

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2007年 第 期
(7月～9月)

2007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>

2. テナント募集面積の動向

募集面積 1.0 万坪 1.2%減で、76.8 万坪に。3 期連続 1994 年以降の最小水準を更新。

～ 内訳は既存ビル 1.5 万坪減、建築中ビルは 0.5 万坪増

< 前期末との比較 (表 2) >

東京 23 区の 2007 年 期末 (9 月末) のテナント募集棟数は 10,612 棟、面積では 76.8 万坪、前期末比では 1.0 万坪 1.2%減少となり、3 期連続「1994 年以降の最小水準」を更新した。内訳は既存ビル 1.5 万坪 (2.3%) 減少、建築中ビル 0.5 万坪 (3.7%) 増加、大規模ビル 0.2 万坪 (0.7%) 増加である。竣工時期別では「竣工後 5 年以内」が 2.1 万坪 35.7%増加、「83 年以降竣工 (竣工後 5 年以内は除く)」は 2.2 万坪 6.5%の減少、「旧耐震」ビルも 1.3 万坪 5.3 減少である。既存ビルでは「竣工後 5 年以内」の増加が目立つ。

エリア別では都心 3 区 (1.0 万坪 2.6%増) を除いた、全エリアで減少。都心 3 区では大規模ビル (1.1 万坪 6.4%増) が増加。また、都下 3 県 (2.0 万坪 5.2%減) では大規模ビル (1.7 万坪 11.1%減) も既存ビル (1.7 万坪 5.2%減) も減少。周辺 14 区 (1.4 万坪 7.9%減) でも大規模ビル (0.8 万坪 12.2%減) も既存ビル (1.0 万坪 7.0%減) も減少し、周辺部では減少を示した。区別で見ると建築中ビル・大規模ビルが増加した港区 (1.4 万坪、10.0%増) や渋谷区 (0.6 万坪、12.7%増) では増加。大規模ビルの成約のすすんだ江東区 (0.9 万坪、15.7%減) や品川区、千代田区などでは減少した。

(表 2) テナント募集面積前期比較 (2007 年 期末 vs 2007 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	+1.0 万坪 (+2.6%)	+1.1 万坪 (+6.4%)
中心 6 区リング	-0.6 万坪 (-2.3%)	-0.1 万坪 (-1.3%)
周辺 14 区リング	-1.4 万坪 (-7.9%)	-0.8 万坪 (-12.2%)
東京 23 区	-1.0 万坪 (-1.2%)	+0.2 万坪 (+0.7%)
都下 3 県	-2.0 万坪 (-5.2%)	-1.7 万坪 (-11.1%)

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	+0.6 万坪 (+2.1%)	+0.3 万坪 (+4.3%)
中心 6 区リング	-1.1 万坪 (-5.1%)	+0.6 万坪 (+35.8%)
周辺 14 区リング	-1.0 万坪 (-7.0%)	-0.4 万坪 (-10.9%)
東京 23 区	-1.5 万坪 (-2.3%)	+0.5 万坪 (+3.7%)
都下 3 県	-1.7 万坪 (-5.2%)	-0.3 万坪 (-5.5%)

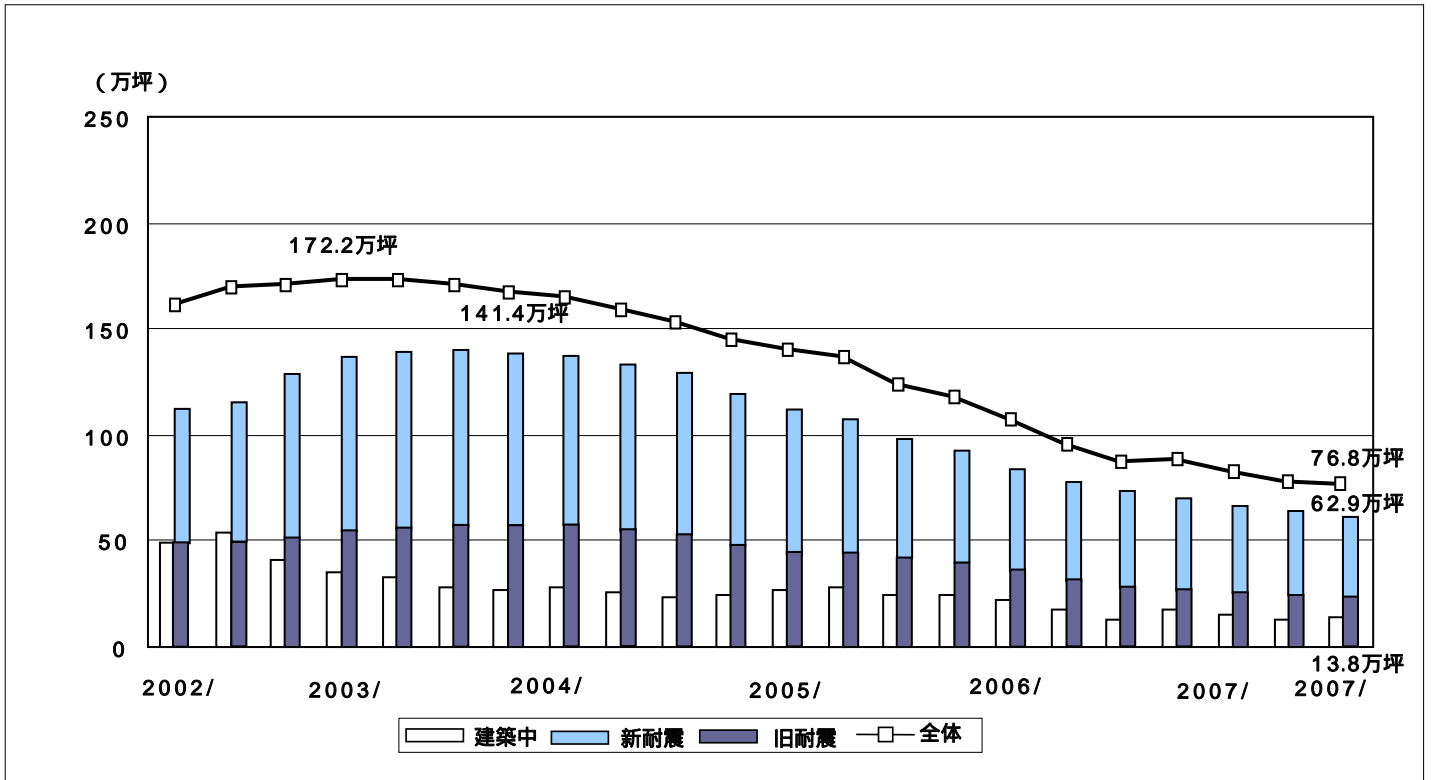
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
周辺 14 区 [23 区 - (3 区+6 区リング)] 都下 3 県 (三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

新規募集開始の建築中ビル 4.3 万坪 ～ 都心での建替え・再開発続く。中小ビルも目立つ

・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
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
2007 年 期	68 棟 4.9 万坪	9 棟 2.9 万坪	10 棟 0.9 万坪	13 棟 0.4 万坪	25 棟 0.4 万坪	11 棟 0.3 万坪
期	69 棟 5.0 万坪	7 棟 3.2 万坪	8 棟 0.9 万坪	11 棟 0.4 万坪	22 棟 0.4 万坪	21 棟 0.1 万坪
期	73 棟 4.3 万坪	13 棟 2.8 万坪	7 棟 0.6 万坪	10 棟 0.4 万坪	24 棟 0.4 万坪	19 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

