

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
(10月～12月)

2006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>

3. 需給バランスの動向

大規模ビル空室率は5期連続の改善。0.8ポイントの大幅改善で3.0%へ

~ 過去、最も空室率が低いのは2001年 期の1.9%

<前期末との比較>

2005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)951棟の平均空室率は3.0%となり、前期の3.8%から0.8ポイントもの大幅な改善を示した。過去、最も空室率が低いのは2001年 期の1.9%である。前期(1.0ポイント改善)に続き今期も空室率は0.8ポイントと大幅に改善しており、景気回復を背景とした「実需の動き」が感じられる。

エリア別では今期も全エリアにて改善。都心が低く、郊外がやや高い傾向があり、その空室率の差が縮まってきている。都心3区は0.7ポイント改善の2.3%、中心6区は0.8ポイント改善の3.8%、周辺14区は0.6ポイント改善の4.2%、都下3県は0.7ポイント改善の5.4%に。区別で見ても9区では全ての区にて改善。品川区を除くと空室率の差が縮まってきている。渋谷区と千代田区では1%を下回り、また、文京区では2.6ポイント改善、台東区は1.6ポイント改善、中央区でも1.3ポイント改善と1ポイントを超える改善を示した。

・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

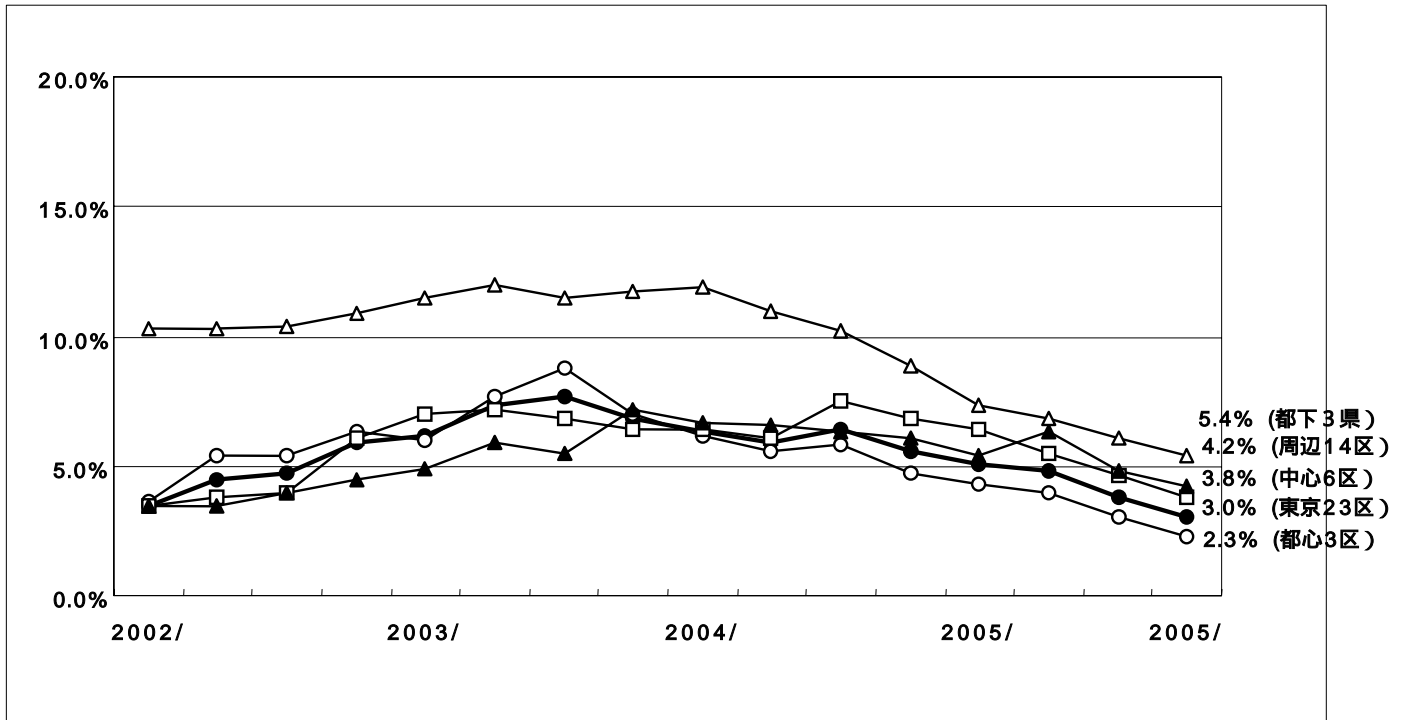
東京23区	3.0%	(前期比 0.8ポイント)	
都心3区	2.3%	(前期比 0.7ポイント)	千代田区 1.0% (-0.3) 中央区 2.2% (-1.3) 港区 3.1% (-0.7)
中心6区	3.8%	(前期比 0.8ポイント)	新宿区 3.1% (-0.7) 渋谷区 0.8% (-0.2) 豊島区 1.5% (-0.7)
周辺14区	4.2%	(前期比 0.6ポイント)	文京区 2.7% (-2.6) 品川区 8.7% (-0.8)
都下3県	5.4%	(前期比 0.7ポイント)	台東区 2.3% (-1.6)
首都圏全体	3.4%	(前期比 0.8ポイント)	

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5年以内(1年以内を除く)の既存ビルでは3.7% 3.7% 2.9%、84年以降竣工(5年以内を除く)でも5.3% 3.9% 2.9%、83年以前竣工でも5.1% 3.7% 3.4%と改善を示した。唯一、竣工1年以内の新築ビルでは17.4% 1.9% 3.3%と悪化したものの、すべての竣工時期で3%前後になった。

満室稼働率は68.4%から71.5%へ3.1ポイントの大幅アップ

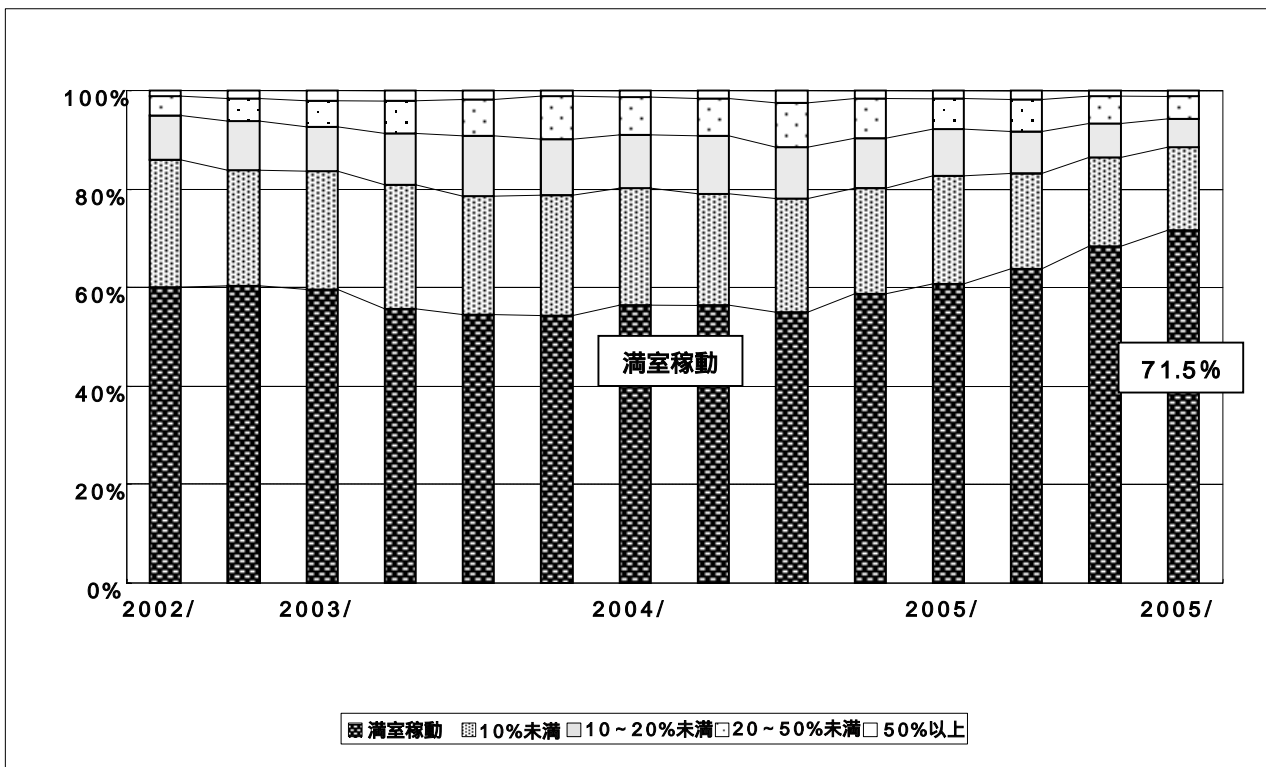
空室率の改善(0.8ポイント)が今期も満室稼働率アップにつながった。満室で稼働している大規模ビルの比率は前期の68.4%から71.5%へ3.1ポイントの大幅なアップ。空室率が10%未満のビルは16.9%(前期18.0%)、10~20%未満は5.7%(同6.8%)、20~50%未満は4.8%(同5.6%)、50%以上では1.1%(同1.2%)となった。

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



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