

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
(7月～9月)

2006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>

3. 需給バランスの動向

大規模ビル空室率は7期連続の改善もストップ。0.1ポイントの悪化で2.1%に

～ 今期竣工した新築の大規模ビルが空室率を押し上げる

< 前期末との比較 >

2006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)1,060棟の平均空室率は2.1%となり、前期の2.0%から0.1ポイントの悪化となった。7期連続の改善もストップ。ただし、これは今期竣工した新築の大規模ビルが空室を抱え、空室率を押し上げた結果である。空室率がここまで改善すると、空室を抱え竣工する新築の大規模ビルの影響が現われやすい。全体的には前期に引き続き今期も大きな空室を抱える大規模ビルは少なく、また、空室を抱える大規模ビルでも順調に成約がすすんでいるビルが多い。今後、数字的には改善の余地は少ないものと考えられるが、好調な景気動向から中長期的には空室率はこの水準にて推移するものと思われる。

エリア別では都心3区で0.4ポイント悪化の1.7%に。中心6区は0.4ポイント改善の1.5%と2%を下回り、都下3県でも0.4ポイント改善の4.2%である。区別で見ると港区では1.2ポイント悪化の3.0%、豊島区も1.1ポイント悪化の1.8%。また、千代田区0.4%、渋谷区も0.4%、文京区は0.8%と1%を下回る極めて低い水準である。さらに、中央区は1.3%、新宿区1.8%、豊島区1.8%、品川区1.8%と1%台である。区毎にばらつきはあるものの、一部の区を除くと軒並み1%前後の極めて低い空室率である。

・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

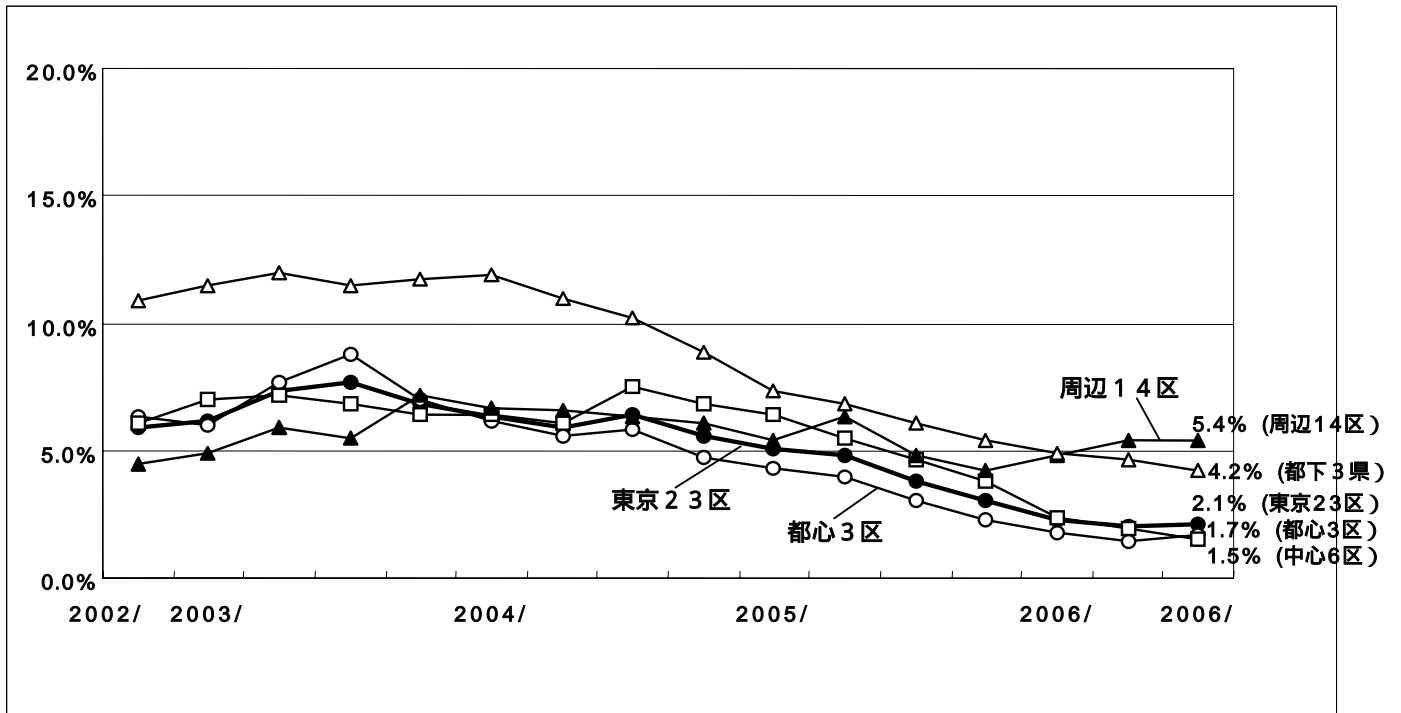
東京23区	2.1%	(前期比 +0.1ポイント)	
都心3区	1.7%	(前期比 +0.3ポイント)	千代田区 0.4% (-0.5) 中央区 1.3% (±0.0) 港区 3.0% (+1.2)
中心6区	1.5%	(前期比 0.4ポイント)	
周辺14区	5.4%	(前期比 ±0.0ポイント)	新宿区 1.8% (-0.3) 渋谷区 0.4% (-0.1) 豊島区 1.8% (+1.1) 文京区 0.8% (+0.1) 品川区 1.8% (-1.3) 台東区 3.5% (+0.9)
都下3県	4.2%	(前期比 0.4ポイント)	
首都圏全体	2.5%	(前期比 +0.1ポイント)	

東京23区の竣工時期別空室率を1年前(2005年 期末)と前期(2006年 期末)、今期の順で見ると、空室を抱えた大規模ビルが数棟今期竣工したため、竣工1年以内の新築ビルのみが1.9% 8.6% 12.5%と大幅に悪化。竣工5年以内(1年以内を除く)の既存ビルでは3.7% 0.7% 0.5%、83年以前竣工でも3.7% 1.5% 1.5%とかなり低い。84年以降竣工(5年以内を除く)でも3.9% 2.3% 2.2%と改善を示している。また、「竣工1年以内を除く既存ビル全体」では3.8% 1.8% 1.7%と改善を示し、2%を下回る。竣工時期別に見ると「竣工1年以内」の影響が分かり易い。

満室稼働率は77.0%から76.8%へ0.2ポイントのダウン ～ 足踏み状態

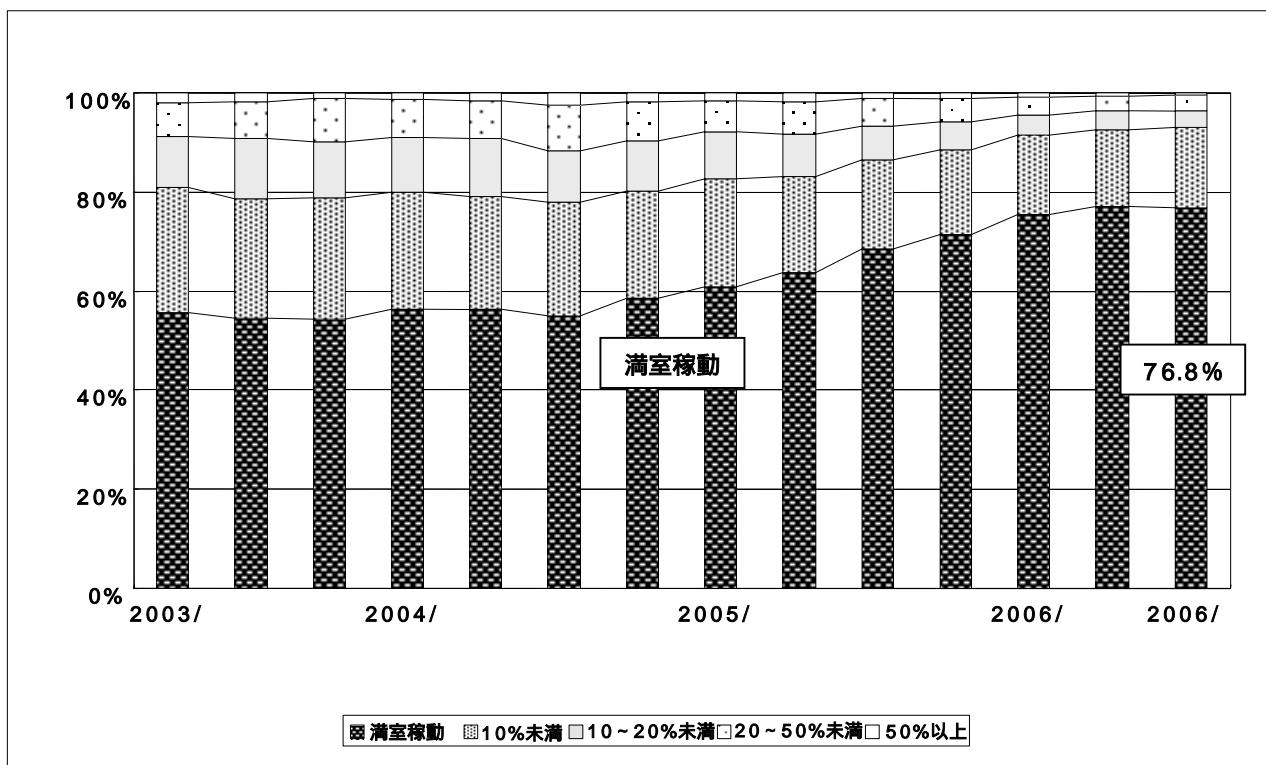
満室で稼働している大規模ビルの比率は前期の77.0%から76.8%へ0.2ポイントのダウン。今期は空室率の足踏み(0.1ポイント悪化)に合わせ、満室稼働率も足踏みである。空室率が10%未満のビルは16.1%(前期15.4%)、10~20%未満は3.5%(同3.9%)、20~50%未満は3.2%(同3.0%)、50%以上では0.4%(同0.6%)となった。

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