

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2002年 第 期

(1月～3月)

2002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

大規模ビル空室率、3期連続の上昇で今期3.5%へ

2002年第 期末で、調査対象となった東京23区の853棟の大規模ビル(ワンフロア200坪以上)の平均空室率は3.5%と、前期の3.3%から0.2ポイントの3期連続上昇となった。大型移転(退去)後の募集面積が現空となり、また新築ビルの竣工時未成約スペースなどが空室率を押し上げる傾向にある。

新宿区は新築ビル(新宿区東部)の竣工時未成約や超高層ビルの募集面積が現空面積となるなどが重なり1.7ポイント上昇した。都下3県も新築ビル(さいたま新都心)の竣工時未成約が影響して1.7ポイント上昇の10.3%と、2000年第 期以来、7期ぶりの10%台となった。

満室で稼働しているビルは、前期70.9%から今期68.0%へ、2.9ポイント4期連続の減少となった。空室が10%未満のビルの比率は22.4%、同10~20%未満は5.2%、同20~50%未満は3.4%、同50%以上では1.1%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	3.5%	(前期比 +0.2ポイント)	
都心3区	3.6%	(前期比 ±0.0ポイント)	{ 千代田区 3.2% (-0.1) 中央区 3.5% (±0) 港区 3.8% (±0)
中心6区	3.5%	(前期比 +0.9ポイント)	
周辺14区	3.5%	(前期比 -0.2ポイント)	
都下3県	10.3%	(前期比 +1.7ポイント)	{ 新宿区 5.0% (+1.7) 渋谷区 3.1% (+0.3) 豊島区 2.9% (+0.4) 文京区 1.1% (-0.2) 品川区 2.0% (+0.4) 台東区 5.5% (+1.3)
首都圏全体	4.8%	(前期比 +0.5ポイント)	

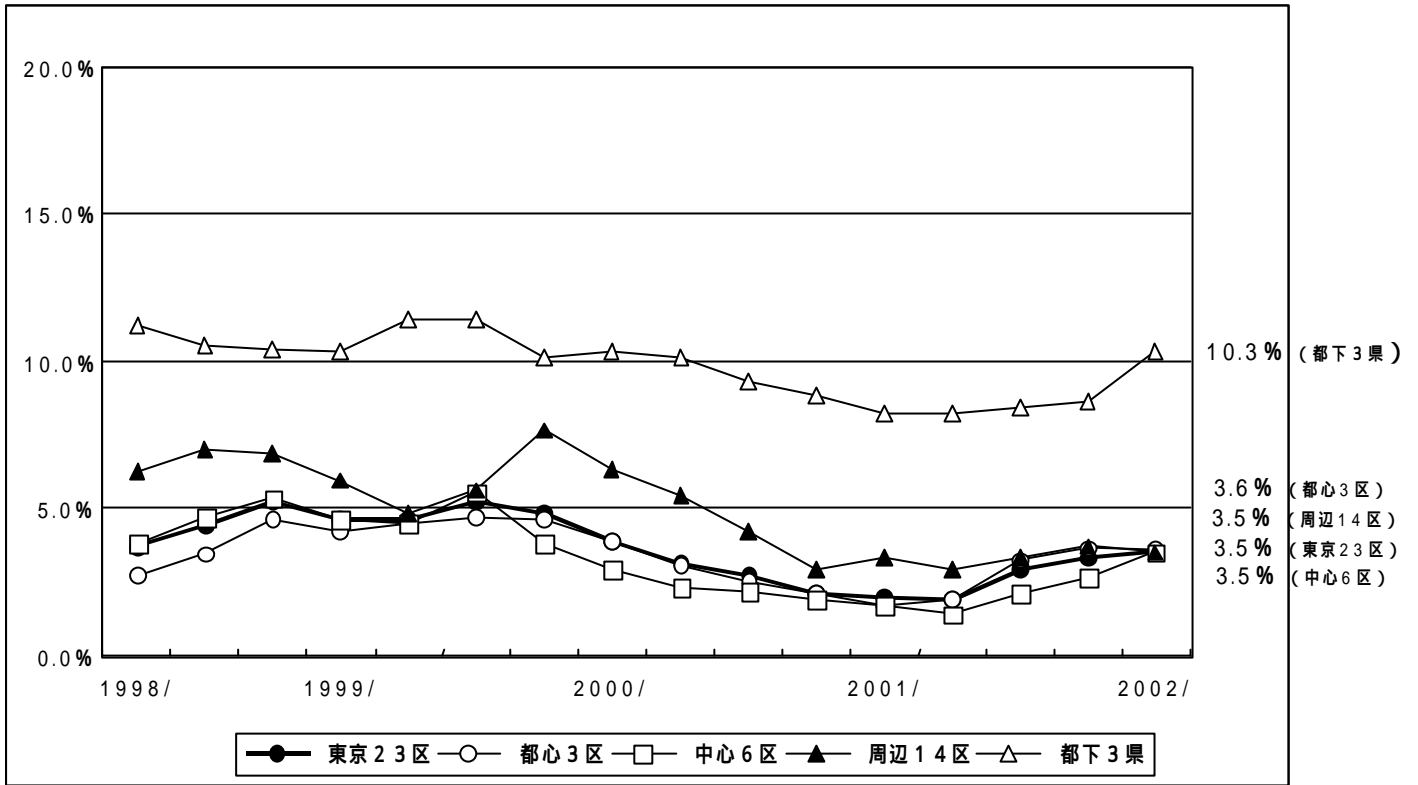
築10年以内の募集賃料指数6期連続上昇

~ 金融破綻前の水準回復も、天井感あり

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 98.1 99.4 今期101.2まで6期連続の上昇となり、統計的には1997年の金融破綻前の水準を回復した格好だ。募集賃料指数は表示賃料ベースの指数であることから、オフィス市況の遅行指数であると推測され、一昨年来の市況展開における優良物件の不足感が反映されたものと思われる。大規模ビルの空室率が2001年第 期を底に上昇(悪化)傾向にある一方で、2003年の新築ビルの大量供給を前に、今後の市況は不透明であることを加味すると、今期の101.2はほぼ天井ではないかと見られる。

募集賃料指数：圧倒的なデータ数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。

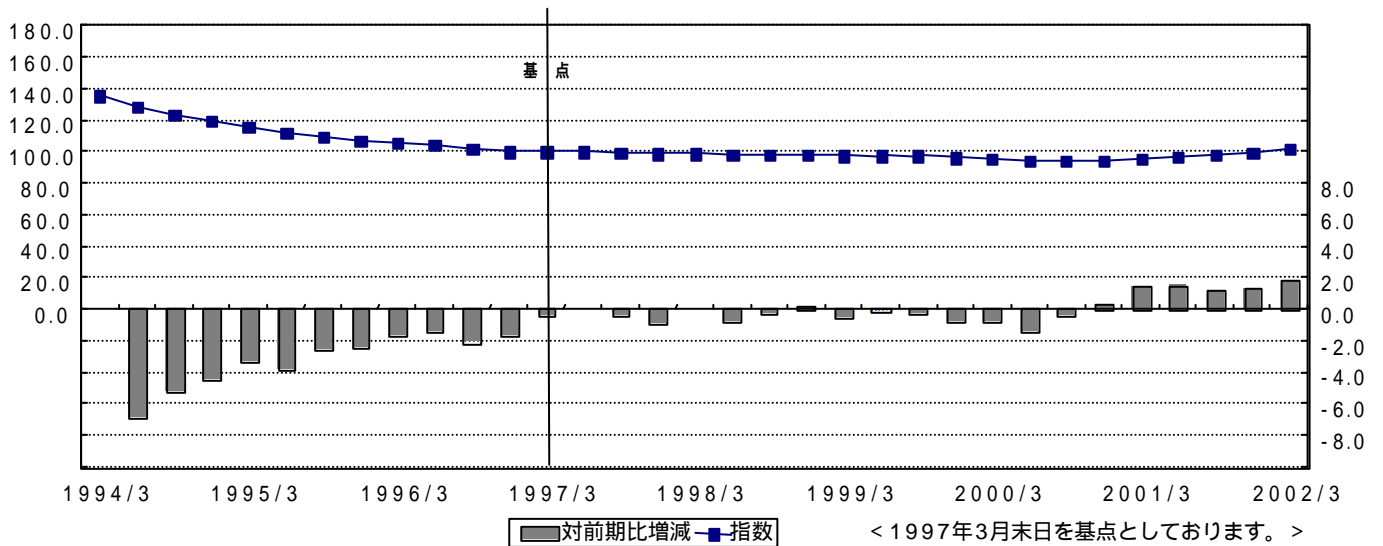
東京23区 大規模ビル空室率の推移 (大規模ビル: ワンフロアの貸室面積が200坪以上のビル)



募集賃料指数の推移

(指数)

(対前期比増減)



東京23区的全規模賃料指数推移

指数	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							
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							
指数	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	2001/12	2002/3
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	1.3	1.8