

# オフィスレポート TOKYO 11月号

拝啓 晩秋の候、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 11 月号」を送信させていただきます。今月は港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

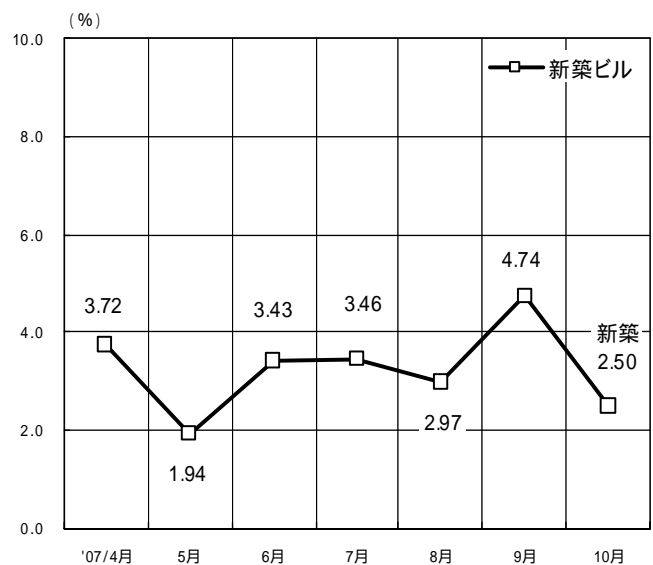
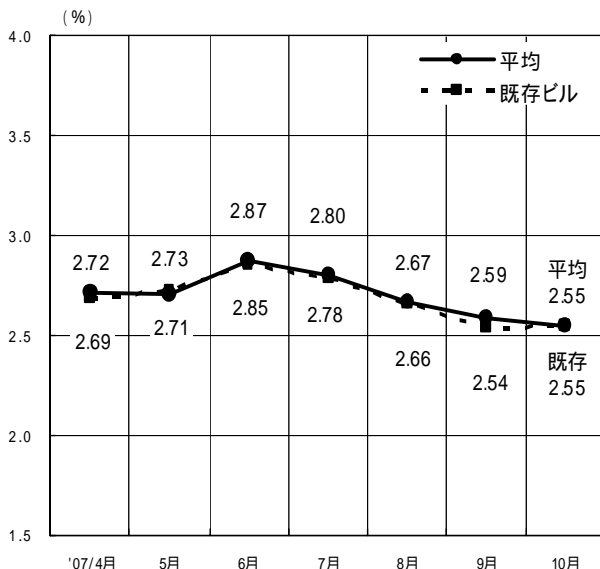
## 【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の 10 月末時点の平均空室率は 2.55%。前月比 0.04 ポイント下げました。10 月は大規模ビルや大型ビル 7 棟(延床面積合計約 13 万坪)が相次ぎ完成しました。この内の 6 棟が全館満室となり、同空室率を押し下げた要因となりました。大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、竣工 1 年未満のビルのほとんどが満室や高稼働しています。また、12 月に港区で完成予定の大規模ビル 1 棟もすでに満室となっています。一方、大型既存ビルについては、10 月は新規供給に伴う解約予告などの影響が見られ、空室在庫の減少傾向に歯止めがかかりました。ただ、東京都心部では依然としてテナント企業の活発な移転の動きが引き続いており、来年に向けた移転計画も進んでいます。東京都心部のオフィスビル市場には品薄感が強いいため、来年の新規供給が待望されています。(M.T)

## 【特集】港区のオフィスビル最新状況

港区の 10 月末時点の平均空室率は 3.77%。前年同月比 0.49 ポイント下げました。当区では今年の新規供給量が延床面積約 17 万 4 千坪(9 棟)ありますが、大型新築ビルのオフィス需要は旺盛で、1~10 月に完成したビルはすべて満室稼働しています。12 月に完成予定の「汐留ビルディング(延床面積 35,845 坪)」も竣工前に満室が決まり話題になりました。大型既存ビルについても 7~8 月に大型需要が相次ぎ、成約や入居が進みました。9~10 月は新規供給に伴う解約予告の影響で募集面積が増加しました。ただ、このような募集が出て、大企業や中堅企業の引き合いが旺盛なため、市況は強含みで推移しています。(R.N)

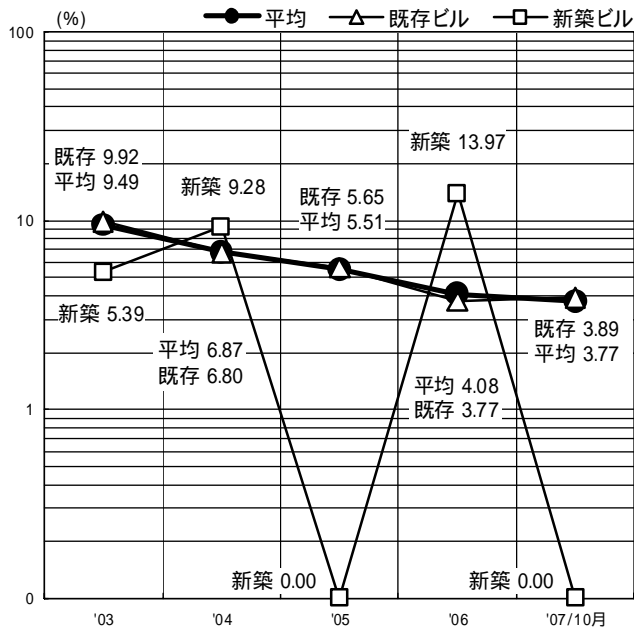
## 【東京ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 2,623 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 32 棟 (2006 年 11 月~2007 年 10 月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3) 既存ビル 2,591 棟 (2006 年 10 月以前に竣工した貸事務所ビル)

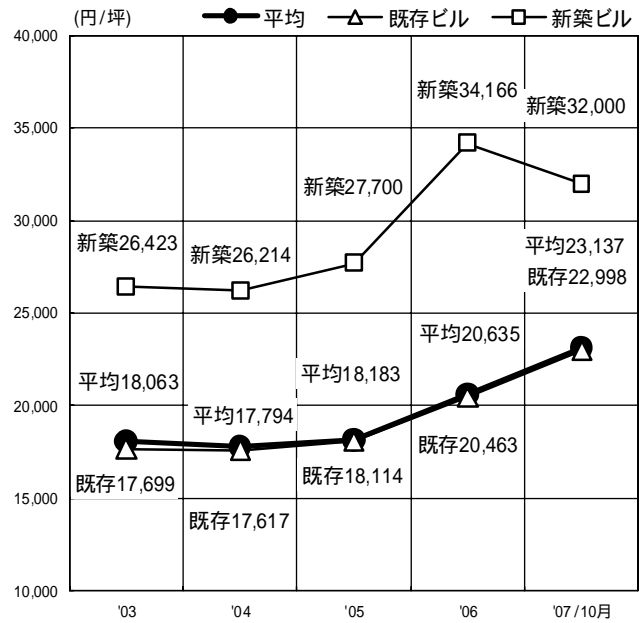
# 地区別データ：港区

## 【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11月～2007年10月に竣工した貸事務所ビル）  
 既存ビル（2006年10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11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10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	-	320	340	-	417	495
中型ビル	-	-	-	-	-	-
小型ビル	-	224	350	-	222	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	-	229	540	-	265	648
中型ビル	-	155	350	-	151	420
小型ビル	-	140	411	-	122	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	芝大門フロントビル	港区芝公園1	2007年10月	9	1,796坪	162坪
5	汐留ビルディング	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	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12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。

三鬼商事株式会社 Mネット事業部  
 TEL(03)3275-0155