

# 不動産マーケットリサーチレポート

VOL.306

2026.6.4

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

## 「働きたい街ランキング」から読み解くオフィスマーケット ～働き手の選好と賃料水準の関係性～

- ・ 「働きたい街ランキング」の順位と賃料水準の高低は必ずしも一致しない
- ・ 投資家にとって、人気の高さよりも需要の質やその持続性を見極めることが重要
- ・ テナント（事業法人）にとって立地選択は、賃料の高低のみならず、どのような人材を惹きつけ、どのような働き方を実現するか、という経営判断になる

### 「働きたいオフィス・働きたい街ランキングに関する生活者調査」

近年、人材確保や従業員のエンゲージメント向上、人的資本経営等の観点から立地やビルスペックの改善を企図してオフィス移転がなされる傾向が増加している。これを受け、三菱UFJ信託銀行は、働き手の意向を把握しその傾向を明らかにすることを目的として「働きたいオフィス・働きたい街ランキング2026」を実施した。

図表1: 「働きたい街ランキング」の調査結果と調査概要

1位	丸の内	<b>【調査対象者】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 一都三県(東京・神奈川・埼玉・千葉)在住の20～59歳、会社・団体の経営者・会社員(正社員)、業務全体に占めるデスクワークの割合が4割以上と回答した社会人1,800名(うち東京在住704、神奈川在住444、埼玉在住363、千葉在住289)</li><li>・ 「就職活動が終わり、内定を得ている」又は「現在就職活動をしている」と回答した学生200名(就活生の回答は職務経験に基づかないイメージによる評価を含む点には留意が必要であるが、一方で企業の認知・ブランド力や採用競争力に影響し得るため合算している)</li></ul> <b>【設問と回答方法】</b> <p>Q. 以下の中から働きたい街を教えてください</p> <p>A. 丸の内／大手町／八重洲／日本橋／京橋／有楽町／銀座／上野／神田／秋葉原／飯田橋／新橋／浜松町／田町／高輪ゲートウェイ／品川／大井町／大崎／五反田／目黒／恵比寿／渋谷／新宿／中野／池袋／虎ノ門／神谷町／麻布／六本木／赤坂／青山／豊洲／晴海／台場／天王洲／川崎／横浜／新横浜／みなとみらい／関内／大宮・浦和／千葉・幕張／その他(自由回答)の中から1位・2位を選択</p> <b>【集計方法】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 1位に選ばれた街を2ポイント、2位に選ばれた街を1ポイントとして集計。したがって、「積極的に働きたい」という評価に加え、居住地等に基づく現実的な選択が含まれる可能性がある。</li><li>・ 左表には、21位以下のものは表示していない</li></ul> <b>【調査方法】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ インターネット アンケート調査 調査機関: 株式会社アスマーク</li></ul> <b>【調査期間】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 2025年12月15日～24日</li></ul>
2位	大手町	
3位	新宿	
4位	日本橋	
5位	八重洲	
6位	横浜	
7位	みなとみらい	
8位	大宮・浦和	
9位	池袋	
10位	渋谷	
11位	品川	
12位	有楽町	
13位	千葉・幕張	
14位	上野	
15位	秋葉原	
16位	銀座	
17位	新橋	
18位	飯田橋	
19位	川崎	
20位	神田	

出所 三菱UFJ信託銀行 テナントリーシング営業部 [https://www.tr.mufig.jp/new\\_assets/houjin/fudousan/pdf/antenna-office\\_city\\_ranking-2026.pdf](https://www.tr.mufig.jp/new_assets/houjin/fudousan/pdf/antenna-office_city_ranking-2026.pdf)

### 働き手の選好とオフィスマーケットとの間にズレはあるのか

オフィスマーケットで一般的に用いられる空室率や賃料といった定量指標と異なり、「働き

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



「働きたい街ランキング」は働き手の選好を反映する主観的な評価である。両者の関係性は「人気エリアほど賃料が高い」と理解されがちだが、実際はそうとは限らない。本稿では、働き手の選好と賃料水準の間にどのような関係性があるのか、またその関係性を、投資家及び事業法人を中心とするテナントがどのように解釈したらよいかを考察した。

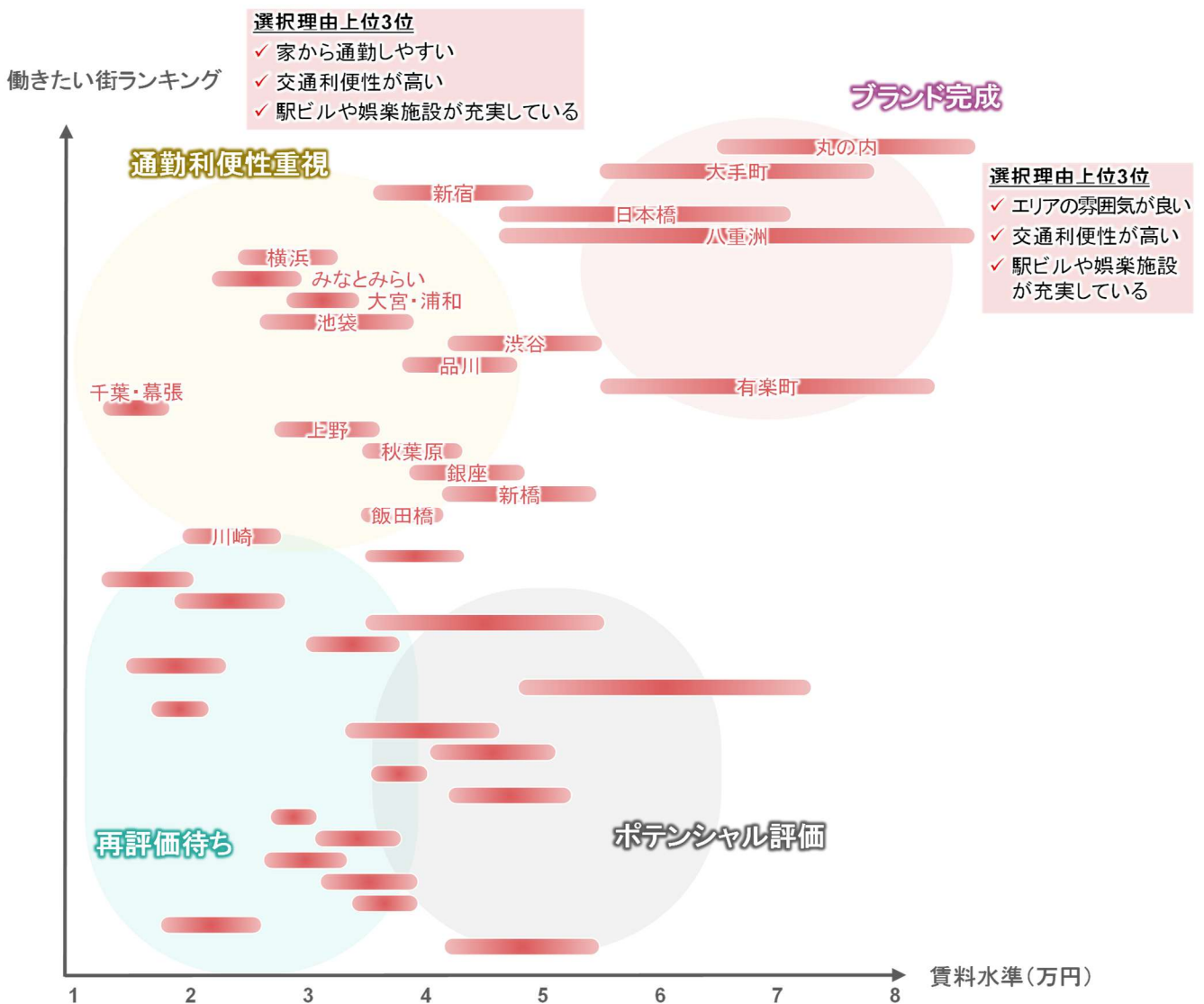
なお、同一エリアであっても、賃料水準は建物固有の条件（築年数、駅徒歩、グレード等）や契約条件に左右されるが、本稿は、個別条件による賃料形成要因を説明するものではない。本稿では、個別条件は同一のものという前提で、対象エリアの相対的な賃料水準の高低に着目している（建物固有の条件については末尾コラム参照）。

## 働きたい街ランキングと賃料水準の関係

働きたい街ランキングの順位を縦軸、賃料水準を横軸に各エリアをプロットすると、働き手の選好と賃料水準の関係は下図のように整理できる。

注：本稿におけるエリア区分は、働き手と賃料水準との関係性を分析し、投資判断やオフィス戦略検討における示唆を得るための整理に過ぎず、特定の地域に対する評価を一義的に定めたり、優劣や序列を意図するものではない。

図表 2: 「働きたい街ランキング」の順位と賃料水準の関係（ランキング 21 位以下のエリア名は表示していない）



出所 三菱 UFJ 信託銀行

注 1. オフィス賃料水準については、三菱 UFJ 信託銀行市場動向調査「オフィス賃貸市場調査」における成約賃料レンジを採用 [https://www.tr.mufg.jp/new\\_assets/houjin/fudousan/pdf/fr\\_2026040601.pdf?20260518195029](https://www.tr.mufg.jp/new_assets/houjin/fudousan/pdf/fr_2026040601.pdf?20260518195029)

当該調査にないエリアについては三幸エステート公表データを採用

注 2. 賃料水準は、原則、築 20 年以内、駅徒歩 5 分以内、基準階面積 500 坪以上、延床面積 10,000 坪以上の基準を満たす S・A クラスビルを想定

注 3. ランキング 21 位以下は「再評価待ち」又は「ポテンシャル評価」の象限に位置するが、本稿では表示していない

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



## <通勤利便性重視エリア>

この象限に位置するエリアは、ターミナル駅や背後に住宅街を有する主要駅が多く、回答者は通勤や生活利便性の高さを理由に支持している。一方、賃料上昇が著しい都心中枢から一定の距離に位置するケースが多く、結果として賃料水準は相対的に抑えられる傾向が見られる。すなわち、働き手にとっての通いややすさを背景に評価が高まる一方で、その評価が必ずしも賃料水準の高さに直結しているわけではない点が特徴である。

## <ブランド完成エリア>

この象限は、働きたい街としての人気と賃料水準の双方が高い。交通利便性に加え、オフィス街としての象徴性・伝統性といった要素が複合的に評価されている。これらの要素は、一時的な再開発や話題性によるものではなく、長期的に蓄積されてきた特性であると考えられる。

## <再評価待ちエリア>

この象限は、人気・賃料水準ともに相対的に低位であり、ランキング調査における21位以下の多くが該当する。利用可能路線が限定的であることやオフィス街としての歴史が比較的新しいこと、再開発によりオフィス街としての魅力が更新過程であるエリアと捉えることができる。また、古くからのビルが多いエリアにおいては、更新が限定的である一方で、地元企業を中心とした需要の受け皿としてオフィス街としての機能を維持していると考えられる。

## <ポテンシャル評価エリア>

この象限に位置するエリアは、働きたい街としての評価が必ずしも高くない一方で、賃料水準は高い水準にある。今回調査では該当エリアがほとんどなかったが、このようなエリアがあるとすれば、再開発やエリアに対する将来的なポテンシャルが織り込まれ、先行して賃料に反映されている可能性がある。

## 投資家・テナント（事業法人）から見た示唆

### 投資家\_需要の層や厚みを測る目安

投資家の視点では、「働きたい街ランキング」は賃料水準や投資効果を直接説明する指標ではない。しかし、働き手の選好を通じて、当該エリアにおける需要の広がりや評価の持続性を把握する手掛かりとなるのではないだろうか。

例えば、<通勤利便性重視エリア>は通勤や生活動線など生活に密着しており、支持層が厚く需要の裾野が広くなりやすい。そのため、景気や再開発等の一時的な話題性に左右されにくく、大幅な賃料上昇は難しくとも、安定的な需要が期待できるのではないだろうか。働きやすさが評価されれば、賃料上昇余地も望めるだろう。一方、<ブランド完成エリア>は街の雰囲気や利便性、施設の充実といった複合的な理由で評価されている。賃料にはプレミアムを織り込みやすく、高位安定で推移しやすい一方、高水準の賃料負担力を有するテナントは限定的であることには留意が必要だ。また、<再評価待ちエリア>は、繁華性・集客性のある街、再開発で大型ビルの供給が進む街、古くからの中小ビルが多く更新が緩やかな街が混在する。街として不人気ということではなく、働きたい街としての評価と供給との間に乖離が起きている可能性や、地元企業を中心とした需要の受け皿となっており人気上がるきっかけが少ない可能性がある。投資にあたっては、テナント属性や建物規模等、需要のボリュームゾーンを見極めた選別や、街としての機能変化や更新が起こり得るかが重要な着眼点となるだろう。

### テナント（事業法人）\_賃料を支払う合理性を補完

テナントにとって、賃料を支払う合理性は、世間的な人気や賃料水準の高低のみでは説明できない。採用競争力や人材定着（従業員満足度、通勤負担等）、自社の事業拠点や取引先との

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



距離・位置関係といった観点も踏まえ、当該エリアが自社にどのような効果・価値をもたらすのかが問われる。

例えば、**<通勤利便性重視エリア>**は、通勤・生活動線に基づく働き手の支持を背景に、従業員の通勤負担や満足度の観点から説明がしやすく、賃料水準が相対的に抑えられているため、テナント目線ではコスト効率が高い（高コスパ）と言える側面がある。しかし、オフィス立地は経営判断として、事業活動の効率性や対外的な関係も踏まえて決定されるため、コスト効率の高さが企業にとって最適な選択であるとは限らない。その結果、必ずしもオフィス集積が進んでいるわけではないエリアも存在する。**<ブランド完成エリア>**は、業務集積や象徴性を背景として、高い専門性を有する人材やキャリア志向の強い人材に対する訴求力を持つと考えられる。**<ポテンシャル評価エリア>**においては、オフィス街としての評価よりも商業集積や再開発といった要因が先行している可能性があり、通勤利便性や業務効率といった観点では必ずしも人材戦略や事業戦略に直結するとは言いきれない。しかし、コミュニケーション環境や生産性が向上し、採用力強化や人材定着といった効果が見込まれる場合には、その賃料水準を容受する合理性が生まれる。

オフィスは、いまや多くの企業でコストではなく、どのような人材を惹き付け、どのような働き方を実現するか、という人材戦略・事業戦略を支える基盤として投資対象となっている。したがって、一般的な人気ではなく、自社の事業戦略や人材戦略にマッチしているかが重要であろう。

## 結論

以上のように、「働きたい街ランキング」と賃料水準の関係は単純な比例関係ではなく、人気の理由や需要の質に応じて複合的に形成されている。すなわち、それが通勤・生活上の利便性といった需要に基づくものなのか、象徴性やイメージに基づくものなのかによって賃料への反映のされ方が異なる。このような背景を踏まえると、オフィスは単なるコストではなく、人材戦略や事業戦略を支える基盤としての性格を持つとともに、投資対象としても需要の質や持続性を見極める視点が重要になると考えられる。

## コラム

### 建物固有の条件と賃料

本レポートでは、働き手の選好と賃料水準をエリア単位で比較し、その関係性を整理した。しかし、実際には、同一エリア内であっても、賃料は建物条件（築年数、駅徒歩、グレード等）等による影響を受ける。その影響度を定量的に表すのは困難であるが、企業が立地だけでなく建物固有の条件に対しても賃料を払う合理性は、右表の調査結果からも説明ができそうだ。

「働きたいオフィス」の条件として上位に挙げられたのは、日常的な業務・移動負担に直結する項目だ。これらは、単なる“好み”に留まるものではなく、従業員の快適性や生産性、通勤ストレスの軽減に関連が深い。

このことは、企業にとって賃料の支払いが単に立地やブランド等に対する対価だけでなく、従業員の働きやすさを通じて人材確保や定着、生産性向上といった経営課題の解決に資する「投資」としての性格を有していることを示唆している。

したがって、同一エリア内における賃料差は、企業がどの程度まで「働きやすさ」に価値を見出し、その対価を負担するか、という考え方の差異として捉えることも可能ではないだろうか。

Q: あなたはどのようなオフィスなら、「働きたい」と思いますか。(ハード面)

1位	トイレの個室・洗面台の数が十分に足りている
2位	通話環境・ネット環境が良好である
3位	駅徒歩5分以内である
4位	駅直結(地下道・屋根付き等)である
5位	エレベーターの台数が十分に足りている
6位	ビル全体やトイレ等の共用部が新築のように綺麗である
7位	周辺の商業施設が充実している
8位	同じ業界や他業種と交流しやすい立地である
9位	知名度が高い、または社名看板が目立つビルである
10位	ビルまたは至近に喫煙所がある

(出所)三菱UFJ信託銀行 テナントリーシング営業部

三菱 UFJ 信託銀行

黒澤 直子

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者はその正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお

客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されており、弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。