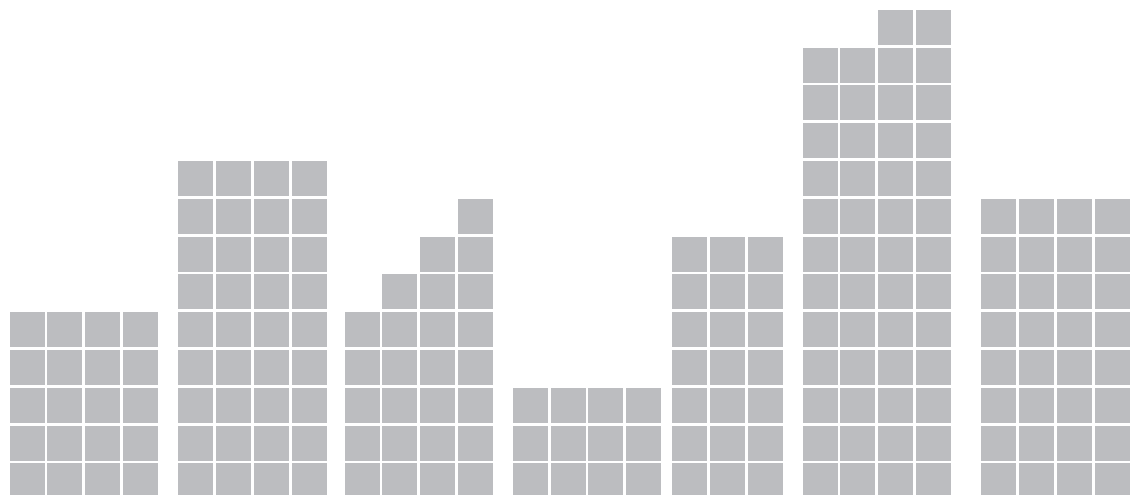


MIKI

三鬼オフィスレポート 東京2015

OFFICE REPORT

TOKYO 2015



## ごあいさつ

2014年の日本経済は緩やかな回復基調が続き、全国主要都市のオフィスビル市場においても、統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などのオフィス需要が多く見られ、全国の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。空室率の低下とともに、賃料相場の下げ幅が縮小しました。大幅な回復には至らなかったものの、一部では小幅な上昇に転じる動きも出始め、賃料相場の動向に注目が集まっています。2015年も景気は緩やかな回復が続くとの見方があるため、企業の前向きなオフィス需要が堅調に推移することを願っています。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利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。

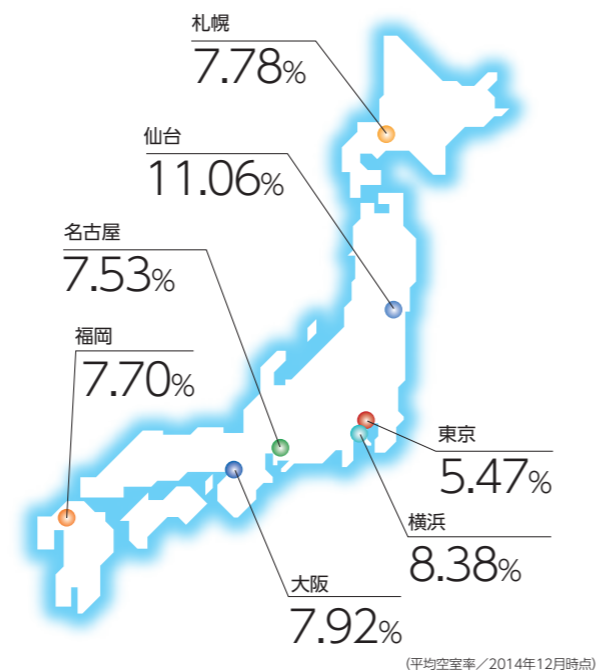
三鬼商事株式会社  
代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2015 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
2015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

2014年の全国主要都市のオフィスビル市場では、館内増床や拡張移転、自社ビルやビジネス地区外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活発に見られました。大型解約の動きが少なくなったこともあり、全国の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。一部のエリアでは新規供給などの影響により同空室率が一時的に上昇する動きがあったものの、東京は5%台、大阪、名古屋、札幌、福岡では7%台に低下しました。大規模ビルの供給の影響が見られた横浜では2013年と変わらず8%台となりました。仙台の平均空室率は依然として高い11%台で推移しているものの、全国主要都市のオフィスビル市場の平均空室率は年間を通して低下傾向が見られました。平均賃料については、既存ビルの賃料相場の底入れ感が強まった東京では小幅な上昇傾向が続きました。その他のビジネス地区でも、空室率の低下に伴って下げ幅が縮小し、上昇に転じる動きも見られました。景気の回復が順調に推移するとの見通しの中で、賃料相場の今後の動向が注目されます。弊社では、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。本誌とあわせてご利用ください。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

東京ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は5.47%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などの需要が続き、9月には平均空室率が2009年2月以来の5%台に低下しました。新規供給量が例年並みだったことや、既存ビルにおける大型解約の動きが少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約13万坪減少しました。12月時点の平均賃料は16,953円。前年同月比4.60% (746円) 上げました。築年数の浅い好条件の大型空室への引き合いが活発に見られたことから、既存ビルの賃料相場も底入れ感が強まり、ビジネス地区全体の賃料相場は年間を通して小幅な上昇が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約24万坪 (20棟) が竣工を予定しており、既に引き合いや成約が進んでいるビルが見られます。新築ビルへの移転需要は強いことから、募集状況は順調に推移するとの見方が多くあります。(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2009年2月以来の7%台に改善

大阪ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.92%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う需要や拡張移転、館内増床の動きが続いたほか、自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約も多く見られました。同空室率は年間を通して低下傾向となり、12月に2009年2月以来の7%台まで改善しました。新規供給が大幅に減少したことや、大型解約の動きが少なかったことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,123円。賃料相場は小幅な下落が続き、前年同月比では1.31% (148円) 下げました。2015年の新規供給は延床面積合計約4万1千坪 (6棟) が竣工を予定しています。また、大手企業の自社ビル竣工に伴う大型二次空室の発生も見込まれています。大型空室に品薄感が感じられる中、これらのビルの募集動向が注目されています。(D. O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 旺盛なオフィス需要が続き、平均空室率は7%台に改善

名古屋ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.53%。前年同月比2.11ポイント下げました。2014年は統合に伴う拡張移転や館内増床、自社ビルや郊外からの借り換え移転など、テナント企業の旺盛なオフィス需要が続き、同空室率は10月に2008年10月以来の7%台に改善しました。大型解約の動きが落ち着いたことや新規供給がなかったこともあり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,742円。前年同月比0.79% (86円) 下げました。募集に際して条件面で柔軟に対応する動きが見られたため、年間を通して小幅な下落が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約10万坪 (3棟) が竣工を予定しています。名古屋のオフィスビル市場では、これまでにない大型供給となるため、テナント企業の活発な動きが期待されています。(H. T)

## 札幌 ビジネス地区

### オフィスビル市場の改善傾向続き、平均空室率は7%台に改善

札幌ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.78%。前年同月比0.90ポイント下げました。2014年は年間を通してコールセンターやIT系企業のオフィス拡張に伴う大型需要が続いたことや、中小規模の拡張移転や館内増床、新規進出の動きも見られたため、同空室率は11月に2008年3月以来の7%台まで改善しました。新築ビルが満室で竣工したことや、既存ビルの成約も進んだことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,189円。前年同月比0.42% (34円) 上げました。賃料相場に底入れ感が始まり、小幅に上昇する動きも見られました。2015年の新規供給は延床面積約2千5百坪 (1棟) が高稼働で竣工する予定です。大型空室の減少により、中小規模の需要が中心になることが予想されるため、市場の改善ペースが緩やかになるとの見方が多くあります。(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小幅な改善続く

仙台ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は11.06%。前年同月比0.97ポイント下げました。2014年は館内増床や拡張移転など中小規模の成約の動きが見られ、同空室率が8月に10%台に改善しました。9月には大型解約や新規供給の影響により、再び11%台に上昇したものの、10月以降は小幅な改善傾向となりました。年間を通して中小規模の移転需要が堅調に推移したため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,103円。前年同月比0.15% (14円) 下げました。賃料相場には大きな変動が見られず、おおむね横ばいで推移しました。2015年はオフィスビルの新規供給はないものの、行政機関の建物の完成による二次空室の発生が見込まれています。大型テナントの移転需要が少なくなっている中、これらの二次空室の成約状況が市場の動向を左右するポイントになりそうです。(S. M)

## 横浜 ビジネス地区

### 新規供給の影響あるも、平均空室率は小幅に低下

横浜ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は8.38%。前年同月比0.45ポイント下げました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工した影響により、平均空室率が9%台に上昇したものの、4月以降はビジネス地区外からの移転に伴う大型成約や中小規模の館内増床や拡張移転の動きが見られ、同空室率は小幅な低下が続きました。新築ビルに募集面積を残していることや、大型需要が減少したことなどから、横浜ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約1千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,422円。前年同月比1.24% (131円) 下げました。募集や誘致に際して条件面で対応する動きが見られたため、賃料相場は小幅な下落が続きました。2015年の新規供給の予定はありません。築年数の浅い大型ビルの空室への引き合いが増え、市場の改善が進むことを期待しています。(T. H)

## 福岡 ビジネス地区

### 活発なオフィス需要が続き、平均空室率は23カ月連続で低下

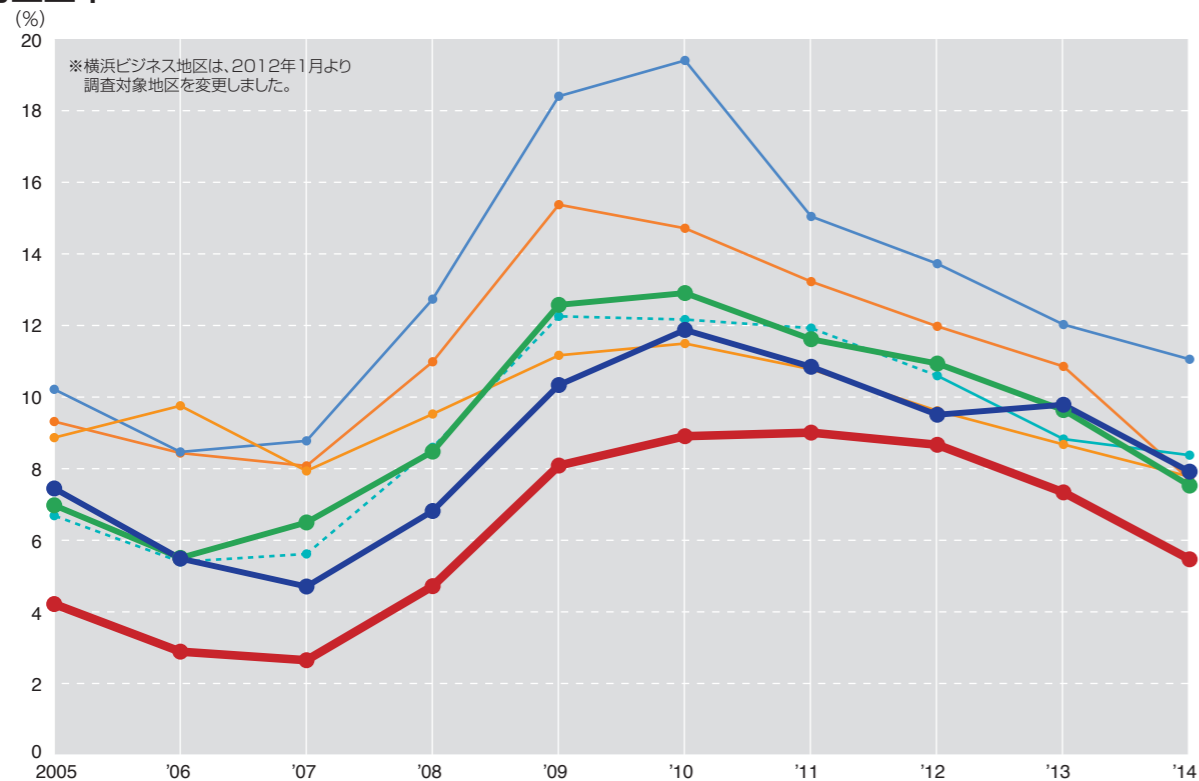
福岡ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.70%。前年同月比3.16ポイント下げました。2014年はテナント企業の活発なオフィス需要が続いたため、同空室率は2013年2月以降、23カ月連続で低下し、10月には2007年9月以来の7%台に改善しました。3月に竣工した新築ビルが満室稼働したほか、築年数の浅い大型空室を中心に成約が進んだことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,207円。前年同月比0.36% (33円) 下げました。一部で募集賃料を見直す動きが始まったことなどから、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかり、賃料相場は年間を通しておおむね横ばいで推移しました。2015年の新規供給は延床面積約3千坪 (1棟) が竣工を予定しています。テナント企業の移転需要は堅調なことから、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。(K. H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

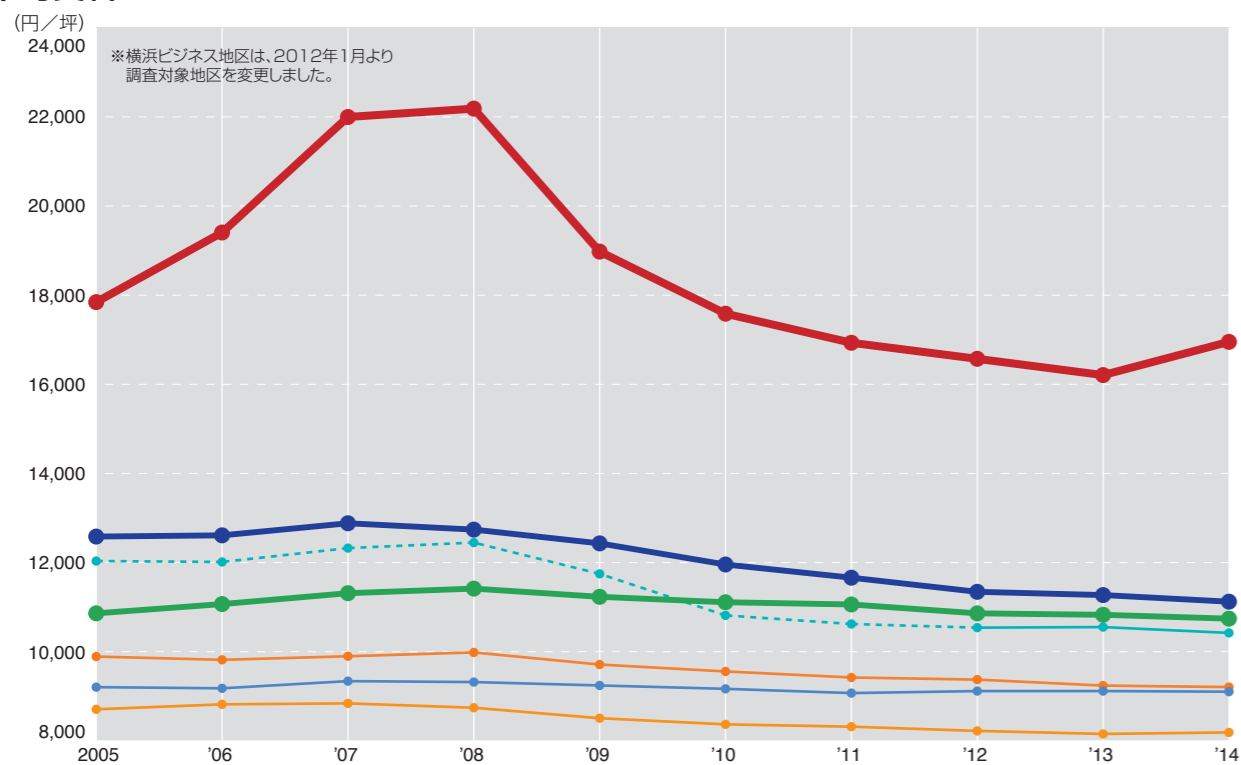
## 調査対象について

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



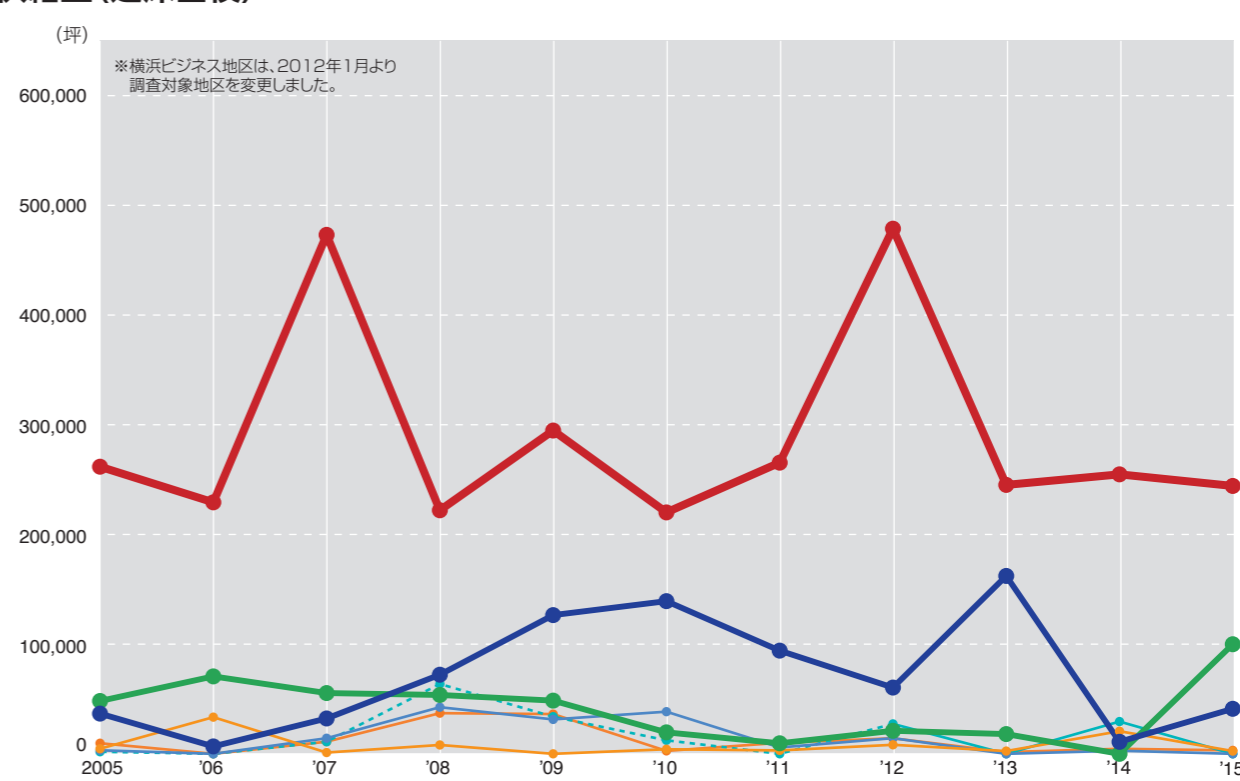
## 平均賃料



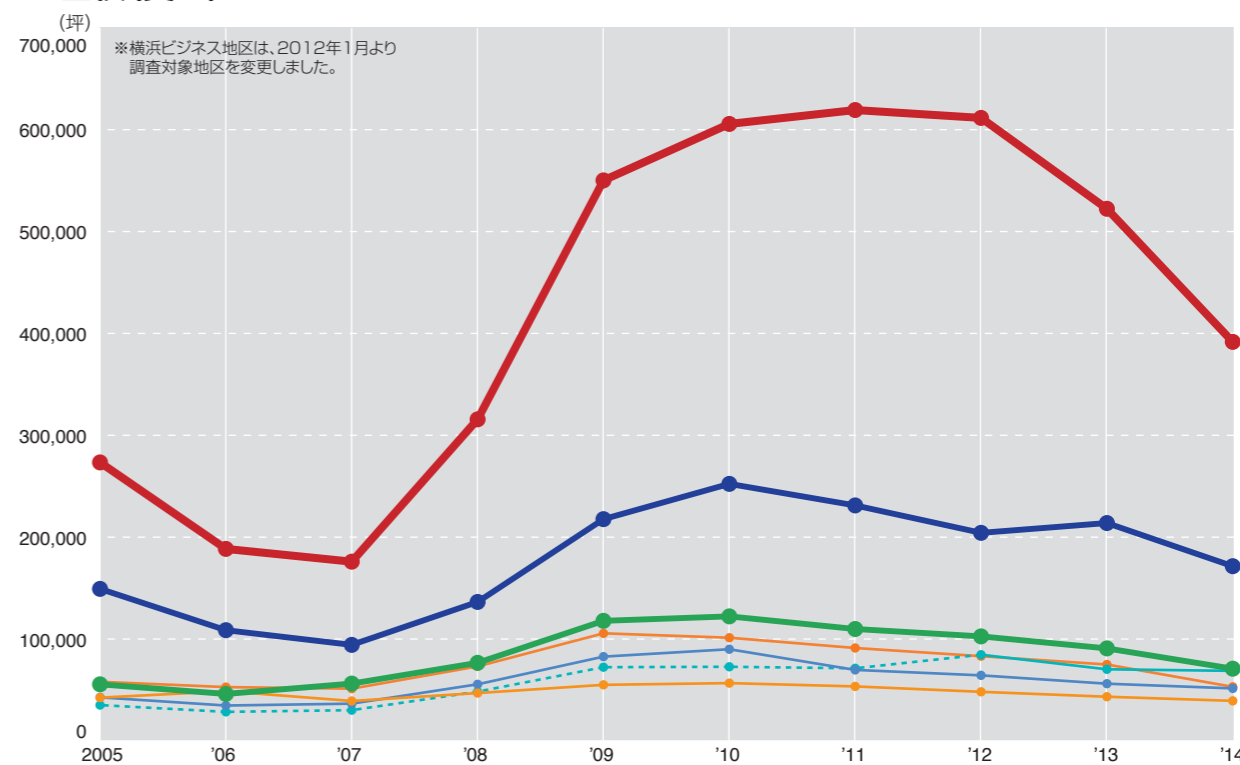
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2014年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,627棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／828棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／484棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／401棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／354棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／432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

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

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

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

**調査対象ビル数** ■東京ビジネス地区**2,627棟**。  
(新築ビル**29棟**、既存ビル**2,598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×規模別のレントラブル比」としました。

規模/延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

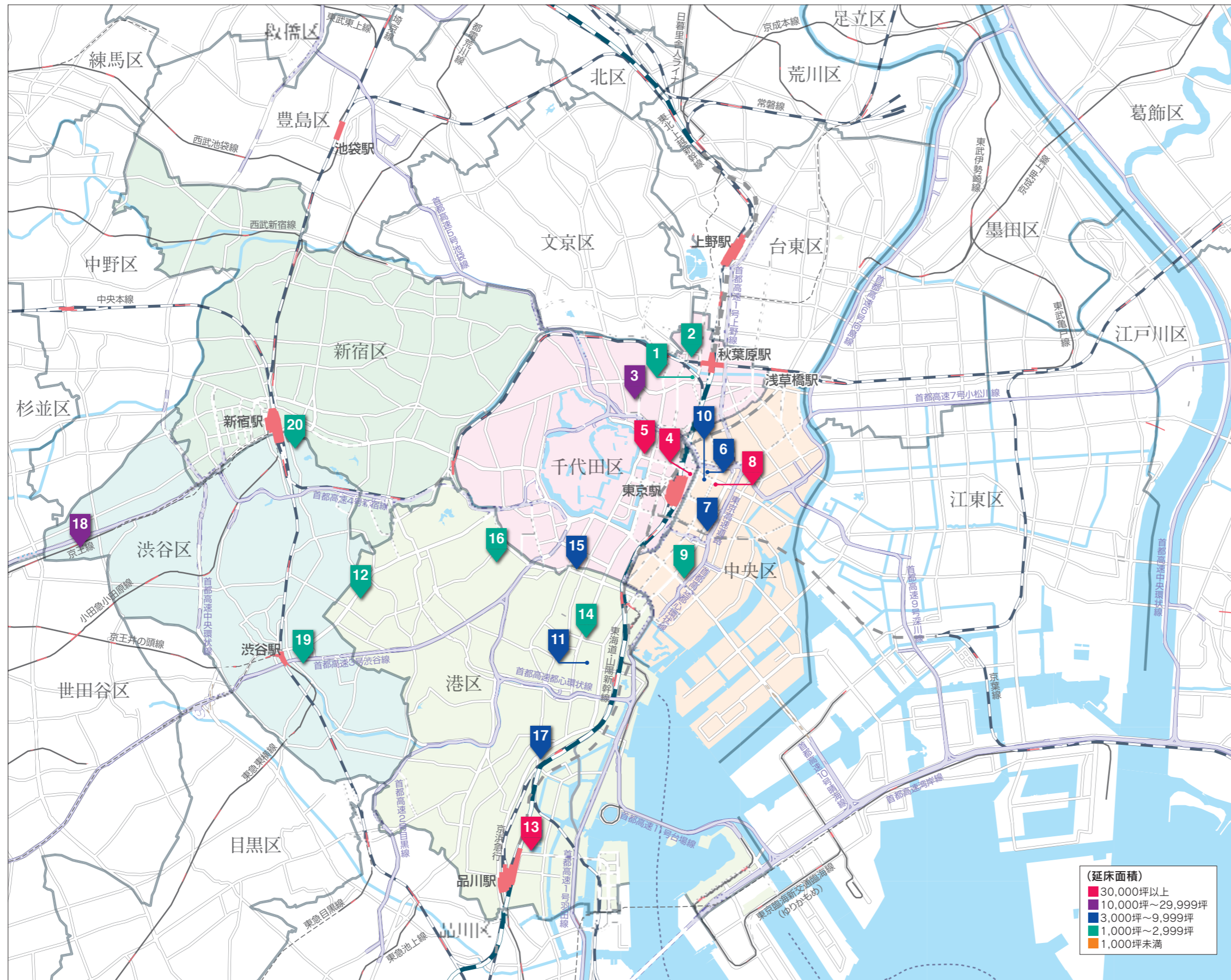
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 基準階面積は、契約面積を表示します。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2014年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2005年～2013年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2015年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2014年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2014年8月撮影

# 2015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 相鉄万世橋ビル**  
2015年1月竣工/延床面積:約2,311坪/地上9階
- 2 フロントプレイス秋葉原**  
2015年3月竣工/延床面積:約1,960坪/地上7階・地下1階
- 3 テラススクエア**  
2015年4月竣工/延床面積:約15,987坪/地上17階・地下2階
- 4 鉄鋼ビルディング(仮称)**  
2015年10月竣工/延床面積:約35,392坪/地上26階・地下3階
- 5 大手町1-1計画A棟(仮称)**  
2015年11月竣工/延床面積:約32,500坪/地上22階・地下5階
- 6 東京建物日本橋ビル**  
2015年2月竣工/延床面積:約7,071坪/地上13階・地下2階
- 7 京橋MIDビル**  
2015年2月竣工/延床面積:約3,592坪/地上12階・地下1階
- 8 東京日本橋タワー**  
2015年4月竣工/延床面積:約40,334坪/地上35階・地下4階
- 9 七十七銀座ビル**  
2015年8月竣工/延床面積:約1,853坪/地上11階・地下1階
- 10 アーバンネット日本橋二丁目ビル**  
2015年12月竣工/延床面積:約4,475坪/地上10階・地下1階
- 11 CROSS PLACE浜松町**  
2015年1月竣工/延床面積:約3,921坪/地上10階・地下1階
- 12 新青山東急ビル**  
2015年1月竣工/延床面積:約2,918坪/地上11階・地下1階
- 13 品川シーズンテラス**  
2015年2月竣工/延床面積:約62,249坪/地上32階・地下1階
- 14 フロントプレイス御成門**  
2015年3月竣工/延床面積:約2,639坪/地上8階・地下1階
- 15 ヒューリック虎ノ門ビル**  
2015年5月竣工/延床面積:約3,682坪/地上11階・地下1階
- 16 S-GATE AKASAKA**  
2015年7月竣工/延床面積:約1,220坪/地上8階
- 17 住友不動産三田ビル(仮称)**  
2015年11月竣工/延床面積:約7,300坪/地上13階
- 18 メルクマール京王塚塚**  
2015年3月竣工/延床面積:約11,615坪/地上21階・地下2階
- 19 清水ビル(仮称)**  
2015年9月竣工/延床面積:約1,373坪/地上11階
- 20 フロントプレイス南新宿**  
2015年12月竣工/延床面積:約1,790坪/地上8階・地下1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>

※当マップにはホームページに掲載のないビルが含まれている場合があります。

(2015年2月時点)

# 東京ビジネス地区①

## 2014年の動向

東京ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は5.47%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などのオフィス需要が続き、3月には平均空室率が2009年5月以来の6%台に、9月には同空室率が2009年2月以来の5%台まで低下しました。11月、12月は大型テナントの移転の動きがやや減少したため、空室率の下げ幅が小さくなったものの、同空室率は2013年6月以降、18カ月連続で低下しました。オフィス需要が堅調に推移する中、新規供給量が前年とほぼ同量となったことや、既存ビルにおける大型解約の動きが減少したこと、東京ビジネス地区の空室面積はこの1年間に約13万坪減少しました。12月時点の平均賃料は16,953円。前年同月比4.60% (746円) 上げました。2014年は新築ビルへの移転需要が堅調に推移したほか、築年数の浅い好条件の大型空室への引き合いも活発に見られたことから、既存ビルの賃料相場に底入れ感が強まり、ビジネス地区全体の賃料相場は年間を通して小幅な上昇が続きました。(M. T)

### <平均空室率の推移と動向>

▼1月/7.18%、前月比0.16ポイント低下。新築ビルが満室や高稼働で竣工したほか、既存ビルにも自社ビルからの借り換え移転などに伴う成約の動きが見られ、空室面積が約1万坪減少した。平均賃料は16,242円、前月比0.22% (35円) 上昇。同賃料は3カ月ぶりの上昇となった。

▼2月/7.01%、前月比0.17ポイント低下。大規模ビルを含めた2棟の新築ビルが竣工したが、既存ビルでは合併などに伴う大型成約の動きが相次いだことから、空室面積が約1万2千坪減少した。平均賃料は16,250円、前月比0.05% (8円) 上昇した。賃料相場の回復が期待されているものの、同賃料は小幅な上昇に止まっている。

▼3月/6.70%、前月比0.31ポイント下げ、2009年5月以来の6%台となった。大型解約の影響が一部で見られたものの、既存ビルでは統合や拡張移転などに伴う成約の動きが順調に推移したことから空室面積が約2万3千坪減少した。平均賃料は16,325円、前月比0.46% (75円) 上昇。既存ビルの賃料相場にも底入れの兆しが始まった。

▼4月/6.64%、前月比0.06ポイント低下。テナント企業の移転需要は堅調に推移していたが、4月は、大規模ビルを含めた5棟の新築ビルが竣工したこと、大型解約の動きもあったことから、空室面積の減少は約4千4百坪に止まった。平均賃料は16,455円。前月比0.80% (130円) 上昇した。

▼5月/6.52%、前月比0.12ポイント低下。大規模ビル1棟が竣工したものの、大型成約の動きが見られたことや、解約の影響が少なかったことから、空室面積が約7千7百坪減少した。平均賃料は16,501円、前月比0.28% (46円) 上昇。賃料相場の底入れ感は強まっているが、同賃料は依然として小幅な上昇に止まっている。

▼6月/6.45%、前月比0.07ポイント低下。大型成約の動きが多く見られた一方、大規模ビルを含めた3棟の新築ビルが竣工したこと、一部で大型解約の動きもあったことから、空室面積は約3千7百

坪の減少に止まった。平均賃料は16,607円、前月比0.64% (106円) 上昇した。空室率の低下が続いているため、賃料相場の動向が注目されている。

▼7月/6.20%、前月比0.25ポイント低下。大規模ビルの供給がなく、解約の影響も少ない中、既存ビルの大型空室に成約の動きが見られたことから、空室面積が約1万8千坪減少した。平均賃料は16,663円、前月比0.34% (56円) 上昇した。賃料相場の回復が期待されているものの、同賃料は小幅な上昇に止まっている。

▼8月/6.02%、前月比0.18ポイント低下。大型テナントの動きは少なかったが、移転需要が堅調に推移したこと、解約の影響が少なかったことから、空室面積が約1万2千坪減少した。平均賃料は16,729円、前月比0.40% (66円) 上昇。前月比では8カ月連続の上昇となった。

▼9月/5.65%、前月比0.37ポイント下げ、2009年2月以来の5%台に低下した。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2万7千坪減少した。平均賃料は16,805円、前月比0.45% (76円) 上昇した。

▼10月/5.60%、前月比0.05ポイント低下。新築ビル2棟が満室や高稼働で竣工した。既存ビルでは統合などに伴う大型成約が見られた一方で、大型解約の動きもあったことから、空室面積の減少は約3千1百坪に止まった。平均賃料は16,913円、前月比0.64% (108円) 上昇した。既存ビルの賃料相場にも底入れ感が見られ、同賃料は小幅な上昇が続いている。

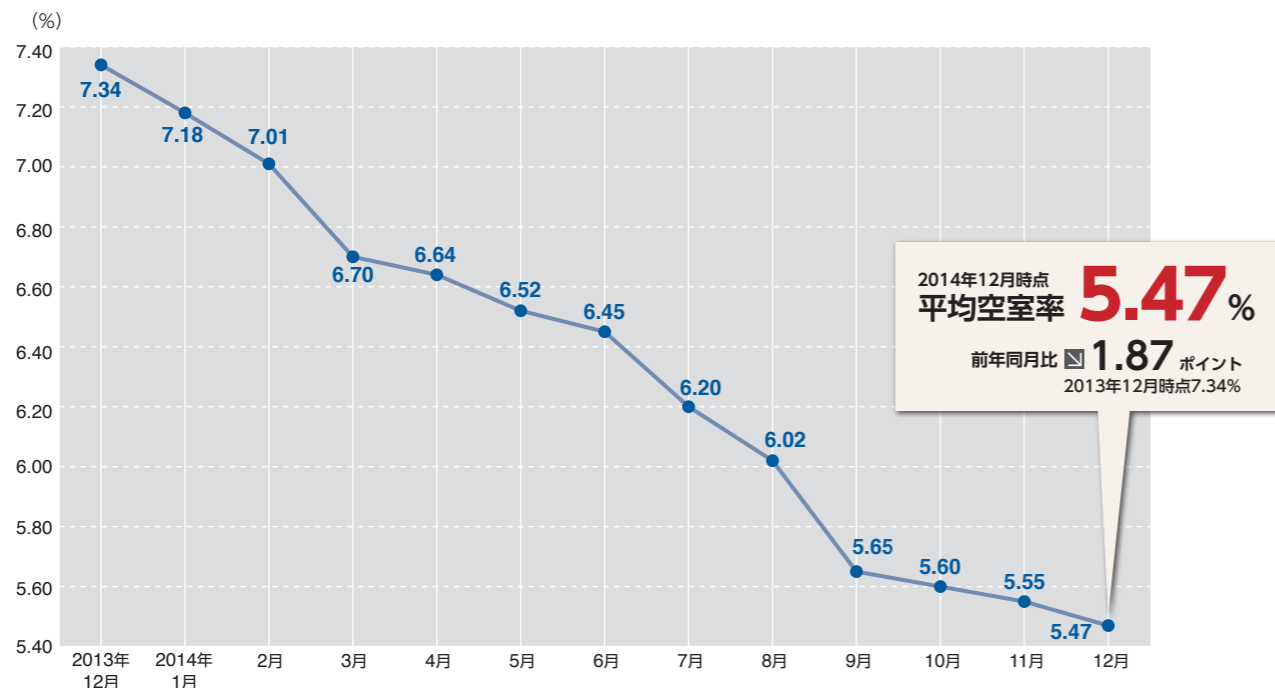
▼11月/5.55%、前月比0.05ポイント低下。新築・既存ビルともに拡張や統合に伴う成約が見られたものの、大型テナントの動きが少なかったため、空室面積の減少は約4千2百坪に止まった。平均賃料は16,950円、前月比0.22% (37円) 上昇した。上げ幅は依然として小さいが、賃料相場は堅調に推移している。

▼12月/5.47%、前月比0.08ポイント低下。新築ビル1棟が満室で竣工したほか、既存ビルでも拡張移転や館内増床に伴う成約の動きが見られた。ただ、大型テナントの動きが少なかったため、空室面積は5千8百坪の減少に止まった。平均賃料は16,953円、前月比0.02% (3円) 上昇した。賃料相場は小幅な上昇傾向が続いている。

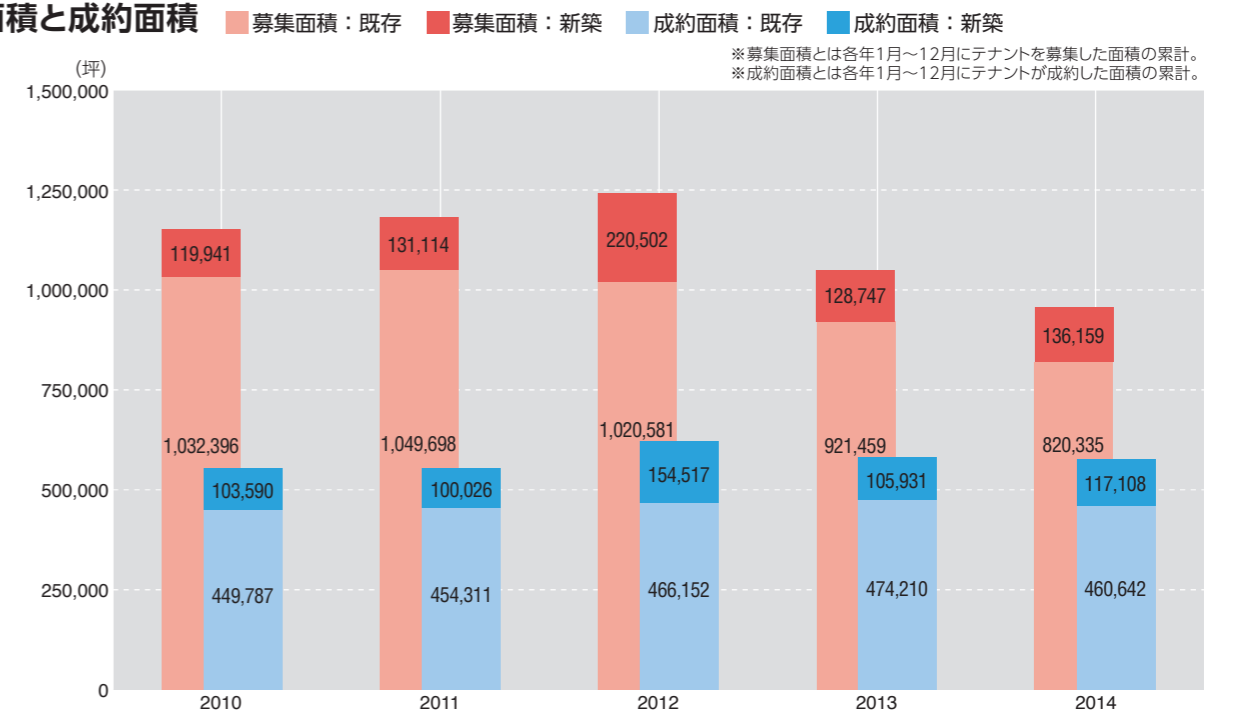
## 今後の状況

東京ビジネス地区の2015年の新規供給は延床面積約244,182坪、供給棟数は20棟が竣工を予定しています。供給量(延床面積)は2014年に比べ約1万坪、棟数では9棟減少します。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは2014年と同じ6棟(延床面積合計約19万8千坪)、延床面積1万坪未満の大型ビルは14棟(同合計約4万6千坪)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、今後の募集動向が注目されています。新築ビルへの引き合いは依然として多く、2014年に竣工したビルの約半数が満室稼働となりました。2015年の新規供給量も前年とほぼ横ばいとなることから、これらのビルの成約が進みそうです。景気は緩やかな回復基調が続くとの見方があるため、2015年もテナント企業の前向きなオフィス需要が続くことを期待しています。(M. T)

平均空室率(月次) ● 平均

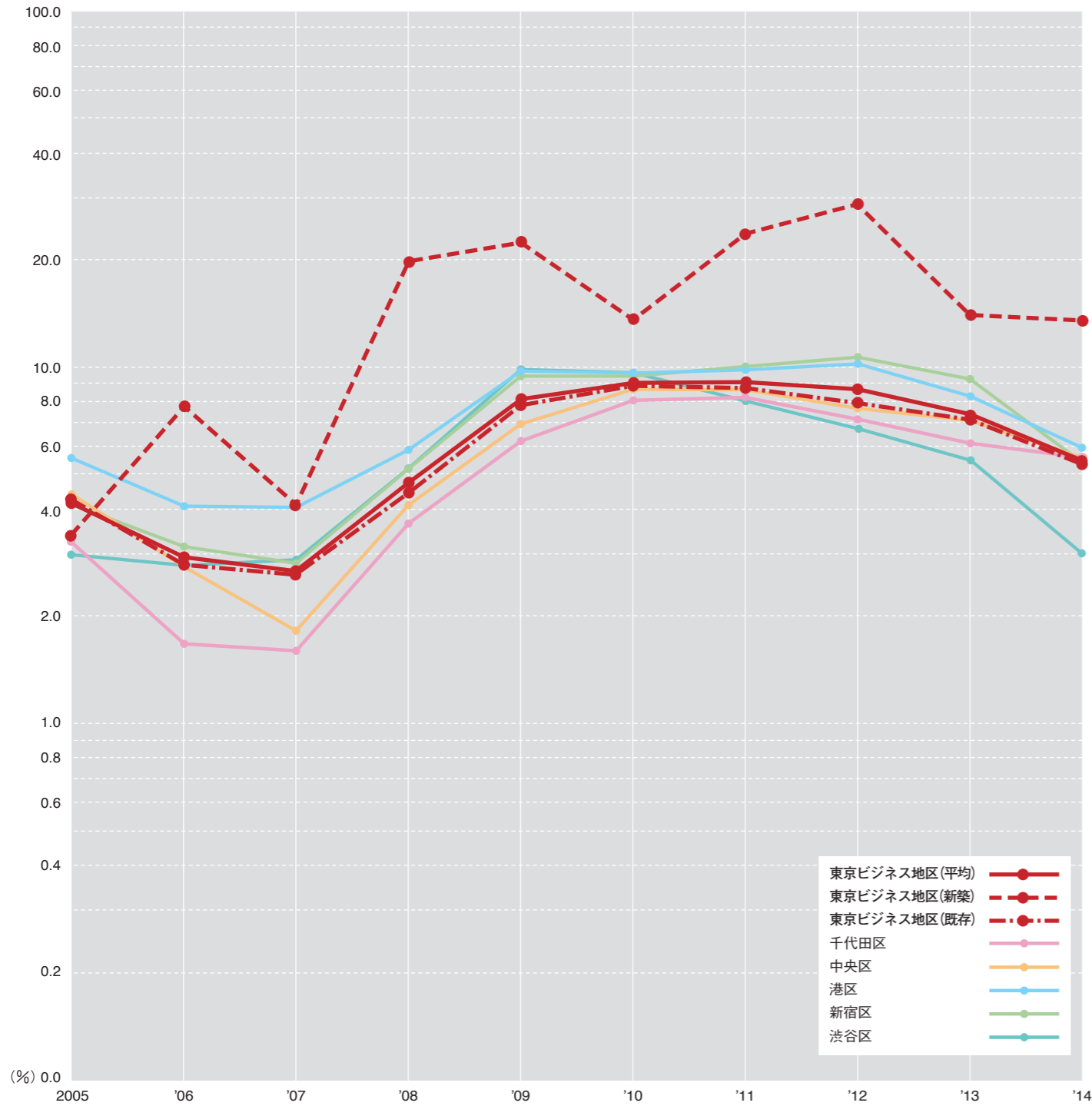


募集面積と成約面積



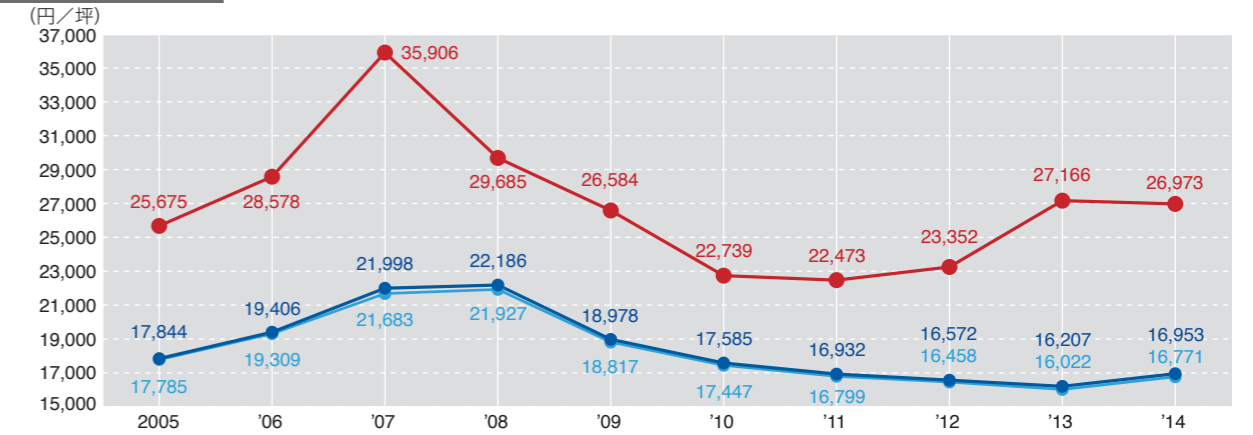
# 東京ビジネス地区②

## 空室率

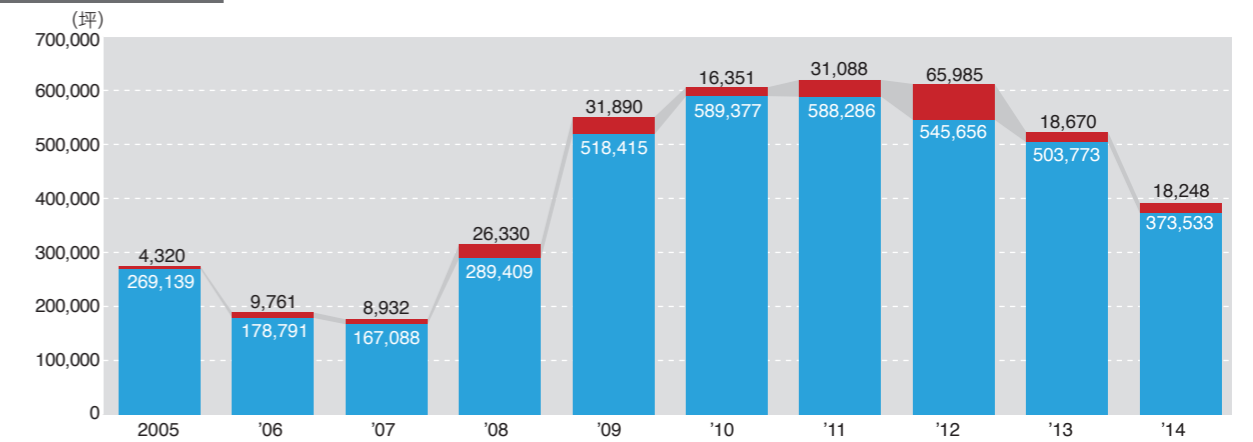


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	10,381,945	10,522,795	10,859,410	10,948,572	11,208,529	11,242,939	11,442,942	11,861,244	12,003,322	12,141,655
貸室面積(坪)	6,478,893	6,527,787	6,654,359	6,687,334	6,802,609	6,798,011	6,877,871	7,056,601	7,113,650	7,166,421
空室面積(坪)	273,459	188,552	176,020	315,739	550,305	605,728	619,374	611,641	522,443	391,781
空室率/平均(%)	4.22	2.89	2.65	4.72	8.09	8.91	9.01	8.67	7.34	5.47
空室率/新築(%)	3.36	7.72	4.08	19.69	22.67	13.63	23.71	29.92	14.50	13.40
空室率/既存(%)	4.24	2.79	2.60	4.42	7.78	8.83	8.72	7.98	7.21	5.31
空室のあるビル比率(%)	31.94	23.06	20.58	32.43	48.58	51.46	50.94	45.43	40.98	35.17

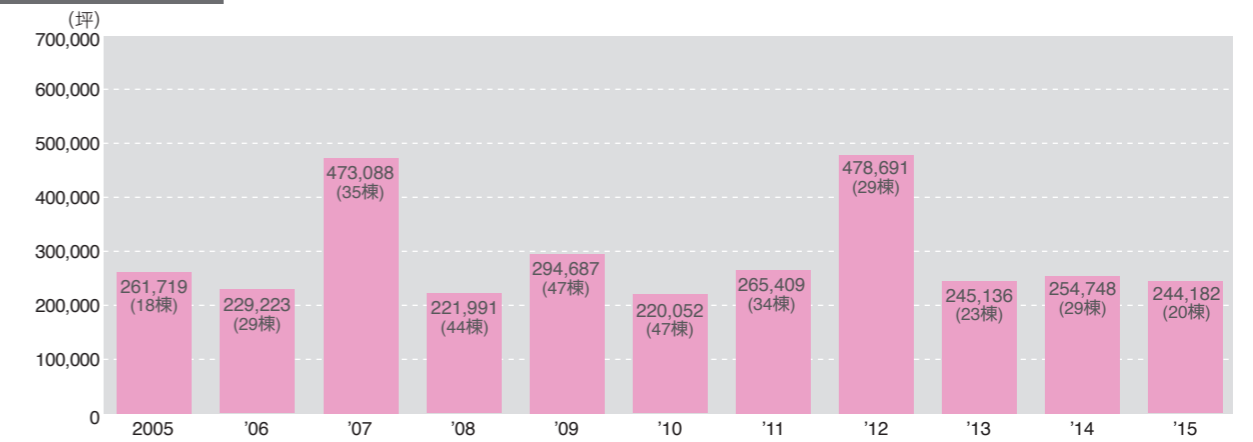
## 平均賃料



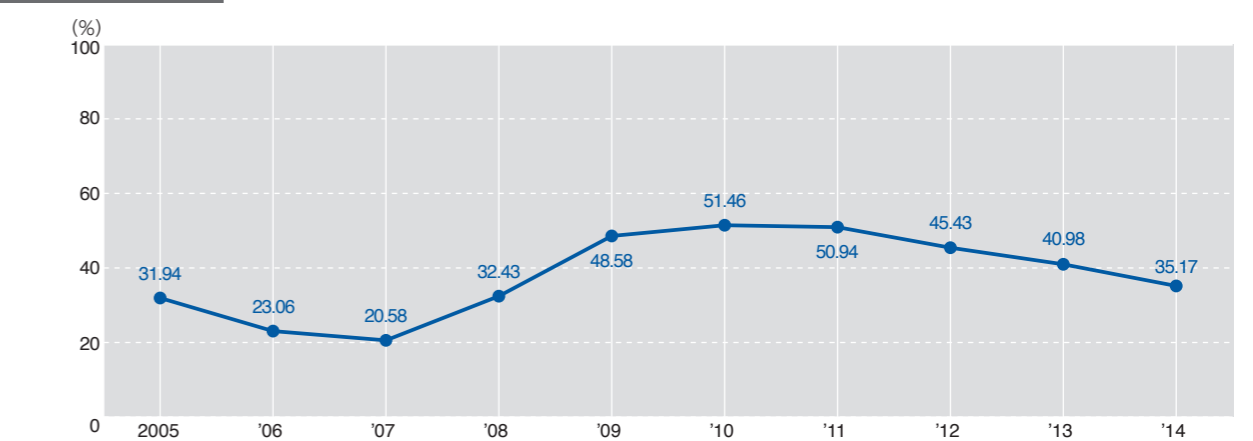
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

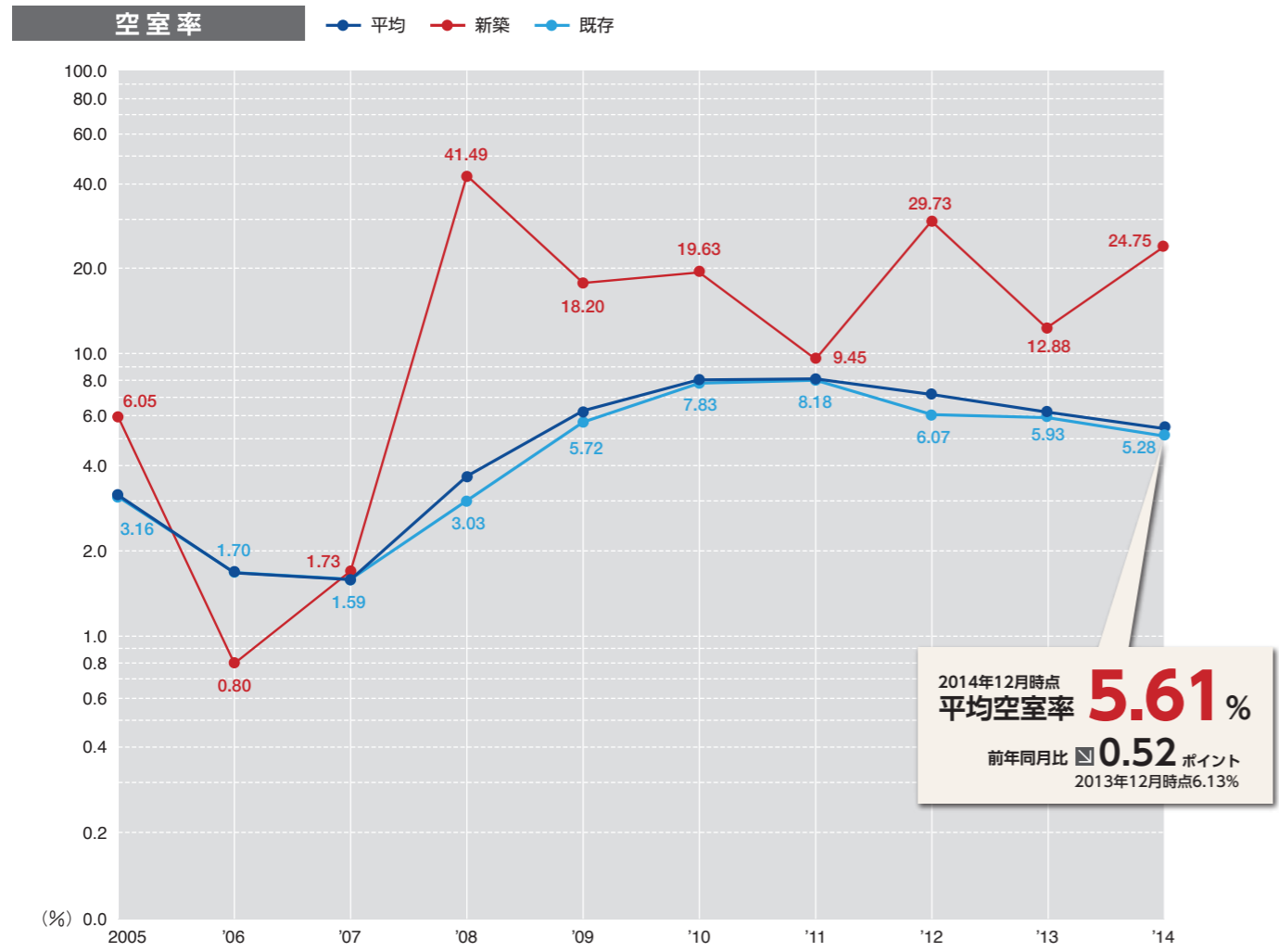




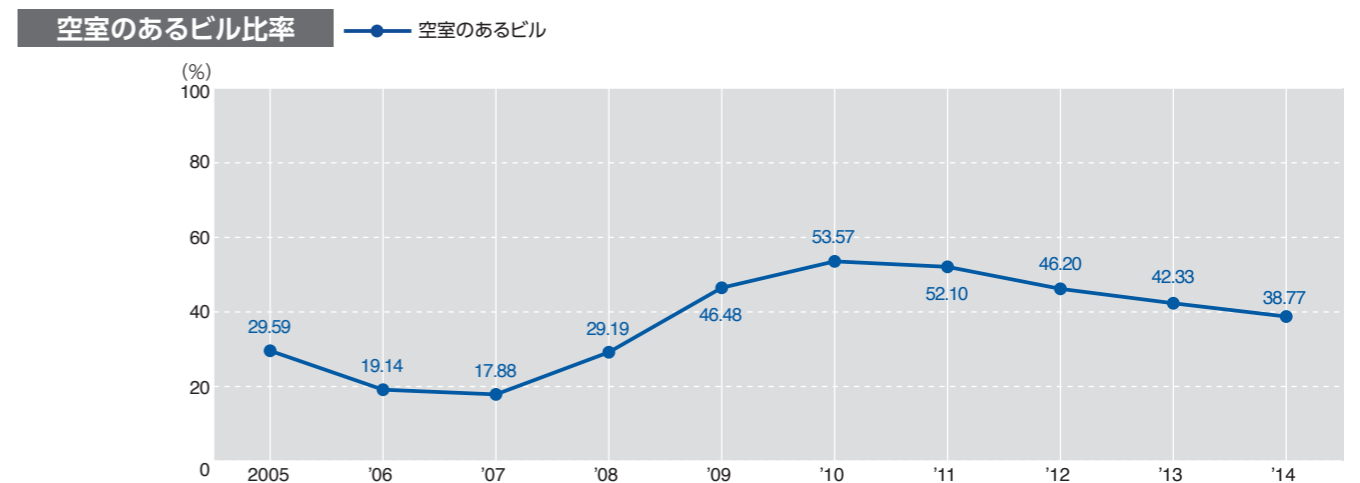
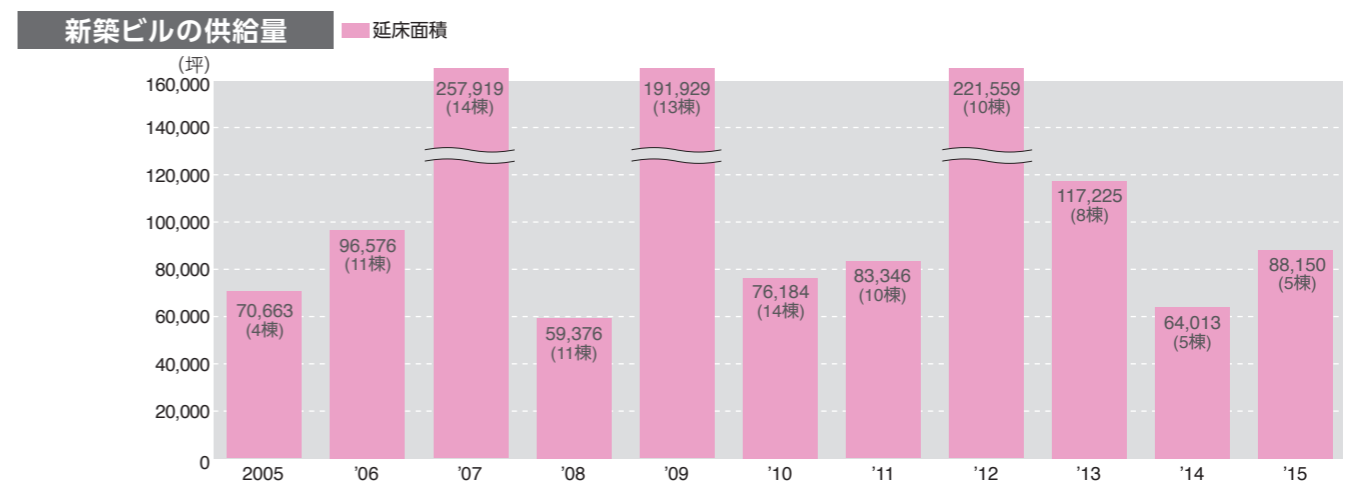
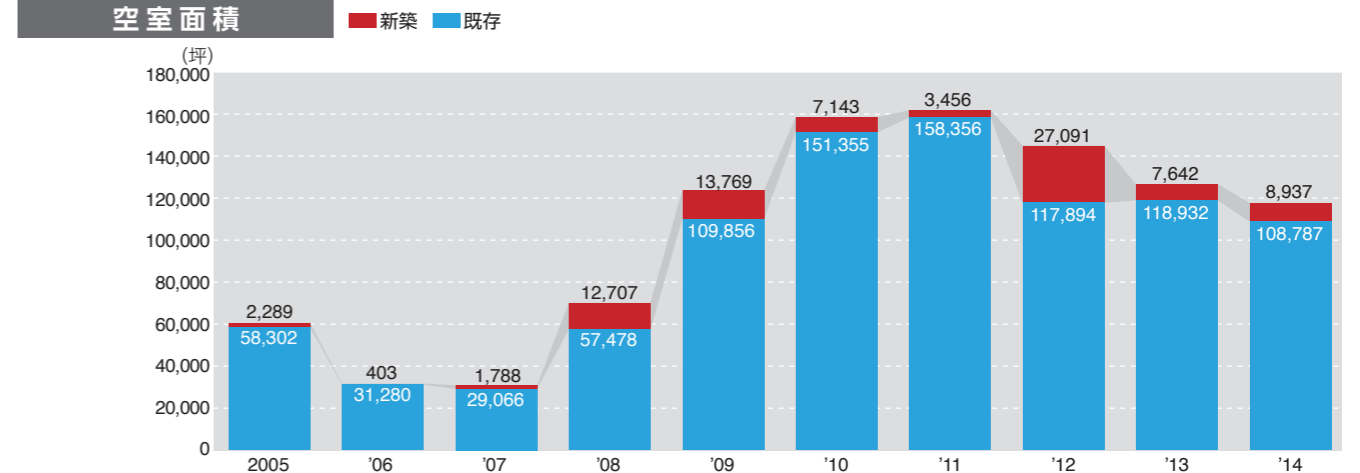
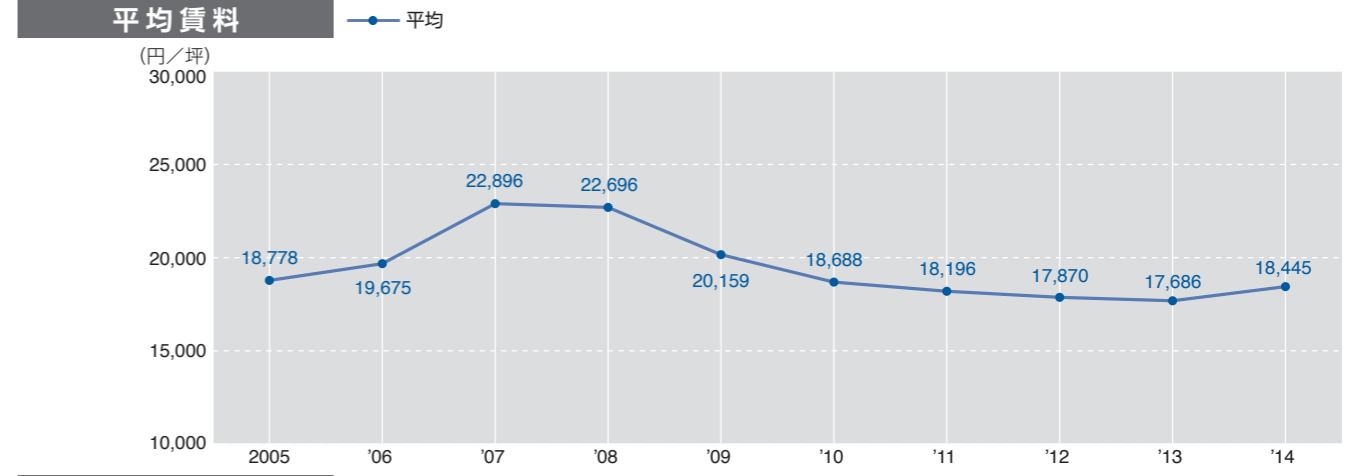
# 千代田区

## 2014年の動向 および今後の状況

千代田区の2014年12月時点の平均空室率は5.61%。前年同月比0.52ポイント下げました。同空室率は1月に2009年3月以来となる5%台に低下しました。新規供給や解約などの影響による変動はあったものの、年間を通して5%台で推移しました。2014年の新規供給量は延床面積合計約6万4千坪(5棟)となりました。2013年に比べて供給量(延床面積)では約5万3千坪減少しました。ただ、2014年に竣工したビルの一部で募集面積を残していることから、新築ビルの空室面積がわずかに増加しました。一方、既存ビルでは大型解約の動きが少ない中、他地区や自社ビルからの借り換え移転、拡張移転などの動きが見られました。このため、千代田区の空室面積はこの1年間に約8千9百坪減少したものの、2014年は都心5区内で最も少ない減少に止まりました。12月時点の平均賃料は18,445円。既存ビルの賃料相場の底入れ感が徐々に強まったことから、前年同月比では4.29%(759円)上昇しました。2015年の新規供給は延床面積合計約8万8千坪(5棟)が竣工する予定です。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルが3棟(延床面積合計約8万3千坪)、同1万坪未満の大規模ビルが2棟(同約5千坪)となります。2015年も企業の移転需要が堅調に推移することを願っています。(Y.T)



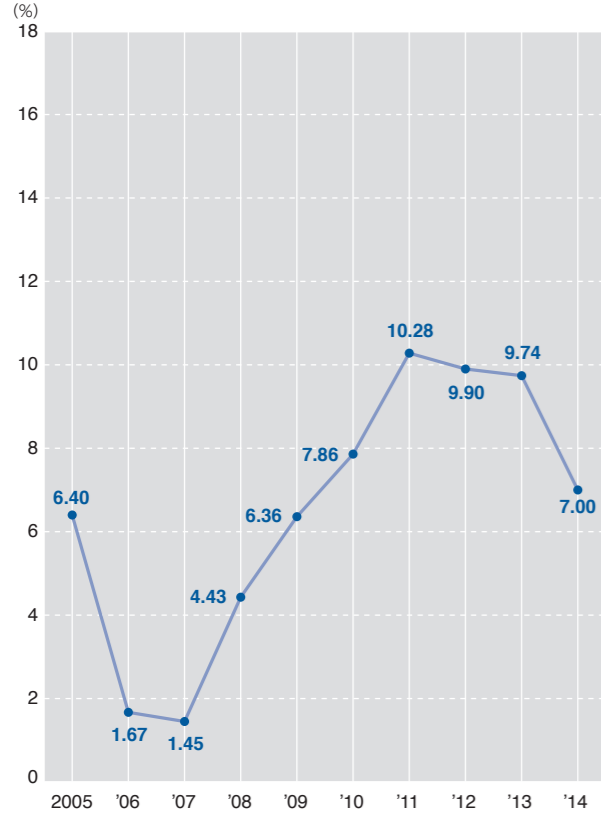
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	3,067,047	3,115,036	3,276,841	3,277,919	3,451,197	3,434,813	3,456,381	3,633,385	3,707,435	3,767,522
貸室面積(坪)	1,882,405	1,893,953	1,935,317	1,926,523	1,995,241	1,968,536	1,971,584	2,032,683	2,066,313	2,097,593
空室面積(坪)	60,591	31,683	30,854	70,185	123,625	158,498	161,812	144,985	126,574	117,724
空室率/平均(%)	3.22	1.67	1.59	3.64	6.20	8.05	8.21	7.13	6.13	5.61
空室のあるビル比率(%)	29.59	19.14	17.88	29.19	46.48	53.57	52.10	46.20	42.33	38.77



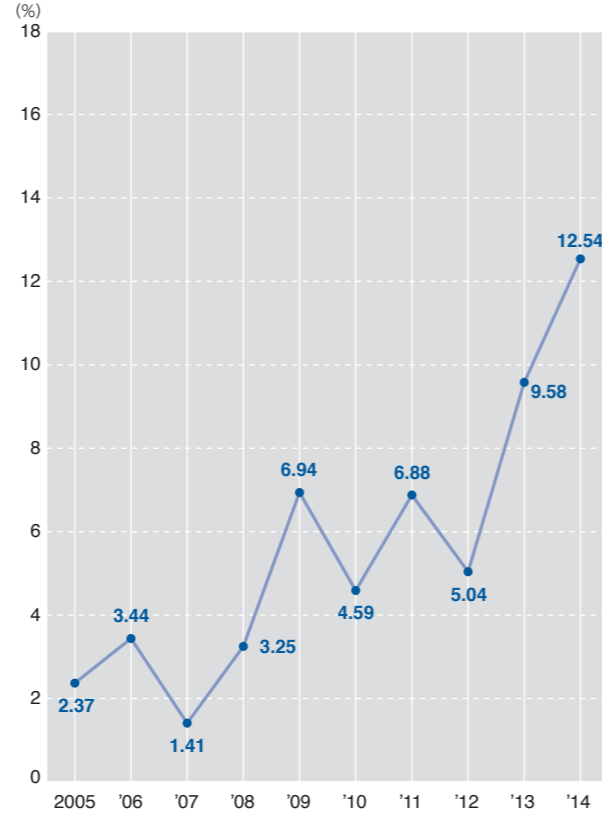
# 千代田区 [エリアデータ]

平均空室率

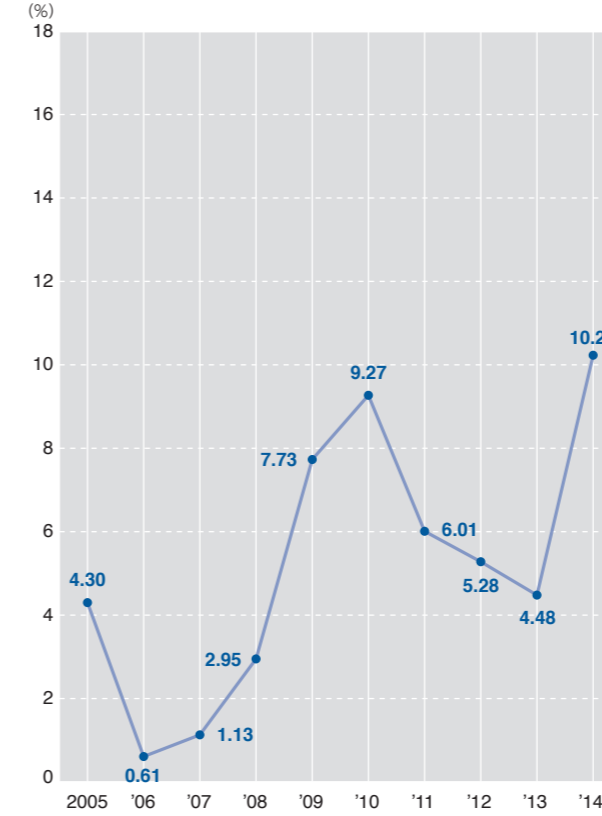
神田・お茶の水



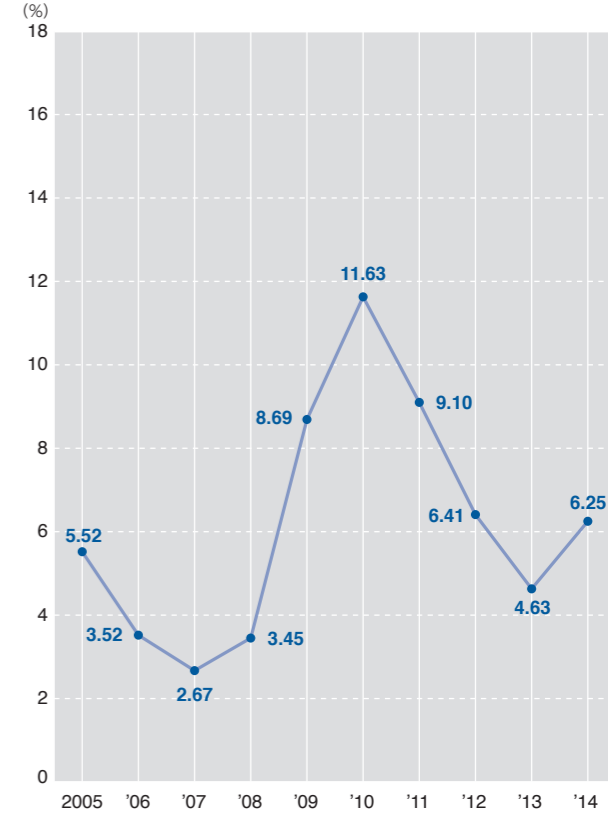
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段

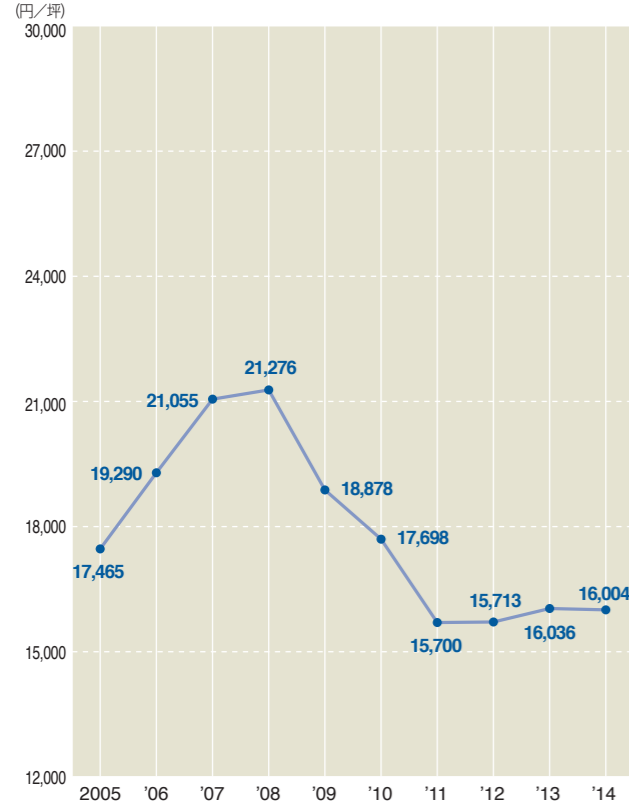


麹町・番町



平均賃料

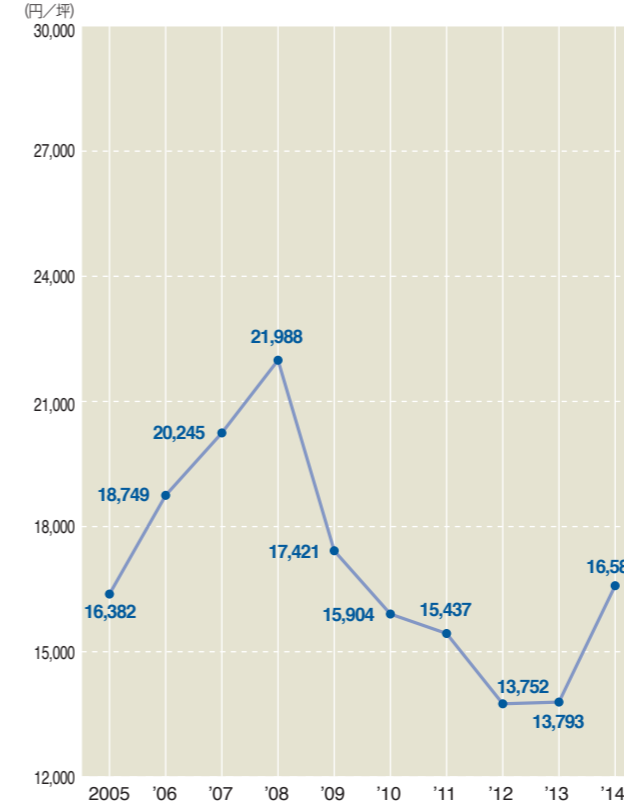
神田・お茶の水



秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段



麹町・番町

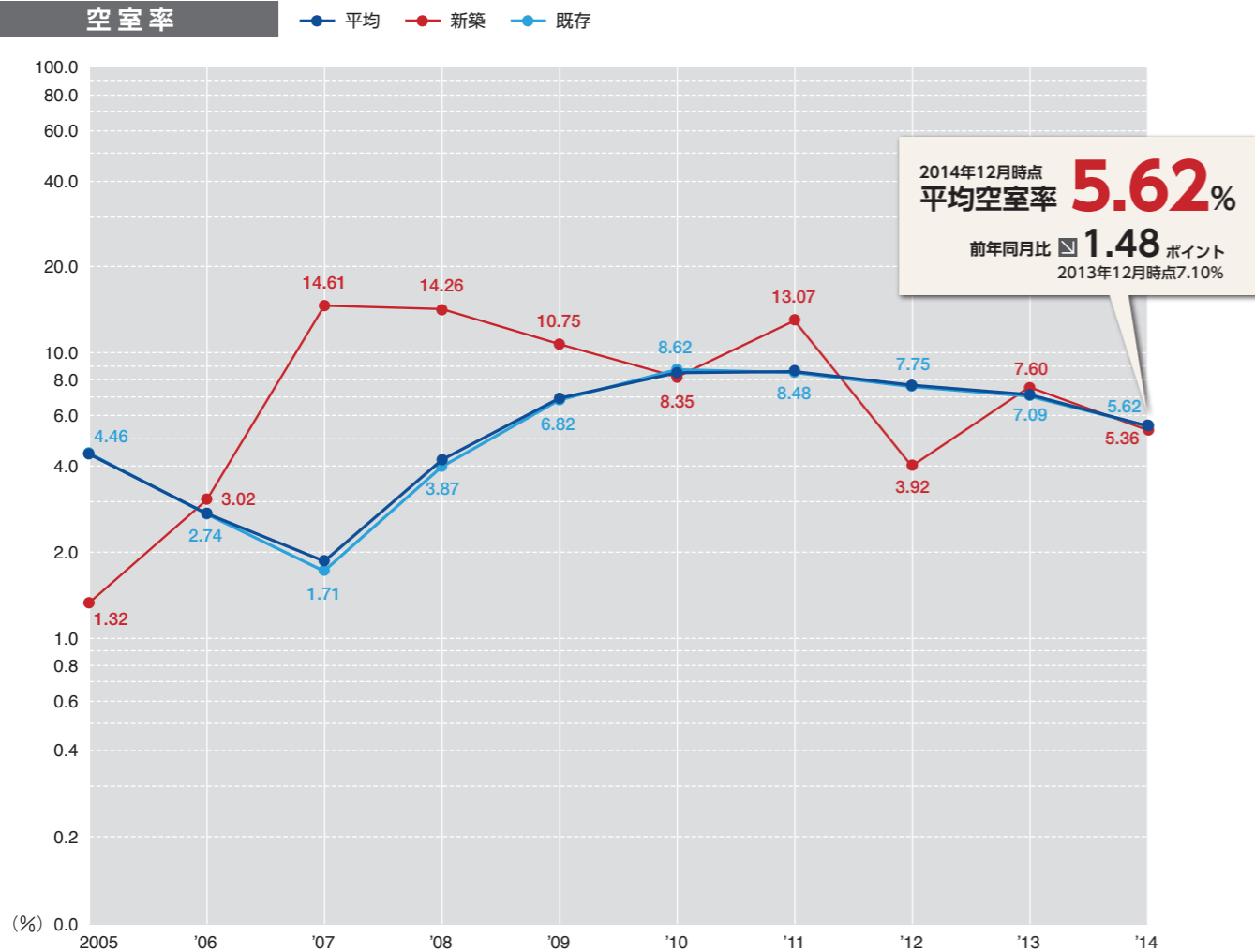


# 中央区

## 2014年の動向 および今後の状況

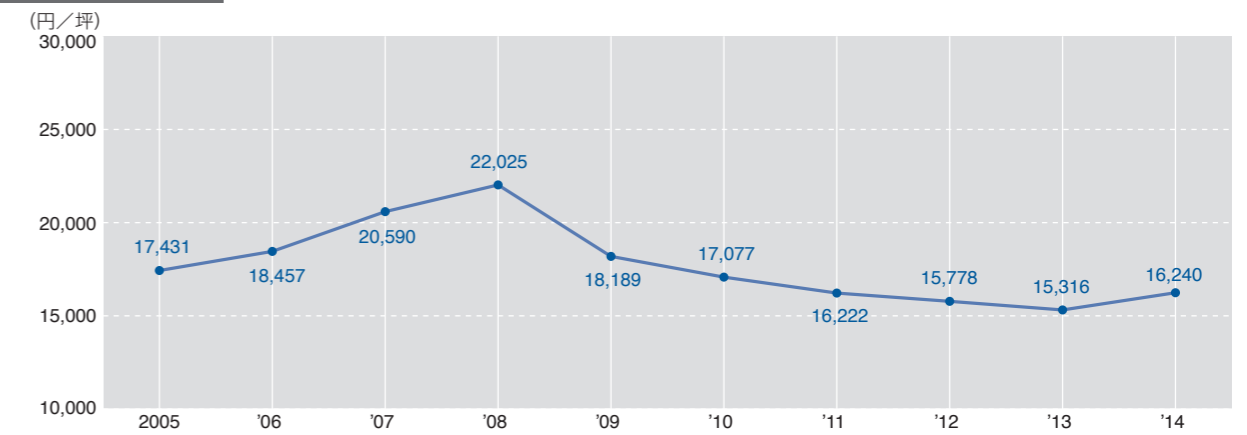
中央区の2014年12月時点の平均空室率は5.62%。前年同月比1.48ポイント下げました。年間を通して成約の動きが堅調に推移したことから、同空室率は10月に2009年6月以来となる5%台に低下しました。2014年の新規供給は延床面積合計約7万3千坪(11棟)となりました。2013年に比べ供給量が減少したことや、募集状況がおおむね順調に推移したため、新築ビルの空室面積が減少しました。既存ビルにおいても、統合や拡張移転、館内増床などに伴う大型需要が見られました。大型解約の動きが少なかったこともあり、中央区の空室面積はこの1年間に約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は16,240円。9月はわずかに下落したものの、年間を通して小幅な上昇が続いたため、前年同月比では6.03%(924円)上げました。2015年の新規供給は延床面積合計約5万7千坪(5棟)が竣工を予定しています。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルが1棟「東京日本橋タワー(延床面積約4万坪)」、同1万坪未満の大型ビルが4棟(同合計約1万7千坪)となります。これらのビルは好立地なため、募集状況はおおむね順調に推移するとの見方が多くなっています。(M.T)

### 空室率

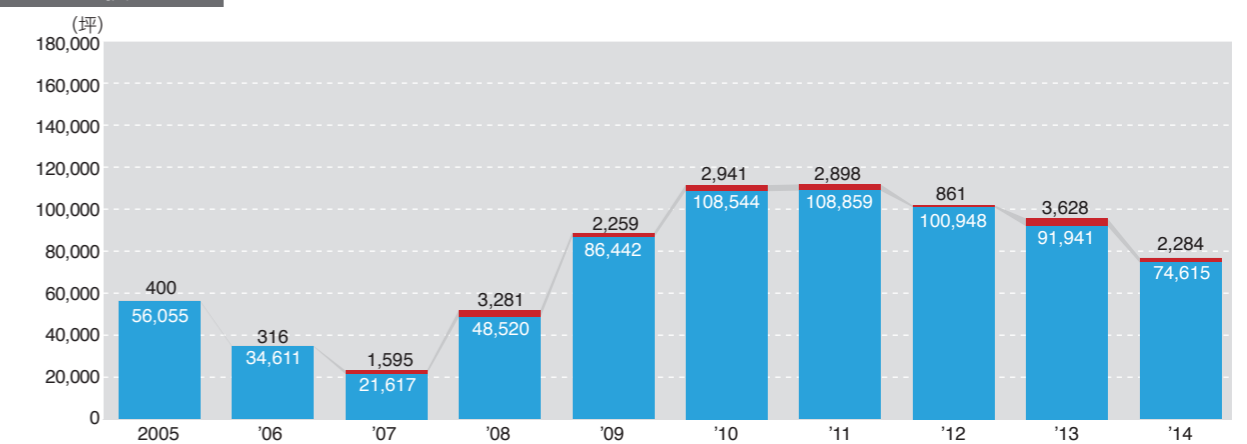


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	1,945,673	1,921,690	1,928,809	1,940,700	1,967,931	1,983,306	2,007,180	2,041,473	2,092,186	2,139,699
貸室面積(坪)	1,288,208	1,272,675	1,272,333	1,276,408	1,288,157	1,294,178	1,306,399	1,324,888	1,345,261	1,369,189
空室面積(坪)	56,455	34,927	23,212	51,801	88,701	111,485	111,757	101,809	95,569	76,899
空室率/平均(%)	4.38	2.74	1.82	4.06	6.89	8.61	8.55	7.68	7.10	5.62
空室のあるビル比率(%)	30.44	19.38	16.05	28.42	42.53	49.24	45.08	39.42	37.92	32.57

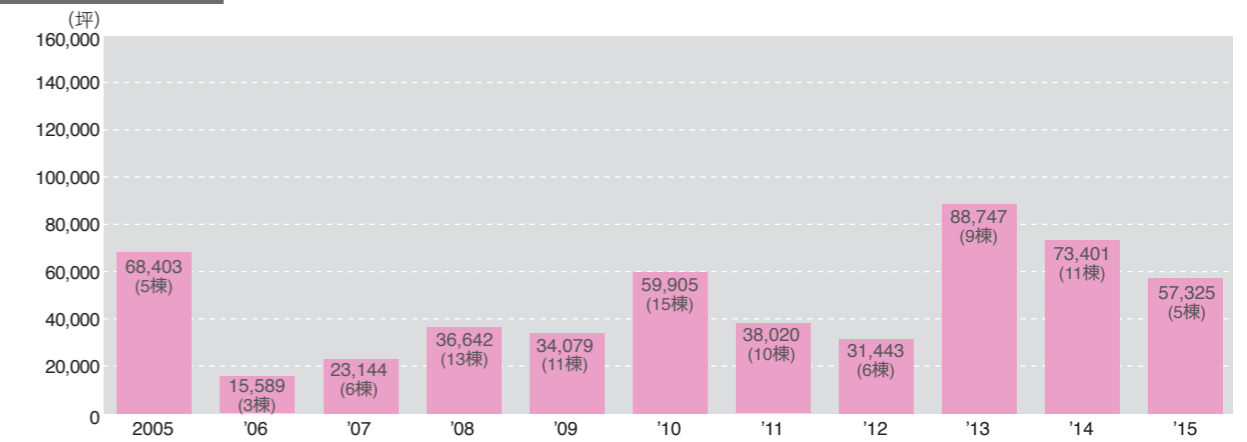
### 平均賃料



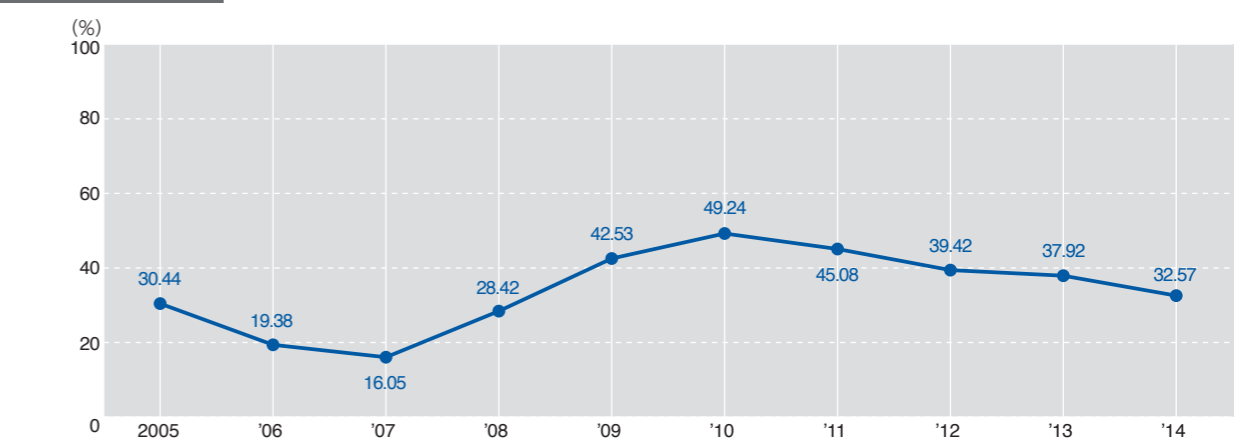
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



### 空室のあるビル比率

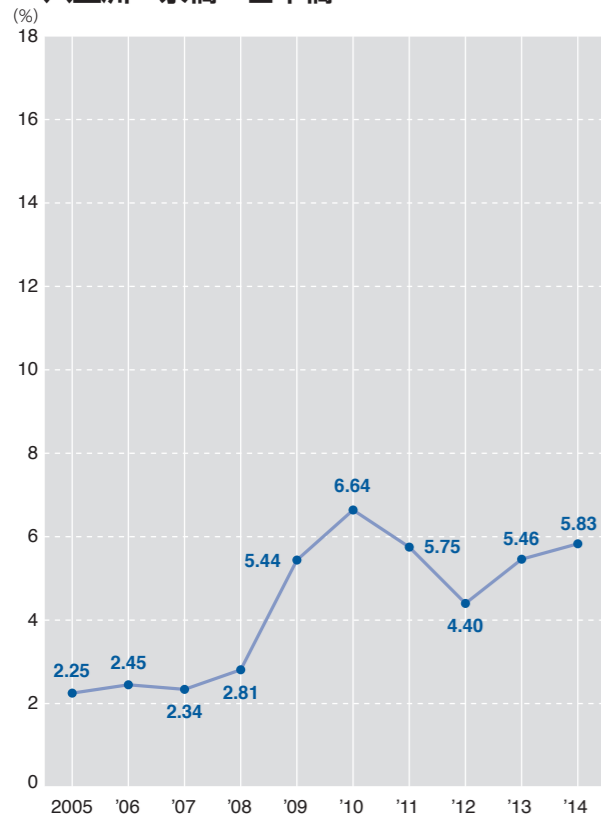


# 中央区 [エリアデータ]

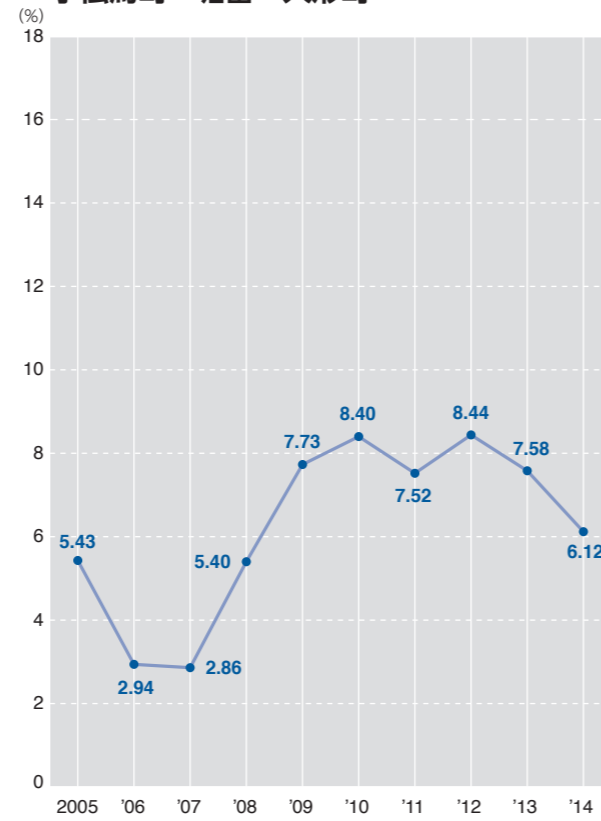
## 平均空室率

平均

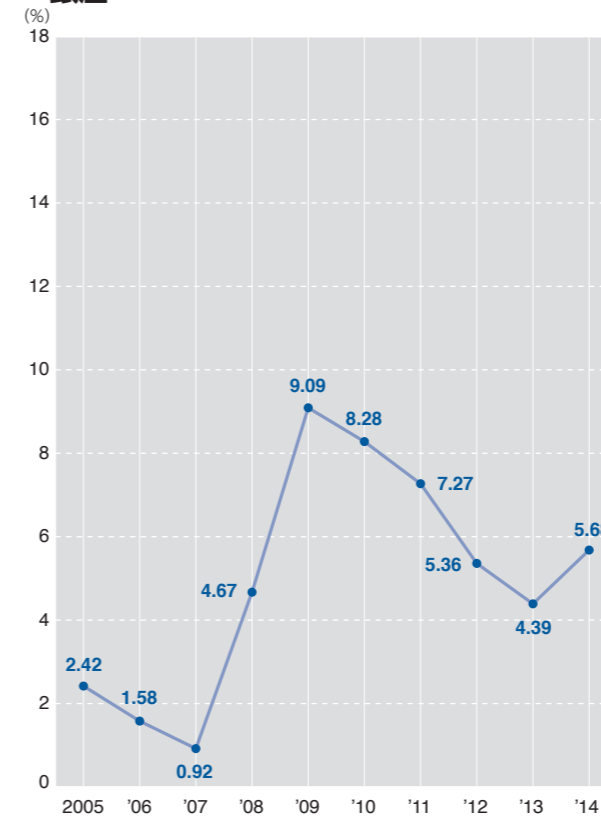
### 八重洲・京橋・日本橋



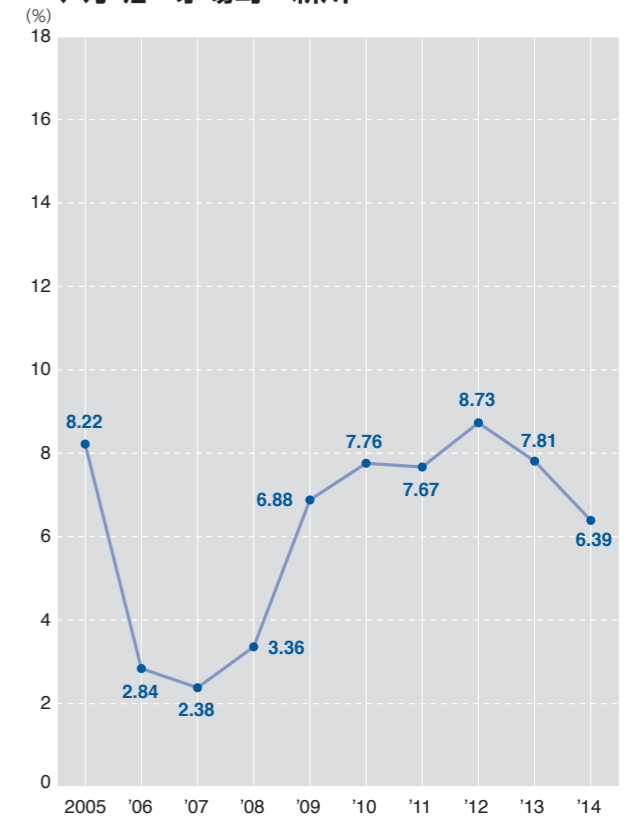
### 小伝馬町・堀留・人形町



### 銀座



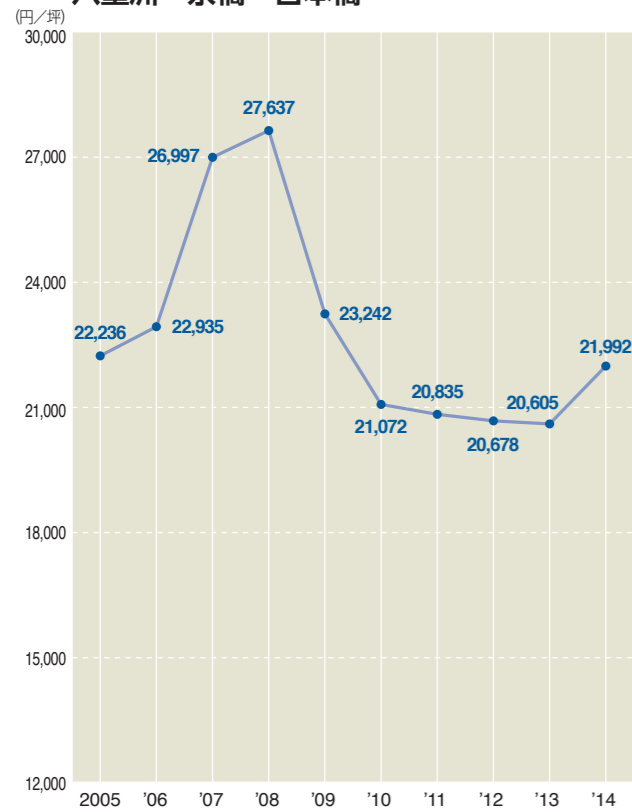
### 八丁堀・茅場町・新川



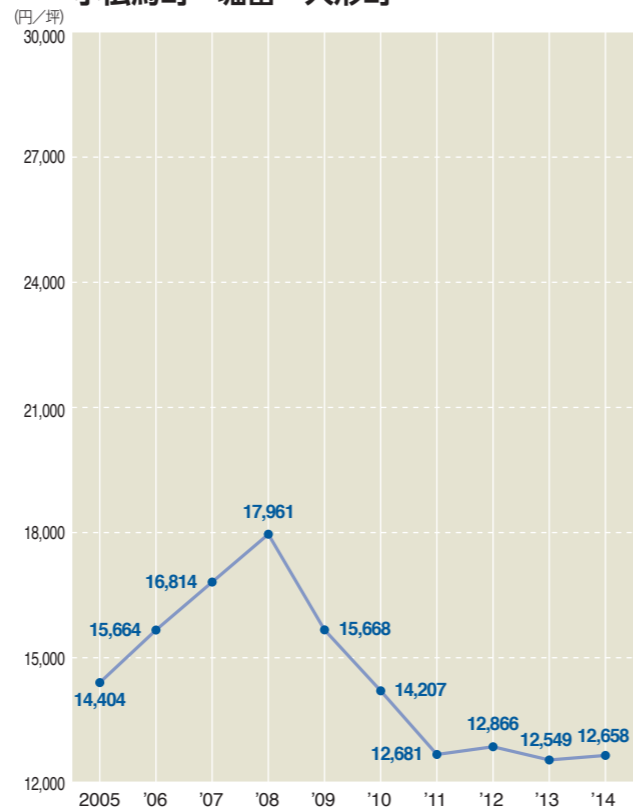
## 平均賃料

平均

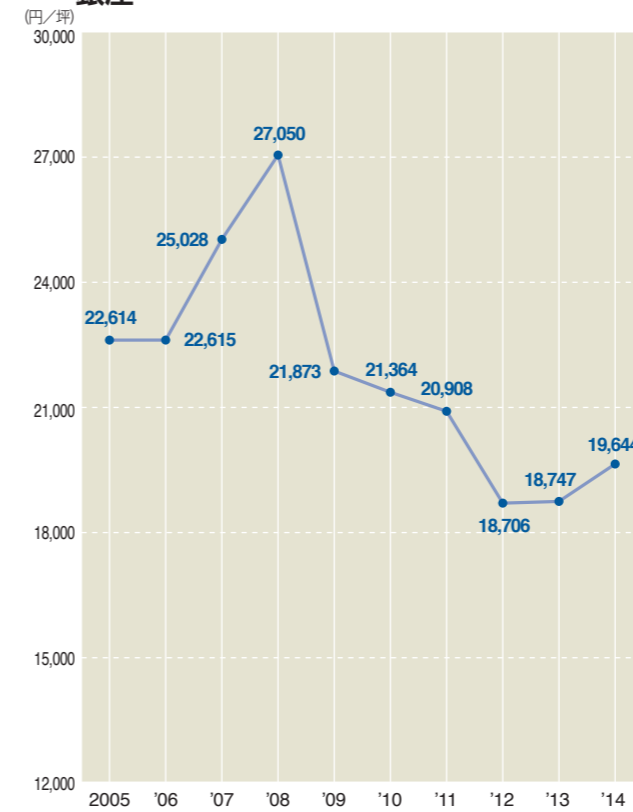
### 八重洲・京橋・日本橋



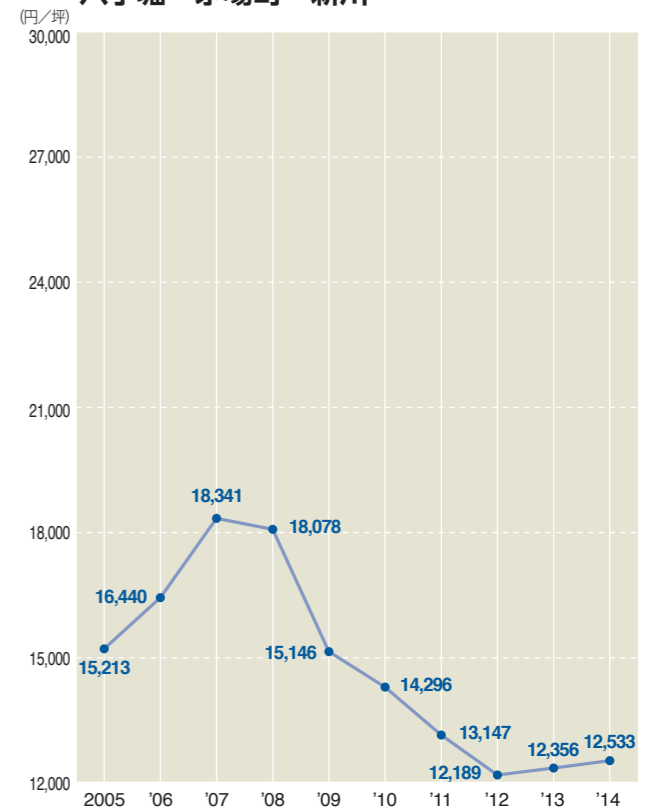
### 小伝馬町・堀留・人形町



### 銀座



### 八丁堀・茅場町・新川

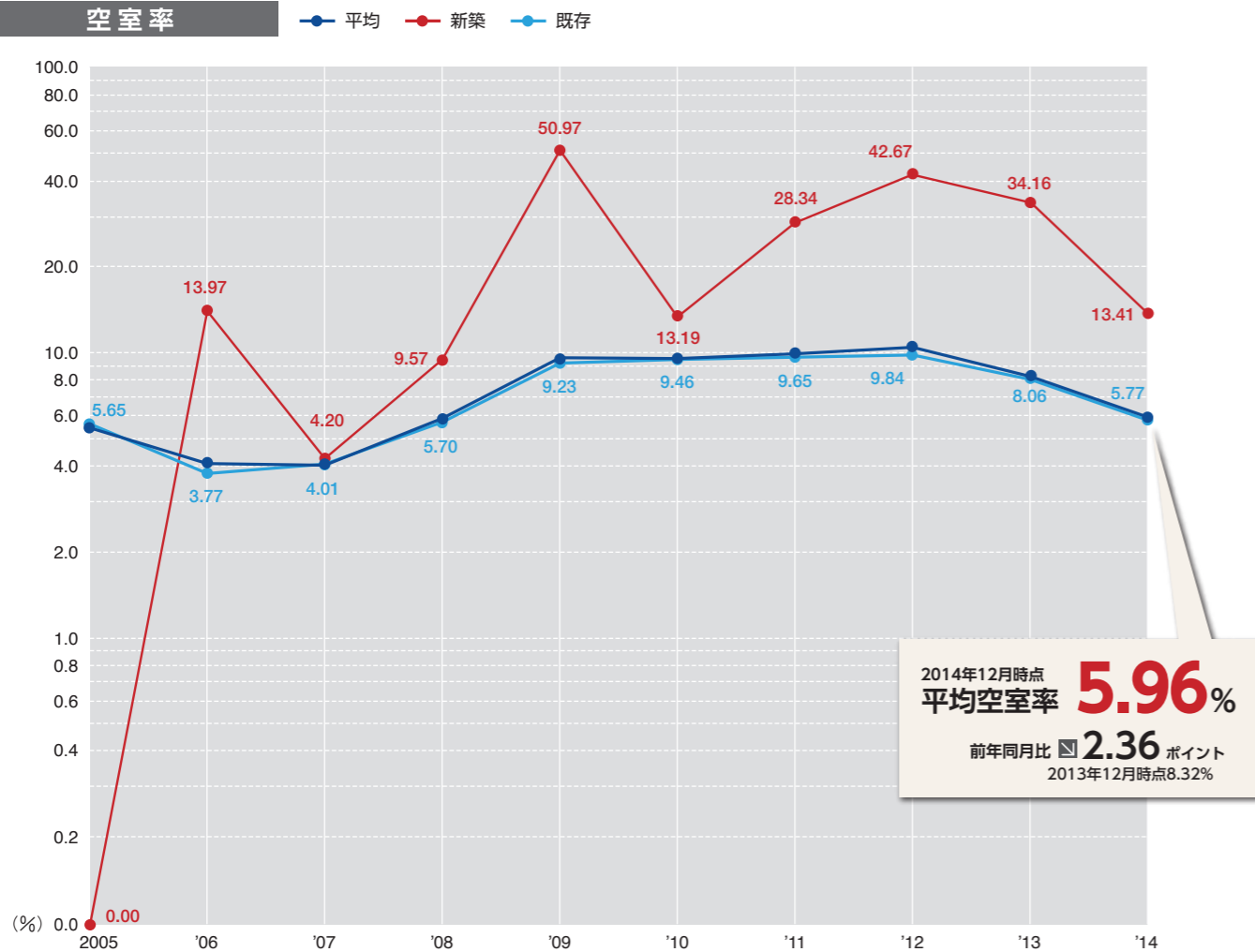


# 港区

## 2014年の動向 および今後の状況

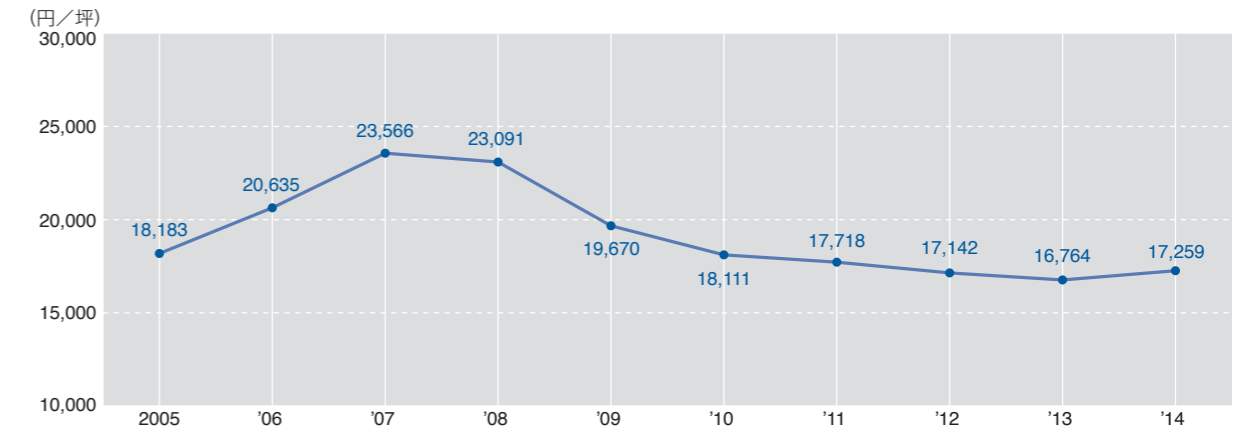
港区の2014年12月時点の平均空室率は5.96%。前年同月比2.36ポイント下げました。新規供給や大型解約の影響も見られたものの、移転需要が堅調に推移したことから、同空室率は12月に2009年1月以来の5%台に低下しました。2014年の新規供給は延床面積合計約10万9千坪(11棟)となりました。2013年に比べ供給量が大幅に増加したものの、注目が集まっていた「虎ノ門ヒルズ森タワー(延床面積約7万4千坪)」の成約の動きが順調に推移したこともあり、新築ビルの空室面積がわずかに減少しました。既存ビルにおいても、館内増床や統合、拡張移転などに伴う大型成約が相次いだことから、港区の空室面積はこの1年間に約5万1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は17,259円。前年同月比2.95%(495円)上げました。大型空室に品薄感が広がり、賃料相場は小幅な上昇傾向が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約8万4千坪(7棟)が竣工を予定しています。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルが1棟「品川シーズンテラス(延床面積約6万2千坪)」、同1万坪未満の大型ビルが6棟(同合計約2万2千坪)となります。2014年に続き、2015年も大規模ビルの供給がある当地区のオフィスビル市場の動向に注目が集まりそうです。(S.K)

### 空室率

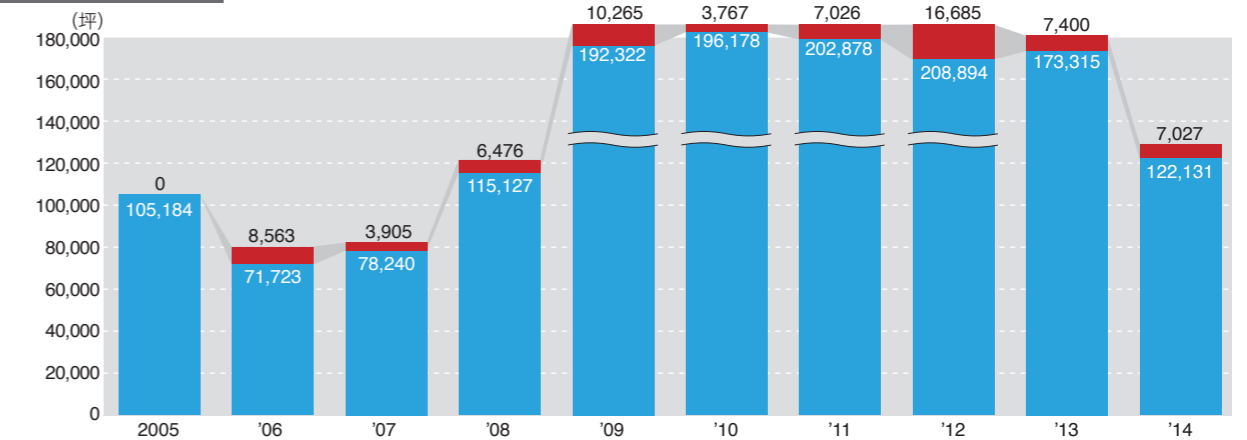


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	3,146,143	3,265,469	3,422,980	3,494,373	3,524,090	3,524,746	3,578,940	3,658,675	3,683,687	<b>3,716,275</b>
貸室面積(坪)	1,909,444	1,965,525	2,044,823	2,085,769	2,102,928	2,102,505	2,127,881	2,162,089	2,172,716	<b>2,168,791</b>
空室面積(坪)	105,184	80,286	82,145	121,603	202,587	199,945	209,904	225,579	180,715	<b>129,158</b>
空室率/平均(%)	5.51	4.08	4.02	5.83	9.63	9.51	9.86	10.43	8.32	<b>5.96</b>
空室のあるビル比率(%)	34.30	25.89	26.32	36.09	54.43	53.09	55.39	49.11	43.58	<b>38.47</b>

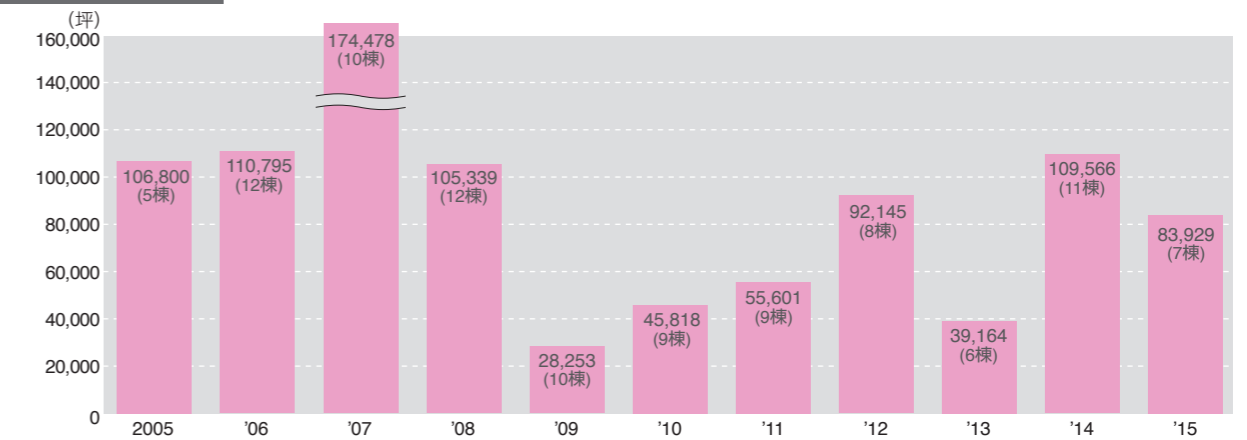
### 平均賃料



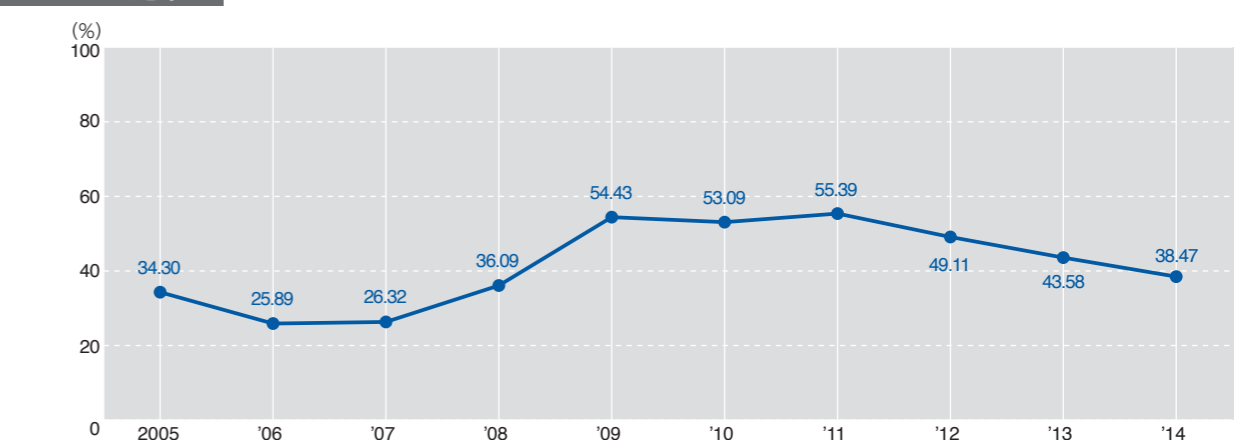
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



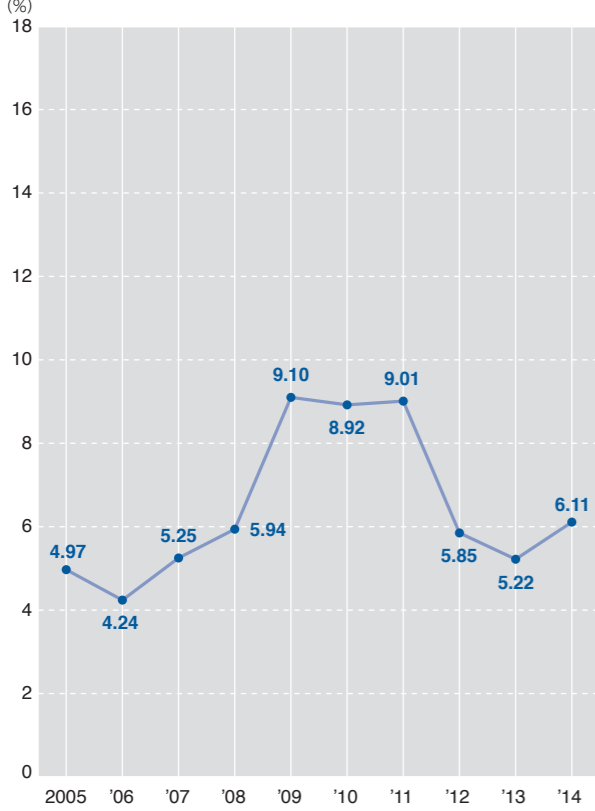
### 空室のあるビル比率



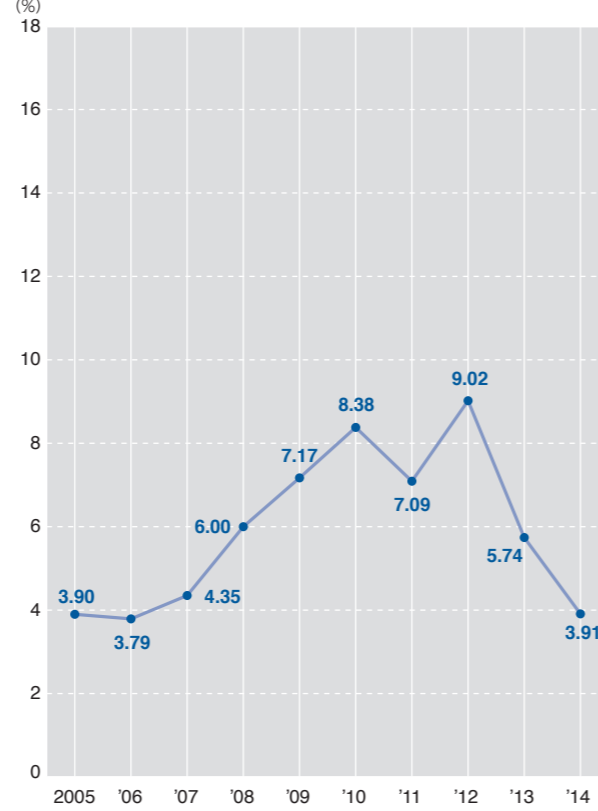
# 港区 [エリアデータ]

## 平均空室率

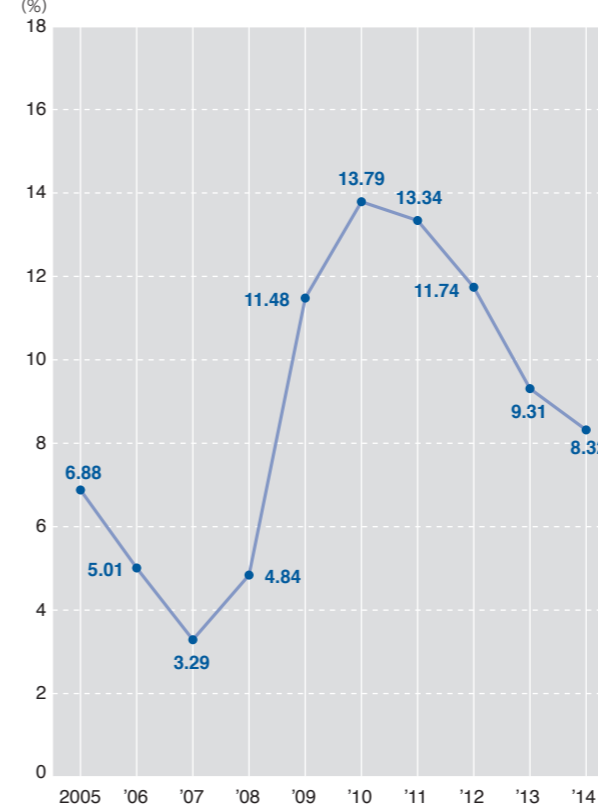
平均



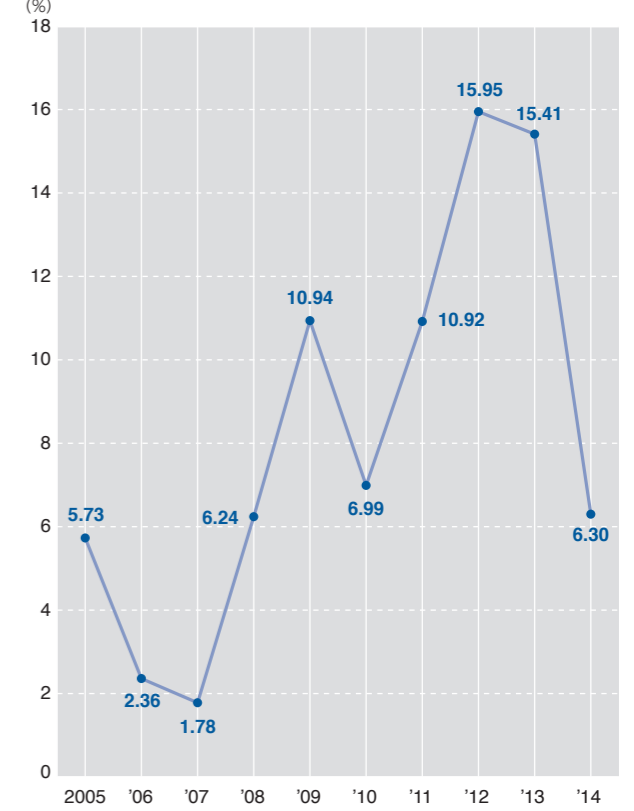
### 赤坂・青山・六本木



### 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



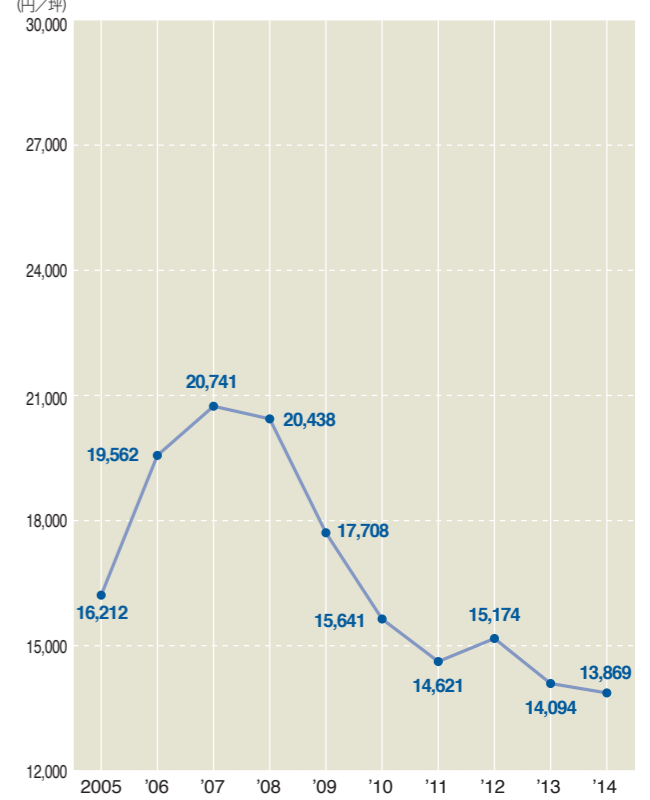
### 赤坂・青山・六本木



### 浜松町・芝・品川駅高輪口



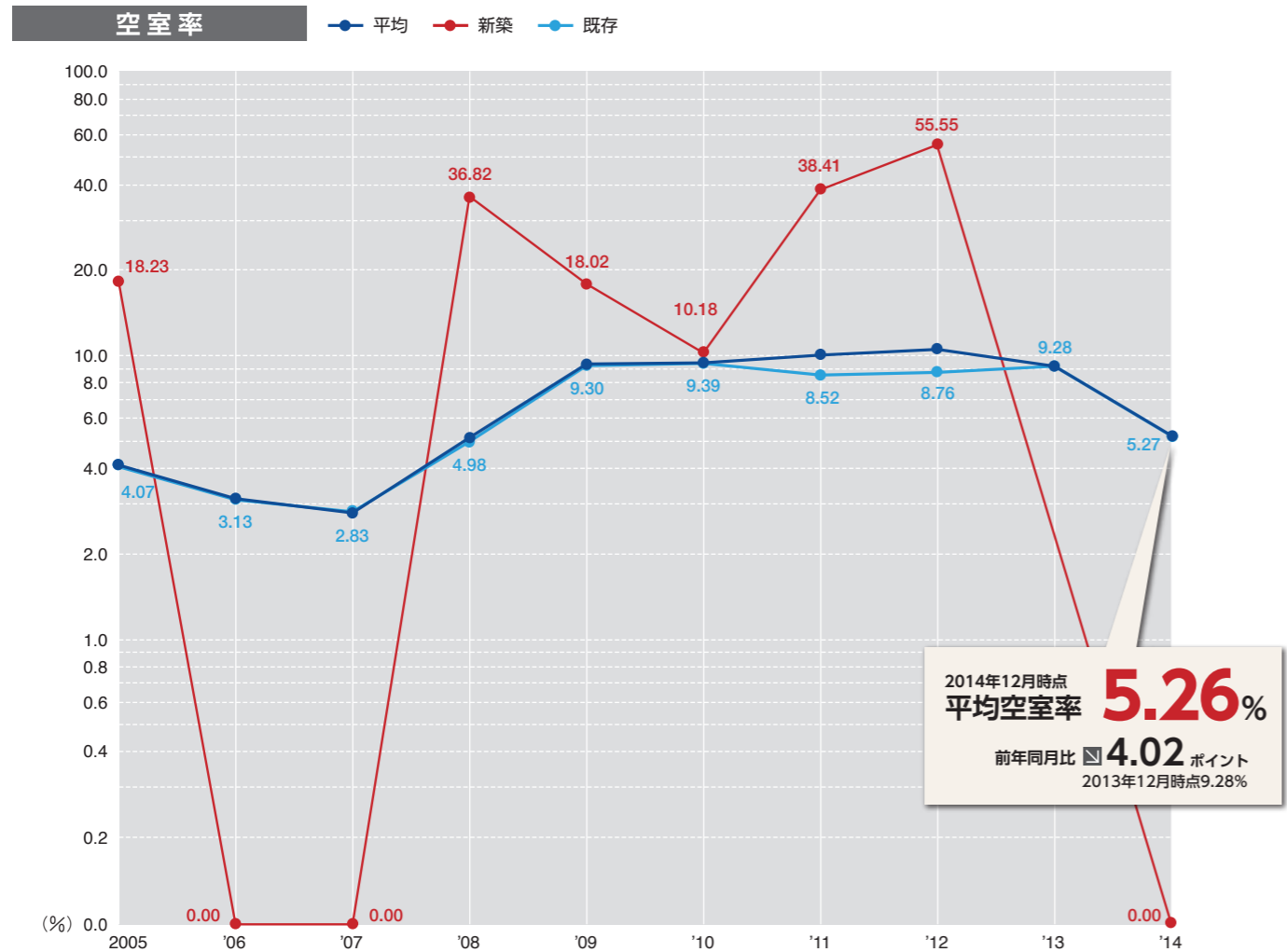
### 海岸・芝浦・品川駅港南口



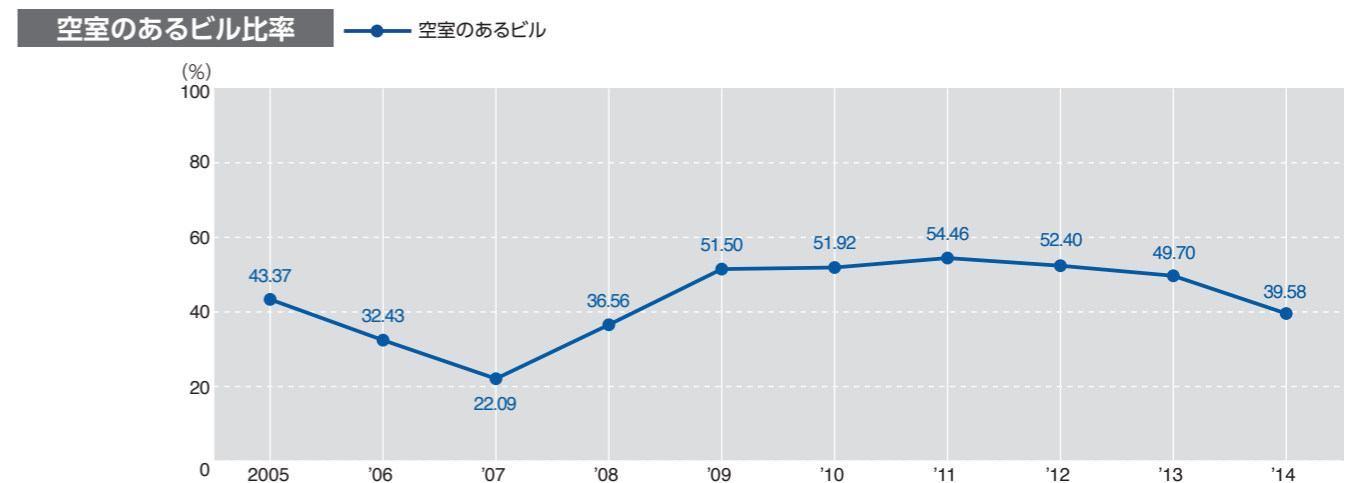
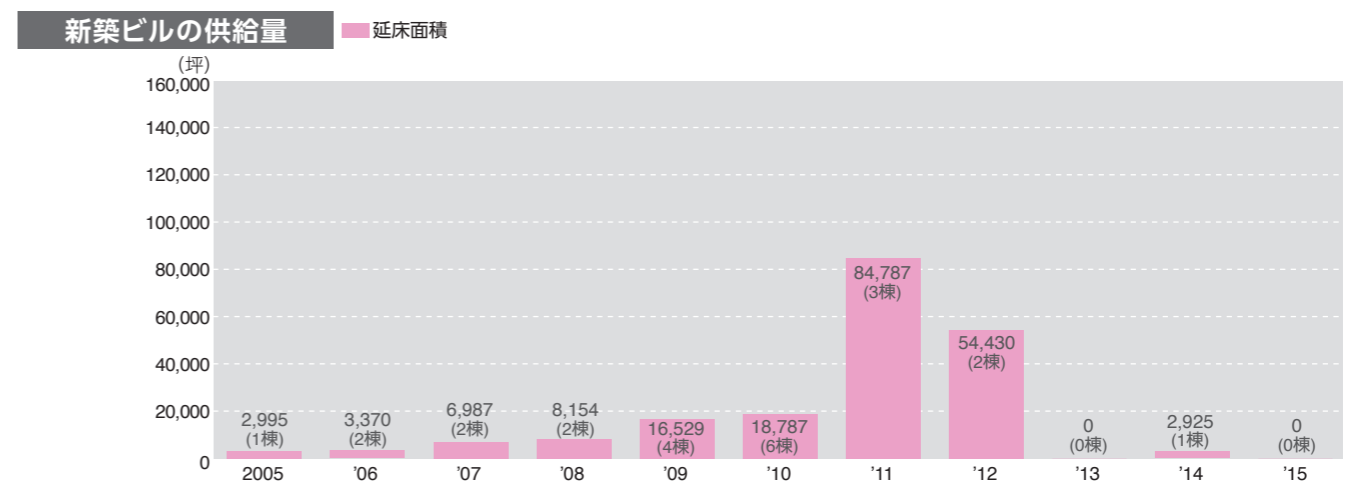
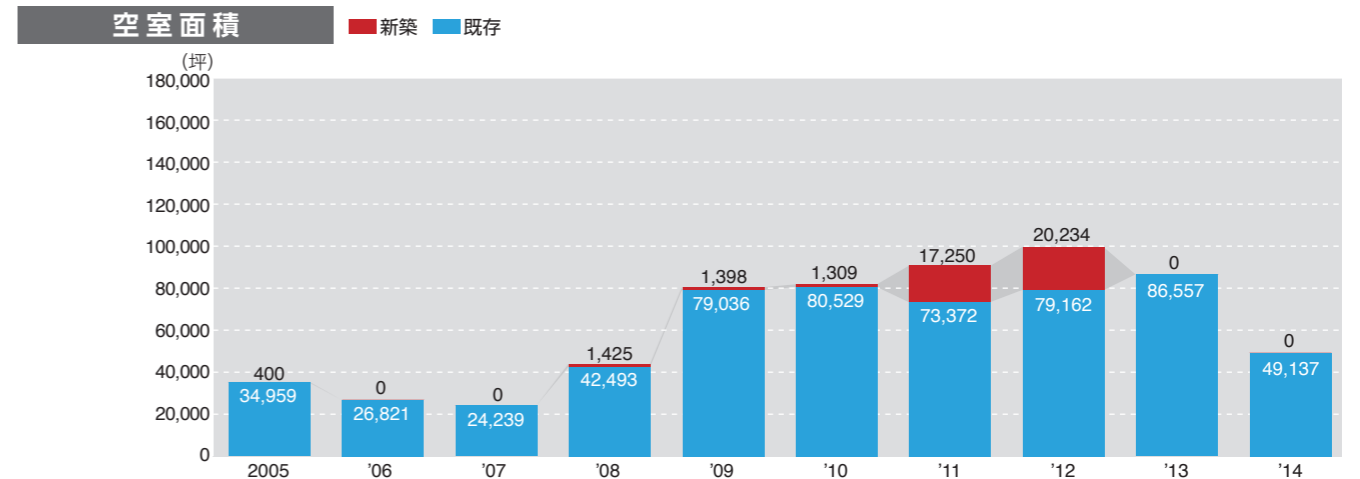
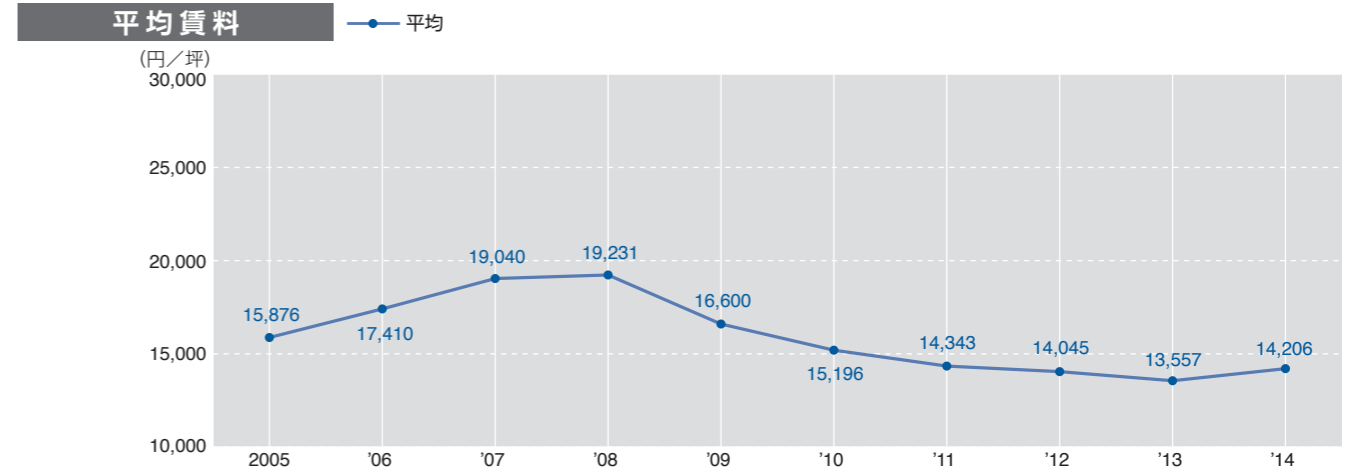
# 新宿区

## 2014年の動向 および今後の状況

新宿区の2014年12月時点の平均空室率は5.26%。前年同月比4.02ポイント下げました。1月に8%台だった同空室率は5%台前半まで低下し、都心5区内で最も平均空室率が低下しました。2014年の新規供給は1棟のみで「ヒューリック新宿ビル(延床面積約3千坪)」が10月に満室で竣工しました。既存ビルでも統合や拡張移転などに伴う大型需要が多く見られました。また、年間を通して大型解約の動きが少なかったことから、新宿区の空室面積はこの1年間で約3万7千坪減少しました。12月時点の平均賃料は14,206円。前年同月比4.79%(649円)上げました。他地区に比べて賃料相場は低い水準で推移しているものの、2014年は相場下落に歯止めがかかり、上昇傾向に転じる動きが見られました。新宿区では2015年は新規供給の予定がありません。企業のオフィス需要は底堅く、大型移転に対応できる空室への需要が高まりそうです。このような状況の中、2016年に竣工が予定されている大規模ビルにも既に引き合いが出てきているため、当地区の今後の市場の動向に注目が集まっています。(M.K)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	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	1,517,969
貸室面積(坪)	861,003	858,144	861,298	856,754	857,894	870,339	906,145	939,674	932,415	934,539
空室面積(坪)	35,359	26,821	24,239	43,918	80,434	81,838	90,622	99,396	86,557	49,137
空室率/平均(%)	4.11	3.13	2.81	5.13	9.38	9.40	10.00	10.58	9.28	5.26
空室のあるビル比率(%)	43.37	32.43	22.09	36.56	51.50	51.92	54.46	52.40	49.70	39.58

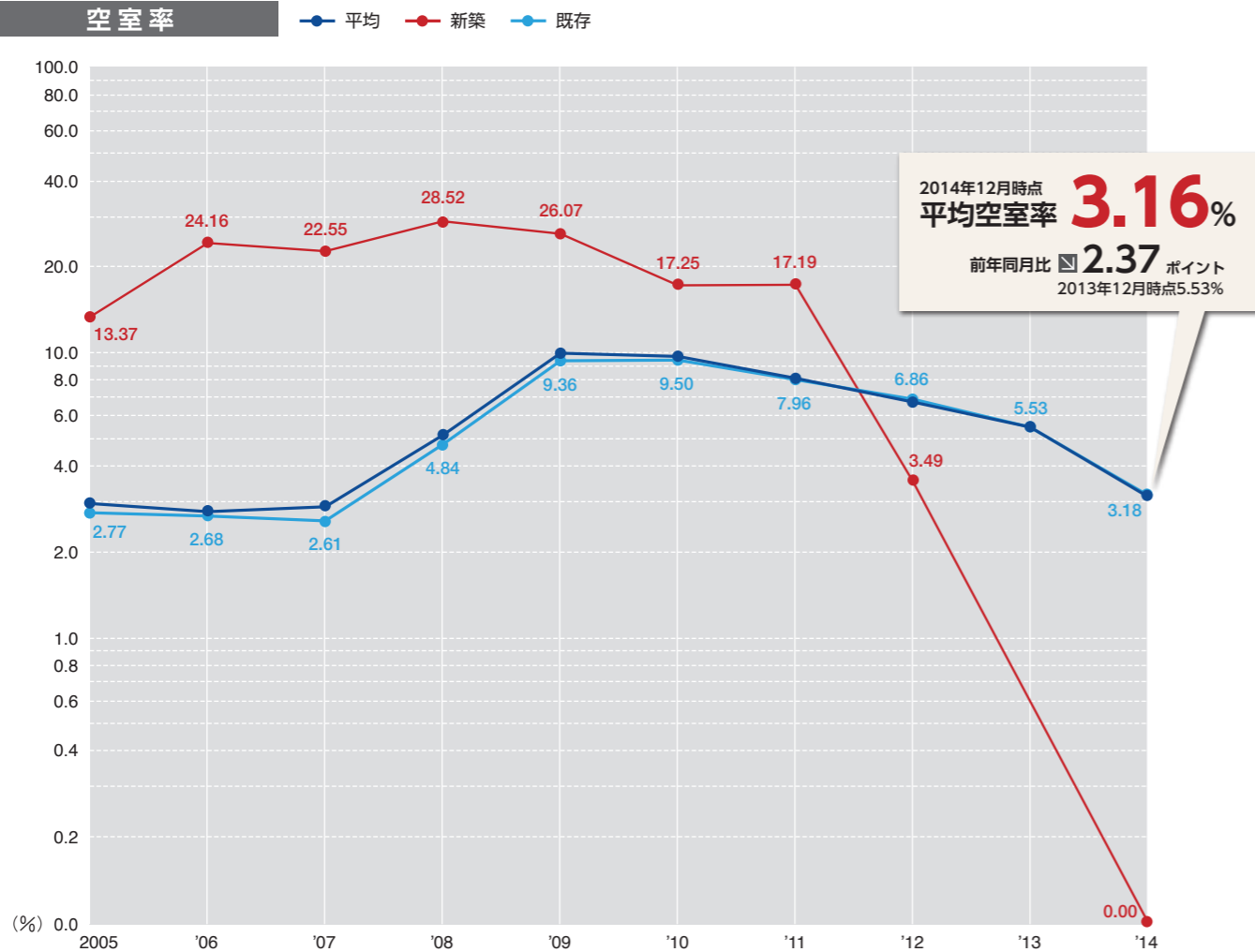


# 渋谷区

## 2014年の動向 および今後の状況

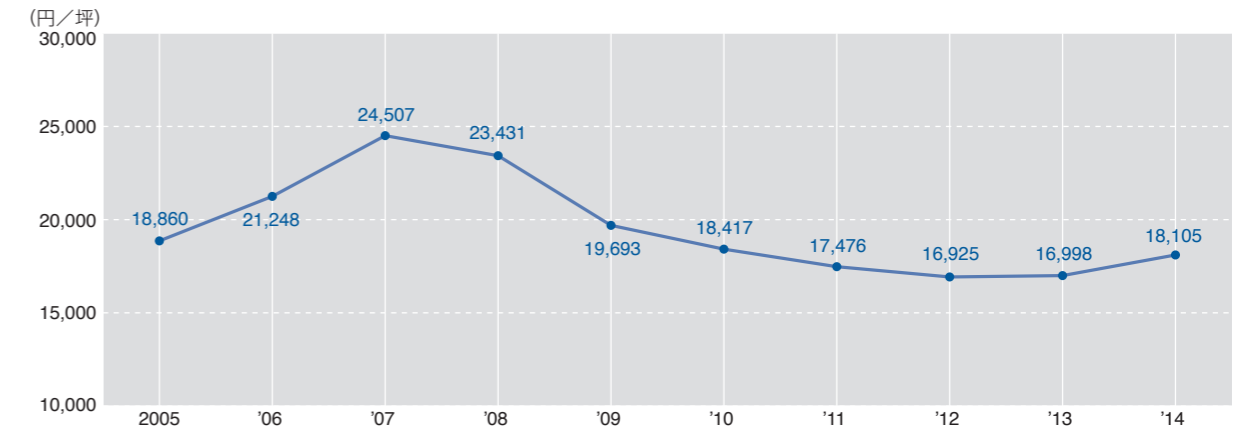
渋谷区の2014年12月時点の平均空室率は3.16%。前年同月比2.37ポイント下げました。当地区の空室率は年間を通して都心5区内で最も低い水準で推移しました。2014年の新規供給は1棟のみで、9月に「恵比寿ファーストスクエア(延床面積約4千8百坪)」が満室で竣工しました。既存ビルにおいては、大型需要はやや少なかったものの、大型空室のあった一部のビルに成約が進んだほか、その他のビルでも館内増床などによる成約が続きました。解約の動きが少なかったこともあり、渋谷区の空室面積はこの1年間で約1万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は18,105円。前年同月比6.51%(1,107円)上げました。当地区のオフィス需要は高く、都心5区内で最も平均賃料が上昇しました。2015年の新規供給量は延床面積合計約1万4千坪(3棟)が竣工を予定しています。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルが1棟「メルクマール京王笹塚(延床面積約1万1千坪)」、同1万坪未満の大型ビルが2棟(同合計約3千坪)となります。3月に竣工を予定している大規模ビルと9月に竣工を予定している大型ビル1棟は既に満室稼働が見込まれています。当地区の空室の在庫は少ないため、今後の供給が期待されます。(M.K)

### 空室率

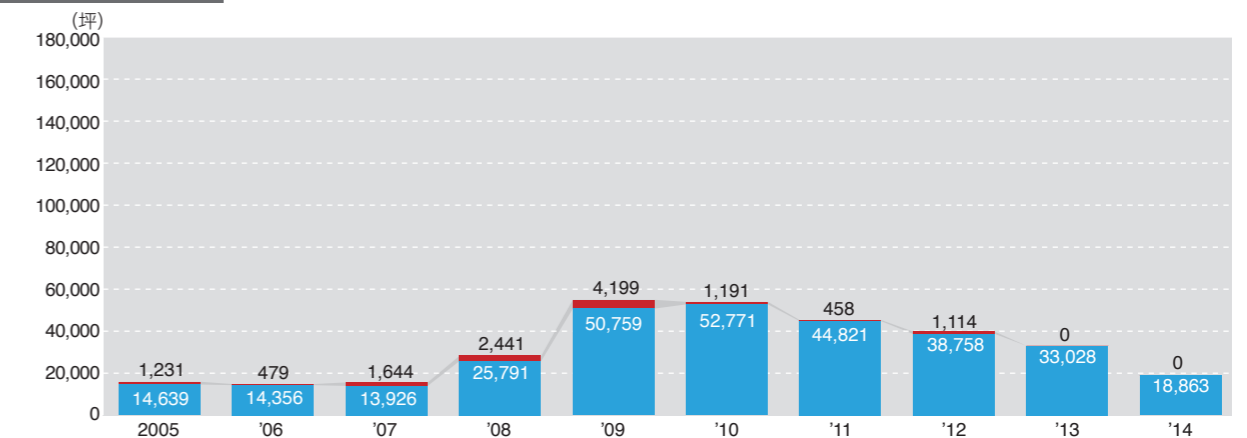


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	857,831	857,622	863,085	866,885	882,902	899,254	928,119	1,006,724	1,004,677	1,000,190
貸室面積(坪)	537,833	537,490	540,588	541,880	558,389	562,453	565,862	597,267	596,945	596,309
空室面積(坪)	15,870	14,835	15,570	28,232	54,958	53,962	45,279	39,872	33,028	18,863
空室率/平均(%)	2.95	2.76	2.88	5.21	9.84	9.59	8.00	6.68	5.53	3.16
空室のあるビル比率(%)	21.55	21.62	20.00	34.24	48.51	47.52	46.73	40.45	29.22	20.92

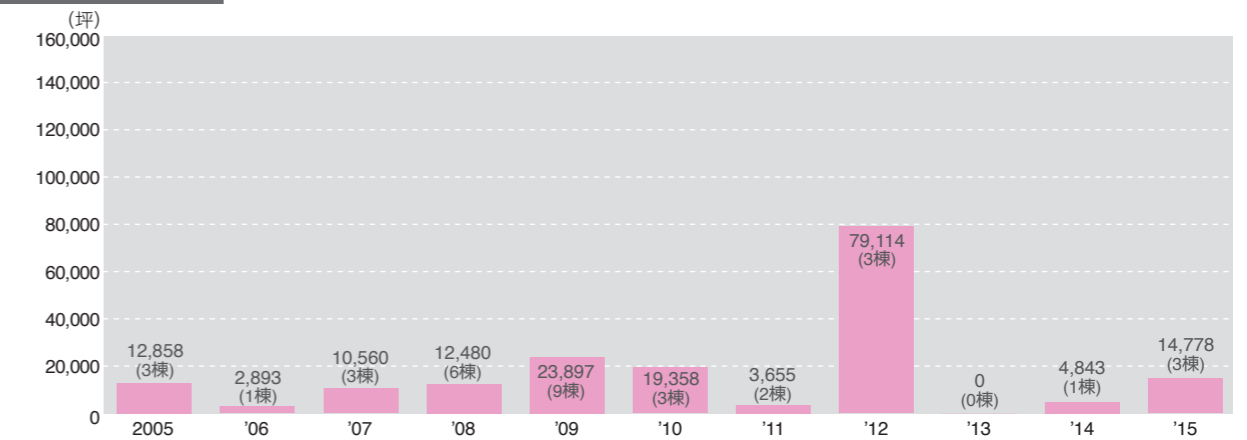
### 平均賃料



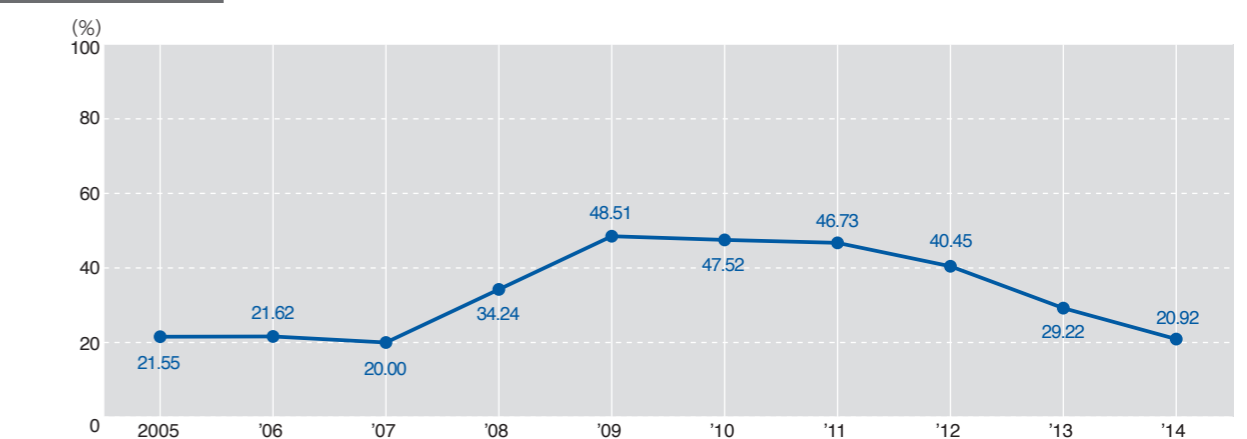
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



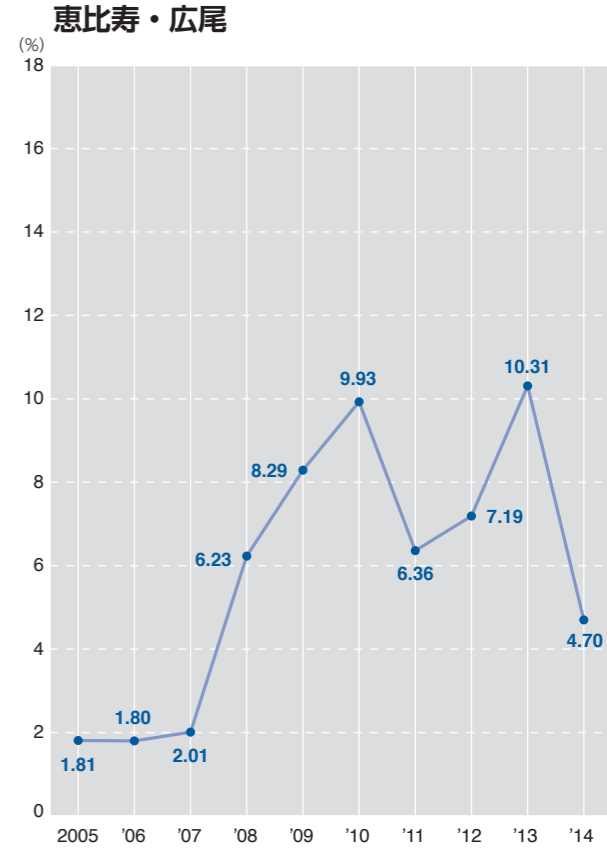
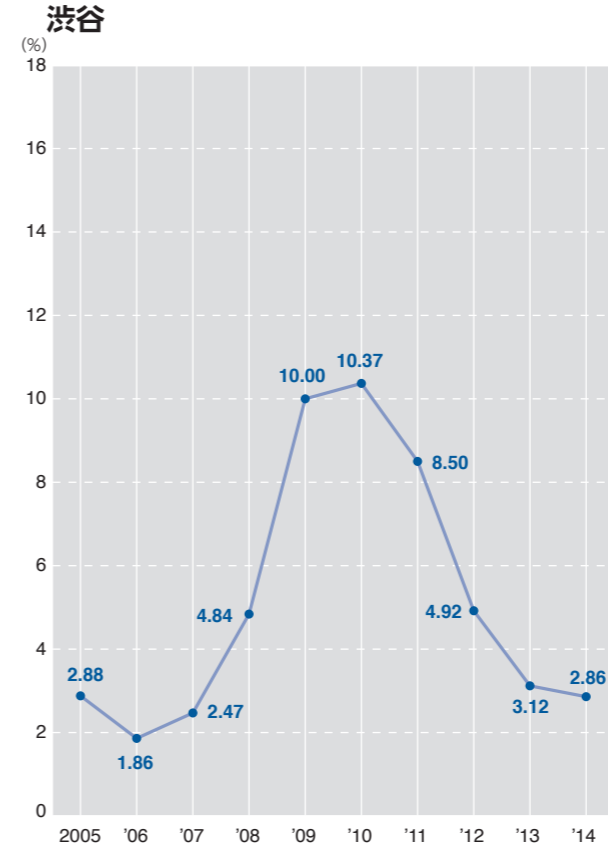
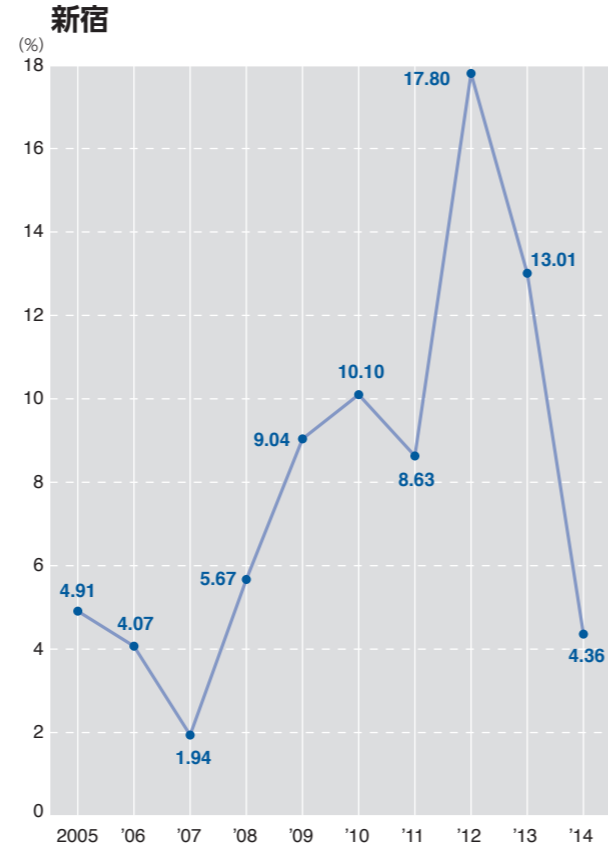
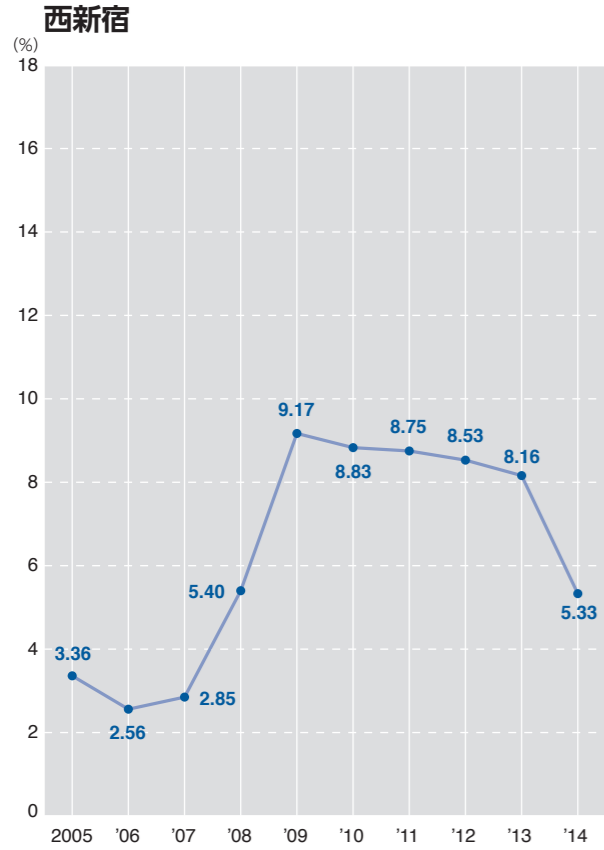
### 空室のあるビル比率



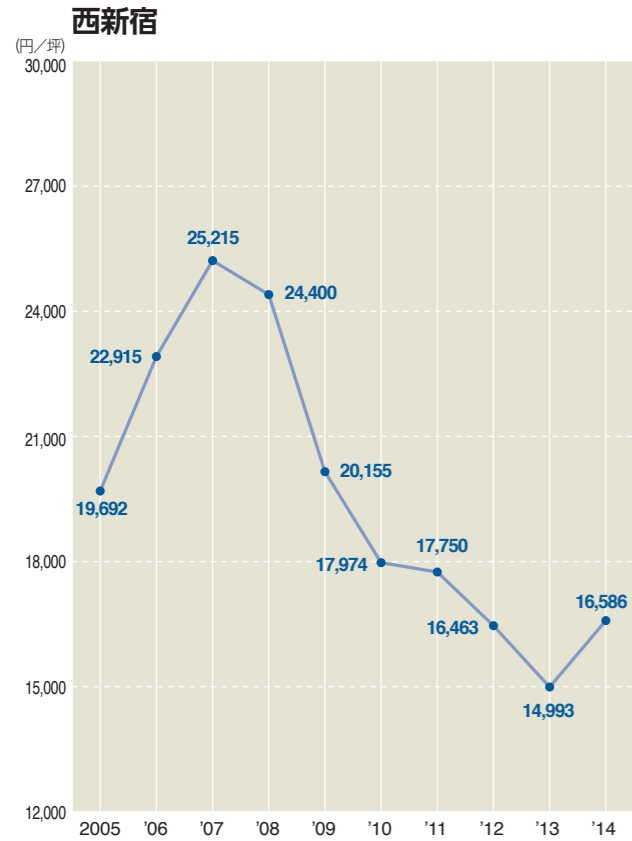


# 新宿区・渋谷区 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均



# 主な取引先

※法人格は省略させていただきました。(50音順)

アートネイチャー	大塚商会	五洋建設	太平洋セメント	日本駐車場開発	松屋フーズ
IHI	大塚製薬	サーベイリサーチセンター	ダイヤオフィスシステム	日本通運	マニユライフ生命保険
アイエスエフネット	大林組	サイトサポート・インスティテュート	太陽生命保険	日本テクノ	丸善
アイヴィジット	大原学園	ザイマックス	大和証券	日本土地建物	丸紅
アイリスオーヤマ	岡村製作所	ザイマックスプロパティズ	大和ハウス工業	日本年金機構	丸紅テレコム
アインファーマシーズ	沖電気カスタマアドテック	佐川急便	大和プロパティ	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅リアルエステートマネジメント
あおぞら銀行	小田急電鉄	サッポロビール	日本不動産研究所	日本不動産研究所	マンパワークグループ
アワサ生命保険	小田急不動産	サッポロ不動産開発	日本プロパティ・ソリューションズ	日本プロパティ・ソリューションズ	みずほ銀行
アグレックス	オムロン	サノフィ	高木証券	日本郵政	みずほ証券
旭化成	オムロン パーソネル	サンケイビル	高島屋	日本旅行	みずほ信託銀行
旭化成建材	オムロン フィールドエンジニアリング	三交不動産	竹中工務店	ネオキャリア	三井住友海上火災保険
旭化成ファーマ	オリエントコーポレーション	サントリーフーズ	田辺三菱製薬	ネットワンシステムズ	三井住友銀行
朝日生命保険	オリックス	サントリーホールディングス	TAC	ノイエス	三井住友建設
アサヒビール	オリックス・ファシリティーズ	JR九州	田辺三菱製薬	野村総合研究所	三井住友信託銀行
アサヒファシリティズ	オリックス不動産	JR東海	中電不動産	野村不動産	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
朝日不動産管理	オリックス不動産投資顧問	JR西日本	中部経済新聞社	野村不動産アーバンネット	三井住友トラスト不動産
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	花王	JR東日本	辻・本郷税理士法人	パートナーエージェント	三井住友ファイナンス&リース
味の素コミュニケーションズ	花王ビジネスアソシエ	JR東日本ビルディング	都築電気	バイエル薬品	三井生命保険
あずさ監査法人	科研製薬	JFEエンジニアリング	TIS	はごろもフーズ	三井不動産
アステラス製薬	カシオ計算機	JFE商事	ティーケーピー	パスコ	三井不動産ビルマネジメント
アストモスエネルギー	鹿島建設	JFEスチール	テーオーシー	長谷工コーポレーション	三井不動産リアルティ
アストラゼネカ	カネボウ化粧品	JTBメディアリテレーリング	電通フークス	パナソ	三井オートリース
アディダスジャパン	兼松	JCB	テンパススタッフ	パナソニック	三菱地所
アデコ	兼松エレクトロニクス	七十七銀行	東海東京証券	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所設計
アフラック	兼松エレクトロニクス	シテイバンク銀行	東急建設	ハリマビステム	三菱地所ハウスネット
荒井商店	紙と産業	ジブラルタ生命保険	東急コミュニティー	阪急交通社	三菱地所プロパティマネジメント
安藤・間	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	清水建設	東急不動産	阪急電鉄	三菱地所リアルエステートサービス
ECC	カルビー	ジャックス	東京アカデミー	阪急阪神ビルマネジメント	三菱倉庫
飯野海運	カルピス	ジョーンズ ラング ラサール	東京海上日動あんしん生命保険	阪神電気鉄道	三菱電機ビルテクノサービス
イオンプロダクトファイナンス	関西電力	新生銀行	東京海上日動火災保険	BMS	三菱電機ライフサービス
イオンリテール	かんぽ生命保険	新生ホームサービス	東京海上日動ファシリティーズ	光通信	三菱東京UFJ銀行
イチケン	岸本エステート	新日鉄興和不動産	東京海上不動産投資顧問	ピクチャーエンタテインメント	三菱マテリアル
出光興産	ケンセイ薬品工業	シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京ガス都市開発	日立アーバンインベストメント	三菱UFJ信託銀行
伊藤忠アーバンコミュニティ	キャンシシステムアンドサポート	スターバックス コーヒー ジャパン	東京急行電鉄	日立アーバンサポート	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠紙パルプ	キャンノンマーケティングジャパン	スヴエンソン	東京スター銀行	日立キャピタル	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠商事	共栄火災海上保険	住商ビルマネージメント	東京建物	日立金属	三菱UFJリース
伊藤忠食品	ぎょうせい	住友商事	東京建物不動産販売	日立システムズ	ミネベア
伊藤忠テクノソリューションズ	共同施設	住友生命保険	東芝	日立情報通信エンジニアリング	御幸ビルディング
伊藤忠都市開発	京都きもの友禅	住友倉庫	東芝ITサービス	日立製作所	室町クワイエ
イトーキ	共立メンテナンス	住友不動産	東芝情報機器	日立ソリューションズ	室町建物
イナバインターナショナル	杏林製薬	住友不動産販売	東宝不動産	日立ハイテクノロジーズ	明治安田生命保険
井上特殊鋼	キリンビール	住友林業	東洋紡不動産	日立メディコ	明治安田ビルマネジメント
ウエディングパーク	麒麟ビール	駿河台学園	東和不動産	日之出産業	名鉄観光サービス
ウチダエスコ	近畿パルレッジ	セイコーエプソン	トーマツ	日之出水道機器	名鉄不動産
ウチダシステムズ	近畿日本ソーリスト	セイコーホールディングス	戸田建設	ヒューマンアカデミー	メットライフ生命保険
内田洋行	銀泉	清和クワイエ	凸版印刷	ヒューマンリソシア	メンバーズ
エイジェック	近鉄エクスプレス	清和綜合建物	飛鳥建設	ビルネット	毛髪クリニックリープ21
エイチ・アイ・エス	熊谷組	積水化学工業	トヨタ自動車	ファイザー	もしもしホットライン
エイブル	KUMON	積水ハウス	トランスコスモス	ファミリーマート	森トラスト
永和不動産	クラン工業品	積水メディカル	長岡不動産	VSN	森ビル
ANAファシリティーズ	栗田工業	セコム	永谷園	フィリップスエレクトロニクスジャパン	モルガン・スタンレー・キャピタル
ANAホールディングス	クレディ・スイス証券	セブンイレブン・ジャパン	ナカノフドー建設	フォーラムエンジニアリング	フォームラムエンジニアリング
エーザイ	クレディセゾン	ゼンリン	ナラサキ産業	福岡銀行	福岡銀行
江崎グリコ	クレフ	綜合警備保障	西日本新聞社	富国生命保険	富国生命保険
SMBCフレンド証券	くろがね工作所	総合ビルマネジメント	西日本鉄道	富士火災海上保険	富士火災海上保険
SGフィルダー	グンゼ	日建設計	日建設計	富士ゼロックス	富士ゼロックス
NREG東芝不動産	京王電鉄	日清食品	日清食品	フジタ	フジタ
NEC	京王不動産	日水コン	日水コン	富士通	富士通
NECファシリティーズ	KDDI	ソフトバンク	ニッセン	富士通エフ・アイ・ピー	富士通エフ・アイ・ピー
NTTコミュニケーションズ	KDDIエポルバ	ソフトバンクモバイル	日通不動産	富士通パーソナルズ	富士通パーソナルズ
NTTデータ	京阪神ビルディング	ソフトバンクモバイル	日通不動産	物産不動産	物産不動産
NTT都市開発	建設技術研究所	ソフトバンクモバイル	日通不動産	プラス	プラス
NTT都市開発西日本BS	公共建物	ソフトバンクモバイル	日通不動産	プルデンシャル生命保険	プルデンシャル生命保険
NTT都市開発ビルサービス	厚生労働省	ソフトバンクモバイル	日通不動産	平和不動産	平和不動産
NTT都市開発北海道	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ソフトバンクモバイル	日通不動産	ベネッセコーポレーション	ベネッセコーポレーション
NTT西日本	国際紙パルプ商事	ソフトバンクモバイル	日通不動産	ベルシステム24	ベルシステム24
NTT西日本アセット・プランニング	国際興業	ソフトバンクモバイル	日通不動産	ほけんの窓口グループ	ほけんの窓口グループ
NTT東日本	国土交通省	ソフトバンクモバイル	日通不動産	マイラン製薬	マイラン製薬
NTTファシリティーズ	コクヨ	ソフトバンクモバイル	日通不動産	前澤工業	前澤工業
MID都市開発	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	ソフトバンクモバイル	日通不動産	前田建設工業	前田建設工業
MS&ADビジネスサポート	互光建物管理	ソフトバンクモバイル	日通不動産	前田不動産	前田不動産
イン・ジャパン	コスモスイニシア	ソフトバンクモバイル	日通不動産	マスマニューチュアル生命保険	マスマニューチュアル生命保険
王子不動産	コスモ石油	ソフトバンクモバイル	日通不動産	松井建設	松井建設
オークラヤ不動産	コニカミノルタビジネスソリューションズ	ソフトバンクモバイル	日通不動産	マッケン・ジャパン	マッケン・ジャパン
	コネクシオ	ソフトバンクモバイル	日通不動産	松村組	松村組

(2015年2月時点)

# 会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3272-1411(代)</p>
設立	昭和40年12月15日
資本金	84,000,000円(払込済)
代表者	飯嶋 清
従業員数	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
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(13)第629号</p>
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 <p>公益社団法人 不動産保証協会</p> <p>一般社団法人 ニューオフィス推進協議会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>
定期刊行物	●MIKI OFFICE REPORT <p>●最新オフィスビル市況</p> <p>●オフィスレポート</p> <p>●Officepress</p> <p>●メールマガジン</p> <p>●WEBマガジン KEY-PRESS</p>
ホームページ	http://www.e-miki.com

# 全国ネットワーク

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 御堂筋ダイヤビル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><b>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</b></p> <p><b>0120-38-8107</b></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。

全国の最新状況

データの読み方

新築竣工予定ビルMAP

東京ビジネス

千代田区

中央区

港区

新宿区

渋谷区

主な取引先



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>