

新規供給(大規模ビル)

(坪)	東京23区	都心5区	都心3区	多摩地区	千葉県	埼玉県	神奈川県	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2008	139,000	104,100	96,700	2,100	1,000	1,800	27,500	8,000	15,200	25,700	29,500	16,300
2009	158,800	122,200	101,900	3,000	1,200	3,600	34,800	0	16,800	22,900	49,600	22,900
2010	157,600	80,200	67,700	4,200	0	0	36,500	4,200	14,300	17,600	46,300	1,600
2011	189,500	115,700	68,600	0	0	0	18,900	0	0	3,400	26,200	3,400
2012	281,300	217,400	152,900	0	0	0	20,500	5,600	7,300	9,400	23,600	8,000
2013	128,000	122,100	122,100	0	0	0	28,000	0	0	1,800	58,900	0
2014	135,000	109,900	106,300	0	1,700	6,800	21,600	7,700	1,500	0	18,700	1,600
2015	181,600	132,400	130,600	0	0	0	0	0	0	43,800	18,600	1,900
2016	195,500	187,300	147,100	0	0	0	0	0	0	5,500	0	9,100
2017	110,600	92,500	81,500	0	0	3,200	31,600	3,200	2,400	25,900	22,100	0
2018	263,000	220,500	204,100	0	0	0	1,600	4,600	0	8,500	10,800	8,400
2019	198,600	163,600	100,700	500	0	0	0	1,900	0	3,000	0	1,600
2020	308,200	229,200	202,500	0	0	0	38,000	3,500	0	1,400	5,900	0

新規供給ストック比(大規模ビル)「新規供給予定面積(2018年~2020年)÷ストック」

(坪)	東京23区	都心5区	都心3区	多摩地区	千葉県	埼玉県	神奈川県	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
新規供給予想	769,800	613,300	507,300	500	0	0	39,600	10,000	0	12,900	16,700	10,000
ストック	7,293,000	5,457,000	4,402,000	183,000	263,000	128,000	1,013,000	297,000	240,000	703,000	1,754,000	446,000
ストック比	10.6%	11.2%	11.5%	0.3%	0.0%	0.0%	3.9%	3.4%	0.0%	1.8%	1.0%	2.2%

オフィスストック(規模別内訳)

面積(坪)	東京23区	都心5区	都心3区	多摩地区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
大規模	7,293,000	5,457,000	4,402,000	183,000	297,000	240,000	703,000	1,754,000	446,000
	63%	65%	68%	43%	47%	50%	54%	54%	52%
大型	2,190,000	1,569,000	1,149,000	118,000	182,000	143,000	321,000	829,000	232,000
	19%	19%	18%	28%	29%	30%	25%	26%	27%
中型	2,051,000	1,348,000	951,000	124,000	156,000	93,000	268,000	663,000	179,000
	18%	16%	14%	29%	24%	20%	21%	20%	21%
(棟数)									
大規模	1,600	1,100	900	100	100	100	200	400	200
	17%	18%	20%	12%	15%	17%	16%	16%	18%
大型	2,400	1,700	1,200	200	200	200	300	800	300
	25%	27%	27%	26%	28%	32%	27%	28%	28%
中型	5,500	3,400	2,300	400	500	300	700	1,500	500
	58%	55%	53%	62%	57%	51%	57%	56%	54%

吸収需要/ネット・アブソープション(大規模ビル)

面積(坪)	東京23区	都心5区	都心3区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2008	5,000	5,000	26,100	3,100	1,100	8,900	1,100	-5,000
2009	-105,600	-87,300	-56,900	-800	-500	2,900	-9,100	6,400
2010	86,400	84,800	63,300	2,300	2,400	10,400	9,300	5,500
2011	149,300	77,300	24,000	2,900	14,900	20,800	27,900	12,300
2012	268,300	209,700	166,900	8,600	14,600	7,500	44,500	11,400
2013	243,100	199,500	174,900	-3,300	7,300	15,100	48,600	4,600
2014	275,600	221,500	184,900	7,500	-200	9,200	48,200	11,800
2015	256,700	201,100	174,500	5,400	4,000	48,100	42,500	10,000
2016	245,500	185,000	139,100	7,200	5,500	4,800	40,900	15,500
2017	179,900	142,100	122,200	6,800	5,000	35,600	49,700	4,500
過去3年間平均	227,400	176,100	145,300	6,500	4,800	29,500	44,300	10,000
過去10年間平均	160,400	123,900	101,900	4,000	5,400	16,300	30,400	7,700

空室率(大規模ビル)

(%)	東京23区	都心5区	都心3区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2008	2.8%	2.9%	2.9%	7.8%	9.1%	7.4%	4.2%	6.3%
2009	6.2%	6.5%	6.1%	7.7%	15.0%	10.2%	8.0%	11.0%
2010	6.5%	6.3%	6.1%	8.6%	21.7%	12.3%	10.7%	11.3%
2011	6.4%	5.8%	5.3%	7.3%	14.5%	9.3%	10.0%	10.5%
2012	7.8%	6.9%	6.6%	6.4%	12.6%	8.8%	8.7%	9.0%
2013	6.2%	5.9%	5.7%	6.0%	11.0%	8.5%	10.1%	7.8%
2014	4.5%	4.0%	4.2%	5.9%	10.6%	5.8%	7.3%	5.2%
2015	3.7%	3.0%	3.3%	4.8%	9.5%	4.5%	6.7%	3.7%
2016	2.6%	2.3%	2.5%	1.9%	6.7%	4.4%	3.9%	2.6%
2017	1.7%	1.6%	1.7%	1.5%	6.0%	3.8%	2.2%	1.5%

オフィスストックデータの特徴

首都圏および全国主要5都市(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡)をカバーし、登録ビル数は全国で約100,000棟、首都圏約60,000棟のデータベースを基に集計しています。

ストックの定義・計算方法

ストックの集計対象は賃貸対象オフィススペースの合計面積である貸付総面積です。共用部分や自己・自社使用床、商業・住宅部分等は含みません。

一部自己使用床を含む場合や店舗等との複合用途ビルでは、貸付総面積が不明(非開示)の場合が多く存在します。またテナント募集フロアの貸空面積は開示されても、ビル全体での貸付総面積が開示(計算)されていないビルも存在します。このような場合の貸付総面積は、当社で把握する1フロア面積と(地上)階数、有効率に基づく推計値となります。

(推計) 貸付総面積 = 1フロア面積 × (地上)階数 × 有効率(0.8)

有効率は個別ビルで異なりますが、「0.8」はデータベース登録ビル全体の平均値(概数)です。貸付総面積、1フロア面積、(地上)階数の登録されたビルに関する平均値を、全国ベースで算出しました。

新規供給:ストック比

オフィスマーケットはそれぞれの都市で規模に違いがあり、供給面積による単純比較では各都市に与えるインパクトは測れません。新規供給のストックに対する割合を表すストック比は、各マーケットにおける新規供給の影響度を比較する際に便利な尺度です。

東京▶P.27
千代田区▶P.29
丸の内・大手町エリア
丸の内・大手町・有楽町・内幸町・霞が関・日比谷公園

麹町・番町エリア
麹町・番町・平河町・紀尾井町・隼町・永田町

内神田・鍛冶町エリア
内神田・鍛冶町・神田鍛冶町・多町・司町・美土代町・須田町・淡路町・小川町・駿河台・錦町・猿楽町・神保町・一ツ橋・西神田・三崎町

外神田・岩本町エリア
岩本町・神田岩本町・東神田・東松山下町・富山町・紺屋町・北乗物町・西福田町・美倉町・佐久間町・佐久間河原町・神田平河町・和泉町・花岡町・松永町・練馬町・相生町・外神田

飯田橋・九段エリア
飯田橋・富士見・九段北・九段南

中央区▶P.29
京橋・八重洲・日本橋エリア
京橋・八重洲・日本橋

銀座エリア
銀座

日本橋本町・日本橋室町エリア
日本橋本町・日本橋室町・日本橋本石町

築地・新富・茅場町エリア
築地・新富・兜町・茅場町・八丁堀

東日本橋・新川エリア
人形町・堀留町・小舟町・小網町・蛸殻町・大伝馬町・小伝馬町・富沢町・久松町・東日本橋・横山町・馬喰町・浜町・中洲・箱崎町・新川・入船・湊・明石町・晴海・月島・勝どき・佃・豊海町

港区▶P.30
新橋・虎ノ門エリア
東新橋・新橋・西新橋・虎ノ門・愛宕

赤坂・青山エリア
赤坂・南青山・北青山・元赤坂

六本木・麻布エリア
六本木・西麻布・元麻布・麻布台・麻布狸穴町・麻布永坂町・東麻布・麻布十番・南麻布・白金・白金台

浜松町・高輪エリア
浜松町・芝大目・芝公園・芝・三田・高輪

芝浦・海岸エリア
海岸・芝浦・港南・台場

新宿区▶P.30
西新宿エリア
西新宿

新宿・歌舞伎町エリア
新宿・歌舞伎町

四谷・市ヶ谷エリア
四谷・若葉・南元町・須賀町・信濃町・左門町・大京町・内藤町・四谷本塩町・三栄町・四谷坂町・片町・荒木町・舟町・愛住町・本村町・八幡町・母町・船河原町・砂土原町・鷹匠町・佐内町・加賀町・葉王寺町・甲良町・山伏町・柳町・河田町・仲之町・台町・富久町・住吉町・余丁町

高田馬場・大久保エリア
大久保・百人町・北新宿・高田馬場・下落合・中落合・西落合・中井・上落合

早稲田・神楽坂エリア
西早稲田・戸山・戸塚町・馬場下町・喜久井町・若松町・原町・早稲田南町・早稲田町・早稲田鶴巻町・神楽坂・若宮町・弘方町・岩町・南町・北町・納戸町・袋町・岩戸町・横寺町・筆筈町・細工町・二十騎町・南山伏町・北山伏町・矢来町・南横町・弁天町・櫻町・東横町・山吹町・中里町・天神町・代改町・赤城元町・西五軒町・東五軒町・筑土八幡・新小川町・津久戸町・下宮比町・揚場町・神楽河岸・赤城下町・水道町・築地町

渋谷区▶P.31
渋谷・道玄坂エリア
渋谷・道玄坂・神南・宇田川町・神宮前

桜丘・南平台エリア
桜丘町・南平台町・神山町・松涛・円山町・神泉町

代々木・千駄ヶ谷エリア
代々木・千駄ヶ谷

恵比寿・広尾エリア
恵比寿・恵比寿西・恵比寿南・鶯谷町・広尾・代官山町・鉢山町・東・猿楽町

初台・本町・笹塚エリア
初台・本町・幡ヶ谷・笹塚・西原・元代々木・大山町・上原・富ヶ谷

品川区・大田区▶P.31
五反田・大崎エリア
大崎・上大崎・東五反田・西五反田・西品川

北品川・東品川エリア
北品川・東品川・南品川

大森・蒲田エリア
山王・中央・大森北・大森西・大森中・大森東・大森南・蒲田・西蒲田・東蒲田・南蒲田・蒲田本町・新蒲田

豊島区・文京区▶P.32
東池袋・南池袋エリア
東池袋・南池袋

池袋・西池袋エリア
池袋・西池袋

巣鴨・大塚エリア
池袋本町・上池袋・西巣鴨・北大塚・巣鴨・駒込・南大塚

湯島・本郷・後楽エリア
湯島・本郷・小石川・西片・後楽・春日

台東区・江東区・墨田区▶P.32
上野・台東エリア
上野・台東・秋葉原・東上野・浅草橋・柳橋

東陽町・木場・豊洲エリア
東陽町・木場・門前仲町・深川・清澄・佐賀・永代・越中島・豊洲・南砂・福住・冬木・富岡・牡丹・古石場・塩浜・新砂・枝川・潮見・辰巳・東雲・新木場・夢の島・若洲・有明・青海

錦糸町・亀戸エリア
亀戸・毛利・大島・住吉・森下・新大橋・常盤・高橋・猿江・扇橋・白河・三好・平野・石島・千田・海辺・千石・北砂・東砂・墨田区全域(JR総武線沿いを中心とした墨田・江東区)

目黒区・世田谷区
中野区・杉並区▶P.33
目黒区エリア 世田谷区エリア
目黒区全域 世田谷区全域

中野区エリア 杉並区エリア
中野区全域 杉並区全域

多摩地区▶P.33
多摩東部エリア
武蔵野市・三鷹市・府中市・調布市・小金井市

多摩西部エリア
立川市・八王子市・町田市・多摩市・日野市・国立市

千葉県▶P.34
千葉・船橋エリア
千葉市・船橋市・浦安市・市川市・習志野市

埼玉県▶P.34
さいたまエリア
さいたま市大宮区・中央区・浦和

区・川口市・戸田市・蕨市

神奈川県▶P.34
横浜エリア
横浜市全域 川崎市全域

関東・その他▶P.27
水戸エリア 宇都宮エリア
水戸市全域 宇都宮市全域

高崎エリア 前橋エリア
高崎市全域 前橋市全域

甲府エリア 新潟エリア
甲府市全域 新潟市全域

札幌▶P.39
南口エリア
中央区北1~5条西1~7丁目

北口エリア
北区北6条西1~9丁目・北7条西1~10丁目・北8条西1~6丁目・北9~12条西1~4丁目

大通エリア
中央区大通西1~7丁目・南1~3条西1~7丁目

西11丁目エリア
中央区北5条西8~14丁目・北3~4条東11~14丁目・北2条西9~14丁目・北1条西8~14丁目・大通西8~14丁目・南1~3条西8~14丁目

創成川東エリア
中央区北5条東1~3丁目・北1~4条東1~7丁目・大通東1~7丁目・南1条東1~7丁目・南2~3条東1~6丁目・南4条東1~5丁目

平岸・澄川・豊平・福住エリア
豊平区平岸1~4条・美園5~12条・豊平5~9条・月寒中央通・南区澄川

円山・琴似エリア
中央区北6条西26~28丁目・北5条西15~29丁目・北4条西15~30丁目・北3条西15~30丁目・北1~2条西15~28丁目・大通西15~28丁目・南1~2条西15~28丁目・琴似・二十四軒

北24条・麻生・元町・栄町エリア
北区北13~40条西1~7丁目・麻生町・東区北10~51条東13~18丁目

白石・新札幌エリア
白石区菊水・札幌札幌・南郷通・厚別区厚別中央

北海道▶P.39
釧路エリア