

オフィスレポート TOKYO 3月号

拝啓 早春の候、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京3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

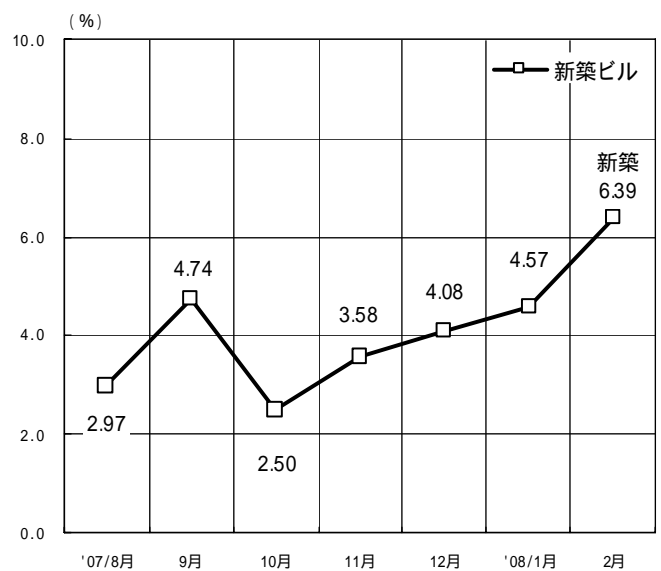
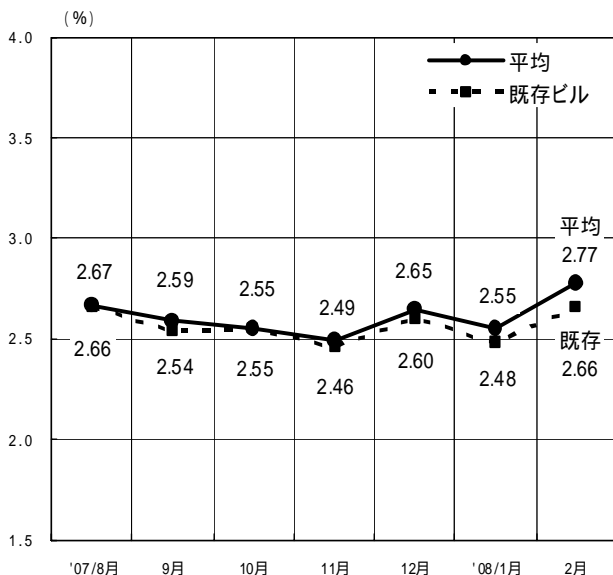
【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は2.77%。前月比0.22ポイント上げました。2月は大型新築ビルの募集面積が増加したほか、大型既存ビルにも移転に伴う解約予告が相次ぎ、この1カ月間に都心5区全体で空室面積が約1万5千坪増加しました。大型新築ビルの募集状況は順調に推移しているものの、2月は募集面積を残して竣工した大型ビルが見られました。大型既存ビルでも新規供給に伴う大型解約の動きや、中小規模の解約予告が出てきたため、募集面積が増加しました。移転動向についてはテナント企業の統合や拡張の動きが引き続き見られましたが、需給逼迫の中で大型移転の動きがやや落ち着いてきたようです。今後のテナント企業の動きが注目されています。(M.T)

【特集】中央区のオフィスビル最新状況

中央区の2月末時点の平均空室率は2.21%。前年同月比0.48ポイント下げました。昨年の新規供給量は延床面積約2万3千坪(6棟)でした。完成した大規模ビル1棟と大型ビル5棟は満室や高稼働しており、新築ビルのオフィス需要は堅調でした。また、既存ビルについても大企業や中堅企業のオフィス需要が旺盛だったため、日本橋や晴海などのエリアで引き合いが強まり、空室解消が進みました。今年の新規供給量は延床面積約3万6千坪(12棟)に増加します。この新築ビルを規模別で見ると、延床面積1万坪未満4千坪以上のビルは2棟、延床面積4千坪未満のビルは10棟となります。昨年に比べて供給棟数が増加することから、今後の募集状況が注目されています。当区では多くの大型ビルが満室や高稼働しており、今年も品薄感のあるオフィスビル市場で推移しそうです。(I.A)

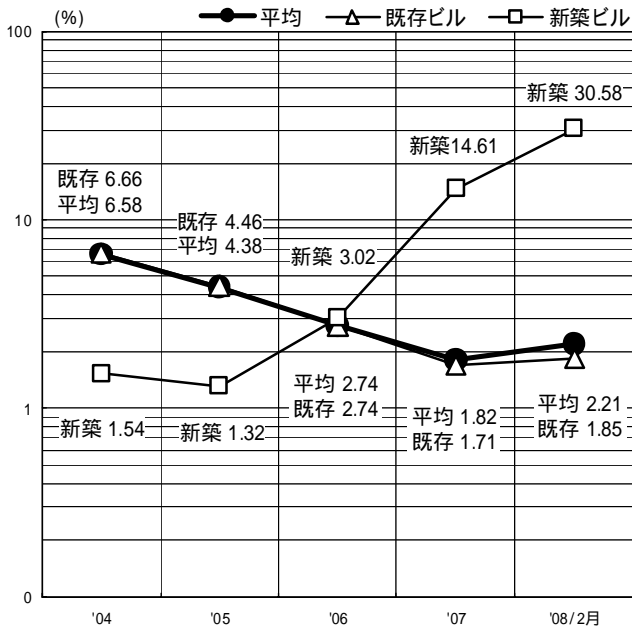
【東京ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 2,619 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 38 棟 (2007年3月～2008年2月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 2,581 棟 (2007年2月以前に竣工した貸事務所ビル)

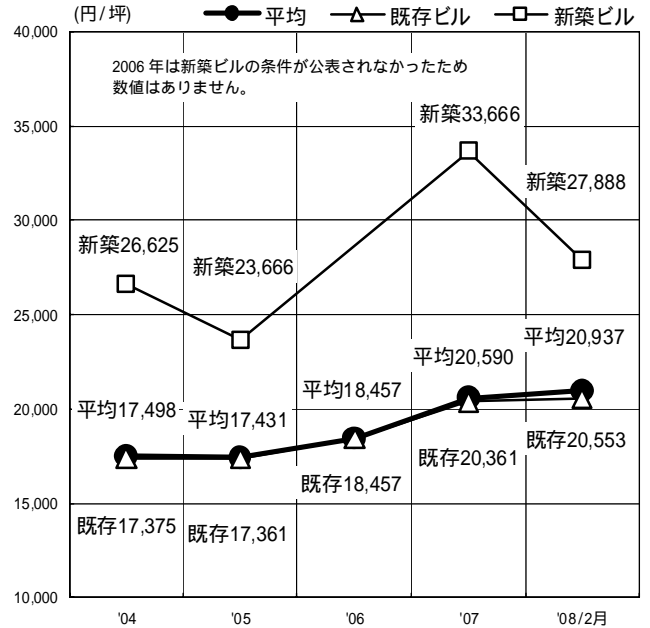
地区別データ：中央区

【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（2004年～2007年は各年に竣工した貸事務所ビル、2008年は2007年3月～2008年2月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2007年2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（2004年～2007年は各年に竣工した貸事務所ビル、2008年は2007年3月～2008年に竣工及び竣工予定の貸事務所ビル）
 既存ビル（2007年2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	-	278	440	-	330	528
中型ビル	-	250	300	-	300	360
小型ビル	-	194	300	-	191	360

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	-	205	445	-	234	534
中型ビル	-	153	500	-	155	600
小型ビル	-	129	350	-	114	525

【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	グラスシティ晴海	中央区晴海3	2008年 2月	12 /B 1	4,599坪	288坪
2	KDX晴海ビル	中央区晴海3	2008年 3月	11 /B 1	3,711坪	260坪
3	平和東日本橋ビル	中央区東日本橋3	2008年 3月	7 /B 1	2,093坪	239坪
4	NEWS日本橋堀留町ビル	中央区日本橋堀留町1	2008年 4月	10 /B 1	1,861坪	167坪
5	日本橋三丁目プロジェクト(仮称)	中央区日本橋3	2008年 6月	11 /B 1	8,852坪	609坪
6	東急銀座二丁目ビル(仮称)	中央区銀座2	2008年 9月	8 /B 1	1,569坪	132坪

次号のオフィスレポートは4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。