

東京ノンコアオフィスエリアで 進む空室消化



五十嵐 芳生

シービーアールイー株式会社
リサーチ
ディレクター

サマリー

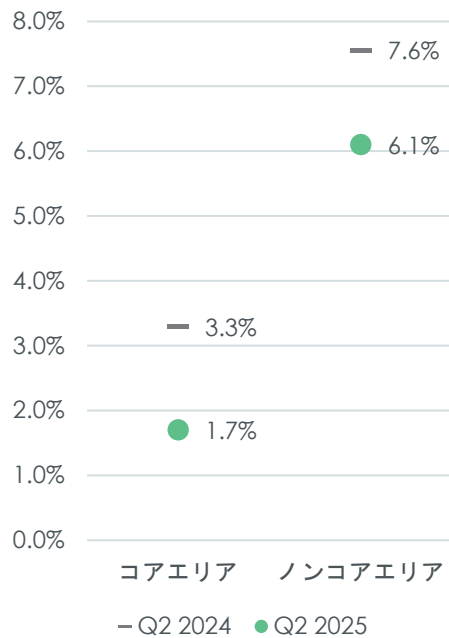
ノンコアエリアへの需要流入が始まっている。直近1年間の空室率の低下幅は、ノンコアエリア：-1.5pptで、コアエリア：-1.6pptに匹敵する改善を示している。近時の移転事例をみると、コアエリアでの受け皿不足とノンコアエリアのコストメリットが、ノンコアエリアへの需要を喚起しているようだ。足元ではコアエリアで供給予定のグレードAビルの内定率が高まっており、今後もコアエリアでの受け皿不足からノンコアエリアへの需要流入が継続するだろう。

1. 東京ノンコアエリアで進む 空室率の低下

東京23区のエリアを、主要5区を中心とするコアエリアと、周辺18区を中心とするノンコアエリアで大別すると、直近2025年Q2(6月末時点)の空室率の水準はそれぞれ1.7%と6.1%で、ノンコアエリアの方が4倍弱、高い水準になっている(Figure 1)。

しかしながら直近1年間の空室率の変動幅に着目すると、ノンコアエリアの空室率は1.5ポイント低下しており、旺盛な需要がみられるコアエリアの低下幅(1.6ポイント)に匹敵する大きな改善を示している。ノンコアエリアの中でも、天王洲や品川シーサイドを含む「城南」エリアと、晴海や豊洲を含む「城東」エリアといった湾岸部が空室率の低下を牽引しており、ノンコアエリア全体の直近1年間の空室消化面積の9割をこの2エリアが占めている。

Figure 1：コアエリアとノンコアエリアの空室率



出所：CBRE、Q2 2025

2. コアエリアでの受け皿不足と ノンコアエリアのコストメリットが、 ノンコアエリアへの需要流入を促進

近時のノンコアエリアへの主な移転事例を見ると、「集約統合や拡張移転」、あるいは「研修施設、ラボ（研究施設）、テストキッチン、スタジオ、ショールームといった特殊用途を設けるケース」が多い傾向がみられる（Figure 2）。

「集約統合や拡張移転」については（事例No.1-3,8,9,11,16-18）、コアエリアでの空室率低下を背景に、希望する賃料水準でまとまった面積をコアエリアで確保することが難しくなっていることが、ノンコアエリアへの移転が促進されている要因だろう。移転元はノンコアエリアが主だが、コアエリアからのしみ出し需要と言えるものもみられ始めている。

コアエリアの集約統合及び拡張移転の受け皿不足は市況データからも裏付けられる（Figure 3）。直近2025年Q2のコアエリアの延床面積別の空室率は、「3千坪以上5千坪未満」及び、「1万坪以上」で1%台の水準まで低下しており、集約統合や拡張移転の受け皿となるような、まとまった空室が払底している。その中間の規模の「5千坪以上1万坪未満」では直近で空室率は上昇しているものの、それでも2.0%の逼迫した水準だ。こうしたコアエリアの空室の希少性ゆえに賃料の上昇も顕著で、この賃料を負担できる企業の数も限定されてくる。そこで、相対的に賃料水準が抑えられた（Figure 4）ノンコアエリアへと需要が向かう結果となったと考えられる。

また、「特殊用途を設けるケース」（事例No.2,3,5,6,8,10,13）については、企業が、業務集積度を勘案した立地よりも賃料コスト抑制を優先させる理由があることが、ノンコアエリアへの移転が促進されている要因だろう。

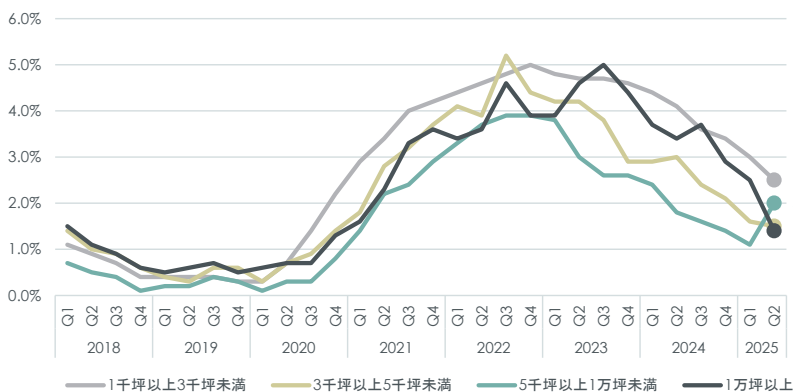
ラボやテストキッチン、スタジオ、ショールームなどは、通常のオフィスに比べて特殊な設備（電気・給排水設備、床荷重・天井高など）が必要となる場合が多く、これらの設備を備えた施設は一般的なオフィスよりも賃料水準が高くなる傾向がある。相対的に賃料水準が高いコアエリアでさらに特殊な設備が必要なオフィスを確保することは、企業にとって大きな負担を招く。そのため、相対的に賃料水準が抑えられたノンコアエリア（Figure 4）へと需要が向かう結果となったと考えられる。また、ラボやテストキッチン、スタジオについては、営業活動拠点と比べ、顧客との往来利便性の優先度が一般的に後退すること、ノンコアエリアへの移転につながっていると考えられる。

Figure 2：近時のノンコアエリアへの主なオフィス移転事例

移転先 エリア	NO	移転時期	移転企業の業種	移転先ビル	推定使用 面積帯	移転元 エリア	機能	移転理由
城南	1	2026年 秋	設備工事業	OIMACHI TRACKS BUSINESS TOWER	1000坪 以上	城南	本社	拠点集約、就労環境改善
	2	2025年 8月	機械器具卸売業	品川シーサイドTSタワー	500-1000 坪	川崎	本社、製造拠点	倉庫スペースの拡張、フロア集約
	3	2025年 3月	その他の 事業サービス業	品川シーサイドキャナルタワー	500-1000 坪	城南	本社、研修施設	人員増への対応、研修施設のリ ニューアル
	4	2024年 5月	各種商品小売業	日立大森第二ビル	1000坪 以上	神田・ 飯田橋	本社	消費地への近接性、コスト削減
	5	2024年 5月	金属製品製造業	品川シーサイドTSタワー	1000坪 以上	大崎	グループ会社本 社、キッチンスタ ジオ、ショールー ム	コスト削減
	6	2024年 2月	飲料食品小売業	品川シーサイドTSタワー	1000坪 以上	城北	東京本社、テスト キッチン、商品検 査室	就労環境改善、フロア集約
城東	7	2025年 10月	はん用機械器具 製造業	ダイバーシティ東京 オフィスタワー	300-500 坪	大崎	本社	就労環境改善
	8	2025年 6月	その他の事業サ ービス業	ダイバーシティ東京 オフィスタワー	500-1000 坪	城北	本社、スタジオ、 コワーキングス ペース	人員増への対応、スタジオ拡張 ペース
	9	2025年 5月	情報サービス業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーX GRAND EDITION	500-1000 坪	城東	本社	人員増への対応
	10	2025年 2月	機械器具卸売業	台場フロンティアビル	100-300 坪	城西	本社、ショールー ム	ショールーム新規開設
	11	2024年 5月	総合工事業	新木場センタービル (新木場ライフサイエンスハブ)	1000坪 以上	新宿	グループ会社本 社	グループ会社集約
	12	2024年 4月	情報サービス業	日本ヒューレット・パッカード 本社ビル	1000坪 以上	神田・ 飯田橋	本社	-
城北	13	2024年 1月	専門サービス業	晴海センタービル	100坪程 度	八重 洲・日 本橋	本社、ラボ	自社専用ラボ新設、本社とレンタ ルラボの集約
	14	2025年 6月	情報サービス業	Hareza Tower	500-1000 坪	城北	東京事業所	就労環境改善
	15	2025年 1月	映像・音声・文字 情報制作業	文京グリーンコート センターオフィス	500-1000 坪	神田・ 飯田橋	本社	本社建替えのため一時移転
城西	16	2026年 10月	飲食業	中野 M-SQUARE	1000坪 以上	城西	本社	グループ会社集約
	17	2025年 7月	情報サービス業	中野坂上サンブライトツイン	不明	新宿	本社	人員増への対応、就労環境改善
	18	2024年 8月	その他の生活関 連サービス業	住友不動産中野駅前ビル	500-1000 坪	新宿	本社	面積拡張

出所：各社プレスリリースや各種報道情報をもとに CBRE 作成。2025年6月

Figure 3：コアエリアの延床面積別空室率



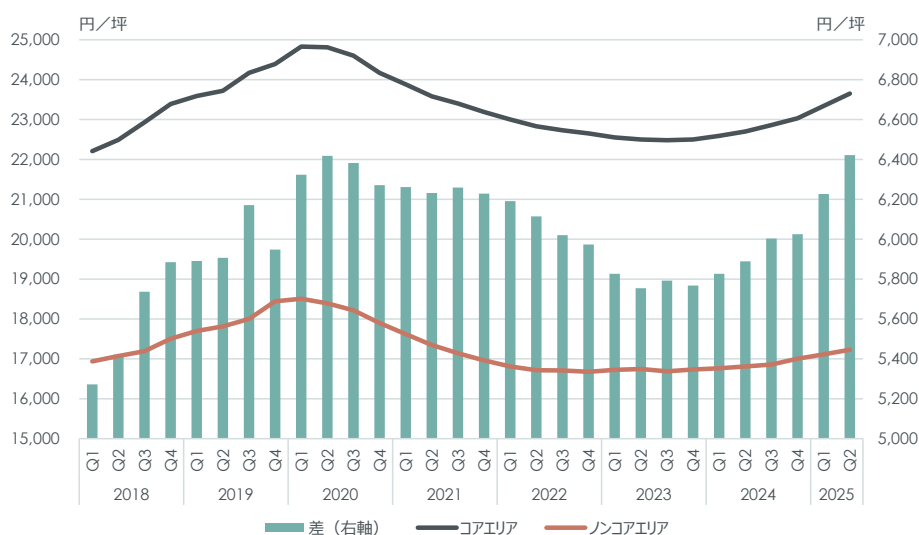
出所：CBRE、Q2 2025

3. 今後もノンコアエリアへ需要が流入しやすい環境が継続

今後もノンコアエリアへと需要が流入しやすい環境が続き、ノンコアエリアの空室率の低下トレンドは継続するだろう。先にみた通り、コアエリアでの既存ビルのまとまった空室はほぼ払底していることに加えて、今後供給予定のコアエリアでのグレードAビルも、この1年で急速に内定率を高めている (Figure 5)。ここ2～3

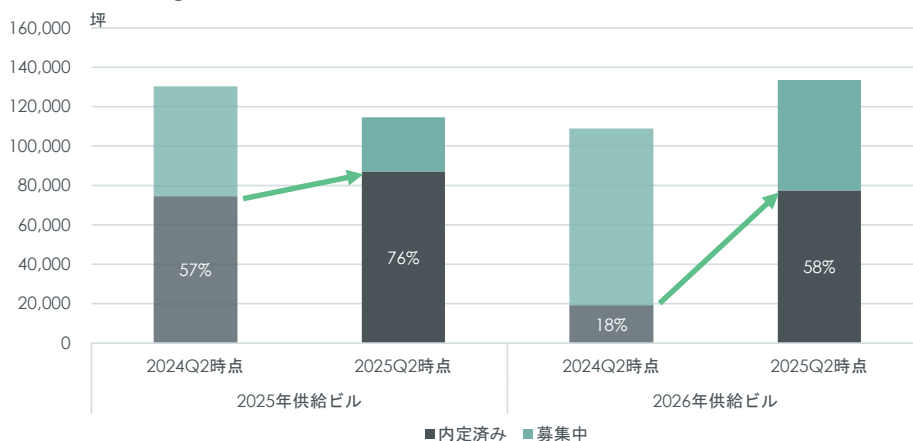
年の間に、建築費高騰や工期の長期化を受けて新規供給が後ろ倒しになり、移転を検討する企業の間で先行きの空室不足感が強まっていることも、内定率の高まりを促進していると考えられる。これを受けて、コアエリアの賃料上昇も継続する見込みで、ノンコアエリアの相対的なコストメリットが際立ちやすい環境が継続するとみられる (ノンコアエリアも7四半期連続で賃料の上昇が継続しているが、コアエリアと比較すると上昇幅は未だ緩やか (Figure 4))。

Figure 4：コアエリアとノンコアエリアの想定成約賃料の差



出所：CBRE、Q2 2025

Figure 5：新規供給ビル（東京グレードA^{注1}）の内定率の進捗



出所：CBRE、Q2 2025

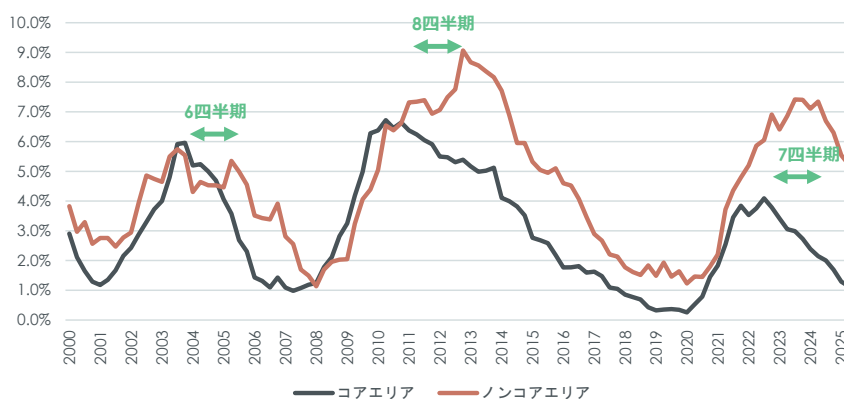
注1
東京グレードAは、コアエリアに立地し、原則として延床面積1万坪以上、貸室総面積6500坪以上、基準階面積500坪以上、概ね築15年未満の条件を満たすビル。
2025年供給ビルは、既に供給済みのものも含まれる。新規供給面積は各時点で集計したもの。

現在、企業の拠点戦略は、人手不足を背景に、人材確保の観点から交通利便性の高い立地が志向されやすい環境となっている。また、企業はオフィスポートフォリオの面積拡張に迫られても、ハイブリッドワークの普及、フレキシブルオフィスの利用などで、ある程度は現拠点到に留まる手段を持つようになった。このことから、すでにコアエリアに拠点を持つ企業のノンコアエリアへの移転需要は弱まり、アフターコロナはビフォーコロナよりもノンコアエリアへの需要創出が抑制されるとの見方もあった。しかし、入社回帰やハイブリッドワークを前提としたオフィススペースの再構築、あるいは人員増を伴う業容拡大の動きを背景に、上記のような現拠点到に留まる手段では対応しきれないほどのオフィス需要が創出されている。このような中で、コアエリアでの受け皿不足とノンコアエリアのコストメリットが、ノンコアエリアへの需要流入につながっており、冒頭で触れた通り、

直近1年間のノンコアエリアの空室率の低下幅はコアエリアに匹敵する低下幅を示している。

コアエリア及びノンコアエリアは、2000年以降、三度の空室率低下トレンドを経験している。一度目はITバブル崩壊後の回復期、二度目は世界金融危機後の回復期、そして三度目は目下、コロナ後の回復期だ。Figure 6に、コアエリアとノンコアエリアの空室率の推移を示した。供給による直接的な空室率への影響を取り除く目的で、築5年以上のビルを集計対象としている。特に注目したいのが、ノンコアエリアの空室率はコアエリアに6～8四半期遅行する傾向がみられることだ。一時点を切り出すと二極化するように見えるタイミングもあるが、アフターコロナにおいてもこの遅行性が再確認できる。このように、先行指標と考えられるコアエリアで空室率低下トレンドが継続する見通しであることから、今後のノンコアエリアへの空室率低下が進む蓋然性を示唆している。

Figure 6：コアエリアとノンコアエリアの空室率（築5年以上）の推移と、低下トレンド入りの時期（下表）



	ITバブル崩壊後の回復期	GFC後の回復期	コロナ後の回復期
コアエリア	2004年Q1	2011年Q1	2022年Q4
ノンコアエリア	2005年Q3	2013年Q1	2024年Q3
タイムラグ	6 四半期	8 四半期	7 四半期

出所：CBRE、Q2 2025

いがらし よしたか

CBREのリサーチ部門において、オフィス及びホテル市場のリサーチ業務を担当。2010年から2017年まで、同社コンサルティング部門に所属し、デベロッパーやJ-REITなどのクライアントに対して、オフィスを中心とした事業用不動産に関するコンサルティング業務に従事。2017年からリサーチ部門に異動し、不動産投資セクター及びホテルセクターを担当。2020年よりオフィスセクター及びホテルセクターを兼任。