

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
(7月～9月)

2007年10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 (7 月 ~ 9 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、3.4 万坪 (10.5%) 減

~ ~ 期累計でも 16.2 万坪 (14.8%) 減少、年間では 120 万坪の低水準が

< 前年 期との比較 >

東京 23 区の 2007 年 期の成約量は 29.1 万坪となり、前年同期 (2006 年 期) の 32.5 万坪と比較して 3.4 万坪、10.5% の減少となった (対前年同期比 5 期連続)。内訳では建築中ビルは 0.7 万坪 17.4% の増加、既存ビルは 4.1 万坪 14.7% の減少、大規模ビルも 0.8 万坪 5.8% の減少である。

< 前年 ~ 成約累計面積との比較 (表 1) >

2007 年 ~ 期の成約面積累計では 93.0 万坪となり、前年同期間の 109.2 万坪と比較して 16.2 万坪、14.8% の大幅な減少となった。年間では 120 万坪前後の低水準になりそうである。1994 年以降では 1998 年 ~ 期 (77.7 万坪) に次ぐ 2 番目に低い水準である (年間では 102.1 万坪)。内訳は既存ビルが減少 (15.8 万坪 16.9%)、大規模ビルも減少 (6.8 万坪 14.5%)、建築中ビルも減少 (0.4 万坪 2.5%) である。竣工時期別では竣工後 5 年以内が 2.3 万坪 23.8% 減少、旧耐震ビルも 7.7 万坪 22.4% の減少、83 年以降竣工 (竣工後 5 年以内は除く) の成約は 5.8 万坪 11.8% の減少である。エリア別では都心 6 区で (8.3 万坪、22.4%) 減少、都心 3 区でも (6.1 万坪、10.5%) 減少、周辺 14 区でも (1.8 万坪、12.6%) 減少した。区別では品川区 (5.7 万坪、55.2% 減) や中央区 (3.9 万坪、24.4% 減)、港区 (1.8 万坪、7.6% 減) などでは大幅に減少した。

サブプライム問題などの先行き不安材料はあるものの、好景気の持続もあり、今期も底堅い「オフィスの拡張ニーズ」が引き続き感じられ、今後も続くものと思われる。が、しかし、以前と比べて企業の「移転意欲」には一服感があるものと思われる。いずれはという「オフィスの拡張ニーズ」はあるものの、「今どうしてもという緊急性」や「急いでという至急性」がやや薄れてきたように思える。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多く、また、金融関連やサービス業、製造業など多岐にわたっており、医薬品・不動産・建設関連なども目立った。内部増床も相変わらず多い。

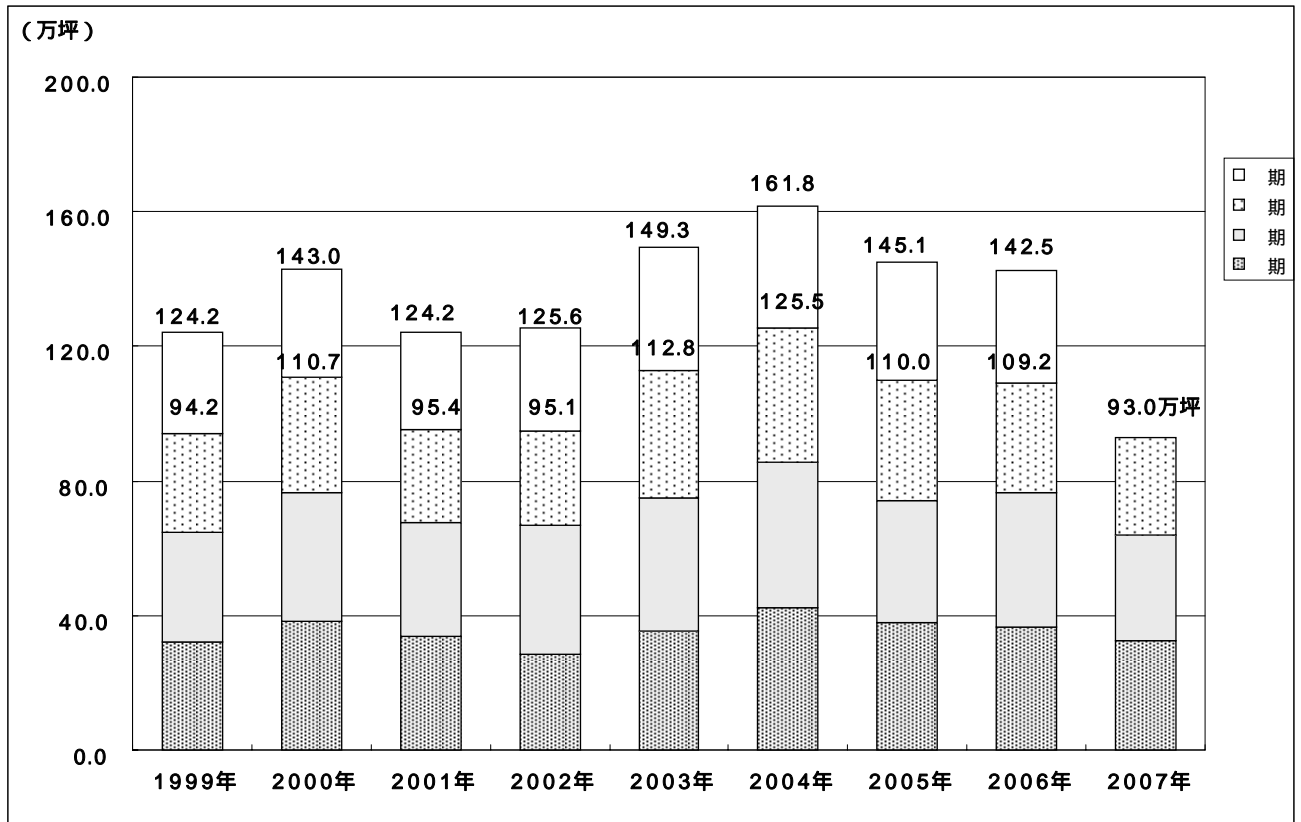
(表 1) テナント成約累計面積対前年比 (2006 年 ~ 期 vs 2007 年 ~ 期)

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	-6.1 万坪 (-10.5%)	+0.7 万坪 (+2.5%)
中心 6 区リング	-8.3 万坪 (-22.4%)	-6.2 万坪 (-42.8%)
周辺 14 区リング	-1.8 万坪 (-12.6%)	-1.3 万坪 (-19.8%)
東京 23 区全体	-16.2 万坪 (-14.8%)	-6.8 万坪 (-14.5%)
都下 3 県	-0.9 万坪 (-4.5%)	-0.4 万坪 (-4.4%)

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	-10.0 万坪 (-20.5%)	+3.9 万坪 (+42.6%)
中心 6 区リング	-5.7 万坪 (-17.3%)	-2.6 万坪 (-61.0%)
周辺 14 区リング	-0.1 万坪 (-0.7%)	-1.7 万坪 (-65.3%)
東京 23 区全体	-15.8 万坪 (-16.9%)	-0.4 万坪 (-2.5%)
都下 3 県	-1.9 万坪 (-9.6%)	+1.0 万坪 (+659.1%)

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

