

2. テナント募集面積の動向

大量成約を背景に既存ビルが10万坪超の大幅減少

東京23区の2000年第 期末のテナント募集棟数は12,629棟、面積では161.3万坪と、対前期(2000年第 期)末比で8.9万坪(5.2%)減少となった。金融、メーカーなどの自社ビルへのリストラ集約退去後の募集面積の増加なども依然見られたにもかかわらず、既存ビルの募集面積が前期末比10.6万坪(9.5%)と大幅に減少した。また、オフィス市況回復の先行指標でもある「内部借増」が目立つようになったことも大きく原因している。一方、第 期中の新築募集開始ビルは、大規模ビル4棟、大型ビル3棟、中型ビル4棟の3.8万坪で、建築中ビルの募集面積は前期末比1.6万坪(2.8%)増となった。

・テナント募集面積対前期比 2000年第 期末対2000年第 期末

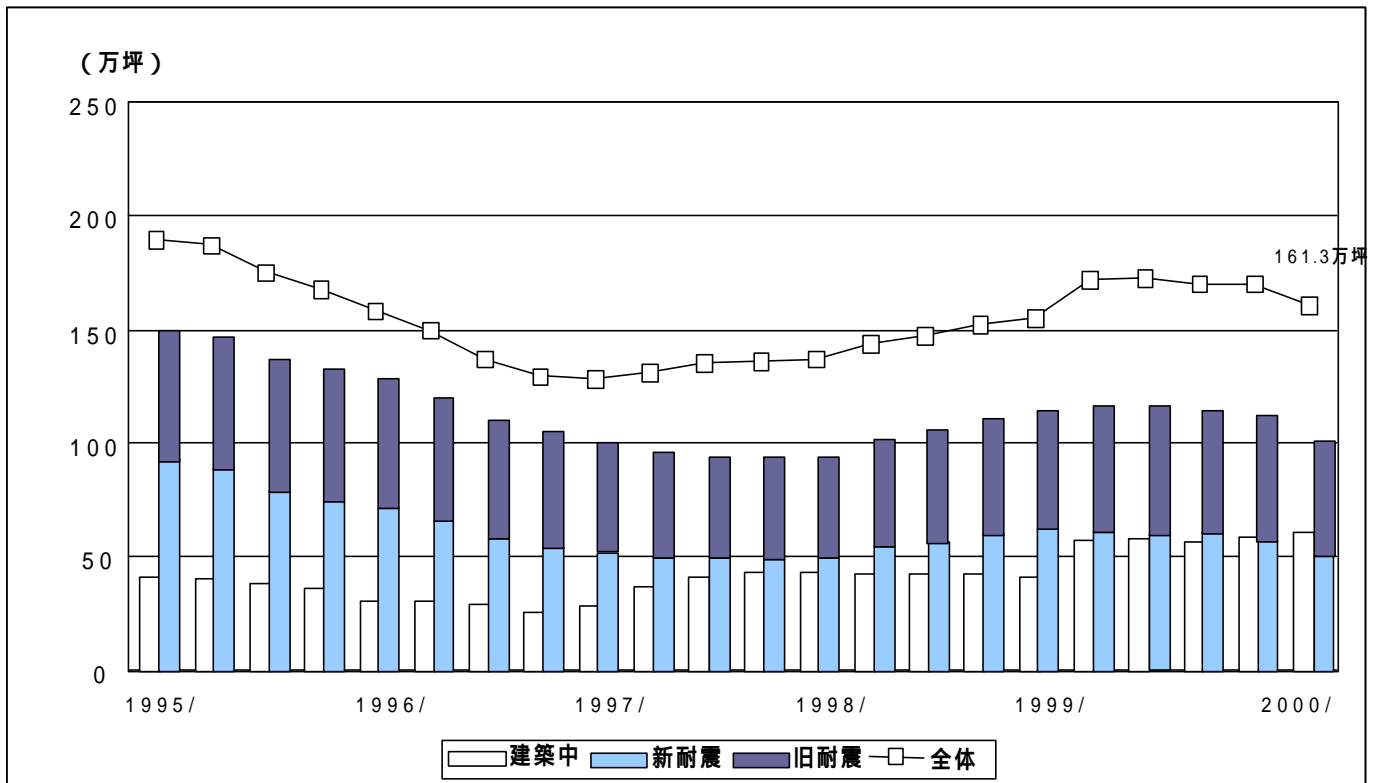
立地ゾーン	全規模増減面積(%)	大規模ビル増減面積(%)
都心3区	-8.0万坪 (-7.7%)	-4.2万坪 (-6.5%)
中心6区リング	+0.4万坪 (+0.9%)	+1.3万坪 (+8.9%)
周辺14区リング	-1.3万坪 (-4.9%)	-0.7万坪 (-6.5%)
東京23区	-8.9万坪 (-5.2%)	-3.6万坪 (-4.1%)
都下3県	-1.2万坪 (-2.9%)	+0.1万坪 (+0.4%)

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	-6.4万坪 (-11.1%)	-1.6万坪 (-3.4%)
中心6区リング	-3.0万坪 (-9.1%)	+3.3万坪 (+47.0%)
周辺14区リング	-1.1万坪 (-5.6%)	-0.1万坪 (-2.3%)
東京23区	-10.6万坪 (-9.5%)	+1.6万坪 (+2.8%)
都下3県	-1.4万坪 (-3.6%)	+0.2万坪 (+3.5%)

既存ビルの募集面積が減少した背景は、高性能新築ビルの品薄感

建築中ビルの募集中在庫面積のうち、2000年7~12月の年内竣工分の募集残面積はわずか1.5万坪である。この品薄感が既存ビルの成約に結びつき、既存ビルの募集面積を前期末比10.6万坪(9.5%)と大幅に減少させた。内訳を見ると、竣工5年以内は1.7万坪(25.0%)減の5.1万坪、新耐震(除く竣工5年以内)は4.9万坪(9.8%)減の45.2万坪、旧耐震ビルは4.1万坪(7.5%)減の50.3万坪である。

東京23区 募集面積の推移



東京23区 竣工済ビルの竣工時期別募集面積の推移

