

# 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**  
(10月～12月)

2007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（大規模ビルの空室率）

#### 大規模ビル空室率は 0.3 ポイントの改善で 1.8%に

～ 過去最も低い空室率である 1.9%（2001 年 期末）を下回る

< 前期末との比較 >

2006 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）1,067 棟の平均空室率は 1.8%となり、前期の 2.1%から 0.3 ポイントの改善となった。過去最も低い空室率である 1.9%（2001 年 期末）を下回る。これは今期竣工した新築の大規模ビルの稼働率が高く（ほぼ満室稼働）、また、前期以前に大きな空室を抱えて竣工した新築大規模ビルの成約がすすんだことが大きいものと思われる。全体的にも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。中長期的には「いざなぎ景気」超えと言われる好調な現在の景気動向が続くものとする、空室率もこの極めて低い水準の範囲にて推移していくものと考えられる。

エリア別では都下 3 県（横這い）以外で改善を示した。周辺 14 区では 0.6 ポイント改善の 4.8%、中心 6 区でも 0.4 ポイント改善の 1.1%にまで改善した。また、都心 3 区でも 1.6%と都心部では 1% 台の低い空室率である。区別で見ると新宿区 0.7 ポイント改善の 1.1%、品川区 0.7 ポイント改善の 1.1%と大きな改善幅が目立つ。中央区（0.2 ポイント悪化の 1.5%）や豊島区（0.3 ポイント悪化の 1.5%）などの一部の区を除くと多くの区では横這いから改善した。また、千代田区 0.4%、中央区 1.5%、新宿区は 1.1%、渋谷区 0.5%などと都心部を中心に低い水準である。

#### ・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	1.8%	（前期比 -0.3 ポイント）	
都心 3 区	1.6%	（前期比 -0.1 ポイント）	
中心 6 区	1.1%	（前期比 -0.4 ポイント）	
周辺 14 区	4.8%	（前期比 -0.6 ポイント）	
都下 3 県	4.2%	（前期比 ±0.0 ポイント）	
首都圏全体	2.2%	（前期比 -0.3 ポイント）	

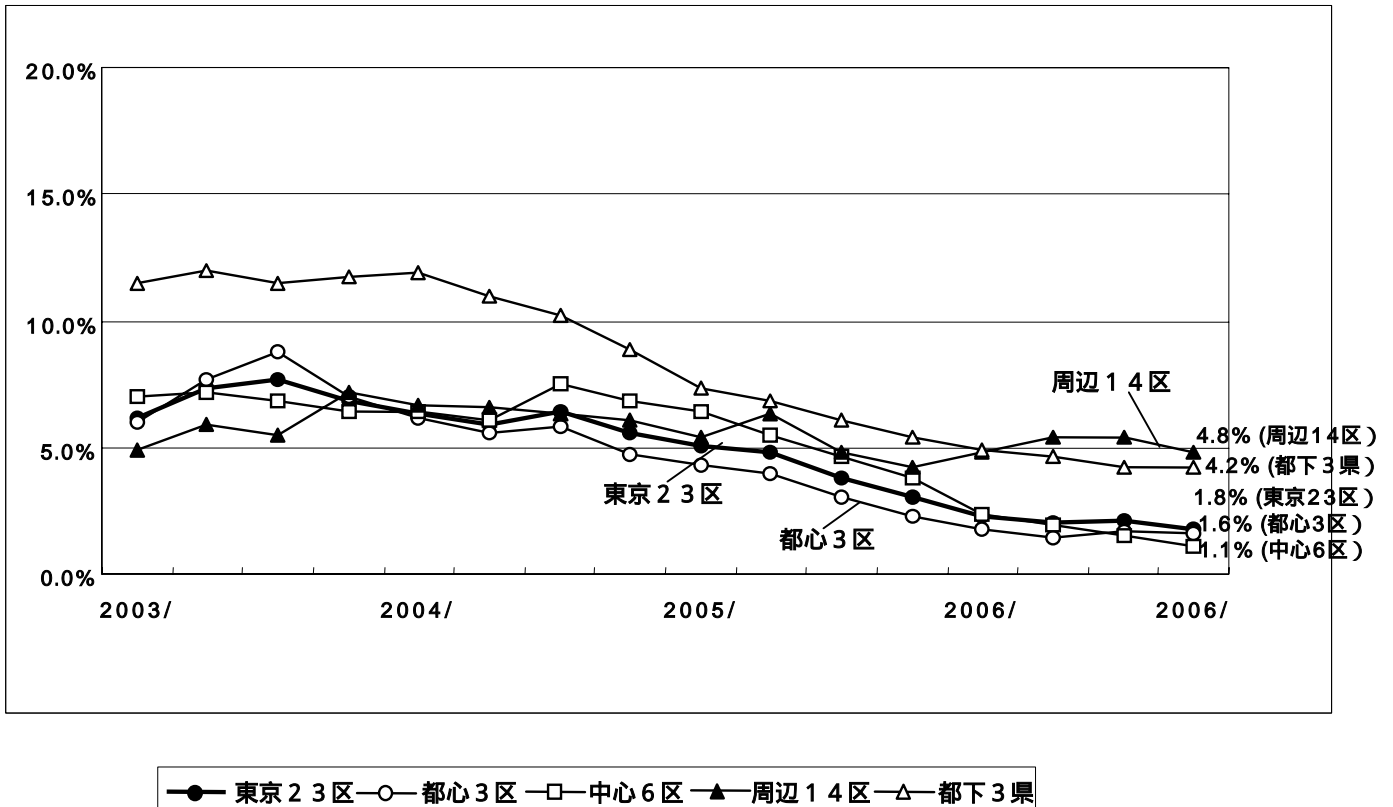
東京 23 区の竣工時期別空室率を 1 年前（2005 年 期末）と前期（2006 年 期末）、今期の順で見ると、全竣工時期で改善。特に竣工 5 年以内（1 年以内を除く）の既存ビルでは 2.9% 0.5% 0.3% とほとんど空きのない状態が続いている。また、84 年以降竣工（5 年以内を除く）でも 2.9% 2.2% 2.0%、83 年以前竣工でも 3.4% 1.5% 1.5%とかなり低い。ただし、竣工 1 年以内の新築ビルは 3.3% 12.5% 8.5%と大幅な改善を示したものの、依然高い空室率である。この背景には「新築大規模ビルの中には大きな空室を抱えつつも、成約を急がない物件がある」ためであると思われる。

#### 満室稼働率は 76.8%から 79.9%へ 3.1 ポイントのアップ ～ 約 8 割が満室稼働

満室で稼働している大規模ビルの比率は前期の 76.8%から 79.9%へ 3.1 ポイントのアップ。約 8 割が満室稼働である。空室率が 10%未満のビルは 14.2%（前期 16.1%）、10～20%未満は 3.1%（同 3.5%）、20～50%未満は 2.2%（同 3.2%）、50%以上では 0.5%（同 0.4%）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 大規模ビル空室率構成比の推移

