

# 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（2024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](mailto:tyoshida@nli-research.co.jp)

### 1. はじめに

東京都心部 A クラスビル<sup>1</sup>の空室率は、働き方の変化に伴うワークプレイスの見直し等が進むなか上昇基調で推移し、2013年第3四半期以来となる7%台に迫っている。一方、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たが、足元では下げ止まり感がみられる。本稿では、東京都心部 A クラスビル市場の動向を概観し、2028年までの賃料と空室率の予測を行う。

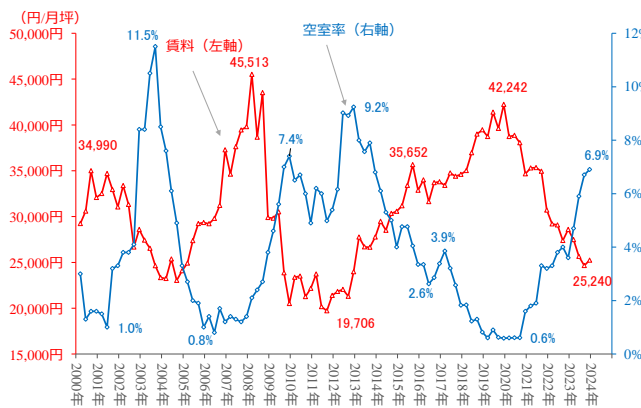
### 2. 東京都心 A クラスオフィス市場の現況

#### 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。2023年第4四半期は6.9%（前期比+0.2%）となり、2013年第3四半期以来となる7%台が間近に迫る。

一方、Aクラスビルの成約賃料（オフィスレント・インデックス<sup>2</sup>）は、需給バランスの緩和に伴い、下落基調で推移していたが、2023年第4四半期は25,240円（前期比+2.4%、前年同期比▲11.7%）と下げ止まり感がみられる（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

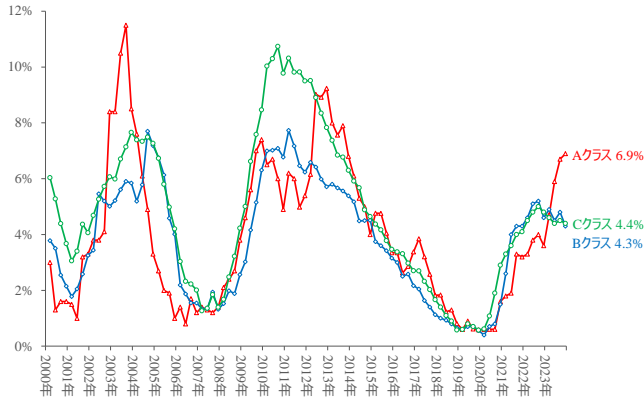
<sup>1</sup> 本稿ではAクラスビルとして三幸エステートの定義を用いる。三幸エステートでは、エリア（都心5区主要オフィス地区とその他オフィス集積地域）から延床面積（1万坪以上）、基準階床面積（300坪以上）、築年数（15年以内）および設備などのガイドラインを満たすビルからAクラスビルを選定している。また、基準階床面積が200坪以上でAクラスビル以外のビルなどからガイドラインに従いBクラスビルを、同100坪以上200坪未満のビルからCクラスビルを設定している。詳細は三幸エステート「オフィスレントデータ2021」を参照のこと。なお、オフィスレント・インデックスは月坪当りの共益費を除く成約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

<sup>2</sup> 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は、空室率は改善し、成約賃料は底打ちから回復に向かいつつある。2023年第4四半期の空室率はBクラスビルで4.3%（前期比▲0.5%、前年同期比▲0.3%）、Cクラスビルで4.4%（前期比▲0.1%、前年同期比▲0.4%）となり（図表-2）、成約賃料はBクラスビルで18,918円（前期比+4.4%、前年同期比+5.3%）、Cクラスビルで17,202円（前期比+5.3%、前年同期比+6.2%）となった（図表-3、図表-4）。

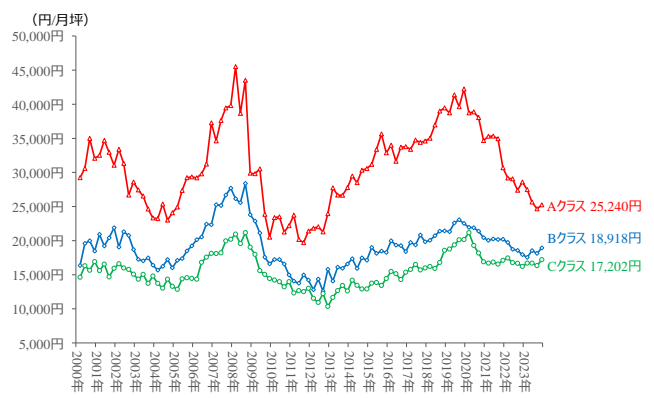
賃料と空室率の関係を表した「賃料サイクル<sup>3</sup>」をみると、東京オフィス市場は2020年第3四半期以降、「空室率上昇・賃料下落」の局面が継続している（図表-5）。

図表-2 東京都心部の空室率



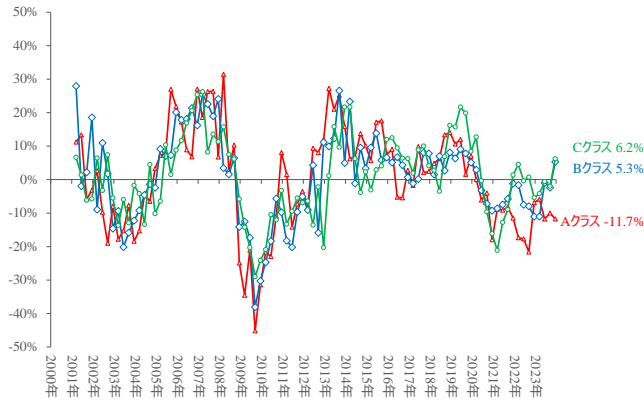
（出所）三幸エステート

図表-3 東京都心部の成約賃料



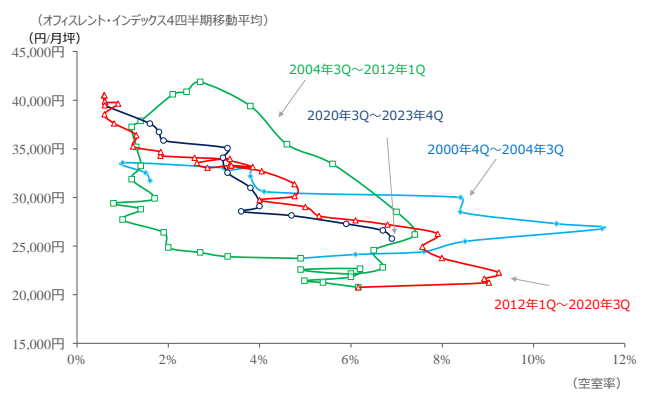
（出所）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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 空室率と募集賃料のエリア別動向

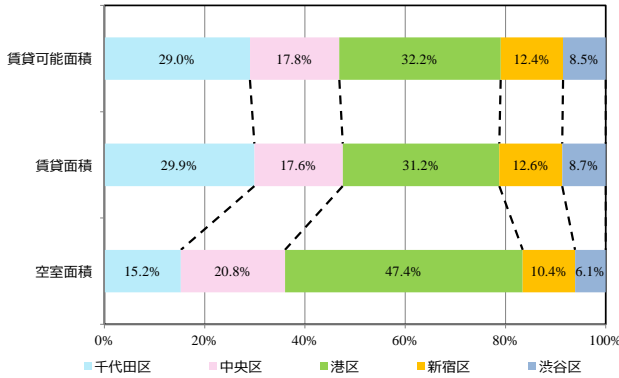
三鬼商事によれば、東京ビジネス地区（2023年12月時点）で「賃貸可能面積」が最も大きいエリアは、「港区（32.2%）」で、次いで「千代田区（29.0%）」、「中央区（17.8%）」、「新宿区（12.4%）」、「渋谷区（8.5%）」の順となっている（図表-6）。

「賃貸可能面積」は、「千代田区」（前年同月比▲0.4万坪）と「中央区」（同▲0.9万坪）、で減少する一方、「港区」（同+14.0万坪）、「新宿区」（同+1.0万坪）、「渋谷区」（同+2.9万坪）で増加し、

<sup>3</sup> 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、と時計回りに動く。

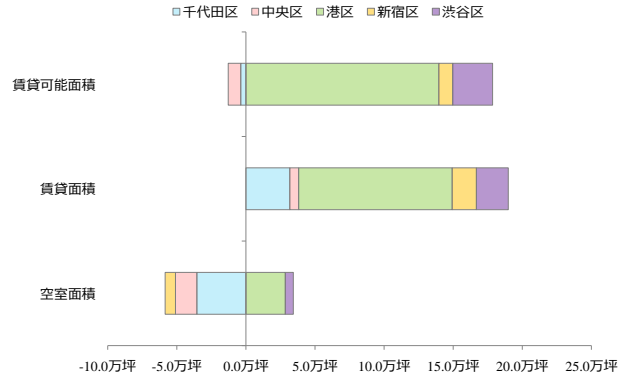
合計+16.6万坪となった。これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「港区」(同+11.0万坪)等、すべての区で増加し、合計+19.0万坪となった(図表-7)。この結果、空室面積は、東京ビジネス地区全体で▲2.4万坪の減少となった。

図表-6 東京ビジネス地区の区別  
オフィス面積構成比(2023年12月)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

図表-7 東京ビジネス地区の区別  
オフィス需給面積増分(2023年12月)



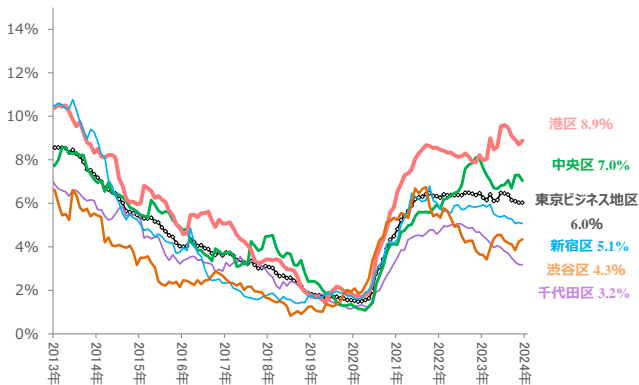
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

エリア別の空室率(2023年12月時点)を確認すると、「千代田区3.2%」(前年比▲1.5%)、「新宿区5.1%」(同▲0.8%)、「中央区7.0%」(同▲1.0%)が低下した一方、「渋谷区4.3%」(同+0.7%)と「港区8.9%」(同+0.7%)は上昇した(図表-8左図)。コロナ禍以降、空室率の格差が拡大傾向にある。

募集賃料は、「渋谷区(前年比+5.1%)」が上昇したが、「中央区(同▲2.7%)」、「千代田区(同▲1.8%)」、「港区(同▲1.6%)」、「新宿区(同▲1.8%)」は下落した(図表-8右図)。

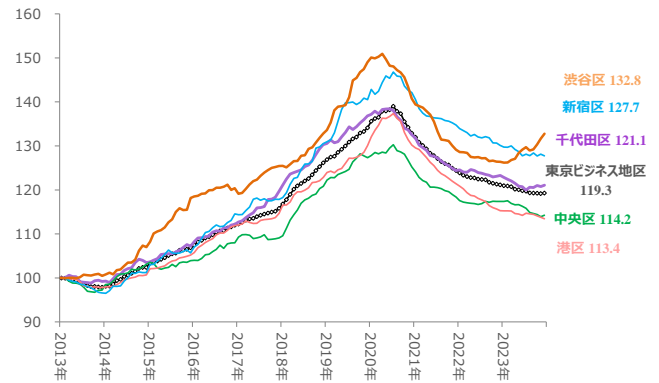
図表-8 東京ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>



(注)東京ビジネス地区(都心5区)の基準階面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

<募集賃料(2013.1=100)>



(注)東京ビジネス地区(都心5区)の基準階面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

### 2-3 企業のオフィス環境整備の方針等を踏まえた、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「在宅勤務の状況」、③「フリーアドレス<sup>4</sup>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。

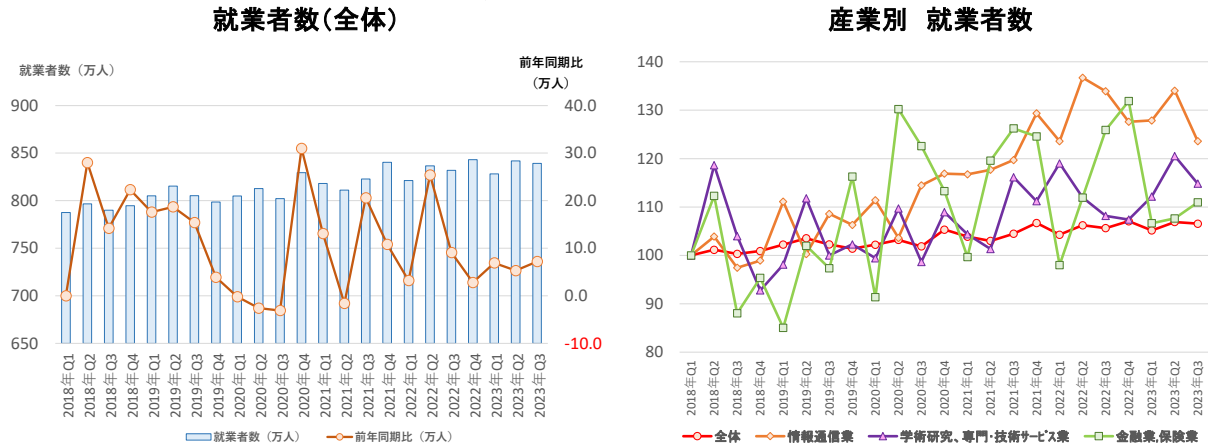
<sup>4</sup> 従業員が固定した自分の座席を持たず、業務内容に合わせて就労する席を自由に選択するオフィス形式。

### (1) オフィスワーカー数の動向

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9期連続で前年同期比プラスとなり、2023年第3四半期は839万人（前年同期比+7.2万人）となった（図表-9・左図）。

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区のおフィスワーカーの割合が高い「情報通信業」が124、「学術研究、専門・技術サービス業」が115、「金融業、保険業」が111となり、全体（107）を上回るペースで増加している（図表-9・右図）。

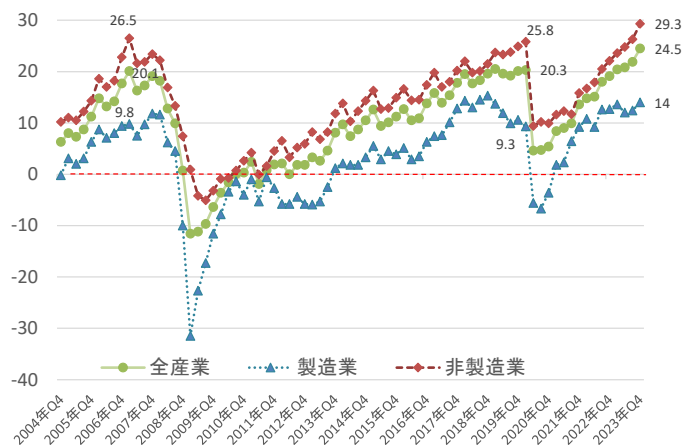
図表-9 東京都の就業者数



(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

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）は、2020年第2四半期に+4.6へ大きく低下した後、回復が続いている。2023年第4四半期は+24.5となり、コロナ禍前の水準(+20.3)を大きく上回り、過去最高値を更新した（図表-10）。業種別にみても、「製造業」・「非製造業」とともに回復しており、2023年第4四半期は「製造業」が+14.0、「非製造業」が+29.3となった。オフィスワーカーの割合の高い「非製造業」は、過去最高値を更新し、人手不足感がより強いと言える。

図表-10 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

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、2022年までは緊急事態宣言・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%台で推移していた。2023年に入り、40%台で推移するなか2023年12月は46%となった。テレワーク（在宅勤務）実施率は、新型コロナウイルス感染拡大時と比べて低下したものの、一定の水準を維持している（図表-11）。

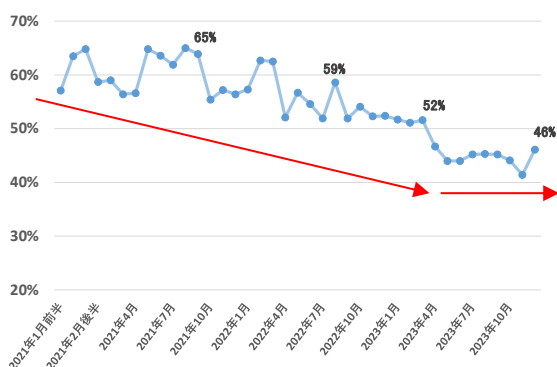
公益財団法人日本生産性本部「テレワークに関する意識調査」（2023年8月時点）によれば、テレワークでの働き方に対する満足度合いについて、「満足」との回答はテレワーカー<sup>5</sup>では83%、管理職では78%を占めた。また、今後のテレワーク継続意向について、テレワーカーでは88%、管理職では85%を占め、在宅勤務を取り入れたワークスタイルを希望する就業者は多い。

また、ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2023」によれば、「現在の働き方で感じている不満・課題」について、「通勤が苦痛を感じる（49.8%）」との回答が最も多く、次いで「テレワークのできる仕事でも出社を要求される（45.1%）」、「在宅勤務が禁止になった・制限されるようになった（20.3%）」が多かった（図表-12）。在宅勤務（テレワーク）がオフィスワーカーの職場への満足度に大きな影響を及ぼしているようだ。

首都圏のオフィスワーカーを対象とした調査<sup>6</sup>によれば、「テレワークとオフィス出社を使い分けている」との回答が47%、「完全テレワーク」との回答が4%を占めた。「在宅勤務」を取り入れたハイブリッドな働き方が定着しつつあることがうかがえる。

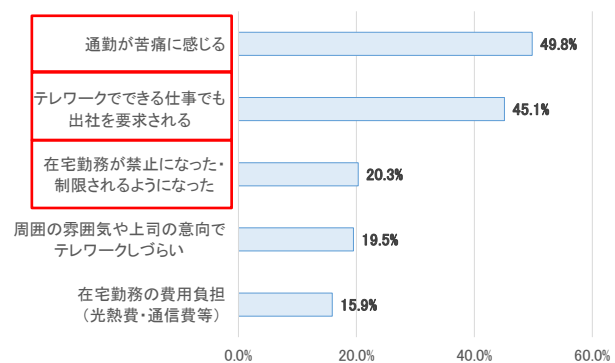
こうしたなか、「在宅勤務」を取り入れた働き方に対応すべく、オフィス戦略を見直す動きは継続している（図表-13）。見直しの事例をみると、拠点集約等に伴い、借床面積を縮小する企業が多い一方で、借床面積を拡張する企業も確認することができる。

図表-11 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-12 現在の働き方で感じている不満・課題



（出所）ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2023 ②働き方の評価編」をもとにニッセイ基礎研究所作成

<sup>5</sup> 直近3ヵ月にテレワークを実施しており、管理職ではない就業者

<sup>6</sup> ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2023 ①働き方の実態とニーズ編」



図表-13 「在宅勤務」を取り入れた働き方に対応するオフィス戦略の見直し事例

移転時期	企業	業種		賃借面積	オフィス戦略
2023年11月	mediba(メディーバ)	携帯メディア事業	↓	500坪→260坪	ハイブリッド型の勤務を実施、多様な働き方のための移転。
2024年3月	メルセデス・ベンツ日本	自動車輸入販売	↓	1000坪→579坪	17フロアに集約、カーボンニュートラルに向けた取り組みを加速。
2024年3月	TMES(ティーメス)	総合設備管理	↑	593坪→643坪	オフィス環境整備、新しい働き方に対応。
2024年4月	オリンパス	精密機械製造販売	↓	4800坪→2700坪	八王子事業場に本社を集約、業務の効率化狙い。
2024年4月	PHCホールディングス	医療機器販売	↓	1147坪→500坪	本社機能の効率化と経費削減、フロアを集約。
2024年5月	三菱電機ロジスティクス	物流	↑	800坪→850坪	分散するオフィスを集約。
2024年7月	日本ペイントホールディングス	塗料製造	↓	397坪→293坪	オフィス設備や規模の見直し、傘下グループとの連携強化。
2024年10月	ブロードマインド	資産コンサルティング	↑	351坪→495坪	事業拡大、人員増の対応と快適な職場環境の整備。
2024年12月	ジェクトワン	不動産	↑	159坪→400坪	出勤率7~8割程度のテレワークを実施。人材採用強化および人員増を見込んだ拡張。

(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

また、在宅勤務が急速に普及し、働き方の多様化を進んだ結果、「サテライトオフィス<sup>7</sup>」を設置する企業が増加している。ザイマックス不動産総合研究所の調査によれば、大都市圏<sup>8</sup>における「サテライトオフィス」の導入率は、2017年秋の10.2%から2023年秋の30.9%へと約3倍に増加した。

「サテライトオフィス」を開設する場所として、「レンタルオフィス<sup>9</sup>」や「シェアオフィス<sup>10</sup>」、「コワーキングスペース<sup>11</sup>」等の「サードプレイスオフィス」を利用するケースが増えている。弊社の調査<sup>12</sup>によれば、市区町村別にみた「サードプレイスオフィス」の拠点数は、「港区」(261拠点)が最も多く、次いで「千代田区」(210拠点)、「渋谷区」(179拠点)が多かった。「中央区」と「新宿区」も100拠点を超えており、東京都心5区合計で、全国の約4分の1(24%)を占めている。

在宅勤務を取り入れた働き方が定着するなか、「サードプレイスオフィス」市場の拡大が見込まれ、都心5区のオフィス需要を下支えすると考えられる。

### (3) フリーアドレスの導入状況

コロナ禍で「在宅勤務」が定着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「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42%(2023年)に増加した(図表-14)。

<sup>7</sup> 企業または団体の本社、本拠から離れた所に設置されたオフィス(支社や支店、営業所等)。

<sup>8</sup> 東京都、大阪府、愛知県、福岡県、神奈川県、埼玉県、千葉県

<sup>9</sup> 会議室などを共用部分に設置して共有し、専用の個室をそれぞれ持つ、いわば合同事務所のようなオフィス形態。

<sup>10</sup> フリーアドレスでデスクを共有して利用するオフィス形態。

<sup>11</sup> オープンなワークスペースを共有し、各自が自分の仕事をしながらも、自由にコミュニケーションを図ることで情報や知見を共有し、協業パートナーを見つけ、互いに貢献しあう「ワーキング・コミュニティ」の概念およびそのスペース(コワーキング協同組合による定義)。

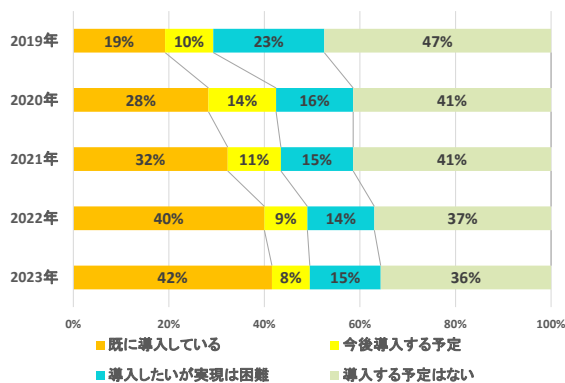
<sup>12</sup> 吉田資『わが国のサードプレイスオフィス市場の現況 -2023年- (1) ~東京23区での集積が進む一方、主要政令指定都市以外の割合も4割に達する』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2023年11月30日

ザイマックス不動産総合研究所の調査によれば、オフィススペースの利用状況について、「固定席」との回答が95%（2019年春）から79%（2023年秋）に減少した一方、「フリーアドレス席」は、25%から44%に増加した（図表-15）。また、「オープンなミーティングスペース」との回答が58%、「リモート会議用ブース・個室」との回答は40%を占めた。コロナ禍以降、「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、ミーティングスペース等を充実させる企業は多い<sup>13</sup>。フリーアドレスを導入して固定席の割合を減らし、在宅勤務を取り入れたフレキシブルな働き方に即したオフィスの利用形態に変更する企業が増えている模様だ。

ただし、フリーアドレスを導入する効果として、「オフィススペースの有効活用」や「コミュニケーションの活性化」等が実感される一方で、「誰がどの座席にいるかわからない」や「座席が足りないときがある」等の課題も指摘されている<sup>14</sup>。

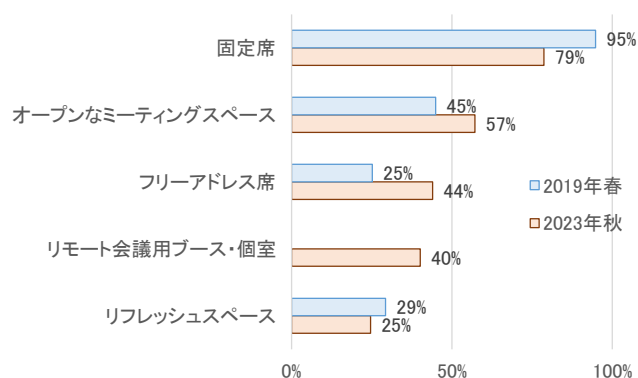
今後も、企業がフリーアドレスの割合を高め、フレキシブルな働き方に即したオフィスの利用形態への変更を更に進めるのか、引き続き注視する必要がある。

図表-14 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-15 オフィススペースの利用状況



（出所）ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2023 秋」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

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(33%)」との回答が第1位となり、次いで「設備グレードの高いビルに移りたい(27%)」と「賃料の安いビルに移りたい(27%)」が多かった（図表-16）。

コロナ禍前（2019年）と比較して、「立地の良いビル(28%⇒33%)」や「設備グレードの高いビルに移りたい(18%⇒27%)」、「耐震性能の優れたビル(18%⇒24%)」、「セキュリティの優れたビル(15%⇒23%)」、「優秀な人材を確保するため(16%⇒22%)」との回答が増加している。前述の人手不足を背景に、人材確保や従業員満足度の向上などを目指し、立地改善や建物設備のグレートア

<sup>13</sup> 森ビル調査でも「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62%(2023年)へ大幅に増加。また、「Web 会議用スペース」に関しても、40%(2020年)から54%(2023年)へ増加。

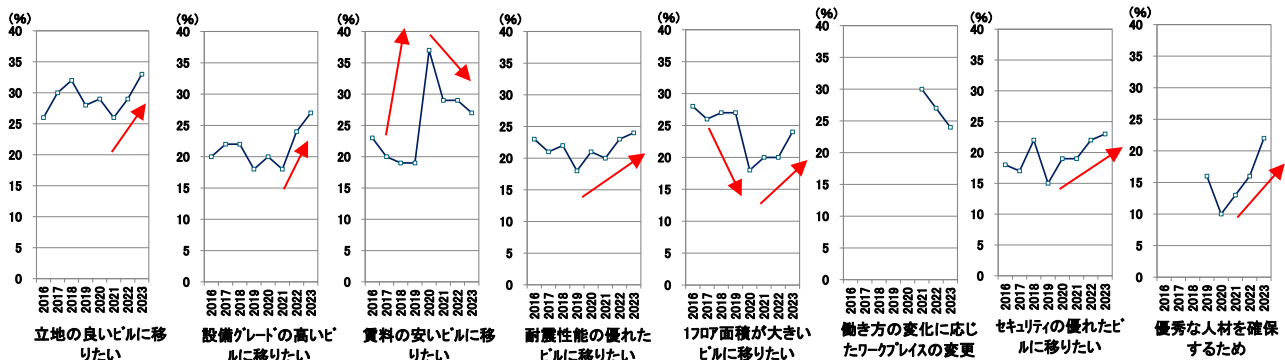
<sup>14</sup> oVice 株式会社「フリーアドレスに関する実態調査」によれば、「フリーアドレス導入により効果があったと感じること」について、「オフィススペースの有効活用(39%)」との回答が最も多く、次いで「コミュニケーションの活性化(31%)」との回答が多かった。また、「フリーアドレスの課題」について、「誰がどの座席にいるか分からない(56%)」との回答が多く、次いで「座席が足りないときがある(51%)」との回答が多かった。

ップが進んでいるようだ。

また、「賃料の安いビルに移りたい」との回答は、コロナ禍で大幅に増加した後、減少傾向で推移している（2019年19%⇒2020年37%⇒2023年27%）。コスト削減への意識は依然として高いものの、その優先度は低下している。

一方、「1フロア面積が大きいビルに移りたい」との回答は、コロナ禍で大幅に減少した後、増加（回復）に向かっている（2019年27%⇒2020年18%⇒2023年24%）。

図表-16 新規賃借する理由



(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

コロナ禍以降、施設利用者の健康に配慮した対応が求められるなか、大企業を中心に、従業員の「Well-being」に配慮したワークプレイスの構築が進んでいる<sup>15</sup>。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」（2023年）によれば、「オフィスビル選択基準のうちウェルビーイング対応に関する重要度」との質問において、「重要」との回答は、東京 23 区に所在する大企業で 44%、中堅・中小企業で 17%を占めた。

また、森ビル調査によれば、従業員 300 人以上の企業を対象に「本社オフィスの存在意義や、求められる機能・役割」を質問したところ、「従業員のエンゲージメント向上(67%)」との回答が最も多く、次いで「部門を超えた偶発的な出会いやコミュニケーション(64%)」、「活発な議論やアイデア創出(56%)」が多かった。

以上の状況を鑑みると、今後も、人手不足等を背景に、従業員間のコミュニケーション促進や「Well-being」に配慮し、従業員満足度およびエンゲージメントの向上を目指すオフィス環境の整備は続くと考えられる。引き続き、立地改善や建物設備のグレートアップを図る企業は増加すると見込まれる。

### 3. 東京都心部 A クラスビル市場の見通し

#### 3-1 新規供給見通し

前述の通り、東京ビジネス地区で「賃貸可能面積」が最も大きいエリアは、「港区」で、次いで「千代田区」、「中央区」が大きい。現在、これらのエリアでは大規模開発計画が進行中である。以下では、「港区」・「千代田区」・「中央区」のオフィス開発計画を概観したい。

<sup>15</sup> イトーキ「ITOKI WORKPLACE DATA BOOK 2024」によれば、「ワークプレイス構築にあたり対応した課題」との質問に対し、「コミュニケーション強化(95%)」と「オフィス環境の最適化(95%)」との回答が最も多く、次いで「Well-being への取り組み(88%)」が多かった。



## (1)「港区」

「港区」では、2023年に大規模ビルの竣工が相次いだ。3月に三田3丁目で地上42階建ての「住友不動産東京三田ガーデンタワー」(延床面積約20万㎡)が竣工した(図表-17 ①)。また、6月に麻布台1丁目で、330mと日本一の高さとなる地上64階建ての「麻布台ヒルズ森JPタワー」(延床面積約46万㎡)が竣工し(図表-17 ②)、7月に虎ノ門1・2丁目で地上49階建ての「虎ノ門ヒルズステーションタワー」(延床面積約25万㎡)が竣工した(図表-17 ③)。

今後も、複数の大規模開発が計画されている。赤坂1・2丁目で、森トラストとNTT都市開発が地上43階建ての「赤坂トラストタワー」(延床面積約22万㎡)を開発中で、2024年8月に竣工予定である<sup>16</sup>(図表-17 ④)。また、芝浦1丁目の浜松町ビルディング跡地に、野村不動産と東日本旅客鉄道がオフィス2棟(S棟:43建て・2025年2月竣工予定、N棟:45建て・2030年度竣工予定)を開発中で(図表-17 ⑤)、延床面積は合計約55万㎡に達する計画となっている<sup>17</sup>。

また、高輪2丁目では、JR東日本が「TAKANAWA GATEWAY CITY」を開発中で、複数のオフィスビルが竣工予定である<sup>18</sup>(図表-17 ⑥)。2025年3月に「複合棟I South(30階建)」と「複合棟I North(29階建)」が竣工予定で、延床面積は約46万㎡に達する見通しである。その後も、2026年3月に31階建て「複合棟II」(延床面積約21万㎡)が竣工予定である。

図表-17 「港区」におけるオフィス開発計画



(出所)新聞・雑誌記事、各公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

<sup>16</sup> NTT都市開発HP:事業案内

<sup>17</sup> 「SHIBAURA PROJECT」HP

<sup>18</sup> 「TAKANAWA GATEWAY CITY」HP



## (2)「千代田区」

「千代田区」では、内幸町1丁目のみずほ銀行内幸町本部ビル跡地で、第一生命保険、中央日本土地建物、東京センチュリー、東京電力パワーグリッド、TF内幸町特定目的会社が、地上46階建ての複合ビル（延床面積約29万㎡）を開発中で、2027年に竣工予定である<sup>19</sup>（図表-18①）。

また、大手町2丁目では、三菱地所が地上62階建ての「Torch Tower（B棟）」（延床面積55万㎡）を開発中で、2028年3月に竣工予定である<sup>20</sup>（図表-18②）。同ビルは、前述の「麻布台ヒルズ森JPタワー」を超えて日本一の高さ385mとなる計画である。

## (3)「中央区」

「中央区」では、八重洲1丁目東京建物が、地上51階の複合ビル（延床面積約23万㎡）を開発中で、2025年度に竣工予定である<sup>21</sup>（図表-18③）。また、東京建物、東京ガス不動産、大成建設、明治安田生命保険は、「新呉服橋ビルディング」の跡地で地上44階の複合ビル（延床面積約19万㎡）を開発予定で、2028年度までに完成予定である<sup>22</sup>（図表-18④）。

また、日本橋1丁目、三井不動産と野村不動産が、MICE施設を含む地上52階の複合ビル（延床面積約37万㎡）を開発中で、2026年度に竣工予定である<sup>23</sup>（図表-18⑤）。

図表-18 「千代田区」・「中央区」におけるオフィス開発計画



(出所) 新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

<sup>19</sup> 第一生命保険株式会社・中央日本土地建物株式会社・東京センチュリー株式会社・東京電力パワーグリッド株式会社・東電不動産株式会社「内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業 施行認可のお知らせ」(2022年8月10日)

<sup>20</sup> 三菱地所株式会社「「Torch Tower」新築工事着工」(2023年9月27日)

<sup>21</sup> 東京建物HP「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」

<sup>22</sup> 繊維新聞社「東京建物、八重洲1丁目北地区の再開発を本格化 水辺空間を活用した街づくり」(2023年9月20日)

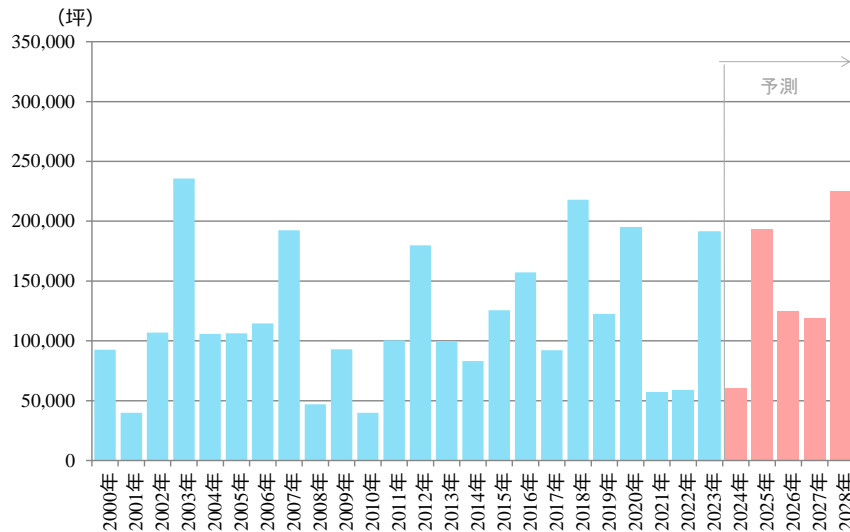
<sup>23</sup> 三井不動産株式会社・野村不動産株式会社「「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」着工」(2021年12月7日)

#### (4) 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、2023年は、港区虎ノ門地区で複数棟の大規模ビルが竣工し、新規供給は約19万坪に達した。2024年は約6万坪と、前年の約3分の1程度の水準に留まるが、翌2025年は港区高輪地区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。2026年と2027年は一旦落ち着くが、2028年は、東京駅周辺などで複数棟の大規模ビルが竣工する予定であり、新規供給は約23万坪に達する（図表-19）。

新規供給予定面積（2024年から2028年の合計）を区別にみると、「港区」が最も多く半数を占め、次いで「千代田区（18%）」、「中央区（14%）」が多い（図表-20左図）。供給時期別にみると、2024年と2025年は「港区」が7割を、2026年は「中央区」が3割強を、2027年と2028年は「千代田区」が4割を占め、時期により供給エリアに偏りがみられる（図表-20右図）。

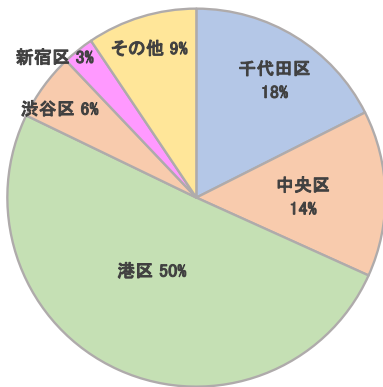
図表-19 東京都心部 Aクラスビル新規供給見通し



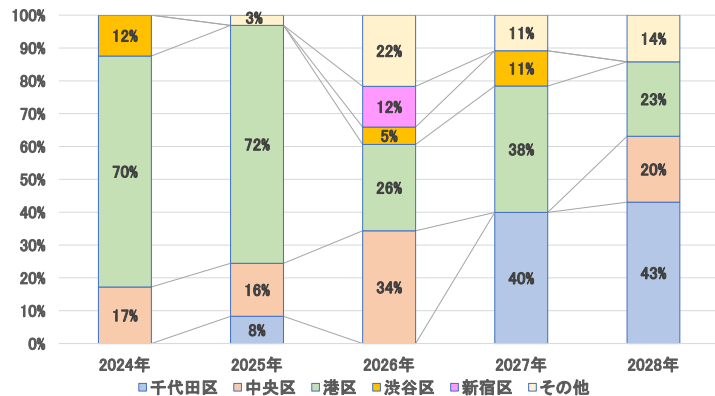
(出所)三幸エステート

図表-20 東京都心部 Aクラスビル新規供給見通し(エリア内訳)

2024年～2028年の合計



2024年～2028年



(出所)三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所作成

### 3-2 A クラスビルの空室率および成約賃料の見通し

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。

一方、「在宅勤務」を取り入れた働き方に対応すべく、オフィス戦略を見直す動きは継続すると考えられる。拠点集約等に伴い借床面積を縮小する企業が多いが、業績拡大とともに貸床面積を拡張する企業も増えるだろう。在宅勤務の普及に伴い、働き方の多様化を進むなか、「サードプレイスオフィス」市場の拡大も見込まれる。

また、フリーアドレスを導入して固定席の割合を減らし、ミーティングスペースを充実させる等、在宅勤務を取り入れたフレキシブルな働き方に即したオフィスの利用形態に変更する企業が増えている。

今後も、従業員間のコミュニケーション促進や「Well-being」に配慮し、従業員満足度およびエンゲージメントの向上を目指すオフィス環境の整備は続くと考えられる。引き続き、立地改善や建物設備のグレートアップを図る企業は増加すると見込まれる。

以上の状況を踏まえると、都心5区のオフィス需要は底堅く推移すると見込まれる。

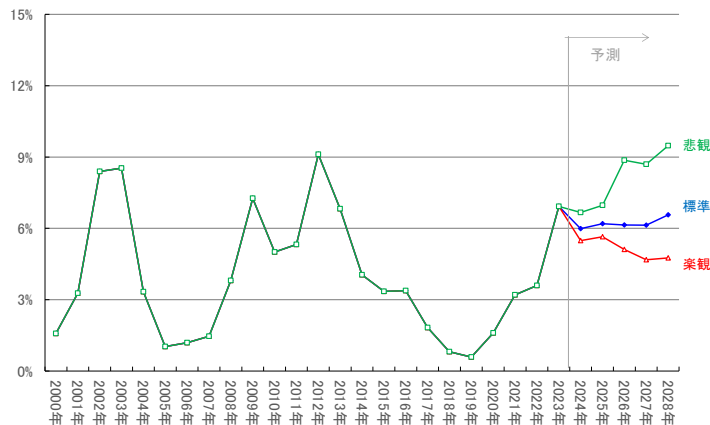
こうしたなか、都心5区では、多くの大規模開発が進行中である。2024年は、新規供給が一旦落ち着くものの、2025年と2028年は20万坪程度の大量供給が予定されている。

以上を鑑みると、東京都心部Aクラスビルの空室率は、2024年にやや改善した後、6%台で推移することが予想される（図表-21）。また、成約賃料（2023年=100）は、2024年に「101」、2025年に「99」、2028年に「102」となる見通しである（図表-22）。

Aクラスビルの新規供給面積は高水準で推移するものの、人手不足等を背景としたオフィス環境整備に支えられた需要も底堅く、空室率の上昇は限定的なものに留まると見込まれる。成約賃料についても、現時点（2023年第4四半期）と同水準となる2万5千円台で概ね推移すると予測する。

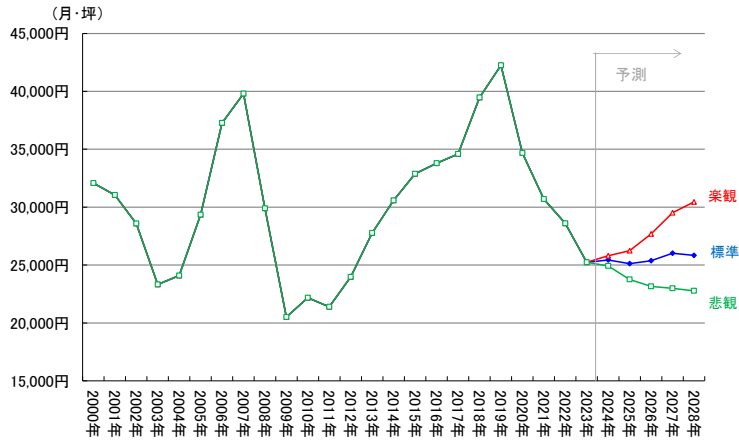
一方、コロナ禍以降、エリア間で空室率の格差が生じている。今後5年間の新規供給面積の5割が港区に集中するなど、新規供給エリアに偏りがみられることから、エリア格差が拡大する可能性もあり、注視が必要である。

図表-21 東京都心部Aクラスビルの空室率見通し



(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」  
 将来見通しは「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

図表-22 東京都心部 A クラスビルの成約賃料見通し



(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」  
 将来見通しは「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) 本稿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、本稿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はありません。