

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

## オフィスストックの東京一極集中が加速し、都心5区では二極化の動きが鮮明に 2008年「日本不動産研究所オフィスビル調査」結果より

\*日本不動産研究所オフィスビル調査は、三大都市の延床面積5,000㎡以上、主要都市の延床面積3,000㎡以上のオフィスビルを対象に、各年12月末時点のオフィスストックを調査し、今回は第3回目で、2007年12月末の結果を公表した(詳細は巻末「調査の概要」参考)。

### 主なポイント

- ・2007年12月末現在、全都市に占める東京区部の割合は57%だが、最近3年間では東京区部の割合が76%と圧倒的に多く、東京一極集中が加速している。
- ・今回は都心5区の主要地区別の新築・取壊ビルを新たに集計し、建替動向の二極化が鮮明になった。

### I. 概要

#### オフィスビルのストック状況は東京一極集中が加速

- ・2007年12月末現在、全都市は8,512万㎡(5,425棟)で、東京区部が4,842万㎡(2,463棟)と全都市の57%が東京に集中している(図1参照)。
- ・最近3年間のオフィス新築では、全都市の床面積合計が560万㎡(184棟)に対し、東京区部は426万㎡(104棟)と全都市の76%を占めて圧倒的であり、東京一極集中が加速している(図2参照)。これは企業の業績回復に伴う景気回復傾向に加え、J-REITや不動産ファンドが東京区部で活発化したことによると考えられる。
- ・一方、最近3年間のオフィス取壊では、全都市の床面積合計が169万㎡(143棟)に対し、東京区部は118万㎡(94棟)と全都市の70%を占め、新築に近似している(図2参照)。東京区部の新築ビルと取壊ビルの棟数差が少ないのは、ビルの建替や再開発が進んでいることを示している。
- ・取壊ビルの平均築後年数は概ね35~39年であり、築40年以上のビルが建替対象になると仮定すると、全都市で873万㎡(615棟)が存在し、今後10年で1,365万㎡(1,069棟)が建替の候補に加わるなど、今後のオフィス供給を判断する上での重要なカギとなる。

#### 都心5区主要地区の建替状況は二極化

- ・都心5区の主要地区別では、大手町・丸の内・有楽町地区と日本橋・八重洲・京橋地区、赤坂・青山・六本木地区の3地区で、新築ビルも取壊ビルも多く、築年の古いビルで建替が進んでいる。このうち大手町・丸の内・有楽町地区と日本橋・八重洲・京橋地区は築40年以上のビルが20~30%と多く、オフィスビルに対する需要も根強いことから、今後もオフィスビルの建替が進むものと考えられる(図3、4参照)。
- ・一方、八丁堀・茅場町・新川地区と新宿地区は、築40年以上のビルが14%とやや多いが、オフィスビルに対する需要が弱いことなどから、新築ビルも取壊ビルも少なくなってオフィスビルの建替が遅れている(図3、4参照)。
- ・このように、オフィスビルに対する需要がオフィスビルの建替に影響するなど、オフィスビルの建替について二極化の動きが鮮明になった。

図1 都市別築後年数別集計

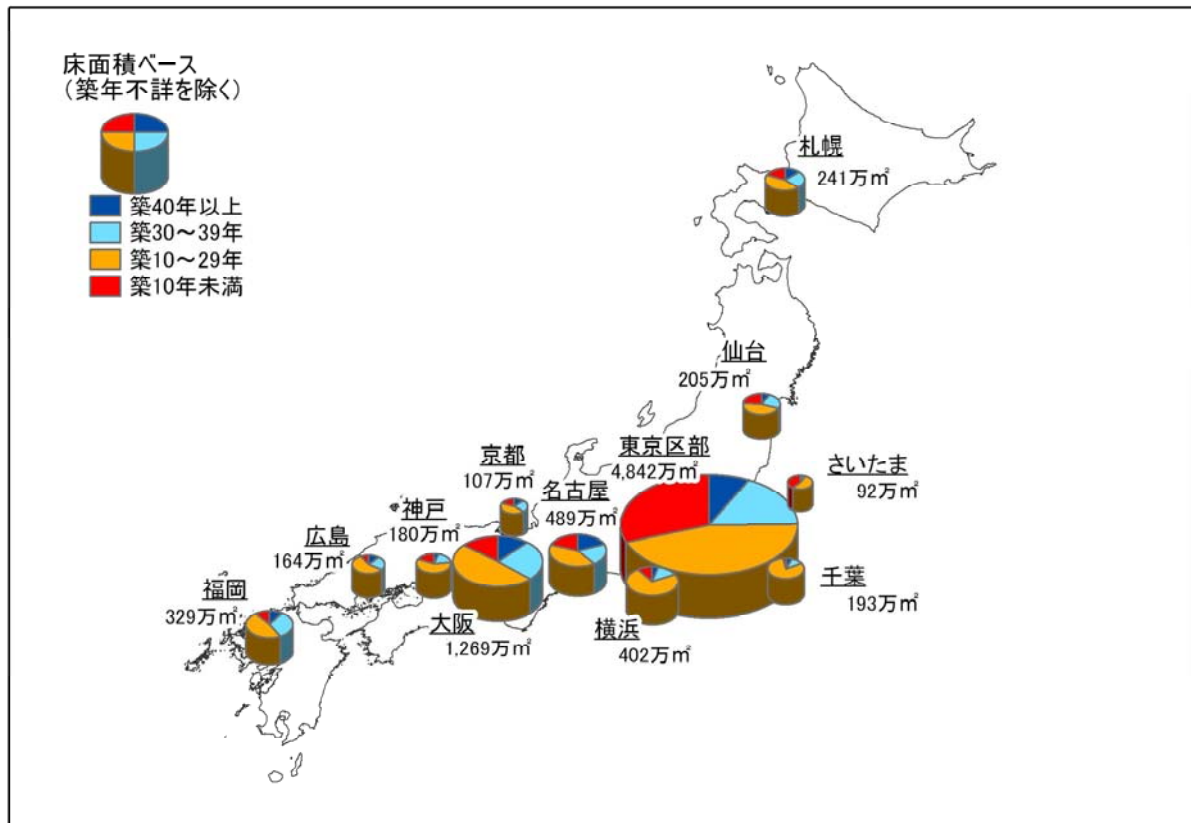


図2 都市別新築・取壊量(2005～2007年)

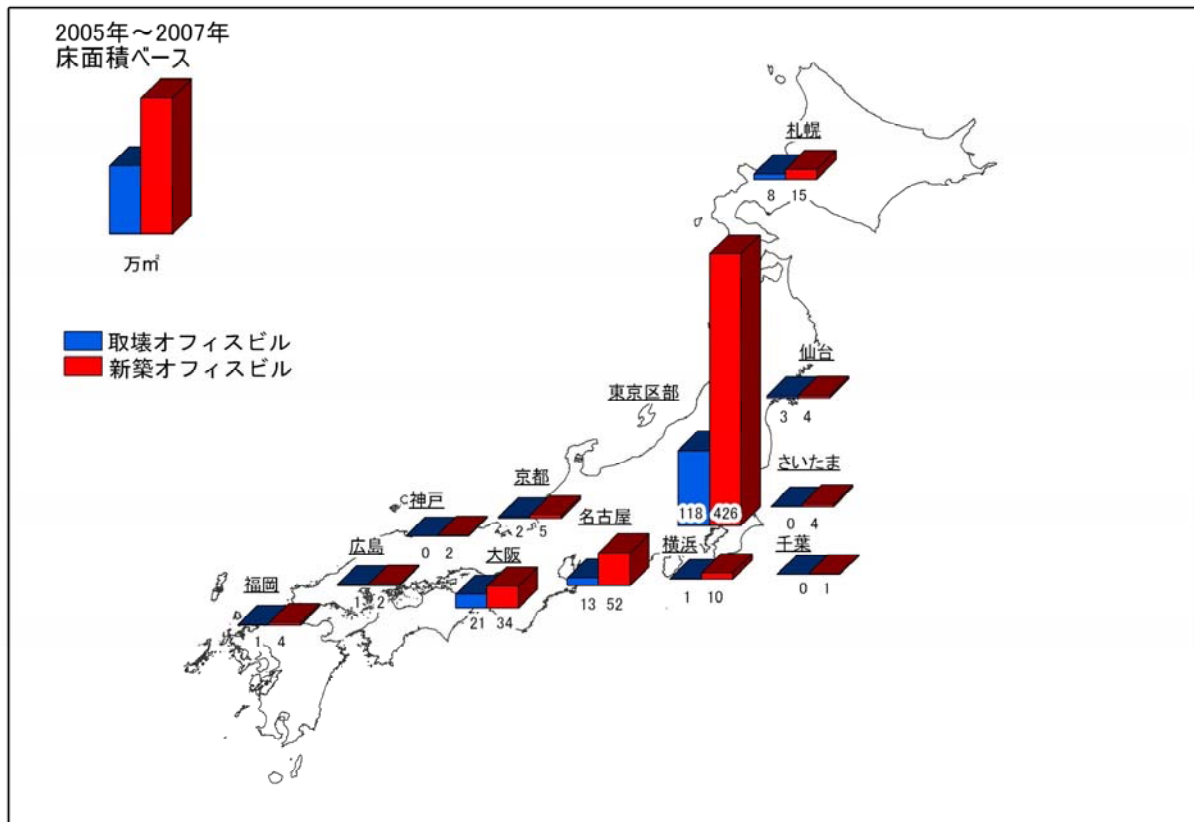


図3 都心5区の主要地区別集計

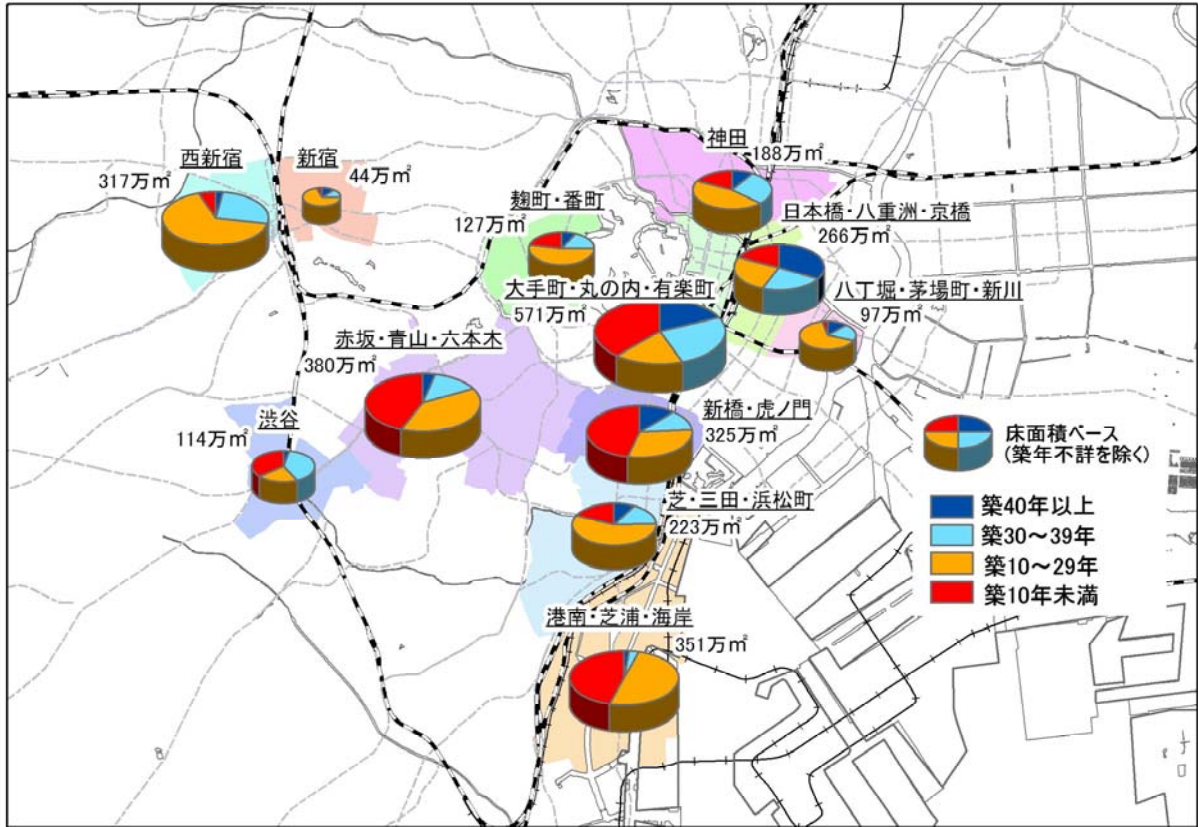
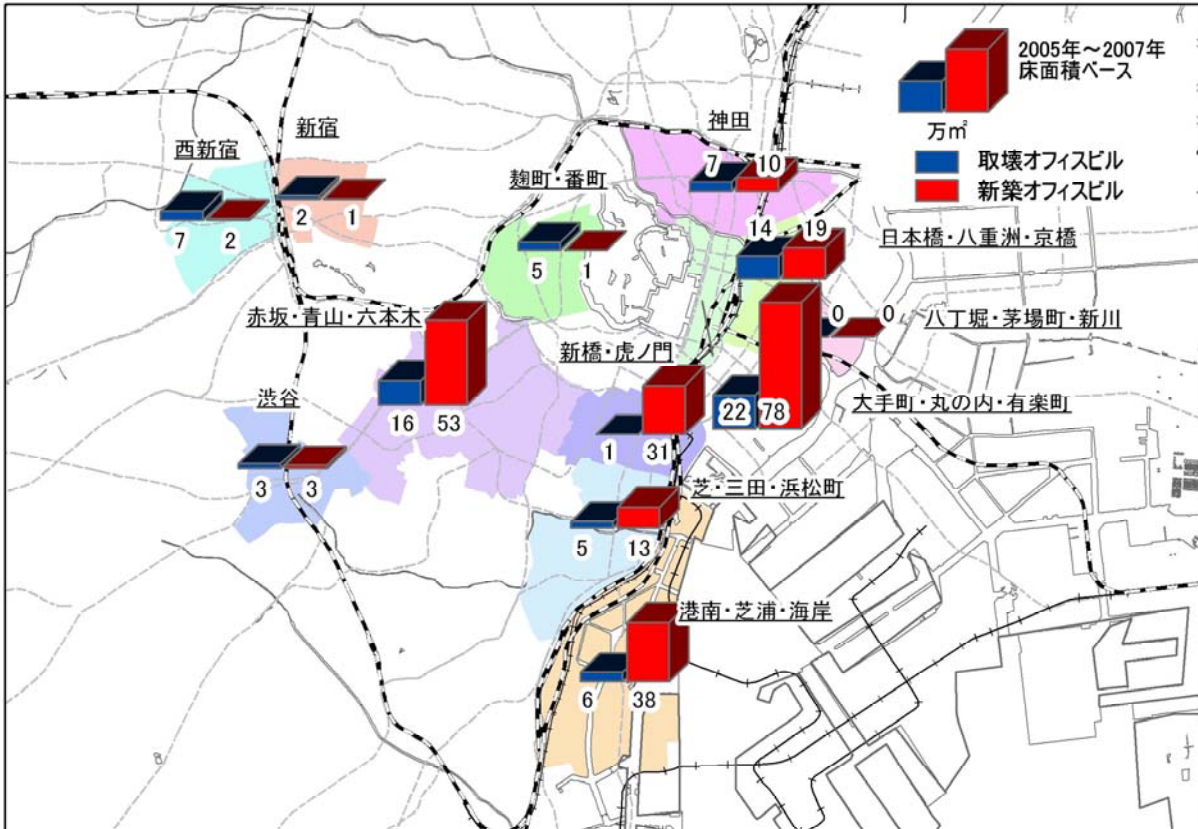


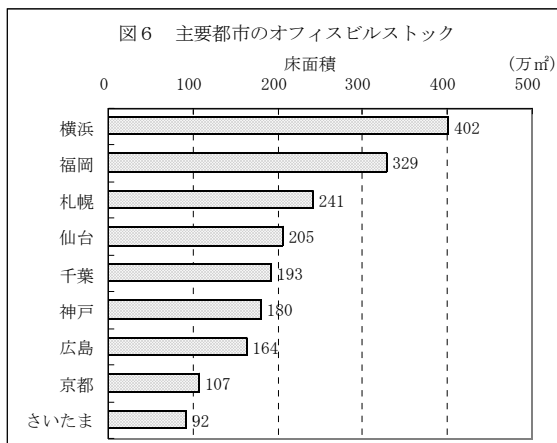
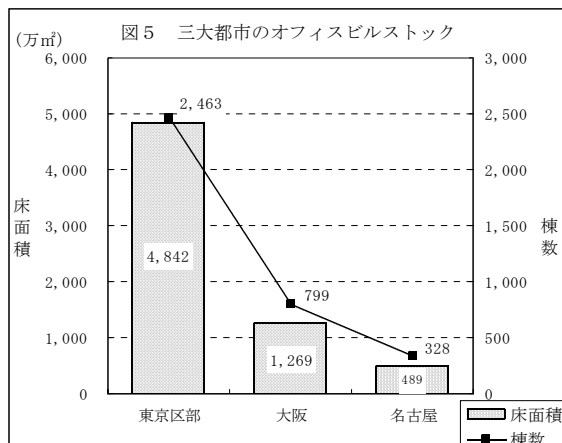
図4 都心5区の主要地区別新築・取壊量(2005~2007年)



## II. 調査結果の概要

### 1. 都市別のオフィスビルのストック状況

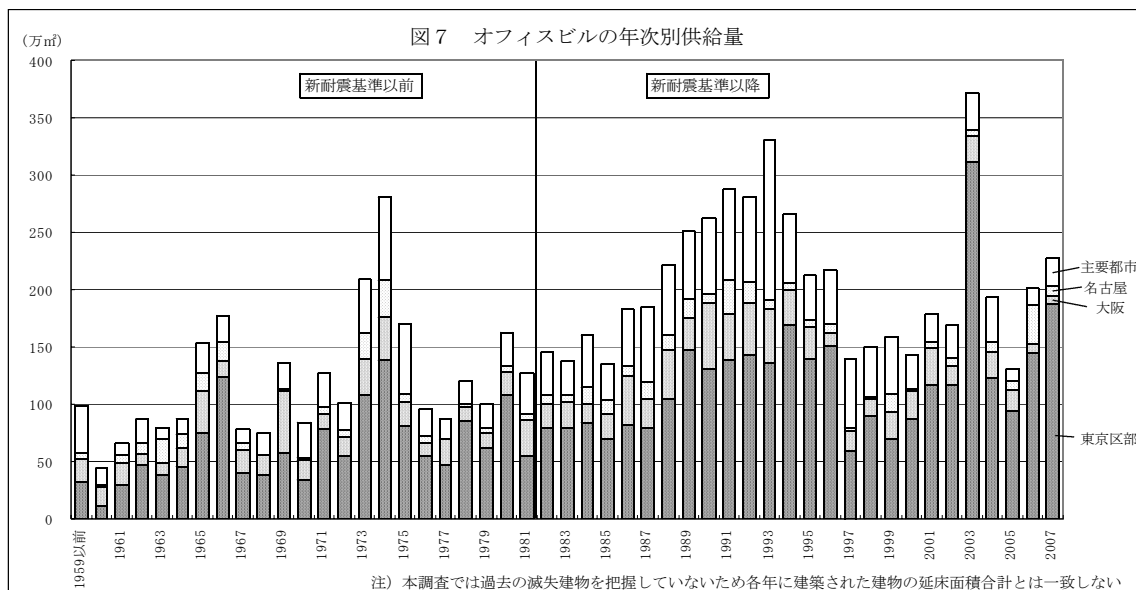
- 2007年12月末現在の全都市ストックは床面積の合計が8,512万㎡、5,425棟で、三大都市（対象規模5,000㎡以上）が6,600万㎡で全都市ストックの78%を占め、三大都市以外の主要都市（対象規模3,000㎡以上）は1,912万㎡でわずか22%である。
- 三大都市は東京区部が4,842万㎡で三大都市ストックの73%を占めるのに対して、大阪が1,269万㎡同19%、名古屋が489万㎡同7%と東京区部との格差が大きい（図5参照）。
- 三大都市以外の主要都市は、最も大きい横浜が402万㎡で、次いで福岡で329万㎡、札幌が241万㎡、仙台が205万㎡、千葉が193万㎡、神戸が180万㎡、広島が164万㎡、京都が107万㎡、さいたまが92万㎡となっている（図6参照）。



### 2. オフィスビルの年次別供給量

本調査で把握したオフィスビル（建築年不詳は除く）の延床面積合計を建築年別に集計すると以下の図7のようになる。

- 2007年の新築ビルは、全都市の床面積合計が227万㎡あり、東京区部が187万㎡で全都市の82%を占めて圧倒的に多く、以下主要都市、名古屋、大阪と続く。
- 新耐震基準（1981年）以前とその後のストックをみると、全都市では基準前が全体の32%（2,748万㎡）で、都市別にみると、東京区部は基準前が30%、大阪は基準前が38%、名古屋は基準前が41%と東京区部と比べて機能更新が遅れている。



### 3. 最近3年間の新築ビルの特徴

最近3年間の新築は表1のようになり、特徴は以下のとおりである。

- ・表1のように、最近3年間の新築ビルは全都市で560万㎡(184棟)に対して、東京区部が426万㎡(104棟)で全都市の76%と多く、次に名古屋が52万㎡(17棟)と続き、この2都市で全体の85%と多いが、大阪や主要都市は新築ビルが少なく、都市間の差が大きくなっている。
- ・ストックの1棟当たりの床面積は、最近3年間の平均で、東京区部が4.1万㎡、名古屋が3.1万㎡と全体平均の約2倍に拡大しているが、他の都市は大きな変動がない。

表1 2005-2007年の新築ビル

		ストック			2005～2007年の新築			
		床面積(万㎡)	棟数	1棟当たりの床面積(㎡/棟)	床面積(万㎡)	ストックに対する割合	棟数	1棟当たりの床面積(㎡/棟)
三大都市	東京区部	4,842	2,463	20,000	426	8.8%	104	41,000
	大阪	1,269	799	16,000	34	2.6%	21	16,000
	名古屋	489	328	15,000	52	10.6%	17	31,000
	小計	6,600	3,590	18,000	511	7.7%	142	36,000
主要都市	横浜	402	347	12,000	10	2.5%	6	16,000
	福岡	329	343	10,000	4	1.2%	5	8,000
	札幌	241	238	10,000	15	6.3%	9	17,000
	仙台	205	214	10,000	4	2.0%	3	13,000
	千葉	193	101	19,000	1	0.8%	3	5,000
	神戸	180	170	11,000	2	1.3%	3	8,000
	広島	164	193	8,000	2	1.3%	4	5,000
	京都	107	130	8,000	5	4.8%	7	7,000
	さいたま	92	99	9,000	4	4.6%	2	21,000
	小計	1,912	1,835	10,000	48	2.5%	42	12,000
総計	8,512	5,425	16,000	560	6.6%	184	30,000	

\*小数点以下を四捨五入している関係で小計等が合わない部分がある(表2、3も同様)。

### 4. 最近3年間の取壊ビルの特徴

調査対象地域の新築ビルと共に取壊ビルについても調査しており、2005～2007年に取壊となったビルの特徴をまとめると表2のとおりで、その内容は以下の4点にまとめられる。

- ・最近3年間の取壊ビルは全都市で169万㎡(143棟)に対して、東京区部が118万㎡(94棟)と全都市の70%と多く、大阪の21万㎡(20棟)、名古屋の13万㎡(10棟)を合わせると全都市の90%を占める。
- ・新築ビルと比較すると、床面積は小さいが、棟数は東京区部や大阪では新築ビルとほぼ同数のビルが取り壊されており、ビルの建替が進んでいると考えられる。
- ・主要都市では取壊ビルが新築ビルの半分以上と、ビルの建替があまり進んでいない。
- ・取壊ビルの平均築後年数は概ね築35～39年であることから、築40年以上のビルが取壊の対象と仮定すると、全都市で873万㎡(東京区部442万㎡、大阪160万㎡、名古屋98万㎡、主要都市173万㎡)が存在し、今後10年間で1,365万㎡が建替の候補に加わるなど、今後のオフィスビル供給を判断する”重要なカギ”である。

表2 2005-2007年の取壊ビル

		ストック			2005～2007年の取壊				2005～2007年の新築		
		床面積 (万㎡)	棟数	1棟当たりの床 面積(㎡/棟)	床面積 (万㎡)	ストックに 対する割合	棟数	1棟当たりの床 面積(㎡/棟)	平均築 後年数	床面積 (万㎡)	棟数
三大 都市	東京区部	4,842	2,463	20,000	118	2.4%	94	13,000	37	426	104
	大阪	1,269	799	16,000	21	1.7%	20	11,000	38	34	21
	名古屋	489	328	15,000	13	2.6%	10	13,000	38	52	17
	小計	6,600	3,590	18,000	152	2.3%	124	12,000	37	511	142
主要 都市	横浜	402	347	12,000	1	0.3%	2	5,000	39	10	6
	福岡	329	343	10,000	1	0.3%	2	5,000	42	4	5
	札幌	241	238	10,000	8	3.3%	5	16,000	42	15	9
	仙台	205	214	10,000	3	1.4%	3	9,000	44	4	3
	千葉	193	101	19,000	0	0.0%	0	-	-	1	3
	神戸	180	170	11,000	0	0.3%	1	5,000	43	2	3
	広島	164	193	8,000	1	0.9%	2	7,000	37	2	4
	京都	107	130	8,000	2	1.5%	3	5,000	35	5	7
	さいたま	92	99	9,000	0	0.3%	1	3,000	27	4	2
	小計	1,912	1,835	10,000	17	0.9%	19	9,000	40	48	42
総計	8,512	5,425	16,000	169	2.0%	143	12,000	37	560	184	

## 5. 都心5区主要地区の集計

都心5区のうち13地区を抽出して集計を行うと表3、図3、4のようになる。

- ・まず、都心5区の床面積合計は4,051万㎡(2,037棟)と全都市の48%だが、最近3年間の新築ビルが339万㎡(89棟)と全都市の61%、取壊ビルが114万㎡(90棟)と全都市の68%と、都心5区で新築ビルやビルの建替が多いことがわかる。
- ・主要地区別では、大手町・丸の内・有楽町地区と日本橋・八重洲・京橋地区は、築40年以上と築30～39年が20～30%と多く、取壊ビルも相対的に多い一方で、築10年未満も20～30%と多く、ビルの建替が進んでおり、今後もビルの建替が進められると考えられる。
- ・赤坂・青山・六本木地区は、築40年以上のビルが5%と少ないが、取壊ビルは相対的に多く、築10年未満も42%と多いことから、ビルの建替が進んでいると考えられる。
- ・西新宿地区は、築40年以上は3%と少ないが、築30～39年は24%と多く、取壊は比較的多く、ビルの建替がこれから進む地域と考えられる。
- ・麹町・番町地区と神田地区、芝・三田・浜松町地区は、築後年の分布はほぼ平均的で、取壊も平均的に行われている。
- ・八丁堀・茅場町・新川地区と新宿地区は、築40年以上が14%と相対的に多いが取壊は少なく、築10年未満が極端に少ないことから、ビルの建替が遅れている。
- ・新橋・虎ノ門地区は、築40年以上が14%と相対的に大きいが取壊は少なく、ビルの建替はあまり進んでいない一方で、汐留地区の関係で築10年未満が45%と多い。
- ・港南・芝浦・海岸地区、渋谷地区は、築40年以上や築30～39年は平均より少なく、逆に築10年未満は平均より多く、最近再開発が進んだ地域と考えられる。

表3 都心5区主要地区の集計

地区	延床面積 (万㎡)	棟数	1棟当たり の床面積 (㎡/棟)	平均築 後年数	築40年以 上(%)	築30～39 年(%)	築10～29 年(%)	築10年未 満(%)	新築(05～07)		取壊(05～07)	
									延床面積 (万㎡)	棟数	延床面積 (万㎡)	棟数
大手町・丸の内・有楽町	571	91	63,000	26	20	23	22	36	78	7	22	6
麹町・番町	127	113	11,000	23	9	16	52	23	1	1	5	4
神田	188	155	12,000	24	11	23	46	19	10	9	7	8
日本橋・八重洲・京橋	266	200	13,000	30	31	27	22	20	19	5	14	11
八丁堀・茅場町・新川	97	79	12,000	25	14	15	67	4	0	0	0	0
新橋・虎ノ門	325	158	21,000	25	14	10	31	45	31	8	1	1
赤坂・青山・六本木	380	158	24,000	22	5	14	39	42	53	10	16	13
芝・三田・浜松町	223	114	20,000	21	10	14	56	20	13	5	5	4
港南・芝浦・海岸	351	111	32,000	19	2	4	50	44	38	6	6	8
西新宿	317	74	43,000	23	3	24	65	7	2	2	7	2
新宿	44	52	8,000	24	14	12	68	7	1	1	2	3
渋谷	114	84	14,000	22	4	36	26	34	3	2	3	2
都心5区	4,051	2,037	20,000	23	11	17	42	29	339	89	114	90
東京区部	4,842	2,463	20,000	22	10	15	46	29	426	104	118	94
全都市	8,512	5,425	16,000	23	11	17	49	24	560	184	169	143

(参考) 調査の概要

1) JREI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、2007年12月末時点で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た。

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、右の表4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。

表4 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	延床面積 5,000㎡以上
	大阪	
	名古屋	
主要都市	札幌	延床面積 3,000㎡以上
	仙台	
	さいたま	
	千葉	
	横浜	
	京都	
	神戸	
	広島	
福岡		

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、建物の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、条件を満足する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。