

平成28年度

# 「ビル実態調査」(全国版)の 調査結果の概要

(一社)日本ビルディング協会連合会

一般社団法人 日本ビルディング協会連合会

本調査は、平成28年4月1日現在で調査した。回答のあったビルは990棟(昨年+10棟)、延床面積2,241万1,203m<sup>2</sup>(昨年+9.4%)、1棟当たりの平均延床面積は22,638m<sup>2</sup>。回答者数586社(昨年+16、正会員の53.4%)。回答延床面積は、平成17年(約25百万m<sup>2</sup>)以来の大きさである。

図表1 延床面積 圏域・規模別内訳

| 規模別<br>圏域        | 小規模<br>ビル          | 棟数           | 中規模<br>ビル            | 棟数          | 大規模<br>ビル              | 棟数           | 全体計                    | 棟数           | 1棟当たりの<br>平均       |
|------------------|--------------------|--------------|----------------------|-------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|--------------------|
| 東京               | 84,652<br>(-16%)   | 46<br>(-6)   | 715,262<br>(+0.3%)   | 115<br>(0)  | 9,346,933<br>(+16.3%)  | 173<br>(+11) | 10,146,847<br>(+14.7%) | 334<br>(+5)  | 30,380<br>(+12.9%) |
| 首都圏<br>(除東京)     | 51,774<br>(+6.4%)  | 26<br>(-2)   | 137,665<br>(+15.1%)  | 25<br>(+4)  | 2,179,836<br>(+19.5%)  | 25<br>(+1)   | 2,369,275<br>(+18.9%)  | 76<br>(+3)   | 31,175<br>(+14.2%) |
| 名古屋              | 23,844<br>(-23.2%) | 13<br>(-4)   | 175,604<br>(-5.2%)   | 29<br>(-3)  | 1,420,020<br>(+7%)     | 43<br>(+2)   | 1,619,467<br>(+5%)     | 85<br>(-5)   | 19,053<br>(+11.1%) |
| 大阪               | 51,572<br>(-13.3%) | 29<br>(-5)   | 291,636<br>(+3.4%)   | 45<br>(0)   | 3,069,955<br>(-2.7%)   | 75<br>(-2)   | 3,413,162<br>(-2.4%)   | 149<br>(-7)  | 22,907<br>(+2.2%)  |
| 近畿圏<br>(除大阪)     | 59,331<br>(+12.2%) | 37<br>(+3)   | 150,941<br>(+13.3%)  | 26<br>(+3)  | 907,830<br>(+17.1%)    | 39<br>(+4)   | 1,118,103<br>(+16.3%)  | 102<br>(+10) | 10,962<br>(+4.9%)  |
| その他圏域            | 104,010<br>(+8.3%) | 50<br>(+4)   | 537,628<br>(-0.7%)   | 85<br>(-1)  | 3,102,711<br>(+3.1%)   | 109<br>(+1)  | 3,744,349<br>(+2.6%)   | 244<br>(+4)  | 15,346<br>(+1%)    |
| 計                | 375,181<br>(-3.5%) | 201<br>(-10) | 2,008,737<br>(+1.7%) | 325<br>(+3) | 20,027,285<br>(+10.5%) | 464<br>(+17) | 22,411,203<br>(+9.4%)  | 990<br>(+10) | 22,638<br>(+8.3%)  |
| 比率               | 1.7%               |              | 9.0%                 |             | 89.4%                  |              | 100.0%                 |              |                    |
|                  | 20.3%              |              | 32.8%                |             | 46.9%                  |              | 100.0%                 |              |                    |
| 昭和40年以前<br>竣工    | 49,007             | 25           | 277,247              | 40          | 2,117,506              | 71           | 2,443,759              | 136          | 17,969             |
| 昭和41年～<br>50年竣工  | 85,732             | 46           | 517,484              | 85          | 4,189,993              | 119          | 4,793,209              | 250          | 19,173             |
| 昭和51年～<br>60年竣工  | 77,551             | 40           | 416,525              | 68          | 3,111,005              | 74           | 3,605,080              | 182          | 19,808             |
| 昭和61年～<br>平成7年竣工 | 119,852            | 63           | 566,887              | 96          | 3,772,989              | 84           | 4,459,727              | 243          | 18,353             |
| 平成8年～<br>17年竣工   | 26,137             | 17           | 138,404              | 23          | 3,499,229              | 67           | 3,663,770              | 107          | 34,241             |
| 平成18年以降<br>竣工    | 16,904             | 10           | 92,190               | 13          | 3,336,563              | 49           | 3,445,658              | 72           | 47,856             |
| 計                | 375,181            | 201          | 2,008,737            | 325         | 20,027,285             | 464          | 22,411,203             | 990          | 22,638             |

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。

990棟の内訳は、東京が全国の約1/3を占め、1棟当たり30,380m<sup>2</sup>。大阪、名古屋のそれの1.5倍ということで、過大すぎるものではない。いくつかの長大ビルが平均面積を押し上げた首都圏(神奈川、千葉、埼玉)が東京を上回るなど、決して東京のビルの規模に埋没しないサンプルとなっている。

規模別では、近年、大規模(延3千坪以上)、中規模、小規模(1千坪未満)区分で、大規模棟数を1とした2/3が中規模棟、更にその2/3が小規模棟数という全体比率構成であるが、東京・名古屋・大阪の大都市では、小規模ビルが減って、大規模が増えつつあり、実態を捉えた傾向と思われる。片や東京を除く首都圏や大阪を除く近畿圏では、小規模ビルの積極的な参加が特徴的である。それ以外の「その他圏域」では、実際実存数よりは、大規模ビルの回答に寄っているだろう。

築年代で見ると、最近20年間竣工の回答ビル数は18%にとどまり、昨年より2ポイント近く改善してきているとはいえ、サンプルが築古ビルに偏っているともいえる。しかし、(多くの課題を充足するスペックの)築浅ビル群よりも、長寿命に稼働中の既存ビルに寄った回答の方が政策上、より有意なストック情報を見ることもでき、有効な母集団と考えられる。

## 1.建物の概要

### ◎ビルの種類別・構造別

階高(基準階)は平均3.58m。3.75m未満が全体の69.3%となっているほか、3.25～3.75mが全体の53.9%と最多ボリューム帯を形成する。

天井高は平均2.61m。平成8年以降竣工帯で一挙に2.70mへと顕著に高く移行する。ところが、昭和40年以前竣工のビル平均は、その後の30年間に竣工したビル平均より天井高が5～10cm高い、という興味深い数字となっている。

敷地等の状況では、敷地面積は平均

3,164m<sup>2</sup>、2,000m<sup>2</sup>未満敷地が全体の63%。建築面積は平均1,988m<sup>2</sup>。

## 2.建物の利用状況

### ◎有効面積比率・利用用途

ビルの有効面積比率は平均63.8%、加重平均であり、大規模ビルの比率が効いている。規模別に、小規模ビルが73.3%、中規模ビルが70.1%、大規模ビルが62.9%。

建物利用用途別分類でみると、延床面積のうち、事務所42.2%、店舗9.3%などのほか、共用面積28.4%、駐車場7.8%となっている。

### ◎オフィスワーカー1人当たりの床面積

賃貸借契約面積ベースの1人当たりの床面積については、小規模ビル:13.5m<sup>2</sup>、中規模ビル:13.2m<sup>2</sup>、大規模ビル:12.1m<sup>2</sup>、平均12.3m<sup>2</sup>。

更に、テナント産業別でみると、外資系テナントが18.8m<sup>2</sup>(回答114棟)、国内の製造業テナントが14.9m<sup>2</sup>、国内の非製造業テナントが14.5m<sup>2</sup>となっており、外資系テナントの1人当たり床面積が広い。また東京のそれよりも全て、全国平均が広い。

## 3.災害対策の状況

### ◎非常用発電機

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を把握するため、近年調査している「非常用発電機の設置」については、「消防法、建築基準法で定められた時間が運転可能」なビルは全体の31.4%、「それ以上の運転が可能」とするビルが、残り68.6%(前年65.6%)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1,062分(440棟、昨年386棟で979分、東京は1,339分)で、小規模ビルが276分、中規模ビルが635分、大規模ビル1,237分。竣工年代別では、昭和61年～平成7年竣工ビルの平均運転時間が859分、平成8年～平成17年

竣工が1,051分、平成18年以降竣工が2,115分で、平成18年以降竣工したビルの平均運転時間が際立って長くなっている。

### ◎地震対策

地震対策の内容別実施率は、「食料・水等の備蓄」64.4%、「地震時の情報伝達システム」60.7%、「緊急地震速報」47.3%、「大規模地震時の事業継続計画」31.1%、「安否情報システム」23.5%の順となっている。すべての比率が前年より増えている。

大地震時の事業継続計画(BCP)を策定している279棟(前年比+18棟)のうち、135棟がBCP訓練を(年1回以上)実施していた。

## 4.ビル主要設備・ビルサービスの状況

### ◎駐車場について

ビル付帯の駐車場について、新規に月極駐車場契約の比率を問うた(図表2)。契約比率は東京のそれよりも総じて10ポイント、全国平均の方が高い。月極の無い部分での時間貸しや、自転車専用置き場の有無について尋ねている。

### ◎ビル利便設備

共用部の喫煙ルームについては、全体の60.3%のビルで設置されており、小規模で19%、中規模で50%、大規模ビル81%となっている。

リフレッシュコーナーについては、全体の30.5%のビルで設置されている。ビルの規模別でみると、小規模ビル:12.2%、中規模ビル:19.9%、大規模ビル:45.6%となっている。

### ◎セキュリティ対策

24時間有人管理51.4%、立哨・動哨警備ありは23.3%、ELV不停止認証制御は21.0%。

AEDについては全体の71.9%(東京は81.6%)のビルで設置されている。

### ◎パリアフリー対策の状況

車椅子用のトイレ個室あり65.9%、

图表2 月極駐車場契約比率 規模別内訳

(単位: %)

| 規模別<br>契約比率 | 小規模ビル   | 棟数 | 中規模<br>ビル | 棟数  | 大規模<br>ビル | 棟数  | 計       | 棟数  |
|-------------|---------|----|-----------|-----|-----------|-----|---------|-----|
| ~33%        | 26.3 %  | 20 | 16.2 %    | 42  | 21.5 %    | 82  | 20.1 %  | 144 |
| ~50%        | 9.2 %   | 7  | 11.2 %    | 29  | 12.9 %    | 49  | 11.9 %  | 85  |
| ~75%        | 14.5 %  | 11 | 11.5 %    | 30  | 16.3 %    | 62  | 14.4 %  | 103 |
| 75%超        | 50.0 %  | 38 | 61.2 %    | 159 | 49.3 %    | 188 | 53.7 %  | 385 |
| 計           | 100.0 % | 76 | 100.0 %   | 260 | 100.0 %   | 381 | 100.0 % | 717 |

車いす駐車スペース36.1%、車いす対応ELV64.2%。トイレのオストメイト対応20.4%は、5年前には10.4%だったことからみても、全て着実に対応が増えている。

#### ◎空調設備

熱源は、「電気」81.3%、「ガス」27.6%、「地域冷暖房」11.5%となっている。

空調の方式は、フロア毎に複数ゾーニングする「個別空調」を72.9%が採用。蓄熱設備は、回答数の16.4% (152棟) に設置されている。

#### ◎その他のビル設備について

室内コンセントの容量の平均VA/m<sup>2</sup>についての調査など。

### 5.別途徴収金の徴収形態

別途徴収金（共益費、空調料金等）の徴収方法については、定額徴収が74.5%、実費徴収が25.5%となっている。

また、定額徴収の月額金額は平均で3,500円台／坪となっている。協力回答は569棟に及び、水光熱費テナント徴収料金単価も回答棟数を整えて、規模・年代別平均値を提供している。

ビルの年代・規模別定額月額徴収金額でみると、規模が大きくなるほど、また竣工年代が新しいほど、徴収金額は高くなっている。

### 6.定期借家契約ほか

定期借家契約を締結しているビルは、

全体の50.1% (東京は63.7%) となっている。

そのうち、「事務所・店舗とも」で、積極的に定期借家契約を活用していく方針のビルは68.5% (東京は72.5%) であった。

締結する各ビルでの定期借家契約比率をみると、「75%超」と高い比率を示しているのは東京が34.7%であるのに對し、全体では27.6%にとどまっており、東京での定期借家契約締結の割合が高いことがわかる。

賃貸借契約面積の形態の調査を行った。専用ネット面積での契約は87%強と高いが、共用部を含めたグロス契約採用のビルが16%あった（重複回答あり）。

【このほかの新規調査】に、基準階分割貸付可能数／帰宅困難者対応のする・しないの予定／別途徴収金；廃棄物処理の計量につき従量課金制の導入／がある。

近年新設・改訂の調査項目では

- ・非常用発電機用のオイルタンク設置の状況
- ・1棟の契約電力（空調動力源が電気のみ／電気以外あり、で分け）
- ・空調についてフロアゾーニング数／1ゾーニングがカバーする床面積・緑化面積（外構・屋上・ベランダ・壁面の緑化部の対敷地面積の比率）
- ・建物利用の用途構成として、オフィス（100として）に付帯する、「店舗」「会議室・ホール」「倉庫」の面積比

率の状況

・エレベータ設置状況も、従来の平均値に加え、施設規模と台数の関係を表す散布図。

以上は、ビル新築にあたって有益な基本情報と思われる。

冒頭の通り、回答数・回答ビル規模・設問回答率が増加し、年代バランスも（継続課題で新ビルの協力を引き続き仰ぎたいが）改善している。

ビル実態調査では、今後とも、施設のインフラを示す資料として、時代に合った項目改訂を加え、多数の参加と期待に応えたいと考えている。

ビル実態調査は、東京ビル協で昭和40年開始（初回は86社（65%）、121棟が参加）、翌年には全国規模に広げ、以来連綿と続いて現在に至る 他に類を見ないビルの総合的調査である。調査項目は、70項目超の大項目（細設問ではさらに多数）に及び、年代、規模、地区別に集計している。まとめの主要部は公開し、誰でも安価に購入可能。調査項目は毎年見直し、過去数回、抜本的な改訂が加えられている。協会内外からの問合せも多く、長らく会員の支援により受け継がれ、その長年の調査活動に対し、2015年には資産評価政策学会「業績賞」を受賞した（東京協会）。