

2021年10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 (2021年1月現在) の調査結果

全国オフィスビル調査 (2021年1月現在) の調査結果の概要を公表します。

調査結果

- 2021年1月現在の調査対象のオフィスビルストックは、全都市計で13,178万㎡(10,572棟)となった。このうち2020年の新築は225万㎡(64棟)、2020年の取壊しは67万㎡(81棟)であった。今後3年間(2021~2023年)のオフィスビルの竣工予定は437万㎡(148棟)で、そのうち東京区部が63%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3,122万㎡(2,947棟)とストック全体の24%を占める。都市別でみると、福岡(40%)、札幌(36%)、京都(35%)、広島(31%)、大阪(30%)、地方都市(30%)と続く。
- 規模別ストック量をみると、10万㎡以上のビルが東京区部で26%と突出して高い。逆に5千㎡未満は地方都市が22%と最も高い。築年数別では、築10年未満のビルが三大都市では10%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、建替が進んでいる東京区部では19%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 2021 年 1 月現在のオフィスビルストックは、13,178 万㎡(10,572 棟)。東京区部が 7,305 万㎡(5,009 棟)で全都市計の 55%(床面積ベース、以下同じ)、大阪が 1,609 万㎡(1,260 棟)で同 12%、名古屋が 631 万㎡(531 棟)で同 5%と、三大都市に 72%が集中している。
- ・ 2020 年の新築オフィスは、全都市計で 225 万㎡(64 棟)であった。都市別では東京区部が 202 万㎡(46 棟)と全都市計の 90%を占め、次に横浜が 11 万㎡(2 棟)、名古屋が 3 万㎡(3 棟)、大阪が 2 万㎡(4 棟)、札幌が 2 万㎡(1 棟)と続いている。
- ・ 2020 年のオフィスビルの取壊しは、全都市計で 67 万㎡(81 棟)となり、このうち東京区部が 44 万㎡(45 棟)で同シェア 66%、次に大阪が 9 万㎡(12 棟)、名古屋が 5 万㎡(7 棟)であった。

表 1 2021年1月現在のオフィスビルの概要

		ストック		新築(2020年)		取壊(2020年)			竣工予定(21-23年)	
		万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟	平均築後年数	万㎡	棟
三大都市	東京区部	7,305	5,009	202	46	44	45	43.8	276	88
	大阪	1,609	1,260	2	4	9	12	41.9	51	20
	名古屋	631	531	3	3	5	7	49.1	20	9
	三大都市計	9,545	6,800	206	53	58	64	44.0	347	117
主要都市	札幌	266	242	2	1	1	1	52.0	3	1
	仙台	224	224	1	1	1	1	58.0	7	2
	さいたま	105	102	0	0	0	1	30.0	5	2
	千葉	197	103	0	0	0	0	0.0	2	1
	横浜	541	378	11	2	0	1	30.0	40	9
	京都	107	128	0	0	0	0	0.0	0	0
	神戸	183	169	0	0	0	0	0.0	2	2
	広島	165	190	0	0	1	2	45.0	9	2
	福岡	356	367	0	0	1	3	51.0	22	12
	主要都市計	2,144	1,903	14	4	5	9	45.9	90	31
	地方都市計	1,488	1,869	4	7	4	8	48.9	-	-
	全都市計	13,178	10,572	225	64	67	81	44.7	437	148

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2016年163万㎡、2017年164万㎡、2018年217万㎡、2019年137万㎡、2020年225万㎡と推移しており、2020年は最近5年間で最も多い供給量となっている。
- ・ 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、全都市計で3,122万㎡(2,947棟)と全ストックの24%を占める。都市別では福岡(40%)、札幌(36%)、京都(35%)、広島(31%)、大阪(30%)、地方都市(30%)で新耐震基準以前のオフィスビルが多い。一方、さいたま(7%)、横浜(14%)、千葉(18%)では新耐震基準以前のオフィスビルの割合が少ない。
- ・ 今後3年間(2021~2023年)のオフィスビルの竣工予定(表1、図1)は、全都市計で437万㎡(148棟)の供給計画があり、このうち大手町・丸の内地区、八重洲・京橋・日本橋地区、新橋・虎ノ門地区等で再開発が進行している東京区部が276万㎡と全体の63%を占める。次に梅田地区等で再開発が行われる大阪が51万㎡、みなとみらい地区等で開発が行われる横浜が40万㎡、天神ビッグバン、博多コネクテッドで再開発が進行している福岡が22万㎡と続くが、全体的に東京以外の都市での供給は少ない。

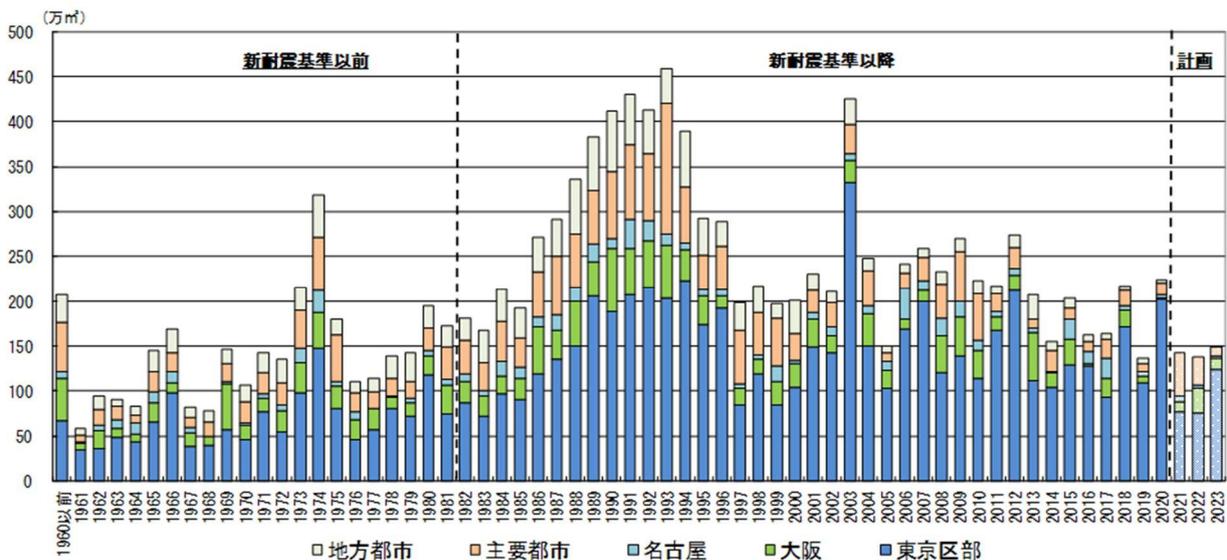
表2 1981年以前に竣工したオフィスビルストックの比

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	1,477(1,255)	479(398)	160(136)	97(91)	59(65)	7(15)	35(32)
竣工 1982年以降	5,796(3,694)	1,114(844)	468(389)	169(150)	164(157)	98(87)	162(71)
年 築年不詳	33(60)	16(18)	2(6)	1(1)	2(2)	0(0)	0(0)
1981年以前の比率: %	20(25)	30(32)	25(26)	36(38)	26(29)	7(15)	18(31)

	横浜	京都	神戸	広島	福岡	地方都市	全都市計
竣工 1981年以前	75(82)	38(41)	54(56)	51(66)	141(118)	451(592)	3,122(2,947)
竣工 1982年以降	464(293)	69(87)	127(111)	113(122)	215(248)	1,029(1,262)	9,988(7,515)
年 築年不詳	2(3)	0(0)	2(2)	1(2)	0(1)	8(15)	67(110)
1981年以前の比率: %	14(22)	35(32)	29(33)	31(35)	40(32)	30(32)	24(28)

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26%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20%、築40年以上は19%、大阪は築10年未満の割合が11%、築40年以上が28%、名古屋は築10年未満が14%、築40年以上が24%となっている。主要都市は築10年未満が7%、築40年以上は24%、地方都市は築10年未満が7%、築40年以上は29%となっており、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い傾向にある。

図2 都市・規模別のストック割合（面積ベース）

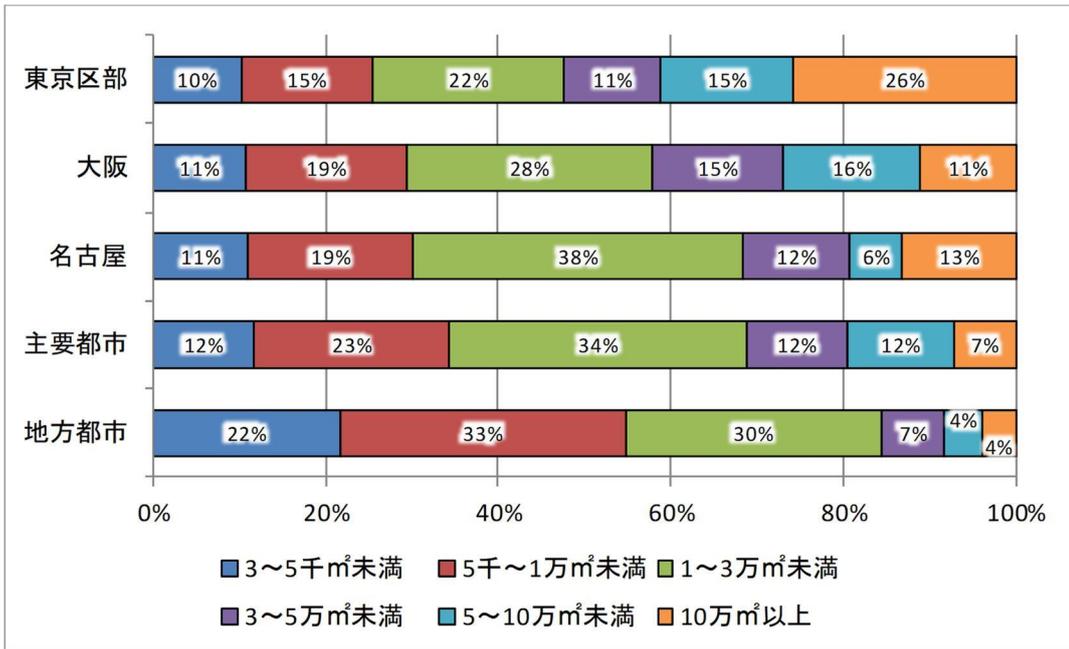
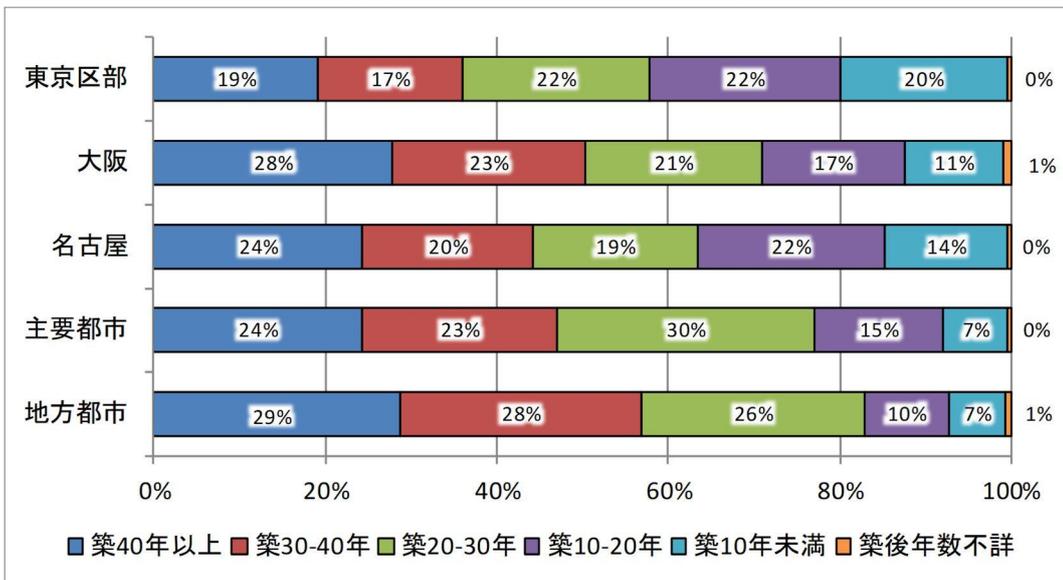


図3 都市・築後年数別のストック割合（面積ベース）



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	
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 <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。