

# 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**  
(10月～12月)

2006年1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

< 2005 年第 期 (10 月 ~ 12 月) >

### 1. テナント成約面積の動向

**成約面積 5 期連続 (対前年同期比) の減少、1.2 万坪減 ( 3.4%)**

~ ~ 期累計でも 16.7 万坪減 ( 10.3%)、2003 年をも下回る

< 前年 期との比較 >

東京 23 区の 2005 年 期の成約量は 35.0 万坪となり、前年同期 (2004 年 期) の 36.3 万坪と比較して 1.2 万坪、3.4% の減少となった。5 期連続 (対前年同期比) の減少である。内訳では建築中ビルは 0.7 万坪 34.7% 増加したものの、既存ビルも 2.0 万坪 5.9% 減、大規模ビルも 3.6 万坪 20.2% の減少である。「建築中及び竣工済みの新築・大規模ビル (「近・新・大」)」だけでなく、まとまった面積を抱えるオフィスビルが少なく、このことが成約面積の大幅な減少に結びついているものと思われる。

< 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 145.1 万坪となり、前年同期間の 161.8 万坪と比較して 16.7 万坪、10.3% の大幅な減少となった。一昨年 2003 年 ~ 期の 149.3 万坪も下回る。エリア別では都心 3 区 (15.5 万坪、16.3% 減) と都下 3 区 (1.8 万坪、6.1% 減) では大幅な減少。区別でも港区 (8.7 万坪、22.5% 減) 及び、千代田区 (7.0 万坪、21.2% 減) では大幅な減少を示した一方で、豊島区 (0.8 万坪、16.6% 増) などでは増加した。

景気回復は明らかであり、オフィスの拡張ニーズには底堅いものがあると思われるが、まとまった面積があるビルが少なく、引き続き内部増床や分室などの動きが多いものと考えられる。また、今後 (2006 年 ~ 2007 年) 竣工予定の先物物件への引き合いも盛んである。業種的には幅広い業種にわたっているが、特に IT・ソフトウェア関連などの企業が中心であり、金融関連やサービス業なども目立つ。

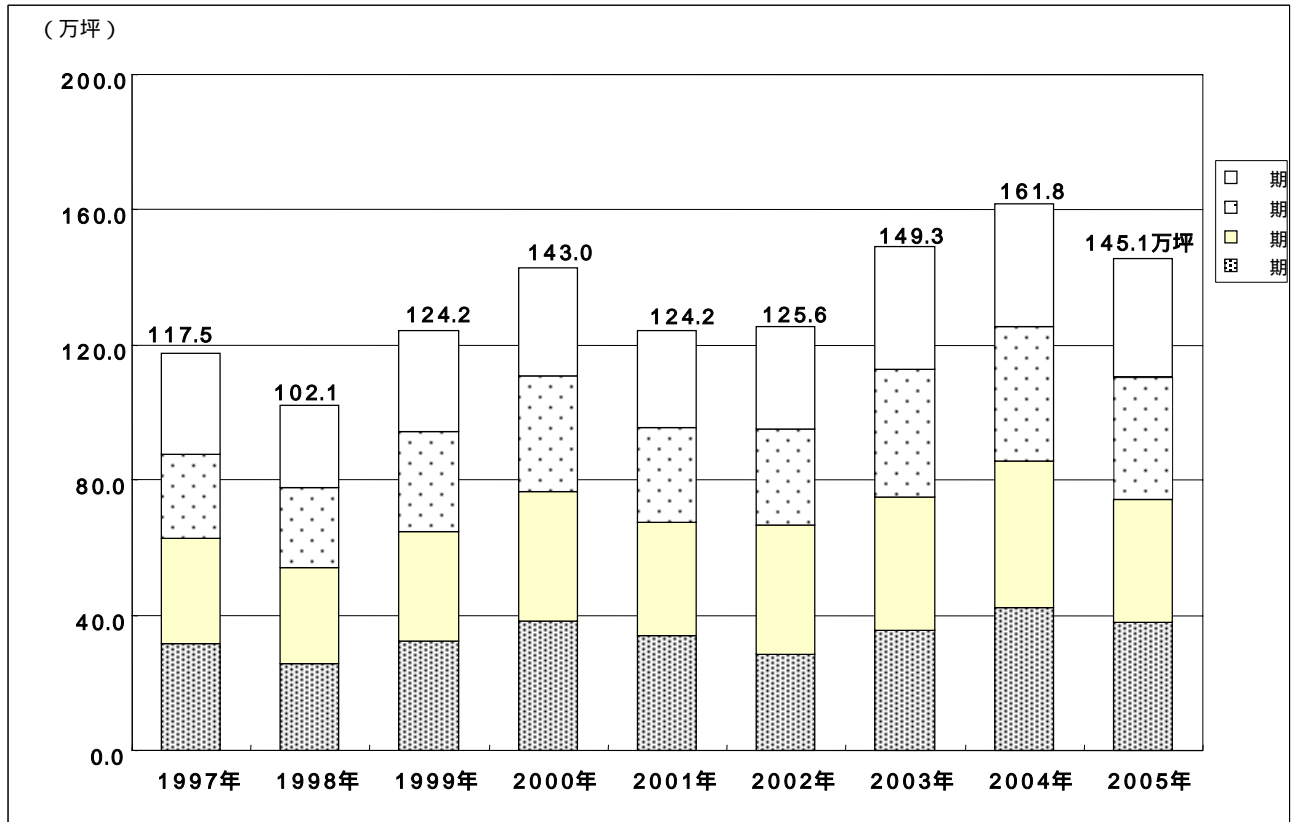
(表 1) テナント成約累計面積対前年比 (2004 年 ~ 期 vs 2005 年 ~ 期)

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	-15.5 万坪 (-16.3%)	-19.8 万坪 (-36.3%)
中心 6 区リング	-0.4 万坪 (-0.9%)	-1.9 万坪 (-9.4%)
周辺 14 区リング	-0.8 万坪 (-4.5%)	-0.9 万坪 (-13.2%)
<b>東京 23 区全体</b>	<b>-16.7 万坪 (-10.3%)</b>	<b>-22.6 万坪 (-27.7%)</b>
都下 3 区	-1.8 万坪 (-6.1%)	-2.6 万坪 (-16.7%)

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	-10.0 万坪 (-12.0%)	-5.5 万坪 (-45.9%)
中心 6 区リング	-0.2 万坪 (-0.4%)	-0.3 万坪 (-13.1%)
周辺 14 区リング	-0.7 万坪 (-3.9%)	-0.1 万坪 (-31.5%)
<b>東京 23 区全体</b>	<b>-10.8 万坪 (-7.3%)</b>	<b>-5.9 万坪 (-40.8%)</b>
都下 3 区	-1.3 万坪 (-4.5%)	-0.5 万坪 (-45.9%)

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 区 (三多摩+千葉・埼玉・神奈川)

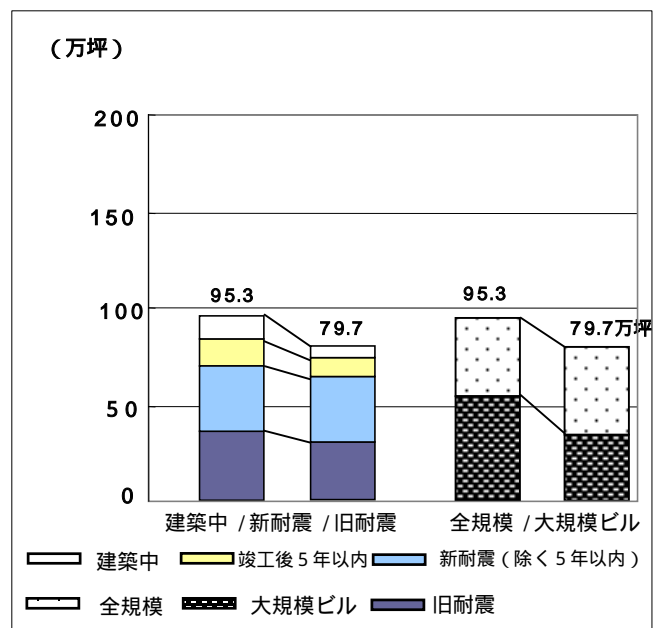
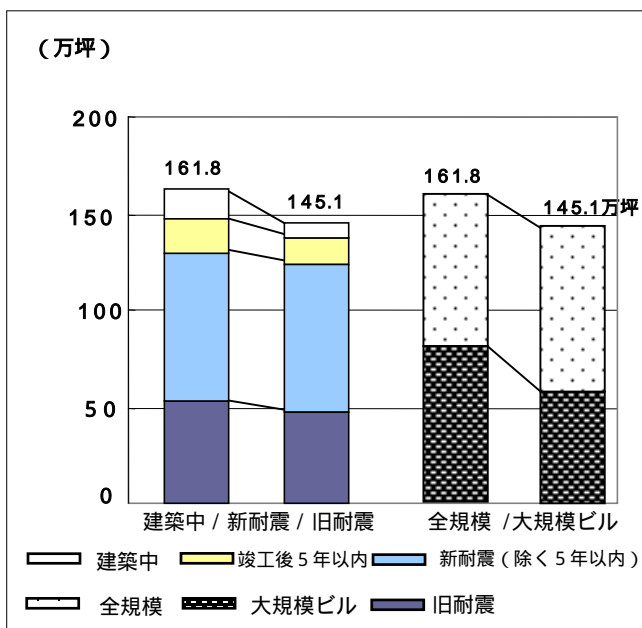
< グラフ1 > 東京 23 区 成約面積の推移



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