

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
(7月～9月)

2001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

テナント募集面積増加に転じる ~ 既存ビル増加・建築中募集減少

東京 23 区の 2001 年第 1 期末のテナント募集棟数は 12,580 棟、面積では 151.5 万坪、前期比で 0.9 万坪 0.6% 増と、7 期続いた募集面積の減少も前期を境に増加に転じた。中でも、増加が顕著な既存ビルでは、新築ビルの募集残面積が竣工により既存ビルに参入されたケースや、新築自社ビルへの移転のための明渡し、自社ビルの新規貸し出しも目立った。カタカナ企業などの需要後退をはじめとした成約量の減少も影響した。

・テナント募集面積前期比較(2001 年 1 期 vs 2001 年 0 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 | +0.7 万坪 (+0.9%) | +0.2 万坪 (+0.3%) |
| 中心 6 区リング | -0.2 万坪 (-0.7%) | +0.1 万坪 (+0.6%) |
| 周辺 14 区リング | +0.4 万坪 (+1.8%) | +0.1 万坪 (+1.5%) |
| 東京 23 区 | +0.9 万坪 (+0.6%) | +0.4 万坪 (+0.5%) |
| 都下 3 県 | +1.3 万坪 (+3.3%) | +1.5 万坪 (+8.9%) |

| 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 | +2.0 万坪 (+4.3%) | -1.2 万坪 (-3.0%) |
| 中心 6 区リング | +0.2 万坪 (+0.8%) | -0.5 万坪 (-3.4%) |
| 周辺 14 区リング | -0.1 万坪 (-0.5%) | +0.5 万坪 (+10.1%) |
| 東京 23 区 | +2.1 万坪 (+2.3%) | -1.2 万坪 (-2.0%) |
| 都下 3 県 | +1.2 万坪 (+3.4%) | +0.1 万坪 (+2.7%) |

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)

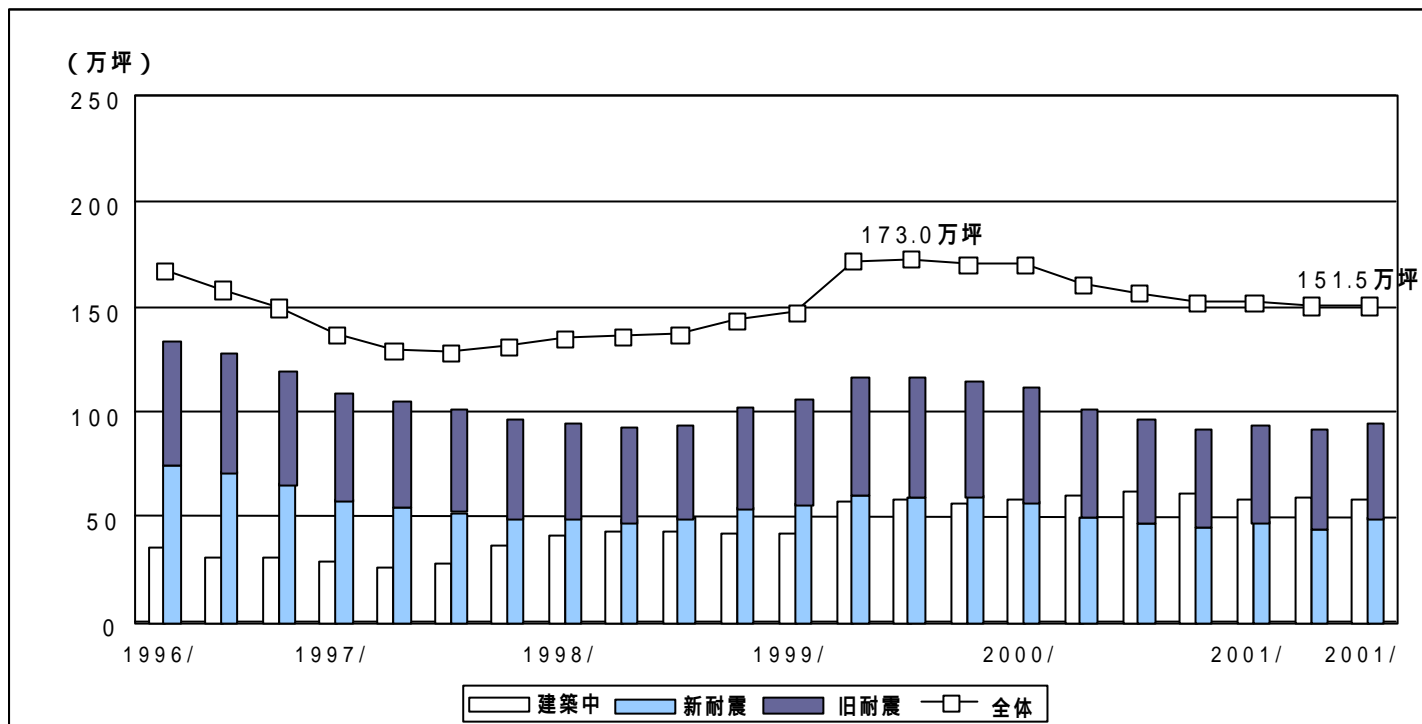
新規募集開始の建築中ビル面積に減少傾向 ~ 6 期ぶり 4 万坪台割れ

2001 年第 1 期中にテナント募集を開始した建築中ビルは、38 棟 3 万坪 (大規模ビル 7 棟、大型ビル 3 棟、中型ビル 5 棟、小型ビル 9 棟、小規模ビル 14 棟) と、4 万坪台が続いていた募集開始面積は 3 万坪に減少した。

新規着工建築中ビルのテナント募集開始量

| | 全規模 ワンフロア面積⇨ | 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 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 1 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 |
| 2 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 |
| 3 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 |
| 4 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 1 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 |
| 2 期 | 36 棟 4.4 万坪 | 7 棟 3.7 万坪 | 2 棟 0.2 万坪 | 7 棟 0.3 万坪 | 10 棟 0.1 万坪 | 10 棟 0.1 万坪 |
| 今期 1 期 | 38 棟 3.0 万坪 | 7 棟 2.4 万坪 | 3 棟 0.2 万坪 | 5 棟 0.1 万坪 | 9 棟 0.1 万坪 | 14 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

