

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

**2002年 第 期**

(1月～3月)

2002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

2002 年第 期 (1 月 ~ 3 月)

## 1. テナント成約面積の動向

### 前年同期比 16% もの大幅減少

#### ~ 都心 3 区・大規模、既存ビルに減少集中

東京 23 区の 2002 年第 期成約量は 28.4 万坪と前年同期の 33.9 万坪から 5.5 万坪、16.1% もの大幅減少となった。金融破綻で未曾有の不況に突入した 98 年第 期の 25.7 万坪に次ぐ低い水準である。この状態が続くと年間成約量は 100 万坪にまで減少することも考えられる。しかし、2002 年、2003 年と大量供給される大規模新築ビルが成約量を押し上げる可能性もある。

エリア別の前年同期比較では、都心 3 区の 4.4 万坪、23.1% の減少が大きく、千代田区では同 2.1 万坪、31.6%、中央区でも同 2.2 万坪、34.1% と、それぞれ大幅に減少した。以下、渋谷区 0.8 万坪 (27.8%) 減、文京区 0.2 万坪 (28.1%) 減となった。ただ、中央区や渋谷区の減少は昨年春に竣工した晴海トリトンスクエア及び渋谷セルリアンタワーの新築成約が影響したものと思われる。

この成約面積の大幅な減少の背景には「成約需要の牽引役の不在」がある。9.11 テロ後、外資系企業の動きも鈍く、通信系・ネット企業でも拡張意欲は減退している。唯一「合併・経営統合」企業及びその関連会社の移転需要が成約に結びついてきた。

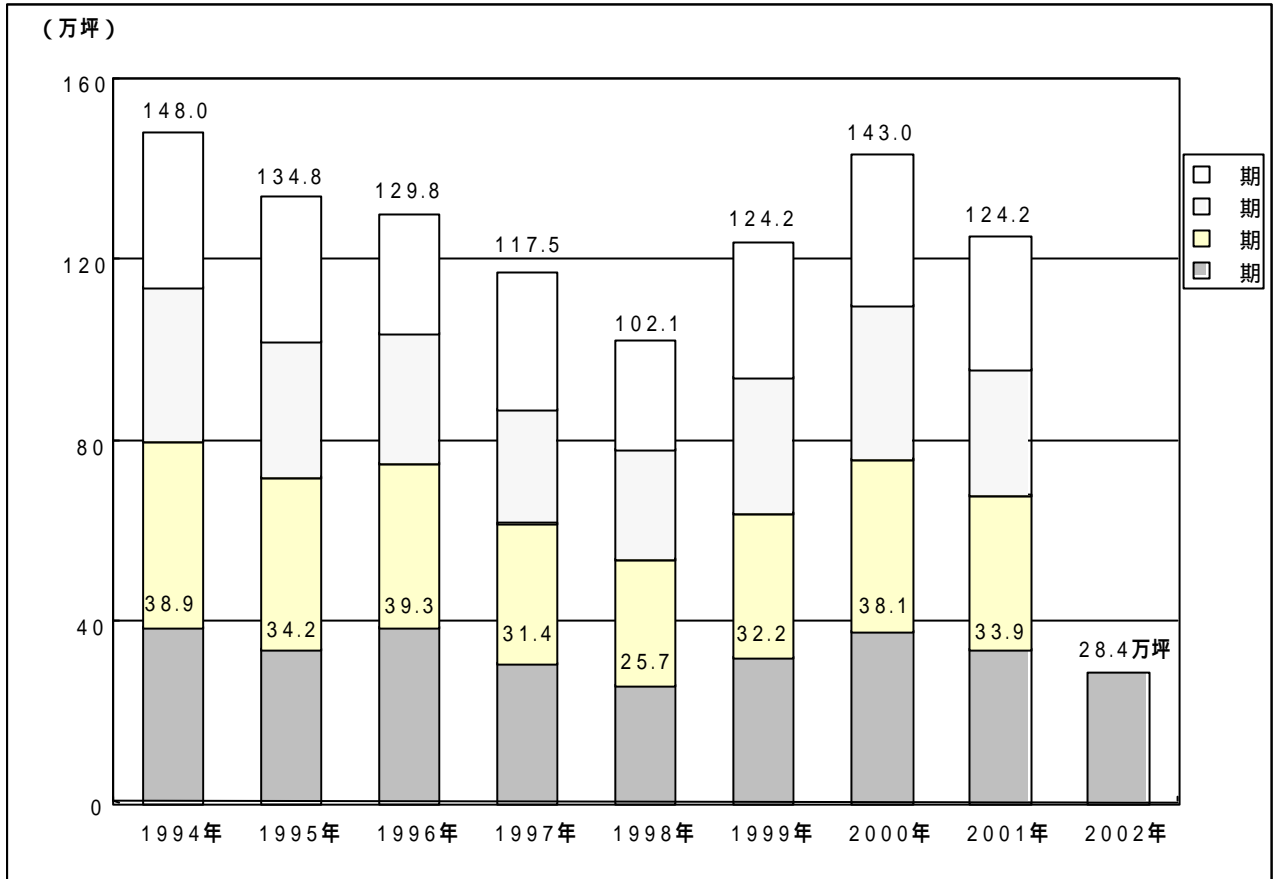
### ・テナント成約面積前年比較 (2001 年第 期 vs 2002 年第 期)

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	-4.4 万坪 (-23.1%)	-2.2 万坪 (-28.6%)
中心 6 区リング	-0.7 万坪 (-7.1%)	+0.4 万坪 (+15.2%)
周辺 14 区リング	-0.4 万坪 (-7.7%)	-0.0 万坪 (-1.4%)
東京 23 区全体	-5.5 万坪 (-16.1%)	-1.8 万坪 (-15.1%)
都下 3 県	-0.9 万坪 (-14.4%)	-0.7 万坪 (-20.5%)

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	-4.4 万坪 (-26.0%)	+0.0 万坪 (+2.4%)
中心 6 区リング	-0.7 万坪 (-7.4%)	-0.0 万坪 (-2.4%)
周辺 14 区リング	-0.7 万坪 (-14.9%)	+0.3 万坪 (+2,530.8%)
東京 23 区全体	-5.8 万坪 (-18.7%)	+0.4 万坪 (+13.8%)
都下 3 県	-1.2 万坪 (-20.4%)	+0.4 万坪 (+399.3%)

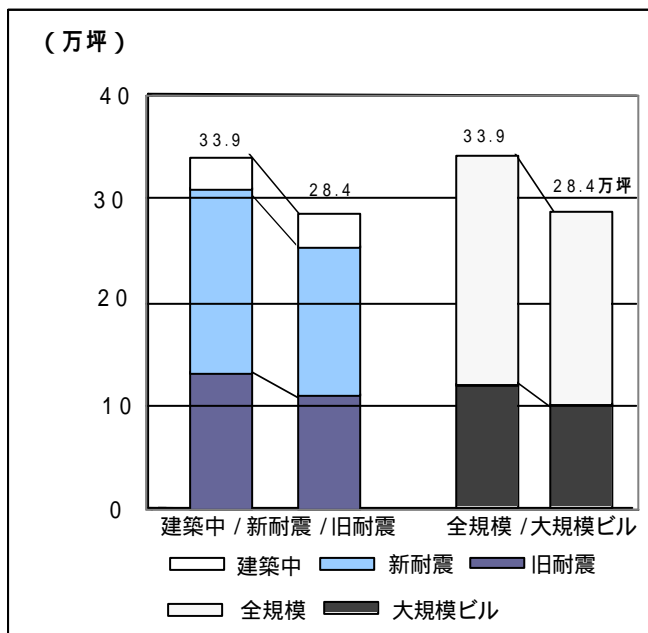
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)  
 周辺 14 区 (23 区 - [3 区+6 区リング]) 都下 3 県 (三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

### 東京 23 区 成約面積の推移

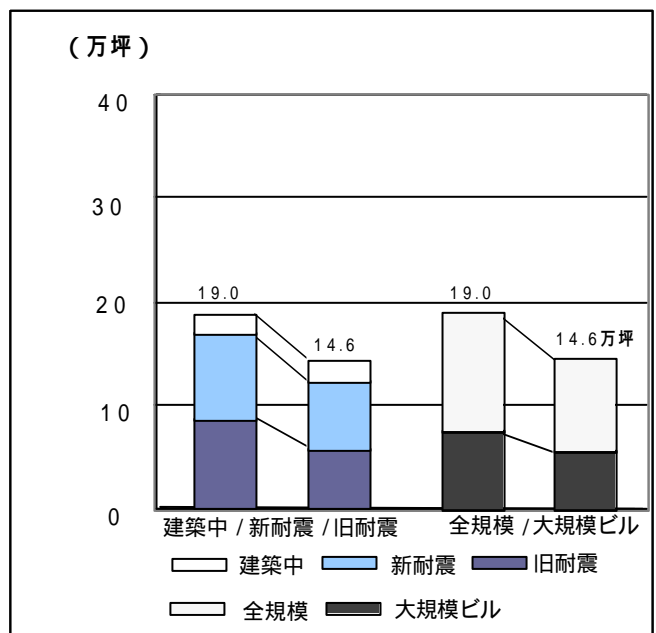


### 東京 23 区・都心 3 区の竣工時期別・規模別成約面積の推移

#### 東京 23 区



#### 都心 3 区



(左棒グラフ) : 2001年

(右棒グラフ) : 2002年