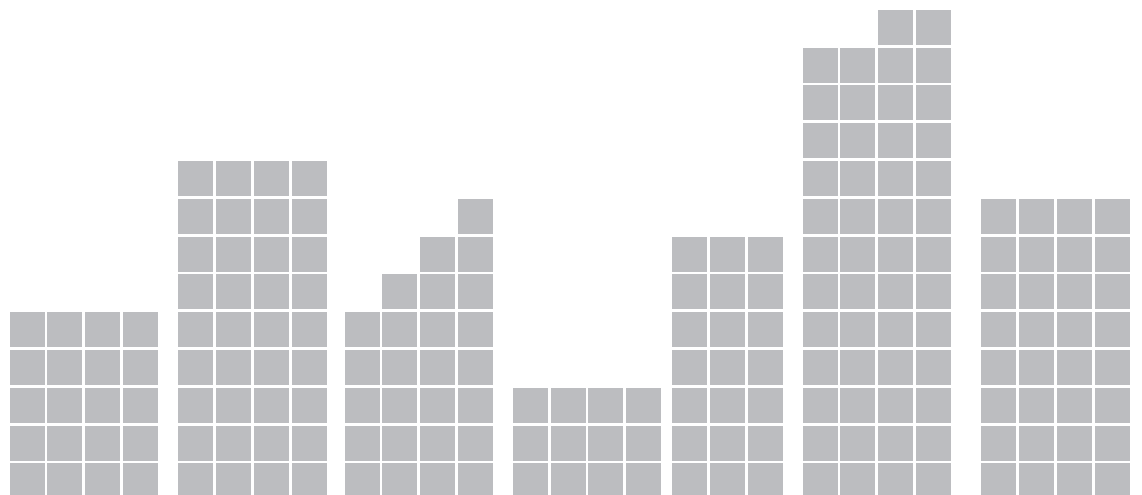


MIKI

三鬼オフィスレポート 東京2014

OFFICE REPORT

TOKYO 2014



ごあいさつ

2013年は足踏み状態が続いていた日本経済が回復基調に入り、全国主要都市のオフィスビル市場にも改善の兆しが見え始めました。一部の都市を除き、平均空室率が前年同月比で低下し、賃料相場においては全国的に下げ幅が大きく縮小しました。2014年も景気の回復は緩やかに進むと見られているため、企業のオフィス需要も底堅く推移すると思われまます。全国のオフィスビル市場の着実な改善が続くことが期待されます。

弊社では、これからも全国主要都市のオフィスビル情報を収集分析し、さらに質の高い情報を皆さまにご提供してまいりたいと存じます。本誌を貴社のビル事業の分析や今後の見通しの参考資料としてご活用いただければ幸いです。今後とも、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

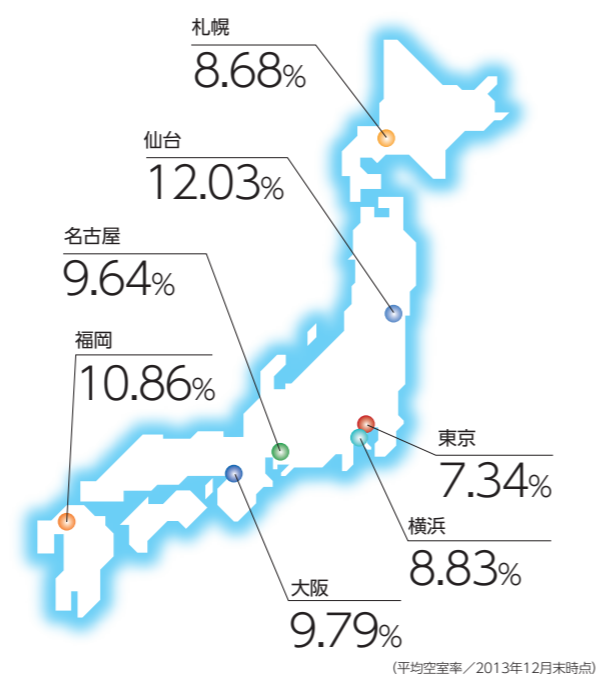
三鬼商事株式会社
代表取締役 飯嶋 清

MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2014 CONTENTS

ごあいさつ	1
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
2014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

2013年の全国主要都市のオフィスビル市場では、集約や館内増床に伴う需要が目立ちました。また、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きも多く見られ、大規模ビルの竣工が相次いだ大阪を除き、全国ビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。同空室率は大型解約や新規供給の影響によって一時的に上昇する動きが見られたものの、年間を通してはおおむね改善傾向にあり、東京は7%台、札幌、横浜は8%台、大阪、名古屋は9%台に低下しました。仙台や福岡の平均空室率は依然として10%を超えているものの、全国主要都市のオフィスビル市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、空室在庫の解消が進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す動きも見られたことから、賃料相場の下げ幅は大きく縮小したものの、相場の回復には至りませんでした。ただ、オフィスビル市場においても景気回復への期待感が高まっているため、今後の賃料動向が注目されます。当社では、全国主要都市のオフィス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7%台に改善

東京ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.34%。前年同月比1.33ポイント下げました。2013年は1月から6月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎました。既存ビルにも大型解約の動きがあったため、平均空室率は一進一退で推移しました。7月以降は新規供給が減少し、大型解約の動きが落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに大型テナントの成約の動きが出始めたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約8万9千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は16,207円。前年同月比2.20% (365円) 下げました。新築ビルの募集賃料が相場の下支えとなったことや市場が改善傾向にあるため、賃料相場は下落幅が縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計約25万6千坪 (30棟) が竣工を予定しています。これらのビルには既に引き合いや成約が進んでいるビルもあり、今後の募集動向が注目されています。(M.T)

大阪 ビジネス地区

大規模ビル竣工後も平均空室率は9カ月連続で低下

大阪ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.79%。前年同月比0.28ポイント上昇しました。2013年は2月から3月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率は11%台に上昇しました。4月以降はテナント企業の移転需要は堅調に推移し、同空室率は9カ月連続で低下しました。ただ、新規供給の影響は大きく、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千6百坪増加しました。主な移転理由としては、オフィスの統合や集約に伴う需要のほか、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は11,271円、前年同月比0.64% (73円) 下げました。わずかに上昇する動きが見られるなど、賃料相場は下落幅は大きく縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計10,952坪、3棟が竣工します。いずれのビルも高稼働で竣工する見込みであるため、2014年はオフィスビル市場への新規供給の影響はほとんどないと思われます。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

移転需要が堅調に推移、平均空室率は9%台に改善

名古屋ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.64%。前年同月比1.30ポイント低下しました。同空室率は2009年2月以来の9%台まで改善しました。2013年は大型解約の影響が見られ、平均空室率は一時的に上昇したものの、新築ビルがおおむね高稼働となったことや、既存ビルでも館内増床や統合・集約に伴う大型需要、中小規模の成約の動きが続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約1万2千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,828円、前年同月比0.30% (33円) 下げました。ビジネス地区の平均空室率の改善が進み、年間を通して平均賃料の下げ幅が縮小しました。2014年は新規供給の予定はありません。築年数の浅いビルや好条件の既存ビルへの引き合いが進み、平均空室率の低下が続くと見方が多くなっています。(H.T)

札幌 ビジネス地区

空室在庫の解消進み、平均空室率が8%台まで改善

札幌ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.68%。前年同月比0.94ポイント下げました。2013年は館内増床や自社ビルからの借り換え移転、IT関連企業の新規需要などの動きが続いたことから、平均空室率は9月に2008年9月以来の8%台に改善しました。4月に竣工した新築ビル1棟は募集面積を残しているものの、割安感のある既存ビルを中心に成約の動きが見られ、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,155円、前年同月比0.83% (68円) 下げました。空室在庫の解消が進んだ一部のビルで募集賃料を見直す動きも見られたことから、平均賃料の下げ幅は2012年に比べやや縮小したものの、ビジネス地区全体では緩やかな下落が続きました。2014年は大規模ビル1棟が竣工を予定しています。延床面積2万坪を超える供給となるため、今後の募集動向が注目されています。(H.I)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は約5年ぶりに13%を下回る

仙台ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は12.03%。前年同月比1.70ポイント低下しました。2013年は中小規模の需要が主流となっていたことから、平均空室率は小幅な低下が続きました。このような状況の中、6月以降は解約の動きが減少し、館内増床や中小規模の新規需要などテナント企業の前向きな需要が増加したことから、同空室率は8月に約5年ぶりに13%台を下回りました。既存ビルに中小規模の成約が進む中、募集面積を残していた大規模複合ビルにも成約の動きがあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,117円となりました。テナント企業の誘致に際して条件面での柔軟な対応が見られる一方、募集賃料を見直す動きが一部で出始めたことから、賃料相場は年間を通して小幅な動きが続き、前年同月比では横ばいとなりました。2014年もテナント企業の前向きな移転需要が見られ、オフィスビル市場の改善が進むことを期待しています。(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改善傾向が続く

横浜ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.83%。前年同月比1.77ポイント低下しました。2013年は11月に大型空室の募集開始の影響が見られ、平均空室率が一時的に上昇したものの、年間を通して館内増床や自社ビルからの借り換え移転など、テナント企業のオフィス需要が堅調に推移していたことから、平均空室率の低下が続きました。成約の動きが進む中、2013年は新規供給がなかったことや、大型解約の動きが落ち着いていたこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,553円となりました。賃料相場は緩やかな下落傾向が続いたものの、平均空室率の改善が進んだため、下げ幅が縮小しました。また、小幅に上昇する月もあったことから、前年同月比では0.12% (13円) 上昇しました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工する予定です。同ビルにはすでに大型テナントからの引き合いや相談が進んでいるため、募集動向が注目されています。(T.H)

福岡 ビジネス地区

平均空室率は11カ月連続で低下し、10%台に改善

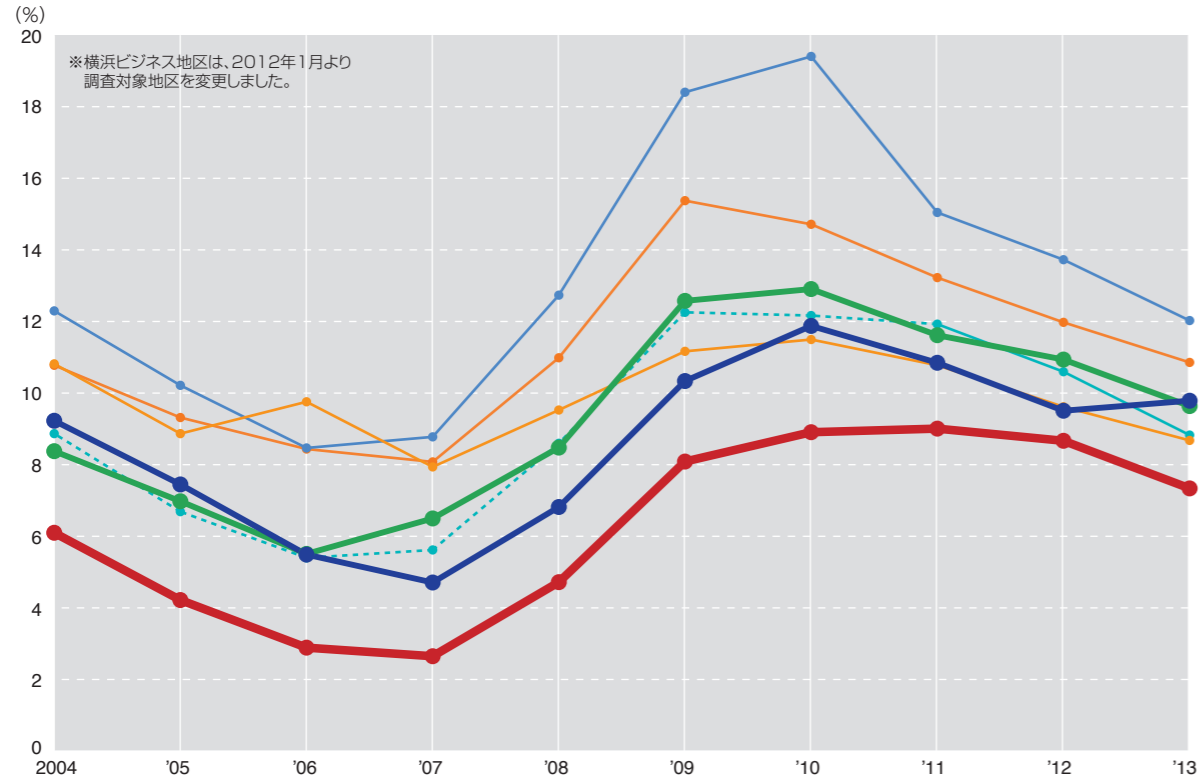
福岡ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は10.86%。前年同月比1.12ポイント低下しました。1月に大型解約の影響により平均空室率が上昇したものの、2月以降はビジネス地区全体で成約の動きが順調に推移し、10月には同空室率が2008年12月以来の10%台に改善しました。テナント企業の移転動向は、館内増床やコールセンターを中心とした新規進出などの動きが目立ちました。2013年はオフィス需要が堅調に推移したことから、築年数の浅いビルを中心に空室在庫の解消が進み、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,240円。年間を通して小幅な下落が続く、前年同月比では1.43% (134円) 下げました。2014年の新規供給は1棟あり、同ビルは高稼働での竣工が見込まれています。福岡ビジネス地区では大型空室在庫の品薄感がさらに強まりそうです。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

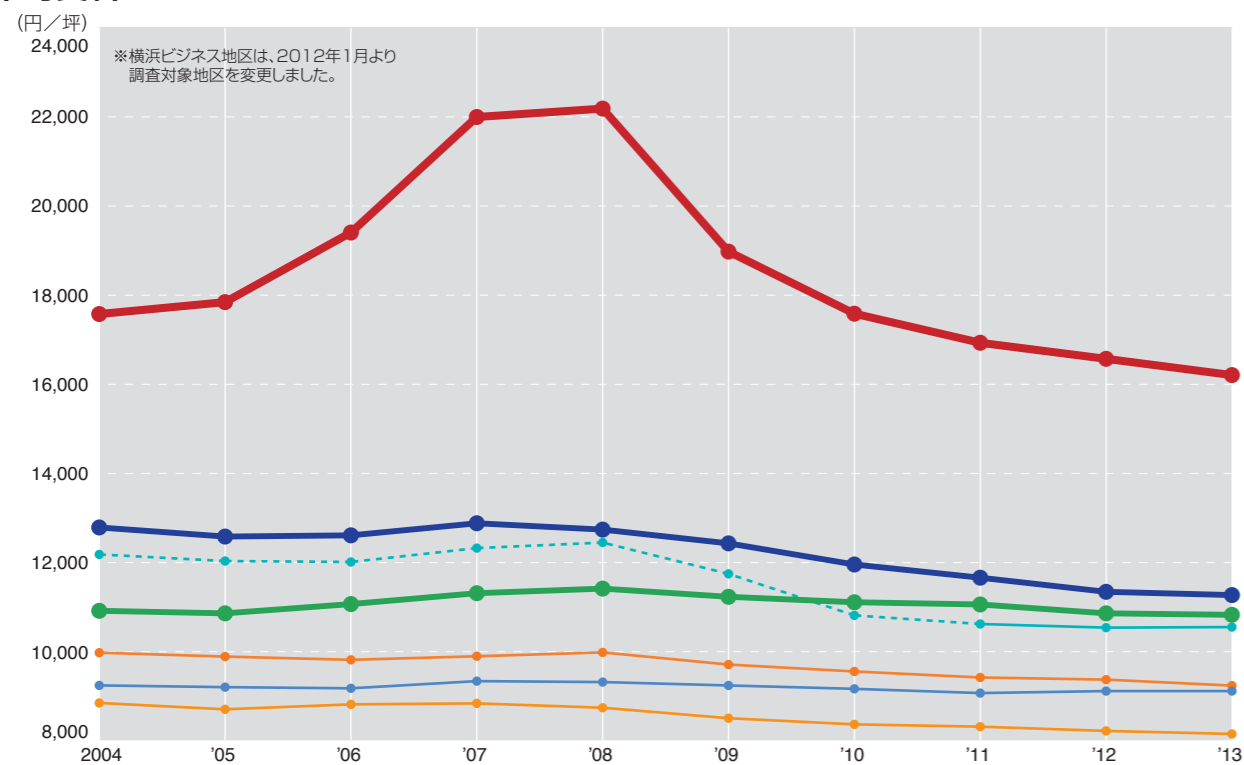
調査対象について

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。

平均空室率



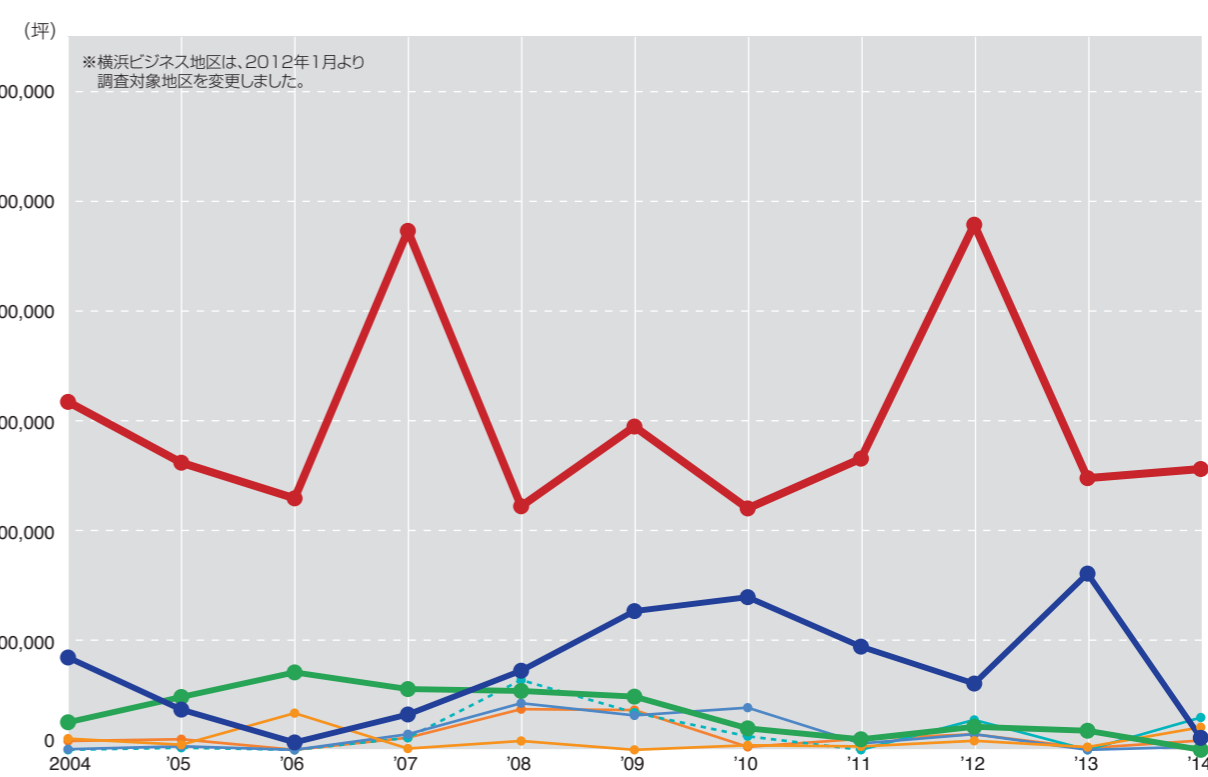
平均賃料



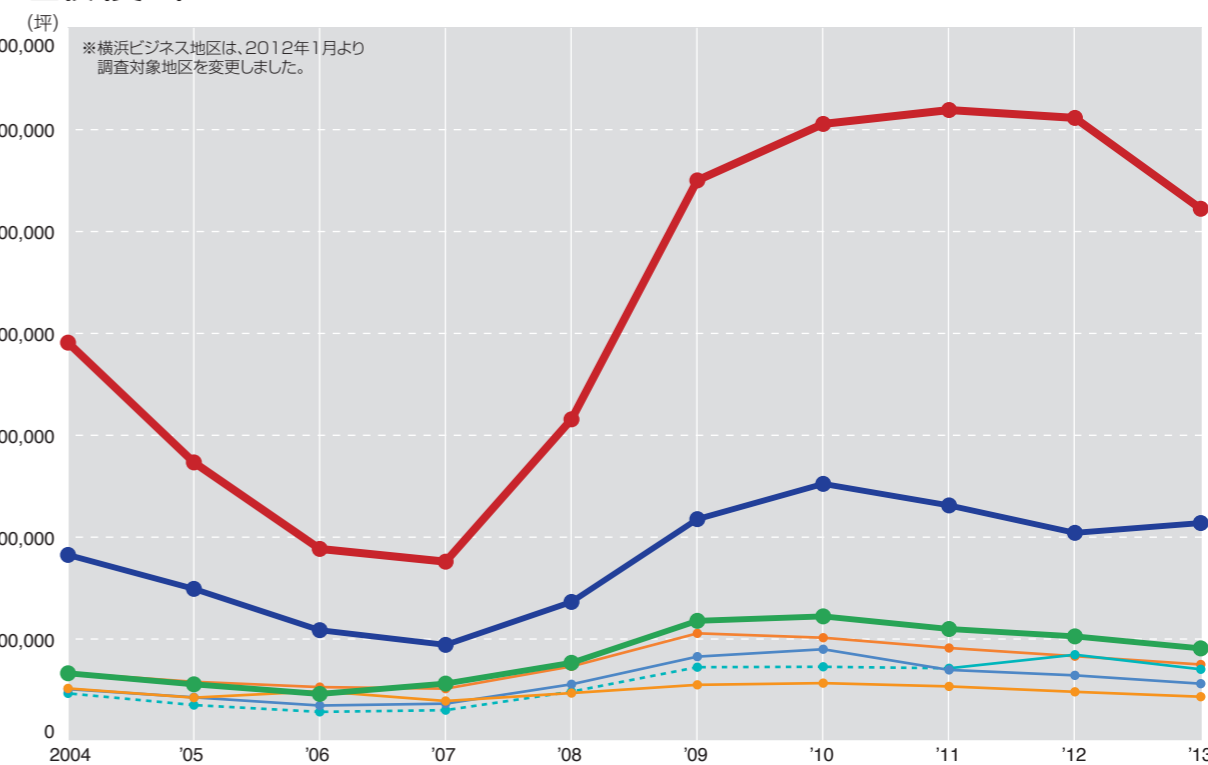
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2013年12月末時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,643棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／833棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／485棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／406棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／355棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／429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／585棟

供給量(延床面積)



空室面積(貸室)



データの読み方

貸しビルの状況 東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)のテナント入居状況、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。

地域分類 ■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 ■東京ビジネス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および丸の内・大手町地区などの一部エリアでデータが公表されていない貸事務所ビルは、調査対象に含まれておりません。

調査対象ビル数 ■基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビルは**2,643棟**。
(新築ビル**23棟**、既存ビル**2,620棟**)

調査時期 ■各年12月末の時点

項目の見方 ■延床面積・空室面積とも単位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%

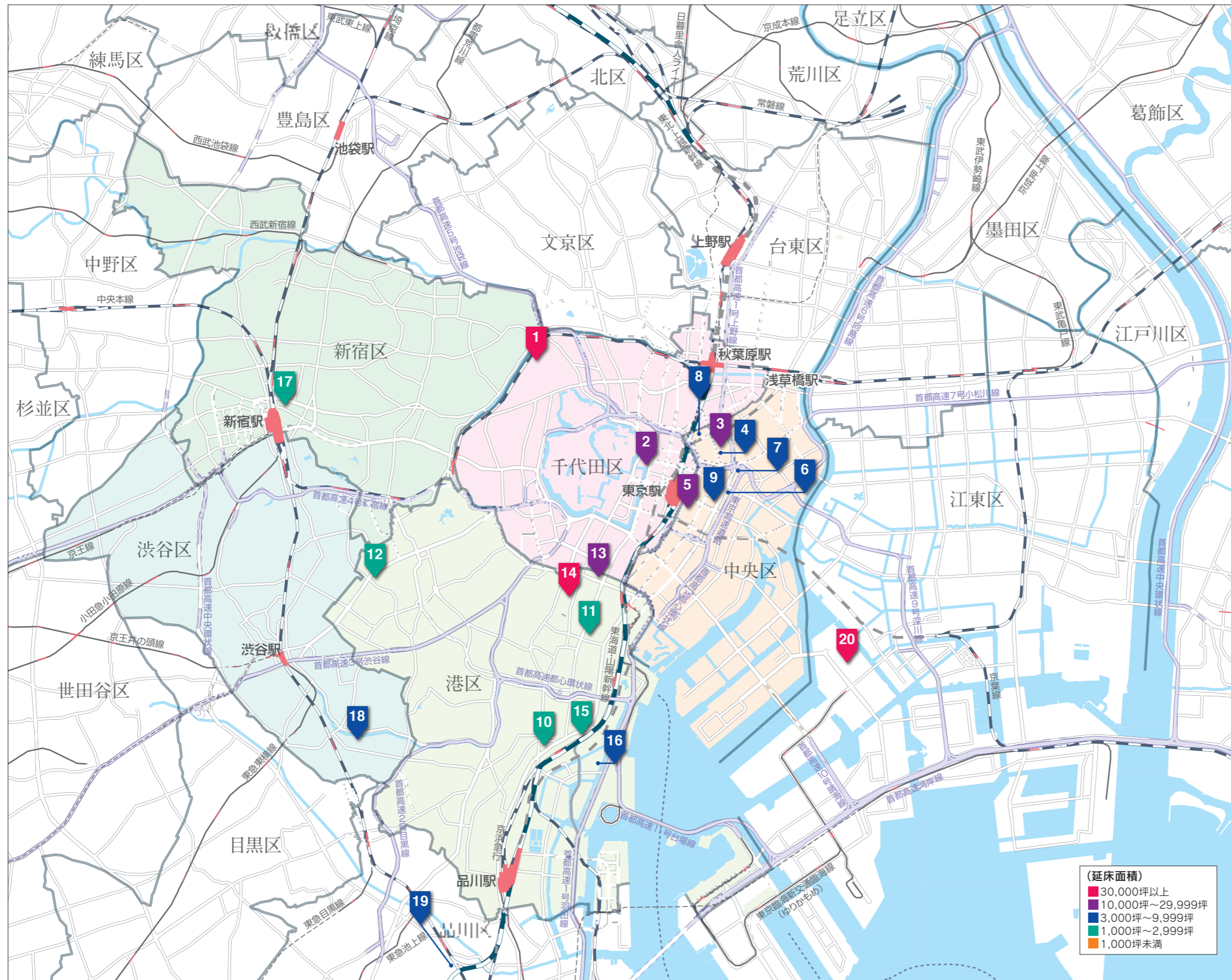
- 平均賃料等は坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 基準階面積は、契約面積を表示します。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2013年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2004年~2012年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2014年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2013年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2013年9月撮影

2014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。



- 1 飯田橋グラン・ブルーム**
2014年6月竣工/延床面積:約37,313坪/地上30階・地下2階
 - 2 日本生命丸の内1丁目プロジェクト(仮称)**
2014年6月竣工/延床面積:約16,900坪/地上22階・地下3階
 - 3 室町古河三井ビルディング**
2014年2月竣工/延床面積:約18,825坪/地上22階・地下4階
 - 4 室町ちばぎん三井ビルディング**
2014年2月竣工/延床面積:約8,808坪/地上17階・地下4階
 - 5 京橋トラストタワー**
2014年2月竣工/延床面積:約15,730坪/地上21階・地下3階
 - 6 フロントプレイス日本橋**
2014年2月竣工/延床面積:約3,580坪/地上10階・地下1階
 - 7 日本橋ダイヤビルディング**
2014年8月竣工/延床面積:約9,000坪/地上18階・地下1階
 - 8 日本橋日銀通りビル**
2014年8月竣工/延床面積:約3,074坪/地上8階
 - 9 オンワードパークビルディング**
2014年10月竣工/延床面積:約5,624坪/地上17階・地下2階
 - 10 PMO田町**
2014年1月竣工/延床面積:約1,620坪/地上12階・地下1階
 - 11 住友不動産御成門駅前ビル**
2014年4月竣工/延床面積:約2,686坪/地上11階
 - 12 南青山ビル(仮称)**
2014年4月竣工/延床面積:約2,263坪/地上9階・地下1階
 - 13 西新橋スクエア**
2014年4月竣工/延床面積:約16,650坪/地上22階・地下3階
 - 14 虎ノ門ヒルズ 森タワー**
2014年5月竣工/延床面積:約73,918坪/地上52階・地下5階
 - 15 芝フロントビル**
2014年6月竣工/延床面積:約2,635坪/地上9階・地下1階
 - 16 SHIBAURA OASIS biz(仮称)**
2014年7月竣工/延床面積:約3,901坪/地上7階
 - 17 ヒューリック新宿ビル(仮称)**
2014年10月竣工/延床面積:約2,925坪/地上10階・地下3階
 - 18 サッポロ恵比寿ビル(仮称)**
2014年9月竣工/延床面積:約4,843坪/地上12階・地下1階
- ビジネス地区外
- 19 大崎ウィズタワー**
2014年1月竣工/延床面積:約17,683坪/地上24階・地下2階
 - 20 豊洲フォレシア**
2014年7月竣工/延床面積:約30,666坪/地上16階・地下2階

ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。 <http://www.e-miki.com>

(2014年2月時点)

東京ビジネス地区①

2013年の動向

東京ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.34%。前年同月比1.33ポイント下げました。2013年は1月から6月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎました。また、既存ビルにも大型解約の動きがあったことから、平均空室率は一進一退で推移しました。7月以降は新規供給が減少し、大型解約の動きも落ち着きました。新築・既存ビルともに大型テナントの動きが出始めたことから、市場は改善傾向になり、9月には平均空室率が2009年11月以来の7%台まで改善しました。テナント企業の移転動向としては、誘致に際する条件面での柔軟な対応を背景として、自社ビルからの借り換え移転が続いているほか、館内増床や立地改善に伴う移転などのオフィス需要が見られました。2012年に比べて新規供給が減少したこともあり、東京ビジネス地区の空室面積はこの1年間に約8万9千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は16,207円。前年同月比2.20% (365円) 下げました。新築ビルの募集賃料がビジネス地区全体の賃料相場の下支えとなり、同賃料の下げ幅が縮小しました。一時的に上昇する動きがあったものの、年間を通しては緩やかな下落傾向が続きました。(M. T)

<平均空室率の推移と動向>

- ▼1月／8.56%、前月比0.11ポイント低下。一部で大型解約の影響が出ていたものの、ビジネス地区外からの借り換え移転、合併や館内増床に伴う成約の動きが見られたため、空室面積が約6千1百坪減少した。平均賃料は16,554円、前月比0.11% (18円) 下落。
- ▼2月／8.57%、前月比0.01ポイント上昇。新築ビル3棟(延床面積合計約7万坪)が竣工した。大規模ビル2棟がおおむね高稼働したことや、既存ビルにも統合などに伴う成約の動きがあり、空室面積の増加は約2千坪に止まった。平均賃料は16,547円、前月比0.04% (7円) 下落。
- ▼3月／8.56%、前月比0.01ポイント低下。新築ビル5棟(延床面積合計約7万5千坪)がおおむね高稼働で竣工した。テナント企業のオフィス需要は堅調だったが、一部で大型解約の動きがあったほか、大規模ビル2棟が募集面積を残していたことが影響し、平均空室率の大幅な改善には至らなかった。平均賃料は16,504円、前月比0.26% (43円) 下落。
- ▼4月／8.54%、前月比0.02ポイント低下。新築・既存ビルともに統合や館内増床に伴う成約の動きが見られた。ただ、自社ビルへの集約による大型解約の影響が見られ、空室面積は約2千8百坪の減少に止まった。平均賃料は16,487円、前月比0.10% (17円) 下落。
- ▼5月／8.33%、前月比0.21ポイント低下。大規模ビルの供給がなかったことや、大型解約の影響が少なかったため、空室面積が約1万5千坪減少した。平均空室率は3カ月連続で低下した。平均賃料は16,467円、前月比0.12% (20円) 下落。
- ▼6月／8.46%、前月比0.13ポイント上昇。統合や集約に伴う成約の動きが見られたものの、新築ビ

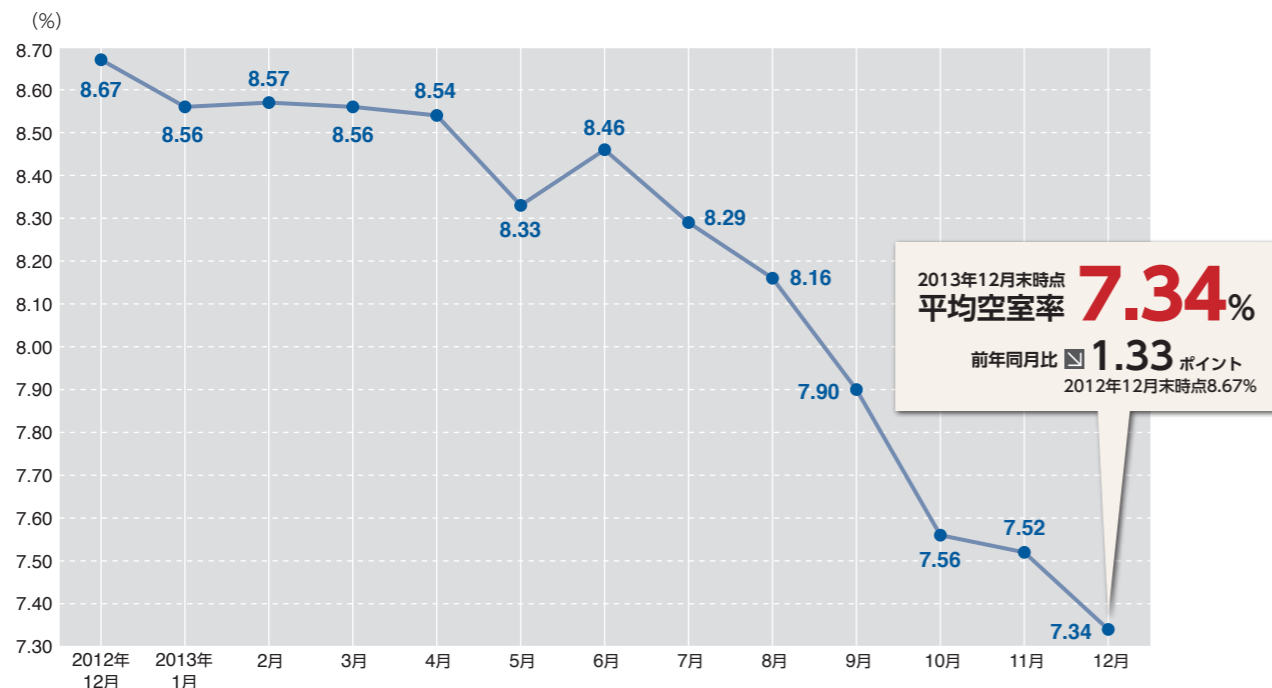
ルや自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きが相次いだことから、空室面積が約9千3百坪増加した。平均賃料は16,377円、前月比0.55% (90円) 下落。新築ビルの募集賃料が堅調なため、賃料相場に大幅な下落はなく、おおむね横ばいで推移している。

- ▼7月／8.29%、前月比0.17ポイント低下。テナント企業の移転の動きは少なかったものの、既存ビルの一部でフロア面積の大きな割安感のあるビルに需要が見られた。大型解約が少なく、大規模ビルの供給もなかったため、空室面積が約1万2千坪減少した。平均賃料は16,310円、前月比0.41% (67円) 下落。
- ▼8月／8.16%、前月比0.13ポイント低下。新築ビル1棟が募集面積を残して竣工した。ただ、既存ビルでは大型解約の動きが少ない中、大型空室の一部が減少したことから、空室面積が約8千4百坪減少した。平均賃料は16,268円、前月比0.26% (42円) 下落。
- ▼9月／7.90%、前月比0.26ポイント低下。既存ビルに建て替えなどに伴う大型成約の動きが見られたことから、空室面積が約1万9千坪減少し、平均空室率が2009年11月以来の7%台に低下した。平均賃料は16,230円、前月比0.23% (38円) 下落。
- ▼10月／7.56%、前月比0.34ポイント低下。新規供給の影響が少なく、既存ビルの大型空室にも成約が進み、空室面積が約2万4千坪減少した。平均賃料は16,237円、前月比0.04% (7円) 上昇。新築ビルの募集賃料が相場の下支えとなり、上げ幅はわずかではあるものの、平均賃料は1年4カ月ぶりの上昇となった。
- ▼11月／7.52%、前月比0.04ポイント低下。成約・解約ともに大型テナントの動きが少なかったため、空室面積の減少は約3千2百坪に止まった。平均賃料は16,219円、前月比0.11% (18円) 下落。既存ビルでは条件面での柔軟な対応が続いているため、平均賃料が小幅に下落した。
- ▼12月／7.34%、前月比0.18ポイント低下。解約の影響が少ない中、新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られ、空室面積が約1万3千坪減少した。平均空室率は6カ月連続で低下し、7%前半まで改善した。平均賃料は16,207円、前月比0.07% (12円) 下落。

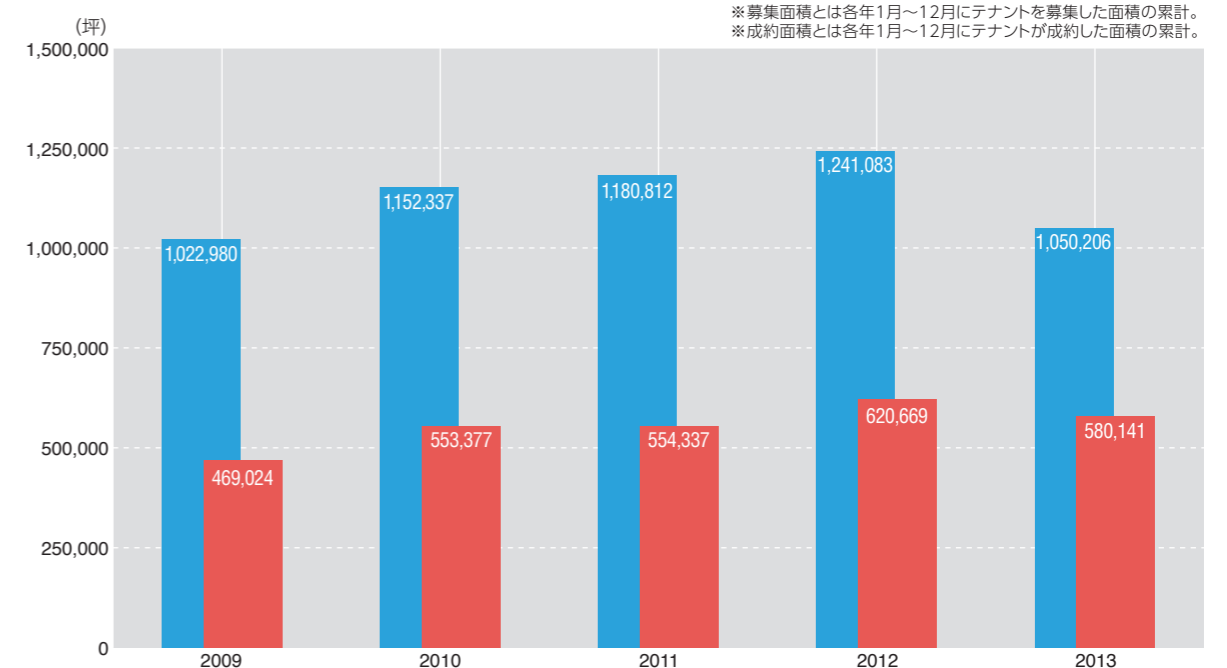
今後の状況

2014年の新規供給量は延床面積約25万6千坪、供給棟数は30棟が竣工を予定しています。供給量(延床面積)は2013年に比べ約1万坪、棟数では7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6棟(延床面積合計約18万坪)、延床面積1万坪未満の大型ビルが24棟(延床面積合計約7万6千坪)となります。既に引き合いや成約が進んでいるビルもあり、これらのビルの今後の募集動向が注目されています。2013年は竣工時に満室稼働したビルは少なかったものの徐々に成約の動きが増え、大規模ビルのほとんどが高稼働となりました。空室を残しているビルが一部で見られるものの、2014年も新規供給が少ないことから、これらのビルに成約が進むとの見方が多くなっています。景気回復への期待感も高まってきており、テナント企業のオフィス需要が伸びることが期待されます。(M. T)

平均空室率(月次) ● 平均

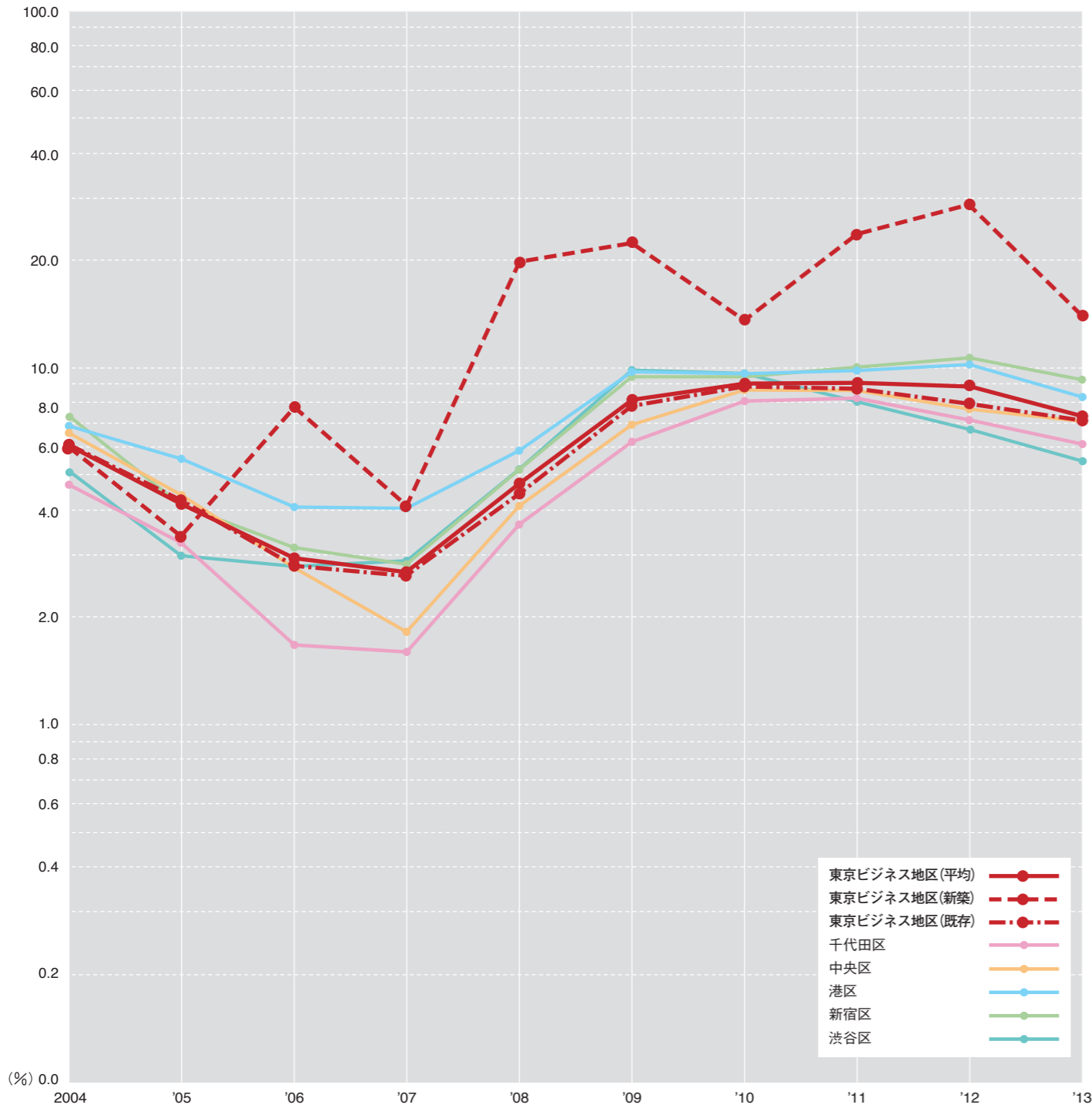


募集面積と成約面積 ■ 募集面積 ■ 成約面積



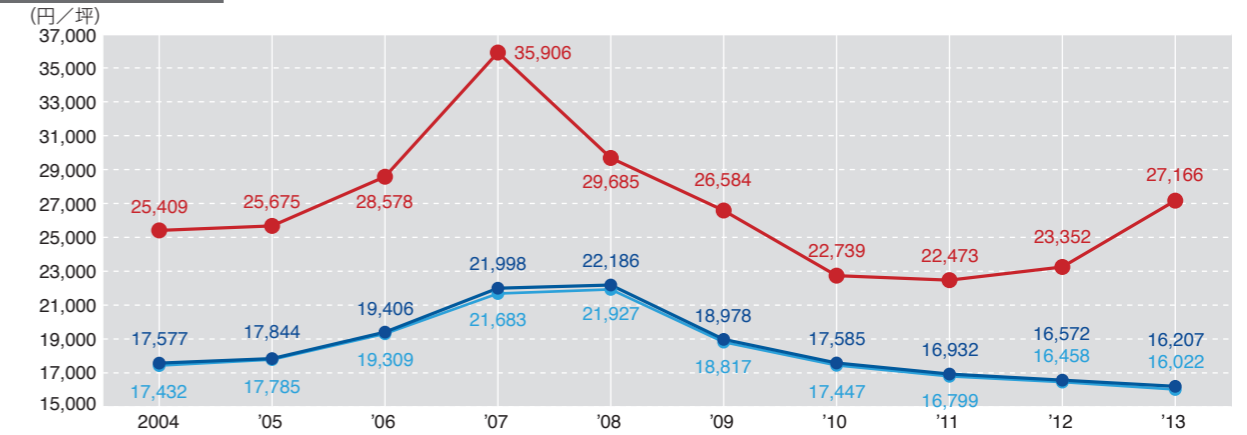
東京ビジネス地区②

空室率

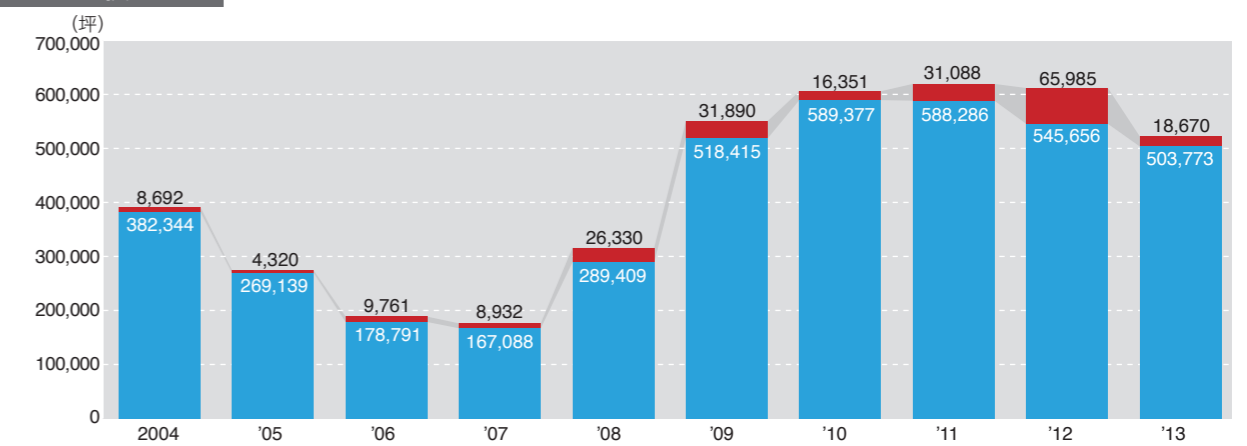


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	10,206,326	10,381,945	10,522,795	10,859,410	10,948,572	11,208,529	11,242,939	11,442,942	11,861,244	12,003,322
貸室面積(坪)	6,411,905	6,478,893	6,527,787	6,654,359	6,687,334	6,802,609	6,798,011	6,877,871	7,056,601	7,113,650
空室面積(坪)	391,036	273,459	188,552	176,020	315,739	550,305	605,728	619,374	611,641	522,443
空室率/平均(%)	6.10	4.22	2.89	2.65	4.72	8.09	8.91	9.01	8.67	7.34
空室率/新築(%)	6.03	3.36	7.72	4.08	19.69	22.67	13.63	23.71	29.92	14.50
空室率/既存(%)	6.10	4.24	2.79	2.60	4.42	7.78	8.83	8.72	7.98	7.21
空室のあるビル比率(%)	40.76	31.94	23.06	20.58	32.43	48.58	51.46	50.94	45.43	40.98

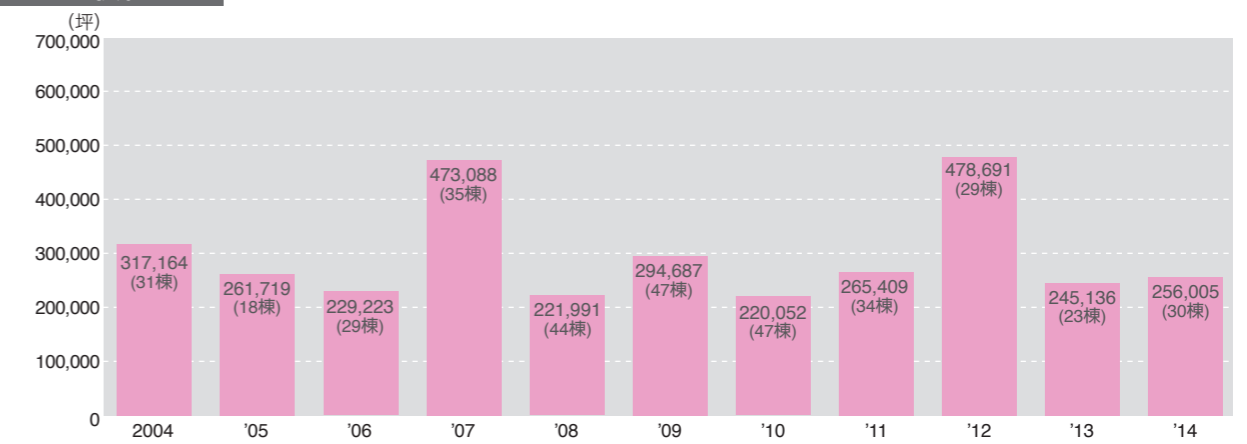
平均賃料



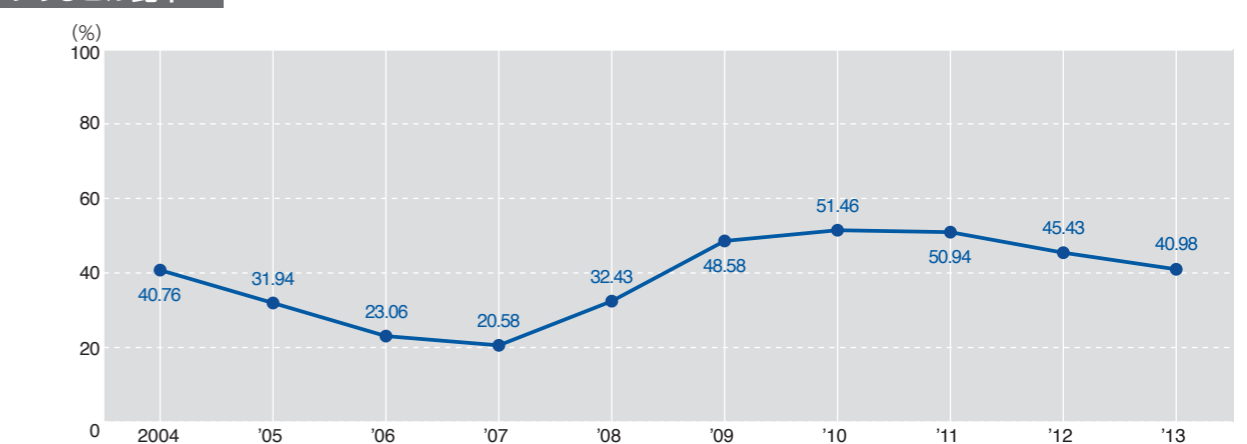
空室面積



新築ビルの供給量



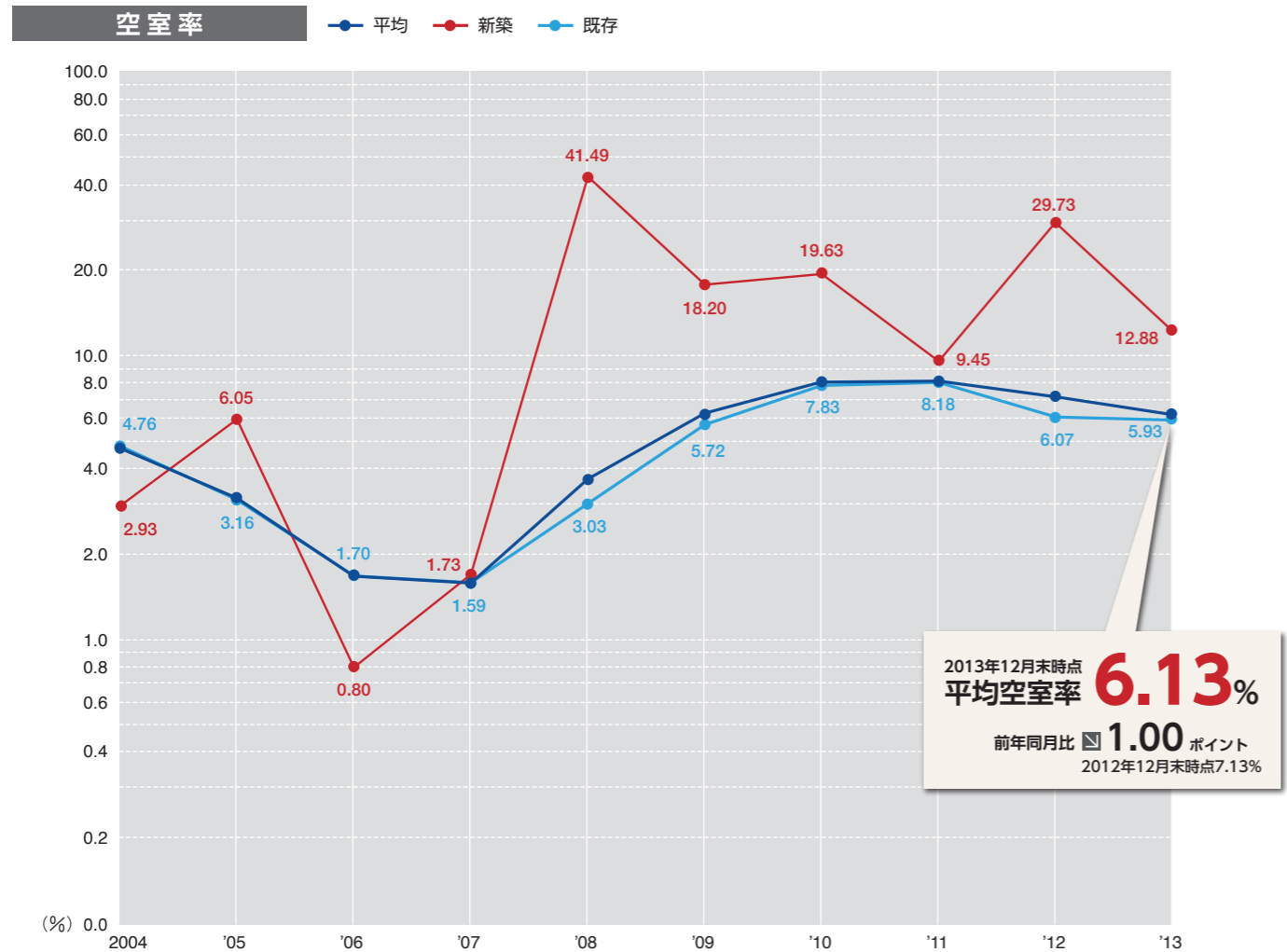
空室のあるビル比率



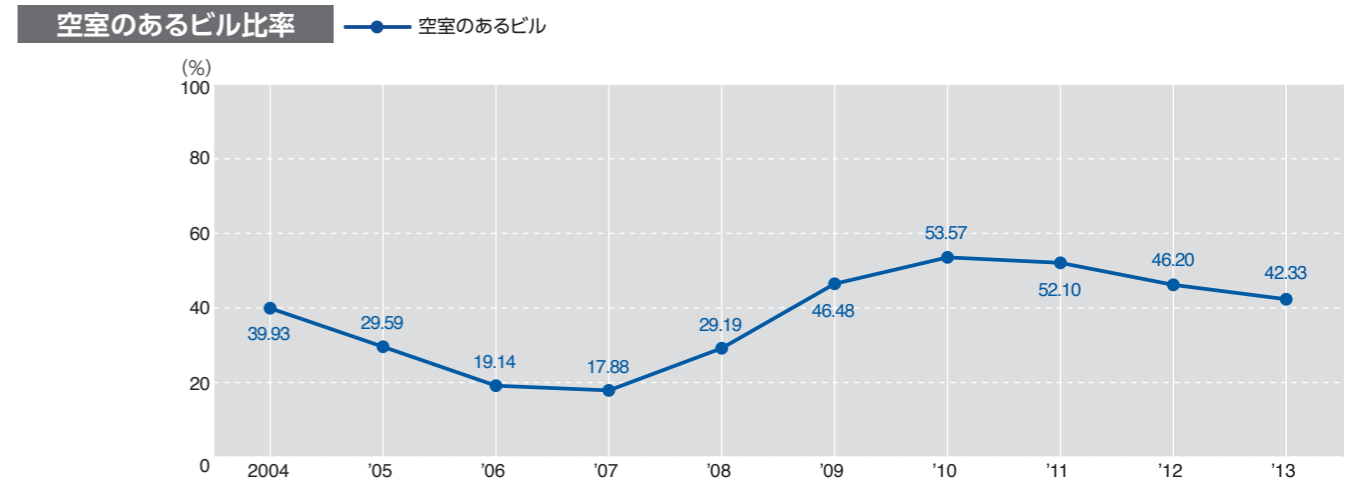
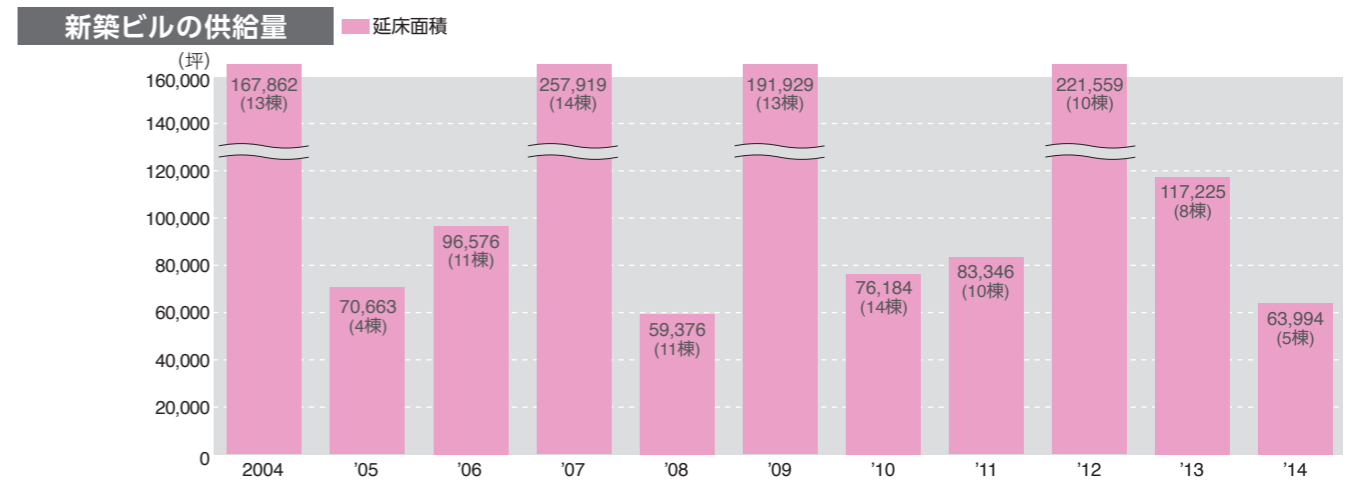
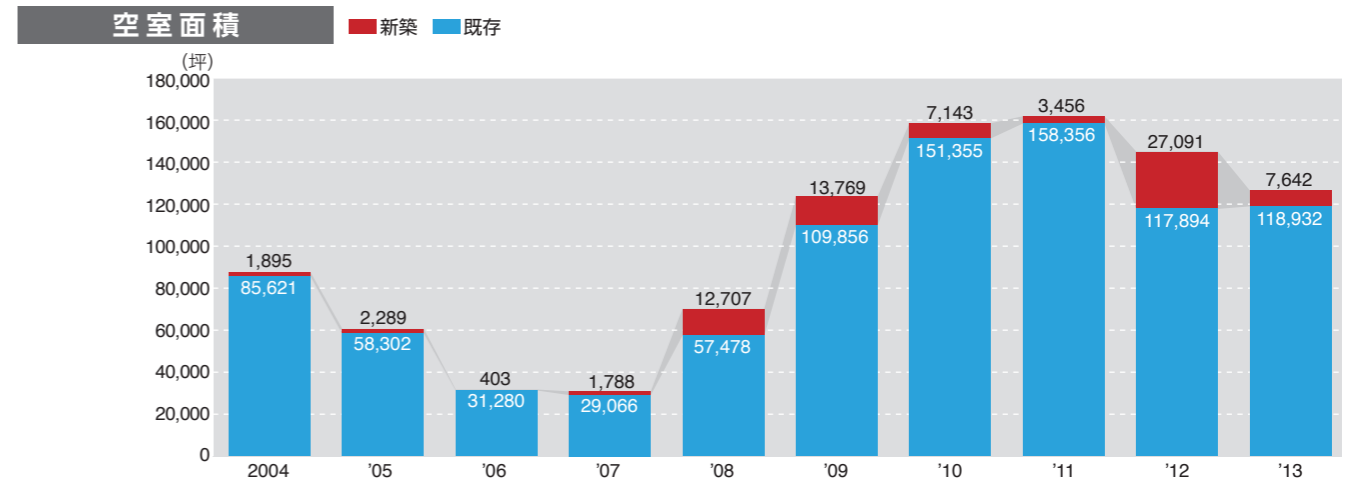
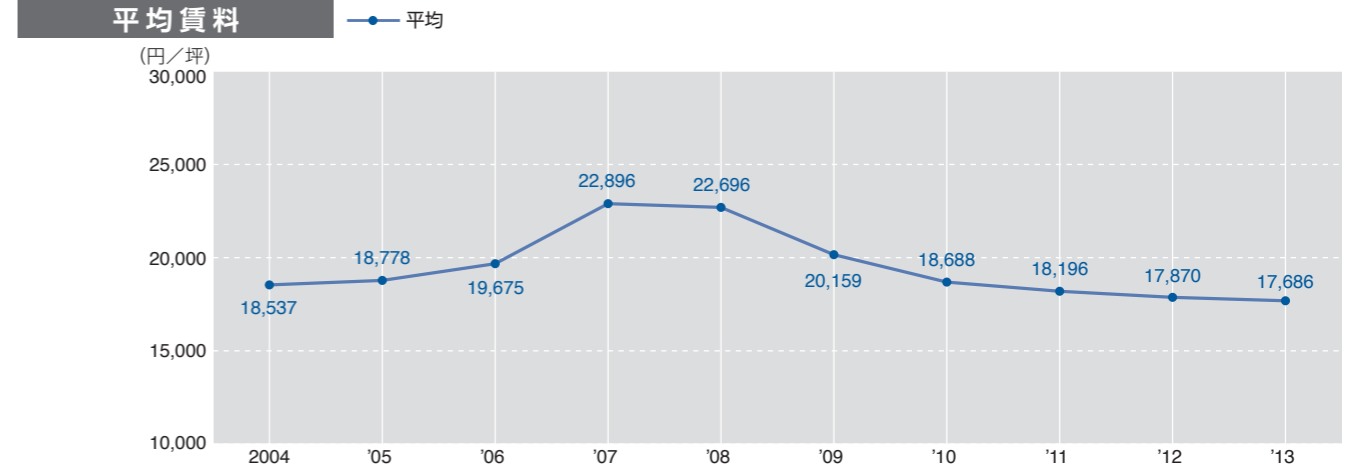
千代田区

2013年の動向 および今後の状況

千代田区の2013年12月末時点の平均空室率は6.13%。前年同月比1.00ポイント下げました。2013年の新規供給量は延床面積合計約11万7千坪(8棟)となりました。延床面積1万坪以上の大規模ビルの竣工が都心5区内で最も多く、供給量の約8割を占めました。満室や高稼働となっているビルが見られる一方、一部のビルでは募集面積を残しています。ただ、2012年に比べて新規供給が少なかったため、新築ビルの空室面積が減少しました。既存ビルについては、建て替えに伴う需要やビジネス地区外からの借り換え移転などの動きが目立ちました。新築ビルへの移転のほか自社ビルへの集約による大型解約の影響が見られたことから、既存ビルの空室面積はわずかに増加したものの、千代田区全体では空室面積がこの1年間に約1万8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は17,686円。賃料相場の下げ幅が縮小したため、前年同月比1.03%(184円)の下落に止まりました。2014年の新規供給量は延床面積合計約6万4千坪(5棟)と2013年の約半分に減少します。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、同1万坪以上未満の大規模ビルが3棟竣工する予定です。成約が進んでいるビルもあるため、当地区の市場は改善傾向が続くそうです。(Y.T)



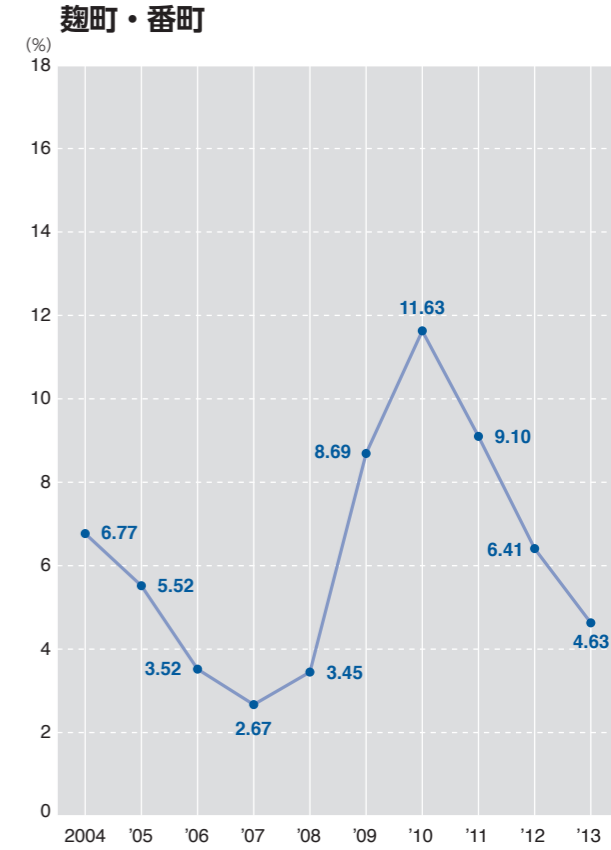
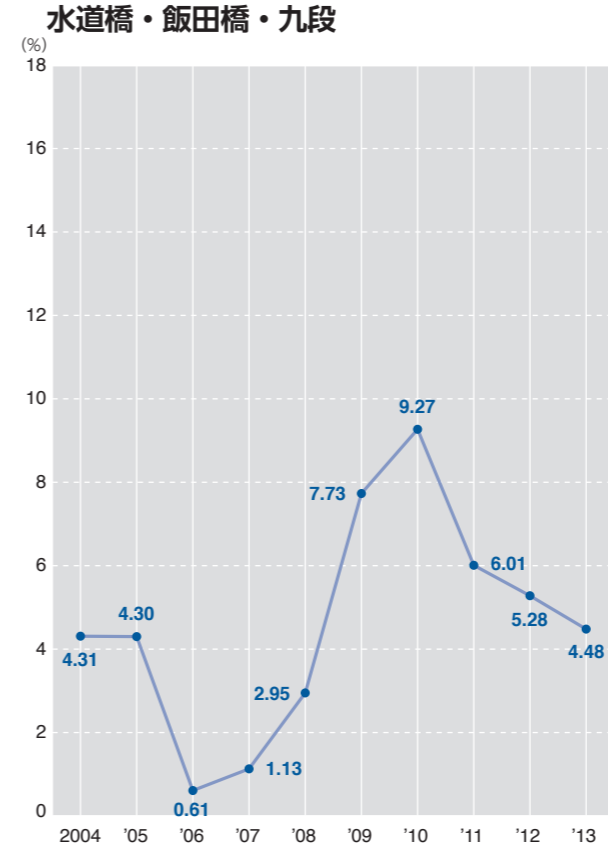
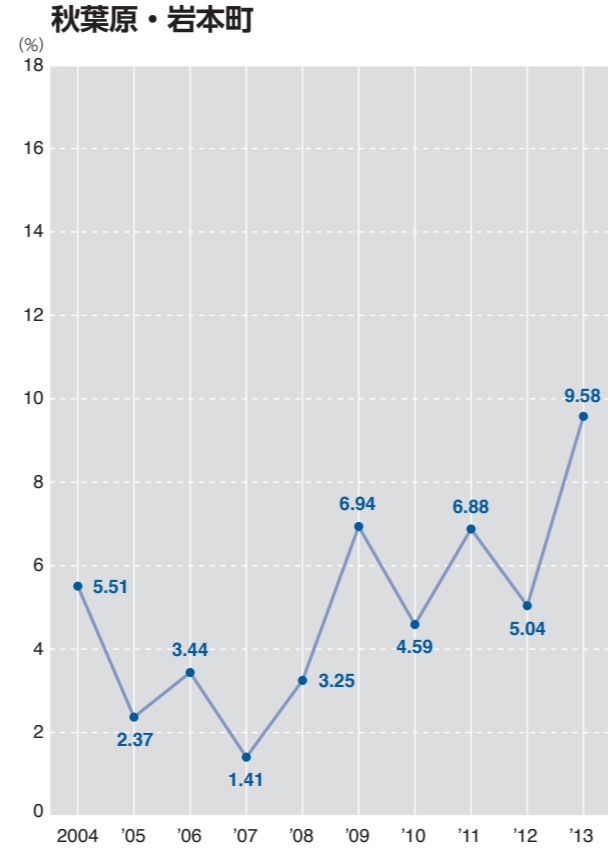
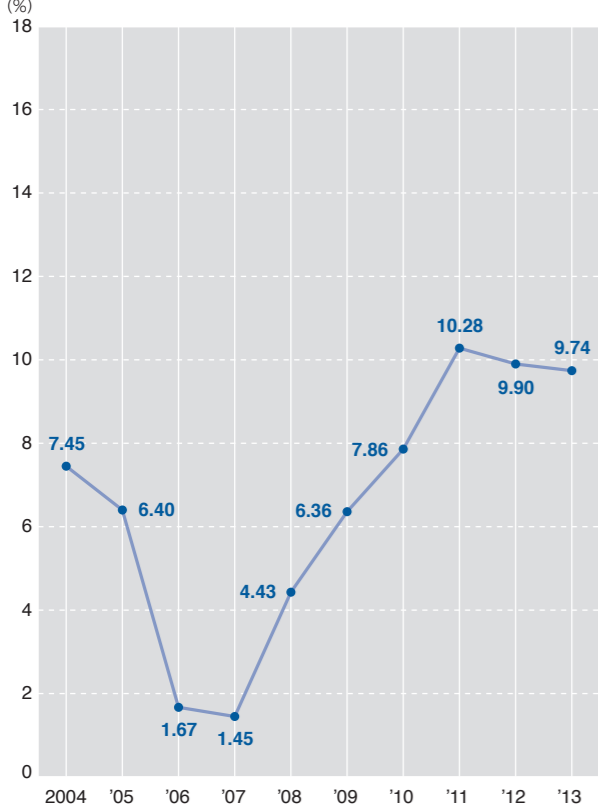
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	3,023,147	3,067,047	3,115,036	3,276,841	3,277,919	3,451,197	3,434,813	3,456,381	3,633,385	3,707,435
貸室面積(坪)	1,862,258	1,882,405	1,893,953	1,935,317	1,926,523	1,995,241	1,968,536	1,971,584	2,032,683	2,066,313
空室面積(坪)	87,516	60,591	31,683	30,854	70,185	123,625	158,498	161,812	144,985	126,574
空室率/平均(%)	4.70	3.22	1.67	1.59	3.64	6.20	8.05	8.21	7.13	6.13
空室のあるビル比率(%)	39.93	29.59	19.14	17.88	29.19	46.48	53.57	52.10	46.20	42.33



千代田区 [エリアデータ]

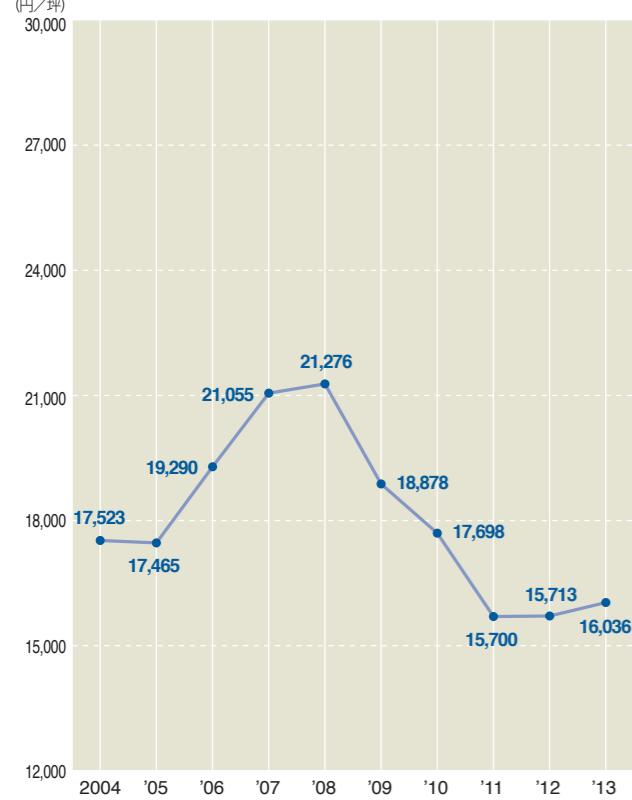
平均空室率

平均



平均賃料

平均

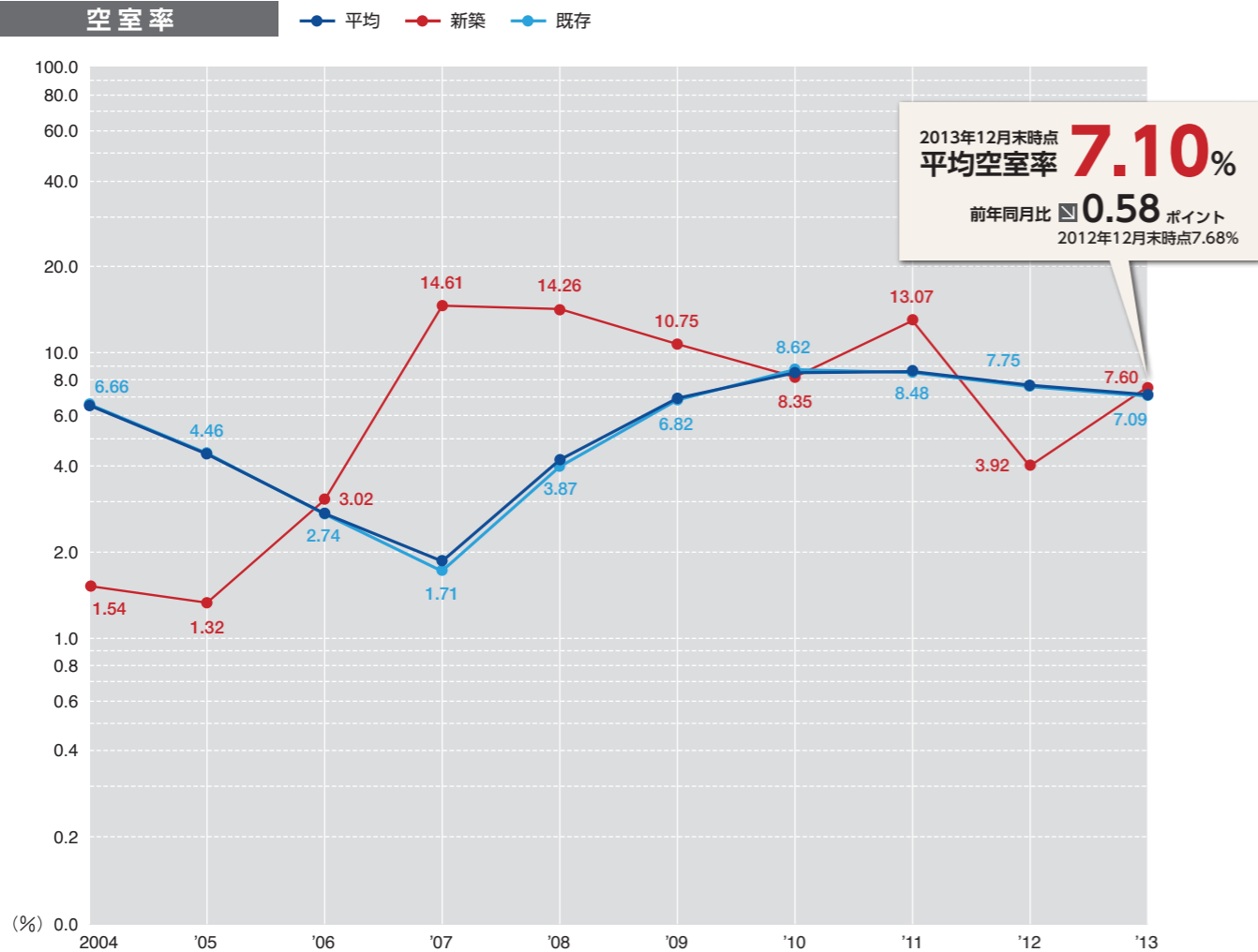


中央区

2013年の動向 および今後の状況

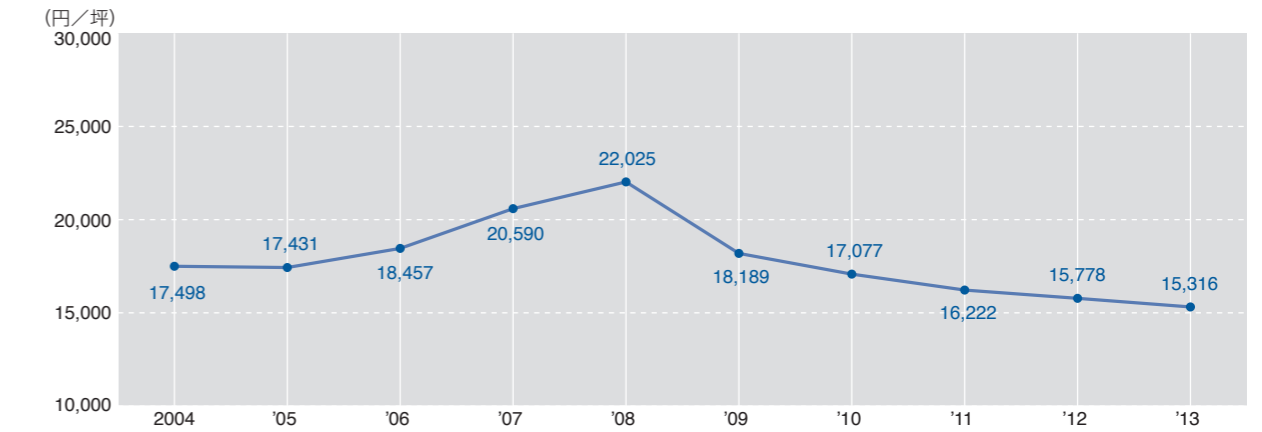
中央区の2013年12月末時点の平均空室率は7.10%。前年同月比0.58ポイント下げました。2013年の新規供給は延床面積合計約8万9千坪(9棟)。竣工時に募集面積を残しているビルが多くありましたが、その後の募集状況が順調に推移したため、ほとんどが満室稼働となりました。既存ビルについては、他地区へ移転する大型テナントの動きが出ていた一方、コスト削減や集約に伴う大型需要や館内増床などが見られたことから、空室在庫の解消が進みました。この好影響により、中央区全体の空室面積はこの1年間に約6千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は15,316円。前年同月比2.93%(462円)下げました。テナント企業の要望に柔軟に対応する動きが続いているため、賃料相場は小幅な下落傾向となりました。2014年の新規供給量は延床面積合計約7万3千坪となり、規模別で見ると、延床面積1万坪未満のビルが9棟、同1万坪以上の大規模ビルが2棟竣工する予定です。再開発が進められていた日本橋室町東地区に大規模複合ビルが竣工するため、大きな話題となっています。中央区では今後も建て替えや再開発が続くことから、オフィスビル市場の動向に注目が集まりそうです。(M.T)

空室率

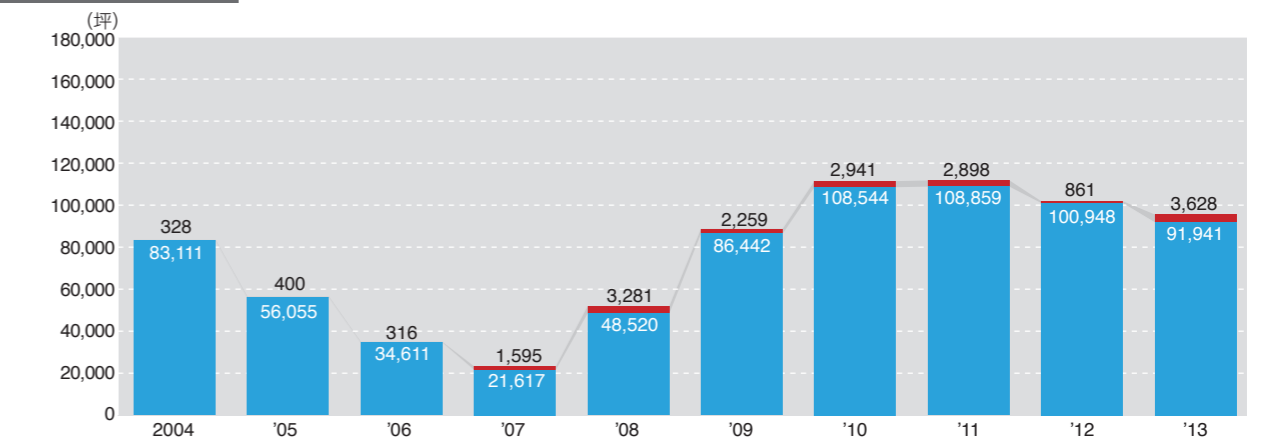


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	1,893,271	1,945,673	1,921,690	1,928,809	1,940,700	1,967,931	1,983,306	2,007,180	2,041,473	2,092,186
貸室面積(坪)	1,268,885	1,288,208	1,272,675	1,272,333	1,276,408	1,288,157	1,294,178	1,306,399	1,324,888	1,345,261
空室面積(坪)	83,439	56,455	34,927	23,212	51,801	88,701	111,485	111,757	101,809	95,569
空室率/平均(%)	6.58	4.38	2.74	1.82	4.06	6.89	8.61	8.55	7.68	7.10
空室のあるビル比率(%)	37.27	30.44	19.38	16.05	28.42	42.53	49.24	45.08	39.42	37.92

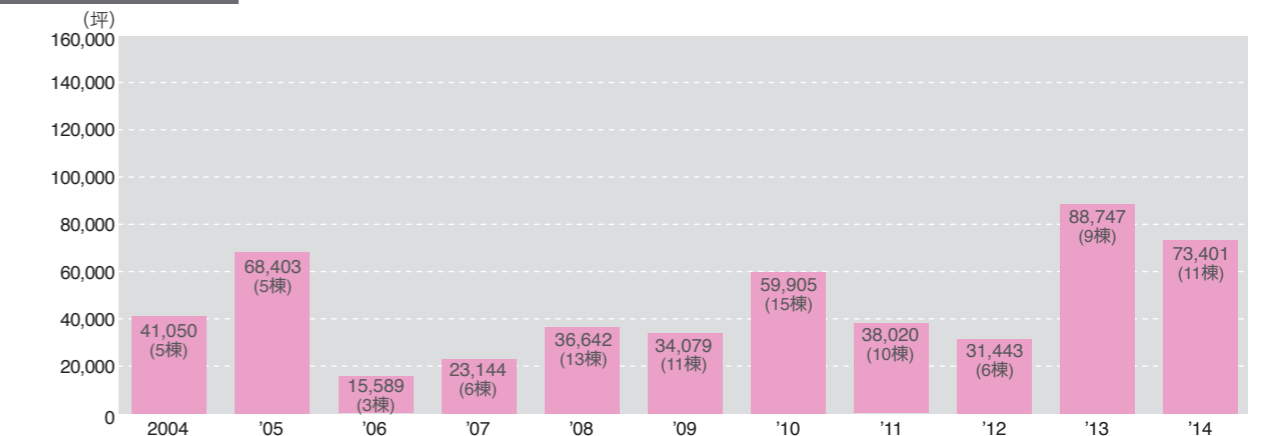
平均賃料



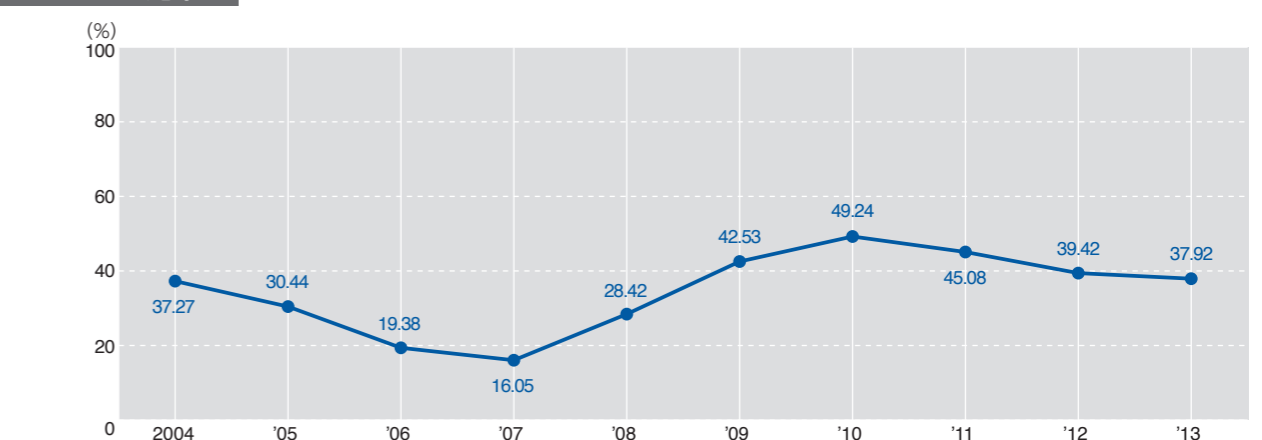
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

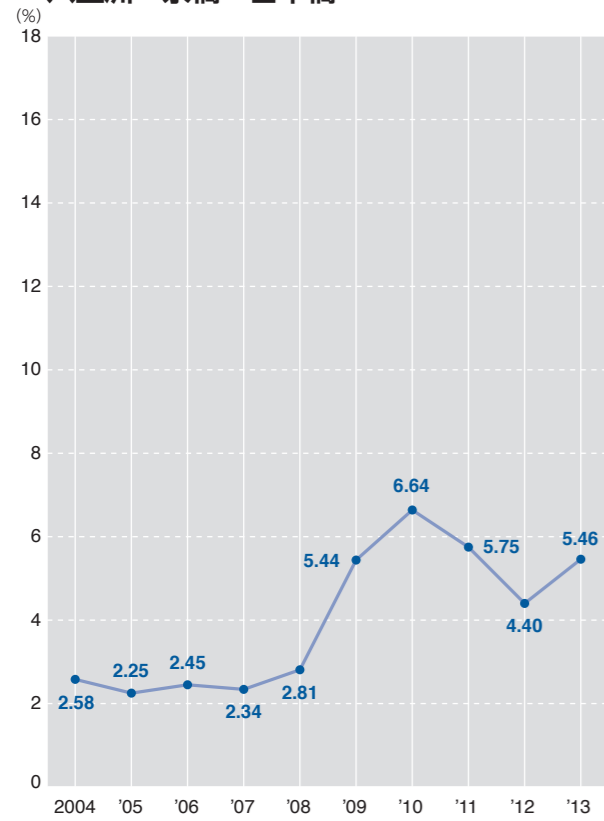


中央区 [エリアデータ]

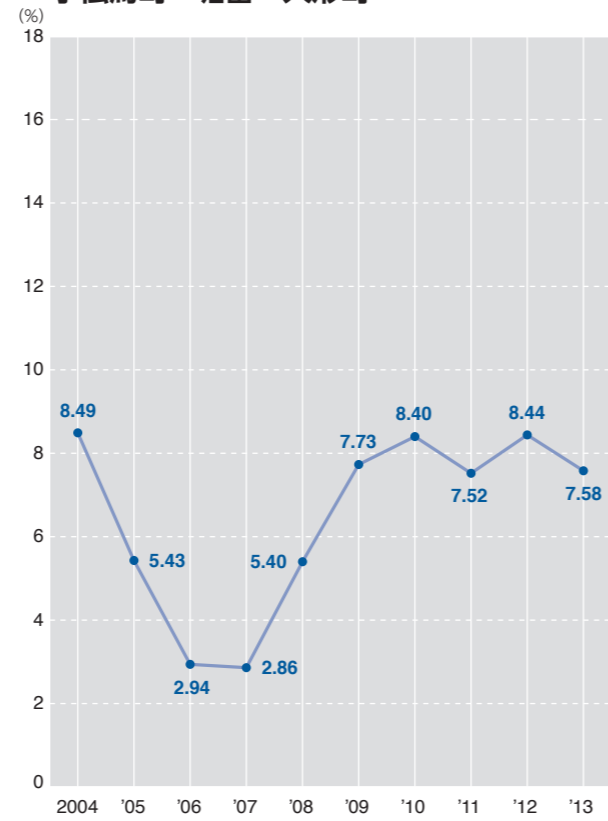
平均空室率

平均

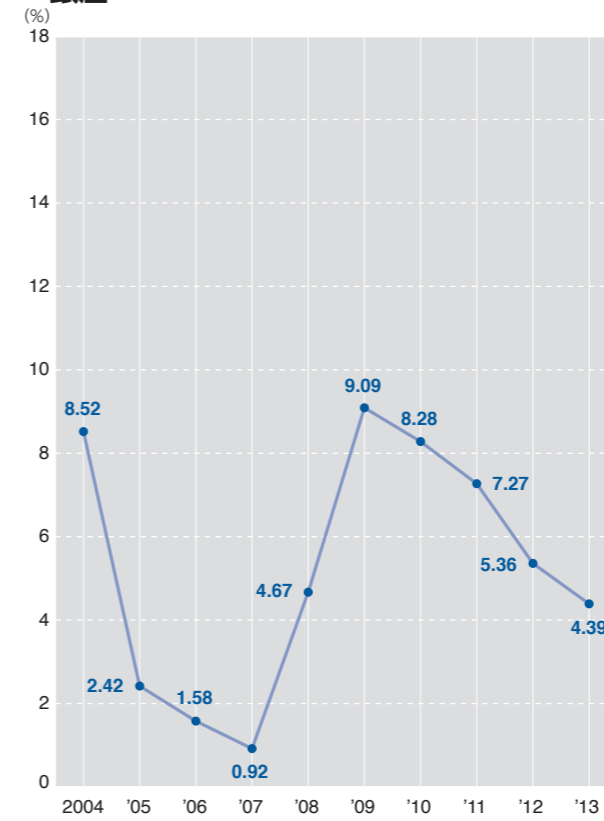
八重洲・京橋・日本橋



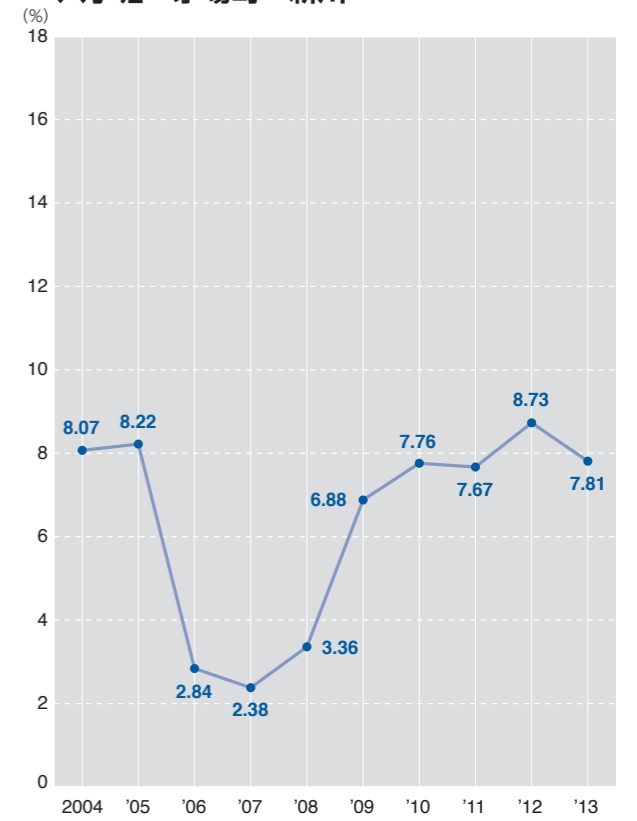
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



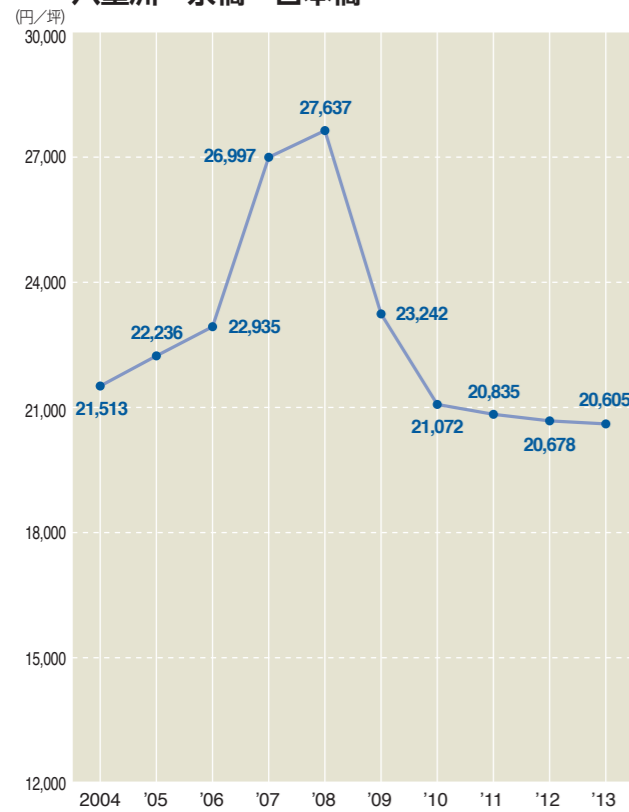
八丁堀・茅場町・新川



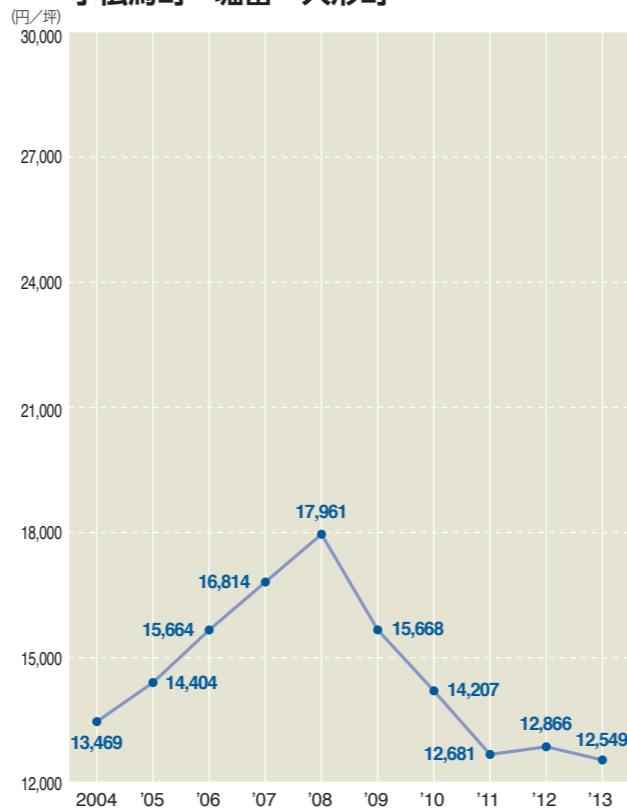
平均賃料

平均

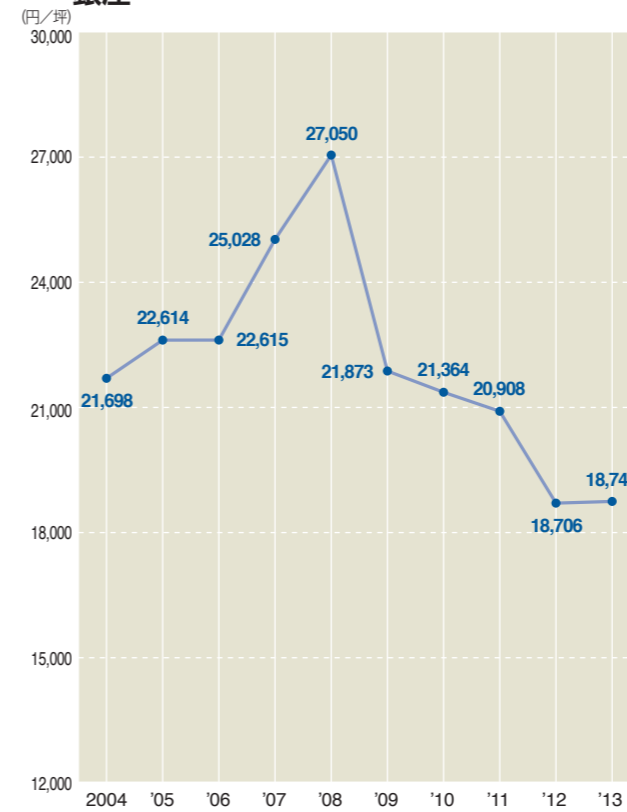
八重洲・京橋・日本橋



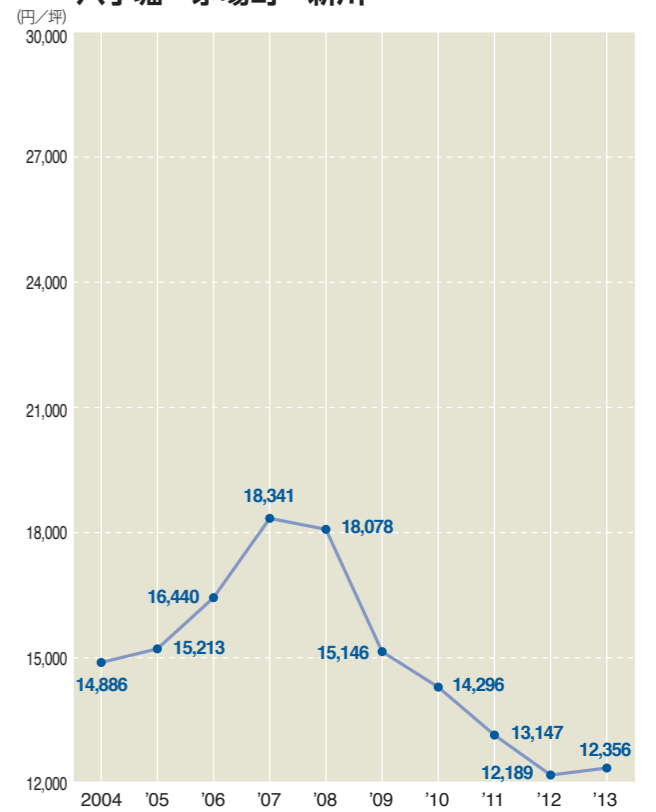
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



八丁堀・茅場町・新川

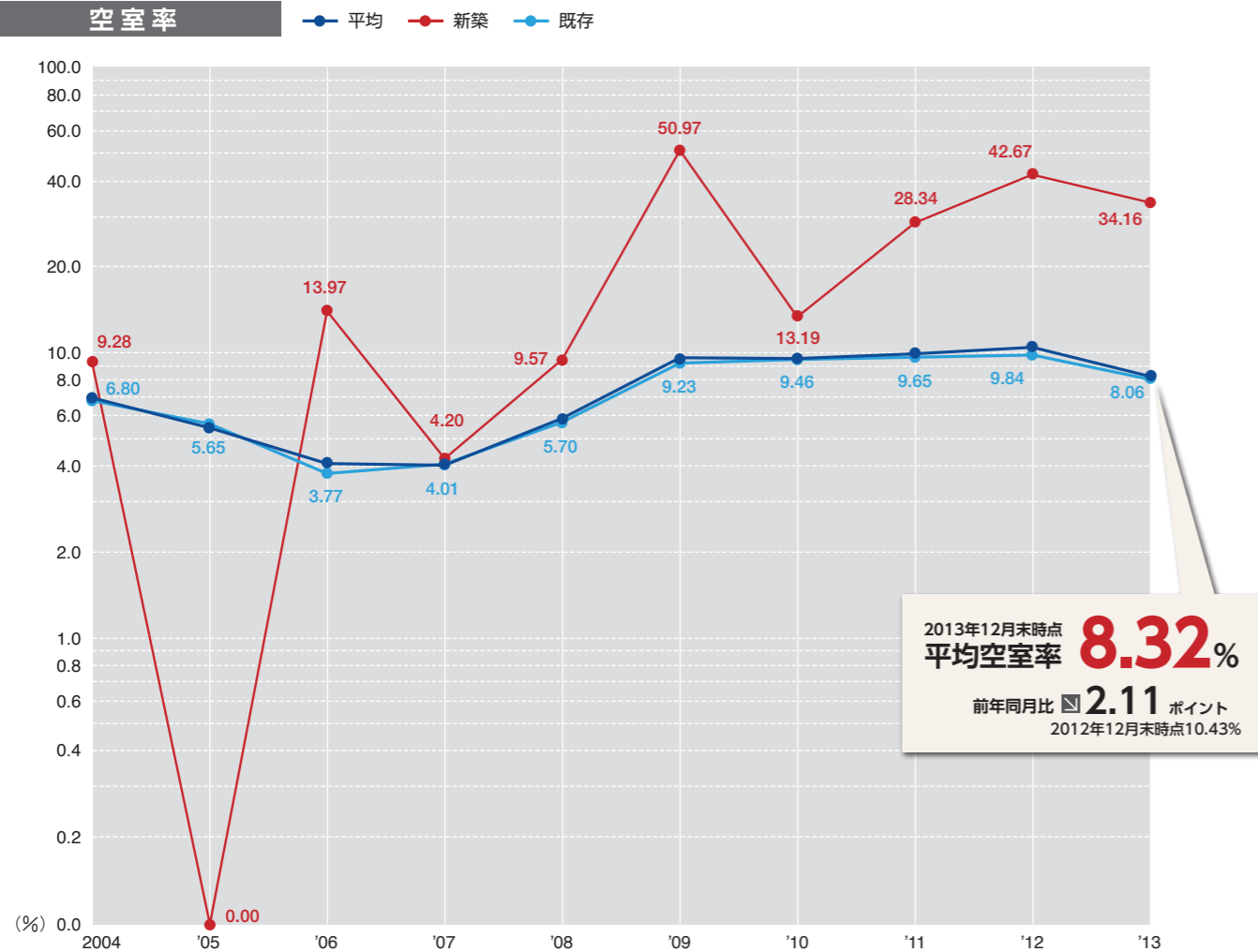


港区

2013年の動向 および今後の状況

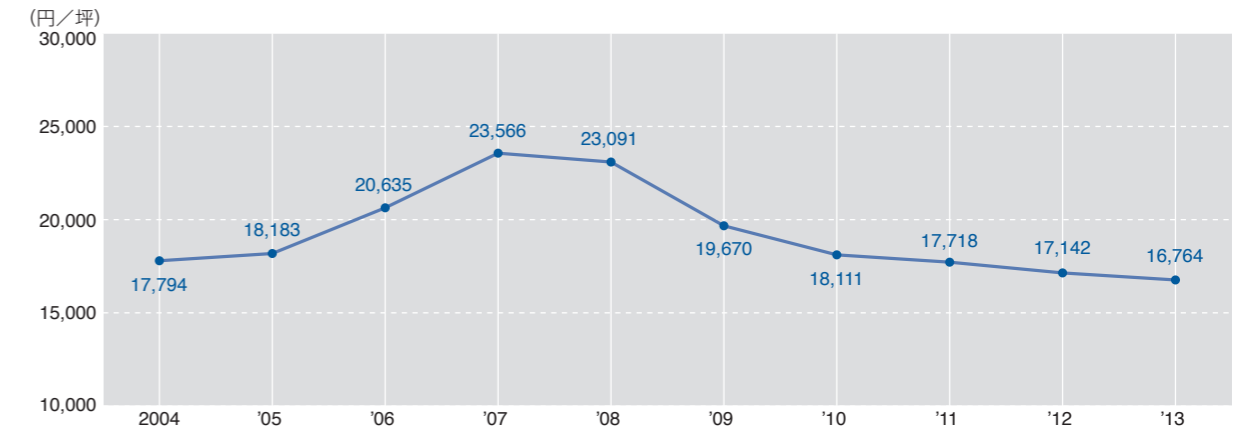
港区の2013年12月末時点の平均空室率は8.32%。前年同月比2.11ポイント下げました。同空室率は10月に2011年9月以来の8%台に低下しました。2013年の新規供給量は延床面積合計約4万坪(6棟)となりました。大規模ビル1棟が満室稼働となっており、その他のビルもおおむね高稼働となっています。既存ビルについては、統合や館内増床による成約の動きが続いたほか、自社ビルの建て替えに伴う大型需要が目立ちました。年間を通して大型解約の影響が少なかったこともあり、港区全体の空室面積がこの1年間に約4万5千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は16,764円。前年同月比2.21%(378円)下げました。新築ビルの募集賃料が相場の下支えとなったことや空室在庫の解消が進んだため、賃料相場の下げ幅が縮小しました。港区の2014年の新規供給量は都心5区で最も多く、延床面積合計約11万1千坪(12棟)となります。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟、同1万坪未満の大型ビル10棟が竣工を予定しています。中でも5月に竣工を予定している「虎ノ門ヒルズ 森タワー(延床面積約73,918坪)」は、都心5区で最大規模の新規供給となるため、その募集動向には注目が集まっています。(S.K)

空室率

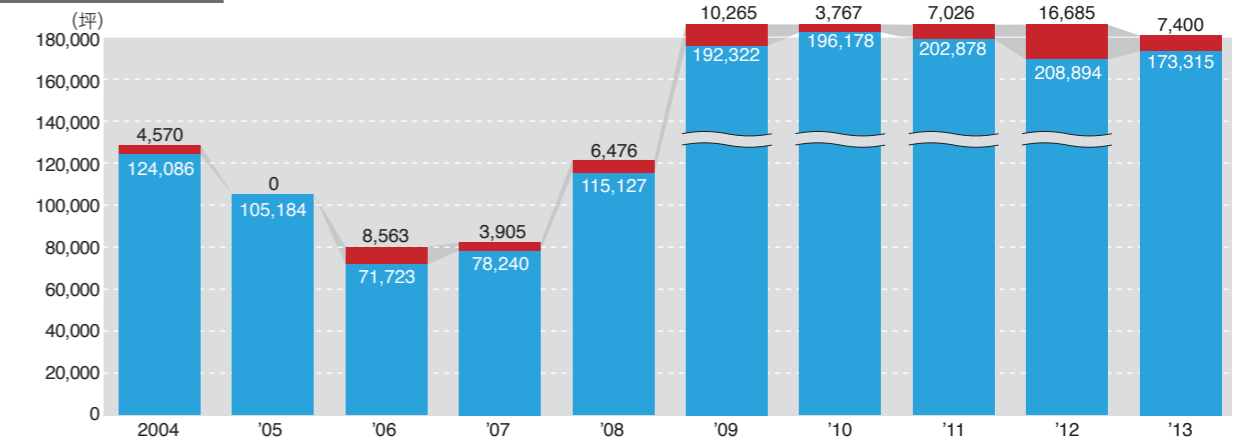


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	3,057,021	3,146,143	3,265,469	3,422,980	3,494,373	3,524,090	3,524,746	3,578,940	3,658,675	3,683,687
貸室面積(坪)	1,872,917	1,909,444	1,965,525	2,044,823	2,085,769	2,102,928	2,102,505	2,127,881	2,162,089	2,172,716
空室面積(坪)	128,656	105,184	80,286	82,145	121,603	202,587	199,945	209,904	225,579	180,715
空室率/平均(%)	6.87	5.51	4.08	4.02	5.83	9.63	9.51	9.86	10.43	8.32
空室のあるビル比率(%)	44.43	34.30	25.89	26.32	36.09	54.43	53.09	55.39	49.11	43.58

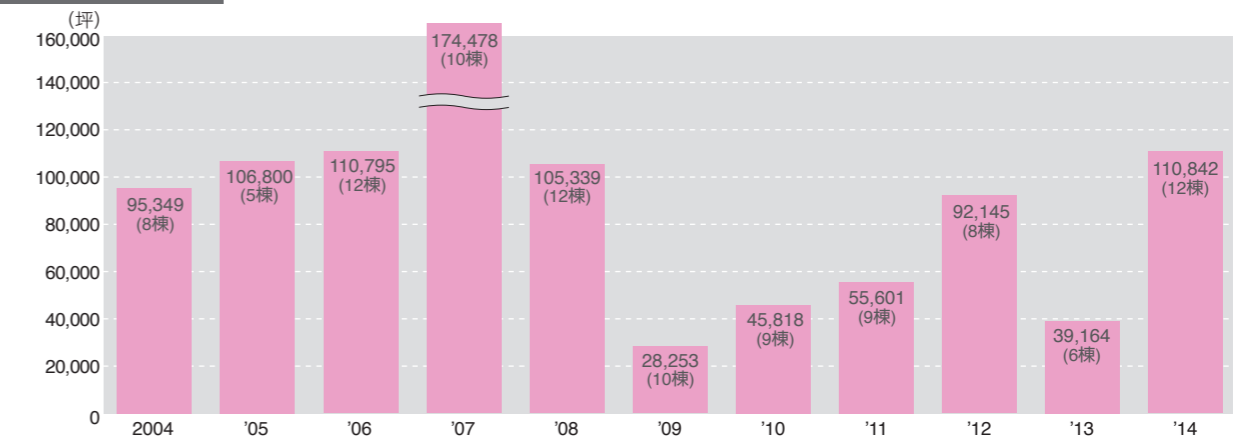
平均賃料



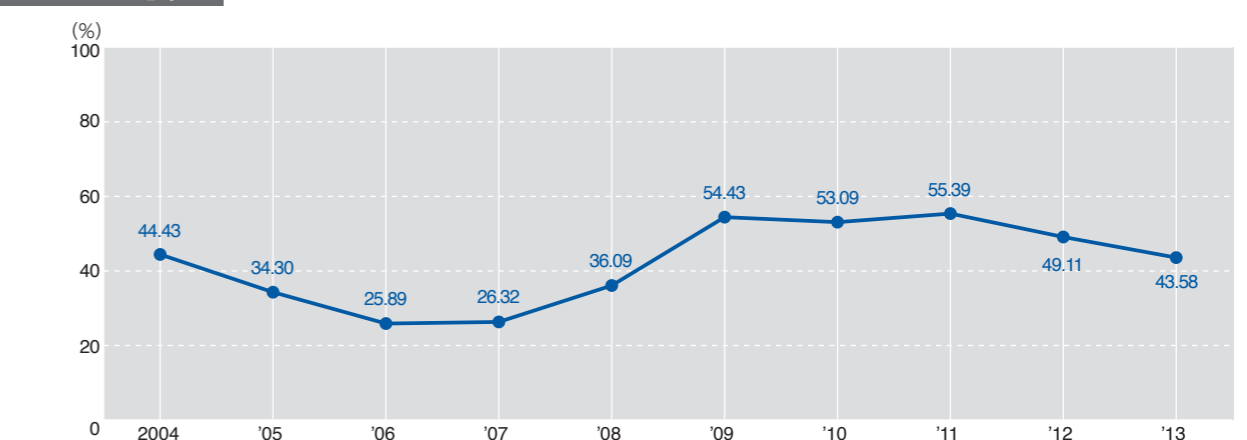
空室面積



新築ビルの供給量



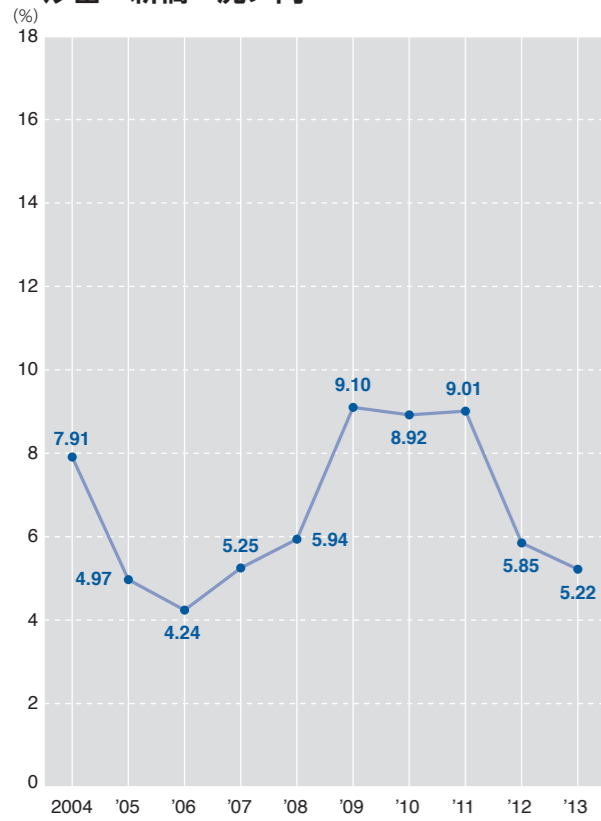
空室のあるビル比率



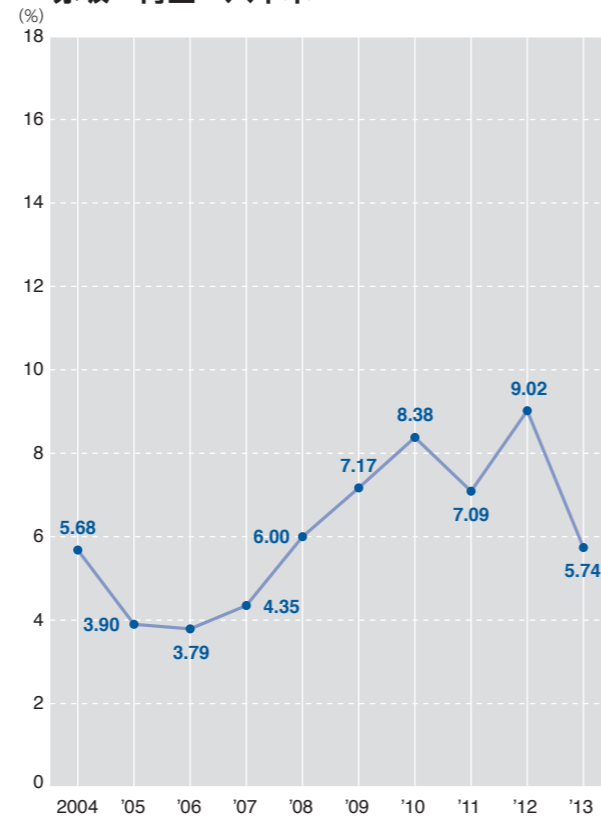
港区 [エリアデータ]

平均空室率 平均

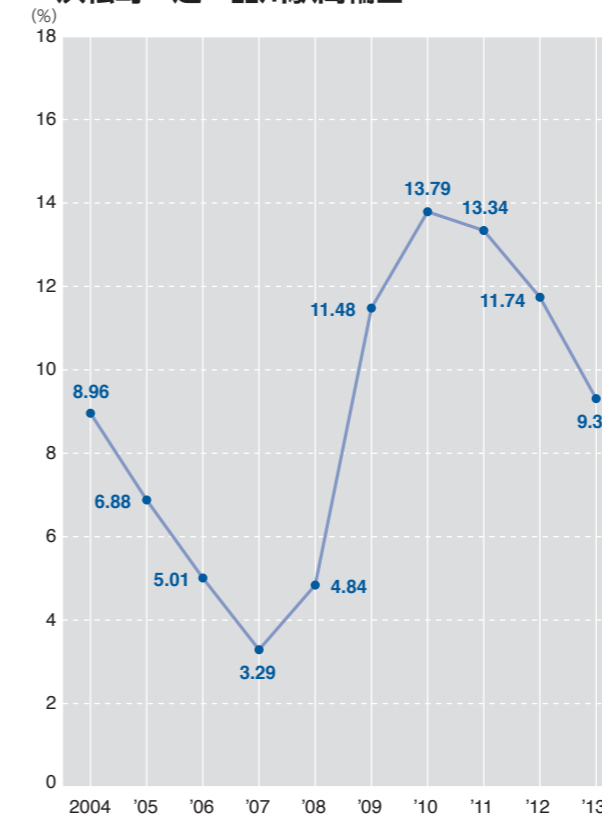
汐留・新橋・虎ノ門



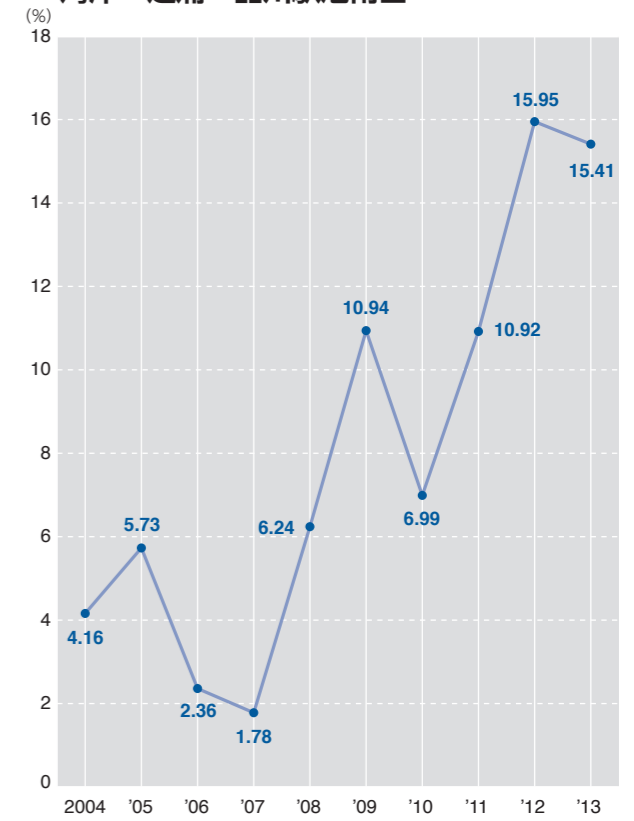
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口

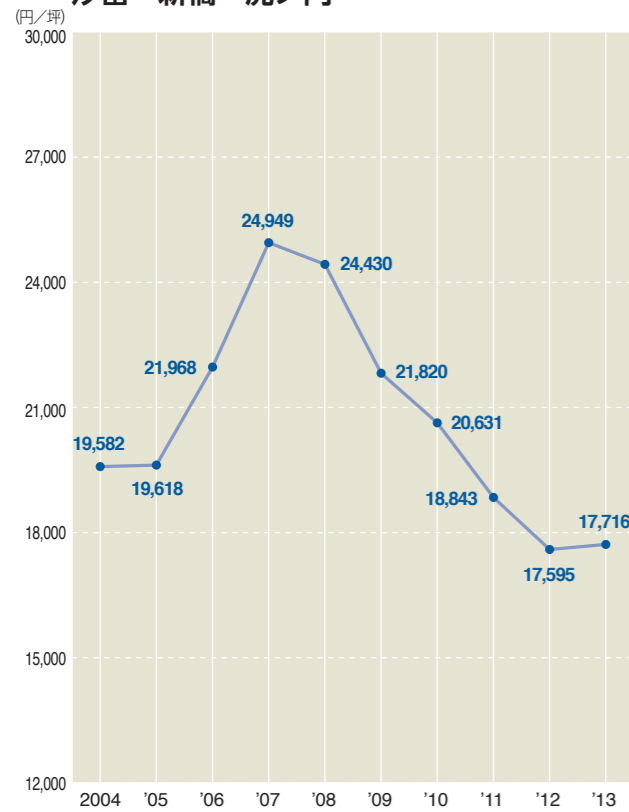


海岸・芝浦・品川駅港南口

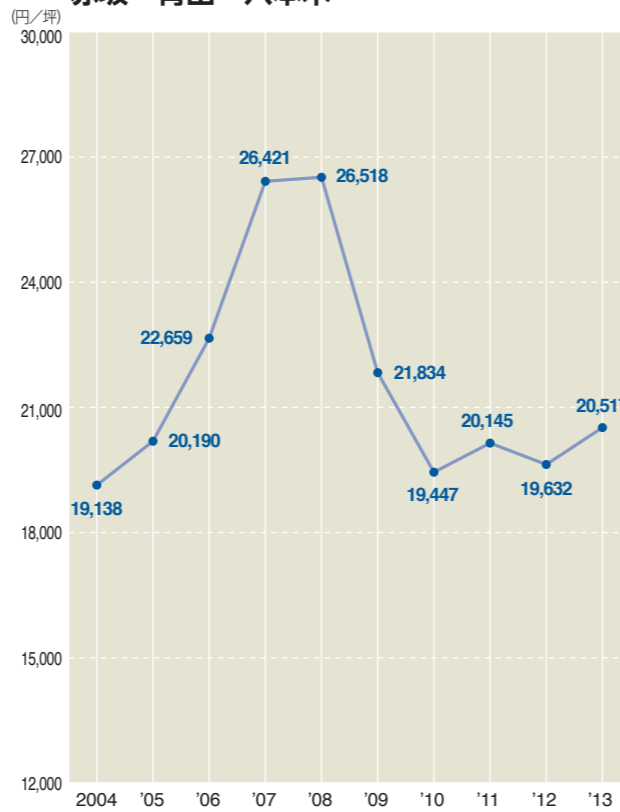


平均賃料 平均

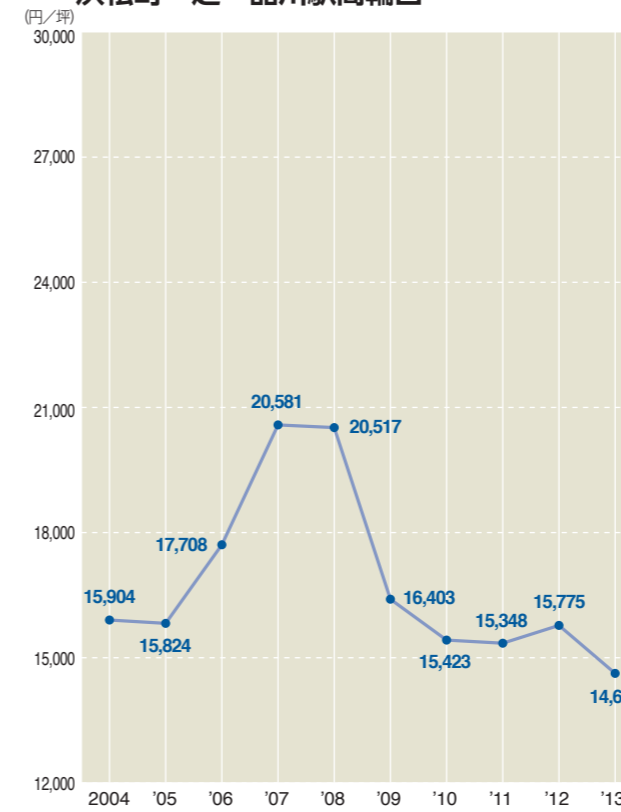
汐留・新橋・虎ノ門



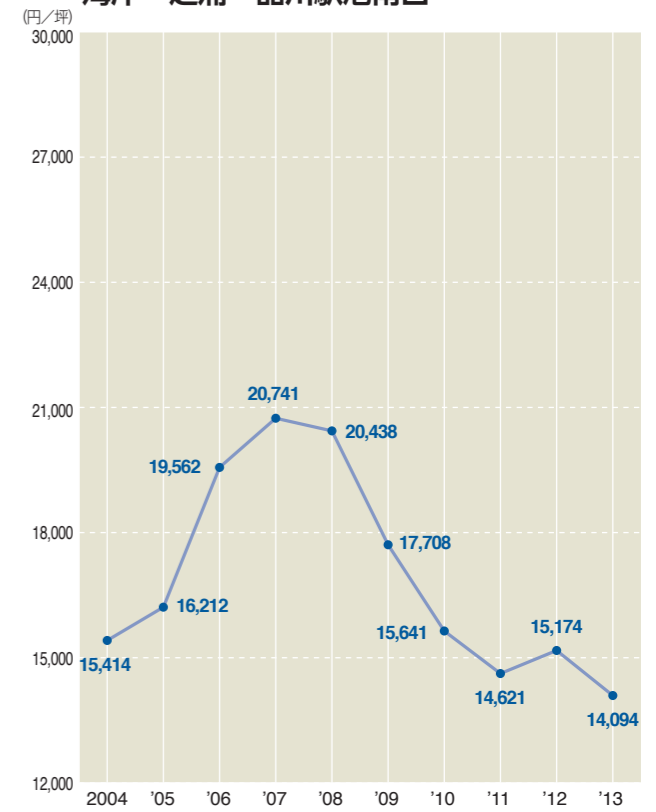
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口



海岸・芝浦・品川駅港南口

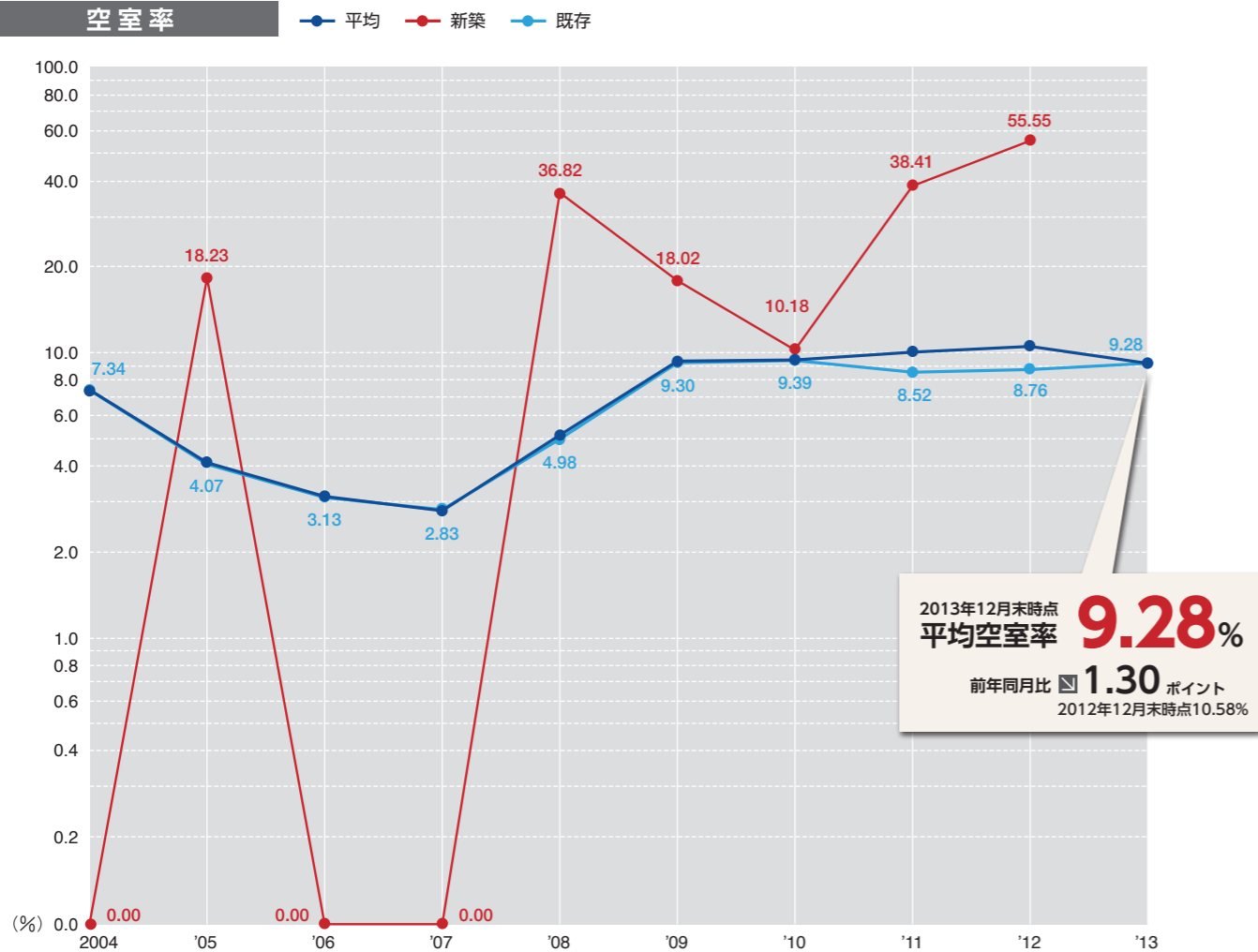


新宿区

2013年の動向 および今後の状況

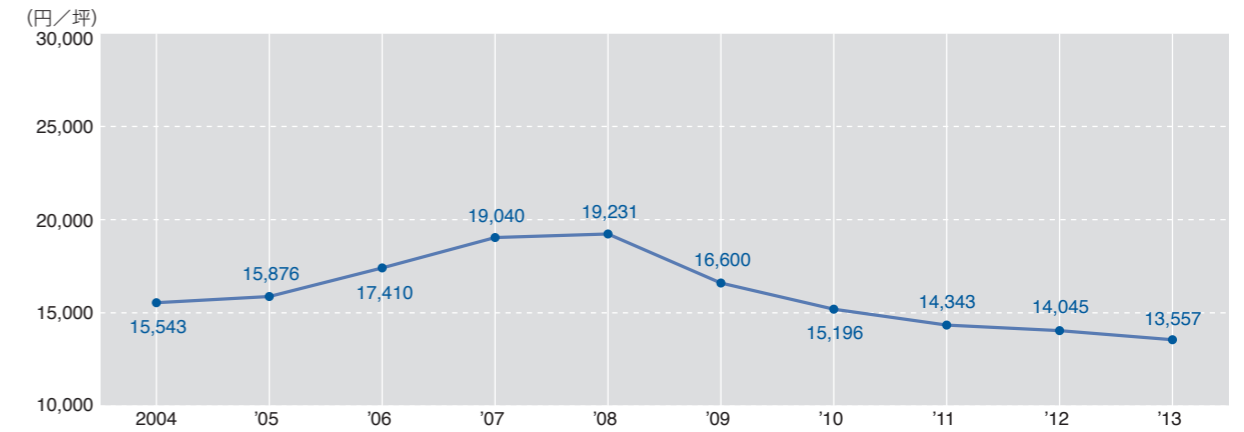
新宿区の2013年12月末時点の平均空室率は9.28%。前年同月比1.30ポイント下げました。2013年は新規供給がなく、また、成約・解約ともに大型テナントの動きが少なかったため、おおむね落ち着いた市況で推移しました。テナント企業の主な移転動向を見ると、コスト削減や入居ビルの建て替えに伴う需要、館内増床などが見られました。他地区への移転による大型解約が一部で出たものの、成約の動きが順調に進んだため、新宿区全体の空室面積はこの1年間で約1万3千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は13,557円。前年同月比3.47%（488円）下げて、平均賃料が都心5区内で最も下落しました。これは、新築ビルの竣工がなかったことや、割安感のあるビルへの引き合いが多く見られたことが要因となりました。2014年は「ヒューリック新宿ビル（延床面積約2,925坪）」が10月に竣工を予定しています。同ビルはすでに高稼働での竣工が見込まれているため、市場への影響はないようです。新宿区には築年数の浅いビルの大型空室や他地区に比べて比較的割安感のあるビルも多くあることから、これらのビルに引き合いが進み、オフィスビル市場の改善が進むことを願っています。（M.K）

空室率

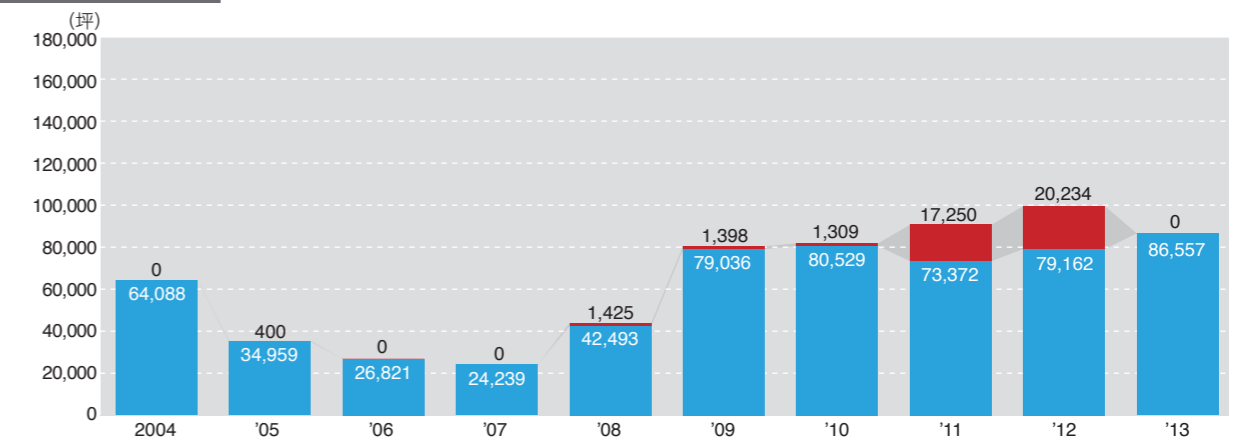


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	1,383,214	1,365,251	1,362,978	1,367,695	1,368,695	1,382,409	1,400,820	1,472,322	1,520,987	1,515,337
貸室面積(坪)	874,753	861,003	858,144	861,298	856,754	857,894	870,339	906,145	939,674	932,415
空室面積(坪)	64,088	35,359	26,821	24,239	43,918	80,434	81,838	90,622	99,396	86,557
空室率/平均(%)	7.33	4.11	3.13	2.81	5.13	9.38	9.40	10.00	10.58	9.28
空室のあるビル比率(%)	48.19	43.37	32.43	22.09	36.56	51.50	51.92	54.46	52.40	49.70

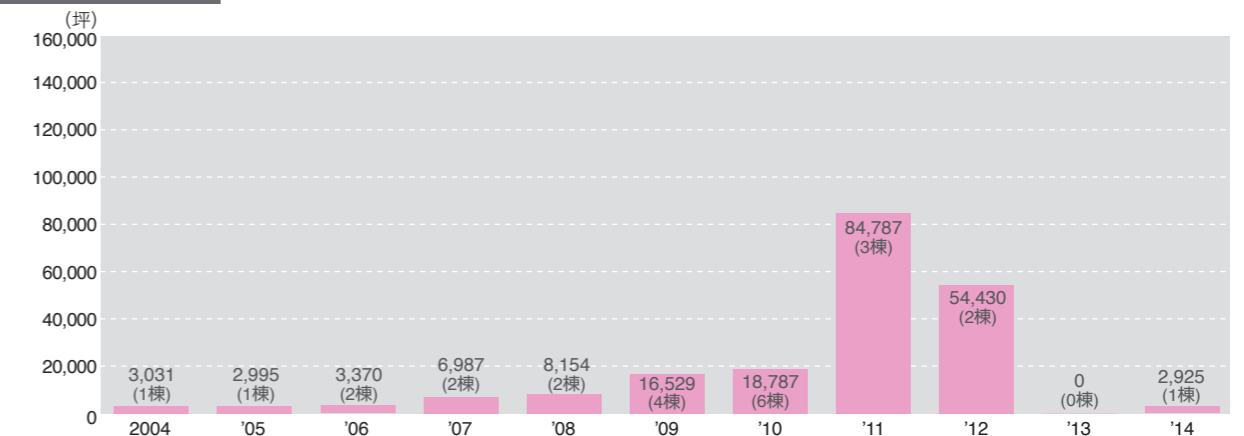
平均賃料



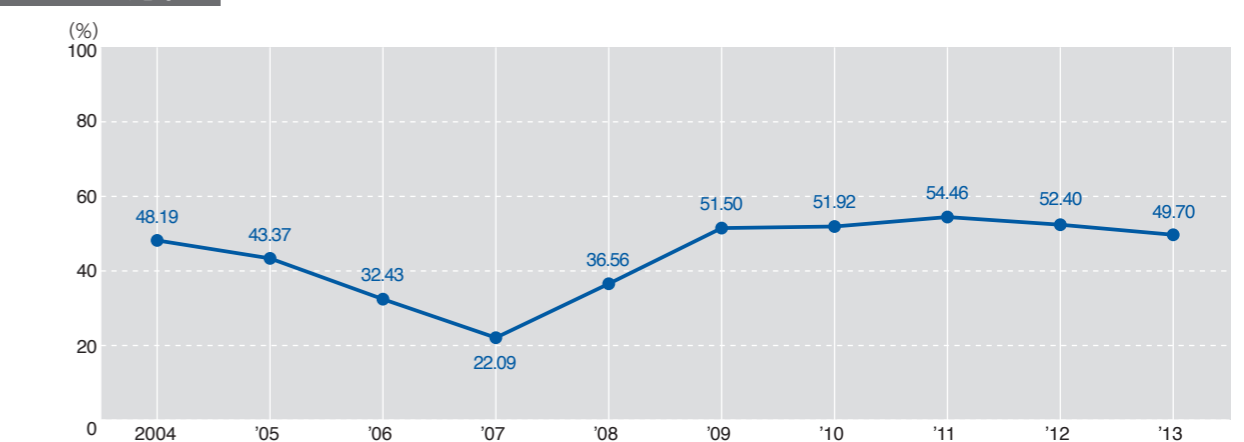
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

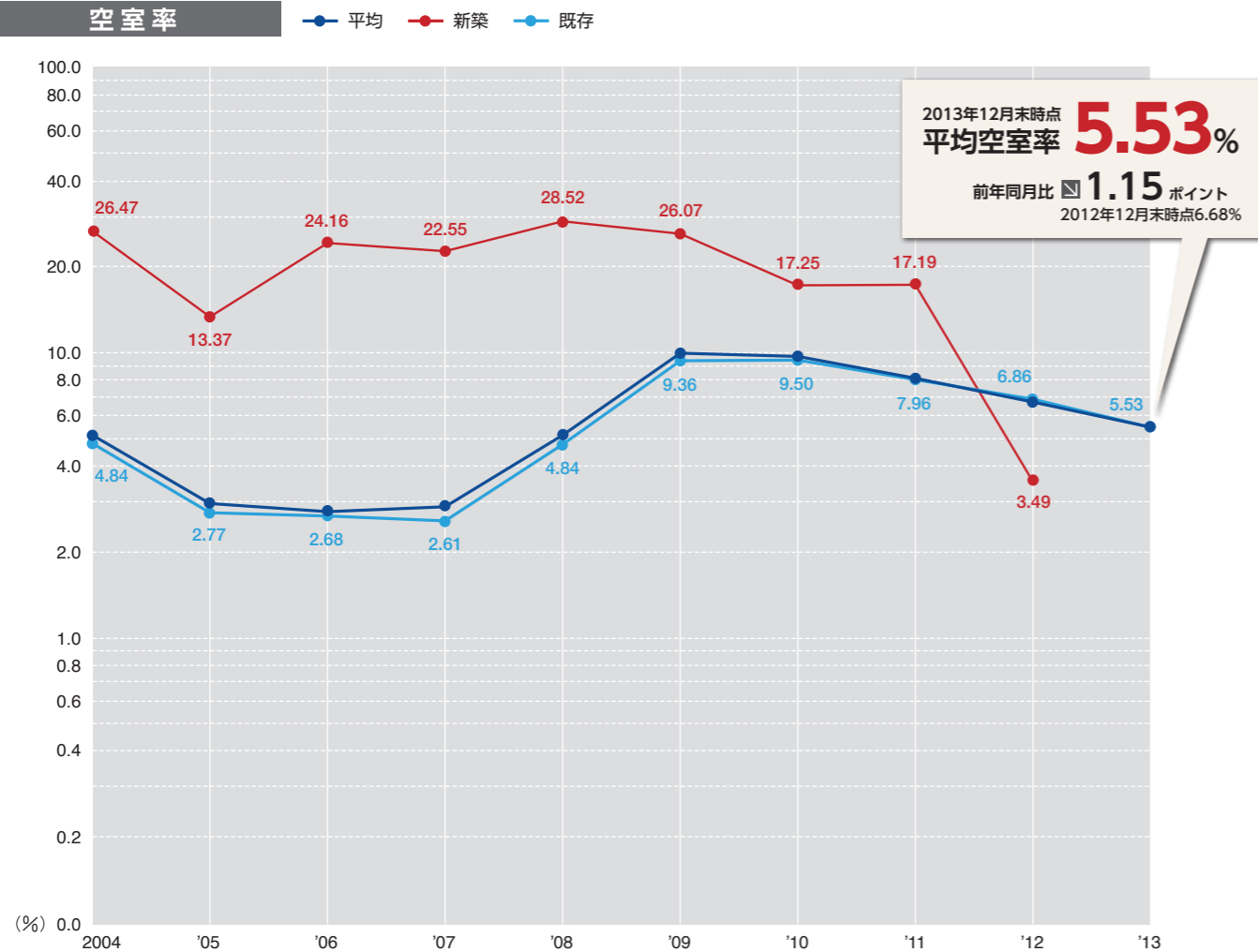


渋谷区

2013年の動向 および今後の状況

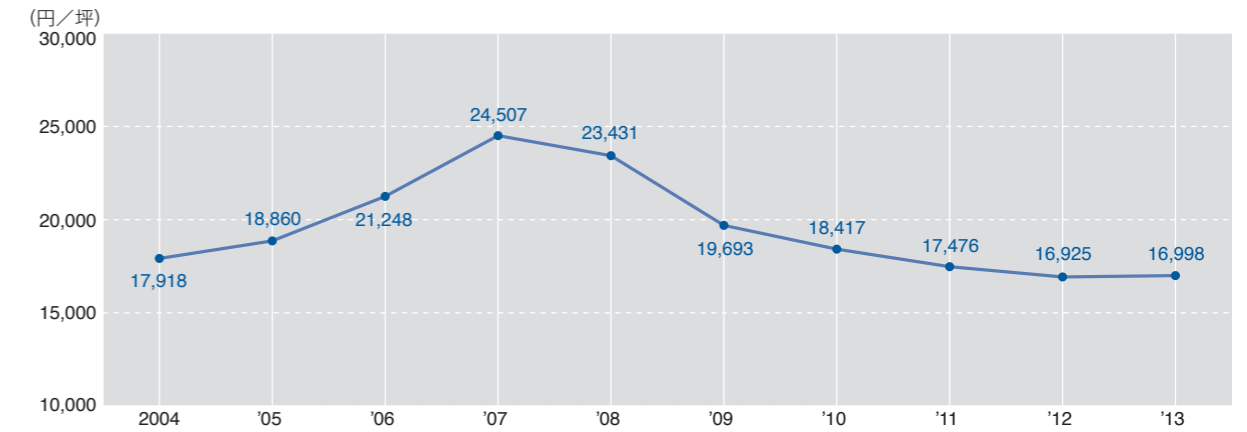
渋谷区の2013年12月末時点の平均空室率は5.53%。前年同月比1.15ポイント下げました。同空室率は6月から7月は大型解約の影響が見られ6%台に上昇したものの、その他の月はおおむね低下傾向が続き5%台で推移しました。2013年は大型解約の動きが落ち着き、統合や拡張移転などテナント企業の前向きなオフィス需要が見られました。新規供給がなかったこともあり、渋谷区の空室面積はこの1年間で約6千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は16,998円。前年同月比0.43% (73円) 上げました。賃料相場は年間を通して小幅な動きが続き、一時は17,000円台まで回復しました。上げ幅は小さいものの都心5区内で唯一、平均賃料が前年同月比で上昇しました。2014年の新規供給は1棟あり、「サッポロ恵比寿ビル/仮称(延床面積約4,843坪)」が9月に竣工を予定しています。渋谷区では築年数の浅いビルのほとんどが満室や高稼働となっています。このような状況の中、2年ぶりの新規供給となる同ビルの募集動向が注目されます。空室在庫の解消も順調に進んでおり、また、テナント企業の前向きな移転需要も出始めていることから、賃料相場の回復が期待されています。(M.K)

空室率

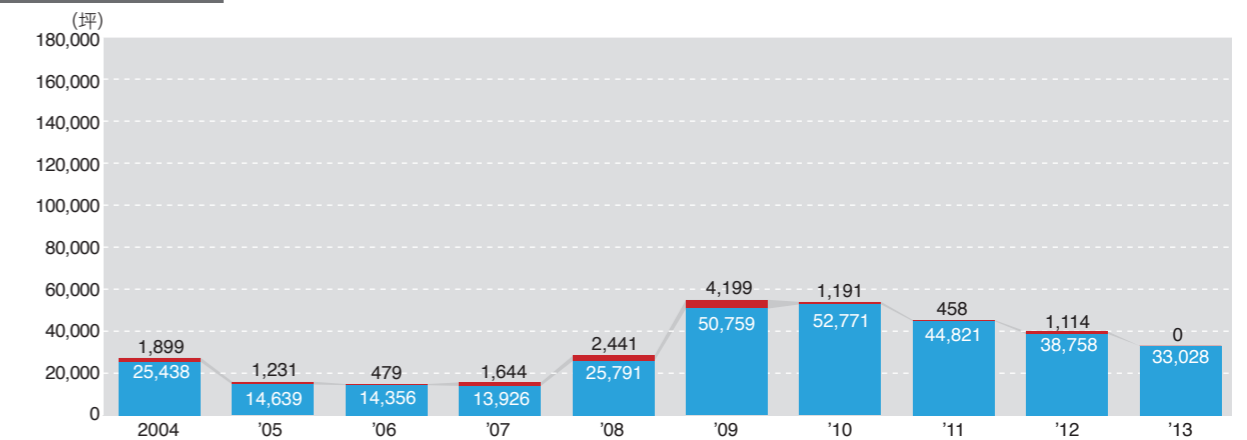


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	849,673	857,831	857,622	863,085	866,885	882,902	899,254	928,119	1,006,724	1,004,677
貸室面積(坪)	533,092	537,833	537,490	540,588	541,880	558,389	562,453	565,862	597,267	596,945
空室面積(坪)	27,337	15,870	14,835	15,570	28,232	54,958	53,962	45,279	39,872	33,028
空室率/平均(%)	5.13	2.95	2.76	2.88	5.21	9.84	9.59	8.00	6.68	5.53
空室のあるビル比率(%)	32.88	21.55	21.62	20.00	34.24	48.51	47.52	46.73	40.45	29.22

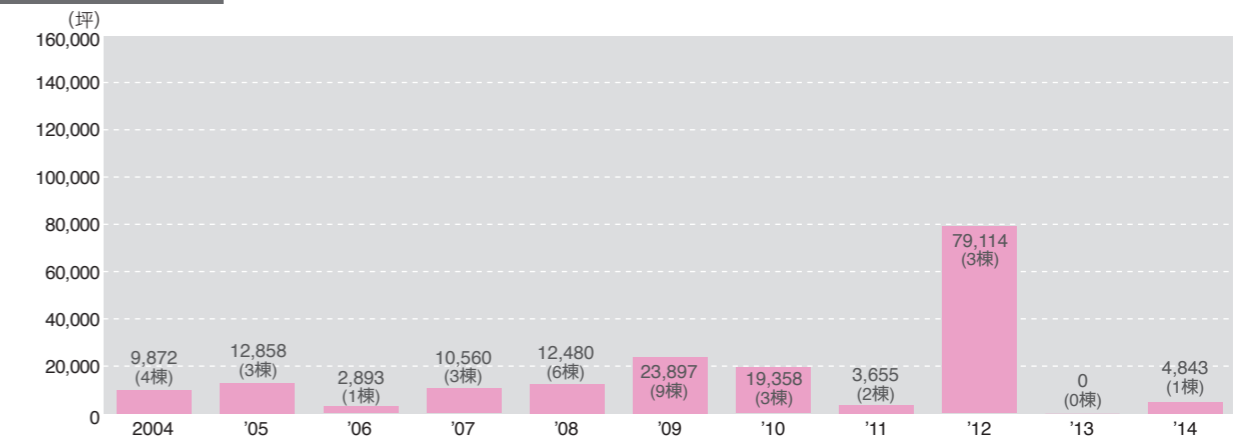
平均賃料



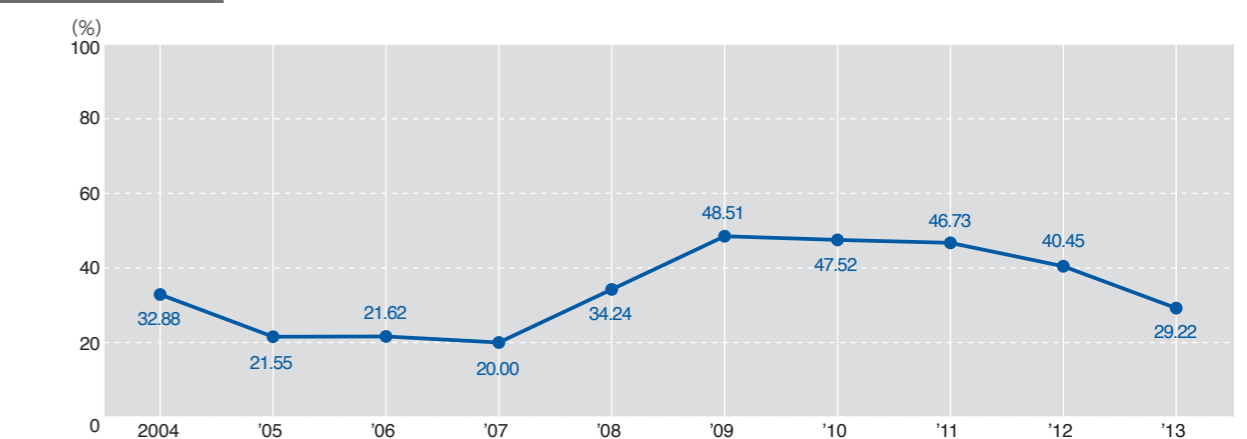
空室面積



新築ビルの供給量

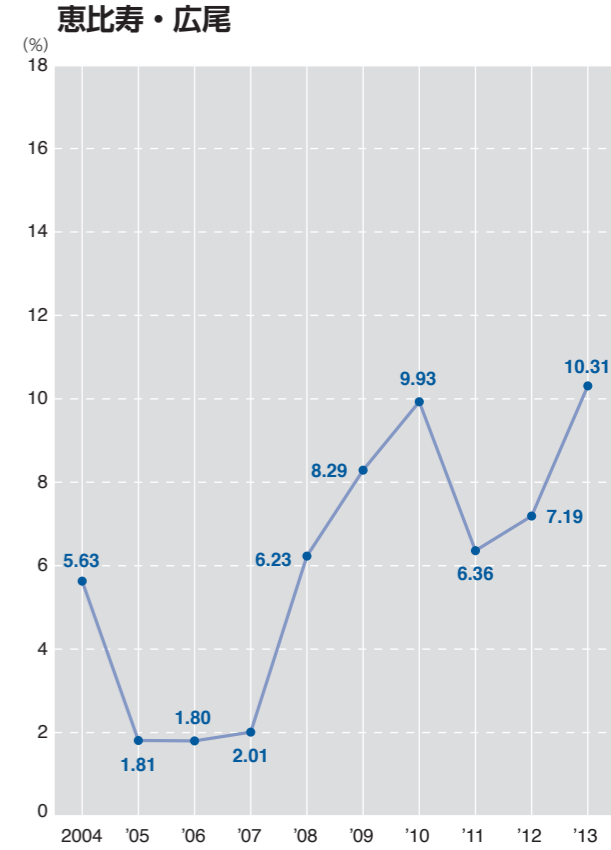
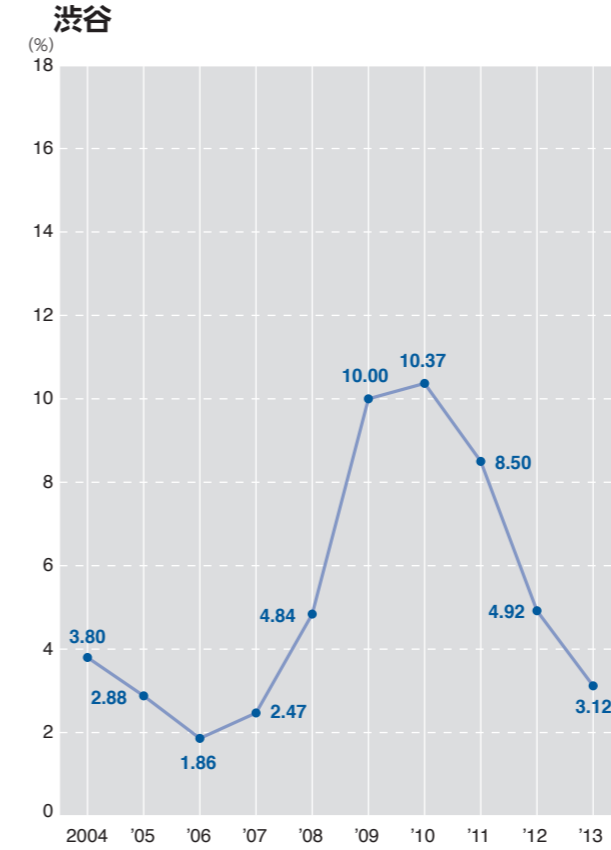
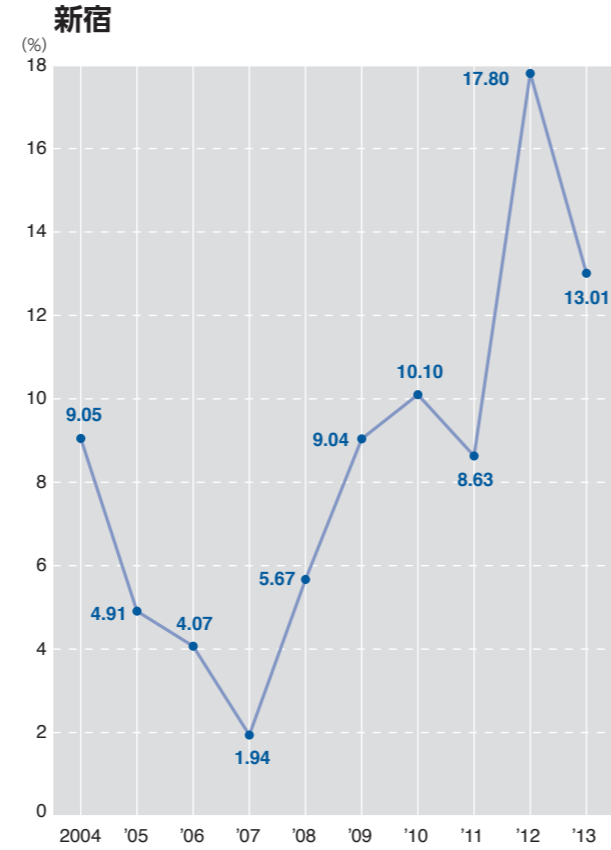
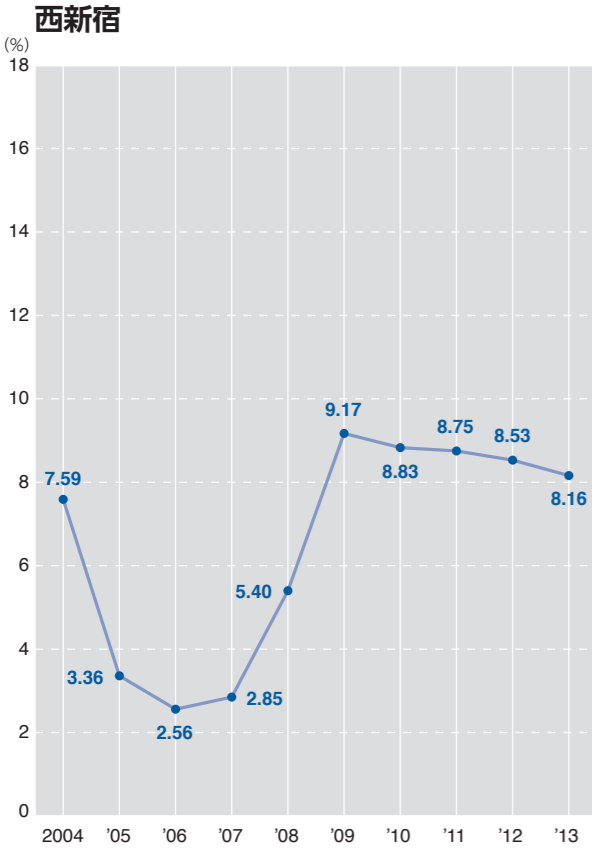


空室のあるビル比率

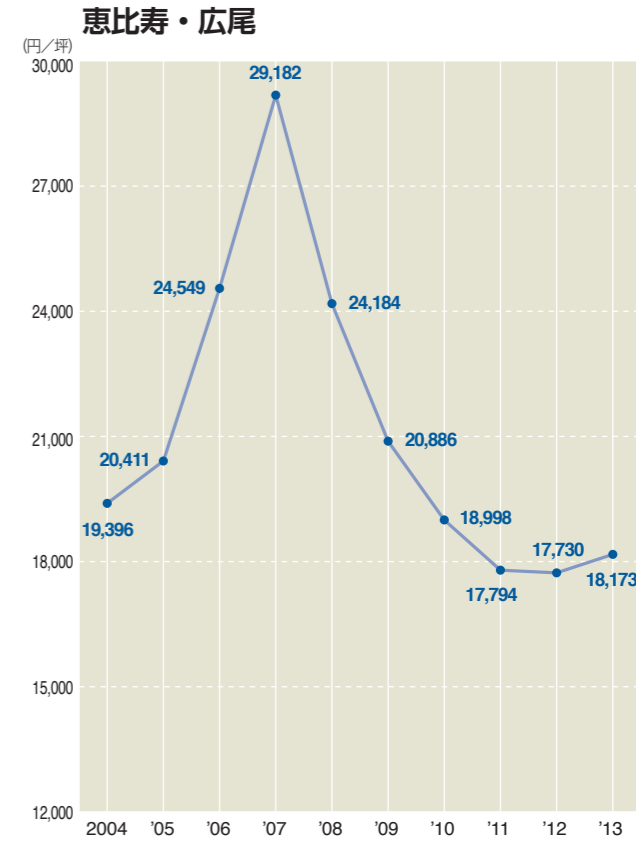
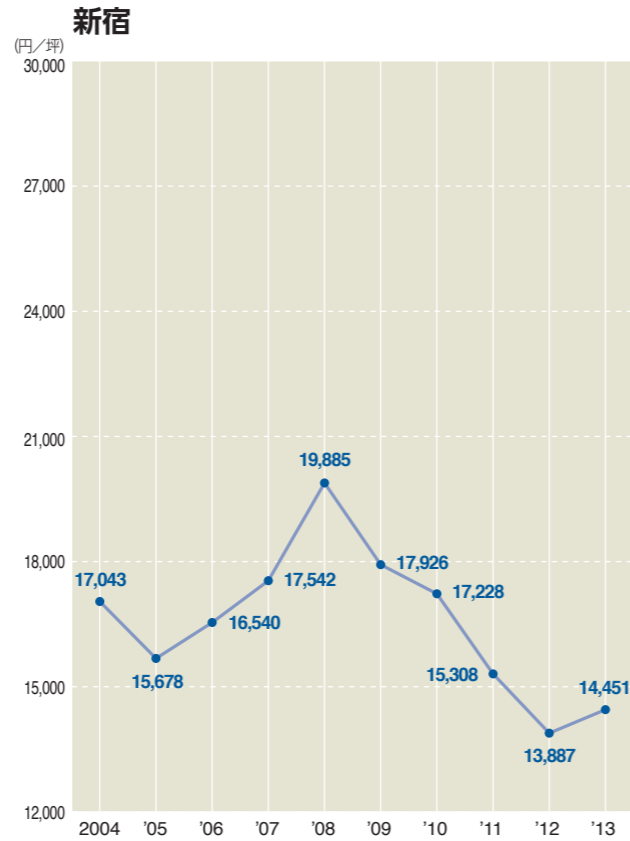
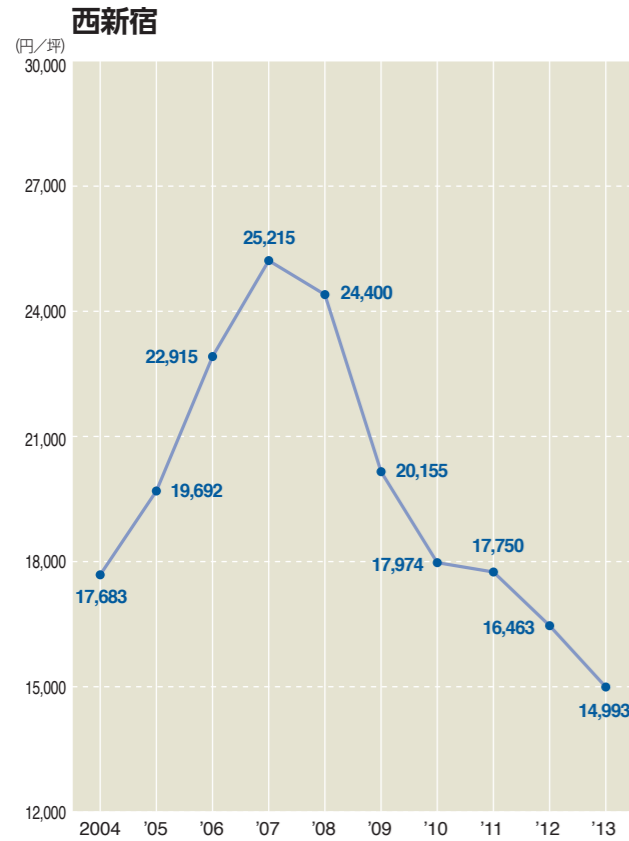


新宿区・渋谷区 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均



会社概要

商号	三鬼商事株式会社
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
社員数	190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

ホームページ http://www.e-miki.com

定期刊行物

- MIKI OFFICE REPORT
- 最新オフィスビル市況
- オフィスレポート
- Officepress
- メールマガジン

登録免許
 宅地建物取引業者免許証番号
 国土交通大臣(13)第629号

所属団体
 公益社団法人 全日本不動産協会
 公益社団法人 不動産保証協会
 一般社団法人 ニューオフィス推進協議会
 日本貸しビル流通協会

全国ネットワーク

本社・支店所在地
本 社 〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F
TEL(03)3272-1411(代)

調査室 〒104-0031 東京都中央区京橋2-4-12

支店	
京 橋	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3275-1611</p>
新 橋	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8F <p>TEL(03)3580-0171</p>
神 田	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-28 フォーラス神田5F <p>TEL(03)3253-4061</p>
新 宿	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38F <p>TEL(03)3348-2741</p>
札 幌	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19F <p>TEL(011)231-5481</p>
仙 台	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19F <p>TEL(022)262-3251</p>
横 浜	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11F <p>TEL(045)662-5221</p>
名古屋	〒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12F <p>TEL(052)586-2691</p>
大 阪	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10F <p>TEL(06)6252-8821</p>
福 岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NOF博多駅前ビル3F <p>TEL(092)471-0861</p>

<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>0120-38-8107</p> <p>月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00</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。

日本通運	マニュアル生命保険
日本土地建物	丸善
日本年金機構	丸紅
日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅テレコム
日本不動産研究所	丸紅不動産
日本プロバティ・ソリューションズ	マンパワーグループ
日本郵政	みずほ銀行
日本旅行	みずほ証券
ネットワンシステムズ	みずほ信託銀行
ノイエス	三井住友海上火災保険
野村総合研究所	三井住友銀行
野村不動産	三井住友建設
野村不動産アーバンネット	三井住友信託銀行
野村リビングサポート	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
バイエル薬品	三井住友トラスト不動産
ハイパー	三井住友ファイナンス&リース
はごろもフーズ	三井生命保険
パيسコ	三井不動産
長谷工コーポレーション	三井不動産ビルマネジメント
長谷工ライブネット	三井不動産リアルティ
パソナ	三菱オートリース
パナソニック	三菱地所
ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所設計
ハリマビシステム	三菱地所ハウスネット
阪急交通社	三菱地所プロバティマネジメント
阪急電鉄	三菱地所リアルエステートサービス
阪急阪神ビルマネジメント	三菱地所レジデンス
阪神電気鉄道	三菱倉庫
BMS	三菱電機ビルテクノサービス
光通信	三菱電機ライフサービス
ピクチャーエンタテインメント	三菱東京UFJ銀行
日立アーバンインベストメント	三菱マテリアル
日立アーバンサポート	三菱UFJ信託銀行
日立キャピタル	三菱UFJ不動産販売
日立金属	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
日立システムズ	三菱UFJリース
日立情報通信エンジニアリング	御幸ビルディング
日立製作所	室町クリエイト
日立ソリューションズ	室町建物
日立ハイテクノロジーズ	明治安田生命保険
日立メディコ	明治安田ビルマネジメント
トーメック	名鉄観光サービス
日之出産業	名鉄不動産
日之出水道機器	メットライフアリコ生命保険
ヒューマンアカデミー	メンバーズ
ヒューマンリソシア	毛髪クリニックリーブ21
ビルネット	もしもしホットライン
ファイザー	森トラスト
ファミリーマート	森ビル
VSN	モルガン・スタンレー・キャピタル
フィリップスエレクトロニクスジャパン	安田ビル
フォーラムエンジニアリング	安田不動産
福岡銀行	ヤマト運輸
富国生命保険	UR都市機構
富士火災海上保険	郵船不動産
富士ゼロックス	ユニバーサルエンターテインメント
フジタ	横浜銀行
富士通	横浜市
富士通エフ・アイ・ピー	ライオン事務器
富士通パーソナルズ	ライフプラザパートナーズ
物産不動産	ランドビジネス
プラス	リクルートホールディングス
ブルデシヤル生命保険	リコー
平和不動産	リコーテクノシステムズ
ベネッセコーポレーション	りそな銀行
ベルシステム24	リリカラ
ほけんの窓口グループ	レインズインターナショナル
マイラン製薬	レジデンス・ビルディングマネジメント
前澤工業	レナウン
前田建設工業	レンドリース・ジャパン
前田不動産	ローソン
マスマチュアル生命保険	ワールド
松井建設	ワキタ
マッケ・ジャパン	
松村組	
松屋フーズ	

(2014年2月時点)

サーベイリサーチセンター	大丸松坂屋百貨店
サイトサポート・インスティテュート	ダイヤオフィスシステム
ザイマックス	太陽生命保険
ザイマックスプロパティズ	大和証券
佐川急便	大和ハウス工業
サッポロビール	大和プロバティ
サッポロ不動産開発	高木証券
サンファイ	高島屋
サンケイビル	竹中工務店
サンケイリビング新聞社	TAC
三交不動産	田辺三菱製薬
サントリーフーズ	中央不動産
サントリーホールディングス	中外製薬
JR九州	中電不動産
JR東海	中部経済新聞社
JR西日本	都築電気
JR東日本	TIS
JR東日本ビルディング	ティーケーピー
JFEエンジニアリング	テーオーシー
JFE商事	電通フークス
JFEスチール	テンプスタッフ
JCB	東海東京証券
七十七銀行	東急建設
シティバンク銀行	東急コミュニティー
ジブラルタ生命保険	東急不動産
清水建設	東京アカデミー
ジャックス	東京海上日動あんしん生命保険
ジョーンズ ラング ラサール	東京海上日動火災保険
新興サービス	東京海上日動フASHリディーズ
新生銀行	東京海上不動産投資顧問
新皇和不動産	東京ガス都市開発
新日鉄興和不動産	東京建物
シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京スター銀行
スターバックス コーヒー ジャパン	東京建物
スヴェンソン	東京建物不動産販売
住商ビルマネージメント	東芝
住友商事	東芝ITサービス
住友生命保険	東芝情報機器
住友倉庫	東宝不動産
住友不動産	東洋紡不動産
住友不動産販売	東和不動産
住友林業	トーマツ
駿河台学園	戸田建設
セイコーエプソン	凸版印刷
セイコーホールディングス	飛島建設
清和クリエイト	トヨタ自動車
清和綜合建物	トランスコスモス
積水化学工業	長岡不動産
積水ハウス	永谷園
積水メディカル	ナカノフドー建設
セコム	ナラサキ産業
セブンイレブン・ジャパン	西日本新聞社
ゼンリン	西日本鉄道
綜合警備保障	日建設計
総合ビルマネジメント	日清食品
双日	日新建物
綜通	日水コン
ソニー生命保険	ニッセン
ソフトバンクBB	日通不動産
ソフトバンクモバイル	日鉄住金興産
第一生命保険	日鉄住金物産
第一ビルディング	日東紡
大栄不動産	日本アイ・ビー・エム
ダイエー	日本ERI
大王製紙	日本オーチス・エレベータ
大京	日本管財
大京リアルド	日本経済新聞社
大木建設	日本ケミファ
大成建設	日本航空
大成有楽不動産	日本産業カウンセラー協会
大成ユーレック	日本GE
大同生命保険	日本司法支援センター
大日本印刷	日本新薬
ダイビル	日本生命保険
太平洋セメント	日本駐車場開発

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	大塚製薬
IHI	大林組
アイエスエフネット	大林不動産
アイヴィジット	大原学園
アイリスオーヤマ	岡村製作所
アインファーマシーズ	沖電気カスタマアドテック
あおぞら銀行	小田急電鉄
アワサ生命保険	小田急不動産
アグレックス	オムロン
アサヒ飲料	オムロン パーソネル
旭化成	オムロン フィールドエンジニアリング
旭化成建材	オリエントコーポレーション
旭化成ファーマ	オリックス
朝日生命保険	オリックス・ファシリティーズ
アサヒビール	オリックス不動産
アサヒファシリティズ	オリックス不動産投資顧問
朝日不動産管理	花王
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	花王カスタマーマーケティング
あずさ監査法人	花王ビジネスアソシエ
アステラス製薬	科研製薬
アストモスエネルギー	カシオ計算機
アストラゼネカ	鹿島建設
アディダスジャパン	カナボウ化粧品
アデコ	兼松
アフラック	兼松エレクトロニクス
荒井商店	紙と産業
安藤・間	カルチュア・コンビニエンス・クラブ
ECC	カルピス
飯野海運	関電工
イオンフィナンシャルサービス	関電不動産
イオンプロダクトファイナンス	かんぽ生命保険
イオンリテール	岸本エステート
イチケン	キッセイ薬品工業
出光興産	キャンシステムアンドサポート
伊藤忠アーバンコミュニティ	キャンマーケティングジャパン
伊藤忠紙パルプ	共栄火災海上保険
伊藤忠商事	ぎょうせい
伊藤忠食品	共同施設
伊藤忠テクノソリューションズ	京都きもの友禪
伊藤忠都市開発	共立メンテナンス
イトーキ	杏林製薬
イナバインターナショナル	キリンビール
井上特殊鋼	キリンビバレッジ
ウチダエスコ	近畿日本ツurisト
ウチダシステムズ	銀泉
内田洋行	近鉄エクスプレス
エイジエック	熊谷組
エイチ・アイ・エス	KUMON
エイブル	クラシエ薬品
永和不動産	栗田工業
ANAファシリティーズ	クレディ・スイス証券
ANAホールディングス	クレディセゾン
エーザイ	クレフ
江崎グリコ	くろがね工作所
SMBCフレンド証券	グンゼ
NREG東芝不動産	京王電鉄
NEC	京王不動産
NECファシリティーズ	KDDI
NKS.Jひまわり生命保険	KDDIエボルバ
NTTコミュニケーションズ	京阪神ビルディング
NTTデータ	建設技術研究所
NTT都市開発	公共建物
NTT都市開発西日本BS	厚生労働省
NTT都市開発ビルサービス	高齢・障害・求職者雇用支援機構
NTT都市開発北海道BS	国際紙パルプ商事
NTT西日本	国際興業
NTT西日本アセット・プランニング	国土交通省
NTT東日本	コクヨ
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
MID都市開発	互光建物管理
MS&ADビジネスサポート	コスモスイニシア
エン・ジャパン	コスモ石油
王子不動産	コニカミノルタビジネスソリューションズ
オークラヤ不動産	コネクシオ
大塚商会	五洋建設



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

本社

〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1
TEL(03)3272-1411代 FAX(03)3272-1400代

URL <http://www.e-miki.com>