

## 全国オフィスビル調査結果（2010年12月末時点）

### 主なポイント

- 2010年末時点の全都市のオフィスビルストックは8,929万㎡(5,578棟)となり、このうち2010年の新築が176万㎡(65棟)と総ストックの約2.0%を占めている。また、2010年の取壊しは50万㎡(43棟)となり、オフィスビルストックは126万㎡の純増となった。
- 新耐震基準以前に竣工したオフィスビルストックは全都市で2,861万㎡(2,024棟)と総ストックの32%を占めている。中でも、福岡(44.5%)が最も高い割合を占め、以下、札幌(42.6%)、大阪(39.0%)と続いている。
- 東京区部の地区別集計では、大手町・丸の内・有楽町地区が新築、取壊しともに多く建替えが進んでいる。また、日本橋・八重洲・京橋地区では取壊しが新築を上回り、今後ビルの建替えが進んでいくことが予想される。

### I. オフィスビルストックの概要（表1、図2参照）

- ・ 2010年末のオフィスビルストックは、全都市で8,929万㎡(5,578棟)となり、このうち東京区部が5,007万㎡(2,493棟)で全都市の56%(床面積ベース、以下同じ)、大阪が1,364万㎡(838棟)で同15%を占めている。
- ・ 2010年に新たに供給された新築オフィスは、全都市で176万㎡(65棟)となり、総ストックの約2%を占めている。都市別では、東京区部が89万㎡(36棟)と全都市の51%を占め、丸の内や日本橋での再開発が進んだほか、豊洲エリアでも大型オフィスビルが竣工した。以下、横浜31万㎡(7棟)、大阪29万㎡(9棟)、名古屋9万㎡(6棟)の順に多くなっている。
- ・ 2010年のオフィスビルの取壊しは、全都市で50万㎡(43棟)となった。このうち東京区部が29万㎡(24棟)で全都市の58%を占め、特に日本橋・八重洲・京橋地区で建替えに向けた既存ビルの取壊しが進んだ。

表1 2010年末時点のオフィスビルの概要

		ストック		新築(2010年)		取壊(2010年)	
		万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟
都 三 市 大	東京区部	5,007	2,493	89	36	29	24
	大阪	1,364	838	29	9	12	7
	名古屋	518	348	9	6	3	3
三大都市計		6,889	3,679	127	51	43	34
主 要 都 市	横浜	475	371	31	7	0	0
	福岡	344	357	1	1	1	2
	札幌	248	242	7	2	2	2
	仙台	213	215	7	1	3	3
	千葉	194	105	0	0	0	0
	神戸	185	175	0	0	0	0
	広島	167	196	0	0	2	2
	京都	112	135	3	3	0	0
	さいたま	102	103	0	0	0	0
主要都市計		2,040	1,899	48	14	7	9
全都市計		8,929	5,578	176	65	50	43

注：各都市の数字は四捨五入のため、都市計とは一致しない(以下の図表も同じ)。

II. 竣工年次別のストック量 (図1、表2参照)

- 2010年末時点におけるオフィスビルストックを竣工年次別にみると、1974年、1989～1994年、2003年に竣工したストックが250万㎡を超えており、2004年以降は毎年200万㎡前後で推移している。
- 新耐震基準(1981年)以前に竣工したストックは全都市で2,861万㎡(2,024棟)と総ストックの32%を占めている。都市別に見ると福岡44.5%が最も多く、札幌42.6%、大阪39.0%が続いている。
- 今後3年間(2011～2013年)の計画では、全都市で600万㎡の計画があり、このうち東京区部が467万㎡と圧倒的に多い。特に、2012年には207万㎡と2003年以来の水準が見込まれている。

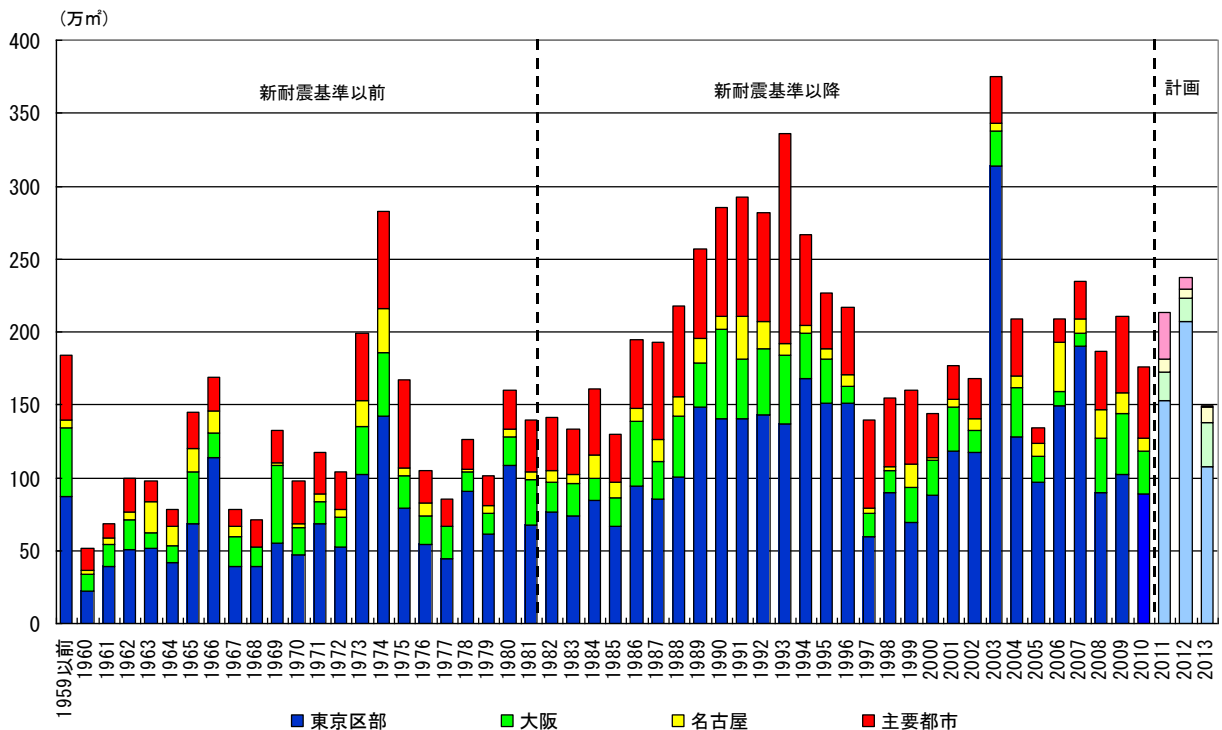
表2 1981年以前に竣工したオフィスストックの比率

		延床面積: 万㎡						
		東京区部	大阪	名古屋	札幌	仙台	さいたま	千葉
竣工	1981年以前	1,527	531	185	106	64	10	41
竣工	1982年以降	3,461	814	327	141	147	92	153
年	築年不詳	20	18	6	1	2	0	0
<b>1981年以前の比率</b>		<b>30.5%</b>	<b>39.0%</b>	<b>35.7%</b>	<b>42.6%</b>	<b>30.1%</b>	<b>9.4%</b>	<b>20.9%</b>

		横浜	京都	神戸	広島	福岡	全国
竣工	1981年以前	88	43	57	57	153	2,861
竣工	1982年以降	386	68	126	104	191	6,012
年	築年不詳	1	0	2	6	0	56
<b>1981年以前の比率</b>		<b>18.5%</b>	<b>38.9%</b>	<b>30.7%</b>	<b>34.3%</b>	<b>44.5%</b>	<b>32.0%</b>

図1 竣工年次別のストック量



注) 現存する建物を竣工年別に示したものであり、各年に建築された建物の延床面積合計とは一致しない

### Ⅲ. 東京区部の地区別集計 (図2、図3参照)

- 東京区部の地区別集計を見ると、大手町・丸の内・有楽町地区が 600 万㎡(87 棟)と最も多く、以下、赤坂・青山・六本木地区 408 万㎡(162 棟)、港南・芝浦・海岸地区 357 万㎡(111 棟)と続く。
- 築40年以上の築古ストックの割合が高いのは日本橋・八重洲・京橋地区の45%、一方、築10年未満の築浅ストックの割合が高いのは赤坂・青山・六本木地区の45%となっている。
- 過去3年間(2008-2010年)の新築・取壊量をみると、丸の内・大手町・有楽町地区が新築 60 万㎡、取壊 31 万㎡で最も多く、ビルの建替えが進んだことが読み取れる。一方、日本橋・八重洲・京橋地区は新築 17 万㎡、取壊 26 万㎡と取壊しのほうが多く、今後ビルの建替えが進んでいくことが予想される。

図2 東京区部の地区別集計

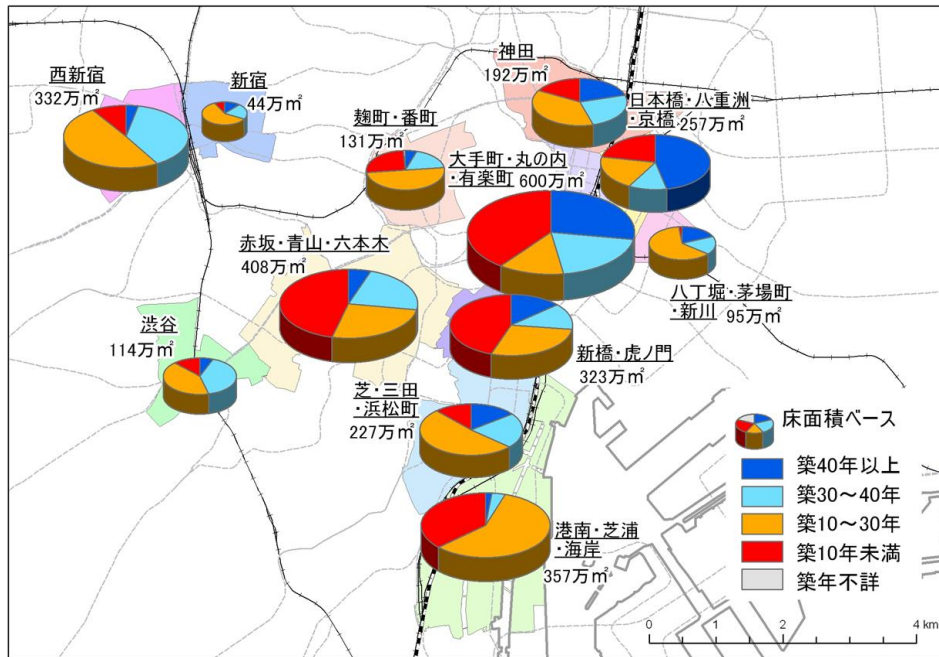
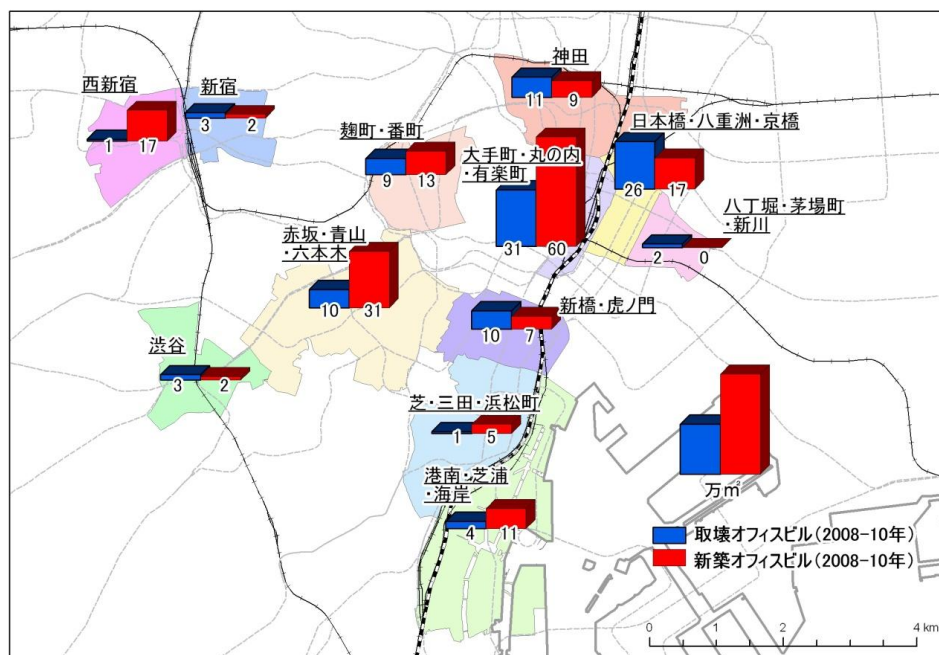


図3 東京区部の新築・取壊量 (2008~2010年)



（参考）調査の概要

（1）全国オフィスビル調査の目的

これまで大手不動産業者等から東京を中心としたオフィスビルのフローに関するレポートは発表されているが、全国を対象としたストック調査はなかった。そこで、当研究所は、全国主要都市のオフィスビルを対象に、棟数や延床面積、建築年等を把握するために調査を実施し、オフィスビル市場の基礎データを作成している。

（2）調査対象地域と対象建物

調査対象地域は、全国の主要都市において高度にオフィス機能が集積している地域を対象に、表3のように設定している。

また、オフィスビルとは、建築用途が主に事務所機能(会議室等も含む)であるビルを対象とする(公共施設は除く)。他用途(住宅、ホテル、専用ホール等)が混在する複合ビルは、事務所機能へ転用可能な用途を含めた事務所の割合が過半の場合は対象建物とする。

（3）調査方法

調査対象地域の住宅地図をもとに調査対象となる可能性がある建物を抽出して、建物登記簿を取得し、建物用途・延床面積の条件判定を行い、条件を満たす建物を対象オフィスビルとして集計を行った。建物登記簿がない建物については、他で代用できる資料がある場合はその内容を付加している。

なお、一登記簿複数建物のビルで他用途を含む場合は、建物単位に登記情報を修正して用途等を判定している。また、大規模(三大都市は延床面積5万㎡以上、主要都市は同3万㎡以上)の建物は、フロア単位で用途判定を行い、その他用途部分を除き、地下階部分は地上階の面積で按分している。

表3 調査対象エリア

都市名	調査対象エリア	調査対象規模
三大都市	東京区部 都心5区、本郷・後楽、池袋、品川・大崎、錦糸町、東陽町、豊洲・有明、上野、目黒、大森・蒲田	延床面積 5,000㎡以上
	大阪 新大阪、梅田、堂島・中之島、南森町、天神橋、福島、淀屋橋・本町、北浜・堺筋本町、天満橋・谷町、肥後橋・西本町・四ツ橋、OBP、難波、阿倍野	
	名古屋 名駅、伏見、栄、丸の内、泉・新栄、金山	
主要都市	札幌 札幌駅北口、駅前通、大通	延床面積 3,000㎡以上
	仙台 青葉通り・広瀬通り、勾当台、仙台駅東口	
	さいたま 大宮、さいたま新都心、浦和	
	千葉 千葉、幕張	
	横浜 横浜駅、関内、新横浜、YBP	
	京都 京都駅前、四条烏丸	
	神戸 三宮、神戸ハーバーランド、神戸駅周辺	
	広島 紙屋町・八丁堀、大手町、平和大通、広島駅周辺	
福岡 天神、大名、渡辺通、呉服町、博多駅周辺		

日本不動産研究所  
照会先：研究部 手島、菊池  
電話：03-3503-5335