



イメージ

立地が分けるオフィス市場の優勝劣敗（2025年） ～ 2025年も続く、オフィス市場の潮流 ～

三幸エースト株式会社 市場調査室 今関豊和、松尾和史
神戸大学大学院工学研究科 准教授 瀬谷創
筑波大学システム情報系 教授 堤盛人

昨今、東京オフィス市場は需要の拡大傾向が継続しています。東京23区における大規模ビル（1フロア面積200坪以上）の空室率は、コロナ禍以降、2023年7月に5.35%まで上昇したものの、2024年12月には3.79%まで低下しました。しかし、全てのオフィスビルにおいて、募集状況が改善しているわけではありません。採用難が深刻さを増す中、優秀な人材の獲得や従業員の満足度向上を意識し、「出社したくなるオフィス」を追求する企業が増えたことで、質の高いオフィスビルに人気が集積し、大規模ビル市場において需要の二極化が進んでいます。本レポートでは、2024年3月に公表した交通利便性別の空室率^{*1}を更新し、2024年12月におけるオフィス市場の潮流に関する調査結果を公表します^{*2}。

^{*1} 三幸エースト(2024), 立地が分けるオフィス市場の優勝劣敗～データで見るオフィス市場の新潮流～。
<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000251.000118399.html>

^{*2} 本調査は、筑波大学 不動産・空間計量研究室(所在:茨城県つくば市、主宰:堤盛人 教授)と三幸エースト株式会社(本社:東京都中央区、取締役社長:武井重夫)との共同研究の成果の一部です

交通利便性による空室率の差が拡大

【図表1】は、東京23区内における築1年以上の大規模ビルを対象に、周辺の鉄道路線数（【付録】参照）によってグループ分けを行い、空室率を集計したものです。周辺に鉄道路線が1路線しかなく、交通利便性が低いビルの空室率はコロナ禍以降上昇が続き、2024年初頭は低下傾向が見られたものの、2024年7月には8.79%まで上昇

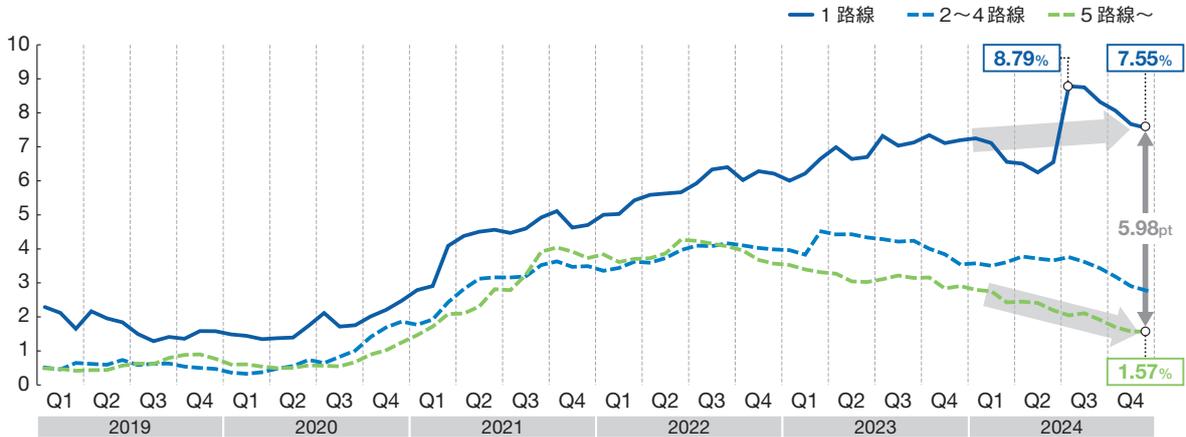
しています。これは、交通利便性が低い立地で2023年に竣工したオフィスビルが、まとまった面積の空室を抱えた状態で築1年を迎えたためです。その後は、交通利便性が低いビルの空室率も低下していますが、2024年12月には7.55%と、依然として高い水準で推移しています。

一方で、複数路線にアクセス可能な交通利便性が高いビルの空室率は、2022年以降一貫して低下傾向にあり、交通利便性の高低による空室率の差は前回レポート^{*1}で

公表した2023年12月よりも拡大しています。特に、5路線以上にアクセス可能なオフィスビルの空室率は、2023年12月から2024年12月までの間に1.33ポイント低下

し、1.57%となりました。1路線のみアクセス可能なオフィスビルとの空室率の差は5.98ポイントとなっています。

【図表1】 鉄道路線へのアクセス性による大規模ビル空室率の推移



注) 対象地域:東京23区/対象期間:2019年1月~2024年12月/対象ビル:築1年以上の大規模ビル
鉄道路線へのアクセス性は対象ビルから半径500m圏内もしくは最寄り駅における鉄道路線数によって3区分に分類

交通利便性による 募集賃料の格差も拡大

【図表2】は交通利便性が低いオフィスビル（1路線のみアクセス可能）と高いオフィスビル（5路線以上にアクセス可能）の空室率の差と、募集賃料の格差の推移を表しています。コロナ禍前の2019年11月には16.20%

あった募集賃料の格差は、コロナ禍に入ると小さくなり、2022年8月に9.42%まで低下しました。その後、企業がより質の高いオフィスビルに移転する傾向、すなわち『質への逃避』によって交通利便性の高い立地に需要が集中すると、空室率と同様に募集賃料の格差は広がり、2024年12月では14.70%となっています。

【図表2】 鉄道路線へのアクセス性による空室率・募集賃料の差



注) 対象地域:東京23区/対象期間:2019年1月~2024年12月/対象ビル:築1年以上の大規模ビル
1路線のみアクセス可能なオフィスビルと5路線以上にアクセス可能なオフィスビルの空室率の差(pt)および、募集賃料の格差(%)を図示
募集賃料の格差の推計にはヘドニック・アプローチを適用

募集賃料の動向を見ると、2024年12月では、いずれの地域も上昇傾向を示しています※³。そのような中でも交通利便性の高い立地では、募集賃料の上昇傾向がより強いことから、交通利便性による募集賃料の格差が拡大していることが分かりました。

足元では、交通利便性は高くないものの築年数が浅いビルでは着実に空室を消化しており、それらが立地するエリアの空室率も今後、緩やかに低下することが見込まれます。しかし、交通利便性が高いオフィスビルとの空室率・募集賃料の差はしばらく埋まらなるとみられます。

通勤のしやすさは求職者が仕事選びにおいて重要視する項目の一つです。そのため、交通利便性の高い立地にオフィスを構えることは、多くの人材を惹きつけ採用難を乗り越える要因になることが期待されます。少子高齢化によって採用難が深刻になる可能性を勘案すれば、交通利便性が高いオフィスビルはより多くのオフィス需要を集め、空室率や募集賃料の格差が更に拡大することも考えられます。

【付録】鉄道路線へのアクセス性とは

鉄道路線へのアクセス性は、対象ビルの半径500m圏内もしくは最寄り駅における鉄道路線数を表します。具

【図表3】鉄道路線へのアクセス性の例



出典：国土数値情報（鉄道データ）をもとに筆者ら作成

体的には【図表3】のように、オフィスビルごとに半径500m圏内に立地する鉄道駅を抽出し、乗り入れている路線数を算出します。図に示した銀座四丁目に立地するビルAでは、半径500m圏内に有楽町駅や銀座駅などが立地しており、山手線や銀座線をはじめ合計7路線にアクセス可能です。半径500m圏内に駅が立地していない場合は、最寄り駅における鉄道路線数を算出します。

※3. 三幸エステート(2025), オフィスマーケット調査月報 2025年01月.
https://www.sanko-e.co.jp/pdf/data/202501_tokyo_om.pdf

会社概要

本社所在地 東京都中央区銀座4-6-1

設立 1977年5月17日

代表者 取締役社長 武井 重夫

資本金 1億円

従業員数 273名(グループ全体:448名)※2024年11月1日現在

売上高 50億円内外(グループ売上:100億円内外)

事業内容

- ・ワークプレイスコンサルティングサービス
- ・オフィス仲介サービス
- ・プロジェクトマネジメントサービス

免許

- ・宅地建物取引業：国土交通大臣(11)第3105号
- ・一級建築士事務所：東京都知事登録 第61819号
- ・特定建設業：東京都知事許可(特-3)第154415号

三幸エステート株式会社(1977年5月17日設立)は、企業のオフィス戦略を総合的にサポートしています。最適なワークプレイスの検証・提案から、賃貸オフィスビルの選定サポートと仲介、プロジェクト遂行に不可欠なマネジメント機能の提供まで、オフィスに関するあらゆるニーズに幅広くお応えしています。

