

# オフィスレポート TOKYO 6月号

拝啓 初夏の候、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 6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

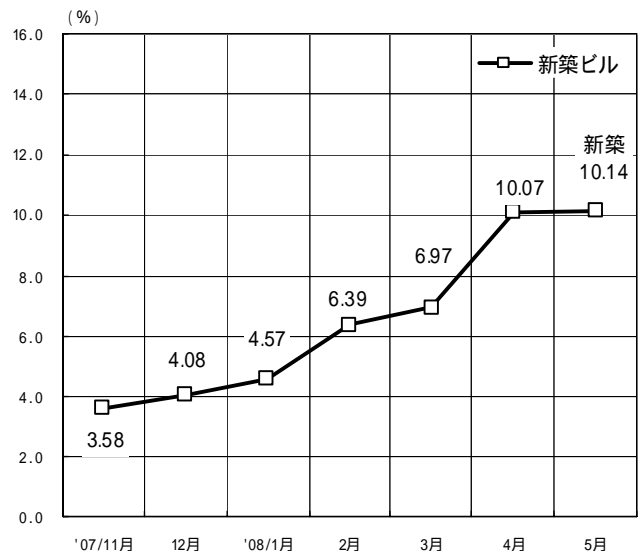
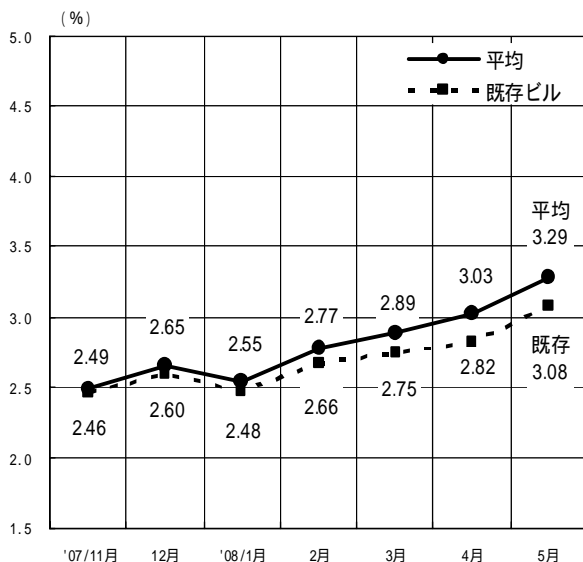
## 【東京のオフィスビル最新状況】

東京ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は3.29%。前月比0.26ポイント上げました。5月は大型既存ビルからの募集開始の動きが目立ったことや、館内縮小の動きも相次ぎ、この1カ月間に都心5区全体で募集面積が約1万7千坪増加しました。大型新築ビルの募集状況は順調に推移しているものの、竣工時に募集面積を残すケースも見られます。今年は延床面積1万坪未満のビルの供給棟数が昨年に比べて増加しているため、テナント誘致競争が激化してきています。ただ、今年は新規供給量が昨年の約半分に止まることから、東京のオフィスビル市場に大きな変化は出ないとの見方が強いようです。同空室率は2月から4カ月連続で上昇していますが、依然として3%台の低水準を維持しているため、都心5区のオフィスビル市況は堅調に推移しています。(M.T)

## 【特集】新宿区のオフィスビル最新状況

新宿区の5月末時点の平均空室率は3.47%。前年末比0.66ポイント上げました。1月に大型既存ビルに成約や入居が相次ぎ、同空室率は2%台半ばにまで低下しました。しかし、2~5月は解約や館内縮小の動きが出てきたため、同空室率が3%を超えてしまいました。当区の今年の新規供給量は延床面積約8千坪(2棟)となります。昨年完成した大型ビル2棟(延床面積合計約7千坪)は満室稼働しており、新築ビルのオフィス需要は堅調です。移転動向については値ごろ感のある好条件のビルに引き合いが強く、当区ではビルの規模を問わず品薄感があります。このような状況の中で、募集賃料の緩やかな上昇傾向が続いています。(S.K)

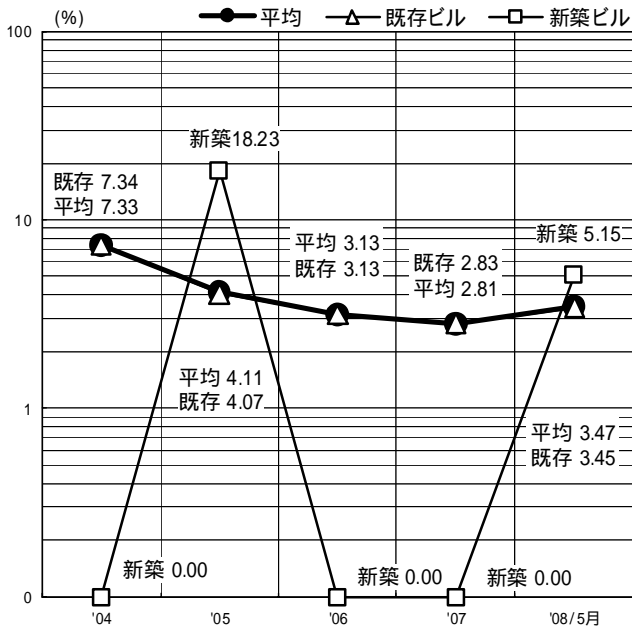
## 【東京ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 2,620 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 48 棟 (2007年6月~2008年5月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3) 既存ビル 2,572 棟 (2007年5月以前に竣工した貸事務所ビル)

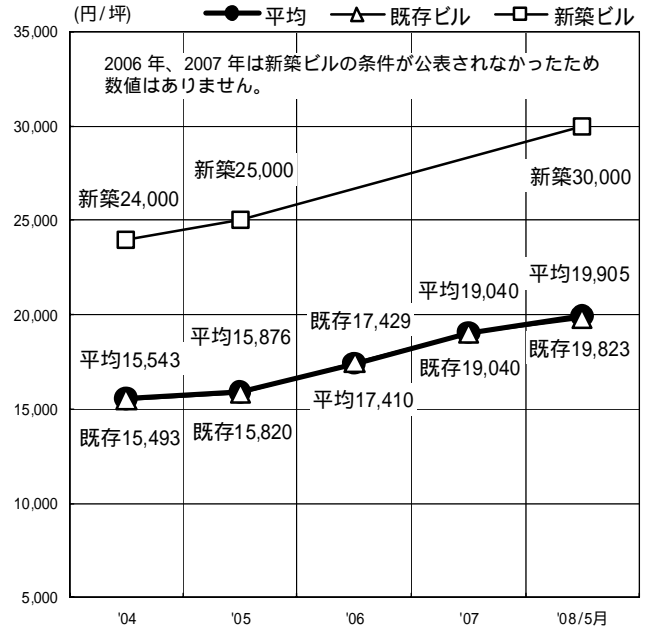
# 地区別データ：新宿区

## 【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（2004年～2007年は各年に竣工した貸事務所ビル、2008年は2007年6月～2008年5月に竣工した貸事務所ビル）  
 既存ビル（2007年5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6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5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	-	300	300	-	360	360
中型ビル	-	-	-	-	-	-
小型ビル	-	250	300	-	213	300

**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	-	198	460	-	221	675
中型ビル	-	144	380	-	132	760
小型ビル	-	133	350	-	101	617

【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	住友不動産西新宿ビル5号館	新宿区西新宿4	2008年5月	27 /B 1	6,413坪	442坪
2	ダヴィンチ新宿AVENUE	新宿区新宿2	2008年10月	10 /B 1	1,741坪	140坪

次号のオフィスレポートは7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。