

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2004年 第 期
(1月～3月)

2004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>

officesoken@au8.mopera.ne.jp

3. 需給バランスの動向

大規模ビル空室率 2 期連続の改善、0.5 ポイント改善の 6.3 %へ

～ 竣工 1 年以内の新築ビルは 1 年前の 22.4 %から 6.2 %へ

2004 年第 期末 (3 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) 913 棟の平均空室率は 6.3%となり、前期の 6.8%から 0.5 ポイントの改善となった。9 期連続の上昇から一転、2 期連続の改善となったのは前期に引き続き新築プロジェクトの竣工が一段落した上に、竣工済み新築ビルの成約が進み、さらに 1 次空室・2 次空室の成約が順調にすすんだことによる。

エリア別では都心 3 区 0.8 ポイント改善の 6.2%、周辺 14 区でも 0.5 ポイント改善の 6.7%。都下 3 区のみ 0.2 ポイント上昇の 11.9%。区別では新築ビル・既存ビルの成約が進んだ千代田区では 2.1 ポイント改善の 5.3%へ。新宿区も西新宿の高層ビルの成約が進み 1.2 ポイント改善の 8.6%。中央区は順調に回復し 1.1 ポイント改善の 4.6%。唯一、品川区だけが既存ビルの現空面積が増加し 2.5 ポイント上昇の 4.8%である。

・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

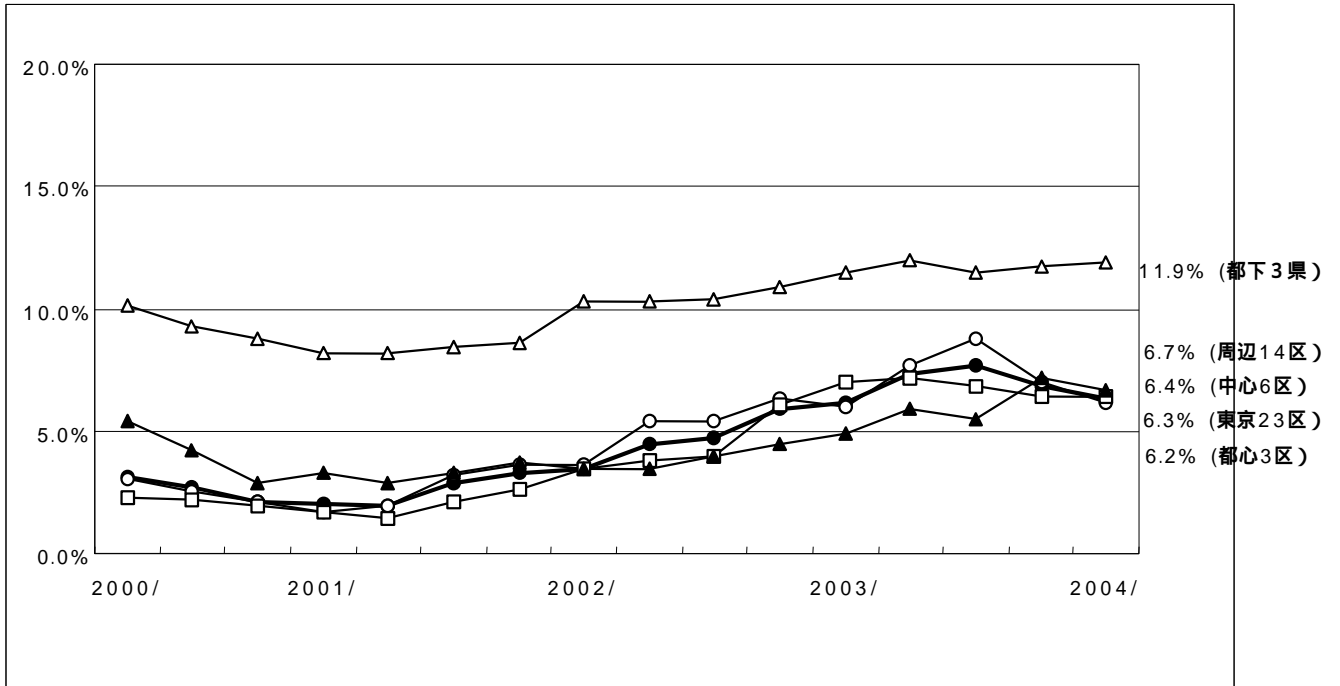
東京 23 区	6.3%	(前期比 -0.5 ポイント)	
都心 3 区	6.2%	(前期比 -0.8 ポイント)	┌ 千代田区 5.3% (-2.1) ├ 中央区 4.6% (-1.1) └ 港区 7.4% (-0.1)
中心 6 区	6.4%	(前期比 ±0.0 ポイント)	
周辺 14 区	6.7%	(前期比 -0.5 ポイント)	┌ 新宿区 8.6% (-1.2) ├ 渋谷区 5.1% (-0.4) ├ 豊島区 5.8% (-0.4) ├ 文京区 5.9% (+0.4) └ 品川区 4.8% (+2.5) └ 台東区 3.4% (-0.5)
都下 3 区	11.9%	(前期比 +0.2 ポイント)	
首都圏全体	7.3%	(前期比 -0.4 ポイント)	

東京 23 区の竣工時期別空室率を 1 年前 (2003 年第 期末) と前期 (2003 年第 期末)、今期で並べてみると、竣工 1 年以内の新築ビルでは 22.4% 8.4% 6.2%へと大きく改善し、竣工 5 年以内 (除く 1 年以内) の既存ビルでは 5.4% 8.0% 5.4%へ。また、新耐震 (除く 5 年以内) 4.8% 6.5% 6.6%へ、旧耐震 4.3% 6.4% 6.5%へとそれぞれ上昇。竣工 1 年以内の新築ビルが空室率改善に貢献している。

2 期連続の空室率の改善で、満室稼働も 56.4 %へと改善

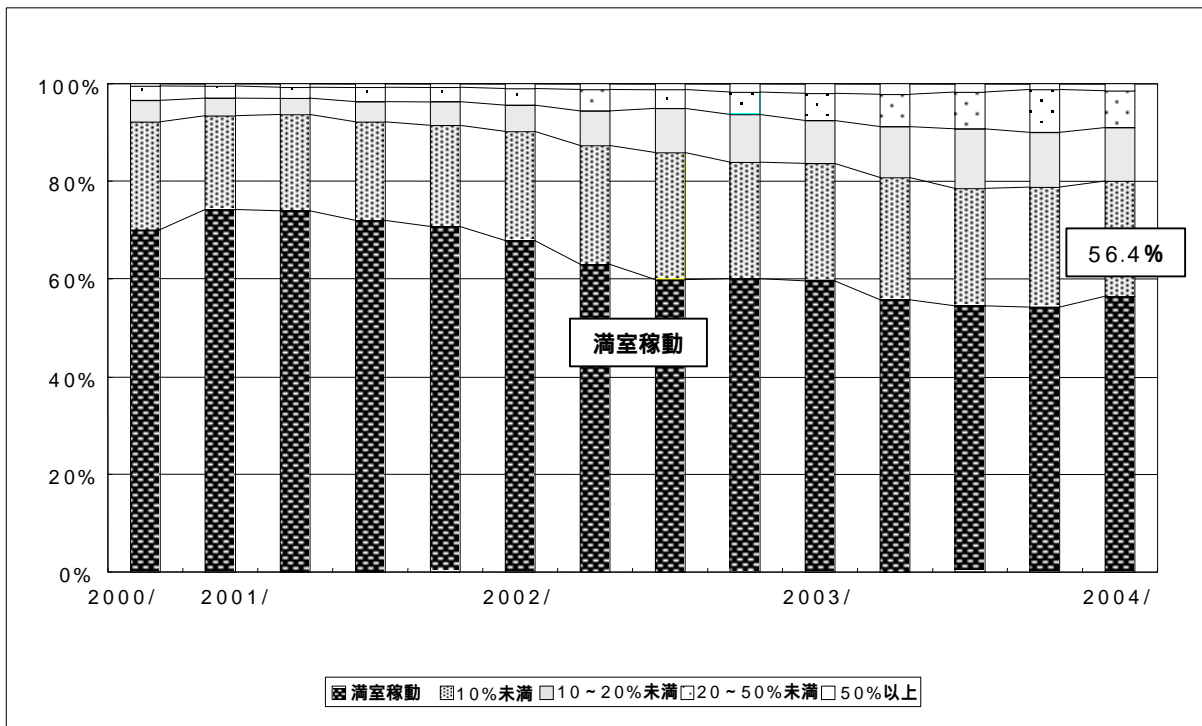
調査対象となった東京 23 区に立地する大規模ビル 913 棟のうち、満室で稼働しているビルの比率が前期の 54.4%から 56.4%へと改善。しかし、2003 年 期末 (空室率 6.2%) の満室稼働 59.6%と比べるとまだ低く、ゆっくりと改善していくものと思われる。空室が 10%未満のビルは 23.7%、10~20%未満は 11.2%、20~50%未満は 7.6%、50%以上で 1.4%となった。

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 ○ 都心3区 □ 中心6区 ▲ 周辺14区 △ 都下3県

東京23区 大規模ビル空室率構成比の推移



■ 満室稼働 □ 10%未満 □ 10~20%未満 □ 20~50%未満 □ 50%以上