アメニティで見るオフィス市場の動向（2025年）

**三幸エステート株式会社※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2024年8月に公表したレポート※を更新し、2024年末までの現代的なアメニティに関する調査の結果を公表します。**

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

調査の背景と概要

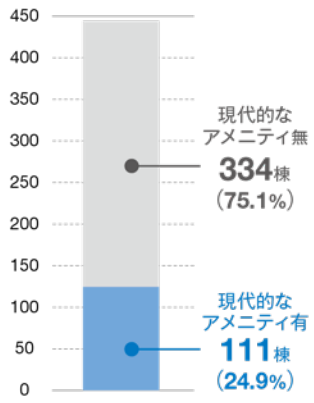
従業員エンゲージメントの向上や採用戦略の一環として「出社したくなるオフィス」を追求する企業が増える中、オフィスニーズの変化に合わせるように、アメニティを充実させるビルも増加傾向にあります。過去に二度行った調査では、ラウンジや屋上テラス、託児所、フィットネス等の「現代的なアメニティ」の有無が募集賃料と空室率に有意な影響を及ぼすことを示しました。

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普及率と経済効果について分析しています。2024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、延床面積3,000坪以上の標準的なオフィスビル445棟を対象に、現代的なアメニティの有無を調査しました（【付録】参照）。

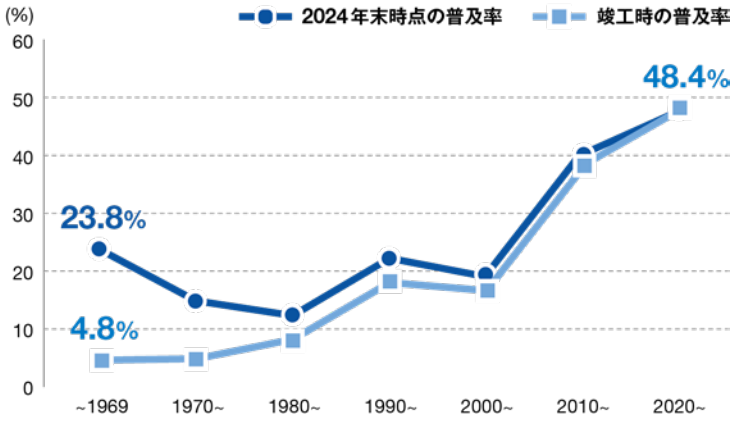
現代的なアメニティの普及率

調査の結果、2024年12月末時点で445棟のオフィスビルのうち111棟（24.9%）が現代的なアメニティを備えていることがわかりました【図表1】。竣工年代別に見ると年代と共に普及率が高まり、2020年以降の竣工ビルでは48.4%が現代的なアメニティを設置しています【図表2】。1969年までの竣工ビルでは竣工時の普及率は4.8%でしたが2024年12月末時点では23.8%まで上昇しており、築年の経過したビルほどリニューアル等によるオフィスビルの現代化が進んでいます。このような現代的なアメニティを設ける傾向は新築・既存ビルとも今後更に顕著になることが見込まれます。

【図表1】現代的なアメニティの普及率



【図表2】竣工年代別の現代的なアメニティの普及率



※ 三幸エステート．アメニティで見るオフィス市場の動向（2024年）．https://www.sanko-e.co.jp/pdf/data/OfficeUserReport240829.pdf

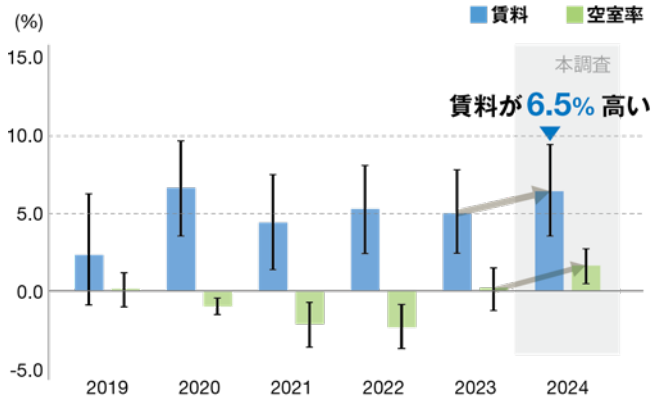
現代的なアメニティが賃料と空室率に与える影響

近年の新築大規模ビルでは一般的になりつつある現代的なアメニティは、賃料と空室率に有意な影響を及ぼします。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に対して、それらと類似した現代的なアメニティを有しないビルをマッチングし、両群の募集賃料および空室率の差異を分析しました。その結果、2024年時点で、現代的なアメニティを有するビルは募集賃料が6.5%高いことがわかりました【図表3】。

空室率への影響は2022年以降、押し下げから押し上げへと転換し、現代的なアメニティを有するビルの空室率が1.7ポイント高いという結果になりました。背景には、東京都心5区においてはオフィス需要の拡大で空室率の低下傾向が続き、現代的なアメニティの有無にかかわらず好立地のビルを中心に空室消化が進んでいることが挙げられます。また、既存ビルでは、高稼働のビルが新たにアメニティを設置することは少なく、まとまった面積の空室を抱えたビルがアメニティを充実させていることも結果に影響を及ぼしています。

今回の調査では、現代的なアメニティの普及が進み、それが募集賃料にプラス効果をもたらしていることを示しました。アメニティを通じたオフィスビルの現代化は今後も継続することが見込まれます。次回は、アメニティの種類について細分化し、アメニティ毎のトレンドについて調査した結果を報告します。

【図表3】現代的なアメニティのプラス効果の推移



(注)縦軸は募集賃料または空室率に対するプラス効果(%)を、エラーバーは95%信頼区間を表します

【付録】調査の概要

データ出所	三幸エステート株式会社
対象エリア	東京都心5区
対象期間	2024年第1四半期～2024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坪以上の一棟貸し等を除く標準的な賃貸オフィスビル 445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

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	276名(グループ全体:456名)※2025年5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ネ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。

SANKO ESTATE