

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9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 クラスビルの空室率は、コロナ禍を受けて大きく上昇したが、2024 年に入り低下基調に転じている。成約賃料は需給バランスの改善に伴い底打ちし、上昇に転じている。本稿では、東京都心部 A クラスビル市場の動向を概観し、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たが、2024 年に入り低下し、2024 年第 2 四半期は 5.7%（前期比+0.1ppt、前年同期比▲0.2ppt）となった。

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、2023 年第 4 四半期以降、上昇に転じ、2024 年第 2 四半期は 26,791 円（前期比+5.6%、前年同期比+4.4%）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



(資料)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

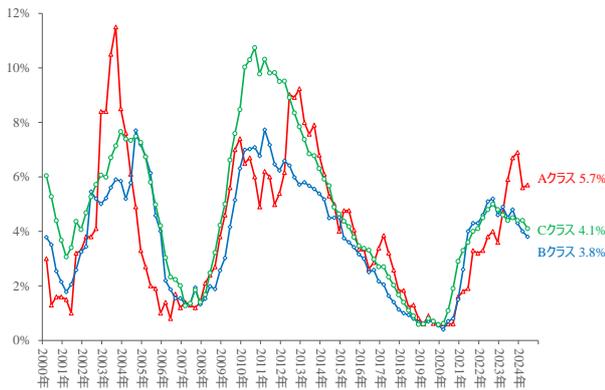
¹ 本稿では A クラスビルとして三幸エステートの定義を用いる。三幸エステートでは、エリア（都心 5 区主要オフィス地区とその他オフィス集積地域）から延床面積（1 万坪以上）、基準階床面積（300 坪以上）、築年数（15 年以内）および設備などのガイドラインを満たすビルから A クラスビルを選定している。また、基準階床面積が 200 坪以上で A クラスビル以外のビルなどからガイドラインに従い B クラスビルを、同 100 坪以上 200 坪未満のビルから C クラスビルを設定している。詳細は三幸エステート「オフィスレントデータ 2021」を参照のこと。なお、オフィスレント・インデックスは月坪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は、空室率が改善し、成約賃料は回復に向かっている。2024年第2四半期の空室率はBクラスビルで3.8%（前期比▲0.2ppt、前年同期比▲0.7ppt）、Cクラスビルで4.1%（前期比▲0.3ppt、前年同期比▲0.3ppt）となり（図表-2）、成約賃料はBクラスビルで19,305円（前期比▲3.1%、前年同期比+4.1%）、Cクラスビルで18,503円（前期比+0.6%、前年同期比+10.9%）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たが、現在は「空室率低下・賃料上昇」局面に向かいつつある（図表-5）。

図表-2 東京都心部の空室率



(資料)三幸エステート

図表-3 東京都心部の成約賃料



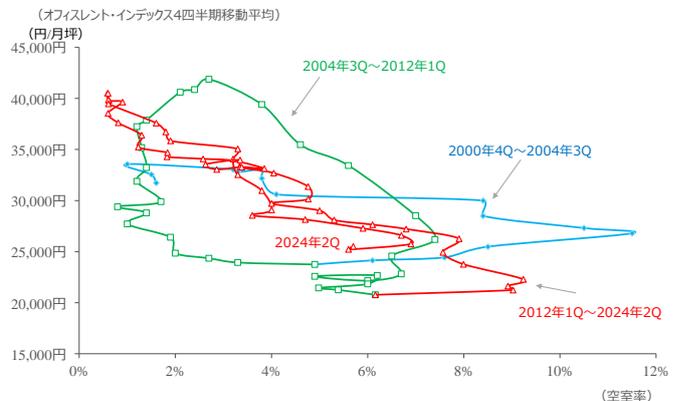
(資料)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-4 東京都心部の成約賃料
(前年同期比)



(資料)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



(資料)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

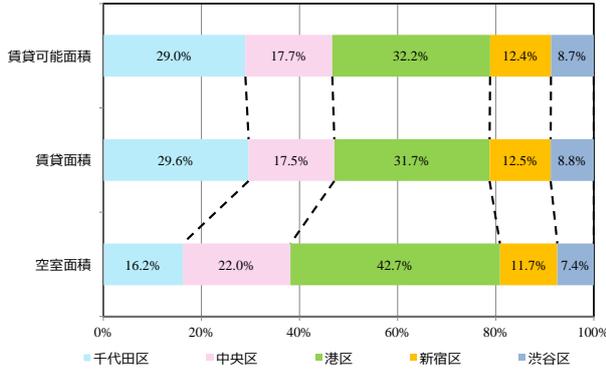
三鬼商事によれば、東京ビジネス地区（2024年8月時点）で「賃貸可能面積」が最も大きいエリアは、「港区（32.2%）」で、次いで「千代田区（29.0%）」、「中央区（17.7%）」、「新宿区（12.4%）」、「渋谷区（8.7%）」の順となっている（図表-6）。

「賃貸可能面積」は、「千代田区」（前年同月比▲0.9万坪）、「中央区」（同▲0.5万坪）、「新宿区」

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、と時計回りに動く。

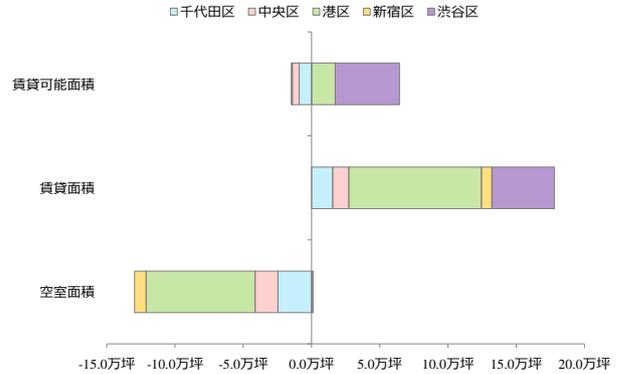
(同▲0.1万坪)で減少する一方、「港区」(同+1.7万坪)と「渋谷区」(同+4.7万坪)で増加し、合計+4.9万坪となった。これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「港区」(同+9.7万坪)、「渋谷区」(同+4.6万坪)等、すべての区で増加し、合計+17.8万坪となった(図表-7)。この結果、空室面積は、東京ビジネス地区全体で▲12.9万坪の減少となった。

図表-6 東京ビジネス地区の別
オフィス面積構成比(2024年8月)



(資料)三鬼商事のデータから作成

図表-7 東京ビジネス地区の別
オフィス需給面積増分(2024年8月)



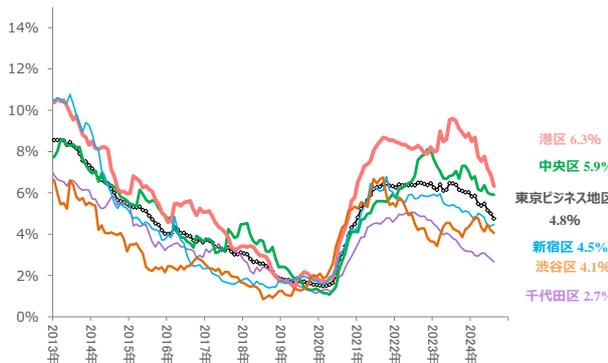
(資料)三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率(2024年8月時点)を確認すると、「千代田区2.7%」(前年同月比▲1.1ppt)、「渋谷区4.1%」(同▲0.1ppt)、「新宿区4.5%」(同▲0.9ppt)、「中央区5.9%」(同▲1.2ppt)、「港区6.3%」(同▲3.2ppt)となり、全ての区で低下した(図表-8左図)。

募集賃料は、「港区(前年同月比▲0.2%)」が下落した一方、「中央区(同+0.8%)」、「千代田区(同+1.4%)」、「新宿区(同+2.9%)」、「渋谷区(同+8.0%)」は上昇した(図表-8右図)。

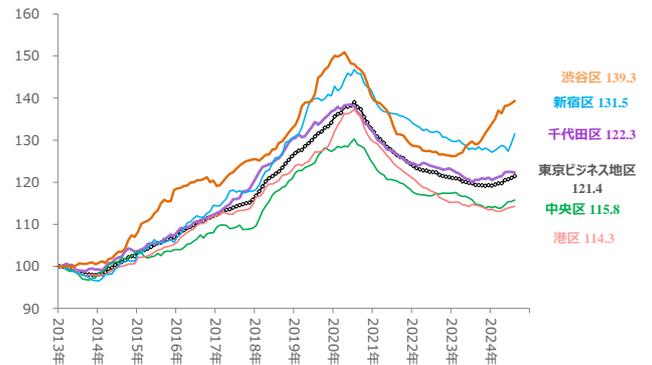
図表-8 東京ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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(資料)三鬼商事のデータから作成

<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(資料)三鬼商事のデータから作成

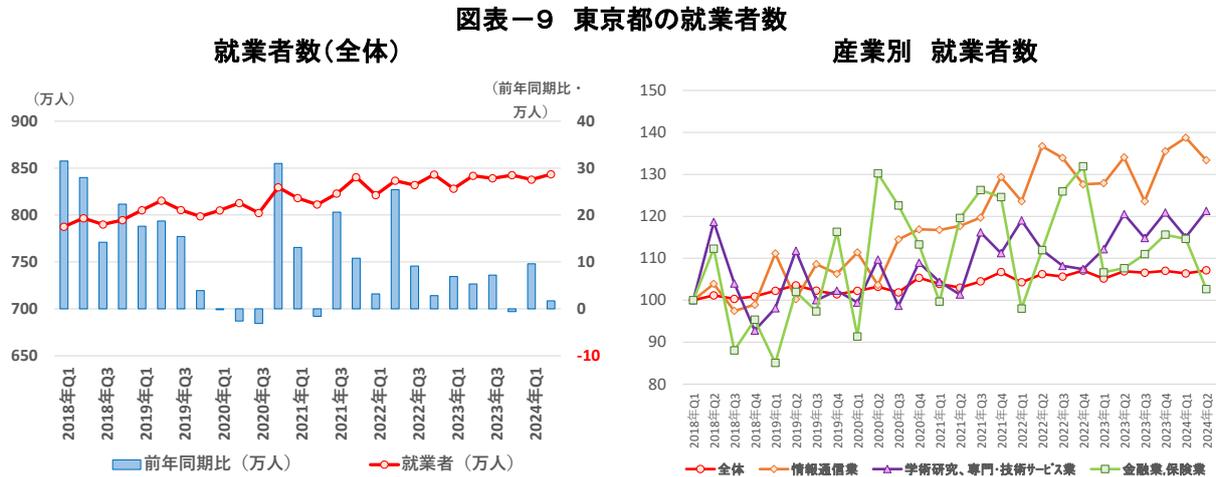
2-3 企業のオフィス環境整備の方針等を踏まえた、今後のオフィス需要を考える

以下では、①「オフィスワーカー数の動向」、②「テレワークの普及がオフィス需要に及ぼす影響」、③「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。

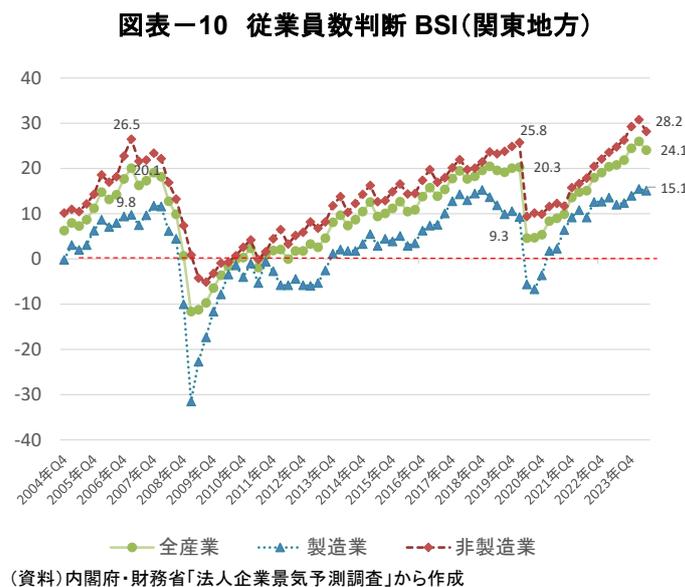
(1) オフィスワーカー数の動向

総務省「労働力調査」によれば、東京都の就業者数は、増加傾向で推移しており、2024年第2四半期は843.5万人（前年同期比+1.7万人）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区のオフィスワーカーの割合が高い「情報通信業」が133、「学術研究、専門・技術サービス業」が121、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）。



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▲15.7ポイント低下した後、回復が続いている。2024年第2四半期は+24.1となり、コロナ禍前の水準（+20.3）を大きく上回った（図表-10）。業種別にみても、「製造業」・「非製造業」ともに回復しており、2024年第2四半期は「製造業」が+15.1、「非製造業」が+28.2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。



(2) テレワークの普及がオフィス需要に及ぼす影響

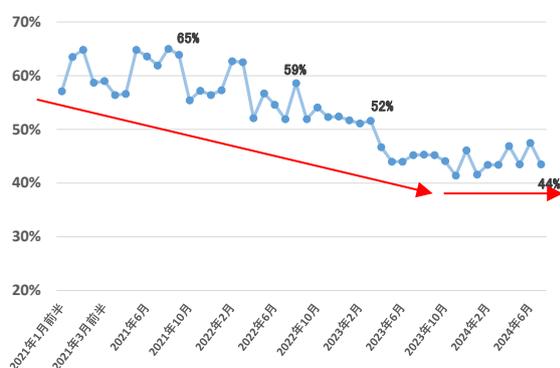
新型コロナウイルス感染拡大への対応で、東京では「在宅勤務」が急速に普及した。都内企業のテレワーク実施率をみると、2023年4月以降、40%台で推移しており、2024年7月は44%となった。テレワーク（在宅勤務）実施率は、コロナウイルス感染拡大時と比べて低下したものの、一定の水準を維持している（図表-11）。

公益財団法人日本生産性本部「働く人の意識に関する調査」によれば、「自宅での勤務で効率が上がったか」との質問に対し、効率が向上（「効率が上がった」と「やや上がった」の合計）したとの回答は、34%（2020年5月）から79%（2024年7月）へと2倍以上に増加した。また、「今後もテレワークを行いたいか」との質問に対し、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79%（2024年7月）へ増加した。今後もテレワークを取り入れた働き方を希望する就業者は多いと言える。

また、東京都産業労働局「東京都 多様な働き方に関する実態調査（テレワーク）」（2023年11月実施）によれば、テレワーク導入企業を対象に、テレワーク導入目的をたずねたところ、「非常時（新型コロナウイルス、地震等）の事業継続対策（88%）」との回答が多く、次いで「従業員の通勤時間、勤務中の移動時間の削減（42%）」、「育児・介護中の従業員への対応（40%）」、「生産性の向上（31%）」との回答が多かった（図表-12）。企業も、BCP対応や介護離職の防止等の観点から、テレワークの導入にメリットを感じているようだ。

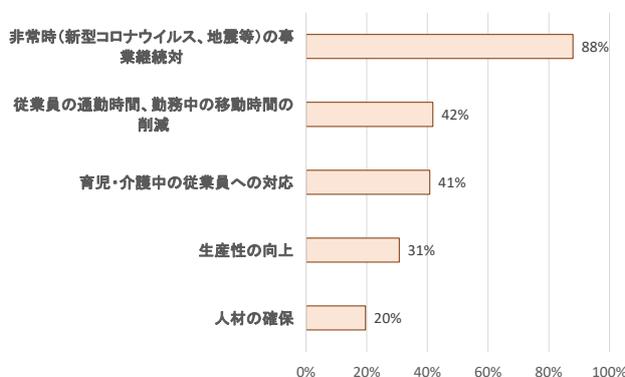
以上の状況を鑑みると、「テレワーク」を取り入れたフレキシブルな働き方は、今後も継続することが予想される。

図表-11 都内企業のテレワーク実施率



（資料）東京都公表資料から作成

図表-12 テレワークの導入目的



（資料）東京都産業労働局「東京都 多様な働き方に関する実態調査（テレワーク）」から作成

企業のオフィスの利用形態も、「テレワーク」を取り入れたフレキシブルな働き方に即した形に変更されつつある。日経 BP 総合研究所イノベーション ICT ラボ「ワークスタイルに関する動向・意向調査」（2024年4月時点）によれば、机と座席の配置形態にたずねたところ、フリーアドレス⁴を利用できるとの回答⁵が51%に達した。テレワークの導入とともに、固定席の割合を減らしフリーアドレスを導入する企業が増えている模様だ。

⁴ 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。

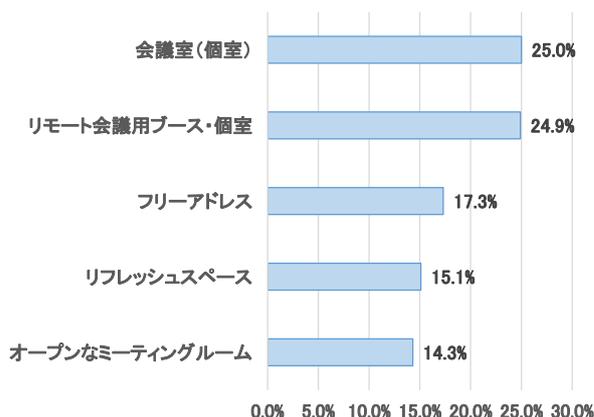
⁵ 「フリーアドレスを導入している（固定席はない）」（36%）と「フリーアドレスを利用でき、それとは別に固定席もある」（15%）の合計

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 2024 春」によれば、「今後増設・新設したスペース」について、「会議室（個室）」（25.0%）との回答が最も多く、次いで「リモート会議用ブース」（24.9%）、「フリーアドレス席」（17.3%）、「リフレッシュルーム」（15.1%）、「オープンなミーティングスペース」（14.3%）の順に多かった（図表-13）。リモート会議用ブースや会議室の設置など、テレワークへの対応とともに、ミーティングスペースやリフレッシュルーム等を充実させる企業は多い。テレワークが浸透するなか、「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ている。

また、テレワークが普及し、働き方の多様化を進んだ結果、「レンタルオフィス⁶」や「シェアオフィス⁷」、「コワーキングスペース⁸」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。

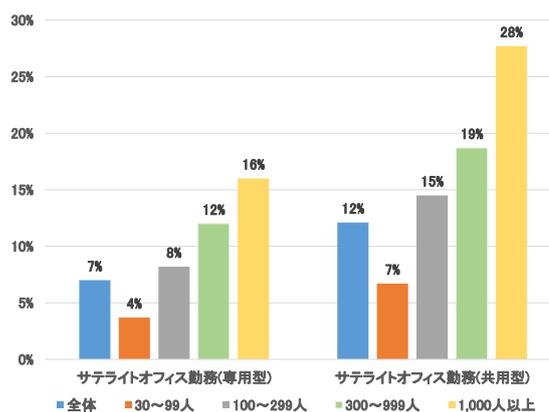
東京都産業労働局「東京都 多様な働き方に関する実態調査（テレワーク）」によれば、テレワーク導入企業を対象に、テレワークの形態をたずねたところ、「サテライトオフィス（専用型⁹）」との回答は 7%、「サテライトオフィス（共用型¹⁰）」は 12%であった。また、従業員数の多い企業ほど「サテライトオフィス」を導入している割合は増加し、「従業員数 1000 人以上の企業」では、「サテライトオフィス（専用型）」との回答は 16%、「サテライトオフィス（共用型）」は 28%に達している（図表-14）。

図表-13 今後増設・新設したスペース



(資料) 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 2024 春」から作成

図表-14 テレワークの形態



(資料) 東京都産業労働局「東京都 多様な働き方に関する実態調査（テレワーク）」から作成

「働き方」に関するアンケート調査を行った先行研究¹¹によれば、ワークライフにおけるウェルビーイング（幸福感）の高い就業者のグループは、「働く場所を選択できる」職場や、「多様性が重視される」職場で働いている傾向がみられた（図表-15）。企業経営においてウェルビーイングの重要

⁶ 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。

⁷ 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。

⁸ 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)。

⁹ 自社・自社グループ専用として利用され、従業員が営業活動で移動中、あるいは出張中などに立ち寄って就業できるオフィススペース

¹⁰ 複数の企業がシェアして利用するオフィススペース。シェアオフィス、コワーキングスペースなど。

¹¹ 第 25 回日本オフィス学会 ワークスタイル研究部会報告「これからの時代の「働く」を捉えるために」

性が高まるなか、「サードプレイスオフィス」を活用し、従業員の働く場所の選択肢を広げる企業は増えることが予想される。

弊社の調査¹²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。

テレワーク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、引き続き都心 5 区のオフィス需要を下支えすると考えられる。

図表-15 ウェルビーイング(幸福感)高群に見られる働き方・働く場の傾向

幸福感高群に見られた傾向	
現状の仕事に満足している	新しい方法を試す
仕事のクオリティを追求する	「多様性」が重視される職場
フォアキャスト	挑戦すること
社会に貢献する	社外コミュニティ
地域社会に広く配慮する	能動的な姿勢
環境への貢献を最優先する	働く場所を選択できる
能力に応じた給与を得る	企業の理念・ビジョンへの共鳴が重要
今の仕事を続ける	趣味の時間を楽しんでいる
裁量の大きさ	

(資料) 第 25 回日本オフィス学会 ワークスタイル研究部会報告「これからの時代の「働く」を捉えるために」報告資料より抜粋。

(3) 企業のオフィス環境整備の方針

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 2024 春」によれば「オフィス施策を実施する上で、重視すること」は、「生産性の向上 (69%)」との回答が第 1 位となり、次いで「従業員の満足度向上(64%)」と「従業員のモチベーション向上(56%)」が多かった (図表-16)。

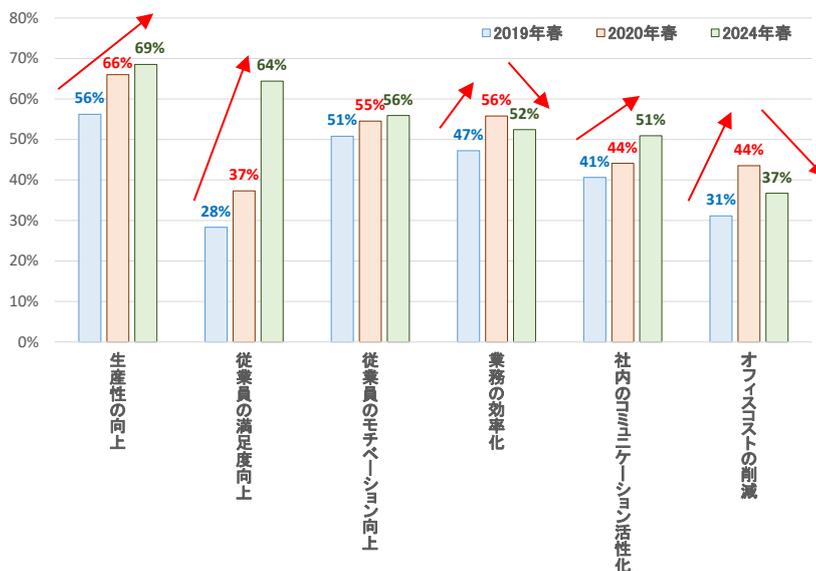
コロナ禍前 (2019 年) と比較して、「生産性の向上(2019 年 : 56%⇒2024 年 : 69%)」や「従業員の満足度向上 (同 28%⇒69%)」、「社内のコミュニケーション活性化 (同 41%⇒51%)」、との回答が大幅に増加している。

一方、「オフィスコストの削減 (2019 年 31%⇒2020 年 44%⇒2024 年 37%)」や「業務の効率化 (2019 年 47%⇒2020 年 56%⇒2024 年 52%)」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。

オフィス環境の整備において、コスト削減や業務効率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、従業員満足度の向上やコミュニケーションの活性化に重点がシフトしている模様だ。

¹² 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

図表-16 オフィス施策を実施する上で、重視すること

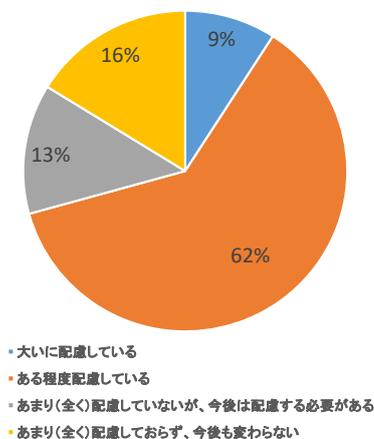


(資料) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2024 春」から作成

また、環境性、快適性、健康性に優れたオフィスビル（ESG 不動産）への関心は高まっている。国土交通省「環境性、快適性、健康性に優れたオフィスビルに関する国内アンケート調査」（2019 年 4 月）によれば、テナント入居者に、賃料（価格）や立地といった条件の他に、入居する不動産の ESG にどの程度配慮しているかという設問に対して、「考慮している」（「ある程度配慮している（62%）」と「大いに配慮している（13%）」の合計）との回答が約 7 割を占めた（図表-17）。また、入居時に ESG に配慮する理由として、「従業員の労働環境の改善（従業員の満足度向上）につながる（期待されるため）ため」との回答が最も多く、7 割弱を占めた（図表-18）。

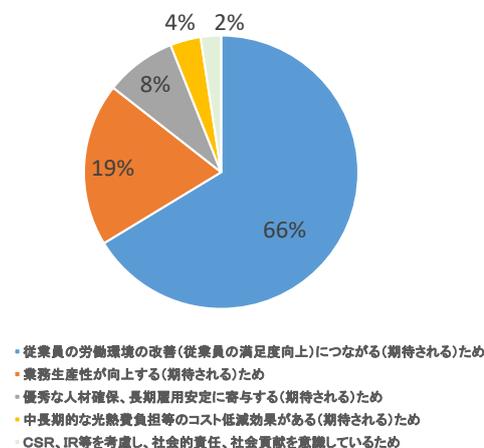
人手不足等を背景に、従業員の満足度向上等が重要視されるなか、施設利用者の快適性や健康性に配慮したワークプレイスの構築が続くと考えられる。

図表-17 入居時におけるESGに対する配慮の程度



(資料) 国土交通省「環境性、快適性、健康性に優れたオフィスビルに関する国内アンケート調査」から作成

図表-18 入居時にESGに配慮する理由



(資料) 国土交通省「環境性、快適性、健康性に優れたオフィスビルに関する国内アンケート調査」から作成

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。

(1)「港区」

「港区」の「虎ノ門地区」では、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月に第1期竣工、10月に第2期竣工予定である¹³(図表-19 ①)。また、虎ノ門2丁目の虎ノ門病院跡地で、都市再生機構と国家公務員共済組合連合会が地上38階建ての「虎ノ門アルセアタワー」(延床面積約18万㎡)を開発中で、2025年2月に竣工予定である(図表-19 ②)。同プロジェクトでは、保留床取得者として日鉄興和不動産、第一生命保険、関電不動産開発、東京ガス不動産、九州旅客鉄道、大成建設の6社が参画している¹⁴。

また、赤坂二・六丁目地区の東街区では、三菱地所とTBSホールディングスが地上40階建ての複合ビル(延床面積約17万㎡)を開発中で、2028年に竣工予定である¹⁵。隣の西街区では、ホテルや商業施設が入居する劇場ホール(地上18階建て・延床面積約17万㎡)が開発中である(図表-19 ③)。

「三田・高輪地区」では、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「BLUE FRONT SHIBAURA」(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、延床面積は合計約55万㎡に達する計画となっている¹⁶(図表-19 ④)。

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¹⁷(図表-19 ⑤)。2025年3月に「THE LINKPILLAR 1」[South棟(30階建)・North棟(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、2025年度中に31階建て「THE LINKPILLAR 2」(延床面積約21万㎡)が竣工予定である。

また、浜松町2丁目では、世界貿易センタービルディングと鹿島、東京モノレール、JR東日本が「世界貿易センタービル本館」の建て替えを行っており、地上46階の複合ビル(延床面積約30万㎡)が2027年3月に竣工予定である¹⁸。同ビルの36階~46階には「ラッフルズ東京」が2028年に開業予定である¹⁹(図表-19 ⑥)。

¹³ NTT都市開発HP:事業案内「赤坂トラストタワー」

¹⁴ 日鉄興和不動産株式会社・第一生命保険株式会社・関電不動産開発株式会社・東京ガス不動産株式会社・九州旅客鉄道株式会社・大成建設株式会社「虎ノ門アルセアタワー(虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟)ビジネス&ライフの両面を支えるワーカーサポート施設の概要決定」(2024年5月8日)

¹⁵ 三菱地所株式会社・株式会社TBSホールディングス「赤坂エリアの新たなランドマークとなる2棟の建物が2028年に誕生 赤坂二・六丁目地区開発計画新築工事着手/民間都市再生事業計画に認定」(2024年3月13日)

¹⁶ 「BLUE FRONT SHIBAURA」HP

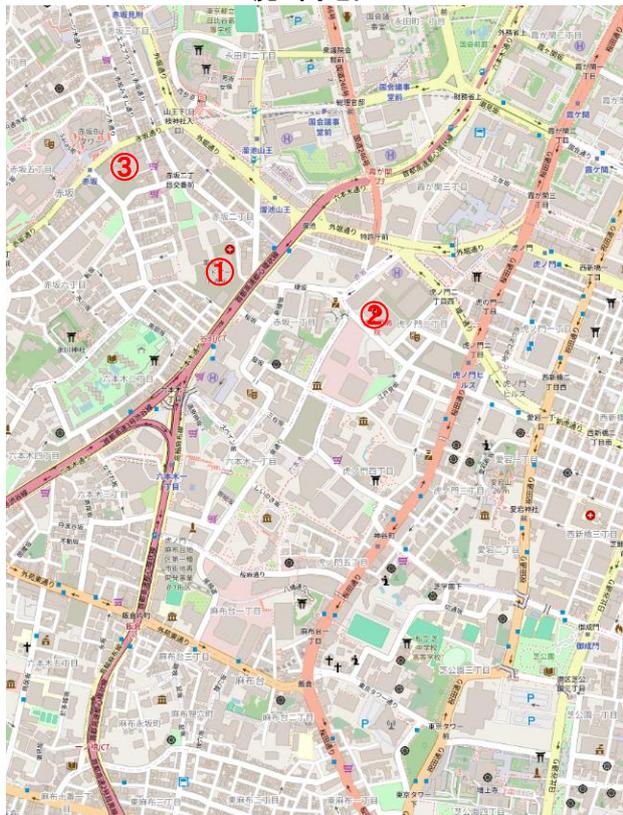
¹⁷ 「TAKANAWA GATEWAY CITY」HP

¹⁸ 株式会社世界貿易センタービルディング・鹿島建設株式会社・東京モノレール株式会社東日本旅客鉄道株式会社「世界貿易センタービルディング建替えプロジェクト2027年より順次開業へ」(2024年7月22日)

¹⁹ 東京建物株式会社・株式会社世界貿易センタービルディング・アコーホテルズ「世界貿易センタービルディング建替えプロジェクト アコーホテルズの最高級ラグジュアリーブランド「ラッフルズ」日本初進出決定」(2024年7月22日)

図表-19 「港区」におけるオフィス開発計画

虎ノ門地区



三田・高輪地区



(資料)新聞・雑誌記事、各公表資料から作成

(2)「千代田区」

「千代田区」では、内幸町一丁目街区では、都心最大となる総延床面積約 110 万㎡の開発プロジェクトが進行中である。同街区の南地区では、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が、地上 43 階建ての「サウスタワー」(延床面積約 31 万㎡)を開発中で、2028 年度に竣工予定である。また、中地区では、NTT 都市開発・公共建物・東京電力パワーグリッド・三井不動産が地上 46 階建ての「セントラルタワー」(延床面積約 37 万㎡)を開発中で、2029 年度に竣工し、北地区では、帝国ホテルと三井不動産が地上 46 階建ての「ノースタワー」(延床面積約 27 万㎡)を開発中で、2030 年度に竣工する予定である²⁰ (図表-20 ①)。

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²¹ (図表-20 ②)。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

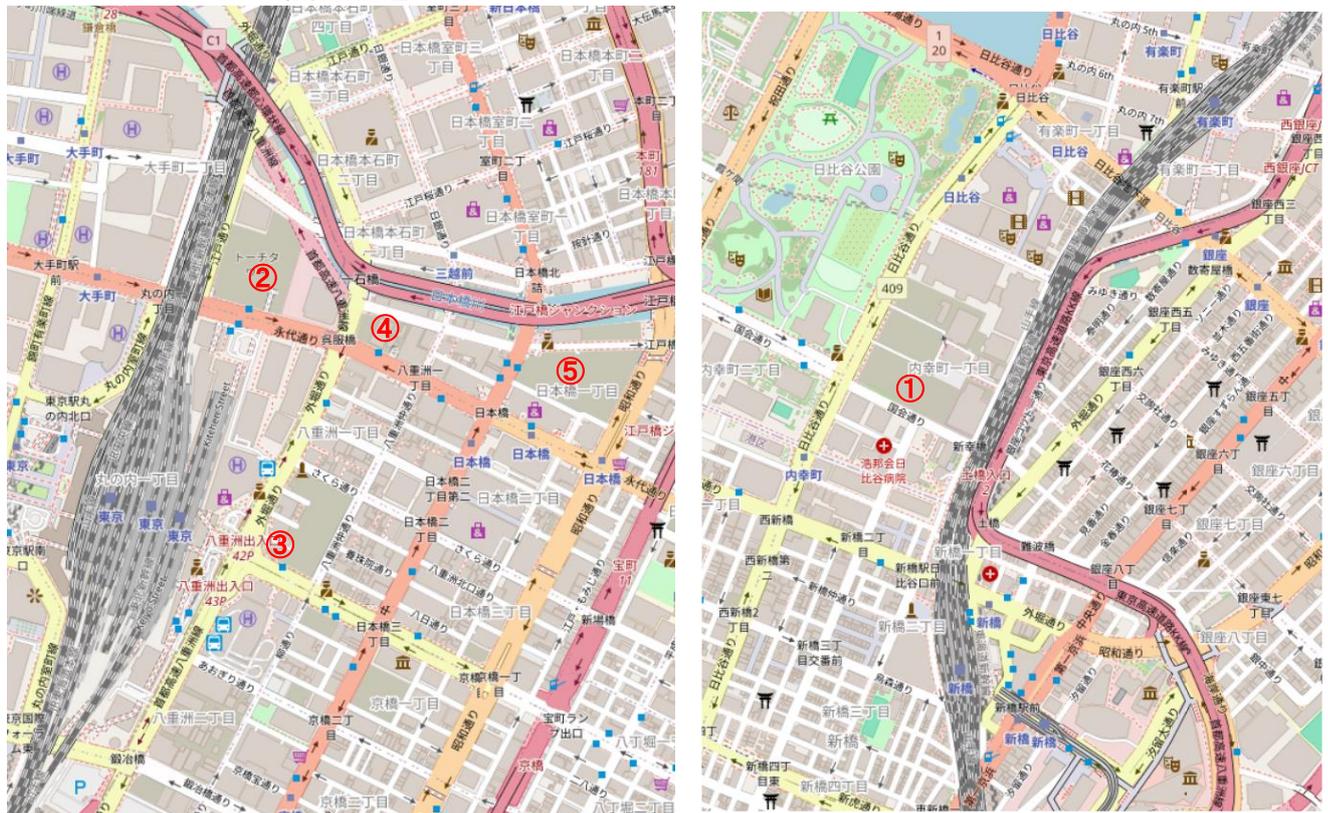
²⁰ 「TOKYO CROSS PARK 構想」HP

²¹ 三菱地所株式会社「「Torch Tower」新築工事着工」(2023 年 9 月 27 日)

発中で、2025年度に竣工予定である²²（図表-20 ③）。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、「八重洲一丁目北地区」の南街区で地上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²³（図表-20 ④）。

また、日本橋1丁目で、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²⁴（図表-20 ⑤）。

図表-20 「千代田区」・「中央区」におけるオフィス開発計画
東京駅周辺 新橋・内幸町周辺



（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

（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、2024年の新規供給量は約6万坪となり、港区虎ノ門地区で複数棟の大規模ビルが竣工し大量供給であった2023年（約19万坪）の約3分の1程度の水準に留まる見通しである。

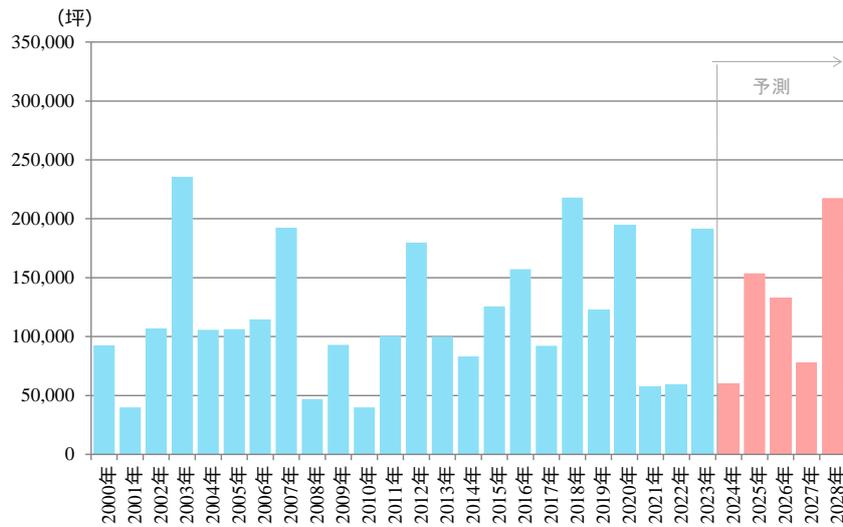
2025年以降、港区高輪地区等で大規模開発計画が進行中であり、新規供給量は増加し、2025年は15万坪、2026年は約13万坪となる見通しである。2027年は一旦落ち着くが、2028年は、東京駅周辺などで複数棟の大規模ビルが竣工する予定であり、新規供給は約22万坪に達し、10年ぶりに20万坪を超える見通しである（図表-21）。

²² 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」

²³ 東京建物「東京駅至近の日本橋川沿いエリアに大規模複合施設を整備「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」権利変換認可のお知らせ」（2023年9月15日）

²⁴ 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）

図表-21 東京都心部 A クラスビル新規供給見通し



(資料)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。今後、採用強化による従業員の増加等に伴い、オフィス面積を拡張する企業の増加が予想される²⁵。

一方、「テレワーク」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。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が増加するだろう。また、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。

オフィス環境の整備において、コスト削減や業務効率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、従業員満足度の向上やコミュニケーションの活性化に重点がシフトしている。施設利用者の快適性や健康性に配慮したワークプレイスの構築は続くと考えられ、立地改善や建物設備のグレートアップを図る企業の増加が見込まれる。

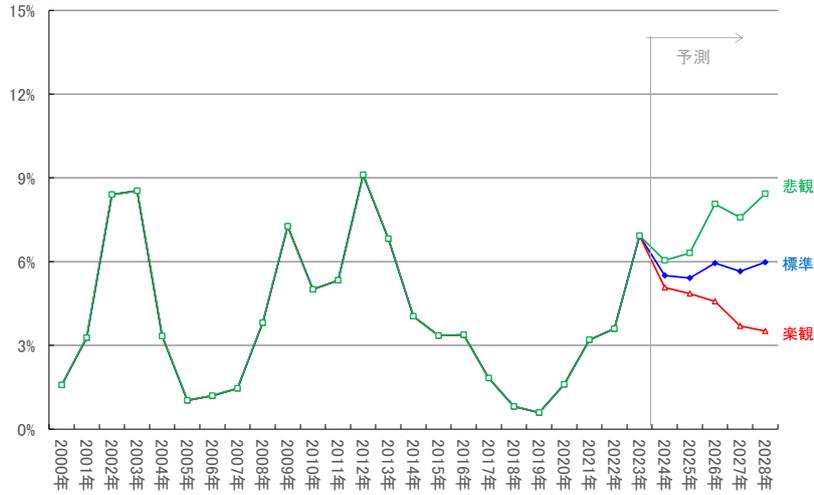
以上の状況を踏まえると、都心 5 区のオフィス需要は底堅く推移すると見通しである。

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、2028 年は 20 万を超える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%付近で推移することが予想される (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、空室率は安定的に推移すると見込まれる。また、成約賃料 (2023 年=100) は、2024 年に「107」、2025 年に「109」、2028 年に「104」となる見通しである (図表-23)。

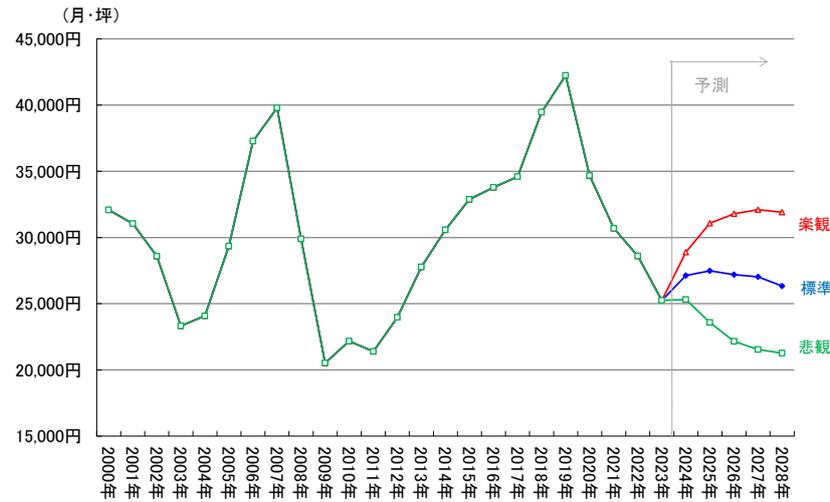
²⁵ ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2024 春」によれば、東京 23 区に所在する企業に「今後のオフィス面積の意向」をたずねた所、「拡張 (19%)」との回答が「縮小 (6%)」を大きく上回っている。

図表-22 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。
 (資料) 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-23 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。
 (資料) 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。