



イメージ

アメニティで見るオフィス市場の動向（2024年）

筑波大学大学院 システム情報工学研究群
筑波大学システム情報系
三幸エステート株式会社 マーケティング事業本部

松尾和史、青木日花
教授 堤盛人
今関豊和、工藤剛

筑波大学 不動産・空間計量研究室^{※1}と三幸エステート株式会社^{※2}は、賃貸オフィスビルに関する各種データを活用し、オフィス市場の動態や賃料水準に関する調査を共同で行っています。本稿では、2023年6月に公表したレポート[※]に関連して行った2023年末までにおける現代的なアメニティの経済効果に関する調査の結果を公表します。

※1 所在：茨城県つくば市、主宰：堤盛人教授 ※2 本社：東京都中央区、取締役社長：武井重夫

調査の背景と概要

コロナ禍の経験を踏まえたオフィスの再構築が進む中で、質の高いオフィスビルに対する関心が高まっています。前回のレポート[※]では、東京都心5区に立地するオフィスビルに対して、ラウンジや屋上テラス、託児所、フィットネスなどの「現代的なアメニティ」の有無を調査し、現代的なアメニティの有無が賃料と空室率に有意な影響を及ぼすことを示しました。

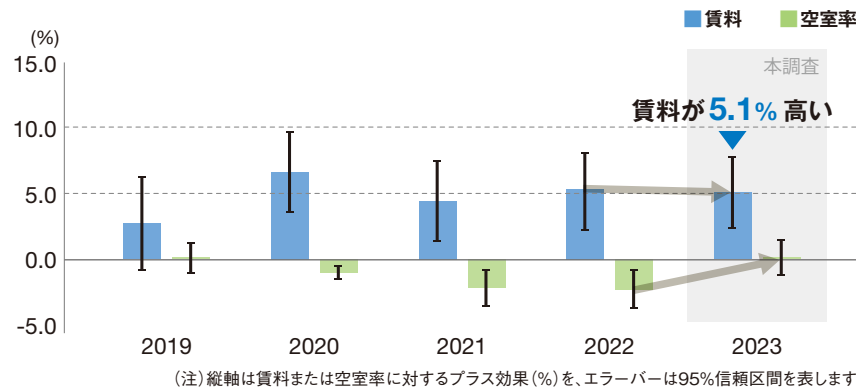
今回の調査では、調査の対象と期間を広げ、現代的なアメニティの経済効果について、最新の動向を分析しています。2023年12月末時点において、都心5区に立地す

る1フロア面積200坪以上、延床面積3,000坪以上の標準的な賃貸オフィスビル377棟を対象に、現代的なアメニティの有無を調査しました【図表1】。

【図表1】 調査概要

データ出所	三幸エステート
対象エリア	東京都-東京都心5区
対象期間	2023年第1四半期～2023年第4四半期
対象ビル	1フロア面積200坪以上、延床面積3,000坪以上の一棟貸し棟を除く標準的な賃貸オフィスビル 377棟
賃料情報	募集賃料（共益費込み）
コントロール変数	築年数、駅徒歩時間、地上階数、1フロア面積、耐震性能、環境認証、周辺貸付面積、路線数など
分析手法	傾向スコアマッチング

【図表2】 現代的なアメニティのプラス効果の経年変化



現代的なアメニティが 賃料と空室率に与える影響

前回の調査同様に、傾向スコアマッチングを用いて、現代的なアメニティを有するビルと、それらと類似した現代的なアメニティを有さないビルをマッチングし、両群の賃料、空室率の差異を分析しました。その結果、2023年時点で、現代的なアメニティを有するビルは賃料が5.1%高いことが分かりました【図表2】。

一方、空室率の差異は軽微であり、2022年にあった有意差なくなっています。これは、2022年から2023年にかけて、リニューアルによって新たに現代的なアメニティを付け加えたビルが複数棟あり、それらのオフィスビルはリニューアル時点で大きな空室を抱えていたことや、現代的なアメニティがあることが当たり前となりつつある新築大規模オフィスビルが、まとまった面積の空室を抱えた状態で竣工したことに由来していると考えられます。

オフィスビルの賃貸借契約は、企業にとって重要な意思決定になるため、魅力的なオフィスビルでも、成約し、空室が解消されるまでには一定の時間を要します。そのため、新たに現代的なアメニティを付け加えても、即座に空室がなくなるわけではありません。しかし、リニューアルによって現代的なアメニティを付け加えたビルにおいても、個別の状況を見ると、時間の経過とともに、空室は着実に解消しています。

これらの結果は、依然として「アメニティの充実したオフィスビル」に対するニーズが高いことを示唆しています。統計的には、空室率への影響は有意な水準にないものの、賃料へのプラス効果は有意な水準にあり、この傾向は今後も継続することが見込まれます。但し、昨今は働き方の多様化や技術の発展に伴い、多種多様なアメニティがオフィスビルに付加されています。そのため、今後の調査では、「現代的なアメニティ」に限らず、より広範なオフィスビルの「質」について、その動向を調査する予定です。

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 269名(グループ全体:440名)※2024年8月20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

三幸エースト株式会社(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。

