

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
(1月～3月)

2006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>

2. テナント募集面積の動向

募集面積 12 期連続の減少で 106.7 万坪へ (94 年以降最小を更新)

～ 内訳は既存ビル 9.4 万坪減、建築中ビルも 1.7 万坪減

< 前期末との比較 (表 2) >

東京 23 区の 2006 年 期末 (3 月末) のテナント募集棟数は 11,992 棟、面積では 106.7 万坪、前期末比では 11.2 万坪 9.5% 減と 12 期連続の大幅な減少となった。前期に続き、1994 年以降の最小水準を更新した。また、既存ビルの募集面積でも 84.2 万坪と 2001 年 期の 91.3 万坪を大幅に下回る、最も少ない水準である。内訳は既存ビルが 9.4 万坪 (10.1%) の減少、建築中ビルも 1.7 万坪 (7.2%) の減少、大規模ビルも 6.1 万坪 (11.3%) の減少である。大規模ビル以外でも大型ビル 12.8% 減、中型ビル 10.1% 減などと減少した。新・近・大ビルに対する品薄感がさらに強まり、大型ビル・中型ビルの募集面積へも影響を与えている。

エリア別では全エリアで減少、特に都心 3 区 (6.9 万坪 11.2% 減)、中心 6 区 (3.5 万坪 9.6% 減) などの都心部を中心に減少が目立った。区別でもバラツキがあるものの、特に大規模ビル・既存ビルの成約の進んだ港区 (3.8 万坪、16.4% 減)、中央区 (1.9 万坪、12.4% 減)、千代田区 (1.2 万坪、5.3% 減) など、やはり都心部を中心に大幅な減少が見られた。

(表 2) テナント募集面積前期比較 (2005 年 期末 vs 2006 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	-6.9 万坪 (-11.2%)	-3.8 万坪 (-12.0%)
中心 6 区リング	-3.5 万坪 (-9.6%)	-2.0 万坪 (-14.9%)
周辺 14 区リング	-0.7 万坪 (-3.7%)	-0.2 万坪 (-2.8%)
東京 23 区	-11.2 万坪 (-9.5%)	-6.1 万坪 (-11.3%)
都下 3 県	-0.4 万坪 (-1.0%)	-0.4 万坪 (-2.9%)

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	-6.6 万坪 (-14.1%)	-0.4 万坪 (-2.4%)
中心 6 区リング	-3.3 万坪 (-10.5%)	-0.2 万坪 (-4.3%)
周辺 14 区リング	+0.4 万坪 (+2.5%)	-1.1 万坪 (-32.8%)
東京 23 区	-9.4 万坪 (-10.1%)	-1.7 万坪 (-7.2%)
都下 3 県	-0.7 万坪 (-2.0%)	+0.3 万坪 (+19.2%)

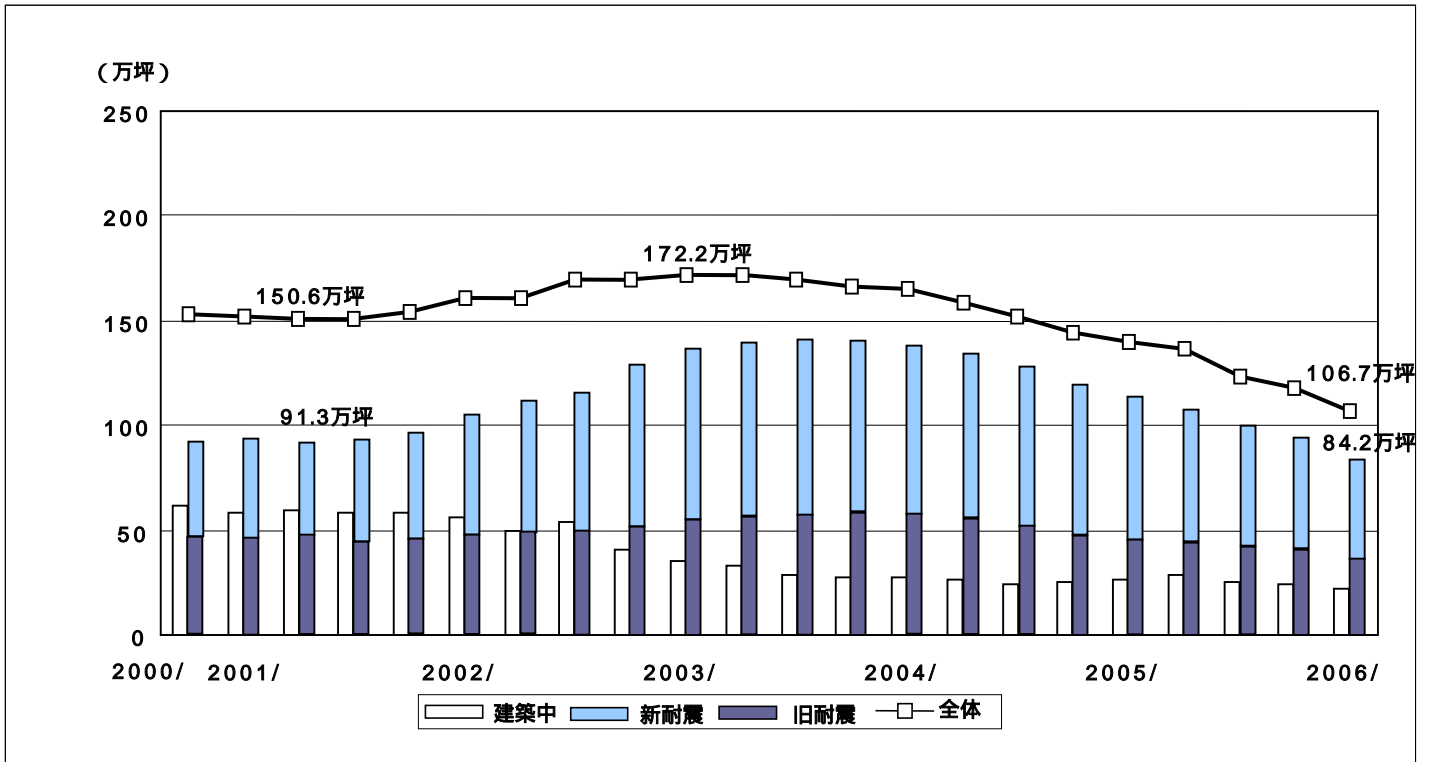
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
 周辺 14 区 [23 区 - (3 区+6 区リング)] 都下 3 県 (三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

新規募集開始の建築中ビル 3.3 万坪 ～ 都心での建替え・再開発進む

・新規着工建築中ビルのテナント募集開始面積

	全規模合計	大規模ビル 200 坪以上	大型ビル 100～200 坪	中型ビル 50～100 坪	小型ビル 20～50 坪	小規模ビル 20 坪以下
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
期	12 棟 3.1 万坪	3 棟 2.6 万坪	3 棟 0.3 万坪	4 棟 0.2 万坪	2 棟 0.0 万坪	
2005 年 期	17 棟 3.8 万坪	3 棟 3.6 万坪		3 棟 0.1 万坪	5 棟 0.1 万坪	6 棟 0.0 万坪
期	38 棟 4.3 万坪	4 棟 3.4 万坪	2 棟 0.1 万坪	11 棟 0.4 万坪	10 棟 0.2 万坪	11 棟 0.1 万坪
期	28 棟 0.9 万坪	2 棟 0.3 万坪	3 棟 0.3 万坪	5 棟 0.2 万坪	5 棟 0.1 万坪	13 棟 0.1 万坪
期	24 棟 3.2 万坪	3 棟 1.8 万坪	7 棟 1.1 万坪	2 棟 0.1 万坪	6 棟 0.1 万坪	6 棟 0.1 万坪
2006 年 期	30 棟 3.3 万坪	6 棟 2.3 万坪	5 棟 0.6 万坪	6 棟 0.2 万坪	10 棟 0.2 万坪	3 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

