

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
(7月～9月)

2004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>

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6期連続の減少

～ 募集構成比は新築大規模から既存ビルへのシフトが加速

東京23区の2004年 期末(9月末)のテナント募集棟数は14,438棟、面積では152.5万坪、前期末比では6.5万坪 4.1%と減少幅も拡大し、6期連続の減少となった(表2・グラフ2)。内訳は既存ビルが4.1万坪 3.1%減と建築中ビル2.4万坪 9.0%減、大規模ビル5.1万坪 6.6%の減少である。エリア別では全エリアにて減少。都心3区の5.9万坪 6.5%減少及び、都下3県の1.6万坪 3.7%減が目立つ。区別でも千代田区(4.5万坪 14.4%減)及び中央区(1.2万坪 5.1%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。

募集面積の構成比を大量供給が始まった2003年 期末と比較すると、既存ビルへのシフトが明らかとなっている。規模別構成では大規模ビルが52.4% 47.1%へ減少、竣工時期別構成では「竣工5年以内」が10.5% 7.7%への減少に対して、「84年以降」では37.1% 42.4%へ、「旧耐震」でも32.1% 34.3%と、シフトの様子が窺える。

(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	-5.9万坪	(-6.5%)	-5.0万坪	(-10.1%)
中心6区リング	-0.0万坪	(-0.1%)	+0.6万坪	(+3.2%)
周辺14区リング	-0.6万坪	(-2.5%)	-0.6万坪	(-6.5%)
東京23区	-6.5万坪	(-4.1%)	-5.1万坪	(-6.6%)
都下3県	-1.6万坪	(-3.7%)	-1.5万坪	(-8.5%)

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	-4.5万坪	(-6.2%)	-1.4万坪	(-8.0%)
中心6区リング	+1.0万坪	(+2.4%)	-1.0万坪	(-17.2%)
周辺14区リング	-0.6万坪	(-3.1%)	+0.0万坪	(+1.6%)
東京23区	-4.1万坪	(-3.1%)	-2.4万坪	(-9.0%)
都下3県	-1.3万坪	(-2.9%)	-0.4万坪	(-44.8%)

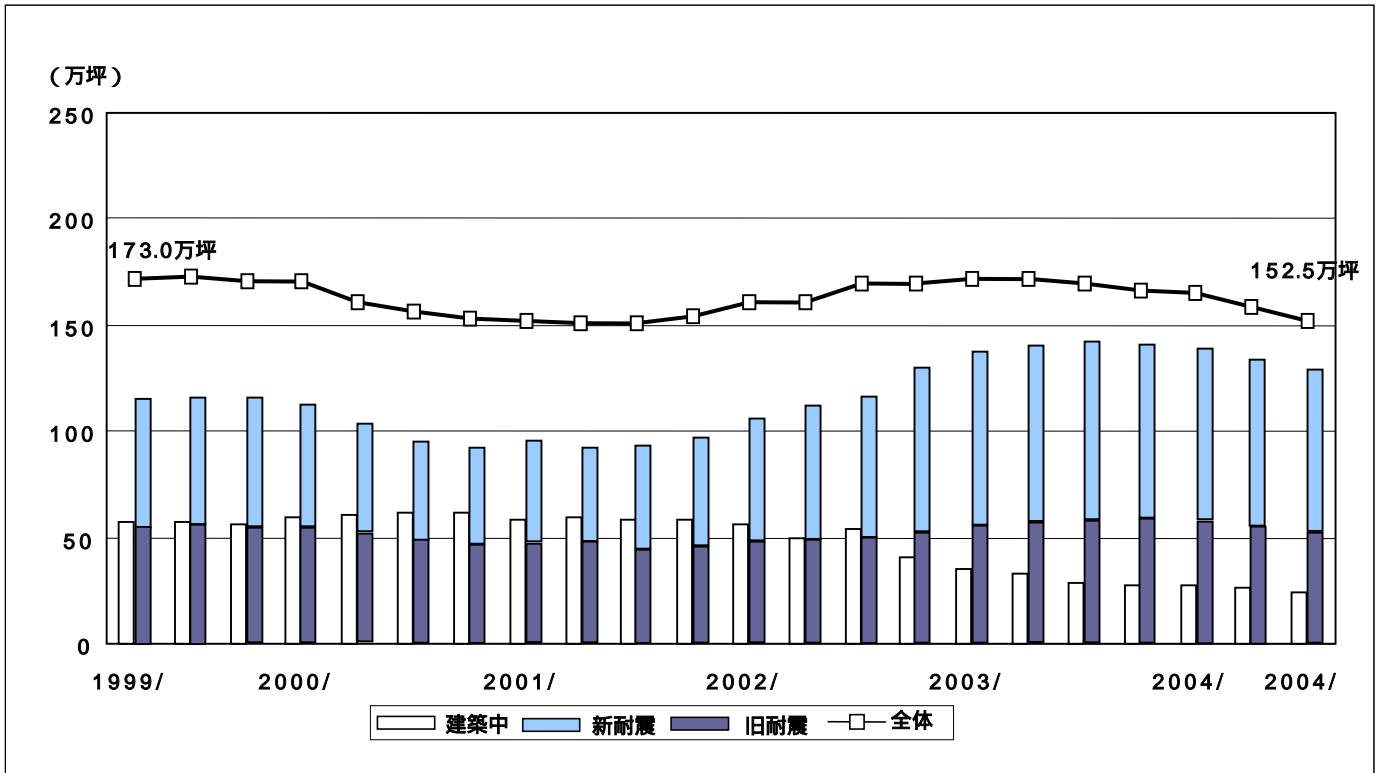
都心3区(千代田・中央・港) 中心6区リング(新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
周辺14区〔23区-(3区+6区リング)〕 都下3県(三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

新規募集開始の建築中ビル今期4.6万坪 ～ 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
期	28棟 4.6万坪	7棟 4.2万坪	2棟 0.2万坪	3棟 0.1万坪	11棟 0.1万坪	5棟 0.0万坪

< 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

