

# オフィスレポート3月号

## TOKYO [FAX版]

拝啓 早春の候、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京3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

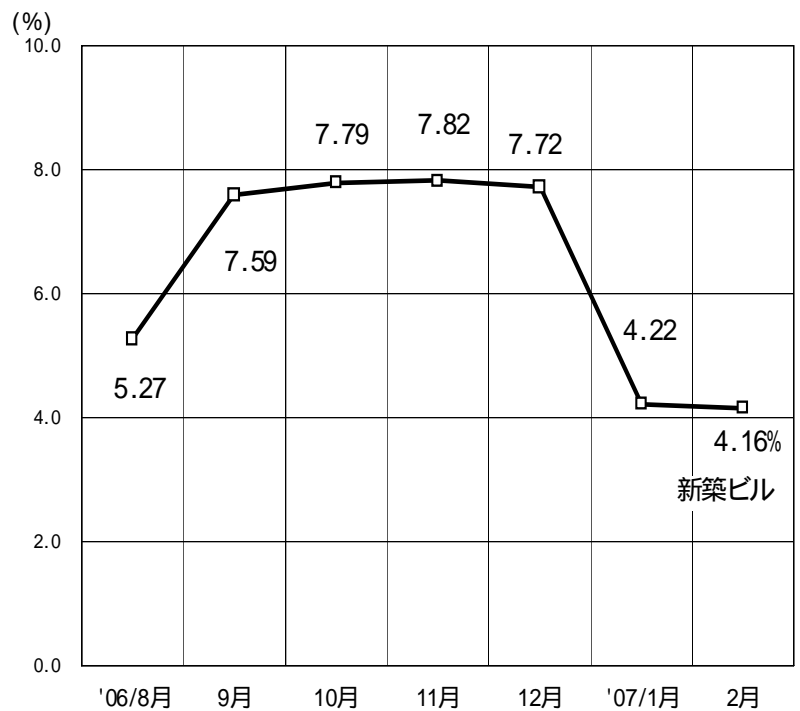
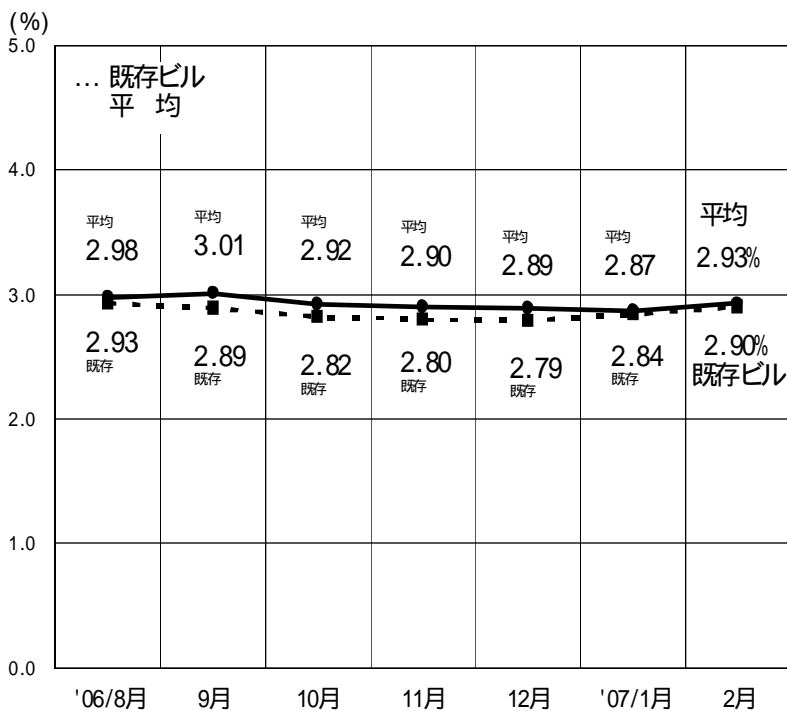
発信日 平成 19 年 3 月 9 日  
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は2.93%。前月比0.06ポイント上げました。2月は新規供給に伴う大型の解約予告や中堅企業の借り換え移転に伴う解約予告が数多く出てきたことから、都心5区の募集面積がこの1カ月間に約3千坪増加しました。移転動向については、中堅企業の統合や拡張移転の活発な動きが引き続き見られました。ただ、移転先の選択肢が狭まっており、中型・小型ビルに分室対応するケースが増えています。今年は新規供給量が昨年を上回りますが、大型新築ビルの募集状況は好調で、竣工前に満室や高稼働を決めたビルが多いため、今後も需給逼迫が続くとの見方が強まっています。このような状況の中で、中型・小型ビルのオフィスビル市場で空室解消が進んでおり、エリアや規模を問わず市場全体に明るさが増えています。(M.T)

#### 【特集】中央区のオフィスビル最新状況

中央区の2月末時点の平均空室率は2.69%。前年同月比1.36ポイント下げました。昨年の新規供給量は延床面積約1万6千坪(3棟)となり、2001年以降で最も少なくなりました。完成した大型ビル3棟は竣工前からほぼ満室になる盛況ぶりでした。既存ビルについても大企業や中堅企業のオフィス需要が相次ぎ、日本橋のほか、勝どきや月島でも引き合いが強まりました。このため、満室や高稼働した大型ビルが当区のエリアを問わず増えてきました。今年の新規供給量は延床面積約2万3千坪(6棟)。この内、延床面積1万坪を超える大規模ビルは1棟のみとなります。昨年に比べると供給量が増加しますが、品薄感が強いオフィスビル市場で推移しそうです。(I.A)

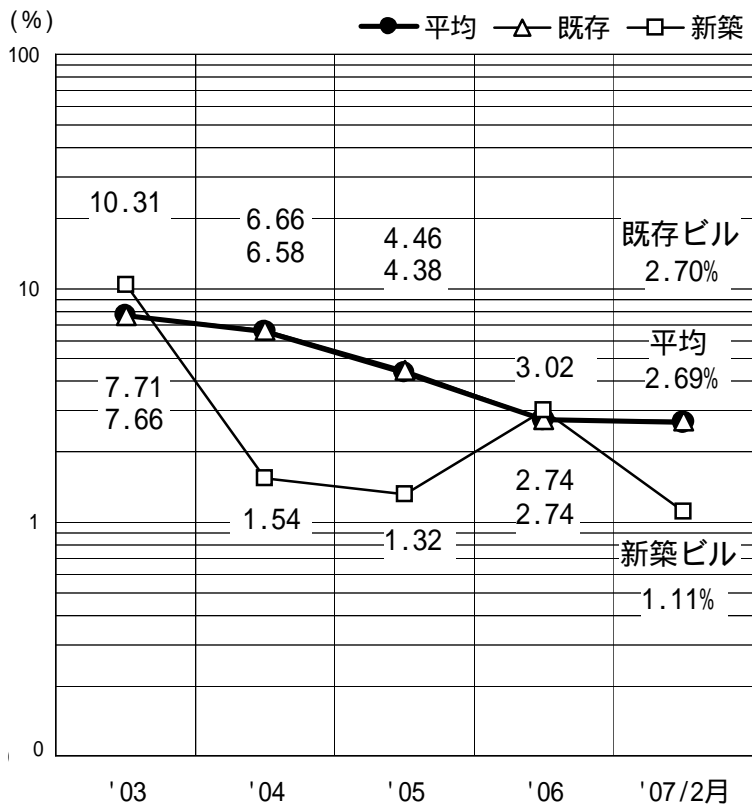
### 東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕(1)調査対象ビル 2,614 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 27 棟 (2006年3月～2007年2月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 2,587 棟 (2006年2月以前に竣工した貸事務所ビル)

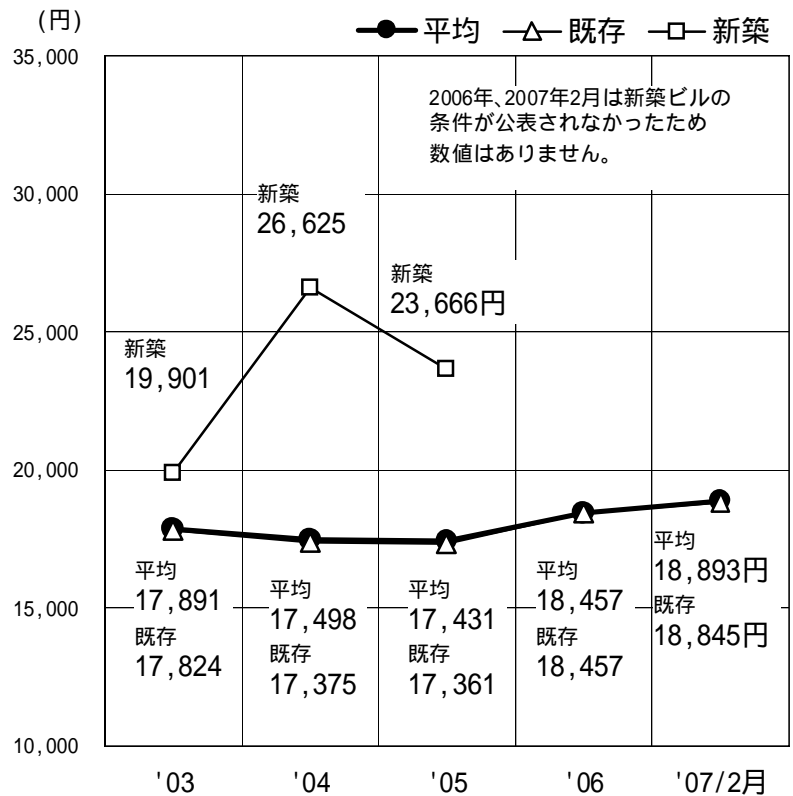
# 中央区

## 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（2003年～2006年は各年に竣工した貸事務所ビル、2007年は2006年3月～2007年2月に竣工した貸事務所ビル）  
 既存ビル（2006年2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（2003年～2006年は各年に竣工した貸事務所ビル、2007年は2006年3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2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		247	300		297	360
小型ビル		199	300		221	360

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		188	400		217	833
中型ビル		139	500		138	600
小型ビル		123	400		107	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	室町三丁目プロジェクト (仮称)	中央区日本橋室町3	2007年 7月	10 / B 1	1,245坪 (101坪)
2	住友不動産日本橋堀留プロジェクト (仮称)	中央区日本橋堀留町2	2007年 7月	9 / B 1	1,463坪 (121坪)
3	八重洲一丁目ビル (仮称)	中央区八重洲1	2007年 9月	20 / B 3	13,738坪 (450坪)
4	汐留イーストサイドビル (仮称)	中央区築地5	2007年 9月	8	3,790坪 (368坪)

次号のオフィスレポートは4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。