

東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

2007年 第 期
(1月～3月)

2007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

< 2007 年第 期 (1 月 ~ 3 月) >

1. テナント成約面積の動向

成約面積 3 期連続 (対前年同期比) の減少、4.2 万坪 (11.4%) 減

~ 過去 4 番目の低水準で、年間では 120 万坪ペースが

< 前年 期との比較 >

東京 23 区の 2007 年 期の成約量は 32.5 万坪となり、前年同期 (2006 年 期) の 36.7 万坪と比較して 4.2 万坪 11.4% の減少となった。3 期連続 (対前年同期比) の減少であり、1994 年以降では 1998 年 期 (25.7 万坪)、2002 年 期 (28.4 万坪)、1999 年 期 (32.2 万坪) に次ぐ 4 番目に低い水準である。過去のデータから推測すると年間では 120 万坪ペースになる。成約面積から見ると「首都圏の賃貸オフィス市場」はオフィスの強い品不足を主因とした 1 つの大きな「転換点 (= 踊り場)」にあるものと考えられる。

内訳では建築中ビルは 3.7 万坪 161.0% も大幅に増加したものの、既存ビルは 7.9 万坪 22.8% もの大幅な減少。大規模ビルは 0.7 万坪 5.3% 増である。更に詳しく見ると建築中ビルは大幅に増加したものの、旧耐震ビルは 3.6 万坪 29.4% 減、83 年以降竣工 (竣工後 5 年以内は除く) も 3.9 万坪 20.4% 減少した。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 0.3 万坪 10.1% 減である。大規模ビル以外でも大型ビルが 1.4 万坪 20.3% 減少、中型ビルも 1.6 万坪 23.1% 減少した。

エリア別では中心 6 区 (3.2 万坪、24.7% 減) では大幅な減少し、都心 3 区 (1.2 万坪、6.2% 減) も減少である。区別でも都心部では大幅な減少が見られた。建築中ビル・既存ビルともに大幅に減少した港区 (2.1 万坪、27.7% 減) 及び中央区 (1.5 万坪、27.0% 減) では大幅な減少。そして豊島区・渋谷区・品川区・新宿区・台東区・文京区の各区では既存ビル・大規模ビルが大幅に減少し、全体でも 2 ケタの大幅な減少である。建築中・大規模ビルが増加した千代田区 (2.4 万坪、36.7% 増) では増加。

今期も引き続き底堅い「オフィスの拡張ニーズ」が感じられる。まとまった面積をとれるビルが少ないため、分室・新規や内部増床が多く見られる。業種的には IT・ソフトウェア・通信関連などの企業が相変わらず強く、また、製造業やサービス業、金融業など多岐にわたっている。

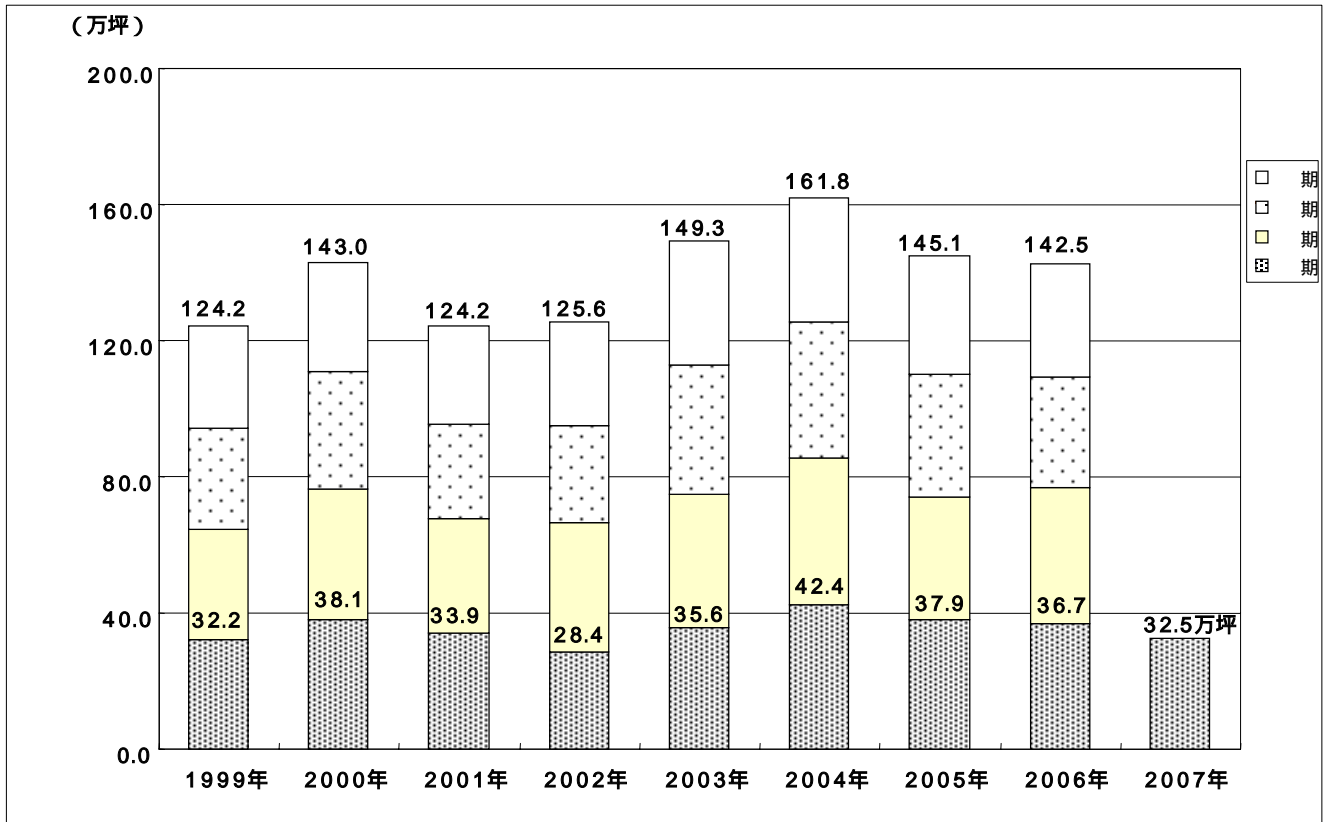
(表 1) テナント成約累計面積対前年比 (2006 年 期 vs 2007 年 期)

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 (-6.2%)	+2.0 万坪 (+26.7%)
中心 6 区リング	-3.2 万坪 (-24.7%)	-2.0 万坪 (-44.9%)
周辺 14 区リング	+0.2 万坪 (+4.2%)	+0.7 万坪 (+47.3%)
東京 23 区全体	-4.2 万坪 (-11.4%)	+0.7 万坪 (+5.3%)
都下 3 県	-0.4 万坪 (-5.9%)	-0.3 万坪 (-9.4%)

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	-4.5 万坪 (-25.4%)	+3.3 万坪 (+169.7%)
中心 6 区リング	-3.5 万坪 (-28.1%)	+0.4 万坪 (+249.7%)
周辺 14 区リング	+0.2 万坪 (+4.3%)	+0.0 万坪 (+2.7%)
東京 23 区全体	-7.9 万坪 (-22.8%)	+3.7 万坪 (+161.0%)
都下 3 県	-0.6 万坪 (-9.9%)	+0.3 万坪 (-)

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

