

【東京 23 区】オフィス新規供給量 2018・オフィスピラミッド 2018

2017 年 12 月 7 日

ザイマックス不動産総合研究所は、今般、東京 23 区のオフィス新規供給量 2018 とオフィスピラミッド 2018 を公表する。新築されるオフィスの賃貸面積を集計したオフィス新規供給量（以下、供給量）は、オフィスマーケットの需給バランスへの今後の直接的な影響をみるものである。また、マーケットに存在するオフィスの賃貸面積の合計面積を集計したオフィスピラミッドは、オフィスビルを大規模と中小規模別に、築年ごとのストック量（賃貸面積、棟数）を比較したもので、大規模と中小規模ビルのバランスや築年構成などをみることができる。

主な調査結果

【東京 23 区】オフィス新規供給量 2018

- ✓ 2018 年から 2020 年の供給量は、各年 20 万坪前後と比較的大規模な供給が予定されているが、2021 年の供給量は現時点で 2008 年以降最少の 8.7 万坪となる見込み。
- ✓ 2018 年から 2021 年の供給量は、年平均 18.0 万坪となり、過去 10 年平均の 16.4 万坪を上回る見込み。
- ✓ 2018 年から 2021 年の供給量の 65%が都心 3 区の千代田区・中央区・港区に集中している。
- ✓ 東京 23 区の供給量（2018～2021 年）の 2017 年末オフィスストックに対する割合（新規供給率）は、5.8%（年平均 1.5%）程度になる見込み。

【東京 23 区】オフィスピラミッド 2018

- ✓ 2018 年末のオフィスストックは賃貸面積ベースで 1,261 万坪、うち、中小規模ビルが 594 万坪（47%）、大規模ビルが 668 万坪（53%）と、中小規模と大規模がほぼ同量となっている。
- ✓ 棟数ベースでは 8,899 棟、うち中小規模ビルが 8,162 棟と 9 割以上を占める。
- ✓ 平均築年数はストック全体で 30.0 年、中小規模ビルが 30.7 年、大規模ビルが 23.0 年と、中小規模ビルにおいて特にストックが高齢化している。
- ✓ 2000 年と比較すると、賃貸面積では約 300 万坪（約 31%）、棟数では約 500 棟（約 6%）増加した。

※本レポートに関して、以下の誤りがございましたので訂正いたします。

- ・【図表 1】2008～2015 年の数値を修正したため、2008～2017 年平均も 17.3 万坪から 16.4 万坪に修正。
併せて本文中の過去年平均（17.3 万坪→16.4 万坪）、延床 1 万坪以上の過去年平均（13.2 万坪→12.3 万坪）を修正（2017 年 12 月 15 日）。

【東京 23 区】オフィス新規供給量 2018

東京 23 区における延床面積 3,000 坪以上のオフィスビルの供給量は、2018 年から 2020 年は各年 20 万坪前後の供給が予定されており、2008 年から 2017 年の年平均 16.4 万坪（以下、過去年平均）を上回る見込みだ【図表 1】。一方で、2021 年の供給量は現時点で 2008 年以降では最小となる 8.7 万坪の予定となっている。2018 年から 2021 年の年平均は 18.0 万坪となり、過去年平均を上回るものの、前回公表^{*1}の 2017 年から 2020 年までの年平均 18.1 万坪と同程度の結果となった。

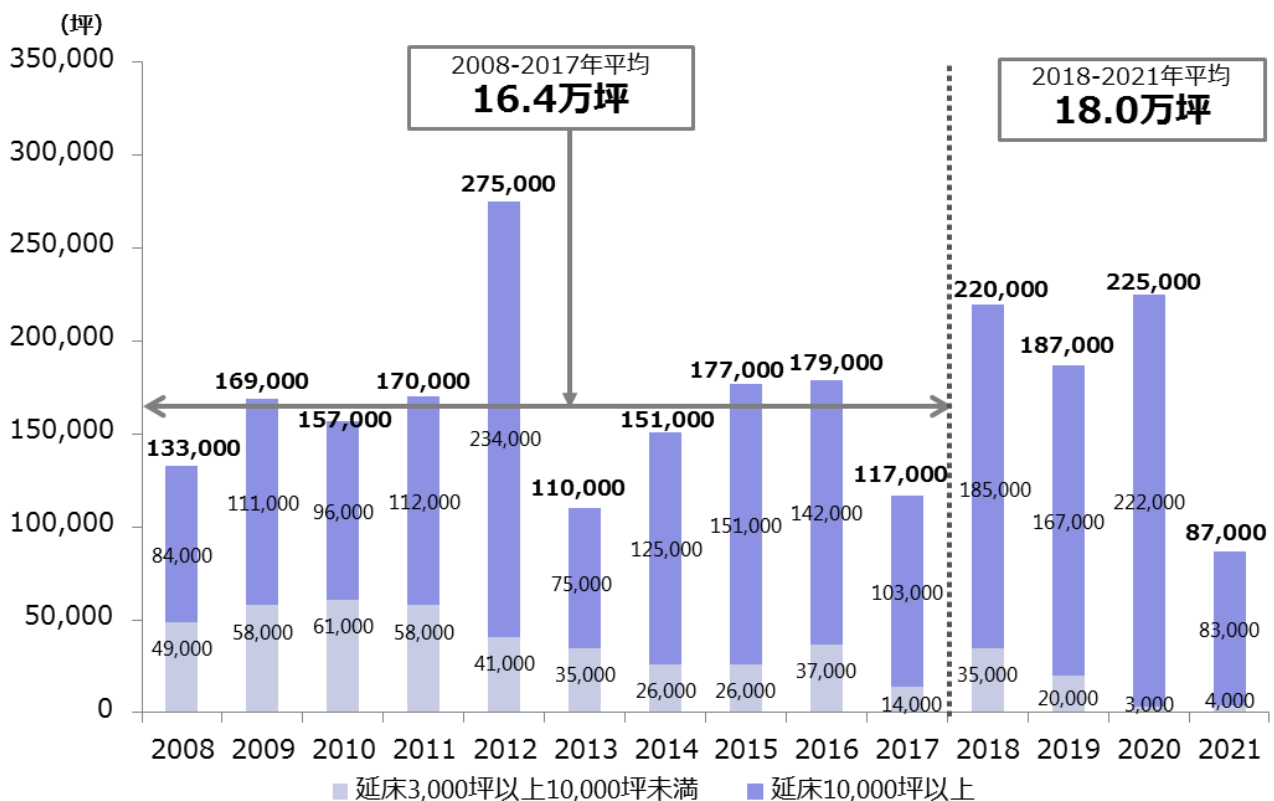
延床 1 万坪以上の大規模物件をみると、2018 年から 2021 年までの年平均供給量が 16.4 万坪となり、過去年平均 12.3 万坪を上回る見込みである。2020 年には 22.2 万坪の大量供給が予定されている。

なお、東京 23 区の 2017 年末オフィスストックに対する供給量(2018～2021 年)の割合である新規供給率は、5.8%（年平均 1.5%）相当となる。

*1 2016 年 12 月 26 日「【東京 23 区】オフィス新規供給量 2017・オフィスピラミッド 2017」

https://soken.xyman.co.jp/2016/12/26/1612-office_new_supply_stock_pyramid_tokyo_2017/

【図表 1】 東京 23 区供給量（賃貸面積）



【東京 23 区】オフィス新規供給量 2018・オフィスピラミッド 2018

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようお願いします。

Copyright © 2017 Xyman Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

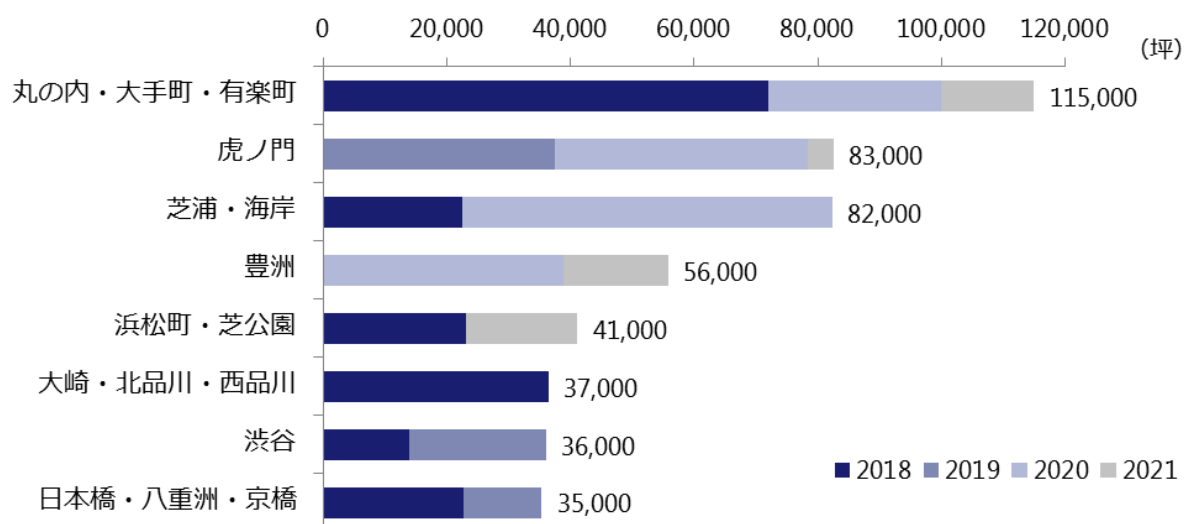
エリア別にみると、全体の 65% が都心 3 区の千代田区・中央区・港区に供給される予定である。主なエリアの特徴は以下のとおり【図表 2】。

○都心部の中心である丸の内・大手町・有楽町は、11.5 万坪と供給量が最も大きい。このエリアは連鎖的な再開発による建替えが続いている。

○虎ノ門エリアは、環状 2 号線や地下鉄新駅、BRT 等のインフラ整備や、ホテル・医療施設など一体的な再開発が行われており、今後も大規模な再開発による供給が続く。

○芝浦・海岸は、従前はオフィス用途以外のエリアだった。大規模な再開発による供給が予定されている。

【図表 2】 エリア別供給量（2018-2021 年）



【東京 23 区】オフィスピラミッド 2018

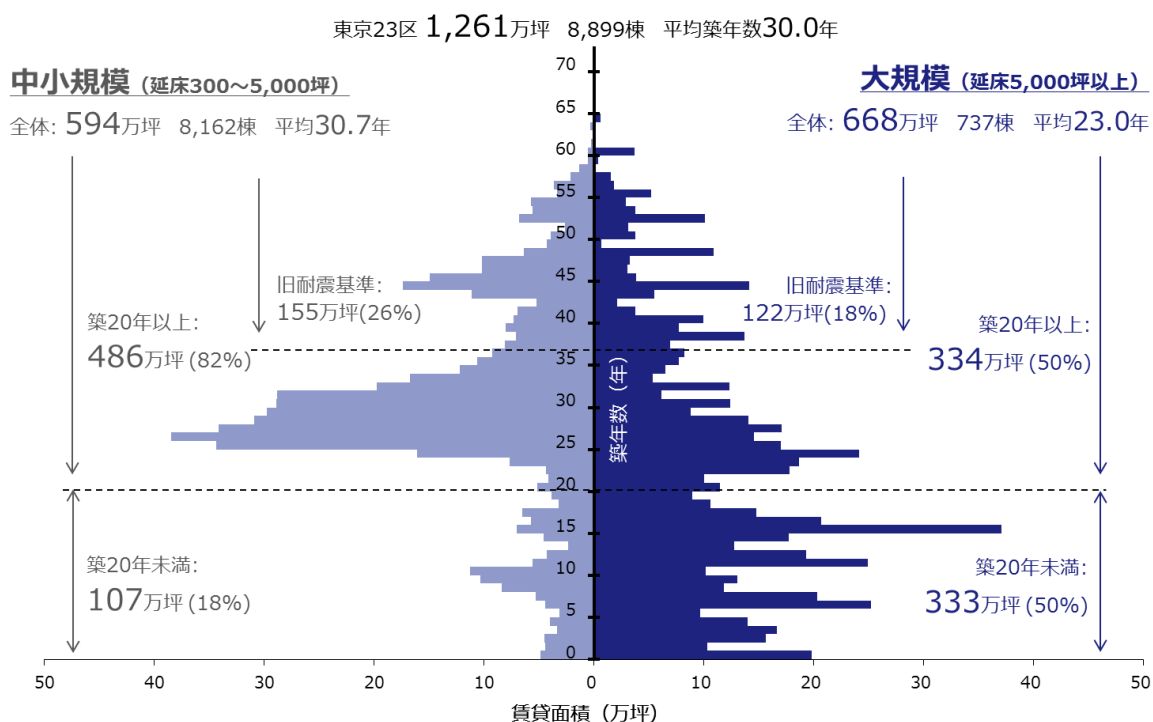
オフィスピラミッドとは、男女別に年齢ごとの人口を表した「人口ピラミッド」に倣い、延床面積 300 坪以上のオフィスビルを大規模と中小規模に分け、築年ごとにストック量（賃貸面積、棟数）を比較したものである。大規模と中小規模ビルのバランスやそれらの築年構成などをみることができる。

1. 大規模と中小規模のバランス

2018 年末時点の東京 23 区オフィスストックは賃貸面積ベースで 1,261 万坪である。うち、延床面積 5,000 坪未満の中小規模ビルは 594 万坪であり、ストック全体の 47% を占める。延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 668 万坪と 53% を占め、賃貸面積では大規模ビルと中小規模ビルがほぼ同じ面積となっている【図表 3】。

ストック全体の平均築年数は 30.0 年となった。規模別では、中小規模ビルが 30.7 年、大規模ビルが 23.0 年と、中小規模ビルにおいて特にストックが高齢化している。

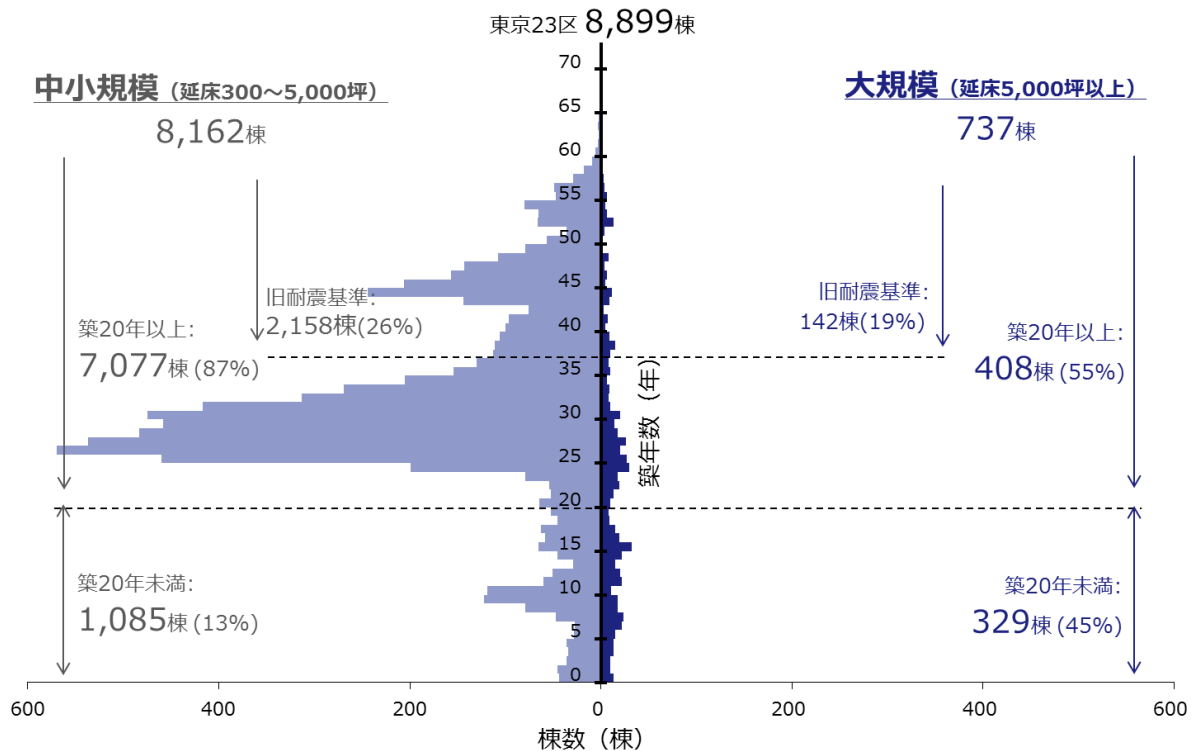
【図表 3】 東京 23 区オフィスピラミッド 2018（賃貸面積ベース）



※端数処理のため、合計が一致しない場合がある。

一方で、棟数ベースでは東京 23 区全体で 8,899 棟、うち中小規模ビルが 8,162 棟と全体の 92%、大規模ビルは 737 棟と全体の 8%を占めている【図表 4】。

【図表 4】東京 23 区オフィスピラミッド 2018（棟数ベース）



中小規模ビルはバブル期に竣工した物件（1986～1997 年竣工。築 21～32 年）が多く、築 20 年以上が 486 万坪と 8 割を超える。バブル期以降は供給量が少なく、築 20 年未満は 107 万坪となった。棟数でみても、築 20 年以上が 7,077 棟、築 20 年未満が 1,085 棟と、築 20 年以上のオフィスビルが多数を占めている。

大規模ビルは築 20 年以上が 334 万坪、築 20 年未満が 333 万坪とほぼ同量である。棟数でみても、築 20 年以上が 408 棟と、築 20 年未満の 329 棟をやや上回っているものの、その差は小さく、バブル期以降も供給が続いてきたことがわかる。

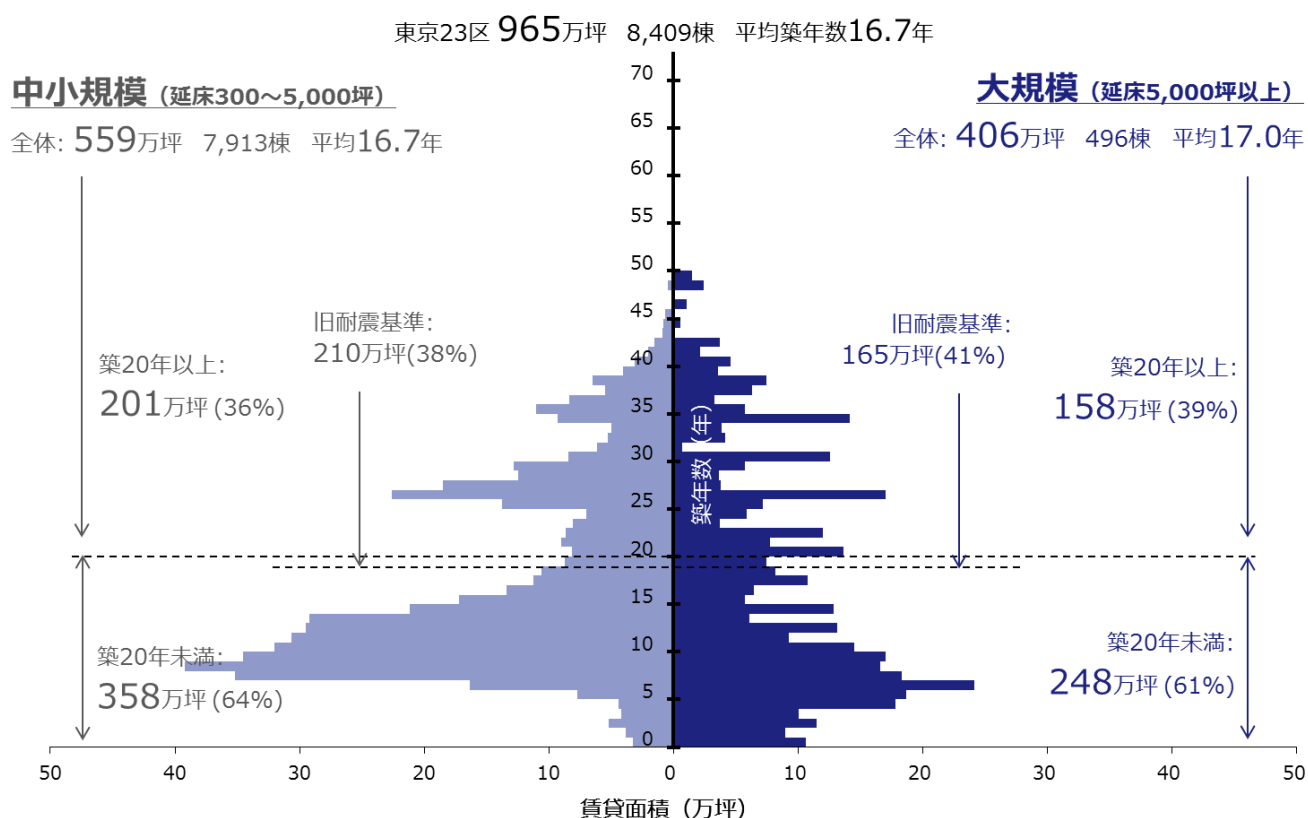
2. 2000 年との比較

2000 年時点でのオフィスピラミッドが【図表 5】である。2000 年末時点のオフィスストックは賃貸面積ベースで 965 万坪、うち中小規模が 559 万坪、大規模が 406 万坪と、やや中小規模の方が多かった。

築年で見ると、中小規模、大規模ともに築 20 年未満が 6 割を超えていた。棟数では、中小規模が 7,913 棟と 94%、大規模が 496 棟と全体の 6%を占めていた。

築年数は全体で 16.7 年、中小規模が 16.7 年、大規模が 17.0 年と、大規模と中小規模に大きな差はない。

【図表 5】東京 23 区オフィスピラミッド 2000（賃貸面積ベース）



【東京 23 区】オフィス新規供給量 2018・オフィスピラミッド 2018

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。

Copyright © 2017 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

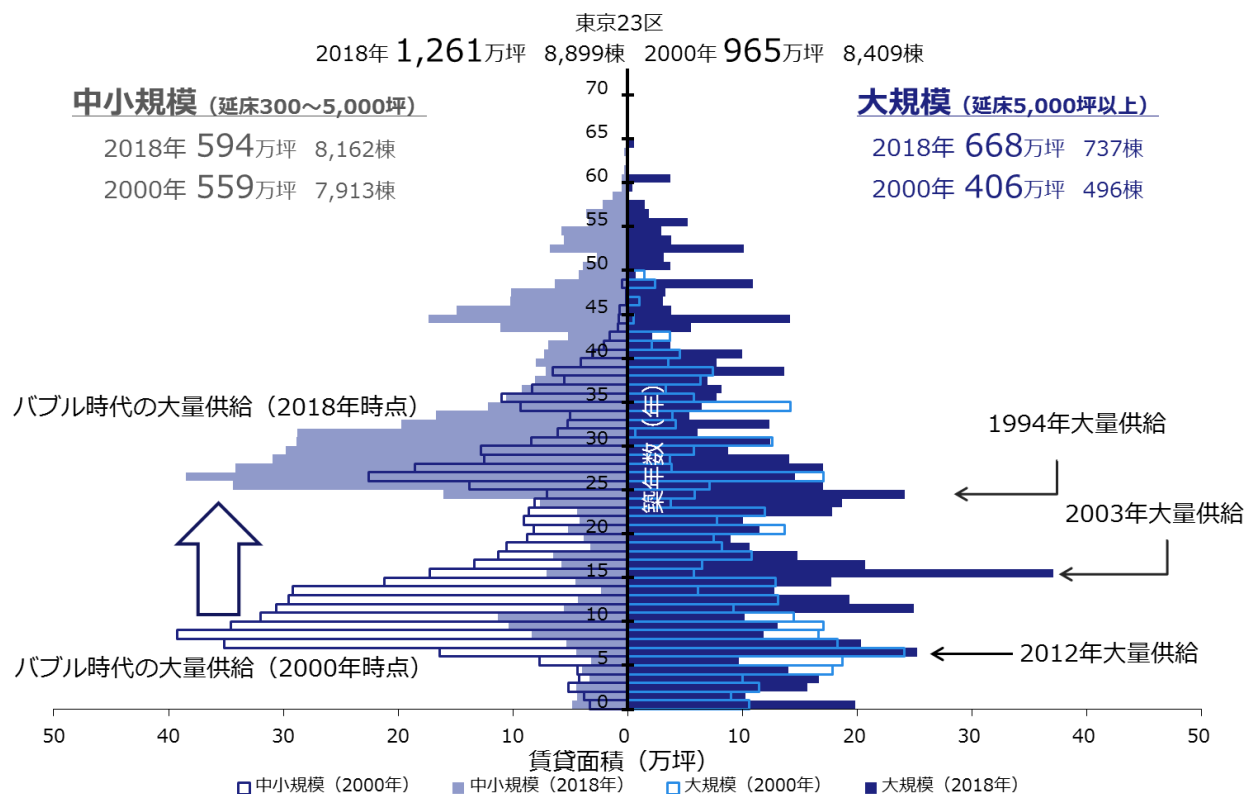
2000年と2018年を比較したものが【図表6】である。東京23区全体では、2000年から2018年にかけて賃貸面積ベースで約300万坪（約31%）、棟数ベースで約500棟（約6%）の増加となった。

規模別でみると、大規模ビルはバブル崩壊後も毎年一定量の供給があり、賃貸面積ベースで約65%、棟数ベースで約49%増加し、築20年以上と築20年未満がほぼ半々となっている。

一方、中小規模ビルはバブル期の大量供給以降、低水準の供給が続いており、賃貸面積で約6%、棟数で約3%の増加となった。その結果、2000年には賃貸面積・棟数ともに築20年未満が6割を超えていたが、2018年末には2割を切った。

平均築年は、2000年から2018年にかけて、中小規模で16.7年から30.7年と高齢化が進んだのに対し、大規模では17.0年から23.0年と、6年の延びにとどまった。

【図表6】 東京23区オフィスピラミッド 2000と2018（賃貸面積ベース）



今後も大規模ビルは新規供給が続き、同規模間の競争が一層激しくなると予想される。また、中小規模ビルは高齢化がさらに進み、適切な機能更新、改修などの良質なストック形成への取り組みが必要となるだろう。

調査概要

【オフィス新規供給量】

調査時点	2017 年 11 月
調査エリア	東京 23 区
対象物件	延床面積 3,000 坪以上、主な用途がオフィス（原則、自社ビルを除く）
集計対象	オフィス賃貸面積（坪）
調査方法	新聞記事など、一般的に公開されている情報を基に、一部現地調査ならびに事業者ヒアリングを実施

- * 本調査は新たに供給される建物の面積を対象としている。また、全数調査ではないことに留意。
- * 賃貸面積は、公表されている場合は当該面積を採用し、公表されていない場合は京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究で導き出された計算式により、延床面積から推計した面積を採用した。
- * 本供給量は調査時点期間での推計値であり、日々情報が追加、更新されるため、供給量の数値は変動する。

【オフィスピラミッド】

調査時点	2017 年 11 月
調査エリア	東京 23 区
対象物件	オフィスピラミッド 2018：2018 年末時点において、延床面積 300 坪以上、1946 年以降に竣工した（予定含む）主な用途が事務所のオフィスビル オフィスピラミッド 2000：2000 年末時点において、延床面積 300 坪以上、1946 年以降に竣工した主な用途が事務所のオフィスビル（2001 年～2017 年に滅失した物件を含む）
集計対象	<大規模>延床面積 5,000 坪以上、<中小規模>延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満のオフィスビルの棟数およびオフィス賃貸面積(坪)

- * 収集データは、新聞記事など一般に公開されている情報のほか、賃貸募集（過去を含む）された情報などをもとに築年が判明している物件を対象として集計した。なお、原則自社ビルを除いている。
- * 建替えや滅失したケースは把握できたものを集計に反映している。
- * 本調査は調査時点での集計値であり、日々情報が追加、更新される。したがって、昨年度公表数値との差異は必ずしも新規竣工または滅失によるものではない。
- * 2018 年に関しては、2017 年 11 月時点で竣工予定日が判明しているものを対象とした。
- * 賃貸面積は、公表されている場合は当該面積を採用し、公表されていない場合は京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究で導き出された計算式により、延床面積から推計した面積を採用した。
- * 旧耐震ビルとは、1981 年新耐震設計法が施行される前の設計法に基づき建てられたビル。本稿では 1981 年以前に竣工のビルを旧耐震ビルとした。

【東京 23 区】オフィス新規供給量 2018・オフィスピラミッド 2018

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
 当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
 Copyright © 2017 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.