

全国賃貸オフィスストック調査 (2024年1月現在) の調査結果

全国賃貸オフィスストック調査 (2024年1月現在) の調査結果の概要を公表します。

調査結果

- 2024年1月現在の賃貸オフィスストックは、全都市計で15,139万㎡(20,021棟)となった。このうち2023年の新築は336万㎡(181棟)であった。今後3年間(2024~2026年)のオフィスの竣工予定は869万㎡(330棟)で、そのうち東京区部が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2,656万㎡とストック全体の18%を占める。都市別で割合が高い都市は、福岡市(25%)、大阪市(24%)、札幌市(24%)、京都市(23%)、地方都市(21%)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53%と高く、次に東京区部で29%と続き、逆に5千㎡未満は京都市が32%、地方都市が30%、さいたま市が26%と高い。築後年数別では、築10年未満のビルが東京区部で19%、次に名古屋市とさいたま市が18%と続き、地方都市と神戸市、千葉市は6~7%と新しい築年数のビルは少ない。

※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。

今回から調査方法を変更しており、昨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2024年1月現在のオフィスビルストックは、15,139万㎡(20,021棟)。
- ・三大都市では、東京区部が8,460万㎡(11,089棟)で全都市計の56%(床面積ベース、以下同じ)、大阪市が2,001万㎡(2,414棟)で同13%、名古屋市が803万㎡(1,142棟)で同5%と、三大都市に74%が集中している。
- ・主要都市では、横浜市が727万㎡(682棟)と一番多く、次に福岡市が528万㎡(784棟)、札幌市が397万㎡(636棟)と続き、主要都市全体で全都市の20%。地方都市は35都市で910万㎡(1,585棟)となり、全都市の6%となる。
- ・2023年の新築オフィスは、全都市計で336万㎡(181棟)であった。都市別では東京区部が245万㎡(106棟)と全都市計の73%を占め、次に横浜市が21万㎡(7棟)、大阪市が16万㎡(18棟)、仙台市が14万㎡(6棟)と続いている。

表1 2024年1月現在のオフィスビルの概要

		ストック		新築(2023年)		竣工予定(2024~2026年)	
		万㎡	棟	万㎡	棟	万㎡	棟
三大都市	東京区部	8,460	11,089	245	106	528	183
	大阪市	2,001	2,414	16	18	121	27
	名古屋市	803	1,142	6	9	47	23
	三大都市計	11,263	14,645	266	133	695	233
主要都市	札幌市	397	636	7	5	26	22
	仙台市	298	454	14	6	3	3
	さいたま市	158	254	6	2	6	7
	千葉市	271	160	1	1	2	1
	横浜市	727	682	21	7	52	11
	京都市	145	275	2	4	1	2
	神戸市	241	279	1	2	2	5
	広島市	201	267	0	0	7	4
	福岡市	528	784	10	14	57	30
主要都市計	2,966	3,791	62	41	156	85	
地方都市計	910	1,585	8	7	18	12	
全都市計	15,139	20,021	336	181	869	330	

2) 竣工年別のストック量

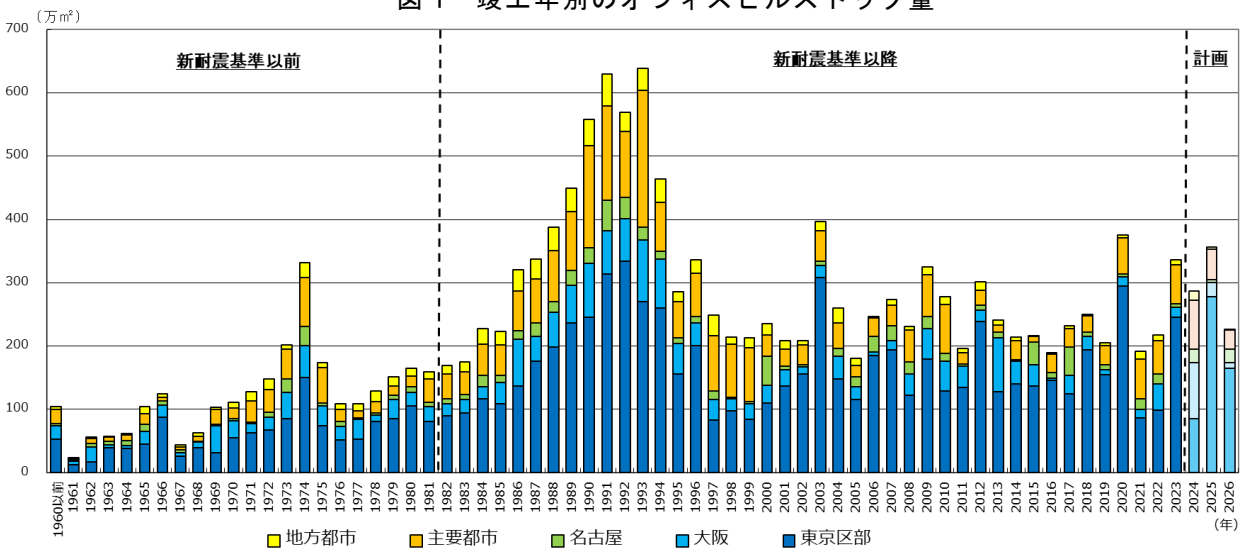
- ・ オフィスビルのストック量を竣工年別(図1)にみると、1974年、1986~1994年、1996年、2003年、2009年、2012年、2020年、2023年は300万㎡を超えて突出する。最近5年間では2020年376万㎡と2023年336万㎡が300万㎡以上で、それ以外の2019、2021、2022年は200万㎡前後と少ない。
- ・ 新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルのストック量(表2)は、全都市計で2,656万㎡(4,696棟)と全ストックの18%を占める。都市別は福岡市(25%)、大阪市(24%)、札幌市(24%)、京都市(23%)、地方都市(21%)で新耐震基準以前のオフィスビルが多い。一方、さいたま新都心、新横浜やみなとみらい、幕張新都心の開発が1990年前後から行われているさいたま市(8%)、横浜市(8%)、千葉市(10%)では新耐震基準以前のオフィスビルの割合が少ない。
- ・ 今後3年間(2024~2026年)のオフィスビルの竣工予定(表1、図1)は、全都市計で869万㎡(330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東京区部が528万㎡と全体の61%を占める。次に梅田地区等で再開発が行われる大阪市が121万㎡、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57万㎡、みなとみらい地区等で開発が行われる横浜市が52万㎡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ビルストックの比率

		万㎡(棟)						
		東京区部	大阪市	名古屋市	札幌市	仙台市	さいたま市	千葉市
竣工年	1981年以前	1,340(2,603)	481(677)	150(231)	94(165)	58(105)	12(37)	28(36)
	1982年以降	7,109(8,481)	1,519(1,733)	652(910)	303(470)	240(347)	144(216)	243(123)
	築年不詳	10(5)	1(4)	0(1)	0(1)	0(2)	1(1)	0(1)
1981年以前の比率:%		16(23)	24(28)	19(20)	24(26)	19(23)	8(15)	10(23)

		横浜市	京都市	神戸市	広島市	福岡市	地方都市	全国
竣工年	1981年以前	57(103)	33(69)	42(60)	38(60)	132(165)	191(385)	2,656(4,696)
	1982年以降	669(578)	111(201)	198(218)	163(207)	390(598)	715(1,189)	12,457(15,271)
	築年不詳	1(1)	1(5)	0(1)	0(0)	6(21)	4(11)	26(54)
1981年以前の比率:%		8(15)	23(25)	18(22)	19(22)	25(21)	21(24)	18(23)

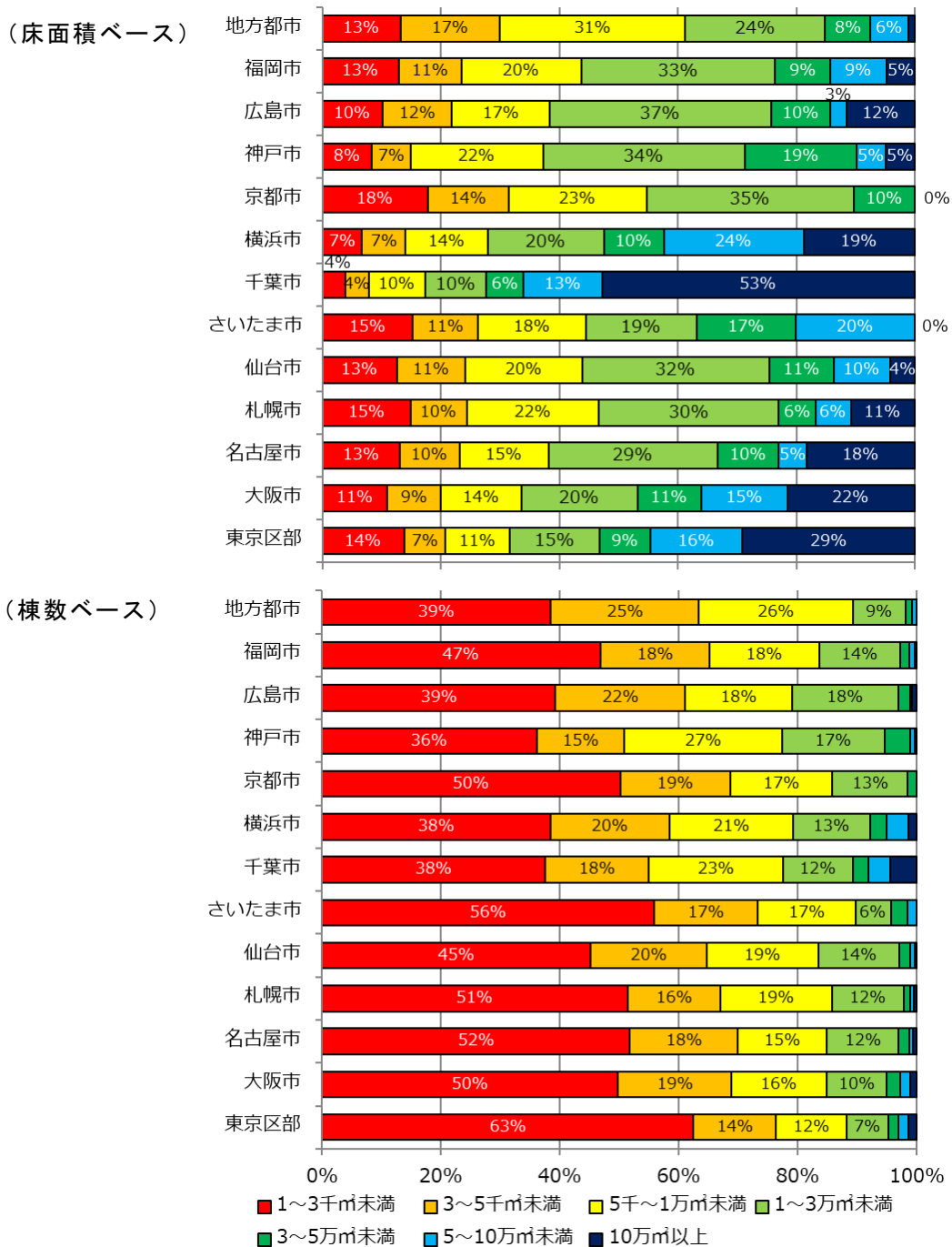
図1 竣工年別のオフィスビルストック量



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53%。次に東京区部が29%と高く、大阪市22%、横浜市19%、名古屋市18%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30%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、東京区部で1~3千㎡未満のビルが63%と多く、次にさいたま市の56%、名古屋市の52%、札幌市の51%、大阪市と京都市が50%とこの6都市が50%を超している。それ以外の都市も40%前後と多く、棟数ベースでみると、どの都市も小規模ビルが多いことがわかる。

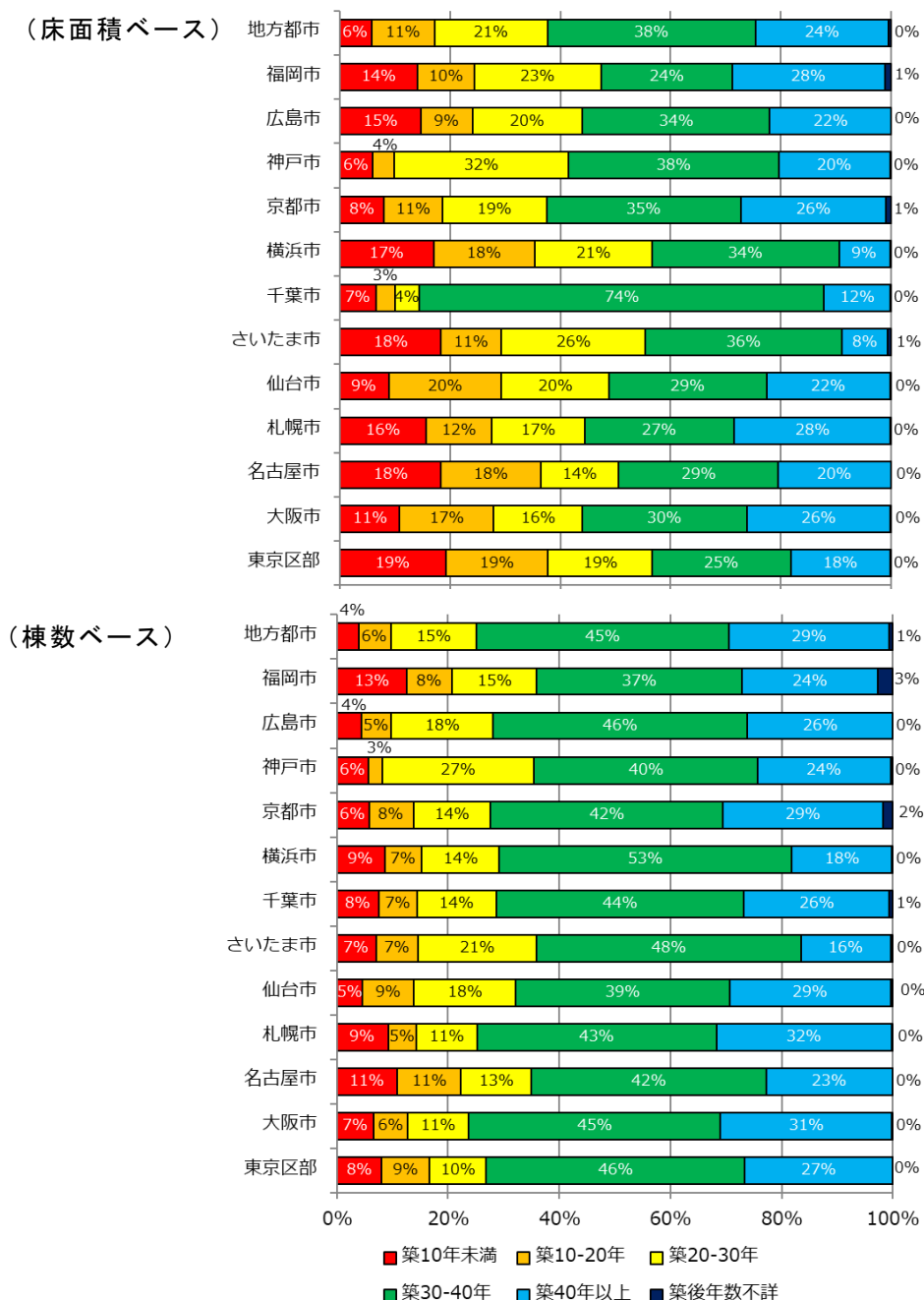
図2 都市別規模別のストック割合



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、東京区部は築10年未満が19%と一番多く、築40年以上は18%と少なくなっており、相対的に新しいビルが多い。名古屋市と横浜市、さいたま市は東京区部と似た傾向にある。
- ・一方、大阪市は、築10年未満が11%と少なく、築30~40年未満30%、築40年以上が26%と築後年数が古いビルが多い。札幌市、仙台市、京都市、神戸市、広島市、福岡市、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74%と7割を超して多く、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年以上が70%前後と多く、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㎡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、上記のように調査方法を変更しているため、昨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(詳細は下の参考を参照)。

(参考) 2023年1月時点での全国オフィスビル調査と全国賃貸オフィスストック調査の比較

- ・全国賃貸オフィスストック調査(以下、新調査)は、全国オフィスビル調査(以下、旧調査)と同じ延床3,000㎡以上のビルでの数値を比較している。なお、新調査では2024/1時点のストックから2023年の新築を差し引いたものを2023/1のストックと見なしている。
- ・東京区部はどちらも全域を調査しているが、新調査では賃貸部分がない自社ビル等は含まない。
- ・東京区部以外の主要都市は、旧調査では市全域ではなく、オフィスエリアに限定して調査していたが、新調査では市全域を対象にしている。なお新調査は東京区部と同様に賃貸部分がない自社ビルは含まない。
- ・地方都市は、新調査では県庁所在都市(35都市)に限定している。これは旧調査の約半分となっている。地方都市でも賃貸部分がない自社ビルは含まない。

	全国オフィスビル調査		全国賃貸オフィスストック調査 (延床3,000㎡以上)		同調査 (延床1,000㎡以上)	
	面積(万㎡)	棟数(棟)	面積(万㎡)	棟数(棟)	面積(万㎡)	棟数(棟)
東京区部	7,406	4,992	7,060	4,096	8,215	10,983
大阪	1,612	1,250	1,767	1,199	1,985	2,396
名古屋	626	524	693	546	797	1,133
札幌	268	242	332	304	391	631
仙台	228	226	246	243	284	446
さいたま	111	104	127	110	151	251
千葉	198	103	260	99	270	158
横浜	588	391	658	414	706	674
京都	107	128	118	135	143	266
神戸	184	170	220	176	240	276
広島	166	188	180	162	201	267
福岡	354	364	451	408	518	749
地方都市*	1,505	1,874	783	968	903	1,578
県庁所在都市	910	1,203	783	968	903	1,578

*:全国オフィスビル調査の地方都市は県庁所在都市以外に人口30万人以上の都市など75都市が対象

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/>

■本資料の記載内容(図表、文章を含む一切の情報)の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。
 ■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、今後の見直し、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。