

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

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

～ 既存ビル増加を建築中ビルの減少が吸収して2期連続の小幅な減少

東京23区の2003年第 期末(9月末)のテナント募集棟数は14,184棟、面積では169.9万坪、前期末比では1.3万坪、0.7%の減少となった。既存ビルの増加(2.8万坪、2.0%増)を建築中ビルの減少(4.0万坪、12.4%減)が吸収して、2期連続の小幅な減少となった。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竣工による未成約面積の既存ビルへの統計シフトが、建築中ビルと既存ビルのトレードオフに繋がっている。建築中ビルの募集残面積は28.5万坪(2003年竣工0.6万坪、2004年竣工13.5万坪、2005年以降竣工14.2万坪)と以降も大規模プロジェクトの竣工が続く。

こうした新築ビルへの移転に伴う二次空室といわれる既存ビルの募集に加え、さらにそれらビルへの移転に伴う三次空室の募集開始が見受けられるようになってきた。

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32% 17%、竣工後5年以内6% 10%、84年以降竣工33% 39%、83年以前竣工(旧耐震ビル)29% 34%と、募集面積に占める建築中ビル割合の減少により既存ビルへのシフトが進んでいる。

・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	+0.6万坪 (+0.6%)	+0.2万坪 (+0.4%)
中心6区リング	-1.0万坪 (-2.1%)	-0.1万坪 (-0.7%)
周辺14区リング	-0.8万坪 (-3.4%)	-0.8万坪 (-8.0%)
東京23区	-1.3万坪 (-0.7%)	-0.7万坪 (-0.8%)
都下3県	-1.0万坪 (-2.1%)	-1.3万坪 (-6.2%)

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	+4.3万坪 (+5.6%)	-3.7万坪 (-16.2%)
中心6区リング	-1.2万坪 (-2.8%)	+0.1万坪 (+2.6%)
周辺14区リング	-0.3万坪 (-1.7%)	-0.5万坪 (-11.6%)
東京23区	+2.8万坪 (+2.0%)	-4.0万坪 (-12.4%)
都下3県	+0.2万坪 (+0.4%)	-1.2万坪 (-34.5%)

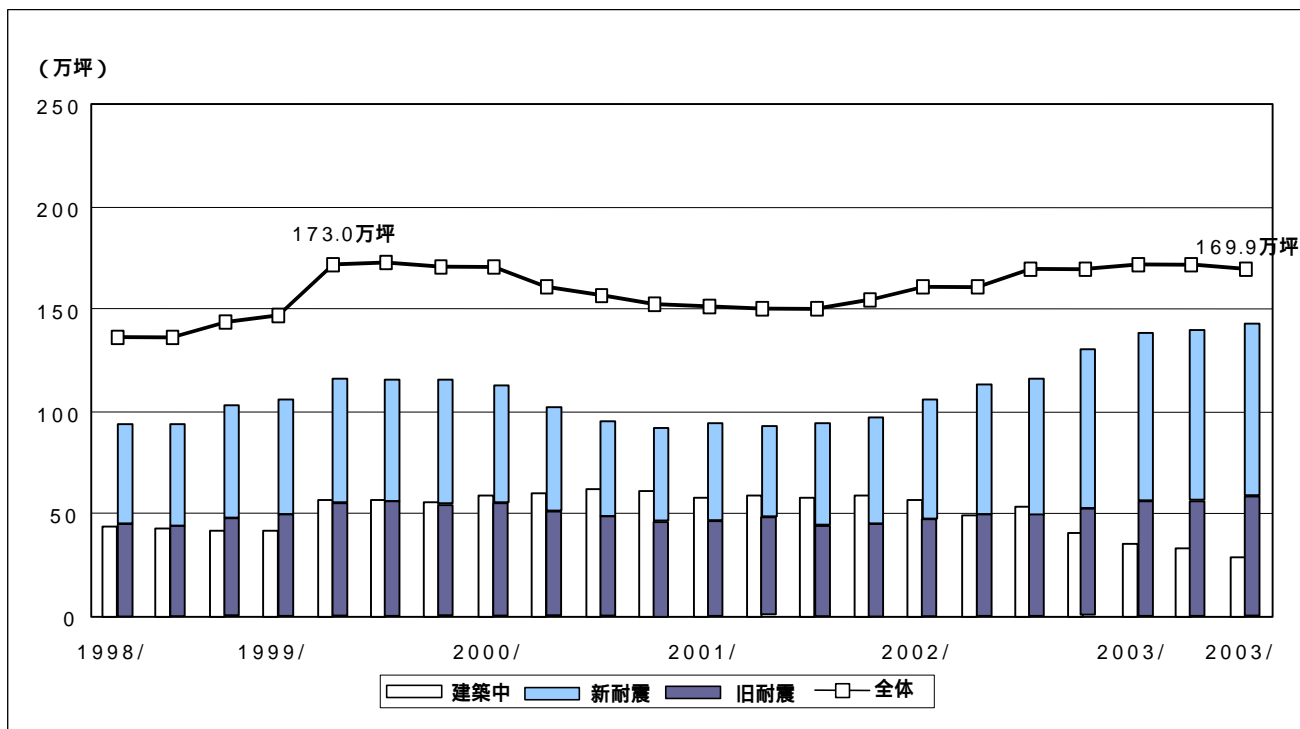
都心3区(千代田・中央・港) 中心6区リング(新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
周辺14区〔23区-(3区+6区リング)〕 都下3県(三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

新規募集開始の建築中ビル今期1.8万坪 ～ 都心部の新規供給減少傾向

・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
期	26棟 1.8万坪	6棟 1.3万坪	1棟 0.2万坪	1棟 0.1万坪	8棟 0.1万坪	10棟 0.1万坪

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

