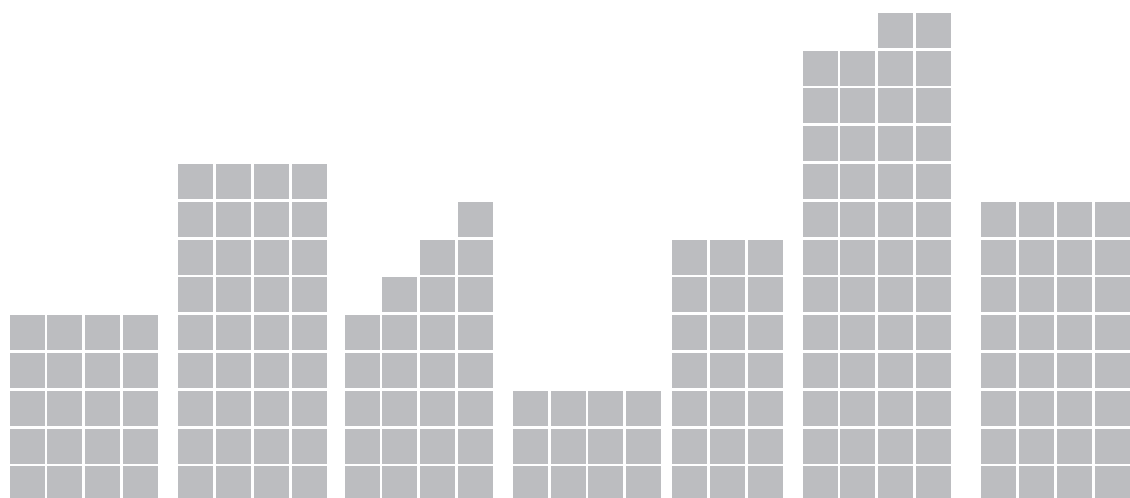


MIKI

オフィスレポート 東京2018

OFFICE REPORT

TOKYO 2018



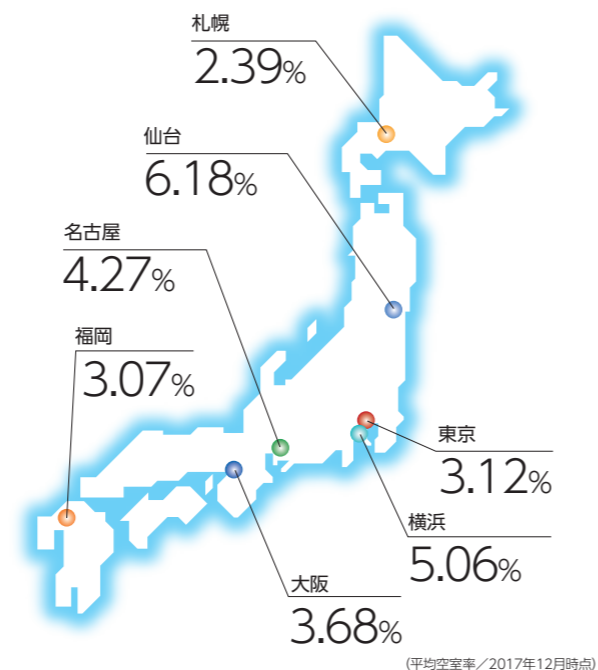
MIKI OFFICE REPORT
TOKYO 2018
CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3
東京ビジネス地区 データの読み方	7
2018年 主な新築・竣工予定ビルMAP	9
最新・東京のオフィスビル状況 東京ビジネス地区①	11
最新・東京のオフィスビル状況 東京ビジネス地区②	13
地区別データ 千代田区	15
千代田区(エリアデータ)	17
中央区	19
中央区(エリアデータ)	21
港区	23
港区(エリアデータ)	25
新宿区	27
渋谷区	29
新宿区・渋谷区(エリアデータ)	31
主な取引先／会社概要	33



全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2017年の全国主要都市のオフィスビル市場ではオフィスの縮小に伴う解約の動きが減少し、館内増床や拡張移転などの成約が多く見られました。東京では新築ビルの成約が順調に推移したこともあり、平均空室率は3%台で推移しました。地方都市ではビルの建替えなどに伴う移転や自社ビルからの移転に伴う成約の動きが続いたことから、札幌の平均空室率は全国のビジネス地区で最も低い2%台、大阪と福岡は3%台、名古屋は4%台、仙台は6%台に低下しました。横浜は7月に竣工した新築ビルに募集面積を残している影響もあり、平均空室率は5%台で推移しました。平均賃料は上げ幅は小さいながらも、全国的に上昇傾向で推移しており、全国のビジネス地区の平均賃料が前年同月比で上昇しました。主要都市のビジネス地区では空室の減少が続いているため、今後も賃料相場は上昇が続くと見方が多くなっています。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は3%台で推移

東京ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.12%、前年同月比0.49ポイント下げました。2017年は拡張傾向の成約の動きが続いたこともあり、前年同月比で平均空室率が低下しました。前年に比べ供給量が減少した新築ビルの成約が順調に推移したことや既存ビルの大型空室にも成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は19,173円、前年同月比3.41% (633円) 上げました。平均空室率は3%台と低水準で推移しているものの、賃料の動向に大きな変化はなく小幅な上昇に止まりました。2018年の新規供給は延床面積約46万1千坪、31棟が竣工を予定しています。供給量は増加するものすので多くの大規模ビルで成約が進んでいるほか、これらの新築ビルへの移転などで空室が予定される既存ビルでも館内増床などの需要が強いことから、大型空室を中心に品薄感が続くとの見方が多くなっています。(M. T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は3%台に低下

大阪ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.68%、前年同月比1.56ポイント下げました。2017年の新規供給は3棟あり、3月に竣工した大規模ビル1棟は満室稼働、その他2棟も高稼働となりました。既存ビルでも自社ビルからの移転やビジネス地区外からの移転に伴う大型成約があったことや館内増床や拡張移転などの成約の動きが続いたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,267円、前年同月比1.95% (216円) 上げました。1月に平均空室率が5%を下回って以降、平均賃料は12カ月連続で上昇しました。2018年の新規供給は延床面積25,448坪。供給棟数は1棟で9月に「なんばスカイオ」が心斎橋・難波地区に竣工する予定です。同ビルは商業施設などの複合ビルでオフィスの貸室面積は約1万1千坪となる見込みです。心斎橋・難波地区での新規供給は9年ぶりとなることから、同ビルの今後の募集動向に注目が集まっています。(D. O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率が4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は4.27%、前年同月比1.93ポイント下げました。2017年は大規模新築ビル2棟のうち1棟がほぼ満室稼働となったほか、既存ビルでも拡張移転や館内増床のほか郊外や自社ビル、立退きビルからの移転などに伴う成約が見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,926円、前年同月比1.12% (121円) 上げました。同賃料はおおむね上昇傾向で推移し、12月に2012年9月以来の1万9百円台に戻りました。平均空室率が低い水準にあることから、賃料相場は上昇傾向が続くそうです。名古屋ビジネス地区では2018年は新規供給の予定がありません。地区を問わず大型空室が減少しているため、2017年に竣工した大規模ビル「グローバルゲート(延床面積47,493坪)」に成約が進むことが期待されています。(H. T)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は2%台で推移

札幌ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は2.39%、前年同月比1.25ポイント下げました。2017年はコールセンターやIT関連企業を中心としたオフィスの拡張に伴う成約のほか、取壊し予定ビルや自社ビルからの移転需要なども見られたことから、平均空室率は統計を開始して以来最も低い2%台に低下しました。1月に新築ビル1棟が満室で竣工したことや、既存ビルでも成約の動きが堅調に推移したため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約6千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,448円、前年同月比2.24% (185円) 上げました。2016年に比べて上げ幅がわずかに拡大し、8月には2010年7月以来7年1カ月ぶりの8千4百円台となりました。2018年の新規供給は延床面積約4万坪、2棟が竣工します。5月に竣工を予定している「さっぽろ創世スクエア(延床面積39,653坪/オフィス貸室約4,600坪)」の成約状況とともに、同ビルへの移転によって空室が予定される既存ビルの募集動向が注目されています。(K. K)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は8%台から6%台前半に低下

仙台ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は6.18%、前年同月比2.19ポイント下げました。2017年は新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響などで3月までは平均空室率が上昇していたものの、4月以降はこれらの空室を中心に拡張傾向の成約のほか、自社ビルや取壊しビルからの移転に伴う大型成約の動きが見られたことから平均空室率は9カ月連続で低下し、8%台から6%台前半に改善しました。4月に竣工した「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が満室稼働となったことや、既存ビルの成約も順調に推移したため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,010円、前年同月比0.47% (42円) 上げました。上げ幅は小さいながらもおおむね上昇傾向で推移しました。仙台ビジネス地区のオフィスビル市場では拡張傾向のオフィス需要が堅調な中、2018年は新規供給がないこともあり平均空室率の低下が続くそうです。(S. M)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は前年同月比、小幅に上昇

横浜ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は5.06%、前年同月比0.08ポイント上げました。2017年は既存ビルに自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、同ビルは統合や拡張移転などで成約が進みました。その他の既存ビルにも館内増床や拡張移転に伴う成約のほか、県外やビジネス地区外からの大型移転などの成約が見られたものの、7月に竣工した大規模新築ビルで募集面積を残していることもあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千坪増加しました。12月時点の平均賃料は10,965円、前年同月比1.41% (152円) 上げました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。横浜ビジネス地区では2018年は新規供給の予定はありません。みなとみらい21地区では大型需要に対応できる築年数の浅いビルがあることから、これらのビルに引き合いが増え、成約の動きが進むことが期待されます。(T. H)

福岡 ビジネス地区

平均空室率は3%台で推移、空室の品薄感更に強まる

福岡ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.07%、前年同月比1.19ポイント下げ、年次統計で見ると1992年12月時点の2.52%に次ぐ水準まで低下しました。2017年は建替えビルからの移転や郊外からの移転など二次空室を発生しない成約の動きが多く見られました。分室の開設や拡張移転、新規進出による成約の動きも続いたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,480円、前年同月比2.30% (213円) 上げました。平均空室率が4%を下回った2月以降は平均賃料の上げ幅がやや拡大し、10月には2012年8月以来5年2カ月ぶりに9千4百円台に戻りました。2018年の新規供給は延床面積約8千2百坪、5棟が竣工を予定しており、一部のビルではすでに引き合いが進んでいます。新築ビルの成約状況やこれらのビルへの移転に伴う既存ビルの空室の動向も注目されています。(K. H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

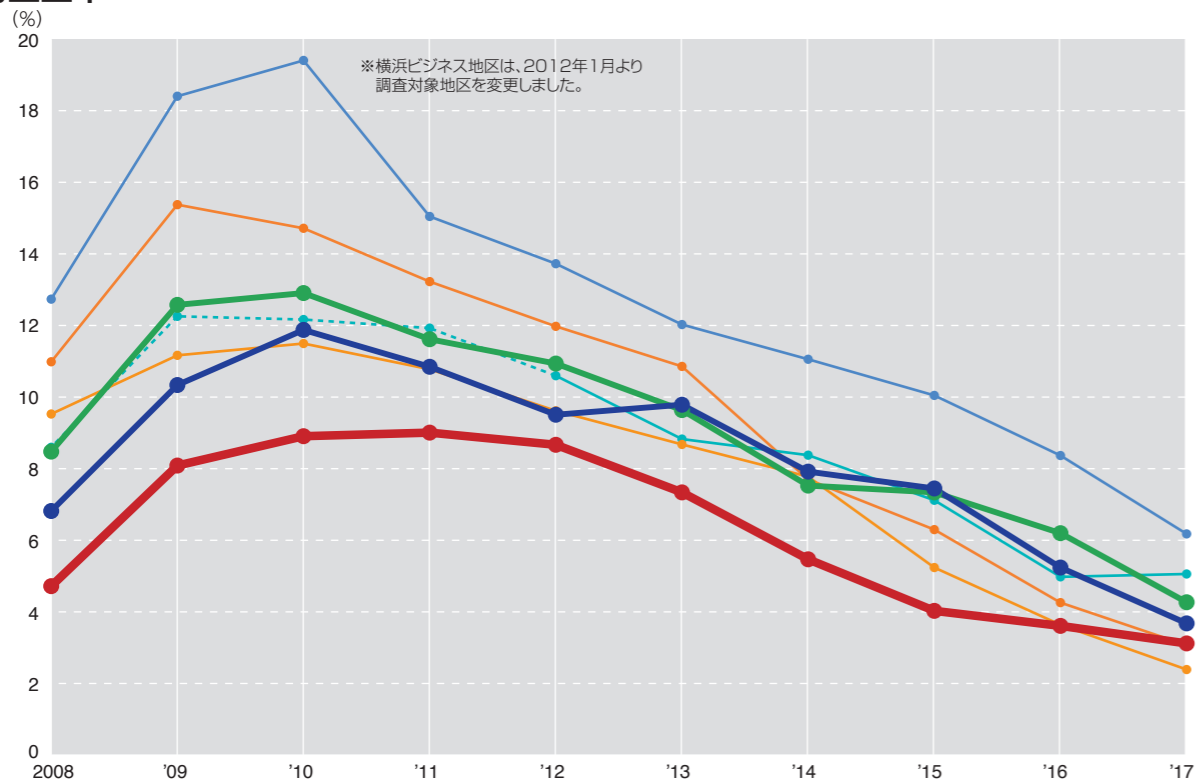
調査対象について

各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。
※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含まれておりません。

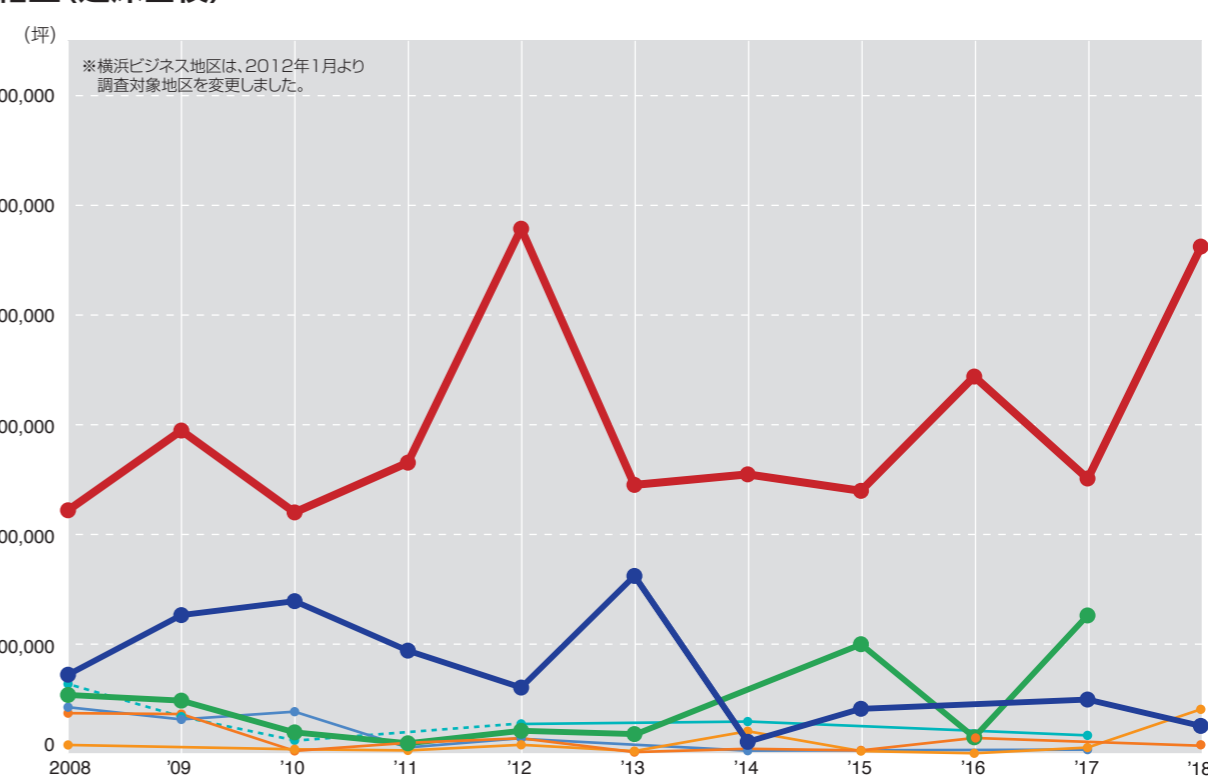
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2017年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,582棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／821棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／479棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／395棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／351棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／424棟
- (旧調査 横浜ビジネス地区)
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／584棟

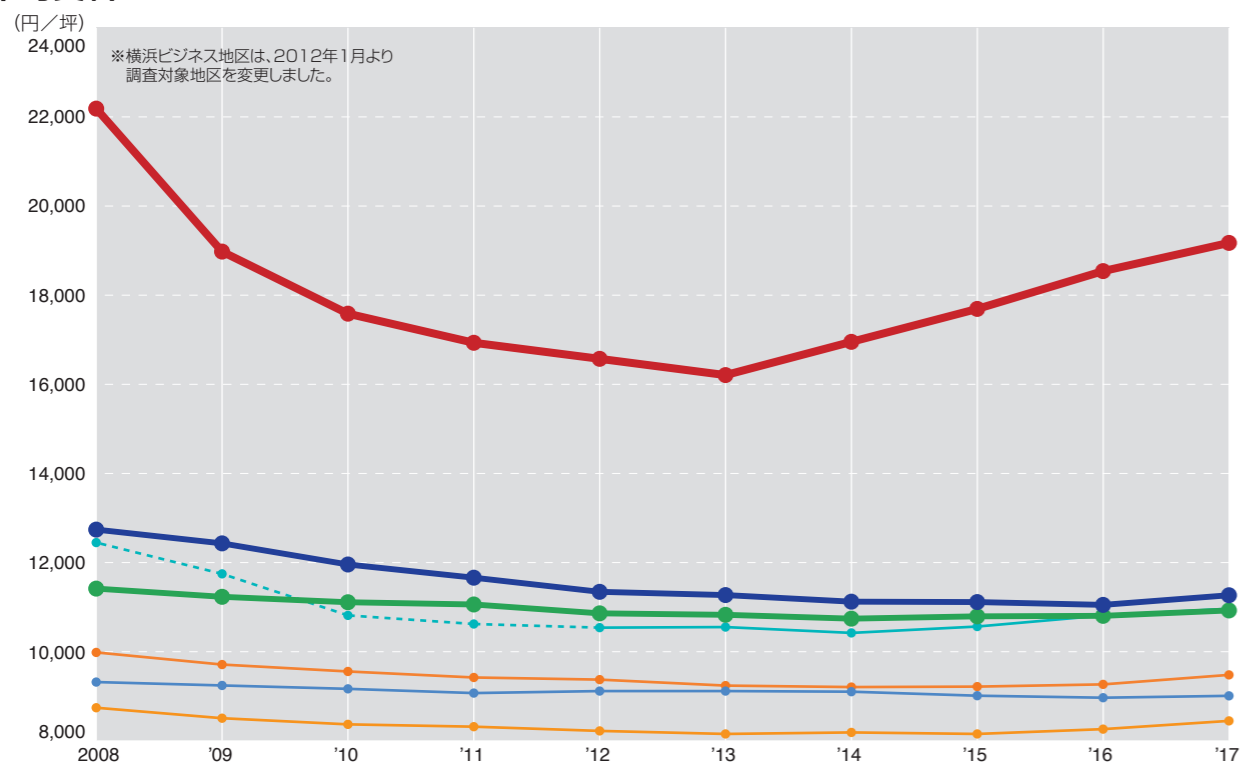
平均空室率



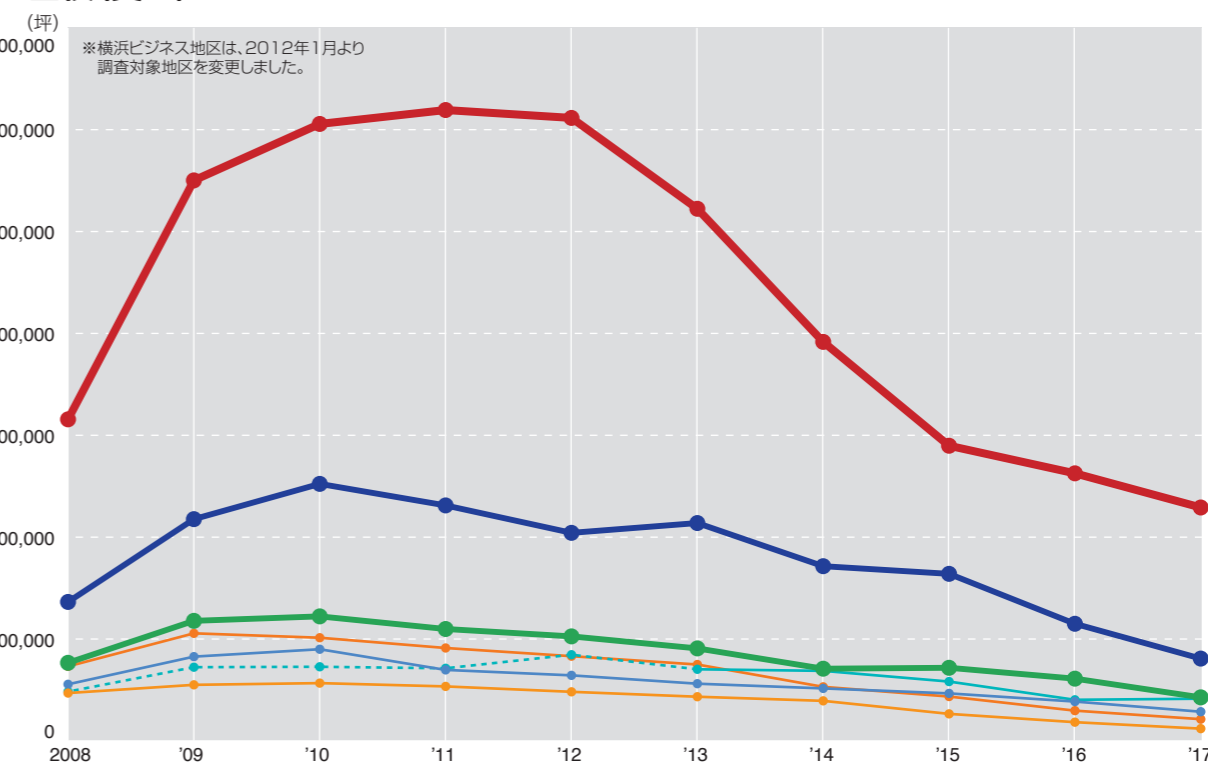
供給量(延床面積)



平均賃料



空室面積(貸室)



データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

調査対象地区 ■東京ビジネス地区…都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

調査対象 ■調査対象地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。
■建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。

調査対象ビル数 ■東京ビジネス地区**2,582棟**。
(新築ビル**29棟**、既存ビル**2,553棟**)

調査時期 ■各年12月時点

項目の見方 ■面積は全て坪数で表示しました。
■貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

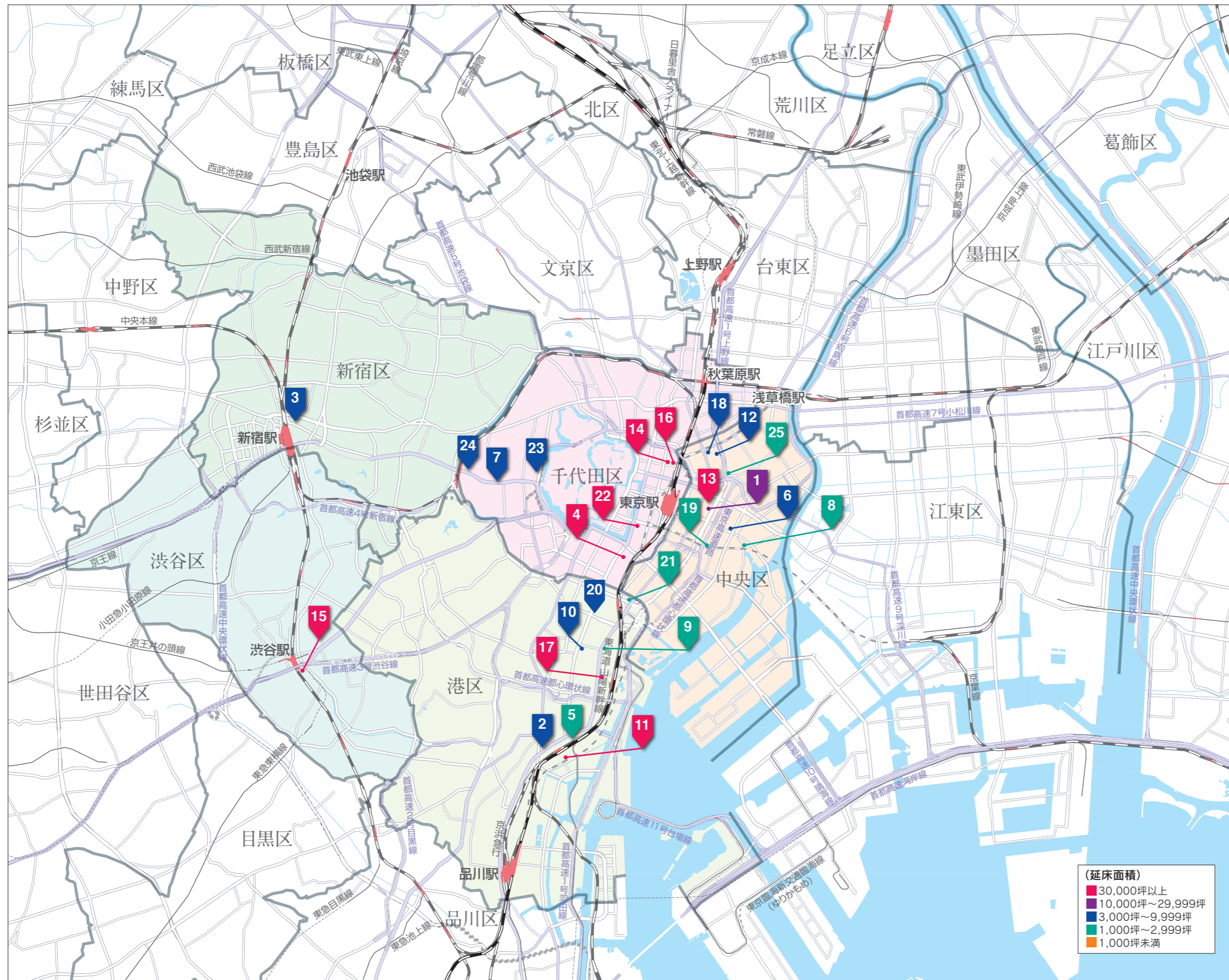
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 基準階面積は、契約面積を表示します。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2017年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2008年～2016年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2018年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2017年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2017年6月撮影

2018年 主な新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



(2018年1月時点)

- 1 太陽生命日本橋ビル**
2018年1月竣工/延床面積:約18,166坪/地上27階・地下5階
- 2 G-BASE田町**
2018年1月竣工/延床面積:約5,518坪/地上18階
- 3 新宿三丁目プロジェクト**
2018年1月竣工/延床面積:約3,593坪/地上11階・地下2階
- 4 日比谷三井タワー**
2018年2月竣工/延床面積:約57,057坪/地上35階・地下4階
- 5 PMO田町東**
2018年2月竣工/延床面積:約2,282坪/地上10階
- 6 TMG八丁堀ビル**
2018年3月竣工/延床面積:約3,146坪/地上10階・地下1階
- 7 住友不動産麹町ファーストビル**
2018年4月竣工/延床面積:約4,079坪/地上10階
- 8 PMO八丁堀新川**
2018年4月竣工/延床面積:約1,611坪/地上9階
- 9 PMO東新橋**
2018年4月竣工/延床面積:約1,134坪/地上9階
- 10 住友不動産御成門タワー**
2018年4月竣工/延床面積:約9,871坪/地上22階・地下2階
- 11 田町ステーションタワース**
2018年5月竣工/延床面積:約41,628坪/地上31階・地下2階
- 12 日本橋本町二丁目ビル(仮称)**
2018年6月竣工/延床面積:約3,781坪/地上9階・地下1階
- 13 日本橋高島屋三井ビルディング**
2018年6月竣工/延床面積:約44,697坪/地上32階・地下5階
- 14 大手町二丁目地区再開発 A棟**
2018年7月竣工/延床面積:約60,197坪/地上35階・地下3階
- 15 渋谷ストリーム**
2018年7月竣工/延床面積:約35,288坪/地上35階・地下4階
- 16 大手町二丁目地区再開発 B棟**
2018年8月竣工/延床面積:約45,374坪/地上32階・地下3階
- 17 日本生命浜松町クリアタワー**
2018年8月竣工/延床面積:約30,031坪/地上29階・地下3階
- 18 JPビルディング建替計画**
2018年9月竣工/延床面積:約8,629坪/地上15階・地下3階
- 19 住友不動産東京八丁堀プロジェクト**
2018年9月竣工/延床面積:約2,611坪/地上10階・地下1階
- 20 新虎通りCOREビル**
2018年9月竣工/延床面積:約5,263坪/地上15階・地下1階
- 21 新橋1-9計画**
2018年9月竣工/延床面積:約2,376坪/地上11階・地下1階
- 22 丸の内二重橋ビル**
2018年10月竣工/延床面積:約52,991坪/地上30階・地下4階
- 23 住友不動産ふくおか半蔵門ビル**
2018年10月竣工/延床面積:約3,531坪/地上7階・地下1階
- 24 東急四谷ビル**
2018年10月竣工/延床面積:約3,393坪/地上9階・地下2階
- 25 S-GATE日本橋本町**
2018年10月竣工/延床面積:約2,581坪/地上11階

東京ビジネス地区①

2017年の動向

東京ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.12%、前年同月比0.49ポイント下げました。2017年は新築ビルの竣工や大型空室の募集開始などの影響によって平均空室率が上昇する月もあったものの、年間を通して拡張傾向の成約の動きが続いたため、前年同月比で平均空室率が低下しました。2016年に比べ供給量が約9万3千坪減少した新築ビルは、募集面積を残して竣工したビルの成約の動きも順調に推移したことから、空室面積が前年に比べ約1万8千坪減少しました。既存ビルでは大型解約の影響がほぼ前年並みに止まったことや、大型空室に成約が進んだことなどから空室面積が約1万6千坪減少しました。東京ビジネス地区全体ではこの1年間で新築・既存ビル合わせて約3万4千坪の空室面積が減少しました。平均賃料は2014年1月以降は小幅な上昇が続いており、10月には2009年11月以来の1万9千円台に戻りました。12月時点では前年同月比3.41% (633円) 上げて19,173円となりました。平均空室率は3%台と低水準で推移しているものの、東京ビジネス地区全体の平均賃料の動向に大きな変化はなく小幅な上昇に止まりました。(M. T)

<平均空室率の推移と動向>

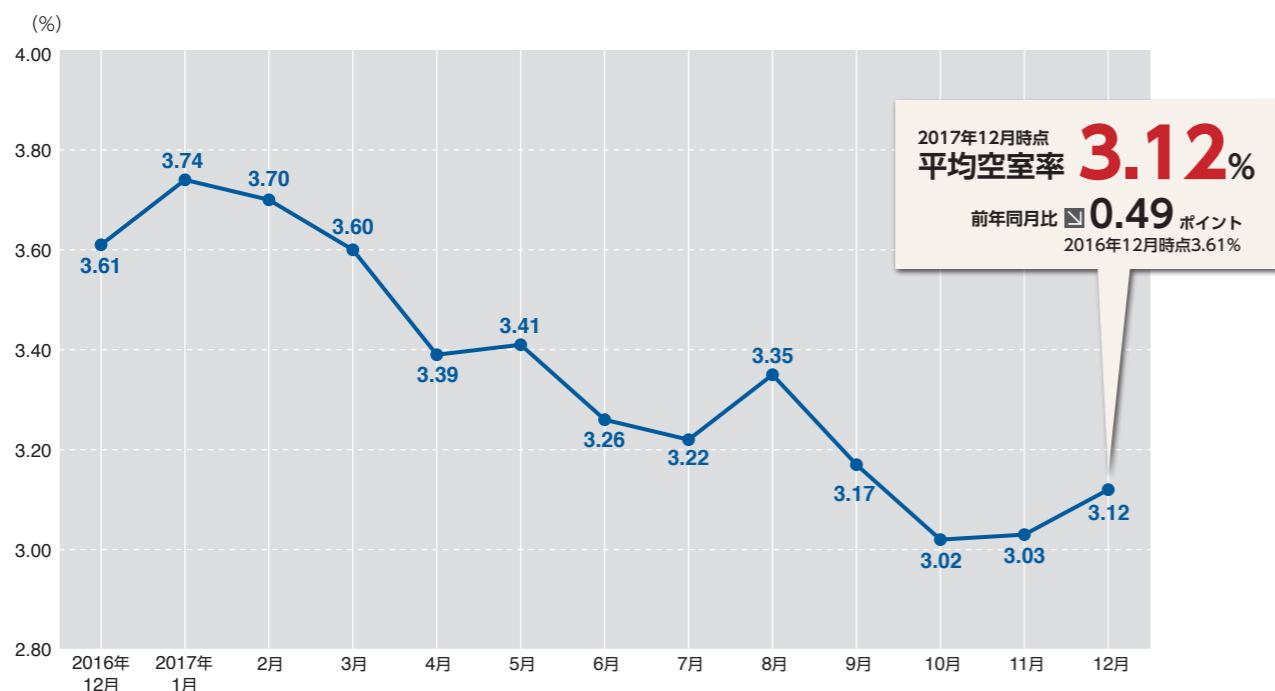
- 1月▲** / 3.74%、前月比0.13ポイント上昇。大型解約の動きが少ない中、拡張移転に伴う大型成約や小規模な成約が見られたものの、大規模ビルを含む7棟の新規供給があり、その一部で募集面積を残していたことから空室面積が約1万坪増加した。平均賃料は18,582円、前月比0.23% (42円) 上昇した。
- 2月▼** / 3.70%、前月比0.04ポイント低下。竣工1年未満のビルの空室が減少したほか、既存ビルでも拡張に伴う分室需要などの成約が見られた一方で大型解約の動きも出ていたため、空室面積がわずかな減少に止まった。平均賃料は18,655円、前月比0.39% (73円) 上昇した。
- 3月▼** / 3.60%、前月比0.10ポイント低下。成約の動きは小規模だったものの、新築ビル3棟がおおむね高稼働で竣工したことや解約の影響が少なかったことから空室面積が約7千5百坪減少し、同空室率が小幅に低下した。平均賃料は18,730円、前月比0.40% (75円) 上昇した。
- 4月▼** / 3.39%、前月比0.21ポイント低下。新築ビルが一部で募集面積を残して竣工したが、既存ビルに統合などに伴う大型成約があったほか竣工1年未満のビルにも成約の動きが見られた。また、解約の影響が少なかったこともあり、空室面積が約1万5千坪減少した。平均賃料は18,774円、前月比0.23% (44円) 上昇した。
- 5月▲** / 3.41%、前月比0.02ポイント上昇。拡張移転などの成約が見られたものの、大規模ビル1棟を含めた3棟の新築ビルが竣工し、一部で募集面積を残していたことや既存ビルでも大型募集の開始や統合に伴う解約の動きがあったことから空室面積がわずかに増加した。平均賃料は18,801円、前月比0.14% (27円) 上昇した。
- 6月▼** / 3.26%、前月比0.15ポイント低下。大型募集が開始されたが、竣工1年未満のビルに拡張移転などに伴う大型成約があったほか、既存ビルでも統合や館内増床などの成約が見られたため、空室

- 面積が約1万1千坪減少した。平均賃料は18,864円、前月比0.34% (63円) 上昇した。
- 7月▼** / 3.22%、前月比0.04ポイント低下。新築ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、竣工1年未満のビルや既存ビルにビジネス地区外や自社ビルからの移転などに伴う小規模な成約が見られたことから、空室面積がわずかに減少した。平均賃料は18,916円、前月比0.28% (52円) 上昇した。
- 8月▲** / 3.35%、前月比0.13ポイント上昇。大規模ビル1棟を含めた4棟の新築ビルが満室や高稼働で竣工したほか、竣工1年未満のビルにも成約が進み、既存ビルでも分室需要などの大型成約が見られたが、大型空室の募集開始や新築ビルへの移転に伴う解約の影響が大きかったため空室面積が約1万坪増加した。平均賃料は18,957円、前月比0.22% (41円) 上昇した。
- 9月▼** / 3.17%、前月比0.18ポイント低下。解約や募集開始の影響が少ない中、新築ビル2棟がおおむね高稼働で竣工したほか、竣工1年未満のビルに大型成約が見られた。既存ビルの大型空室にも成約が進んだことから空室面積が約1万3千坪減少した。平均賃料は18,995円、前月比0.20% (38円) 上昇した。
- 10月▼** / 3.02%、前月比0.15ポイント低下。既存ビルの大型空室に統合などに伴う成約が見られたほか、竣工1年未満のビルにも成約が進んだ。新規供給や募集開始、解約の影響が小さかったこともあり空室面積が約1万1千坪減少した。平均賃料は19,033円、前月比0.20% (38円) 上昇した。
- 11月▲** / 3.03%、前月比0.01ポイント上昇。既存ビルに小規模な成約が見られたことや竣工1年未満のビルにも成約が進んだものの、新築ビル3棟が募集面積を残して竣工したことや大型解約の影響があったため、空室面積がわずかに増加した。平均賃料は19,064円、前月比0.16% (31円) 上昇した。
- 12月▲** / 3.12%、前月比0.09ポイント上昇。新築ビル1棟が満室で竣工したほか、竣工1年未満のビルにも成約が進み、既存ビルでも拡張移転や館内増床などの小規模な成約があったものの、新築ビルへの移転などに伴う大型空室の募集が開始されたことから空室面積が約7千1百坪増加した。平均賃料は19,173円、前月比0.57% (109円) 上昇した。

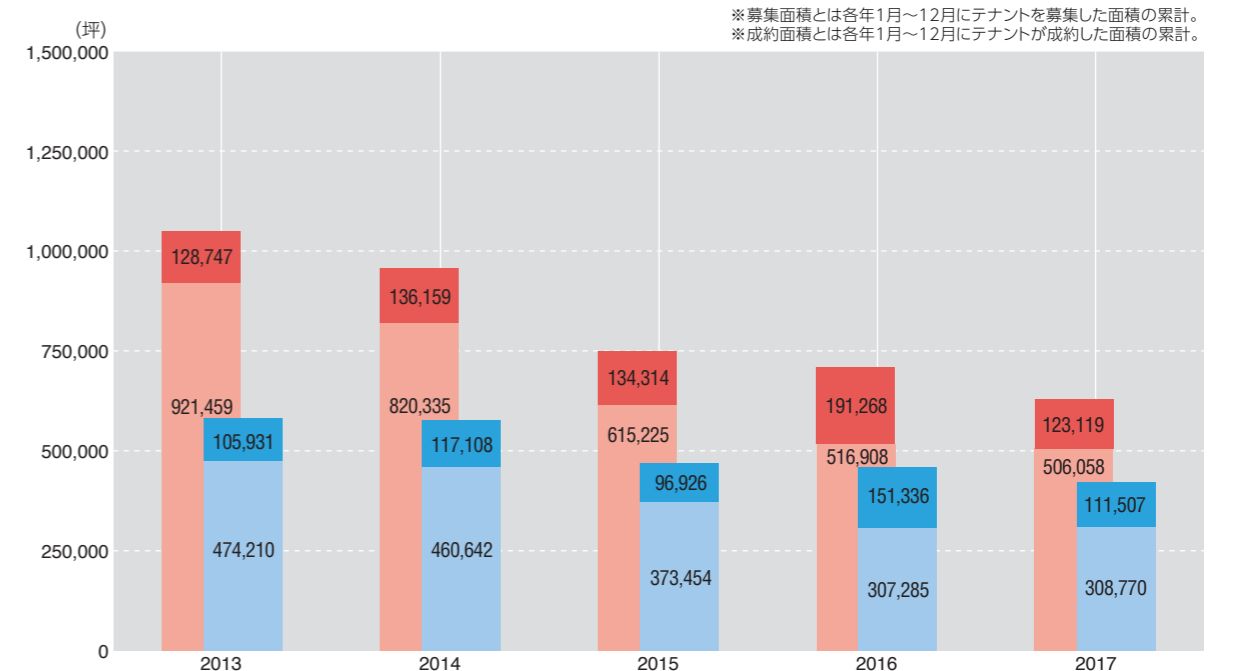
今後の状況

東京ビジネス地区の2018年の新規供給量は延床面積461,050坪、31棟が竣工を予定しています。2017年と比べると棟数は2棟、供給量(延床面積)は約21万坪増え、直近で最も供給が多かった2012年とほぼ同量の新築ビルが東京ビジネス地区のオフィスビル市場に供給されます。竣工予定のビルを規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルが9棟(同合計約38万5千坪)あり、2017年に比べ棟数は2棟、供給量は約18万5千坪増加します。同1万坪未満の大型ビルは22棟(同合計7万6千坪)あり、棟数は2017年と変わらないものの、供給量が約2万6千坪増加します。2018年は大規模ビルの供給が増えるだけでなく、比較的規模の大きなビルの供給が多くなっています。ただ、多くの大規模ビルでは成約が進んでいることや、これらの新築ビルへの移転などによって空室が予定される既存ビルでも館内増床などの需要も強いいため、平均空室率はほぼ横ばいで推移するとの見方が多くなっています。(M. T)

平均空室率(月次) 平均

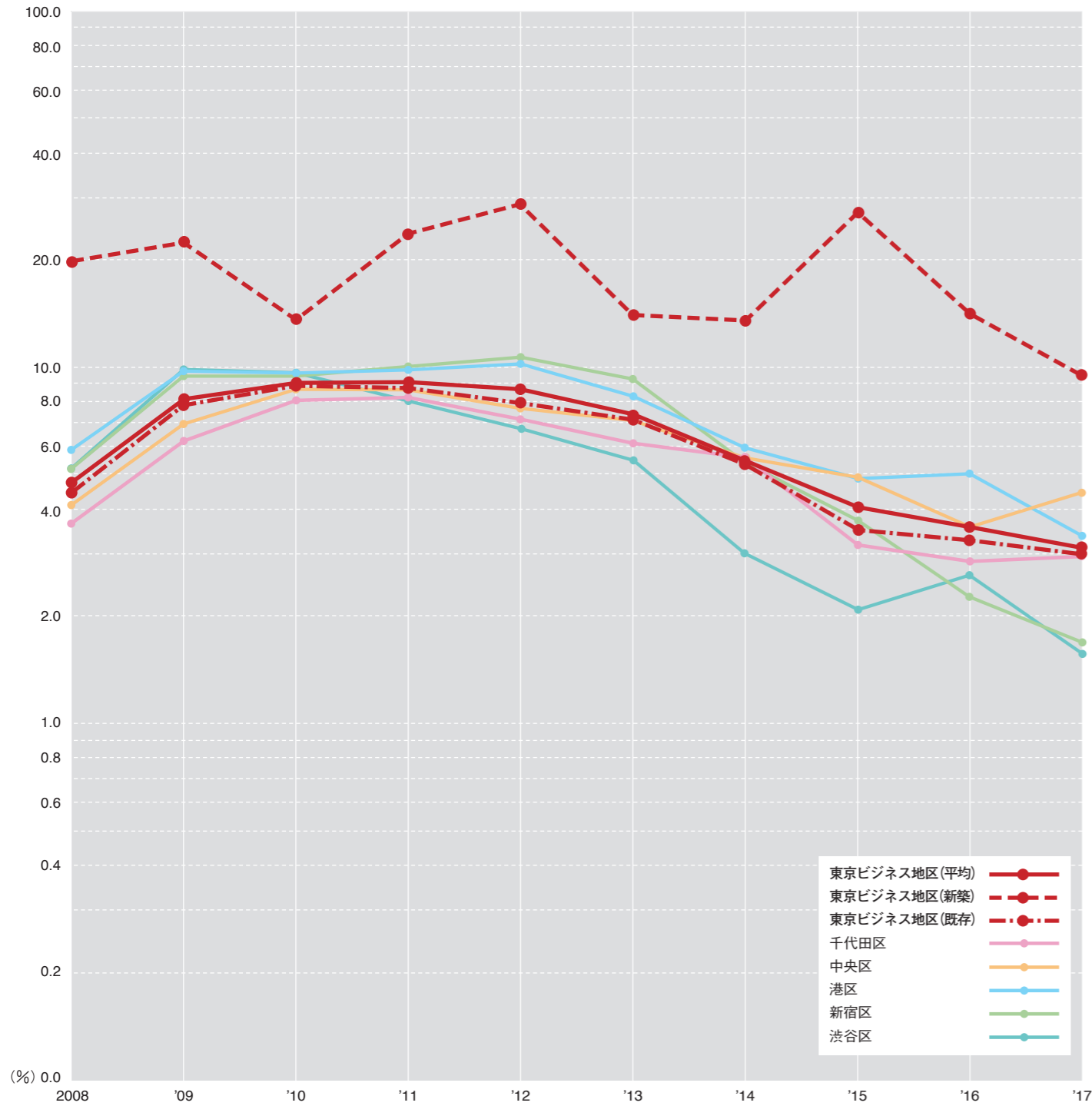


募集面積と成約面積



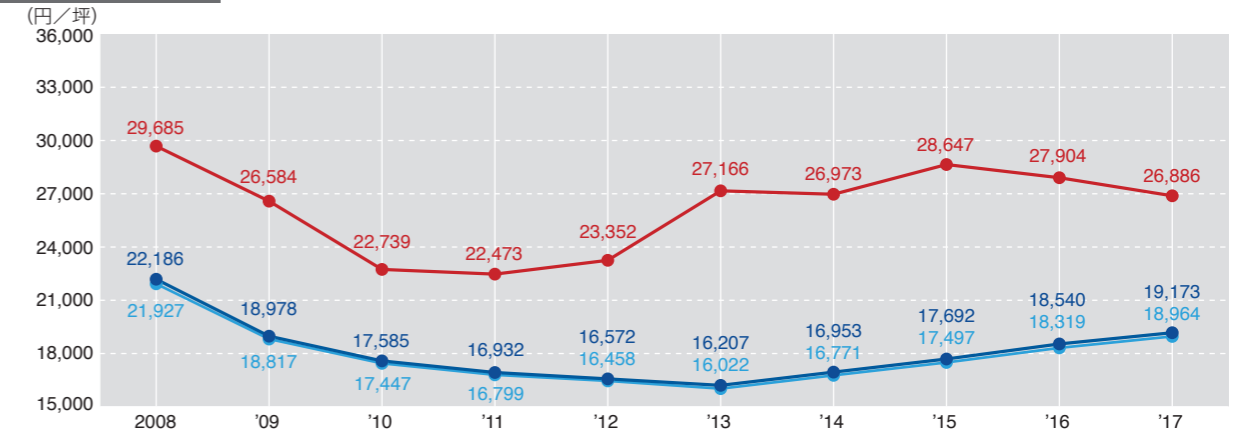
東京ビジネス地区②

空室率

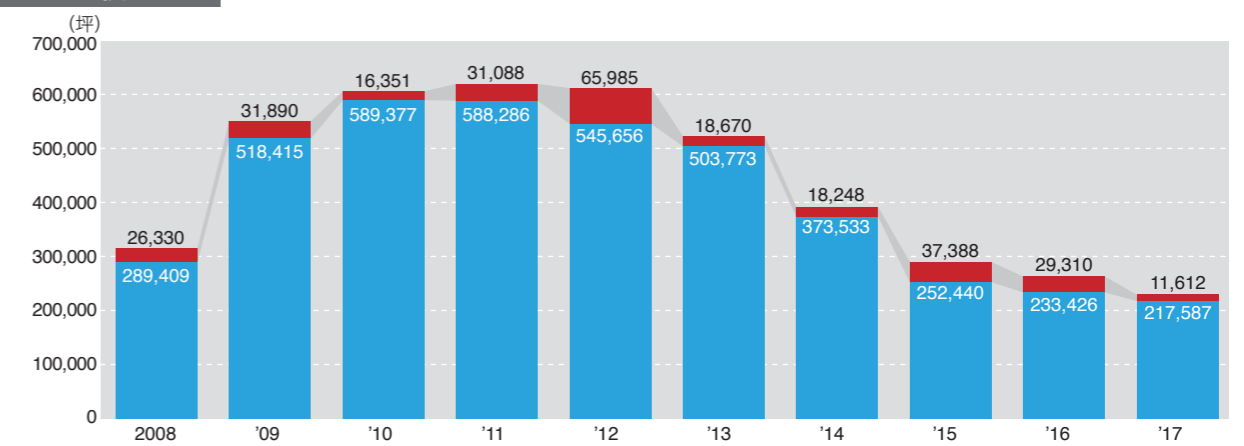


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	10,948,572	11,208,529	11,242,939	11,442,942	11,861,244	12,003,322	12,141,655	12,206,229	12,386,875	12,541,721
貸室面積(坪)	6,687,334	6,802,609	6,798,011	6,877,871	7,056,601	7,113,650	7,166,421	7,189,027	7,278,609	7,336,280
空室面積(坪)	315,739	550,305	605,728	619,374	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199
空室率/平均(%)	4.72	8.09	8.91	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12
空室率/新築(%)	19.69	22.67	13.63	23.71	29.92	14.50	13.40	27.84	15.32	9.43
空室率/既存(%)	4.42	7.78	8.83	8.72	7.98	7.21	5.31	3.58	3.29	3.02
空室のあるビル比率(%)	32.43	48.58	51.46	50.94	45.43	40.98	35.17	29.74	27.26	22.27

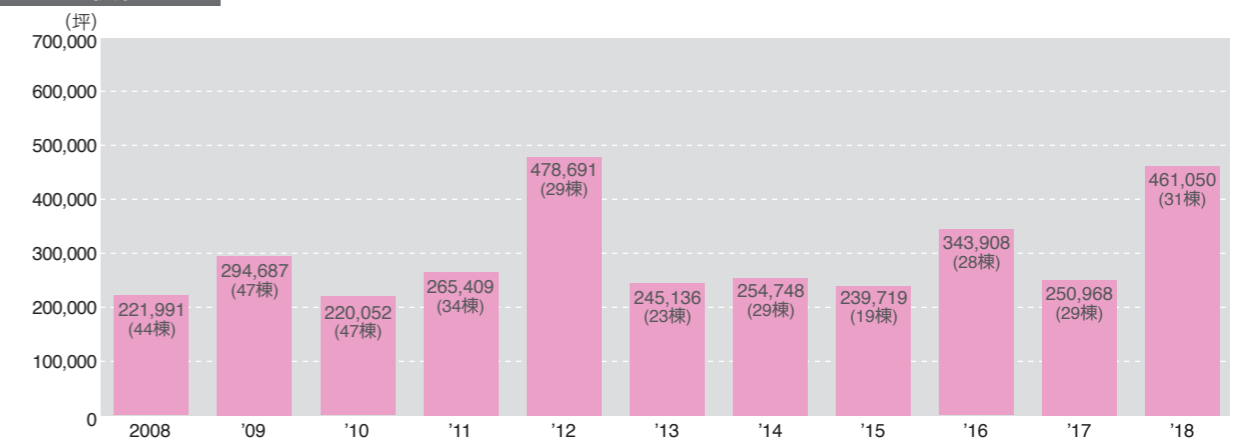
平均賃料



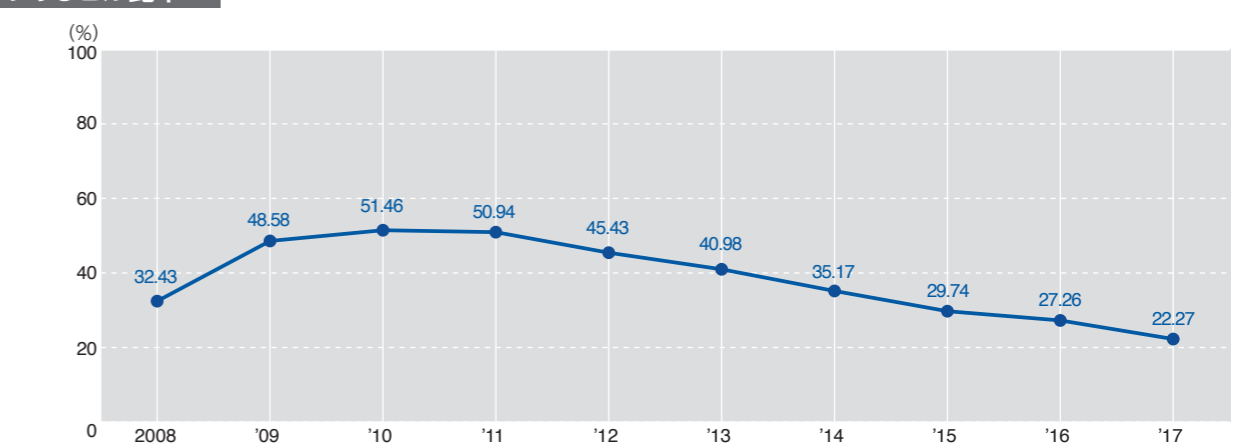
空室面積



新築ビルの供給量



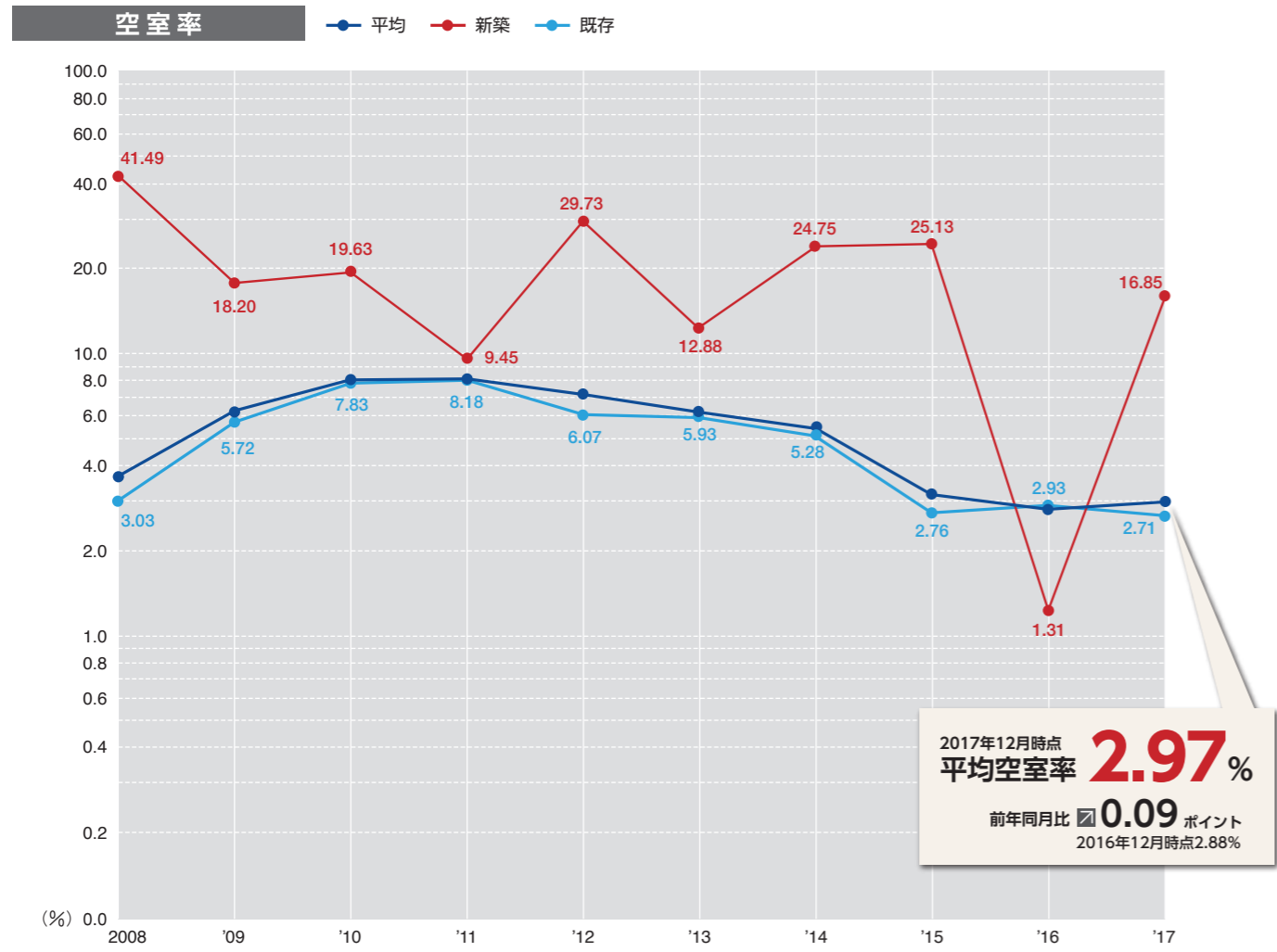
空室のあるビル比率



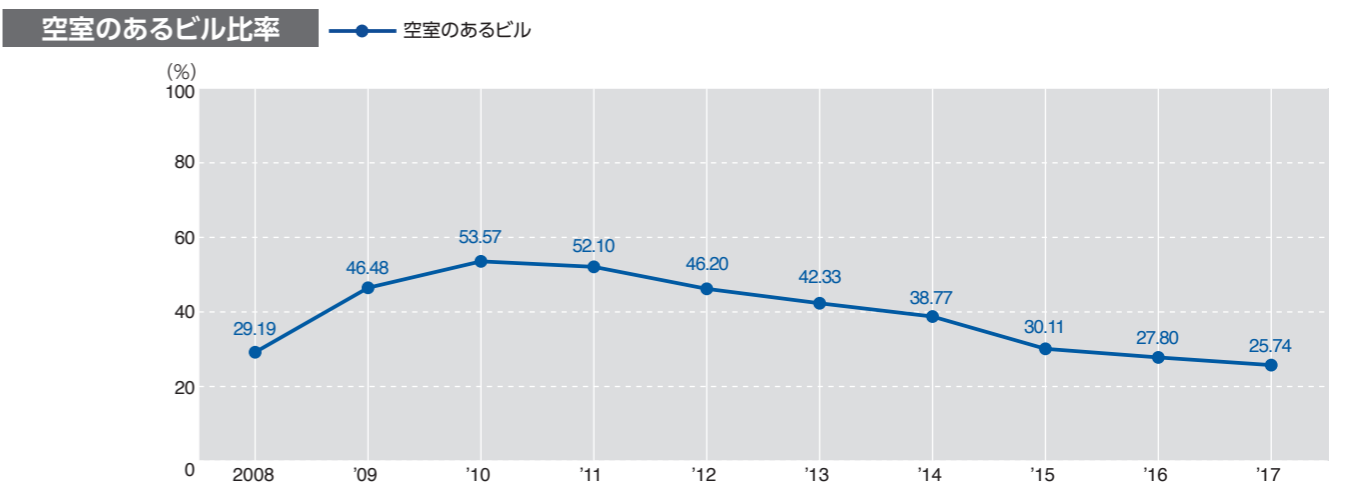
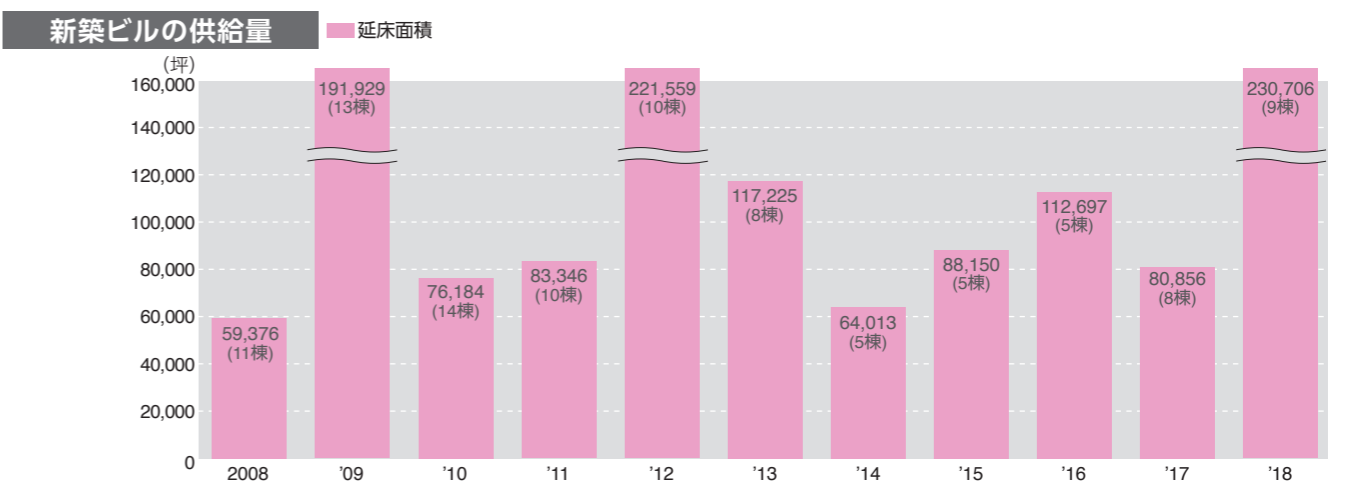
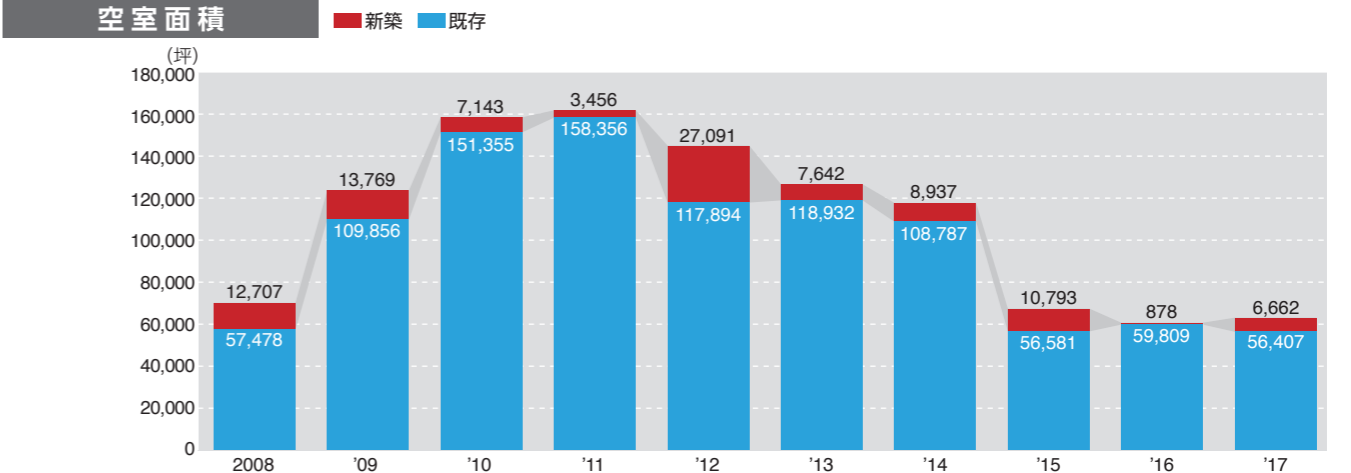
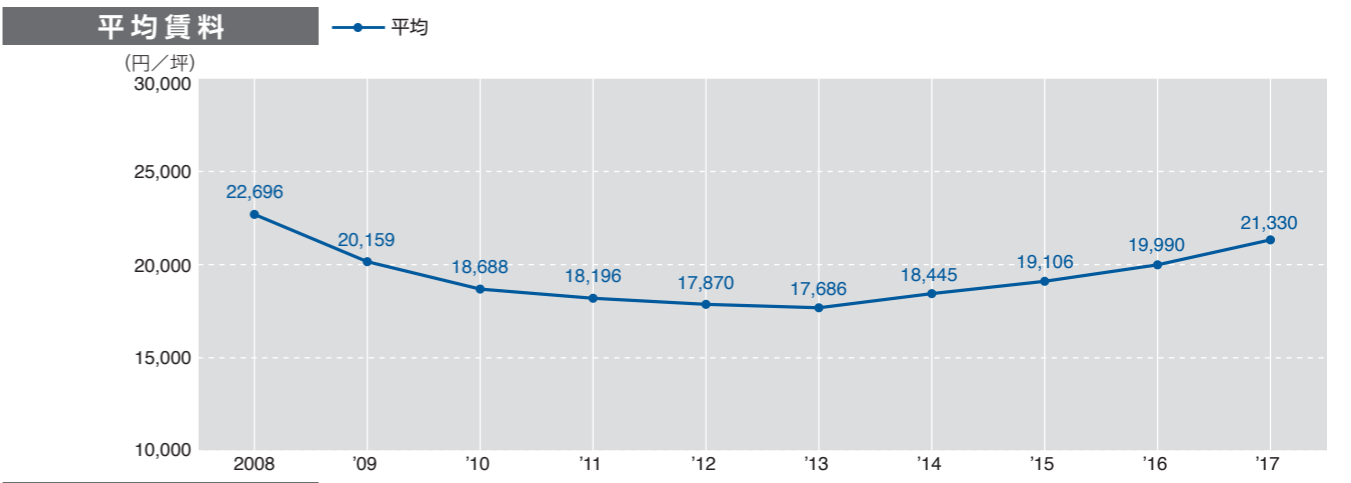
千代田区

2017年の動向 および今後の状況

千代田区の2017年12月時点の平均空室率は2.97%、前年同月比0.09ポイント上げました。2017年は新築ビルの竣工や大型空室の募集開始の影響があり平均空室率は3%台で推移しました。10月以降は新築ビルに大型成約があったことや既存ビルにも成約の動きが見られたことから、平均空室率は12月に2%台に低下しました。2017年の新規供給は延床面積約8万1千坪(8棟)。2016年に比べて供給量は減少したものの一部で募集面積を残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は16.85%となりました。既存ビルでは募集開始や解約の影響が出ていた一方で、分室需要や統合に伴う大型成約の動きもあったことから空室面積が約3千4百坪減少し、既存ビルの空室率は前年同月比0.22ポイント下げて2.71%となりました。平均賃料は2016年9月以降小幅な上昇が続き、9月には2009年4月以来の2万1千円台に、12月時点では前年同月比6.70%(1,340円)上げて都心5区で最も高い21,330円となりました。2018年の新規供給は延床面積約23万1千坪、9棟が竣工する予定です。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルが4棟(延床面積合計約21万6千坪)、同1万坪未満の大型ビルが5棟(同約1万5千坪)となります。前年よりも供給が約15万坪増加する大規模ビルではすでに成約が進んでおり、高稼働での竣工が見込まれています。既存ビルの大型空室への引き合いも強いことから、千代田区の平均空室率は低い水準で推移するとの見方が多くなっています。(K.H)



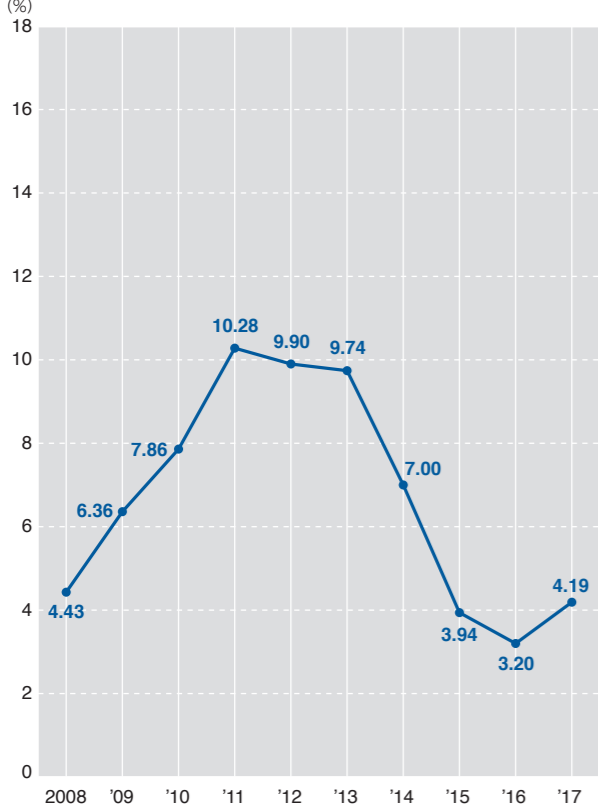
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	3,277,919	3,451,197	3,434,813	3,456,381	3,633,385	3,707,435	3,767,522	3,783,359	3,796,366	3,835,455
貸室面積(坪)	1,926,523	1,995,241	1,968,536	1,971,584	2,032,683	2,066,313	2,097,593	2,096,546	2,106,108	2,120,912
空室面積(坪)	70,185	123,625	158,498	161,812	144,985	126,574	117,724	67,374	60,687	63,069
空室率/平均(%)	3.64	6.20	8.05	8.21	7.13	6.13	5.61	3.21	2.88	2.97
空室のあるビル比率(%)	29.19	46.48	53.57	52.10	46.20	42.33	38.77	30.11	27.80	25.74



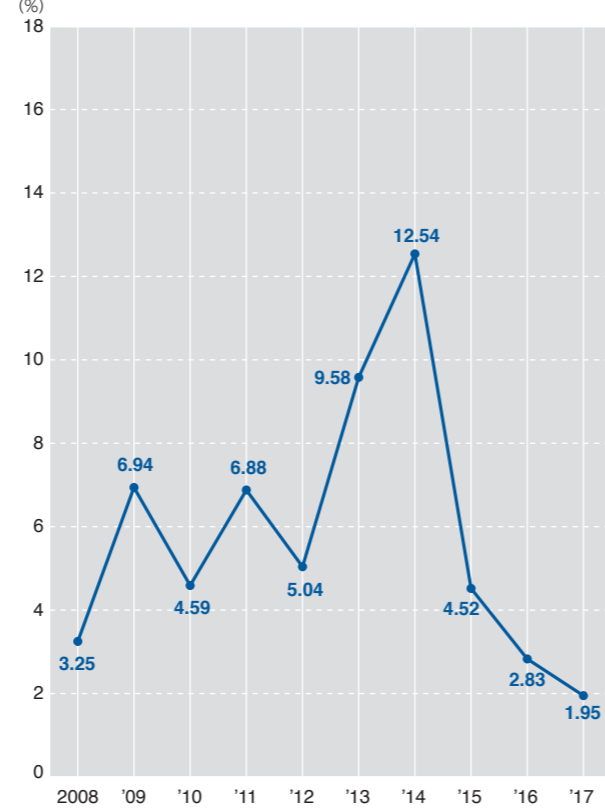
千代田区 [エリアデータ]

平均空室率

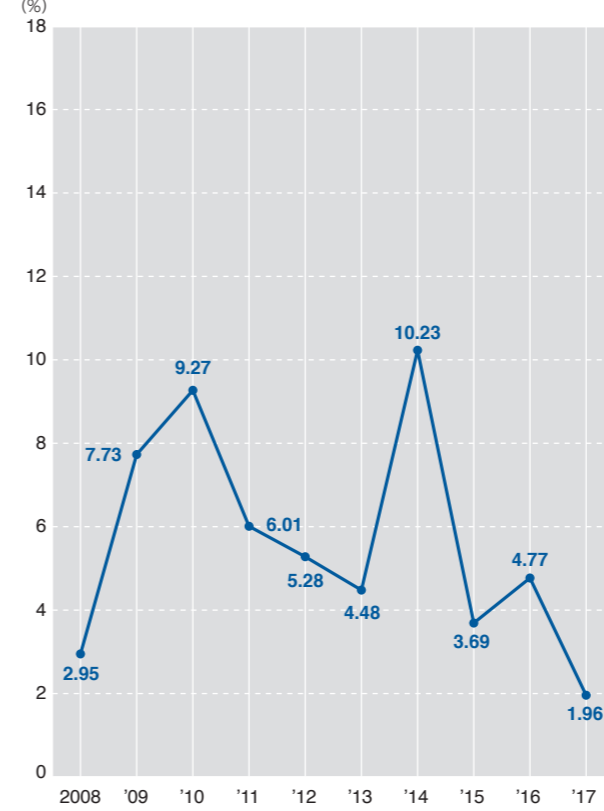
平均



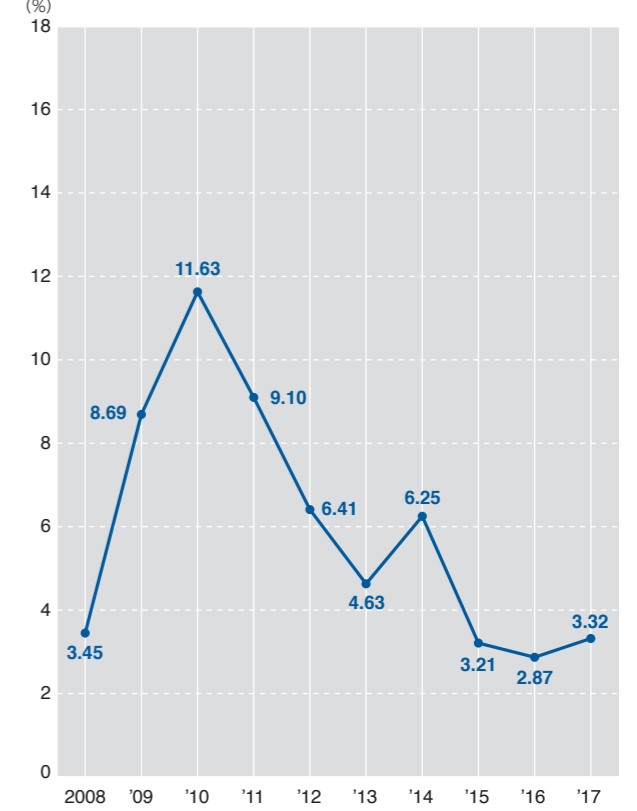
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段



麹町・番町

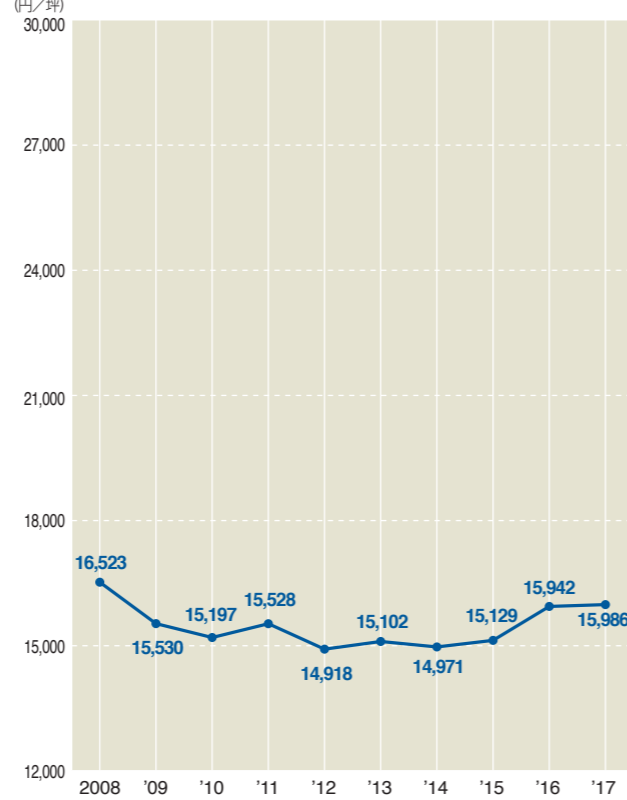


平均賃料

平均



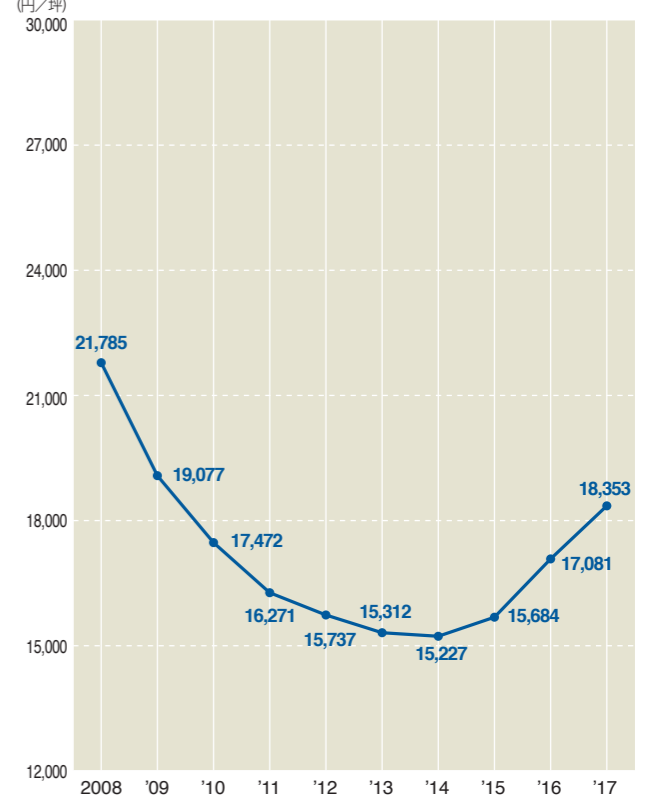
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段



麹町・番町

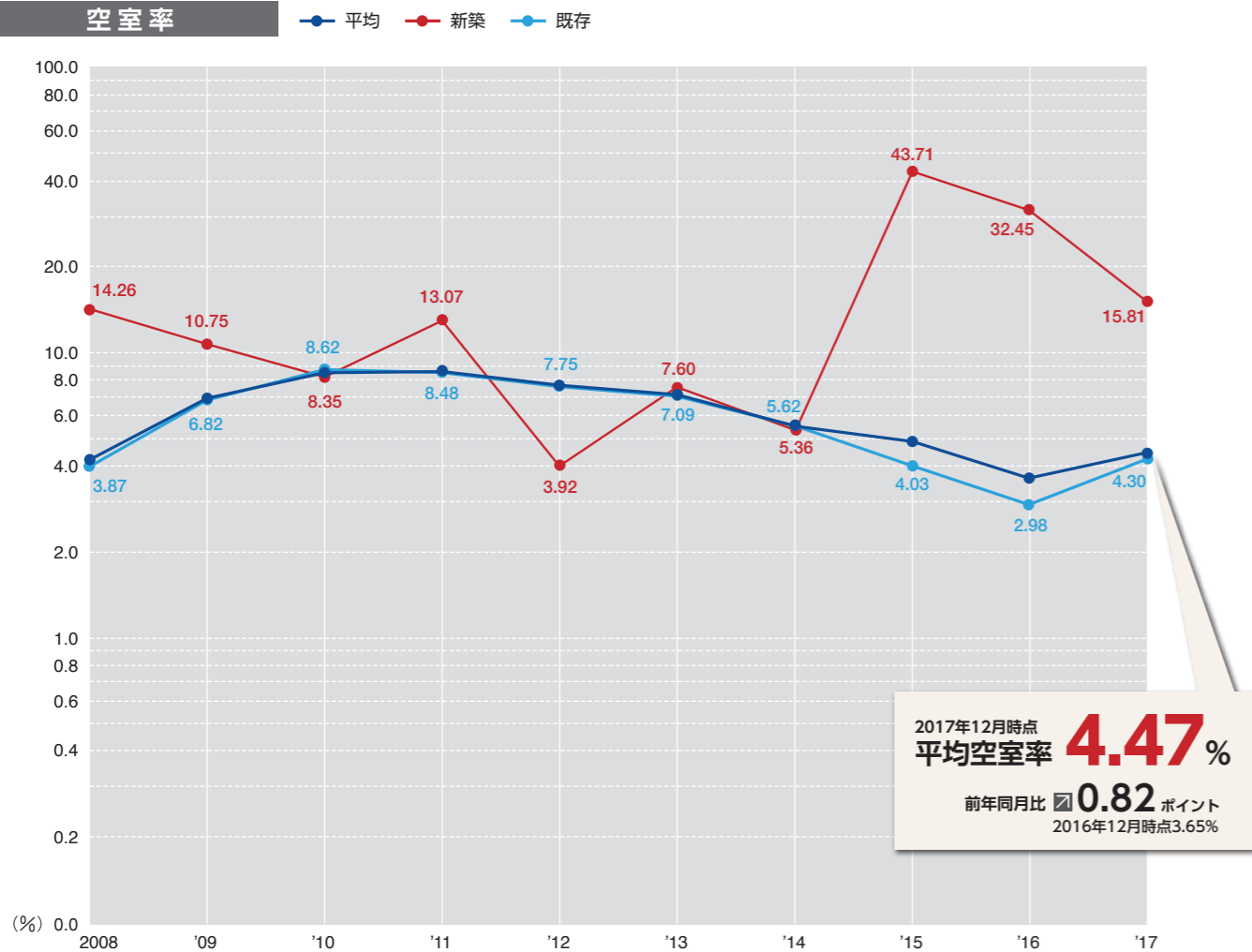


中央区

2017年の動向 および今後の状況

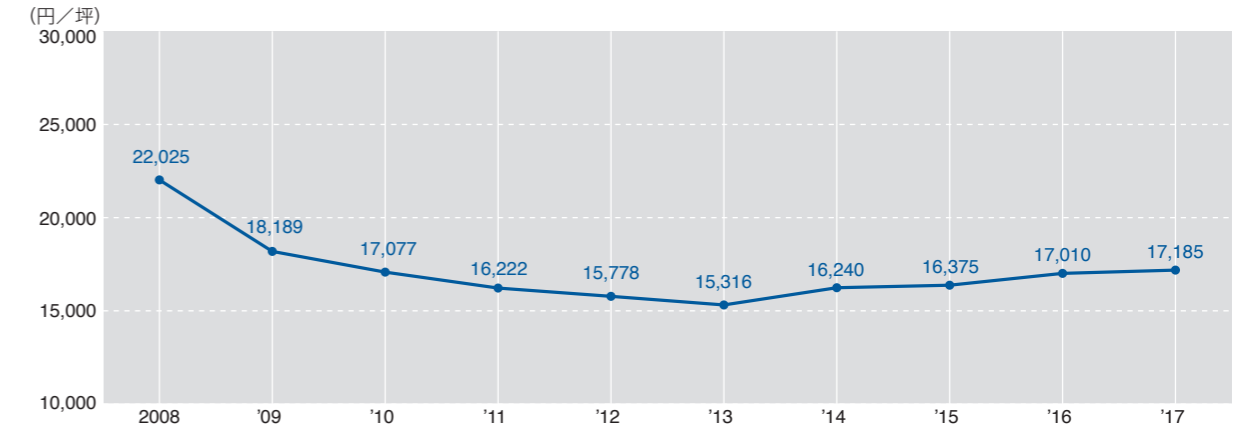
中央区の2017年12月時点の平均空室率は4.47%、前年同月比0.82ポイント上げました。2017年の前半は解約の影響が出ていた一方で、小規模な成約の動きがあったことから平均空室率は3%台で推移していたものの、8月以降は大型空室の募集が開始されたことなどから平均空室率が4%台に上昇しました。2017年の新規供給は延床面積約5万9千坪(7棟)。一部のビルで募集面積を残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は15.81%となりました。既存ビルでは成約の動きが小規模に止まる中、他地区の新規供給予定ビルへの移転に伴う大型空室の募集開始などの影響が見られたことから、空室面積はこの1年間で約1万9千坪増加し、既存ビルの空室率が前年同月比1.32ポイント上昇しました。12月時点の平均賃料は17,185円。年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、前年同月比で1.03%(175円)上昇しました。2018年の新規供給は延床面積約8万8千坪、9棟が竣工する予定です。前年に比べ面積は約3万坪、棟数は2棟増加します。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは2棟(延床面積合計約6万3千坪)、同1万坪未満の大型ビルは7棟(同約2万5千坪)となります。すでに成約や引き合いが進んでいるビルもあるため、中央区のオフィスビル市場は改善傾向で推移するとの見方が多いようです。(K.T)

空室率

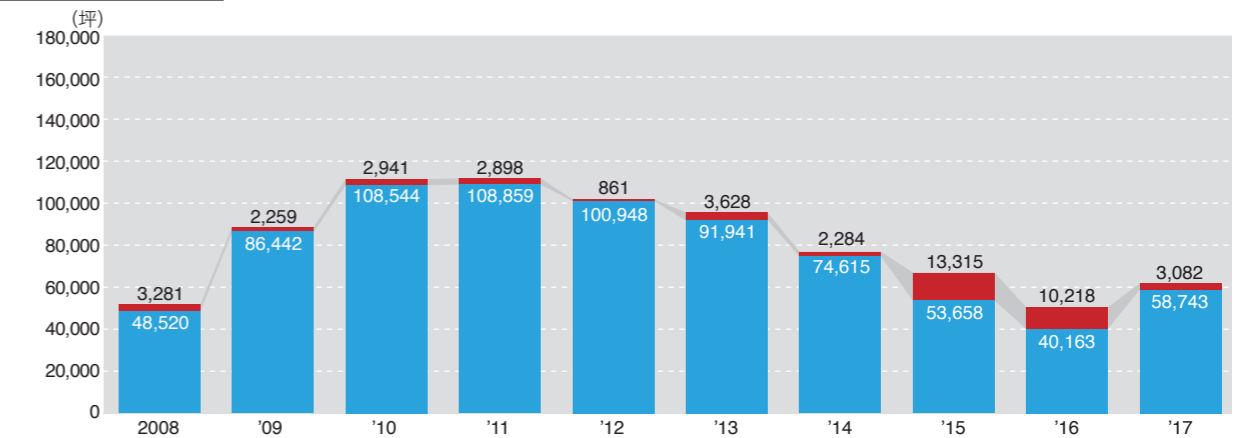


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	1,940,700	1,967,931	1,983,306	2,007,180	2,041,473	2,092,186	2,139,699	2,137,184	2,171,111	2,206,587
貸室面積(坪)	1,276,408	1,288,157	1,294,178	1,306,399	1,324,888	1,345,261	1,369,189	1,362,325	1,381,447	1,384,396
空室面積(坪)	51,801	88,701	111,485	111,757	101,809	95,569	76,899	66,973	50,381	61,825
空室率/平均(%)	4.06	6.89	8.61	8.55	7.68	7.10	5.62	4.92	3.65	4.47
空室のあるビル比率(%)	28.42	42.53	49.24	45.08	39.42	37.92	32.57	30.88	25.08	20.98

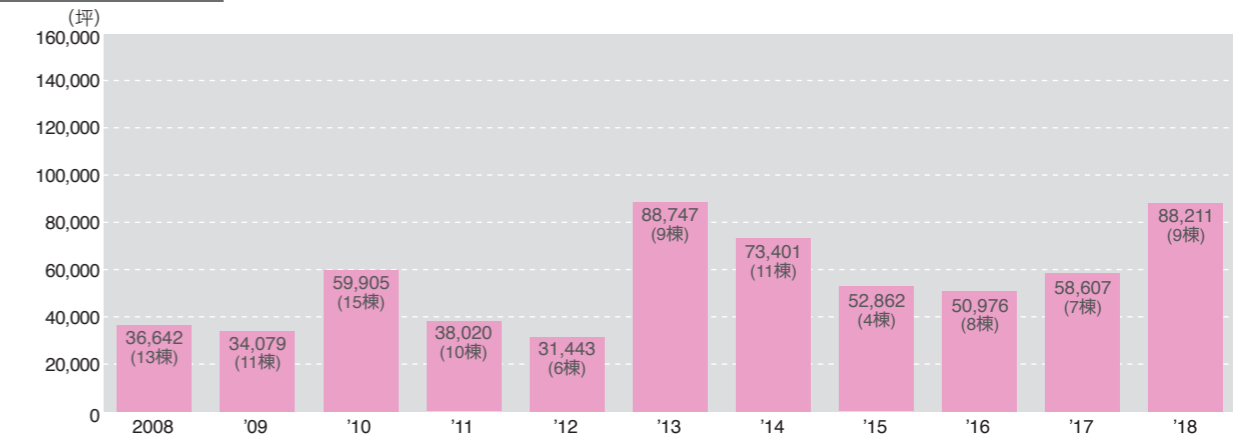
平均賃料



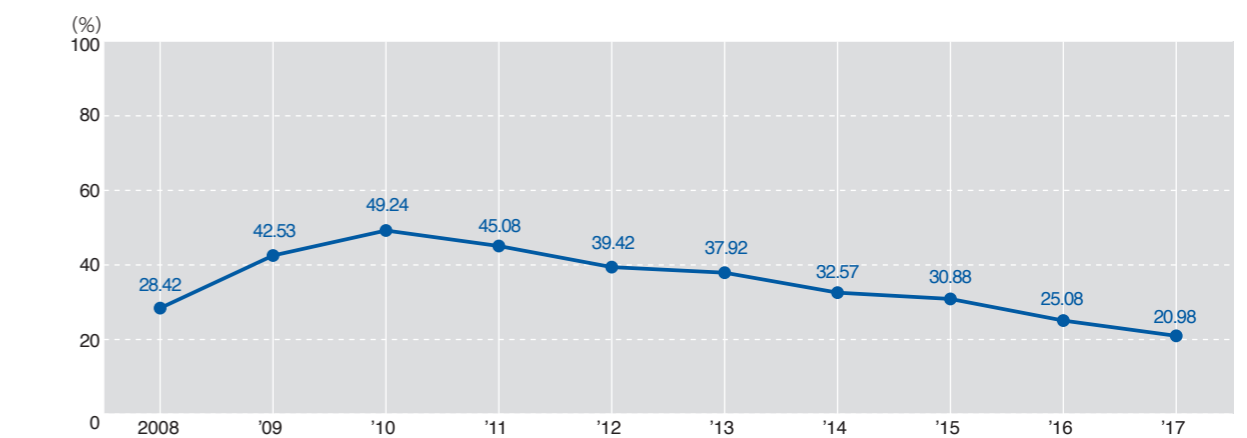
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

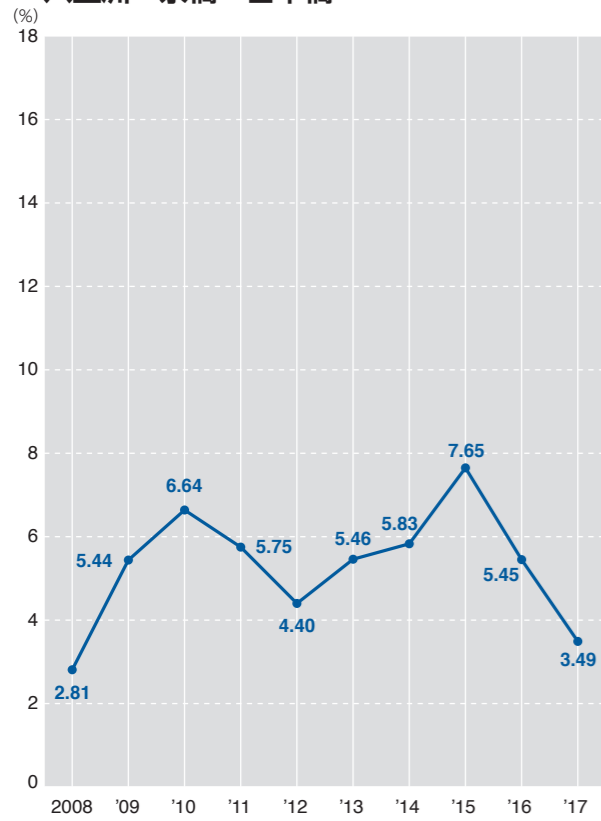


中央区 [エリアデータ]

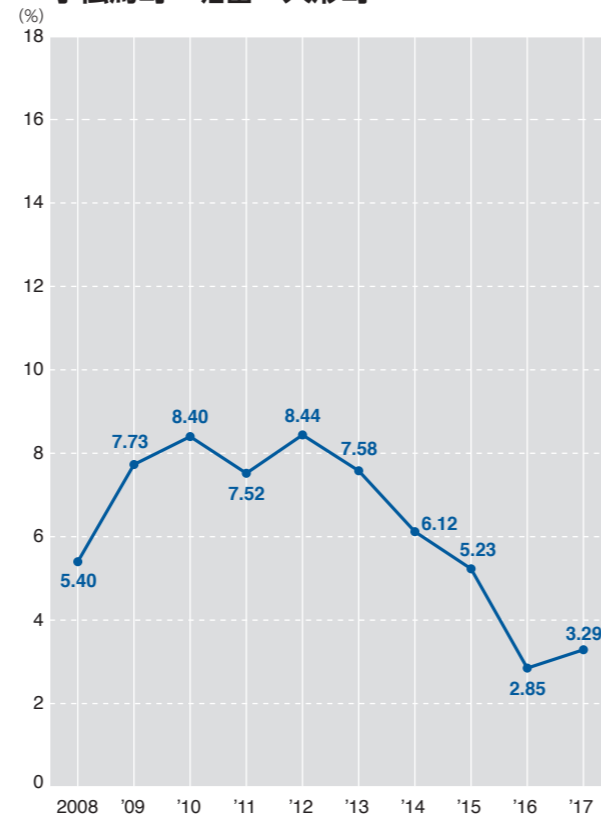
平均空室率

平均

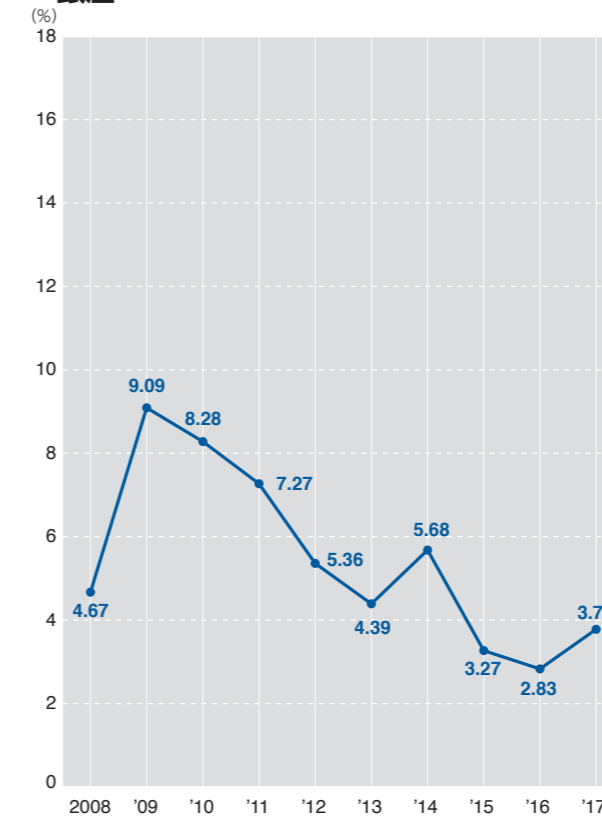
八重洲・京橋・日本橋



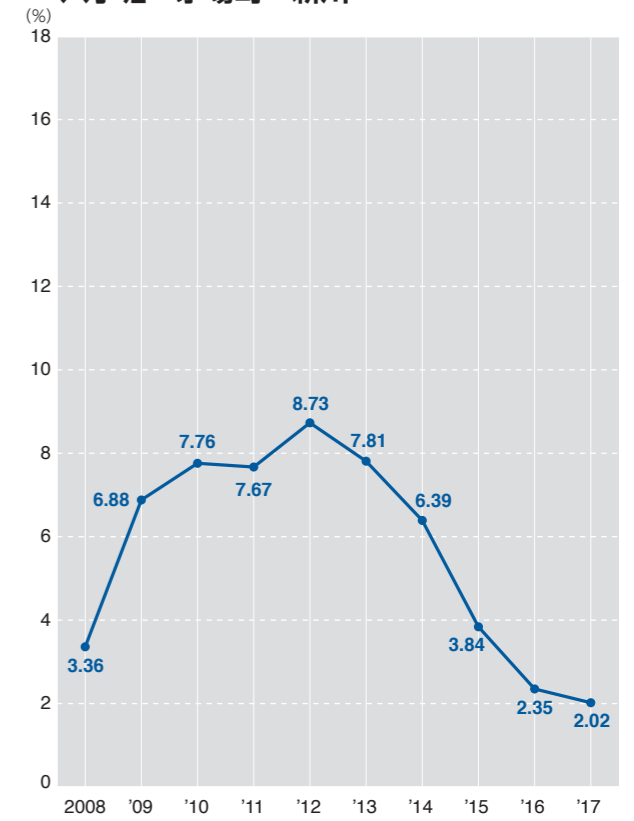
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



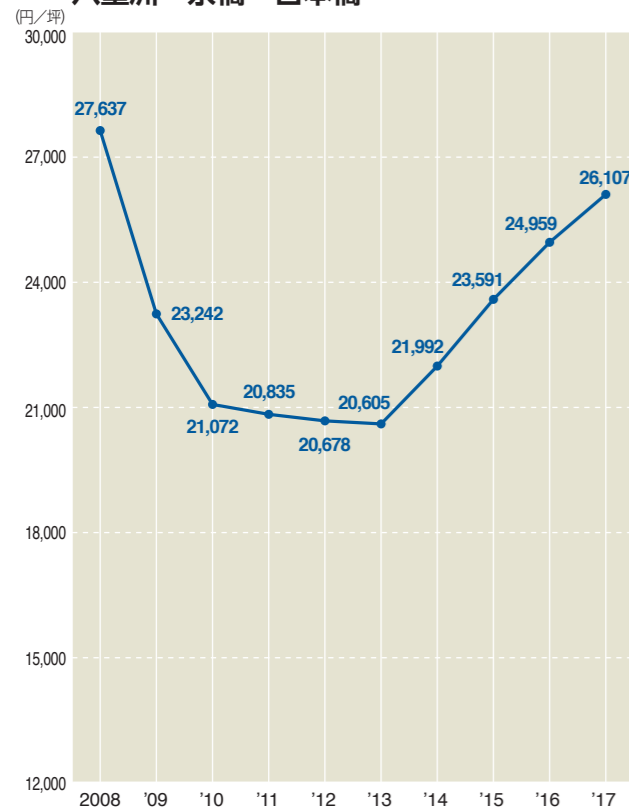
八丁堀・茅場町・新川



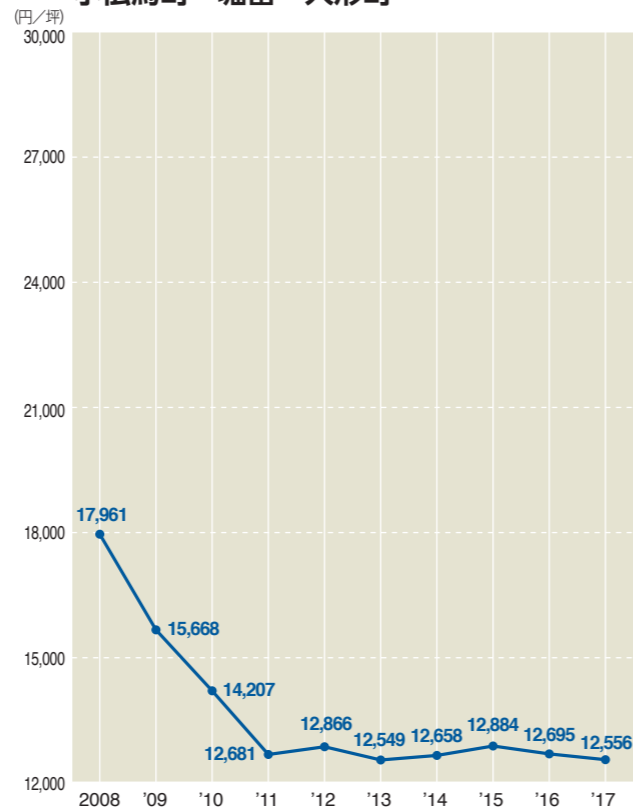
平均賃料

平均

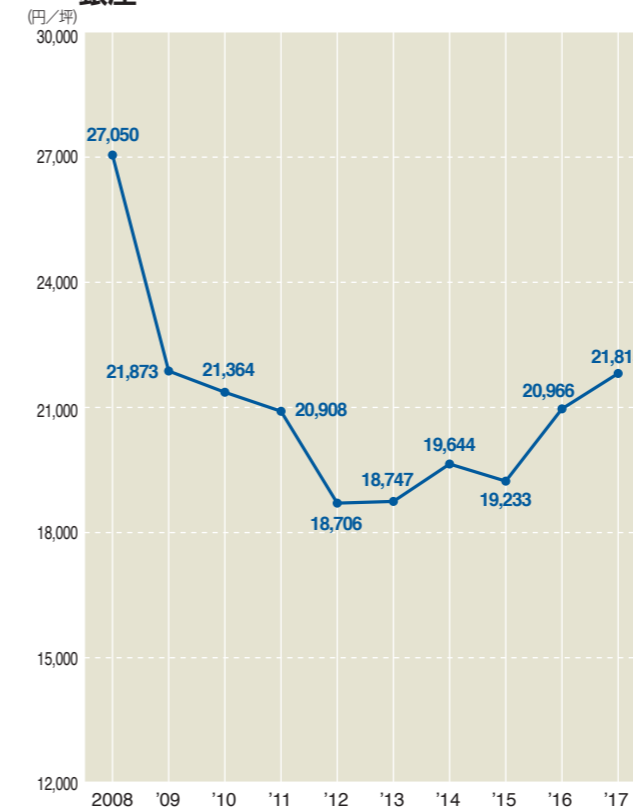
八重洲・京橋・日本橋



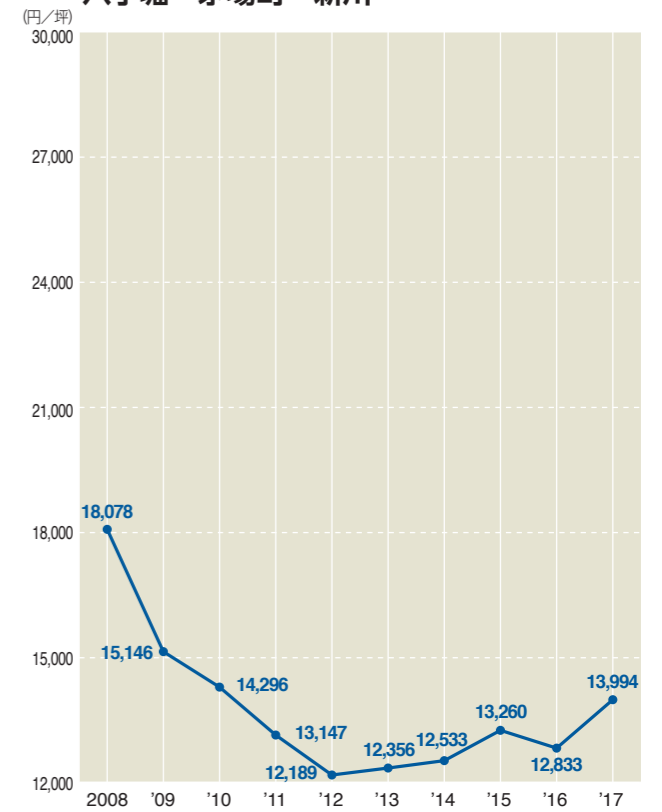
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



八丁堀・茅場町・新川

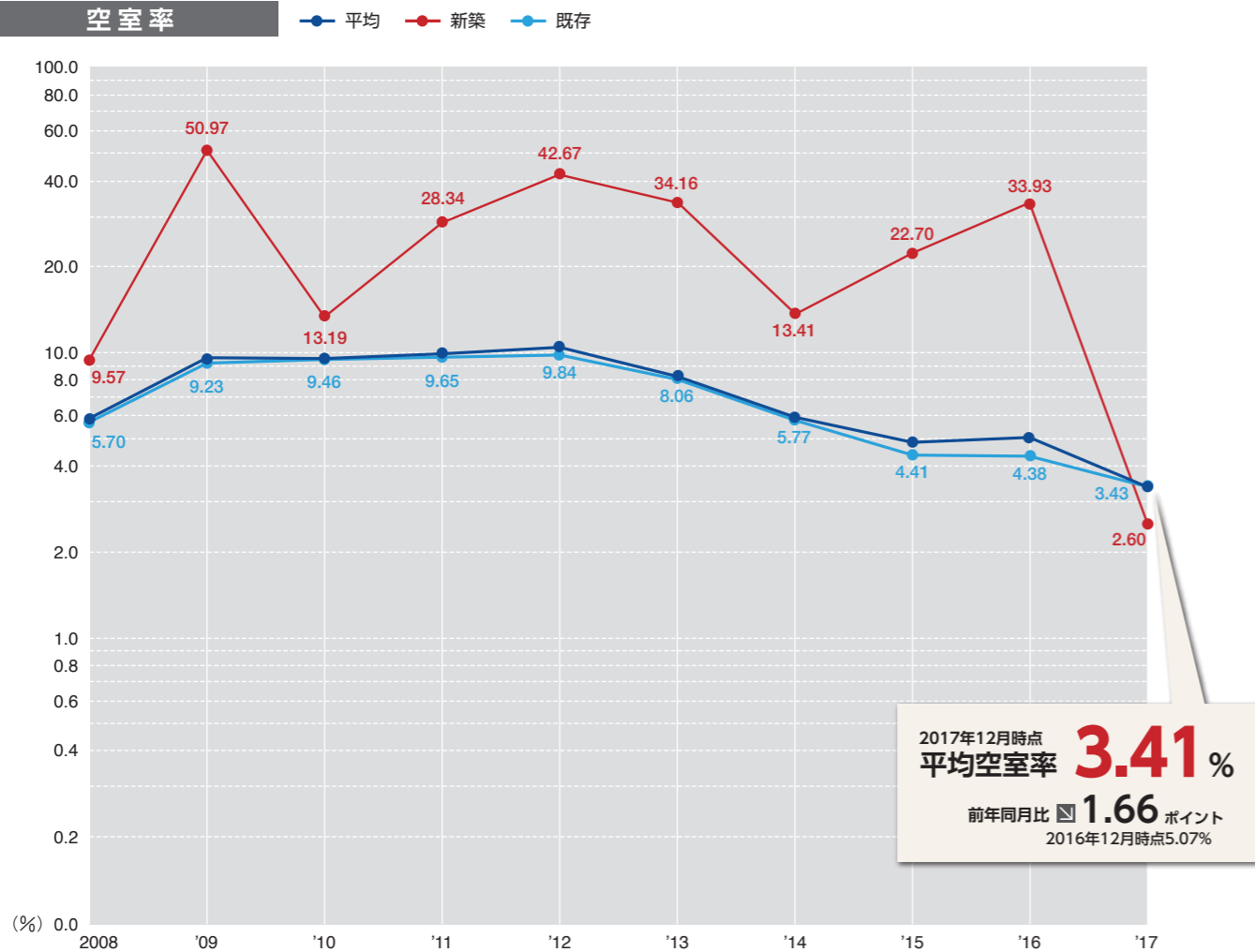


港区

2017年の動向 および今後の状況

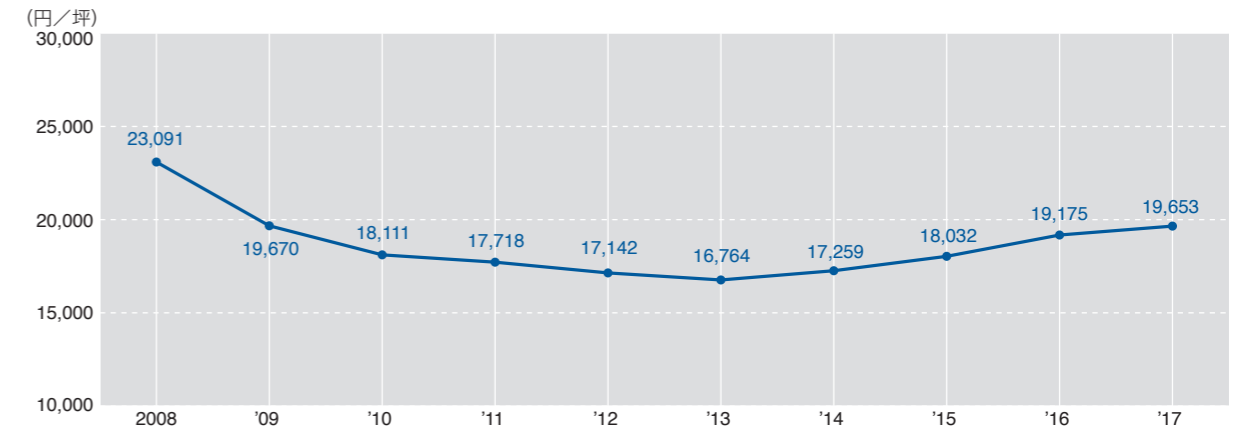
港区の2017年12月時点の平均空室率は3.41%、前年同月比1.66ポイント下げました。2017年は拡張移転や統合などに伴う大型成約の動きが見られ、平均空室率は8月に2008年1月以来の3%台に低下しました。2017年の新規供給は延床面積約8万2千坪(8棟)、前年に比べ供給量が減少したことや、成約の動きが順調に推移し多くのビルが満室となったことから、12月時点の新築ビルの空室率は都心5区で最も低い2.60%となりました。既存ビルでは拡張傾向の成約が続いたことや地区外からの移転に伴う大型成約も見られました。大型解約や募集開始の動きが前年に比べ減少したこともあり、空室面積がこの1年間で約1万9千坪減少し、既存ビルの空室率は前年同月比0.95ポイント下げて3.43%となりました。12月時点の平均賃料は19,653円、前年同月比2.49%(478円)上げました。おおむね上昇傾向ではあったものの、前年に比べ上げ幅が縮小しました。2018年の新規供給は延床面積約10万1千坪、10棟が竣工する予定です。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは前年と同じ2棟(延床面積合計約7万2千坪)、同1万坪未満の大型ビルは8棟(同約3万坪)となります。2017年に比べ供給量が増加することや、既存ビルでも新規供給予定のビルへの移転などによる大型空室の募集も予想されるため、平均空室率の一時的な上昇が懸念されますが、他地区の新築ビルには品薄感があることもあり、港区の大型空室の成約の動きは順調に推移するとの見方が多いようです。(S.K)

空室率

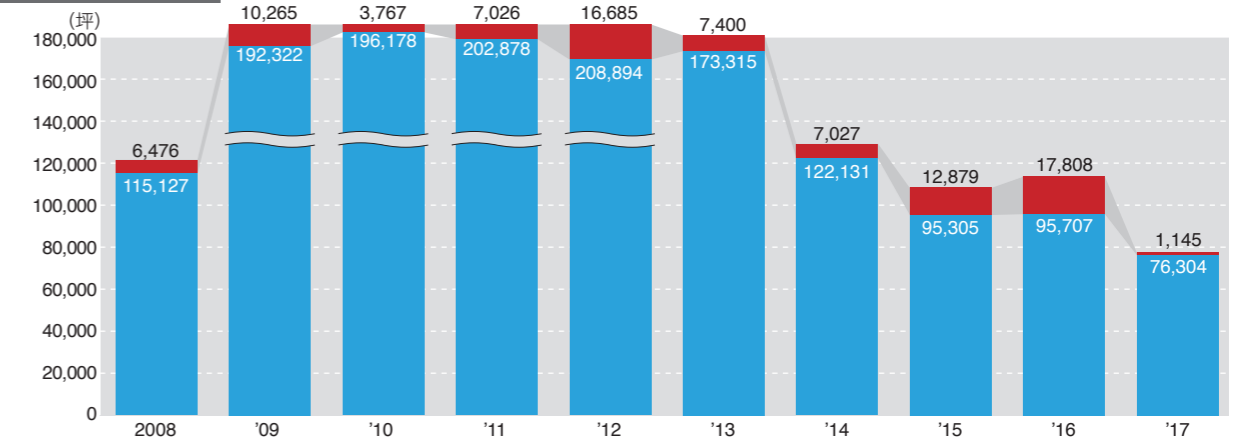


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	3,494,373	3,524,090	3,524,746	3,578,940	3,658,675	3,683,687	3,716,275	3,783,572	3,836,162	3,898,603
貸室面積(坪)	2,085,769	2,102,928	2,102,505	2,127,881	2,162,089	2,172,716	2,168,791	2,215,395	2,239,967	2,269,220
空室面積(坪)	121,603	202,587	199,945	209,904	225,579	180,715	129,158	108,184	113,515	77,449
空室率/平均(%)	5.83	9.63	9.51	9.86	10.43	8.32	5.96	4.88	5.07	3.41
空室のあるビル比率(%)	36.09	54.43	53.09	55.39	49.11	43.58	38.47	29.85	30.61	23.76

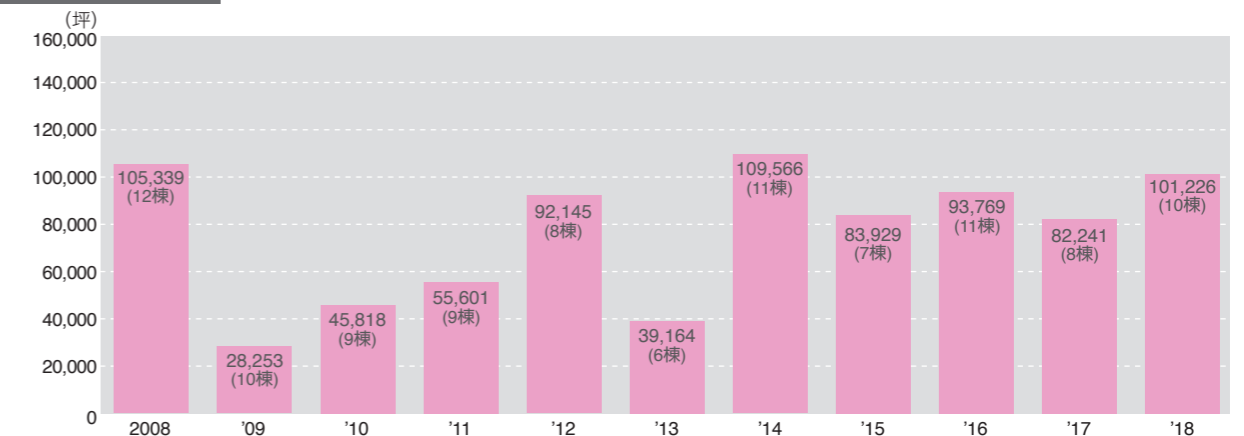
平均賃料



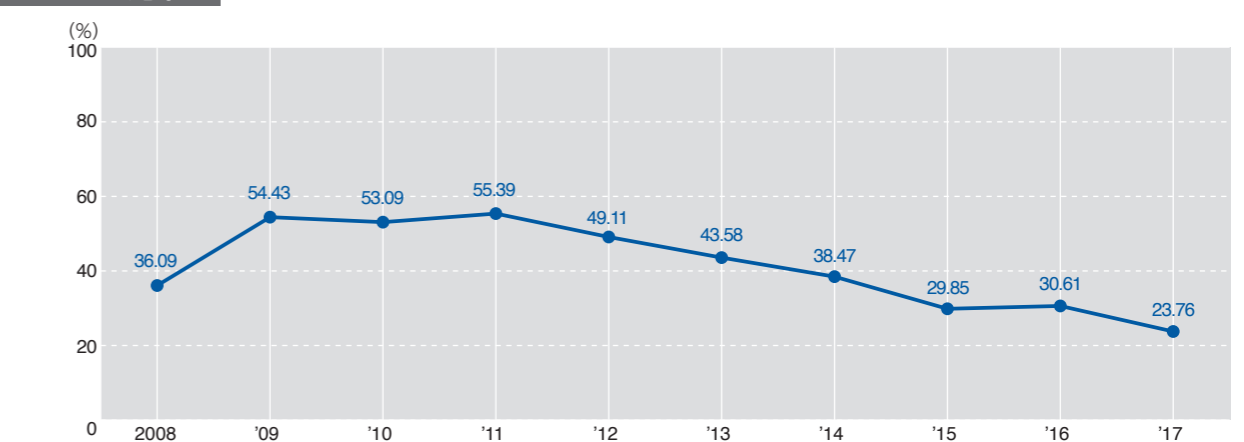
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

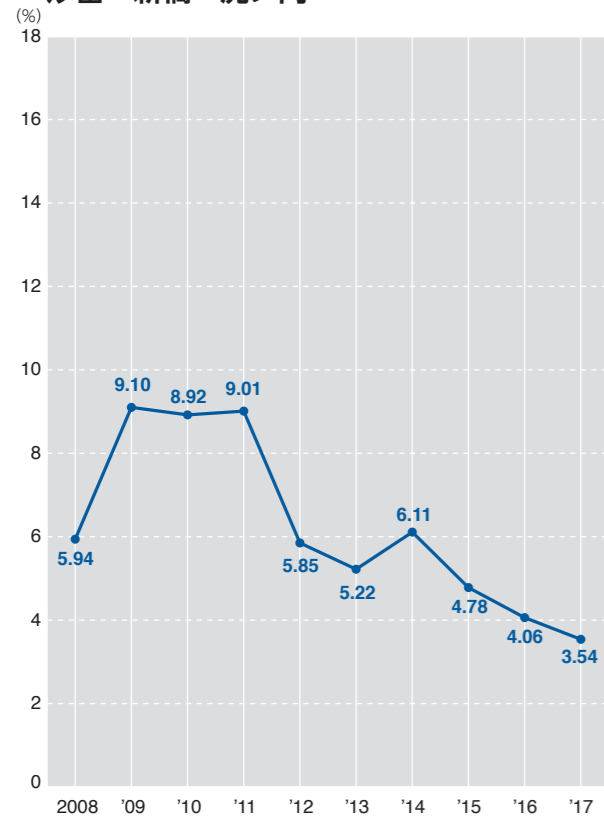


港区 [エリアデータ]

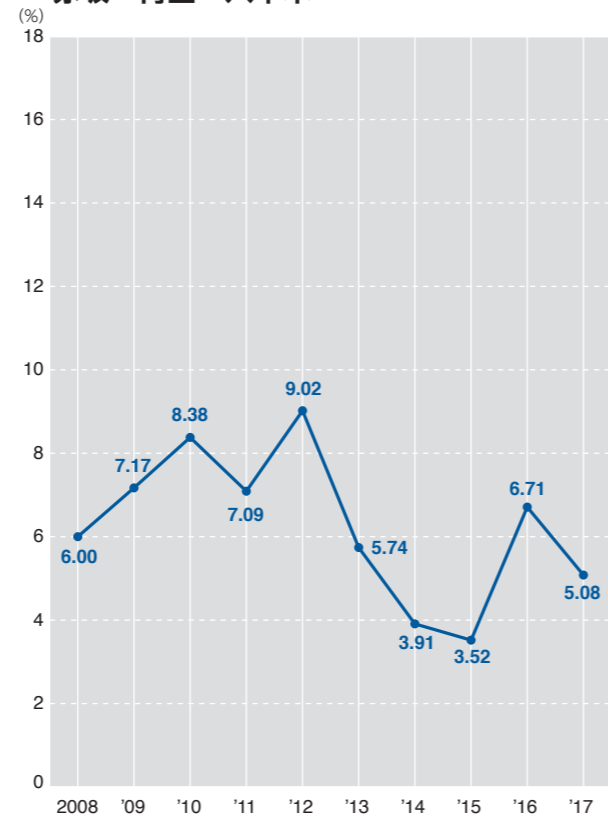
平均空室率

平均

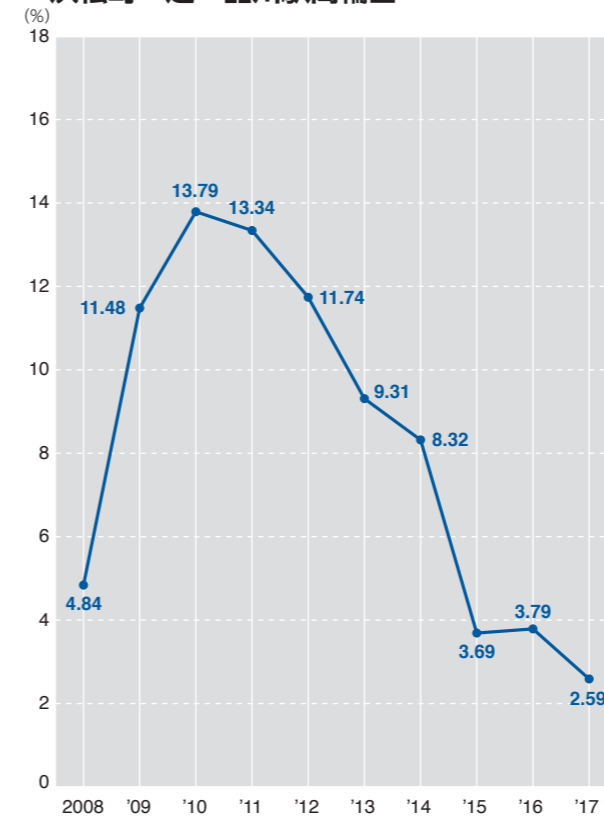
汐留・新橋・虎ノ門



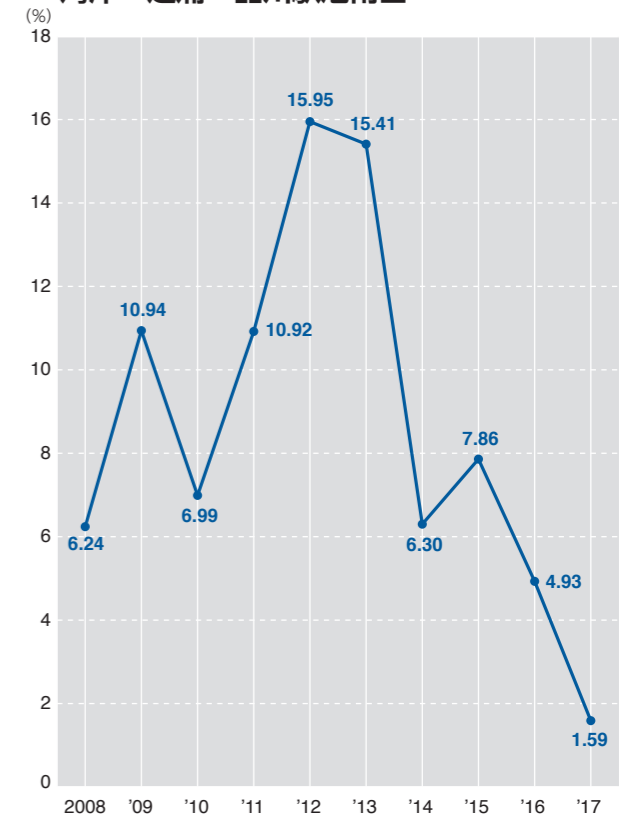
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口



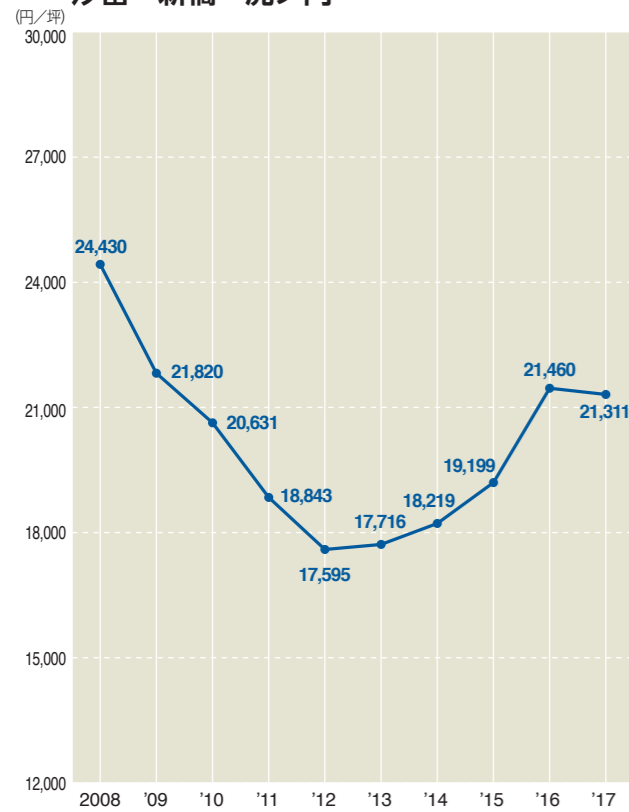
海岸・芝浦・品川駅港南口



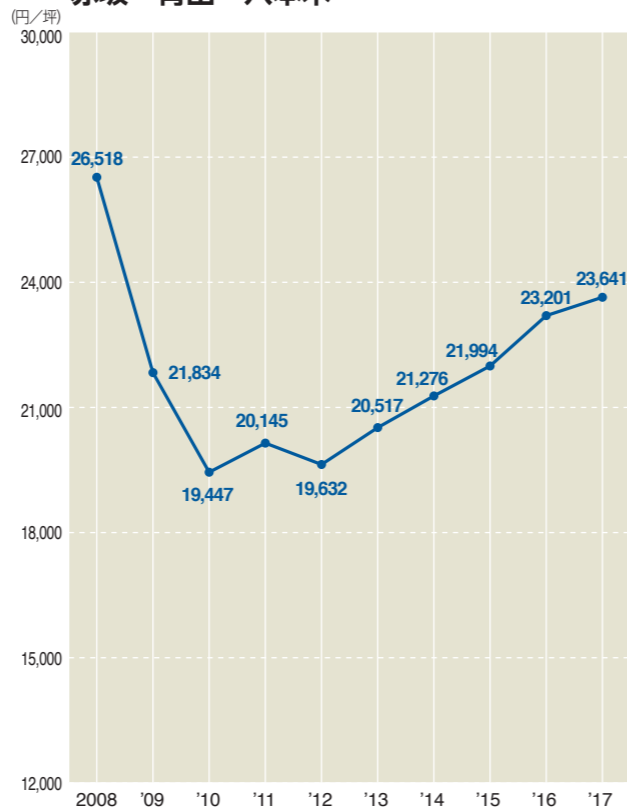
平均賃料

平均

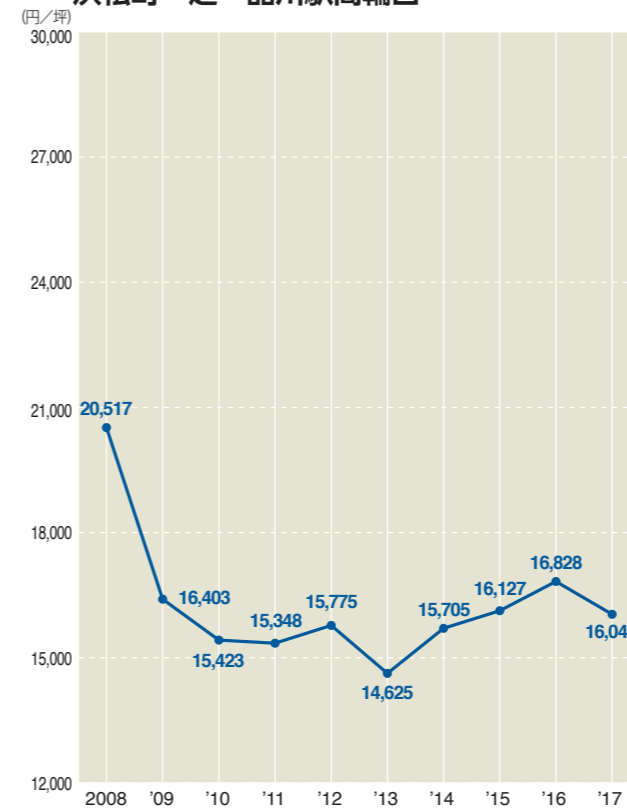
汐留・新橋・虎ノ門



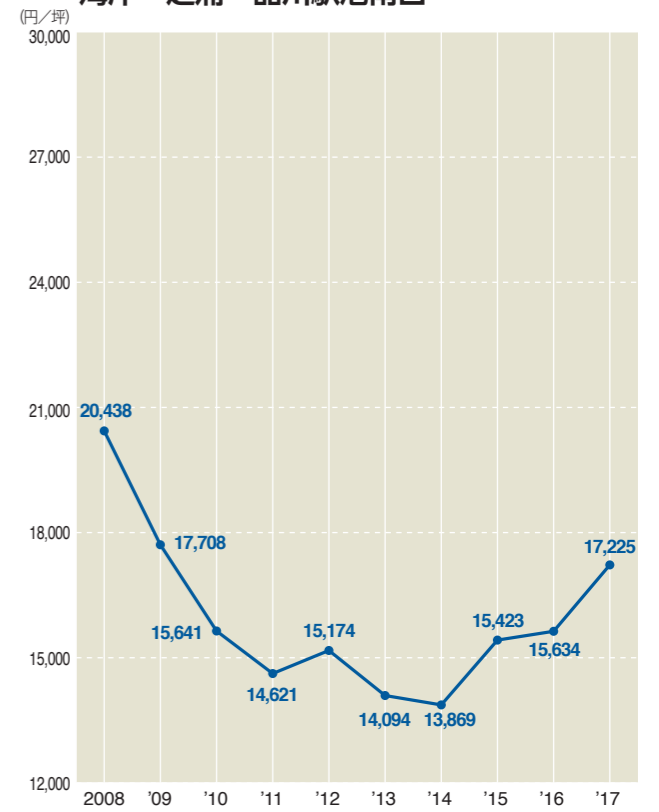
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口



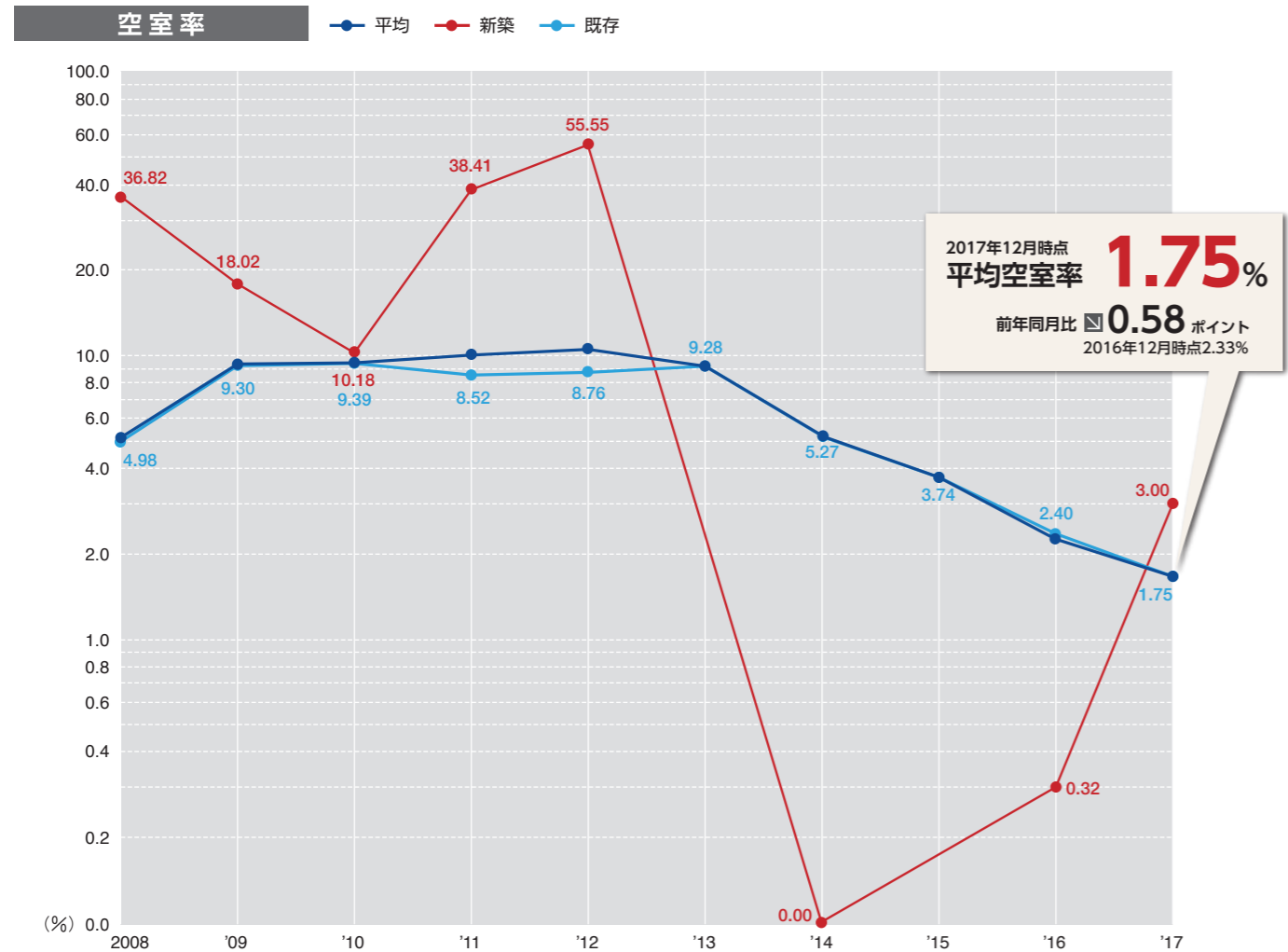
海岸・芝浦・品川駅港南口



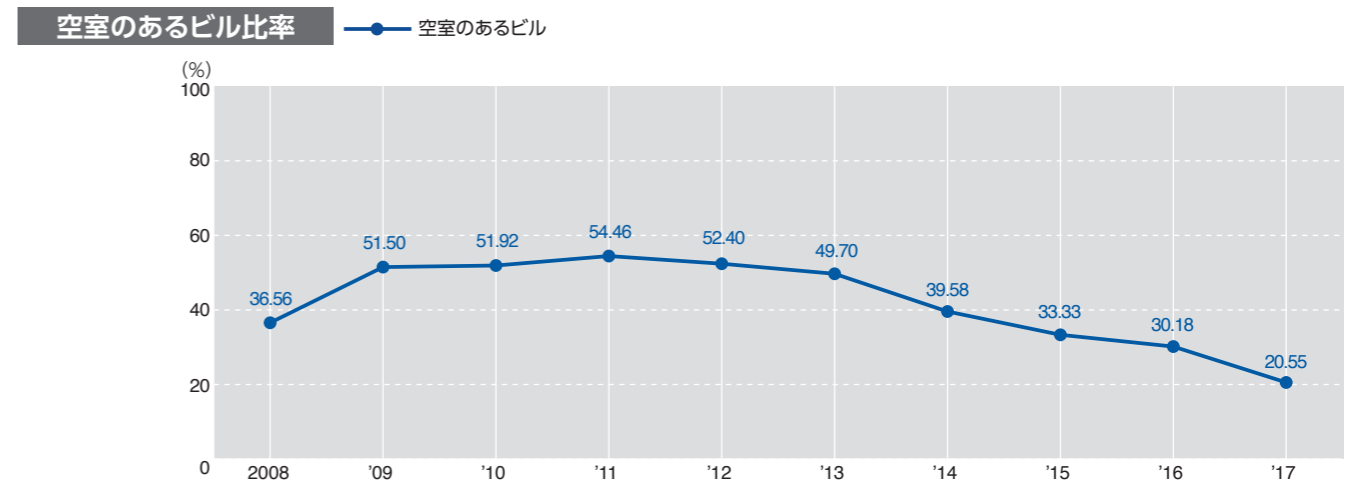
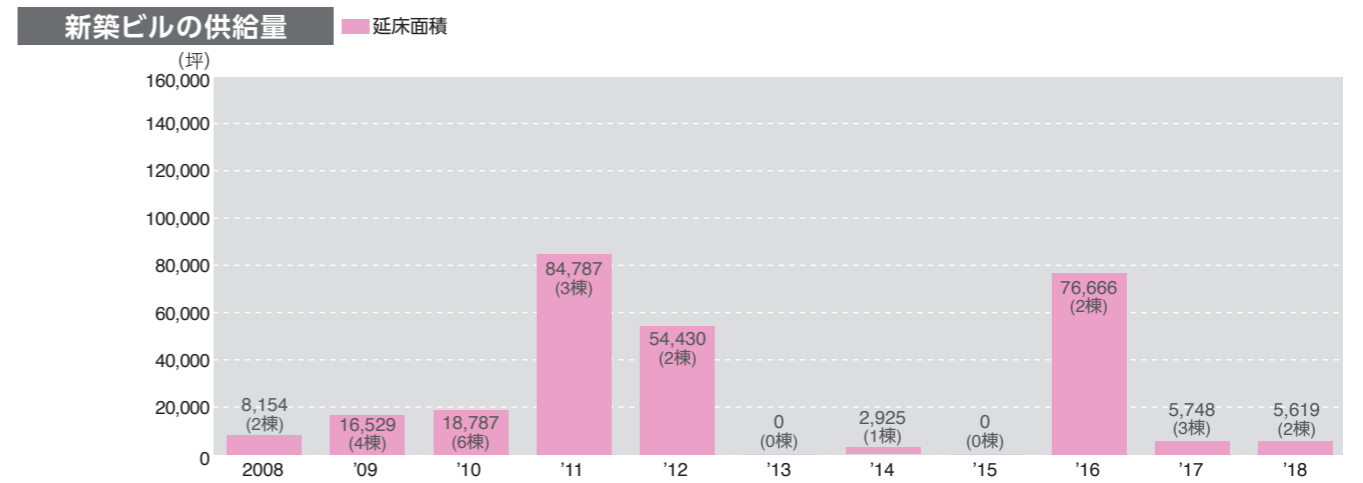
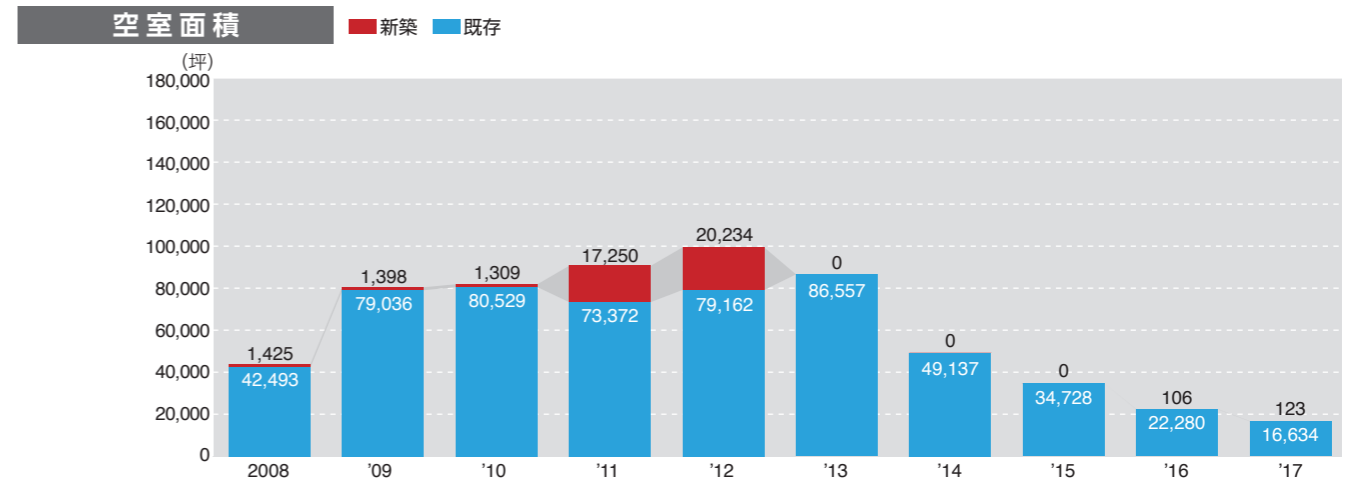
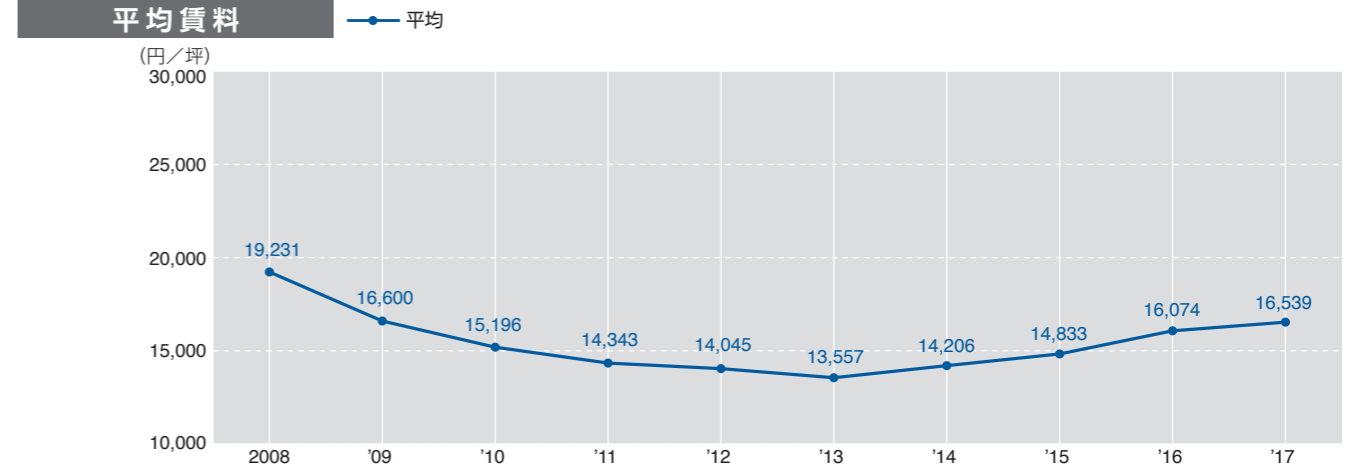
新宿区

2017年の動向 および今後の状況

新宿区の2017年12月時点の平均空室率は1.75%、前年同月比0.58ポイント下げました。2017年は新築ビル3棟がいずれもほぼ満室で竣工したことや、既存ビルでも大型解約の動きがほとんどなく、大型空室を中心に品薄感が強まっている中で、館内増床などの小規模な成約の動きが続いたため平均空室率は5月に都心5区でいち早く2%台を下回りました。2017年の新規供給は延床面積約6千坪(3棟)。いずれのビルも満室や高稼働しているため、新築ビルの空室率は3.00%となりました。既存ビルでも解約の動きが少ない中、小規模な成約が見られたため、空室面積がこの1年間で約5千6百坪減少し、既存ビルの空室率は前年同月比0.65ポイント下げて1.75%となりました。平均賃料は年間を通しておおむね小幅な上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比2.89%(465円)上げて16,539円となりました。新宿区では2018年も延床面積1万坪以上の大規模ビルの供給はなく、同1万坪未満の大型ビル(延床面積合計約5千6百坪)2棟が竣工する予定となっています。いずれのビルもすでに成約が進んでおり、高稼働での竣工が見込まれています。既存ビルの空室面積も減少が続いていることから、新宿区のオフィスビル市場は引き続き小規模な動きとなりそうです。(S.F)



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	1,368,695	1,382,409	1,400,820	1,472,322	1,520,987	1,515,337	1,517,969	1,509,140	1,584,729	1,580,368
貸室面積(坪)	856,754	857,894	870,339	906,145	939,674	932,415	934,539	928,877	961,548	957,217
空室面積(坪)	43,918	80,434	81,838	90,622	99,396	86,557	49,137	34,728	22,386	16,757
空室率/平均(%)	5.13	9.38	9.40	10.00	10.58	9.28	5.26	3.74	2.33	1.75
空室のあるビル比率(%)	36.56	51.50	51.92	54.46	52.40	49.70	39.58	33.33	30.18	20.55

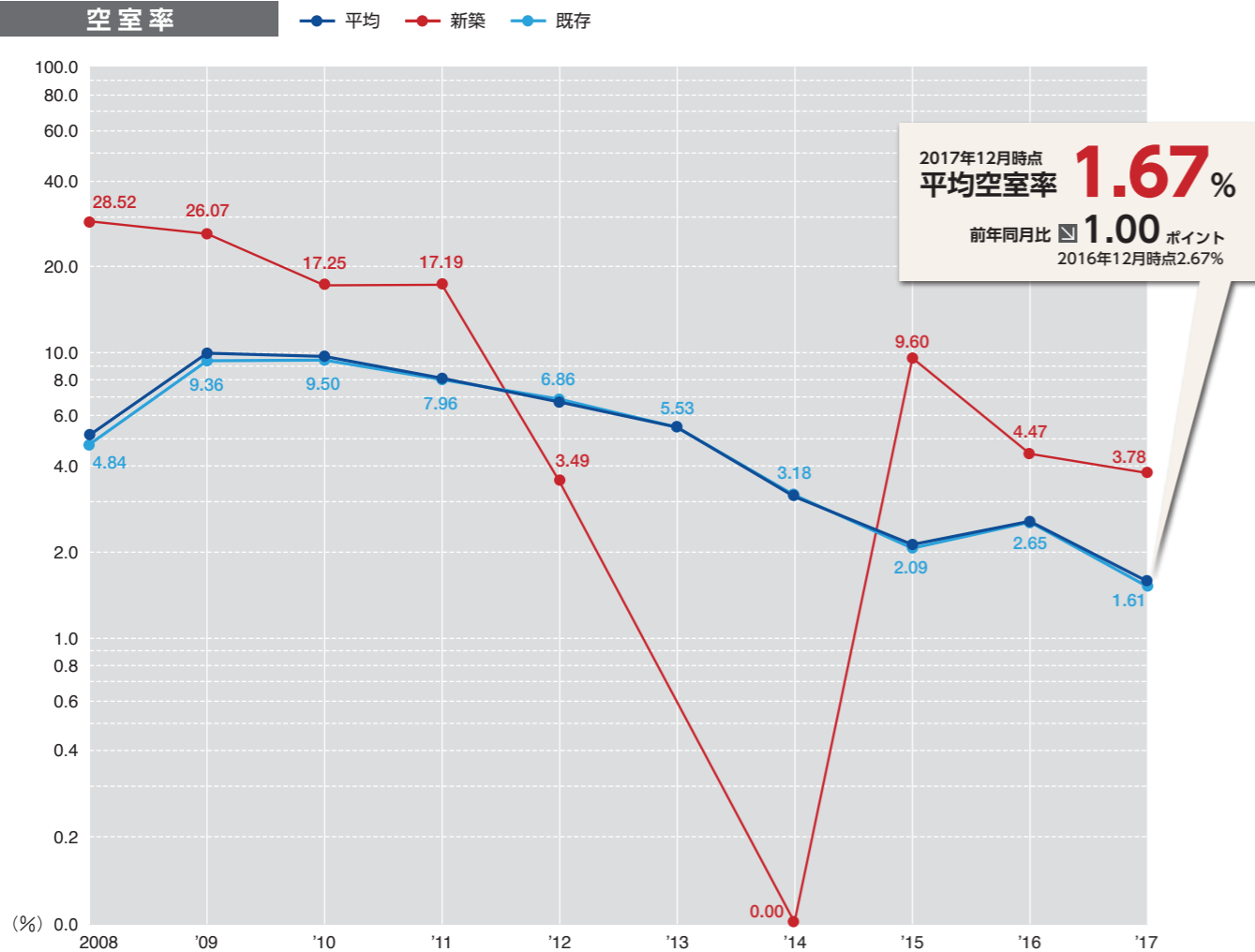


渋谷区

2017年の動向 および今後の状況

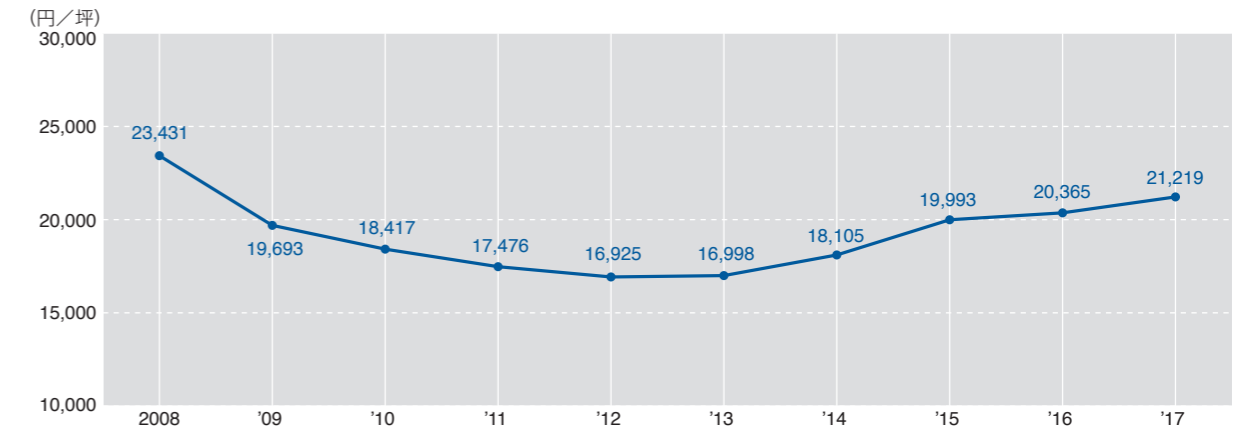
渋谷区の2017年12月時点の平均空室率は1.67%。前年同月比1.00ポイント下げ、都心5区で最も低い水準となりました。2017年は小規模な解約の影響によって平均空室率が小幅に上昇する動きも見られたものの、館内増床や拡張移転などに伴う小規模な成約が続いたため、9月には2007年9月以来の1%台に低下しました。2017年の新規供給は延床面積約2万4千坪(3棟)。いずれも満室や高稼働となっていることから、新築ビルの12月時点の空室率は3.78%となりました。既存ビルでは成約は小規模に止まっていたものの、大型解約の動きがなかったこともあり、空室面積がこの1年間で約6千坪減少し、既存ビルの空室率は前年同月比1.04ポイント下げて1.61%となりました。12月時点の平均賃料は21,219円、前年同月比4.19%(854円)上げました。都心5区内で最も高い水準で推移する中、2月以降は小幅な上昇が続き、9月には2009年7月以来の2万1千円台に戻りました。2018年の新規供給は大規模ビル1棟「渋谷ストリーム(延床面積約3万5千坪)」が7月に竣工を予定しているものの、同ビルはすでに満室での竣工が予定されています。既存ビルの空室も減少しているため、渋谷区のオフィスビル市場では規模を問わず空室の品薄感が強まりそうです。(S.F)

空室率

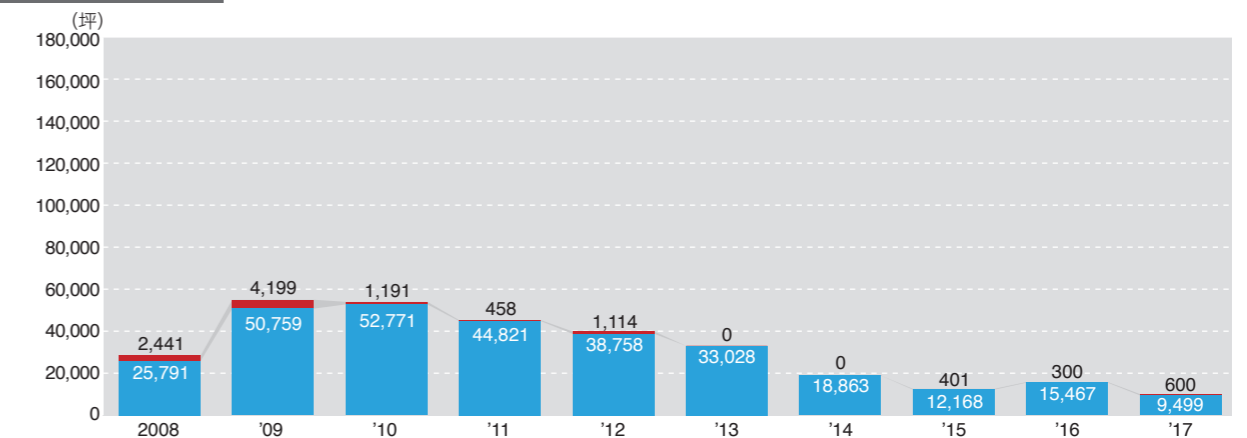


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	866,885	882,902	899,254	928,119	1,006,724	1,004,677	1,000,190	992,974	998,507	1,020,708
貸室面積(坪)	541,880	558,389	562,453	565,862	597,267	596,945	596,309	585,884	589,539	604,535
空室面積(坪)	28,232	54,958	53,962	45,279	39,872	33,028	18,863	12,569	15,767	10,099
空室率/平均(%)	5.21	9.84	9.59	8.00	6.68	5.53	3.16	2.15	2.67	1.67
空室のあるビル比率(%)	34.24	48.51	47.52	46.73	40.45	29.22	20.92	22.44	19.80	16.39

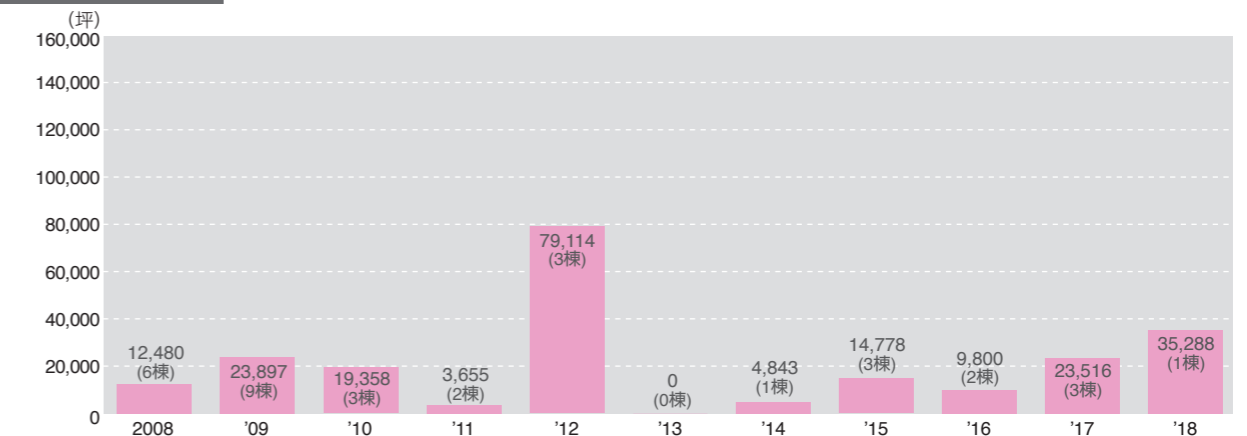
平均賃料



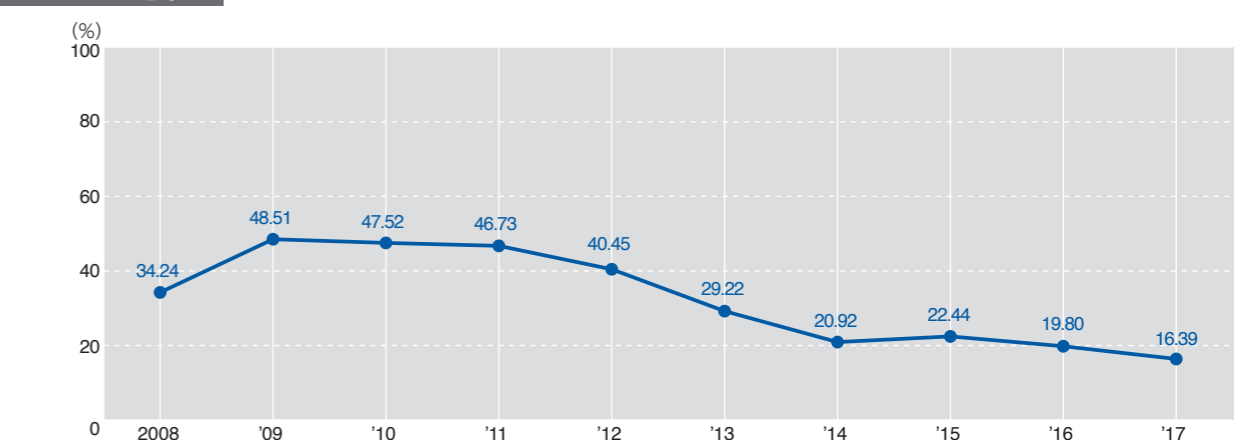
空室面積



新築ビルの供給量

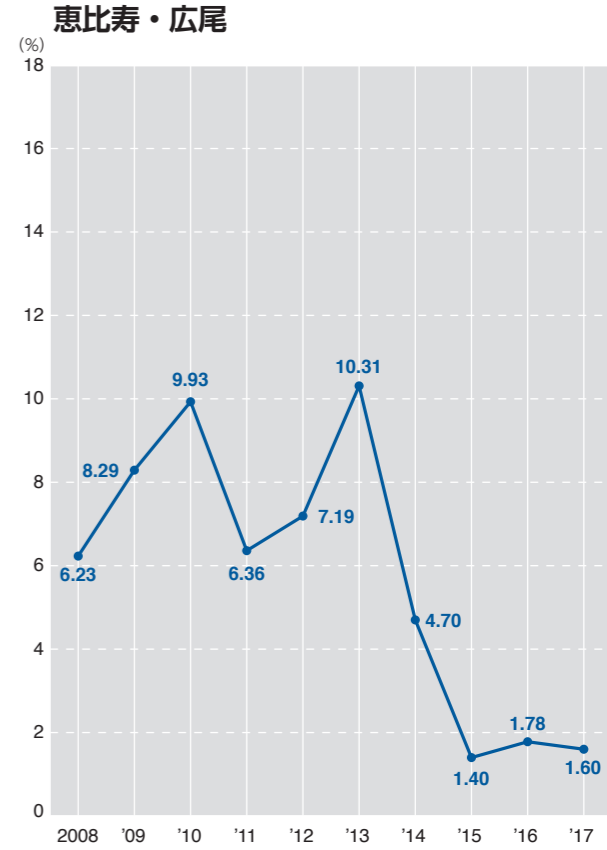
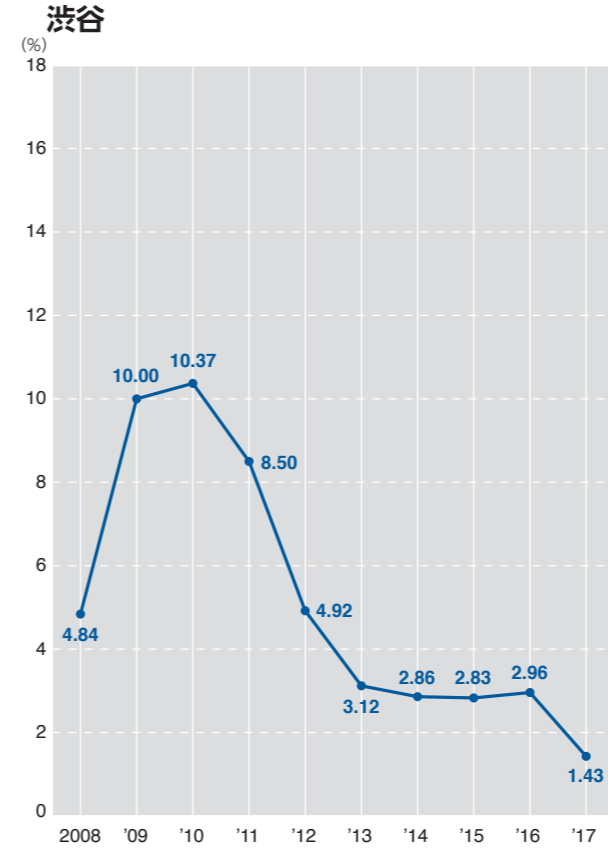
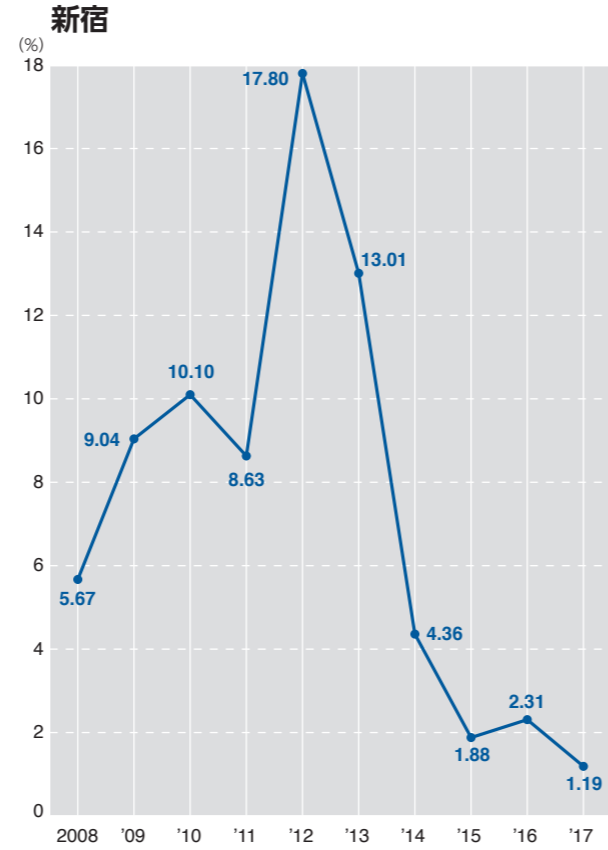
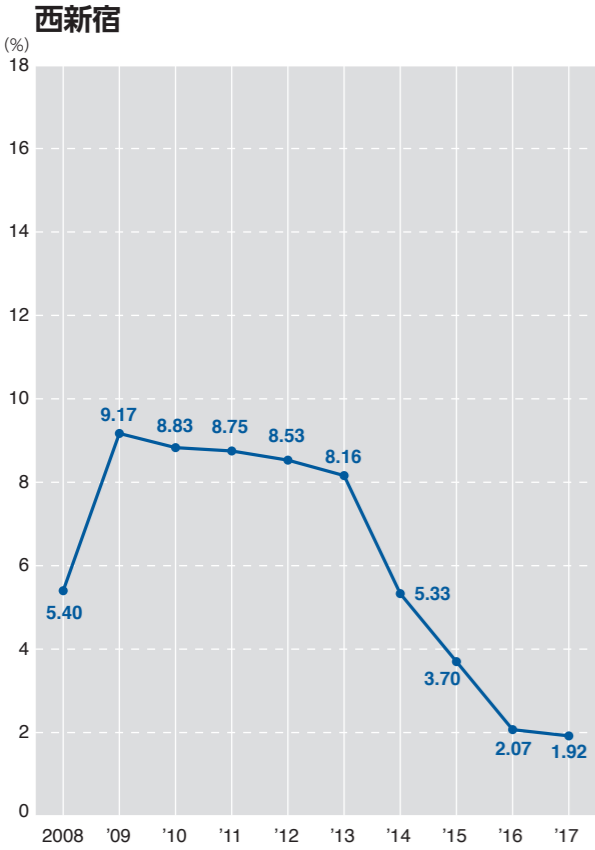


空室のあるビル比率

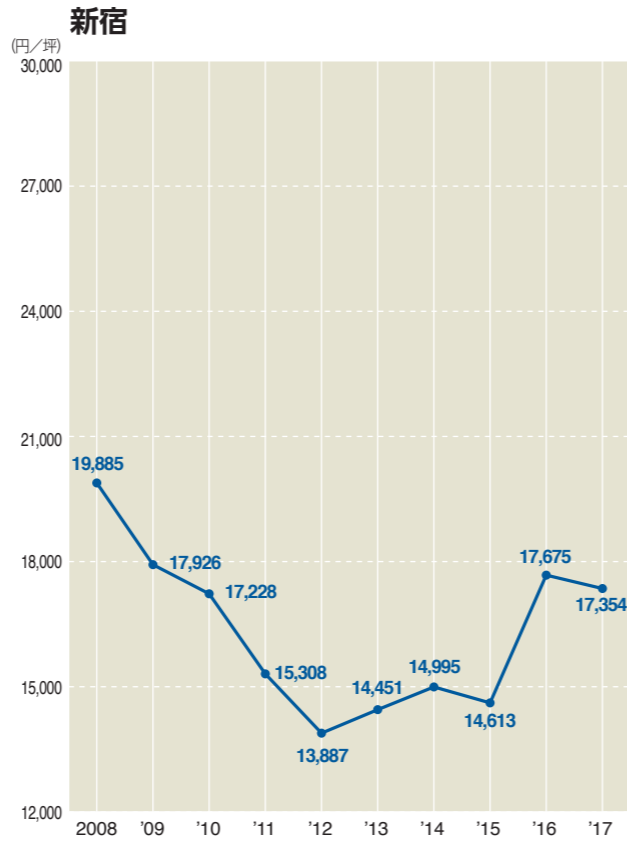


新宿区・渋谷区 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均



主な取引先

※法人格は省略させていただきました。(50音順)

アートネイチャー	沖電気カスタマアドテック	サイリス	太平洋セメント	日本不動産研究所	マンパワーグループ
IHI	小田急電鉄	佐川急便	ダイヤオフィスシステム	日本プロパティ・ソリューションズ	みずほ銀行
アイエスエフネット	小田急不動産	サッポロビール	太陽生命保険	日本郵政	みずほ証券
あおいニッセイ同和損害保険	オムロン	サッポロ不動産開発	大和証券	日本郵便	みずほ信託銀行
アイヴィジット	オムロン パーソネル	サノフィ	大和ハウス工業	日本ライフライン	三井住友海上火災保険
アイリスオーヤマ	オムロン フィールドエンジニアリング	サヴァルズ・ジャパン	大和プロパティ	日本リージャス	三井住友銀行
あおぞら銀行	オリエントコーポレーション	三機工業	高木証券	日本旅行	三井住友建設
アクサ生命保険	オリックス	サンケイビル	高島屋	日本和装ホールディングス	三井住友信託銀行
アクセンチュア	オリックス・ファシリティーズ	三交不動産	竹中工務店	ネオキャリア	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アグレックス	オリックス不動産	サントリーフーズ	田島ルーフィング	ネットワンシステムズ	三井住友トラスト不動産
アサヒ飲料	オリックス不動産投資顧問	サントリーホールディングス	TAC	ノイエス	三井住友ファイナンス&リース
旭化成	花王	JR九州	田辺三菱製薬	野村総合研究所	三井生命保険
旭化成ファーマ	花王カスタマーマーケティング	JR東海	中央不動産	野村不動産	三井物産
朝日生命保険	科研製薬	JR西日本	中外製薬	野村不動産パートナーズ	三井物産都市開発
アサヒビール	カシオ計算機	JR東日本	中電不動産	パートナーエージェント	三井不動産
アサヒファシリティズ	鹿島建設	JR東日本ビルディング	中部経済新聞社	パリエル薬品	三井不動産ビルマネジメント
朝日不動産管理	カネボウ化粧品	JR北海道	辻・本郷税理士法人	ハウスメイドパートナーズ	三井不動産リアルティ
味の素コミュニケーションズ	兼松	JX不動産	都築電気	はごろもフーズ	三菱オートリース
あずさ監査法人	兼松エレクトロニクス	JFEエンジニアリング	TIS	パスコ	三菱地所
アステラス製薬	紙与産業	JFE商事	ティーケーピー	長谷工コーポレーション	三菱地所設計
アストモスエネルギー	カルチャー・コンビニエンス・クラブ	JFEスチール	テーオーシー	パソナ	三菱地所ハウスネット
アストラゼネカ	カルビー	JTBメディアリテリング	電通テック	バックスグループ	三菱地所プロパティマネジメント
アディダスジャパン	カルピス	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	電通ワークス	パナソニック	三菱地所リアルエステートサービス
アデコ	関西電工	JCB	東海東京証券	ハリマビシステム	三菱地所レジデンス
アフラック	関西不動産開発	資生堂	東急建設	阪急交通社	三菱商事
荒井商店	かんぽ生命保険	七十七銀行	東急コミュニティー	阪急電鉄	三菱倉庫
安藤・間	岸本エステート	ジブラルタ生命保険	東急不動産	阪急阪神ビルマネジメント	三菱電機
ECC	キッセイ薬品工業	清水建設	東京アカデミー	阪神電気鉄道	三菱電機ビルテクノサービス
飯野海運	キャンシシステムアンドサポート	ジャックス	東京海上日動あんしん生命保険	P&Gプレステージ	三菱電機ライフサービス
イオンプロダクトファイナンス	キャンマーケティングジャパン	ジョーンズ ラング ラサール	東京海上日動火災保険	BMS	三菱東京UFJ銀行
イオンリテール	共栄火災海上保険	新生銀行	東京海上日動ファシリティーズ	ピー・シー・イー	三菱UFJ信託銀行
イチケン	ぎょうせい	新生ホームサービス	東京ガス都市開発	ヒートロック工業	三菱UFJ不動産販売
出光興産	京セラ	新日鉄興和不動産	東京急行電鉄	日立アーバンインベストメント	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠アーバンコミュニティ	共同施設	新菱工業	東京スター銀行	日立アーバンサポート	三菱UFJリース
伊藤忠商事	京都きもの友禅	スクウェア・エニックス	東京建物	日立キャピタル	御幸ビルディング
伊藤忠食品	共立メンテナンス	スターツコーポレートサービス	東京建物不動産販売	日立金属	室町クリエイト
伊藤忠テクノソリューションズ	杏林製薬	スターバックス コーヒー ジャパン	東芝	日立システムズ	室町建物
伊藤忠都市開発	ギリアド・サイエンシズ	スヴェンソン	東芝ITサービス	日立情報通信エンジニアリング	明治安田生命保険
イトーキ	キリンビール	住商ビルマネージメント	東宝	日立製作所	明治安田ビルマネジメント
イナバインターナショナル	キリンビバレッジ	住友商事	東洋紡不動産	日立ソリューションズ	名鉄観光サービス
井上特殊鋼	近畿日本ツーリスト	住友生命保険	東和不動産	日立ハイテクノロジーズ	名鉄不動産
インバスコ・グローバル・リアルエステートアジアパシフィック・インク	銀泉	住友倉庫	トーマツ	日之出水道機器	メットライフ生命保険
ウチダエスコ	近鉄エクスプレス	住友不動産	戸田建設	ヒューマンアカデミー	メンバーズ
ウチダシステムズ	熊谷組	住友不動産販売	凸版印刷	ヒューマンリソシア	毛髪クリニックリーブ21
内田洋行	KUMON	住友林業	トッパン・フォームズ	ヒューリック	森トラスト
エイジエック	クラシ工業品	駿河台学園	飛鳥建設	ビルネット	森ビル
エイチ・アイ・エス	栗田工業	セイコーエプソン	トヨタ自動車	ファイザー	モルガン・スタンレー・キャピタル
エイブル	クレディ・スイス証券	セイコーホールディングス	トランスコスモス	ファミリーマート	ヤマト運輸
永和不動産	クレディセゾン	清和綜合建物	永谷園	VSN	ヤルト本社
AIG損害保険	クレフ	積水化学工業	ナカノフード建設	フォーラムエンジニアリング	安田不動産
ANAファシリティーズ	くらがね工作所	積水ハウス	ナラサキ産業	福岡銀行	ヤマト運輸
ANAホールディングス	グンゼ	積水メディカル	西日本新聞社	富国生命保険	UR都市機構
ANAホールディングス	エーザイ	積和不動産	西日本鉄道	富士せりocks	郵船不動産
江崎グリコ	江崎グリコ	セコム	西松建設	フジタ	ユニソ不動産
SMBC信託銀行	KDDI	セブソーイレブン・ジャパン	日建設計	富士通	ユニ・チャーム
SMBC日興証券	KDDIイホルバ	ゼンリン	日清食品	富士通エフ・アイ・ピー	ユニバーサルエンターテインメント
SCSKサービスウェア	京阪神ビルディング	総合警備保障	日水コン	富士通パーソナルズ	横浜銀行
SGフィルダー	ゲティンゲグループ・ジャパン	総合資格	ニッセン	プラス	横浜市
NREG東芝不動産	ケネディクス	双日	日通不動産	古河機械金属	ライオン事務器
NEC	建設技術研究所	綜通	日鉄住金興産	フルキャスト	ライフプラザパートナーズ
NECファシリティーズ	公共建物	ソニー生命保険	日鉄住金物産	プルデンシャル生命保険	ランドビジネス
NTTコミュニケーションズ	厚生労働省	ソフトバンク	日東紡	平和不動産	リオ・コンサルティング
NTTデータ	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ソフトバンクグループ	日本アイ・ピー・エム	ペネッセコーポレーション	リクルートホールディングス
NTT都市開発	国際紙/パルプ商事	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険	日本ERI	ベルシステム24	リコー・ジャパン
NTT都市開発ビルサービス	国際興業	第一生命保険	日本オーチス・エレベータ	ほけんの窓口グループ	りそな銀行
NTT西日本	国土交通省	第一ビルディング	日本管財	ポルテックス	LITALICO
NTT東日本	コクヨ	大栄不動産	日本経済新聞社	マイナビ	りらいあコミュニケーションズ
NTTファシリティーズ	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	ダイエー	日本kemifa	レイラン製薬	リリカラ
ENEOSフロンティア	互光建物管理	大王製紙	日本航空	前澤工業	レインズインターナショナル
MS&ADビジネスサポート	コスモスイニシア	大京	日本産業カウンセラー協会	前田建設工業	レオパレス21
MXモバイルリング	コスモ石油	大成建設	日本司法支援センター	前田建設工業	レジデンス・ビルディングマネジメント
エン・ジャパン	コニカミノルタジャパン	大成建設	日本新薬	マスマニチュアル生命保険	レノウン
王子不動産	コネクシオ	タイセイ・ハウジー	日本生命保険	松井建設	レンドリース・ジャパン
オーフラヤ不動産	五洋建設	大星ビル管理	日本駐車場開発	マックスコム	ローソン
大塚商会	サーベイリサーチセンター	大成有業不動産	日本通運	松村組	ワールド
大塚製薬	サイトサポート・インスティテュート	大成ユーレック	日本テクノ	松屋フーズ	わかもと製薬
大林組	ザイマックス	大同生命保険	日本土地建物	マニュアルフ生命保険	ワキタ
大原学園	ザイマックスアルファ	大日本印刷	日本年金機構	丸紅	
オカムラ	ザイマックスインフォニスタ	ダイビル	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅リアルエステートマネジメント	

(2018年2月時点)

会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7階 <p>TEL(03)3272-1411(代)</p>
設立	昭和40年12月15日
資本金	84,000,000円(払込済)
代表者	飯嶋 清
従業員数	185名
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(14)第629号</p>
所属団体	公益社団法人全日本不動産協会 <p>公益社団法人不動産保証協会</p> <p>一般社団法人ニューオフィス推進協会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>
ホームページ	http://www.e-miki.com

全国ネットワーク

京橋支店	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7階
新橋支店	〒 105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8階
神田支店	〒 101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16 ヒューリック神田ビル4階
新宿支店	〒 163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-11 新宿センタービル38階
札幌支店	〒 060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19階
仙台支店	〒 980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19階
横浜支店	〒 231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11階
名古屋支店	〒 450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル12階
大阪支店	〒 541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10階
福岡支店	〒 812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NMF博多駅前ビル3階

<p>貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただきます。 詳細については、下記までお問い合わせください。</p> <p>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</p> <p>0120-38-8127</p> <p>9:00～17:00(土日祝日除く)</p>

本誌のご利用にあたって
本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。

全国の最新状況

データの読み方

新築竣工予定ビルMAP

東京ビジネス

千代田区

中央区

港区

新宿区

渋谷区

主な取引先

