

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
(4月～6月)

2003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>

officesoken@au8.mopera.ne.jp

東京 23 区 賃貸オフィスビル市場の概況

< 2003 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 4 期連続の増加

～ 都心部の新築プロジェクト竣工により、都心 3 区・中心 6 区で増加

東京 23 区の 2003 年第 期の成約量は 39.2 万坪となり、前年同期 (2002 年第 期) の 38.2 万坪と比較して 1.0 万坪、2.7% の増加となった。2002 年第 期以降、対前年同期比では 4 期連続の成約増加で、大規模な新築プロジェクトが貢献している。

2003 年 期の成約面積累計は 74.7 万坪となり、前年同期の 66.6 万坪と比較して 8.1 万坪、12.2% の大幅増加となった。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 76.5 万坪に次ぐ高水準である。成約の主役は都心の新築プロジェクトで、大規模ビルは対前年同期間比 7.1 万坪、26.0% の増加である。ただし、2003 年に入ってから新築プロジェクトは竣工後に満室稼動になる傾向が目立ち、統計上は既存ビルでの成約となるため、既存ビルは 12.8 万坪、23.7% 増加となった。一方、建築中ビルの対前年同期比成約は 4.6 万坪、36.7% の減少となった。

エリア別では、都心 3 区 (5.6 万坪、15.1% 増) と中心 6 区 (4.4 万坪、21.6% 増) に増加が集中し、周辺 14 区 (1.9 万坪、20.7% 減) や都下では減少した。区別では、中央区 (3.3 万坪、35.7% 増)、渋谷区 (3.0 万坪、63.9% 増)、港区 (2.8 万坪、19.0% 増) など都心部の増加が目立ち、都心部の大規模プロジェクト竣工の影響が反映された。

大型移転テナントの傾向は IT 系・通信系・ソフト系企業が目立ち、企業合併も見られることから、統合・拡張・新規事業などの事業再編に伴うものと思われる。また、新築ビルへの移転で空いた大型の 2 次空室も、内部テナントの増床や分室の吸収などで、成約が進んでいる。

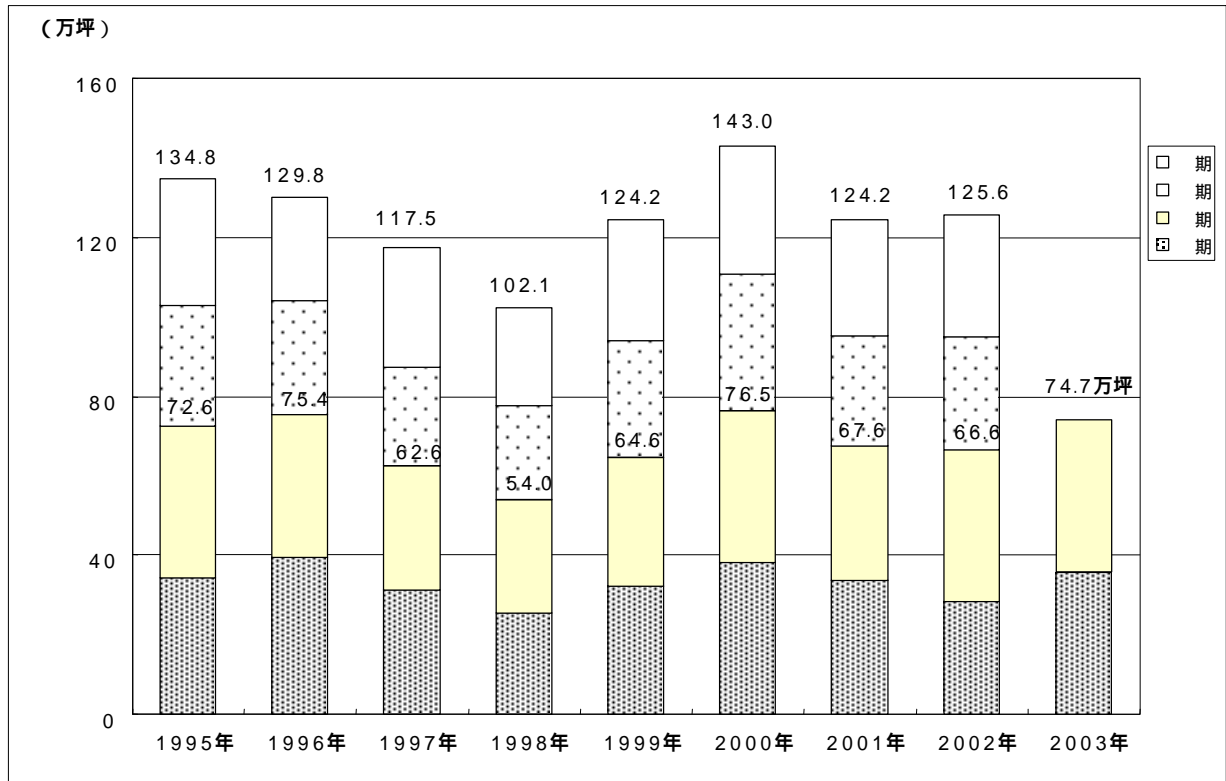
・テナント成約面積前年同期比 (2002 年第 期 vs 2003 年第 期)

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	+5.6 万坪 (+15.1%)	+4.3 万坪 (+24.9%)
中心 6 区リング	+4.4 万坪 (+21.6%)	+3.8 万坪 (+53.3%)
周辺 14 区リング	-1.9 万坪 (-20.7%)	-1.0 万坪 (-33.2%)
東京 23 区全体	+8.1 万坪 (+12.2%)	+7.1 万坪 (+26.0%)
都下 3 県	-0.2 万坪 (-2.1%)	-0.4 万坪 (-7.6%)

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	+9.4 万坪 (+34.9%)	-3.9 万坪 (-38.7%)
中心 6 区リング	+4.4 万坪 (+23.5%)	+0.0 万坪 (+2.4%)
周辺 14 区リング	-1.0 万坪 (-12.8%)	-0.8 万坪 (-97.9%)
東京 23 区全体	+12.8 万坪 (+23.7%)	-4.6 万坪 (-36.7%)
都下 3 県	-0.1 万坪 (-0.7%)	-0.2 万坪 (-30.4%)

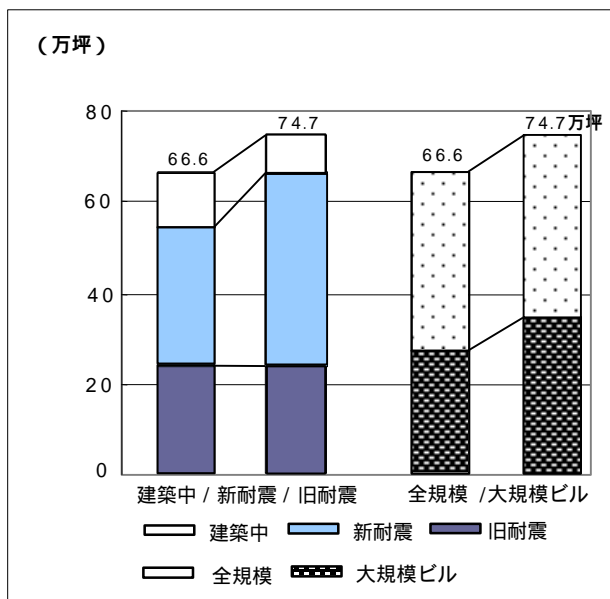
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
 周辺 14 区 (23 区 - { 3 区 + 6 区リング }) 都下 3 県 (三多摩 + 千葉・埼玉・神奈川)

東京 23 区 成約面積の推移

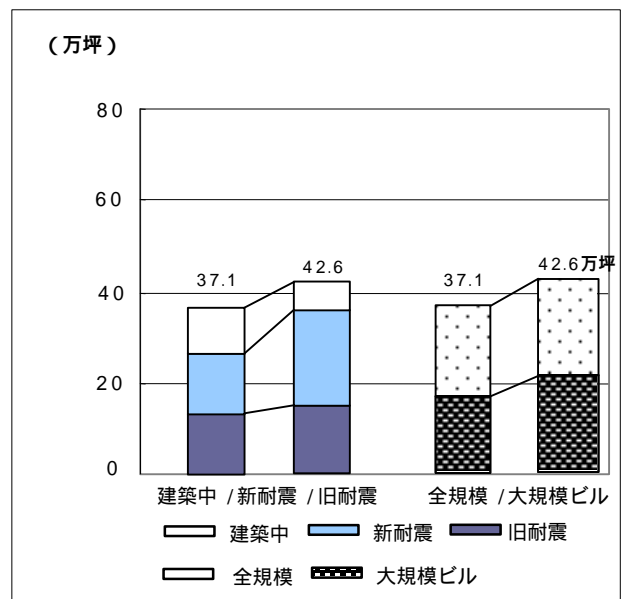


東京 23 区・都心 3 区の竣工時期別・規模別成約面積の推移

東京 23 区



都心 3 区



(左棒グラフ) : 2002年 ・ 期

(右棒グラフ) : 2003年 ・ 期