

OFFICE RENTDATA 2023



注目の開発プロジェクト	2-17
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	15-17
東京「TODA BUILDING」	15
大阪「うめきた2期」	
札幌「D-LIFEPLACE札幌」	16
仙台「アーバンネット仙台中央ビル」	
名古屋「エニシオ名駅」	17
福岡「博多FDビジネスセンター」	
オフィスマーケットデータ	18-36
読み方ガイド	18
オフィスレント&プライス・インデックス	19
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	20
東京	21
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	27
大阪市／京都市／神戸市	
札幌	29
仙台	30
名古屋	31
福岡	32
その他主要都市	33
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	35
オフィス賃料の変遷と経済動向	37
オフィスビル竣工年表	39
働き方アンケート調査	41
Special Interview	43
三幸エステートのサービスメニュー	47
会社概要	49

注目の開発プロジェクト



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

新丸の内ビルディング

TOKYO TORCH 常盤橋タワー

日本銀行

東京ミッドタウン八重洲
八重洲セントラルタワー

日本橋高島屋三井ビルディング

東京証券取引所

東京駅

ミュージアムタワー京橋

東京スクエアガーデン

TODA BUILDING
>> P15

東京

中央区明石町付近上空から東京駅方面
撮影日:2022/10/2 撮影高度:約750m



大阪

大阪市北区大淀中3丁目上空から大阪駅方面
撮影日：2022/10/20 撮影高度：約600m

北洋大通センター

さっぽろ創世スクエア

札幌三井JPビルディング

日本生命札幌ビル

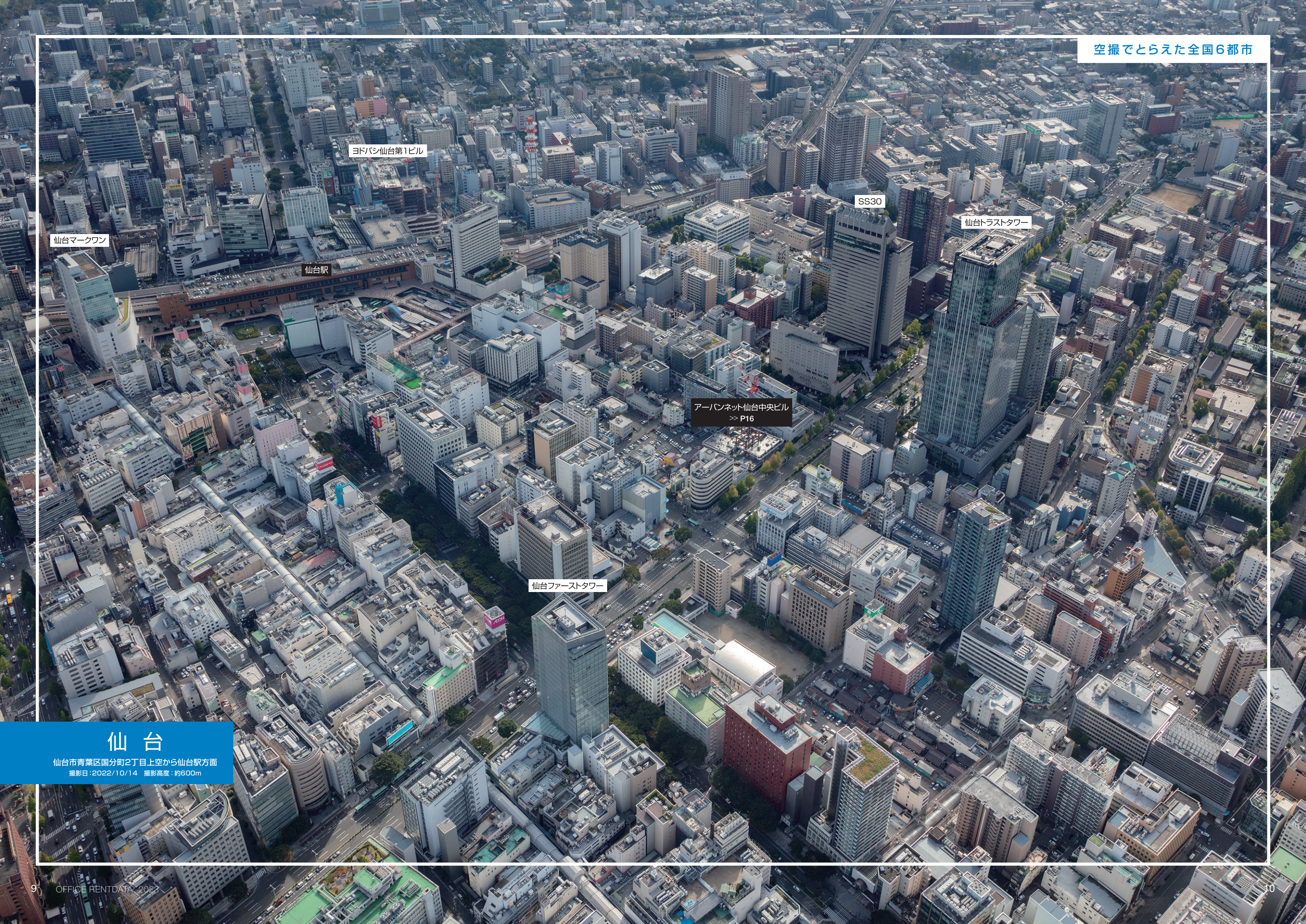
JRタワーオフィスプラザさっぽろ

D-LIFEPLACE札幌
P16

札幌駅

札幌

札幌市東区北8条東3丁目上空から札幌駅方面
撮影日:2022/9/26 撮影高度:約400m



仙台

仙台市青葉区国分町2丁目上空から仙台駅方面
撮影日:2022/10/14 撮影高度:約600m

グローバルゲート

ミッドランドスクエア豊田・毎日ビル

JRセントラルタワーズ

JRゲートタワー

JPタワー名古屋

名古屋ルーセントタワー

エニシオ名駅
>> P17

大名古屋ビルヂング

名古屋駅

名古屋ビルディング桜館

名古屋プライムセントラルタワー

名古屋

名古屋市区幅下2丁目上空から名古屋駅方面
撮影日:2022/11/5 撮影高度:約600m

博多イーステラス

博多駅

(仮)Walkプロジェクト新築工事

キャナルシティ博多

大博スカイスクエア

中洲川端駅

博多リパレイン

(仮)鹿島中洲中島町ビル

博多FDビジネスセンター
-> P17

呉服町駅

福岡

福岡市博多区石城町上空から住吉神社方面
撮影日:2022/10/29 撮影高度:約750m

TODA BUILDING

東京

芸術文化のDNAを持つ「京橋」に
新たな大規模複合ビルが誕生する

東京駅八重洲口至近、銀座や日本橋に隣接する京橋エリアに、2024年9月、地上28階建の「TODA BUILDING」が誕生する。開発テーマは「アート&ウェルネス」。芸術文化のDNAを持つ「京橋」の魅力を継承し、低層部は文化・商業施設で構成する。1階「広場」「エントランスロビー」はアートイベントの場となり、4階「ホール&カンファレンス」では芸術文化関連を中心とした多様なイベントを開催、6階「ミュージアム」では最新のカルチャーを発信。オフィスユーザーにアートが身近にある新しい働き方を提供する。地上8階以上は、1フロア面積約721坪の無柱空間のオフィスフロア。6分割可能でさまざまな面積のニーズに応

える。また、オフィスユーザーが専用で利用できるビジネスサポート施設も充実しており、13階に「健康食を提供するカフェテリア」「ラウンジ」「貸会議室」、屋上には緑や自然を感じ憩いの場となる「ルーフトップガーデン」を配置する。

構造面では、高さ150mを超える超高層ビルでは希少な「コアウォール免震構造」を採用。国内トップクラスの耐震性能を有する。環境面では「ZEB Ready」、「LEED GOLD」、「CASBEE Sランク」他多数の認証取得を進め、再生可能エネルギー由来電力の導入により、テナント企業の脱炭素経営をサポートする。「京橋」に街と一体となって楽しめる心地よいワークプレイスが生まれる。



取材協力：戸田建設株式会社

戸田建設株式会社
戦略事業推進室
越部 豪氏

うめきた2期

大阪

駅前の約9haの敷地に約4.5haの都市公園と融合した
新たなビジネスエリアが誕生する

取材協力：三菱地所株式会社

三菱地所株式会社
うめきた開発推進室
和田 穂奈氏

西日本最大のターミナル「大阪」駅。その北側に約24haの広さを持つ「うめきた地区」がある。2013年4月に先行開発区域としてグランフロント大阪が整備され、以降、2期の開発が注目されていた。2期の開発地区面積は約9ha。そのおよそ半分、約4.5haの敷地に都市公園（仮）うめきた公園が形成される。『「みどり」と「イノベーション」の融合拠点』の実現を目指す同開発は、敷地全体を一つの緑の大地として捉え、公園を中心に南北の街区を結ぶことで立体感のある空間を創り出す。2棟のオフィスタワー（東棟・西棟）は南街区に配置される。竣工予定は2024年11月末。開発に伴い、JR大阪駅（新駅）とも直結す

る計画だ。

東棟は5階～17階がオフィスフロアとなる。1フロア面積は約480坪。整形無柱空間の形状は効率的なレイアウト構築を可能とする。西棟は6階～27階がオフィスフロア、1フロア面積は約1,250坪。エリア最大級の大空間で快適なビジネス環境をサポートする。4階には就業者のためのオフィスラウンジ機能を整備。公園を望むテラスやダイニングラウンジ、サードプレイスとして活用できるカフェやワークスペースにより、ここで働く全ての就業者に心地よさや豊かなコミュニケーションを提供する。そうして都市機能とみどりが融合した新たなビジネスエリアが誕生する。

D-LIFEPLACE札幌

札幌

札幌駅前のメインストリートに
次世代のビジネス拠点が誕生する

2011年に開通した「チ・カ・ホ（札幌駅前通地下歩行空間）」は、1日に約12万人が往来する札幌都心の大動脈である。その玄関口に誕生するのが「D-LIFEPLACE札幌」だ。

同ビルの竣工予定は2023年5月。地下1階地上13階建。地下1階～地上1階は店舗およびオープンスペース。自然の光や緑を感じる快適な空間となる。同スペースは来街者や市民にも賑わいの場、憩いの場として提供される。また、災害時には帰宅困難者の受け入れ場所となり、札幌市の目指す強靱な地域づくりにも寄与する。

2階～13階がオフィスフロアとなる。基準階は3階～13階で、1フロア面積は約

280坪。4分割対応が可能で最小面積は約38坪となる。縦スリット型の窓形状を採用。構造計画にも工夫を行い窓側は柱型のない空間となる。共用部には開放的なリフレッシュコーナーを設置。ワーカーの多様化する働き方を支援する。

環境面でも、「ZEB Ready」「BELS（★★★★★）」の認証を取得、「CASBEE スマートウェルネスオフィス（Sランク）」も認証申請予定で環境に優しい次世代のビジネス拠点を目指す。

竣工後は、地元エリアマネジメント組織と共に、オープンスペースでは地下と地上を繋ぐ空間構成を活かした地域イベントを継続的に開催し、地域全体の賑わいに貢献していく予定だ。



取材協力：第一生命保険株式会社

第一生命保険株式会社
不動産部 不動産開発課
新井 美央氏

アーバンネット仙台中央ビル

仙台

仙台市街地で進行中の
賑わいと交流を創出させる再開発

取材協力：NTT都市開発株式会社

NTT都市開発株式会社
ビル・商業事業本部
服部 篤紀氏

仙 台市街地を南北に縦断する「東二番丁通」。その幹線道路に面した敷地で進行している再開発が「アーバンネット仙台中央ビル」である。地下1階地上19階建、1フロア貸室面積約480坪と仙台駅西側で最大級の規模を誇る。竣工は2023年11月を予定する。

仙台市が進める「せんだい都心再構築プロジェクト」の第1号物件でもある同ビルは、「新しい働き方」「イノベーション創出」「充実のBCP」「環境経営の支援」といった、利用者と環境に寄り添ったコンセプトを掲げる。

低層階は「イノベーションスペース」や「コワーキングスペース」等の設置により、

新たな人の賑わいや交流を創出させる。注目すべき3階の「テナント専用ラウンジ」は、集中やリラクスの場として利用することで、Well-beingなワークスタイルを実現していく。3～4階には、「次世代放射光施設（ナノテラス）」との連携機能や、企業とのAI・IoTを活用した共同実証が可能な「スマートイノベーションラボ」、大規模なイベントにも活用できる「カンファレンス」を備える。

その他、免震装置の採用や、「CASBEE Sランク」「ZEB Ready」（オフィス部分）といった環境認証も取得。安心・安全で地球環境に優しい新たなビジネスの発信拠点を形成する。

エニシオ名駅

名古屋

えにし

緑が繋ぐ大きな輪で 名駅エリアの周辺環境との調和を実現する

中部経済の中心地である名古屋駅前エリア。その名駅4丁目で進行している再開発計画が「エニシオ名駅」である。同エリアは大規模な建物群で構成する「メガスケール(都市)」と、柳橋中央市場などを中心とした「ヒューマンスケール(街)」の結節点。周辺環境との調和を目指して、敷地内には人々の交流の場として築山を設けた広場を設置する。

同ビルの最大の特長はコンピューショナルデザイン(計画建物の日射条件、窓面の角度、各窓面の間口面積などをコンピュータで解析、最適化を図る設計手法)の導入にある。窓面を雁行させ、一つひとつの開口面積を計算して配置するこ

とで、「印象的な外観デザイン」「眺望の確保」「日射制御による快適化」を実現する。その他、災害リスクに向き合った制振構造を採用。環境性能も「ZEB Oriented」「CASBEE名古屋 Aランク」「BELS(★ ★ ★ ★)」を取得予定で、サステナブル対応型のオフィスビルを目指す。

竣工予定は2023年8月。地下2階地上16階建、1フロア面積約250坪。名古屋駅地下街と直結することでアクティブかつスムーズな動線を確保する。そしてビル名称である「緑(えにし)」+「O(繋ぐ大きな輪)」で、名駅エリアの周辺環境との調和を実現し、地域に寄り添ったビジネス環境を提供し続けていく。



博多FDビジネスセンター

福岡



取材協力：福岡地所株式会社

天神と博多の中間点に誕生する 1フロア最大475坪のオフィスビル

福岡を代表する2大オフィスエリアである天神と博多。共に「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」といった都市機能の向上を目的とした再開発計画によって魅力的な街づくりを行っている。その天神・博多の中間点にあたる地下鉄「中洲川端」駅、「呉服町」駅周辺で進行中の開発が「博多FDビジネスセンター」だ。竣工予定は2023年2月末。地上12階建、1フロア面積は最大475坪。最小面積約26坪の分割も可能で多様なオフィスニーズに応える。

ビルの安全性に関しては、建築基準法で定められた耐震基準の1.25倍の強度を確保。電源供給も非常用発電機を実装するなど、高度なBCP性能でオフィス

ワーカーのビジネスを支える。その他、「ストーリーマ除菌ユニット」の搭載や「機械換気+自然換気」を取り入れ、各階共用部の非接触化を可能にするなど、福岡市内のオフィスビルではトップクラスの感染症対策を講じる。

ウェルネス・環境配慮の面でも、「CASBEE Wellness Office (Sランク)」「DBJ Green Building 認証」の取得を目指している。また、各階にバリアフリー対応トイレを完備し、館内サインにはピクトグラムを採用。あらゆる人に配慮した働きやすい環境を提供する。その他、ビル1階の外構部分には植栽やベンチを配した広場を整備し、来街者にとっても快適な環境を創出していく。



福岡地所株式会社
開発事業二部
荻野 裕矢氏

オフィスマーケットデータ

読み方ガイド

調査

調査時点
(賃料、空室率、潜在空室率)

各年12月末時点、2022年は9月末時点

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(関連子会社等)への賃貸対象となるオフィス床面積(自社使用・店舗・住宅スペースを除く)

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

資料編は

https://www.sanko-e.co.jp/data/rentdata/appendix_2023/



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

2022年第3四半期マーケット

Aクラスビル

賃料は2013年第4四半期以来で27,000円／坪台を記録

2022年第3四半期のAクラスビル賃料は前期比マイナス1,694円／坪の27,379円／坪（共益費除く）となった。賃料は5期連続で下落し、2013年第4四半期以来で27,000円／坪台を記録した。空室率は3期連続で上昇し、2015年第3四半期以来の4％台となった。リーシング活動はコロナ前の水準を回復しつつあるが、Aクラスビルの需要は縮小・集約移転も多く、空室率は緩やかな上昇傾向にある。

Bクラスビル

**3期連続の賃料下落
前期からは小幅な動きに止まる**

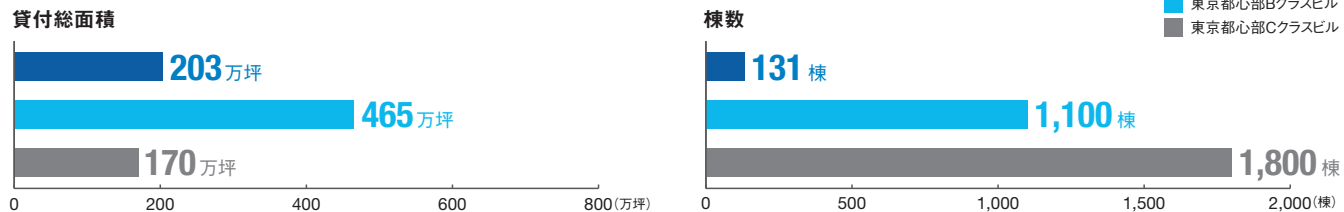
2022年第3四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス172円／坪の18,559円／坪（共益費除く）となった。賃料は3期連続の下落となったものの、前期からは小幅な動きに止まっている。空室率は3期連続で上昇し5.2％となった。2023年にはAクラスビルを中心に大量供給が予定されている。Bクラスビルから新築Aクラスビルへ移転するテナントも多いとみられ、二次空室の影響が注目される。

Cクラスビル

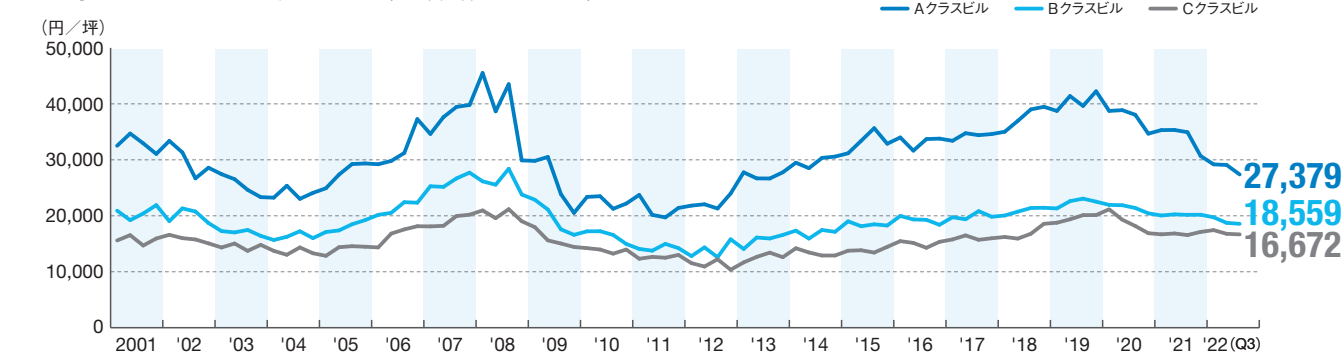
**賃料は小幅な動き
約2年にわたって横ばい傾向**

2022年第3四半期のCクラスビル賃料は前期比マイナス104円／坪の16,672円／坪（共益費除く）となった。2期連続の下落となったものの前期からは小幅な動きに止まり、賃料は約2年にわたって横ばい傾向が継続している。空室率は10期連続で上昇し、2014年第2四半期以来の5％台に達している。賃料は横ばい傾向が続く一方、空室率は引き続き上昇傾向にある。

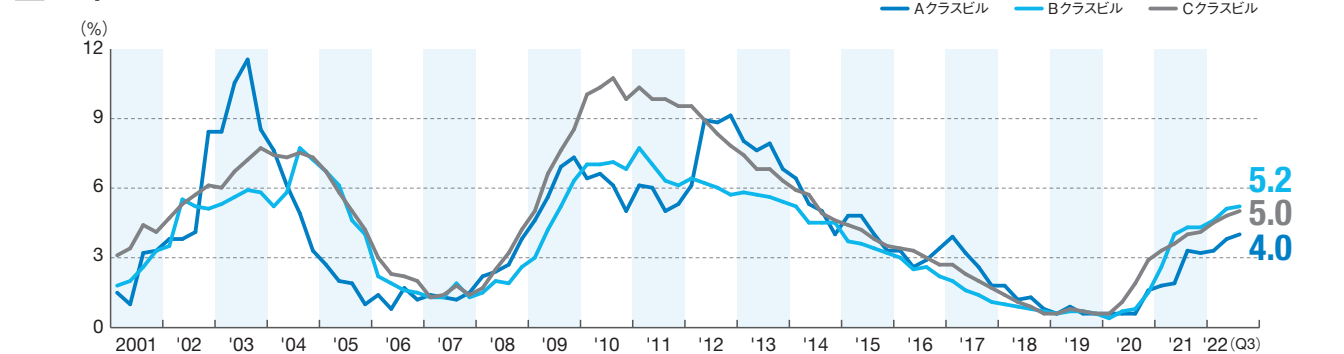
ストック（貸付総面積、棟数）



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



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P18の二次元バーコード（資料編）より確認できます

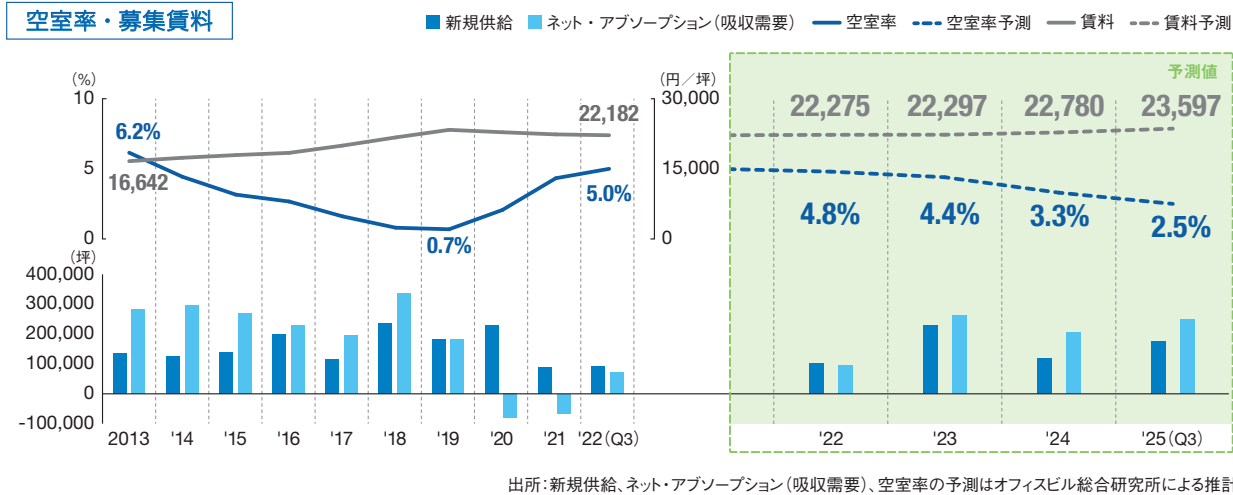
空室率は2023年第3四半期以降緩やかに低下

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2023年第3四半期以降緩やかに低下し、2025年第3四半期に2.5％まで低下する。2023年、2025年には20万坪超の大量供給が予定される

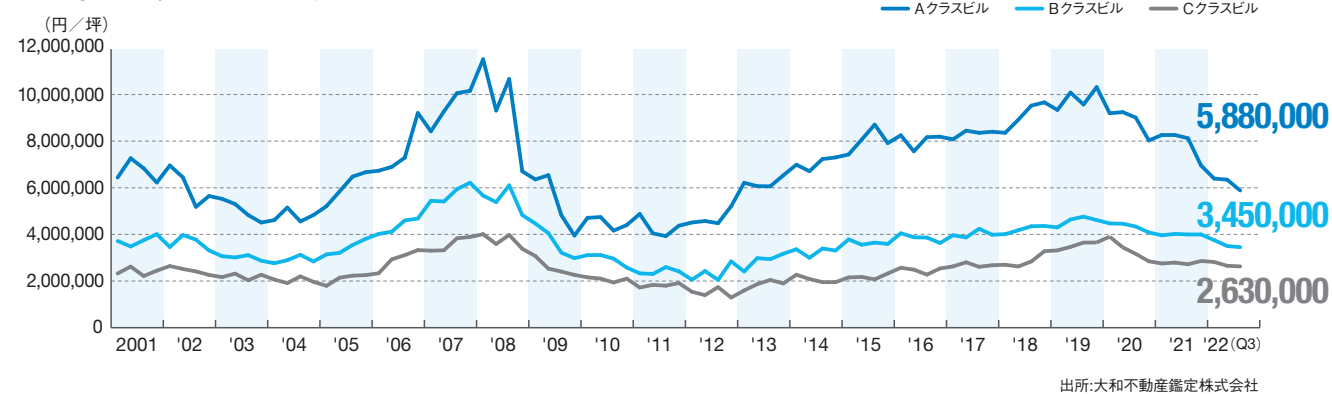
募集賃料は今後3年間で6.4％上昇

が、新規供給による需要の喚起も予想される。募集賃料は今後3年間では6.4％上昇し、23,000円／坪台半ばまで上昇すると予測する。今後も安定した需要が予想され、賃料の押し上げ効果が見込まれる。

空室率・募集賃料



オフィスプライス・インデックス

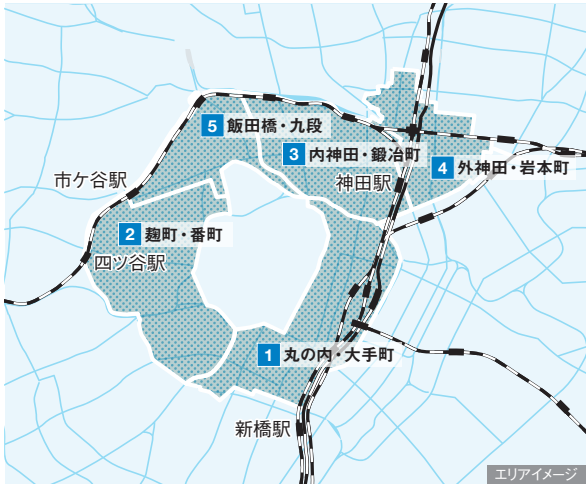


キャップレート「Aクラスビル」



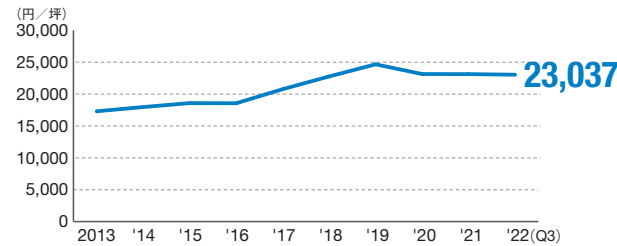
千代田区

空室率、潜在空室率ともに上昇傾向にあるものの、上昇ペースは鈍化している。募集賃料は23,000円／坪台で横ばい傾向が見られる。新規供給は2023年に「東宝日比谷ブロムナードビル」、2024年には「(仮) 神田須田町二丁目開発プロジェクト」、2025年は「麹町弘済ビルディング」「(仮) 内神田一丁目計画」等が竣工を予定するものの、今後3年間は比較的低水準の供給量に止まる。

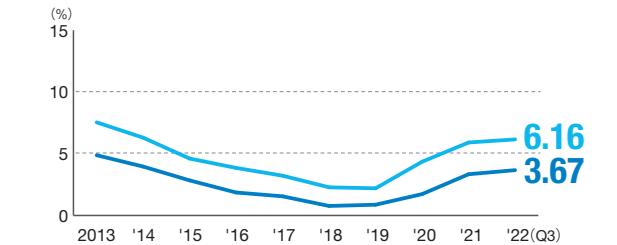


募集賃料 (共益費込) (円／坪)				
	大規模	大型	中型	小型
1 丸の内・大手町	39,559	29,000	19,992	25,060
2 麹町・番町	25,571	22,452	18,657	16,168
3 内神田・鍛冶町	25,591	20,713	16,962	14,692
4 外神田・岩本町	27,600	20,795	16,354	14,307
5 飯田橋・九段	25,094	18,760	17,024	14,220

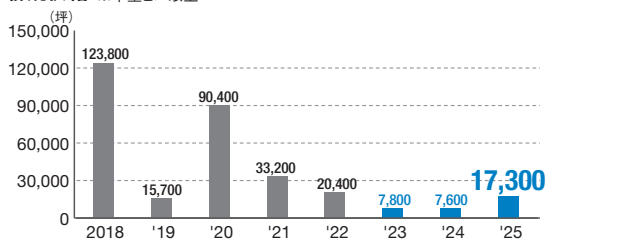
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上



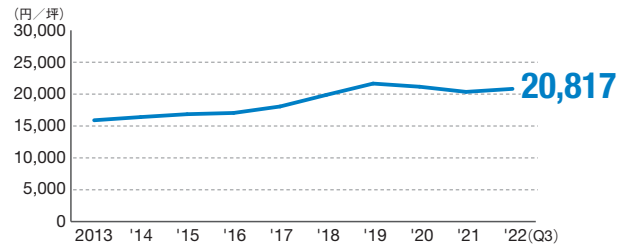
中央区

空室率と潜在空室率とともに2019年をボトムに上昇傾向が継続する。臨海エリアを中心に現空床が増加したことに加え、空室を抱えた新築ビルが竣工し、空室率を押し上げている。募集賃料は横ばいに向かう兆しが出始めている。新規供給は2024年に「(仮) 晴海三丁目計画(オフィス棟)」「TODA BUILDING」、2025年には「(仮) 東京駅前八重洲一丁目東地区B街区」が竣工を予定する。

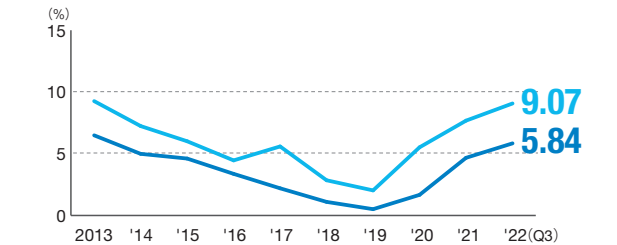


募集賃料 (共益費込) (円／坪)				
	大規模	大型	中型	小型
1 京橋・八重洲・日本橋	34,400	28,618	20,985	20,098
2 銀座	27,733	25,472	22,477	21,057
3 日本橋本町・日本橋室町	31,754	20,982	18,125	16,386
4 築地・新富・茅場町	23,583	18,958	16,897	14,446
5 東日本橋・新川	19,971	16,981	15,401	13,119

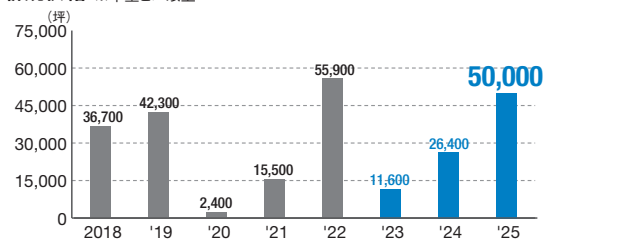
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上



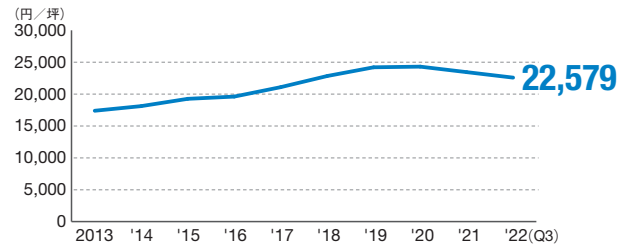
港区

空室率、潜在空室率ともに上昇傾向が続き、空室率は6%台と都心5区で最も高い水準にある。募集賃料は2020年をピークに低下傾向に転じている。2023年と2025年には大量供給が見込まれ、「(仮) 東京三田再開発プロジェクト」「(仮) 虎ノ門・麻布台地区PJ (A街区)」「(仮) 虎ノ門ヒルズステーションタワー」「(仮) 芝浦一丁目計画S棟」「(仮) 高輪ゲートウェイシティ複合棟I・II」等が竣工を予定する。

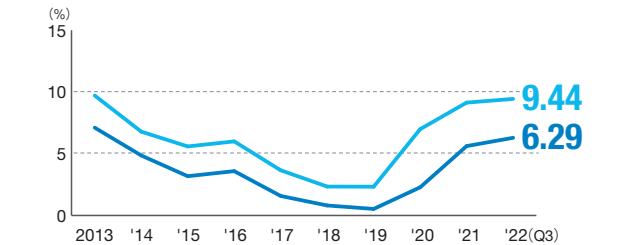


募集賃料 (共益費込) (円／坪)				
	大規模	大型	中型	小型
1 新橋・虎ノ門	29,125	23,488	19,945	17,159
2 赤坂・青山	30,431	23,932	20,115	19,579
3 六本木・麻布	27,611	21,733	19,322	17,221
4 浜松町・高輪	23,312	20,010	17,751	15,511
5 芝浦・海岸	22,106	19,438	15,504	15,542

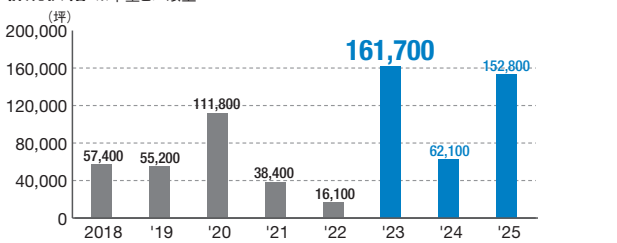
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上

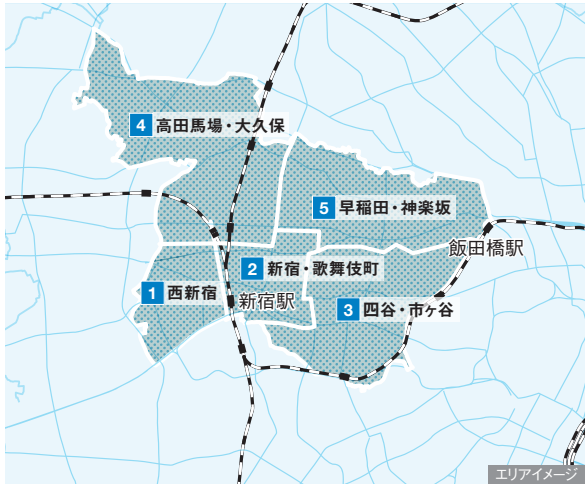


新規供給 ※中型ビル以上



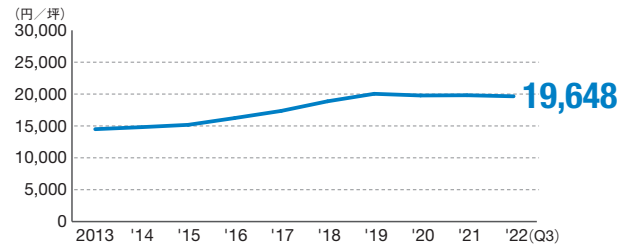
新宿区

空室率と潜在空室率とともに上昇傾向が続き、空室率は4%台に達した。募集賃料は2019年のピーク以降、横ばい傾向が見られる。新規供給は、2023年に「住友不動産新宿ファーストタワー」、2024年は「(仮) 新宿区東五軒町トーハン旧本社跡地計画(オフィス棟)」、2025年には「(仮) 西新宿一丁目プロジェクト」が竣工予定だが、今後3年間は比較的低水準の供給に止まる見込みだ。

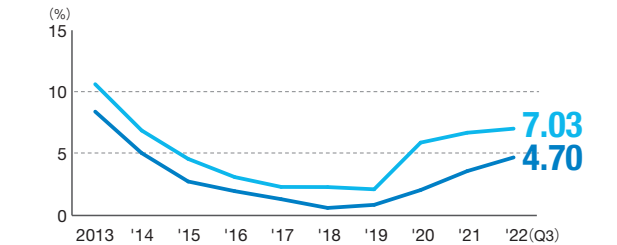


募集賃料 (共益費込) (円／坪)				
	大規模	大型	中型	小型
1 西新宿	26,429	20,650	17,647	16,347
2 新宿・歌舞伎町	26,500	23,162	17,500	15,924
3 四谷・市ヶ谷	21,750	19,467	15,772	13,689
4 高田馬場・大久保	19,250	14,052	13,631	14,964
5 早稲田・神楽坂	20,167	14,864	13,245	12,232

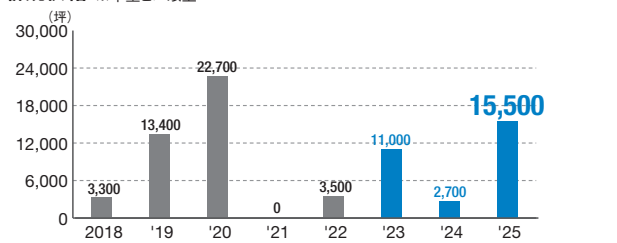
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上

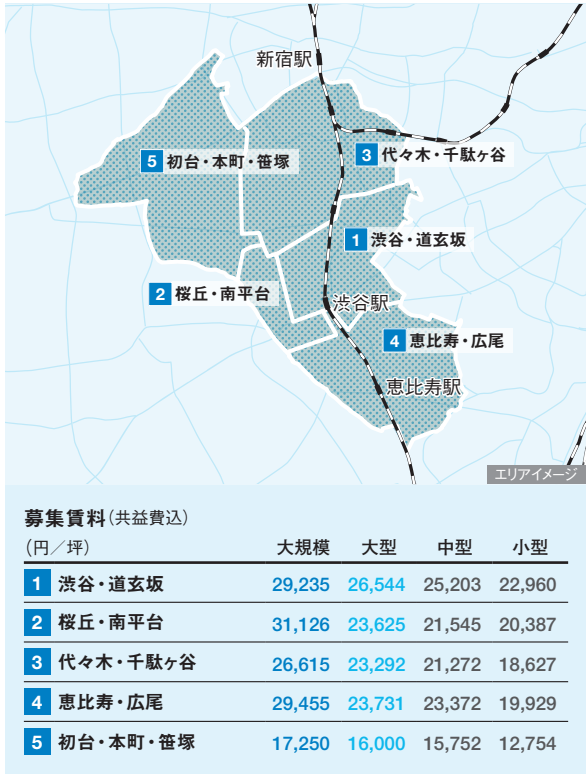


新規供給 ※中型ビル以上

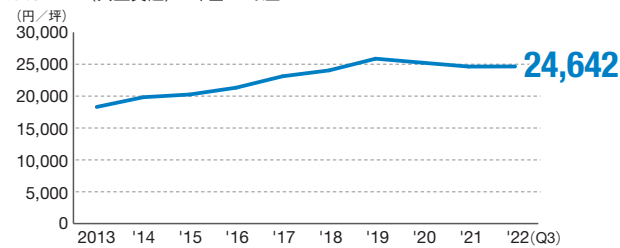


渋谷区

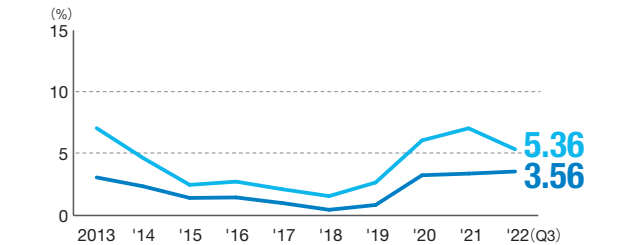
空室率は横ばい傾向が見られる一方、潜在空室率は前年から大幅に低下した。募集賃料は24,000円／坪台半ばで推移している。新規供給は、2023年に「道玄坂通 dogenzaka-dori」「(仮) 渋谷桜丘プロジェクトA-1棟」、2024年には「(仮) 住友不動産新宿南口ビル」「(仮) 渋谷二丁目17地区プロジェクト」「(仮) 千駄ヶ谷センタービル」が竣工を予定する。



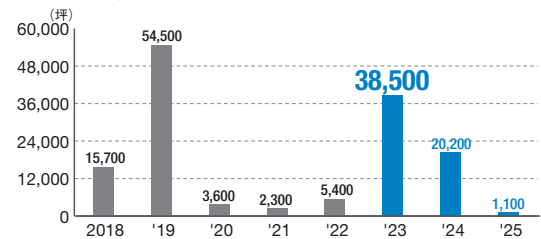
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上

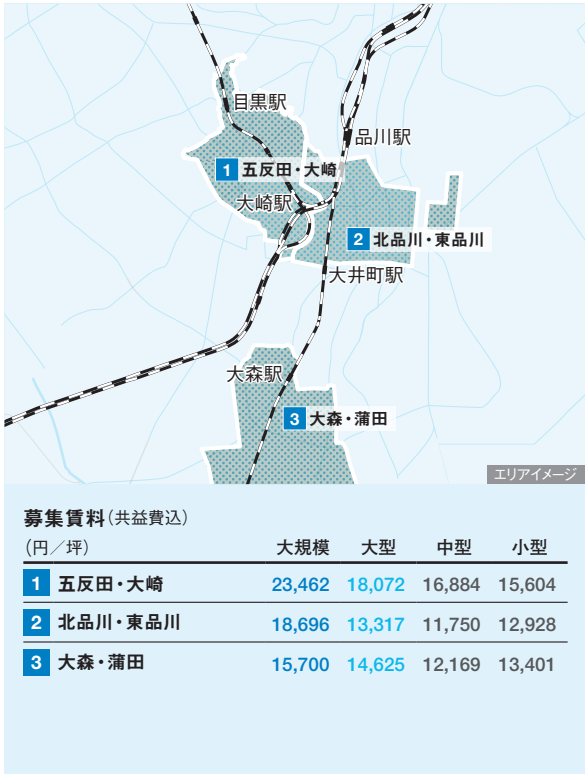


新規供給 ※中型ビル以上

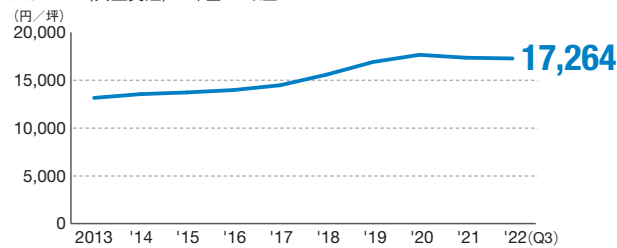


品川区・大田区

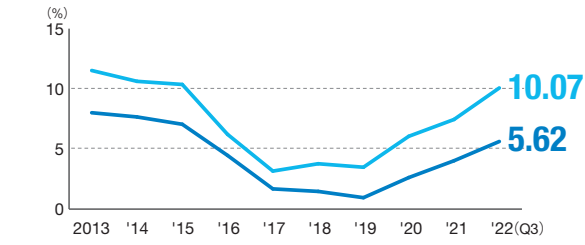
空室率と潜在空室率は2020年以降、上昇傾向が継続している。空室率は2019年の1%を下回る低水準から直近では5%台に達している。募集賃料は2020年をピークに17,000円／坪台での横ばいで推移している。新規供給は2023年に「(仮) 羽田イノベーションシティzoneB」「(仮) 五反田計画」、2024年には「(仮) 住友不動産大崎ツインビル西館」が竣工を予定する。



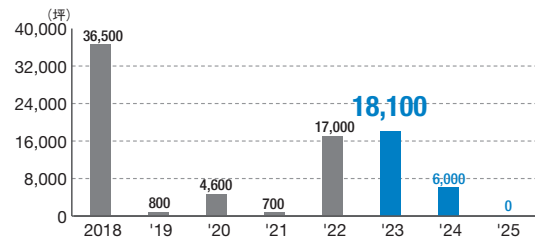
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上

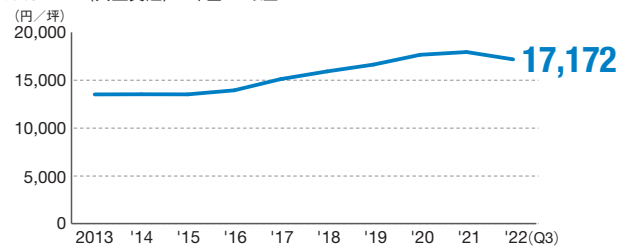


豊島区・文京区

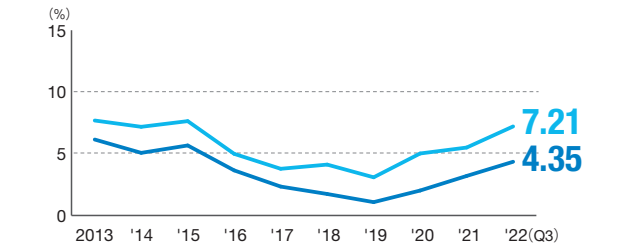
空室率と潜在空室率はともに2019年をボトムに上昇傾向が継続し、空室率は4%台に達した。一方、2016年以降上昇を続けていた募集賃料は、直近では低下に転じている。新規供給は2023年に「(仮) 東池袋計画」、2025年には「(仮) 池袋西口プロジェクト」が竣工を予定するものの、今後3年間は比較的低水準の供給量に止まる見通しとなっている。



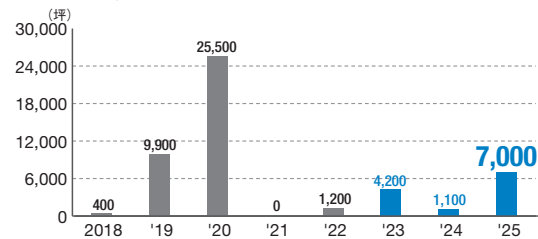
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上

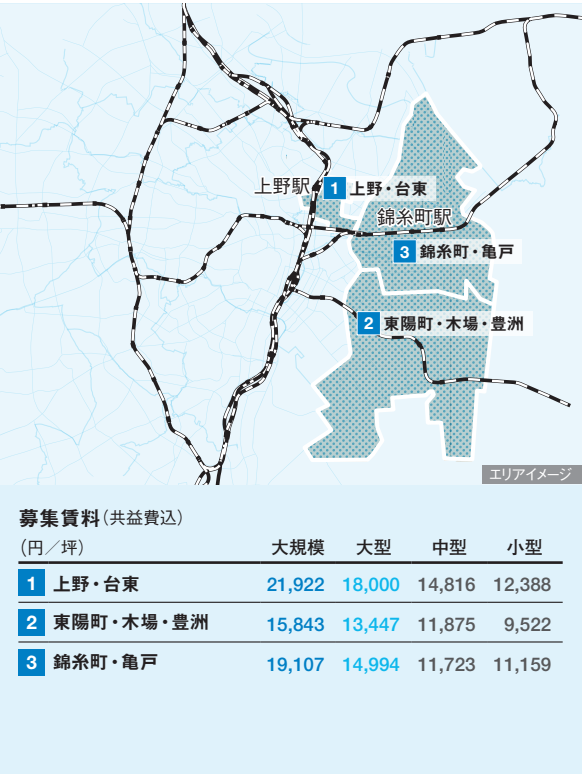


新規供給 ※中型ビル以上

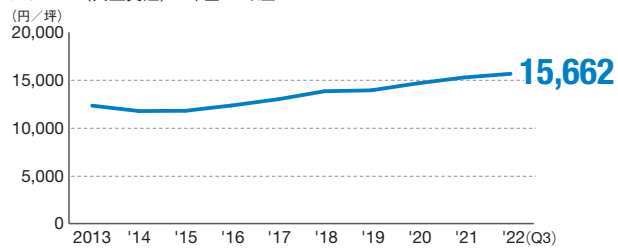


台東区・江東区・墨田区

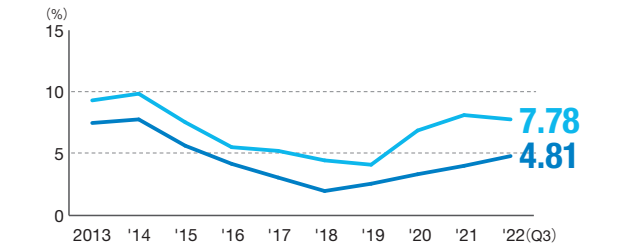
空室率は2018年を底に上昇傾向が続いており、5%台が迫りつつある。一方、潜在空室率は直近では低下に転じている。募集賃料は引き続き上昇傾向にあり、2013年以降の最高値となった。新規供給は2023年に「(仮) 蔵前計画オフィス棟」、2024年は「住友不動産秋葉原東ビル」、2025年には「(仮) 豊洲4-2街区開発計画B」が竣工を予定している。



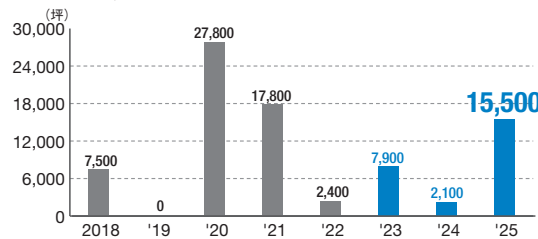
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



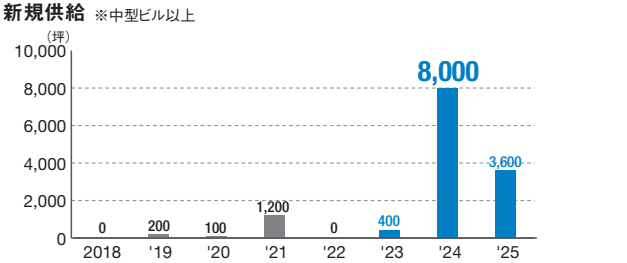
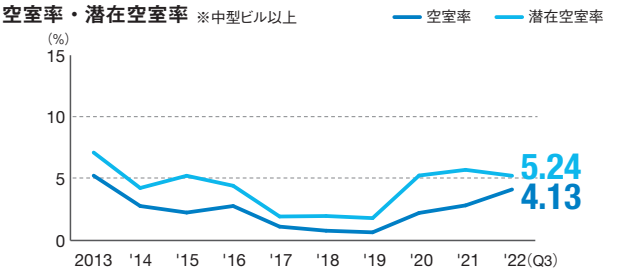
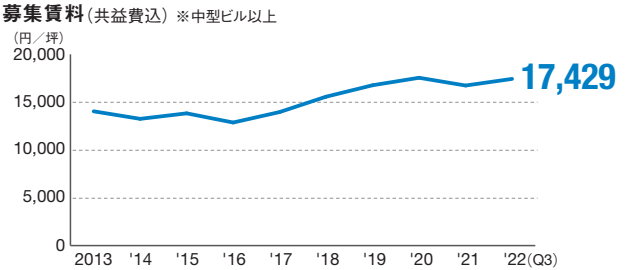
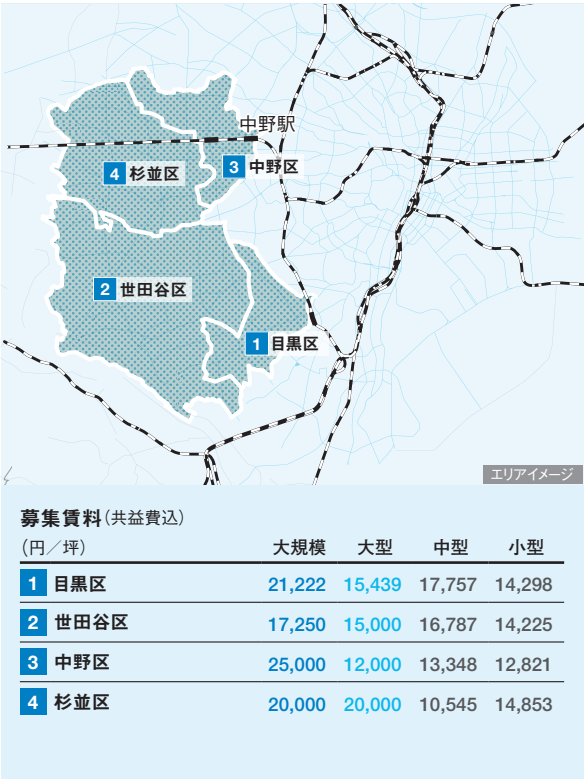
空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



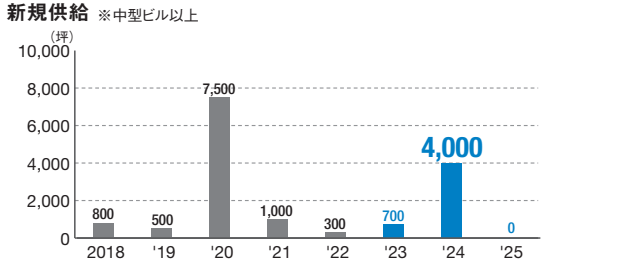
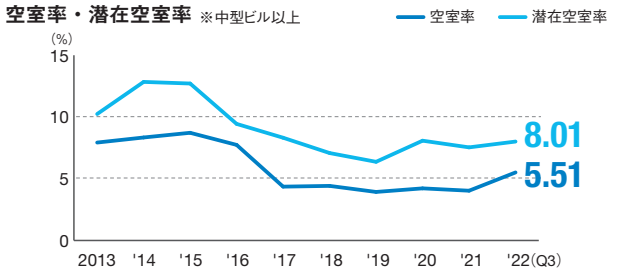
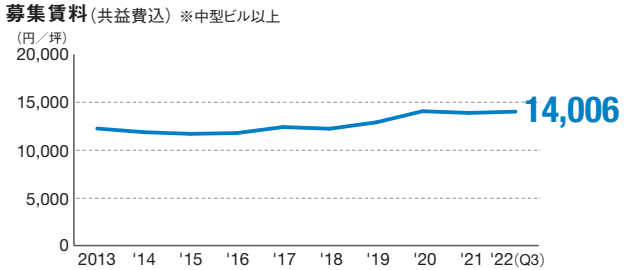
新規供給 ※中型ビル以上



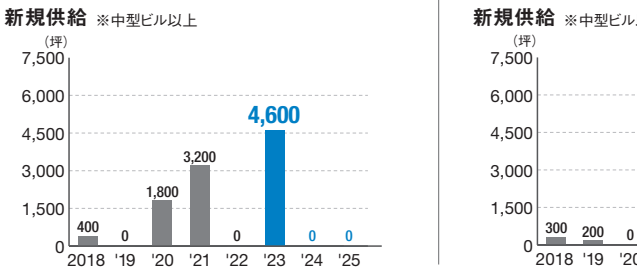
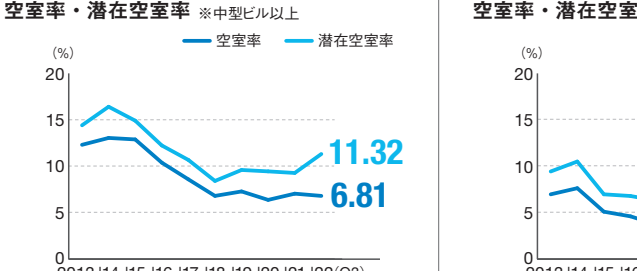
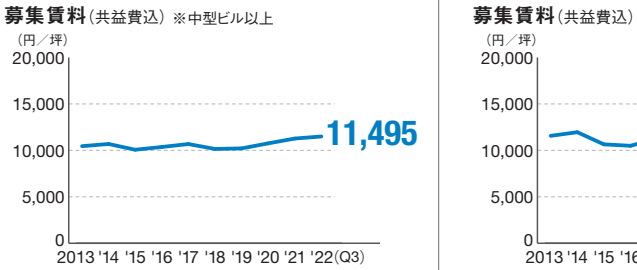
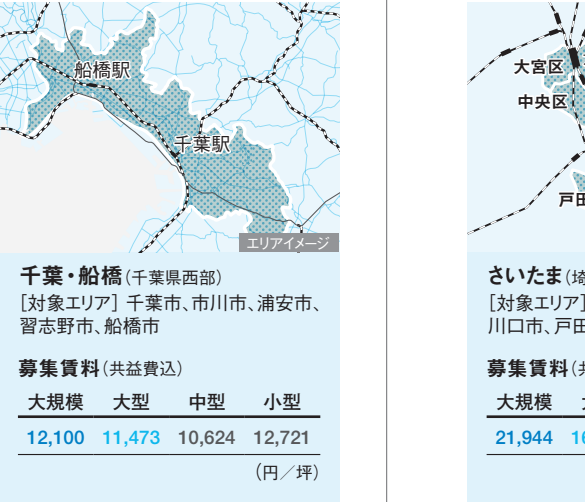
空室率は2019年をボトムに上昇傾向が続き、4%台に達した一方、潜在空室率は横ばい傾向が出始めた。募集賃料は17,000円／坪を挟んだ動きが続いている。新規供給は2023年まで低水準が続くが、2024年に「(仮)住友不動産中野駅前プロジェクト」、2025年には「(仮)囲町東地区市街地再開発」が竣工を予定する。



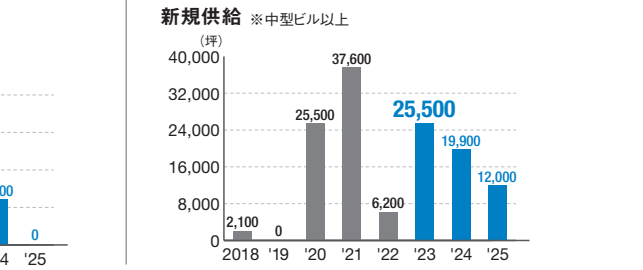
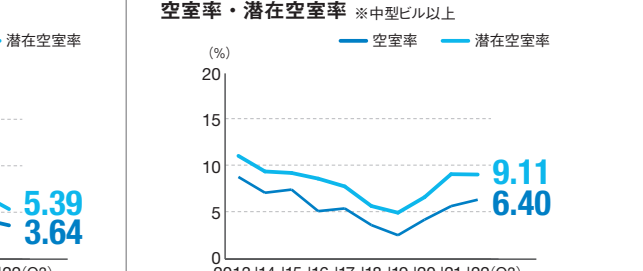
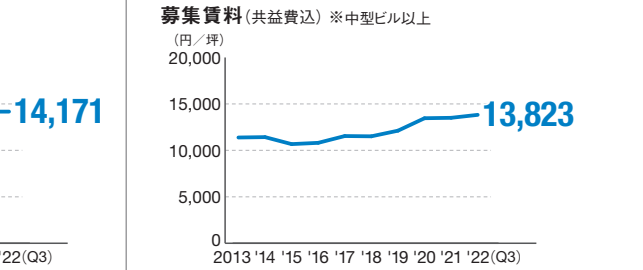
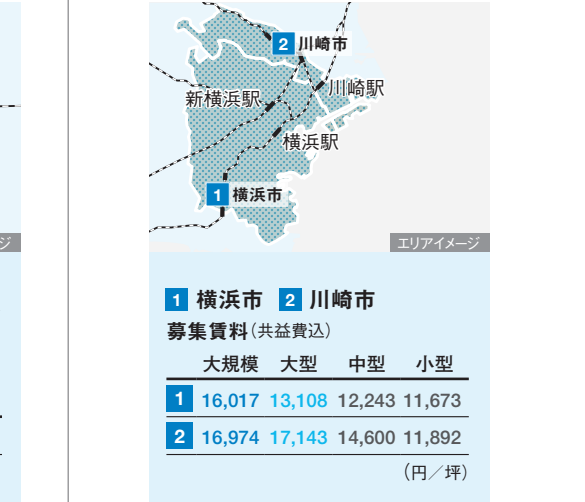
小幅な動きが続いていた空室率、潜在空室率はともに直近では上昇に転じ、空室率は5%台に達している。募集賃料は14,000円／坪を挟んだ小幅な動きが続いており、横ばい傾向が見られる。新規供給は2024年に「(仮)吉祥寺南開発計画」「(仮)Dタワー立川錦町」が竣工を予定している。



空室率は7%を挟んだ動きが続く一方、潜在空室率は11%台に達した。募集賃料は11,000円／坪台で推移している。新規供給は2023年に2018年以降で最大の供給量を予定する。



空室率、潜在空室率ともに低下に転じる一方、募集賃料は14,000円／坪台で横ばいとなっている。2023年には2021年と同様に、まとまった面積の供給が予定されている。



関東・その他 募集賃料(共益費込)	(円/坪)	大規模	大型	中型	小型
	水戸市	9,375	10,063	7,667	6,999
	宇都宮市	12,167	10,136	8,500	6,736
	高崎市	11,900	10,851	9,469	-

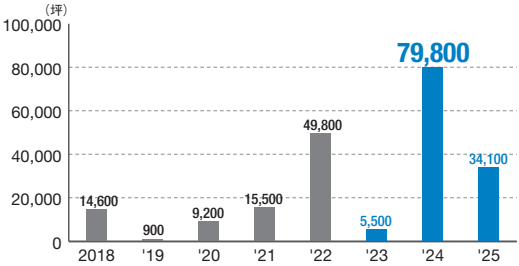
(円／坪)	大規模	大型	中型	小型
前橋市	7,333	8,333	-	-
甲府市	-	8,937	9,150	9,163
新潟市	10,571	10,929	9,600	8,000

大阪市

大阪市

今後3年間の新規供給は、2023年は低水準に止まるものの、2024年は約8万坪、2025年には約3万坪の大量供給が見込まれる。2023年に「(仮) 難波中二丁目」「本町ガーデンシティテラス」、2024年は「アーバンネット御堂筋ビル」「(仮) 梅田3丁目計画」「(仮) 大阪三菱ビル建替計画」「(仮) 大阪駅新駅ビル」「うめきた2期 東棟・西棟」、2025年には「(仮) 淀屋橋駅東地区都市再生事業」「(仮) 淀屋橋駅西地区市街地開発事業」等が竣工を予定している。

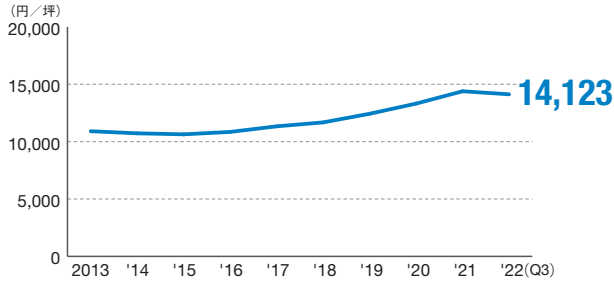
新規供給 ※中型ビル以上



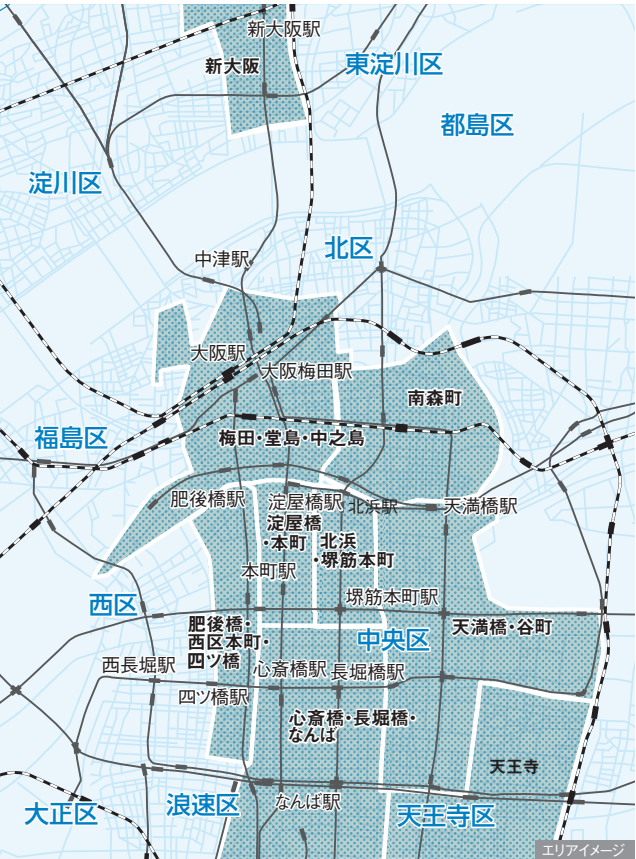
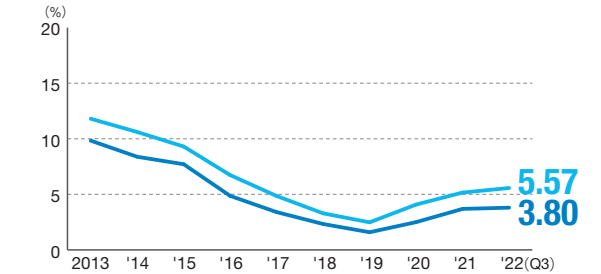
大阪市主要3区(北区・中央区・西区)

空室率、潜在空室率とも2019年をボトムに上昇傾向が継続し、空室率は4%台が迫りつつある。2016年以降上昇を続けていた募集賃料は、直近では14,000円／坪台前半での横ばい傾向で推移している。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、今後3年間は概ねプラスのネット・アブソープションが予想されることから、空室率は緩やかに低下し、募集賃料は年率2～3%台での上昇傾向を見込んでいる。

募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



募集賃料(共益費込)

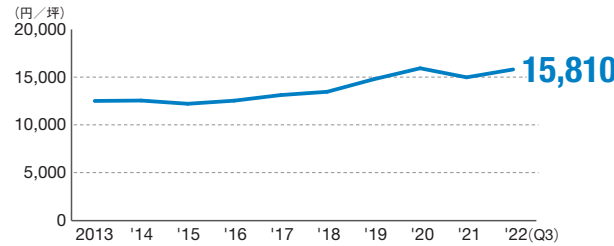
(円／坪)		大規模	大型	中型	小型
大阪 市	梅田・堂島・中之島	24,193	17,339	15,542	12,979
	南森町	14,560	11,348	10,869	10,753
	淀屋橋・本町	18,971	13,743	11,995	10,414
	北浜・堺筋本町	15,146	12,480	10,554	9,768
	天満橋・谷町	14,500	11,537	9,733	8,993
	心斎橋・長堀橋・なんば	15,932	13,272	11,039	11,064
	肥後橋・西区本町・四ツ橋	14,421	12,270	10,445	9,618
新大阪		16,550	12,761	10,396	9,332
	天王寺	-	10,714	11,000	7,922
その他	千里中央	15,286	-	-	-
	江坂	12,125	10,487	10,333	7,500
近畿・中国・四国	神戸市	13,336	12,539	10,887	11,017
	京都市	18,140	15,499	13,658	12,698
	奈良市	11,501	11,032	10,357	8,000
	岡山市	13,258	12,621	12,833	-
	広島市	13,792	10,969	10,458	11,263
	高松市	11,700	9,222	8,167	11,320
	松山市	13,333	10,333	9,422	9,068
	和歌山市	12,000	7,832	9,083	7,000
	大津市・守山市・草津市	13,959	10,250	10,193	10,250

京都市

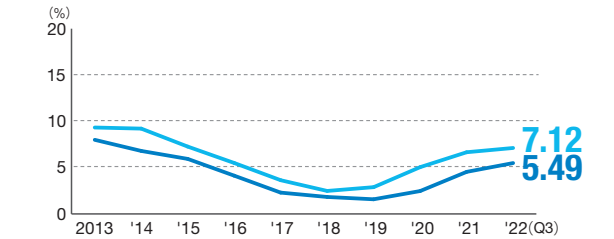
京都市

空室率、潜在空室率とも上昇傾向が続き、空室率は2015年以来となる5%台に達している。募集賃料は再び15,000円／坪台に上昇した。新規供給は2023年に「LEX西大路ビル」が竣工予定だが、その後の供給量は低水準に止まる見込みだ。

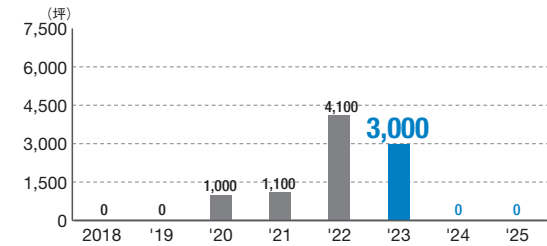
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上

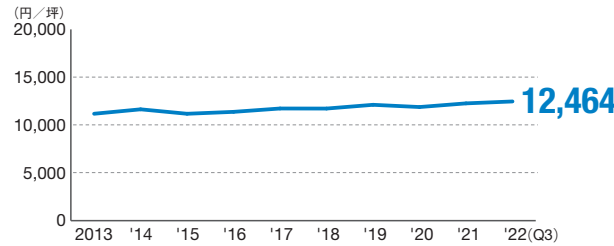


神戸市

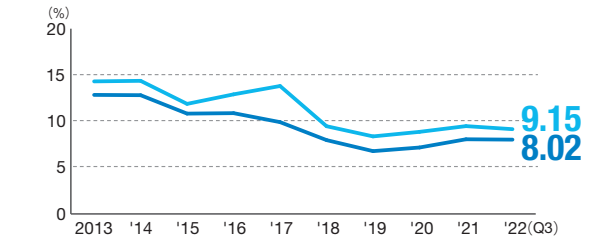
神戸市

空室率と潜在空室率は上昇傾向にあるが、直近では変化の兆しが出始めた。募集賃料は12,000円／坪台で推移している。新規供給は今後2年間低水準に止まるものの、2025年には「神戸銀行協会跡地新築計画」が竣工を予定している。

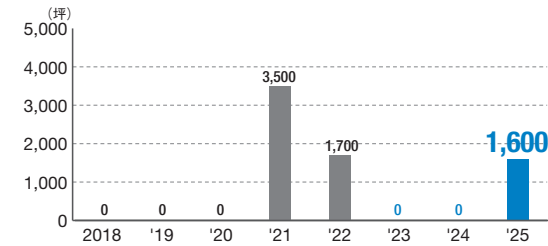
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



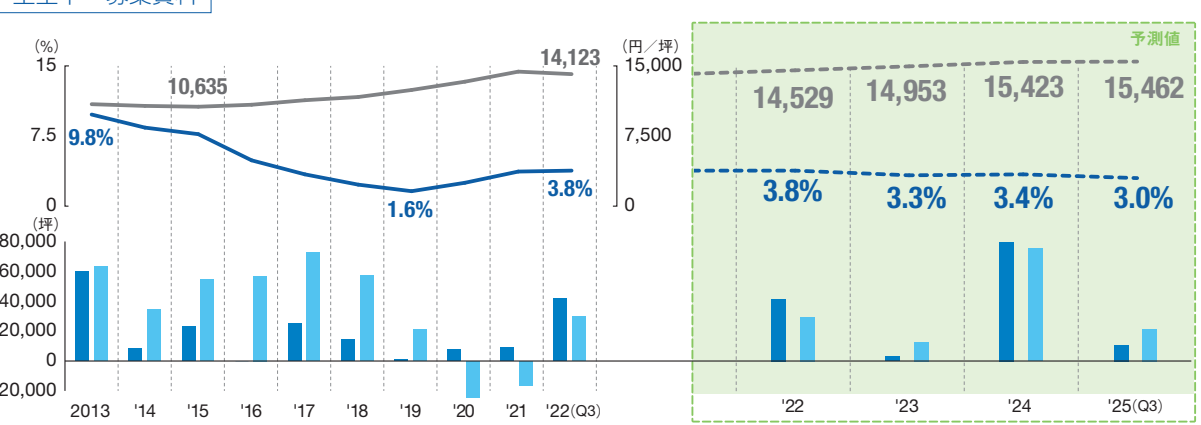
新規供給 ※中型ビル以上



オフィスマーケット予測

大阪市主要3区 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

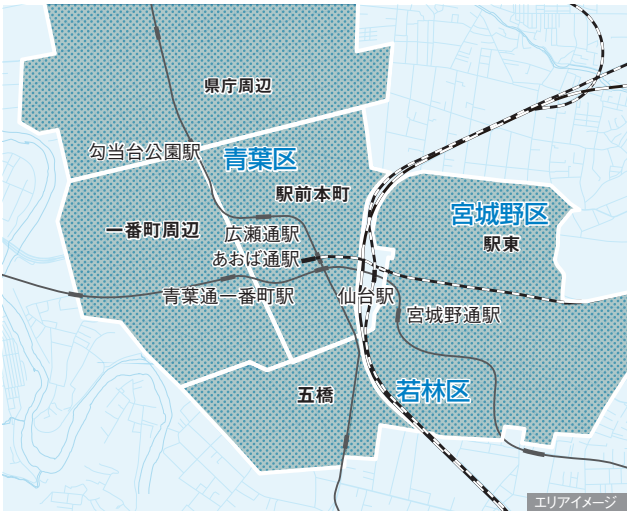
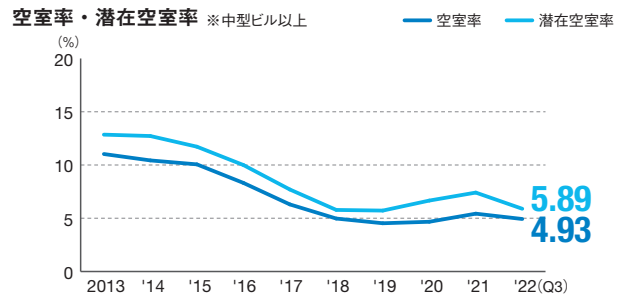
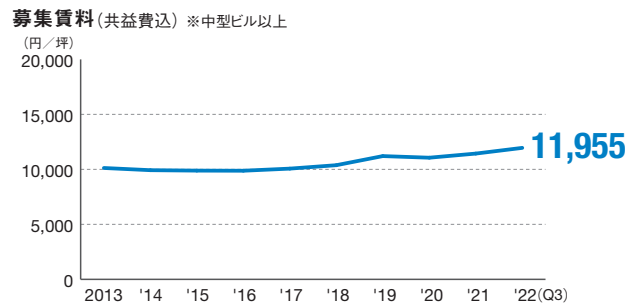
空室率・募集賃料



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

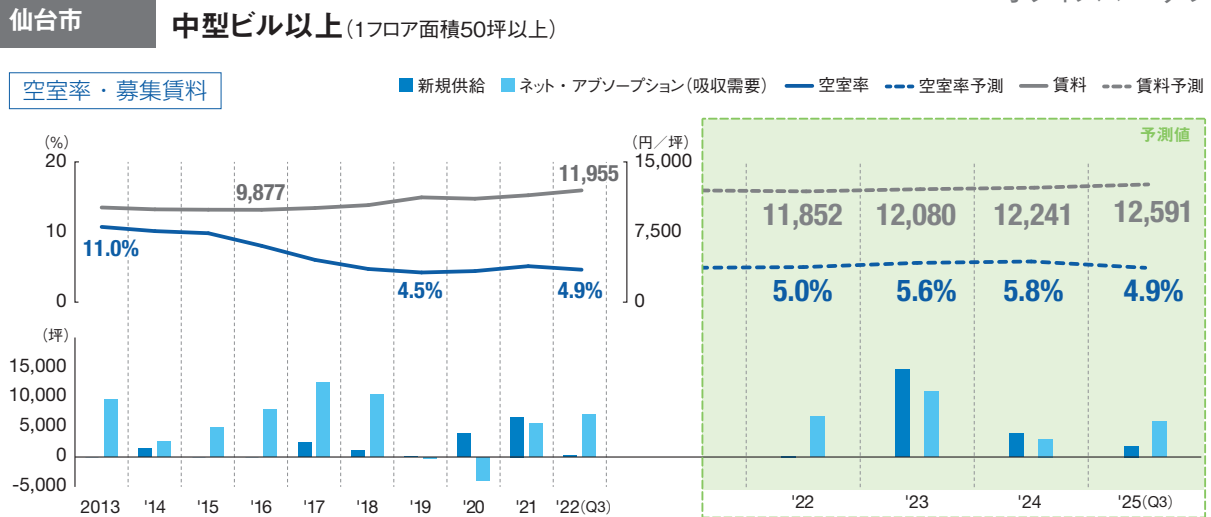
仙
台
市

2013年に11%台だった空室率は低下傾向が続き、2019年には2013年以降の最低値となった。その後、空室率は5%を挟んだ動きが続いている。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見られるものの、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「ヨドバシ仙台第1ビル」「アーバンネット仙台中央ビル」「(仮) 仙台国分町プロジェクト」、2024年には「T-PLUS仙台」、2025年には「(仮) 仙台中央三丁目」が竣工予定となっている。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4～5%台で安定的に推移し、募集賃料は12,000円／坪台半ばまで緩やかに上昇すると見込まれている。



募集資料(共益費込)					
(円／坪)		大規模	大型	中型	小型
仙台市	駅前本町	15,367	13,862	11,093	8,526
	一番町周辺	12,883	10,401	11,463	8,667
	県庁周辺	11,278	9,264	9,056	9,893
	五橋	12,000	9,000	9,167	-
	駅東	15,823	12,157	10,167	13,000
	泉中央	11,000	9,275	7,664	8,891
	流通・その他	9,333	8,250	9,900	12,000
東北	青森市	9,833	8,733	7,000	8,000
	八戸市	7,250	7,108	8,000	-
	盛岡市	11,500	10,378	8,674	8,665
	秋田市	11,333	8,512	8,376	6,384
	山形市	15,000	8,850	8,317	-
	福島市	10,500	8,561	9,500	-
	郡山市	15,067	10,543	10,036	10,162

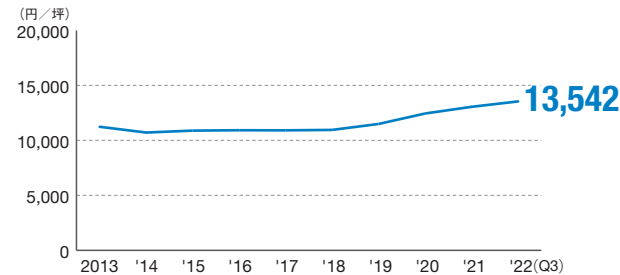
オフィスマーケット予測



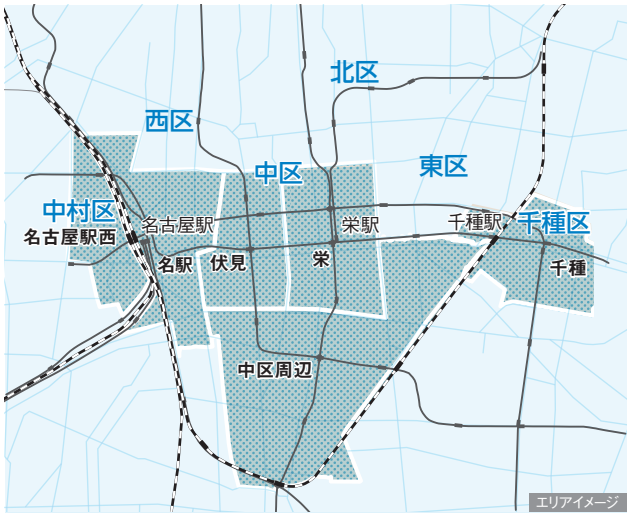
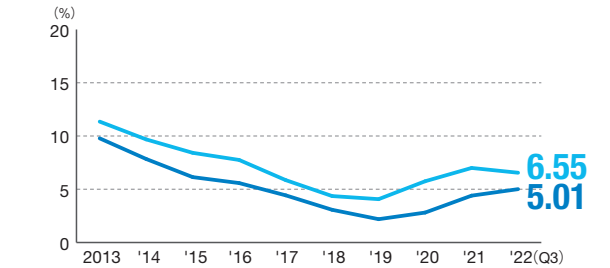
名古屋

空室率は上昇傾向が継続し、直近では2016年以來の5%台となった一方、潜在空室率は上昇傾向に変化の兆しが出始めている。募集賃料は2018年から緩やかな上昇傾向が続き、直近では2013年以降の最高値に達した。新規供給は今後も毎年1万坪超の供給が見込まれ、2023年に「中日ビル」「エニシオ名駅」「フロンティア名駅」、2024年には「(仮)名古屋丸の内一丁目計画」「第2名古屋三交ビル」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2023年にかけて上昇するものの、その後は小幅な動きが続く。募集賃料は今後3年間も緩やかな上昇傾向が予想され、14,000円／坪台半ばまで上昇するとみられる。

募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



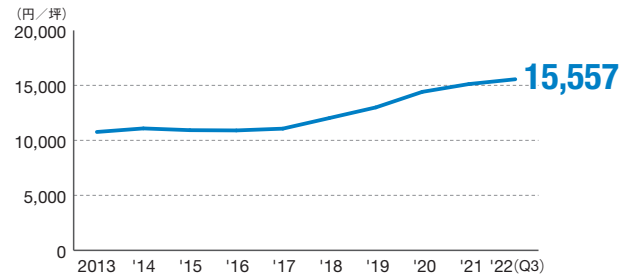
募集賃料(共益費込)

(円/坪)		大規模	大型	中型	小型
名古屋市中村区	名駅	22,205	17,050	14,047	13,123
	名古屋駅西	18,250	17,450	16,072	11,008
	栄	15,758	12,650	11,908	11,105
	伏見	15,950	13,313	11,595	11,330
	中区周辺	12,500	10,250	9,369	10,315
	千種	11,750	8,964	8,372	8,254
東海北陸長野	豊橋市	-	9,750	6,900	-
	静岡市	12,765	9,732	10,188	9,849
	浜松市	10,300	9,819	8,273	-
	津市・四日市市	13,583	10,955	9,282	8,500
	岐阜市	8,500	10,417	8,878	8,123
	福井市	9,999	9,833	8,727	-
	金沢市	14,064	10,944	9,654	9,000
	富山市	11,183	11,073	9,500	-
	長野市	12,225	10,167	8,500	-
	松本市	9,750	10,495	11,251	12,000

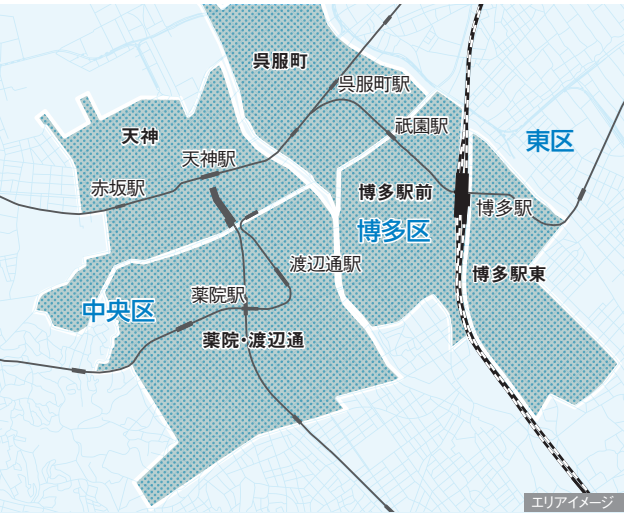
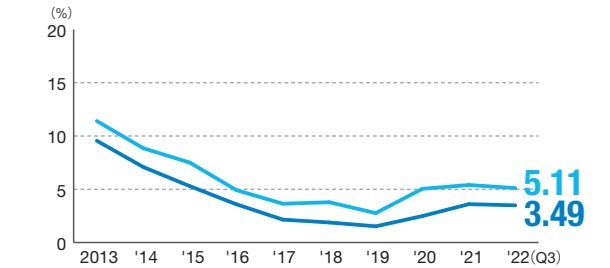
福岡市

空室率、潜在空室率はともに2019年をボトムに上昇傾向に転じていたが、直近では上昇ペースが鈍化している。募集賃料は引き続き上昇傾向が見られるが、募集条件を見直す動きは一部のビルに止まる。新規供給は2023年に「博多FDビジネスセンター」「福岡大名ガーデンシティ」、2024年は「(仮)新福岡ビル」、2025年には「(仮)天神一丁目北14番街区ビル」「(仮)住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画」等が竣工を予定し、毎年2〜3万坪の供給が続く見込みだ。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、大量供給により空室率は上昇傾向が続くものの、ストックの更新が進み需要が刺激されることから、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) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



募集賃料(共益費込)

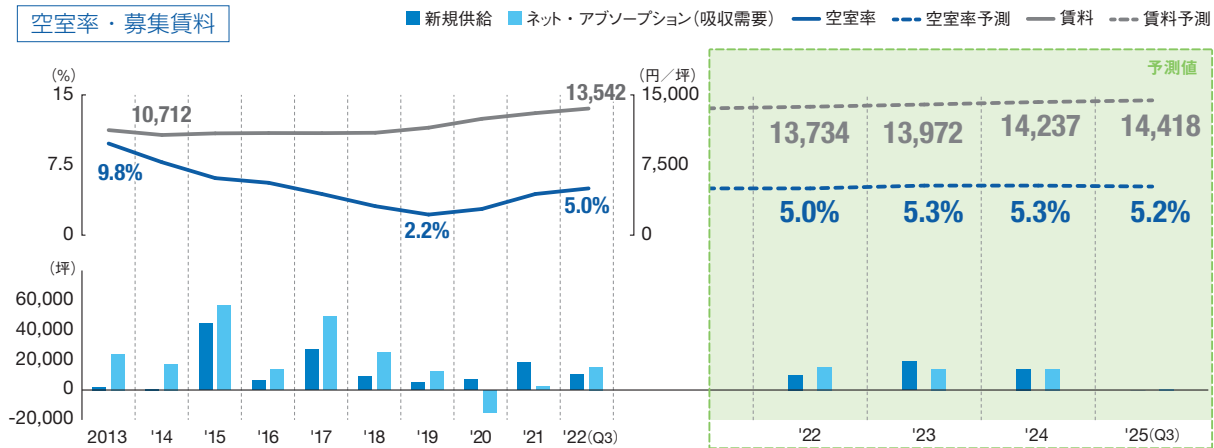
(円/坪)		大規模	大型	中型	小型
福岡市	博多駅前	18,355	15,933	14,370	14,526
	博多駅東	15,483	14,040	11,766	10,907
	呉服町	17,559	15,800	13,193	13,160
	天神	19,994	17,022	14,754	13,612
	薬院・渡辺通	15,967	15,214	13,235	10,711
	百道浜	13,667	-	-	-
九州沖縄	久留米市	9,000	9,260	8,306	5,500
	小倉北区	10,561	8,626	9,842	7,261
	佐賀市	-	8,807	9,048	-
	長崎市・佐世保市	13,667	9,957	10,682	9,063
	大分市	9,625	9,589	8,460	8,041
	熊本市	13,188	10,660	9,457	8,673
	宮崎市	11,167	9,277	9,096	6,023
	鹿児島市	13,000	10,024	9,714	8,994
	那覇市	12,384	15,400	11,110	17,320

名古屋

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

オフィスマーケット予測

空室率・募集賃料



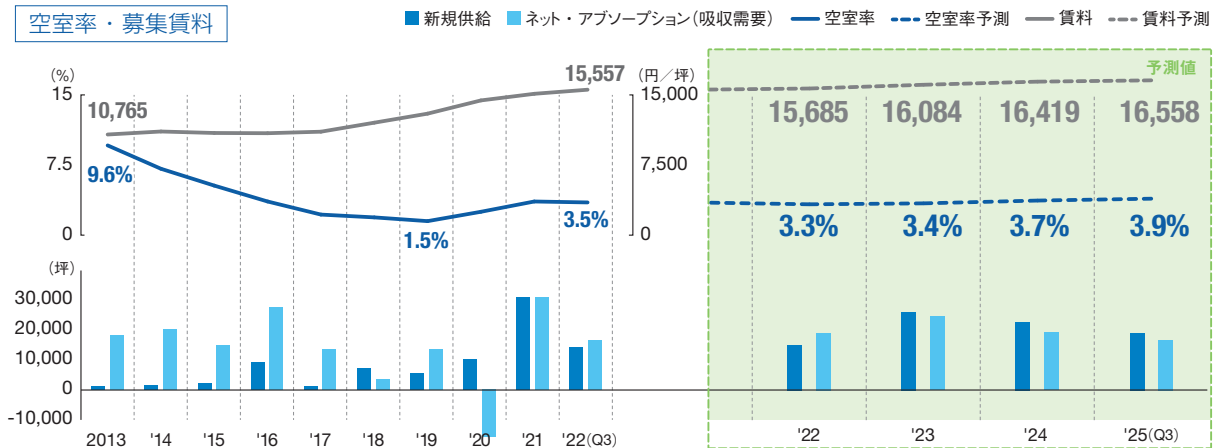
出所: 新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率の予測はオフィスビル総合研究所による推計

福岡

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

オフィスマーケット予測

空室率・募集賃料



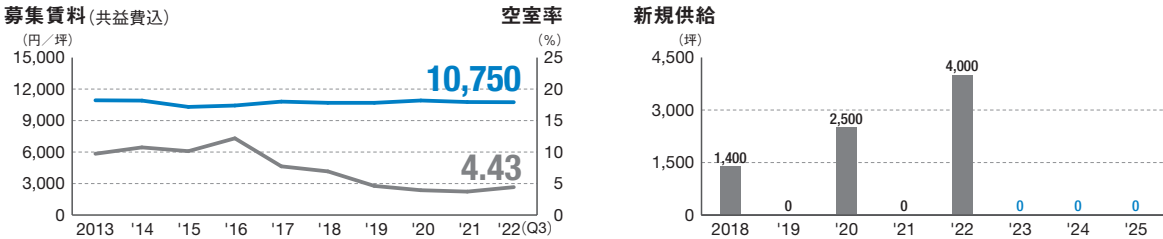
出所: 新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率の予測はオフィスビル総合研究所による推計

2022年3月にまん延防止等重点措置が解除され、出張制限の緩和等によりテナントの移転に向けた動きが首都圏以外でも活発化する傾向にある。空室率は調査対象となった9都市の多くで上昇している。一方、新型コロナの影響は限定的な水準に止まっており、募集賃料は横ばい傾向の都市が多く、大きな変化は見られない。

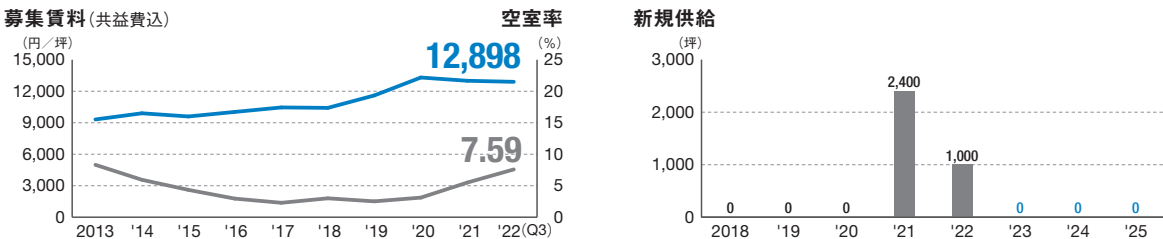
大型ビル以上 (1フロア面積100坪以上)

募集賃料(共益費込)
空室率

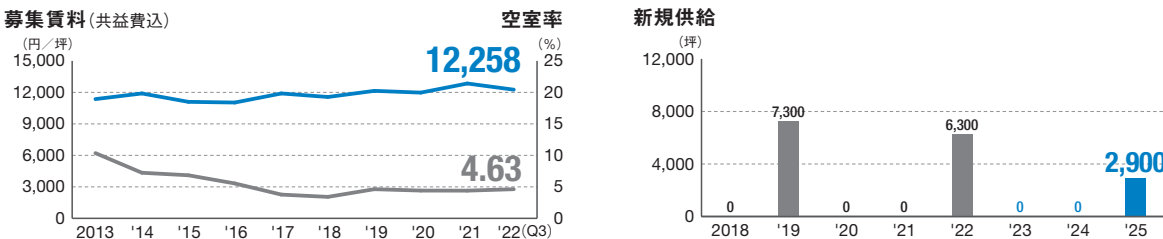
低下傾向が続いていた空室率だが、直近では上昇に転じている。募集賃料は10,000円／坪台後半で推移している。新規供給は2022年に「日生不動産新潟駅前ビル」「日本生命新潟ビル」が竣工したが、今後3年間は予定がない。



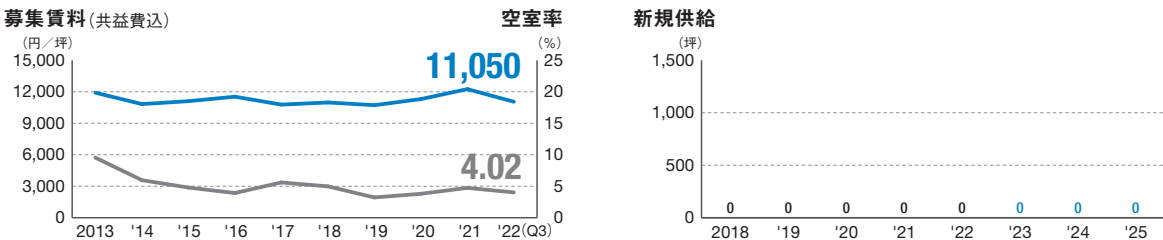
空室率は上昇傾向が継続し7%台に達した一方、募集賃料は12,000円／坪台後半で推移している。新規供給は2021年に「杜の街グレース オフィスクエア」、2022年には「エネブレイス岡山」が竣工したが、今後3年間は予定がない。



募集賃料は12,000円／坪台で推移する。空室率は4%台の比較的低水準となっている。新規供給は今後2年間は低水準に止まる見込みだが、2025年には「(仮) 明治安田生命広島ビル」が竣工を予定する。

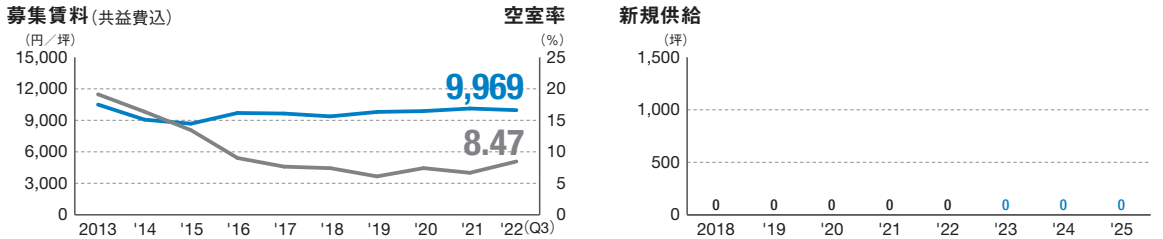


空室率は引き続き4%台の比較的低水準で推移しており、募集賃料は12,000円／坪を挟んだ動きが継続している。新規供給は2017年の「日本生命静岡ビル」以来途切れており、今後3年間は予定はない。



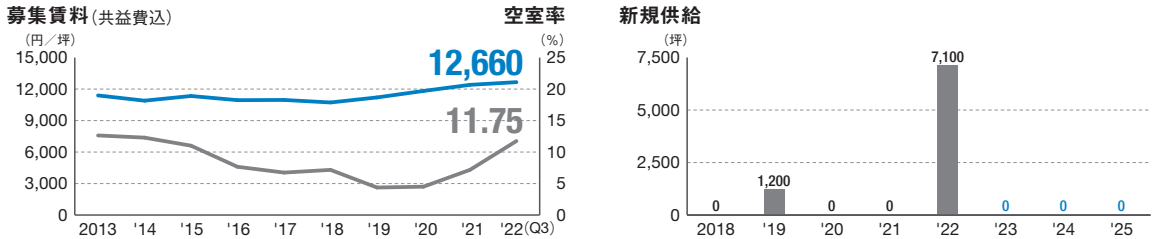
浜松市

空室率は2013年の19%超から2019年にかけて大幅に低下した。直近では上昇に転じ、8%台となっている。募集賃料は10,000円／坪前後での横ばい傾向が続く。新規供給は今後3年間は予定はない。



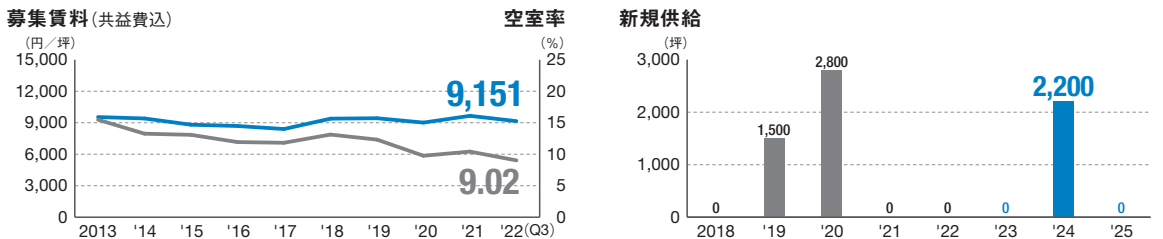
金沢市

空室率は2019年をボトムに上昇傾向にあり、2015年以来の11%台に上昇した。募集賃料は上昇傾向が続き、2013年以降で最高水準にある。新規供給は2022年に「JR金沢駅西第四NKビル」が竣工したが、今後3年間は予定がない。



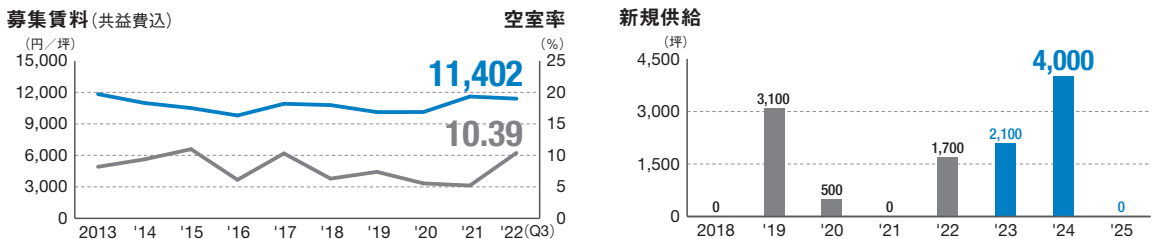
北九州市

空室率は2018年以降緩やかな低下が続き、直近では2013年以降の最低値にある。募集賃料は2013年以降、10,000円／坪を下回る水準が続いている。新規供給は2024年に「BIZIA小倉」が竣工を予定している。



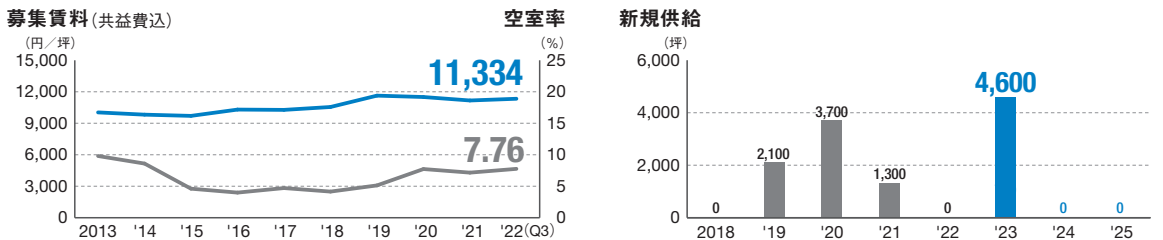
長崎市

空室率は2017年以来となる10%台に上昇した一方、募集賃料は11,000円／坪台で推移している。新規供給は2023年に「(仮) 新長崎駅ビル」、2024年には「(仮) 長崎スタジアムシティオフィスプロジェクト」が竣工予定となっている。



熊本市

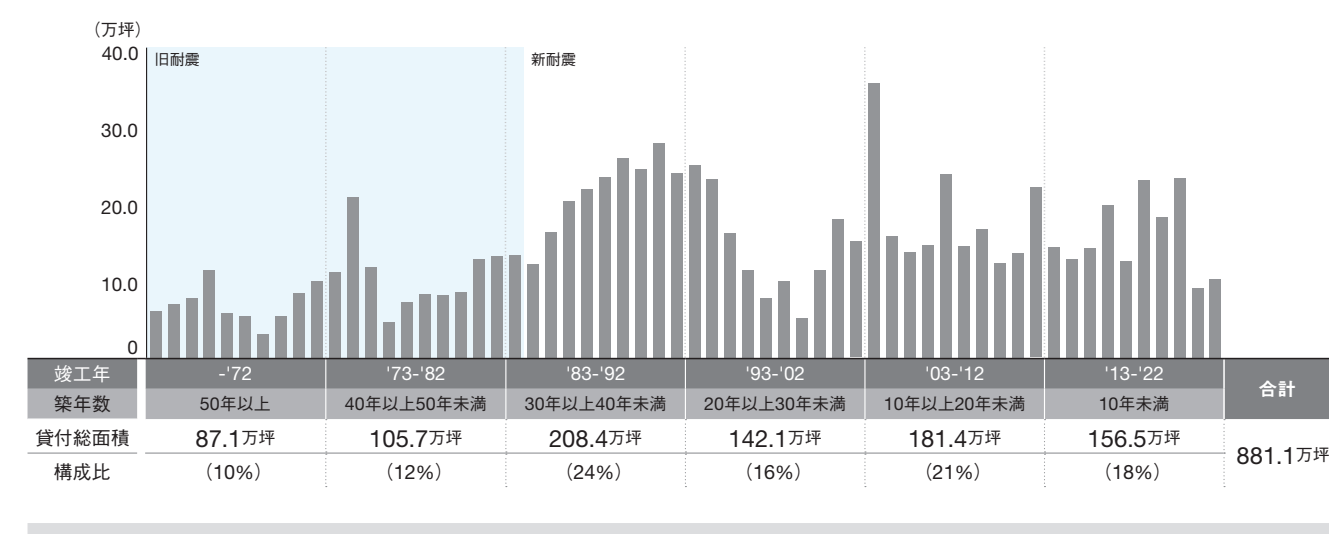
空室率は7%台、募集賃料は11,000円／坪台での横ばい傾向が見られる。新規供給は2023年に「日本生命熊本ビル」「JR熊本春日北ビル」等が竣工し、2018年以降で最大の供給量が予定されている。



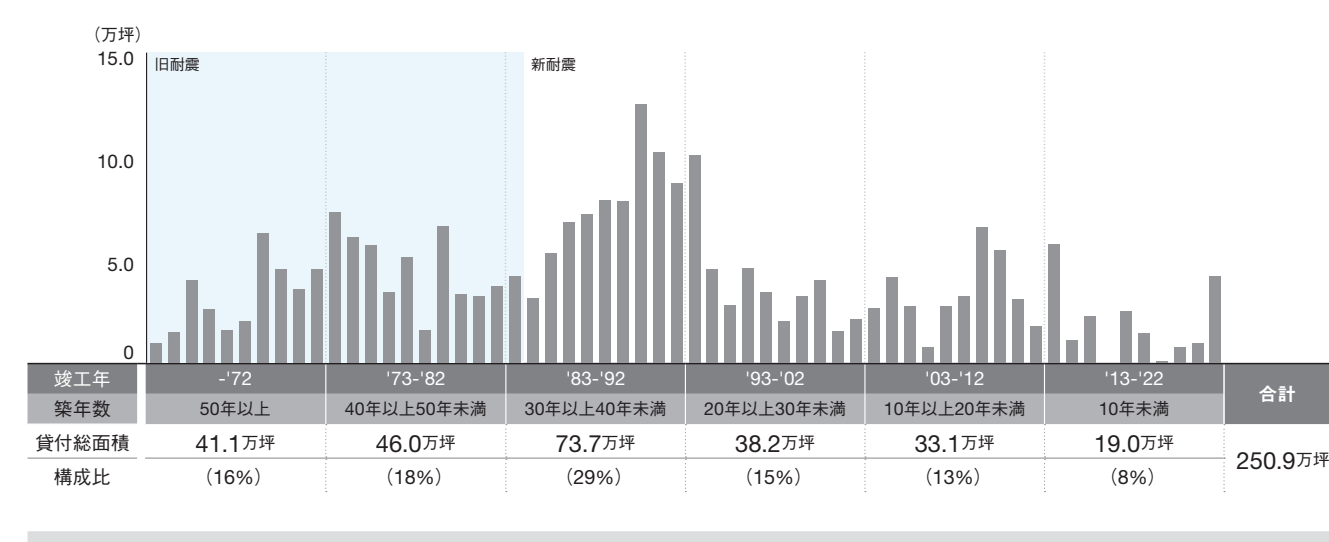
竣工年別オフィスストック

■ 貸付総面積 (2022年は予測値を含む)

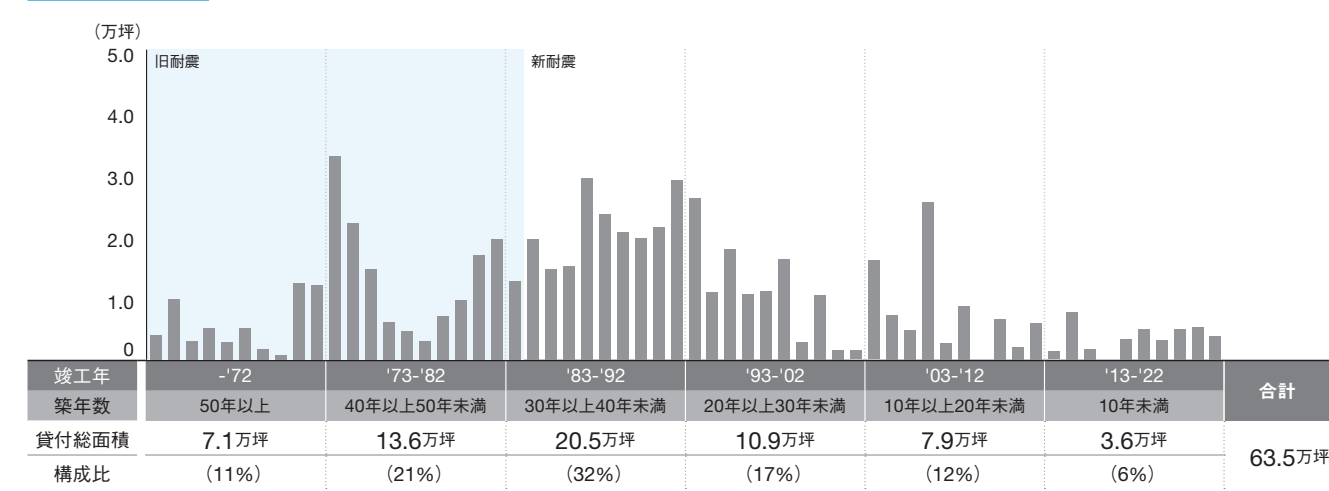
東京都心5区 築20年未満のビルが占める割合は6都市で最も高い40%弱



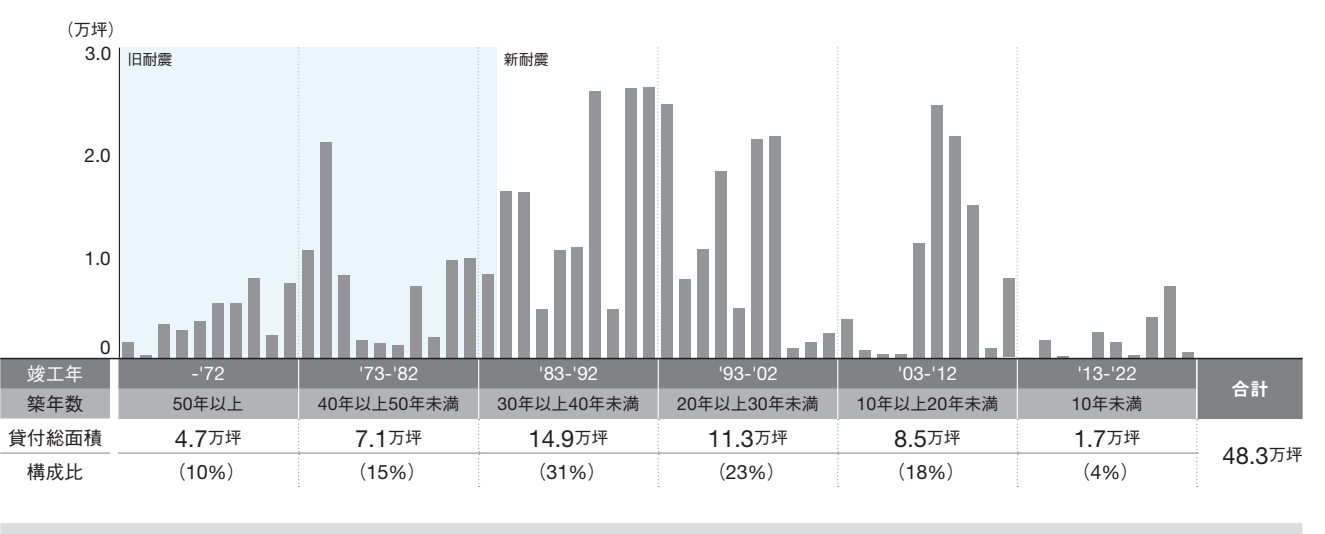
大阪市主要3区 築30年以上のビルが6割以上を占め、築年数が経過したビルの割合が高い



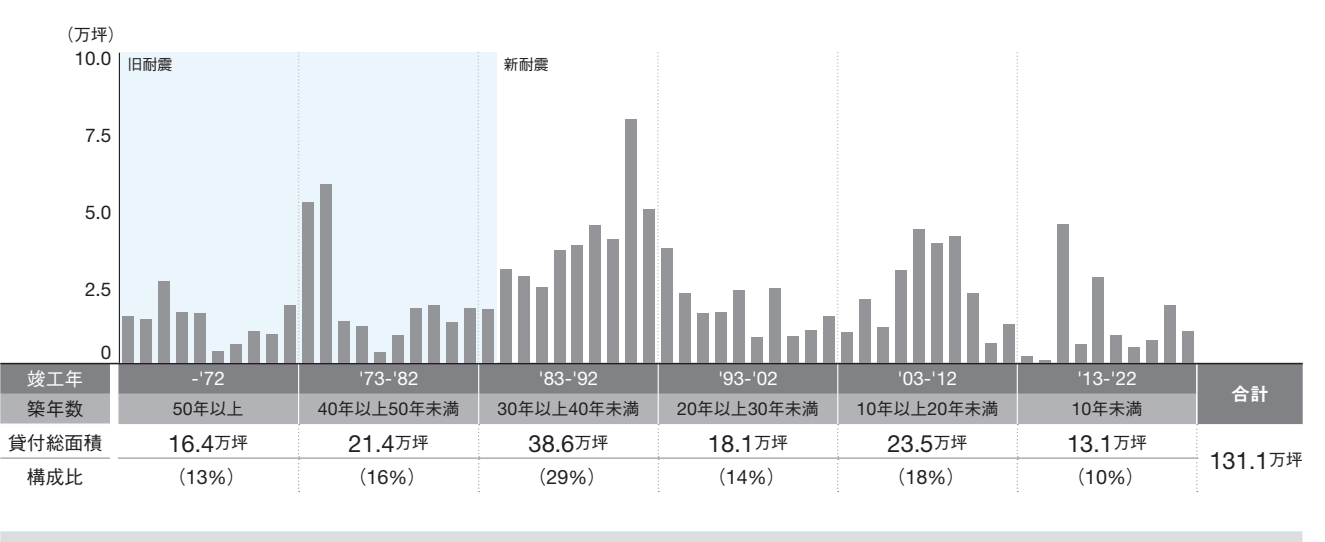
札幌市 竣工年別では札幌オリンピック翌年の1973年竣工ビルの面積が最大



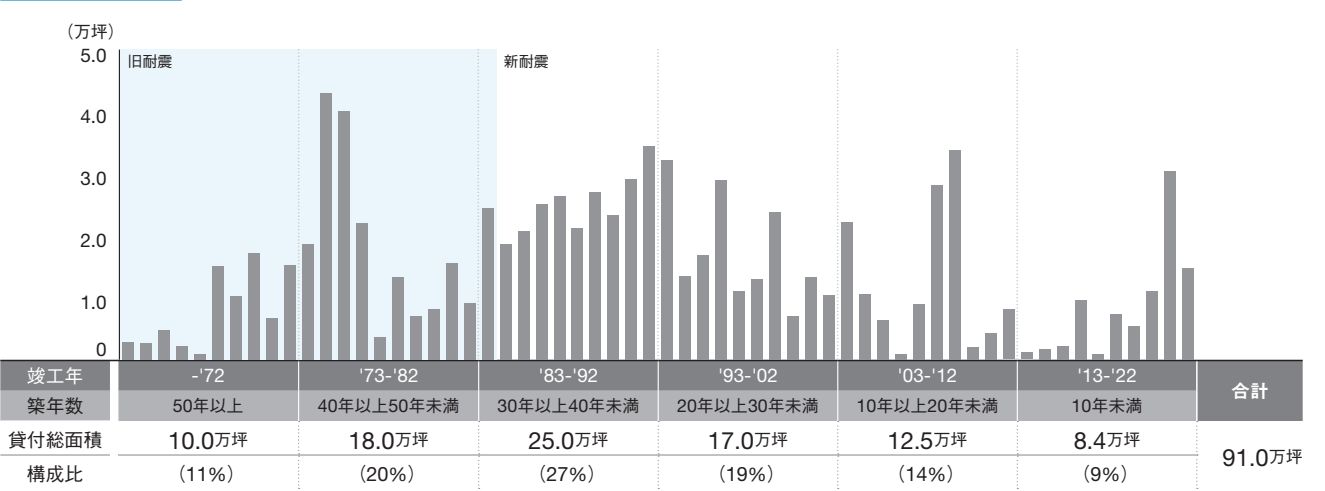
仙台市 築20年以上40年未満のビルがオフィスストック全体の過半を占める



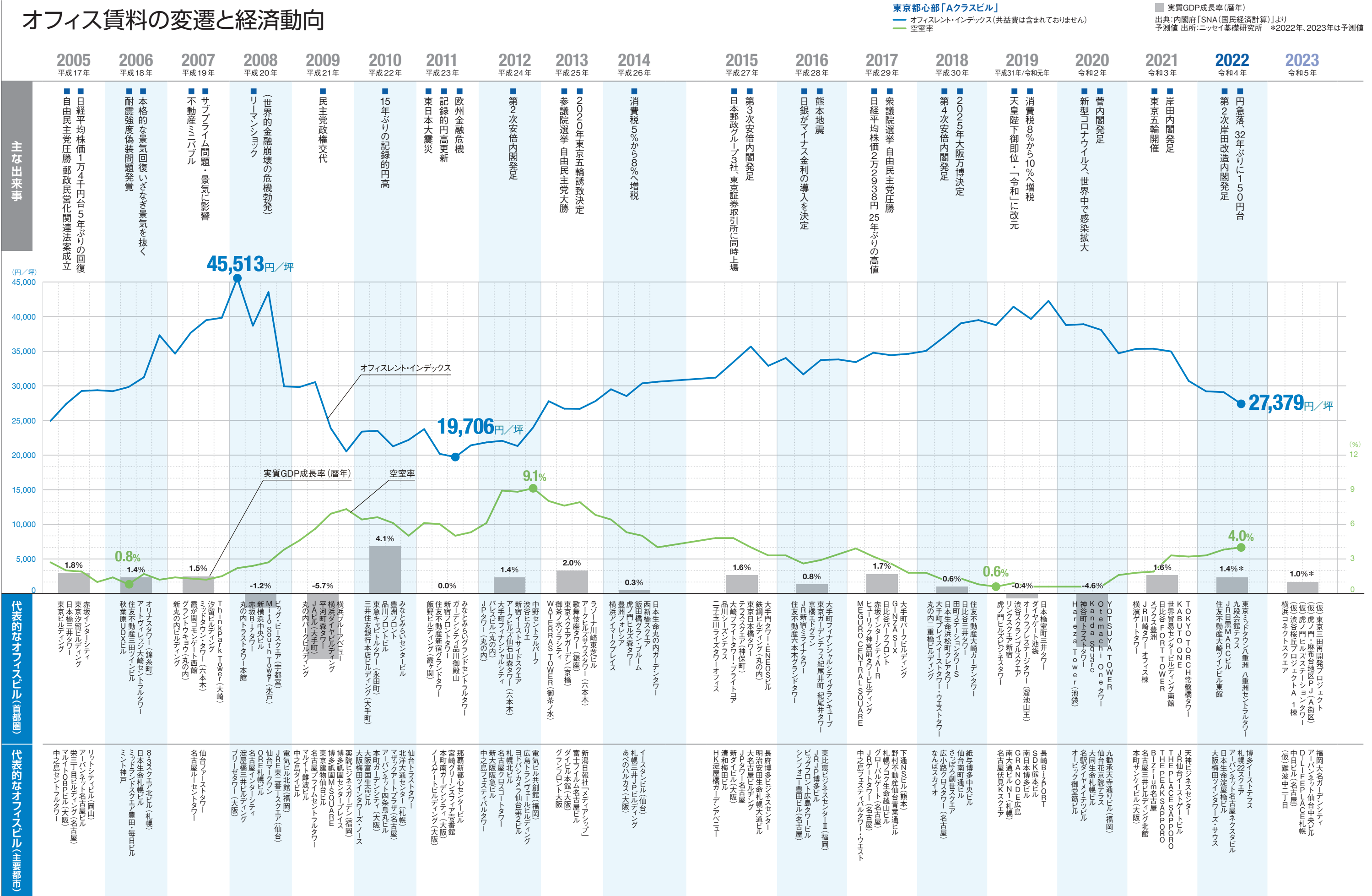
名古屋市 1990年前後の竣工ビルが多く、1991年竣工ビルがオフィスストックで最大



福岡市 竣工年別で最大は1974年竣工ビル、築10年未満のビルの割合は10%弱



オフィス賃料の変遷と経済動向

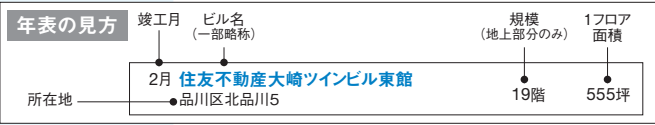


※オフィスビル名は一部略称

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

	2022 令和 4 年	2023 令和 5 年	2024 令和 6 年	2025 令和 7 年	2026 令和 8 年
東京	2月 住友不動産大崎ツインビル東館 品川区北品川5 港区虎ノ門2 3月 T-LITE 港区虎ノ門2 3月 JR目黒MARCビル 品川区西五反田3 7月 九段会館テラス 千代田区九段南1 7月 oak港南品川 港区港南2 8月 東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー 中央区八重洲2 8月 YANMAR TOKYO 中央区八重洲2 1月 VINA GARDENS OFFICE 海老名市めぐみ町2 11月 日本生命新潟ビル 新潟市中央区東大通2	2月 東宝日比谷プロムナードビル 千代田区有楽町1 3月 (仮)東京三田再開発プロジェクト 港区三田3 3月 住友不動産新宿ファーストタワー 新宿区西新宿5 3月 道玄坂通 dogenzaka-dori 渋谷区道玄坂2 3月 (仮)蔵前計画 オフィス棟 台東区蔵前1 6月 田町タワー 港区芝5 6月 (仮)虎ノ門・麻布台地区PJ(A街区) 港区麻布台1 6月 (仮)羽田イノベーションシティzoneB 大田区羽田空港1 7月 (仮)虎ノ門ヒルズステーションタワー 港区虎ノ門2 11月 (仮)渋谷桜丘プロジェクトA-1棟 渋谷区桜丘町 12月 (仮)五反田計画 品川区西五反田8 1月 横浜コネクストスクエア 横浜市区みなとみらい3 2月 GRANODE CHIBA FUJIMI 千葉市中央区富士見2 5月 (仮)大宮桜木町一丁目計画 さいたま市大宮区桜木町1 7月 Kタワー横浜 横浜市区みなとみらい6	2月 新虎安田ビル 港区新橋4 2月 (仮)住友不動産新宿南口ビル 渋谷区千駄ヶ谷5 2月 (仮)住友不動産中野駅前プロジェクト 中野区中野2 3月 (仮)晴海三丁目計画(オフィス棟) 中央区晴海3 4月 (仮)青朋ビル建替計画 港区北青山3 5月 (仮)赤坂二丁目計画 港区赤坂2 5月 (仮)渋谷二丁目17地区プロジェクト 渋谷区渋谷2 8月 赤坂トラストタワー 港区赤坂2 9月 TODA BUILDING 中央区京橋1 9月 (仮)住友不動産大崎ツインビル西館 品川区東五反田2 10月 (仮)千駄ヶ谷センタービル 渋谷区千駄ヶ谷1 3月 横浜シンフォステージ ウェストタワー 横浜市区みなとみらい5	2月 麹町弘済ビルディング 千代田区麹町5 2月 (仮)T-2 Project 港区虎ノ門2 3月 (仮)東京駅八重洲一丁目東地区B街区 中央区八重洲1 3月 (仮)春日ビル建替計画 港区芝5 3月 (仮)高輪ゲートウェイシティ複合棟I North 港区港南2 3月 (仮)高輪ゲートウェイシティ複合棟I South 港区港南2 3月 (仮)芝浦一丁目計画S棟 港区芝浦1 6月 (仮)豊洲4-2街区開発計画B 江東区豊洲2 10月 (仮)園町東地区市街地再開発 中野区中野4 11月 (仮)西新宿一丁目プロジェクト 新宿区西新宿1 12月 (仮)内神田一丁目計画 千代田区内神田1 12月 (仮)高輪ゲートウェイシティ複合棟II 港区港南2 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	3月 (仮)日本橋一丁目中地区C街区 中央区日本橋1 3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 9月 (仮)都市再生ステップアップ・プロジェクト 渋谷区渋谷1 10月 (仮)飯田橋駅東地区再開発 千代田区飯田橋3 10月 (仮)虎ノ門一丁目東地区再開発 港区虎ノ門1 11月 (仮)品川駅西口地区高輪3丁目開発プロジェクト 港区高輪3 6月 (仮)みなとみらい21中央地区52街区 横浜市区みなとみらい5
大阪	2月 新大阪第5ドイビル 大阪市淀川区宮原1 2月 大阪梅田ツインタワーズ・サウス 大阪市北区梅田1 2月 VIANODE 新大阪 大阪市淀川区西宮原1 3月 新大阪第3NKビル 大阪市淀川区宮原4 8月 日本生命淀屋橋ビル 大阪市中央区北浜3 8月 東京建物四条烏丸ビル EAST 京都市下京区元恵王子町51 8月 広島JPビルディング 広島市南区松原町2 12月 大和証券京都ビル 京都市下京区四条通麩屋町	1月 (仮)難波中二丁目 大阪市中央区難波中2 3月 本町ガーデンシティテラス 大阪市中央区安土町3 8月 (仮)阪急西宮ガーデンズ西側土地開発ビル 西宮市高松町544	1月 アーバンネット御堂筋ビル 大阪市中央区淡路町4 1月 (仮)御堂筋ダイヤビル建替計画 大阪市中央区南久宝寺町4 3月 (仮)梅田3丁目計画 大阪市北区梅田3 4月 (仮)大阪三菱ビル建替計画 大阪市北区堂島浜1 9月 (仮)大阪駅新駅ビル 大阪市北区梅田3 11月 うめきた2期 東棟 大阪市北区大深町 11月 うめきた2期 西棟 大阪市北区大深町	5月 (仮)淀屋橋駅東地区都市再生事業 大阪市中央区北浜3 12月 (仮)淀屋橋駅西地区市街地開発事業 大阪市中央区北浜4 1月 (仮)明治安田生命広島ビル 広島市中区袋町4	
札幌	6月 札幌22スクエア 札幌市中央区南2条西2 8月 ヒューリックスクエア札幌 札幌市中央区北3条西3 10月 北海創成ビル 札幌市中央区南1条東4 12月 NW SQUARE 札幌市北区北11条西4	5月 D-LIFEPLACE札幌 札幌市中央区北3条西4 7月 (仮)南2西11計画 札幌市中央区南2条西11 8月 (仮)札幌北6西1オフィス 札幌市北区北6条西1 9月 (仮)桂和大通西3ビル 札幌市中央区大通西3 12月 T-PLUS札幌 札幌市北区北8条西1	2月 (仮)札幌北1西5計画 札幌市中央区北1条西5 5月 (仮)N4Eビル 札幌市中央区北4条東4 12月 (仮)札幌4丁目プロジェクト新築計画 札幌市中央区南1条西4	5月 (仮)中島公園プロジェクト 札幌市中央区南10条西1 6月 (仮)ヒューリックスクエア札幌(Ⅱ期) 札幌市中央区北3条西3	(仮)札幌ダイヤビル計画 札幌市中央区南2条西4
仙台		4月 ヨドバシ仙台第1ビル 仙台市宮城野区福岡1 4月 T-PLUS仙台広瀬通 仙台市青葉区中央2 11月 アーバンネット仙台中央ビル 仙台市青葉区中央4 11月 (仮)仙台国分町プロジェクト 仙台市青葉区国分町1 3月 (仮)山王ビル 秋田市山王6	12階 845坪 9階 101坪 10階 214坪 7階 127坪	1月 T-PLUS仙台 仙台市青葉区中央3 2月 (仮)新仙台KSビル 仙台市宮城野区福岡2	2月 (仮)仙台中央三丁目 仙台市青葉区中央3
名古屋	1月 アーバンネット名古屋ネクスタビル 名古屋市中区東桜1 3月 名古屋ビルディング桜館 名古屋市中村区名駅4 3月 NEWNO名古屋駅西 名古屋市中村区則武1 9月 JR金沢駅西第四NKビル 金沢市広岡3	1月 三甲名古屋錦ビル 名古屋市中区錦1 7月 中日ビル 名古屋市中区栄4 8月 エニシオ名駅 名古屋市中村区名駅4 9月 フロンティア名駅 名古屋市中村区名駅5 11月 アルティメイト名駅 2nd 名古屋市中村区名駅3	13階 124坪 33階 703坪 13階 263坪 9階 107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 1月 第2名古屋三交ビル 名古屋市中村区名駅3 6月 (仮)伊予銀行名古屋ビル 名古屋市中区錦2 3月 (仮)Dタワー富山 富山市牛島町109 8月 (仮)JES一宮ビル 一宮市本町2	3月 (仮)三交四日市駅前ビル建設計画 四日市市浜田町41
福岡	3月 福岡舞鶴スクエア 福岡市中央区舞鶴3 8月 博多イーストテラス 福岡市博多区博多駅東1 8月 長崎駅前電気ビル 長崎市御船蔵町2 9月 ゆがふBizタワー-浦添港川 浦添市港川510	2月 博多FDビジネスセンター 福岡市博多区綱場町2 3月 福岡大名ガーデンシティ 福岡市中央区大名2 3月 博多駅前パークサイドビル 福岡市博多区博多駅前4 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 3月 (仮)鹿児島中央駅西口複合ビル 鹿児島市武1 3月 キラメキ南国ビル 鹿児島市高麗町43 3月 日本生命熊本ビル 熊本市中央区幸島町5 7月 下関エストラストオフィスビルディング 下関市竹崎町4	12階 383坪 19階 210坪 19階 1,400坪 12階 662坪	3月 (仮)天神一丁目北14番街区ビル 福岡市中央区天神1 5月 (仮)住友生命福岡ビル-西通りビジネスセンター建替計画 福岡市中央区天神2 11月 (仮)福岡市役所北館跡再開発 福岡市中央区天神1	3月 (仮)天神1-7計画 福岡市中央区天神1



働き方アンケート調査

三幸エステートは企業の働き方の変化を知るために、「働き方アンケート調査」を実施しました。
ここではその結果をお知らせします。

1 現状のワークスタイル 制度面と物理面の变化

ワークスタイルの制度面は「変化あり」が92%と、ほぼ全ての回答企業で変化があったことが分かった【図1】。

一方、物理面は「変化あり」が58%で、「変化なし」が42%であった【図2】。

2 テレワークの導入状況 導入状況と導入時期

調査時点でのテレワーク導入状況については、80%が「実施している」と回答した【図3】。その導入時期は「緊急事態

宣言後(2020年4月以降)」が65%と大半を占めた【図4】。

3 テレワークの実施・未実施 実施と未実施の理由と課題

テレワークを実施した理由は「感染症対策」が59%と半数以上を占めた。次いで「業務効率の向上」「従業員満足度の向上」となっている【図5】。未実施の理由は「テレワークでは業務が遂行できない」が42%、次いで「コロナが収束に向かっていると判断したため」が19%となった【図6】。

テレワーク実施にあたっては、「課

題あり」が98%を占め、テレワークを実施している企業のほぼ全てが何らかの課題を抱えていることが浮き彫りとなった【図7】。テレワーク未実施でも「課題あり」が80%と高い割合を占めた【図8】。

4 これからのオフィス オフィスの役割

オフィスの役割に関する質問では「コミュニケーションの場」と捉える企業が最多で、次いで「対面での打合せの場」「集中して業務を遂行する場」「高性能な機器を使える場」と続いた【図9】。

※本アンケートでは、自宅を含めたオフィス以外で仕事をする働き方をテレワークと定義しています

調査概要

調査期間	2022年8月29日～2022年9月30日
調査方法	インターネット調査および質問紙調査
調査対象	企業のファシリティ関連担当者
回答企業数	877社(1社1回答)

回答企業属性

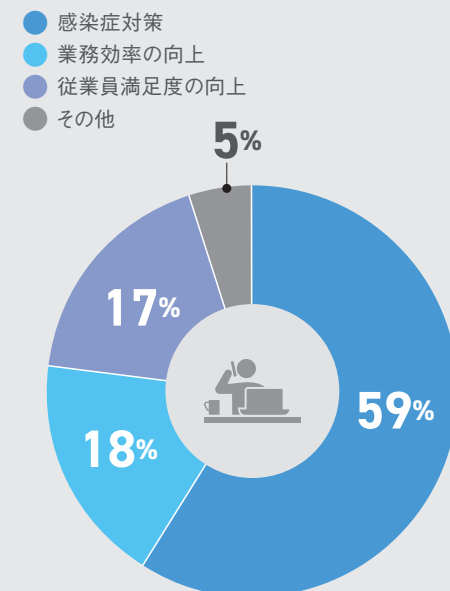
情報通信業	21%
卸売業,小売業	18%
製造業	15%
学術研究,専門・技術サービス業	11%
サービス業(他に分類されない)	8%
その他	15%
不明	11%

※四捨五入の関係で百分率の合計が100%にならない場合があります

n=705

テレワーク実施の理由 図5

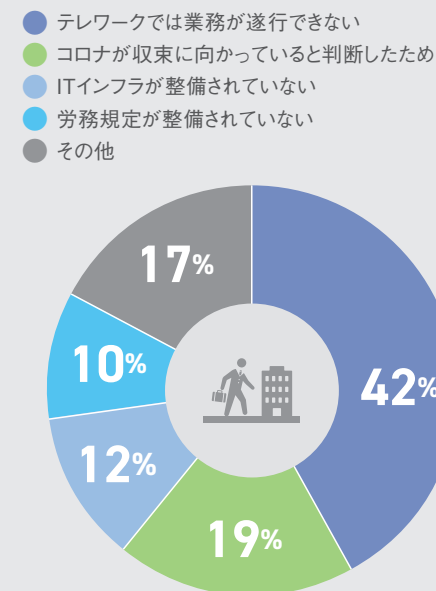
テレワークを実施した理由について教えてください(複数回答可)



n=172

テレワーク未実施の理由 図6

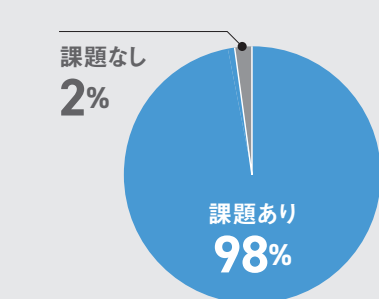
テレワークを実施していない理由を教えてください(複数回答可)



n=704

テレワーク実施での課題 図7

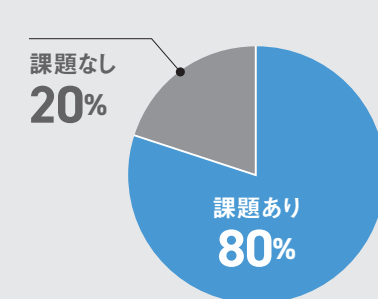
テレワーク実施で課題となっていることはありますか?



n=172

テレワーク未実施での課題 図8

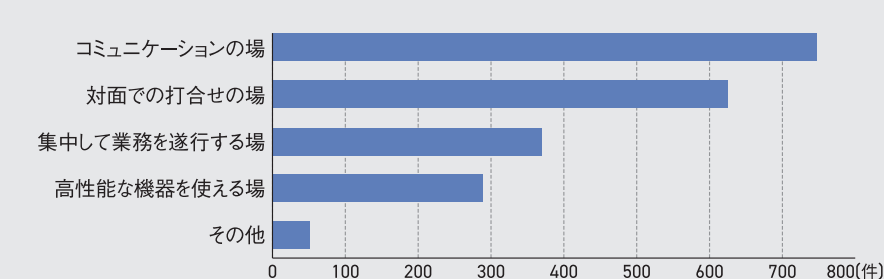
テレワーク未実施(テレワーク休止を含む)で課題となっていることはありますか?



n=877

オフィスの役割 図9

あなたが考える「オフィスの役割」を教えてください(複数回答可)



三幸エステートは
オフィス仲介業務だけでなく
働き方の見直しに関する
コンサルティングやオフィス構築の
サポートも行っています。
お気軽にお問い合わせください。

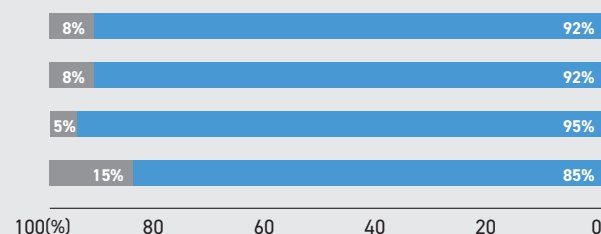
workplace@sanko-e.co.jp

n=877

ワークスタイルの制度面 図1

コロナ禍を経てワークスタイルの制度面に変化はありましたか?

● 変化あり ● 変化なし

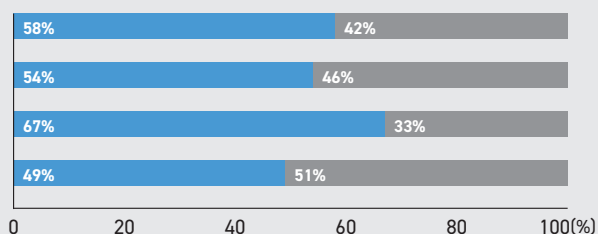


n=877

ワークスタイルの物理面 図2

コロナ禍を経てワークスタイルの物理面に変化はありましたか?

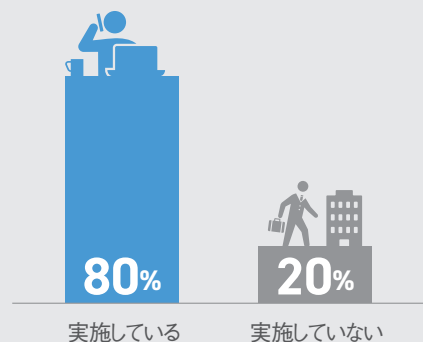
● 変化あり ● 変化なし



n=877

テレワークの導入状況 図3

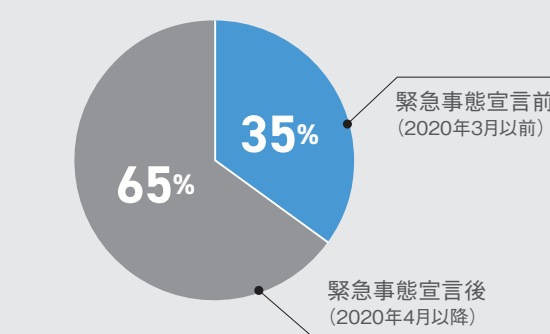
現時点のテレワークの実施について教えてください



n=704

テレワークの導入時期 図4

テレワーク導入時期を教えてください



世の中の問題を解決するために
自発的な行動に誘導して別解に導いていく

仕掛学

ちょっとした仕掛けで「自発的な行動に誘導する」。
それが大阪大学の松村真宏教授が提唱する「仕掛学」だ。
ここでは、同氏が「仕掛学」を考案した背景や
過去に実践したいくつかの事例を紹介する。

大阪大学大学院 経済学研究科教授
松村 真宏氏



Profile
1998年大阪大学基礎工学部卒業。2003年東京大学大学院工学系研究科修了。博士(工学)。2017年より大阪大学大学院経済学研究科教授。「仕掛学」を創始し、仕掛学の研究・実装・普及に従事。主な著書は『仕掛学』(東洋経済新報社)、『人を動かす「仕掛け」』(PHP研究所)、『しかけは世界を変える!!』(徳間書店)、『松村式 子育て仕掛学』(主婦の友社)など。

膨大なデータが必要な人工知能から データ不要の仕掛けに 研究対象を移す

学生時代から人工知能システム(AI)の研究をしてきました。AIの研究は幅広い知識と専門的なスキル、そして膨大なデータが必要です。そうして生まれた研究成果は実用化されたり、研究が続けられたりとさまざまです。さらに研究が続けられる場合には、より精度の高いデータが必要となります。

このようにAIの研究成果はデータ量に左右されてしまいます。そこで一旦、AIの領域から離れて自分のオリジナリティを取り入れた研究ができないかを考えていました。そんな中で、興味深いものを大阪市の天王寺動物園で見つけることができたのです。それは園内のゾウのエリアにあった筒の仕掛けです。望遠鏡をイメージさせるものでした(写真1)。今思えば子供たちにとって見やすい高さに調整していたのでしょう。子供たちは笑いながらその筒を覗いていました。とても気になりますよね。私もごく普通に覗い

てみたのです。筒の先には精巧につくられたゾウのフンが置かれていました。そのとき「データに頼らなくても人の行動は変えることができる」、そう感じたのです。そうした仕掛けに注目してみると普段の生活の中に色々なヒントがあることもわかりました。それから仕掛けに興味を持ち、本格的な学問としての研究をスタートさせたのです。

仕掛けの最大の特徴は目的の達成に 向けて緩やかな誘導を行うこと

仕掛けを行うにあたり、命令的なアプローチでは反感を招いてしまう恐れがあります。天王寺動物園の仕掛けには、「筒を覗くとゾウのフンが見えます」といった説明書きは一切ありませんでした。つまり「した方がいい」ではなく、「ついしたくなる」ように緩やかな誘導を行うことが特徴なのです。

また、仕掛けには必ず目的が存在しています。せっかく人の行動を変えても、目的が達成できなければ意味がありません。ちなみに天王寺動物園の仕掛けの目的は、生態展示に気付いてもらうことでした。

よく改善との違いを問われることがあります。「改善」とは劣っている部分を繰り返し改めていくこと。「仕掛け」は、本人が自発的に楽しみながら行動を起こす。そして行動の結果が本人の意図に関わらず問題解決につながっているというものです。今まで考えていなかった別解を見つけ出すという点で、改善と仕掛けは大きく異なっていると思います。

ちょっとした仕掛けによって 自発的な行動に誘導する

ちょっとした仕掛けによって、自発的な行動に誘導することを「仕掛学」の定義としています。あくまでも自然な流れでのアプローチとします。

例えば、会社のキャビネットがいつも整理整頓されていないという課題があったとしましょう。この課題の解決のためにどのような仕掛けが必要だと思いますか? 「書類はきちんと並べましょう」と書いた張り紙を貼りますか? おそらく張り紙には大きな効果は期待できないと思います。なぜなら整理整頓が正しいことは張り紙を見なくてもみんなわかってい

ることだからです。ルールを知っているのにできていないことが課題なのです。

並べたファイルボックスの背表紙に一本の太い斜線を引いてみます(写真2)。たったこれだけで課題は解決します。直線は順番通りに揃っていないと気持ち悪いもの。それからはきちんと並べようという意識が生まれ、「自主的な整理」ができるのです。課題解決のための仕掛けはわかりやすく、多くの人が共感できる実体験を活用するのがいいでしょう。さらに言えば、仕掛け自体にはあまりクリエイティビティを重視しない方が望ましいと思っています。デザイン性だけに注目が集まっても仕掛けには影響がないからです。



それでは、私が実際に行ってきた「仕掛け」の事例を紹介していきます。

仕掛け1 コロナ発生前の事例です。大学病院に「真実の口」を象った自動消毒器を設置したことがあります(写真3)。口に手を入れるとセンサーが反応して消毒液が噴霧される仕組みです。その形状から、多くの人が手を入れるようになりました。当時はアルコール消毒をする意識は低かったのですが、仕掛け後は来院者の多くが消毒をする習慣を身につけました。

ある会社の食堂では、「真実の口」と「消毒スタンド」を週ごとに交互に置いて、人の行動の「慣れ」について調査したことがあります。最初は物珍しさもあって多くの人が「真実の口」に手を入れて消毒をしていましたが、最終的には普通の「消毒スタンド」でも同様に消毒を行うようになりました。何かの行動に誘導したい場合、最初はインパクトのある仕掛けが有効で、一度習慣化してしまったら仕掛けをしなくても効果は継続できるということがわかりました。



写真3

仕掛け2 日常生活の中で、ゴミが散乱している光景は誰もが目にすることがあるはずです。その問題を解決するために、ゴミ箱の上にバスケットボールのゴールを付けてみました(写真4)。効果は絶大でした。たったそれだけのことでゴミがきちんとゴミ箱の中に捨てられるようになったのです。仕掛けの目的は「バスケットボールを楽しむ」ことにあります。これを目的の二重性と呼んでいます。

仕掛け3 これはオフィスの休憩室に無料のカプセルトイを設置した事例です。カプセルトイの中身は景品とメッセージが半分ずつ。メッセージの内容は「その場でスクワット」、「近くにいる人と会話」といった遊び心を取り入れながらコミュニケーションにつながるものにしました。そして「メッセージ通りに行動した」と「行動しなかった」に分けて空のケースを回収しました。すると、かなりの方が「メッセージ通りに行動した」ことがわかったのです。これは心理学のコミットメント効果の一つといえます。コミットメント効果とは、「やらなくてはいけないことを宣言することで、やり遂げようとする心理的効果」のことです。仕掛けは、心理学や行動学との相性もいいので、組み合わせで行うといいかもしれません。

仕掛け4 ある公共空間ではコミュニケーションの活性化を目的に、カフェカウンターにコーヒーマシンを置いていました。しかしマシンをただ設置するだけでは会話が続かないという相談を受けて、コーヒー豆とコーヒーマイルに置き換えてみたんです。そうすると豆の挽き方がわからないといったことをきっか

けに、豆を挽き終わるまでの時間が会話タイムになったそうです。「この場所で会話をしてください」という命令口調のメッセージだったら、ここまで満足のいく結果にはなかったと思います。

仕掛け5 健康経営を掲げた会社の仕掛けの事例です。まず、近隣から通勤している社員に高価なクロスバイクを貸し出したそうです。早速、社員は通勤に使います。するとクロスバイクは車体も軽く、通勤ラッシュも回避できて快適との声が続出。おまけにダイエット効果もあるため、今では自分でクロスバイクを購入して自転車通勤を続ける人が増えたそうです。この仕掛けのポイントは、会社からは一言も「健康のために運動をしましょう」と口にしていない点にあります。

仕掛け6 定時になると同じ映画のテーマ曲を流し続けるという仕掛けを行った会社がありました。そして、定時後に仕事を続ける社員には申請書の提出を義務付けました。そうすることで、定時までには仕事を終わらせる習慣がついたそうです。メリハリをつけて集中することで、残業も減り、業務の質も上がったと聞いています。

ある病院では、日勤と夜勤の看護師さんの入れ替えがスムーズにいかないという悩みを抱えていました。そこで、勤務時間に合わせてユニフォームの色を変える仕掛けを行ったそうです。そうすることで、勤務時間が終了している看護師さんがまだ残って働いているということが一目瞭然になります。結果的に残業時間を大幅に削減できたとのことです。

仕掛け7 ある大学では、コロナ禍でオンライン授業が浸透したことを理由に、学校に来ない学生が増えていました。その問題を解決するために大学構内にオンライン授業用のブースをつくったのです。それだけで学生の通学率が増えました。学校側からすると、よりキャンパスライフを楽しんでもらいたいと願っていましたし、色々な人と会話をすることで刺激を与えあう人間関係の形成を促進したいと考えていたので、その目的は達成できました。

これは一般企業でも通用する事例だと思います。楽しく会社に来てもらうための仕掛けをつくる。それはオフィス担当者にとって永遠のテーマになりそうですね。

仕掛けには問題に気付くスキルも必要です。最初は、居心地の悪さを感じていたことでも、いつの間にか慣れ親しんでしまうことは少なくないからです。例えば、通勤電車に乗っている自分を思い浮かべてみてください。混んでいるのが当たり前だと思いませんか？ 日常生活を改めて見つめ直してみると、仕掛けが必要なことが溢れているのです。

仕掛学はあらゆる分野で力を発揮できます。また、対象が人であればどんなことにでも適用できます。それほどコストもかかりません。現在、私は「社員の行動を変える仕掛け」「会議で発言を増やすための仕掛け」「商品開発やキャンペーンを成功に導くための仕掛け」など、多くの企業や団体と共同研究を進めています。「仕掛学」。人の行動に変化を求めるとき、この手法も念頭にに入れておくといいいかもしれません。



仕掛学事例

仕掛け1

「真実の口」の形状の消毒器

仕掛けられる側の目的

映画で見たシーンの再現

仕掛ける側の目的

消毒の意識を高める

仕掛け2

バスケットゴールの設置

仕掛けられる側の目的

バスケットボールを楽しむ

仕掛ける側の目的

ゴミの散らかし防止



写真4

仕掛け3

無料のカプセルトイの設置

仕掛けられる側の目的

気分転換、運試し

仕掛ける側の目的

コミュニケーションの活性化

仕掛け4

コーヒーマイルの設置

仕掛けられる側の目的

美味しいコーヒーを味わう

仕掛ける側の目的

コミュニケーションの活性化

仕掛け5

クロスバイクの貸出

仕掛けられる側の目的

福利厚生メニューの充実

仕掛ける側の目的

健康増進

仕掛け6

定時に同じ音楽を流す・ユニフォームの色を変える

仕掛けられる側の目的

働き方改革

仕掛ける側の目的

集中力の高まり・残業時間の削減

仕掛け7

校内にオンライン授業用の設備を整える

仕掛けられる側の目的

キャンパスライフの改善

仕掛ける側の目的

対話力の修得・人間関係の形成

オフィスに関する業務を総合的にサポートいたします



「ワークスタイル×ワークプレイス」

ワークプレイス コンサルティングサービス

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

ワークプレイススタディ

- ・インタビュー
- ・各種調査
(オフィス滞在率、会議室利用率、収納量等)
- ・必要面積策定

基本方針策定

- ・シナリオ策定
- ・コストアナリシス
- ・スケジュール検証
- ・テストレイアウト
- ・ロケーション検証

賃貸不動産ポートフォリオサービス

全国拠点の不動産情報の整理及びデータ化と近隣賃料の定点観測を行います

不動産アドバイザーサービス

再契約時のアドバイス等あらゆるご相談に応じます



オフィス移転に最適解を提供します

オフィス仲介サービス

現場に精通した仲介スタッフが
リアルタイムの空室情報をお届けします

物件選定

- ・全体スケジュール作成
- ・候補物件リストアップ
- ・候補物件評価
- ・候補物件見学
- ・レイアウトシミュレーション
- ・コストシミュレーション
- ・通勤コストシミュレーション

交渉・契約他

- ・賃貸条件交渉
- ・賃貸借契約内容の精査
- ・賃貸借契約締結立ち合い
- ・調印業務作業
- ・PM会社選定業務
- ・PM会社への引継ぎ



オフィス移転の実務作業を的確にマネジメントします

プロジェクト マネジメントサービス

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

要件整理・設計者選定

- ・プロジェクト体制の整理
- ・各種データ収集と整理
- ・コンセプトの確認
- ・設計与件の整理
- ・機能要件整理
- ・設計(施工)会社選定

設計デザイン

- ・レイアウト計画
- ・デザイン計画・内装計画
- ・新規什器及び転用什器計画
- ・電気・空調・衛生・防災等設備計画
- ・AVシステム計画・セキュリティ計画
- ・ICT(電話設備・ネットワーク)計画

調達・施工準備

- ・見積依頼・査定・交渉
- ・VE・コストダウン対策
- ・各種発注業務
- ・施工図・仕様書の調整
- ・工事工程調整・工事体制整備
- ・各種申請業務

工事・引越し他

- ・工程管理・品質管理・コスト管理
- ・各種検査実施・立ち合い
- ・引越し準備・引越し
- ・開業サポート
- ・竣工図書取り纏め
- ・チェンジマネジメント
- ・POE(入居後評価)

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
従業員数	248名(グループ全体421名)
事業内容	・ワークプレイ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:国土交通大臣(11) 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1-24-8
東急渋谷一丁目ビル
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

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	従業員数	43名
事業内容	・不動産売買仲介 ・アセットマネジメント	・リーシングマネジメント	・コンサルティング
免許	・宅地建物取引業:国土交通大臣(1)第10204号 ・不動産鑑定業:東京都知事(3)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	
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	

東京本社 〒104-0061 東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル TEL:03-3564-8072(代)
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:06-6228-5300

株式会社エム・エス・ビルサポート

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	従業員数	130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: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-4)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	

〒104-0061 東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル TEL:03-3564-5611(代)

株式会社オフィスビル総合研究所

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

〒104-0061 東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル

OFFICE RENTDATA
2023

オフィスレントデータ 2023

2023年(令和5年)1月発行
1984年(昭和59年)創刊
年1号発行 通巻40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。