

全国オフィスビル調査

(2009年12月末時点)

The Annual Japanese Office Buildings Survey

(At the end of Dec. 2009)

財団法人日本不動産研究所

Japan Real Estate Institute

Global Research, Appraisal, and Consultation Services

目 次

1. 調査結果

- (1) ストックの状況
- (2) 竣工年次別のストック量
- (3) 築後年別集計
- (4) 規模別集計
- (5) 最近3年間の新築ビル・取壊しビル
- (6) 都市別の集計
 - ・東京区部主要地区
 - ・大阪主要地区
 - ・名古屋主要地区
 - ・主要都市
- (7) 今後のオフィスビル開発計画

2. 調査の概要

- (1) 全国オフィスビル調査の目的
- (2) 調査対象地域と対象建物
- (3) 調査方法

1. 調査結果

(1) ストックの状況

図 1-1 オフィスビルストック

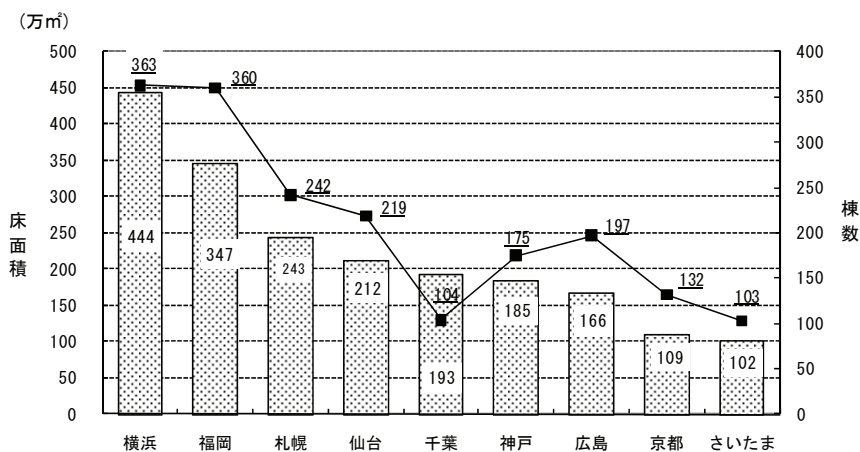
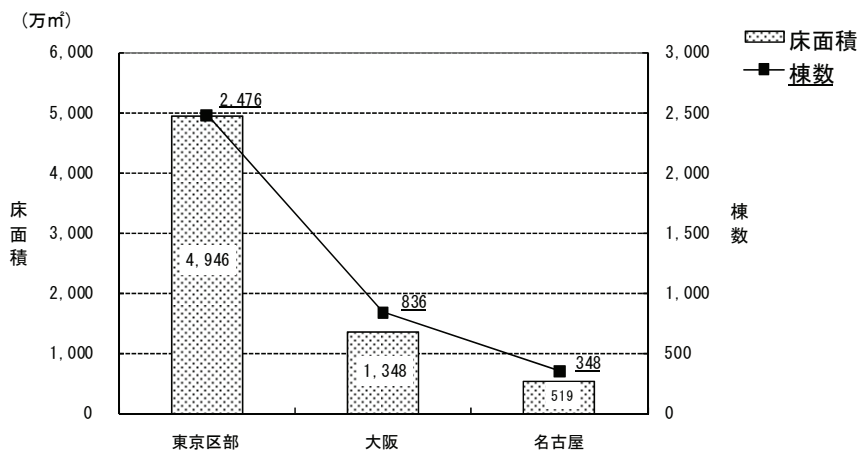


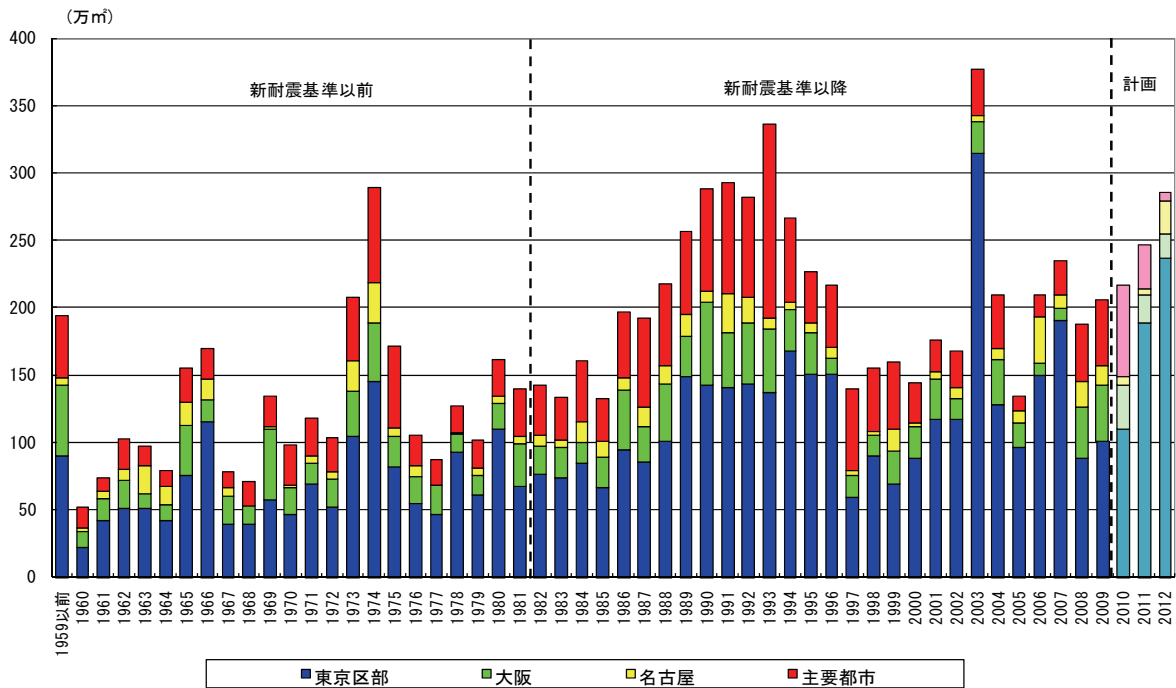
表 1-1 オフィスビルストック

	床面積(万㎡)	棟数(棟)
東京区部	4,946	2,476
大阪	1,348	836
名古屋	519	348
横浜	444	363
福岡	347	360
札幌	243	242
仙台	212	219
千葉	193	104
神戸	185	175
広島	166	197
京都	109	132
さいたま	102	103
計	8,814	5,555

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

(2) 竣工年次別のストック量

図 1-2 竣工年次別のストック量



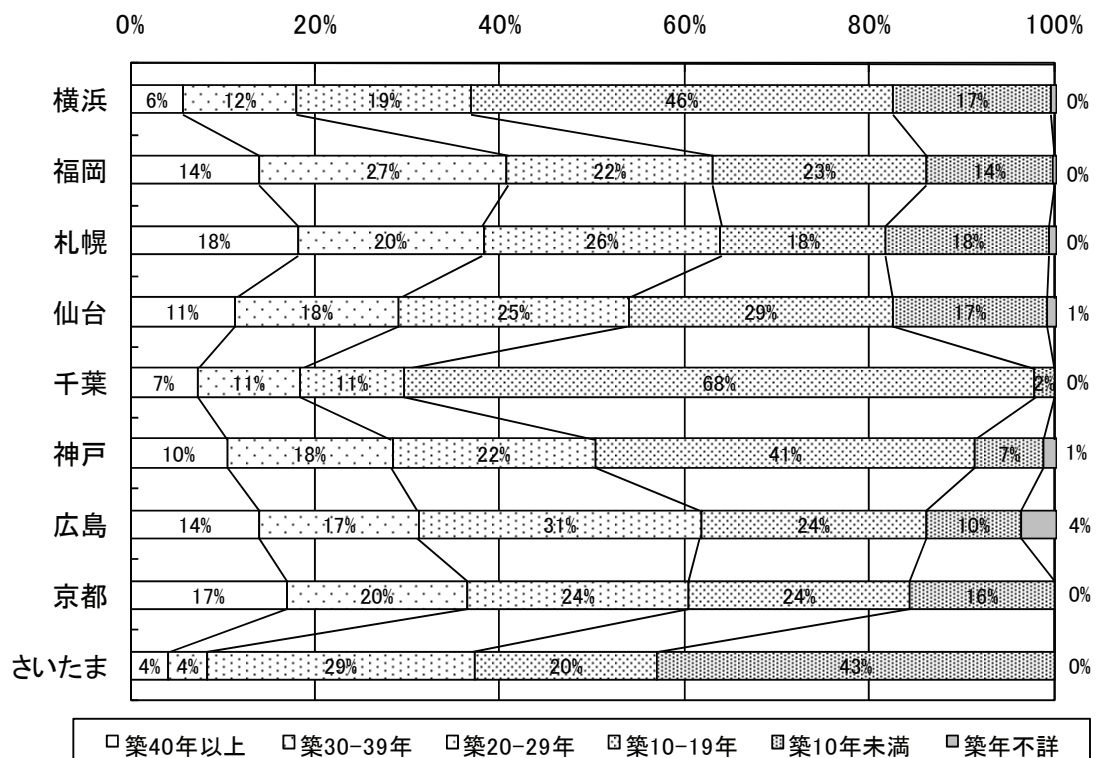
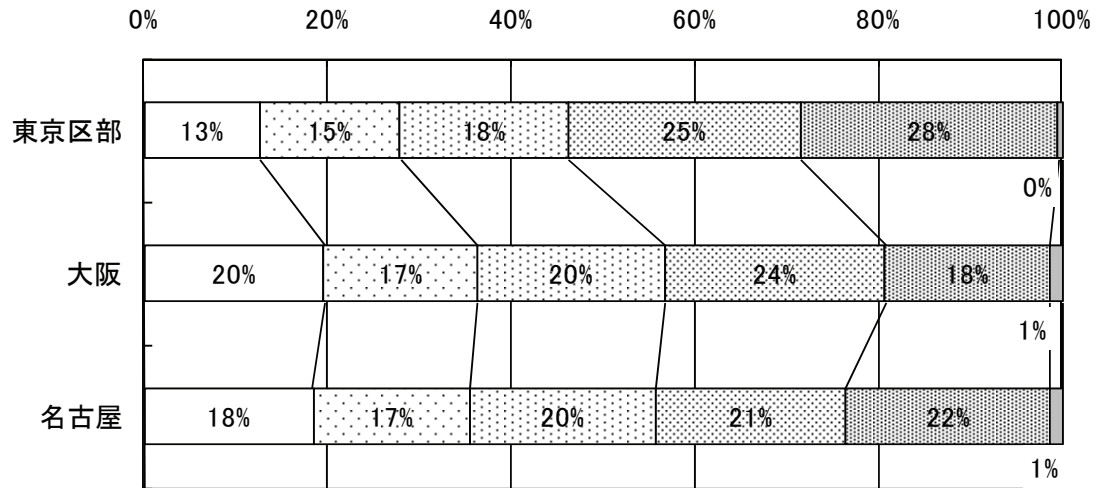
注) 現存する建物を竣工年別に示したものであり、各年に建築された建物の延床面積合計とは一致しない

表 1-2 竣工年次別のストック量

	東京区部		大阪		名古屋		主要都市		合計		
	(万㎡)	(棟)	(万㎡)	(棟)	(万㎡)	(棟)	(万㎡)	(棟)	(万㎡)	(棟)	
新耐震基準以前	1959以前	90	48	52	24	6	5	46	42	194	119
	1960	22	14	12	6	2	3	15	10	52	33
	1961	42	27	17	8	5	1	10	14	73	50
	1962	51	38	21	10	9	5	23	20	103	73
	1963	51	31	11	10	21	7	15	12	97	60
	1964	42	41	11	8	13	7	12	14	79	70
	1965	75	46	38	22	17	12	25	22	155	102
	1966	115	66	17	12	15	6	23	24	170	108
	1967	40	23	20	14	6	4	12	15	78	56
	1968	40	23	13	14	0	0	19	19	71	56
	1969	57	26	53	19	2	2	22	21	134	68
	1970	47	26	19	22	2	2	29	30	98	80
	1971	69	45	15	14	6	4	28	35	118	98
	1972	52	51	21	16	6	4	25	28	104	99
	1973	104	61	34	24	23	16	47	56	208	157
	1974	145	88	43	33	31	20	70	97	289	238
	1975	82	53	22	16	6	6	61	52	171	127
	1976	55	24	20	10	9	5	22	21	105	60
	1977	46	39	22	16	0	0	18	23	87	78
	1978	92	45	14	14	1	2	20	18	127	79
	1979	61	33	15	11	5	4	21	24	102	72
1980	110	40	20	11	5	4	26	28	161	83	
1981	67	42	32	14	5	3	35	40	139	99	
新耐震基準以降	1982	76	44	20	16	8	7	37	42	142	109
	1983	74	39	23	16	6	6	32	37	134	98
	1984	85	47	15	10	16	17	45	57	161	131
	1985	66	59	23	19	11	9	32	37	133	124
	1986	95	60	44	23	9	6	49	68	197	157
	1987	85	76	26	20	15	10	66	75	192	181
	1988	101	75	42	27	13	11	61	68	218	181
	1989	148	100	30	28	17	15	61	74	257	217
	1990	143	91	61	35	8	9	75	63	288	198
	1991	140	92	41	31	30	20	82	81	292	224
	1992	143	99	45	30	19	15	75	79	282	223
	1993	137	104	47	29	8	7	144	88	336	228
	1994	168	74	31	24	5	4	62	49	266	151
	1995	151	44	31	16	7	4	39	31	227	95
	1996	151	33	12	6	8	3	46	40	217	82
	1997	59	27	16	11	4	3	60	25	140	66
	1998	90	34	15	11	3	3	47	39	155	87
	1999	69	26	24	9	16	6	50	36	160	77
	2000	88	25	24	11	2	2	30	18	144	56
	2001	117	40	30	11	5	4	23	28	176	83
2002	117	44	15	6	8	5	27	19	168	74	
2003	314	64	23	12	5	4	34	25	377	105	
2004	128	47	34	14	8	7	39	24	209	92	
2005	97	30	18	7	9	2	11	11	134	50	
2006	149	38	9	9	34	7	16	10	209	64	
2007	191	39	9	8	10	9	25	26	235	82	
2008	88	43	38	16	19	13	43	37	187	109	
2009	101	30	41	20	14	12	50	30	206	92	
計画	2010	111	39	32	11	7	6	67	19	217	75
	2011	189	41	21	9	4	3	33	13	247	66
	2012	237	28	18	3	24	3	6	2	286	36

(3) 築後年別集計

図 1-3 築後年別集計



□ 築40年以上 □ 築30-39年 □ 築20-29年 □ 築10-19年 □ 築10年未満 □ 築年不詳

表 1-3 築後年別集計

	(万㎡) (棟)	築40年 以上	築30- 39年	築20- 29年	築10- 19年	築10年 未満	築年 不詳	計
東京区部	床面積	624	753	907	1251	1389	21	4946
	棟数	383	465	582	624	400	22	2454
大阪	床面積	265	225	275	323	242	18	1348
	棟数	147	176	184	202	114	13	823
名古屋	床面積	96	88	105	108	116	6	519
	棟数	52	63	88	74	65	6	342
横浜	床面積	26	54	84	202	77	1	444
	棟数	30	57	116	117	41	2	361
福岡	床面積	49	93	78	80	48	0	347
	棟数	35	85	103	83	53	1	359
札幌	床面積	44	49	62	44	43	1	243
	棟数	41	51	71	53	25	1	241
仙台	床面積	24	38	53	60	35	2	212
	棟数	22	47	54	68	26	2	217
千葉	床面積	14	22	22	132	4	0	193
	棟数	11	30	20	36	7	0	104
神戸	床面積	19	33	41	76	14	2	185
	棟数	22	35	43	62	11	2	173
広島	床面積	23	29	51	40	17	6	166
	棟数	28	40	61	45	18	5	192
京都	床面積	18	21	26	26	17	0	109
	棟数	18	29	33	30	22	0	132
さいたま	床面積	4	4	30	20	44	0	102
	棟数	6	10	25	37	25	0	103
計	床面積	1206	1409	1734	2362	2046	57	8814
	棟数	795	1088	1380	1431	807	54	5501

(4) 規模別集計

図 1-4 規模別集計

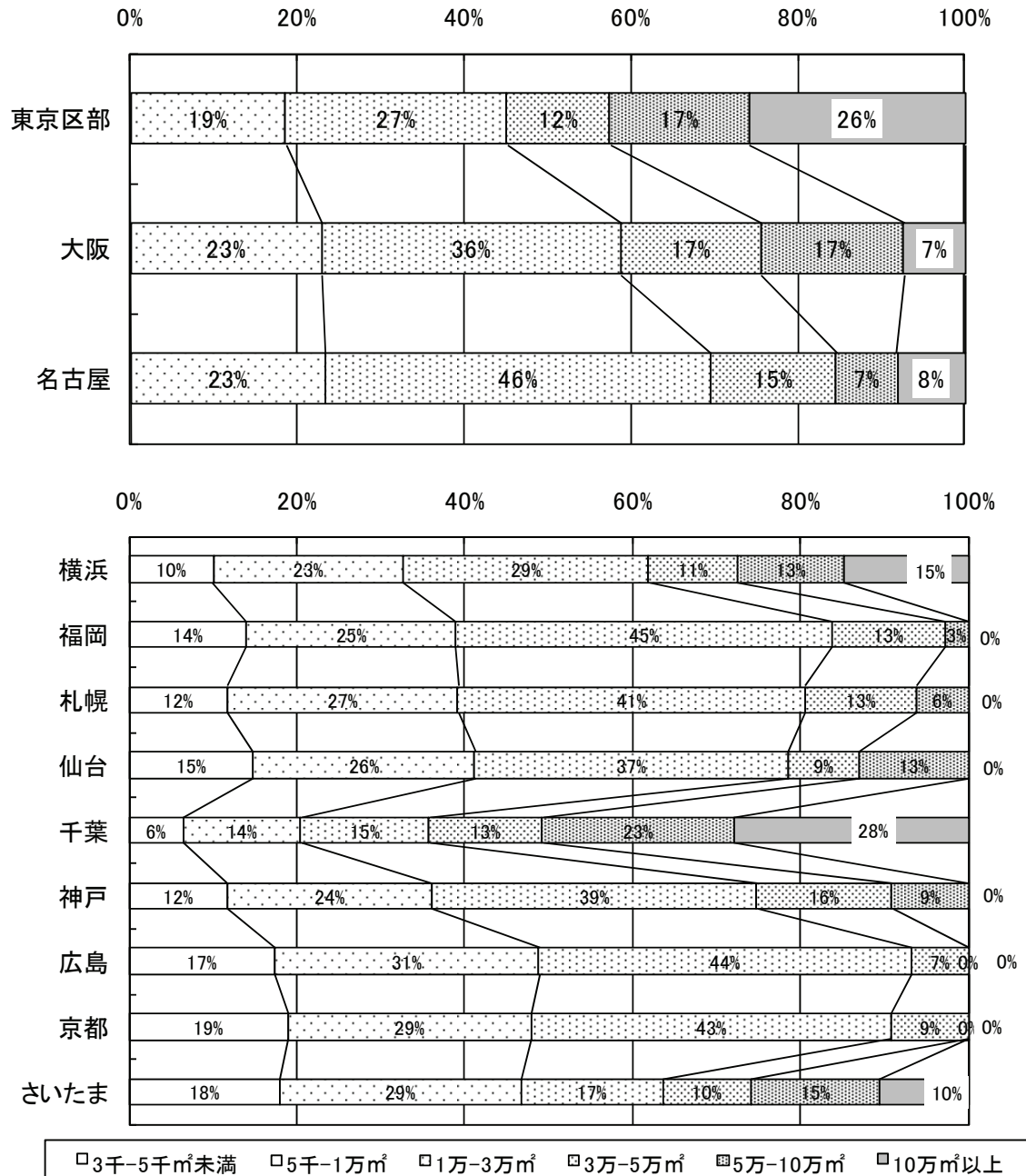


表 1-4 規模別集計

		(万㎡) (棟)	3千-5千 ㎡未満	5千- 1万㎡	1万- 3万㎡	3万- 5万㎡	5万- 10万㎡	10万㎡ 以上	計
東京区部	床面積	-	916	1315	610	825	1280	4946	
	棟数	-	1314	810	155	117	80	2476	
大阪	床面積	-	310	482	227	230	99	1348	
	棟数	-	440	296	61	31	8	836	
名古屋	床面積	-	121	239	78	38	42	519	
	棟数	-	177	144	19	5	3	348	
横浜	床面積	45	101	128	47	57	66	444	
	棟数	112	146	82	12	8	3	363	
福岡	床面積	49	86	156	46	10	0	347	
	棟数	125	120	101	13	1	0	360	
札幌	床面積	29	67	100	32	15	0	243	
	棟数	73	92	66	9	2	0	242	
仙台	床面積	31	56	79	18	27	0	212	
	棟数	81	79	50	5	4	0	219	
千葉	床面積	12	27	29	26	44	54	193	
	棟数	32	38	18	6	7	3	104	
神戸	床面積	22	45	71	30	17	0	185	
	棟数	55	65	44	8	3	0	175	
広島	床面積	29	52	74	11	0	0	166	
	棟数	73	73	48	3	0	0	197	
京都	床面積	21	31	47	10	0	0	109	
	棟数	54	44	31	3	0	0	132	
さいたま	床面積	18	29	17	11	16	11	102	
	棟数	46	42	9	3	2	1	103	
計	床面積	256	1841	2737	1146	1279	1552	8814	
	棟数	651	2630	1699	297	180	98	5555	

(5) 最近3年間の新築ビル・取壊しビル

図1-5 新築・取壊量(2007~2009年)、今後の竣工予定(2010~2012年)

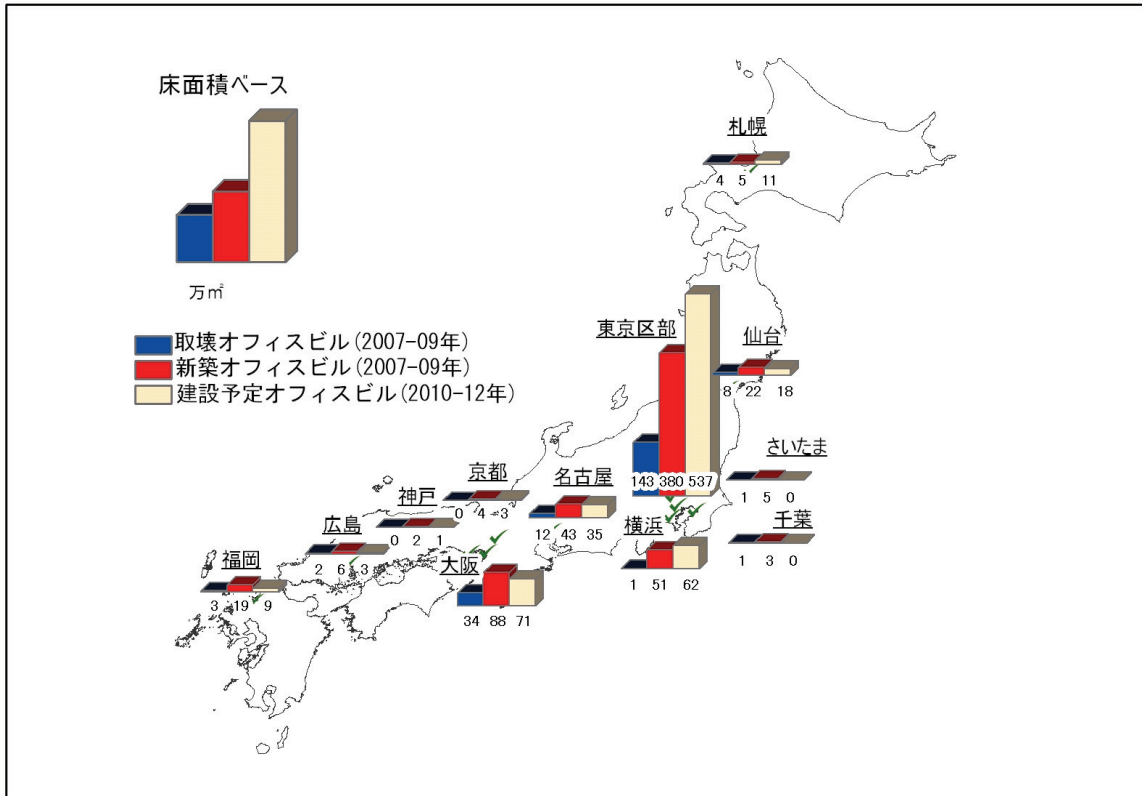


表1-5 新築・取壊量(2007~2009年)、今後の竣工予定(2010~2012年)

	2007~2009年の取壊			2007~2009年の新築		2010~2012年の計画	
	床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	平均 築後年数	床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	床面積 (万㎡)	棟数 (棟)
東京区部	143	102	37	380	112	537	108
大阪	34	24	41	88	44	71	23
名古屋	12	13	40	43	34	35	12
横浜	1	3	35	51	21	62	10
福岡	3	5	42	19	20	9	7
札幌	4	2	38	5	8	11	5
仙台	8	11	36	22	16	18	6
千葉	1	1	34	3	4	0	0
神戸	0	1	43	2	3	1	1
広島	2	2	49	6	8	3	1
京都	0	1	34	4	7	3	3
さいたま	1	2	31	5	6	0	1
計	209	167	38	629	283	750	177

・大阪の主要地区

図 1-7 大阪の主要地区別集計

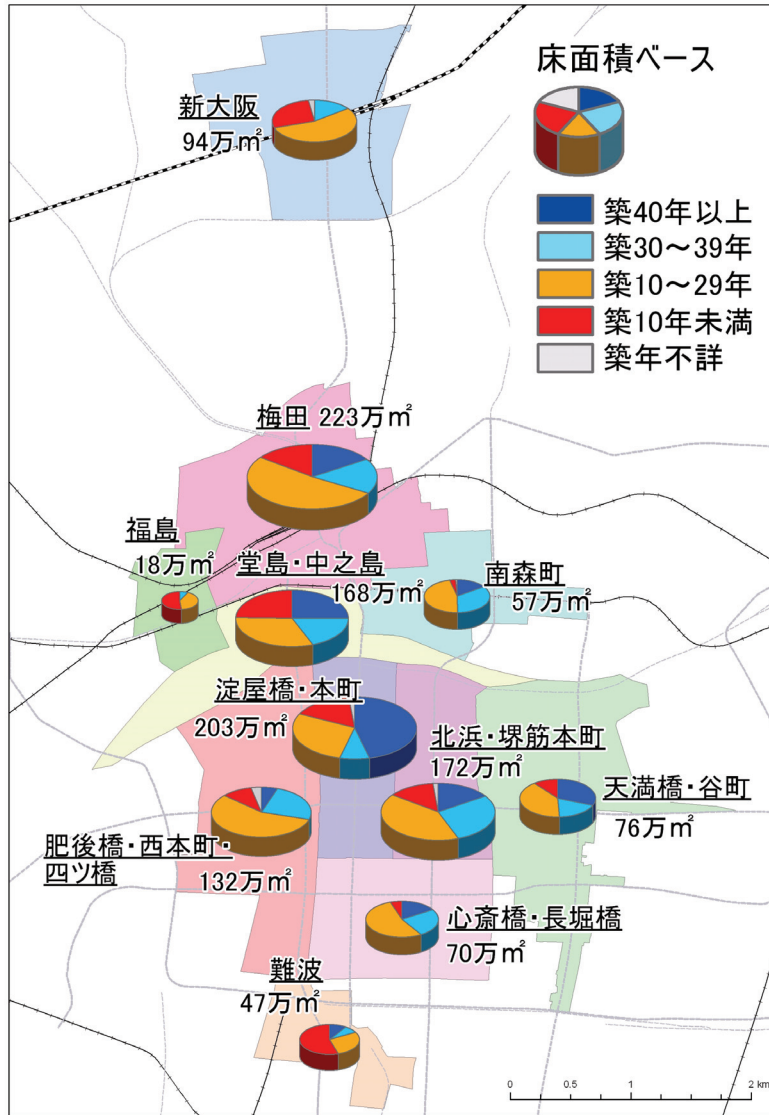


表 1-7 大阪の主要地区別集計

地区	延床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	平均規模 (万㎡)	築40年	築30~	築20~	築10~	築10年	新築(07~09)		取壊(07~09)	
				以上	40年	30年	20年	未満	延床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	延床面積 (万㎡)	棟数 (棟)
淀屋橋・本町	203	124	16,000	45	11	12	13	17	20	9	10	7
北浜・堺筋本町	172	145	12,000	18	24	18	22	15	13	11	4	4
天満橋・谷町	76	55	14,000	29	20	15	23	13	1	2	1	1
心斎橋・長堀橋	70	67	10,000	18	20	31	23	7	3	4	4	3
難波	47	25	19,000	12	7	15	10	57	11	2	0	0
肥後橋・西本町・ 四ツ橋	132	121	11,000	7	21	26	30	11	7	4	3	4
梅田	223	86	26,000	18	13	19	32	17	13	5	6	2
堂島・中之島	168	52	32,000	25	17	17	17	25	9	2	5	2
南森町	57	59	10,000	17	32	21	24	4	0	0	0	0
新大阪	94	67	14,000	0	17	27	28	25	4	2	2	1
福島	18	13	14,000	0	10	3	36	52	7	3	0	0
大阪	1,348	836	16,000	20	17	20	24	18	88	44	34	24

・名古屋の主要地区

図 1-8 名古屋の主要地区別集計

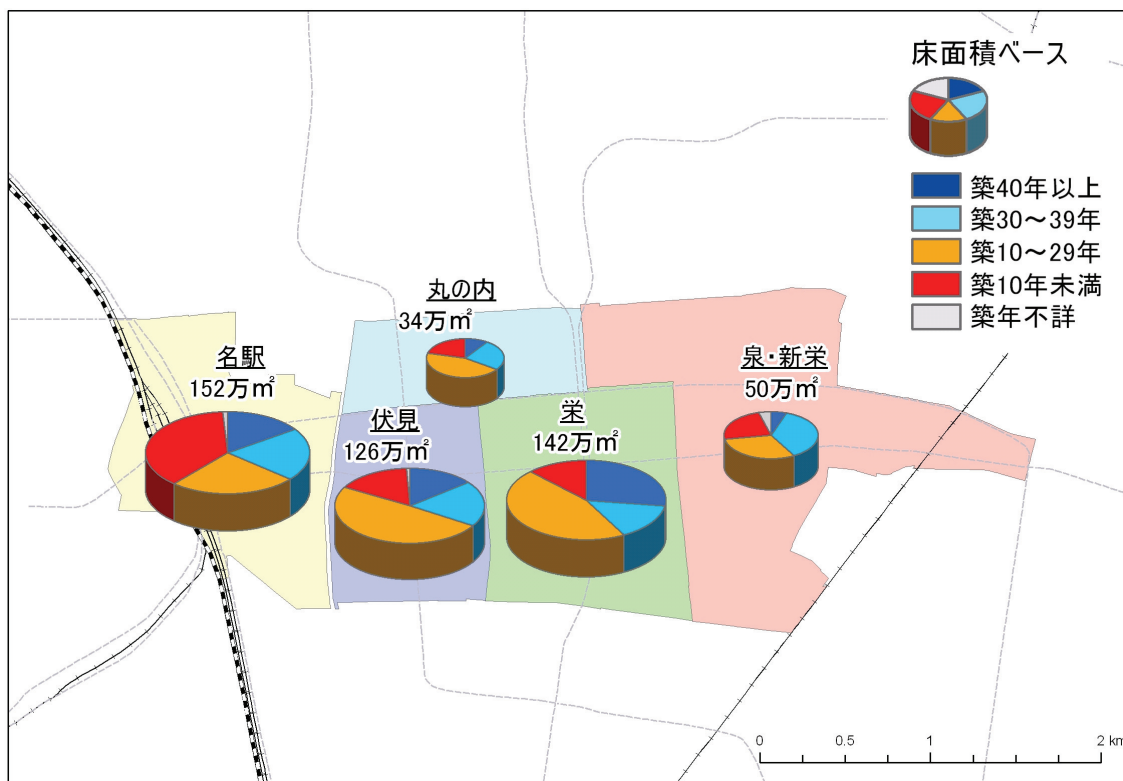


表 1-8 名古屋の主要地区別集計

地区	延床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	平均規模 (万㎡)	築40年	築30～	築20～	築10～	築10年	新築(07～09) 延床面積 (万㎡)	取壊(07～09) 延床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	棟数 (棟)
				以上 (%)	40年 (%)	30年 (%)	20年 (%)	未満 (%)				
名駅	152	78	19,000	18	16	13	18	35	15	9	4	4
栄	142	92	15,000	27	13	21	25	15	4	4	1	2
伏見	126	91	14,000	17	15	30	20	18	12	9	3	4
丸の内	34	28	12,000	12	21	16	30	22	6	6	3	2
泉・新栄	50	49	10,000	7	32	13	20	21	4	5	1	1
名古屋	519	348	15,000	18	17	20	21	22	43	34	12	13

・主要都市

図 1-9 主要都市の集計

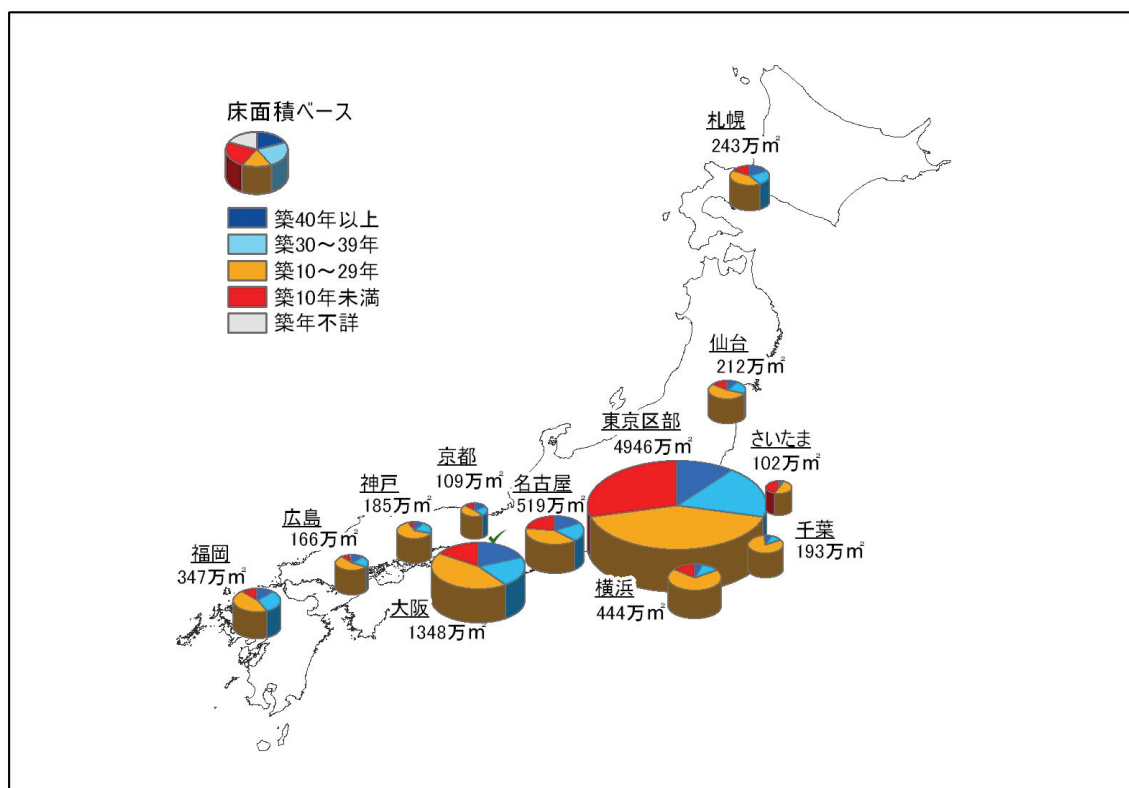


表 1-9 主要都市の集計

地区	延床面積		平均規模 (万㎡)	築40年	築30～	築20～	築10～	築10年	新築(07～09)		取壊(07～09)	
	(万㎡)	棟数 (棟)		以上 (%)	40年 (%)	30年 (%)	20年 (%)	未満 (%)	延床面積 (万㎡)	棟数 (棟)	延床面積 (万㎡)	棟数 (棟)
横浜	444	363	12,000	6	12	19	46	17	51	21	1	3
福岡	347	360	10,000	14	27	22	23	14	19	20	3	5
札幌	243	242	10,000	18	20	26	18	18	5	8	4	2
仙台	212	219	10,000	11	18	25	29	17	22	16	8	11
千葉	193	104	19,000	7	11	11	68	2	3	4	1	1
神戸	185	175	11,000	10	18	22	41	7	2	3	0	1
広島	166	197	8,000	14	17	31	24	10	6	8	2	2
京都	109	132	8,000	17	20	24	24	16	4	7	0	1
さいたま	102	103	10,000	4	4	29	20	43	5	6	1	2
主要都市	2,000	1,895	11,000	11	17	22	34	15	118	93	21	28

(7) 今後のオフィスビル開発計画

表 1-10 今後の大型オフィスビル開発一覧 (2010-2012 年)

名称	地区		延床面積	地上	地下	完成年
永田町二丁目計画	東京区部	千代田区	87,518	28	5	2010
丸の内1丁目計画	東京区部	千代田区	80,134	23	4	2010
PFプロジェクト	東京区部	千代田区	140,000	23	4	2011
全共連ビル	東京区部	千代田区	87,538	21	2	2011
新飯野ビル	東京区部	千代田区	104,000	27	5	2011
丸の内1-4計画	東京区部	千代田区	139,728	27	4	2012
丸の内二丁目7番計画	東京区部	千代田区	213,324	38	4	2012
御茶ノ水セントラルビル建替	東京区部	千代田区	102,000	23	2	2012
三井住友海上火災新館ビル	東京区部	千代田区	66,475	22	3	2012
大手町地区第2次再開発A棟	東京区部	千代田区	110,000	30	4	2012
大手町地区第2次再開発B棟	東京区部	千代田区	132,500	34	4	2012
富士見2丁目10番地区	東京区部	千代田区	121,000	31	2	2012
京橋二丁目16地区A棟	東京区部	中央区	51,365	22	3	2011
品川中日ビル	東京区部	港区	72,621	19	3	2010
21・25森ビル建替計画	東京区部	港区	55,000	20	4	2011
元赤坂Kプロジェクト	東京区部	港区	53,863	30	3	2011
三田ベルジュビル	東京区部	港区	56,500	33	4	2012
虎ノ門・六本木地区再開発 複合棟	東京区部	港区	143,720	47	4	2012
西新宿8丁目成子地区・高層棟	東京区部	新宿区	169,838	40	3	2011
北新宿地区再開発・1街区、事務所・店舗棟	東京区部	新宿区	94,782	35	2	2011
新宿六丁目N街区計画 業務棟	東京区部	新宿区	170,274	20	2	2012
住友不動産渋谷ファーストビル	東京区部	渋谷区	52,753	25	3	2010
南平台町計画	東京区部	渋谷区	61,600	22	2	2012
渋谷新文化街区プロジェクト	東京区部	渋谷区	143,953	34	4	2012
JR南新宿ビル	東京区部	渋谷区	57,984	18	4	2012
豊洲3-1街区ビル計画	東京区部	江東区	103,296	15	2	2010
TDプロジェクト	東京区部	江東区	98,823	14	1	2011
有明セントラルタワー	東京区部	江東区	71,285	22	1	2011
青海Q区画 オフィス	東京区部	江東区	64,880	21	1	2012
青海P区画	東京区部	江東区	117,592	18	1	2012
臨海副都心青海地区北側R区画プロジェクト	東京区部	江東区	166,940	20	1	2012
明治安田生命新東陽町ビル	東京区部	江東区	96,000	11	1	2012
豊洲3-2街区 IHIビル	東京区部	江東区	97,970	16	2	2012
大崎西テクノロジーセンター	東京区部	品川区	123,878	25	2	2011
東五反田地区開発計画	東京区部	品川区	72,430	21	2	2011
御殿山プロジェクト	東京区部	品川区	63,000	9	1	2011
大崎駅西口南開発計画	東京区部	品川区	59,160	25	2	2012
梅田阪急ビル・オフィスタワー	大阪市	北区	103,000	41	2	2010
大阪富国生命ビル	大阪市	北区	68,496	28	4	2010
中之島フェスティバルタワー	大阪市	北区	146,209	37	3	2012
名駅一丁目1番計画北地区建設事業	名古屋市	中村区	190,000	3		2012
北洋大通センター	札幌市	中央区	58,805	19	4	2010
仙台トラストタワー	仙台市	青葉区	125,299	37	0	2010
65街区 富士ゼロックス統合R&D拠点	横浜市	西区	134,500	20		2010
みなとみらいセンタービル	横浜市	西区	95,200	21	2	2010
みなとみらいグランドセントラルタワー	横浜市	西区	114,545	26	2	2011
横浜三井ビルディング	横浜市	西区	90,575	30	2	2011
TOCみなとみらい	横浜市	中区	105,788	19	1	2010
電気ビル南館	福岡市	中央区	37,653	14	2	2012

注) 東京区部、大阪、名古屋については延床面積5万㎡以上、その他の主要都市については延床面積3万㎡以上。

2. 調査の概要

(1) 全国オフィスビル調査の目的

これまで大手不動産業者等から東京を中心としたオフィスビルのフローに関するレポートは発表されているが、全国を対象としたストック調査はなかった。そこで、当研究所は、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している。今回が4回目で、2008年12月末時点の結果を公表した。

(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に、表2-1・図2-1のように設定している。

また、オフィスビルとは、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、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する。

(3) 調査方法

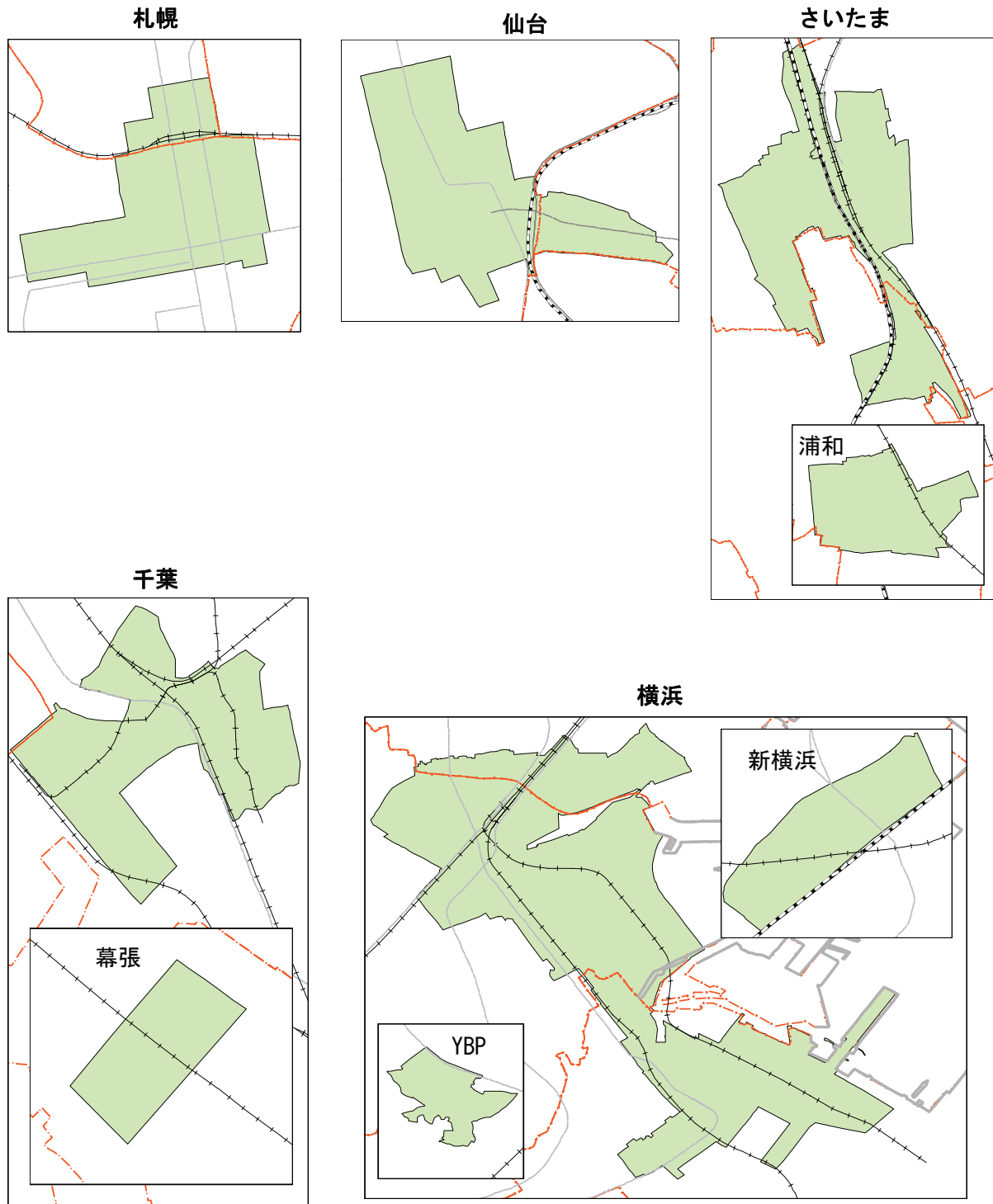
調査対象地域の住宅地図をもとに調査対象となる可能性がある建物を抽出して、建物登記簿を取得し、建物用途・延床面積の条件判定を行い、条件を満たす建物を対象オフィスビルとして集計を行った。建物登記簿がない建物については、他で代用できる資料がある場合はその内容を付加している。

表2-1 調査対象エリア

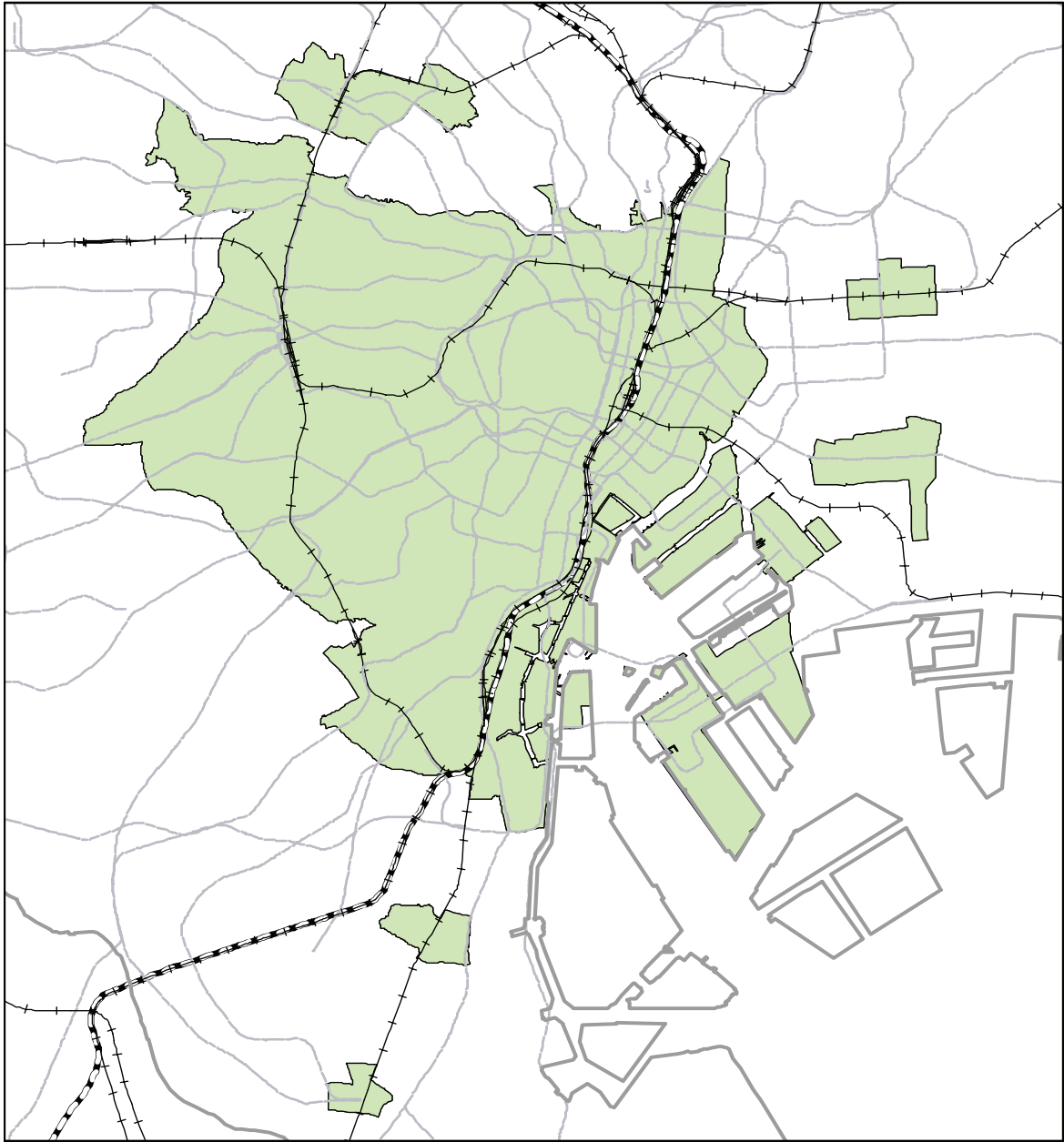
都市名		調査対象エリア	調査対象規模
三大都市	東京区部	都心5区、本郷・後楽、池袋、品川・大崎、錦糸町、東陽町、豊洲・有明、上野、目黒、大森・蒲田	延床面積 5,000㎡以上
	大阪	新大阪、梅田、堂島・中之島、南森町、天神橋、福島、淀屋橋・本町、北浜・堺筋本町、天満橋・谷町、肥後橋・西本町・四ツ橋、OBP、難波、阿倍野	
	名古屋	名駅、伏見、栄、丸の内、泉・新栄、金山	
主要都市	札幌	札幌駅北口、駅前通、大通	延床面積 3,000㎡以上
	仙台	青葉通り・広瀬通り、勾当台、仙台駅東口	
	さいたま	大宮、さいたま新都心、浦和	
	千葉	千葉、幕張	
	横浜	横浜駅、関内、新横浜、YBP	
	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		

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(三大都市は延床面積5万㎡以上、主要都市は同3万㎡以上)の建物は、フロア単位で用途判定を行い、その他用途部分を除き、地下階部分は地上階の面積で按分している。

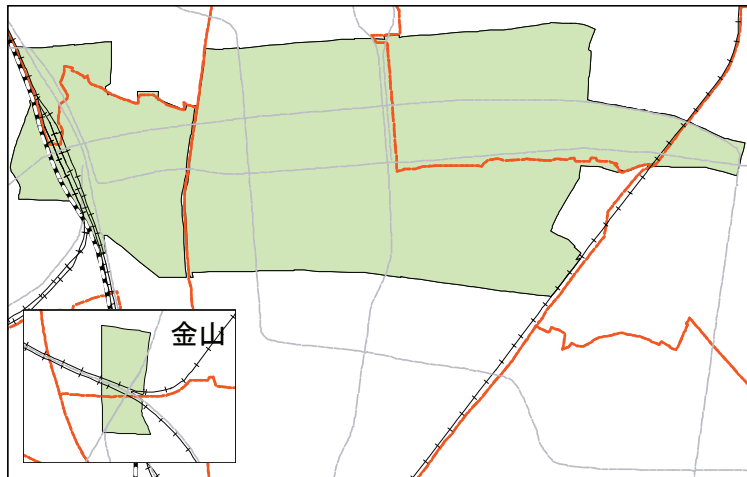
図2-1 調査対象エリア



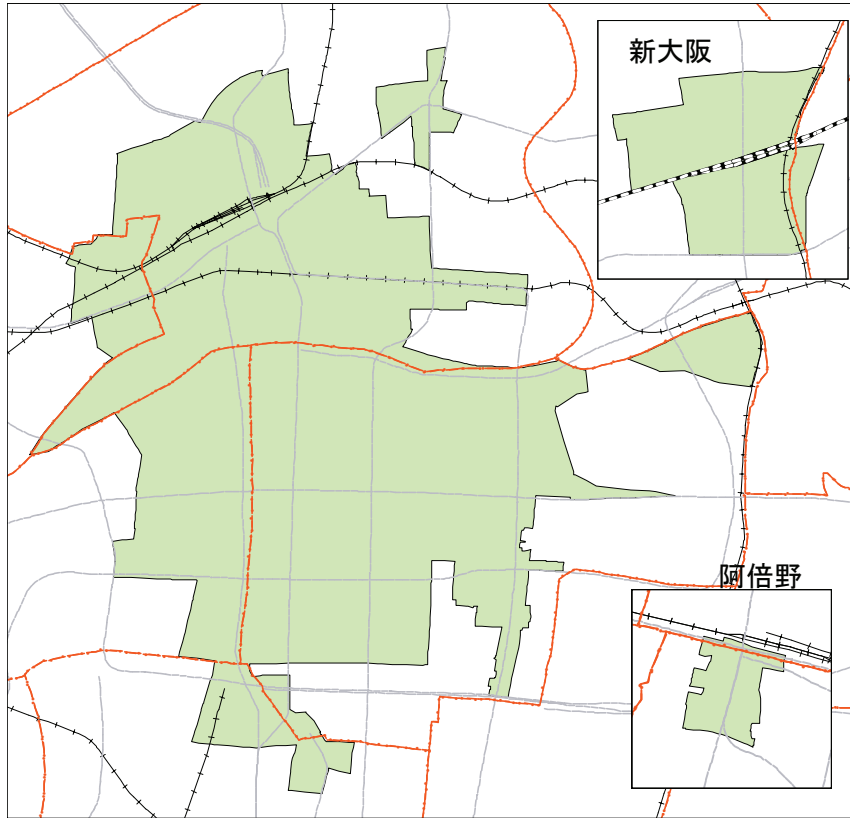
東京区部



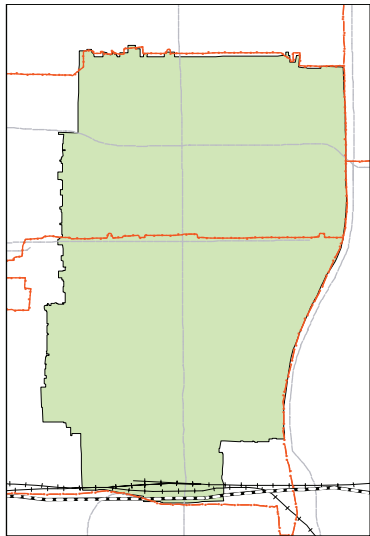
名古屋



大阪



京都



神戸





出典：「国土数値情報」（国土交通省）をもとに作成

問合せ先：

財団法人日本不動産研究所 研究部（手島、菊池）

電話：03-3503-5335 FAX：03-3597-8063

<http://www.reinet.or.jp/>