

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

**2004年 第 期**  
(1月～3月)

2004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>

[officesoken@au8.mopera.ne.jp](mailto:officesoken@au8.mopera.ne.jp)

## 2. テナント募集面積の動向

### 募集面積全体では4期連続の減少と、減少トレンド定着か

#### ～ 既存ビルも2期連続の減少、建築中は増加

東京23区の2004年第 期末(3月末)のテナント募集棟数は14,347棟、面積では164.8万坪、前期末比では1.3万坪、0.8%、4期連続の減少となった。内訳は既存ビル2期連続減少(1.9万坪、1.3%減)、建築中ビル増加(0.5万坪、2.0%増)である。既存ビルが2期連続減少、募集面積全体も4期連続減少と減少トレンドが定着してきたようにも思える。区別では中央区(1.3万坪、5.6%減)及び千代田区(0.7万坪、2.2%減)などの都心部で減少した。今期も新築プロジェクトへの移転後の募集開始(1次空室)や2次空室などが目立っている。特に「大手町・丸の内」、「虎ノ門」、「西新宿」などの高層ビルで募集面積の増加が目止まる。また、内部増床で決まるなど、募集に出ないケースも見受けられた。

#### ・テナント募集面積前期比較(2003年第 期末 vs 2004年第 期末)

立地ゾーン	全規模増減面積(%)	大規模ビル増減面積(%)
都心3区	-1.5万坪 (-1.5%)	-1.2万坪 (-2.2%)
中心6区リング	-0.3万坪 (-0.6%)	-0.5万坪 (-2.5%)
周辺14区リング	+0.4万坪 (+1.8%)	+0.7万坪 (+7.6%)
東京23区	-1.3万坪 (-0.8%)	-1.0万坪 (-1.2%)
都下3県	-0.4万坪 (-0.9%)	-0.1万坪 (-0.6%)

立地ゾーン	既存ビル増減面積(%)	建築中ビル増減面積(%)
都心3区	-2.5万坪 (-3.2%)	+1.0万坪 (+5.8%)
中心6区リング	-0.0万坪 (-0.1%)	-0.3万坪 (-4.8%)
周辺14区リング	+0.7万坪 (+3.3%)	-0.2万坪 (-7.4%)
東京23区	-1.9万坪 (-1.3%)	+0.5万坪 (+2.0%)
都下3県	+0.6万坪 (+1.3%)	-1.0万坪 (-61.7%)

都心3区(千代田・中央・港) 中心6区リング(新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)  
周辺14区〔23区-(3区+6区リング)〕 都下3県(三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

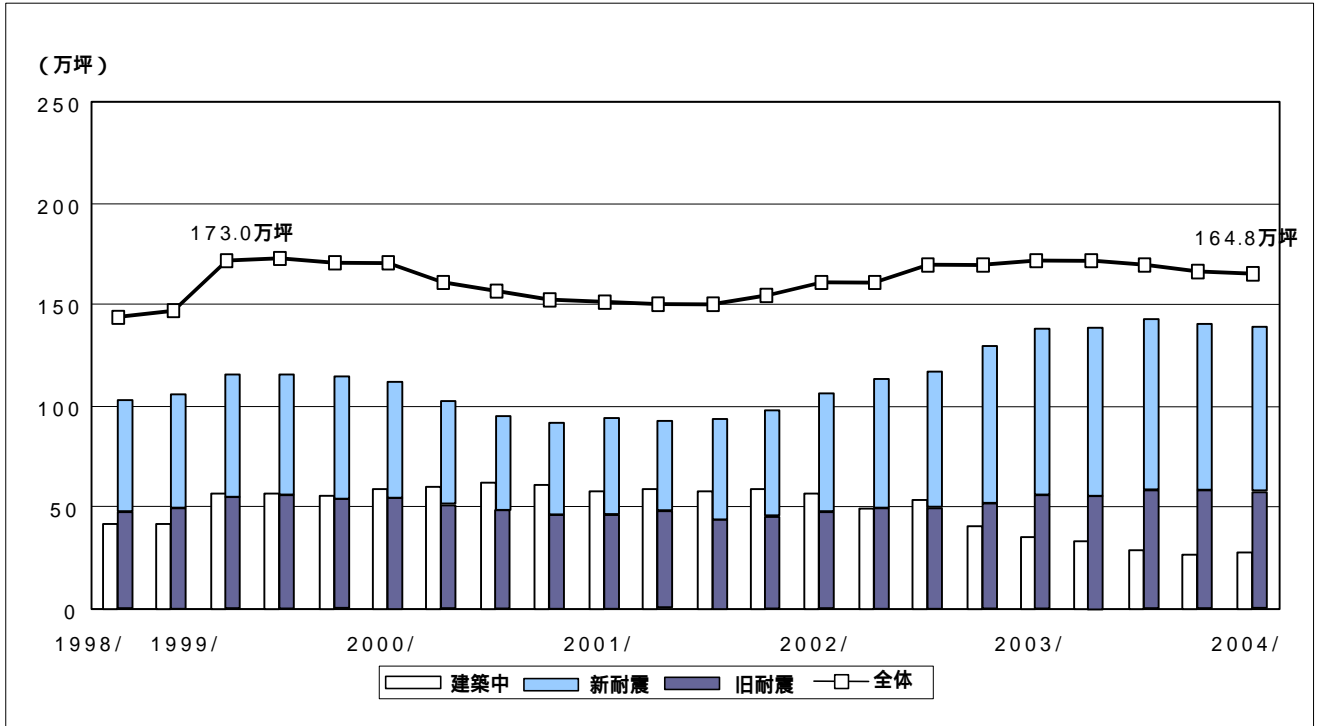
2年前(2002年 期末)及び1年前(2003年 期末)との比較では、建築中ビルの募集面積が36% 20% 17%と大幅に減少。竣工後5年以内は4% 10% 7%と増減し、84年以降竣工(竣工5年以内を含まず)が31% 38% 41%、83年以前竣工(旧耐震)が29% 32% 35%と共に増加した。

### 新規募集開始の建築中ビル今期3.9万坪 ～ 都心部の新規供給続く

#### ・新規着工建築中ビルのテナント募集開始量

	全規模合計	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	小規模ビル
		200坪以上	100~200坪	50~100坪	20~50坪	20坪以下
2002年 期	33棟 2.4万坪	3棟 1.9万坪	1棟 0.1万坪	5棟 0.3万坪	7棟 0.1万坪	17棟 0.1万坪
期	46棟 4.1万坪	6棟 3.0万坪	6棟 0.5万坪	8棟 0.3万坪	15棟 0.2万坪	11棟 0.1万坪
期	48棟 10.0万坪	13棟 9.3万坪	1棟 0.1万坪	7棟 0.3万坪	15棟 0.3万坪	12棟 0.1万坪
期	24棟 0.6万坪	2棟 0.2万坪	3棟 0.1万坪	6棟 0.1万坪	7棟 0.1万坪	6棟 0.1万坪
2003年 期	32棟 3.0万坪	5棟 2.3万坪	4棟 0.4万坪	4棟 0.1万坪	12棟 0.2万坪	7棟 0.0万坪
期	29棟 2.6万坪	8棟 2.1万坪	2棟 0.1万坪	6棟 0.3万坪	10棟 0.1万坪	3棟 0.0万坪
期	26棟 1.8万坪	6棟 1.3万坪	1棟 0.2万坪	1棟 0.1万坪	8棟 0.1万坪	10棟 0.1万坪
期	26棟 2.1万坪	4棟 1.5万坪	3棟 0.3万坪	3棟 0.1万坪	3棟 0.1万坪	3棟 0.1万坪
2004年 期	29棟 3.9万坪	8棟 3.5万坪	3棟 0.2万坪		3棟 0.0万坪	15棟 0.2万坪

### 東京 23 区 募集面積の推移



### 東京 23 区・都心 3 区の建築中ビルの竣工年次別募集未成約残面積

