

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

**2006年 第 期**  
(1月～3月)

2006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

< 2006 年第 期 ( 1 月 ~ 3 月 ) >

### 1 . テナント成約面積の動向

#### 成約面積 6 期連続 ( 対前年同期比 ) の減少、 1.2 万坪減 ( 3.2% )

~ 減少幅が小幅にとどまり、 2003 年 期の水準を上回る

< 前年 期との比較 >

東京 23 区の 2005 年 期の成約量は 36.7 万坪となり、前年同期 ( 2005 年 期 ) の 37.9 万坪と比較して 1.2 万坪、3.2% の減少となった。6 期連続 ( 対前年同期比 ) の減少であるが、2003 年 期の 35.6 万坪は上回る。内訳では建築中ビルは 0.8 万坪 55.5% 増加したものの、既存ビルは 2.0 万坪 5.6% 減、大規模ビルも 2.3 万坪 14.7% の減少である。

詳しく見ると、建築中ビルは大幅に増加したものの、新築ビルの未成約スペースを多く含む「竣工後 5 年以内」の成約が 0.9 万坪 24.0% 減と大幅に減少し、旧耐震ビルは 0.5 万坪 3.9% 減、83 年以降竣工 ( 竣工後 5 年以内は除く ) も 0.6 万坪 3.3% 減少した。また、大規模ビル以外では大型ビルが 0.4 万坪 5.8% 増加、中型ビルも 0.5 万坪 7.8% 増加した。引き続き「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減少に結びついており、さらには大型ビル・中型ビルの成約面積の増加にも影響を与えているものと考えられる。

エリア別では都心 3 区 ( 1.2 万坪、5.7% 減 ) と都下 3 区 ( 1.0 万坪、14.1% 減 ) では大幅な減少。区別でも港区 ( 1.1 万坪、12.5% 減 ) 及び渋谷区 ( 0.4 万坪、11.8% 減 ) では大幅な減少を示した一方で、品川区 ( 0.4 万坪、19.8% 増 )、豊島区 ( 0.3 万坪、24.2% 増 ) などでは増加した。

相変わらず IT・ソフトウェア関連などの企業が強いが、業種的には多岐にわたっている。景気回復や 2007 年の団塊世代の大量定年を控えた大企業を中心とする人材採用増を背景に、オフィスの拡張ニーズは底堅く続いているものと思われる。まとまった面積があるビルが少ないため、引き続き内部増床や分室などの動きが多い。さらに今後竣工予定の先物物件 ( 2006 年 ~ 2007 年竣工 ) への引き合いも盛んで、成約も進んでいる。

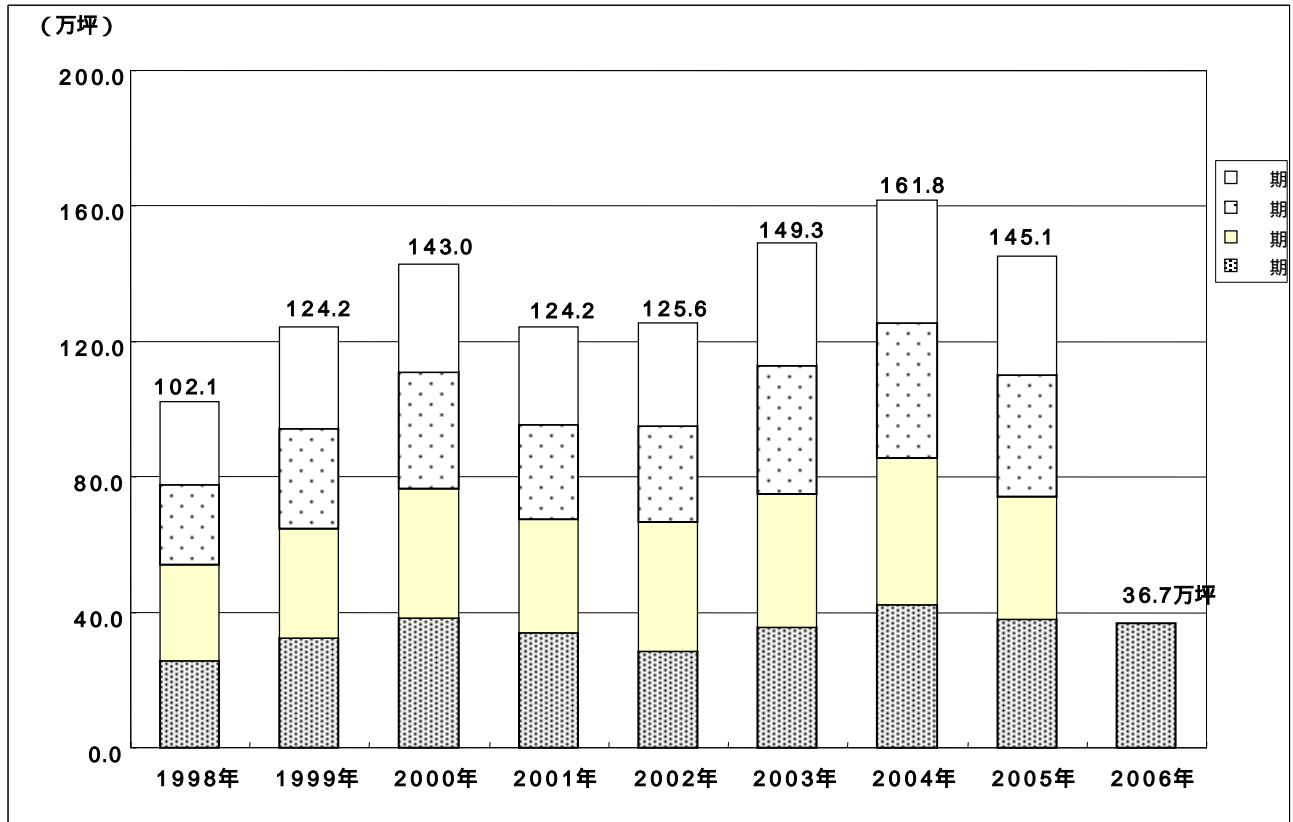
( 表 1 ) テナント成約累計面積対前年比 ( 2005 年 期 vs 2006 年 期 )

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	-1.2 万坪 ( -5.7% )	-1.8 万坪 ( -19.4% )
中心 6 区リング	-0.2 万坪 ( -1.3% )	-0.8 万坪 ( -15.2% )
周辺 14 区リング	+0.1 万坪 ( +3.2% )	+0.3 万坪 ( +25.5% )
<b>東京 23 区全体</b>	<b>-1.2 万坪 ( -3.2% )</b>	<b>-2.3 万坪 ( -14.7% )</b>
都下 3 区	-1.0 万坪 ( -14.1% )	-0.9 万坪 ( -23.6% )

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	-1.8 万坪 ( -9.2% )	+0.6 万坪 ( +45.1% )
中心 6 区リング	-0.2 万坪 ( -1.5% )	+0.0 万坪 ( +14.9% )
周辺 14 区リング	-0.1 万坪 ( -1.4% )	+0.2 万坪 ( - )
<b>東京 23 区全体</b>	<b>-2.0 万坪 ( -5.6% )</b>	<b>+0.8 万坪 ( +55.5% )</b>
都下 3 区	-0.7 万坪 ( -10.1% )	-0.3 万坪 ( -96.2% )

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 )

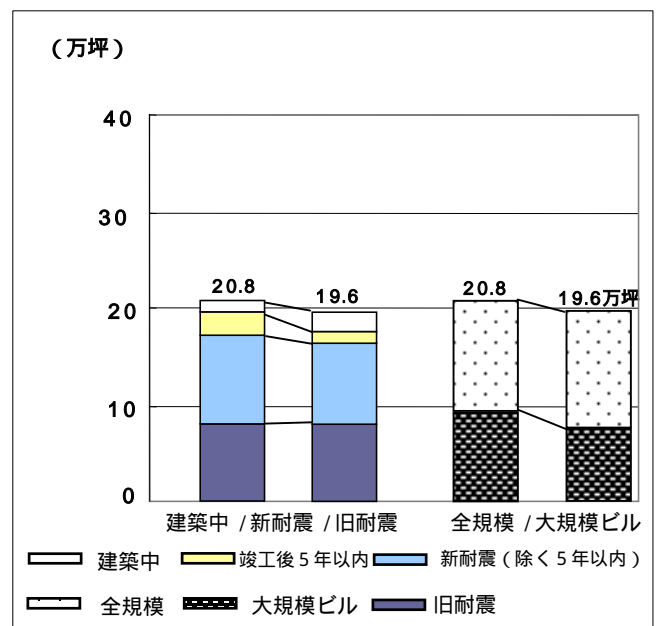
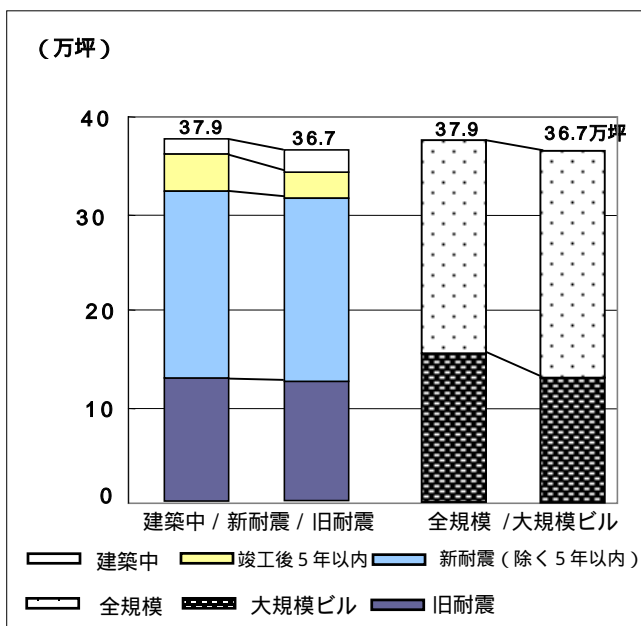
< グラフ1 > 東京 23 区 成約面積の推移



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) : 2005年 期

(右棒グラフ) : 2006年 期