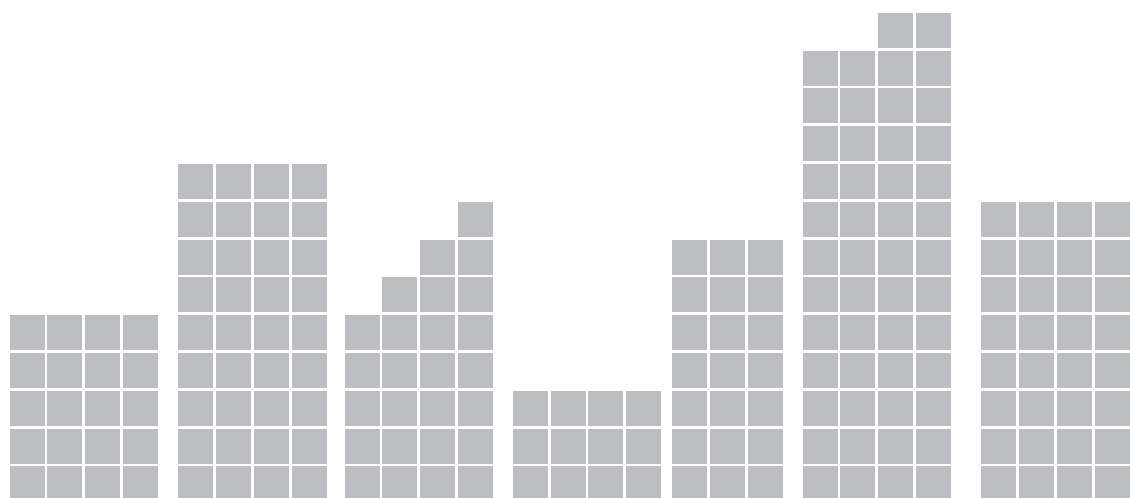


MIKI

オフィスレポート 東京2019

OFFICE REPORT

TOKYO 2019



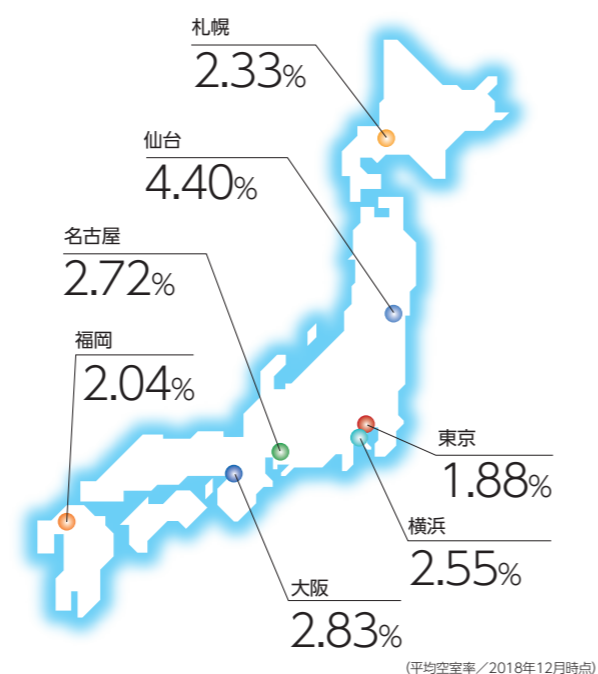
# MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2019 CONTENTS

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
2019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

2018年の全国主要都市のオフィスビル市場では、拡張移転や分室の開設、館内増床などオフィスの拡張に伴う成約の動きが多く見られました。東京では新規供給量が2017年に比べ大幅に増加したものの、新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られたことから、平均空室率が1%台に低下しました。地方都市では立退きビルからの移転や自社ビルからの借り換え移転、郊外からの移転などの成約も見られたため、大阪・名古屋・横浜・福岡の平均空室率が2%台、仙台は4%台に低下しました。札幌は年間を通して小幅な変動が続いたものの、2%台と低い水準で推移しました。平均空室率の低下に伴い平均賃料も全国的に上昇傾向で推移したため、全国のビジネス地区の平均賃料が前年同月比で上昇しました。いずれの都市でも平均空室率が低い水準で推移しているため、今後も募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されます。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.e-miki.com>)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1%台に低下

東京ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は1.88%、前年同月比1.24ポイント下げました。2018年は新規供給量(延床面積)が2017年に比べ約21万坪増加したものの、企業の拡張傾向により需要の伸びが拡大したほか、働き方の多様化に対応した新しい形のオフィスの進出などによる大型成約が見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8万8千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降60カ月連続で上昇し、12月時点の平均賃料は前年同月比8.94%(1,714円)上げて20,887円となりました。2018年は平均空室率が低い水準で推移していたため、平均賃料の上昇基調が強まりました。2019年の新規供給は延床面積約36万1千坪、31棟が竣工を予定しています。延床面積3万坪以上の大規模ビルの半数近くがすでに決定や内定となっていることや、既存ビルの需給も逼迫感があるため、東京ビジネス地区のオフィス市場は品薄感が続くと思われる。(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2%台に低下

大阪ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.83%、前年同月比0.85ポイント下げました。2018年の新規供給は1棟あり、9月に「なんばスカイオ(延床面積25,448坪)」が高稼働で竣工しました。既存ビルでも拡張移転や館内増床、分室の開設などオフィスを拡張する動きが見られました。また、自社ビルや郊外からの移転による成約も多かったため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,423円、前年同月比1.38%(156円)上げました。平均空室率が5%を下回った2017年1月以降、24カ月連続で上昇しました。大阪ビジネス地区では2019年は新規供給の予定がありません。大型空室の品薄感が強いこと、館内増床や分室の開設などの小規模な成約の動きが増加し、空室の減少が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇基調が強まるだけでなく、継続賃料の増額改定の動きも更に進むことが予想されます。(D. O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 名古屋ビジネス地区の平均空室率は4%台から2%台に低下

名古屋ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.72%、前年同月比1.55ポイント下げました。2018年は拡張移転や館内増床、分室の開設など拡張傾向のオフィス需要が続いたことに加えて、郊外からの移転や自社ビルからの移転に伴う二次空室が発生しない成約の動きも多く見られました。新規供給がなかったことや、既存ビルでも大型の解約や募集開始の動きが少なかったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万6千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,152円、前年同月比2.07%(226円)上げました。平均賃料は年間を通してほぼ上昇傾向で推移しました。名古屋ビジネス地区の2019年の新規供給は1棟あり、9月に「仮称/鹿島伏見ビル(延床面積4,800坪)」がほぼ満室で竣工する予定です。既存ビルの空室も減少していることから大型テナントの動きは少なくなるものの、中小規模の成約によって平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、新規募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(H. T)

## 札幌 ビジネス地区

### 札幌ビジネス地区の平均空室率は2%台で推移

札幌ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.33%、前年同月比0.06ポイント下げました。2018年はコールセンターやIT関連企業の拡張に伴う成約が続いたほか、新規進出による大型成約が見られました。立退きビルからの移転や郊外からの移転などで既存ビルの成約が進んだ一方、新築ビル2棟では募集面積をわずかに残しているため、札幌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2百坪に止まりました。平均賃料は2017年10月以降上昇が続き、12月時点では前年同月比3.66%(309円)上げて、8,757円となりました。2019年の新規供給は延床面積約4千5百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに引き合いや成約が進んでおり、高稼働での竣工が見込まれていることから、札幌ビジネス地区の平均空室率は引き続き低下傾向で推移すると思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されています。(K. K)

## 仙台 ビジネス地区

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

仙台ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は4.40%、前年同月比1.78ポイント下げました。2018年の1月から5月は平均空室率が6%台で推移していたものの、6月以降は自社ビルの建替えや立退きビルからの移転など、二次空室が発生しない需要による大型成約の動きが続いたことから、平均空室率が4%台に低下しました。新規供給がなかったことと既存ビルにも成約が進んだため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千5百坪減少しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点の平均賃料は9,109円、前年同月比1.10%(99円)上げました。仙台ビジネス地区では2019年も新規供給の予定はありません。既存ビルの大型空室の品薄感が強まる中、2020年に3棟の新築ビルの竣工が予定されているため、これらのビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されそうです。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、引き続き緩やかな上昇傾向で推移すると思われる。(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5%台から2%台に低下

横浜ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.55%、前年同月比2.51ポイント下げました。2018年は館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が見られました。2017年7月に竣工した大規模ビルにも新規進出などによる大型成約が見られました。2018年は新規供給がなかったことや、年間を通して大型の解約や募集開始の動きが少なかったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少しました。平均賃料の上げ幅が2017年に比べて拡大したことに加えて、2017年10月以降は上昇が続いたことから、12月時点では前年同月比3.76%(412円)上げて11,377円となりました。横浜ビジネス地区では2019年も新規供給の予定がありません。中小規模の拡張移転や新規進出、館内増床の動きが継続しているため、平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がるとの見方が多くなっています。(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2%台に低下

福岡ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.04%、前年同月比1.03ポイント下げました。2018年の新規供給量(延床面積)は約8千坪。5棟の新築ビルが竣工し、いずれも満室や高稼働となっています。既存ビルでも館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が続いたほか、立退きビルや自社ビルからの移転に伴う大型成約の動きが見られたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千2百坪減少しました。平均賃料は2017年7月以降18カ月連続で上昇し、10月には2009年3月以来の9千9百円台となり、12月時点では前年同月比5.21%(494円)上げて9,974円となりました。2019年の新規供給は延床面積約6千2百坪、4棟が竣工を予定しています。竣工予定ビルでは決定や内定の動きが進んでいることや、既存ビルの空室も品薄感が強まっているため、福岡ビジネス地区全体の空室の逼迫感が強まりそうです。賃料相場は平均空室率の低下に伴って上昇が続くと思われる。(K. H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

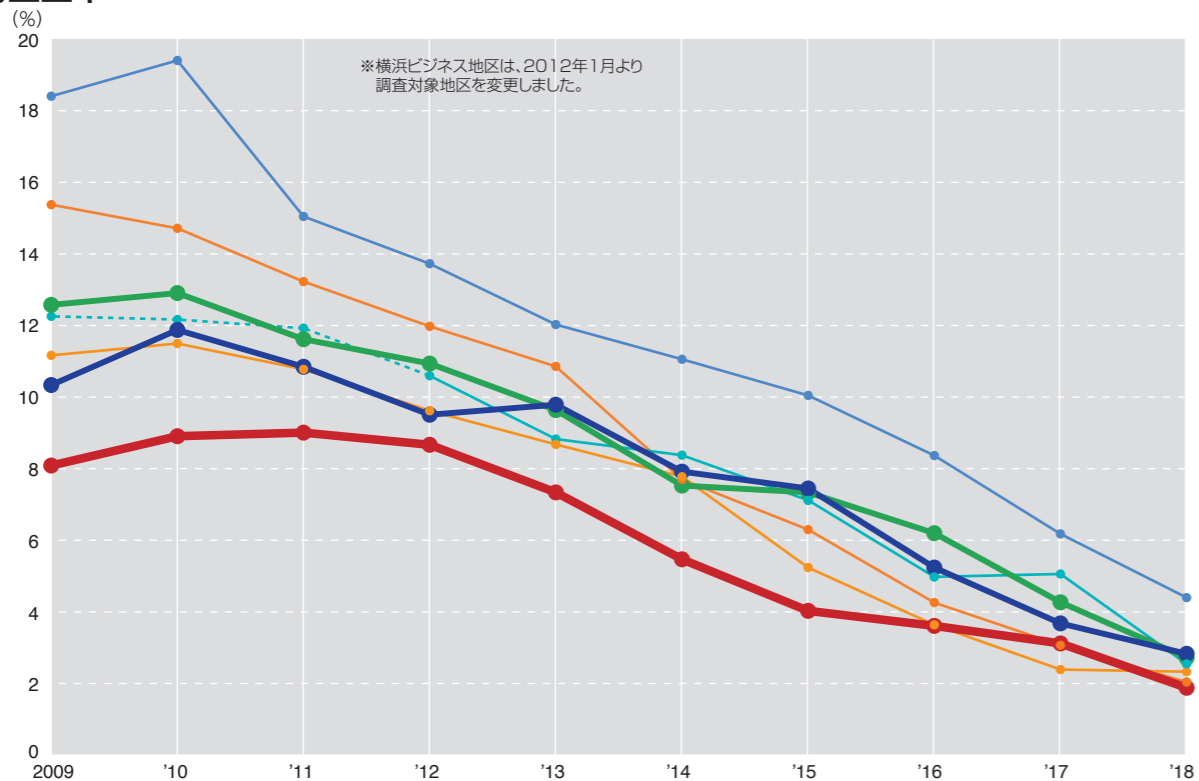
## 調査対象について

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

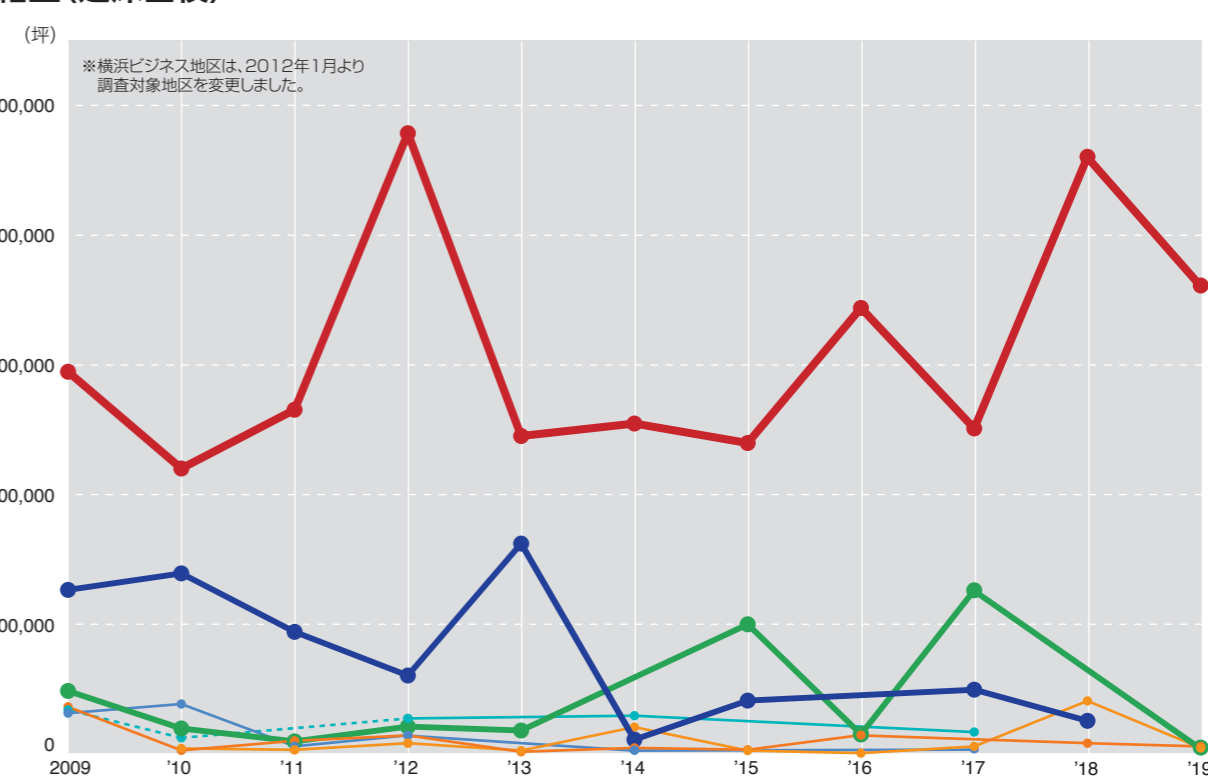
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2018年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,583棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／818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
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／392棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／348棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／419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／583棟

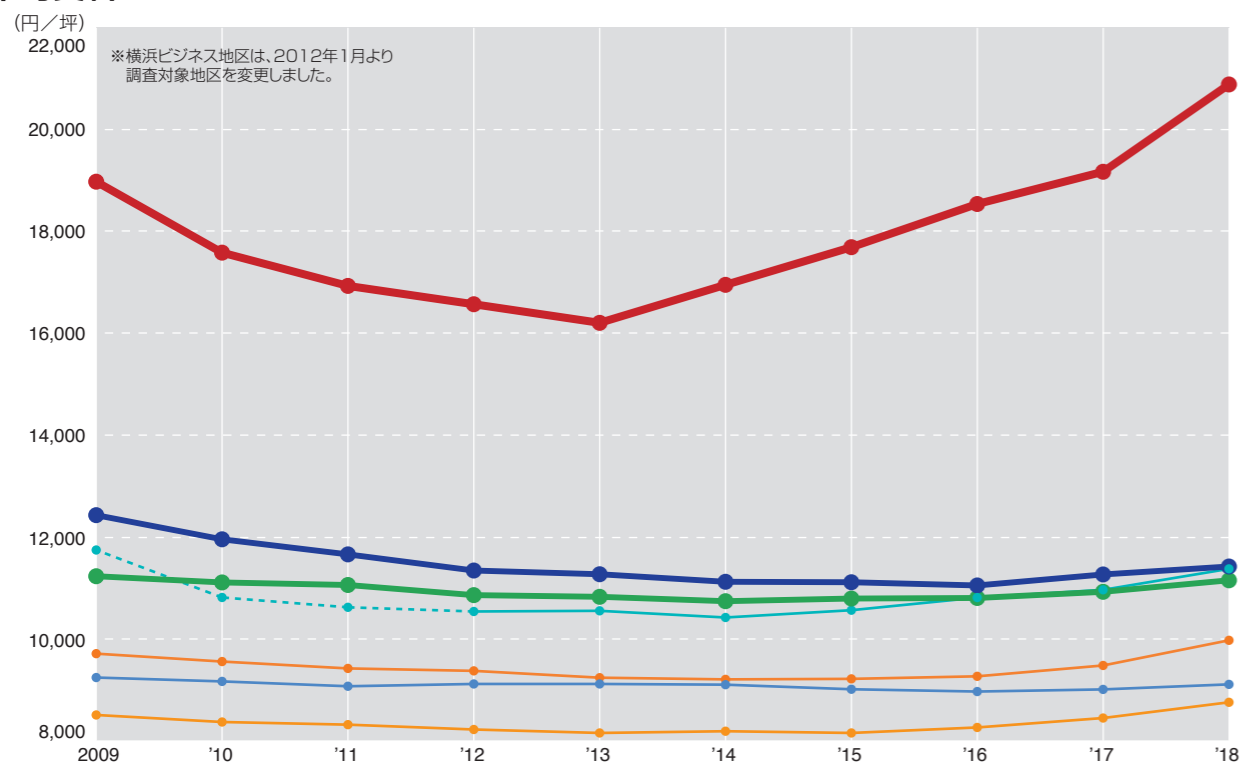
## 平均空室率



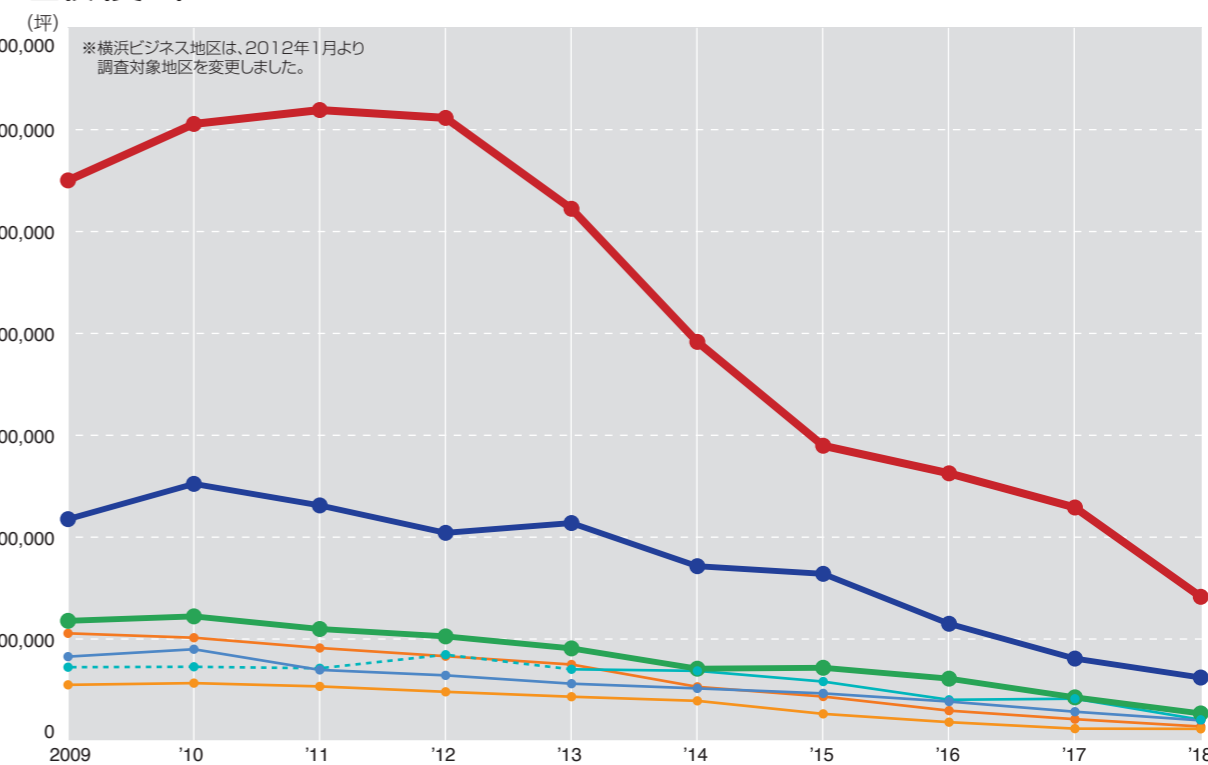
## 供給量(延床面積)



## 平均賃料



## 空室面積(貸室)



## データの読み方

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

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

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

**調査対象ビル数** ■東京ビジネス地区**2,583棟**。  
(新築ビル**31棟**、既存ビル**2,552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×規模別のレタブル比」としました。

規模/延床面積	レタブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

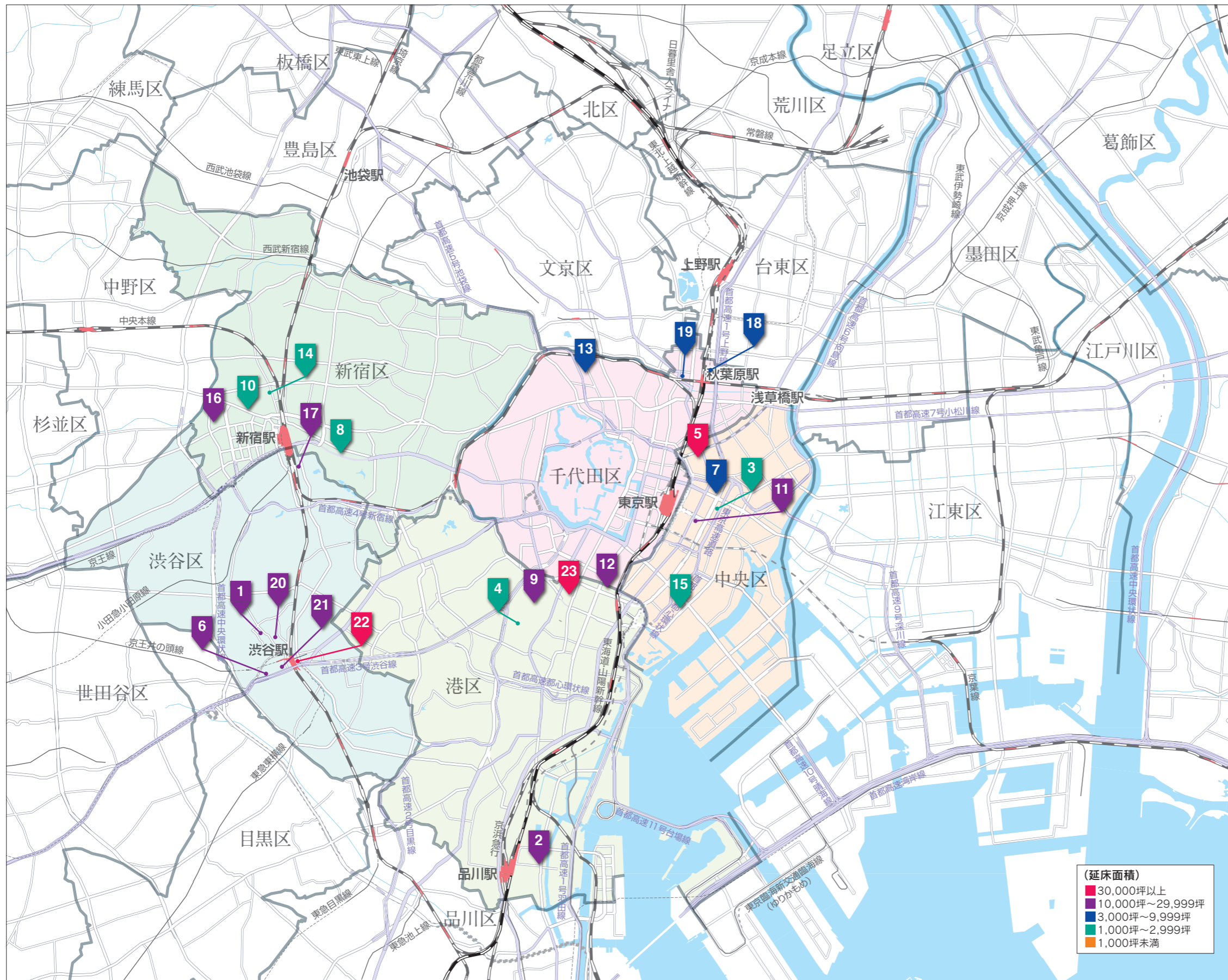
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 基準階面積は、契約面積を表示します。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2018年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2009年～2017年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2019年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2018年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2018年8月撮影

# 2019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。



(2019年1月時点)

- 1 住友不動産渋谷タワー**  
2019年2月竣工/延床面積:約11,479坪/地上21階・地下2階
- 2 Shinagawa HEART**  
2019年2月竣工/延床面積:約11,049坪/地上26階・地下2階
- 3 日本生命日本橋ビル**  
2019年2月竣工/延床面積:約2,817坪/地上10階
- 4 泉ガーデンアネックス**  
2019年2月竣工/延床面積:約2,392坪/地上8階
- 5 日本橋室町三井タワー**  
2019年3月竣工/延床面積:約50,820坪/地上26階・地下3階
- 6 渋谷ソラスタ**  
2019年3月竣工/延床面積:約14,203坪/地上21階・地下1階
- 7 日鉄日本橋ビル**  
2019年3月竣工/延床面積:約8,279坪/地上18階・地下3階
- 8 PMO新宿御苑前**  
2019年5月竣工/延床面積:約1,325坪/地上9階・地下3階
- 9 オークラプレステージタワー**  
2019年6月竣工/延床面積:約19,400坪/地上41階・地下1階
- 10 PMO西新宿**  
2019年6月竣工/延床面積:約1,788坪/地上13階・地下2階
- 11 ミュージアムタワー京橋**  
2019年7月竣工/延床面積:約12,618坪/地上23階・地下2階
- 12 アーバンネット内幸町ビル**  
2019年7月竣工/延床面積:約10,920坪/地上27階・地下2階
- 13 神保町北東急ビル**  
2019年7月竣工/延床面積:約3,434坪/地上10階
- 14 小田急不動産西新宿7丁目計画**  
2019年7月竣工/延床面積:約2,478坪/地上12階・地下1階
- 15 BIZCORE築地**  
2019年7月竣工/延床面積:約2,041坪/地上8階・地下1階
- 16 住友不動産西新宿六丁目プロジェクト**  
2019年8月竣工/延床面積:約18,306坪/地上34階・地下2階
- 17 新宿南口プロジェクト**  
2019年8月竣工/延床面積:約13,340坪/地上16階・地下2階
- 18 住友不動産秋葉原駅前ビル**  
2019年8月竣工/延床面積:約9,316坪/地上21階・地下2階
- 19 住友不動産秋葉原ファーストビル**  
2019年8月竣工/延床面積:約7,915坪/地上23階・地下1階
- 20 宇田川町14・15番地区再開発**  
2019年10月竣工/延床面積:約19,300坪/地上18階・地下3階
- 21 渋谷フクラス**  
2019年10月竣工/延床面積:約17,838坪/地上18階・地下4階
- 22 渋谷スクランブルスクエア 東棟**  
2019年11月竣工/延床面積:約54,752坪/地上47階・地下7階
- 23 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー(仮称)**  
2019年12月竣工/延床面積:約52,399坪/地上36階・地下3階

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

# 東京ビジネス地区①

## 2018年の動向

東京ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は1.88%、前年同月比1.24ポイント下げました。2018年は新規供給量(延床面積)が2017年に比べて約21万坪と大幅に増加したものの、成約の動きが順調に推移したため、空室面積が約4千6百坪減少しました。既存ビルでは解約や募集開始の動きが減少する中、大型空室への需要は強く成約が進んだことから、空室面積が約8万3千坪減少しました。2018年は新築・既存ビルともに拡張移転や分室の開設、館内増床など、オフィスの拡張に伴う需要のほか、コワーキングスペースやシェアオフィスなどの新しい形のオフィスの進出による大型成約の動きが見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積は新築・既存ビル合わせて約8万8千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降上昇が続き、5月には2009年7月以来8年10カ月ぶりの2万円台となり、12月時点では前年同月比8.94%(1,714円)上げて20,887円となりました。平均空室率が低い水準で推移していたため、平均賃料の上昇基調が強まりました。(M.T)

### <平均空室率の推移と動向>

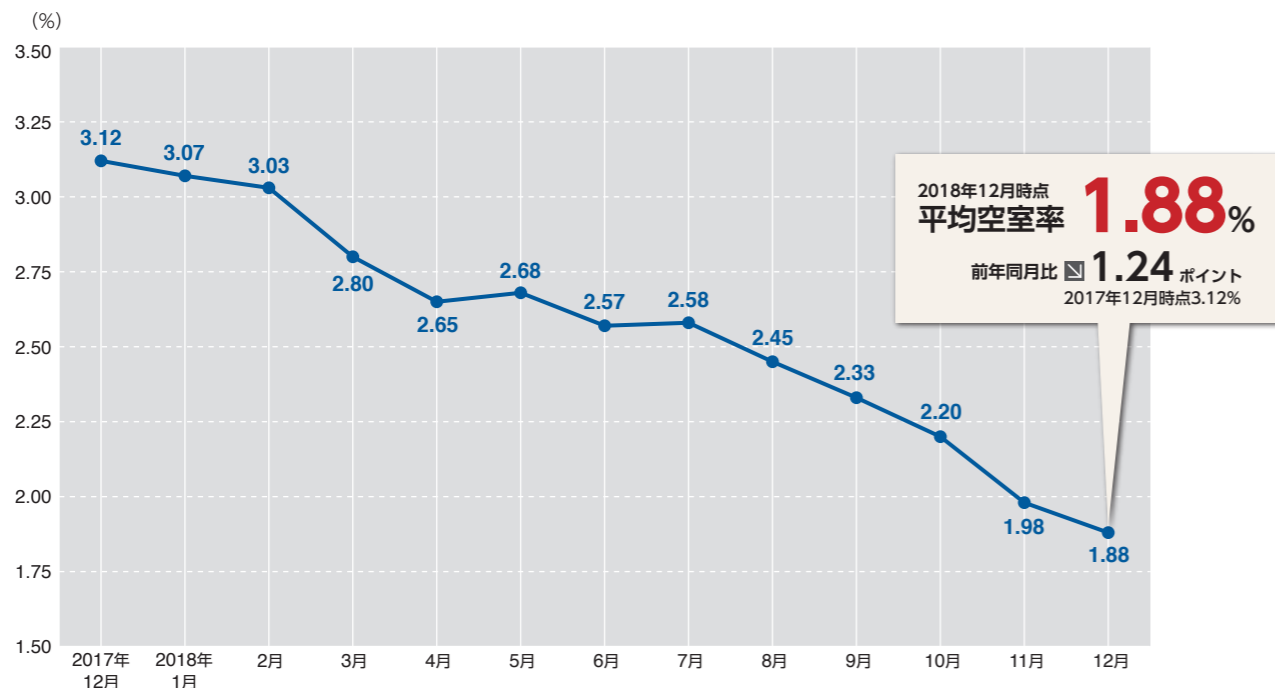
- 1月**▼/3.07%、前月比0.05ポイント低下。竣工1年未満のビルや既存ビルに成約が進んだものの、新築ビル3棟が竣工したことや大型空室の募集開始などの影響があったことから、空室面積がわずかな減少に止まった。平均賃料は19,338円、前月比0.86%(165円)上昇した。
- 2月**▼/3.03%、前月比0.04ポイント低下。竣工予定ビルへの移転に伴う大型解約や新規供給の影響が出ていたものの、既存ビルの大型空室に成約が進んだことや、竣工1年未満のビルにも成約の動きが見られたため、空室面積が小幅に減少した。平均賃料は19,500円、前月比0.84%(162円)上げて、50カ月連続で上昇した。
- 3月**▼/2.80%、前月比0.23ポイント低下。既存ビルの大型空室に成約が進んだことや、竣工1年未満のビルにも小規模な成約の動きが見られたほか、新規供給や解約の影響が小さかったこともあり、空室面積が約1万7千坪減少し、平均空室率は2008年3月以来10年ぶりの2%台となった。平均賃料は19,699円、前月比1.02%(199円)上昇した。賃料相場の上昇基調が徐々に強まっている。
- 4月**▼/2.65%、前月比0.15ポイント低下。既存ビルの大型空室を中心に成約の動きが見られたことや、大型解約や募集開始の動きが少なかったこともあり、空室面積が約1万坪減少した。平均賃料は19,896円、前月比1.00%(197円)上昇した。平均空室率が2%台で推移しているため、今後も上昇が続くと思われる。
- 5月**▲/2.68%、前月比0.03ポイント上昇。大規模ビル1棟が満室で竣工したほか、竣工1年未満のビルや既存ビルでも成約の動きが順調に推移していたが、竣工予定ビルへの移転に伴う大型空室の募集開始の影響があったことから、空室面積がわずかに増加した。平均賃料は20,019円、前月比0.62%(123円)上昇し、2009年7月以来8年10カ月ぶりの2万円台となった。
- 6月**▼/2.57%、前月比0.11ポイント低下。新築ビル3棟が満室や高稼働で竣工したほか、竣工1年未

- 満のビルや既存ビルの大型空室にも成約が見られ、空室面積が約7千2百坪減少した。平均賃料は20,108円、前月比0.44%(89円)上昇した。平均賃料は54カ月連続の上昇となった。
- 7月**▲/2.58%、前月比0.01ポイント上昇。大規模新築ビル1棟が満室で竣工した一方、既存ビルでは大型空室の募集開始や大型解約の影響も見られたため、空室面積がわずかに増加した。平均賃料は20,202円、前月比0.47%(94円)上げて、55カ月連続で上昇した。
- 8月**▼/2.45%、前月比0.13ポイント低下。大規模新築ビル3棟が満室や高稼働で竣工したほか、既存ビルの大型空室にも成約が進んだ。解約の影響が小さかったこともあり、空室面積が約8千1百坪減少した。平均賃料は20,291円、前月比0.44%(89円)上昇した。平均空室率は依然として低く、平均賃料は56カ月連続の上昇となった。
- 9月**▼/2.33%、前月比0.12ポイント低下。新築ビル3棟が竣工したが、オフィスビル市場の品薄感が強まる中、既存ビルでは解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約8千3百坪減少した。平均賃料は20,438円、前月比0.72%(147円)上昇した。
- 10月**▼/2.20%、前月比0.13ポイント低下。竣工1年未満のビルに成約が進んだほか、既存ビルにも大型成約の動きがあったことから、空室面積が約9千7百坪減少した。平均賃料は20,597円、前月比0.78%(159円)上昇した。
- 11月**▼/1.98%、前月比0.22ポイント低下。既存ビルの大型空室に成約が進む中、解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約1万6千坪減少し、平均空室率は1%台に低下した。平均賃料20,743円、前月比0.71%(146円)上昇した。
- 12月**▼/1.88%、前月比0.10ポイント低下。大型成約の動きは少なかったものの、解約の影響も小さかったため、空室面積が約7千5百坪減少した。平均賃料は20,887円、前月比0.69%(144円)上昇した。平均賃料は2014年1月以降、60カ月連続の上昇となった。

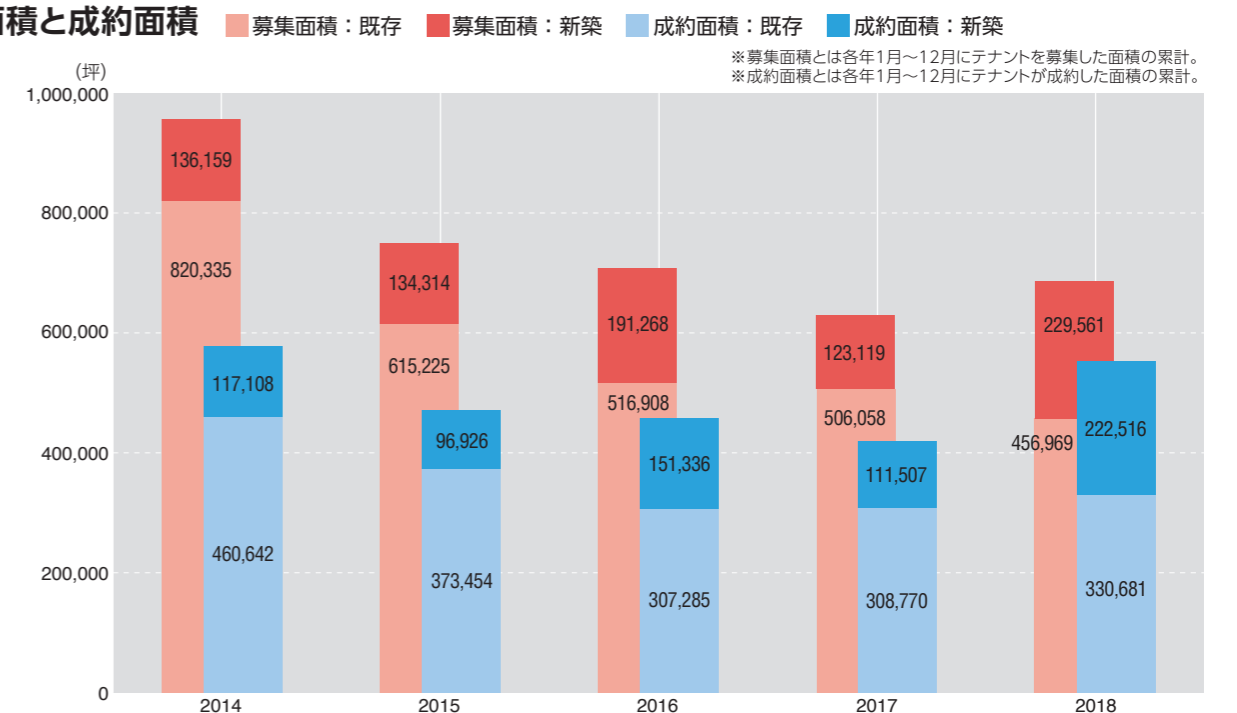
## 今後の状況

東京ビジネス地区の2019年の新規供給量は延床面積361,212坪、31棟が竣工を予定しています。2018年と比べると棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)は約9万9千坪減少します。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13棟(同合計約30万6千坪)となります。2018年は大規模ビルのうち延床面積3万坪以上の規模が約9割でしたが、2019年は延床面積3万坪以上の規模が約2割に止まっているため、大規模ビルの棟数は4棟増加するものの、供給量(同)が約7万8千坪減少します。一方、延床面積1万坪以下の大型ビルは18棟(同合計約5万5千坪)あり、棟数は4棟、供給量(同)も約2万1千坪減少します。2019年に竣工を予定している大規模ビルの半数近くがすでに決定や内定となっていることや、既存ビルの需給も逼迫感があるため、東京ビジネス地区のオフィス市場は品薄感が続くと思われる。(M.T)

平均空室率(月次) ● 平均

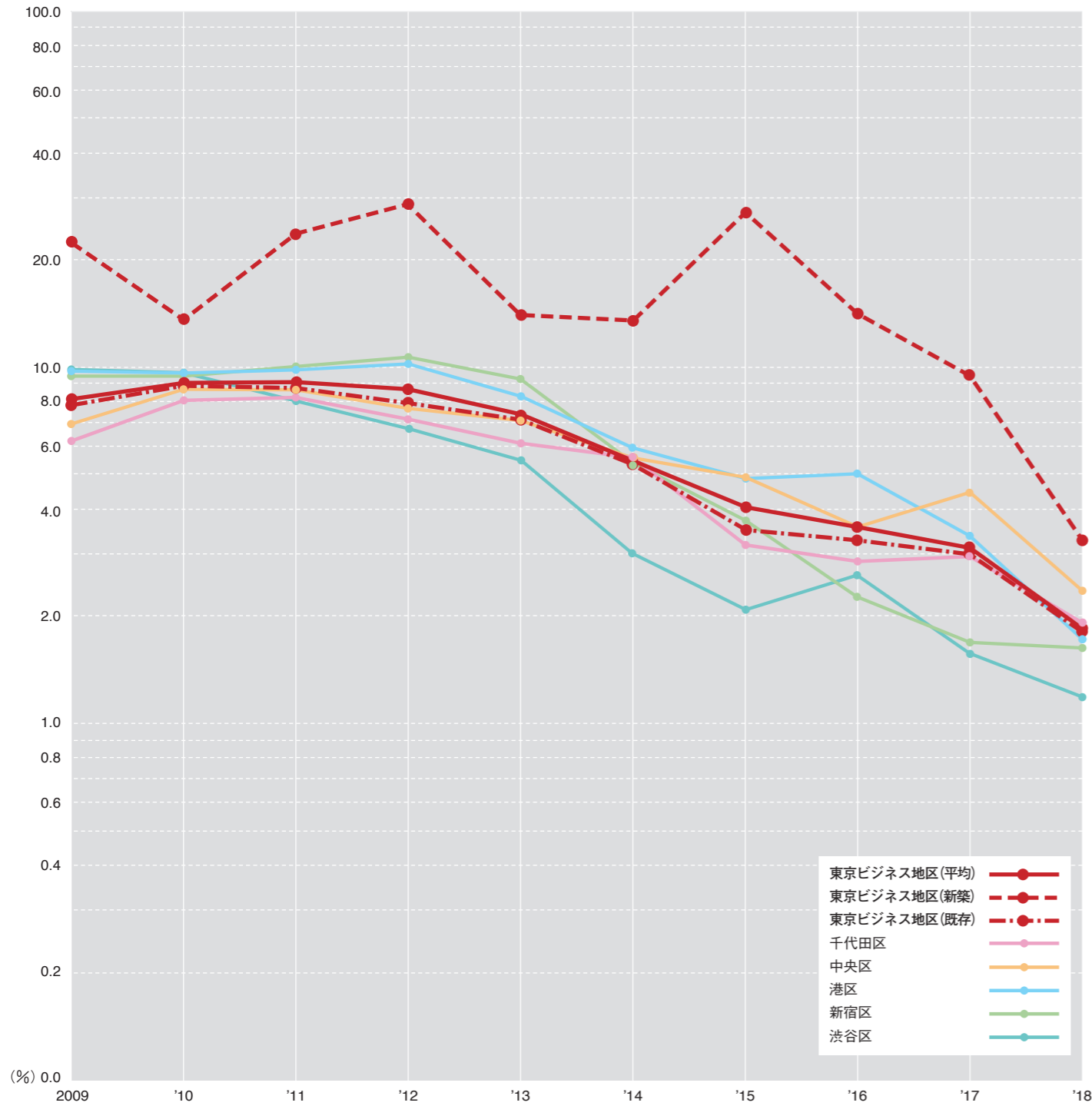


募集面積と成約面積



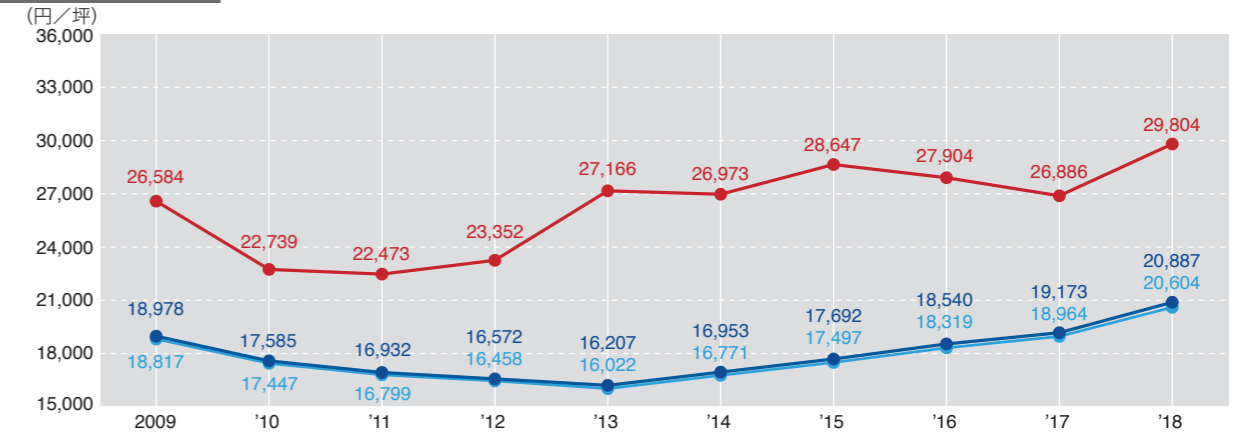
# 東京ビジネス地区②

## 空室率

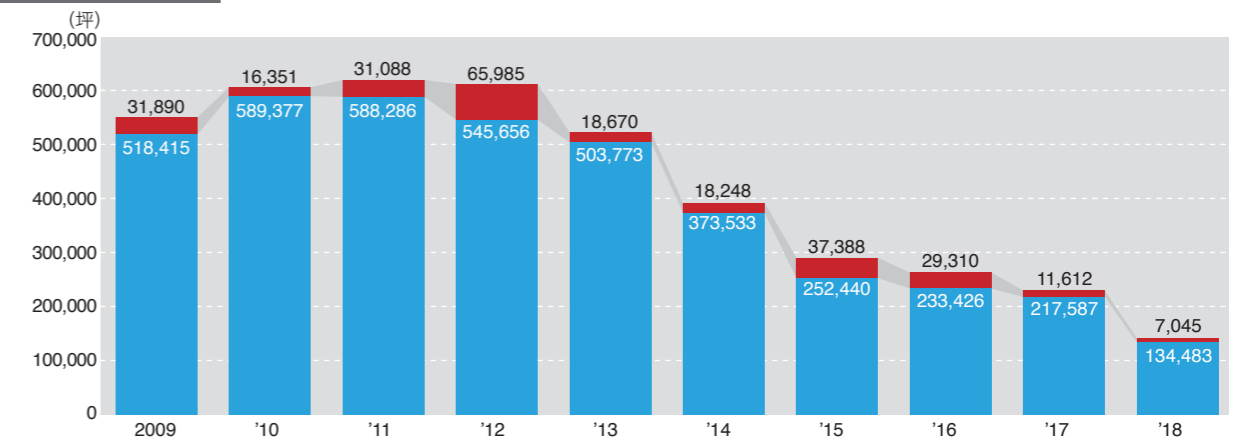


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	11,208,529	11,242,939	11,442,942	11,861,244	12,003,322	12,141,655	12,206,229	12,386,875	12,541,721	12,913,904
貸室面積(坪)	6,802,609	6,798,011	6,877,871	7,056,601	7,113,650	7,166,421	7,189,027	7,278,609	7,336,280	7,508,134
空室面積(坪)	550,305	605,728	619,374	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528
空室率/平均(%)	8.09	8.91	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88
空室率/新築(%)	22.67	13.63	23.71	29.92	14.50	13.40	27.84	15.32	9.43	3.07
空室率/既存(%)	7.78	8.83	8.72	7.98	7.21	5.31	3.58	3.29	3.02	1.85
空室のあるビル比率(%)	48.58	51.46	50.94	45.43	40.98	35.17	29.74	27.26	22.27	15.80

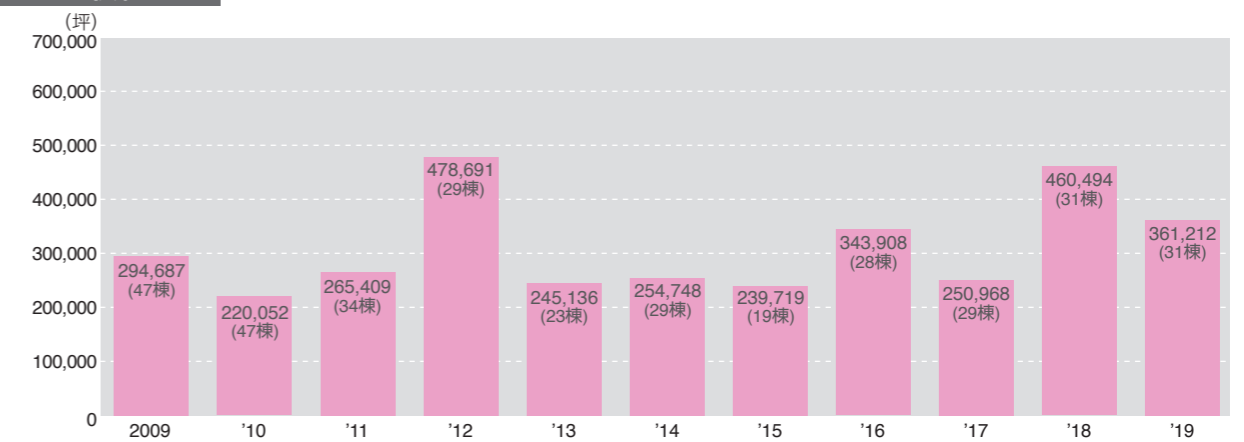
## 平均賃料



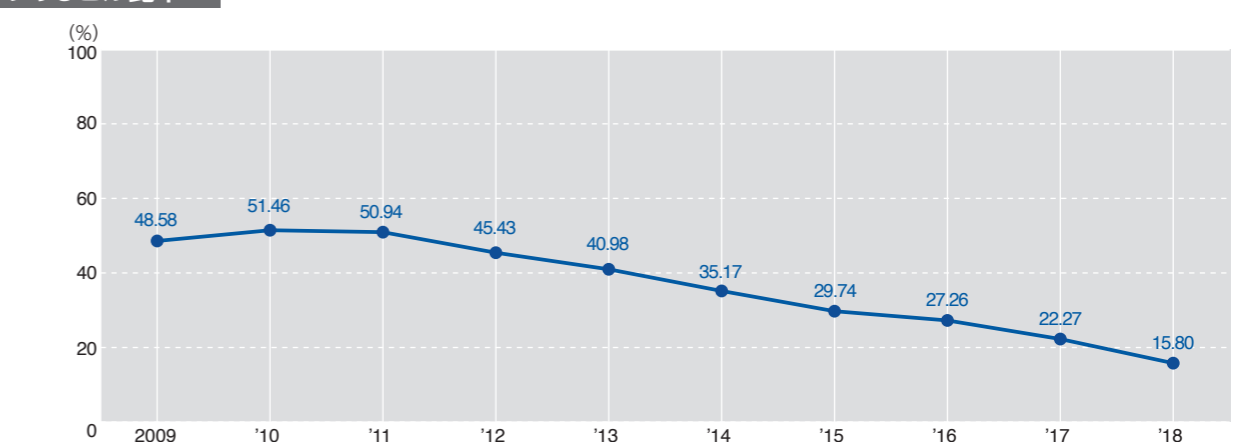
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

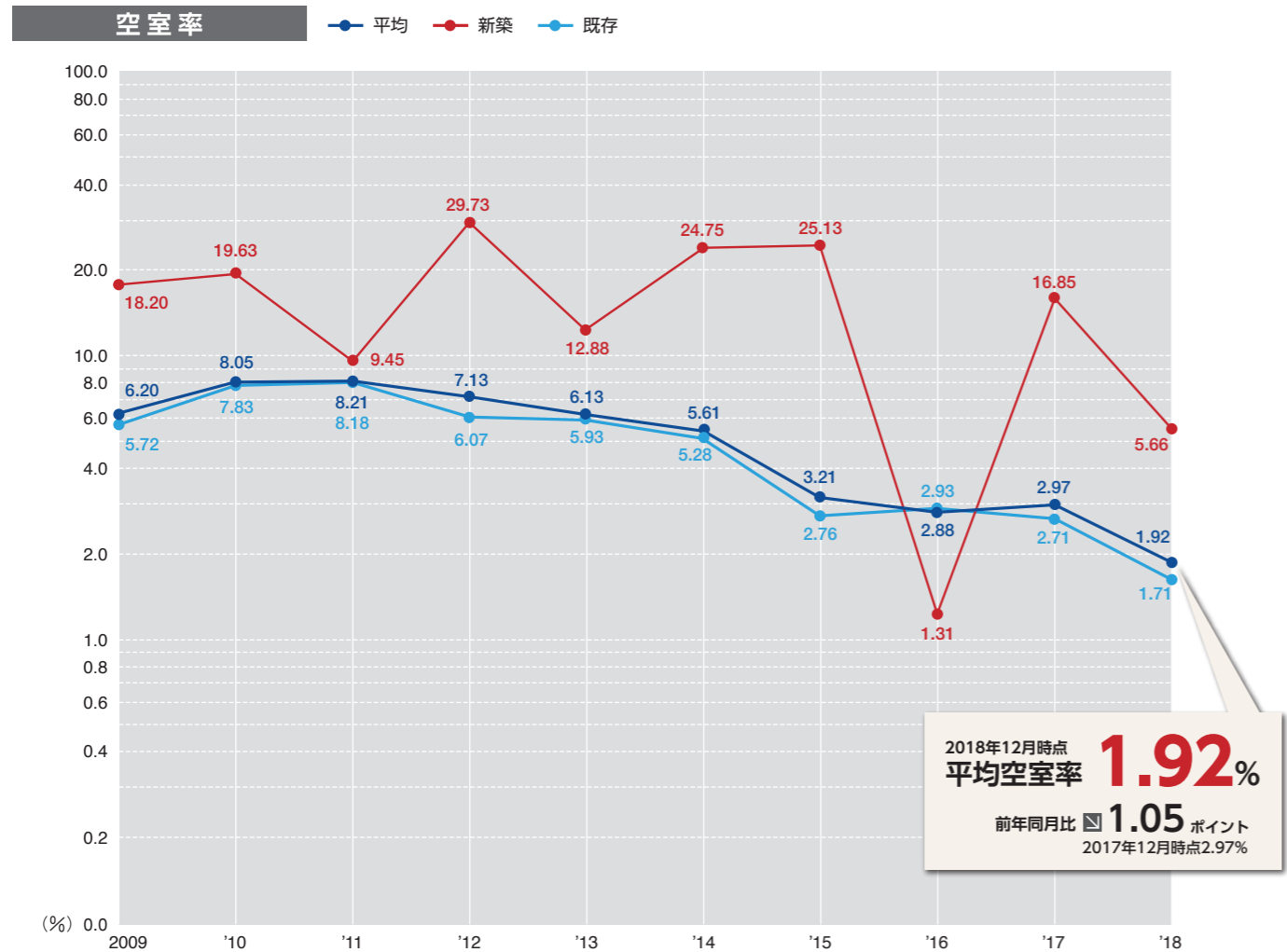




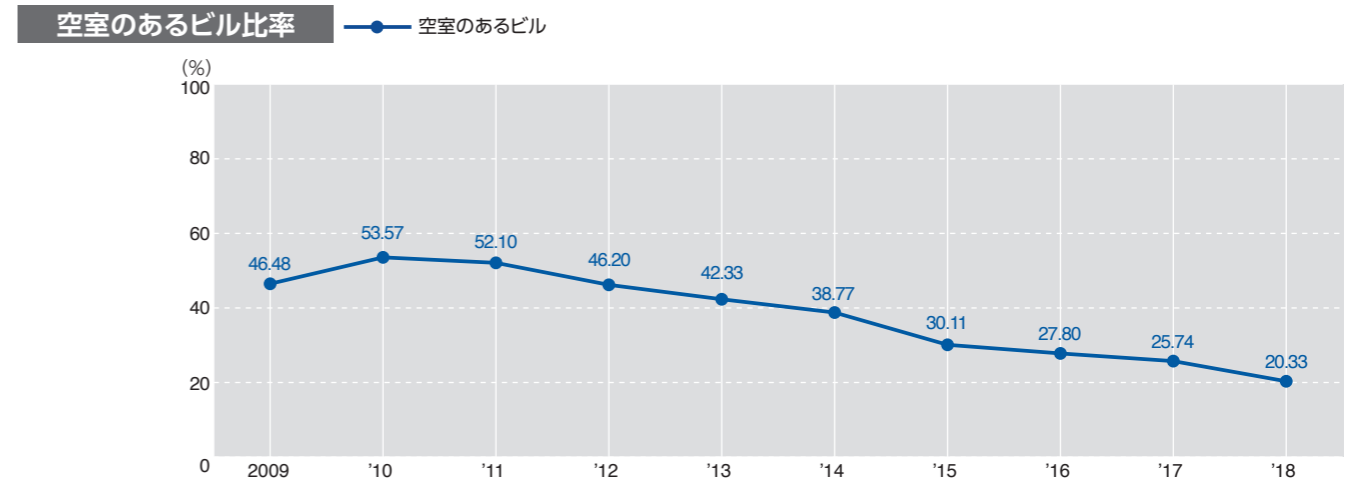
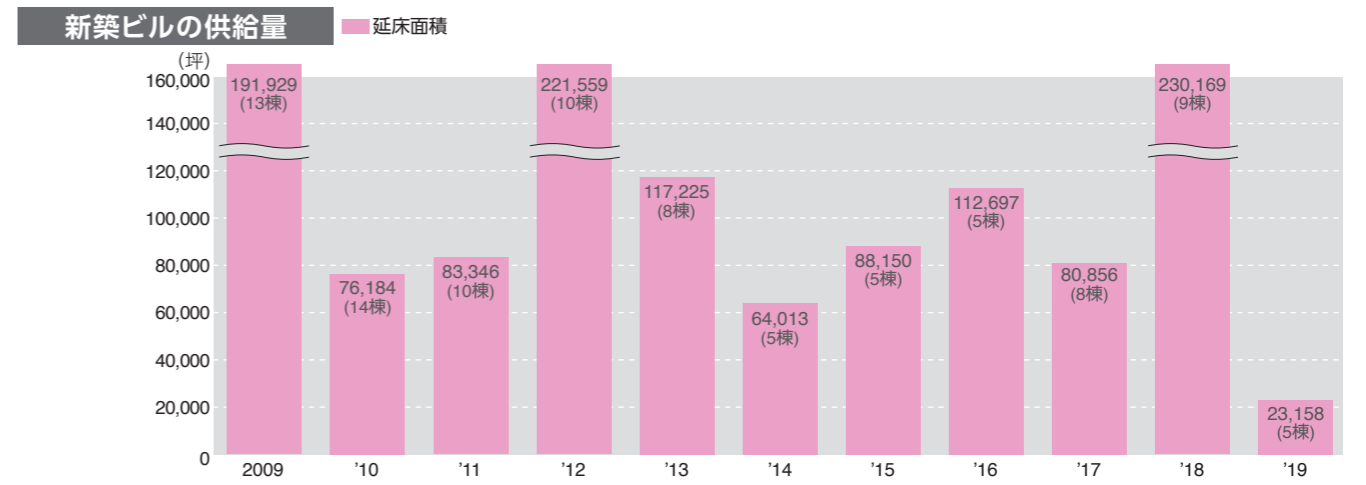
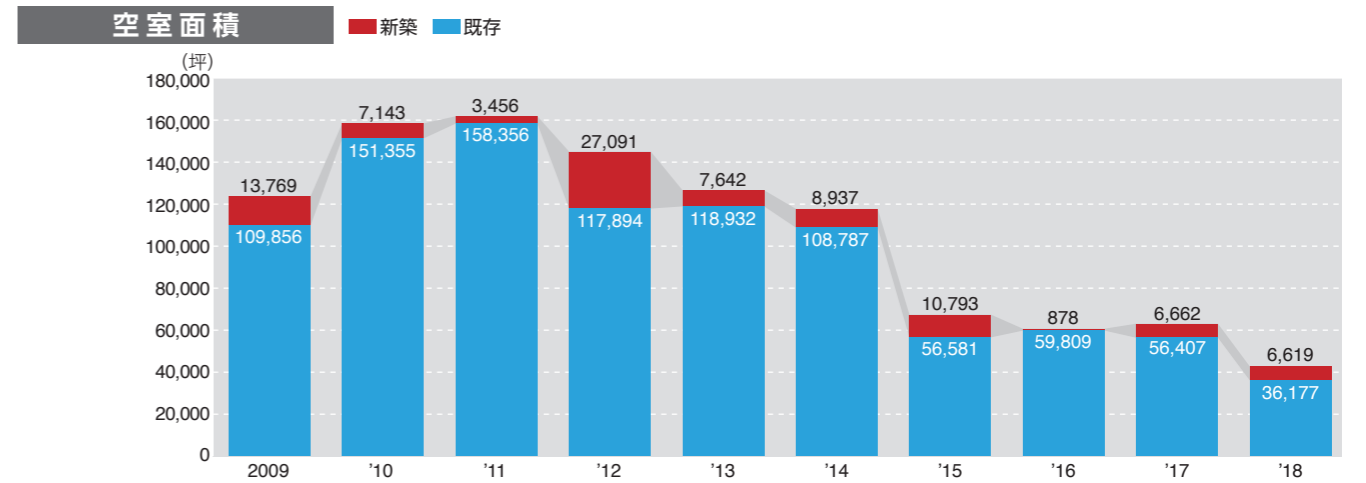
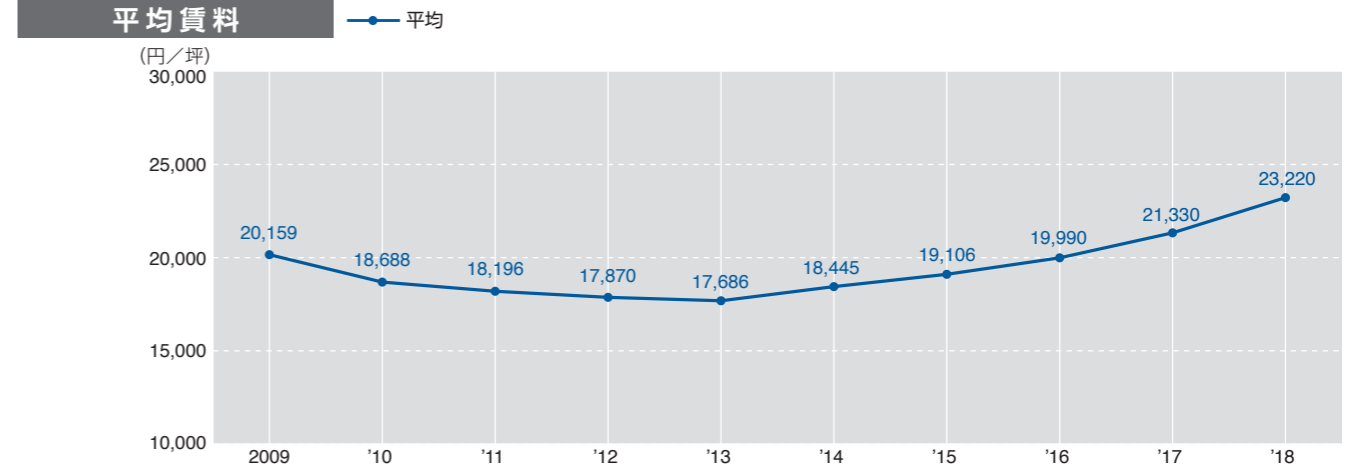
# 千代田区

## 2018年の動向 および今後の状況

千代田区の2018年12月時点の平均空室率は1.92%、前年同月比1.05ポイント下げました。2018年は平均空室率が年間を通しておおむね低下傾向で推移し、11月には2008年5月以来の1%台に低下しました。2018年の新規供給は延床面積約23万坪(9棟)あり、2017年に比べて供給量(延床面積)が約15万坪と大幅に増加したものの、成約状況が順調に推移し、いずれも満室や高稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は5.66%となりました。既存ビルでは他地区からの移転や拡張移転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2万坪減少し、空室率は前年同月比1.00ポイント下げて1.71%となりました。平均賃料は2016年9月以降は上昇が続き、11月には2008年9月以降の2万3千円台に、12月時点では前年同月比8.86%(1,890円)上げて23,220円となりました。2019年の新規供給は延床面積約2万3千坪、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はなく、5棟が延床面積1万坪以下の大型ビルとなります。2018年に比べて供給量(延床面積)が約20万7千坪と大きく減少することもあり、千代田区の平均空室率は引き続き低い水準で推移すると思われます。(R.M)



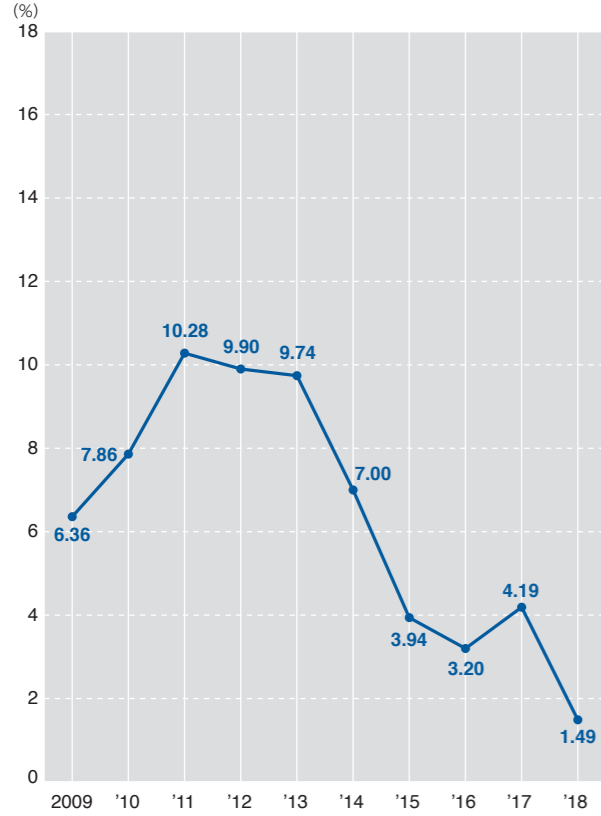
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	3,451,197	3,434,813	3,456,381	3,633,385	3,707,435	3,767,522	3,783,359	3,796,366	3,835,455	4,059,715
貸室面積(坪)	1,995,241	1,968,536	1,971,584	2,032,683	2,066,313	2,097,593	2,096,546	2,106,108	2,120,912	2,233,526
空室面積(坪)	123,625	158,498	161,812	144,985	126,574	117,724	67,374	60,687	63,069	42,796
空室率/平均(%)	6.20	8.05	8.21	7.13	6.13	5.61	3.21	2.88	2.97	1.92
空室のあるビル比率(%)	46.48	53.57	52.10	46.20	42.33	38.77	30.11	27.80	25.74	20.33



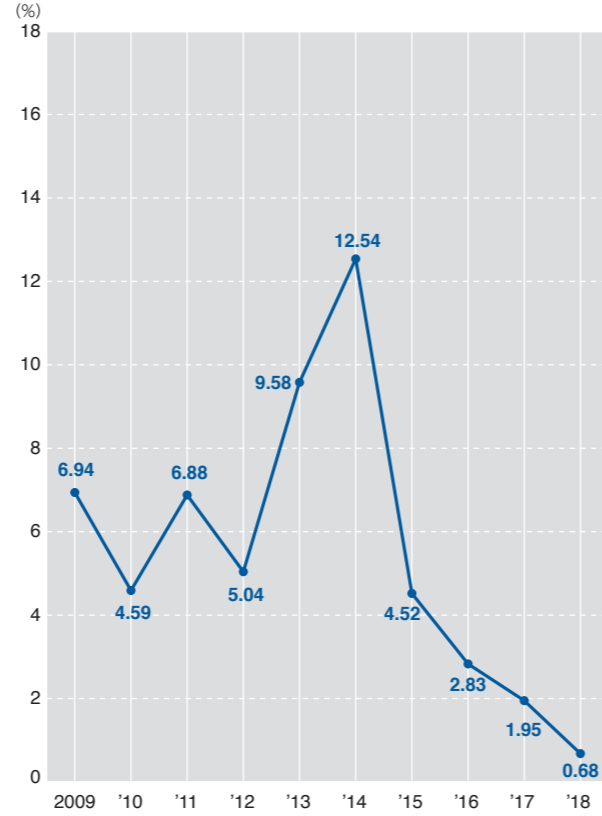
# 千代田区 [エリアデータ]

平均空室率

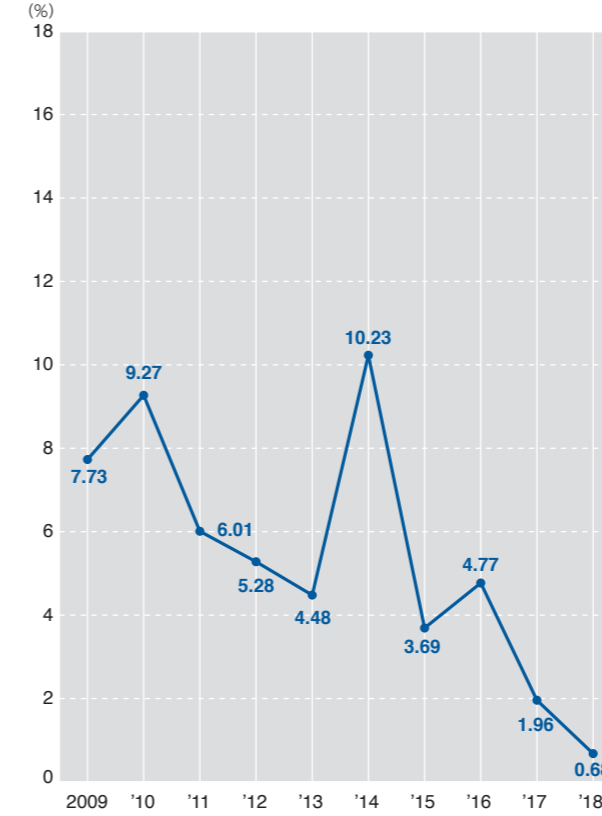
神田・お茶の水



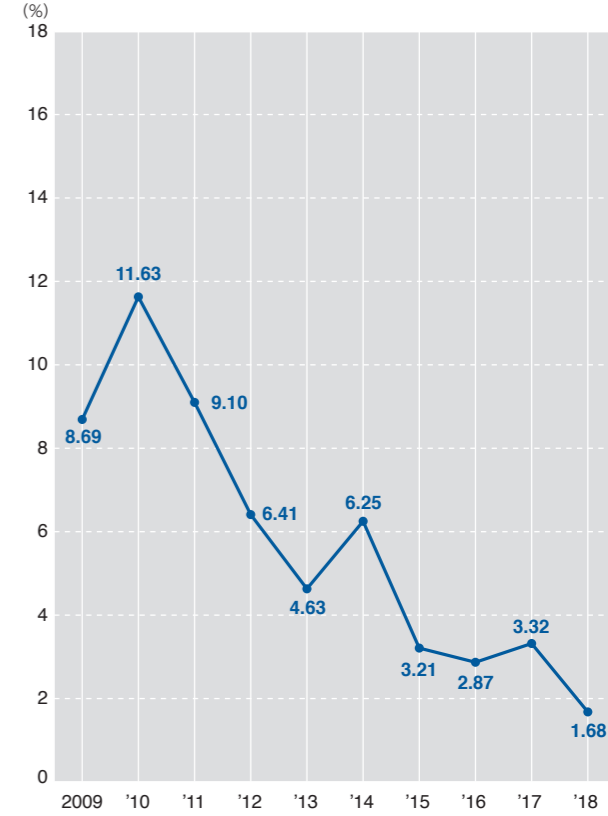
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段



麹町・番町

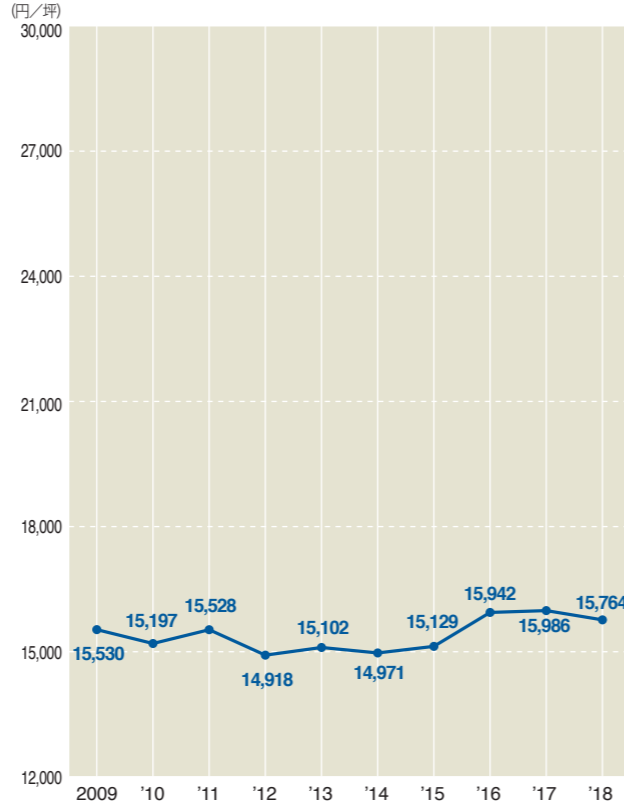


平均賃料

神田・お茶の水



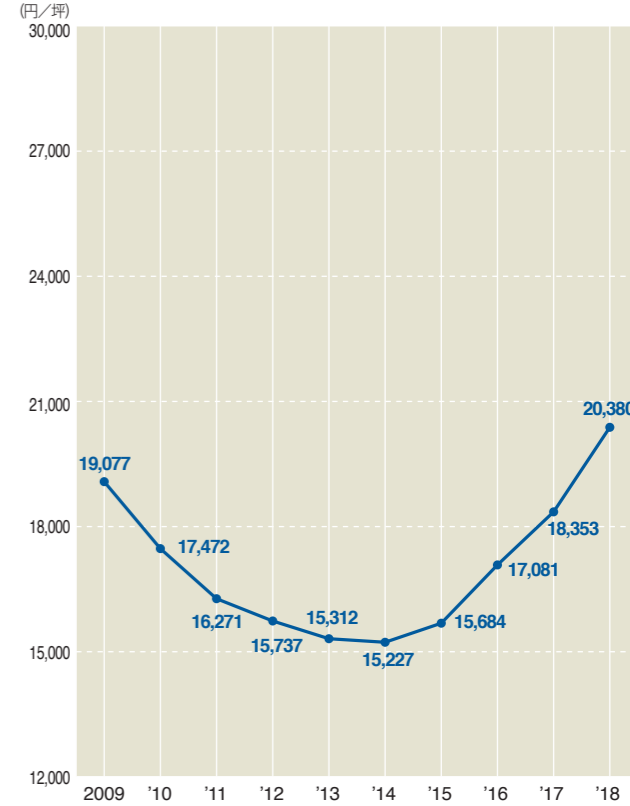
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段



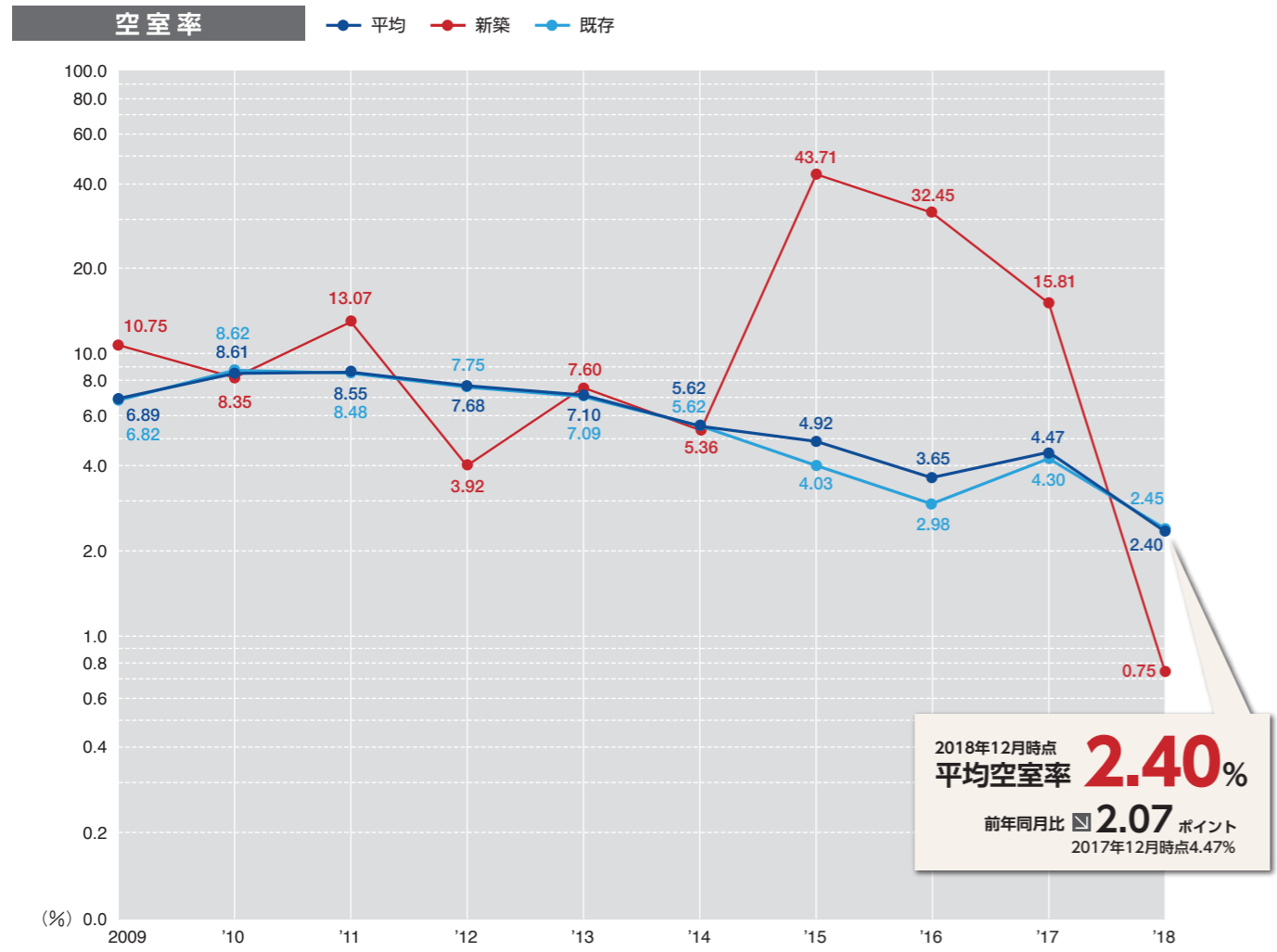
麹町・番町



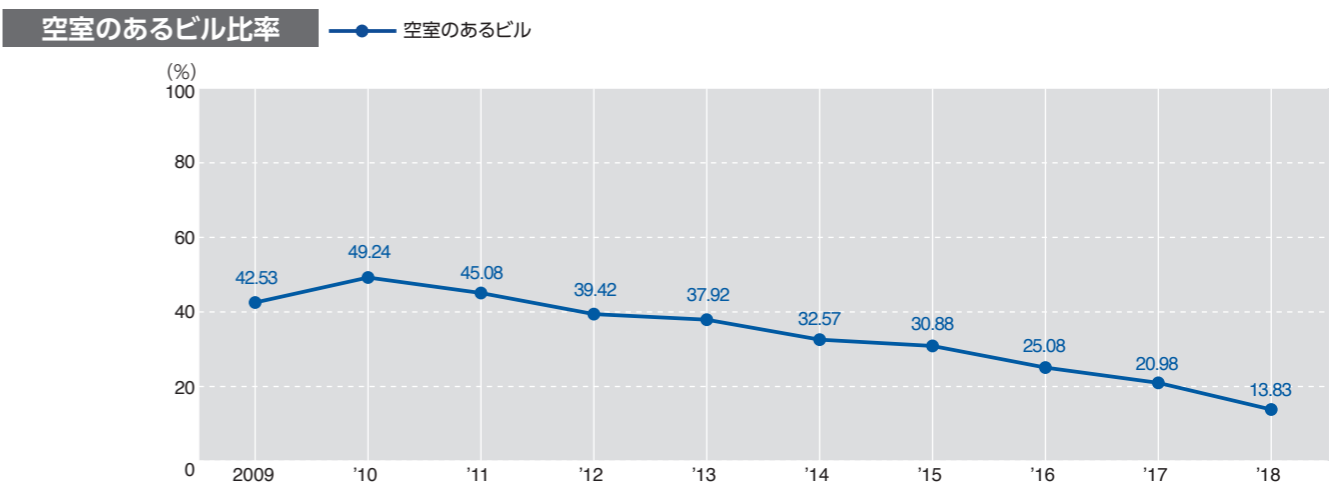
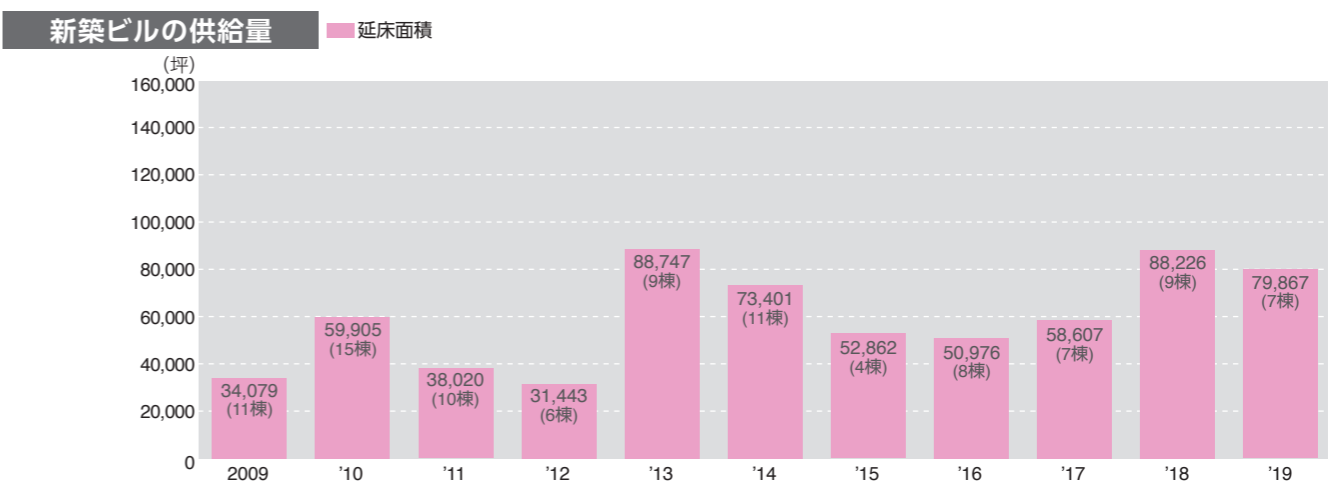
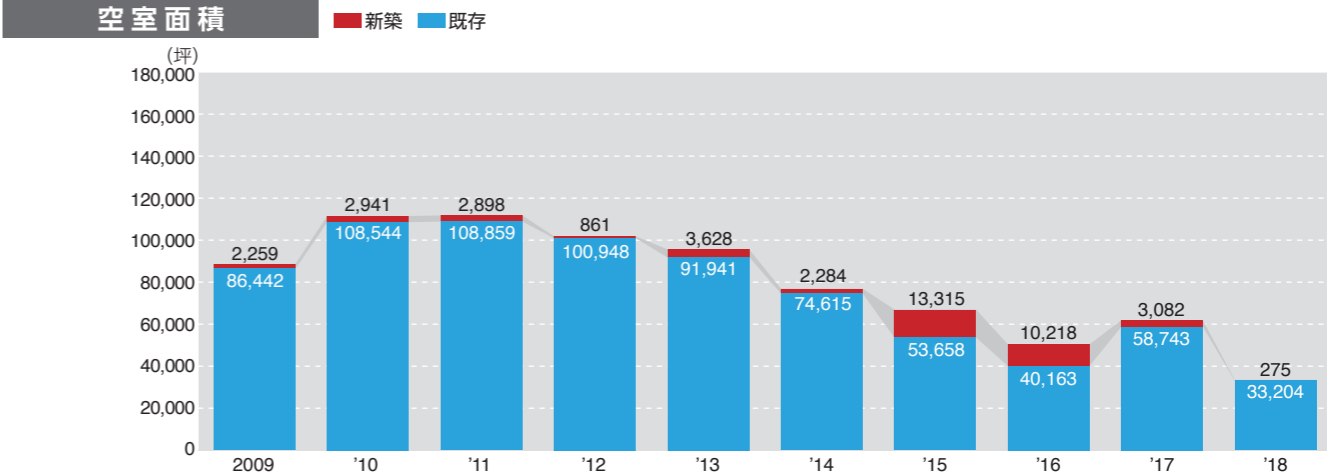
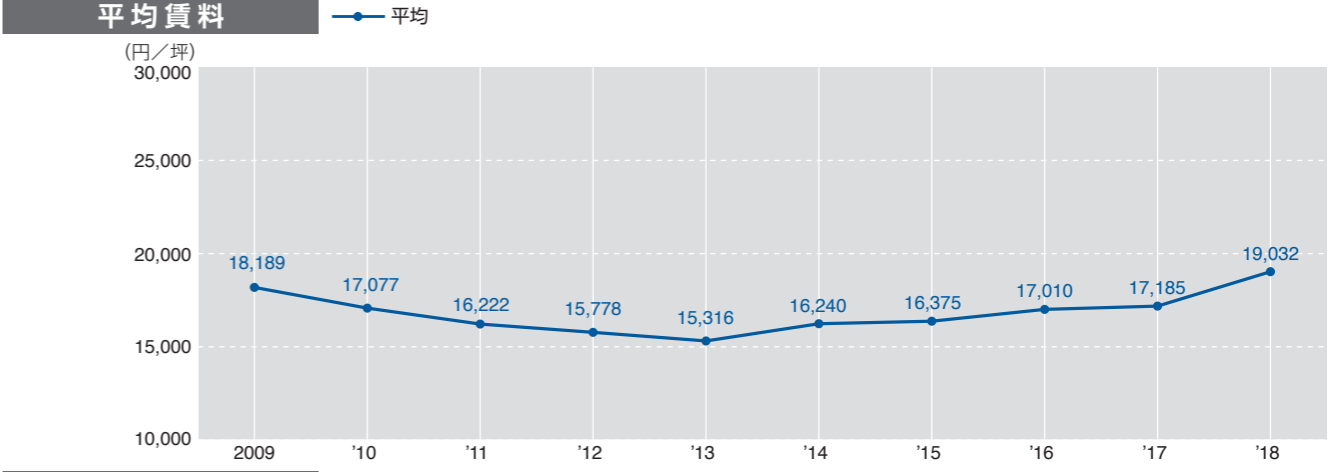
# 中央区

## 2018年の動向 および今後の状況

中央区の2018年12月時点の平均空室率は2.40%、前年同月比2.07ポイント下げました。2018年は新築・既存ビルともに成約状況が順調に推移したことから、平均空室率が4%台から2%台に低下しました。2018年の新規供給は延床面積約8万8千坪(9棟)、2017年に比べて供給量(延床面積)が約3万坪増加しました。いずれのビルも満室や高稼働となり、12月時点の新築ビルの空室率が0.75%まで低下しました。既存ビルでは他地区の新築ビルへの移転などに伴う二次空室の影響が出ていたものの、それらの大型空室にも成約が進んだため、空室面積がこの1年間で約2万6千坪減少し、空室率は前年同月比1.85ポイント下げて2.45%となりました。12月時点の平均賃料は前年同月比10.75%(1,847円)上げて19,032円、2009年10月以来9年2カ月ぶりの1万9千円台に戻りました。2019年の新規供給は延床面積約8万坪、7棟が竣工する予定です。2018年に比べ供給量(延床面積)は約8千坪、棟数は2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2棟(延床面積合計約6万3千坪)、同1万坪未満の大規模ビルは5棟(同約1万6千坪)となります。大規模ビルではすでに成約や内定の動きが進んでいることや、既存ビルへの需要も多いことから、中央区の平均空室率は低下傾向で推移しそうです。(K.H)



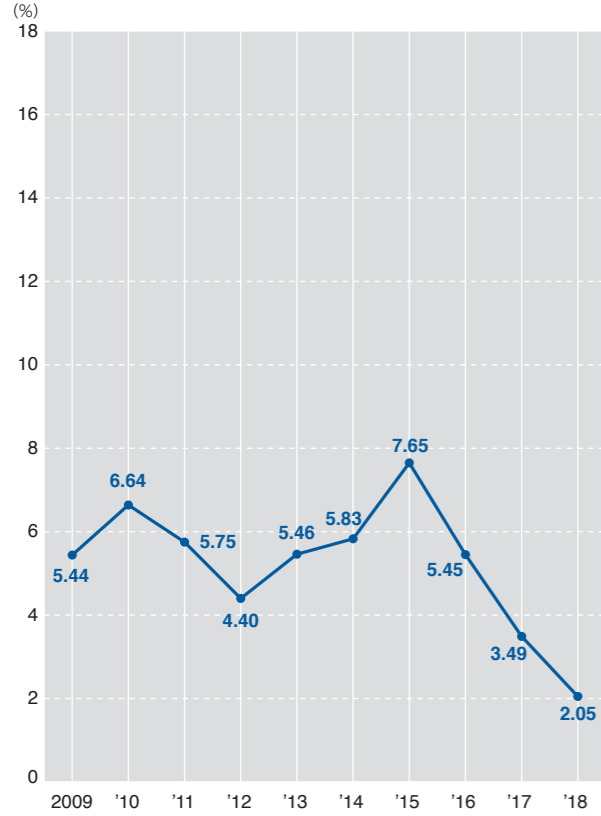
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	1,967,931	1,983,306	2,007,180	2,041,473	2,092,186	2,139,699	2,137,184	2,171,111	2,206,587	2,252,362
貸室面積(坪)	1,288,157	1,294,178	1,306,399	1,324,888	1,345,261	1,369,189	1,362,325	1,381,447	1,384,396	1,393,017
空室面積(坪)	88,701	111,485	111,757	101,809	95,569	76,899	66,973	50,381	61,825	33,479
空室率／平均(%)	6.89	8.61	8.55	7.68	7.10	5.62	4.92	3.65	4.47	2.40
空室のあるビル比率(%)	42.53	49.24	45.08	39.42	37.92	32.57	30.88	25.08	20.98	13.83



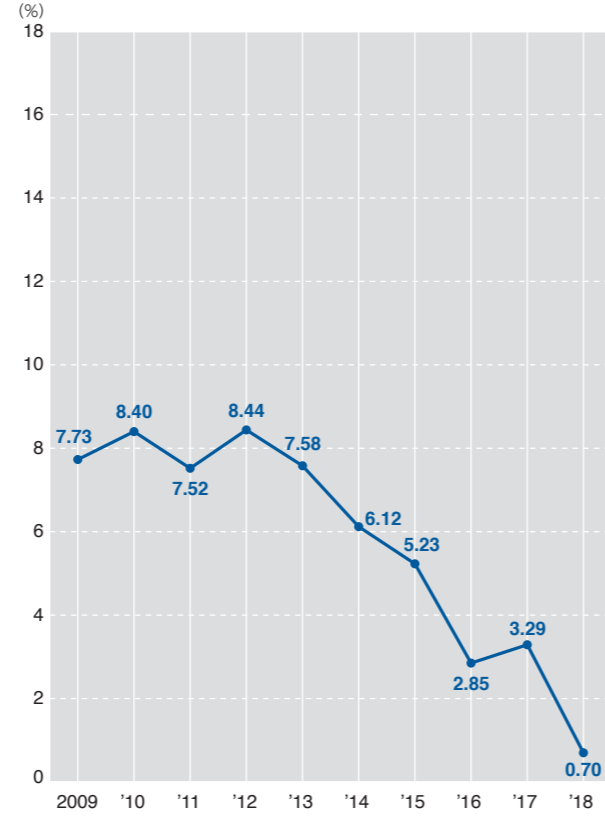
# 中央区 [エリアデータ]

平均空室率 平均

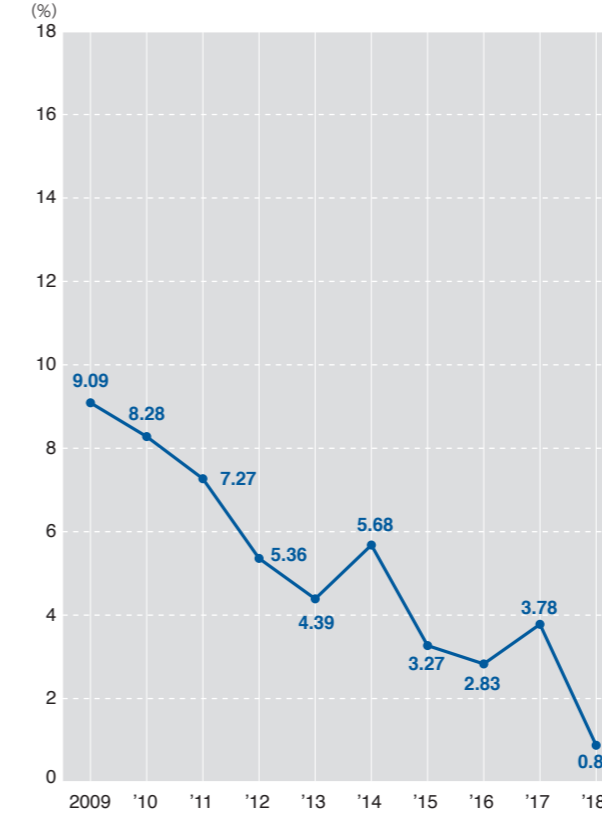
八重洲・京橋・日本橋



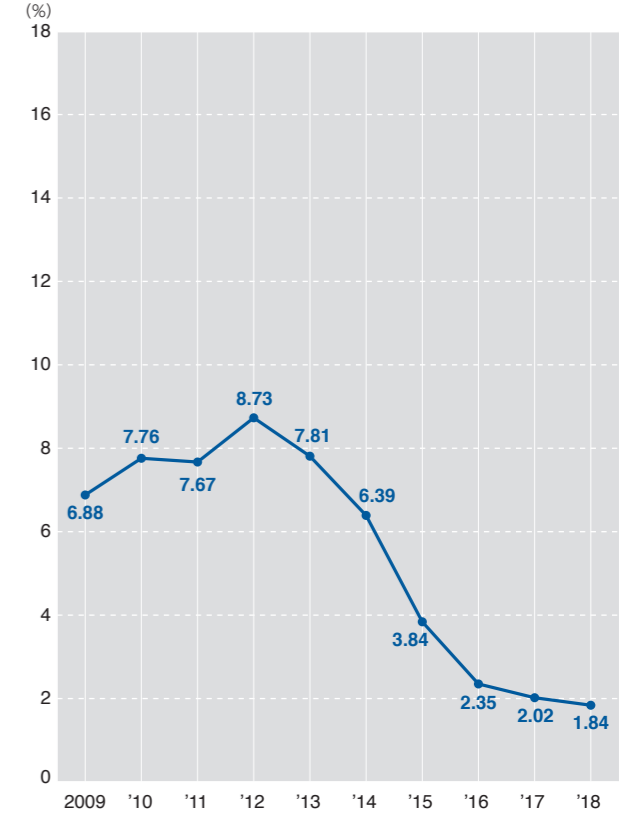
小伝馬町・堀留・人形町



銀座

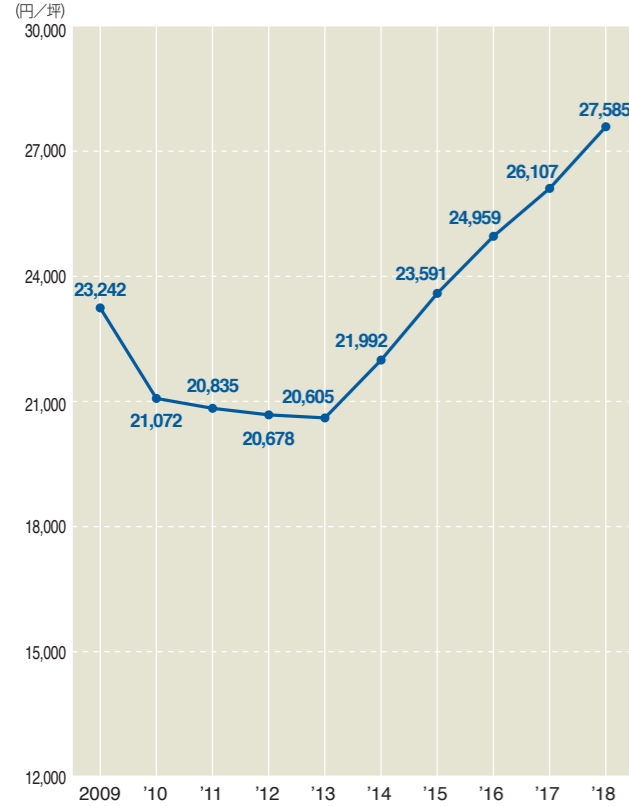


八丁堀・茅場町・新川

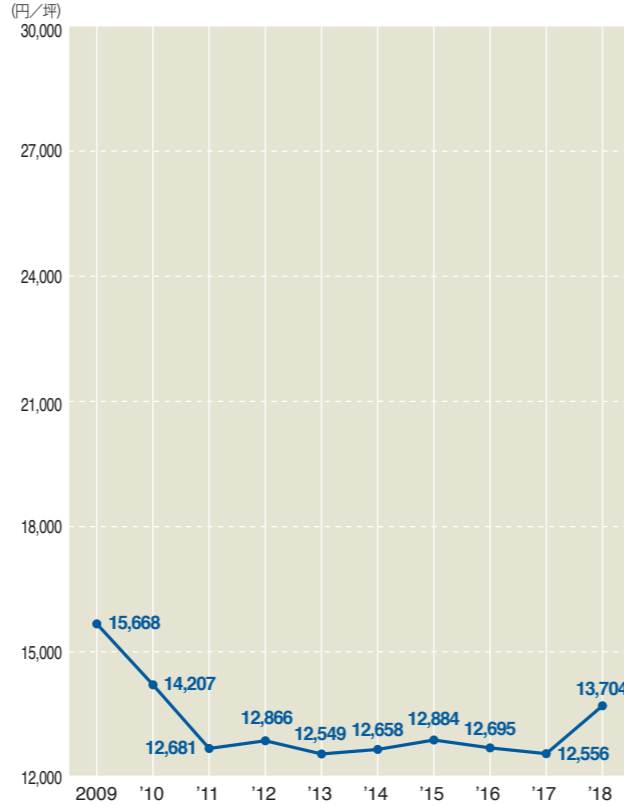


平均賃料 平均

八重洲・京橋・日本橋



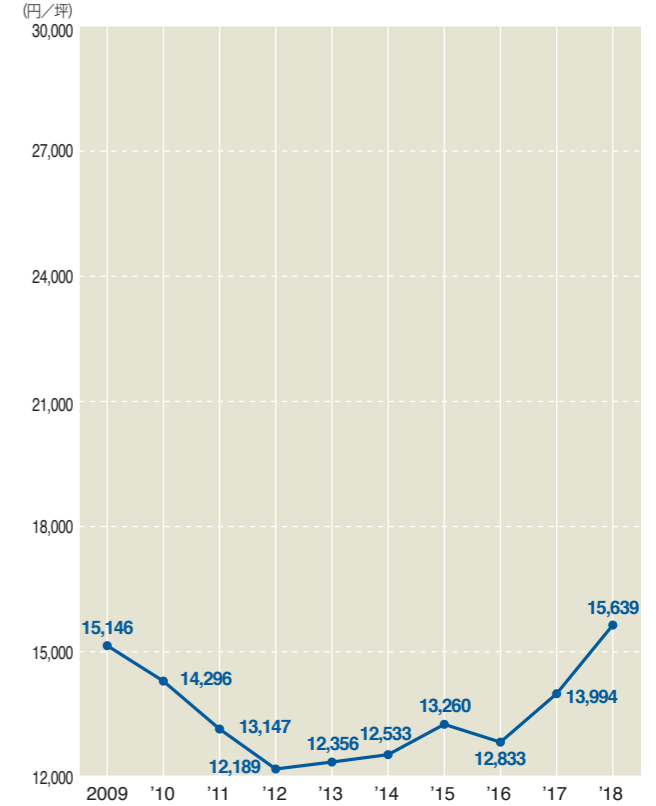
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



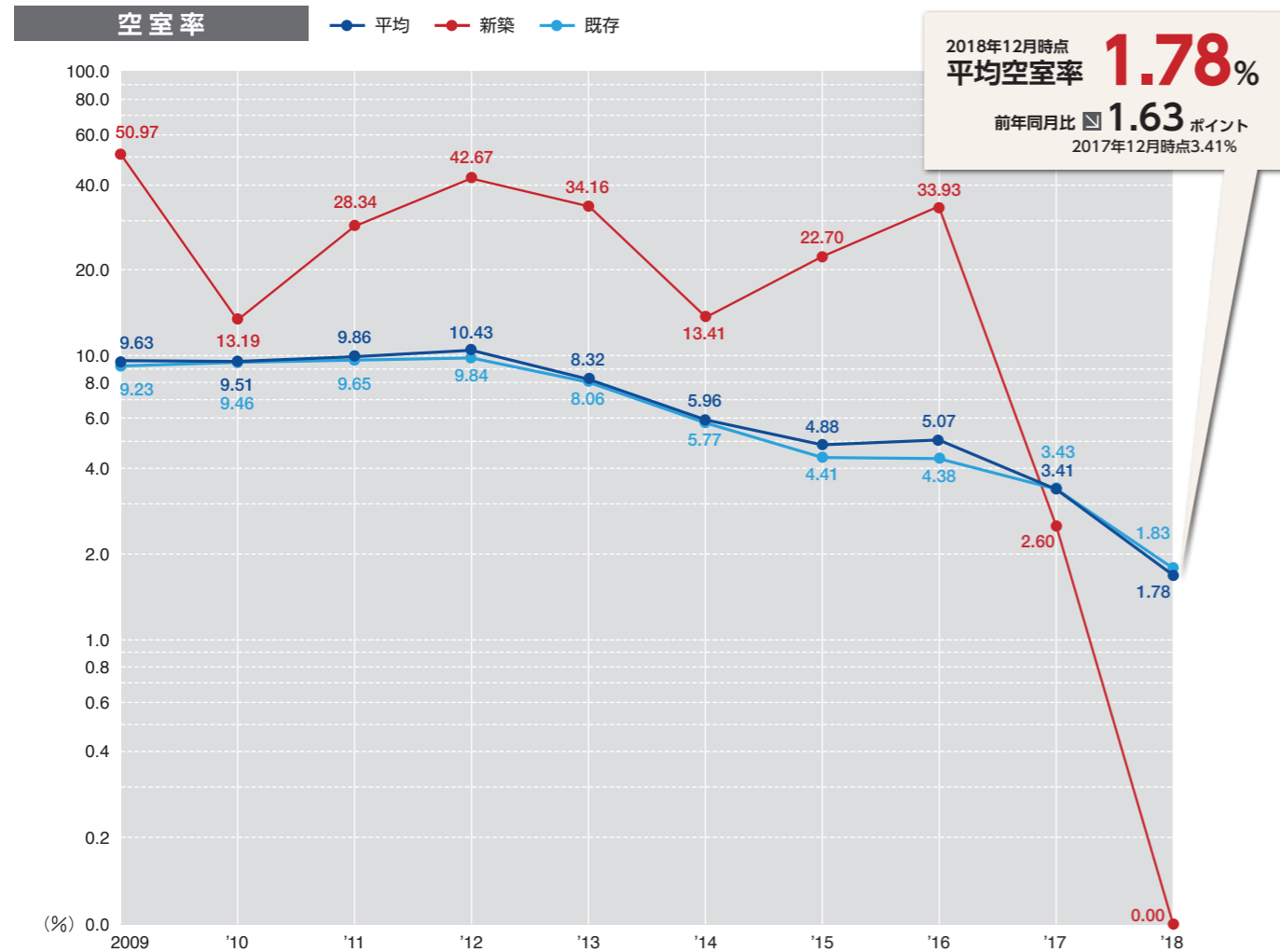
八丁堀・茅場町・新川



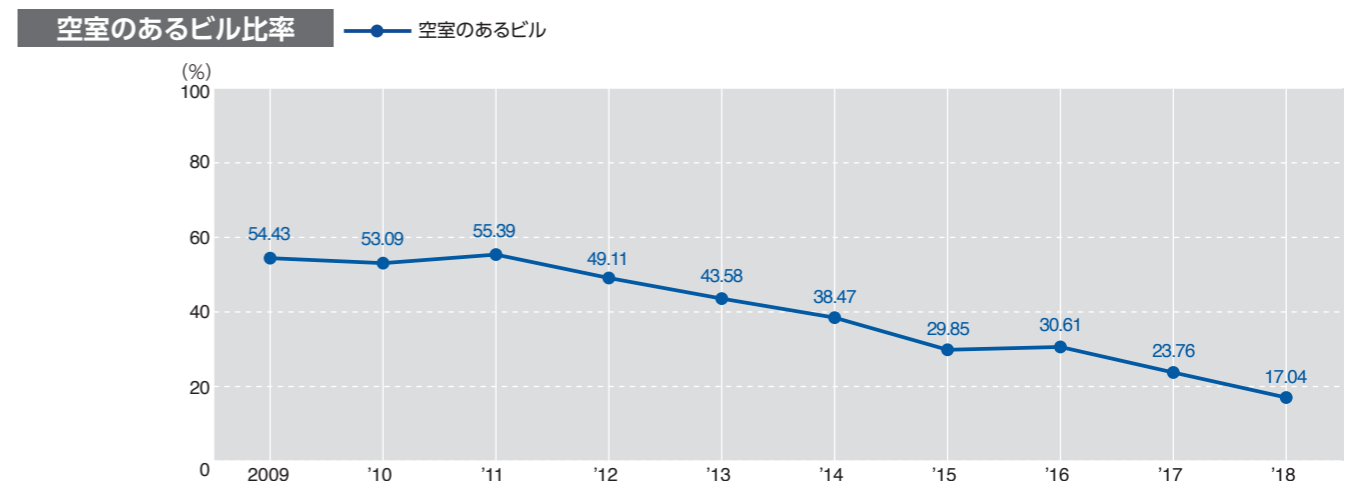
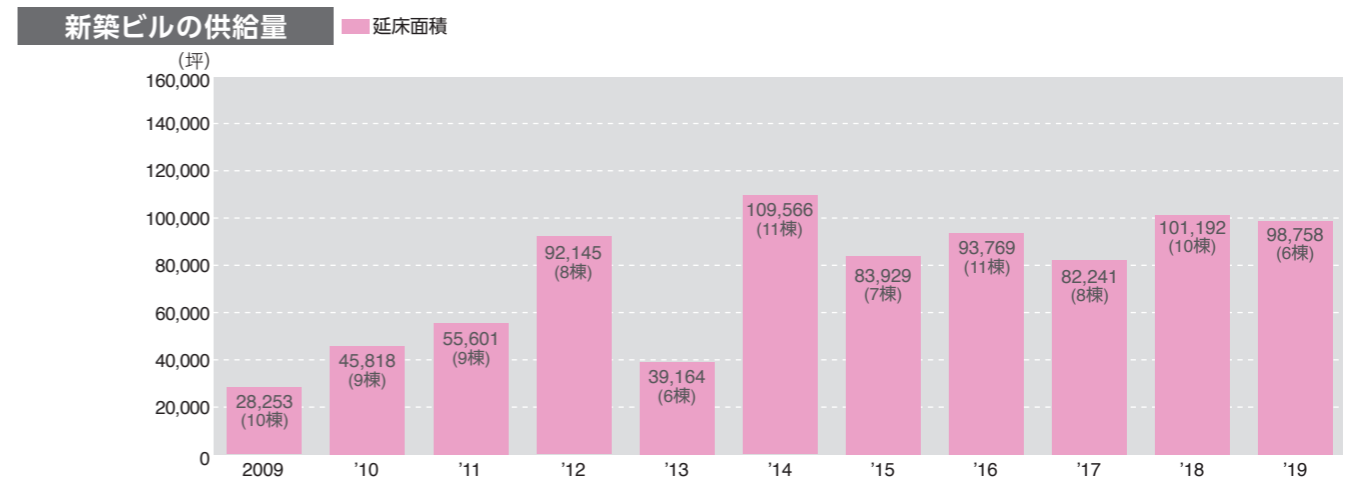
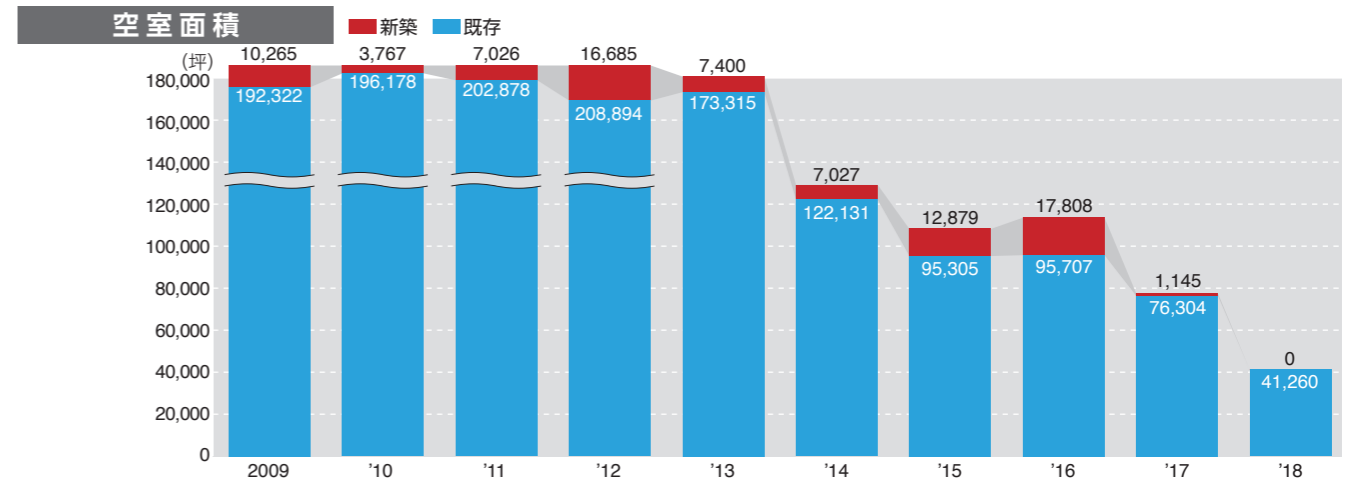
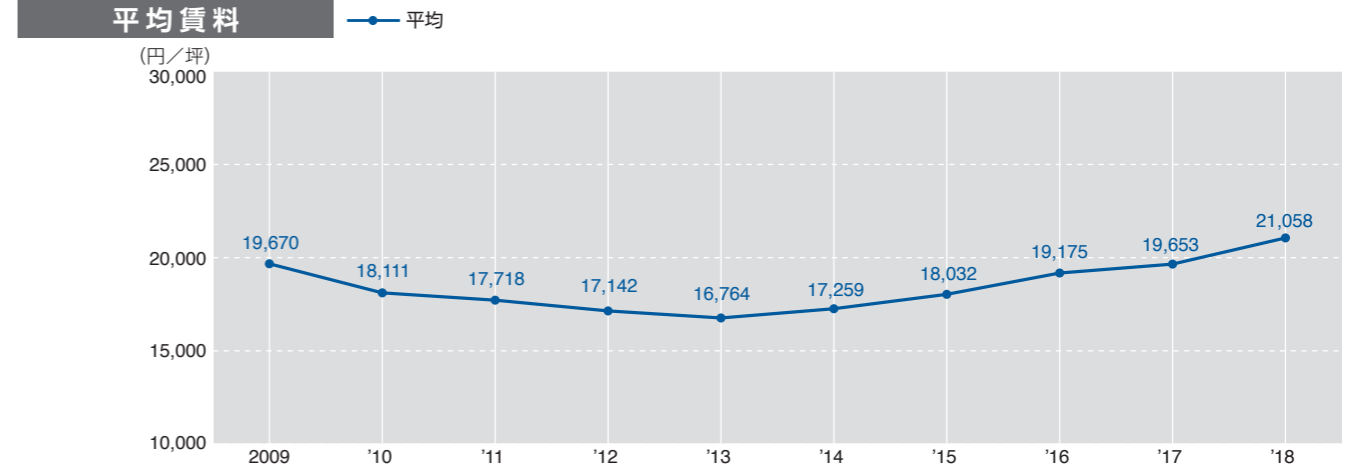
# 港区

## 2018年の動向 および今後の状況

港区の2018年12月時点の平均空室率は1.78%、前年同月比1.63ポイント下げました。2018年は大型の解約や募集開始の動きが少ない中、新築・既存ビルともに成約が順調に推移したため、平均空室率は低下傾向で推移しました。2018年の新規供給は延床面積約10万1千坪(10棟)あり、2017年比べて供給量(延床面積)は約1万9千坪、棟数は2棟増加しました。竣工時に募集面積を残していたビルも成約が進み、12月時点ではすべてのビルが満室となりました。既存ビルでは拡張移転などの大型成約が見られたことから、空室面積がこの1年間で約3万5千坪減少し、空室率は前年同月比1.60ポイント下げて1.83%となりました。12月時点の平均賃料は21,058円。前年同月比7.15%(1,405円)上げて2009年7月以来の2万1千円台に戻しました。2019年の新規供給は延床面積約9万9千坪、6棟が竣工する予定です。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは4棟(延床面積合計約9万4千坪)、同1万坪未満の大型ビルは2棟(同約5千坪)となります。2018年に比べて大規模ビルが増加するものの、内定や成約の動きが進んでいるビルが多く、いずれも高稼働での竣工が見込まれています。既存ビルについても大型空室への需要が旺盛なことから、港区のオフィスビル市場は引き続き堅調に推移すると思われます。(T.T)



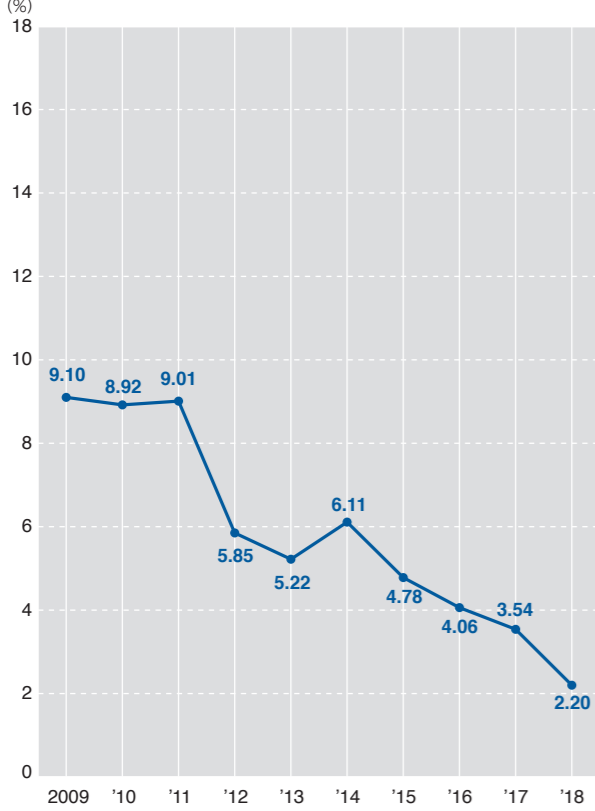
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	3,524,090	3,524,746	3,578,940	3,658,675	3,683,687	3,716,275	3,783,572	3,836,162	3,898,603	3,982,530
貸室面積(坪)	2,102,928	2,102,505	2,127,881	2,162,089	2,172,716	2,168,791	2,215,395	2,239,967	2,269,220	2,316,722
空室面積(坪)	202,587	199,945	209,904	225,579	180,715	129,158	108,184	113,515	77,449	41,260
空室率/平均(%)	9.63	9.51	9.86	10.43	8.32	5.96	4.88	5.07	3.41	1.78
空室のあるビル比率(%)	54.43	53.09	55.39	49.11	43.58	38.47	29.85	30.61	23.76	17.04



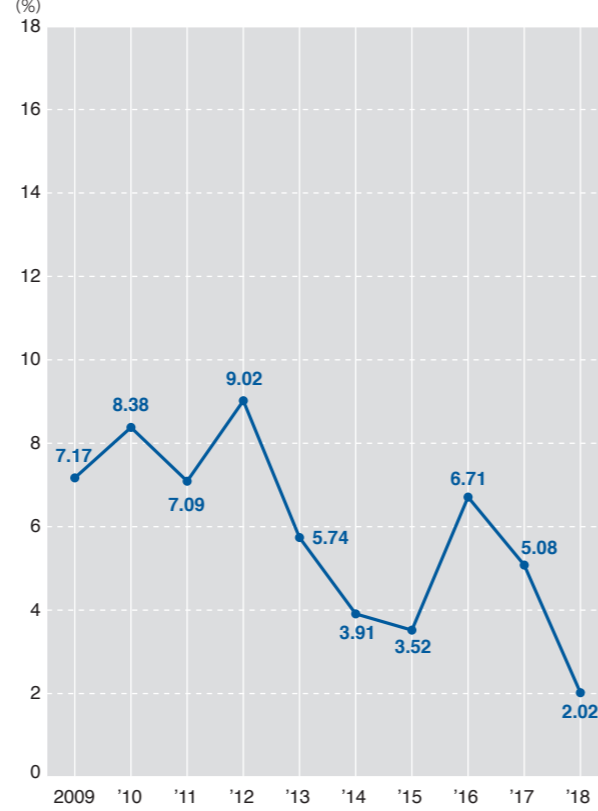
# 港区 [エリアデータ]

## 平均空室率

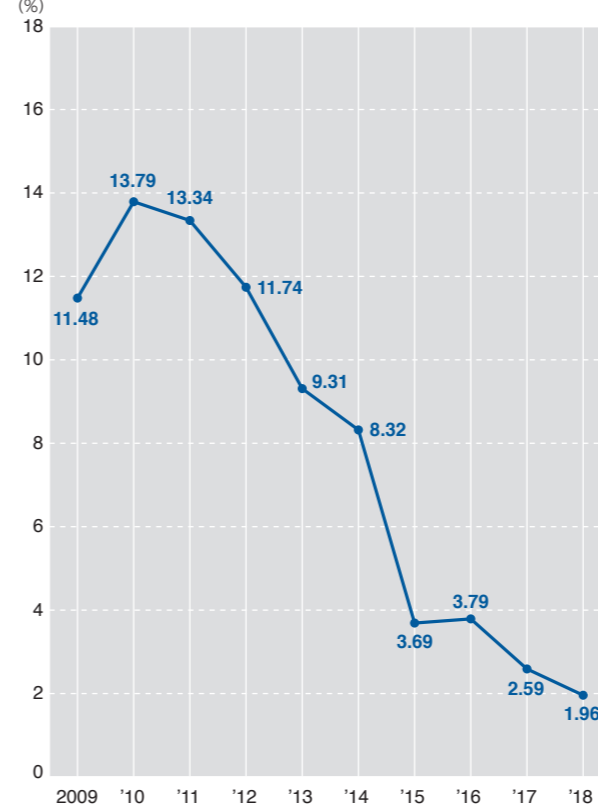
平均



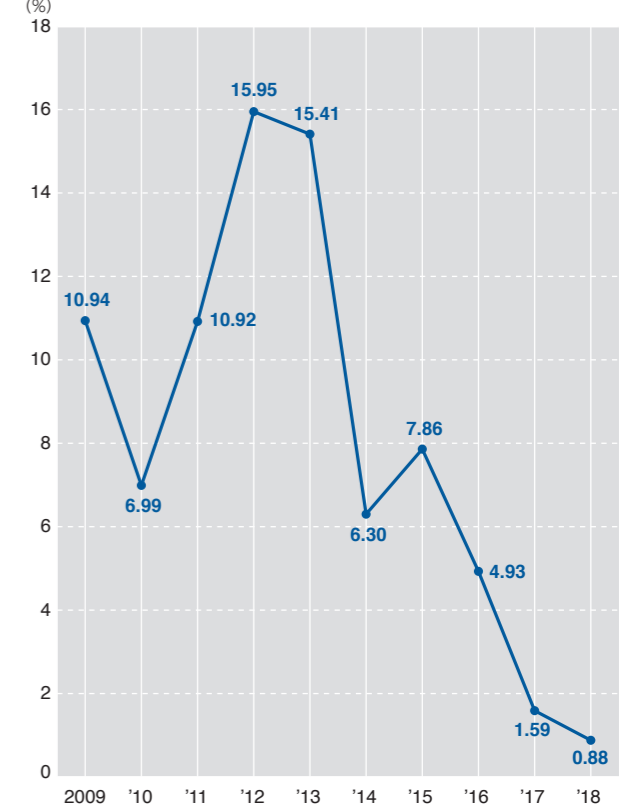
### 赤坂・青山・六本木



### 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



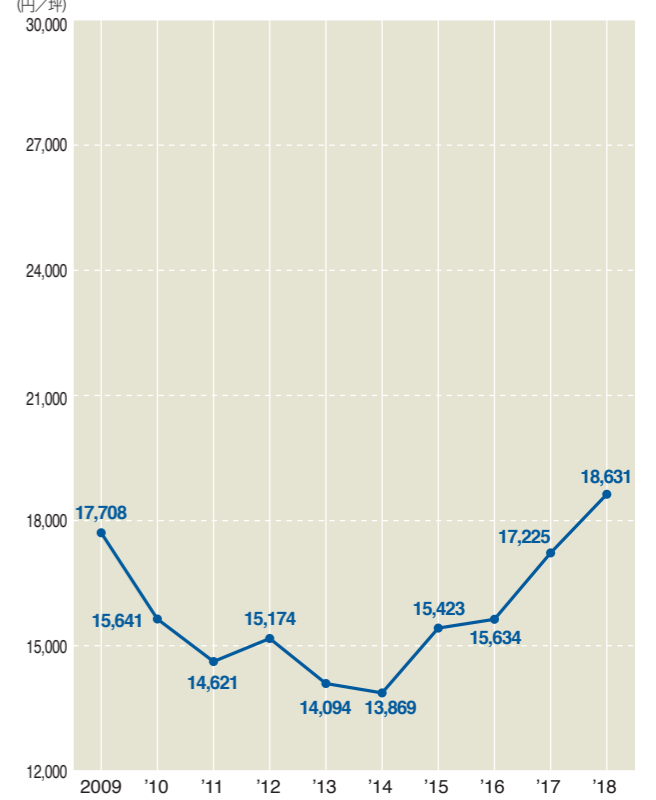
### 赤坂・青山・六本木



### 浜松町・芝・品川駅高輪口



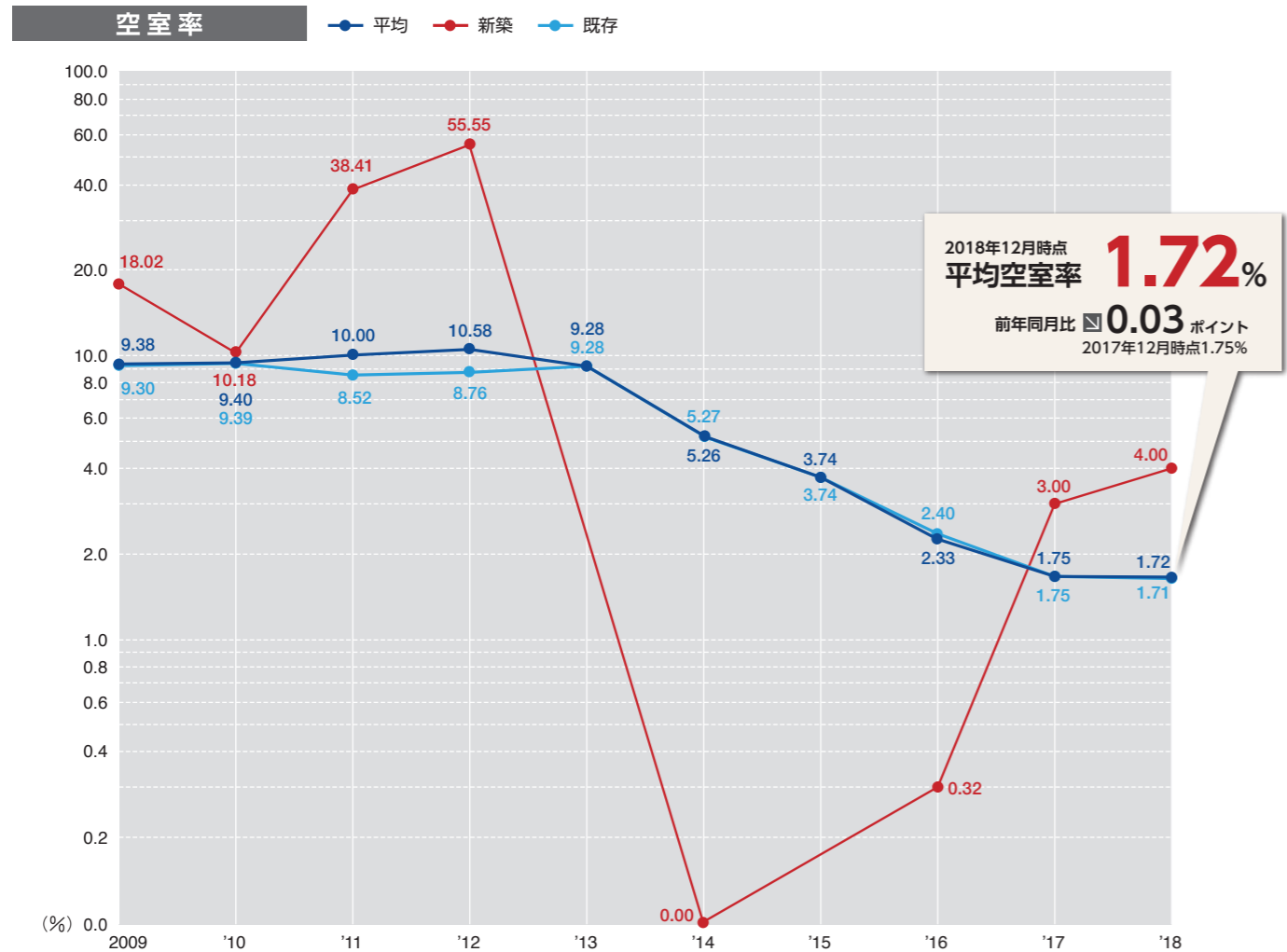
### 海岸・芝浦・品川駅港南口



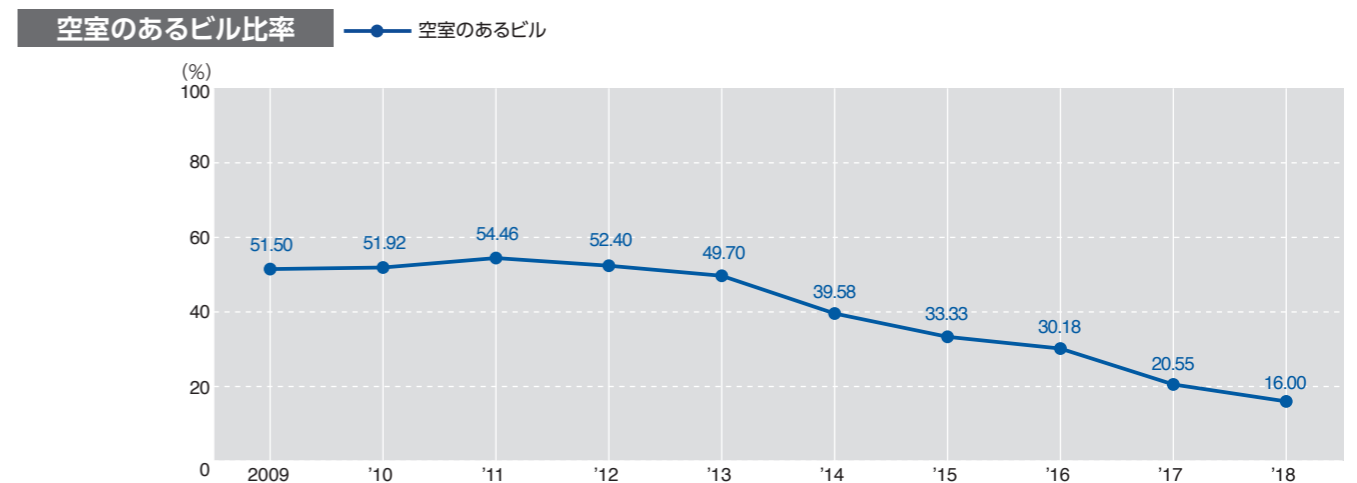
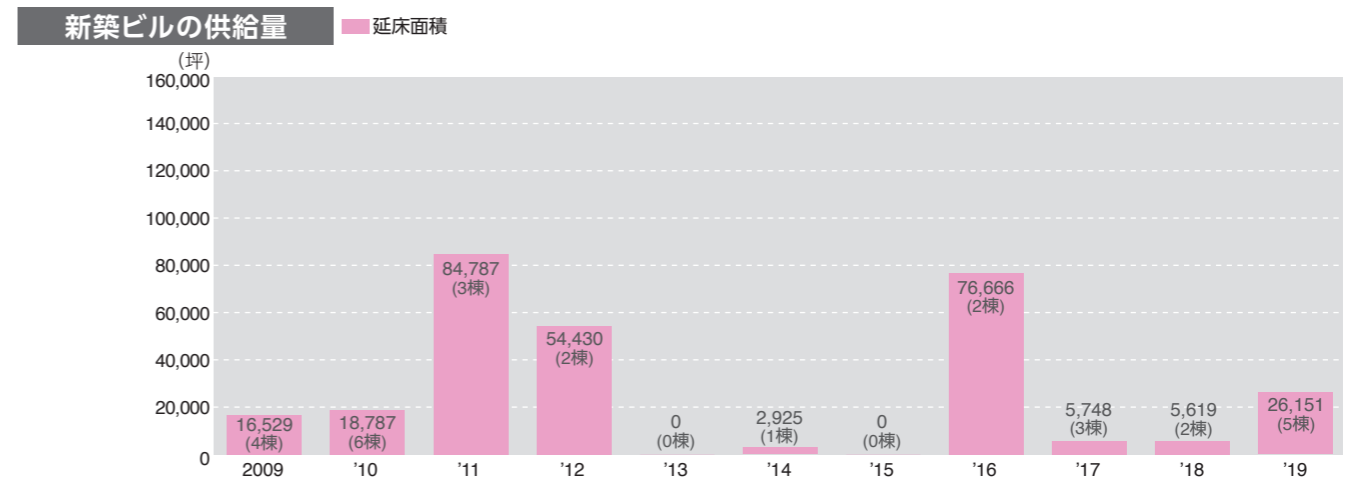
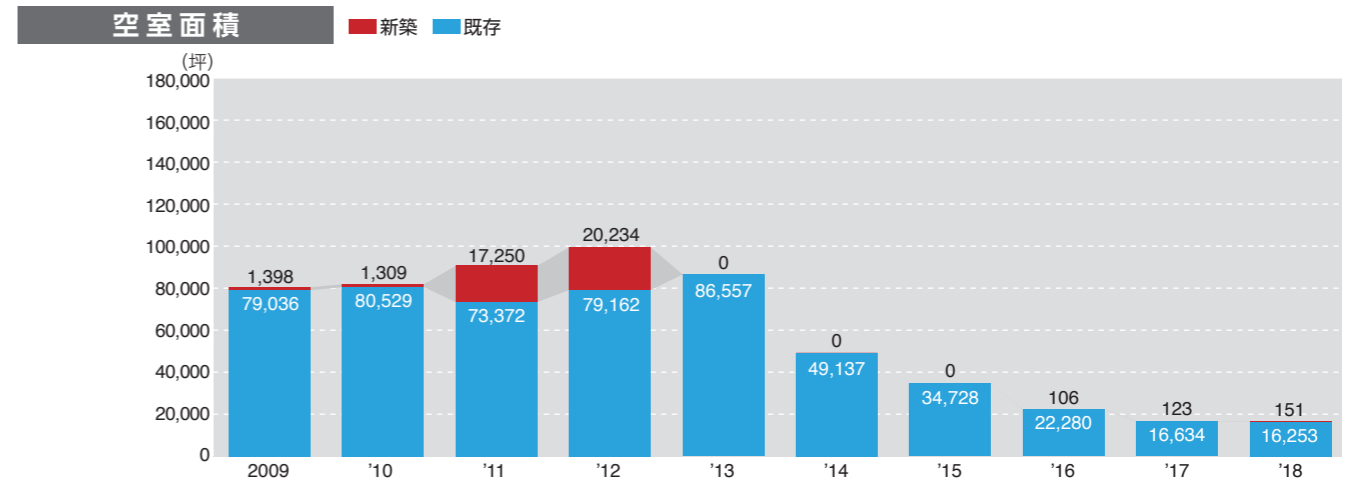
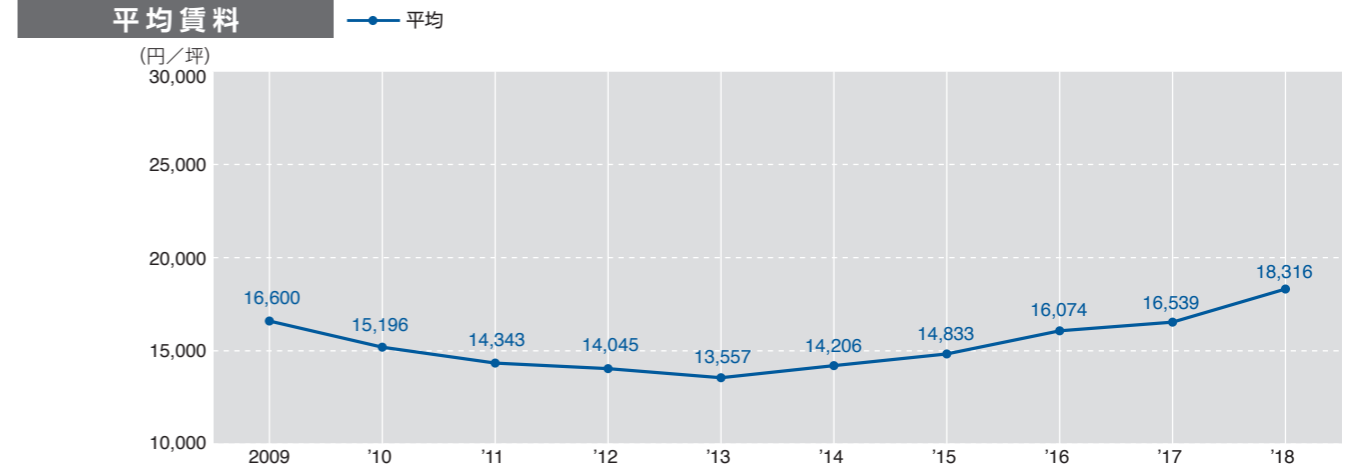
# 新宿区

## 2018年の動向 および今後の状況

新宿区の2018年12月時点の平均空室率は1.72%、前年同月比0.03ポイント下げました。2018年は成約の動きが小規模に止まっていたものの、大型の解約や募集開始の動きも少なかったため、平均空室率は1%台と低い水準で推移しました。2018年の新規供給は延床面積約6千坪、2棟のビルが竣工しました。一部で募集面積をわずかに残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は4.00%となりました。既存ビルでは品薄感から大型成約の動きが見られなかったこともあり、空室面積はわずかな減少に止まりました。空室率は前年同月比0.04ポイントと小幅に下げて1.71%となりました。平均賃料は2018年1月以降は上昇が続き、10月には2009年5月以来の1万8千円台に戻りました。12月時点では前年同月比10.74%(1,777円)上げて18,316円となりました。2019年の新規供給は延床面積約2万6千坪、5棟が竣工を予定しています。2018年に比べ供給量(延床面積)は約2万坪、棟数は3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1棟あり、8月に「住友不動産西新宿六丁目プロジェクト(延床面積約1万8千坪)」が竣工する予定です。延床面積1万坪未満の大型ビルは4棟(延床面積合計約7千8百坪)となります。都心5区の他地区に比べて供給量は少ないものの、5棟の新規供給となるため、テナントの動きが活発化することが期待されます。(Y.O)



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	1,382,409	1,400,820	1,472,322	1,520,987	1,515,337	1,517,969	1,509,140	1,584,729	1,580,368	1,574,159
貸室面積(坪)	857,894	870,339	906,145	939,674	932,415	934,539	928,877	961,548	957,217	953,140
空室面積(坪)	80,434	81,838	90,622	99,396	86,557	49,137	34,728	22,386	16,757	16,404
空室率/平均(%)	9.38	9.40	10.00	10.58	9.28	5.26	3.74	2.33	1.75	1.72
空室のあるビル比率(%)	51.50	51.92	54.46	52.40	49.70	39.58	33.33	30.18	20.55	16.00

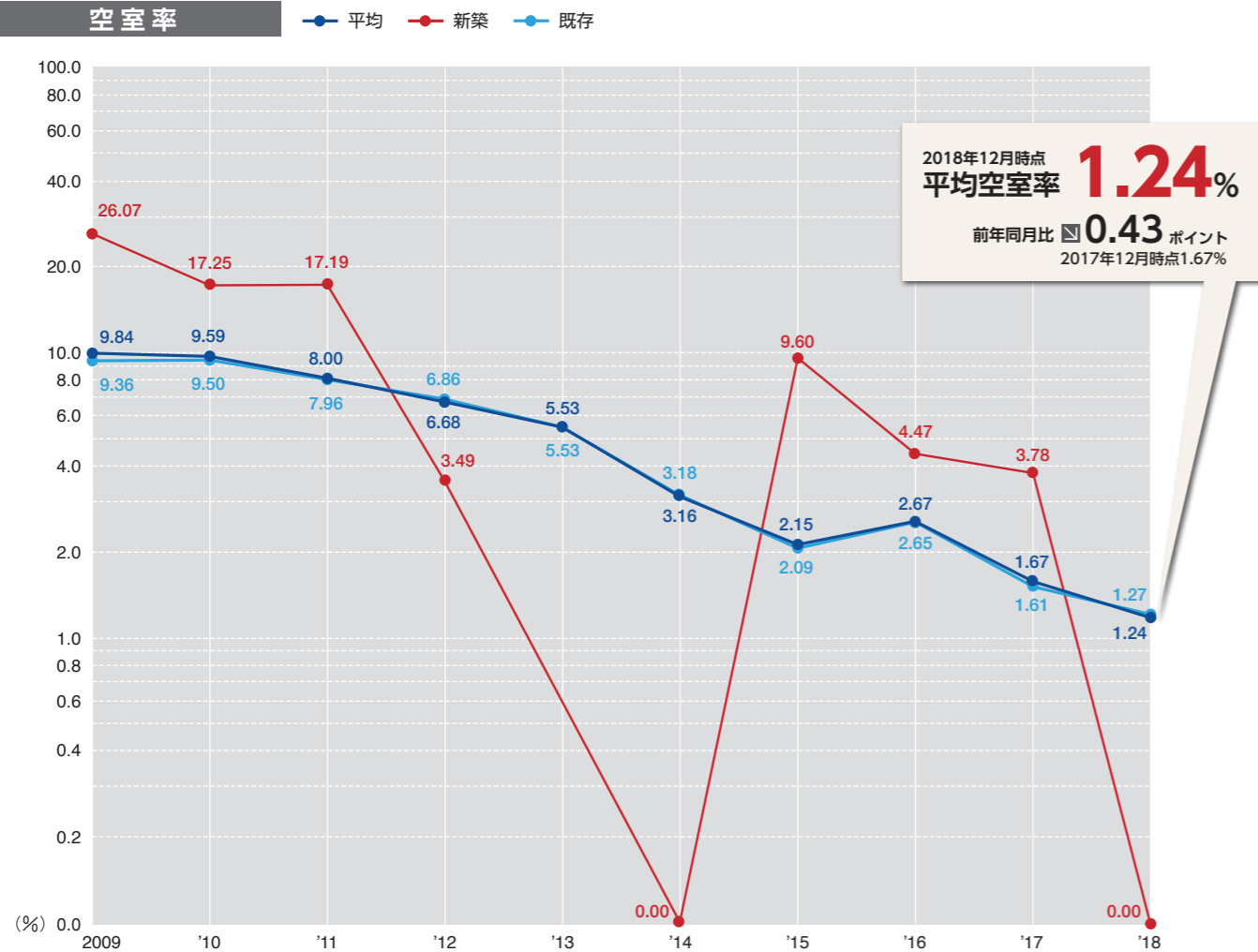


# 渋谷区

## 2018年の動向 および今後の状況

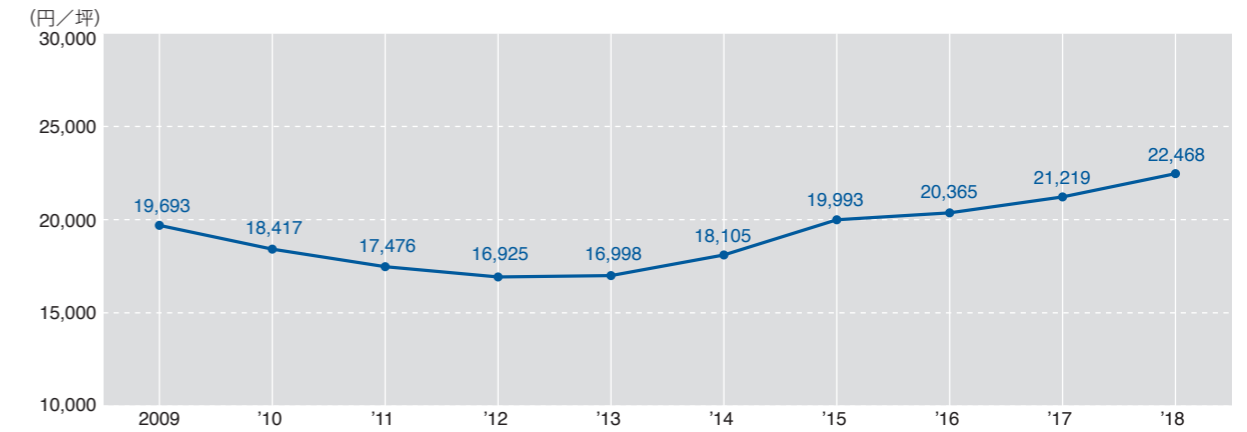
渋谷区の2018年12月時点の平均空室率は1.24%、前年同月比0.43ポイント下げました。渋谷区の平均空室率は都心5区内で最も低い水準で推移しており、1%台を下回る月も見られました。2018年の新規供給は1棟あり、7月に「渋谷ストリーム(延床面積約3万5千坪)」が満室で竣工しました。既存ビルでは空室の品薄感が強まったため、テナントの動きは少なかったものの、小規模な成約の動きが続いたことから、空室面積はこの1年間で約2千坪減少し、空室率は前年同月比0.34ポイント下げて1.27%となりました。平均賃料も依然として都心5区内で最も高い水準で推移し、10月には2009年4月以来の2万2千円台に上昇しました。12月時点の平均賃料は前年同月比5.89%(1,249円)上げて22,468円となりました。2019年の新規供給は延床面積約13万3千坪、8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6棟(延床面積合計約13万1千坪)、同1万坪未満のビルが2棟(同約2千坪)となります。渋谷駅再開発を中心とした大規模ビルの完成が相次ぐため、2018年に比べ供給量、棟数ともに増加するものの、すでに多くのビルで決定や内定の動きが進んでいることや既存ビルの引き合いも強いいため、渋谷区の平均空室率は引き続き低い水準で推移しそうです。(Y.O)

### 空室率

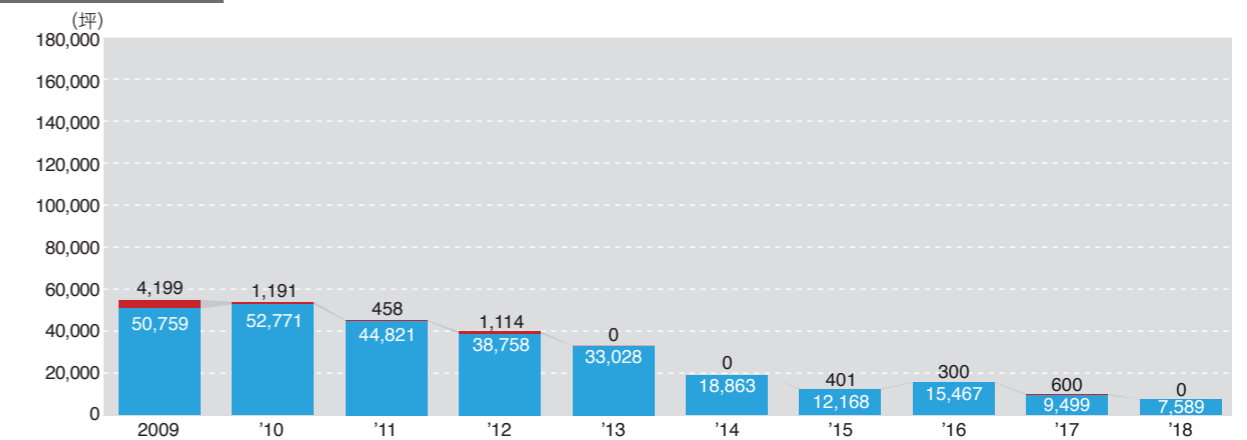


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	882,902	899,254	928,119	1,006,724	1,004,677	1,000,190	992,974	998,507	1,020,708	1,045,138
貸室面積(坪)	558,389	562,453	565,862	597,267	596,945	596,309	585,884	589,539	604,535	611,729
空室面積(坪)	54,958	53,962	45,279	39,872	33,028	18,863	12,569	15,767	10,099	7,589
空室率/平均(%)	9.84	9.59	8.00	6.68	5.53	3.16	2.15	2.67	1.67	1.24
空室のあるビル比率(%)	48.51	47.52	46.73	40.45	29.22	20.92	22.44	19.80	16.39	7.57

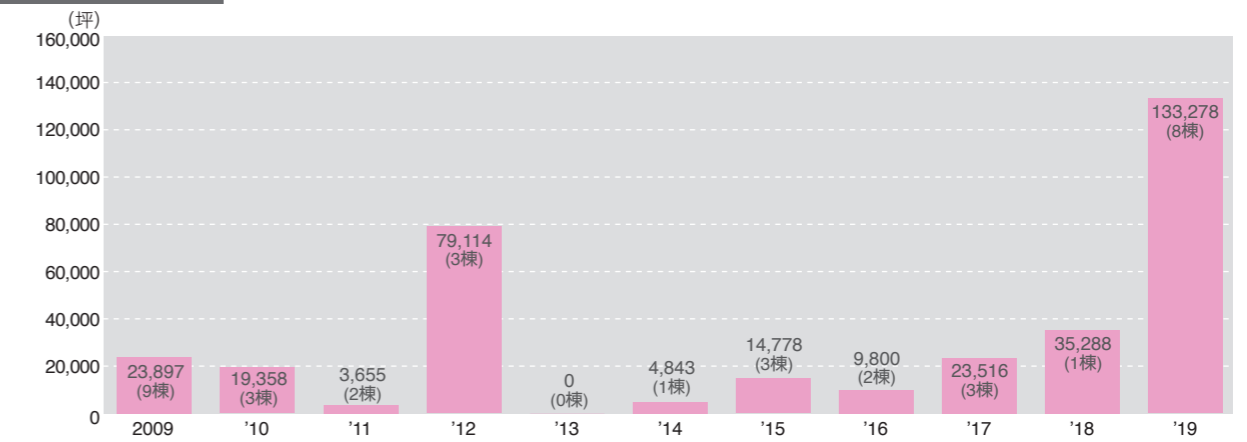
### 平均賃料



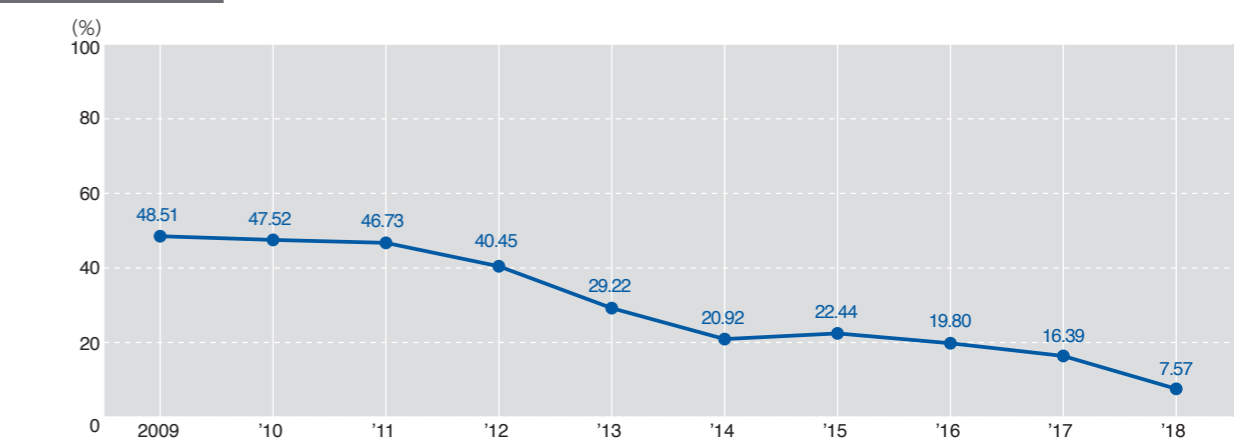
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



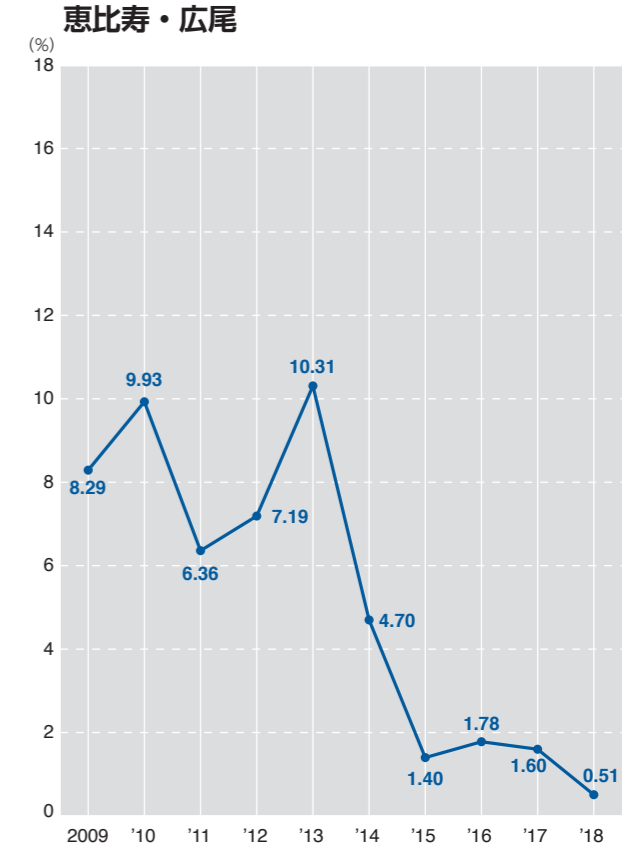
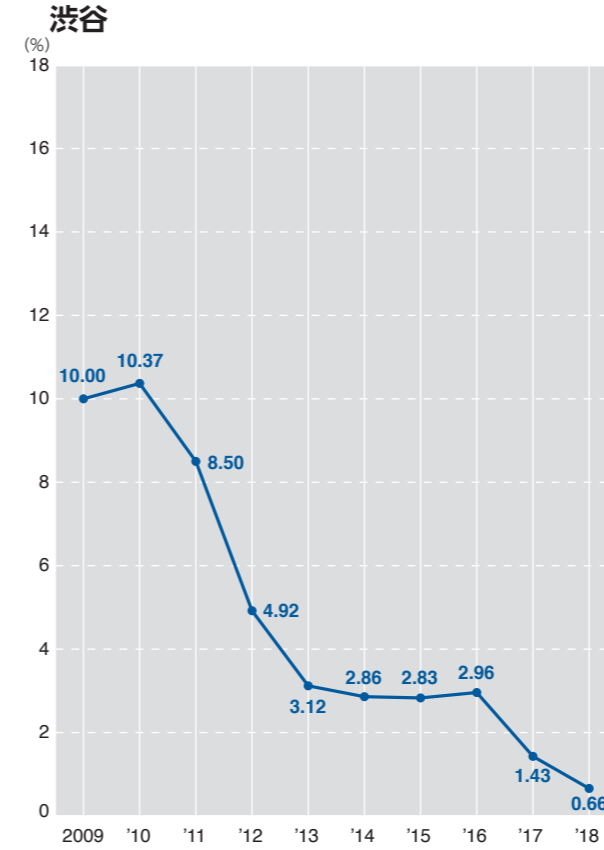
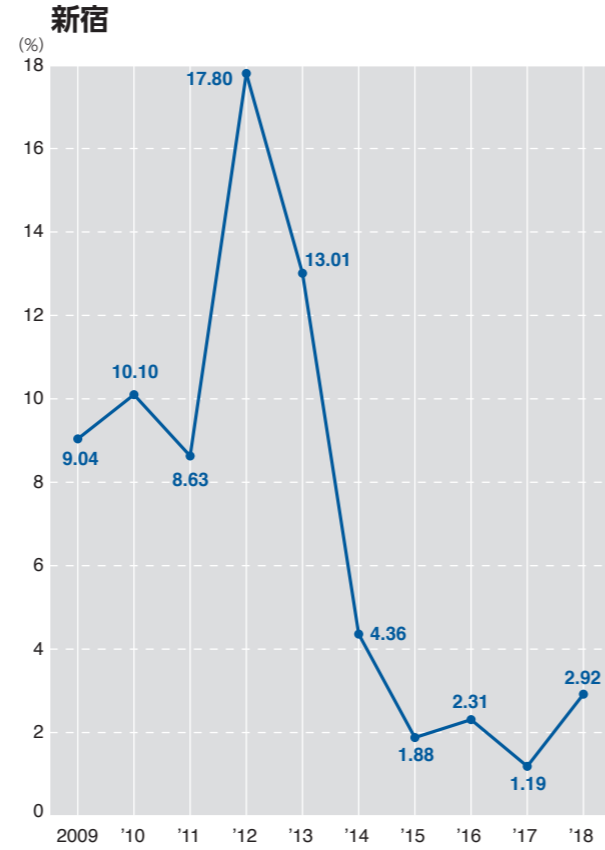
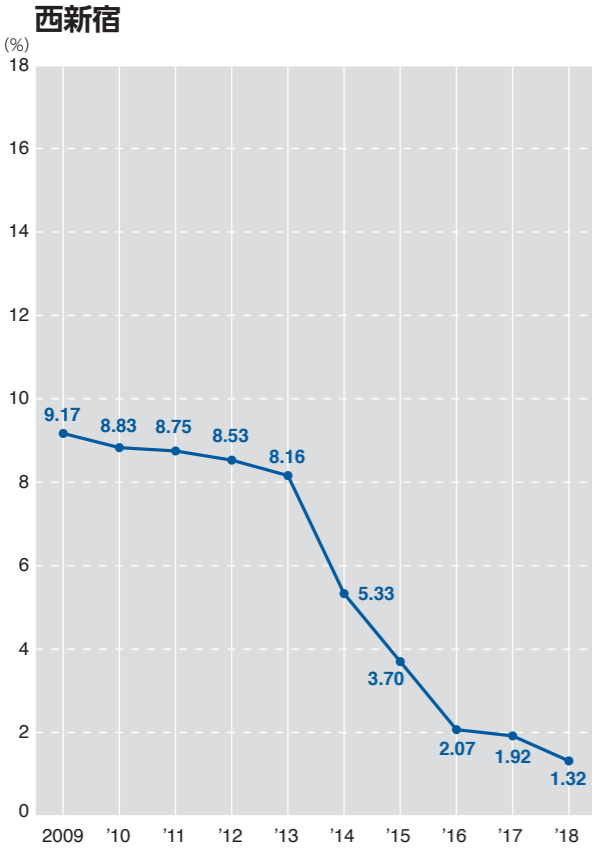
### 空室のあるビル比率



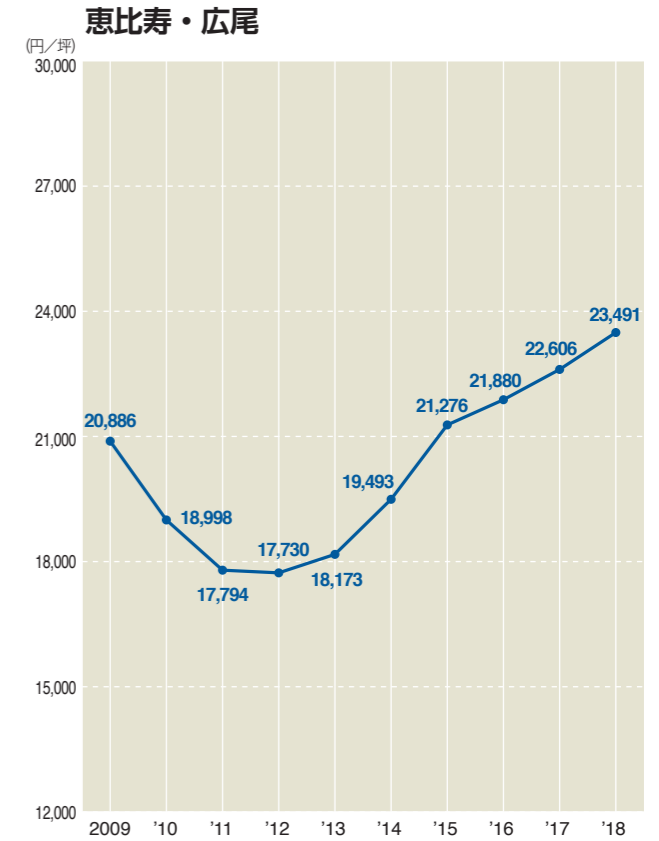
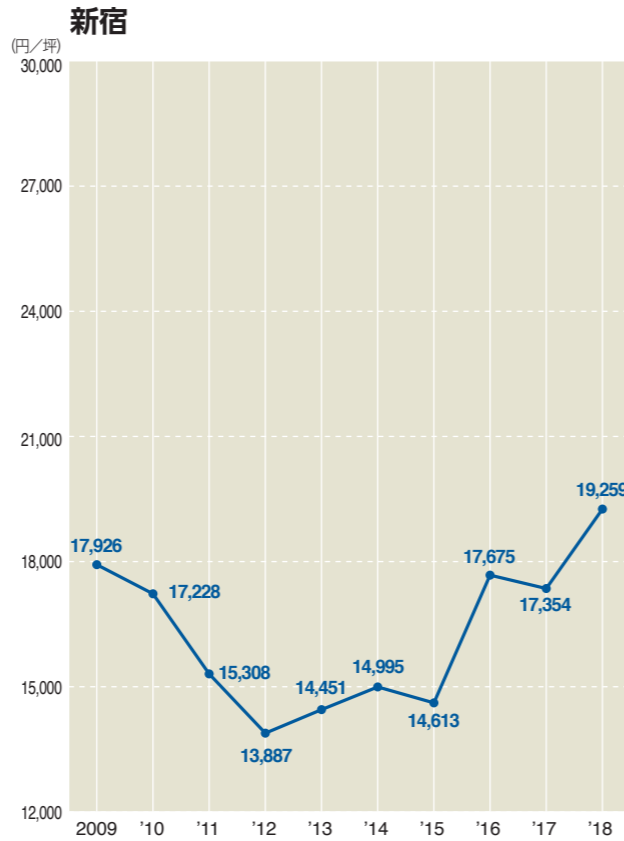


# 新宿区・渋谷区 [エリアデータ]

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	大林組	サノフィ	ダイヤオフィスシステム	日本通運	みずほ証券
IHI	大林新里和不動産	サヴィルズ・ジャパン	太陽生命保険	日本土地建物	みずほ信託銀行
アイエスエフネット	大原学園	三機工業	大和証券	日本年金機構	三井住友海上火災保険
あいおいニッセイ同和損害保険	オカムラ	サンケイビル	大和ハウス工業	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	三井住友銀行
アイヴィジット	沖電気カスタマアドテック	三交不動産	大和プロパティ	日本不動産研究所	三井住友建設
アイリスオーヤマ	小田急電鉄	サントリーフーズ	高木証券	日本プロパティ・ソリューションズ	三井住友信託銀行
あおぞら銀行	小田急不動産	サントリーホールディングス	高島屋	日本貿易振興機構	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アクサ生命保険	オムロン	JR九州	竹中工務店	日本郵政	三井住友トラスト不動産
アクセンチュア	オムロン　フィールドエンジニアリング	JR東海	田島ルーフィング	日本郵便	三井住友ファイナンス&リース
アグレックス	オリエントコーポレーション	JR西日本	TAC	日本ライフライン	三井物産
アサヒ飲料	オリックス	JR東日本	田辺三菱製薬	日本旅行	三井物産都市開発
旭化成	オリックス・アセットマネジメント	JR東日本ビルディング	千歳興産	日本和装ホールディングス	三井不動産
旭化成ファーマ	オリックス・ファシリティーズ	JR北海道	中央不動産	ネオキャリア	三井不動産ビルマネジメント
朝日生命保険	オリックス不動産	JX不動産	中外製薬	ネットワンシステムズ	三井不動産リアルティ
アサヒビール	花王	JFEエンジニアリング	中電不動産	ノイエス	三菱オートリース
アサヒファシリティズ	科研製薬	JFE商事	中部経済新聞社	ノーベルファーマ	三菱地所
朝日不動産管理	カシオ計算機	JFEスチール	辻・本郷税理士法人	野村総合研究所	三菱地所設計
味の素コミュニケーションズ	鹿島建設	JTBメディアリテーリング	都築電気	野村不動産	三菱地所ハウスネット
あずさ監査法人	カネボウ化粧品	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	TIS	野村不動産パートナーズ	三菱地所プロパティマネジメント
アステラス製薬	兼松	JCB	ティーケーピー	パートナーエージェント	三菱地所リアルエステートサービス
アストモスエネルギー	兼松エレクトロニクス	JCB	テーオーシー	バイエル薬品	三菱地所レジデンス
アストラゼネカ	紙与産業	JCB	電通テック	ハウスメイドパートナーズ	三菱商事
アディダスジャパン	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	JCB	電通ワークス	パスコ	三菱倉庫
アデコ	カルビー	JCB	東海東京証券	長谷工コーポレーション	三菱電機
アフラック	関電工	JCB	東急建設	パソナ	三菱電機ビルテクノサービス
荒井商店	関電不動産開発	JCB	東急コミュニティー	バックスグループ	三菱電機ライフサービス
安藤・間	かんぼ生命保険	JCB	東急不動産	パナソニック	三菱UFJ銀行
ECC	岸本エステート	JCB	東急リハビリ	ハリマシステム	三菱UFJ信託銀行
飯野海運	キッセイ薬品工業	JCB	東京アカデミー	阪急交通社	三菱UFJ不動産販売
イオンプロダクトファイナンス	キャノンシステムアンドサポート	JCB	東京海上日動あんしん生命保険	阪急電鉄	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
イオクリテール	キャノンマーケティングジャパン	JCB	東京海上日動火災保険	阪急阪神ビルマネジメント	三菱UFJリース
イチケン	共栄火災海上保険	JCB	東京海上日動ファシリティーズ	阪神電気鉄道	御幸ビルディング
出光興産	京セラ	JCB	東京ガス都市開発	P&Gプレステージ	室町クリエイト
伊藤忠アーバンコミュニティ	共同施設	JCB	東京急行電鉄	BMS	室町建物
伊藤忠商事	京都きもの友禅	JCB	東京スター銀行	ピー・シー・イー	明治安田生命保険
伊藤忠食品	京立メンテナンス	JCB	東京建物	ヒートロック工業	明治安田ビルマネジメント
伊藤忠テクノソリューションズ	杏林製薬	JCB	東京建物不動産販売	日立アーバンインベストメント	名鉄観光サービス
伊藤忠都市開発	ギリアド・サイエンス	JCB	東京電力ホールディングス	日立アーバンサポート	名鉄不動産
イトーキ	キリンビール	JCB	東京都	日立キャピタル	メットライフ生命保険
イナバインターナショナル	キリンビバレッジ	JCB	東芝	日立金属	メディカル・プリンシプル社
井上特殊鋼	近畿日本ツーリスト	JCB	東芝ITサービス	日立システムズ	メニコン
インバコグループ/リアルエステートアジア/シフィク/イン	銀泉	JCB	東芝不動産	日立情報通信エンジニアリング	メルカリ
WeWork	近鉄エクスプレス	JCB	東宝	日立製作所	メンバーズ
ウェルビー	熊谷組	JCB	東洋紡不動産	日立ソリューションズ	毛髪クリニックリープ21
ウチダエスコ	KUMON	JCB	東和不動産	日立ハイテクノロジーズ	森トラスト
ウチダシステムズ	栗田工業	JCB	トーセイ	日之出水道機器	森ビル
内田洋行	クレディセゾン	JCB	トーマツ	ヒューマンアカデミー	モルガン・スタンレー・キャピタル
エイジエック	クレフ	JCB	戸田建設	ヒューリック	ヤクルト本社
エイチ・アイ・エス	くろがね工作所	JCB	積水化学工業	ビルネット	安田不動産
エイブル	クロノス	JCB	積水ハウス	ファミリーマート	ヤマト運輸
永和不動産	グンゼ	JCB	積水メディカル	VSN	UR都市機構
AIG損害保険	京王電鉄	JCB	積和不動産	フォーラムエンジニアリング	郵船不動産
ANAファシリティーズ	京王不動産	JCB	セコム	福岡銀行	ユニソ不動産
エーザイ	KDDI	JCB	セブナーイレブン・ジャパン	富国生命保険	ユニ・チャーム
江崎グリコ	KDDIエポルバ	JCB	セントメディア	富士ゼロックス	ユニバーサルエンターテインメント
SMBC信託銀行	KDDIエポルバ	JCB	ゼンリン	フジタ	夢真ホールディングス
SMBC日興証券	京阪神ビルディング	JCB	総合警備保障	富士通	横浜銀行
SCSKサービスウェア	ケネディクス・プロパティ・マネジメント	JCB	総合資格	富士通エフ・アイ・ピー	横浜市
SGフィルダー	建設技術研究所	JCB	総合資格	富士通/パーソナルズ	ライオン事務器
NREG東芝不動産	建設技術研究所	JCB	双日	プラス	ライフプラザパートナーズ
NEC	厚生労働省	JCB	綜通	古河機械金属	楽天カード
NECネットエスアイ	高齢・障害・求職者雇用支援機構	JCB	ソニー生命保険	フルキャスト	楽天損害保険
NECファシリティーズ	国際紙/バルブ商事	JCB	ソフトバンク	プルデンシャル生命保険	ランドビジネス
国際興業	国際興業	JCB	ソフトバンクグループ	平和不動産	リージャスグループ
NTTコミュニケーションズ	国土交通省	JCB	損害保険ジャパン日本興亜	ベネッセコーポレーション	リオ・コンサルティング
NTTタウンページ	国土交通省	JCB	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険	リクルートホールディングス	リコージャパン
NTTデータ	国土交通省	JCB	第一生命保険	リコーオートモーティブ	りそな銀行
NTTドコモ	国土交通省	JCB	第一ビルディング	リコーオートモーティブ	LITALICO
NTT都市開発	国土交通省	JCB	大栄不動産	リコーオートモーティブ	りらいあコミュニケーションズ
NTT都市開発ビルサービス	国土交通省	JCB	大王製紙	リコーオートモーティブ	リリカラ
NTT西日本	国土交通省	JCB	大京	リコーオートモーティブ	レインズインターナショナル
NTT東日本	国土交通省	JCB	大樹生命保険	リコーオートモーティブ	レオパレス21
NTTファシリティーズ	国土交通省	JCB	大成建設	リコーオートモーティブ	レジデンス・ビルディングマネジメント
ENEOSフロンティア	国土交通省	JCB	大成建設	リコーオートモーティブ	レノウン
MS&ADビジネスサポート	国土交通省	JCB	大里ビル管理	リコーオートモーティブ	レンドリース・ジャパン
MXモバイリング	国土交通省	JCB	大成有楽不動産	リコーオートモーティブ	ローソン
エン・ジャパン	国土交通省	JCB	大成ユーレック	リコーオートモーティブ	ワールド
王子不動産	国土交通省	JCB	大同生命保険	リコーオートモーティブ	わかもと製菓
オーフラヤ不動産	国土交通省	JCB	大日本印刷	リコーオートモーティブ	ワキタ
大塚商会	国土交通省	JCB	ダイビル	リコーオートモーティブ	
大塚製薬	国土交通省	JCB	太平洋セメント	リコーオートモーティブ	

# 会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7階 <p>TEL(03)3272-1411(代)</p>
設立	昭和40年12月15日
資本金	84,000,000円(払込済)
代表者	飯嶋 清
従業員数	180名
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(14)第629号</p>
所属団体	公益社団法人全日本不動産協会 <p>公益社団法人不動産保証協会</p> <p>一般社団法人ニューオフィス推進協会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>
ホームページ	http://www.e-miki.com

# 全国ネットワーク

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

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

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

(2019年2月時点)

全国の最新状況

データの読み方

新築竣工予定ビルMAP

東京ビジネス地区

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>