

2024

オフィスレントデータ

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「(仮称)明治安田生命新宿ビル」	15
大阪「(仮称)淀屋橋駅東プロジェクト」	
札幌「(仮称)札幌4丁目プロジェクト新築計画」	16
仙台「T-PLUS仙台」	
名古屋「名古屋シミズ富国生命ビル」	17
福岡「(仮称)新福岡ビル」	

オフィス構築の課題を読み解く 18**オフィスマーケットデータ** 19-38**読み方ガイド** 19

オフィスマーケット予測 東京都心5区	20
--------------------	----

オフィスレント&プライス・インデックス 21

東京都心部「Aクラスビル」「Bクラスビル」「Cクラスビル」

東京 23

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 29

大阪市／京都市／神戸市

札幌 31**仙台** 32**名古屋** 33**福岡** 34**その他主要都市** 35

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 37**オフィス賃料の変遷と経済動向** 39**オフィスビル竣工年表** 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



東京





大阪

大阪堂島浜タワー

(仮称) 淀屋橋駅西地区市街地開発事業

(仮称) 淀屋橋駅東プロジェクト ▶ P15



札幌

JRタワーオフィスプラザさっぽろ

札幌駅

さっぽろ創世スクエア

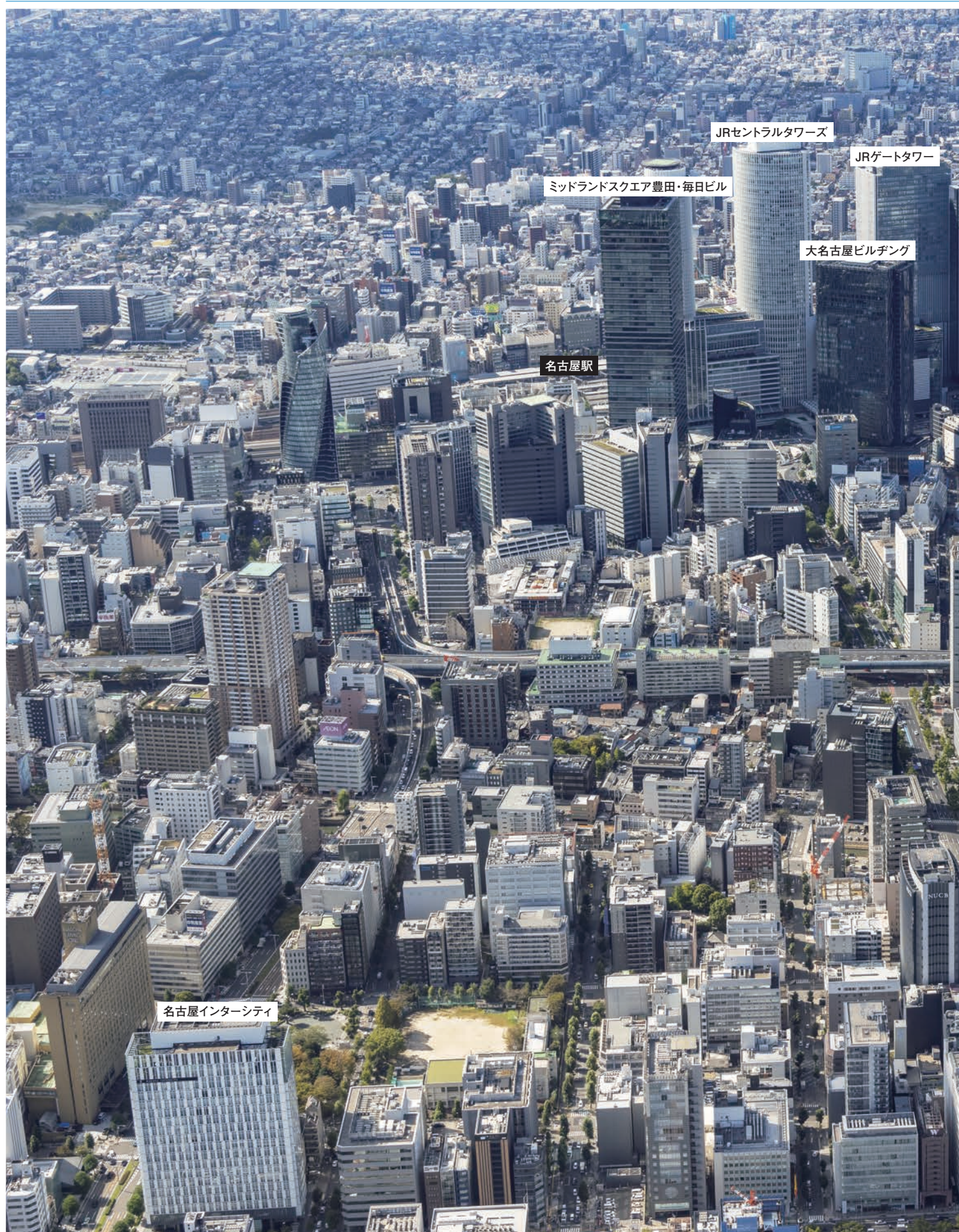
札幌市役所





仙 台





名古屋

JPタワー名古屋

名古屋ルーセントタワー

BIZrium名古屋

名古屋プライムセントラルタワー

名古屋シズ富国生命ビル ▶ P17





(仮称) 明治安田生命新宿ビル

新宿西口駅前広場の正面に位置する
大規模な敷地にランドマークが誕生

世界でも有数の利用者数を誇る新宿駅。その西口駅前広場の正面に位置する敷地で、7棟の老朽化ビルを一体開発する「(仮称) 明治安田生命新宿ビル」プロジェクトが進行している。

地下4階地上23階建。竣工予定は2026年4月。地下1階～地上1階に配置される商業フロアは、さまざまな行動ニーズに合わせて多様な店舗展開を予定する。1階はビル周囲を多くの植栽で囲み、テラスを備えたオープンカフェなどを配置。来街者へ憩いの空間を提供する。2階はオフィスロビーと地域の方も利用できる貸ホール(約100坪)やラウンジを設け、4階～22階のオフィスフロアには新宿西口エリアでは稀少な1フロア面積約817坪

(最大6分割可能)の専有部を確保した。さらに23階には入居テナント専用の屋上庭園を設けている。

整形無柱なオフィス専有部は空調やレイアウトなどで高いフレキシビリティを具備。耐震グレードはJSCA「特級」を確保するとともに被災度判定システムを採用、また、専有部に供給可能な非常用発電機は燃料を二重化し、高いBCPを実現。環境面でも「CASBEE Sランク」の取得やグリーン電力の導入をする予定だ。

多くの開発計画が進行している新宿西口エリアの中で先駆けとなる本プロジェクトは、新宿西口のランドマークとなり、新たな街並みの形成に貢献していく。



取材協力：明治安田生命保険相互会社・森ビル株式会社

明治安田生命保険相互会社



不動産部
不動産運用グループ
田中 真也氏

(仮称) 淀屋橋駅東プロジェクト



取材協力：中央日本土地建物株式会社

中央日本土地建物株式会社



都市開発事業第一部
能海 達宏氏

快適性と機能性、環境に配慮した
新たなランドマークが誕生する

大阪市の都心部を南北に結ぶ「御堂筋」。その玄関口で進行している大規模再開発が「(仮称) 淀屋橋駅東プロジェクト」だ。地下3階地上31階建の規模を誇り、2025年5月末の竣工を予定している。地下1階部分には地上2階までの吹抜けを有する多目的広場を整備し、新たな賑わいを演出する。4階以上がオフィスフロアで、1フロア面積は約480坪。最小約30坪からの使用を可能にし、多様なテナントニーズに応える。10階～11階はビジネスラウンジ。最大100名超を収容できる貸会議室、多様なワークスペースなどで構成する。全てのオフィスフロアで吹抜け空間を活用した自然換気システムを導入し、12階以上の共用部には緑

豊かなインナーテラスを設置。気軽なコミュニケーションを創出させ、新たな働き方をサポートする。最上階(30階)には、誰もが利用できる展望テラスを備える計画だ。さらに、上級グレードの制振構造、スポットネットワーク3回線受電方式の採用、非常用発電機の設置など高いBCP性能を確保し、ワーカーだけでなく地域の災害対応拠点としての役割も果たす。そのほか、高性能外皮による熱負荷低減、人感センサーによる調光制御、コージェネレーションシステムによる排熱利用など、高度な環境性能を実現する。

そして快適性や機能性、環境性能を備えた新たなランドマークは、地域全体の賑わいの形成に貢献していく。

(仮称)札幌4丁目プロジェクト新築計画

札幌・大通駅徒歩1分・地下街直結の好立地に
新たなコンセプトのオフィス・商業の複合ビルが誕生する

札幌市内有数の繁華街「大通エリア」で市民に長年親しまれてきた「4丁目プラザ」跡地の再開発が「(仮称)札幌4丁目プロジェクト新築計画」だ。鹿島建設株式会社が企画立案から設計施工・運営までを担う。開発コンセプトは、「Sapporo 4th place 〜自由な価値観・ライフスタイルを育む新しい活動の場へ〜」。先駆的商業施設としての歴史を継承しつつ、オフィス用途を加えた新たな活動の場を創出させる。竣工は2025年3月を予定している。

地下2階地上13階建。地下1階〜地上3階は商業エリア。地下1階は、札幌を代表する地下街と接続。個性豊かな飲食店舗を誘致する。地上1階には市

電の待合も兼ねた休憩スペースを設ける。3階には、半屋外テラスを併設した誰もが気軽に利用できる公園のような空間を生み出す。4階〜13階はオフィスを配置。1フロア面積約300坪で、同地区では最大級のプレートとなる。外壁は、緩やかな凹凸を持つ「プリーツ・ファサード」を採用。商業地とビジネス街の両面の顔を持つエリアに相応しいデザインとなる。

72時間給電可能な非常用発電機の設置など、BCPや設備面は標準スペック以上となる。建物省エネ性能向上の取組みにより一次エネルギーの50%以上を削減し、オフィス部分の「ZEB Ready」認証も取得済みだ。竣工後も大通エリアの賑わいを牽引する施設となるだろう。



取材協力：鹿島建設株式会社

鹿島建設株式会社



事業部
札幌プロジェクト事務所
小林 大祐氏

T-PLUS仙台



取材協力：東京建物株式会社

東京建物株式会社



商業事業部
勝野 真輝氏

独創的なデザインと先進機能で
仙台中心部の賑わいを演出する

東北最大のビジネスエリア「仙台」。そのJR仙台駅西口から至近の立地で進行しているのが「T-PLUS仙台」となる。同開発は、仙台市が取り組む「せんだい都心再構築プロジェクト」を活用した案件である。地下1階地上12階建。竣工は2024年1月を予定している。ファサードは雁行した独創的な形状に、50m超の緑の壁を配し、自然の優しさを感じさせ、街や人に潤いをもたらす仙台の新たなシンボルとなることを目指す。

1階は店舗を配し、緑豊かな外構計画とすることで賑わいを創出する。2階〜12階のオフィスフロアは、1フロア面積約246坪、柔軟に分割が可能な仕様となる。また、雁行した形状を活かして、自

然換気窓から心地の良い風を効率よく取り込む「インナーバルコニー」を計画。床面を木調の仕上げに切り替えることで、ワーカーの多様な働き方をサポートする。屋上階には充実したグリーンを配置した屋上テラスを配し、入居テナントにリフレッシュやコミュニケーションの場を提供する。

そのほか、建築基準法の1.5倍相当の耐震性能、2回線受電方式の採用、非常用発電機の実装など、高いBCP性能を確保。さらに、「CASBEE-新築 Sランク」、「CASBEE-WO Sランク」、「BELS ★5ランク」、「ZEB Ready」の取得を予定し、環境への配慮を行いながら高い利便性と街の賑わいを演出する。

名古屋シミズ富国生命ビル

次世代のワークスタイルを取り入れた
大規模オフィスビルが誕生する

日本銀行をはじめ、名古屋圏の金融やビジネスの中核を担う中区丸の内。シミズグループ（清水建設・清水総合開発）と富国生命は、この地で50年以上にわたりエリアの発展に寄与してきた。その3社によるフラッグシッププロジェクトが「名古屋シミズ富国生命ビル」だ。竣工予定は2024年3月。地上16階建てで、外観は縦と横のフレームが相互に支え合う格子柄をデザイン化している。「ニューノーマル」「BCP」「サステナブル」を開発コンセプトに、次世代に求められるワーカーインフラを集積させる。

1フロア面積は約714坪。各フロア北側廊下の吹抜け空間に共用会議室と屋外バルコニーを伴うリフレッシュスペース

で構成する。最上階には大規模な屋外スペースを伴うテナント専用ラウンジを設置。VIPミーティングルームやオープンワークスペース、リモート会議用ブース、集中スペース、無人コンビニなど、ワーカーの柔軟な働き方をサポートする。地上1階～3階には自走式駐車場を設置。自動車を移動手段とするテナント企業の事業を支える。また、名古屋の大規模オフィスビルでは初となる基礎免震構造を採用。災害時対応として非常用発電機の設置、2回線受電方式の電力供給など、トップクラスのBCPを確保する。地球環境にも配慮し、「ZEB Ready」「CASBEE Sランク」の取得、再エネ由来の電力導入も予定している。



取材協力：清水建設株式会社

清水建設株式会社

投資開発本部
プロジェクト推進一部
荻原 惇史氏

(仮称)新福岡ビル



取材協力：西日本鉄道株式会社

西日本鉄道株式会社

福岡ビル街区開発部
田川 友理恵氏開発コンセプトは「創造交差点」
さまざまな交流の場を創出させる

九州最大級の商業地でもあり、主要ビジネス街としての一面も持つ「天神」。2015年から、新たな空間や雇用の創出を目的とした「天神ビッグバン」が推進され、現在も多くの開発が進行している。その中の1棟である「(仮称)新福岡ビル」は、同地で地域の発展を支えてきた「福岡ビル」「天神コア」「天神第一名店ビル」の一体開発である。地下4階地上19階建て。竣工は2024年12月の予定だ。

フロアは、商業ゾーン、スカイロビー、オフィスゾーン、ホテルゾーンと多様な機能で分かれている。中層階に位置するスカイロビーは、開発コンセプトである「創造交差点」を具現化させた空間で、パブリックスペース、カンファレンス、コワーキング

スペース、サービスオフィス、ウェルネスクールーム、カフェなどを配置。さまざまな人に交流の場を提供する。1フロアは西日本最大級となる約1,400坪。無柱空間、天井高3.0mと開放的な執務空間となる。

また、自然換気を可能とするダブルスキン、非接触エレベーターシステムなど、新時代にふさわしい感染症対策も導入。さらに高性能制震システムや非常用発電機を設置。万全なBCP対策でテナント企業を迎える。そのほか、「DBJ Green Building 認証★5ランク（プラン認証）」、「LEED 認証ゴールドランク（オフィスフロア・予備認証）」などを取得。環境に配慮した大規模複合ビルの誕生で地域の賑わいに貢献していく。



オフィス構築の課題を読み解く

三幸エステート開催の「オフィス移転フォーラム」から
キーワードを抜粋しました



時代の変革にあわせたオフィスとは？

松岡: コロナ禍で移転を実施し、座席数を大幅に減少させた日本企業の例です。フリーアドレスやABWにもチャレンジしましたが、新型コロナウイルスの5類移行に伴い出社の方向に戻すことに。出社率が上がった結果、働く環境が一気に低下してしまったそうです。形だけのフリーアドレスやABWの導入は、将来的に弊害の材料となるのかもしれません。

今関: 感染症予防対策としてリモートワークが定着したことで、働き方に自由度が生まれるようになりました。これからは健康を目的としたフィットネスジムの利用や、リフレッシュや会話を楽しむためのラウンジ設置といったコミュニケーションを生むための仕掛けも必要になると思います。

菅野: 多くの外資系企業では、ハイブリッドを持続させる動きになっています。出社目的はコミュニケーションの活性化。そのためミーティングルーム不足が課題になりつつあります。同時にWeb会議用ブースの増設も求められているようです。

オフィスづくりの成功のためには？

松岡: 今後はワークインライフ（個々人の生活や人生観を中心にワークを選択する）の時代になると考えています。そのため経営陣は、従業員のパフォーマンス向上についてサポートする必要があります。今後は、出社制度や人事制度、働き方の整備がより重要になってくるでしょう。

今関: それぞれ企業文化が異なるように、企業ごとに適したオフィスの構築が重要です。そういう意味では、オフィスを探すこと自体が難しくなっていますね。今までのように、従業員数やエリア、予算といった条件に当ては



登壇者は右から、松岡利昌氏（日本オフィス学会会長）／今関豊和（三幸エステート株式会社）／菅野誠（三幸エステート株式会社）

めるだけではなく、企業文化を見据えて「働き方の検証」から始めていく必要があるからです。

菅野: 営業所を撤廃してリモートワーク中心に働き方を変えた企業があります。因果関係は不明ですが、その後ミスが増えているそうです。オフィスでワーカー同士が会話をすることは、ミスの抑制につながるのかもしれません。

新時代のオフィスとは？

松岡: ヒューマンセントリック（人間中心）のオフィスにすべきです。オフィスの目的は人が集まること。どうすれば楽しめるのか。五感を使って楽しめるような魅力的な空間をつくるのが重要です。

今関: 今までのオフィスコストは、なるべく安く抑えたほうが良いという発想でした。しかし、これからの働き方を考えると、もっと戦略的にオフィスの役割を考える必要があると思っています。多少のコストをかけてでも働きやすいオフィスを構築する。それによって人材獲得が優位になる可能性もあります。

菅野: 「人」を中心に考えていくとWell-being（ウェルビーイング）も意識することが必要になってきました。それには物理的な環境の整備だけではなく、メンタルの部分もサポートできる環境づくりが求められます。



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、2023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

www.sanko-e.co.jp/data/rentdata/appendix_2024/



最新情報は

www.sanko-e.co.jp/data/





東京都心5区

中型ビル以上 (1フロア面積50坪以上)

ケース1

空室率は2023年第3四半期をピークに緩やかな低下

ケース2

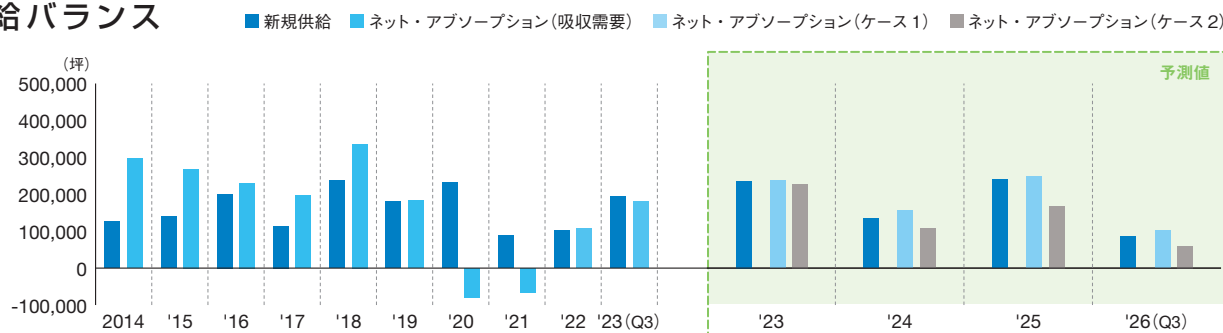
空室率は2026年第3四半期に6.3%まで上昇

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、2025年に20万坪超の大量供給が予定される。働き方の見直しによる需要への影響をマイナス15%と想定するケース1では新規供給を上回る需要が見込まれ、空室率は2023年第3四半期をピークに緩やかな低下傾向に向か

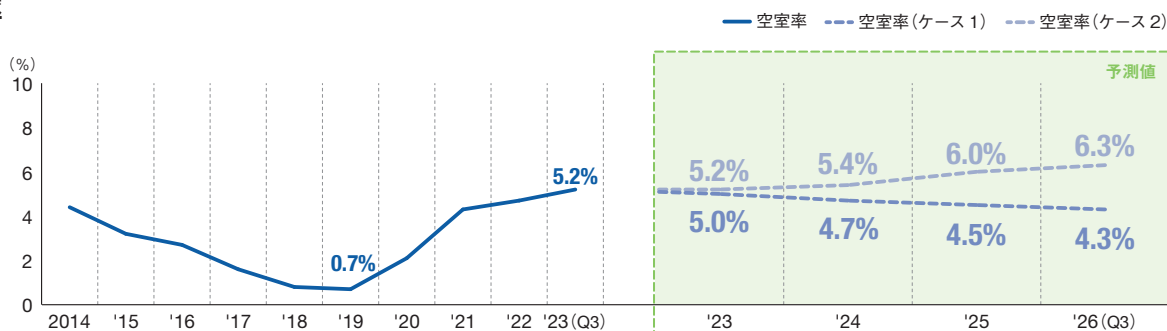
う。一方、影響をマイナス30%と想定するケース2では供給が需要を上回る供給過剰になるため、2026年第3四半期に6.3%まで上昇すると予測する。募集賃料は、ケース1では2023年第4四半期以降に緩やかな上昇傾向となり、今後3年間でプラス7.7%の上昇を予想する。一方、供給過剰となるケー

ス2では今後3年間で3.4%の緩やかな上昇が見込まれる。ただし足元ではテナント誘致の促進を目的とした値引きや段階賃料の設定、フリーレントの付与等により、募集賃料と実質賃料が乖離している事例は多いとみられる。これらは募集賃料の集計に反映されない点には注意が必要である。

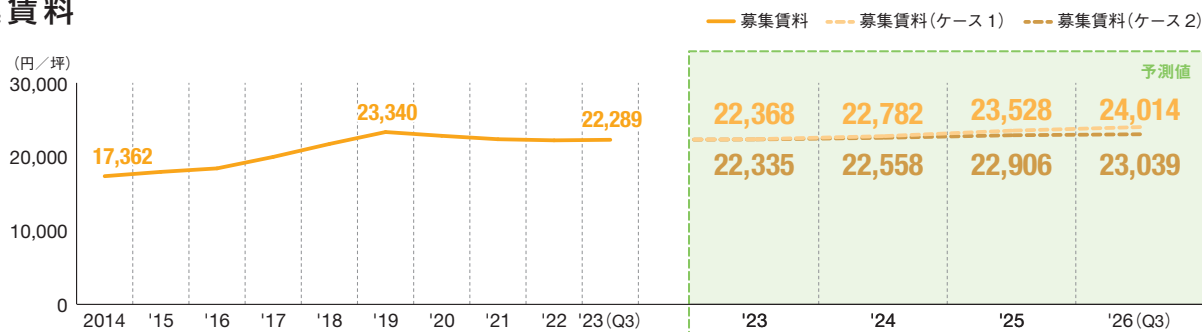
需給バランス



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

前提条件

働き方の見直しによる需要への想定影響率:ケース1 ▶ マイナス15% / ケース2 ▶ マイナス30%

オフィスレント & プライス・インデックス

2023年第3四半期マーケット

Aクラスビル

賃料 3期連続の下落 低下傾向が続く

賃料は3期連続の下落となり、低下傾向が続いている。直近のピークである2019年第4四半期からの下落幅は40%超となっている。

空室率 2014年第1四半期以来の6%台

空室率は3期連続で大幅に上昇し、2014年第1四半期以来の6%台となった。都心部での大量供給を背景に、新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことで空室率を押し上げている。

Bクラスビル

賃料 2019年第3四半期をピークとした低下傾向は鈍化へ

賃料は再び下落したものの、2019年第3四半期を直近のピークとした低下傾向は鈍化しつつある。

空室率 4%台での横ばい傾向

空室率は4%台での横ばい傾向がみられる。2023年は大量供給の年だが、新築ビルではまとまった面積の空室が残っている。今年竣工のビルに移転するテナントの二次空室の募集は本格的には始まっておらず、今後の動向には注意が必要となる。

Cクラスビル

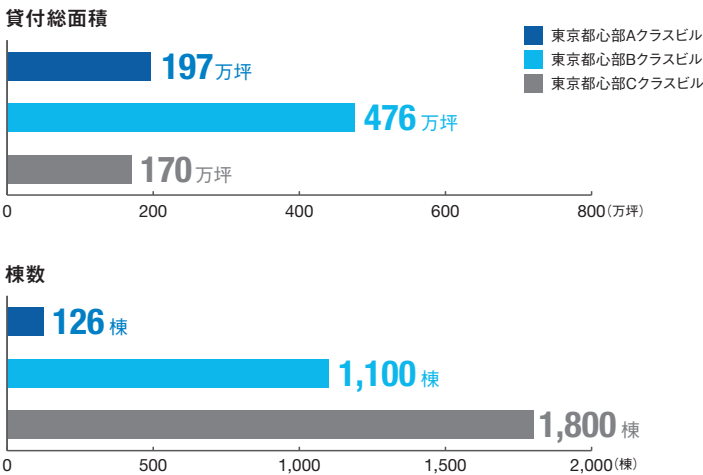
賃料 2020年第4四半期以降は横ばい傾向

賃料は2期連続で下落したものの小幅な動きであり、2020年第4四半期以降、横ばい傾向にある。

空室率 4%台半ばでの小幅な動きが継続

空室率は4.5%となり4期ぶりで上昇した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、既存ビルで空室消化が進んだ結果、前期からはわずかな動きに止まっている。4%台半ばでの小幅な動きが継続している。

ストック(賃付総面積、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P19の二次元バーコードより確認できます)
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

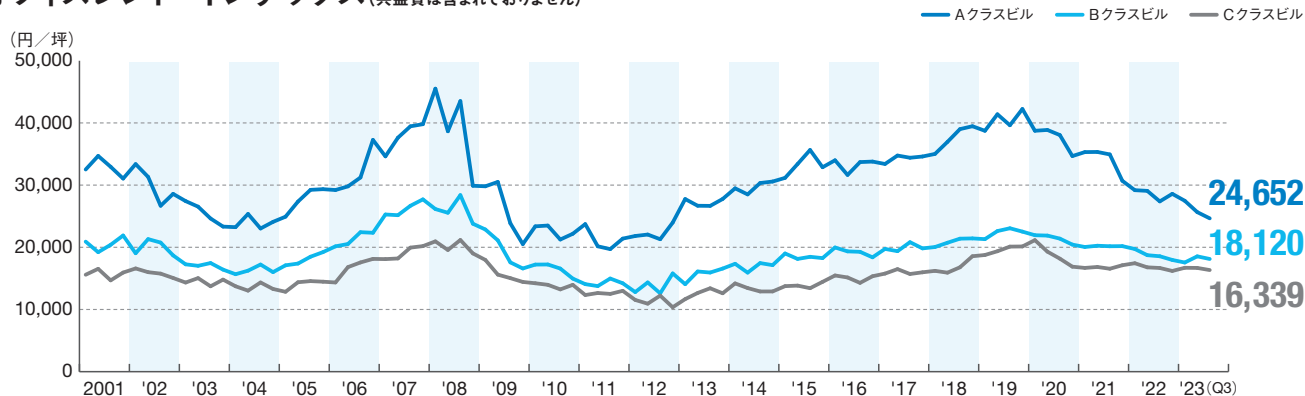
オフィスレント・インデックス

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。

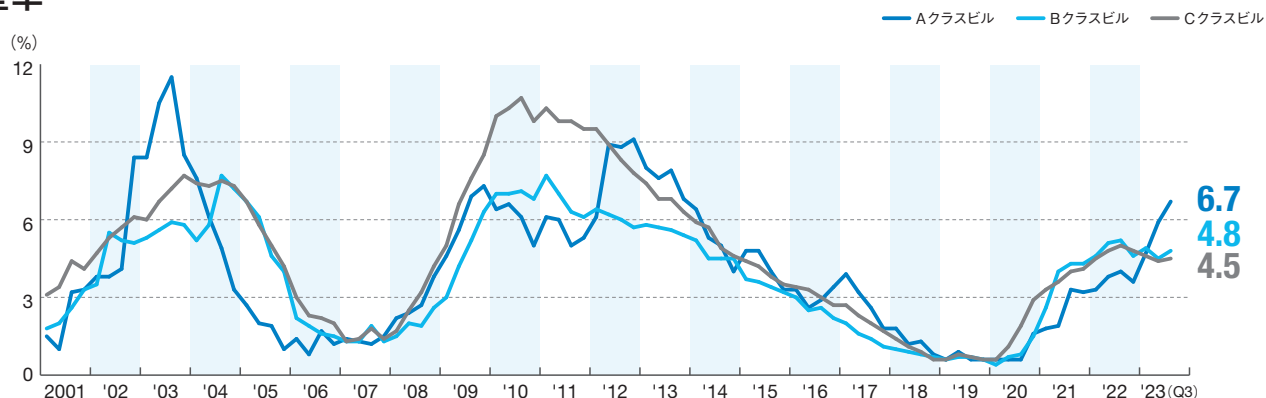
オフィスプライス・インデックス

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。

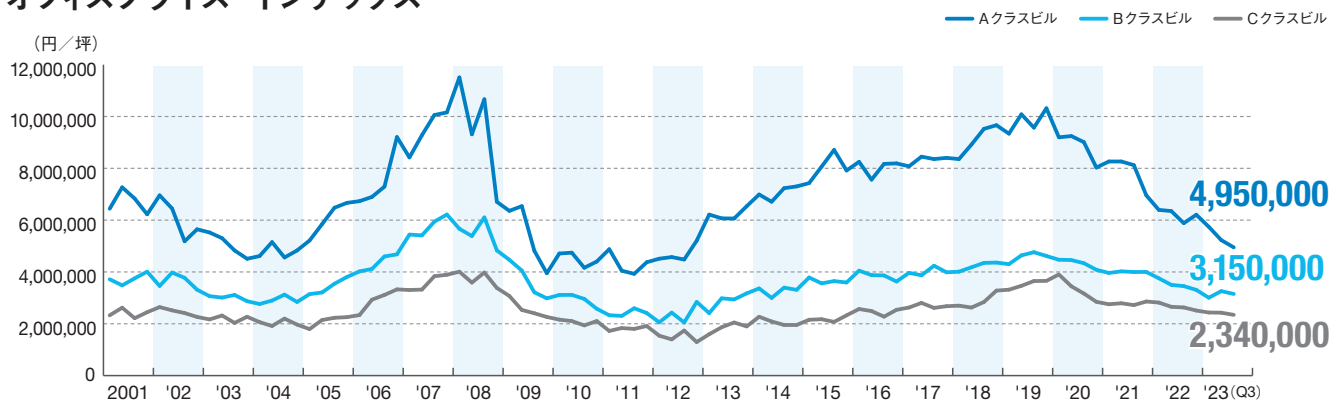
オフィスレント・インデックス (共益費は含まれておりません)



空室率

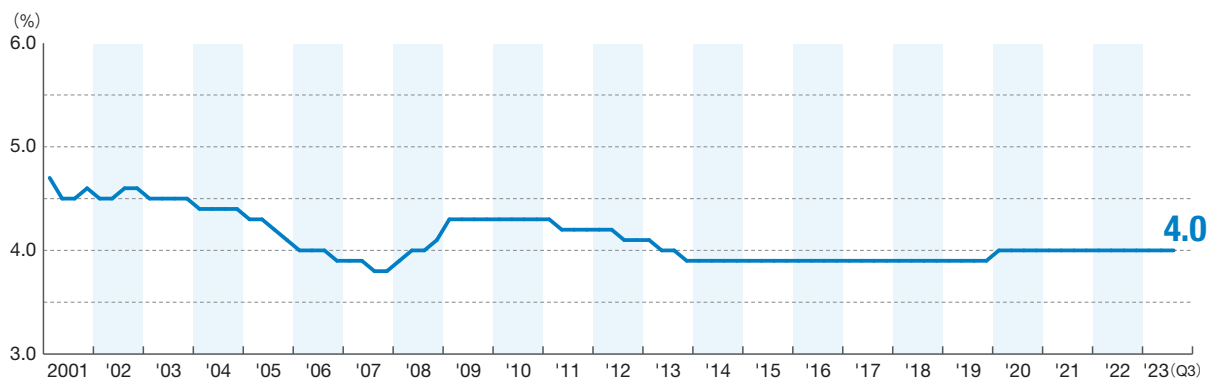


オフィスプライス・インデックス



出所: 大和不動産鑑定株式会社

キャップレート「Aクラスビル」



出所: 大和不動産鑑定株式会社

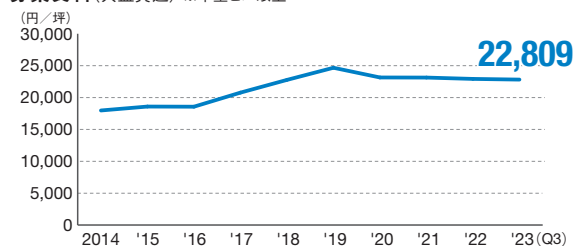
千代田区

空室率、潜在空室率とも低水準で推移しており、直近の空室率は2%台に低下した。募集賃料は22,000円／坪後半で横ばい傾向となっている。新規供給は2024年に「Daiwa秋葉原ビル」、2025年は「麹町弘済ビルディング」「(仮)内神田一丁目計画」、2026年には「(仮)飯田橋駅東地区再開発」等が竣工予定だが、今後3年間は比較的低水準の供給量に止まる見込み。

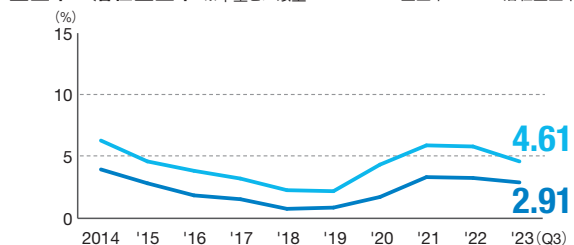
募集賃料(共益費込)
(円／坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 丸の内・大手町	40,449	29,500	19,492	22,433
2 麹町・番町	25,078	21,948	18,702	16,976
3 内神田・鍛冶町	25,868	20,157	17,034	14,765
4 外神田・岩本町	26,333	19,492	16,967	14,460
5 飯田橋・九段	20,643	19,144	15,846	14,825

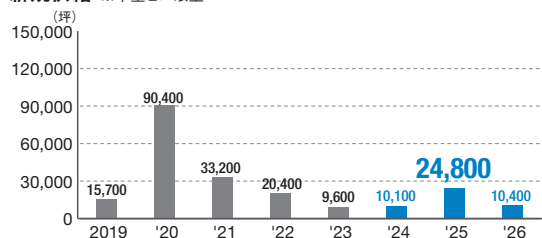
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上



■ 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

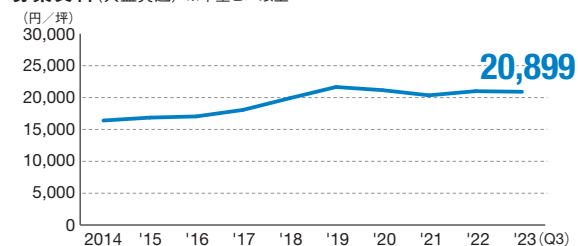
中央区

空室率、潜在空室率とも2019年をボトムに上昇傾向が続いている。募集賃料は20,000円／坪台での横ばい傾向が見られる。新規供給は2024年に「(仮)晴海三丁目計画(オフィス棟)」「TODA BUILDING」、2025年は「(仮)東京駅前八重洲一丁目東B地区」、2026年には「(仮)日本橋一丁目中地区C街区」「(仮)日本橋本町一丁目3番計画」が竣工を予定している。

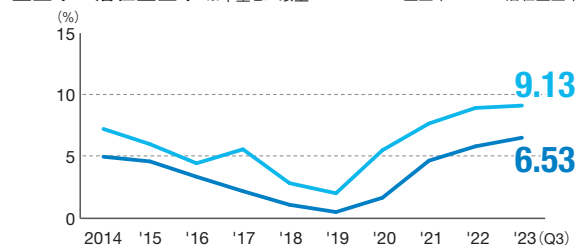
募集賃料(共益費込)
(円／坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 京橋・八重洲・日本橋	36,839	27,493	23,092	20,478
2 銀座	26,867	23,947	22,657	22,133
3 日本橋本町・日本橋室町	31,200	20,982	18,594	16,355
4 築地・新富・茅場町	22,413	18,523	17,627	14,357
5 東日本橋・新川	19,316	17,073	14,812	12,931

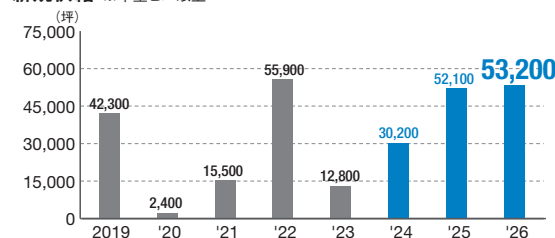
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上



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

空室率と潜在空室率はともに上昇傾向にあり、都心5区で最も高い水準が継続している。募集賃料は2020年をピークとする低下傾向から、横ばい傾向に転じている。新規供給は「赤坂トラストタワー」「(仮)T-2 Project」「(仮)高輪ゲートウェイシティ複合棟I・II」「(仮)品川駅西口地区高輪3丁目開発プロジェクトA地区」等が竣工を予定し、2025年は2023年同様、大量供給となる。



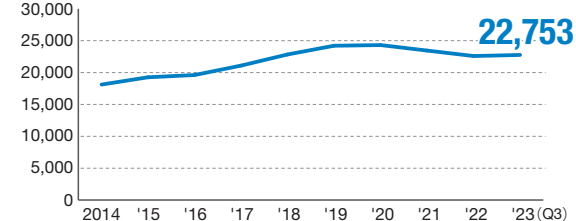
募集賃料(共益費込)

(円/坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 新橋・虎ノ門	28,863	24,229	19,473	17,190
2 赤坂・青山	30,763	23,174	20,835	20,094
3 六本木・麻布	28,283	21,077	18,865	18,290
4 浜松町・高輪	24,142	19,187	19,190	15,563
5 芝浦・海岸	21,278	15,563	17,019	15,539

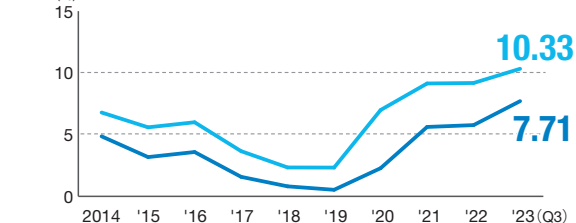
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上

(円/坪)



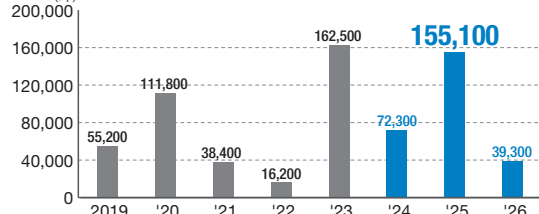
空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上

(%)



新規供給 ※中型ビル以上

(坪)



新宿区

空室率は2018年をボトムに上昇傾向が続いたものの、直近では低下に転じた。一方、潜在空室率は2021年以降横ばい傾向が続いている。募集賃料は2019年をピークとして、19,000円/坪後半での横ばいで推移している。今後は「(仮)新宿区東五軒町計画」「(仮)明治安田生命新宿ビル」「(仮)四谷二丁目ビル」が竣工を予定するが、2024年・2025年は比較的低水準の供給量に止まる。



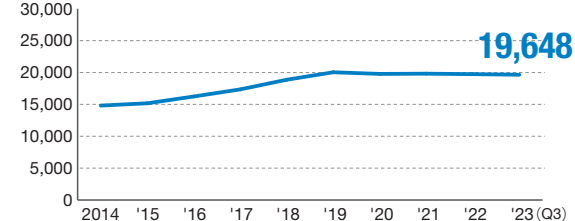
募集賃料(共益費込)

(円/坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 西新宿	26,400	23,042	16,796	19,034
2 新宿・歌舞伎町	27,000	20,636	18,563	15,296
3 四谷・市ヶ谷	22,417	17,500	16,223	15,842
4 高田馬場・大久保	20,667	15,231	14,960	12,808
5 早稲田・神楽坂	20,143	15,574	13,520	12,496

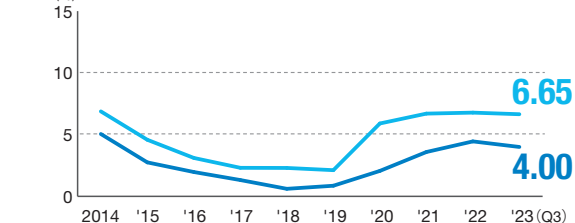
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上

(円/坪)



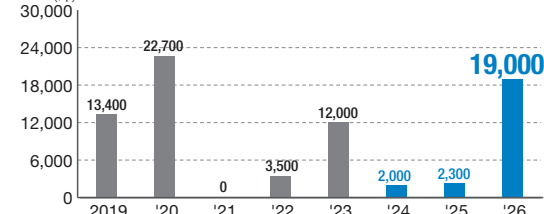
空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上

(%)



新規供給 ※中型ビル以上

(坪)



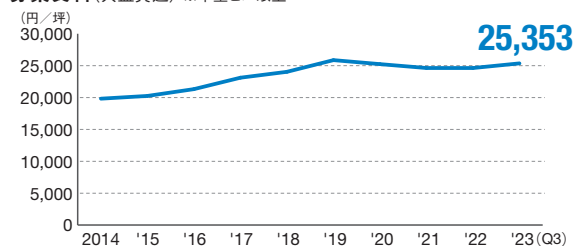
渋谷区

空室率は渋谷駅周辺での堅調な需要を背景に緩やかに低下し、都心5区で最も低い水準にある。潜在空室率も比較的低位で推移している。募集賃料は25,000円／坪前後で横ばい傾向にある。今後は2024年に「住友不動産新宿南口ビル」「渋谷アクシュ（SHIBUYA AXSH）」、2026年に「(仮)都市再生ステップアップ・プロジェクト」等が竣工を予定する。

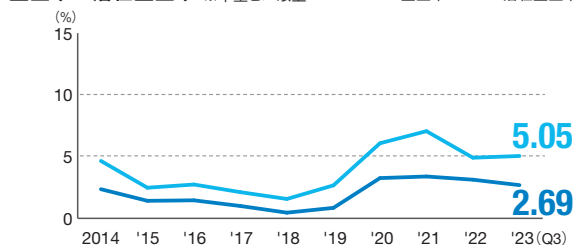
募集賃料 (共益費込)
(円／坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 渋谷・道玄坂	33,912	28,382	25,732	23,332
2 桜丘・南平台	33,090	24,600	20,500	21,114
3 代々木・千駄ヶ谷	26,167	23,929	20,933	19,933
4 恵比寿・広尾	31,556	24,182	22,753	20,697
5 初台・本町・笹塚	18,498	15,900	14,889	14,108

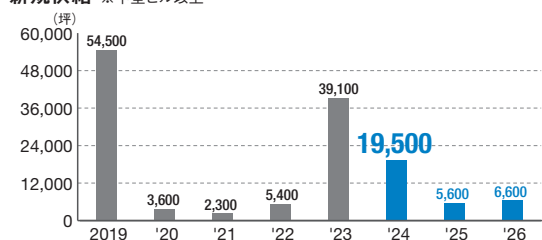
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上



■ 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

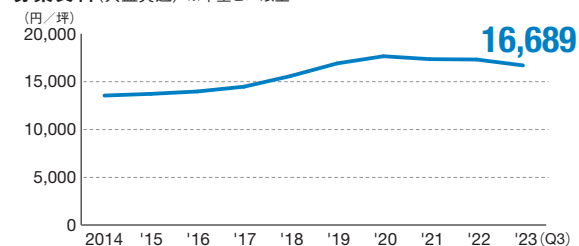
品川区・大田区

空室率、潜在空室率ともに2020年以降、上昇傾向が続く、直近の空室率は6%台に達した。一方、潜在空室率には変化の兆しが出始めている。募集賃料は2020年をピークに横ばい傾向が見られる。新規供給は2025年に「(仮)住友不動産大崎ツインビル西館」、2026年には「(仮)大井町駅周辺広町地区開発オフィス棟」が竣工を予定している。

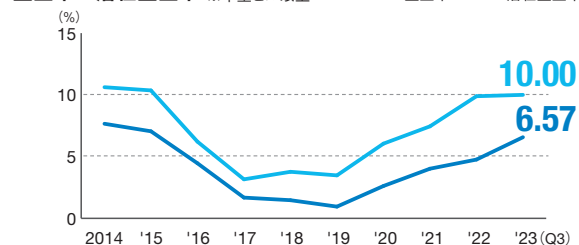
募集賃料 (共益費込)
(円／坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 五反田・大崎	23,477	18,927	15,977	15,011
2 北品川・東品川	17,019	14,583	14,750	11,877
3 大森・蒲田	14,250	15,917	11,532	14,216

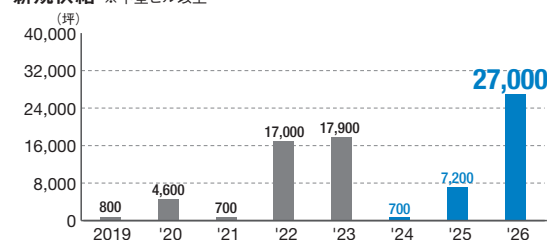
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



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年を底に上昇傾向が続き、空室率は4%台に達したものの、直近では変化の兆しが出始めている。募集賃料は2016年以降上昇を続けていたが、17,000円／坪を挟んだ動きが続き、横ばい傾向にある。新規供給は2026年に「(仮)IT TOWER TOKYO」が竣工予定となっているが、今後3年間の供給量は比較的低水準に止まる見込み。



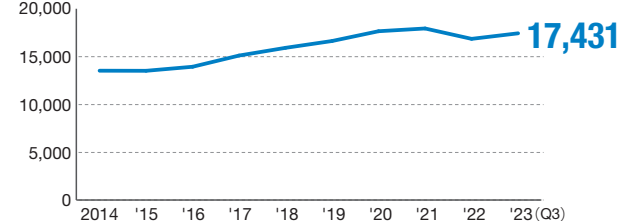
募集賃料(共益費込)

(円/坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 東池袋・南池袋	24,523	19,767	19,380	17,208
2 池袋・西池袋	19,500	19,000	15,622	17,866
3 巣鴨・大塚	16,000	15,340	12,991	10,788
4 湯島・本郷・後楽	21,852	16,581	13,506	12,257

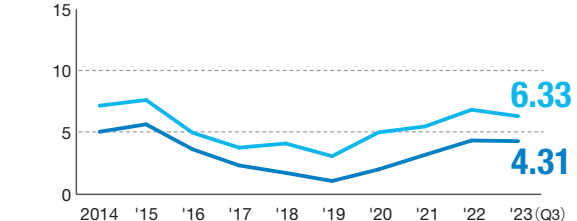
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上

(円/坪)



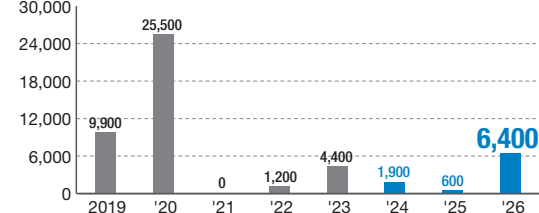
空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上

(%)



新規供給 ※中型ビル以上

(坪)



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する一方、潜在空室率は2021年をピークに低下傾向へと転じている。募集賃料は上昇傾向が続いていたが、直近では横ばいに向かう兆しが見られる。今後の新規供給は2024年に「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」が竣工を予定する。2025年は約2万坪のまとまった面積の供給となる。



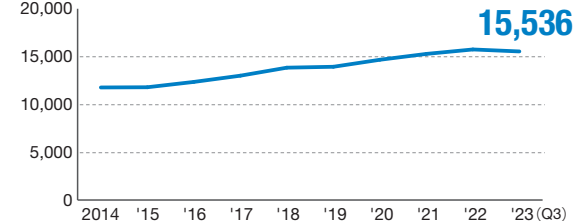
募集賃料(共益費込)

(円/坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 上野・台東	21,400	18,059	14,538	12,310
2 東陽町・木場・豊洲	15,892	13,580	12,000	10,719
3 錦糸町・亀戸	16,983	14,364	12,728	10,383

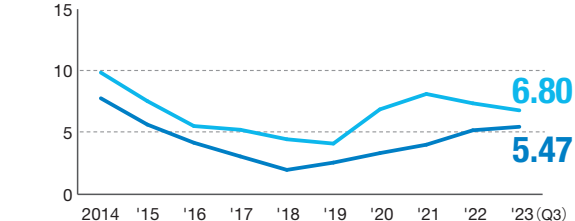
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上

(円/坪)



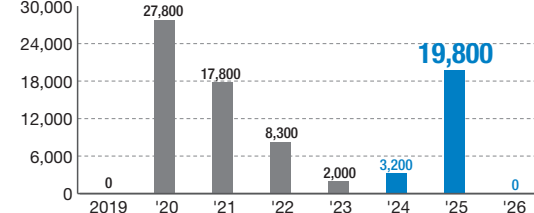
空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上

(%)



新規供給 ※中型ビル以上

(坪)



目黒区・世田谷区・中野区・杉並区

空室率は2019年を底に上昇傾向が継続していたが直近では低下に転じている。一方、潜在空室率は横ばい傾向が続いている。募集賃料は直近では18,000円／坪台となり、2014年以降の最高水準にある。今後は「(仮)住友不動産中野駅前プロジェクト」「中野M-SQUARE」「(仮)自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業」が竣工を予定する。

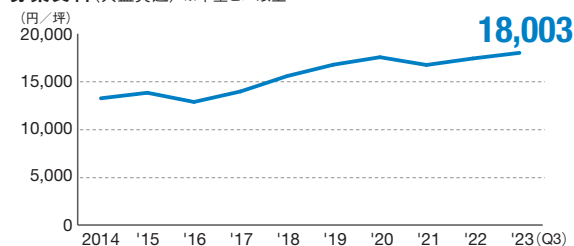


募集賃料 (共益費込)

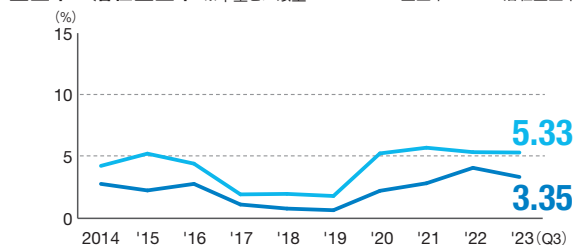
(円／坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 目黒区	24,200	18,250	19,912	16,802
2 世田谷区	16,000	13,810	14,690	15,793
3 中野区	22,000	-	14,601	12,200
4 杉並区	18,000	14,150	12,427	12,826

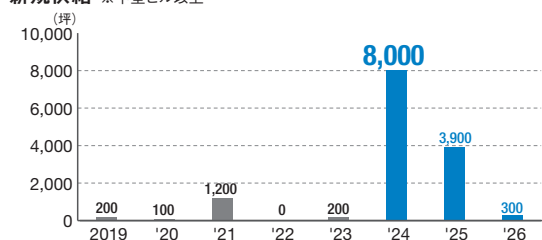
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



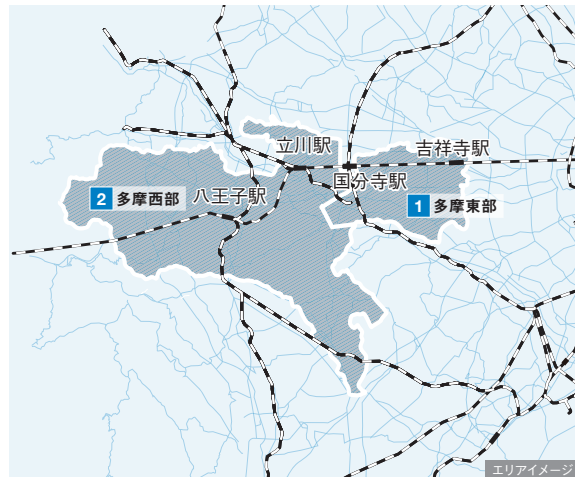
新規供給 ※中型ビル以上



■ 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

多摩地区

空室率と潜在空室率はともに緩やかな上昇が見られる。募集賃料は2020年以降小幅な動きが続いており、14,000円／坪前後での横ばい傾向となっている。新規供給は2024年に「(仮)吉祥寺フコク生命ビル」「(仮)Dタワー立川錦町」、2025年には「(仮)吉祥寺本町一丁目PJ」が竣工を予定するが、2025年・2026年は低水準の供給量に止まる見込みとなっている。

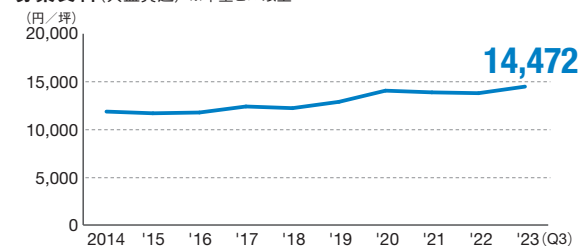


募集賃料 (共益費込)

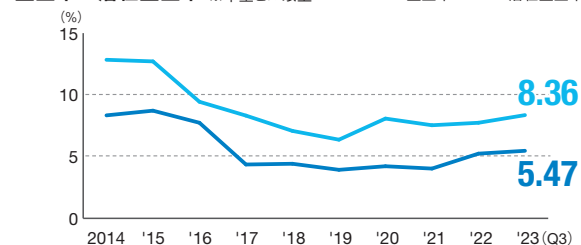
(円／坪)

	大規模	大型	中型	小型
1 多摩東部	15,611	17,900	18,656	14,599
2 多摩西部	13,755	14,151	13,861	11,256

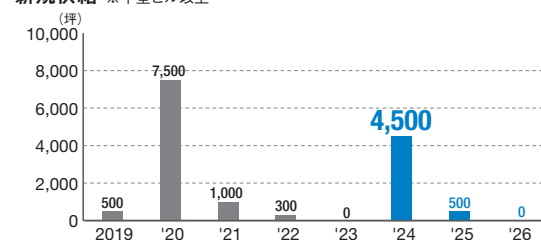
募集賃料 (共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上



千葉県

空室率は7%を挟んだ動きが継続する一方、潜在空室率は横ばいで推移している。募集賃料は2019年以降緩やかに上昇している。今後3年間の新規供給は低水準に止まる予定。



千葉・船橋(千葉県西部)

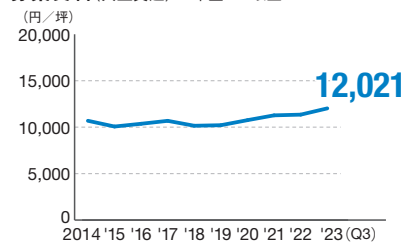
[対象エリア] 千葉市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市

募集賃料(共益費込)

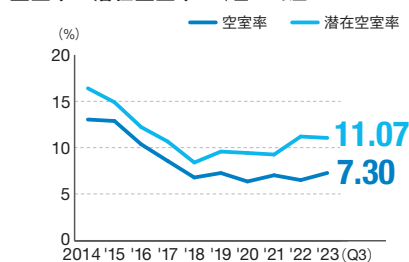
大規模	大型	中型	小型
12,177	11,950	10,851	10,496

(円/坪)

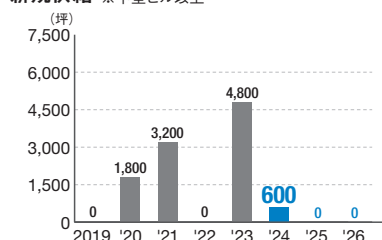
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上



埼玉県

空室率、潜在空室率ともに低下傾向にある。募集賃料は14,000円/坪台半ばで横ばい傾向が見られる。今後の新規供給は2025年にまとまった面積の供給が予定されている。



さいたま(埼玉県中心部)

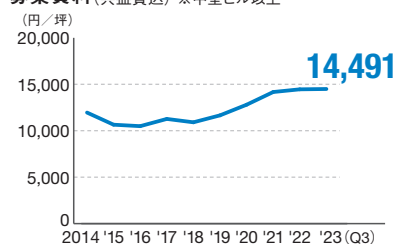
[対象エリア] 大宮区、中央区、浦和区、川口市、戸田市、蕨市

募集賃料(共益費込)

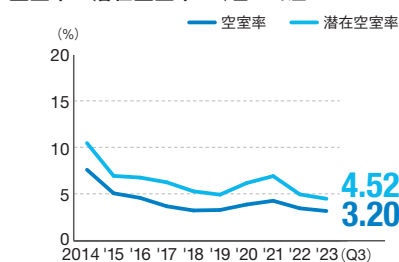
大規模	大型	中型	小型
20,800	16,417	14,982	14,411

(円/坪)

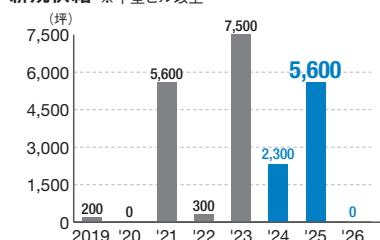
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上



神奈川県

空室率と潜在空室率は上昇傾向にあるが、募集賃料は2014年以降の最高値に達している。新規供給は今後3年間、毎年約1.5万~3万坪の供給が続く見込みとなっている。



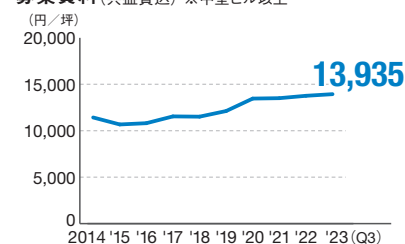
1 横浜市 2 川崎市

募集賃料(共益費込)

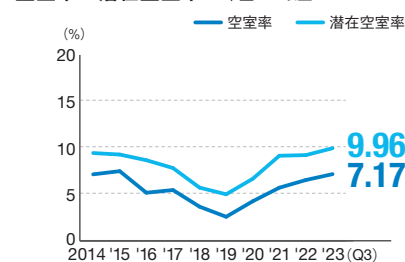
	大規模	大型	中型	小型
1 横浜市	15,877	13,647	12,955	11,003
2 川崎市	16,000	17,357	12,727	14,318

(円/坪)

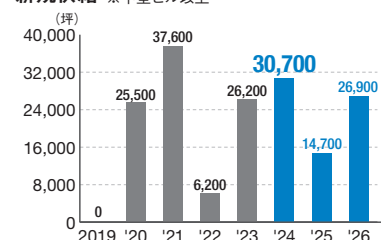
募集賃料(共益費込) ※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



新規供給 ※中型ビル以上

関東・その他
募集賃料(共益費込)

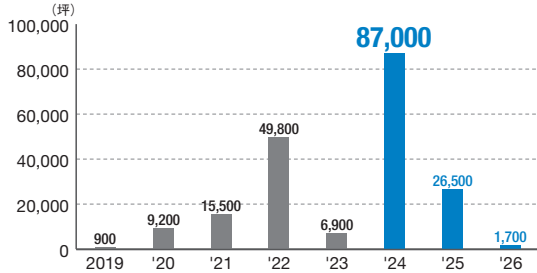
(円/坪)	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,417	9,380	7,833	11,139
宇都宮市	12,214	10,150	7,696	8,043
高崎市	11,875	11,314	10,168	9,971

(円/坪)	大規模	大型	中型	小型
前橋市	8,750	7,875	-	-
甲府市	-	10,250	8,933	9,000
新潟市	10,944	10,733	9,134	7,600

大阪市

今後3年間の新規供給は、2024年は約8.7万坪、2025年には約2.6万坪と大量供給が続く見込みとなっている。2024年に「アーバンネット御堂筋ビル」「御堂筋ダイビル」「JPタワー大阪」「大阪堂島浜タワー」「イノゲート大阪」「グラングリーン大阪 パークタワー・ゲートタワー」、2025年には「(仮) 淀屋橋駅東プロジェクト」「(仮) 淀屋橋駅西地区市街地開発事業」、2026年は「(仮) 心斎橋プロジェクト」等が竣工を予定している。

新規供給 ※中型ビル以上

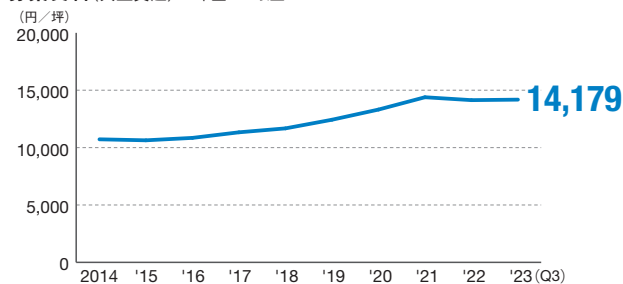


大阪市主要3区(北区・中央区・西区)

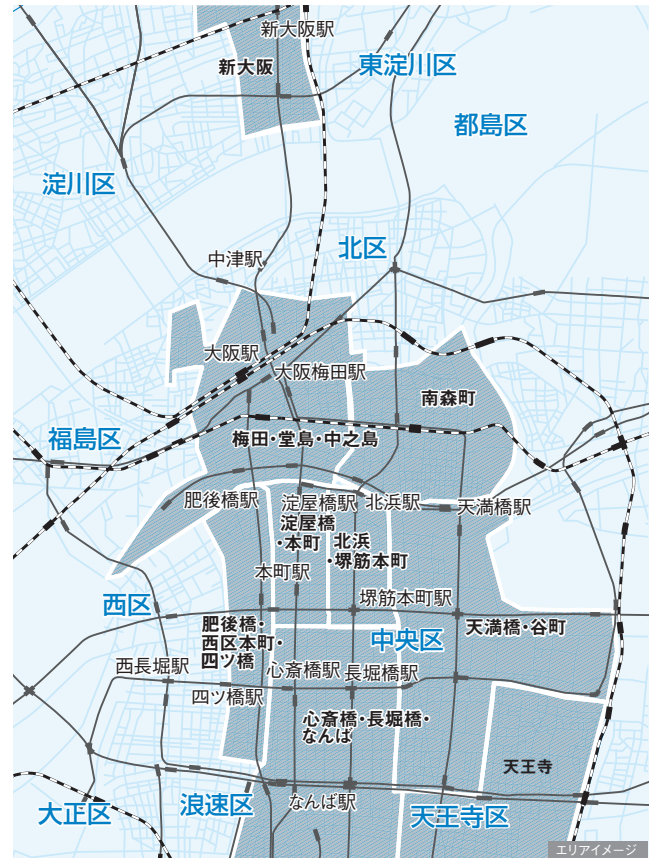
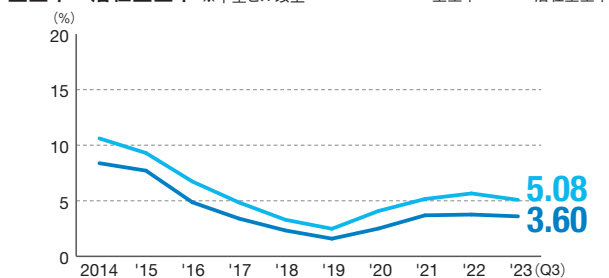
空室率は3%台での小幅な動きが続き、横ばい傾向にある一方、潜在空室率は直近で低下し変化の兆しが出始めている。募集賃料は2016年以降上昇した後、2021年をピークに14,000円/坪前半での横ばい傾向が継続している。

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、底堅い需要により空室率は3~4%で推移する。需給バランスは比較的安定的に推移し、募集賃料は年率2%台での緩やかな上昇傾向を予想している。

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



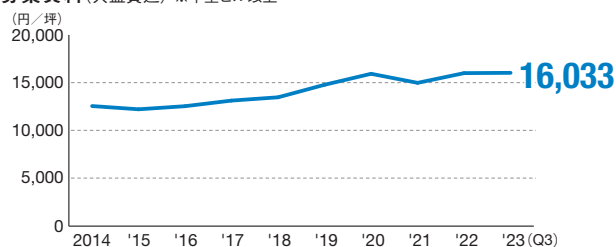
募集賃料 (共益費込)

(円/坪)		大規模	大型	中型	小型
大阪市	梅田・堂島・中之島	24,691	16,114	15,567	16,120
	南森町	13,467	10,792	11,632	9,556
	淀屋橋・本町	19,724	14,193	12,863	10,456
	北浜・堀筋本町	14,904	12,667	10,856	10,057
	天満橋・谷町	13,385	11,352	9,849	9,010
	心斎橋・長堀橋・なんば	17,350	12,953	11,362	11,456
	肥後橋・西本町・四ツ橋	13,790	12,012	10,485	9,455
	新大阪	15,988	12,480	10,061	9,703
その他	天王寺	-	11,795	9,891	8,502
	千里中央	14,001	15,570	-	-
近畿・中国・四国	江坂	12,300	10,343	7,923	7,945
	神戸市	13,072	12,129	11,184	11,073
	京都市	17,861	15,862	14,537	12,293
	奈良市	13,000	10,292	9,279	8,000
	岡山市	13,382	12,033	9,506	-
	広島市	13,894	11,455	9,946	11,279
	高松市	11,600	9,142	8,720	11,200
	松山市	11,000	10,458	9,282	8,478
	和歌山市	12,333	8,594	9,488	7,592
	大津市・守山市・草津市	13,782	10,025	9,673	8,417

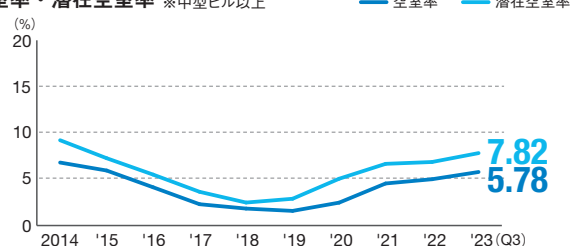
京都市

空室率と潜在空室率はともに上昇傾向が続き、空室率は2014年以来の6%台が目前に迫りつつある。募集賃料は16,000円／坪台で推移している。新規供給は2023年に「LEX西大路ビル」が竣工したものの、今後3年間は予定がない。

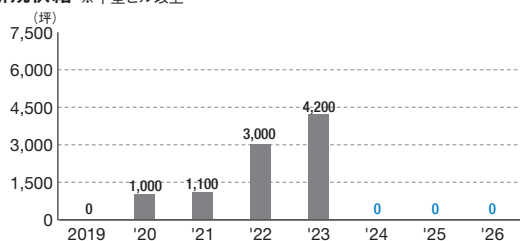
募集賃料（共益費込）※中型ビル以上



空室率・潜在空室率 ※中型ビル以上



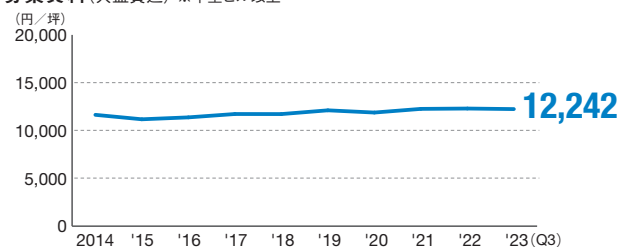
新規供給 ※中型ビル以上



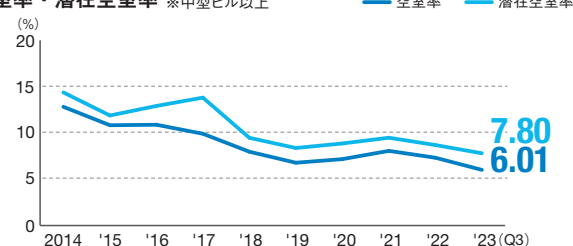
神戸市

空室率と潜在空室率はともに低下傾向が続いている。募集賃料は2019年以降は概ね12,000円／坪前半で推移し、横ばい傾向となっている。2025年に「神戸旧居留地91番地プロジェクト」が竣工を予定するが、今後の新規供給は低水準に止まる。

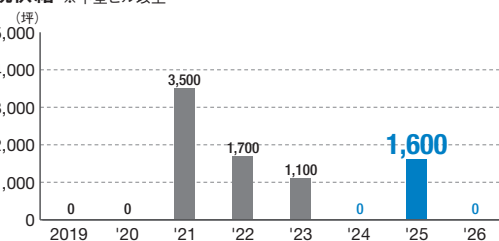
募集賃料（共益費込）※中型ビル以上



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

※データと予測モデルの詳細は二次元バーコード(資料編)より確認できます

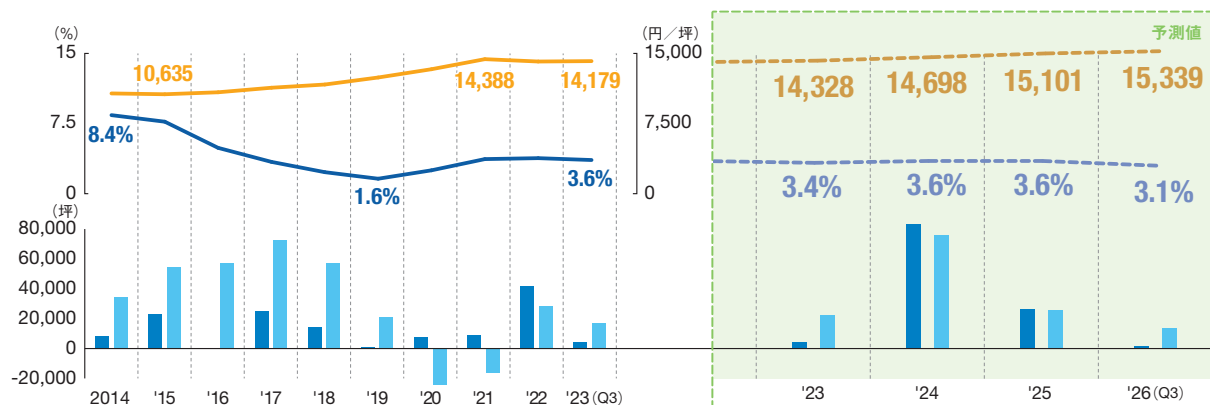


大阪市主要3区

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

空室率・募集賃料

■ 新規供給 ■ ネット・アブソープション(吸収需要) — 空室率 — 空室率予測 — 賃料 — 賃料予測

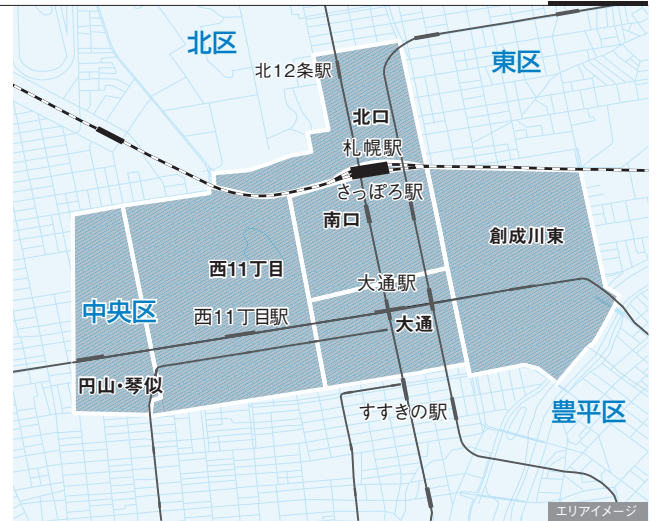


出所：新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率の予測はオフィスビル総合研究所による推計

札幌市

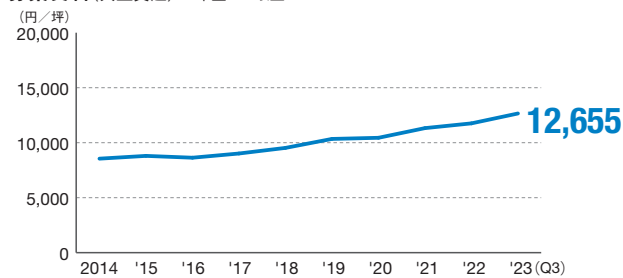
空室率は2%台、潜在空室率は3%台の低水準で推移しており、主要エリアでは品薄感が続く。募集賃料は上昇傾向が継続し、統計開始以来の最高値を更新している。新規供給は2024年に「創成クロス」「(仮)北海道新聞社東4ビル」「CONNECT SAPPORO」、2025年は「(仮)札幌4丁目プロジェクト新築計画」「(仮)アクサ札幌中島公園プロジェクト」「(仮)ヒューリックスクエア札幌(Ⅱ期)」、2026年は「(仮)北2西3計画」「(仮)札幌北1西5計画」等が竣工を予定している。

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、今後3年間は毎年1万坪弱のまとまった新規供給が予定されるが、供給に見合う需要により空室率は2~3%台の低水準で推移する。募集賃料は年率3%~4%台での上昇傾向を予想する。

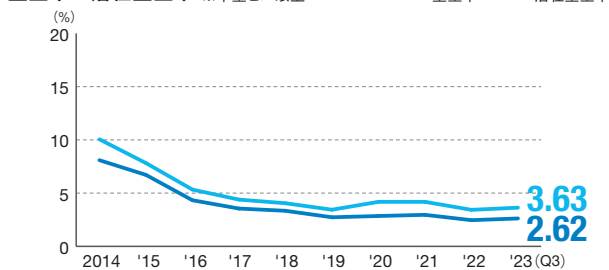


エリアイメージ

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
札幌市	南口	17,744	15,571	12,652	13,413
	北口	19,115	15,100	13,738	8,723
	大通	15,862	17,101	10,468	11,437
	西11丁目	10,458	10,858	10,867	8,453
	創成川東	12,125	13,250	8,588	10,745
	平岸・澄川・豊平・福住	-	9,001	-	7,319
	円山・琴似	7,833	7,250	8,733	7,619
北海道	北24条・麻生・元町・栄町	-	7,233	7,473	7,099
	白石・新札幌	10,000	8,501	5,465	7,743
	釧路市	7,350	7,500	6,002	5,500
	旭川市	8,600	7,557	7,041	6,500
	帯広市	-	9,195	7,500	-
	函館市	-	8,186	8,258	-

オフィスマーケット予測

※データと予測モデルの詳細は二次元バーコード(資料編)より確認できます

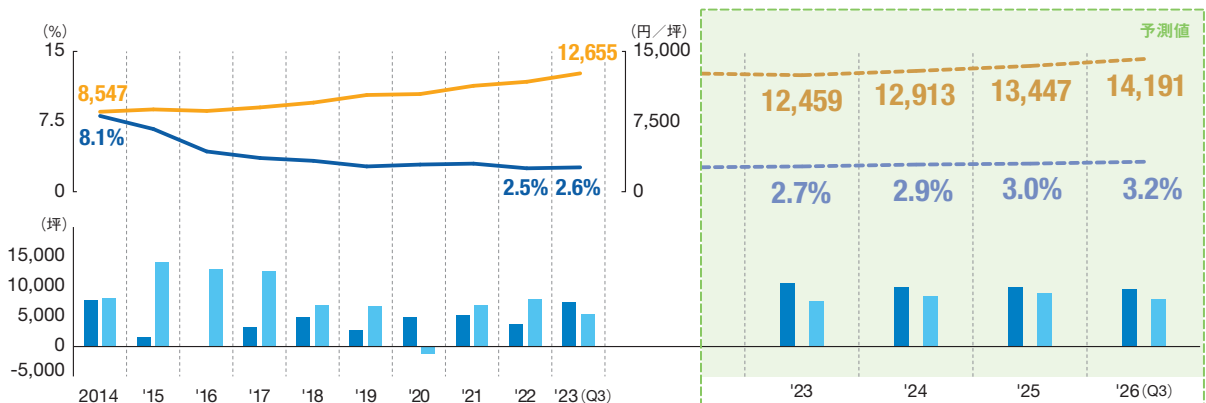


札幌市

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

空室率・募集賃料

■ 新規供給 ■ ネット・アブソープション(吸収需要) — 空室率 — 空室率予測 — 賃料 — 賃料予測



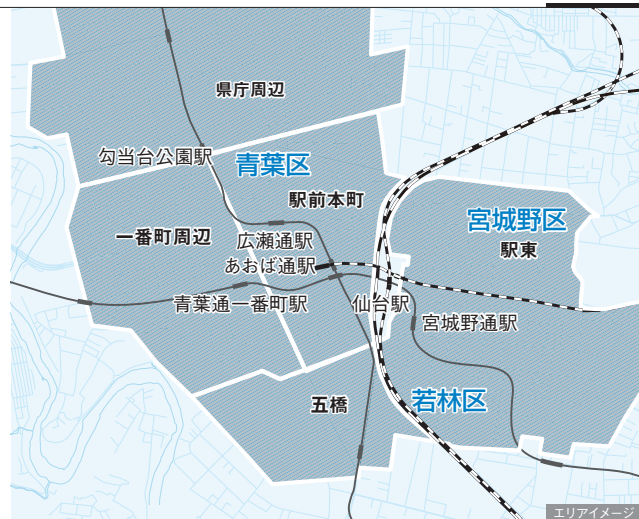
出所: 新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率の予測はオフィスビル総合研究所による推計

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

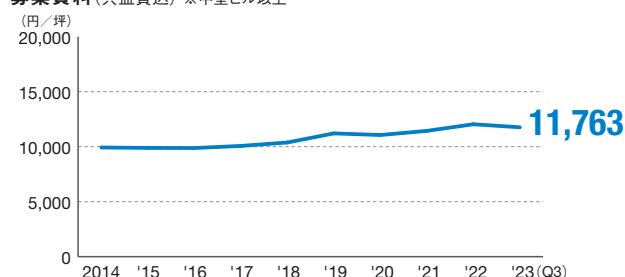
仙台市

2014年には10%台だった空室率は低下傾向が継続し、2018年に4%台まで低下した後は比較的低下水準で安定的に推移している。潜在空室率も低下水準での動きが続いており、主要エリアの大規模ビルを中心に品薄感が漂う。オーナー側が募集条件を見直す動きは広がっており、募集賃料は12,000円／坪前後での推移が続いている。新規供給は2024年に「T-PLUS仙台」「仙台KSビル」、2025年は「(仮) 仙台中央三丁目プロジェクト」が竣工予定となっている。

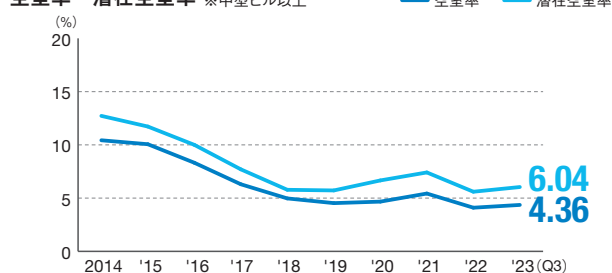
オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、空室率は4%台で推移し、2026年第3四半期に3.6%まで低下する。比較的安定した需給バランスを背景に、募集賃料は年率1～2%の上昇が見込まれる。



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
仙台市	駅前本町	16,583	13,880	10,408	9,787
	一番町周辺	13,148	10,109	10,493	8,139
	県庁周辺	11,389	9,798	9,508	11,069
	五橋	12,500	9,250	9,833	6,500
	駅東	16,636	12,806	9,722	10,501
	泉中央	12,333	8,142	8,364	-
	流通・その他	9,415	7,917	7,980	6,275
東北	青森市	9,833	8,893	7,571	8,000
	八戸市	7,500	7,583	8,000	-
	盛岡市	11,313	9,085	8,525	8,102
	秋田市	10,200	8,649	7,588	7,409
	山形市	15,000	8,735	8,700	-
	福島市	10,500	7,697	6,801	-
	郡山市	15,067	10,388	9,755	9,167

オフィスマーケット予測

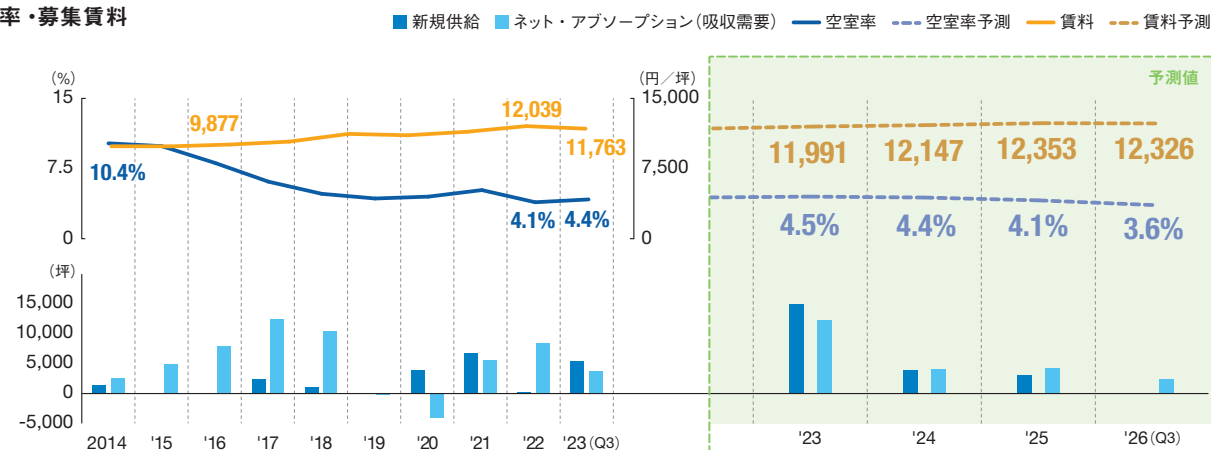
※データと予測モデルの詳細は二次元バーコード(資料編)より確認できます



仙台市

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

空室率・募集賃料

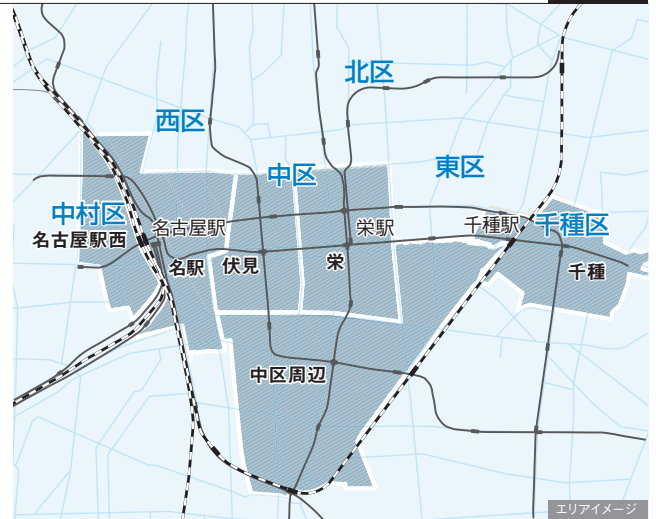


出所：新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率の予測はオフィスビル総合研究所による推計

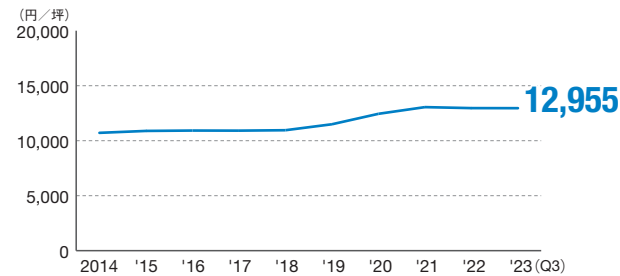
名古屋

空室率は上昇傾向が継続し、直近は5%台となった一方、潜在空室率は横ばい傾向にある。募集賃料は2018年から緩やかな上昇傾向が続いた後、2021年をピークに横ばい傾向が見られる。新規供給は2024年と2026年に1万坪超の供給が見込まれ、2024年に「第2名古屋三交ビル」「名古屋シミズ富国生命ビル」、2025年は「(仮) 錦通桑名町ビル新築計画」、2026年には「(仮) 錦三丁目25番街区計画(栄角地開発)」「(仮) S2計画」「(仮) 明治安田生命名古屋駅前ビル」等が竣工を予定する。

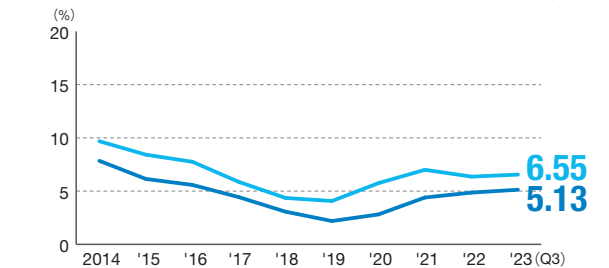
オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、空室率は2025年第4四半期には4.1%まで低下する。募集賃料は今後3年間で緩やかな上昇が見込まれる。



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	名駅	22,963	16,045	13,099	12,635
	名古屋駅西	14,500	14,733	11,116	10,105
	栄	15,571	12,593	11,869	12,181
	伏見	15,737	12,981	11,843	10,804
	中区周辺	12,667	11,275	9,195	9,242
	千種	12,000	9,300	9,438	8,993
東海・北陸・長野	豊橋市	-	10,500	8,188	5,934
	静岡市	12,736	9,750	9,340	8,963
	浜松市	11,333	9,750	8,734	-
	津市・四日市市	12,400	10,100	8,519	8,523
	岐阜市	10,000	9,297	8,313	8,671
	福井市	11,500	9,200	7,274	-
	金沢市	13,338	10,412	9,556	7,190
	富山市	11,420	9,062	7,175	-
	長野市	10,343	10,200	9,063	9,365
	松本市	9,791	9,926	10,091	12,000

オフィスマーケット予測

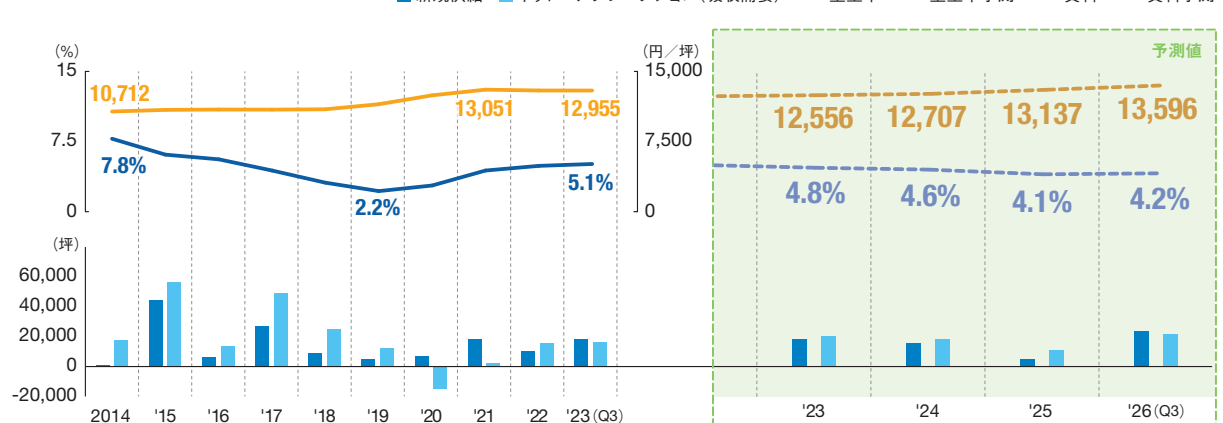
※データと予測モデルの詳細は二次元バーコード(資料編)より確認できます



名古屋市

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

空室率・募集賃料

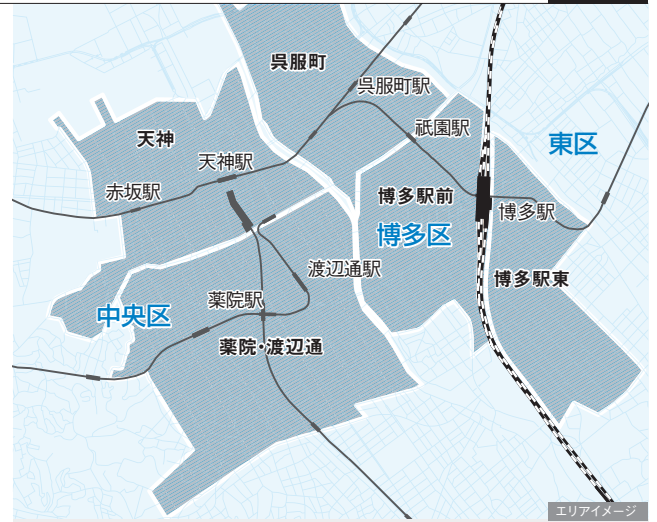


出所: 新規供給、ネット・アブソープション(吸収需要)、空室率の予測はオフィスビル総合研究所による推計

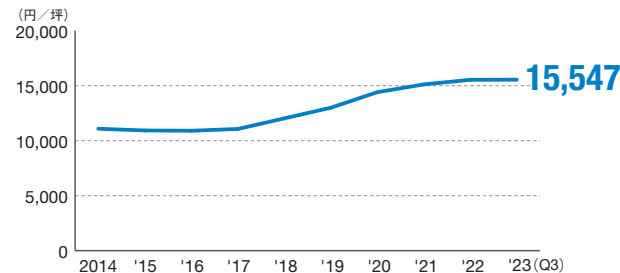
■ ビルの分類(1フロア面積) 大規模ビル:200坪以上、大型ビル:100坪以上200坪未満、中型ビル:50坪以上100坪未満、小型ビル:20坪以上50坪未満

福岡市

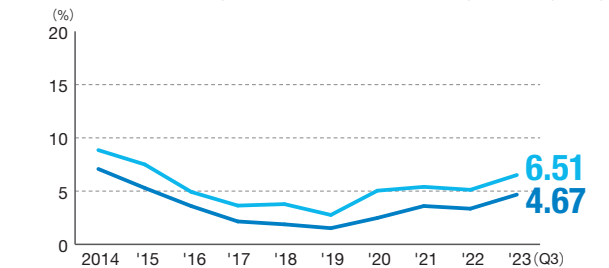
空室率、潜在空室率ともに2019年を底に上昇傾向が続いている。2023年は空室を抱えた新築ビルが複数竣工し、直近の空室率は4%台に達している。募集賃料は上昇ペースが鈍化しており横ばい傾向にある。新規供給は2024年に「コネクトスクエア博多」「(仮)新福岡ビル」、2025年は「(仮)天神一丁目北14番街区ビル 北棟・南棟」「(仮)住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画」、2026年には「(仮)Walkプロジェクト新築工事」「(仮)天神1-7計画」「(仮)天神ビジネスセンター2期計画」等が竣工を予定し、2024年・2026年も2万坪超の大量供給が予定されている。オフィスビル総合研究所による中型ビル以上のオフィスマーケット予測によれば、供給過剰により空室率は上昇傾向が続く。募集賃料は横ばい傾向を予想している。



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



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	18,028	16,372	14,226	14,313
	博多駅東	15,471	13,992	12,469	11,105
	呉服町	16,998	16,513	12,831	13,600
	天神	19,814	18,308	14,386	13,310
	薬院・渡辺通	17,085	16,227	15,686	12,167
	百道浜	13,333	-	10,000	-
九州・沖縄	久留米市	8,833	8,929	6,886	7,250
	小倉北区	10,259	8,964	10,414	8,646
	佐賀市	-	8,948	8,550	-
	長崎市・佐世保市	14,857	9,939	9,729	11,000
	大分市	10,500	9,161	8,445	9,122
	熊本市	14,500	11,031	9,242	7,749
	宮崎市	10,000	9,578	8,048	6,920
	鹿児島市	13,643	10,528	9,680	7,479
	那覇市	13,760	15,650	11,921	14,825

オフィスマーケット予測

※データと予測モデルの詳細は二次元バーコード(資料編)より確認できます

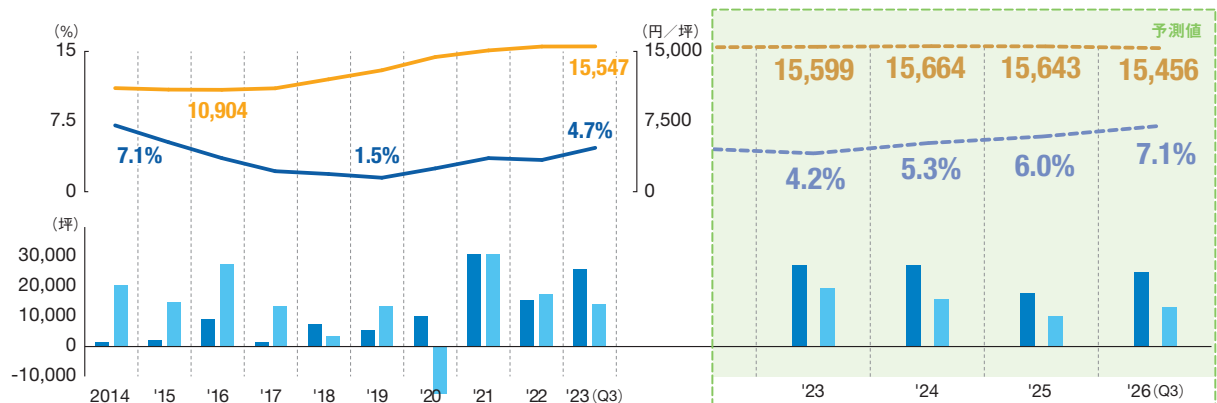


福岡市

中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

空室率・募集賃料

■ 新規供給 ■ ネット・アブソープション(吸収需要) — 空室率 — 空室率予測 — 賃料 — 賃料予測



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

その他主要都市

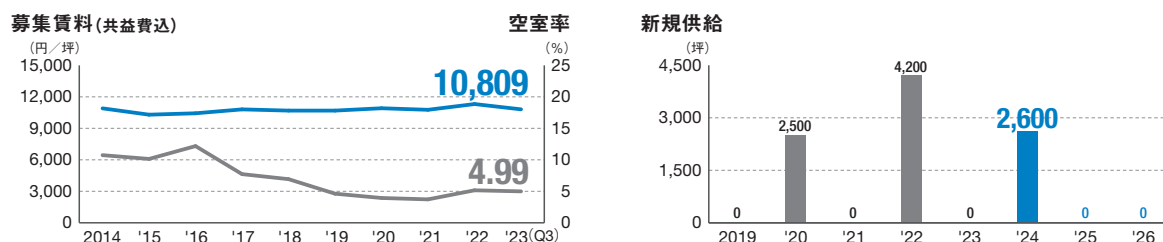
経済活動の活発化を背景にオフィス需要は回復傾向が継続し、拡張移転や館内増床等の前向きな動きが多くなっている。調査対象となった9都市の内、4都市で空室率が前年から低下した一方、残りの5都市では空室率が上昇しており、オフィス需要は都市ごとに強弱がある。

大型ビル以上 (1フロア面積100坪以上)

— 募集賃料(共益費込)
— 空室率

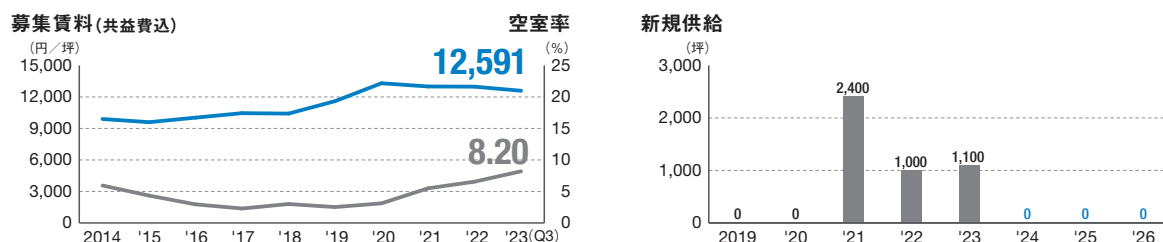
新潟市

空室率は2021年を底に上昇に転じたが、直近では横ばいに向かう兆しが出始めている。募集賃料は概ね10,000円/坪台後半で推移し、横ばい傾向にある。新規供給は2024年に「INPEX新潟ビルディング」が竣工予定となっている。



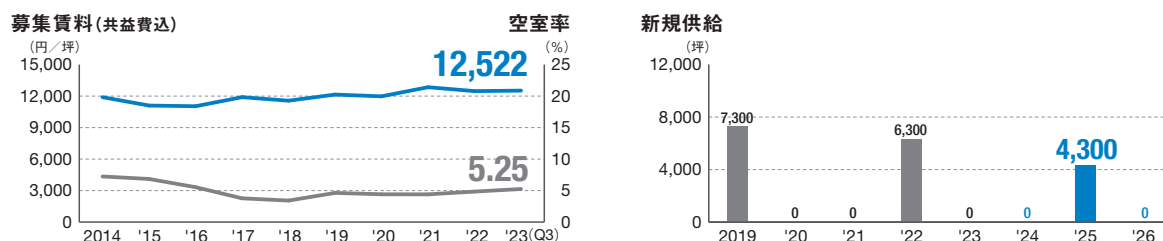
岡山市

空室率は上昇傾向が続き、直近では8%台に達している。募集賃料は2020年をピークに緩やかな低下が見られる。新規供給は2023年に「岡山DAIKU1123.BLDG」が竣工したが、今後3年間は予定がない。



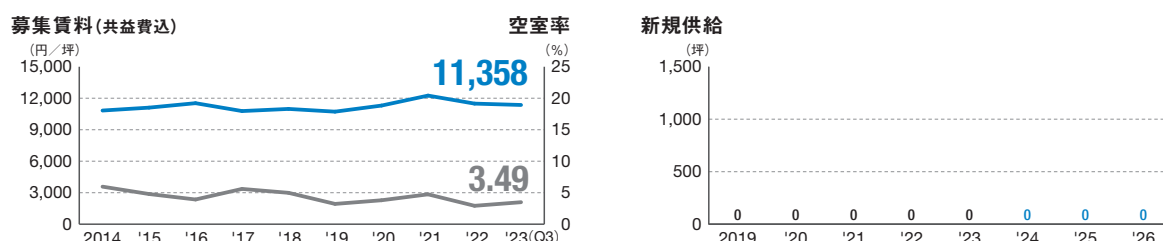
広島市

空室率は4%台で安定的に推移していたが、直近では2016年以来の5%台に上昇した。募集賃料は12,000円/坪台での小幅な動きが続いている。新規供給は2025年に「明治安田生命広島ビル」「大同生命広島ビル」が竣工の予定。



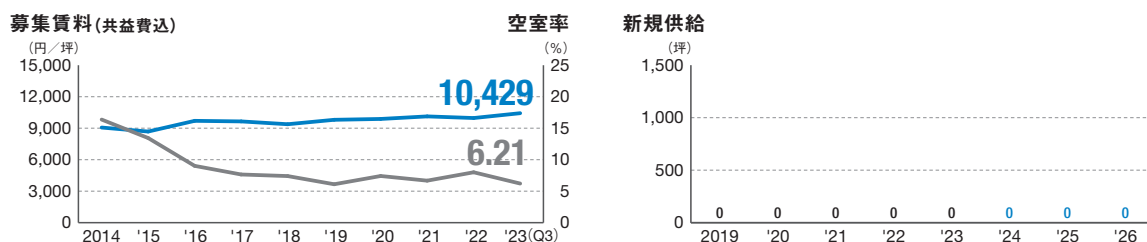
静岡市

空室率は直近で3%台と、比較的低水準での動きが継続しており、募集賃料は11,000円/坪台前半で推移している。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。



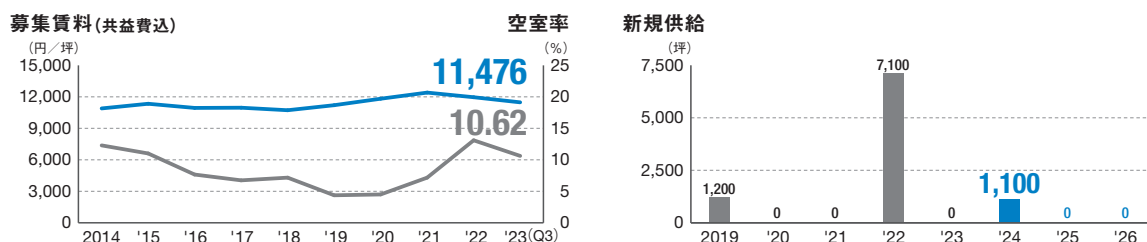
浜松市

空室率は2019年にかけて大幅に低下した後、概ね6～7%台で推移している。募集賃料は10,000円／坪前後での横ばい傾向が継続している。新規供給は今後3年間も予定はない。



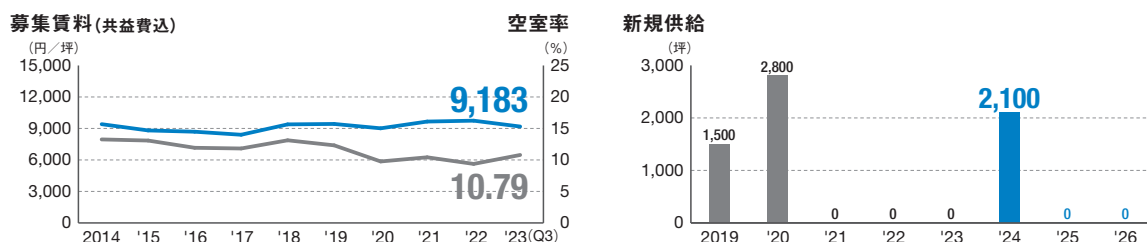
金沢市

空室率は2019年をボトムに上昇傾向にあったが、直近では低下している。募集賃料は緩やかな低下傾向が見られる。2024年に「(仮)金沢市西念一丁目オフィスビル計画」が竣工を予定するが、今後3年間は低水準の供給量に止まる。



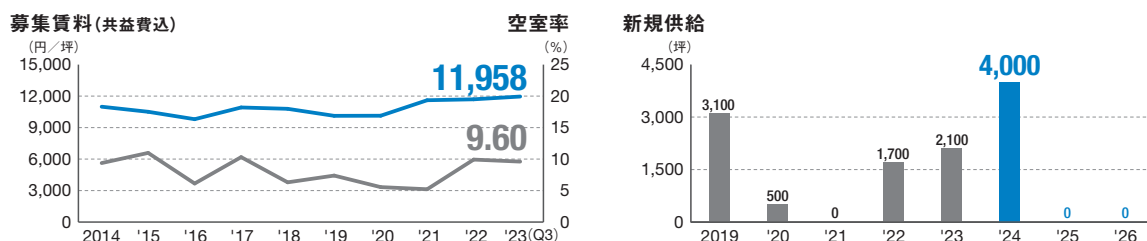
北九州市

空室率は2018年をピークに2020年にかけて低下し、その後は10%前後で推移している。募集賃料は9,000円／坪台での横ばい傾向が続いている。新規供給は2024年に「BIZIA小倉」が竣工予定となっている。



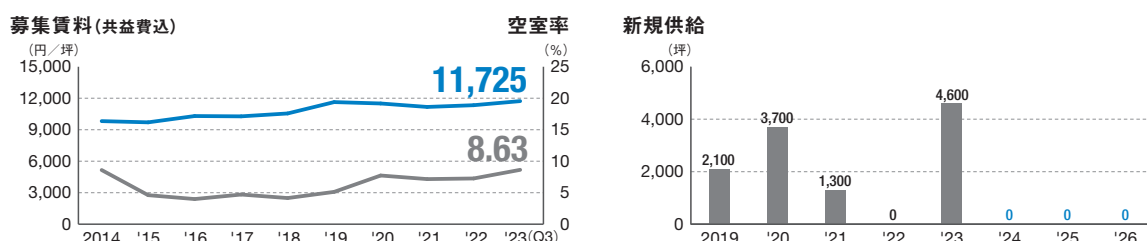
長崎市

空室率は9%台と比較的高い水準で推移している。募集賃料は11,000円／坪台後半での動きが続いている。新規供給は2024年に「(仮)長崎スタジアムシティオフィスプロジェクト」が竣工を予定している。



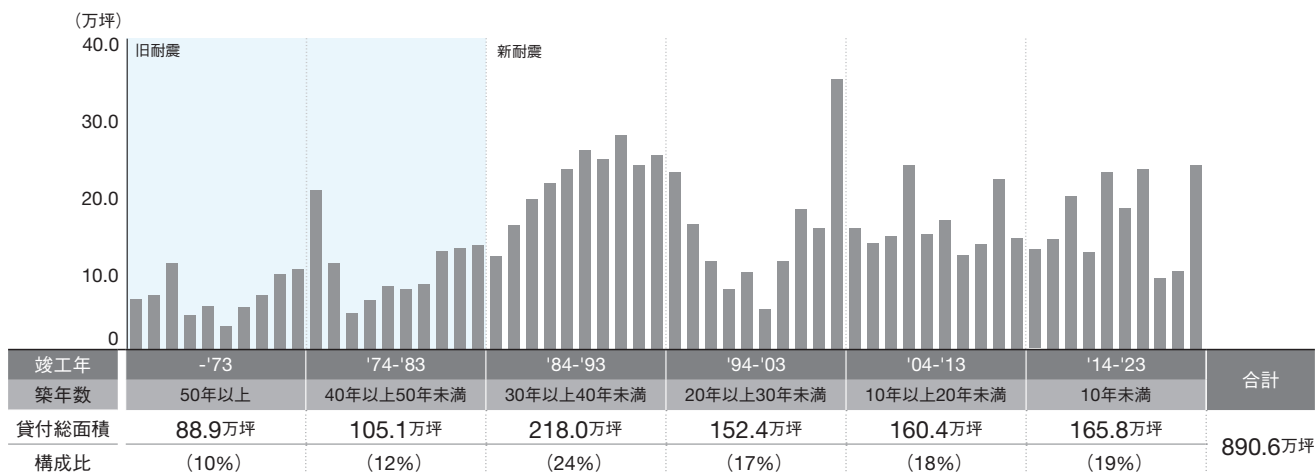
熊本市

空室率は上昇傾向にあり、直近では8%台に達した。募集賃料は11,000円／坪台での横ばい傾向が続いている。2023年は「日本生命熊本ビル」「JR熊本春日北ビル」等が竣工したが、今後3年間は供給予定がない。

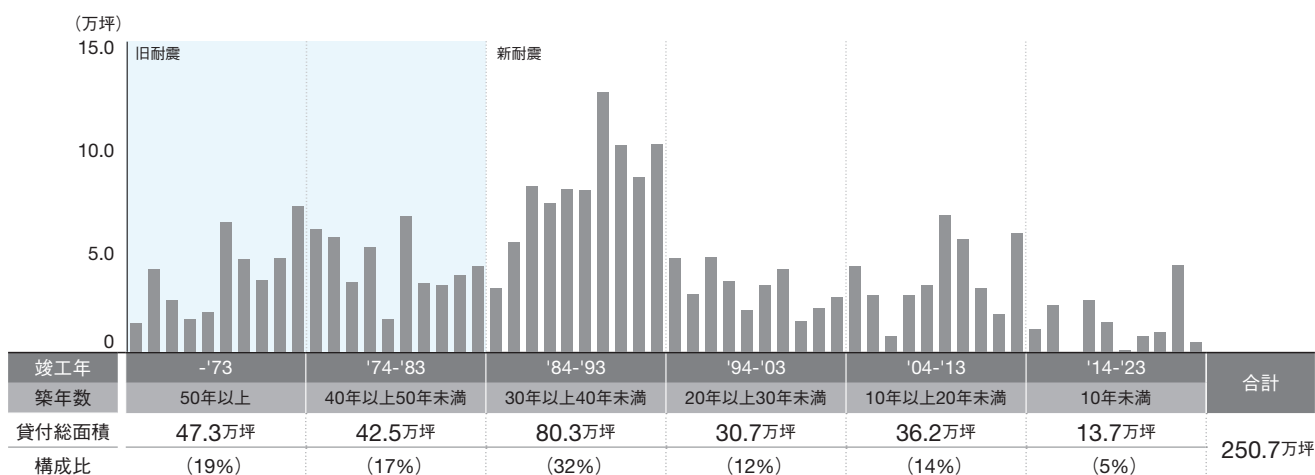


竣工年別オフィスストック

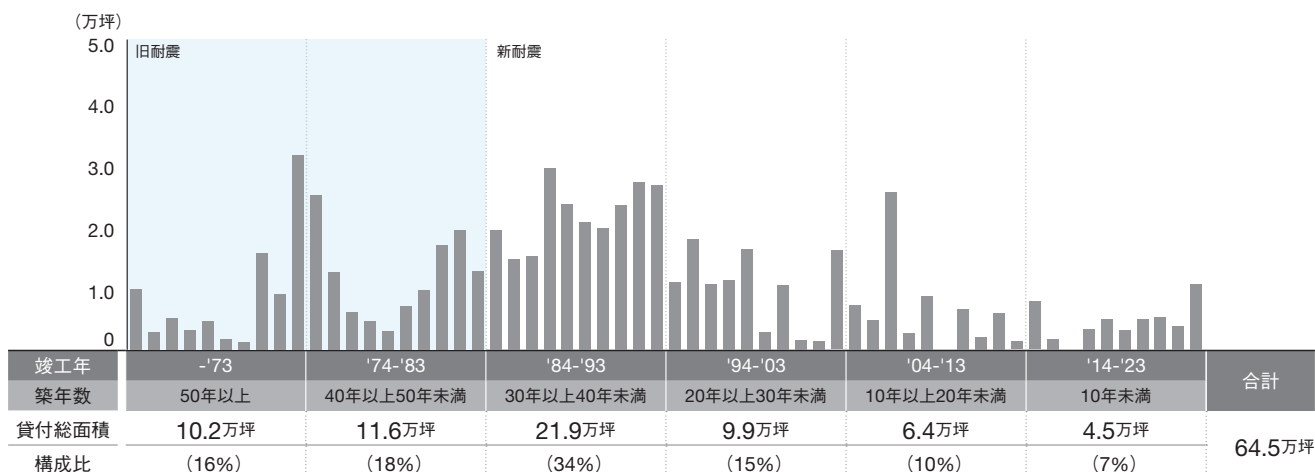
東京都心5区 築20年未満のビルがストックに占める割合は6都市で最も高い37%



大阪市主要3区 築30年以上のビルが7割弱を占め、築10年未満のビルはわずか5%

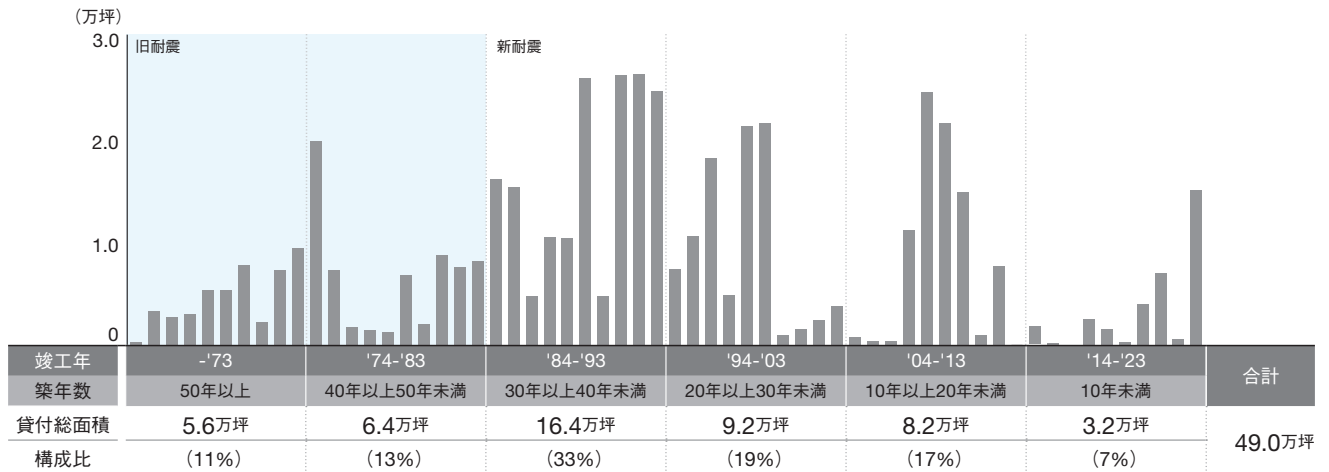


札幌市 札幌オリンピック翌年の1973年竣工ビルの貸付総面積が最大



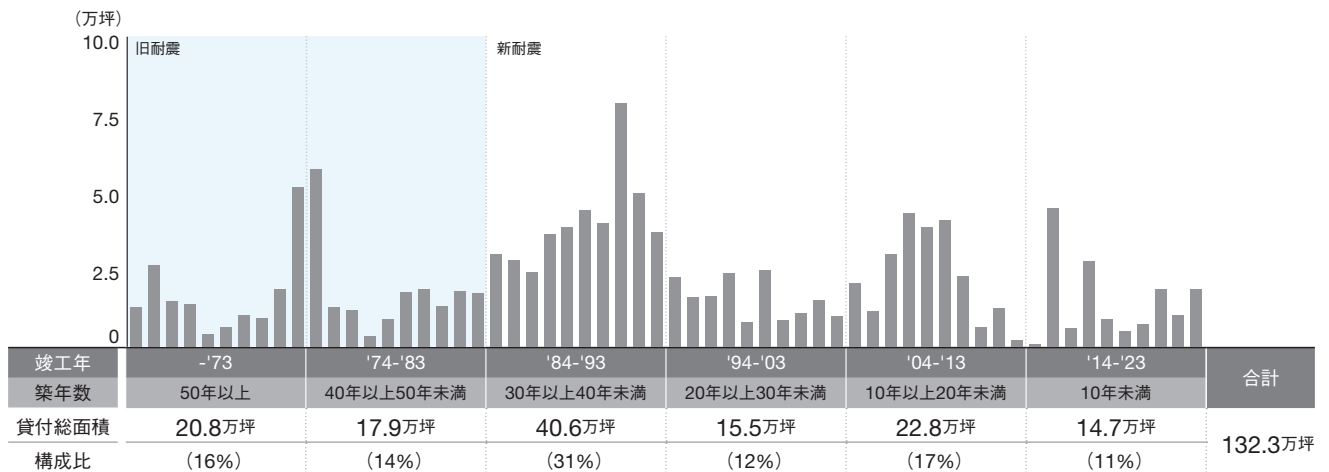
仙台市

築20年以上40年未満のビルがストックの過半を占める



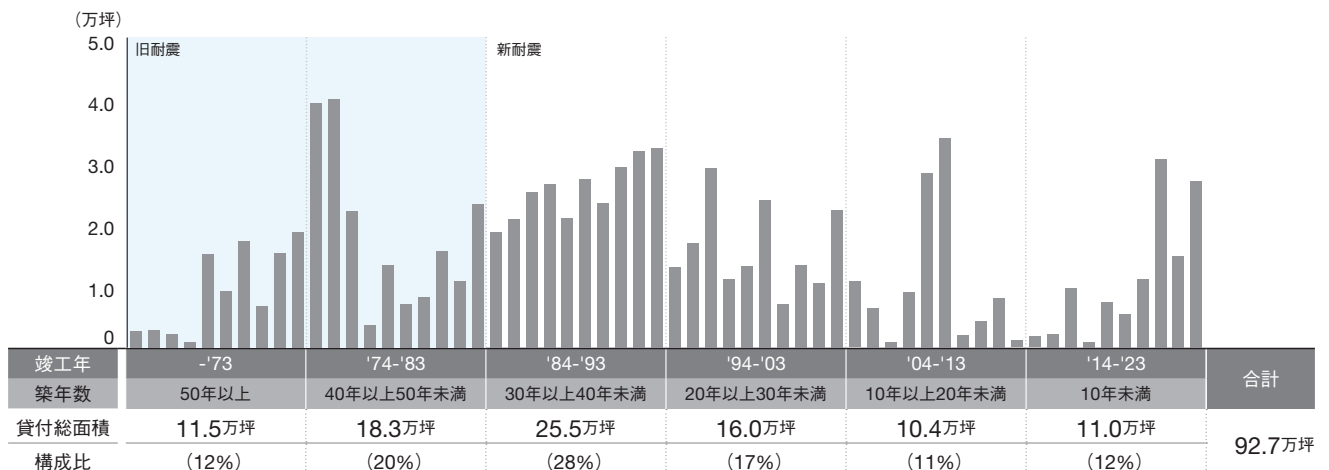
名古屋市

1990年前後竣工のビルが多く、1991年竣工ビルの貸付総面積は約8万坪

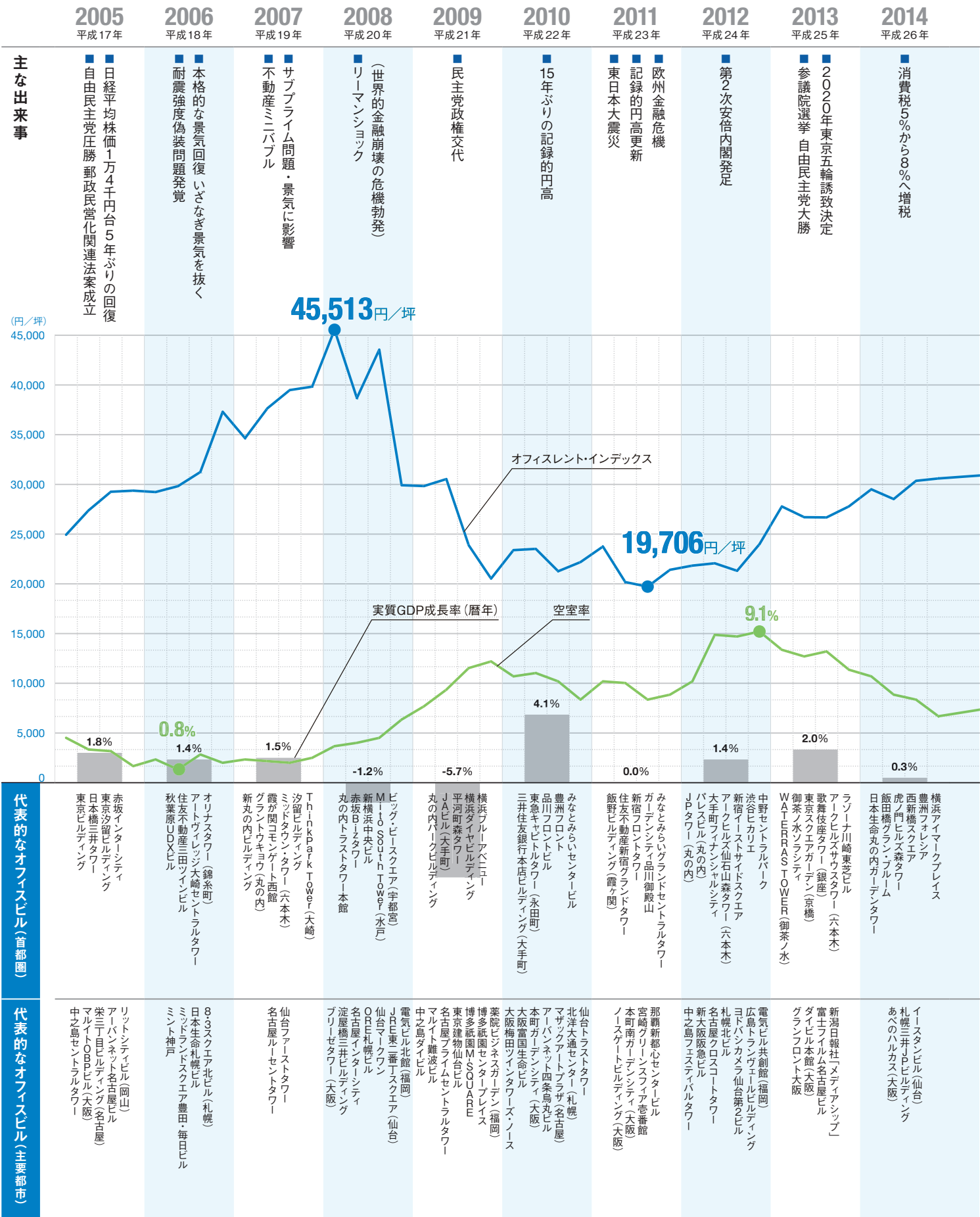


福岡市

年間1万坪超の大量供給が続き、築10年未満のビルの割合は12%へ



オフィス賃料の変遷と経済動向



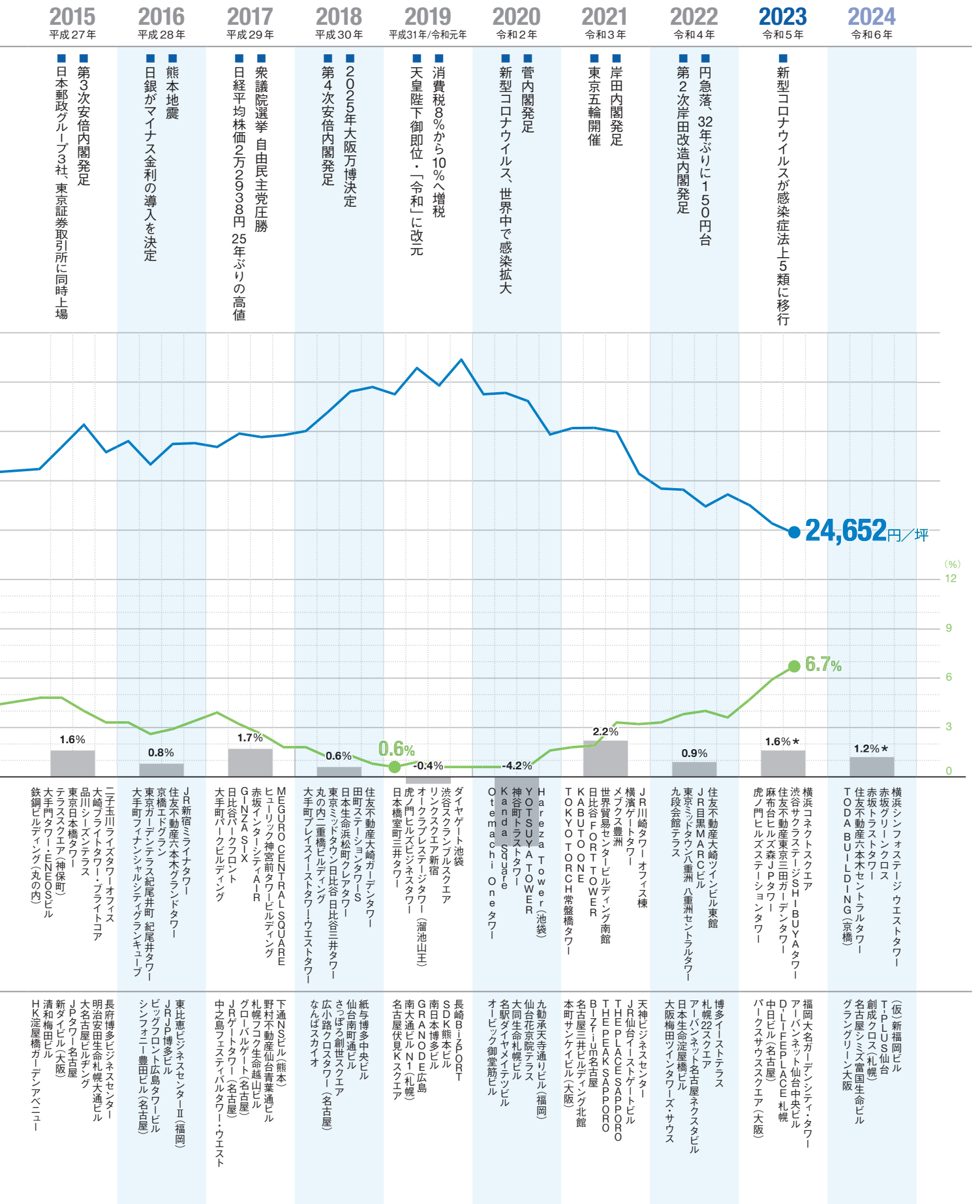
※オフィスビル名は一部略称

東京都心部「Aクラスビル」

— オフィスレント・インデックス (共益費は含まれておりません)
— 空室率

■ 実質GDP成長率(暦年)

出典:内閣府「SNA(国民経済計算)」より
予測値 出所:ニッセイ基礎研究所 *2023年、2024年は予測値



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）

	2023 令和5年	2024 令和6年
東京 東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城・栃木・群馬・山梨・新潟	2月 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	2月 新虎安田ビル 港区新橋4 14階 400坪
	2月 住友不動産東京三田ガーデンタワー 港区三田3 42階 1,204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 住友不動産新宿ファーストタワー 新宿区西新宿5 35階 607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
	3月 道玄坂通 dogenzaka-dori 渋谷区道玄坂2 28階 526坪	3月 住友不動産新宿南口ビル 渋谷区千駄ヶ谷5 17階 320坪
	6月 麻布台ヒルズ森JPタワー 港区麻布台1 65階 1,460坪	4月 青朋ビル 港区北青山3 13階 324坪
	6月 羽田イノベーションシティzoneB 大田区羽田空港1 6階 1,738坪	5月 赤坂グリーンクロス 港区赤坂2 28階 555坪
	7月 虎ノ門ヒルズステーションタワー 港区虎ノ門2 49階 1,041坪	5月 渋谷アクシュ(SHIBUYA AXSH) 渋谷区渋谷2 23階 400坪
	9月 田町タワー 港区芝5 29階 794坪	8月 赤坂トラストタワー 港区赤坂2 43階 1,024坪
	11月 渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー 渋谷区桜丘町1 39階 872坪	9月 TODA BUILDING 中央区京橋1 28階 721坪
	12月 五反田JPビルディング 品川区西五反田8 20階 969坪	9月 (仮)千駄ヶ谷センタービル 渋谷区千駄ヶ谷1 4階 884坪
	1月 GRANODE CHIBA FUJIMI 千葉市中央区富士見2 11階 297坪	12月 住友不動産六本木セントラルタワー 港区六本木7 21階 391坪
	1月 横浜コネクストスクエア 横浜市区西みなとみらい3 28階 1,256坪	2月 (仮)新横浜PJ 横浜市区北新横浜2 9階 218坪
大阪 大阪・京都・兵庫・滋賀・奈良・和歌山・岡山・広島・島根・鳥取・香川・徳島・高知・愛媛	5月 大宮ソラミチKOZ さいたま市大宮区桜木町1 13階 373坪	3月 横浜シンフォステージ ウエストタワー 横浜市区西みなとみらい5 30階 1,016坪
	7月 Kタワー横浜 横浜市区西みなとみらい6 21階 285坪	9月 INPEX新潟ビルディング 新潟市中央区東大通1 10階 325坪
	12月 AddGrace Omiya さいたま市大宮区桜木町1 22階 519坪	
	1月 パークスサウススクエア 大阪市浪速区難波中2 14階 290坪	1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 450坪
	3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	1月 御堂筋タイビル 大阪市中央区南久宝寺町4 20階 203坪
札幌 北海道全域	7月 岡山DAIKU1123.BLDG 岡山市北区大供3 10階 216坪	3月 JPTower大阪 大阪市北区梅田3 39階 1,200坪
	8月 阪急西宮ガーデンズ プラス館 西宮市高松町544 14階 328坪	4月 大阪堂島浜タワー 大阪市北区堂島浜1 32階 534坪
	11月 大和神戸ビル 神戸市中央区三宮町1 10階 123坪	6月 イノゲート大阪 大阪市北区梅田3 23階 511坪
		11月 グラングリーン大阪 パークタワー 大阪市北区大深町 39階 1,261坪
		11月 グラングリーン大阪 ゲートタワー 大阪市北区大深町 18階 480坪
仙台 宮城・青森・秋田・岩手・福島・山形	5月 D-LIFEPLACE 札幌 札幌市中央区北3条西4 13階 280坪	5月 創成クロス 札幌市中央区北4条東4 8階 438坪
	7月 CRES CUBE 札幌市中央区南2条西11 5階 139坪	8月 (仮)北海道新聞社東4ビル 札幌市中央区南1条東4 9階 493坪
	8月 The Link Sapporo 札幌市北区北6条西1 13階 322坪	9月 CONNECT SAPPORO 札幌市中央区南3条西1 13階 229坪
	11月 桂和大通ビル51 札幌市中央区大通西3 14階 149坪	9月 (仮)大通西6事務所ビル 札幌市中央区大通西6 9階 152坪
	12月 T-PLUS札幌 札幌市北区北8条西1 4階 430坪	12月 (仮)南3西3オフィスビル計画 札幌市中央区南3条西3 11階 141坪
名古屋 愛知・三重・岐阜・静岡・長野・福井・石川・富山	4月 T-PLUS仙台広瀬通 仙台市青葉区中央2 9階 101坪	1月 T-PLUS仙台 仙台市青葉区中央3 参照 P16
	6月 ヨドバシ仙台第1ビル 仙台市宮城野区榴岡1 12階 845坪	1月 仙台KSビル 仙台市宮城野区榴岡2 8階 158坪
	11月 アーバンネット仙台中央ビル 仙台市青葉区中央4 19階 539坪	3月 63(ROKU-SUN) PLAZA いわき市並木の杜2 4階 280坪
	11月 ウッドライズ仙台 仙台市青葉区国分町1 10階 223坪	
	3月 山王マークワン 秋田市山王6 7階 127坪	
福岡 福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄・山口	1月 三甲名古屋錦ビル 名古屋市中区錦1 13階 124坪	1月 第2名古屋三交ビル 名古屋市中村区名駅3 14階 306坪
	7月 中日ビル 名古屋市中区栄4 33階 714坪	1月 アルティメイト名駅2nd 名古屋市中村区名駅3 9階 108坪
	7月 エニシオ名駅 名古屋市中村区名駅4 16階 249坪	3月 名古屋シズ富国生命ビル 名古屋市中区丸の内1 参照 P17
	9月 フロンティア名駅 名古屋市中村区名駅5 13階 265坪	6月 (仮)伊予銀行名古屋ビル 名古屋市中区錦2 10階 131坪
		3月 (仮)Dタワー富山 富山市牛島町109 7階 553坪
福岡 福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄・山口	9月 (仮)JES一宮ビル 一宮市本町2 12階 194坪	9月 (仮)JES一宮ビル 一宮市本町2 12階 194坪
	2月 博多FDビジネスセンター 福岡市博多区綱場町2 12階 476坪	1月 大名町ビル 福岡市中央区大名2 11階 179坪
	3月 福岡大名ガーデンシティ・タワー 福岡市中央区大名2 25階 804坪	3月 コネクストスクエア博多 福岡市博多区博多駅東1 12階 384坪
	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 7階 214坪	6月 (仮)伊予銀行福岡ビル 福岡市博多区博多駅前2 8階 137坪
	5月 福岡Kスクエア 福岡市博多区中洲中島町1 14階 321坪	12月 (仮)新福岡ビル 福岡市中央区天神1 参照 P17
	2月 キラメキ南国ビル 鹿児島市高麗町43 7階 550坪	12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
	3月 JR鹿児島中央ビル 鹿児島市武1 11階 599坪	4月 BIZIA小倉 北九州市小倉北区魚町3 13階 186坪
	3月 日本生命熊本ビル 熊本市中央区幸島町5 13階 331坪	9月 (仮)長崎スタジアムシティオフィスプロジェクト 長崎市幸町6 12階 662坪
	7月 エストラスト下関センタービル 下関市竹崎町4 9階 149坪	

※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

2025 令和7年			2026 令和8年			2027 令和9年		
2月	(仮)芝浦一丁目計画S棟 港区芝浦1	43階 1,559坪	1月	(仮)南青山三丁目計画 港区南青山3	38階 370坪	2月	(仮)世界貿易センタービルディング本館 港区浜松町2	46階 848坪
2月	(仮)T-2 Project 港区虎ノ門2	38階 1,054坪	3月	(仮)日本橋一丁目中地区C街区 中央区日本橋1	52階 1,900坪	2月	(仮)渋谷道玄坂二丁目計画 渋谷区道玄坂2	31階 478坪
3月	麹町弘済ビルディング 千代田区麹町5	12階 669坪	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	26階 1,500坪	2月	(仮)東五反田二丁目第3地区再開発業務棟 品川区東五反田2	20階 700坪
3月	(仮)高輪ゲートウェイシティ複合棟I North 港区高輪2	29階 1,500坪	4月	(仮)明治安田生命新宿ビル 新宿区西新宿1	参照 P15	3月	(仮)麹町郵便局開発計画 千代田区九段南4	11階 360坪
3月	(仮)高輪ゲートウェイシティ複合棟I South 港区高輪2	30階 1,030坪	7月	(仮)日本橋本町一丁目3番計画 中央区日本橋本町1		3月	(仮)日本橋本町一丁目5番街区 中央区日本橋本町1	11階 355坪
4月	(仮)住友不動産大崎ソインビル西館 品川区東五反田2	14階 502坪	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	14階 730坪	3月	(仮)東池袋一丁目地区計画 豊島区東池袋1	33階 800坪
5月	(仮)田町駅前建替プロジェクト 港区芝5	20階 583坪	10月	(仮)飯田橋駅東地区再開発 千代田区飯田橋3	26階 393坪	7月	(仮)内幸町一丁目街区南地区計画 千代田区内幸町1	45階 1,400坪
6月	(仮)豊洲4-2街区開発計画B 江東区豊洲2	15階 1,321坪	11月	(仮)品川駅西口地区高輪3丁目開発プロジェクトA地区 港区高輪3	29階 1,936坪	7月	(仮)虎ノ門一丁目東地区再開発 港区虎ノ門1	29階 850坪
7月	(仮)東京駅前八重洲一丁目東B地区 中央区八重洲1	51階 825坪	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	29階 1,034坪	9月	(仮)三会堂ビル建替計画 港区赤坂1	19階 451坪
8月	(仮)住友不動産芝公園プロジェクト 港区芝2	21階 410坪				8月	(仮)大宮駅西口第3-A・D地区 業務棟 さいたま市大宮区桜木町2	27階 722坪
11月	(仮)内神田一丁目計画 千代田区内神田1	26階 684坪				12月	(仮)横浜市中区海岸通計画 横浜市中区海岸通3	21階 800坪
11月	(仮)高輪ゲートウェイシティ複合棟II 港区高輪2	31階 1,125坪						
12月	中野M-SQUARE 中野区中野4	12階 413坪						
12月	(仮)横浜市新市庁舎街区 TOWER OFFICE 横浜市中区真砂町1	33階 728坪						
5月	(仮)淀屋橋駅東プロジェクト 大阪市中央区北浜3	参照 P15	2月	(仮)心斎橋プロジェクト 大阪市中央区南船場3	28階 269坪			
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	29階 1,110坪						
1月	明治安田生命広島ビル 広島市中区袋町4	14階 272坪						
1月	大同生命広島ビル 広島市中区紙屋町1	14階 138坪						
4月	神戸旧居留地91番地プロジェクト 神戸市中央区江戸町91	11階 193坪						
3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	参照 P16	2月	(仮)北2西3計画 札幌市中央区北2条西3	14階 200坪	1月	札幌ダイビル 札幌市中央区南2条西4	19階 615坪
6月	(仮)アクサ札幌中島公園プロジェクト 札幌市中央区南10条西1	14階 912坪	6月	(仮)札幌北1西5計画 札幌市中央区北1条西5	26階 530坪			
9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	20階 260坪						
11月	(仮)北7西5計画 札幌市北区北7条西5	11階 157坪						
6月	(仮)仙台中央三丁目プロジェクト 仙台市青葉区中央3	11階 261坪						
10月	(仮)錦通桑名町ビル新築計画 名古屋市中区錦2	13階 440坪	3月	(仮)錦三丁目25番街区計画(栄角地開発) 名古屋市中区錦3	41階 480坪			
3月	(仮)三交四日市駅前ビル建設計画 四日市市浜田町41	14階 239坪	3月	(仮)S2計画 名古屋市中区新栄町2	19階 446坪			
			8月	(仮)明治安田生命名古屋駅前ビル 名古屋市中村区名駅4	20階 398坪			
3月	(仮)天神一丁目北14番街区ビル 北棟 福岡市中央区天神1	18階 335坪	1月	(仮)Walkプロジェクト新築工事 福岡市博多区博多駅前3	14階 1,190坪			
3月	(仮)天神一丁目北14番街区ビル 南棟 福岡市中央区天神1	13階 122坪	3月	(仮)天神1-7計画 福岡市中央区天神1	20階 800坪			
3月	(仮)東比恵1丁目ビル計画 福岡市博多区東比恵1	8階 279坪	6月	(仮)天神ビジネスセンター2期計画 福岡市中央区天神1	18階 750坪			
6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	23階 378坪						
6月	中央日土地博多駅前ビル 福岡市博多区博多駅前3	13階 236坪						
1月	(仮)鹿児島甲南ビル 鹿児島市上之園町25	8階 179坪						

年表の見方

竣工月

ビル名
(一部略称)

規模
(地上部分のみ)

1フロア
面積

所在地

2月 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

SPECIAL INTERVIEW

心理学の視点から人の直感を数値化 適正な空間デザインを 提案していく

株式会社BBSTONE デザイン心理学研究所
代表取締役社長

日比野 好恵氏



無意識で選んだ行動にも意味がある。これまで「感性」で片づけていたデザインの分野に、エビデンスという要素を加えた学問が、デザイン心理学である。デザイン心理学を有効に活用することで、科学的根拠に基づいた空間づくりや商品企画を行うことが可能となるという。ここでは、デザイン心理学を活用して問題解決を行ったいくつかの実例を紹介する。

従来の手法ではできなかった 人の直感の数値化を行う学問

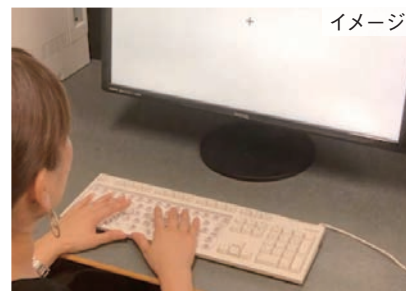
デザイン心理学は、千葉大学工学部デザイン心理学研究室で誕生した独創的な学問で、研究を始めてから約25年が過ぎようとしています。その研究では、今まで困難とされていた「直感」の数値化を可能にしました。そして科学的根拠に基づいたデザイン(エビデンスベースデザイン)で社会に寄与することを目的に、2009年7月に株式会社BBSTONEデザイン心理学研究所を設立。同社は、2011年3月に千葉大学工学部初のベンチャー企業として認定されています。

今までは、デザインの良し悪しを判断するための手段として、主にアンケート

調査が用いられてきました。しかし、私も「直感」の調査にアンケートは適していないと考えています。なぜなら、アンケート調査は、回答者に考える時間を与えてしまうからです。その結果、過去の自身の経験や行動が回答に反映されてしまうのです。

例えば、「ワーカーが求めるオフィスの考察」という命題があったとしましょう。科学的なエビデンスを求めるにはどうすればいいのか。そこで開発したのが「**Design evaluation by Short-time presentation**」という手法です。この調査手法は、20人程度の被験者で十分な成果を出すことができます。具体的には、机の上に置かれたモニターに映し出される画像を見て、イメージに該当すると思うボタンを押しても

らうだけ。画像はランダムに一定速度で表示されます。この実験は「直感」が重要ですから、ボタンを押すまでのスピードも評価の対象としています。画像にはそれぞれ、「高級感」や「働きやすさ」といったテーマを紐づけているため、全てのデータを分析することでワーカーの求めているものを明確にできるのです。



Design evaluation by Short-time presentation

福岡県生まれ。横浜国立大学教育学部心理学科卒業。外資系企業勤務などを経て、「技術の進歩が弱者を置き去りにしている」との懸念から、2009年7月に株式会社BBSTONE デザイン心理学研究所を設立。同社は千葉大学工学部初のベンチャー企業として認定された。2015年「第4回DBJ女性新ビジネスプランコンペティション」にて「DBJ女性起業優秀賞」を受賞。現在も、デザイン心理学を活用したデザイン改善、リサーチ分析、コンサルティングを行っている。

ところで「直感」とは何だと思いますか。当社では、「内臓感覚」と言い換えています。これは野生動物の本能をイメージするとわかりやすいかもしれません。天敵から瞬間的に身を守る能力のような、言語化はできないけれど、当たり前のように生まれ持った能力のことです。

私たちが普段モノを購入するときには、「一目惚れ」という心理的效果が大きく関係しているといわれています。そんな「無意識での行動」や「直感」、「本能」といった感性の解明で、ビジネスの方向性を大きく変えることができるのです。(図1)

企業の課題は多種多様。 依頼ごとに実験手法を変えて 提案を行ってきた

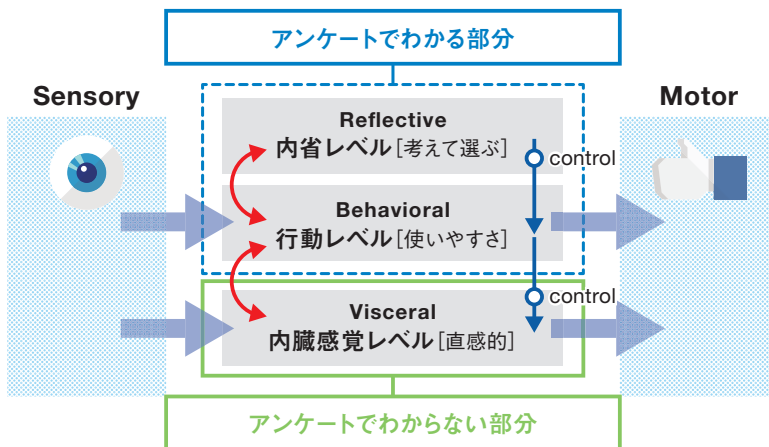
起業後15年近くが経過しました。今では、業種や規模を問わずさまざまな企業や団体の皆様からご依頼をいただくようになっていきます。ここでは、それらのご依頼の背景や解決手法、結果を紹介していきます。

CASE 1 A社[食品メーカー]

背景 A社は、家庭向け食用油の製造・販売を主要業務とした食品メーカーです。過去に、商品の特徴を数値や文字で明確に表示したことで売り上げが伸びた実績があります。そして、さらなるマーケットの拡大を目指すために、キッチンやダイニングテーブルに置いても映える商品パッケージに刷新したいという依頼がありました。

解決手法 まず、商品コンセプトから4つのデザインを立案しました。そして「Eye-catching design elements by DPU」という手法で被験者が商品パッケージのどの部分を見て、どのように判断しているのかを分析しました。さらに「Magnitude-

図1:内臓感覚が人間の行動を決める



製品やサービスがいくら使いやすくても、お客様の「内臓感覚」に訴えなければ心は動かない

estimation method」によって、「体に良さそう」「おいしそう」「格好いい」といった感覚に対する客観評価も行いました。

結果 視線は独特な絵柄や強い色味の部分に集中することがわかりました。その結果を受けて、インパクトのある色合いを持つひまわりとオリーブを中心にデザインを構成。従来のデザインから大きく変更することを提案しました。あまりの変化に社内からは懸念する声もありましたが、新デザイン導入後は売り上げが3割も伸びたそうです。

CASE 2 B社[製薬メーカー]

背景 日本を代表する大手製薬メーカーであるB社。多様な医療ニーズに応える医薬品の提供を理念としています。そのため医薬品の取り違え防止にも真剣に取り組んできました。そこで、識別性や視認性を向上させる商品デザインへの変更が求められていました。

解決手法 「Visual search with eye tracking」を使用し、見てほしいポイント(会社名、

製品名など)を、いかに早く、正確に見つけることができるかを分析しました。さらに、「Change blindness tasks with eye tracking」によって、変化に気づくまでの時間を測定。取り違えの起きにくいデザインを提案しました。

結果 採用されたデザインは、「医療の安全に貢献する包装技術」として評価を受けました。さらに日本パッケージングコンテストでは、「医薬品・医療品包装部門賞」を受賞。取り違え防止に貢献しています。

CASE 3 C社[電機メーカー]

背景 C社は、日本を代表する電機メーカーです。C社を通じて、高速道路での交通事故を減少させたいとの依頼がありました。そこで、「一時的に減速を訴えるのではなく無意識に人の行動を変えさせる」ことを目指して、C社と共同研究を行いました。



解決手法 まず、高速道路で車の運転中に人々がどの部分に視線を走らせ、何をどのように認識しているのか、「**Eye-catching design elements by DPU**」を使って実証実験を行いました。そしてOLED（有機発光ダイオード）を高速道路の防音壁に配し、「**眼球運動計測による注目度・興奮度分析**」の手法で、OLEDを見たときの注目度や興奮度を分析しました。

結果 OLEDを防音壁に配することで、スピードの抑制効果、ドライバーのリラックス度の向上、周囲への注意喚起の傾向が表れるようになりました。さらにサービスエリアへの誘導効果も見られ、夜間の居眠り運転防止や交通事故の減少の可能性を示唆できました。

CASE 4 D社[電機メーカー]

背景 D社は、オフィス内に自社商品を展示するショールームを設けていました。しかし、多くのお客様は滞在時間が短く、展示目的の一つである「最先端技術の理解」をしているようには見えませんでした。陳列方法に問題があるのか、展示物が堅苦しいのか。大きな課題となっていました。

解決手法 まず、空間内での居心地の良さについて議論を重ねました。そして滞在時間を長くするために、人の持つ体温リズム（サーカディアンリズム）（図2）に合わせた音と光を活用した「**Lighting & Sound Scape by DPU**」を導入しました。

結果 国内外のさまざまなお客様やステークホルダーの皆様との関係強化に効果が出ているようです。何よりも回遊を促すことに成功し、ショールームでの滞在時間が長くなりました。結果として、製品の理解度が高まっていると感じています。

CASE 5 E社[金融機関]

背景 金融機関のE社では、隣のブースの商談内容が聞こえてしまうという問題を抱えていました。また、お客様からATMの音が不快に感じるという声もありました。そこで大きなクレームに発展する前に改善が求められていました。

解決手法 当社が特許を取得した「**Natural speech protect system**」を導入して、快適な空間をつくりました。これは同じ周波数を持った音群の耳障りにならない音でマスキング効果（図3）を与えるシステムです。また、壁やテーブルに「**アクチュエーター**」という振動装置を配置。スピーカーの位置を工夫しながら、音が包み込むような空間をつくりました。業務の妨げを防ぐのに適した環境音楽も当社でつくり込んでいます。

結果 必要な会話だけが明瞭に聞こえるため、商談がスムーズに行われるようになりました。導入した支店では、新規契約者が過去最高レベルに到達したそうです。さまざまな改善点の組み合わせによるものですが、少しは貢献できたと自負しています。

CASE 6 F社[大規模商業施設運営会社]

背景 大規模商業施設を運営するF社では、人の動線に課題を持っていました。大型店舗の場合、人はどうしても目的の場所だけに足を運んでしまうもの。そこでお客様を別のコーナーにも導き、売上を上げたいという相談を受けました。

解決手法 目的以外にも興味や視線が向かい、さりげなく回遊を促す新たな照明システム「**正弦波変動照明システム Sinusoidal Oscillation Lighting System**」（図4）を考案、特許を取得しました。これは時間の経過ごとに光の動きを変化させるというものです。

結果 実用化はこれからですが、今までにない画期的な特許技術ということで、商業施設だけではなく、空港その他公共施設への提案を検討していきたいと考えています。

CASE 7 G社[化粧品メーカー]

背景 化粧品メーカーのG社は、化粧品業界の熾烈な競争の中、他社との差別化に悩んでおり、イノベティブな施策を探していました。

解決手法 今までは肌の色とのバランスを見て口紅の色を選ぶというのが当たり前の考え方でした。しかし今回、あえて従来の考えを一新して、心理学的要素と

図2:体温リズム(サーカディアンリズム)

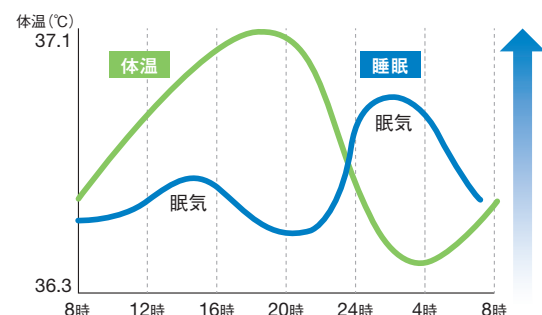
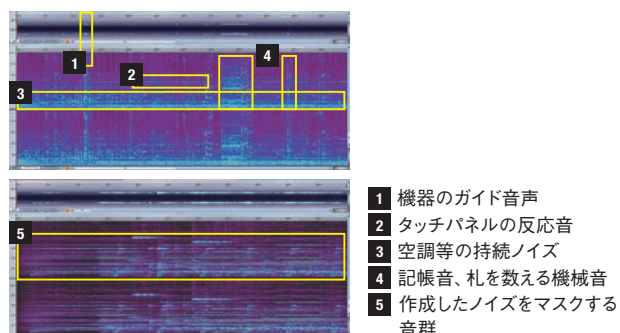


図3:ATM音のマスキング



連動させることを提案。人の潜在意識を測定する「**Visceral test**」をベースに、「**10 (テン)ピクチャーズ**」を共同開発しました。それは10組の画像を直感で選ぶだけで、その日の気分などを点数化できるというもの。これをもとに変わりたい自分のイメージの色を導き出すことが可能です。

結果 「自分でも気づかなかった最適な色」を提案するというコンセプトが受けたのか、前年比で数百%アップと驚異的な売り上げとなりました。口紅の購入はもちろんのこと、測定を楽しみに来られるお客様も多かったようです。

CASE 8 … H社[消費財化学メーカー]

背景 H社からは、自社で製造販売をしている家庭用シャンプーの使用前後の気分の変化を明確にしたいという依頼がありました。自社製品が消費者にもたらす心理効果の実証を要望していました。

解決手法 シャンプーを使用する前後の気分を的確に評価するために「**POMS2 (Profile of Mood States 2nd Edition)**」(表1)という心理検査を行いました。これは心理学専門の研究者しか扱えない検査手法です。

結果 実証結果から、他の製品との違いが明確になりました。このデータをもとに、新製品の企画や開発を進めることができたそうです。

図4: 正弦波変動照明システム



新たな照明パラダイムで人の回遊を促す

お客様が抱えているお悩みは多種多様です。当社では、まず課題ごとに解決までの仮説を立てます。ここが当社の一番得意なフェーズです。次に、仮説に基づいて適正な手法で検証します。これは、長年の経験や蓄積してきた分析データがあつてのこと。ですからお客様ごとの最適解を導き出すことができます。

これからも「直感」を数値化してさまざまな分野で社会貢献していく

「勉強がはかどるノートがつかれないだろうか。勉強が嫌なのは、罫線が及ぼすストレスのせいもあるのでは?」

人は規則性のある視覚刺激を不快に感じるものです。一般的に流通しているノートは、綺麗に書くための補助点が幾何学的に印刷されているため、それが目をチカチカさせ、ストレスを生じさせる原因となっていました。そこで、思い切って線と線の間に隙間を入れてみたのです。線同士はつながっていませんが、目の錯覚を利用して罫線が見えるように設計しています。実験では、1人につき120問の単純計算テストを20人に対して実施。その結果、新罫線のノートで計算を行った方が、作業時間の短縮ができました。

さらに誤答数は2,400問中0問。集中力の向上という効果があることを、国際心理学会で発表しました。罫線の長さや幅を、少しずつ変えながら何度も実験を繰り返したため、企画から完成までに約4年を費やしました。最終的には、特許を取得。糸井重里氏の株式会社ほぼ日にて製品化がなされ、ほぼ日ノオト(糸井氏命名)として製品化されました(図5)。

今後の構想としては、特許を取得した音と光のコンサルティングで、オフィスワーカーのメンタルケア、生産性アップ、社内コミュニケーションの活性化など、エビデンスを持ったオフィス改善のお手伝いができたらと思います。

また、オフィスワーカーのその日の気分がわかり、社内のコミュニケーションを促進する「**Visceral test**」をオフィスで展開したいと思っています。ゲーム感覚で出社が楽しくなるかもしれません。データベースの構築といった課題もありますが、簡略化することによって開発は可能です。

最終的にデザインの良し悪しを決定するのは「人」です。これからも人の「直感」を数値化して、対象領域を広げていきたいですね。そして、さまざまな分野で社会貢献につなげていきたいと思っています。

表1:POMS2で高得点を示す場合の特徴

尺度	高得点者に共通する特徴
TMD得点	現在、情動機能に関する問題を抱えている
怒り-敵意	イライラしやすい、不機嫌になりやすい、怒りをあらわにする
混乱-当惑	混乱する、考えがまとまらない
抑うつ-落ち込み	ものごとに対処できない、孤独を感じる、悲しい、罪悪感
疲労-無気力	疲れ切って元気がない、活力が低いと感じる
緊張-不安	身体的な緊張(例:気が立っている)、不安な動作(例:震え)
活気-活力	活力があり、ポジティブな感情を感じる
友好	他者に対して標準よりもポジティブな感情を感じる

図5: 視覚的ストレスが少ない「新罫線」を使ったノート



デザイン心理学に基づき、目の錯覚を利用して開発した「新罫線」がストレスを軽減する

オフィスに関する業務を総



「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、収納量など)
- ・ 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およびデータ化と
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など、あらゆるご相談に応じます



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

ワークプレイス
コンサルティング

プロジェクト
マネジメント

合的にサポートいたします



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会い
- 調印業務作業
- PM会社選定業務
- PM会社への引継ぎ



オフィス仲介

設計デザイン

- レイアウト計画
- デザイン計画・内装計画
- 新規什器および転用什器計画
- 電気・空調・衛生・防災など設備計画
- 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・立ち会い
- 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)

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	258名(グループ全体440名)
売上高	50億円内外(グループ売上:100億円内外)
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 日本ファシ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 ・一般社団法人 東京ビルディング協会
東京本社	〒104-0061 東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル 担当エリア:東京、神奈川、千葉、埼玉、茨城、栃木、群馬、山梨、新潟 TEL:03-3564-8011(代)
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 担当エリア:北海道全域 TEL:011-221-6641
仙台支店	〒980-0021 仙台市青葉区中央3-2-1 青葉通プラザ 担当エリア:宮城、青森、秋田、岩手、福島、山形 TEL:022-265-2521
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 担当エリア:愛知、三重、岐阜、静岡、長野、福井、石川、富山 TEL:052-953-5521
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 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 TEL:06-6205-8021
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 担当エリア:福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄、山口 TEL:092-686-5311

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		
事業内容	・不動産売買仲介 ・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: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 ・公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 ・東京商工会議所 ・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 ・公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会		
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

三幸アセットマネジメント株式会社

www.sanko-am.co.jp

設立	2022年3月1日	取締役社長	前島 康夫
資本金	1億円		
事業内容	・アセットマネジメント ・不動産売買仲介 ・リーシングマネジメント ・コンサルティング		
免許	・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3374号 ・宅地建物取引業:東京都知事(1)第107635号		
所属団体	・公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 ・一般社団法人 日本投資顧問業協会 ・一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 ・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:03-3564-6411(代)			

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			
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 ・建設業:東京都知事許可(特-4)第147477号 ・マンション管理業:国土交通大臣(4)第032753号 ・警備業:東京都公安委員会 第30002818号 ・第二種金融商品取引業:関東財務局長(金商)第1234号 ・一級建築士事務所:東京都知事登録 第46519号 ・賃貸住宅管理業:国土交通大臣(2)第50号			
所属団体	・一般社団法人 不動産流通経営協会 ・一般社団法人 東京都建築士事務所協会 ・東京商工会議所 ・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 東京都警備業協会			
〒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		



オフィスレントデータ 2024

OFFICE RENTDATA 2024

2024年(令和6年)1月発行

1984年(昭和59年)創刊

年1号発行 通巻41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。