

オフィスピラミッド 2022

2022 年 1 月 12 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 2022」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

- 2022 年末時点のオフィスストックは賃貸面積ベースで 1,298 万坪、うち中小規模ビルが 607 万坪（47%）、大規模ビルが 691 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 9,378 棟、うち中小規模ビルが 8,620 棟と 92%を占める。
- 平均築年数はストック全体で 32.9 年、中小規模ビルが 33.6 年、大規模ビルが 24.9 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 969 万坪、棟数ベースで 6,862 棟、周辺 18 区は賃貸面積ベースで 330 万坪、棟数ベースで 2,516 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 33.1 年、周辺 18 区で 32.4 年である。

3. 【大阪市】中小規模と大規模の比較

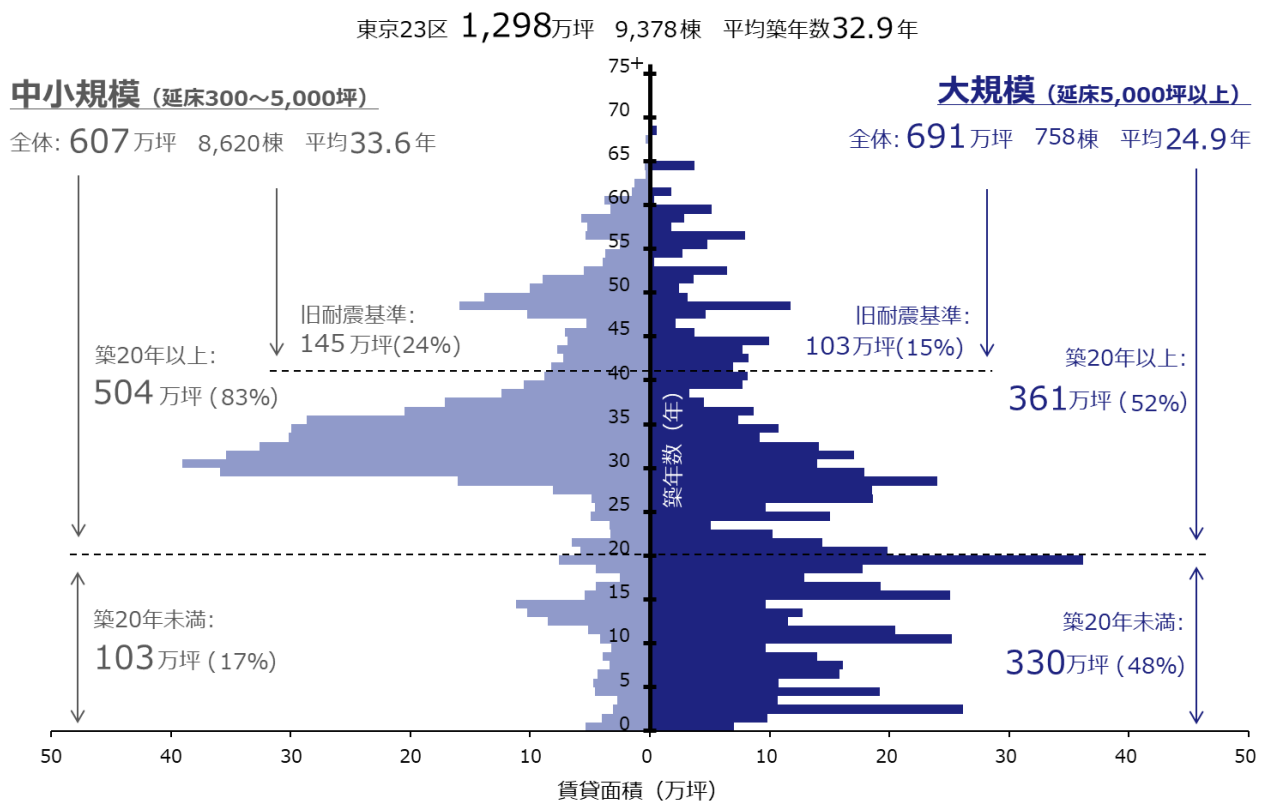
- 2022 年末時点のオフィスストックは賃貸面積ベースで 283 万坪、うち中小規模ビルが 141 万坪（50%）、大規模ビルが 142 万坪（50%）とほぼ同量である。
- 棟数ベースでは 1,749 棟、うち中小規模ビルが 1,561 棟と 89%を占める。
- 平均築年数はストック全体で 34.0 年、中小規模ビルが 34.4 年、大規模ビルが 30.3 年である。

1. 【東京 23 区】 中小規模と大規模の比較

2022 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 1,298 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 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 691 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。

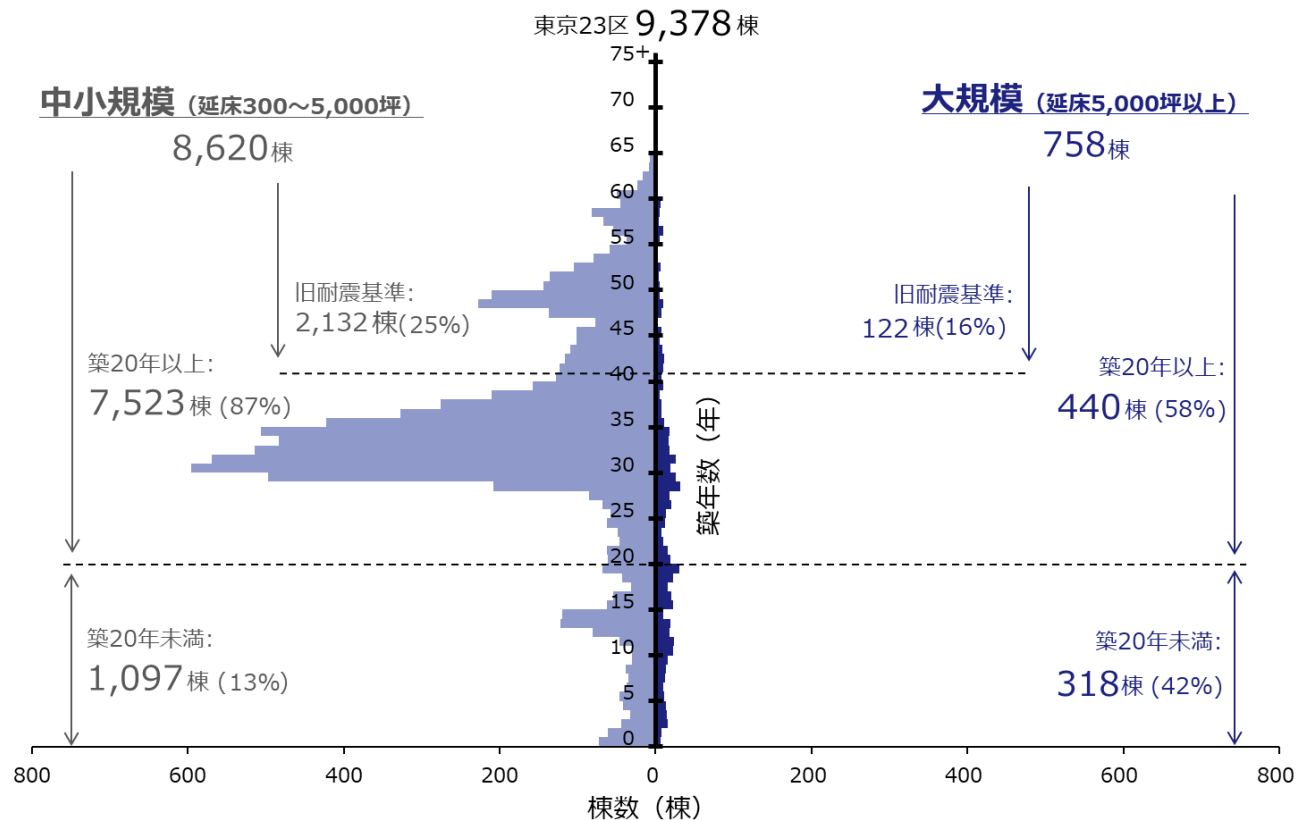
オフィスストック全体の平均築年数は 32.9 年となった。規模別では、中小規模ビルが 33.6 年、大規模ビルが 24.9 年と、中小規模ビルにおいてストックが高齢化している。

【図表 1】 東京 23 区オフィスピラミッド 2022（賃貸面積ベース）



一方で、棟数ベースでは東京 23 区全体で 9,378 棟、うち中小規模ビルが 8,620 棟（92%）、大規模ビルは 758 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 2022（棟数ベース）



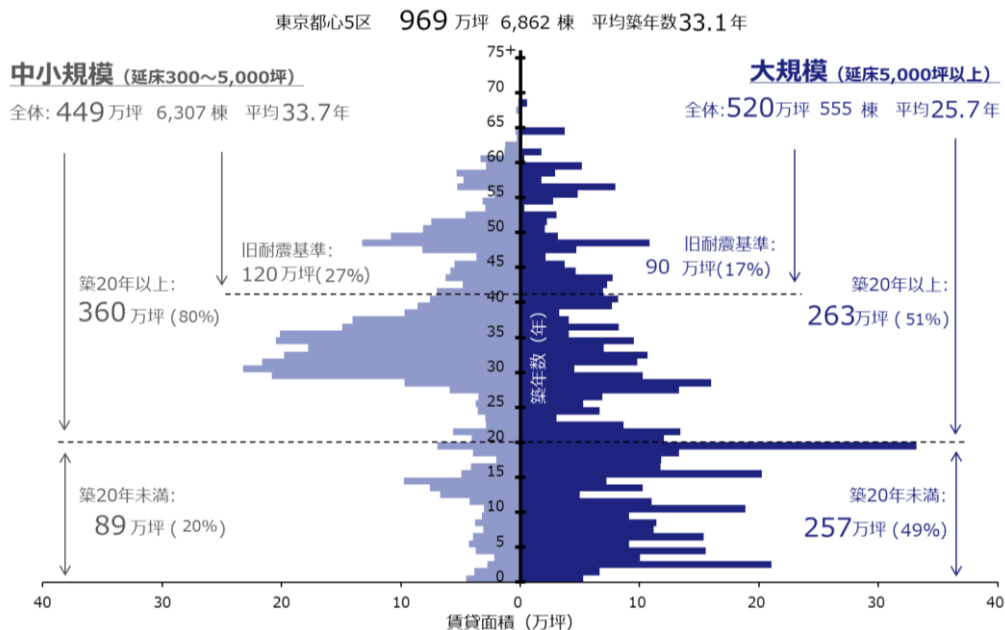
中小規模ビルはバブル期に竣工した物件（1986～1997年竣工、築25～36年）が多く、築20年以上が504万坪と中小規模ビルの83%を占める。バブル期以降は供給量が少なく、築20年未満は103万坪となった。棟数で見ても、築20年以上が7,523棟、築20年未満が1,097棟と、築20年以上のオフィスビルが多数を占めている。

大規模ビルは築20年以上が361万坪、築20年未満が330万坪とほぼ同量である。棟数で見ても、築20年以上が440棟と、築20年未満の318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

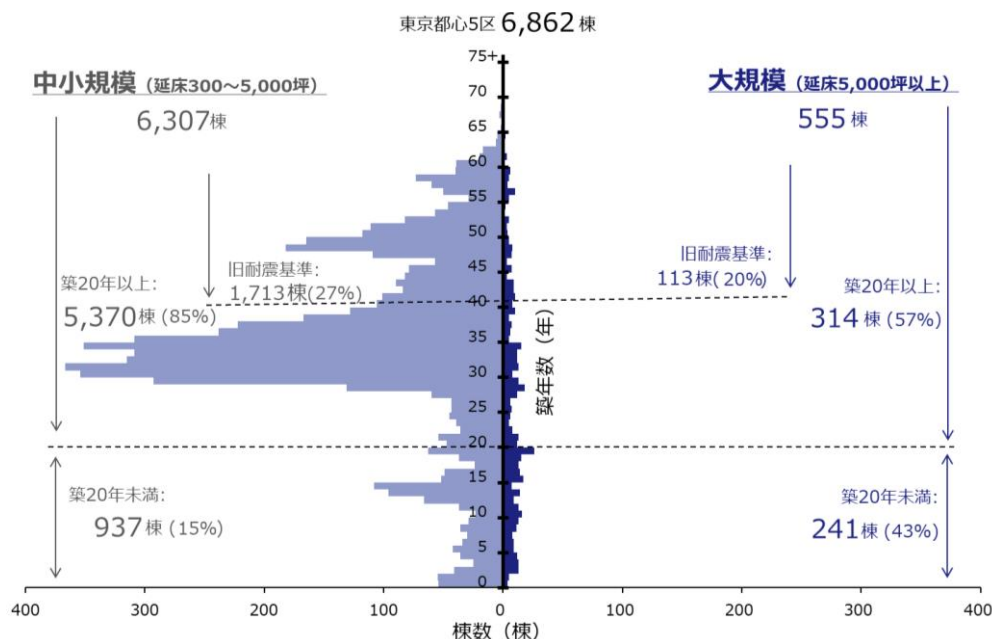
次に、都心 5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）と周辺 18 区に分けてストックをみる。2022 年末時点の東京都心 5 区のオフィスストックは賃貸面積ベースで 969 万坪と、東京 23 区全体のストック（1,298 万坪）の 75%を占める【図表 3】。うち、中小規模ビルは 449 万坪（46%）、大規模ビルは 520 万坪（54%）であった。また、都心 5 区のストック全体の平均築年数は 33.1 年であった。うち、中小規模ビルの平均築年数は 33.7 年であり、大規模ビルの平均築年数 25.7 年に比べ築古化が進んでいる。

【図表 3】 東京都心 5 区オフィスピラミッド 2022（賃貸面積ベース）



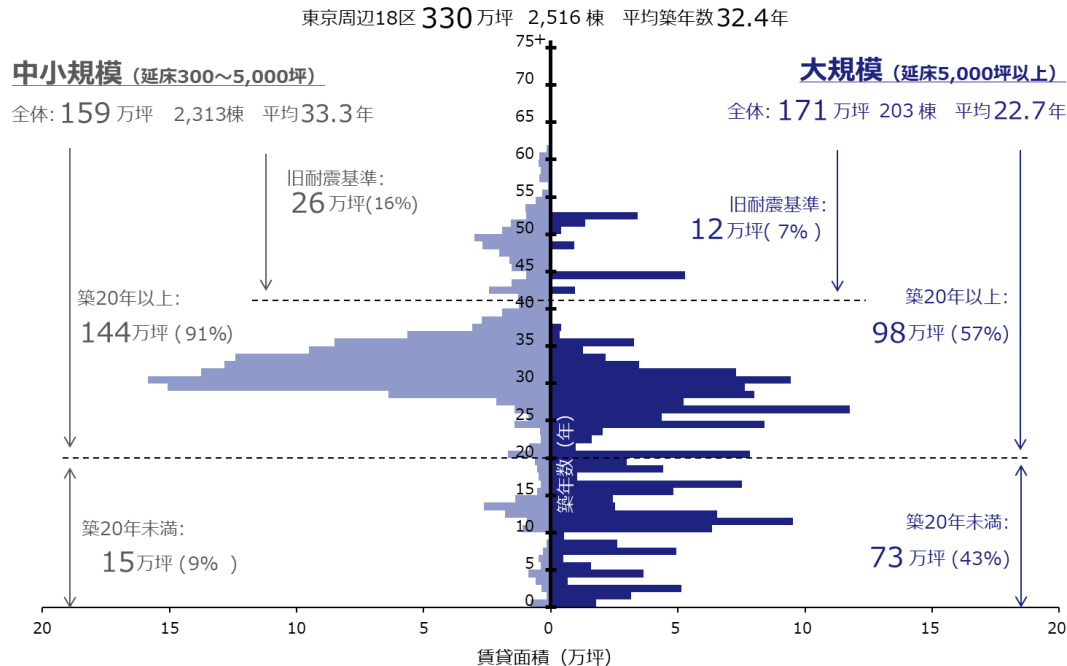
棟数ベースでは 6,862 棟、うち中小規模ビルが 6,307 棟（92%）、大規模ビルが 555 棟（8%）であった【図表 4】。

【図表 4】 東京都心 5 区オフィスピラミッド 2022（棟数ベース）



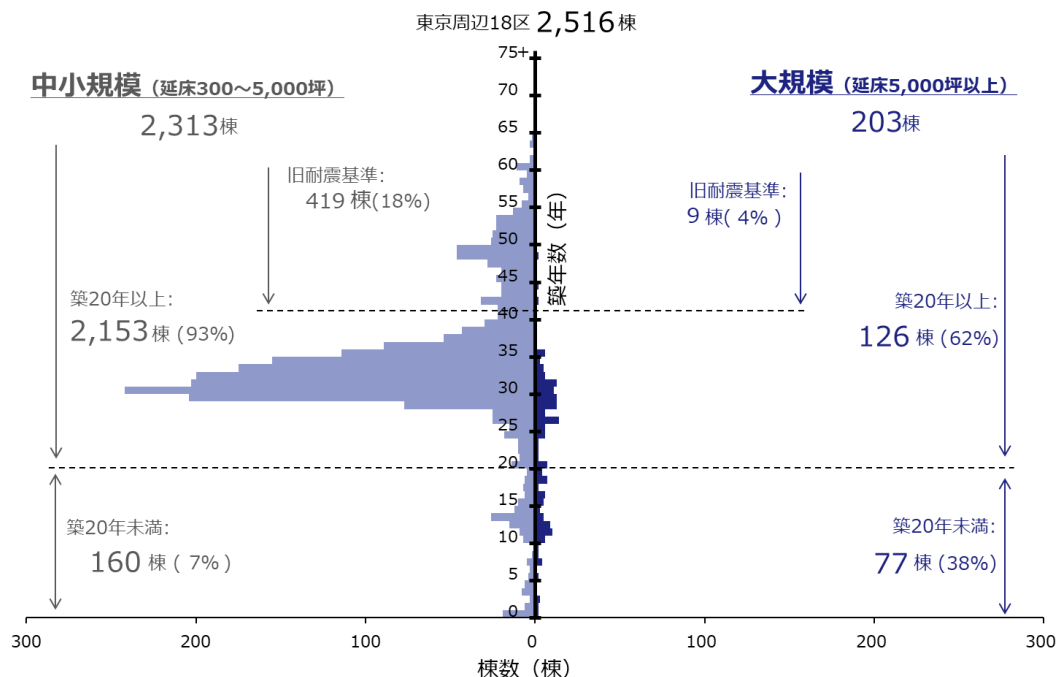
一方で、2022 年末時点の東京周辺 18 区オフィスストックは賃貸面積ベースで 330 万坪と東京 23 区全体のストック (1,298 万坪) の 25%にあたる【図表 5】。うち、中小規模ビルは 159 万坪と周辺 18 区全体のストックの 48%、大規模ビルは 171 万坪と 52%を占める。また、周辺 18 区のストック全体の平均築年数は 32.4 年で、都心 5 区の 33.1 年と大きな差はない。規模別にみると、中小規模ビルの平均築年数は 33.3 年、大規模ビルの平均築年数は 22.7 年であった。

【図表 5】 東京周辺 18 区オフィスピラミッド 2022 (賃貸面積ベース)



棟数ベースでは 2,516 棟、うち中小規模ビルが 2,313 棟 (92%)、大規模ビルが 203 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 2022 (棟数ベース)



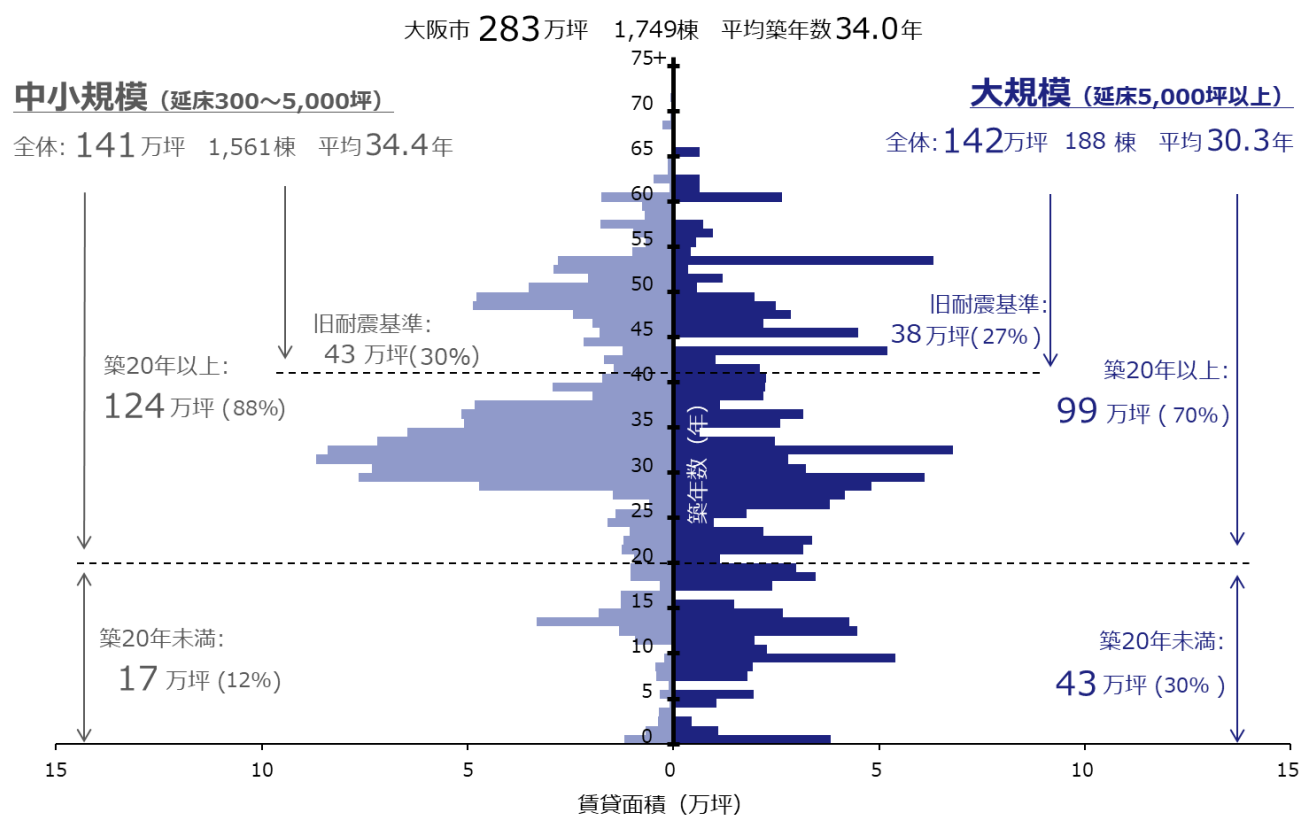
3. 【大阪市】 中小規模と大規模の比較

2022 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 283 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 141 万坪 (50%)、延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 142 万坪 (50%) 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 (283 万坪) は、東京 23 区のオフィスストック (1,298 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 34.0 年であった。うち、中小規模ビルが 34.4 年、大規模ビルが 30.3 年であった。

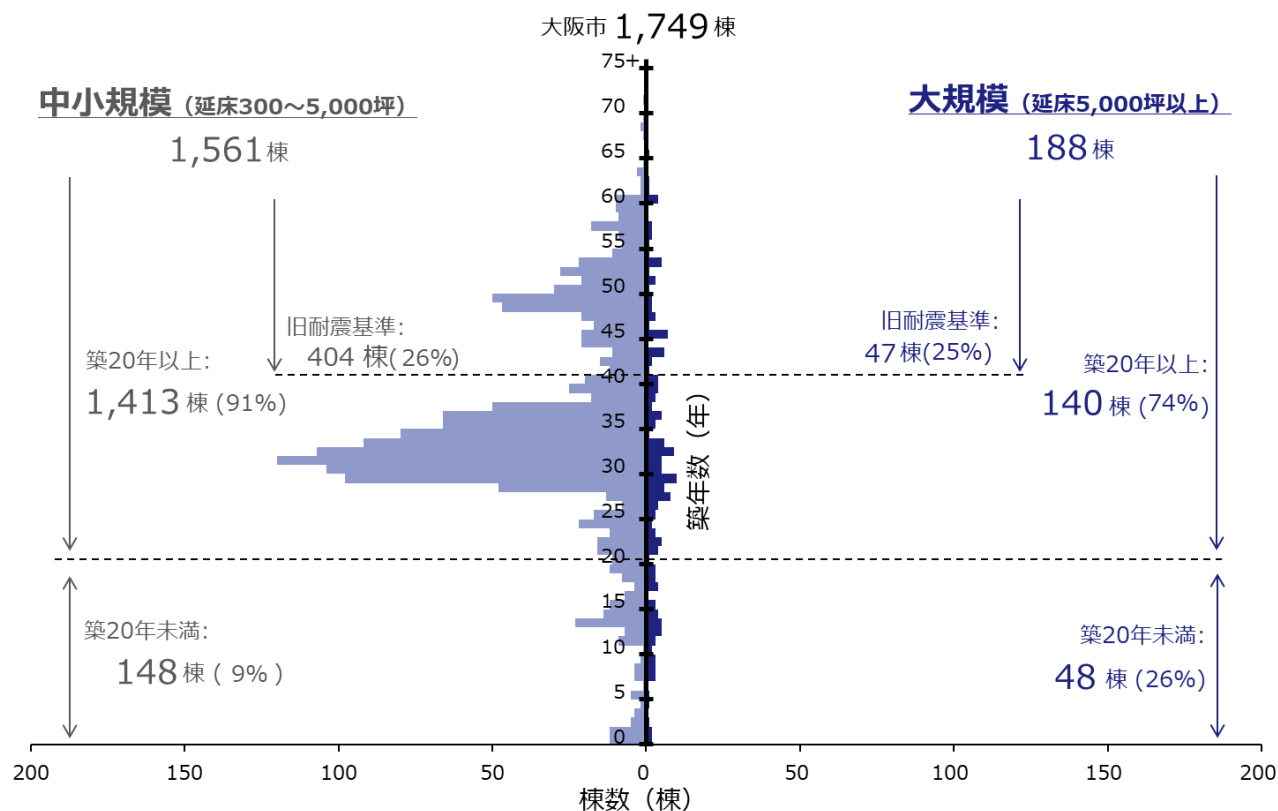
築年別の構成をみると、中小規模ビルは築 20 年以上が 124 万坪、築 20 年未満が 17 万坪と、築 20 年以上のストックが 88%を占めており、ここ 20 年の供給量が少ないことがわかる。大規模ビルは築 20 年以上が 99 万坪、築 20 年未満が 43 万坪であった。

【図表 7】 大阪市オフィスピラミッド 2022 (賃貸面積ベース)



棟数ベースでは大阪市全体で 1,749 棟、うち中小規模ビルが 1,561 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 2022（棟数ベース）



《調査概要》

調査時点	2021 年 12 月
調査エリア	東京 23 区、大阪市
対象物件	2022 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（原則、自社ビルを除く）
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）
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して集計
備考	<ul style="list-style-type: none"> * 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。よって、全体および特定の築年においてはストック量が前年調査から減少する場合がある。 * 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。 * 2022 年に関しては、2021 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