

【大阪市】オフィスピラミッド 2019

2019年1月23日

ザイマックス不動産総合研究所は、今般、大阪市の「オフィスピラミッド 2019」を発表する。オフィスピラミッドは、延床面積 300 坪以上の主な用途がオフィスであるビルを対象に、築年ごとのオフィス賃貸面積、棟数を規模別に表したものである。なお、同日に東京 23 区版(*1)も発表している。

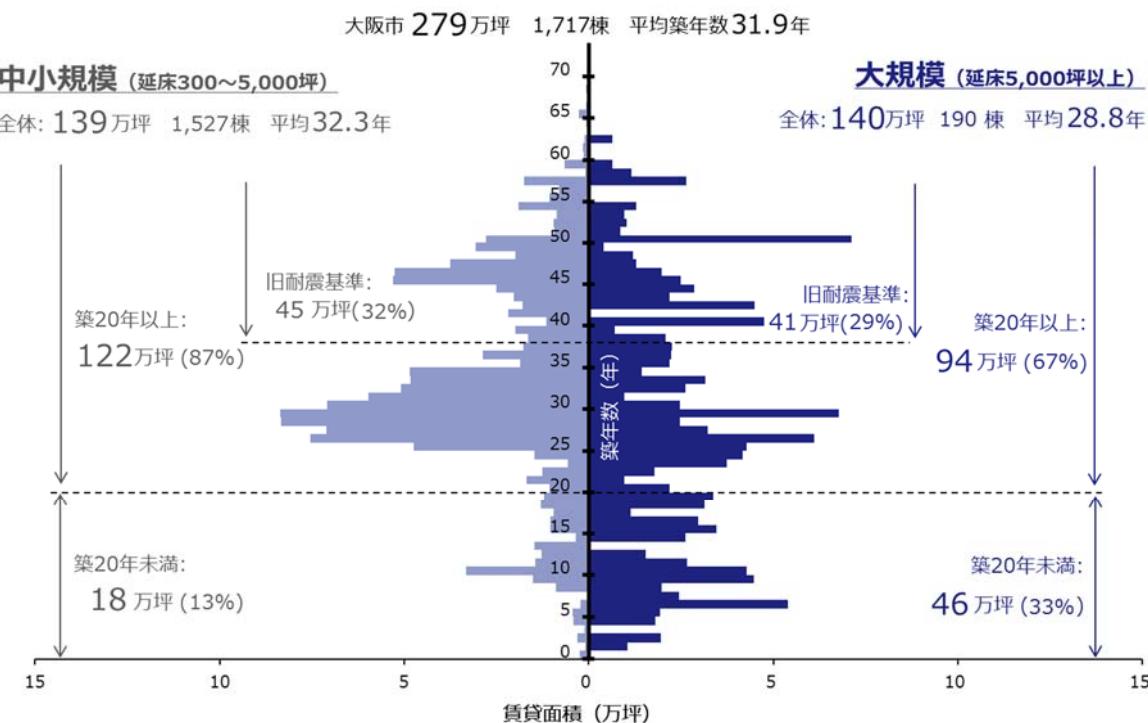
(*1) 2019年1月23日公表「【東京23区】オフィスピラミッド2019」

https://soken.xymax.co.jp/2019/01/23/1901-stock_pyramid_tokyo_2019/

主な調査結果

- ✓ 2019年末時点のオフィスストックは賃貸面積ベースで279万坪、うち中小規模ビルが139万坪、大規模ビルが140万坪とほぼ同量である【図表1】。
- ✓ 棟数ベースでは1,717棟、うち中小規模ビルが1,527棟と89%を占める。
- ✓ 平均築年数はストック全体で31.9年、中小規模ビルが32.3年、大規模ビルが28.8年である。
- ✓ 2000年末時点と比較すると、賃貸面積では約37万坪（約15%）、棟数では62棟（約4%）増加した。

【図表1】大阪市オフィスピラミッド2019（賃貸面積ベース）



【大阪市】オフィスピラミッド2019

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 © 2019 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

1. 中小規模と大規模の比較

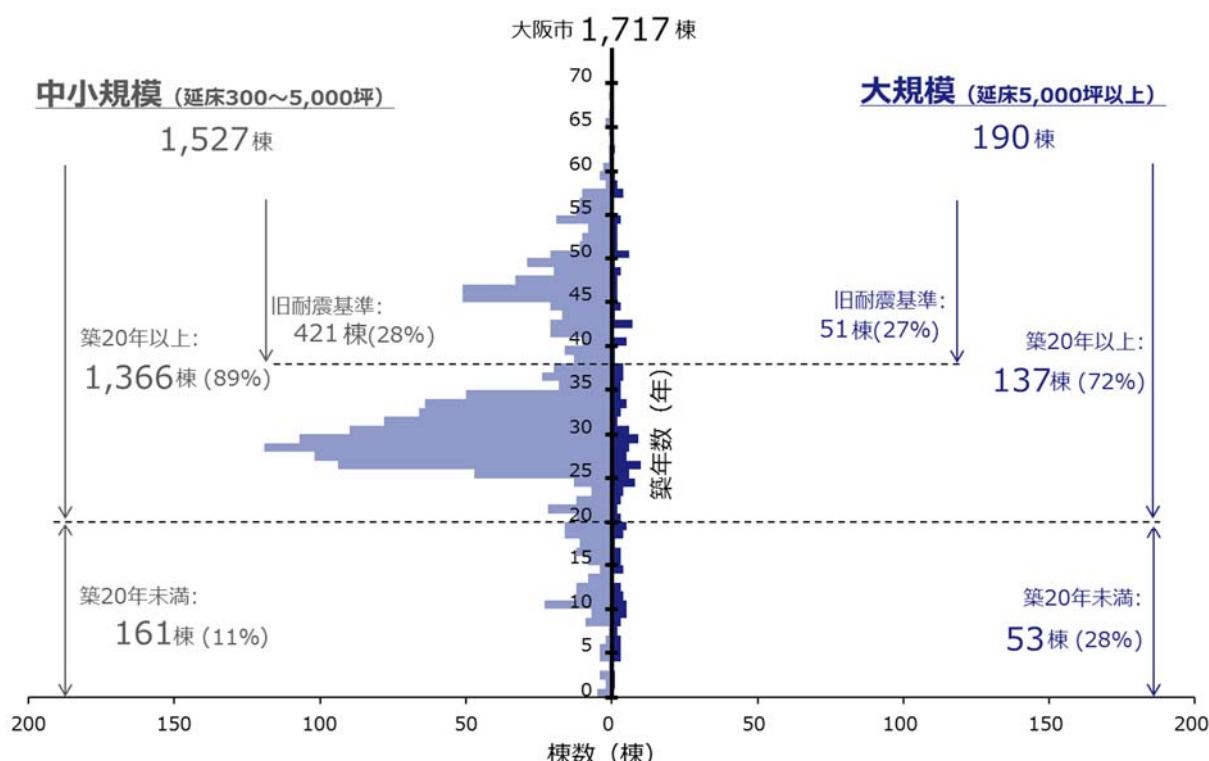
2019年末時点の大阪市オフィスストックは賃貸面積ベースで279万坪である【図表1】。うち、延床面積5,000坪未満の中小規模ビルは139万坪、延床面積5,000坪以上の大規模ビルは140万坪と、賃貸面積では中小規模ビルと大規模ビルがほぼ同量となっている。また、大阪市のオフィスストック279万坪は、東京23区のオフィスストック1,281万坪の約21%となる。

オフィスストック全体の平均築年数は31.9年となった。うち、中小規模ビルが32.3年、大規模ビルが28.8年と、中小規模は大規模に比べて若干ストックが高齢化している。

築年別の構成をみると、中小規模ビルは築 20 年以上が 122 万坪、築 20 年未満が 18 万坪と、築 20 年以上のストックが 87%を占めており、ここ 20 年の供給量が少ないことがわかる。大規模ビルは築 20 年以上が 94 万坪、築 20 年未満が 46 万坪であった。

棟数ベースでは大阪市全体で1,717棟、うち中小規模ビルが1,527棟（89%）、大規模ビルは190棟（11%）であった【図表2】。

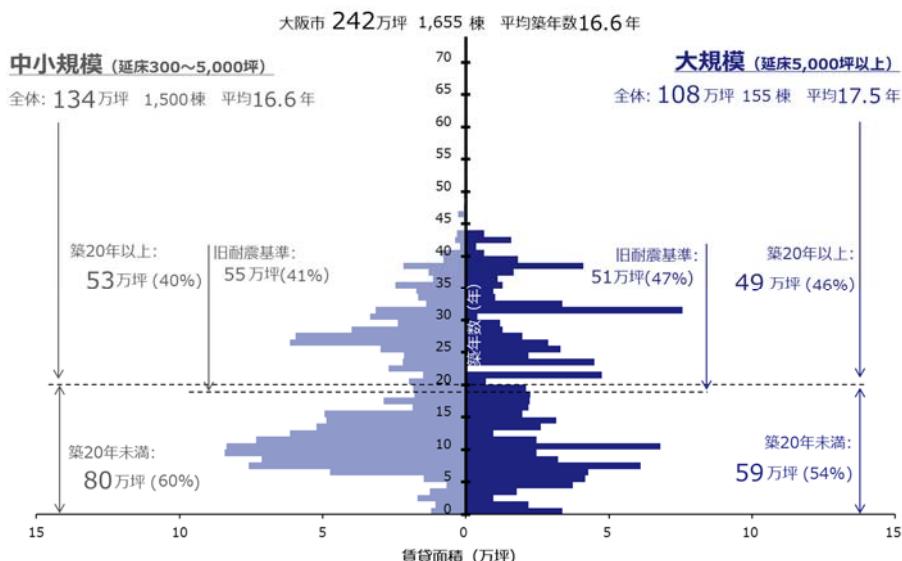
【図表2】大阪市オフィスピラミッド2019（棟数ベース）



2. 2000 年との比較

2000 年末時点でのオフィスピラミッドが **【図表 3】** 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 242 万坪、うち中小規模ビルが 134 万坪、大規模が 108 万坪であった。棟数は全体で 1,655 棟、中小規模ビルが 1,500 棟、大規模ビルが 155 棟であった。平均築年数は全体で 16.6 年、中小規模ビルが 16.6 年、大規模ビルが 17.5 年と、大規模と中小規模に大きな差はない。

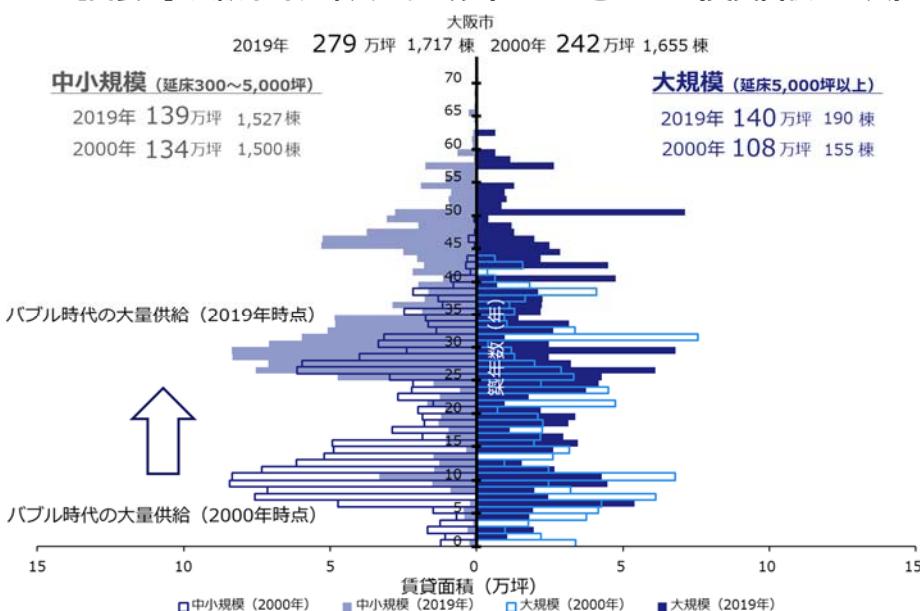
【図表 3】 大阪市オフィスピラミッド 2000 (賃貸面積ベース)



2000 年と 2019 年を比較したものが **【図表 4】** である。2000 年から 2019 年にかけて賃貸面積ベースで約 37 万坪 (約 15%)、棟数ベースで 62 棟 (約 4%) の増加となった。

また、新規供給が少ないため、平均築年数は 2000 年から 2019 年にかけて、中小規模ビルで 16.6 年から 32.3 年に、大規模ビルでは 17.5 年から 28.8 年になりストックの高齢化が進んでいる。

【図表 4】 大阪市オフィスピラミッド 2000 と 2019 (賃貸面積ベース)



【大阪市】オフィスピラミッド 2019

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 © 2019 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

調査概要

調査時点 2018年12月

調査エリア 大阪市

対象物件 オフィスピラミッド 2019：2019年末時点において、延床面積300坪以上、1946年以降に竣工（予定含む）した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～2018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た。

* 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た。

* 端数処理のため、合計が一致しない場合がある。

* 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。

* 2019年に関しては、2018年12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。

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xymax.co.jp>

TEL: 03 3596 1477 | FAX: 03 3596 1478 | E-MAIL: info-rei@xymax.co.jp