

3. 需給バランスの動向

空室率(大規模ビル) 前期に続き大幅改善、東京23区3.1%へ

2000年第 期末で調査対象となった東京23区の809棟の大規模ビル(基準階面積200坪以上)の平均空室率は3.1%と前期比で0.8ポイントの大幅改善となった。半年前の1999年第 期末の4.8%と比べても1.7ポイントの大幅な改善である。主因は前期同様に、新築大規模開発ビルが竣工後ほぼ満室稼働、特に都心部の大規模ビルにおいて内部借増などにより稼働状況が改善したためである。

地域別では全ての地域で空室率が改善した。下げ幅の大きいのは都心3区、周辺14区の0.9ポイントダウン。次に東京23区の0.8ポイントダウンの順である。区別で見ると下げ幅の大きいのは台東区の2.5ポイントダウン。次ぎが中央区・港区の1.1ポイントダウン。都心部で空室率が大幅に改善しており、東京23区全体でも品薄感が強い。また、大規模ビルのストックの少ない渋谷区においては、1.0ポイントダウンの1.1%にまで改善した。

・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	3.1%	(前期比 -0.8ポイント)	
都心 3区	3.0%	(前期比 -0.9ポイント)	}
中心 6区	2.3%	(前期比 -0.6ポイント)	
周辺14区	5.4%	(前期比 -0.9ポイント)	}
都下 3県	10.1%	(前期比 -0.2ポイント)	
首都圏全体	4.4%	(前期比 -0.7ポイント)	
千代田区	4.7%	(-0.2)	
中央区	3.0%	(-1.1)	
港区	2.3%	(-1.1)	
新宿区	2.8%	(-0.7)	
渋谷区	1.1%	(-1.0)	
豊島区	2.9%	(+0.4)	
文京区	2.4%	(+0.2)	
品川区	2.1%	(-0.5)	
台東区	1.7%	(-2.5)	

満室稼働率は底を脱し、3期連続改善で63.1%に

空室率の調査対象となった東京23区に立地する大規模ビル809棟のうち、満室で稼働しているビルの比率が前期末の59.6%から3.5ポイント改善し63.1%に。1998年第 期以来の60%台に回復し、最悪期を脱した。満室稼働ビルのみ比率がアップしただけでなく、10~20%未満稼働ビルの比率のダウンが目立ち、空室率の改善に貢献している。10%未満の空室を抱えているビルは前期末の24.7%から23.5%へと減少、10~20%未満は前期末の8.5%から8.0%へ、20~50%未満は前期末の5.9%から4.3%へ、50%以上でも1.2%から1.0%へ改善している。満室稼働ビルの比率のアップと他の比率ダウンが、全体として空室率の改善に貢献してい

る。