

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
(4月～6月)

2004年7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

2. テナント募集面積の動向

募集面積全体では5期連続の減少

～ ほとんどの新築ビルが満室稼働、品薄感強まる

東京23区の2004年 期末(6月末)のテナント募集棟数は14,409棟、面積では159.0万坪、前期末比では5.8万坪 3.5%、5期連続の減少となった(表2・グラフ2)。

内訳は既存ビルが4.4万坪 3.2%減と建築中ビル1.4万坪 5.2%減、大規模ビル5.3万坪 6.4%の減少である。エリア別では都心3区の5.0万坪 5.2%減少が目立つ。唯一、中心6区にて増加0.5万坪 1.1%増加した。区別でも港区(4.3万坪 11.0%減)及び千代田区(0.8万坪 2.6%減)などの都心部で減少した。今期も引き続き新築・大規模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が、一方で、内部増床や、拡張オプションとして外部募集を控えるケースもある。

2003年及び、2004年 期竣工済の大規模ビルでは満室稼働が目立ち、大量の募集面積を抱えるビルはない。また、23区の2004年竣工済及び予定の募集総面積21.9万坪に対して、募集残は8.6万坪(内、建築中6.2万坪)と、すでに60%以上が成約している。

(表2)テナント募集面積前期比較(2004年 期末 vs 2004年 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	-5.0万坪 (-5.2%)	-4.1万坪 (-7.5%)
中心6区リング	+0.5万坪 (+1.1%)	-0.4万坪 (-2.4%)
周辺14区リング	-1.4万坪 (-5.8%)	-0.8万坪 (-7.5%)
東京23区	-5.8万坪 (-3.5%)	-5.3万坪 (-6.4%)
都下3県	-0.8万坪 (-1.7%)	-1.7万坪 (-8.9%)

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	-3.0万坪 (-4.0%)	-1.9万坪 (-10.0%)
中心6区リング	-0.1万坪 (-0.3%)	+0.7万坪 (+12.4%)
周辺14区リング	-1.2万坪 (-5.9%)	-0.2万坪 (-5.0%)
東京23区	-4.4万坪 (-3.2%)	-1.4万坪 (-5.2%)
都下3県	-1.0万坪 (-2.2%)	+0.2万坪 (+38.0%)

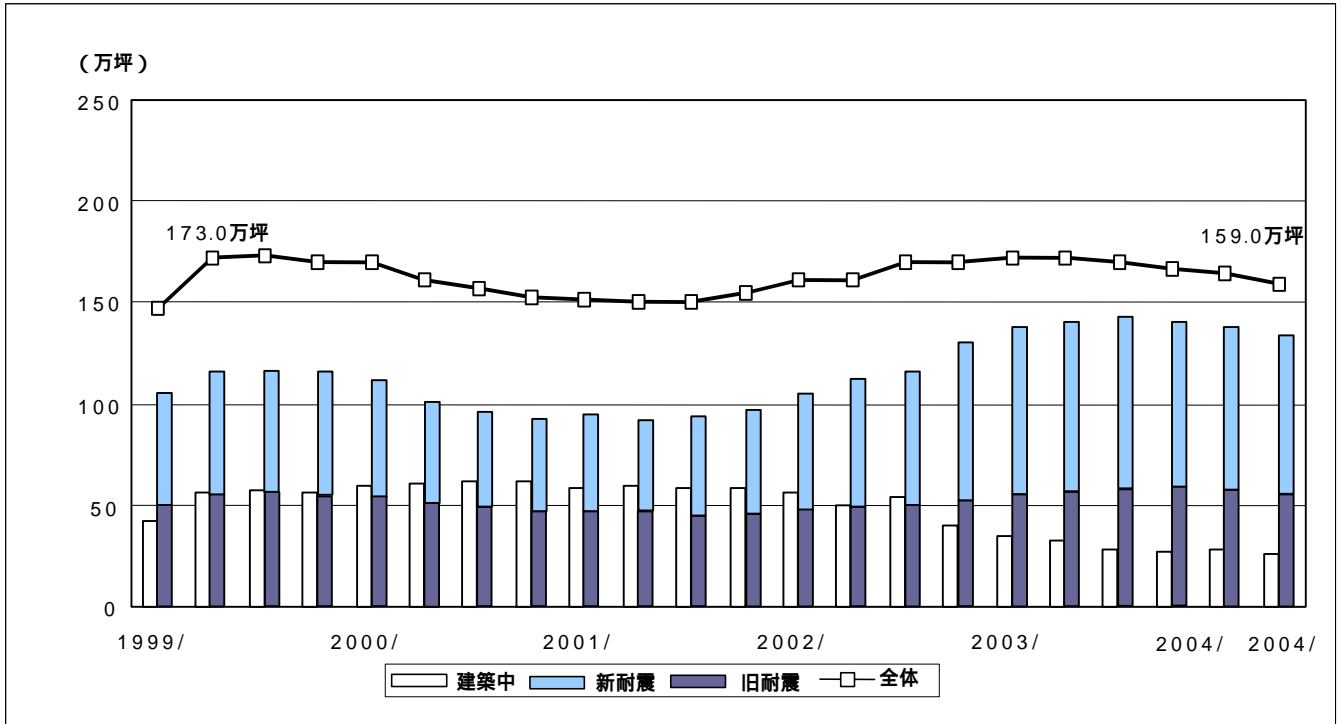
都心3区(千代田・中央・港) 中心6区リング(新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
 周辺14区〔23区-(3区+6区リング)〕 都下3県(三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

新規募集開始の建築中ビル今期5.0万坪 ～ 大規模プロジェクト続く

・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
	期	27棟 5.0万坪	3棟 4.2万坪	5棟 0.7万坪	2棟 0.0万坪	8棟 0.0万坪	9棟 0.1万坪

< グラフ2 > 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

