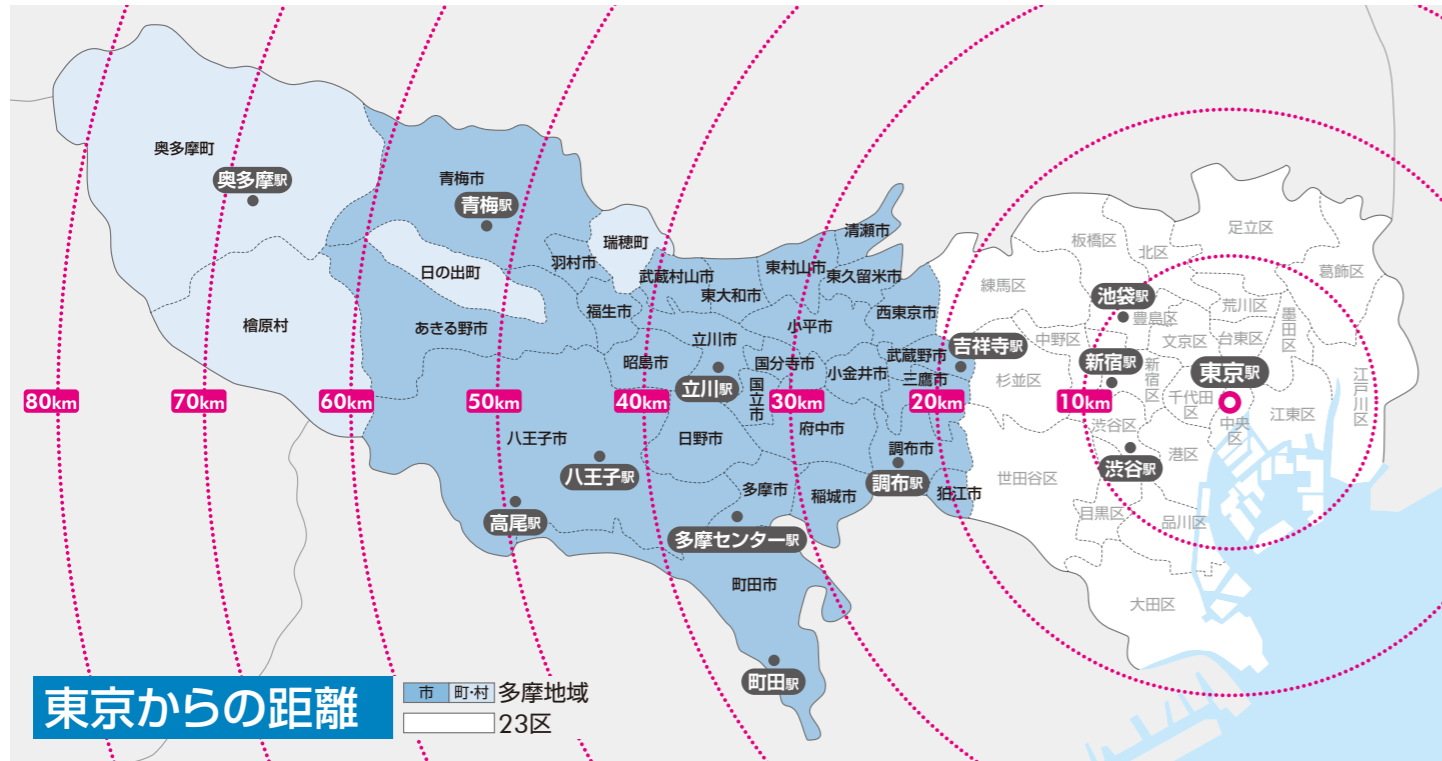


# 東京 多摩地域 オフィスエリアガイド

Western Tokyo  
TAMA Area Guide

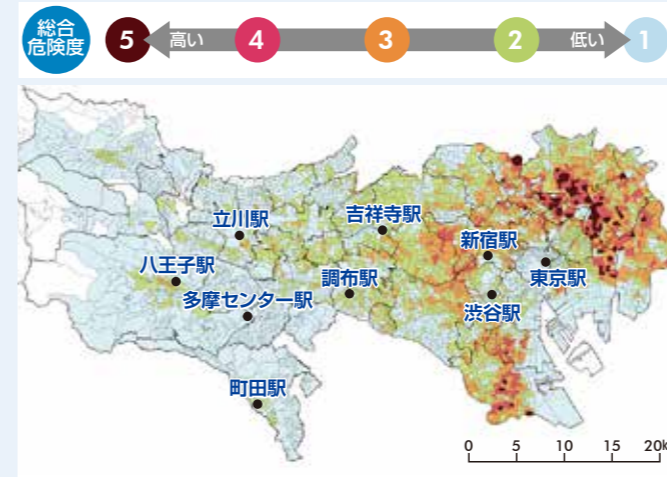
多摩地域とは、東京都の中で特別区(23区)と島しょ部を除いたエリアを指し、面積は約1,160km<sup>2</sup>、人口は約420万人。都心までの交通利便性の高さと良好な住環境により、開発は集合住宅や商業施設がメインとなっていますが、根強い事業拠点開設・拡張ニーズも見られます。主な業務集積エリアとしては、吉祥寺、立川、八王子などが挙げられます。



## 優れたBCP対応

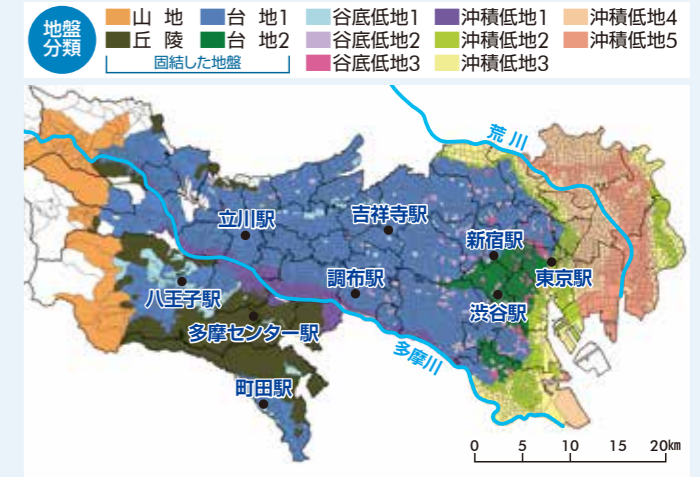
### 地震危険度評価

多摩地域は、東京都による地震に関する総合危険度調査(地震の揺れによる建物倒壊危険度と火災延焼危険度に、避難や消火・救助など各種の災害対応活動の困難さを加味した調査)によると、23区内と比較して地震による被災リスクが低いと評価されています。



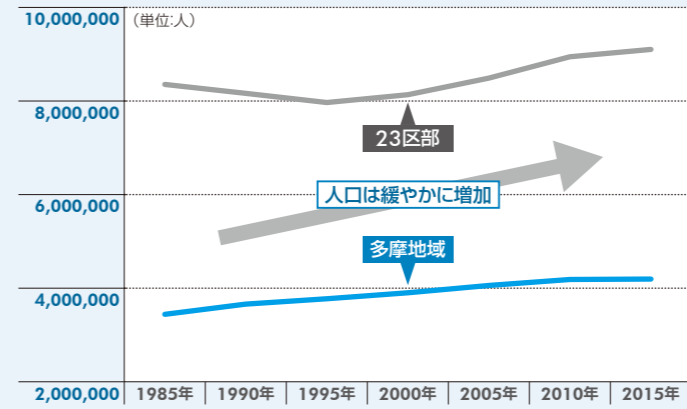
### 安定した地盤

多摩地域が位置する武蔵野台地は、荒川と多摩川に挟まれた広大な台地で、関東ローム層と呼ばれる富士山等の火山灰が堆積した地層により形成された地盤。地震の揺れが増幅されづらい、安定した地盤とされています。

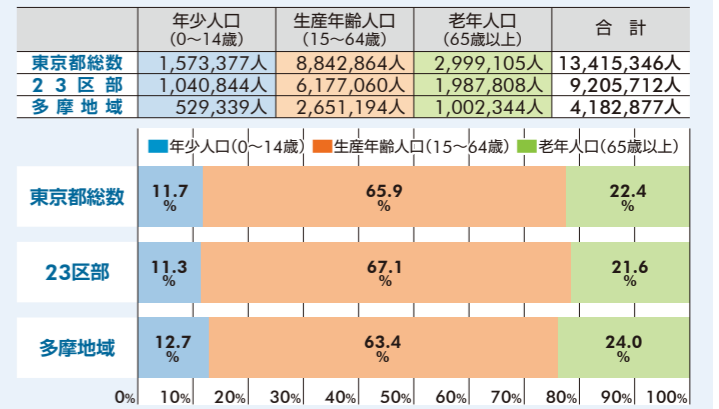


## データで見る多摩地域

### 人口推移(東京都区部・多摩地域 人口推移)



### 人口割合(東京都区部・多摩地域 年齢3区分別人口割合)

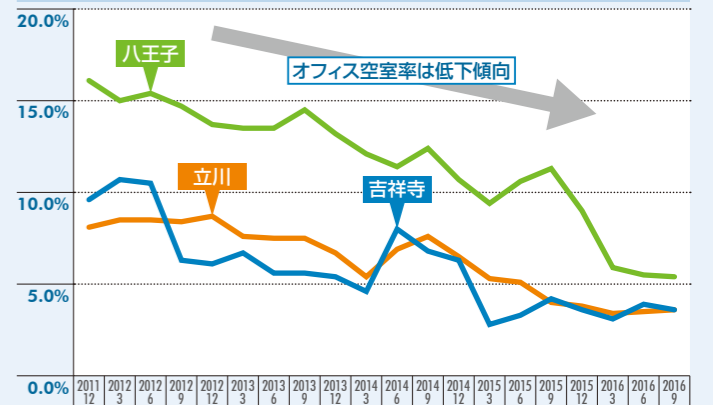


### 企業数(多摩地域の企業数(上位15市))

順位	市名	企業等数	企業本社数	事業所数(民営)
1	八王子市	13,317	1,230	17,355
2	町田市	8,360	816	10,368
3	府中市	5,423	543	7,398
4	武蔵野市	5,044	487	12,591
5	調布市	4,795	458	6,720
6	立川市	4,563	511	6,683
7	三鷹市	4,058	315	4,772
8	西東京市	3,901	335	4,735
9	青梅市	3,668	272	4,454
10	小平市	3,605	281	4,313
11	日野市	3,281	258	3,935
12	東村山市	2,900	253	3,516
13	昭島市	2,594	201	3,163
14	国分寺市	2,509	219	2,894
15	多摩市	2,237	252	3,078
	23区部	383,032	53,048	765,101
	東京都	477,077	61,259	888,843

◎出典: 「平成26年経済センサス基礎調査結果」総務省統計局

### オフィス空室率(多摩主要地区)







1 調布センタービル	東京都調布市調布ヶ丘1-18-1	10 世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀4-10-1
2 調布丸善ビル	東京都調布市布田4-6-1	世田谷ビジネススクエアタワー	東京都世田谷区用賀4-10-1
3 Jタワー	東京都府中市日鋼町1-1	世田谷ビジネススクエアヒルズ I	東京都世田谷区用賀4-10-2
4 せいせきC館	東京都多摩市関戸1-7-5	世田谷ビジネススクエアヒルズ III	東京都世田谷区用賀4-10-4
5 ニューシティ多摩センタービル	東京都多摩市落合1-47	世田谷ビジネススクエアヒルズ IV	東京都世田谷区用賀4-10-5
6 (仮称)唐木田ビル	東京都多摩市唐木田1-16-2	11 寺田電機三井生命南町田共同ビル	東京都町田市鶴岡658-1
7 パオレビル	東京都八王子市南大沢2-2	12 吉見ビル	東京都八王子市高倉町67-4
8 藤澤ビルディング	東京都杉並区荻窪4-30-16	13 第一松山ビル	東京都日野市旭が丘3-1-4
9 立飛ビル7号館	東京都立川市栄町6-1-1	14 コーブみらい高倉テナント棟	東京都八王子市高倉町49-3

## 多摩地域 注目のオフィスビル

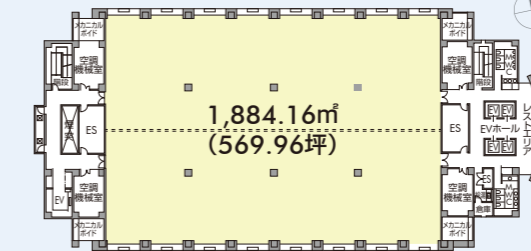
### 調布センタービル

快適性と安全性を追求した1フロア約570坪の大型オフィス

#### ■建物概要

所在地 東京都調布市調布ヶ丘1-18-1  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・一部鉄筋コンクリート造・鉄骨造  
 規模 地上7階、地下1階、塔屋2階  
 延床面積 18,961.61㎡(5,735.88坪)  
 竣工 平成7年(1995年)1月  
 交通 京王線「調布」駅徒歩9分  
 B C P テナント用非常用発電機あり

#### ■基準階平面図



#### ■設備概要

基準階貸室面積:1,884.16㎡(569.96坪) 床荷重:500kg/㎡(一部1,000kg/㎡) 基準階天井高:2,800mm 電気容量:50VA/㎡  
 OAフロア:高さ=150mm 天井:グリッドシステム天井 エレベータ:乗用(15人乗)×4基、人荷用×1基 セキュリティ:非接触型IC  
 カードリーダー=24時間有人警備併用 非常用電源:テナント専用部非常用発電機72時間連続稼働可能(コンセント容量15VA/㎡)



### Jタワー

府中インテリジェントパークのシンボルタワー

#### ■建物概要

所在地 東京都府中市日鋼町1-1  
 構造 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造・一部鉄筋コンクリート造  
 規模 地上18階一部地上4階、地下2階、塔屋1階  
 延床面積 53,832.67㎡(16,284.38坪)  
 竣工 平成4年(1992年)3月  
 交通 京王線「府中」駅徒歩10分  
 JR武蔵野線「北府中」駅徒歩11分



### 立飛ビル7号館

24時間ビジネスを支える機能的オフィスビル

#### ■建物概要

所在地 東京都立川市栄町6-1-1  
 構造 鉄筋コンクリート造  
 規模 地上8階  
 延床面積 10,034.83㎡(3,035.54坪)  
 竣工 平成4年(1992年)6月  
 交通 多摩モノレール「立飛」駅  
 「泉体育館」駅徒歩6分



## オフィス営業担当者が見た多摩地域

### 多摩地域の特長

東京都西部の多摩地域は、古くは甲州街道沿いの宿場町や集落として発展してきましたが、明治時代に鉄道(現在のJR中央線)が敷設されて以来、開発が一気に進みました。近年は小田急・京王・東急・西武の私鉄各線が鉄道ネットワークを形成、特急や快速の便が整備されて都心部へのアクセスが向上し、沿線はベッドタウンとして宅地開発が進みました。ターミナル駅前には大型商業施設の集積が見られます。

こうした交通利便性の高さに加え、多摩地域の特長として挙げられるのが、災害リスクの低さです。多摩地区は強固な地盤である武蔵野台地の上に形成されており、東京23区の埋立地エリアと比較すると、液状化リスクは低いとされています。

### 業務エリアとしての多摩地域

都心部への交通アクセスの良さから、ターミナル駅周辺のオフィスビルには、機械部品・食品・生保等の営業所ニーズが見られます。ベッドタウンであることから住民対象のサービス業も多く、また駅から離れると配送センターや工場、R&D施設等も立地しています。

多摩地域を代表する拠点・立川エリアは、底堅いオフィス需要がある一方、近年は新規供給が無いことから、既存テナントの拡張や増床で需給がタイト

な状況が継続。駅周辺は開発に制限のある払い下げ国有地や公有地が多く、これが民間のオフィスビル開発が少ない要因の一つとなっています。

また調布エリアは、京王線特急で新宿まで約15分というアクセスの良さから、ビジネス立地としても注目されてきましたが、2012年には京王線調布駅地下化工事が完了して利便性がさらに向上。駅上には2017年秋に商業施設がオープンする予定で、さらに賑わいが増すことが予想されます。

幅広い業務ニーズの受け皿として期待できる多摩地域ですが、長年オフィスビルの供給が抑制されてきた結果、築浅ビルが少なく、需要が潜在化しているのが現状です。今後の開発計画の具体化に期待しています。

多摩地域の事業用不動産に関するお問い合わせは

シービーアールイー(株) TEL 03-5288-9780  
 アドバイザリー&トランザクションサービス



岡田 憲良



佐野 純也



塩見 沙織