

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
(7月～9月)

2001年10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2.9%へ今期1ポイント上昇

～ 多様な事情による空室増加

2001年第 期末で、調査対象となった東京 23 区の 838 棟の大規模ビル（ワンフロア 200 坪以上）の平均空室率は 2.9%と、前期の 1.9%から 1 ポイントも上昇した。

千代田区のみが前期の 3.6%から 1.1 ポイント減で 2.5%となり、神田から晴海の大規模開発への転出スペースの成約などが貢献したものと見られる。中央区では前期 1.6%から 1.9 ポイントもの上昇で 3.5%となった。既存ビルの大型テナント退去や大型増床オプションのキャンセルによる再募集などの影響による。港区でも前期 1.1%から 2.3 ポイントもの上昇で 3.4%となり、これには空室率に算入された新築大規模開発ビルの募集残面積などが影響した。

満室で稼働しているビルは、前期 73.9%から今期 72.1%へ、1.8 ポイント 2 期連続減少した。空室が 10%未満のビルの比率は 20.0%、同 10～20%未満は 4.3%、同 20～50%未満は 2.9%、同 50%以上では 0.7%と全体的に上昇した。

・ 各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

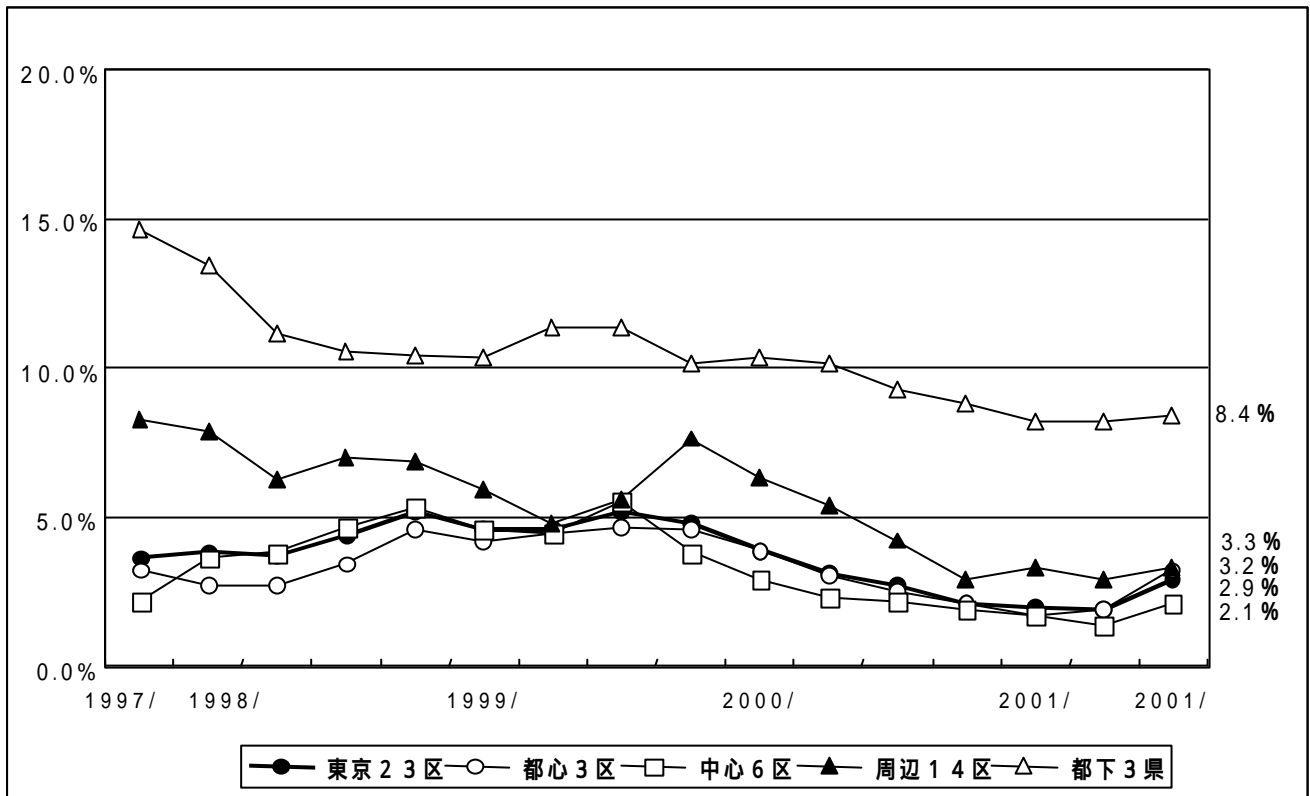
東京 23 区	2.9%	（前期比 +1.0 ポイント）	
都心 3 区	3.2%	（前期比 +1.3 ポイント）	┌ 千代田区 2.5% (-1.1) ├ 中央区 3.5% (+1.9) └ 港区 3.4% (+2.3)
中心 6 区	2.1%	（前期比 +0.7 ポイント）	
周辺 14 区	3.3%	（前期比 +0.4 ポイント）	
都下 3 県	8.4%	（前期比 +0.2 ポイント）	┌ 新宿区 2.0% (+0.5) ├ 渋谷区 2.6% (+1.3) ├ 豊島区 2.3% (+0.3) ├ 文京区 1.5% (+0.9) ├ 品川区 2.2% (+0.7) └ 台東区 2.0% (± 0)
首都圏全体	3.9%	（前期比 +0.8 ポイント）	

築10年以内の募集賃料指数4期連続上昇 ～ 優良物件の安定感持続が

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 94.0 95.4 96.9 今期 98.1 まで 4 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・大型ビルでも、5 期連続の上昇で前期末 95.5 今期 96.9 となった。新築後 10 年以内のビルに絞り込んでの募集賃料指数 であることから、市場競争力を有する優良物件の安定感が持続しているという見方もできる。しかし、市況の悪化に対しては値引きでの対応が先行するため、募集賃料のデータに反映されるのは時間がかかるのも事実である。

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、安定した市場競争力を有する「築10年以内のビル」（商品価値が高い超高層ビル含む）の募集賃料に絞り込んで、統計の対象品質を安定化させたデータ。1997年第 期末の平均賃料を 100 として指数化。

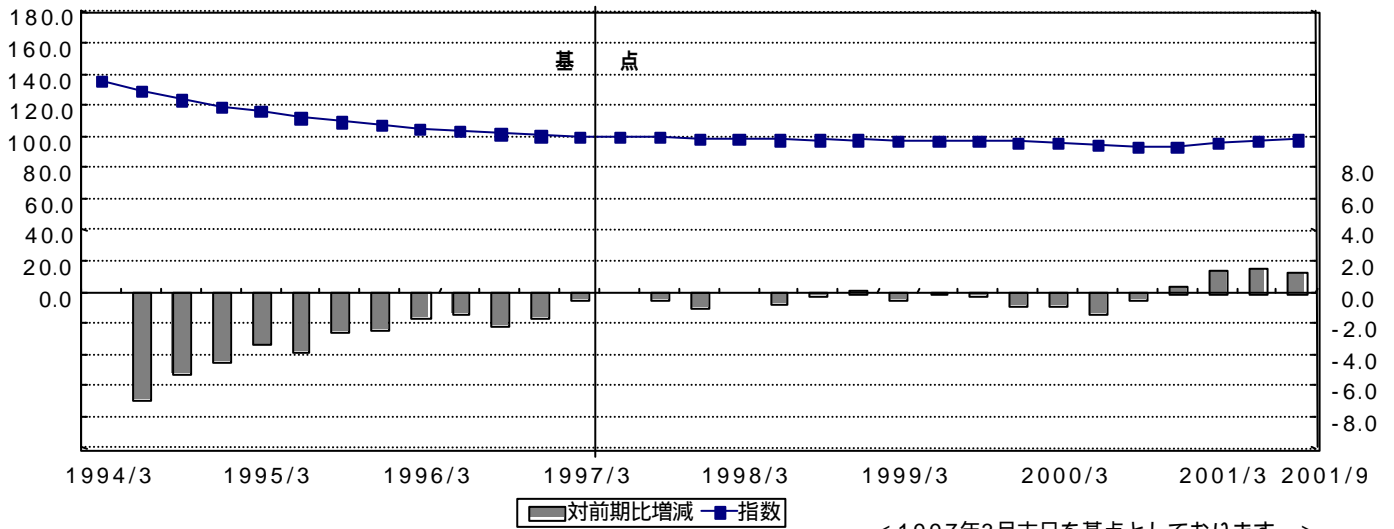
東京23区 大規模ビル空室率の推移 (大規模ビル: ワンフロアの貸室面積が200坪以上のビル)



募集賃料指数の推移

(指数)

(対前期比増減)



< 1997年3月末日を基点としております。 >

東京23区的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	2001/9	
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	98.1	
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	1.2