

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2003年 第 期
(1月～3月)

2003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>

東京 23 区 賃貸オフィスビル市場の概況

< 2003 年第 期 (1 月 ~ 3 月) >

1. テナント成約面積の動向

対前年同期比の成約面積 4 期連続の増加

~ 都心 3 区・中心 6 区で大幅増、新築プロジェクトが成約の主役

東京 23 区の 2003 年第 期の成約量は 35.6 万坪となり、前年同期 (2002 年第 期) の 28.4 万坪と比較して 7.1 万坪、25.1% の大幅な増加となった。

カタカナ企業 (外資系・通信系・ネット関連) の成約が好調だった 2000 年第 期の 38.1 万坪に次ぐ高水準である。都心の新築プロジェクトが成約の主役で、対前年同期比の内訳は、大規模ビル 6.6 万坪、67.0% 増加を中心に、建築中ビル 1.3 万坪、42.3% 増加、既存ビルでも 5.8 万坪、23.0% 増加した。

成約面積の大幅増加に貢献したのは新築ビルで、2002 年以降完成のビル (建築中を含む) の成約量は今期 7.7 万坪 (右下グラフ参照) と、前年同期との同様の比較では 2001 年以降完成ビルの成約量 3.2 万坪を大きく上回っている。

エリア別には都心 3 区 (5.8 万坪、40.1% 増) と中心 6 区 (2.3 万坪、24.3% 増) に増加が集中し、周辺 14 区 (1.0 万坪、23.8% 減) では減少した。区別では、新宿区 (2.1 万坪、181.9% 増)、渋谷区 (1.9 万坪、85.5% 増)、港区 (2.7 万坪、46.4% 増)、千代田区 (1.9 万坪、41.4% 増)、中央区 (1.3 万坪、29.9% 増) など都心部の増加が目立つ。これは都心部に大規模プロジェクトの竣工が多いことが主因である。また、都心部へのオフィス統合移転 (= 都心回帰) も見られる。

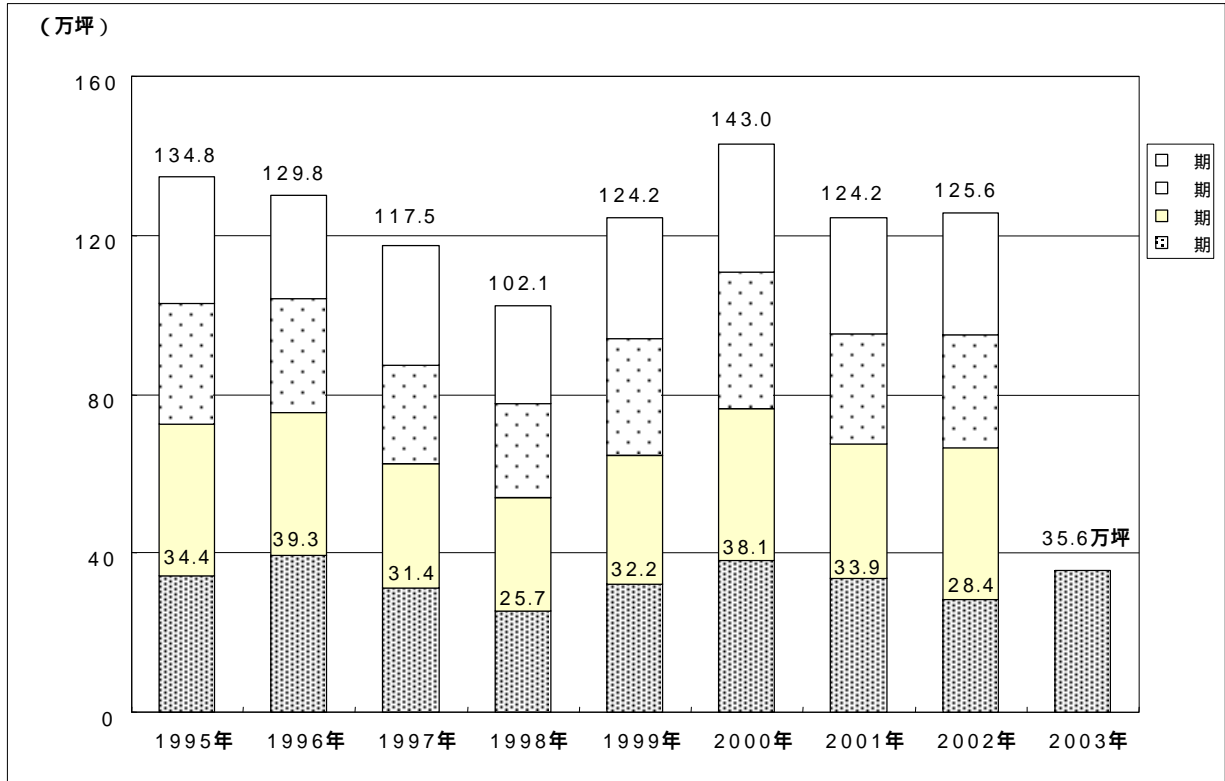
・テナント成約面積前年同期間比較 (2002 年第 期 vs 2003 年第 期)

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	+5.8 万坪 (+40.1%)	+5.2 万坪 (+95.8%)
中心 6 区リング	+2.3 万坪 (+24.3%)	+1.8 万坪 (+55.8%)
周辺 14 区リング	-1.0 万坪 (-23.8%)	-0.3 万坪 (-22.6%)
東京 23 区全体	+7.1 万坪 (+25.1%)	+6.6 万坪 (+67.0%)
都下 3 県	+0.2 万坪 (+3.9%)	-0.4 万坪 (-14.3%)

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	+4.0 万坪 (+32.0%)	+1.8 万坪 (+90.7%)
中心 6 区リング	+2.5 万坪 (+28.2%)	-0.2 万坪 (-28.0%)
周辺 14 区リング	-0.7 万坪 (-17.2%)	-0.3 万坪 (-98.8%)
東京 23 区全体	+5.8 万坪 (+23.0%)	+1.3 万坪 (+42.3%)
都下 3 県	+0.5 万坪 (+10.0%)	-0.3 万坪 (-62.6%)

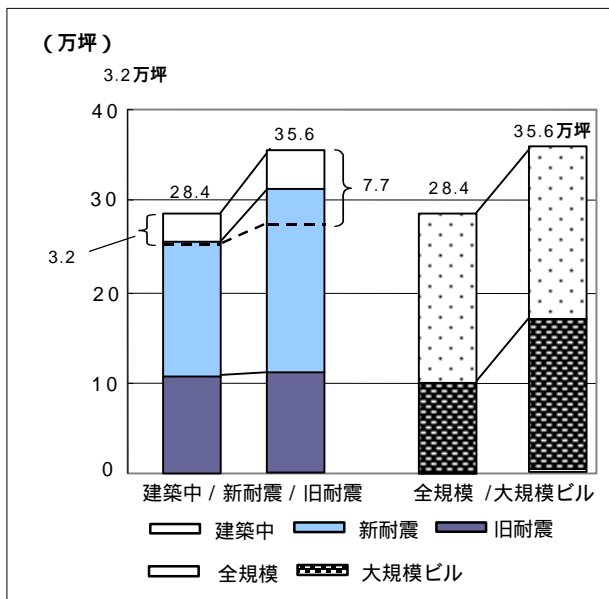
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
 周辺 14 区 (23 区 - {3 区+6 区リング}) 都下 3 県 (三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

東京 23 区 成約面積の推移

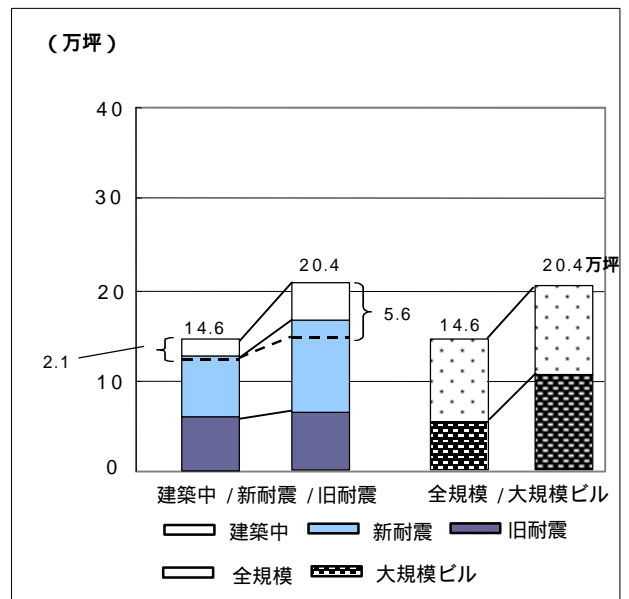


東京 23 区・都心 3 区の竣工時期別・規模別成約面積の推移

東京 23 区



都心 3 区



(左棒グラフ) : 2002年 期 (----- は2001年以降竣工分)

(右棒グラフ) : 2003年 期 (----- は2002年以降竣工分)