

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
(10月～12月)

2007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>

2. テナント募集面積の動向

募集面積 14 期連続の減少もストップ。1.0 万坪 1.1%増の 87.6 万坪に。

～ 内訳は建築中ビル 4.7 万坪増、既存ビルは 3.7 万坪減

< 前期末との比較 (表 2) >

東京 23 区の 2006 年 期末 (12 月末) のテナント募集棟数は 11,172 棟、面積では 87.6 万坪、前期末比では 1.0 万坪 1.1%増と 14 期連続の大幅な減少もストップ。一転、増加となった。これは建築中ビル 4.7 万坪 (37.7%) の増加が理由であり、既存ビルは 3.7 万坪 (5.0%) 減と依然減少傾向が続いている。また、2007 年竣工予定物件 (24.8 万坪) では約 5 割が成約済みであり、2008 年竣工予定 (10.8 万坪) でも既に約 6 割が成約済みである。先物物件の成約がすすんでいることやボリュームがやや小さいことから考えると、今後先物物件の「受け皿」不足が懸念される。

エリア別では周辺 14 区 (0.7 万坪 3.9%減) を除く全エリアで増加しているが、既存ビルについては全エリアで減少。既存ビルベースでは減少傾向が続いている。特に建築中 (3.4 万坪 37.1%増) と大規模ビル (1.9 万坪 8.7%増) が増加した都心 3 区 (1.1 万坪 2.6%増) が目立つ。区別で見ると、大規模ビル・新築ビルが増加した港区 (1.3 万坪、8.0%増) や大規模ビル・既存ビルが増加した渋谷区 (0.8 万坪、17.6%増)、そして大規模ビル・既存ビルの成約の進んだ江東区 (0.8 万坪、12.9%減) などが目に付いた。

(表 2) テナント募集面積前期比較 (2006 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	+1.1 万坪	(+2.6%)	+1.9 万坪	(+8.7%)
中心 6 区リング	+0.6 万坪	(+2.2%)	+1.0 万坪	(+17.3%)
周辺 14 区リング	-0.7 万坪	(-3.9%)	-0.7 万坪	(-9.8%)
東京 23 区	+1.0 万坪	(+1.1%)	+2.1 万坪	(+6.2%)
都下 3 県	+1.0 万坪	(+2.5%)	+1.3 万坪	(+9.1%)

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	-2.3 万坪	(-6.7%)	+3.4 万坪	(+37.1%)
中心 6 区リング	-0.1 万坪	(-0.2%)	+0.6 万坪	(+43.0%)
周辺 14 区リング	-1.4 万坪	(-8.6%)	+0.7 万坪	(+36.5%)
東京 23 区	-3.7 万坪	(-5.0%)	+4.7 万坪	(+37.7%)
都下 3 県	-0.2 万坪	(-0.6%)	+1.2 万坪	(+30.1%)

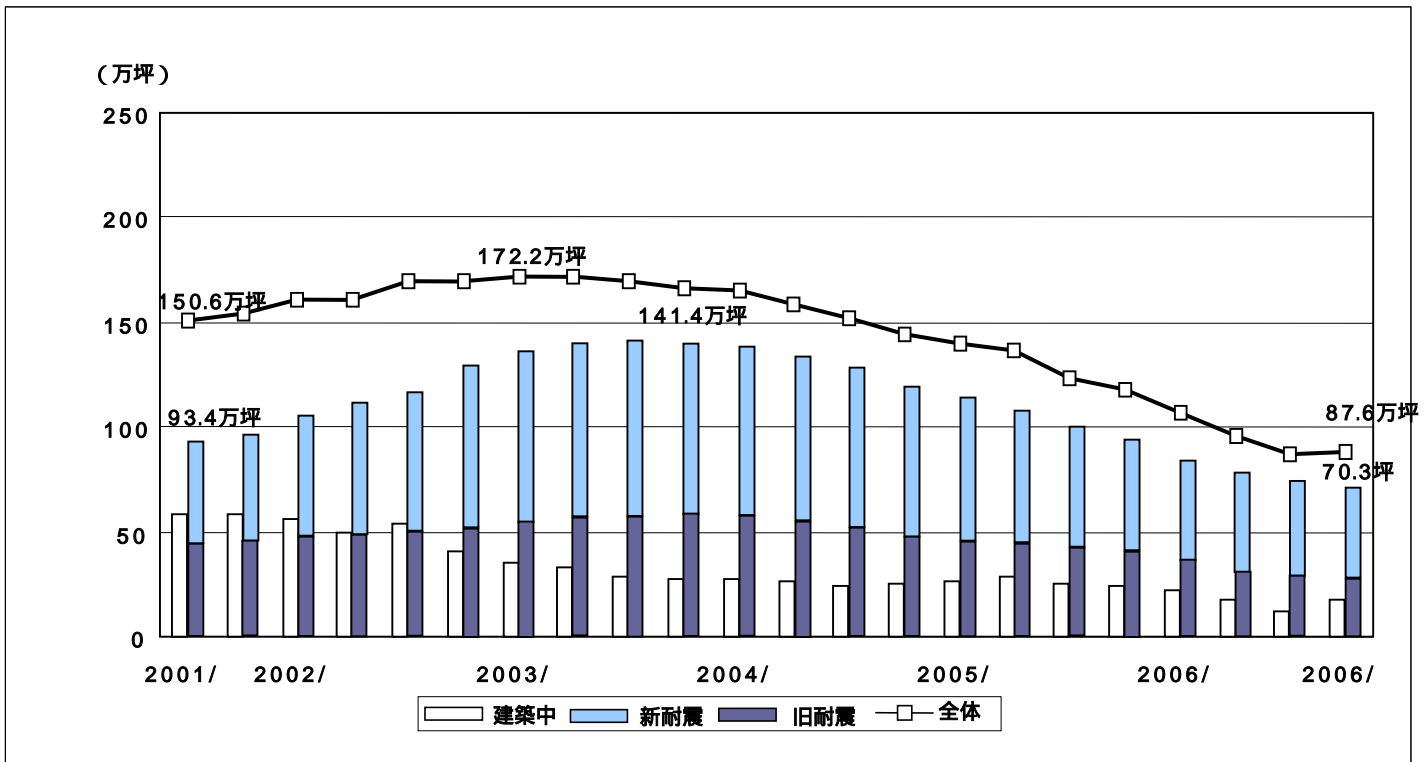
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
 周辺 14 区 [23 区 - (3 区+6 区リング)] 都下 3 県 (三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

新規募集開始の建築中ビル 5.6 万坪 ~ 都心での建替え・再開発続く

・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
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
期	29 棟 2.3 万坪	3 棟 1.5 万坪	3 棟 0.2 万坪	5 棟 0.3 万坪	13 棟 0.3 万坪	5 棟 0.0 万坪
期	31 棟 1.2 万坪	2 棟 0.3 万坪	4 棟 0.4 万坪	4 棟 0.2 万坪	13 棟 0.2 万坪	8 棟 0.1 万坪
期	56 棟 5.8 万坪	8 棟 3.9 万坪	9 棟 1.2 万坪	9 棟 0.2 万坪	22 棟 0.4 万坪	8 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

