

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
(4月～6月)

2002年7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>

東京23区 賃貸オフィスビル市場の概況

2002年第 期（4月～6月）

1 テナント成約面積の動向

対前年同期比の成約面積6期ぶり増加に転じる

～ 建築中大規模プロジェクトの大量成約始まる

東京23区の2002年第 期の成約量は38.2万坪となり、前年同期（2001年第II期）の33.7万坪と比較して4.5万坪、13.4%の増加となった。2000年第IV期を境に対前年同期比の成約面積の減少が続いていたが、6期ぶりに増加に転じた。丸の内や汐留に代表される建築中大規模プロジェクトのテナント成約が大きく影響した。

第II期中の建築中物件のテナント成約面積は9.6万坪、対前年同期比で3.4倍もあり、この量は霞ヶ関ビルの貸付面積（2.7万坪）に換算して3.5棟分にも相当する。その中でも、テナント成約累計が1万坪を超える建築中の大規模プロジェクトは、千代田区で2棟3.4万坪、港区で1棟3.4万坪、品川区で1棟1万坪と、この4棟で全建築中物件の成約面積の8割を占める。

I～II期の成約面積の累計は66.6万坪となり、I期の落ち込みをカバーして前年同期間の67.5万坪に肉薄し、1999年の64.5万坪を超えた。下表の内訳を見ると建築中ビルは7.2万坪と131.9%もの大幅な増加となり、反対に既存ビルではマイナス8.2万坪と13.1%の減少だった。

建築中大規模プロジェクトに成約するテナントの傾向は、企業合併によるオフィス統合や分散オフィス集約によるメリット追求型移転が主流であるため、これら大量の借り換え成約は移転前ビル解約による既存ビルの募集量増加に直結する可能性が高い。

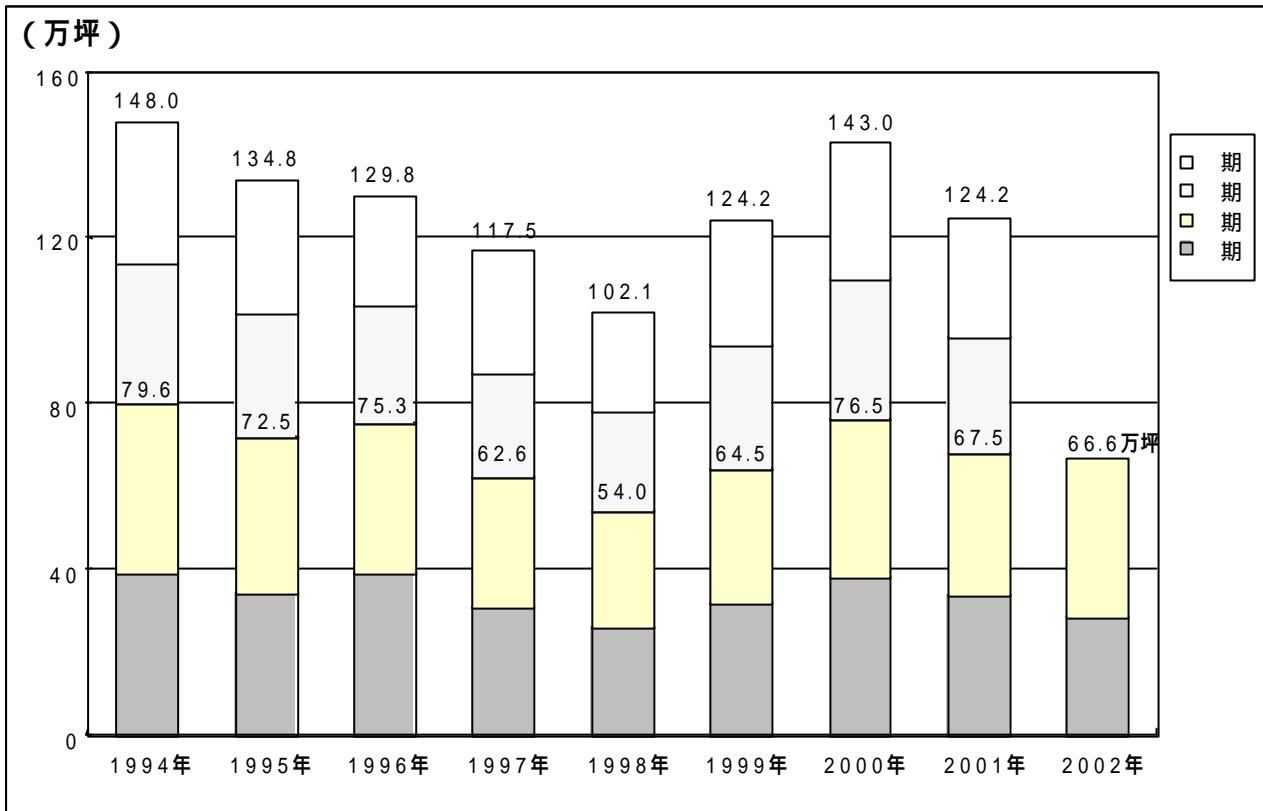
テナント成約面積前年同期間比較（2001年I・II期 vs 2002年I・II期）

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	-0.6万坪（-1.6％）	+0.9万坪（+5.6％）
中心6区リング	-0.2万坪（-1.0％）	+1.1万坪（+18.6％）
周辺14区リング	-0.1万坪（-1.6％）	+0.2万坪（+7.1％）
東京23区全体	-1.0万坪（-1.4％）	+2.2万坪（+8.9％）
都下3県	-1.3万坪（-10.5％）	-1.3万坪（-20.2％）

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	-6.2万坪（-18.7％）	+5.6万坪（+127.8％）
中心6区リング	-1.1万坪（-5.7％）	+0.9万坪（+100.1％）
周辺14区リング	-0.8万坪（-9.1％）	+0.7万坪（+426.0％）
東京23区全体	-8.2万坪（-13.1％）	+7.2万坪（+131.9％）
都下3県	-1.5万坪（-12.7％）	+0.2万坪（+81.2％）

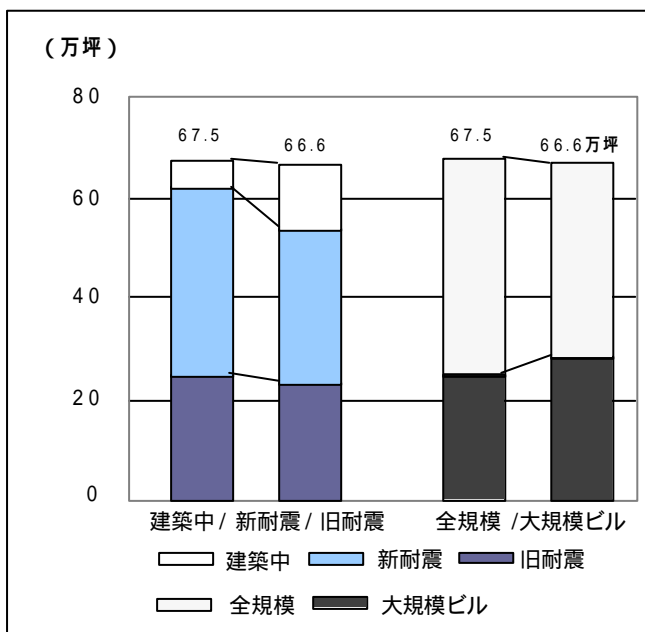
都心3区（千代田・中央・港） 中心6区リング（新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東）
 周辺14区（23区 - {3区+6区リング}） 都下3県（三多摩+千葉・埼玉・神奈川）

東京 23 区 成約面積の推移

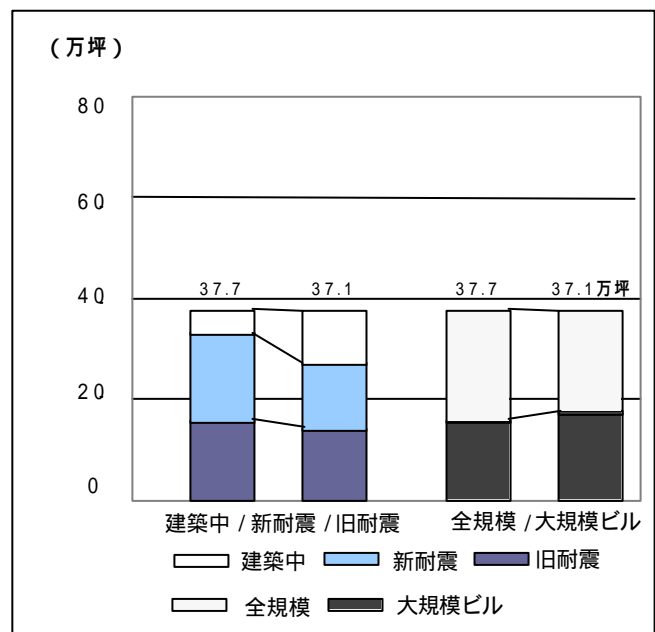


東京 23 区・都心 3 区の竣工時期別・規模別成約面積の推移

東京 23 区



都心 3 区



(左棒グラフ) : 2001年 ・ 期

(右棒グラフ) : 2002年 ・ 期