

1. はじめに

当研究所は、9月13日、「全国オフィスビル調査」の最新調査結果を公表した。この調査は、全国主要都市のオフィスビルを対象にビルの棟数や延床面積、建築年等を調査・公表している。

本稿では、最新の調査結果から見える全国主要都市のオフィスビルストックや新築・取壊等の新規供給の動向、そして、オフィスビルに占める新耐震基準以前に竣工したビルの割合等について紹介したい。

2. 全国オフィスビル調査開始の背景と経緯

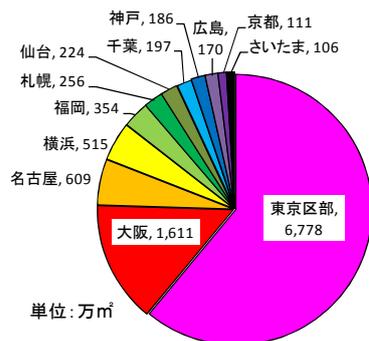
全国オフィスビル調査は、オフィスビル市場に対する現状認識を深めるため、その基礎となるストックに関する情報整備を行うことを目的として2006年から調査結果を公表している

(調査時点は毎年1月1日時点)。調査方法は、調査対象都市の住宅地図を基に調査対象となる可能性がある建物を抽出して、当該建物登記簿を取得し、建物用途・延床面積の条件判定(延床面積3,000㎡以上のオフィス用途のビル)を行い、ビルデータの集計を行っている。建物登記簿がない建物(例えば築年が相当古い建物など)は、他で代用できる資料がある場合にはその内容で補完している。

3. オフィスストックの概要

2016年1月現在のオフィスビルストックは、調

図表1 都市別のストック量



査対象となる全都市で合計 11,116 万㎡ (8,636 棟) であった。その内訳は東京区部が 6,778 万㎡ (4,889 棟) で全都市ストックの床面積ベースで 61% (棟数ベースは 57%) を占めて一番多い(図表1)。大阪は 1,611 万㎡ (1,287 棟) で全都市ストックの 14% (同 15%)、東京の約 1/4 程度であり、名古屋は 609 万㎡ (534 棟) で全都市ストックの 5% (同 6%) を占める。

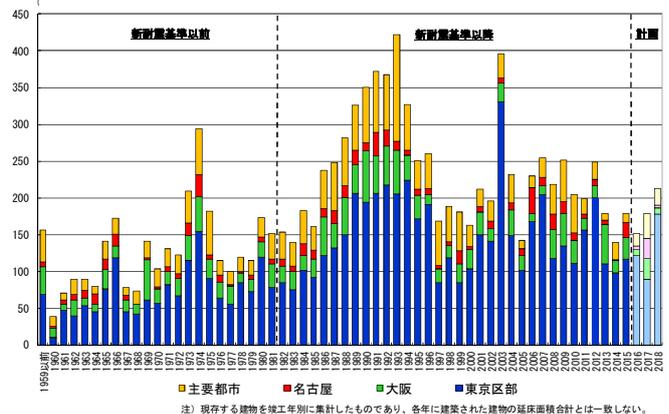
主要都市(三大都市以外)は 2,118 万㎡ (1,926 棟) で全都市ストックの 19% (同 22%) を占め、都市別にみると、最も多い横浜が 515 万㎡ (379 棟)、次いで福岡が 354 万㎡ (367 棟)、札幌が 256 万㎡ (242 棟)、仙台が 224 万㎡ (223 棟) となっている。

4. 最近の新規供給・取り壊し等の状況

過去3年間(2013-2015年)の新築量は全国で497万㎡となり、そのうち東京が66%、三大都市では91%となり、三大都市への集中が進んでいる。

図表3は最近大型ビルが竣工した東京と大阪、名古屋についての地区別調査結果であるが、東京はJR東京駅周辺の大手町・丸の内・有楽町地区に51万㎡、日本橋・八重洲・京橋地区に53万㎡と多いが、東京全体の32%であり、極端な集中とはなっていない。一方、大阪は、JR大阪駅周辺(梅田地区)が48万㎡で大阪全体の75%が集中し、名古屋はJR名古屋駅周辺(名駅地区)が22万㎡で名古屋全体の79%が集中している。

図表2 竣工年次別のストック量



5. 新耐震基準以前のビルストックの動向

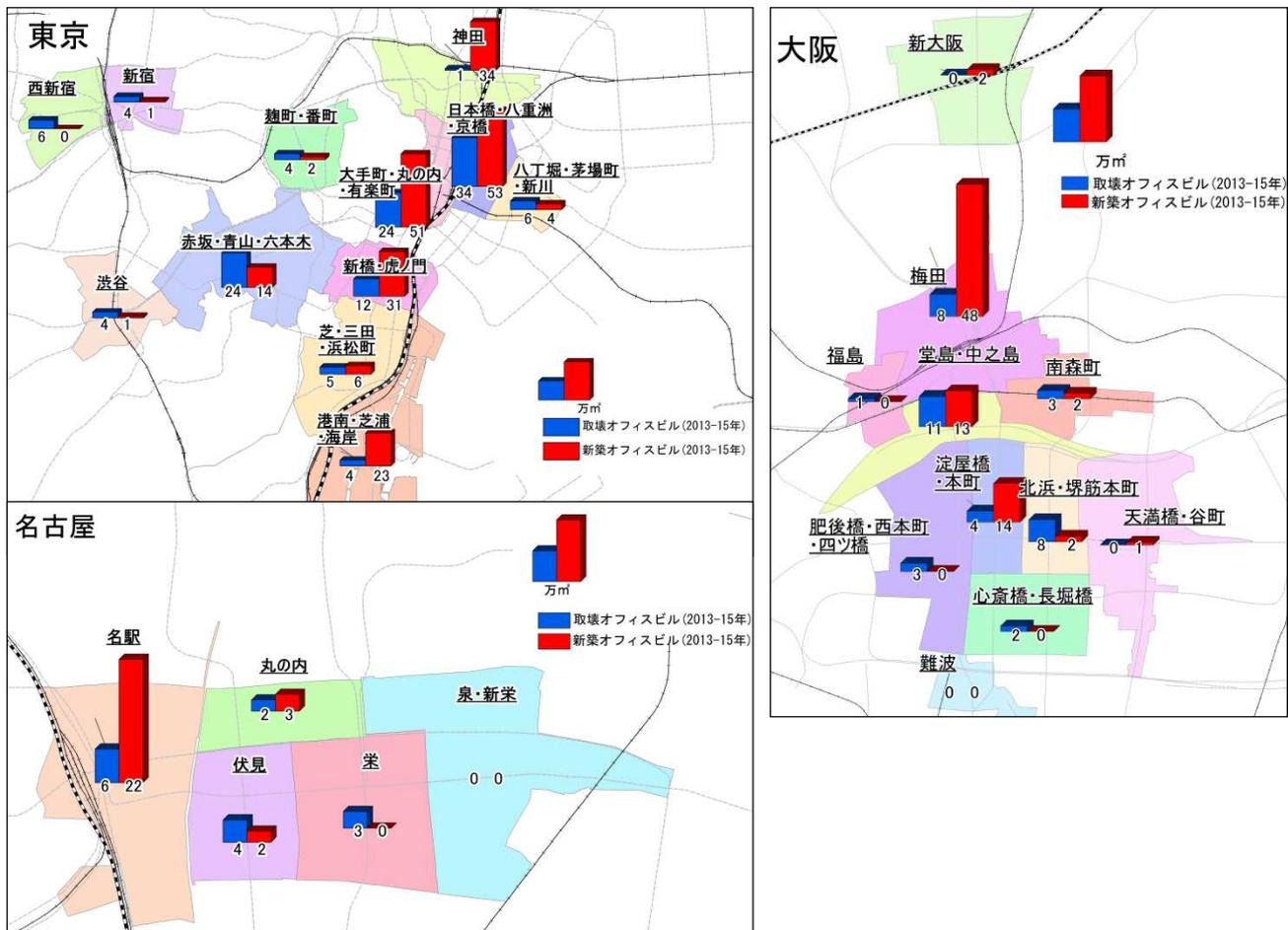
図表4のとおり、新耐震基準(1981年)以前に竣工したオフィスビルストックは、全都市で2,951万㎡(2,623棟)と床面積ベースで総ストックの27%(棟数ベースで30%)を占めている。

都市別では再開発に伴う取壊が進んでいる東京が24%と低いですが、福岡(41%)、札幌(40%)が4割を超え、京都(37%)、大阪(33%)と続いている。一方、さいたま(8%)、横浜(17%)、千葉(19%)は、新耐震基準以降のビルが多い。

6. まとめ

日本のオフィスビルは毎年1%前後増加している。また、主要12都市で1億1千㎡のストックが確認され、その約8割は三大都市(東京・大阪・名古屋)に集中している。このように日本のオフィスビルの全体像を把握する上でこの調査の意義は大きく、今後も対象都市の拡充などを検討しながら日本のオフィスビルの全体像の探求を進めていきたい。

図表3 東京・大阪・名古屋の地区別新築・取壊量



図表4 1981年以前に竣工したストック比率

	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	1,649 (1,401)	526 (447)	186 (162)	101 (99)	62 (70)	8 (16)	37 (36)
竣工 1982年以降	5,060 (3,382)	1,065 (817)	420 (368)	154 (142)	160 (151)	97 (89)	160 (69)
年 築年不詳	69 (106)	21 (23)	2 (5)	1 (1)	2 (2)	0 (0)	0 (0)
1981年以前の比率: %	24 (29)	33 (35)	31 (30)	40 (41)	28 (31)	8 (15)	19 (34)

	横浜	京都	神戸	広島	福岡	全国
竣工 1981年以前	86 (94)	41 (44)	56 (59)	52 (69)	145 (126)	2,951 (2,623)
竣工 1982年以降	428 (283)	70 (89)	129 (114)	112 (124)	208 (240)	8,063 (5,868)
年 築年不詳	1 (2)	0 (0)	2 (2)	5 (4)	0 (1)	103 (146)
1981年以前の比率: %	17 (25)	37 (33)	30 (34)	31 (35)	41 (34)	27 (30)