

オフィスピラミッド 2020

2020年1月10日

ザイマックス不動産総合研究所は、今般、東京23区と大阪市の「オフィスピラミッド2020」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。

主な調査結果

1. 【東京23区】中小規模と大規模の比較

- ✓ 2020年末時点のオフィスストックは賃貸面積ベースで1,296万坪、うち、中小規模ビルが607万坪(47%)、大規模ビルが689万坪(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9,293棟、うち中小規模ビルが8,538棟と92%を占める。
- ✓ 平均築年数はストック全体で31.6年、中小規模ビルが32.3年、大規模ビルが23.6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。

2. 【東京23区】都心5区と周辺18区の比較

- ✓ 都心5区(中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区)のオフィスストックは賃貸面積ベースで975万坪、棟数ベースで6,829棟、周辺18区は賃貸面積ベースで320万坪、棟数ベースで2,464棟と、都心5区が全体の約3/4を占める。
- ✓ 平均築年数は、都心5区で31.9年、周辺18区で30.9年である。

3. 【大阪市】中小規模と大規模の比較

- ✓ 2020年末時点のオフィスストックは賃貸面積ベースで278万坪、うち中小規模ビルが139万坪、大規模ビルが139万坪と同量である。
- ✓ 棟数ベースでは1,714棟、うち中小規模ビルが1,526棟と89%を占める。
- ✓ 平均築年数はストック全体で32.8年、中小規模ビルが33.3年、大規模ビルが29.2年である。

4. 2000年との比較

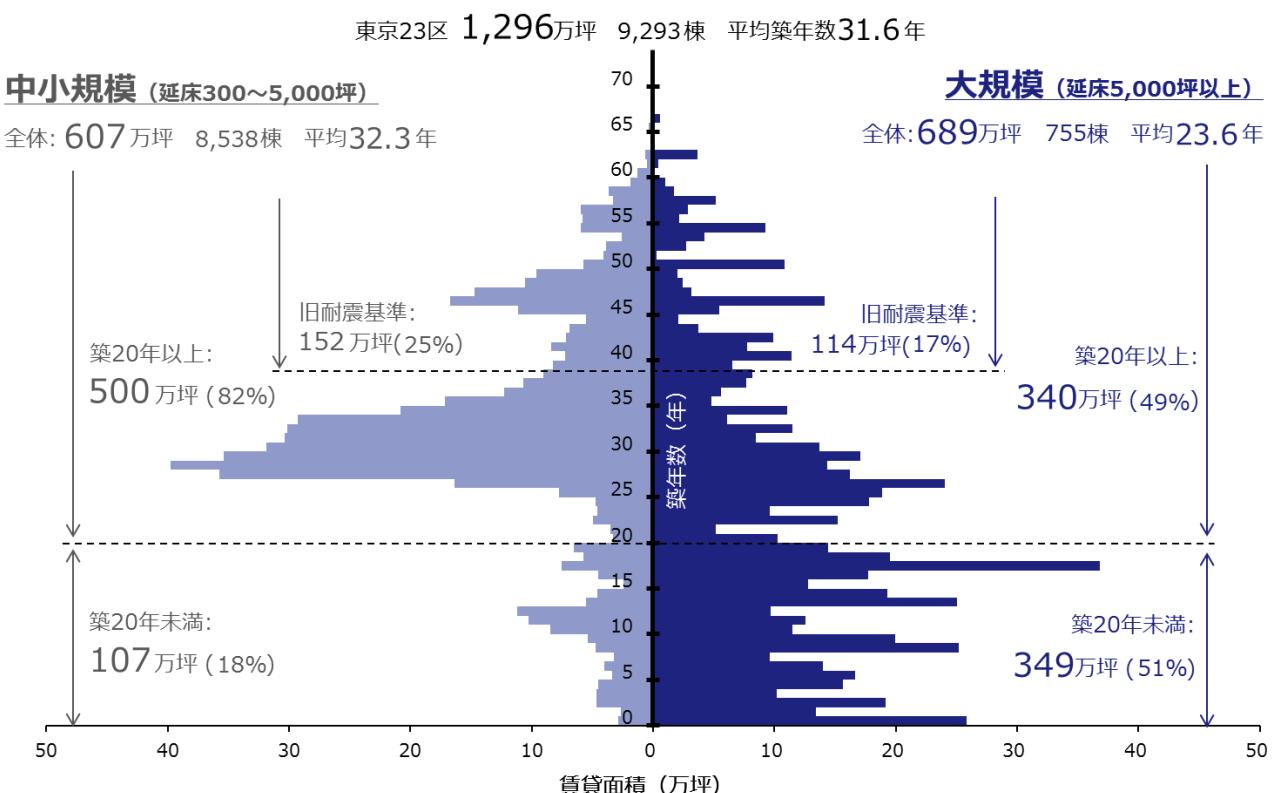
- ✓ 東京23区：2000年末時点と比較すると、賃貸面積では315万坪(32%)、棟数では400棟(4%)増加した。
- ✓ 大阪市：2000年末時点と比較すると、賃貸面積では33万坪(13%)、棟数では28棟(2%)増加した。

1. 【東京 23 区】中小規模と大規模の比較

2020 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 1,296 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のストックは 607 万坪であり、全体の 47% にあたる。延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 689 万坪と全体の 53% を占め、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。

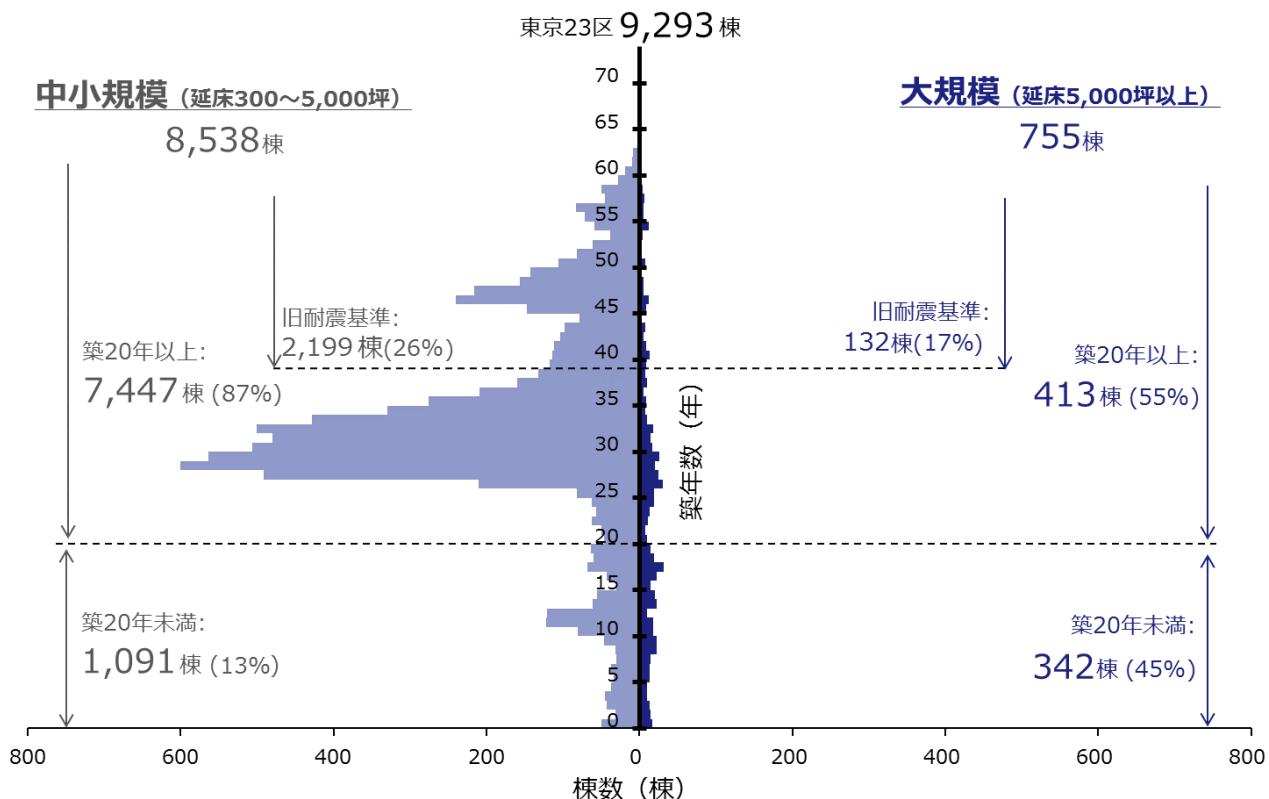
オフィスストック全体の平均築年数は 31.6 年となった。規模別では、中小規模ビルが 32.3 年、大規模ビルが 23.6 年と、中小規模ビルにおいてストックが高齢化している。

【図表 1】東京 23 区オフィスピラミッド 2020（賃貸面積ベース）



一方で、棟数ベースでは東京 23 区全体で 9,293 棟、うち中小規模ビルが 8,538 棟（92%）、大規模ビルは 755 棟（8%）であり、ストックの大部分は中小規模ビルである【図表 2】。

【図表 2】東京 23 区オフィスピラミッド 2020（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 23～34 年）が多く、築 20 年以上が 500 万坪と中小規模ビルの 82%を占める。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 7,447 棟、築 20 年未満が 1,091 棟と、築 20 年以上のオフィスビルが多数を占めている。

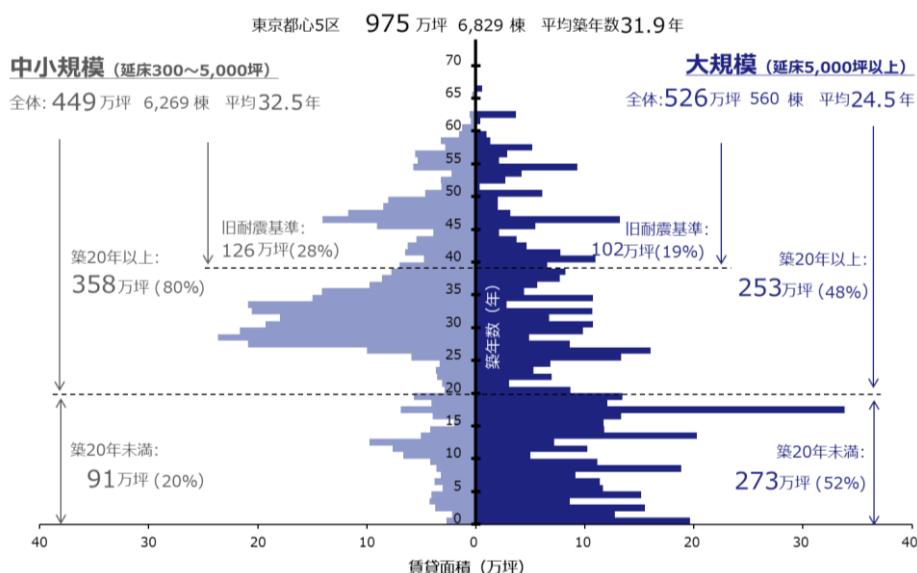
大規模ビルは築 20 年以上が 340 万坪、築 20 年未満が 349 万坪とほぼ同量である。棟数でみても、築 20 年以上が 413 棟と、築 20 年未満の 342 棟をやや上回っているものの、その差は小さく、バブル期以降も供給が続いてきたことがわかる。

2. 【東京 23 区】都心 5 区と周辺 18 区の比較

さらに、都心 5 区（中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区）と周辺 18 区に分けてストックをみてみる。

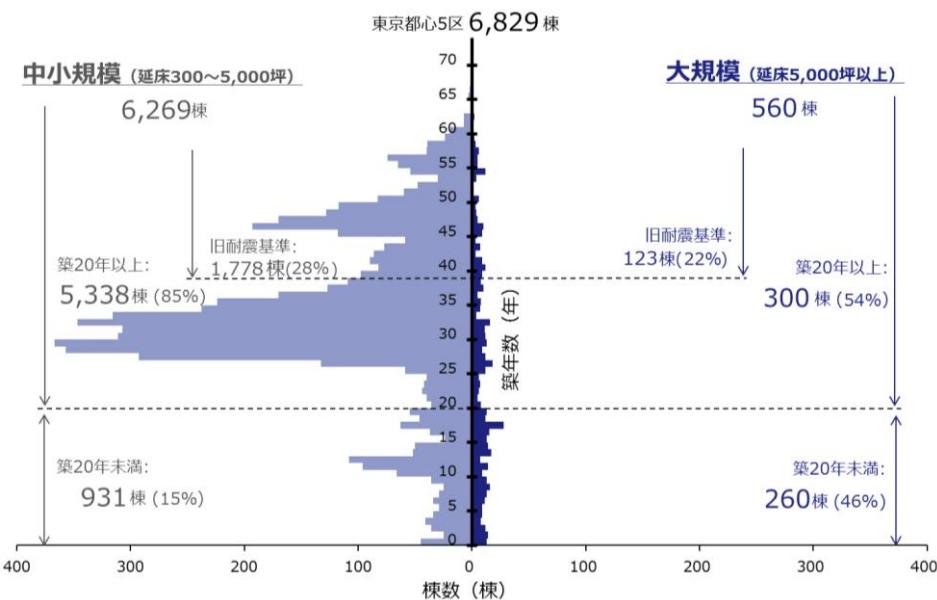
2020 年末時点の東京都心 5 区オフィスストックは賃貸面積ベースで 975 万坪と、東京 23 区全体のストックの 75% を占める。うち、中小規模ビルは 449 万坪（46%）、大規模ビルは 526 万坪（54%）であった【図表 3】。また、都心 5 区のストック全体の平均築年数は 31.9 年となった。うち、中小規模ビルの平均築年数は 32.5 年となり、大規模ビルの平均築年数 24.5 年に比べ築古化が進んでいる。

【図表 3】東京都心 5 区オフィスピラミッド 2020（賃貸面積ベース）



棟数ベースでは 6,829 棟、うち中小規模ビルが 6,269 棟（92%）、大規模ビルが 560 棟（8%）であった【図表 4】。

【図表 4】東京都心 5 区オフィスピラミッド 2020（棟数ベース）



オフィスピラミッド 2020

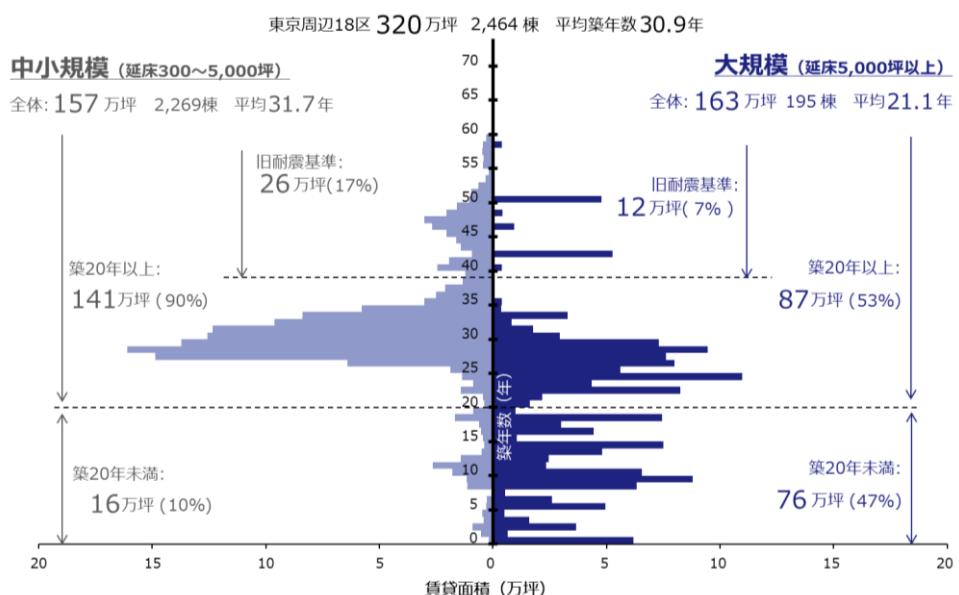
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

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 © 2020 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

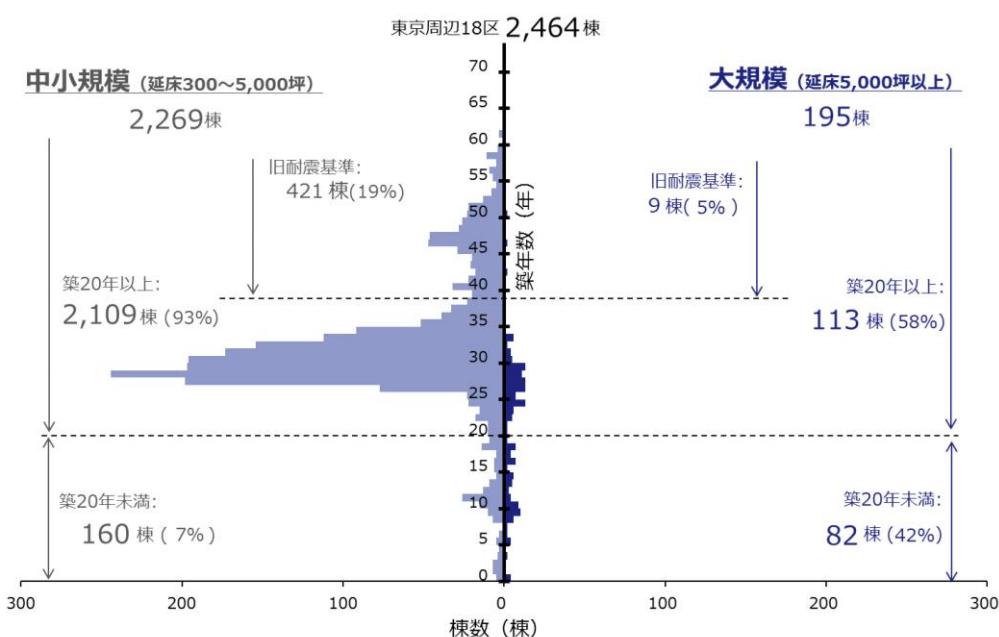
一方で、2020年末時点の東京周辺18区オフィスストックは賃貸面積ベースで320万坪と東京23区全体のストックの25%にあたる。うち、中小規模ビルは157万坪と周辺18区全体のストックの49%、大規模ビルは163万坪で51%である【図表5】。また、周辺18区のストック全体の平均築年数は30.9年で、都心5区の31.9年と大きな差はない。規模別にみると、中小規模ビルの平均築年数は31.7年、大規模ビルの平均築年数は21.1年となった。

【図表5】東京周辺18区オフィスピラミッド2020（賃貸面積ベース）



棟数ベースでは2,464棟、うち中小規模ビルが2,269棟（92%）、大規模ビルが195棟（8%）であった【図表6】。

【図表6】東京周辺18区オフィスピラミッド2020（棟数ベース）



オフィスピラミッド 2020

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 © 2020 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

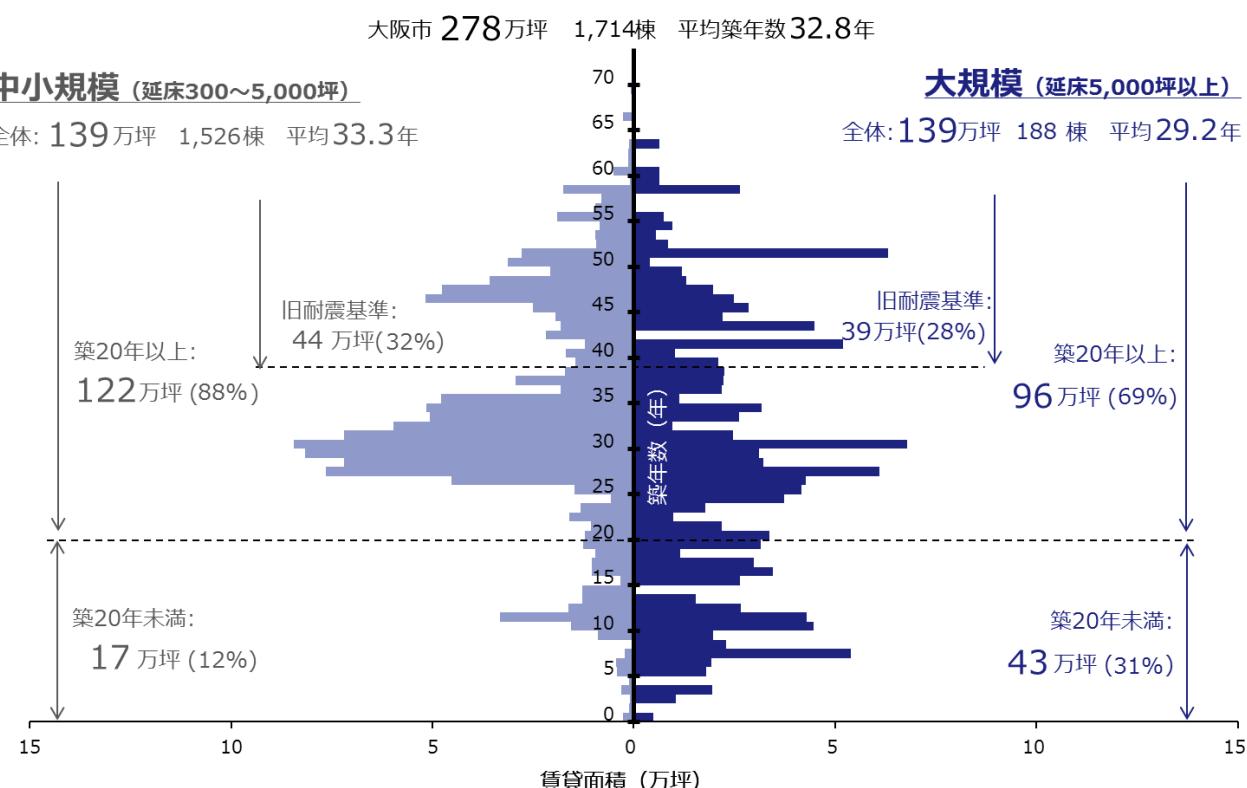
3. 【大阪市】中小規模と大規模の比較

2020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278万坪である【図表7】。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139万坪と、賃貸面積では中小規模ビルと大規模ビルが同量となっている。また、大阪市のオフィスストック278万坪は、東京23区のオフィスストック1,296万坪の21%である。

オフィスストック全体の平均築年数は32.8年となった。うち、中小規模ビルが33.3年、大規模ビルが29.2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。

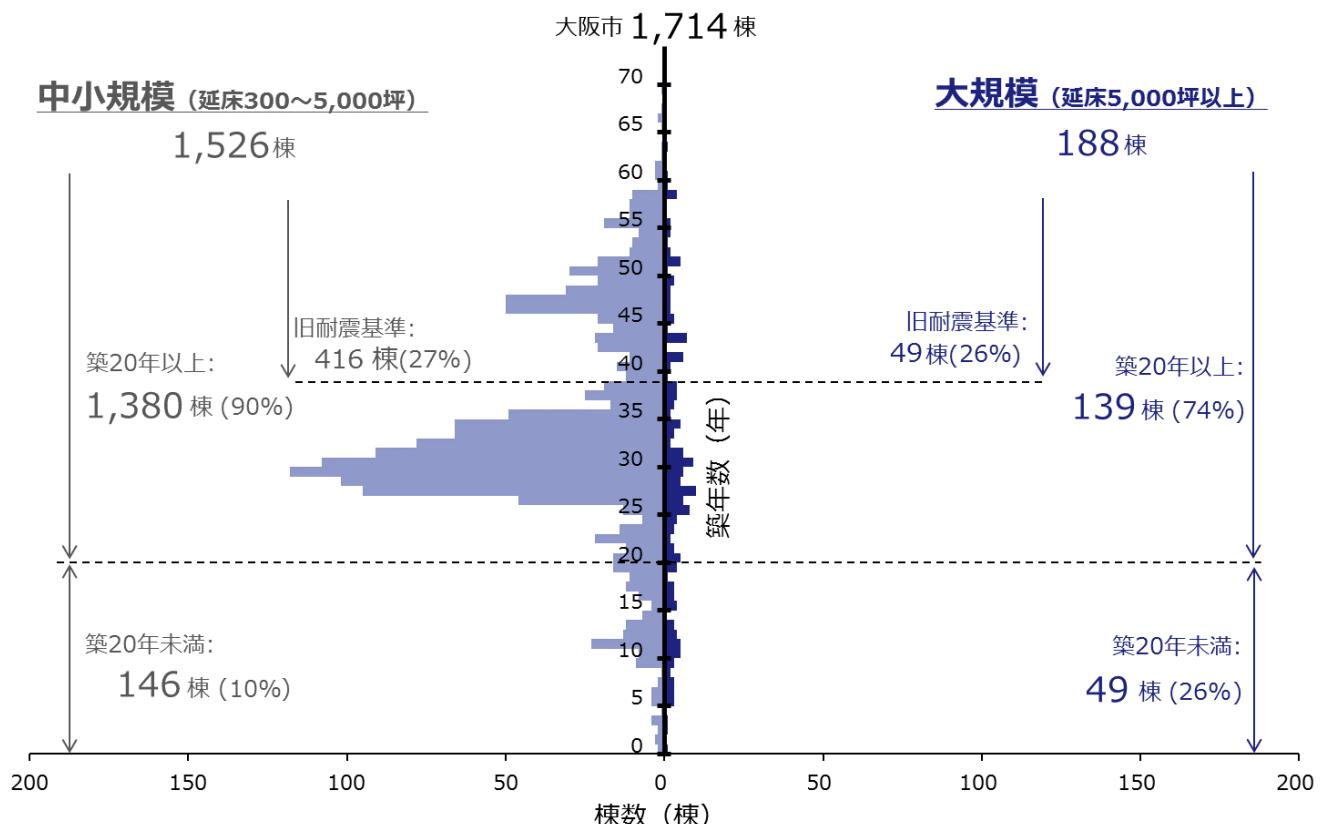
築年別の構成をみると、中小規模ビルは築20年以上が122万坪、築20年未満が17万坪と、築20年以上のストックが88%を占めており、ここ20年の供給量が少ないことがわかる。大規模ビルは築20年以上が96万坪、築20年未満が43万坪であった。

【図表7】大阪市オフィスピラミッド2020（賃貸面積ベース）



棟数ベースでは大阪市全体で 1,714 棟、うち中小規模ビルが 1,526 棟（89%）、大規模ビルは 188 棟（11%）であった【図表 8】。

【図表 8】大阪市オフィスピラミッド 2020（棟数ベース）



4. 2000 年との比較

【東京 23 区】

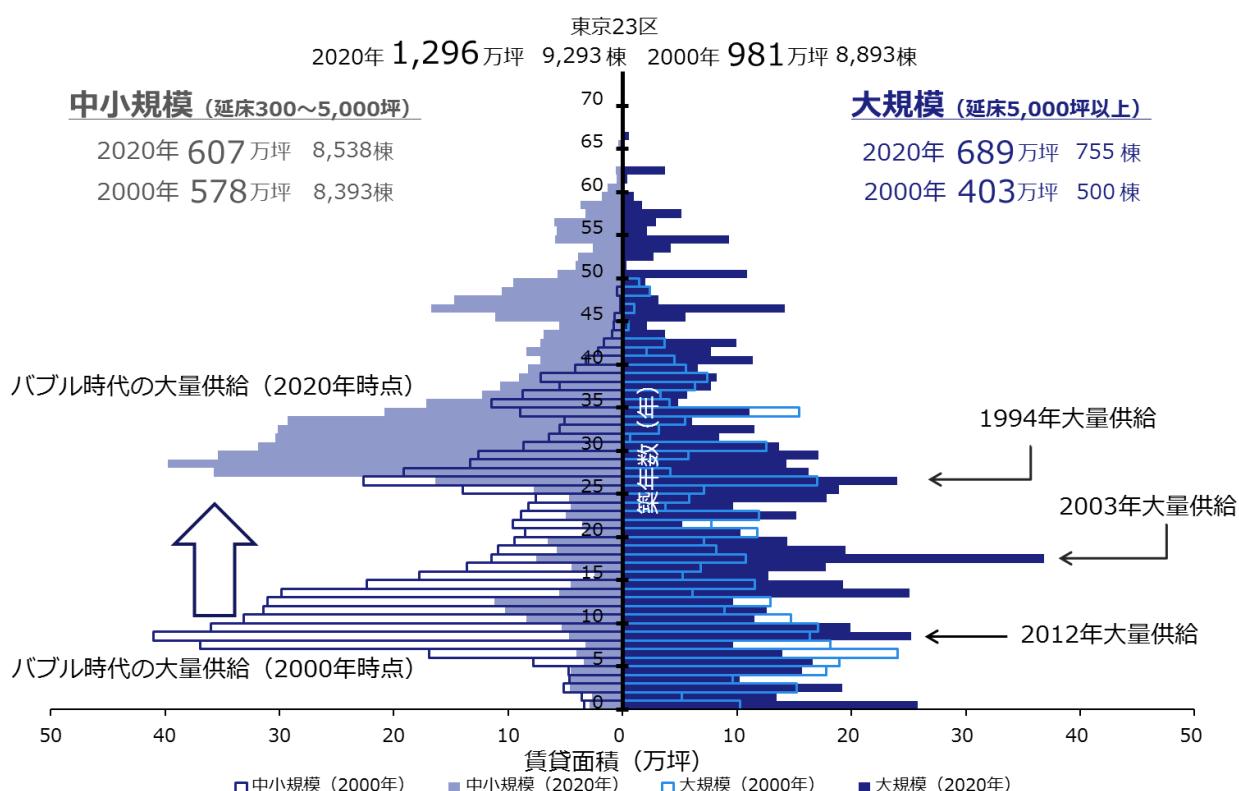
東京 23 区における 2000 年末時点と 2020 年末時点のオフィスピラミッドを比較したものが 【図表 9】 である。東京 23 区全体では、2000 年から 2020 年にかけて賃貸面積ベースで 315 万坪（32%）、棟数ベースで 400 棟（4%）の増加となった。

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 286 万坪（71%）、棟数ベースで 255 棟（51%）増加した。

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いるおり、賃貸面積で 29 万坪（5%）、棟数で 145 棟（2%）の増加となった。

平均築年数は、2000 年から 2020 年にかけて、中小規模ビルで 16.7 年から 32.3 年と高齢化が進んだのに対し、大規模ビルでは 17.0 年から 23.6 年と、約 7 年の延びにとどまった。

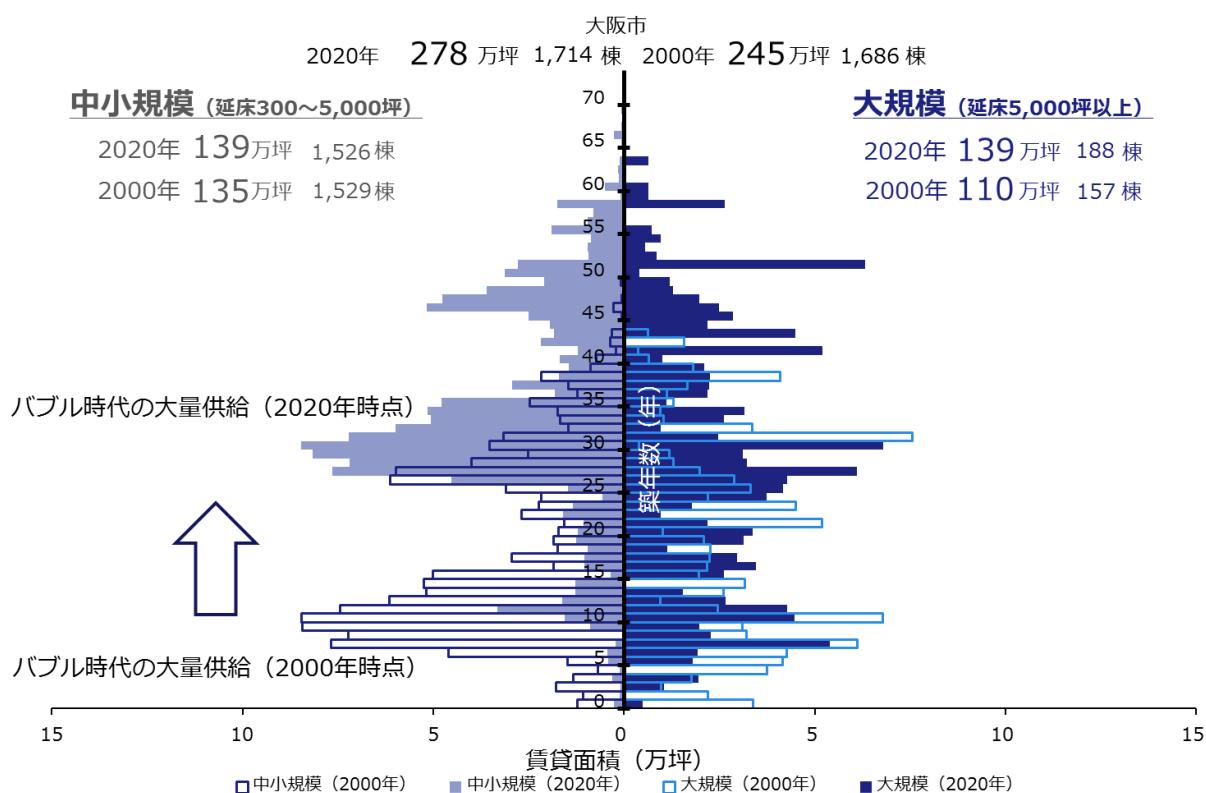
【図表 9】 東京 23 区オフィスピラミッド 2000 と 2020（賃貸面積ベース）



【大阪市】

大阪市における 2000 年末時点と 2020 年末時点のオフィスピラミッドを比較したものが【図表 10】である。2000 年から 2020 年にかけて賃貸面積ベースで 33 万坪（13%）、棟数ベースで 28 棟（2%）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 2020 年にかけて、中小規模ビルで 16.6 年から 33.3 年に、大規模ビルでは 17.5 年から 29.2 年になりストックの高齢化が進んでいる。

【図表 10】大阪市オフィスピラミッド 2000 と 2020（賃貸面積ベース）



調査概要

調査時点 2019年12月

調査エリア 東京23区、大阪市

対象物件 2020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

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。

* 2020年に関しては、2019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。

* 本稿では新耐震設計法が施行される1981年以前に竣工した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>

E-MAIL: info-rei@xymax.co.jp