

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
(7月～9月)

2001年10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>

1. テナント成約面積の動向

深刻なカタカナ需要(外資・IT)後退で成約量が大幅に減少

～ 2001年予測120万坪

東京23区の2001年第1期成約量は27.7万坪で、前年同期の34.2万坪と比較して18.8%の減少となった。1～9月累計でも95.3万坪となり、前年同期間の110.7万坪から15.4万坪13.9%減少した。

主要ビルが集中する山手線エリアの区別の変化を見ると、前年同期間比で成約量が減少した区は、千代田区5.7万坪27.1%減、渋谷区2.6万坪24.6%減、新宿区2.5万坪23.7%減、港区1.9万坪8.7%減、文京区1.5万坪41.0%減、豊島区1.3万坪31.3%減の順となった。横這い組は、品川区は0.1万坪2.5%減、わずかに増加したのは台東区0.2万坪5.8%増と中央区の0.4万坪2.7%増のみ。

今年に入りIT関連株の低迷や米国景気の後退を受けたカタカナ(外資・IT)企業の需要後退がさらに深刻化し、株価の一万円割れに見舞われた国内企業でも、計画の見合わせや様子見が表面化した。唯一、活発な動きを見せている大企業系列のコンピュータソフト会社や通信系の増床、再編成需要などが目立った。

(都心3区+中心6区リング)

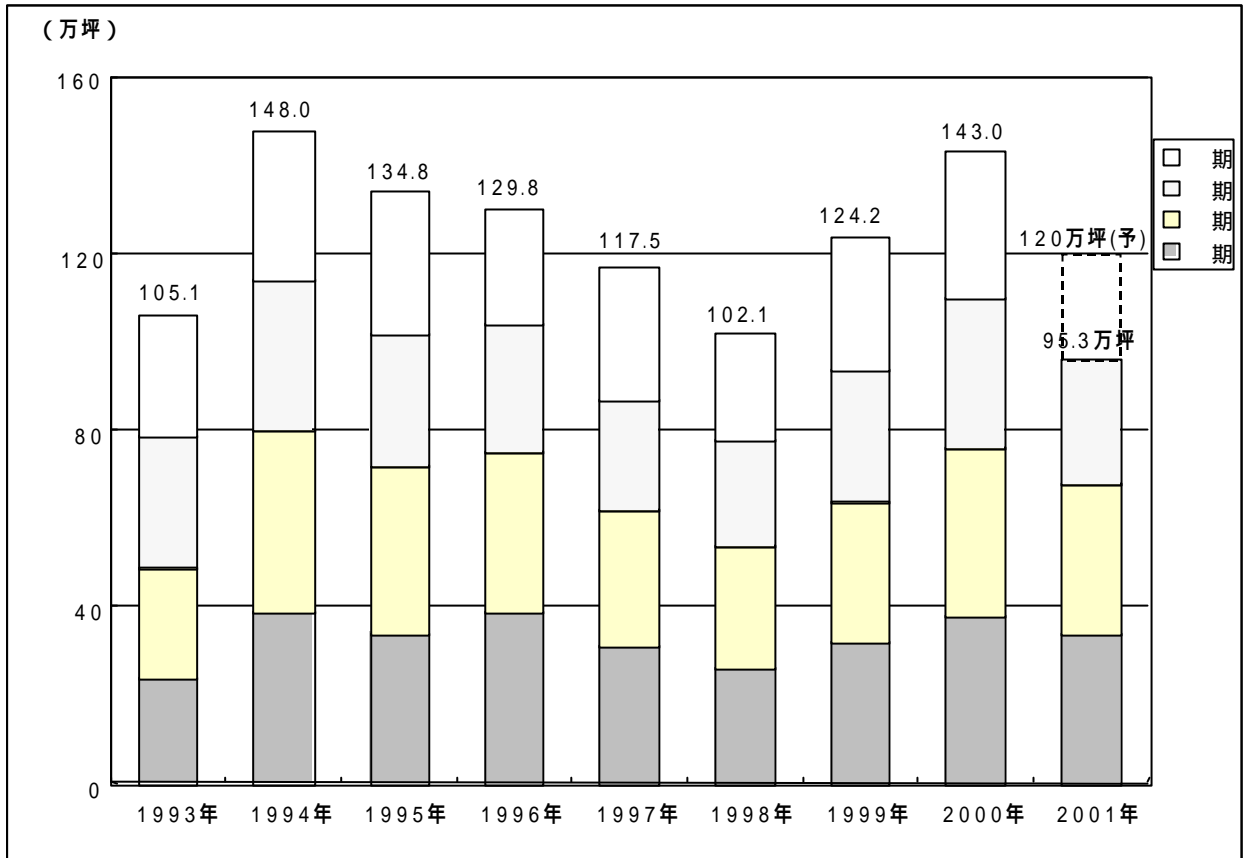
・テナント成約面積前年同期間比較(2000年～期vs2001年～期)

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	-7.2万坪 (-11.8%)	-3.5万坪 (-12.9%)
中心6区リング	-7.8万坪 (-21.5%)	-4.9万坪 (-39.2%)
周辺14区リング	-0.4万坪 (-3.4%)	-1.2万坪 (-22.9%)
東京23区全体	-15.4万坪 (-13.9%)	-9.6万坪 (-21.3%)
都下3県	-1.7万坪 (-9.3%)	+0.7万坪 (+10.2%)

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	-6.7万坪 (-12.4%)	-0.5万坪 (-7.2%)
中心6区リング	-7.0万坪 (-20.5%)	-0.8万坪 (-37.3%)
周辺14区リング	-0.2万坪 (-2.2%)	-0.1万坪 (-36.7%)
東京23区全体	-13.9万坪 (-13.8%)	-1.4万坪 (-15.4%)
都下3県	-1.5万坪 (-8.2%)	-0.2万坪 (-44.3%)

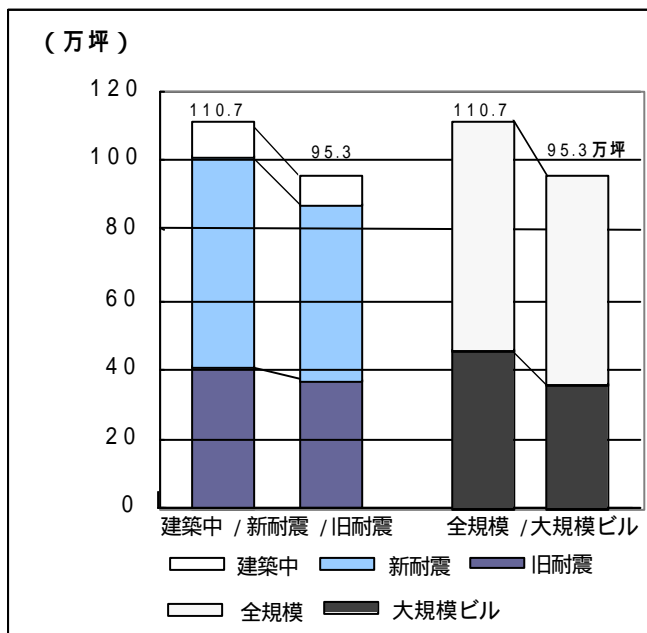
都心3区(千代田・中央・港) 中心6区リング(新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
 周辺14区(23区-[3区+6区リング]) 都下3県(三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

東京 23 区 成約面積の推移

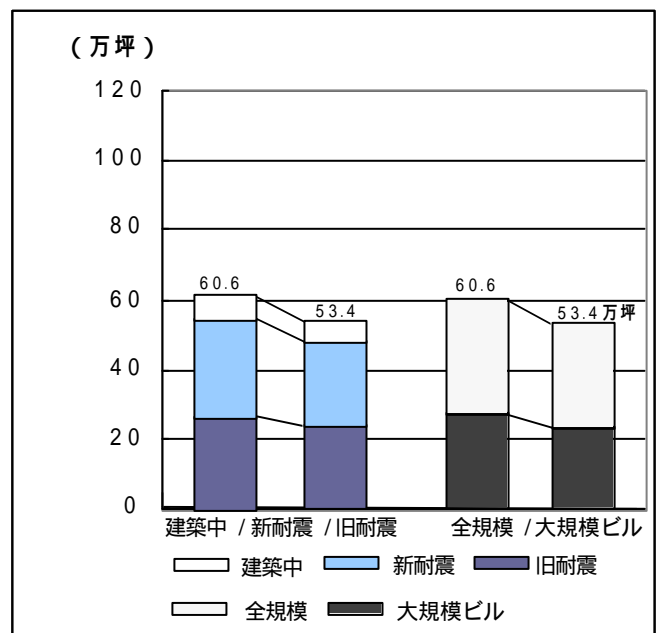


東京 23 区・都心 3 区の竣工時期別・規模別成約面積の推移

東京 23 区



都心 3 区



(左棒グラフ) : 2000年 ~ 期

(右棒グラフ) : 2001年 ~ 期