

オフィスリポート3月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 早春の候、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京3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

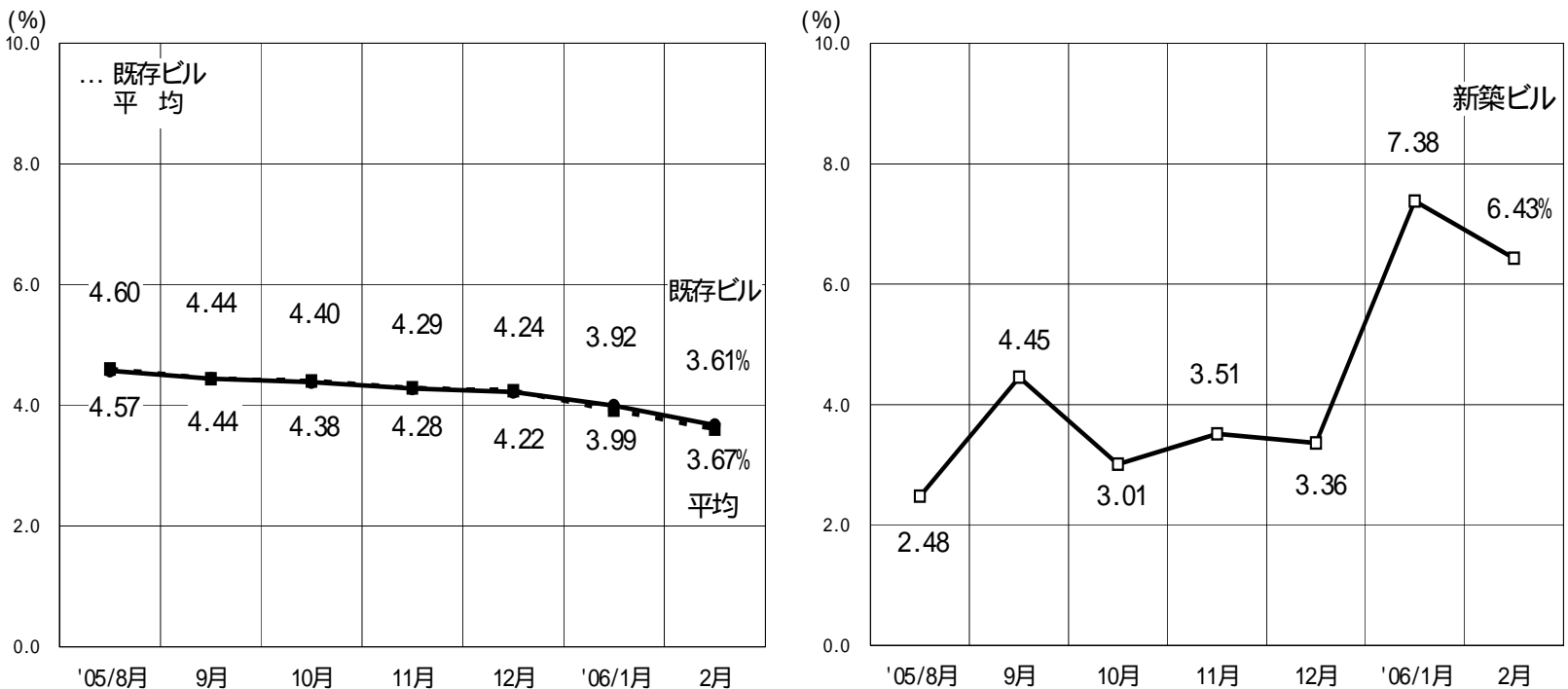
発信日 平成 18 年 3 月 10 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は3.67%。前月比0.32ポイント下げました。2月も前月同様、エリアを問わず成約や入居が進んだため、都心5区の空室在庫がこの1カ月間に約2万1千坪減少しました。移転動向については、中堅企業の活発な拡張移転や館内増床などの動きが出ていたほか、中小規模の新規需要や分室などの需要も見られました。大型新築ビルの募集状況は依然好調で、竣工時に満室や高稼働するビルが増えています。また、年内竣工予定の大規模ビルや大型ビルにも内定や成約が進んでいます。大型既存ビルについても引き合いが強く、好条件のビルには品薄感が出てきています。このような状況の中で、好条件の揃った大型ビルでは賃貸条件に改善傾向が見られ、都心5区の大規模ビルのオフィスビル市況に明るさが増してきました。(M.T)

〔特集〕中央区のオフィスビル最新状況

中央区の2月末時点の平均空室率は4.05%。前年同月比2.14ポイント下げました。昨年の新規供給量は延床面積約6万8千坪(5棟)と2004年に比べて増加していましたが、完成した5棟はほぼ満室となりました。新築ビルのオフィス需要は旺盛で、7月に日本橋で完成した大規模ビル1棟は竣工前から全館満室が決まり、大きな話題になりました。一方、既存ビルについても、値ごろ感のある好条件の大型ビルに中堅企業のオフィス需要が相次ぎ、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1万6千坪(3棟)に減少します。新築ビルの需要は依然旺盛なことから、各ビルとも募集状況は好調です。既存ビルについてもエリアを問わず空室解消が続きそうです。(T.N)

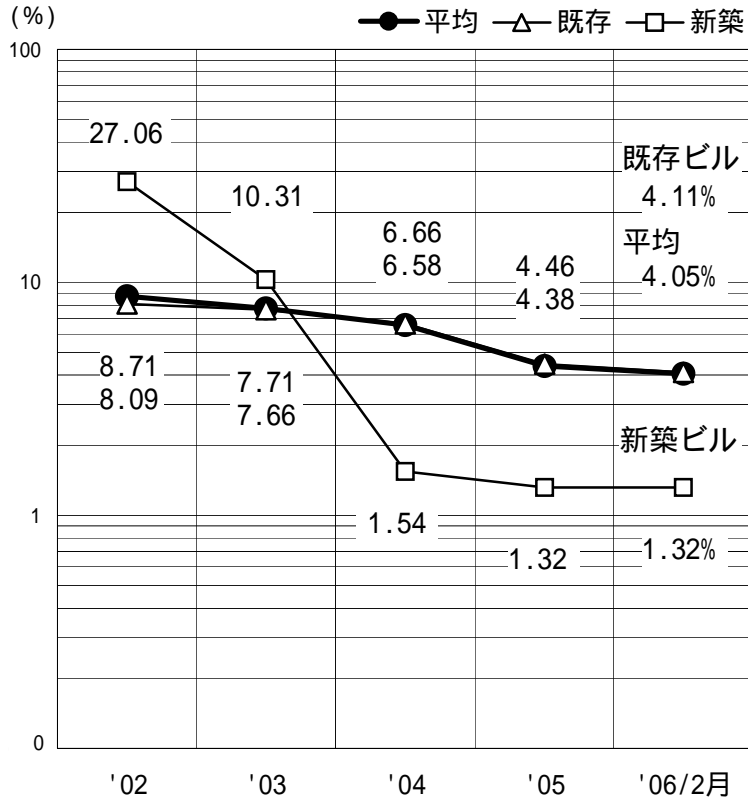
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,615 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 21 棟 (2005年3月～2006年2月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,594 棟 (2005年2月以前に竣工した貸事務所ビル)

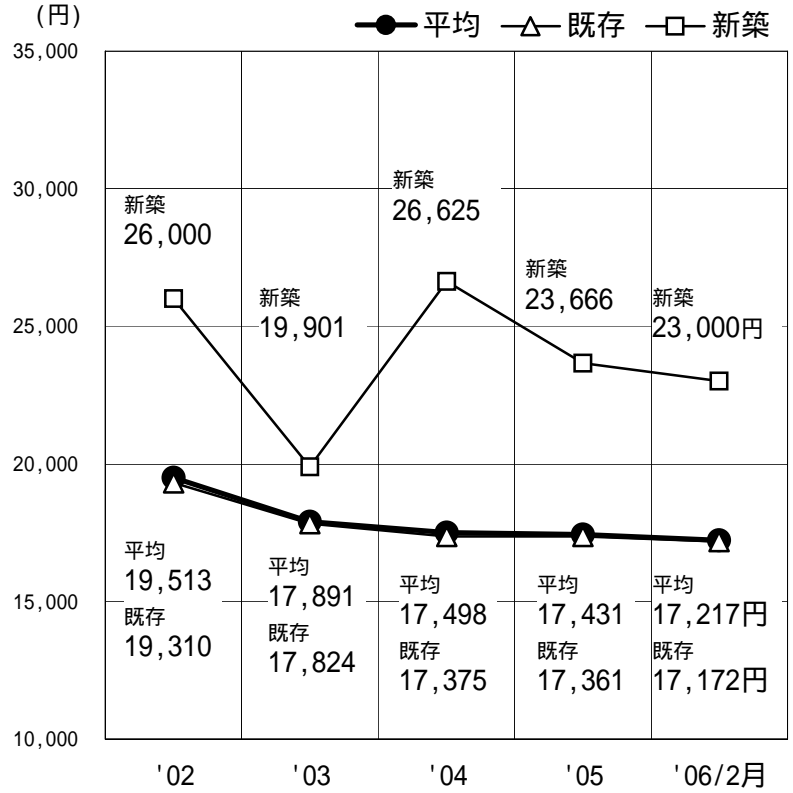
中央区

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（2002年～2005年は各年に竣工した貸事務所ビル、2006年は2005年3月～2006年2月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2005年2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3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2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		230	250		276	300
中型ビル		174	200		212	240
小型ビル		166	220		206	440

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		171	320		197	400
中型ビル		137	350		139	525
小型ビル		121	400		109	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	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）
2	晴海センタービル（仮称）	中央区晴海2	2006年11月	10	8,320坪（647坪）
3	日本橋M計画（仮称）	中央区日本橋2	2006年11月	11 / B 2	5,272坪（329坪）

次号のオフィスレポートは4月14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。