

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2005 年 第 期
(1月～3月)

2005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

< 2005 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、4.5 万坪減 (10.6%) と 2 期連続の減少

～ 主因は「建築中ビル」及び「竣工後 5 年以内ビル」の成約が減少

東京 23 区の 2005 年 期の成約量は 37.9 万坪となり、昨年同期(2004 年 期)の 42.4 万坪と比較して 4.5 万坪、10.6%の大幅な減少となった。2 期連続の減少だが、一昨年同期 (2003 年 期)の 35.6 万坪を上回る。内訳は建築中ビルが 1.6 万坪、51.8%の減少、既存ビルは 2.9 万坪、7.4%の減少、大規模ビルは 5.2 万坪、25.2%の大幅な減少である。

詳しく見ると、今期は「建築中及び竣工済みの新築ビルの品薄」が成約面積の大幅な減少に結びついている。建築中ビルは半減であり、新築ビルの未成約スペースを多く含む「竣工後 5 年以内」の成約も 1.9 万坪(34.0%)と大きく減少した。また、旧耐震ビルも 1.3 万坪、9.0% 減少であり、唯一 83 年以降竣工 (竣工後 5 年以内は除く) のみ 0.3 万坪、1.4%増加した。

エリア別では都下 3 県 (0.2 万坪、2.2%増) を除く全ゾーンで減少。特に都心 3 区 (3.8 万坪、15.5%減) と、郊外の周辺 14 区 (0.5 万坪、11.1%減) が目立つ。区別でも千代田区 (3.1 万坪、31.8%減)、新宿区 (0.7 万坪、17.4%減)、中央区 (0.6 万坪、10.1% 減) など都心部で減少する一方で、品川区 (0.4 万坪、19.7%増)、豊島区 (0.3 万坪、23.8% 増) など周辺部では増加を示した。

今期も賃貸オフィス市場全体が活性化しており、「建築中及び竣工済みの新築ビル」や「新築ビル移転後の 1・2 次空室」への大型移転・集約移転が続いている。また、大規模ビル・高層ビルを中心に「同ビルでの内部増床」が多く、新規需要や分室なども見られるようになってきた。業種的には IT 関連産業や、コンテンツ、ネットワーク関連業などに加え、製造業やサービス業など幅広い業種にわたっている。

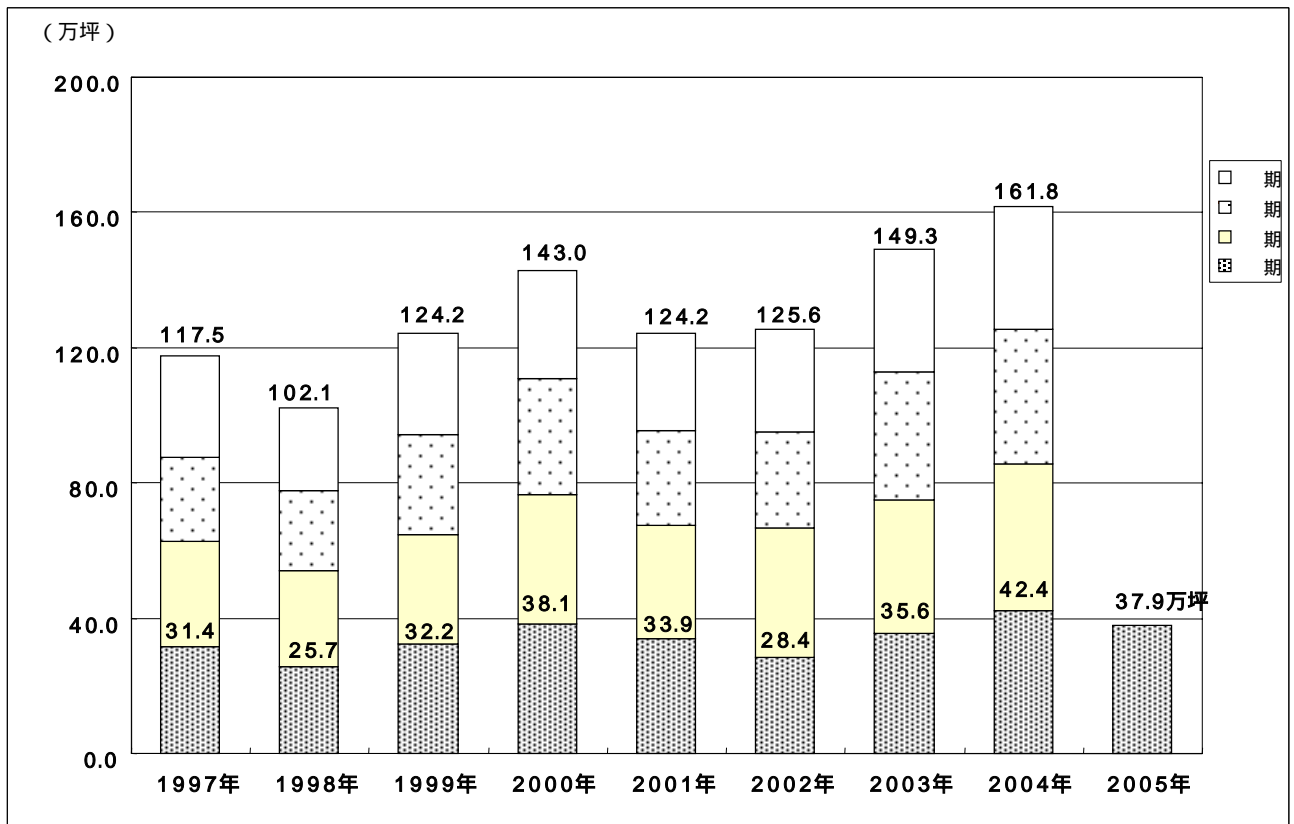
(表 1) テナント成約面積対前年比 (2004 年 期 vs 2005 年 期)

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	-3.8 万坪 (-15.5%)	-4.5 万坪 (-32.9%)
中心 6 区リング	-0.1 万坪 (-1.1%)	-0.2 万坪 (-3.8%)
周辺 14 区リング	-0.5 万坪 (-11.1%)	-0.5 万坪 (-30.3%)
東京 23 区全体	-4.5 万坪 (-10.6%)	-5.2 万坪 (-25.2%)
都下 3 県	+0.2 万坪 (+2.2%)	+0.2 万坪 (+4.9%)

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	-2.9 万坪 (-13.1%)	-0.9 万坪 (-40.3%)
中心 6 区リング	+0.4 万坪 (+2.9%)	-0.5 万坪 (-79.0%)
周辺 14 区リング	-0.4 万坪 (-7.8%)	-0.2 万坪 (-100.0%)
東京 23 区全体	-2.9 万坪 (-7.4%)	-1.6 万坪 (-51.8%)
都下 3 県	+0.5 万坪 (+8.1%)	-0.4 万坪 (-51.8%)

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)

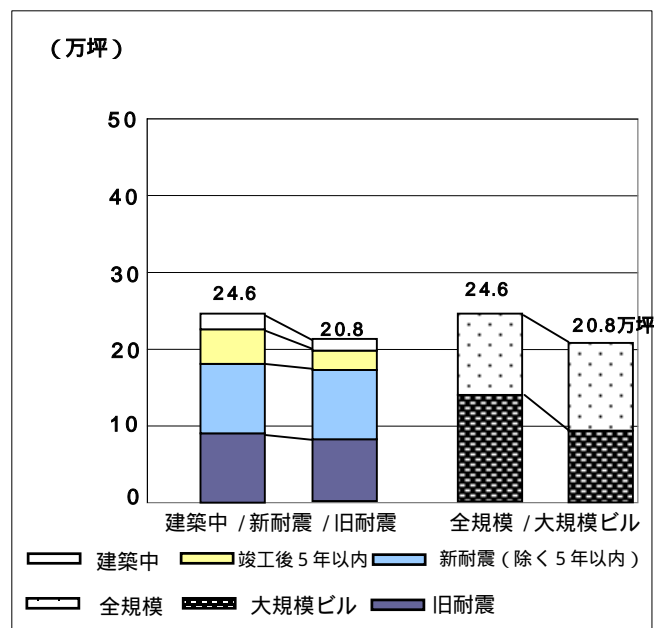
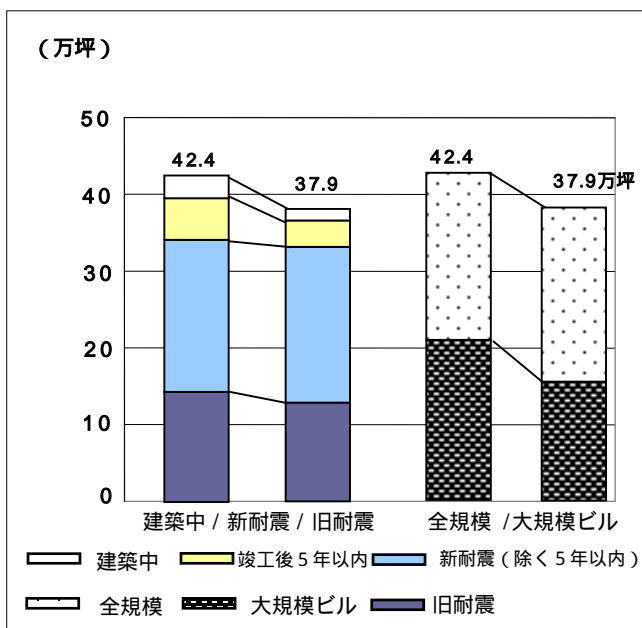
< グラフ1 > 東京 23 区 成約面積の推移



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) : 2004年 期

(右棒グラフ) : 2005年 期