

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2001年 第 期

(1月～3月)

2001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

6 期連続在庫減少だが減少幅にブレーキ

東京 23 区の 2001 年第 1 期末のテナント募集棟数は 12,248 棟、面積では 151.8 万坪と、6 期連続でテナント募集中在庫面積が減少し、2000 年第 1 期末と比べて 18.5 万坪（10.9%）の減少となった。しかし、対前期比では 0.8 万坪（0.5%）と減少幅にブレーキがかかった。1999 年第 1 期 173 万坪のピークから同年第 2 期で 3 万坪が減少し、以後四半期ごとに 9 万坪、5 万坪、4 万坪と在庫減少が続いていたが、今期は 0.8 万坪と微減に止まった。総体的な成約量の減少やカタカナ企業などの増床需要の減少も影響した。

・テナント募集面積前期比較(2000 年第 1 期vs2001 年第 1 期)

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	-1.4 万坪 (-1.5%)	-0.2 万坪 (+0.3%)
中心 6 区リング	-0.2 万坪 (-0.5%)	-0.1 万坪 (-0.4%)
周辺 14 区リング	+0.7 万坪 (+3.2%)	+1.0 万坪 (+11.2%)
東京 23 区	-0.8 万坪 (-0.5%)	+1.0 万坪 (+1.3%)
都下 3 県	-0.1 万坪 (-0.3%)	-0.6 万坪 (-3.6%)

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	+1.7 万坪 (+3.8%)	-3.1 万坪 (-7.1%)
中心 6 区リング	±0	-0.2 万坪 (-1.7%)
周辺 14 区リング	+0.4 万坪 (+2.3%)	+0.3 万坪 (+6.9%)
東京 23 区	+2.2 万坪 (+2.4%)	-3.0 万坪 (-4.9%)
都下 3 県	-0.4 万坪 (-1.1%)	+0.3 万坪 (+5.8%)

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)

新規着工建築中ビル4 万坪台で安定供給

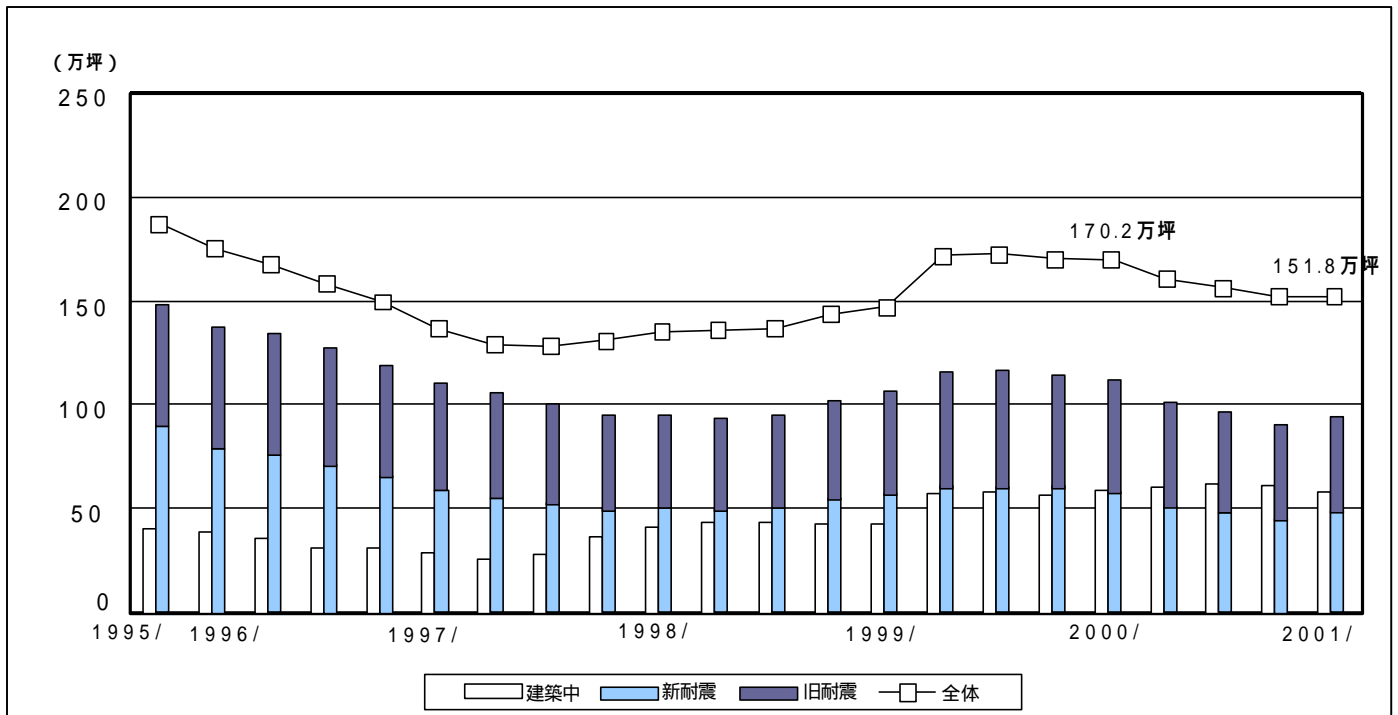
2001 年第 1 期中にテナント募集を開始した建築中ビルは、52 棟 4.1 万坪（大規模ビル 11 棟、大型ビル 3 棟、中型ビル 10 棟、小型ビル 16 棟、小規模ビル 12 棟）で、昨年来の安定供給が続いている。1999 年以降の新規着工ビルのテナント募集開始量では、汐留や六本木 1 丁目、丸の内 1 丁目の大規模開発の募集が重なった 1999 年を除くと、供給面積では 2000 年第 1 期以降 4 万坪台で安定、ただし棟数は増加傾向にある。

新規着工建築中ビルのテナント募集開始量

	全規模 7000坪面積⇒	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
1999 年第 1 期	30 棟 4.7 万坪	7 棟 3.8 万坪	4 棟 0.5 万坪	6 棟 0.2 万坪	6 棟 0.1 万坪	7 棟 0.1 万坪
第 2 期	40 棟 16.7 万坪	13 棟 15.9 万坪	5 棟 0.4 万坪	3 棟 0.1 万坪	11 棟 0.2 万坪	8 棟 0.1 万坪
第 3 期	23 棟 1.9 万坪	2 棟 1.5 万坪	1 棟 0.1 万坪	3 棟 0.1 万坪	7 棟 0.1 万坪	10 棟 0.1 万坪
第 4 期	35 棟 1.2 万坪	2 棟 0.2 万坪	5 棟 0.6 万坪	6 棟 0.2 万坪	11 棟 0.1 万坪	11 棟 0.1 万坪

2000 年 期	27 棟 4.4 万坪	4 棟 3.6 万坪	2 棟 0.1 万坪	5 棟 0.2 万坪	9 棟 0.2 万坪	7 棟 0.3 万坪
期	32 棟 4.0 万坪	5 棟 3.2 万坪	4 棟 0.4 万坪	5 棟 0.2 万坪	5 棟 0.1 万坪	13 棟 0.1 万坪
期	41 棟 4.0 万坪	8 棟 3.6 万坪	-	5 棟 0.1 万坪	12 棟 0.2 万坪	16 棟 0.1 万坪
期	47 棟 4.8 万坪	9 棟 3.7 万坪	6 棟 0.7 万坪	3 棟 0.1 万坪	16 棟 0.2 万坪	13 棟 0.1 万坪
2001 年 期	52 棟 4.1 万坪	11 棟 3.2 万坪	3 棟 0.2 万坪	10 棟 0.4 万坪	16 棟 0.2 万坪	12 棟 0.1 万坪

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

