

オフィスレポート TOKYO 12月号

拝啓 寒冷の候、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 12月号」を送信させていただきます。今月は新宿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

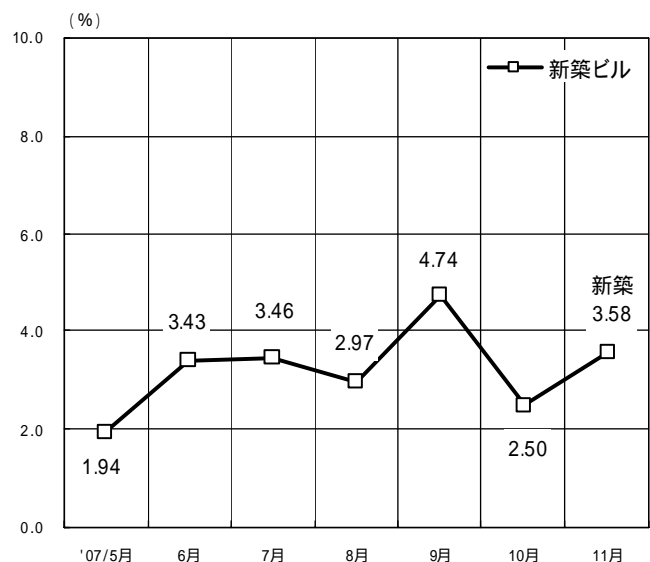
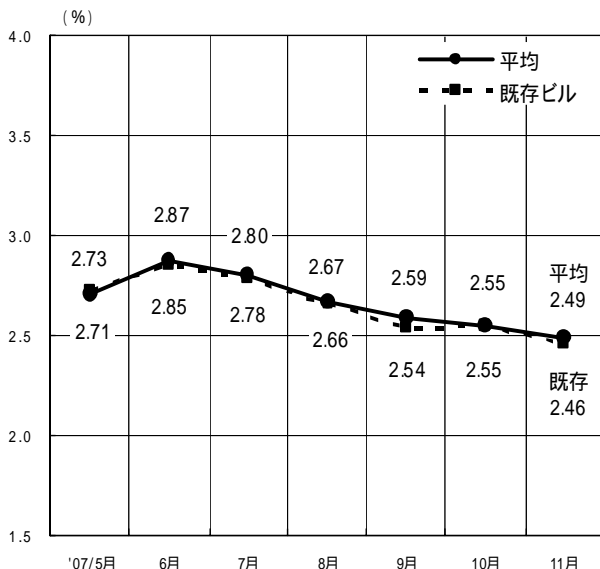
【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の 11 月末時点の平均空室率は 2.49%。前月比 0.06 ポイント下げました。11 月は都心 5 区のエリアを問わず、大型既存ビルに成約が相次いだため、この 1 カ月間に大型既存ビルの募集面積が約 6 千坪減少しました。東京のオフィスビル市場では需給逼迫の中でも、テナント企業の前向きな移転の動きが引き続いています。拡張移転や統合移転などのオフィス需要は旺盛で、11 月は建て替え需要や新規需要も目立ちました。大型新築ビルの募集状況も好調で、竣工 1 年未満の大規模ビルや大型ビル 32 棟のほとんどが満室や高稼働しています。来年の新規供給量は延床面積約 19 万 9 千坪 (40 棟/調査時点 11 月末) が予定されていますが、今年の半分以下の供給量となるため、東京都心部では来年も品薄感が強いオフィスビル市場で推移するとの見方が多いようです。このような状況の中で、来年の新規供給に向けた引き合いが進んでおり、その募集動向が大きな話題になっています。(M.T)

【特集】新宿区のオフィスビル最新状況

新宿区の 11 月末時点の平均空室率は 2.62%。前年同月比 0.37 ポイント下げました。今年の新規供給量は延床面積約 7 千坪で大型ビル 2 棟が完成しました。両ビルとも募集好調で、満室稼働しています。来年の新規供給量は延床面積約 8 千坪で大型ビル 2 棟が完成を予定しています。当区の新規供給量は 2004 年から延床面積 1 万坪を下回っており、他区に比べて大型ビルの供給棟数も減少しています。また、大型既存ビルの空室在庫もこの数年間で大幅に減少していることから、来年も品薄感のあるオフィスビル市場で推移しそうです。(S.K)

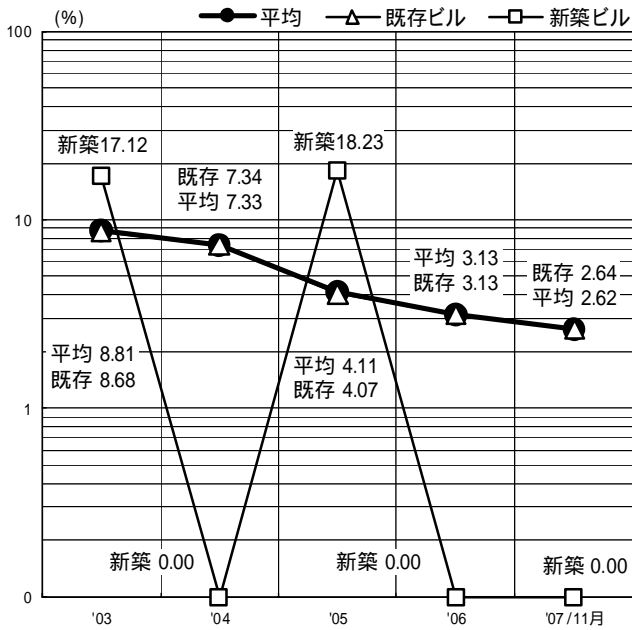
【東京ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 2,619 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 12 月 ~ 2007 年 11 月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 2,587 棟 (2006 年 11 月以前に竣工した貸事務所ビル)

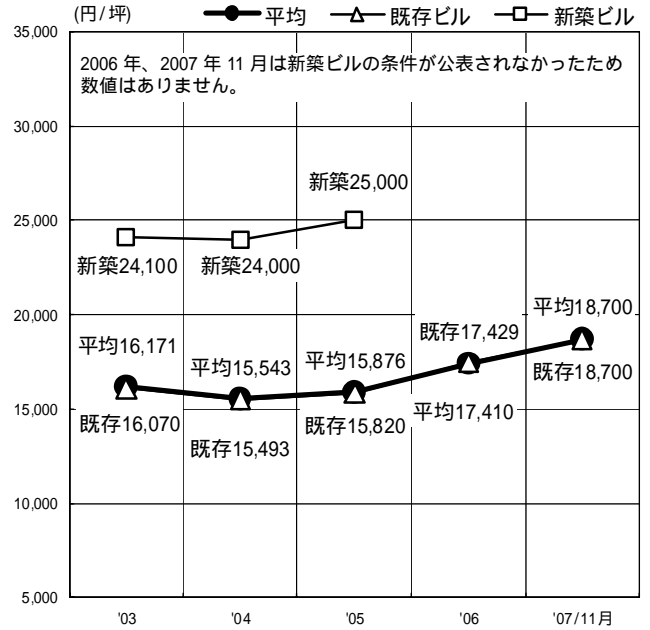
地区別データ：新宿区

【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12月～2007年11月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2006年11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12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11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	-	165	165	-	165	165
小型ビル	-	222	300	-	185	300

既存ビル（1年以前竣工ビル）

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	-	187	480	-	209	576
中型ビル	-	139	380	-	127	760
小型ビル	-	131	300	-	98	600

【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	オリックス不動産西新宿ビル	新宿区西新宿1	2007年6月	12 / B 1	2,699坪	183坪
2	住友不動産四谷ビル	新宿区荒木町13	2007年10月	9 / B 1	4,288坪	404坪

次号のオフィスレポートは1月11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。