

オフィスリポート 5月号

TOKYO [FAX版]

拝啓 新緑の候、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京5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

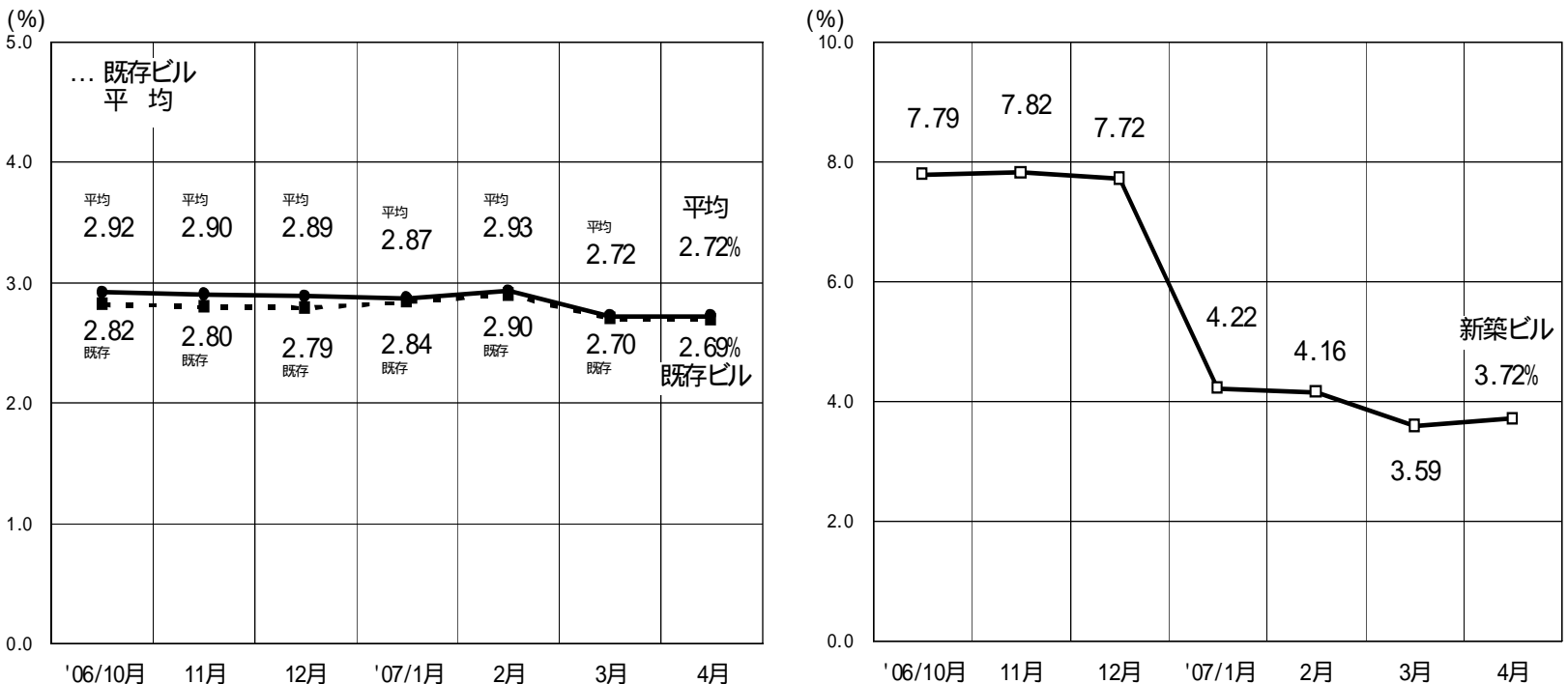
発信日 平成 19 年 5 月 11 日
 (データは各月末時点で集計しています)

東京ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は 2.72% となり、前月と変わらず、横ばいで推移しました。4月もテナント企業の活発な移転の動きがエリアを問わず見られたものの、都心5区全体では空室面積の増減がほとんどなかったため、同空室率が横ばいとなりました。同月は中央区と渋谷区で大型既存ビルに成約や入居が進みましたが、他区については解約予告などの影響で募集面積が増加しました。移転動向については、オフィスの拡張を希望するテナント企業が依然として多く、活発な引き合いが続いています。ただ、都心5区ではエリアを問わず大型ビルの品薄感が強まっており、移転先の選択肢が狭まってきました。このような状況の中で、中型ビルや小型ビル(基準階面積 100 坪未満)で分室対応する動きも増えており、中型・小型ビルの空室率の低下傾向が鮮明になってきています。 (M.T)

【特集】港区のオフィスビル最新状況

港区の4月末時点の平均空室率は 3.69%。前年同月比 0.40 ポイント下げました。昨年の新規供給量は延床面積約 11 万 1 千坪(12 棟)となりましたが、これらのビルのほとんどが完成時から満室や高稼働しています。また、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、同空室率が 4% を割り込みました。今年の新規供給量は延床面積約 17 万 4 千坪(9 棟)に増加します。3月末にグランドオープンした東京ミッドタウンのオフィス部分は全館満室。これから年内に竣工予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況も好調です。当区では中型・小型ビルの空室率も 3% 台にまで低下しており、ビルの規模を問わず品薄感が強まってきました。 (R.N)

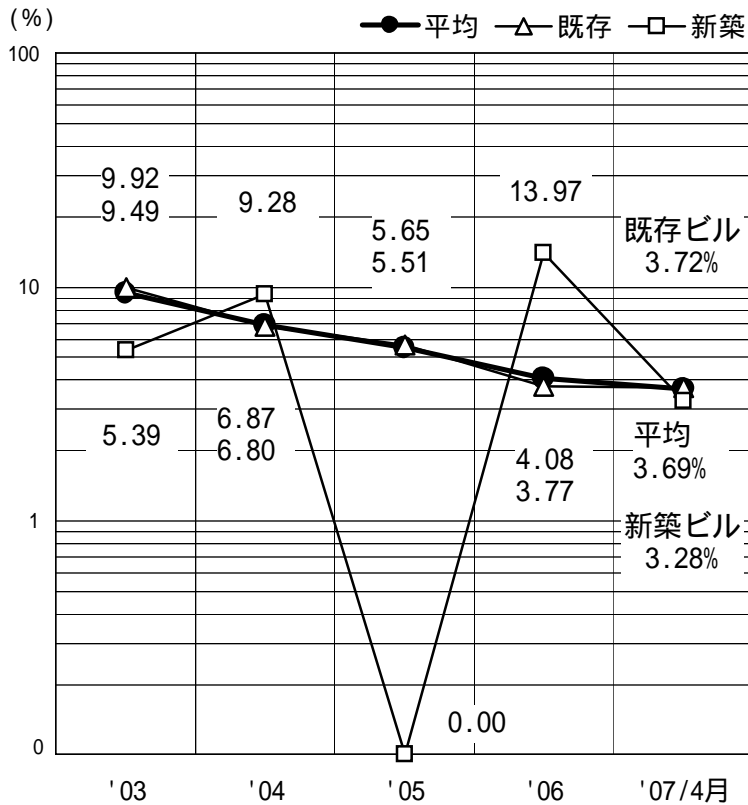
東京ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 2,612 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 28 棟 (2006年5月～2007年4月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 2,584 棟 (2006年4月以前に竣工した貸事務所ビル)

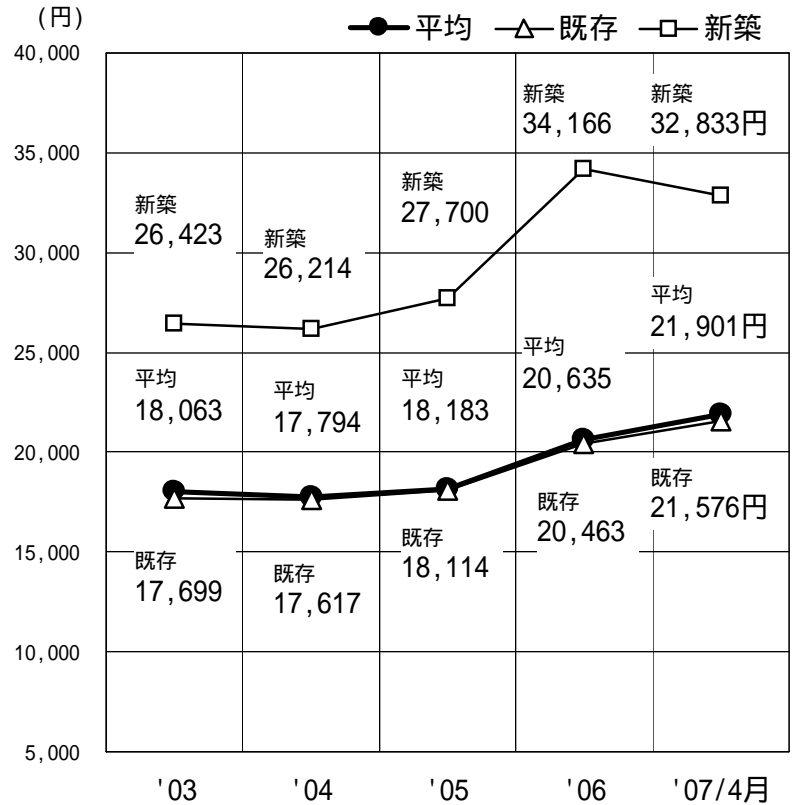
港区

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(2003年~2006年は各年に竣工した貸事務所ビル、2007年は2006年5月~2007年4月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2006年4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5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4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		328	350		468	570
中型ビル						
小型ビル		233	350		242	420

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		215	530		248	636
中型ビル		148	340		146	600
小型ビル		136	411		119	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	ミッドタウン・タワー	港区赤坂9	2007年1月	54 / B 5	71,715坪 (1,003坪)
2	安全ビル	港区元赤坂1	2007年5月	22 / B 1	5,532坪 (163坪)
3	品川東急ビル	港区港南1	2007年7月	20 / B 2	6,227坪 (289坪)
4	芝公園一丁目ビル(仮称)	港区芝公園1	2007年10月	9	1,796坪 (162坪)
5	汐留 - 2 プロジェクト(仮称)	港区海岸1	2007年12月	24 / B 2	35,845坪 (1,058坪)
6	台場ガーデンシティビル(仮称)	港区台場2	2007年12月	12 / B 1	5,652坪 (328坪)

次号のオフィスレポートは6月8日(金)に送信させていただきます。