



アメニティはオフィスビルの付加価値を 向上させるのか？

～データで見るテナント共用ラウンジの設置状況と効果～

三幸エースト株式会社^{※1}は賃貸オフィスビルに関する各種データを活用し、
筑波大学 不動産・空間計量研究室^{※2}と共同でオフィス市場の動向に関する調査を行っています。
今回はテナント共用ラウンジに焦点を当て、その設置状況と設置効果について調査した結果を公表します^{※3}。

※1 本社:東京都中央区、取締役社長:福島正二郎

※2 所在:茨城県つくば市、主宰:堤盛人教授

※3 この調査は、松尾らが執筆したワーキングペーパー (<https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.6994278>) の一部を要約したものである

調査の背景と概要

高品質なオフィスビルを求める旺盛な需要と、建築費高騰によるストック活用の拡大を背景に、既存ビルの付加価値を高めようとする取組が増加しています。その中でも、柔軟な働き方に対応可能な「テナント共用ラウンジ」等を設置することで共用部におけるアメニティの充実を図るケースが多く見られます。そこで今回の調査では、2025年12月末時点において、東京都心5区に立地する1フロア面積200坪以上、貸付面積3,000坪以上の標準的なオフィスビル436棟を対象に、「テナント共用ラウンジ」の設置状況や設置効果について分析しました【図表1】。

【図表1】 調査概要

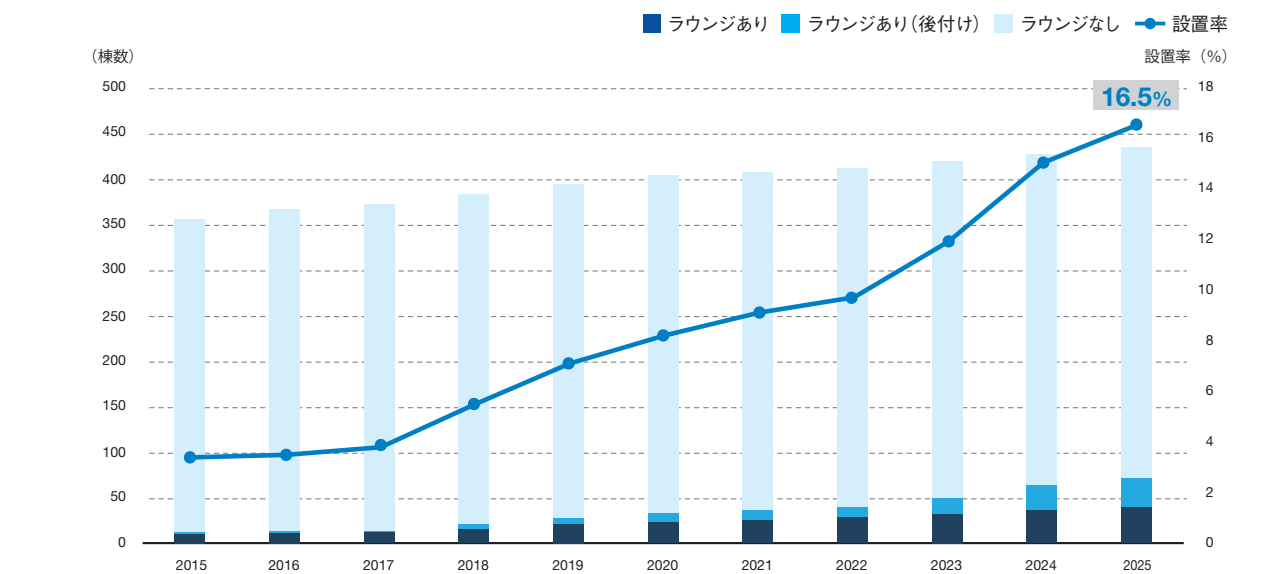
データ出所	三幸エースト株式会社
対象地域	東京都心5区
対象期間	2015年～2025年
対象ビル	1フロア面積200坪以上、貸付面積3,000坪以上の一棟貸し、解体予定等を除く標準的な賃貸オフィスビル 436棟
被説明変数	募集賃料(共益費込み) 空室率(年間平均) 募集期間(募集開始から募集終了までの日数)
分析手法	差分の差分法

テナント共用ラウンジの設置状況

調査の結果、2025年12月末時点で436棟のオフィスビルのうち72棟（16.5%）がテナント共用ラウンジを備えていることがわかりました【図表2】。ラウンジの設置率は2015年以降、増加傾向が続いており、近年は既存ビルでリニューアルの際に併せて後付けする事例が増えています。

このようなラウンジ等のアメニティの充実化は都心の大規模ビルだけでなく、都心の中小ビルや地方都市でも増加しています。都心の中小ビルでは貸室をセットアップオフィスに改修し、共用部も充実させる取組が多く見られます。地方都市においても新築大規模ビルを中心にアメニティの充実したビルが増えており、貸付面積の15%相当を共用部とする事例もあります【図表3】。

【図表2】 テナント共用ラウンジの設置率



(注) テナント共用ラウンジの設置状況は情報の正確性に十分配慮して作成されているが、その内容を保証するものではありません

【図表3】 アメニティの充実したビルの事例 (一部抜粋)

都市	物件名	竣工年	共用部の概要
東京	BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S	2025 年	28 階ワンフロアに約 1,500 坪の「BLUE SKY LOUNGE」を配置。サウナ、フィットネス、テラス、カフェ、メディテーションルームなど多様な機能を備える。ビル全体で貸付面積の 10% ほどを共用部に利用。
札幌	アーバンネット札幌リンクタワー	2026 年	2 階にテナント専用ラウンジを配置。南棟にはスモールオフィス、イベントラウンジを兼ねたスタートアップ支援施設も開設。
仙台	アーバンネット仙台中央ビル	2023 年	1 ～ 4 階に共創・賑わい拠点として「YUI NOS」を設置。カフェ、コワーキングスペース、シェアオフィス、ワーカーズラウンジ、ミーティングルーム、カンファレンス等を備える。
名古屋	JP タワー名古屋	2015 年	13 階ワンフロアに約 2,100㎡のオフィスサポートフロア「Season」を設置。貸会議室、ラウンジ、カフェ、ミニコンビニ等のアメニティが充実。
大阪	大阪梅田ツインタワーズ・サウス	2022 年	12 階ワンフロアに約 1,000 坪のオフィスワーカー専用フロア「WELLCO」を設置。カフェやラウンジ、フィットネス、リフレッシュルーム（仮眠室）など多様な設備を備える。
福岡	天神ビジネスセンターⅡ	2026 年	4 ～ 5 階と地下 2 階の一部に、貸付面積の約 15%相当（約 1,300 坪）の大規模なワーカー専用共用スペース「Reboot!」を配置。ラウンジや会議室、カンファレンス、ジム、サウナなどを備える。

(注) アメニティの充実したビルは多数あるため、各都市の先進的・象徴的な事例を抜粋して掲載

(出所) 各オフィスビルの公式ホームページ等の記載に基づき筆者作成

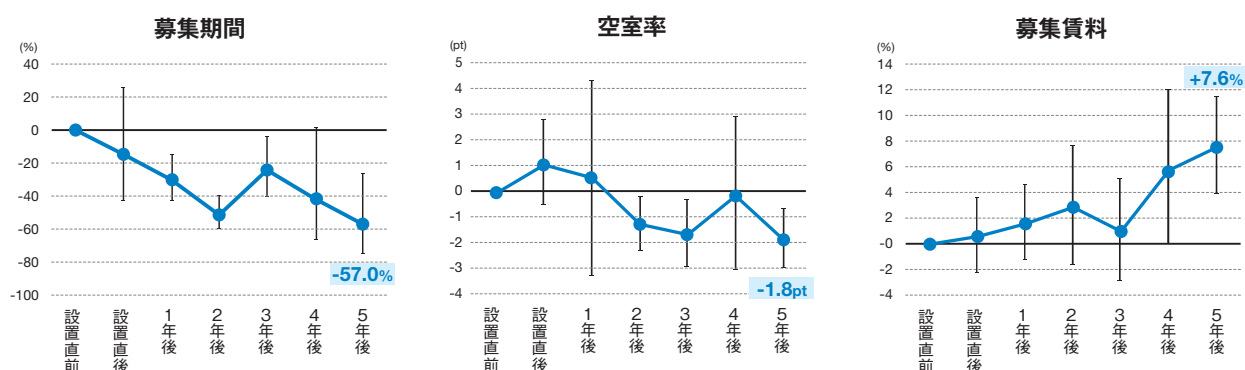
テナント共用ラウンジの設置効果

テナント共用ラウンジの設置は時間的なラグを伴って、募集賃料、空室率、そして募集期間に有意な影響を与えます。ここでは、差分の差分法という統計的因果推論の方法論を用いてテナント共用ラウンジの設置が募集賃料、空室率、募集期間に与える影響を分析しました。

分析の結果、テナント共用ラウンジの設置後、1年後から5

年後までにかけて募集期間は24.2～57.0%短縮します。空室率は設置から2年後以降に有意に低下し、1.2～1.8ポイントほどのマイナス効果が得られます。さらに募集賃料は設置後緩やかに上昇し、5年後に7.6%のプレミアムを發揮します。この結果はテナント共用ラウンジが移転を検討するテナントや既存の入居テナントを引き付け、ダウンタイムの短縮、稼働率の改善、賃料単価の上昇を通じてオフィスビルの付加価値を向上させることを示しています。

【図表4】テナント共用ラウンジの設置効果の推移



(注) 縦軸は設置効果、横軸は設置からの経過期間(年)、エラーバーは95%信頼区間を表します。設置効果はテナント共用ラウンジを設置する1年前(設置直前)を基準として、仮に「設置しなかった場合」と比べて、設置によってどれだけ効果が生まれたかを時系列で示しています

今回の調査ではテナント共用ラウンジの設置が広がり、ラウンジの設置が募集賃料、空室率、募集期間を通じて、オフィスビルの付加価値向上に寄与していることを示しました。高品質なオフィスを求める需要が旺盛な中で、テナント共用ラウンジ等の充実した共用部は視覚的にわかりやすい差別化要因となります。従来、テナントにとっ

てオフィスビル選びは「立地・面積・予算」の3要素で決まるとされてきました。しかし、今後は共用部等の「アメニティ」もオフィス選びの重要項目になることが考えられます。

会社概要

所在地 東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル

設立 1977年5月17日

代表者 取締役社長 福島 正二郎

従業員数 276名(グループ全体:466名) ※2026年5月時点

拠点 都内(銀座・新宿・渋谷・虎ノ門・神田・品川)
札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡

事業内容

- ・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
- ・ワークプレイスコンサルティングサービス

免許

- ・宅地建物取引業者：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。賃貸オフィスビルの選定サポートと仲介から、最適なワークプレイスの検証・提案、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。

