

オフィスリポート 9月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 初秋の候、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京9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

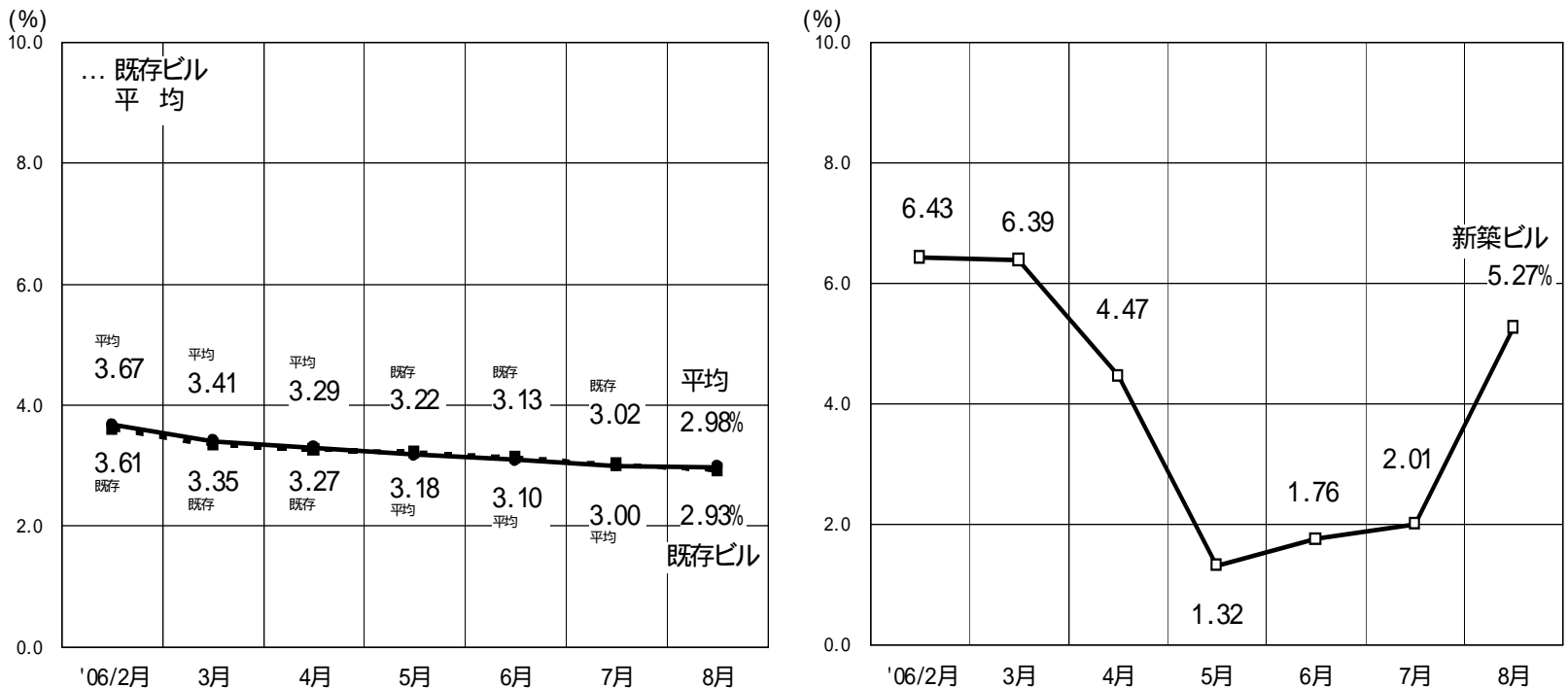
発信日 平成 18 年 9 月 8 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は2.98%。前月比0.02ポイント下げ、約14年ぶりに3%を割り込みました。8月は中央区や港区、渋谷区で大型既存ビルの空室解消が進んだものの、他区で解約予告などの影響で募集面積が増加したため、この1カ月間に都心5区で減少した空室在庫は約1千坪に止まりました。都心5区ではエリアを問わず品薄感が強まっていることから、大型移転の動きは少なく、空室解消のペースが鈍ってきたようです。このような状況の中で、駅から離れた大型ビルや築年数の経った大型ビルでも引き合いが出てきており、成約や入居が進んでいます。テナント企業の移転先の選択肢が狭まっていることから、中型ビルで分室対応するケースも増えています。また、都心5区の周辺エリアに移転するテナント企業も見られます。オフィス需要は依然として旺盛なため、東京都心ではビルの規模やエリアを問わず市況改善が続いています。 (M.T)

〔特集〕中央区のオフィスビル最新状況

中央区の8月末時点の平均空室率は2.86%。前年同月比1.63ポイント下げました。今年4月に大型ビル1棟が完成し、満室稼働しています。現在、竣工1年未満の大型ビルは3棟ありますが、すべて満室となっています。年内の新規供給は11月に大型ビル2棟が竣工予定ですが、内定や成約で両ビルとも満室稼働する見込みです。既存ビルについても募集状況が好調で好条件の大型ビルが満室や高稼働してきており、品薄感が強まっています。8月は日本橋のほか、勝どきや月島エリアでも成約や入居が進んだため、募集面積が大幅に減少し、同空室率が3%を割り込みました。 (I.A)

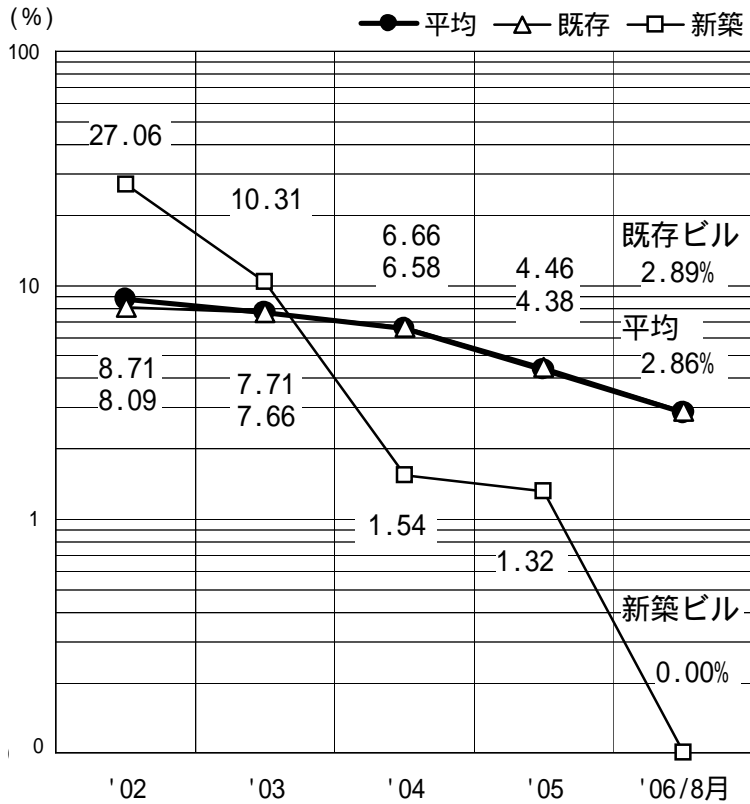
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,621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 30棟 (2005年9月～2006年8月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,591棟 (2005年8月以前に竣工した貸事務所ビル)

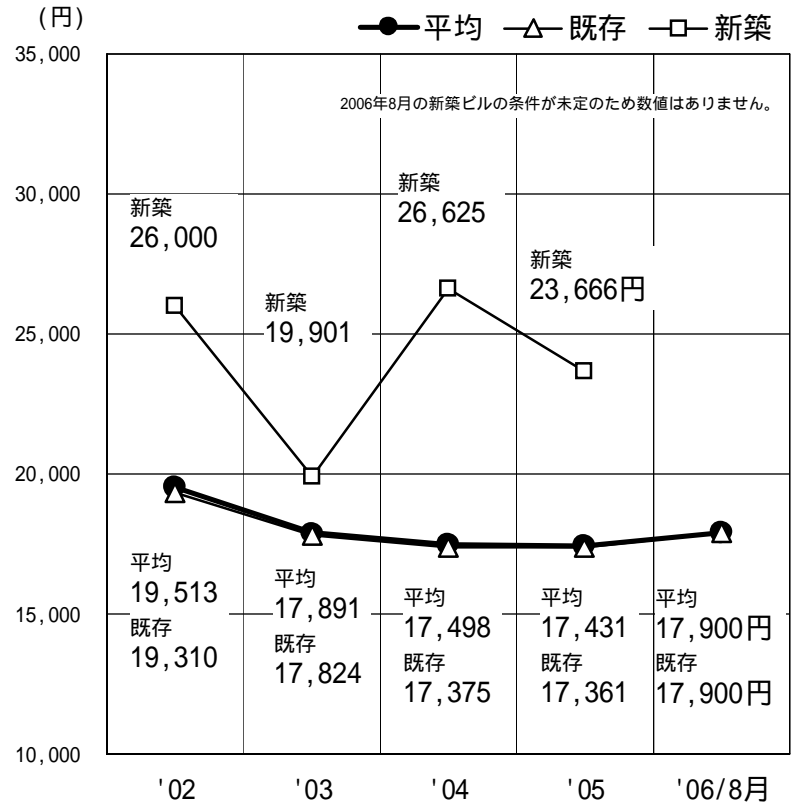
中央区

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9月~2006年8月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年8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9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8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						
中型ビル		190	240		231	288
小型ビル		201	260		210	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		179	347		205	833
中型ビル		136	300		135	360
小型ビル		122	400		108	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10月13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。