

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2000 年 第 期

(10 月 ~ 12 月)

2001 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>

2. テナント募集面積の動向

既存ビル募集量 1 年間に 2 割の減少 ~ 都心 3 区では 1 割近い減少幅

東京 23 区の第 3 期末のテナント募集棟数は 12,297 棟、面積では 152.5 万坪と、5 期連続の募集中在庫減少となった。第 3 期比 4.3 万坪 (-2.7%)、年間でも 17.6 万坪 (-10.3%) の減少。第 3 期中に募集開始した建築中ビルは千代田区の建て替えなどの再開発 2 棟 1.4 万坪と新宿区学校跡地開発 1 棟 1 万坪など 4.8 万坪 (大規模ビル 9 棟、大型ビル 6 棟、中型ビル 3 棟) だったが、期中の竣工や建築中のテナント成約などを差し引いた結果、建築中ビルのネット募集面積は前期比 1 万坪 (-1.6%) 減少となった。一方、既存ビルでも新築ビルへの移転などで新たな募集面積が発生したが、それを上回る成約量でネット募集面積は前期比 3.3 万坪 (-3.5%)、年間では 23 万坪 (-20.1%) 減少した。その半分以上が都心 3 区によるもので、1 年間に 14.2 万坪 (23.7%) 1 割近い減少を示した。

建築中ビルのテナント募集残面積は 61.2 万坪と、1 年間で 5.4 万坪 (9.7%) 増加した。都心 3 区の他に品川区や新宿区など中心 6 区リングの増加が目立った。竣工年次別では、2003 年が 23.4 万坪と最も多いが、バブル崩壊後のビル竣工ラッシュで年間供給が最多だった 1992 年の 43.5 万坪と比較すると約半分の水準である。

・テナント募集面積の増・減内訳

上段対 前期比；下段対前年比

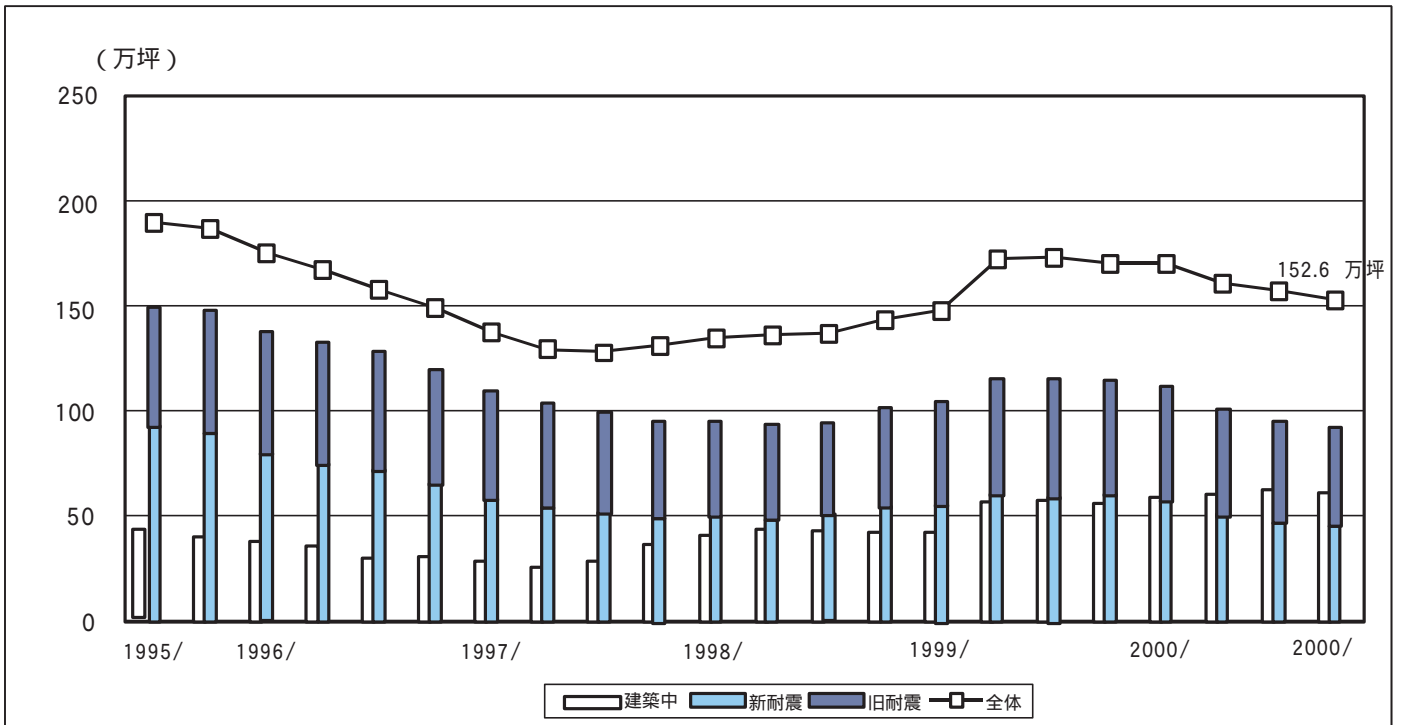
| 立地ゾーン | 全規模増減面積 (%) | 大規模ビル増減面積 (%) |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| 都心 3 区 対 期 対前年 期 | -2.4 万坪 (-2.6%) | -2.0 万坪 (-3.5%) |
| | -13.3 万坪 (-12.9%) | -5.6 万坪 (-9.1%) |
| 中心 6 区リング | -1.4 万坪 (-3.4%) | -0.1 万坪 (-0.5%) |
| | -0.8 万坪 (-2.0%) | -2.5 万坪 (-16.9%) |
| 周辺 14 区リング | -0.5 万坪 (-2.1%) | -0.6 万坪 (-6.4%) |
| | -3.5 万坪 (-13.3%) | -3.0 万坪 (-26.3%) |
| 東京 23 区 対 期 対前年 期 | -4.3 万坪 (-2.7%) | -2.7 万坪 (-3.2%) |
| | -17.6 万坪 (-10.3%) | -6.1 万坪 (-6.9%) |
| 都下 3 県 | -1.1 万坪 (-2.5%) | -1.5 万坪 (-8.1%) |
| | -1.5 万坪 (-3.5%) | +0.4 万坪 (+2.6%) |

| 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 対 期 対前年 期 | -1.6 万坪 (-3.5%) | -0.7 万坪 (-1.7%) |
| | -14.2 万坪 (-23.7%) | +1.0 万坪 (+2.3%) |
| 中心 6 区リング | -1.2 万坪 (-4.2%) | -0.2 万坪 (-1.6%) |
| | -5.7 万坪 (-17.3%) | +4.9 万坪 (+61.8%) |
| 周辺 14 区リング | -0.4 万坪 (-2.3%) | -0.1 万坪 (-1.2%) |
| | -3.0 万坪 (-14.4%) | -0.5 万坪 (-9.1%) |
| 東京 23 区 対 期 対前年 期 | -3.3 万坪 (-3.5%) | -1.0 万坪 (-1.6%) |
| | -23.0 万坪 | +5.4 万坪 (+9.7%) |

| | | | |
|------|-----------|---------|-----------------|
| | (-20.1 %) | | |
| 都下3県 | +0.8万坪 | (+2.2%) | -1.8万坪 (-27.5%) |
| | -1.6万坪 | (-4.3%) | +0.1万坪 (+2.8%) |

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 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残面積

