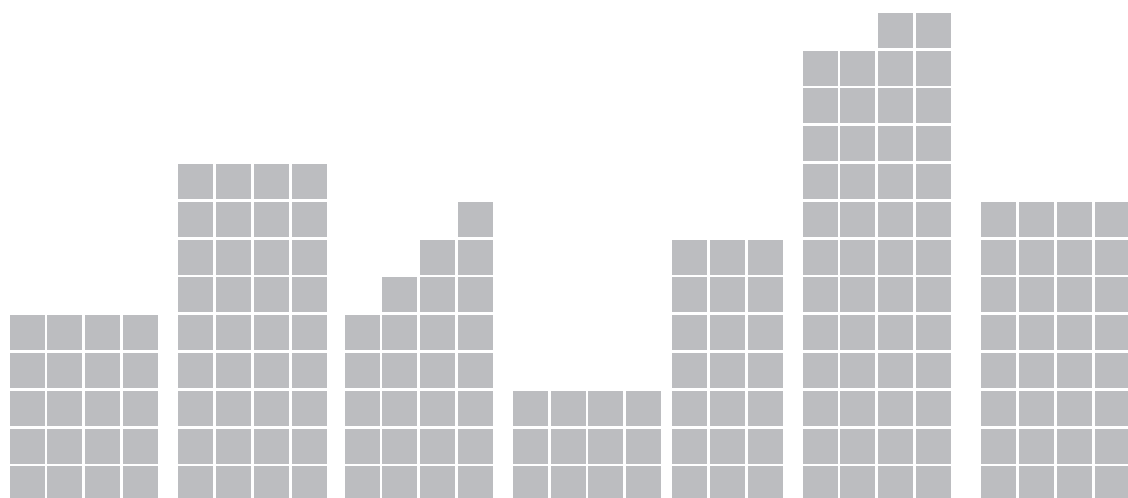


MIKI

オフィスレポート 東京2023

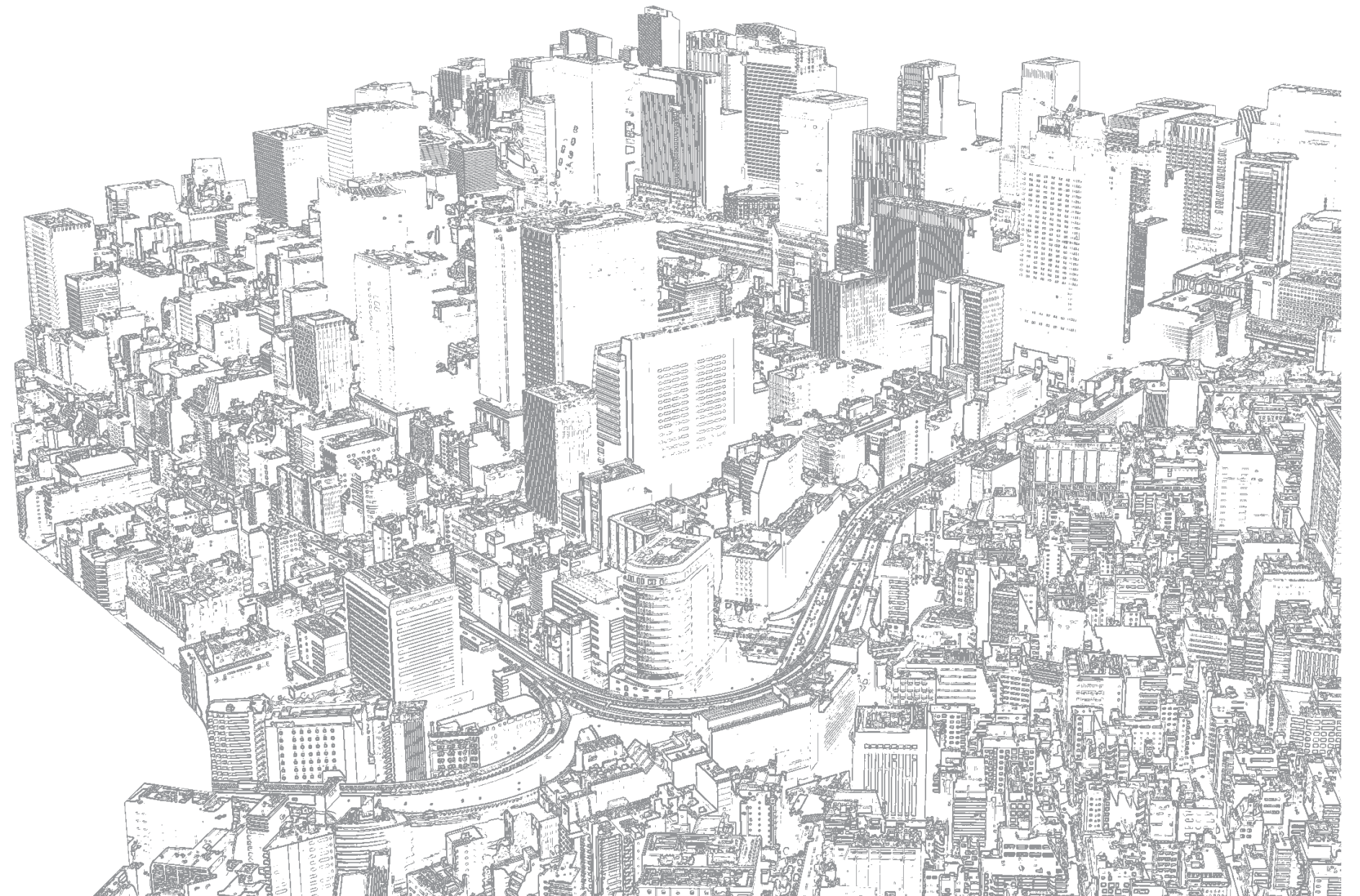
OFFICE REPORT

TOKYO 2023



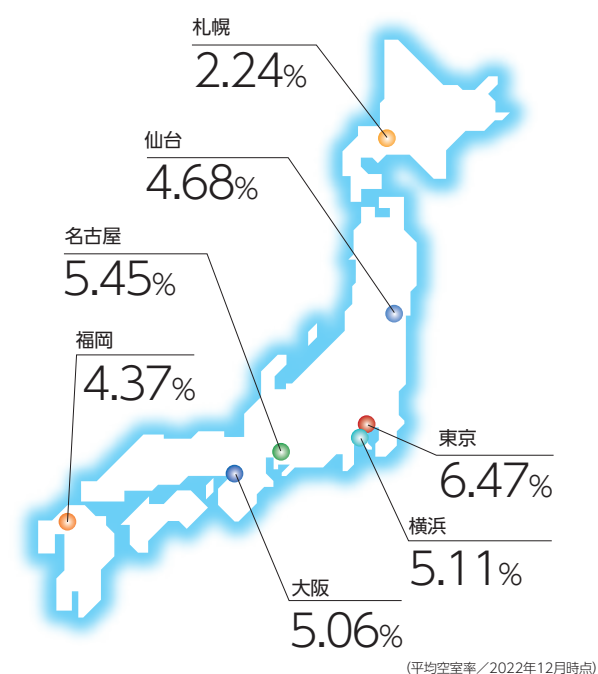
MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2023 CONTENTS

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
2023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
企業情報	33



全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2022年の全国主要都市のオフィスビル市場は平均空室率の上昇傾向が徐々に弱まり、低下に転じた都市も見られました。2021年に比べて供給量が減少した名古屋、札幌、仙台、福岡では拡張傾向の成約の動きが見られたことなどで、平均空室率は前年比で低下しました。一方、東京や大阪では募集面積を残す新築ビルが多かったこともあり、大型空室の募集開始の影響が見られた横浜と同様に前年比で上昇しました。平均賃料は大阪、名古屋、札幌、横浜、福岡は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、札幌と福岡では2021年に比べて上げ幅が拡大しました。東京と仙台は平均賃料を下げましたが、2021年に比べて下げ幅を縮小しました。2023年の新規供給量は2022年と比べると大阪を除く6都市で増加します。東京は約29万坪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡の各都市でも約1万坪から約4万坪超の増加となります。2023年のオフィス市場は供給量が増加する都市では二次空室の影響が懸念されますが、企業の多様なニーズに対応できる選択肢が増えることで、オフィス需要の拡大に繋がることが期待されます。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 (<https://www.miki-shoji.co.jp>) 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6%台で推移

東京ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は6.47%、前年同月比0.14ポイント上げました。2022年の新規供給量(延床面積)は2021年と比べて約1万5千坪の増加に止まりましたが、約7割のビルが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前年同月比15.47ポイント上昇しました。既存ビルでは大型空室の募集開始などの影響があった一方で大型成約の動きも見られたことから、空室面積はこの1年間で約3千坪減少し、空室率が前年同月比0.04ポイント低下しました。平均賃料は2020年8月以降29カ月連続で下げて、12月時点では前年同月比2.61%(537円)下げた20,059円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約45万6千坪(22棟)あり、2022年に比べて約29万坪増加します。竣工を予定している一部のビルでは成約に向けた動きが見られますが、大型二次空室などによるオフィス市場への影響が懸念されます。(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2016年12月以来の5%台に上昇

大阪ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.06%、前年同月比0.53ポイント上げました。2022年の新規供給は延床面積合計約11万3千坪あり、2021年に比べて供給量(延床面積)が約9万7千坪増加しました。竣工した6棟のうち2棟の大規模ビルはおおむね高稼働となっていますが、すべてのビルで募集面積を残しています。既存ビルでは自社ビル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、新築ビルへの移転や大型空室の募集開始の影響が大きかったことから、空室面積がこの1年間で約8千5百坪増加しました。平均賃料は小幅な上昇が見られたため、12月時点では前年同月比0.64%(76円)上げて11,872円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万2千坪、2棟が竣工を予定しています。2023年は供給量が大幅に減少することもあり、新規供給によるオフィス市場への影響は小規模に止まりそうです。(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は5%台が続く

名古屋ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.45%、前年同月比0.19ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪(6棟)あり、一部が満室や高稼働となっています。既存ビルの成約の動きは順調に推移しましたが、2021年に竣工したビルが募集面積を残して既存ビルの区分にシフトした影響により、空室面積がこの1年間で約3千9百坪増加しました。平均賃料は小幅な上昇が見られたため、12月時点では前年同月比0.84%(101円)上げて12,109円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万1千坪、6棟が竣工を予定しており、2022年に比べて供給量が約3万5千坪増加します。最大規模で注目される「中日ビル(同35,483坪)」はすでに成約に向けた動きが進んでいるため、7月に高稼働で竣工する見込みです。拡張傾向のオフィス需要が続く、名古屋ビジネス地区のオフィス市場の改善が続くことが期待されます。(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%台の低水準で推移

札幌ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は2.24%、前年同月比0.37ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約5千2百坪、4棟が竣工しました。供給量が2021年に比べて約2千1百坪減少したことや、既存ビルでは分室の開設や拡張移転、館内増床のほか、建替え予定ビルからの移転に伴う成約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約2千坪減少しました。平均賃料は緩やかな上昇で推移したことから、12月時点では前年同月比2.35%(224円)上げて9,771円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪、5棟が竣工を予定しています。2022年に比べて棟数は1棟、供給量は約1万1千坪増加しますが、札幌ビジネス地区は平均空室率が2%台と全国のビジネス地区で最も低い水準で推移しているエリアであるため、竣工予定ビルの成約は順調に推移すると思われます。(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4%台に低下

仙台ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は4.68%、前年同月比1.91ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約1千6百坪、1棟が高稼働で竣工しました。既存ビルでは分室開設や拡張移転のほか、郊外や自社ビルから移転に伴う大型成約などが見られました。大型解約の動きが少なかったこともあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千坪減少しました。平均賃料は小幅な下降傾向で推移したため、12月時点の平均賃料は前年同月比0.38%(35円)下げて9,237円となりました。2023年は延床面積合計約4万2千坪(6棟)が竣工予定です。延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟(同合計約3万5千坪)が含まれ、直近で最も供給が多かった2008年に次ぐ大型供給となります。新規供給の影響による二次空室の増加が懸念されるものの、品薄感が強まっている既存ビルの選択肢が広がることで、オフィス市場に活発な動きが見られる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が2018年2月以来の5%台に上昇

横浜ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.11%、前年同月比0.34ポイント上げました。2022年の新規供給は延床面積合計約1千3百坪、2棟が竣工しました。新規供給によるオフィス市場への影響は小規模に止まったものの、既存ビルでは大型空室の募集開始や縮小などに伴う解約の動きが出ていたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約3千2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,453円、前年同月比0.44%(55円)上げました。年間を通して大きな変動がなく、2021年に比べて上げ幅が縮小しました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万6千坪、2棟が竣工する予定です。一部で成約に向けた動きが進んでいるものの、2022年に比べて供給量が約4万5千坪増加することや、新規供給に伴う二次空室の影響も懸念されることから、横浜ビジネス地区の平均空室率は上昇傾向が続くそうです。(T.H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は一時5%台に上昇も再び4%台に低下

福岡ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は4.37%、前年同月比0.16ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約2万4千坪、17棟が竣工しました。2021年に比べて供給量が約2万坪減少し、2棟の大型ビルが高稼働となったことから、新築ビルの空室面積は前年比約1千6百坪減少しました。既存ビルでは集約に伴う大型解約の影響が見られたことや、2021年に竣工したビルが募集面積を残して既存ビルの区分にシフトしたこともあり、空室面積がこの1年間で約1千2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は前年同月比2.14%(239円)上げて11,416円となり、過去最高値を更新しました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪、12棟が竣工する予定です。2022年に比べて棟数は5棟減少しますが、供給量が約2万6千坪増加するため、福岡ビジネス地区の空室面積は増加傾向で推移しそうです。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

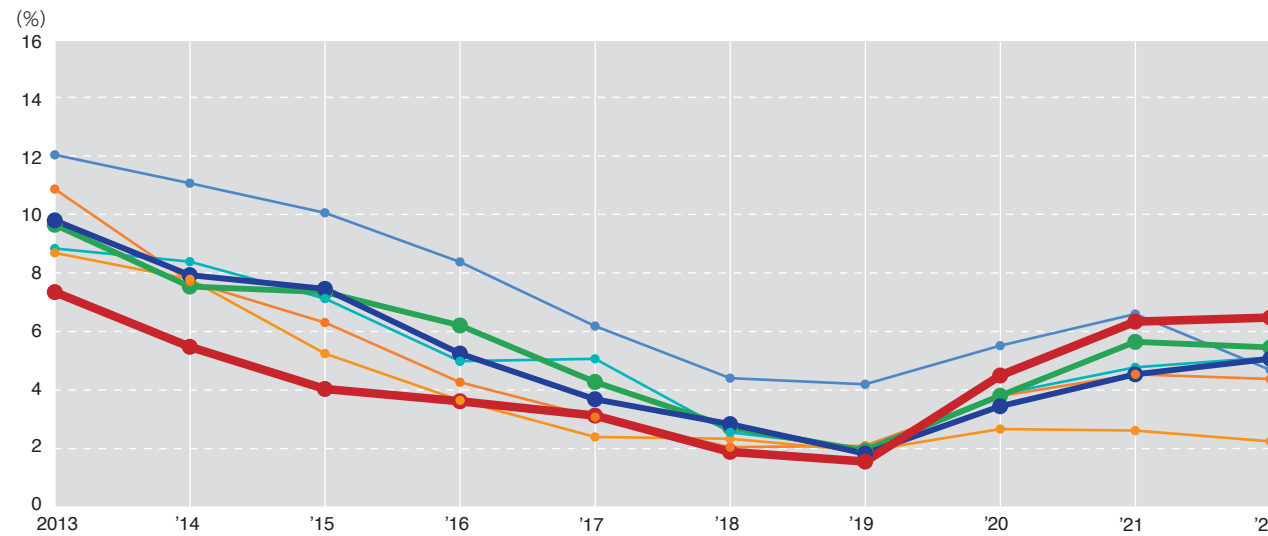
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2022年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／809棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,595棟

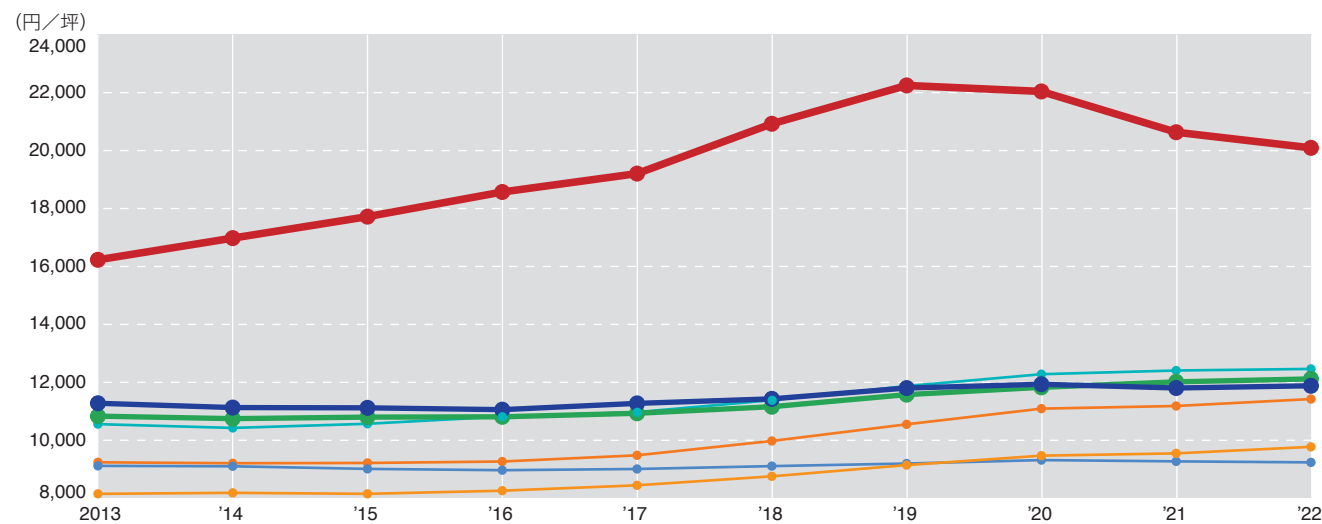
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／473棟

平均空室率



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47
大阪ビジネス地区	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06
名古屋ビジネス地区	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45
札幌ビジネス地区	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24
仙台ビジネス地区	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68
横浜ビジネス地区	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11
福岡ビジネス地区	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37

平均賃料



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059
大阪ビジネス地区	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872
名古屋ビジネス地区	10,828	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109
札幌ビジネス地区	8,155	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771
仙台ビジネス地区	9,117	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237
横浜ビジネス地区	10,553	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453
福岡ビジネス地区	9,240	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416

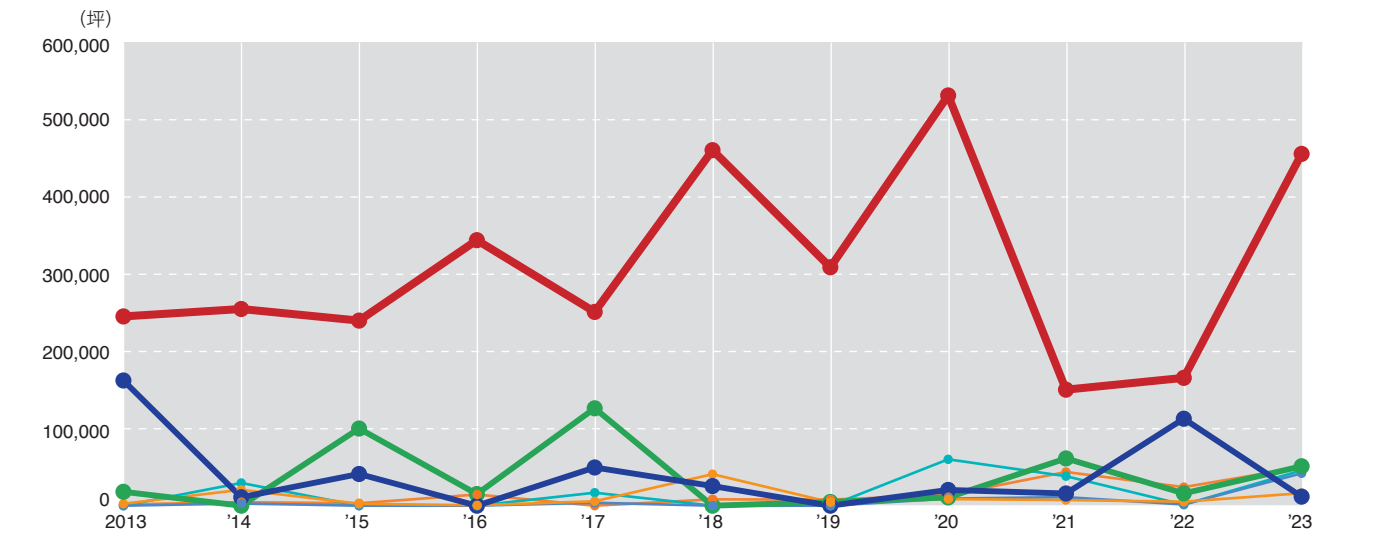
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／396棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／423棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／356棟

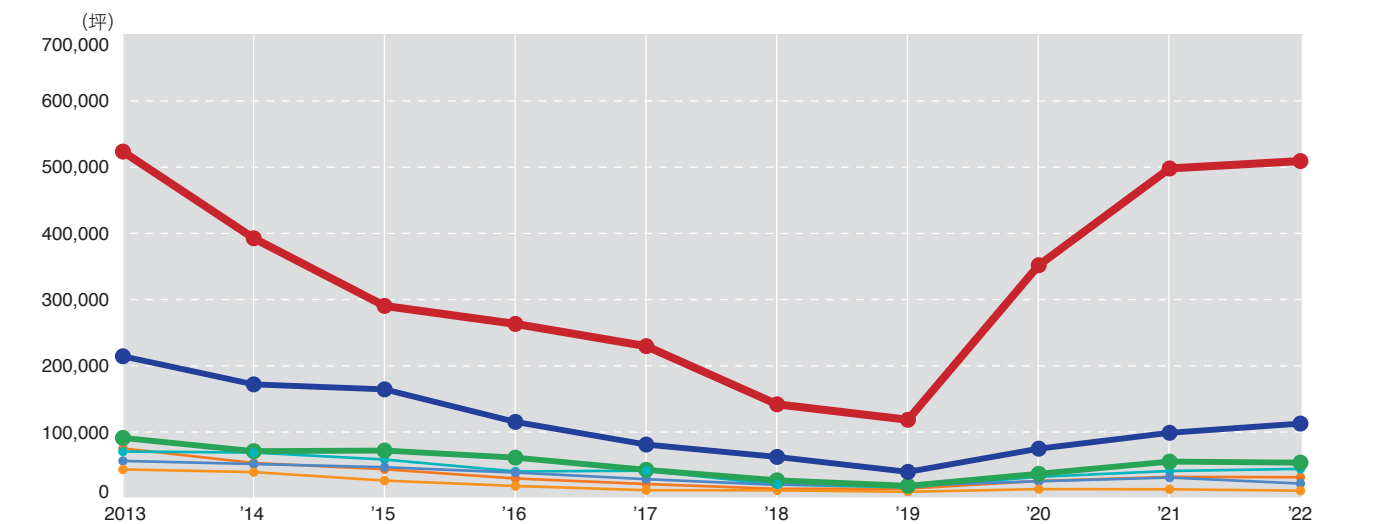
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／614棟

供給量(延床面積)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,671
大阪ビジネス地区	162,158	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734
名古屋ビジネス地区	17,997	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	51,054
札幌ビジネス地区	2,518	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,193
仙台ビジネス地区	0	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	41,927
横浜ビジネス地区	0	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818
福岡ビジネス地区	1,583	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	49,969

空室面積(貸室)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152
大阪ビジネス地区	213,938	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521
名古屋ビジネス地区	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627
札幌ビジネス地区	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431
仙台ビジネス地区	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165
横浜ビジネス地区	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236
福岡ビジネス地区	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696

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。

調査対象ビル数 ■東京ビジネス地区**2,595棟**。
(新築ビル**27棟**、既存ビル**2,568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。
- 2022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(2013年～2021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。
- 2023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。
- 2022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。



2022年7月撮影

東京ビジネス地区①

2022年の動向

東京ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は6.47%、前年同月比0.14ポイント上げました。東京ビジネス地区の平均空室率に大きな変動は見られず、年間を通して6%台で推移しました。2022年の新規供給量(延床面積)は165,571坪、27棟が竣工しました。2021年と比べると供給量は約1万5千坪の増加に止まりましたが、満室稼働となったビルが少なく、約7割のビルが募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約1万4千坪増加しました。一方、既存ビルでは縮小に伴う解約や大型空室の募集開始の影響が出ていたものの、統合などによる大型成約の動きが見られたことから、既存ビルの空室面積はこの1年間で約3千坪減少しました。東京ビジネス地区の平均賃料は2020年8月以降29カ月連続で下がりました。12月時点では前年同月比2.61% (537円) 下げて20,059円となりました。(M.T)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/6.26%、前月比0.07ポイント低下。1月は竣工した新築ビルの多くで募集面積を残したものの、既存ビルの大型空室に成約が見られたことなどから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間に約5千1百坪減少した。1月時点の平均賃料は20,508円、前月比0.43% (88円) 下げた。

2月▲/6.41%、前月比0.15ポイント上昇。2月は大型空室の募集開始や竣工予定ビルへの移転などに伴う解約の影響が見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間に約1万3千坪増加した。2月時点の平均賃料は20,418円、前月比0.44% (90円) 下げた。

3月▼/6.37%、前月比0.04ポイント低下。3月は大型解約の影響が少なかったことや、成約の動きが中小規模に止まったため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に減少した。3月時点の平均賃料は20,366円、前月比0.25% (52円) 下げた。

4月▲/6.38%、前月比0.01ポイント上昇。4月は大型解約の影響が出ていたものの、既存ビルの大型空室に成約が進んだことなどから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で大きな増減がなく、同空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。4月時点の平均賃料は20,328円、前月比0.19% (38円) 下げた。

5月▼/6.37%、前月比0.01ポイント低下。5月は成約が中規模の動きに止まったものの、解約の影響も少なかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間でわずかに減少し、平均空室率は前月同様ほぼ横ばいで推移した。5月時点の平均賃料は20,319円、前月比0.04% (9円) 下げた。

6月▲/6.39%、前月比0.02ポイント上昇。6月は大型成約の動きが見られたものの、縮小などに伴う解約の影響もあったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に増加した。6

月時点の平均賃料は20,273円、前月比0.23% (46円) 下げた。

7月▼/6.37%、前月比0.02ポイント低下。7月は新規供給や解約の影響があったものの、大型成約の動きも見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に減少し、同空室率がわずかに低下した。7月時点の平均賃料は20,262円、前月比0.05% (11円) 下げた。

8月▲/6.49%、前月比0.12ポイント上昇。8月は解約の影響は少なかったものの、大型成約の動きが見られなかったことや、新規供給の影響もあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万1千坪増加した。8月時点の平均賃料は20,250円、前月比0.06% (12円) 下げた。

9月▶/6.49%、9月は縮小に伴う解約の影響が見られたものの、中規模の成約の動きが出ていたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で大きな増減がなく、平均空室率は前月比横ばいで推移した。9月時点の平均賃料は20,156円、前月比0.46% (94円) 下げた。

10月▼/6.44%、前月比0.05ポイント低下。10月は縮小などに伴う解約の影響が出ていたものの、中規模の成約の動きが多く見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に減少した。10月時点の平均賃料は20,114円、前月比0.21% (42円) 下げた。

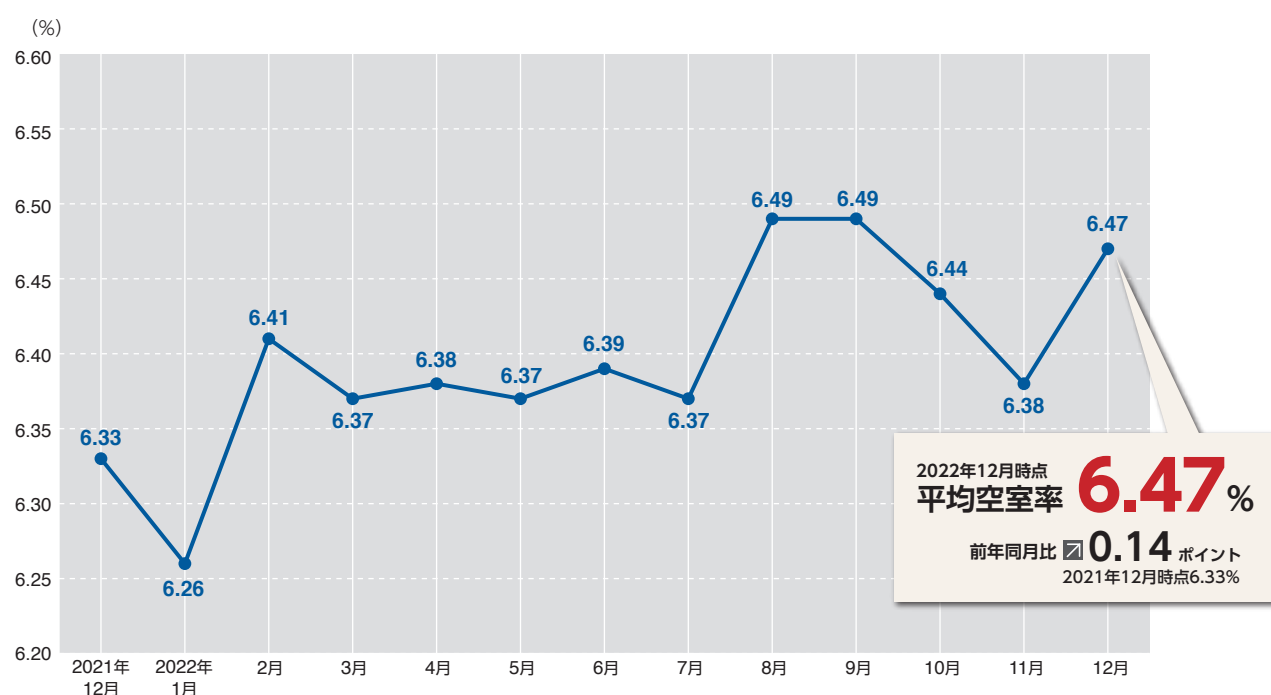
11月▼/6.38%、前月比0.06ポイント低下。11月は既存ビルで大型空室の募集開始の動きがあったものの、竣工1年未満の新築ビルの一部で成約が進んだことなどから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に減少した。11月時点の平均賃料は20,081円、前月比0.16% (33円) 下げた。

12月▲/6.47%、前月比0.09ポイント上昇。12月は大型空室の募集開始などの影響があったことや、成約が小規模に止まったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約7千1百坪増加した。12月時点の平均賃料は20,059円、前月比0.11% (22円) 下げた。

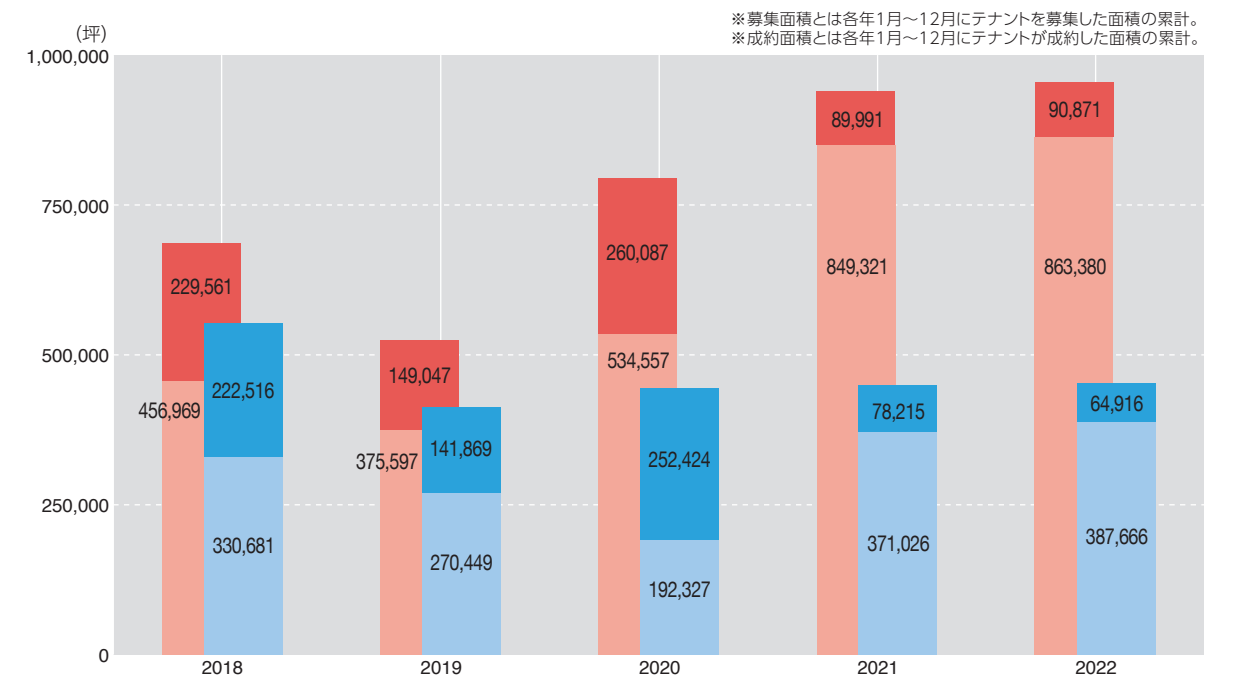
今後の状況

東京ビジネス地区の2023年の新規供給量は延床面積合計455,671坪、22棟が竣工を予定しています。2022年と比べると棟数は5棟減少しますが、供給量(延床面積)が約29万坪増加し、直近では2020年に次ぐ大型供給となります。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は8棟(同合計422,482坪)あり、2022年に比べて棟数は6棟、供給量は約31万6千坪増加します。延床面積1万坪未満の大型ビルは14棟(同合計33,189坪)あり、2022年に比べて棟数は11棟、供給量は約2万6千坪減少します。大規模ビルを含めた竣工予定のビルで成約に向けた動きが見られるものの、今後はこれらの新規供給に伴う二次空室などによる既存ビルの空室面積の増加が懸念されます。企業のオフィス需要の拡大が見通せないこともあり、2023年の東京ビジネス地区のオフィスビル市場は新規大型供給とともに、既存ビルの二次空室の動向が注視されます。(M.T)

平均空室率(月次)

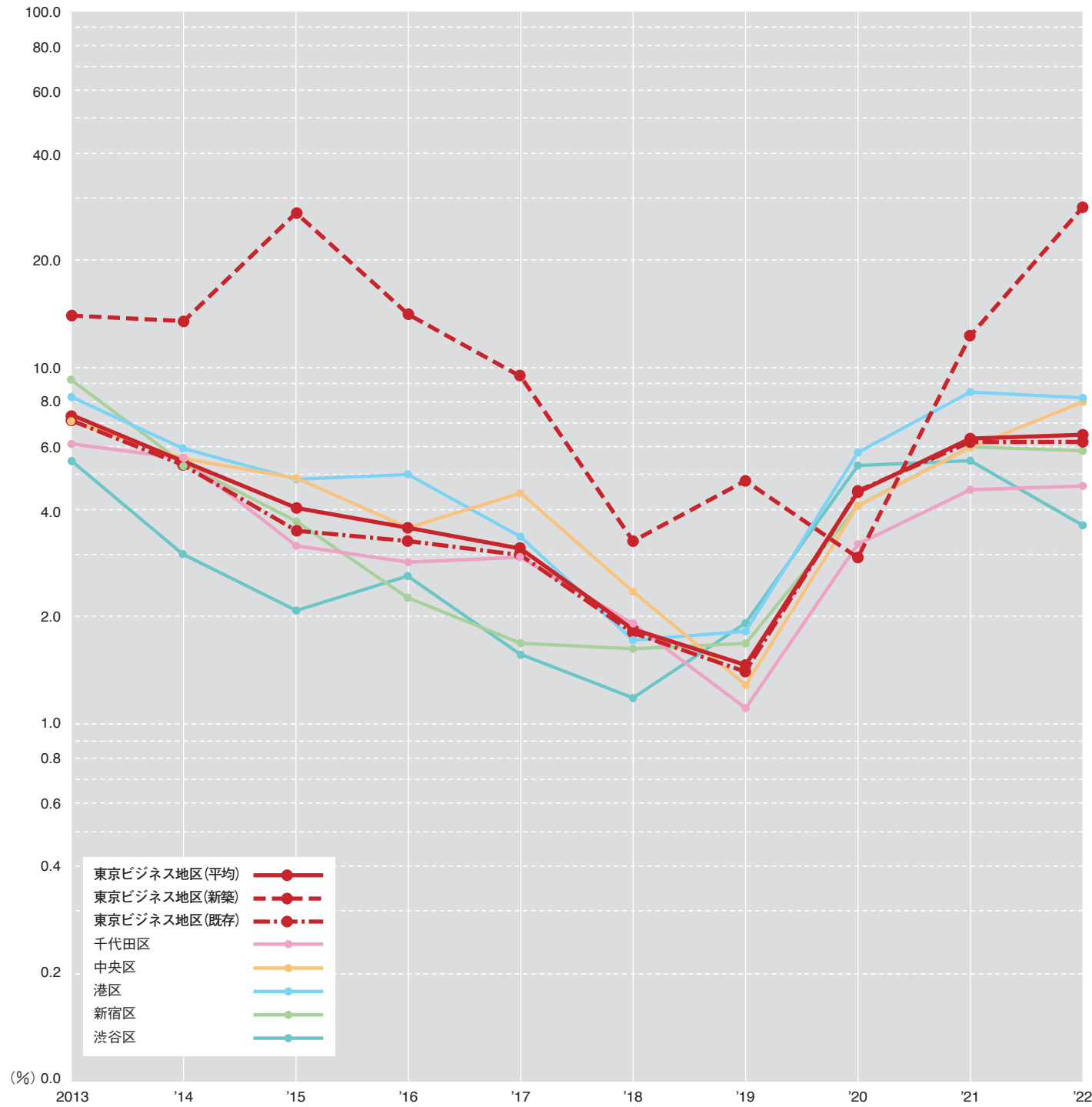


募集面積と成約面積



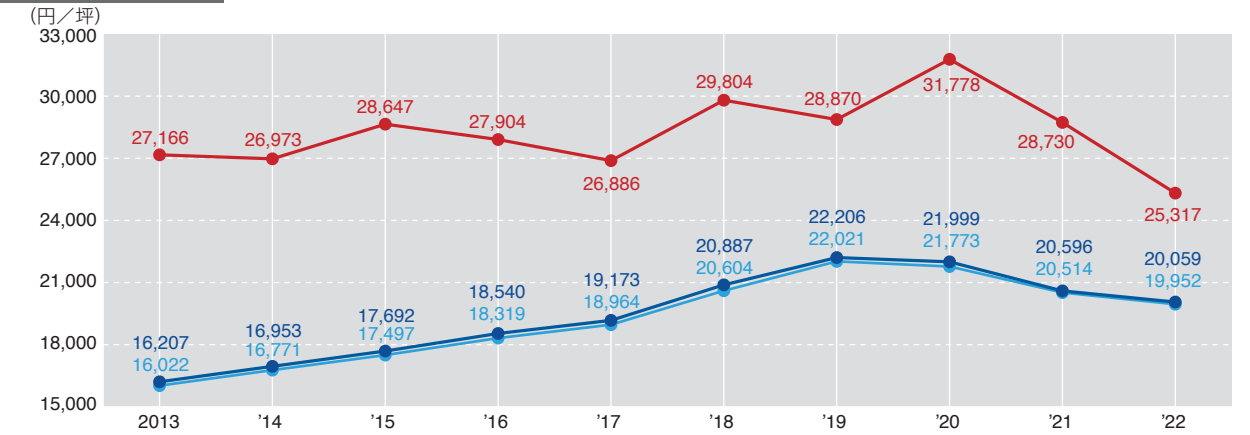
東京ビジネス地区②

空室率

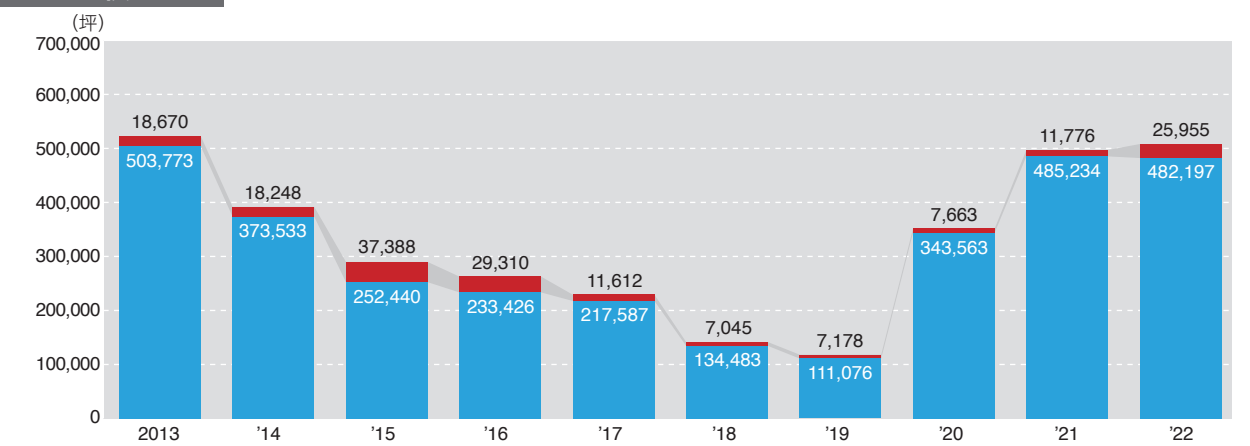


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	12,003,322	12,141,655	12,206,229	12,386,875	12,541,721	12,913,904	13,164,132	13,617,189	13,668,359	13,718,836
貸室面積(坪)	7,113,650	7,166,421	7,189,027	7,278,609	7,336,280	7,508,134	7,620,994	7,829,110	7,851,428	7,856,618
空室面積(坪)	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152
空室率/平均(%)	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47
空室率/新築(%)	14.50	13.40	27.84	15.32	9.43	3.07	4.82	2.95	13.09	28.56
空室率/既存(%)	7.21	5.31	3.58	3.29	3.02	1.85	1.49	4.54	6.25	6.21
空室のあるビル比率(%)	40.98	35.17	29.74	27.26	22.27	15.80	14.89	34.04	38.30	39.08

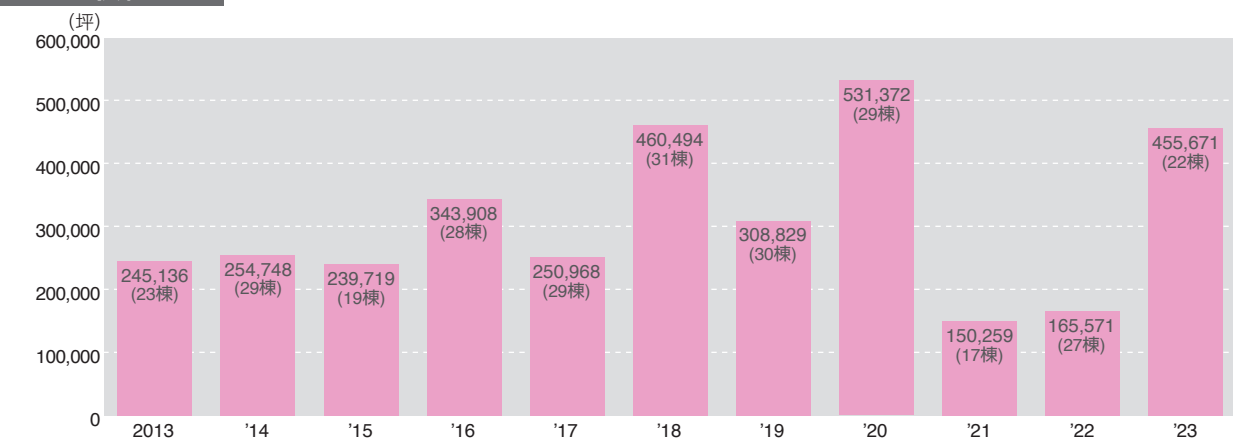
平均賃料



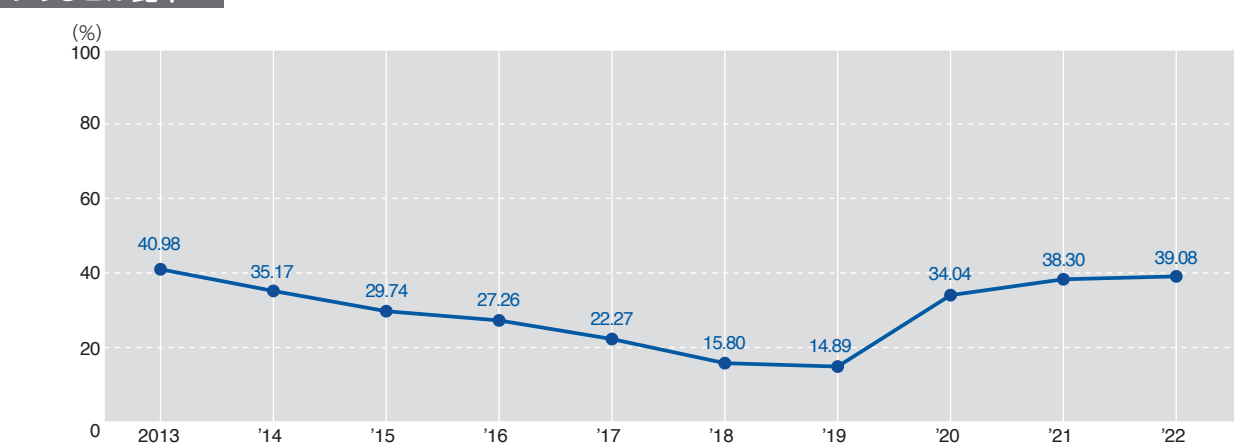
空室面積



新築ビルの供給量



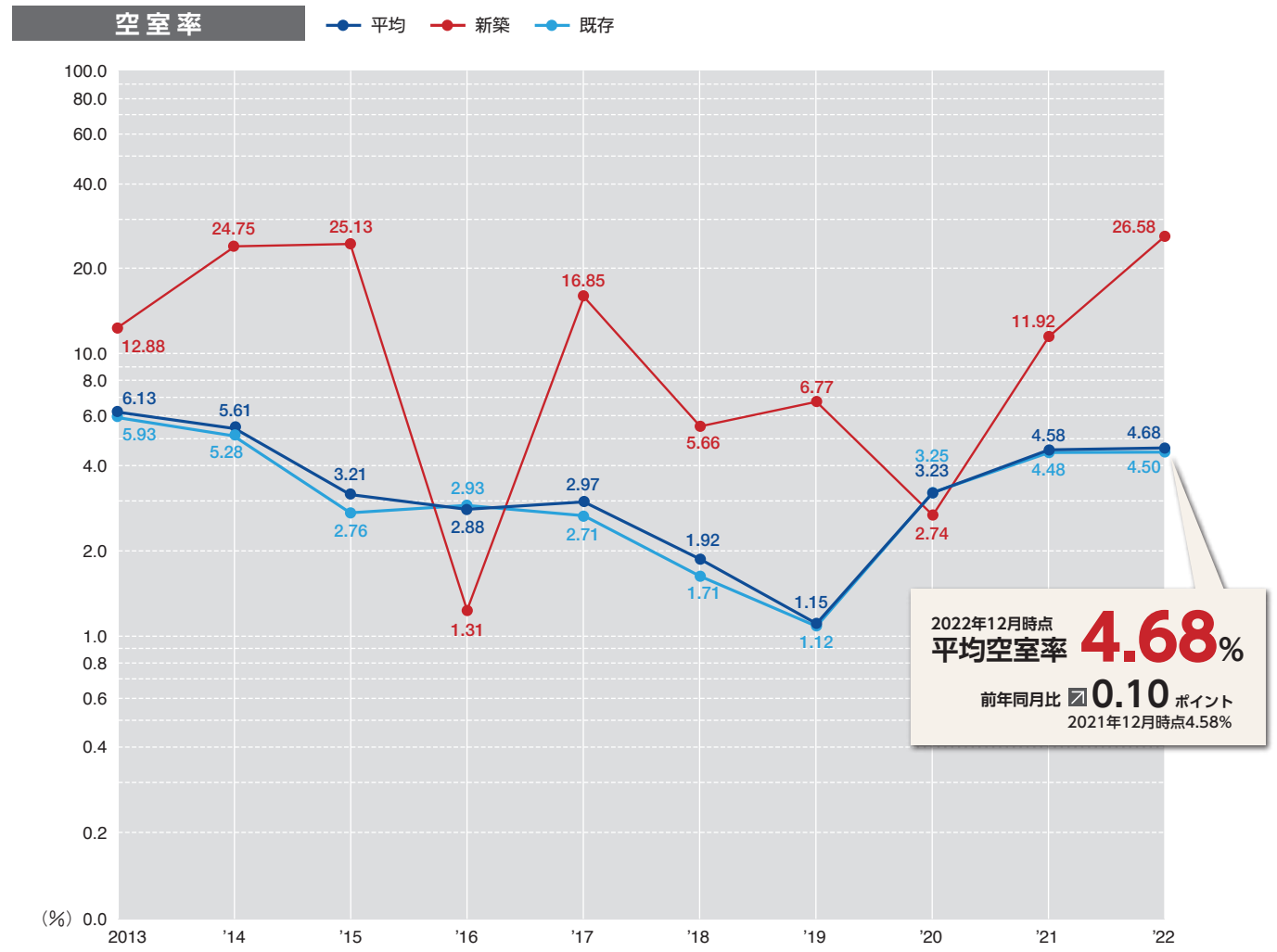
空室のあるビル比率



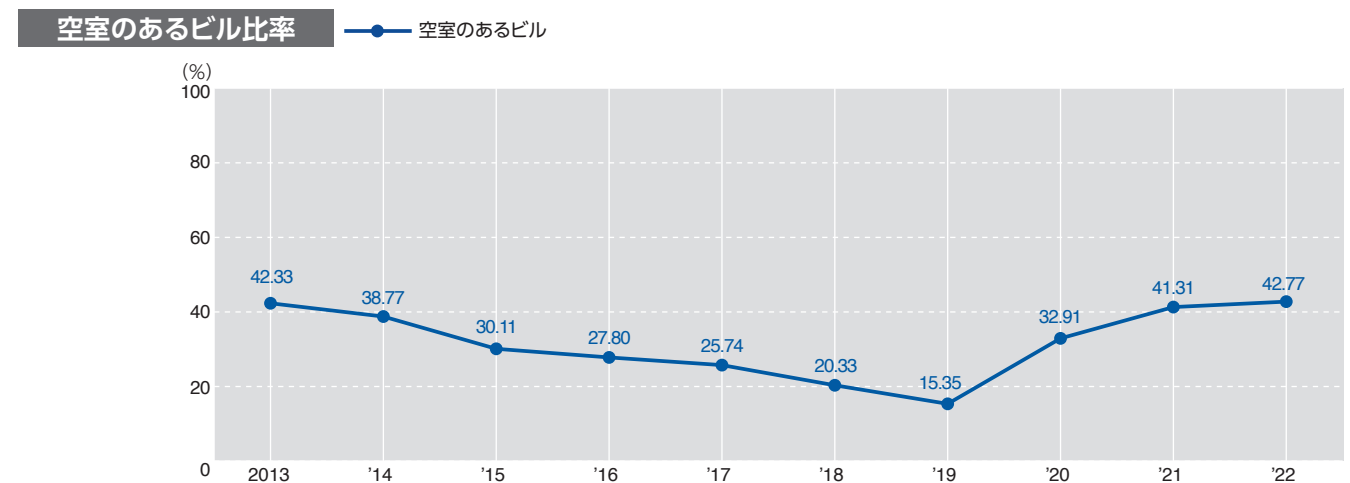
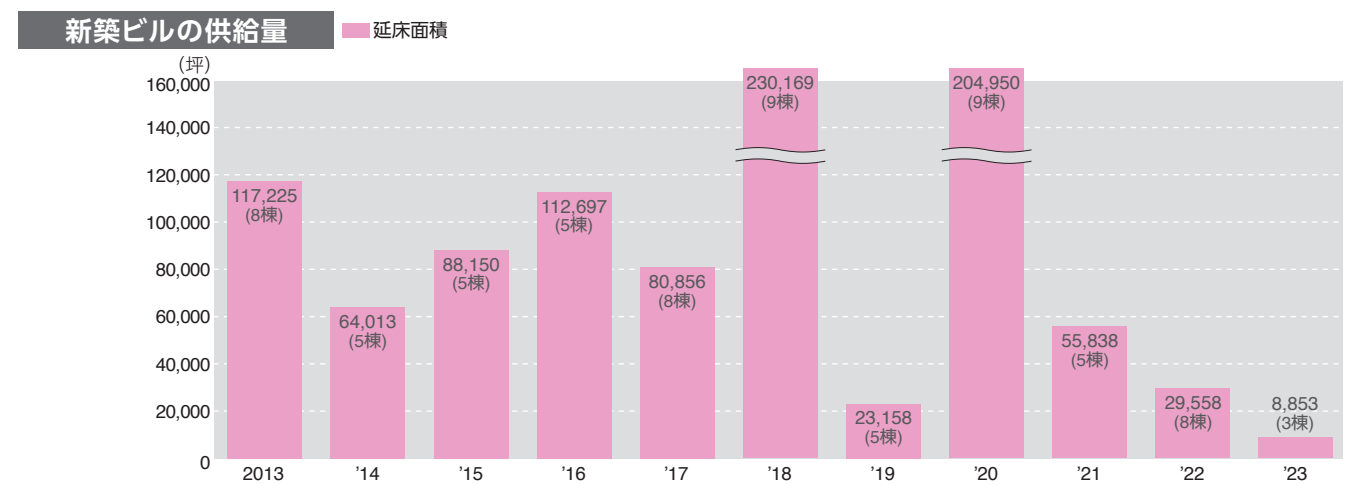
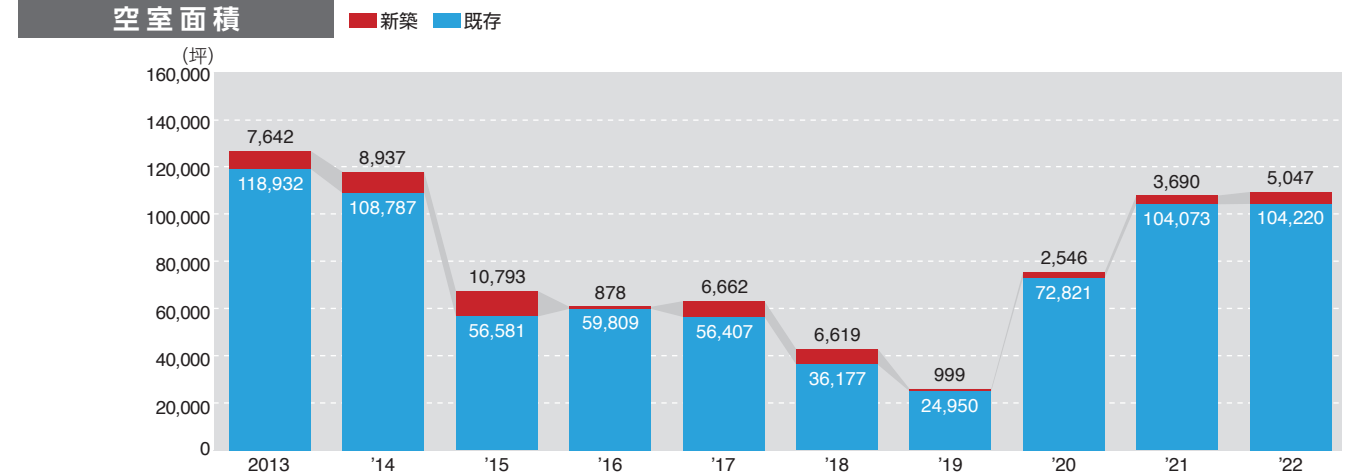
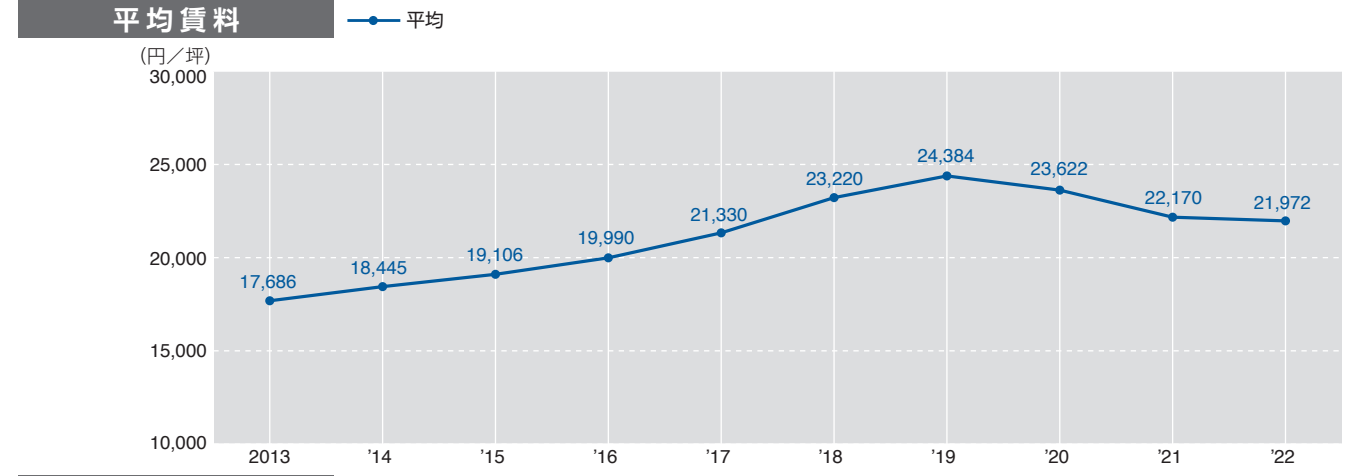
千代田区

2022年の動向 および今後の状況

千代田区の2022年12月時点の平均空室率は4.68%、前年同月比0.10ポイント上げました。2022年前半は新規供給や大型空室の募集開始などの影響により平均空室率は上昇傾向で推移し、4月には2015年1月以来の5%台に上げましたが、後半は中小規模の成約の動きが上回り、8月に再び4%台に下げました。2022年の新規供給は延床面積合計29,558坪(8棟)あり、2021年に比べて供給量(延床面積)は約2万6千坪減少したものの、7割以上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26.58%となりました。既存ビルは大型空室の募集開始や他地区への移転に伴う解約の影響が出ていた一方で、統合や拡張移転などによる中規模の成約の動きが見られたことから、空室面積は前年比ほぼ横ばいとなり、空室率は前年同月比0.02ポイントの上昇に止まりました。平均賃料は下降傾向が続き、9月には2018年2月以来55カ月ぶりに2万2千円台を下回りました。12月時点では前年同月比0.89%(198円)下げて21,972円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計8,853坪、3棟が竣工を予定しています。2022年と比べて供給量は約2万1千坪、棟数は5棟減少します。2023年は新規供給が少ないこともあり、千代田区のオフィス市場はおおむね横ばいで推移すると思われます。(K.Y)



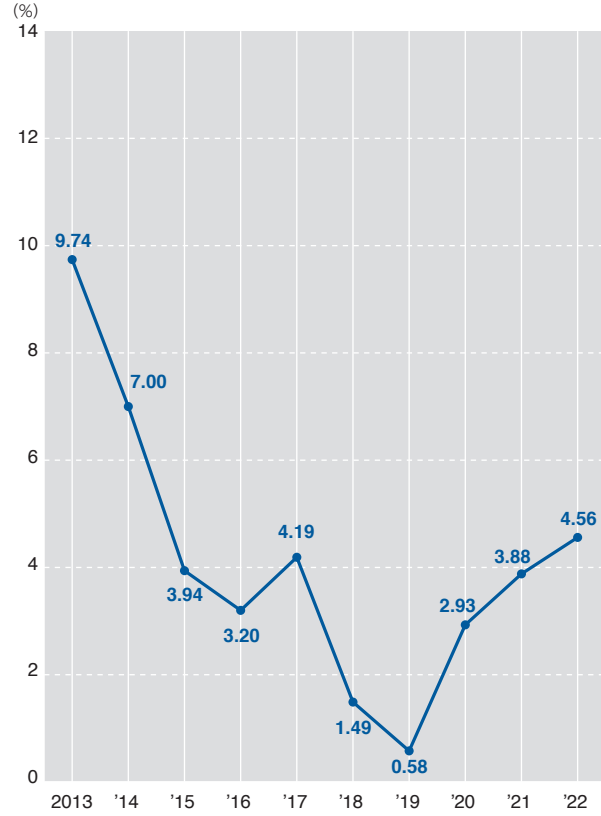
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	3,707,435	3,767,522	3,783,359	3,796,366	3,835,455	4,059,715	4,081,463	4,280,250	4,314,243	4,298,872
貸室面積(坪)	2,066,313	2,097,593	2,096,546	2,106,108	2,120,912	2,233,526	2,247,471	2,335,729	2,352,227	2,333,179
空室面積(坪)	126,574	117,724	67,374	60,687	63,069	42,796	25,949	75,367	107,763	109,267
空室率/平均(%)	6.13	5.61	3.21	2.88	2.97	1.92	1.15	3.23	4.58	4.68
空室のあるビル比率(%)	42.33	38.77	30.11	27.80	25.74	20.33	15.35	32.91	41.31	42.77



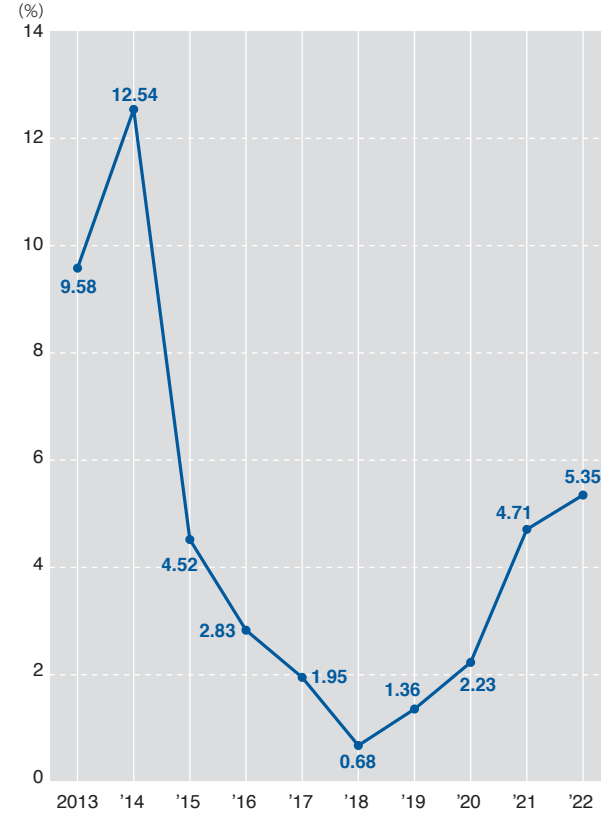
千代田区 [エリアデータ]

平均空室率 平均

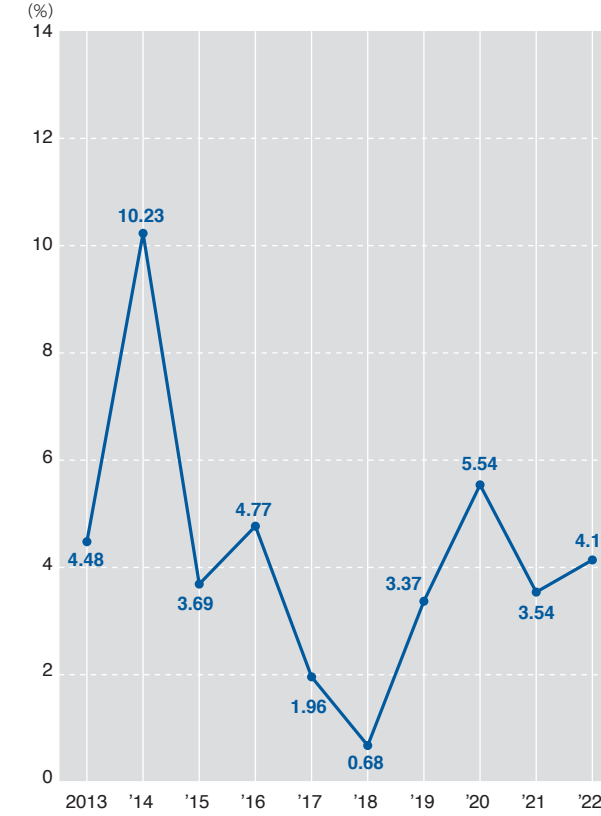
神田・お茶の水



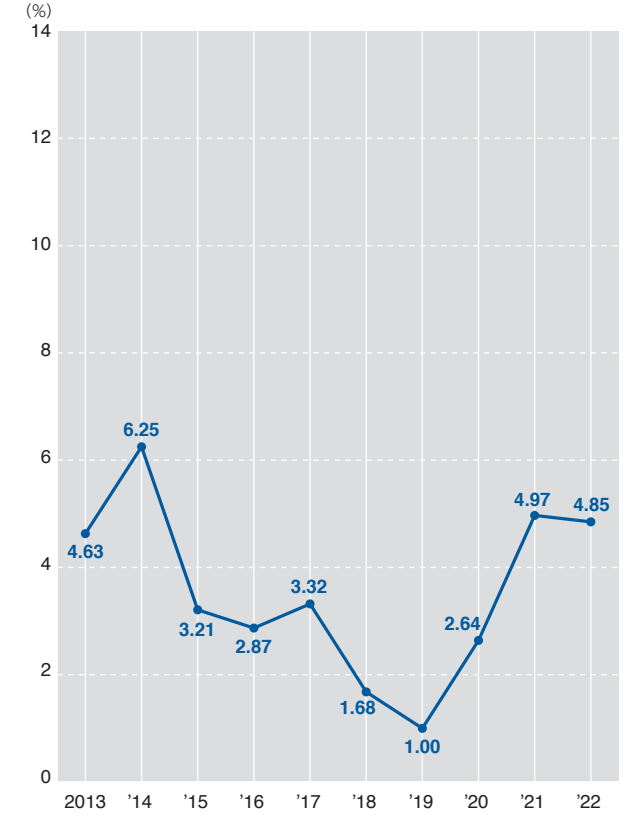
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段

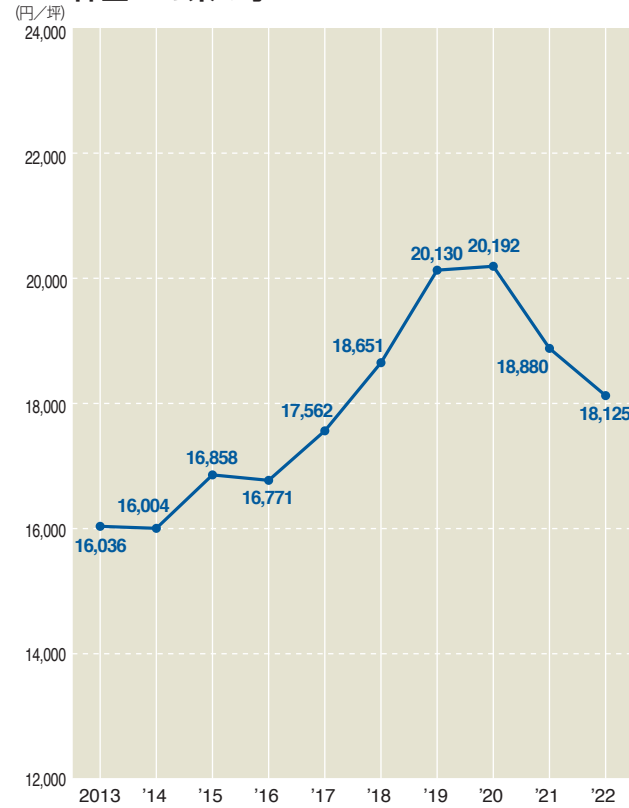


麹町・番町



平均賃料 平均

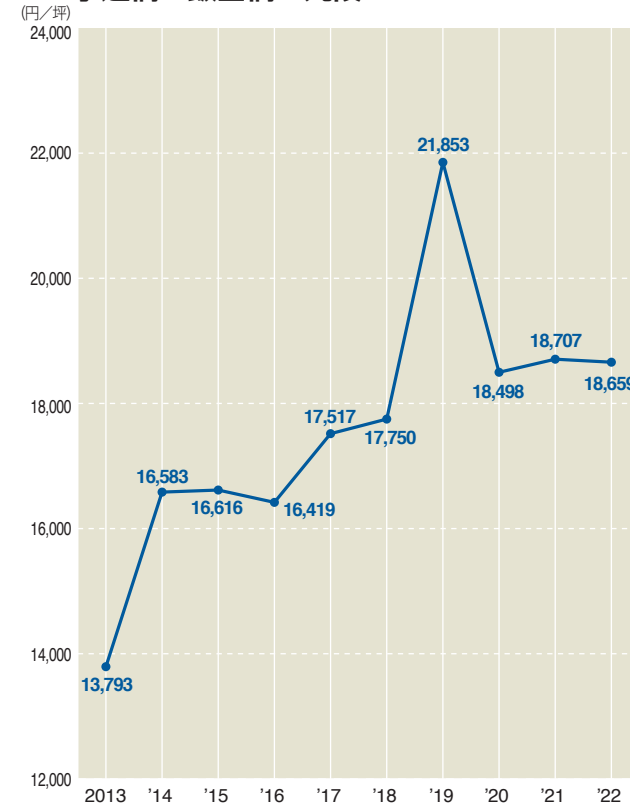
神田・お茶の水



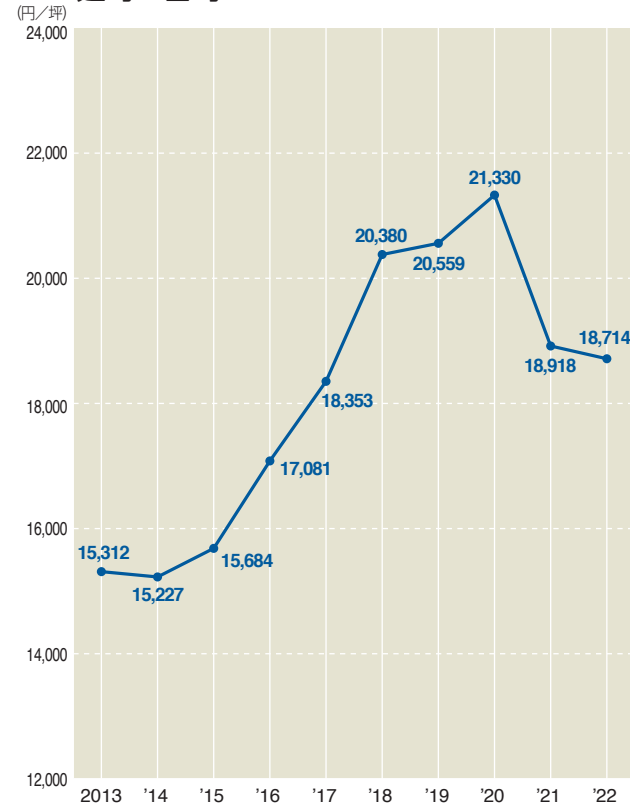
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段



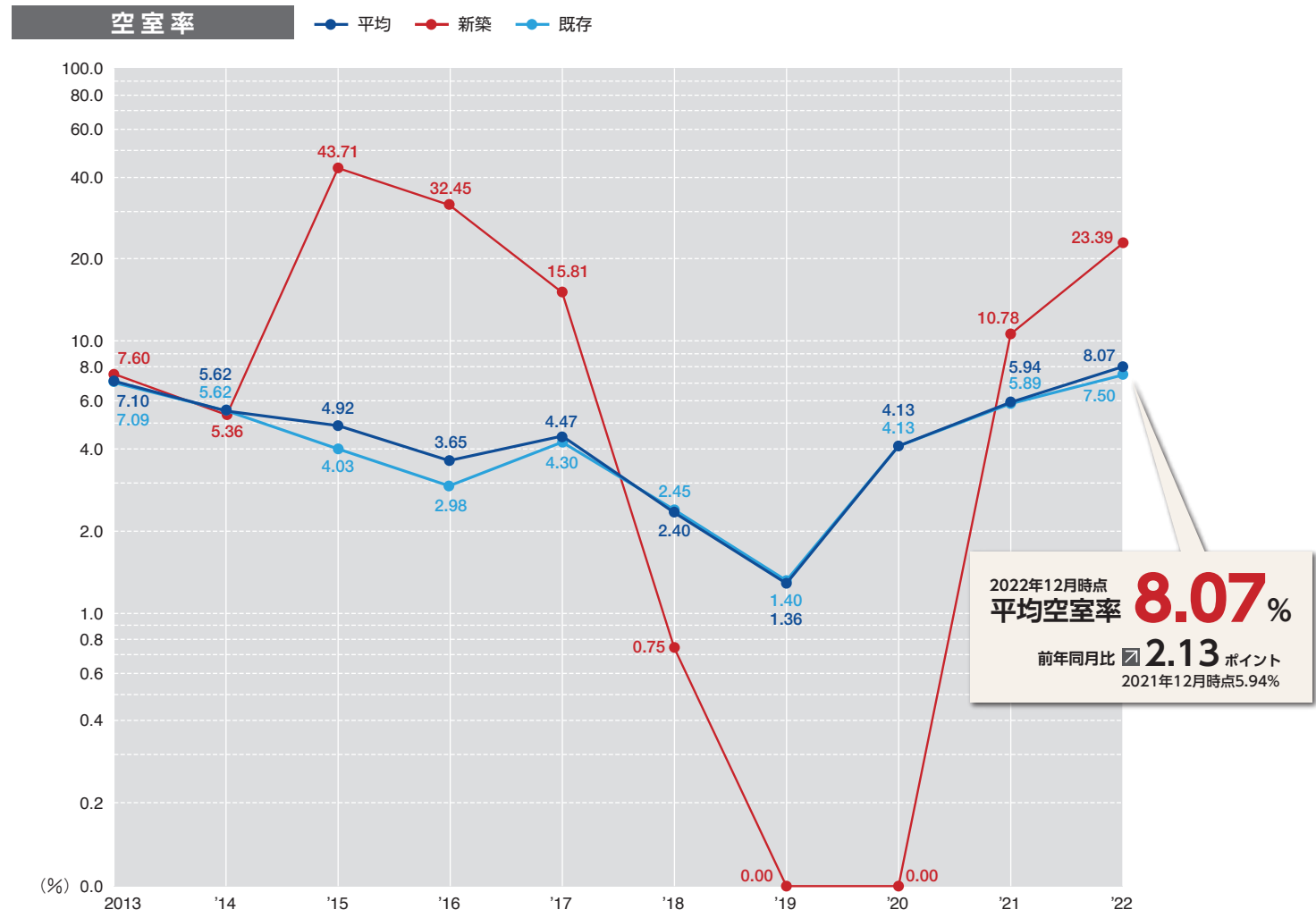
麹町・番町



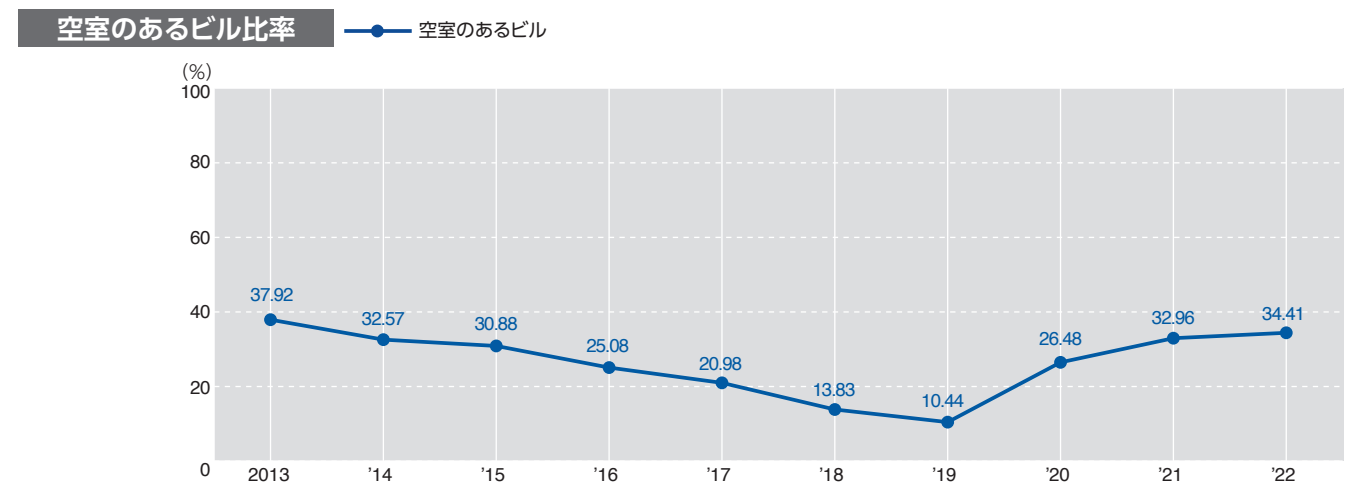
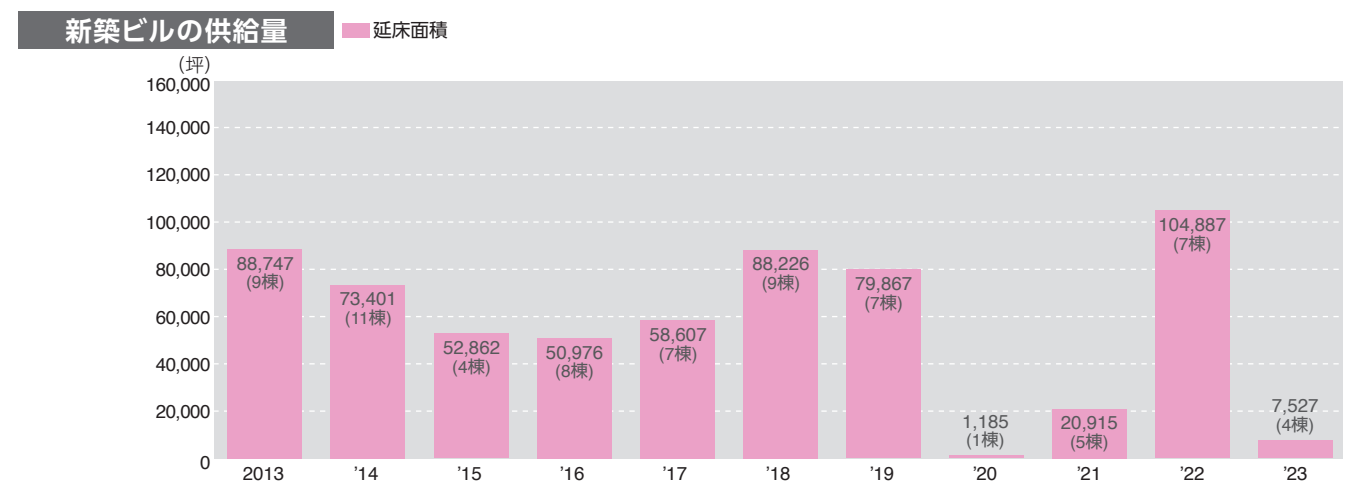
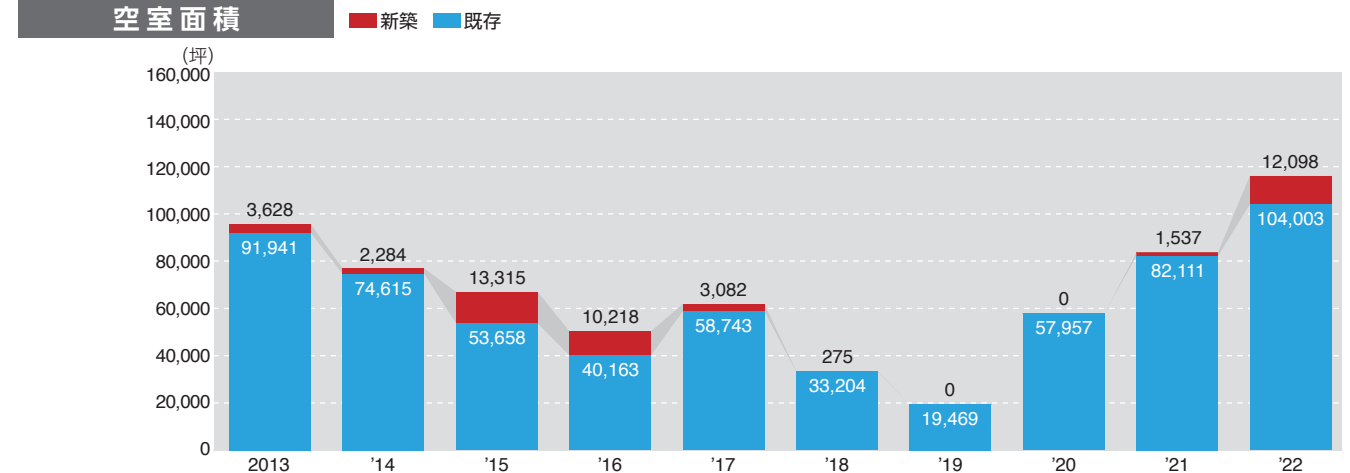
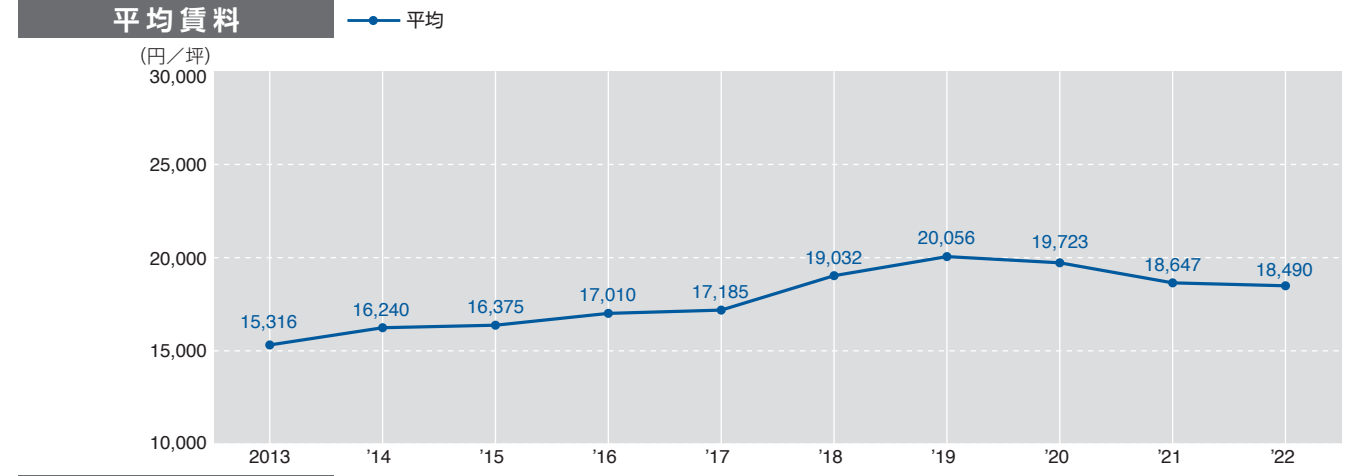
中央区

2022年の動向 および今後の状況

中央区の2022年12月時点の平均空室率は8.07%、前年同月比2.13ポイント上げて都心5区で最も平均空室率が上昇しました。中央区の平均空室率は2020年5月以降上昇傾向が続き、11月に2013年9月以来の8%台となりました。2022年の新規供給は延床面積合計104,887坪、7棟が竣工しました。2021年に比べて供給量(延床面積)が約8万4千坪増加し、月次統計を開始した2002年以降、最大級の供給となりましたが、高稼働となったビルもあったことから、新築ビルの12月時点の空室率は前年同月比12.61ポイントの上昇に止まりました。既存ビルでは他地区の新築ビルへの移転や縮小などに伴う解約のほか、大型空室の募集開始の影響もあったため、空室面積がこの1年間で約2万2千坪増加し、12月時点の空室率は前年同月比1.61ポイント上げて7.50%となりました。12月時点の平均賃料は18,490円。7月以降は小幅な上昇傾向に転じたことや、新築ビルの募集賃料が下支えとなったことから、前年同月比の下げ幅は都心5区で最も小さい0.84%(157円)となりました。2023年の新規供給は延床面積合計7,527坪、4棟が竣工を予定しています。2022年に比べて供給量は約9万7千坪、棟数は3棟減少します。2023年は都心5区で最も供給量が少なくなりますが、既存ビルの大型空室が増加したことや2022年に竣工したビルでも募集面積を残しているため、今後の成約動向が注視されます。(Y.O)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	2,092,186	2,139,699	2,137,184	2,171,111	2,206,587	2,252,362	2,325,365	2,287,154	2,290,598	2,364,466
貸室面積(坪)	1,345,261	1,369,189	1,362,325	1,381,447	1,384,396	1,393,017	1,428,838	1,404,613	1,407,305	1,438,009
空室面積(坪)	95,569	76,899	66,973	50,381	61,825	33,479	19,469	57,957	83,648	116,101
空室率/平均(%)	7.10	5.62	4.92	3.65	4.47	2.40	1.36	4.13	5.94	8.07
空室のあるビル比率(%)	37.92	32.57	30.88	25.08	20.98	13.83	10.44	26.48	32.96	34.41

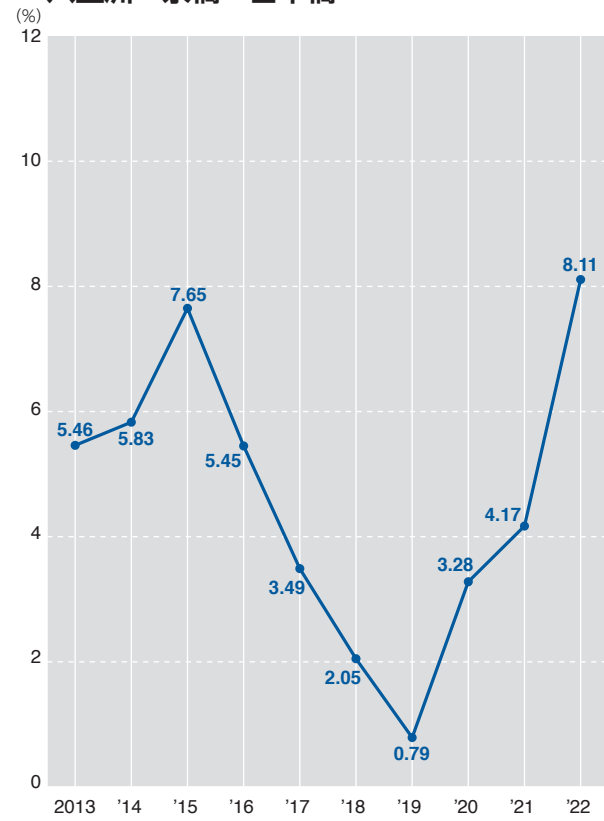


中央区 [エリアデータ]

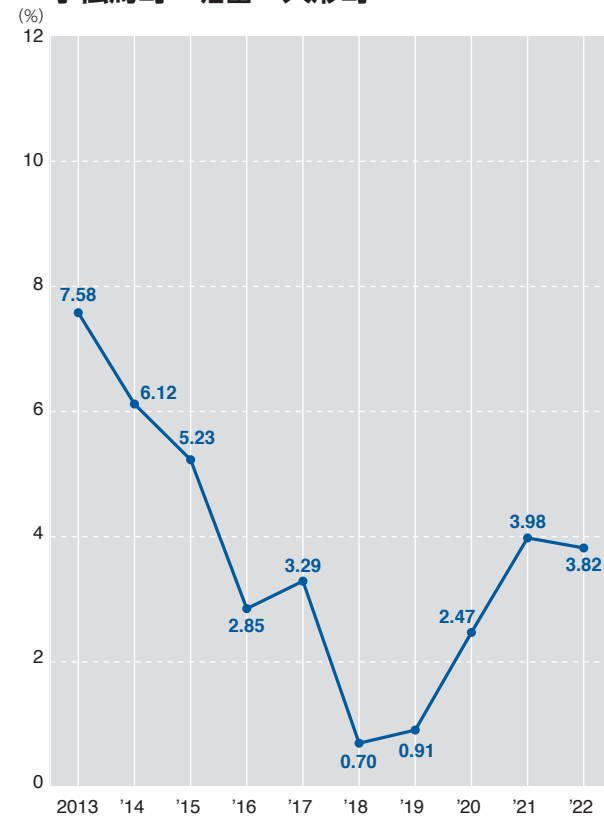
平均空室率

平均

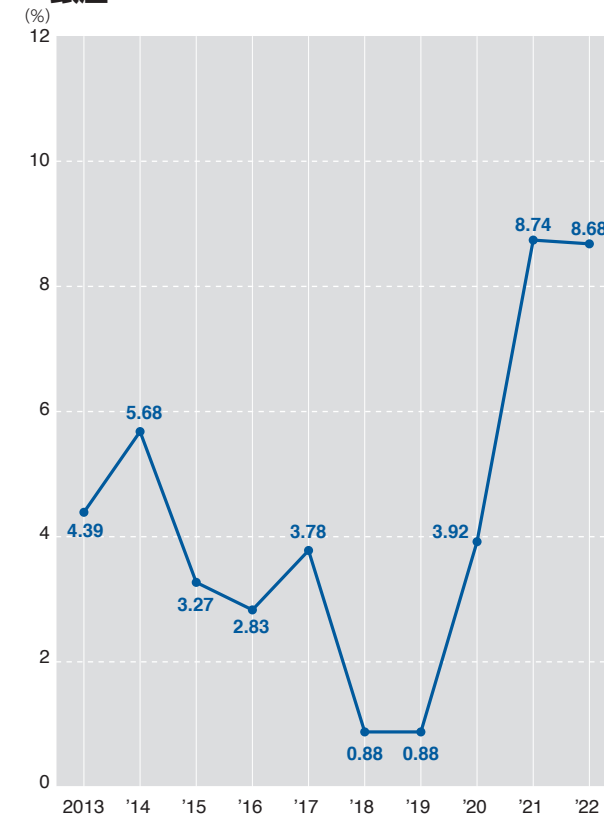
八重洲・京橋・日本橋



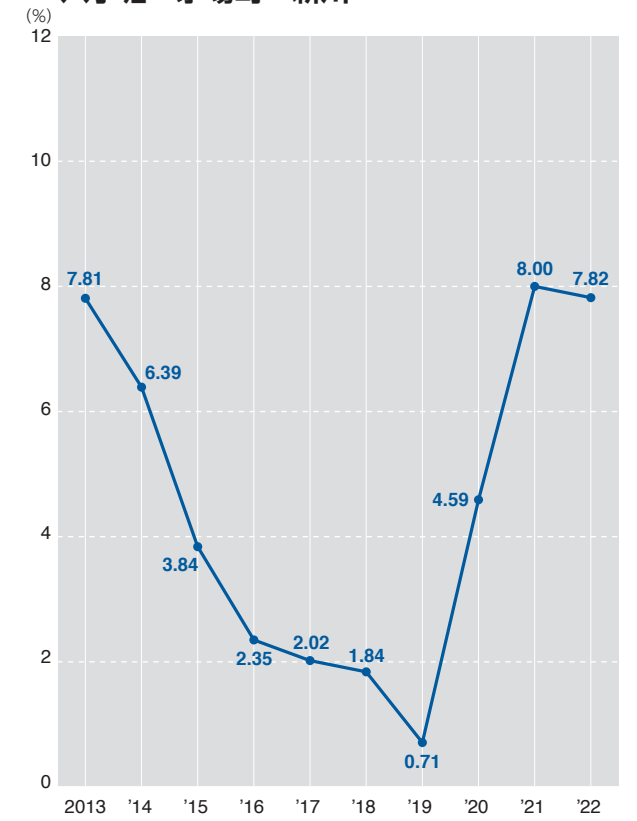
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



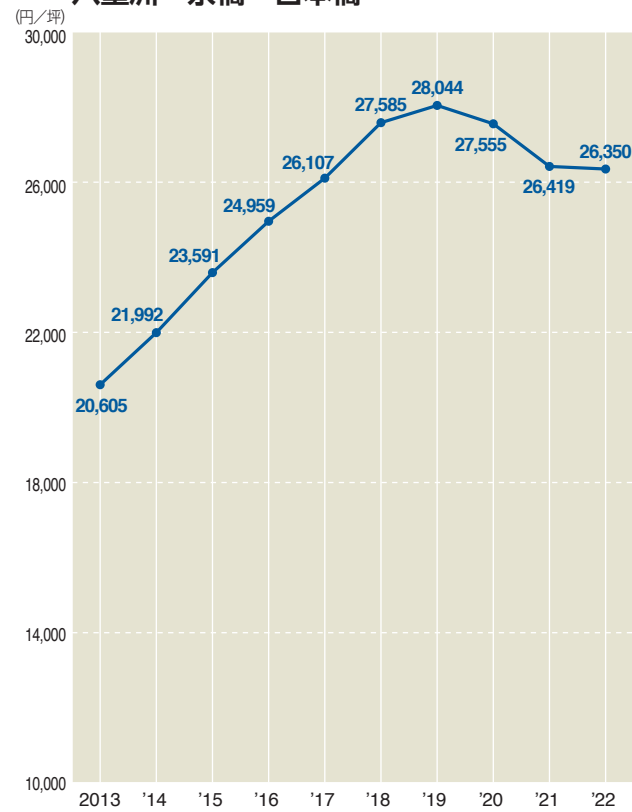
八丁堀・茅場町・新川



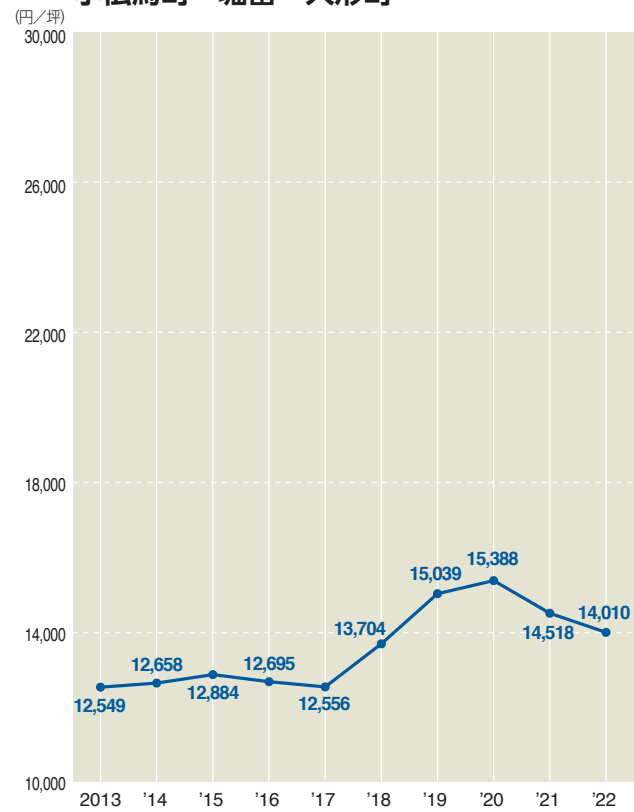
平均賃料

平均

八重洲・京橋・日本橋



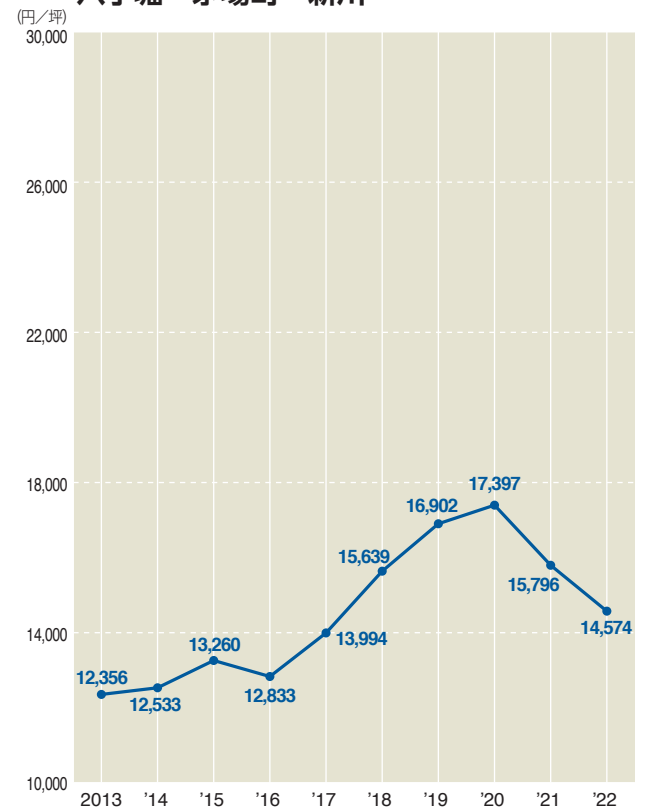
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



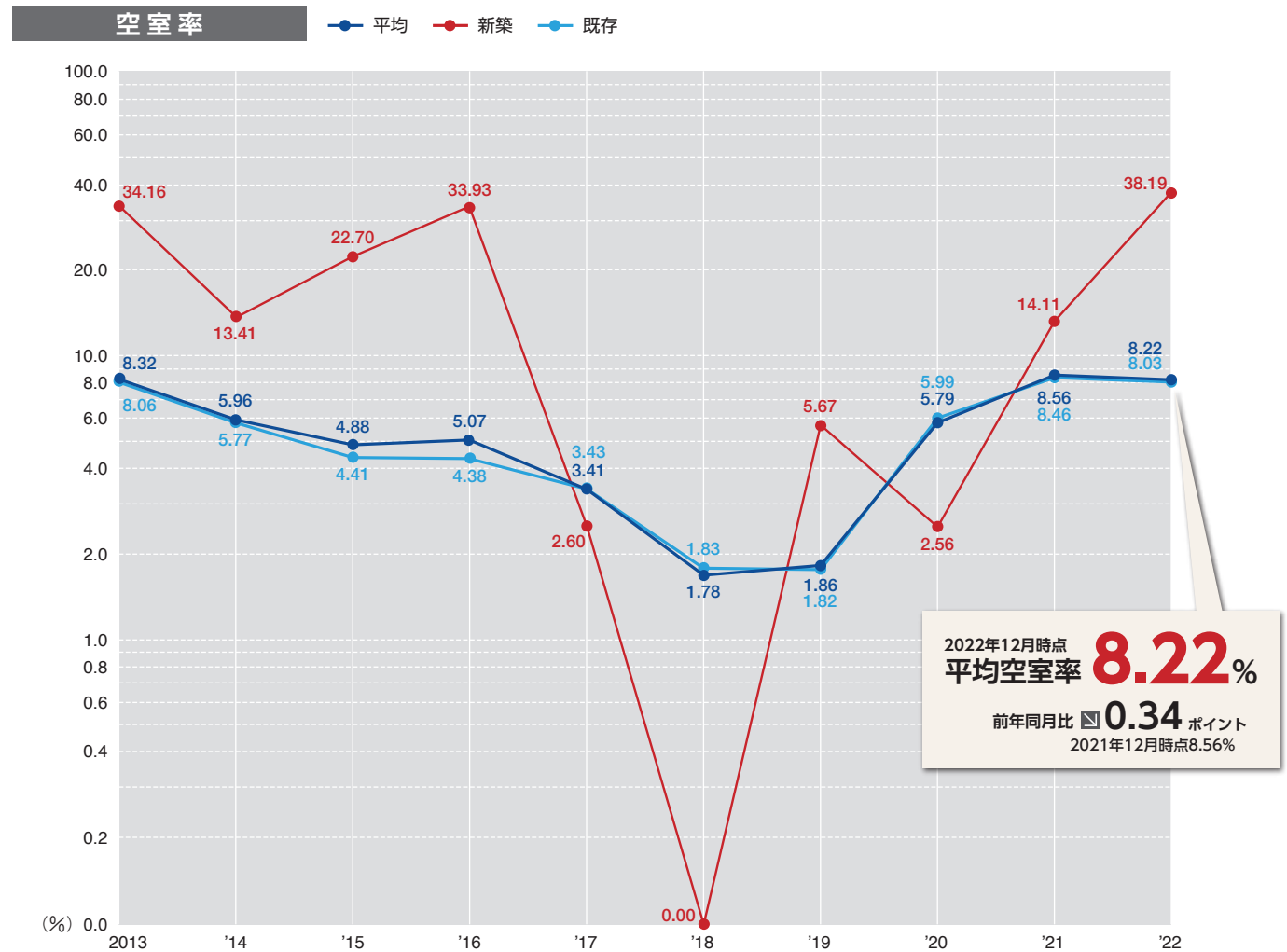
八丁堀・茅場町・新川



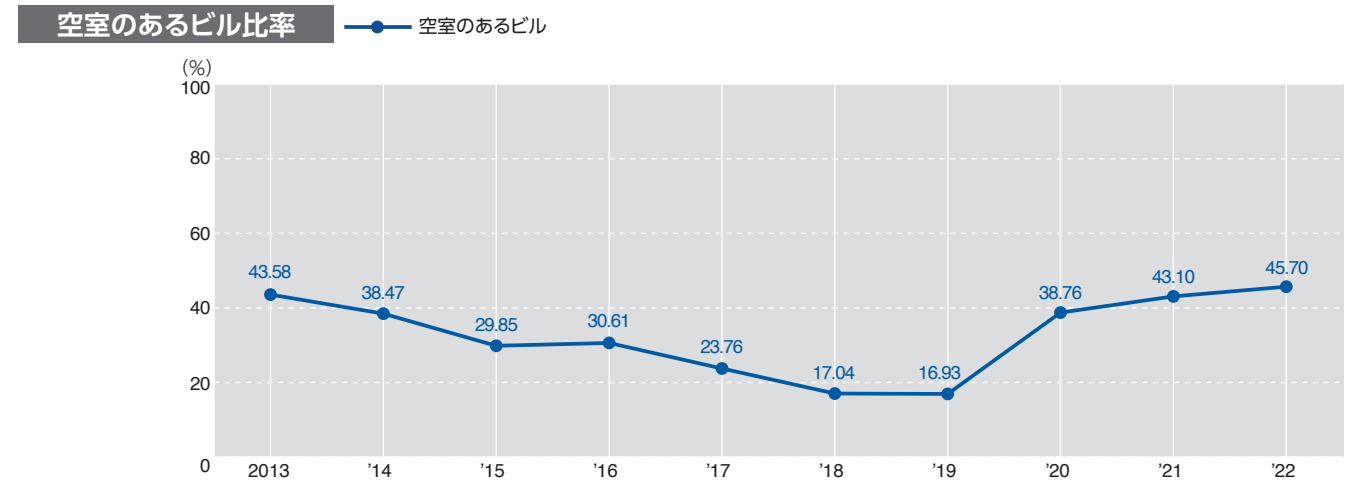
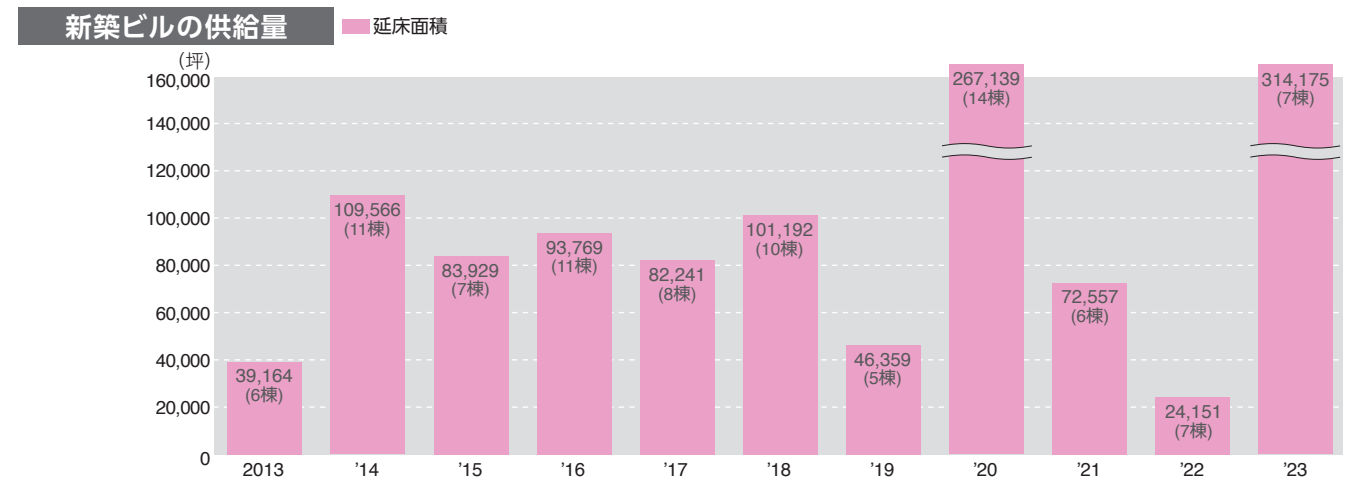
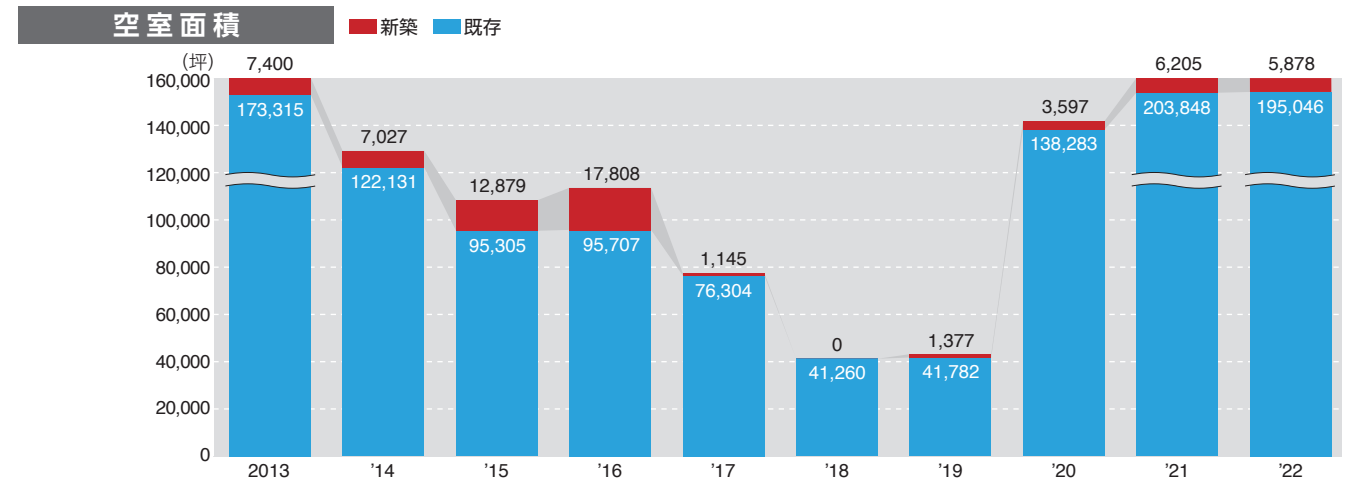
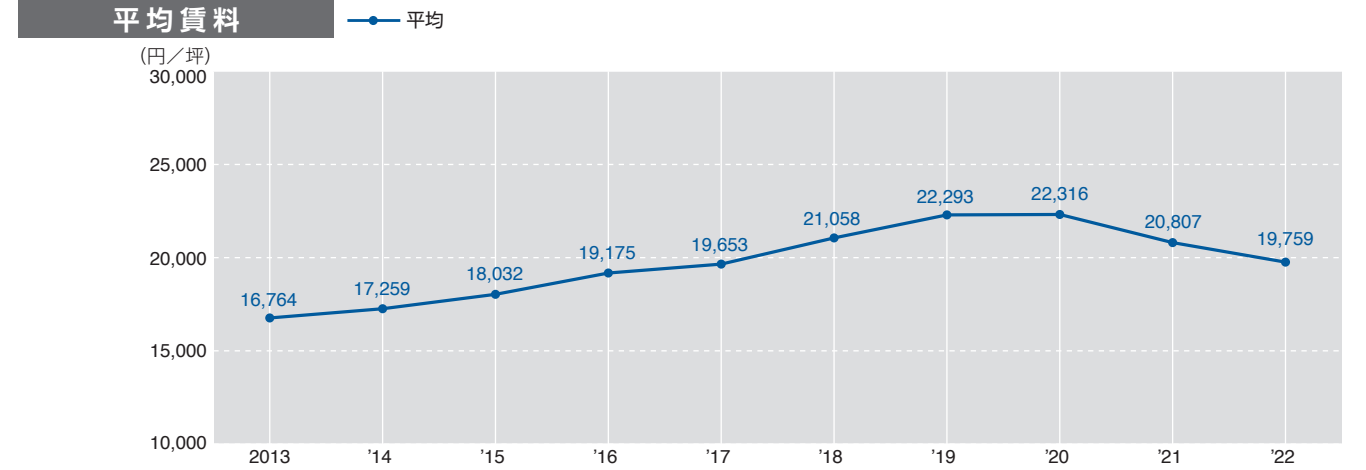
港区

2022年の動向 および今後の状況

港区の2022年12月時点の平均空室率は8.22%、前年同月比0.34ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計24,151坪(7棟)あり、2021年に比べて供給量(延床面積)は約4万8千坪減少しました。竣工時に募集面積を残したビルも徐々に成約の動きが見られたことから、12月時点の新築ビルの空室率は38.19%となりました。既存ビルでは館内縮小に伴う解約や募集開始の影響も見られましたが、他地区からの移転などにより大型空室に成約が進んだため、空室面積がこの1年間で約8千8百坪減少し、12月時点の空室率は前年同月比0.43ポイント下げました。平均賃料は2020年8月から29カ月連続で下がり、9月には2018年2月以来55カ月ぶりに2万円台を下回りました。平均賃料の年間の下げ幅は都心5区で最も大きく、12月時点では前年同月比5.04%(1,048円)下げた19,759円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計314,175坪(7棟)の予定です。港区で30万坪を超える供給は2003年(同合計369,501坪/18棟)以来となり、2022年と比べると供給量が約29万坪増加します。延床面積1万坪以上の大規模ビルの供給が都心5区で最も多い4棟(同合計305,574坪)あり、最大規模の「麻布台ヒルズ森JPタワー(同139,730坪)」は7月竣工の予定です。2023年は新規供給量が都心5区で最も多くなることや、既存ビルでも大型二次空室が見込まれるため、平均空室率は上昇傾向で推移するとの見方が多くなっています。(R. H)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	3,683,687	3,716,275	3,783,572	3,836,162	3,898,603	3,982,530	3,986,251	4,241,801	4,252,950	4,240,519
貸室面積(坪)	2,172,716	2,168,791	2,215,395	2,239,967	2,269,220	2,316,722	2,316,191	2,449,241	2,452,509	2,443,450
空室面積(坪)	180,715	129,158	108,184	113,515	77,449	41,260	43,159	141,880	210,053	200,924
空室率/平均(%)	8.32	5.96	4.88	5.07	3.41	1.78	1.86	5.79	8.56	8.22
空室のあるビル比率(%)	43.58	38.47	29.85	30.61	23.76	17.04	16.93	38.76	43.10	45.70

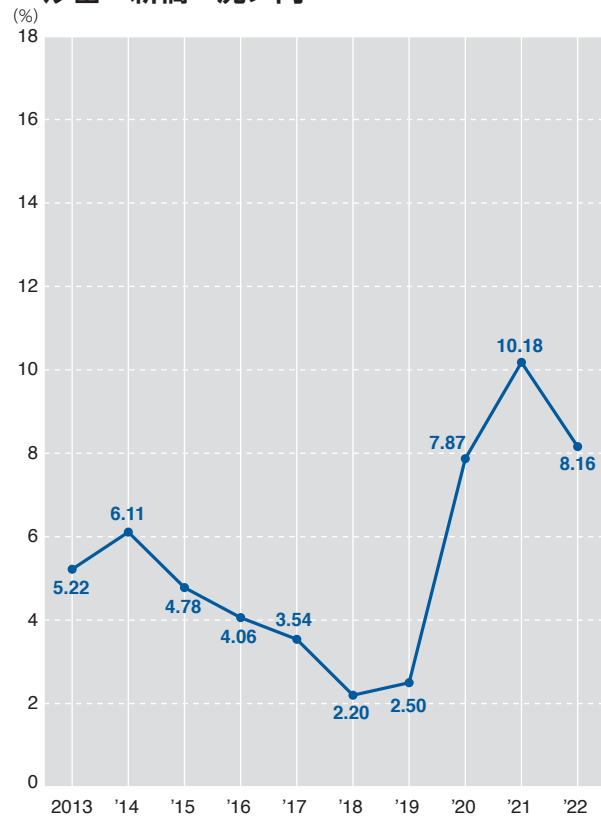


港区 [エリアデータ]

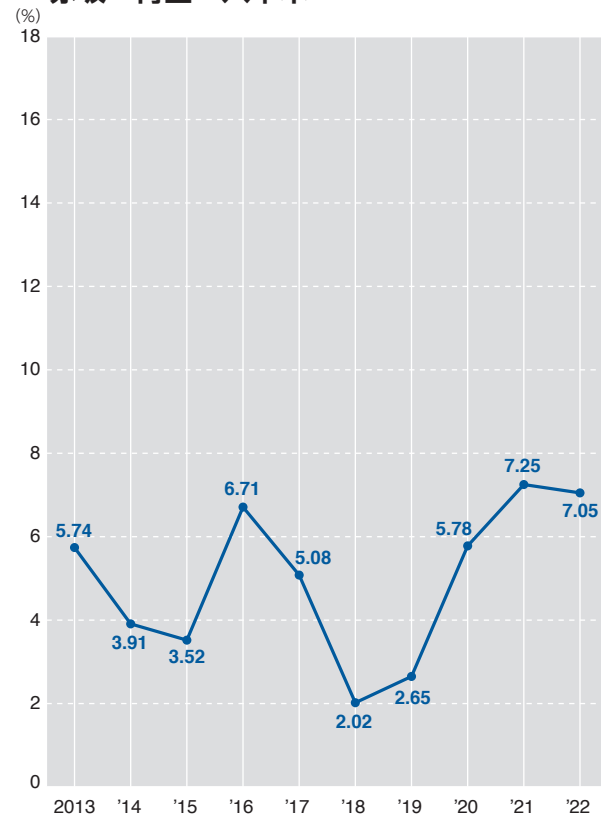
平均空室率

平均

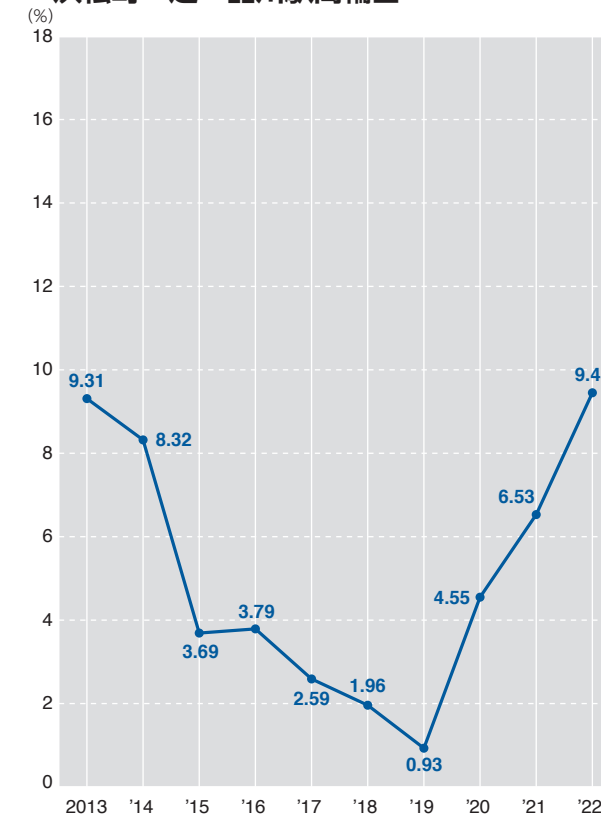
汐留・新橋・虎ノ門



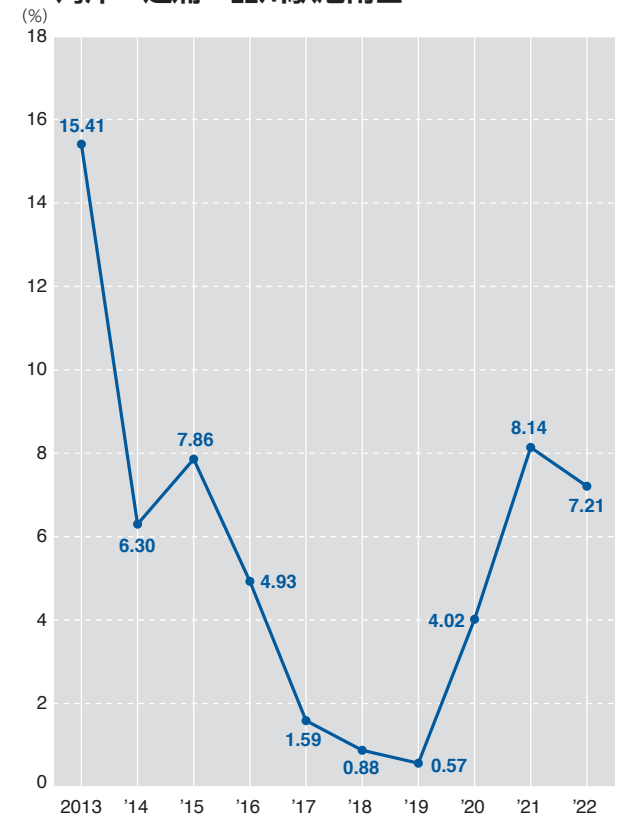
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口



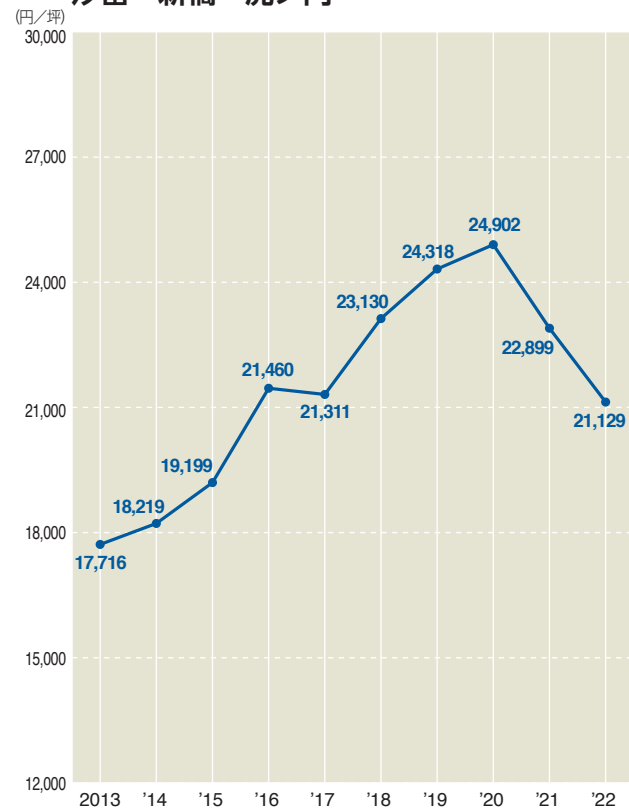
海岸・芝浦・品川駅港南口



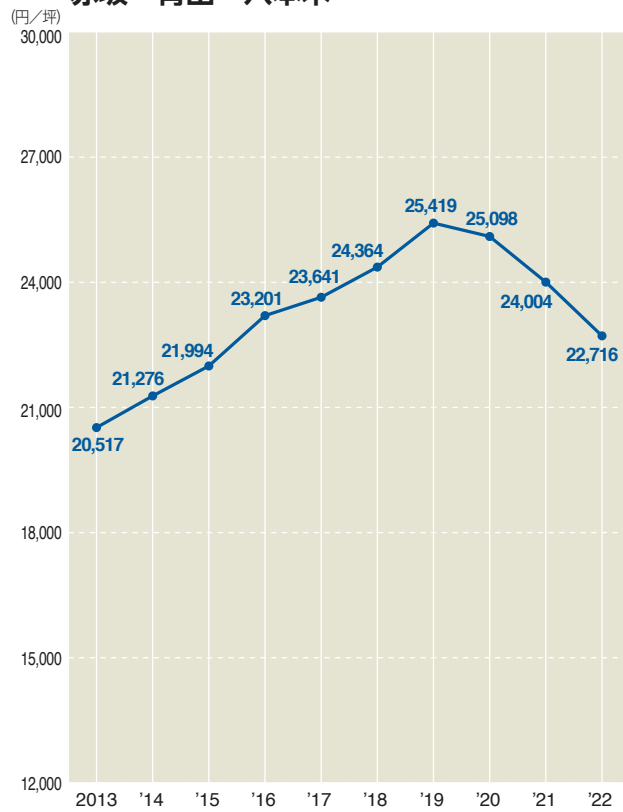
平均賃料

平均

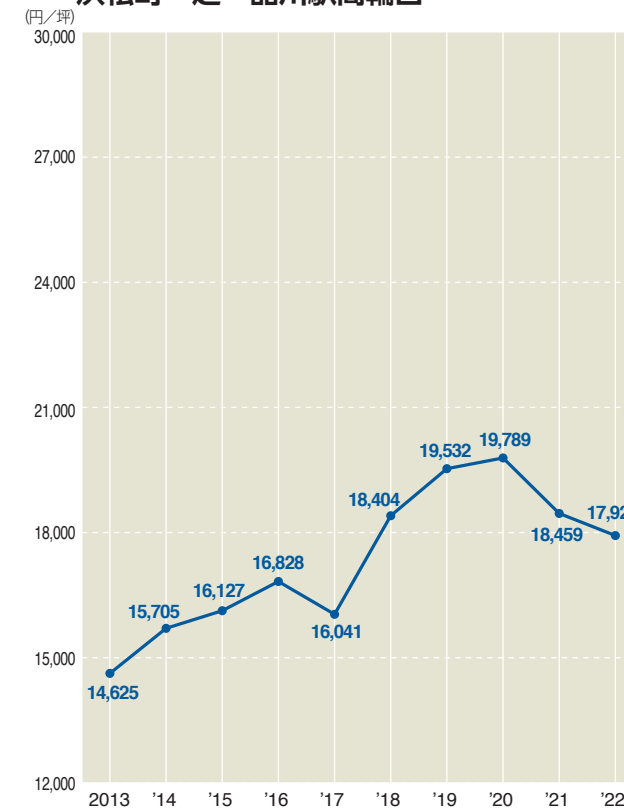
汐留・新橋・虎ノ門



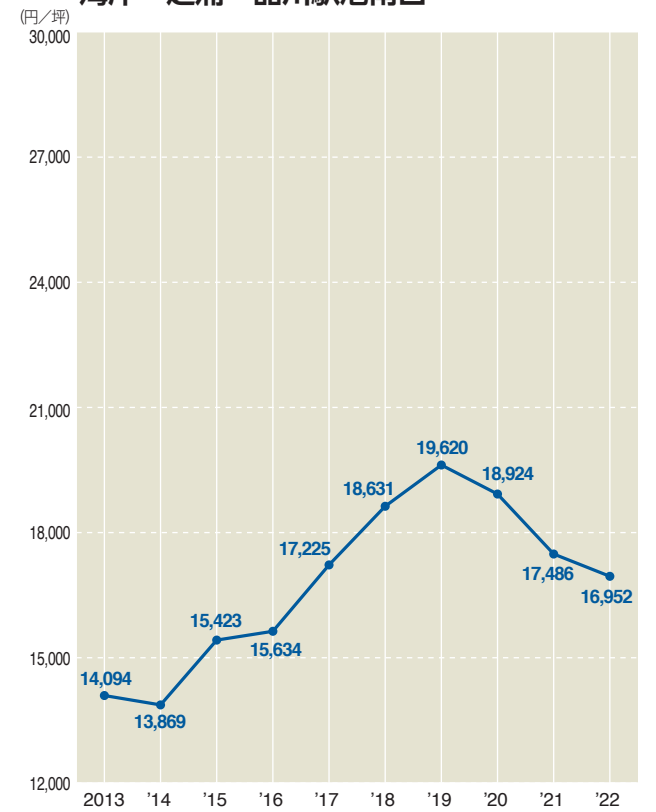
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口



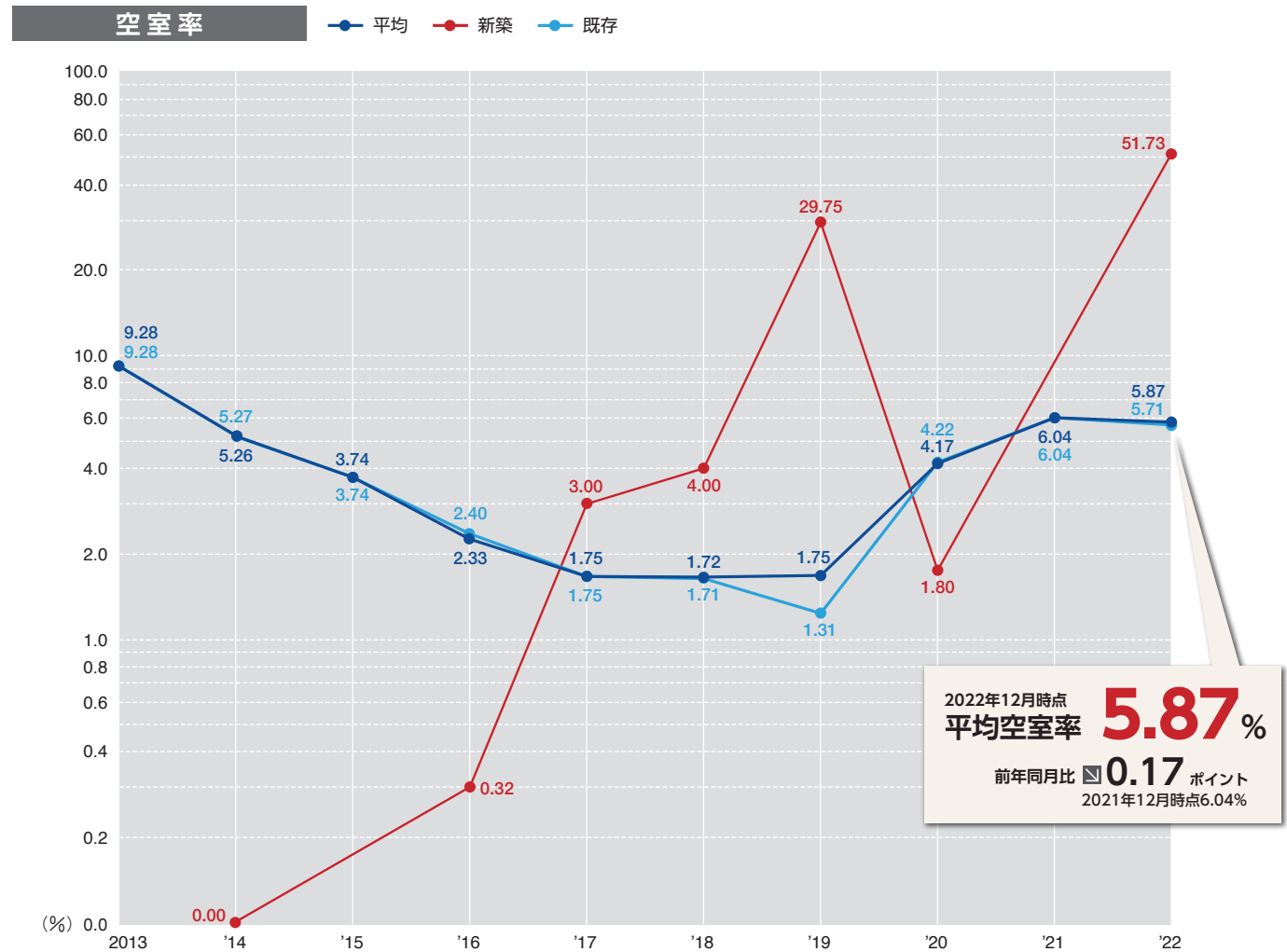
海岸・芝浦・品川駅港南口



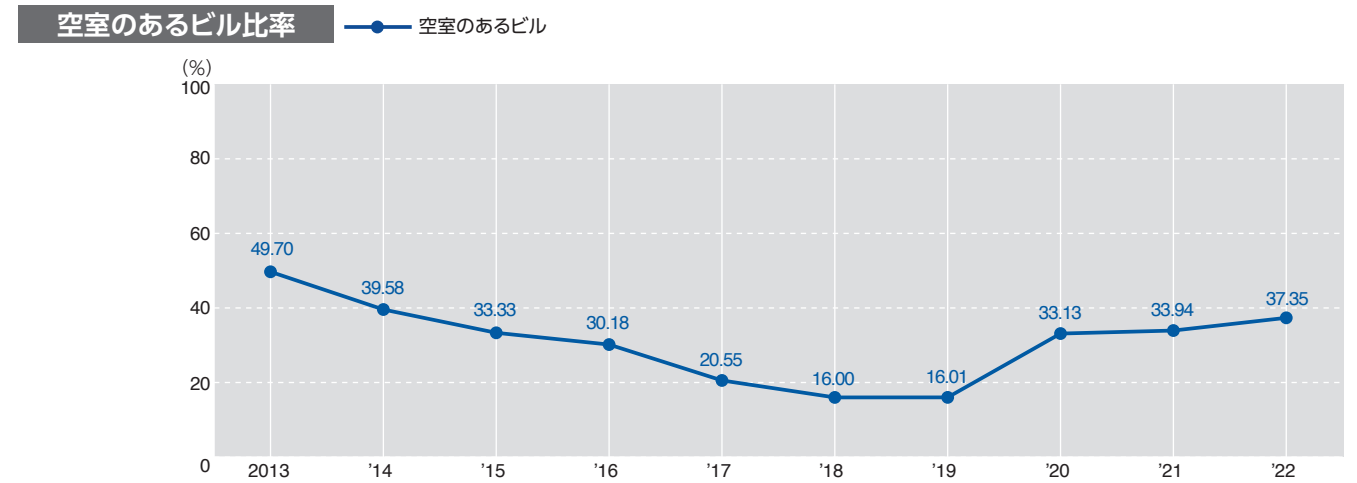
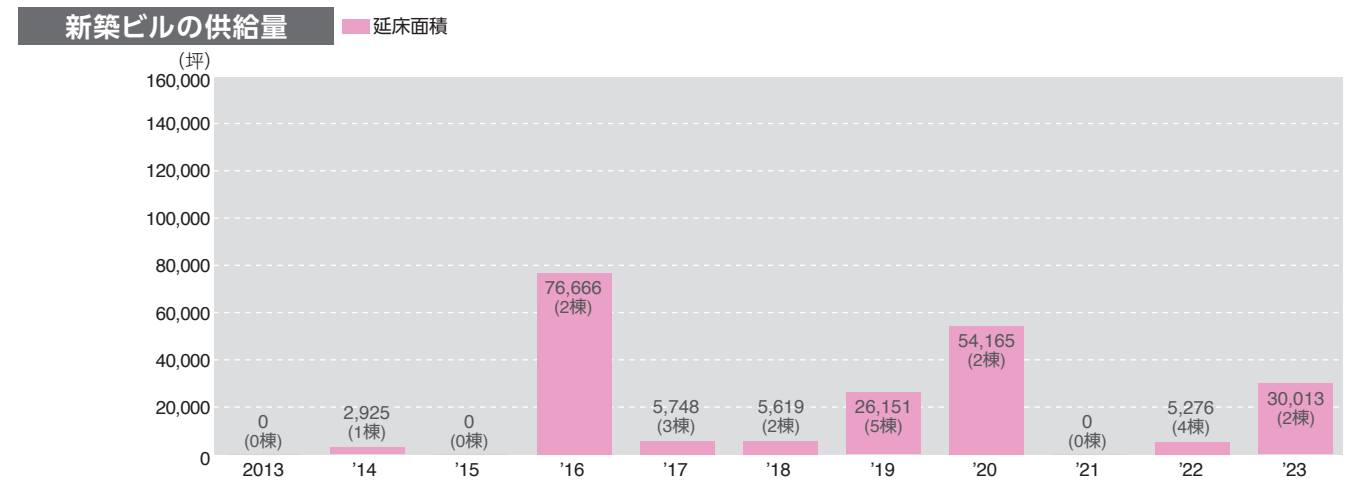
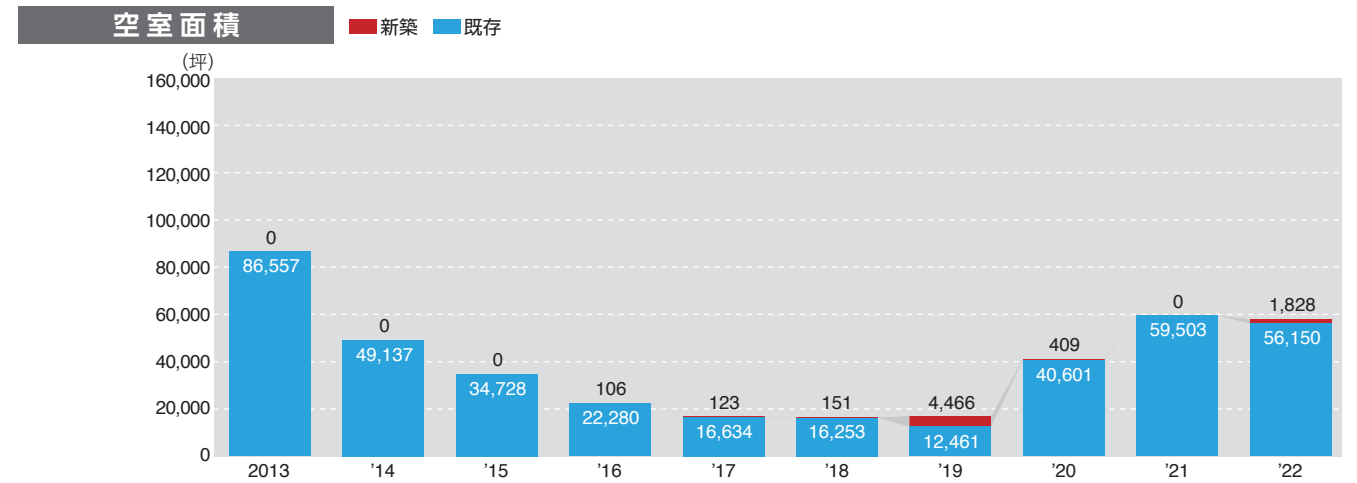
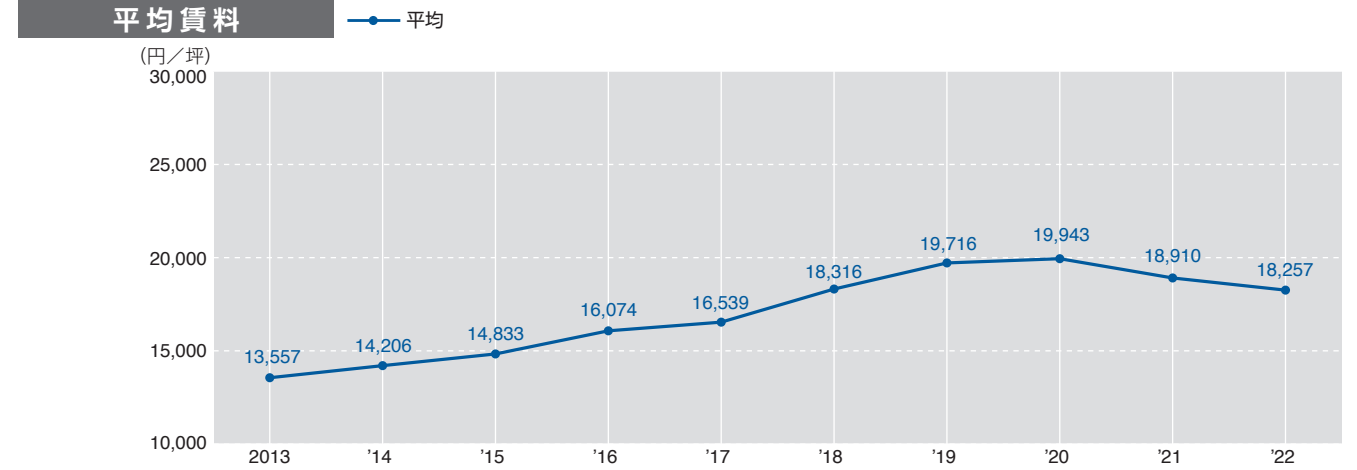
新宿区

2022年の動向 および今後の状況

新宿区の2022年12月時点の平均空室率は5.87%、前年同月比0.17ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計5,276坪、4棟が竣工しました。1棟が満室稼働となったものの、3棟が募集面積を残しているため、新築ビルの12月時点の空室率は51.73%と高止まりしました。既存ビルは中小規模の成約が中心でしたが、大型解約の動きが少なかったことから、空室面積がこの1年間で約3千4百坪減少し、空室率は前年同月比0.33ポイント低下しました。平均賃料は年間を通して下降傾向で推移したため、12月時点では前年同月比3.45% (653円) 下げた18,257円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計30,013坪あり、2月に「フロントプレイス四谷(延床面積2,575坪)」、3月は延床面積1万坪以上の大規模ビル「住友不動産新宿ファーストタワー(同27,438坪)」が竣工予定です。いずれも成約に向けた動きは順調で高稼働での竣工が見込まれることから、新規供給の影響は最小限に止まりそうです。2023年もオフィス戦略による見直しが続くと思われるため、今後の需要動向が注目されます。(T.S)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	1,515,337	1,517,969	1,509,140	1,584,729	1,580,368	1,574,159	1,602,563	1,644,403	1,648,507	1,652,611
貸室面積(坪)	932,415	934,539	928,877	961,548	957,217	953,140	969,760	983,973	984,861	987,262
空室面積(坪)	86,557	49,137	34,728	22,386	16,757	16,404	16,927	41,010	59,503	57,978
空室率/平均(%)	9.28	5.26	3.74	2.33	1.75	1.72	1.75	4.17	6.04	5.87
空室のあるビル比率(%)	49.70	39.58	33.33	30.18	20.55	16.00	16.01	33.13	33.94	37.35

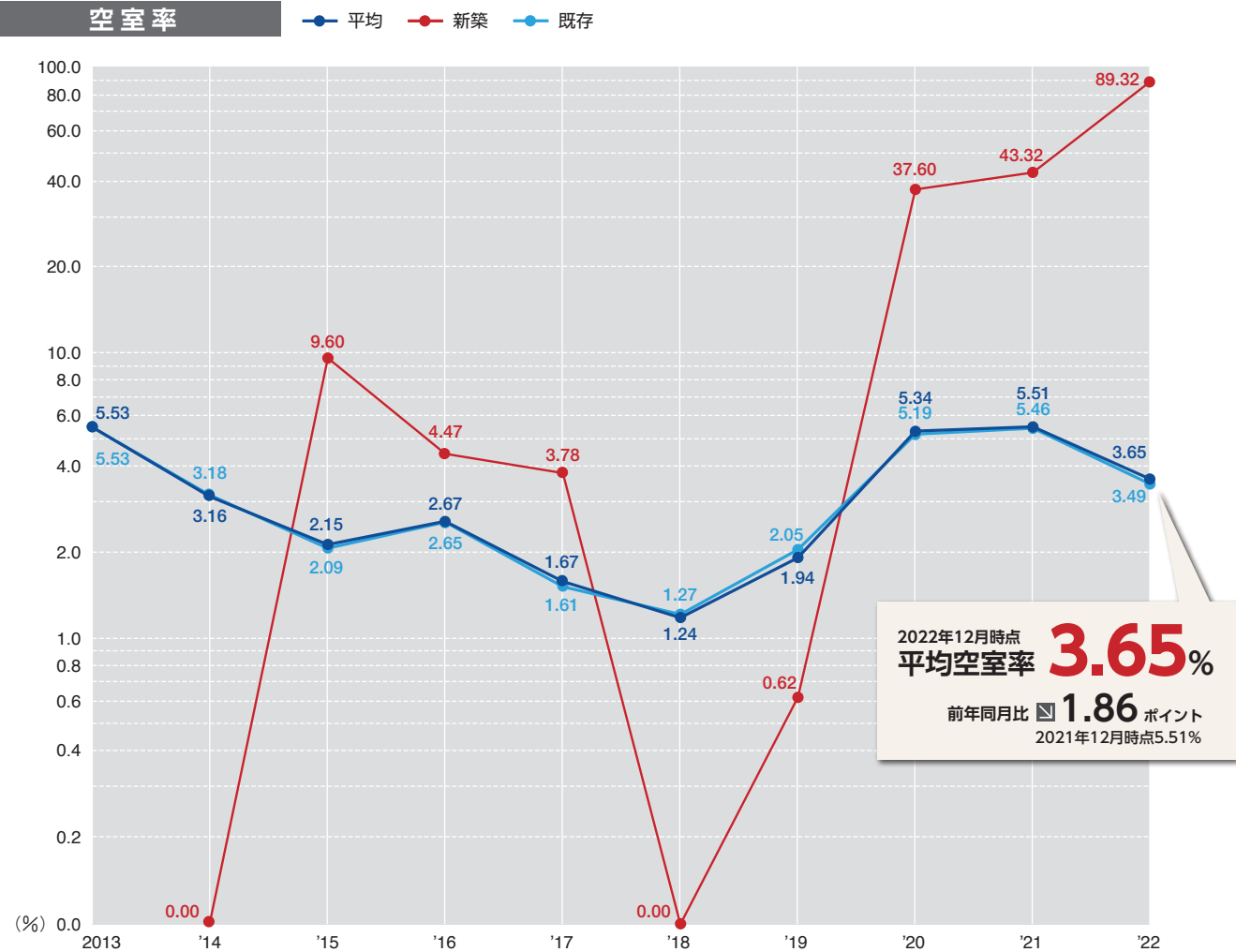


渋谷区

2022年の動向 および今後の状況

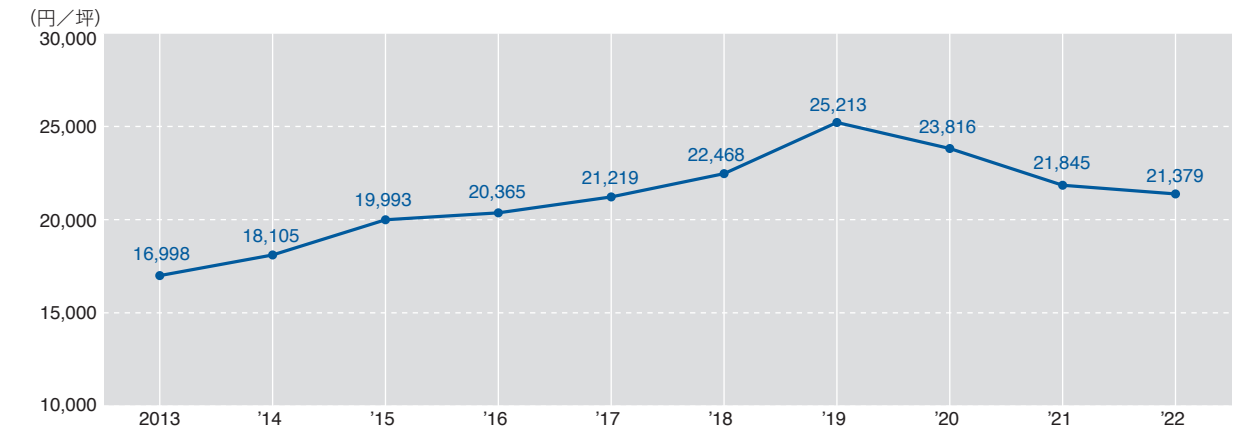
渋谷区の2022年12月時点の平均空室率は3.65%、前年同月比1.86ポイント下げて都心5区で最も平均空室率が低下しました。2月は新規供給の影響により空室率が上昇しましたが、3月以降は低下傾向が続き、11月には2020年7月以来の3%台に下げました。2022年の新規供給は1棟(延床面積1,699坪)あり、同ビルが募集面積を残しているため、新築ビルの12月時点の空室率は89.32%の高い水準となっています。既存ビルは一部で大型成約の動きがあったことや解約が小規模に止まったことから、空室面積はこの1年間で約1万3千坪減少し、空室率が前年同月比1.97ポイント低下しました。12月時点の平均賃料は21,379円、前年同月比2.13%(466円)下げました。平均空室率は5%台から3%台に改善したものの、平均賃料の上昇には繋がらず、年間を通して下降傾向で推移しました。2023年の新規供給は延床面積合計95,103坪、6棟が竣工を予定しています。2022年と比べると供給量(延床面積)は約9万3千坪、棟数が5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延床面積合計89,470坪(3棟)、同1万坪未満の大規模ビルは延床面積合計5,633坪(3棟)となります。大規模ビルを含めた一部のビルでは高稼働での竣工が見込まれていますが、今後の成約動向が注目されます。(T.S)

空室率

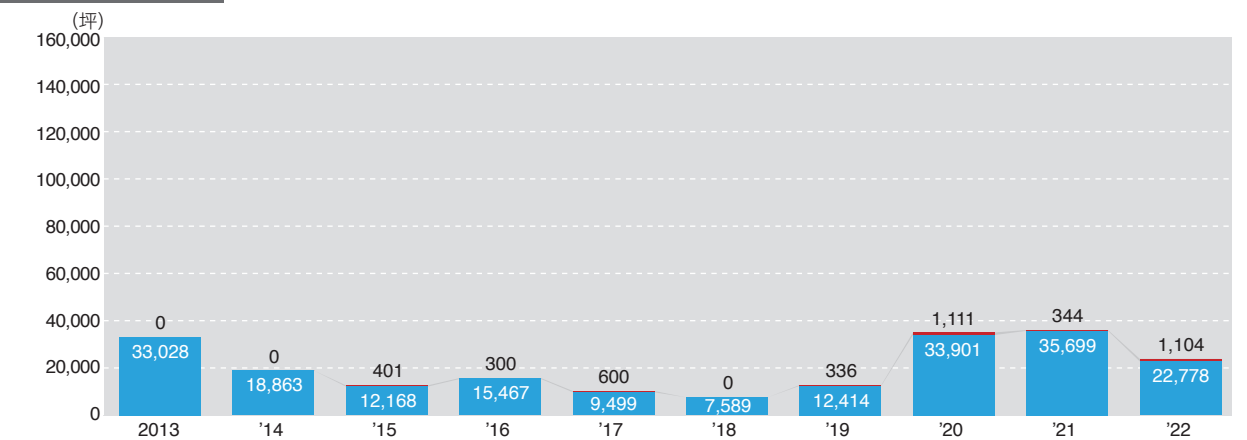


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	1,004,677	1,000,190	992,974	998,507	1,020,708	1,045,138	1,168,490	1,163,581	1,162,061	1,162,368
貸室面積(坪)	596,945	596,309	585,884	589,539	604,535	611,729	658,734	655,554	654,526	654,718
空室面積(坪)	33,028	18,863	12,569	15,767	10,099	7,589	12,750	35,012	36,043	23,882
空室率/平均(%)	5.53	3.16	2.15	2.67	1.67	1.24	1.94	5.34	5.51	3.65
空室のあるビル比率(%)	29.22	20.92	22.44	19.80	16.39	7.57	17.26	41.69	36.60	27.45

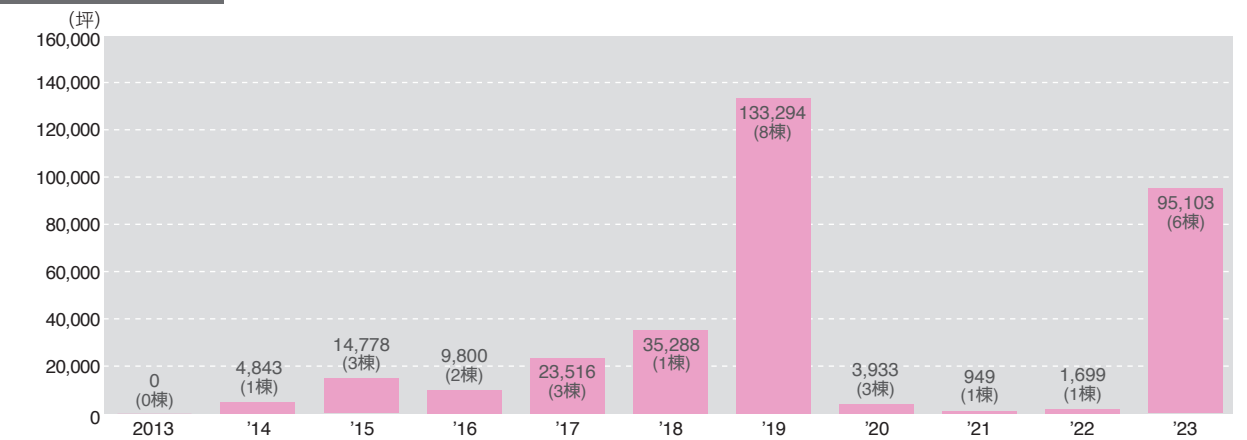
平均賃料



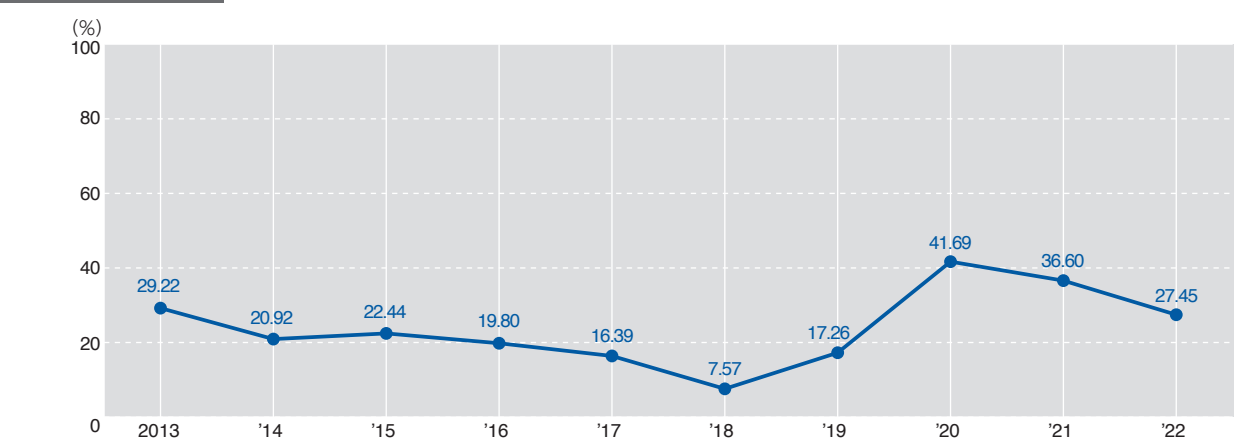
空室面積



新築ビルの供給量

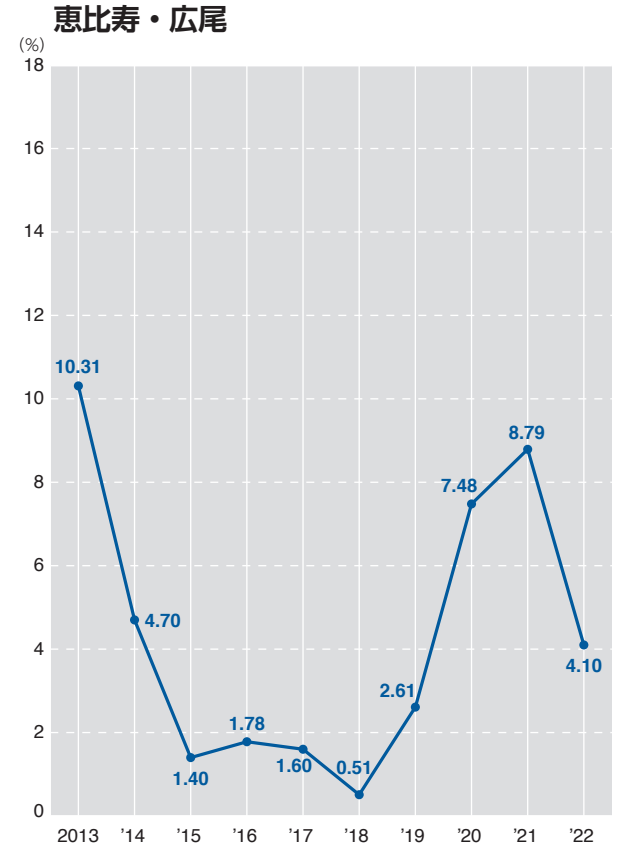
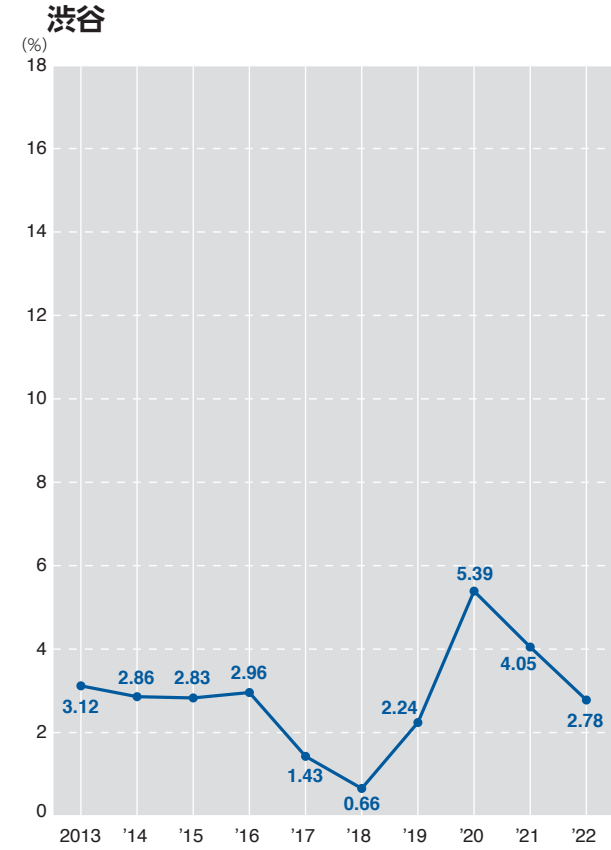
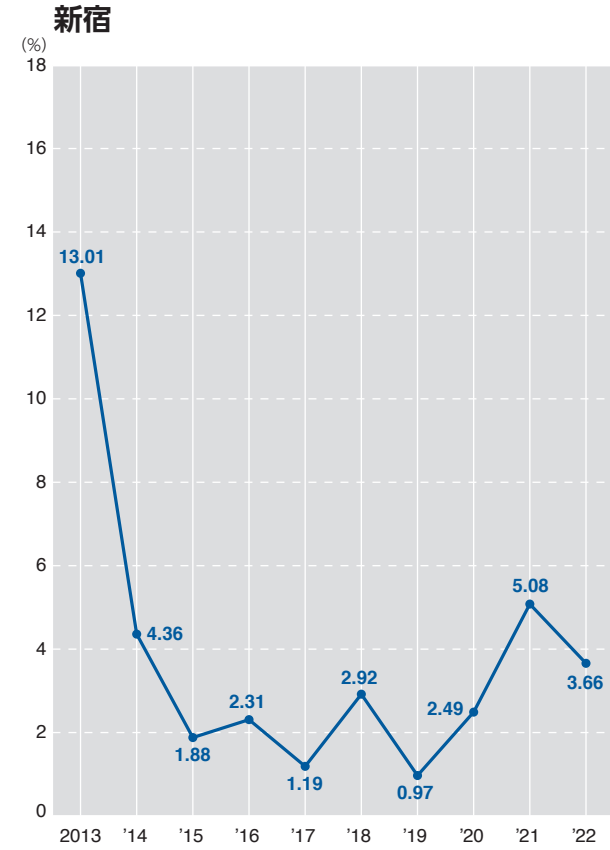
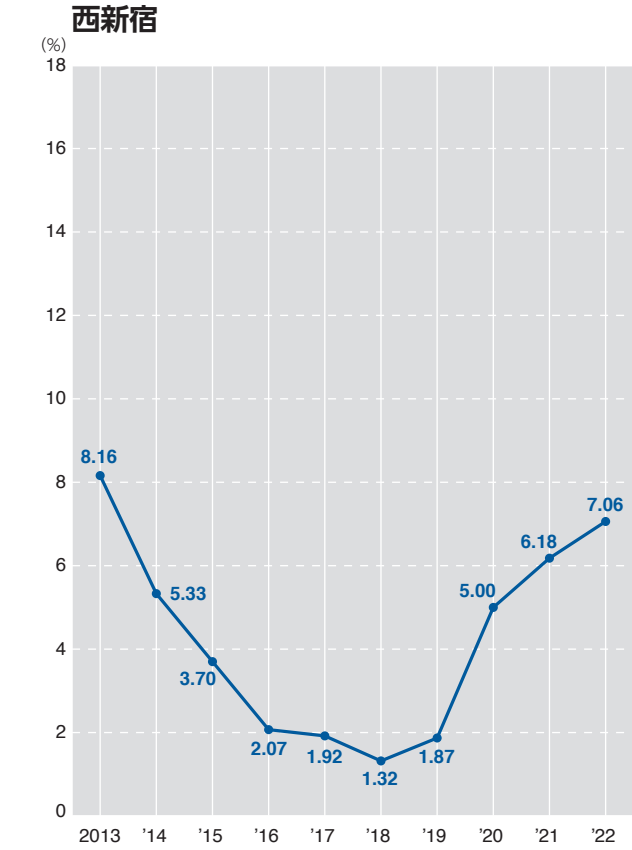


空室のあるビル比率

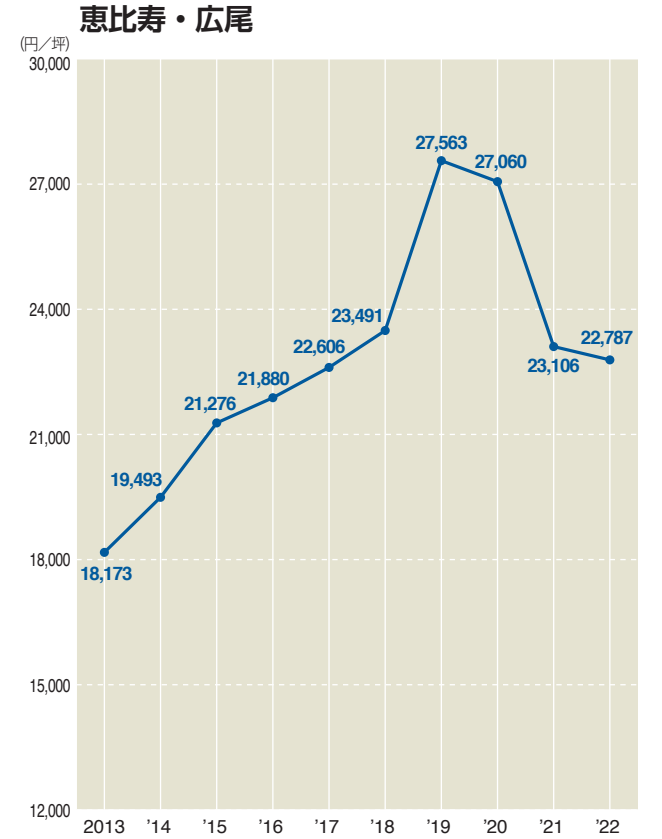
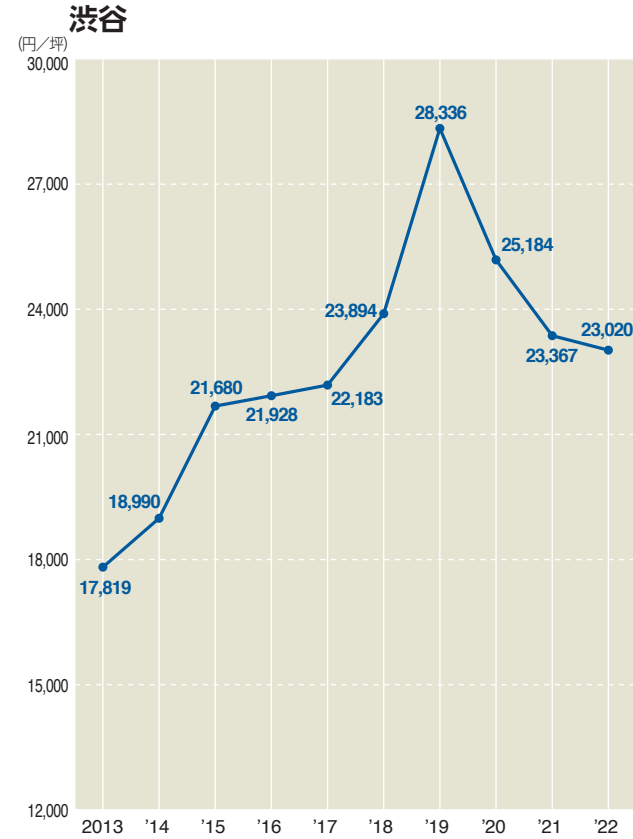
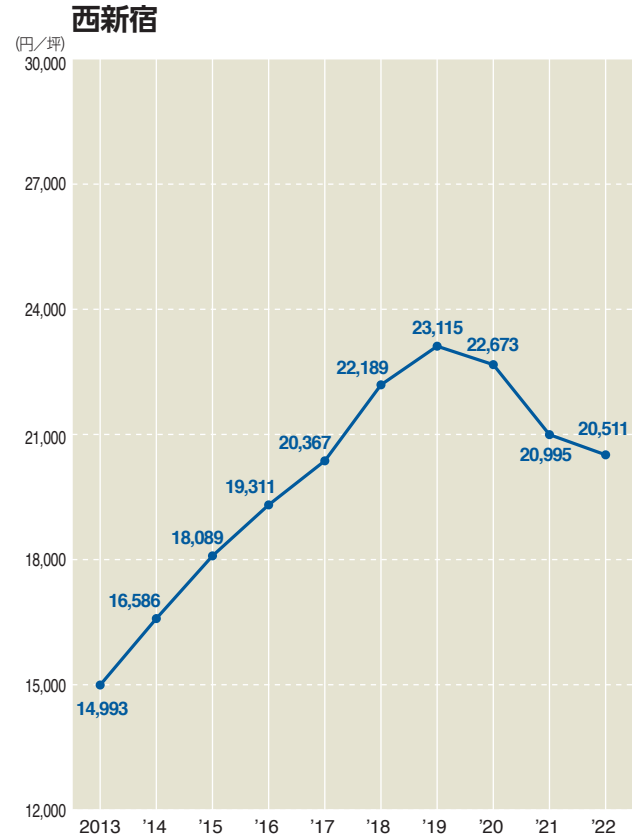


新宿区・渋谷区 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均



効果的なリーシング戦略でテナントを誘致。 安定したオフィスビル経営をサポートいたします。

三鬼商事は、1965年の創立以来、情報力と人間力で、全国で約8万を超えるリーシング実績を培ってまいりました。今後は、働き方の多様化に伴い、さらなる情報分析とマーケティングに基づいたリーシング戦略がテナント誘致の鍵に全国に広がる三鬼商事のネットワークと、タイムリーかつ充実した市況情報の分析を強みとして、貴社とテナント様との

なることは間違いありません。
ベストマッチングに貢献いたします。

賃貸ビル事業計画

市場の特性や賃貸条件の傾向、テナント需要や動向を調査。市場分析結果をわかりやすくご報告いたします。

市場特性調査

立地環境等の周辺特性を調査、分析把握

賃貸条件傾向分析

事業計画の募集条件を市場調査データから集計分析

テナント需要調査

- ・周辺賃貸ビル状況およびテナント動向の市場調査分析
- ・プレリーシング活動

基本計画の立案や入居が想定されるテナントの業種、規模、賃貸条件等を検討し、収支経営計画の策定をお手伝いいたします。

テナント企画

入居の考えられるテナントの業種・規模の検討および貸室の検討企画をサポートいたします。

事業計画

事業スケジュールの検討、賃貸条件・入居率の検討、ビル収支経営計画作りをサポートいたします。

市場分析



テナント募集



プランニング



インターネットによる集客や販促物を活用した直接的な営業活動等、最も効果的な方法でテナントへのアプローチをおこない、高い成約率を実現いたします。

テナント仲介業務

全国ネットワークを駆使してテナントの移転情報をいち早くキャッチし、仲介をおこないます。

オーナー代行業務

テナント募集活動および賃貸借契約締結までの業務を代行いたします。

パンフレット作成

テナント募集のためのパンフレット等の作成についてご相談を承ります。

販促活動

テナント成約に向けて、ホームページやメールマガジン等を活用した販促活動をおこないます。

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 (新) 中央区京橋3-1-1 (2023年5月～)
代表番号	03-3272-1411
設立	1965年12月15日
資本金	8,400万円
代表者	飯嶋 清
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・店舗・ショールーム等の仲介 ならびに企画コンサルタント
従業員数	180名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)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会 日本貸ビル流通協会
ホームページ	https://www.miki-shoji.co.jp

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 (新) 中央区京橋3-1-1 (2023年5月～)	Tel. 03-3275-1611
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9	Tel. 03-3580-0171
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16	Tel. 03-3253-4061
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	Tel. 03-3348-2741
札幌支店	〒060-0005 北海道札幌市中央区北五条西6-2-2	Tel. 011-231-5481
仙台支店	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-1-1	Tel. 022-262-3251
横浜支店	〒231-0062 神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	Tel. 045-662-5221
名古屋支店	〒450-0001 愛知県名古屋市中村区那古野1-47-1	Tel. 052-586-2691
大阪支店	〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町3-6-8	Tel. 06-6252-8821
福岡支店	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前1-15-20	Tel. 092-471-0861
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-8-1	

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いております。詳細については、下記までお問い合わせください。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室
0120-38-8127
9:00～17:00(土日祝日除く)

●本書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。
©三鬼商事株式会社

MIKI

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

(新)中央区京橋3-1-1 (2023年5月～)

TEL(03)3272-1411(代) FAX(03)3272-1400

URL <https://www.miki-shoji.co.jp>