

# オフィスレポート TOKYO 10月号

拝啓 秋冷の候、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 10月号」を送信させていただきます。今月は渋谷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

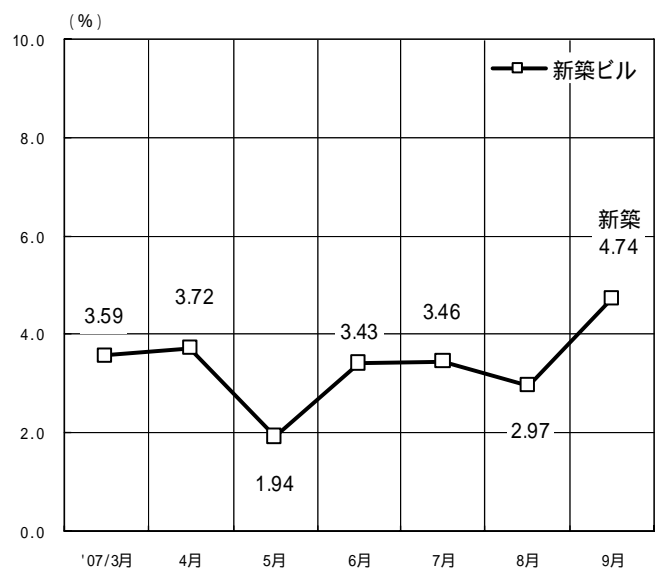
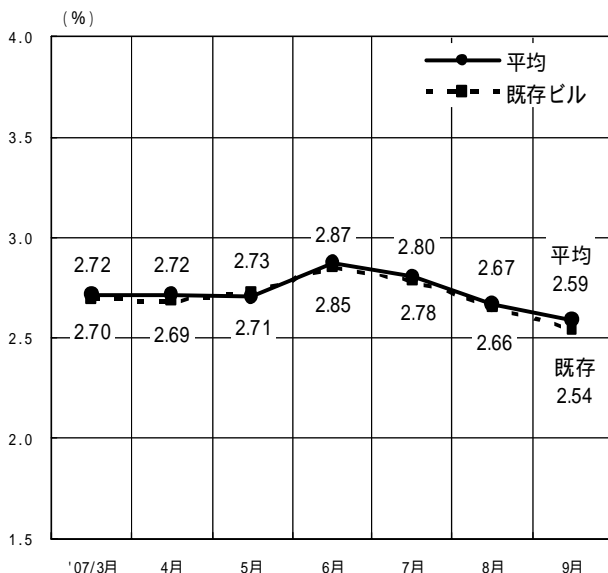
## 【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は2.59%。前月比0.08ポイント下げました。9月は新規供給に伴う募集面積の増加や解約予告の影響が見られたものの、大型既存ビルの空室在庫が大幅に減少しました。需給逼迫の中でも前向きな移転の動きは引き続いており、同空室率は3カ月連続で低下し、2%台半ばにまで改善してきました。これは好条件の大型ビルから募集が出てもすぐに成約するケースが多く見られることや、館内増床や分室の需要が底堅いことなどが要因となっています。新築ビルのオフィス需要は旺盛で、年内竣工予定の大規模ビルや大型ビルについても募集状況は好調に推移しています。中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の9月末時点の平均空室率は前年同月比0.88ポイント下げて3.29%。また、小型ビル(基準階面積50坪未満)の9月末時点の平均空室率は前年同月比1.09ポイント下げて3.52%となり、大型ビル同様、中型・小型ビルの市場でも品薄感が強まってきました。ただ、このような状況の中でも、引き合いは多く見られるため、オフィス需要には依然として底堅さが感じられます。(M.T)

## 【特集】渋谷区のオフィスビル最新状況

渋谷区の9月末時点の平均空室率は1.97%。前月比0.46ポイント下げました。9月は新築・既存ビルを問わず成約や入居が進み、この1カ月間に募集面積が約2千5百坪減少しました。3月と6月に完成した大型ビル2棟(延床面積合計約7千坪)は満室や高稼働しています。既存ビルについても解約などの影響で募集面積が増加しても、引き合いが多いため、すぐに入居が進みます。今後もビルの規模を問わず品薄感が強い状況が続くそうです。(S.K)

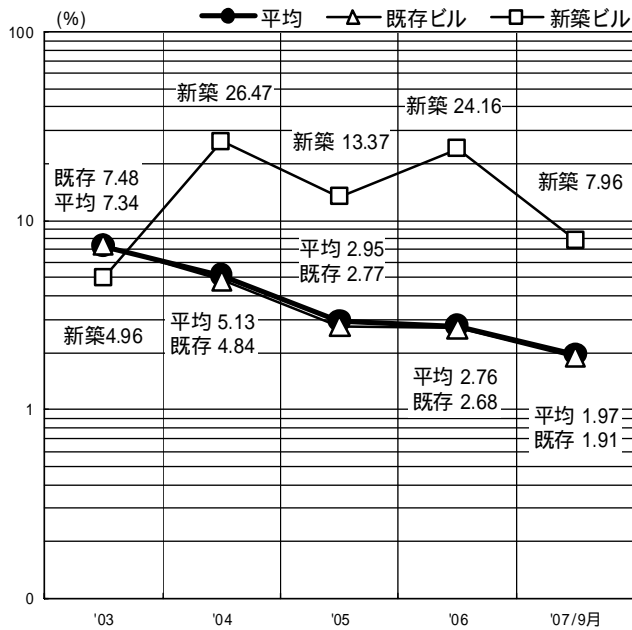
## 【東京ビジネス地区 空室率の変化】



- 【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 25 棟 (2006年10月～2007年9月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3) 既存ビル 2,593 棟 (2006年9月以前に竣工した貸事務所ビル)

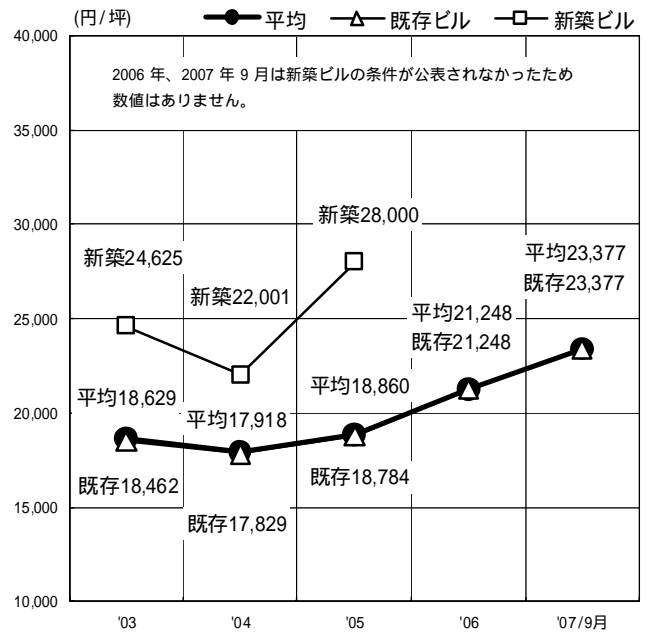
# 地区別データ：渋谷区

## 【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10月～2007年9月に竣工した貸事務所ビル）  
 既存ビル（2006年9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10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9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	-	-	-	-	-	-
中型ビル	-	-	-	-	-	-
小型ビル	-	233	275	-	187	330

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	-	233	435	-	270	522
中型ビル	-	184	360	-	176	720
小型ビル	-	170	350	-	149	400

### 【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	代々木プレイス	渋谷区千駄ヶ谷5	2007年3月	10	1,350坪	104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	5,721坪	201坪

次号のオフィスレポートは11月9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。