［本年度調査結果の概要］

①建物の概要

（１） 本年度回答のあったビルは９８０棟、延床面積２,０４９万０６６１㎡。１棟当たりの平均延床面積は約２０,９０９㎡。 昨年回答に比べ、＋６０棟、＋２．８％の延床面積となっている。

（２）ビルの種別でみると、賃貸専用ビルが６６．２％、賃貸と自社兼用ビルが30．９％という割合。

（３）天井高は、260cm 以上が、全体の 50%超となっている。竣工年度が新しくなるほど、天井高は高くなっている。

延床面積 年代・規模別内訳　（単位：㎡）

3,300㎡未満　3,300㎡以上9,900㎡未満　9,900㎡以上

竣工年代＼規模別	小規模ビル	棟数	中規模ビル	棟数	大規模ビル	棟数	全体計	棟数	1棟当りの平均
昭和40年以前竣工	49,311 (−1.2 %)	25 (0)	265,290 (−8.4 %)	39 (−5)	2,286,044 (−3.1 %)	76 (+3)	2,600,645 (−3.6 %)	140 (−2)	18,576 (−2.3 %)
昭和41年～50年竣工	103,208 (+5.1%)	57 (+5)	533,124 (+4.7%)	88 (+4)	3,877,836 (+1.1%)	110 (+5)	4,514,167 (+1.6%)	255 (+14)	17,703 (−4 %)
昭和51年～60年竣工	71,274 (+7.3%)	40 (+5)	428,962 (+6%)	71 (+5)	3,017,070 (+3.6%)	74 (+3)	3,517,306 (+3.9%)	185 (+13)	19,013 (−3.4 %)
昭和61年～平成7年竣工	122,405 (+11.7%)	64 (+8)	526,879 (+6.7%)	91 (+8)	3,145,756 (+1.6%)	80 (+5)	3,795,040 (+2.6%)	235 (+21)	16,149 (−6.6 %)
平成8年～平成17年竣工	25,870 (−1.5 %)	16 (0)	137,949 (+8.2%)	22 (+1)	3,163,635 (+6.9%)	65 (−1)	3,327,454 (+6.8%)	103 (0)	32,305 (+6.8%)
平成18年以降竣工	16,820 (+271.3%)	9 (+6)	82,152 (+39%)	11 (+2)	2,637,077 (+4.4%)	42 (+6)	2,736,048 (+5.6%)	62 (+14)	44,130 (−18.2 %)
計	388,887 (+9.6%)	211 (+24)	1,974,356 (+4.8%)	322 (+15)	18,127,418 (+2.5%)	447 (+21)	20,490,661 (+2.8%)	980 (+60)	20,909 (−3.5 %)
比　率	1.9%		9.6%		88.5%		100.0%		
		21.5%		32.9%		45.6%		100.0%	

注：下段の（　）内は昨年度調査との増減（棟数）と増減比率（延床面積）を表示した。

②敷地等の状況

（１） 敷地面積は平均２,９９２㎡で、大規模ビルにおいて昭和４１年以降、敷地の大規模化が顕著である。

（２） 建築面積は平均１,８７５㎡。１,３００㎡未満の建築面積が全体の６１.０％にのぼっている。

（３）ビルの開発手法では、「特定街区」「総合設計」「市街地再開発」といった街づくり手法を活用した割合が１９．７％となっている。

③建物の利用状況

（１）ビルの有効面積比率は平均６５．０%。規模別にみると、小規模ビルが７３．６%、中規模ビルが７０．９%、大規模ビルが６４．０%で、規模が大きいビルほど有効面積比率が低い。

（２）建物利用用途別分類でみると、延床面積のうち、事務所４３．１%、店舗９．８%などのほか、共用面積２７．１%、駐車場７．９%となっている。

【オフィスと、オフィスに付帯する用途の面積の比率グラフあり】

④災害対策の状況

（１）東日本大震災を契機に関心が高まっている非常用発電機の設置状況等の実態は、調査結果によると、「消防法、建築基準法で定められた時間運転が可能」なビルは全体の約４割、「それ以上の運転が可能」とするビルは約６割にのぼっている。

法定以上の運転可能なビルの平均運転時間は 979 分で、小規模ビルが 298 分、中規模ビルが 622 分、大規模ビルが 1,125 分。平成 18 年以降竣工ビルで２,０６６分と、毎年調査同様、運転可能時間が長くなっている。

（２）地震対策を何らか施しているビルは全体で８２．８%となっている。対策の内容をみると、「食料、水等の備蓄」が６２．１%と最も高く、次いで「地震時の情報伝達システム」６０.１%、「緊急地震速報」４５.３%が上位を占めている。東日本大震災以降、「大規模地震時の事業継続計画」、「食料、水等の備蓄」、「緊急地震速報」について対策が進んでいる。

（３） 大地震時の事業継続計画（BCP）を策定しているのは２６１棟（施策有回答の２９.５%）あり、うち１２５棟（４７．９%）で BCP 訓練を(年１回以上)実施していた。

食糧・水の備蓄日数は、備蓄有りが５５０棟(回答数の６２.１%、昨年 517 棟)。３日分以上の従業員・有事活動要員の為の備蓄があるのは、２７８棟（平均３．４日分）。３日分未満は１７５棟だった。

※従業員・有事活動要員の食糧・水の備蓄日数　圏域別分類　（単位：棟数）

項目 / 圏域	3日分未満	3日分以上	想定日（平均）
東　京	53	140	3.3日
193棟	27.5 %	72.5 %	
首都圏（除東京）	21	15	3.0日
36棟	58.3 %	41.7 %	
名古屋	20	39	3.6日
59棟	33.9 %	66.1 %	
大　阪	24	35	3.5日
59棟	40.7 %	59.3 %	
近畿圏（除大阪）	16	12	4.0日
28棟	57.1 %	42.9 %	
その他圏域	41	37	3.7日
78棟	52.6 %	47.4 %	
計453棟	175	278	*3.4日*
比　率	38.6 %	61.4 %	

（４）テナント専用の非常用発電設置ｽﾍﾟｰｽの提供があるのは１３５棟(回答数の１８．６%)、うち、テナント専用の非常用発電機オイルタンクの用意がある施設は、４３．８%あった。延床 1,000 ㎡単価での**非常用発電機オイルタンク容量を平均値・グラフ化している。**

（５）新たに、非常用発電機容量について尋ねた。

延床面積 1,000 ㎡あたりの非常用発電機容量当たり、平均２４.８KVA を得た。**【グラフあり】**

⑤バリアフリー対策の状況

バリアフリー対策を何らか講じているビルの割合は２／３近くで、上昇傾向にある。　バリアフリー対策の部位別の実施率を見ると、「トイレの車いす用の個室」で実施率が６０%を超える一方、「トイレのオストメイト対応」、「各種視覚障害者対応」等実施が遅れている対策もある(但しここ数年で着実に上昇している)

⑥ビル主要設備の状況

（１）　エレベータ事故を防止する観点から注目されている「戸開走行保護装置の設置状況」についても調査している。「設置」、「一部設置」、「設置予定」が合わせて４１．９%、「予定なし」が５８．１%となっている。

規模別の設置状況は、小規模ビルが４０．０%、中規模ビルが４１．０%、大規模ビルが４３．０%。竣工年代別にみると、平成 18 年以降の竣工ビルでは７６.３%であるが、それ以外の年代では３０～４０%台となっている。

（２）駐車場附置台数(東京版のみ）、エレベータ設置台数については、
規模に応じてグラフ化を試みている。

（３）１棟の契約電力について調査している。
空調動力が電力のみのものは、５５．６（KW／延床 1000 ㎡あたり）、
空調動力が電気以外のものは、４２．１（KW／延床 1000 ㎡）あたりで
あった。　【グラフあり】

（４）また１棟の緑化面積についても調査し、敷地面積に対する比率で表した。
緑化面積については、敷地面積に対して１%～１０%のものが大半で１１８
棟（単純平均４．７%）１０%超が７０棟(単純平均２０.９%)であった。
【グラフあり】

⑦ビルサービスの状況

「ＡＥＤ」が設置されているビルは全体の６９．９%（平成２４年度６５.５%）
で、規模別では小規模ビルが２３.９%、中規模ビルが６７.４%、大規模ビルが
９１.６%となり、昨年度よりもＡＥＤの設置が進んでいる。
設置場所は、「ロビー・廊下等の共用部」が７２．３%と最も多い。

⑧契約の状況

テナント契約のうち、定期借家契約を締結しているビルは全体の４９．７%
となっている。調査を開始した６年前の平成 21 年度調査時点（３０．４%）
に比べ、定期借家契約の普及が進んでいる。

定期借家契約締結の有無の状況　圏域別分類　（単位:棟数）

圏域＼項目	締結している	締結していない	合計
東京	200	115	315
	63.5%	36.5%	100.0%
首都圏（除東京）	29	40	69
	42.0%	58.0%	100.0%
名古屋	50	34	84
	59.5%	40.5%	100.0%
大阪	77	77	154
	50.0%	50.0%	100.0%
近畿圏（除大阪）	23	66	89
	25.8%	74.2%	100.0%
その他圏域	86	139	225
	38.2%	61.8%	100.0%
計	465	471	936
比率	49.7%	50.3%	100.0%

さらに 各ビルでの定期借家契約の比率について、四分位
(~25%/~50%/~75%/75%~)で調査している。<回答３９１棟>

⑨リニューアルの状況【隔年調査】

調査期間中に、設備の大規模更新を行っている場合、その項目について尋ね、
５年毎のレンジで実施割合を積み上げた。４４８ビルで回答を得た。
【グラフ化】
また長期修繕計画についてたずね、回答数の５４．１%で作成されている

その他収録の集計データとして、

オフィスワーカー1 人当たりの床面積、区域別、外資系等テナント産業別
別途徴収金のあり方について
空調についてのフロアゾーニング数／１ゾーニングがカバーする床面積、
照明ＬＥＤ化方針の有無、標準ＯＡ床
など、がある。

以　上

目　　次

頁

調査結果の概要

1 建物概要について …… 9

① 延床面積の状況 …… 10

年代・規模別内訳

圏域・規模別内訳

② ビルの種類 …… 11

種類　圏域別分類

所有等形態　圏域別分類

③ ビルの構造 …… 12

主要構造　圏域別分類

階数　竣工年代・階数区分別分類

建物高さ(軒高)　竣工年代・高さ区分別分類

階高(基準階)　竣工年代・階高区分別分類

天井高(基準階)　竣工年代・天井高区分別分類

2 敷地の状況 …… 17

① 敷地と建築面積 …… 18

敷地面積　年代・規模別内訳

敷地面積　圏域・面積割別分類

敷地権原　圏域別分類

敷地権原(普通借地・定期借地)　圏域別分類

建築面積　年代・規模別内訳

建築面積　圏域・面積割別分類

② 開発手法 …… 21

ビル開発手法　圏域別分類

公開空地の有無　圏域別分類

3 建物の利用状況 …… 23

① 建物利用用途の状況 …… 24

有効面積比率　年代・規模別内訳

有効面積比率　圏域・規模別内訳

建物利用用途　圏域別分類

② オフィスワーカー1人当りの床面積 …… 27

事務所契約面積ベース　年代・規模別内訳

事務所契約面積ベース　圏域別分類

圏域別・テナント産業別分類

延床面積ベース　年代・規模別内訳

延床面積ベース　圏域別分類

目　　次

頁

4 災害対策の状況 …… 31

① 地震対策 …… 32

地震対策のあるビル　年代・規模別内訳

地震対策　圏域別分類

大規模地震時の事業継続計画(BCP)の訓練実施状況　圏域別分類

大規模地震時の事業継続計画(BCP)の訓練実施状況　年代・規模別内訳

従業員・有事活動要員の食糧・水の備蓄　圏域別分類

従業員・有事活動要員の食糧・水の備蓄日数　圏域別分類

従業員・有事活動要員の食糧・水の備蓄日数　年代・規模別内訳

緊急地震速報利用範囲　圏域別分類

☆ 延床面積1000㎡あたりの非常用発電機容量

非常用発電機の運転時間の圏域別分類

消防法・建築基準法で定められた時間以上運転可能な場合の
非常用発電機の平均運転時間　年代・規模別内訳

消防法・建築基準法で定められた時間以上運転可能な場合の
非常用発電機の平均運転時間　圏域・規模別内訳

非常用オイルタンク容量区分別　圏域・規模別内訳

非常用オイルタンク容量区分別　年代・規模別内訳

テナント専用非常用発電設置対応　設置スペースの提供　圏域別分類

テナント専用非常用発電設置対応　テナント専用オイルタンク　圏域別分類

テナント専用非常用発電設置対応　年代・規模別内訳

☆「安全」「防災」について共用部の英語標記や配布物　年代・規模別内訳

☆「安全」「防災」について共用部の英語標記や配布物　圏域・規模別内訳

☆ 火災時の英語アナウンス　年代・規模別内訳

☆ 火災時の英語アナウンス　圏域・規模別内訳

② 新型インフルエンザ対策 …… 42

対応マニュアル策定　圏域別分類

消毒薬の配備　圏域別分類

消毒薬配備の場所　圏域別分類

新型インフルエンザ対応マニュアルがあるビルの比率　年代・規模別内訳

新型インフルエンザ対応マニュアルがあるビルの比率　圏域・規模別内訳

5 バリアフリー対策の状況 …… 45

① バリアフリー対策の有無 …… 47

バリアフリー対策があるビルの比率　年代・規模別内訳

バリアフリー対策があるビルの比率　圏域・規模別内訳

バリアフリー対策の有無　圏域別分類

② バリアフリー対策の部位 …… 49

バリアフリー対策の部位　圏域別分類(その1、その2)

目　　次

頁

6 ビル主要設備の状況 …… 51

① 駐車場 …… 53

平均駐車台数　年代・規模別内訳

平均駐車台数　圏域・規模別内訳

駐車場の有無　圏域別分類

駐車台数　圏域別分類

駐車場の場所　圏域別分類

電気自動車対応の充電設備の有無　圏域別分類

②-(1)エレベーター …… 56

エレベーター平均設置台数　年代・規模別内訳

貨物エレベーター平均設置台数　年代・規模別分類

②-(2)戸開走行保護装置の設置の状況 …… 58

戸開走行保護装置の設置　年代・規模別内訳

戸開走行保護装置の設置　圏域別分類

③ 空調設備 …… 60

熱源別空調設備　圏域別分類

空調方式　圏域別分類

フロアでのゾーニング数と基準階床面積の平均　圏域別分類

フロアでのゾーニング数　年代・規模別内訳

④ 衛生設備 …… 62

蓄熱の有無　圏域別分類

パウダールームの有無　圏域別分類

トイレ設備仕様　圏域別分類

⑤ その他ビル設備 …… 64

室内コンセント容量　年代・規模別内訳

延床面積1,000㎡当たりの契約電力(動力源が電気のみの場合)　年代・規模別内訳

延床面積1,000㎡当たりの契約電力(動力源にガス、地域冷暖房ありの場合)
年代・規模別内訳

緑化面積　圏域・規模別内訳

ビルの緑化　圏域別分類

屋上(ベランダ)緑化の場合　アメニティ空間として活用　圏域別分類

緑化面積の敷地面積の割合区分別　年代・規模別内訳

緑化面積の敷地面積の割合区分別　圏域・規模別内訳

☆ OA床高　年代別内訳

☆ OA床高　規模別内訳

☆ 照明機器LED化方針の有無　年代別内訳

☆ 照明機器LED化方針の有無　規模別内訳

☆ 照明機器LED化方針の有無　圏域別内訳

7 別途徴収金の徴収形態(徴収方法と徴収金額) …… 73

別途徴収金の徴収方法　圏域別分類

別途徴収金を定額徴収した場合の年代・規模別月額平均金額

別途徴収金を定額徴収した場合の圏域・規模別月額平均金額

賃貸室内の光熱費を個別徴収した場合の年代・規模別　平均金額
(電気料・水道料・ガス料)

共用部にかかる別途徴収金の徴収形態

賃貸室内にかかる別途徴収金の徴収形態

☆ テナント宛電気料金単価のスライド変動請求　圏域別内訳

☆ テナント宛電気料金単価のスライド変動請求　年代・規模別内訳

目　　次

頁

8 ビルサービスの状況 …… 81

① ビル利便設備 …… 82

リフレッシュコーナーの有無　圏域別分類

リフレッシュコーナーがあるビルの比率　年代・規模別内訳

リフレッシュコーナーがあるビルの比率　圏域・規模別内訳

喫煙ルーム設置の有無　圏域別分類

☆ 喫煙ルーム面積　事務所有効面積別分類

② セキュリティ対策　85

セキュリティ対策の有無　圏域別分類

セキュリティ対策のあるビル　年代・規模別内訳

セキュリティ対策　圏域・装備別分類

③ AED設置状況 …… 88

AEDを設置しているビル　年代・規模別内訳

AED設置状況　圏域別分類

AEDの設置場所　圏域別分類

9 定期借家契約の状況 …… 91

定期借家契約締結の有無の状況　圏域別分類

定期借家方針の状況　圏域別分類

定期借家の比率　圏域別分類

10 リニューアルの状況 …… 95

☆ リニューアル実施個所　築年数別分類

☆ リニューアル実施個所　記述内容分類

☆ 中長期修繕計画の策定　年代別内訳

☆ 中長期修繕計画の策定　規模別内訳

参考資料 …… 101

オフィスワーカー1人当り床面積の推移（契約対象床面積ベース）

オフィスワーカー1人当り床面積の推移（延床面積ベース）

ビル設備等に関する個別概況の年度別推移　14年分

注：☆が付いている項目は新規調査項目。