

オフィスリポート5月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 新緑の候、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京5月号」を送信させていただきます。
 今月号は港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

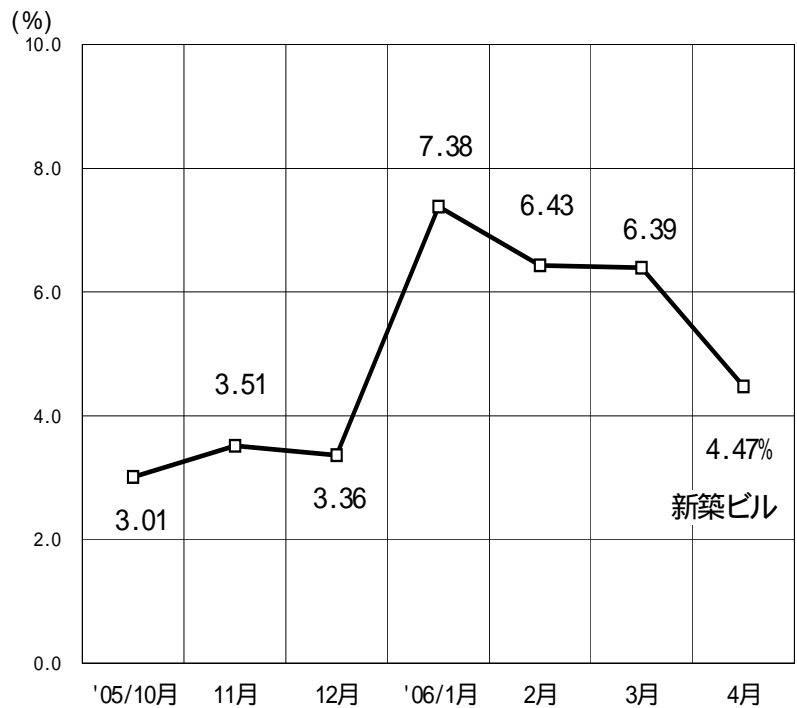
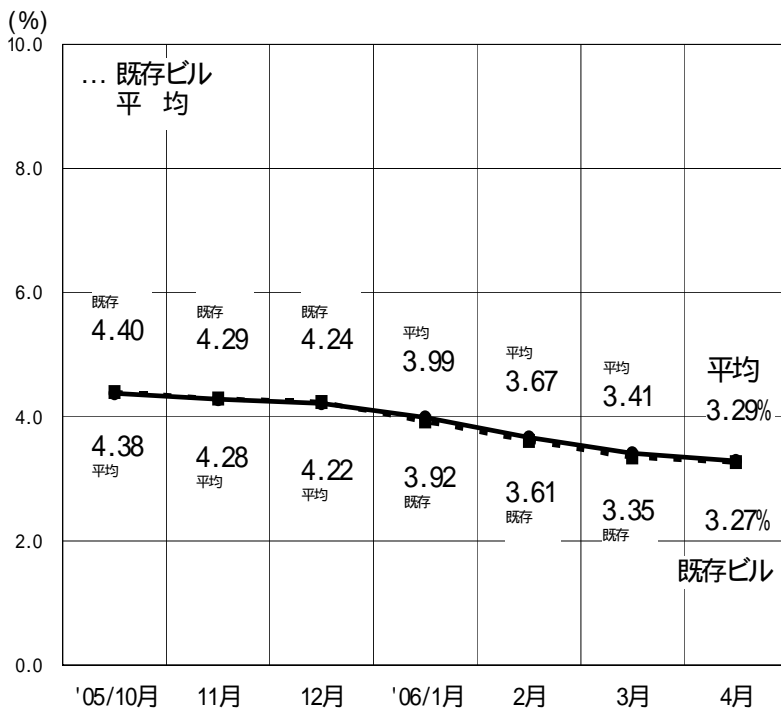
発信日 平成 18 年 5 月 12 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は3.29%。前月比0.12ポイント下げました。4月は港区で活発な移転の動きが見られたほか、他区でも統合移転や借り換え移転、館内増床などの動きが相次ぎました。大型新築ビルの募集状況は好調で、同月完成した3棟は満室稼働しました。また、年内竣工予定の大型ビルでも、竣工前から満室や高稼働を予定しているビルが目立ちます。大型既存ビルについても、満室稼働するビルが増えてきました。移転動向については、大型移転の動きが鈍る一方、分室対応する動きが出てきました。都心5区の空室面積はこの1カ月間に約7千3百坪減少しましたが、品薄感があるため、空室解消のペースが弱まってきました。ただ、テナント企業の潜在需要は依然として旺盛で、今後も同空室率の低下傾向が続くと見方が多いようです。(M.T)

【特集】港区のオフィスビル最新状況

港区の4月末時点の平均空室率は4.09%。前年同月比1.82ポイント下げました。昨年に引き続き、今春も新築・既存ビルを問わず、成約や入居が進みました。当区の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しており、同空室率は2月末に5%を割り込みました。今年の新規供給量は延床面積約22万7千坪(15棟)あり、都心5区で最も多くなりますが、新築ビルのオフィス需要は旺盛で、完成した大型ビルは満室や高稼働しています。また、来春にグランドオープン予定の東京ミッドタウンのオフィス棟(3棟の延床面積合計約11万6千坪)が12月に竣工しますが、各棟とも満室稼働する見込みです。既存ビルについても、満室や高稼働したビルが増えており、品薄感が出てきました。(M.M)

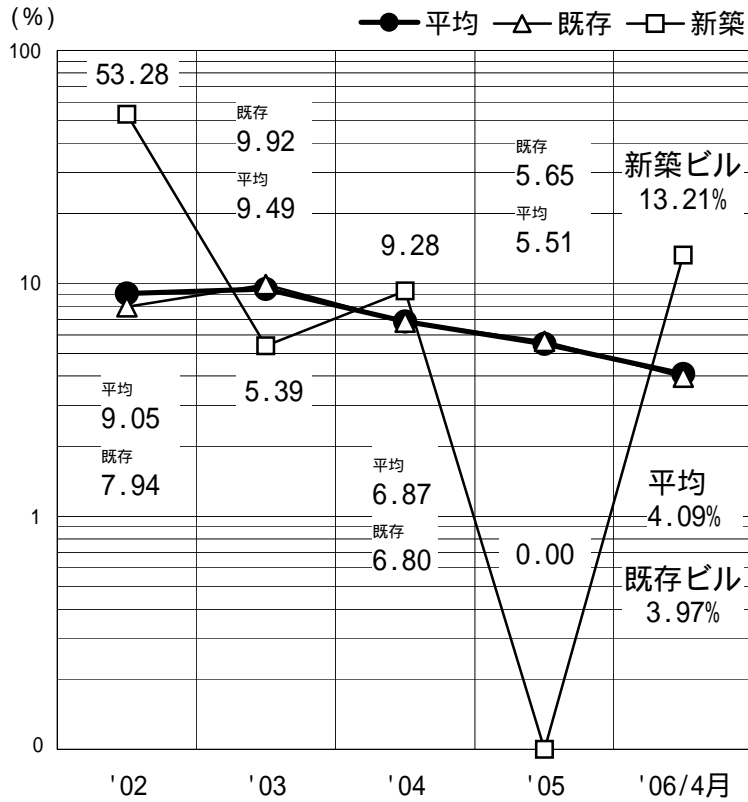
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,618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5月~2006年4月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,598棟(2005年4月以前に竣工した貸事務所ビル)

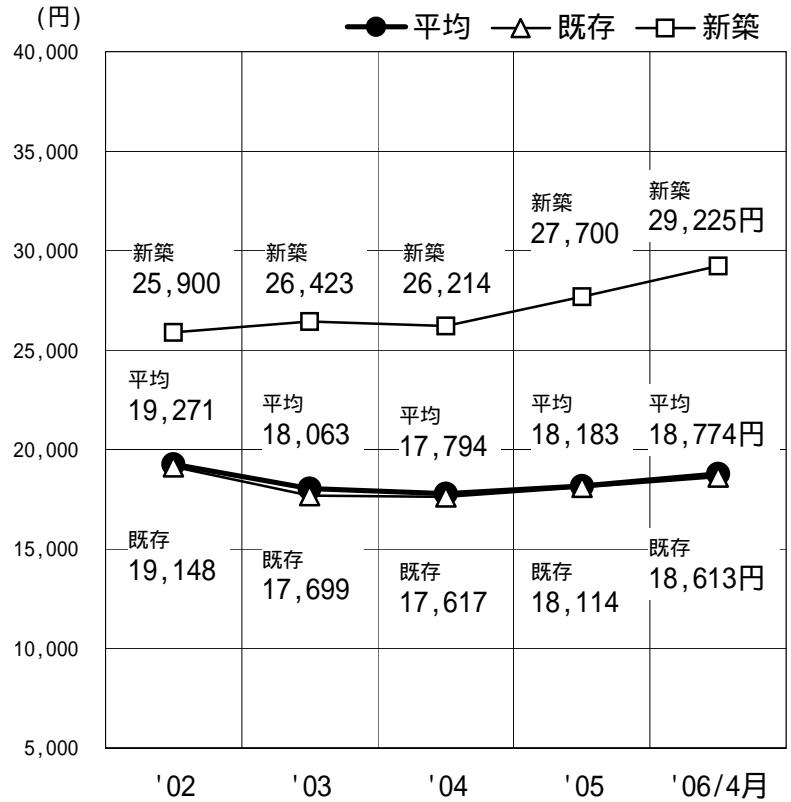
港区

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5月~2006年4月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年4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5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4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		292	350		350	420
中型ビル		217	235		241	282
小型ビル		188	270		184	324

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		186	420		216	558
中型ビル		139	300		135	330
小型ビル		132	286		115	360

〔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	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)
2	汐留芝離宮ビル	港区海岸1	2006年 6月	21 / B 3	10,538坪 (326坪)
3	エスペリオ汐留19街区ビル(仮称)	港区東新橋2	2006年 8月	9 / B 1	8,979坪 (748坪)
4	虎ノ門タワーズ オフィス	港区虎ノ門4	2006年 8月	23 / B 3	18,060坪 (453坪)
5	住友不動産三田ツインビル西館	港区三田3	2006年 9月	43 / B 2	29,797坪 (346坪)
6	ミッドタウンタワー(仮称)	港区赤坂9	2006年12月	54 / B 5	71,715坪 (1,003坪)

次号のオフィスレポートは 6月9日(金)に送信させていただきます。