

# オフィスマーケット 竣工年別 オフィスストック

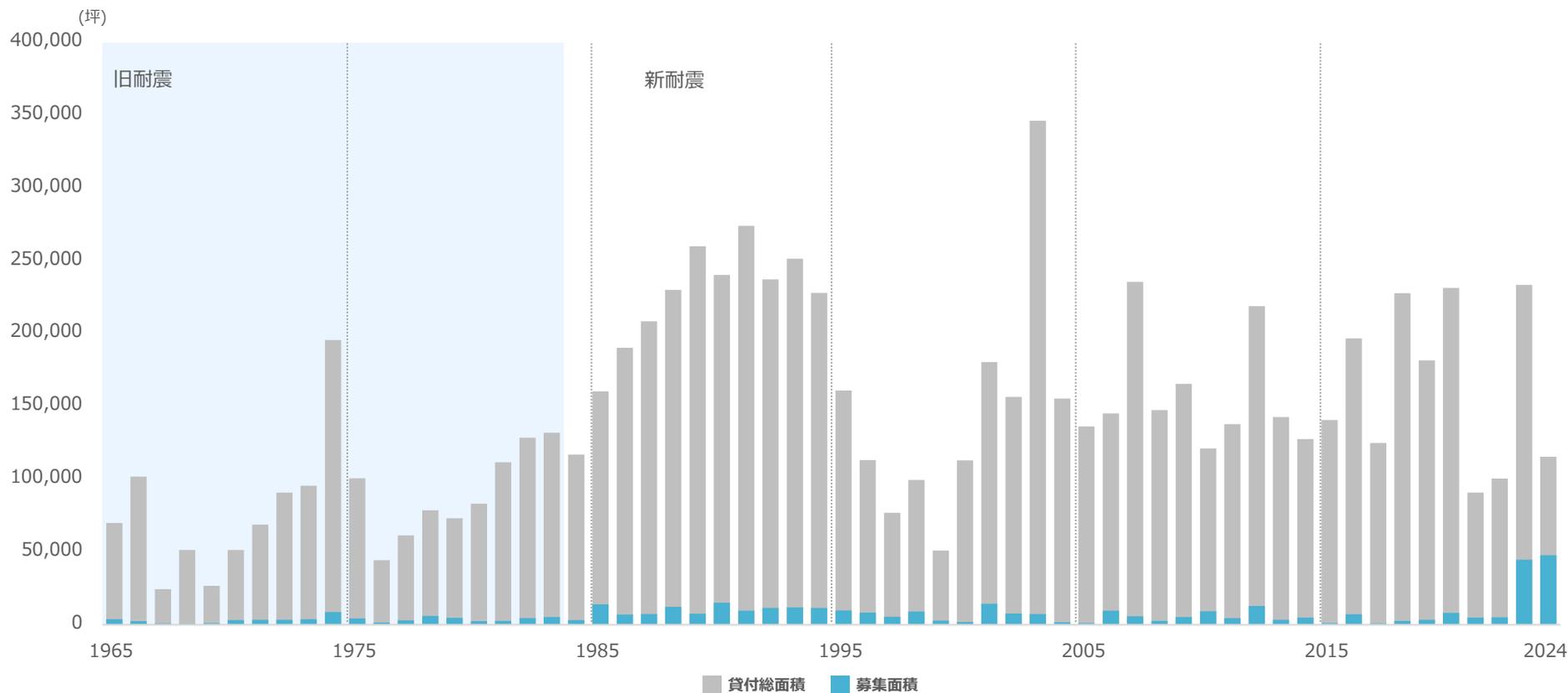
東京都心5区 貸付総面積 & 棟数

1フロア面積50坪以上のオフィスビル

2025年第1四半期 (1 - 3月期)

2024年末時点でのオフィスストックは891万坪、5,920棟  
築浅ビル（築10年未満）の割合は面積で18%、棟数では7%

竣工年別 貸付総面積 & 募集面積

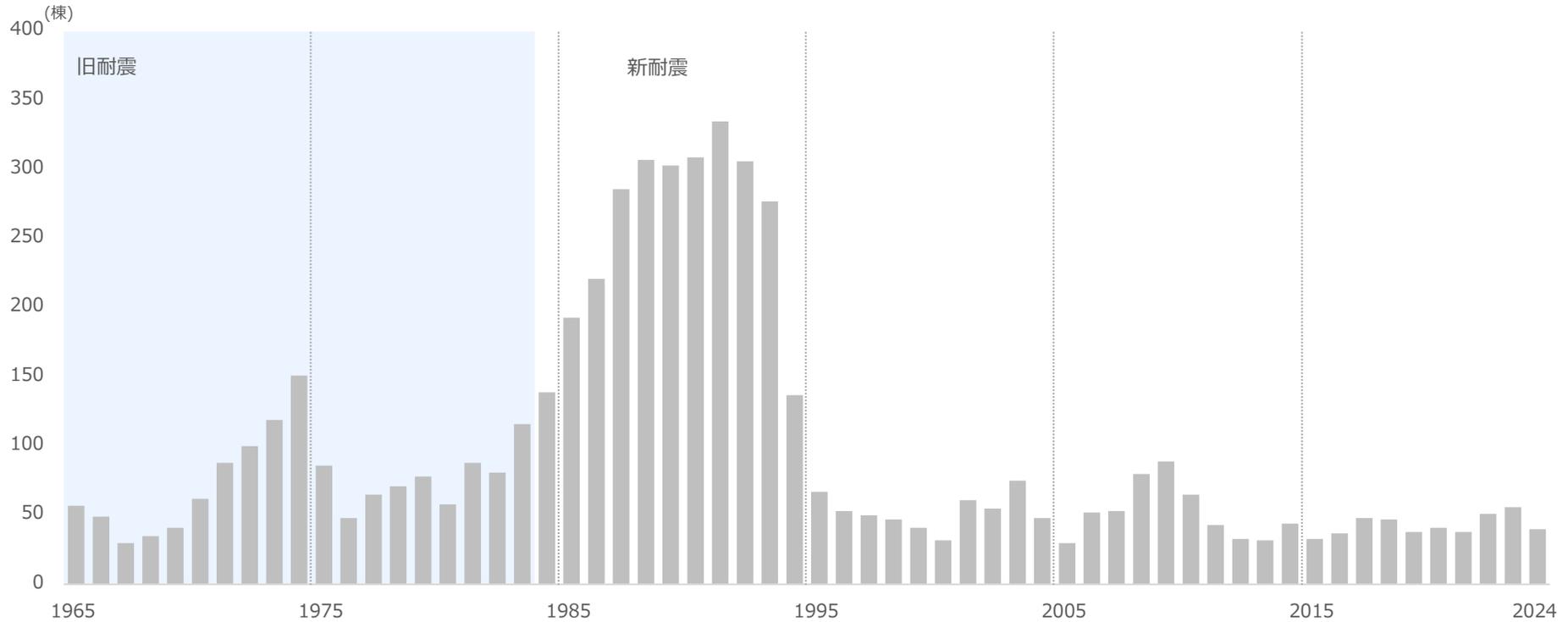


竣工年	- '74	'75 - '84	'85 - '94	'95 - '04	'05 - '14	'15 - '24	合計	旧耐震 '83以前	新耐震 '84以降
築年数 (2024年末時点)	50年以上	40年以上50年未満	30年以上40年未満	20年以上30年未満	10年以上20年未満	10年未満		41年以上	41年未満
① 貸付総面積 (坪)	1,031,000	930,000	2,281,000	1,453,000	1,578,000	1,643,000	8,916,000	1,844,000	7,072,000
(構成比・概数)	(12%)	(10%)	(26%)	(16%)	(18%)	(18%)	-	(21%)	(79%)
② 募集面積 (坪)	39,000	38,000	108,000	68,000	59,000	126,000	438,000		
② / ① 募集面積割合	(4%)	(4%)	(5%)	(5%)	(4%)	(8%)	(5%)		

出所：三幸エステート株式会社

※募集面積割合は空室率・潜在空室率とは集計方法が異なります  
 ※募集面積（竣工年別）は概数のため、合計した数値が「合計」と一致しない場合があります  
 ※耐震基準は1984年以降の竣工ビルを「新耐震」、1983年以前に竣工のビルを「旧耐震」としています

竣工年別 棟数



竣工年	- '74	'75 - '84	'85 - '94	'95 - '04	'05 - '14	'15 - '24	合計	旧耐震 '83以前	新耐震 '84以降
築年数 (2024年末時点)	50年以上	40年以上50年未満	30年以上40年未満	20年以上30年未満	10年以上20年未満	10年未満		41年以上	41年未満
棟数 (棟)	940	830	2,670	530	520	430	5,920	1,630	4,290
(構成比・概数)	(16%)	(14%)	(45%)	(9%)	(9%)	(7%)	—	(28%)	(72%)

分析エリア：東京都心5区  
 分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル  
 調査時点：貸付総面積・棟数 2024年12月末  
 募集面積 2025年4月末  
 募集面積：テナント募集が公開されている面積の合計  
 貸付総面積：賃貸対象オフィススペースの合計面積

出所：三幸エースト株式会社

オフィスストックデータの特徴	三幸エーストのデータ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・住宅部分等は含まれません
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

$$(\text{推計}) \text{貸付総面積} = \text{1フロア面積} \times (\text{地上}) \text{階数} \times \text{有効率}(0.8)$$

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。貸付総面積、1フロア面積、(地上)階数の登録されたビルに関する平均値を、全国ベースで算出しました

株式会社 オフィスビル総合研究所

オフィスビル総合研究所は1997年に設立以来、三幸エーストグループの一員としてオフィスビルに関するさまざまな調査研究や、需給分析、コンサルティング、諸団体への講演、さまざまなメディアへのデータ提供を行っています

<http://www.officesoken.jp>

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します



© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.