

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（2025 年 3 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

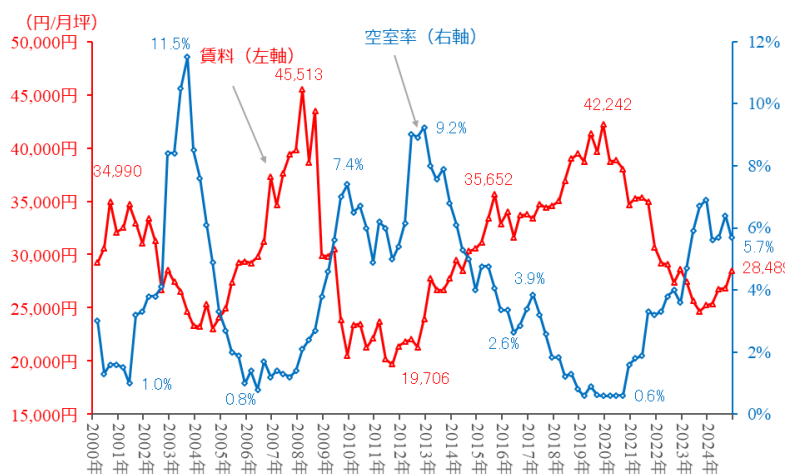
東京都心部 A クラスビルの空室率は、コロナ禍を受けて大きく上昇したが、2024 年以降、低下基調で推移している。成約賃料についても需給バランスの改善に伴い、上昇に転じている。本稿では、東京都心部 A クラスビル市場の動向を概観し、2029 年までの賃料と空室率の予測を行う。

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 年に入って低下に転じ、2024 年第 4 四半期は 5.7%（前期比▲0.7ppt、前年同期比▲1.2ppt）となった。また、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 4 四半期は 28,489 円（前期比+6.3%、前年同期比+12.9%）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

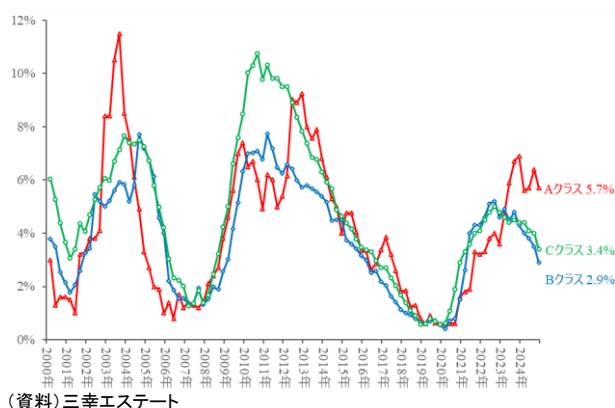
¹ 本稿では A クラスビルとして三幸エステートの定義を用いる。三幸エステートでは、エリア（都心 5 区主要オフィス地区とその他オフィス集積地域）から延床面積（1 万坪以上）、基準階床面積（300 坪以上）、築年数（15 年以内）および設備などのガイドラインを満たすビルから A クラスビルを選定している。また、基準階床面積が 200 坪以上で A クラスビル以外のビルなどからガイドラインに従い B クラスビルを、同 100 坪以上 200 坪未満のビルから C クラスビルを設定している。詳細は三幸エステート「オフィスレントデータ 2021」を参照のこと。なお、オフィスレント・インデックスは月坪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

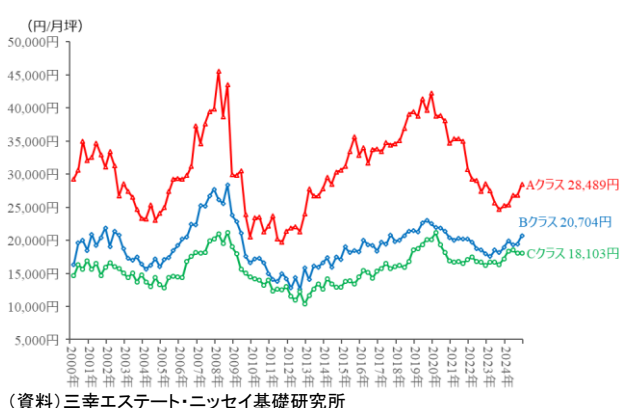
Bクラスビル及びCクラスビルについては、空室率が改善し、成約賃料は上昇している。2024年第4四半期の空室率はBクラスビルで2.9%（前期比▲0.6ppt、前年同期比▲1.6ppt）、Cクラスビルで3.4%（前期比▲0.6ppt、前年同期比▲1.0ppt）となり（図表－2）、成約賃料はBクラスビルで20,704円（前期比＋6.5%、前年同期比＋9.4%）、Cクラスビルで18,103円（前期比＋0.3%、前年同期比＋5.2%）となった（図表－3、図表－4）。

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」局面に移行している（図表－5）。

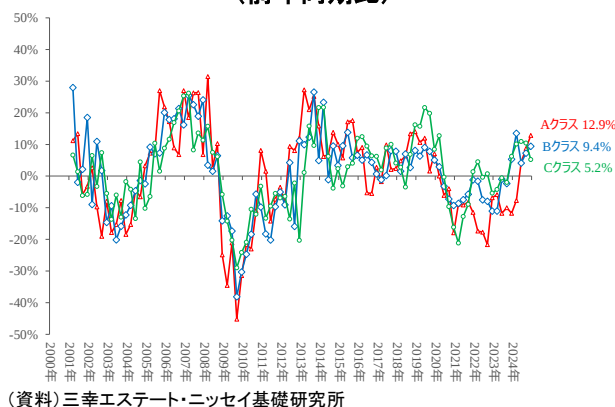
図表－2 東京都心部の空室率



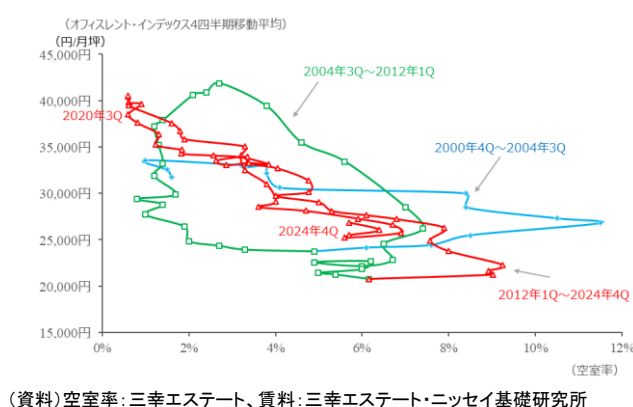
図表－3 東京都心部の成約賃料



図表－4 東京都心部の成約賃料
（前年同期比）



図表－5 東京都心部 A クラスビルの循環図



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12月時点）で「賃貸可能面積」が最も大きいエリアは、「港区（32.1%）」で、次いで「千代田区（28.9%）」、「中央区（17.8%）」、「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▲0.3万坪）と「港区」（同▲0.1万坪）で減少した一方、「渋谷区」（同＋1.9万坪）、「中央区」（同＋0.2万坪）、「新宿区」（同＋0.2万坪）で増加し、合計＋1.9万坪となった。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）や

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。

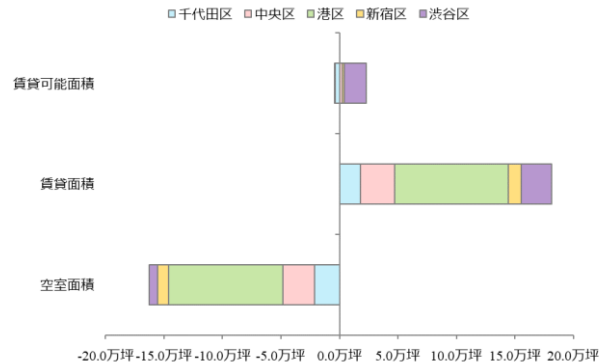
「中央区」(同+2.9 万坪) 等、すべての区で増加し、合計+18.2 万坪となった(図表-7)。この結果、空室面積は、東京ビジネス地区全体で▲16.3 万坪の減少となった。

図表-6 東京ビジネス地区の区別
オフィス面積構成比(2024 年 12 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区別
オフィス需給面積増分(2024 年 12 月)



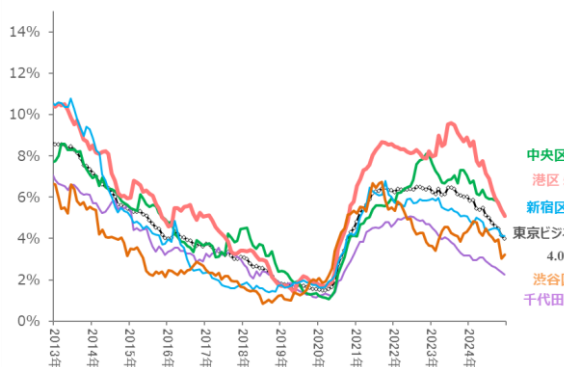
(資料)三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率(2024 年 12 月時点)は、「千代田区 2.3%」(前年同月比▲0.9ppt)、「渋谷区 3.2%」(同▲1.1ppt)、「新宿区 4.1%」(同▲0.9ppt)、「港区 5.1%」(同▲3.8ppt)、「中央区 5.2%」(同▲2.9ppt)となり、全ての区で低下した(図表-8 左図)。

募集賃料は、全ての区が前年比でプラスに転じており、特に「渋谷区(前年同月比+6.7%)」の上昇率が大きくなっている(図表-8 右図)。

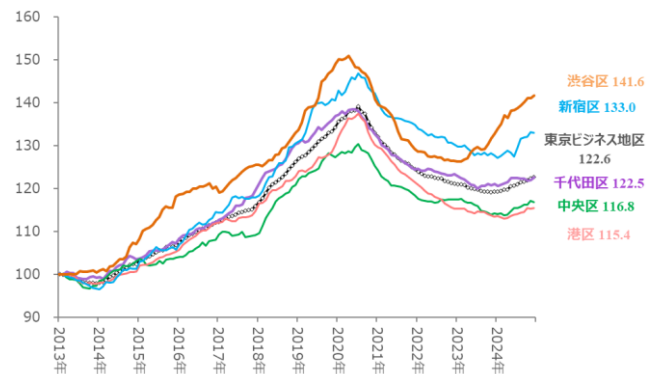
図表-8 東京ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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

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。

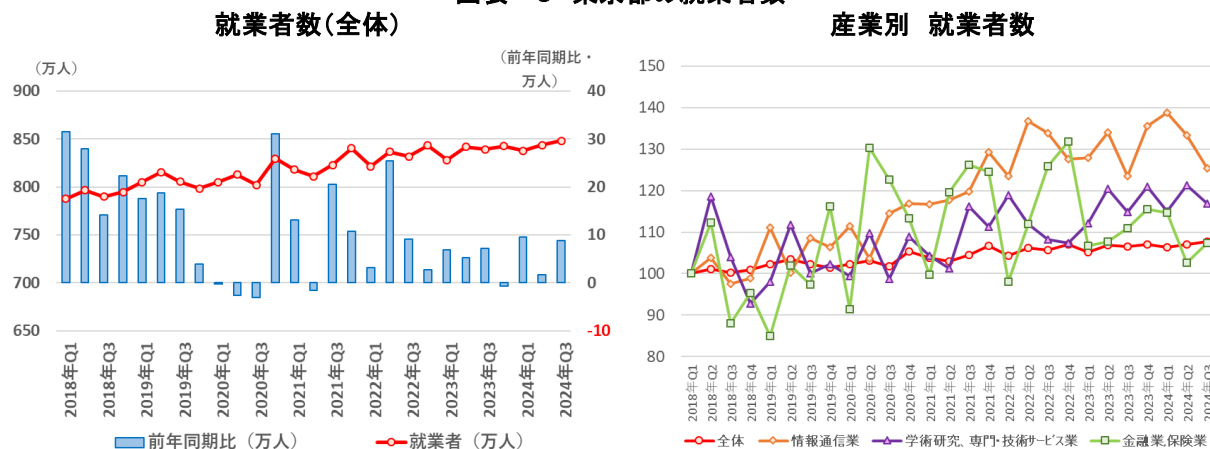
(1) オフィスワーカー数の動向

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 3 四半期は 847.9 万人(前年同期比+8.8 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 125、「学術研究、専門・技術サービス業」が 117 となり、全体（108）を上回るペースで増加している（図表－9・右図）。

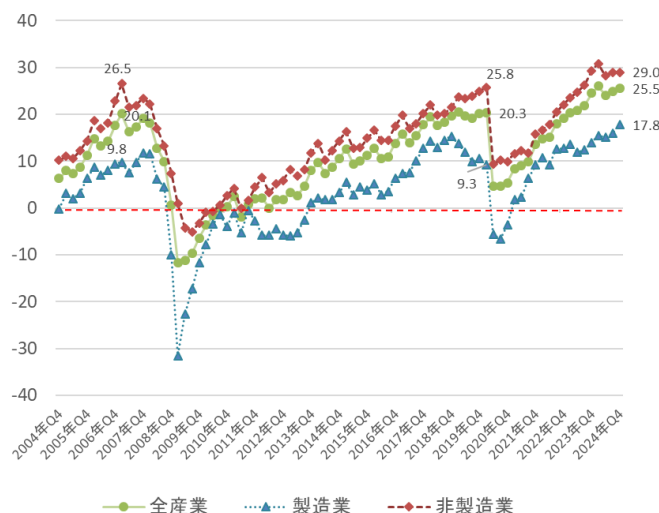
図表－9 東京都の就業者数



(資料)東京都「東京の労働力」から作成

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▲15.7 ポイント低下した後、回復が続いている。2024 年第 4 四半期は+25.5 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」とともに回復しており、2024 年第 4 四半期は「製造業」が+17.8、「非製造業」が+29.0 となった。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と言える。

図表－10 従業員数判断 BSI(関東地方)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

日本商工会議所・東京商工会議所「人手不足の状況および多様な人材の活躍等に関する調査」によれば、人手が「不足している」との回答が 6 割超を占めた。また、人手不足への対策として、「採用活動の強化」との回答が約 8 割を占めた。

東京都の就業者は情報通信業等を中心に増加が続いている。また、雇用環境はオフィスワーカーの割合の高い「非製造業」で人手不足感がより強く、企業の採用意欲が高まっている。以上を鑑みると、都心のオフィスワーカー数は堅調に推移するものと考えられる。

(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、東京ではテレワークが急速に普及した。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、2025年1月は45%となった。テレワーク実施率は、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」（2025年1月）によれば、「今後もテレワークを行いたいのか」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78%に達し、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。

一方、企業側でも人材確保と離職防止等の観点から、テレワークの導入にメリットを感じているようだ⁴。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 2024」によれば、首都圏のオフィスワーカーに勤務形態をたずねた所、「ハイブリットワーク（50%）」との回答が最も多く、「完全出社（47%）」を上回っており、テレワークを取り入れたフレキシブルな働き方（ハイブリットワーク）が定着している。

こうした状況のもと、企業によるオフィスの利用形態も、ハイブリットワークに適した形に変更されつつある。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⁵の導入状況」に関して、「既に導入している」との回答は、2022年以降、4割程度で推移している（図表-12）。テレワークの導入とともに、固定席の割合を減らしてフリーアドレスを導入する企業が多いようだ。

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 秋」によれば、「今後増設・新設したいスペース」について、「リモート会議用ブース・個室」（22.9%）との回答が最も多く、次いで「リフレッシュルーム」（14.5%）、「フリーアドレス席」（11.8%）、「集中するためのスペース」（11.7%）の順に多かった。リモート会議用ブースの設置など、テレワークへの対応とともに、フリーアドレス席やリフレッシュルーム等を充実させてほしいとの要望は多い模様だ。

また、テレワークが普及し「働き方の多様化」が進んだ結果、働く場所を柔軟に選択できることが求められている。イトーキ中央研究所「働く人の意識調査 働き方とオフィス 2024」によれば、「サテライトオフィス⁶の新設・増設」の必要性を感じているとの回答が2割強を占めた。

こうした「サテライトオフィス」を開設する際には、「レンタルオフィス⁷」や「シェアオフィス

⁴ 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。

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。

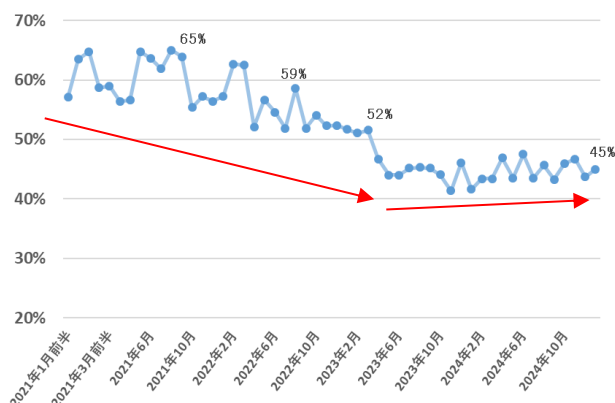
⁶ 企業や団体の本社・本拠から離れた場所に設置されたオフィス

⁷ 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。

8)、「コワーキングスペース⁹」等の「サードプレイスオフィス」を利用するケースが多い。

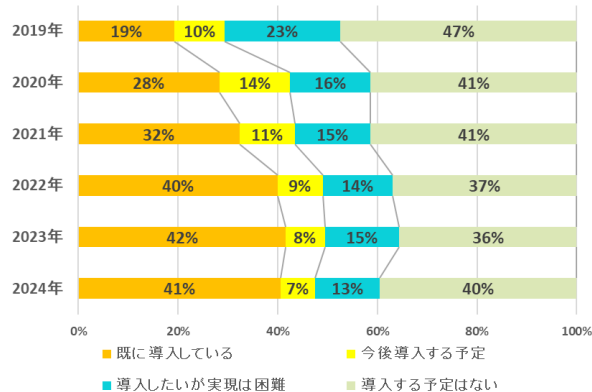
ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査 2024」によれば、都心5区では928 拠点の「サードプレイスオフィス」が立地している。テレワークを取り入れた働き方が定着するなか、「サードプレイスオフィス」市場の拡大が見込まれ、引き続き都心5 区のオフィス需要を支えすると考えられる。

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 フリーアドレスの導入状況



(資料)森ビル「東京23区オフィスニーズに関する調査」から作成

(3) 企業のオフィス環境整備の方針

森ビル調査によれば、従業員300人以上の企業を対象にオフィスを「新規賃貸する理由」を質問したところ、「立地の良いビル(49%)」との回答が第1位となり、次いで「セキュリティの優れたビル(47%)」、「設備グレードの高いビル(43%)」、「耐震性能の優れたビル(40%)」、「防災体制・バックアップ体制の優れたビル(38%)」「1フロア面積が大きいビル(38%)」「優秀な人材を確保するため(34%)」が上位を占めた(図表-13)。

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て、立地改善や建物設備等のグレートアップが進んでいる。また、コロナ禍以降、オフィス規模を縮小・分散する動きが一部で見られたが、1フロア面積が大きなビルに対するニーズも回復している。

また、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」等に配慮したワークプレイスの構築が進んでいる。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」(2024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」について「重要¹⁰」との回答は46%、「環境配慮対応に関する重要度」について「重要」との回答は52%となった。オフィス選びにおいても「Well-being」や「環境性能」が重視されつつあるようだ。

また、「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高まっている。森ビル調査によれば、「オフィス環境づくりの課題」を質問したところ、「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化(58%)」との回答が最も多く、次いで「従業員のエンゲージメ

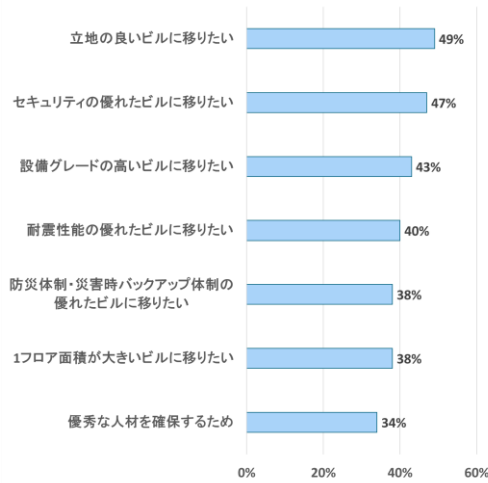
⁸ フリーアドレスでデスクを共有して利用するオフィス形態。

⁹ オープンなワークスペースを共用し、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)。

¹⁰ 「必須」または「重要度は高い」と回答。

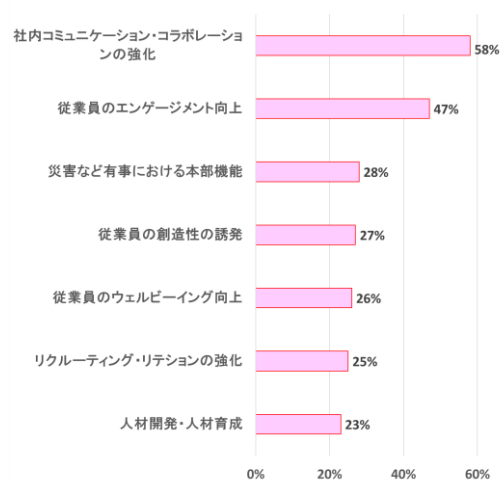
ント向上(47%)」が多かった（図表－14）。従業員間のコミュニケーション促進や従業員のエンゲージメント向上を目指して、オフィス環境を整備する動きは今後も継続すると考えられる。

図表－13 新規賃貸する理由
（従業員 300 人以上の企業）



（資料）森ビル「東京 23 区オフィスニーズに関する調査」から作成

図表－14 オフィス環境づくりの課題
（従業員 300 人以上の企業）



（資料）森ビル「東京 23 区オフィスニーズに関する調査」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、虎ノ門 2 丁目の虎ノ門病院跡地で、都市再生機構と虎ノ門二丁目地区再開発協議会¹¹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㎡）を開発し、2025 年 2 月に竣工¹²した（図表－15 ①）。

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¹³。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－15 ②）。

「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 JR 東日本が「BLUE FRONT SHIBAURA」（S 棟：43 建て・2025 年 2 月竣工、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¹⁴（図表－15 ③）。

¹¹ 保留床取得者である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及び大成建設株式会社ならびに株式会社共同通信会館など地権者で構成。

¹² 日鉄興和不動産株式会社「～国際的なビジネスエリア虎ノ門での約 2.9ha の大規模再開発～「虎ノ門アルセアタワー」竣工」（2025 年 2 月 13 日）

¹³ 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）

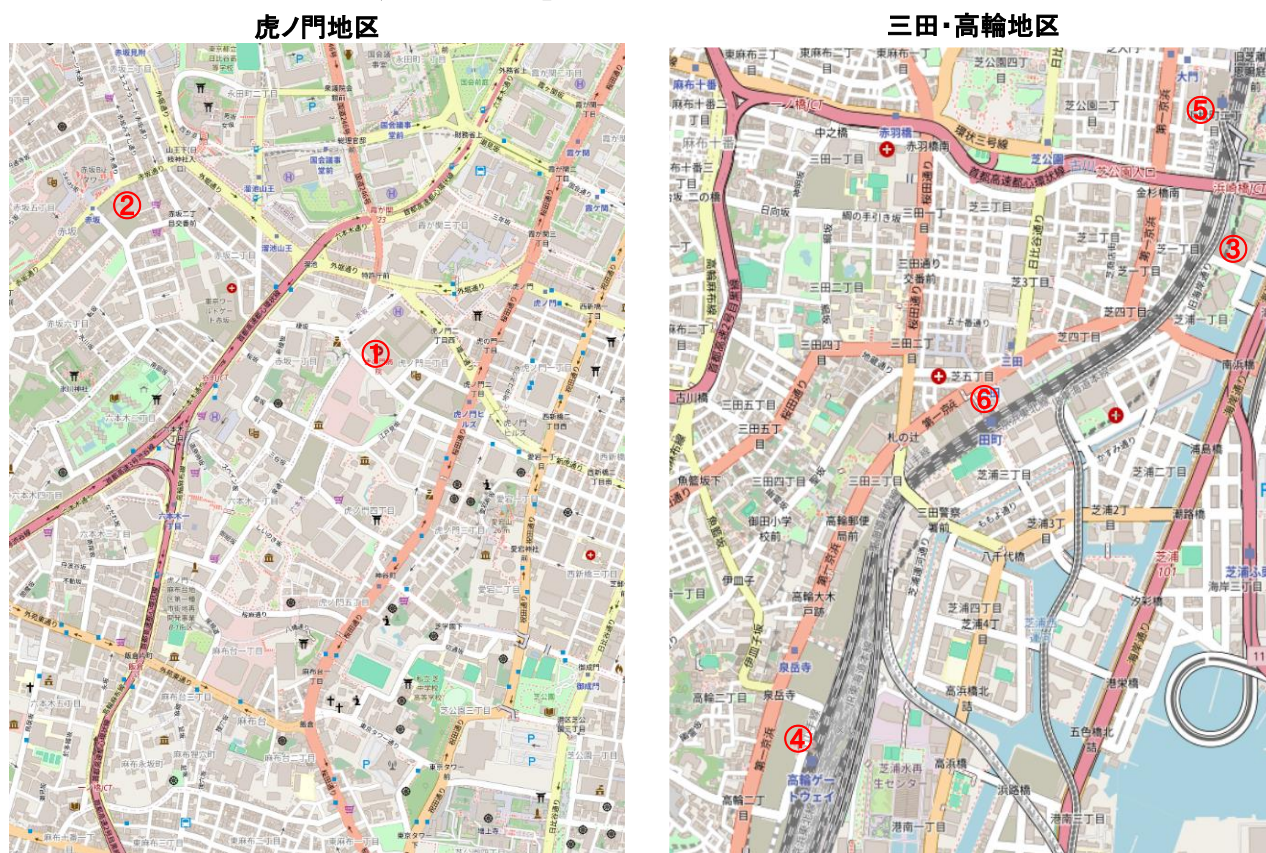
¹⁴ 「BLUE FRONT SHIBAURA」HP

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¹⁵（図表－15 ④）。2025年3月¹⁶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¹⁷（図表－15 ⑤）。

芝5丁目の森永プラザビル跡地では、森永乳業、三井不動産、JR 東日本が地上23階の複合ビル（延床面積約10万㎡）を開発中で、2028年度にオフィス棟と駅前デッキ広場の供用を開始し、全体の竣工は2033年度を見込むとのことである¹⁸（図表－15 ⑥）。

図表－15 「港区」におけるオフィス開発計画



（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

（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

¹⁵ 「TAKANAWA GATEWAY CITY」HP

¹⁶ 東日本旅客鉄道株式会社「TAKANAWA GATEWAY CITY—100年先の心豊かなくらしのための実験場—2025年3月27日 いよいよまちびらき」（2024年10月30日）

¹⁷ 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）

¹⁸ 建通新聞「森永など 田町駅西口駅前着工は25年度か」（2024年6月25日）

一、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(図表-16 ①)。

また、同街区の中地区では、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¹⁹。

大手町 2 丁目では、三菱地所が地上 62 階建ての「Torch Tower」(延床面積 55 万㎡)を開発中で、2028 年 3 月に竣工予定である²⁰(図表-16 ②)。同ビルは、2023 年竣工の「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 丁目で東京建物が、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²¹(図表-16 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㎡)を開発中で、2029 年度に竣工予定である²²(図表-16 ④)。

八重洲 2 丁目では、鹿島建設、住友不動産、都市再生機構、阪急阪神不動産、ヒューリック、三井不動産が地上 43 階建ての複合ビル(延床面積約 39 万㎡)を開発中で、2029 年 1 月に竣工予定である²³(図表-16 ⑤)。

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-16 ⑥)。

(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、新規供給量は、2025 年約 15 万坪、2026 年約 13 万坪となり、過去 10 年(2015 年から 2024 年)の年間平均供給量(13 万坪)と同水準となる見通しである。2027 年は一旦落ち着くが、2028 年以降、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、2028 年に約 15 万坪、2029 年には約 28 万坪に達し、過去最高水準を更新する見通しである(図表-17)。

¹⁹ 「TOKYO CROSS PARK 構想」HP

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

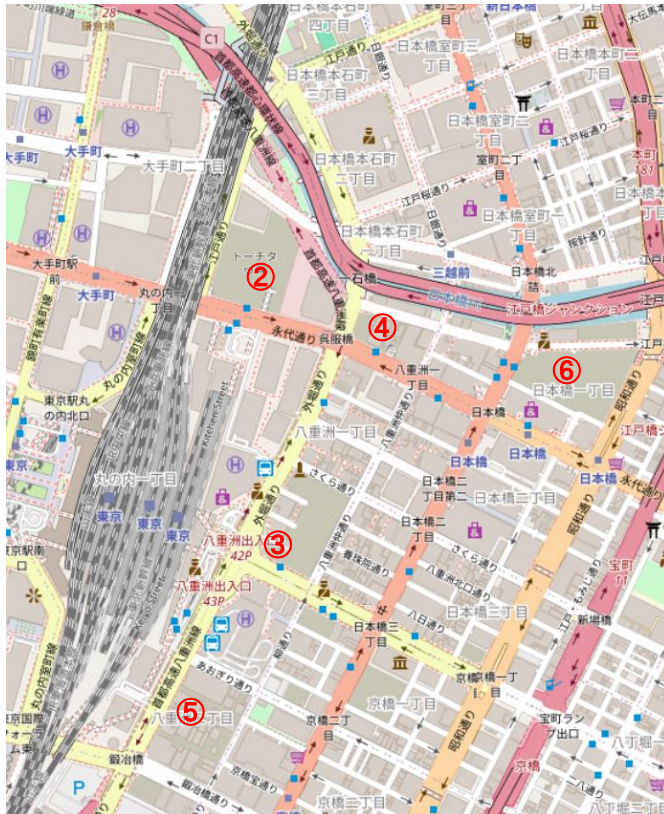
²¹ 東京建物 HP「東京駅前八重洲一丁目東 B 地区第一種市街地再開発事業」

²² 東京建物「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」新築着工東京駅直結、首都高地下化により生まれ変わる日本橋川沿岸に水辺空間が誕生」(2024 年 12 月 10 日)

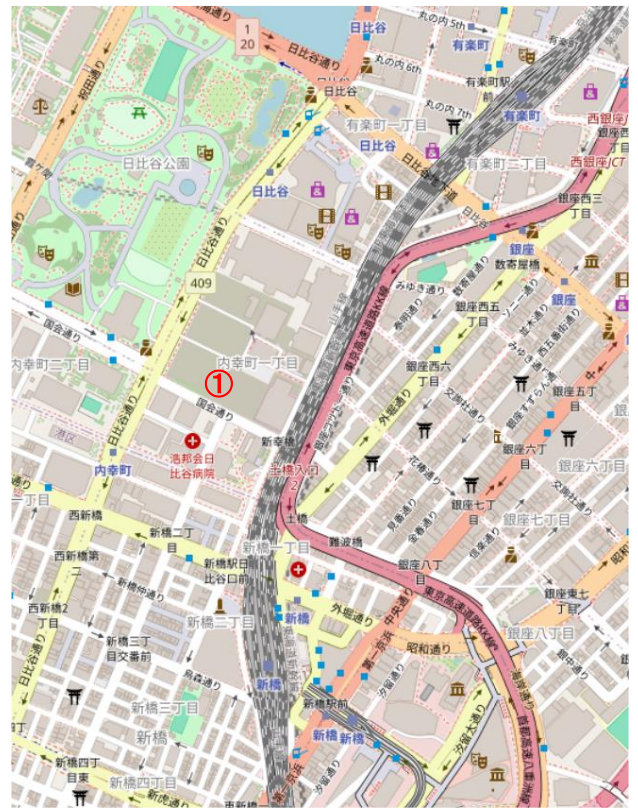
²³ 八重洲二丁目中地区市街地再開発組合・鹿島建設株式会社・住友不動産株式会社・独立行政法人都市再生機構・阪急阪神不動産株式会社・ヒューリック株式会社・三井不動産株式会社「「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」着工〜都心最大級「東京駅前 3 地区再開発」の集大成、ミクストユース型プロジェクトが始動〜」(2024 年 8 月 26 日)

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－16 「千代田区」・「中央区」におけるオフィス開発計画
東京駅周辺

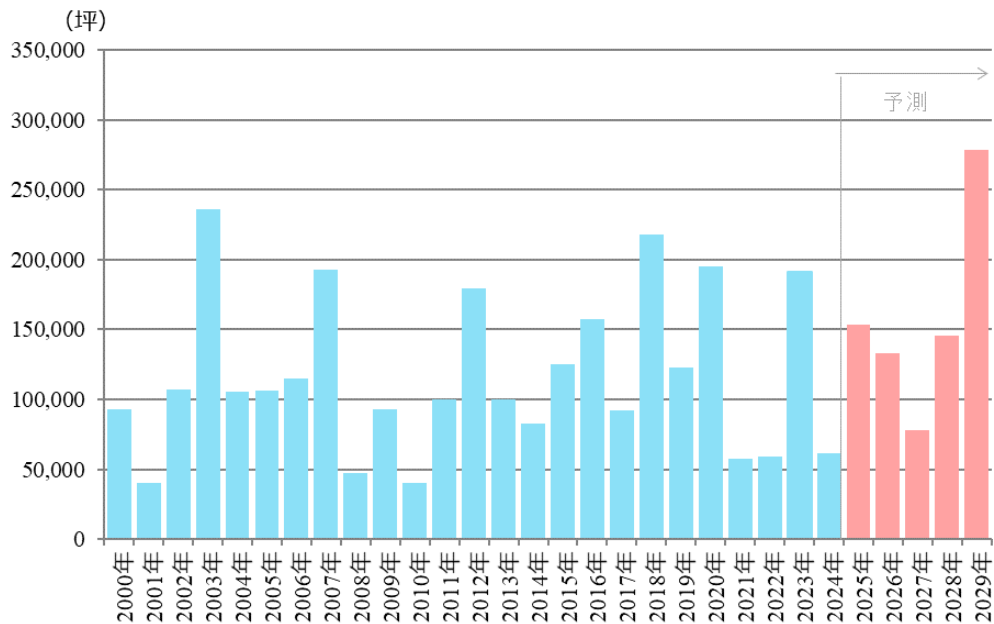


新橋・内幸町周辺



(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

図表－17 東京都心部 A クラスビル新規供給見通し



(資料)三幸エステートのデータから作成

3-2 A クラスビルの空室率および成約賃料の見通し

東京都の就業者は情報通信業等を中心に増加が続いている。また、雇用環境については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く、企業の採用意欲が高まっている。以上を鑑みると、都心のオフィスワーカー数は堅調に推移するものと考えられる。

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、リモート会議用ブースやリフレッシュルームを充実させる等、テレワークを取り入れた働き方に即した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、引き続き「サードプレイスオフィス」市場の拡大が予想される。

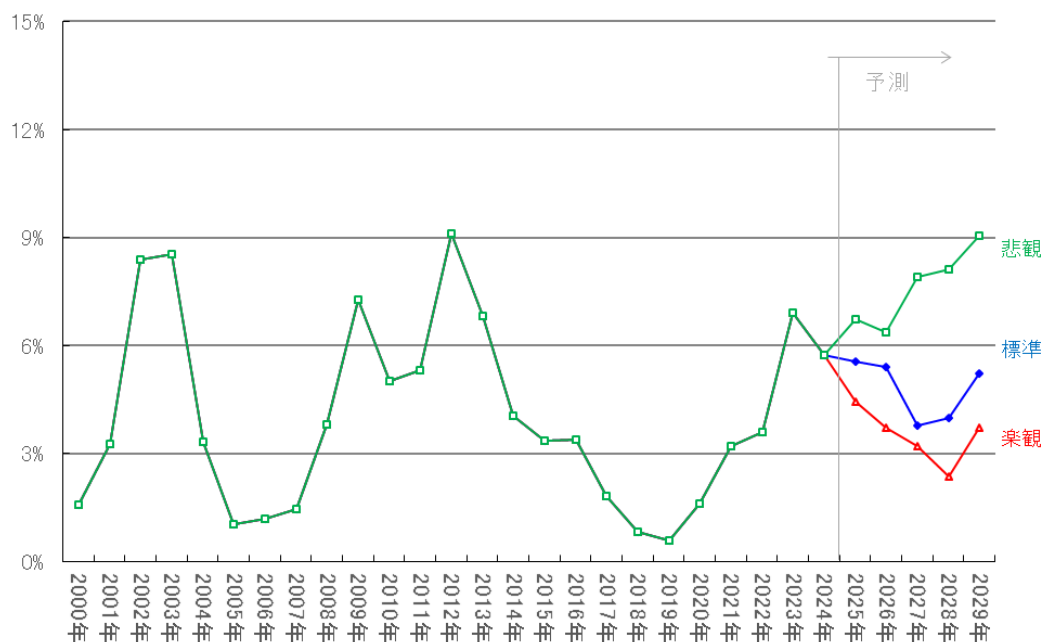
また、人手不足等を背景に、従業員間のコミュニケーション促進や従業員満足度およびエンゲージメントの向上を目指し、ビルグレードアップを図るオフィス環境の整備は続く見込まれる。

以上の状況を踏まえると、都心部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、都心部では、多くの大規模開発が進行中である。2027 年は、新規供給が一旦落ち着くものの、2029 年は 28 万坪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、2027 年まで改善基調で推移し、その後は上昇に転じることが予想される（図表-18）。A クラスビルの新規供給は続くものの、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は堅調で、空室率は 3%～6% のレンジで推移すると見込まれる。成約賃料は、安定的な需給環境のもと上昇基調で推移し、2024 年の賃料を 100 とした場合、2025 年に 105、2028 年に 114、2029 年に 110 となる見通しである（図表-19）。

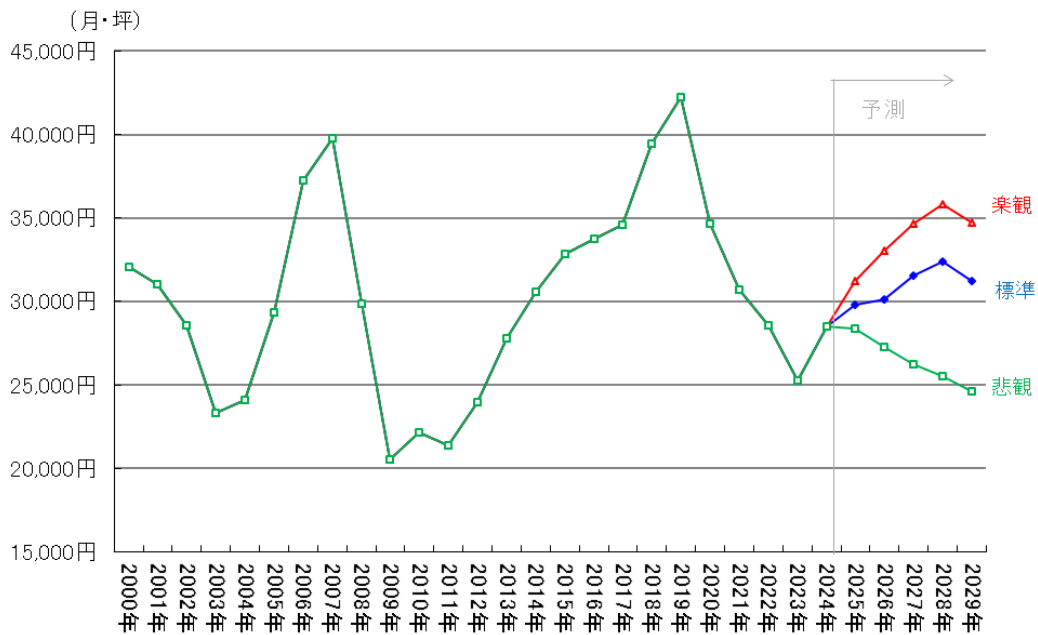
図表-18 東京都心部 A クラスビルの空室率見通し



(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－19 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

本資料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、その正確性と完全性を保証するものではありません。
また、本資料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。