

オフィスレポート TOKYO 9月号

拝啓 初秋の候、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京9月号」を送信させていただきます。今月は中央区の最新データを特集いたしました。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

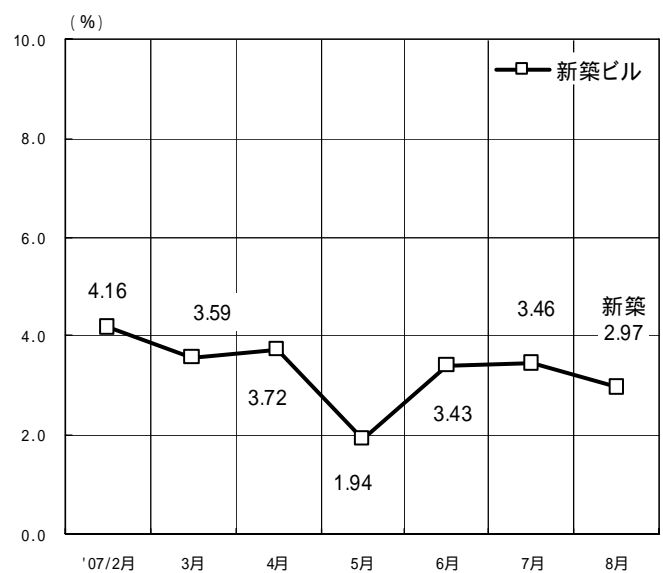
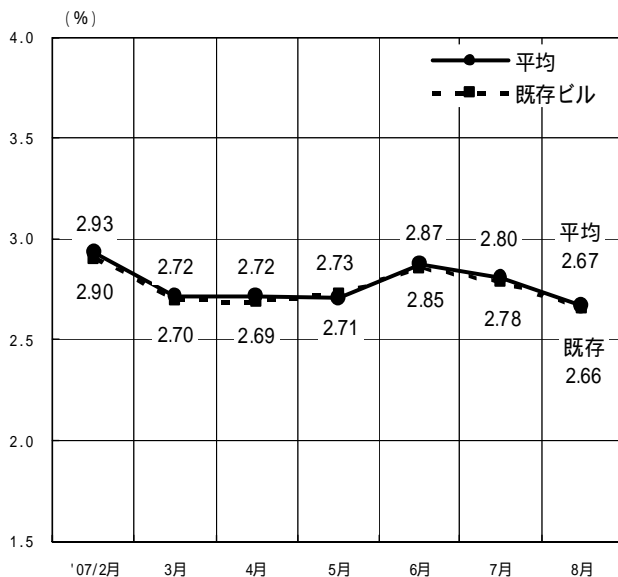
【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は2.67%。前月比0.13ポイント下げました。8月は大企業や中堅企業の拡張移転や館内増床などの動きが相次ぎ、都心5区全体ではこの1カ月間に空室在庫が約8千5百坪減少しました。テナント企業のオフィスの拡張意欲は依然として高く、夏場でも活発な移転の動きが見られました。年内に完成予定の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見込むビルが多くあります。また、大型既存ビルについても拡張移転や館内増床の需要が旺盛なため、8月は募集面積が大幅に減少しました。都心5区のオフィスビル市場では、平均空室率が2%台で推移していることから、テナント企業のオフィス探しの選択肢が狭まっています。ただ、このような状況の中でも、テナント企業の移転の動きは活発で、東京都心部ではエリアやビルの規模を問わず、引き合いが続いています。(M.T)

【特集】中央区のオフィスビル最新状況

中央区の8月末時点の平均空室率は2.09%。前年同月比0.77ポイント下げました。品薄感が強まる中でも、大型既存ビルの空室解消が続き、7月末には同空室率が一時的に2%を割り込みました。8月は新規供給に伴う解約予告や館内縮小の動きがあったため、同空室率が前月比0.13ポイント上昇しましたが、当地区では大型既存ビルに解約などで募集が出て引き合いが多く、市場に活気が見られます。また、竣工1年未満の統計対象ビル4棟(延床面積合計約1万6千坪)のほとんどが満室や高稼働しており、大型新築ビルの募集状況も好調に推移しています。(I.A)

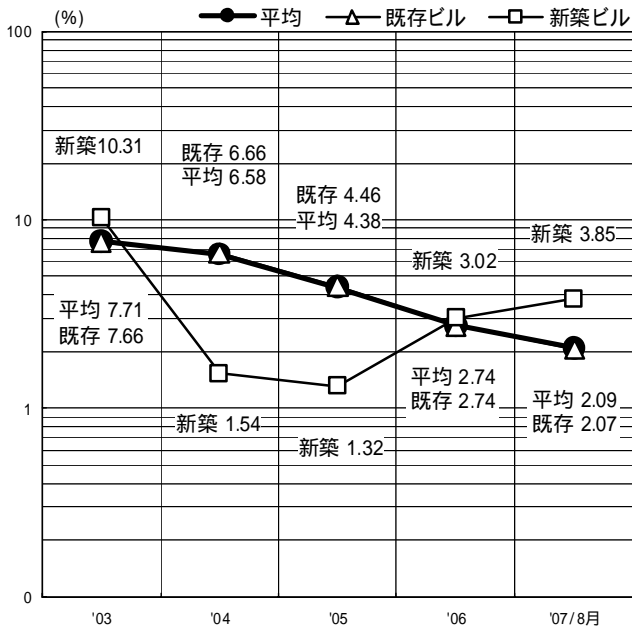
【東京ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 2,617 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 26 棟 (2006年9月～2007年8月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 2,591 棟 (2006年8月以前に竣工した貸事務所ビル)

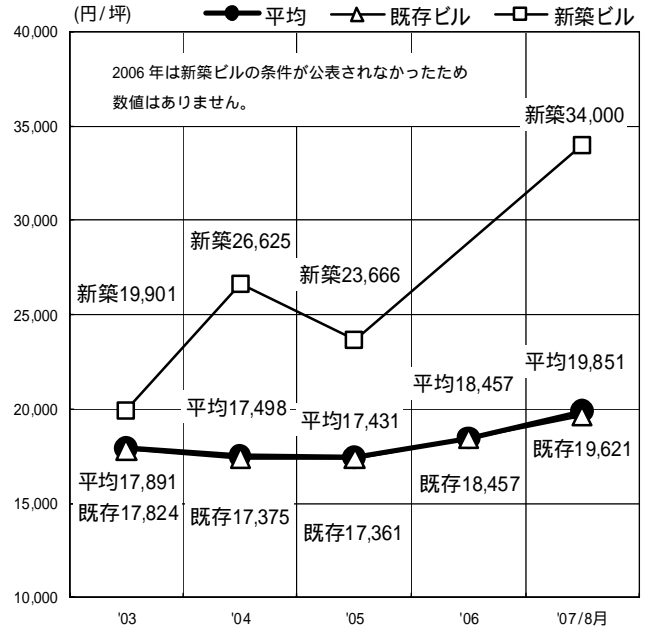
地区別データ：中央区

【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9月～2007年8月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2006年8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9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8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	-	340	420	-	408	504
中型ビル	-	256	300	-	307	360
小型ビル	-	229	400	-	238	480

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	-	196	400	-	224	534
中型ビル	-	144	500	-	141	600
小型ビル	-	126	370	-	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	日本橋室町プラザ	中央区日本橋室町3	2007年 7月	10 /B 1	1,245坪	100坪
2	住友不動産人形町ビル	中央区日本橋堀留町2	2007年 7月	9 /B 1	1,463坪	121坪
3	汐留イーストサイドビル	中央区築地5	2007年 9月	8	3,790坪	368坪
4	八丁堀ハタビル	中央区八丁堀1	2007年12月	9	1,218坪	104坪

次号のオフィスレポートは10月12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。