

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>

2. テナント募集面積の動向

4 期連続の募集面積減少 ~ 既存ビルの減少が顕著だが、 新規着工による募集も増加

東京 23 区の第 1 期末のテナント募集棟数は 12,374 棟、面積では 156.8 万坪と、4 期連続の募集中在庫減少となった。前年同期末比 4.5 万坪 (-2.8%)、今年度期首 (前年期末) 比で 13.2 万坪 (-7.8%) の減少。第 1 期中に募集開始した建築中ビルは 6.8 万坪 (大規模ビル 10 棟、大型ビル 1 棟、中型ビル 7 棟) 追加されたが、建築中の成約などを差し引くとネットの募集面積は前期末比 1.6 万坪 (2.7%) 増となった。中でも、品川区 (中心 6 区リング) の大型開発 2 万坪の募集開始が大きい。一方、既存ビルでも高水準の成約で募集面積は大きく減少して、建築中ビルの増加を吸収した。特に都心 3 区は同ビル内テナントの増床も手伝って 4 期連続の減少 (-1.4 万坪) で、既存ビルの募集在庫減少に大きく寄与している。

・テナント募集面積の 対前期比較 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	-4.6 万坪 (-4.8%)	-2.2 万坪 (-3.7%)
中心 6 区リング	+1.3 万坪 (+3.1%)	+1.9 万坪 (+12.4%)
周辺 14 区リング	-1.1 万坪 (-4.5%)	-0.8 万坪 (-7.8%)
東京 23 区	-4.5 万坪 (-2.8%)	-1.0 万坪 (-1.2%)
都下 3 県	-0.1 万坪 (-0.3%)	-1.4 万坪 (-0.8%)

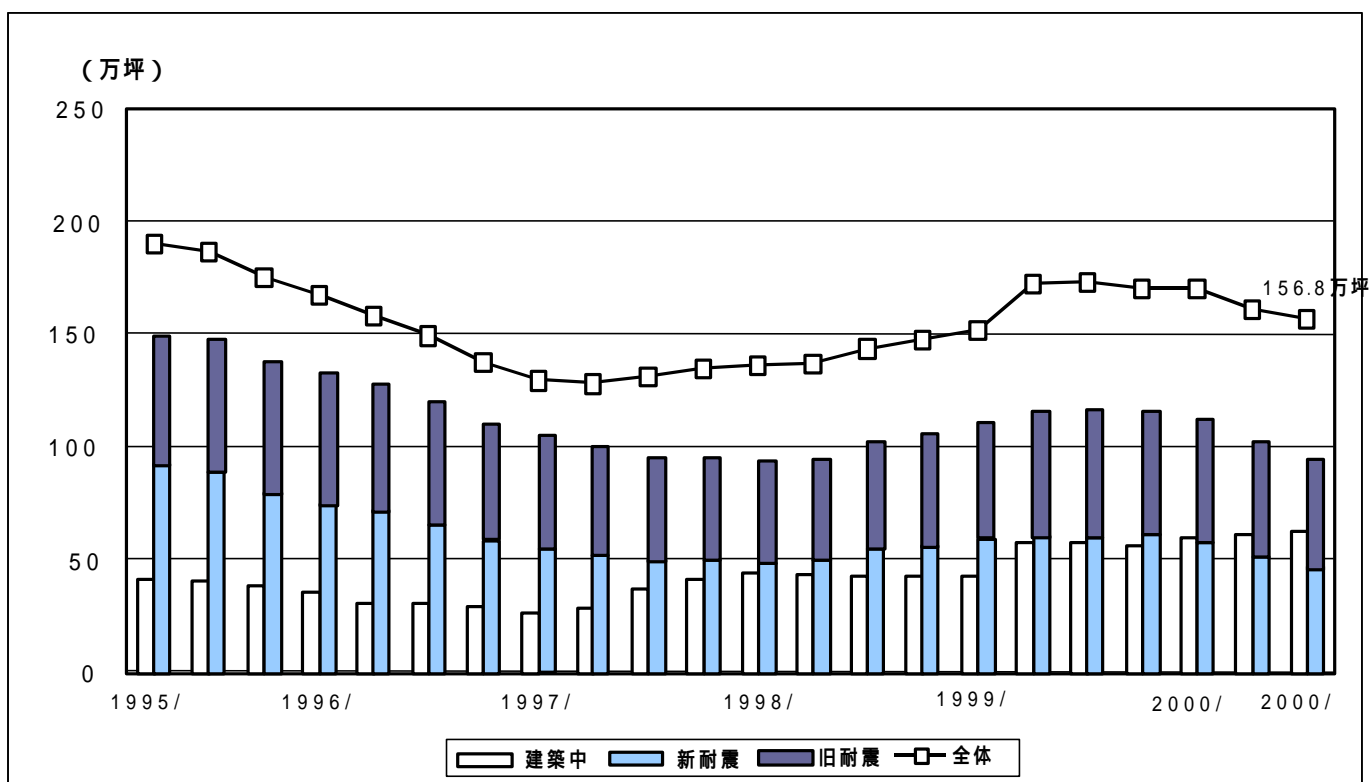
立地ゾーン	既存ビル増減面積 (%)	建築中ビル増減面積 (%)
都心 3 区	-3.7 万坪 (-7.4%)	-0.9 万坪 (-1.9%)
中心 6 区リング	-1.4 万坪 (-4.5%)	+2.6 万坪 (+25.0%)
周辺 14 区リング	-1.0 万坪 (-5.0%)	-0.1 万坪 (-2.8%)
東京 23 区	-6.1 万坪 (-6.1%)	+1.6 万坪 (+2.7%)
都下 3 県	-1.9 万坪 (-5.1%)	+2.0 万坪 (+43.8%)

2000 年竣工の新築高性能ビル品薄感強まる

~ 2002 年以降の大量供給も IT ニーズが吸収

建築中ビルの募集中在庫面積のうち、2000 年 10~12 月の年内竣工分の募集残面積はわずかに 0.8 万坪、2001 年竣工の募集残面積も 14.5 万坪と品薄感が強まっている。2002 年以降の大規模開発にもすでに引き合いは多く、いわゆるニューエコノミー (IT ベンチャーや外資などのカタカナ企業) やオールドエコノミー (既存の産業) の IT 化による生産性の向上など、新築高性能ビルへの企業ニーズが全供給量を吸収することは間違いなさそうだ。ただ、増床の期待はカタカナ企業の事業規模拡大にかかっている。

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

