

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
(4 月 ~ 6 月)

2005 年 7 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 (4 月 ~ 6 月) >

1. テナント成約面積の動向

対前年同期比 7.2 万坪 (16.7%) 減少

~ ~ 期累計でも 11.7 万坪減、2003 年の水準に戻る

< 前年 期との比較 >

東京 23 区の 2005 年 期の成約量は 36.1 万坪となり、前年同期 (2004 年 期) の 43.3 万坪と比較して 7.2 万坪、16.7% の大幅な減少となった。内訳では建築中ビルが 2.6 万坪 59.4% 減、既存ビルも 4.6 万坪 11.8% 減、大規模ビルも 7.9 万坪 35.9% の減少である。

前年 期との比較を詳しく見ると、「建築中及び竣工済みの新築・大規模ビル (「近・新・大」) 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 6 割減であり、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 (42.8%) も減少した。

< 前年 ~ 成約累計面積との比較 (表 1) >

2005 年 ~ 期の成約面積累計では 74.0 万坪となり、前年同期間の 85.7 万坪と比較して 11.7 万坪、13.7% の大幅な減少となった。一昨年 2003 年 ・ 期の 74.7 万坪をわずかに下回る。エリア別では全ゾーンで減少。特に都心 3 区 (9.2 万坪、18.4% 減) と周辺 14 区 (1.9 万坪、19.5% 減) が目立つ。区別でも千代田区 (4.7 万坪、26.5% 減) 、港区 (4.1 万坪、20.1% 減) などの都心部で減少した。

「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。ただし、依然大型移転のニーズは強いものの、受け皿となるようなまとまった面積があるビルが少なく、同ビル内の増床に切り替えたケースも目立った。業種的には IT・ソフトウェア関連を中心に、金融業・製造業やサービス業など幅広い業種にわたっている。

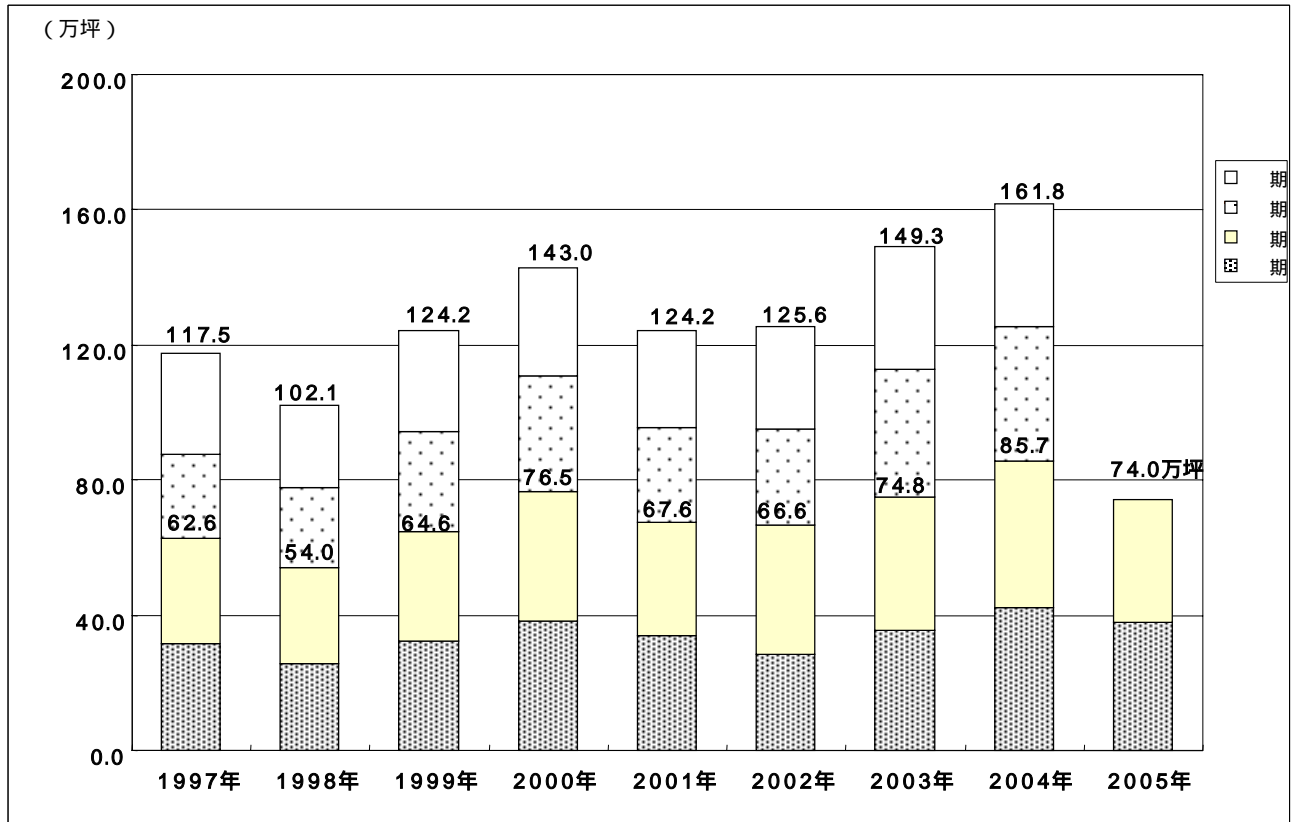
(表 1) テナント成約累計面積対前年比 (2004 年 ~ 期 vs 2005 年 ~ 期)

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	-9.2 万坪 (-18.4%)	-10.4 万坪 (-36.8%)
中心 6 区リング	-0.7 万坪 (-2.6%)	-1.3 万坪 (-11.8%)
周辺 14 区リング	-1.9 万坪 (-19.5%)	-1.4 万坪 (-40.4%)
東京 23 区全体	-11.7 万坪 (-13.7%)	-13.1 万坪 (-30.7%)
都下 3 県	-0.1 万坪 (-0.5%)	-0.6 万坪 (-8.1%)

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	-6.5 万坪 (-14.7%)	-2.7 万坪 (-46.2%)
中心 6 区リング	+0.5 万坪 (+1.9%)	-1.2 万坪 (-88.1%)
周辺 14 区リング	-1.5 万坪 (-16.1%)	-0.4 万坪 (-100.0%)
東京 23 区全体	-7.5 万坪 (-9.6%)	-4.2 万坪 (-56.3%)
都下 3 県	+0.3 万坪 (+1.9%)	-0.3 万坪 (-43.7%)

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)

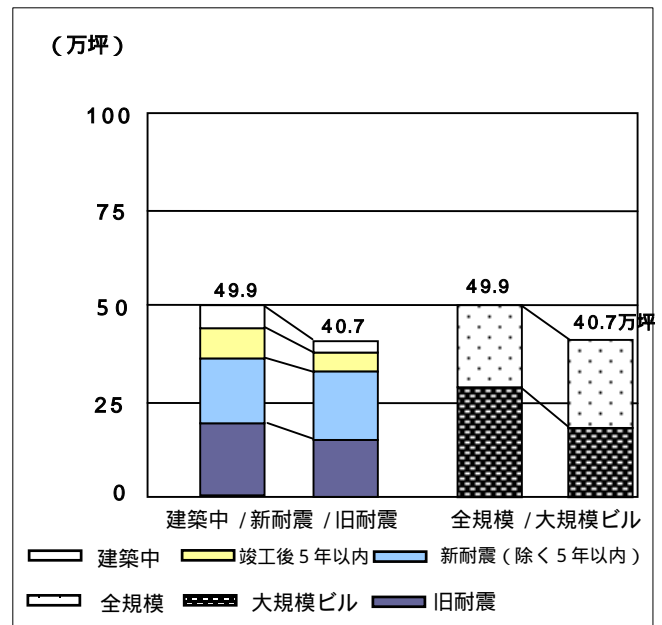
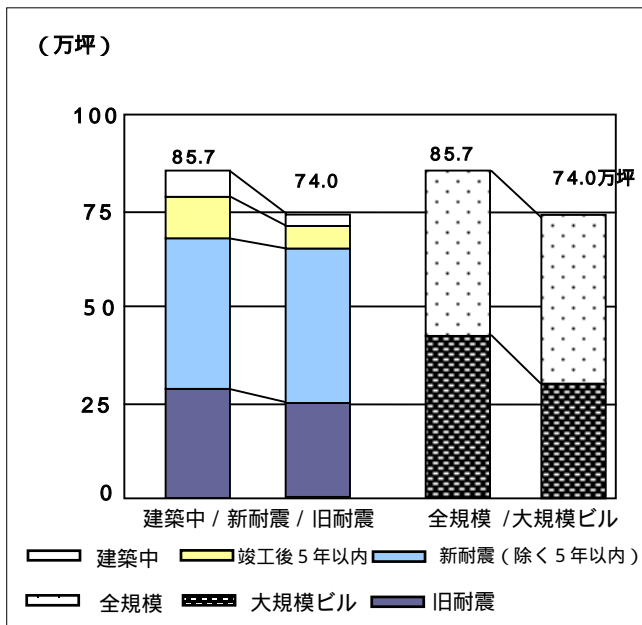
< グラフ1 > 東京 23 区 成約面積の推移



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