

全国オフィスビル調査 (2019年1月現在) の調査結果

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、2017年より地方の75都市を調査対象とし全国87都市へと拡大、対象建物規模を3,000㎡以上に統一した、全国オフィスビル調査(2019年1月現在)の調査結果の概要を公表します。

調査結果

- 2019年1月現在のオフィスビルストックは、全都市計で12,969万㎡(10,605棟)となった。このうち2018年の新築は207万㎡(60棟)と2015年以来で200万㎡を上回った。また、2018年の取壊しは77万㎡(91棟)であった。今後3年間のオフィスビルの竣工予定は499万㎡で、そのうち東京区部が76%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3,236万㎡(3,070棟)と同ストックの25%を占める。都市別では福岡(39%)、札幌(37%)、京都(36%)、大阪(31%)、地方都市(31%)、広島(30%)と続いている。
- 規模別で見ると、10万㎡以上が東京区部で24%と突出して高く、5千㎡未満は地方都市が22%と三大都市・主要都市より高い。築後年数別では、築10年未満が三大都市では15%を超えており主要都市・地方都市より築浅のビルの割合が大きい。また、建替候補となる築40年以上のビルの割合は東京区部では18%と他の都市に比べて少ない。

※調査対象都市や調査方法などについてはP4「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2019年1月現在のオフィスビルストックは、12,969万㎡(10,605棟)。東京区部が7,085万㎡(4,998棟)で全都市計の55%(床面積ベース、以下同じ)、大阪が1,619万㎡(1,277棟)で同12%、名古屋が642万㎡(541棟)で同5%と、三大都市に72%が集中している。
- ・ 2018年の新築オフィスは、全都市計で207万㎡(60棟)となり、2015年以来で200万㎡を上回った。都市別では東京区部が172万㎡(44棟)と全都市計の83%を占め、次に大阪が15万㎡(4棟)、札幌が8万㎡(1棟)、名古屋が5万㎡(3棟)と続いている。
- ・ 2018年のオフィスビルの取壊しは、全都市計で77万㎡(91棟)となり、このうち東京区部が36万㎡(46棟)で同シェア47%、次に大阪が17万㎡(15棟)、名古屋が4万㎡(4棟)であった。

表1 2019年1月現在のオフィスビルの概要

| | | ストック | | 新築(2018年) | | 取壊(2018年) | | | 竣工予定(19-21年) | |
|-------|--------|--------|-------|-----------|----|-----------|------|--------|--------------|-----|
| | | 万㎡ | 棟 | 万㎡ | 棟 | 万㎡ | 棟 | 平均築後年数 | 万㎡ | 棟 |
| 三大都市 | 東京区部 | 7,085 | 4,998 | 172 | 44 | 36 | 46 | 44.8 | 379 | 113 |
| | 大阪 | 1,619 | 1,277 | 15 | 4 | 17 | 15 | 45.8 | 18 | 11 |
| | 名古屋 | 642 | 541 | 5 | 3 | 4 | 4 | 48.8 | 13 | 11 |
| | 三大都市計 | 9,346 | 6,816 | 192 | 51 | 57 | 65 | 45.3 | 410 | 135 |
| 主要都市 | 札幌 | 265 | 244 | 8 | 1 | 2 | 2 | 40.5 | 7 | 4 |
| | 仙台 | 226 | 227 | 0 | 0 | 0 | 1 | 43.0 | 5 | 2 |
| | さいたま | 107 | 105 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 6 | 3 |
| | 千葉 | 198 | 106 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 5 | 1 |
| | 横浜 | 522 | 377 | 1 | 1 | 2 | 3 | 44.7 | 46 | 11 |
| | 京都 | 107 | 129 | 0 | 0 | 0 | 1 | 32.0 | 0 | 0 |
| | 神戸 | 183 | 170 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 1 |
| | 広島 | 170 | 195 | 0 | 0 | 1 | 1 | 56.0 | 7 | 3 |
| | 福岡 | 359 | 369 | 2 | 2 | 2 | 3 | 55.7 | 11 | 6 |
| 主要都市計 | 2,139 | 1,922 | 12 | 4 | 8 | 11 | 46.6 | 89 | 31 | |
| 地方都市計 | 1,484 | 1,867 | 4 | 5 | 12 | 15 | 50.7 | - | - | |
| 全都市計 | 12,969 | 10,605 | 207 | 60 | 77 | 91 | 46.3 | 499 | 166 | |

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

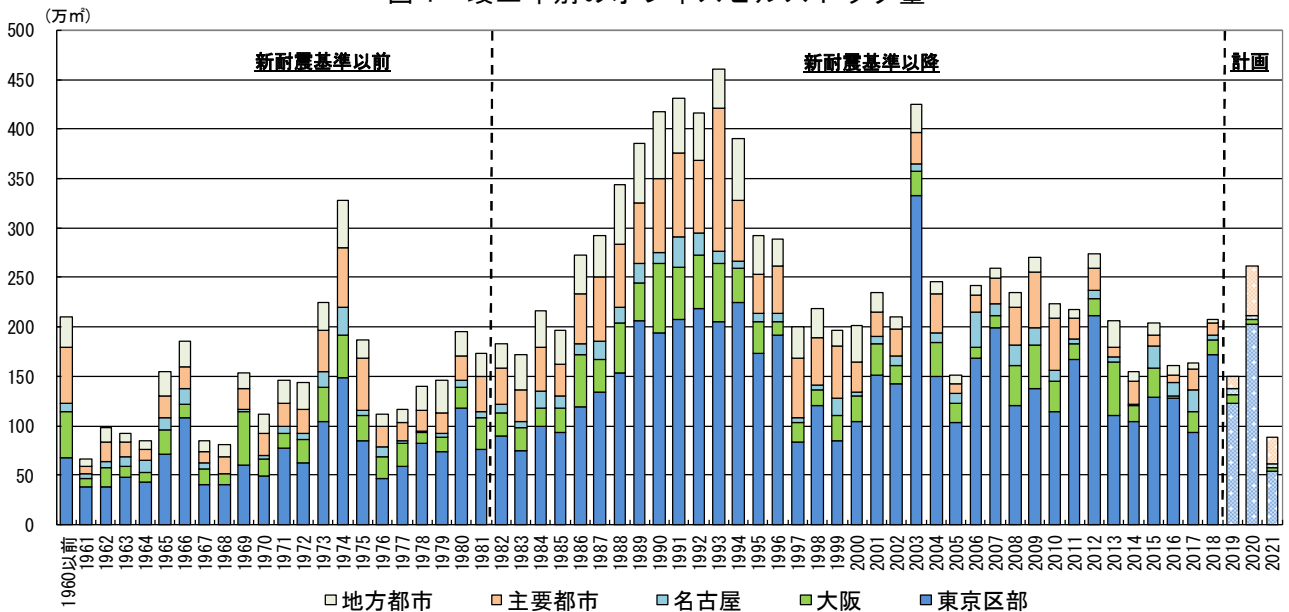
- ・ オフィスビルのストック量を竣工年別(図1)にみると、1974年、1988~1994年、2003年は300万㎡を超えて突出する。最近5年では2014年155万㎡、2015年204万㎡、2016年161万㎡、2017年164万㎡、2018年207万㎡と200万㎡を下回る年も多い。
- ・ 新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルのストック量(表2)は、全都市計で3,236万㎡(3,070棟)とストックの25%を占める。都市別では福岡(39%)、札幌(37%)、京都(36%)、大阪(31%)、地方都市(31%)、広島(30%)と続き、全国平均を上回る。逆に、さいたま(8%)、横浜(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(2019~2021年)のオフィスビルの竣工予定(表1、図1)は、全都市計で499万㎡(166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施工されている東京区部が379万㎡と全体の76%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46万㎡、堂島・中之島地区等で再開発が行われる大阪が18万㎡、名駅地区、栄地区等で再開発が行われている名古屋が13万㎡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

| | 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 | 1,539(1,313) | 495(413) | 178(152) | 98(95) | 60(67) | 8(16) | 36(35) |
| 竣工 1982年以降 | 5,511(3,621) | 1,106(842) | 462(383) | 165(148) | 165(158) | 99(89) | 162(71) |
| 年 築年不詳 | 35(64) | 18(22) | 2(6) | 1(1) | 2(2) | 0(0) | 0(0) |
| 1981年以前の比率: % | 22(26) | 31(32) | 28(28) | 37(39) | 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 | 78(86) | 39(42) | 54(57) | 52(68) | 142(120) | 457(606) | 3,236(3,070) |
| 竣工 1982年以降 | 443(289) | 69(87) | 127(111) | 114(123) | 217(247) | 1,019(1,246) | 9,658(7,415) |
| 年 築年不詳 | 1(2) | 0(0) | 2(2) | 5(4) | 1(2) | 8(15) | 75(120) |
| 1981年以前の比率: % | 15(23) | 36(33) | 29(34) | 30(35) | 39(33) | 31(32) | 25(29) |

図1 竣工年別のオフィスビルストック量



3) 規模別、築後年数別のオフィスビルストックの状況

- ・ 規模別でストック量をみると図2のように、10万㎡以上のビルの割合は東京区部が24%と突出して高く、大阪、名古屋でも10%を超えている。5千㎡未満のビルの割合は、三大都市・主要都市では10%程度であるのに対し、地方都市では22%と高い。
- ・ 築後年数別でストック量をみると図3のように、東京区部では築10年未満のストックが19%、築40年以上は18%、大阪は築10年未満の割合が15%、築40年以上が26%、名古屋は築10年未満が17%、築40年以上が25%となっている。主要都市は築10年未満が11%、築40年以上は23%、地方都市は築10年未満が8%、築40年以上は25%となっている。三大都市は他の都市に比べて、築浅のビルの割合が大きい。また、東京区部は建替候補となる築40年以上のビルの割合が他の都市に比べて少なくなっている。

図2 都市・規模別のストック割合（面積ベース）

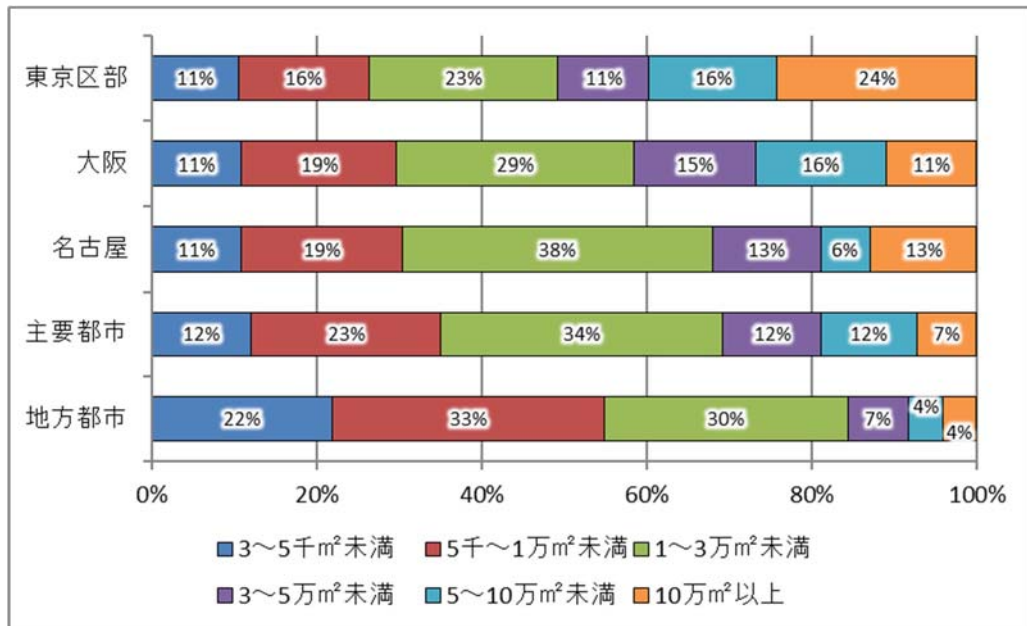
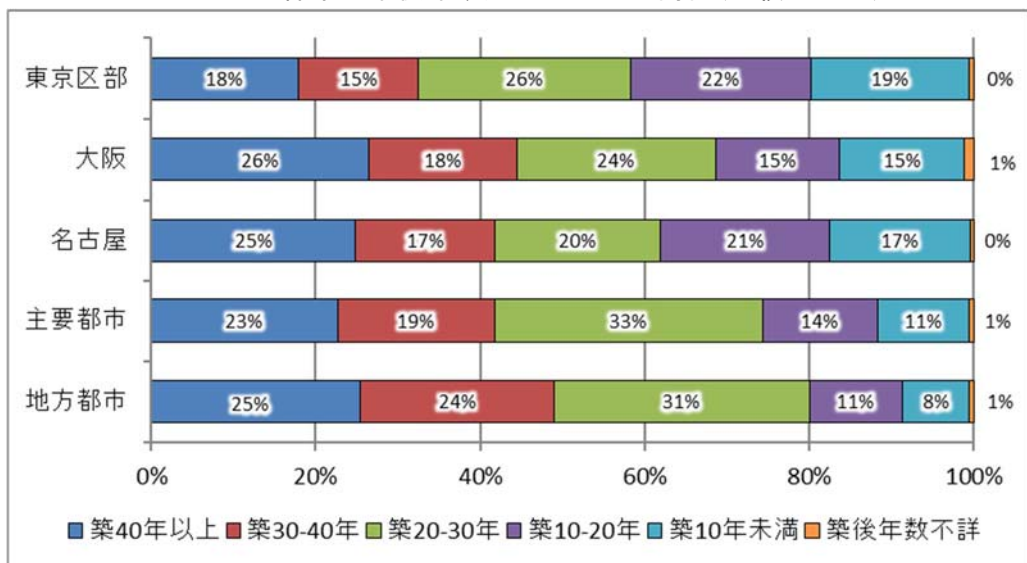


図3 都市・築後年数別のストック割合（面積ベース）



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3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3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毎年1月1日時点で集計している。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 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 | | |
| 以下の75都市におけるオフィス集積エリア | | |
| 地方都市 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、今後の見通し、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。