

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2006年 第 期
(1月～3月)

2006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>

3. 需給バランスの動向

大規模ビル空室率は6期連続の改善。0.7ポイントの大幅改善で2.3%へ

～ 都心部を中心に空室率の大幅な改善が続き、3%を下回る

<前期末との比較>

2006年 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)1,045棟の平均空室率は2.3%となり、前期の3.0%から0.7ポイントもの大幅な改善を示した。(過去最低は2001年 期1.9%)である。前々期(1.0ポイント改善)、前期(0.8ポイント改善)、今期(0.7ポイント改善)と、連続して大幅に改善しており、空室率から見ても、景気回復を背景とした「実需の動き」が感じられる。

エリア別では周辺14区を除いた全エリアにて改善。引き続き都心が低く、郊外がやや高い傾向がある。都心3区では0.5ポイント改善の1.8%と2%を下回った。中心6区も1.4ポイント改善の2.4%と都心部では更に空室率が改善した。また、都下3県では0.5ポイント改善の4.9%と統計上初めて5%を下回り、今回の貸し手市場化の特徴である首都圏全体(含む郊外)の改善が数字の上でも分かる。区別で見ても千代田区0.9%、渋谷区0.7%と1%を下回る。さらに、中央区では0.5ポイント改善の1.7%、港区でも0.5ポイント改善の2.6%、新宿区でも0.6ポイント改善の2.5%と都心部の改善が目立った。

・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

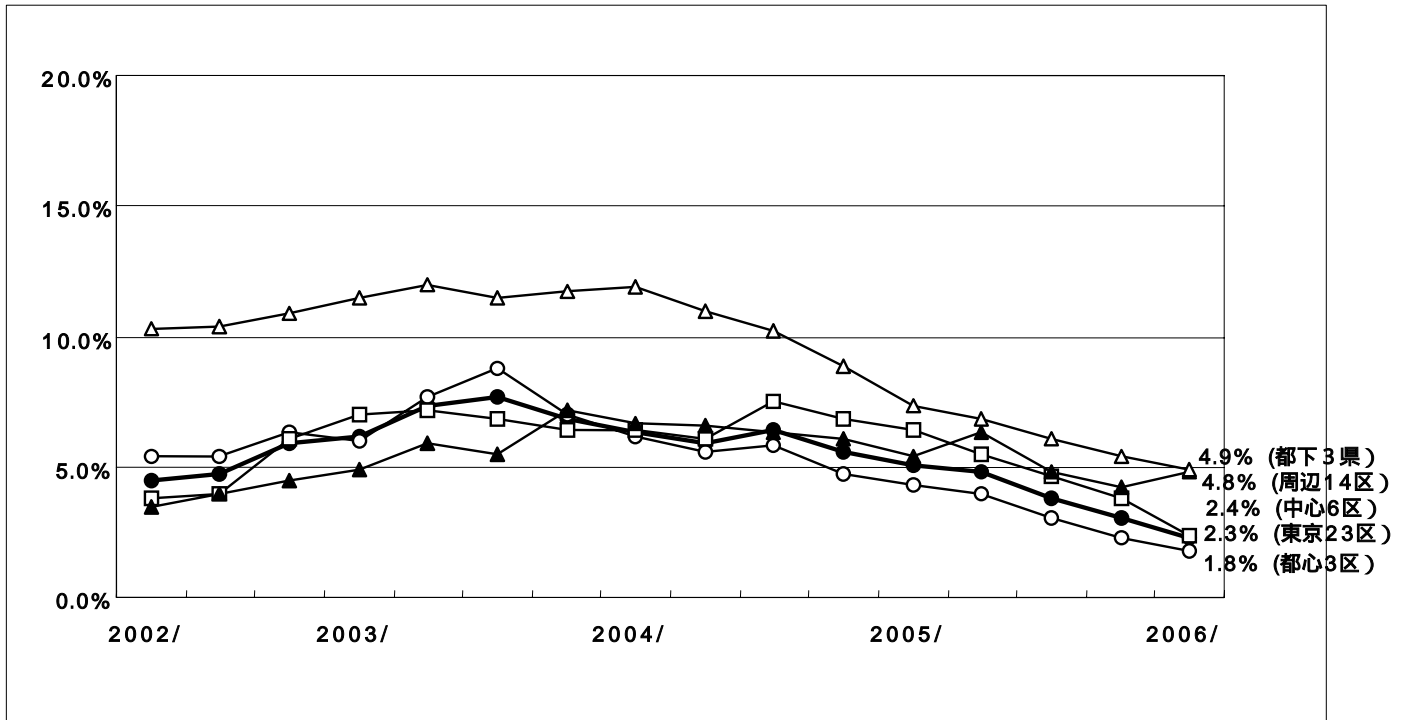
東京23区	2.3%	(前期比 0.7ポイント)		
都心 3区	1.8%	(前期比 0.5ポイント)		
中心 6区	2.4%	(前期比 1.4ポイント)		
周辺14区	4.8%	(前期比 +0.6ポイント)		
都下 3県	4.9%	(前期比 0.5ポイント)		
首都圏全体	2.8%	(前期比 0.6ポイント)		
				千代田区 0.9% (-0.1)
				中央区 1.7% (-0.5)
			港区 2.6% (-0.5)	
			新宿区 2.5% (-0.6)	
			渋谷区 0.7% (-0.1)	
			豊島区 1.3% (-0.2)	
			文京区 1.7% (-1.0)	
			品川区 4.1% (-4.6)	
			台東区 3.0% (+0.7)	

東京23区の竣工時期別空室率を1年前(2005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3.5% 2.9% 1.4%、83年以前竣工でも5.1% 3.4% 1.9%と2%を下回った。84年以降竣工(5年以内を除く)でも4.8% 2.9% 2.4%と改善を示し、低い水準となっている。空室を抱えた大規模ビルが今期竣工したため、竣工1年以内の新築ビルのみ14.8% 3.3% 10.5%と再び10%を上回った。

満室稼働率は71.5%から75.4%へ3.9ポイントの大幅アップ ～ 満室稼働75%超えは初めて

今期も引き続き空室率の改善(0.7ポイント)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71.5%から75.4%へ3.9ポイントの大幅なアップ。満室稼働が75%を超えるのは弊社の統計上初めてである。空室率が10%未満のビルは16.0%(前期16.9%)、10~20%未満は4.2%(同5.7%)、20~50%未満は3.5%(同4.8%)、50%以上では0.9%(同1.1%)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

