

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2000 年 第 期

(10 月 ~ 12 月)

2001 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

空室率（大規模ビル）5期連続の大幅改善で2.1%へ

～ 4.8%から1年間で2.7ポイントもの改善

2000年第 期末で、調査対象となった東京23区の815棟の大規模ビル（基準階貸付け面積200坪以上）の平均空室率は2.1%と前期比で0.6ポイント、前年 期の4.8%から1年で2.7ポイントも改善した。地域別で年間の下げ幅が大きかったのは、周辺14区で前年 期7.6%から2.9%と4.7ポイントの改善。次いで都心3区の前年 期4.6%から2.1%へ2.5ポイントの改善。中心6区リングでは前年 期3.8%から1.9%へ1.9ポイント改善でついに1%台に突入した。都下3県では、前年 期10.1%から8.8%と1.3ポイントの改善で周辺郊外部まで改善した。

主要9区別の年間下げ幅順は、2.9ポイントの渋谷区を筆頭に、2.8ポイントの台東区、2.6ポイントの港区、2.4ポイントの千代田、中央、新宿の各区、1.5ポイントの品川区、0.5ポイントの豊島区、最後に0.3ポイントの文京区など全域で改善した。

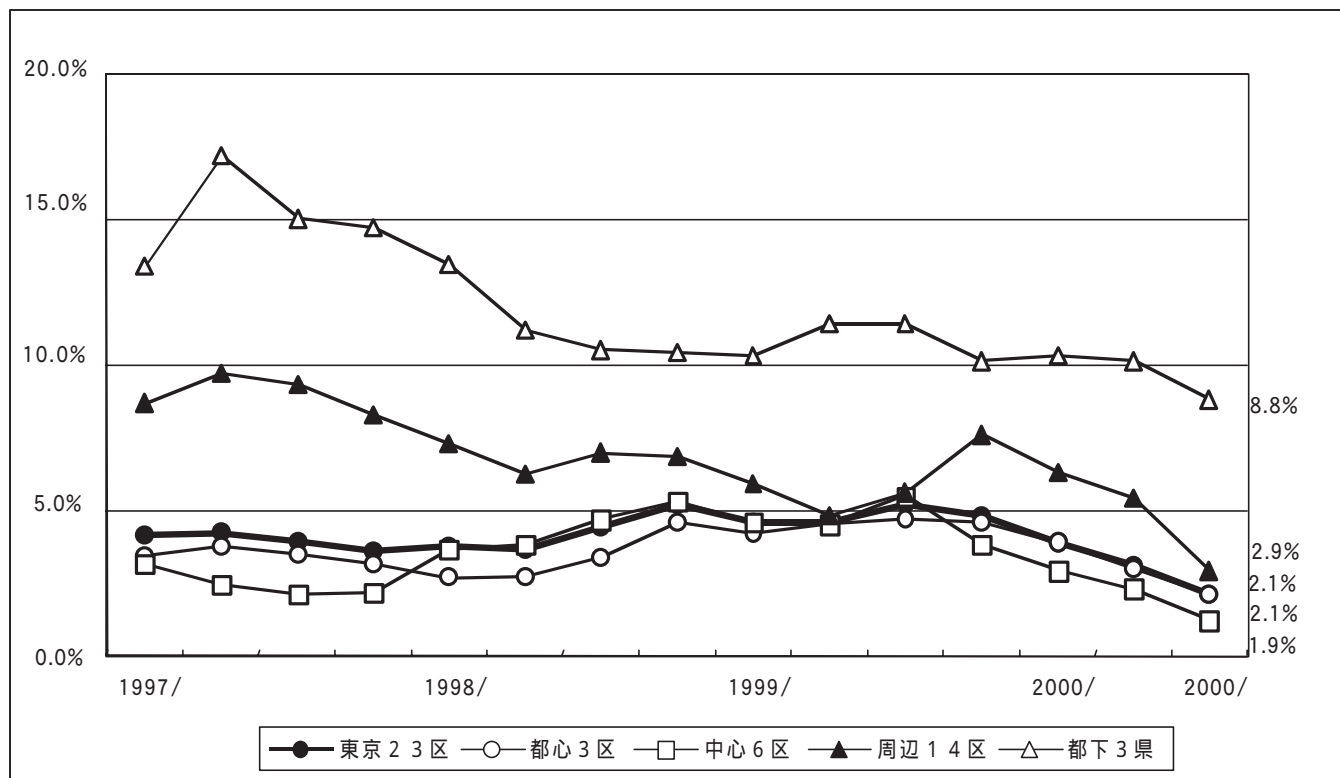
・各地域および各区の大規模ビル空室率と前期比較

東京23区	2.1%	（前期比 -0.6ポイント）	
都心3区	2.1%	（前期比 -0.4ポイント）	千代田区 3.3% (-0.8) 中央区 2.6% (±0) 港区 1.3% (-0.4)
中心6区	1.9%	（前期比 -0.3ポイント）	
周辺14区	2.9%	（前期比 -1.3ポイント）	
都下3県	8.8%	（前期比 -0.5ポイント）	
首都圏全体	3.4%	（前期比 -0.5ポイント）	

満室稼働ビルも5期連続改善で70%台に上昇

調査対象となった東京23区に立地する大規模ビル815棟のうち、満室で稼働しているビルの比率が前年 期の55.5%から14.6ポイントも改善し、ついに7割に突入した。竣工時に満室稼働となる新築ビルや、既存ビルの内部テナント借り増しなどが寄与している。空室が10%未満のビルは、22.2%、10～20%未満は4.3%、20～50%未満は3.1%、50%以上で0.4%となった。東京23区の大規模なオフィスビルの運営状況を言い表すと、『7割のビルで内部のテナントが借り増しも出来ない満室状態であり、平均では97.9%とバブル後最高の稼働率である』となる。

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)



大規模ビル空室率構成比の推移

