

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
(7月~9月)

2003年10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 (7 月 ~ 9 月) >

1. テナント成約面積の動向

対前年同期比の成約面積 6 期連続の増加

~ 都心部の新築プロジェクトの成約進み、2000 年の高水準を越える

東京 23 区の 2003 年第 期の成約量は 38.0 万坪となり、前年同期 (2002 年第 期) の 28.5 万坪と比較して 9.5 万坪、33.3% の大幅な増加となった。都心部の新築大規模プロジェクトの成約が貢献して、2002 年第 期以降、対前年同期比で 6 期連続の成約増加となった。新築プロジェクトは竣工後の成約も多く、統計上では既存ビルの成約となることから、対前年同期比では 9.5 万坪 (37.3%) もの増加となっている。

2003 年第 ~ 期の成約面積累計は 112.7 万坪となり、前年同期間の 95.1 万坪と比較して 17.6 万坪、18.6% の大幅な増加である。2000 年第 ~ 期の 110.7 万坪を越える高水準で推移していることから、年間では 140 万坪 ~ 150 万坪が予測され、3 年ぶりの大台になるものと思われる。これは都心の新築プロジェクトの大量供給が賃貸オフィス市場を活性化しているため、いわゆる二次空室といわれる既存ビルでも、まとまった面積が募集に出たため、割安感のある賃料水準での大型移転 (企業の集約・統合移転) や、現入居中ビルの内部増床により、分室・支店営業所を集約・統合する動きが見られた。

エリア別では前期に引き続き、都心部の大規模プロジェクト竣工の影響が反映され、都心 3 区 (21.9% 増) と中心 6 区 (22.9% 増) に成約増加が集中し、周辺 14 区 (6.3% 減) や都下 3 県 (8.1% 減) では減少した。区別では、中央区 (5.3 万坪、39.9% 増)、渋谷区 (3.8 万坪、53.0% 増)、新宿区 (2.5 万坪、26.5% 増)、港区 (4.0 万坪、19.2% 増) の増加が目立った。

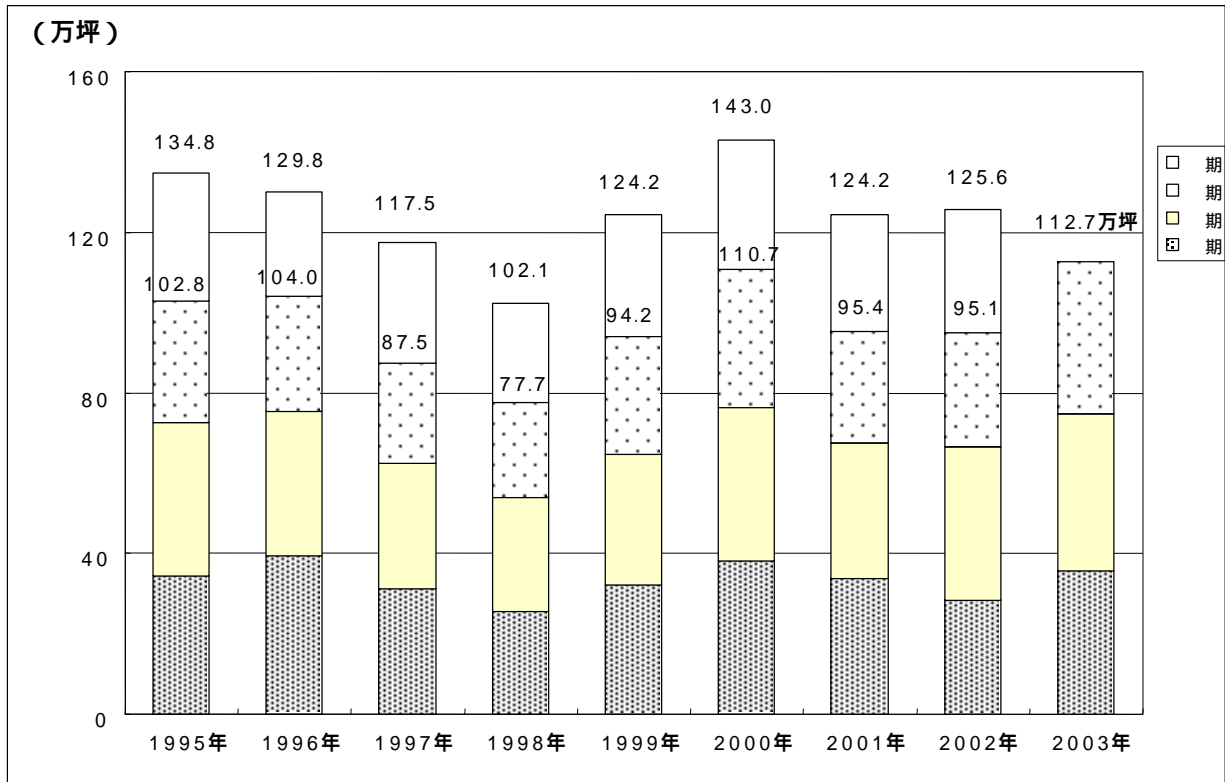
・テナント成約面積前年同期間比較 (2002 年第 ~ 期 vs 2003 年第 ~ 期)

| 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 | +11.4 万坪 (+21.9%) | +8.9 万坪 (+37.3%) |
| 中心 6 区リング | +7.0 万坪 (+22.9%) | +5.1 万坪 (+46.7%) |
| 周辺 14 区リング | -0.8 万坪 (-6.3%) | +0.4 万坪 (+11.0%) |
| 東京 23 区全体 | +17.6 万坪 (+18.6%) | +14.4 万坪 (+37.5%) |
| 都下 3 県 | -1.5 万坪 (-8.1%) | -0.1 万坪 (-1.4%) |

| 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 | +15.6 万坪 (+39.1%) | -4.2 万坪 (-34.5%) |
| 中心 6 区リング | +7.1 万坪 (+25.5%) | -0.0 万坪 (-3.4%) |
| 周辺 14 区リング | -0.5 万坪 (-4.0%) | -0.3 万坪 (-37.2%) |
| 東京 23 区全体 | +22.3 万坪 (+28.1%) | -4.6 万坪 (-29.3%) |
| 都下 3 県 | -2.2 万坪 (-12.2%) | +0.7 万坪 (+80.0%) |

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)

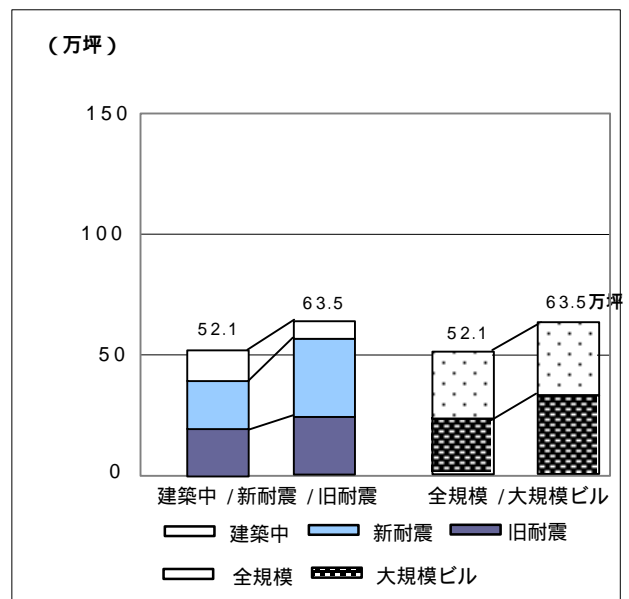
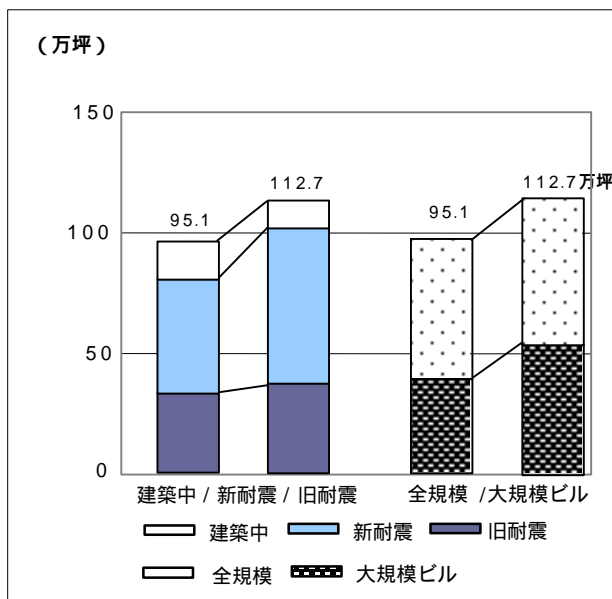
東京 23 区 成約面積の推移



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