

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
(10月～12月)

2007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

< 2006 年第 期 (10 月 ~ 12 月) >

1. テナント成約面積の動向

成約面積対前年同期比 1.7 万坪 (4.8%) 減少

~ ~ 期累計では 140 万坪超え。内訳は既存ビル 11.5% の大幅減

< 前年 期との比較 >

東京 23 区の 2006 年 期の成約量は 33.4 万坪となり、前年同期 (2005 年 期) の 35.0 万坪と比較して 1.7 万坪 4.8% の減少となった。2 期連続の減少である。内訳では建築中ビルが 2.7 万坪 91.2% もの大幅な増加も、既存ビル (4.4 万坪 13.8% 減) が引き続き大幅に減少。大規模ビルは 0.9 万坪 6.0% の増加である。竣工時期別では旧耐震ビルが 1.5 万坪 13.7% も減少、83 年以降竣工 (竣工後 5 年以内は除く) も 3.4 万坪 18.0% もの減少、竣工後 5 年以内も 0.4 万坪 15.7% の増加である。

< 前年 ~ 成約累計面積との比較 (表 1) >

2006 年 ~ 期の成約面積累計では 142.5 万坪となり、前年同期間の 145.1 万坪と比較して 2.5 万坪、1.8% の減少となった。2006 年も 140 万坪を超える高水準である。「募集面積が大幅に減少した」既存ビルの成約面積 (15.7 万坪 11.5% 減) が大幅に減少する一方で、新築ビル (2006 年・2007 年竣工分など) が受け皿になり建築中ビル (13.1 万坪 152.3%) は大幅に増加した。エリア別では周辺 14 区 (2.0 万坪、12.3% 増) で増加し、都心 3 区 (3.4 万坪、4.2% 減) 及び都下 3 県 (1.8 万坪、6.4% 減) で減少した。区別でも建築中ビルを中心とした大規模ビルの成約がすすんだ品川区 (5.9 万坪、82.5% 増) や港区 (3.7 万坪、12.3% 増)、江東区 (2.4 万坪、60.0% 増) では大幅に増加し、中央区 (3.6 万坪、15.1% 減) や千代田区 (3.5 万坪、13.4% 減)、渋谷区 (3.4 万坪、25.5% 減)、新宿区 (2.3 万坪、15.5% 減) などの都心部では引き続き減少した。

好景気の持続もあり、業種的にはさまざまな業種に亘っており、IT・ソフトウェア・通信関連などの企業を中心にサービス業や金融業、製造業なども目立つ。今期も引き続き底堅い「オフィスの拡張ニーズ」が感じられ、分室・新規などの動きもあり、また、内部増床も多く見られる。

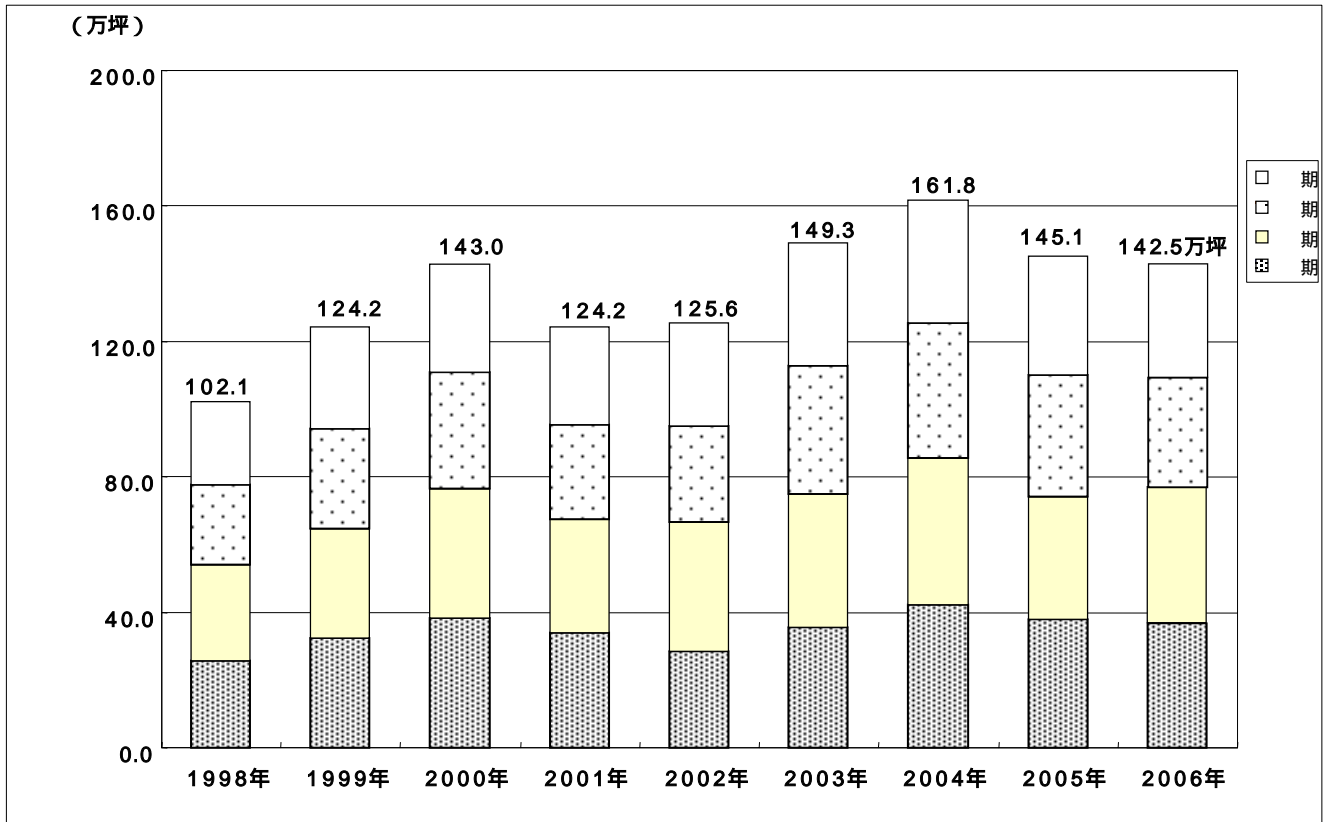
(表 1) テナント成約累計面積対前年比 (2005 年 ~ 期 vs 2006 年 ~ 期)

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	-3.4 万坪 (-4.2%)	+0.8 万坪 (+2.4%)
中心 6 区リング	-1.2 万坪 (-2.5%)	-0.2 万坪 (-1.1%)
周辺 14 区リング	+2.0 万坪 (+12.3%)	+2.4 万坪 (+40.9%)
東京 23 区全体	-2.5 万坪 (-1.8%)	+3.0 万坪 (+5.1%)
都下 3 県	-1.8 万坪 (-6.4%)	-2.3 万坪 (-17.3%)

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	-11.1 万坪 (-15.1%)	+7.7 万坪 (+117.8%)
中心 6 区リング	-4.3 万坪 (-9.2%)	+3.1 万坪 (+171.1%)
周辺 14 区リング	-0.3 万坪 (-1.9%)	+2.3 万坪 (+857.0%)
東京 23 区全体	-15.7 万坪 (-11.5%)	+13.1 万坪 (+152.3%)
都下 3 県	-1.4 万坪 (-5.3%)	-0.3 万坪 (-56.0%)

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

