

OFFICE RENTDATA 2018



OFFICE RENTDATA 2018

2018年(平成30年)1月発行
1984年(昭和59年)創刊
年1号発行 通巻35号

発行／三幸エスレート株式会社
〒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。

全国6大都市

いま、注目の大規模 再開発プロジェクト

三幸エスレート株式会社



OFFICE RENTDATA 2018 CONTENTS

2018年 特集

全国6大都市

いま、注目の 大規模再開発プロジェクト

全国6大都市

いま、注目の大規模 再開発プロジェクト

空撮でとらえた全国6都市の「いま」

- 03 東京(虎ノ門)
- 05 東京(田町)
- 07 大阪
- 09 札幌
- 11 仙台
- 13 名古屋
- 15 福岡

各都市の大規模・注目の開発プロジェクト

- 17 東京 「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」
- 19 大阪 「なんばSkyO(なんばスカイオ)」
- 21 札幌 「さっぽろ創世スクエア」
- 23 仙台 「仙台市内再開発計画」
- 23 名古屋 「名鉄 名古屋駅地区再開発」
- 24 福岡 「天神ビッグバン」

エリア別オフィスマーケットデータ

- 25 読み方ガイド
- 27 東京
- 35 東京都心部「Aクラスビル」「Bクラスビル」「Cクラスビル」
オフィスレント&プライス・インデックス
- 37 大阪
- 39 札幌
- 40 仙台
- 41 名古屋
- 42 福岡

43 データ

44 賃料マップ 対象エリア

45 オフィス賃料の変遷と経済動向

47 オフィスビル竣工年表

49 会社案内

本誌内の文章・画像等の内容の無断転載及び複製等の行為はご遠慮ください。

1 ▶P03-16
空撮でとらえた 全国6都市の「いま」

2 ▶P17-24
各都市の大規模・注目の開発プロジェクト



三田上空から皇居方面

撮影日:2017年10月9日 撮影高度:約450m



住友不動産六本木グランドタワー

泉ガーデンタワー

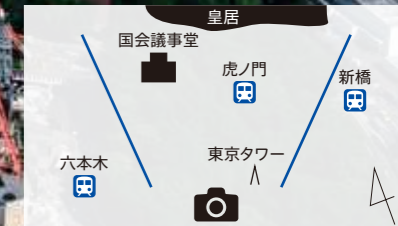
山王パークタワー

赤坂インターシティAIR

アークヒルズ 仙石山森タワー

(仮)虎ノ門トラストタワー

虎ノ門ヒルズ森タワー



品川駅上空から東京駅方面

撮影日:2017年10月9日 撮影高度:約450m



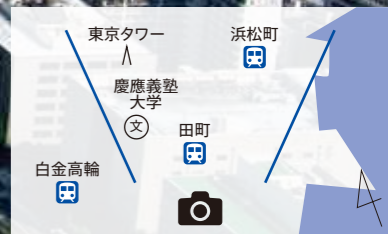
住友不動産三田ツインビル西館

グランパークタワー

住友不動産三田ツインビル東館

日本生命浜松町クリアタワー

msb Tamachi
田町ステーション
タワーS
▶ P.17-18



日本橋周辺から京セラドーム方面

撮影日:2017年11月1日 撮影高度:約420m



京セラドーム大阪

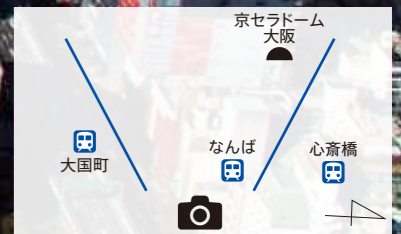
マルイト難波ビル

なんばSkyO
(なんばスカイオ)
▶ P.19-20

パークスタワー

スイスホテル南海大阪

なんばパークス



すすきの周辺から札幌駅方面

撮影日:2017年10月1日 撮影高度:約420m



JRタワーオフィスプラザさっぽろ

札幌北ビル

札幌駅

日本生命札幌ビル

札幌三井JPビルディング

札幌フコク生命越山ビル

北洋大通センター

さっぽろ創世
スクエア
▶ P.21-22

明治安田生命札幌大通ビル

アーバンネット札幌ビル



経ヶ峯歴史公園上空から北東方面

撮影日:2017年10月1日 撮影高度:約450m



花京院スクエア

AERビル

東京建物仙台ビル

仙台マークワン

仙台駅

東二番丁スクエア

青葉通プラザ

仙台トラストタワー

仙台ファーストタワー

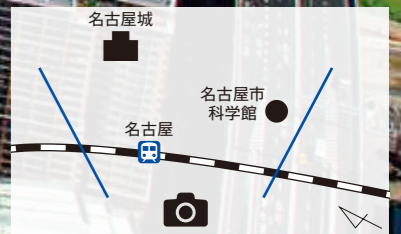
野村不動産仙台青葉通ビル

SS30



ささしまライブ周辺から名古屋駅方面

撮影日:2017年9月29日 撮影高度:約450m



祇園上空からヤフオクドーム方面

撮影日: 2017年9月30日 撮影高度: 約600m



ヤフオクドーム

旧大名小学校跡地

紙与渡辺ビル

福岡ビル

福岡市役所

アクロス福岡



JR田町駅東口に誕生する新たなランドマーク

msb Tamachi 田町ステーションタワーS (ムスブ田町)



外観完成予想パース

取材協力:三井不動産株式会社、三菱地所株式会社

※掲載のパースは完成予想のものであり、今後変更となる場合があります。

街づくりのリーディングカンパニー同士が コラボレートした大規模再開発

三井不動産株式会社と三菱地所株式会社。いずれもオフィスビルから物流・流通関係の施設、レジデンスまで不動産全般を取り扱うデベロッパーの最大手である。両社は、東京駅を挟んで、「日本橋」側が三井不動産、「丸の内」側が三菱地所と、それぞれの本社所在地を中心として大規模な都市再開発事業に取り組んできた。

レジデンス事業およびタウンマネジメントにおいては、過去に何度か協力関係を結んだことのある両社だが、オフィス

ビル開発事業においてはこれまで一貫して切磋琢磨する関係にあった。その中で今回、初めてタッグを組むことになったのが、2018年5月に竣工を予定する「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」である。旧プロジェクト名は「TGMM芝浦プロジェクト」。TGMMとは、地権者である東京ガス株式会社と、デベロッパーである三井不動産・三菱地所の頭文字となっている。

その他に街区全体では、東京ガスが開発事業者となる2020年春竣工予定の「msb Tamachi 田町ステーションタワーN」と2018年秋に開業予定の中層ホテル「ブルマン東京田町」で構成され

る。なお、プロジェクトの街区全体の名称は「msb Tamachi (ムスブ田町)」に決定した。駅前に誕生する複合機能を持つ街づくりを目指す中で、「ONとOFF、伝統と革新、三田と芝浦など、人・モノ・コトを有機的に『結ぶ』役割を果たし、街の発信力を高めていく」という想いが込められているという。

国内外のあらゆる地域を 『結ぶ』開発

現在、JR山手線の品川駅と田町駅の間、1971年開業の西日暮里駅以来となる新駅計画が進行中だ。本取材が行われた2017年10月時点では未だ駅名さえ正式決定していないものの、東京オリンピック・パラリンピックが開催される2020年には暫定開業の予定とされている。この新駅開業に伴い、周辺約13haの大規模再開発が計画されている。新駅の噂自体はかなり以前から耳にしていたが、本プロジェクトとは直接関係ないという。

街づくりの方向性として、今日では「グローバル展開」というキーワードは欠かせないが、田町駅は、これを実現するための必須条件である交通アクセスの利便性に優れている。まず、山手線外回りで1駅隣の品川駅で新幹線に連絡。内回りに1駅隣の浜松町で羽田空港行きモノレールに乗換え。さらに3駅先の東京駅では、新幹線の他に成田空港行きの成田エクスプレスも利用できる。山手線沿線でも屈指のアクセシビリティの高さといえるだろう。

新しい価値を創造し、ある物と共存する ミクストユースの開発

本プロジェクトでの共通認識として、働き方改革をサポートするいわゆるミクストユース(複合利用)の開発を目指している。これは要するに、必要なモノがひと通り全部揃っていて、その中で大抵のことは自己完結できる街づくりという考え方だ。「職住近接」は当然の大前提として、病院から保育所、学校や飲食店など、



田町駅からのアプローチ 完成予想パース

日常生活に必要な施設がコンパクトにすべてまとまっている街区を目指す。

再開発とは、基本的に『新しい価値を創造する』との考えだが、周辺の地域に目を向けずにつくっていったら、資源の大きなムダになってしまう。そこで『ある物と共存する』という考え方が重要となる。ただし、既存の施設と「共存する」ためには、それらをより使い勝手の良い場所へ移転したり、設備を更新したりすることが必要だ。既存のペDESTリアンデッキの拡幅・延長によって街区全体を通るデッキを整備し、「雨の日でも濡れずに移動できる」あるいは「高齢者や身体の不自由な方でも移動しやすいようにバリアフリー化する」など、一つひとつの施設を見直すことが重要となる。さらに、隣接する品川やお台場など、周辺エリアの主要な施設へ送迎するシャトルバス乗り場なども田町駅前に整備された。

スマートエネルギーネットワークなどで 競合への優位性を確保する

「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」は地上31階・地下2階建。オフィスフロアは6階から30階となる。1フロア面積は約1,000坪。BCPの面では高い耐震性能・耐風性能・居住性能を確保する。そして本プロジェクトの最大のポイ

ントはエネルギーカンパニーの最大手である東京ガスが共にいることだ。プロジェクトの一環として、東京ガスの子会社である東京ガスエンジニアリングソリューションズが公共街区には第1スマートエネルギーセンターを、msb Tamachi街区には第2スマートエネルギーセンターを設置する。2つのエネルギーセンターを連携し、熱の相互融通を行う「スマートエネルギーネットワーク」を構築する。なお、各エネルギーセンターには高効率ガスエンジンコージェネレーションを設置し、平常時の熱電併給を行うとともに、停電時にも送電可能なシステムを構築する。その結果、停電となっても中圧ガスにより72時間以上の電力と空調の供給を可能とする。2つの

スマートエネルギーネットワークを連携するのは日本初のシステムで、競合への優位性を確保できるものとなった。

先進の開発を通じて目指すのは エリアマネジメント

3社のパイオニアが結集し、近未来を見据えて「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」は誕生する。竣工は2018年5月だが、もちろん竣工して終わりではない。あくまでも開発を通じて目指しているものはエリアマネジメントだ。開業後は入居テナントも巻き込んでエリアマネジメントへの参加を促していく予定だ。そして先進的で魅力的な街づくりを推進していく。



オフィスロビー完成予想パース

難波ターミナルの直上に誕生するグローバル拠点

なんばSkyO(なんばスカイオ)



外観完成予想パース

パース提供: 南海電気鉄道株式会社 ※掲載のパースは完成予想のものであり、今後変更となる場合があります。

開発エリアの空撮
(昭和55年頃撮影)

初代難波駅舎

大阪の賑わいの中心で展開する 南海ターミナルビル再生計画

JR大阪駅を擁する梅田地区を「キタ」と呼称するのに対して、難波を中心とするエリアは「ミナミ」の呼称で親しまれ、ともに大阪最大のターミナルとして発展してきた。難波駅に併設された南海ビルは、メインテナントに高島屋百貨店を迎え、戦前から難波の賑わいの中心地であった。現在、この南海ビルに隣接した区画で再開発工事が進行している。それが2018年9月竣工予定の「なんばスカイオ」だ。かつてこの場所には南海会館ビルがあり、南海電鉄の本社機能が置かれていた。しかし老朽化が進んでいることもあり建替えの必要に迫られていた。そこで、2007年5月に「南海ターミナルビル再生計画」が発表されたのである。南海ビルの外壁美装工事や、難波の名物として親しまれてきた通称「ロ

ケット広場」の改修工事が実施された。それにより待ち合わせスポットとなっていたロケットのモニュメントを撤去し、高さ約30m、広さ約1,200㎡の広大な室内吹き抜け空間が創出された。また、2013年2月に難波駅徒歩7分ほどの距離に南海なんば第1ビルを建設。本社機能を移転した。

伝統を保存しつつ 先進機能を付加しながら再生する

この「南海ターミナルビル再生計画」の基本的な考えは、歴史あるもの、伝統的なものをできる限り保存し、その上で先進の機能を持たせ、便利で安心・安全、快適な環境を創出するという。例えば、南海ビルの美装化改修工事がそれにあたる。本工事では風格ある建物外壁デザインを保存・再生し、良好な都市景観を形成した。

今回も、歴史を重ねる難波駅の改札口を出ると、すぐ横に「なんばスカイオ」と結ぶ動線を計画している。また、高島屋大阪店、スイスホテル南海大阪とも直結するため、多様なニーズに応えることが可能となる。このように恵まれた立地環境に加えて、基準階フロア面積約560坪、延床面積約1万坪超の先進的なオフィス機能を備えた地上31階建ての大規模オフィスビルの供給は、きわめて高い付加価値をテナント企業に提供することになる。

テナントが魅力を感じる 価値のある複合ビルが誕生する

「なんばスカイオ」は、東日本大震災後の設計ということもあり、耐震性およびBCP機能の面においては現時点で考え得る最高水準のスペックが用意されている。2種類の制振装置を採用したハイブリッド制振構造に加え、非常時の電気供給も万全。自前の非常用発電機を備え、災害時に外部からの電力供給がストップした場合にも通常時の50%程度の電力を最大72時間供給し続けることを可能にする。さらに、災害時にしばし

ば指摘されるトイレの問題についても、上下水道のインフラ途絶後、最大10万回程度の継続利用が可能。万一、阪神・淡路大震災クラス地震が起きたとしても事業継続は十分可能だ。こうした点に魅力を感じた大手企業からの問合せも増えているという。

そして、誘致活動の中で最も特徴的といえるのが、9階のメディカルフロアだ。ワーカーの健康を第一に考えたとき、オフィスビルの中にMRIやCTなど先端医療機器を持つ医療機関があれば、万の際にも何かと安心できる。また、評判の良い病院を持つことは難波という街の価値を高めることにつながる。こうした考えから、がん治療で高い評価を得ている福島県郡山市を拠点とした南東北グループを誘致した。ビルのテナントはもちろん、地域住民や外来者でも気軽に利用することができる。

その他のビルスペックとしては、天井高3,000mm(基準階※一部フロアは2,900mm)のゆったりとした約560坪の整形空間、個別空調システム、グリッド式システム天井、LED照明、自然換気システムなど多くの快適機能を備えている。北側の窓からは御堂筋を眼下に見ることができ、南側の窓からは11,000㎡を超える「パークスガーデン」を眼下に

望める抜群のロケーションで、オフィス内のアメニティはきわめて高い。

6階までは飲食施設、金融関係など上層部で働くワーカーにとって利便性を高める機能を備えている。また、7~8階のコンベンションホール、9階のメディカルフロアを挟んで、10階がスカイロビーとなっている。ここで低層・中層・高層用のエレベーターに乗り換え、13階から30階が一般オフィスとなる。

コンベンションホールは最大460人収容で、企業が主催するセミナーやシンポジウム、あるいはリクルート会場などにも利用できる貸ホールだ。

大阪のランドマークとして 難波の価値向上を目指す

難波は南海電鉄を核とする南海グループが最重要拠点と位置づけているエリアである。その難波を、世界につながる一層魅力ある都市へ発展させるのは南海グループにとって大きな使命でもある。

新たに難波の中心に誕生する「なんばスカイオ」によって、難波のイメージは「観光と商業の街」に「ビジネスの街」を加えて大きく変貌する。



ビルの10階に設けるスカイロビー

多様な機能が集積する、新たなランドマーク

さっぽろ創世スクエア



外観完成予想パース

パース提供:札幌創世1.1.1区北1西1地区市街地再開発組合
※掲載のパースは完成予想のものであり、今後変更となる場合があります。

務局となっているのが、「札幌創世1.1.1区北1西1地区市街地再開発組合事務局」。2009年9月に準備組合を設立。以降4年半にわたる検討を経て、2014年2月に都市計画が決定した。それから同年5月に組合設立の認可を受け、2015年1月に権利変換計画が承認。そして同月より建築工事に着工。2018年の竣工が予定されている。

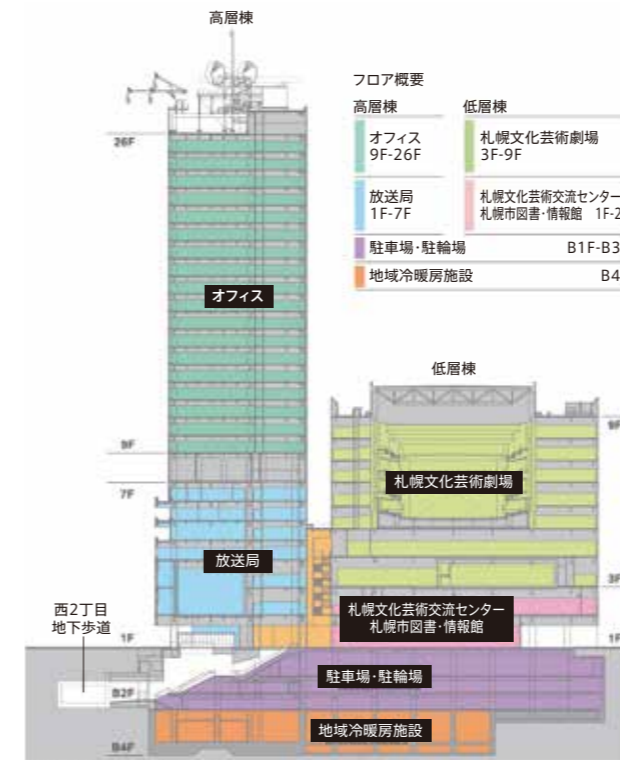
再開発プロジェクトをリードするランドマーク「さっぽろ創世スクエア」

「創世1.1.1区」のまちづくりを具体化する最初のプロジェクトが複合大規模ビル「さっぽろ創世スクエア」となる。オフィスや放送局からなる高層棟と札幌市民交流プラザ等の低層棟で構成。都市景観を意識し、高層棟は西側に寄せて創成川公園への圧迫感を軽減。南側はガラスを多用し、開放的なイメージを演出する。それでは具体的な設備機能について紹介しよう。

高さ約124mの高層棟の1階から7階には北海道テレビ放送（HTB）が入居する予定だ。北海道の旬な情報を道内はもちろん全国へと発信する。高層棟1階のエントランスホールはイベントや展示会場として開放するなど、地元や市民に密着した親しみやすい放送局を目指すという。

放送局の上階部である9階から26階にはさまざまなワークスタイルに対応可能なオフィスゾーンが展開する。ワンフロア面積（基準階）は約416坪。札幌では希少な大空間を提供する。

低層棟の高さは約64m。1・2階は市民の仕事や暮らしに関する課題の解決に役立つ情報や札幌の魅力を発信する「札幌市図書・情報館」を整備する。同じく1階から2階にかけては「札幌文化芸術交流センター」を設け、札幌の文化芸術を支え、人材育成事業や相談・調査研究事業、普及・発信事業などを行う。同施設には各種スタジオを備え、市民の交流や活動の場として利用できる空間が生まれる予定だ。吹き抜けのモールでアーティストの作品展示や物品販売な



断面イメージ図

ども開催できる。3階には、175席の移動観覧席を備え、演劇公演やワークショップ、発表会などの開催を可能とする「クリエイティブスタジオ」。その上層である4階から9階には、北海道初の多面舞台を備えた2,300席を誇る「札幌文化芸術劇場（hitaru）」が入る。これらの文化施設が札幌市民交流プラザを構成する。

最新の環境及び防災性能を備えたハイスpekビルで、例えば、制振構造の採用による地震に強い構造設計、電力インフラの途絶時にも電力供給を可能にする非常用発電機の搭載、エネルギーの面的利用を促進する地域冷暖房施設

の整備、停電時でも電力供給を可能にするコージェネレーションシステムの導入、災害時の帰宅困難者のための一時収容場所の確保など。

さらに地下には24時間利用できる駐車場や、駐輪場を配置し自動車や自転車、バイクなどでの来場が容易なうえ、西2丁目地下歩道（仮称）と直結。地下鉄などをはじめとした公共交通機関へのアクセスもスムーズだ。

エリアの持つ最大限のポテンシャルを活かしたまちづくりを目指して

敷地内には3つの小広場を設け、それ

ぞれを回遊できるよう建物のレイアウトを配備。西側と南側は屋根のある回廊空間となり、季節や天候を問わずに利用できる歩行者空間を確保した。創成川に面した東側には計画的な植栽がなされ、水辺と響きあう潤いのあるスペースになる予定だ。また、通行を分断しないための工夫も施されており、建物内部を十字型のバサージュで貫き、東西南北全方向への通り抜けも可能に。

人々が集い、時には周辺の自然環境を散策し、時には都市機能に足を止める。これまでの札幌には無かった多様な機能で展開する「新たなまち」が誕生する。

本プロジェクトの基本方針

- 1 多様な都市機能の融合により、活力ある場を形成
- 2 創成川公園を中心に、都心東西エリアのつながりを強化
- 3 創成川公園の水と緑を取り込み、憩いの空間を創出
- 4 人の活動を中心に捉えた快適な歩行空間と交通環境を整備
- 5 世界から信頼されるまちを目指し環境配慮や低炭素化に取り組む
- 6 大規模な災害時にも機能継続できる施設へ

札幌の中心部に位置した街区に新たな札幌の「まち」がえられる

札幌大通と創成川が交差する「創世1.1.1区（そうせいさんく）」エリア。周辺には、札幌市時計台やテレビ塔など、札幌を代表する観光スポットが点在する。地下鉄は3路線（南北線、東西線、東豊線）が交わる「大通駅」に近く、JR札幌駅から徒歩圏内。いわば札幌の中心エリアである。しかし、これまではこの魅力ある土地の大部分が駐車場であるなど、決してベストとはいえない利用が続いてい

た。そこで当エリアのポテンシャルをさらに活かすべく本格的なまちづくりを目指して20年以上にわたって検討が重ねられてきたという。

昔からの地区の呼び名である創成の響きを残しつつ、未来の札幌を創造するとの思いから「創世」とし、エリアを構成する「大通東1丁目」「大通西1丁目」「北1条西1丁目」の3つの1丁目からなる「1.1.1」。そこから「創世1.1.1区（そうせいさんく）」と1998年に一般公募によって名付けられた。

北1西1地区市街地再開発事業の事



街並みに配慮した建築形態

仙台市内に賑わいを創出させる

駅前百貨店の自己破産に伴う建物の解体と再開発

仙台市青葉区で営業していた「さくら野百貨店仙台店」が2017年2月に自己破産。全テナントの退去が完了した。営業を終えた同ビルは老朽化が進み、仙台市が行った耐震診断では、震度6強～7程度で倒壊の危険との判定だったという。今後、建物の解体と再開発に向けた地権者協議が本格化するという見込みだ。仙台駅前、青葉通り沿いの優れた立地のため、再開発の動きが表面化す

ば参画を希望するデベロッパーも多く、今後の動向から目が離せない。

仙台駅西口駅前の商業ビルに建替えの動き

JR仙台駅西口駅前の商業ビル「GSビル」は、隣接する商業施設「EDEN(エデン)」との一体開発も視野に入れているが、具体的な計画にはなっていない。いずれにせよビルの耐震診断等による安全面を考慮した対策が必要と思われる。

仙台駅東口のライブホール跡地で暫定的に商業施設がオープン

JR仙台駅東口に立地していたライブホール「Zepp Sendai(ゼップ仙台)」の跡地に、交流スペースと飲食店などの商業施設がオープンした。あくまでも跡地の本格的な開発が始まるまでの暫定的な施設で、駅利用者たちが立ち寄り気軽に飲食を楽しめる空間を目指している。現段階で、将来的な計画は不透明だという。ちなみに仙台駅再開発計画は本跡地を残すのみとなっている。

新たな空間と雇用を創出する大プロジェクト

アジアの拠点としての役割、機能を高めるまちづくりが進む

福岡市の代表的な商業エリアの一つである天神地区。

現在、多くの建物が更新期を迎えるこの地区において、規制緩和などによって民間投資を喚起することで付加価値の高い建物への建替えを促進し、あわせて快適な公共空間の創出や交通施策の充実などを図ることで新たな空間と雇用を創出するプロジェクト、「天神ビッグバン」が進行している。

対象エリアは天神交差点から半径500mの約80ha。2024年までに30棟の民間ビルの建替えを誘導し、これにより総延床面積は約1.7倍。雇用者数は約2.4倍に増加し、さらには約2,900億円の建設投資効果、建替え完了後からは

新たに毎年約8,500億円の経済波及効果を見込む。

高さ制限の緩和でより自由なまちづくりが可能になる

国家戦略特区による航空法高さ制限の緩和によって建てられる建物の高さは、旧大名小学校跡地で約76mだったものが約115mまで、天神明治通り地区では約76mだったものが「西側」で約115m、「東側」で最大約100mまで緩和された。

これによりまちづくりにおける設計の自由度は上り、低層部において魅力ある公共空間や、広場を備えたシンボリックな建物の建築が可能になる。

あわせて市独自の容積率緩和制度などを適用し、ビルの建替えを促進するこ

とで、安全安心なまちづくりや新たな企業誘致、雇用の創出につなげていく。

「天神ビッグバンの民間ビル建替え第一号」が本格的に始動する

天神ビッグバンの民間ビル建替え第一号が天神1丁目南ブロックで進められている「(仮称)天神ビジネスセンタープロジェクト」だ。デザイン性やBCPにも優れたビルスペックで、クリエイティブなグローバルトップ企業を福岡に誘致する意向だ。

2021年度中の竣工を目指しており、福岡初となる大規模免震構造を採用。天神の新たなシンボルタワーとなる。

旧大名小学校跡地を活用したまちづくりで、天神ビッグバンの「西のゲート」を創る

天神地区の西側に位置し、若者や女性が多く集まり、クリエイティブな人材や企業が集積している大名地区では、「旧大名小学校跡地」を活用したまちづくりが進められている。

跡地活用プランでは、校区行事や災害時の避難場所、憩いや賑わいの場となる広場をはじめ、歴史や文化を継承するギャラリー、大規模なフロア面積を確保したオフィス、高い品質と品格、ゆとりある客室等を備えたホテル、創業支援・人材育成施設、保育施設などを跡地に導入する機能として示している。

2017年10月には事業者公募を実施しており、完成後は、天神ビッグバンの西のゲートとして、これまで以上に多くの人が集まり、交流する場となるだろう。

名鉄 名古屋駅地区再開発

まちに開かれ、まちと一体となって賑わいを創出する

事業者の持つ資源やノウハウを結集して事業展開を行う

2015年以降、名駅を中心に「大名古屋ビルディング」「JPタワー名古屋」「JRゲートタワー」「グローバルゲート」と大規模ビルが竣工。募集床が不足していたエリアに大量の新規供給をもたらした。

それらに続いて計画されている大規模再開発が「名鉄 名古屋駅地区再開発」だ。本開発は、名駅通り沿いに全長400m(敷地面積28,000㎡)、地上30階建て程度の規模となる予定で、名鉄ビル、名古屋近鉄ビル、名鉄バスターミナルビル、大手町建物名古屋駅前ビル、名鉄レジャックビル、日本生命笹島ビルの

6棟のビル地権者と一体の開発となる。

工事の着手は2022年度。駅機能の整備は「東京(品川)-名古屋」間を結ぶリニア中央新幹線の開業に合わせて進められる。

「駅」「まち」「人」が相互につながり賑わいを創出する

現時点の構想では、駅・バスセンター・商業施設・オフィス・ホテル・レジデンスを中心とした用途を適正規模で効率的に配置する予定だ。そして利便性の高いターミナル機能の形成を図るとともに、南北に長い敷地特性を活かし、まちに開かれ、まちと一体となって賑わいを創出。それにより、再開発エリアの価値最大化を目指す。

そうして創出した「駅」「まち」「人」が相互につながり合う賑わいの効果を、名古屋都心部だけでなく、中部圏全域へも波及させていく。

バス提供:名古屋鉄道株式会社
※このバスは完成予想のものであり、今後変更となる場合があります。

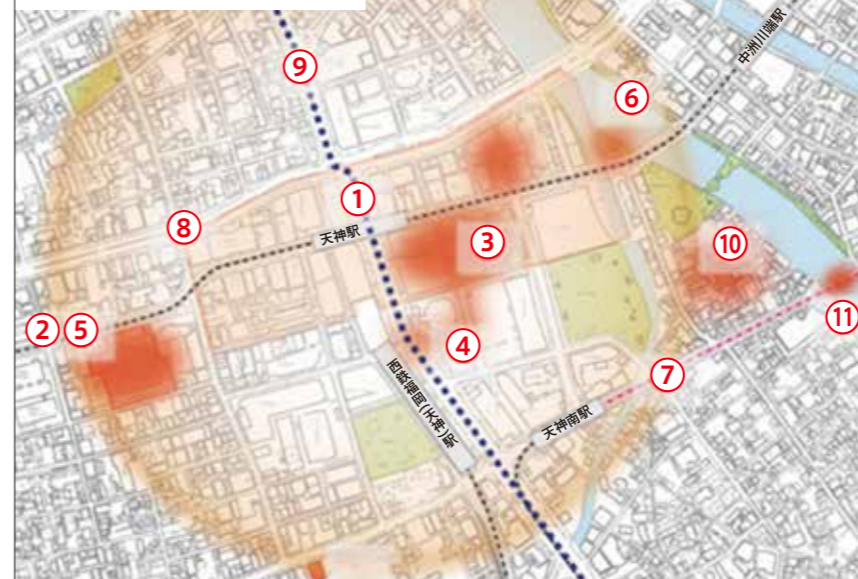


外観完成予想パース

天神ビッグバンの主なプロジェクト

- ① 航空法高さ制限 エリア単位での特例承認(天神明治通り地区 約17ha)
- ② スタートアップカフェ
- ③ 天神1丁目南ブロック(地下通路整備)
- ④ 天神地下街仮設車路の有効活用
- ⑤ 旧大名小学校跡地まちづくり
- ⑥ 水上公園
- ⑦ 地下鉄七隈線延伸事業
- ⑧ 交通混雑の低減に向けた駐車場の隔地化・集約化
- ⑨ 都心循環BRTの形成
- ⑩ 天神COLOR(創業支援)
- ⑪ 天神ビッグバンの奥座敷(西中洲)の魅力づくりに向けた道路整備と景観誘導

【対象範囲イメージ】
天神交差点から半径約500m(約80ha)



東京 ▶ 27

大阪 ▶ 37

札幌 ▶ 39

仙台 ▶ 40

名古屋 ▶ 41

福岡 ▶ 42

読み方ガイド

調査に関して

調査期間

2017年(平成29年)7月1日～12月1日

調査時点(賃料、空室率)

各年12月1日

調査対象ビル

上記期間内にテナント募集を行った賃貸オフィスビル

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しています。

用語に関して

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

賃料(共益費込)

弊社が入手した募集賃料の平均値

空室率

稼働面積に対する未稼働面積の割合

「=現空面積÷貸付総面積」

※現空面積は現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計

※貸付総面積は第三者(関連子会社)への賃貸対象となるオフィス床面積(自社使用・店舗・住宅スペースを除く)

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

吸収需要(ネット・アブソープション)

一定期間におけるテナント需要の割合(=稼働面積)の増減

「=募集面積(前年)+新規供給面積(当年)-募集面積(当年)」

※建物解体等による減失の影響は考慮していません

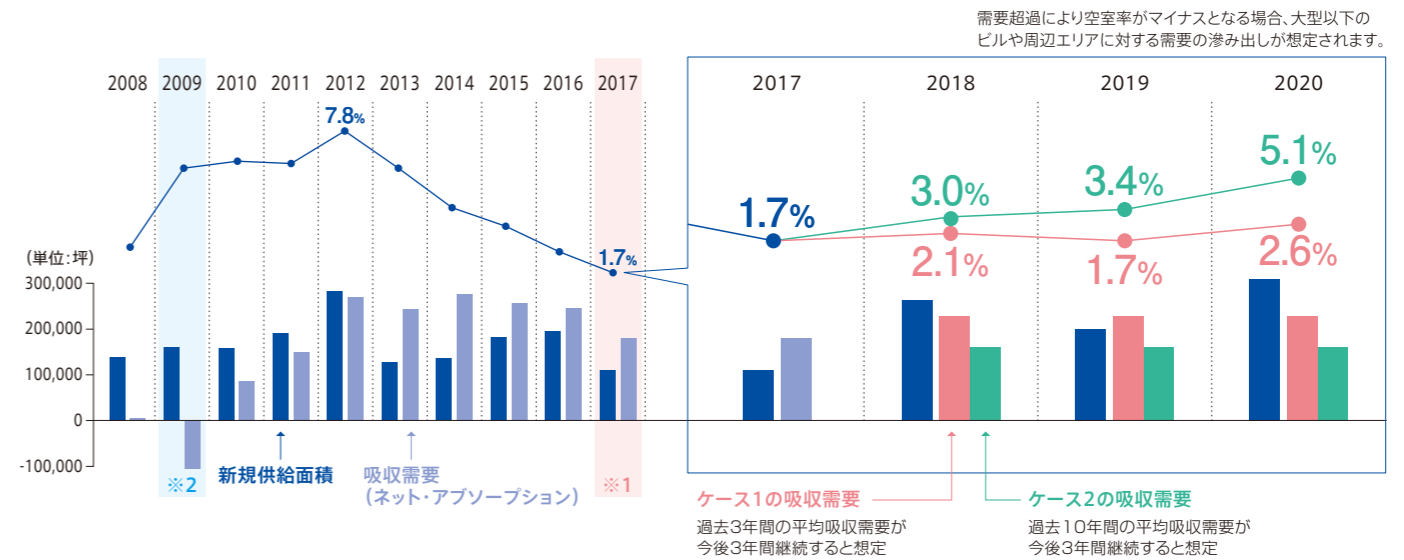
需給バランス・シミュレーション(大規模ビル)

東京 ▶ P.27 大阪 ▶ P.37 札幌 ▶ P.39 仙台 ▶ P.40 名古屋 ▶ P.41 福岡 ▶ P.42 データ ▶ P.43

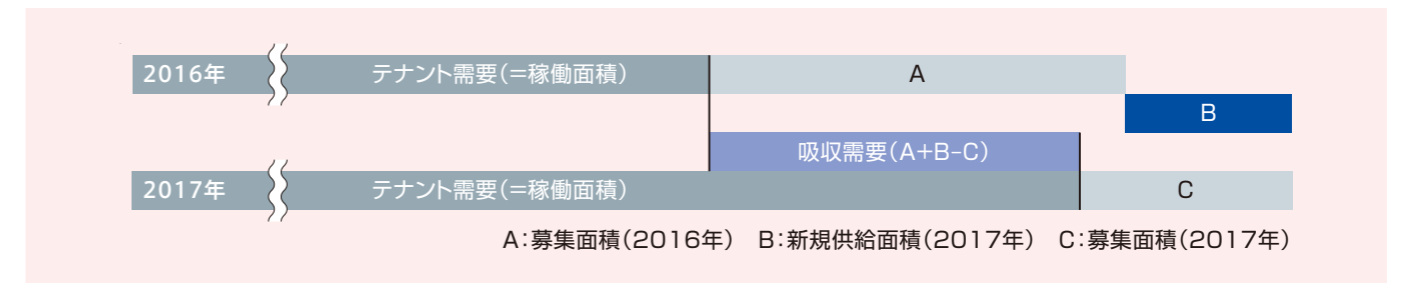
全国主要6都市・7エリアの需給バランスを分析し、2018年、2019年、2020年の空室率をシミュレートしました。

分析対象

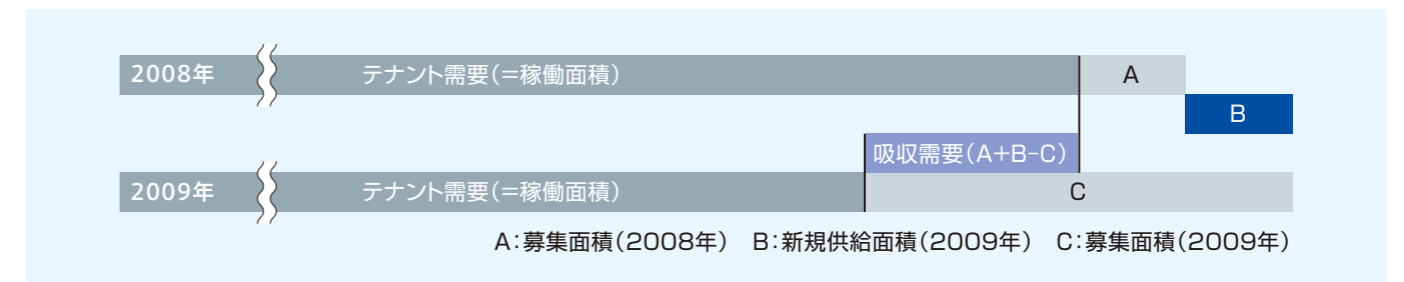
- 東京23区、東京都心5区、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市
- ビル規模:大規模ビル(1フロア面積200坪以上)

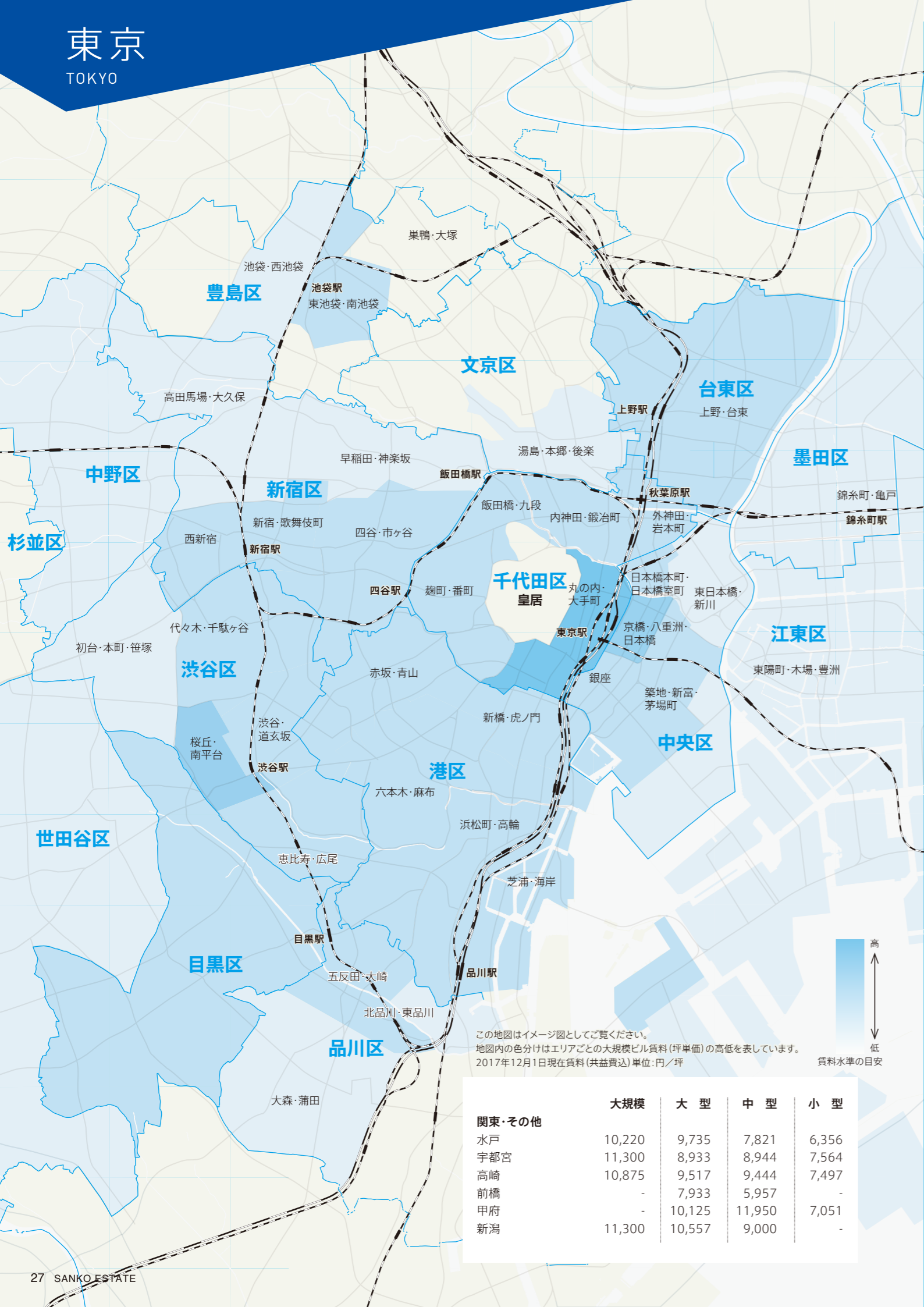


※1 プラスの吸収需要(例) …… (2017年) 景気拡大を背景に新規開設・拡張移転が増加し、テナント需要が拡大



※2 マイナスの吸収需要(例) …… (2009年) リーマンショック後、退去・縮小移転が増加し、テナント需要が減少



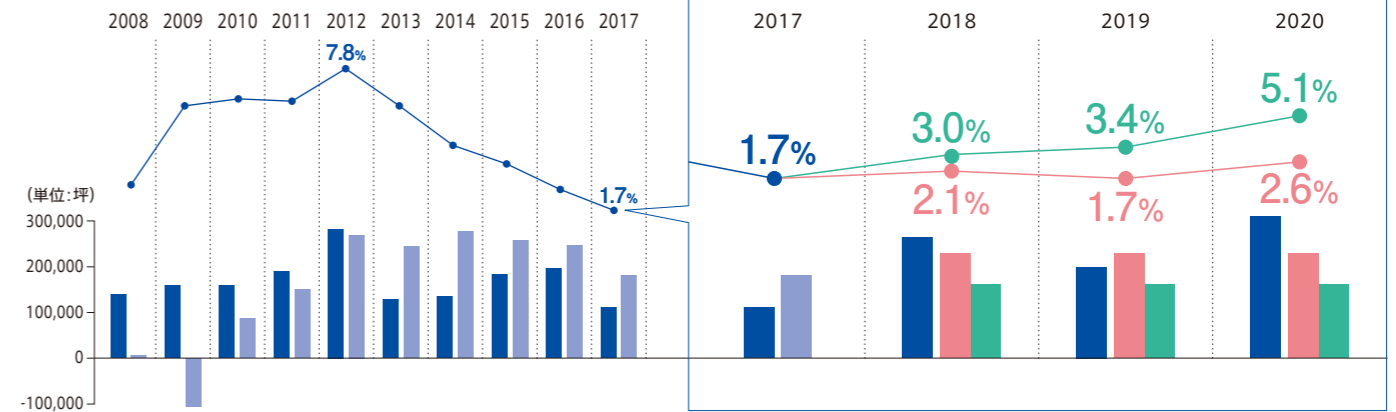


この地図はイメージ図としてご覧ください。
地図内の色分けはエリアごとの大規模ビル賃料(坪単価)の高低を表しています。
2017年12月1日現在賃料(共益費込)単位:円/坪

	大規模	大型	中型	小型
関東・その他				
水戸	10,220	9,735	7,821	6,356
宇都宮	11,300	8,933	8,944	7,564
高崎	10,875	9,517	9,444	7,497
前橋	-	7,933	5,957	-
甲府	-	10,125	11,950	7,051
新潟	11,300	10,557	9,000	-

需給バランス・シミュレーション 東京23区(大規模ビル)

※詳細はP.25~26、データはP.43を参照
需要超過により空室率がマイナスとなる場合、大型以下のビルや周辺エリアに対する需要の積み出しが想定されます。

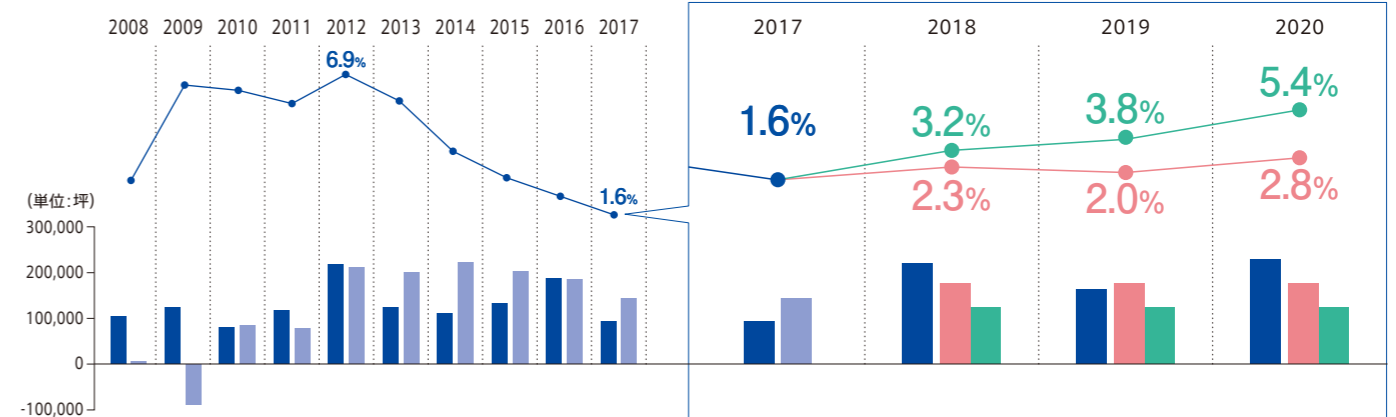


テナント需要の伸びを示す吸収需要(ネット・アブソープション)だが、2012年から2016年まで5年間の拡大ペースは200,000坪/年超に達した。2013年以降は吸収需要が新規供給を上回る「需要超過」が続いている。2017年は空室率が1.7%に低下し、テナントにとってはオフィス選びの選択肢が狭まる状況となり、吸収需要は2011年以来で100,000坪台にペースダウンしている。今後3年間は新規供給の大幅な増加が予想され、2020年は

2008年以降で最大となる308,200坪が見込まれる。今後3年間の吸収需要を過去10年平均と想定した場合、新規供給が吸収需要を上回る「供給過剰」となり、空室率は本格的な上昇基調へと転換する。吸収需要の水準が高い過去3年平均で想定した場合も、空室率は2019年までは小幅な動きだが、2020年には上昇に転じることになる。

需給バランス・シミュレーション 東京都心5区(大規模ビル)

※詳細はP.25~26、データはP.43を参照
需要超過により空室率がマイナスとなる場合、大型以下のビルや周辺エリアに対する需要の積み出しが想定されます。



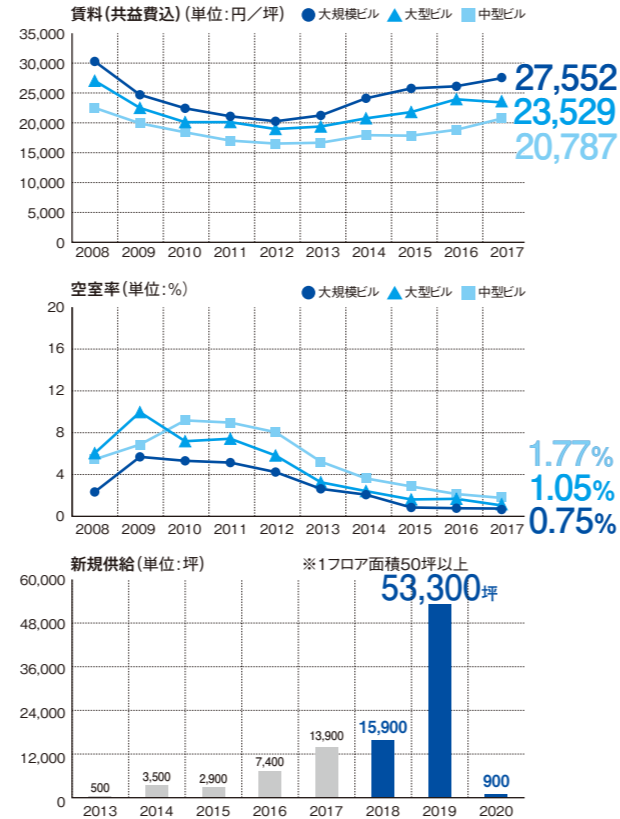
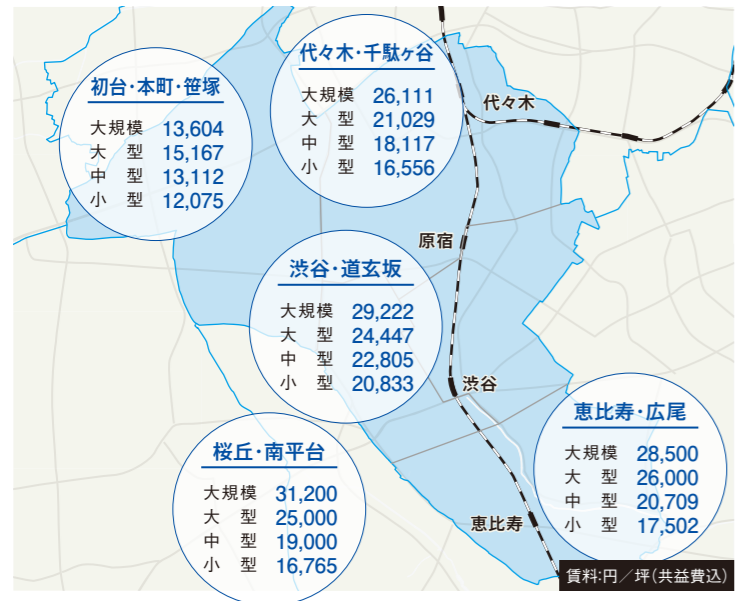
東京23区同様、テナント需要の伸びを示す吸収需要(ネット・アブソープション)は、アベノミクスによる景気拡大を背景に大幅な増加が続いており、2013年以降は2016年を除いて吸収需要が新規供給を上回る「需要超過」を記録している。2017年は空室率が過去10年間で最低の1.6%に低下したことで、マーケットに品薄感が広がり、吸収需要は前年を下回る状況となった。

新規供給は2018年以降、過去10年平均の128,400坪/年を大幅に上回ると予想され、2018年と2020年は220,000坪台に達する。今後3年間の吸収需要を過去10年平均で想定した場合、空室率は本格的な上昇基調へと転じ、2020年には5.4%に上昇する。吸収需要を過去3年平均とした場合は需給バランスの緩むペースが低下し、空室率の上昇は2.8%に止まることになる。

■ 新規供給 ● 空室率 ケース1 (過去3年間の平均吸収需要が今後3年間継続すると想定) ■ 吸収需要 ● 空室率
■ 吸収需要(ネット・アブソープション) ケース2 (過去10年間の平均吸収需要が今後3年間継続すると想定) ■ 吸収需要 ● 空室率

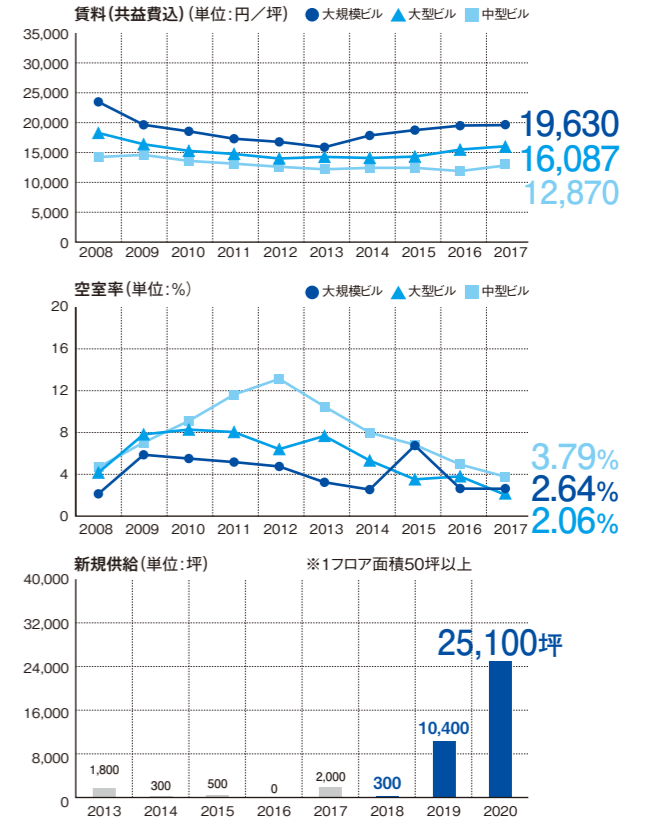
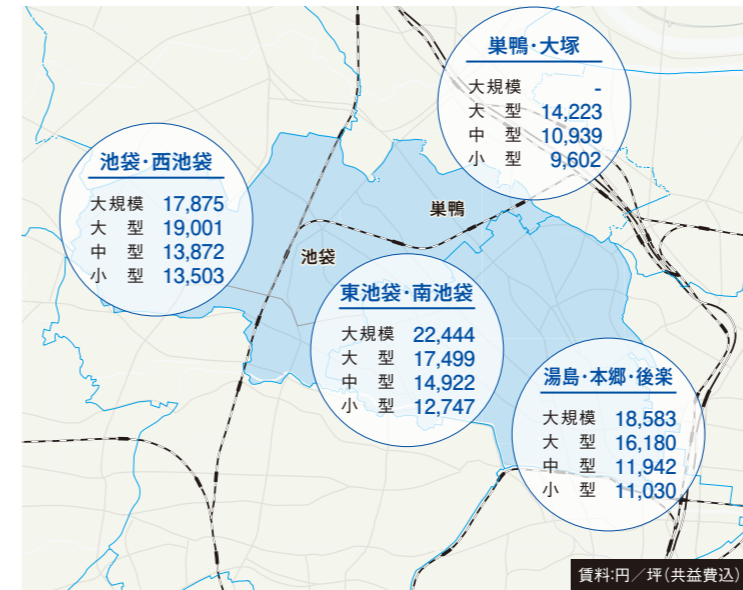
渋谷区

都心5区で需給バランスが最も引き締まっている渋谷区だが、空室率は低下余地が乏しくつつあり、下げ止まりに向かう動きが見られる。賃料は2012年を底値に各ビル規模とも上昇傾向が続いている。新規供給は渋谷駅を中心に大型プロジェクトの竣工が本格化する。2018年に「渋谷ストリーム」、2019年には「(仮)渋谷南平台P J」「(仮)渋谷宇田川町プロジェクト」「渋谷スクランブルスクエア」が竣工を予定している。



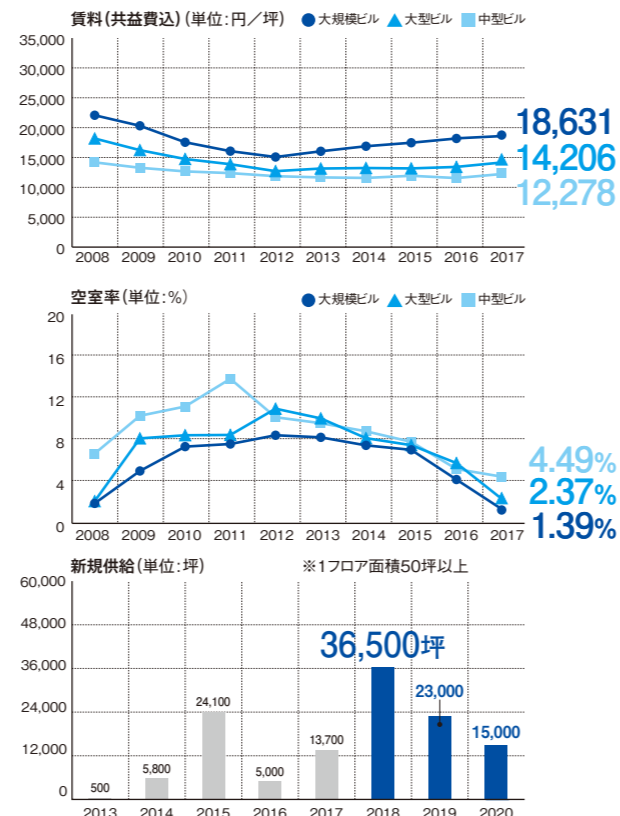
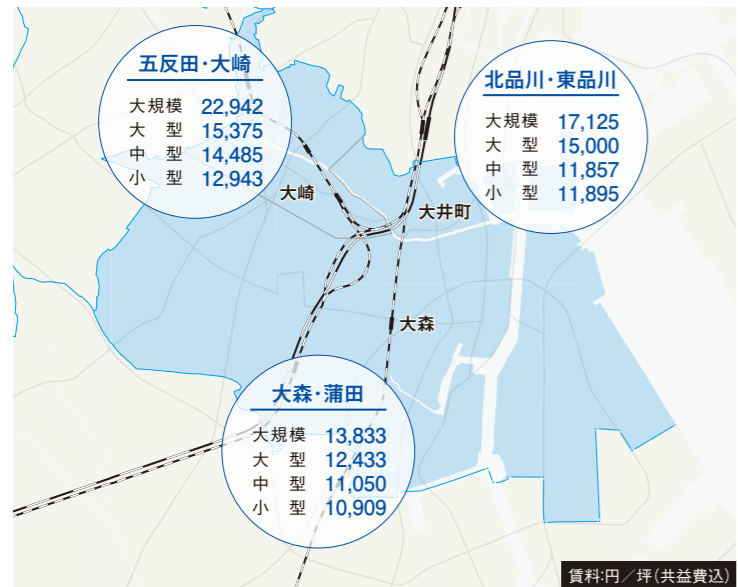
豊島区・文京区

空室率は大規模ビルが2%台での小幅な動きに止まり、大型、中型ビルはそれぞれ2010年、2012年をピークに低下を続けている。賃料は大規模ビルが2%台まで低下した大規模、大型ビルで上昇傾向が見られる一方、中型ビルは横ばいの域を出ていない。新規供給は2019年に「(仮)西武鉄道池袋ビル」、2020年には「(仮)豊島プロジェクト」「(仮)春日・後楽園駅前地区再開発」が竣工を予定している。



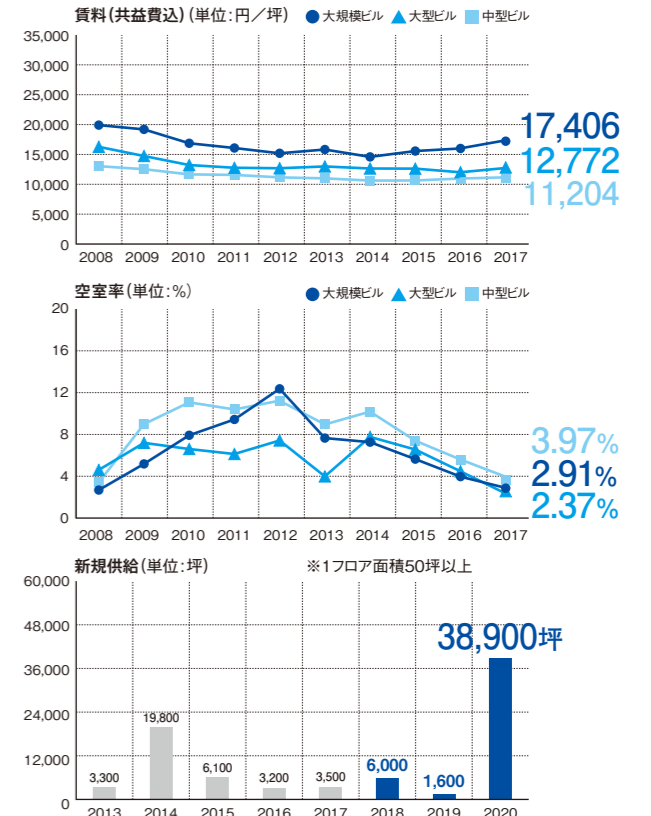
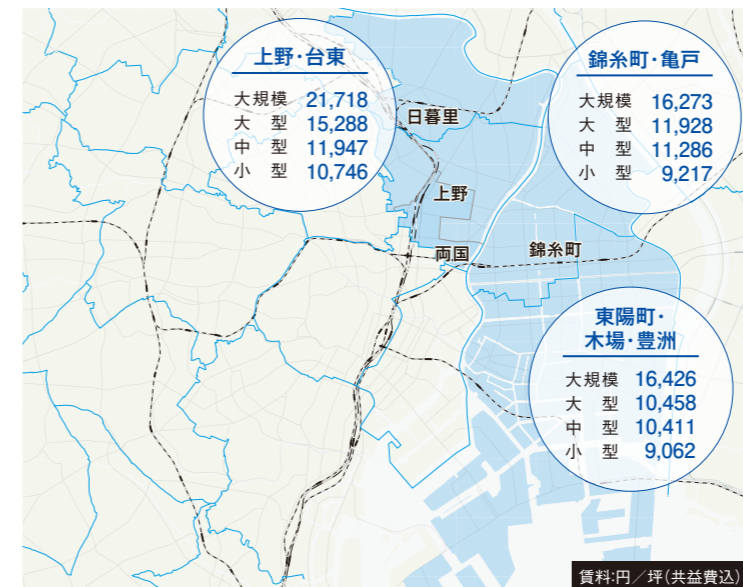
品川区・大田区

空室率は2013年以降、全てのビル規模で低下が続いており、特に直近2年間での低下ペースが著しい。需給バランス改善を背景に、賃料は大規模ビルで2012年を底値とする上昇傾向が続く一方、大型、中型ビルでは緩やかな上昇傾向に止まっている。新規供給は2018年1月に1フロア1,600坪超の大型開発「(仮)大崎プロジェクト」が竣工を予定し、それ以降も比較的高水準の新規供給が2020年まで継続する。



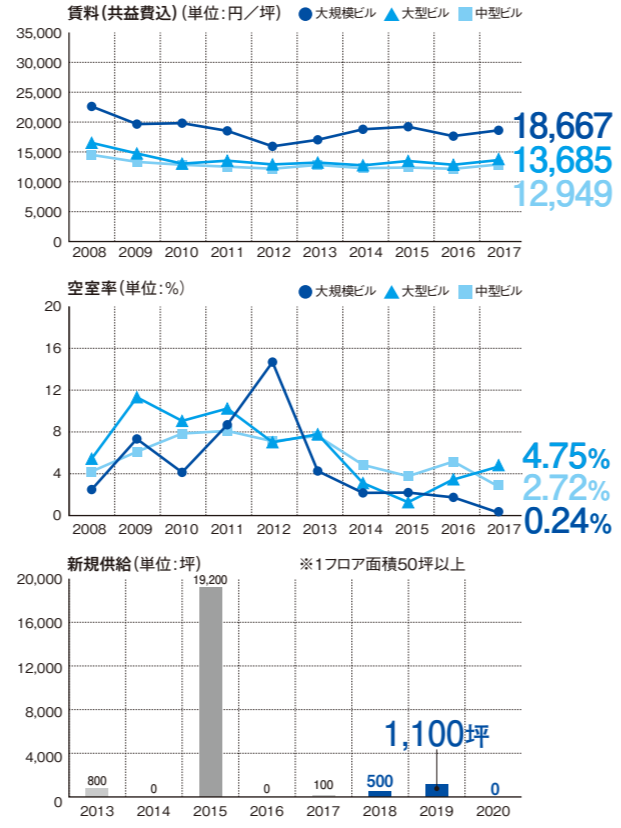
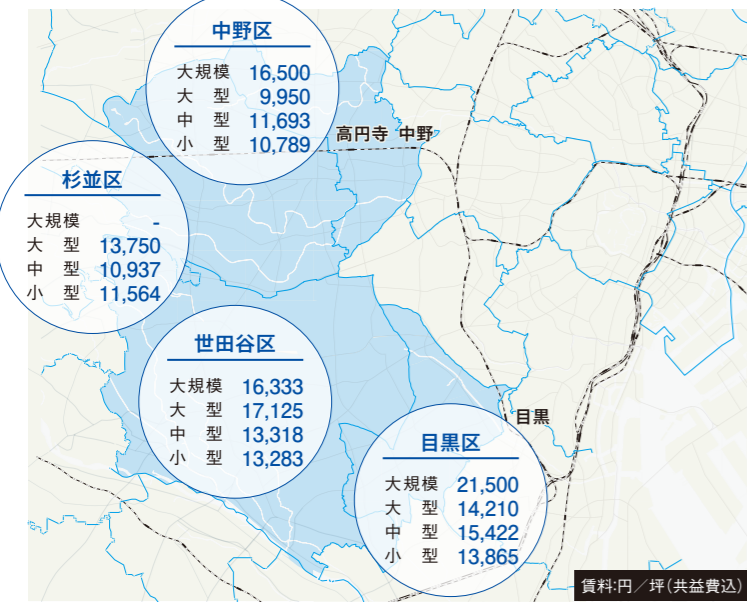
台東区・江東区・墨田区

空室率は過去3年間、全てのビル規模で大幅な低下が続いており、大規模ビルでは2014年からの低下幅が4.38ポイントに達した。賃料は大規模ビルで上昇傾向が鮮明に表れる一方、大型、中型ビルは横ばいを続けている。新規供給は2015年以降、低水準に止まっていたが、2020年には「(仮)豊洲ベイサイドクロス」が竣工を予定する。オフィス・商業エリアとして発展が続く豊洲エリアだけに、周辺を含めたマーケットへの影響が注目される。



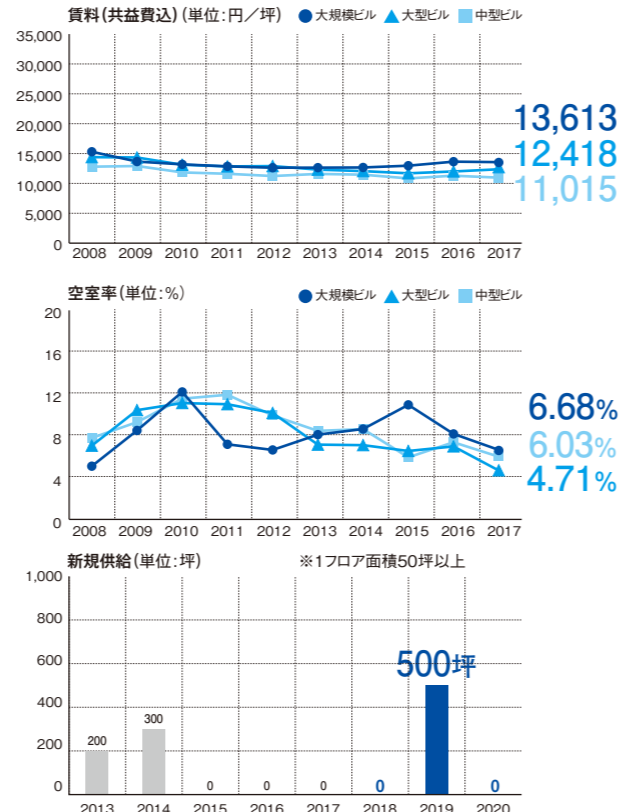
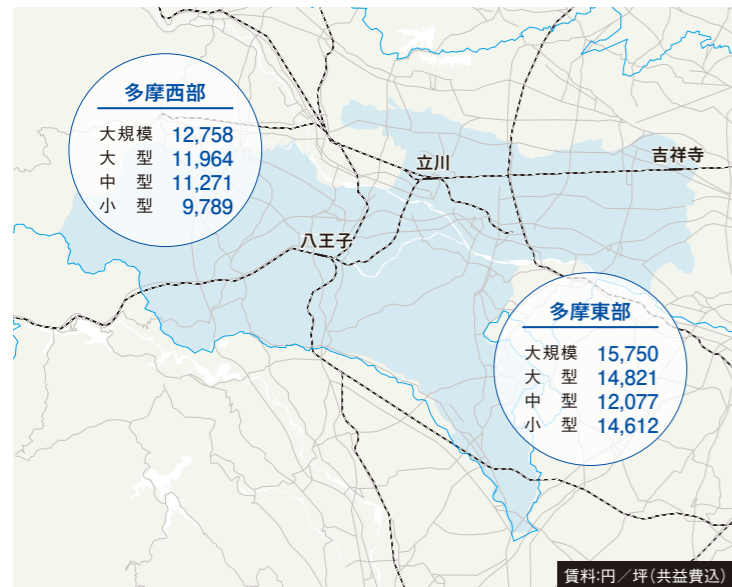
目黒区・世田谷区・中野区・杉並区

空室率は大規模ビルが2012年の14.73%から0.24%へ大幅に低下する一方、大型ビルは2年連続で上昇し、対照的な動きを見せている。賃料は大規模ビルが2013年以降、緩やかな回復傾向を示すが、需給バランスの劇的な改善に比べれば小幅な動きに止まっている。大型、中型ビル賃料の動きは更に限られ、おおむね横ばいで推移している。主要大規模ビルの竣工は直近2年間に続いて、今後3年間も予定されていない。



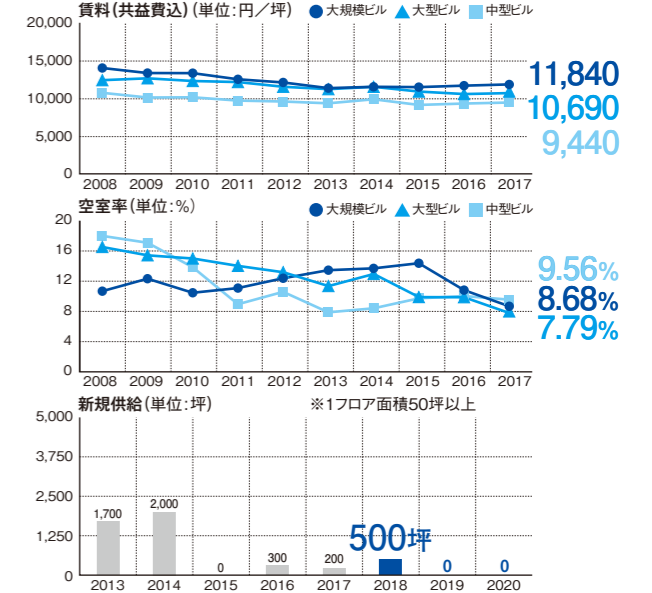
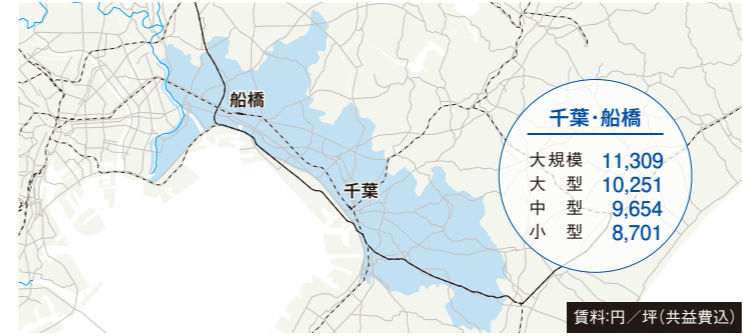
多摩地区

直近1年間は全てのビル規模で空室率が低下し、全体的には需給バランスは改善に向かっている。大規模ビル空室率は依然として高めの水準だが、大型ビルは2008年以降の最低値まで低下した。賃料は大規模ビルで上昇に向かう兆しも見られるが、全体的には小幅な変化に止まっており、横ばい傾向の域を出していない。2015年以降、新規供給は途切れているが、2019年に5年ぶりとなる「(仮)三鷹駅南口再開発ビル」が竣工を予定している。



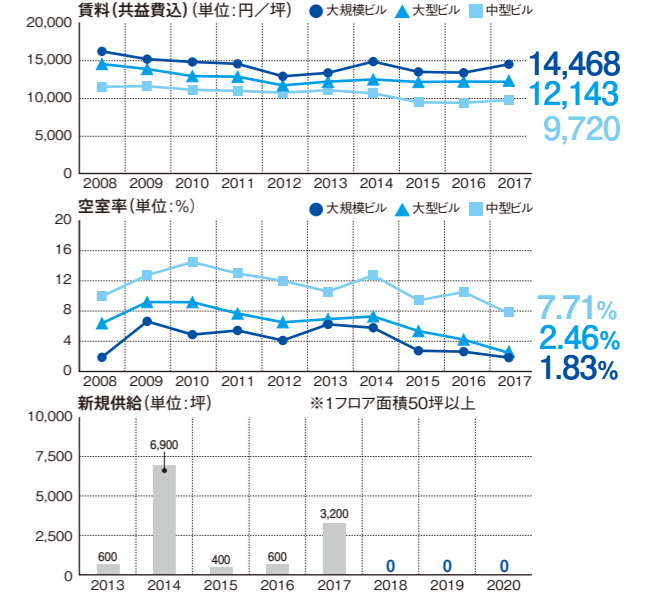
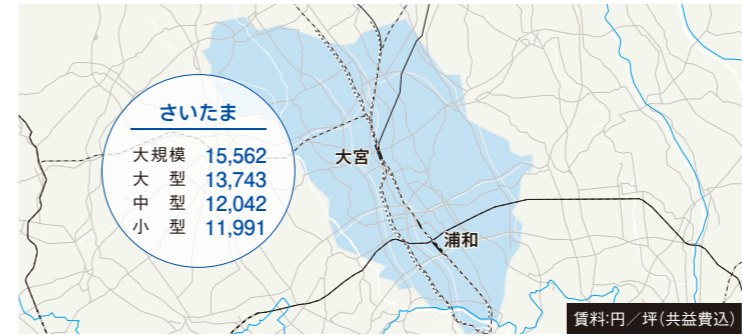
千葉県

大規模、大型ビルで空室率が大幅に低下し、それぞれ2008年以降の最低値に達した。空室率に低下余地は残るが、需給バランスは着実に改善している。対照的に賃料の動きは鈍い。2013年まで続いた緩やかな低下に歯止めはかかったが、各ビル規模とも横ばい傾向で推移している。主要大規模ビルの竣工は過去3年に続いて、今後3年間も低水準が見込まれている。



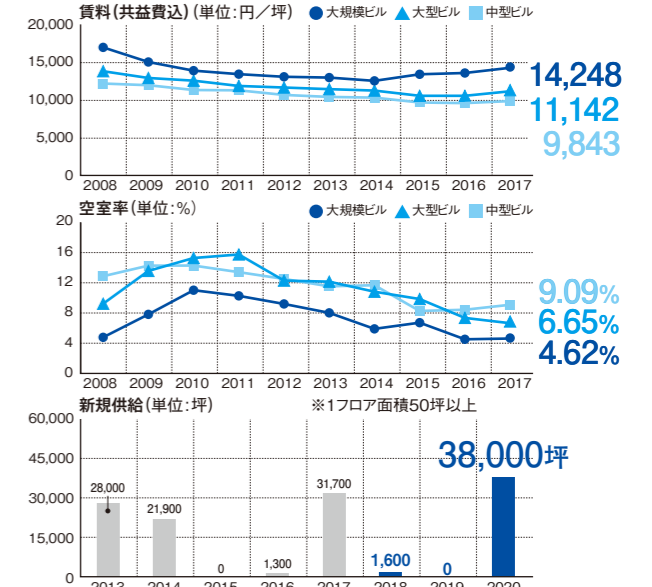
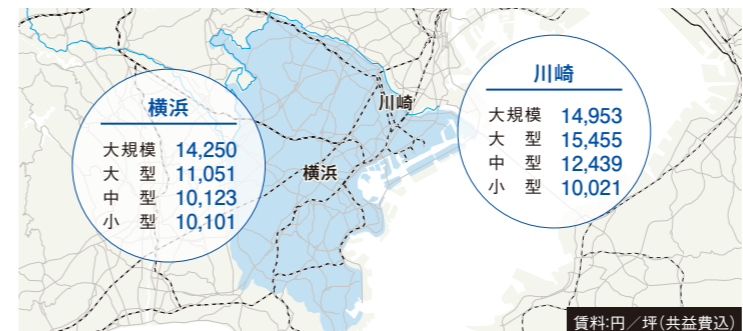
埼玉県

空室率は全てのビル規模で低下傾向が続き、それぞれ2008年以降の最低値に達した。需給バランスは極めて引き締まった状況だが、賃料の反応は鈍く、各ビル規模とも横ばいの域に止まっている。今後3年間は主要大規模ビルの竣工予定が無いだけに、需給バランスが一段と引き締められ、市況回復を後押しする可能性もある。



神奈川県

2017年にみなとみらい21地区でまとまった面積の新規供給が行われた影響もあり、空室率は各ビル規模とも、2012年以降続いていた低下傾向が横ばいに転じつつある。賃料は大規模ビルで上昇傾向が顕著になっており、2014年からの上昇幅は13%を超える。新規供給は2020年に「(仮)MM54街区プロジェクト」「(仮)横浜駅西口駅ビル計画」が竣工を予定している。





2017年第3四半期マーケット

Aクラスビル 2015年第3四半期をピークに、天井感が漂う横ばい傾向

Aクラスビル賃料は、再び小幅な低下に転じた。需給バランスが一段と引き締まる一方で、賃料上昇に向けた反応は鈍く、2015年第3四半期に記録した35,652円/坪をピークに天井感の漂う展開が続いている。Aクラスビルを中心に、2018年以降に竣工を予定するビルが募集活動を本格化し、強い引き合いを集めるビルも多い。マーケットが活況を呈する一方で、その印象ほどには成約賃料の上昇に結びついていない。空室率は2期連続で低下し、2016年第2四半期に記録したリーマンショック後の最低値2.6%に再び並んでいる。賃料の横ばい傾向を受け、床価格も8,000,000円/坪を挟んだ動きを続けている。キャップレートは2013年第4四半期以降、4年間にわたって3.9%が続いている。

Bクラスビル 2009年第2四半期以来となる20,000円/坪台に上昇

Bクラスビル賃料は20,000円/坪台目前での足踏み状態が続いていたが、Aクラスビルに比べた値ごろ感がニーズを集め、2009年第2四半期以来の20,000円/坪台に上昇した。需給バランスが一段と引き締まる中、雇用増加がオフィス需要を拡大させており、賃料をさらに押し上げる可能性もある。空室率は2011年第1四半期をピークに、低下傾向が続く。企業の強い求人意欲から、需要は当面、底堅く推移する可能性が高い。床価格も緩やかな上昇傾向が続いており、2016年第1四半期以来で4,000,000円/坪台を回復している。

Cクラスビル 4期ぶりの低下で上昇傾向が一服 空室率は低下傾向が継続

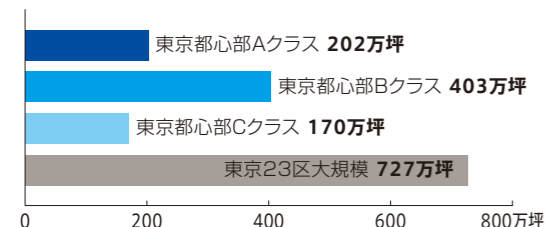
Cクラスビル賃料は4期ぶりで低下に転じ、再び15,000円/坪台に下落した。2013年第1四半期以降続いていた上昇傾向には歯止めがかかったが、空室率は引き続き低下しており、今後も賃料上昇が継続する可能性もある。空室率は2.0%に低下し、2010年第3四半期をピークに、7年にわたって低下傾向が続いている。床価格の上昇傾向も続いており、2012年第4四半期の1,290,000円/坪からは倍以上の水準に達している。

■「オフィスレント・インデックス」とは
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。2017年第1四半期からはA、Bクラスビルに加えて、投資家の関心が高いCクラスビルも公開します。当社ホームページwww.sanko-e.co.jpよりダウンロードが可能です。
従来公表されてきたインデックスの多くは、集計された募集賃料をビル数で単純平均するため、市場の実態を必ずしも正確に示さない、という課題がありました。この課題を解決するために開発された「オフィスレント・インデックス」は、成約賃料を基に作成された指数であり、オフィス市場分析の新しいツールです。個別に異なる物件属性を統計的に調整し、各クラス別に賃料の標準化を行っています。

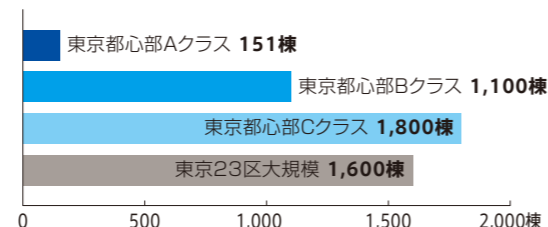
■「オフィスプライス・インデックス」とは
不動産の総合コンサルティングファーム「大和不動産鑑定株式会社」(http://daiwakantei.co.jp)が東京都心部A、B、Cクラスビルの賃貸可能床面積1坪当たり床単価を査定したものです。査定的前提となるA、B、Cクラスビルのオフィス賃料については「オフィスレント・インデックス」を、総費用は大和不動産鑑定が査定した数値を採用し、収益還元法(年間純収益を還元利回り(CR)で還元する直接還元法)に基づいて作成されます。

ストック(貸付総面積、棟数)

貸付総面積



棟数



Aクラスビルとは…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P.44ページ参照)
- 延床面積: 10,000坪以上 ●1フロア面積: 300坪以上
- 築年数: 15年以内(但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クラスビルとは…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

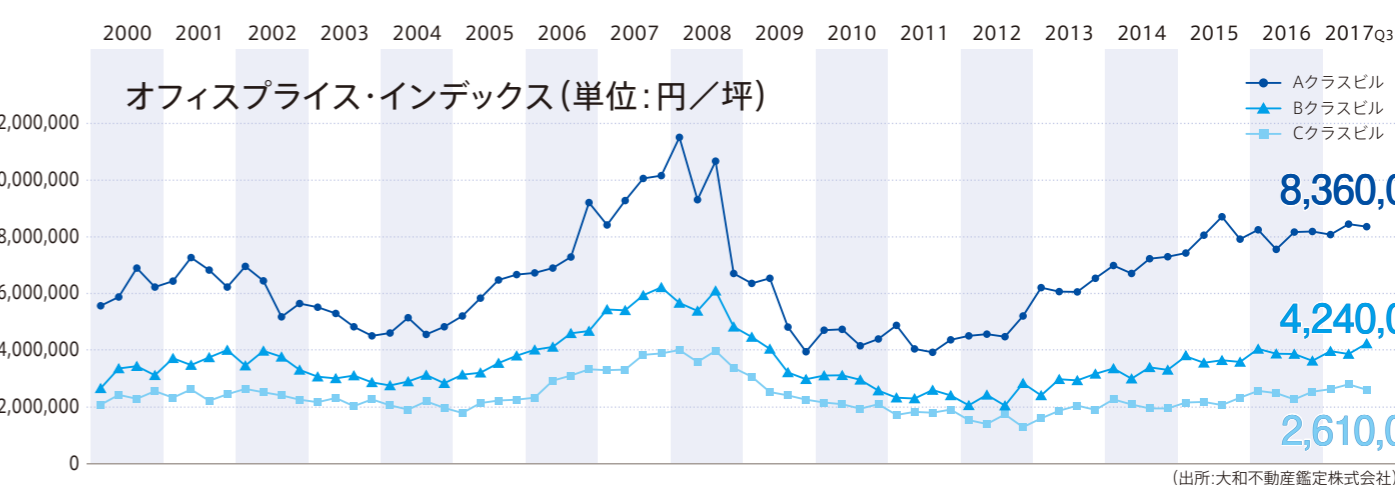
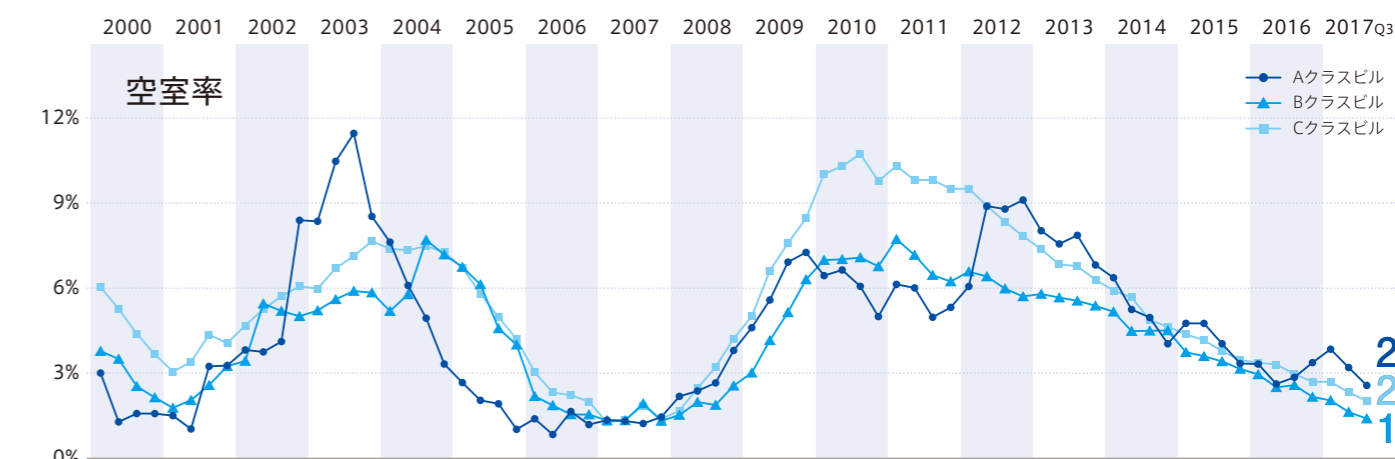
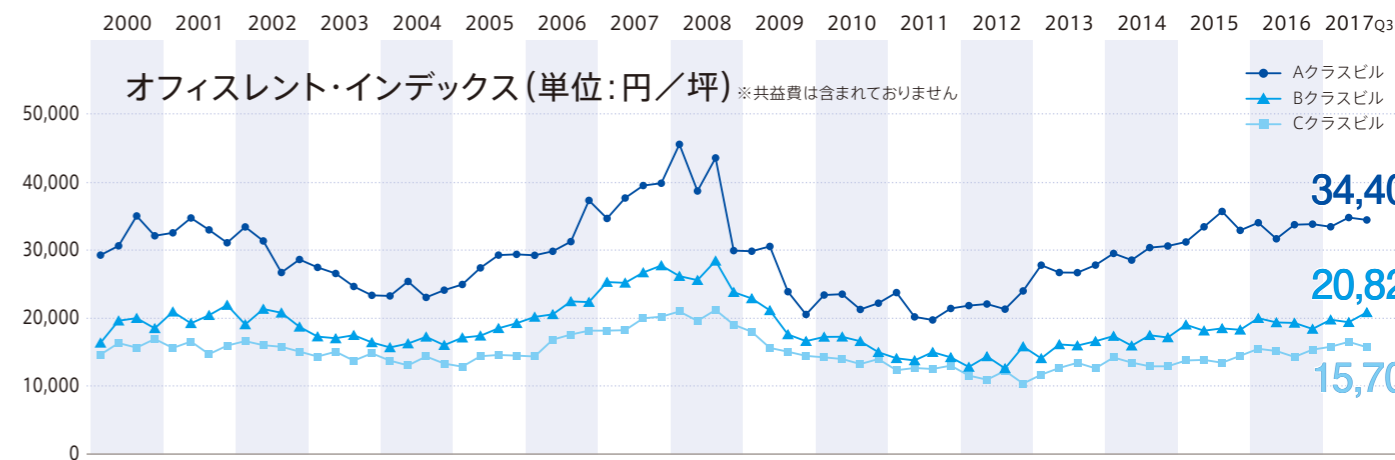
Cクラスビルとは…以下のガイドラインを満たすビル、全てが含まれます。

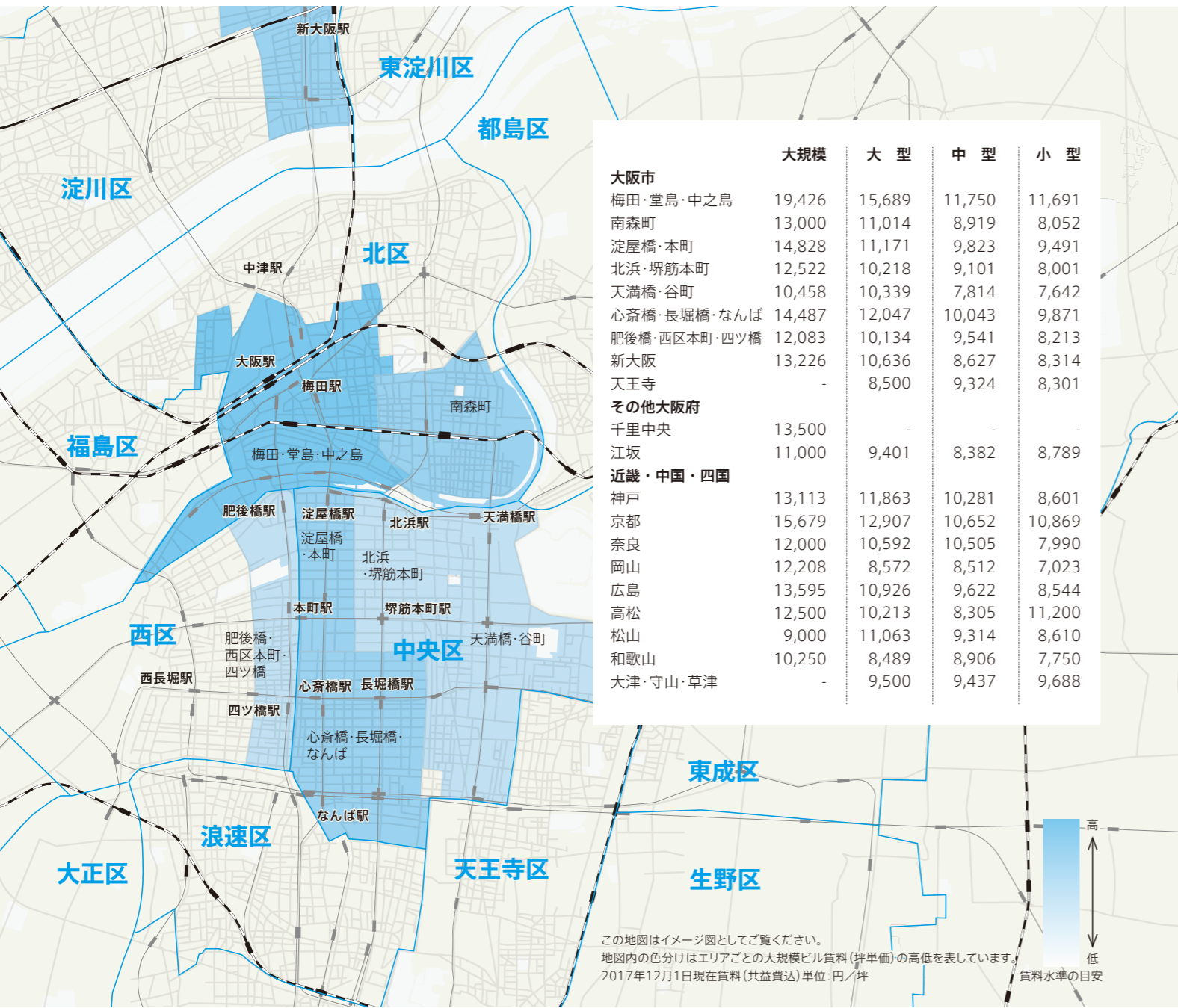
Cクラスビル・ガイドライン

- 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”

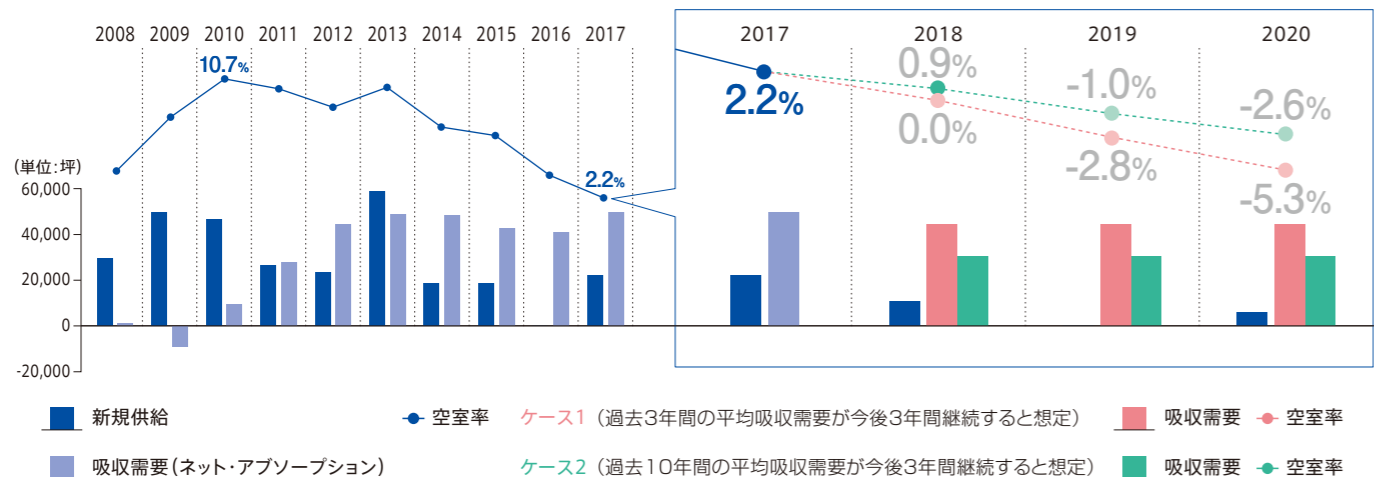
- 1フロア面積: 144坪
- 地上階数: 9階
- 築年数: 15年
- 最寄駅からの距離: 徒歩3分





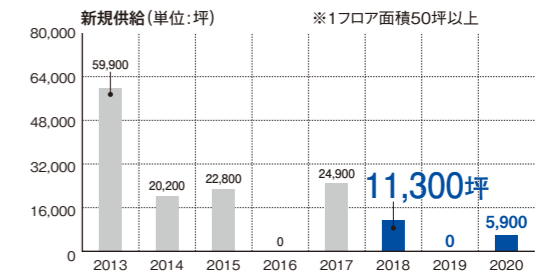
この地図はイメージ図としてご覧ください。
地図内の色分けはエリアごとの大規模ビル賃料(坪単価)の高低を表しています。
2017年12月1日現在賃料(共益費込)単位:円/坪

需給バランス・シミュレーション 大阪市(大規模ビル)



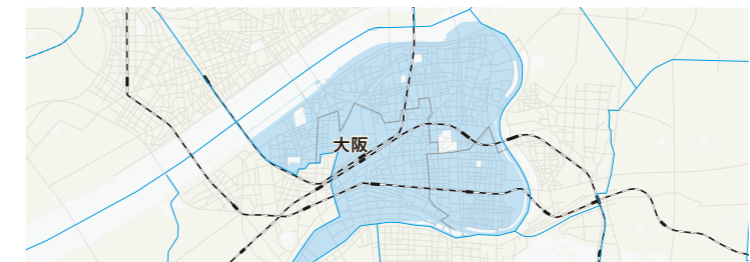
▶ 大阪市

需給バランス改善が急速に進み、大規模ビル空室率は2008年以降で最低の2.2%に低下した。テナント需要は景気拡大を背景に底堅い動きを見せており、2014年以降は需要が新規供給を上回る「需要超過」が続いている。今後3年間に於ける主要大規模ビルの竣工は、2018年「なんばスカイオ」、2020年「オービック御堂筋ビル」の2棟となる。需給バランス・シミュレーションによれば、今後3年間の吸収需要(ネット・アップソーブション)を過去3年平均、過去10年平均のどちらかで想定した場合も、テナント需要が新規供給を大幅に上回り、空室率は一段と低下が進むことになる。



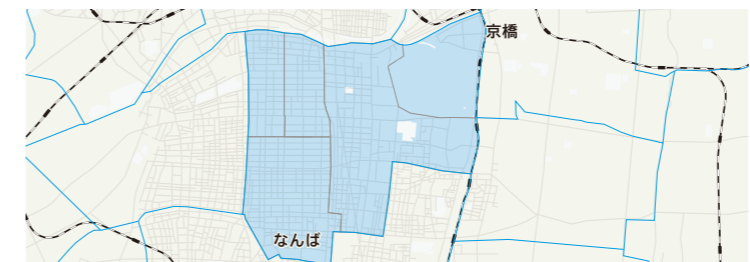
▶ 北区

空室率は全てのビル規模で大幅に低下が進み、2008年以降の最低値に達した。需給バランス改善が進む一方で、賃料の動きは鈍い。各ビル規模とも、賃料は概ね横ばいで推移している。



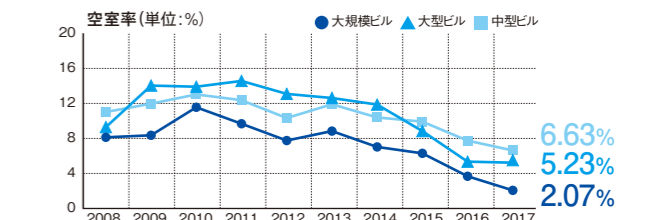
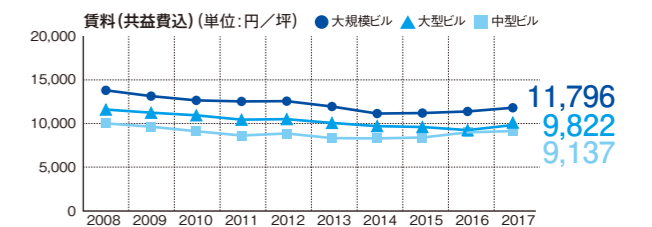
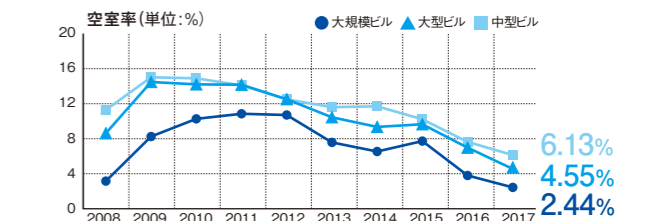
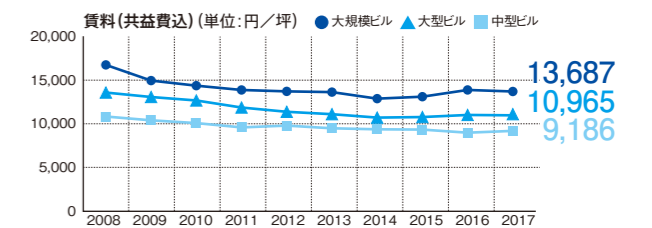
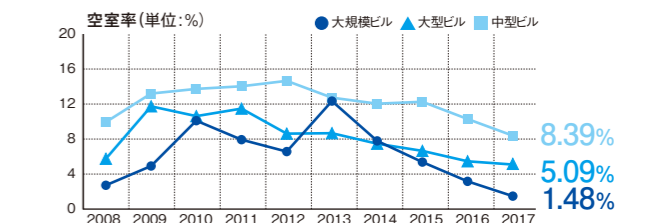
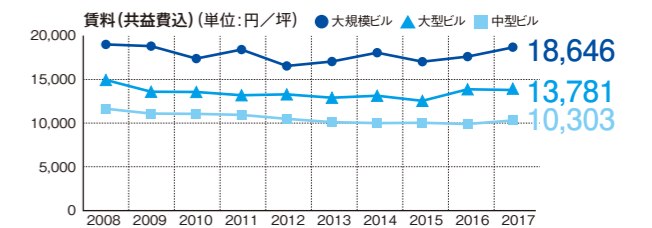
▶ 中央区

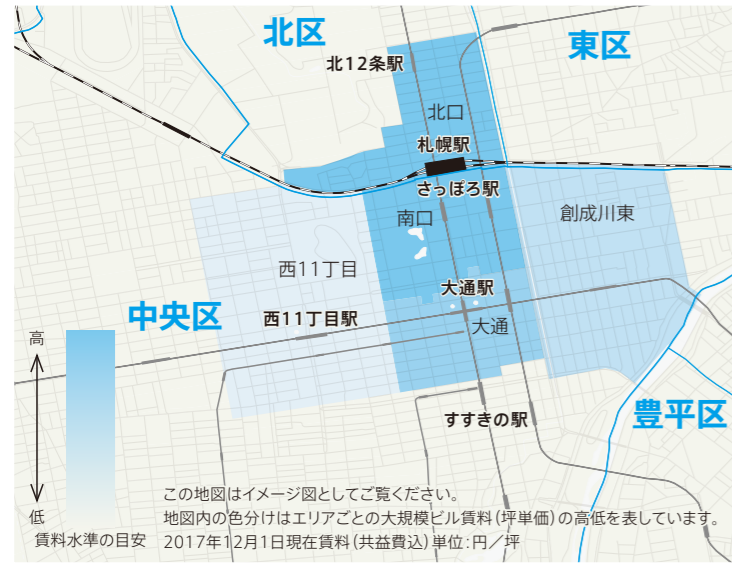
北区同様、需給バランスの引き締まりが進み、空室率は全てのビル規模で2008年以降の最低水準に達している。賃料は2014年頃までの緩やかな低下傾向をようやく脱し、横ばいへと転じつつある。



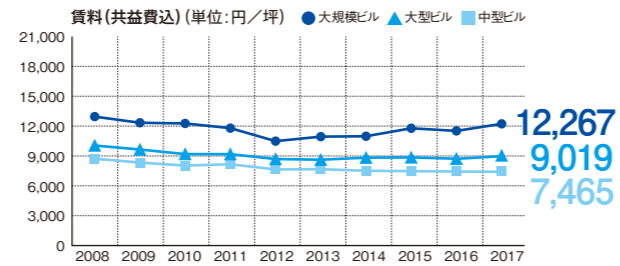
▶ 西区

西区でも空室率低下が急速に進んでおり、空室率は全てのビル規模で2008年以降の最低値を更新している。賃料はリーマンショック以降の緩やかな低下傾向から上昇に転じつつあり、市況回復の兆しが出始めている。

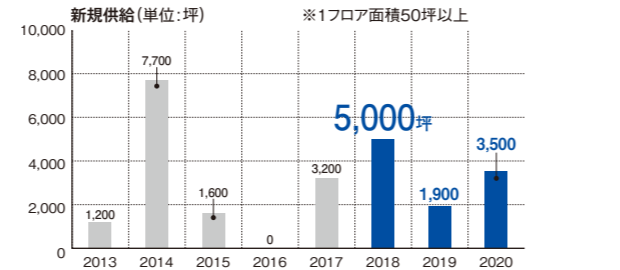
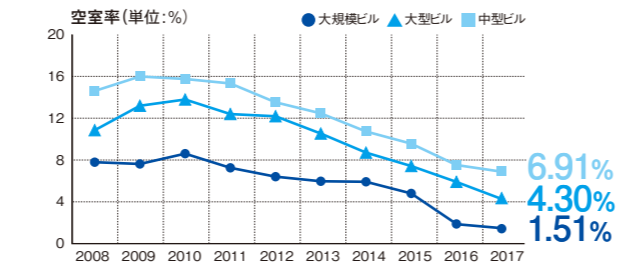




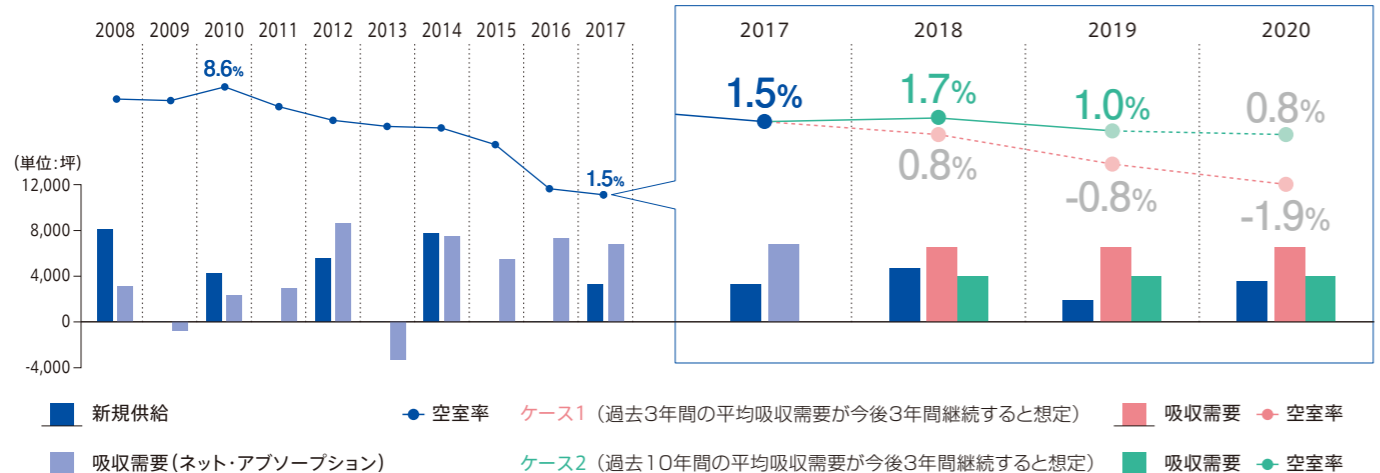
空室率は全てのビル規模で2008年以降の最低値に達し、需給バランスは一段と引き締まっている。賃料は大規模ビルで2013年以降、上昇傾向が続く一方、大型、中型ビルは依然として横ばいに止まる。主要大規模ビルでは2018年「さっぽろ創世スクエア」、2019年「(仮)南大通ビル北1条計画」、2020年「(仮)札幌大同生命ビル建替計画」が竣工を予定する。需給バランス・シミュレーションではテナント需要が新規供給を上回り、空室率低下が一段と進むことになる。



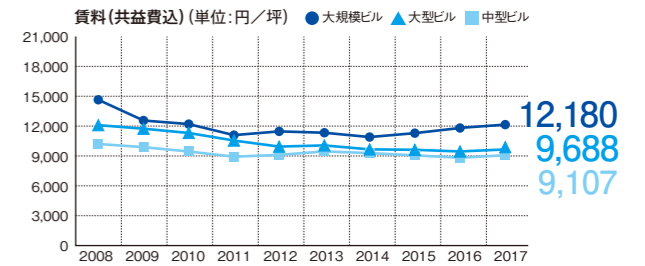
	大規模	大型	中型	小型
札幌市				
南口	14,592	10,943	9,138	9,000
北口	14,571	10,540	9,970	7,267
大通	13,244	13,264	9,632	8,179
西11丁目	9,530	7,950	8,186	7,335
創成川東	10,500	10,250	7,561	6,500
平岸・澄川・豊平・福住	10,000	6,532	6,714	9,027
円山・琴似	5,833	6,765	7,331	6,822
北24条・麻生・元町・栄町	-	6,512	5,936	5,173
白石・新札幌	9,500	7,908	6,057	6,979
北海道				
釧路	8,100	7,300	7,900	5,194
旭川	10,400	7,209	6,778	6,526
帯広	-	8,602	4,500	-
函館	11,450	8,100	8,454	7,752



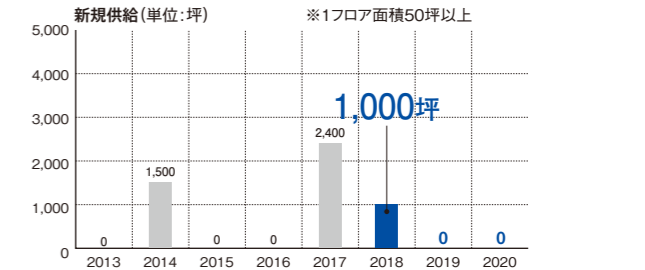
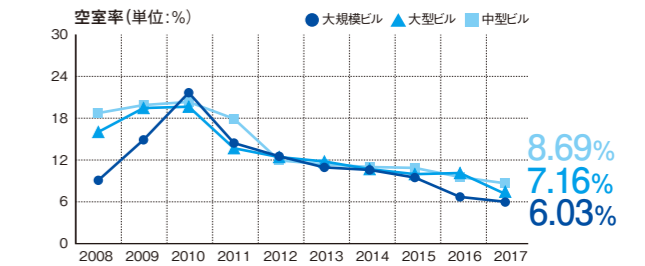
需給バランス・シミュレーション 札幌市(大規模ビル)



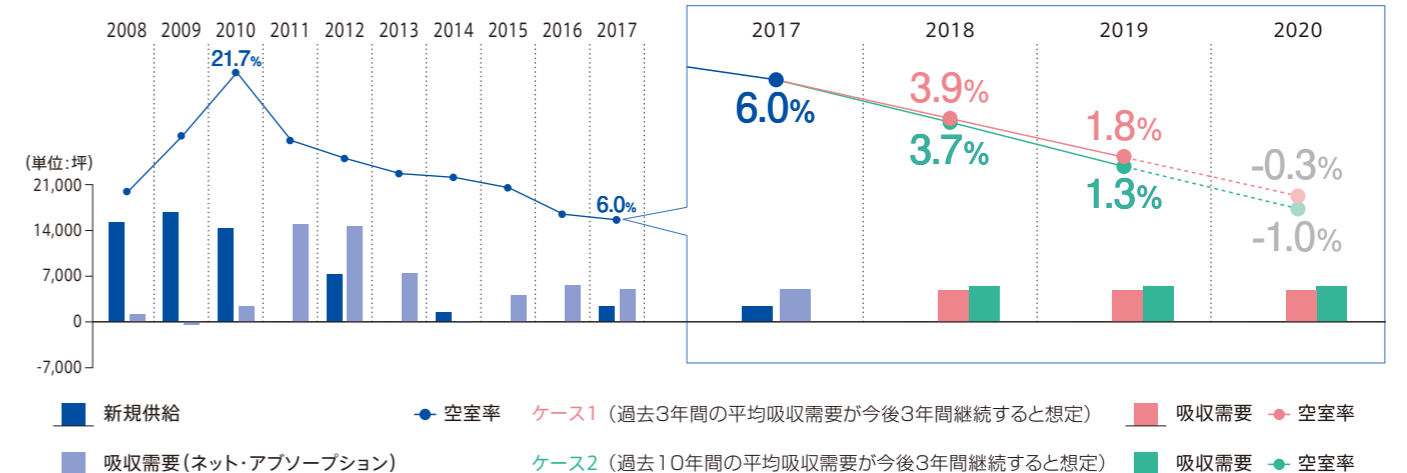
2010年に20%前後に上昇した空室率だが、各ビル規模とも着実に低下が進んでおり、全てのビル規模で2008年以降の最低値を記録した。需給バランスの引き締まりを背景に大規模ビル賃料が3年連続で上昇する一方、大型、中型ビルは依然として横ばいの域に止まる。主要ビルの竣工が2018年の「(仮)仙台南町通プロジェクト」1棟に止まることもあり、需給バランス・シミュレーションは更なる空室率低下を示している。

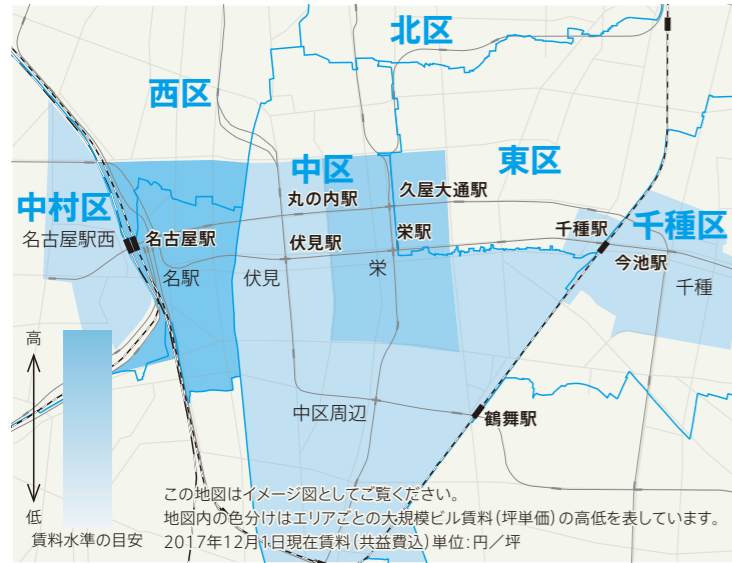


	大規模	大型	中型	小型
仙台市				
駅前本町	13,847	11,519	10,221	7,916
一番町周辺	12,131	9,068	8,573	6,946
県庁周辺	11,143	8,938	8,463	8,501
五橋	9,000	8,667	9,125	6,500
駅東	12,743	9,902	9,750	9,588
泉中央	9,000	8,860	8,150	8,703
流通・その他	8,892	7,645	8,353	9,886
東北				
青森	9,500	8,902	7,230	-
八戸	6,250	8,499	8,369	6,241
盛岡	10,700	10,275	8,276	7,084
秋田	9,000	8,875	8,397	-
山形	-	9,570	7,780	7,800
福島	10,000	10,267	8,833	-
郡山	14,233	10,399	10,443	9,000

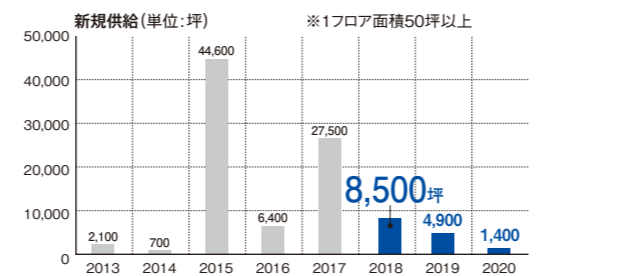
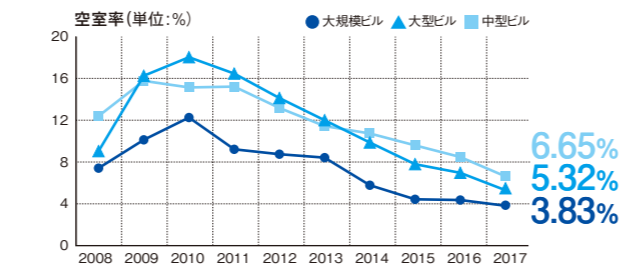
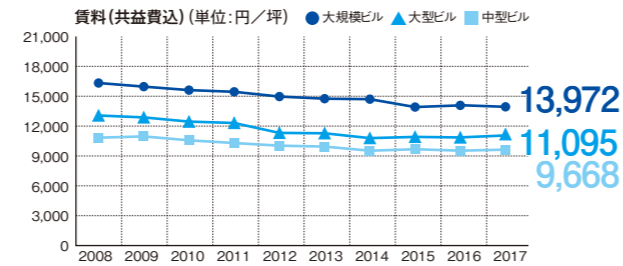


需給バランス・シミュレーション 仙台市(大規模ビル)



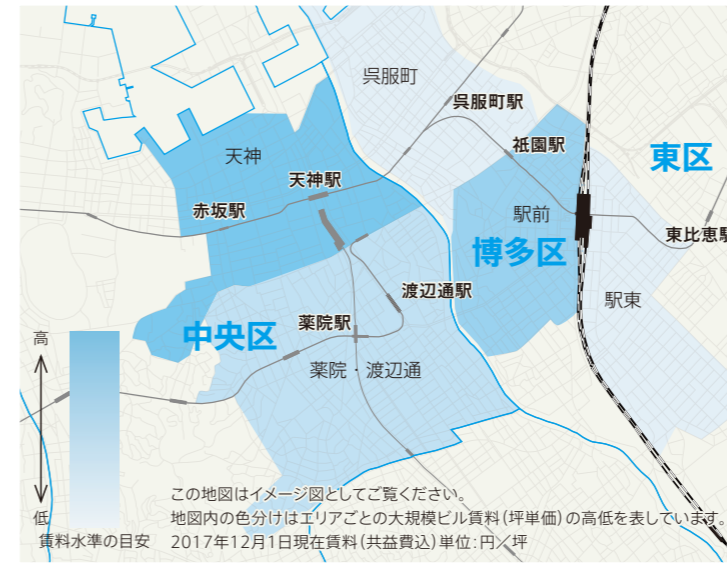
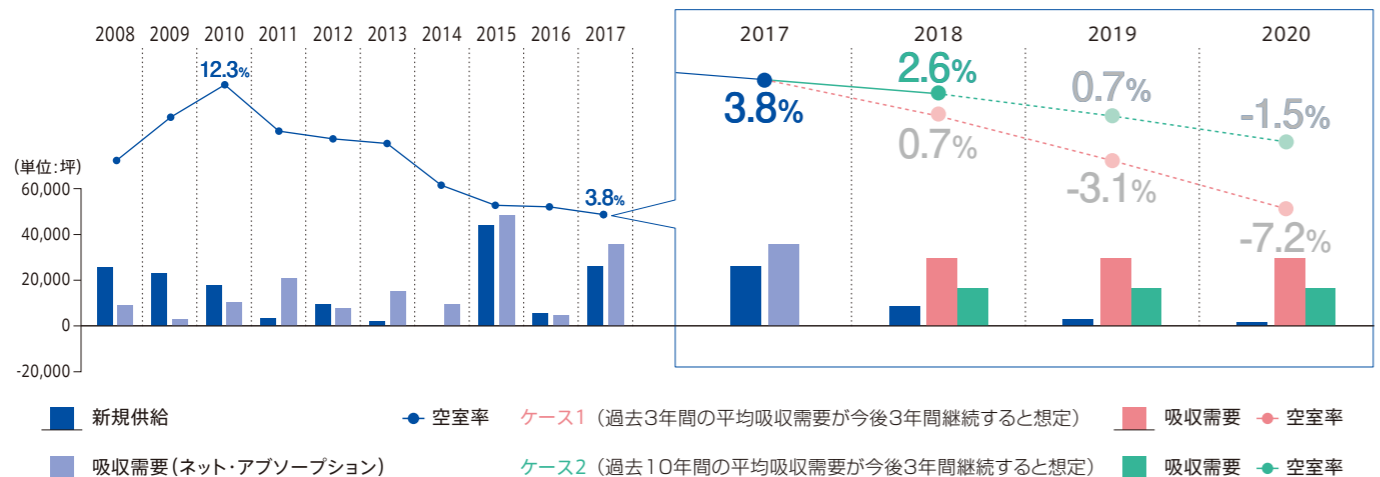


2011年以降、空室率低下が急速に進み、全てのビル規模で2008年以降の最低値に達した。需給バランスが引き締まる一方で、賃料は引き続き横ばいが続いている。主要大規模ビルの竣工は2018年「(仮)錦二丁目計画」、2019年「(仮)鹿島伏見ビル」、2020年「(仮)名古屋三交ビル」と、年1棟ペースとなる。需給バランス・シミュレーションでは、吸収需要を過去3年平均、過去10年平均のどちらかで想定しても新規供給を上回り、空室率低下が一段と進んでいる。

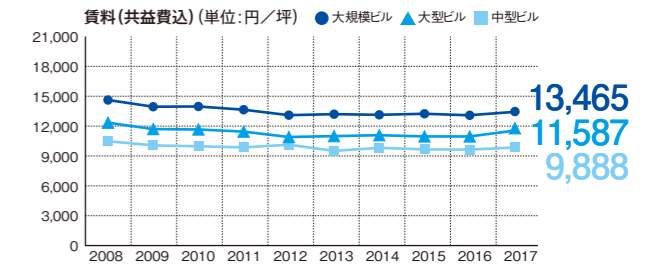


	大規模	大型	中型	小型
名古屋市				
名駅	17,319	13,978	12,152	10,505
名古屋駅西	11,000	-	10,533	9,645
栄	14,499	12,791	10,195	10,143
伏見	12,962	11,118	10,150	9,034
中区周辺	10,084	9,461	8,363	8,334
千種	11,750	7,763	9,607	8,151
東海・北陸・長野				
豊橋	-	9,500	9,275	-
静岡	12,188	10,100	9,250	6,500
浜松	10,778	8,963	8,204	6,082
津・四日市	12,605	10,621	8,688	8,360
岐阜	8,878	9,358	9,196	7,311
福井	9,469	9,667	8,734	9,820
金沢	12,750	10,157	9,788	9,114
富山	11,188	11,504	9,133	-
長野	12,267	-	12,000	8,395
松本	10,713	10,725	10,294	13,264

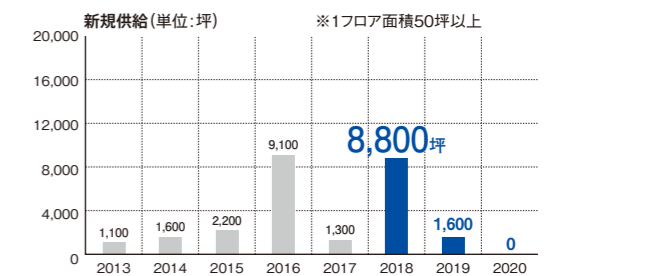
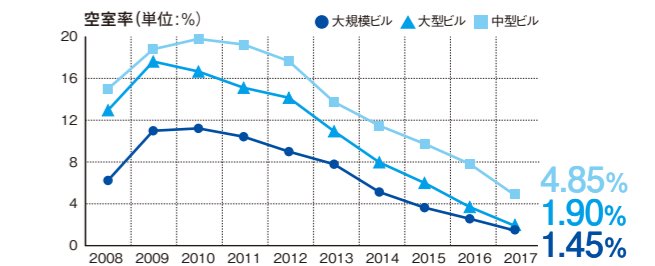
需給バランス・シミュレーション 名古屋市(大規模ビル)



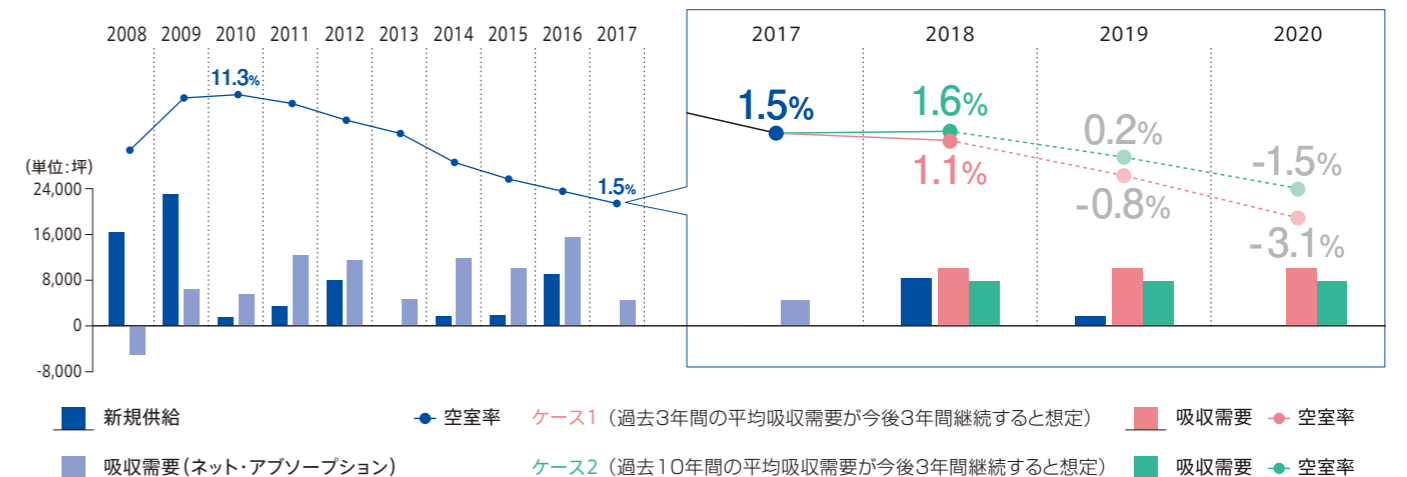
2011年以降の需給バランス改善を受け、空室率は全てのビル規模で2008年以降の最低値を更新した。一方で、賃料は依然として横ばいの域を脱していない。新規供給は2018年に「紙与博多中央ビル」、2019年には「(仮)冷泉町ビル」が竣工を予定する。需給バランス・シミュレーションによれば、2018年の空室率は小幅な動きに止まるが、2019年以降は吸収需要が新規供給を大幅に上回るため、空室率は再び大幅な低下に転じている。



	大規模	大型	中型	小型
福岡市				
駅前	14,836	12,733	10,721	9,945
駅東	11,300	10,926	8,700	9,361
呉服町	11,512	11,294	8,877	8,009
天神	15,530	12,383	11,350	9,714
薬院・渡辺通	13,901	12,912	9,281	9,238
百道浜	11,667	-	-	-
九州・沖縄				
久留米	10,500	9,260	7,441	6,332
小倉	9,523	8,155	8,053	7,223
佐賀	-	9,000	7,036	-
長崎・佐世保	11,000	9,470	8,343	10,175
大分	11,100	9,488	7,706	9,333
熊本	10,473	10,165	8,532	8,269
宮崎	7,000	8,050	6,667	-
鹿児島	11,000	9,445	8,894	6,830
那覇	8,648	10,779	10,583	8,348



需給バランス・シミュレーション 福岡市(大規模ビル)

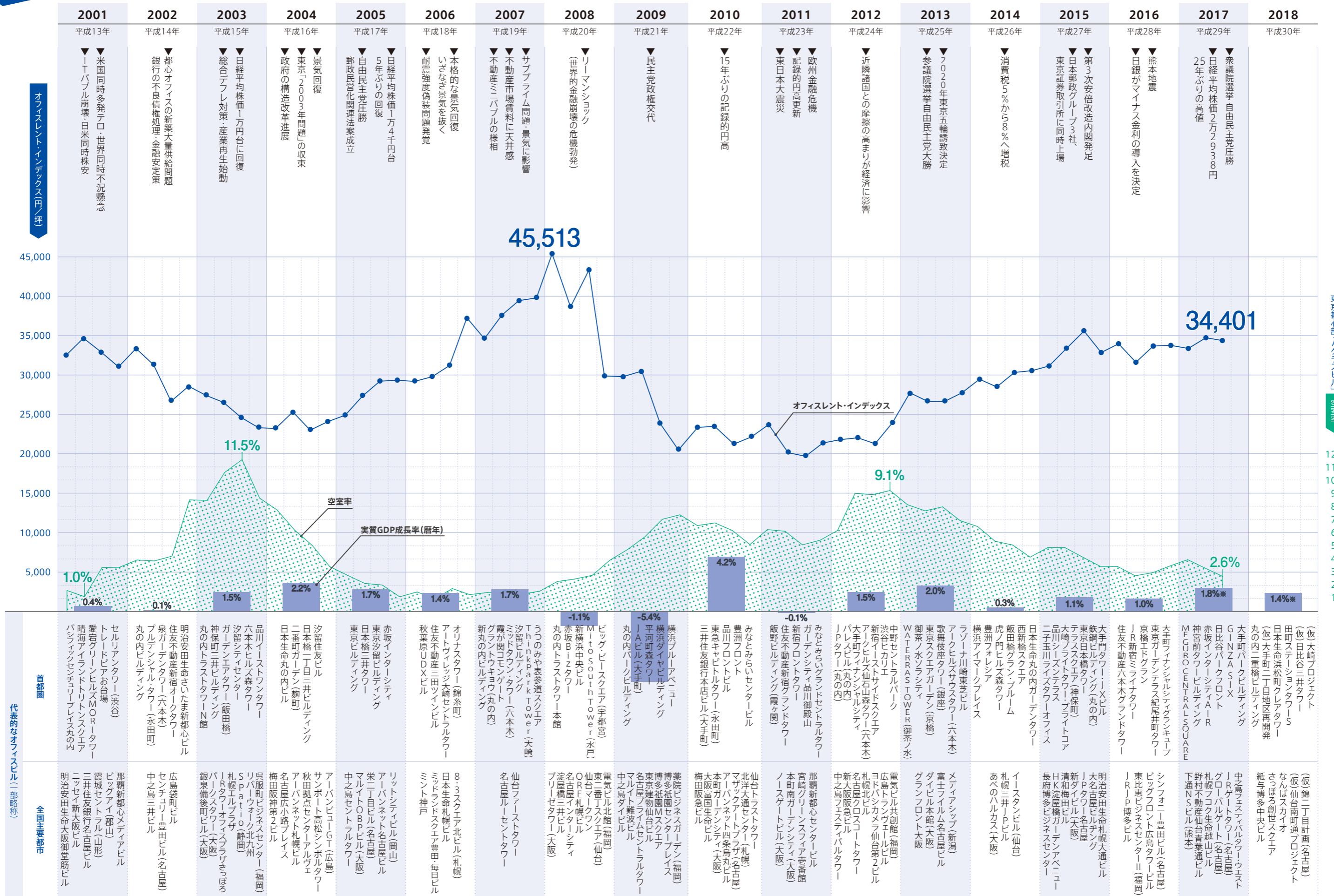


オフィス賃料の変遷と経済動向

2001~2018年 (2017年12月1日現在)

■東京都心部「Aクラスビル」

● オフィスレント・インデックス ▲ 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
 ※Aクラスビル:P35参照 予測値 出所:ニッセイ基礎研究所 ※2017年、2018年は予測値



東京都心部「Aクラスビル」

空室率

12%
11%
10%
9%
8%
7%
6%
5%
4%
3%
2%
1%

代表的なオフィスビル(一部略称)

首都圏

全国主要都市

東京

札幌/仙台

名古屋/福岡

データ

オフィスビル竣工年表 2017~2021年 (2017年12月1日現在)

全国主要エリアの賃貸オフィスビル

※一部略称で表記しています。
 ※規模は地上部分の階数を表記しています。
 ※今後の進行状況によって建物名称、竣工時期、規模などが変更する場合があります。

	2017	規模/1フロア面積	2018	規模/1フロア面積	2019	規模/1フロア面積	2020	規模/1フロア面積	2021	規模/1フロア面積							
首都圏	1月	大手町パークビルディング 千代田区大手町1	29/1,030	1月	太陽生命日本橋ビル 中央区日本橋2	27/370	3月	(仮)日本橋室町三丁目プロジェクト 中央区日本橋室町3	26/1,309	1月	(仮)四谷駅前計画業務棟1 新宿区四谷1	31/778	1月	(仮)世界貿易センタービルディング南館 港区浜松町2	39/416		
	1月	GINZA SIX 中央区銀座6	13/1,857	1月	(仮)大崎プロジェクト 品川区西品川1	24/1,662	3月	(仮)渋谷南平台P J 渋谷区道玄坂1	21/546	2月	O H-1計画 千代田区大手町1	39/1,200	3月	(仮)兜町プロジェクト 中央区日本橋兜町7	15/500		
	5月	日比谷パークフロント 千代田区内幸町2	21/629	2月	(仮)日比谷三井タワー 千代田区有楽町1	35/1,000	3月	(仮)西武鉄道池袋ビル 豊島区南池袋1	20/650	3月	(仮)神田錦町二丁目計画 千代田区神田錦町2	21/830	3月	(仮)新橋田村地区市街地再開発事業 港区西新橋1	27/800		
	8月	赤坂インターシティAIR 港区赤坂1	38/867	4月	住友不動産御成門タワー 港区芝公園1	22/311	6月	(仮)オークラオフィスプロジェクト 港区虎ノ門2	41/702	3月	(仮)虎ノ門トラストタワー 港区虎ノ門4	38/1,160	3月	(仮)虎ノ門一・二丁目地区B街区 港区虎ノ門2	17/400		
	9月	神宮前タワービルディング 渋谷区神宮前1	23/353	5月	msb Tamachi 田町ステーションタワーS 港区芝浦3	⇒詳細P17	6月	(仮)西新宿六丁目計画 新宿区西新宿6	34/440	3月	(仮)竹芝ウォーターフロント開発計画 港区海岸1	26/450	3月	(仮)豊洲4-5街区 江東区豊洲6	11/2,000		
	11月	MEGURO CENTRAL SQUARE 品川区上大崎3	27/556	6月	(仮)日本橋二丁目再開発C街区 中央区日本橋2	32/804	6月	(仮)渋谷宇田川町プロジェクト 渋谷区宇田川町41	21/450	3月	msb Tamachi 田町ステーションタワーN 港区芝浦3	36/840	4月	常盤橋街区再開発プロジェクトA棟 千代田区大手町2	37/800		
	1月	横浜野村ビル 横浜市西区みなとみらい4	17/1,200	8月	(仮)大手町二丁目地区再開発B 千代田区大手町2	32/921	7月	(仮)永坂産業京橋ビル 中央区京橋1	22/400	3月	(仮)春日・後楽園駅前地区再開発南街区 文京区小石川1	23/770	12月	(仮)渋谷区道玄坂二丁目開発計画 渋谷区道玄坂2	30/500		
	6月	J Rさいたま新都心ビル さいたま市中央区新都心11	20/450	8月	日本生命浜松町クレアタワー 港区浜松町2	29/827	8月	渋谷スクランブルスクエア 渋谷区渋谷2	47/870	4月	(仮)豊洲ベイサイドクロスA棟 江東区豊洲2	36/1,019	3月	(仮)海老名駅間B-2地区 海老名市上郷鎌倉町600	20/560		
	7月	OCEAN GATE MINATO MIRAI 横浜市西区みなとみらい3	15/895	8月	渋谷ストリーム 渋谷区渋谷3	35/648	8月	(仮)新宿南口プロジェクト 渋谷区千駄ヶ谷5	16/563	5月	(仮)竹芝地区開発計画A街区 港区海岸1	39/900	4月	(仮)西区高島一丁目計画 横浜市西区高島1	18/500		
				10月	丸の内二重橋ビルディング 千代田区丸の内3	30/904	9月	(仮)渋谷駅地区道玄坂街区開発計画 渋谷区道玄坂1	18/638	5月	(仮)豊島プロジェクトオフィス棟 豊島区東池袋1	33/502	6月	(仮)大宮駅東口大門町2丁目中地区 さいたま市大宮区大門町2	18/400		
			3月	(仮)二俣川駅南口再開発ビル 横浜市旭区二俣川2	11/325	12月	(仮)虎ノ門ヒルズビジネスタワー 港区虎ノ門1	36/928	6月	(仮)虎ノ門一丁目地区再開発B 港区虎ノ門1	24/408						
						2月	(仮)三鷹駅南口再開発ビル 三鷹市下連雀3	26/249	9月	(仮)丸の内1-3計画タワー棟 千代田区丸の内1	29/800						
近畿			3月	中之島フェスティバルタワー・ウエスト 大阪市北区中之島3	41/820	9月	なんばSkyO(なんばスカイO) 大阪市中央区難波5	⇒詳細P19	3月	(仮)広島二葉の里プロジェクト 広島市東区二葉の里3	20/657	1月	オービック御堂筋ビル 大阪市中央区平野町4	25/568	3月	(仮)神戸阪急ビル東館 神戸市中央区加納町4	29/199
			2月	南海和歌山市駅ビル 和歌山市東蔵前丁3	7/205				10月	新広島ビルディング 広島市中区幟町13	14/172						
			12月	スタートラム広島 広島市中区八丁堀16	16/357												
中東北			2月	J Rゲートタワー 名古屋市東区中村区名駅1	46/717	3月	(仮)錦二丁目計画 名古屋市中区錦2	21/450	9月	(仮)鹿島伏見ビル 名古屋市中区錦2	13/259	6月	(仮)名古屋三交ビル 名古屋市中村区名駅3	16/237			
			3月	グローバルゲート 名古屋市中村区平池町4	36/514	1月	日生不動産東大通ビル 新潟市中央区東大通2	6/303									
			7月	日本生命静岡ビル 静岡市葵区追手町1	10/296												
北海道			1月	札幌フコク生命越山ビル 札幌市中央区北2条西3	13/294				5月	(仮)南大通ビル北1条計画 札幌市中央区北1条西9	7/314	3月	(仮)札幌大同生命ビル建替計画 札幌市中央区北3条西3	13/300			
			9月	新釧路道銀ビル 釧路市北大通10	10/250												
東北			4月	野村不動産仙台青葉通ビル 仙台市青葉区中央3	10/270	1月	(仮)仙台南町通プロジェクト 仙台市青葉区中央3	8/140									
			3月	下通NSビル 熊本市中央区下通1	8/523	4月	紙与博多中央ビル 福岡市博多区博多駅中央街18	13/317	1月	(仮)冷泉町ビル 福岡市博多区冷泉町10	8/213				(仮)天神ビジネスセンタープロジェクト 福岡市中央区天神1	—/—	
九州			12月	クレインハーバー長崎ビル 長崎市出島町1	6/340	9月	(仮)カフーナ旭橋A街区ビル 那覇市泉崎1	11/477	3月	(仮)都城市中心市街地中核施設 都城市中町	13/345						
									4月	長崎BizPORT 長崎市元船町9	11/303						
									5月	(仮)小倉駅南口東地区再開発ビル 北九州市小倉北区京町3	24/500						
								9月	(仮)西部電気工業坪井ビル 熊本市中央区坪井2	6/430							

東京

大阪

札幌/仙台

名古屋/福岡

データ

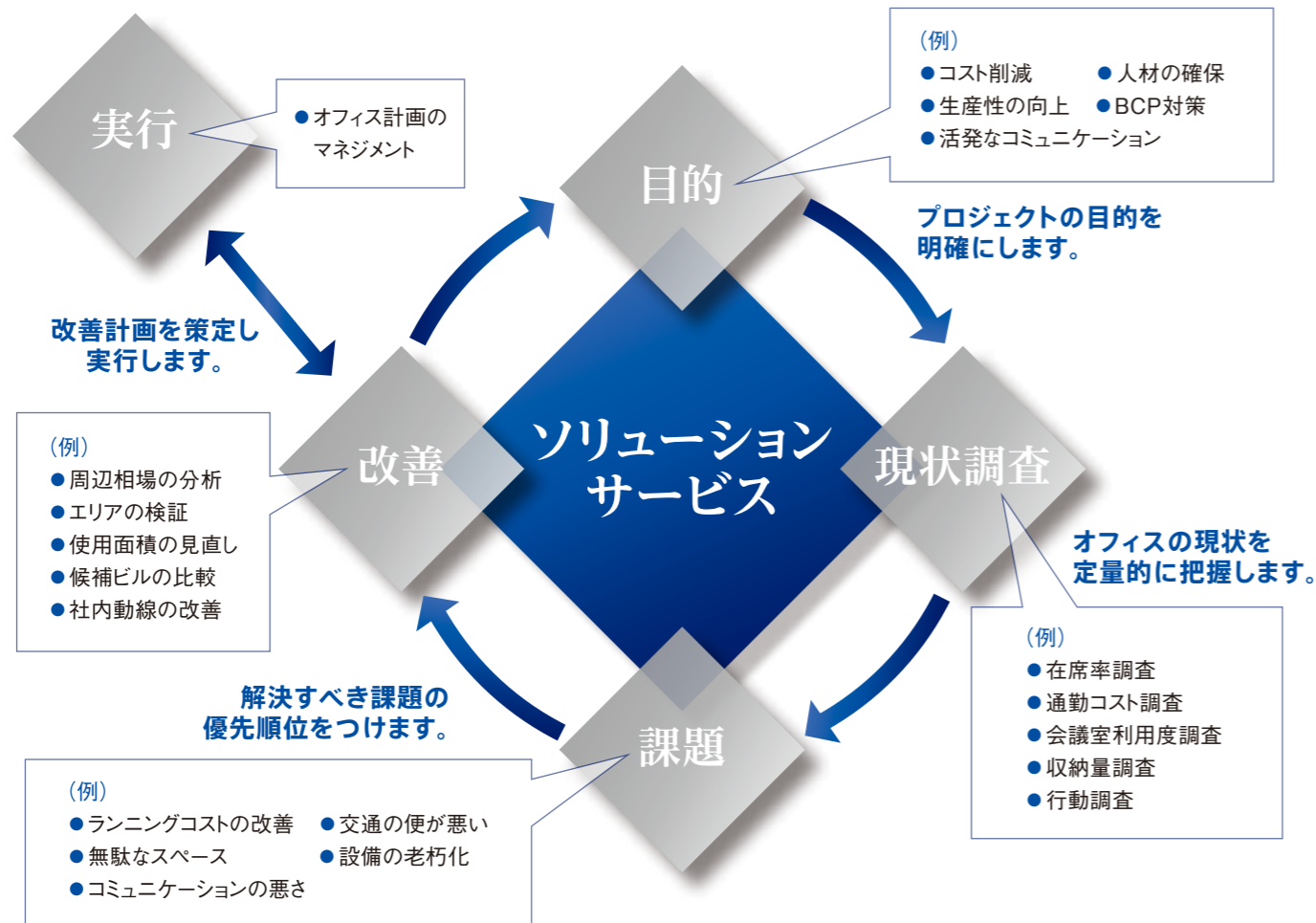
ソリューションサービスの提供

近年、オフィス環境の向上は、業務の生産性や効率性、従業員のモチベーションなどに多大な影響を与えられています。

快適なオフィス環境を構築するためには、何よりも現状を把握することが重要です。

三幸エーストでは、以下のサイクルでオフィスの現状を分析、課題の改善をしながらオフィス戦略を提案しています。

※本サービスはワンストップでの対応も、項目ごとのご依頼も可能です。 ※サービスにつきましては、別途費用がかかる場合があります。
※当社のグループ企業および提携先企業が行うサービスも含まれています。



詳細につきましては以下の連絡先までお問合せください。

三幸エースト株式会社 ソリューション事業部 **03-3564-8079**

先進オフィス事例

企業ごとにオフィスの課題や移転理由はさまざまです。

お客様にとって最適なオフィスとは？

成功した移転プロジェクトをサイト内の「先進オフィス事例」コーナーで紹介しています。オフィス構築時の参考にご覧ください。

オフィスの課題(例)

- 毎月のオフィスコストの増加
- 社員間のコミュニケーション不足
- BCP対応の不備
- 応接等のスペース効率の低下

解 決

「先進オフィス事例」

www.sanko-e.co.jp/case



全国のお客様の「オフィス戦略」を徹底的にサポート

依頼面積

260万坪

物件登録数

10万棟

会社概要

会社名 三幸エースト株式会社
設立 1977年5月17日
代表取締役社長 種田 充博
資本金 1億円
従業員数 254名(グループ全体395名)
業務内容 オフィスの賃貸仲介・コンサルティング、賃貸オフィス市場調査、移転プロジェクトマネジメント
免許 宅地建物取引業者：国土交通大臣(10)第3105号
 一般建築士事務所 東京都知事登録 第61819号
所属団体 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
 東京商工会議所
グループ会社 三幸オフィスマネジメント株式会社
 株式会社エム・エス・ビルサポート
 株式会社オフィスビル総合研究所

- ▶ **東京本社**
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
- ▶ **仙台支店**
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**
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**
大阪市中央区備後町4-1-3
御堂筋三井ビル
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**
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
- ▶ **札幌支店**
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
- ▶ **神田支店**
東京都千代田区神田須田町1-26
芝信神田ビル
TEL:03-5289-8511
- ▶ **虎ノ門支店**
東京都港区虎ノ門1-1-23
ウンピン虎ノ門ビル
TEL:03-3500-5771
- ▶ **渋谷支店**
東京都渋谷区渋谷1-14-9
藤和宮益坂ビル
TEL:03-5468-7351



物件検索

最新情報に毎日更新

全国10万棟以上のデータベースから、最適なオフィスビル情報を簡単に検索できます。

- 主要都市から探す
- 住所から探す
- 路線・駅から探す
- マップから探す
- フリーワードで探す

www.sanko-e.co.jp

三幸エースト 検索

