

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
(10月～12月)

2005年1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 0.8 ポイント改善の 5.6%へ

～ 全エリア、全竣工時期にて改善進む

2004年 期末(12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)936 棟の平均空室率は 5.6%となり、前期の 6.4%から 0.8 ポイントの改善となった。前期は大きな空室を抱えた大規模ビルが竣工したため、空室率が悪化した。が、引き続き竣工済みの新築ビルや 1 次空室、2 次空室の成約が順調に進んでおり、全体的に空室率は改善に向かった。また、2005 年竣工予定ビルは 60%以上の面積が既に成約済みであることを考え合わせると空室率の上昇要因は少なく、今後、空室率改善傾向の定着と安定が見込まれる。

エリア別では都心部を中心に、全エリアにて改善。都下 3 県では 1.3 ポイント改善し、12 期ぶりに 10%を下回り 8.9%に。都心 3 区は 1.1 ポイント改善の 4.7%、中心 6 区でも 0.7 ポイント改善の 6.8%と都心部でも改善が進む。区別で見るとバラツキがあるが、都心の港区では 1.9 ポイント改善の 5.4%。また、豊島区 1.4 ポイント改善の 2.9%、品川区 1.1 ポイント改善の 12.0%など、大幅な改善を示した区も多い。

・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

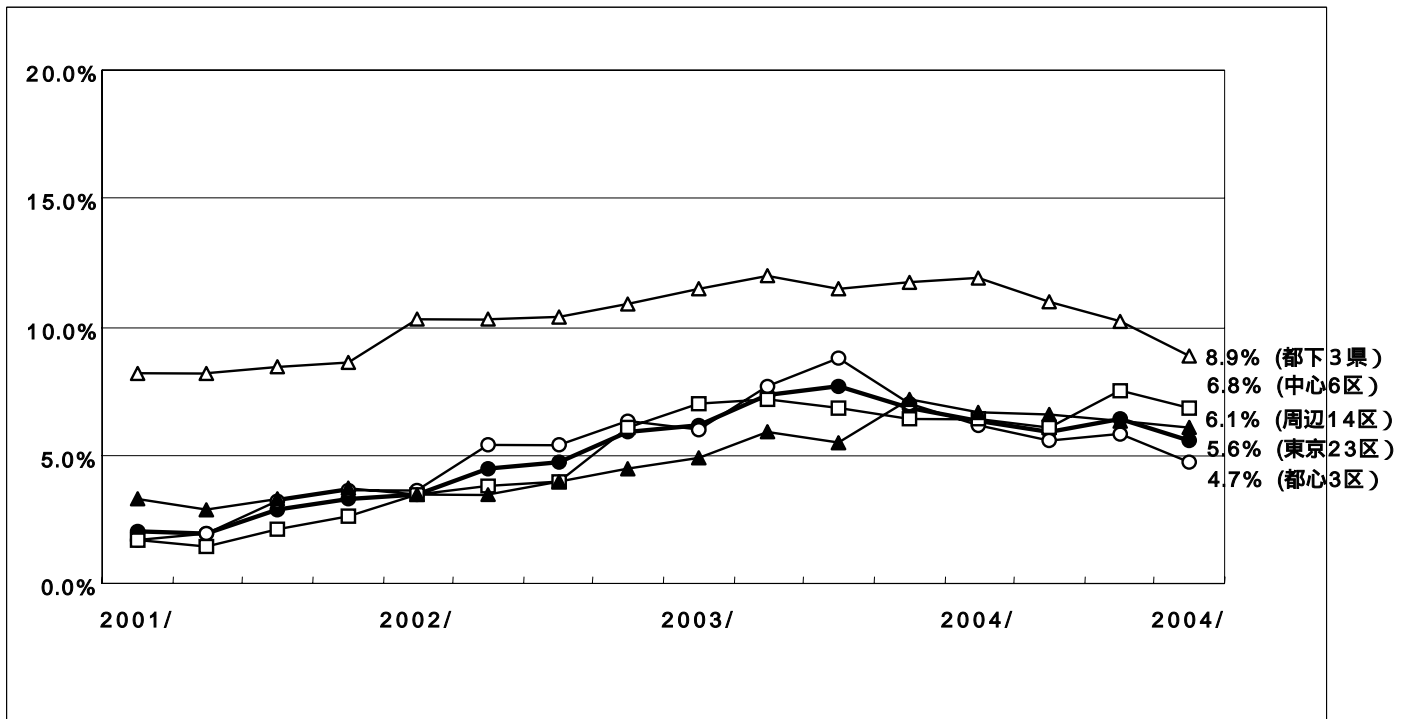
東京 23 区	5.6%	(前期比 0.8 ポイント)	
都心 3 区	4.7%	(前期比 1.1 ポイント)	千代田区 4.2% (±0.0) 中央区 3.9% (-0.4) 港区 5.4% (-1.9)
中心 6 区	6.8%	(前期比 0.7 ポイント)	
周辺 14 区	6.1%	(前期比 0.2 ポイント)	新宿区 6.7% (-0.7) 渋谷区 3.8% (-0.5) 豊島区 2.9% (-1.4) 文京区 4.5% (+1.4) 品川区 12.0% (-1.1) 台東区 2.5% (-0.9)
都下 3 県	8.9%	(前期比 1.3 ポイント)	
首都圏全体	6.1%	(前期比 0.9 ポイント)	

東京 23 区の竣工時期別空室率を 1 年前の 2003 年 期末と前期 2004 年 期末、今期の順に並べてみると、竣工 1 年以内の新築ビルでは依然高い水準ではあるものの 8.4% 21.4% 17.4%へと改善。竣工 5 年以内(1 年以内を除く)の既存ビルでも 8.0% 4.4% 3.7%へと改善を示した。また、新耐震(5 年以内を除く)6.5% 5.6% 5.3%へ、旧耐震 6.4% 6.9% 5.1%へと築年数を重ねた既存ビルでも改善を示しており、竣工時期にかかわらず、改善傾向は定着したものと思われる。

空室率の大幅な改善により、満室稼働率は 55.1%から 58.5%へ増加

満室で稼働している大規模ビルの比率が前期の 55.1%から 58.5%へと大きく増加した。空室率が 10%未満のビルは 21.6%(前期 23.0%)、10~20%未満は 10.1%(10.3%)、20~50%未満は 8.0%(9.1%)、50%以上では 1.7%(2.6%)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区

東京23区 大規模ビル空室率構成比の推移

