

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2001年 第 期

(1月～3月)

2001年4月

株式会社オフィスビル総合研究所

Commercial Property Research Institute, Inc.
<http://www.officesoken.com>

3. 需給バランスの動向

空室率6期連続の改善で2.0%へ、天井感も

2001年第 期末で、調査対象となった東京23区の826棟の大規模ビル（ワンフロア200坪以上）の平均空室率は2.0%と2000年第 期末の3.9%から1年間で半減した。しかし、前期末の2.1%と比較すると僅差の0.1ポイントの改善に止まり、天井感が確認された。1999年第 期末の5.2%以降、空室率の改善が鮮明となり、同年第 期末で0.4ポイント、以後四半期ごとに0.9ポイント、0.8ポイント、0.4ポイント、前期末では0.6ポイントと急速に改善した。エリア別では千代田区の1.5ポイントと中央区の0.9ポイントなど、内部テナントの借り増しや大口成約が影響して大幅な改善が目立った。

満室で稼働しているビルは対前期の70.1%から今期は74.2%へと4.1ポイントも改善した。空室が10%未満のビルの比率は、19.1%、10~20%未満は3.6%、20~50%未満は2.4%、50%以上で0.6%となった。

・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

東京23区	2.0%	(前期比 -0.1ポイント)	
都心3区	1.7%	(前期比 -0.4ポイント)	千代田区 1.8% (-1.5) 中央区 1.7% (-0.9) 港区 1.7% (+0.4)
中心6区	1.7%	(前期比 -0.2ポイント)	
周辺14区	3.3%	(前期比 +0.4ポイント)	新宿区 2.3% (+0.1) 渋谷区 1.5% (±0.0) 豊島区 2.2% (-0.6) 文京区 1.8% (-0.1) 品川区 0.8% (-0.3) 台東区 1.8% (-0.8)
都下3県	8.2%	(前期比 -0.6ポイント)	
首都圏全体	3.2%	(前期比 -0.2ポイント)	

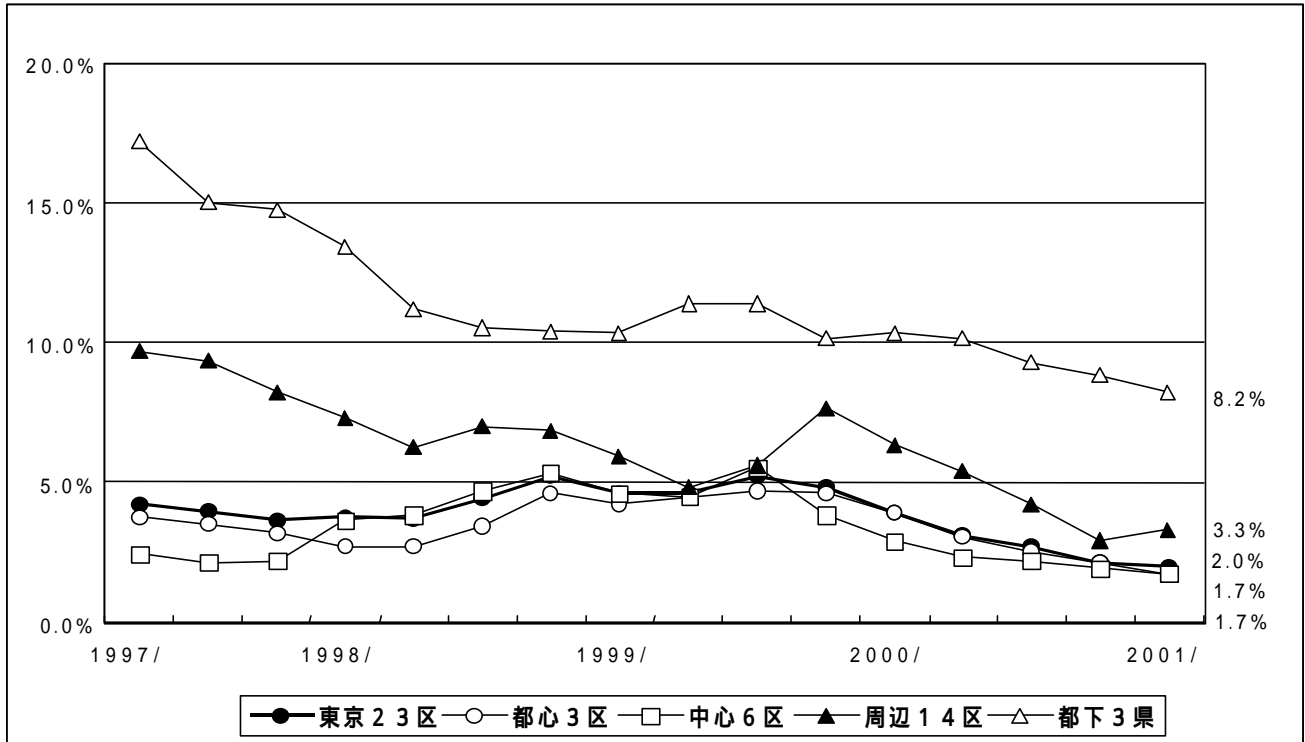
募集賃料指数2期連続上昇へ

4年前の1997年第 期末を100.0とした23区全規模平均の募集賃料指数は、2000年第 期末の93.7を底に前期末94.0 今期末95.4と2期連続の上昇となった。また、底打ちが1期早かった23区のワンフロア100坪以上の大規模・大型ビルでは、3期連続の上昇となった。募集賃料が持つメカニズムは、バブル時のような強い貸し手市場下では募集に表示された賃料額通りで成約し、バブル後の借り手市場への転換期にはその表示額から値引きが始まり成約賃料と乖離が生じ、やがて成約賃料に引きずられて下落する。市況の回復局面では値引き額が少なくなり成約賃料は募集賃料へ限りなく収斂され、そのまま貸し手市場に転換すると、募集賃料は強気の設定となり上昇

する。募集賃料指数の調査の対象は、安定した市場競争力を有する新築後 10 年以内ビルに絞り込んだ統計データであることから、昨年来の優良物件が不足している市場展開の賃料実感と符合する。

募集賃料指数：市場の動きを的確に捉えるには成約賃料の統計がベストだが、収集データの数量不足から統計処理数値と実際の市況の動きが連動しないケースが多く、圧倒的なデータ数量を誇る募集賃料をその統計の対象とした。さらに、市場の動きを掴むという統計の目的上品質を一定化するために、安定した市場競争力を有する「築 10 年以内のビル」（市場競争力が高い超高層ビル含む）を調査の対象としている。

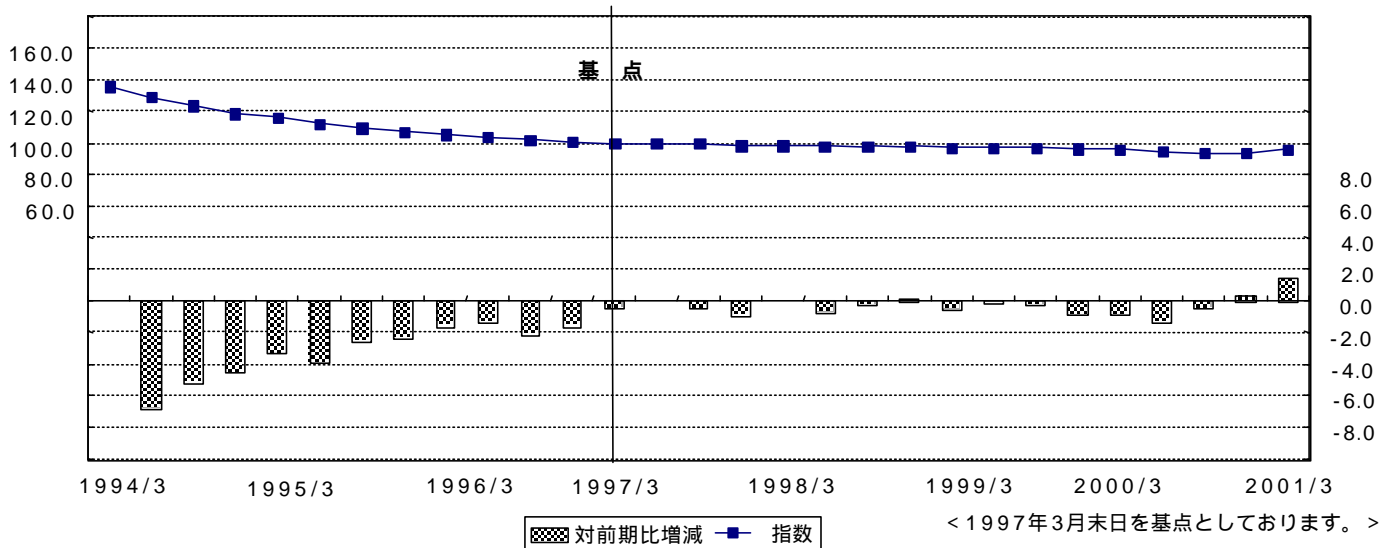
東京23区 大規模ビル空室率の推移 (大規模ビル: ワンフロアの貸室面積が200坪以上のビル)



募集賃料指数の推移

(指数)

(対前期比増減)



東京23区の全規模賃料指数推移

	1994/3	1994/6	1994/9	1994/12	1995/3	1995/6	1995/9	1995/12	1996/3	1996/6	1996/9	1996/12	1997/3			
指数	135.5	128.7	123.5	119.1	115.8	112.0	109.5	107.1	105.5	104.1	102.0	100.4	100.0			
対前期比増減	-	-6.8	-5.2	-4.4	-3.3	-3.8	-2.5	-2.4	-1.6	-1.4	-2.1	-1.6	-0.4			
	1997/6	1997/9	1997/12	1998/3	1998/6	1998/9	1998/12	1999/3	1999/6	1999/9	1999/12	2000/3	2000/6	2000/9	2000/12	2001/3
指数	100.0	99.6	98.7	98.7	98.0	97.8	97.9	97.4	97.3	97.1	96.3	95.5	94.1	93.7	94.0	95.4
対前期比増減	0.0	-0.4	-0.9	0.0	-0.7	-0.2	0.1	-0.5	-0.1	-0.2	-0.8	-0.8	-1.4	-0.4	0.3	1.4