

オフィスリポート7月号

TOKYO [FAX版]

暑中お見舞い申し上げます。
 毎日暑い日が続いておりますが、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。
 さて、本日は「オフィスリポート東京7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。

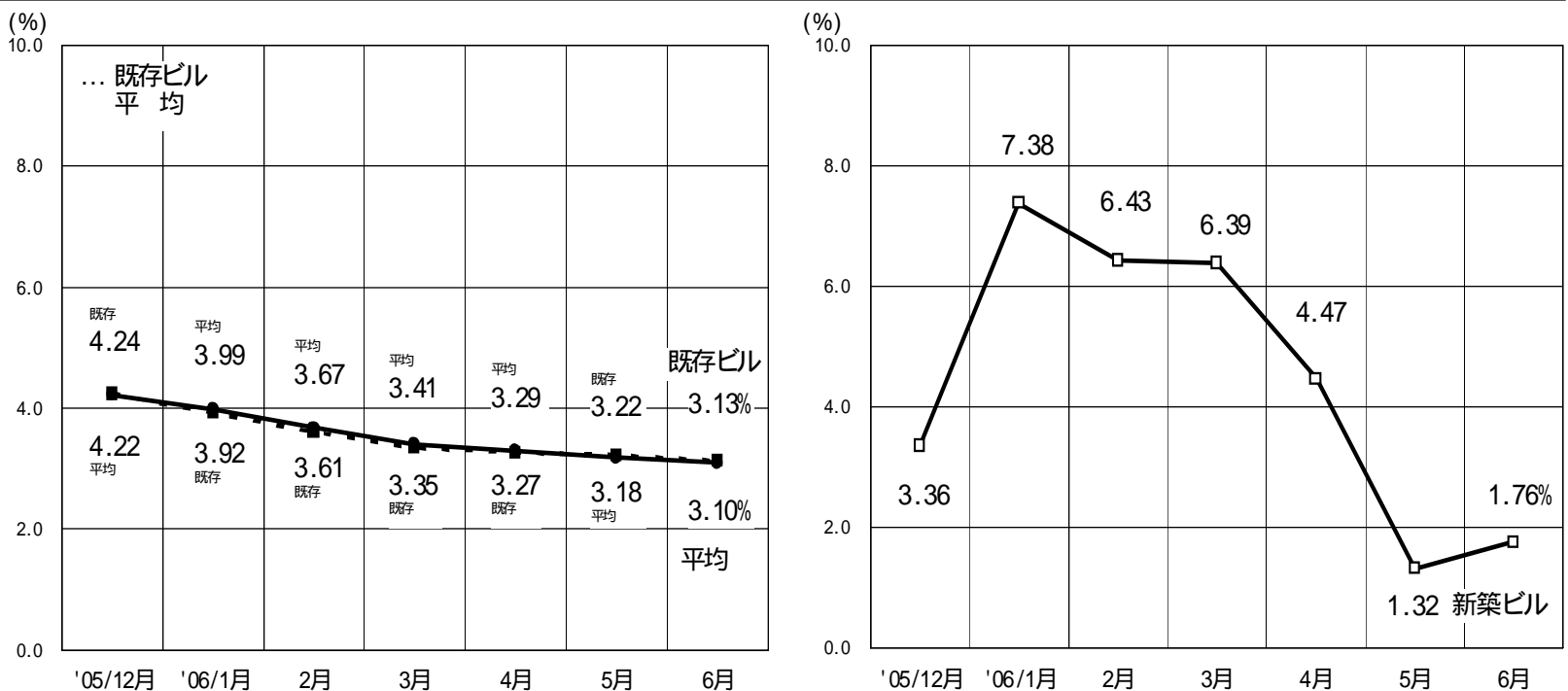
三鬼商事株式会社

東京のオフィスビル最新状況

発信日 平成 18 年 7 月 14 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6月末時点の平均空室率は3.10%。前月比0.08ポイント下げました。6月も前月に引き続き大型移転の動きが鈍る中で、港区や渋谷区で解約予告などが相次いだため、同空室率の低下は小幅に止まりました。都心5区ではエリアを問わず、好条件の大型ビルに品薄感が強まっていることから、成約や入居のペースがやや弱まってきたようです。ただ、テナント企業の潜在需要は旺盛なため、引き合いが多く見られます。新築ビルの募集状況は好調で、6月に完成した大型ビル4棟は満室や高稼働しています。また、年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルにも引き合いが強まっています。一方、大型既存ビルについては好条件の大型ビルに品薄感があるため、大型移転の動きがやや鈍り、分室対応するケースが増えています。このような状況の中で中型・小型ビルのオフィスビル市場にオフィス需要が伸びてきました。中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の6月末時点の平均空室率は4.73%で前年同月比2.44ポイント下げました。エリア別で見ると千代田区が4.37%で前年同月比4.10ポイント、港区が4.55%で前年同月比3.20ポイント下げっており、両エリアの改善が目立ちました。小型ビル(基準階面積50坪未満)の6月末時点の平均空室率は5.16%で前年同月比1.47ポイント下げました。また、中型・小型ビルの平均賃料も前年同月比、前年末比ともに小幅に上げており、平均賃料が底入れしてきました。ただ、ビルの二極化は鮮明になってきました。東京ビジネス地区では大型ビルの平均空室率の低下傾向がやや弱まってきたものの、大型新築ビルの募集状況が順調に推移しているため、オフィスビル市場の回復基調は続くとの見方が多いようです。中型・小型ビルでも需要拡大が続いており、東京都心のオフィスビル市場ではビルの規模やエリアを問わず明るさが増しています。(M.T)

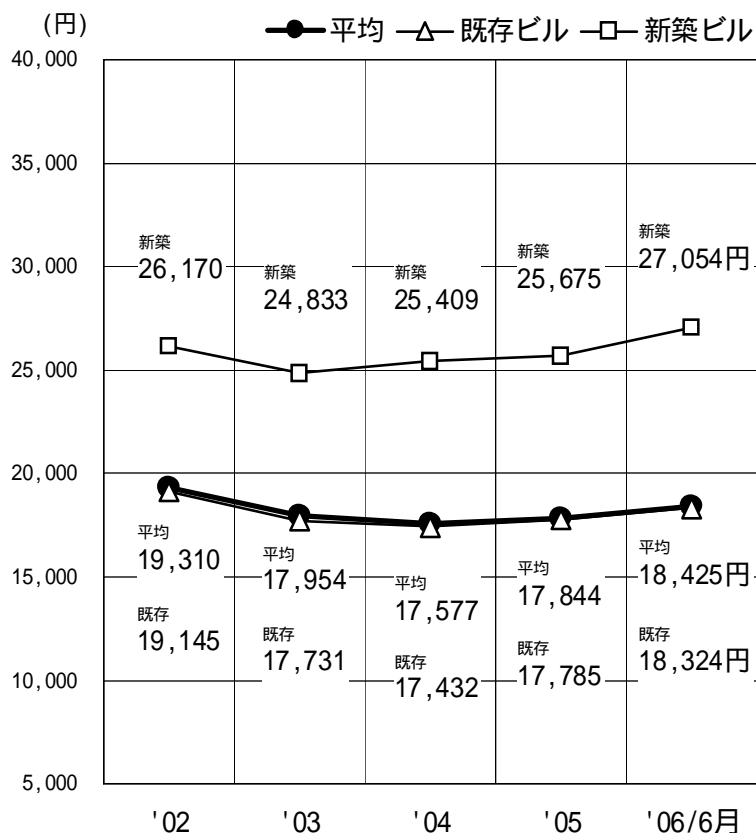
東京ビジネス地区 空室率の変化



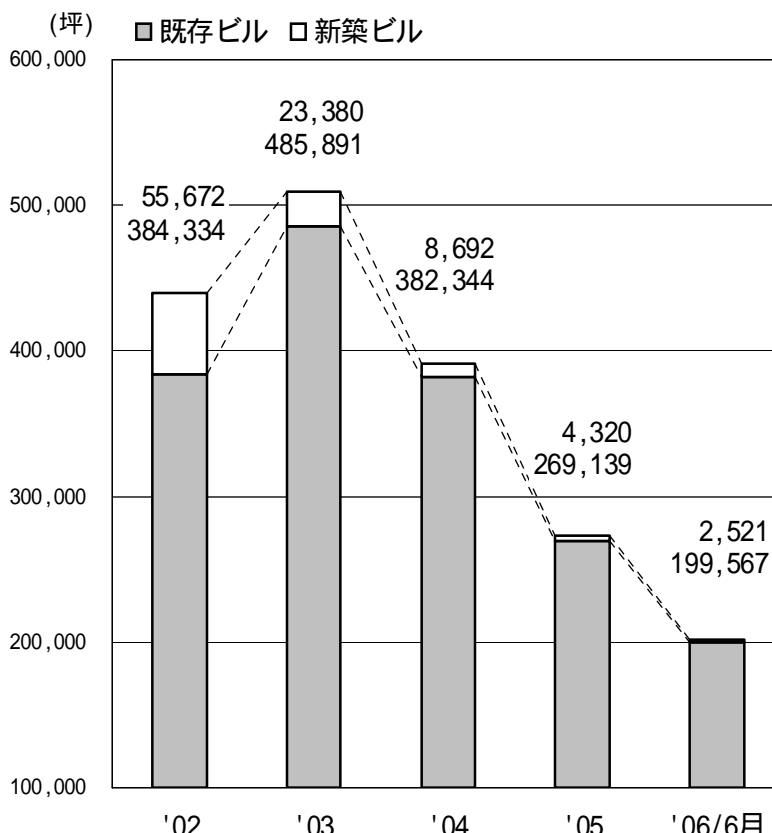
〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,620棟(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の都心5区の主要貸事務所ビル)
 (2)新築ビル 26棟(2005年7月～2006年6月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,594棟(2005年6月以前に竣工した貸事務所ビル)

東京ビジネス地区の最新状況

平均賃料の変化



空室面積の推移



〔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7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6月以前竣工の貸事務所ビル)

〔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7月~2006年6月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年6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		270	350		319	420
中型ビル		178	235		201	282
小型ビル		177	270		175	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		183	480		209	631
中型ビル		138	480		135	1,073
小型ビル		127	400		108	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	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)
2	住友不動産青山通ビル	渋谷区渋谷1	2006年7月	13 / B 1	2,893坪 (159坪)
3	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)
4	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)
5	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)
6	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)
7	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)

次号のオフィスリポートは8月11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。