生が、テナント企業の注目を集めています。(M.T)

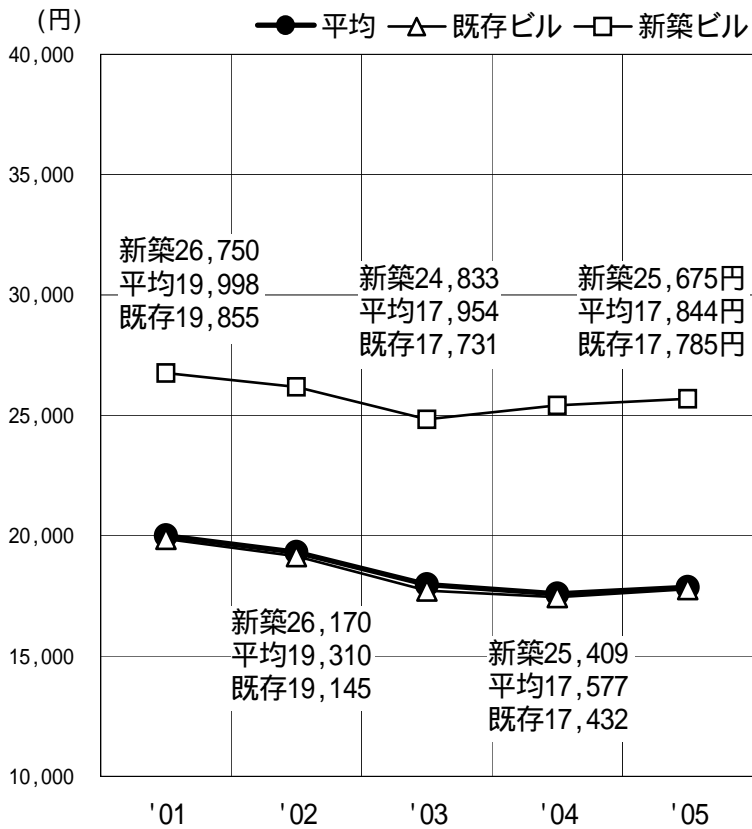
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,614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 18棟(2005年1月~2005年12月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,596棟(2004年12月以前に竣工した貸事務所ビル)

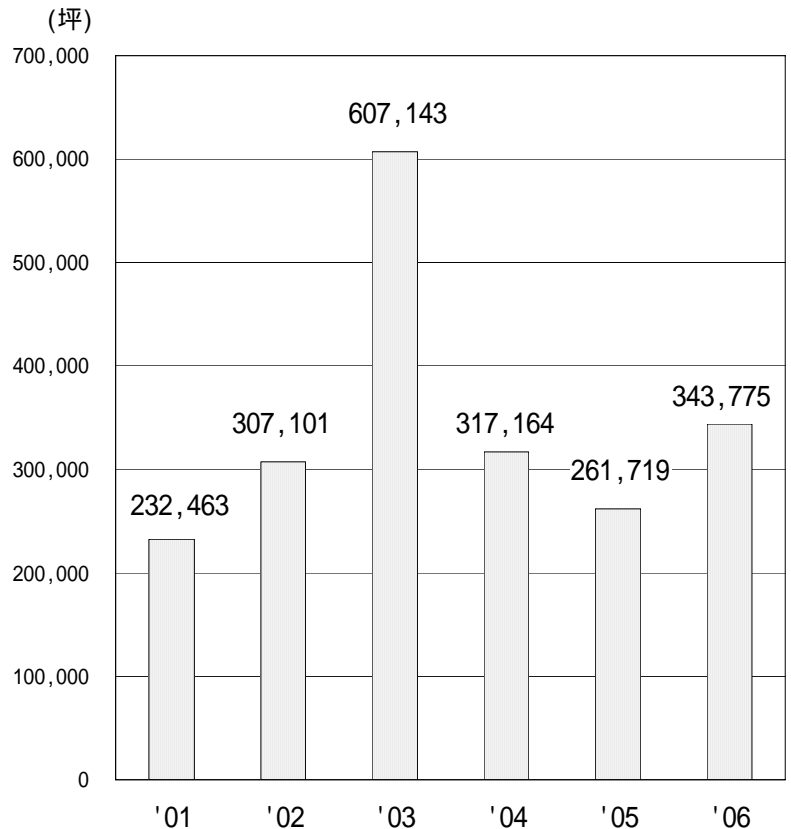
東京ビジネス地区の最新状況

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(各年1月~12月竣工の貸事務所ビル)
 既存ビル(前年12月以前竣工の貸事務所ビル)

新築ビルの供給量 (延床面積)



〔データの読み方〕調査時期は各年とも12月末の時点
 2006年は1月~12月に竣工予定の貸事務所ビル
 2005年の数値は昨年12月に再調査したものです。

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、未竣工ビルを含む)

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		256	290		329	522
中型ビル		185	215		164	258
小型ビル		166	280		164	504

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		177	450		203	637
中型ビル		137	480		136	1,073
小型ビル		126	500		109	1,000

〔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UDXビル	千代田区外神田4	2006年1月	22 / B 3	48,906坪 (1,453坪)
2	北の丸スクエア	千代田区九段北1	2006年1月	27 / B 2	17,820坪 (567坪)
3	赤坂ガーデンシティ	港区赤坂4	2006年1月	19 / B 2	14,565坪 (470坪)
4	長府新宿ビル	新宿区新宿5	2006年1月	9 / B 1	1,597坪 (123坪)
5	日本橋本町1丁目ビル	中央区日本橋本町1	2006年4月	10 / B 1	1,997坪 (157坪)
6	汐留芝離宮ビル	港区海岸1	2006年6月	21 / B 3	10,538坪 (326坪)
7	住友不動産神田ビル	千代田区神田美土代町7	2006年6月	20 / B 2	8,773坪 (309坪)

次号のオフィスリポートは2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 (受付時間/9:00~17:00 土日祝を除く) にご連絡ください。