

不動産 投資 レポート

「東京都心部Aクラスビル市場」 の現況と見通し（2023年2月時点）

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

東京都心部 A クラスビル¹の空室率は、在宅勤務の普及や働き方の変化等に伴うワークプレイスの見直しが進むなか上昇基調で推移し、3%台後半となった。成約賃料は、需給バランスの緩和に伴い、下落基調で推移している。本稿では、東京都心部 A クラスビル市場の動向を概観し、2027年までの賃料と空室率の予測を行う。

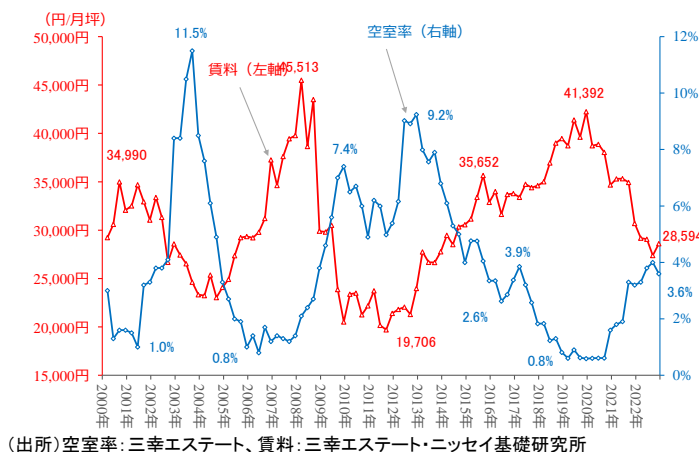
2. 東京都心 A クラスオフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

東京都心部 A クラスビルの空室率は、2020年第4四半期以降、上昇基調で推移している。2022年第3四半期は4.0%（前期比+0.2%）となり、2015年第3四半期以来となる4%台に達した。翌第4四半期は3.6%（前期比▲0.4%）となり、前期から低下したものの、3%台後半に留まる。

Aクラスビルの成約賃料（オフィスレント・インデックス²）は、需給バランスの緩和に伴い、下落基調で推移しており、2022年第4四半期は28,594円（前期比+4.4%、前年同期比▲6.8%）となった（図表-1）。

図表-1 都心部 A クラスビルの空室率と成約賃料



(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

¹ 本稿ではAクラスビルとして三幸エステートの定義を用いる。三幸エステートでは、エリア(都心5区主要オフィス地区とその他オフィス集積地域)から延床面積(1万坪以上)、基準階床面積(300坪以上)、築年数(15年以内)および設備などのガイドラインを満たすビルからAクラスビルを選定している。また、基準階床面積が200坪以上でAクラスビル以外のビルなどからガイドラインに従いBクラスビルを、同100坪以上200坪未満のビルからCクラスビルを設定している。詳細は三幸エステート「オフィスレントデータ2021」を参照のこと。なお、オフィスレント・インデックスは月坪当りの共益費を除く成約賃料。

² 三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標。

Bクラスビル及びCクラスビルについても、空室率が上昇基調で推移し、成約賃料も弱含みで推移している。2022年第4四半期の空室率はBクラスビルで4.6%（前期比▲0.6%、前年同期比+0.3%）、Cクラスビルで4.8%（前期比▲0.2%、前年同期比+0.7%）となり（図表-2）、成約賃料はBクラスビルで17,963円（前期比▲3.2%、前年同期比▲11.0%）、Cクラスビルで16,195円（前期比▲2.9%、前年同期比▲5.4%）となった（図表-3、図表-4）。

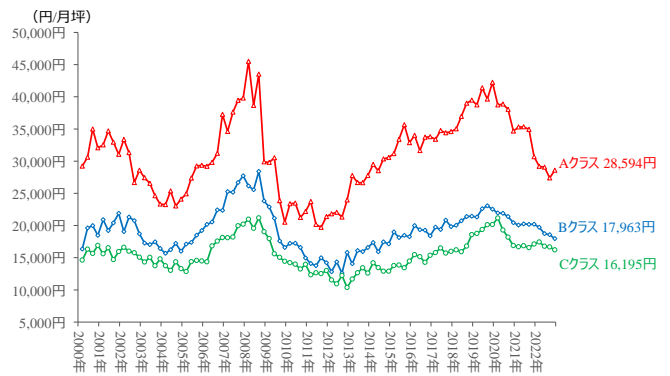
賃料と空室率の関係を表した「賃料サイクル³」をみると、東京オフィス市場は2020年第3四半期以降、「空室率上昇・賃料下落」の局面が継続している（図表-5）。

図表-2 東京都心部の空室率



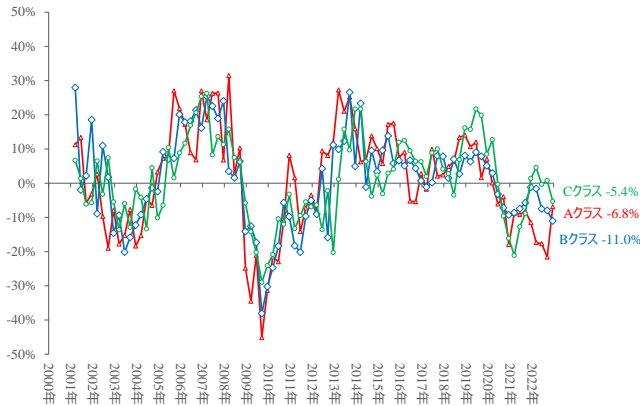
(出所)三幸エステート

図表-3 東京都心部の成約賃料



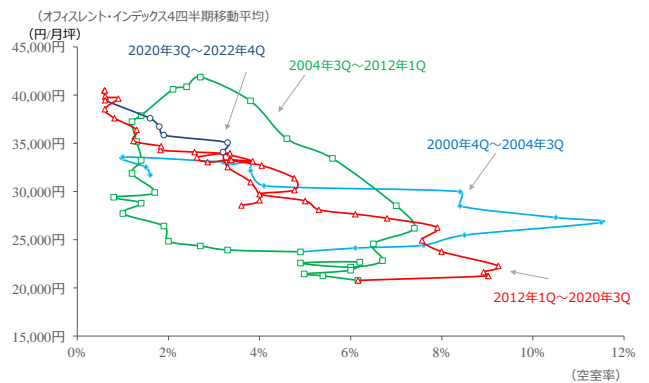
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-4 東京都心部の成約賃料
(前年同期比)



(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-5 東京都心部 A クラスビルの循環図



(出所)空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2-2 企業のオフィス戦略見直しを踏まえた、今後のオフィス需要を考える

以下では、①「オフィスワーカー数の動向」、②「出社率⁴」をはじめとする「在宅勤務の状況」、③「フリーアドレス⁵の導入状況」、④「オフィス環境整備の方針」について概観し、今後のオフィス需要への影響を考察する。

³ 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

⁴ オフィスと在宅での勤務割合

⁵ 従業員が固定した自分の座席を持たず、業務内容に合わせて就労する席を自由に選択するオフィス形式。

(1) オフィスワーカー数の動向 ～情報通信業等を中心に就業者数は増加、人手不足感は引き続き強い

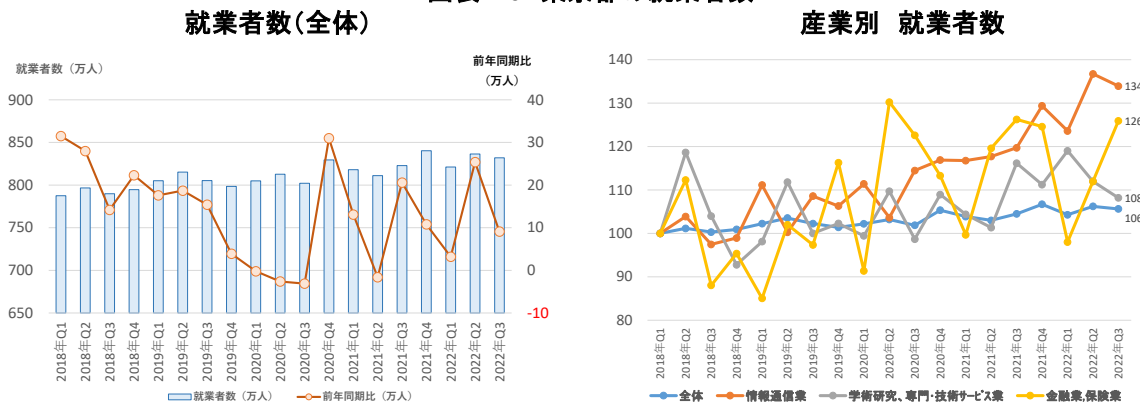
総務省「労働力調査」によれば、東京都の就業者数は、2021年第3四半期から5期連続で前年同期比プラスとなり、2022年第3四半期は832万人（前年同期比+9.1万人）となった（図表-6・左図）。

都心5区のオフィスワーカー⁶の業種内訳をみると、「情報通信業（IT）」の占める割合（23%）が最も大きく、次いでプロフェッショナルサービスが含まれる「学術研究，専門・技術サービス業」（13%）、「卸売業，小売業」（10%）、「金融業，保険業」（9%）、「サービス業（他に分類されないもの）」となっている（図表-7）。特に、「情報通信業」（全国平均7%）、「学術研究，専門・技術サービス業」（同7%）、「金融業，保険業」（同4%）の割合が全国平均と比較して大きい。

また、区別にみると、千代田区では「金融業」、中央区では「卸売業，小売業」、港区と渋谷区では「情報通信業」の割合が大きいことが特徴である。

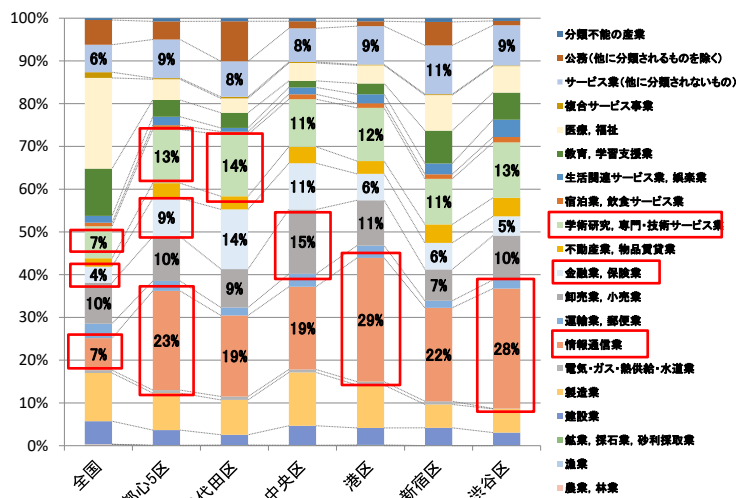
就業者を産業別にみると、2018年第1四半期を100とした場合、都心5区のオフィスワーカーの割合が高い「情報通信業」が134、「金融業，保険業」が126、「学術研究，専門・技術サービス業」が108となり、大幅に増加している（図表-6・右図）。

図表-6 東京都の就業者数



(出所) 東京都「東京の労働力」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-7 オフィスワーカーの業種内訳



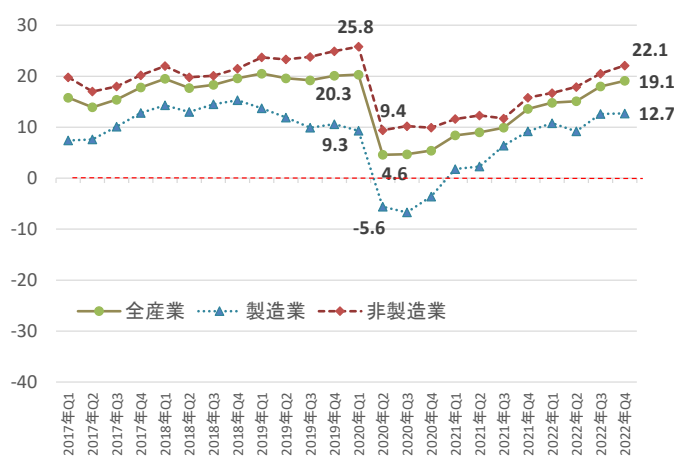
(出所) 総務省「令和2年国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

⁶ 従業地による職業別就業者のうち、専門的・技術的職業従事者、管理的職業従事者、事務従事者の合計。

内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「関東地方」の「従業員数判断 BSI」（全産業）⁷は、2020年第1四半期の+20.3から2020年第2四半期の+4.6へ大きく低下した後、緩やかな回復が続く。2022年第4四半期は+19.1となり、コロナ禍前の水準に近づいた（図表-8）。業種別にみても、「製造業」・「非製造業」とともに回復しており、2022年第4四半期は「製造業」が+12.7、「非製造業」が+22.1となった。オフィスワーカーの割合の高い「非製造業」は、人手不足感がより強いと言える。

このように、東京都の就業者数は、情報通信業等を中心に増加基調で推移しており、オフィスワーカーの割合の高い非製造業では人手不足感がより強い。引き続き、雇用情勢を注視する必要があるが、東京都心部のオフィスワーカー数が減少する懸念は小さいと言えよう。

図表-8 従業員数判断 BSI(関東地方)



(出所) 内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(2) 在宅勤務の状況 ～「在宅勤務」の定着に伴い、オフィス戦略の見直しが続く

新型コロナウイルス感染拡大への対応で、東京では「在宅勤務」が急速に普及した。都内企業のテレワーク実施率をみると、緊急事態宣言・まん延防止等重点措置の発令期間（2021年1～3月、4～6月、7～9月、2022年1～2月）は60%台、それ以外の期間は50%台で推移しており、2022年12月調査では52%となった（図表-9）。

公益財団法人日本生産性本部「働く人の意識に関する調査」によれば、「コロナ禍収束後もテレワークを行いたいか」という質問に対して、テレワークを行いたい意向（「そう思う」と「どちらか言えばそう思う」の合計）は、62%（2020年5月）から85%（2023年1月）へ増加した（図表-10）。家族との時間が増えた等のメリットから、今後もテレワークを中心としたワークスタイルを希望する就業者は増加している。

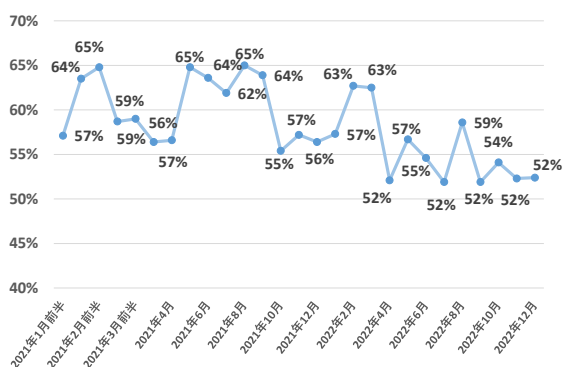
森ビル「東京23区オフィスニーズに関する調査」（以下、「森ビル調査」）によれば、コロナ禍収束後に想定する出勤率について、「100%（完全出勤）」との回答は31%となった。また、ザイマックス不動産総合研究所の調査でも、「100%（完全出勤）」との回答は25%に留まる。コロナ禍収束後も、従来の完全出勤を前提した「オフィス勤務」に戻す企業は一部に留まり、「在宅勤務」を取り

⁷ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

入れたハイブリッドな働き方が定着すると想定される。

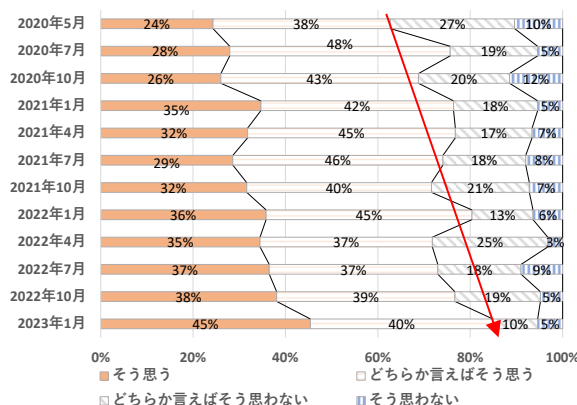
こうしたなか、オフィス戦略の見直しに着手する企業が増えている。ザイマックス不動産総合研究所の調査によれば、「ワークプレイス戦略の見直しの着手状況」に関して、「既に着手している」との回答は約 3 割を占め、着手予定を含めると全体で約 7 割に達する。図表-11 にテレワークの導入に伴うオフィス戦略の見直し事例を示した。オフィス拠点集約・統合や賃貸面積の一部解約、自社オフィスからサードプレイスオフィス利用への変更等を実施する企業が増えている。

図表-9 都内企業のテレワーク実施率



(出所) 東京都公表資料をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-10 コロナ禍収束後のテレワーク意向



(出所) 公益財団法人日本生産性本部「働く人の意識に関する調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-11 テレワークの導入に伴うオフィス戦略の見直し(2022年10月～)

移転時期	企業	業種	オフィス戦略
2022年10月	JSOL	システムインテグレーター	拠点集約・統合
2022年12月	Booking.com Japan	旅行予約サイト運営	サードプレイスオフィス利用
2022年12月	キングソフト	ソフトウェア開発	移転(賃貸面積縮小)
2023年2月	アルファテック・ソリューションズ	ITインフラ構築	サードプレイスオフィス利用
2023年3月	KDDI	移動体通信事業者	一部解約
2023年7月	ブリヂストン	タイヤ製造販売	一部解約
2023年7月	カオナビ	社員情報管理サービス	サードプレイスオフィス利用
2023年10月	三菱UFJインフォメーションテクノロジー	システム開発	一部解約
—	トレンドマイクロ	サイバーセキュリティサービス	移転(賃貸面積縮小)

(出所) 新聞・雑誌記事、各社リリース資料等をもとにニッセイ基礎研究所作成

(3) フリーアドレスの導入状況 ～フリーアドレスの導入が広がり、社員1人あたりのオフィス面積は縮小

コロナ禍で「在宅勤務」が急速に普及しオフィスに出勤するワーカー数が流動的となるなか、フリーアドレスを導入する動きが広がっている。

森ビル調査によると、「フリーアドレスの導入状況」に関して、「既に導入している」との回答は、19%(2019年)から40%(2022年)に増加した(図表-12)。また、イトーキの調査⁸によれば、フリーアドレスの採用率は、コロナ禍前(2019年)の50%から2022年には79%へ大幅に増加している。

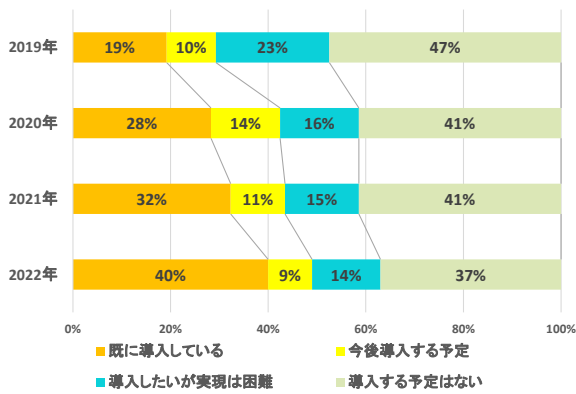
⁸ イトーキ「ITOKI WORKPLACE DATA BOOK 2023」

ザイマックス不動産総合研究所の調査によれば、フリーアドレス導入の進展等に伴い、在籍社員1人当たりのオフィス面積は、4.02坪（2008年）から3.66坪（2022年）へ減少している⁹（図表-13）。

また、「オフィスの使い方」について、「フレキシブルな座席の割合を高めたい」との回答が約3割を占めた一方、「固定席の割合を高めたい」との回答は僅かな割合に留まった。オフィス面積を縮小したい意向を持っている企業に限定すると、「フレキシブルな座席の割合を高めたい」との回答は約6割に達している（図表-14）。

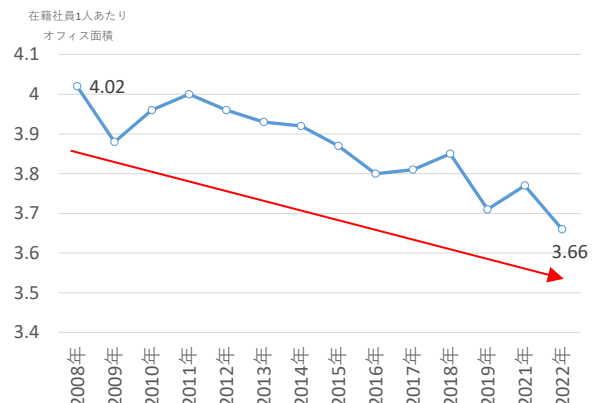
フリーアドレスは、フレキシブルな働き方に即したオフィスの利用形態であり、従来通りの全て固定席ではスペースの有効活用が難しいとの事情もあろう。今後も、フリーアドレスの導入が進み、スペース利用の効率化が進める企業が増加すると考えられる。

図表-12 フリーアドレスの導入状況



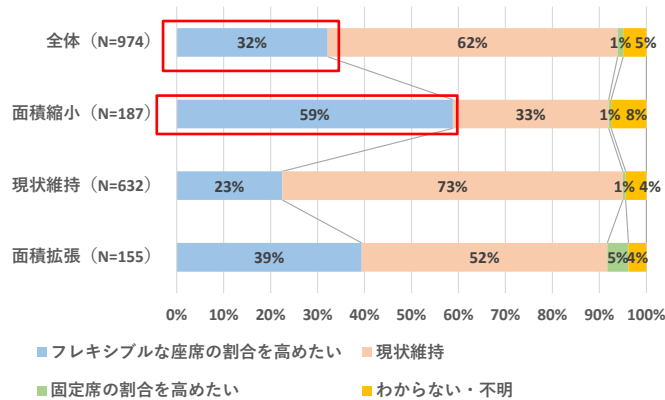
（出所）森ビル「東京23区オフィスニーズに関する調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-13 1人あたりオフィス面積



（出所）ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積調査（2022年）」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-14 オフィスの使い方について



（出所）ザイマックス不動産総合研究所「ハイブリッドワークでオフィス面積は縮小するのか」掲載データをもとにニッセイ基礎研究所作成

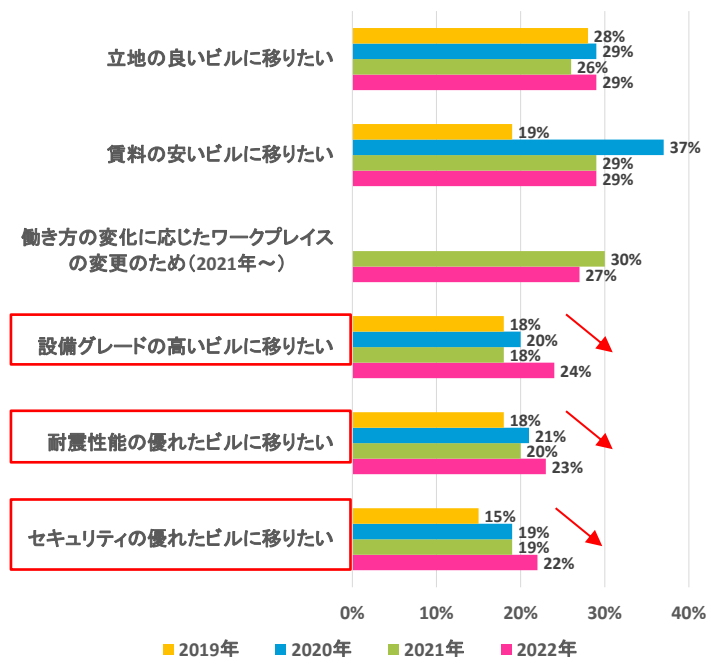
(4) 企業のオフィス環境整備の方針 ～従業員にとって快適なオフィス環境を整備する取組みが継続

森ビル調査によると、「新規賃貸する理由」は、「立地の良いビル(29%)」と「賃料の安いビルに移りたい(29%)」との回答が第1位となり、次いで「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更

⁹ 出社1人あたりオフィス面積も2021年の5.25坪から2022年への4.88坪へ大幅に縮小している。

のため(27%)」が多かった(図表-15)。また、コロナ禍前(2019年調査)と比較して、「設備グレードの高いビルに移りたい(18%⇒24%)」、「耐震性能の優れたビル(18%⇒23%)」、「セキュリティの優れたビル(15%⇒22%)」との回答が増加し、前向きな移転ニーズは変わらず高い。「働き方改革」を契機に高まった、従業員満足度の向上や優秀な人材確保などを目的とするオフィス環境整備が継続している。

図表-15 新規賃借する理由(上位6項目)



(出所)森ビル「東京23区オフィスニーズに関する調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

コロナ禍以後、感染症拡大防止や施設利用者の健康に配慮した対応が求められるなか、従業員の「Well-being」に配慮したワークスペースの構築が企業の経営課題の1つとなっている。ザイマックス不動産総合研究所によれば、「執務スペースで入居する際重要と思う項目」として、「快適な温度・湿度、空気環境が保たれていること」(76%)や、「快適な明るさが保たれていること」(62%)、「健康や衛生に考慮していること」(53%)が上位に位置している(図表-16)。日本政策投資銀行・価値総合研究所「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査」によれば、「オフィスビルのウェルビーイング対応を希望する理由」に関して、「企業としての社会的責任」(65%)との回答が最も多く、次いで「社員満足度(エンゲージメント)の向上」(42%)、「優秀な人材の確保」(35%)が多かった。CSRや従業員満足度の向上、人材確保の観点から、「Well-being」に配慮したオフィス環境整備は継続するだろう。

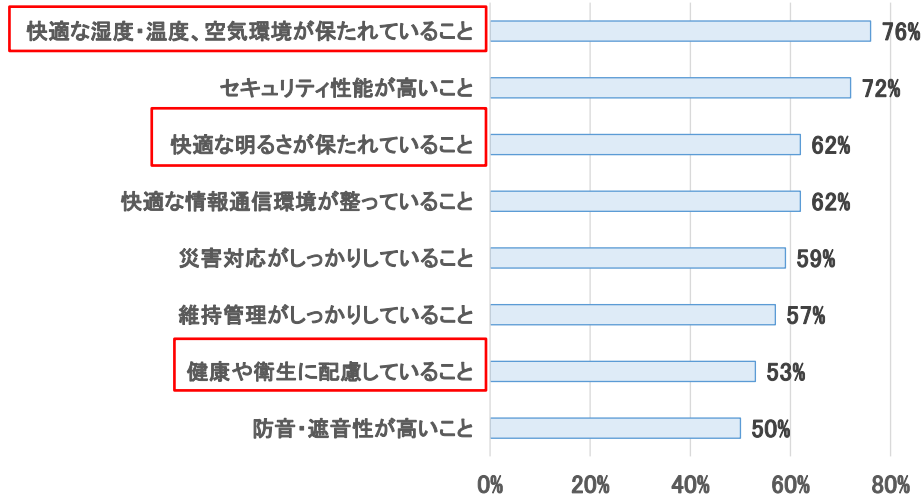
また、「在宅勤務」を取り入れた勤務形態へ移行する企業が増えるなか、「在宅勤務」の課題として、「コミュニケーション」を指摘する企業は多い¹⁰。森ビル調査によると、「オープンなミーティングスペース」に関して、「既に導入している」との回答は、41%(2019年)から60%(2022年)

¹⁰ ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2022年秋」によれば、「テレワーク運用の困ったことや課題」について、「コミュニケーションが難しい」との回答が最も多く、約6割を占めた。

へ大幅に増加した。また、「Web 会議用スペース」に関しても、40%（2020 年）から 54%（2022 年）へ増加した。実際に「在宅勤務」を経験することで、「従業員がコミュニケーションを図り共創する場」としてのオフィスの重要性が再認識されるなか、オープンなミーティングスペースや、web 会議用スペースを充実させる企業が増加している。

今後も、従業員にとって快適なオフィス環境を整備する取組みが継続し、なかでも「Well-being」への配慮や、従業員間のコミュニケーション促進が重視されると考えられる。

図表-16 執務スペースで入居する際重要と思う項目



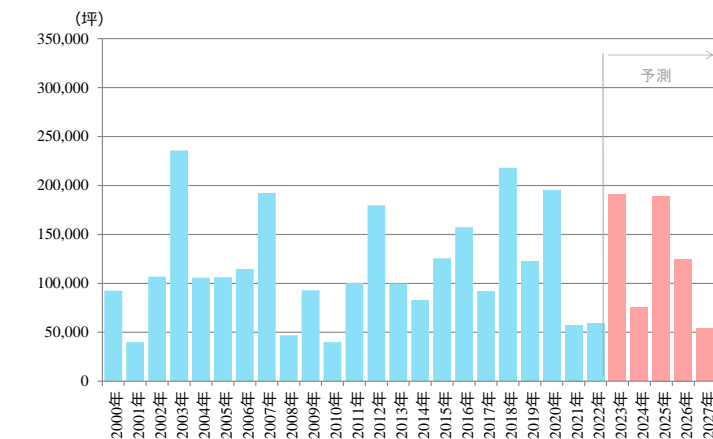
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「ESG からみるオフィスビル整備①」をもとにニッセイ基礎研究所作成

3. 東京都心部 A クラスビル市場の見通し

3-1 A クラスビルの新規供給見通し

三幸エステートの調査によれば、2022 年の東京都心部での新規供給量は約 6 万坪となり、過去 10 年間で前年度に次ぐ低い水準であった。しかし、2023 年は、港区虎ノ門地区で大規模ビルの竣工が複数棟予定されており、新規供給は約 19 万坪となる。2024 年は一旦落ち着くものの、2025 年は高輪ゲートウェイ等で大規模開発が予定されており、新規供給量は再び約 19 万坪に達する見通しである（図表-17）。

図表-17 東京都心部 A クラスビル新規供給見通し



(出所) 三幸エステート

3-2 Aクラスビルの空室率および成約賃料の見直し

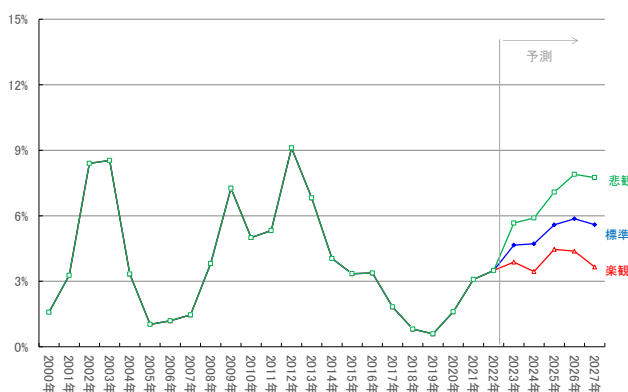
東京都の就業者数は、情報通信業等を中心に増加し、オフィスワーカーの割合の高い非製造業では人手不足感が特に強いことから、東京都心部の「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さい。また、従業員にとって快適なオフィス環境を整備する取組みが継続し、ミーティングスペースや、web 会議用スペースを充実させる企業が増えると考えられる。

一方、拠点集約や賃貸面積の一部解約、サードプレイスオフィス利用への変更等、オフィス戦略の見直しは継続すると考えられる。また、フリーアドレスの導入が広がるなか、スペース利用の効率化が進み、社員 1 人あたりのオフィス面積は縮小傾向で推移するだろう。以上を鑑みると、今後のオフィス需要（オフィス利用面積）は力強さを欠く見込みである。

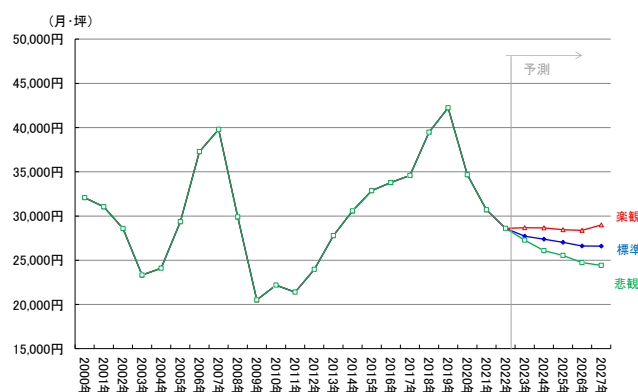
そのため、今後 5 年間の空室率は上昇基調が継続すると予想する。特に、2023 年と 2025 年は大量供給の影響を受けて空室率が上昇し、2027 年には 5% 台後半となる見直しである（図表-18）。

また、東京都心部 A クラスビルの成約賃料（2022 年=100）は、2023 年に「97」、2024 年に「96」、2027 年に「93」となり、2013 年の水準まで下落する見直しである（図表-19）。

図表-18 東京都心部 A クラスビルの空室率見直し



図表-19 東京都心部 A クラスビルの成約賃料見直し



(注) 年推計は各年第 4 四半期の推計値を掲載。

(出所) 実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
将来見直しは「オフィスレント・インデックス」などをもとにニッセイ基礎研究所が推計

(ご注意) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。