

2026年2月20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（2026年1月現在）の調査結果

全国賃貸オフィスストック調査（2026年1月現在）の調査結果の概要を公表します。

調査結果

- 2026年1月現在の賃貸オフィスストックは、全都市計で15,530万m²(20,386棟)となった。このうち2025年の新築は285万m²(160棟)で、大量供給だった都心5区が57%を占め、今後3年間(2026~2028年)の竣工予定は683万m²(178棟)で、都心5区が61%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2,563万m²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、大阪市と福岡市が23%、札幌市が22%、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m²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32%と続き、逆に5千m²未満は京都市が31%、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年未満のビルは都心5区が21%と高く、次に横浜市と福岡市が20%と続き、千葉市、神戸市、京都市、地方都市は築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。

2024年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2026年1月現在のオフィスビルストックは、15,530万m²(20,386棟)。
- ・三大都市では、東京区部が8,615万m²(11,306棟)で全都市の55%(床面積ベース、以下同様)、大阪市が2,124万m²(2,519棟)で14%、名古屋市が811万m²(1,138棟)で5%と、三大都市に74%が集中。都心5区は6,467万m²(7,844棟)で東京区部の75%を占める。
- ・主要都市では、横浜市が777万m²(686棟)と一番多く、次に福岡市が543万m²(800棟)、札幌市が406万m²(641棟)と続き、主要都市全体では3,039万m²(3,812棟)で全都市の20%。地方都市は35都市で940万m²(1,611棟)となり、全都市の6%となる。
- ・2025年の新築オフィスは、全都市で285万m²(160棟)であった。都市別では大量供給だった都心5区が164万m²(71棟)で全都市の57%と一番多く、次に周辺18区が34万m²(21棟)、大阪市が23万m²(12棟)、横浜市が18万m²(3棟)、福岡市が13万m²(16棟)と続いている。

表1 2026年1月時点のオフィスビルの概要

		ストック		新築(2025年)		竣工予定(2026~2028年)	
		万m ²	棟	万m ²	棟	万m ²	棟
三 大 都 市	東京区部	8,615	11,306	198	92	505	114
	都心5区	6,467	7,844	164	71	416	98
	周辺18区	2,148	3,462	34	21	88	16
	大阪市	2,124	2,519	23	12	21	17
	名古屋市	811	1,138	5	8	36	12
	三大都市計	11,550	14,963	225	112	561	143
主 要 都 市	札幌市	406	641	10	7	34	8
	仙台市	292	442	1	2	4	4
	さいたま市	155	256	0	3	5	3
	千葉市	267	157	0	0	0	0
	横浜市	777	686	18	3	19	4
	京都市	147	277	2	3	0	1
	神戸市	243	286	2	3	20	2
	広島市	209	267	7	4	9	1
	福岡市	543	800	13	16	27	7
	主要都市計	3,039	3,812	53	41	118	30
地方都市計		940	1,611	6	7	3	5
全都市計		15,530	20,386	285	160	683	178

2) 竣工年別のストック量

- ・2026年1月現在のオフィスビル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m²を超えており、最近の2020年以降では、2020年と2023年が300万m²以上で多く、2021年と2022年は200万m²前後と少なく、2024年と2025年は300万m²弱だった。
- ・新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルのストック量(表2)は、全都市計で2,563万m²と全ストックの17%を占める。都市別では、福岡市と大阪市が23%、札幌市が22%、京都市が21%、地方都市が20%で新耐震基準以前のオフィスビルの割合が高い。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ビルの割合が低い。
- ・今後3年間(2026～2028年)のオフィスビルの竣工予定(表1、図1)は、全都市計で683万m²(178棟)の供給計画があり、このうち大手町・丸の内地区、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416万m²と全体の61%を占め、次に池袋や品川区大井町などで再開発が進んでいる周辺18区が88万m²と続き、この2つを合わせると東京区部で505万m²と全体の74%を占める。この後は、栄・錦地区などで再開発が進んでいる名古屋市が36万m²、札幌駅前などで再開発が進んでいる札幌市が34万m²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。

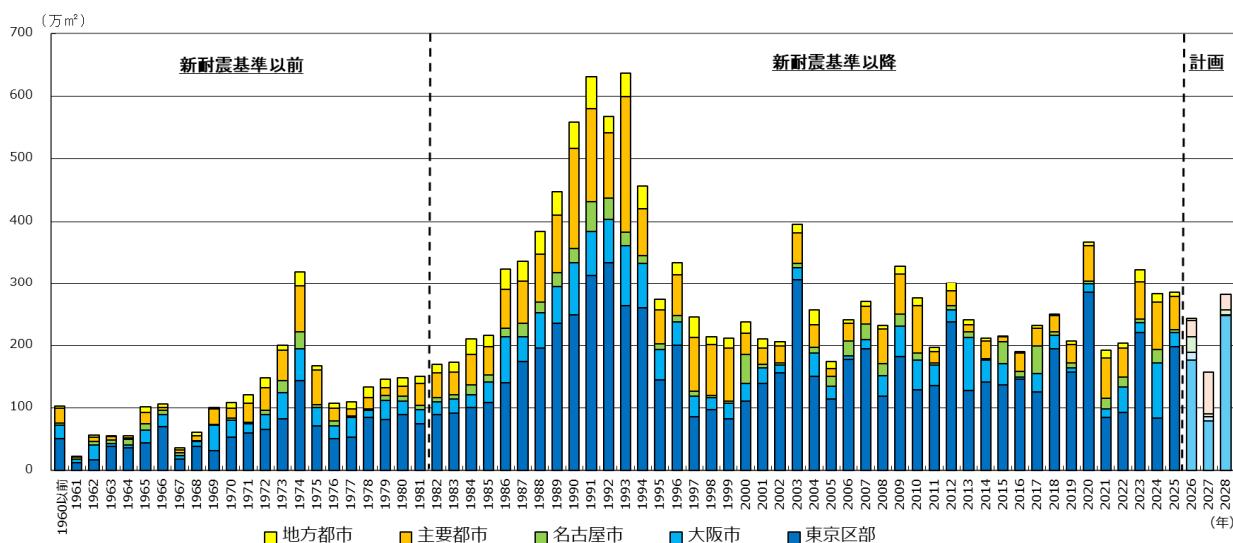
表2 1981年以前に竣工したオフィスビルのストック比率

万m² (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
竣工年別	1,270(2,576)	1,060(1,944)	210(632)	482(690)	145(219)	90(161)	55(103)	12(37)
	7,329(8,692)	5,392(5,866)	1,937(2,826)	1,635(1,814)	666(918)	315(478)	237(338)	142(218)
	17(38)	16(34)	1(4)	7(15)	0(1)	0(2)	0(1)	1(1)
1981年以前の比率:%	15(23)	16(25)	10(18)	23(27)	18(19)	22(25)	19(23)	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
竣工年別	28(36)	57(104)	30(70)	43(61)	38(61)	123(162)	190(384)	2,563(4,664)
	239(120)	718(581)	116(203)	200(224)	171(206)	417(625)	747(1,216)	12,932(15,633)
	0(1)	1(1)	1(4)	0(1)	0(0)	3(13)	4(11)	35(89)
1981年以前の比率:%	10(23)	7(15)	21(25)	18(21)	18(23)	23(20)	20(24)	17(23)

図1 竣工年別のオフィスビルストック量（2025年12月末時点）

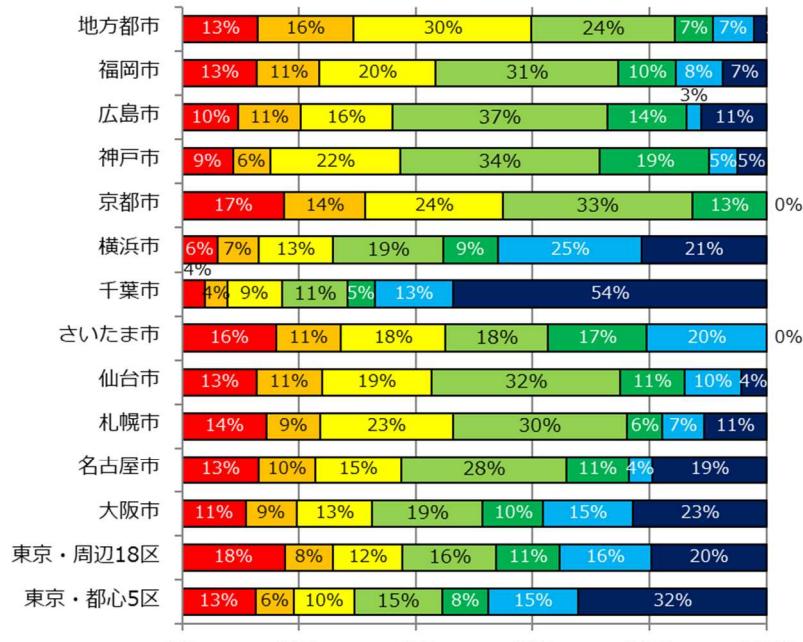


3) 規模別のオフィスビルストックの状況

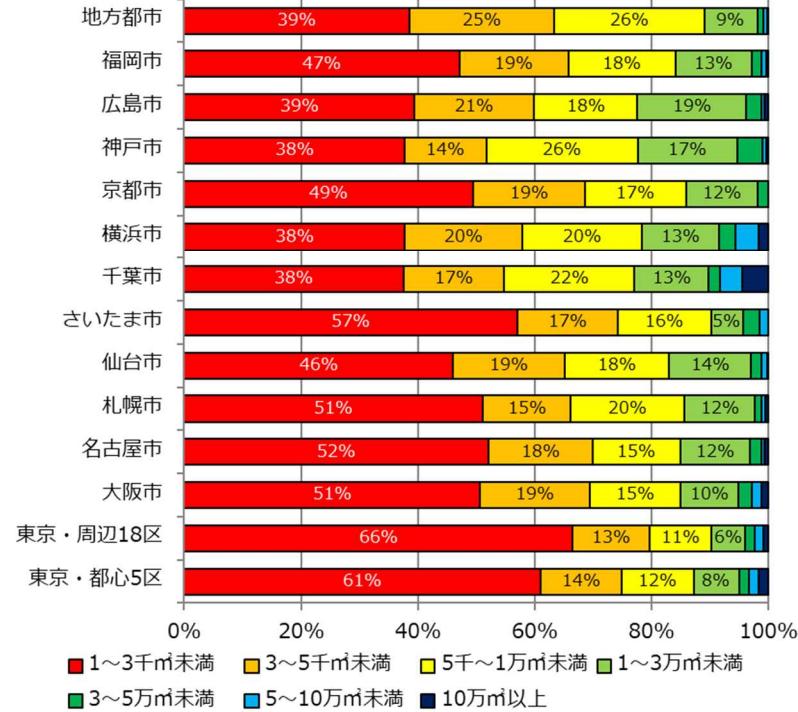
- ・都市別規模別ストック割合は図2のように床面積ベースでは、10万m²以上のビルの割合が一番高いのは幕張新都心の影響が大きい千葉市で54%。次に都心5区が32%、大阪市は23%、横浜市が21%、周辺18区が20%、名古屋市が19%と、三大都市および東京近郊が続く。
- ・5千m²未満の小規模ビルの割合は、京都市が31%と一番高く、次に地方都市が29%、さいたま市が27%と続き、それ以外の都市は20%前後となっている。
- ・棟数ベースでみると様相が異なり、5千m²未満の小規模ビルは東京区部の周辺18区が80%、都心5区が76%と高く、次にさいたま市が74%、名古屋市と大阪市が70%と続く。それ以外の都市も60%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

(床面積ベース)



(棟数ベース)

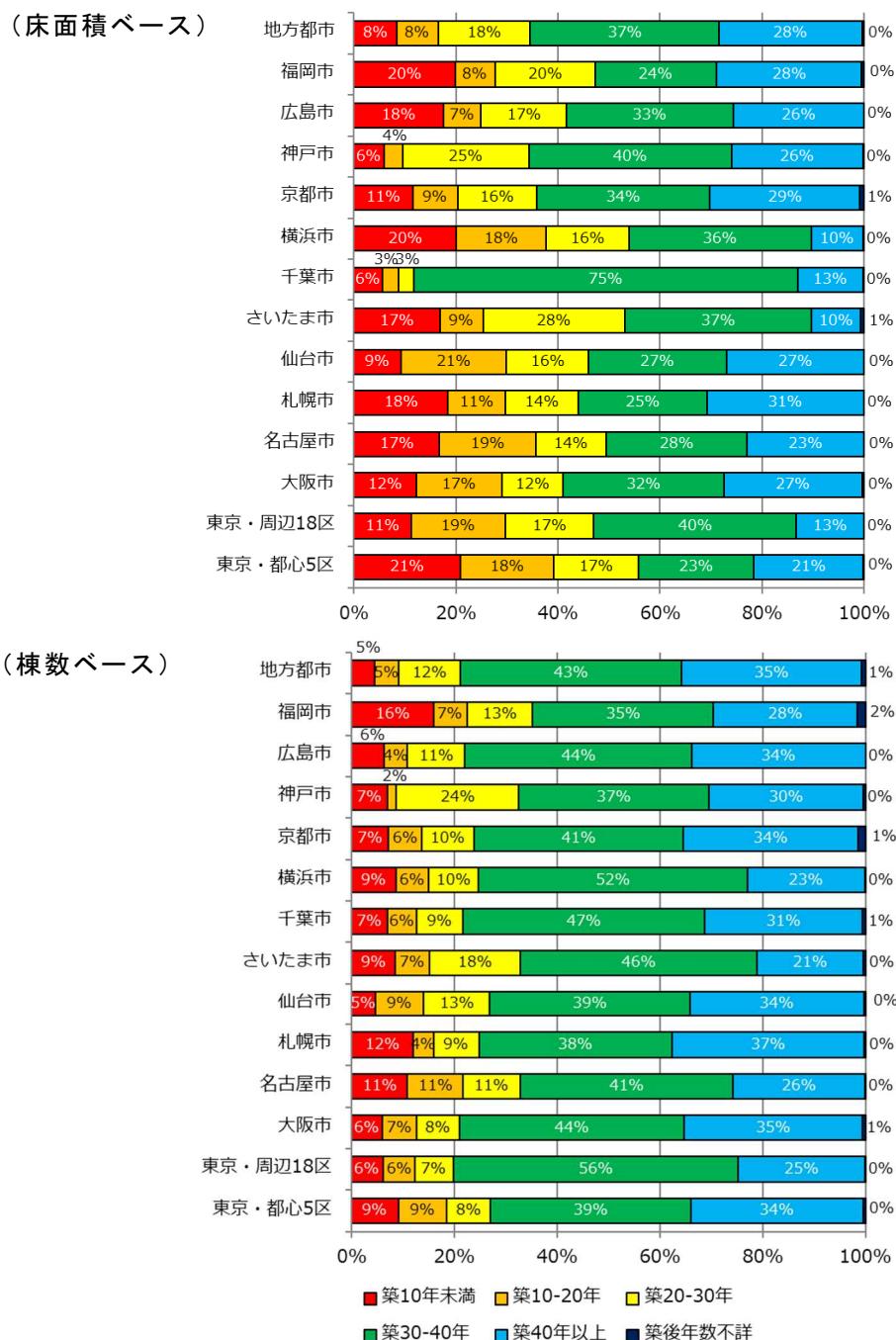


■ 1~3千m²未満 ■ 3~5千m²未満 ■ 5千~1万m²未満 ■ 1~3万m²未満
 ■ 3~5万m²未満 ■ 5~10万m²未満 ■ 10万m²以上

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、都心5区が21%と高く、次に横浜市と福岡市が20%と続き、建て替えなどで新築ビルが増加している。また、札幌市、広島市、さいたま市及び名古屋市も似た傾向にある。
- ・一方、大阪市は、築10年未満が12%と低く、築30~40年未満32%、築40年以上が27%と築後年数が古いビルの割合が高い。札幌市、仙台市、京都市、神戸市、広島市及び地方都市など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



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1,000m²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、2024年から調査方法を変更しているので、2023年まで行っていた「全国オフィスビル調査」と現在の「全国賃貸オフィスストック調査」は直接接続しない。

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す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。