

# 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**  
(7月～9月)

2005年10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4期連続の改善。1.0ポイントの大幅改善で3.8%へ ～ 2002年 期の3.5%以来14期ぶりに4%を下回る

<前期末との比較>

2005年 期末(9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)944棟の平均空室率は3.8%となり、前期の4.8%から1.0ポイント改善し、2002年 期以来14期ぶりに4%を下回った。1.0ポイントもの大幅な改善を示したのは景気回復(「脱・踊り場」)による旺盛な「実需の動き」であるものと思われる。

エリア別では全エリアにて改善。都心3区は1.0ポイント改善の3.0%、中心6区は0.9ポイント改善の4.6%、周辺14区は1.5ポイント改善の4.8%、都下3県は0.7ポイント改善の6.1%に。区別で見ると全体的に改善傾向が強く、都心部を中心に改善を示す区が多い。千代田区では0.5ポイント改善の1.3%と2%を下回り、中央区では1.2ポイント改善の3.5%である。また、新宿区1.9ポイント改善の3.8%、台東区2.1ポイント改善の3.9%に。渋谷区では0.3ポイント改善し、わずか1.0%に。

#### ・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

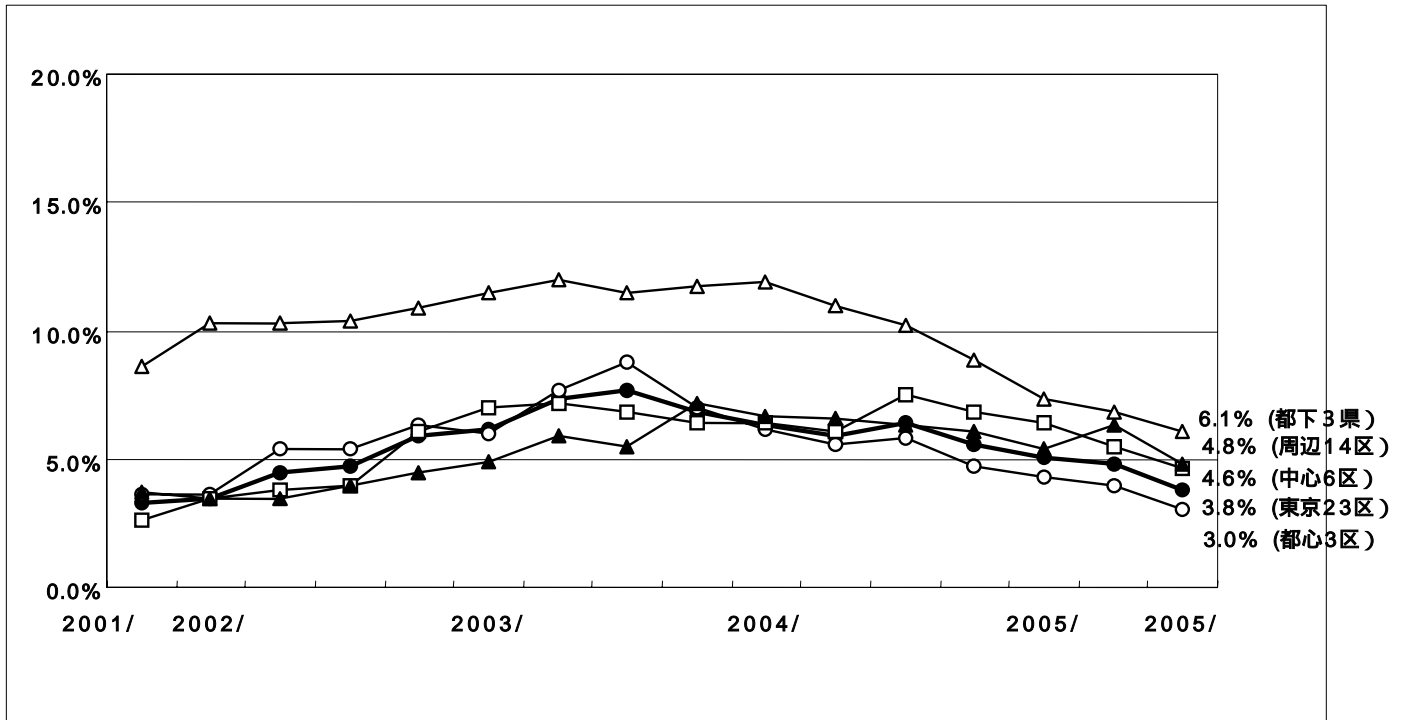
東京23区	3.8%	(前期比 1.0ポイント)	
都心3区	3.0%	(前期比 1.0ポイント)	千代田区 1.3% (-0.5) 中央区 3.5% (-1.2) 港区 3.8% (-1.0)
中心6区	4.6%	(前期比 0.9ポイント)	
周辺14区	4.8%	(前期比 -1.5ポイント)	
都下3県	6.1%	(前期比 0.7ポイント)	新宿区 3.8% (-1.9) 渋谷区 1.0% (-0.3) 豊島区 2.2% (-0.7) 文京区 5.3% (+1.2) 品川区 9.5% (-0.1) 台東区 3.9% (-2.1)
首都圏全体	4.2%	(前期比 0.9ポイント)	

東京23区の竣工時期別空室率を1年前(2004年 期末)と前期(2005年 期末)、今期の順で見ると竣工1年以内の新築ビルでは21.4% 14.5% 1.9%、84年以降竣工(5年以内を除く)でも5.6% 4.6% 3.9%、83年以前竣工でも6.9% 5.1% 3.7%と、改善を示した。大きな空室を抱える大規模ビルが竣工後1年を経過したため、唯一、竣工5年以内(1年以内を除く)の既存ビルでは4.4% 2.7% 3.7%とやや悪化。すべての竣工時期で4%を下回る。

#### 満室稼働率は63.7%から68.4%へ4.7ポイントもの大幅アップ

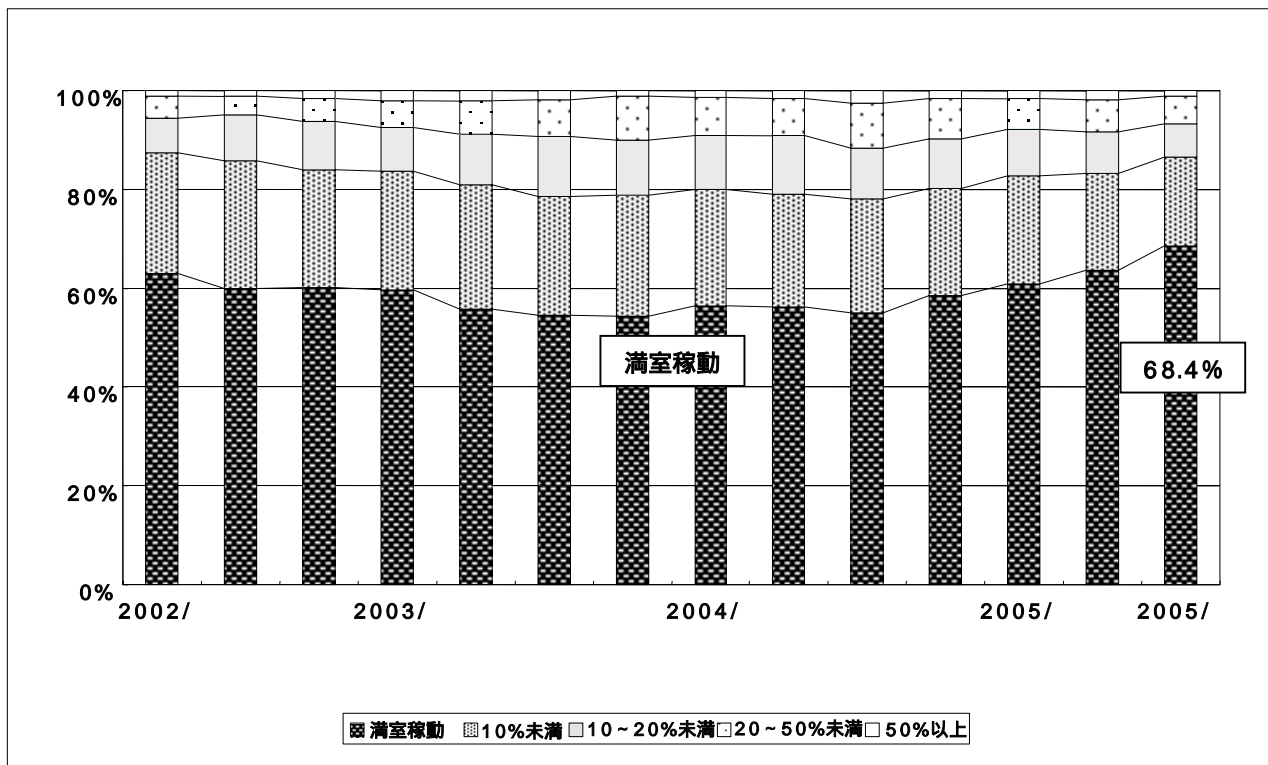
今期1.0ポイントもの空室率の改善が満室稼働率アップにつながった。満室で稼働している大規模ビルの比率は前期の63.7%から68.4%へ4.7ポイントもの大幅なアップ。空室率が10%未満のビルは18.0%(前期19.6%)、10~20%未満は6.8%(同8.5%)、20~50%未満は5.6%(同6.4%)、50%以上では1.2%(同1.9%)となった。

### 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