

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2003年 第 期
(4月～6月)

2003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>

officesoken@au8.mopera.ne.jp

3. 需給バランスの動向

大規模ビル空室率、8期連続の上昇(1.1ポイント)で今期7.3%へ

～ 新築ビルの成約は進み、既存ビルでは解約退去後の現空が増加

2003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)893棟の平均空室率は7.3%となり、前期の6.2%から1.1ポイント、8期連続の上昇となった。大幅上昇の要因は、今期竣工した大規模ビルの未成約面積の算入や、「新築ビルへの移転後」のスペースが現空面積となって空室率を押し上げる既存ビルが増えたためと思われる。ちなみに、竣工後1年以内(2002年7月以降)のビルを空室率統計から除外すると、東京23区では6.4%となり、約1ポイント低くなる。

「2003年問題」といわれる、新築大規模ビルの大量竣工は峠を越えて、未成約面積を抱える竣工済の新築ビルは順調に成約が進んでいるが、一方で、新築ビルへの移転後の募集面積を抱える既存ビルでは、移転退去までに次のテナントが決まらず、現空面積となり空室率の増加が目立っている。

都心3区では1.7ポイント上昇して7.7%となり、周辺14区の1.0ポイント上昇の5.9%とともに大幅な上昇となった。また、中心6区の0.2ポイント上昇の7.2%及び都下3県0.5ポイント上昇の12.0%と、都心部を中心に全エリアでの空室率の上昇となった。区別では港区で2.1ポイント上昇の9.1%へ、中央区でも1.8ポイント上昇の7.1%、新宿区でも0.9ポイント上昇し10.7%と二桁となった。渋谷区では竣工済の新築ビルの成約が進み、1.7ポイント減少して6.7%に改善した。

・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 7.3% (前期比 +1.1ポイント)

都心 3区 7.7% (前期比 +1.7ポイント)

中心 6区 7.2% (前期比 +0.2ポイント)

周辺14区 5.9% (前期比 +1.0ポイント)

都下 3県 12.0% (前期比 +0.5ポイント)

首都圏全体 8.1% (前期比 +1.0ポイント)

千代田区 5.5% (+0.8)

中央区 7.1% (+1.8)

港区 9.1% (+2.1)

新宿区 10.7% (+0.9)

渋谷区 6.7% (-1.7)

豊島区 4.3% (+0.9)

文京区 2.8% (-1.5)

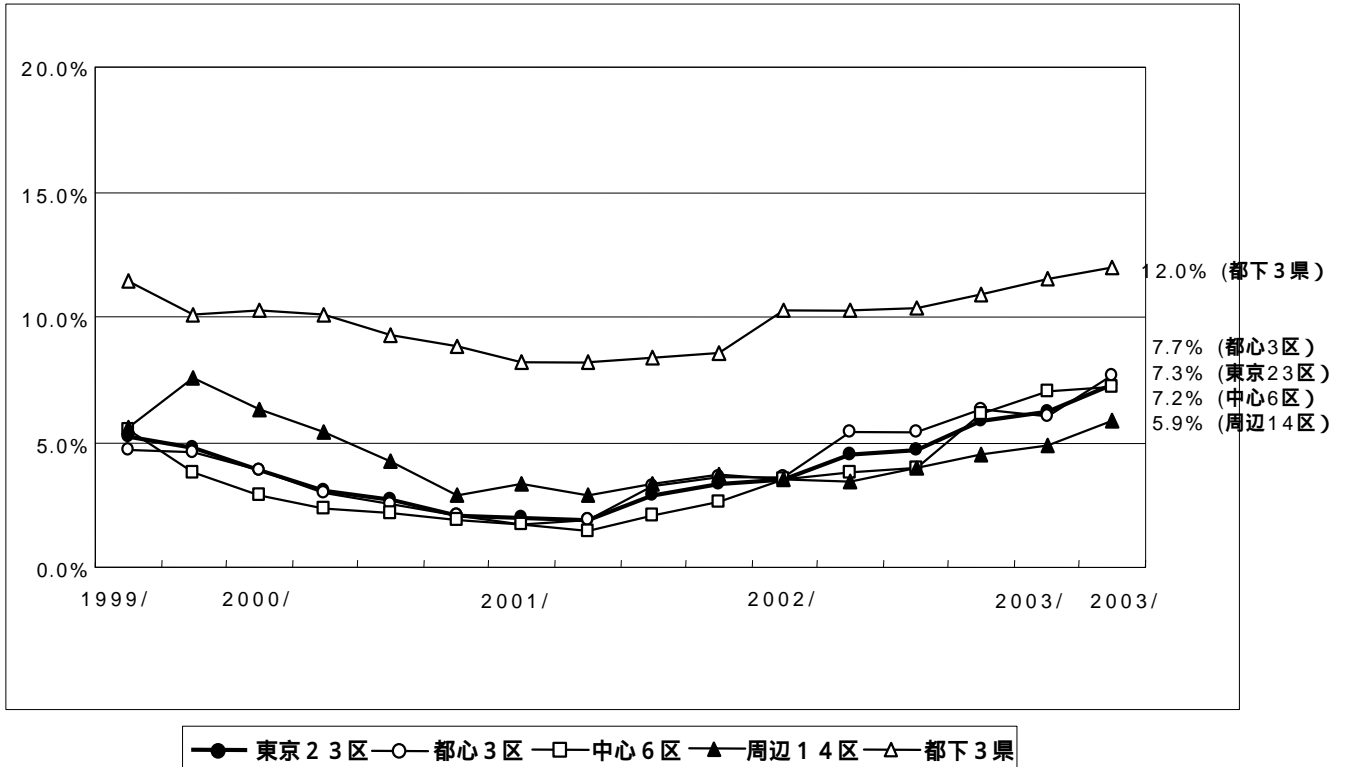
品川区 4.7% (+0.9)

台東区 4.6% (-0.2)

満室稼働率は55.7%へと低下 ～ 1996年第 期以降最も低い水準に

調査対象となった東京23区に立地する大規模ビル893棟のうち、満室で稼働しているビルの比率が前期の59.6%から55.7%へと大幅に低下した。1996年第 期以降最も低い水準になった。空室が10%未満のビルは、25.2%、10～20%未満は10.3%、20～50%未満は6.7%、50%以上で2.1%となった。満室稼働の物件が減少し、また、空室率の高い物件の構成比が引き続き上昇した。

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)



東京23区 大規模ビル空室率構成比の推移

