

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

2. テナント募集面積の動向

建築中ビルと既存ビルのトレードオフ続く

～ 建築中ビルの減少幅が既存ビルの増加を上回り7期ぶりに減少

東京23区の2003年第 期末(6月末)のテナント募集棟数は14,198棟、面積では171.1万坪、前期末比では1.1万坪、0.6%の減少となった。既存ビルでは1.4万坪、1.0%増加したが、建築中ビルの2.5万坪、7.0%減少が影響して、募集総面積は2001年 期以来の増加が止まった。

建築中ビルと既存ビルの募集面積のトレードオフとは、建築中ビルの竣工により未成約面積が既存ビルへ統計上移行するケースと、新築ビルへの移転に伴う既存ビルの募集開始などである。しかし、大規模な既存ビルでは、大型テナントの移転後にリニューアルや館内移動などの事情を抱えて外部募集までにタイムラグが生ずる傾向もあり、一方で、まとまった空室が出たため、分室の集約や拡張の潜在需要を抱えていた企業が、同ビルで内部借り増しを行うケースも目立ちはじめると、既存ビルの募集面積の伸び鈍化に繋がったものと思われる。

建築中ビルの募集面積が減少した背景は、竣工により既存ビルへトレードオフされた未成約面積の2.7万坪に加えて、成約による減少や、建築中ビルの新規募集開始(2.6万坪)が伸びなかったため。

・テナント募集面積前期比較(2003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	-0.4万坪 (-0.4%)	-0.9万坪 (-1.5%)
中心6区リング	-1.1万坪 (-2.2%)	-1.7万坪 (-8.0%)
周辺14区リング	+0.4万坪 (+1.7%)	+0.9万坪 (+9.8%)
東京23区	-1.1万坪 (-0.6%)	-1.7万坪 (-1.9%)
都下3県	+0.1万坪 (+0.2%)	+0.1万坪 (+0.4%)

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	+1.1万坪 (+1.4%)	-1.5万坪 (-6.1%)
中心6区リング	+0.2万坪 (+0.5%)	-1.3万坪 (-18.6%)
周辺14区リング	+0.1万坪 (+0.7%)	+0.3万坪 (+7.0%)
東京23区	+1.4万坪 (+1.0%)	-2.5万坪 (-7.0%)
都下3県	+0.3万坪 (+0.6%)	-0.2万坪 (-5.2%)

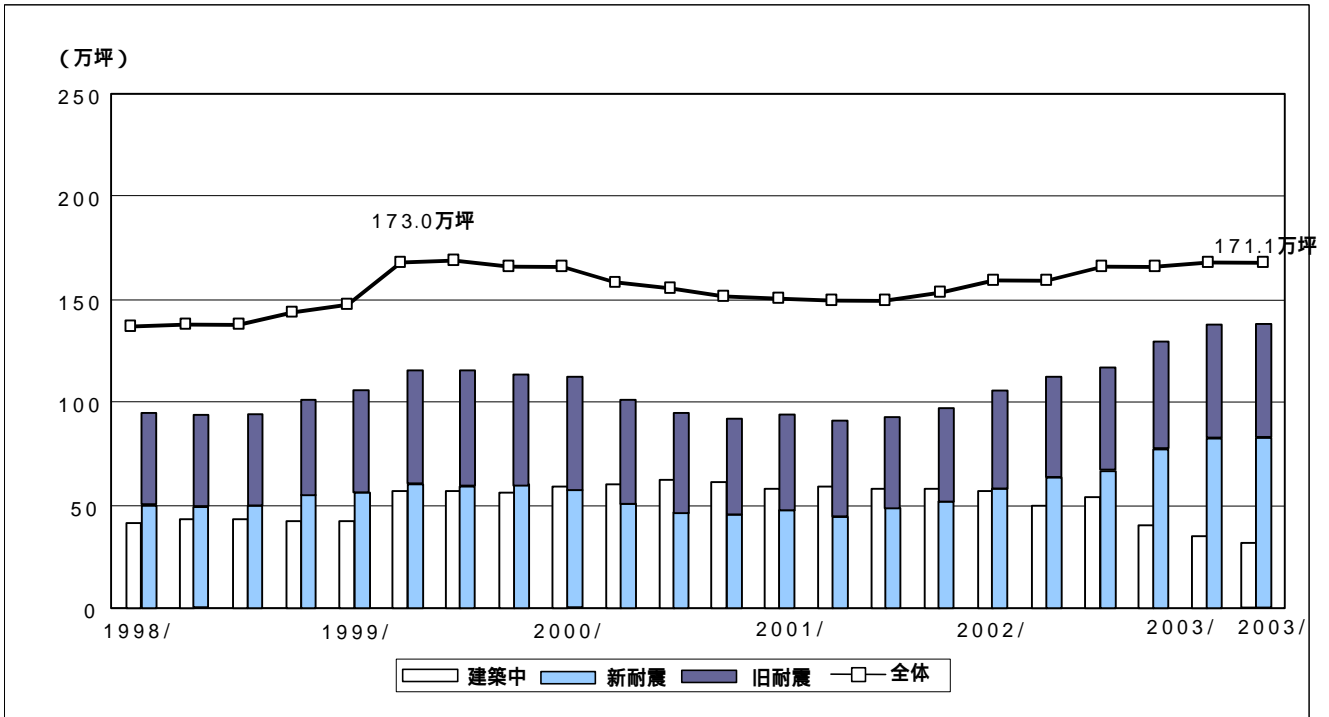
都心3区(千代田・中央・港) 中心6区リング(新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
周辺14区〔23区-(3区+6区リング)〕 都下3県(三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

新規募集開始の建築中ビル今期2.6万坪 ～ 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
期	29棟 2.6万坪	8棟 2.1万坪	2棟 0.1万坪	6棟 0.3万坪	10棟 0.1万坪	3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

