

オフィスレポート TOKYO 8月号

拝啓 晩夏の候、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。さて、本日は「オフィスレポート東京 8月号」を送信させていただきます。今月は千代田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

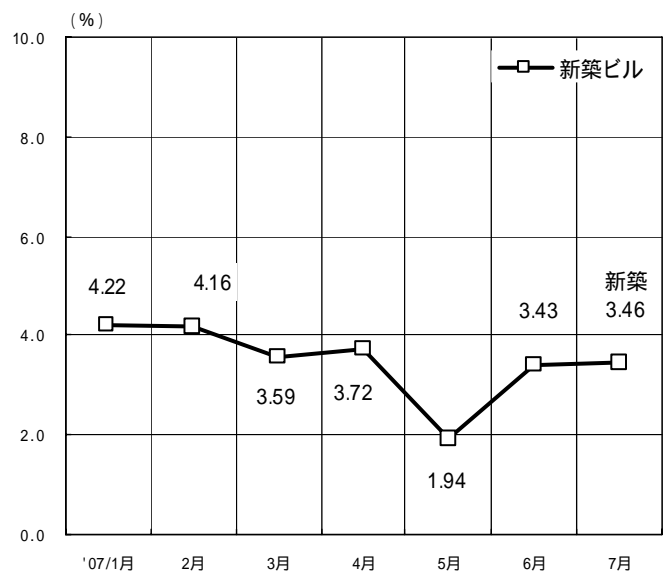
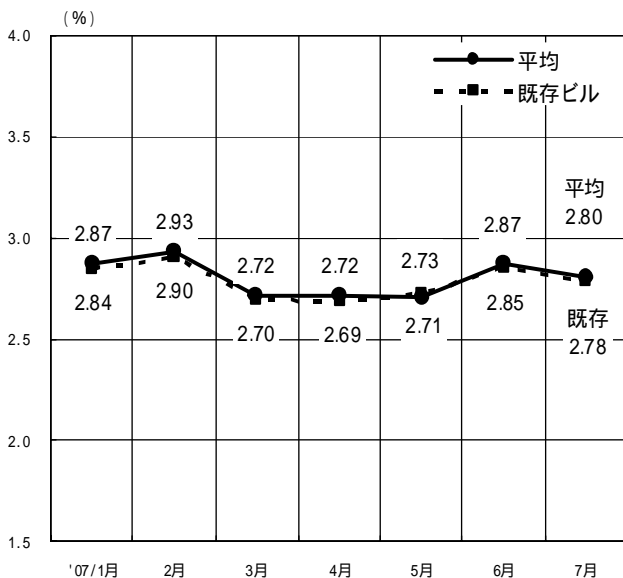
【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の7月末時点の平均空室率は2.80%。前月比0.07ポイント下げました。7月は千代田区を除くエリアで成約や入居が進み、都心5区全体ではこの1カ月間に空室在庫が約4千2百坪減少しました。中央区と港区では大型既存ビルに大型需要が見られたほか、新宿区や渋谷区でも中小規模の成約や入居の動きが出ていました。都心5区のオフィスビル市場では選択肢が狭まり、大型移転の動きが少なくなってきました。ただ、テナント企業のオフィスの拡張意欲は高いため、中小規模の拡張移転や入居ビルでの館内増床などの動きは依然として多く見られます。このような状況の中で、年内に完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況は好調に推移しており、竣工前に満室や高稼働を見込むビルが増えています。都心5区では年内の新規供給量が多くないことから、今年後半も東京都心部では品薄感が強いオフィスビル市場で推移しそうです。(M.T)

【特集】千代田区のオフィスビル最新状況

千代田区の7月末時点の平均空室率は1.98%。前年同月比0.10ポイント上げました。同空室率は昨年7月末から1%台半ばから後半で推移しているため、需給逼迫の状況が続いています。当区の今年の新規供給量は都心5区で最も供給量が多く、延床面積約25万8千坪(14棟)となっており、1~7月までに大規模ビルや大型ビルが合計8棟竣工しましたが、ほとんどのビルが満室や高稼働しています。9~10月に大規模ビル4棟が相次いで完成を予定していますが、募集好調で竣工時に満室稼働を見込むビルが多く見られます。(T.I)

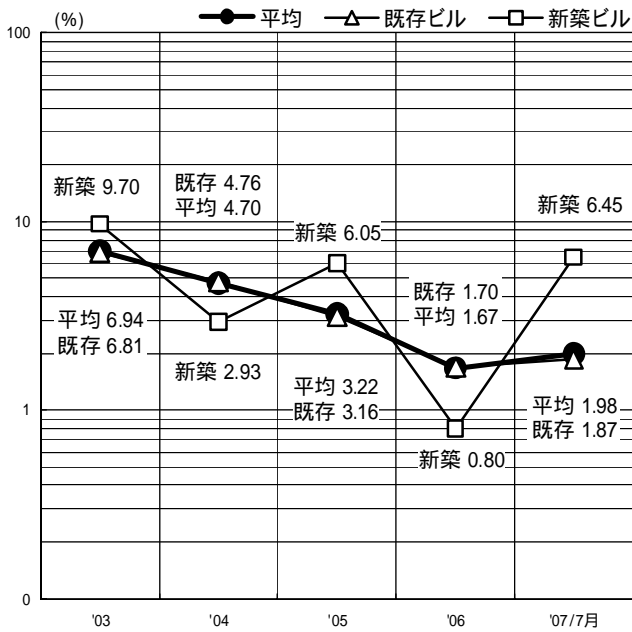
【東京ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 2,618 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 27 棟 (2006年8月~2007年7月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 2,591 棟 (2006年7月以前に竣工した貸事務所ビル)

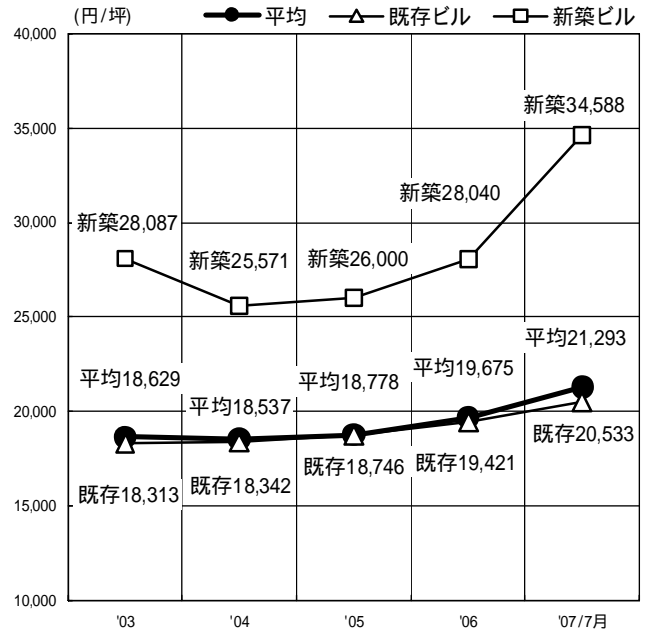
地区別データ：千代田区

【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8月～2007年7月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2006年7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8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7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	-	345	570	-	406	612
中型ビル	-	250	280	-	300	336
小型ビル	-	175	270	-	175	270

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	-	205	485	-	232	582
中型ビル	-	138	258	-	133	309
小型ビル	-	121	304	-	103	450

【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	東京倶楽部ビルディング	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

次号のオフィスレポートは9月7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。