

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
(10月～12月)

2008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 76.6 万坪。0.2 万坪 0.3%減のほぼ横這いで、4 期連続 1994 年以降の最小水準更新。

～ 内訳は建築中ビル 0.4 万坪減、既存ビルは 0.2 万坪増

< 前期末との比較 (表 2) >

東京 23 区の 2007 年 期末 (12 月末) のテナント募集棟数は 10,530 棟、面積では 76.6 万坪、前期末比では 0.2 万坪 0.3%減少。横這いであるが、数字の上では 4 期連続「1994 年以降の最小水準」を更新した。内訳は建築中ビル 0.4 万坪 (2.9%) 減少、既存ビル 0.2 万坪 (0.3%) 増加、大規模ビル 1.1 万坪 (3.6%) 減少である。竣工時期別では「竣工後 5 年以内」(0.6 万坪 7.3%増)が目立ち、「83 年以降竣工 (竣工後 5 年以内は除く)」は 0.2 万坪 0.7%増加、「旧耐震」ビルは 0.6 万坪 2.5 減少である。

エリア別では都心部で減少、郊外では増加した。都心 3 区 (0.6 万坪 1.6%減) では大規模ビル (0.8 万坪 4.5%減) も建築中ビル (0.6 万坪 6.8%減) も減少。また、郊外の都下 3 県 (3.3 万坪 9.1%減) や周辺 14 区 (0.6 万坪 4.1%増) では増加を示した。区別で見ると大規模ビルの成約のすすんだ中央区 (0.7 万坪 7.3%減) や千代田区 (0.5 万坪 4.1%減)、新宿区 (0.3 万坪 4.0%減) などでは減少した。港区 (0.6 万坪 4.3%増) や渋谷区 (0.4 万坪 6.4%増) では既存ビルが増加したことにより、区全体でも増加となった。

(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	-0.6 万坪 (-1.6%)	-0.8 万坪 (-4.5%)
中心 6 区リング	-0.2 万坪 (-1.0%)	-0.5 万坪 (-8.4%)
周辺 14 区リング	+0.6 万坪 (+4.1%)	+0.2 万坪 (+4.1%)
東京 23 区	-0.2 万坪 (-0.3%)	-1.1 万坪 (-3.6%)
都下 3 県	+3.3 万坪 (+9.1%)	+2.6 万坪 (+19.4%)

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	-0.1 万坪 (-0.2%)	-0.6 万坪 (-6.8%)
中心 6 区リング	-0.2 万坪 (-1.1%)	+0.0 万坪 (+0.3%)
周辺 14 区リング	+0.5 万坪 (+3.9%)	+0.2 万坪 (+4.7%)
東京 23 区	+0.2 万坪 (+0.3%)	-0.4 万坪 (-2.9%)
都下 3 県	+1.5 万坪 (+4.9%)	+1.8 万坪 (+34.2%)

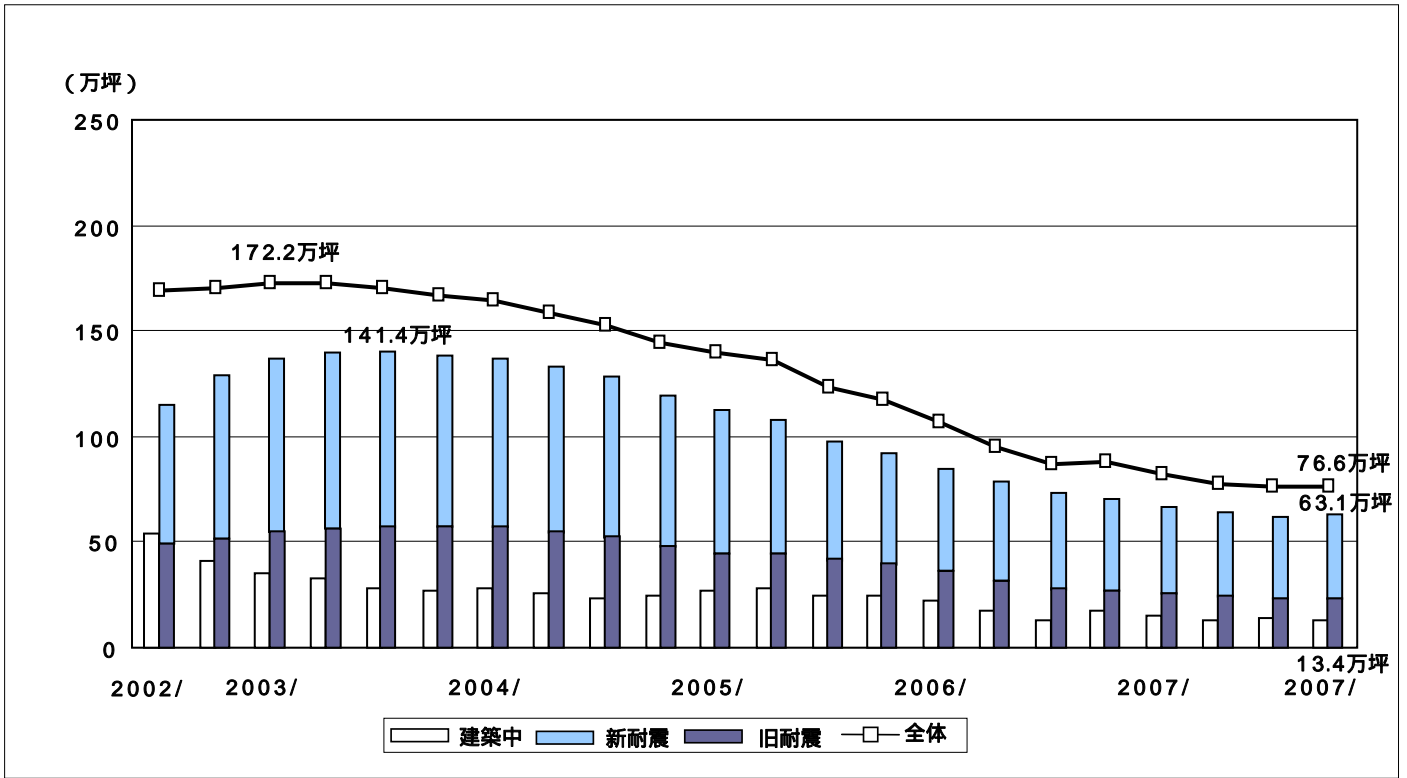
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
 周辺 14 区 [23 区 - (3 区+6 区リング)] 都下 3 県 (三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

新規募集開始の建築中ビル 2.0 万坪 ~ 今期、大規模ビルは一休みも、中小ビルは目立つ

・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
期	55 棟 2.0 万坪	2 棟 0.4 万坪	7 棟 0.6 万坪	9 棟 0.3 万坪	19 棟 0.4 万坪	18 棟 0.3 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

