

オフィスレポート11月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 晩秋の候、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「オフィスレポート東京11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

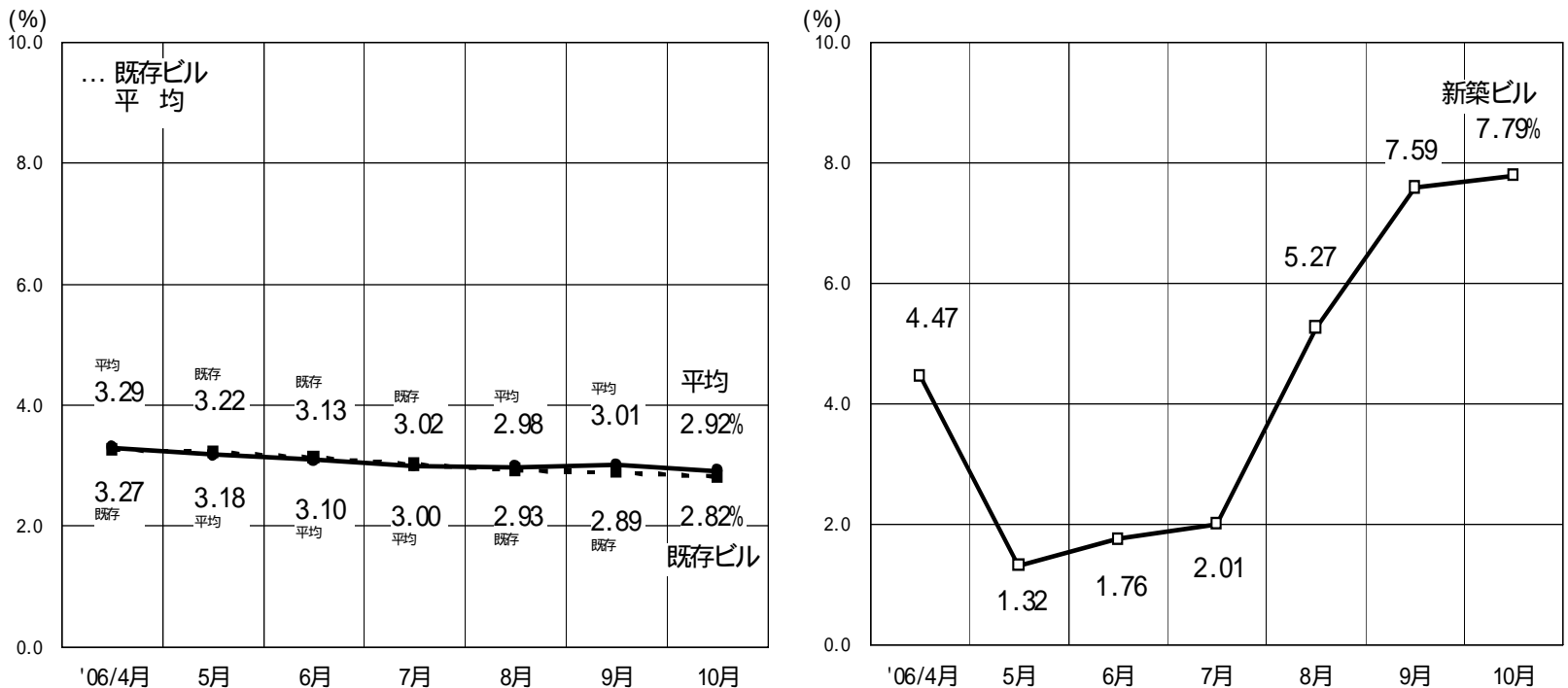
発信日 平成 18 年 11 月 10 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の10月末時点の平均空室率は2.92%。前月比0.09ポイント下げ、再び3%を割り込みました。10月は中堅企業の成約や入居が進み、都心5区全体でこの1カ月間に募集面積が約6千坪減少しました。都心5区の大型ビルのオフィスビル市場ではエリアを問わず品薄感が強まっています。大型新築ビルの募集状況は好調で、これから来春にかけて完成予定の大規模ビルや大型ビルの多くが竣工前から満室や高稼働を見込んでいます。また、大型既存ビルでも中堅企業の借り換え移転や入居テナントの館内増床などの需要が依然として旺盛です。ただ、品薄感を反映して、テナント企業の移転先の選択肢が狭まっており、オフィス需要が潜在化しそうな傾向が少し出てきました。このような状況の中で、中型・小型ビルで分室対応する動きが増えています。オフィス需要の受け皿となる今後の供給が待望されています。(M.T)

【特集】港区のオフィスビル最新状況

港区の10月末時点の平均空室率は4.26%。前年同月比1.57ポイント下げました。当区では今年の新規供給量が延床面積約22万7千坪(15棟)と都心5区で最も多くなりました。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、完成したビルのほとんどが満室や高稼働しています。大型既存ビルについても大企業や中堅企業のオフィス需要の拡大が続いたため、この1年間に空室在庫が約3万6千坪も減少し、多くのビルが満室や高稼働しました。10月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると10.40%(1,895円)上げて20,114円となっており、市況改善が鮮明になっています。(R.N)

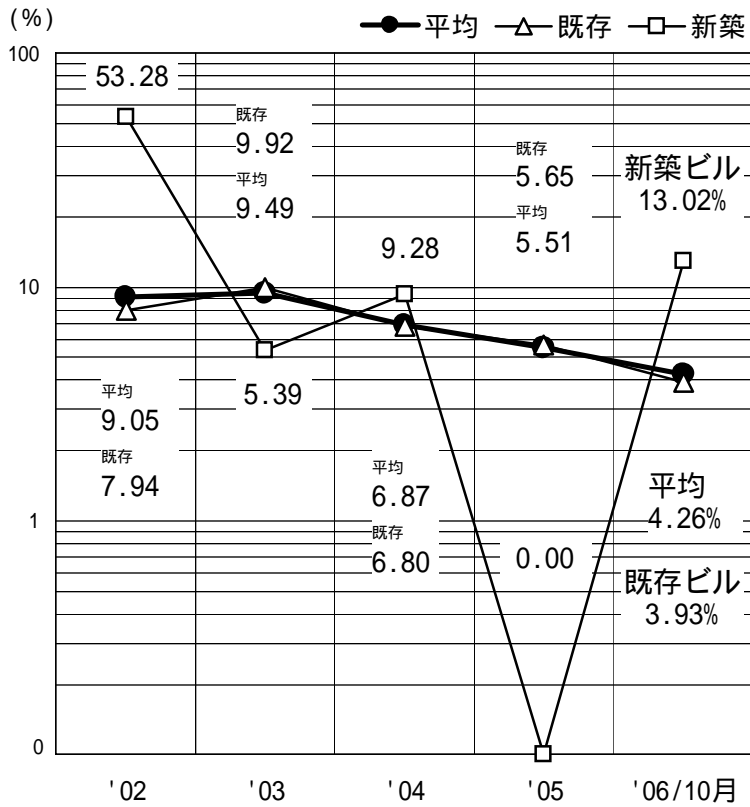
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔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 29棟(2005年11月～2006年10月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,589棟(2005年10月以前に竣工した貸事務所ビル)

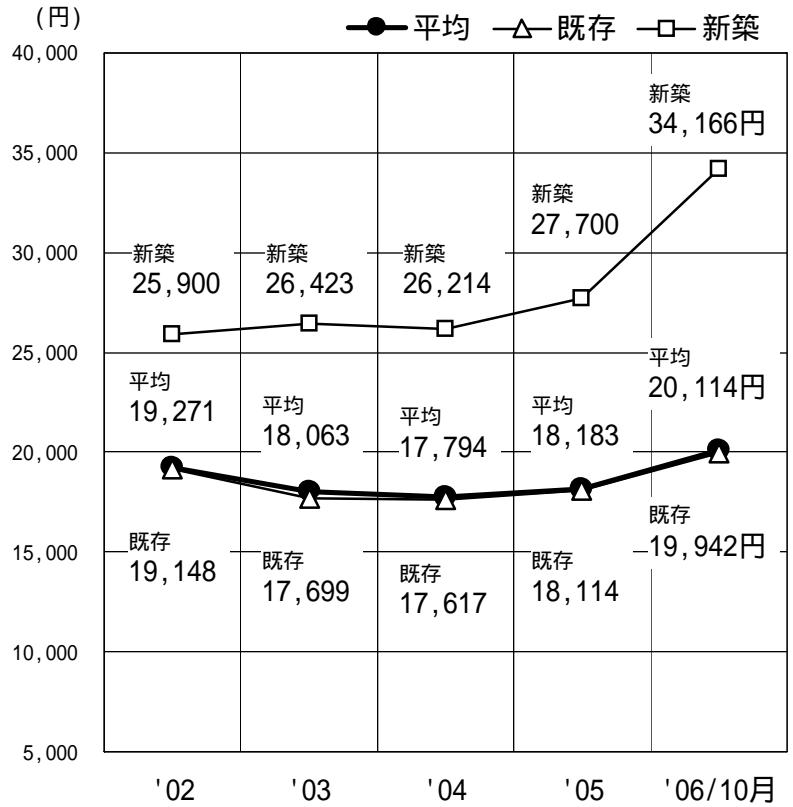
港区

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11月~2006年10月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年10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11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10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		341	420		410	504
中型ビル		235	235		282	282
小型ビル		191	245		182	294

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		199	480		229	631
中型ビル		144	340		141	600
小型ビル		134	330		115	500

〔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	コモディオ汐留	港区東新橋2	2006年7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	29,798坪 (346坪)
6	ミッドタウンタワー	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12月8日(金)に送信させていただきます。