

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2004年 第 期
(1月～3月)

2004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>

officesoken@au8.mopera.ne.jp

東京 23 区 賃貸オフィスビル市場の概況

< 2004 年第 期 (1 月 ~ 3 月) >

1. テナント成約面積の動向

対前年同期比の成約面積 8 期連続の増加

~ 旧耐震及び、83 年以降竣工 (竣工後 5 年以内除く) が大幅に増加

東京 23 区の 2004 年第 期の成約量は 42.4 万坪となり、前年同期 (2003 年第 期) の 35.6 万坪と比較して 6.8 万坪、19.2%の増加となった。2002 年第 期以降、対前年同期比では 8 期連続の増加になる。内訳では既存ビルが 8.1 万坪、25.9%増、及び大規模ビルが 4.3 万坪、25.9%増、建築中ビルが 1.3 万坪、29.5%減少となる。

詳しく見ると、前期に引き続き、建築中及び竣工済みの新築ビルの順調な成約が続いている。建築中ビルは大幅な減少であるものの、新築ビルの未成約スペースを多く含む「竣工後 5 年以内」の成約は 0.5 万坪 (10.7%) の増加。また、新築ビルへの移転で募集が開始された 1 次空室・2 次空室の成約の増加により、旧耐震 (3.3 万坪、30.2%増) 及び 83 年以降竣工 (竣工後 5 年以内は除く) (4.3 万坪、27.9%増) が大幅な増加を示した。

エリア別では全ゾーンで増加。特に都心 3 区 (4.2 万坪、20.4%増) と、郊外の周辺 14 区 (1.4 万坪、42.9%増) 及び都下 (1.8 万坪、33.7%増) の伸び率が目立つ。区別でも千代田区 (3.3 万坪、50.5%増)、新宿区 (1.0 万坪、31.7%増) など都心部で増加。

2004 年 期も引き続き賃貸オフィス市場全体が活性化している。これは企業の業績回復・景気回復に加えて、「従前よりも良い立地・ビルに同額またはそれ以下のコスト (総額) で大型移転が可能である」という市場環境が後押ししているものと思われる。業種的にも全業種にわたり、いわゆる“勝ち組”企業が目立つ。中にはここ 5 ~ 10 年大型移転をしていない企業も見られるようになってきた。また、移転はしないまでも内部増床するケースも増え続けている。

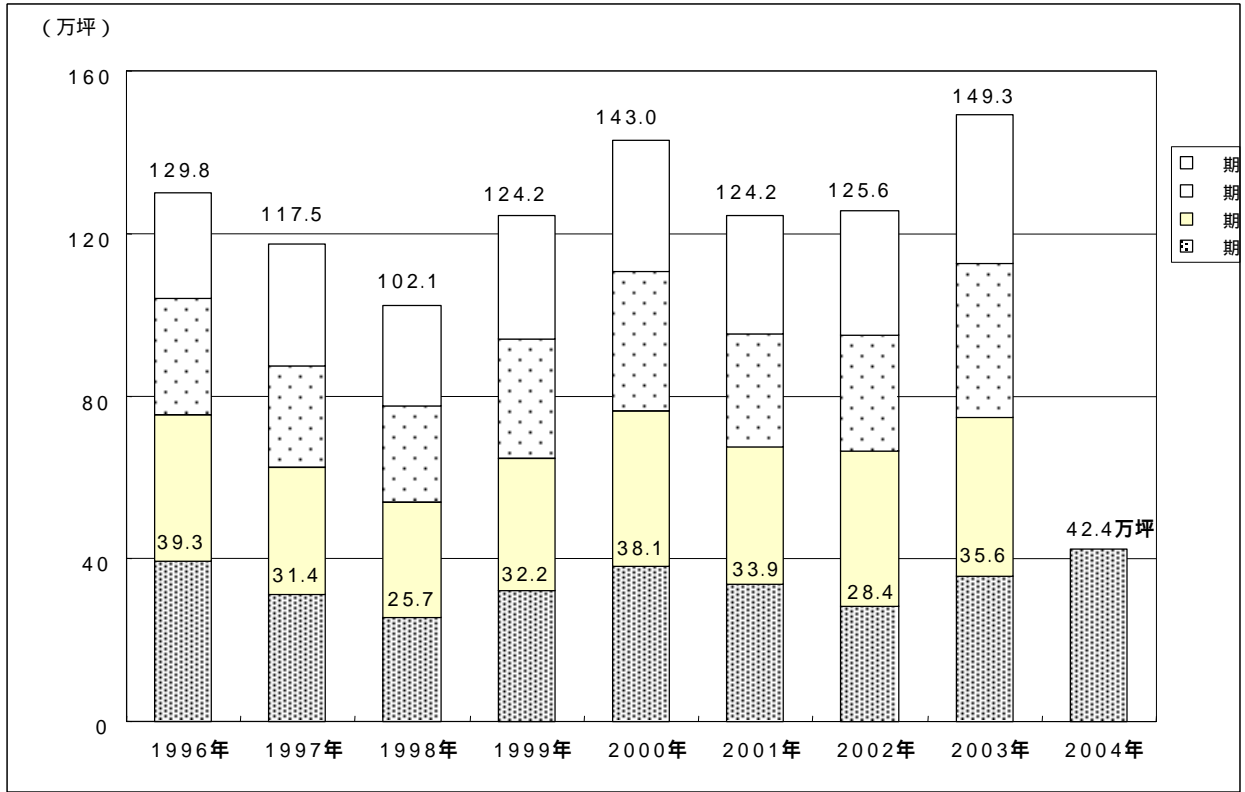
テナント成約面積対前年比 (2003 年第 期 vs 2004 年第 期)

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	+4.2 万坪 (+20.4%)	+3.2 万坪 (+30.6%)
中心 6 区リング	+1.2 万坪 (+10.5%)	+0.4 万坪 (+8.6%)
周辺 14 区リング	+1.4 万坪 (+42.9%)	+0.6 万坪 (+60.9%)
東京 23 区全体	+6.8 万坪 (+19.2%)	+4.3 万坪 (+25.9%)
都下 3 県	+1.8 万坪 (+33.7%)	+1.3 万坪 (+62.0%)

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	+5.8 万坪 (+34.7%)	-1.6 万坪 (-41.7%)
中心 6 区リング	+1.1 万坪 (+9.5%)	+0.2 万坪 (+32.4%)
周辺 14 区リング	+1.3 万坪 (+38.0%)	+0.2 万坪 ()
東京 23 区全体	+8.1 万坪 (+25.9%)	-1.3 万坪 (-29.5%)
都下 3 県	+1.3 万坪 (+24.4%)	+0.5 万坪 (+334.8%)

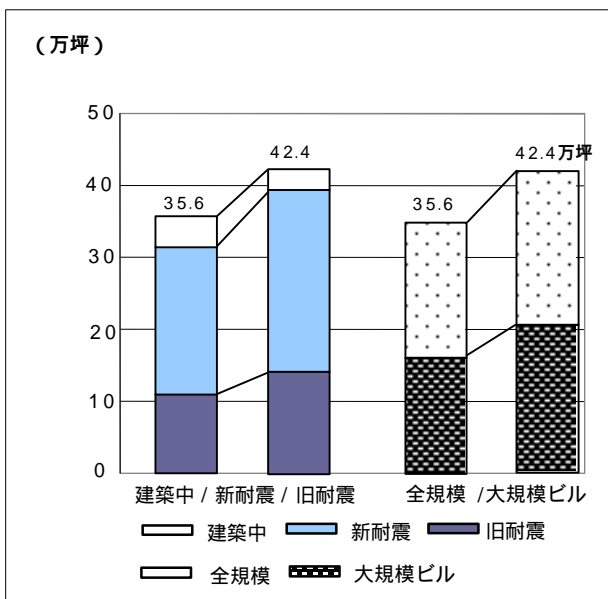
都心 3 区 (千代田・中央・港) 中心 6 区リング (新宿・渋谷・品川・文京・豊島・台東)
 周辺 14 区 (23 区 - {3 区+6 区リング}) 都下 3 県 (三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

東京 23 区 成約面積の推移

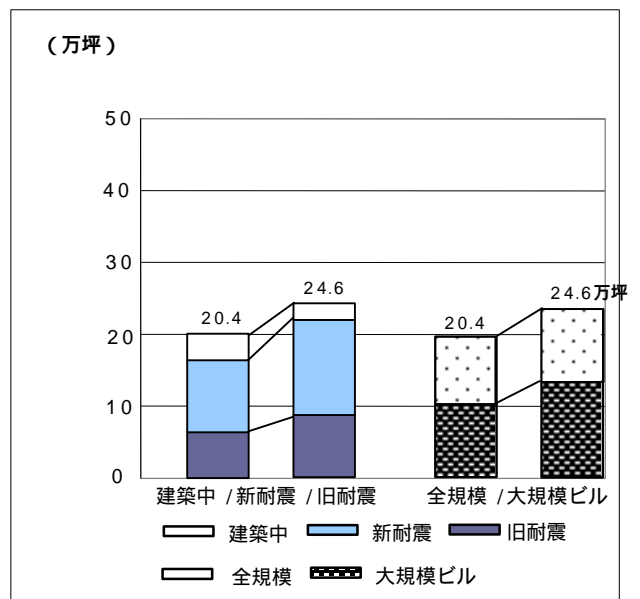


東京 23 区・都心 3 区の竣工時期別・規模別成約面積の推移

東京 23 区



都心 3 区



(左棒グラフ) : 2003年 期

(右棒グラフ) : 2004年 期