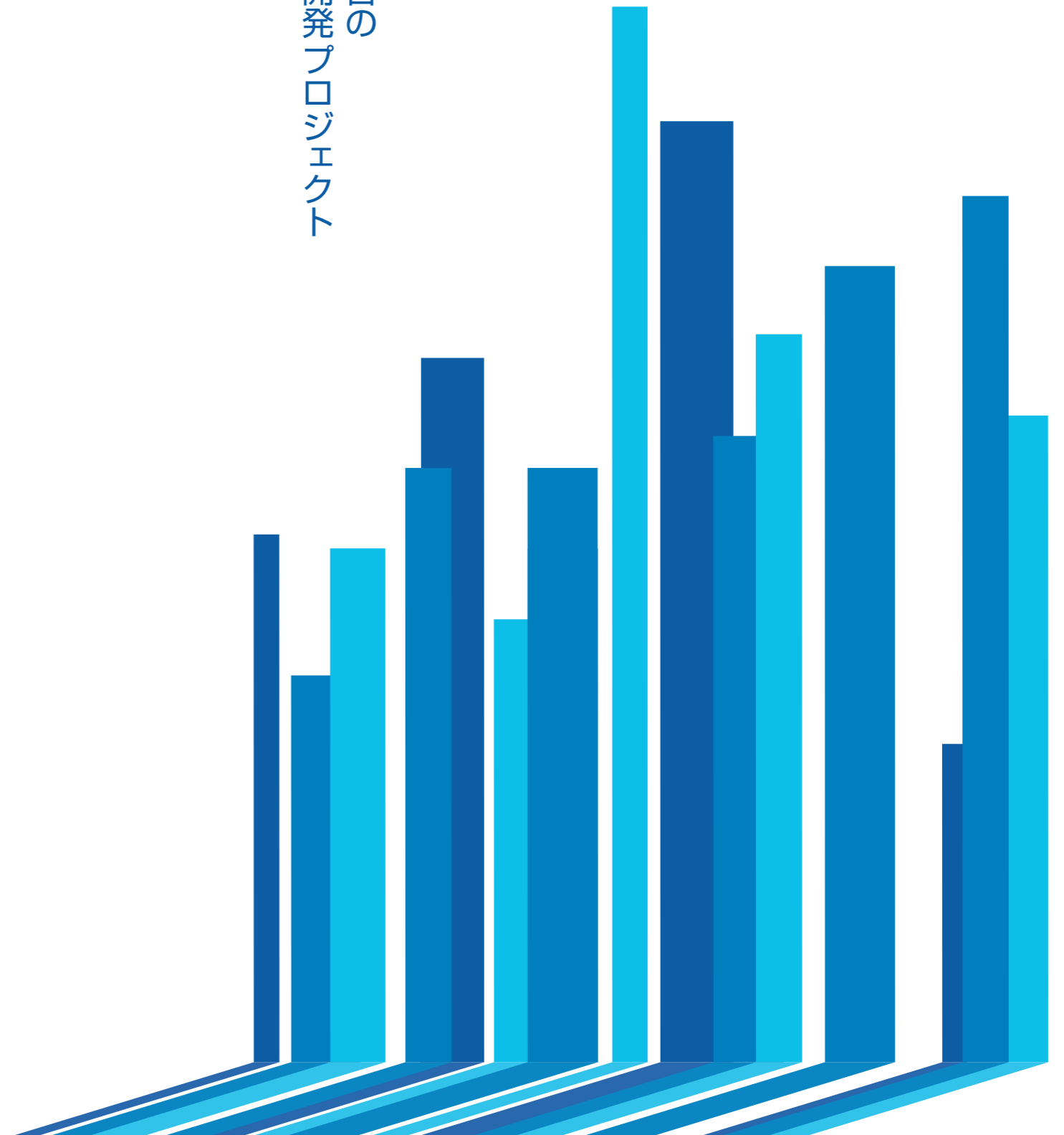


2021

OFFICERENTDATA

オフィスレントデータ

注目の  
開発プロジェクト



## 注目の開発プロジェクト

### 空撮でとらえた全国6都市 ..... 3-14

東京・大阪・札幌・仙台・名古屋・福岡

### 開発レポート ..... 15-20

東京「(仮称)東京三田再開発プロジェクト」.....	15
大阪「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」.....	16
札幌「THE PEAK SAPPORO / (仮称)京阪北10西3北オフィス」.....	17
仙台「ミレーネT仙台ビル」.....	18
名古屋「(仮称)ノリタケの森プロジェクト」.....	19
福岡「(仮称)博多駅東一丁目開発計画」.....	20

### オフィスコラム「オフィス探しのポイント」 ..... 21-22

### オフィスマーケットデータ ..... 23-44

読み方ガイド.....	23
竣工年別オフィスストック、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.....	27
東京都心部「Aクラスビル」「Bクラスビル」「Cクラスビル」	
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
大阪市 / 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

## 注目の開発プロジェクト

# Development Projects





# 東京

JR田町駅周辺  
撮影日:2020/10/20 撮影高度:約600m



天王洲

大崎

品川シーズンテラス

高輪ゲートウェイ駅

品川駅北周辺地区開発

住友不動産三田ツインビル西館

住友不動産三田ツインビル東館

グランパークタワー

三田ベルジュビル

田町ステーションタワーS

田町ステーションタワーN

(仮称)東京三田再開発  
プロジェクト  
>> P15

田町駅

(仮称)TTMプロジェクト



# 大阪

大阪市北区豊崎4丁目上空から大阪駅方面  
撮影日:2020/10/20 撮影高度:約600m

梅田阪急ビル

大阪梅田  
ツインタワーズ・サウス  
>> P16

大阪富国生命ビル

阪急グランドビル

大阪駅

阪急ターミナルビル

ノースゲートビルディング

グランフロント大阪 タワーA

グランフロント大阪 タワーB

グランフロント大阪 タワーC

アプローズタワー



# 札幌

北海道大学上空から札幌駅方面  
撮影日:2020/10/11 撮影高度:約600m

さっぽろ創世スクエア

北洋大通センター

札幌三井JPビルディング

JRタワーオフィスプラザさっぽろ

日本生命札幌ビル

札幌駅

(仮称)北8西1地区  
第一種市街地再開発

THE PEAK  
SAPPORO  
>> P17

(仮称)京阪北10西3  
北オフィス  
>> P17

北海道大学



# 仙台

東北大学周辺上空から仙台駅方面  
撮影日：2020/10/16 撮影高度：約630m





# 名古屋

中川区舟戸町周辺上空から名古屋駅方面  
撮影日:2020/10/27 撮影高度:約600m

(仮称)ノリタケの森  
プロジェクト  
>> P19

名古屋ルーセントタワー

JRゲートタワー

JRセントラルタワーズ

ミッドランドスクエア  
豊田・毎日ビル

大名古屋ビルディング

(仮称)名古屋三井ビルディング北館

名古屋駅

グローバルゲート



# 福岡

博多区豊2丁目上空から博多駅方面  
撮影日: 2020/10/18 撮影高度: 約1,500m





## (仮称) 東京三田再開発プロジェクト

東京

東京のサウスゲート・田町で進行する  
エリア最大級の大規模再開発計画東京三田エリアを変貌させる  
大規模再開発プロジェクト

「(仮称)東京三田再開発プロジェクト」は、JR「田町」駅(三田口)西側の国道15号線と三田通りが交わった「札の辻交差点」周辺に位置する。都営地下鉄「三田」駅、JR線「田町」駅からの至近距離、東京国際空港(羽田空港)や新幹線「品川」駅への移動の容易さなど、良好な交通アクセスも魅力の一つとなっている。

事業主は三田三・四丁目地区第一種市街地再開発組合。住友不動産株式会社は地権者ならびに参加組合員として参画。同事業を推進している。

隣地には2006年に竣工した「住友不動産三田ツインビル西館」が立地する。その土地を取得した当時から、将来的には三田ツインビルを含めた一体開発を思

い描いていたという。

現在、隣地の三田ツインビル西館の斜面には芝桜を植樹しているが、再開発でも芝桜等を植えて隣地からの連続性を保持させる予定だ。完成時には都内でも類を見ない緑地と花々が一体となった景観が誕生することになる。ちなみに本事業は、日本政府の「地域振興」と「国際競争向上」を目的とする国家戦略特別区域の都市再生プロジェクトに位置付けられている。

ランドスケープと  
歩行者ネットワークで  
エリア全体の利便性向上に寄与

本プロジェクトの完成後は、住宅棟、オフィスタワー、教育施設が配置され、いたるところに広場や公園を点在させる。もちろんそれらのオープンスペースはオフィスタワーの入居テナントだけの利用に限定するわけではない。周辺で働くワーカーや地域住民にも開放。癒しやにぎわいの空間を提供する。

そして地域全体の利便性向上にも寄与していく。その一つが歩行者ネットワークの改善計画だ。田町駅側から快適にオフィスタワーにアクセスできるバリアフリーを採り入れた歩行者デッキをつくる。さらに傾斜を理由に行き来が不便だった芝浦方面との動線を改善するデッキも整備する。

ランドスケープには特に力を注いでおり、敷地全体に桜やツツジを散りばめる予定だ。そこでは季節を感じながら、散歩、休憩、ランチ、軽い運動など、さまざまな利用者が多様な使い方をする場となる。

エリア随一の高さ1フロア面積  
安心安全も兼ね備えたオフィスタワー

オフィスタワーの高さは約215m。地下4階・地上42階建て。1フロア面積は約1,200坪。延床面積も同社が開発したオフィビルでは最大の約60,400坪となる。この規模感で企業の本社移転ニーズに応えていく。

天井高は3,000mm、床下にはゆとりあるOAフロア100mmを完備する。併せて効果的なレイアウトを具体化するグリッドシステム天井、完全個別空調によるきめ細やかなゾーニングの実現。そしてエコ環境も充実させる。容易に自然換気を行う「換気ホッパー」やLow-e複層ガラス、電動ブラインドなどの採用で省エネや冷暖房効率を高める。

そして一番のポイントは「制振+免震構造」の採用だ。屋上に風揺れ制御用制振装置を設置。振動エネルギーを吸収する。そして制振壁を採用して風や地震による揺れの軽減を行う。それに加えて途中階フロアに中間免震を入れて免震構造とした。それらによって建物へ直接地震エネルギーを伝えるにくする。その他、停電時対応として2回線ループ受電方式を採用。さらに都市ガス(中圧ガス)や備蓄の重油により稼働する発電機も実装し、三重のバックアップを実現する。

同社ではこれまでも、この三田エリアでの開発を行ってきた。今後も防災性と利便性を向上させ、周辺地域の方々に、喜びや感動を与える魅力的な街づくりを目指していく。

取材協力：住友不動産株式会社

## 大阪梅田ツインタワーズ・サウス

大阪

大阪を代表するビジネスエリア  
「梅田」に誕生する  
次世代のオフィビル梅田の発展に携わってきた企業が  
計画した大規模再開発プロジェクト

近畿圏の重要なビジネスエリアである大阪・梅田。その一等地で進行している大規模再開発が「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」となる。本開発は、阪神百貨店(阪神梅田本店)が入居する大阪神ビルディング(阪神電気鉄道株式会社保有)と道路を挟んで隣接する阪急急ビル(阪急電鉄株式会社保有)を道路上空を活用しながら一体的に建て替える計画だ。

本開発の事業主代行である阪急阪神不動産株式会社は、これまでも阪急・阪神沿線を中心に暮らしを豊かにする多彩な施設の開発・運営を行ってきた。オフィビルとしても本開発や、梅田阪急ビルを代表に数多くの開発事業に携わっている。

近年、再開発によって梅田の北側ににぎわいが広がっているが、同社は、本開発を南側の活性化への先導的なプロジェクトと位置付けており、最終的には梅田全体の活性化に向けた起爆剤となることを目指している。

3つのコンセプトを掲げた  
西日本最大級のオフィビル

2014年10月に阪急急ビルの解体工事に着手後、順次工事が進み、2018年4月にI期棟が竣工。6月に阪神百貨店を部分開業させ、2019年6月からII期部分の新築工事に着手している。今後の予定としては、2021年秋に新百貨店の全面開業、2022年春にオフィスゾーンを含めた全

体竣工を迎える。規模は地下3階・地上38階建て。

オフィスゾーンでは、「つながる梅田の中心」「おもてなしサービスのあふれるビル」「ウェルビーイングを実感」の3つのコンセプトを掲げ、ワーカー一人ひとりに快適なオフィス環境を提供する。

それらのコンセプトが特に具現化されたフロアが11階と12階となる。

11階には大小2つのホールを備えた最新鋭のカンファレンス施設「梅田サウスホール」を設置し、MICEイベントやセミナー、展示商談会などの利用を通じて、ビジネス情報を発信していく。また、本エリアは災害時の帰宅困難者の一時滞留スペースの一面も有し、防災機能への貢献も図る。

12階にはオフィスワーカー専用フロア「WELLCO」(ウェルコ)を設置。健康的な食事ができる「カフェ」やミーティングから個人ワークまでの多様なニーズに応える「ラウンジ&ワークスペース」、リフレッシュや運動不足解消を目的とした「フィットネス」などの機能を備える予定だ。さらに約1,000㎡の屋上庭園では緑地が広がるリフレッシュ空間を提供する。

ワーカーに安心・快適な  
働きやすい環境を提供する

オフィスフロアは1フロア面積約1,058坪(約3,500㎡)の無柱空間、天井高は2,900mmとなり、開放感あふれる空間は、ビジネスニーズに合わせた効率的で柔軟なオフィスレイアウトを可能にする。

完成予想図

設備面では、温度と湿度を最適に保つ先進の空調システムや、自然換気システムを採り入れるなど、ワーカーに快適な環境を提供する。

また、揺れの低減を実現する先進の制震構造、停電時でも72時間の電源供給を可能にするバックアップ体制。水源確保として耐震性高架水槽を設け、津波対策として重要基幹設備を9階に、防災センターを2階に設置するなど、BCP対応も万全となっている。

竣工後も地域と一体となった  
快適で質の高い街づくりを推進していく

本プロジェクトでは、再開発と同時に周辺公共施設整備も行っている。

地下では、大阪駅前地下道の拡幅整備、敷地周辺のバリアフリー化、地上では、敷地周辺歩道の拡幅、美装化および日常維持管理、計画地西側における敷地内広場空間の整備、デッキレベルでは梅田新歩道橋の美装化および耐震性の向上、敷地内通路(2階レベル)の整備を進めている。そして竣工後も地域と一体となった快適で質の高い街づくりを推進していく。

取材協力：阪急阪神不動産株式会社



完成予想図



完成予想図



## THE PEAK SAPPORO / (仮称)京阪北10西3北オフィス

札幌

JR札幌駅の北側で進行する  
大規模再開発で  
新たなにぎわいが形成されていく

敷地面積1,200坪超の土地を取得  
札幌駅北口エリアの空室不足を鑑み、  
オフィスビルの開発を決めた

現在、JR「札幌」駅北側で大規模再開発が進行している。敷地面積の合計は1,200坪超の規模となり、「THE PEAK SAPPORO」「(仮称)京阪北10西3北オフィス」の2棟の大規模ビルが配置される。

計画のスタートは2018年11月のこと。北口エリアの今後の発展や、この地のポテンシャルを見据えて土地の取得を決めたという。購入当時はホテルやレジデンス、オフィスビルといった多様な選択肢があった。検証を進める中で札幌中心部のオフィス空室率が低下傾向にあること、特に北口エリアではオフィスニーズがあるものの供給不足が課題となっていた。こうした背景の中で、この立地を最大限に有効活用できる用途として大規模オフィスビルの開発計画が決定した。

大規模再開発の目的は  
人の流れを誘発させ、  
にぎわいを創出させること

計画地は、札幌市まちづくり戦略ビジョンおよび第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて、「複合型高度利用市街地」として位置付けられている。アクセス面でもJR「札幌」駅徒歩5分、地下鉄「北12条」駅徒歩3分という抜群の利便性を誇ることから、2019年4月策定の札幌市拠点型総合設計制度を活用。オープンスペースなどを整備することで、オフィスワーカーや周辺のホテル利用者、学生、居住者など、想定されるさまざまな人々の快適な生活を演出する。両オフィス計画それぞれで許容容積率の割増し100%以上と大規模開発に相応しいものとしている。

周辺にはまとまった広さを持つオープンスペースがなかったこともあり、敷地内に広々とした新たなにぎわい空間を創出させる。そこにはベンチや植栽を効果的に配し、滞留空間としての価値を高める計画だ。また、1階の一部には気候や天候に左右されることのないピロティ空間を設け、カフェやコンビニといった生活支援店舗の誘致を検討中だという。

両棟ともに建物の設計施工は株式会社竹中工務店が務める。外観および共用部のデザインはオフィス棟ごとに異なる。THE PEAK SAPPOROは米国サンフランシスコをはじめ世界各国に拠点を持つゲンズラー・アンド・アソシエイツ・インターナショナル・リミテッド、北オフィスは竹中工務店が担当する。それぞれ特色を持た

せながら連続性を考えたアースカラーを基調に統一感のあるデザインとなる予定だ。

2棟の大規模オフィスビルの完成により  
多くの就業人口が生み出される

現時点での2棟のオフィスビルの概要は以下の通りだ。「THE PEAK SAPPORO」の規模は地下1階・地上9階建て、1フロア面積は約414坪。竣工は2021年6月の予定だ。一番のポイントは1フロアの広さを活かした多人数での利用を想定したレイアウトしやすい無柱の整形空間となること。その他、天井高2,700mm、OAフロア100mm、電気容量60VA/m<sup>2</sup>、個別空調を完備させ、駐車場には62台分のスペースを用意する。北側に位置する「北オフィス」は地下1階・地上8階建て、1フロア面積は約242坪。竣工予定は2021年8月だ。天井高2,750mm、OAフロア100mm、電気容量60VA/m<sup>2</sup>、個別空調。駐車場台数は42台を予定している。

試算上ではあるが、それら南北のオフィスビルの竣工で約2,000名超の就業人口が新たに生み出されるという。

竣工後も地域貢献につながる  
街づくりを維持させていく

2棟のオフィスビルの竣工後は、ワーカーにとって快適なビジネス環境が維持される。オープンスペースはにぎわいの街並み形成のために維持管理計画書に基づく良好な環境を保ち、地域に開かれた空間となる予定だ。

取材協力：京阪電鉄不動産株式会社

## ミレーネT仙台ビル

仙台

JR仙台駅西口の  
好立地の開発で街全体に  
にぎわいを創出させる

仙台のオフィス需要に応えるために  
ハイグレードオフィスビルが誕生

JR「仙台」駅西口で進行している再開発計画「ミレーネT仙台ビル」。計画地は市内のメインストリートとして多くのシティホテルや金融機関が集積する「青葉通り」の南側。かつて歴史的な建物が多く存在していた「南町通り」に面する、旧宮城第一信用金庫跡地である。

本計画地はホテル用地としての方向性も検討したが、立地の優位性やオフィスの新規供給不足を理由にオフィスニーズが旺盛であると判断。事業化に至った。

規模は地下1階・地上10階建て。千歳コーポレーション株式会社と東洋不動産株式会社の共同事業で2020年2月に着工、2021年7月の竣工を目指す。

同ビルの主だったスペックは、1フロア面積約203坪。天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重500kg/m<sup>2</sup>（ヘビーデューティーゾーン1,000kg/m<sup>2</sup>）。加えてグリッドシステム天井、Low-eペアガラス、自然調光LED照明を採用するなど、最先端のビル機能を装備している。

同ビルの開発コンセプトは  
「先進・働き方」「自然・環境」  
「知性・快適」

同ビルの開発コンセプトは大きく3つ。一つめは「先進・働き方」。1フロアの無柱空間に、きめ細やかな設定を可能にする空調照明ゾーニング、最大4分割での使用が可能など、多様なビジネスシーンで

サポートする。

二つめのコンセプトは「自然・環境」。歴史と文化を継承しながら特長的なデザインを組み合わせていく。ファサードには仙台の土の色を象徴する「堤焼」をモチーフとしたアースカラーのタイルを採用し、外部柱ブラケット照明には仙台の伝統織物である「仙台平」の模様を採り入れる予定となっている。

景観面では「公開空地」と「屋上テラス」が街と自然のつながりを意識させる。1階の公開空地は前面道路の電柱を地中化させ、公開空地と歩道の広がり演出。優れた緑地空間となる計画だ。屋上にはウッドデッキや仙台の環境に合った植栽で構成するテラスを設置。オフィスワーカーにリフレッシュ環境を提供する。

三つめのコンセプトは「知性・快適」となる。最先端のビル機能を導入。全ての人にとって居心地の良い場所を提供する。一番の特長はBCP環境を強力にサポートしている点だ。東日本大震災レベルに備える大臣認定の免震構造を有し、災害発生後でも継続受電を可能にするために異系統2回線受電システムを採用。装備した非常用発電機では72時間対応が可能で、万が一停電が起きてもビジネスインフラが維持できる設計となっている。

環境や省エネにも配慮した  
スマートウェルネスオフィスとなる

各階のトイレはダイバーシティ対応に。全てのワーカーが快適に働ける環境を実現する。多目的トイレを設置するとともに、



完成予想図

多様な機能を付加してLGBTにも配慮していく。また環境・省エネに配慮した「CASBEE建築環境総合性能評価：Aランク」や建物利用者の健康性、快適性の維持・増進の仕組みを評価する「CASBEEウェルネスオフィス評価認証：Aランク」を取得。ワーカーにも地球にも優しいオフィス環境を向上させていくという。

効果的なエリアマネジメントで  
多様なビジネスシーンを支えていく

同エリアは今後もホテルの建築計画があるなど、ポテンシャルの高さが魅力となっている。その魅力をより活かしていくために「南町通り」の町内会である「仙台駅前南町通親和会」に入会。竣工前の段階からさまざまな意見に留意していくという。そして町内会会員としての立場から効果的なエリアマネジメントを展開し、多様なビジネスシーンを支えていく。

取材協力：東洋不動産株式会社



完成予想図

完成予想図

上 THE PEAK SAPPORO  
下 (仮称)京阪北10西3北オフィス



## (仮称)ノリタケの森プロジェクト

名古屋

## 将来的なエリアの ポテンシャルを見据えた 今までにないコンセプトの再開発計画

### 名古屋のオフィスニーズに 応えた大規模再開発が進行する

名古屋市西区則武新町で進行している「(仮称)ノリタケの森プロジェクト」。同開発は名古屋駅北東1kmに位置し、世界的な食器メーカーであるノリタケカンパニーリミテドの工場跡地で進められている。豊かな緑を有し、徒歩圏内には「トヨタ産業技術記念館」が立地するなど産業観光エリアとして国内・海外から人気が高まっているエリアだ。事業主はイオンモール株式会社。今まで同社が運営してきた施設とは異なる、商業施設とオフィスを融合させた新たな事業フォーマットとして着工。「働く人と企業の成長を支えるオフィス」として2021年秋に竣工する予定だ。

同社は従来の「まちづくり」視点から次のステージを見据え、2015年に経営理念を「地域とともに『暮らしの未来』をつくるLife Design Developer」と定めた。この頃からお客様の生活シーンに加え、働くシーンにおけるインフラとしての開発も意識するようになったという。

当初は、商業施設単体での開発を計画していた。しかし、名古屋のオフィスマーケットに目を向けると、大規模な1フロア面積や駐車場といったハードに対するニーズに加え、従業員満足・生産性向上といっ

た働き方改革に対する企業の意識も高まっていた。数年後にはリニア中央新幹線の開通が計画されていたこともあり、この地ならば同社の想いに相応しい開発ができると判断して、大規模複合オフィスビルの建設を目指すことになった。

### 商業施設の上層階に、 1フロア面積約2,200坪の オフィスを配置した

同開発の特長はオフィスに商業機能をとり入れるのではなく、モール型の商業施設上層にオフィスを配置する点だ。横に広く保つことで働く人同士の交流が活発になると考えた。これは、アイデアの創出やコミュニケーションの向上のみならずベース効率の改善を可能にする。

さらに駐車場は約350台分の駐車を可能とし、大都市圏ならではの営業車ニーズにも応える。これらは過去名古屋市内のオフィスビルでは類のない規模感といえる。

### 働く人のONとOFFを トータルサポートで充実させる

同施設は1階から3階までがイオンモール、4階から6階までがオフィスエリアとなる。商業施設内には多くのサポート機能を設

けて、働く人、テナント企業、イオンモールとの連携を密接にさせる。レストランやカフェのほかに、郵便局、託児所、書店、健康診断が受診できる医療施設、森の豊かな木々が望めるフィットネスクラブなどが完備される予定だ。働く人に目的や行動シーンに合わせた最適な場所と時間を提供することで充実したワークスタイルの創出をサポートする。

オフィスコンセプトは「Work Life Blend Office (ワーク・ライフ・ブレンド・オフィス)」。働く人一人ひとりが自分の意志で働き方や暮らし方を選んでブレンドすることができるオフィスを目指す。

### 一般的なデベロッパーとは違う視点で 新たなオフィスビル運営を考えていく

開業後は、仕事の前後や休憩時間を有意義にするために睡眠や姿勢矯正、マッサージ、ヨガ体験などのサービスを導入する計画だ。商業デベロッパーとして培ってきた経験や取り組みを最大限にオフィス機能に組み入れたプランを提案する。この部分が一般的なデベロッパーとの大きな違いとなり、新しい働き方を模索する時代において、注目されている。

竣工後もオフィスマネージャーを常駐させる。そしてテナント企業一人ひとりの働き方や過ごし方に適した環境やサービスを考えていく予定だ。都市部に立地するモールとしての文化性・利便性と同社ならではのオフィスサービス、商業施設とオフィスが有機的につながる“ライフスタイルオフィス”の確立を目指している。

取材協力：イオンモール株式会社



完成予想図

## (仮称)博多駅東一丁目開発計画

福岡

## 「働く人をさらに自由に快適に」を コンセプトにした次世代オフィスビル

### 九州の玄関口である博多駅 筑紫口での大規模開発計画

「(仮称)博多駅東一丁目開発計画」は、九州最大のターミナルである博多駅の筑紫口から徒歩4分に立地。西日本最大級のボウリング場といわれた「博多スターレーン」跡地の開発である。「博多スターレーン」は開業以来、福岡市民に親しまれてきたが、施設の老朽化により2019年3月末をもって閉館。NTT都市開発株式会社と大成建設株式会社の2社による共同事業として、現在、2022年7月の竣工を目指して工事が進められている。

計画地は福岡都市高速環状線の博多駅東料金所まで車で1分の距離。営業車で取引先を回る会社も多いことから、大量の駐車台数(120台分)を確保できるオフィスビルの建設ならば高い需要が見込めるという思いもあったという。

### 博多コネクティッドによる 制度を活用しながら博多駅周辺に にぎわいの拡大に貢献する

周辺エリアは利便性が高いのが魅力だが、その一方で航空法による高さ制限が存在する。国との個別緩和を適用されている博多口の新築ビルでも高さは約60m。すなわち、建築可能なオフィスビルは大方10階建て程度と考えなければならない。両社は、限られた条件の中でどのようなビルを建てるべきか、協議を重ねつつ基本設計を進めていった。

その途中で福岡市から「博多コネクティッド」の本格始動が発表される。その目的は博多駅周辺の活力とにぎわいをさらに拡大させていくこと。認定されると容積率の緩和に加えて、認定ビルへのテナント優先紹介、行政による認定ビルのPRなど、ハードとソフトの両面でインセンティブが与えられる。認定要件は「周辺とのつながり・広がり生まれる回遊空間の創出」「イベント利用など賑わい生まれる魅力的な広場空間の創出」「まちに潤いを与える木陰や花、目に映える緑化の推進」「ユニバーサルデザインへの配慮」となっている。これらの認定要件を踏まえて同開発コンセプトを「働く人をさらに自由に快適に」と定めた。

### 充実したワークプレイスと 万全の災害対策、 NTTグループの先端技術の 結集により先進の働き方を提供

こうして策定した設計案は、福岡市の「博多コネクティッドボーナス」の認定第1号物件となった。敷地南側に緑豊かな環境の広場を設置。博多駅周辺地区では最大級となる約280坪の広さとなる。地上10階建て、基準階面積670坪超。これも博多駅周辺地区で最大級の規模とな



完成予想図

る。フロアプレートは限りなく無柱に近い空間で、働き方に合わせた自由度の高いレイアウトの構築を可能にする。その他、制振構造の採用、浸水対策、2系統での電源供給、非常用発電機の設置など、BCP対策も万全だ。

同ビルの最大の特長はビル側にABW(Activity Based Working)を可能とするさまざまなワークスペースを用意したこと。南・北の広場、そこから続く1階のエントランスホール内に整備したタッチダウンスペース、屋上のリフレッシュスペース。敷地内とビル共用部では無料Wi-Fiを提供し、テナントだけでなく外来者も自由に接続できるようにする。さらに、館内は高速・大容量、低遅延、多接続を可能とする5G環境を整備しており、NTTグループの先端技術により新しい働き方を提供していく。

取材協力：NTT都市開発株式会社、大成建設株式会社



# オフィス探しのポイント

近年、働き方の変化に応じて、オフィスに求められる機能も変化してきました。本コーナーでは、オフィスの見直しをする際に重要な考え方やポイントを説明していきます。

少し前のオフィスは情報や指示命令が速く伝わりやすい「島型対向方式」が主流でした。これは組織図とほぼ同じ体系で机を配置。窓側の席に管理者の席を置くことも少なくありませんでした。その後オフィスは社員の満足度を向上させるためのツールとして変化していきます。満足度調査をくり返しながら従業員の要望や不満を可視化させ、その課題を解決していきます。近年では、フリーアドレスの導入や個々が働きやすい場所を選択するABW(アクティビティ・ベースド・ワーキング)を採用するなど、働き方の多様性に適したオフィスを構築する会社も増えています。

## STEP 1 オフィス移転計画のスタート

多くの企業には経営理念や社是など組織ごとの考え方や行動に対する指針があります。この指針をオフィスづくりにも連動させることが重要です。自社の中・長期計画も確認しておきましょう。それによって会社の方向性や利益目標、新規事業の重要性が見えてくるからです。

また、昨今の状況を見ると感染症対策にも考慮したオフィス戦略を立てていく必要があるでしょう。在宅勤務中心の業務に切り替わっている企業も多いと思いますが、その状態が何年も続くと想定してオフィスを構築するのが正しい選択なのか？ 現段階から議論しておく必要があります。

オフィス戦略は多額の費用を必要とするため、予算策定との連動も必要となります。

## STEP 2 オフィス選定に必要な要件を整理する

移転先を探すにあたって、一般的に「面積」「コスト」「ロケーション」「時期」が必要要件といわれています。これらが明確になった段階でオフィス仲介会社にご相談ください。必ず希望に沿った物件提案をしてくれるはずですよ。

オフィスの空室情報は大きく3つに分類されます。

一つめは正式募集がされている空室情報です。じっくり

と内見することも可能です。二つめは今後募集予定となる物件情報です。現在は入居中ですが、ほぼ退去することが決定的になっている物件です。三つめは気配情報と呼ばれる物件情報です。水面下で移転計画を進めているため、退室情報はまだ一般に公開されていません。この情報は大手のオフィス仲介会社でしか把握できていないこともあります。

オフィス物件情報は日々変化しています。普段からオフィス仲介会社と良好な関係を築き、こまめな情報交換を行うことが大切です。

それではオフィス移転に関する用語を紹介しながら移転計画のポイントを解説していきましょう。

**オフィス面積の算出** オフィス移転を検討するうえで、まず移転先の面積を確定させなければなりません。現状のオフィス面積で考えるのではなく、将来的な人員計画や在宅勤務などの計画も予測する必要があります。面積の策定作業はオフィスコンサルタント機能を持つオフィス仲介会社であれば試算できます。

<b>グロス面積</b>	トイレや給湯室などを含んだ面積です。比較的フロア面積が小規模で1フロア1社で使用するオフィスビルに多くみられます。
<b>ネット面積</b>	トイレや給湯室などは共用部扱いとなり賃貸借面積に不算入となっているケースです。グロス面積とネット面積では面積が10%程度違うケースもあります。

**オフィスコスト** オフィスコストは、オフィス賃料などの「ランニングコスト」と新オフィスの工事費や現オフィスの原状回復費用などの「一時費用」に大別されます。

月額のランニングコストに大きく影響を与えるのが空調費です。ビルによりますが、月額の賃料に基本空調費が含まれているケースや電気代として支払うケースなど、さまざまです。想定外の出費が発生することにもなりますのであらかじめ確認しておきましょう。

三幸エースでは、オフィス仲介を中心に企業のオフィス戦略をバックアップしています。オフィスコンサルティングサービスでは、移転コスト、通勤コスト、在席率といった分析調査を行っています。各社様の多様なご要望にお応えしていますのでお気軽にご相談ください。

オフィスコンサルティング部 >>> [✉ officeconsulting@sanko-e.co.jp](mailto:officeconsulting@sanko-e.co.jp)



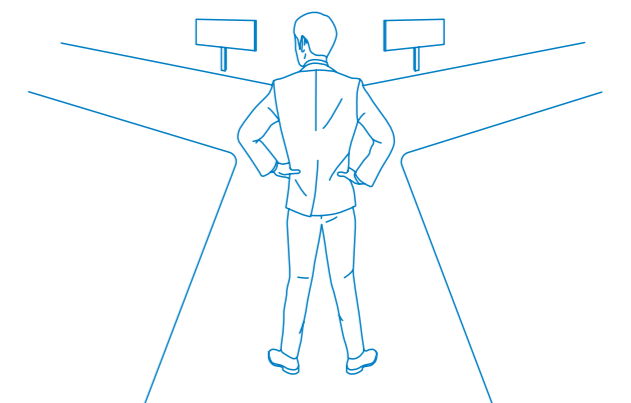
### 什器メーカー

使用するオフィス家具がすでに決まっている企業であれば、什器メーカーに直接依頼するのもいい選択かもしれません。什器メーカーであっても設計から工事までが可能です。

**工事区分** 工事区分は一般的にABCという区分で分けられています。その違いは次の通りです。

<b>A工事</b>	ビルの躯体部分や共用部分に関する工事となります。ビルの外壁や共用部分のトイレ、エレベーター、階段などが含まれます。建物全体の資産価値を保つための工事となるため、オーナーの費用負担で工事が行われます。
<b>B工事</b>	テナント負担で行うビル本体の工事のことです。具体的には、空調設備、排水・排気設備、防水設備などがそれにあたります。ビル管理会社やビルオーナーの指定業者で工事が行われることが多く、価格交渉が難しいこともあります。
<b>C工事</b>	テナントが工事代金を負担して行う工事です。テナント側が業者を選ぶことができます。専有部分の内装デザインやIT機器の配線工事、照明器具などがこれに該当します。

その他、工事可能時間、電気容量、セキュリティ、BCP対応、排煙方式、電波状況など、事前チェックをする項目は多岐にわたります。気になったことがあればどんな些細なことでもオフィス仲介会社に相談することをお勧めします。



**オフィスの絞り込み** 必要項目を確定していく中で候補物件のリストを作成します。物件情報は気配情報を含め幅広く集めます。このリストをもとに現実性のある物件に絞り込んでいきます。最終的にはハザードマップやビルオーナーの確認、駅からの距離や周辺環境など、色々な視点を加えながら精査していきます。

**移転時期の検討** 原状回復期間を見込みながら、スケジュール調整をする必要があります。特に定期借家契約では1年以上前から計画をスタートさせないと契約期間内に移転が間に合わないケースもありますので注意が必要です。

## STEP 3 自社コンセプトに合ったオフィスを構築する

移転先が確定したら自社のコンセプトに合った内装デザインをつくっていきます。この段階で押えておきたいポイントをまとめてみました。

**オフィス構築(設計・デザイン)** オフィスづくりを行う会社は大きく以下の4つに分けられます。

<b>プロジェクトマネジメント会社</b>	顧客の立場でオフィス構築をコーディネートします。設計、家具、内装工事、引っ越しなど、さまざまな業者の選定や調整などを担います。移転経験の少ない企業はプロジェクトマネジメントを外部に依頼することで移転計画を推進しやすくなります。
<b>工事請負会社</b>	元請業者が全ての工事を請け負います。規模を問わず対応可能なケースが多く、小回りが利くのが特長です。工事に重点を置いているため、総務担当者(移転担当者)の手間の削減に大きく寄与します。
<b>設計デザイン会社</b>	レイアウトやデザインプランを優先して進めたい場合は、設計会社に依頼するのが良い選択といえます。デザインを優先してインパクトのあるオフィスをつくれる一方で、オフィスの使い勝手やコストに関しては顧客の柔軟性が求められます。



# オフィスマーケットデータ

## Office Market Data

### 読み方ガイド

調査	用語
<b>調査期間</b> 2020年(令和2年)7月1日～12月1日 <b>調査時点</b> (賃料、空室率、潜在空室率) 各年12月1日 <b>調査対象ビル</b> 賃貸オフィスビル <b>ビルの分類</b> (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	<b>1フロア面積</b> 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 <b>募集賃料(共益費込)</b> 当社が入手した募集賃料の平均値 <b>空室率</b> 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)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) <b>潜在空室率</b> 貸付総面積に対する募集面積の割合 (潜在空室率=募集面積÷貸付総面積) ※募集面積は既存ビルにおいて募集が公開されている面積の合計で、テナント退去前の面積を含む <b>新規供給面積</b> 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。



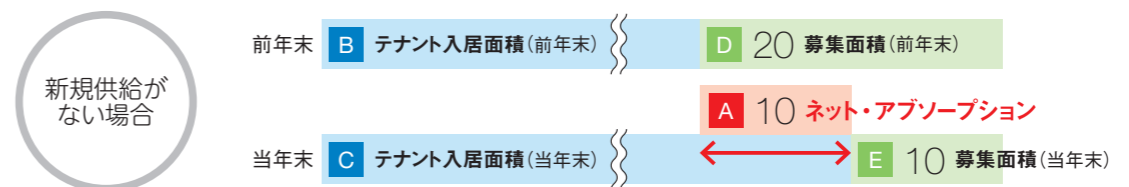
$$A \text{ ネット・アブソープション} = C \text{ テナント入居面積(当年末)} - B \text{ テナント入居面積(前年末)}$$

前年末と当年末でのテナント入居面積の差分が、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。

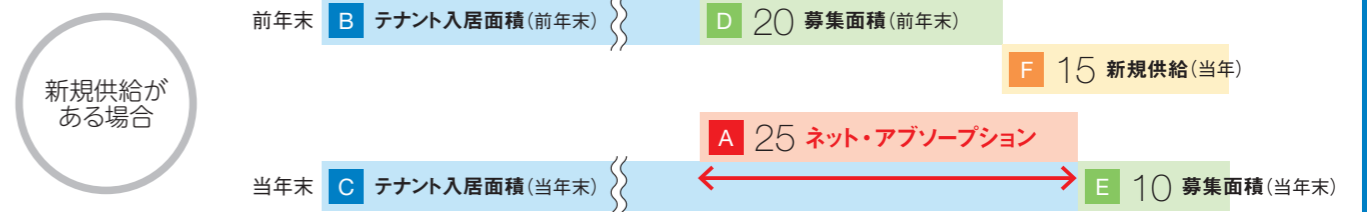
※ネット・アブソープションの推計には、テナント入居面積に比べて集計精度の高い募集面積を利用しています。また、建物解体等による減失の影響は考慮していません



$$A \text{ ネット・アブソープション} = D \text{ 募集面積(前年末)} - E \text{ 募集面積(当年末)}$$

$$10 = 20 - 10$$

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



$$A \text{ ネット・アブソープション} = D \text{ 募集面積(前年末)} + F \text{ 新規供給(当年)} - E \text{ 募集面積(当年末)}$$

$$25 = 20 + 15 - 10$$

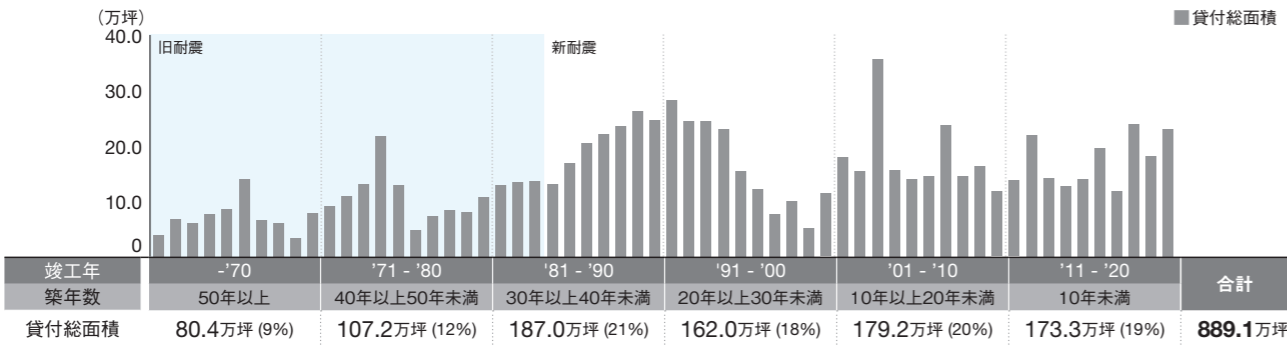
前年末の募集面積が20、当年の新規供給が15の場合、その合計から当年末での募集面積10をマイナスし、ネット・アブソープションは25(=20+15-10)となります



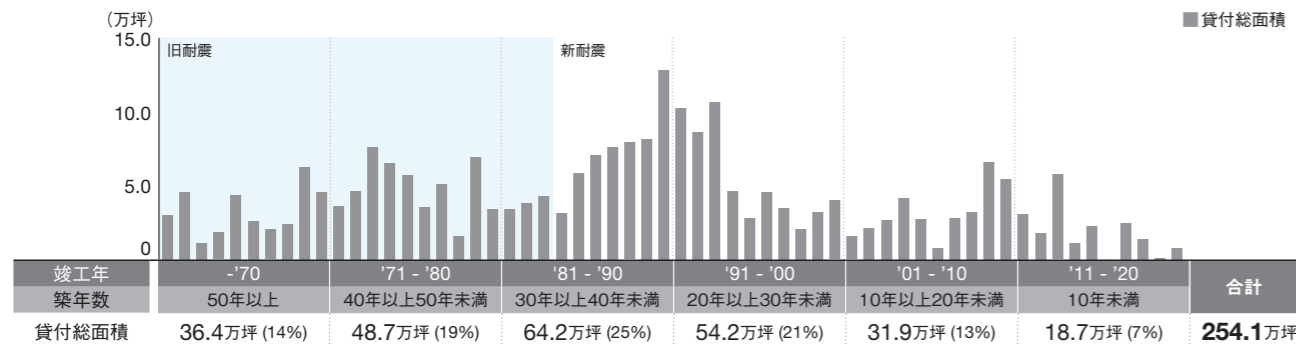
# 竣工年別オフィスストック

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

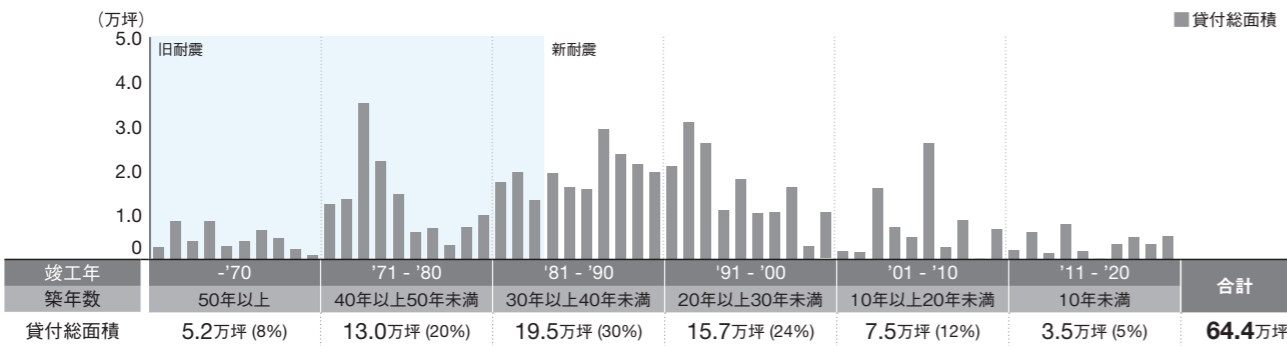
## 東京都心5区 竣工年別オフィスストックが30万坪を上回るのは2003年のみ



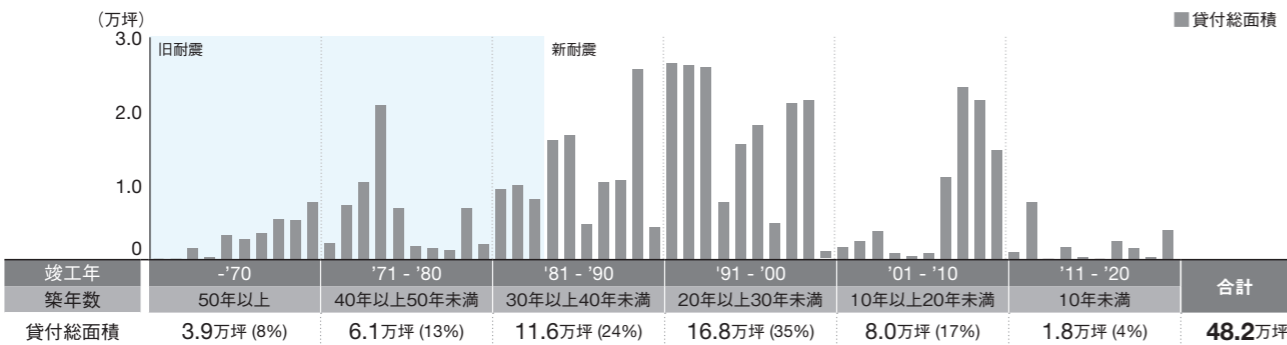
## 大阪市主要3区 オフィスストックのピークは1990年を中心とする前後数年間



## 札幌市 竣工年別では札幌オリンピック翌年の1973年竣工ビルの占める面積が最大



## 仙台市 築20年以上30年未満のビルがオフィスストックの35%を占める



# 東京

## オフィスマーケット予測

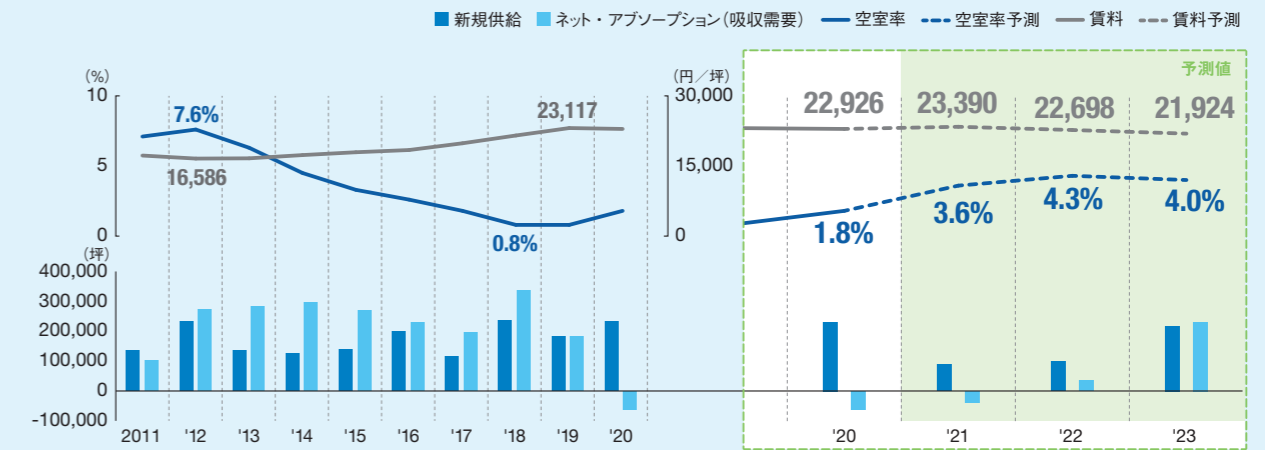
※データはP43を参照 ※2021年、2022年、2023年は12月末の予測値

東京都心5区 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

### 空室率・募集賃料 空室率は引き続き上昇、募集賃料は横ばいから緩やかな低下傾向へ

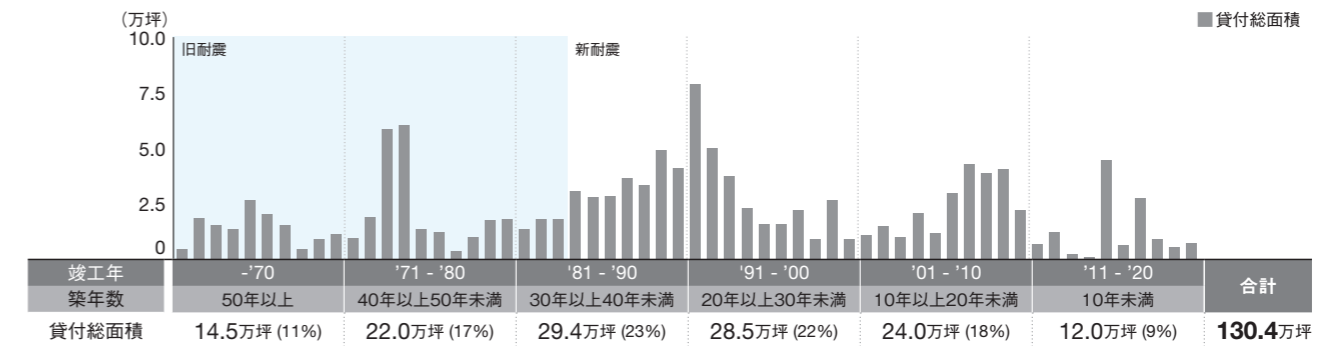
オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、空室率は2021年末に3.6%、2022年末には4.3%へと上昇する。2023年は大量供給の一方で需要が回復し、4.0%への低下が予測されている。

募集賃料は当面、23,000円/坪台で推移するが、2022年以降は下落に転じ、今後3年間では5%程度の上落幅を見込む。空室率が4%台で推移するため、リーマン・ショック後のような急激な募集賃料の低下には至らないとみられる。

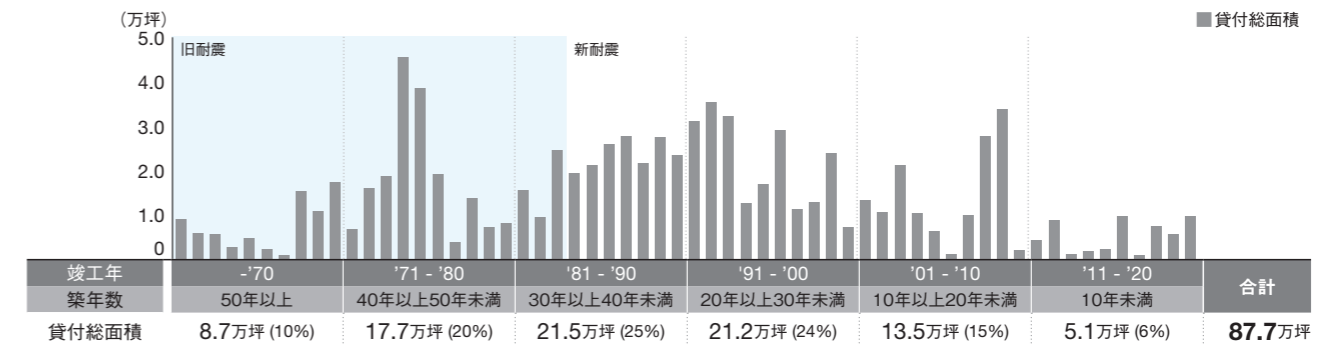


出所:新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率、募集賃料の予測はオフィスビル総合研究所による推計

## 名古屋市 1990年前後の竣工ビルが多く、竣工年別で最大のオフィスストックは1991年竣工ビル



## 福岡市 築10年未満の占める割合は6%に止まり、1974年竣工がオフィスストックのピーク



※ストックの定義・計算方法はデータ集(43ページ)を参照ください



東京都心部「Aクラスビル」「Bクラスビル」「Cクラスビル」

## 2020年第3四半期マーケット

### Aクラスビル

**賃料** 40,000円/坪を下回り、賃料見直しの動きも

賃料は3期連続で40,000円/坪を下回った。賃料水準を見直す動きは限られるが、一部では新規募集物件だけでなく、募集中の物件でも賃料引き下げの動きが出始めている。

**空室率** 5期連続して統計開始以来の最低値で横ばい

空室率は5期連続して統計開始以来となる最低値で推移している。Aクラスビルは定期借家契約の割合が高いことから、オフィスの解約が直ちには現れにくく、空室率は横ばいが続いている。

### Bクラスビル

**賃料** 4期連続の下落、低下傾向が鮮明に

賃料は4期連続の下落となり、2019年第1四半期とほぼ同水準になった。22,000円/坪前後で天井感が広がっていた賃料は低下傾向が鮮明になっている。

**空室率** 1%以下が10期連続するも、空室率は底打ちへ

空室率は10期連続で1%を下回ったが、直近では2期連続で上昇し、底打ちしたとみられる。需要回復は鈍く、新築ビルへのテナント移転で生じた二次空室が現空床となるケースが増えている。

### Cクラスビル

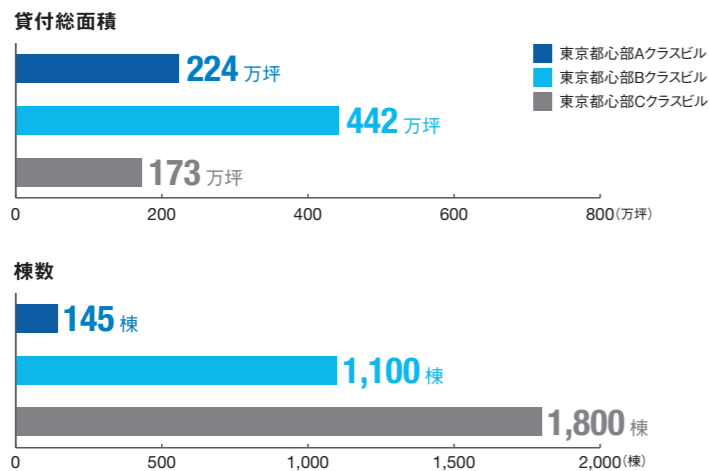
**賃料** 2期連続で下落し、低下傾向に移行する動き

賃料は2期連続で下落し、低下傾向に移行する動きが見られる。A・Bクラスビルと比較してCクラスビルは同規模の競合ビルが格段に多いため、空室が増加する局面では賃料水準見直しの動きが広がりやすい傾向がある。

**空室率** 景気の先行き不透明感を背景に上昇傾向へ

空室率は2期連続で上昇し、上昇傾向に転じている。新型コロナウイルスによる景気の先行き不透明感が漂う中、Cクラスビルではその影響が鮮明になっている。

### 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はなく、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

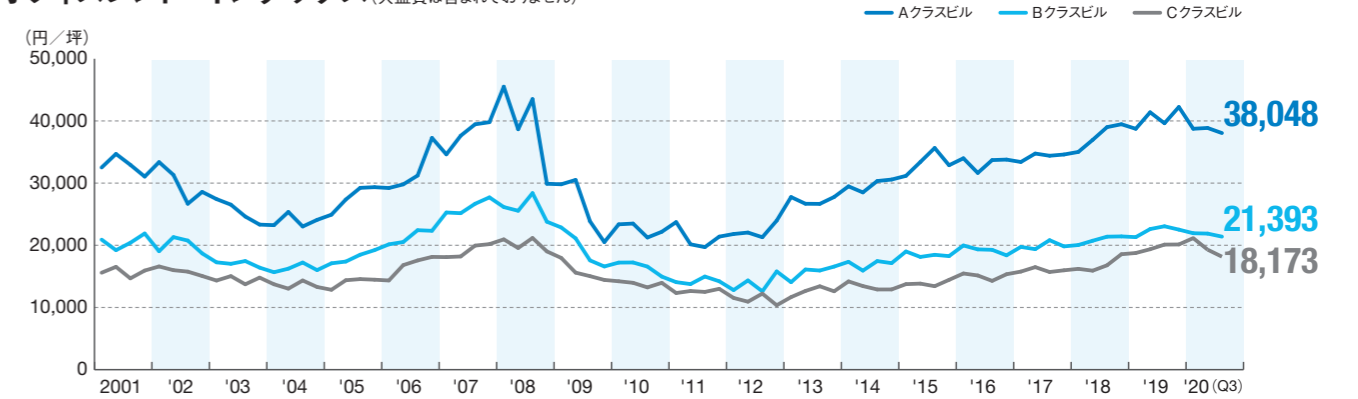
対象エリア Aクラスビルと共通  
延床面積 制限なし  
1フロア面積 100坪以上、200坪未満  
築年数 制限なし  
設備(原則) 制限なし

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

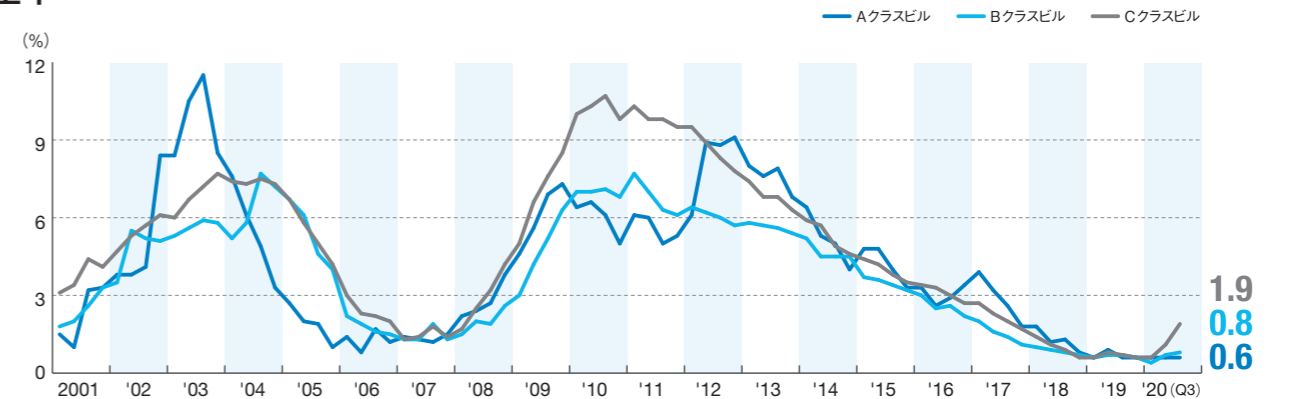
**オフィスレント・インデックス**  
当社が株式会社ニッセイ基礎研究所と共同で開発した成約賃料に基づくオフィス賃料指数です。成約賃料は個別に異なる物件属性に関して統計的な調整を行い、各クラス別に賃料を標準化しています。

**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。

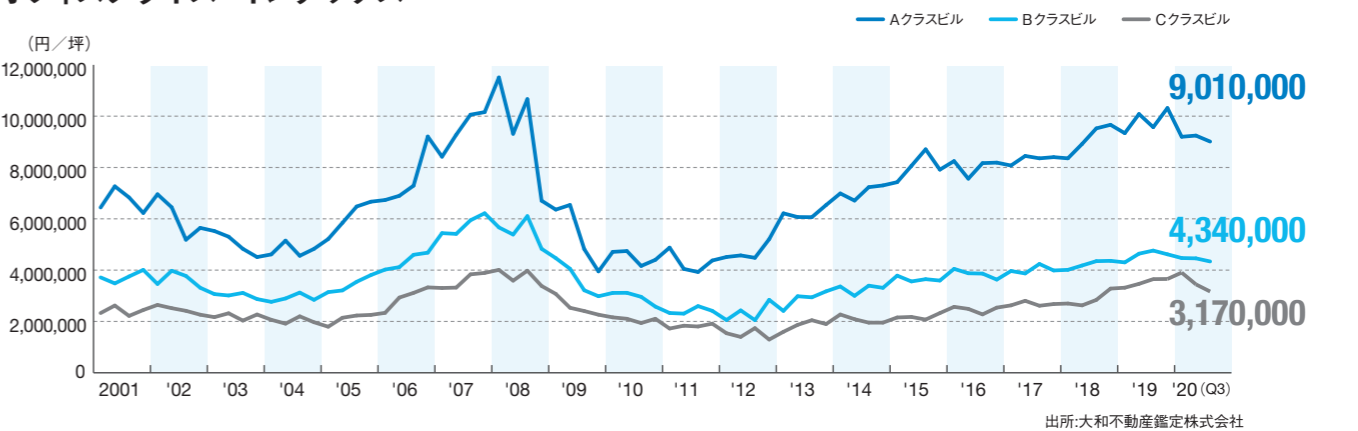
### オフィスレント・インデックス (共益費は含まれておりません)



### 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」



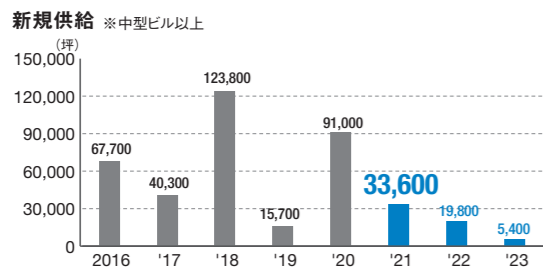
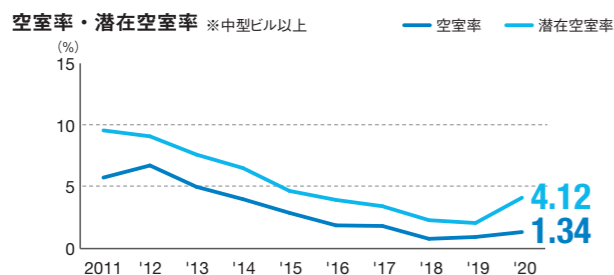
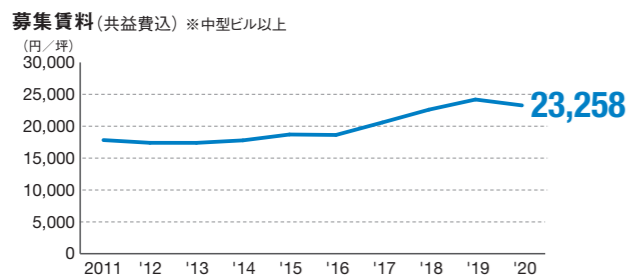


千代田区

空室率は1%台の低水準が続く一方、潜在空室率は上昇に転じた。緊急事態宣言の解除後も需要の回復は鈍く、募集賃料は低下に転じている。新規供給は2021年に「TOKYO TORCH常盤橋タワー」、2022年は「(仮)九段南一丁目プロジェクト」、2023年には「東宝ツインタワービル再開発計画」が竣工を予定する。2020年の供給は9万坪を超えたが、今後3年間は比較的 low水準に止まる見通し。



募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 丸の内・大手町	41,143	32,250	19,106	26,722
2 麹町・番町	27,300	22,333	19,382	16,639
3 内神田・鍛冶町	27,000	21,435	17,830	14,741
4 外神田・岩本町	26,833	19,747	16,409	14,164
5 飯田橋・九段	26,521	20,250	17,788	15,161

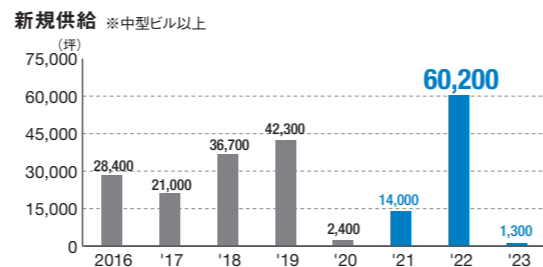
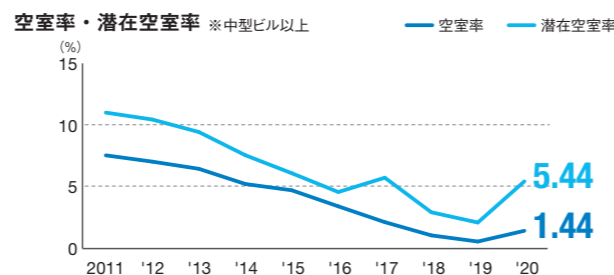
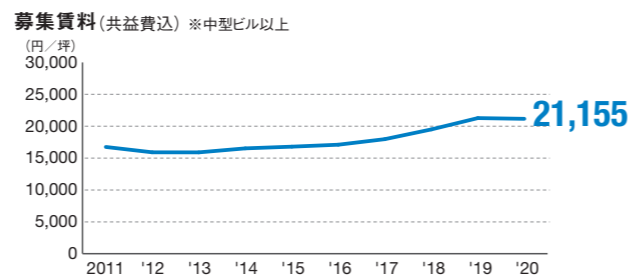


中央区

空室率、潜在空室率とも2019年を底値に上昇に転じ、潜在空室率は前年から大幅に上昇した。募集賃料は21,000円/坪前半で天井感が広がりつつある。新規供給は2021年に「KABUTO ONE」、2022年は「(仮)八重洲二丁目北地区A-1街区」「(仮)ヤンマー東京ビル」が竣工を予定する。特に2022年は6万坪超に達するとみられ、2016年以降で最大の供給量が見込まれている。



募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 京橋・八重洲・日本橋	38,813	31,364	24,282	20,255
2 銀座	29,917	24,909	24,870	21,184
3 日本橋本町・日本橋室町	29,250	21,500	18,867	16,292
4 築地・新富・茅場町	25,962	19,737	16,121	14,254
5 東日本橋・新川	21,000	18,792	15,281	12,753

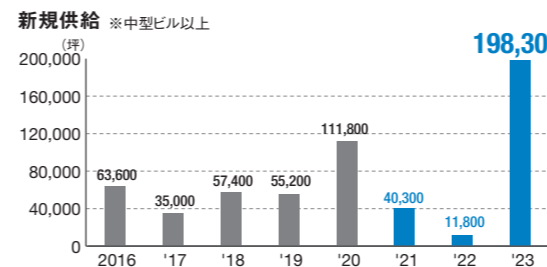
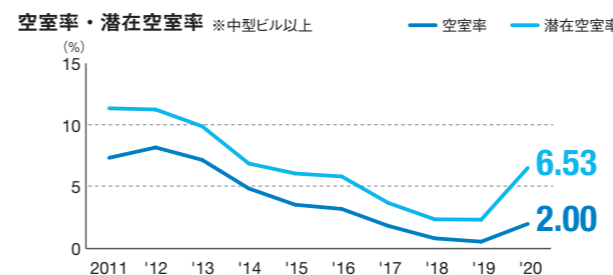
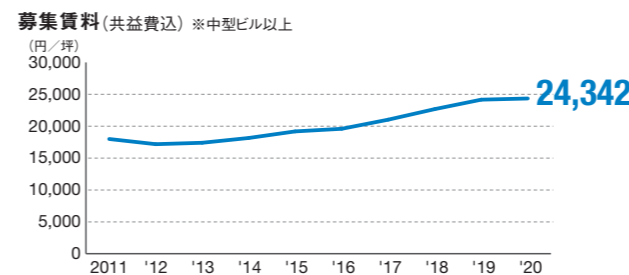


港区

空室率は低水準に止まるが、二次空室の影響で潜在空室率は大幅に上昇となった。募集賃料は2011年以降の最高値に達している。新規供給は「(仮)世界貿易センタービルディング南館」「日比谷 FORT TOWER」「(仮)虎ノ門二丁目計画B街区」「(仮)虎ノ門・麻布台地区PJ(A街区)」「(仮)東京三田再開発プロジェクト」等が竣工を予定し、2023年には約20万坪に達する見込みだ。

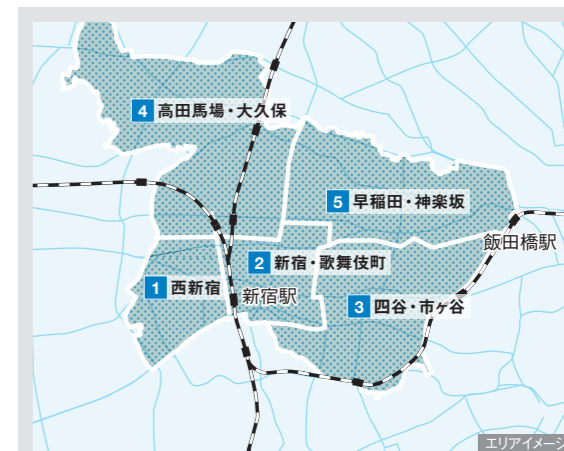


募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 新橋・虎ノ門	32,818	25,561	20,410	17,068
2 赤坂・青山	32,149	26,869	21,483	19,822
3 六本木・麻布	28,465	23,121	19,340	17,352
4 浜松町・高輪	26,536	21,773	18,628	14,764
5 芝浦・海岸	25,117	20,167	18,200	14,731

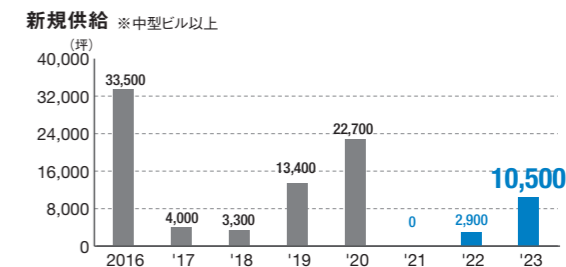
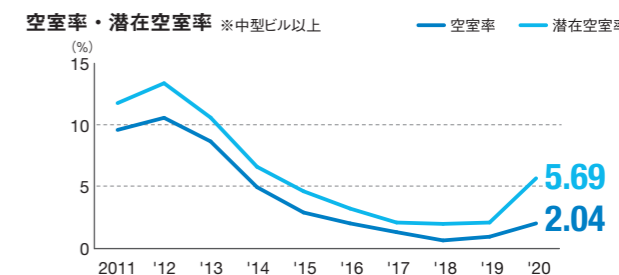
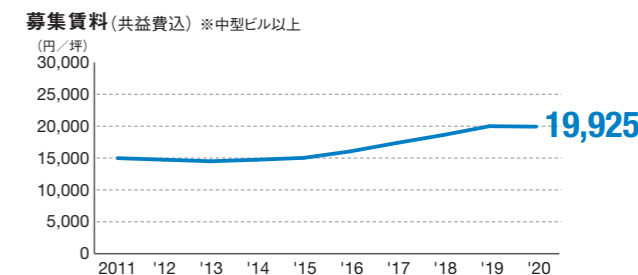


新宿区

空室率は依然として2%台の低水準にあるものの、潜在空室率は大幅な上昇で、5%台に達している。2013年の底値から上昇が続いた募集賃料は、募集床の増加と需要回復の遅れを背景に横ばい傾向となっている。2023年には「(仮)西新宿五丁目北地区A地区」が竣工を予定するが、今後3年間の新規供給は低水準に止まると見込まれている。



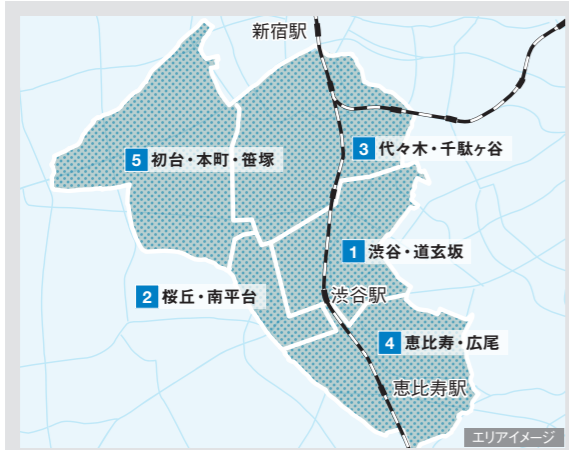
募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 西新宿	29,541	21,607	19,145	18,261
2 新宿・歌舞伎町	28,667	20,399	18,383	16,352
3 四谷・市ヶ谷	24,875	19,344	15,253	13,697
4 高田馬場・大久保	20,667	14,585	14,396	13,180
5 早稲田・神楽坂	17,750	18,806	14,457	12,336



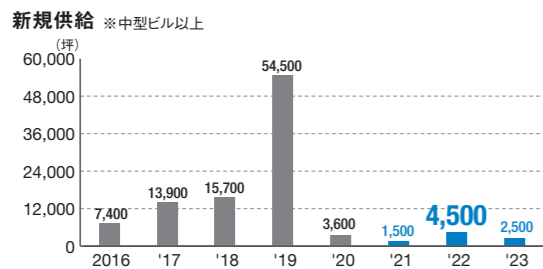
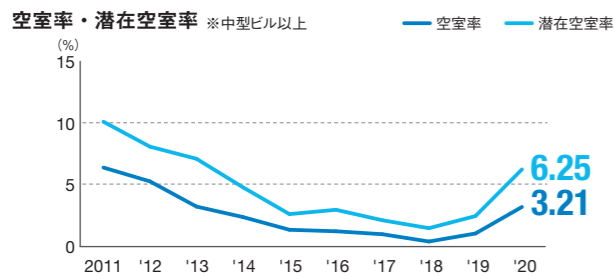
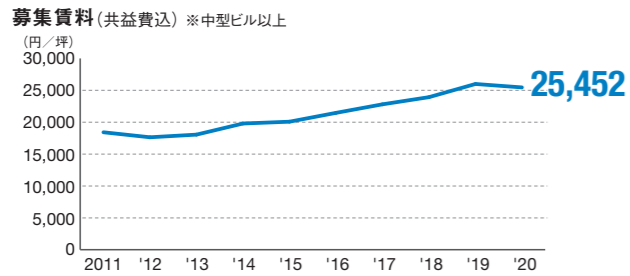


渋谷区

在宅勤務の導入やコスト削減によるオフィス解約の増加で、空室率、潜在空室率とも急激に上昇しており、空室率は2013年以來となる3%台に達した。募集賃料は低下傾向へと移行しつつある。新規供給は2019年に渋谷駅周辺での大規模ビル竣工で5万坪を超える供給量となったが、今後3年間は2020年に続き低水準に止まる予定だ。



募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 渋谷・道玄坂	30,857	29,619	25,052	22,776
2 桜丘・南平台	32,833	23,889	23,318	18,827
3 代々木・千駄ヶ谷	28,500	25,571	20,025	18,686
4 恵比寿・広尾	33,667	27,900	22,390	20,504
5 初台・本町・笹塚	20,000	15,667	16,061	12,185

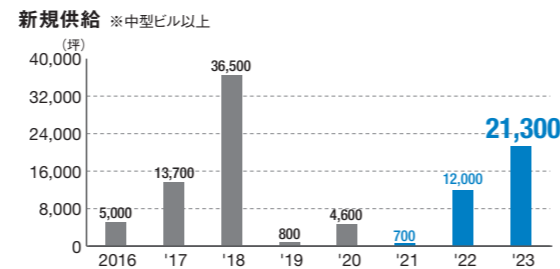
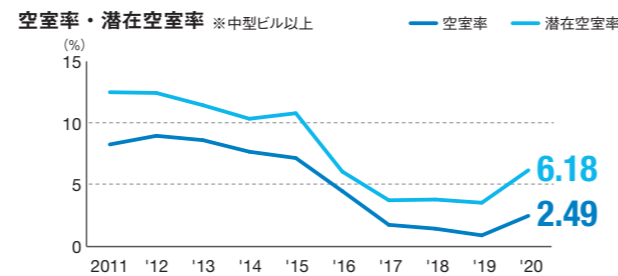
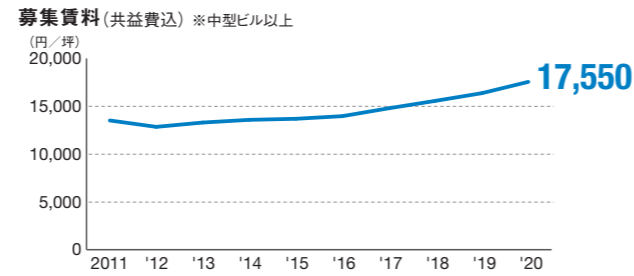


品川区・大田区

空室率は2%台の低水準にあるものの上昇へと転じ、潜在空室率も6%台に上昇した。引き締まった需給バランスを背景に募集賃料は2013年以降上昇を続けており、17,000円/坪台に達している。新規供給は2022年に「(仮)住友不動産大崎東プロジェクト」「(仮)西五反田3丁目プロジェクトA棟」、2023年には「(仮)五反田計画」「(仮)HANE DA INNOVATION CITY ZONE B」が竣工を予定する。



募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 五反田・大崎	23,840	19,634	16,655	14,651
2 北品川・東品川	20,150	15,667	12,834	11,665
3 大森・蒲田	17,833	15,825	12,176	11,837

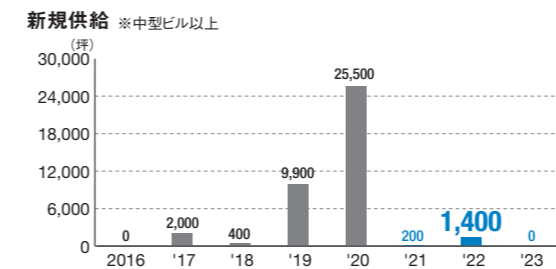
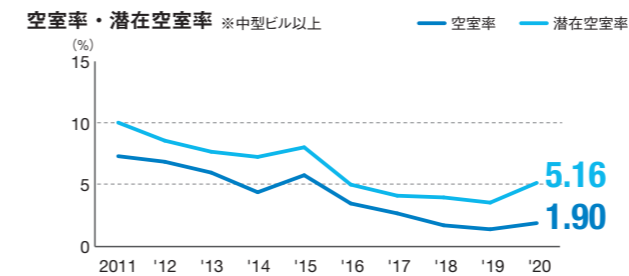
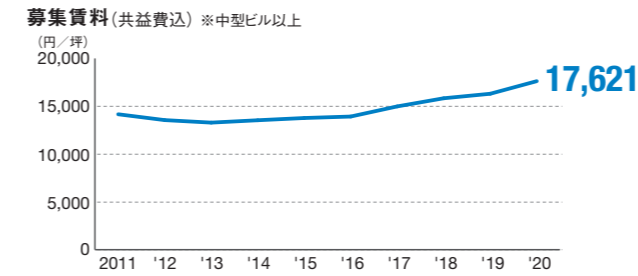


豊島区・文京区

空室率は1%台の低水準だが、潜在空室率は5%を超え、前年から大幅に上昇している。募集賃料は2013年を底値に上昇傾向が続いており、17,000円/坪後半に達した。新規供給は2020年には「文京GARDEN GATETOWER」「Hareza Tower」等の竣工で2万坪を超える供給量となったが、今後3年間は再び低水準が続くと見込まれている。



募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 東池袋・南池袋	24,606	19,400	18,453	16,258
2 池袋・西池袋	19,625	21,438	15,882	14,838
3 巣鴨・大塚	13,000	16,000	12,311	10,118
4 湯島・本郷・後楽	23,950	17,923	13,914	12,379

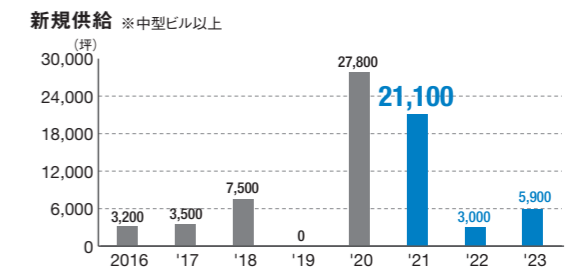
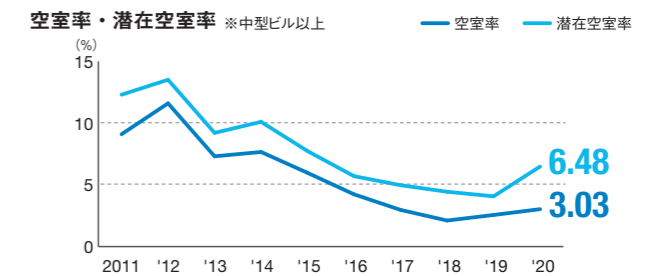
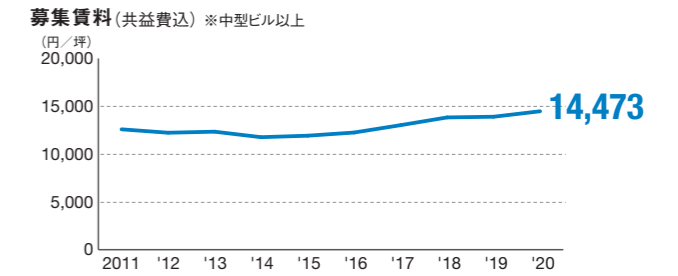


台東区・江東区・墨田区

空室率は2018年を底に上昇傾向が続いており、潜在空室率は6%台へと大幅に上昇している。募集賃料は14,000円/坪台となり、2011年以降の最高値に達した。新規供給は2020年の「豊洲ベイサイドクロスタワー」に続き、2021年に「メブクス豊洲」が竣工を予定する。2年連続して2万坪を超えるまとまった供給量となるが、その後は再び低水準に止まる見通し。



募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 上野・台東	25,200	17,800	13,624	12,167
2 東陽町・木場・豊洲	16,382	13,231	11,550	10,210
3 錦糸町・亀戸	17,591	13,738	11,947	10,761



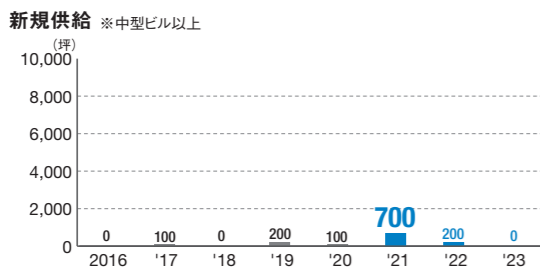
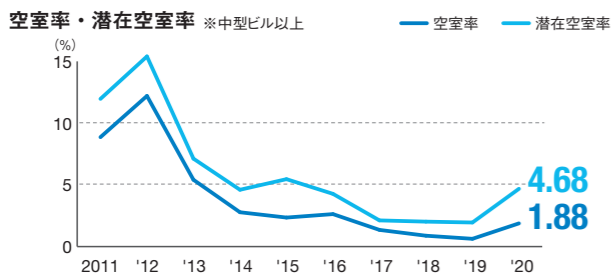
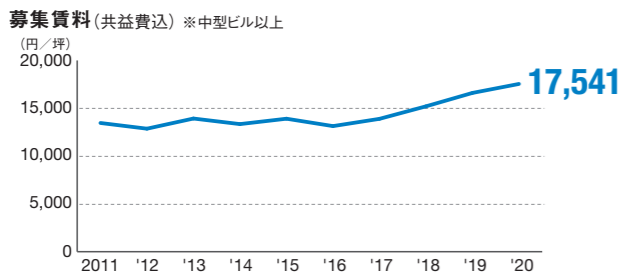


目黒区・世田谷区・中野区・杉並区

空室率及び潜在空室率とも上昇に転じたが、空室率は依然として1%台の低水準にある。引き締まった需給バランスを背景に、募集賃料は2011年以降の最高値となる17,000円/坪台に達している。今後3年間もまとまった面積の新規供給予定はないことから、引き続き低水準が続くと見込まれている。

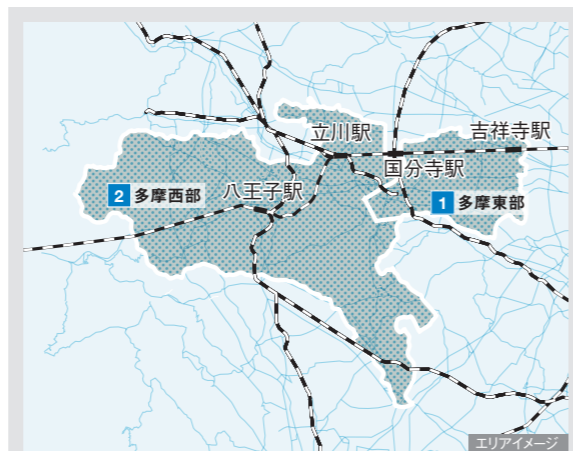


募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 目黒区	26,600	20,500	16,960	14,500
2 世田谷区	18,750	21,163	18,019	14,518
3 中野区	22,600	13,096	13,467	12,738
4 杉並区	19,000	12,503	13,138	12,706

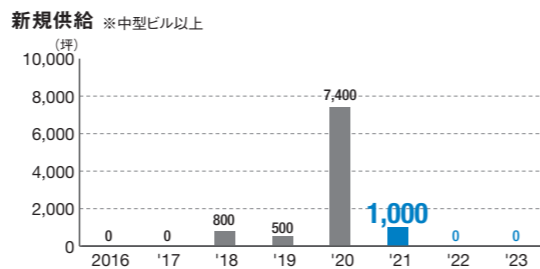
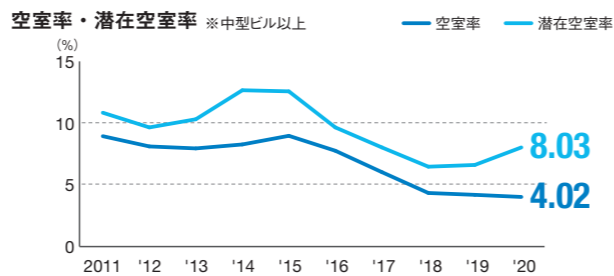
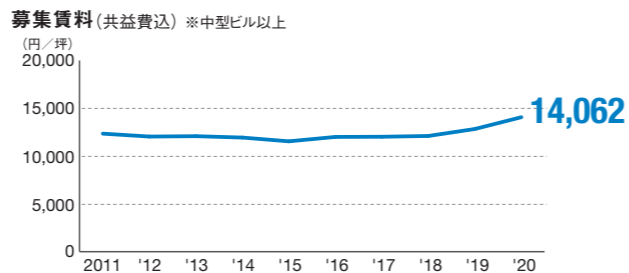


多摩地区

募集賃料は上昇傾向が続き、2011年以降の最高値となる14,000円/坪台に達した。空室率は低下傾向が続く一方、潜在空室率は8%を超え、大幅に上昇している。新規供給は2020年には「GREEN SPRINGS A棟」等のまとまった供給があったが、今後3年間は再び低水準に止まるとみられる。



募集賃料 (共益費込) (円/坪)	大規模	大型	中型	小型
1 多摩東部	14,625	17,746	14,066	14,399
2 多摩西部	15,176	13,172	13,951	11,428



千葉県

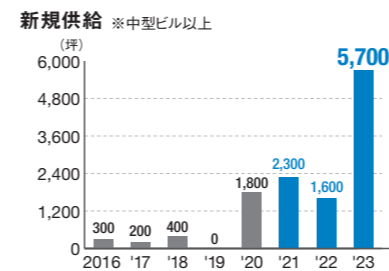
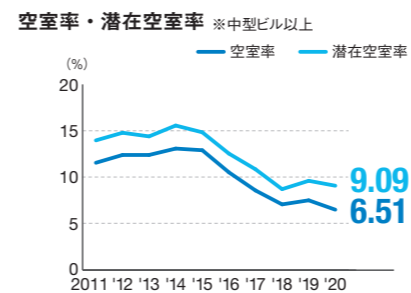
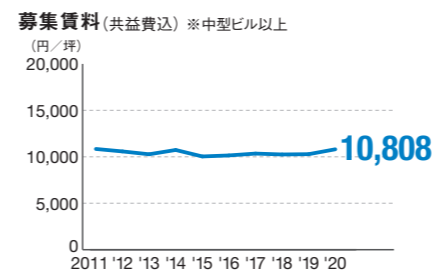
募集賃料が小幅な動きを続ける一方、空室率は2011年以降の最低値にある。今後3年間も新規供給が予定されており、2023年にはピークに達する見込み。



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 (共益費込)	大規模	大型	中型	小型
	11,063	10,607	10,514	10,961

(円/坪)



埼玉県

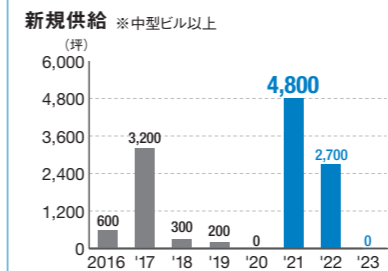
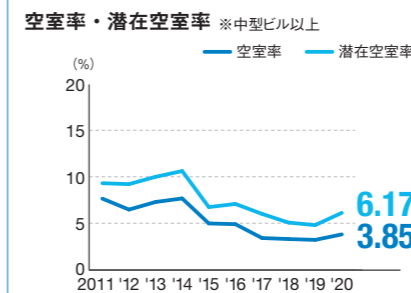
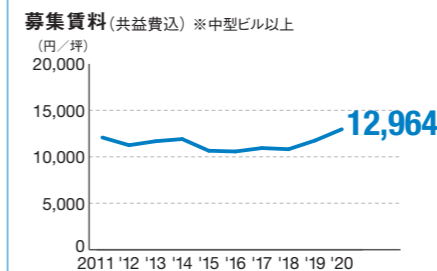
潜在空室率は上昇に転じたものの、空室率は低水準が続く。募集賃料は上昇傾向にある。新規供給は2021年から2年連続で大宮駅周辺で大規模ビルが竣工を予定する。



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 (共益費込)	大規模	大型	中型	小型
	21,047	16,766	12,163	12,946

(円/坪)



神奈川県

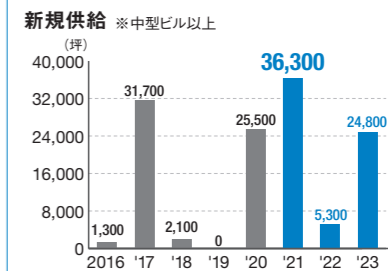
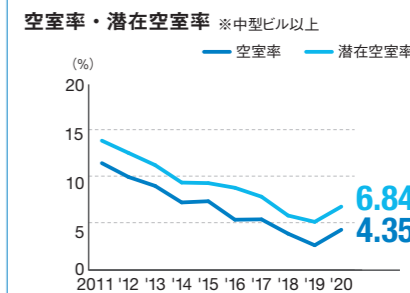
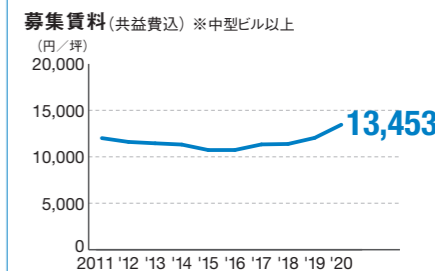
空室率、潜在空室率とも、2019年を底に上昇に転じている。新規供給は「JR川崎タワー オフィス棟」等が竣工を予定し、2021年と2023年はまとまった面積の供給となる。



1 横浜市 2 川崎市

募集賃料 (共益費込)	大規模	大型	中型	小型
1	16,616	12,954	11,406	11,274
2	18,000	18,063	12,779	11,953

(円/坪)



関東・その他

募集賃料 (共益費込)	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,667	9,500	7,725	7,000
宇都宮市	11,500	10,350	9,786	8,362
高崎市	12,100	12,967	-	-

(円/坪)

募集賃料 (共益費込)	大規模	大型	中型	小型
前橋市	7,000	8,720	-	-
甲府市	10,000	9,164	8,014	7,102
新潟市	11,850	10,208	8,654	7,600

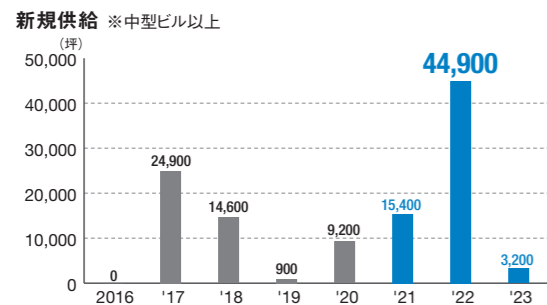
(円/坪)



大阪市

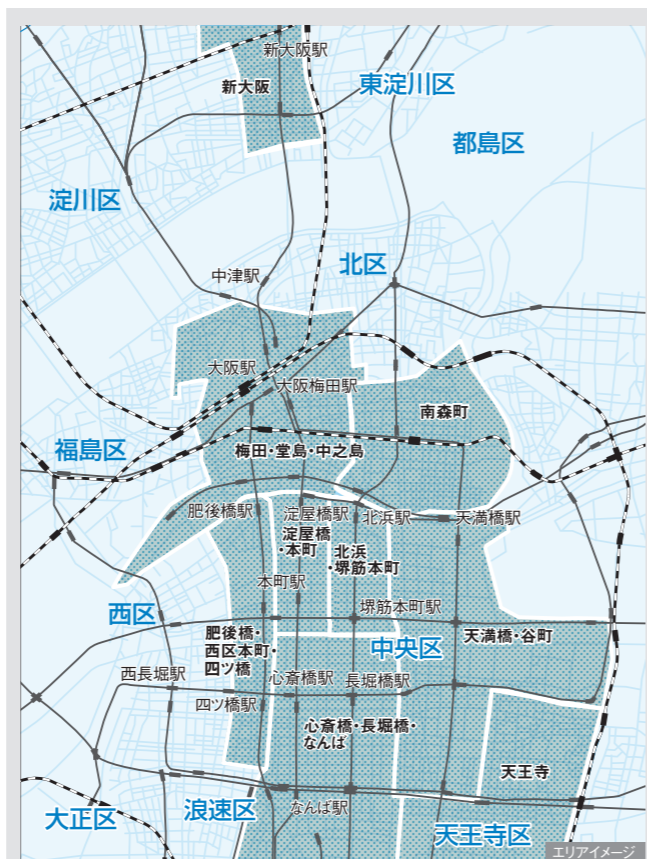
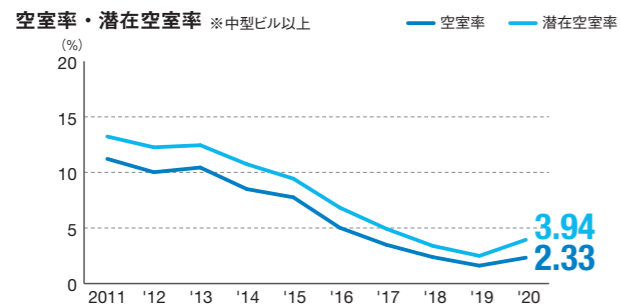
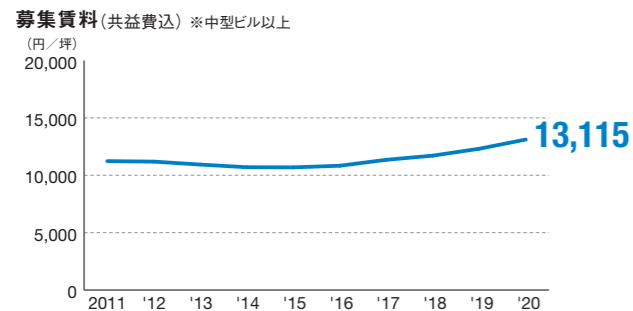
大阪市

今後3年間の新規供給は、2021年、2023年は比較的低水準に止まるものの、2022年には4万坪超の大量供給が見込まれる。2021年に「本町サンケイビル」「(仮)新大阪オフィス物件」、2022年は「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」「新大阪第5ドビル」「日本生命淀屋橋ビル」、2023年には「(仮)御堂筋安土町ビル建替計画」等が竣工を予定している。



大阪市主要3区(北区・中央区・西区)

空室率・潜在空室率とも、2019年を底に上昇に転じているが、引き続き低水準にあり、募集賃料は上昇傾向が続いている。本格的な新規供給は2022年以降のため、需給バランスは引き締まった状態が継続するとみられる。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、新規供給を大幅に上回るネット・アブソープションにより、空室率は今後3年間で一段と低下が進み、募集賃料も上昇が見込まれる。



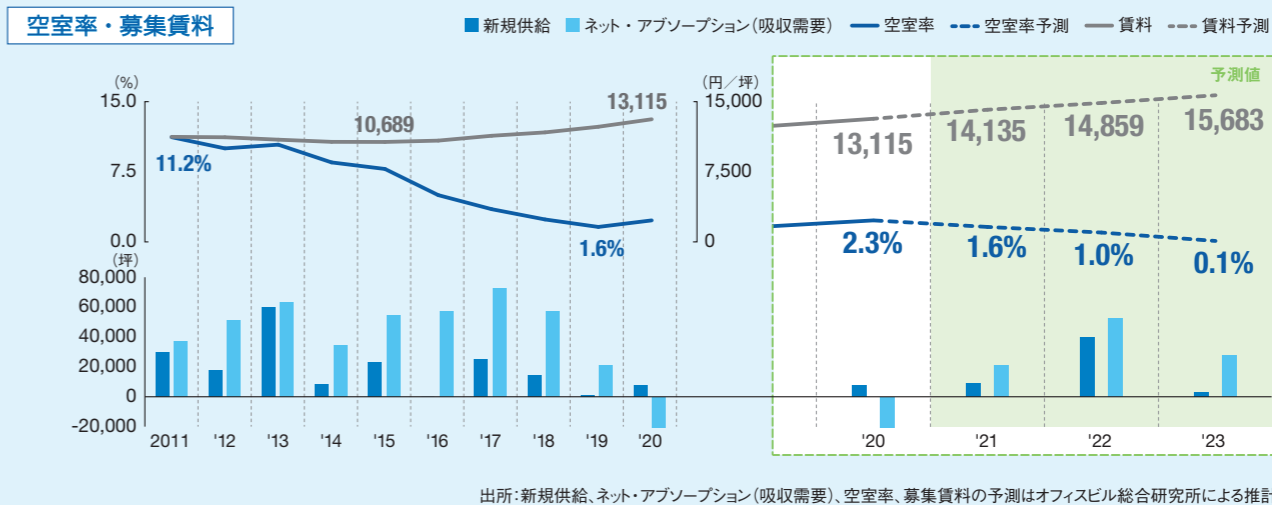
募集賃料(共益費込) (円/坪)		大規模	大型	中型	小型
大阪市	梅田・堂島・中之島	24,361	16,257	13,161	12,940
	南森町	14,800	11,193	8,942	7,857
	淀屋橋・本町	19,839	13,994	11,471	10,199
	北浜・堺筋本町	15,967	12,650	9,991	9,407
	天満橋・谷町	14,000	10,490	8,456	7,457
	心斎橋・長堀橋・なんば	16,881	13,873	10,712	10,128
	肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,605	11,837	9,536	9,448
	新大阪	17,243	12,629	9,936	9,974
	天王寺	13,500	11,200	10,177	9,854
	天王寺	13,500	11,200	10,177	9,854
その他	千里中央	15,417	-	-	-
	江坂	11,309	9,297	8,105	5,859
近畿・中国・四国	京都市	18,723	15,284	13,496	11,873
	神戸市	12,972	12,464	10,462	9,652
	奈良市	15,200	11,517	10,971	13,305
	岡山市	14,077	12,818	10,856	9,194
	広島市	13,067	11,008	9,073	10,714
	高松市	11,740	9,369	9,476	9,313
	松山市	15,000	10,357	9,955	8,000
	和歌山市	11,000	8,537	9,650	7,000
	大津市・守山市・草津市	13,472	10,814	11,357	10,250

■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 オフィスマーケット予測

※データはP43を参照 ※2021年、2022年、2023年は12月末の予測値

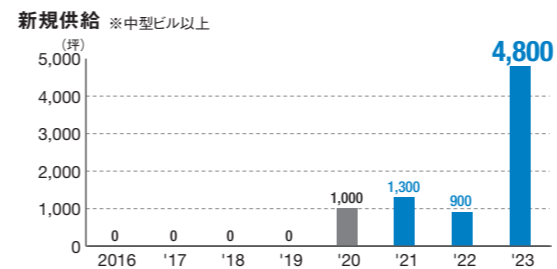
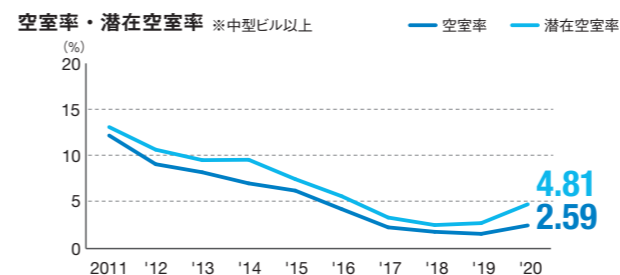
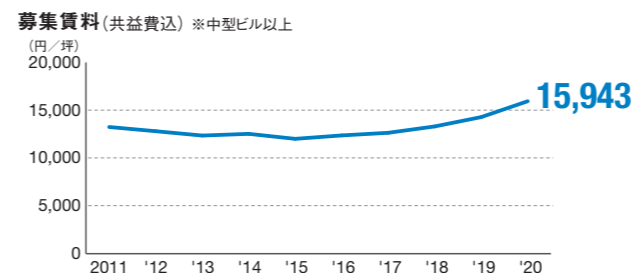
大阪市主要3区 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)



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

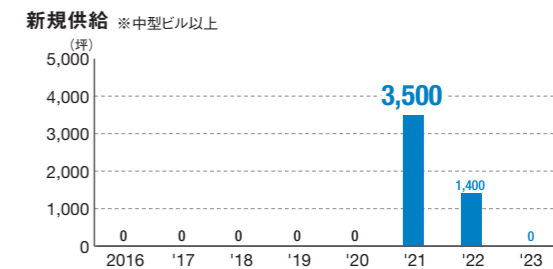
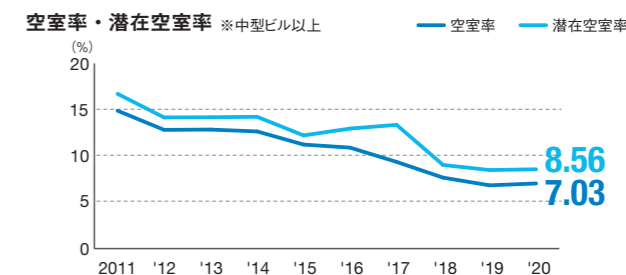
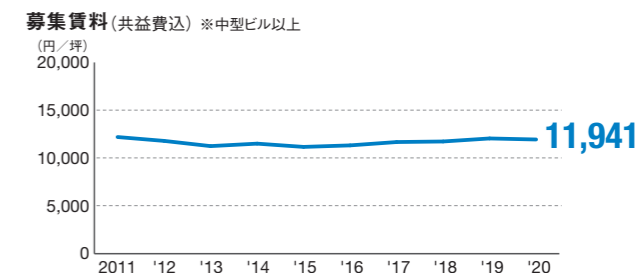
京都市

空室率は依然として低水準だが、潜在空室率とともに上昇に転じており、募集賃料は16,000円/坪台目前に達している。新規供給は2021年に「(仮)京都七条新町ビル」、2022年は「(仮)五条PJ」、2023年には「(仮)協和キャピタルビル」の竣工が予定されている。



神戸市

空室率、潜在空室率とも、低下傾向が続いており、募集賃料は12,000円/坪前後で推移している。新規供給は2021年に「GLION Awa-s Building」「神戸阪急ビル東館」、2022年には「(仮)三宮町1丁目オフィスPJ」が竣工予定となっている。

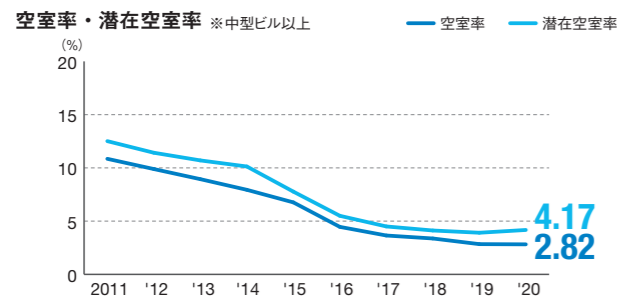
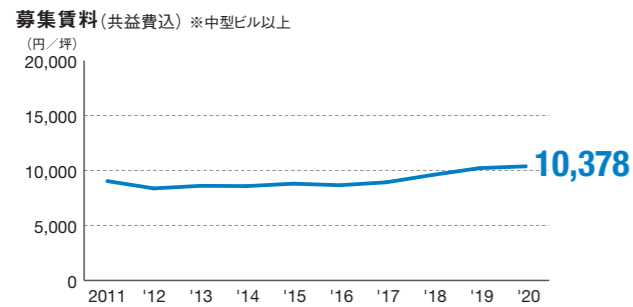
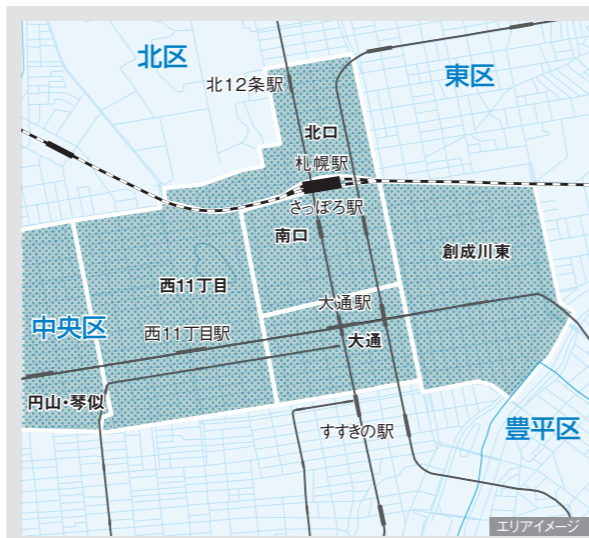


■賃料マップ対象エリアはP44参照



札幌市

空室率は3%を下回る低水準にあり、潜在空室率も目立った上昇は見られない。引き締まった需給バランスが継続しており、募集賃料は10,000円/坪台で推移している。新規供給は2021年に「THE PEAK SAPPORO」「(仮)京阪北10西3北オフィス」、2022年は「(仮)南2西2PJ」、2023年には「(仮)第一生命札幌ビル」「(仮)北8西1地区第一種市街地再開発」「(仮)HBC跡地開発計画」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、ネット・アブソープションは新規供給を上回り、空室率は今後3年間も低下傾向が継続すると見込まれる。

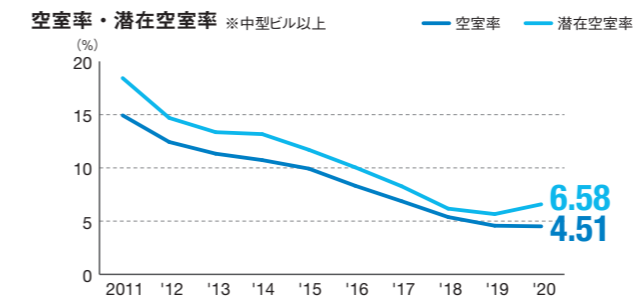
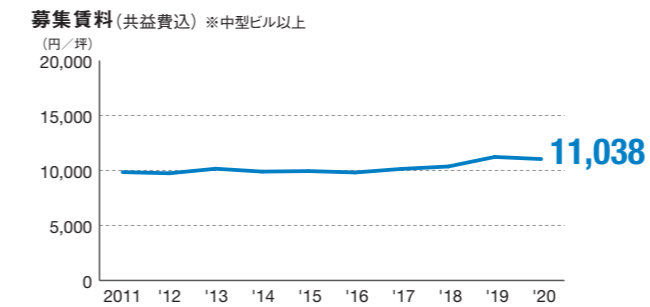
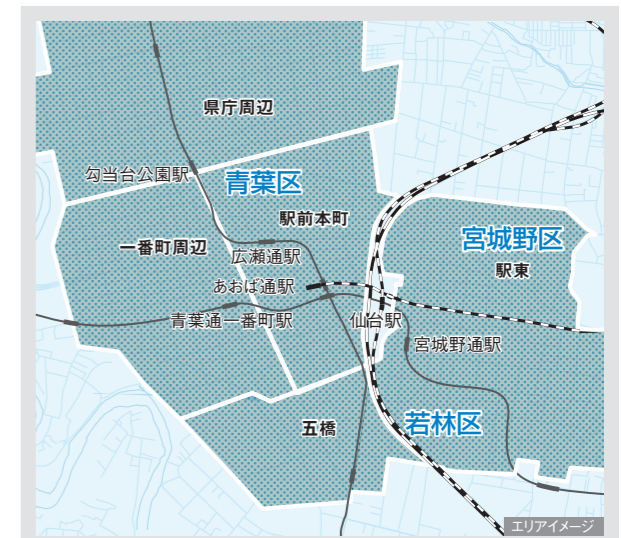


募集賃料(共益費込) (円/坪)

	大規模	大型	中型	小型
札幌市				
南口	16,452	14,188	12,303	11,379
北口	17,313	11,183	11,028	5,597
大通	13,952	13,175	10,961	9,494
西11丁目	10,792	9,705	8,238	8,861
創成川東	11,143	11,933	8,399	7,896
平岸・澄川・豊平・福住	-	6,500	6,412	6,178
円山・琴似	9,000	7,189	6,954	6,417
北24条・麻生・元町・栄町	-	6,800	6,610	6,390
白石・新札幌	10,000	9,320	6,189	6,938
北海道				
釧路市	7,900	7,167	6,717	4,694
旭川市	8,500	7,481	6,429	7,027
帯広市	-	9,290	7,000	8,405
函館市	-	8,213	8,197	-

仙台市

2011年には14%台にあった空室率だが、その後は大幅に低下し、直近では2011年以降の最低水準にある。潜在空室率は上昇に転じているものの、需給バランスは引き締まっており、募集賃料は11,000円/坪台で推移している。新規供給は2021年に「JR仙台イーストゲートビル」「ミレーネT仙台ビル」、2023年には「(仮)NTT仙台中央ビル再開発計画」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、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年間で空室率は一段と低下が進むと見込まれる。



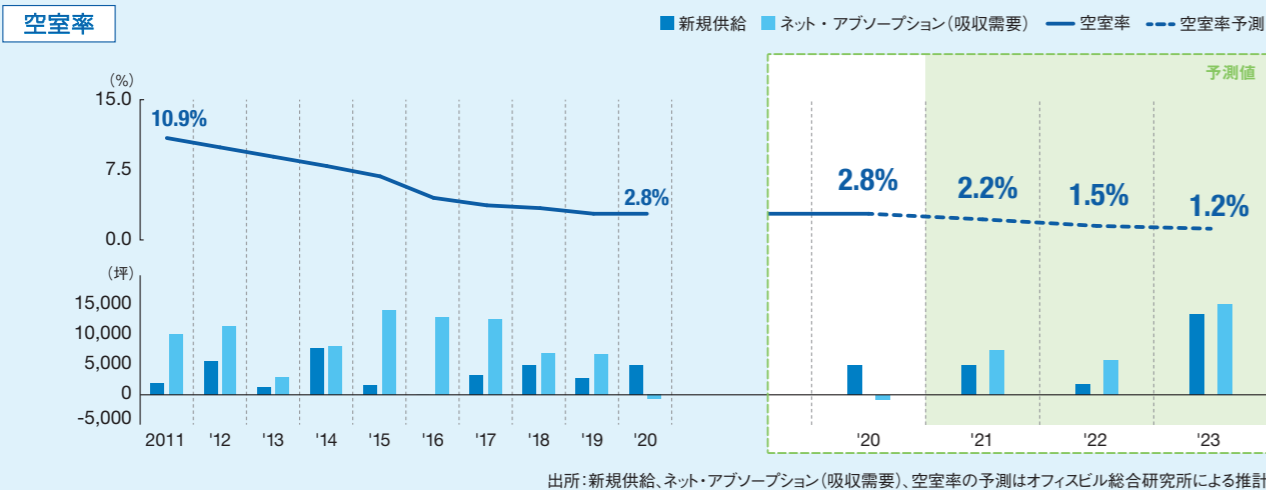
募集賃料(共益費込) (円/坪)

	大規模	大型	中型	小型
仙台市				
駅前本町	15,947	13,845	10,350	9,681
一番町周辺	13,200	10,254	9,215	8,775
県庁周辺	10,500	9,706	8,985	8,219
五橋	11,000	9,000	8,464	-
駅東	14,430	11,382	10,269	8,556
泉中央	11,333	9,000	8,017	7,750
流通・その他	9,332	7,750	7,024	7,594
東北				
青森市	11,375	8,583	7,429	-
八戸市	7,500	7,583	9,333	-
盛岡市	10,857	9,718	8,550	8,106
秋田市	10,850	8,515	7,671	-
山形市	11,500	9,333	7,758	-
福島市	11,000	9,200	8,644	-
郡山市	14,233	9,678	10,556	8,245

札幌 オフィスマーケット予測

※データはP43を参照 ※2021年、2022年、2023年は12月末の予測値

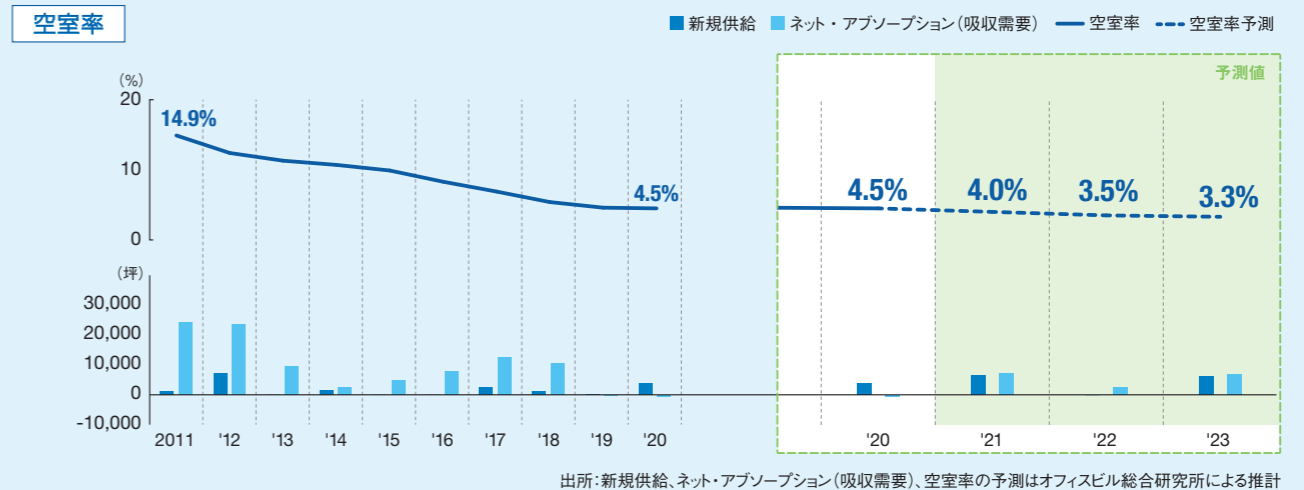
札幌市 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)



仙台 オフィスマーケット予測

※データはP43を参照 ※2021年、2022年、2023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)





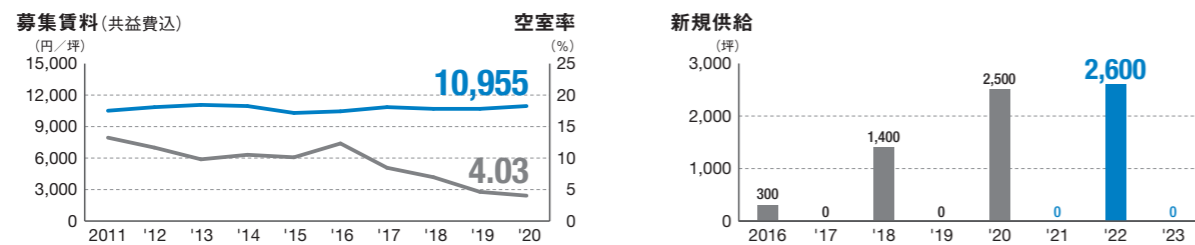




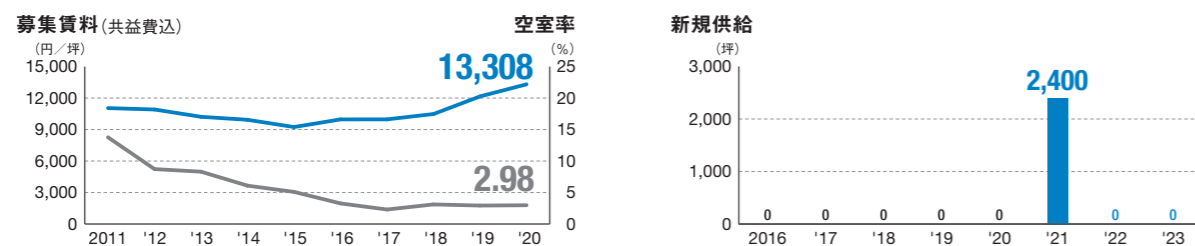
全国9都市の大型ビル以上(1フロア面積100坪以上)を対象とするオフィスマーケットデータです。新型コロナウイルスの影響で景気の先行きには不透明感が漂いますが、調査対象となった9都市の多くで空室率は低水準が続いています。募集賃料も上昇あるいは横ばい傾向の都市が多く、数字に表れる影響は限定的な水準に止まっています。

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

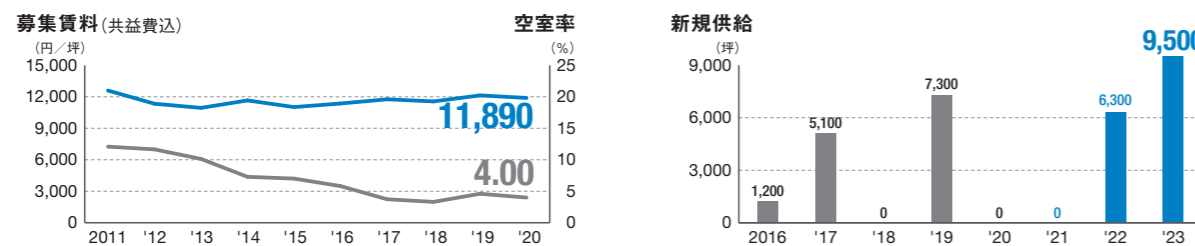
**新潟市** 空室率は2011年以降の最低値にあり、募集賃料は2017年以降は10,000円/坪台後半で推移している。新規供給は2020年の「マルタケビル」「古町ルフル」に続き、2022年に「(仮)日本生命新潟ビル」が竣工予定となっている。



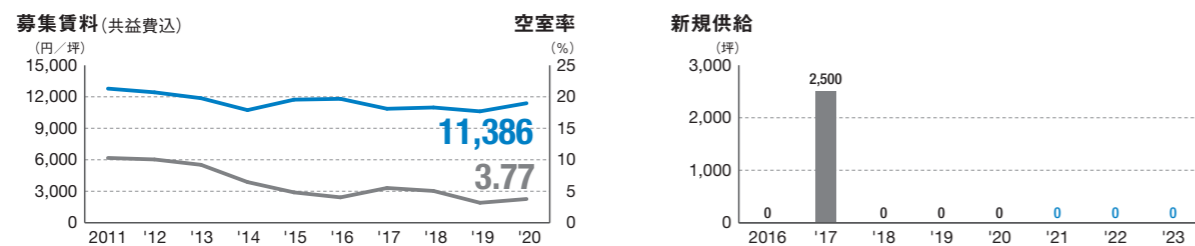
**岡山市** 空室率は2016年以降、2~3%台で推移している。募集賃料は上昇傾向が続く、2011年以降で最大となる13,000円/坪台に達した。新規供給は2021年に「杜の街づくりプロジェクト」が竣工を予定しており、久々の供給となる。



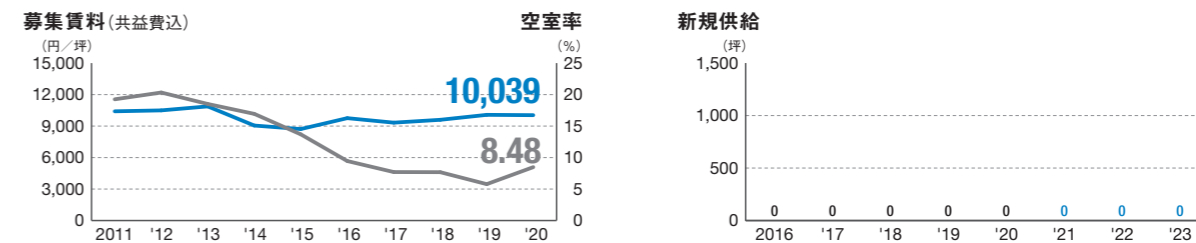
**広島市** 空室率は2019年に空室を抱えた新築ビルの竣工で上昇したが、4%台の比較的低水準で推移し、募集賃料は小幅な動きが続く。2022年に「(仮)広島駅南口計画」、2023年には「(仮)JR広島駅再開発」が竣工を予定する。



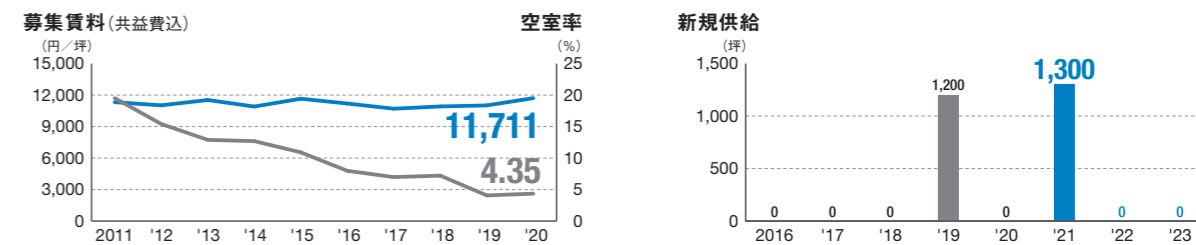
**静岡市** 2017年以降10,000円/坪台後半で推移していた募集賃料は、2016年以降となる11,000円/坪台を回復した。空室率は3%台で推移している。新規供給は2017年の「日本生命静岡ビル」以降途切れており、今後3年間も予定はない。



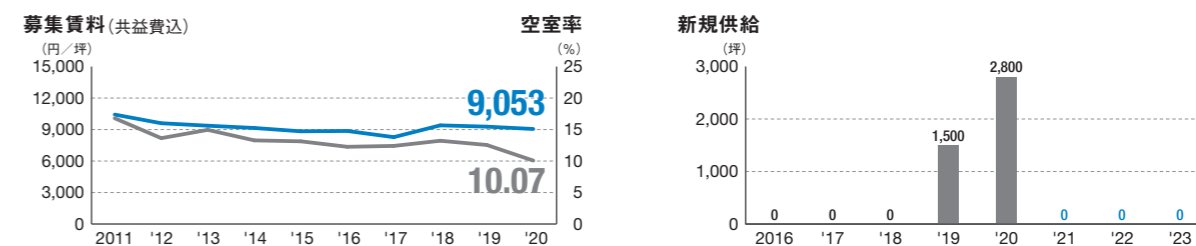
**浜松市** 募集賃料は2019年に10,000円/坪台を回復後、横ばい傾向が続く。2012年には20%超に達した空室率は、2016年にかけて大幅に低下し、直近では上昇に転じている。新規供給は今後3年間も予定されていない。



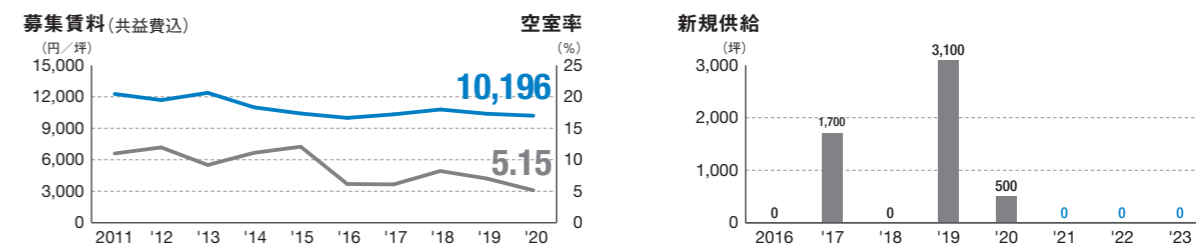
**金沢市** 2011年に19%台にあった空室率が、その後は大幅に低下し、4%台で推移している。募集賃料は2018年以降緩やかな上昇傾向にある。今後3年間の新規供給は2021年以外は予定がなく、低水準に止まる見込みとなっている。



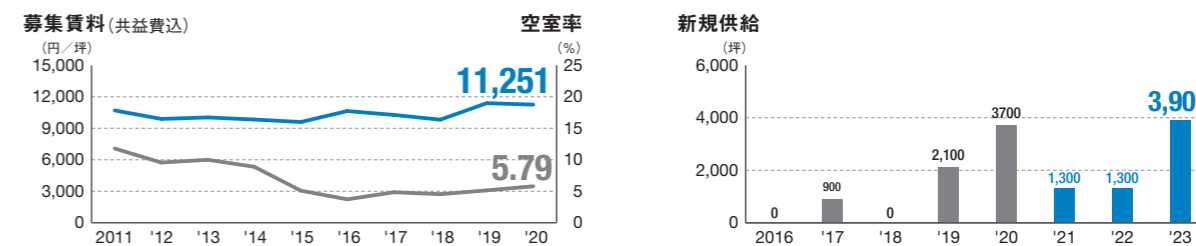
**北九州市** 募集賃料は2012年以降、10,000円/坪を下回る水準が継続する。12~14%で推移していた空室率は、2011年以降の最低値に低下している。新規供給は2020年に「APエルテージ米町ビル」が竣工したが、今後3年間は予定がない。



**長崎市** 2015年に12%台に達した空室率は、直近では2011年以降の最低値にあり、募集賃料は10,000円/坪前半での動きが続いている。2020年には「Jプロ新大工ビル」が竣工し、今後に向けて新たなオフィス計画も進行している。



**熊本市** 空室率は2016年の熊本地震の影響で低下した後、4~5%台で推移する。募集賃料は2019年以降、11,000円/坪台前半が続く。新規供給は「インテリジェントオフィスビル」「(仮)熊本駅前ビル」「(仮)日本生命熊本ビル」等が竣工を予定する。





中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

新規供給(坪) ※2020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
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	281,600	236,900	218,000	14,600	14,100	5,000	1,100	8,900	7,300
2019	192,200	181,200	113,200	900	900	2,800	100	5,100	5,600
2020	289,400	231,500	205,200	9,200	7,600	5,000	3,900	7,000	10,100
2021	—	89,500	—	—	8,800	4,900	6,500	18,700	27,400
2022	—	99,200	—	—	40,100	1,800	0	11,800	20,300
2023	—	218,000	—	—	3,200	13,500	6,300	13,700	0

ネット・アブソープション(吸収需要)(坪) ※2020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
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	385,500	336,000	311,200	67,000	57,400	6,900	10,400	25,400	3,500
2019	210,700	184,000	127,900	23,300	21,200	6,800	-200	12,300	13,600
2020	-78,900	-60,800	-18,400	-24,700	-20,600	-700	-600	-9,600	-9,200
2021	—	-38,700	—	—	20,900	7,500	7,100	20,300	24,900
2022	—	36,800	—	—	52,800	5,800	2,600	18,200	17,900
2023	—	231,100	—	—	28,000	15,200	6,800	23,000	4,500

空室率/潜在空室率(%) ※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
2011	7.5 / 11.1	7.1 / 10.7	6.8 / 10.6	11.7 / 13.7	11.2 / 13.2	10.9 / 12.5	14.9 / 18.4	12.4 / 14.0	13.3 / 14.6
2012	8.2 / 11.0	7.6 / 10.5	7.4 / 10.3	10.3 / 12.6	10.0 / 12.3	9.9 / 11.4	12.4 / 14.7	11.1 / 12.9	12.0 / 13.5
2013	6.5 / 9.1	6.3 / 9.0	6.2 / 8.9	10.7 / 12.6	10.4 / 12.5	8.9 / 10.7	11.3 / 13.4	10.0 / 11.6	9.7 / 11.7
2014	5.0 / 7.3	4.5 / 6.7	4.7 / 6.9	8.9 / 11.1	8.5 / 10.7	7.9 / 10.1	10.7 / 13.2	8.0 / 9.7	7.1 / 9.0
2015	4.0 / 6.0	3.3 / 5.2	3.6 / 5.6	8.3 / 10.0	7.8 / 9.4	6.8 / 7.8	9.9 / 11.7	6.4 / 8.6	5.4 / 7.6
2016	2.9 / 4.8	2.6 / 4.5	2.8 / 4.8	5.7 / 7.4	5.0 / 6.8	4.5 / 5.5	8.3 / 10.1	5.9 / 7.8	3.8 / 5.2
2017	1.9 / 3.8	1.8 / 3.7	1.9 / 4.1	4.2 / 5.6	3.5 / 4.9	3.7 / 4.5	6.9 / 8.3	4.8 / 6.2	2.2 / 3.6
2018	1.1 / 2.8	0.8 / 2.3	0.9 / 2.5	2.9 / 3.9	2.4 / 3.4	3.4 / 4.1	5.4 / 6.2	3.1 / 4.3	2.0 / 4.1
2019	1.0 / 2.6	0.8 / 2.2	0.7 / 2.2	2.2 / 3.2	1.6 / 2.5	2.8 / 3.9	4.6 / 5.7	2.1 / 4.1	1.6 / 2.9
2020	2.0 / 5.6	1.8 / 5.5	1.6 / 5.4	2.9 / 4.5	2.3 / 3.9	2.8 / 4.2	4.5 / 6.6	2.7 / 5.5	2.1 / 4.7

オフィスビルストック ※2020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	7,972,000	6,000,000	4,853,000	1,709,000	1,398,000	311,000	246,000	709,000	469,000
大型ビル	2,195,000	1,588,000	1,162,000	818,000	654,000	177,000	144,000	331,000	234,000
中型ビル	1,955,000	1,303,000	925,000	628,000	489,000	156,000	92,000	264,000	174,000
棟数(棟)									
大規模ビル	1,600	1,200	900	400	300	100	100	200	200
大型ビル	2,400	1,700	1,200	800	600	200	200	300	300
中型ビル	5,200	3,300	2,300	1,400	1,100	500	300	700	500

■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

オフィスストックデータの特徴

首都圏及び全国主要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・住宅部分等は含まれません。

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。

東京 ▶P29

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・神田練堀町・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・日本橋新地町・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・四谷三米町・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  
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・笹笥町・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・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・神山村・松涛・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 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・西巢鴨・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・椋川・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

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

千葉県 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  
北区中崎西・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・免我野町・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  
北区天満橋・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  
中央区北浜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  
中央区北浜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  
中央区大手前・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・上汐1~2・中寺・瓦屋町・高津1

心斎橋・長堀橋・なんば  
中央区南船場・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・浪速区日本橋・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  
西区土佐堀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

淀川区宮原・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15~30丁目・北1~2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

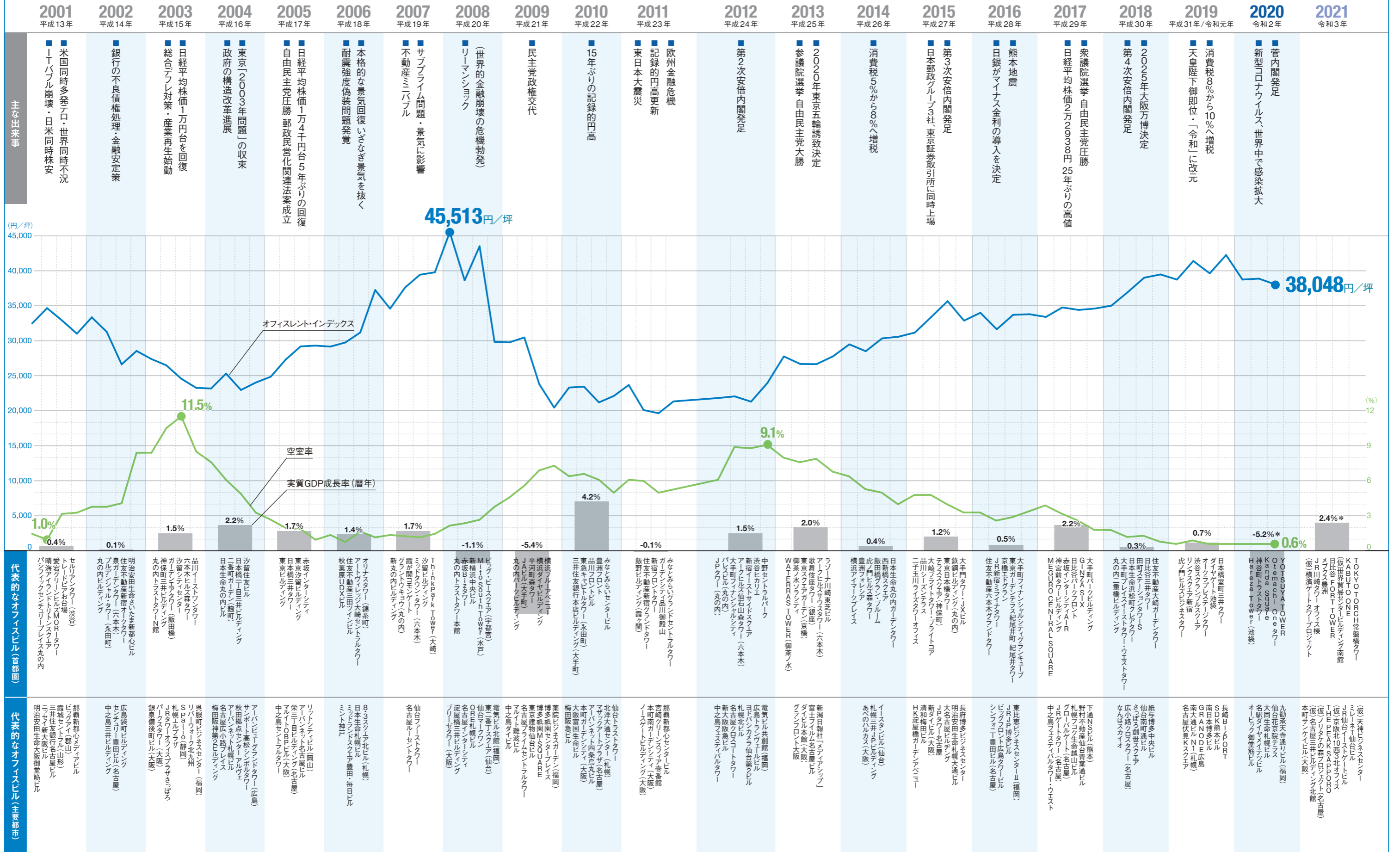


# オフィス賃料の変遷と経済動向

2001～2021年(2020年12月1日現在)

東京都心部「Aクラスビル」※Aクラスビル:P27参照  
 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

■ 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 \*2020年、2021年は予測値



※オフィスビル名は一部略称  
 45 OFFICE RENT DATA 2021 46



# オフィスビル竣工年表 (全国主要エリアの賃貸オフィスビル 三幸エースト調べ)

※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

2020～2024年 (2020年12月1日現在)

2020  
令和2年

2021  
令和3年

2022  
令和4年

2023  
令和5年

2024  
令和6年

2020～2024年 (2020年12月1日現在)	2020 令和2年	2021 令和3年	2022 令和4年	2023 令和5年	2024 令和6年
<b>東京</b> 東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城・栃木・群馬・山梨・新潟	1月 <b>YOTSUYA TOWER</b> 港区四谷1 31階 778坪	3月 (仮) <b>世界貿易センタービルディング南館</b> 港区浜松町2 39階 514坪	2月 (仮) <b>住友不動産大崎東プロジェクト</b> 品川区北品川5 19階 543坪	(仮) <b>東京三田再開発プロジェクト</b> 港区三田3 参考 P15	2月 (仮) <b>青朋ビル建替計画</b> 港区北青山3 13階 320坪
	2月 <b>Otemachi One タワー</b> 千代田区大手町1 39階 1,163坪	6月 <b>TOKYO TORCH常盤橋タワー</b> 千代田区大手町2 38階 800坪	3月 (仮) <b>虎ノ門二丁目計画B街区</b> 港区虎ノ門2 17階 316坪	1月 (仮) <b>西新宿五丁目北地区A地区</b> 新宿区西新宿5 33階 599坪	2月 (仮) <b>中野二丁目再開発 (中野駅南口地区A地区業務棟)</b> 中野区中野2 20階 700坪
	2月 <b>Kanda Square</b> 千代田区神田錦町2 21階 888坪	6月 <b>KABUTO ONE</b> 中央区日本橋兜町7 15階 574坪	3月 (仮) <b>西五反田3丁目プロジェクトA棟</b> 品川区西五反田3 13階 610坪	2月 <b>東宝ツインタワービル再開発計画</b> 千代田区有楽町1 11階 305坪	3月 (仮) <b>晴海三丁目計画 (オフィス棟)</b> 中央区晴海3 20階 500坪
	3月 <b>神谷町トラストタワー</b> 港区虎ノ門4 38階 1,164坪	6月 <b>日比谷 FORT TOWER</b> 港区西新橋1 27階 830坪	5月 (仮) <b>港南2丁目ビル</b> 港区港南2 12階 326坪	3月 (仮) <b>虎ノ門・麻布台地区PJ (A街区)</b> 港区麻布台1 65階 1,460坪	3月 (仮) <b>桜丘口地区市街地再開発A-1棟</b> 渋谷区桜丘町 39階 500坪
	3月 <b>ウォーターズ竹芝タワー</b> 港区海岸1 26階 450坪	8月 <b>メプクス豊洲</b> 江東区豊洲6 11階 1,986坪	7月 (仮) <b>九段南一丁目プロジェクト</b> 千代田区九段南1 17階 775坪	3月 (仮) <b>新橋4丁目計画</b> 港区新橋4 14階 400坪	4月 (仮) <b>新TODA BUILDING</b> 中央区京橋1 28階 724坪
	3月 <b>豊洲ベイサイドクロスタワー</b> 江東区豊洲2 36階 1,022坪	4月 <b>JR川崎タワー オフィス棟</b> 川崎市幸区大宮町 29階 800坪	8月 (仮) <b>八重洲2丁目北地区A-1街区</b> 中央区八重洲2 45階 1,267坪	3月 (仮) <b>渋谷区道玄坂二丁目開発計画</b> 渋谷区道玄坂2 28階 350坪	5月 (仮) <b>渋谷二丁目17地区第一種市街地再開発事業</b> 渋谷区渋谷2 23階 514坪
	4月 <b>住友不動産麹町ガーデンタワー</b> 千代田区麹町5 22階 529坪	9月 (仮) <b>千葉中央駅西口ビル</b> 千葉市中央区本千葉町15 8階 380坪	8月 (仮) <b>ヤンマー東京ビル</b> 品川区西五反田8 14階 307坪	3月 (仮) <b>五反田計画</b> 品川区西五反田8 21階 1,000坪	6月 (仮) <b>赤坂二丁目計画</b> 港区赤坂2 28階 600坪
4月 <b>文京GARDEN GATETOWER</b> 文京区小石川1 23階 777坪	10月 (仮) <b>横濱ゲートタワープロジェクト</b> 横浜市西区高島1 21階 870坪	3月 (仮) <b>海老名駅開発オフィスプロジェクト</b> 海老名市めぐみ町2 14階 559坪	3月 (仮) <b>蔵前計画 オフィス棟</b> 台東区蔵前1 13階 660坪	3月 <b>みなとみらい53街区 WEST棟</b> 横浜市西区みなとみらい53 30階 1,016坪	
5月 <b>東京ポートシティ竹芝オフィスタワー</b> 港区海岸1 40階 907坪	10月 (仮) <b>大宮駅東口大門2丁目中地区市街地再開発事業</b> さいたま市大宮区大門町2 18階 414坪	6月 (仮) <b>中央区富士見2-5-3開発計画</b> 千葉市中央区富士見2 12階 492坪	3月 (仮) <b>HANEDA INNOVATION CITY ZONE B</b> 大田区羽田空港1 6階 1,726坪	12月 (仮) <b>横浜市現市庁舎街区活用事業タワー棟</b> 横浜市中区真砂町1 30階 750坪	
5月 <b>Hareza Tower</b> 豊島区東池袋1 33階 504坪	11月 <b>LG Yokohama Innovation Center</b> 横浜市西区高島1 16階 419坪	11月 (仮) <b>日本生命新潟ビル</b> 新潟市中央区東大通2 10階 384坪	5月 (仮) <b>TTMプロジェクト</b> 港区芝5 29階 786坪		
6月 <b>東京虎ノ門グローバルスクエア</b> 港区虎ノ門1 24階 408坪		12月 (仮) <b>大宮駅桜木町1丁目計画</b> さいたま市大宮区桜木町1 24階 411坪	7月 (仮) <b>虎ノ門ヒルズステーションタワー</b> 港区虎ノ門2 49階 1,000坪		
7月 <b>田町ステーションタワーN</b> 港区芝浦3 36階 918坪			11月 (仮) <b>T-2 Project</b> 港区虎ノ門2 38階 1,050坪		
9月 <b>みずほ丸の内タワー</b> 千代田区丸の内1 29階 800坪			1月 (仮) <b>MM37タワー</b> 横浜市西区みなとみらい3 28階 1,255坪		
2月 <b>横浜グランゲート</b> 横浜市西区みなとみらい5 19階 1,429坪			10月 (仮) <b>Kアリーナプロジェクト オフィス棟</b> 横浜市西区みなとみらい6 21階 300坪		
3月 <b>JR横浜タワー</b> 横浜市西区南幸1 26階 311坪					
<b>大阪</b> 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	1月 <b>オービック御堂筋ビル</b> 大阪市中央区平野町4 25階 568坪	6月 <b>PMO EX新大阪</b> 大阪市淀川区宮原4 12階 182坪	2月 (仮) <b>新大阪オフィスビルプロジェクト</b> 大阪市淀川区西宮原1 11階 213坪	3月 (仮) <b>御堂筋安土町ビル建替計画</b> 大阪市中央区安土町3 19階 190坪	3月 (仮) <b>大阪駅前開発・梅田3丁目計画</b> 大阪市北区梅田3 39階 1,200坪
	10月 <b>S-BUILDING新大阪</b> 大阪市淀川区西宮原1 8階 217坪	8月 <b>本町サンゲイビル</b> 大阪市中央区本町4 21階 336坪	3月 <b>新大阪第5ビル</b> 大阪市淀川区宮原1 13階 235坪	1月 (仮) <b>JR広島駅再開発</b> 広島市東区二葉の里3 20階 500坪	3月 (仮) <b>御堂筋ダイヤビル建替計画</b> 大阪市中央区博久宝寺町4 20階 204坪
	6月 <b>GRAND KYOTO</b> 京都市南区西九条東比永城町79 4階 249坪	12月 (仮) <b>新大阪オフィス物件</b> 大阪市淀川区宮原4 14階 455坪	春 <b>大阪梅田ツインタワーズ・サウス</b> 大阪市北区梅田1 参考 P16		8月 (仮) <b>うめきた2期</b> 大阪市北区大深町 39階 1,240坪
		2月 <b>杜の街づくりプロジェクト</b> 岡山市北区下石井2 10階 605坪	2月 <b>日本生命淀屋橋ビル</b> 大阪市中央区北浜3 25階 474坪		9月 (仮) <b>大阪駅西ビル</b> 大阪市北区梅田 23階 475坪
<b>札幌</b> 北海道全域		3月 <b>GLION Awa-s Building</b> 神戸市中央区新港町71 10階 253坪	2月 (仮) <b>三宮町1丁目オフィスPJ</b> 神戸市中央区三宮町1 12階 143坪	6月 (仮) <b>第一生命札幌ビル</b> 札幌市中央区北3条西4 13階 274坪	10月 (仮) <b>カレス医療センターオフィス棟</b> 札幌市東区北6条東3 5階 500坪
		3月 <b>神戸阪急ビル東館</b> 神戸市中央区加納町4 29階 202坪	9月 (仮) <b>広島駅南口計画</b> 広島市南区松原町2 20階 464坪	12月 (仮) <b>北8西1地区第一種市街地再開発</b> 札幌市北区北8条西1 4階 430坪	
	3月 <b>大同生命札幌ビル</b> 札幌市中央区北3条西3 14階 320坪	6月 <b>THE PEAK SAPPORO</b> 札幌市中央区北10条西3 参考 P17	6月 (仮) <b>南2西2PJ</b> 札幌市中央区南2条西2 13階 135坪	6月 (仮) <b>HBC跡地開発計画</b> 札幌市中央区北1条西5 27階 500坪	
11月 <b>S-BUILDING札幌大通</b> 札幌市中央区大通西5 10階 100坪	8月 (仮) <b>京阪北10西3北オフィス</b> 札幌市北区北10条西3 参考 P17				
<b>仙台</b> 宮城・青森・秋田・岩手・福島・山形	1月 <b>仙台花京院テラス</b> 仙台市青葉区花京院1 9階 150坪	1月 <b>JR仙台イーストゲートビル</b> 仙台市宮城野区榴岡1 13階 429坪	10月 (仮) <b>NTT仙台中央ビル再開発計画</b> 仙台市青葉区中央4 19階 454坪		
	7月 <b>仙台宮城野ビル</b> 仙台市宮城野区榴岡3 16階 182坪	7月 <b>ミレーネT仙台ビル</b> 仙台市青葉区中央3 参考 P18			
	10月 <b>新仙台ビルディング</b> 仙台市青葉区大町1 10階 216坪				
<b>名古屋</b> 愛知・三重・岐阜・静岡・長野・福井・石川・富山	1月 <b>名古屋三交ビル</b> 名古屋市中村区名駅3 16階 237坪	1月 (仮) <b>名古屋三井ビルディング北館</b> 名古屋市中村区名駅4 20階 337坪	1月 <b>アーバンネット名古屋ネクスタビル</b> 名古屋市中村区東1 20階 332坪	3月 (仮) <b>名駅四丁目計画</b> 名古屋市中村区名駅4 16階 258坪	3月 (仮) <b>第2名古屋三交ビル</b> 名古屋市中村区名駅3 14階 300坪
	6月 <b>名駅ダイヤメイテツビル</b> 名古屋市中村区名駅1 14階 306坪	秋 (仮) <b>ノリタケの森プロジェクト</b> 名古屋市中村区則武新町3 参考 P19	3月 (仮) <b>名古屋ビル東館</b> 名古屋市中村区名駅4 12階 190坪	3月 (仮) <b>新中日ビル計画</b> 名古屋市中村区栄4 33階 702坪	
	6月 <b>サンテラス三河安城</b> 安城市三河安城南町1 10階 155坪	10月 <b>GRANODE名古屋丸の内</b> 名古屋市中区丸の内1 12階 295坪			
		11月 (仮) <b>名古屋栄一丁目オフィス</b> 名古屋市中区栄1 13階 205坪			
	5月 (仮) <b>アルバックスタワー刈谷ステーション</b> 刈谷市桜町1 20階 165坪	8月 <b>新・福井県織協ビル</b> 福井市大手3 11階 222坪			
<b>福岡</b> 福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄・山口	2月 <b>D-LIFEPLACE呉服町</b> 福岡市博多区綱島町1 11階 166坪	1月 (仮) <b>博多駅前4丁目計画</b> 福岡市博多区博多駅前4 13階 217坪	3月 (仮) <b>舞鶴オフィスビルプロジェクト</b> 福岡市中央区舞鶴3 9階 556坪	2月 (仮) <b>日本生命熊本ビル</b> 熊本市中央区幸島町5 13階 330坪	3月 (仮) <b>福岡東総合庁舎再開発計画</b> 福岡市博多区博多駅前1 11階 400坪
	4月 <b>九勸承天寺通りビル</b> 福岡市博多区博多駅前1 12階 324坪	1月 <b>Yakuin3ビル</b> 福岡市中央区薬院3 8階 296坪	7月 (仮) <b>博多駅前一丁目開発計画</b> 福岡市博多区博多駅前1 参考 P20	4月 (仮) <b>下関市竹崎町四丁目ビル新築計画</b> 下関市竹崎町4 11階 160坪	12月 (仮) <b>福岡ビル街区建替プロジェクト</b> 福岡市中央区天神1 19階 1,400坪
	3月 <b>APエルテージ米町ビル</b> 北九州市小倉北区米町2 10階 286坪	5月 (仮) <b>博多駅前3丁目プロジェクト</b> 福岡市博多区博多駅前3 11階 290坪	12月 (仮) <b>旧大名小学校跡地再開発</b> 福岡市中央区大名2 24階 756坪		
	9月 <b>JR宮交ツインビル</b> 宮崎市老松2 10階 389坪	6月 (仮) <b>博多駅前四丁目ビル</b> 福岡市博多区博多駅前4 9階 566坪	7月 (仮) <b>熊本駅前ビル</b> 熊本市西区春日3 5階 250坪		
	10月 <b>Jプロ新大工ビル</b> 長崎市伊勢町4 11階 246坪	9月 (仮) <b>天神ビジネスセンター</b> 福岡市中央区天神1 19階 716坪	8月 (仮) <b>ゆがふBizタワー浦添港川</b> 浦添市港川11512 17階 367坪		
	12月 <b>JR熊本白川ビル</b> 熊本市西区春日3 12階 326坪	12月 (仮) <b>福岡北天神オフィスビル</b> 福岡市中央区長浜1 8階 300坪			
	12月 <b>JR熊本春日南ビル</b> 熊本市西区春日3 4階 223坪	1月 (仮) <b>中央町16番街区建築計画</b> 鹿児島市中央町16 9階 376坪			
	12月 <b>LUCROSS BLDG.</b> 佐世保市常盤町5 6階 253坪	9月 <b>インテリジェントオフィスビル</b> 熊本市西区春日1 11階 390坪			



※都道府県名は当社各拠点の担当エリアです



# 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

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  
オフィスの課題を明確にし、オフィス戦略を成功に導くために  
オフィスのことなら三幸エーステートにご相談ください

## 三幸エーステートの サービスメニュー

企業価値を高めるための働き方を考察し、  
最適なオフィス戦略を策定する  
サービスを提供します

### オフィスコンサルティングサービス

#### オフィス戦略基本方針策定

- ・シナリオ策定
- ・コストアナリシス
- ・スケジュール
- ・ボリュームスタディ

#### ワークプレースタディ

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

- ・全体スケジュール作成
- ・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

## 会社概要

### 三幸エーステート株式会社

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	253名(グループ全体423名)
事業内容	・オフィスコンサルティングサービス ・オフィス仲介サービス ・移転マネジメントサービス(PM)
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ンリテイナメント協会 ・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

**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	39名
事業内容	・不動産売買仲介 ・リース管理 ・アセットマネジメント ・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	131名
事業内容	・プロパティマネジメント ・リース管理 ・不動産売買仲介 ・不動産全般に関するコンサルティング ・コンストラクションマネジメント
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(4)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 2021 オフィスレントデータ 2021

2021年(令和3年)1月発行  
1984年(昭和59年)創刊  
年1号発行 通巻38号

発行/三幸エーステート株式会社  
〒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。