

【審査用原稿用紙】

東京 23 区における賃貸オフィスビルストックの地域性と経年変化

松尾和史*・堤盛人**・今関豊和***

Geographical and temporal characteristics of the rental office building stock in the 23 wards of Tokyo

Kazushi Matsuo*, Morito Tsutsumi**, Toyokazu Imazeki***

Large-scale redevelopment has been promoted in Tokyo to revitalize the city and enhance its international competitiveness, leading to the construction of numerous office buildings. However, micro-level changes in this stock are rarely examined. This study analyzes regional and temporal changes in Tokyo's office building stock using detailed rental market data. By summarizing the office stock pyramid by completion year and geographic and structural characteristics, we found that while the total office space supply remains stable, the number of buildings has decreased due to increasing building sizes. Office building supply is concentrated in central Tokyo, and this concentration has intensified over the past 20 years. Nonetheless, some historical buildings remain in prime locations, highlighting a balance between redevelopment and preservation.

Keywords: 賃貸オフィス市場 (Rental office market), ストック (Stock), 新規供給(New supply), オフィスビル (Office building)

1	1. はじめに	20	2. データ
2	2002 年に都市再生特別措置法が施行されて以降、	21	本研究では、日本国内において 40 年以上に渡り
3	都市再生と国際競争力の向上を目的に、大規模な再	22	オフィス仲介業を営む三幸エステート株式会社が保
4	開発が促進され、これまでに数多くのオフィスビル	23	有するオフィスマーケットデータを利用する。この
5	が東京で建設されてきた。但し、これらのストック	24	データには、2000 年 1 月から 2023 年 12 月時点まで
6	の変化について、ミクロな視点で捉えられることは	25	の標準的な賃貸オフィスビルの情報が含まれている。
7	少ない。オフィス立地に関しては、人文地理の分野	26	本研究では、賃貸オフィスビルのストックを、標
8	で広く研究が行われているが、データの制約から、	27	準的な賃貸オフィスビルとして貸付可能な床面積の
9	オフィスビルのストック自体に着目した研究では、	28	総和として定義し、以下の整理を行う。そのため、
10	大規模なオフィスビルの立地動向に対象を限定した	29	オフィスビルの中でも、自社保有や、店舗用途、倉
11	ものがほとんどである (坪本, 2014; 菊池, 2009)。	30	庫用途などに用いられる床面積は除かれる。
12	本研究では、賃貸オフィス市場における詳細なスト	31	
13	ックデータを用いて、東京 23 区におけるオフィス	32	3. ストックの地理的な特徴
14	ビルストックの地域性と時間的な変化の特徴を明ら	33	はじめに、賃貸オフィスビルストックの地理的な
15	かにすることを目的とする。	34	特徴について整理する。図 1 は 2000 年 1 月時点と
16	オフィスビルストックの定量的な把握は、都市構	35	2023 年 12 月時点の周辺貸付面積の分布を表したも
17	造を正確に捉え、都市政策を立案する際の重要な判	36	のである。周辺貸付面積は、各地点から 400m 圏内
18	断材料となることが考えられる。	37	に立地する賃貸オフィスビルの貸付可能面積の総和
19		38	であり、ストックの集積度合いを表す(松尾ら, 2023)。

* 学生会員 筑波大学大学院システム情報工学研究群 (University of Tsukuba)
〒305-8573 茨城県つくば市天王台 1-1-1 E-mail : matsuo.kazushi.sa@alumni.tsukuba.ac.jp
** 正会員 筑波大学システム情報系 (University of Tsukuba)
*** 非会員 株式会社オフィスビル総合研究所 (Commercial Property Research Institute, Inc.)

【審査用原稿用紙】

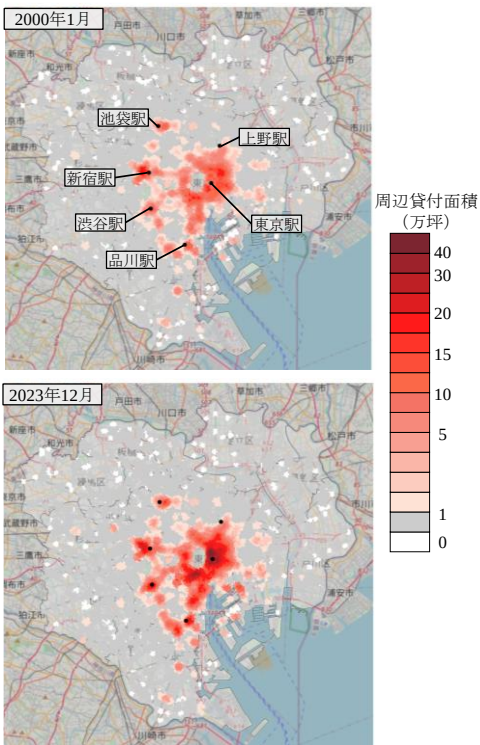
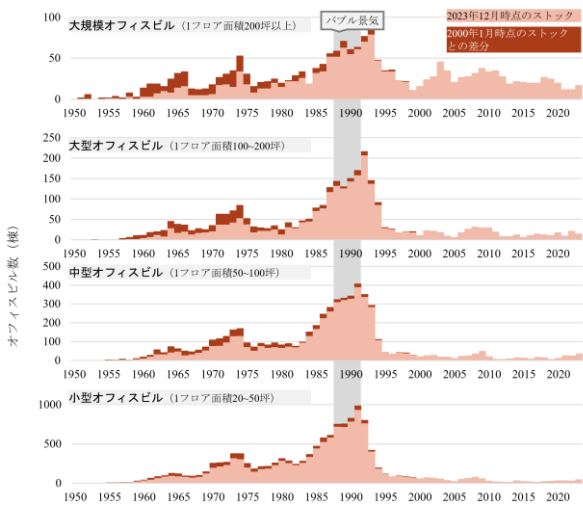


図 1 周辺貸付面積の地理的分布

東京 23 区内におけるストックは

駅数	駅間率(分)										貸付可能 面積	駅間率(分)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1960年代	23.3	10.2	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.0	35.6	18.3	6.0	1.2	0.9	0.4	0.4	0.2	0.2	0.2
1970年代	20.8	10.3	3.1	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.0	24.5	15.1	5.0	1.2	0.9	0.4	0.4	0.2	0.2	0.2
1980年代	17.1	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.0	16.1	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
1990年代	16.1	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.0	16.1	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
2000年代	15.6	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.0	15.6	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
2010年代	14.3	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.0	14.3	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
2020年代	13.9	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.0	13.9	10.0	3.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

皇居周辺や、池袋駅、新宿駅、渋谷駅などの主要駅を中心に集積している。また、その傾向は 2000 年から 2023 年にかけて強くなっており、多心型の都市構造をより強固にしてきたことがわかる。



7

4. ストックの構成と経年的な変化

4.1. 竣工年

次に、ストックの構成に着目し、整理を行う。

ここでは、前章で示したオフィスストックの集積が、どのように形成されてきたのかについて明らかにするため、各賃貸オフィスビルの竣工年に着目をする。図 2 は、2000 年 1 月末および 2023 年 12 月末時点における賃貸オフィスビルの棟数を竣工年と規模に分けて示したものである。いずれの規模のオフィスビルも、バブル景気の時期（1986 年～1991 年）やその直後に最も多くのオフィスビルが供給され、その後、大きく減少していることが読み取れる。また、2000 年時点のストックと比較すると、大規模オフィスビルでは、築年数の経過したオフィスビルから減却が進んでいる一方で、規模の小さなオフィスビルでは、築年数の経過したオフィスビルも多く減却されずに残されていることがわかる。これは、好立地の収益性の見込めるオフィスビルから、建替えや再開発が進んでいることが考えられる。

次に、棟数ではなく、貸付可能面積に着目すると、小型から大型オフィスビルは、棟数と同じ傾向がある一方で、大規模オフィスビルは棟数の場合と異なる傾向があることがわかる。大規模オフィスビルの竣工年別の貸付可能面積は、バブル景気後も大きくは減少せず、年ごとのばらつきはあるものの、バブル景気時よりも貸付可能面積が大きい年も存在する。

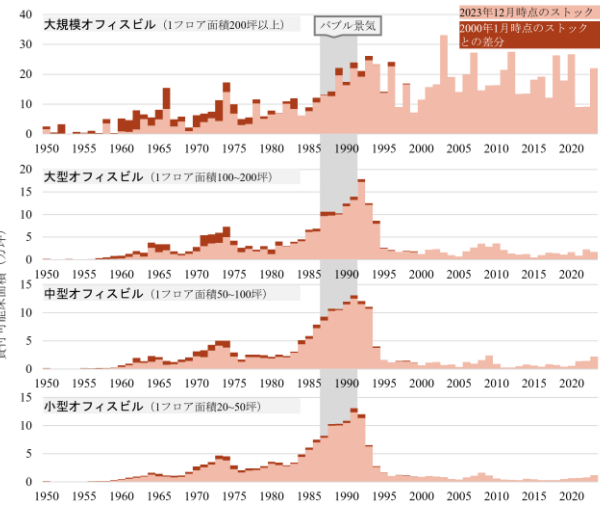


図 2 竣工年別オフィスストック

【審査用原稿用紙】

1 この傾向は、供給された棟数は減った一方で、一棟
2 あたりの貸付可能面積が増大したことを表しており、
3 賃貸オフィスビルの大規模化を示すものである。
4 4.2. 規模
5 次に、各年代に竣工したオフィスビルの規模の分
6 布に着目する。表1と表2は、竣工年代別の賃貸オ
7 フィスビルの棟数および貸付可能面積を、1フロア
8 面積と地上階数で分類し、各分類の割合を示したも
9 のである。
10 はじめに、1フロア面積に着目すると、棟数では、
11 1フロア面積50坪未満の小型オフィスビルや、100
12 坪未満の中型オフィスビルの占める割合がいずれの
13 年代においても大きい一方で、2000年代以降は、100
14 坪以上の大型オフィスビルや、大規模オフィスビル
15 の割合が増えていることがわかる。また、貸付可能
16 面積でみると、2000年代以前と以後で、傾向が大き
17 く異なり、2000年代以降は、1フロア面積500坪以
18 上のオフィスビルの占める割合が、5割を超えてい
19 る。
20 地上階数に着目しても、おおそ同様の傾向がみ
21 られる。棟数の面では、2000年以前に竣工したオフ
22 イスビルは10階以下のものが9割以上を占めてい

23 る一方で、2000年以後に竣工したオフィスビルは、
24 より高層のオフィスビルの割合が増えている。特に、
25 11~15階建てのオフィスビルの割合は1990年代の
26 3.6%から2020年代には29%まで急激に増加してい
27 る。貸付可能面積の面では、31階以上の高層オフィ
28 スビルの貸付可能面積が占める割合が、1990年代の
29 9%から2020年代は51.7%まで急激に増加してい
30 る。
31 これらの傾向は、3章の結果(図2)と同様に2000
32 年以降に、賃貸オフィスビルが横(1フロア面積)
33 にも縦(地上階数)にも大規模化していることと、
34 築年数の古い大規模なオフィスビルから建替・再開
35 発が進み、築年数の古い小さなオフィスビルは減却
36 されずに取り残されている可能性を示している。
37
38 4.3. 立地
39 最後に、各年代に竣工したオフィスビルの立地に
40 着目する。先ほどと同様に、竣工年代別の賃貸オフ
41 イスビルの棟数および貸付可能面積を、最寄り駅ま
42 での徒歩時間(分)で分類し、各分類における割合
43 に着目すると、1フロア面積や地上階数ほどの顕著
44 な差はないものの、2000年代以降に駅徒歩1分以内

表1 1フロア面積で見た竣工年代別オフィスビルの特徴

棟数	1フロア面積(坪)								貸付可能 面積	1フロア面積(坪)							
	~50	~100	~200	~300	~400	~500	~1000	1000~		~50	~100	~200	~300	~400	~500	~1000	1000~
~1960年代	59.79	23.55	10.64	2.70	1.13	0.14	1.49	0.57	~1960年代	14.11	14.97	18.55	9.94	5.46	1.06	19.31	16.60
1970年代	65.12	21.71	8.71	2.23	1.09	0.46	0.66	0.03	1970年代	20.12	17.46	20.51	9.50	9.68	6.26	15.98	0.49
1980年代	62.61	23.22	9.39	2.62	1.01	0.48	0.61	0.06	1980年代	21.65	20.12	20.61	12.91	6.71	5.22	11.12	1.66
1990年代	56.09	24.47	12.68	3.03	1.64	0.77	1.17	0.14	1990年代	14.33	15.89	20.08	10.44	10.03	8.02	17.78	3.43
2000年代	44.29	19.02	15.34	6.24	5.49	3.23	5.26	1.13	2000年代	4.20	4.81	9.33	8.57	12.21	11.28	36.87	12.74
2010年代	31.39	16.91	18.67	10.69	7.31	2.71	9.61	2.71	2010年代	2.02	2.77	7.42	8.24	8.88	4.59	43.12	22.98
2020年代	40.27	26.67	16.80	3.20	2.13	1.33	6.93	2.67	2020年代	4.20	6.69	7.76	3.36	2.80	2.43	37.83	34.94

表2 地上階数で見た竣工年代別オフィスビルの特徴

棟数	地上階数(階)							貸付可能 面積	地上階数(階)						
	~5	~10	~15	~20	~25	~30	30~		~5	~10	~15	~20	~25	~30	30~
~1960年代	38.30	59.50	1.99	0.14	0.00	0.00	0.07	~1960年代	8.61	78.47	7.72	1.39	0.00	0.00	3.82
1970年代	32.42	64.06	2.98	0.26	0.09	0.03	0.17	1970年代	9.60	59.52	13.96	3.46	2.06	1.45	9.95
1980年代	33.13	63.69	2.55	0.31	0.17	0.09	0.06	1980年代	12.30	63.86	10.87	4.44	3.72	3.10	2.22
1990年代	29.99	64.53	3.61	0.73	0.61	0.23	0.28	1990年代	9.74	50.88	10.23	6.81	8.89	4.45	9.01
2000年代	22.03	54.36	12.48	3.38	2.86	1.35	3.53	2000年代	1.92	21.27	13.51	10.37	14.02	6.93	31.97
2010年代	14.07	52.10	16.78	5.01	5.01	2.17	4.87	2010年代	0.71	17.12	12.40	11.15	15.77	10.35	32.49
2020年代	10.13	51.47	29.07	1.60	1.07	1.87	4.80	2020年代	0.99	12.93	15.76	4.70	5.49	8.47	51.65

表3 駅徒歩時間で見た竣工年代別オフィスビルの特徴

棟数	駅徒歩時間(分)										貸付可能 面積	駅徒歩時間(分)									
	~1	2	3	4	5	6	7	8	9	10~		~1	2	3	4	5	6	7	8	9	10~
~1960年代	23.33	19.29	20.99	10.50	11.28	5.67	3.69	2.34	0.85	2.06	~1960年代	35.46	18.32	20.09	9.12	6.99	3.44	4.04	1.02	0.26	1.26
1970年代	20.85	18.30	19.19	10.31	14.49	5.81	5.15	2.66	0.83	2.41	1970年代	24.51	15.19	20.50	7.82	3.68	8.23	4.90	2.36	0.89	1.91
1980年代	17.14	15.98	19.53	11.75	14.43	7.01	5.73	3.77	1.44	3.22	1980年代	18.19	14.25	21.04	9.86	4.93	6.70	5.78	4.31	1.33	3.60
1990年代	16.18	14.09	18.20	11.40	14.53	8.18	6.15	4.66	2.00	4.61	1990年代	21.49	11.19	19.69	9.58	3.47	7.61	7.52	3.58	1.95	3.91
2000年代	22.63	16.92	18.35	11.80	12.11	5.94	5.26	3.23	1.13	2.63	2000年代	35.61	16.12	18.58	9.11	7.72	4.30	4.31	1.35	0.79	2.11
2010年代	24.36	15.29	16.24	11.37	11.91	7.17	6.09	3.65	1.35	2.57	2010年代	45.57	8.49	8.00	12.19	10.87	7.31	2.57	2.90	0.68	1.42
2020年代	21.87	10.67	17.60	15.47	13.33	9.60	6.93	2.93	0.53	1.07	2020年代	44.92	5.27	11.94	7.26	9.22	3.67	3.55	1.60	0.25	2.33

(注) 数値は、行ごとの割合(%)を示しており、左側は棟数を、右側は貸付可能面積を基準としている。

【審査用原稿用紙】

1 の好立地における供給が増えていることがわかる
2 (表 3)。また、興味深いことに、1960 年代までに
3 竣工した賃貸オフィスビルも、駅徒歩 1 分以内の好
4 立地にあるものが多くを占めていることがわかる。
5 このような、好立地における築古ビルには、重要文
6 化財に登録されている三井本館(1929 年竣工)や明
7 治生命保険相互会社本社本館(1934 年竣工)も含ま
8 れており、歴史的な建造物として管理・保全されな
9 がら、賃貸オフィスビルとして運用されているもの
10 が存在することが考えられる。

11
12 **5. 結論**

13 本研究では、東京 23 区における賃貸オフィスマ
14 ーケットをストックの側面から概観した。

15 東京 23 区における賃貸オフィスビルは、過去 23
16 年で主要駅を中心とした都心部で集中的に供給され、
17 多心型の都市構造が形成されてきた。2023 年 12 月
18 時点の賃貸オフィスビルの竣工年代に着目すると、
19 いずれの規模もバブル景気の時期に、大量のオフィ
20 スビルが供給され、その後、供給棟数は大幅に減少
21 したことがわかった。しかし、貸付可能面積に着目
22 すると、大規模オフィスビルの供給面積は、バブル
23 景気の時期よりも多い時点もあり、2000 年代以降、
24 オフィスビルの大規模化が進展したことが明らかに
25 なった。

26 さらに、竣工年代ごとのオフィスビルの規模や立
27 地に着目すると、2000 年代以降のオフィスビルは、
28 横にも縦にも大型化している傾向が示された。また、
29 築年数の経過した好立地の大規模なオフィスビルの
30 中には、歴史的な建造物として保全されながら運用
31 されているものもあり、再開発の促進と、歴史的建
32 造物の保全の双方が進められていることが示唆され
33 た。

34 これらの傾向は、都心部のオフィスビルは新陳代
35 謝が進む一方で、郊外におけるオフィスビルは老朽
36 化が進んだまま、取り残されていることを示してい
37 る。但し、これらのビルは廃墟と化しているわけ
38 はなく、現在も賃貸オフィスビルとして利用されて
39 おり、賃料の手頃なオフィスビルとして中小企業の
40 経済活動を支えている可能性も考えられる。

41 しかし、本研究の整理は、記述的なものとどま
42 っている点に課題があり、今後の研究では、社会・
43 経済的な動向も含めた人文地理学的視点からの考察
44 を深めることが必要だと考えられる。

45
46 **謝辞**

47 本稿は、一般社団法人三幸オフィス基金の寄附と、
48 JSPS 科研費 JP23KJ0242 の助成を受けて実施した研
49 究成果の一部である。ここに示して謝意を表する。

50
51 **参考文献**

52 坪本裕之(2014) 東京都心におけるホワイトカラー
53 の就業空間としてのオフィスとその立地.「地理科
54 学」, 69(3), 152-163.
55 菊池慶之(2009) オフィスビルの大型化が都市内部
56 構造に及ぼす影響― 東京都心 5 区の「超大型オ
57 フィスビル」 を事例に一.「日本不動産学会誌」,
58 23(3), 125-134.
59 松尾和史・堤盛人・今関豊和(2023) 東京オフィス
60 市場における集積の経済・不経済とその時間的変
61 化.「土木学会論文集 D3 (土木計画学)」, 78(5),
62 I_263-I_274.