

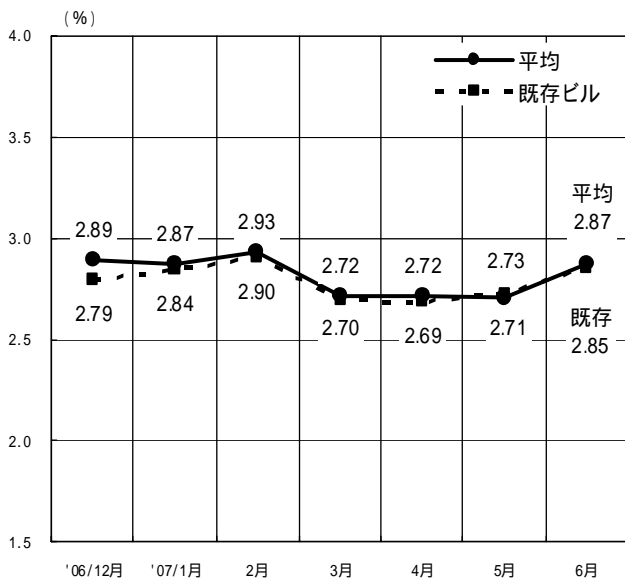
オフィスレポート TOKYO 7月号

拝啓 盛夏の候、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。本日は「オフィスレポート東京 7月号」を送信させていただきます。今月は東京ビジネス地区の最新データを集めました。この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

【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は2.87%。前月比0.16ポイント上げました。6月は中央区を除くエリアで新規供給に伴う解約予告などが相次いだため、同空室率が4カ月ぶりに上昇しました。ただ、東京都心部ではテナント企業の拡張移転の動きなどが多数見られ、オフィス需要の拡大が続いています。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についても、大型ビル同様、平均空室率の低下傾向が強まっています。中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の6月末時点の平均空室率は3.19%。前年同月比1.54ポイント下げました。エリア別で見ると、渋谷区が1.97%と都心5区で最も低くなりました。他区については千代田区が2.97%、港区が3.09%、中央区が3.67%、新宿区が3.87%となっています。これらのビルについても満室や高稼働が増えており、中型ビルのオフィスビル市場にも品薄感が出てきました。小型ビル(基準階面積50坪未満)の6月末時点の平均空室率は3.73%。前年同月比1.43ポイント下げました。エリア別で見ると、渋谷区が2.41%と都心5区で最も低くなりました。他区については港区が3.03%、中央区が4.04%、新宿区が4.08%、千代田区が4.57%となっており、すべてのエリアで5%を割り込んでいます。大型ビルのオフィスビル市場では、テナント企業の移転先の選択肢が狭まってきたことから、大型ビルの平均空室率の低下傾向が緩やかになってきました。このような状況の中で、都心5区の周辺エリアでオフィスを探す動きや、中型・小型ビルに分室対応する動きなどが目立っています。東京のオフィスビル市場では需要拡大が続いたため、数多くのオフィスビルが満室や高稼働してきました。この市況改善で、中型ビルや小型ビルでも募集賃料の見直しの動きが進んでおり、市場に明るさが増えています。(M.T)

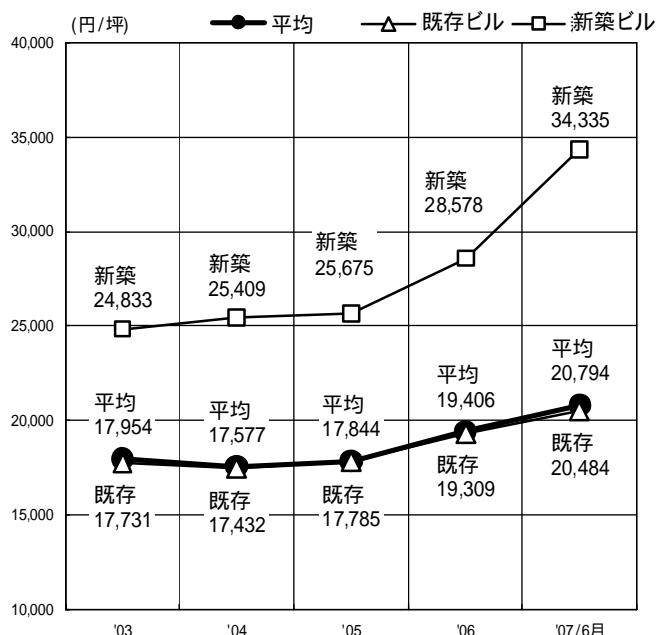
【東京ビジネス地区 空室率の変化】



【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 27 棟 (2006年7月～2007年6月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 2,585 棟 (2006年6月以前に竣工した貸事務所ビル)

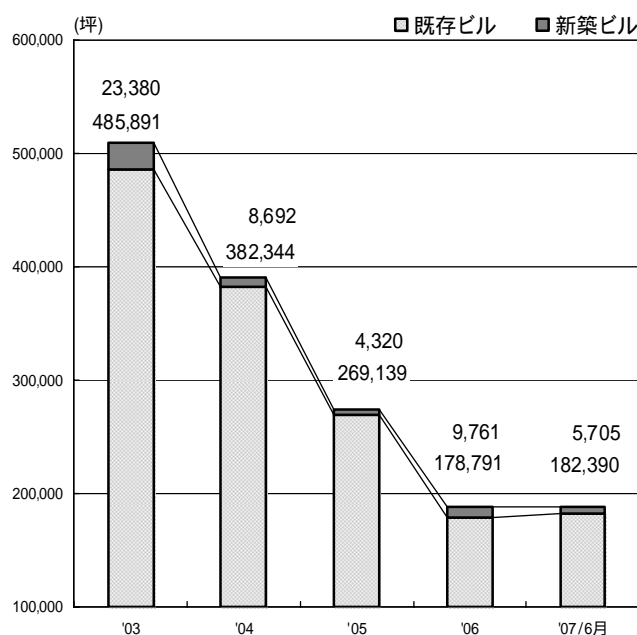
東京ビジネス地区の最新状況

【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7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6月以前竣工の貸事務所ビル）

【空室面積の推移】



【データの読み方】調査時期は各年とも12月末時点
 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7月～2007年6月に竣工した貸事務所ビル）既存ビル（2006年6月以前竣工の貸事務所ビル）

【オフィス賃料相場】（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）

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	-	343	570	-	434	612
中型ビル	-	238	285	-	279	342
小型ビル	-	202	350	-	187	420

既存ビル（1年以上竣工ビル）

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	-	204	530	-	233	636
中型ビル	-	145	500	-	141	760
小型ビル	-	130	411	-	110	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	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
2	住友不動産原宿ビル	渋谷区神宮前2	2007年6月	20 /B 1	5,720坪	200坪
3	霞が関コモンゲート西館	千代田区霞が関3	2007年9月	38 /B 3	32,902坪	609坪
4	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
5	有楽町駅前ビル	千代田区有楽町2	2007年10月	21 /B 4	22,951坪	432坪
6	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
7	汐留I-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

次号のオフィスレポートは8月10日（金）に送信させていただく予定です。

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 土日祝日を除く)へご連絡ください。

三鬼商事株式会社 Mネット事業部
 TEL(03)3275-0155