

全国オフィスビル調査 (2017年1月現在) の調査結果

全国オフィスビル調査 (2017年1月現在) の調査結果の概要を公表します。
従来から調査対象である三大都市及び主要都市 (9都市) に加え、本年より地方の75都市を調査対象とし全国規模へと拡大しました。

調査結果

- 三大都市及び主要都市における2017年1月現在のオフィスビルストックは、三大・主要都市計で11,193万㎡ (8,640棟) となった。このうち2016年の新築は135万㎡ (61棟) と1980年以降で最低の水準となり、2016年の取壊しは93万㎡ (96棟) であった。今後3年間のオフィスビルの竣工予定は526万㎡で、そのうち東京区部が7割以上を占める。
新耐震基準以前 (1981年以前) に竣工したオフィスビルストックは、三大・主要都市計で2,872万㎡ (2,547棟) と同ストックの26%を占める。都市別では福岡 (40%) が4割を超え、札幌 (39%)、京都 (36%)、大阪 (32%) と続いて多い。
- 今回から調査を開始した地方都市 (75都市) のオフィスビルストックは、合計で1,482万㎡で東京区部の約2割、大阪よりやや少ない規模となっている。

※調査対象都市や調査方法などについてはP5「Ⅲ. 調査の概要」を参照。

I. 三大都市・主要都市のビルストック状況

1) 三大都市・主要都市のオフィスビルストックの概要

- ・ 全国12都市 (東京区部、大阪市、名古屋市、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、京都市、神戸市、広島市、福岡市) における2017年1月現在のオフィスビルストックは、11,193万㎡ (8,640棟)。東京区部が6,855万㎡ (4,903棟) で三大・主要都市計の61% (床面積ベース、以下同じ)、大阪が1,601万㎡ (1,279棟) で同14%、名古屋が618万㎡ (532棟) で同6%と、三大都市に81%が集中している。
- ・ 2016年の新築オフィスは、三大・主要都市計で135万㎡ (61棟) となり、同ストックの約1.2%に止まった。都市別では東京区部が114万㎡ (51棟) と三大・主要都市計の84%を占め、次に名古屋が11万㎡ (2棟)、大阪が2万㎡ (3棟) と続いている。
- ・ 2016年のオフィスビルの取壊しは、三大・主要都市計で93万㎡ (96棟) で、このうち東京区部が69万㎡ (69棟) で同シェア74%、次に大阪が11万㎡ (14棟) で同12%となり、この2都市で三大・主要都市計の86%を占めている。

表1 2017年1月現在のオフィスビルの概要

		ストック		新築(2016年)		取壊(2016年)		竣工予定(17-19年)	
		万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟
都 三 市 大	東京区部	6,855	4,903	114	51	69	69	404	120
	大阪	1,601	1,279	2	3	11	14	39	13
	名古屋	618	532	11	2	3	4	32	9
三大都市計		9,075	6,714	128	56	83	87	476	142
主 要 都 市	札幌	255	241	0	0	1	1	11	4
	仙台	225	226	0	0	1	1	5	3
	さいたま	106	105	0	0	0	0	5	3
	千葉	199	107	1	1	0	0	2	3
	横浜	512	379	1	1	5	4	17	5
	京都	109	132	0	0	2	1	0	0
	神戸	185	172	0	0	0	1	1	2
	広島	169	196	1	1	0	0	6	4
	福岡	358	368	5	2	1	1	2	1
主要都市計		2,118	1,926	8	5	10	9	50	25
三大・主要都市計		11,193	8,640	135	61	93	96	526	167

注)各都市の数字は四捨五入のため、三大・主要都市計とは一致しない(以下の図表も同じ)。

2) 竣工年別のストック量

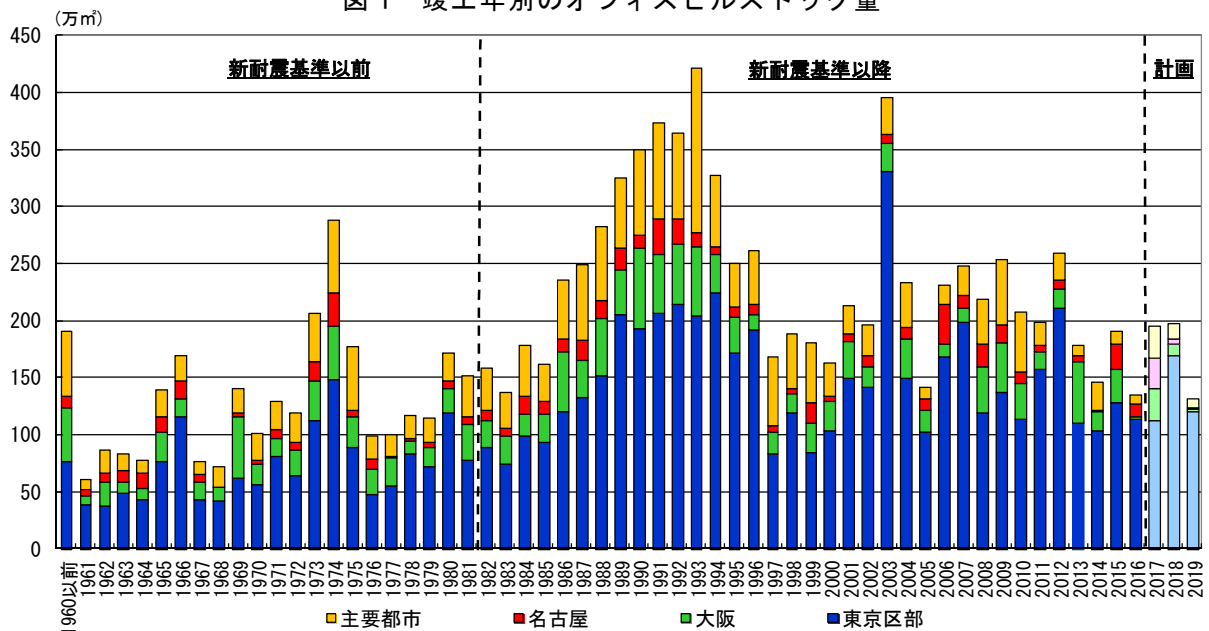
- ・ オフィスビルのストック量を竣工年別(図1)にみると、1989～1994年、2003年に竣工したストックが300万㎡を超えている。最近では2012年に250万㎡を超える供給となったが、その後は2013年が179万㎡、2014年は146万㎡、2015年は191万㎡、2016年は135万㎡と200万㎡割れが続いている。
- ・ 新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルのストック量(表2)は、三大・主要都市計で2,872万㎡(2,547棟)と同ストックの26%を占める。都市別では福岡(40%)が4割を超えるほか、札幌(39%)、京都(36%)、大阪(32%)と続いている。また、さいたま(8%)、横浜(16%)、千葉(19%)と新耐震基準以降のオフィスビルの割合が多い。
- ・ 今後3年間(2017～2019年)のオフィスビルの竣工予定(表1、図1)は、三大・主要都市計で526万㎡(167棟)の供給計画があり、このうち大手町・丸の内・有楽町地区、日本橋・八重洲・京橋地区、虎ノ門・新橋地区等で再開発が計画されている東京区部が404万㎡と全体の77%を占める。次に堂島・中之島地区等で再開発が行われる大阪が39万㎡、名古屋駅前等で再開発が行われる名古屋が32万㎡と続き、みなとみらい地区等で開発が行われる横浜も17万㎡と多い。

表2 1981年以前に竣工したオフィスビルストックの比率

	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	1,593(1,349)	515(434)	185(158)	100(98)	61(69)	8(16)	37(36)
竣工 1982年以降	5,199(3,451)	1,068(823)	431(369)	154(142)	163(155)	97(89)	162(71)
年 築年不詳	63(103)	18(22)	2(5)	1(1)	2(2)	0(0)	0(0)
1981年以前の比率: %	23(28)	32(34)	30(30)	39(41)	27(31)	8(15)	19(34)

	横浜	京都	神戸	広島	福岡	三大・主要都市計
竣工 1981年以前	81(91)	39(43)	55(58)	53(70)	145(125)	2,872(2,547)
竣工 1982年以降	429(286)	70(89)	128(112)	111(122)	213(242)	8,226(5,951)
年 築年不詳	1(2)	0(0)	2(2)	5(4)	0(1)	95(142)
1981年以前の比率: %	16(24)	36(33)	30(34)	31(36)	40(34)	26(29)

図1 竣工年別のオフィスビルストック量



II. 地方都市におけるビルストック状況

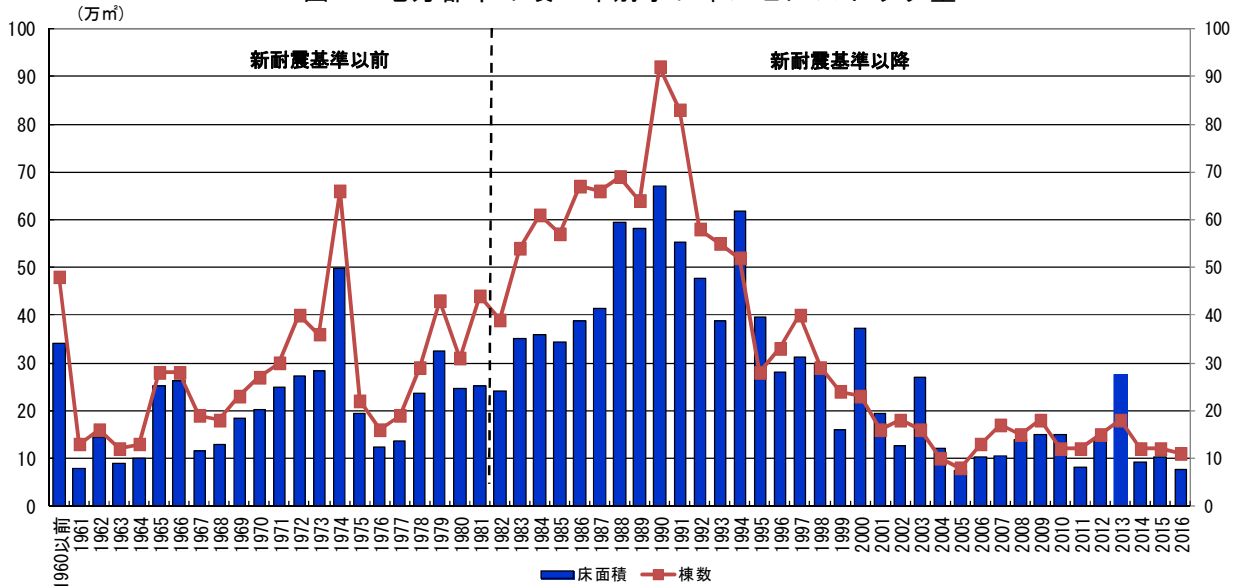
- ・ 本年より従来から調査している全国 12 都市に加え、県庁所在都市、人口 30 万人以上の都市、オフィスが集積している都市など 75 都市について新たにオフィスビルストックの調査を行った。
- ・ 地方都市におけるビルストック量は 1,481 万㎡ (1,854 棟) で東京区部の約 2 割、大阪よりやや少ない規模となっている。三大都市、主要都市、地方都市を合計した全国のビルストック量は 12,674 万㎡であった。
- ・ 地方都市の中でビルストック量が 50 万㎡を超える都市は、川崎市 (140 万㎡)、新潟市 (70 万㎡)、静岡市 (55 万㎡)、北九州市 (55 万㎡)、岡山市 (52 万㎡) が挙げられる。

表 3 地方都市のオフィスビルストック

	都道府県	都市名	床面積 (万㎡)	棟数	都道府県	都市名	床面積 (万㎡)	棟数	都道府県	都市名	床面積 (万㎡)	棟数
地方都市	北海道	旭川市	13	23	新潟県	新潟市	70	81	和歌山県	和歌山市	12	19
	青森県	青森市	23	39	富山県	富山市	43	41	鳥取県	鳥取市	9	12
	岩手県	盛岡市	29	38	石川県	金沢市	45	53	島根県	松江市	10	16
	秋田県	秋田市	24	36	福井県	福井市	15	20	岡山県	岡山市	52	66
	山形県	山形市	22	22	山梨県	甲府市	11	22	岡山県	倉敷市	3	3
	福島県	福島市	16	22	長野県	長野市	40	53	広島県	福山市	8	11
		郡山市	12	20	岐阜県	岐阜市	20	25	山口県	下関市	8	11
		いわき市	4	8	静岡県	静岡市	55	71	山口県	山口市	2	5
	茨城県	水戸市	30	43	静岡県	浜松市	31	39	徳島県	徳島市	14	23
	栃木県	宇都宮市	25	38		豊橋市	10	13	香川県	高松市	46	61
	群馬県	前橋市	13	17		岡崎市	7	12	愛媛県	松山市	35	61
		高崎市	15	17	愛知県	一宮市	4	5	高知県	高知市	19	33
	埼玉県	川越市	7	13	三重県	春日井市	2	2	福岡県	北九州市	55	60
		川口市	5	5		豊田市	6	8	福岡県	久留米市	6	11
		所沢市	8	8		津市	14	18	佐賀県	佐賀市	11	17
	千葉県	越谷市	2	5	滋賀県	四日市市	10	18	長崎県	長崎市	26	38
		市川市	3	3		大津市	12	14	熊本県	熊本市	32	40
		船橋市	13	20		堺市	16	23	大分県	大分市	24	29
	東京都	松戸市	11	8	大阪府	豊中市	41	14	宮崎県	宮崎市	16	26
		柏市	13	21		吹田市	36	58	鹿児島県	鹿児島市	26	39
		八王子市	16	26		高槻市	2	3	沖縄県	那覇市	27	35
	東京都	立川市	35	40	兵庫県	枚方市	5	9	地方都市計		1,481	1,854
		町田市	6	10		東大阪市	2	3				
	神奈川県	川崎市	140	51	奈良県	姫路市	18	33				
		相模原市	2	4		尼崎市	13	21				
横須賀市		3	6	西宮市		2	4					
藤沢市		9	16	奈良市		9	16					

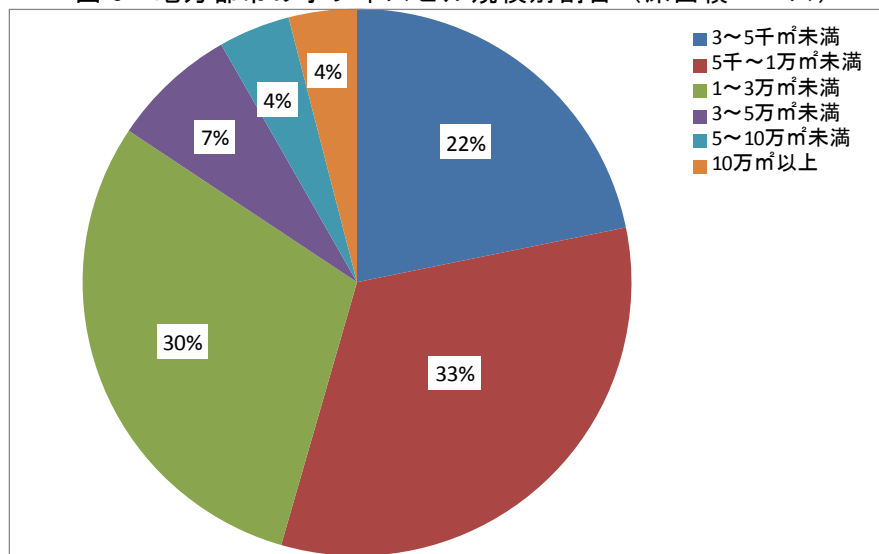
- 地方都市のオフィスビルストック量を竣工年別(図2)にみると、床面積が40万㎡を超えたのは1974年と1987~1992年、1994年である。2004年以降では2013年の竣工が28万㎡であったことを除いて15万㎡以下で推移しており、2004年以降の供給面積は1987~1992年頃に比べ1/3程度と非常に少ない状況が続いている。

図2 地方都市の竣工年別オフィスビルストック量



- 地方都市のオフィスビルストックを規模別の割合(図3)で見ると、5千~1万㎡未満のオフィスビルが33%と最も多く、次に1~3万㎡未満が30%、3千~5千㎡未満が22%と続いており、1万㎡未満のオフィスビルは55%と過半数を占める。一方、5万㎡以上のオフィスビルは8%と大型ビルの割合は低い。

図3 地方都市のオフィスビル規模別割合（床面積ベース）



Ⅲ. 調査の概要

1) 全国オフィスビル調査の目的

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する。

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として表4のように設定している。また、地方都市については県庁所在都市、人口30万人以上の都市、オフィスが集積している都市などの基準で選定した表4に掲げる各都市のオフィス機能が集積している地域について調査対象とした。

本調査の対象の建物は、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、商業、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している。

3) 調査方法

調査対象都市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、条件を満たすオフィスビルを2017年1月1日時点で集計した。建物登記簿がない建物は、他で代用できる資料がある場合はその内容を補完した。

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(延床面積3万㎡以上)の建物は、フロア単位で用途判定を行い、他用途のフロア面積を除き、駐車場等共用部分は用途区分の面積で按分している。

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 23区全域(都心5区:千代田区,中央区,港区,新宿区,渋谷区 周辺9区:文京区,台東区,墨田区,江東区,品川区,目黒区,大田区,豊島区,中野区 外縁9区:世田谷区,杉並区,北区,荒川区,板橋区,練馬区,足立区,葛飾区,江戸川区)	延床面積 3,000㎡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	
	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		
地方都市	以下の各都市におけるオフィス集積エリア 旭川市,青森市,盛岡市,秋田市,山形市,福島市,郡山市,いわき市,水戸市,宇都宮市,前橋市,高崎市,川 越市,川口市,所沢市,越谷市,市川市,船橋市,松戸市,柏市,八王子市,立川市,町田市,川崎市,相模原 市,横須賀市,藤沢市,新潟市,富山市,金沢市,福井市,甲府市,長野市,岐阜市,静岡市,浜松市,豊橋市, 岡崎市,一宮市,春日井市,豊田市,津市,四日市市,大津市,堺市,豊中市,吹田市,高槻市,枚方市,東大阪 市,姫路市,尼崎市,西宮市,奈良市,和歌山市,鳥取市,松江市,岡山市,倉敷市,福山市,下関市,山口市, 徳島市,高松市,松山市,高知市,北九州市,久留米市,佐賀市,長崎市,熊本市,大分市,宮崎市,鹿児島市, 那覇市	

お問い合わせ先: 一般財団法人日本不動産研究所 研究部 富繁
電話: 03-3503-5335 FAX: 03-3597-8063 <http://www.reinet.or.jp/>

■本資料の記載内容(図表、文章を含む一切の情報)の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。
■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見直し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。