

不動産市場・ショートレポート（オフィス市場）

主要ターミナル駅近辺で開発が進む超大型ビルが賃料相場に与える影響

2026年9月4日

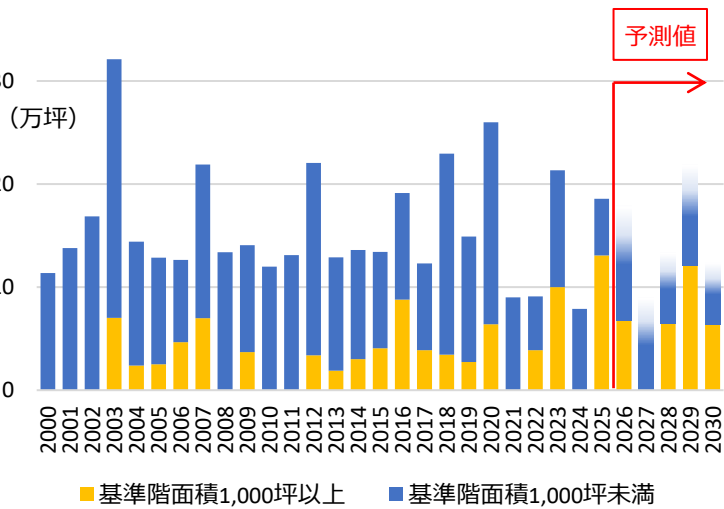
投資調査部 上席主任研究員
川村 康人

三井住友トラスト基礎研究所

東京都心5区では基準階面積1,000坪以上の超大型ビルの供給が増加

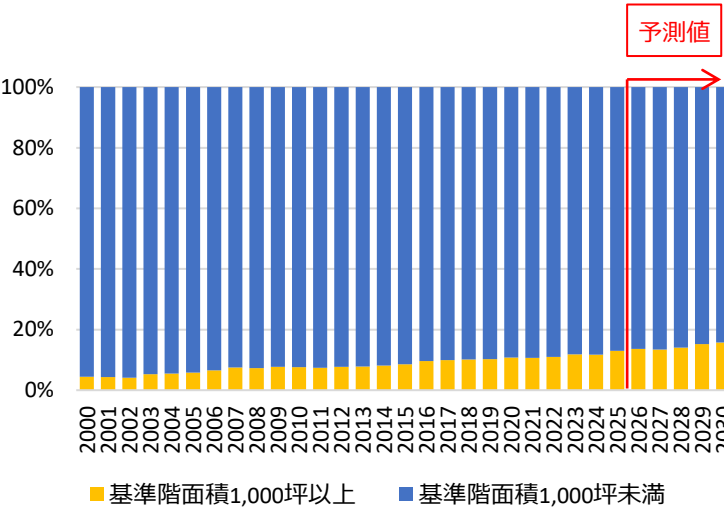
- **図表1～2**は、東京都心5区における賃貸オフィスビルの供給（フローおよびストック）の推移を整理したものである。基準階面積が1,000坪以上の超大型ビル（**黄色棒グラフ**）の供給は近年増加傾向にあることが確認できる。
- **図表3**は、これらの基準階面積1,000坪以上の超大型ビルについて、最寄りの主要ターミナル駅（東京駅・品川駅・渋谷駅・新宿駅・池袋駅のいずれか）までの距離を計測し、ビルの竣工年代別に平均値を集計した結果である。2001～2025年竣工ビルでは最寄りの主要ターミナル駅までの距離が平均1,800メートル程度であるのに対し、2026～2030年竣工ビルは、東京駅前や品川駅前など、主要ターミナル駅近辺の一等地で超大型ビルの開発が集中しているため、平均1,000メートル程度となっている。
- 本ショートレポートでは、これらの主要ターミナル駅近辺の一等地で開発が進む超大型ビルが東京都心部の賃料相場に与える影響について分析する。

図表1 新規供給面積（フロー）の推移



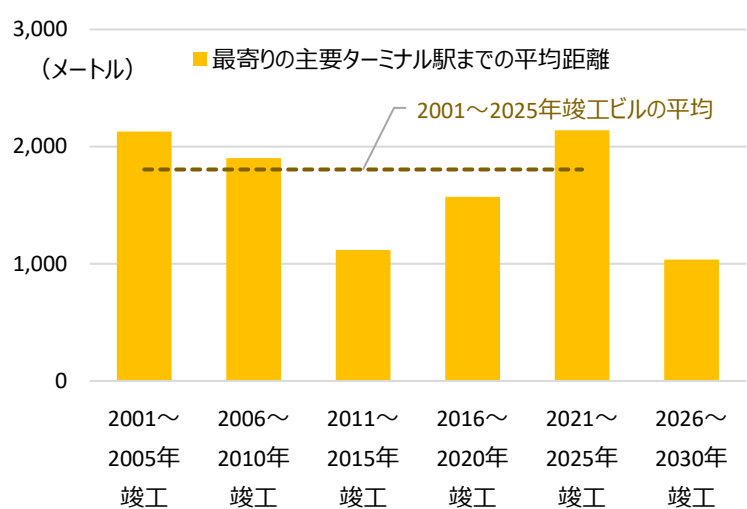
出所) 新規供給面積の合計（実績値）は三鬼商事データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成、基準階面積1,000坪以上のビルの面積および新規供給面積の合計（予測値）は当社ビルデータベースをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 東京都心5区における基準階面積100坪以上のビルを集計対象とした

図表2 貸室面積（ストック）の構成割合の推移



出所) 当社ビルデータベースをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 東京都心5区における基準階面積100坪以上のビルを集計対象とした

図表3 竣工年代別：最寄りの主要ターミナル駅までの距離



出所) 当社ビルデータベースをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注1) 東京都心5区における基準階面積1,000坪以上のビルを集計対象とした
 注2) 主要ターミナル駅は、路線数や乗降客数をもとに東京駅、品川駅、渋谷駅、新宿駅、池袋駅の5駅を設定し、これらのうち最寄の駅までの距離を計測し集計した

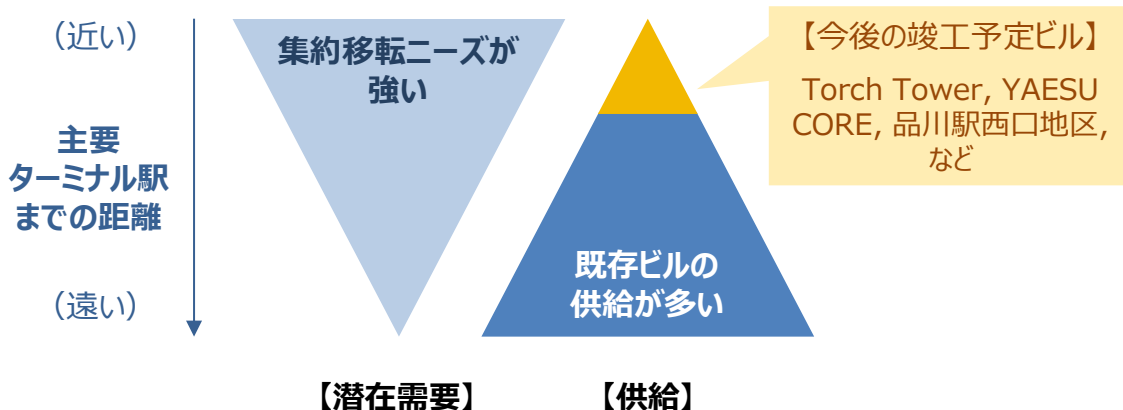
主要ターミナル駅近辺の超大型ビルに対する潜在需要・供給と賃料形成の考察

■ 図表4は、基準階面積規模の大きなオフィスビルに対する潜在需要と供給のイメージ図を整理したものである。

- ✓ 【潜在需要】基準階面積の大きなビルは、オフィスレイアウト効率の高さや従業員のコミュニケーション活性化等の観点から、分散した拠点からの集約移転の受け皿としてのニーズが強く、また多くの従業員にとって通勤利便性の高い主要ターミナル駅近辺の立地は、人材採用強化・定着の観点からも、より企業に選ばれやすいと考えられる。
- ✓ 【供給】基準階面積の大きなオフィスビルは、前ページで見たように、既存ビルにおいては主要ターミナル駅までの距離が遠い立地での供給がこれまでは多かった。一方、今後の竣工予定ビルは、「Torch Tower」、「YAESU CORE」、「品川駅西口地区」、など、主要ターミナル駅近辺の一等地での開発が多い。

■ 図表5は、基準階面積の変化がオフィスの新規賃料単価に与える影響についての分析結果をまとめたものである。主要ターミナル駅近辺の立地であれば集約移転ニーズなど潜在需要量の多さに対して、基準階面積規模の大きなビルの供給が相対的に少なく、大企業の集約移転の受け皿としての希少性の高さから、オフィス賃料はより高くなりやすいとの結果が確認できる。また、基準階面積の大きなビルほど拠点集約後の面積を効率化しやすく、移転前と比較して賃料単価は上昇しても、支払い賃料総額は賃料単価ほどは上昇しないことから、高額な賃料単価が受け入れられやすいと考えられる。

図表4 基準階面積の大きなオフィスビルに対する潜在需要と供給のイメージ

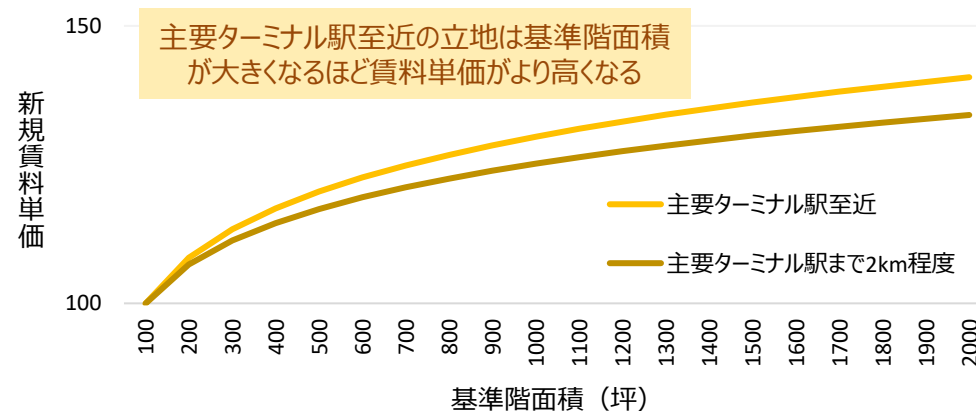


出所) 三井住友トラスト基礎研究所

注1) 今後の竣工予定ビルは、各種公開情報をもとに、主要ターミナル駅近辺かつ基準階面積1,000坪以上のビルを記載している

注2) 主要ターミナル駅までの距離に応じた三角形の横幅の大きさは、それぞれ潜在需要量・供給量の多さについてのイメージを表しており、本ページ図表5の分析結果をもとに大小関係のイメージを作成した

図表5 基準階面積の変化が新規賃料単価に与える影響の分析結果



出所) 個別ビルの新規賃料単価に関して複数の市場関係者へヒアリング調査を行ったデータを用いて三井住友トラスト基礎研究所が作成

注1) 新規賃料単価の決定構造について、建物属性・立地属性・想定成約時期等の要因で説明する統計モデルを構築し、基準階面積および主要ターミナル駅までの距離を変化させ、他の要素については一定(不変)とした場合の賃料の変化を図示したものである

注2) 基準階面積の変化がオフィスの新規賃料単価に与える影響の大きさについて、主要ターミナル駅からの距離別に推計した結果をもとに、各ケースにおける基準階面積が100坪の場合の影響度を100として指数化した

注3) 主要ターミナル駅からの距離が遠くなる立地条件の場合、同時に利用可能鉄道路線数の違いによる賃料差や、エリア間の平均的な賃料差(例: 八重洲エリアと晴海エリアの賃料差、など)も加わるため、新規賃料単価はより低くなる点に留意

主要ターミナル駅近辺で開発が進む超大型ビルが賃料相場に与える影響

- **図表6**は、当社の新規賃料決定構造モデルを用いて、丸の内・大手町エリア（東京駅近辺）における想定ビルスペック（図表記載の2パターン）および想定成約時期（2008年、2026年）に応じた新規賃料単価レンジを試算した結果である。
- 基準階面積1,500～2,000坪程度および地上階数50階程度の新築ビルを想定した場合（想定ビルスペック：パターン②の場合）には、直近の2026年時点において新規賃料単価は9万円台前半（月額坪単価・共益費込み）と推計された。
- 世界金融危機前の2008年時点の最高賃料帯（想定ビルスペック：パターン①の場合における7万円台）と比較すると、足元までのマーケット賃料の上昇だけでなく、ビルスペックの向上も加わる結果、東京都心部における最高賃料帯は2～3割程度上昇していると試算された。
- 建築費の上昇が続いているものの、主要ターミナル駅近辺のビルほど賃料単価への転嫁もしやすいと考えられ、需給バランスの改善やマーケット賃料の上昇が続く限りは、主要ターミナル駅近辺の大型開発は今後も計画通りに進められやすいと考えられる。
- また、東京以外の主要都市では、マーケット賃料の上昇とビルスペックの向上が重なり、大阪・名古屋では新規賃料単価が4～5万円など、世界金融危機前よりも高い賃料単価を足元までにすでに達成できている模様である。東京都心部における最高賃料帯の上昇および周辺ビルへの波及が今後も続けば、東京以外の主要都市においても、最高賃料帯は今後一段と上昇することが見込まれる。

図表6 想定ビルスペックに応じた新規賃料単価レンジ

立地条件	丸の内・大手町エリア（東京駅至近、徒歩5分以内で複数路線利用可能の立地を想定）			
想定ビルスペック	パターン①		パターン②	
基準階面積	500～1,000坪程度		1,500～2,000坪程度	
地上階数	20階程度		50階程度	
想定成約時期	2008年	2026年	2008年	2026年
築年数	新築想定	15～20年程度	新築想定	新築想定
新規賃料単価レンジ	7.1～7.7万円	6.0～6.5万円	※	9.1～9.4万円

※ 2008年当時はパターン②に該当するビルスペックが存在しなかったため推計値は非掲載としている

足元までのマーケット賃料の上昇とビルスペックの向上が加わる結果、最高賃料帯は世界金融危機前と比較して2～3割程度上昇

出所）個別ビルの新規賃料単価に関して複数の市場関係者へヒアリング調査を行ったデータを用いて三井住友トラスト基礎研究所が推計

注）新規賃料単価（月額坪単価・共益費込み）の決定構造について、建物属性・立地属性・想定成約時期等の要因で説明する統計モデルを構築し、各想定ビルスペックに応じた新規賃料単価レンジを推計した。新規賃料単価レンジは、基準階面積のレンジをもとに算出した

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、今後の見通し、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>