

2019

4

April

Topics

不動産トピックス

トピックス1

都心5区への通勤圏は縮小。特に20～50km圏で
通勤率が大きく低下…………… 2

トピックス2

2018年のオフィスビル売買動向
～物件品薄の中、中小ビルの売買額が増加したとともに、
取引物件の平均築年数が上昇～…………… 6

マンスリーウォッチャー

千代田区と中央区ではオフィスビル新規供給面積の
約4割相当が減失等で減少…………… 8

都心5区への通勤圏は縮小。 特に20～50km圏で通勤率が大きく低下

多くの事業所が立地する東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指す。以下、都心)には2015年時点で約294万人が就業しています。1995年と2015年の国勢調査のデータをもとに、首都圏の常住自治体の総就業者数に占める都心への通勤者^{※1}の割合を求めると、この20年間で都心への通勤者の割合は都心近隣エリアで上昇し、都心から20km以遠のエリアの多くの都市では低下した一方で、鉄道新線の開通などにより一部の都市では都心への通勤者が増加する等の特徴的な変化がみられました。都心への通勤者と通勤圏の変化について概観します。

都心通勤者の変化

2015年国勢調査によると、都心を従業地とする15歳以上の就業者(以下、都心通勤者)は約294万人でした。1995年と比べると約29万人減少したことになります。常住地別にみると、都心通勤者のうち都心に住む人^{※2}は2015年は約32万人で1995年に比べ約1万人増えました。その他18区に住む人は約101万人で約8万人減少、都下に住む人は約30万人で約5万人減少、他県に住む人は約132万人で約17万人減少となりました[図表1-1]。構成比でみると、都心とその他18区に住む都心通勤者の構成比は上昇し、都下と他県に住む都心通勤者の構成比は低下しました。

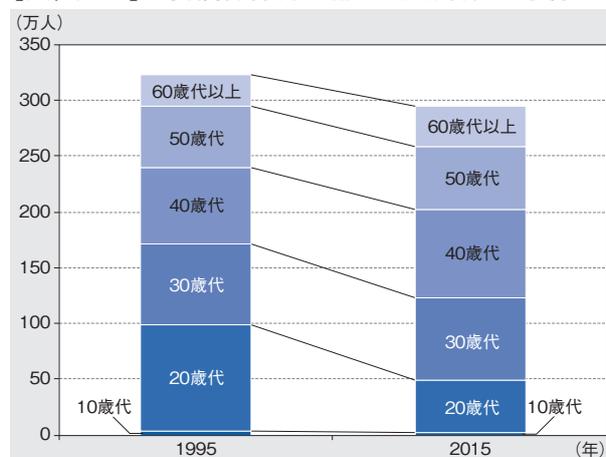
また、都心通勤者の属性にも変化があります。少子高齢化の進展等により若年層の都心通勤者が減少し、20歳代の都心通勤者は1995年の約96万人から2015年には約47万人へと半減しました[図表1-2]。1995年当時には20歳代であった団塊ジュニア世代が2015年に40歳代となり、この層は17%増加しました。さらに、60歳代以上の都心通勤者は同約28万人から同約36万人に増加しており、特に65歳以上の世代は約50%と一段と高い増加率となっています。

また、性別については、男性が1995年の約

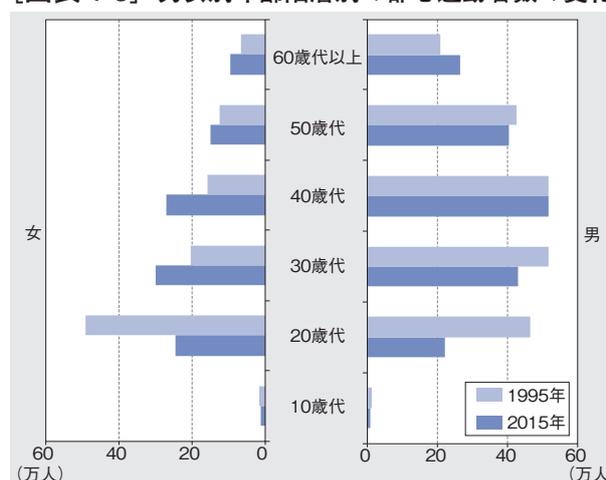
216万人から約186万人へと約30万人減少した一方、女性は約107万人から約108万人へとわずかながら増加しました。その結果、女性の構成比は1995年の33%から2015年には37%に上昇しています。20歳代の女性の都心通勤者数は減少しましたが、30歳代以上は増加しており、20年間で30歳代は約1.5倍、40歳代は約1.7倍に増えました。人口構造の変化に加え、女性の社会進出の進展を反映しているとみられます[図表1-3]。

※1:「通勤者」には都心の自宅就業している人を含む。
 ※2:従業地が「不詳・外国」で当地に常住している者を含む。過去の国勢調査でも便宜上、同様に扱っている。

[図表 1-2] 年齢階層別の都心通勤者数の変化

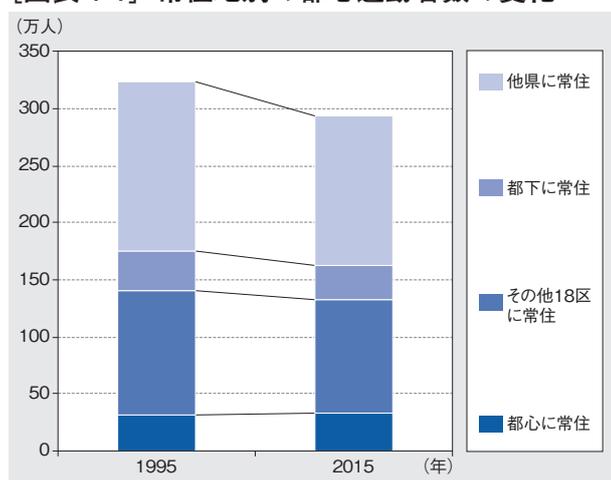


[図表 1-3] 男女別年齢階層別の都心通勤者数の変化



図表 1-1 ~ 1-3 のデータ出所：総務省統計局「国勢調査」

[図表 1-1] 常住地別の都心通勤者数の変化



都心からの距離でみた通勤者数

都心5区の地理的な中心が元赤坂2丁目付近にある^{※3}ことから、ここを起点に首都圏^{※4}内の各市町村^{※5}までの距離(直線距離)^{※6}をとり、距離圏別に1995年と2015年の都心通勤者の分布をみると、都心5区を含む0～10km未満の距離圏からの都心通勤者数は4%減少、10～20km未満では3%減少と減少幅は小さく、30～40km未満と40～50km未満は20%超の減少となりました[図表1-4]。

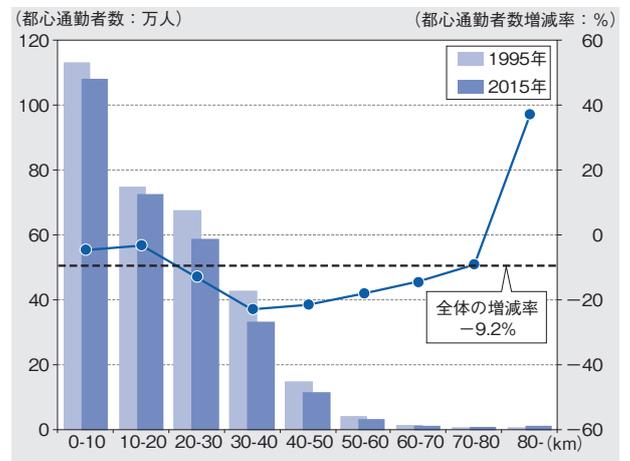
30～40km圏の大規模の都市では守谷市や千葉市中央区等が増加しました。40～50km圏では印西市や千葉市緑区、つくばみらい市等が増加しました。これらの圏域で都心通勤者が増加した都市では、新たな宅地開発や鉄道新線の開通等が影響していると考えられます。

都心通勤者の絶対数は少ないものの、80km以上圏で都心通勤者が40%近く増加しました。県庁所在地など距離に比して都心通勤者が多い都市において高い割合の増加がみられ、高崎市(2015年に1,900人)は42%、宇都宮市(同1,682人)は18%、前橋市(同753人)は35%、100kmを超える水戸市(同567人)でも24%の増加となりました。鉄道網の充実や輸送力の強化などの恩恵が遠距離まで波及した結果と考えられますが、1998年に通勤手当の非課税限度額が月5万円から月10万円に引き上げられたことで新幹線や在来特急などが通勤に利用しやすくなったことも

後押しになったとみられます。その後2016年から限度額が月15万円までさらに引き上げられたこと、さらに遠距離通勤者に対する補助金制度が埼玉県熊谷市や栃木県小山市、山梨県甲府市等の一部の自治体で設けられていることから、一部の都市では都心への遠距離通勤層が拡大している可能性があります。

- ※3：都心5区を包含する円の中心は港区元赤坂2丁目1番地付近にある。
- ※4：東京都、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県
- ※5：本稿では1995年の国勢調査調査時点以降に合併等で区域や名称に変更があった市町村について、比較のため2015年国勢調査時点の自治体区域・名称に変更している。
- ※6：港区元赤坂2丁目1番地付近から各市町村役場までの直線距離(国土地理院「測量計算サイト」による経緯度を用いた2地点間の測地線長)

【図表1-4】 距離帯別の都心通勤者数(首都圏)



(注)0-10は0km以上10km未満を表す。他も同様
データ出所：国土交通省「国土数値情報」、総務省統計局「国勢調査」から作成

都心への通勤圏の変化

鉄道をはじめとする発達した交通網によりほぼ首都圏全域から都心への通勤者が認められますが、それぞれの自治体の総就業者に占める都心通勤者の割合である都心通勤率は、都心通勤者数と同様に都心からの距離に応じて低下します。

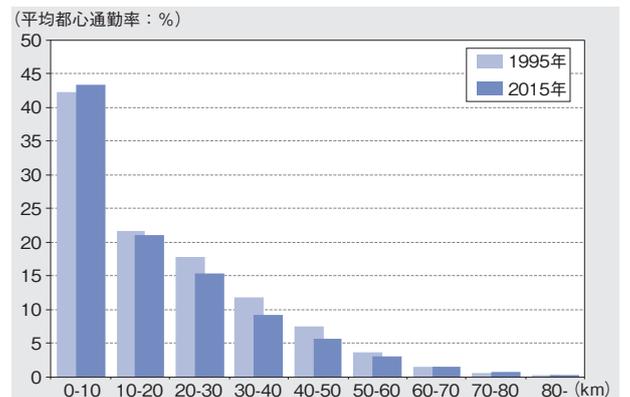
都心からの距離帯別に各自治体の都心通勤率の平均値をみると、0～10km圏内の平均は都心5区を含めると40%台、都心5区を除くと30%程度です。30～40km圏内の一部で都心通勤率が通勤圏の目安といわれる5%を下回る市町が現れ、50kmを超える圏域では平均でも5%を下回り、多くが都心の通勤圏から外れているとみられます[図表1-5]。

2015年は1995年に比べ、都心を含む10km圏内では都心通勤率が上昇しましたが、10km～60kmの圏域では低下しており、特に20km～50km圏での低下幅が大きくなりました。都心通勤者の居住の都心回帰で職住近接が進んだ一方、

郊外では地元自治体や業務核都市^{※7}などの都心以外での雇用吸収が増大したと考えられます。

- ※7：東京圏における大都市問題の解決を図るため、都区部以外の地域で相当程度広範囲の地域の中核となり、業務機能をはじめとする諸機能の適正配置の受け皿となるべき都市。ただし、必ずしも全ての業務核都市において、1995～2015年にかけて流入してくる通勤者及びその割合が増大したわけではない。

【図表1-5】 距離帯別の通勤率(首都圏)



(注)0-10は0km以上10km未満を表す。他も同様
データ出所：国土交通省「国土数値情報」、総務省統計局「国勢調査」から作成

都心からの距離による都心通勤率低下のペースが拡大

都心通勤率が5%以上の自治体を都心通勤圏と定義して、都心からの距離と都心通勤率についての1995年と2015年の散布図を比較すると、2015年は1995年よりもばらつきが小さくなっており、相関関係が強くなっています〔図表1-6〕。20年の間に鉄道新線の開通や鉄道会社間の相互乗り入れなどが進み、都心へのアクセスが改善された結果、同等の距離の都市において都心への所要時間やアクセス条件が一定程度均質化したことが一つの要因と考えられます。

また、近似線^{※8}の傾きの絶対値は2015年の方が大きく、都心から離れるほど都心通勤率が低下する傾向は強くなっています。平均すると1995年は都心から10km遠ざかるごとに都心通勤率が約4%低下していますが、2015年は同じく約5%低下していることがわかりました。

通勤圏の変化の方向

〔図表1-7〕は1995年と2015年の都心通勤率上位の自治体を比較したものです。この間の都市あるいは通勤圏全体の主な特徴的な変化として、以下の4つが挙げられます。①都心周辺の都区部は都心通勤率が上昇し、順位が上位に浮上しました。②都下や他県の都市の多くは都心通勤率が低下し、上位にあった都市は順位を下げました。③1995年以降に鉄道新線が開通した沿線都市や、利便性の高い駅周辺の大規模再開発等による人口増加がみられた一部の都市では都心通勤者の増加や都心通勤率の上昇がありま

した。④都心通勤圏は1995年の125市町^{※9}から2015年には121市町^{※9}に減少し、都心通勤圏は縮小しました。

都区部・都下の変化

都区部のうち、文京区や品川区、江東区などの都心に隣接・近接する区の多くが上位に浮上し、かつ都心通勤率も上昇しました。上昇幅が大きかったのは台東区や墨田区、江東区、荒川区といった都心近隣の北～東部エリアとなっています。

都下では、武蔵野市や狛江市等が上位には残ったものの順位を下げたことに加え、三鷹市や小金井市、多摩市等で4～5%ポイントと大きく低下しており、都下全体の通勤率は1995年の18.2%から2015年は16.0%に低下しました。

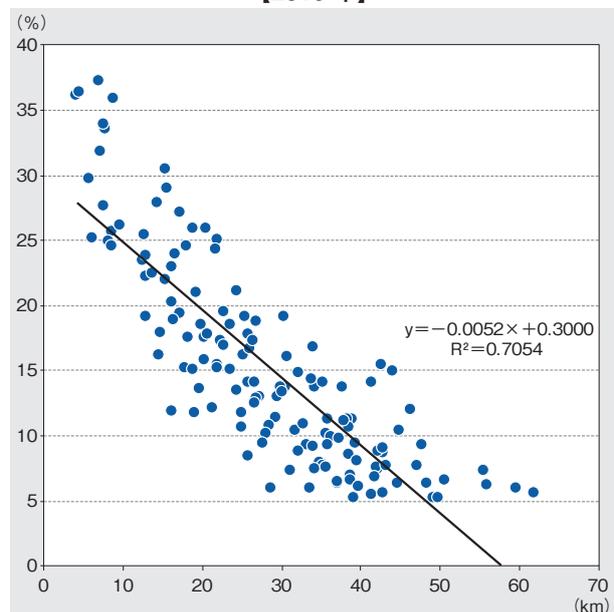
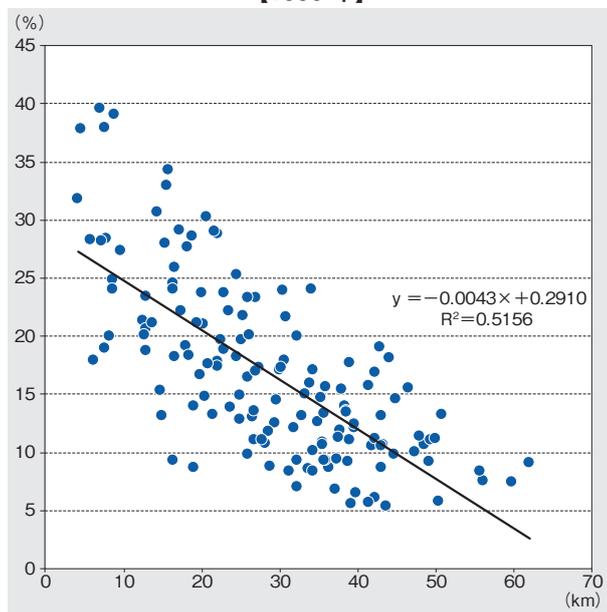
南関東3県(埼玉・千葉・神奈川)の変化

1995年時点で埼玉県で最も都心通勤率が高かった和光市は順位を下げ、都心通勤率も低下していますが、総就業人口は増加し、都心通勤者も増加しています。つくばエクスプレス(以下、TX)沿線の八潮市は都心通勤者増加・都心通勤率上昇がみられますが同じく沿線の三郷市では同減少・同低下とTX効果は希薄です。川口市や戸田市といった東京隣接エリアの一部で都心通勤者増加・都心通勤率上昇がみられました。1995年に2万人以上の都心通勤者がいた所沢

※8：距離を x、都心通勤率を y としたときの最小二乗法による
回帰直線(1 次関数) : $y = ax + b$

※9：政令指定都市の行政区は算入していない値

〔図表 1-6〕 都心からの距離と都心通勤率の散布図 (都心を除く都心通勤率 5%以上の自治体)



データ出所：国土交通省「国土数値情報」、総務省統計局「国勢調査」から作成

市や草加市、越谷市では総就業者数の変動は小さいものの、都心通勤者が25%前後減少し、都心通勤率が4%ポイント前後低下しました。

千葉県はほとんどの都市で都心通勤率が低下したことで、1995年時点で5市あった上位30位以内の市は、2市を残すだけとなりました。浦安市は都心通勤者数にほとんど変動がないものの、総就業人口が増加しており都心通勤率は低下しました。市川市は両者が減少して都心通勤率が低下しました。柏市や我孫子市は都心通勤者が減少し都心通勤率が低下しました。TX沿線の流山市は人口増加により浦安市と同様の状況で都心通勤率が低下しました。

神奈川県は川崎市多摩区が上位30位から落ち、同中原区と同高津区が代わって浮上、再開発により急激に発展した武蔵小杉エリアを擁する中原区は都心通勤率が5%ポイント以上上昇し、神奈川県で最上位となりました。鎌倉市は川崎市に次ぐ高い都心通勤率ですが、総就業者数は減少、それを上回る割合で都心通勤者も減少し、都心通勤率は4%ポイント近く低下しました。

逗子市や葉山町、茅ヶ崎市、藤沢市など1995年に都心通勤率が10%を超えていた都市でも都心通勤率が低下しました。

北関東3県（茨城・栃木・群馬）の変化

北関東3県で都心通勤率が5%以上あったのは栃木県野木町と茨城県の守谷市や取出市などで群馬県は通勤圏外となっています。

茨城県は守谷市やつくばみらい市で都心通勤者が増加、都心通勤率も上昇しました。TX開通と沿線の宅地開発による住民増加が背景にあります。一方、JR常磐線沿線の取手市と龍ヶ崎市、牛久市は都心通勤者減少、都心通勤率も低下しました。取手市の都心通勤者は半減し、1995年は都心通勤率が16.8%と取手市に次いで高かった利根町の都心通勤者数は約1/3にまで大きく減少しました。

栃木県野木町は都心通勤者が約4割減少、都心通勤率は3%ポイント以上低下しました。

（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

【図表 1-7】 都心通勤率上位 30 位までの市区
【1995 年】

順位	市区町村	通勤者数	都心通勤率
1	区 中野区	64,756	39.5%
2	区 杉並区	108,014	39.0%
3	区 世田谷区	157,996	37.9%
4	区 目黒区	50,829	37.8%
5	千 浦安市	22,967	34.2%
6	東 武蔵野市	23,033	32.9%
7	区 文京区	29,854	31.8%
8	東 狛江市	12,136	30.6%
9	東 小金井市	16,848	30.1%
10	東 調布市	29,973	29.1%
11	神 川崎市麻生区	18,645	28.9%
12	神 横浜市青葉区	35,573	28.8%
13	千 市川市	68,637	28.6%
14	区 江東区	58,398	28.3%
15	区 豊島区	38,325	28.2%
16	区 品川区	51,667	28.1%
17	東 三鷹市	24,063	27.9%
18	東 西東京市	24,555	27.6%
19	区 練馬区	90,130	27.3%
20	神 川崎市宮前区	25,371	25.8%
21	東 国分寺市	13,436	25.2%
22	区 北区	44,309	24.7%
23	埼 和光市	8,051	24.5%
24	区 板橋区	66,890	24.0%
25	千 我孫子市	14,997	24.0%
26	神 川崎市多摩区	23,911	23.9%
27	千 千葉市美浜区	16,180	23.9%
28	千 松戸市	57,580	23.7%
29	千 船橋市	67,078	23.6%
30	区 江戸川区	76,156	23.3%

【2015 年】

順位	市区町村	順位変動	通勤者数	都心通勤率	都心通勤率変動
1	区 中野区	—	52,130	37.2%	↓
2	区 目黒区	↗	43,539	36.4%	↓
3	区 文京区	↗	34,439	36.2%	↗
4	区 杉並区	↘	89,183	35.9%	↓
5	区 世田谷区	↘	118,590	33.9%	↓
6	区 江東区	↗	76,653	33.5%	↗
7	区 品川区	↗	58,072	31.8%	↗
8	東 武蔵野市	↘	20,121	30.4%	↓
9	区 豊島区	↗	36,255	29.7%	↗
10	千 浦安市	↘	22,947	28.9%	↓
11	東 狛江市	↘	10,124	27.9%	↓
12	区 墨田区	↗	33,765	27.6%	↗
13	東 調布市	↘	28,830	27.1%	↓
14	区 練馬区	↗	74,266	26.1%	↓
15	東 小金井市	↘	14,348	25.9%	↓
16	千 市川市	↘	56,299	25.9%	↓
17	区 北区	↗	37,102	25.6%	↗
18	神 川崎市中原区	↗	31,689	25.4%	↗
19	区 台東区	↗	21,660	25.2%	↗
20	神 横浜市青葉区	↘	35,154	25.1%	↓
21	区 荒川区	↗	23,838	24.9%	↗
22	区 板橋区	↗	58,826	24.5%	↗
23	東 西東京市	↘	22,163	24.5%	↓
24	神 川崎市麻生区	↘	18,905	24.3%	↓
25	神 川崎市宮前区	↘	23,714	23.9%	↓
26	区 江戸川区	↗	72,294	23.8%	↗
27	区 大田区	↗	79,892	23.4%	↗
28	埼 さいたま市浦和区	—	17,024	23.4%	—
29	埼 和光市	↘	9,393	22.9%	↓
30	神 川崎市高津区	↗	23,965	22.5%	↗

注：表中の「区」は都区部、「東」は東京都下、「埼」は埼玉県内、「千」は千葉県内、「神」は神奈川県内の市町村を示す。

データ出所：総務省統計局「国勢調査」

2018年のオフィスビル売買動向

～物件品薄の中、中小ビルの売買額が増加したとともに、取引物件の平均築年数が上昇～

2018年に公表された国内に所在するオフィスビルの売買取引^{※1}は、上半期は外資系法人による売却額が大幅に増加したことなどから前年同期と比べて売買額が増加した一方、下半期はSPC・私募REIT等、外資系法人の取得額が減少したことなどから前年同期と比べて減少しました。

不動産価格の上昇(利回りは低下)と流通物件の品薄化の中、大型ビル^{※2}の売買額が前年比減少したのに対して、J-REITによる中小ビル^{※2}の取得額が大幅に増加したことなどから中小ビルの売買額が3年ぶりに増加しました。また、主要な買主セクターであるJ-REITの取得物件を中心に取引物件の平均築年数が上昇しました。

2018年上半期の売買額は前年同期比4割増加するも、下半期は2013年以降最低に

2018年に公表された国内に所在するオフィスビルの売買額は1兆4千9百億円(以下、百億円単位で記載。「約」の表記は省略。)で、品川や横浜などの湾岸部で大型取引が増加したことなどから3年ぶりに売買額が増加した前年と比べて、1千億円(▲6.5%)減少しました[図表2-1]。

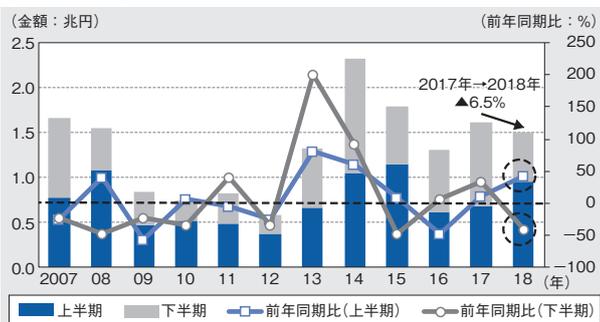
売買額を半期別に集計すると、2018年上半期は9千5百億円で、前年同期比42.4%増加しました[図表2-1]。利益確定が目的とみられる複数の売却が寄与して外資系法人の売却額が前年同期と比べて大幅に増加(214.8%)したとともに、外資系法人の取得額も前年同期比増加(28.3%)しました[図表2-2]。

一方、2018年下半期の売買額は5千4百億円で、

前年同期と比べて大幅に減少(▲41.6%)し、2013年以降の半期ベースで最低となりました[図表2-1]。2018年下半期は、外資系法人による取得額、売却額ともに前年同期比減少(取得額:▲69.8%、売却額:▲30.2%)しました[図表2-2]。また、SPC・私募REIT等の取得額が前年同期比減少(▲79.1%)しました。

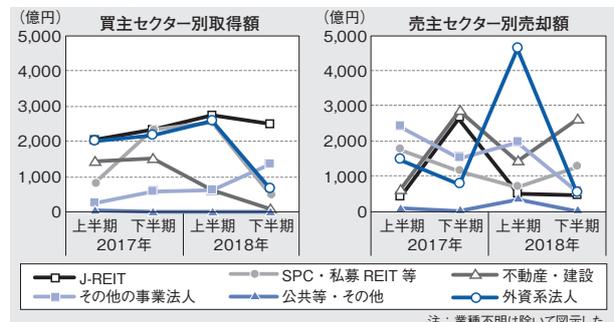
外資系法人による取得額の大幅な減少は、物件流通の品薄感に加えて、特に利回りを追求するオポ系の投資資金については物件の利回り低下で取得が難しいこと、中国系の資金は中国政府による海外不動産投資等に対する規制が強化されたことなど、複数の要因が背景として考えられます。

[図表 2-1] オフィスビルの売買額と前年同期比



データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 2-2] セクター別売買額(左:買主、右:売主)



データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

大型ビルの売買額が減少した一方、中小ビルは増加

2018年は大型ビルの売買額が前年比減少(▲31.8%)したのに対して、中小ビルは3年ぶりに前年比増加(9.1%)しました[図表2-3]。不動産価格の上昇(利回りは低下)と流通物件の品薄化の中、中小ビルは大型ビルと比べて利回り水準が高い傾向にある^{※3}ことなどが背景と考えられます。

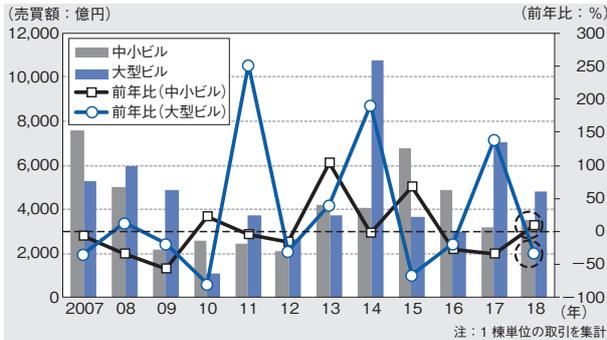
J-REITによる中小ビルの取得額が大幅に増加

中小ビルの売買額を買主セクター別に集計すると、J-REITは前年と比べて大きく増加(115.4%)しました[図表2-4]。J-REIT以外のセクターは前年比微増または減少であったことから、J-REITによる取得額が大幅に増加したことが中小ビルの売買額の増加の主な背景と考えられます。

J-REITによる取得額の増加の背景の一つとして、投資口市況の回復があげられます。2017年は投資口市況が軟調で公募増資が低調であったことなどから取得額が少なかったのに対して、2018年は投資口価格が堅調に推移したことが取得額の増加(前年比プラス20.9%)の背景の一つと考えられます。

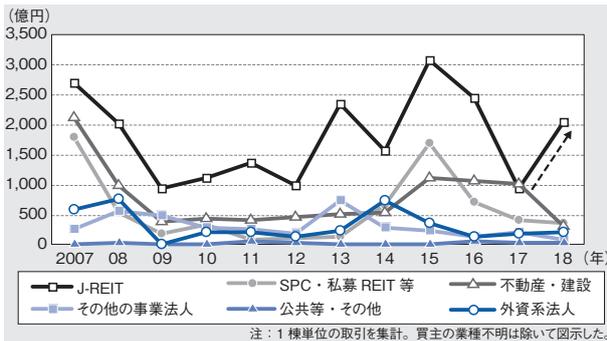
このようにJ-REITでは投資口市況の回復によって物件取得の資金調達環境は改善しましたが、J-REITによる中小ビルの取得額は前年と比べて大幅に増加したのに対して、大型ビルは減少(▲10.1%)しました[図表2-4、2-5]。特に大型物件の品薄感が強いとみられることや利回り水準の確保などが背景にあると考えられます。

【図表 2-3】 中小ビルと大型ビルの売買額と前年比



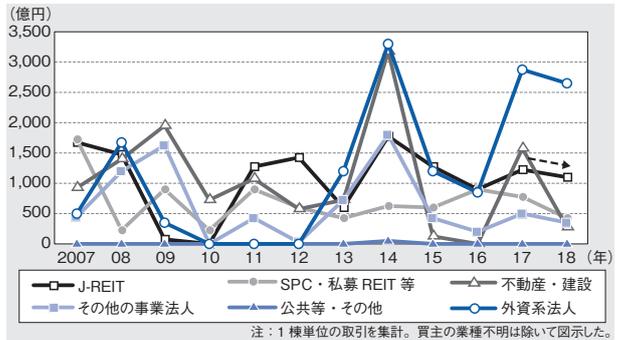
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

【図表 2-4】 中小ビルの買主セクター別取得額



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

【図表 2-5】 大型ビルの買主セクター別取得額



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

- ※ 1：本稿の売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規則）」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。また、本集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。
- ※ 2：本稿では、延床面積が5,000坪以上を大型ビル、同5,000坪未満を中小ビルとして集計、分析した。
- ※ 3：都市未来総合研究所「ReiTREDA」を用いてJ-REITが保有する東京都心5区のオフィスビルを対象に2018年上期の平均利回り（鑑定評価キャップレート）を算出すると、中小ビル（物件数353）は3.9%、大型ビル（同68）は3.5%である。

取引物件の平均築年数が上昇

取引公表時点における物件の平均築年数を集計すると、2018年は23.3年で、2007年以降で最高となりました【図表2-6(棒)】。

J-REIT 取得物件の平均築年数は 2007 年以降で最高に

買主セクター別に平均築年数を集計すると、J-REITは、2017年以前は他のセクターと比べて平均築年数が低位に推移していたものの、2018年は大きく上昇し、2007年以降で最高となりました【図表2-6(折れ線)】。

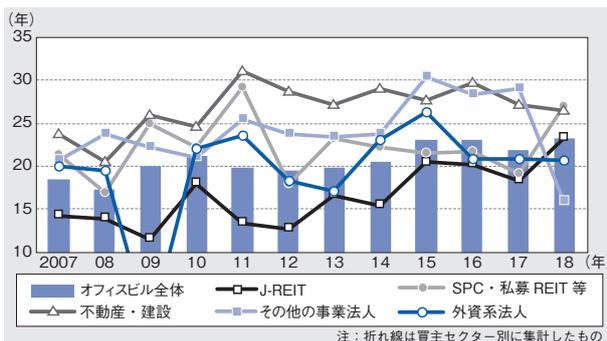
大型ビル、中小ビルともに平均築年数は過去の水準と比べて高位

物件規模別に平均築年数を集計すると、大型ビルは前年比上昇、中小ビルは前年比わずかに低下したものの、いずれも過去の水準と比べて高位です【図表2-7(棒)】。

主要な買主セクターであるJ-REITが取得した物件に関して、平均築年数を物件規模別に集計すると、大型ビル、中小ビルともに上昇傾向にあります【図表2-7(折れ線)】。物件を中長期的に保有することを基本とするJ-REITではこれまで物件の市場競争力の確保の観点から築浅物件を選好する傾向が強い面があったと思われませんが、不動産価格が上昇し、物件流通の品薄感が継続している状況下、物件の築年数が大きいほど利回り水準が高い傾向にある^{※4}ことが、築年数が相当程度経過した物件への投資の割合が上昇^{※5}した背景の一つと考えられます。（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

- ※ 4：※ 3と同じ手法で築年帯別に平均利回りを算出すると、築10年未満（物件数55）は3.6%、築10年以上20年未満（同86）は3.7%、築20年以上30年未満（同183）は3.9%、築30年以上（同97）は3.9%である。
- ※ 5：2018年の築30年以上の物件の割合（取引件数ベース）は20.9%で、2007年以降で最も高かった。

【図表 2-6】 取引物件の平均築年数



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

【図表 2-7】 物件規模別の平均築年数



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

Monthly Watcher

千代田区と中央区ではオフィスビル新規供給面積の約4割相当が減失等^{※1}で減少

東京23区のオフィス床面積^{※2}は、1980年の3,324万㎡から1990年は5,101万㎡、2000年は8,006万㎡となり、20年間で2.4倍に増加しました。一方、2017年は9,319万㎡で、2000年以降の17年間の増加率は16%にとどまります〔図表3-1〕。1980年代後半から1990年代前半にかけてオフィス床の新規供給が続きストック面積が大幅に増加した一方、2000年に入ってから都心部を中心に大規模オフィスビルの建替えが進んだことにより減失面積が増加したことが影響していると考えられます。

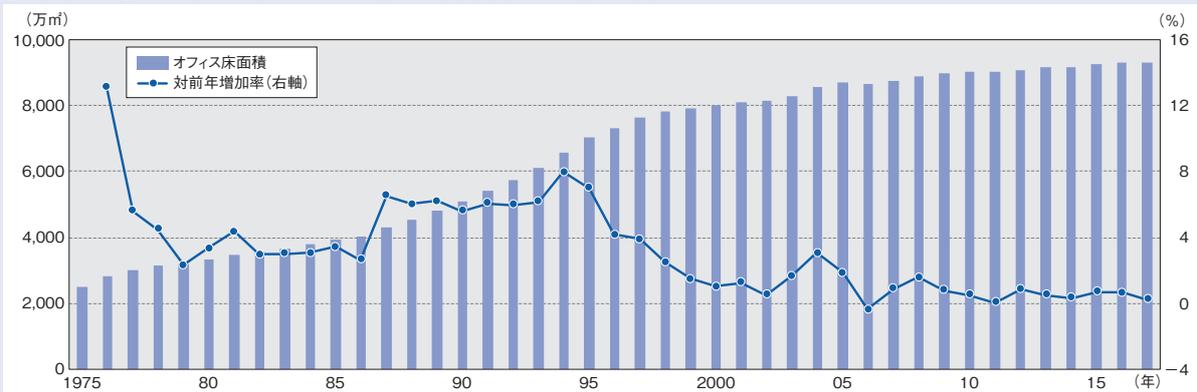
2017年のオフィス床面積が500万㎡を上回る7区について、建築年代別にオフィス床面積を比較しました。建築年が1979年以前のオフィス床面積は千代田区が435万㎡で最も大きく、次いで中央区(373万㎡)、港区(318万㎡)が続きます。1979年以前のオフィス床面積がストック全体に占める割合は、中央区(30.3%、373万㎡)と新宿区(30.0%、224万㎡)がほぼ3割を占め、老朽オフィスのストック割合が高い区といえます〔図表3-2〕。

1980年以降のオフィス新規供給面積^{※3}と減失等面積^{※4}を10年間毎に集計しました〔図表3-3〕。1980年以降のオフィス新規供給総面積は、港区が1,500万㎡、千代田区が1,422万㎡で同程度ですが、減失等面積は千代田区が557万㎡で港区は187万㎡にとどまります。1980年～2016年のオフィスビル新規供給面積に対する減失等面積の割合は千代田区と中央区がともに39%、新宿区が25%、港区が12%を占め、千代田区と中央区でオフィスの建替えが進んでいることがわかります。

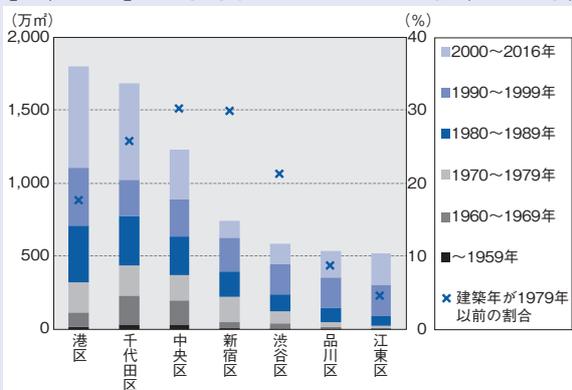
(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

- ※1：本稿の減失等面積とは、建物を取り壊されたり火災で消失した面積(減失面積)に、オフィスから他の用途に用途変更された面積等を加えた面積をいい、オフィス床の増加面積から新規供給面積を減じた数値である。
- ※2：課税資料に基づく数値(各年1月1日時点)。自己使用、賃貸用いずれも含む。
- ※3：新規供給面積は着工床面積を2年後に移動した数値。着工床面積は都市整備局「建築統計年報」(各年中の着工床面積)に基づく数値
- ※4：港区の1990～1999年の減失等面積はわずかながらプラスとなっているが、竣工までに要する年数の差異や減失手続きのタイミングなどが算出結果に影響したと推定される。

〔図表3-1〕 東京23区のオフィス床面積と対前年増加率

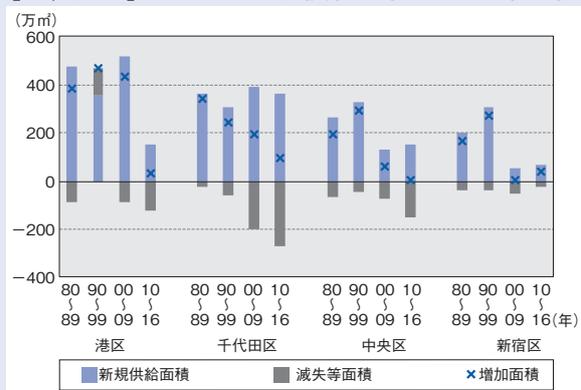


〔図表3-2〕 建築年代別オフィス床面積(2017年)



注：2017年1月1日時点のオフィス床面積が500万㎡以上の区を床面積の大きい順に図示した。

〔図表3-3〕 オフィス新規供給面積・減失等面積



図表3-1～3のデータ出所：東京都「東京の土地」

不動産トピックス 2019. 4

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>
編集協力 株式会社都市未来総合研究所
〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階 <http://www.tMRI.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■
みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)
株式会社都市未来総合研究所 研究部
湯目 健一郎、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。
※本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。
※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。