

オフィスリポート 8月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 晩夏の候、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京8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

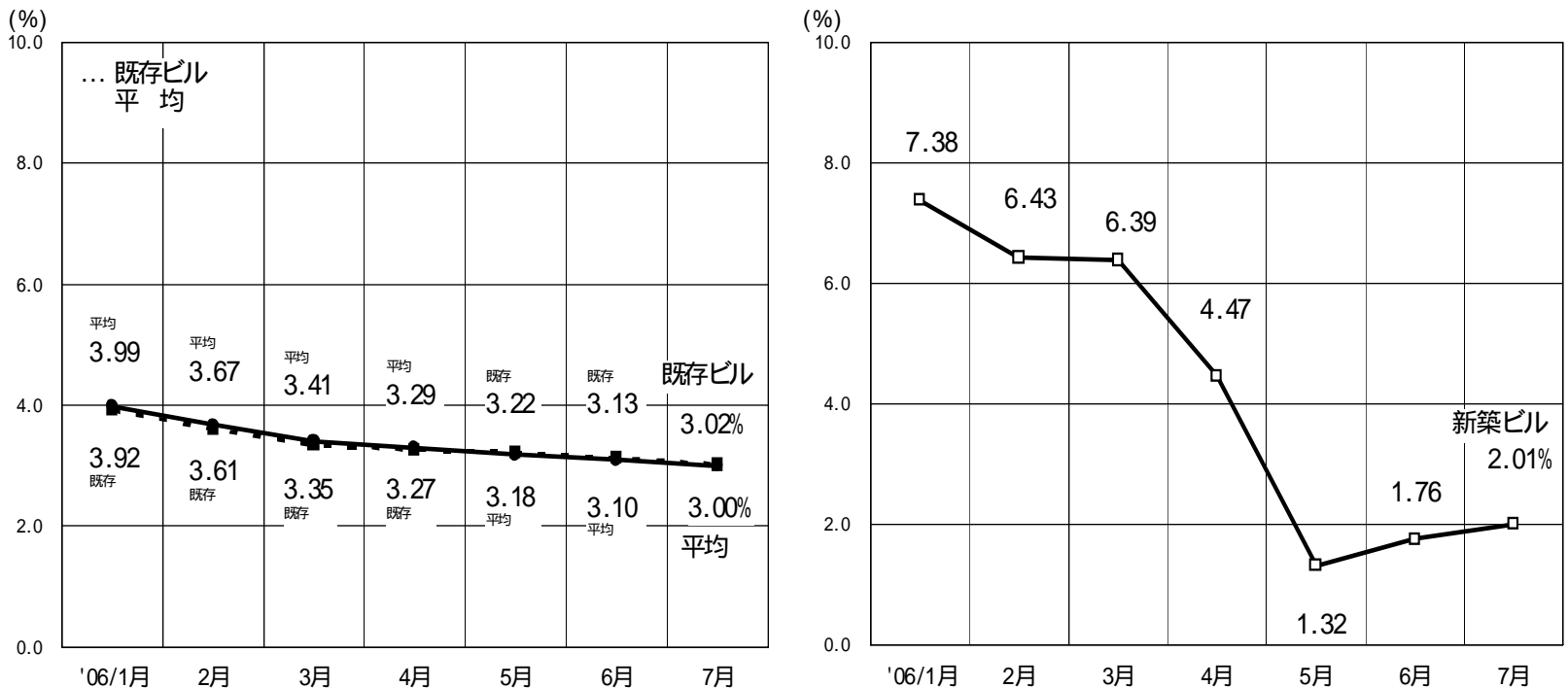
発信日 平成 18 年 8 月 11 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は3.00%。前月比0.10ポイント下げました。7月は渋谷区で解約予告の影響が見られたものの、他のエリアで中堅企業の成約や入居が進んだため、都心5区全体ではこの1カ月間に空室在庫が約6千5百坪減少しました。都心5区では好条件の大型既存ビルに品薄感が強く、大型移転の動きが落ち着いてきました。ただ、潜在需要は依然旺盛で、前向きな移転を検討するテナント企業が多く見られます。7月は大型ビルが4棟完成しましたが、ほとんどのビルが竣工時に満室や高稼働しました。また、年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集も好調なことから、同空室率が近々には3%を割り込む可能性が高くなってきました。このような状況の中で、テナント企業が分室対応するケースも増えたため、中型・小型ビルのオフィスビル市場でも需給改善が進んでいます。さらに、都心5区の品薄感を反映して、周辺エリアでオフィスを探す動きも出てきています。(M.T)

【特集】千代田区のオフィスビル最新状況

千代田区の7月末時点の平均空室率は1.88%。前年同月比1.91ポイント下げました。同空室率が1%台後半に低下したため、新築・既存ビルを問わず品薄感が強まっています。統計対象となる竣工1年未満の大規模ビルや大型ビルのほとんどが満室や高稼働しており、これから年内に竣工予定の大型ビルについても募集状況は好調です。また、既存ビルについても、好条件のオフィスを探すのが難しくなっています。そのため、当地区の7月末の平均賃料は前年同月比7.26%(1,327円)上げて19,595円となり、募集賃料の上昇傾向が鮮明になってきました。(T.I)

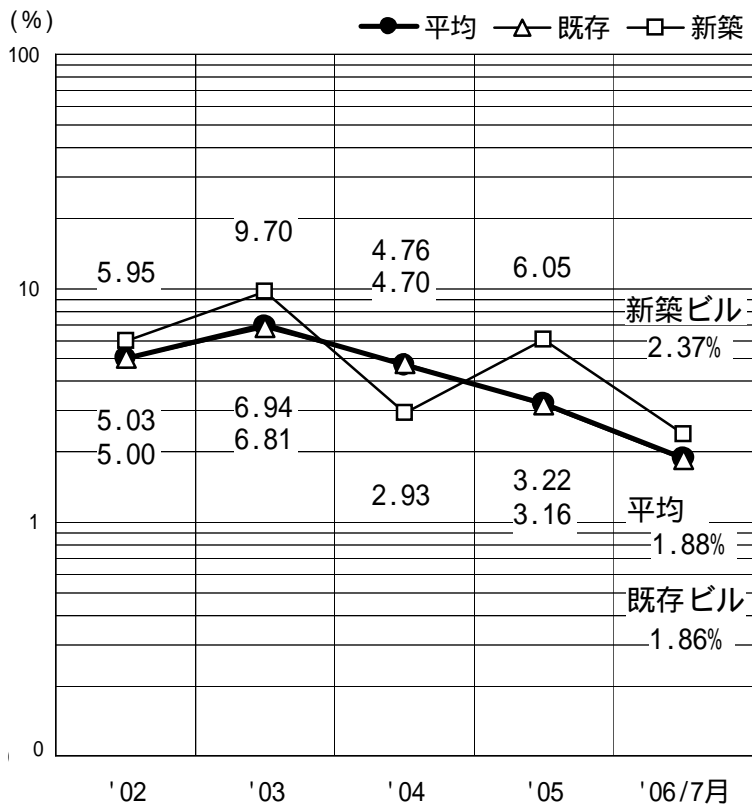
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,624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 29棟(2005年8月~2006年7月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,595棟(2005年7月以前に竣工した貸事務所ビル)

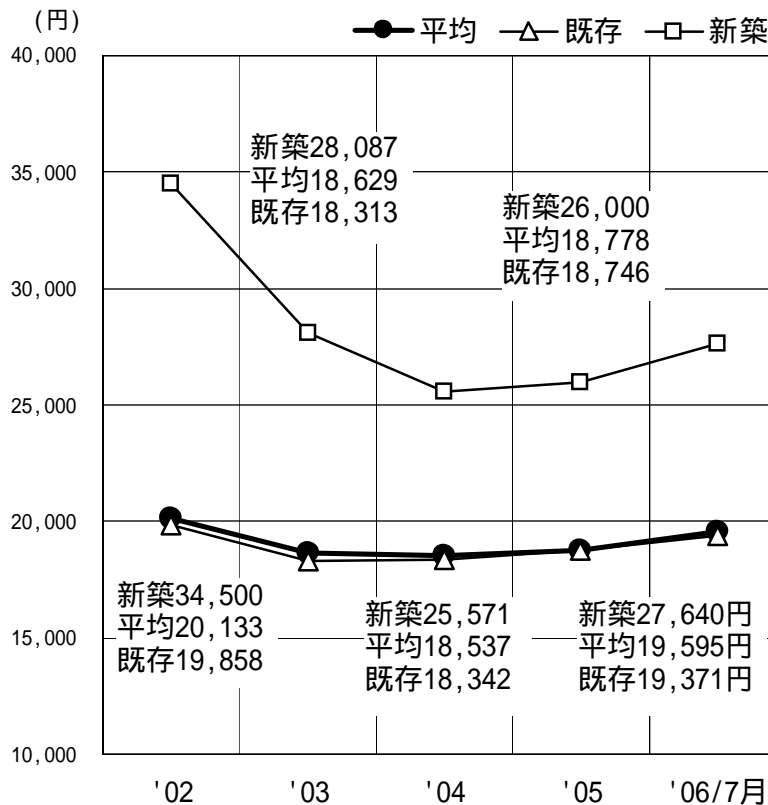
千代田区

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8月~2006年7月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年7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8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7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		276	320		331	384
中型ビル		161	215		199	258
小型ビル		157	240		151	264

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		193	480		221	576
中型ビル		129	258		128	309
小型ビル		118	300		100	504

〔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/B3	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/B2	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/B2	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/B2	8,773坪 (310坪)
5	住友不動産九段ビル	千代田区九段北1	2006年6月	15/B1	5,381坪 (312坪)
6	内幸町東急ビル	千代田区内幸町1	2006年7月	13/B1	4,345坪 (249坪)

次号のオフィスレポートは9月8日(金)に送信させていただきます。