

第1部 東京主要6区のオフィスマーケットの現状

東京主要3区：千代田区、中央区、港区

東京主要6区：上記の3区に、渋谷区、新宿区、品川区を加えたもの

第1章【現状】～主要6区のオフィスビルの集積規模、個別ビルの規模・新旧について～

(1) 東京主要6区のオフィスビルの現状について

- 各区のオフィスビルの集積規模は、延床面積ベースで千代田区が 13,964 千㎡、これに次ぐ港区が 13,269 千㎡あり、2区で主要6区中の約半分(49.8%)を占める。さらに中央区を加算した主要3区では、同7割(71.3%)を占有することとなる(図表1)。

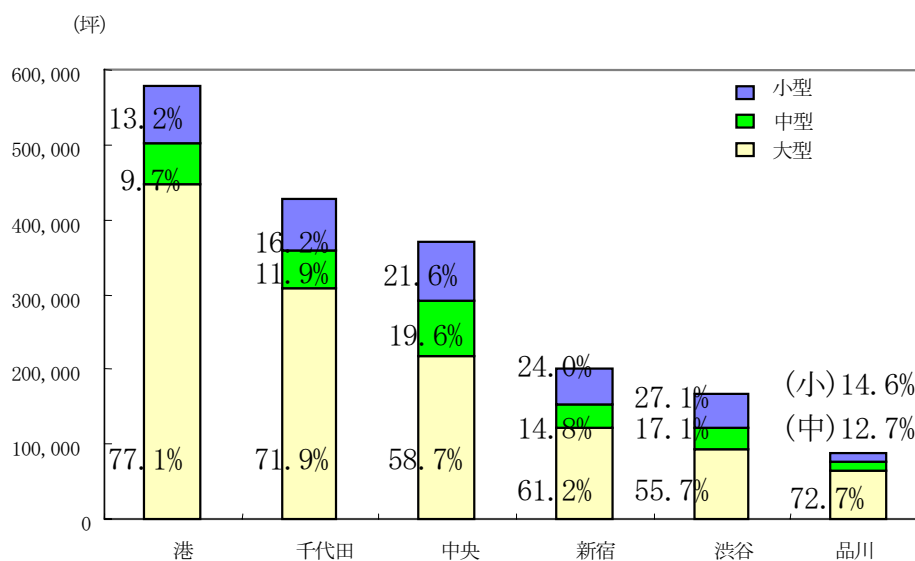
図表1 各区のオフィスビルストック（延床面積ベース：単位：千㎡）

	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	品川区
面積	13,964	11,739	13,269	6,942	4,967	3,803
主要6区に占める割合(%)	25.5	21.5	24.3	12.7	9.1	7.0

(資料) 「東京の土地 1999」(東京都)より日本興業銀行産業調査部作成

- 次に、オフィスビルの規模別に各区を見てみると、港区、品川区、千代田区で大型ビルの割合が高く、それぞれ70%を超える。一方、新宿区、中央区、渋谷区では、概ね約60%以下で大型ビルのストック割合は相対的に小さい(図表2)。

図表2 主要6区のオフィスビル規模別分類（床面積ベース）



(資料) (株)オフィスビル総合研究所資料より日本興業銀行産業調査部作成

(注1) 坪数は調査対象となったビルの延床面積合計値であり、現存するオフィスビル全てのストック床面積を表すものではない。

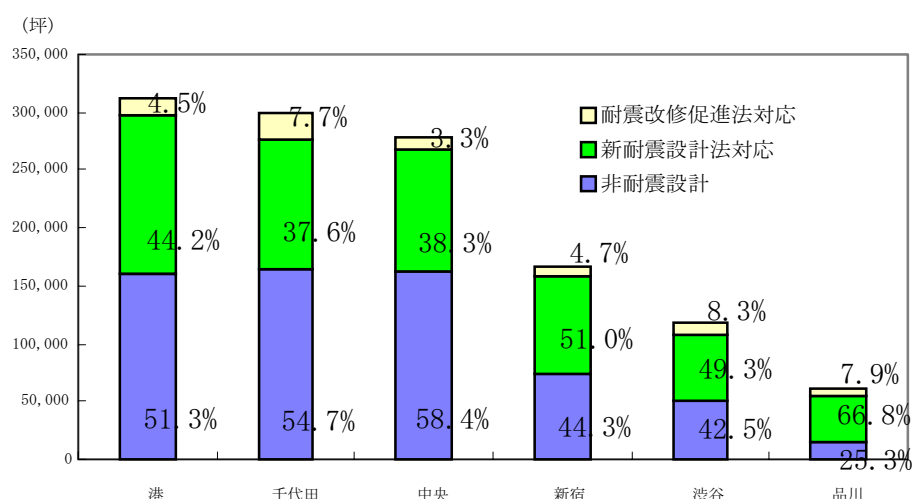
(注2) 調査対象となったビルの規模別定義：大型ビル：基準階のワンフロア面積が100坪以上のビル
 中型ビル：基準階のワンフロア面積が50坪以上100坪未満のビル
 小型ビル：基準階のワンフロア面積が50坪未満の物件

第1部

東京主要6区のオフィスマーケットの現状

- 続いて、オフィスビルの新旧の程度を比較するため、非耐震設計（1980年以前）、新耐震設計法対応（1981年～1994年）、耐震改修設計促進法対応（1995年以降）の3つのグループに分類する（注1、2参照）。
- 図表3の通り、非耐震ビルの割合が最も多いのは、中央区で58.4%、次いで千代田区54.7%、港区51.3%の順となる。これは当該区に立地するオフィス街の歴史が長いためであろう。
- 一方、品川区では、新耐震以降の新しいビルの割合は74.7%（新耐震66.8+耐震設計促進法7.9%）で6区中で最も高く、次いで渋谷区57.6%、新宿区55.7%の順となる。これら3区はオフィス街としての歴史が主要3区より浅く、「新しいビジネスエリア」であることもその一因と言えよう。
- 歴史の長いビジネスエリアである主要3区は非耐震ビルの割合が多いが、図表2と重ねてみると、とりわけ中央区については中型、小型ビルの割合（合計41.2%）も同時に高い。

図表3 主要6区の耐震設計別オフィスビル分類（床面積ベース）



（資料）（株）オフィスビル総合研究所資料より日本興業銀行産業調査部作成

（注1） 1950年に制定された建築基準法に則り、建築されたビルを非耐震設計ビルとし、1981年に改正された建築基準法に則り建築されたビルを新耐震設計法対応ビルとする。また1995年には阪神淡路大震災を契機として、3階建以上、床面積1000㎡以上の建物の所有者に、耐震診断・改修の努力義務を課した耐震改修促進法が制定されたが、この時以降に建築されたビルを耐震改修促進法対応のビルとする（但、これは建築基準法自体の改正ではないため、耐震対応レベルについては個別ビルにより差異がある）。

（注2） 改正建築基準法（新耐震設計）は1981年制定であるが、1983年以前に竣工したビルを非耐震設計ビル、1984年～1995年に竣工したビルを新耐震設計法対応ビル、また1996年以降に竣工のビルを耐震改修促進法対応の最新ビルにグループ分けした。

（注3） 坪数は調査対象となったビルの延床面積合計値であり、現存するオフィスビル全てのストック床面積を表すものではない。

（2） 将来の新旧別オフィスビルの床面積分布状況予測（将来竣工ビルは2000年6月末日時点で把握できているもの）

- 2000年6月時点で把握している新規竣工ビルを含めると、6区全体の新耐震設計以降のビル割合は8.4%増加して57.7%になる。特にこれから2005年にかけて大規模ビルの竣工が多い港区では、新耐震設計法以降のビルは11.3%（48.7→60.0）増え、6区中で最も増加割合が高い。品川区は同77.7%で新しいビルの割合は依然最も高く、一方中央区は5.3%（41.6→46.9）の増加にとどまり、6区中で依然として古いビルの割合が多いままである。

図表4 各区の新耐震設計以降の新しいビルの割合（括弧内は主要6区中、新しい割合が多い順位）（%）

	港区	千代田区	中央区	新宿区	渋谷区	品川区	6区計
現状	48.7(4)	45.3(5)	41.6(6)	55.7(3)	57.6(2)	74.7(1)	49.3
将来	60.0(4)	54.9(5)	46.9(6)	60.2(3)	61.7(2)	77.7(1)	57.7

（資料）（株）オフィスビル総合研究所資料より日本興業銀行産業調査部作成