

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

**2005年 第 期**  
(4月～6月)

2005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](mailto:officesoken@au8.mopera.ne.jp)

### 3. 需給バランスの動向

#### 大規模ビル空室率は3期連続の改善で4.8%へ

～ 2002年 期の4.7%以来11期ぶりに5%を下回る

<前期末との比較>

2005年 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)941棟の平均空室率は4.8%となり、前期の5.1%から0.3ポイント改善し、2002年 期以来11期ぶりに5%を下回った。今期竣工した新築ビルが少なかった上に、今期も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、全体的に空室率が改善を示した。

エリア別では周辺14区を除く全エリアにて改善。中心6区は0.9ポイント改善の5.5%、都下3県は0.5ポイント改善の6.8%に。周辺14区では0.9ポイント悪化の6.3%に。区別で見ると依然「空室率」及び「空室率の前期比」について、区毎のバラツキが大きく今後もしばらくは調整期間が続くものと考えられる。都心部では比較的改善を示す区が多く、千代田区では1.1ポイント改善の1.8%に、また、渋谷区1.6ポイント改善の1.3%、新宿区1.1ポイント改善の5.7%など。台東区では4.5ポイント上昇し、6.0%になった。

#### ・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

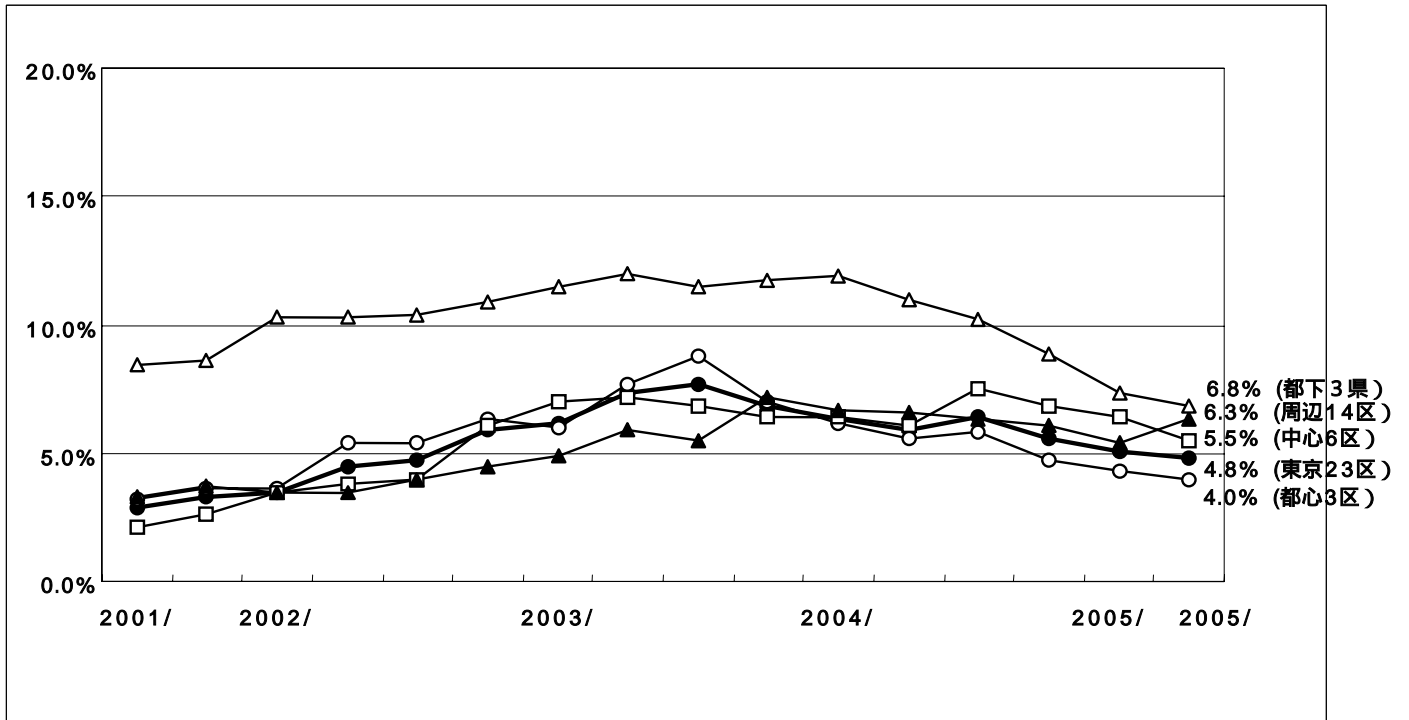
東京23区	4.8%	(前期比 0.3ポイント)	
都心3区	4.0%	(前期比 0.3ポイント)	千代田区 1.8% (-1.1) 中央区 4.7% (+0.8) 港区 4.8% (-0.4)
中心6区	5.5%	(前期比 0.9ポイント)	
周辺14区	6.3%	(前期比 +0.9ポイント)	新宿区 5.7% (-1.1) 渋谷区 1.3% (-1.6) 豊島区 2.9% (-1.0) 文京区 4.1% (+0.4) 品川区 9.6% (-1.2) 台東区 6.0% (+4.5)
都下3県	6.8%	(前期比 0.5ポイント)	
首都圏全体	5.1%	(前期比 0.4ポイント)	

東京23区の竣工時期別空室率を1年前(2004年 期末)と前期(2005年 期末)、今期の順でみると竣工5年以内(1年以内を除く)の既存ビルでは4.8% 3.5% 2.7%、84年以降竣工(5年以内を除く)でも6.1% 4.8% 4.6%へと改善を示した。また、83年以前竣工は6.6% 5.1% 5.1%と横ばい。竣工1年以内の新築ビルでは、前期からの大きな未成約スペースが継続されて、4.6% 14.8% 14.5%と改善されていない。

#### 満室稼働率は60.9%から63.7%へさらに2.8ポイント改善

3期連続の空室率の改善で、満室で稼働している大規模ビルの比率は前期の60.9%から63.7%へ2.8ポイント増加した。空室率が10%未満のビルは19.6%(前期21.8%)、10~20%未満は8.5%(同9.5%)、20~50%未満は6.4%(同6.3%)、50%以上では1.9%(同1.6%)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

