

全国オフィスビル調査結果（2009年末時点）

主なポイント

- 2009年末時点の全都市のオフィスビルストックは、8,814万㎡(5,555棟)となり、このうち2009年の新築が206万㎡(92棟)と総ストックの約2%を占めている。また、2009年には、総ストックの約1%にあたる87万㎡(64棟)が取り壊しとなった。
- 今後の供給は、2010年以降3年連続して200万㎡を超える計画があり、特に2012年は286万㎡と2003年(377万㎡)以来の水準が見込まれている。
- 10万㎡以上の超大型ビルは東京区部で圧倒的に多く、東京周辺の横浜、千葉、さいたまでも相対的に多いが、それ以外の都市では中規模ビルが多くなっており、東京圏とそれ以外の都市でオフィスビルの規模に格差が生じている。

I. オフィスビルストックの概要（表1、図2参照）

- ・ 2009年末のオフィスビルのストックは、全都市で8,814万㎡(5,555棟)となり、このうち東京区部が4,946万㎡(2,476棟)で全都市の56%(床面積ベース、以下同じ)、大阪が1,348万㎡(836棟)で同15%を占めている。
- ・ 2009年に新たに供給された新築のオフィスは、全都市で206万㎡(92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101万㎡(30棟)と全都市の49%を占め、大手町・丸の内地区での建て替え、大崎駅周辺地区の再開発などが竣工した。以下、大阪41万㎡(20棟)、横浜26万㎡(7棟)、名古屋14万㎡(12棟)の順に多くなっている。
- ・ 2009年のオフィスの取り壊しは、全都市で87万㎡(64棟)となり、1年間に総ストックの約1%が取り壊しとなった。特に東京区部では64万㎡(41棟)と取り壊しが多くなっており、新築から取り壊しを差引いたストックの純増は37万㎡に過ぎない。

II. 竣工年次別のストック量（図1参照）

- ・ 2009年末時点におけるオフィスビルのストックを竣工年次別にみると、新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したストックは2,915万㎡(2,065棟)で総ストックの33%を占めている。中でも、福岡44%、札幌44%、大阪41%、京都40%では新耐震基準以前のストックが4割を超えている。

表1 2009年末時点のオフィスビルの概要

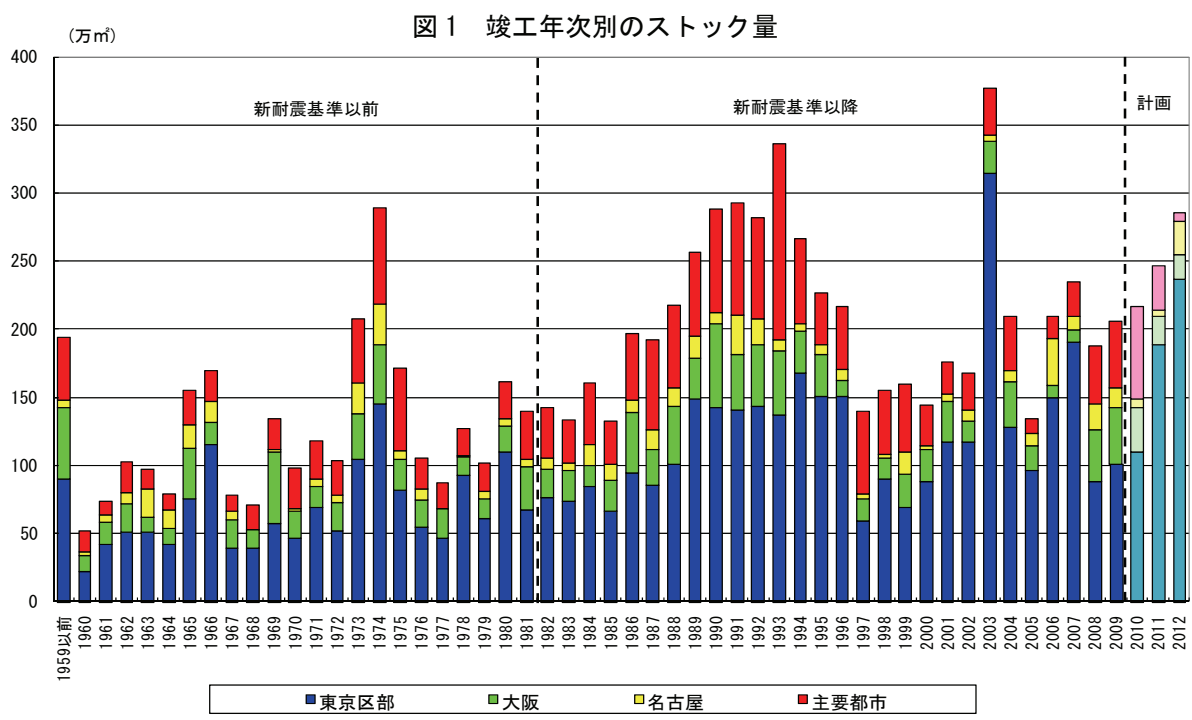
		ストック		新築(2009年)		取壊(2009年)	
		万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟
都 三 市 大	東京区部	4,946	2,476	101	30	64	41
	大阪	1,348	836	41	20	9	6
	名古屋	519	348	14	12	6	5
三大都市計		6,814	3,660	157	62	78	52
主 要 都 市	横浜	444	363	26	7	1	2
	福岡	347	360	8	8	2	2
	札幌	243	242	0	0	0	0
	仙台	212	219	10	7	4	4
	千葉	193	104	1	1	0	0
	神戸	185	175	1	1	0	0
	広島	166	197	2	3	2	2
	京都	109	132	1	1	0	1
さいたま		102	103	2	2	0	1
主要都市計		2,000	1,895	50	30	9	12
全都市計		8,814	5,555	206	92	87	64

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)。

- 今後の供給は、2010年以降3年連続して200万㎡を超える計画があり、特に2012年は286万㎡と2003年(377万㎡)以来の水準が見込まれている。今後3年間の計画では東京区部が537万㎡と圧倒的に多く、大阪71万㎡、横浜62万㎡の順になっている。

Ⅲ. 築年別、規模別の集計 (表2、図3参照)

- 築年別にストックをみると、築10年未満のストックの構成比は、古いビルが少ないさいたまが43%と多く、ビルの建替えが進んでいる東京区部でも28%と高い。一方、築40年以上のストックは、大阪20%、名古屋18%のほか、札幌18%、京都17%などで高く、今後ビルの建替えが進むことが予想される。
- 規模別にストックをみると、10万㎡以上の超大型ビルの構成比は、東京区部で26%と三大都市の中でも圧倒的に多い。また、横浜15%、千葉28%、さいたま10%など、東京の周辺都市でも高くなっている。逆に、三大都市でも大阪、名古屋では3万㎡未満のストックが過半を占めているほか、広島、京都では5万㎡以上のストックが無いなど、東京圏とそれ以外の都市でオフィスビルの規模に格差が生じている。



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

表2 築年別、規模別の集計

	延床面積 (万㎡)	築年別集計					規模別集計					
		築40年 以上 (%)	築30- 40年 (%)	築20- 30年 (%)	築10- 20年 (%)	築10年 未満 (%)	5千㎡ 未満 (%)	5千- 1万㎡ (%)	1万- 3万㎡ (%)	3万- 5万㎡ (%)	5万- 10万㎡ (%)	10万㎡ 以上 (%)
東京区部	4946	13	15	18	25	28	-	19	27	12	17	26
大阪	1348	20	17	20	24	18	-	23	36	17	17	7
名古屋	519	18	17	20	21	22	-	23	46	15	7	8
横浜	444	6	12	19	46	17	10	23	29	11	13	15
福岡	347	14	27	22	23	14	14	25	45	13	3	0
札幌	243	18	20	26	18	18	12	27	41	13	6	0
仙台	212	11	18	25	29	17	15	26	37	9	13	0
千葉	193	7	11	11	68	2	6	14	15	13	23	28
神戸	185	10	18	22	41	7	12	24	39	16	9	0
広島	166	14	17	31	24	10	17	31	44	7	0	0
京都	109	17	20	24	24	16	19	29	43	9	0	0
さいたま	102	4	4	29	20	43	18	29	17	10	15	10
計	8814	14	16	20	27	23	3	21	31	13	15	18

図2 都市別新築・取壊量(2007~2009年)、建設予定オフィスビル(2010~2012年)

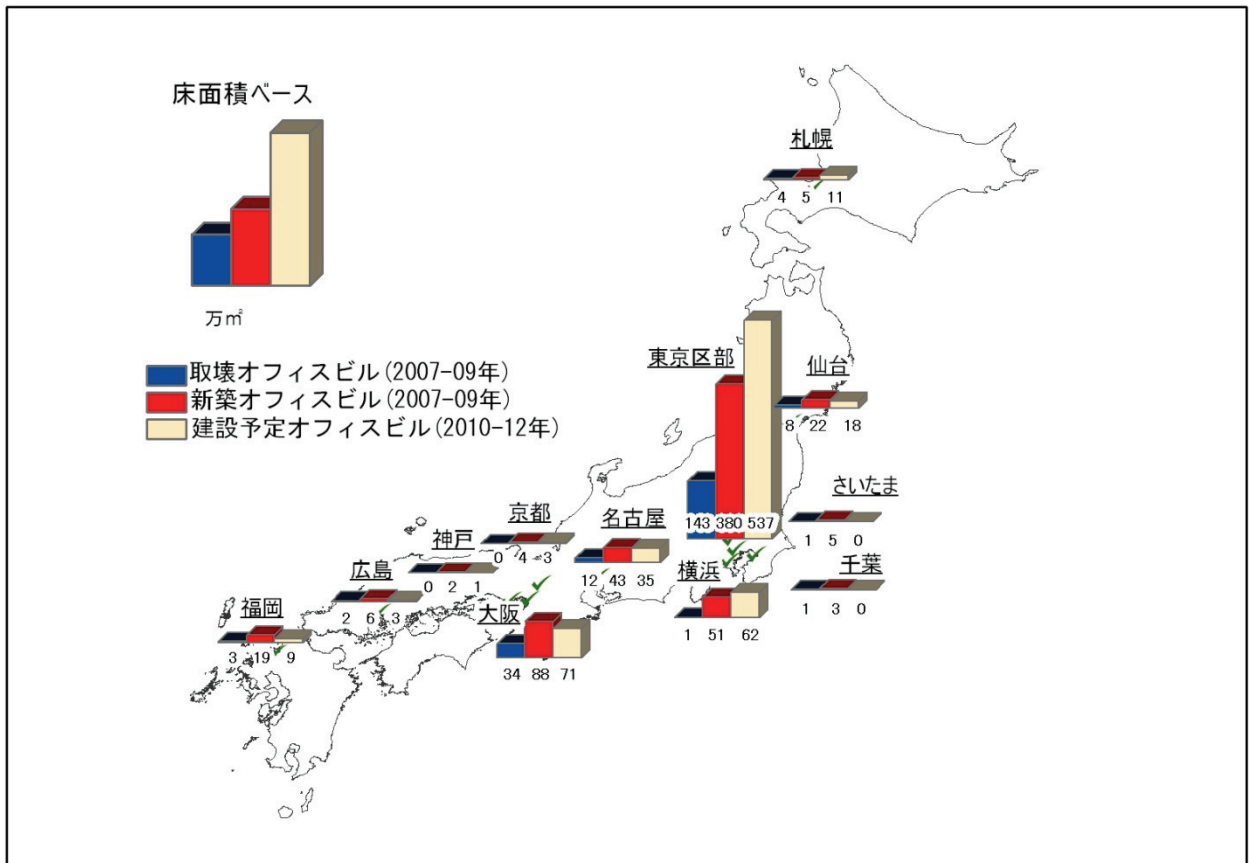
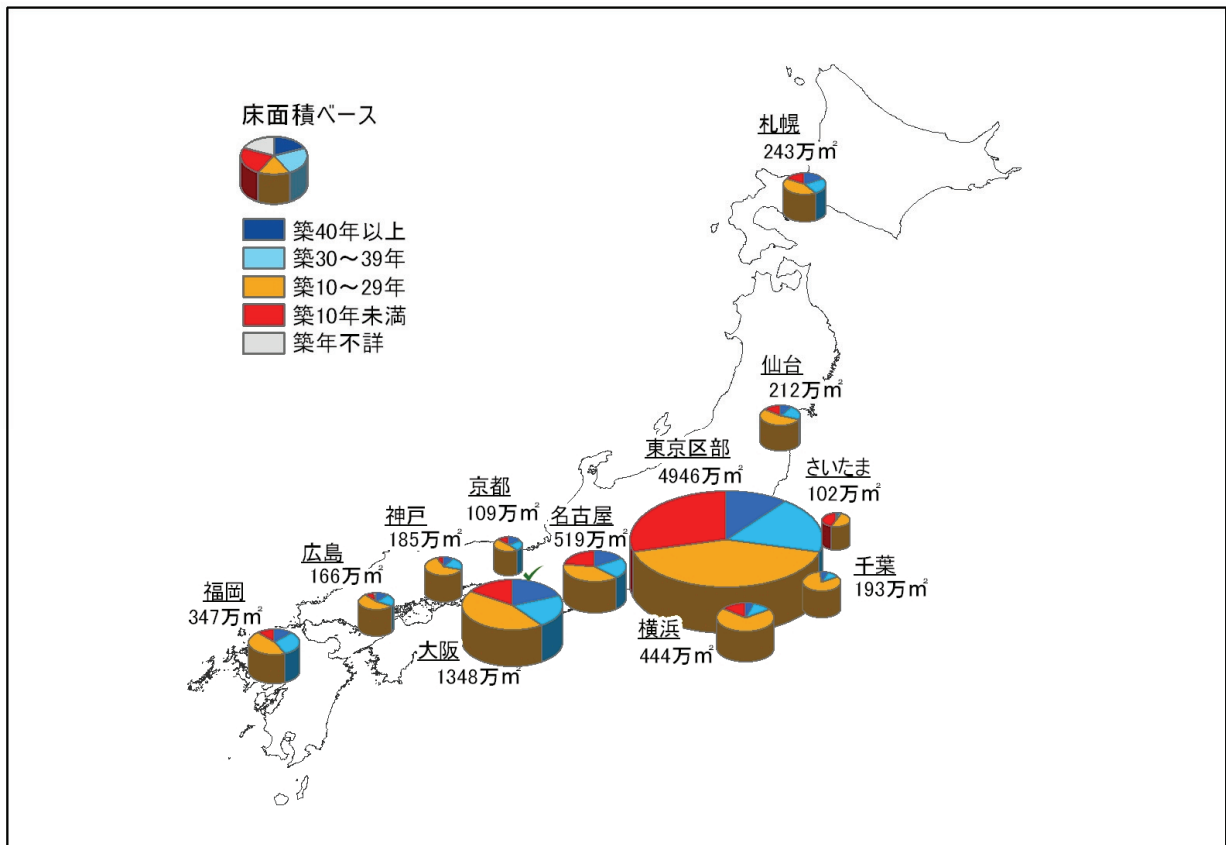


図3 都市別築年別集計



(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 5 回目、2009 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、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		