

# オフィスピラミッド 2021

2021 年 1 月 15 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 2021」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

- ✓ 2021 年末時点のオフィスストックは賃貸面積ベースで 1,300 万坪、うち中小規模ビルが 605 万坪（47%）、大規模ビルが 695 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 9,318 棟、うち中小規模ビルが 8,563 棟と 92% を占める。
- ✓ 平均築年数はストック全体で 32.3 年、中小規模ビルが 33.0 年、大規模ビルが 24.3 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（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）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 6,836 棟、周辺 18 区は賃貸面積ベースで 325 万坪、棟数ベースで 2,482 棟と、都心 5 区が全体の約 75% を占める。
- ✓ 平均築年数は、都心 5 区で 32.5 年、周辺 18 区で 31.7 年である。

### 3. 【大阪市】中小規模と大規模の比較

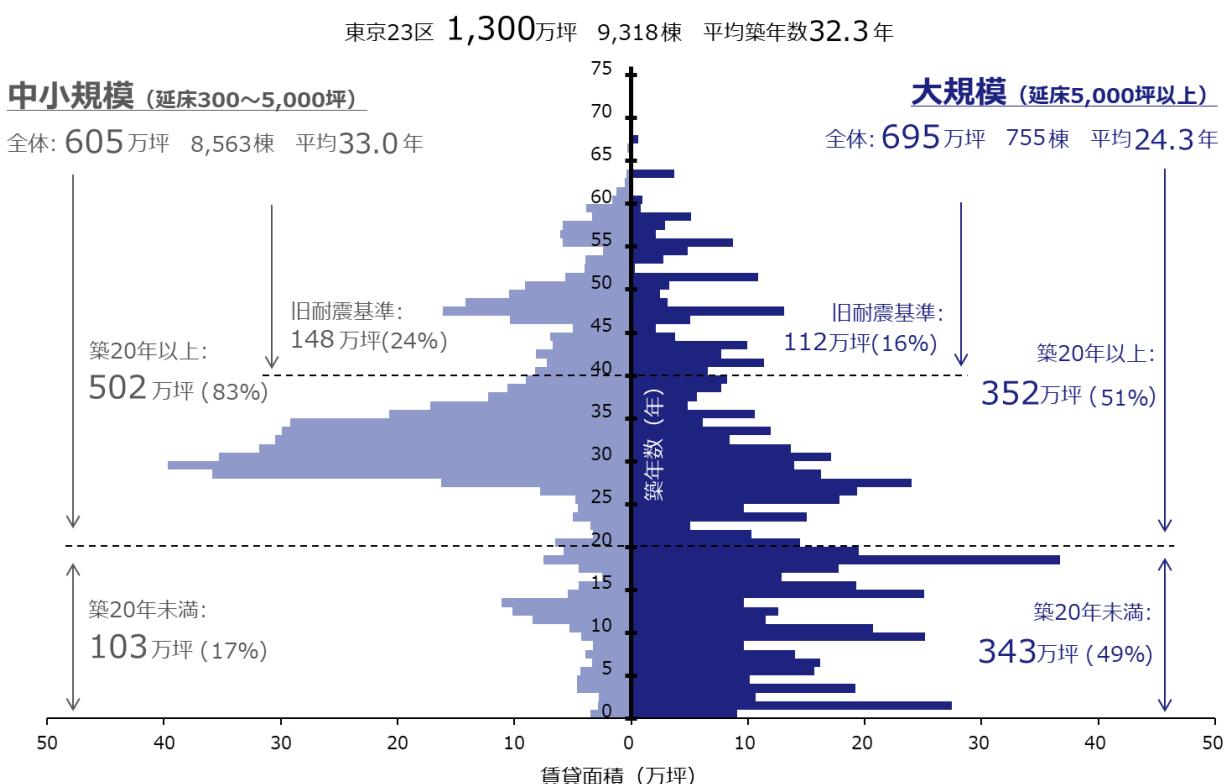
- ✓ 2021 年末時点のオフィスストックは賃貸面積ベースで 279 万坪、うち中小規模ビルが 140 万坪（50%）、大規模ビルが 139 万坪（50%）とほぼ同量である。
- ✓ 棟数ベースでは 1,731 棟、うち中小規模ビルが 1,545 棟と 89% を占める。
- ✓ 平均築年数はストック全体で 33.3 年、中小規模ビルが 33.8 年、大規模ビルが 29.7 年である。

## 1. 【東京 23 区】中小規模と大規模の比較

2021 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 1,300 万坪である【図表 1】。うち、延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満の中小規模ビルのストックは 605 万坪であり、全体の 47% にあたる。延床面積 5,000 坪以上の大型ビルは 695 万坪と全体の 53% を占め、大型ビルと中小規模ビルがほぼ同じ面積となっている。

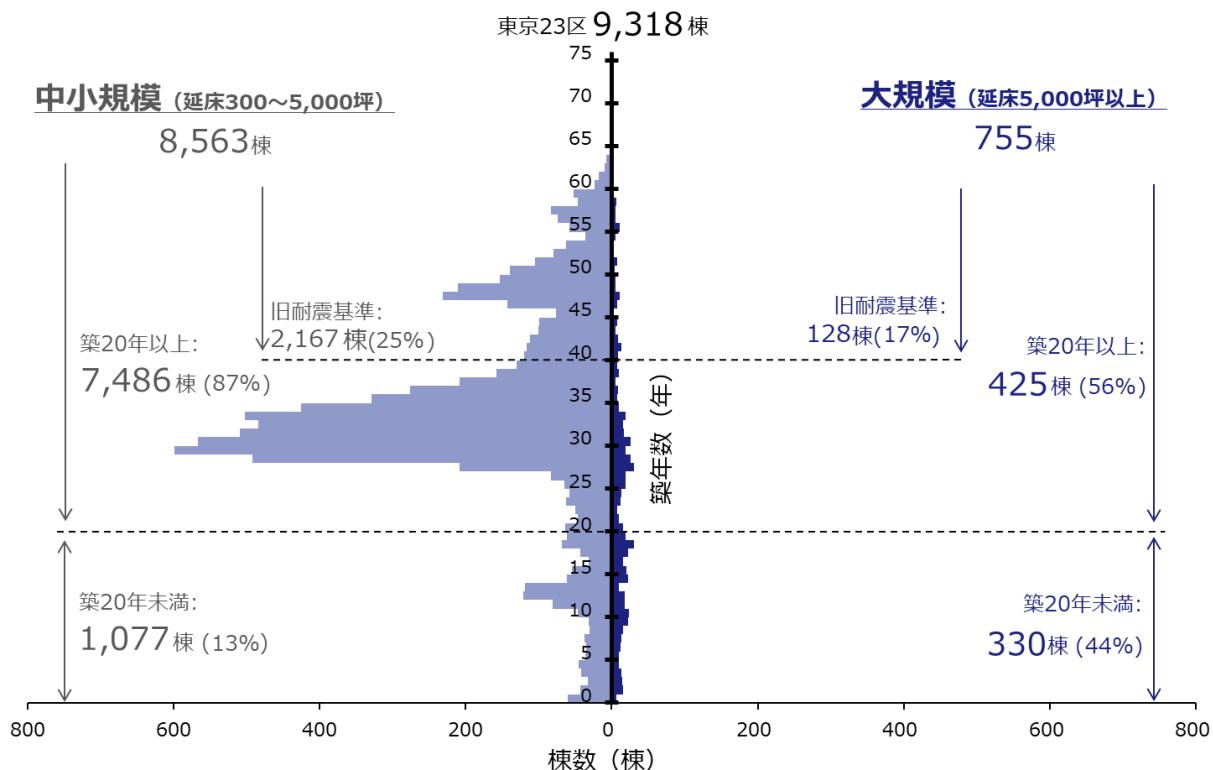
オフィスストック全体の平均築年数は 32.3 年となった。規模別では、中小規模ビルが 33.0 年、大型ビルが 24.3 年と、中小規模ビルにおいてストックが高齢化している。

【図表 1】東京 23 区オフィスピラミッド 2021（賃貸面積ベース）



一方で、棟数ベースでは東京 23 区全体で 9,318 棟、うち中小規模ビルが 8,563 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 2021（棟数ベース）



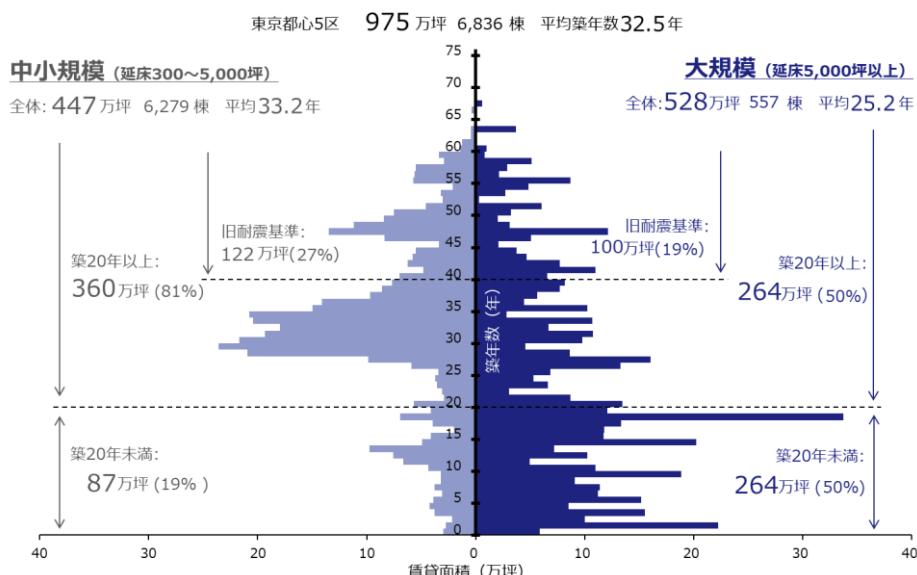
中小規模ビルはバブル期に竣工した物件（1986～1997 年竣工、築 24～35 年）が多く、築 20 年以上が 502 万坪と中小規模ビルの 83%を占める。バブル期以降は供給量が少なく、築 20 年未満は 103 万坪となった。棟数でみても、築 20 年以上が 7,486 棟、築 20 年未満が 1,077 棟と、築 20 年以上のオフィスビルが多数を占めている。

大規模ビルは築 20 年以上が 352 万坪、築 20 年未満が 343 万坪とほぼ同量である。棟数でみても、築 20 年以上が 425 棟と、築 20 年未満の 330 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

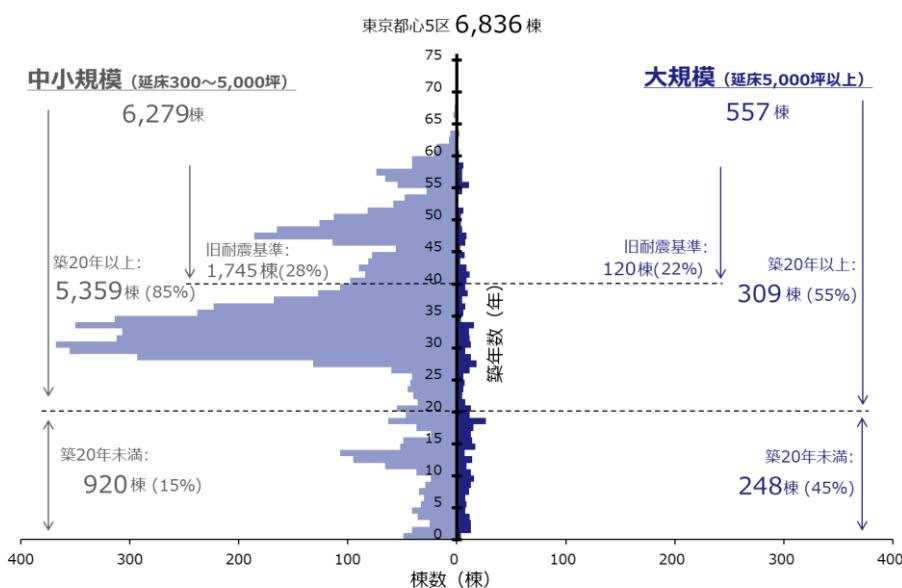
次に、都心 5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）と周辺 18 区に分けてストックをみてみる。2021 年末時点の東京都心 5 区オフィスストックは賃貸面積ベースで 975 万坪と、東京 23 区全体のストック（1,300 万坪）の 75% を占める。うち、中小規模ビルは 447 万坪（46%）、大規模ビルは 528 万坪（54%）であった【図表 3】。また、都心 5 区のストック全体の平均築年数は 32.5 年となった。うち、中小規模ビルの平均築年数は 33.2 年となり、大規模ビルの平均築年数 25.2 年に比べ築古化が進んでいる。

【図表 3】東京都心 5 区オフィスピラミッド 2021（賃貸面積ベース）



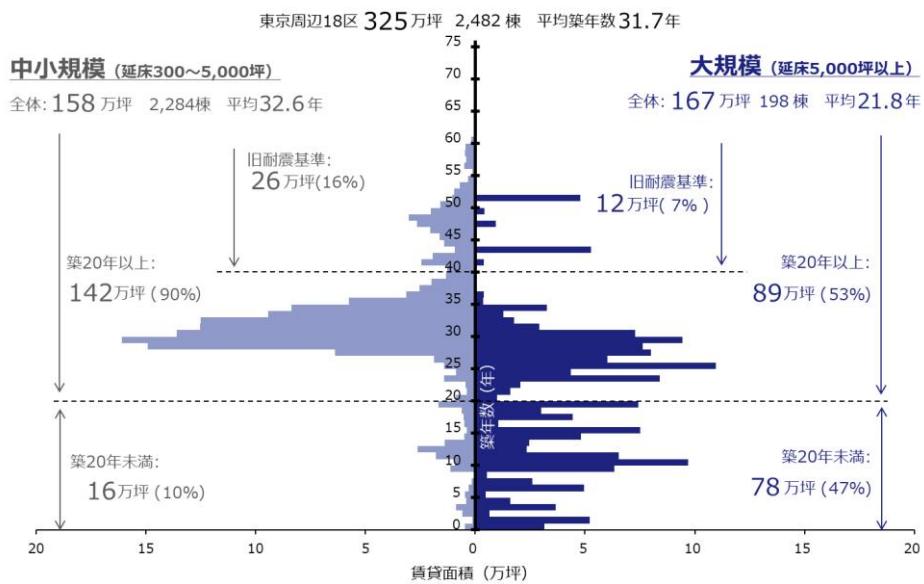
棟数ベースでは 6,836 棟、うち中小規模ビルが 6,279 棟（92%）、大規模ビルが 557 棟（8%）であった【図表 4】。

【図表 4】東京都心 5 区オフィスピラミッド 2021（棟数ベース）



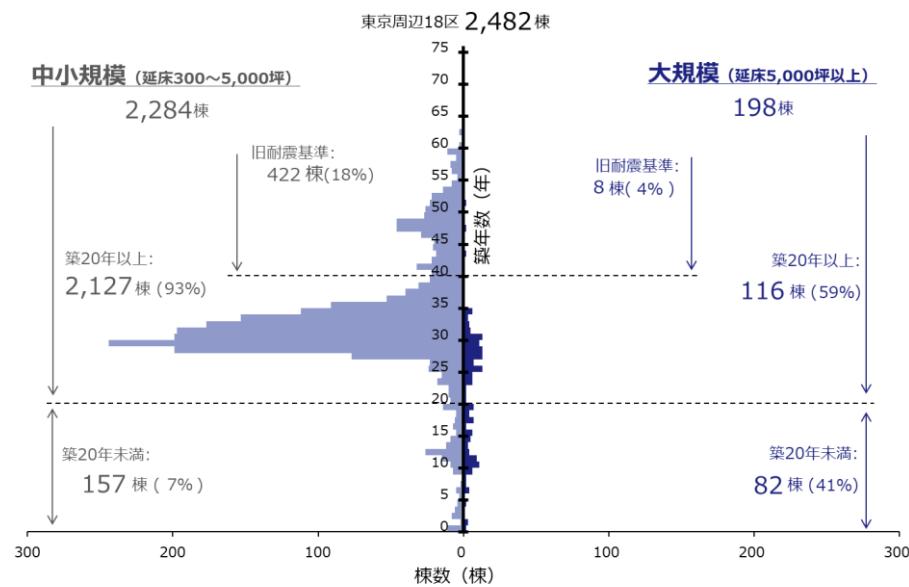
一方で、2021年末時点の東京周辺18区オフィスストックは賃貸面積ベースで325万坪と東京23区全体のストック（1,300万坪）の25%にあたる。うち、中小規模ビルは158万坪と周辺18区全体のストックの49%、大規模ビルは167万坪で51%である【図表5】。また、周辺18区のストック全体の平均築年数は31.7年で、都心5区の32.5年と大きな差はない。規模別にみると、中小規模ビルの平均築年数は32.6年、大規模ビルの平均築年数は21.8年となった。

【図表5】東京周辺18区オフィスピラミッド2021（賃貸面積ベース）



棟数ベースでは2,482棟、うち中小規模ビルが2,284棟（92%）、大規模ビルが198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2021（棟数ベース）



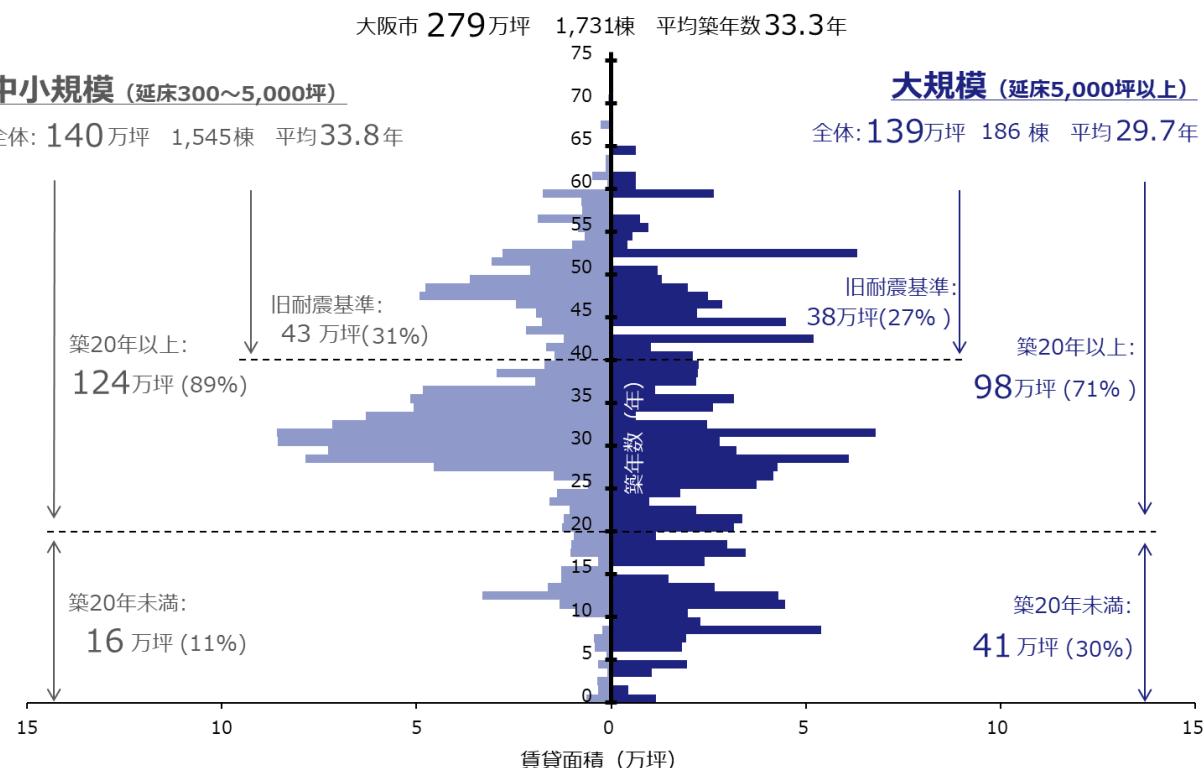
### 3. 【大阪市】中小規模と大規模の比較

2021年末時点の大坂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7】。うち、延床面積300坪以上5,000坪未満の中小規模ビルは140万坪、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1,300万坪の約1/5である。

オフィスストック全体の平均築年数は33.3年となった。うち、中小規模ビルが33.8年、大規模ビルが29.7年であった。

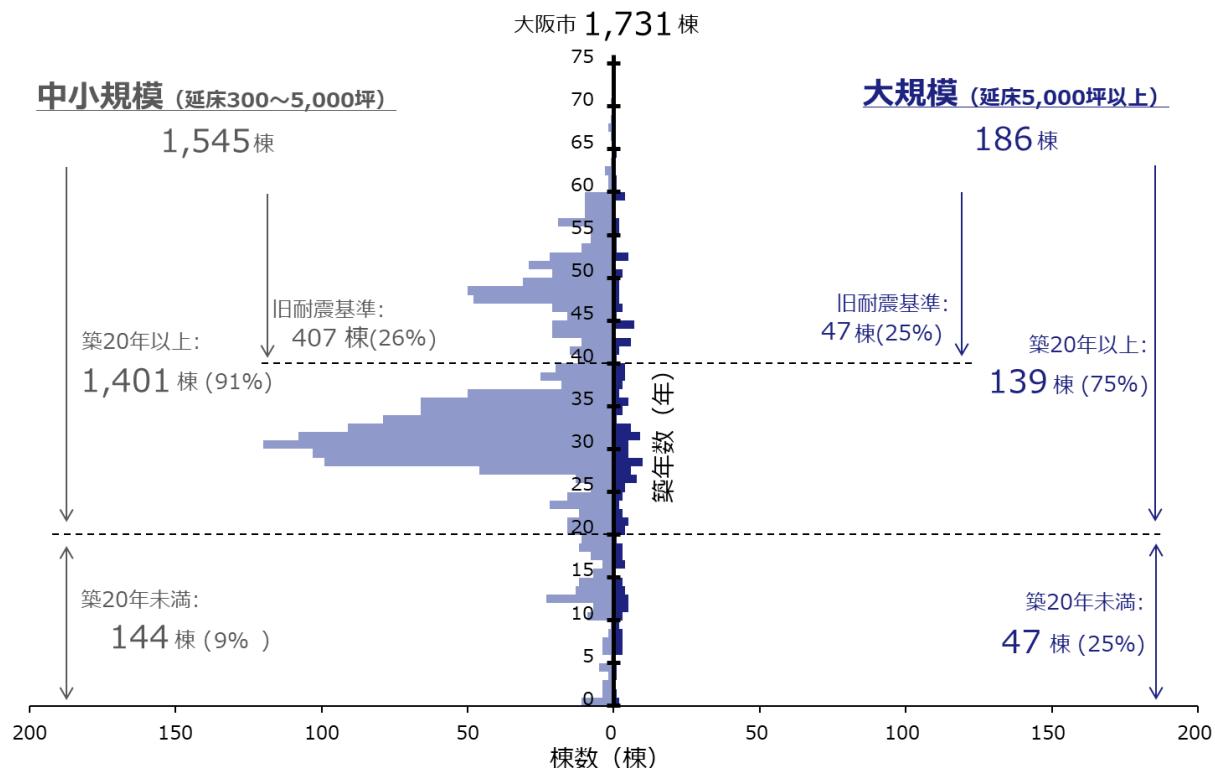
築年別の構成をみると、中小規模ビルは築20年以上が124万坪、築20年未満が16万坪と、築20年以上のストックが89%を占めており、ここ20年の供給量が少ないことがわかる。大規模ビルは築20年以上が98万坪、築20年未満が41万坪であった。

【図表7】大阪市オフィスピラミッド2021（賃貸面積ベース）



棟数ベースでは大阪市全体で 1,731 棟、うち中小規模ビルが 1,545 棟（89%）、大規模ビルは 186 棟（11%）であった【図表 8】。

【図表 8】大阪市オフィスピラミッド 2021（棟数ベース）



## 調査概要

**調査時点** 2020 年 12 月

**調査エリア** 東京 23 区、大阪市

**対象物件** 2021 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。

\* 2021 年に関しては、2020 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基準世代のビルとして集計している。

## 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](mailto:info-rei@xymax.co.jp)