

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

四半期統計

**2008年 第 期**  
(1月～3月)

2008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

< 2008 年第 期 (1 月 ~ 3 月) >

### 1 . テナント成約面積の動向

#### 成約面積 7 期連続 (対前年同期比) の減少、8.2 万坪 (25.3%) の大幅な減少

~ 過去最小の低水準で、年間では 100 万坪を下回るか

< 前年 期との比較 >

東京 23 区の 2008 年 期の成約量は 24.2 万坪となり、前年同期 (2007 年 期) の 32.5 万坪と比較して 8.2 万坪 25.3% の大幅な減少となった。7 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) を下回る最も低い水準になる。成約の動きがかなり落ちてきており、過去のデータから推測すると年間では 100 万坪ベースを下回る可能性もあるものと考えられる。

内訳でも建築中ビルは 4.4 万坪 73.7% もの大幅な減少、既存ビルも 3.9 万坪 14.5% の減少。大規模ビルも 5.2 万坪 36.9% 大幅な減少である。更に詳しく見ると、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 0.8 万坪 30.5% 減である。旧耐震ビルも 1.6 万坪 17.8% 減、83 年以降竣工 (竣工後 5 年以内は除く) も 1.5 万坪 10.0% 減少した。大規模ビル以外でも大型ビルが 1.6 万坪 27.7% 減少、中型ビルも 0.6 万坪 10.6% 減少した。

エリア別でも全エリアで減少。都心 3 区 (5.6 万坪、30.6% 減) では大幅な減少し、中心 6 区 (1.4 万坪、14.7% 減) も減少である。区別では大規模ビル・建築中ビルが大幅に減少した千代田区 (5.4 万坪、61.5% 減) では大幅な減少。中央区 (0.9 万坪、21.4% 減) や新宿区 (0.8 万坪、28.7% 減) など都心部では大幅な減少が見られた。さらに品川区・文京区・江東区の各区でも既存ビル・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。唯一、港区 (0.7 万坪、12.7% 増) は増加。

企業を取り巻く経済環境 (「サブプライム問題」の国内外の影響や国内景気の不透明感) など、今後の“不確定要素”がいくつもあり、また、賃貸オフィス市場の潮目が変わったという意識もあることから、様子見の企業も多い。成約の動きは落ちてきているものの、企業の「オフィスの移転・拡張ニーズ」は強くある。業種的には製造業やサービス業、金融業など多岐にわたり、「IT・ソフトウェア・通信関連などの企業」が強い。今期は素材・エネルギー関連企業が目立った。

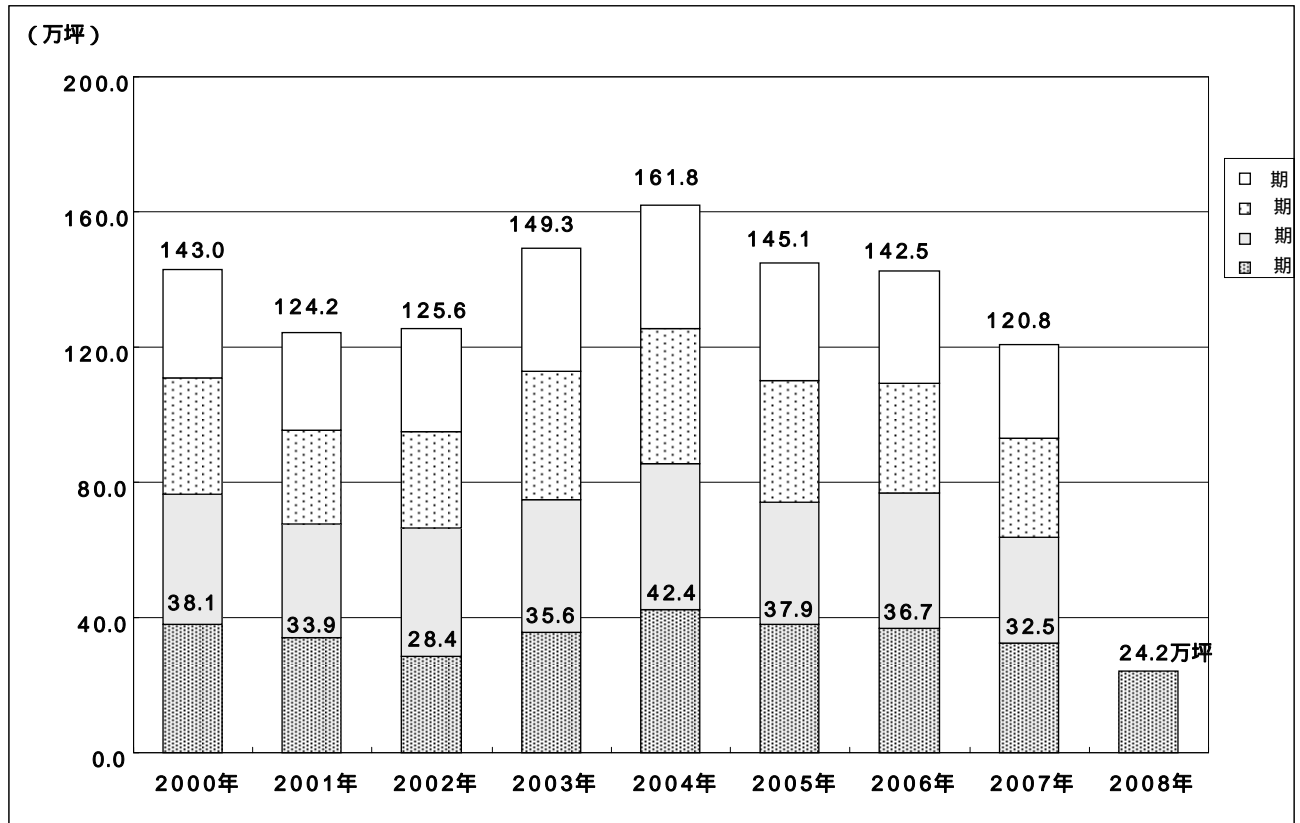
(表 1) テナント成約累計面積対前年比 (2007 年 期 vs 2008 年 期)

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	-5.6 万坪 (-30.6%)	-4.1 万坪 (-43.8%)
中心 6 区リング	-1.4 万坪 (-14.7%)	-0.1 万坪 (-2.6%)
周辺 14 区リング	-1.2 万坪 (-26.3%)	-1.0 万坪 (-44.9%)
<b>東京 23 区全体</b>	<b>-8.2 万坪 (-25.3%)</b>	<b>-5.2 万坪 (-36.9%)</b>
都下 3 県	-1.2 万坪 (-19.1%)	-0.6 万坪 (-22.5%)

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	-1.2 万坪 (-8.8%)	-4.5 万坪 (-86.0%)
中心 6 区リング	-1.6 万坪 (-17.3%)	+0.1 万坪 (+27.5%)
周辺 14 区リング	-1.1 万坪 (-26.3%)	-0.1 万坪 (-26.7%)
<b>東京 23 区全体</b>	<b>-3.9 万坪 (-14.5%)</b>	<b>-4.4 万坪 (-73.7%)</b>
都下 3 県	-1.5 万坪 (-25.7%)	+0.3 万坪 (+123.9%)

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 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

