

オフィスレポート TOKYO 4月号

拝啓 仲春の候、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京4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

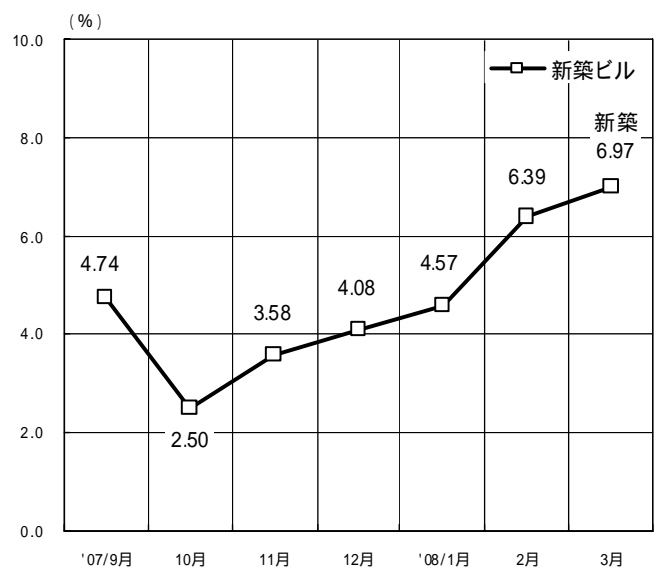
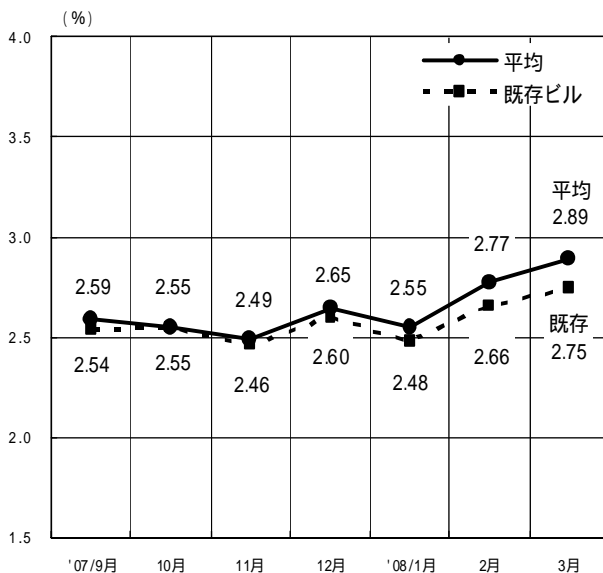
【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は2.89%。前月比0.12ポイント上げました。3月も前月に引き続き、大型新築ビルの募集面積が増加したほか、大型既存ビルについても統合や集約に伴う解約予告が出てきたため、この1カ月間に都心5区全体で空室面積が約8千坪増加しました。大型新築ビルの募集状況は順調に推移しており、竣工時に満室や高稼働した大型ビルが多く見られましたが、今春は募集面積を残して竣工したビルも出てきました。ただ、都心5区ではビルの規模やエリアを問わず品薄感があることや、今年は新規供給量が減少することから、オフィスビル市況に大きな変化は出ないとの見方が多いようです。(M.T)

【特集】渋谷区のオフィスビル最新状況

渋谷区の3月末時点の平均空室率は3.95%。前年同月比1.54ポイント上げました。これは昨年10月以降に募集面積の増加が続いたことが要因となりました。昨年10月の新規供給量は延床面積約1万1千坪で、竣工した大型ビル3棟の募集状況はおおむね順調でした。既存ビルについては品薄感が強い中でも引き合いは旺盛でした。しかし、今春は解約予告などの影響が見られ、空室在庫が増加しました。今年10月の新規供給量は延床面積約1万2千坪(5棟)となります。昨年に比べて供給棟数が増加するため、各ビルの募集動向が注目されています。賃料相場については今春も上昇傾向が続きました。3月末時点の平均賃料は前年同月比13.79%(3,034円)上げて25,033円となり、都心5区で最も平均賃料が高水準なエリアで推移しています。(S.K)

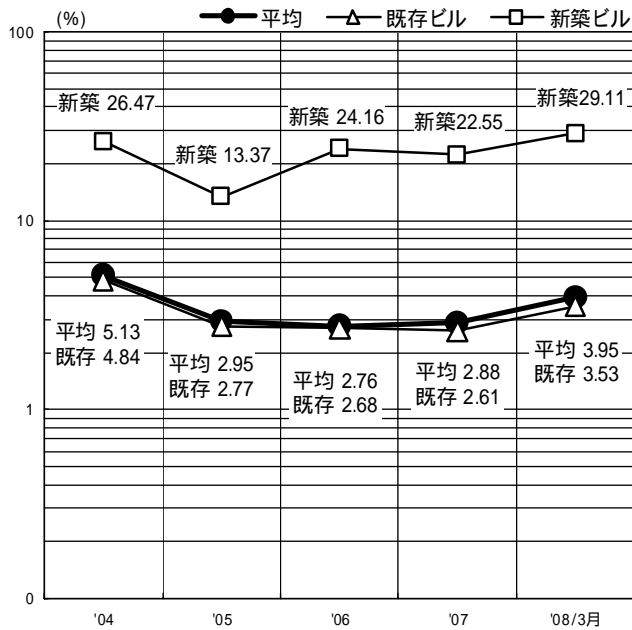
【東京ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 2,622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 44棟 (2007年4月～2008年3月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 2,578棟 (2007年3月以前に竣工した貸事務所ビル)

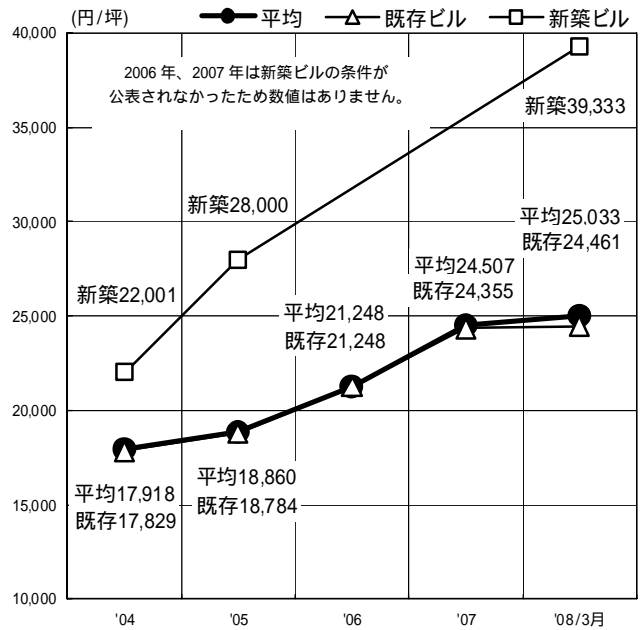
地区別データ：渋谷区

【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（2004年～2007年は各年に竣工した貸事務所ビル、2008年は2007年4月～2008年3月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2007年3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4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3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	-	393	420	-	472	504
中型ビル	-	306	430	-	288	336
小型ビル	-	249	350	-	232	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	-	244	435	-	289	522
中型ビル	-	194	320	-	193	384
小型ビル	-	176	350	-	153	369

【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	エビスサウス1ビル	渋谷区恵比寿南1	2008年2月	10 /B 1	1,637坪	182坪
2	住友不動産西新宿ビル6号館	渋谷区本町3	2008年5月	17 /B 1	5,757坪	211坪
3	神宮前6丁目プロジェクト(仮称)	渋谷区神宮前6	2008年9月	8 /B 1	2,088坪	195坪

次号のオフィスレポートは5月9日（金）に送信させていただき予定です。

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。