

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

2008年のオフィスビル供給は大阪・名古屋・横浜等が増加

2009年「全国オフィスビル調査」結果より

* (財)日本不動産研究所は、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ビルストックを調査している。今回が4回目で、2008年12月末時点の結果を公表した(詳細は巻末「調査の概要」参考)。なお、今回から今後の供給計画についてもまとめを公表した。

主なポイント

- ・ オフィスビル供給において、2000～2007年の新規供給では東京区部の割合が70%前後と東京一極集中が進んでいたが、2008年は東京区部の割合が47%に低下し、大阪・名古屋・横浜等が増加。
- ・ 今後の供給は、2009年と2010年が2008年と同様に大阪や横浜等で多く、2011年以降は東京区部に計画が集中する傾向がみられるが、不動産市況の悪化により見直しの可能性がある。
- ・ オフィス取壊は増加傾向で、東京区部以外の大阪や主要都市等でも増加。

I. 調査結果

2008年のオフィスビル供給は大阪・名古屋・横浜等が増加

- ・ 2008年12月末現在、全都市の床面積合計は8,655万㎡(5,507棟)で、東京区部が4,895万㎡(2,478棟)と、東京区部に57%が集中している(図1参照)。
- ・ 最近3年間のオフィスビル新築は、全都市が612万㎡で、昨年結果の560万㎡から10%増加しており、都市別には東京区部が418万㎡で68%と多い(図2、表1参照)。
- ・ 2000～2007年の新規供給は、東京区部が70%前後だが、2008年の新規供給では東京区部が9年ぶりに50%を割り込み47%に減少し、大阪・名古屋・横浜等が増加(図3参照)。
- ・ 最近3年間のオフィスビル取壊は、全都市が186万㎡で、昨年結果の169万㎡から約10%増加し、都市別には大阪や主要都市の仙台、福岡で増加しており、東京以外でも建替が進んでいることを示している(図2、表1参照)。
- ・ 今後の供給は、2009年と2010年が2008年と同様に大阪や横浜等で計画が多く、2011年以降は東京区部に計画が集中する傾向がみられる。しかし、景気低迷や不動産市況悪化の影響から計画の見直しの可能性がある(図3参照)。

大阪の淀屋橋・本町地区等では近年建替が増加、名古屋は名駅地区と栄地区が逆転

- ・ 大阪の主要地区別では、淀屋橋・本町地区で築40年以上が41%で、新築・取壊ビル共に多く、建替が進んでいる。周辺の肥後橋・西本町・四ツ橋地区、心斎橋・長堀橋地区も同様の傾向(図4、表2参照)。
- ・ 梅田地区は新築・取壊ビル共に多く、梅田北ヤード等今後の供給計画も多い。
- ・ 名古屋の主要地区別では、名駅地区が新築・取壊ビル共に多く、特に築10年未満が40%となり、この3年で栄地区と延床面積が逆転した(図5、表2参照)。
- ・ 栄地区は、築40年以上が26%と多い割に、取壊ビルは少なく、今後の開発では建替がポイントになると考えられる。

図1 都市別築後年数別集計

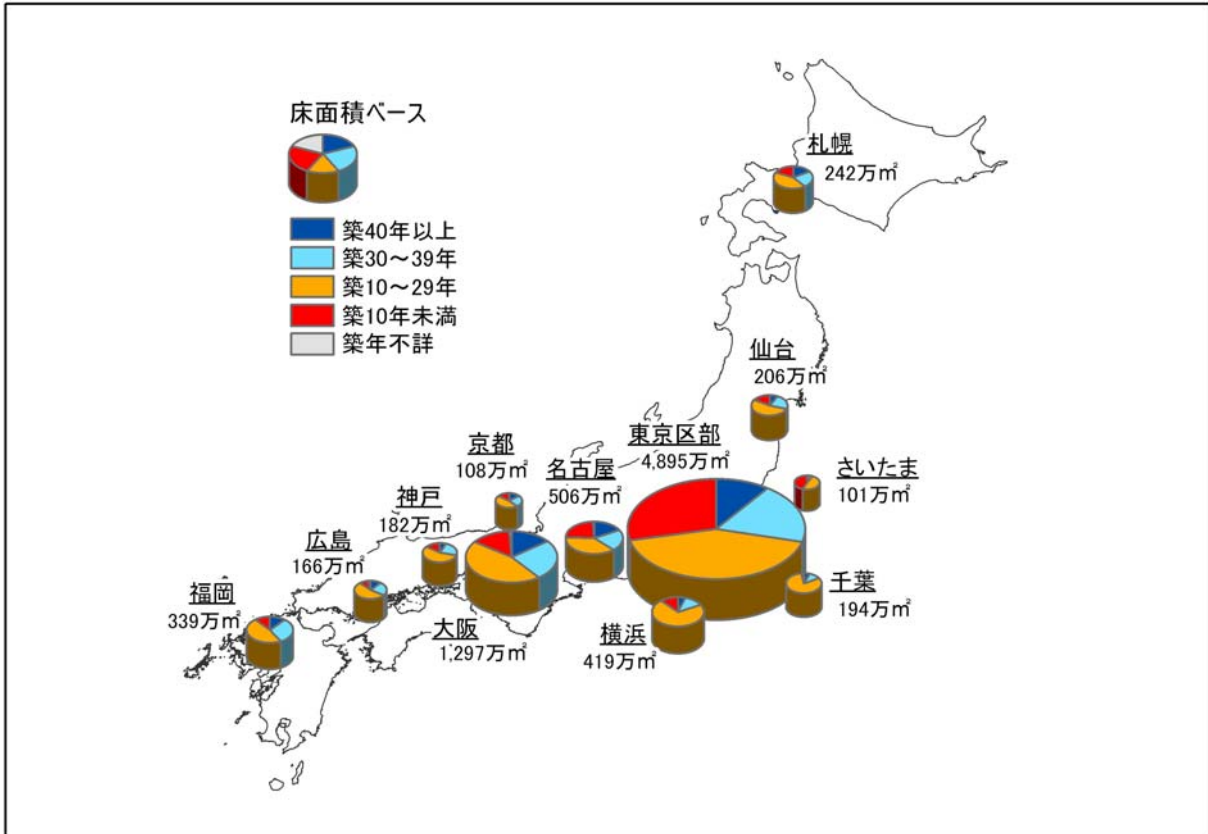


図2 都市別新築・取壊量(2006～2008年)、今後の竣工予定(2009～2011年)

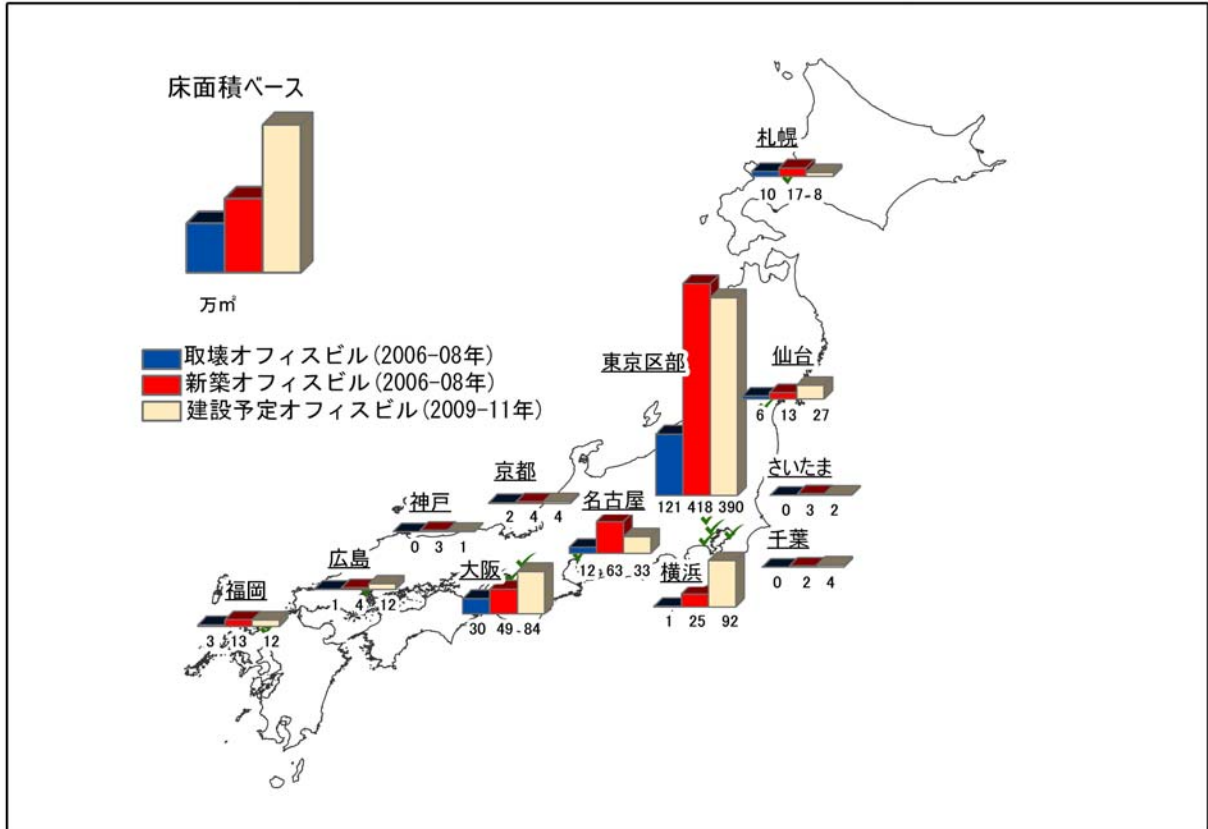


図3 オフィスビルの年次別供給量

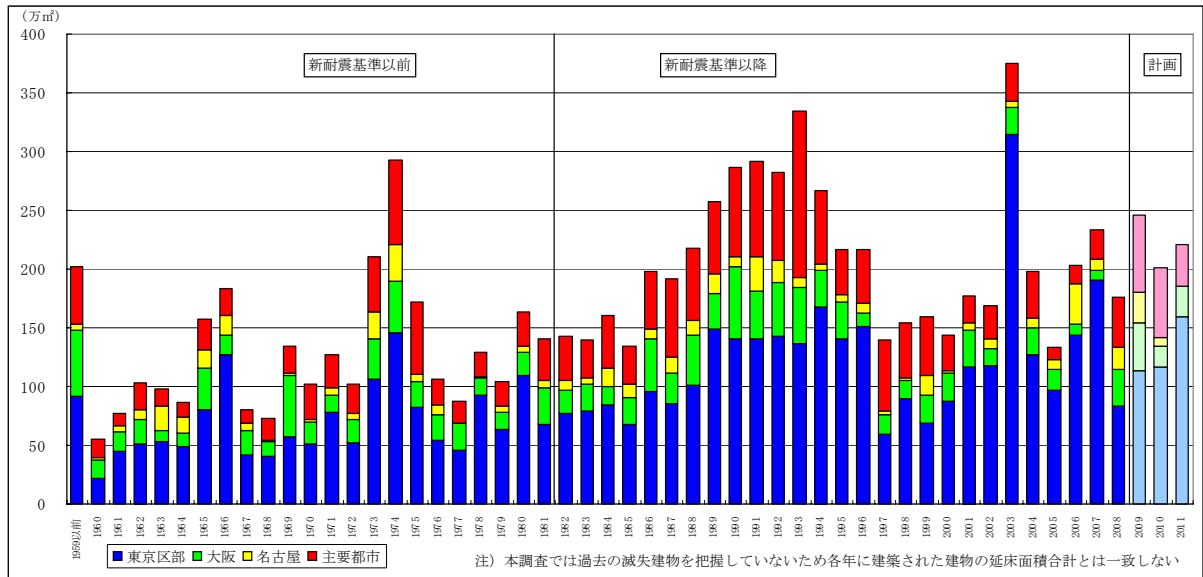


表1 オフィスビルストック及び2006～2008年の新築・取壊ビル

		ストック		2006～2008年の新築		2008年の新築		2006～2008年の取壊					
		床面積(万㎡)	棟数	床面積(万㎡)	棟数	床面積(万㎡)	棟数	床面積(万㎡)	棟数	平均築後年数			
三大都市	東京区部	4,895	57%	2,478	418	68%	113	83	47%	36	121	88	37
	大阪	1,297	15%	816	49	8%	30	31	18%	14	30	20	41
	名古屋	506	6%	338	63	10%	29	19	11%	13	12	12	41
	小計	6,698	77%	3,632	530	87%	172	133	76%	63	163	120	38
主要都市	横浜	419	5%	358	25	4%	14	16	9%	9	1	1	33
	福岡	339	4%	352	13	2%	14	10	6%	10	3	5	35
	札幌	242	3%	241	17	3%	11	3	2%	3	10	4	41
	仙台	206	2%	219	13	2%	11	9	5%	8	6	9	40
	千葉	194	2%	104	2	0%	4	1	1%	2	0	0	-
	神戸	182	2%	172	3	0%	3	0	0%	1	0	1	43
	広島	166	2%	196	4	1%	6	2	1%	2	1	2	37
	京都	108	1%	131	4	1%	6	1	1%	1	2	3	41
	さいたま	101	1%	102	3	0%	3	1	1%	2	0	1	27
	小計	1,957	23%	1,875	83	14%	72	43	24%	38	23	26	39
総計	8,655	100%	5,507	612	100%	244	176	100%	101	186	146	38	

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

表2 大阪・名古屋の主要地区別集計

地区	延床面積(万㎡)	棟数	1棟当たりの床面積(㎡/棟)	築年別割合					新築(06～08)		取壊(06～08)	
				築40年以上(%)	築30～39年(%)	築20～29年(%)	築10～19年(%)	築10年未満(%)	延床面積(万㎡)	棟数	延床面積(万㎡)	棟数
大阪	1,297	816	16,000	17	20	20	25	16	49	30	30	20
淀屋橋・本町	188	117	16,000	41	18	13	14	14	7	3	12	7
北浜・堺筋本町	163	138	12,000	17	25	19	26	11	5	6	4	4
天満橋・谷町	74	53	14,000	7	43	12	26	12	1	1	1	1
心齋橋・長堀橋	67	65	10,000	16	16	32	30	6	2	3	4	3
難波	38	24	16,000	12	12	12	18	46	4	3	0	0
肥後橋・西本町・四ツ橋	126	119	11,000	7	22	25	32	9	2	2	5	4
梅田	222	85	26,000	14	17	18	30	20	11	3	5	1
堂島・中之島	157	53	30,000	28	20	19	13	20	1	1	0	0
南森町	57	59	10,000	15	35	19	26	4	2	2	0	0
新大阪	96	68	14,000	0	18	21	32	25	5	3	0	0
福島	18	13	14,000	0	10	3	30	58	7	3	0	0
名古屋	506	338	15,000	19	17	18	21	23	63	29	12	12
名駅	149	75	20,000	18	16	15	9	40	39	8	5	5
栄	144	93	16,000	26	14	20	27	14	4	4	1	1
伏見	124	89	14,000	17	15	24	26	17	12	9	7	6
丸の内	32	26	12,000	13	22	13	38	15	4	3	0	0
泉・新栄	51	50	10,000	7	32	11	23	21	4	5	0	0

図4 大阪の主要地区別集計

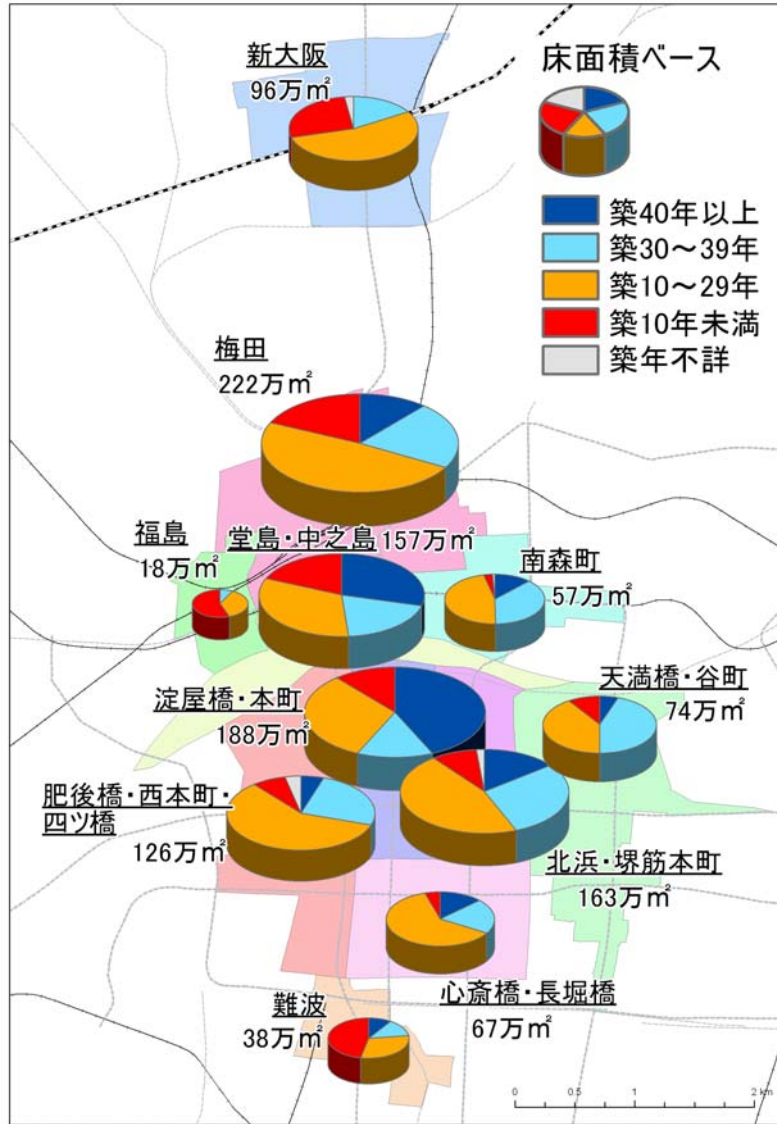
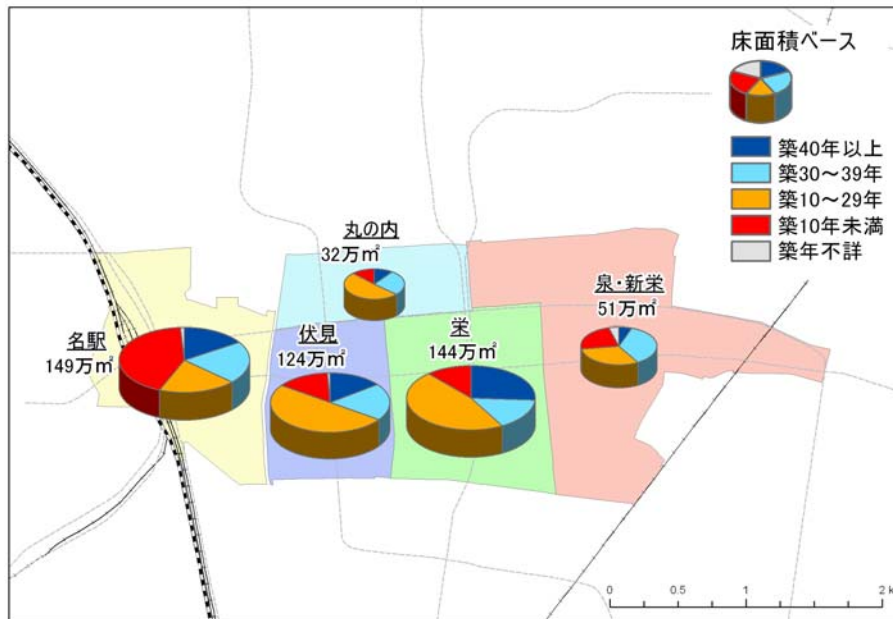


図5 名古屋の主要地区別集計



(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。今回が4回目で、2008年12月末時点の結果を公表した。

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。

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		

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。

問合先：財団法人日本不動産研究所 研究部：手島、菊池
 電話：03-3503-5335 FAX：03-3597-8063