

OFFICE RENTDATA

オフィスレントデータ

2019

全国主要都市・ 注目の開発プロジェクト



OFFICE RENTDATA 2019

2019年(平成31年)1月発行
1984年(昭和59年)創刊
年1号発行 通巻36号

発行/三幸エースト株式会社
〒104-0061
東京都中央区銀座4-6-1銀座三和ビル
TEL:03-3564-8011



Non-VOCインキの使用
揮発性有機化合物、
VOC (Volatile Organic Compounds) を含まない
植物油100%のインキを使用しています。

www.sanko-e.co.jp

三幸エースト株式会社

CONTENTS

全国主要都市・注目の開発プロジェクト

空撮でとらえた全国6都市の「いま」

- 03 東京
- 05 大阪
- 07 札幌
- 09 仙台
- 11 名古屋
- 13 福岡

全国主要都市 最新!再開発レポート

- 17 東京 「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」
- 18 東京 「東京ワールドゲート」
- 19 東京 「Hareza Tower」
- 20 大阪 「オービック御堂筋ビル」
- 21 札幌 「南大通ビル N1(エヌワン)」
- 仙台 「(仮称)仙台花京院プロジェクト」
- 22 名古屋 「(仮称)鹿島伏見ビル」
- 福岡 「(仮称)九勸博多駅前一丁目ビル」

エリア別オフィスマーケットデータ

- 23 オフィスマーケット予測(東京都心5区)
- 25 東京都心部「Aクラスビル」「Bクラスビル」「Cクラスビル」オフィスレント&プライス・インデックス
- 27 東京
- 35 大阪
- 37 札幌
- 38 仙台
- 39 名古屋
- 40 福岡
- 41 新潟、岡山、広島、静岡、浜松、金沢、北九州、長崎、熊本

- 43 データ集
- 44 賃料マップ 対象エリア
- 45 オフィス賃料の変遷と経済動向
- 47 オフィスビル竣工年表
- 49 会社案内

本誌内の文章・画像等の内容の無断転載及び複製等の行為はご遠慮ください。

読み方ガイド

■ 調査に関して

調査期間

2018年(平成30年)7月1日~12月1日

調査時点(賃料、空室率)

各年12月1日

調査対象ビル

賃貸オフィスビル

ビルの分類(1フロア面積)

- 大規模ビル 200坪以上
- 大型ビル 100坪以上200坪未満
- 中型ビル 50坪以上100坪未満
- 小型ビル 20坪以上50坪未満

本文中のビル名称は一部略称で表記しています。

■ 用語に関して

1フロア面積

各ビルにおける基準階(3階以上)オフィスフロアの最大貸室面積

賃料(共益費込)

当社が入手した募集賃料の平均値

空室率

貸付総面積に対する未稼働面積の割合

＝現空面積÷貸付総面積

※現空面積は現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計
 ※貸付総面積は第三者(関連子会社)への賃貸対象となるオフィス床面積(自社使用・店舗・住宅スペースを除く)

新規供給面積

集計期間内に竣工した新築ビルの貸室面積の合計

ネット・アブソープション(吸収需要)

一定期間におけるテナント需要(＝稼働面積)の増減

＝テナント需要(当年末)－テナント需要(前年末)

＝募集面積(前年末)＋新規供給面積(当年)

－募集面積(当年末)

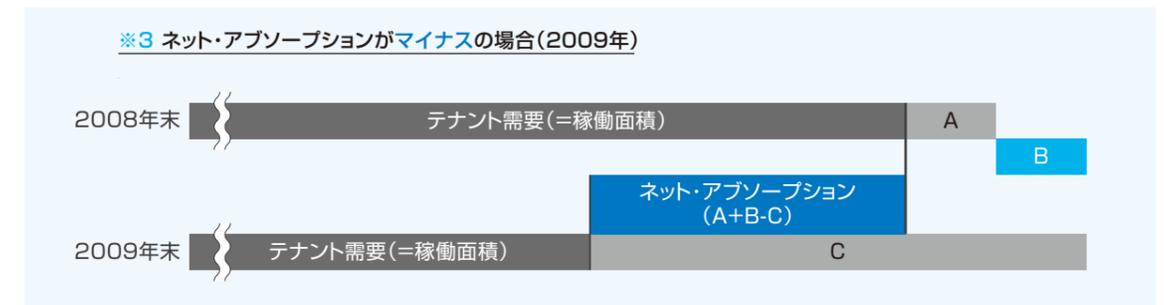
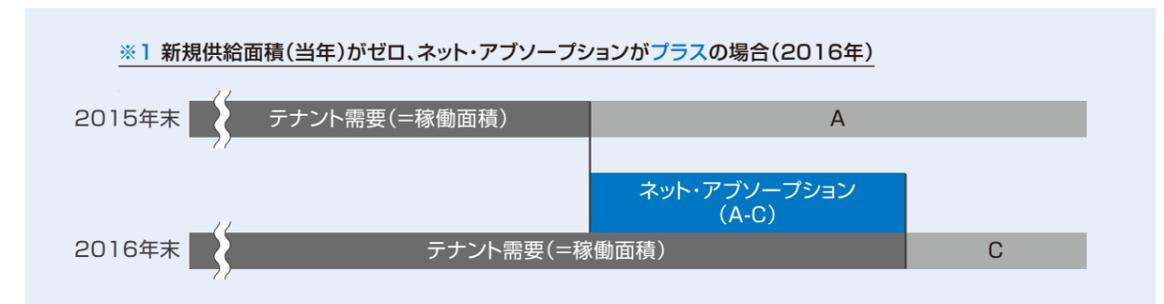
※建物解体等による減失の影響は考慮していません。

■ オフィスマーケット予測

東京都心5区 ▶ P23 大阪市主要3区 ▶ P35 札幌市 ▶ P37 仙台市 ▶ P38 名古屋市 ▶ P39 福岡市 ▶ P40 データ ▶ P43



図:ネット・アブソープション(吸収需要)



A: 募集面積(前年末) B: 新規供給面積(当年) C: 募集面積(当年末)

空撮でとらえた全国6都市の「いま」

東京 | 芝大門2丁目付近から赤坂方面



ミッドタウン・タワー

住友不動産六本木グランドタワー

アークヒルズ 仙石山森タワー

オークラプレステージタワー

虎ノ門ヒルズ森タワー

(仮称)
虎ノ門ヒルズ
ビジネスタワー
▶ P17

東京ワールド
ゲート
▶ P18



撮影日: 2018年10月21日 撮影高度: 約450m





JRタワーオフィスプラザさっぽろ

さっぽろ創世スクエア

札幌北ビル

日本生命札幌ビル

札幌三井JPビルディング

札幌駅

北洋大通センター

アーバンネット札幌ビル

エムズ大通ビル

南大通ビル N1
▶ P21

NHK札幌放送局





仙台ラストタワー

SS30

仙台ファーストタワー

青葉通プラザ

仙台駅

仙台MTビル

AERビル

仙台マークワン

東京建物仙台ビル

アゼリアヒルズ

(仮称)
仙台花京院
プロジェクト
▶ P21

花京院スクエア



撮影日: 2018年10月4日 撮影高度: 約1,000m



名古屋ルーセントタワー

JPタワー名古屋

JRゲートタワー

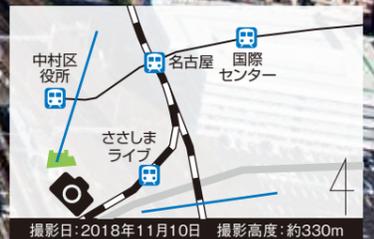
大名古屋ビルディング

ミッドランドスクエア豊田・毎日ビル

JRセントラルタワーズ

名古屋駅

グローバルゲート



撮影日: 2018年11月10日 撮影高度: 約330m



ヤフオクドーム

(仮称)旧大名小学校跡地再開発

福岡天神センタービル

福岡ビル街区建替プロジェクト

西日本新聞会館

エルガー

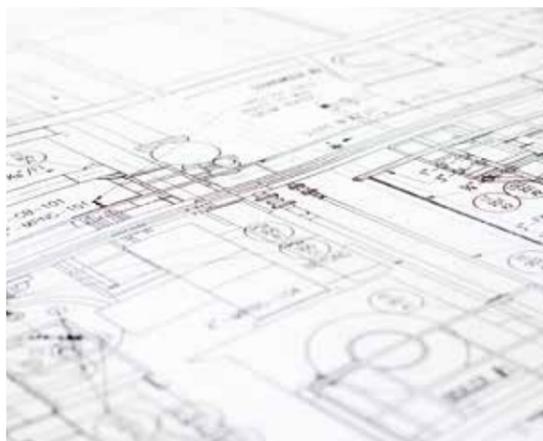
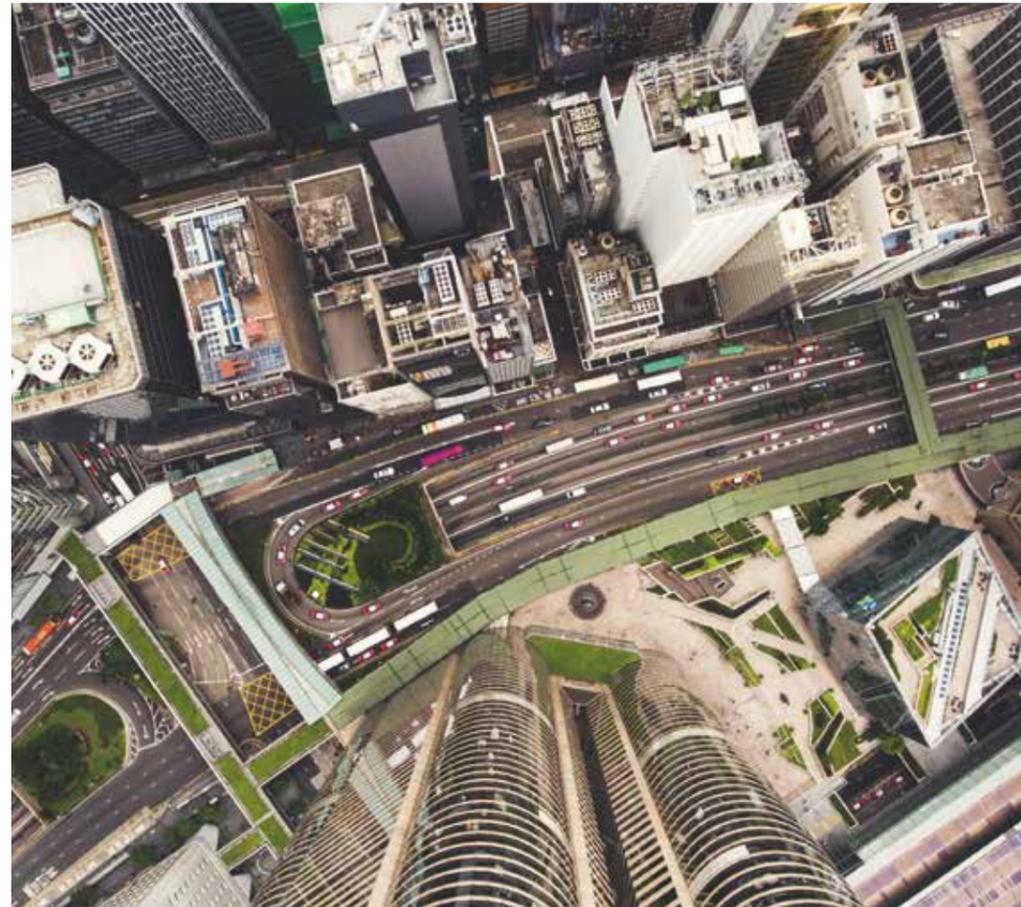
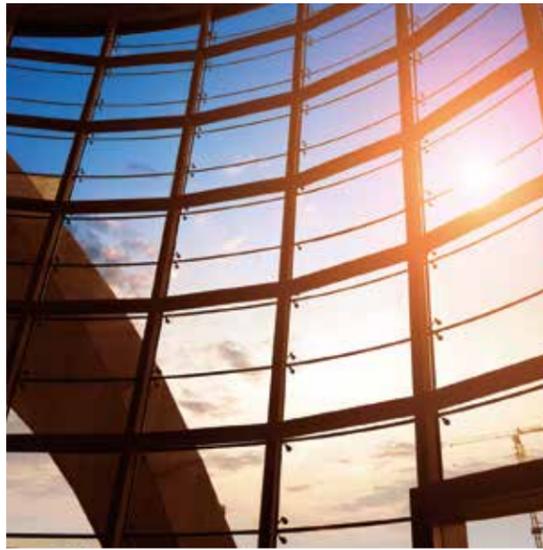
福岡市役所

(仮称)天神ビジネスセンタープロジェクト

アクロス福岡



撮影日: 2018年11月3日 撮影高度: 約750m



全国主要都市 最新! 再開発レポート

全国主要都市で多くの大型再開発が進行している。それら開発の特長はオフィスビル単体の開発ではなく“街づくり”を

目的としていることだ。今回、全国を取材し、その傾向や特長をまとめた。

東京

グローバルビジネスセンター形成に向けて 再開発が加速する

(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー

複合的な再開発事業で 「街」を創出してきた

森ビル株式会社は虎ノ門エリアの拡大・進化を目的に「虎ノ門ヒルズ 森タワー」を2014年に竣工させた。現在、その隣地で新たに3棟のプロジェクトが進行している。全4棟の完成をもって同社が目指す新たな「街」が形成される。

同社は港区を中心に大規模再開発を行ってきた。複合的な再開発事業では1986年に竣工した「アークヒルズ」が最初となる。これは民間企業による日本初の大規模再開発事業であり、以後同社によって展開される「ヒルズ」の原点となっている。その後、代表的なエリアの再開発では「六本木ヒルズ」、「虎ノ門ヒルズ」と続く。共通しているのは複合開発ということ。オフィスだけでなく住居や店舗、ホテル、文化施設などの機能を組み合わせているのが大きな特長だ。「虎ノ門ヒルズ 森タワー」は官民連携で誕生した画期的なプロジェクトである。立体道路制度を活用して道路がビルの下を貫通する設計も竣工当時に注目を集めた。タワーは1フロア面積1,036坪のオフィスに加えて、カンファレンス、住宅、店舗、ホテル等からなる複合施設となっている。



外観全景パーシ
取材協力: 森ビル株式会社

さまざまな要素が重なって 複合的な大規模再開発となった

新規に3棟の大規模な開発を行うと発表があったのは「虎ノ門ヒルズ 森タワー」竣工後の2016年4月。いずれのプロジェクトも、同社が過去に開発したいわゆる「ナンバービル」を含む再々開発であり、東京五輪の開催決定、東京メトロ日比谷線新駅の構想、国家戦略特区制度の新設など、さまざまな要素が重なり、追い風となって、各プロジェクトの地元において新たなまちづくりの機運が急速に高まったという。

2014年6月に竣工した「虎ノ門ヒルズ 森タワー」のほか、今後は「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」、「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」、「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」と開発が続いていく。

一番の特長は イノベーションセンターの開設

「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」は2019年12月の竣工予定だ。建物高さ約185m、地上36階、地下3階、塔屋3階建の規模となる。1階にバスターミナルを配し、地下1階から地上3階まで

は商業施設、4階にイノベーションセンター、5階から36階がオフィスフロアとなる予定だ。

バスターミナルには、東京都が計画するBRT(バス高速輸送システム)が乗り入れ、臨海部と結ばれる計画だ。環状二号线の全面開通によって車で

のアクセスがかなり向上することが見込まれる。空港リムジンバスの乗り入れも実現すれば、羽田空港までの移動もスムーズとなるため、東京の玄関口となり得るポテンシャルを備えている。

そして当プロジェクトの一番の特徴が4階に開設する「イノベーションセンター」だ。それは起業家や大企業の新規ビジネス担当からエグゼクティブまで、さまざまな分野のイノベーターが集うというもの。交流や育成を通じて、新たなビジネスの創出を支援するのが狙いだという。

多様な要素がミックスされた 街の形成

次に控えているのが「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」。竣工予定は2021年1月(予定)。建物高さ約220m、地上54階建で、住宅棟として日本一の高さになる予定だ。会員制スパなどを備え、レジデンス約550戸を供給する。子育て支援施設も整備し、虎ノ門エリアならではの特長を生かした魅力ある街づくりを目指す。

そして2023年2月の竣工を予定する「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」。東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅と一体で開発される、アクセス性に優れたプロジェクトだ。複合用途の建物となっており、オフィスやホテル、商業施設に加え、最上階にはビジネス発信拠点を設置。大企業やベンチャー企業、起業家から広く一般の方にも開かれた交流施設として、新たなビジネスやイノベーションの発信拠点を狙うという。

これら3棟が加わることで「虎ノ門ヒルズ」は、区画面積約7.5ha、延床面積約24万坪、オフィス面積約9万坪、商業面積約8,000坪、緑地面積約4,500坪と拡大。さまざまな機能が構成される「国際新都心・グローバルビジネスセンター」へと進化する。

東京

新たな価値を生むグローバル&クリエイティブ エリアを目指す「神谷町」のシンボルタワー

東京ワールドゲート

「世界と東京、世界と日本を つなげるゲート」機能を担う街

港区・虎ノ門を拠点とする大手デベロッパーの森トラスト株式会社は、国際都市東京を代表するにふさわしい新たなランドマークの開発を進めている。本プロジェクトの計画地は、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅直結の好立地。農林漁業団体職員共済組合の保有施設「虎ノ門パストラル」跡地を中心とした一体の再開発となる。

着工前の計画名称は「(仮称)虎ノ門四丁目プロジェクト」。2015年3月に内閣府の定める国家戦略特別区域の特定事業として「国家戦略都市計画建築物等整備事業」の第一号認定、および「国家戦略民間都市再生事業」の認定を受けている。その後、2016年10月の着工時に、「世界と東京、世界と日本をつなげるゲート」機能を担うという意味を含めて「東京ワールドゲート」という街区名称が決定された。

イノベティブな オフィスづくりをサポートする

「東京ワールドゲート」は地上38階、地下3階建。31階から36階の6フロアには「東京エディション虎ノ門」が入居する。エディションとは、「マリOTT・インターナショナル」の最高級グレードに位置づけられるラグジュアリーライフスタ

イルホテルブランドで、同社が日本で初めて誘致することに成功した。

オフィスフロアは3階から30階までの計28フロアとなる。1フロア面積は約1,160坪。無柱の広大なフロアプレートは、複数フロアまたは複数棟に分かれている分散型オフィスからの集約ニーズに対応可能だ。その他、最高水準のオフィススペックが用意された。全室にLED照明を採用し、ゆとりと開放感を生む天井高2,900mm、OAフロア150mm、基準階床荷重500kg/㎡(ヘビードューティゾーン1,000kg/㎡)。各階72ゾーン、約50㎡ごとに温度調整のON・OFFを可能にするインテリヤ空調、ペリメーターには各階58台の個別空調ユニットと自然換気口を装備する。

地下1階から地上2階まではフラッパーゲートを設置。安心のセキュリティを提供する。BCP対応も万全でハイブリッド制振架構を採用し、一般の超高層建築物に求められる耐震性能の1.5倍の性能を誇る。また、長期停電に備えて最大で平常時の約8割をカバーする大容量の発電設備を有するという。



外観見上げパーシ
取材協力: 森トラスト株式会社

オフィスフロアの約半分にあたる3階から16階までの計14フロアを「クリエイティブフロア」として展開するのも特長的だ。オフィス事業のビジョンである「Creative First」に基づき、「高いフレキシビリティとコストセーブを両立する独自の内装仕様」、「フロア全体で創造性を高める専用の共用部デザイン」、「オープンイノベーションを想定した柔軟かつ最適なセキュリティ計画」を用意。イノベティブなオフィス空間づくりを強力にサポートしていく。



(左) オフィスロビー完成予想パーシ
(右) 低層店舗完成予想パーシ

東京

「誰もが輝く劇場都市」をコンセプトに ビジネス拠点が生産する

Hareza Tower



外観全景パーズ
取材協力: 東京建物株式会社、株式会社サンケイビル

豊島区の旧庁舎跡地再開発

豊島区・池袋エリアは、1958年に新宿・渋谷とともに都心の業務機能の分散を目的に三大副都心に指定。日本有数の商業地として発展してきた。その中心である「池袋」駅は9路線が乗り入れる世界でもトップクラスに位置づけられる巨大ターミナルである。

一方で、日本創成会議の人口減少問題検討分科会が発表した「消滅可能性都市」(少子化による人口減少で将来の存続が危ぶまれる自治体)で、豊島区は東京23区中で唯一選定されてしまった。これは、20~39歳の女性人口の減少率の予測であるが、この出来事が豊島区の区政に与えた影響は小さくなかったようだ。これを一つのきっかけとして、豊島区は「女性に優しい街づくり」を掲げ、としまF1会議の立上げや国家戦略特区の指定を受けるなど、積極的に街づくりに取り組むようになる。

その後、旧庁舎の老朽化に伴い、全国自治体で初の試みとなる「民間高層マンションとの一体型再開発事業」による新庁舎を近隣の立地に建設した。新庁舎への移転後、旧庁舎および隣接する豊島公会堂・区民センター・分庁舎などを解体。跡地を一体的に再開発する。具体的

なプランは官民一体で推進していくことになった。

2014年末、東京建物株式会社、株式会社サンケイビル、鹿島建設株式会社の3社はコンソーシアムを結成し、2015年1月に豊島区の主催するコンペに提案書を提出する。開発のコンセプトは「誰もが輝く劇場都市」。これが同年3月に正式選定された。

同計画地の名称は一般公募による5,000件

超の応募から「Hareza(ハレザ)池袋」に決定する。Harezaとは「ハレ(=晴れ)の座」であり、『特別な場所』を表す「ハレ」と『多くの人が集まる場所・劇場』を意味する「座」を合わせた造語だという。

注目される「池袋」のポテンシャル

「Hareza池袋」は「オフィス棟」と「ホール棟」、「としま区民センター」の3棟の建物と、隣接する中池袋公園によって構成される。またオフィス棟の正式名称は「Hareza Tower」と決定された。

都内有数のターミナルである「池袋」駅近くでの本開発は大きな注目を集めている。計画地は「池袋」駅から徒歩4分。近隣には飲食店や物販、金融機関なども多く、ビジネスに居住に便利なインフラが整っている。

賑わい・安全・快適な環境を提供する

「Hareza Tower」は地上33階、地下2階、最高高さ約158m。同ビルの2階から6階までの5フロアは、10スクリーン、約1,700席の大規模シネコンプレックス「TOHOシネマズ池袋(仮称)」が入居。ビジネスとカルチャーの融合を図る。もちろんオフィスフロアとの動線は

分離され、高いセキュリティレベルを実装する。

7階がオフィスロビー。8階から32階がオフィスフロアとなる。池袋エリアでは希少な1フロア面積約500坪と広大なスケールメリットを有している。

多くの企業が注目しているのがビルの安全性となる。池袋は堅牢な武蔵野台地の地盤にあり、液状化リスクも低く地震に対する危険度が非常に低いという特長を持つ。東京都の調査によれば、このエリアは地震による建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難度および総合危険度において、災害危険度の最も低い「ランク1」に分類されている。

もちろんビル自体の耐震性能も高く、構造計算基準で定められた地震動の1.2倍に耐える性能を確保。さらに世界初の振動エネルギー回生システムVERS(Vibration Energy Recovery System)を搭載した新世代制震オイルダンパーを採用。風揺れから震度7の巨大地震までカバーしている。さらに被災時の電力供給については信頼性の高い3回線同時受電スポットネットワーク(SNW)方式を採用し、非常用発電機により共用部へは約72時間の電力供給が行われる。

快適性、環境面では、1フロア最大82ゾーン分割のきめ細かい個別空調を採用し、最大34台の加湿器を設置。天井高2,900mm、OAフロア100mm、全館LED照明を採用。明るさセンサーによる自動照度調整も備えた。窓面はLow-Eペアガラスを使用し、日射遮熱・断熱効果を向上させる。屋上部には太陽光パネルの設置や雨水再利用システムの導入など、環境への配慮も十分に行うという。

アート、カルチャー、劇場がこれほどまでに融合したビジネス空間は他に類を見ることがない。新たに誕生する官民連携のビッグプロジェクトは池袋の進化に寄与していく。

大阪

御堂筋の新たなランドマークは 快適な都市空間を創造する

オービック御堂筋ビル

新しい街並みの 誘導ルールに基づいた再開発

西日本を代表するビジネス街として広く知られている大阪御堂筋。そこで進行している再開発計画が「オービック御堂筋ビル」だ。計画地は地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅と「本町」駅のほぼ中間点。このエリアでは久しい大規模再開発となる。

御堂筋の沿道は一般に「御堂筋沿い」と呼ばれ一大ビジネス街となっている。その多くは銀行の店舗と一般企業のオフィスビルで構成されているため週末は人通りが少ないという現実がある。そんな従来の御堂筋のイメージを一新し、街の活性化につながるプランが求められていた。その後、敷地の一部を公共の空間にするなどの条件を満たしている場合、高さ制限が緩和されるというルールが策定される。本再開発計画は「新しい街並み誘導のルールに基づき、高さ・容積緩和・にぎわい創出等を地区計画で適用する第一号」の案件となった。

御堂筋に賑わいと 快適性を提供する

完成後の「オービック御堂筋ビル」は、地上25階、地下2階建の大規模複合ビルとなる。地下1・2階は機械式駐車場を完備し、1階はオフィスとホテルそれぞれのエントランスと店舗を配する。「休日の御堂筋に賑わいを創出する」という大阪市の方針のもと、1階店舗には飲食店の誘致を予定している。賑わいを演出するために御堂筋側にはテラス席を設けたオープンカフェを想定しているという。

2階には多目的ホールと貸会議室。さまざまな用途に応じて活用できる大・中・小のホールを揃えた。3階から13階までがオフィスフロアで、15階はホテルロビーとレストラン、16階から25階が

ホテル客室となる。エリア内で望まれていたシティホテルのニーズに応える。利便性の高い複合ビルの誕生は多くのビジネスユーザーからの期待も高い。

最大級の1フロア面積と 最高基準のスペック

同ビルの高さは116.35m。100m級の建物が少ない御堂筋では圧倒的な視認性を持つランドマークとなる。1フロア面積は568坪。御堂筋では最大級の広さを確保し、今後企業の統合ニーズや効率的なレイアウト設計に対応する。その他、ゆとりと開放感を演出する天井高3,000mm、OAフロア100mm、基準階床荷重500kg/㎡(ヘビーデューティゾーン1,000kg/㎡)、冷暖フリーの個別空調システム、遮音性と遮熱・断熱性を高めるLow-e複層ガラス、グリッドシステム天井600mm角、全面LED照明(平均照度700lx)、電気容量60VA/㎡、簡易自然換気装置の採用など、快適かつ高性能の設備を備える。

高度なBCP機能を備え、 快適な都市空間を創造する

2011年の東日本大震災以降、BCP機能を備えたオフィスビルが企業の関心を一気に集めた。特に西日本のオフィスビルで強く求められるようになった機能が二つある。一つは「南海トラフ地震」のような大地震に備えた防災機能であ

り、もう一つは「首都直下型地震」等で東京の本社機能が被災した場合に事業を継続させるための機能だ。

同ビルでは、建物の揺れを吸収する優れた制震装置を導入。先進の技術である「制震ブレース」および新世代制震ダンパーを配置し、地震の揺れから風揺れ等の小さな揺れまでむらなく制御。オフィスの安全を確保する。

また「特高3回線スポットネットワーク受電」「非常用自家発電を用意」「信頼性の高い中圧ガスを利用したコジェネレーションを導入」といった電力供給システ



外観全景パーズ
取材協力: BMS株式会社

ムを装備。停電時でも自家発電機によって専用部へ最大72時間の電力供給を可能にする。さらに浸水リスクを避けるため、2階に特高電気室、14階に機械室を設置するという。

今後もCASBEE(建築物の環境性能を総合的に評価するシステム)の最高ランク「S」取得を目指し、社会貢献や省エネルギー、周辺環境などに役立てるよう積極的に取り組んでいく予定だ。そして御堂筋の新たなランドマークにふさわしい快適な都市空間を創造していく。

札幌

ビジネスに特化したエリアに誕生するハイスペックビル 南大通ビル N1 (エヌワン)

エリアの持つポテンシャルを活かした 開発プロジェクト

ここ数年、オフィスの募集床が不足していた札幌西11丁目エリアで進行している新築計画が「南大通ビル N1」だ。本計画は株式会社南大通ビルが2000年に計画地の土地を購入したことから始まる。2016年に隣地を取得、整形な土地となったところで市場リサーチを開始する。2017年1月にゼネコン社に設計プランを依頼、設計施工会社を確定させ、2018年4月に着工。竣工は2019年4月末に予定している。

札幌駅前を商業・ビジネス一体のエリアと位置づけるならば、計画地はビジネスに特化したエリアとして評されている。札幌第2・3合同庁舎や札幌高等裁判所、官公庁などが集積。その関係もあり「土」業の事務所も多い。地下鉄・市電・バスの交通アクセスも良好で、ビジ

ネス環境をサポートする。

その他、徒歩圏内には市民の憩いの場である「大通公園」や「北海道大学植物園」が立地。四季折々の自然の変化や定期的に開催される各種イベントを通して、心身のリフレッシュを図ることが可能だ。

最新スペックを提供し、 新たな雇用を創出させる

同ビルの開発コンセプトは「最新スペックでありながらリーズナブルな賃料を提供する」こと。エリア内では希少な1フロア面積317坪の無柱空間、振動低減装置を備えた貸室フロア、天井隠蔽型個別空調、自然換気を促すエコボイド、Low-Eペアガラスによる高い断熱性能、全館LED照明など、働く環境を充実させている。しかし、その一方で床荷

重は必要最低限の範囲に抑えた。

そうしたバランスの良い設計が建築コストの抑制を可能にし、割安な賃料を実現させる。結果として、円滑な企業誘致を促進し、新たな地域雇用の創出につなげていく。



外観全景パーズ
取材協力:株式会社南大通ビル

仙台

快適なオフィスビルの誕生は新たな働き方を提案する (仮称)仙台花京院プロジェクト

高いポテンシャルを持つ仙台に 新たな賑わいを創出する

仙台・花京院エリアで日々となるオフィスビルの開発計画「(仮称)仙台花京院プロジェクト」が進行している。事業主は総合不動産の大手、東京建物株式会社。仙台では2009年に竣工した「東京建物仙台ビル」に続いての開発となる。計画地は「仙台」駅からペDESTリアンデッキを渡り徒歩6分の場所。オフィスに適した落ち着いた街並みが形成されているエリアだ。計画前は長期間にわたって平面駐車場として運用されていた。敷地面積は約860㎡。花京院緑地が目前に広がる敷地である。

周辺環境や仙台の持つポテンシャル、オフィスニーズの高まりなど、総合的な判断の中で、同社はオフィスビル開発を決定する。本開発のコンセプトは「これま

での仙台にはない、最新で快適なオフィス環境を提供する」。開発による新たな賑わいの創出効果も見込む。

ここで働く人の 満足度が高まる機能を備えた

同ビルの竣工予定は2020年1月。地上9階建、1フロア面積150坪の大型ビルだ。1階部分はエントランスホールと駐車場、店舗。2階から9階までがオフィスとなる。天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重は500kg/㎡、ヘビーデューティゾーン800kg/㎡と充実のビルスペックを揃えた。BCP対応も標準ビル以上の機能を備える。2回線受電方式を採用し、非常時でも貸室部分に15VA/㎡の電力を72時間供給する。耐震性については、耐震基準の1.5倍相当を確保。病

院等、災害時に拠点として機能すべき官庁施設と同程度の耐震性を誇る。

そして同ビルの最大の特長が入居テナントのための「屋外テラス」の設置だ。ここは単なる休憩スペースではなく、ビル内で働くワーカー同士が交流できるスペースを整備する予定だという。これまでの仙台にはなかった新たな環境は、新時代の働き方を提案する。



北西ビュー全景パーズ
取材協力:東京建物株式会社

名古屋

ビジネスエリアの中心に誕生する先進オフィスビル (仮称)鹿島伏見ビル

交通至便なオフィス街で 「駅直結」に限りなく近い環境

名古屋を代表するビジネスエリアの一つ「伏見エリア」。その主要駅となる「伏見」駅は、名古屋のメインストリートである錦通と伏見通が交差し、名古屋市営地下鉄東山線と鶴舞線が乗り入れる交通アクセスの良好な駅である。

その「伏見」駅の東側で進行しているプロジェクトが「(仮称)鹿島伏見ビル」だ。地上13階建の同ビルは、伏見地下街出口すぐに立地し、「駅直結」に限りなく近い通勤環境となっている。

優れた制震装置を実装し、安全で 快適なビジネス環境を実現する

同ビルは、1階が店舗、2~13階がオフィスとなる貸床面積約3,200坪。1フロア面積約260坪、天井高2,800mm

の無柱空間で、自由度の高い3.6mモジュール、600×600mmのグリッドシステム天井を採用。ゆとりあるフレキシブルなレイアウトを可能とする。

大規模ビルが集積する名駅エリアに比べると賃料相場に割安感があり、すでに大手・地元優良企業からの引き合いを集めている。また最小賃貸床面積は約35坪と、あらゆるニーズに対応できる設定になっている。

外装部には冷暖房効率を高める効果を持つLow-Eペアガラスを採用。ガラスカーテンウォールの遮熱性能を高めることで空調容量の削減を図る。加えてオフィス専有部の換気には全熱交換器を採り入れ、CO₂濃度により換気量を制御する省エネ技術を採用。環境に配慮した省エネルギー・高エネルギー効率のオフィスビル計画となっている。さらに、制震装置の実装により優れた耐震性を備

え、テナント企業に安全で快適なビジネス環境を提供する。伏見エリアに誕生するランドマークは快適性と安全性を兼ね備えた先進オフィスビルといえる。



外観全景パーズ
取材協力:鹿島建設株式会社

福岡

街の賑わいを演出するハイスペックビル (仮称)九勸博多駅前一丁目ビル

博多歴史ゾーンに繋がる 「賑わい」と「和のたたずまい」

博多のメインストリートである大博通り。その近くで進行している再開発が「(仮称)九勸博多駅前一丁目ビル」だ。



南東側全景パーズ
取材協力:九州勸業株式会社

再開発エリアは承天寺や博多千年門といった歴史観光ゾーンの手前に位置し、同開発も歴史を意識した開発を行っている。具体的な開発コンセプトは「賑わい」と「和のたたずまい」。都市景観を含めた多くの専門家と基本計画を1年以上かけて策定した。1-2階は軒下をイメージさせ、庇と柱を組み合わせる。3階から上層は格子柄で、路面は「博多織」の模様にする。そして街路樹には緑の連続性を強調させ、快適な歩行空間を形成する。竣工は2020年4月の予定だ。

充実したビルスペックで 快適なビジネス環境を提供

同ビルは、地上12階、地下2階建。「博多」駅周辺は建築物の高さ制限があるが、総合設計制度「都心部機能更新型」を活用

することで制限を超える高さを確保できた。地下部分には自走式の駐車場と駐輪場を配置。オフィスフロアの基準階は3階以上の予定となる。1フロア面積は324坪。整形無柱空間を提供する。OAフロアは100mm、天井高は2,800mm、床荷重は500kg/㎡(最大荷重1,000kg/㎡)、コンセント容量60VA/㎡、LED照明の採用など、快適なビジネス環境を提供する。

その他、耐震性能は現行の耐震基準の1.25倍を誇り、制振装置も効果的に配置しているため地震発生時でもそのエネルギーを吸収して建物の揺れを低減させる仕組みだ。さらに2回線受電の採用により、地域停電時でも安心だ。

竣工後は、街の賑わいも演出する。吹き抜けの広場型公開空地を配し、さまざまなイベントを通じて博多の街づくりに貢献していく。

今後3年間の見通し

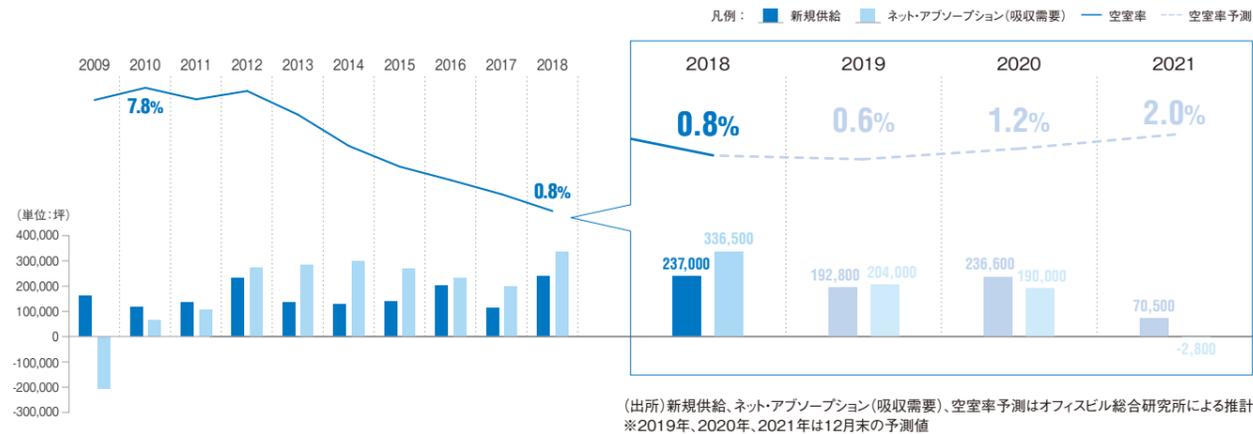
中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

空室率

2020年第4四半期までは1%前後かそれ以下で推移、その後は緩やかな上昇へ

空室率は2013年以降、大幅な低下が続いている。直近では3期連続で2000年以降の最低値を更新しており、引き続き貸手市場が見込まれる。旺盛なオフィス需要を反映し、空室率は2020年第4四半期まで、1%前後かそれ以下の極めて低い水準で推移するとみられる。

消費税率引き上げが予定される2019年第4四半期以降は、新規供給がネット・アブソープションを上回り、空室率は上昇傾向へと転じる。その後、本格的な上昇は2021年第1四半期以降となる。

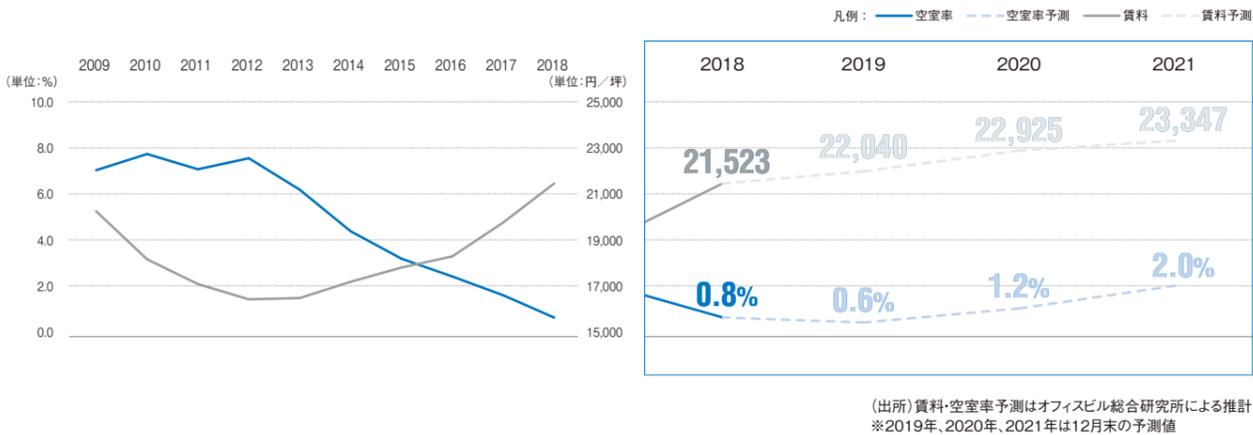


募集賃料

今後3年間で10%超の上昇を予測、上昇基調は続くが上昇ペースは減速へ

賃料は2013年第1四半期を底値に緩やかな上昇が続いている。今後3年間は空室率が2%以下に止まることで貸手に優位な市況が続き、10%を上回る賃料上昇を予測する。

賃料の上昇基調は続くが、上昇ペースは減速する。2021年第1四半期以降の空室率上昇に合わせて、賃料は徐々に横ばいへ向かうとみられる。



予測モデルに関して

オフィスビル総合研究所ではニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、空室率、募集賃料(共益費込)を四半期単位で予測しています。「オフィスマーケット予測レポート」(四半期更新)はWebサイトをご覧ください。

東京都心5区

1. 需要予測モデル

自己回帰を用いた重回帰分析により四半期単位でネット・アブソープション(吸収需要)を予測します。モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率と失業率、マーケット指標からはネット・アブソープション、新規供給面積、現空面積が含まれます。なお、本モデルでは建物滅失に伴う需給データへの影響は考慮していません。ネット・アブソープションは借換えに伴う移転需要控除前の数値です。供給面では建物滅失によるストック減少分は控除せず、新規供給による追加分のみを反映しています。

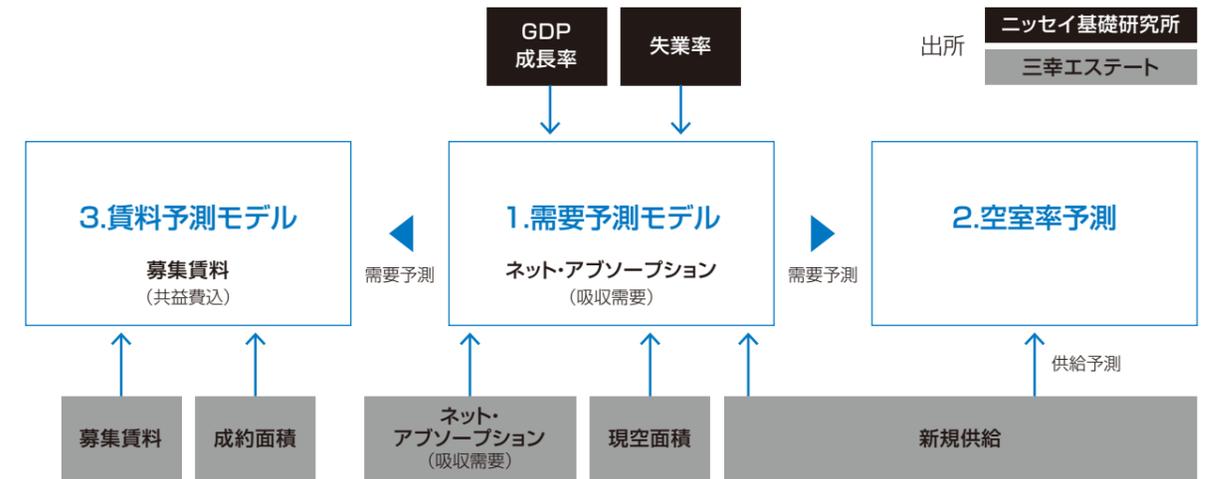
2. 空室率予測

需要予測モデルで得られたネット・アブソープションと三幸エステートが集計する新規供給予測を用いて、四半期単位の空室率を算出します。

3. 賃料予測モデル

重回帰分析を用いて四半期単位の募集賃料(共益費込)を予測します。モデルで用いる変数は、需要予測モデルで得られるネット・アブソープション(予測値)、募集賃料、成約面積で、前期の募集賃料を用いる自己回帰モデルです。

分析対象 | 1フロア面積50坪以上のオフィスビル
予測期間 | 12四半期

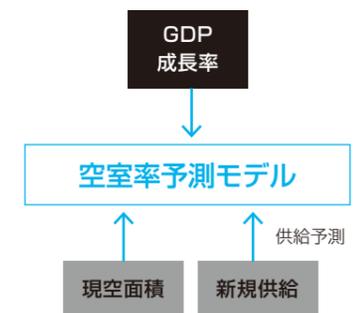


全国主要5都市 (大阪市主要3区、札幌市、仙台市、名古屋市、福岡市)

空室率予測モデル

自己回帰を用いた重回帰分析により四半期単位で空室率を予測します。モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率*、マーケット指標からは新規供給面積、現空面積が含まれます。

*仙台市を除く



分析対象 | 1フロア面積50坪以上のオフィスビル
予測期間 | 8四半期

東京都心部「Aクラスビル」「Bクラスビル」「Cクラスビル」 オフィスレント&プライス・インデックス

2018年第3四半期マーケット

Aクラスビル 2期連続で前期比2,000円/坪前後の大幅な上昇を記録

Aクラスビル賃料はリーマンショック後の最高値を2期連続で更新した。空室率が1%台前半に低下したことでマーケットには品薄感が一段と広がっており、2期連続で前期比2,000円/坪前後の大幅な上昇を記録している。空室率は6期ぶりですぐに上昇したが、需要の拡大傾向自体に変化はない。底堅いオフィス需要を背景に、建築中ビルでのテナント誘致が順調に進んでいることから、当面は引き締まった需給バランスが継続する可能性が高い。

Bクラスビル 3期連続で上昇、21,000円/坪台の水準は2009年第2四半期以来

Bクラスビル賃料は3期連続で上昇し、2017年第3四半期に記録した直近でのピークを再び更新した。空室率が一段と低下する中、賃料の上昇傾向は約6年間にわたっている。空室率は前期比で8期連続の低下となり、2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値を4期連続で更新した。需要の強さに変わりはないが、1.1%まで低下した2017年第4四半期以降は低下ペースが鈍化しており、空室率の低下余地が乏しくなりつつあることを示している。

Cクラスビル 直近のピークを再び更新、緩やかな上昇ペースが継続

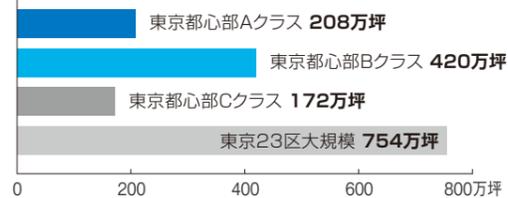
Cクラスビル賃料は再び上昇に転じた。2017年第2四半期に記録した直近でのピークを更新し、Bクラスビル同様、緩やかな上昇ペースが続いている。空室率は2期連続で2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値を更新するとともに、初めて1%を下回った。2010年第3四半期の10.7%をピークとする長期低下傾向が続いており、需給バランスは一段と引き締まっている。

■「オフィスレント・インデックス」とは
当社が株式会社ニッセイ基礎研究所と共同で開発した成約賃料に基づくオフィス賃料指数です。成約賃料は個別に異なる物件属性に関して統計的な調整を行い、各クラス別に賃料を標準化しています。

■「オフィスプライス・インデックス」とは
不動産の総合コンサルティングファーム「大和不動産鑑定株式会社」(http://daiwakantei.co.jp)が東京都心部A、B、Cクラスビルの賃貸可能床面積1坪当たり床単価を査定したものです。査定的前提となるA、B、Cクラスビルのオフィス賃料については「オフィスレント・インデックス」を、総費用は大和不動産鑑定が査定した数値を採用し、収益還元法(年間純収益を還元利回り(CR)で還元する直接還元法)に基づいて作成されます。

ストック(貸付総面積、棟数)

貸付総面積



棟数



Aクラスビルとは…以下のガイドラインを満たすビルに関して、延床面積や1フロア面積による機械的選別でなく、個別ビル単位の立地・建物特性を考慮して選別されたビルです(ビル名は非開示)。

Aクラスビル・ガイドライン

- 対象エリア: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)エリア詳細はP44参照)
- 延床面積: 10,000坪以上
- 1フロア面積: 300坪以上
- 築年数: 15年以内(但し大規模改修等による見直しあり)
- 設備(原則): 天井高2.7m以上、個別空調、高い耐震・環境性能

統計分析モデルにおける「標準的なAクラスビル」

- 1フロア面積: 600坪
- 地上階数: 35階 ■築年数: 12年
- 最寄駅からの距離: 徒歩3分

Bクラスビルとは…以下のガイドラインを満たしAクラスに含まれないビルです。竣工からの築年数が15年を経過し、Aクラスの対象外となったビルを含みます。

Bクラスビル・ガイドライン

- 対象エリア: Aクラスビルと共通
- 延床面積: 制限なし
- 1フロア面積: 200坪以上
- 築年数: 制限なし
- 設備(原則): 制限なし

統計分析モデルにおける「標準的なBクラスビル」

- 1フロア面積: 450坪
- 地上階数: 18階 ■築年数: 16年
- 最寄駅からの距離: 徒歩3分

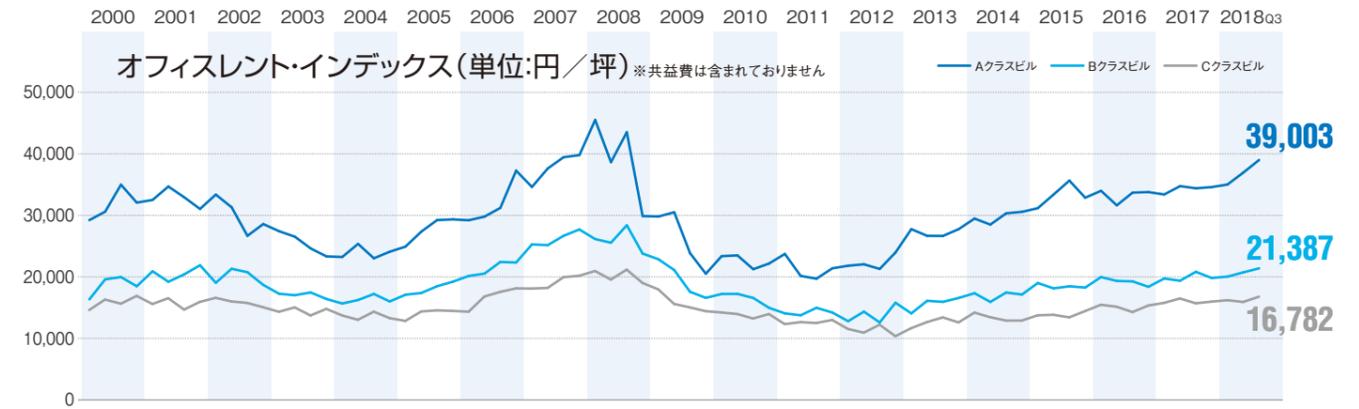
Cクラスビルとは…以下のガイドラインを満たすビル、全てが含まれます。

Cクラスビル・ガイドライン

- 対象エリア: Aクラスビルと共通
- 延床面積: 制限なし
- 1フロア面積: 100坪以上、200坪未満
- 築年数: 制限なし
- 設備(原則): 制限なし

統計分析モデルにおける「標準的なCクラスビル」

- 1フロア面積: 144坪
- 地上階数: 9階 ■築年数: 15年
- 最寄駅からの距離: 徒歩3分



エリア別

オフィスマーケットデータ

東京 > 27

大阪 > 35

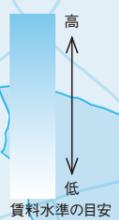
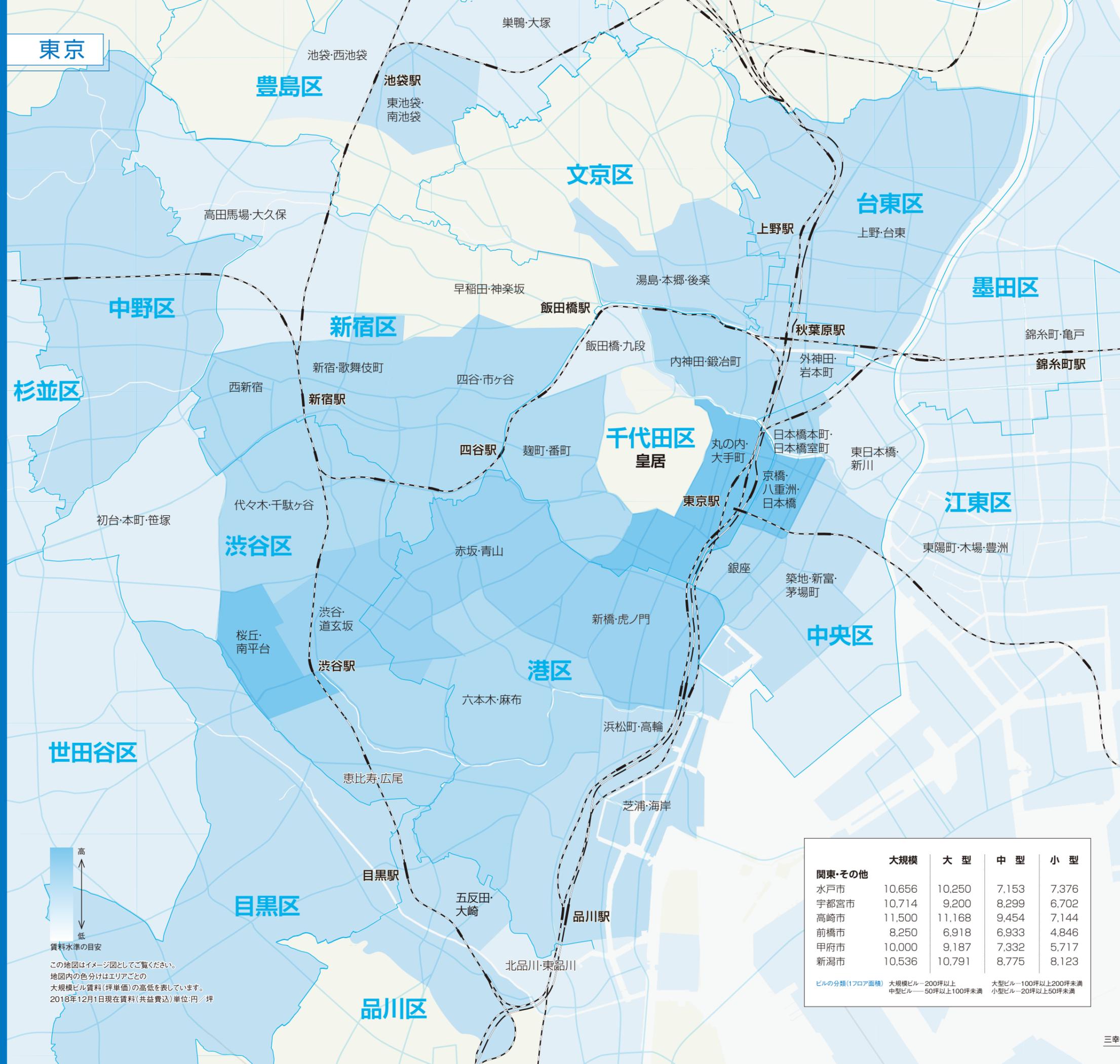
札幌 > 37

仙台 > 38

名古屋 > 39

福岡 > 40

その他主要都市 > 41



この地図はイメージ図としてご覧ください。
 地図内の色分けはエリアごとの
 大規模ビル賃料(坪単価)の高低を表しています。
 2018年12月1日現在賃料(共益費込)単位:円/坪

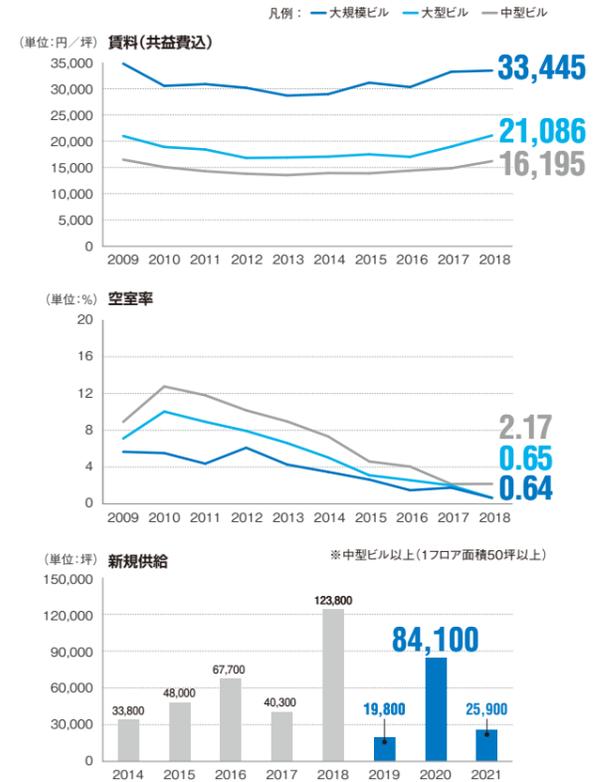
	大規模	大型	中型	小型
関東・その他				
水戸市	10,656	10,250	7,153	7,376
宇都宮市	10,714	9,200	8,299	6,702
高崎市	11,500	11,168	9,454	7,144
前橋市	8,250	6,918	6,933	4,846
甲府市	10,000	9,187	7,332	5,717
新潟市	10,536	10,791	8,775	8,123

ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル—200坪以上 大型ビル—100坪以上200坪未満
 中型ビル—50坪以上100坪未満 小型ビル—20坪以上50坪未満

最新情報は
www.sanko-e.co.jp/dataを
 ご覧ください。(毎月更新)

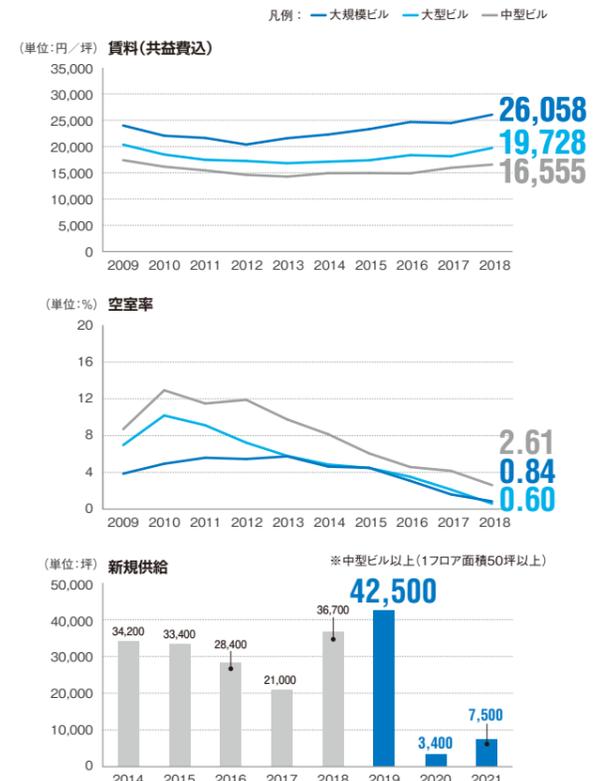
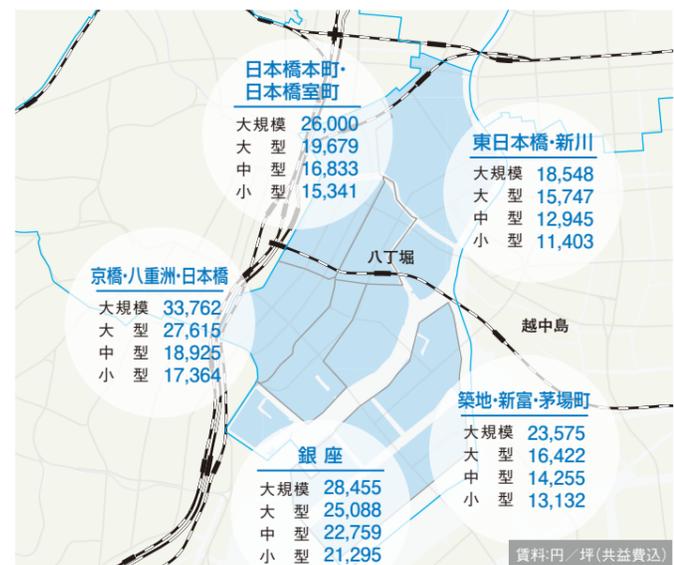
千代田区

全てのビル規模で空室率の低下傾向が続いており、大規模、大型ビルは1%を下回る水準まで低下が進んだ。引き締まった需給バランスを背景に、賃料も全てのビル規模で上昇が続いている。新規供給は引き続き「大手町・丸の内・有楽町」に集中する。2020年には「OH-1計画」「(仮)丸の内1-3計画タワー棟」、2021年には「(仮)東京駅前常盤橋プロジェクトA棟」が竣工を予定している。



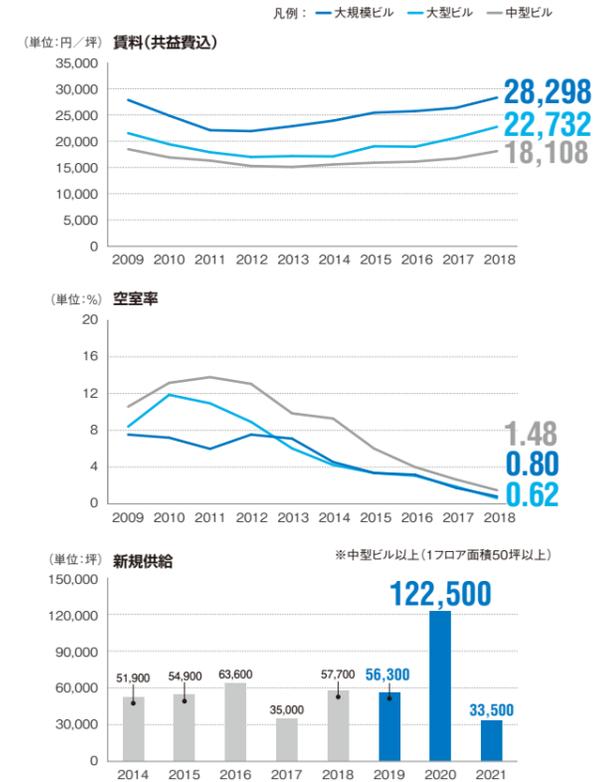
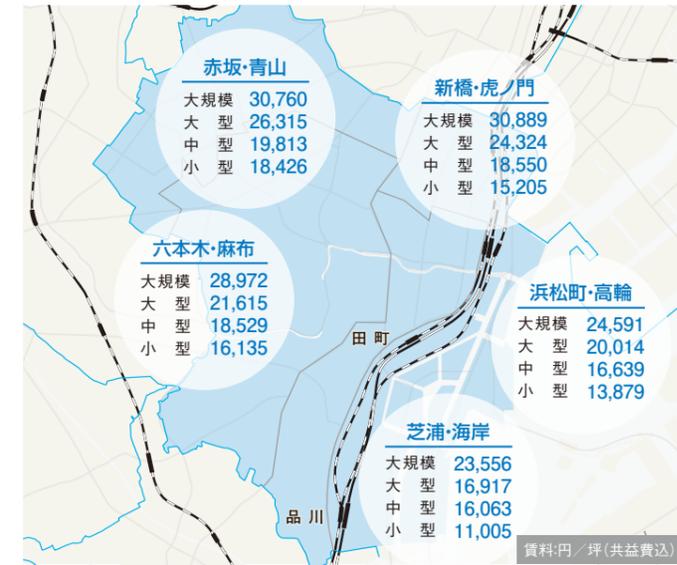
中央区

空室率は全てのビル規模で低下が続き、2009年以降の最低値を更新した。大規模、大型ビルは1%を下回り、品薄感は極めて強い。賃料も全てのビル規模で回復が続いており、大規模ビルでは2012年からの上昇幅が28%に達している。新規供給は2019年がピークとなり、「日本橋室町三井タワー」「MUSEUM TOWER KYOBASHI」が竣工を予定している。



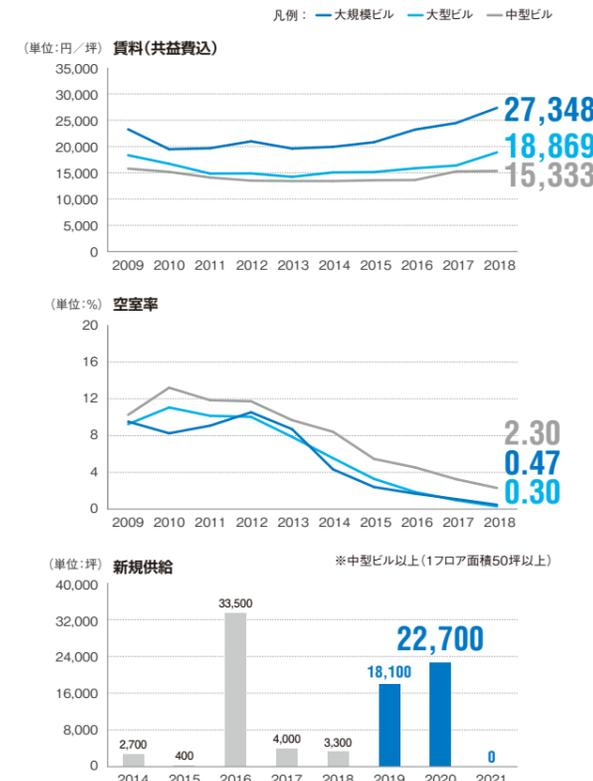
港区

全てのビル規模で空室率低下が進み、2009年以降の最低値更新が続いている。賃料も上昇が続き、大規模ビルでは2012年からの上昇幅が29%に達した。新規供給は浜松町・田町駅周辺と虎ノ門エリアが中心となる。2020年には「東京ワールドゲート」「(仮)竹芝ウォーターフロント開発計画」「(仮)竹芝地区開発計画A街区」「(仮)虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発」「田町ステーションタワーN」等の竣工で新規供給は12万坪超に達する。



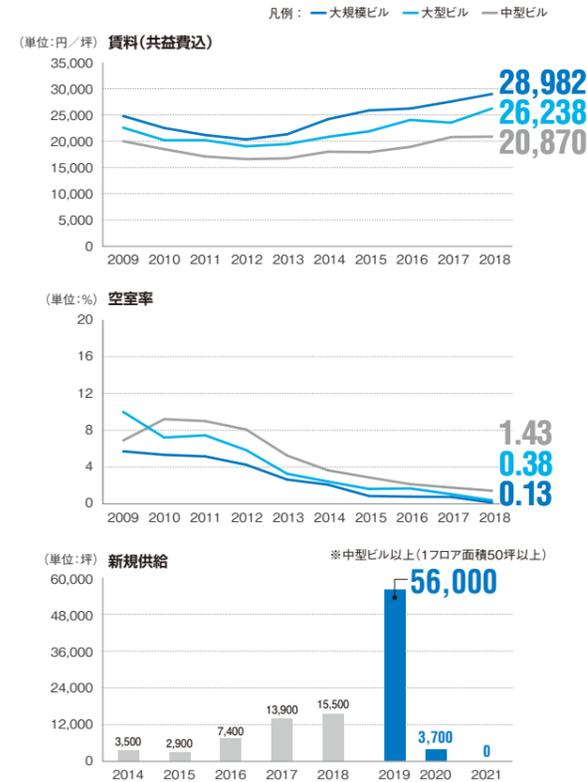
新宿区

空室率は全てのビル規模で一段と低下が進んだ。大規模、大型ビルとも0.5%を下回り、都心5区の比較では昨年に続いて大型ビルが最低、大規模ビルも渋谷区に次ぐ低水準にある。賃料も引き続き大規模ビルの上昇が顕著で、対前年上昇率は12%弱に達している。新規供給は2019年に「(仮)住友不動産西新宿六丁目プロジェクト」、2020年には「(仮)四谷駅前計画業務棟1」が竣工を予定している。



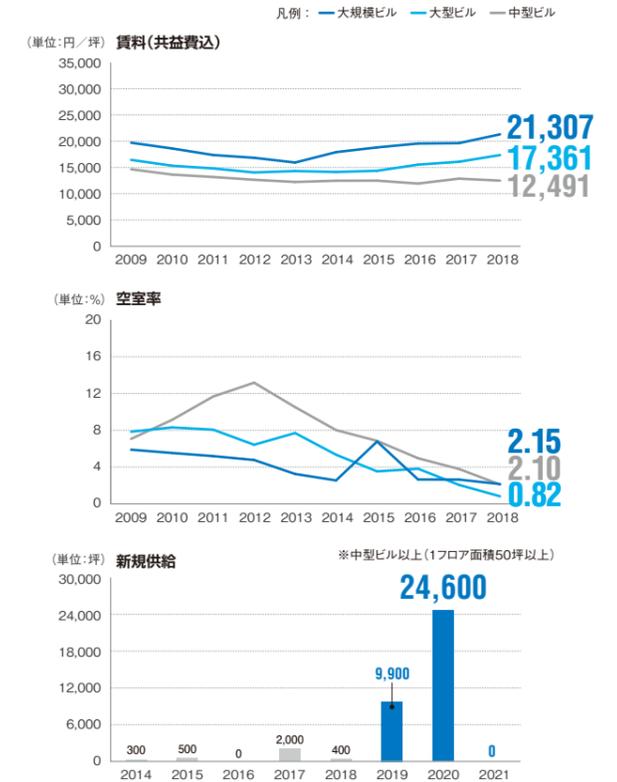
渋谷区

需給バランスは都心5区で最も引き締まっており、大規模ビルでは空室率が0.13%と、ほとんど空室がない状況と言える。賃料も全てのビル規模で2012年を底値とする上昇傾向が続いている。新規供給は2019年がピークとなり、渋谷駅周辺では「(仮)南平台プロジェクト」「住友不動産渋谷タワー」「渋谷スクランブルスクエア」「渋谷フクラス」「(仮)宇田川町15地区開発計画」が竣工を予定している。



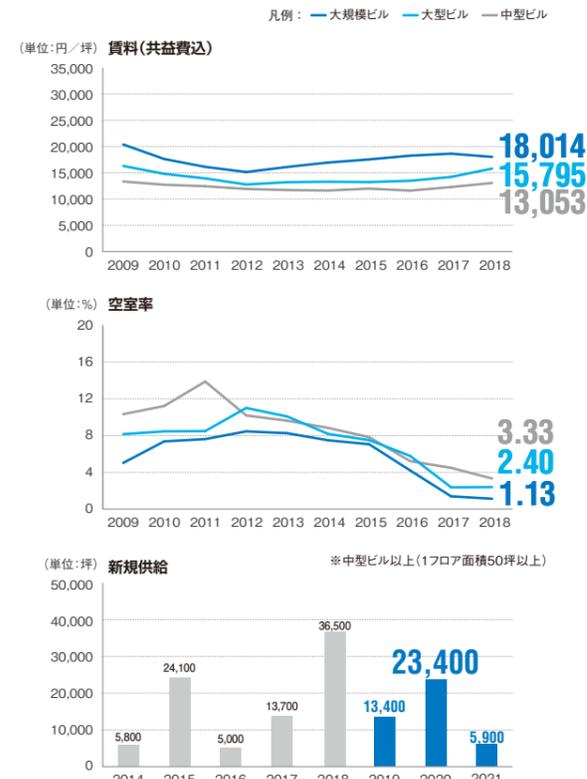
豊島区・文京区

空室率は全てのビル規模で2009年以降の最低値更新が続き、大型ビルは1%を下回った。品薄感の高まりを背景に、賃料も大規模、大型ビルで上昇傾向が顕著になっており、大規模ビルでは2013年からの上昇幅が34%に達している。低水準の新規供給が続いていたが、2019年に「ダイヤモンド池袋」、2020年には「文京GARDEN GATETOWER」「Hareza Tower」が竣工を予定し、まとまった面積の新規供給が2年連続することになる。



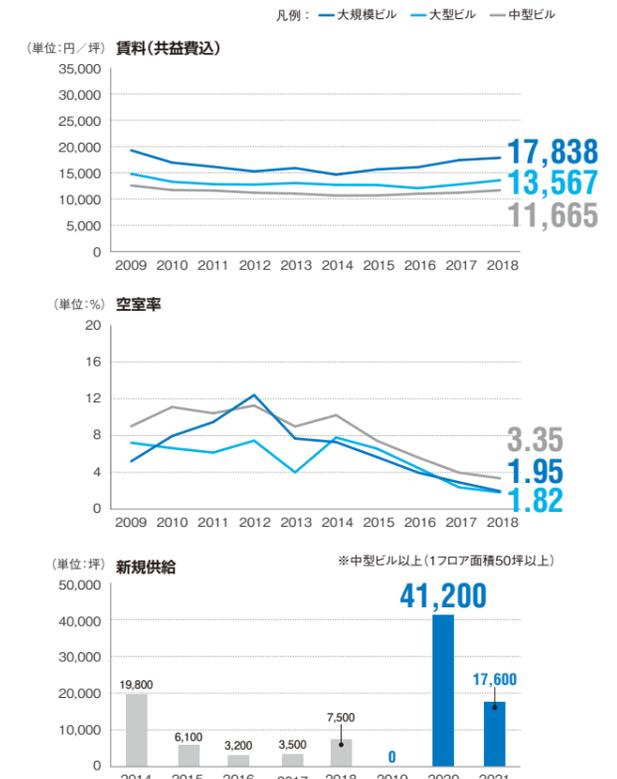
品川区・大田区

空室率は2013年以降、全てのビル規模で低下が続いていたが、直近1年間では大規模、大型ビルで下げ止まりに向かう動きが見られる。2012年を底値に上昇傾向が続いた賃料も、大規模ビルでは上昇に歯止めがかかっている。新規供給は2020年に「(仮)羽田空港跡地第1ゾーン」「(仮)北品川5丁目計画I」が竣工を予定している。



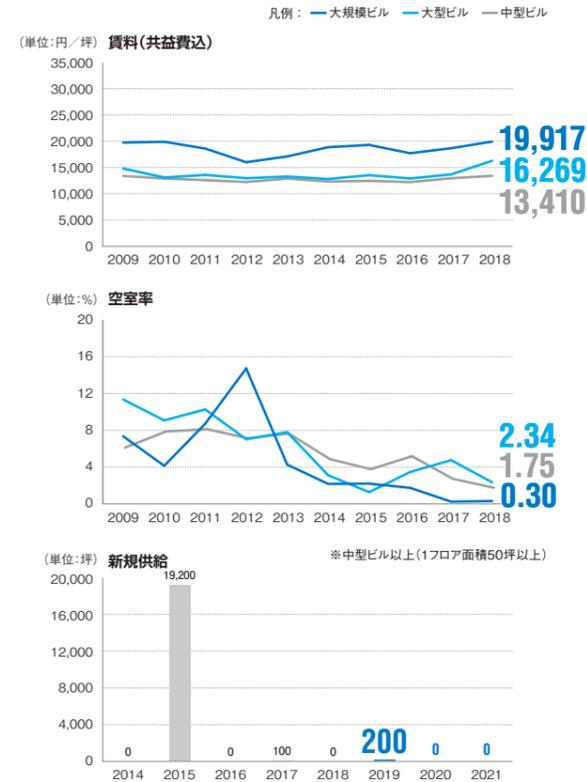
台東区・江東区・墨田区

空室率は過去4年間、全てのビル規模で大幅な低下が続き、大規模、大型ビルでは2009年以降の最低値となる1%台に低下した。賃料は全てのビル規模で緩やかな上昇傾向が続いているが、回復ペースは依然として鈍い。新規供給は豊洲エリアが中心となり、2020年に「(仮)豊洲ベイサイドクロスA棟」、2021年には「(仮)豊洲6丁目4-2街区オフィス計画」が竣工を予定している。



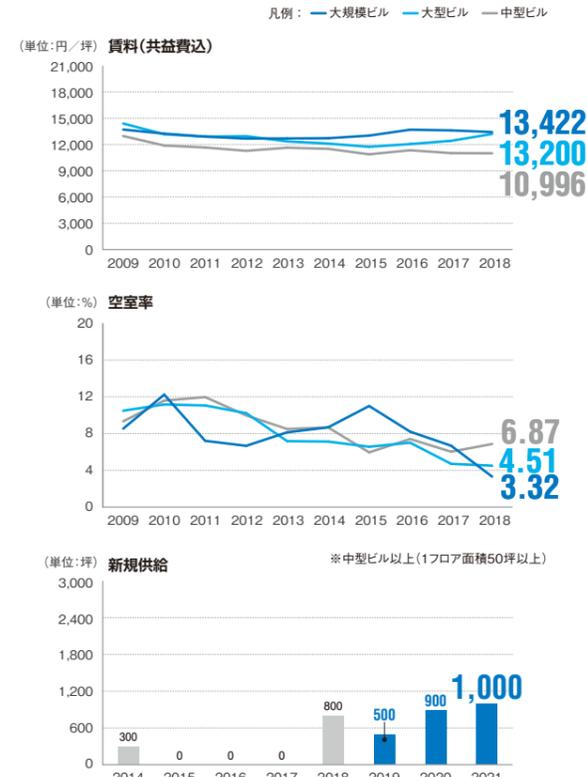
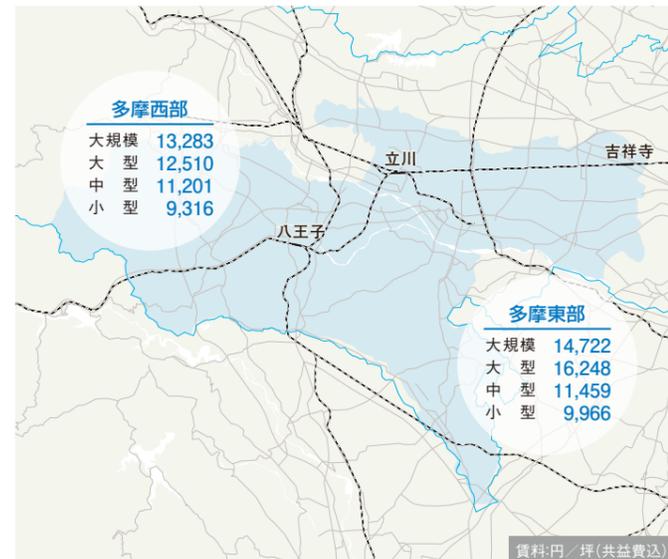
目黒区・世田谷区・中野区・杉並区

空室率は昨年時点で0.24%まで低下していた大規模ビルが小幅な上昇に転じ、下げ止まりの動きが見られる一方、大型、中型ビルは昨年から大幅な低下となった。賃料は各ビル規模とも直近2年間は上昇しており、緩やかなペースで市況回復が進んでいる。新規供給は2016年以降に続いて今後3年間もほとんどない状況が続くことになる。



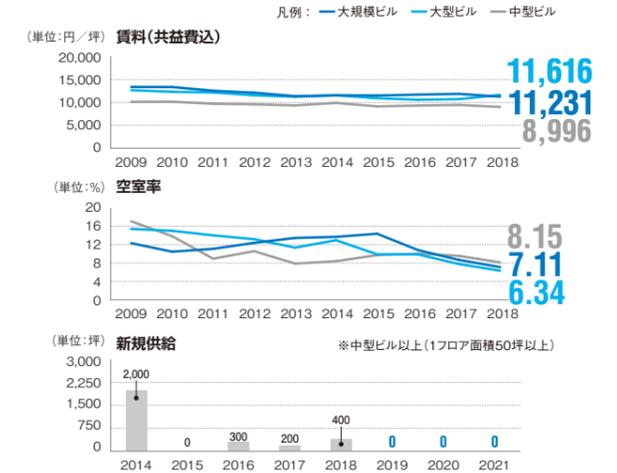
多摩地区

空室率は23区内と比べて高い水準にあるものの、大規模、大型ビルで2009年以降の最低値まで低下が進み、中型ビルは概ね横ばい傾向で推移している。賃料は大型ビルで上昇傾向も見られるが、全体的には小幅な変化が続いている。新規供給は2018年に続いて今後3年間も、低水準だが安定したペースが続くことになる。



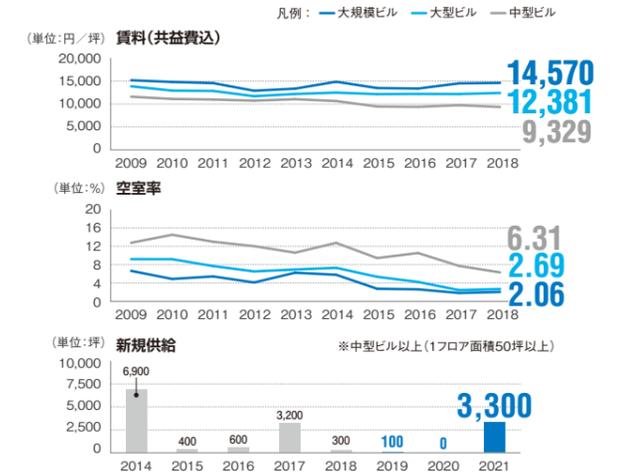
千葉県

賃料の動きは依然として鈍い一方、需給バランスはようやく改善の動きを見せ始め、直近2年間は全てのビル規模で空室率が低下した。大規模、大型ビルで空室率低下が進んでおり、それぞれ2009年以降の最低値を3年連続で更新している。新規供給は2016年以降、低水準が続いていたが、今後3年間は途切れることになる。



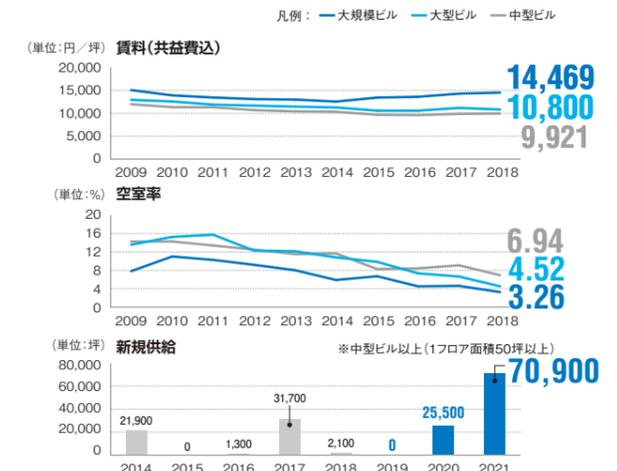
埼玉県

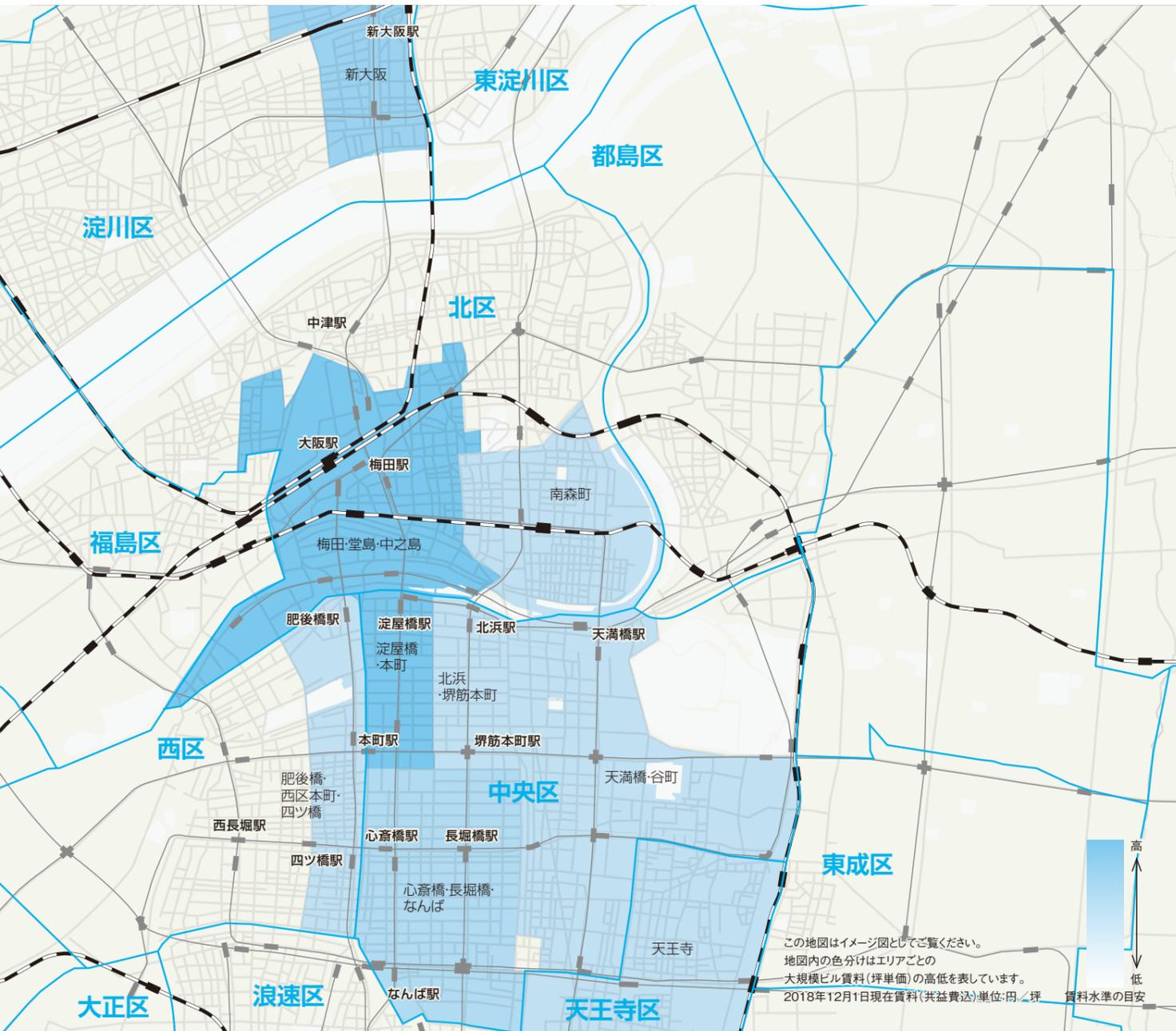
空室率は低下傾向の続いた大規模、大型ビルが上昇に転じ、下げ止まりの兆しが現れた。需給バランスは引き締まっているが、賃料の反応は鈍く、全てのビル規模で横ばい傾向が続いている。新規供給は2021年に「(仮)大宮駅東口大門町2丁目中地区」が竣工を予定している。



神奈川県

空室率は全てのビル規模で低下し、2009年以降の最低値を更新した。空室率が3%台に低下した大規模ビルでは、賃料の上昇傾向が顕著になっている。新規供給は横浜市で2020年に「(仮)横浜グランゲート」「(仮)横浜駅西口開発ビル」、2021年には「(仮)横浜ゲートタワープロジェクト」、川崎市では2021年に「(仮)川崎駅西口開発計画」が竣工を予定している。





この地図はイメージ図としてご覧ください。地図内の色分けはエリアごとの大規模ビル賃料(坪単価)の高低を表しています。2018年12月1日現在賃料(共益費込)単位:円/坪 賃料水準の目安

	大規模	大型	中型	小型		大規模	大型	中型	小型
大阪市					近畿・中国・四国				
梅田・堂島・中之島	20,219	15,614	11,336	11,975	神戸市	13,557	11,259	10,650	8,751
南森町	12,833	11,941	8,937	7,629	京都市	17,038	13,021	11,555	10,617
淀屋橋・本町	17,208	11,535	11,637	10,136	奈良市	15,250	10,656	9,329	8,500
北浜・堺筋本町	12,750	10,490	9,097	8,901	岡山市	12,527	9,110	7,619	7,656
天満橋・谷町	12,988	9,958	8,192	7,258	広島市	13,226	10,926	10,010	9,820
心斎橋・長堀橋・なんば	13,925	11,652	10,305	9,582	高松市	14,000	9,731	8,072	11,259
肥後橋・西区本町・四ツ橋	12,767	9,999	9,667	8,583	松山市	12,833	10,236	8,740	7,706
新大阪	14,294	11,187	8,956	8,197	和歌山市	11,500	8,532	8,948	7,250
天王寺	12,000	9,868	9,072	9,186	大津市・守山市・草津市	12,972	11,000	9,382	10,000
その他大阪府									
千里中央	14,647	-	-	-					
江坂	11,286	9,232	8,360	7,441					

ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル—200坪以上 大型ビル—100坪以上200坪未満 中型ビル—50坪以上100坪未満 小型ビル—20坪以上50坪未満

大阪市

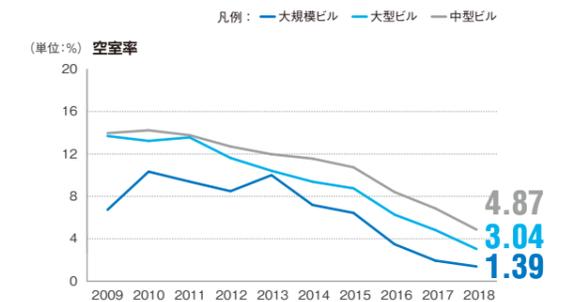
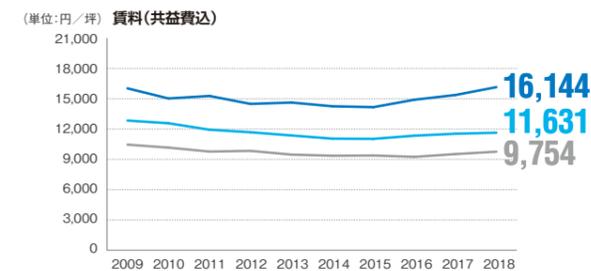
空室率の大幅な低下で品薄感が強まる一方、今後3年間の新規供給は比較的低水準に止まっており、需給バランスは一段と引き締まる可能性が高い。新規供給は主要3区に集中し、2020年「オービック御堂筋ビル」、2021年に「(仮)本町サンケイビル」が竣工を予定している。



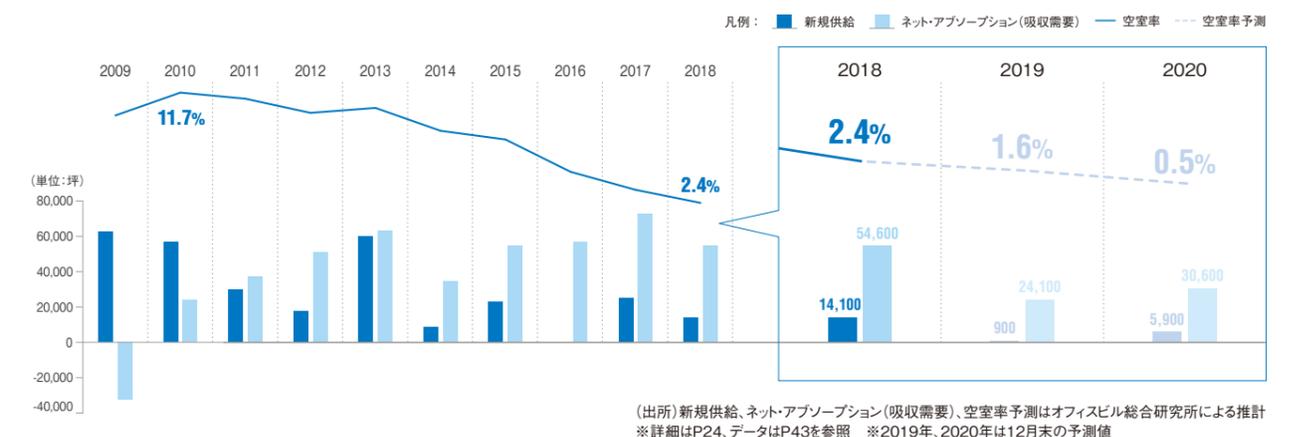
大阪市主要3区(北区・中央区・西区)

需給バランスの改善が急速に進み、空室率は全てのビル規模で2009年以降の最低値を更新した。4%を下回る水準が3年連続している大規模ビルでは、賃料も3年連続で上昇しており、大型、中型ビルでも緩やかな上昇ペースが続いている。

オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測では、今後2年間もネット・アップソーブションが新規供給を大幅に上回り、空室率の最低値更新が続くことになる。



オフィスマーケット予測 大阪市主要3区 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)



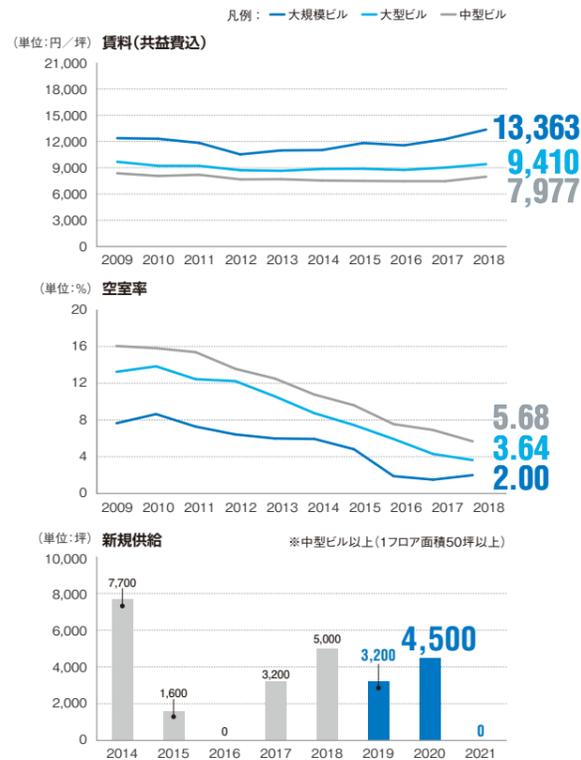
(出所) 新規供給、ネット・アップソーブション(吸収需要)、空室率予測はオフィスビル総合研究所による推計 ※詳細はP24、データはP43を参照 ※2019年、2020年は12月末の予測値



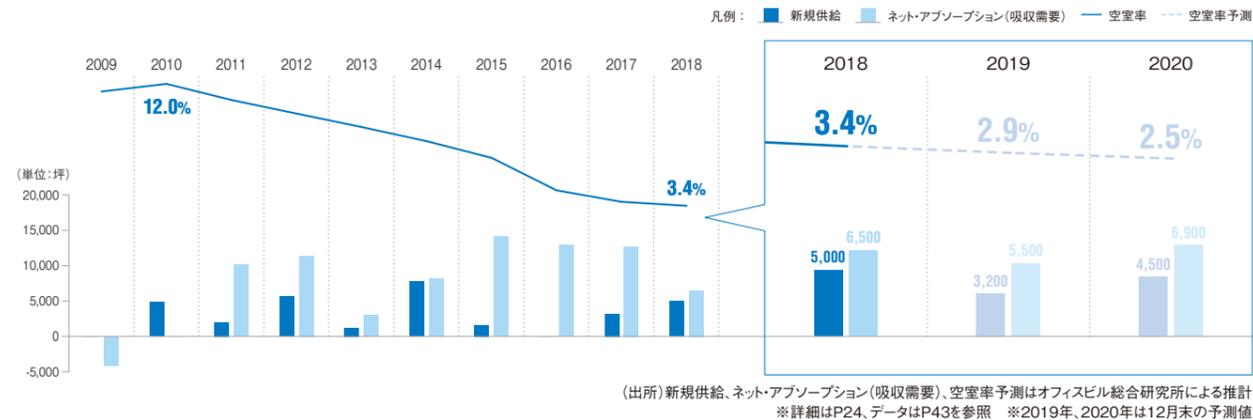
空室率は大規模ビルが2%前後で推移する一方、大型、中型ビルは2010年をピークとする低下が続いている。引き締まった需給バランスを背景に、賃料は大規模ビルが2012年を底値とする上昇傾向にあり、大型、中型ビルでは上昇に転じる兆しが現れた。新規供給は2019年「南大通ビルN1」、2020年「大同生命札幌ビル」と、今後2年間も安定したペースが続く。
オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、今後2年間で空室率低下が一段と進んでいる。

	大規模	大型	中型	小型
札幌市				
南口	15,438	12,246	9,383	10,256
北口	14,643	10,540	10,542	9,200
大通	13,744	13,257	9,978	8,457
西11丁目	11,196	7,783	8,153	8,154
創成川東	10,700	10,944	7,578	6,573
平岸・澄川・豊平・福住	11,000	6,751	8,083	7,742
円山・琴似	7,167	6,763	7,305	7,257
北24条・麻生・				
元町・栄町	-	5,660	6,019	5,965
白石・新札幌	9,833	8,191	5,790	7,719
北海道				
釧路市	8,400	7,333	7,250	6,500
旭川市	8,800	7,607	6,962	7,020
帯広市	-	8,578	8,000	9,500
函館市	-	8,225	8,000	7,752

ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル—200坪以上 大型ビル—100坪以上200坪未満
中型ビル—50坪以上100坪未満 小型ビル—20坪以上50坪未満



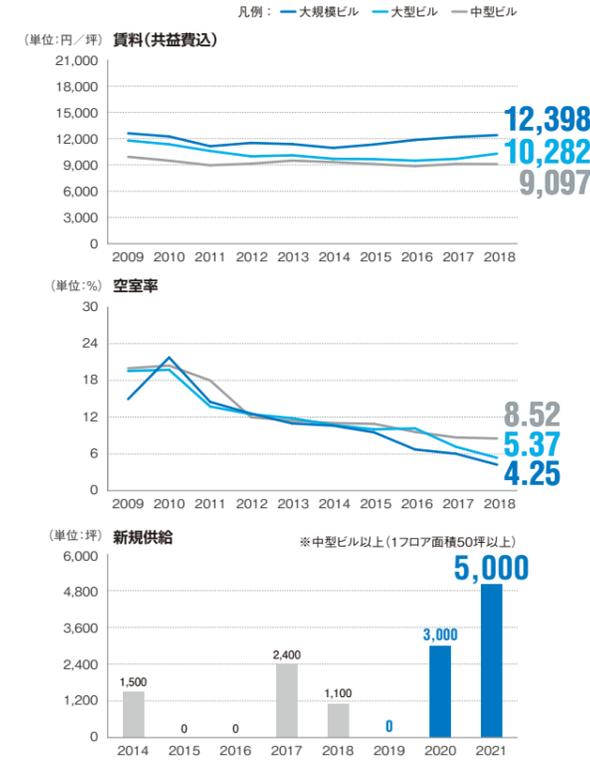
オフィスマーケット予測 札幌市 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)



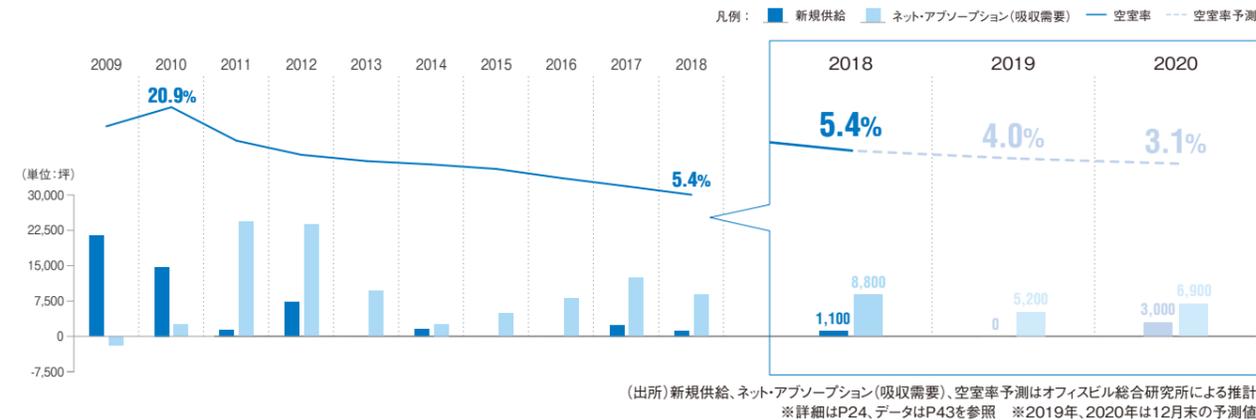
空室率は全ての規模で2010年の20%前後から着実に低下が進んでおり、2009年以降の最低値を更新した。賃料も全てのビル規模で緩やかな上昇ペースが定着しつつある。2019年は新規供給が途切れるものの、2020年は「(仮)仙台花京院プロジェクト」「新仙台ビルディング建替計画」、2021年には「(仮)仙台駅東口再開発ビル」が竣工を予定し、まとまった面積の新規供給が見込まれる。
オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、今後2年間、ネット・アブソープションは新規供給を上回る水準と予測され、需給バランスは一段と引き締まることになる。

	大規模	大型	中型	小型
仙台市				
駅前本町	14,350	12,495	9,983	9,287
一番町周辺	11,900	9,959	9,303	8,271
県庁周辺	11,750	9,053	8,080	8,260
五橋	9,000	8,333	8,667	6,736
駅東	13,124	10,346	9,921	8,568
泉中央	11,250	9,680	7,824	7,999
流通・その他	9,373	7,537	7,364	4,686
東北				
青森市	10,205	8,722	6,750	-
八戸市	6,000	8,000	9,333	-
盛岡市	10,500	10,169	8,405	9,400
秋田市	11,333	8,268	8,034	-
山形市	11,500	9,056	9,071	-
福島市	10,167	9,241	9,667	8,632
郡山市	13,200	10,013	10,659	9,126

ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル—200坪以上 大型ビル—100坪以上200坪未満
中型ビル—50坪以上100坪未満 小型ビル—20坪以上50坪未満



オフィスマーケット予測 仙台市 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)



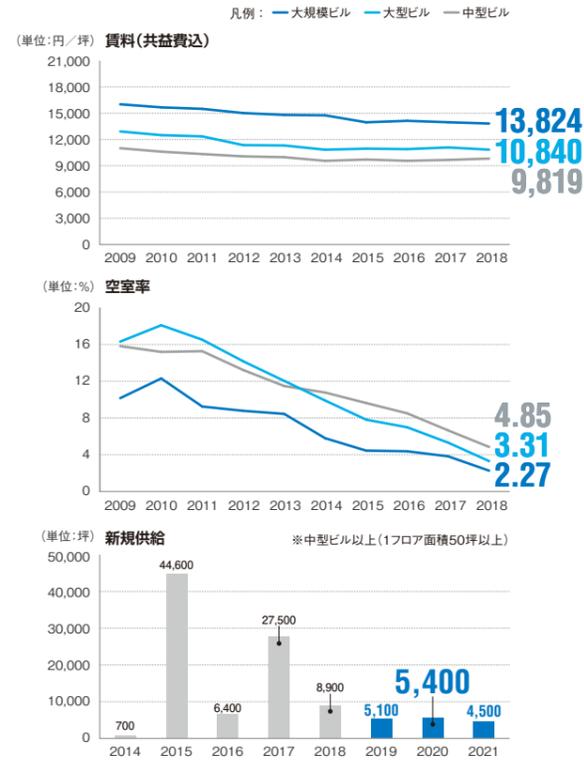
名古屋



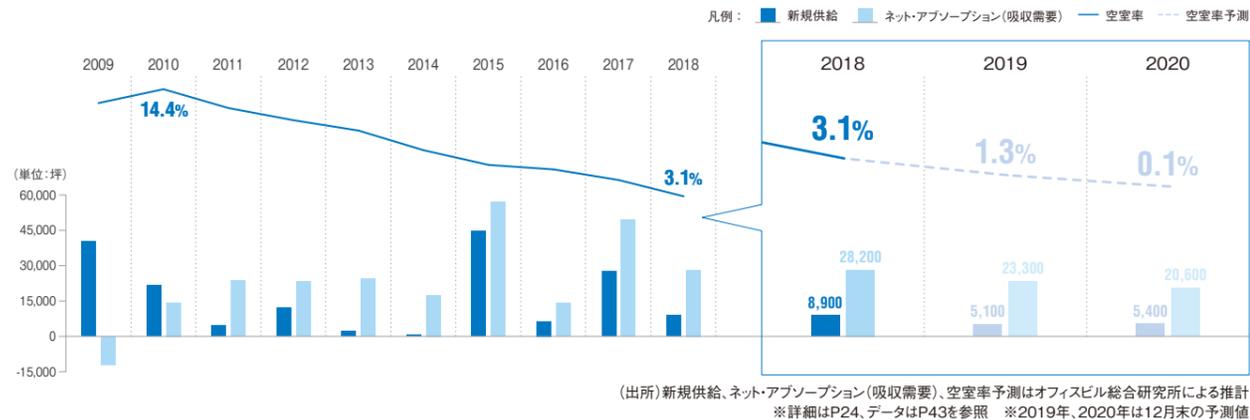
2010年をピークに空室率低下が急速に進み、全てのビル規模で2009年以降の最低値を更新している。需給バランスが引き締まる一方で、賃料は反応が鈍く、引き続き横ばい傾向が続いている。新規供給は2019年「(仮)鹿島伏見ビル」、2020年「(仮)名古屋三交ビル」「(仮)名駅一丁目計画」、2021年には「(仮)名古屋三井ビルディング北館」が竣工を予定する。マーケットに強い品薄感が漂う中、新規供給は今後3年間も途切れはしないが、比較的低下水準に止まる。オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、今後2年間もネット・アップソーブションは新規供給を大幅に上回ると予測され、空室率低下が一段と進むことになる。

	大規模	大型	中型	小型
名古屋市				
名駅	19,086	13,154	11,853	13,020
名古屋駅西	12,500	14,200	12,642	8,887
栄	15,194	11,962	10,632	11,146
伏見	13,517	11,521	10,559	9,194
中区周辺	11,370	9,423	7,974	7,837
千種	7,625	8,777	9,335	7,961
東海・北陸・長野				
豊橋市	-	9,800	9,650	5,490
静岡市	12,575	10,070	9,440	7,839
浜松市	11,091	8,529	9,322	-
津市・四日市市	12,000	10,009	8,766	9,096
岐阜市	10,910	10,829	9,565	8,310
福井市	10,613	10,500	7,802	9,820
金沢市	12,760	9,895	9,788	7,628
富山市	10,982	9,204	9,653	5,478
長野市	13,600	11,067	8,938	8,273
松本市	11,130	11,871	10,762	11,289

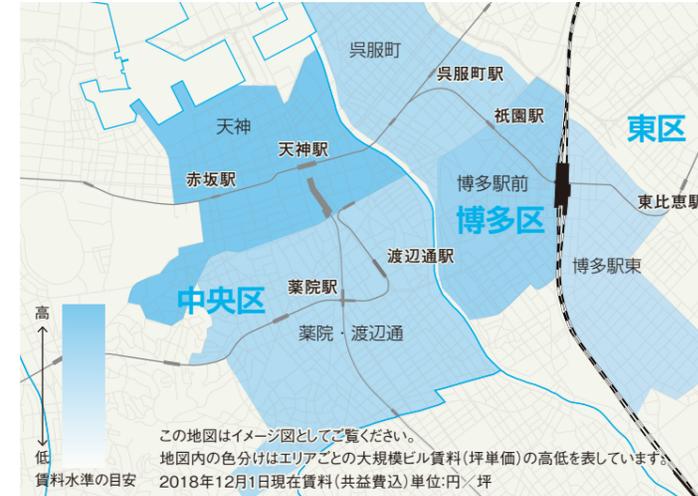
ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル—200坪以上 大型ビル—100坪以上200坪未満
中型ビル—50坪以上100坪未満 小型ビル—20坪以上50坪未満



オフィスマーケット予測 名古屋市 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)



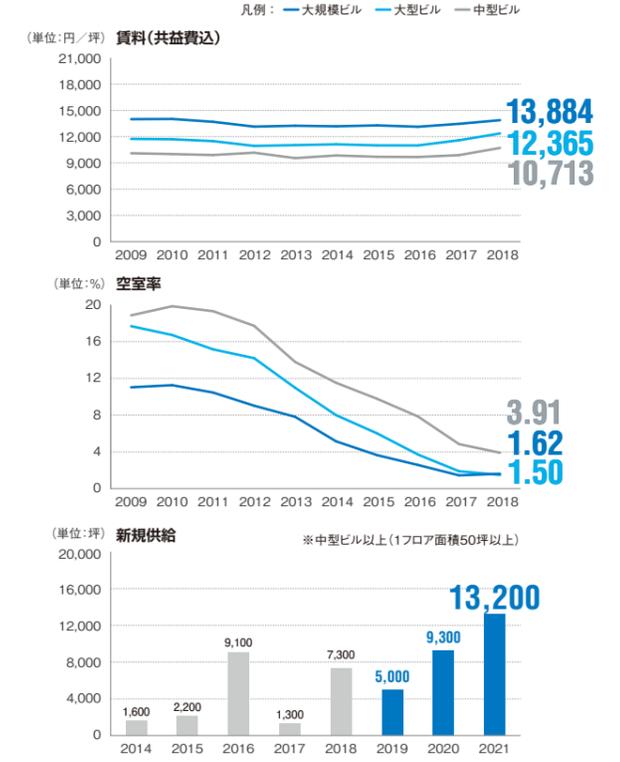
福岡



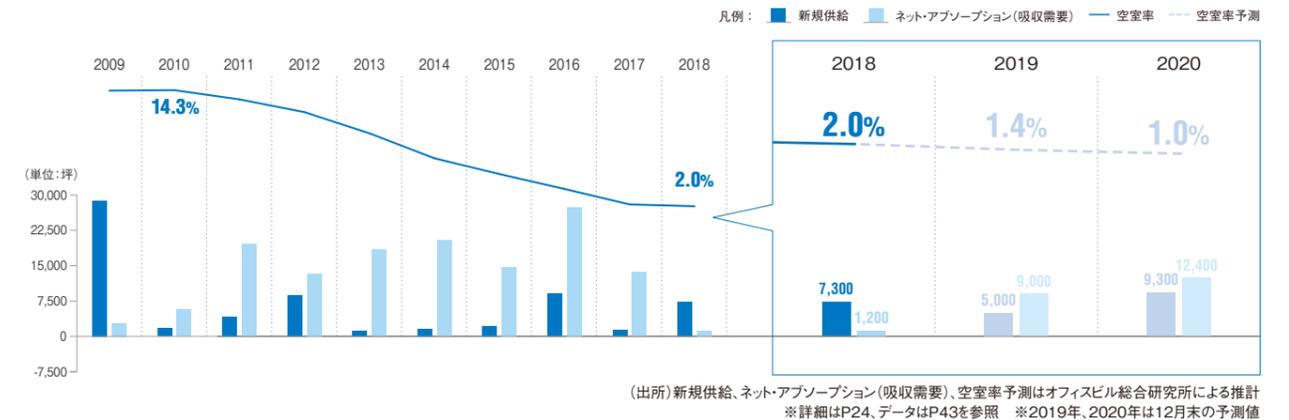
2011年以降、全てのビル規模で空室率低下が進む中、大規模、大型ビルは2年連続で1%台を記録した。賃料は全てのビル規模が2年連続で上昇し、緩やかな上昇ペースが定着しつつある。新規供給は2019年「南日本博多ビル」、2020年「(仮)九勸博多駅前一丁目ビル」「(仮)福岡第一生命館建替計画」「(仮)博多駅前4丁目計画」、2021年には天神ビッグバン第一号として「(仮)天神ビジネスセンタープロジェクト」が竣工を予定している。オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、今後も底堅い需要が新規供給を上回るため、引き続き空室率低下が進んでいる。

	大規模	大型	中型	小型
福岡市				
博多駅前	14,403	13,229	11,278	11,081
博多駅東	11,775	11,426	10,416	9,627
呉服町	13,136	13,270	9,357	9,163
天神	16,408	13,028	11,606	10,411
薬院・渡辺通	13,477	13,006	11,345	9,500
百道浜	13,056	-	-	-
九州・沖縄				
久留米市	10,500	8,419	8,800	7,157
小倉北区	10,409	9,082	8,600	4,187
佐賀市	-	8,114	7,175	-
長崎市・佐世保市	11,500	9,850	8,418	8,798
大分市	10,125	9,548	7,967	7,000
熊本市	11,000	9,295	9,095	8,135
宮崎市	9,919	8,140	7,755	4,286
鹿児島市	10,667	10,172	8,379	7,576
那覇市	9,713	11,250	9,722	9,501

ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル—200坪以上 大型ビル—100坪以上200坪未満
中型ビル—50坪以上100坪未満 小型ビル—20坪以上50坪未満



オフィスマーケット予測 福岡市 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)



その他主要都市

大型ビル以上(1フロア面積100坪以上) 凡例: 賃料(共益費込) 空室率

首都圏、大阪、札幌、仙台、名古屋、福岡に加えて、新たに全国9都市の大型ビル以上(1フロア面積100坪以上)を対象に、募集賃料、空室率、新規供給をまとめました。2012年12月に始まり戦後最長へと迫りつつある景気拡大を背景に、オフィス需要は

全国的に拡大しており、調査対象となった9都市の多くで空室率の低下傾向が見られます。その一方で各都市とも賃料の動きは鈍く、需要拡大が募集賃料の上昇に結びついていない現状も浮かび上がっています。

新潟市

空室率は過去2年間で大幅に低下し、2009年以降の最低値を更新する一方、賃料は2014年以降、10,000円/坪台での小幅な動きを続けている。新規供給は2018年「日生不動産東大通ビル」に続いて、2020年には「(仮)マルタケ新潟駅前ビル建替計画」が竣工を予定している。



岡山市

空室率は2011年をピークに低下を続けた後、7年ぶりでは上昇に転じたが、依然として3%台の低水準が続いている。賃料は2015年を底に緩やかな上昇が続いており、2013年以降となる10,000円/坪台を回復した。新規供給は引き続き、今後3年間も予定はない。



広島市

空室率は8年連続で低下し、ピークからマイナス10ポイント超に達する一方、賃料は過去5年間、11,000円/坪台での推移が続いている。新規供給は2019年に「(仮)広島二葉の里プロジェクト」「新広島ビルディング」の2棟が竣工を予定している。



静岡市

空室率は2010年をピークに6年にわたって低下した後、過去2年間は5%台での推移が続く。賃料も過去2年間は11,000円/坪弱での横ばい傾向を続けている。新規供給は「日本生命静岡ビル」が竣工した2017年から途切れており、今後3年間も予定はない。



浜松市

2012年は20%を超えていた空室率だが、その後6年間で12ポイントを超える大幅な低下を記録した。その一方で賃料の動きは鈍く、5年連続で10,000円/坪を下回る水準が続いている。新規供給は引き続き、今後3年間も予定はない。



金沢市

2009年以降の9年間で、空室率が20%超から7%前後へと大幅に低下する一方、賃料は11,000円/坪前後で安定的に推移している。新規供給は2015年以降途切れており、今後3年間も予定はない。



北九州市

空室率は2010年以降、緩やかな低下傾向にあるものの、依然として12~14%の高い水準に止まる。賃料も10,000円/坪を下回る水準が7年間続いている。新規供給は2019年に「ガーデンシティ小倉」、2020年には「(仮)新米町ビル」が竣工を予定している。



長崎市

空室率は変動があるものの、過去3年間は9%を下回る水準が続く。賃料は9,000~11,000円/坪での推移が5年連続している。新規供給は2019年に「長崎BizPORT」が竣工を予定している。



熊本市

2016年の熊本地震以降、空室率は5%を下回る水準が続く一方、賃料は2010年以降の9年間、9,000~11,000円/坪で推移している。新規供給は2019年に「(仮)西部電気工業坪井ビル」が竣工を予定している。



新規供給(坪) (2018年は予測値を含む)

	東京23区	都心5区	都心3区	大阪市	大阪市主要3区	札幌市	仙台市	名古屋市	福岡市
2009	210,100	160,800	129,100	75,500	62,600	0	21,400	40,400	28,800
2010	198,900	116,400	98,700	57,100	56,700	4,800	14,700	21,700	1,700
2011	213,400	135,200	84,700	30,900	29,700	2,000	1,300	4,700	4,200
2012	296,800	231,400	164,800	23,600	17,600	5,600	7,300	12,200	8,600
2013	143,500	137,000	136,600	59,900	59,900	1,200	0	2,100	1,100
2014	152,100	126,300	120,000	20,200	8,600	7,700	1,500	700	1,600
2015	189,700	139,500	136,200	22,800	22,800	1,600	0	44,600	2,200
2016	208,800	200,600	159,700	0	0	0	0	6,400	9,100
2017	133,600	114,300	96,400	24,900	24,900	3,200	2,400	27,500	1,300
2018	281,700	237,000	218,200	14,600	14,100	5,000	1,100	8,900	7,300

ネット・アブソープション／吸収需要(坪) (2018年は1~11月の実績値)

	東京23区	都心5区	都心3区	大阪市	大阪市主要3区	札幌市	仙台市	名古屋市	福岡市
2009	-262,200	-207,200	-147,300	-35,900	-32,300	-4,100	-1,900	-12,000	2,800
2010	67,200	65,100	46,300	28,300	24,200	0	2,500	14,300	5,700
2011	169,100	103,700	44,000	36,800	37,200	10,100	24,300	23,600	19,600
2012	341,900	273,800	213,900	63,900	51,300	11,400	23,700	23,400	13,300
2013	343,200	282,300	240,400	66,700	63,000	3,000	9,600	24,300	18,300
2014	367,300	296,500	239,400	44,200	34,800	8,100	2,600	17,500	20,300
2015	346,300	268,300	224,000	57,800	54,600	14,100	4,900	57,000	14,700
2016	310,200	230,500	175,500	72,100	56,900	12,900	8,000	14,000	27,400
2017	248,700	197,200	167,200	85,100	72,700	12,700	12,400	49,500	13,600
2018	385,600	336,500	308,400	66,400	54,600	6,500	8,800	28,200	1,200

空室率(%) (各年12月1日時点)

	東京23区	都心5区	都心3区	大阪市	大阪市主要3区	札幌市	仙台市	名古屋市	福岡市
2009	6.9	7.1	6.7	10.7	9.8	11.5	17.5	13.0	14.3
2010	7.7	7.8	7.7	12.1	11.7	12.0	20.9	14.4	14.3
2011	7.5	7.1	6.8	11.7	11.2	10.9	14.9	12.4	13.3
2012	8.2	7.6	7.4	10.3	10.0	9.9	12.4	11.1	12.0
2013	6.5	6.3	6.2	10.7	10.4	8.9	11.3	10.0	9.7
2014	5.0	4.5	4.7	8.9	8.5	7.9	10.7	8.0	7.1
2015	4.0	3.3	3.6	8.3	7.8	6.8	9.9	6.4	5.4
2016	2.9	2.6	2.8	5.7	5.0	4.5	8.3	5.9	3.8
2017	1.9	1.8	1.9	4.2	3.5	3.7	6.9	4.8	2.2
2018	1.1	0.8	0.9	2.9	2.4	3.4	5.4	3.1	2.0

オフィスビルストック (2018年12月1日時点)

	東京23区	都心5区	都心3区	大阪市	大阪市主要3区	札幌市	仙台市	名古屋市	福岡市
面積(坪)									
大規模ビル*1	7,537,000	5,648,000	4,585,000	1,741,000	1,424,000	301,000	240,000	708,000	461,000
大型ビル*2	2,201,000	1,585,000	1,162,000	828,000	658,000	178,000	143,000	330,000	231,000
中型ビル*3	2,030,000	1,347,000	950,000	656,000	511,000	156,000	93,000	266,000	182,000
棟数									
大規模ビル*1	1,600	1,100	900	400	300	100	100	200	200
大型ビル*2	2,400	1,700	1,200	800	600	200	200	300	300
中型ビル*3	5,500	3,400	2,300	1,500	1,100	500	300	700	500

*1 1フロア面積200坪以上 *2 1フロア面積100坪以上200坪未満 *3 1フロア面積50坪以上100坪未満

オフィスストックデータの特徴

首都圏および全国主要5都市(大阪、札幌、仙台、名古屋、福岡)をカバーし、登録ビル数は全国で約100,000棟、首都圏約60,000棟のデータベースを基に集計しています。

ストックの定義

ストックの集計対象は賃貸対象オフィススペースの合計面積である賃貸総面積です。共用部分や自己・自社使用床、商業・住宅部分等は含みません。

ストックの計算方法

一部自己使用床を含む場合や店舗等との複合用途ビルでは、賃貸総面積が不明(非開示)の場合が多く存在します。またテナント募集フロアの貸室面積は開示されても、ビル全体での貸付総面積が開示(計算)されていないビルも存在します。このような場合の賃貸総面積は、当社で把握する1フロア面積と(地上)階数、有効率に基づく推計値となります。

(推計)賃貸総面積 = 1フロア面積×(地上)階数×有効率(0.8)

有効率は個別ビルで異なりますが、「0.8」はデータベース登録ビル全体の平均値(概数)です。賃貸総面積、1フロア面積、(地上)階数の登録されたビルに関する平均値を、全国ベースで算出しました。

東京▶P27

千代田区▶P29

丸の内・大手町
丸の内・有楽町・大手町・内幸町・日比谷公園・霞が関

麹町・番町

麹町・番町・平河町・隼町・永田町・紀尾井町

内神田・鍛冶町

内神田・鍛冶町・神田鍛冶町・神田須田町・神田淡路町・神田小川町・神田多町・神田司町・神田美土代町・神田錦町・一ツ橋・神田神保町・西神田・神田三崎町・神田猿楽町・神田駿河台

外神田・岩本町

岩本町・神田岩本町・東神田・神田東松山下町・神田富士町・神田紺屋町・神田東紺屋町・神田北薬物町・神田西福田町・神田美倉町・神田佐久間町・神田佐久間河岸・神田平河町・神田和泉町・神田花園町・神田松永町・神田練塀町・神田相生町・外神田

飯田橋・九段

飯田橋・富士見・九段北・九段南

中央区▶P29

京橋・八重洲・日本橋
八重洲・京橋・日本橋

銀座

銀座

日本橋本町・日本橋室町

日本橋本石町・日本橋室町・日本橋本町

築地・新富・茅場町

築地・新富・八丁堀・日本橋兜町・日本橋茅場町

東日本橋・新川

日本橋小伝馬町・日本橋大伝馬町・日本橋小舟町・日本橋横山町・日本橋富沢町・日本橋久松町・日本橋小網町・日本橋箱崎町・日本橋堀留町・日本橋人形町・日本橋馬喰町・日本橋新船町・東日本橋・日本橋浜町・日本橋中洲・新川・入船・湊・明石町・晴海・月島・勝どき・佃・豊海町

港区▶P30

新橋・虎ノ門

東新橋・新橋・西新橋・虎ノ門・愛宕

赤坂・青山

赤坂・元赤坂・北青山・南青山

六本木・麻布

六本木・西麻布・麻布台・麻布狸穴町・麻布永坂町・東麻布・麻布十番・元麻布・南麻布・白金・白金台

浜松町・高輪

浜松町・芝大門・芝公園・芝三田・高輪

芝浦・海岸

海岸・芝浦・港南・台場

新宿区▶P30

西新宿

西新宿

新宿・歌舞伎町

新宿・歌舞伎町

四谷・市ヶ谷

四谷・若葉・南元町・須賀町・

信濃町・左門町・大京町・内藤町・四谷本塩町・四谷三栄町・四谷坂町・片町・荒木町・舟町・愛住町・市谷本村町・丸の内・有楽町・市谷田町・市谷八幡町・市谷田町・市谷船河原町・市谷砂土原町・市谷鷹匠町・市谷左内町・市谷長延寺町・市谷加賀町・市谷薬王寺町・市谷甲良町・市谷山伏町・市谷柳町・河田町・市谷仲之町・市谷台町・富久町・住吉町・余丁町

高田馬場・大久保

大久保・百人町・北新宿・高田馬場・下落合・中落合・西落合・中井・上落合

早稲田・神楽坂

西早稲田・戸山・戸塚町・馬場下町・喜久井町・若松町・原町・早稲田南町・早稲田町・早稲田鶴巻町・神楽坂・白銀町・若宮町・弘方町・中町・南町・北町・納戸町・袋町・岩戸町・横寺町・笹筒町・細工町・二十騎町・南山伏町・北山伏町・矢来町・南樓町・弁天町・櫻町・東櫻町・山吹町・中里町・天神町・改代町・赤城元町・西五軒町・東五軒町・筑土八幡町・新小川町・津久戸町・下宮比町・揚場町・神楽河岸・赤城下町・水道町・築地町

渋谷区▶P31

渋谷・道玄坂

渋谷・道玄坂・神南・宇田川町・神宮前

桜丘・南平台

桜丘町・南平台町・神山町・松濤・円山町・神泉町

代々木・千駄ヶ谷

千駄ヶ谷・代々木・代々木神園町

恵比寿・広尾

鶯谷町・鉢山町・恵比寿・広尾・東・恵比寿南・恵比寿西・代官山町・猿楽町

初台・本町・笹塚

初台・本町・幡ヶ谷・笹塚・西原・元代々木町・大山町・上原・幡ヶ谷

品川区・大田区▶P31

五反田・大崎

上大崎・東五反田・西五反田・大崎・西品川

北品川・東品川

北品川・南品川・東品川

大森・蒲田

山王・中央・大森北・大森本町・大森西・大森東・大森中・大森南・西蒲田・蒲田・東蒲田・南蒲田・蒲田本町・新蒲田

豊島区・文京区▶P32

東池袋・南池袋

南池袋・東池袋

池袋・西池袋

池袋・西池袋

巣鴨・大塚

池袋本町・上池袋・西巣鴨・北大塚・巣鴨・駒込・南大塚

湯島・本郷・後楽

湯島・本郷・後楽・小石川・春日・西片

台東区・江東区・墨田区▶P32

上野・台東

上野・台東・秋葉原・東上野・浅草橋・柳橋

東陽町・木場・豊洲

清澄・佐賀・福住・永代・深川・門前仲町・冬木・富岡・牡丹・古石場・越中島・木場・東陽・塩浜・枝川・豊洲・潮見・辰巳・東雲・南砂・新砂・夢の島・新木場・若洲・有明・青海

錦糸町・亀戸

新大橋・常盤・高橋・森下・白河・三好・平野・毛利・住吉・猿江・扇橋・石島・千田・海辺・千石・亀戸・大島・北砂・東砂・墨田区全域(JR総武線沿いを中心とした墨田・江東区)

多摩地区▶P33

多摩東部

調布市、三鷹市、武蔵野市、小金井市、府中市

多摩西部

町田市、八王子市、日野市、多摩市、国立市、立川市

千葉区▶P34

千葉・船橋(千葉県西部)

千葉市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市

埼玉県▶P34

さいたま(埼玉県中部)

大宮区、中央区、浦和区、川口市、戸田市、蕨市

大阪▶P35

梅田・堂島・中之島

中崎西・鶴野町・茶屋町・芝田・大深町・大淀中1・大淀南1・万歳町・神山町・堂山町・小松原町・角田町・太融寺町・兎我野町・曽根崎・梅田・曽根崎新地・西天満2・4・6・堂島・堂島浜・中之島

南森町

天満橋・同心・与力町・松ヶ枝町・紅梅町・東天満・天満・天神橋1~3・末広町・南扇町・野崎町・南森町・天神西町・菅原町・西天満1・3・5

淀屋橋・本町

北浜3~4・今橋3~4・高麗橋3~4・伏見町3~4・道修町3~4・平野町3~4・淡路町3~4・瓦町3~4・備後町3~4・安土町3・本町3~4・南本町3~4・船場中央3~4・久太郎町3~4・北久宝寺町3~4・南久宝寺町3~4・博労町3~4

北浜・堺筋本町

北浜1~2・今橋1~2・高麗橋1~2・伏見町1~2・道修町1~2・平野町1~2・淡路町1~2・瓦町1~2・備後町1~2・安土町1~2・本町1~2・南本町1~2・船場中央1~2・久太郎町1~2・北久宝寺町1~2・南久宝寺町1~2・博労町1~2

天満橋・谷町

大手前・谷町・北浜東・天満橋京町・石町・島町・釣鐘町・船越町・東高麗橋・内平野町・内淡路町・大手通・北新町・糸屋町・南新町・徳井町・内本町・鑪屋町・常盤町・本町橋・馬場町・森ノ宮中央・玉造・法円坂・上町・農人橋・和泉町・材木町・内久宝寺町・龍造寺町・粉川町・十二軒町・神崎町・松屋町住吉・松屋町・安堂寺町・上本町西・東平・上汐1~2・中寺・瓦屋町・高津1

心斎橋・長堀橋・なんば

南船場・西心斎橋・心斎橋筋・東心斎橋・宗右衛門町・島之内・道頓堀・難波・千日前・難波千日前・高津2~3・日本橋・下寺・日本橋東・日本橋西・難波中・元町・湊町

肥後橋・西区本町・四ツ橋

土佐堀1・江戸堀1・京町堀1・靱本町1・西本町1・阿波座1・立売堀1・新町1・北堀江1・南堀江1</

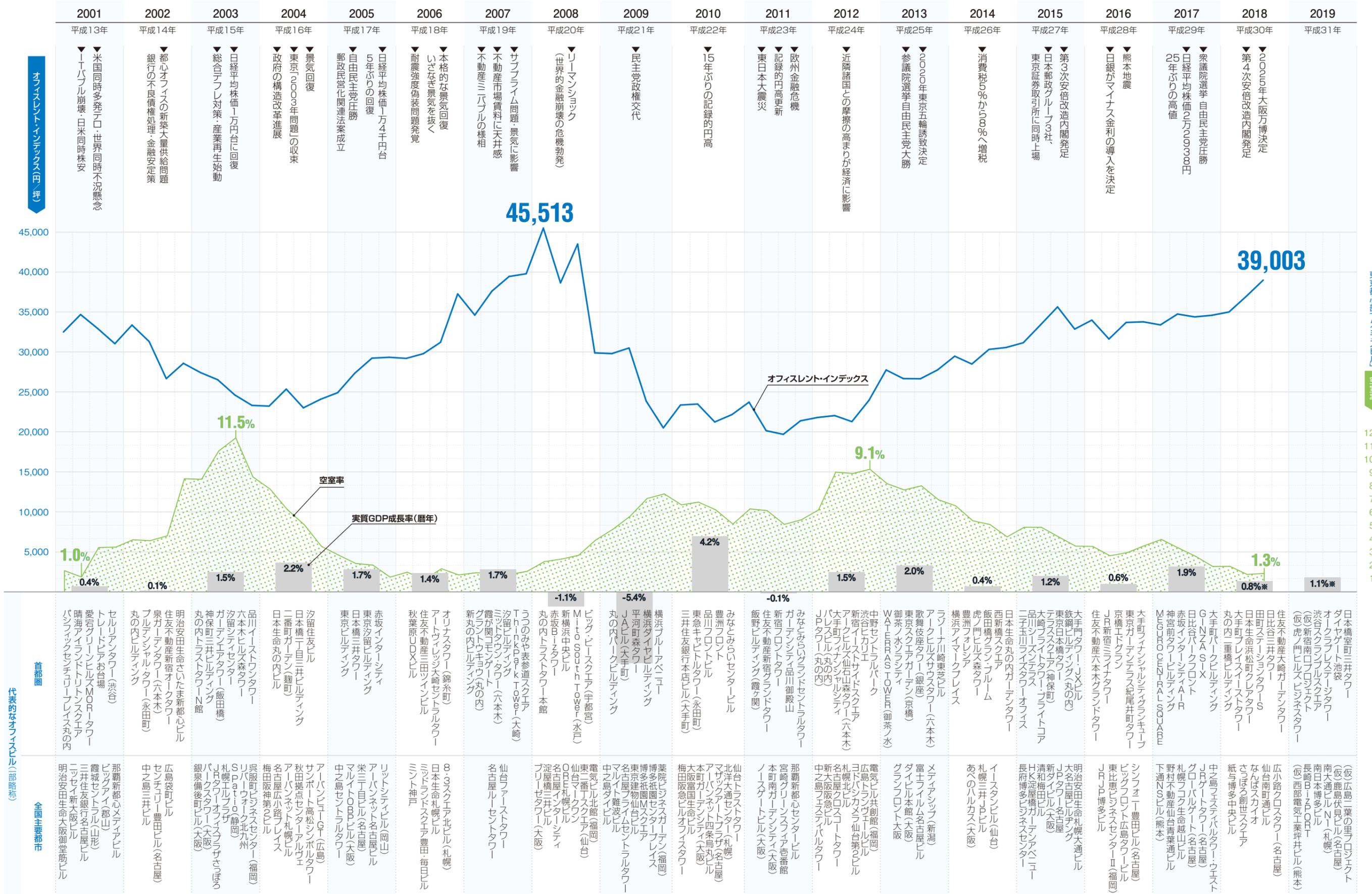
オフィス賃料の変遷と経済動向

2001~2019年 (2018年12月10日現在)

東京都心部「Aクラスビル」

— オフィスレント・インデックス 空室率
 ※Aクラスビル:P25参照

■ 実質GDP成長率(暦年) 出典:内閣府「SNA(国民経済計算)」より
 予測値 出所:ニッセイ基礎研究所 ※2018年、2019年は予測値



東京都心部「Aクラスビル」

空室率

12%
11%
10%
9%
8%
7%
6%
5%
4%
3%
2%
1%

首都圏
 代表的なオフィスビル(部略称)

首都圏	全国主要都市
日本橋室町三井タワー ダイワロイネット池袋 オクラフレステータタワー 渋谷スクランブルスクエア (仮)新宿南口プロジェクト (仮)虎ノ門ヒルズビジネスタワー 住友不動産大崎ガーデンタワー 日比谷三井タワー 田町ステーションタワーS 日本生命浜松町クレアタワー 大手町フレイズイーストタワー 丸の内二重橋ビルディング 大手町パークビルディング GINZA SIX 日比谷パークフロント 赤坂インテリシティAIR 神宮前タワービルディング MEGURICENTRAL SQUARE 大手町フィナンシャルシティランキエナ 東京カリーナテラス紀尾井町タワー 京橋エドグラン JR新宿ミライナタワー 住友不動産六本木グランドタワー 大手門タワー(JXXビル) 鉄鋼ビルディング(丸の内) 東京日本橋タワー テラススクエア(神保町) 大崎フロンティアタワー(三軒) 品川シーサイドタワー(品川) 二子玉川ライズタワー(二子玉川) 日本生命丸の内ガーデンタワー 西新橋スクエア 飯田橋グラン・ブルーム 虎ノ門ヒルズスクエア 豊洲フォレスト 横浜アイマークプレイス ラゾーナ川崎東芝ビル アークヒルズサウスタワー(六本木) 歌舞伎座タワー(銀座) 東京スクエアガーデン(京橋) 御茶ノ水ソラシティ WATERFRONT TOWER(御茶ノ水) 中野セントラルパーク 渋谷ヒカリエ 新宿イーストサイドスクエア アークヒルズ仙石山森タワー(六本木) 大手町フィナンシャルシティ パレスビル(丸の内) JPTタワー(丸の内) みなとみらいグランドセントラルタワー ガーデンシティ品川御殿山 新宿フロントタワー 住友不動産新宿グランドタワー 飯野ビルディング(霞ヶ関)	(仮)広島二葉の里プロジェクト (仮)鹿島伏見ビル(名古屋) 南大通ビルN1(札幌) 南日本博多ビル 長崎ビルビル (仮)西部電気工業坪井ビル(熊本) 紙と博多中央ビル 中之島フレスポールタワー(ウエスト) JRゲートタワー(名古屋) グロバールゲート(名古屋) 札幌コア生命越山ビル 野村不動産仙台青葉通ビル 下通NSビル(熊本) シンフォニー豊田ビル(名古屋) ビッグフロント広島タワー 東比恵ビジネスセンターII(福岡) JRJJP博多ビル 明治安田生命札幌大通ビル 大名古屋ビル(名古屋) JPTタワー(名古屋) 新タイビル(大阪) 清和梅田ビル HK淀屋橋ガーデンタワー 長府博多ビジネスセンター イースタンビル(仙台) 札幌三井JPビル あへのハルカス(大阪) メディアシップ(新潟) 富士ビル(名古屋) ダイヤビル(大阪) グランフロント大阪 電気ビル共創館(福岡) 広島トラウマビル ヨドバシカメラ仙台第2ビル 札幌北ビル 名古屋クロスコートタワー 新大阪阪急ビル 中之島フレスポールタワー 那覇新都心センタービル 宮崎グリーンスタジアム 本町南ガーデンシティ(大阪) ノースゲートビル(大阪) 仙台トラスタワー 北洋大通センター(札幌) マサックアットラサ(名古屋) アイバンネット四葉丸ビル 本町ガーデンシティ(大阪) 梅田阪急ビル 業院ビジネスガーデン(福岡) 博多祇園センタープレイス 東京祇園Mスクエア 東京建物仙台ビル 名古屋プレイムセンタービル マルイトビル 中之島ビル 電気ビル北館(福岡) 東二番ビル(仙台) 仙台東館 ORE札幌ビル 名古屋インテリシティ 淀屋橋三井ビル フリーゼタワー(大阪) 仙台ファーストタワー 名古屋ルーセントタワー リットシティビル(岡山) アーバンネット名古屋ビル 米三目ビル(名古屋) マルイトOPビル(大阪) 中之島セントラルタワー アーバンプレイス(広島) サンポート高松シンボルタワー 秋田拠点センターアルウェ アイバンネット札幌ビル 名古屋小丸ビル 梅田阪神第2ビル 呉服町ビジネスセンター(福岡) リバーウォーク北九州 Spa10(静岡) JRタワー(大阪) JRタワー(大阪) 銀泉備後ビル(大阪) 広島袋町ビル センチュリー豊田ビル(名古屋) 中之島三井ビル 那覇新都心メディアビル ヒツギアイ(郡山) 霞城セントラル(山形) 三井住友銀行名古屋ビル ニッセイ新大阪ビル 明治安田生命大坂御堂筋ビル

オフィスビル竣工年表

2018～2022年 (2018年12月1日現在)

全国主要エリアの賃貸オフィスビル 三幸エースト調べ

※一部略称で表記しています。
 ※規模は地上部分の階数を表記しています。
 ※今後の進行状況によって建物名称、竣工時期、規模などが変更する場合があります。

	2018	規模/1フロア面積	2019	規模/1フロア面積	2020	規模/1フロア面積	2021	規模/1フロア面積	2022	規模/1フロア面積					
首都圏	1月	住友不動産大崎ガーデンタワー 品川区西品川1	24/1,662	3月	日本橋室町三井タワー 中央区日本橋室町3	26/1,309	1月	(仮)四谷駅前計画業務棟1 新宿区四谷1	31/778	3月	(仮)世界貿易センタービルディング南館 港区浜松町2	39/416	4月	(仮)東京駅前常盤橋プロジェクトD棟 千代田区大手町2	9/600
	1月	太陽生命日本橋ビル 中央区日本橋2	27/370	3月	(仮)南平台プロジェクト 渋谷区道玄坂1	21/546	2月	OH-1計画 千代田区大手町1	39/1,128	3月	(仮)豊洲6丁目4-2街区オフィス計画 江東区豊洲6	11/2,000	4月	(仮)渋谷区道玄坂二丁目開発計画 渋谷区道玄坂2	28/350
	2月	日比谷三井タワー 千代田区有楽町1	35/1,000	3月	住友不動産渋谷タワー 渋谷区宇田川町41	21/450	2月	(仮)神田錦町二丁目計画 千代田区神田錦町2	21/885	3月	(仮)SHIMBASHI TAMURACHO PROJECT 港区西新橋1	27/820	7月	(仮)九段会館及び同敷地の保存・活用計画 千代田区九段南1	17/1,000
	4月	住友不動産御成門タワー 港区芝公園1	22/311	4月	ダイヤゲート池袋 豊島区南池袋1	20/650	3月	東京ワールドゲート 港区虎ノ門4	⇒参照P18	3月	(仮)兜町プロジェクト 中央区日本橋兜町7	15/525	8月	(仮)八重洲二丁目北地区 中央区八重洲2	45/1,200
	5月	田町ステーションタワーS 港区芝浦3	31/936	6月	オークラプレステーションタワー 港区虎ノ門2	41/702	3月	文京GARDEN GATETOWER 大田区小石川1	23/777	4月	(仮)東京駅前常盤橋プロジェクトA棟 千代田区大手町2	40/780	8月	(仮)ヤンマー東京ビル 中央区八重洲2	14/300
	6月	日本橋高島屋三井ビルディング 中央区日本橋2	32/804	6月	(仮)住友不動産西新宿六丁目プロジェクト 新宿区西新宿6	34/442	3月	(仮)竹芝ウォーターフロント開発計画 港区海岸1	26/450	3月	(仮)川崎駅西口開発計画 川崎市幸区大宮町	29/800	9月	(仮)西新宿五丁目北地区A地区 新宿区西新宿5	35/600
	8月	大手町プレイスイーストタワー 千代田区大手町2	32/921	6月	MUSEUM TOWER KYOBASHI 中央区京橋1	23/397	4月	(仮)豊洲ベイサイドクロスA棟 江東区豊洲2	36/1,022	3月	水戸駅前三の丸地区 水戸市三の丸1	18/300	12月	(仮)中野二丁目再開発(中野駅南口) 中野区中野2	20/700
	8月	日本生命浜松町クレアタワー 港区浜松町2	29/827	8月	渋谷スクランブルスクエア 渋谷区渋谷2	47/870	5月	(仮)羽田空港跡地第1ゾーン 大田区羽田空港1	7/2,000	7月	(仮)横濱ゲートタワープロジェクト 横浜市西区高島1	21/800	4月	(仮)宇都宮駅東口 中央街区 宇都宮市宮みらい1	25/292
	8月	渋谷ストリーム 渋谷区渋谷3	35/648	8月	(仮)新宿南口プロジェクト 渋谷区千駄ヶ谷5	16/563	5月	(仮)竹芝地区開発計画A街区 港区海岸1	40/907	10月	(仮)大宮駅東口大門町2丁目中地区 さいたま市大宮区大門町2	18/411			
	10月	丸の内二重橋ビルディング 千代田区丸の内3	30/904	9月	渋谷フクラス 渋谷区道玄坂1	18/638	5月	Hareza Tower 豊島区東池袋1	⇒参照P19	12月	(仮)海老名駅間開発オフィスプロジェクト 海老名市めぐみ町2	14/562			
	3月	COPRE二俣川オフィス 横浜市旭区二俣川2	11/325	10月	(仮)宇田川町15地区開発計画 渋谷区宇田川町14-15	18/570	6月	(仮)住友不動産麹町ガーデンタワー 千代田区麹町5	22/529						
				12月	(仮)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー 港区虎ノ門1	⇒参照P17	6月	(仮)虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発 港区虎ノ門1	24/408						
							7月	田町ステーションタワーN 港区芝浦3	36/866						
							9月	(仮)丸の内1-3計画タワー棟 千代田区丸の内1	29/800						
							10月	(仮)北品川5丁目計画I 品川区北品川5	19/550						
							2月	(仮)横浜グランゲート 横浜市西区みなとみらい5	19/1,429						
							3月	(仮)横浜駅西口開発ビル 横浜市西区南幸1	26/311						
近中畿															
	9月	なんばスカイオ 大阪市中央区難波5	31/593	3月	(仮)広島二葉の里プロジェクト 広島市東区二葉の里3	20/657	1月	オービック御堂筋ビル 大阪市中央区平野町4	⇒参照P20	10月	(仮)本町サンケイビル 大阪市中央区本町4	20/337	3月	大阪梅田ツインタワーズ・サウス 大阪市北区梅田1	38/1,058
中東北															
	3月	広小路クロスタワー 名古屋市中区錦2	21/450	8月	(仮)松山千舟町ビル計画 松山市千舟町3	10/208				3月	(仮)神戸阪急ビル東館 神戸市中央区加納町4	29/199			
	1月	日生不動産東大通ビル 新潟市中央区東大通2	6/303	10月	新広島ビルディング 広島市中区鞆町13	14/172				5月	(仮)三宮一丁目計画 神戸市中央区三宮町1	12/150			
北海道															
	3月	広小路クロスタワー 名古屋市中区錦2	21/450	9月	(仮)鹿島伏見ビル 名古屋市中区錦2	⇒参照P22	1月	(仮)名古屋三交ビル 名古屋市中村区名駅3	16/237	1月	(仮)名古屋三井ビルディング北館 名古屋市中村区名駅4	20/302	1月	東桜1丁目計画 名古屋市東区東桜1	20/320
	1月	日生不動産東大通ビル 新潟市中央区東大通2	6/303				7月	(仮)名駅一丁目計画 名古屋市中村区名駅1	14/306	6月	(仮)刈谷駅北地区再開発事業 刈谷市桜町1	20/221			
東北															
	5月	さっぽろ創世スクエア 札幌市中央区北1条西1	28/440	4月	南大通ビル N1 札幌市中央区北1条西9	⇒参照P21	1月	(仮)マルタケ新潟駅前ビル建替計画 新潟市中央区東大通1	8/184						
							3月	大同生命札幌ビル 札幌市中央区北3条西3	14/320						
							1月	(仮)仙台花京院プロジェクト 仙台市青葉区花京院1	⇒参照P21	3月	(仮)仙台駅東口再開発ビル 仙台市宮城野区福岡1	13/432			
九州							6月	(仮)宮城野ビル 仙台市宮城野区福岡3	16/180						
	4月	紙与博多中央ビル 福岡市博多区博多駅中央街7	13/317	1月	南日本博多ビル 福岡市博多区冷泉町10	8/213	10月	新仙台ビルディング建替計画 仙台市青葉区大町1	10/210						
	9月	那覇ビジネスセンター 那覇市泉崎1	11/477	4月	長崎BizPORT 長崎市元船町9	11/303	4月	(仮)九勤博多駅前一丁目ビル 福岡市博多区博多駅前1	⇒参照P22	9月	(仮)天神ビジネスセンタープロジェクト 福岡市中央区天神1	19/750	12月	(仮)旧大名小学校跡地再開発 福岡市中央区大名2	24/756
							4月	(仮)福岡第一生命館建替計画 福岡市博多区綱場町1	11/185						
							8月	(仮)西部電気工業坪井ビル 熊本市中央区坪井2	6/420	12月	(仮)博多駅前4丁目計画 福岡市博多区博多駅前4	13/250			
							9月	ガーデンシティ小倉 北九州市小倉北区京町3	24/500	2月	(仮)新米町ビル 北九州市小倉北区米町2	10/286			
										5月	(仮)沖縄セルラー旭橋駅前ビル 那覇市東町4	12/200			
										9月	(仮)宮崎駅西口プロジェクト 宮崎市老松2	11/350			

全国のお客様の「オフィス戦略」をグループ

快適なオフィス環境を構築するためには、何よりも現状を把握することから始まります。現状把握によってオフィスの

全体でサポートいたします。

課題を明確にし、貴社にとって最適なオフィス環境を提案します。オフィスのことならお気軽にご相談ください。

三幸エステート株式会社

設立: 1977年5月17日

取締役社長: 武井重夫

資本金: 1億円

社員数: 253名(グループ全体407名)

事業内容:

オフィス仲介サービス、移転マネジメントサービス、
ワークプレイスコンサルティング

免許:

宅地建物取引業者: 国土交通大臣(10) 第3105号

一級建築士事務所: 東京都知事登録 第61819号

所属団体:

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会、東京商工会議所、新経済連盟

東京本社

〒104-0061
東京都中央区銀座4-6-1
銀座三和ビル
TEL: 03-3564-8011(代)

〈担当エリア〉

東京、神奈川、千葉、埼玉、茨城、
栃木、群馬、山梨、新潟

新宿支店

〒160-0023
東京都新宿区西新宿1-23-3
廣和ビル
TEL: 03-6911-3411

渋谷支店

〒150-0002
東京都渋谷区渋谷1-14-9
藤和宮益坂ビル
TEL: 03-5468-7351

虎ノ門支店

〒105-0001
東京都港区虎ノ門1-1-23
ウンピン虎ノ門ビル
TEL: 03-3500-5771

神田支店

〒101-0041
東京都千代田区
神田須田町1-26
芝信神田ビル
TEL: 03-5289-8511

札幌支店

〒060-0003
札幌市中央区北3条西3-1
札幌北三条ビル
TEL: 011-221-6641

〈担当エリア〉

北海道全域

仙台支店

〒980-0021
仙台市青葉区中央3-2-1
青葉通プラザ
TEL: 022-265-2521

〈担当エリア〉

宮城、青森、秋田、岩手、
福島、山形

名古屋支店

〒460-0003
名古屋市中区錦3-4-6
桜通大津第一生命ビルディング
TEL: 052-953-5521

〈担当エリア〉

愛知、三重、岐阜、静岡、長野、
福井、石川、富山

大阪支店

〒541-0051
大阪市中央区備後町4-1-3
御堂筋三井ビル
TEL: 06-6205-8021

〈担当エリア〉

大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良、
和歌山、岡山、広島、島根、
鳥取、香川、徳島、高知、愛媛

福岡支店

〒812-0011
福岡市博多区博多駅前1-5-1
博多大博通ビルディング
TEL: 092-686-5311

〈担当エリア〉

福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、
宮崎、鹿児島、沖縄、山口

グループ会社

三幸オフィスマネジメント株式会社

〒104-0061

東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル
TEL: 03-3564-8072(代)

設立: 2011年12月13日

取締役社長: 御代 元

資本金: 1億円

社員数: 36名

事業内容:

不動産売買仲介、アセットマネジメント、
リーシングマネジメント、コンサルティング

免許:

宅地建物取引業者: 東京都知事(2)第94075号、
特定建設業: 東京都知事許可(特-29)第138215号、
不動産鑑定業: 東京都知事(2)第2428号、第二種金融商品取引業、
投資助言・代理業: 関東財務局長(金商)第2649号、
一級建築士事務所: 東京都知事登録 第57798号

所属団体:

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会、
特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センター、
一般社団法人日本投資顧問業協会、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会、
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会、東京商工会議所

株式会社 エム・エス・ビルサポート

〒104-0061

東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル
TEL: 03-3564-5611(代)

設立: 1996年10月4日

取締役社長: 三浦憲政

資本金: 5000万円

社員数: 118名

事業内容:

プロパティマネジメント、リーシングマネジメント、
コンストラクションマネジメント、不動産売買仲介、
不動産全般に関するコンサルティング

免許:

宅地建物取引業者: 東京都知事(5)第74616号、
第二種金融商品取引業: 関東財務局長(金商)第1234号、
建設業: 東京都知事許可(特-29)第147477号、
一級建築士事務所: 東京都知事登録 第46519号、
マンション管理業: 国土交通大臣(3)第032753号、
賃貸住宅管理業: 国土交通大臣(2)第495号、
警備業: 東京都公安委員会 第30002818号

所属団体:

一般社団法人不動産流通経営協会、
特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センター、
一般社団法人東京都建築士事務所協会、
一般社団法人東京都警備業協会、東京商工会議所

三幸エステートのサービスメニュー

オフィス仲介サービス

現場に精通した仲介スタッフが
リアルタイムな空室情報をお届けします

- ・ 現状調査
- ・ 候補物件の選定サポート
- ・ レイアウトシミュレーション
- ・ コストシミュレーション
- ・ 候補ビルに対する条件折衝
- ・ 賃貸借契約内容の精査
- ・ 賃貸借契約締結立会い

移転マネジメント サービス(PM)

お客様のPJ要件・目標を共有し、
各種Planの精査・選定、コスト・進捗等の
全体管理を行います

- ・ ご移転要件の整理
- ・ 概算コスト・スケジュールの共有
- ・ プロジェクト定例会議の運営
- ・ 家具・什器・ネットワーク他
インフラ計画等の策定
- ・ 設計施工社選定のRFP作成・選定支援
- ・ 各種調達・発注プランの精査・費用調整
- ・ 各種申請支援、工事工程管理、
検査立ち合い
- ・ 移転作業支援、竣工図取り纏め

ワークプレイス コンサルティング

企業価値を高めるための働き方を考察し、
オフィス環境のあるべき姿を策定します

- ・ ビジョンセッション
- ・ インタビューセッション
- ・ 企業文化・行動様式調査
- ・ 満足度調査
- ・ 在席率調査
- ・ 知的生産性調査
- ・ 移転やリニューアルによる
定性的・定量的効果の検証

株式会社オフィスビル総合研究所

〒104-0061

東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル

設立: 1997年2月24日

取締役社長: 今関豊和

資本金: 5000万円

事業内容:

オフィスビルに関するさまざまな調査研究、需給分析、
コンサルティング、諸団体への講演、各種メディアへのデータ提供