

## 東京23区 賃貸オフィスビル市場の概況

2000年第 期(4月~6月)

### 1. テナント成約面積の動向

**成約面積 1994年のピークを超え年間ベースで150万坪に迫る勢い**

**~対前年同期比18.6%増 大規模ビル27.9%増**

東京23区の2000年第 期のテナント成約面積は38.4万坪で、前年同期比で6.1万坪(18.8%)の増加である。 ~ 期累計(76.5万坪)でも、昨年(99年 ~ 期64.5万坪)を12.0万坪(18.6%)上回った。年間ベースではピークの1994年148.0万坪を抜き、150万坪に迫るものと思われる。なかでも、大規模ビルが6.9万坪(27.9%増)と成約面積の増加をリードしている。一方、2000年第 期に竣工した大規模ビルはわずかに1棟に過ぎず、賄いきれない旺盛なオフィス需要が既存ビルの9.7万坪(15.9%増)もの成約面積の増加に結びついている。

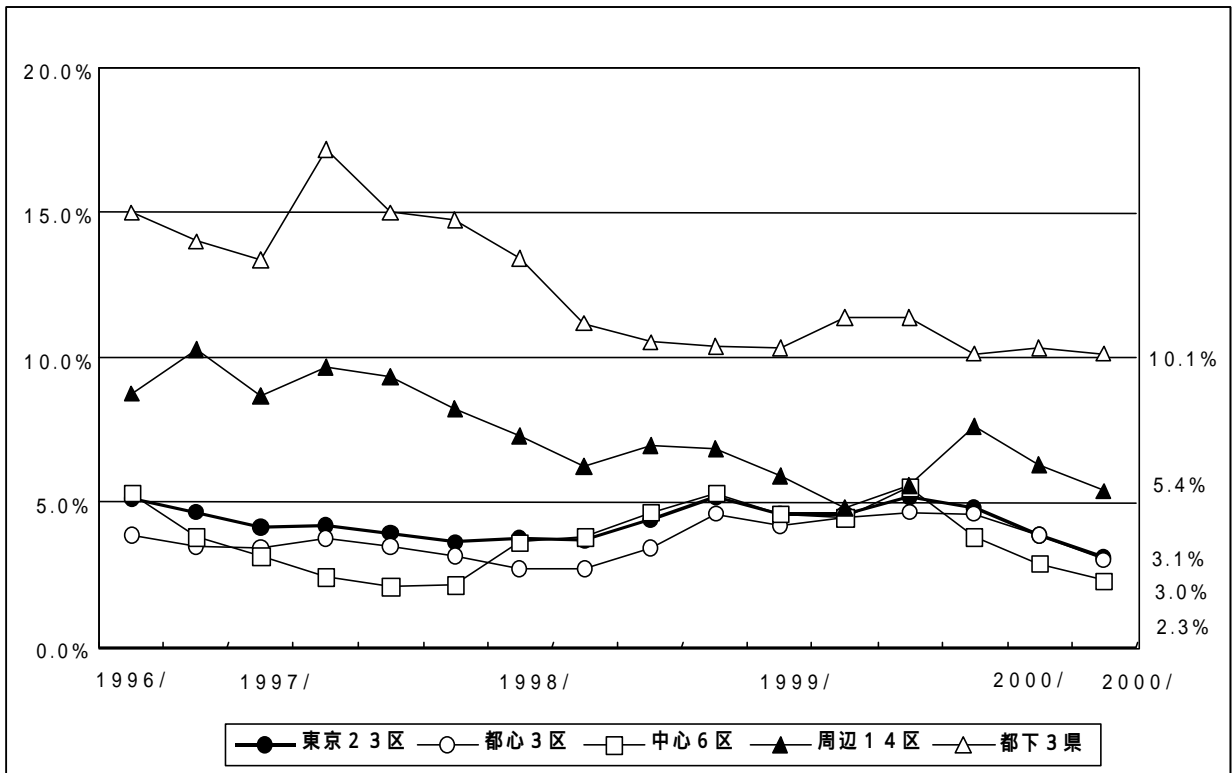
#### ・テナント成約面積の 対前年 ~ 期累計比 増減

| 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           | +9.万坪 (+29.4%)         | +5.2 万 坪<br>(+39.3%)  |
| 中心6区リング        | +2.3万坪 (+9.7%)         | +1.6 万 坪<br>(+20.4%)  |
| 周辺14区リング       | +0.万坪 (+3.8%)          | +0.1万坪 (+2.1%)        |
| <b>東京23区全体</b> | <b>+12.万坪 (+18.6%)</b> | <b>+6.万坪 (+27.9%)</b> |
| 都下3県           | +2.2 万 坪<br>(+22.5%)   | +0.3万坪 (+7.2%)        |

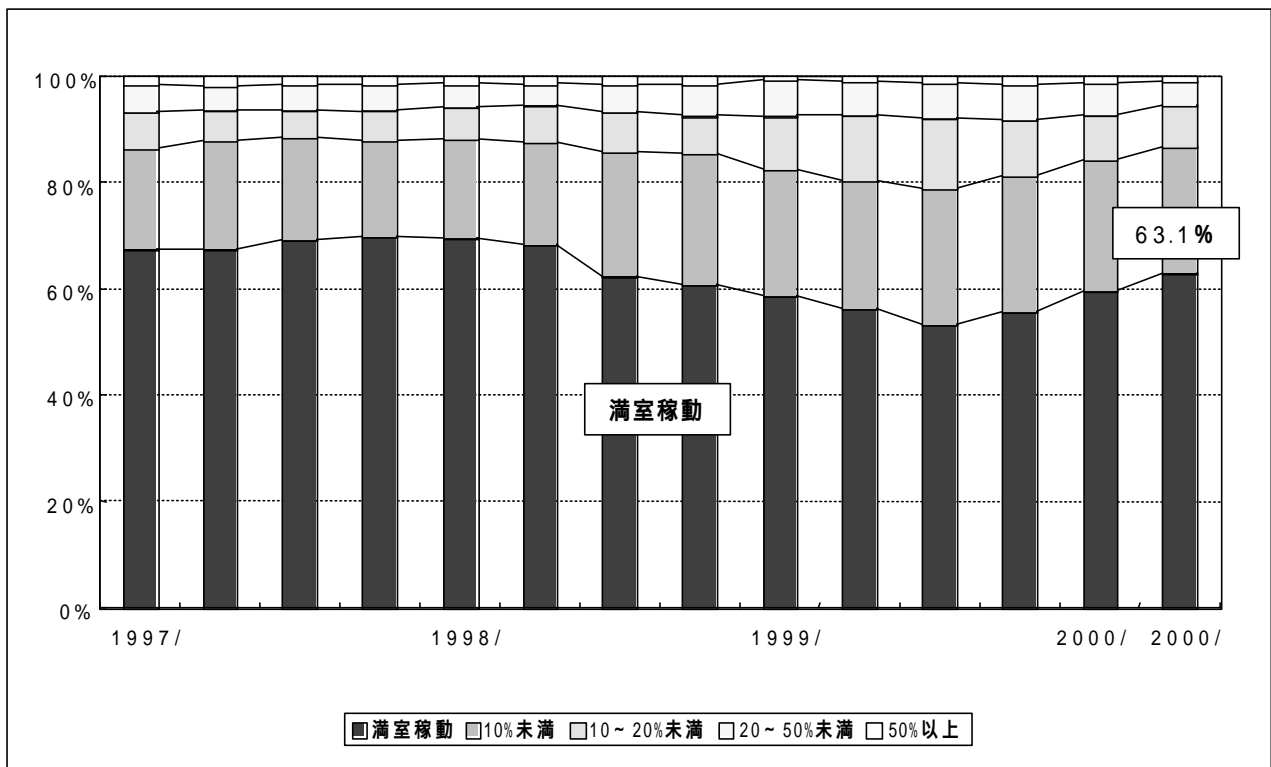
| 立地ゾーン        | 既存ビル増減面積(%)           | 建築中ビル増減面積(%)          |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 都心3区         | +7.9万坪 (+26.6%)       | +1.5 万 坪<br>(+66.5%)  |
| 中心6区リング      | +1.1万坪 (+4.8%)        | +1.2万坪 (+198.6%)      |
| 周辺14区リング     | +0.7万坪 (+8.4%)        | -0.4万坪 (-59.4%)       |
| <b>東京23区</b> | <b>+9.7万坪(+15.9%)</b> | <b>+2.3万坪(+67.0%)</b> |
| 都下3県         | +2.1 万 坪<br>(+21.0%)  | +0.2万坪 (+112.6%)      |

**引き続きカタカナ(外資系・通信系・ネット関連)企業に旺盛な需要**

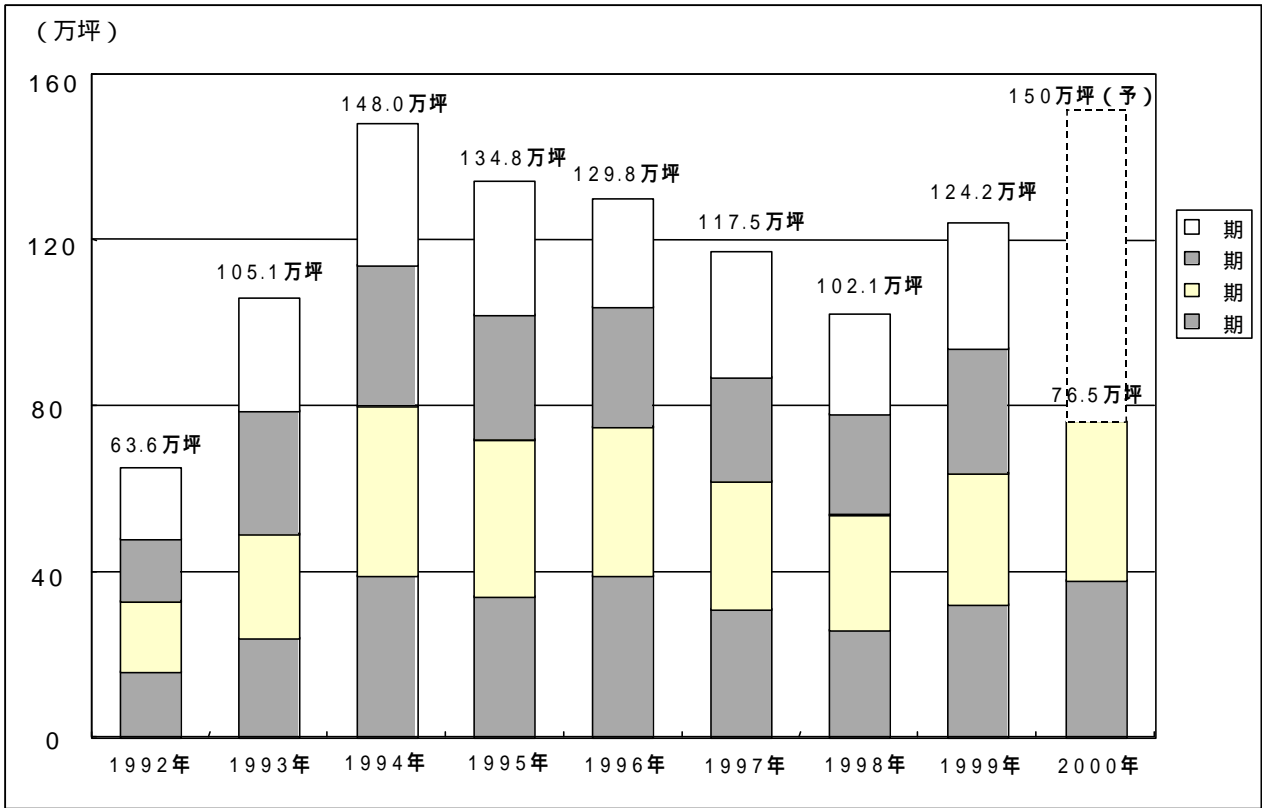
### 東京23区 大規模ビル空室率の推移 (大規模ビル: ワンフロアの貸室面積が200坪以上のビル)



### 大規模ビル空室率構成比の推移



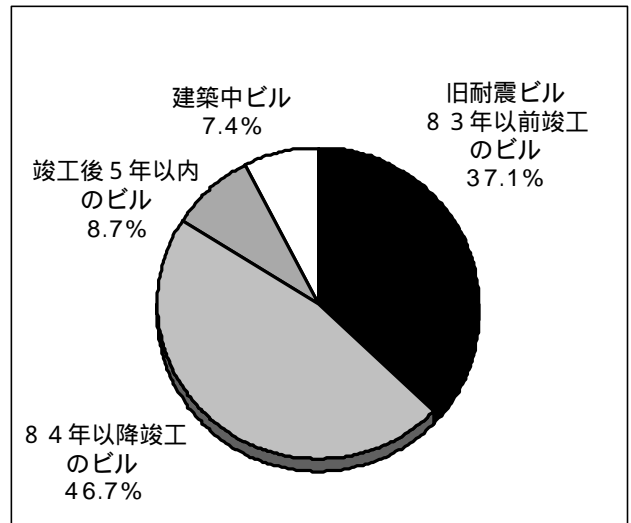
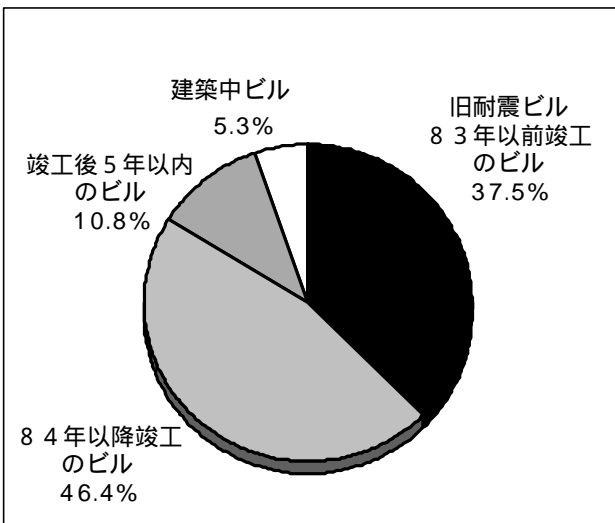
## 東京 23 区 成約面積の推移



## 東京 23 区 竣工時期別成約面積の構成

1999年 ( ~ 期計)

2000年 ( ~ 期)



これらの需要の背景には外資系・通信系・ネット関連企業の旺盛なオフィス需要があり、大型移転には引き続きカタカナ（外資系・通信系・ネット関連）企業が目立つ。外資系企業の拡張、日本市場への新規参入や通信系企業のグループ内の企業再編成、生き残りを賭けた企業合併、そしてネット関連企業の事業規模拡大、新規設立などなど。特にネット関連企業は産業牽引の役割が期待されており、ビットバレーと呼ばれる渋谷を中心とした城南エリアだけではなく、都心部全体でオフィスを拡大している。