

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
(4月～6月)

2002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、5期連続の上昇（1.0ポイント）で今期4.5%へ

～ 都心3区1.8ポイントもの上昇で5.4%へ

2002年第 期末（6月末）で、調査対象となった東京23区の大規模ビル（ワンフロア200坪以上）855棟の平均空室率は4.5%となり、前期の3.5%から1.0ポイント、5期連続の上昇となった。完成済み新築ビルの空室率は順調に改善されている一方で、港区の大規模ビルが大量の未成約スペースを抱えて竣工したことが大きく影響した。

エリア的には都心部の上昇が顕著であり、都心3区は1.8ポイントもの上昇で5.4%に上昇した。港区は大規模な新築物件が現空に算入されて、2.9ポイント上昇の6.7%となった。新宿区では前期に竣工した大規模プロジェクトの成約が進み、0.4ポイント改善の4.6%となった。周辺14区・都下3県など郊外ではほぼ横ばいである。

満室で稼働しているビルは、前期68.0%から今期62.9%へ、5.1ポイント5期連続の減少となった。空室率が10%未満のビルの比率は24.4%、同10～20%未満は7.1%、同20～50%未満は4.3%、同50%以上では1.2%と全体的に悪化した。

・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 4.5% （前期比 +1.0ポイント）

都心 3区 5.4% （前期比 +1.8ポイント）

中心 6区 3.8% （前期比 +0.3ポイント）

周辺14区 3.4% （前期比 -0.1ポイント）

都下 3県 10.3% （前期比 ±0.0ポイント）

首都圏全体 5.6% （前期比 +0.8ポイント）

千代田区 4.1% (+0.9)

中央区 4.1% (+0.6)

港区 6.7% (+2.9)

新宿区 4.6% (-0.4)

渋谷区 2.9% (-0.2)

豊島区 3.6% (+0.7)

文京区 1.5% (+0.4)

品川区 3.6% (+1.6)

台東区 5.4% (-0.1)

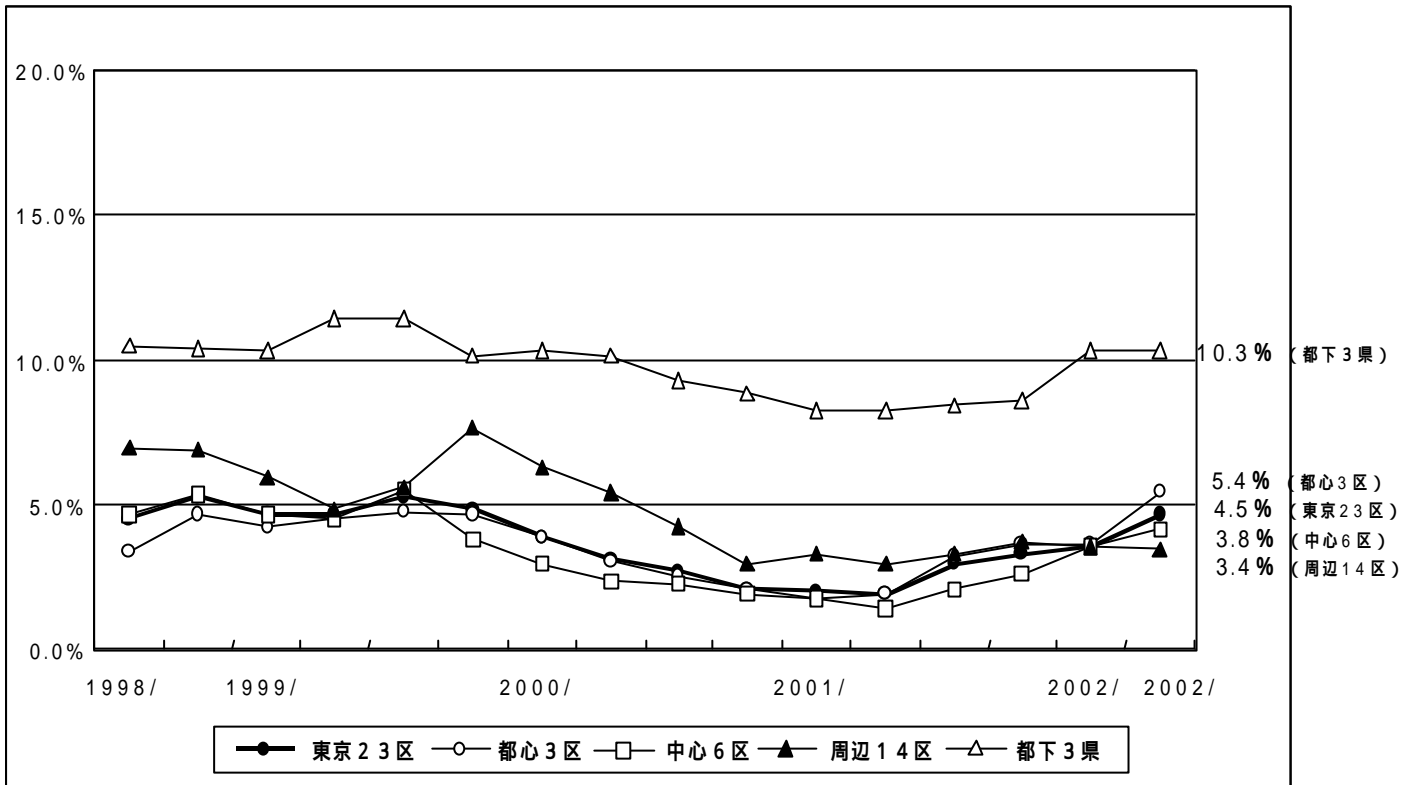
築10年以内の募集賃料指数 ～ 都心3区・中心6区リングで安定化

・1997年第 期末を100.0とした築10年以内の募集賃料指数の変化

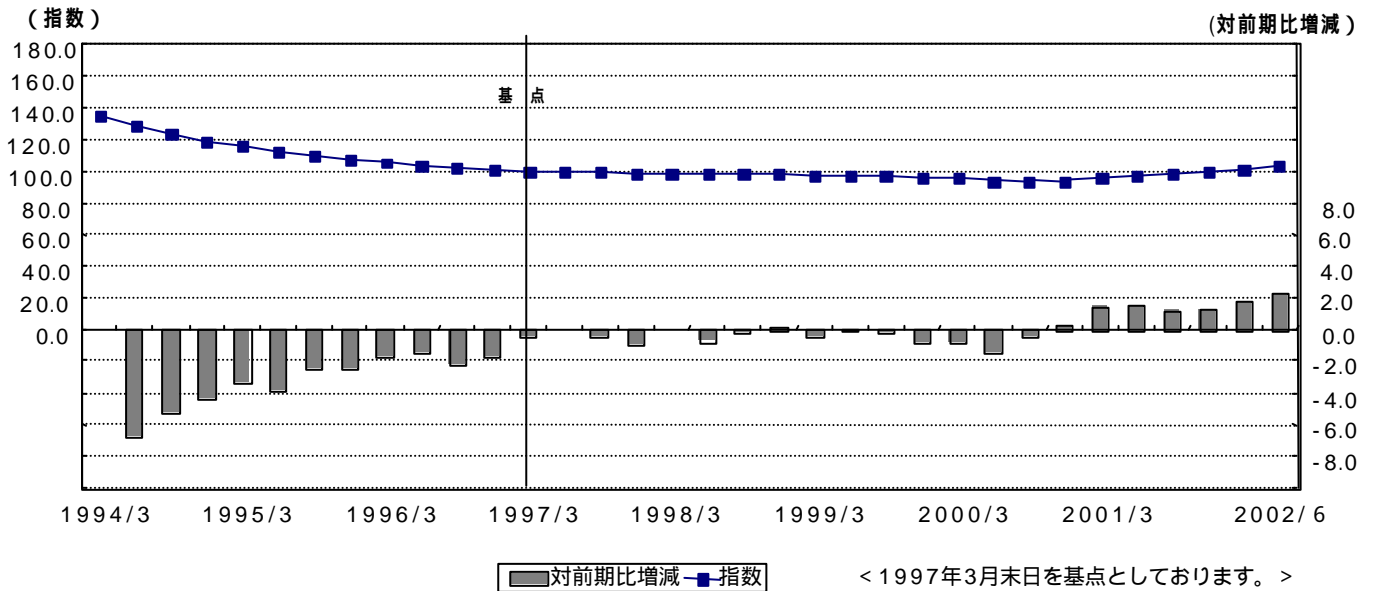
(00 2000年第 期)	全規模(期・底値指数)	大型・大規模ビル	中型ビル以下
東京23区	103.5 (00111 93.7)	105.1 (0011 90.9)	101.3 (00111 94.1)
都心3区	107.0 (0011 95.5)	101.1 (0011 86.5)	104.0 (00111 96.6)
中心6区リング	105.1 (00111 95.4)	109.6 (0011 97.8)	103.1 (00111 95.1)
周辺14区リング	96.4 (001V 92.2)	95.1 (00111 91.5)	96.5 (0111 92.8)
都下三県	93.5 (01111 92.6)	88.9 (011V 88.3)	96.0 (01111 94.6)

募集賃料指数：1997年第 期末の平均賃料を100として指数化したもの。データ数が少ない成約賃料に比べて、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た。さらに、統計の対象品質を安定化させるために、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は築年数に関係なく含む）の募集賃料に絞り込み試算した。

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



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	1997/6	1997/9	1997/12		
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	100.0	99.6	98.7		
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	0.0	-0.4	-0.9		
	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	2002/6
指数	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	99.4	101.2	103.5
対前期比増減	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	2.3