

2018 年 9 月 12 日
一般財団法人 日本不動産研究所

全国オフィスビル調査 (2018 年 1 月現在) の調査結果

全国オフィスビル調査 (2018 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、昨年より地方の 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

- 2018年1月現在のオフィスビルストックは、全都市計で12,798万㎡(10,511棟)となった。このうち2017年の新築は146万㎡(69棟)と2005年以来、150万㎡を下回った。また、2017年の取壊しは94万㎡(99棟)であった。今後3年間のオフィスビルの竣工予定は604万㎡で、そのうち東京区部が8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、全都市計で3,279万㎡(3,114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(31%)、広島(31%)、地方都市(31%)と続いている。
- 過去3年間の新築量は全国で510万㎡(234棟)、その内東京区部が340万㎡(140棟)と全体の67%、同取壊量は全国で296万㎡(309棟)、その内東京区部が198万㎡(190棟)と全体の67%を占めている。

※調査対象都市や調査方法などについてはP5「Ⅱ. 調査の概要」を参照。

I. ビルストック状況

1) オフィスビルストックの概要

- ・ 全国 87 都市 (三大都市、主要都市 (9 都市)、地方都市 (75 都市)) における 2018 年 1 月現在のオフィスビルストックは、12,798 万㎡ (10,511 棟)。東京区部が 6,922 万㎡ (4,904 棟) で全都市計の 54% (床面積ベース、以下同じ)、大阪が 1,617 万㎡ (1,279 棟) で同 13%、名古屋が 640 万㎡ (539 棟) で同 5% と、三大都市に 72% が集中している。
- ・ 2017 年の新築オフィスは、全都市計で 146 万㎡ (69 棟) となり、同ストックの約 1.1% に止まった。都市別では東京区部が 84 万㎡ (43 棟) と全都市計の 58% を占め、次に名古屋が 22 万㎡ (6 棟)、大阪が 14 万㎡ (4 棟) と続いている。
- ・ 2017 年のオフィスビルの取壊しは、全都市計で 94 万㎡ (99 棟) となり、このうち東京区部が 67 万㎡ (60 棟) で同シェア 71%、次に大阪が 9 万㎡ (14 棟)、名古屋が 4 万㎡ (4 棟)、で同 4% と続いている。

表 1 2018 年 1 月現在のオフィスビルの概要

		ストック		新築 (2017 年)		取壊 (2017 年)		竣工予定 (18-20 年)	
		万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟
都 三 市 大	東京区部	6,922	4,904	84	43	67	60	511	122
	大阪	1,617	1,279	14	4	9	14	18	7
	名古屋	640	539	22	6	4	4	11	8
	三大都市計	9,178	6,722	119	53	80	78	540	137
主 要 都 市	札幌	256	242	2	2	1	1	14	5
	仙台	226	226	1	1	0	1	2	1
	さいたま	107	105	2	1	0	1	2	1
	千葉	198	106	0	0	1	1	5	2
	横浜	523	379	13	3	1	2	27	9
	京都	108	131	0	0	1	3	0	0
	神戸	183	170	0	0	1	1	0	0
	広島	171	196	2	1	1	1	2	2
	福岡	359	369	0	0	1	2	12	6
主要都市計		2,132	1,924	20	8	8	13	64	26
地方都市計		1,488	1,865	6	8	6	8	-	-
全都市計		12,798	10,511	146	69	94	99	604	163

注) 各都市の数字は四捨五入のため、全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、1988～1994 年、2003 年は 300 万㎡を超えて突出する。最近 5 年では 2013 年が 207 万㎡、2014 年 155 万㎡、2015 年 203 万㎡、2016 年 160 万㎡、2017 年 146 万㎡と 200 万㎡を割る年も多い。
- ・ 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、全都市計で 3,279 万㎡(3,114 棟)とストックの 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(31%)、広島(31%)、地方都市(31%)と続き、全国平均を上回る。逆に、さいたま(8%)、横浜(15%)、千葉(18%)では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 (2018～2020 年) のオフィスビルの竣工予定(表 1、図 1)は、全都市計で 604 万㎡(163 棟)の供給計画があり、このうち大手町・丸の内・有楽町地区、八重洲・京橋・日本橋地区、新橋・虎ノ門地区等で再開発が計画されている東京区部が 511 万㎡と全体の 85%を占める。次にみなとみらい地区等で開発が行われる横浜が 27 万㎡、堂島・中之島地区等で再開発が行われる大阪が 18 万㎡、札幌創世 1.1.1 区などの開発が行われている札幌が 14 万㎡と続くが全体的に東京以外の都市での供給は少ない。

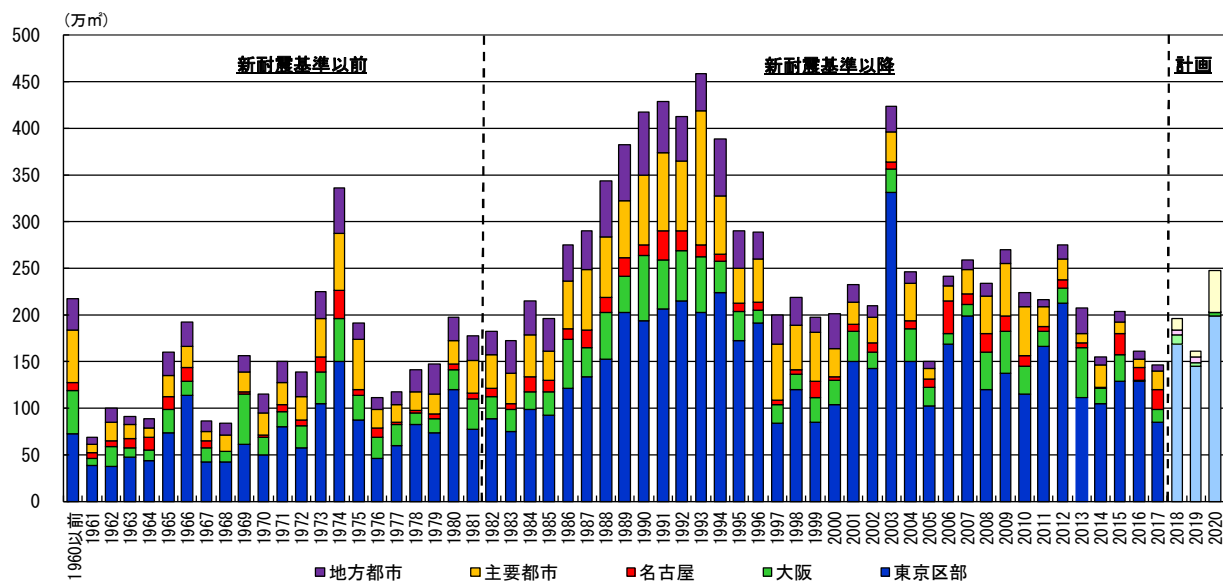
表 2 1981 年以前に竣工したオフィスビルストックの比率

万㎡(棟)

	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	1,552(1,328)	508(423)	182(155)	99(96)	61(68)	8(16)	36(35)
竣工 1982 年以降	5,299(3,497)	1,080(823)	456(379)	156(145)	164(156)	99(89)	162(71)
年 築年不詳	71(79)	28(33)	2(5)	1(1)	2(2)	0(0)	0(0)
1981 年以前の比率: %	22(27)	31(33)	28(29)	39(40)	27(30)	8(15)	18(33)

	横浜	京都	神戸	広島	福岡	地方都市	全都市計
竣工 1981 年以前	79(88)	39(42)	54(57)	52(69)	144(123)	466(614)	3,279(3,114)
竣工 1982 年以降	442(289)	70(89)	127(111)	114(123)	214(244)	1,012(1,235)	9,397(7,251)
年 築年不詳	1(2)	0(0)	2(2)	5(4)	1(2)	10(16)	122(146)
1981 年以前の比率: %	15(23)	36(32)	29(34)	31(35)	40(33)	31(33)	26(30)

図 1 竣工年別のオフィスビルストック量



3) 3 年間のオフィスビルの新築と取壊の状況

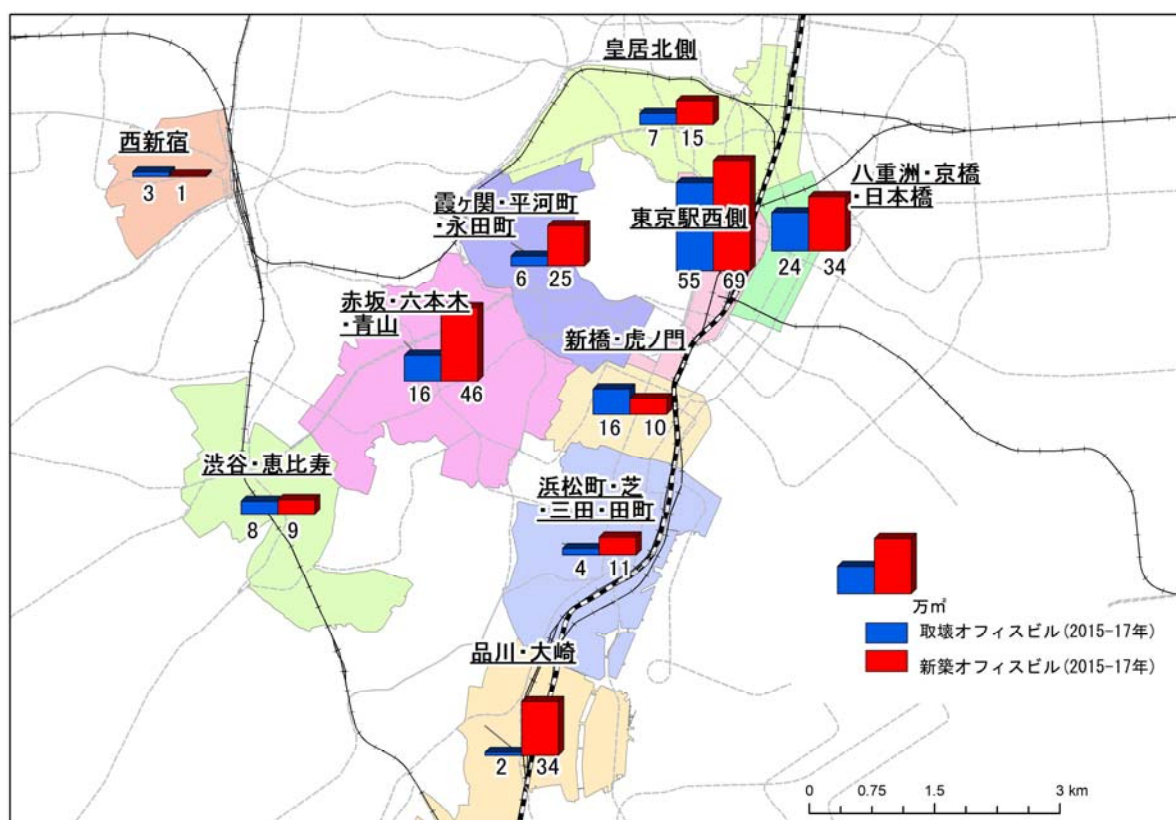
- 過去 3 年間 (2015-2017 年) の新築量(表 3)は、全国で新築量が 510 万㎡(234 棟)となっており、そのうち東京区部が 340 万㎡(140 棟)と 67%、次に名古屋が 57 万㎡(14 棟)、大阪が 45 万㎡(21 棟)と続き、三大都市で 87%となっており、東京を中心として三大都市に供給が集中している。新築ビルの平均面積を見ると、三大都市や横浜では平均面積が 2 万㎡を超えているのに対し、その他の都市では 1 万㎡程度の都市が多い。
- 過去 3 年間(2015-2017 年)の取壊量(表 3)は、全国で 296 万㎡(309 棟)となっており、そのうち東京区部が 198 万㎡(190 棟)で 67%を占めており、次に大阪が 43 万㎡(47 棟)、名古屋が 12 万㎡(14 棟)と続き、三大都市に全体の 85%が集中している。取壊ビルの平均面積を見ると、平均面積が 0.5~1 万㎡程度となっている。
- また、取壊ビルの平均築後年数は地域で多少の差はあるが、全国平均が 44 年であり、40~50 年程度が取壊しの目安と考えられる。
- なお、今後の供給計画(表 1)を見ると、東京区部が全体の 75%、三大都市でみると 84%が集中することになり、今後もオフィスビルストックは三大都市への集積傾向が継続するものと考えられる。

表 3 3 年間の新築、取壊量

	2015-2017年の新築			2015-2017年の取壊				2018~2020年の計画	
	床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	平均 面積	床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	平均 面積	平均 築後年数	床面積 (万㎡)	棟数 (棟)
東京区部	340	140	2.4	198	190	1.0	43	511	122
大阪	45	21	2.1	43	47	0.9	46	18	7
名古屋	57	14	4.1	12	14	0.9	46	11	8
札幌	3	3	1.0	5	7	0.8	47	14	5
仙台	1	1	1.1	1	2	0.6	43	2	1
さいたま	2	1	1.7	0	1	0.4	27	2	1
千葉	3	2	1.7	1	1	0.9	46	5	2
横浜	18	6	3.0	8	8	1.0	43	27	9
京都	1	1	0.5	4	6	0.7	47	0	0
神戸	2	2	1.1	3	6	0.5	38	0	0
広島	5	4	1.1	3	4	0.9	47	2	2
福岡	6	4	1.5	2	5	0.5	46	12	6
地方都市	27	35	0.8	14	18	0.8	46	-	-
計	510	234	2.2	296	309	1.0	44	604	163

- 近年、大型ビルの竣工が続く東京の過去 3 年間（2015-2017 年）の新築状況について主要地区別にみると（図 2）、大手町フィナンシャルシティグランキューブ、大手町パークビルディングなどが竣工した東京駅西側地区が最も多く 69 万㎡となっている。続いて、住友不動産六本木グランドタワー、赤坂インターシティ AIR が竣工した赤坂・六本木・青山地区が 46 万㎡、東京日本橋タワー、京橋エドグランが竣工した八重洲・京橋・日本橋地区、品川シーズンテラスタワー、大崎ブライトタワーが竣工した品川・大崎地区の順で供給が多かった。
- 2018 年以降の供給では、大手町一丁目 2 地区開発事業、丸の内 1-3 計画などが予定されている東京駅西側地区や虎ノ門ヒルズビジネスタワー、東京ワールドゲート虎ノ門トラストタワーなどが予定されている新橋・虎ノ門地区、渋谷スクランブルスクエア、渋谷駅桜丘口地区再開発などが予定されている渋谷・恵比寿地区などの大型開発が複数進行している地区を中心として供給が増加するものと考えられる。

図2 東京の地区別新築、取壊量



Ⅱ. 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（東京区部のみ全域）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2018年1月1日時点で集計した。建物登記がない建物は、他で代用できる資料がある場合はその内容で補完した。

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75都市におけるオフィス集積エリア	
	旭川、青森、盛岡、秋田、山形、福島、郡山、いわき、水戸、宇都宮、前橋、高崎、川越、川口、所沢、越谷、市川、船橋、松戸、柏、八王子、立川、町田、川崎、相模原、横須賀、藤沢、新潟、富山、金沢、福井、甲府、長野、岐阜、静岡、浜松、豊橋、岡崎、一宮、春日井、豊田、津、四日市、大津、堺、豊中、吹田、高槻、枚方、東大阪、姫路、尼崎、西宮、奈良、和歌山、鳥取、松江、岡山、倉敷、福山、下関、山口、徳島、高松、松山、高知、北九州、久留米、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、那覇	

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。