

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

(4月～6月)

2001年7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

大規模ビル空室率7期連続の下降だが1.9%天井感も

2001年第 期末で、調査対象となった東京 23 区の 830 棟の大規模ビル（ワンフロア 200 坪以上）の平均空室率は 1.9%となった。しかし、2 期連続の僅差 0.1 ポイントの改善に止まった。エリア別では千代田区が大手町などの大銀行再編成による退去や神田から晴海トリトンへ転出したスペースが現空に参入されて 1.8 ポイントも上昇した。新宿区では同ビル内テナントの大口借り増しなどで 0.8 ポイント改善した。

満室で稼動しているビルは前期の 74.2%から今期は 73.9%へとわずかではあるが減少した。空室が 10%未満のビルの比率は、19.8%、10～20%未満は 3.5%、20～50%未満は 2.2%、50%以上では 0.7%と変化は少なかった。

・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

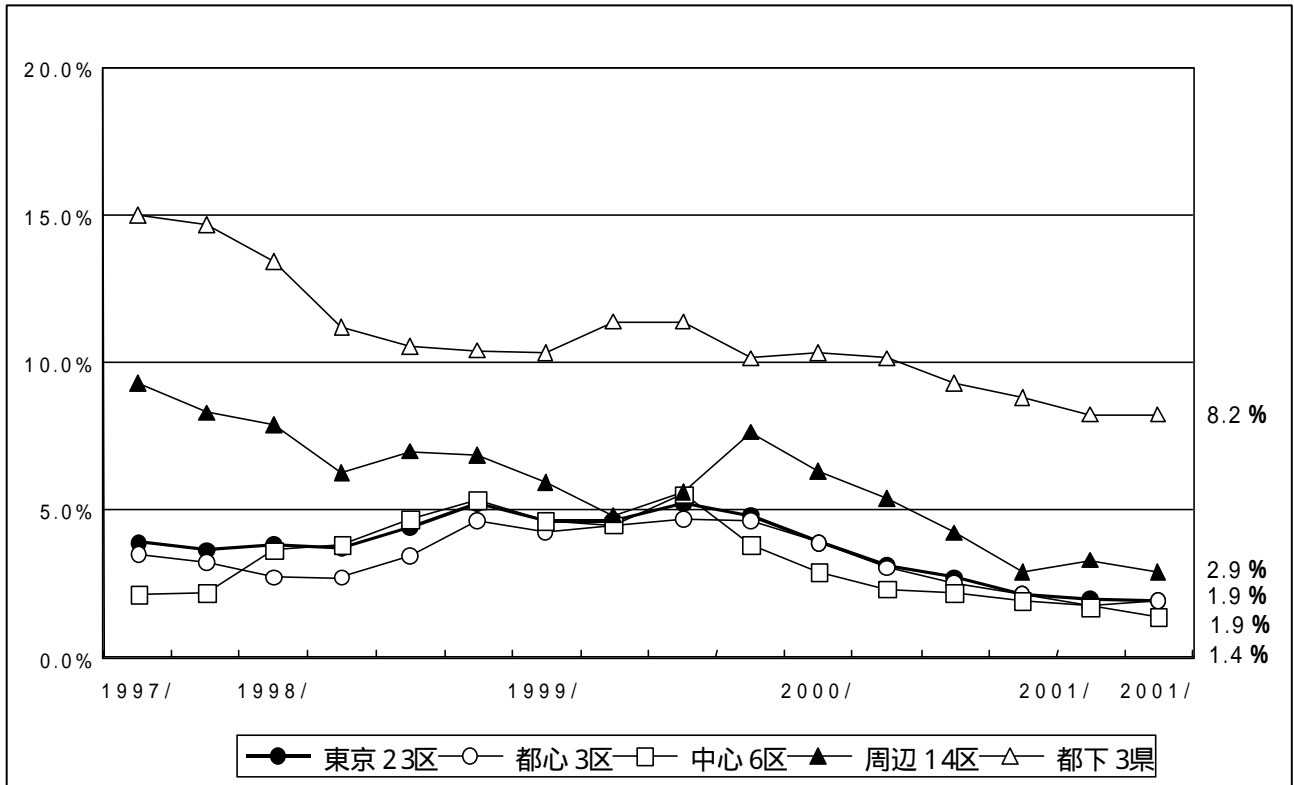
東京 23 区	1.9%	（前期比 -0.1 ポイント）	
都心 3 区	1.9%	（前期比 +0.2 ポイント）	千代田区 3.6% (+1.8) 中央区 1.6% (-0.1) 港区 1.1% (-0.6)
中心 6 区	1.4%	（前期比 -0.3 ポイント）	
周辺 14 区	2.9%	（前期比 -0.4 ポイント）	新宿区 1.5% (-0.8) 渋谷区 1.3% (-0.2) 豊島区 2.0% (-0.2) 文京区 0.6% (-1.2) 品川区 1.5% (+0.7) 台東区 2.0% (+0.2)
都下 3 県	8.2%	（前期比 ±0 ポイント）	
首都圏全体	3.1%	（前期比 -0.1 ポイント）	

優良物件の募集賃料指数3期連続上昇

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 を底に前々期末 94.0 前期末 95.4 今期末 96.9 と 3 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、4 期連続の上昇で前期末 94.3 今期末は 95.5 となった。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の募集賃料指数 であることから、優良物件市場での賃料水準の回復が確認された。しかし、貸し手市場への転換を実感した昨年末の市況感を反映したものと思われるが、現在の日米同時株安に翻弄されているオフィス市況の実感からは、1997 年第 期（指数の基点）の 100 までには戻りきれない可能性が高い。

募集賃料指数：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て、さらに、対象物件の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は築年数に関係なく含む）を調査の対象とした。

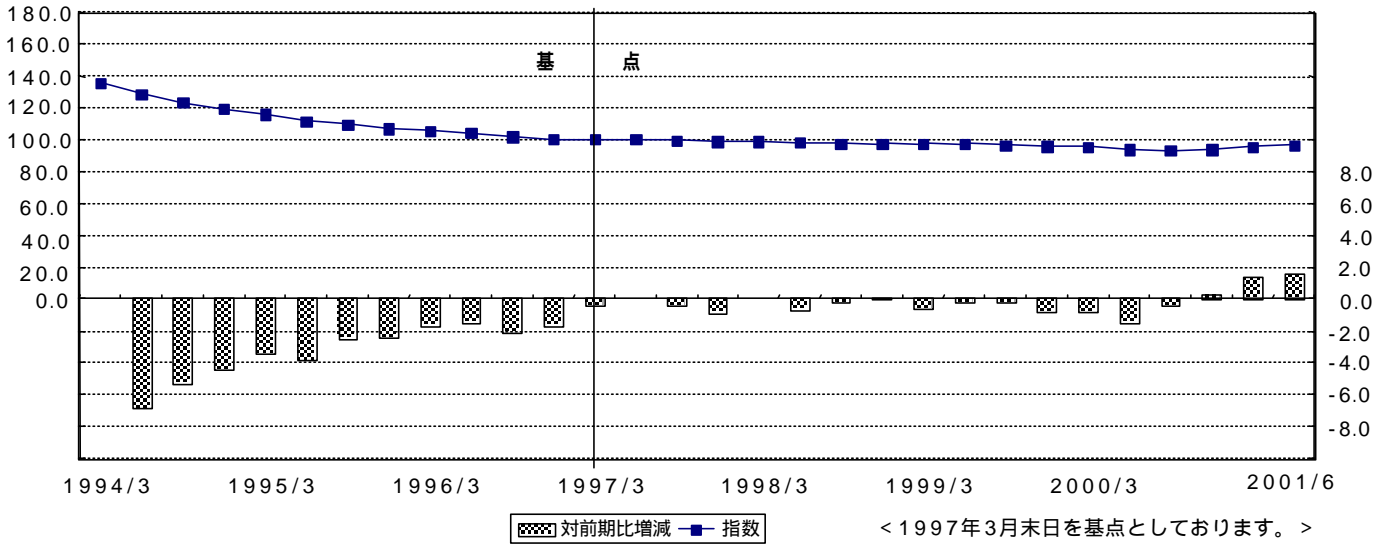
東京23区 大規模ビル空室率の推移 (大規模ビル: ワンフロアの貸室面積が200坪以上のビル)



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	2001/6	
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	96.9	
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	1.5