

オフィスリポート2月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 余寒の候、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京2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

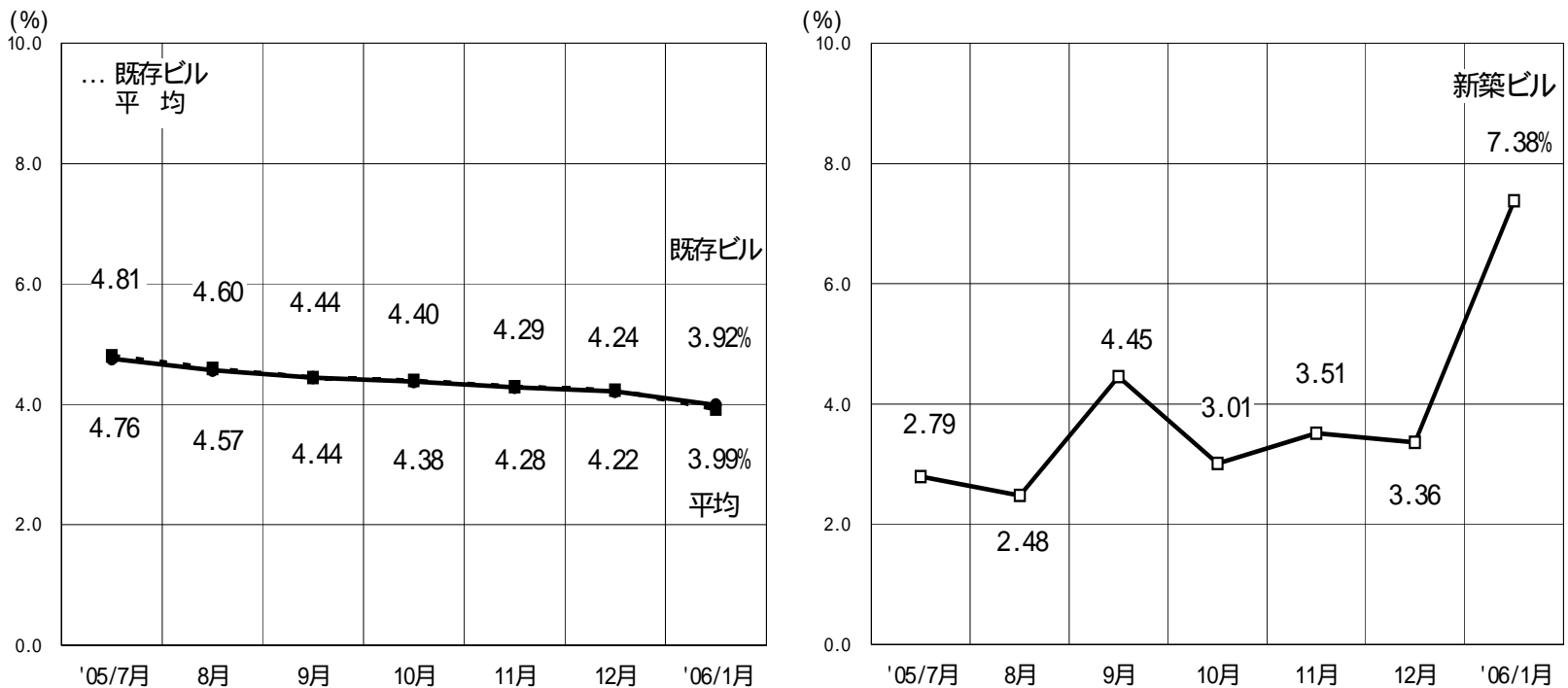
発信日 平成 18 年 2 月 10 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は3.99%。前月比0.23ポイント下げて、4年2カ月ぶりに4%を割り込みました。1月はエリアを問わず、大企業や中堅企業の成約や入居が進み、都心5区の空室在庫がこの1カ月間に約1万3千坪減少しました。大型新築ビルの募集状況は好調で、1月に秋葉原で完成した大規模ビル1棟(延床面積約4万9千坪)が全館満室で竣工しました。大型既存ビルについても、テナント企業の引き合いが依然として強く、借り換え移転や館内増床が相次ぎました。このような状況の中で、好条件の大型ビルの賃貸条件に改善傾向が出てきました。今年の新規供給量は延床面積約34万5千坪と前年の約3割増になりますが、テナント企業のオフィス需要が堅調なため、都心5区のオフィスビル市況の回復が持続するとの見方が多いようです。(M.T)

【特集】千代田区のオフィスビル最新状況

千代田区の1月末時点の平均空室率は3.11%。前年同月比1.92ポイント下げました。昨年の新規供給量は延床面積約7万1千坪(4棟)で、完成した大規模ビルや大型ビルはほとんど満室となりました。特に丸の内エリアに大規模ビルが満室で完成し、話題を集めました。秋葉原駅周辺でも大型ビル2棟が早々に満室を決めました。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おう盛だったため、募集面積が大幅に減少しました。この好影響で、新築ビルや好条件の既存ビルでは平均賃料に底入れ感が出てきました。今年の新規供給量は延床面積約9万7千坪(11棟)に増加します。大型新築ビルの募集は好調で、竣工前から5棟の満室が決まっています。(K.Y)

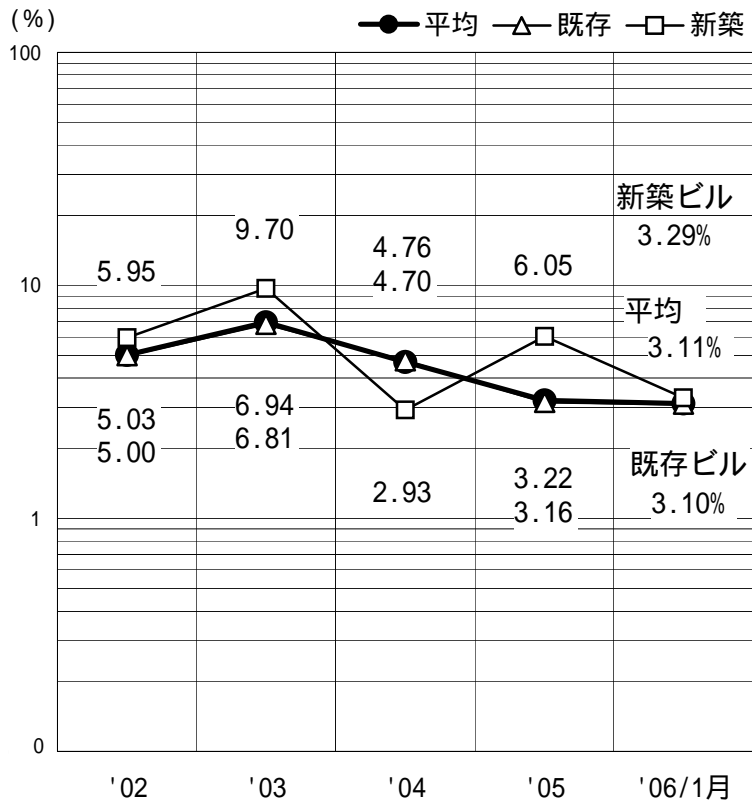
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,617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 20棟(2005年2月~2006年1月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,597棟(2005年1月以前に竣工した貸事務所ビル)

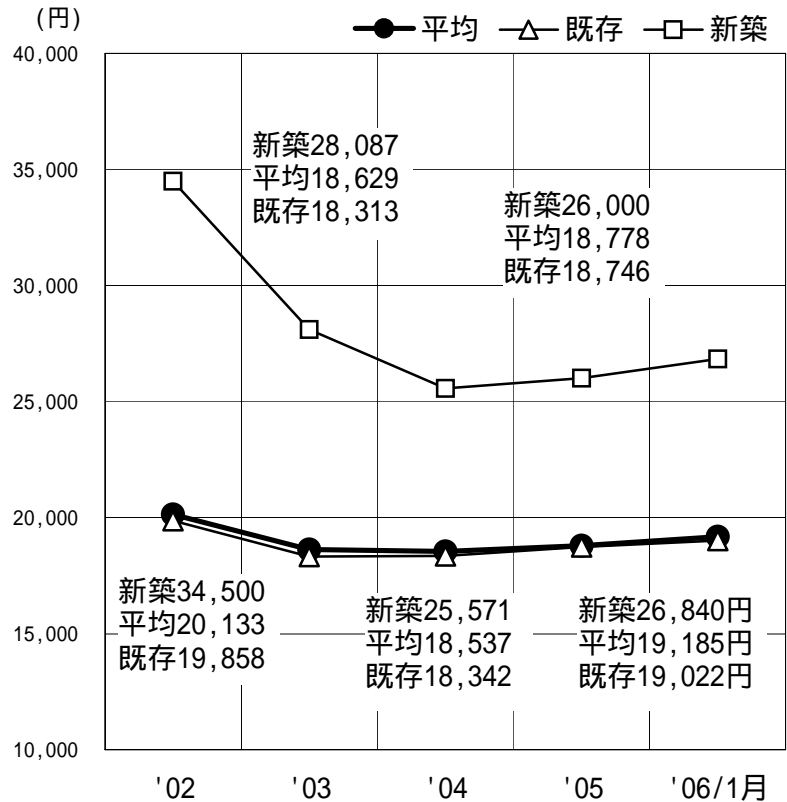
千代田区

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(2002年~2005年は各年に竣工した貸事務所ビル、2006年は2005年2月~2006年1月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年1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(2002年~2005年は各年に竣工した貸事務所ビル、2006年は2005年2月~2006年に竣工及び竣工予定の貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年1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	240	268	320	289	322	384
中型ビル	110	170	215	120	179	258
小型ビル	121	164	280	72	188	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		190	450		218	637
中型ビル		129	250		127	300
小型ビル		116	280		100	738

〔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	26 / B 2	17,820坪 (567坪)
3	トライエッジ御茶ノ水	千代田区神田駿河台4	2006年2月	17 / B 2	4,741坪 (200坪)
4	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)
5	住友不動産九段ビル	千代田区九段北1	2006年6月	15 / B 1	5,381坪 (311坪)
6	内幸町東急ビル	千代田区内幸町1	2006年7月	13 / B 1	4,345坪 (249坪)

次号のオフィスリポートは3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。