

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>

2 テナント募集面積の動向

建築中ビルの募集減少（7.1万坪）と既存ビルの募集増加（7.1万坪）

～ 入れ替わり現象による募集量の横ばい推移

東京23区の2002年第 期末（6月末）のテナント募集棟数は13,602棟、面積では161.2万坪、前期末とほぼ同数（161.1万坪）だった。下表の内訳を見ると、建築中ビルの7.1万坪（12.5%）減少に対して、同数増加した既存ビル7.1万坪（6.8%）の入れ替わりの結果とみられる。未竣工大規模プロジェクトの大量成約が建築中減少を招き、既存ビルの増加は、解約による募集増加と新築ビル完成による未成約面積の既存ビルへの統計シフトなどが入れ替わり現象を作った。新築高性能ビルへの借り換えによる既存ビルの募集面積増加という「2003年問題」のもう一つの側面が顕在化してきたといえる。

エリア的には都心3区における既存ビルが7.1万坪13.6%と大幅に増加した。特に大規模新築ビルの未成約面積が既存ビルへシフトした港区の4.8万坪27.7%増加と、既存ビルの解約募集増加が多かった千代田区の2.4万坪14.7%増加が目立った。

・テナント募集面積前期比較（2002年 期末 vs 2002年 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	+1.2万坪（+1.3%）	+0.5万坪（+1.0%）
中心6区リング	-0.4万坪（-0.9%）	-0.6万坪（-2.8%）
周辺14区リング	-0.7万坪（-3.1%）	-1.0万坪（-10.2%）
東京23区	+0.0万坪（+0.0%）	-1.0万坪（-1.2%）
都下3県	+1.7万坪（+3.9%）	+0.5万坪（+2.8%）

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	+7.1万坪（+13.6%）	-5.9万坪（-15.3%）
中心6区リング	+0.2万坪（+0.6%）	-0.6万坪（-5.0%）
周辺14区リング	-0.2万坪（-1.2%）	-0.5万坪（-10.0%）
東京23区	+7.1万坪（+6.8%）	-7.1万坪（-12.5%）
都下3県	+1.7万坪（+4.1%）	+0.1万坪（+1.5%）

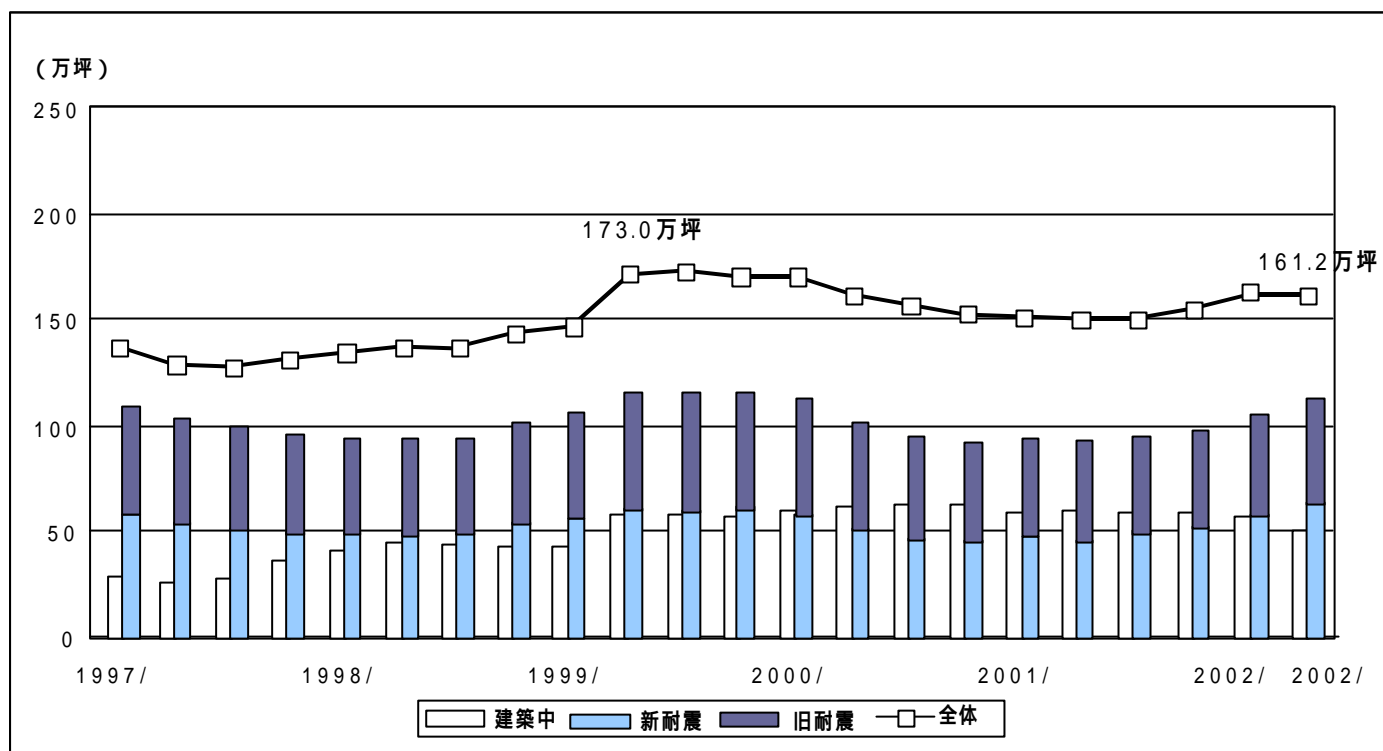
都心3区（千代田・中央・港） 中心6区リング（新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東）
 周辺14区〔23区 - （3区+6区リング）〕 都下3県（三多摩+千葉・埼玉・神奈川）

新規募集開始の建築中ビル、都心部の大規模な新築建て替え募集始まる

・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	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
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
期	46棟4.1万坪	6棟3.0万坪	6棟0.5万坪	8棟0.3万坪	15棟0.2万坪	11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

