

2025 年 4 月 30 日
一般財団法人 日本不動産研究所

全国賃貸オフィスストック調査 (2025 年 1 月現在) の調査結果

全国賃貸オフィスストック調査 (2025 年 1 月現在) の調査結果の概要を公表します。

調査結果

- 2025年1月現在の賃貸オフィスストックは、全都市計で15,316万㎡(20,239棟)となった。このうち2024年の新築は284万㎡(166棟)であった。今後3年間(2025～2027年)のオフィスの竣工予定は748万㎡(204棟)で、そのうち東京区部が74%を占める。
- 新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルストックは、全都市計で2,625万㎡とストック全体の17%を占める。都市別で割合が高い都市は、大阪市、福岡市及び札幌市が23%、京都市が21%、地方都市が20%と続く。
- 規模別ストック量では、10万㎡以上のビルは千葉市が幕張地区の影響で54%と高く、次に都心5区が31%と続き、逆に5千㎡未満は京都市が32%、地方都市が29%、さいたま市が27%と高い。築後年数別では、築10年未満のビルが名古屋市で21%、次に都心5区が20%、横浜市が19%と高く、千葉市、神戸市、京都市、地方都市等は築30年以上が6割超と高い。

※調査対象都市や調査方法などについてはP5「Ⅱ. 調査の概要」を参照。

前回から調査方法を変更しており、2023 年まで行っていた全国オフィスビル調査とは直接接続しない。

I. ビルストック状況

1) オフィスビルストックの概要

- ・全国 47 都市（三大都市、主要都市(9 都市)、地方都市(35 都市)）における 2025 年 1 月現在のオフィスビルストックは、15,316 万㎡(20,239 棟)。
- ・三大都市では、東京区部が 8,504 万㎡(11,289 棟)で全都市の 56%(床面積ベース、以下同じ)、大阪市が 2,097 万㎡(2,497 棟)で同 14%、名古屋市が 808 万㎡(1,126 棟)で同 5%と、三大都市に 74%が集中。都心 5 区は 6,412 万㎡(7,856 棟)で東京区部の 75%を占める。
- ・主要都市では、横浜市が 759 万㎡(680 棟)と一番多く、次に福岡市が 528 万㎡(779 棟)、札幌市が 399 万㎡(630 棟)と続き、主要都市全体で全都市の 19%。地方都市は 35 都市で 927 万㎡(1,583 棟)となり、全都市の 6%となる。
- ・2024 年の新築オフィスは、全都市で 284 万㎡(166 棟)であった。都市別では大量供給だった大阪市が 89 万㎡(15 棟)で一番多く、次に東京区部が 84 万㎡(79 棟)、横浜市が 34 万㎡(8 棟)、福岡市が 25 万㎡(22 棟)、名古屋市が 21 万㎡(11 棟)と続いている。

表 1 2025 年 1 月現在のオフィスの概要

		ストック		新築(2024年)		竣工予定(2025～2027年)	
		万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟
三大都市	東京区部	8,504	11,289	84	79	554	125
	都心5区	6,412	7,856	70	65	468	101
	周辺18区	2,092	3,433	14	14	86	24
	大阪市	2,097	2,497	89	15	31	12
	名古屋市	808	1,126	21	11	26	12
	三大都市計	11,409	14,912	194	105	612	149
主要都市	札幌市	399	630	10	14	22	11
	仙台市	291	437	2	2	3	3
	さいたま市	154	249	2	4	4	3
	千葉市	267	157	2	1	0	0
	横浜市	759	680	34	8	36	6
	京都市	140	270	0	1	1	1
	神戸市	241	281	0	2	11	3
	広島市	202	261	0	1	16	5
	福岡市	528	779	25	22	34	13
	主要都市計	2,980	3,744	76	55	128	45
地方都市計		927	1,583	14	6	9	10
全都市計		15,316	20,239	284	166	748	204

2) 竣工年別のストック量

- ・2025 年 1 月現在のオフィスのストック量を竣工年別(図 1)にみると、1974 年、1986～1994 年、1996 年、2003 年、2009 年、2012 年、2020 年、2023 年は 300 万㎡を超えて突出する。最近 5 年間では 2020 年と 2023 年が 300 万㎡以上で多く、2021、2022 年は 200 万㎡前後と少なく、2024 年は 300 万㎡弱だった。
- ・新耐震基準以前(1981 年以前)に竣工したオフィスのストック量(表 2)は、全都市計で 2,625 万㎡と全ストックの 17%を占める。都市別では、福岡市、大阪市及び札幌市が共に 23%、京都市が 21%、地方都市が 20%で新耐震基準以前のオフィスの割合が高い。一方、新横浜やみなとみらいの影響がある横浜市、さいたま新都心の影響があるさいたま市、幕張新都心の影響がある千葉市は、新耐震基準以前のオフィスの割合が低い。
- ・今後 3 年間 (2025～2027 年) のオフィスの竣工予定(表 1、図 1)は、全都市計で 748 万㎡(204 棟)の供給計画があり、このうち八重洲・京橋・日本橋地区、新橋・虎ノ門地区、高輪ゲートウェイ駅周辺等で再開発が進行している都心 5 区が 468 万㎡と全体の 63%を占め、次に豊洲や池袋などで再開発が進んでいる周辺 18 区が 86 万㎡と続き、この 2 つを合わせると東京区部で 554 万㎡と全体の 74%を占める。次に、みなとみらいや関内等で開発が行われる横浜市が 36 万㎡、天神ビッグバン、博多コネクテッドで再開発が進行している福岡市が 34 万㎡と続く。なお、建築費高騰等の影響で竣工時期が後ずれ傾向にあるので、今後の竣工予定には注意が必要である。

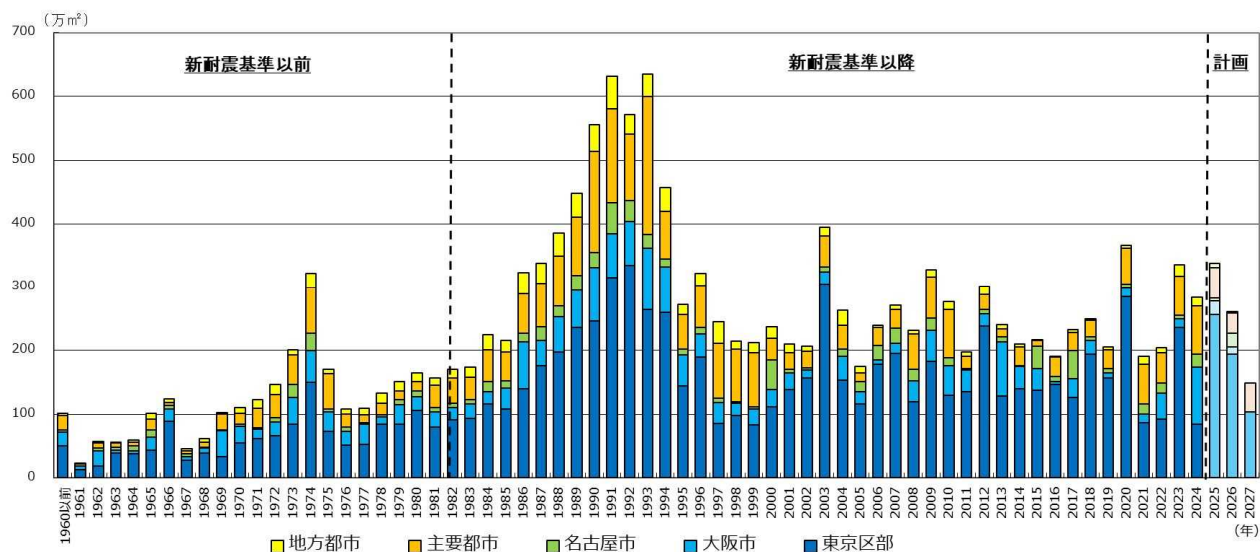
表 2 1981 年以前に竣工したオフィスのストック比率

万㎡(棟)

	東京区部	都心 5 区	周辺 18 区	大阪市	名古屋市	札幌市	仙台市	さいたま市
竣工年								
1981 年以前	1,337(2,639)	1,127(2,003)	210(636)	478(680)	145(219)	93(160)	57(104)	12(36)
1982 年以降	7,149(8,608)	5,269(5,816)	1,880(2,792)	1,611(1,801)	662(906)	305(468)	234(333)	141(212)
築年不詳	18(42)	17(37)	1(5)	9(16)	0(1)	0(2)	0(0)	1(1)
1981 年以前の比率:%	16(23)	18(25)	10(19)	23(27)	18(19)	23(25)	19(24)	8(14)

	千葉市	横浜市	京都市	神戸市	広島市	福岡市	地方都市	全都市計
竣工年								
1981 年以前	28(36)	56(102)	29(68)	42(60)	37(59)	122(160)	188(377)	2,625(4,700)
1982 年以降	239(120)	701(577)	110(198)	198(220)	164(202)	403(605)	735(1,195)	12,653(15,445)
築年不詳	0(1)	1(1)	1(4)	0(1)	0(0)	2(14)	4(11)	38(94)
1981 年以前の比率:%	10(23)	7(15)	21(25)	18(21)	19(23)	23(21)	20(24)	17(23)

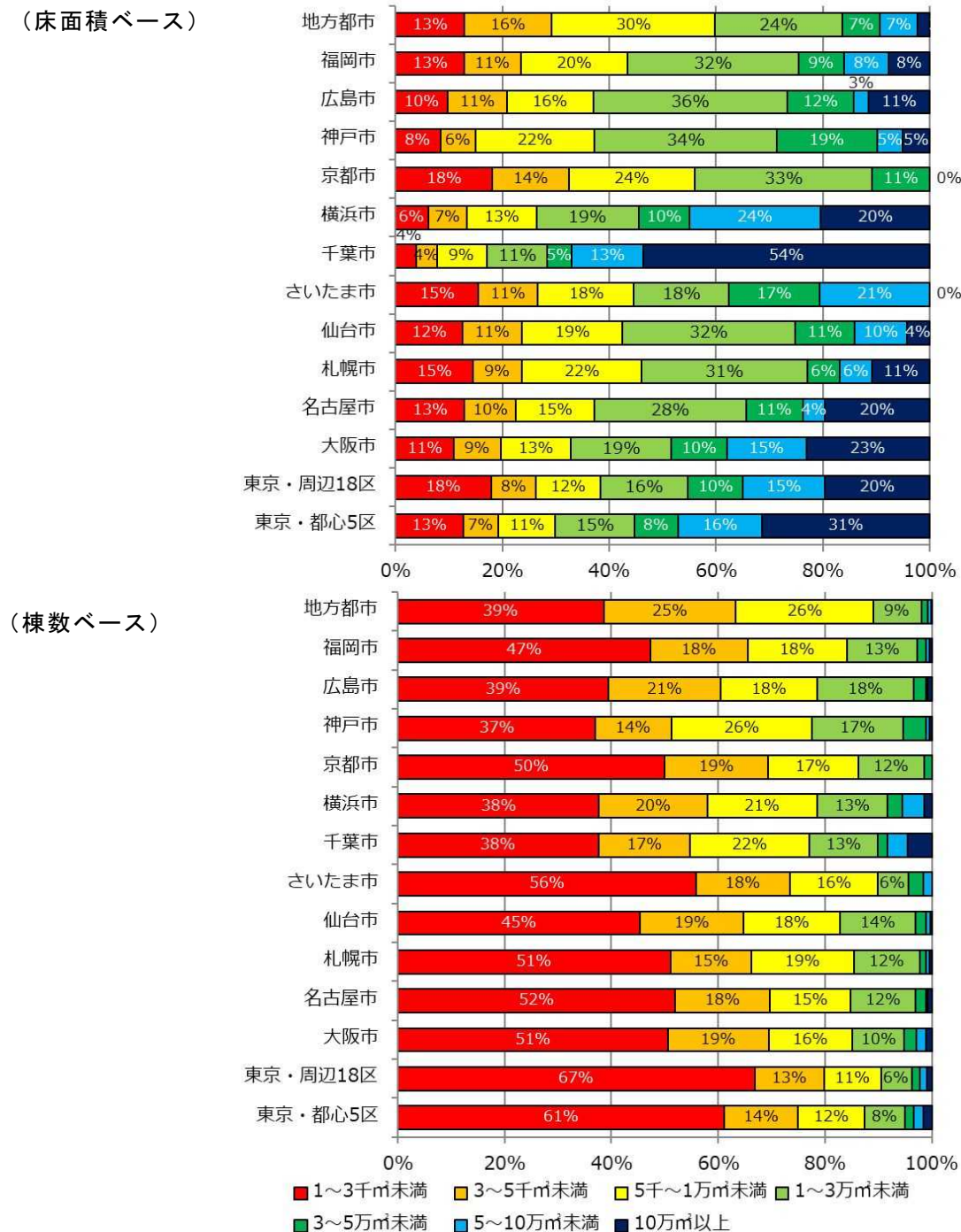
図 1 竣工年別のオフィスビルストック量 (2025 年 1 月現在)



3) 規模別のオフィスビルストックの状況

- ・都市別規模別のストック割合は図2のように床面積ベースでみると、10万㎡以上のビルの割合が一番高いのは幕張新都心の影響が大きい千葉市で54%。次に都心5区が31%と高く、大阪市は23%、周辺18区、名古屋市及び横浜市が20%と、三大都市および東京近郊が続く。
- ・5千㎡未満の小規模ビルの割合は、京都市が32%と一番高く、次に地方都市が29%、さいたま市が27%と続き、それ以外の都市は20%前後となっている。
- ・棟数ベースでみると様相が異なり、1～3千㎡未満のビルは東京区部の周辺18区が67%、都心5区が61%と高く、次にさいたま市56%、名古屋市52%、大阪市と札幌市が51%、京都市が50%と続く。それ以外の都市も40%前後となり、棟数ベースでみると、どの都市も小規模ビルの割合が高いことがわかる。

図2 都市別規模別のストック割合

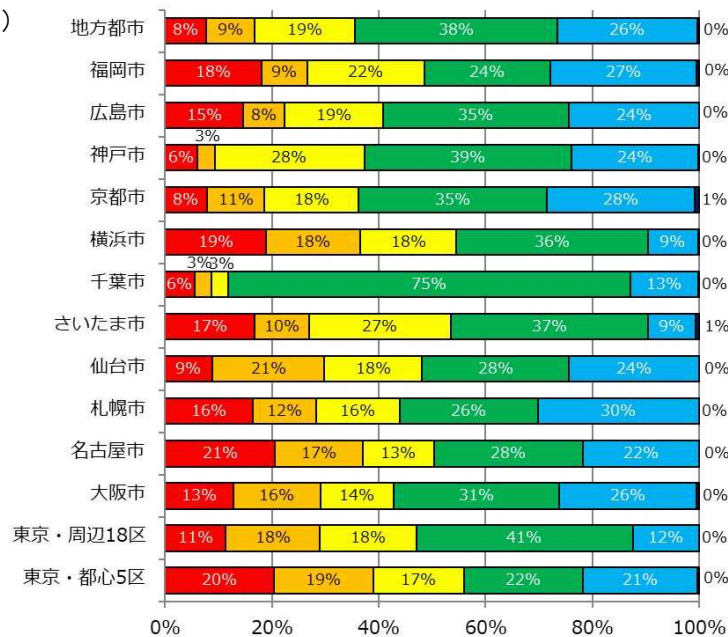


4）築後年数別のオフィスビルストックの状況

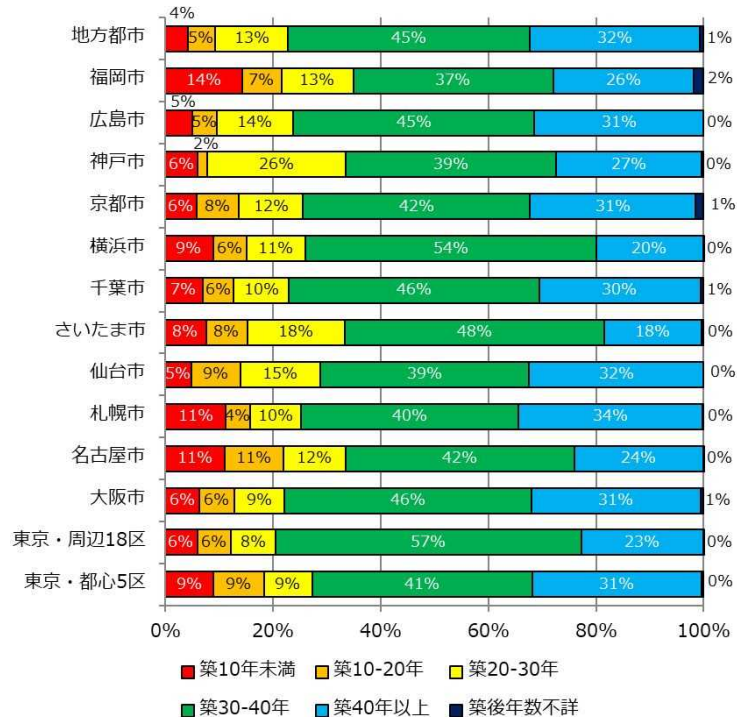
- ・都市別築後年数別のストック割合は図3のように床面積ベースでみると、築10年未満は、名古屋市が21%と高く、次に都心5区が20%と続き、両市とも築40年以上の割合は21～22%と低く、建て替えが進んでいる。横浜市、さいたま市及び福岡市も似た傾向にある。
- ・一方、大阪市は、築10年未満が13%と低く、築30～40年未満31%、築40年以上が26%と築後年数が古いビルの割合が高い。周辺18区、札幌市、仙台市、京都市、神戸市、広島市及び地方都市は大阪市と似た傾向にあり、築後年数が30年以上のビルが半数を超している。
- ・千葉市は、幕張新都心が1990年前後に開発が行われた影響で、築30～40年未満のビルが75%と7割を超して高く、他の都市と傾向が異なる。
- ・棟数ベースでみると、どの都市も築30年以上の割合が70%前後と高く、築古ビルが多いことがわかる。

図3 都市別築後年数別のストック割合

（床面積ベース）



（棟数ベース）



Ⅱ. 調査の概要

1) 全国賃貸オフィスストック調査の目的

全国主要都市のオフィスビルを対象に、棟数や延床面積、建築年等を把握するために調査を実施し、オフィスビルストックの基礎データを作成する。

2) 調査対象地域と調査方法

調査対象地域は、全国の三大都市（東京区部、大阪市、名古屋市）、主要都市（札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、京都市、神戸市、広島市、福岡市の 9 都市）、上記以外の県庁所在都市（35 都市）を地方都市として、全国 47 都市を対象に調査を行う。

調査については、全国 8 万棟のオフィスビルデータを持ち、「estie マーケット調査」をはじめとする複数の商業用不動産業界向けサービスを提供する株式会社 estie*と協力して進める。対象ビルは、延床面積 1,000 m²以上のビルで、賃貸市場に出る賃貸オフィスビルを対象としており、自社ビルでも賃貸する部分があれば対象となる。

※株式会社 estie は以下のホームページ参照 <https://www.estie.jp/> 

なお、前回から上記のように調査方法を変更しているため、2023 年まで行っていた全国オフィスビル調査とは直接接続しない。

また、要望が多かったことから、今回から東京区部を都心 5 区と周辺 18 区に分けたものも公表する。

お問い合わせ先：一般財団法人日本不動産研究所 研究部 手島 <https://www.reinet.or.jp/>

■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。

■図表等に記載の構成比は端数処理の都合上、合計が 100%とならない場合があります。