

# オフィスレポート10月号

## TOKYO [FAX版]

拝啓 秋冷の候、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「オフィスレポート東京10月号」を送信させていただきます。  
 今月号は渋谷区の最新データの特集いたしました。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

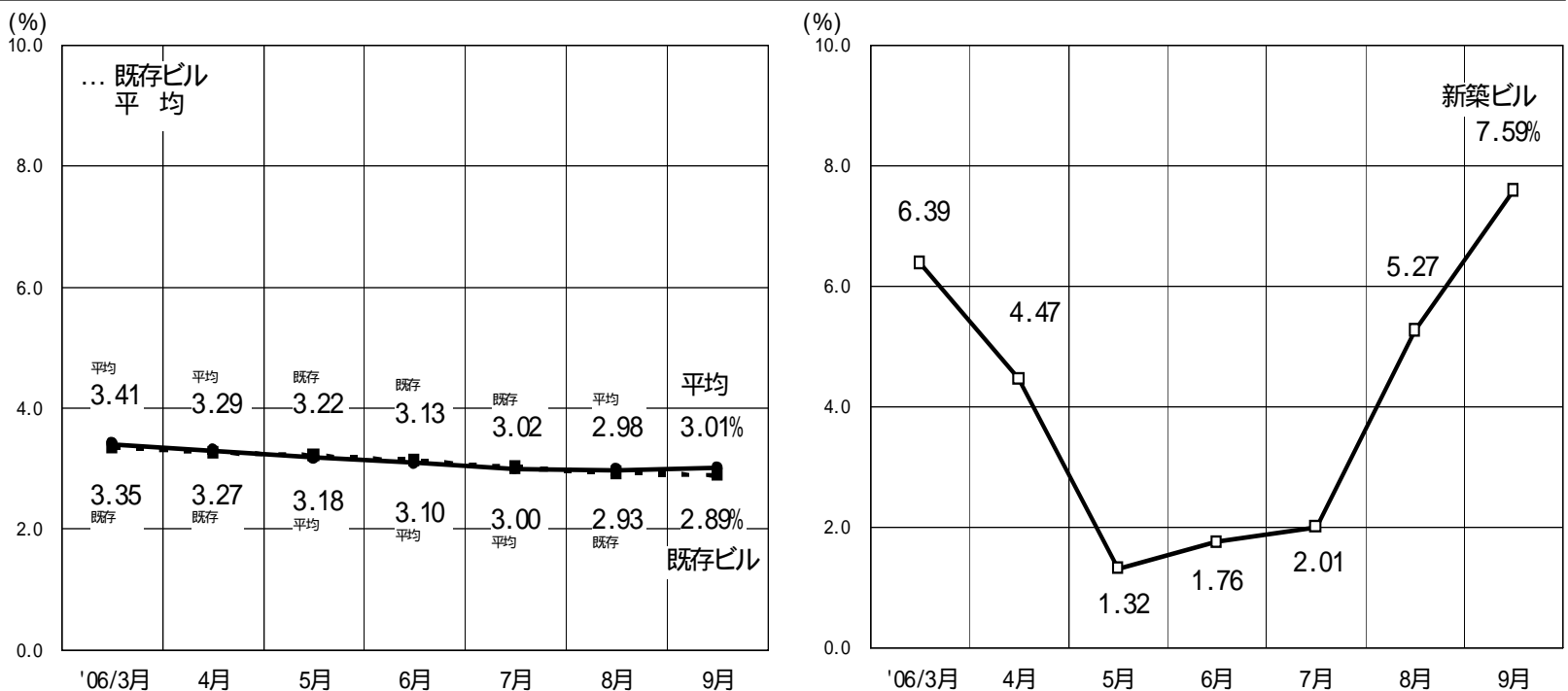
発信日 平成18年10月13日  
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は3.01%。前月比0.03ポイント上げました。9月は大型ビルの募集面積の減少傾向に歯止めがかかり、同空室率が小幅に上昇しました。テナント企業の潜在需要は依然として旺盛なものの、大型ビルのオフィスビル市場では品薄感が強い為、成約のペースがやや鈍ってきたようです。一方、中型・小型ビルのオフィスビル市場では回復基調が鮮明になってきました。これは大型テナントの分室需要のほか、中小規模のテナントの新規需要や借り換え需要が伸びてきたことが要因です。中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の9月末時点の平均空室率は前年同月比2.44ポイント下げて4.17%。また、小型ビル(基準階面積50坪未満)の9月末時点の平均空室率は前年同月比1.62ポイント下げて4.61%となりました。この市況改善で中型・小型ビルの募集賃料も底入れし、緩やかな上昇傾向に変化してきました。テナント企業のオフィスの拡張意欲は旺盛なため、東京都心ではビルの規模やエリアを問わず市況改善が進んでおり、品薄感が強まっています。(M.T)

#### 【特集】渋谷区のオフィスビル最新状況

渋谷区の9月末時点の平均空室率は1.80%。前年同月比1.24ポイント下げました。同空室率は東京ビジネス地区で最も低下しており、品薄感が強いエリアになっています。9月末時点で統計対象ビルの約8割強が満室稼働しています。このため、募集賃料の上昇傾向が続いており、大型ビルの平均賃料が9月末に2万円台に回復しました。また、中型・小型ビルの空室率も2%台に改善し、ビルの規模を問わず需給がひっ迫してきました。(S.K)

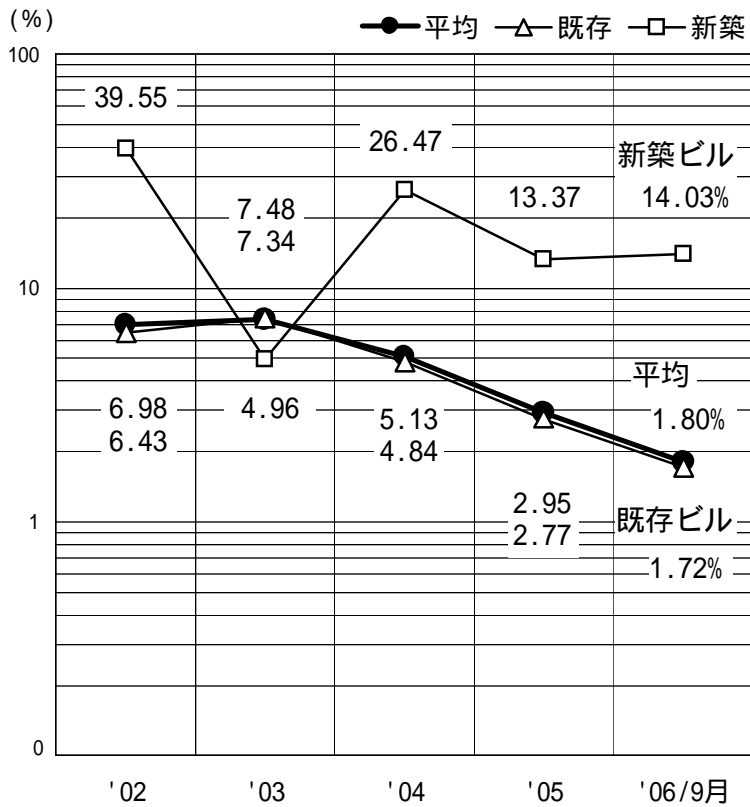
### 東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,622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 31棟 (2005年10月～2006年9月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 2,591棟 (2005年9月以前に竣工した貸事務所ビル)

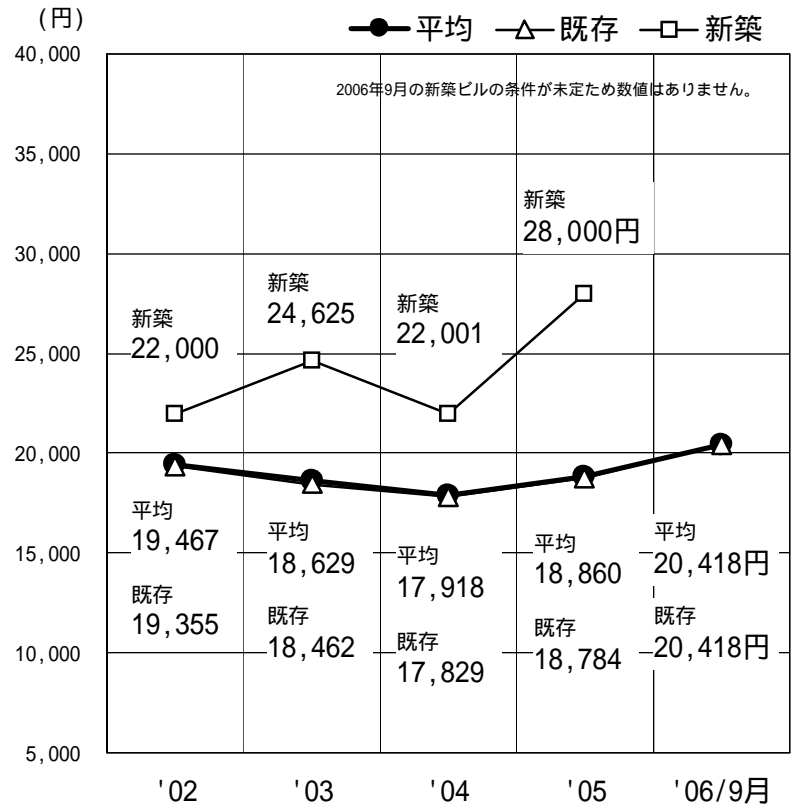
# 渋谷区

## 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10月～2006年9月に竣工した貸事務所ビル）  
 既存ビル（2005年9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10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9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		273	320		314	384
小型ビル		221	250		201	300

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		204	435		232	522
中型ビル		164	480		156	1,073
小型ビル		158	355		139	710

〔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	住友不動産青山通ビル	渋谷区渋谷1	2006年7月	13/B1	2,893坪（159坪）

次号のオフィスレポートは11月10日(金)に送信させていただきます。