

# オフィスレポート TOKYO 5月号

拝啓 新緑の候、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京5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

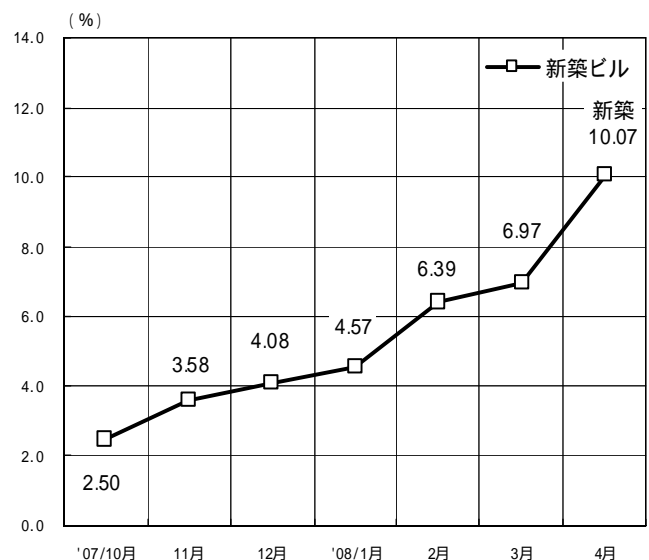
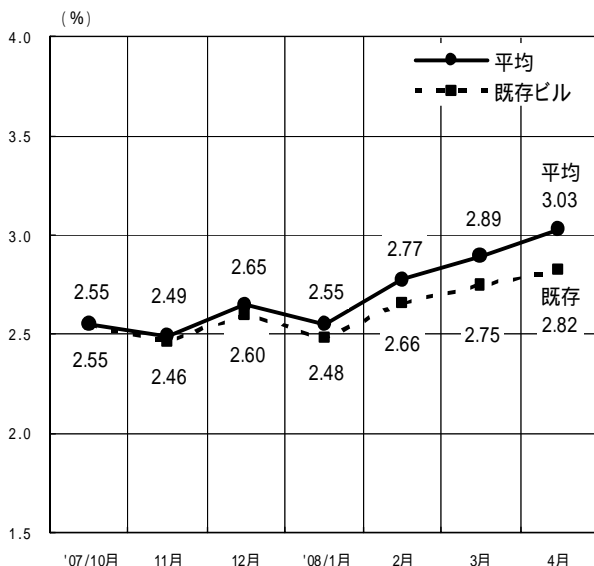
## 【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は3.03%。前月比0.14ポイント上げました。4月はこの1カ月間に都心5区全体で空室面積が約9千7百坪増加しました。これは4月に完成した大型新築ビルが募集面積を残して竣工したことや、大型既存ビルに解約予告の動きが相次いだことが要因となりました。同空室率は2月から3カ月連続で上昇しており、1年7カ月ぶりに3%台に戻しました。テナント企業の移転動向については、統合や集約の前向きな移転の動きが引き続いていますが、ここきて館内縮小などの動きも一部で見られました。ただ、都心5区では新規供給量が減少していることや、ビルの規模やエリアを問わず品薄感があるため、東京のオフィスビル市況に大きな変化は出ないとの見方が依然強いようです。(M.T)

## 【特集】港区のオフィスビル最新状況

港区の4月末時点の平均空室率は4.47%。前年同月比0.78ポイント上げました。昨年の新規供給量は延床面積約17万4千坪(10棟)となりました。これは六本木周辺や汐留周辺で大規模ビル4棟が相次ぎ竣工したためです。新築ビルの募集状況は好調だったため、完成した大規模ビルや大型ビルのほとんどが満室や高稼働しました。今年の新規供給量は延床面積約10万6千坪(12棟)となります。1月に完成した大規模ビルは募集好調で竣工前から満室が決まっていた。しかし、2~4月に竣工した大型ビル6棟については募集面積を残していることから、募集競争に拍車がかかっています。今春は大型既存ビルの募集面積も増加しており、今後の移転動向が注目されています。(R.N)

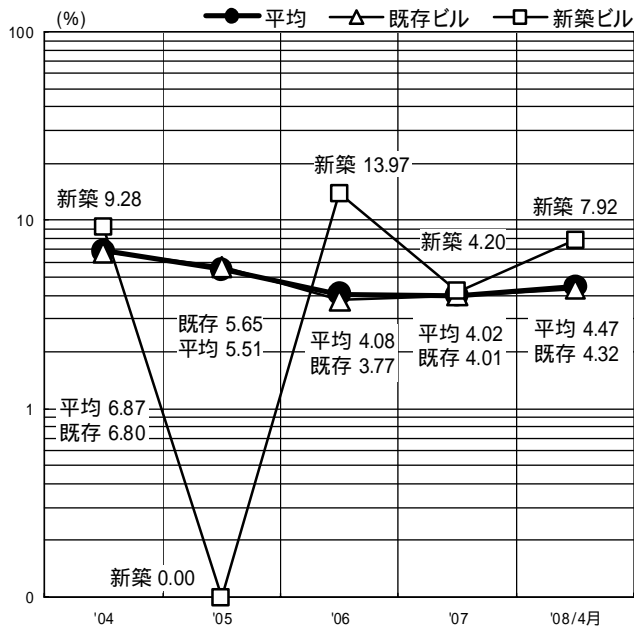
## 【東京ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 2,621 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 45 棟 (2007年5月~2008年4月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3) 既存ビル 2,576 棟 (2007年4月以前に竣工した貸事務所ビル)

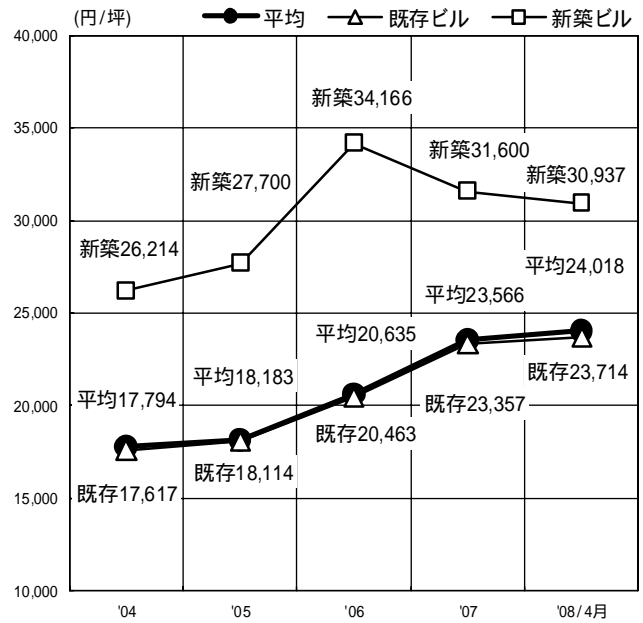
# 地区別データ：港区

## 【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（2004年～2007年は各年に竣工した貸事務所ビル、2008年は2007年5月～2008年4月に竣工した貸事務所ビル）  
 既存ビル（2007年4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5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4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	-	309	410	-	383	495
中型ビル	-	228	250	-	264	360
小型ビル	-	237	310	-	242	372

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	-	237	580	-	274	696
中型ビル	-	166	370	-	166	444
小型ビル	-	145	330	-	127	396

### 【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	赤坂Bizタワー	港区赤坂5	2008年1月	39 /B 3	56,620坪	858坪
2	ブライトイースト芝浦ビル	港区海岸3	2008年2月	7	2,018坪	260坪
3	明産西新橋ビル	港区西新橋1	2008年3月	12 /B 2	2,795坪	162坪
4	虎ノ門清和ビル	港区虎ノ門1	2008年3月	11 /B 1	2,853坪	167坪
5	新橋東急ビル	港区新橋4	2008年4月	16 /B 1	4,575坪	205坪
6	南青山東急ビル	港区南青山3	2008年6月	9 /B 1	3,628坪	316坪

次号のオフィスレポートは6月13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。