

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

## 2001年 第 期

(1月～3月)

2001年4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>

## 東京23区 賃貸オフィスビル市場の概況

2001年第 期(1月~3月)

### 1. テナント成約面積の動向

#### 2年連続の成約量増加に一段落 ~ 企業の再編需要動き出す

2年連続の成約量増加に歯止めがかかり、東京23区の2001年第 期成約量は33.9万坪と前年同期の38.1万坪から4.3万坪、11.0%減少した。エリア的には、中心6区リングの3.0万坪減少が大きく、新宿区では前年同期3.6万坪から今期2.6万坪へ、渋谷区でも前年同期4.2万坪から今期3.0万坪へと、この2区で2.2万坪減となった。主因はこれまでの需要の牽引役だったカタカナ企業(外資系・通信系・ネット関連)が、IT関連株の低迷や米国景気の後退を受けた結果と思われる。新たに銀行の経営統合や合併などに関連した系列企業の再編需要が動き出したが、これまでのカタカナ企業の増床拡張需要と違い、これら企業の再編需要は合併効果による減床を伴う成約需要である点が大きく異なる。

#### 中央区26%成約増加 ~ 晴海トリトンスクエア完成効果

ほとんどのエリアでは前年同期比で成約量の減少傾向が鮮明となったが、都心3区では唯一中央区だけが、前年同期5.1万坪から今期6.4万坪で1.3万坪、26.1%もの増加に転じた。一方、千代田区では前年同期7.8万坪から今期6.7万坪の1万坪減少、港区でも7.3万坪から5.8万坪へ1.5万坪の減少となった。中央区ではしばらく大規模な新築ビルがなく、成約量は千代田区や港区と比べて少なかったこともあり、大規模な晴海トリトンスクエアの完成が影響した。東急百貨店跡地再開発や東京駅前八重洲再開発構想、室町再開発など中央区の求心力が今後さらに向上しそうだ。

#### ・テナント成約面積前年同期比較(2000年 期vs2001年 期)

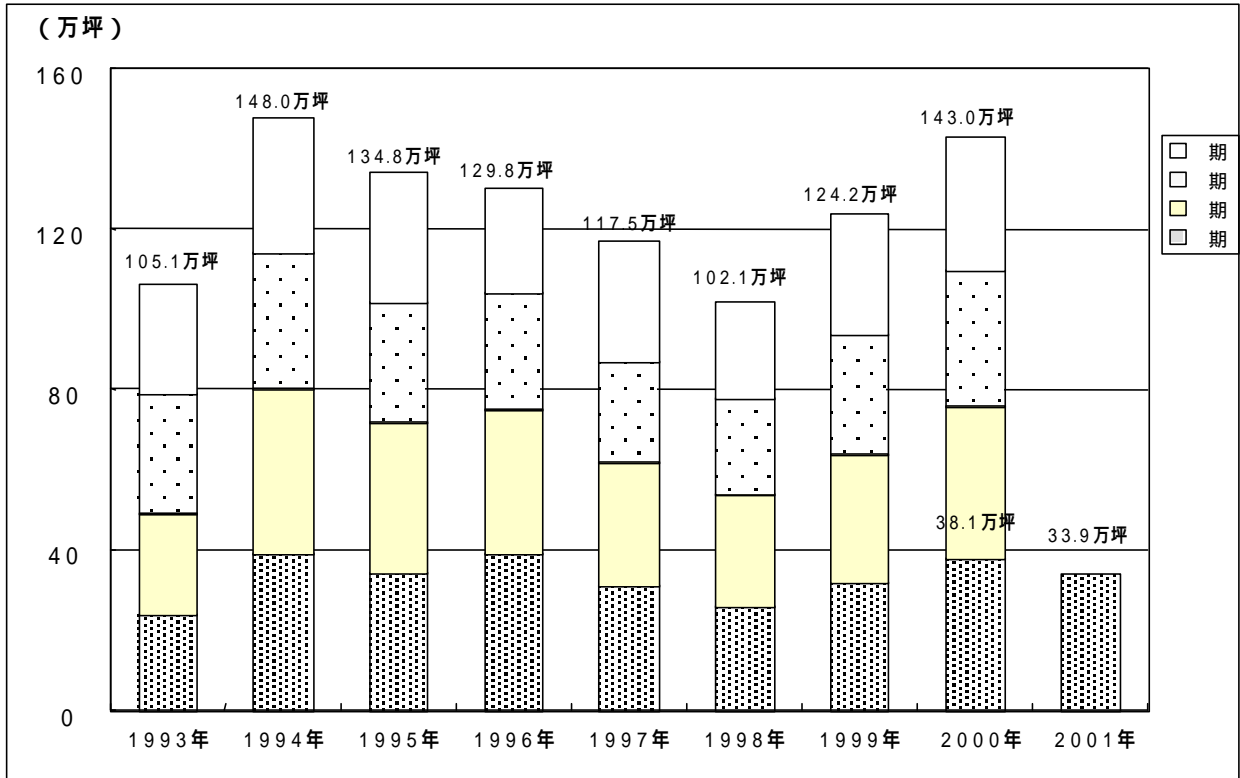
立地ゾーン	全規模増減面積(%)	大規模ビル増減面積(%)
都心3区	-1.2万坪 (-5.9%)	-1.7万坪 (-19.0%)
中心6区リング	-3.1万坪 (-23.0%)	-2.6万坪 (-48.5%)
周辺14区リング	±0 -	-0.5万坪 (-27.9%)
東京23区全体	-4.2万坪 (-11.0%)	-4.9万坪 (-29.6%)
都下3県	+0.9万坪 (+18.3%)	+0.9万坪 (+38.0%)

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	-1.5万坪 (-8.3%)	+0.3万坪 (+21.5%)
中心6区リング	-2.1万坪 (-18.3%)	-0.9万坪 (-56.9%)
周辺14区リング	+0.1万坪 (+3.2%)	-0.1万坪 (-89.4%)

東京 23 区全体	-3.5 万坪 ( -10.1%)	-0.7 万坪 ( -20.3%)
都下 3 県	+1.0 万 坪 ( +19.3%)	-0.03 万坪 ( -25.9%)

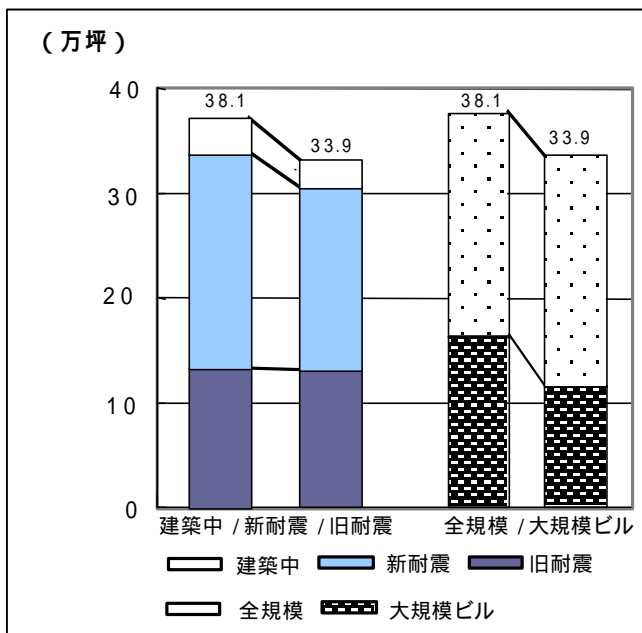
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)  
 周辺 14 区 (23 区 - [ 3 区 + 6 区リング] 都下 3 県 (三多摩・千葉・埼玉・神奈川))

## 東京 23 区 成約面積の推移

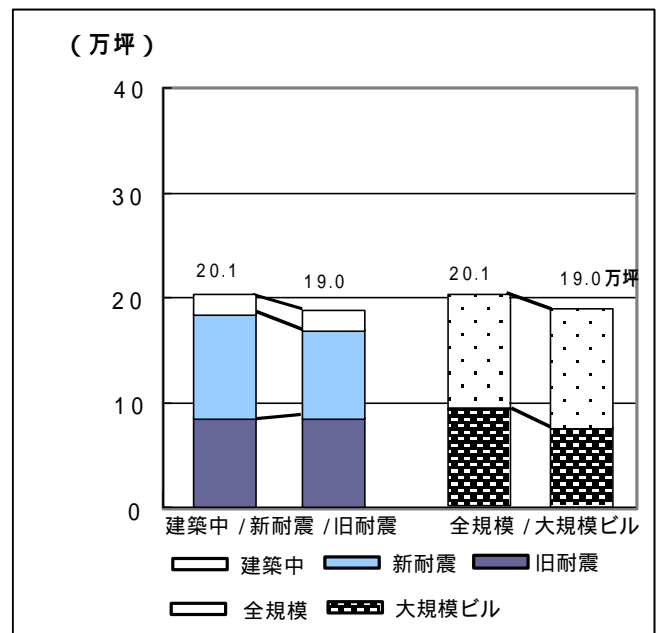


## 東京 23 区・都心 3 区の竣工時期別・規模別成約面積の推移

### 東京 23 区



### 都心 3 区



(左棒グラフ) : 2000年 期

(右棒グラフ) : 2001年 期