

# 新規供給 (坪)

2025年は予測値含む

	東京23区	都心5区	都心3区	大阪市	大阪市主要3区	札幌市	仙台市	名古屋市	福岡市
2016	208,800	200,600	159,700	0	0	0	0	6,400	9,100
2017	133,600	114,300	96,400	24,900	24,900	3,200	2,400	27,500	1,300
2018	281,600	236,900	218,000	14,600	14,100	5,000	1,100	8,900	7,300
2019	192,200	181,200	113,200	900	900	2,800	100	5,100	5,600
2020	288,700	230,800	204,500	9,200	7,600	5,000	3,900	7,000	10,100
2021	109,000	89,300	87,100	15,500	9,000	5,200	6,700	18,500	30,900
2022	127,900	101,400	92,500	49,800	41,700	3,700	200	10,300	15,300
2023	260,500	235,700	184,800	6,900	4,600	10,500	14,900	18,500	27,100
2024	128,300	114,000	92,500	88,700	84,100	10,000	4,200	15,700	29,800
2025	200,900	163,200	156,900	32,400	32,400	12,800	2,400	5,900	19,900
2026	211,400	177,400	158,900	9,600	8,100	12,600	700	30,900	29,000
2027	104,900	87,200	61,700	500	0	5,000	3,300	10,200	0
2028	110,800	110,800	108,500	0	0	19,300	0	2,300	18,900

※ 中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）

# ネット・アブソープション／吸収需要(坪)

2025年は予測値含む、2028年は1～9月の予測値

	東京23区	都心5区	都心3区	大阪市	大阪市主要3区	札幌市	仙台市	名古屋市	福岡市
2016	310,200	230,500	175,500	72,100	56,900	12,900	8,000	14,000	27,400
2017	248,700	197,200	167,200	85,100	72,700	12,700	12,400	49,500	13,600
2018	385,500	336,000	311,200	67,000	57,400	6,900	10,400	25,400	3,500
2019	210,700	184,000	127,900	23,300	21,200	6,800	-200	12,300	13,600
2020	-102,200	-80,800	-36,500	-29,200	-24,500	-1,200	-4,000	-15,000	-15,700
2021	-90,100	-65,200	-50,300	-15,600	-16,600	7,000	5,600	2,600	30,900
2022	120,300	107,000	79,500	31,800	28,300	7,900	8,400	16,000	17,500
2023	279,100	246,500	202,400	29,400	13,100	7,600	4,500	15,600	16,100
2024	321,300	263,500	221,300	84,200	73,500	5,100	9,100	33,600	34,800
2025	—	385,800	—	—	36,100	8,800	5,100	13,400	13,400
2026	—	214,500	—	—	21,700	10,500	3,600	39,000	19,100
2027	—	89,000	—	—	17,000	5,000	5,900	15,400	300
2028	—	84,200	—	—	18,000	13,900	200	4,800	17,100

※ 中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）

# 空室率 (%)

各年12月末時点、2025年は9月末時点

	東京23区	都心5区	都心3区	大阪市	大阪市主要3区	札幌市	仙台市	名古屋市	福岡市
2016	3.01	2.67	2.92	5.56	4.86	4.33	8.32	5.58	3.59
2017	1.78	1.61	1.73	4.01	3.40	3.55	6.30	4.43	2.15
2018	1.04	0.80	0.87	2.88	2.33	3.34	4.97	3.07	1.88
2019	0.91	0.69	0.65	2.14	1.59	2.73	4.53	2.19	1.52
2020	2.25	2.07	1.93	3.03	2.50	2.85	4.67	2.81	2.48
2021	4.18	4.33	4.56	4.21	3.69	2.96	5.43	4.40	3.60
2022	4.68	4.66	4.88	4.42	3.76	2.46	4.10	4.86	3.35
2023	4.99	5.02	5.44	3.66	3.51	2.90	5.41	4.84	4.43
2024	3.78	3.67	3.99	4.01	4.12	3.22	5.36	3.97	4.52
2025	2.32	1.87	1.89	3.30	3.31	3.52	5.85	2.91	4.83

※ 中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）

# 潜在空室率 (%)

各年12月末時点、2025年は9月末時点

	東京23区	都心5区	都心3区	大阪市	大阪市主要3区	札幌市	仙台市	名古屋市	福岡市
2016	4.74	4.44	4.84	7.31	6.73	5.33	10.00	7.75	4.92
2017	3.73	3.61	3.99	5.43	4.85	4.39	7.70	5.86	3.64
2018	2.77	2.35	2.44	3.92	3.29	4.05	5.78	4.36	3.78
2019	2.59	2.24	2.21	3.17	2.48	3.44	5.72	4.07	2.76
2020	5.85	5.74	5.67	4.66	4.08	4.18	6.66	5.75	5.04
2021	7.37	7.44	7.60	5.68	5.16	4.18	7.41	7.00	5.40
2022	7.58	7.49	7.90	6.21	5.66	3.43	5.60	6.36	5.12
2023	7.32	7.33	7.59	5.21	5.14	3.79	7.11	6.36	6.06
2024	5.65	5.58	5.66	5.52	5.70	4.55	6.74	5.31	5.82
2025	4.09	3.46	3.48	4.78	4.92	5.29	7.07	4.71	6.27

※ 中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）

# オフィスビルストック

2025年9月末時点

面積（坪）	東京23区	都心5区	都心3区	大阪市	大阪市主要3区	札幌市	仙台市	名古屋市	福岡市
大規模ビル	8,313,000	6,237,000	5,056,000	1,821,000	1,501,000	321,000	261,000	730,000	535,000
大 型ビル	2,151,000	1,548,000	1,129,000	800,000	641,000	174,000	137,000	337,000	244,000
中 型ビル	1,889,000	1,259,000	910,000	602,000	465,000	154,000	87,000	259,000	177,000

棟数（棟）	大規模ビル	大 型ビル	中 型ビル
大規模ビル	1,600	1,100	900
大 型ビル	2,400	1,600	1,200
中 型ビル	5,000	3,200	2,200

■ビルの分類（1フロア面積） 大規模ビル：200坪以上、大型ビル：100坪以上200坪未満、中型ビル：50坪以上100坪未満

## オフィスストックデータの特徴

首都圏及び全国主要5都市（大阪、札幌、仙台、名古屋、福岡）をカバーし、登録ビル数は全国で約100,000棟、首都圏約60,000棟のデータベースを基に集計しています。

## ストックの定義

ストックの集計対象は賃貸対象オフィススペースの合計面積である貸付総面積です。共用部分や自己・自社使用床、商業・住宅部分等は含みません。

## ストックの計算方法

一部自己使用床を含む場合や店舗等との複合用途ビルでは、貸付総面積が不明（非開示）の場合が多く存在します。またテナント募集フロアの貸室面積は開示されても、ビル全体での貸付総面積が開示（計算）されていないビルも存在します。このような場合の貸付総面積は、当社で把握する1フロア面積と（地上）階数、有効率に基づく推計値となります。

(推計) 貸付総面積 = 1フロア面積 × (地上) 階数 × 有効率 (0.8)

有効率は個別ビルで異なりますが、「0.8」はデータベース登録ビル全体の平均値（概数）です。