

オフィスレントデータ

OFFICE RENTDATA

2022



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「虎ノ門・麻布台プロジェクト」 15
大阪「梅田3丁目計画(仮称)」 16
札幌「札幌22スクエア」 17
仙台「(仮称)ヨドバシ仙台第1ビル」 18
名古屋「中日ビル」 19
福岡「旧大名小学校跡地再開発事業」 20

オフィスコラム「オフィスづくりのポイント」 21

オフィスマーケットデータ 22-44
オフィスレント & プライス・インデックス 23
東京都心部「Aクラスビル」「Bクラスビル」「Cクラスビル」
オフィスマーケット予測 東京都心5区 25
東京 27
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 33
大阪市／京都市／神戸市
札幌 35
仙台 36
名古屋 37
福岡 38
その他主要都市 39
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
竣工年別オフィスストック 41
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

D e v e l o p m e n t P r o j e c t s



一部略称で表記しています。今後の進行状況によって建物名称、竣工時期、規模などが変更される場合があります

東京

港区芝3丁目上空から赤坂方面

撮影日:2021/10/18 撮影高度:約900m

住友不動産六本木グランドタワー

泉ガーデンタワー

アーク森ビル

アークヒルズ仙石山森タワー

山王パークタワー

赤坂インターシティAIR

霞が関ビルディング

住友不動産虎ノ門タワー

オークラプレステージタワー

神谷町トラストタワー

虎ノ門ヒルズ森タワー

愛宕グリーンヒルズMORIタワー

虎ノ門・麻布台
プロジェクト
» P15

大阪

大阪市北区中津6丁目上空から大阪駅方面
撮影日:2021/10/24 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

ブリーゼタワー

ノースゲートビルディング

梅田3丁目計画(仮称)
>> P16

グランフロント大阪 タワーA

大阪駅

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

(仮称)うめきた2期

梅田スカイビル

札幌

札幌市豊平区水車町3丁目上空から札幌駅方面
撮影日:2021/10/25 撮影高度:約900m



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

札幌三井JPビルディング

アーバンネット札幌ビル

さっぽろ創世スクエア

北洋大通センター

南2西3南西地区
市街地再開発

札幌22スクエア
>> P17

(仮称)札幌すすきの駅前
複合開発計画

仙台

仙台市青葉区小田原4丁目上空から仙台駅方面
撮影日:2021/10/18 撮影高度:約600m



仙台トラストタワー

SS30

ミレーネT仙台ビル

AER

東京建物仙台ビル

(仮称)ヨドバシ仙台
第1ビル
>> P18

JR仙台イーストゲートビル

仙台駅

仙台マークワン

仙台MTビル

アゼリアヒルズ

花京院スクエア

名古屋

名古屋市中区新栄1丁目上空から名駅エリア方面
撮影日:2021/10/2 撮影高度:約750m



福岡

福岡市中央区城内上空から博多駅方面
撮影日:2021/10/2 撮影高度:約750m

博多駅

博多イーストテラス

キャナルシティ博多

博多リバーイン

アクロス福岡

福岡市役所

天神ビジネスセンター

西日本新聞会館

(仮称)新福岡ビル

旧大名小学校跡地
再開発事業
>> P20

福岡舞鶴スクエア

都心の広大なエリアで進行する「ヒルズの未来形」となるプロジェクト

「エリアが抱える都市課題解決に向け 長い年月を費やした都市再生プロジェクト」

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、桜田通り、外苑東通り、麻布通りに囲まれたエリアで展開する広大なプロジェクトである。開発前は、東西と南北を通る道路の接続の悪さ、行き止まりの道路など、利便性や防災上の課題が生じていた。さらに東西に長い地形は高低差が激しく、その上老朽化が進む建物が密集するなど、都市インフラの改善が求められる状況だった。

森ビル株式会社は、これらの課題を解決するために同プロジェクトを立ち上げた。計画のスタートは30年以上も前に遡る。1989年に地元地権者とともに「街づくり協議会」を設立。以降、1993年に「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業準備組合」設立、2017年には「国家戦略特別区域法に基づく区域計画」が認定・都市計画決定、2018年に「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合」の設立認可となった。その後、権利変換認可を経て、2019年8月に着工。竣工は2023年の予定だ。

「`Green、と`Wellness、がもたらす 新たな都市の価値 街全体を一つのワークプレイスに」

同プロジェクトのコンセプトは、「緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街 ～Modern Urban Village～」。

計画区域約8.1ha、敷地面積約1.9万坪、延床面積約26万坪。同エリアではかつてなかったスケールの開発となる。オフィス部分の貸室面積は約6.5万坪、1フロア面積約1,400坪、80m×80mの整形空間となる

予定だ。区域内はオフィスを主要用途とする「A街区」を中心に、オフィスと住宅の「B-1街区」、ホテルと住宅の「B-2街区」、オフィスと住宅の低層棟「C街区」で構成される。オフィス以外の機能としては、約7,000坪の商業施設、慶應義塾大学病院予防医療センター、都市型レジデンス、ラグジュアリーホテル、インターナショナルスクール、ミュージアムなどが整備される。同社はこれまでも「都市の本質は、そこに生きる人にある」と考えてきた。そこで人の流れや人の集まる場所として広場の位置を最初に定め、そこから3棟の超高層タワーを配置した。広場以外にも高低差のある地形を生かして、低層部の屋上を含む敷地全体への緑化を計画。緑地部分の面積は約2.4haと敷地面積の約3割を占める。そんな緑豊かな空間の中で、暮らす、働く、集う、遊ぶといった人の営みの全てがシームレスにつながり、人と自然とが調和し、人と人がつながり、刺激しあいながら創造的に生きられる新しい都市生活を実現させる。さらに、医療施設を核として、エリア内のさまざまな施設のほか、広場、菜園なども一つのメンバーシッププログラムで結び、連携する。街全体で「ウェルネス」につながる仕組みを導入し、生活のさまざまなシーンで心と体の健康をサポートし、あらゆる世代の人々が生き生きと暮らし続けられる街を形成する。

「環境に優しく 災害に強い都市づくりを進め 東京の磁力を向上させる」

同プロジェクトの注目すべき特長は、環境性能制度のエリア開発を対象にした「LEED ND」、健康やウェルネスに建物が及ぼす影響に着目した「WELL」の最高ランクの予備認証を取得したことだ。さらに、街全体で再生可能エネルギーの100% 供給を行い、RE100（Renewable Energy 100%）加盟企業への対応も万全だ。万が一の災害時には「逃げ込める街」となるべく、安全・安心を支えるハード面の強化にも力を入れた。A街区地下に設置した非常用発電機で災害時でも電力を100%供給するなど、BCP対策も充実させている。同社の考える都市づくりは「都市再生を通じた社会貢献」。「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、『働く場=オフィス』ではない時代に、より自由で創造的な働き方を提供するため、多くの挑戦が盛り込まれている。今後も多くの人のために豊かな都市生活を提供し続けていく。

取材協力：森ビル株式会社

大阪駅直結の大規模再開発でビジネス、商業、文化のにぎわいが創出される

「保有不動産の有効活用を目的に 大規模再開発事業として計画」

関西圏最大のターミナルであるJR「大阪」駅。その駅西側で進行している再開発計画が「梅田3丁目計画（仮称）」である。計画は旧大阪中央郵便局を含む約1.3万㎡の敷地で展開され、日本郵便株式会社、西日本旅客鉄道株式会社、大阪ターミナルビル株式会社、株式会社JTBの4社が事業主となっている。

同計画は、事業者各社が保有する不動産を一体的に有効活用することを目的とした再開発事業となる。計画自体は10数年前にスタート。計画地にあった旧大阪中央郵便局が近代建築の先駆者である吉田鉄郎の設計による建物ということで保存を求める声もあり、最終的には局舎の一部を保存活用することとなった。保存部を除く建物の取り壊し後は、イベント広場として暫定的に使用していたが、経済状況を見て開発再始動に向けた準備を開始。ビルの用途を新たにホテルを含む計画に変更した。都市計画等の手続きを経て、2020年7月に着工。竣工は2024年3月の予定で、地下3階地上39階建の大規模複合ビルとなることが発表されている。

「大規模複合ビルの開発コンセプトは 人と人、人と街をつなぐ。」

同計画のコンセプトは「つなぐ」。駅直結の抜群のアクセスに加え、新たに歩行者ネットワークと広場を整備。ガーデンアベニュー（地下通路）とも接続させ、「人と人」「人と街」がつながる拠点を目指す。

建物の主要用途は、オフィス、商業、劇場、ホテル。これら4つの異なる機能を連携させて新たな付加価値の提供を目指していく。

同計画の地下1階から地上6階は商業フロアとなる。多様な物販店舗や飲食店舗を誘致する予定だ。特徴的なのは4層吹き抜けのアトリウムを設けること。回廊式の通路にさまざまな人が行き交う動線をつくりだす。このアトリウム内の正面には保存・移設した旧大阪中央郵便局舎の一部を配置し、街の記憶や歴史を継承させる。

5階から8階には劇場が入る。座席数は約1,200席。国内外の芸術性の高い演目の上演や新たな関西文化を発信する。

9階にはオフィスサポートフロアを設ける。オフィスワーカーのビジネスとウェルネスを両立させる空間で、約2,500㎡の屋上庭園のほか、ダイニングゾーンやフィットネススペースで構成される。9階はオフィスロビーゾーンも併設される。

11階から27階がオフィスフロアとなる。1フロア面積約1,200坪でありながら最小約40坪での分割使用も可能だ。天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重500kg/㎡（ヘビーデューティーゾーン800kg/㎡）、個別空調72ゾーンと快適なオフィス環境を提供する。

29階から38階にはハイグレードホテルが入居。約400室の上質な客室を用意し、大阪の新たなにぎわいを演出する。

「地球環境への配慮と 最新のBCPでビジネスを支える」

ビル全体で環境負荷の軽減にも取り組む。屋上庭園や1階広場では多面的な緑化を行い、屋内ではLED照明や人感センサー、自動換気、地域冷暖房などを導入する。建築物の環境性能を評価する指標である「CASBEE大阪みらいSランク」も取得予定だ。

BCPの観点では、グレードの高い制震構造を採用することで地震発生時にもオフィスワーカーと資産を守る。電気室などの重要な機械室を建物上部に配置し、水害時も建物機能を維持するとともに、72時間運転可能な非常用発電機を設置する。災害時には、地下1階と1階の商業空間内のオープンスペースを有効活用し、帰宅困難者を一時的に受け入れる。そのための防災備蓄倉庫を確保し、街の防災機能の向上に取り組む。

竣工後は、エリアマネジメント活動等を通じて地域を盛り上げる活動にもかかわっていくという。



取材協力：日本郵政不動産株式会社

札幌中心部に誕生する大型ビルが新たな都市機能を創出させる



「札幌市の総合設計制度の活用で都市機能の更新を図る」

札幌市の観光スポット「大通公園」の近くで大型再開発「札幌22スクエア」が進行している。同開発は、札幌市が掲げるまちづくり骨格構造で「にぎわいの軸（札幌駅前通）」と「つながりの軸（創成川通）」に挟まれたエリアで展開。歴史と潤いある緑を備える札幌の都市文化や新たな価値がはぐまれる空間を目指している。

同エリアは、戦後間もない頃から札幌都心商業エリアとして街を形成していたが、いつしか時代に合わせた変化が求められるようになっていた。特に1984年に始まるコミュニティ・マート構想では「暮らしの場」への転換を目的に街路整備を含めた再開発が進められた。そうした中で個性的な街並みが次々と誕生したが、一方で誰でも気軽に利用できるオープンスペースが少ないのが課題となっていたという。そこで札幌市は、土地の合理的かつ健全な利用と都市機能の更新を目的に「札幌市都心まちづくり支援型総合設計」を定める。同制度を活用したことで都市機能が集積した同開発が可能となった。

「あえて過剰なスペックを避けそれでいて高機能を維持した」

同開発は、旧ビルの建て替え計画として2020年12

月に着工。竣工後は地下2階地上13階建、延床面積約2,500坪の大型ビルとして生まれ変わる。竣工は2022年6月の予定だ。

地下1階から地上2階にはすでに大手生活雑貨店舗の入居が決定している。そして3階以上はオフィスフロアとしてリーシング活動を展開する。

オフィスフロアはレイアウトしやすい無柱空間を提供する。1フロア面積は約135坪で札幌のテナントニーズを考慮して最小面積約29坪での使用も可能とする。天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重300kg/m²、コンセント容量60VA/m²、防災設備用の非常用発電機を装備し、「CASBEE札幌Aランク」を取得。あえて過剰なスペックを避け、それでいて高い性能を維持したところも同ビルの特長の一つといえる。

「公共・共用空間を充実させた魅力ある街づくりを実現させる」

札幌市の街づくりの一環で地下道に接した部分に一般駐輪場が新設される。駐輪場と同ビルの地下通路がつながる予定で、地下通路は低層の商業フロアおよび高層のオフィスフロアと専用エレベーターで接続。ワーカーや来街者の利便性を高める。そして同ビルの開発コンセプトに沿って「地上階にオープンスペースを設け、来街者や周辺で働く人々の休憩場所をつくる。近隣エリアのにぎわいに貢献できる複合ビルを実現させる」ことで、1階オープンスペースには今までにない魅力が加わる。

そこにはエリア全体のシンボルツリーであるエゾ山桜8本を植え込み、個性的なプランターと共に季節を演出する。それら多くの植栽に加え、壁面緑化やベンチによって緑と樹木のポケットパークが創出される予定だ。また、冬季は快適性や安全確保を考え、ロードヒーティングを設置、落雪対策も実施する。

「地域一帯での回遊性を高め新たなにぎわいを創出していく」

竣工後も定期的なイベントの開催で効果的なエリアマネジメントが展開される。キッチンカーを使った「食のイベント」や地域商店街との連携なども計画しているという。そうして地域一帯での回遊性を高めながら新たなにぎわいを創出していく。

JR仙台駅東口に誕生する地域活性化を目的とした大規模複合ビル

「都市再生の機運が高まっていると判断し大規模開発事業に着手した」

これまで仙台市内における「特定都市再生緊急整備地域」は、JR「仙台」駅西口がメインエリアとなっていた。「特定都市再生緊急整備地域」とは、都市の再生拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として国が指定したものである。

東日本大震災後の2012年、「仙台」駅東口に「ヨドバシカメラ仙台第2ビル」が竣工した。建築主はカメラ・家電量販の株式会社ヨドバシカメラ。開発におけるインセンティブこそなかったが、新たな雇用の創出、街の復興を考えての決断だった。その他の敷地でも開発計画を検討したが、制度活用の条件が合わず計画が進むことはなかったという。

今回の開発計画地は、「旧ヨドバシカメラ マルチメディア仙台店」跡地で駐車場として活用していた場所である。震災から10年近く経過し、さらなる人のにぎわいや街の魅力の向上が求められ、仙台市から開発の要請を受けた。協議を進める中で2019年7月から仙台市による「都心再構築プロジェクト」が始動。それら行政の迅速な対応により、2020年9月に計画地が国の「特定都市再生緊急整備地域」として指定された。そして同社は仙台市における都市再生の機運が高まっていると判断し、開発事業への着手を決断した。

「仙台駅東口のランドマークとなる高スペックの大規模複合ビル」

計画地一帯の敷地面積は約4,600坪。竣工予定は2023年3月。規模は地下1階地上12階建の大規模複合ビルとなる。1階から6階にヨドバシカメラ店舗と飲食・物販店舗が入居し、6階から9階が駐車場。9

階から12階がオフィスフロアとなる予定だ。

ビル全体の外観は仙台のイメージを前面に出すのではなく、同社店舗のブランディングとなっている特徴的な格子と縦の意匠で統一させるという。

商業フロアの1フロアは約1,520坪、オフィスフロアは1フロア面積約841坪で、使いやすい整形の空間となる予定だ。天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重500kg/m²（ヘビーデューティーゾーン800kg/m²）、エレベーターは3基で、商業フロアとは動線を分離させる。また、災害時でも電力供給を可能にする非常用発電も装備。ビル共用部に停電時でも電力供給を可能とするなど、予期せぬ停電が起きたとしてもビジネスを継続できるインフラを確保する。

「人の流れを円滑にするために新たな機能を整備する」

同開発のコンセプトは、「動線の改善」と「にぎわいの創出」。3階部分はペDESTリアンデッキで歩行空間を整備。JR「仙台」駅や「ヨドバシカメラ仙台第2ビル」とのスムーズな接続を図り、人の流れを円滑にする。

東口広場も拡張する。完成後は定期的に多様なイベントが開催できる場として生まれ変わる予定だ。イベントだけではなく、災害時は避難所としての顔も持たせたいという。

加えて、民間バスの発着場も新たに設ける計画となっている。現在のバスの発着場は用途が限られているが、今後の展開を考えて民間の長距離バスや観光バス、空港からのリムジンバスなど4台分の発着場の新設を計画し、駅前交通結節点の強化を図ることを予定している。

「効果的なエリアマネジメントで街全体のにぎわいを演出していく」

今後は、「仙台駅東まちづくり協議会」の一員として効果的なエリアマネジメントを展開していく。そして仙台駅周辺と「楽天命パーク宮城」を結ぶ「宮城野通」のにぎわいも演出していくという。開発地周辺だけではなく、街全体を活性化させる。それが同社の最終的な目的である。



「多くの市民に親しまれていた
中日ビルの建て替え計画」

旧中日ビルは名古屋を代表する商業地・栄エリアのランドマークとして1966年に竣工。地下4階地上12階建の大規模複合ビルだった。地下鉄「栄」駅直結の利便性に加え、中日劇場、中日文化センター、飲食店、ショッピング街、催事場、結婚式場、全国物産観光センター、オフィスといった多様な用途で多くの市民に親しまれていた。特に中日劇場は名古屋の三大劇場の一つとして文化的に大きな役割を担っていた。

しかし、築年数が経過する中で設備面や機能面に劣化が見え始める。2013年には「耐震改修促進法」が改正。「不特定多数が利用する大規模建築物の所有者に対し、耐震診断および診断内容の報告を義務づけ、その結果を公表する」という内容で、建て替え計画を前進させるきっかけとなったという。

新ビルの竣工時期よりも旧ビルの閉館時期こそが重要だった。中日劇場の公演スケジュールはすでに2年先まで埋まっており、その後も順次予定が入ってくる状況だったからだ。そうした事前確認を終え、2016年9月にプレス発表を行う。旧ビルの閉館時期は2年半後の2019年3月とした。

「旧ビルのDNAを受け継ぎながら
新しく生まれ変わる中日ビル」

新ビルの規模は、地下5階地上33階建、高さ約158mとなる。エリアの特性を考え、駐車場も約220台を用意する。竣工は2023年夏ごろの予定だ。ビルの外観は、低層部は旧ビルの外装エッセンスを踏襲し、街との調和を実現。高層部は格子状フレームが特徴的なシンボリックな形状とするなど、旧ビルのレガシーを継承した格調高い意匠とした。

商業ゾーンには「SAKAE ME+ING（サカエミーティング）」＝「進行形で変わり続ける私たちが集う場所の提供」というコンセプトを掲げた。商業エリア約3,000坪に80店舗ほどが入る予定だ。新ビルの竣工で見込んでいる新たな就業者は約3,000人。飲食店舗の充実はそのらワーカーのランチ需要を支えることにもなる。6階には多目的ホールと大小7室の会議室。7階には階段状の開放的な屋上広場を配する。この広場は誰もが楽しめるオープンな展望スポットとなる。

9階から22階がオフィスフロアとなる。1フロア面積約700坪の無柱空間で、栄エリア最大級の面積となる。700坪でありながら最大15分割（最小面積は約21坪）と、多様な使い方を想定して設計している。また、ビル自体の付加価値を高めるために入居テナント同士が自由に交流できるスペース「オフィ斯拉ウンジ」も設けるとい。そしてビルの24階から32階は株式会社ロイヤルパークホテルズ&リゾーツが運営するホテルが入居する。平均客室約30㎡で約250室を備える。

「想定される自然災害に備えて
高い耐震安全性能を確保した」

新ビルの一歩のポイントは「栄で一番のスペック、BCPの強さ」。建物全体の安心・安全・耐震性能・環境・防災といった項目について詳細を詰めていった。各フロアの平面計画に応じて制振装置を配した「ハイグレード制振システム」、長時間、長周期地震動に有効な「制振ダンパー」、強風時の不快な揺れを抑制する「ヘリポートダンパー」など、高い耐震安全性能で入居者を守る。

停電時には非常用発電によりオフィス専有部のコンセント容量の半分である30VA/㎡を供給する。これはテナントの使用面積の規模にかかわらず利用でき、有事でも通常の事業継続が可能だ。地下には地域冷暖房施設を配置する。

環境性能の高い同ビルはすでに「CASBEE名古屋Sランク」を取得。「DBJ Green Building認証」では2021プラン5つ星を取得した。また、SDGsやESGの検討を始めており、環境に配慮したビル運営を目指す。

今後は不動産会社としての運営だけではなく、グループ会社の強みを生かしてエリア全体の活性化に努めていく。そして同ビルを通じて栄エリアのマーケットを牽引していく存在であり続けたいという。

取材協力：中部日本ビルディング株式会社



「歴史と文化が融合した街で
新たなビジネスを牽引する」

国際交流都市「福岡」。その中でも地下鉄「天神」駅は、新幹線「博多」駅までわずか5分、福岡空港までも11分と優れたアクセシビリティを誇る。さらに台北、上海、釜山、ソウルといった海外の大都市へもスピーディーに移動できるなど、アジアのゲートウェイとして評価が高い。「旧大名小学校跡地再開発事業」は地下鉄「天神」駅から徒歩3分の場所に位置する。「天神」駅を中心に、東側には国際会議場を備えた複合施設「アクロス福岡」が立地。同事業によって西側にも新たなランドマークが誕生する。

同事業は、「天神ビッグバン」を牽引する大規模複合開発の一つとなる。天神ビッグバンとは、天神地区をアジアの拠点都市としての役割・機能を高めて新たな空間と雇用を創出するプロジェクトのこと。福岡市独自の緩和制度などを組み合わせ、民間企業の力を最大限活用しながら耐震性の高い先進的なビルへの建て替えを促進するものだ。

「エリアのランドマークとして
門をモチーフとしたデザインを採用」

天神ビッグバンの認定要件は「魅力あるデザイン性に優れたビル」。そこで以前、積水ハウス株式会社の高級マンションの設計・デザインを担当したことをき

かけに良好な関係が続いている「PDP London Architects」に依頼をする。ロンドン、香港、マドリードを拠点に世界中の街づくりや建築設計に取り組んでいる世界的なクリエイティブ集団だ。

天神・大名エリアを活性化させる試みとして、「門」をモチーフとした高さ約111mの躍動的なシルエットが採用された。旧大名小学校が閉じられた施設だったため、再開発では開放感をテーマにしたかったという。外壁はガラスのカーテンウォールを採用して縦のラインがシンボリックな建物になり、正面はスリットを入れた特徴的なデザインになっている。それにより圧迫感をなくし、自然に人の流れが生まれる仕掛けとした。

「一体感のある空間の形成と
安心・安全の最新技術を採用」

同事業の敷地面積は約10,000㎡。敷地内はオフィス・ホテル棟、コミュニティ棟、イベントホール、広場、旧大名小学校校舎で構成される。

オフィス・ホテル棟は地下1階地上25階建。3階の一部には開放感のあるオフィススカイロビー、4階には上質なラウンジを備えたカンファレンスフロアを設置する。オフィスフロアは5階から16階。1フロア面積約756坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重500kg/㎡（ヘビーデューティーゾーン1,000kg/㎡）、フレキシブルに使える無柱空間となっている。

BCPの観点では、しなやかに揺れを吸収する制振構造を採用。CFT構造の柱に加えて、各階コア部分に粘性系と履歴系の2種類の制振ダンパーをバランスよく配置。直下型地震や長周期地震動への対策を行う。停電対策では3回線スポットネットワークを採用。さらにガスコージェネレーションシステムによる電力供給も可能とする。

17階から24階がホテルとなり、九州初進出となる世界最高級のホテルブランド「The Ritz-Carlton」が入居する。そして同事業の最大の特長が旧大名小学校の校庭を利用した緑あふれる広場だ。人と人の出会いと交流の場で、災害時には避難場所として地域住民に開放される。

竣工予定は2022年12月。同事業により、にぎわいにあふれた新たなビジネスの場をつくる。そして開発コンセプトの一つである「人と環境と都市活力の調和がとれたアジアのリーダー都市の創造」を目指していく。

取材協力：積水ハウス株式会社

1 オフィスコンサルティングサービス オフィス計画のスタート

多くの企業は、活動や考え方の基本となる指針や理念を掲げています。これらと連動させることで理想的なオフィス構築が可能となります。また、自社の中長期計画も確認しておきましょう。それによってオフィスで目指すものが見えてくるからです。

オフィスにスタンダードは存在しません。移転、増床、リニューアルといった多様な施策がある中で、何が自社にとってベストな選択となるのか。オフィスのあり方を検証することからオフィス計画は始まります。

2 オフィス仲介サービス オフィス選定に必要な要件を整理する

検証の結果、オフィス移転が最適となった場合、物件情報の入手が重要となります。オフィスの物件情報は大きく三つに分類されます。一つ目は現時点で空室の情報。正式募集されている物件情報であり、じっくりと内見することが可能です。二つ目はテナントの退去が決定している物件情報です。この中には一般公開されていない情報が多く存在します。そして三つ目が将来的に空室となるかもしれない物件情報です。テナントが水面下で移転計画を進めている案件を基にした情報で、大手オフィス仲介会社のみが把握していることも少なくありません。

オフィス計画の成功のためには日頃からオフィス仲介会社と良好な関係を築き、定期的な情報収集が重要だといえます。

オフィス面積の算出

オフィス移転を進めるうえで、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テレワークの導入によるハイブリッドな環境も想定しておく必要があります。

移転時期の検討

原状回復工事の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契約期間が終了する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。

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。ランニングコストでは空調費の確認もしておきましょう。賃料に含まれているケース、別途請求されるケースなど、ランニングコストに大きく影響を与える要因になるからです。

3 プロジェクトマネジメントサービス 自社に合ったオフィスを構築する

移転先の確定後は、オフィスづくりの準備に取り掛かります。オフィスづくりを行う会社は大きく以下に分類されます。

プロジェクト マネジメント会社	設計、家具、内装工事、引っ越しなど、多様な業者の選定や調整を行います。スムーズな移転計画の推進が可能なため、移転経験の少ない企業に向いています。
工事請負会社	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）の業務削減に大きく寄与します。
設計デザイン 会社	予算よりも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依頼先として良い選択となるでしょう。一方で、発注側にも使い勝手やコスト面などで柔軟な対応が求められます。
什器メーカー	使用するオフィス家具が確定しているのであれば、什器メーカーに直接依頼をする選択肢もあります。什器メーカーでも設計から工事までが可能です。

三幸エーストは、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部では、各種調査を通じて導き出された課題を分析し、ワークプレイスのあるべき姿を提案いたします。お気軽にご相談ください。

詳しくは www.sanko-e.co.jp/manual



オフィスコラム オフィスづくりの ポイント



お問い合わせ 三幸エースト株式会社 オフィスコンサルティング部 officeconsulting@sanko-e.co.jp

オフィスマーケットデータ

Office Market Data

読み方ガイド

調査

調査期間	2021年（令和3年）7月1日～12月1日
調査時点 （賃料、空室率、潜在空室率）	各年12月1日
調査対象ビル	賃貸オフィスビル
ビルの分類 （1フロア面積）	大規模ビル：200坪以上 大型ビル：100坪以上200坪未満 中型ビル：50坪以上100坪未満 小型ビル：20坪以上50坪未満 ※本文中のビル名称は一部略称で表記

用語

1フロア面積	各ビルにおける基準階（3階以上）オフィスフロアの最大貸室面積
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）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）
潜在空室率	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
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

最新情報は
www.sanko-e.co.jp/data



オフィスレント & プライス・インデックス

2021年第3四半期マーケット

Aクラスビル

賃料 大幅な下落後、35,000円／坪前後の動き
賃料は2020年第4四半期までの大幅な下落後、4期連続で35,000円／坪前後の動きが続いており、概ね横ばいで推移している。

空室率 2017年第2四半期以来の3%台
空室率は2017年第2四半期以来の3%台となった。新築ビルへ移転したテナントの二次空室が生じたことに加え、オフィス戦略の見直しにより生じた大口の募集床が後継テナントを確保できず、現空床となるケースが見られた。

Bクラスビル

賃料 10,000円／坪台への下落が目前に
賃料は小幅な動きが続き、2017年第4四半期以来となる10,000円／坪台目前で推移している。

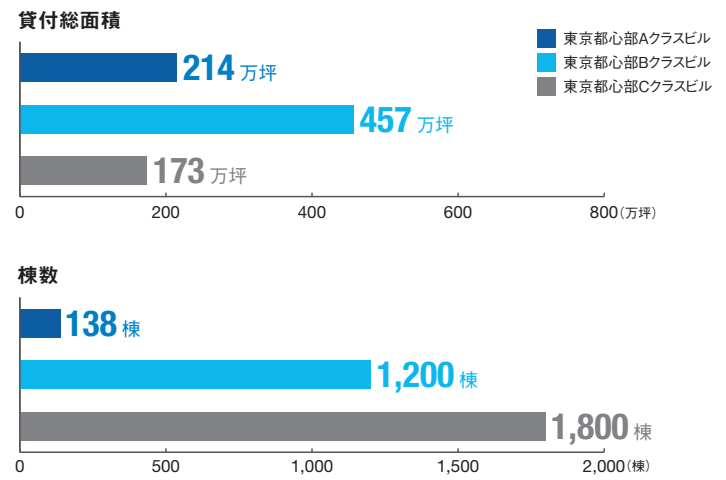
空室率 6期連続の上昇 上昇傾向が続く
空室率は6期連続で上昇しており、上昇傾向が続いている。新築ビルへ移転したテナントの二次空室が後継テナントを確保できず、まとまった面積の現空床が生じている。オフィス需要はコロナ前の水準を下回っており、今後も空室率の上昇傾向は続くと思われる。

Cクラスビル

賃料 直近3期は小幅な動きが継続し、概ね横ばい
賃料は2020年第4四半期にかけて大幅に下落したが、直近3期では小幅な動きが続き、概ね横ばいとなっている。

空室率 6期連続で上昇し、2015年以来の4%台
空室率は6期連続で上昇し、2015年第2四半期以来の4%台となっている。集約移転により空室が生じるケースが引き続き散見される。A・Bクラスビルとの比較ではオフィス需要は活発だが、現空床の増加が成約を上回っており、空室率の上昇傾向が継続している。

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。

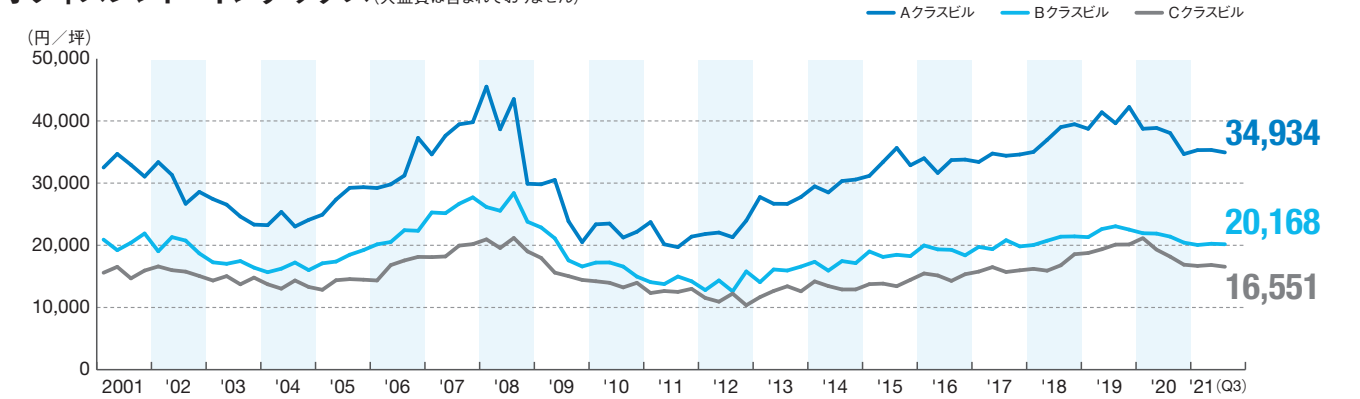
Cクラスビル ガイドライン	
対象エリア	Aクラスビルと共通
延床面積	制限なし
1フロア面積	100坪以上、200坪未満
築年数	制限なし
設備(原則)	制限なし

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

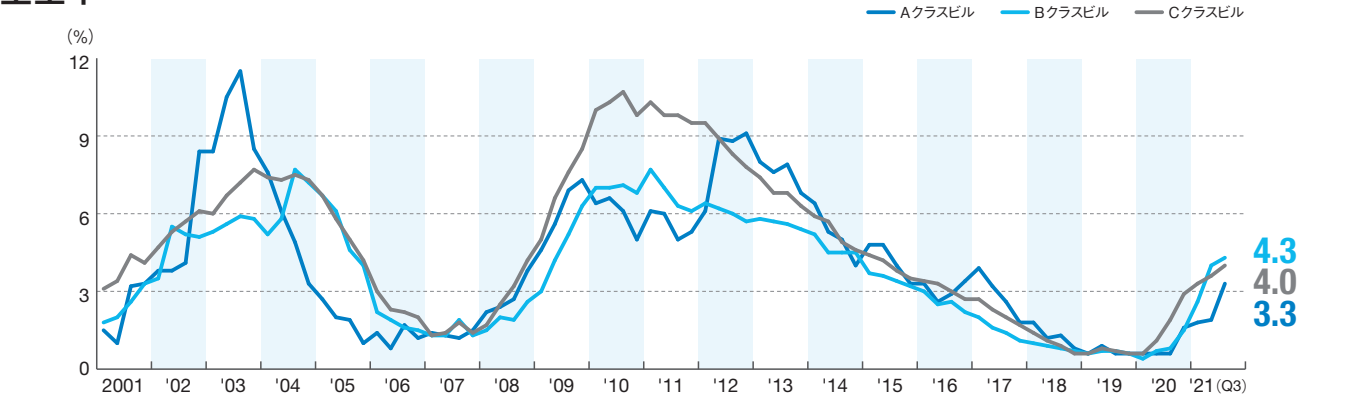
オフィスレント・インデックス
当社が株式会社ニッセイ基礎研究所と共同で開発した成約賃料に基づくオフィス賃料指数です。成約賃料は個別に異なる物件属性に関して統計的な調整を行い、各クラス別に賃料を標準化しています。

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。

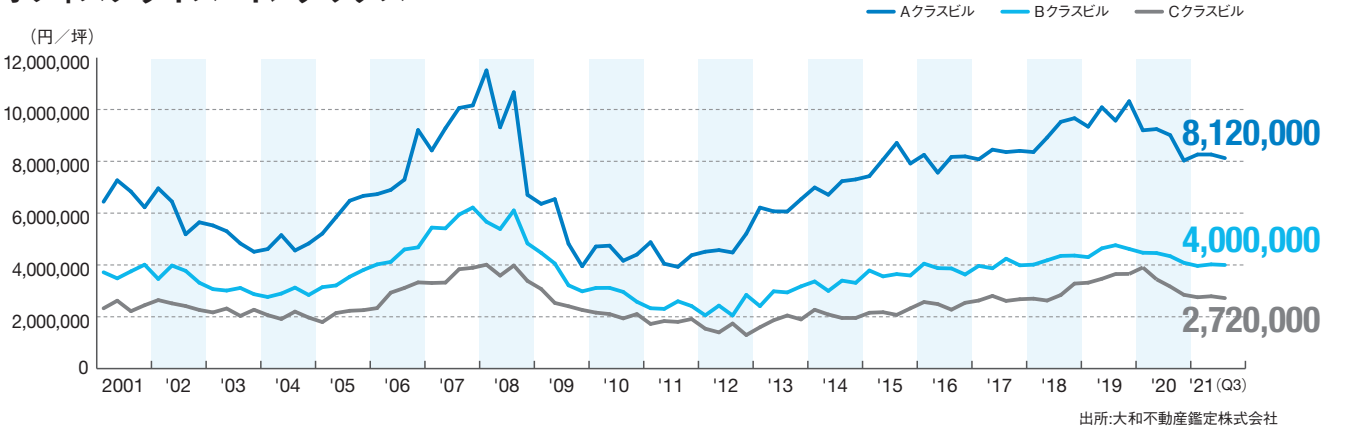
オフィスレント・インデックス(共益費は含まれておりません)



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」



東京 | オフィスマーケット予測

東京都心5区 中型ビル以上 (1フロア面積50坪以上)

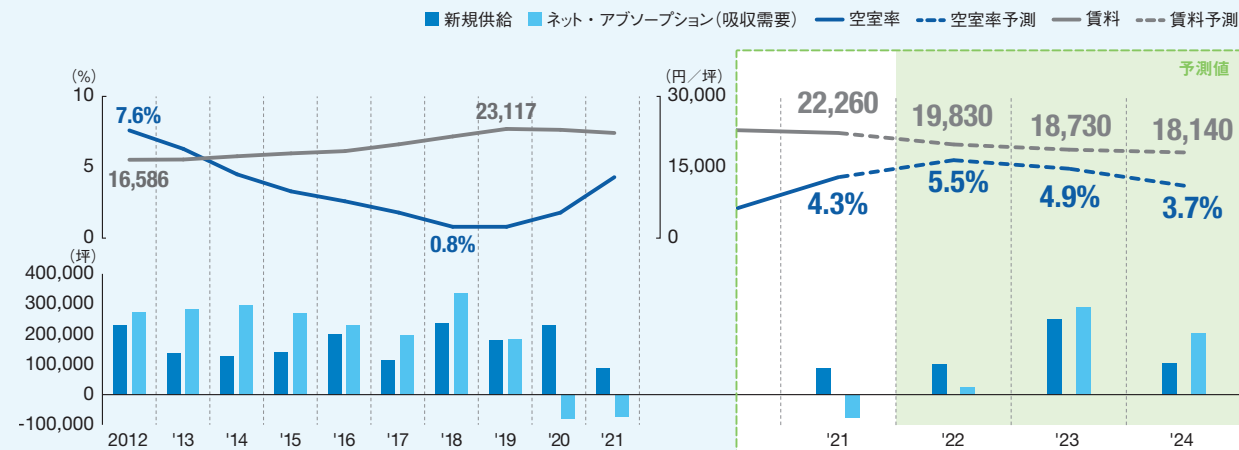
※データはP43を参照 ※2022年、2023年、2024年は12月末の予測値

空室率・募集賃料

空室率は2023年以降に低下へと転じ、募集賃料は下落ペースが鈍化へ

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2022年末に5.5%へと上昇する。その後は大量供給を上回る需要が見込まれ、2023年末に4.9%、2024年には3.7%と低下に転じる。

募集賃料は足元の低下傾向が継続する。都心部の大量供給を背景に、テナント確保のため、オーナー側による条件緩和が一段と進むと見込まれている。今後3年間では18%程度の下落幅が予想されるものの、下落ペースは年々鈍化に向かうとみられる。



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

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、今後3年間の空室率、募集賃料(共益費込)を四半期単位で予測しています。

1 需要予測モデル

自己回帰を用いた重回帰分析により四半期単位でネット・アブソープション(吸収需要)を予測します。モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率と失業率、マーケット指標からはネット・アブソープション、新規供給面積、現空面積が含まれます。

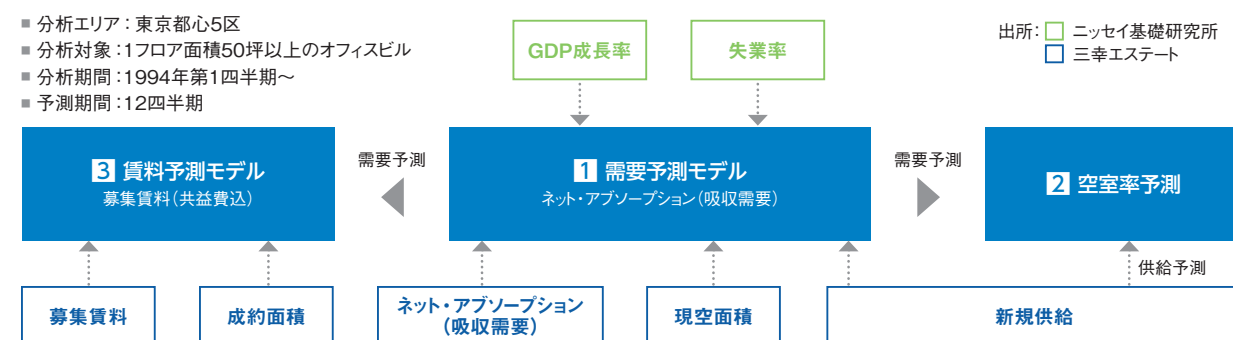
なお、本モデルでは建物滅失に伴う需給データへの影響は考慮していません。ネット・アブソープションは建替えに伴う移転需要を控除する前の数値です。供給面では建物滅失によるストック減少分は控除せず、新規供給による追加分のみを反映しています。

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。



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。



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

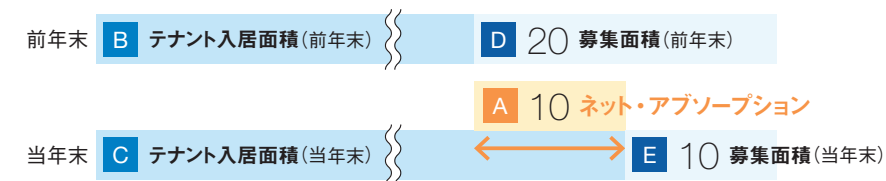
前年末と当年末でのテナント入居面積の差が、当年のネット・アブソープションになります

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、建物解体等による滅失の影響は考慮していません

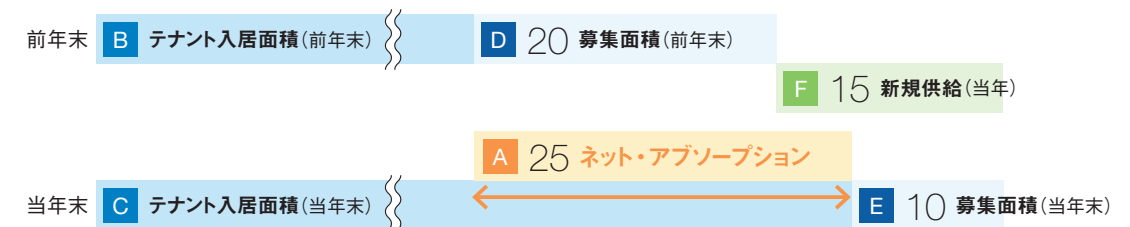
新規供給がない場合



$$A \text{ ネット・アブソープション} 10 = D \text{ 募集面積(前年末)} 20 - E \text{ 募集面積(当年末)} 10$$

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

新規供給がある場合

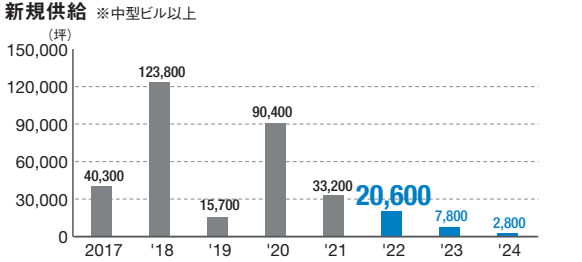
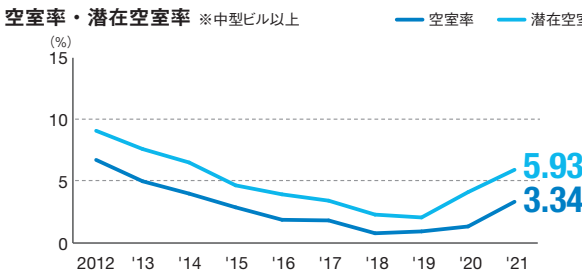
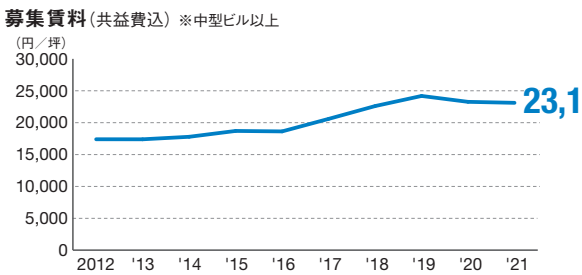
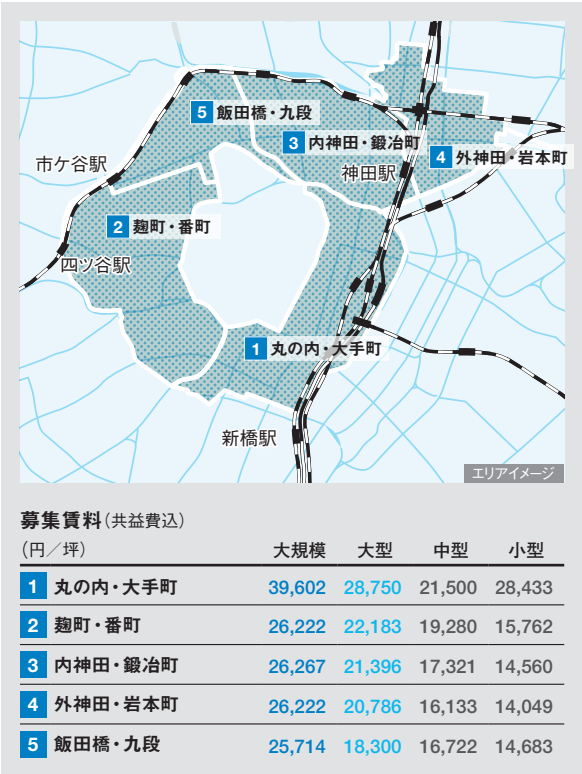


$$A \text{ ネット・アブソープション} 25 = D \text{ 募集面積(前年末)} 20 + F \text{ 新規供給(当年)} 15 - E \text{ 募集面積(当年末)} 10$$

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

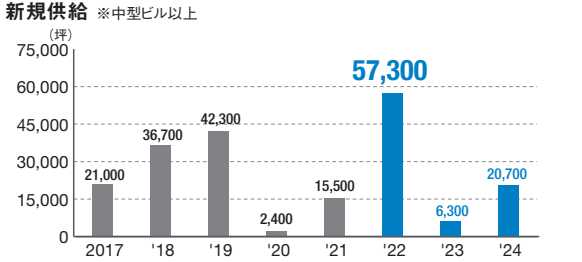
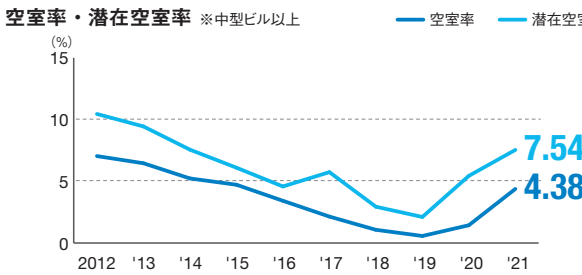
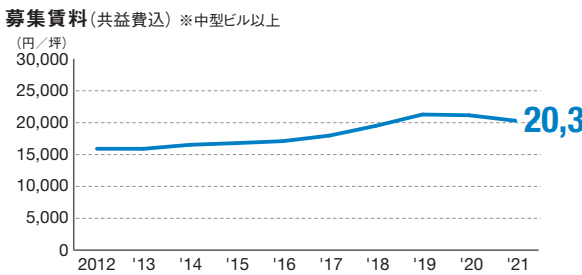
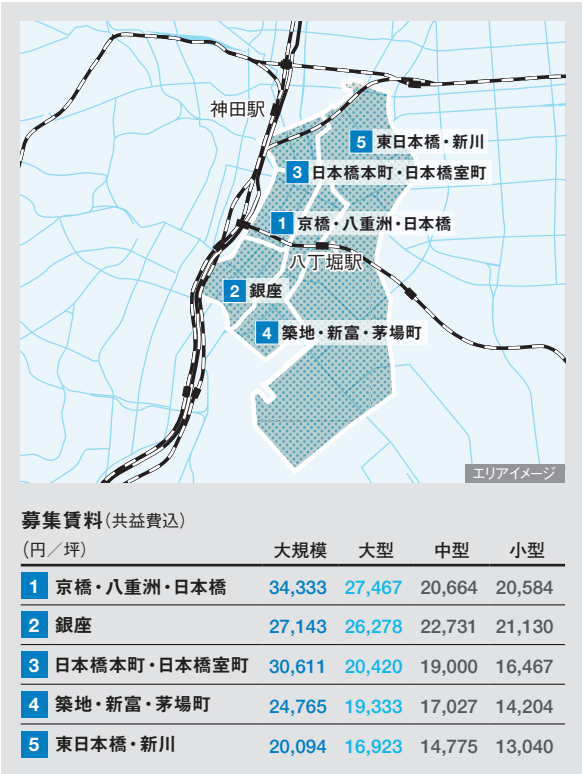
千代田区

空室率と潜在空室率はともに上昇傾向にあるが、空室率は3%台の低水準に止まる。募集賃料は低下傾向にあり、2019年前半の水準まで下落している。新規供給は2022年に「(仮)九段南一丁目プロジェクト」、2023年は「(仮)東宝日比谷プロムナードビル」「(仮)神田御幸ビル建替」等が竣工を予定する。2021年に続き今後3年間も比較的低水準の供給量に止まる見込み。



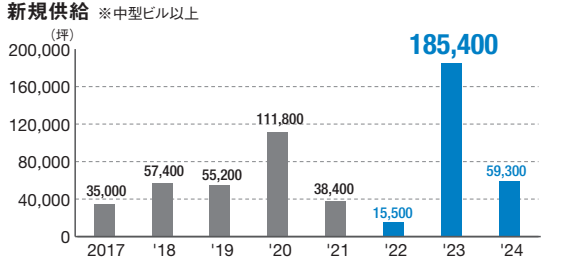
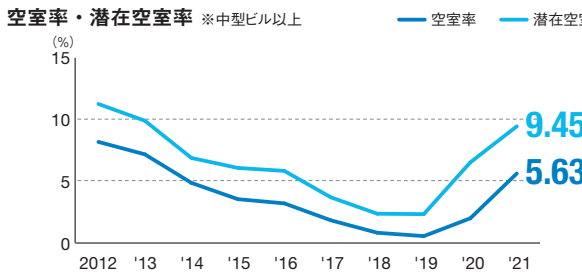
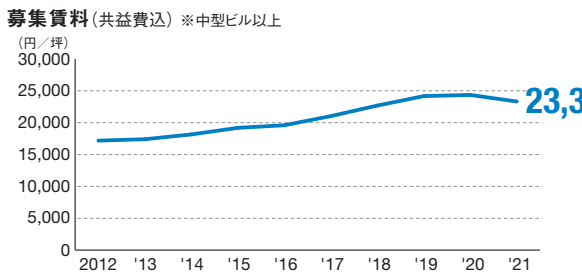
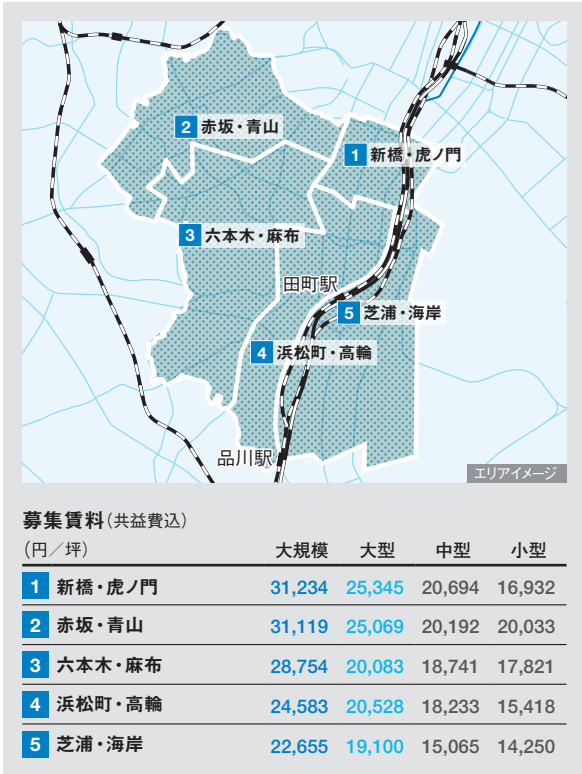
中央区

空室率、潜在空室率とも2019年を底に上昇へ転じ、前年からは大幅に上昇した。募集賃料は下落に向かう兆しが出始めている。新規供給は2022年に「(仮)八重洲二丁目北地区A-1街区」「(仮)ヤンマー東京ビル」、2024年は「(仮)晴海三丁目計画(オフィス棟)」が竣工を予定する。2022年は5.7万坪に達し、2017年以降で最大の供給を見込んでいる。



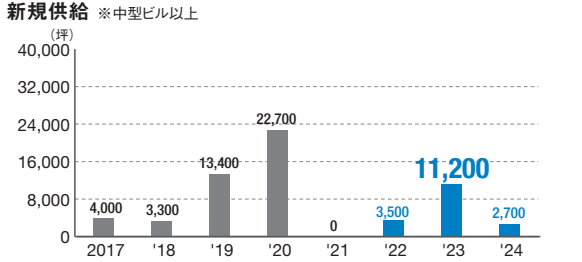
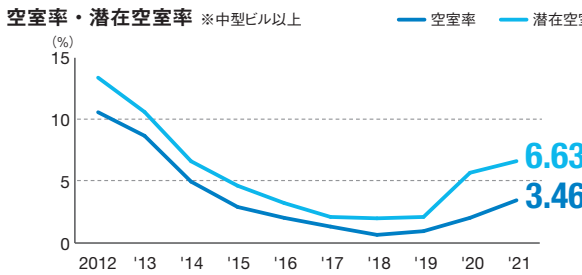
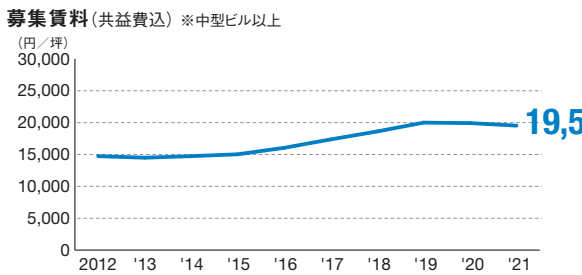
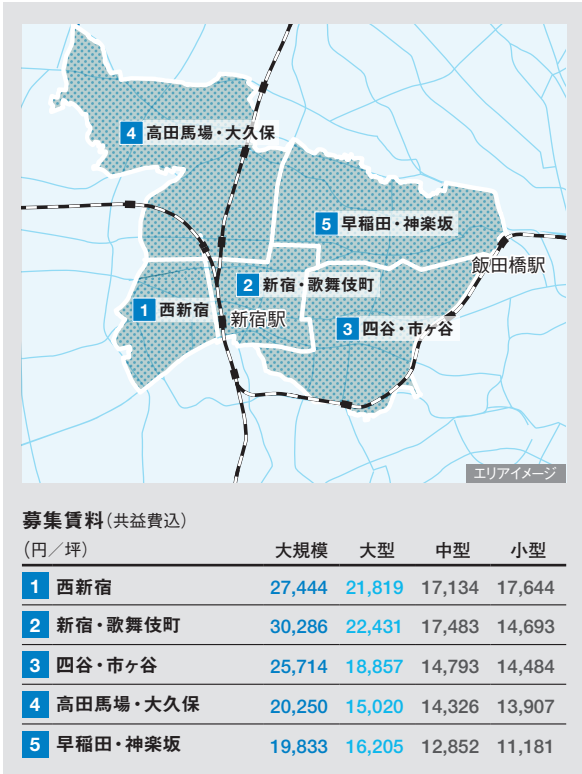
港区

空室率と潜在空室率はともに上昇傾向にあり、空室率は前年から3ポイント以上の大幅な上昇となった。募集賃料は下落へ転じる兆しが出始めている。新規供給は「(仮)虎ノ門・麻布台地区PJ(A街区)」が竣工を予定し、2023年には18万坪超の供給が見込まれている。



新宿区

空室率、潜在空室率はそれぞれ2018年をボトムに上昇傾向にあり、直近の空室率は3%台に達した。募集賃料は2019年をピークに概ね横ばいで推移している。新規供給は、2023年に「(仮)住友不動産西新宿5丁目プロジェクト」、2024年には「トーハン本社敷地計画」等が竣工を予定している。今後3年間は比較的低水準の供給に止まる見通しとなっている。

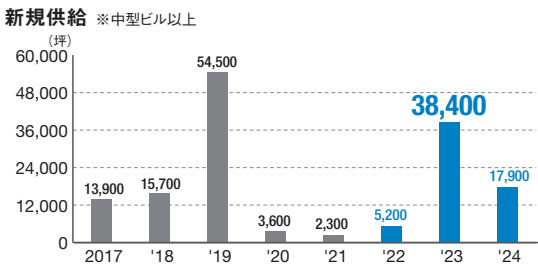
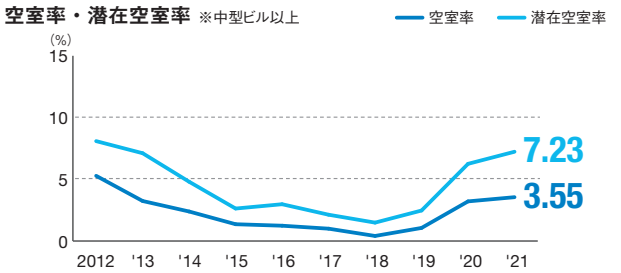
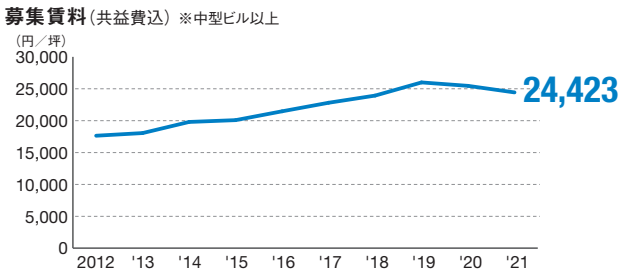
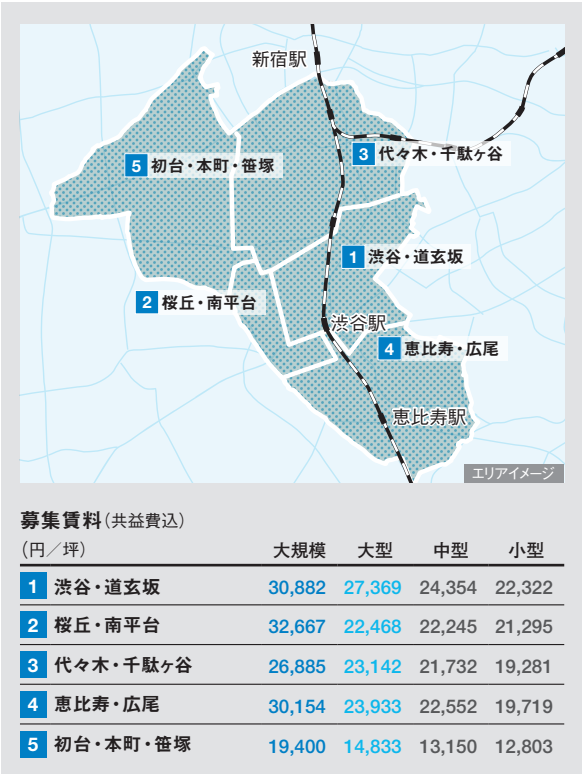


■ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル:200坪以上、大型ビル:100坪以上200坪未満、中型ビル:50坪以上100坪未満、小型ビル:20坪以上50坪未満

■賃料マップ対象エリアはP44参照

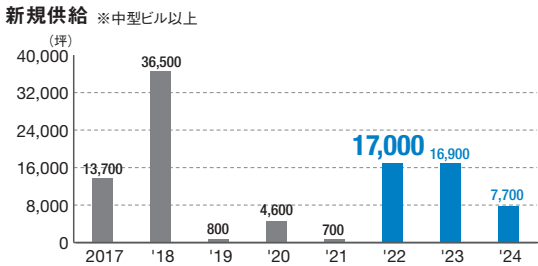
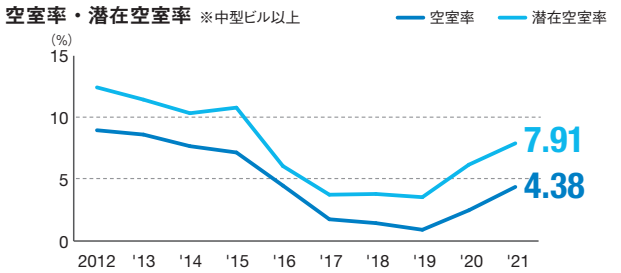
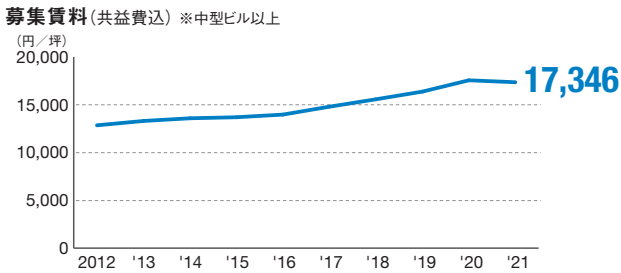
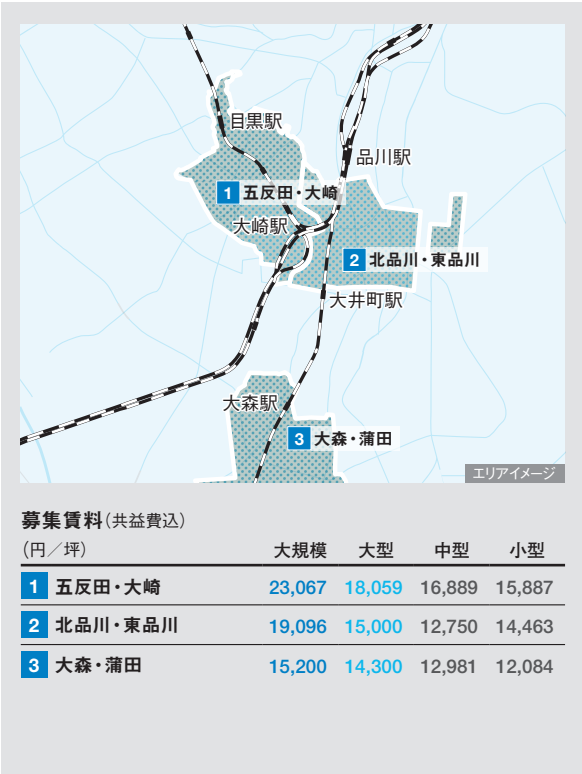
渋谷区

空室率と潜在空室率はともに上昇傾向にあるが、渋谷駅周辺を中心にオフィス需要は堅調で、上昇ペースは鈍化に向かう兆しが見られる。一方、募集賃料は低下傾向が続く。新規供給は2020年から2022年にかけて低水準だが、2023年は「(仮)渋谷桜丘プロジェクトA-1棟」、2024年には「(仮)渋谷二丁目17地区第一種市街地再開発事業」等が竣工予定となっている。



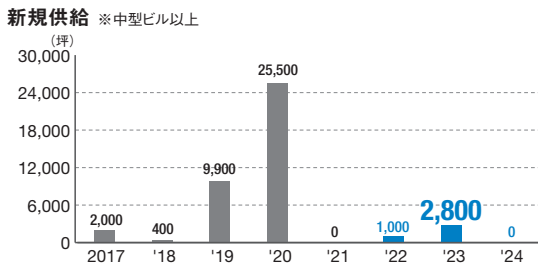
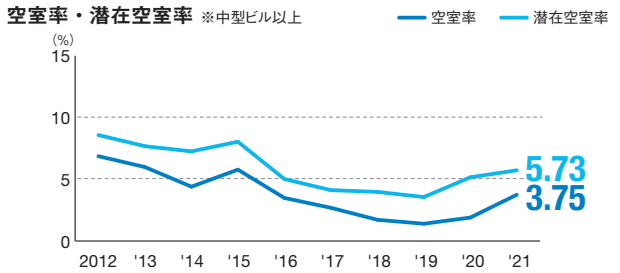
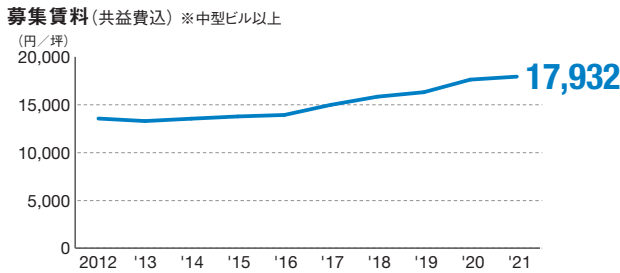
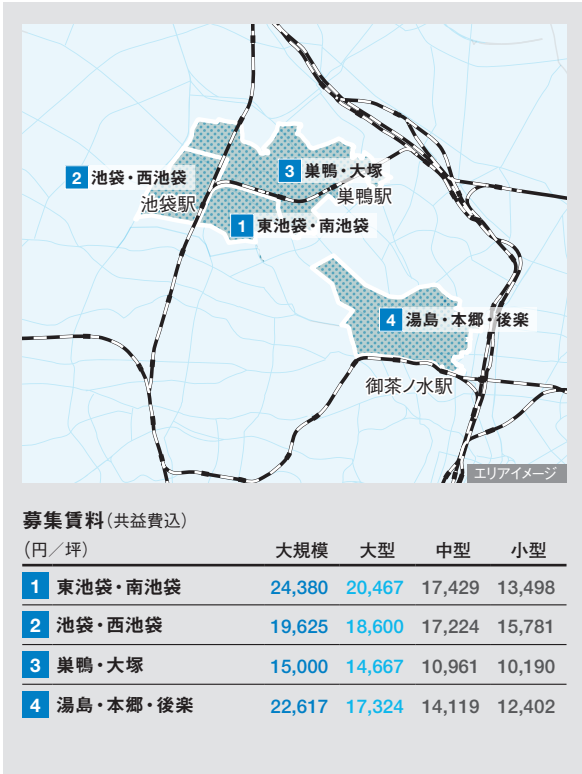
品川区・大田区

空室率、潜在空室率とも2019年をボトムに上昇傾向に転じており、空室率は4%台に達した。上昇を続けていた募集賃料は、ほぼ横ばいで推移している。新規供給は2022年に「住友不動産大崎ツインビル東館」「JR目黒MARCビル」、2023年には「(仮)五反田計画」「(仮)HANEDA INNOVATION CITY ZONE B」、2024年に「(仮)住友不動産大崎ツインビル西館」が竣工予定となっている。



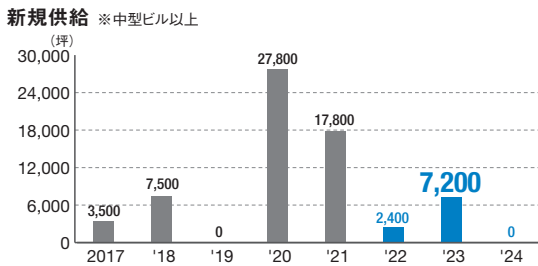
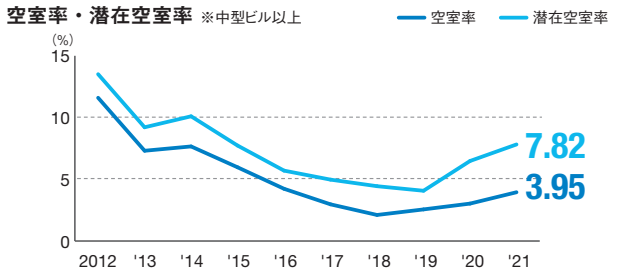
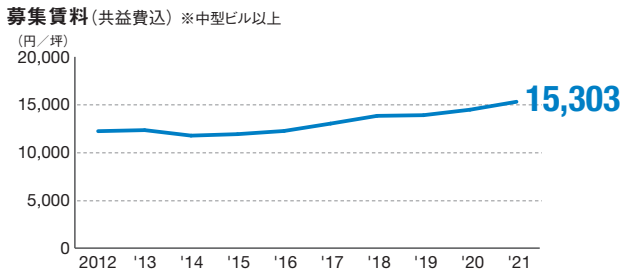
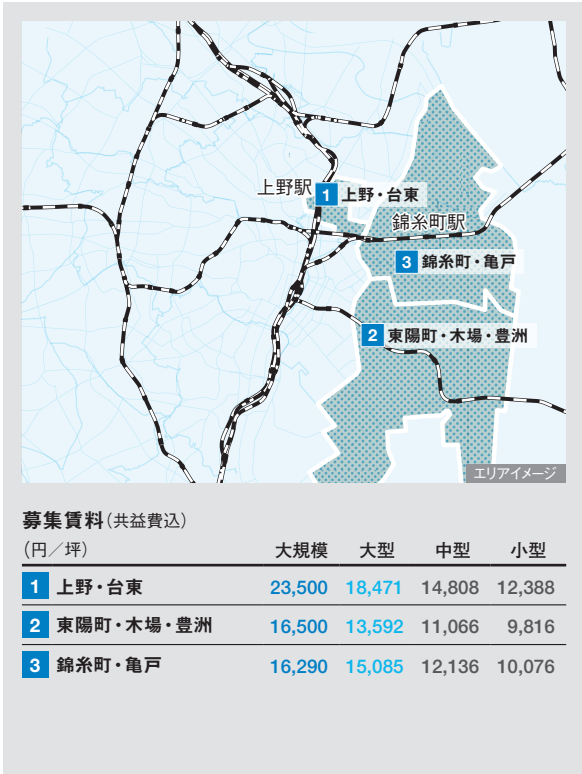
豊島区・文京区

空室率、潜在空室率はそれぞれ2019年を底に上昇傾向へと転じた。1%台の低水準で推移していた空室率は2016年以来となる3%台に上昇している。一方、募集賃料は2013年を底に上昇傾向が続いており、2012年以降の最高値となっている。新規供給は2023年に「(仮)東池袋計画」が竣工を予定するが、今後3年間は低水準に止まる見込みとなっている。



台東区・江東区・墨田区

空室率は2018年をボトムに上昇傾向が継続し、潜在空室率も遅れて上昇傾向へと転じた。募集賃料は上昇傾向が続き、2012年以降の最高値となる15,000円/坪台に達している。新規供給は2021年には「メブクス豊洲」の竣工で1.8万坪弱の供給量となった。2023年には「(仮)蔵前計画 オフィス棟」が竣工を予定するが、今後3年間は低水準に止まる見込み。

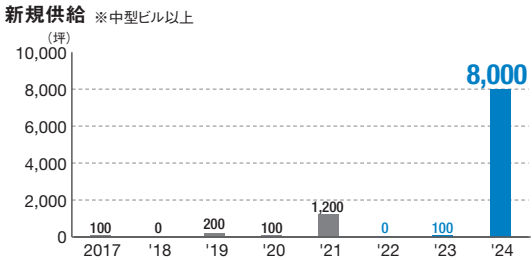
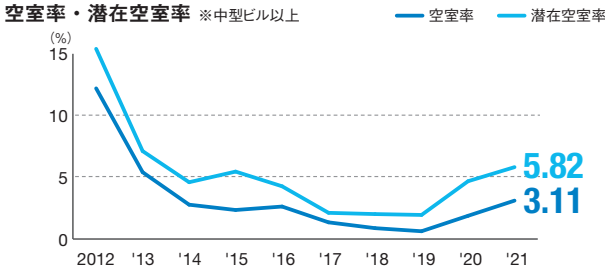
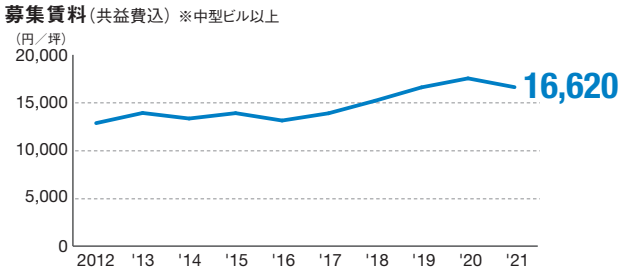
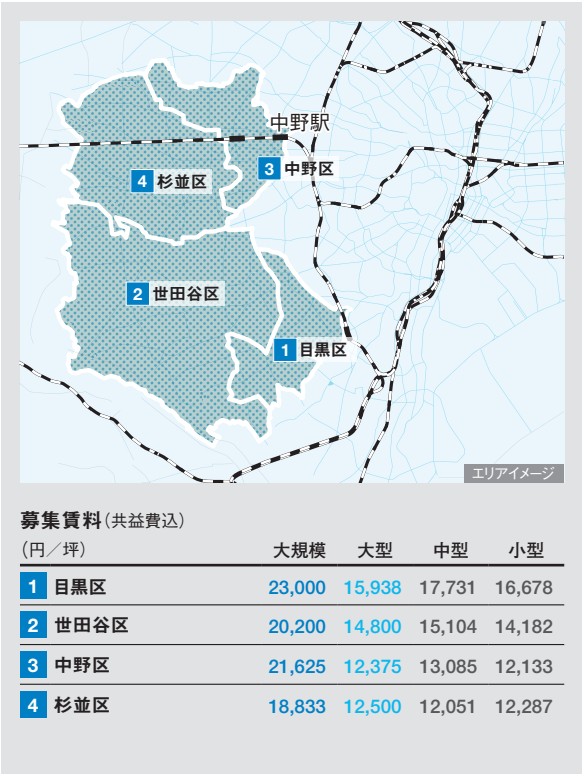


■ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル:200坪以上、大型ビル:100坪以上200坪未満、中型ビル:50坪以上100坪未満、小型ビル:20坪以上50坪未満

■賃料マップ対象エリアはP44参照

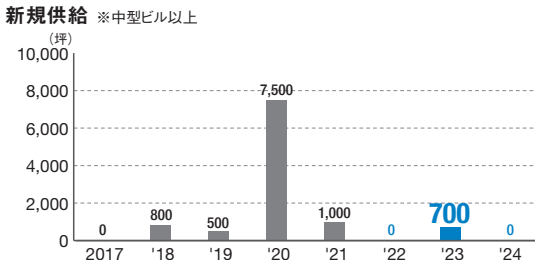
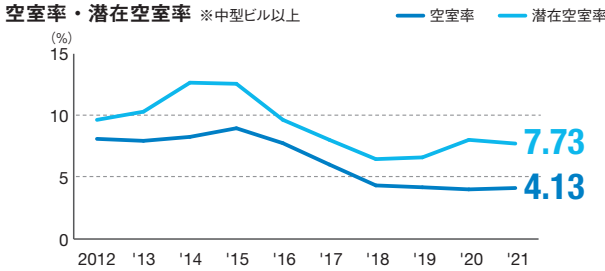
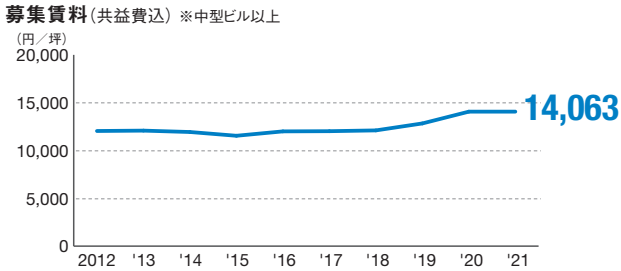
目黒区・世田谷区・中野区・杉並区

空室率、潜在空室率とも上昇傾向にある。空室率は1%を下回る水準まで低下していたが直近では3%台まで上昇している。募集賃料は下落へと転じている。新規供給は2023年まで低水準が続くが、2024年には「(仮)住友不動産中野駅前プロジェクト」が竣工を予定し、2017年以降で最大の供給量に達する見込みだ。



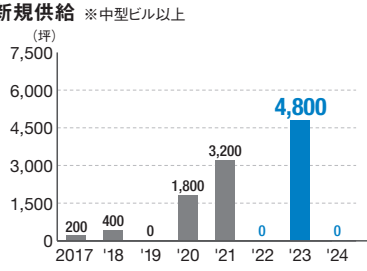
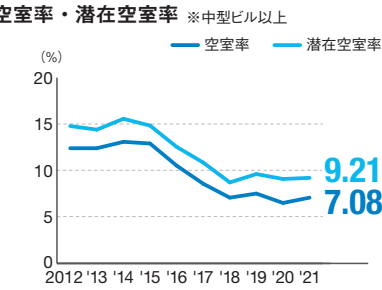
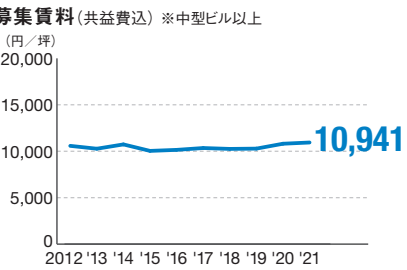
多摩地区

空室率は4%台での小幅な動きが継続する一方、潜在空室率は低下に転じている。募集賃料は2012年以降の最高値となる14,000円/坪台に達したが、直近は横ばいで推移している。新規供給は2020年にはまとまった面積の供給があったが、今後3年間は2021年同様、低水準に止まると見込まれている。



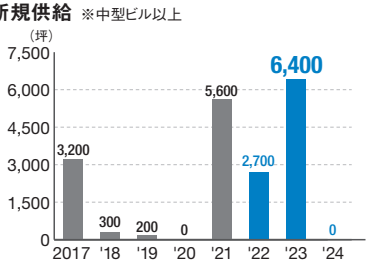
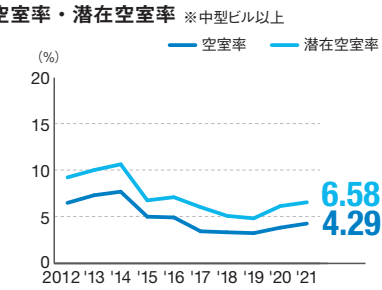
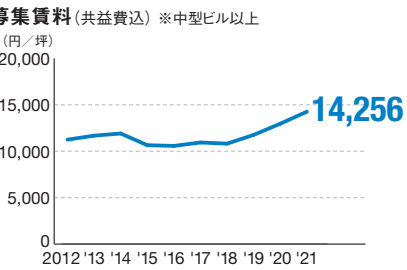
千葉県

空室率は7%を挟んで、潜在空室率は9%台での動きが続いており、募集賃料は10,000円/坪台を維持している。新規供給は2023年に2017年以降で最大の供給を見込む。



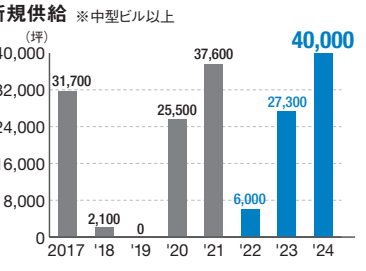
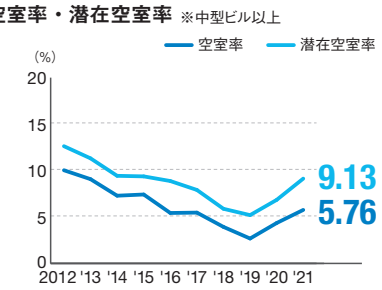
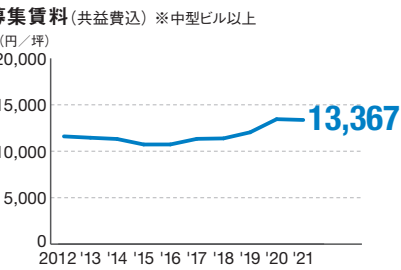
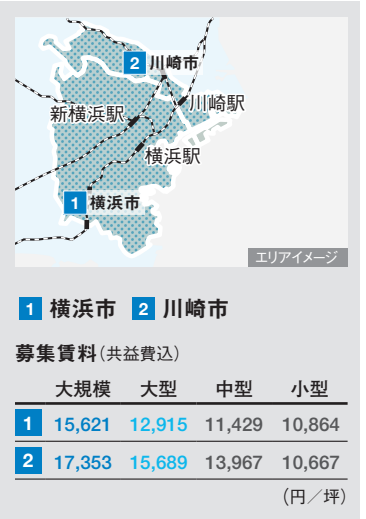
埼玉県

空室率、潜在空室率とも緩やかな上昇が継続する一方、募集賃料は上昇傾向が続いている。2022年から2023年にかけては大宮駅周辺で大規模ビルが竣工予定となっている。



神奈川県

空室率、潜在空室率とも上昇傾向にあり、募集賃料は横ばい傾向で推移している。新規供給は2023年、2024年と連続して、まとまった面積の供給が予定されている。



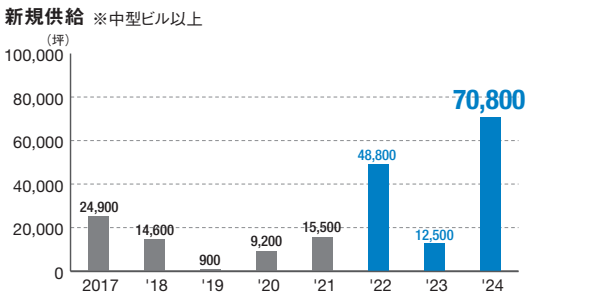
■ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル:200坪以上、大型ビル:100坪以上200坪未満、中型ビル:50坪以上100坪未満、小型ビル:20坪以上50坪未満

■賃料マップ対象エリアはP44参照

大阪市

大阪市

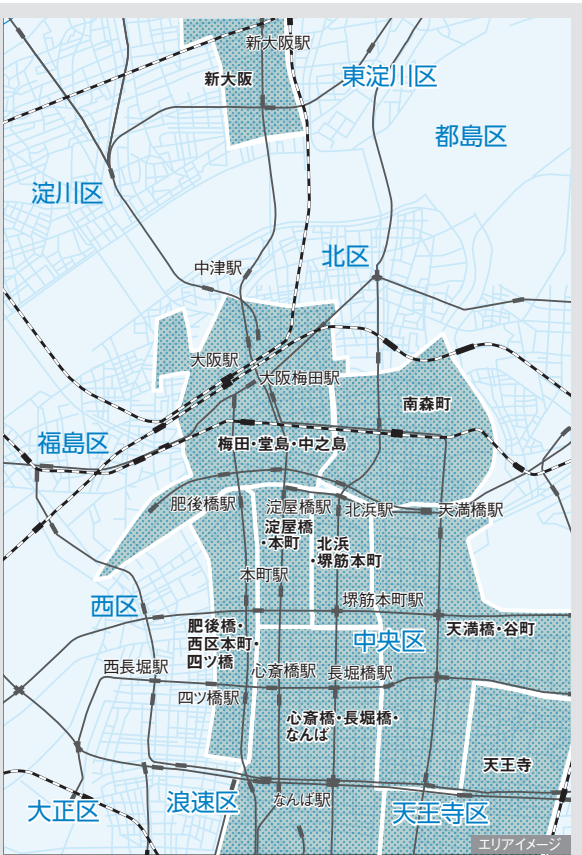
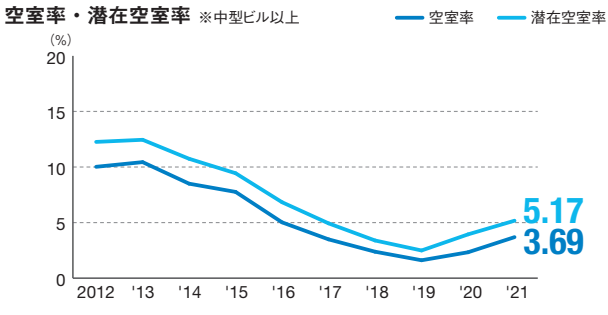
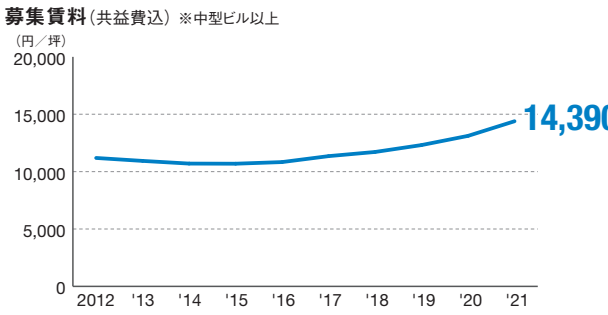
新規供給は2022年は約5万坪、2024年には約7万坪の大量供給が見込まれる。2022年には「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」「新大阪第3NKビル」「日本生命淀屋橋ビル」、2023年は「アーバンネット御堂筋ビル」、2024年には「(仮) 梅田3丁目計画」「(仮) 大阪三菱ビル建替計画」「(仮) うめきた2期 東棟・西棟」「(仮) 大阪駅新駅ビル」等が竣工予定となっている。



大阪市主要3区(北区・中央区・西区)

空室率、潜在空室率ともに、2019年を底に上昇傾向にあるが、空室率は3%台の低水準に止まっている。オーナー側が募集条件を見直す動きは限定的だが、募集賃料は14,000円／坪台まで上昇している。

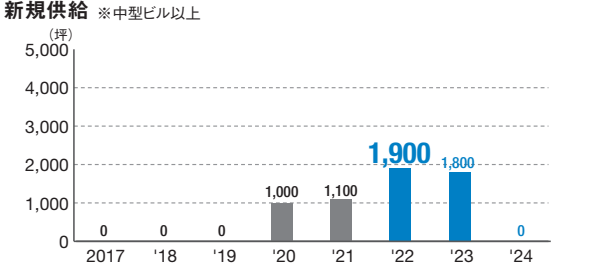
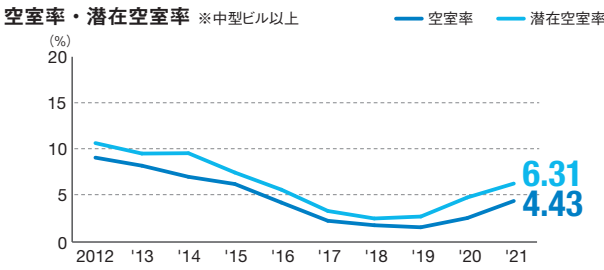
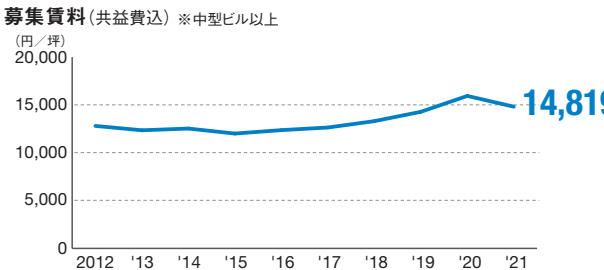
オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測では、まとまった面積の新規供給により需要が喚起され、今後3年間では空室率は4%前後で推移し、募集賃料も上昇傾向が続くと見込まれている。



募集賃料 (共益費込)		大規模	大型	中型	小型
(円／坪)					
大阪 市	梅田・堂島・中之島	24,322	16,334	14,573	11,689
	南森町	14,200	12,568	10,883	11,180
	淀屋橋・本町	19,378	14,561	12,153	10,936
	北浜・堺筋本町	15,325	13,043	11,238	9,140
	天満橋・谷町	14,200	10,665	9,272	7,589
	心斎橋・長堀橋・なんば	16,115	14,128	11,233	9,636
	肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,196	12,671	10,445	9,509
その他	新大阪	17,258	12,966	10,195	8,889
	天王寺	13,500	10,954	11,067	9,000
	千里中央	14,800	15,570	-	-
近畿・中国・四国	江坂	11,309	10,908	10,000	7,500
	京都市	17,833	14,625	12,530	12,435
	神戸市	13,091	12,439	10,725	11,570
	奈良市	14,786	10,657	9,376	9,904
	岡山市	16,750	11,969	13,333	10,652
	広島市	14,660	11,565	9,454	11,683
	高松市	11,417	9,543	8,567	8,179
	松山市	15,000	10,819	9,662	7,500
	和歌山市	12,000	8,978	10,000	7,000
	大津市・守山市・草津市	13,306	10,950	12,238	11,012

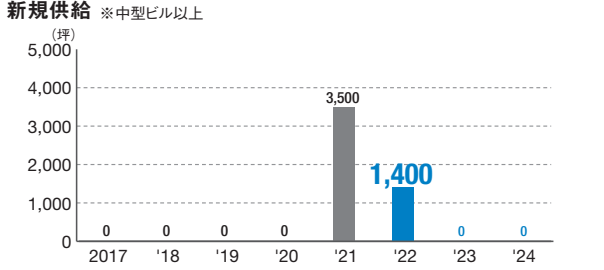
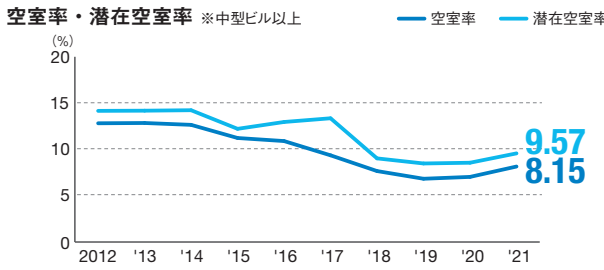
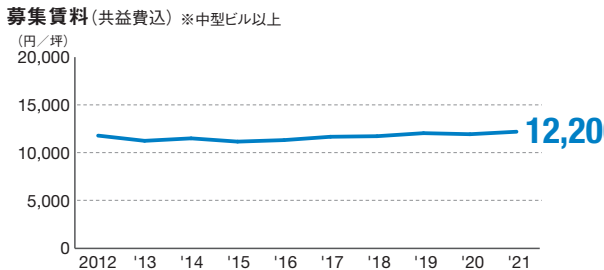
京都市

空室率と潜在空室率は上昇傾向にあり、空室率は4%台に上昇した。募集賃料は再び14,000円／坪台に下落している。新規供給は2022年に「(仮) 四条烏丸FTスクエア増築PJ」、2023年は「(仮) 協和キャピタルビル」が竣工を予定している。



神戸市

空室率、潜在空室率とも上昇傾向に転じる一方、募集賃料は12,000円／坪を挟んだ動きが継続している。新規供給は2021年の「GLION Awa-s Building」「神戸三宮阪急ビル」に続いて、2022年には「関電不動産神戸三宮ビル」の竣工が予定されている。

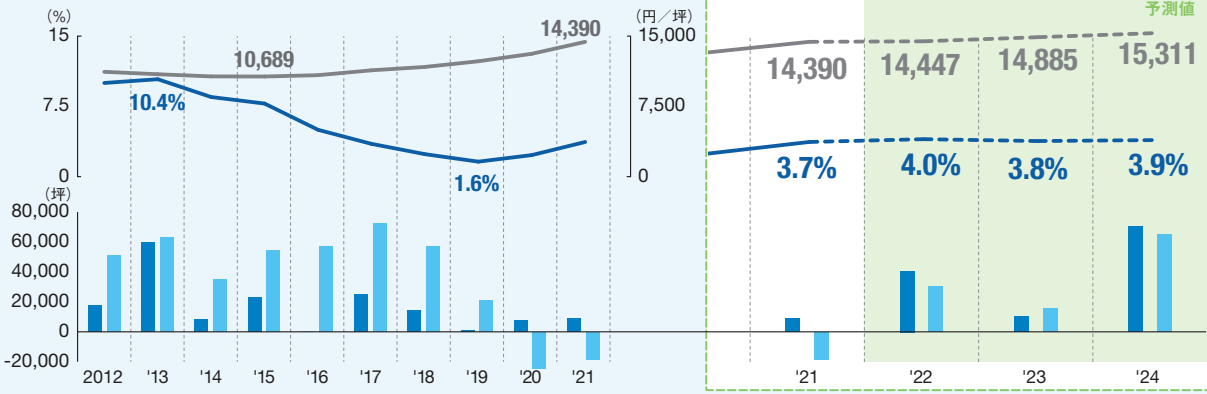


大阪市主要3区 | オフィスマーケット予測

中型ビル以上 (1フロア面積50坪以上)

※データはP43を参照 ※2022年、2023年、2024年は12月末の予測値

空室率・募集賃料

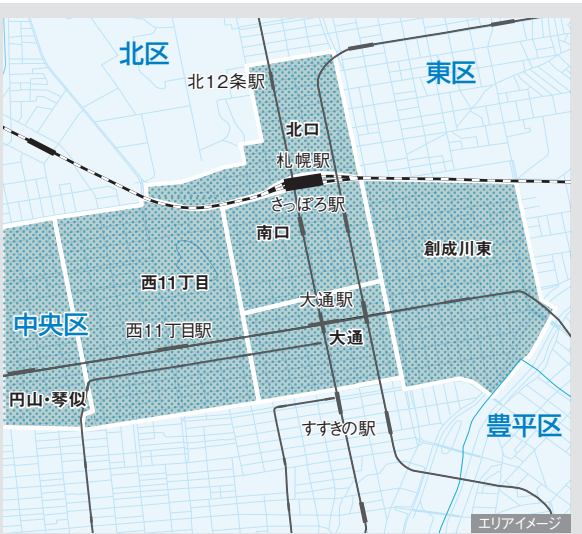
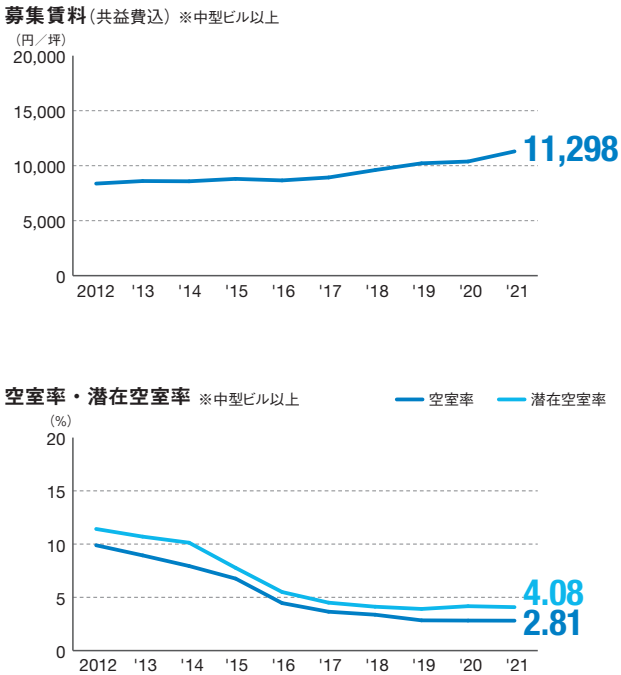


出所：新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率の予測はオフィスビル総合研究所による推計

札幌市

空室率は引き続き2%台後半の低水準で推移しており、潜在空室率も大きな変化は見られない。募集賃料は緩やかな上昇傾向が続いているが、オーナー側が募集条件を見直す動きは広がっていない。新規供給は2023年に「(仮) 第一生命札幌ビル」「(仮) 札幌北6西1オフィス計画」「(仮) 北8西1地区オフィス棟計画」、2024年には「(仮) 札幌北1西5計画」等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、空室率は今後3年間も緩やかな低下が続く。募集賃料は上昇傾向が継続し、11,000円／坪台後半まで上昇すると見込まれている。

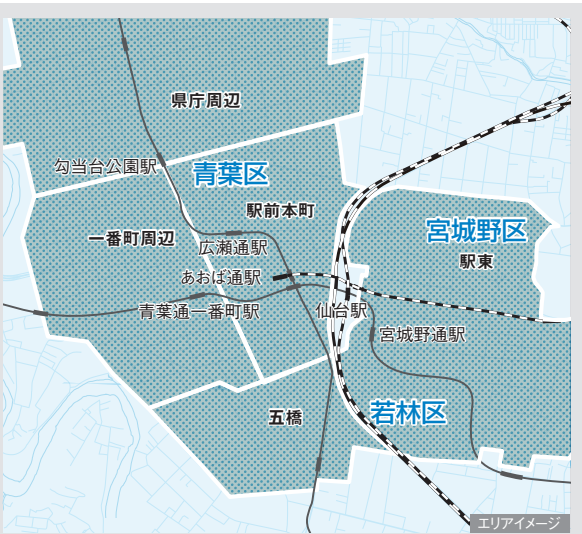
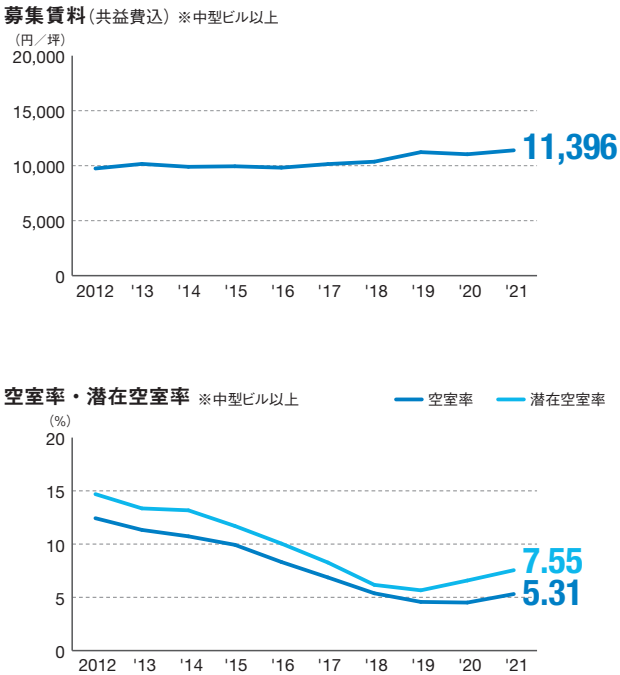


募集賃料(共益費込)		大規模	大型	中型	小型
(円／坪)					
札幌市	南口	16,489	14,927	11,843	9,222
	北口	17,056	12,250	12,469	7,722
	大通	13,741	14,416	10,184	9,400
	西11丁目	10,167	8,803	9,647	8,910
	創成川東	11,671	11,917	8,517	8,617
	平岸・澄川・豊平・福住	-	6,500	6,000	11,300
北海道	円山・琴似	9,000	6,877	6,194	7,595
	北24条・麻生・元町・栄町	-	8,500	6,199	6,630
	白石・新札幌	10,500	9,097	6,500	9,592
	釧路市	7,900	7,750	5,500	5,500
	旭川市	8,925	7,579	6,800	6,127
	帯広市	-	9,140	7,000	6,701
その他	函館市	-	8,279	7,714	3,487

仙台市

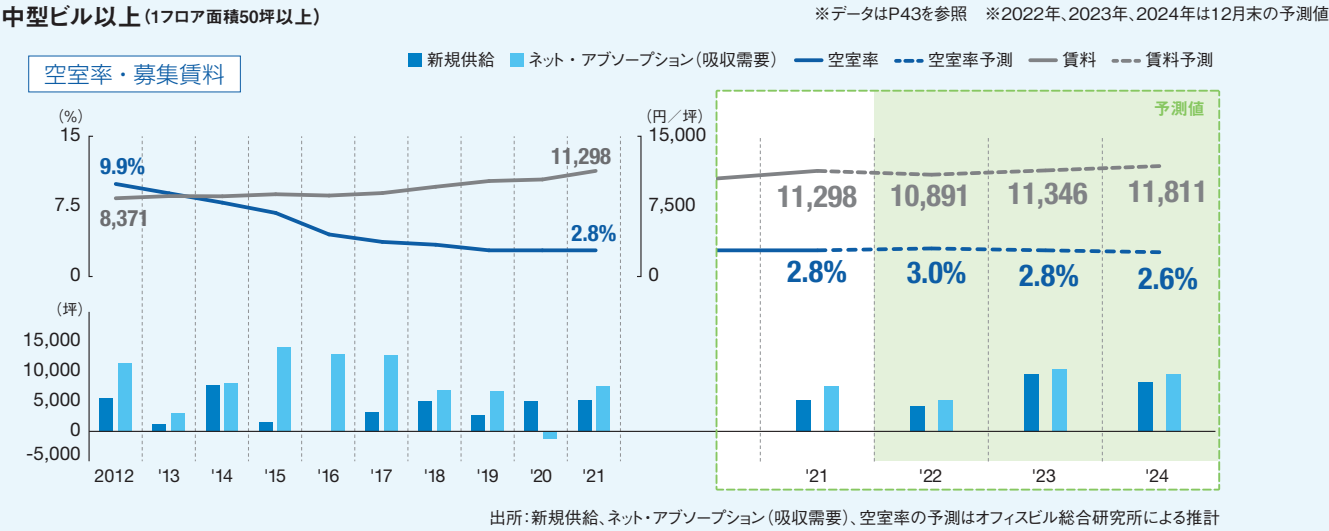
2012年には12%台にあった空室率は、低下傾向が続いたことで4%台まで低下したが、直近では潜在空室率とともに上昇に転じている。募集賃料は11,000円／坪台での動きが続いている。新規供給は2023年に「(仮) ヨドバシ仙台第1ビル」「(仮) NTT仙台中央ビル再開発計画」が竣工予定となっており、供給量は1万坪に達する見通しだ。一方、2022年、2024年には大規模ビルの供給予定がない。

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、低水準の新規供給を背景に今後3年間の空室率は概ね横ばいで推移し、募集賃料は緩やかな上昇を見込んでいる。

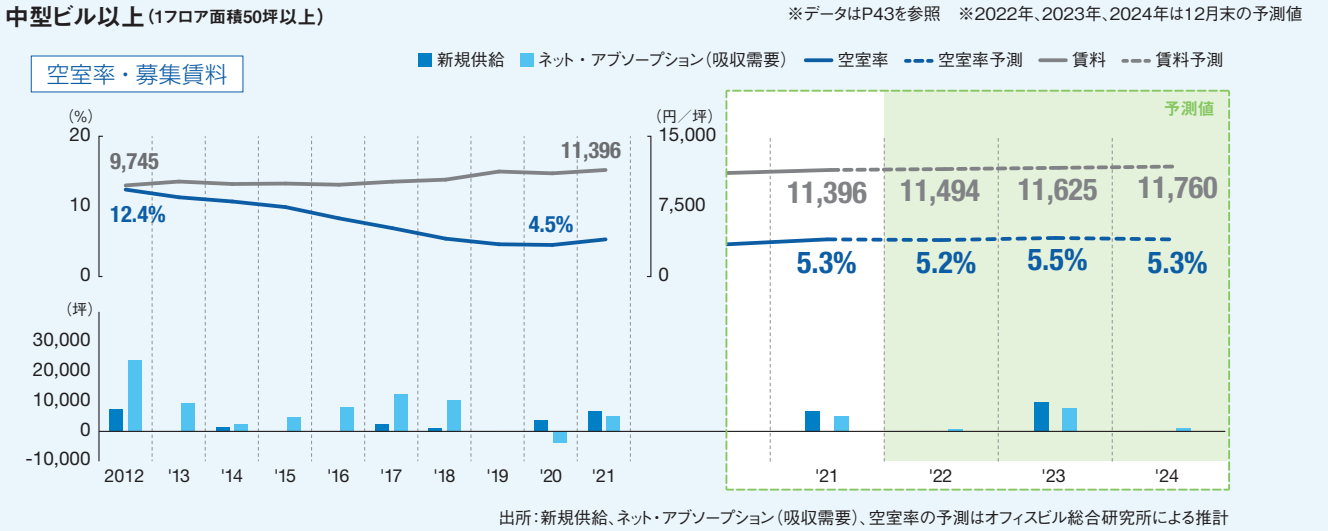


募集賃料(共益費込)		大規模	大型	中型	小型
(円／坪)					
仙台市	駅前本町	15,448	13,904	10,215	9,748
	一番町周辺	13,358	10,214	9,136	9,125
	県庁周辺	11,000	9,654	8,966	6,399
	五橋	12,000	8,500	9,160	7,646
	駅東	14,075	11,841	10,818	9,502
	泉中央	11,000	9,167	7,499	6,000
東北	流通・その他	9,332	7,875	8,275	-
	青森市	9,833	8,681	6,856	6,402
	八戸市	7,000	6,709	7,804	4,660
	盛岡市	11,075	9,631	7,868	7,192
	秋田市	9,861	8,082	7,889	8,641
	山形市	11,500	9,144	7,700	-
その他	福島市	10,167	8,347	8,240	7,076
	郡山市	15,067	9,698	10,391	8,245

札幌市 | オフィスマーケット予測

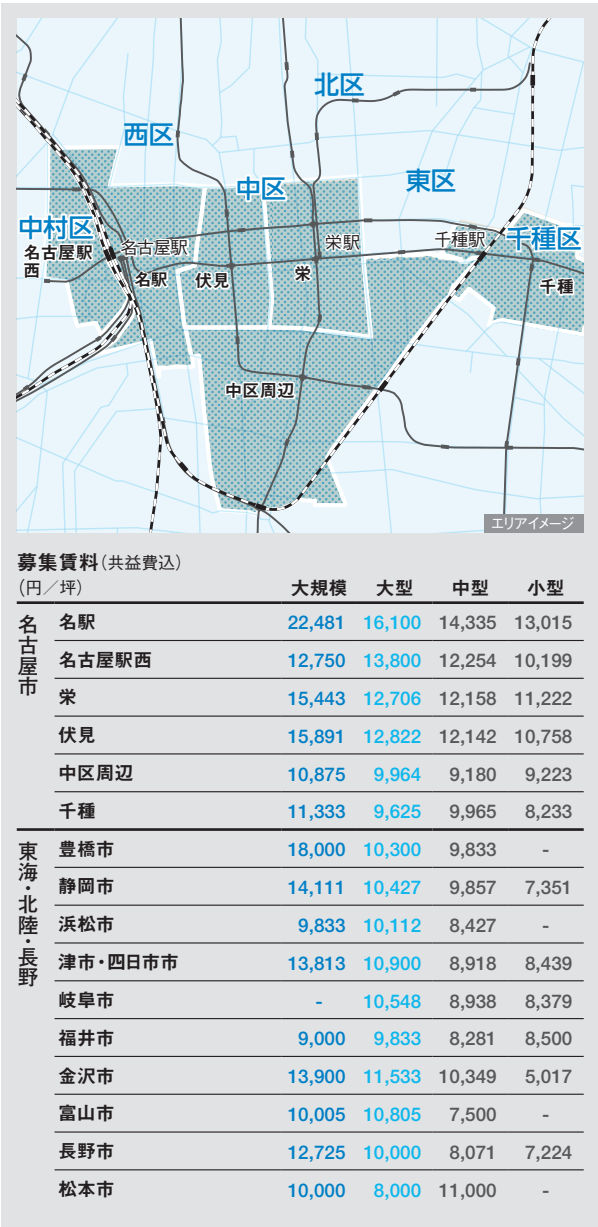
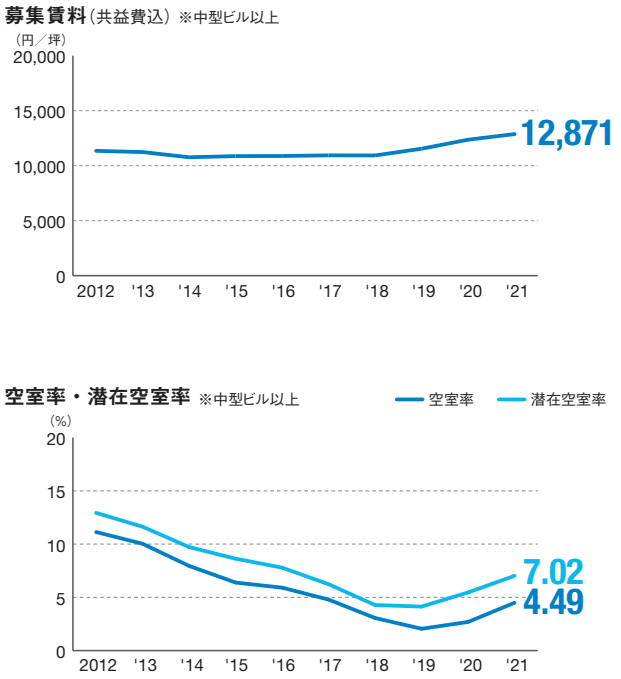


仙台市 | オフィスマーケット予測



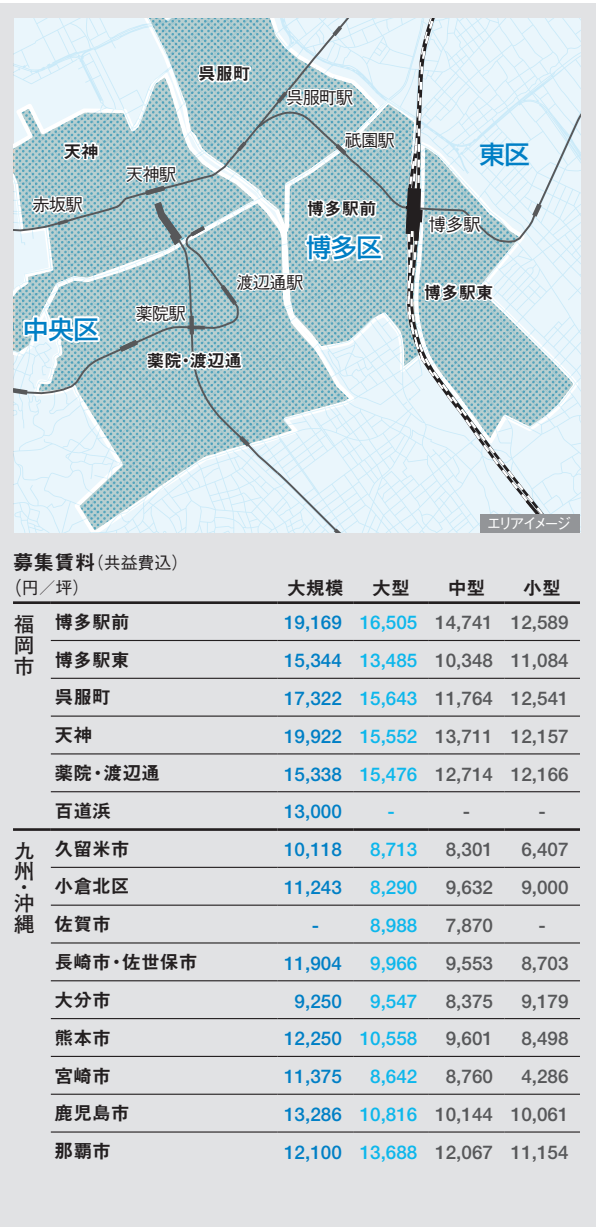
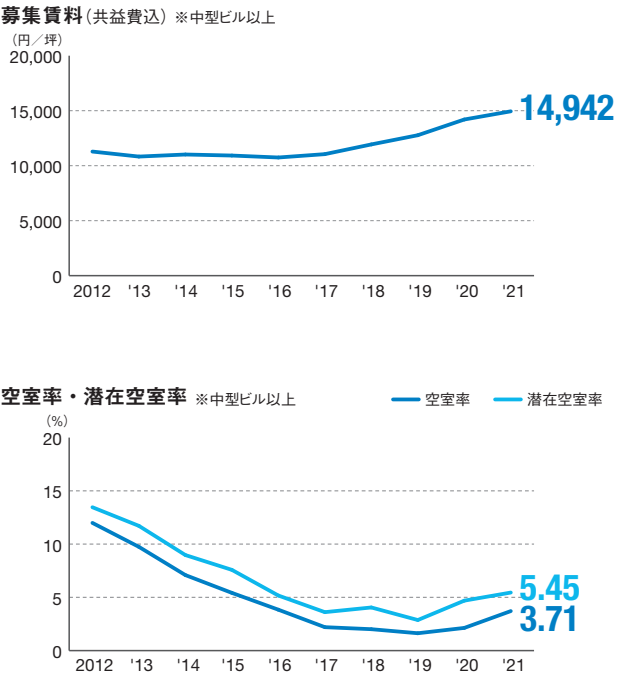
名古屋市

空室率と潜在空室率は2019年をボトムに上昇傾向にあり、空室率は2017年以来となる4%台となった。募集賃料は上昇傾向が続いており、2012年以降の最高値に達している。新規供給は今後も毎年1万坪超の供給が見込まれ、2022年に「アーバンネット名古屋ネクスタビル」「名古屋ビルディング桜館」、2023年は「(仮)名駅4丁目OTプロジェクト」「中日ビル」、2024年には「(仮)名古屋丸の内一丁目計画」「(仮)第2名古屋三交ビル」が竣工を予定している。オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、今後3年間の空室率は横ばい傾向で推移し、募集賃料は緩やかな上昇が続くと見込まれている。



福岡市

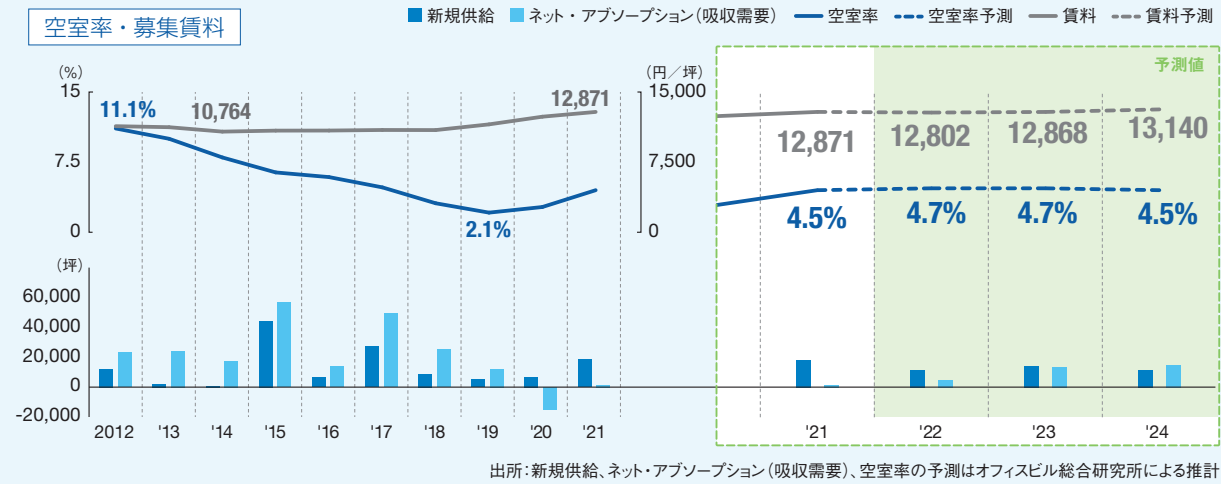
空室率、潜在空室率とも2019年を底に上昇に転じており、空室率は2016年以来の3%台となっている。一方、募集賃料は上昇傾向が続いており、オーナー側に条件見直しの動きは広がっていない。新規供給は2022年に「博多イーストテラス」「旧大名小学校跡地再開発事業」、2023年は「(仮)綱場プロジェクト」、2024年には「(仮)福岡東総合庁舎再開発計画」「(仮)新福岡ビル」等が竣工を予定し、年間1〜2万坪の供給が続く。オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、空室率は今後も上昇が続くことで6%台に達し、募集賃料は15,000円／坪台で推移するとみられる。



名古屋市 | オフィスマーケット予測

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

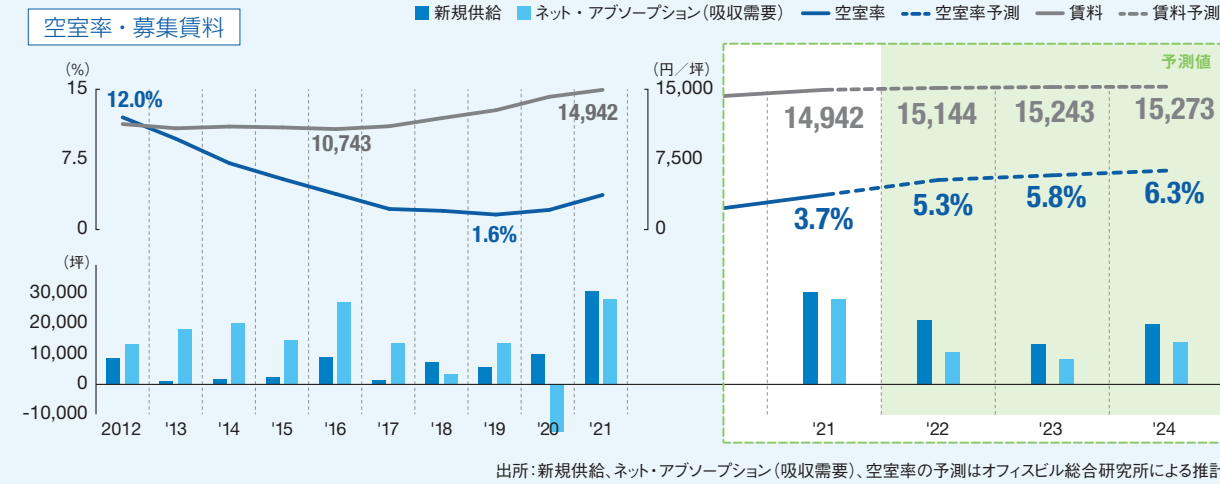
※データはP43を参照 ※2022年、2023年、2024年は12月末の予測値



福岡市 | オフィスマーケット予測

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

※データはP43を参照 ※2022年、2023年、2024年は12月末の予測値

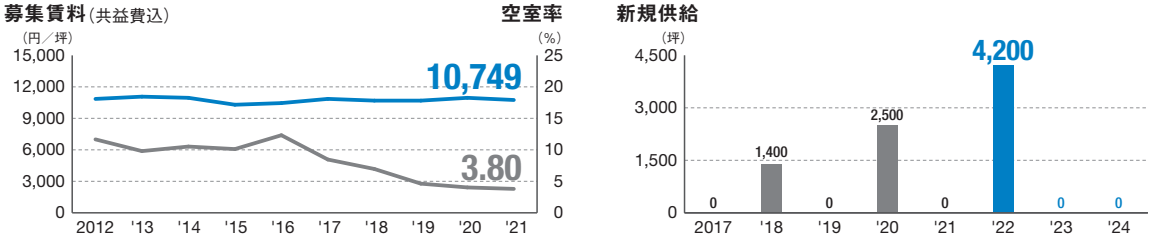


その他主要都市

景気の先行きには不透明感が漂うが、オフィスマーケットは徐々に活発な動きが出始めている。調査対象となった9都市の多くで空室率は上昇に転じているものの、募集賃料は依然として上昇あるいは横ばい傾向の都市が多く、新型コロナの影響は限定的な水準に止まっている。

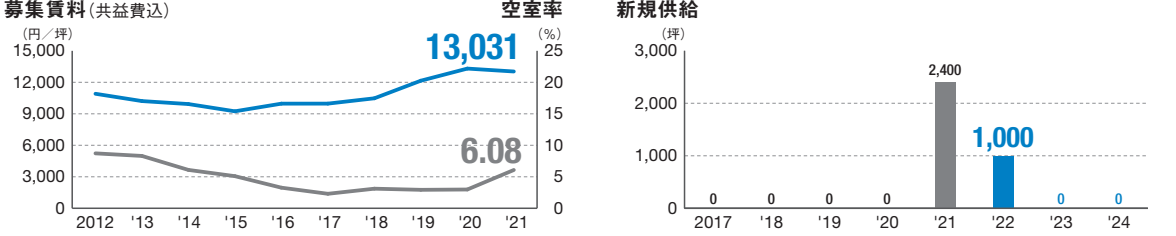
新潟市

空室率は低下傾向が続き、2012年以降の最低値を更新した。募集賃料は10,000円／坪台後半での動きが続いている。新規供給は2022年に「(仮)日生不動産新潟駅前ビル」「(仮)日本生命新潟ビル」が竣工を予定している。



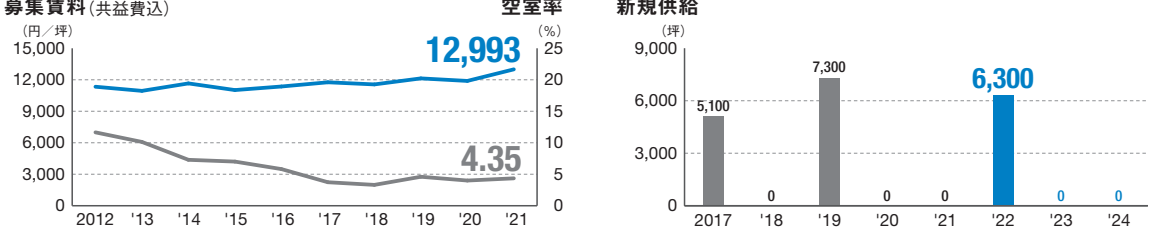
岡山市

空室率は上昇に転じ、2014年以来の6%台となった。募集賃料は13,000円／坪台を維持している。新規供給は2021年に「杜の街グレース オフィスクエア」が竣工したものの、今後3年間は低水準に止まる見込みとなっている。



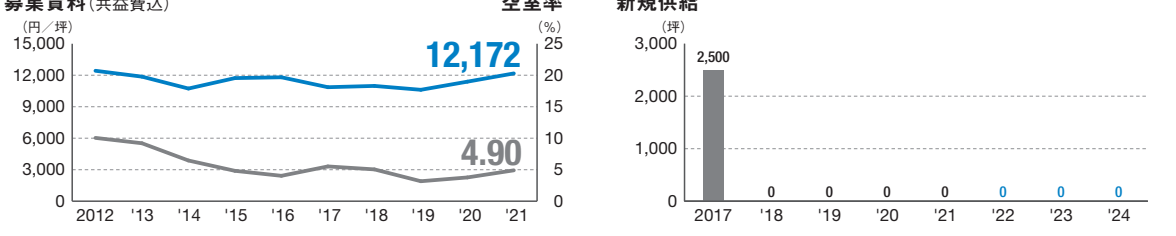
広島市

小幅な動きが続いていた募集賃料は上昇に転じ、2012年以降の最高値となった。空室率は引き続き4%台の比較的低水準で推移している。新規供給は2022年に「(仮)広島駅南口計画」が竣工予定となっている。



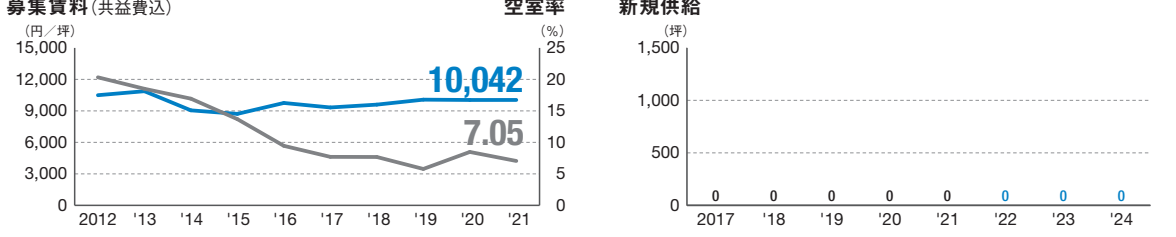
静岡市

募集賃料は2012年以来となる12,000円／坪台を回復した。空室率は4%台に上昇したものの、引き続き比較的低水準で推移している。新規供給は2017年の「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。



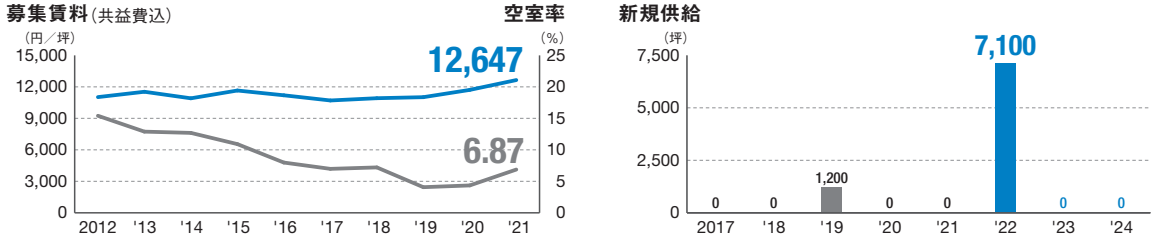
浜松市

募集賃料は2019年以降、10,000円／坪台で横ばい傾向にある。空室率は2012年には20%超に達していたが2019年にかけて大幅に低下し、2016年以降は10%を下回る水準で推移している。新規供給は今後3年間も予定はない。



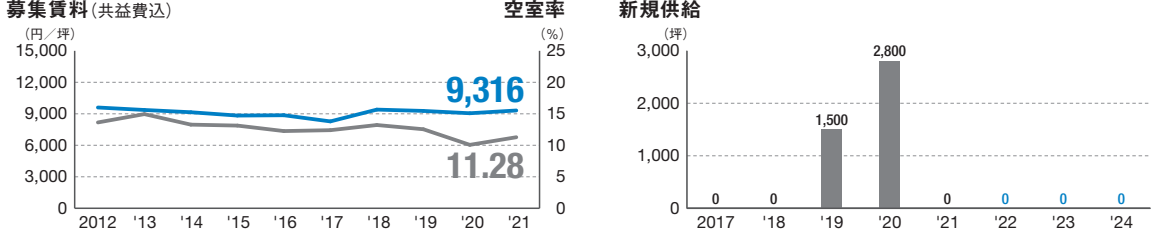
金沢市

募集賃料は2012年以降の最高値となった。2012年には15%を上回っていた空室率は4%台まで低下したが、直近では上昇に転じている。新規供給は2022年に「(仮)JR金沢駅西第四NKビル」が竣工を予定している。



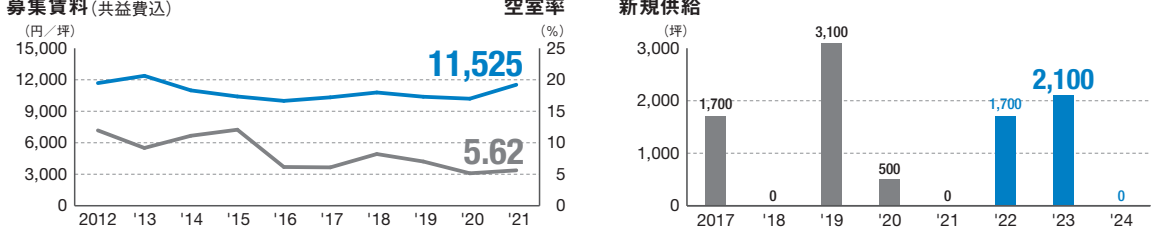
北九州市

空室率は2020年に2012年以降の最低値となったが、直近では上昇に転じている。募集賃料は2012年以降、10,000円／坪を下回る水準で推移している。新規供給は2021年と同様、今後3年間も予定はない。



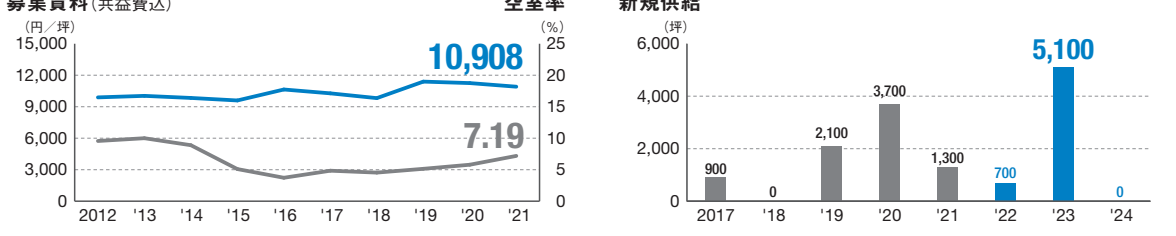
長崎市

空室率は2015年に12%台に達したが、その後は低下し、直近では5%台で推移している。募集賃料は11,000円／坪台を回復した。新規供給は2022年に「(仮)長崎御船蔵プロジェクト」、2023年には「(仮)新長崎駅ビル」が竣工予定。



熊本市

空室率は2018年以降緩やかに上昇し、直近では7%台となっている。募集賃料には緩やかな低下傾向が見られる。新規供給は「(仮)JR熊本春日北ビル計画」「日本生命熊本ビル」等が竣工を予定する。

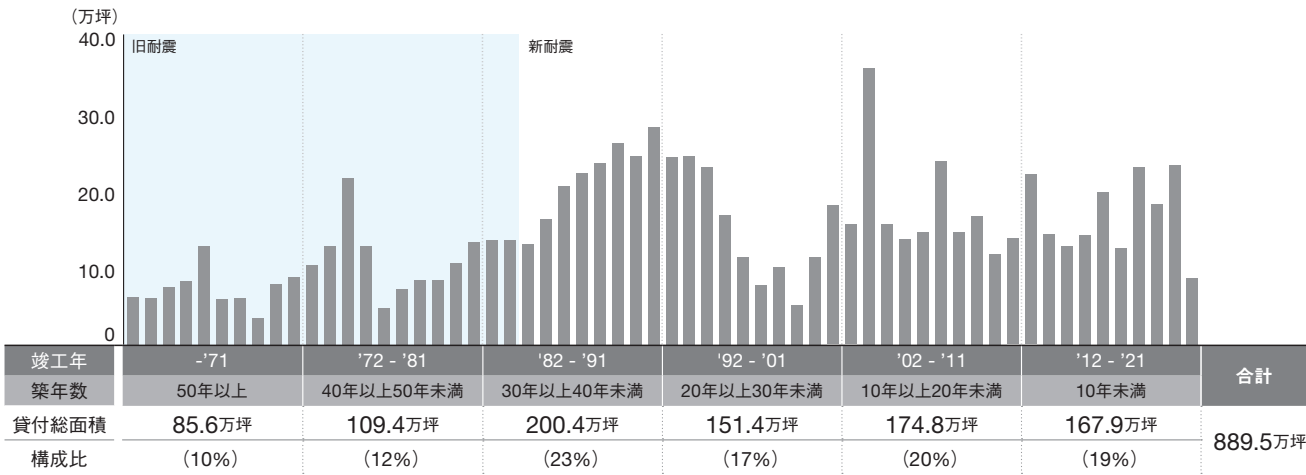


竣工年別オフィスストック

■ 貸付総面積

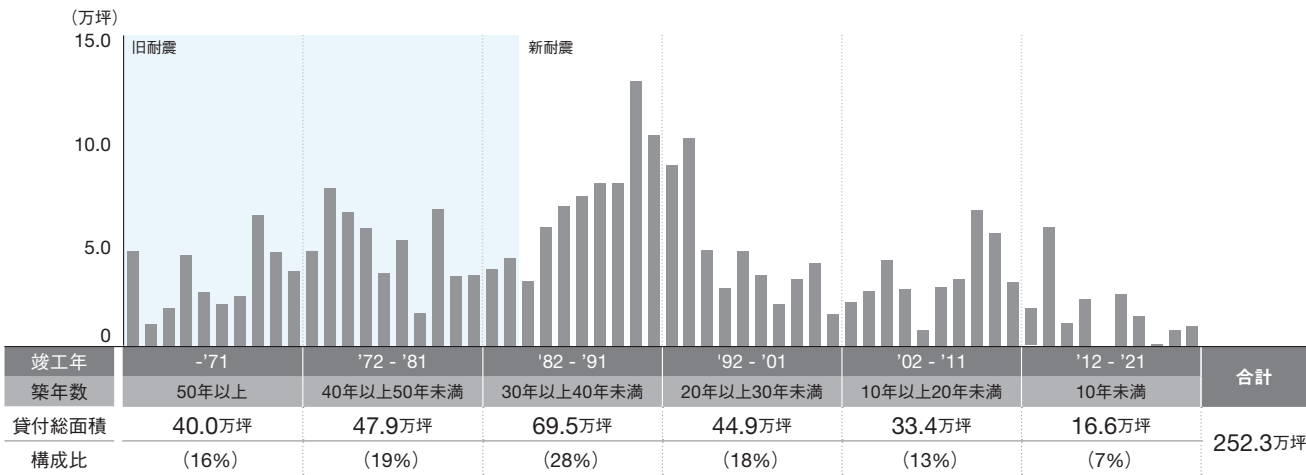
東京都心5区

竣工年別でオフィスストックが30万坪を上回るのは2003年のみ



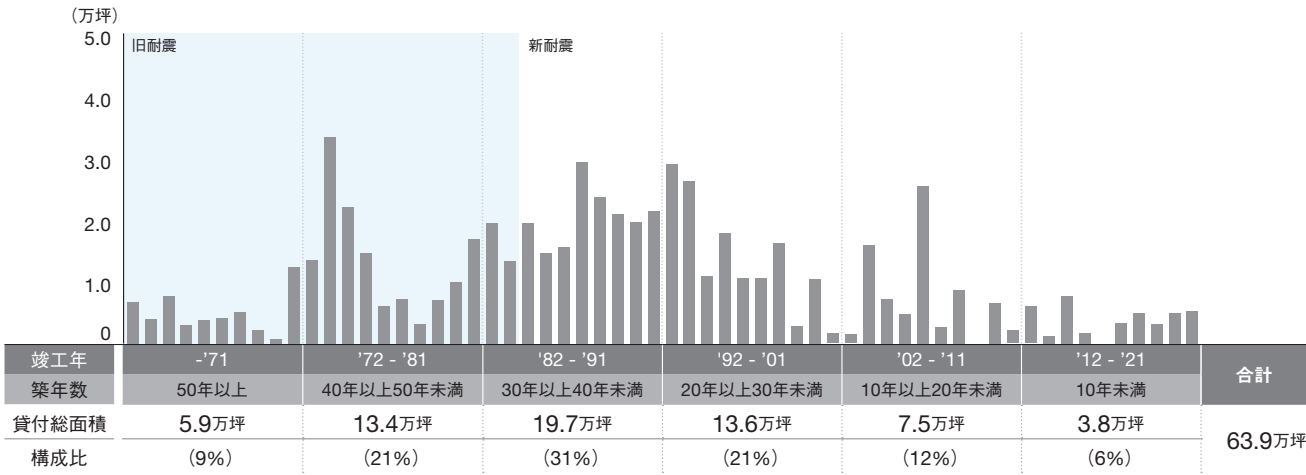
大阪市主要3区

竣工年別でのオフィスストックが集中するのは1990年前後の数年間



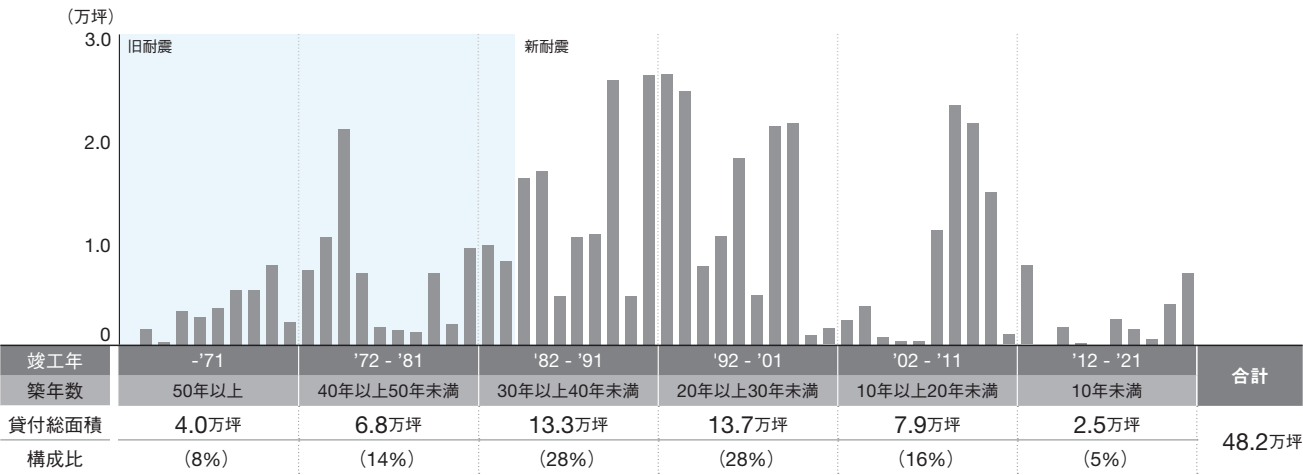
札幌市

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



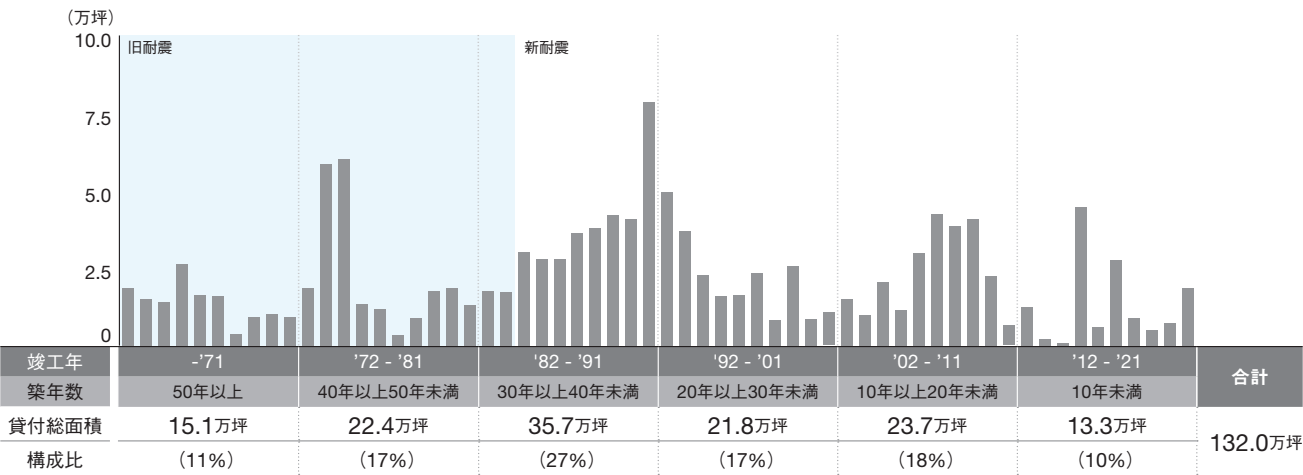
仙台市

築20年以上40年未満のオフィスストックが過半を占める



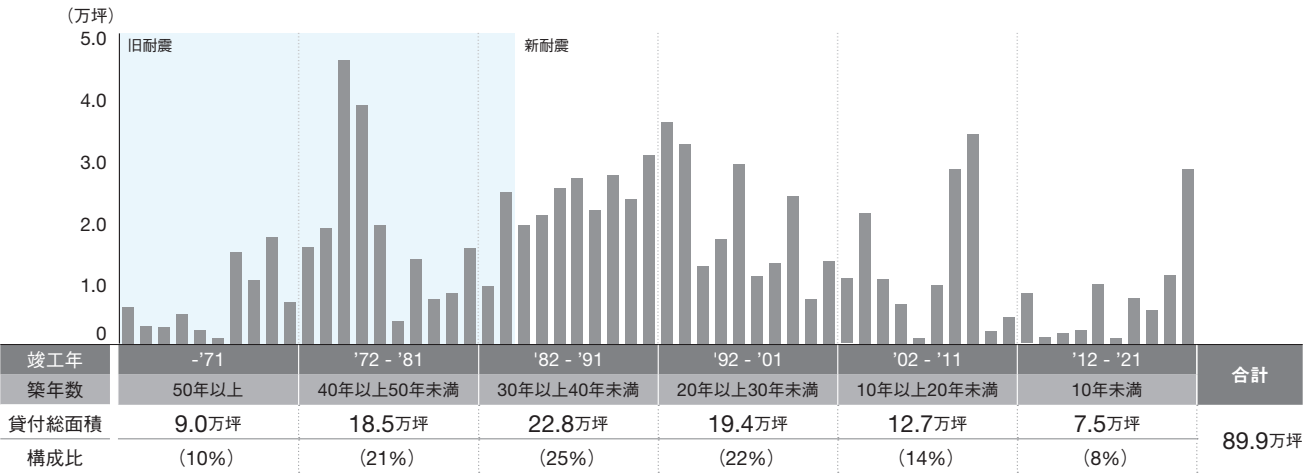
名古屋市

1990年前後の竣工ビルが多く、竣工年別オフィスストックの最大は1991年



福岡市

築10年未満のビルは8%に止まり、竣工年別で最大は1974年竣工ビル



※ストックの定義・計算方法はP43を参照

データ集

新規供給（坪）	※2021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
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	288,700	230,800	204,500	9,200	7,600	5,000	3,900	7,000	10,100
2021	108,900	89,300	87,100	15,500	9,000	5,200	6,700	18,500	30,900
2022	—	102,000	—	—	40,800	4,300	0	12,000	21,500
2023	—	249,100	—	—	10,200	9,600	10,000	14,200	13,400
2024	—	103,500	—	—	70,800	8,300	0	11,900	20,100

ネット・アブソープション(吸収需要) (坪)							※2021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
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	-102,200	-80,800	-36,500	-29,200	-24,500	-1,200	-4,000	-15,000	-15,700
2021	-92,000	-74,700	-59,800	-22,300	-18,400	7,600	5,100	1,400	28,400
2022	—	25,200	—	—	30,500	5,300	700	5,100	10,800
2023	—	289,900	—	—	16,000	10,500	8,000	13,600	8,400
2024	—	202,100	—	—	65,300	9,600	1,100	14,900	14,200

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	
2012	8.23／10.99	7.60／10.48	7.38／10.28	10.28／12.57	10.02／12.26	9.89／11.42	12.43／14.69	11.13／12.93	11.99／13.46	
2013	6.54／9.14	6.26／8.99	6.20／8.94	10.66／12.63	10.44／12.45	8.94／10.70	11.33／13.35	10.03／11.63	9.74／11.71	
2014	5.00／7.32	4.49／6.70	4.65／6.93	8.89／11.13	8.50／10.74	7.94／10.13	10.73／13.17	7.95／9.72	7.09／8.97	
2015	3.96／6.03	3.32／5.20	3.61／5.58	8.33／9.98	7.76／9.44	6.76／7.77	9.93／11.70	6.39／8.63	5.42／7.58	
2016	2.92／4.76	2.56／4.47	2.79／4.84	5.72／7.42	5.02／6.83	4.46／5.50	8.32／10.05	5.91／7.79	3.84／5.17	
2017	1.91／3.82	1.76／3.69	1.91／4.12	4.15／5.57	3.49／4.93	3.65／4.50	6.87／8.27	4.79／6.23	2.20／3.61	
2018	1.06／2.76	0.81／2.34	0.87／2.49	2.87／3.94	2.38／3.39	3.37／4.12	5.38／6.17	3.06／4.28	2.01／4.05	
2019	0.98／2.58	0.77／2.20	0.70／2.18	2.16／3.16	1.61／2.49	2.84／3.91	4.57／5.66	2.05／4.13	1.63／2.87	
2020	2.01／5.64	1.82／5.50	1.62／5.39	2.89／4.53	2.33／3.94	2.82／4.17	4.51／6.58	2.69／5.46	2.13／4.69	
2021	4.20／7.46	4.28／7.53	4.49／7.70	4.08／5.57	3.69／5.17	2.81／4.08	5.31／7.55	4.49／7.02	3.71／5.45	

オフィスビルストック							※2021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	8,039,000	6,041,000	4,908,000	1,705,000	1,394,000	313,000	245,000	722,000	490,000
大型ビル	2,173,000	1,572,000	1,151,000	813,000	651,000	170,000	144,000	333,000	233,000
中型ビル	1,924,000	1,282,000	924,000	617,000	478,000	156,000	93,000	265,000	176,000
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	400	300
中型ビル	5,100	3,300	2,200	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

オフィー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、有効率に基づく推計値となります。

（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	▶ P27
千代田区	P27
丸の内・大手町	
丸の内・有楽町・大手町・内幸町・日比谷公園・霞が関	
麹町・番町	
麹町・番町・平河町・隼町・永田町・紀尾井町	
内神田・鍛冶町	
内神田・鍛冶町・神田鍛冶町・神田須田町・神田淡路町・神田小川町・神田多町・神田司町・神田美土代町・神田錦町・一ツ橋・神田神保町・西神田・神田三崎町・神田猿楽町・神田駿河台	
外神田・岩本町	
岩本町・神田岩本町・東神田・神田東松山下町・神田富山町・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	P27
京橋・八重洲・日本橋	
八重洲・京橋・日本橋	
銀座	
日本橋本町・日本橋室町	
日本橋本石町・日本橋室町・日本橋本町	
築地・新富・茅場町	
築地・新富・八丁堀・日本橋兜町・日本橋茅場町	
東日本橋・新川	
日本橋小伝馬町・日本橋大伝馬町・日本橋小舟町・日本橋横山町・日本橋富沢町・日本橋久松町・日本橋小網町・日本橋箱崎町・日本橋堀留町・日本橋人形町・日本橋馬喰町・日本橋蛸殻町・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	P28
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	P28
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・	

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

錦糸町・亀戸

新大橋・常盤・高橋・森下・白河・三好・平野・毛利・住吉・猿江・扇橋・石島・千田・海辺・千石・亀戸・大島・北砂・東砂、墨田区全域

多摩地区————— P31

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————— P32

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

さいたま（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

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・神山町・堂山町・小松原町・角田町・太融寺町・菟我野町・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

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

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

▶ P36

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・堤通雨宮町

五橋

北目町・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

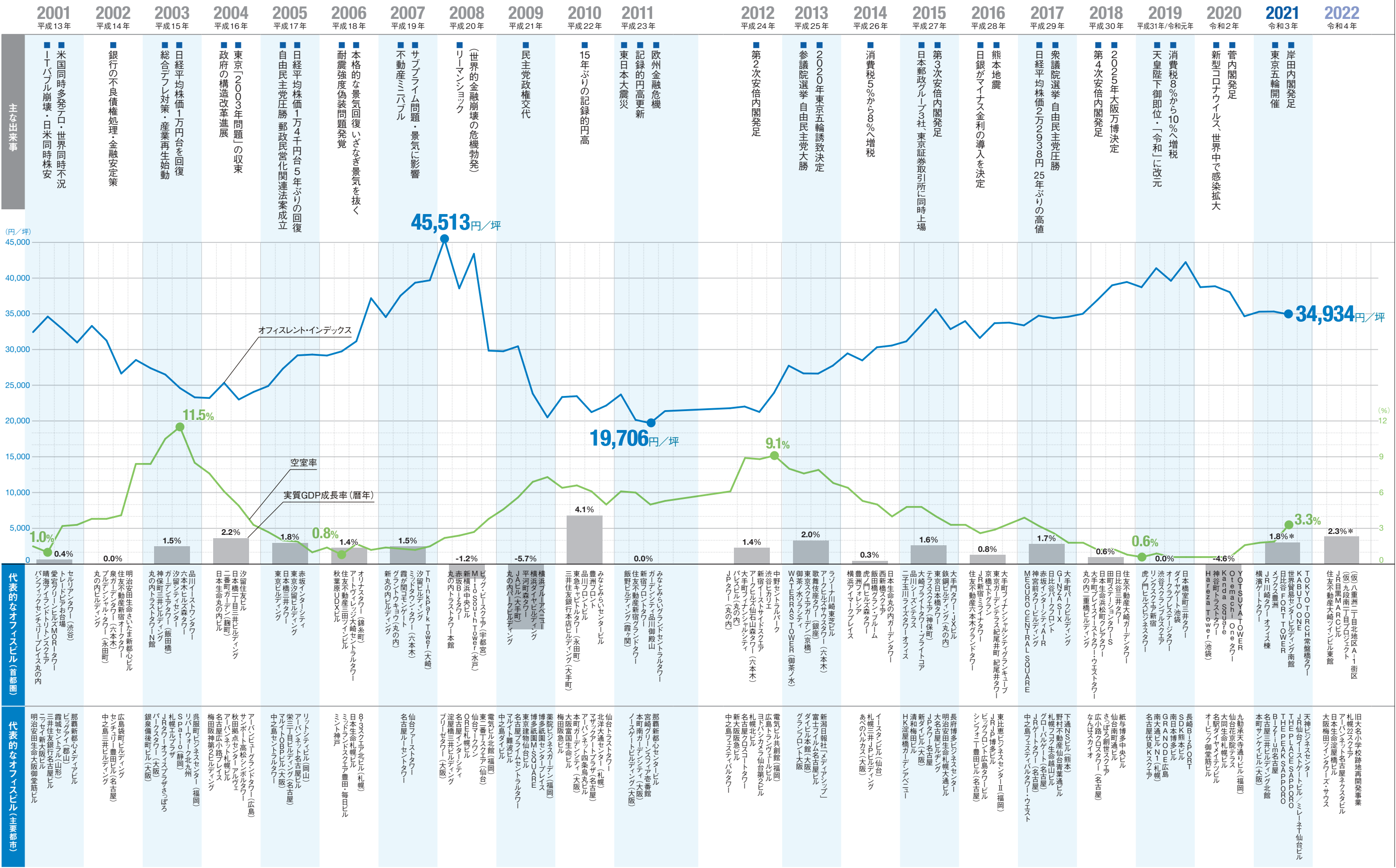
泉中央

泉中央

流通・その他

銀杏町・苦竹・扇町・南目館・東宮城野・萩野町・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

オフィス賃料の変遷と経済動向



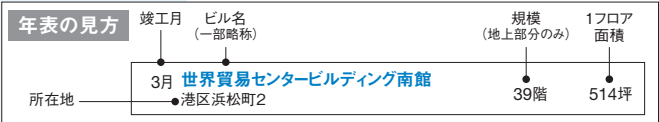
※オフィスビル名は一部略称

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 三幸エスレート調べ)

※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、規模などが変更される場合があります

	2021 令和3年	2022 令和4年	2023 令和5年	2024 令和6年	2025 令和7年
東京	3月 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 6月 TOKYO TORCH常盤橋タワー 千代田区大手町2 38階 800坪 6月 KABUTO ONE 中央区日本橋兜町7 15階 574坪 6月 日比谷 FORT TOWER 港区西新橋1 27階 830坪 8月 メアクス豊洲 江東区豊洲6 11階 1,986坪 4月 JR川崎タワー オフィス棟 川崎市幸区大宮町1 29階 800坪 10月 京成千葉中央ビル 千葉市中央区本千葉町15 8階 380坪 10月 横濱ゲートタワー 横浜市区高島1 21階 870坪 10月 大宮門街 さいたま市大宮区大門町2 18階 414坪 11月 LG Yokohama Innovation Center 横浜市区高島1 16階 421坪	2月 住友不動産大崎ツインビル東館 品川区北品川5 19階 555坪 3月 T-LITE 港区虎ノ門2 17階 316坪 3月 JR目黒MARCビル 品川区西五反田3 13階 615坪 5月 (仮)関電不動産八重洲ビル 中央区京橋1 13階 253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 775坪 7月 (仮)港南2丁目ビル 港区港南2 12階 326坪 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 8月 (仮)ヤンマー東京ビル 中央区八重洲2 14階 307坪 1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 556坪 11月 (仮)日本生命新潟ビル 新潟市中央区東大通2 10階 384坪 12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	(仮)虎ノ門・麻布台地区PJ(A街区) 港区新橋4 11階 303坪 2月 (仮)東宝日比谷プロムナードビル 千代田区有楽町1 11階 303坪 3月 (仮)東京三田再開発プロジェクト 港区三田3 42階 1,204坪 3月 (仮)住友不動産西新宿5丁目プロジェクト 新宿区西新宿5 35階 604坪 3月 (仮)渋谷区道玄坂二丁目開発計画 渋谷区道玄坂2 28階 525坪 3月 (仮)蔵前計画 オフィス棟 港区蔵前1 13階 660坪 4月 田町タワー 港区芝5 29階 788坪 6月 (仮)HANEDA INNOVATION CITY ZONE B 大田区羽田空港1 6階 1,731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 11月 (仮)T-2 Project 港区虎ノ門2 38階 1,054坪 11月 (仮)渋谷桜丘プロジェクトA-1棟 渋谷区桜丘町 39階 842坪 12月 (仮)五反田計画 品川区西五反田8 20階 969坪 1月 (仮)MM37タワー 横浜市区みなとみらい3 28階 1,255坪 1月 (仮)千葉富士見プロジェクト 千葉市中央区富士見2 12階 299坪 5月 (仮)大宮桜木町一丁目開発 さいたま市大宮区桜木町1 13階 370坪 10月 (仮)Kアリーナプロジェクト オフィス棟 横浜市区みなとみらい6 21階 300坪	2月 新虎安田ビル 港区新橋4 14階 400坪 2月 (仮)青朋ビル建替計画 港区北青山3 13階 320坪 2月 (仮)住友不動産中野駅前プロジェクト 中野区中野2 20階 531坪 3月 (仮)晴海三丁目計画(オフィス棟) 中央区晴海3 20階 500坪 5月 (仮)渋谷二丁目17地区第一種市街地再開発事業 渋谷区渋谷2 23階 400坪 6月 (仮)赤坂二丁目計画 港区赤坂2 28階 550坪 6月 (仮)新宿南口計画 渋谷区千駄ヶ谷5 19階 300坪 7月 (仮)住友不動産大崎ツインビル西館 品川区東五反田2 14階 480坪 8月 (仮)赤坂二丁目プロジェクト 港区赤坂2 43階 1,000坪 9月 (仮)新TODA BUILDING 中央区京橋1 28階 721坪 9月 (仮)六本木七丁目計画 港区六本木7 22階 300坪 10月 (仮)千駄ヶ谷センタービル 渋谷区千駄ヶ谷1 4階 800坪 3月 (仮)みなとみらい53街区 WEST棟 横浜市区みなとみらい5 30階 1,016坪 12月 (仮)横浜市現市庁舎街区活用事業タワー棟 横浜市中区真砂町1 30階 750坪	2月 (仮)弘済会館建替計画 千代田区麹町5 12階 670坪 3月 (仮)東京駅前八重洲一丁目東地区B街区 中央区八重洲1 51階 755坪 3月 (仮)六本木一丁目計画(事務所棟) 港区六本木1 21階 540坪 3月 (仮)品川駅北周辺地区4街区北棟 港区港南2 30階 1,500坪 3月 (仮)品川駅北周辺地区3街区 港区港南2 31階 1,500坪 3月 (仮)芝浦一丁目計画S棟 港区芝浦1 43階 1,500坪 3月 (仮)品川駅北周辺地区4街区南棟 港区港南2 30階 1,000坪 3月 (仮)豊洲4-2街区開発計画B 江東区豊洲2 15階 1,200坪 3月 (仮)豊洲4-2街区開発計画A 江東区豊洲2 17階 600坪 3月 (仮)国町東地区市街地再開発 中野区中野4 12階 400坪 4月 (仮)内神田一丁目計画 千代田区内神田1 26階 580坪 9月 (仮)春日ビル建替計画 港区芝5 18階 580坪 11月 (仮)西新宿一丁目プロジェクト 新宿区西新宿1 23階 825坪 12月 (仮)日本橋一丁目中区C街区 中央区日本橋1 52階 1,500坪 12月 (仮)東池袋一丁目地区計画 豊島区東池袋1 30階 800坪 12月 (仮)大井町駅周辺広町地区開発オフィス棟 品川区広町2 23階 1,200坪
大阪	6月 PMO EX新大阪 大阪市淀川区宮原4 12階 182坪 8月 本町サンケイビル 大阪市中央区本町4 21階 336坪 12月 新大阪第2NKビル 大阪市淀川区宮原4 13階 455坪 2月 杜の街グレース オフィススクエア 岡山市北区下石井2 10階 593坪 3月 GLION Awa-s Building 神戸市中央区新港町11 10階 253坪 4月 神戸三宮阪急ビル 神戸市中央区加納町4 29階 202坪	2月 新大阪第5ドイビル 大阪市淀川区宮原1 13階 235坪 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 3月 新大阪第3NKビル 大阪市淀川区宮原4 8階 436坪 8月 日本生命淀屋橋ビル 大阪市中央区北浜3 25階 474坪 2月 関電不動産神戸三宮ビル 神戸市中央区三宮町1 12階 144坪 9月 (仮)広島駅南口計画 広島市南区松原町2 19階 464坪	1月 (仮)難波中二丁目 大阪市浪速区難波中2 14階 291坪 4月 本町ガーデンシティテラス 大阪市中央区安土町3 19階 191坪 12月 アーバンネット御堂筋ビル 大阪市中央区淡路町4 21階 449坪 8月 (仮)阪急西宮ガーデンズ西側開発 西宮市高松町544 14階 328坪	3月 (仮)梅田3丁目計画 大阪市北区梅田3 14階 291坪 3月 (仮)御堂筋ダイヤモンドビル建替計画 大阪市中央区南久宝寺町4 20階 204坪 4月 (仮)大阪三菱ビル建替計画 大阪市北区堂島浜1 32階 532坪 8月 (仮)うめきた2期 西棟 大阪市北区大深町 39階 1,240坪 8月 (仮)うめきた2期 東棟 大阪市北区大深町 17階 460坪 9月 (仮)大阪駅新駅ビル 大阪市北区梅田3 23階 511坪	8月 (仮)淀屋橋駅西地区オフィス計画 大阪市中央区北浜4 28階 1,000坪
札幌	6月 THE PEAK SAPPORO 札幌市北区北10条西3 9階 414坪 7月 THE PLACE SAPPORO 札幌市北区北10条西3 8階 243坪	6月 札幌22スクエア 札幌市中央区南2条西2 13階 274坪 8月 (仮)ヒューリック札幌ビル建替計画Ⅰ期 札幌市中央区北3条西3 9階 182坪 10月 北海創成ビル 札幌市中央区南1条東4 7階 109坪	6月 (仮)第一生命札幌ビル 札幌市中央区北3条西4 13階 274坪 8月 (仮)札幌北6西1オフィス計画 札幌市北区北6条西1 13階 321坪 12月 (仮)北8西1地区オフィス棟計画 札幌市北区北8条西1 4階 430坪	2月 (仮)札幌北1西5計画 札幌市中央区北1条西5 26階 506坪	6月 (仮)ヒューリック札幌ビル建替計画Ⅱ期 札幌市中央区北3条西3 16階 260坪
仙台	1月 JR仙台イーストゲートビル 仙台市宮城野区榴岡1 13階 432坪 7月 ミレネット仙台ビル 仙台市青葉区中央3 10階 203坪		3月 (仮)ヨドバシ仙台第1ビル 仙台市宮城野区榴岡1 13階 432坪 10月 (仮)NTT仙台中央ビル再開発計画 仙台市青葉区中央4 19階 454坪		
名古屋	1月 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 9月 丸の内Oneビルディング 名古屋市中区丸の内1 12階 295坪 10月 BIZrium名古屋 名古屋市中区則武新町3 6階 2,115坪 11月 関電不動産伏見ビル 名古屋市中区栄1 13階 205坪 5月 アドバンス・スクエア刈谷桜町 刈谷市桜町1 21階 165坪 8月 福井県協ビル 福井市大手3 11階 222坪	1月 アーバンネット名古屋ネクスタビル 名古屋市中村区名駅4 20階 332坪 3月 名古屋ビルディング桜館 名古屋市中村区名駅4 12階 190坪 3月 (仮)NEWNO名古屋駅西 名古屋市中村区則武1 10階 112坪 12月 (仮)三甲新名古屋ビル 名古屋市中区錦1 13階 125坪 1月 (仮)金沢市西念1丁目オフィスビル 金沢市西念1 9階 158坪 9月 (仮)JR金沢駅西第四NKビル 金沢市広岡3 10階 678坪	夏 (仮)名駅4丁目OTプロジェクト 名古屋市中村区名駅4 16階 260坪 夏 中日ビル 名古屋市中区栄4 12階 190坪	1月 (仮)名古屋丸の内一丁目計画 名古屋市中区丸の内1 16階 713坪 1月 (仮)第2名古屋三交ビル 名古屋市中村区名駅3 14階 304坪	
福岡	1月 KMGビル(Yakuin3ビル) 福岡市中央区薬院3 8階 296坪 2月 博多深見パークビルディング 福岡市博多区博多駅前4 13階 217坪 4月 T-Building HAKATA EAST 福岡市博多区博多駅東3 11階 291坪 6月 博多コネクタ 福岡市博多区博多駅前4 9階 566坪 9月 天神ビジネスセンター 福岡市中央区天神1 19階 717坪 1月 南国甲南ビル 鹿児島市中央町16 9階 376坪 9月 KFGビル 熊本市西区春日1 11階 390坪	3月 福岡舞鶴スクエア 福岡市中央区舞鶴3 9階 555坪 8月 博多イーステラス 福岡市博多区博多駅東1 10階 682坪 12月 旧大名小学校跡地再開発事業 福岡市中央区大名2 7階 274坪 8月 (仮)長崎御船蔵プロジェクト 長崎市御船蔵町2 7階 274坪 9月 ゆがふBizタワー浦添港川 浦添市港川510 17階 365坪 11月 (仮)長谷工那覇ビル 那覇市松山1 10階 111坪 12月 (仮)JR熊本春日北ビル計画 熊本市西区春日3 6階 176坪	2月 (仮)網場プロジェクト 福岡市博多区網場町2 12階 450坪 6月 (仮)鹿児島中洲中島町ビル 福岡市博多区中洲中島町1 13階 321坪 3月 (仮)鹿児島中央駅西口複合ビル 鹿児島市武1 10階 583坪 3月 (仮)キラメキテラス サービス棟 鹿児島市高麗町43 7階 546坪 3月 日本生命熊本ビル 熊本市中央区幸島町5 13階 330坪 8月 (仮)山口県下関駅前ビル計画 下関市竹崎町4 9階 149坪 9月 (仮)鹿児島中央駅前テナントビル計画 鹿児島市中央町18 7階 130坪 10月 (仮)新長崎駅ビル 長崎市尾上町1 13階 1,150坪	3月 (仮)福岡東総合庁舎再開発計画 福岡市博多区博多駅東1 12階 383坪 9月 (仮)ヒューリック福岡ビル建替計画 福岡市中央区天神2 19階 210坪 12月 (仮)新福岡ビル 福岡市中央区天神1 19階 1,400坪	11月 (仮)福岡市役所北館跡再開発 福岡市中央区天神1 19階 250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。
オフィスに関することなら三幸エステートにご相談ください

サービスメニュー

www.sanko-e.co.jp/company

リニューアルか?移転か?
オフィスのあり方の検証から始めます

オフィスコンサルティングサービス	
ワークプレイススタディ	基本方針策定
・インタビュー	・シナリオ策定
・各種調査	・コストアナリシス
・必要面積策定	・スケジュール検証
	・テストレイアウト
	・ロケーション検証

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	
物件選定	交渉・契約ほか
・全体スケジュール作成	・賃貸条件交渉
・候補物件リストアップ	・賃貸借契約内容の精査
・候補物件評価・見学	・賃貸借契約締結立会い
・レイアウトシミュレーション	・調印業務
・コストシミュレーション	・PM会社選定業務
・通勤コストシミュレーション	・PM会社への引継ぎ

お客様のプロジェクト要件・目標を共有し、
各種プランの精査・選定、
コスト・進捗などの全体管理を行います

プロジェクトマネジメントサービス	
要件整理・設計者選定	設計デザイン
・プロジェクト体制の整理	・レイアウト計画
・各種データ収集と整理	・デザイン・内装計画
・コンセプトの確認	・什器計画(新規・転用)
・設計与件の整理	・設備計画(電気・空調・衛生・防災など)
・機能要件整理	・AVシステム・セキュリティ・ICT計画
・設計(施工)会社選定	
調達・施工管理	工事・引越しほか
・見積依頼・査定・交渉	・工程・品質・コスト管理
・VE・コストダウン対策	・各種検査実施・立会い
・各種発注業務	・引越し準備・引越し
・施工図・仕様書の調整	・開業サポート
・工事工程調整・工事体制整備	・竣工図取りまとめ
・各種申請業務	・チェンジマネジメント
	・POE(入居後評価)

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	248名(グループ全体416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 ・プロジェクトマネジメントサービス

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 ・特定建設業：東京都知事 許可(特-3) 第154415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ィマネジメント協会 ・東京商工会議所 ・一般社団法人新経済連盟
------	--

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	前島康夫
資本金	1億円
社員数	39名
事業内容	・不動産売買仲介 ・リーシングマネジメント ・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 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

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	129名
事業内容	・プロパティマネジメント ・不動産売買仲介 ・リーシングマネジメント ・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(6) 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50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

OFFICE RENTDATA 2022 オフィスレントデータ 2022

2022年(令和4年)1月発行
1984年(昭和59年)創刊
年1号発行 通巻39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。