

2025年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2025年12月11日

- 新規賃借予定のある企業における「面積拡大予定」の割合は引き続き増加。新規賃借理由として「立地・ビルグレードの改善」「業容・人員拡大」が上位に挙がり、都心の良質なオフィスに対する需要の増加傾向が続く。
- 直近の賃料改定で増額と回答した企業の割合は調査開始以来3番目に高い89%。また今後1年以内に賃料が値上げとなる場合は、約4割が「5~9%の値上げ」、約3割が「10%以上の値上げ」を許容すると回答。
- 従業員数が「増えた」と回答する企業の割合が年々増加し、今回調査では40%に。企業の人員増加が現在の堅調なオフィス需要の背景にあると考えられる。

【1. 新規賃借予定の有無】

- 新規賃借予定のある企業は27%と前回調査から2ポイント増加。
- 面積については「拡大予定」が60%と引き続き増加。

【2. 新規賃借する理由】

- 直近3年間(2023~2025年調査)の回答割合の平均値では「立地の良いビルに移りたい」「新部署設置、業容・人員拡大」、「設備グレードの高いビルに移りたい」がトップ3。
- コロナ禍の3年間(2020~2022年調査)と比較すると、「賃料の安いビルに移りたい」「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更」は減少し、コロナ禍に生じたこれらの動きは収束傾向が鮮明に。
- 従業員300人以上の企業では、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」「イノベーティブなオフィス環境づくりのため」「優秀な人材を確保するため」等も上位にランクインし、企業規模が大きくなるにつれて、従業員が一つの場に集まってコミュニケーションを図れる環境と人材獲得における優位性を両立できる良質なオフィスをより求めていると考えられる。

【3. 新規賃借する場合の希望エリア】

- 引き続き「日本橋」「丸の内」「大手町」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する主要ビジネスエリアへの注目度が高い。

【4. 2025年の賃料改定状況】

- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は89%と、2019年(93%)、2018年(91%)に次ぐ過去3番目の高さに。

【5. 賃料値上げへの考え方について】

- 妥当だと考える月額賃料は、坪2.5万円以上の価格帯の割合が近年増加傾向。
- 今後1年以内に入居中のオフィス賃料が値上げとなる場合は、約4割の企業が「5~9%の値上げ」を、約3割の企業が「10%以上の値上げ」を許容すると回答。
- 値上げを許容できる理由として「建物管理における人件費や光熱費の上昇」「物価の上昇」が上位に挙がり、建物管理コストや物価の上昇分を反映した賃料値上げに対する理解の広がりが見られる。

【6. 従業員のオフィス出社について】

- 出社率の平均は78%と前回調査と同水準。コロナ禍以降の出社率は8割程度で落ち着きつつある。

【7. 従業員数の変化について】

- 昨年と比べたときの従業員数の変化について、40%の企業が「増えた」と回答。
- 従業員数が「増えた」の割合は年々増加傾向となっており、今後の見通しについても44%の企業が「増える」と回答。

【8. 本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割について】

- 本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割として、1位に「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」、2位に「従業員のエンゲージメント向上」が挙がるとともに、前回調査より回答割合が増加。
- 従業員300人以上の企業では、「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」「従業員のエンゲージメント向上」「災害など有事における本部機能」「リクルーティング・リテンションの強化」等が上位に挙がった。これらは回答企業全体を大きく上回る回答割合であり、オフィスの従業員に与える影響やBCP機能をより重視する姿勢が見られる。

【9. オフィス環境づくりのための支出について】

- 回答企業の54%、従業員300人以上の企業では66%が、オフィス環境づくりのための支出を必要な「投資」と回答。「投資」の回答割合も年々増加傾向にある。

【10. オフィスビル選定における環境認証の重要性について】

- オフィスビルを選ぶ際の環境認証の有無について、回答企業全体の35%程度、従業員300人以上の企業では過半数が「重視する」と回答。
- 環境認証を重視する理由として、71%の企業が「従業員が快適・健康に働くオフィス環境確保のため」と回答。従業員の働きやすいオフィスを多くの企業が求める中で、環境認証がオフィス選択における指標の1つになっていることが窺える。

■ 「2025年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

主に東京23区に本社が立地する企業で、資本金上位約1万社を対象に今後の新規賃借予定などのオフィス需要に関するアンケートを実施。
○調査対象：10,253社(当社テナントを除く) ○有効企業回答数：1,749社(回収率17.1%) ○調査期間：2025年9月1日～9月30日

【問い合わせ先】 森ビル株式会社 オフィス事業部 営業推進部 平野文尉 長谷川雅 藤本雅之
東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー ☎106-6155 TEL:03-6406-6300(<http://www.mori.co.jp>)

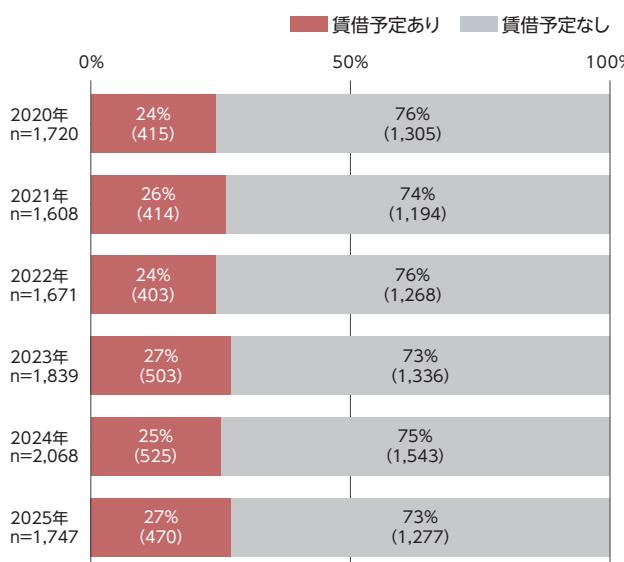
1 新規賃借予定の有無

- 新規賃借予定のある企業は27%と前回調査から2ポイント増加。
- 面積については「拡大予定」が60%と引き続き増加。
- 新規賃借予定の5割弱が2年以内に新規賃借を予定している。

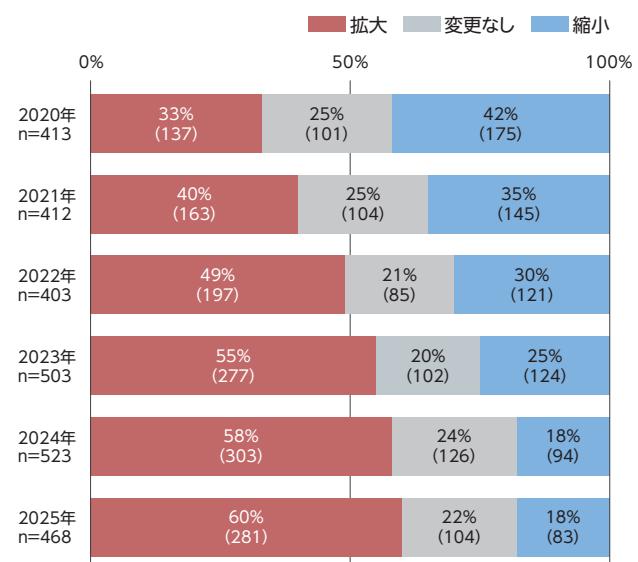
新規賃借予定のある企業の割合は27%と、前回調査から2ポイント増加した(図1)。なお、新規賃借予定のある企業(27%)のうち、「拡大予定」が60%、「変更なし」が22%、「縮小予定」が18%という結果となり、「拡大予定」の割合が引き続き増加傾向にある(図2)。

また、新規賃借を予定する時期については、「1年以内」が28%、「2年以内」が17%となり、2年以内に新規賃借を予定している企業の割合は5割弱(45%)となった(図3)。

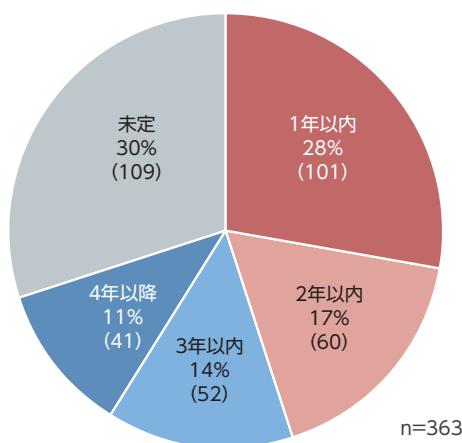
【図1：新規賃借予定の有無】



【図2：新規賃借予定面積の拡大縮小割合】



【図3：新規賃借予定期間】



2 新規賃借する理由

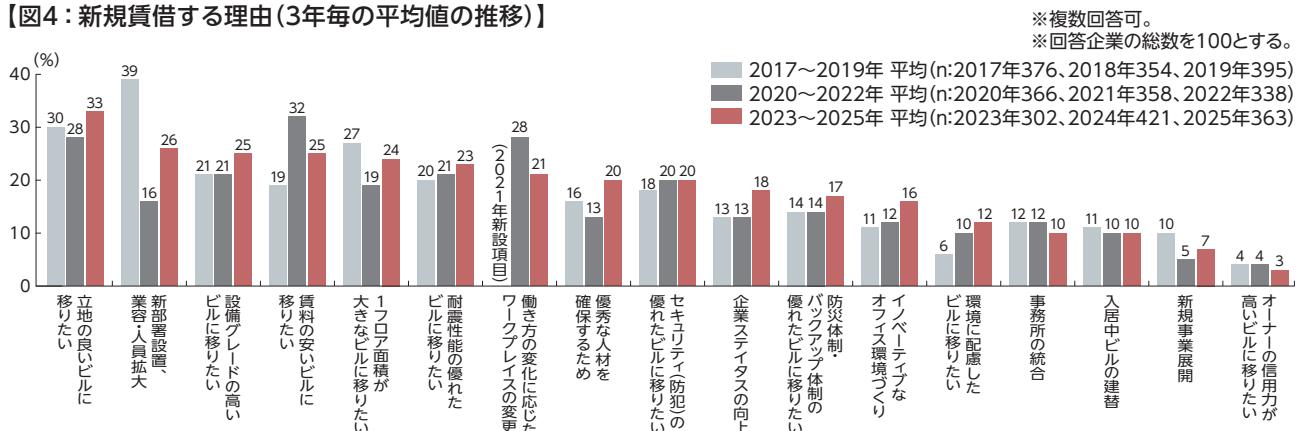
- 直近3年間(2023~2025年調査)の回答割合の平均値では「立地の良いビルに移りたい」「新部署設置、業容・人員拡大」、「設備グレードの高いビルに移りたい」がトップ3。
- コロナ禍の3年間(2020~2022年調査)と比較すると、「賃料の安いビルに移りたい」「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更」は減少し、コロナ禍に生じたこれらの動きは収束傾向が鮮明に。
- 従業員300人以上の企業では、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」「イノベーティブなオフィス環境づくりのため」「優秀な人材を確保するため」等も上位にランクインし、企業規模が大きくなるにつれて、従業員が一つの場に集まってコミュニケーションを図れる環境と人材獲得における優位性を両立できる良質なオフィスをより求めていると考えられる。

新規賃借予定のある企業のその「理由」について、直近3年間(2023~2025年調査)の回答割合の平均値を見ると、「立地の良いビルに移りたい」(33%)が1位、「新部署設置、業容・人員拡大」(26%)が2位、「設備グレードの高いビルに移りたい」(25%)が3位に挙がっており(図4)、近年は企業成長を見据えた立地・ビルグレード改善のための新規賃借を検討する企業が増加していると考えられる。

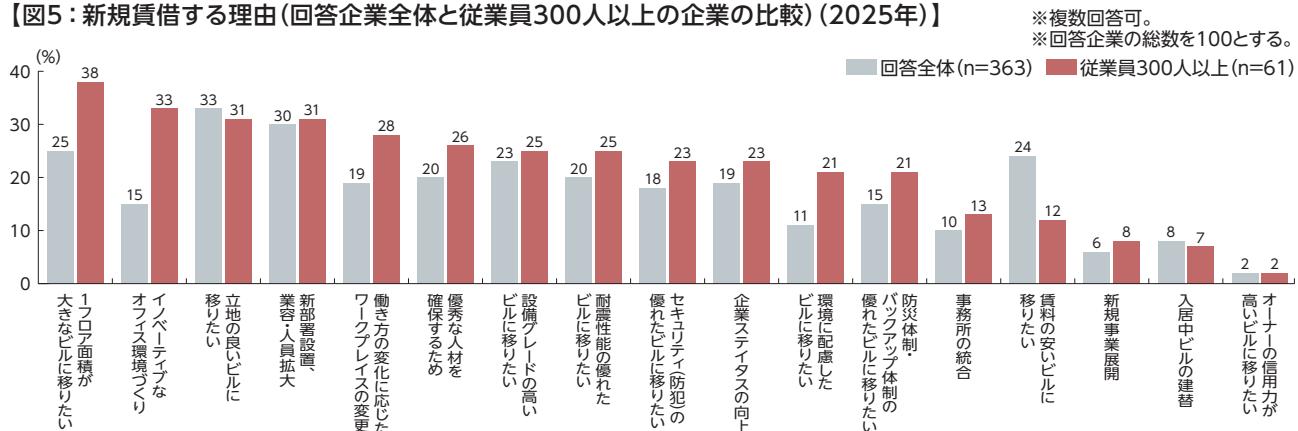
一方、コロナ禍の3年間(2020~2022年調査)と直近3年間(2023~2025年調査)の回答割合平均値を比較すると「賃料の安いビルに移りたい」は32%→25%、「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更」は28%→21%と減少しており、コロナ禍における景況悪化やリモートワーク等に対応したオフィス移転の動きは収束傾向が鮮明となっている。

従業員300人以上の企業においては「1フロア面積が大きなビルに移りたい」「イノベーティブなオフィス環境づくりのため」「優秀な人材を確保するため」等も上位にランクインし、企業規模が大きくなるにつれて、従業員が一つの場に集まってコミュニケーションを図れる環境と人材獲得における優位性を両立できる良質なオフィスをより求めていると考えられる(図5)。

【図4：新規賃借する理由(3年毎の平均値の推移)】



【図5：新規賃借する理由(回答企業全体と従業員300人以上の企業の比較)(2025年)】



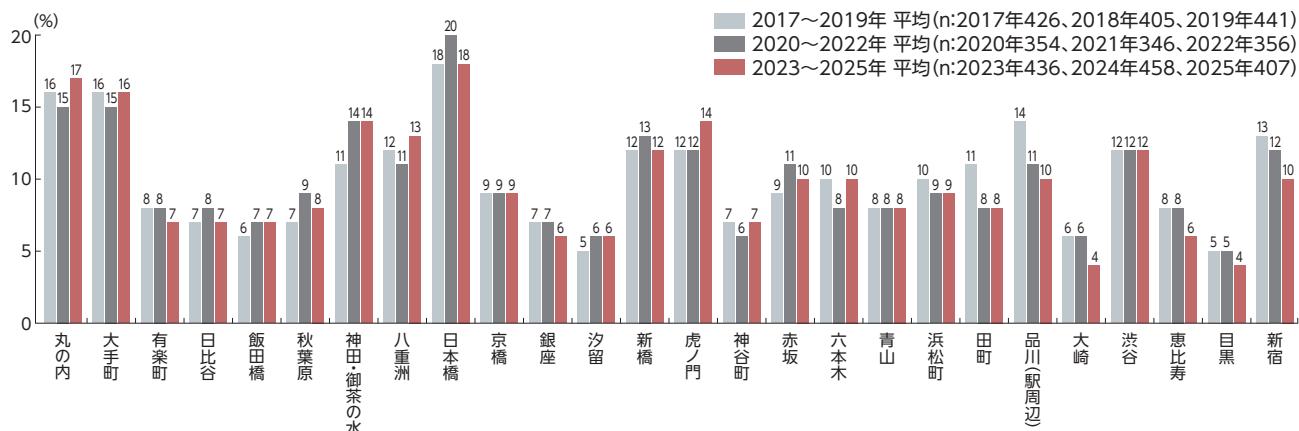
3 新規賃借する場合の希望エリア

○引き続き「日本橋」「丸の内」「大手町」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する主要ビジネスエリアへの注目度が高い。

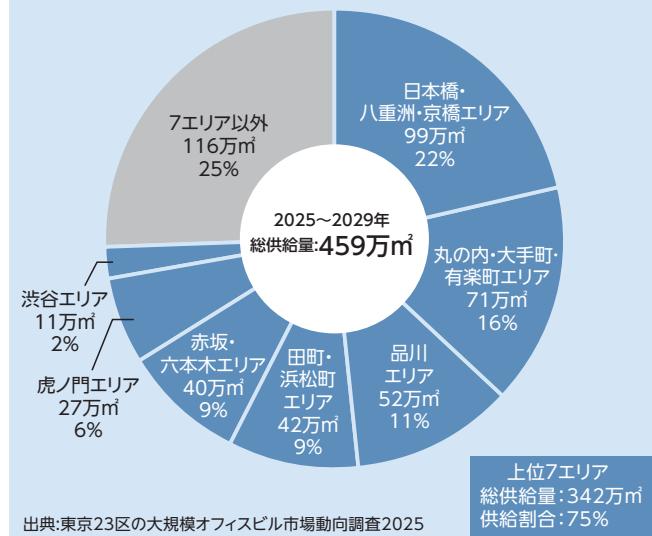
新規賃借予定のある企業の「希望エリア」について、直近3年間(2023~2025年調査)の回答割合の平均値を見ると、「日本橋」(18%)、「丸の内」(17%)、「大手町」(16%)、「虎ノ門」(14%)、「八重洲」(13%)など、大規模な再開発事業が集積するエリアが多く、駅や道路などのインフラ整備による交通利便性や、職住遊が近接する高機能な複合開発による街の魅力から、引き続きこれらのエリアへの注目度が高い様子が窺える(図6)。なお、当社の「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2025」では2025~2029年の5年間の大規模オフィスビル供給量(459万m²)のうち「日本橋・八重洲・京橋エリア」「丸の内・大手町・有楽町エリア」「品川エリア」「田町・浜松町エリア」「赤坂・六本木エリア」「虎ノ門エリア」「渋谷エリア」の7エリアで75%(342万m²)を占めると予測しているが(図7)、この7エリアと「新規賃借する場合の希望エリア」の上位エリアがおよそ重なる結果となった(図8)。

【図6:新規賃借する場合の希望エリア(3年毎の平均値の推移)】

※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。

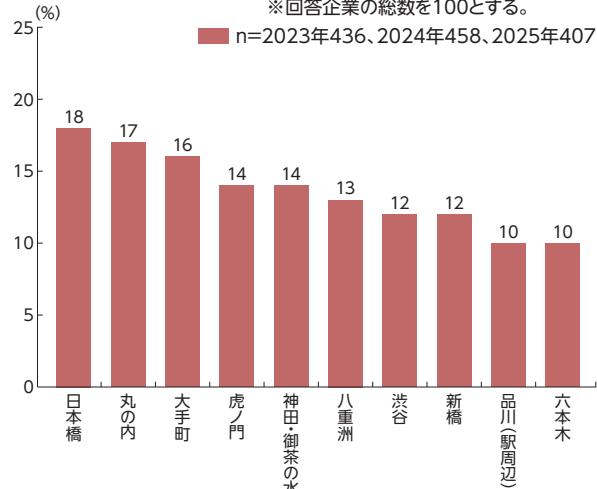


【図7:2025～2029年の主要ビジネスエリア別供給量】



【図8:新規賃借する場合の希望エリア(上位10エリア)】

※2023～2025年の回答割合の平均値。
※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。
n=2023年436、2024年458、2025年407

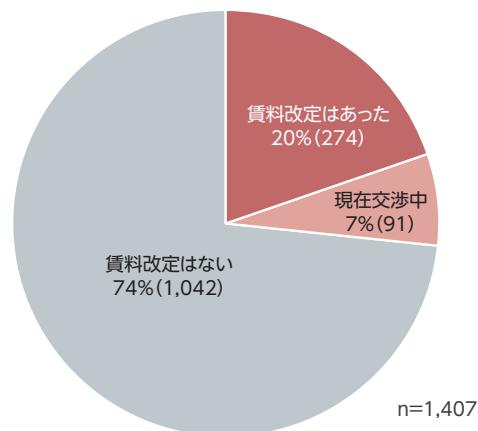


4 2025年の賃料改定状況

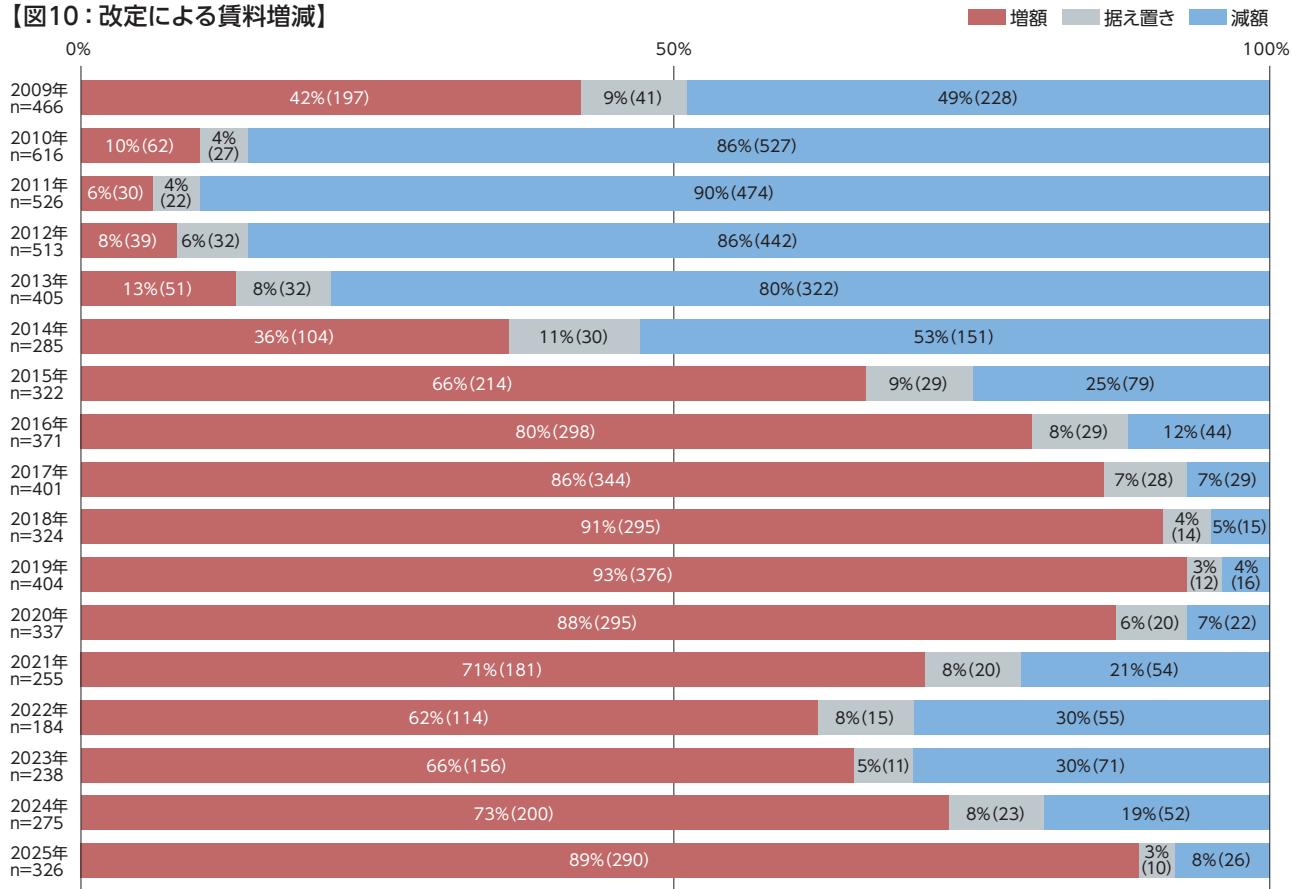
- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は89%と、2019年(93%)、2018年(91%)に次ぐ過去3番目*の高さに。(※当該設問について調査開始した2007年以降)

過去1年間の賃料改定の有無について、「賃料改定はあった」と回答した企業は20%、「現在交渉中」と回答した企業は7%であった(図9)。また、「賃料改定はあった」「現在交渉中」と回答した企業のうち、改定による賃料増減について「増額」と回答した企業が89%と、2007年に当該設問について調査を開始して以来3番目に高い割合となった(図10)。

【図9：過去1年間の賃料改定の有無】



【図10：改定による賃料増減】

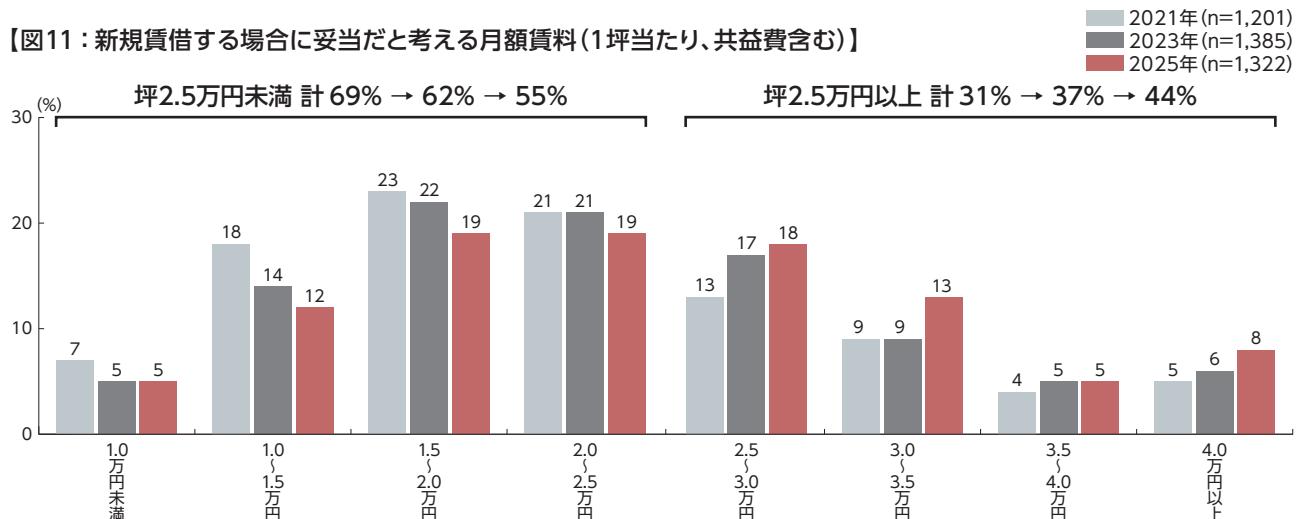


5 賃料値上げへの考え方について

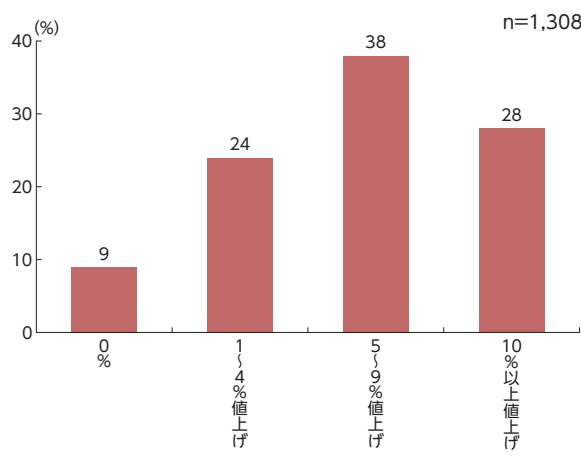
- 妥当だと考える月額賃料は、坪2.5万円以上の価格帯の割合が近年増加傾向。
- 今後1年以内に入居中のオフィス賃料が値上げとなる場合は、約4割の企業が「5~9%の値上げ」を、約3割の企業が「10%以上の値上げ」を許容すると回答。
- 値上げを許容できる理由として「建物管理における人件費や光熱費の上昇」「物価の上昇」が上位に挙がり、建物管理コストや物価の上昇分を反映した賃料値上げに対する理解の広がりが見られる。

新規賃借する場合に妥当だと考える月額賃料(1坪当たり、共益費含む)について、近年の調査結果を隔年(2021・23・25年)で比較すると、坪2.5万円未満の価格帯は減少し(計69%→62%→55%)、坪2.5万円以上の価格帯は増加した(計31%→37%→44%)(図11)。オフィス拡張や移転のために賃料増加を受容する様子が窺える。また入居中のオフィス賃料が今後1年以内に値上げとなる場合の許容範囲について、約4割(38%)の企業が「5~9%の値上げ」を、約3割(28%)の企業が「10%以上の値上げ」を許容すると回答(図12)。値上げの許容理由については「建物管理における人件費や光熱費の上昇」「物価の上昇」が上位に挙がり(図13)、建物管理コストや物価の上昇分を反映した賃料値上げに対する理解の広がりが見られる。

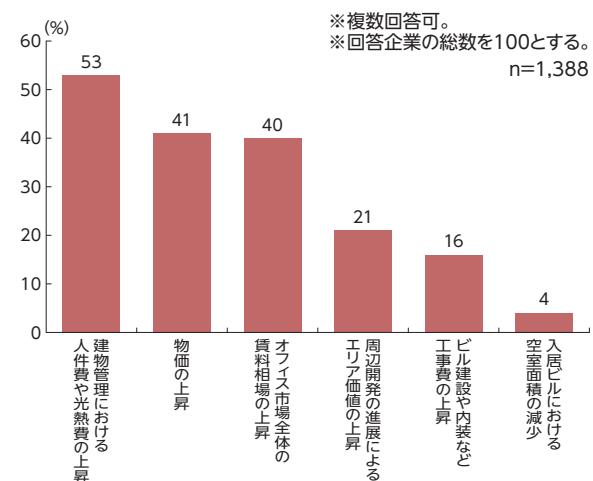
【図11：新規賃借する場合に妥当だと考える月額賃料(1坪当たり、共益費含む)】



【図12：入居中のオフィス賃料が今後1年以内に値上げとなる場合の許容範囲】



【図13：入居中のオフィス賃料が今後1年以内に値上げとなる場合の許容理由】

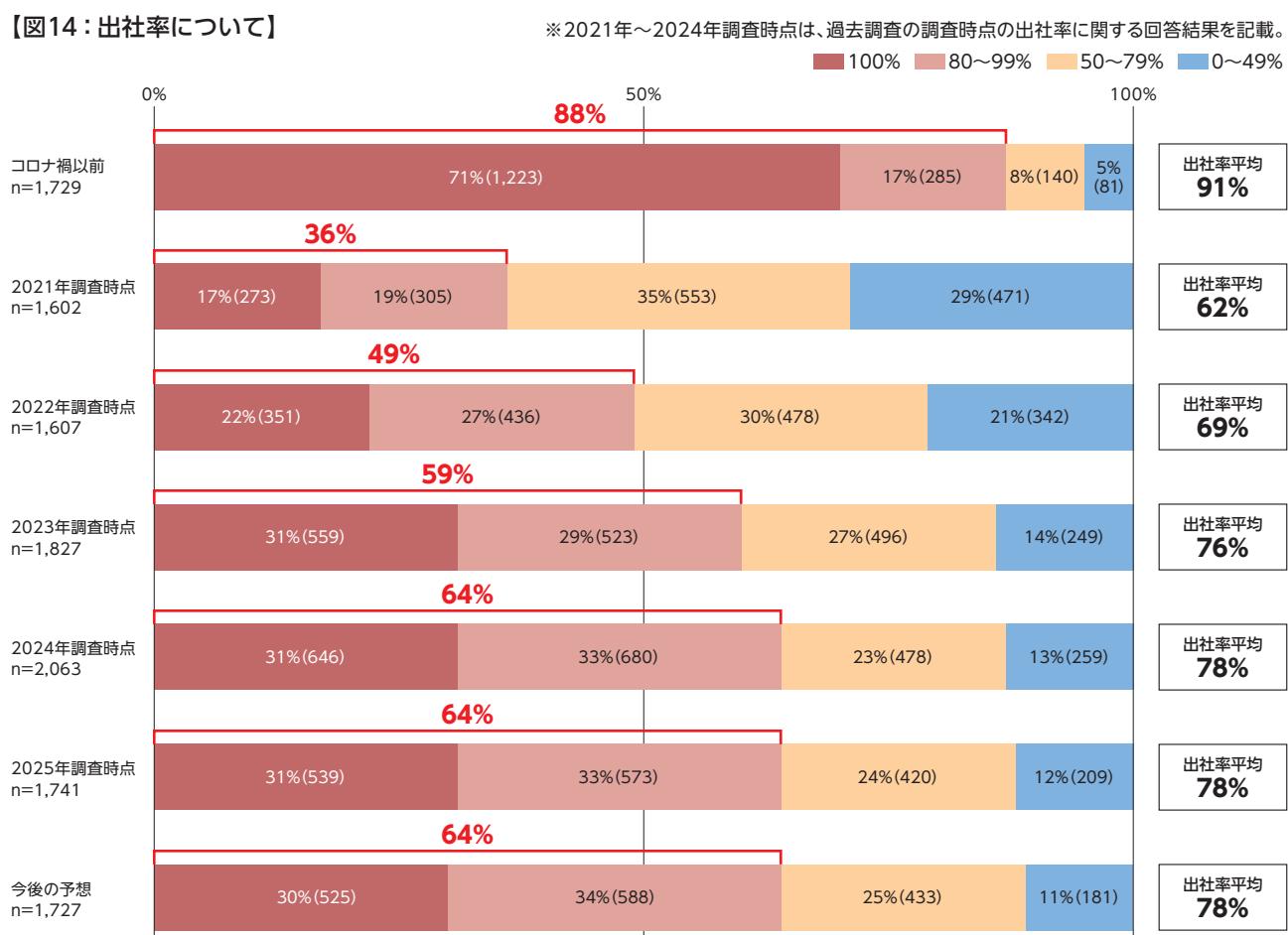


6 従業員のオフィス出社について

- 出社率の平均は78%と前回調査と同水準。コロナ禍後の出社率は8割程度で落ち着きつつある。

出社率について尋ねたところ、調査時点の出社率の平均は78%、出社率が80%以上と回答した企業の割合は64%と前回調査(平均出社率78%、出社率80%以上の回答割合64%)と同水準となった(図14)。また今後の出社率の予想も平均78%、今後の出社率が80%以上と回答した企業の割合は64%と今回調査時点と同水準となった。コロナ禍後の出社回帰の動きは出社率8割程度で落ち着きつつある。

【図14：出社率について】

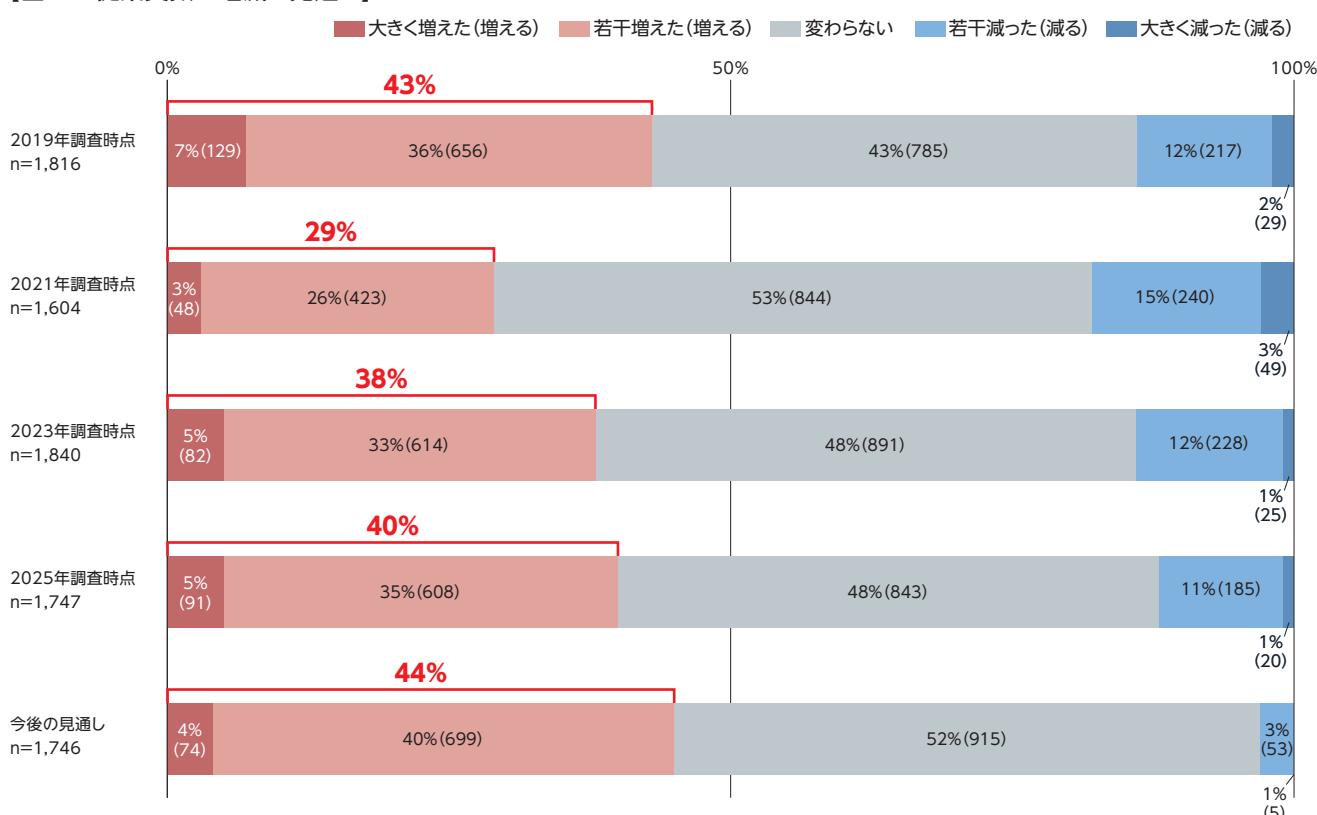


7 従業員数の変化について

- 昨年と比べたときの従業員数の変化について、40%の企業が「増えた」と回答。
- 従業員数が「増えた」の割合は年々増加傾向となっており、今後の見通しについても44%の企業が「増える」と回答。

現在入居中のオフィス内の従業員数について、昨年と比較した際の増減を尋ねたところ、「増えた」と回答した企業は40%であった(図15)。続いて、今後の見込みを尋ねたところ「増える」と回答した企業は44%であった。また近年の調査結果を隔年で比較すると、コロナ禍中の2021年に「増えた」の割合が29%と、2019年の43%より減少したものの、その後は「増えた」の割合は年々増加傾向となっている。従業員数の増加が継続することに伴い、引き続きオフィス需要は堅調に推移すると考えられる。

【図15：従業員数の増減と見通し】

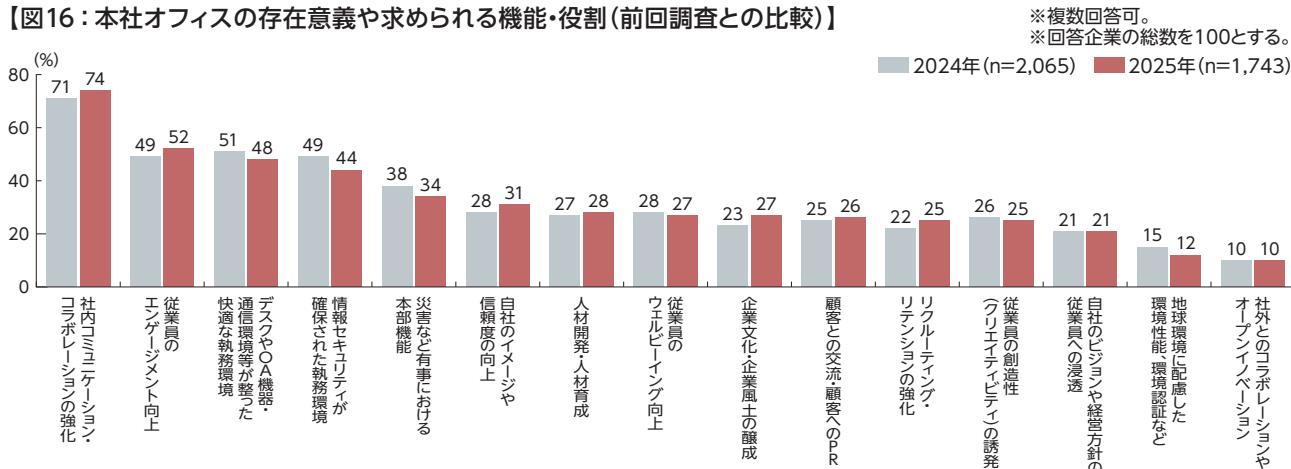


8 本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割について

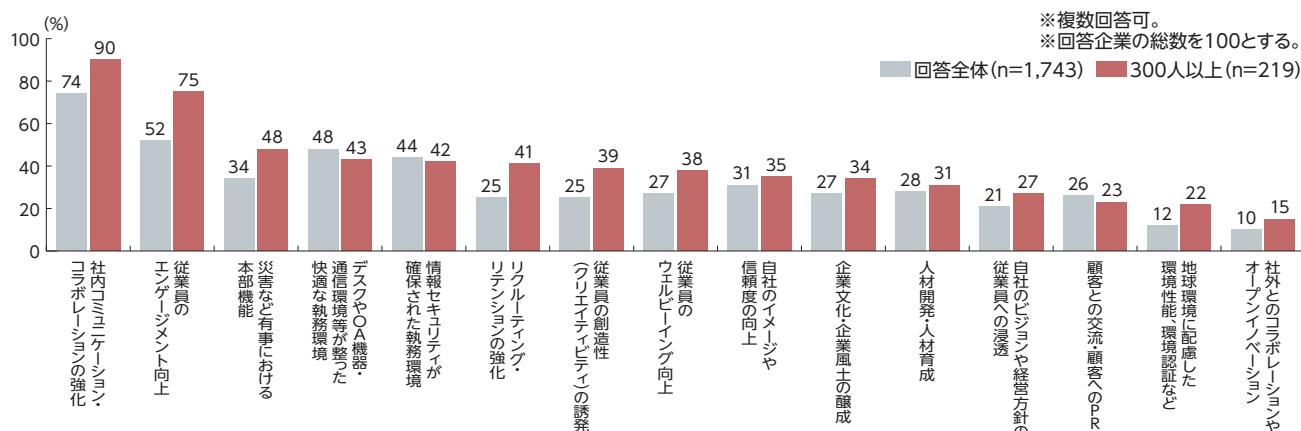
- 本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割として、1位に「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」、2位に「従業員のエンゲージメント向上」が挙がるとともに、前回調査より回答割合が増加。
- 従業員300人以上の企業では、「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」「従業員のエンゲージメント向上」「災害など有事における本部機能」「リクルーティング・リテンションの強化」等が上位に挙がった。これらは回答企業全体を大きく上回る回答割合であり、オフィスの従業員に与える影響やBCP機能をより重視する姿勢が見られる。

本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割を尋ねたところ、1位に「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」(71%→74%)、2位に「従業員のエンゲージメント向上」(49%→52%)が挙がるとともに、前回調査より回答割合が増加した(図16)。一方、3位の「デスクやOA機器・通信環境等が整った快適な執務環境」(51%→48%)、4位の「情報セキュリティが確保された執務環境」(49%→44%)は前回調査より回答割合が減少した。なお、従業員300人以上の企業では、「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」(90%)、「従業員のエンゲージメント向上」(75%)、「災害など有事における本部機能」(48%)、「リクルーティング・リテンションの強化」(41%)などが上位に挙がった(図17)。これらは回答企業全体を大きく上回る回答割合であり、企業規模が大きくなるにつれてオフィスの従業員に与える影響やBCP機能をより重視する姿勢が見られる。

【図16：本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割(前回調査との比較)】



【図17：本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割(回答企業全体と従業員300人以上の企業の比較)】

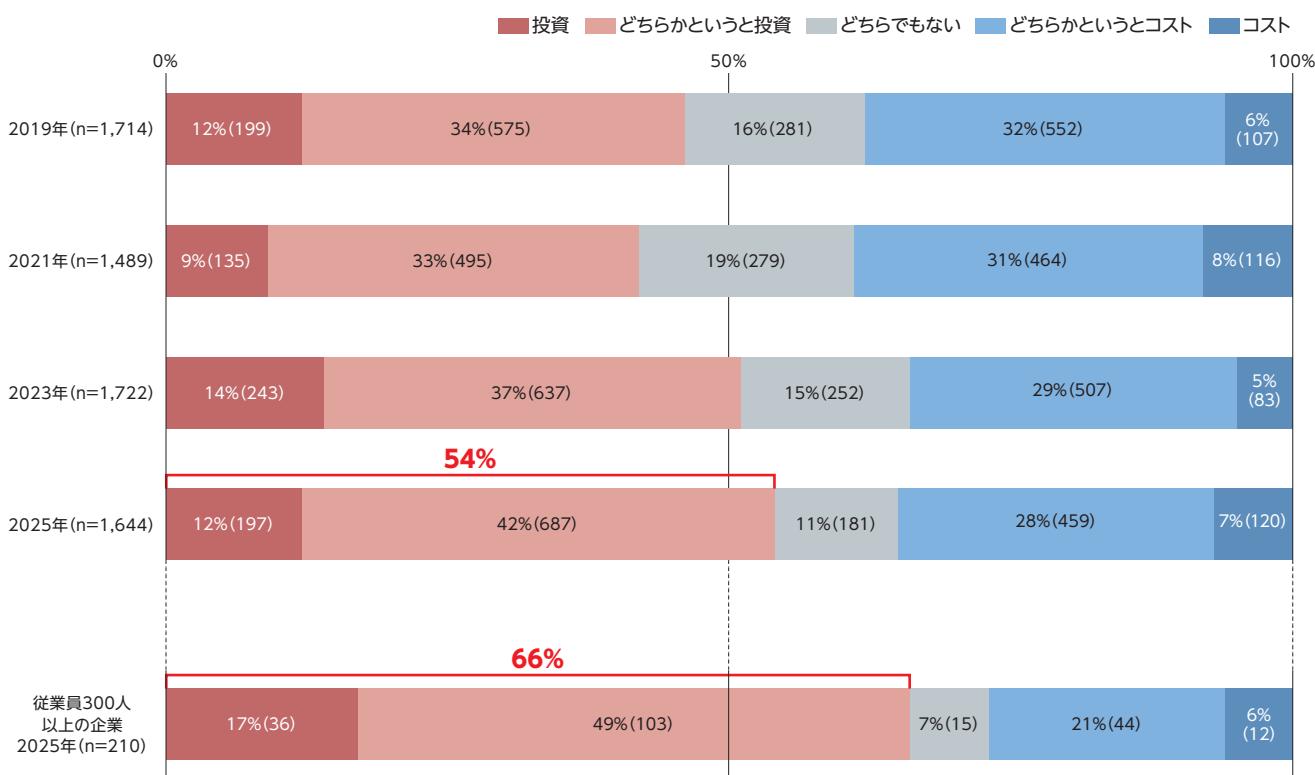


9 オフィス環境づくりのための支出について

- 回答企業全体の54%、従業員300人以上の企業では66%が、オフィス環境づくりのための支出を必要な「投資」と回答。「投資」の回答割合も年々増加傾向にある。

オフィス環境づくりのための支出について必要な投資か、コストかと尋ねたところ、「投資」または「どちらかといえば投資」と回答した企業が54%となり年々増加傾向にある(図18)。また従業員300人以上の企業では66%が「投資」または「どちらかといえば投資」と回答した。単なる執務空間以外の多様な機能の拡充が求められる中、企業規模に関わらずオフィス環境づくりへの企業の投資は引き続き増加していくと考えられる。

【図18：オフィス環境づくりのための支出は必要な投資か、コストか】



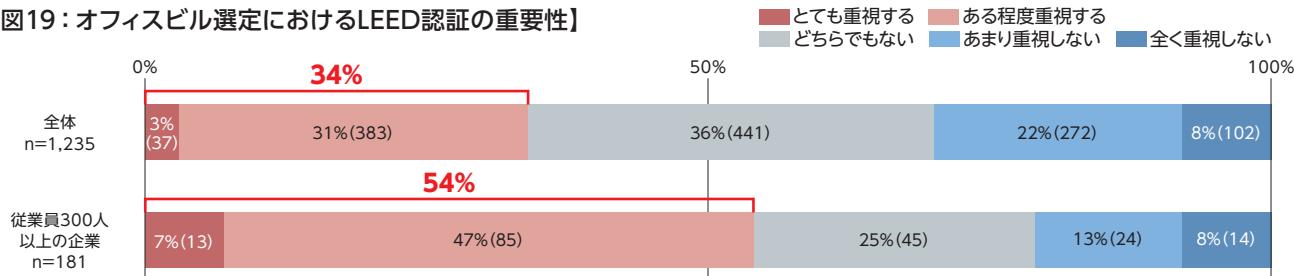
10 オフィスビル選定における環境認証の重要性について

- オフィスビルを選ぶ際の環境認証の有無について、回答企業全体の35%程度、従業員300人以上の企業では過半数が「重視する」と回答。
- 環境認証を重視する理由として、71%の企業が「従業員が快適・健康に働くオフィス環境確保のため」と回答。従業員の働きやすいオフィスを多くの企業が求める中で、環境認証がオフィス選択における指標の1つになっていることが窺える。

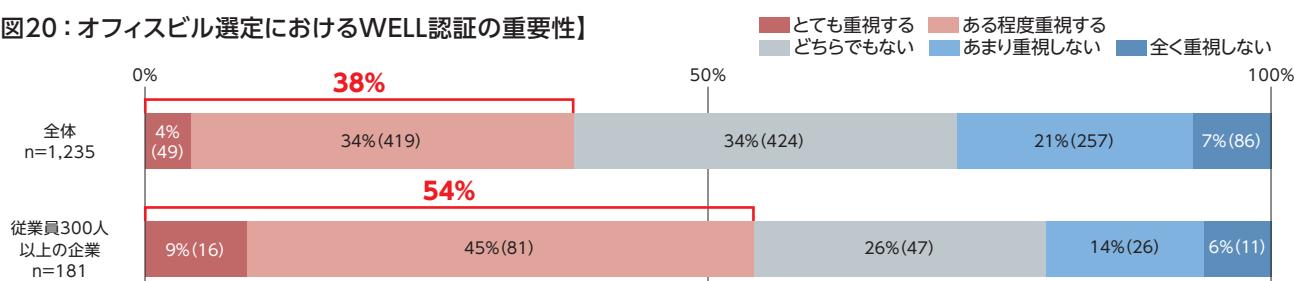
オフィスビルを選定する際にLEED認証・WELL認証の環境認証制度を取得していることの重要性について尋ねたところ、回答企業全体では35%程度(LEED認証34%・WELL認証38%)、従業員300人以上の企業では50%超(LEED認証54%・WELL認証54%)が「重視する」との回答だった(図19・20)。企業規模が大きくなるにつれてオフィスビルの環境認証制度の重要性が高まる結果となった。

またオフィスビルを選定する際にLEED認証・WELL認証を「重視する」と回答した企業にその理由を尋ねたところ、71%が「従業員が快適・健康に働くオフィス環境確保のため」と回答しており、従業員の働きやすいオフィスを多くの企業が求める中で、環境認証がオフィス選択における指標の1つになっていることが窺える。

【図19：オフィスビル選定におけるLEED認証の重要性】



【図20：オフィスビル選定におけるWELL認証の重要性】



【図21：環境認証を重視する理由】

