

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2024年7月発行・要約版）第2章／不動産賃貸市場・オフィス編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（オフィス市場）

東京都心部における足元の空室率改善要因

2024年12月3日

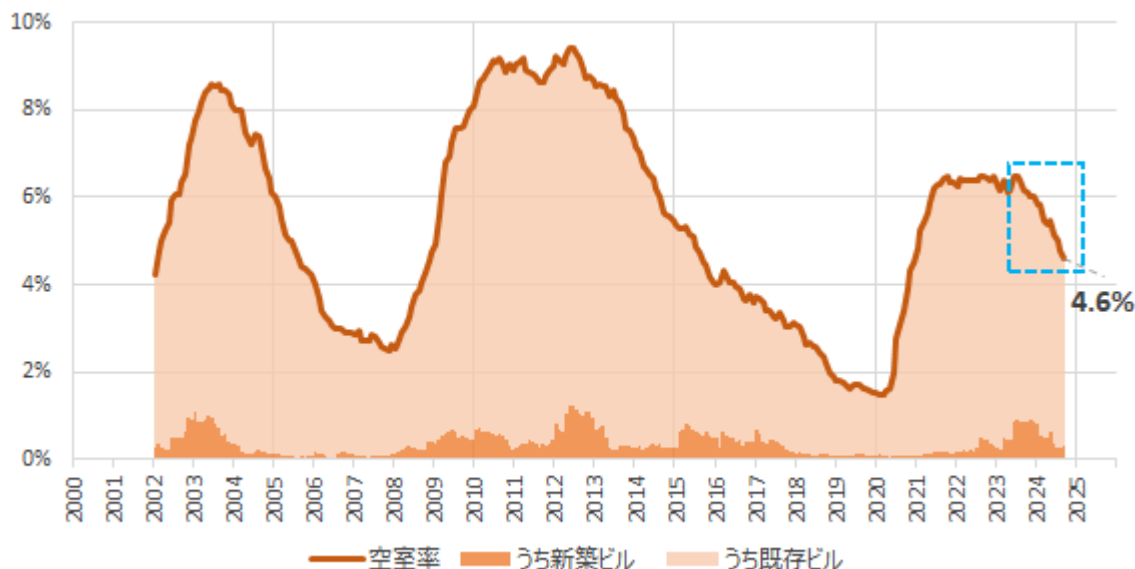
投資調査部 上席主任研究員
川村 康人

三井住友トラスト基礎研究所

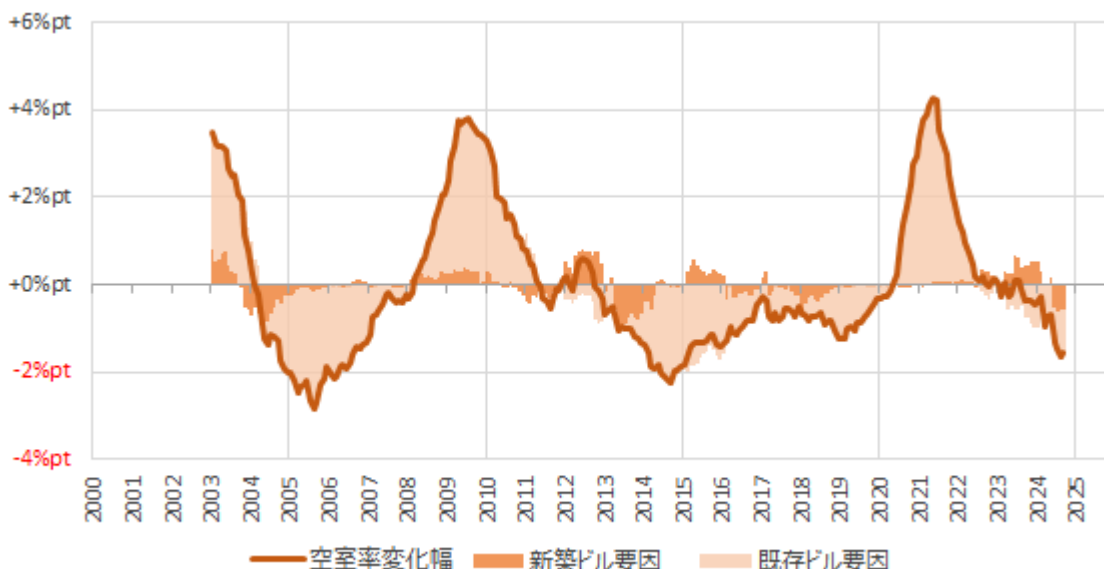
東京都心5区では空室率の低下が続いている

- 東京都心5区では2023年以降、空室率の低下が続いている（図表1）
 - ✓ 2023年は新築ビルの大量供給により、新築ビルにおける募集床の増加が空室率の押し上げ要因となっていたが、それを上回るペースで既存ビルにおける募集床が減少（需要が発生）したことで、空室率は緩やかに低下した（図表1、図表2）
 - ✓ 2024年は新規供給が抑制的であるだけでなく、新築ビル・既存ビルともに募集床が減少（需要が発生）し、2024年9月時点では空室率が4.6%まで低下している
- オフィス需要は「オフィスワーカー数×1人あたり面積」に分解して考えることができ、本レポートでは、オフィスワーカー数に影響を与える「就業者数」、「企業のオフィス立地」(p.3)、1人あたり面積に影響を与える「オフィス出社率」(p.4)に分けて足元の動向を解説する

図表1 東京都心5区の実空室率推移



図表2 東京都心5区の実空室率の前年同月差

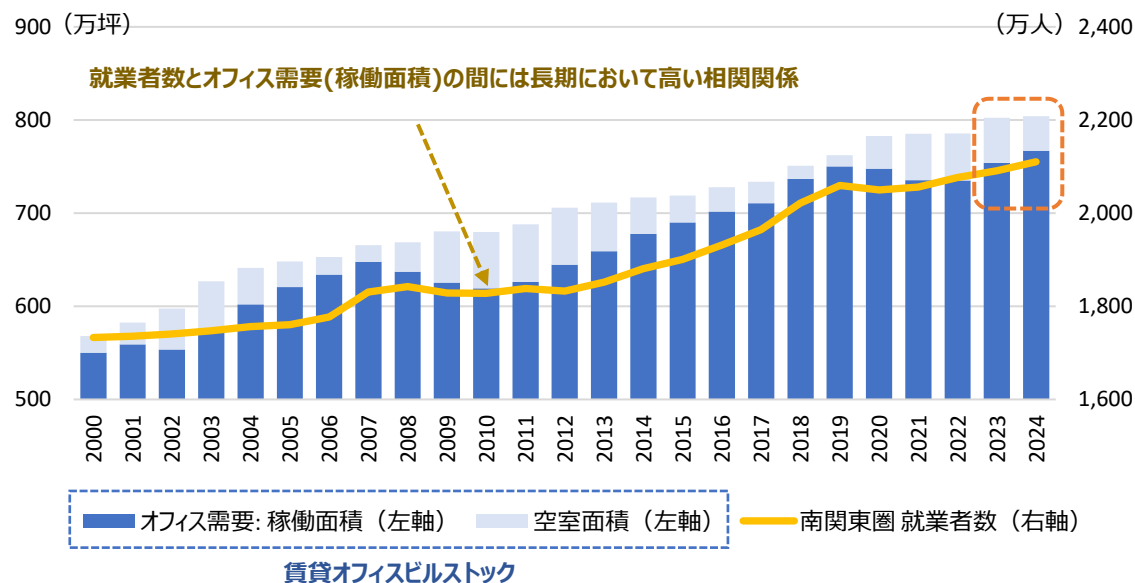


出所) 三鬼商事データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成 注1) 都心5区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区 注2) 新築ビル: 調査月を含め過去12か月間に竣工したビル 注3) 既存ビル: 調査月の12か月前までに竣工したビル

就業者数や企業の本社立地数の増加がオフィス需要の増加に寄与している

- オフィス需要のドライバーである就業者数は緩やかに増加しており、足元のオフィス需要の増加要因となっている（図表3）
- また、東京都心5区などの中心部へ企業の流入が続くと、オフィス需要はより増加しやすいと考えられる
 - ✓ 例：勤務先の企業が都心5区外（池袋など）から都心5区内（新宿など）に移転すれば、南関東圏に居住する就業者数に変化はなくとも、勤務地の異動により都心5区のオフィス需要は増加する
- 東京都心5区における企業の本社立地数は、東京都心5区外からの転入等により増加が続いており、オフィス需要の増加要因となっている（図表4）

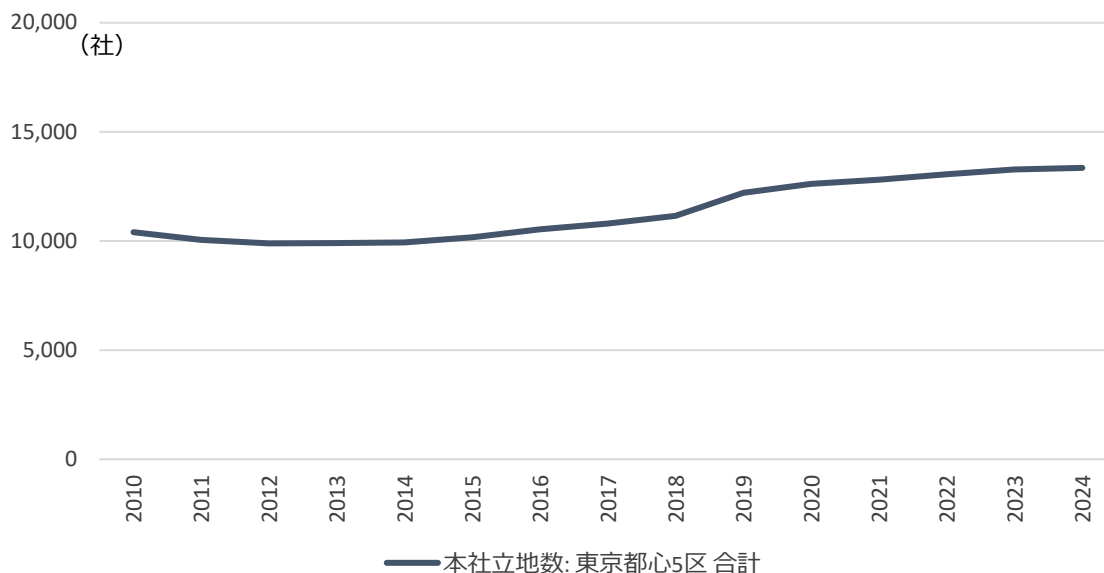
図表3 東京都心5区の賃貸オフィスビルストックと南関東圏の就業者数



出所) 稼働面積および空室面積の実績値は三鬼商事データ(東京都心5区)、就業者数の実績値は総務省「労働力調査」より南関東圏(東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県)の就業者数をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 2024年は9月時点の暫定値

図表4 東京都心5区における企業の本社立地数



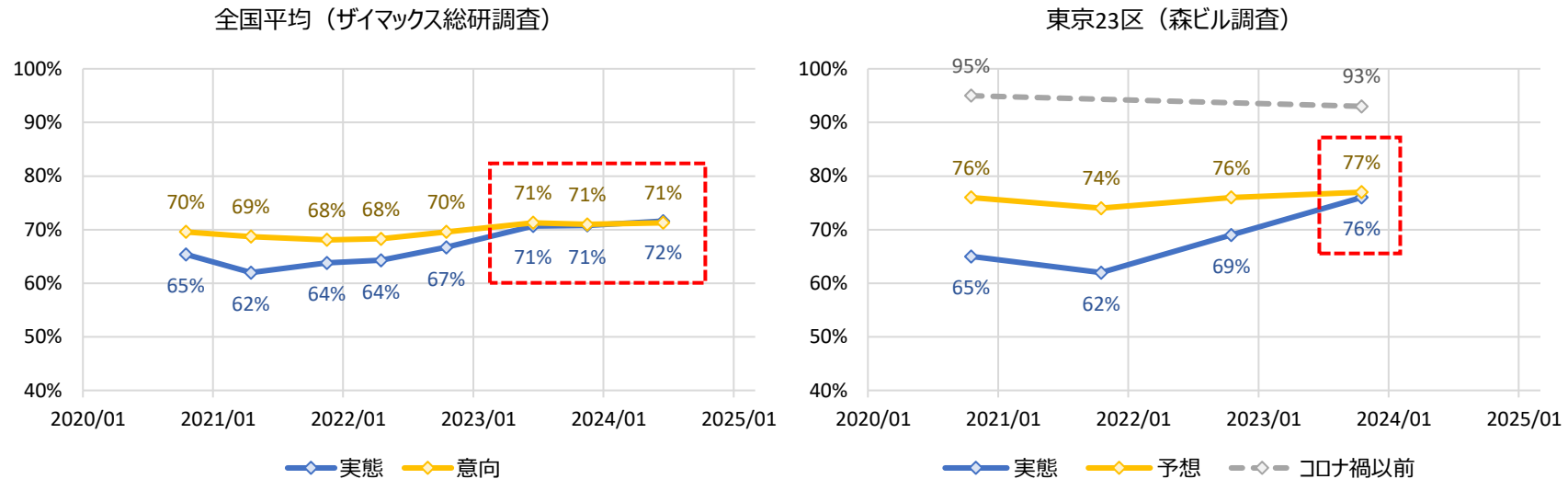
出所) 東洋経済新報社「日本の会社データ4万社」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 集計対象は、東洋経済新報社「日本の会社データ4万社」の収録企業(『会社四季報』の上場会社(約4,000社)、『日本の企業グループ』の上場会社の子会社・関連会社(約34,000社)、『会社四季報 未上場会社版』の主要未上場会社(約4,000社)、『外資系企業総覧』の在日外資系企業(約3,000社))である

オフィス出社率の上昇は頭打ちとなっており、オフィス需要増加への影響は限定的

- 企業のオフィス出社率は、2023年中は前年と比べ上昇していたが、2024年は概ね横ばいで推移している（図表5 左図、青色線）
- 企業のオフィス出社率に関する今後の意向・予想（図表5、黄色線）は新型コロナ発生直後から大きくは上昇しておらず、足元では実態（現状）の出社率が概ね同水準に達し、オフィス出社率は頭打ちとなっている
- 今後、企業がオフィス出社率を引き上げれば、オフィス需要を一段と押し上げる効果を持つと予想される

図表5 オフィス出社率の推移（各調査時点における実態と今後の意向・予想の比較）



出所) 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2020 秋」、「大都市圏オフィス需要調査2021春」、「大都市圏オフィス需要調査2021秋」、「大都市圏オフィス需要調査2022春①需要動向編」、「大都市圏オフィス需要調査2022秋①需要動向編」、「大都市圏オフィス需要調査2023春」、「大都市圏オフィス需要調査2023秋」、「大都市圏オフィス需要調査2024春」および森ビル「東京23区オフィスニーズに関する調査」（2020年12月発行、2021年12月発行、2023年1月発行、2023年12月発行）をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) ザイマックス総研調査は、①ザイマックスグループの管理運営物件のオフィスビルに入居中のテナント企業、②法人向けサテライトオフィス「ZXY」契約企業、③ザイマックスインフォニスタの取引先企業、計約5.5万社（2024春調査時点）を対象とした調査結果

注2) 森ビル調査は、東京23区に本社が立地する企業で資本金上位約1万社を対象とした調査結果

当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP (https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見直し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>