



全国の主要都市
注目の開発プロジェクト

OFFICE RENT DATA

オフィスレントデータ 2020

OFFICE RENTDATA

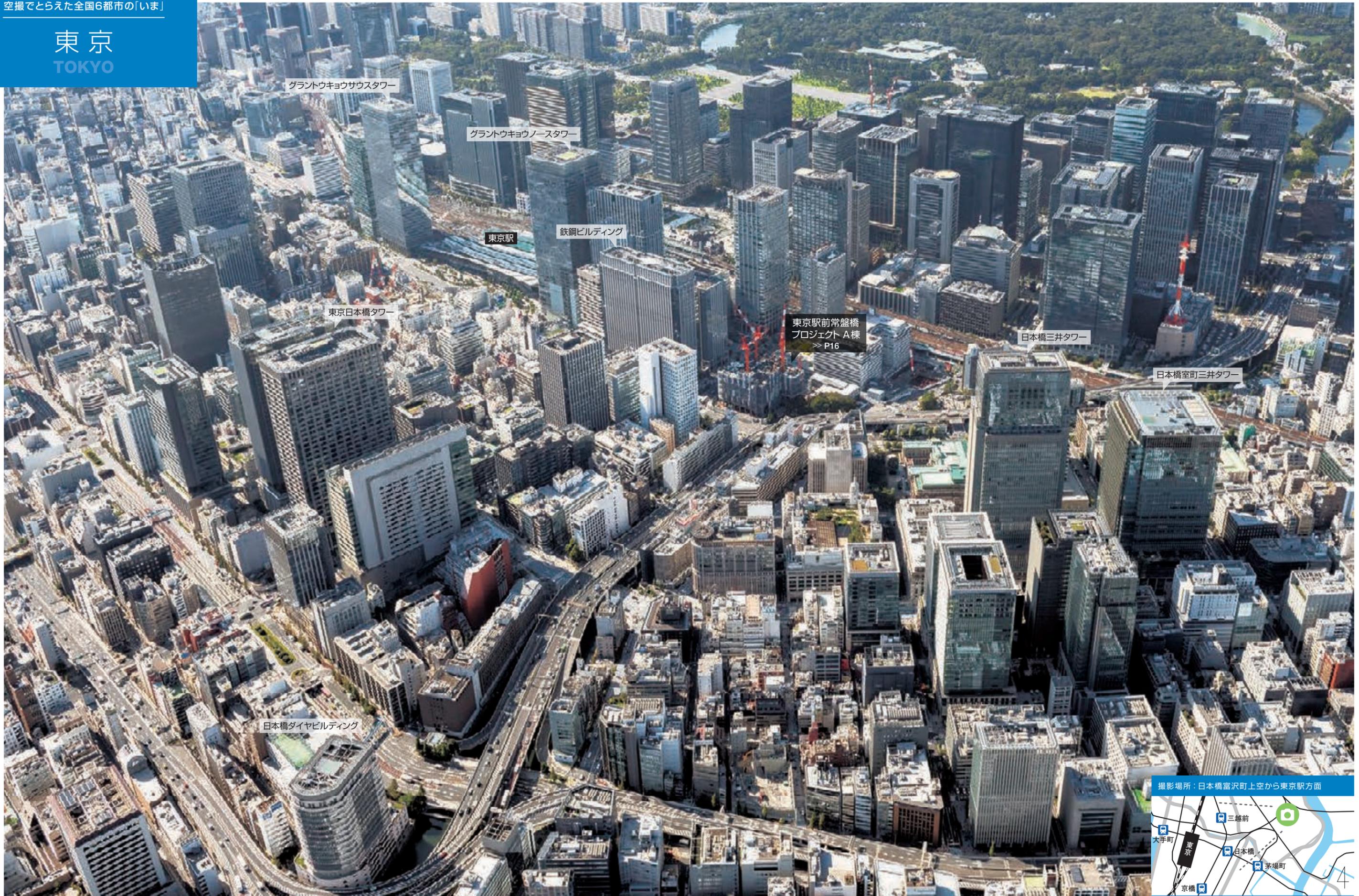
オフィスレントデータ 2020

C O N T E N T S

全国の主要都市 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」	3-14
東京・大阪・札幌・仙台・名古屋・福岡	
再開発レポート	15-22
東京「東京駅前常盤橋プロジェクト A棟」	16
東京「SHIMBASHI TAMURACHO PROJECT」	17
大阪「本町サンケイビル」	18
札幌「大同生命札幌ビル」	19
仙台「(仮称)仙台駅東口オフィス」	20
名古屋「(仮称)名駅一丁目計画」	21
福岡「天神ビジネスセンタープロジェクト」	22
オフィスマーケットデータ	23-44
読み方ガイド	23
オフィスマーケット予測 東京都心5区	25
オフィスレント & プライス・インデックス 東京都心部「Aクラスビル」「Bクラスビル」「Cクラスビル」	27
東京	29
千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区 品川区・大田区／豊島区・文京区／台東区・江東区・墨田区 目黒区・世田谷区・中野区・杉並区／多摩地区 千葉県、埼玉県、神奈川県	
大阪	35
京都市、神戸市	
札幌	37
仙台	38
名古屋	39
福岡	40
その他主要都市	41
新潟市／岡山市／広島市／静岡市 浜松市／金沢市／北九州市／長崎市／熊本市	
データ集	43
賃料マップ 対象エリア	44
オフィス賃料の変遷と経済動向	45
オフィスビル竣工年表	47
会社概要	49

東京 TOKYO



撮影場所：日本橋富沢町上空から東京駅方面



撮影日：2019/10/28 撮影高度：約600m

大阪 OSAKA



中之島フェスティバルタワー・ウエスト

中之島フェスティバルタワー

梅田阪急ビル

新ダイビル

オービック御堂筋ビル

本町ガーデンシティ

オリックス本町ビル

本町南ガーデンシティ

撮影場所：心斎橋上空から大阪駅方面



撮影日：2019/10/28 撮影高度：約330m

札幌 SAPPORO



撮影場所：豊平橋上空から北西方向



撮影日：2019/9/4 撮影高度：約600m

仙台 SENDAI



撮影日:2019/10/21 撮影高度:約600m

名古屋 NAGOYA



撮影場所：丸の内駅上空から名古屋駅方面



撮影日:2019/11/4 撮影高度:約600m

福岡 FUKUOKA



(仮称)旧大名小学校跡地再開発

福岡天神センタービル

西日本新聞会館

福ビル街区建替プロジェクト

エルガーラ

福岡市役所

(仮称)天神ビジネスセンター
-> P22

アクロス福岡

撮影場所：祇園駅上空から大濠公園方面



撮影日:2019/10/31 撮影高度:約750m

Redevelopment
Report

再開発レポート

約7,000㎡の緑豊かな広場と
2つのサービスフロアが
ワーカーのポテンシャルを引き出す歴史を継承しながら
都市の重要インフラを機能更新

常盤橋は千代田区大手町と中央区日本橋本石町の間を流れる日本橋川に架けられた橋で、江戸城の玄関口として栄えていた要衝だった。現在、同地で進行している大規模再開発が「東京駅前常盤橋プロジェクト」となる。

対象エリアはJR東京駅日本橋口前一体の街区で、東京メトロ駅「大手町」「三越前」「日本橋」からも徒歩圏内で利便性も高い。

三菱地所株式会社が進める同プロジェクトは、大規模複合ビルとなるA棟とB棟、地下変電所のC棟、下水ポンプ施設棟のD棟、大規模広場、常盤橋公園の整備で構成される(棟名は仮称)。変電所や下水ポンプ施設といった都心の重要インフラを機能更新しながら工事を段階的に進めている点が特長的だ。A棟の竣工予定は2021年6月末。完成すると地下5階・地上38階建、1フロア面積約780坪の無柱空間を提供する。

和のテイストを融合させたデザインと
東京駅前の大規模広場

A棟の外観は歴史を継承し、次世代を切り拓いていくという想いから、未来を拓く「刀」を意識した外観フォルム、歴史や伝統を感じさせる「重ね」や「格子」を意匠のアクセントとして表現した。一方でオフィスエントランスは、軽やかで柔らかな雰囲気を出さべく、木調の素材や穏やかな光を映した「障子」をモチーフとした壁面などで構成するという。

敷地内に誕生する「広場」の面積は約7,000㎡。東京駅前でこれだけ広大な環境創造をするプロジェクトは唯一無二といえる。A棟の竣工時には約3,000㎡分を先行して整備を行う。広場には多くの芝生や桜の木等を通じ、屋外ならではの心地良さ、日常的なにぎわいや憩いを演出していく。また、災害復旧活動拠点の側面も持っており、帰宅困難者の受け入れスペースとしても使われる。

先進の制振設計を採用して
ワーカーに高い安全性を提供

A棟の貸付面積は約2.3万坪。約8,000人の就業者を見込んでいる。当然、BCP対応に優れた設計で災害時には高い安全性を提供する。粘性系制振装置の採用は階高の大きい低層階での効果的な制振システムで減衰性能を確保する。長周期地震に対しても制振効果を有するマスダンパーを設置。強風時、地震時の揺れを低減させる。非常用発電は3,000kVA×2台の発電機をビル内に設置。うち1台は中圧ガスでの運転を可能に。これによってガス供給があれば約10日間稼働をし、万が一、ガスが途絶えた場合でも敷地内に貯蔵された重油で72時間の稼働を実現する。また、同社では「ESG (Environment, Social, Governance)の先進企業としての地位確立」を目標に掲げた。世界的な指標に基づき「グリーン」を強いメッセージとする「グリーンボンド」を発行。総合不動産デベロッパーでは国内初となる。

開発コンセプトは
「人が動く。熱が生まれる」

本開発計画では、同社の本社移転によって得られた「働き方改革」の実証結果やノウハウを所々に盛り込んでいるという。A棟の開発コンセプトは「人が動く。熱が生まれる」。新しい「働く」を創出するために、3階と8階にワーカーのためのサービススペースを拡充する。3階には人と人が「食」を通じてつながるスペースとしてカフェテリアを配置。魅力ある食事メニューと会話を楽しめる空間を用意する。8階はラウンジ・カンファレンスエリア等、4つのカテゴリーで分類し、各ビジネスシーンを演出する。

また、キッチン設備を備えるイベントスペースでは食育イベントや地方創生の仕掛け、会社の垣根を超えたネットワークング等を検討しているという。そうして今まで培ってきたノウハウを活かし、東京駅前の新たな魅力を引き出せる街づくりを実現していく。

■取材協力：三菱地所株式会社

街区の立地特性と 最新のオフィススペースで 革新的なビジネス空間を誕生させる

街づくり協議会を設立、地権者が 納得できる再開発計画とした

三井物産都市開発株式会社が主要ビジネスエリアの結節点で進めている大規模再開発「SHIMBASHI TAMURACHO PROJECT」。対象エリア内には築年数の経過した建物も多く、安全面での不安や設備面の低下を考慮して十数年前から再開発計画の検討をしていたという。

土地の有効利用や防災面の課題を解決するためには街区一体としての開発が望ましい。そこで全地権者が納得できる開発とするために準備組合を立ち上げて開発の将来像についての議論を重ねていた。

そんな中、港区から「新橋田村町地区第一種市街地再開発事業」として指定され、計画面積約1.2haの大規模再開発が決定した。そして地権者からの賛同も得られ、2017年12月に「新橋田村町地区市街地再開発組合」の設立が認可された。

都市基盤を整備しながら 結節点としての役割を果たす

開発コンセプトのテーマは「街区再編に合わせた都市の基盤整備。そして安全の確保」。その一例として、敷地内に誰もが使えるみどり豊かな交流広場を創出する。

そして日比谷、霞が関、虎ノ門、新橋といった主要ビジネスエリアとの近さ。この立地こそが同開発の最も優位性を確保する部分となる。2021年6月の竣工後は各エリアの特長を交差させ、結節点としての役割を果たしていく。

働きやすさ、快適性、 そして環境に優れたオフィスビル

同ビルの地下2階では周辺ビルとの地下ネットワークを整備することで、地下鉄駅2駅と接続。天候を気にせず移動が可能となり、エリアの回遊性向上にも寄与する。駐車場242台、駐輪場176台の設置により多様なニーズへの対応を可能とし、地下1階の一部と

地上1～2階は飲食を中心とした店舗。2階には保育施設の入居も予定している。

建物内には同社としても新たな試みとなるSOHO専用エリアを配する。オフィスの低層・中層・高層バンクを接続するのが高さ約50mに位置する11階の「スカイロビー」だ。天井高約5mの圧倒的な開放感で「オフィスエントランス」「スカイラウンジ」「カンファレンス」「スカイガーデン」を配置する。「スカイラウンジ」はお客様の待機スペースや打ち合わせの場として。「カンファレンス」は大部屋利用も可能なミーティングスペース。「スカイガーデン」は東京タワーを一望する屋上庭園となる。

オフィススペックは、1フロア面積約720坪、集約移転によるシナジー効果や快適なオフィス空間の創出を可能とする。天井高2,800mm、OAフロア100mm。その他、自由度を高めるグリッドシステム天井、床荷重500kg/m²(ヘビーデューティーゾーン1,000kg/m²、一部800kg/m²)、電気容量は標準で60VA/m²を確保する。

そして最も特長的な機能が長さ2.8mの「庇」となる。ビル南側に設けて日差しをコントロール。快適なオフィス空間を実現する。

浸水対策としては敷地全体の地盤を高くするために盛土を実施。そして1階の開口部には防潮板を備えている。さらに万が一の浸水時も被害を最小限にとどめるために主要設備室を全て地上階に配置した。

地震対策としては最新の「ダブル集中制振システム」を採用。1～3階と11階に制振システムを集中させて揺れの吸収を図る。受電体制は3ループの送電線で受電。一系統で停電が発生した場合でも、他の送電線からの受電を可能にする。完全に送電が停止した場合は重油による非常用発電機でテナント貸室内にも72時間(20VA/m²)の電力供給を行う。

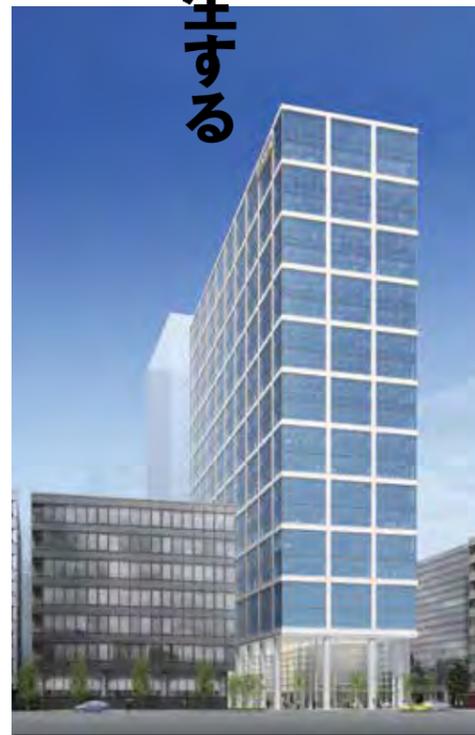
同社が長い年月にわたって寄り添ってきたエリアで最新スペックを採用しながらの再開発。今後も今まで培ってきたネットワークを活用して新しい価値を創造させていく。

■取材協力：三井物産都市開発株式会社

4駅12路線の利用により、山手線内全111駅の70%にあたる78駅に乗り換えなしでアクセスが可能な立地状況を備える

SHIMBASHI TAMURACHO PROJECT

大阪を代表するビジネス街に ハイグレードなオフィスビルが誕生する



エリアの空室不足を受けて オフィスビルの開発を決断する

株式会社サンケイビルがオフィス開発用地として土地を取得したのは2018年9月。開発地は大阪メトロ御堂筋線・中央線・四つ橋線の3路線が交差する「本町」駅から徒歩1分と利便性の優れた立地にある。

土地の取得後、設計を進めながら2019年11月から本体工事に着手した。設計・施工は株式会社竹中工務店大阪本店。竣工は2021年8月末の予定となる。

当該地の取得当時は大阪ミナミを中心にインバウンド需要に牽引されホテルの開発ラッシュだった。本町エリア周辺も同様だったが、一方で大阪市内にオフィスビルの供給が少なく、空室率も過去最低に迫る状況であったため、当該地でのオフィスビルの開発に至ったという。

ハイスペックな中規模オフィスビルの 供給が不足していた

本町周辺はエリアポテンシャルが高い割に、ビジネスニーズに適した中規模クラスのオフィスビルが不足していた。そこで、同社が東京の主要エリアにおいて展開しているハイスペックのミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズの思想を継承しながら関西エリアにおける代表的なビルの位置づけとして開発を進めていく。

同ビルの1フロア面積は約336坪の整形無柱空間。入居テナントがレイアウトしやすい設計とし、ワンフロア最大6分割が可能だ。共用部では天井高約11mの開放感あるエントランスロビーをはじめ、自走式駐車場によるスムーズな入出庫の実現、各フロアに設けた男女別ハンディキャップ用トイレも同物件の特長となる。

また、昨今の自然災害を考慮し、浸水被害防止として2階に電気室と機械室を設け、屋上に非常用発電機を設置。災害時でも共用部へ最大48時間の電力供給を可能にする。

にぎわいに貢献しながら 「人と人の交流」を図る

同ビルの開発コンセプトは「人と人の交流と発信の場」となる街のにぎわいの場を創出すること。本町通と面する1階部分は大きなピロティを採り入れる。そこは「風のピロティ」と名付けて開放的な明るいデザインを構築する予定だ。屋上の北側には入居者専用の「屋上庭園」をつくる計画となっており、ランチタイムや一時的休憩スペースとしての利用を想定し、オフィスワーカーにとってより働きやすい空間づくりを目指している。

そうして同社が運営してきたオフィスビル同様に、街のにぎわいに貢献していく。ここでは開発コンセプトである「人と人の交流」をテーマにしたオフィスビルの建設計画が進められる。

地球環境に貢献する 新時代のオフィスビル

同ビルでは水冷式空調機を導入。ファンモーターによる排熱をなくし大幅なCO₂の削減を可能とし、クリーンな空調環境の実現に寄与する。その他、昼光センサーによる自動照明制御装置や電動ブラインドの採用、CASBEE(建築環境性能評価)Sランク取得など、環境に配慮した設計とした。これらの環境提案はCO₂削減の実現性に優れた令和元年のサステナブル建築物等先導事業として評価され、国土交通省が行う『省CO₂先導プロジェクト2019』に採択されている。

■取材協力：株式会社サンケイビル



1階部分の「風のピロティ」

本町サンケイビル

札幌
SAPPORO札幌の中心部に誕生する
再開発はにぎわい創出や
地域活性化を演出する建物老朽化を理由とした
隣接地一体の大型再開発

北海道最大の都市である札幌市。その玄関口である札幌駅中心部は碁盤目状に街区が整備され、業務集積エリアと商業エリア、官庁などがまとまったコンパクトシティとなっている。交通アクセスもJR線のほか、札幌市営地下鉄、札幌市電、札幌市バスが運行し、交通網を張り巡らせている。街のにぎわいの中心は札幌駅前と大通駅周辺。その両駅の間で進行している再開発が「大同生命札幌ビル」だ。

旧ビル名である「札幌大同生命ビル」の竣工は1975年。地下1階から地上2階までを商業店舗、3階は空中庭園（ギャラリー）、その上12階までがオフィスフロアであった。当時は大型の複合オフィスビルとして街の発展のために貢献してきたが、老朽化を理由に建て替えを決定。2017年4月から解体工事に着手している。

なお、本計画は、隣接地に立地していたオフィスビルとの一体開発となる。開発全体の敷地面積は約611坪（約2,020㎡）、延床面積約7,260坪（約24,000㎡）。地下2階・地上14階建、2020年3月の竣工を予定している。

地域とのつながりと
新たな街の魅力を創出させる

同ビルの開発コンセプトの一つが「圧倒的な好立地×地域との一体感」だ。抜群の交通アクセスに加えて、札幌駅前通地下歩行空間「チ・カ・ホ」と接続。天候に左右されない快適なアプローチを可能にする。

外装は風格と気品を持つテラコッタ調タイルを配し、同社がこの地で培ってきた地域とのつながりや歴史的意匠を継承させる。

ビルの地下1階から地上2階までは商業エリアとなり、2階には建物利用者や市民のための集い、憩いの場所「にぎわいの広場」を整備する。植栽を配した開放感のあるエ

リアを誕生させる予定でさらなる地域の活性化を演出する。

多様なビジネスユーザーの
声に応えた快適空間を提供

開発コンセプトの二つ目が「自在性あるフロア×快適空間」。基準階フロアは奥行き最大約13m、1フロア面積約320坪の広さを確保する。その他、フリーアクセスフロア100mm、天井高2,800mm、OAコンセント容量60VA/㎡、床荷重500kg/㎡（ヘビーデューティーゾーン800kg/㎡）、明るさセンサーによる自動調光制御を採用したLED照明（机上照度750lxで設定）。加えて1フロアをインテリアゾーン11分割し、利用状況やニーズに合わせたきめ細かな空調制御を可能とするなど、快適空間を提供する。

ビジネスの安心・安全を確保し
省エネにも配慮した

開発コンセプトの三つ目が「高性能な設備×環境対策」。制振構造を採用し、BCP対応も万全だ。優れた制振部材である座屈拘束ブレースを採り入れており、大地震時には安定的にエネルギーを吸収。高い耐震性を実現させる。

停電時の対応としては高圧2回線受電を採用。系統の異なる変電所から電力を引き込む。そのため万が一、1回線が故障しても電力供給の継続を可能とする。さらに非常用発電機も装備しており、停電時でも72時間の電力を供給する。

また、建築物総合環境性能評価「CASBEE（建築物の環境性能を総合的に評価するシステム札幌）」において高い環境性能を示すAランクを取得。地域貢献や省エネルギー、快適なビジネスライフに役立てるように積極的に取り組んでいく。

こうして同社は新たな開発を通じて「札幌駅前通」中心部のにぎわいへの寄与、地域活性化への貢献を引き続き目指していく。

■取材協力：大同生命保険株式会社

大同生命札幌ビル

仙台
SENDAI一体感のある外観デザインで
街の活性化につなげる
新たな「仙台の顔」を創出する仙台駅ステーションルネッサンスの
最終ステージとなる開発

東北の玄関口であるJR仙台駅東口で進行している「（仮称）仙台駅東口オフィス」。事業主体は東日本旅客鉄道株式会社、運営は仙台ターミナルビル株式会社が担当する。同開発は、仙台駅東口で行われてきた一連のプロジェクトの最終ステージとなる。

第I期工事の完成は2016年3月。JR仙台駅東西自由通路にて、通行量の増加と通路の老朽化に伴った改修工事を実施。幅員を6mから16mに拡幅した。また、同時開発として商業施設「エスパル仙台東館」を開業。続いて宿泊施設「ホテルメトロポリタン仙台イースト」の開業と「エスパル仙台東館」の増床が第II期工事として2017年6月に完成した。そして現在工事が進んでいる「（仮称）仙台駅東口オフィス」は2020年度冬の竣工を予定している。

同ビルは地下1階・地上13階建て。1フロア面積約430坪（1,415㎡）と仙台では久しい大規模オフィスビルの新築となる。ビルスペックも充実しており、天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重は500kg/㎡（ヘビーデューティーゾーン800kg/㎡）を備えている。

同ビルの1・2階には商業店舗を誘致する計画だ。2階にオフィスエントランスを設け、JR仙台駅東西自由通路と直結。天候が悪い時でも安心して入退館を可能とする。

そして3階から最上階である13階までがオフィスフロアとなる。オフィス用エレベーターは乗用5基、非常用2基。フロア形状は整形の無柱空間のため自由度の高いオフィスレイアウトの構築を可能にする。もちろんフロア単位ではなく分割での使用ニーズにも対応可能だ。

同ビルが予定通り稼働した場合、約1,500人の就業人数となる見込み。それだけの人数が交通機関を使い東西を行き来することから、新たなにぎわいが創出される。

東日本大震災の経験を活かして
高い安全性とBCPを提供する

同ビルの特長は何といっても先進のBCP性能を備えているところにある。建築基準法の1.5倍に相当する制振構造を採用。東日本大震災クラスの地震が起きたとしてもほとんど被害を受けない設計となっている。

また、本線と予備電源の2回線受電方式を採用し停電リスクを低減する。仮に予備線も喪失した場合でも、非常用発電機から各テナントへ72時間にわたって15VA/㎡の電力を供給可能。さらに環境面やセキュリティ面でも、先進性能を採り入れている。

一体感のある外観デザインで
新たな「仙台の顔」を演出する

同ビルは、すでに完成している建物群と親和性の高いデザインで「仙台の顔」を目指す。

各建物の2階部分は共有デッキで結び、3階レベルで植栽によるにぎわいと癒しを生み出す予定だ。1階には吹き抜けのエントランスホールを設置。地域イベントを行うほか、同ビルを訪れる方のためのフリースペースも設けるといふ。イベントのキーワードは「集まる」「楽しめる」「文化を感じる」。そうしたイベントも含めて新たな「仙台の顔」を演出する。

竣工後は全施設を一体で管理し
効果的なエリアマネジメントを
展開する

同開発は、オフィスビル、商業施設、宿泊施設と用途が異なる施設の集合体であるが、その全てを同社が一体で運営管理を行う。その目的は複数の建物を総合的にマネジメントし、駅周辺の価値をより上げていくこと。そして効果的なエリアマネジメントの展開を目指す。将来的には多種多様なビジネスシーンを支え、仙台市全体の街づくりに貢献していく。

■取材協力：仙台ターミナルビル株式会社

（仮称）仙台駅東口オフィス

名古屋駅至近の好立地に
駅利用者の動線を改善する
オフィスビルが誕生する

再開発の目的は
名古屋駅周辺エリアの
にぎわいを高めること

名古屋駅北側で進行している「(仮称)名駅一丁目計画」。三菱倉庫株式会社と名古屋鉄道株式会社の共同事業で2018年10月に着工した。鹿島建設株式会社を設計・施工のパートナーに選び2020年夏ごろの竣工を目指している。同計画は駅ビルの2階通路と直結しており、名古屋駅周辺の「回遊性」を向上させることでエリアのにぎわいを高めることに貢献していくこととなる。

名駅からの利便性の高い
ビル利用者動線を実現する

同ビルは、「JPタワー名古屋」と2階デッキ部分で接続し、名駅から行き来するビル利用者に利便性の高い動線を実現する。2階エントランスには6基(うち非常用1基)のエレベーターを備え、入居者の快適なビジネスシーンを演出する。

1階はフロアの南北を貫通する通路を設置。南側のエントランスは名古屋駅バスターミナルとJPタワー名古屋の北口へ徒歩1分で、ビルからの行き来を容易にする。

効率的で働きやすい
オフィス空間を提供する

同ビルの規模は、地下1階・地上14階。下層階は商業店舗が出店するが、3階から最上階である14階はオフィス機能をしっかりと考えた本格的なオフィスビルとなる。

1フロア面積は約300坪の無柱空間。テナントニーズに合わせて最小面積25坪からの利用を可能とする。空調ゾーニングも29ゾーンに分割できるためフロア単位で入居する場合でもフレキシブルな使い方が可能だ。

天井はグリッド天井を採用し、天井高は2,800mm。その他、Low-E複層ガラス、LED

照明・自動調光センサーなど、先進のオフィススペックを採り入れている。

外観の東面・南面は全面ガラスカーテンウォール。「流れ」をイメージした白いスリットをアクセントとして加えることでビル全体のスタイルを演出。外観デザインのオリジナリティを高める。

豊富な不動産開発のノウハウで
安心・安全を提供

BCP対応ではCFT柱を採用し、地震エネルギーを吸収する制振装置(アンボンドブレース、ハニカムダンパ)を実装し、優れた耐震性を実現させている。

また、浸水被害を考慮してビルエントランスを道路から60cmほど上に設置。仮に前面道路が冠水したとしてもビルへの影響を最小限に防ぐ設計となっている。防災センターも2階に設置し、ビル内での安心・安全を確保する。

竣工後も事業者は全国で所有するビルの運営で培ってきた経験とノウハウを活用して、計画ビルだけではなく名古屋駅エリア全体のエリアマネジメントをサポートしていくという。

■取材協力：三菱倉庫株式会社、名古屋鉄道株式会社



外観 南西から



南側エントランス

(仮称)名駅一丁目計画

福岡をもっとエキサイティングに、
もっと魅力溢れる都市にしたい

行政と民間の方向性が合致して
「天神ビッグバン」の第一号案件に

本プロジェクトの事業者である福岡地所株式会社は、地域に根ざしたデベロッパーとして多くの商業施設やオフィスビルの開発・運営を行ってきた。同社の物件の多くは博多区に立地していたため、いずれは中央区(天神エリア)でも都市開発に挑戦したいという思いを持っていた。

天神エリアには、築年数がかなり経過した建物が多く、都市機能の再生が求められていた。そのため福岡市は、2015年2月に「天神ビッグバン」を発表。本格的な都市機能の再生、天神エリアの活性化を目指すこととなる。

そのような状況の中、同社は当初より掲げていた「福岡・天神の経済発展に寄与できる大規模ビルをつくる」という大きな目標に基づいてハイスペックオフィスビルの建設を決定した。

アジアのハブを目指す福岡と
経済のエコシステム

同社と福岡市などが共同で運営を行う創業支援施設「Fukuoka Growth Next」は、創業支援と雇用創出に注力し、地域のさらなる活性化を目指している。起業家やスタートアップ企業を育てながら福岡市に新規供給されていくオフィスに導く。そんな福岡ならではの経済エコシステムを構築していく予定だ。

福岡市は「アジアのハブになる」というスローガンを掲げる。「天神ビジネスセンタープロジェクト」は、その実現に向けた役割の一端を担うことになる。

最大の魅力は高いBCP性能と
ハイスペックなオフィス機能

同ビルの最大の魅力は高いBCP性能とビルスペックにある。天神エリアは航空法の高

さ制限があるため建築物の高さが定められている。その高さ制限を逆にとり、高さのあるオフィスビルでは用いることができない免震構造を採用した。さらに福岡のオフィスビルでは初めての試みとなる都市ガスを併用したデュアルフェューエル方式の非常用発電機を設置。災害時には72時間のテナント専有部への電力供給、エレベーターや共用部照明の稼働、トイレの利用などを可能にする。

同ビルは地下2階・地上19階建て。1フロア面積約717坪(約2,370㎡)、最長約21mの奥行きを確保。天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mm。2021年9月の竣工予定で、完成後は総貸付面積10,000坪超を有する天神エリア最大級のオフィスビルとなる。同ビルが満室で稼働した場合、3,000~4,000人の新たな就業が見込まれるという。

その他のビルスペックも、Low-Eペアガラス、高性能フィルター付外気取入口、LED照明器具などを採用。働きやすい環境と省エネを両立させる。

より福岡らしく、創造性が高い
ランドマークになる外観デザイン

外観デザインを決めるにあたって、「独自のアイデンティティ」「福岡らしさ」「次世代に受け継がれる強いインパクト」を目指した。国際的な実績を持つ複数のデザイン、設計会社に依頼し、デザインコンペを実施。その中から今回の特長的なデザインの採用が決定する。「天神ビッグバン」のテーマでもある「連続性と個性が融合したまちなみの形成」とも合致したデザインとなった。

建築物に「機能以上の付加価値をつける」ことは同社の一番の強み。建物が持つ力が都市力を変える。これまでの経験やノウハウを活かし「天神ビジネスセンタープロジェクト」を推進する。

■取材協力：福岡地所株式会社

天神ビジネスセンタープロジェクト

※本ページはプロジェクト全体の内容のため「天神ビジネスセンタープロジェクト」として構成しています

オフィスマーケットデータ Office Market Data

- オフィスマーケット予測 25
- オフィスレント & プライス・インデックス 27
- 東京 29
- 大阪 35
- 札幌 37
- 仙台 38
- 名古屋 39
- 福岡 40
- その他主要都市 41
- データ集 43
- 賃料マップ 対象エリア 44

読み方ガイド

調査

調査期間 2019年(令和元年)7月1日～12月1日

調査時点 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

1フロア面積 各ビルにおける基準階(3階以上)オフィスの最大貸室面積

募集賃料(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現空面積の割合
(空室率 = 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(関連子会社等)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)とは

一定期間におけるテナント入居面積(稼働面積)の増減。
テナント入居面積が増加した場合、オフィス需要が拡大するため、ネット・アブソープションはプラスになります。



前年末と当年末でのテナント入居面積の差が、当年のネット・アブソープションになります

ネット・アブソープションの推計方法

募集面積の増減を利用することで、ネット・アブソープションが推計できます。

※ネット・アブソープションの推計には、テナント入居面積に比べて集計精度の高い募集面積を利用しています。また、建物解体等による減失の影響は考慮していません



前年末の募集面積が20、当年末での募集面積が10であれば、ネット・アブソープションは10(=20-10)となります



前年末の募集面積が20、当年の新規供給が15の場合、その合計から当年末での募集面積10をマイナスし、ネット・アブソープションは25(=20+15-10)となります

オフィスマーケット予測

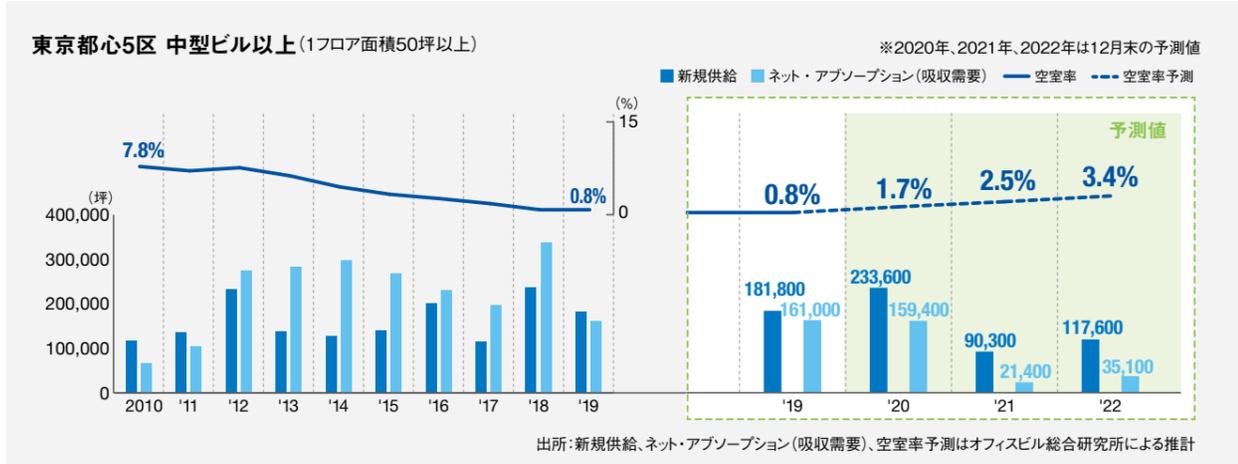
今後3年間の見通し

空室率

オリンピック後は需給バランスが次第に緩み、空室率は緩やかな上昇へ

2013年以降、大幅な低下が続いた空室率だが、直近2年間は横ばいで推移している。当面、オフィス需要は旺盛とみられるが、オリンピック後は景気の停滞色が強まることで、需要の伸びもペースダウンが予想される。

加えて、2020年は大量供給による二次空室の増加が見込まれ、需給バランスは次第に緩む可能性が高い。2020年末に1.7%、2021年末は2.5%、2022年末には3.4%と、空室率は緩やかな上昇を続けると予測する。

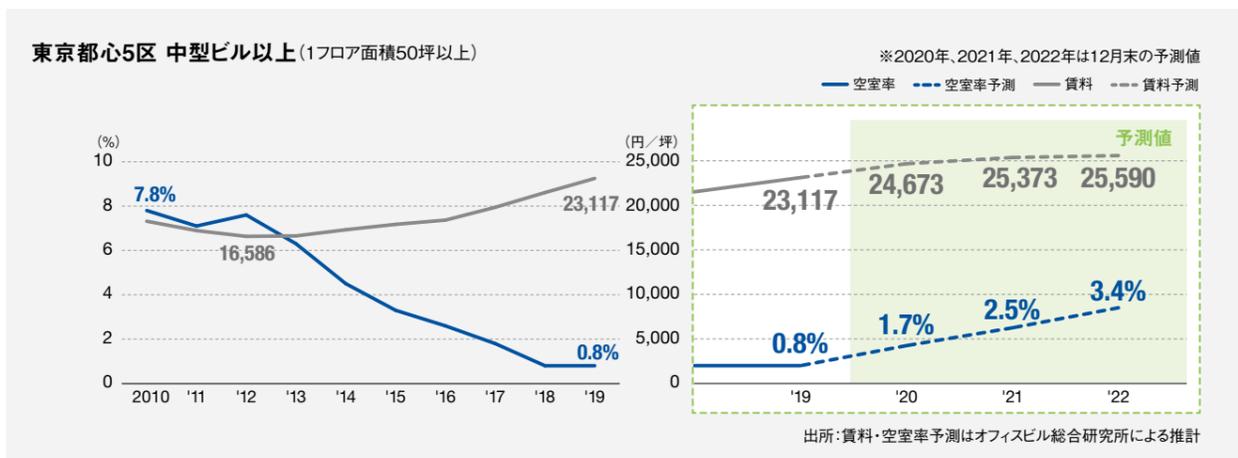


募集賃料 (共益費込)

2022年には横ばいとなり、2023年以降にピークアウトへ向かうと予測

2013年第1四半期を底値とする緩やかな上昇が続くと見込まれる。2020年にはファンドバブル時のピークである23,790円/坪を超え、2021年以降は25,000円/坪台に達すると予測する。

一方で上昇ペースは徐々に低下し、2022年にはほぼ横ばいとなる。4%の空室率が視界に入り始める2023年以降、2万円/坪台半ばの水準でピークアウトする可能性が高まっている。



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

- 分析対象：中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)
- 予測期間：12四半期

1 需要予測モデル

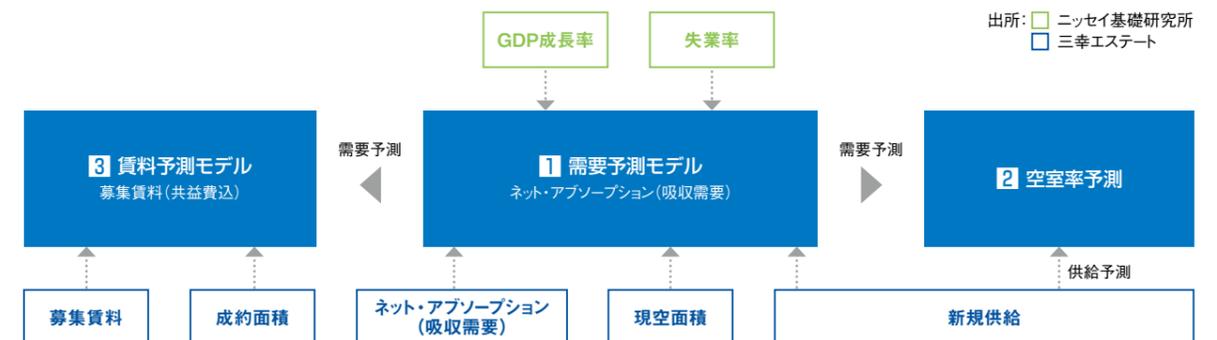
自己回帰を用いた重回帰分析により四半期単位でネット・アブソープション(吸収需要)を予測します。モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率と失業率、マーケット指標からはネット・アブソープション、新規供給面積、現空室面積が含まれます。なお、本モデルでは建物滅失に伴う需給データへの影響は考慮していません。ネット・アブソープションは建替えに伴う移転需要を控除する前の数値です。供給面では建物滅失によるストック減少分は控除せず、新規供給による追加分のみを反映しています。

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。



全国主要5都市

大阪市主要3区

- 分析対象：中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)
- 予測期間：12四半期

1 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、現空室面積が含まれます。
* 仙台市を除く



2 賃料予測モデル

空室率予測モデルで得られる空室率(予測値)と前期の募集賃料を用いる自己回帰モデルです。

札幌市・仙台市・名古屋市・福岡市

- 分析対象：中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)
- 予測期間：12四半期



2019年第3四半期マーケット

Aクラスビル

賃料 40,000円/坪前後で天井感が広がる兆し

賃料は再び40,000円/坪を下回った。品薄感が強い一方で、テナント側の賃料負担力は伸び悩んでおり、40,000円/坪前後で天井感が広がる兆しも見られる。

空室率 1%を下回り、品薄感はかつてない水準に

空室率は統計開始以来となる最低値に並び、品薄感はかつてない水準に達している。旺盛なオフィス需要を背景に、既存ビルで空室床の解消が進んでおり、新築ビルもほぼ満室で竣工するケースが目立つ。

Bクラスビル

賃料 Aクラスビルとは対照的に、緩やかな上昇が継続

賃料は2008年第4四半期以来となる23,000円/坪台に上昇した。天井感の兆しが出始めたAクラスビルとは対照的に、2012年第3四半期を底値とする、緩やかな上昇傾向が続いている。

空室率 相対的な割安感で需要は堅調

空室率は1%を下回る水準が6期連続している。賃料の相対的な割安感から、新築ビルへのテナント移転で生じた二次空室も、館内テナントの増床や周辺からの分室需要でテナント誘致の目途がつくケースが多い。

Cクラスビル

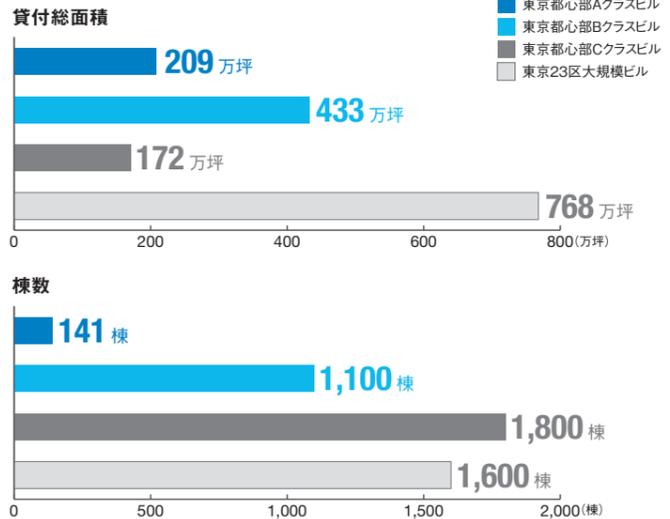
賃料 上昇傾向が継続し、底値からは約2倍の水準へ

賃料は緩やかな上昇傾向が続いており、2008年第3四半期以来で20,000円/坪を上回った。2012年第4四半期に記録した底値、10,359円/坪からは約2倍となる水準まで回復が進んでいる。

空室率 需要は底堅く、1%を下回る水準が5期連続

空室率は1%を下回る水準が5期連続し、強い品薄感が続いている。Bクラスビル同様、賃料の相対的な割安感が幅広い業種から底堅い需要を集める背景となっている。

ストック(貸付総面積、棟数)



Aクラスビル

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 (ただ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

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

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

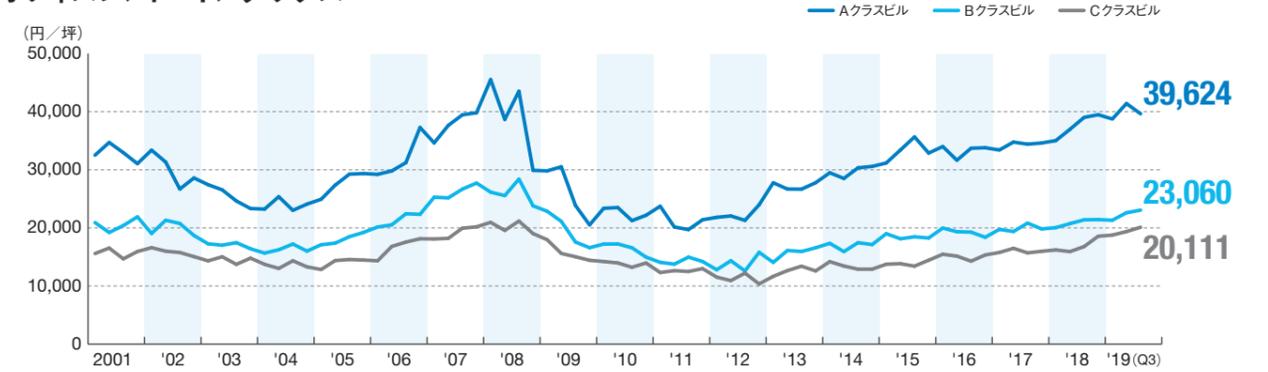
オフィスレント・インデックス

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

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」(https://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。査定の前提となる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。

オフィスレント・インデックス (共益費は含まれておりません)



空室率



オフィスプライス・インデックス



キャップレート「Aクラスビル」



千代田区

全てのビル規模で賃料上昇が続く一方、空室率は大規模ビルが上昇に転じ、継続していた低下傾向に歯止めがかかった。新規供給は引き続き「丸の内・大手町」が中心となる。2020年に「Otemachi Oneタワー」「Kanda Square」「(仮)丸の内1-3計画タワー棟」、2021年には「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。



募集賃料:円/坪(共益費込)

	大規模	大型	中型	小型
1 丸の内・大手町	42,130	34,667	17,983	25,600
2 麹町・番町	27,571	21,876	20,420	15,513
3 内神田・鍛冶町	28,651	21,344	17,972	13,948
4 外神田・岩本町	32,333	19,806	15,211	13,495
5 飯田橋・九段	25,875	16,667	17,254	14,410

中央区

空室率は全てのビル規模で低下が進んでおり、大規模、大型ビルが1%以下、中型ビルも1%台に達した。品薄感の高まりを背景に貸手優位の市況が続き、募集賃料も全てのビル規模で上昇が続いている。新規供給は2021年の「KABUTO ONE」に続いて、2022年には「(仮)八重洲二丁目北地区A-1街区」が竣工する。2022年の新規供給は2015年以降で最大に達する見込みだ。



募集賃料:円/坪(共益費込)

	大規模	大型	中型	小型
1 京橋・八重洲・日本橋	33,050	28,973	21,964	18,751
2 銀座	31,636	26,497	23,872	21,309
3 日本橋本町・日本橋室町	28,571	22,167	17,400	17,041
4 築地・新富・茅場町	24,989	22,500	15,484	14,550
5 東日本橋・新川	20,167	17,129	15,015	12,723

港区

全てのビル規模で空室率低下が続き、大規模、大型ビルが1%以下、中型ビルは1%台で推移している。品薄感の強さから賃料上昇が続いており、大規模ビルは30,000円/坪を上回った。新規供給は2020年が11万坪を上回りピークとなる見込み。「神谷町トラストタワー」「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」「東京虎ノ門グローバルスクエア」「田町ステーションタワーN」等が竣工予定となっている。



募集賃料:円/坪(共益費込)

	大規模	大型	中型	小型
1 新橋・虎ノ門	31,999	24,642	19,474	17,018
2 赤坂・青山	33,063	24,211	21,319	19,886
3 六本木・麻布	30,471	22,435	17,929	18,791
4 浜松町・高輪	27,133	21,125	18,063	15,149
5 芝浦・海岸	25,538	20,778	16,672	13,809

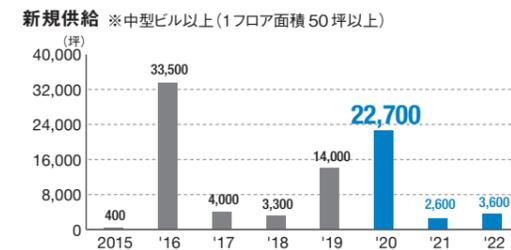
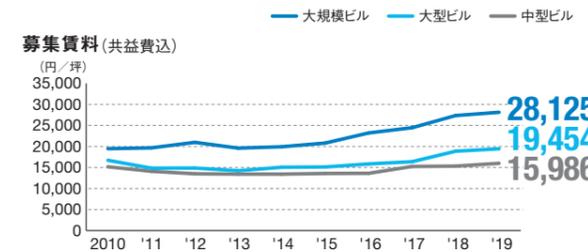
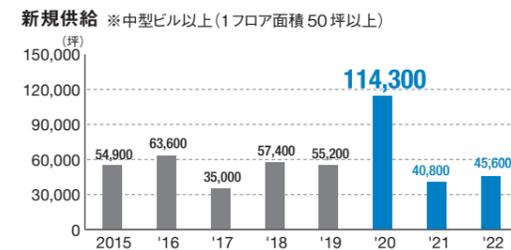
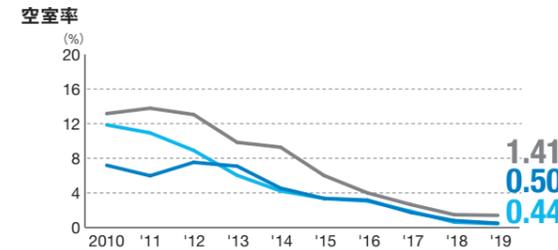
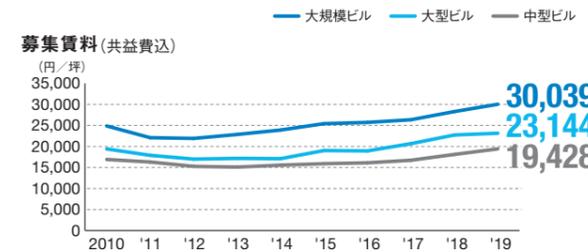
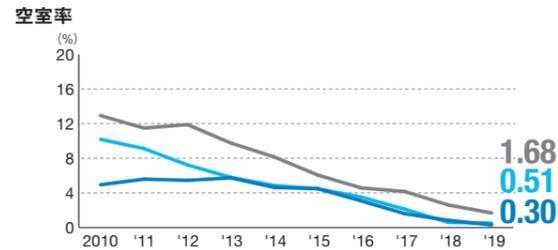
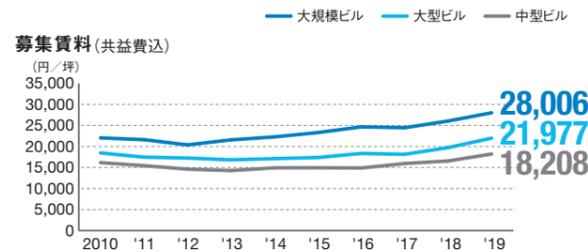
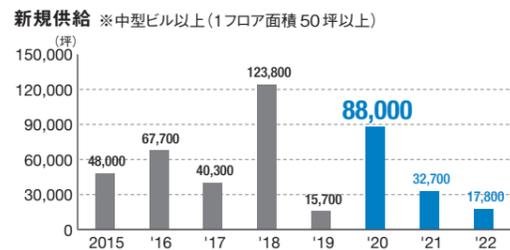
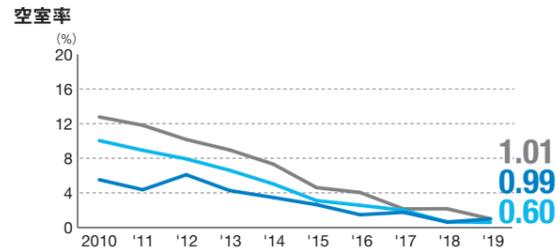
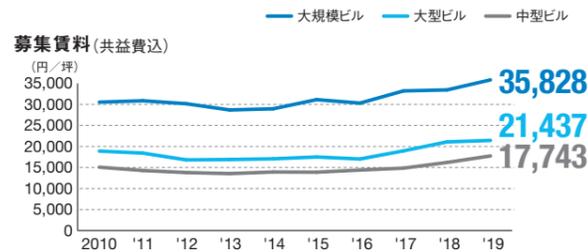
新宿区

空室率は大規模、大型ビルで2013年以降続いた低下傾向が途切れたものの、依然として全てのビル規模が極めて低い水準にある。募集賃料は引き続き全てのビル規模で上昇が続いており、貸手市場の様相が一段と強まった。新規供給は2020年に「YOTSUYA TOWER」、2022年には「(仮)西新宿五丁目北地区A地区」が竣工を予定している。



募集賃料:円/坪(共益費込)

	大規模	大型	中型	小型
1 西新宿	28,578	22,824	19,419	18,435
2 新宿・歌舞伎町	30,000	18,829	16,562	16,144
3 四谷・市ヶ谷	27,250	19,367	14,360	13,365
4 高田馬場・大久保	21,500	16,898	14,081	12,978
5 早稲田・神楽坂	25,500	18,625	13,530	11,673



■ 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

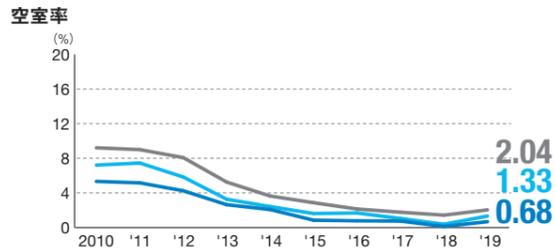
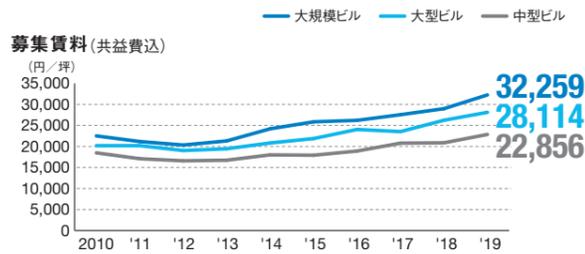
■ 賃料マップ対象エリアはP44参照

渋谷区

全てのビル規模で上昇傾向が続く募集賃料は、大規模ビルが32,000円/坪に達し、2012年からの上昇率も58%に達した。空室率は低水準が続いているものの、全てのビル規模で上昇に転じており、下げ止まりの兆しが出始めている。新規供給は渋谷駅周辺での大規模ビルの竣工が相次いだ2019年の5.4万坪がピークとなり、今後3年間は低水準に止まる見通し。



募集賃料:円/坪(共益費込)	大規模	大型	中型	小型
1 渋谷・道玄坂	33,923	31,429	24,721	23,635
2 桜丘・南平台	37,667	30,333	22,555	18,810
3 代々木・千駄ヶ谷	28,500	23,875	20,405	17,213
4 恵比寿・広尾	35,500	29,106	23,025	18,639
5 初台・本町・笹塚	18,166	15,935	14,963	13,001

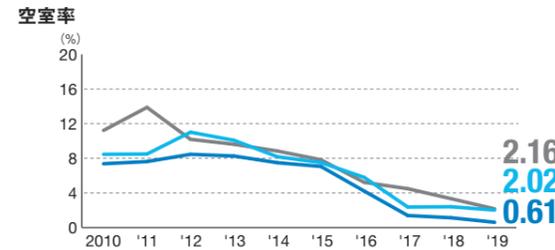
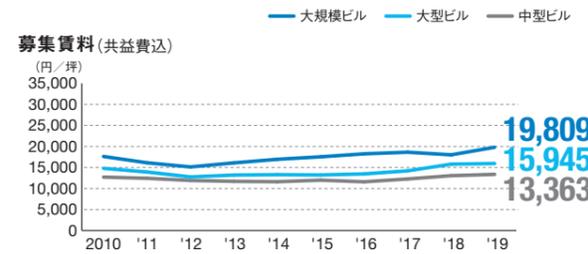


品川区・大田区

空室率は全てのビル規模で2010年以降の最低値となり、大規模ビルは1%を下回った。引き締まった需給バランスを背景に、募集賃料は大規模、大型ビルが2012年、中型ビルは2016年を底値とする上昇傾向にあり、大規模ビルでは19,000円/坪後半に達している。新規供給は2022年に「(仮)住友不動産大崎東プロジェクト」、「(仮)羽田空港跡地第1ゾーン」が竣工予定となっている。



募集賃料:円/坪(共益費込)	大規模	大型	中型	小型
1 五反田・大崎	26,571	19,323	16,403	14,175
2 北品川・東品川	18,941	13,833	13,346	11,754
3 大森・蒲田	15,500	14,745	11,351	10,701

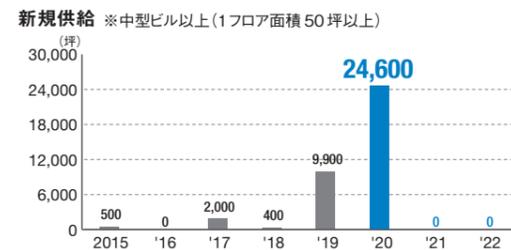
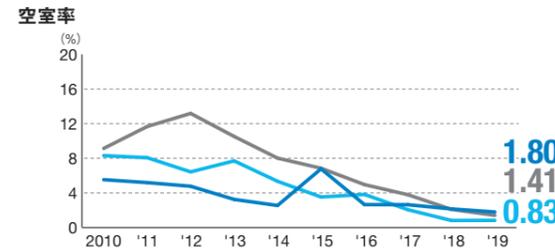
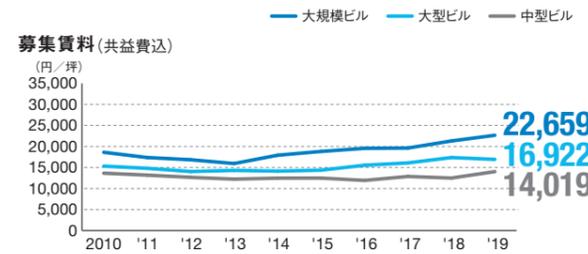


豊島区・文京区

強い品薄感を背景に、募集賃料は上昇傾向が続いており、大規模ビルの上昇は6年連続に達した。空室率は各ビル規模とも、低下傾向で推移している。2015年以降、低水準に止まっていた新規供給は2019年の「ダイヤゲート池袋」に続き、2020年には「文京GARDEN GATETOWER」「Hareza Tower」の竣工で、2万坪を上回る供給量が見込まれている。



募集賃料:円/坪(共益費込)	大規模	大型	中型	小型
1 東池袋・南池袋	24,756	18,791	16,978	13,597
2 池袋・西池袋	21,375	18,000	15,448	14,802
3 巣鴨・大塚	-	14,500	10,736	10,204
4 湯島・本郷・後楽	24,125	17,188	12,672	11,736

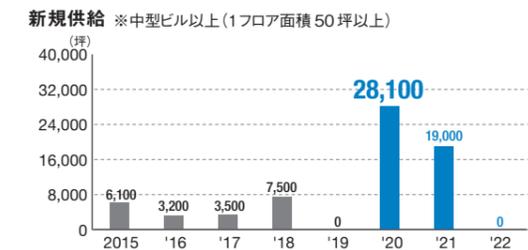


台東区・江東区・墨田区

募集賃料は大型、中型ビルで上昇傾向が続く一方、大規模ビルでは天井感が出始めた。空室率も大型、中型ビルが5年連続で低下を続ける中、大規模ビルでは下げ止まりの兆しが見られている。新規供給は2020年に「豊洲ベイサイドクロスタワー」、2021年は「(仮)豊洲6丁目4-2街区プロジェクト」等が竣工を予定し、まとまった面積の供給が2年連続する。



募集賃料:円/坪(共益費込)	大規模	大型	中型	小型
1 上野・台東	26,000	18,613	13,236	11,694
2 東陽町・木場・豊洲	16,310	13,292	9,817	9,964
3 錦糸町・亀戸	17,230	14,015	11,279	9,618



■ 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

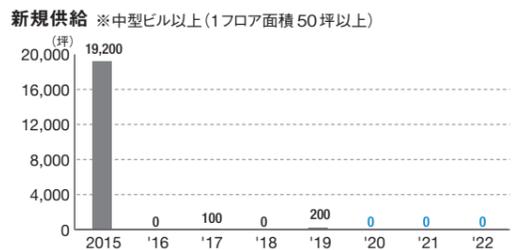
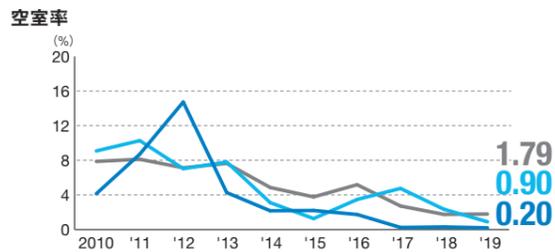
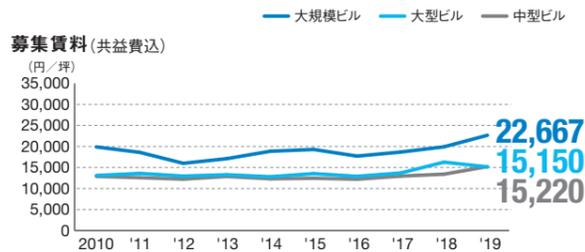
■ 賃料マップ対象エリアはP44参照

目黒区・世田谷区・中野区・杉並区

空室率は大規模、大型ビルで1%を下回り、中型ビルは1%台で推移している。貸手優位の市況を背景に、募集賃料は全般的に上昇傾向にあり、特に大規模ビルでは1年間での上昇幅が2,700円/坪超に達している。2016年以降、今後3年間も含めてまとまった面積の新規供給は無く、供給不足の状況が今後も継続するとみられる。

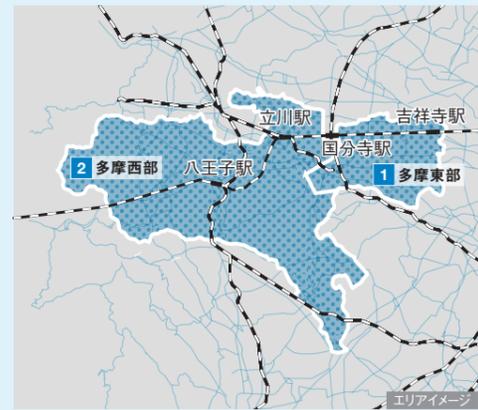


募集賃料:円/坪(共益費込)	大規模	大型	中型	小型
1 目黒区	27,667	21,000	18,057	14,415
2 世田谷区	19,000	11,090	17,375	12,114
3 中野区	23,250	13,500	12,408	11,873
4 杉並区	19,500	14,667	10,711	10,620

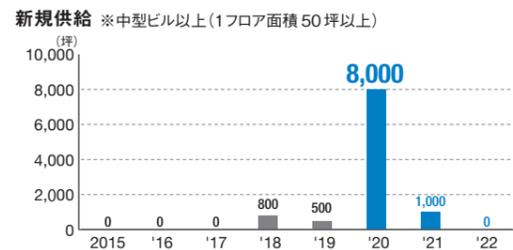
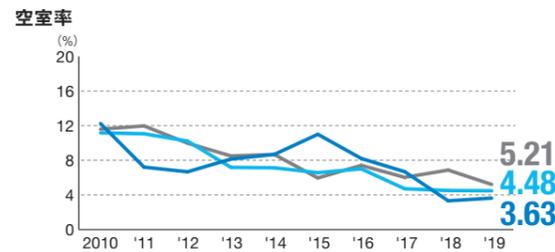
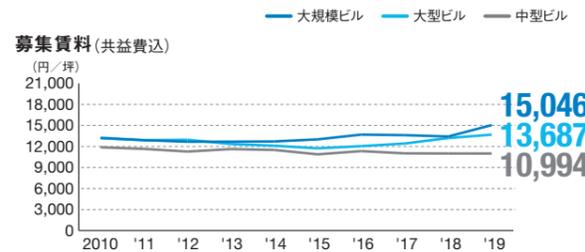


多摩地区

空室率は大規模ビルが3%台で推移する一方、大型、中型ビルはそれぞれ4%台、5%台で2010年以降の最低値に達した。募集賃料は大規模、大型ビルで上昇傾向がみられる。新規供給は2015年以降、低水準が続いていたが、2020年には立川市の「GREEN SPRINGS A棟」等、まとまった面積の新規供給が予定されている。



募集賃料:円/坪(共益費込)	大規模	大型	中型	小型
1 多摩東部	14,277	16,324	10,465	11,645
2 多摩西部	15,765	13,387	11,324	9,590



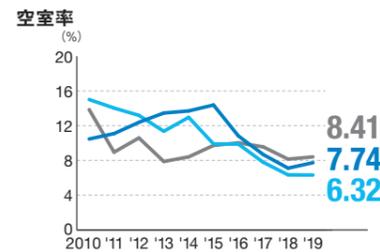
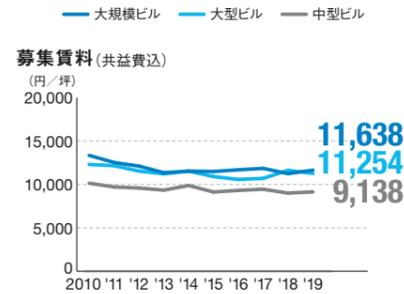
千葉県

募集賃料は全てのビル規模で小幅な動きを続ける一方、空室率は大規模、中型ビルが上昇に転じた。新規供給は2021年に「(仮)千葉中央駅西口ビル」が竣工を予定する。



千葉・船橋 (千葉県西部)
[対象エリア] 千葉市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市

募集賃料:円/坪(共益費込)	大規模	大型	中型	小型
大規模	11,223	10,895	9,382	9,189



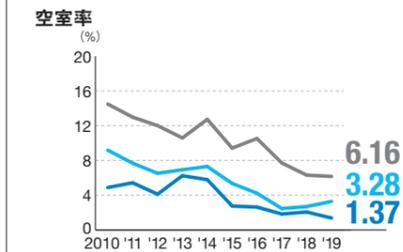
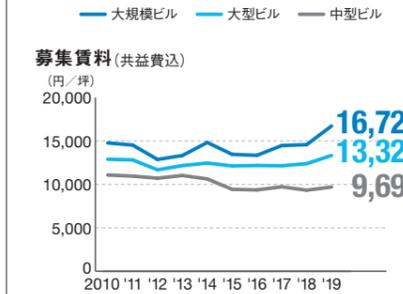
埼玉県

大規模ビルは賃料が大幅な上昇となり、空室率も1%台前半に低下した。新規供給は2021年から2年連続で、大宮駅周辺において大規模ビルの竣工が予定されている。



さいたま (埼玉県中心部)
[対象エリア] 大宮区、中央区、浦和区、川口市、戸田市、蕨市

募集賃料:円/坪(共益費込)	大規模	大型	中型	小型
大規模	18,321	16,020	12,010	11,431



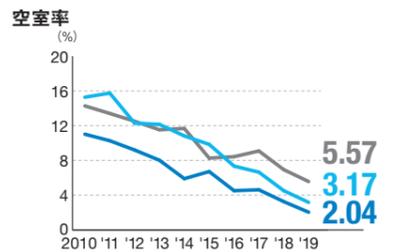
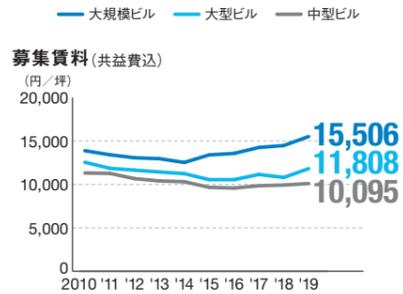
神奈川県

全てのビル規模で、募集賃料は上昇傾向にあり、空室率も2010年以降の最低値に達した。新規供給は2020年が2万坪台、2021年には4万坪弱の供給量が見込まれる。



1 横浜市 2 川崎市

募集賃料:円/坪(共益費込)	大規模	大型	中型	小型
1 横浜市	15,741	11,894	10,687	10,242
2 川崎市	15,886	15,247	10,199	9,441



関東・その他

募集賃料:円/坪(共益費込)

	大規模	大型	中型	小型	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,201	10,056	7,098	6,000	前橋市	7,133	8,535	4,909
宇都宮市	11,167	9,563	8,897	6,507	甲府市	10,000	10,250	8,812
高崎市	11,700	12,388	9,464	9,261	新潟市	10,682	10,693	8,479

大阪市

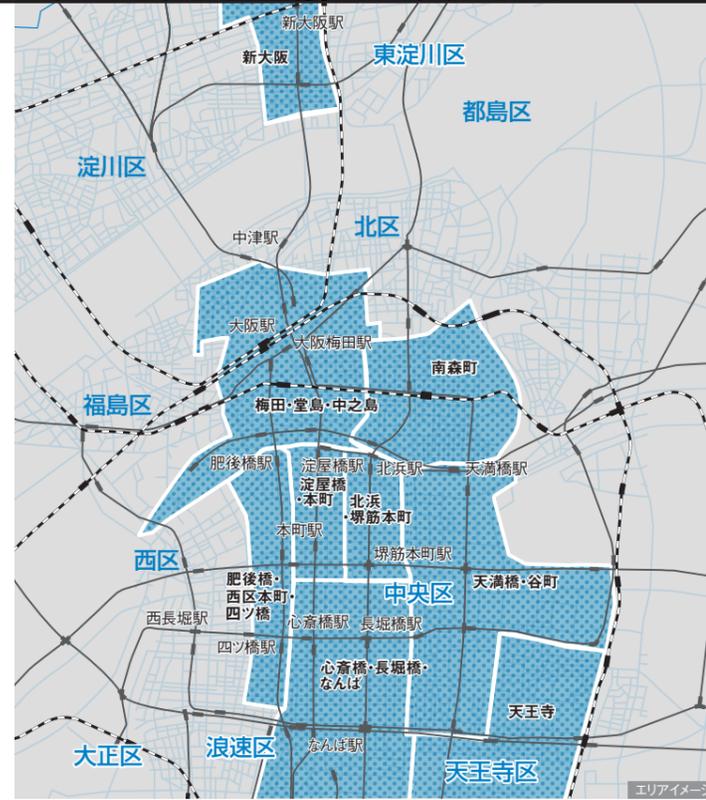
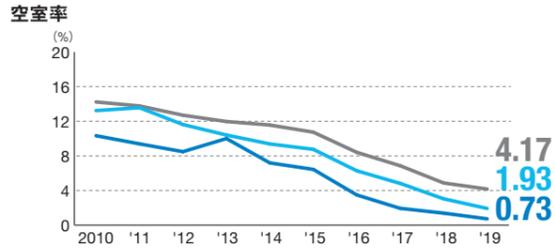
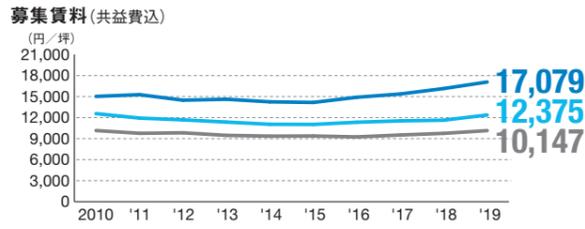
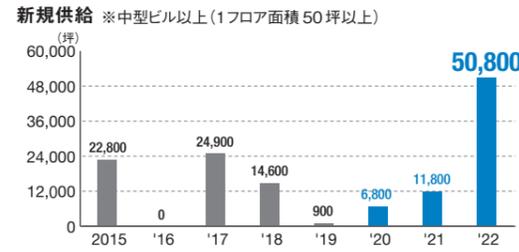
大阪市

今後3年間の新規供給は、2020年、2021年は比較的低位水準に止まる一方、2022年には2015年以降で最大の供給量が見込まれる。2020年は「オービック御堂筋ビル」「サムティ新大阪ビルディング」、2021年に「本町サンケイビル」、2022年には「(仮)新大阪オフィス計画」「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」「日本生命淀屋橋ビル」等の大規模ビルが竣工予定となっている。

大阪市主要3区(北区・中央区・西区)

空室率は全てのビル規模で2010年以降の最低値に達した。逼迫した需給バランスを背景に、募集賃料も全てのビル規模で上昇傾向が続いている。今後、本格的な大規模ビルの新規供給は2022年以降となるため、引き締まった需給バランスがしばらく続くとみられる。

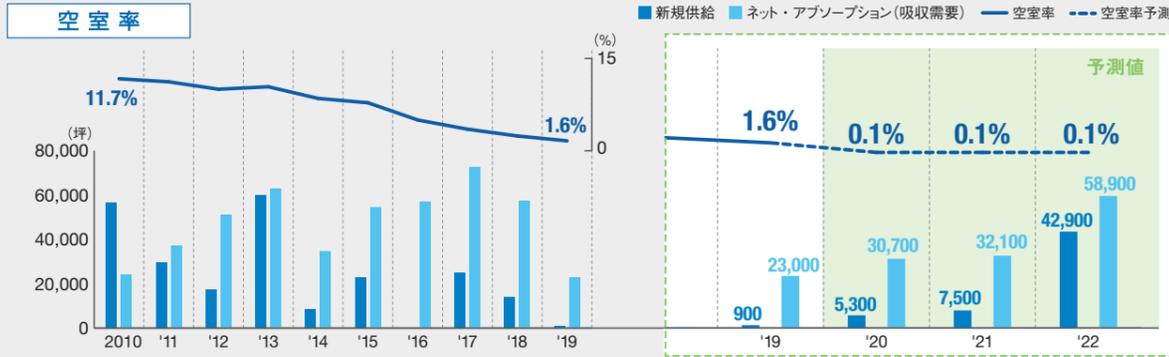
オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測では、今後3年間もネット・アブソープションが新規供給を大幅に上回り、空室率は最低値で推移すると見込まれている。



募集賃料:円/坪(共益費込)		大規模	大型	中型	小型
大阪市	梅田・堂島・中之島	21,344	15,842	13,319	12,636
	南森町	14,000	11,469	9,305	7,964
	淀屋橋・本町	18,923	12,539	11,118	10,556
	北浜・堺筋本町	14,605	11,792	9,697	9,032
	天満橋・谷町	12,714	10,560	8,412	7,932
	心斎橋・長堀橋・なんば	15,158	12,108	10,362	9,389
	肥後橋・西区本町・四ツ橋	12,938	11,107	10,021	8,572
	新大阪	14,855	11,670	9,759	9,053
	天王寺	-	9,250	8,807	8,487
	その他	千里中央	17,125	15,544	-
江坂	12,167	9,619	8,594	5,997	
近畿・中国・四国	奈良市	16,500	10,792	10,250	11,661
	岡山市	14,500	10,688	11,138	7,143
	広島市	13,708	11,344	9,568	9,631
	高松市	9,817	9,674	8,394	7,978
	松山市	13,250	10,033	8,706	8,878
和歌山市	9,500	8,592	8,943	7,335	
大津市・守山市・草津市	13,306	10,340	10,099	8,000	

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)



※空室率の予測結果が0.1%を下回る場合、0.1%を下限值として表示
※詳細はP26、データはP43を参照 ※2020年、2021年、2022年は12月末の予測値

出所:新規供給、ネット・アブソープション(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

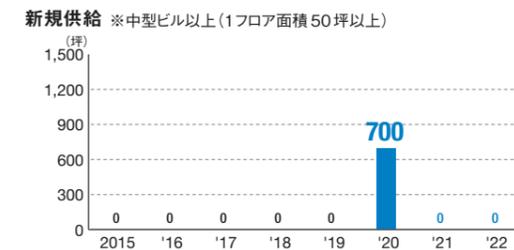
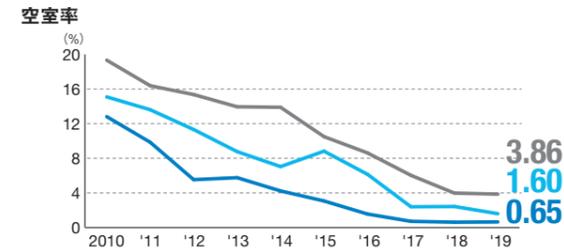
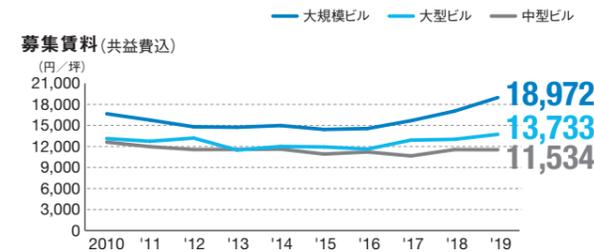
出所:賃料・空室率予測はオフィスビル総合研究所による推計

■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

■賃料マップ対象エリアはP44参照

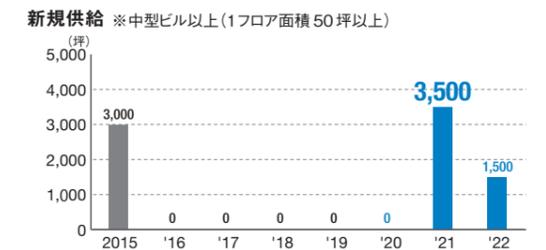
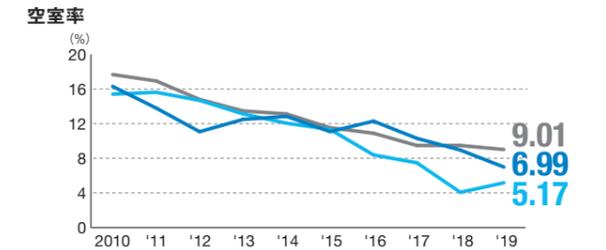
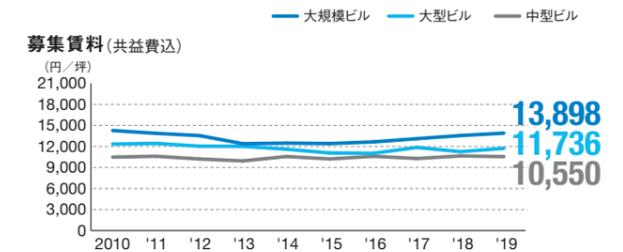
京都市

全てのビル規模で、空室率は2010年以降の最低水準にある。需給バランスは極めて逼迫しており、募集賃料は大規模ビルで上昇傾向が顕著になっている。新規供給は「(仮)巖本金属商事(株)東寺プロジェクト」が2020年の竣工を予定している。



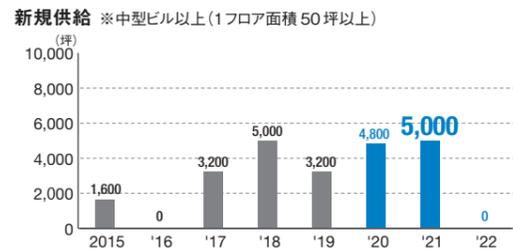
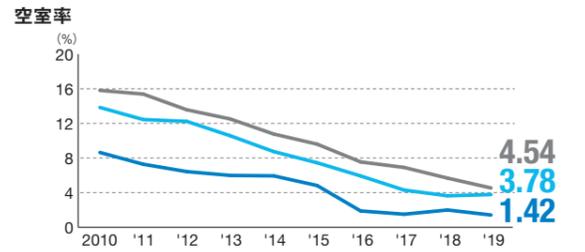
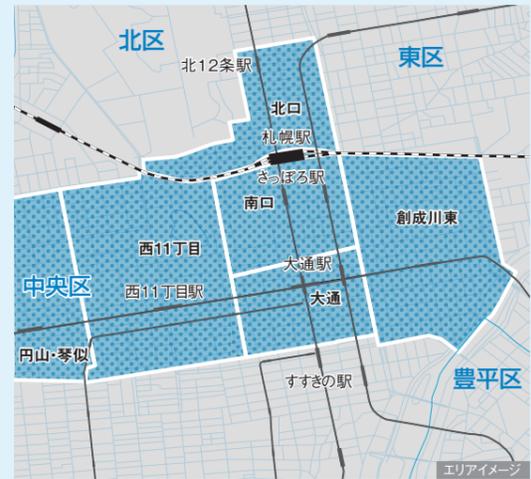
神戸市

2010年以降、空室率は全てのビル規模で大幅に低下した。募集賃料は大規模ビルで緩やかな上昇傾向が続いている。新規供給は2021年に「(仮)GLION Awa-s Bldg.」「神戸阪急ビル東館」、2022年は「(仮)三宮町1丁目オフィスPJ」の竣工が予定されている。



札幌市

空室率は大規模、大型ビルが横ばい傾向で推移する一方、中型ビルでは低下傾向が継続している。ひっ迫した需給バランスを背景に、募集賃料は大規模ビルで2012年を底値とする上昇傾向が続いており、大型、中型ビルも直近3年間は上昇傾向にある。新規供給は2020年に「大同生命札幌ビル」「(仮)サムティ大通西五ビル」、2021年には「京阪北10西3計画(A敷地)」「京阪北10西3計画(B敷地)」の竣工が予定されている。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、新規供給を上回るネット・アブソープションにより、今後3年間で空室率低下が一段と進み、最低値を更新すると見込まれている。

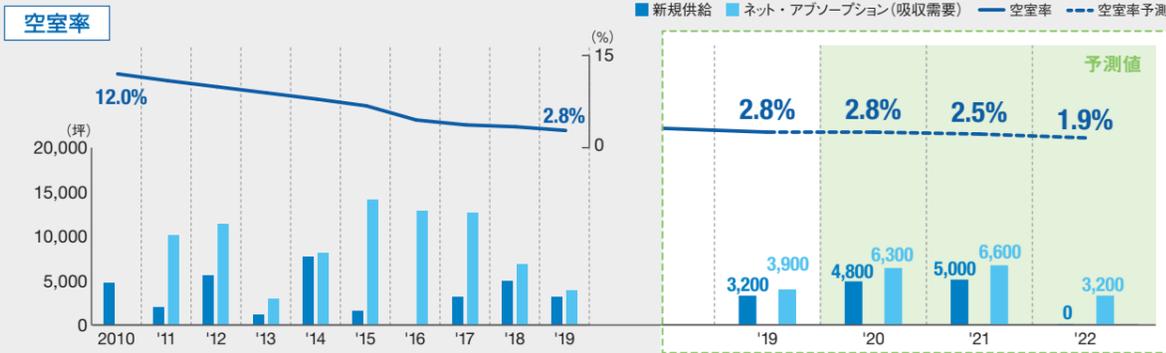


地区	大規模	大型	中型	小型
札幌市 南口	16,040	14,292	12,486	12,712
札幌市 北口	15,501	12,906	11,938	7,098
大通	14,848	14,083	10,142	9,615
西11丁目	11,208	8,751	8,635	7,877
創成川東	10,600	12,000	8,472	7,449
平岸・澄川・豊平・福住	-	7,192	7,466	8,843
円山・琴似	7,233	6,525	6,524	7,108
北24条・麻生・元町・栄町	-	8,633	6,850	7,000
白石・新札幌	10,333	8,200	6,467	5,364
北海道 釧路市	8,400	7,100	7,325	5,194
旭川市	9,175	7,839	6,636	6,500
帯広市	-	9,079	7,500	7,171
函館市	-	8,288	7,949	-

オフィスマーケット予測

※詳細はP26、データはP43を参照 ※2020年、2021年、2022年は12月末の予測値

札幌市 中型ビル以上 (1フロア面積50坪以上)

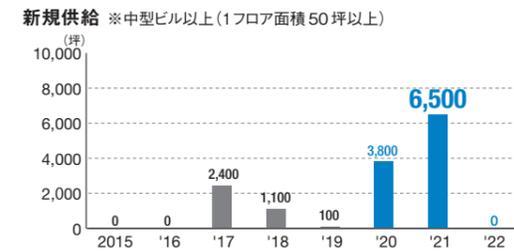
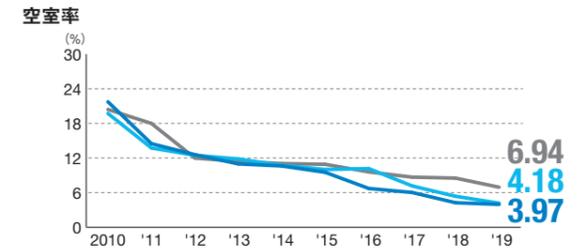
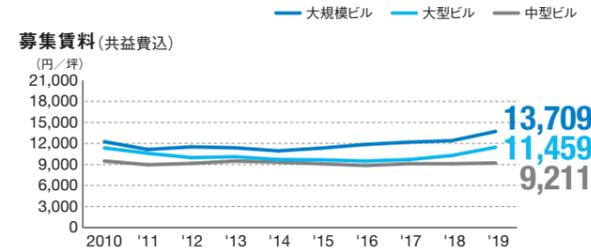
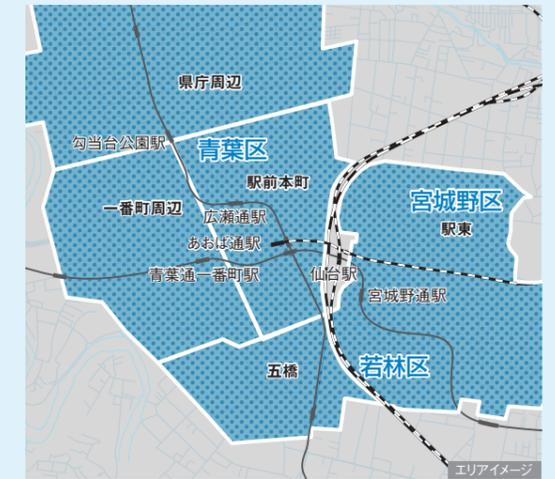


出所: 新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率予測はオフィスビル総合研究所による推計

■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

仙台市

2010年に20%前後だった空室率は、各ビル規模とも大幅に低下し、2010年以降の最低値に達した。募集賃料は大規模、大型ビルとも上昇傾向が顕著になっている。新規供給は2020年に「仙台花京院テラス」「仙台宮城野ビル」「新仙台ビルディング」、それ以降も「(仮)仙台駅東口オフィス」「ミレーネT仙台ビル」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3年間、ネット・アブソープションは新規供給を上回り、需給バランスは一段と引き締まることになる。

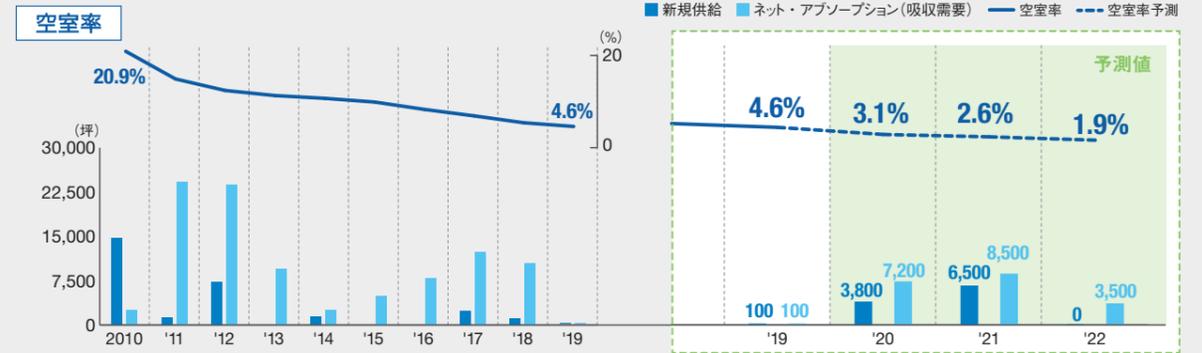


地区	大規模	大型	中型	小型
仙台市 駅前本町	15,607	14,453	10,600	9,751
仙台市 一番町周辺	13,469	10,373	9,453	7,936
県庁周辺	11,200	10,526	8,385	7,970
五橋	9,000	8,500	7,703	-
駅東	14,515	11,776	9,528	9,347
泉中央	11,500	10,315	6,833	8,096
流通・その他	8,995	7,667	7,642	8,500
東北 青森市	10,000	8,910	6,900	-
八戸市	7,000	7,402	8,000	-
盛岡市	10,917	11,020	8,163	10,150
秋田市	13,000	7,763	8,449	-
山形市	15,000	8,455	8,439	8,000
福島市	10,167	9,500	8,250	-
郡山市	12,350	10,453	9,674	9,333

オフィスマーケット予測

※詳細はP26、データはP43を参照 ※2020年、2021年、2022年は12月末の予測値

仙台市 中型ビル以上 (1フロア面積50坪以上)



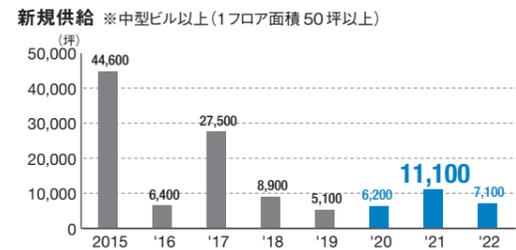
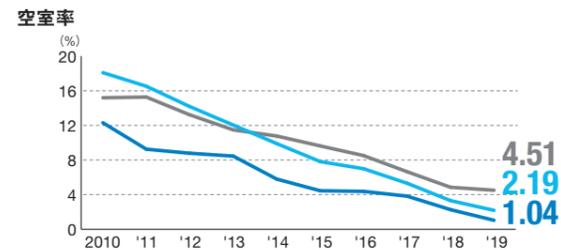
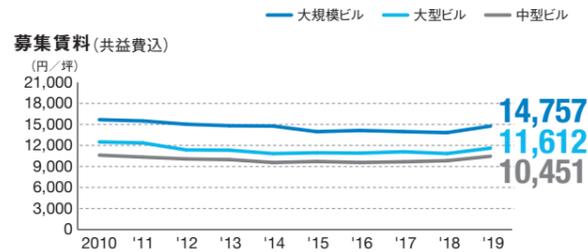
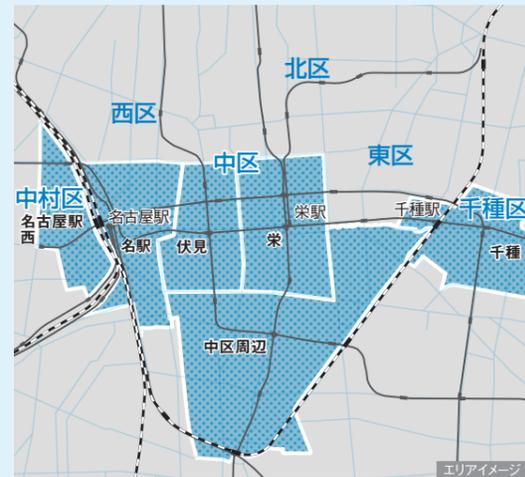
出所: 新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率予測はオフィスビル総合研究所による推計

■賃料マップ対象エリアはP44参照

名古屋市

空室率は2010年をピークに、全てのビル規模で10ポイント以上の大幅な低下を記録した。引き締まった需給バランスの中、横ばい傾向が続いていた募集賃料には上昇に転じる兆しが現れている。新規供給は2020年に「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」「(仮)ノリタケの森プロジェクト」、2022年は「(仮)東桜1丁目計画」「(仮)名古屋ビル東館」が竣工を予定する。

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3年間もネット・アブソープションは新規供給を大幅に上回り、空室率は最低値を更新するとみられる。

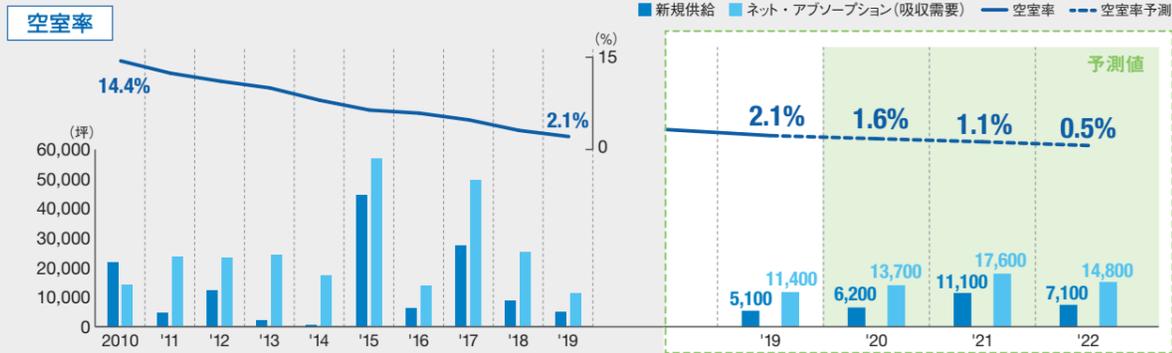


募集賃料:円/坪(共益費込)		大規模	大型	中型	小型
名古屋市	名駅	21,596	13,681	14,051	11,689
	名古屋駅西	9,000	13,600	11,756	8,940
	栄	14,200	12,046	10,388	10,372
	伏見	15,989	13,295	11,269	9,204
	中区周辺	11,962	9,679	9,172	8,452
	千種	9,334	9,142	8,896	8,075
東海・北陸・長野	豊橋市	-	9,667	9,667	5,556
	静岡市	13,100	9,617	8,033	7,180
	浜松市	10,500	9,963	8,602	12,500
	津市・四日市市	12,277	10,261	8,137	9,133
	岐阜市	11,436	9,949	9,918	6,741
	福井市	-	9,833	8,810	-
	金沢市	13,250	9,529	9,580	9,145
	富山市	12,580	10,000	9,200	-
	長野市	11,200	9,600	8,167	8,142
	松本市	11,000	9,643	10,721	13,264

オフィスマーケット予測

※詳細はP26、データはP43を参照 ※2020年、2021年、2022年は12月末の予測値

名古屋市中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)



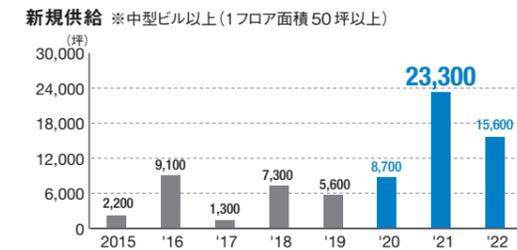
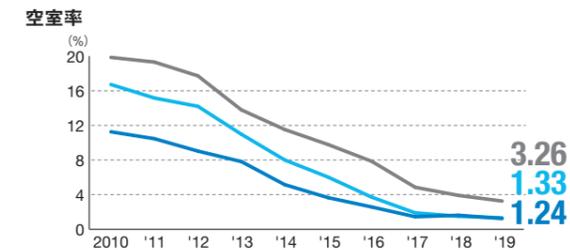
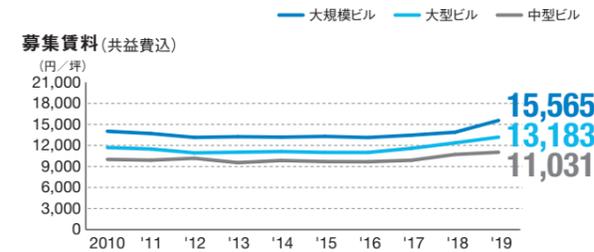
出所:新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率予測はオフィスビル総合研究所による推計

■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

福岡市

全てのビル規模で空室率は2010年以降の最低値に達し、募集賃料も上昇傾向にある。底堅い需要を背景に、需給バランスは逼迫した状況が続いている。新規供給は2020年に「九勸承天寺通りビル」、2021年には天神ビッグバン第一号案件となる「(仮)天神ビジネスセンター」、2022年は「(仮)博多駅東1丁目開発計画」「(仮)旧大名小学校跡地再開発」等の大規模ビルが竣工を予定し、2021年、2022年の2年とも1万坪を超える供給量が見込まれる。

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、今後も底堅い需要が見込まれるため、空室率は2%を挟む低水準で推移するとみられる。

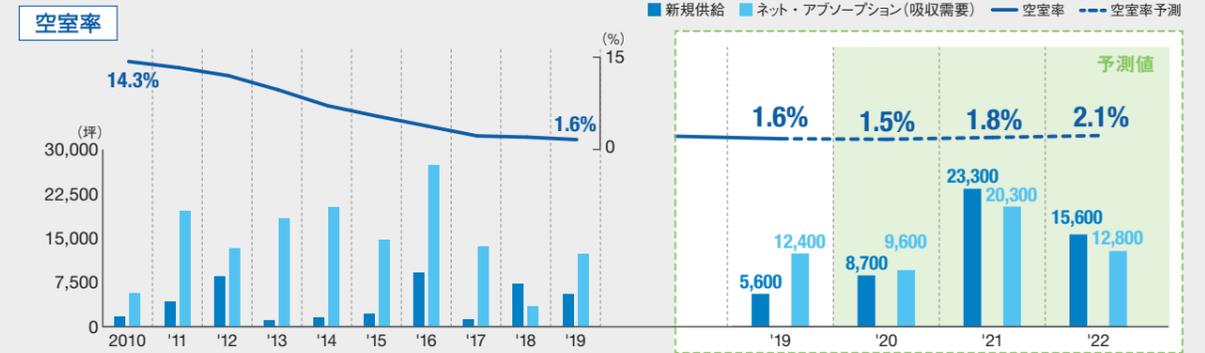


募集賃料:円/坪(共益費込)		大規模	大型	中型	小型
福岡市	博多駅前	16,362	15,394	11,768	12,128
	博多駅東	14,000	12,710	10,616	10,289
	呉服町	14,550	12,183	10,872	10,199
	天神	17,785	14,419	12,642	10,786
	薬院・渡辺通	14,345	13,315	9,802	10,192
	百道浜	12,777	-	-	-
九州・沖縄	久留米市	10,000	8,669	8,600	5,424
	小倉北区	9,792	8,893	9,250	-
	佐賀市	-	9,100	7,057	-
	長崎市・佐世保市	13,000	9,424	8,120	9,232
	大分市	10,150	9,262	7,429	6,921
	熊本市	12,500	11,001	9,031	8,111
	宮崎市	12,750	8,979	9,125	5,473
	鹿児島市	11,000	10,114	9,125	7,019
	那覇市	12,433	13,007	10,475	8,665

オフィスマーケット予測

※詳細はP26、データはP43を参照 ※2020年、2021年、2022年は12月末の予測値

福岡市中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)



出所:新規供給、ネット・アブソープション(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

■賃料マップ対象エリアはP44参照

全国9都市の大型ビル以上(1フロア面積100坪以上)を対象とするオフィスマーケットデータです。景気拡大を背景に、オフィス需要は全国的な広がりを見せており、調査対象となった9都市の多くで空室率は低水準にあります。その一方で、全般的に賃料上昇の動きは鈍く、需要拡大が募集賃料の上昇に結び付きにくい状況も散見されます。

大型ビル以上(1フロア面積100坪以上)
 募集賃料(共益費込) 空室率

新潟市

空室率は2010年以降の最低水準にあり、募集賃料は10,000円/坪台で推移している。新規供給は2020年に「(仮)マルタケ新潟駅前ビル建替計画」「古町ルフル」、2022年には「(仮)日本生命新潟ビル建替計画」が竣工を予定している。



岡山市

募集賃料は2015年を底値とした上昇傾向にあり、2010年以降で初の12,000円/坪台に達した。空室率は2016年以降、2~3%台の水準で推移している。新規供給は2021年に「杜の街づくりプロジェクト」が計画され、規模等の発表が待たれている。



広島市

2019年に新築ビルが空室を抱えて竣工したため、空室率は上昇したが、依然として4%台の低い水準にある。募集賃料は引き続き緩やかな上昇傾向が続いている。2019年には2棟竣工したが、今後3年間は新規供給の予定がない。



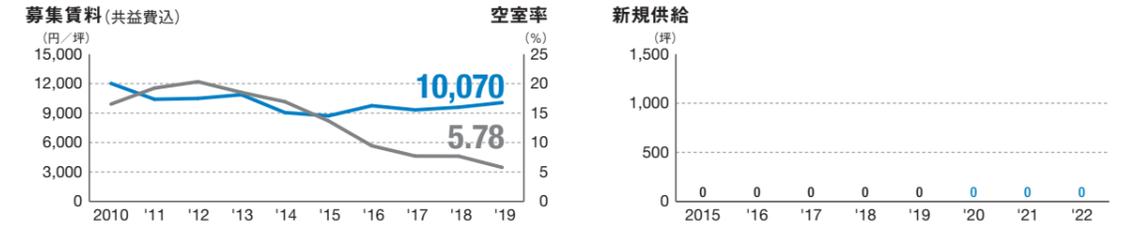
静岡市

募集賃料は2017年以降、10,000円/坪後半で推移している。空室率は2017年、2018年の5%台から一段と低下し、3%台の低水準となった。新規供給は2017年竣工の「日本生命静岡ビル」以来途切れており、今後3年間も予定はない。



浜松市

募集賃料は2013年以來となる10,000円/坪台を回復した。空室率は2012年には20%を超えていたが、その後は大幅に低下し、直近では5%台に達している。新規供給は今後3年間も予定はない。



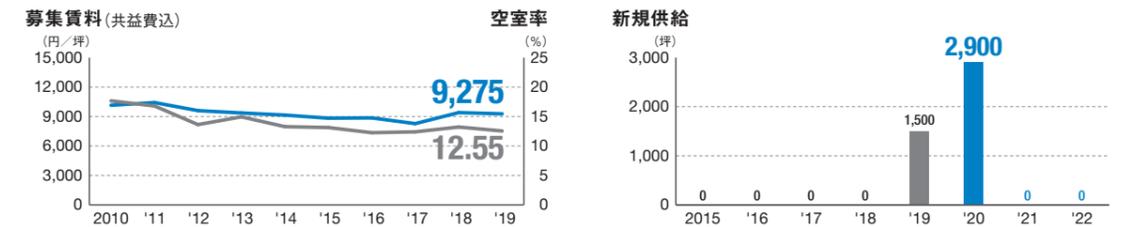
金沢市

募集賃料は11,000円/坪前後での動きが継続する一方、空室率は2010年の約20%から、直近では4%台へと大幅に低下した。新規供給は2019年に「JR金沢駅西第三NKビル」が竣工したが、今後3年間は予定がない。



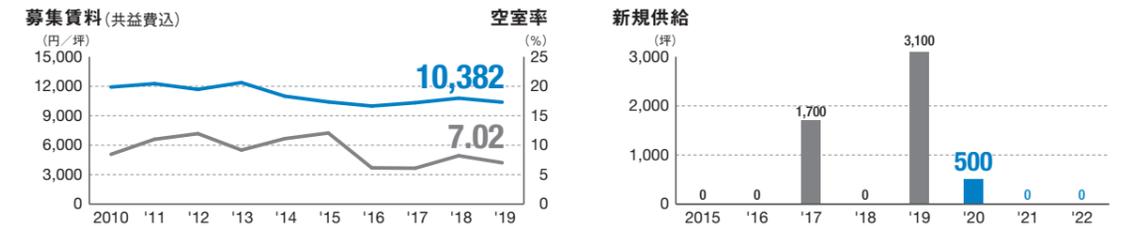
北九州市

空室率は2012年以降12~14%台の比較的高い水準にあり、募集賃料も引き続き10,000円/坪を下回る水準に止まっている。新規供給は2019年の「ガーデンシティ小倉」に続き、2020年には「(仮)新米町ビル」の竣工が予定されている。



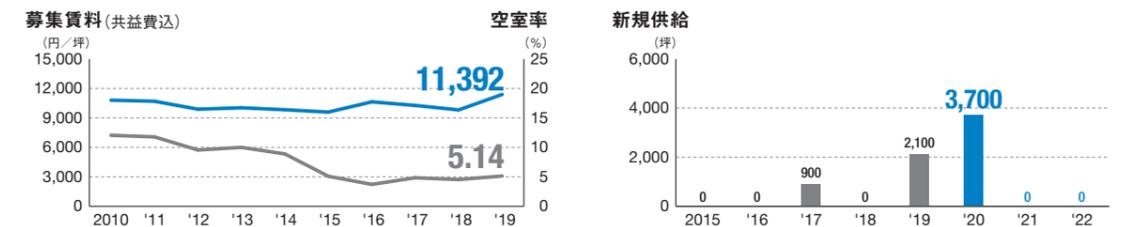
長崎市

空室率は過去4年間、6~8%の水準で推移している。募集賃料は2017年以降、10,000円/坪台が続く。新規供給は2019年の「長崎BizPORT」に続き、2020年には「(仮)菱興パーク新大工ビル 南街区」が竣工予定となっている。



熊本市

2016年の熊本地震で低下した空室率は、4~5%台が続いている。募集賃料は2010年以降で初の11,000円/坪台に上昇した。新規供給は2019年の「SDK熊本ビル」に続き、2020年には「(仮)熊本駅北ビル」「(仮)熊本駅西ビル」が竣工予定。



データ集

新規供給(坪)

※2019年は予測値を含む

Table with 10 columns: 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. Rows show data from 2010 to 2019.

ネット・アブソープション/吸収需要(坪)

※2019年は1~11月の実績値

Table with 10 columns: 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. Rows show data from 2010 to 2019.

空室率(%)

※各年12月1日時点

Table with 10 columns: 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. Rows show vacancy rates from 2010 to 2019.

オフィスビルストック

※2019年12月1日時点

Table with 10 columns: 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. Rows show floor area and stock counts for various building types.

■ビルの種類(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

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貸付総面積です。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、貸付総面積が不明(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。このような場合の貸付総面積は、当社で把握する1フロア面積と(地上)階数、有効率に基づき推計値となります。

(推計)貸付総面積 = 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。貸付総面積、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。

賃料マップ 対象エリア

東京

P29

千代田区...丸の内・大手町...丸の内・有楽町・大手町...丸の内・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・神田富山町・神田紺屋町・神田東紺屋町・神田北乗物町・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...京橋・八重洲・日本橋

銀座...銀座

日本橋本町・日本橋室町...日本橋本町・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・日本橋橋山町・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・日本橋蛸殻町・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...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...芝浦・芝浦・港南・台場

新宿区...新宿・西新宿...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・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・市谷葉王寺町・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...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・若戸町・横寺町・筆筒町・細工町・二十騎町・南山伏町・北山伏町・矢来町・南横町・弁天町・榎町・東横町・山吹町・中里町・天神町・代代町・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・湯場町・神楽河岸・赤城下町・水道町・築地町

渋谷区...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・神山村・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・富ヶ谷

品川区・大田区...品川区・大田区

五反田・大崎...五反田・大崎

北品川・東品川...北品川・南品川・東品川

大森・蒲田...大森・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...豊島区・文京区

池袋・西池袋...池袋・西池袋

巢鴨・大塚...池袋本町・上池袋・西巢鴨・北大塚・巢鴨・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...台東区・江東区・墨田区

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・九石・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...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

千葉県...千葉市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市

埼玉県...さいたま市(埼玉県中心部) 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・神山村・堂山町・小松原町・角田町・太融寺町・鬼我野町・曾根崎・梅田・曾根崎新地・西天満2・4・6・堂島・堂島浜・中之島

南森町...南森町・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・鐘屋町・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・東平上寺1~2・中寺・瓦屋町・高津1

心齋橋・長堀橋・なんば...南船場・西心齋橋・心齋橋筋・東心齋橋・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...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

新大阪...宮原・西宮原・西中島

天王寺...天王寺区全域

千里中央...新千里東町・新千里西町

江坂...広芝町・江の木町・江坂町・垂水町・豊津町

札幌

P37

南口...中央区北1~5条西1~7丁目

北口...北区北6条西1~9丁目・北7条西1~10丁目・北8条西1~6丁目・北9~12条西1~4丁目

大通...中央区大通西1~7丁目・南1~3条西1~7丁目

西11丁目...中央区北5条西8~14丁目・北3~4条西11~14丁目・北2条西9~14丁目・北1条西8~14丁目・大通西8~14丁目・南1~3条西8~14丁目

創成川東...中央区北5条東1~3丁目・北1~4条東1~7丁目・大通東1~7丁目・南1条東1~7丁目・南2~3条東1~6丁目・南4条東1~5丁目

平岸・澄川・豊平・福住...豊平区平岸1~4条・美園5~12条・豊平5~9条・月寒中央通・南区澄川

円山・琴似...中央区北6条西26~28丁目・北5条西15~29丁目・北4条西15~30丁目・北3条西15~28丁目・大通西15~28丁目・南1~2条西15~28丁目・琴似・二十四軒

北24条・麻生・元町・栄町...北区北13~40条西1~7丁目・麻生町・東区北10~51条東13~18丁目

白石・新札幌...白石区菊水・東札幌・南郷通・厚別区厚別中央

仙台

P38

駅前本町...中央・本町1~2・花京院

一番町周辺...一番町・国分町1~2・大町・立町・片平1

県庁周辺...本町3・国分町3・春日町・支倉町・木町通・二日町・錦町・上杉・柏木1・堤通南宮町

五橋...北田町・五橋・片平2・清水小路

駅東...東六番丁・小田原山本丁・小田原金剛院丁・小田原広丁・小田原大行院丁・小田原弓ノ町・花京院通・車町・鉄砲町・二十人町・名掛丁・鉄砲町東・鉄砲町西・鉄砲町中・元寺小路・新寺・二軒茶屋・西宮城野・宮城野・榴ヶ岡・榴ヶ岡

泉中央...泉中央

流通・その他...銀杏町・苦竹・扇町・南目館・東宮城野・荻野町・宮千代・卸町・大和町・卸町東・六丁の目全域・六丁目・伊佐・日の出町・白萩町・志波町・原町南目・岡田・田子・荒井・霞目・蒲町・鶴代町・中倉・塚家前・かすみ町・遠見塚東・その他、上記エリアに含まれない仙台市全域

名古屋

P39

名駅...中村区名駅・那古野・名駅南・西日置・平池町・西区名駅・牛島町・那古野

名古屋駅西...中村区千原町・井深町・亀島・則武・椿町・竹橋町・太閤

栄...中区丸の内3・錦3・栄3~5・新栄町・東区泉1・東核1

伏見...中区丸の内1~2・錦1~2・栄1~2

中区周辺...中区新栄・東核・葵・大須・千代田・松原・橋・上前津・正木・伊勢山・平和・金山・門前町・大井町・富士見町・古渡町

千種...東区葵3・千種区内山・今池・今池南・春岡・仲田・池下・覚王山通

福岡

P40

博多駅前...博多駅中央街・博多駅前・祇園町・住吉

博多駅東...博多駅南・博多駅東・比恵町

呉服町...沖浜町・石城町・大博町・下呉服町・中呉服町・上呉服町・御供所町・神屋町・奈良屋町・網場町・店屋町・冷泉町・築港本町・対馬小路・古門戸町・須崎町・中洲中島・中洲・下川端町・上川端町

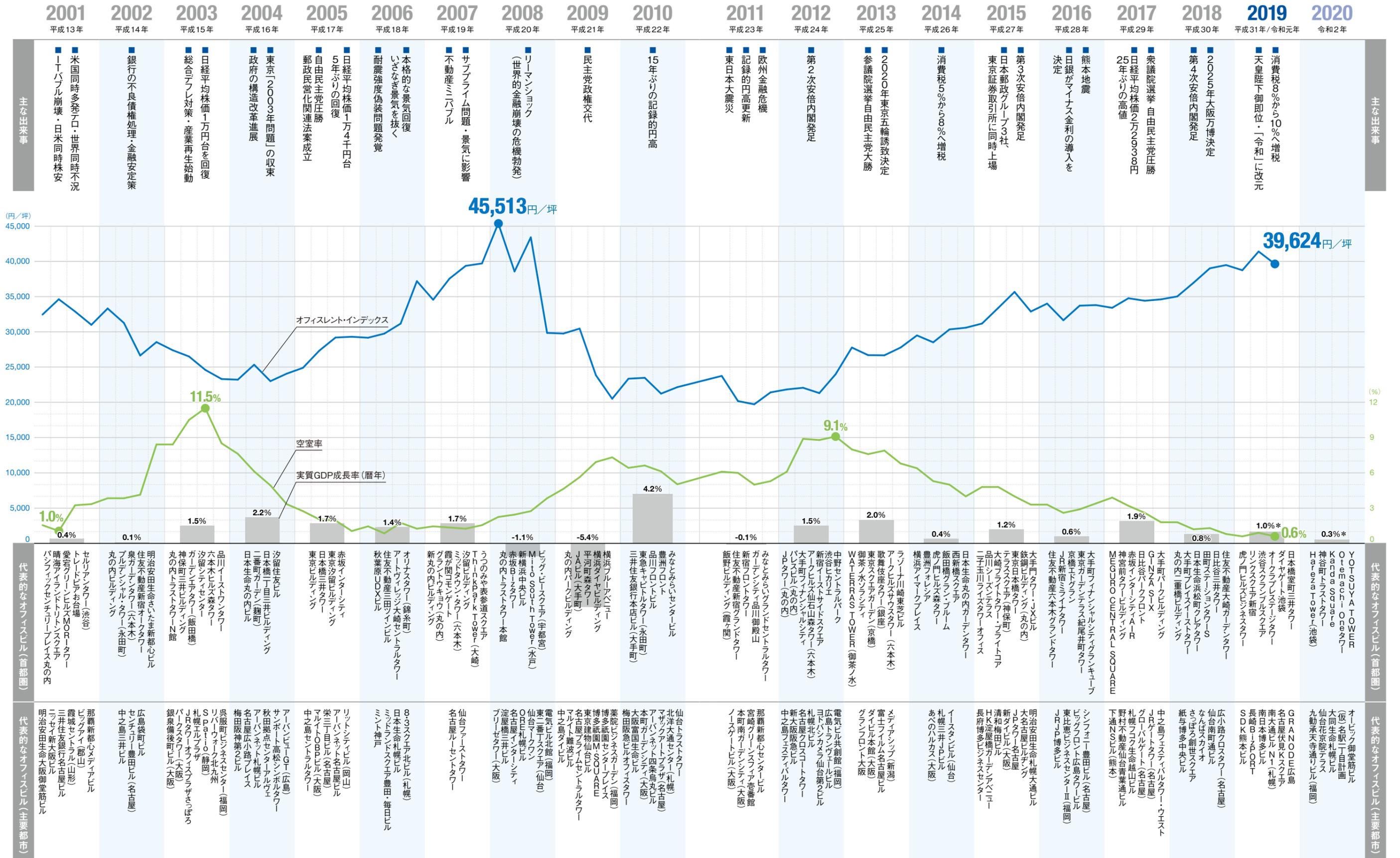
天神...天神・西中洲・長浜・舞鶴・大名・赤坂

薬院・渡辺通...薬院・春吉・渡辺通・今泉・警固・清川・高砂・白金・大宮・平尾・那の川2

百道浜...百道浜全域

オフィス賃料の変遷と経済動向

東京都心部「Aクラスビル」※Aクラスビル:P27参照
 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 *2019年、2020年は予測値



※代表的なオフィスビル名は一部省略です



	2019 平成31年/令和元年	2020 令和2年	2021 令和3年	2022 令和4年	2023 令和5年
東京 東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城・栃木・群馬・山梨・新潟	3月 日本橋室町三井タワー 中央区日本橋室町3 26階 1,309坪	1月 YOTSUYA TOWER 新宿区四谷1 31階 778坪	2月 (仮)豊洲6丁目4-2街区プロジェクト 江東区豊洲6 11階 1,986坪	2月 (仮)住友不動産大崎東プロジェクト 品川区北品川5 19階 543坪	3月 (仮)虎ノ門・麻布台地区PJ(A街区) 港区麻布台1 65階 1,460坪
	3月 渋谷ソラスタ 渋谷区道玄坂1 21階 546坪	2月 Otemachi One タワー 千代田区大手町1 39階 1,163坪	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階 514坪	4月 東京駅前常盤橋プロジェクト D棟 千代田区大手町2 9階 600坪	3月 (仮)新橋4丁目計画 港区新橋4 14階 400坪
	3月 住友不動産渋谷タワー 渋谷区宇田川町40 21階 450坪	2月 Kanda Square 千代田区神田錦町2 21階 885坪	6月 東京駅前常盤橋プロジェクト A棟 千代田区大手町2 参照 P16	5月 (仮)羽田空港跡地第1ゾーン 大田区羽田空港1 6階 1,600坪	3月 (仮)五反田計画 品川区西五反田8 21階 1,000坪
	3月 ダイヤゲート池袋 豊島区南池袋1 20階 650坪	3月 神谷町トラストタワー 港区虎ノ門4 38階 1,164坪	6月 KABUTO ONE 中央区日本橋兜町7 15階 574坪	7月 (仮)九段南一丁目プロジェクト 千代田区九段南1 17階 750坪	7月 (仮)虎ノ門ヒルズステーションタワー 港区虎ノ門2 49階 1,000坪
	7月 MUSEUM TOWER KYOBASHI 中央区京橋1 23階 397坪	3月 WATERS takeshiba 港区海岸1 26階 450坪	6月 (仮)SHIMBASHI TAMURACHO PROJECT 港区西新橋1 参照 P17	8月 (仮)八重洲二丁目北地区A-1街区 中央区八重洲2 45階 1,267坪	10月 (仮)春日ビル建替計画 港区芝5 18階 600坪
	7月 オークラプレステージタワー 港区虎ノ門2 41階 688坪	3月 豊洲ベイサイドクロスタワー 江東区豊洲2 36階 1,022坪	3月 (仮)川崎駅西口開発計画 川崎市幸区大宮町 29階 800坪	10月 (仮)西新宿五丁目北地区A地区 新宿区西新宿5 33階 599坪	11月 (仮)虎ノ門二丁目計画(業務棟) 港区虎ノ門2 38階 1,050坪
	8月 住友不動産新宿セントラルパークタワー 新宿区西新宿6 34階 446坪	4月 (仮)住友不動産麹町ガーデンタワー 千代田区麹町5 22階 529坪	9月 横濱ゲートタワープロジェクト 横浜西区高島1 21階 862坪	11月 (仮)東京三田再開発プロジェクト 港区三田3 42階 1,190坪	12月 (仮)浜松町再開発計画S棟 港区芝浦1 45階 1,500坪
	8月 渋谷スクランブルスクエア 渋谷区渋谷2 47階 870坪	4月 文京GARDEN GATETOWER 文京区小石川1 23階 777坪	9月 (仮)千葉中央駅西口ビル 千葉市中央区本千葉町15 8階 380坪	3月 (仮)大宮区桜木町1丁目計画 さいたま市大宮区桜木町1 24階 411坪	12月 (仮)中野二丁目再開発(中野駅南口地区A地区業務棟) 中野区中野2 20階 700坪
	8月 リンクススクエア新宿 渋谷区千駄ヶ谷5 16階 563坪	5月 東京ポータルシティ竹芝オフィスタワー 港区海岸1 40階 907坪	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階 411坪	8月 (仮)日本生命新湯ビル建替計画 新潟市中央区東大通2 10階 378坪	1月 (仮)MM37タワー 横浜市西区みなとみらい3 28階 1,253坪
	10月 渋谷フクラス 渋谷区道玄坂1 18階 638坪	5月 Hareza Tower 豊島区東池袋1 33階 504坪	11月 (仮)宮みらい計画 宇都宮市みらい2 10階 296坪	10月 (仮)Kアリーナプロジェクト オフィス棟 横浜市西区みなとみらい6 21階 300坪	11月 (仮)みなとみらい21 中央地区53街区開発事業WEST棟 横浜市西区みなとみらい5 28階 1,020坪
	10月 渋谷バルコ・ヒューリックビル 渋谷区宇田川町15 19階 570坪	6月 東京虎ノ門グローバルスクエア 港区虎ノ門1 24階 408坪	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階 558坪		
	12月 虎ノ門ヒルズビジネスタワー 港区虎ノ門1 36階 992坪	7月 田町ステーションタワーN 港区芝浦3 36階 918坪			
	9月 (仮)丸の内1-3計画タワー棟 千代田区丸の内1 29階 800坪				
	2月 (仮)横浜グランゲート 横浜市西区みなとみらい5 19階 1,429坪				
	3月 JR横浜タワー 横浜市西区南幸1 26階 311坪				
大阪 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	3月 GRANODE広島 広島市東区二葉の里3 20階 657坪	1月 オービック御堂筋ビル 大阪市中央区平野町4 25階 568坪	6月 (仮)野村不動産新大阪計画 大阪市淀川区宮原4 13階 180坪	春 (仮)新大阪オフィス計画 大阪市淀川区宮原4 14階 455坪	7月 (仮)茶屋町東急プロジェクト 大阪市中央区茶屋町2 26階 300坪
	8月 千舟町スクエアガーデン 松山市千舟町3 10階 208坪	10月 サムティ新大阪ビルディング 大阪市淀川区西宮原1 8階 217坪	8月 本町サンケイビル 大阪市中央区本町4 参照 P18	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階 1,058坪	
	10月 新広島ビルディング 広島市中区鞆町13 14階 172坪	5月 (仮)巖本金属商事(株)東寺プロジェクト 京都市南区西九条東比永城町79 4階 249坪	1月 (仮)GLION Awa-s Bldg. 神戸市中央区新港町71 10階 253坪	3月 (仮)新大阪第4ドビル 大阪市淀川区宮原1 13階 232坪	
		2月 社の街づくりプロジェクト 岡山市北区下石井2 - -	8月 日本生命淀屋橋ビル 大阪市中央区北浜3 25階 474坪		
		3月 神戸阪急ビル東館 神戸市中央区加納町4 29階 202坪	2月 (仮)三宮町1丁目オフィスPJ 神戸市中央区三宮町1 12階 149坪		
札幌 北海道全域	4月 南大通ビルN1 札幌市中央区北1条西9 7階 317坪	3月 大同生命札幌ビル 札幌市中央区北3条西3 参照 P19	4月 京阪北10西3計画(A敷地) 札幌市北区北10条西3 8階 417坪		北8西1地区第一種市街地再開発(2023年度) 札幌市北区北8条西1 4階 400坪
		11月 (仮)サムティ大通西5ビル 札幌市中央区大通西5 10階 100坪	7月 京阪北10西3計画(B敷地) 札幌市北区北10条西3 8階 243坪		
仙台 宮城・青森・秋田・岩手・福島・山形		1月 仙台花京院テラス 仙台市青葉区花京院1 9階 150坪	(仮)仙台駅東口オフィス(2020年度冬) 仙台市宮城野区榴岡1 参照 P20		
		6月 仙台宮城野ビル 仙台市宮城野区榴岡3 16階 182坪	7月 ミレーネット仙台ビル 仙台市青葉区中央3 10階 203坪		
		10月 新仙台ビルディング 仙台市青葉区大町1 10階 216坪			
名古屋 愛知・三重・岐阜・静岡・長野・福井・石川・富山	9月 名古屋伏見Kスクエア 名古屋市中区錦2 13階 262坪	1月 名古屋三交ビル 名古屋市中村区名駅3 16階 233坪	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階 337坪	1月 (仮)東桜1丁目計画 名古屋市中区東桜1 20階 320坪	
	5月 プレミスタタワー総曲輪 富山市総曲輪3 23階 450坪	夏頃 (仮)名駅一丁目計画 名古屋市中区名駅1 参照 P21	9月 (仮)ノリタケの森プロジェクト 名古屋市中区則武新町3 6階 2,200坪	3月 (仮)名古屋ビル東館 名古屋市中村区名駅4 12階 190坪	
			5月 (仮)アルバックスタワー刈谷ステーション 刈谷市桜町1 20階 165坪		
			8月 (新)福井県織協ビル 福井市大手3 11階 222坪		
福岡 福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄・山口	1月 南日本博多ビル 福岡市博多区冷泉町10 8階 213坪	2月 (仮)福岡第一生命館建替計画 福岡市博多区綱場町1 11階 166坪	1月 (仮)博多駅前4丁目計画 福岡市博多区博多駅前4 13階 215坪	7月 (仮)博多駅東1丁目開発計画 福岡市博多区博多駅東1 10階 660坪	
	1月 長崎BizPORT 長崎市元船町9 11階 303坪	4月 九勅承天寺通りビル 福岡市博多区博多駅前1 12階 324坪	2月 (仮)KMG計画 福岡市中央区薬院3 8階 296坪	12月 (仮)旧大名小学校跡地再開発 福岡市中央区大名2 24階 756坪	
	8月 SDK熊本ビル 熊本市中央区坪井2 6階 420坪	2月 (仮)新米町ビル 北九州市小倉北区米町2 10階 286坪	9月 (仮)天神ビジネスセンター 福岡市中央区天神1 参照 P22	4月 (仮)ゆがふホールディングス港川タワービル 沖縄県浦添市港川1512 18階 350坪	
	9月 ガーデンシティ小倉 北九州市小倉北区京町3 24階 500坪	9月 JR宮交ツインビル 宮崎市老松2 10階 389坪	11月 (仮)沖繩セルラーフォレストビル 那覇市東町4 13階 128坪		
		10月 (仮)菱興パーキング新大工ビル南街区 長崎市伊勢町4 12階 250坪			
		12月 (仮)熊本駅北ビル 熊本市西区春日3 12階 326坪			
	12月 (仮)熊本駅西ビル 熊本市西区春日3 4階 223坪				

※都道府県名は当社各拠点の担当エリアとなります

※東京23区内、大阪市内、札幌市内、仙台市内、名古屋市内、福岡市内のビルは青字で表記しています ※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

快適なオフィス環境の構築には、何よりも現状把握が重要です。
現状把握によってオフィスの課題を明確にし、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三幸エステートにご相談ください。

全国のお客様の「オフィス戦略」をグループ全体でサポートいたします

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

オフィス仲介サービス

- ・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
- ・賃貸借契約締結立ち会い

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

移転マネジメントサービス(PM)

- ・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、検査立ち会い
- ・移転作業支援、竣工図取り纏め

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

ワークプレイスコンサルティング

- ・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

会社概要

三幸エステート株式会社

www.sanko-e.co.jp

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 259名(グループ全体417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(PM)
・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

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

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

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

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

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

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

大阪支店
〒541-0051
大阪市中央区備後町4-1-3 御堂筋三井ビルディング
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

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

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) www.sanko-om.co.jp

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) www.msbs.co.jp

設立 1996年10月4日
取締役社長 権正徳之
資本金 5,000万円
社員数 122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

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 www.officesoken.jp

設立 1997年2月24日
取締役社長 今関豊和
資本金 5,000万円
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

OFFICE RENTDATA
2020 オフィスレントデータ 2020

2020年(令和2年)1月発行
1984年(昭和59年)創刊
年1号発行 通巻37号

発行／三幸エステート株式会社
〒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。