

# オフィスリポート2月号

## TOKYO [FAX版]

拝啓 余寒の候、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京2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

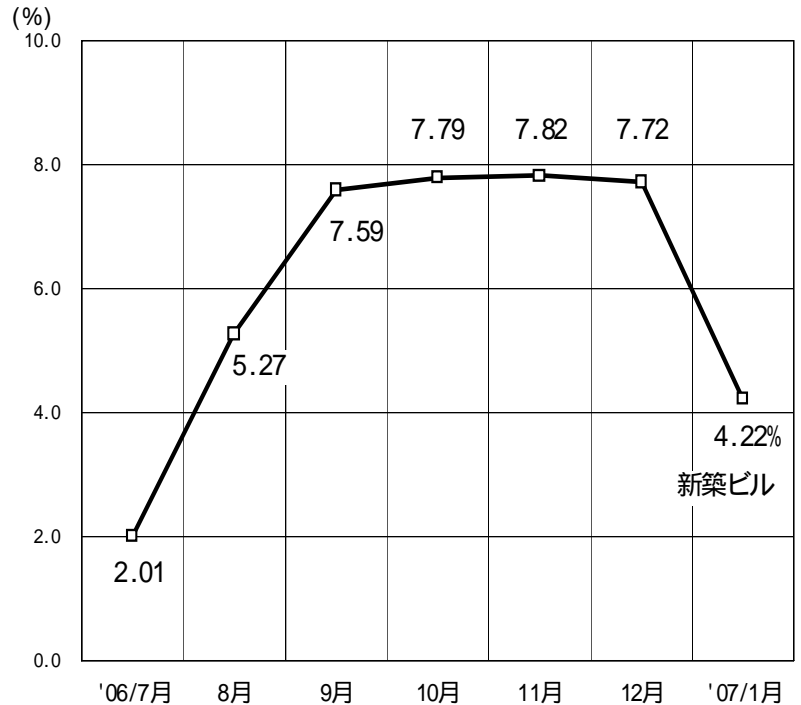
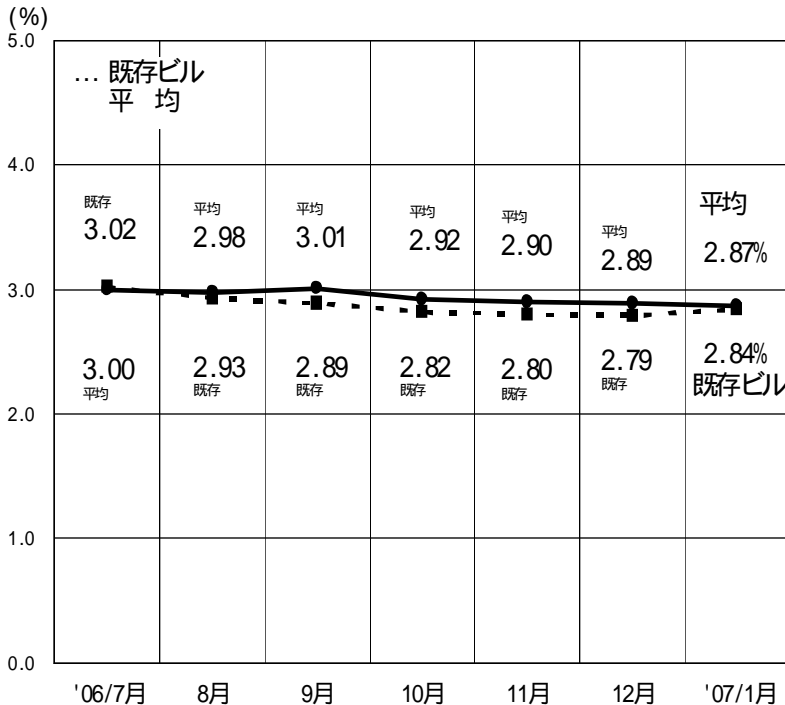
発信日 平成 19 年 2 月 9 日  
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は2.87%。前月比0.02ポイント下げました。1月は大型既存ビルの募集面積が解約予告などの影響で一時的に増加したため、同空室率がほぼ横ばいで推移しました。同月は港区で3月末に開業する東京ミッドタウンの3棟(延床面積合計約11万7千坪)が満室状態で竣工し、大きな話題になりました。また、千代田区の大型ビル1棟(延床面積約2千坪)も満室で竣工しました。今年は新規供給量が延床面積約46万9千坪に増加しますが、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おり、都心5区では今年も需給逼迫の状況が続くとの見方が多くなっています。(M.T)

#### 【特集】千代田区のオフィスビル最新状況

千代田区の1月末時点の平均空室率は1.53%。前年同月比1.58ポイント下げ、都心5区で最も同空室率が低水準となっています。昨年の新規供給量は延床面積約9万7千坪(11棟)と前年より増加していましたが、完成した大規模ビルや大型ビルのほとんどが満室となりました。また、大型既存ビルについても、オフィス需要が旺盛だったため、満室や高稼働したビルが相次ぎ、品薄感が強まりました。今年の新規供給量は延床面積約25万8千坪(14棟)に増加し、都心5区で最も多くなります。これは東京駅周辺で大規模ビル4棟の完成が相次ぐことや、霞が関と有楽町エリアでも大規模ビル2棟が完成を予定しているためです。竣工前から全館満室を決めたビルが多く見られ、大規模ビルのオフィス需要は旺盛です。(T.I)

### 東京ビジネス地区 空室率の変化

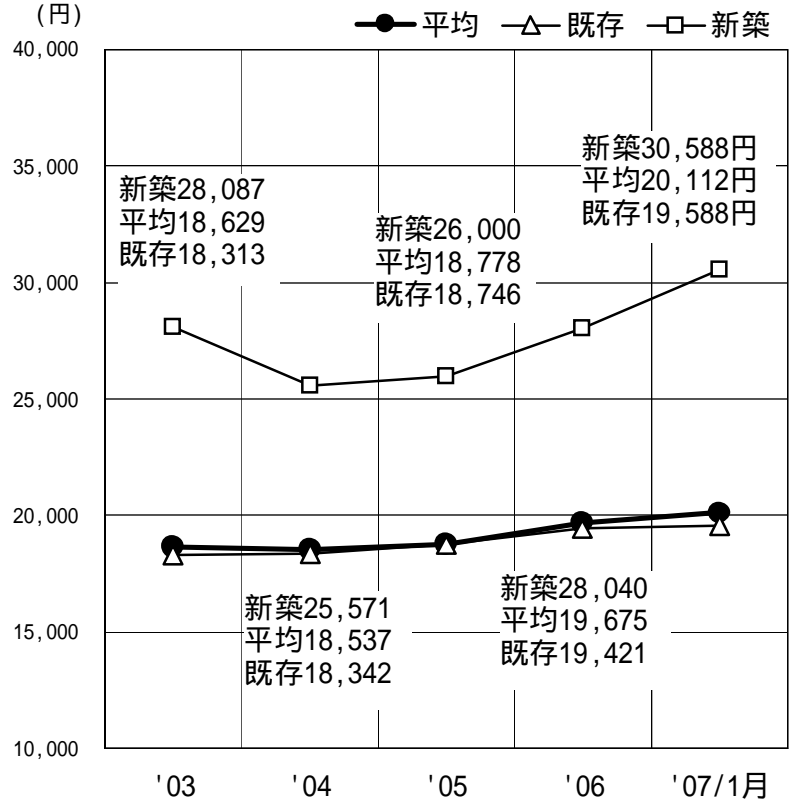
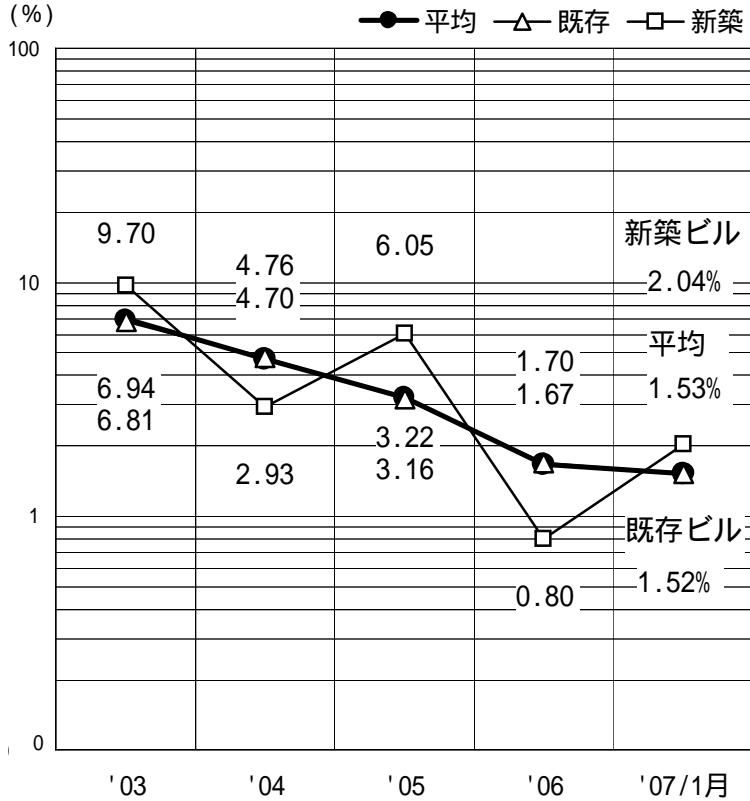


〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,623棟(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の都心5区の主要貸事務所ビル)  
 (2)新築ビル 29棟(2006年2月～2007年1月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 2,594棟(2006年1月以前に竣工した貸事務所ビル)

# 千代田区

## 空室率の変化

## 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(2003年~2006年は各年に竣工した貸事務所ビル、2007年は2006年2月~2007年1月に竣工した貸事務所ビル)  
 既存ビル(2006年1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(2003年~2006年は各年に竣工した貸事務所ビル、2007年は2006年2月~2007年に竣工及び竣工予定の貸事務所ビル)  
 既存ビル(2006年1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		305	440		367	528
中型ビル		280	280		336	336
小型ビル		175	260		171	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		195	480		223	576
中型ビル		131	258		125	309
小型ビル		119	284		101	511

〔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	サピアタワー	千代田区丸の内1	2007年 3月	35 / B 4	23,951坪 (460坪)
2	新丸の内ビルディング	千代田区丸の内1	2007年 4月	38 / B 4	58,987坪 (915坪)
3	霞が関R7プロジェクト(官民棟)(仮称)	千代田区霞が関3	2007年 9月	38 / B 3	32,902坪 (609坪)
4	東京倶楽部ビルディング(仮称)	千代田区霞が関3	2007年 9月	14 / B 1	6,981坪 (333坪)
5	グラントウキョウ サウスタワー	千代田区丸の内1	2007年10月	42 / B 4	42,400坪 (623坪)
6	グラントウキョウ ノースタワー	千代田区丸の内1	2007年10月	43 / B 4	51,960坪 (810坪)

次号のオフィスリポートは3月9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。