

# 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**  
(10月～12月)

2004年1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](mailto: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 (10 月 ~ 12 月) >

### 1. テナント成約面積の動向

**対前年同期比の成約面積 7 期連続の増加、年間でも 2000 年を超える**

**~ 都心部 (都心 3 区・中心 6 区) の大規模ビルを中心に成約進む**

< 第 期分析と対前年同期比 >

東京 23 区の 2003 年第 期の成約量は 36.6 万坪となり、前年同期 (2002 年第 期) の 30.5 万坪と比較して 6.1 万坪、20.0% の増加となった。2002 年第 期以降、対前年同期比では 7 期連続の増加。建築中及び竣工済みの新築ビルの順調な成約に加え、新築ビルへの移転で募集が開始された好立地の 1 次空室の成約も進み、既存ビルは対前年同期比 9.7 万坪 (39.1%) 増加である。特に新築ビルの未成約スペースを多く含む「竣工後 5 年以内」の成約は 3.9 万坪 (189.7%) と大幅な増加を示した。

< 年間比較 >

2003 年 ~ 期の成約面積累計でも 149.3 万坪となり、前年の 125.6 万坪と比較して 23.7 万坪、18.8% もの増加となった。成約増加の主役は、都心 3 区 (20.1%) や新宿を含む中心 6 区リング (24.5%) に集中し、大規模ビル (32.9%) と竣工済みの新築ビルを含む既存ビル (30.7%) の増加が目立った。大量の未成約竣工が目立った 2003 年竣工物件の存在が建築中ビルの大幅減少 (38.2%) を招いたものと思われる。

2003 年の成約面積は、IT ブームや外資系企業などカタカナ企業の新規・拡張需要が旺盛だった 2000 年の 143.0 万坪を超える高水準である。この背景には都心の新築プロジェクトの大量供給や、それらへの移転でまとまった面積の募集が開始された 1 次空室などへの大型移転や内部増床などが増加して、賃貸オフィス市場全体が活性化したものと思われる。また、景気の上向きを裏付けるように、拡張移転や新規需要も若干見受けられるようになってきた。

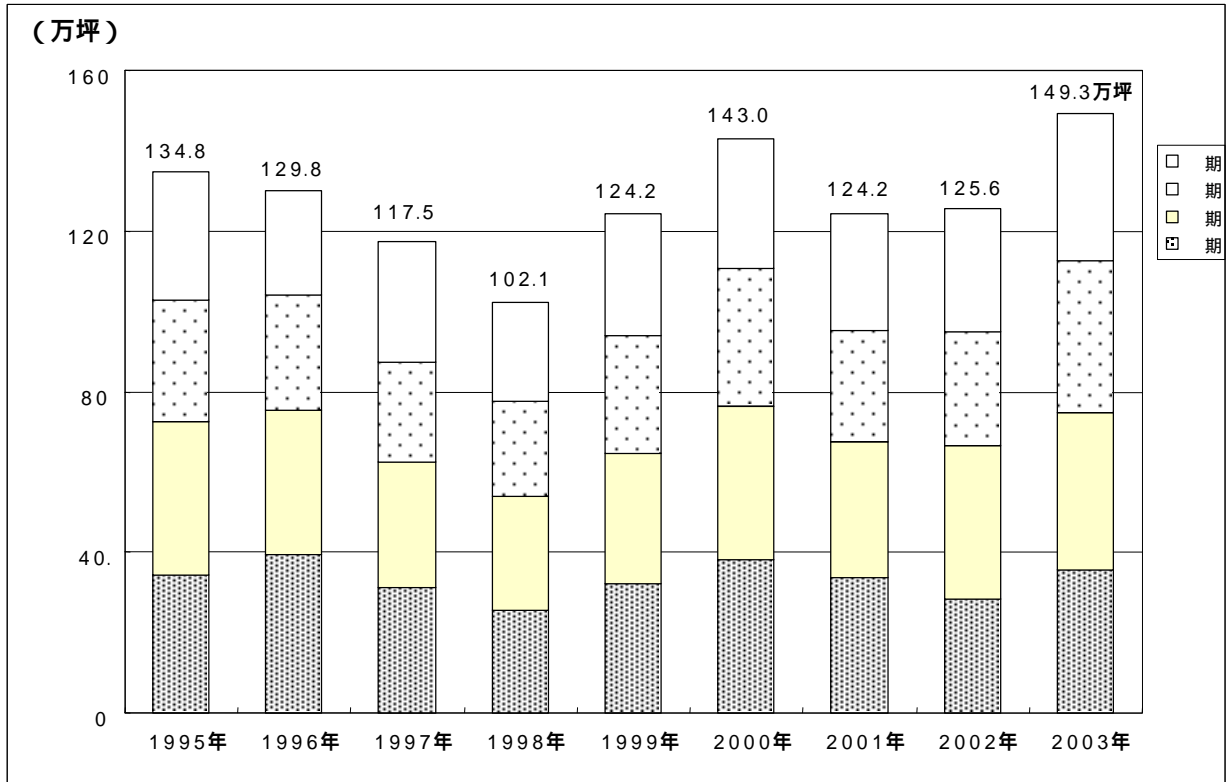
#### テナント成約面積対前年比 (2002 年第 ~ 期 vs 2003 年第 ~ 期)

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	+14.2 万坪 (+20.1%)	+11.0 万坪 (+32.9%)
中心 6 区リング	+9.7 万坪 (+24.5%)	+6.5 万坪 (+46.1%)
周辺 14 区リング	-0.2 万坪 (-1.3%)	+1.0 万坪 (+24.3%)
<b>東京 23 区全体</b>	<b>+23.7 万坪 (+18.8%)</b>	<b>+18.6 万坪 (+35.8%)</b>
都下 3 県	-2.3 万坪 (-9.5%)	-0.8 万坪 (-7.4%)

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	+22.1 万坪 (+41.4%)	-7.9 万坪 (-45.3%)
中心 6 区リング	+9.8 万坪 (+26.9%)	-0.1 万坪 (-2.3%)
周辺 14 区リング	+0.1 万坪 (+0.5%)	-0.3 万坪 (-29.1%)
<b>東京 23 区全体</b>	<b>+31.9 万坪 (+30.7%)</b>	<b>-8.2 万坪 (-38.2%)</b>
都下 3 県	-2.9 万坪 (-12.5%)	+0.6 万坪 (+62.8%)

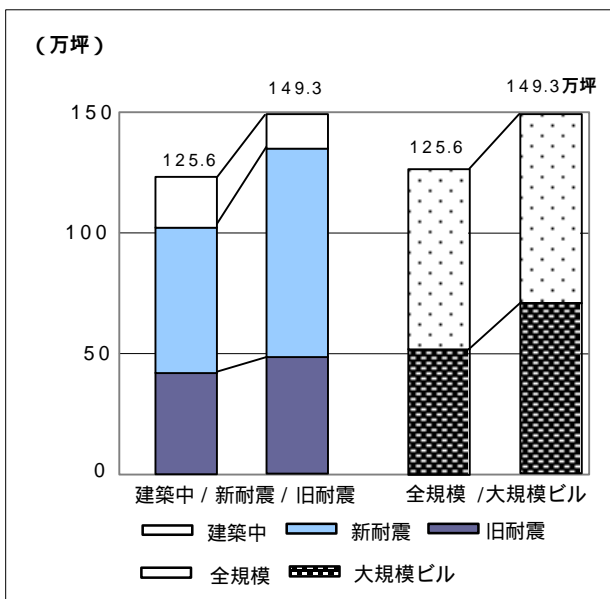
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)  
 周辺 14 区 (23 区 - {3 区+6 区リング}) 都下 3 県 (三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

## 東京 23 区 成約面積の推移

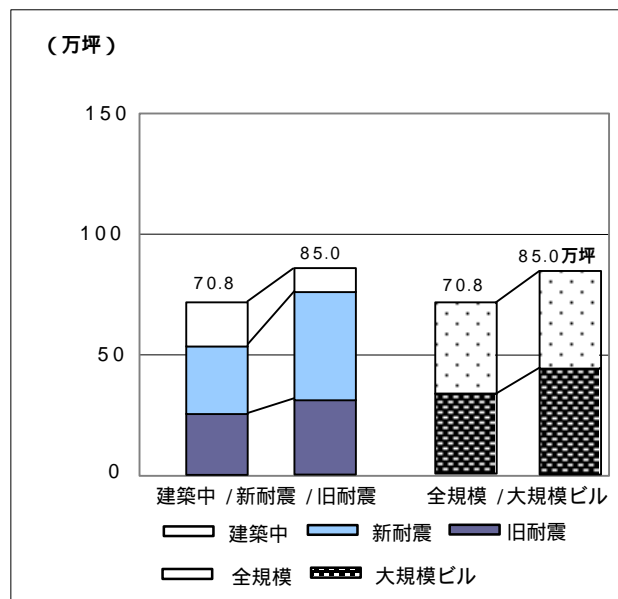


## 東京 23 区・都心 3 区の竣工時期別・規模別成約面積の推移

### 東京 23 区



### 都心 3 区



(左棒グラフ) : 2002年 ~ 期

(右棒グラフ) : 2003年 ~ 期