

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

(7月～9月)

2000年11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

2000 年第 期 (7 月 ~ 9 月)

1. テナント成約面積の動向

高水準な成約量が継続 ~ カタカナ企業の事業規模拡大が牽引役 年間ベースでは史上 2 番目 140 万坪の大台へ

東京 23 区の第 期のテナント成約面積は 34.2 万坪と高水準が維持され、昨年から 2 年連続の大幅な成約増加が続いている。前年同期比で 4.6 万坪 (+15.4%)、 ~ 期の合計を比較しても 16.6 万坪 (+17.6%) それぞれ増加となった。次の第 四半期も同様の高水準が持続されると、年間 145 万坪の成約量が予測され、統計史上最大だった 1994 年の年間成約量 148 万坪に肉薄する。当時の需給背景は、バブル前に着工されたビルの竣工ラッシュと重なるようにリストラ移転やオフィスの再編が本格化、さらに賃料下落効果も手伝って大量成約となった。翌 1995 年の 134 万坪は、1 月の神戸大震災の教訓から新築高性能ビルへの移転が加速し大量成約に繋がったもの。

今年の高水準な成約を分析すると、2000 年の主役として登場してきたカタカナ (外資系・通信系・ネット関連) 企業の事業規模拡大による増床移転需要がその牽引役であることは間違いない。その受け皿となったのは新築ビルで、2000 年竣工ビルは年内完成を含めて全て満室状態であり、2001 年竣工分の成約にも拍車がかかっている。さらに、移転後の空スペースも内部借り増しを含めて順調な成約が進んでいる。

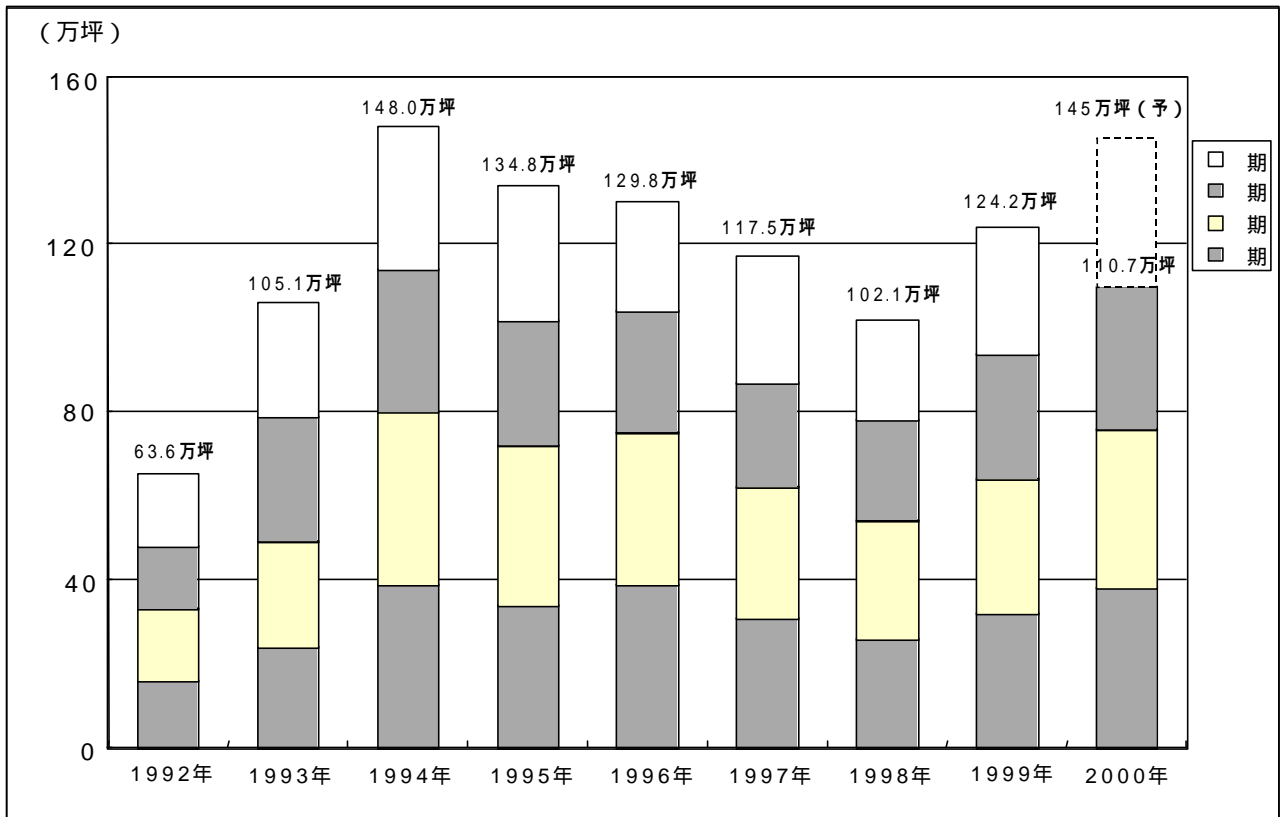
成約増加もう一方の主役 ~ 都心の大規模ビル・建築中ビル

・テナント成約面積の 対前年 ~ 期累計比較 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	+13.3 万坪 (+28.1%)	+7.9 万坪 (+40.4%)
中心 6 区リング	+2.6 万坪 (+7.6%)	+1.2 万坪 (+10.8%)
周辺 14 区リング	+0.7 万坪 (+5.2%)	+0.6 万坪 (+13.6%)
東京 23 区全体	+16.6 万坪 (+17.6%)	+9.7 万坪 (+27.5%)
都下 3 県	+3.8 万坪 (+24.7%)	+1.0 万坪 (+15.9%)

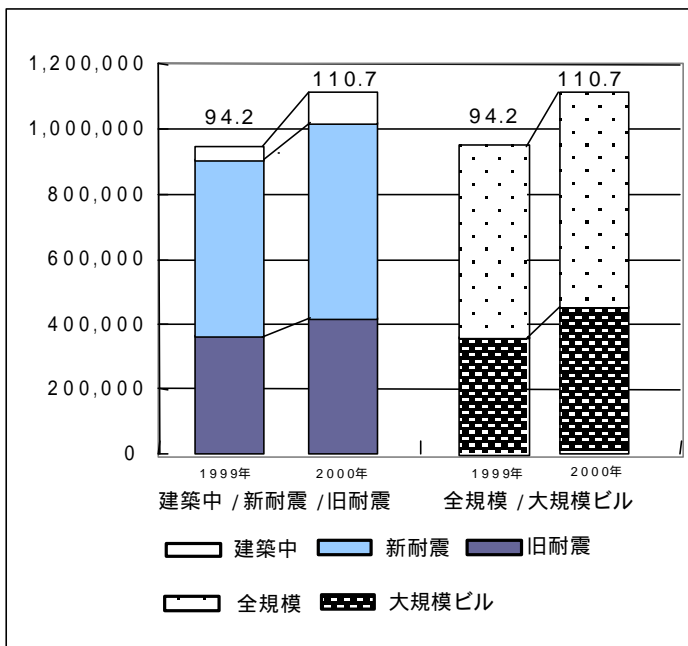
立地ゾーン	既存ビル増減面積 (%)	建築中ビル増減面積 (%)
都心 3 区	+9.0 万坪 (+20.1%)	+4.3 万坪 (+169.5%)
中心 6 区リング	+1.2 万坪 (+3.6%)	+1.4 万坪 (+201.2%)
周辺 14 区リング	+0.8 万坪 (+6.6%)	-0.1 万坪 (-24.1%)

東京 23 区 成約面積の推移

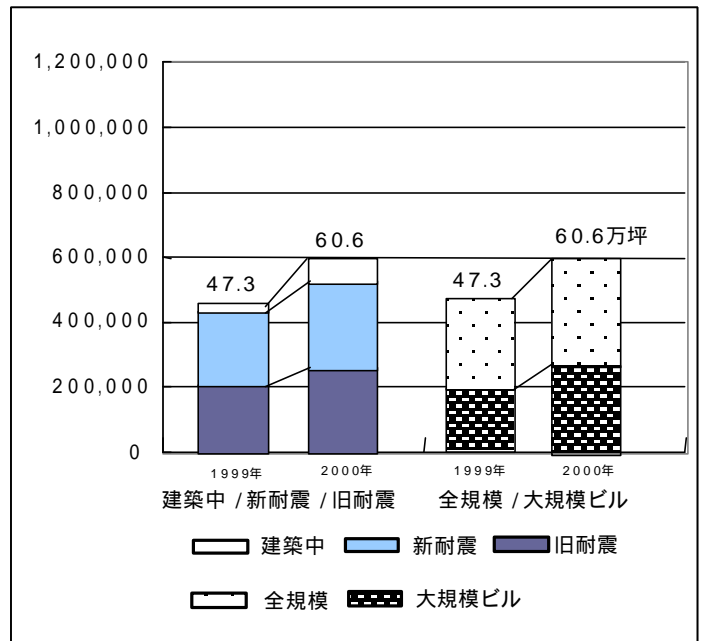


東京 23 区・都心 3 区の竣工時期別・規模別成約面積の推移

東京 23 区



都心 3 区



(左棒グラフ) : 1999年 ~ 期累計

(右棒グラフ) : 2000年 ~ 期累計