

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

**2002年 第 期**

(1月～3月)

2002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

### 3 期連続の増加

#### ～ 都心3区・中心6区リング(山手線内)の増加目立つ

東京23区の2002年第 期末のテナント募集棟数は13,485棟、面積では161.2万坪、前期比で6.5万坪4.2%増と、3期連続の増加となった。増加の原因は企業の統合・縮小や自社ビルスペース新規貸出などの「リストラ型」に加え、2002年及び2003年の大量竣工を控えた、成約テナントや新築自社ビルへの移転などの退去予告による募集開始にある。そのため、既存ビルの募集面積の増加が目立った。

エリア的には特に港区の2.1万坪(5.5%)増加が目立ち、千代田区0.9万坪3.7%増、新宿区0.8万坪9.2%増、渋谷区0.8万坪9.2%増、文京区0.5万坪20.5%増、豊島区0.4万坪9.1%増と山手線内(都心3区+中心6区リング)のほとんどで増加した。

#### ・テナント募集面積前期比較(2001年第 期 vs 2002年第 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	+3.7万坪 (+4.2%)	+1.4万坪 (+2.5%)
中心6区リング	+2.3万坪 (+5.3%)	+1.0万坪 (+4.6%)
周辺14区リング	+0.5万坪 (+2.0%)	+0.2万坪 (+1.9%)
東京23区	+6.5万坪 (+4.2%)	+2.5万坪 (+3.0%)
都下3県	+0.2万坪 (+0.4%)	-0.7万坪 (-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	+4.2万坪 (+8.6%)	-0.5万坪 (-1.2%)
中心6区リング	+3.7万坪 (+12.5%)	-1.4万坪 (-9.8%)
周辺14区リング	+0.5万坪 (+2.9%)	-0.1万坪 (-1.2%)
東京23区	+8.4万坪 (+8.7%)	-1.9万坪 (-3.3%)
都下3県	+1.3万坪 (+3.3%)	-1.1万坪 (-19.7%)

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)

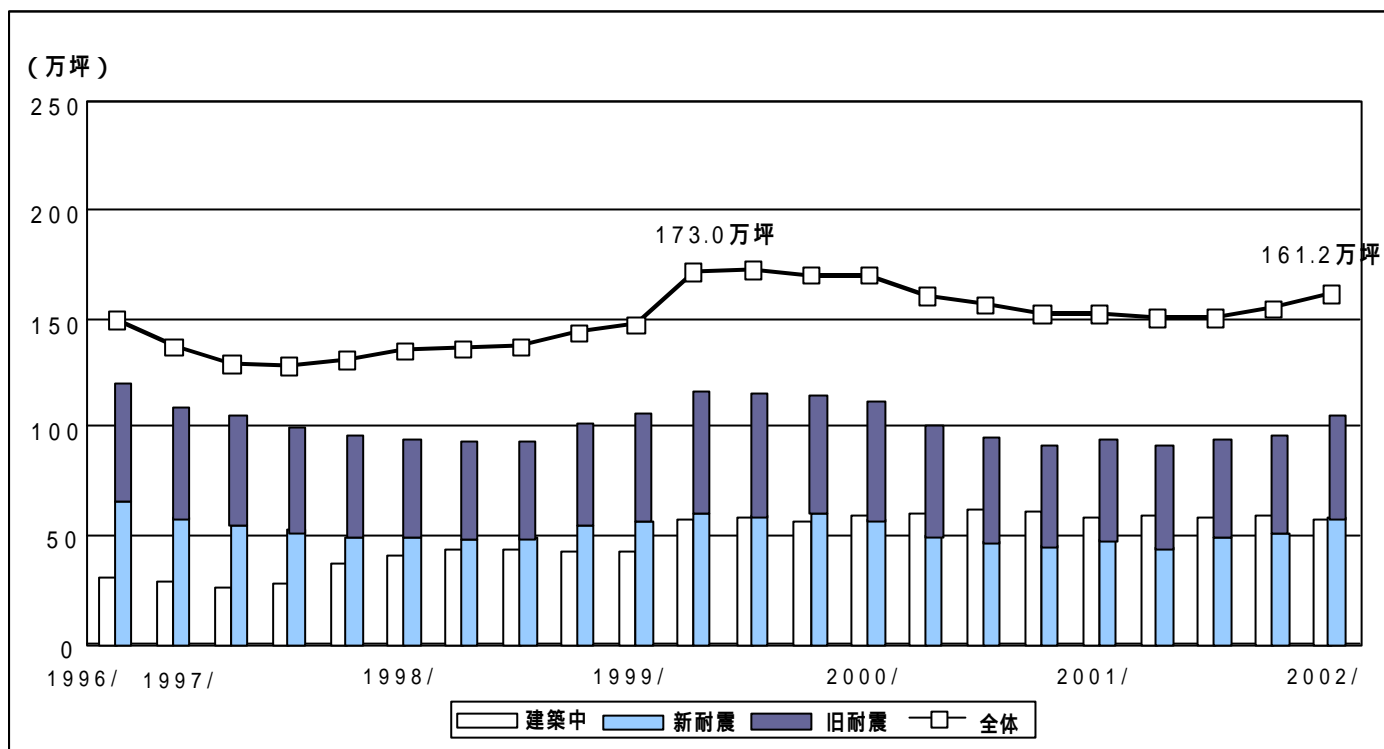
#### 新規募集開始の建築中ビル、棟数・面積ともに再び減少に転ずる

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 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
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
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
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

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
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
期	41 棟 5.0 万坪	9 棟 4.3 万坪	3 棟 0.3 万坪	4 棟 0.2 万坪	13 棟 0.1 万坪	12 棟 0.1 万坪
2002 年 期	33 棟 2.4 万坪	3 棟 1.9 万坪	1 棟 0.1 万坪	5 棟 0.3 万坪	7 棟 0.1 万坪	17 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

