

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>

2. テナント募集面積の動向

前期末比 2.3 万坪、1.4 %増と、7 期連続の増加

～ 建築中ビルと既存ビルのトレードオフ続く

東京 23 区の 2003 年第 期 末 (3 月 末) のテナント募集棟数は 14,223 棟、面積では 172.2 万坪、前期末比で 2.3 万坪、1.4%増加して、2001 年第 期以降 7 期連続の増加となった。内訳は建築中ビルが 5.5 万坪 (13.6%) 減少し、既存ビルが 7.8 万坪 (6.1%) 増加。引き続き「建築中ビルへの移転」に伴う募集開始や、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が既存ビルと建築中ビルのトレードオフに繋がっている。

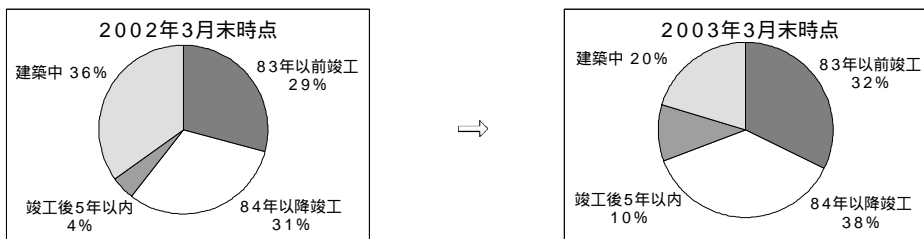
・テナント募集面積前期比較 (2002 年第 期末 vs 2003 年第 期末)

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	+1.3 万坪	(+1.3%)	-0.3 万坪	(-0.6%)
中心 6 区リング	+0.8 万坪	(+1.6%)	-0.2 万坪	(-1.1%)
周辺 14 区リング	+0.3 万坪	(+1.1%)	+0.0 万坪	(+0.0%)
東京 23 区	+2.3 万坪	(+1.4%)	-0.6 万坪	(-0.6%)
都下 3 県	+1.0 万坪	(+2.1%)	+0.9 万坪	(+4.7%)

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	+6.7 万坪	(+9.7%)	-5.4 万坪	(-18.1%)
中心 6 区リング	+0.9 万坪	(+2.2%)	-0.1 万坪	(-2.0%)
周辺 14 区リング	+0.3 万坪	(+1.3%)	-0.0 万坪	(-0.3%)
東京 23 区	+7.8 万坪	(+6.1%)	-5.5 万坪	(-13.6%)
都下 3 県	+1.5 万坪	(+3.5%)	-0.5 万坪	(-12.0%)

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)

募集面積に占める竣工時期別の構成比は、1 年前 (2002 年第 期末) と比較して建築中 36% 20%、竣工後 5 年以内 4% 10%と建築中ビルが大幅に減少する一方で、竣工後 5 年以内の物件が増加して様変わりした。

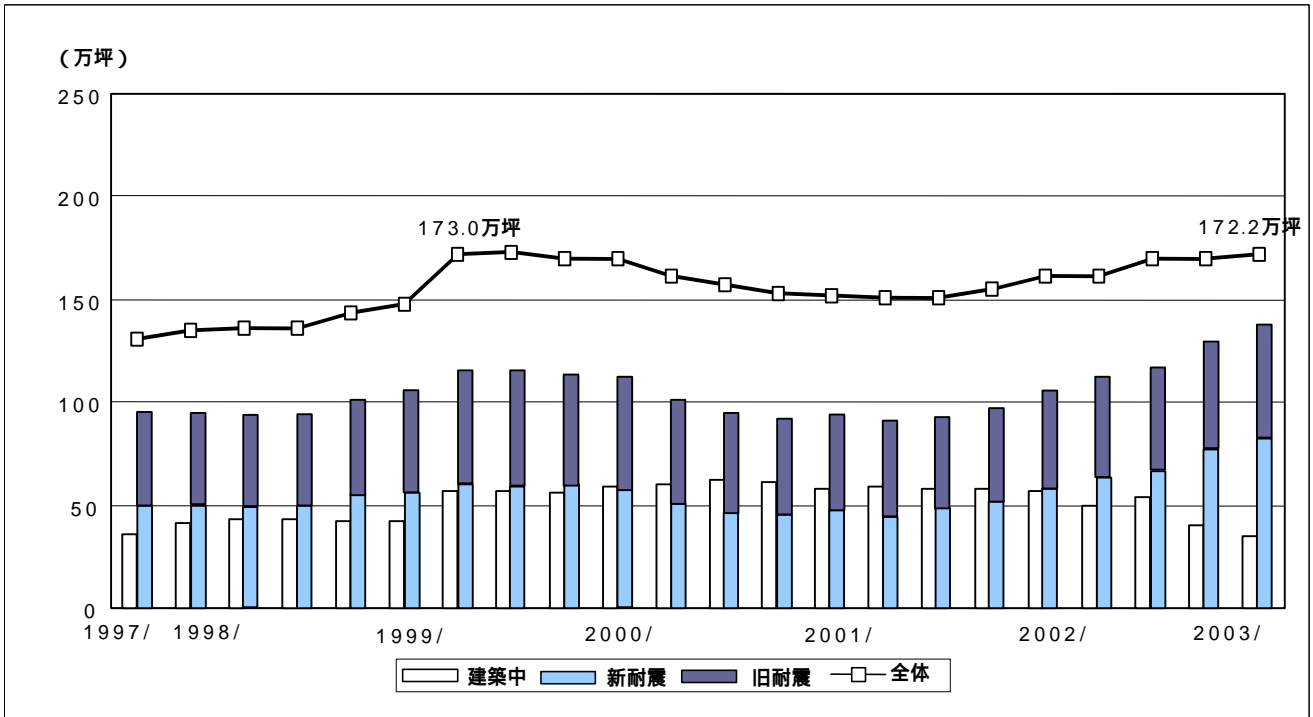


新規募集開始の建築中ビル今期 3.0 万坪 ～ 都心部の新規供給続く

・新規着工建築中ビルのテナント募集開始量

	全規模合計	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
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
期	48 棟 10.0 万坪	13 棟 9.3 万坪	1 棟 0.1 万坪	7 棟 0.3 万坪	15 棟 0.3 万坪	12 棟 0.1 万坪
期	24 棟 0.6 万坪	2 棟 0.2 万坪	3 棟 0.1 万坪	6 棟 0.1 万坪	7 棟 0.1 万坪	6 棟 0.1 万坪
2003 年 期	32 棟 3.0 万坪	5 棟 2.3 万坪	4 棟 0.4 万坪	4 棟 0.1 万坪	12 棟 0.2 万坪	7 棟 0.0 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

