

2021年 「賃貸オフィスビル市場の動向について」

～2019年・2020年オフィスビル大量供給～

1. 全国ビジネス地区 オフィスビル市況



2. 東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向



3. コロナ禍での働き方と テレワーク事情



2021.1.15

三鬼商事株式会社

専務取締役 営業本部長 鯉川 英一

Proprietary and Confidential to Miki-shoji Co., LTD

三鬼商事株式会社のご案内

■ 会社概要

商 号:三鬼商事株式会社

本 社:東京都中央区八重洲二丁目4-1

設 立:1965年12月15日

資本金:84, 000, 000円（払込済）

代表者:飯嶋 清

社員数:190名

事業内容:全国主要都市のオフィスビル・倉庫・
店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント

宅地建物

取引業者:国土交通大臣(14)第629号

免許番号

所属団体:(社)全日本不動産協会会員

(社)不動産保証協会会員

(社)ニューオフィス推進協議会会員

日本貸しビル流通協会

■ 全国ネットワーク

本社・支店所在地

本 社 :東京都中央区八重洲2-4-1

支 店

京 橋:東京都中央区八重洲2-4-1

神 田:東京都千代田区神田須田町1-16

新 橋:東京都港区西新橋1-2-9

新 宿:東京都新宿区西新宿1-25-1

札 幌:札幌市中央区北5条西6-2-2

仙 台:仙台市青葉区本町1-1-1

横 浜:横浜市中区桜木町1-1-8

名 古 屋:名古屋市中村区那古野1-47-1

大 阪:大阪市中央区久太郎町3-6-8

福 岡:福岡市博多区博多駅前1-15-20

調 査 室:東京都中央区京橋2-4-12



1.全国ビジネス地区
オフィスビル市況

最新オフィス市況 2020年12月（コロナ前'20年3月）

東京23区 10,475,952坪／3,708棟
平均空室率（1.76%） 平均賃料（20,101円）
4.50%+2.74 p 19,974円▼127円

札幌 515,703坪／393棟
平均空室率（1.58%） 平均賃料（9,306円）
2.66%+1.08 p 9,468円+162円
2020年3月竣工：大同生命札幌ビル
2020年11月竣工：S-BUILDING札幌大通
2021年6月竣工予定：THE PEAK SAPPORO

大阪 2,169,584坪／802棟
平均空室率（2.00%） 平均賃料（11,957円）
3.44%+1.44 p 11,925円▼32円
2020年1月竣工：オービック御堂筋ビル
2021年8月竣工予定：本町サンケイビル
2022年3月竣工予定：大阪梅田ツインタワーズサウス
2022年8月竣工予定：日本生命淀屋橋ビル

福岡 687,374坪／588棟
平均空室率（2.20%） 平均賃料（10,827円）
3.79%+1.59 p 11,086円+259円
2020年4月竣工：九勸承天通りビル
2021年1月竣工予定：博多駅前4丁目計画
2021年9月竣工予定：天神ビジネスセンター

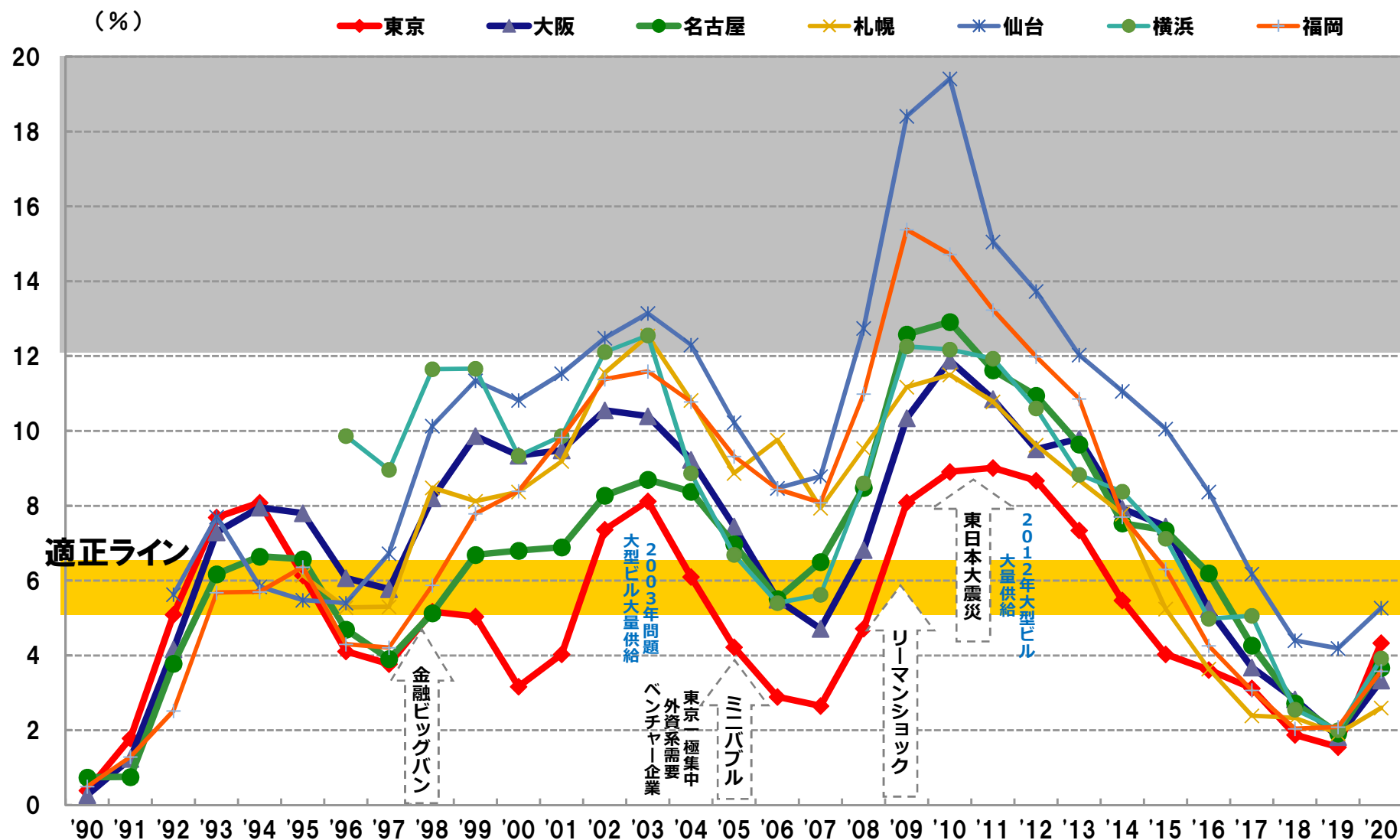
仙台 463,884坪／352棟
平均空室率（4.60%） 平均賃料（9,313円）
5.51%+0.91 p 9,316円+3円
2020年1月竣工：仙台花京院テラス
2020年10月竣工：新仙台ビルディング
2021年1月竣工予定：J R仙台イーストゲートビル
2021年7月竣工予定：ミレーネT仙台ビル

東京 7,829,110坪／2,597棟
平均空室率（1.50%） 平均賃料（22,594円）
4.49%+2.99 p 21,999円▼595円

横浜 838,642坪／417棟
平均空室率（2.09%） 平均賃料（12,048円）
3.85%+1.76 p 12,217円+169円
2020年2月竣工：横浜グランゲート
2020年3月竣工：J R横浜タワー
2021年9月竣工予定：横浜ゲートタワー

名古屋 970,818坪／468棟
平均空室率（2.27%） 平均賃料（11,789円）
3.80%+1.53 p 11,819円+30円
2020年6月竣工：名駅ダイヤメイテツビル
2021年1月竣工予定：名古屋三井ビルディング北館
2021年10月竣工予定：ノリタケの森プロジェクト
2022年1月竣工予定：アーバンネット名古屋ネクスタビル

※2020年12月時点。貸床面積(坪)/棟数。平均賃料に共益費含まず。▲▼前月比



全国規模企業のオフィス移転 決定プロセスの変遷

「オフィスニーズと企業ガバナンスの変遷」

各支店や営業所長の権限で総務部長が手続きを行い各所属長の印で契約が出来ていた

ブロック制へ
契約の手続き等が統合され始めて、支社単位からブロック管轄で管理

東西2本社制
東京本社(東日本)・大阪本社(西日本)

**東京1極集中
加速へ**

**東京本社
総務部
ファシリティ
全国を東京本社で管轄する
オフィス全国標準化**

2001年～

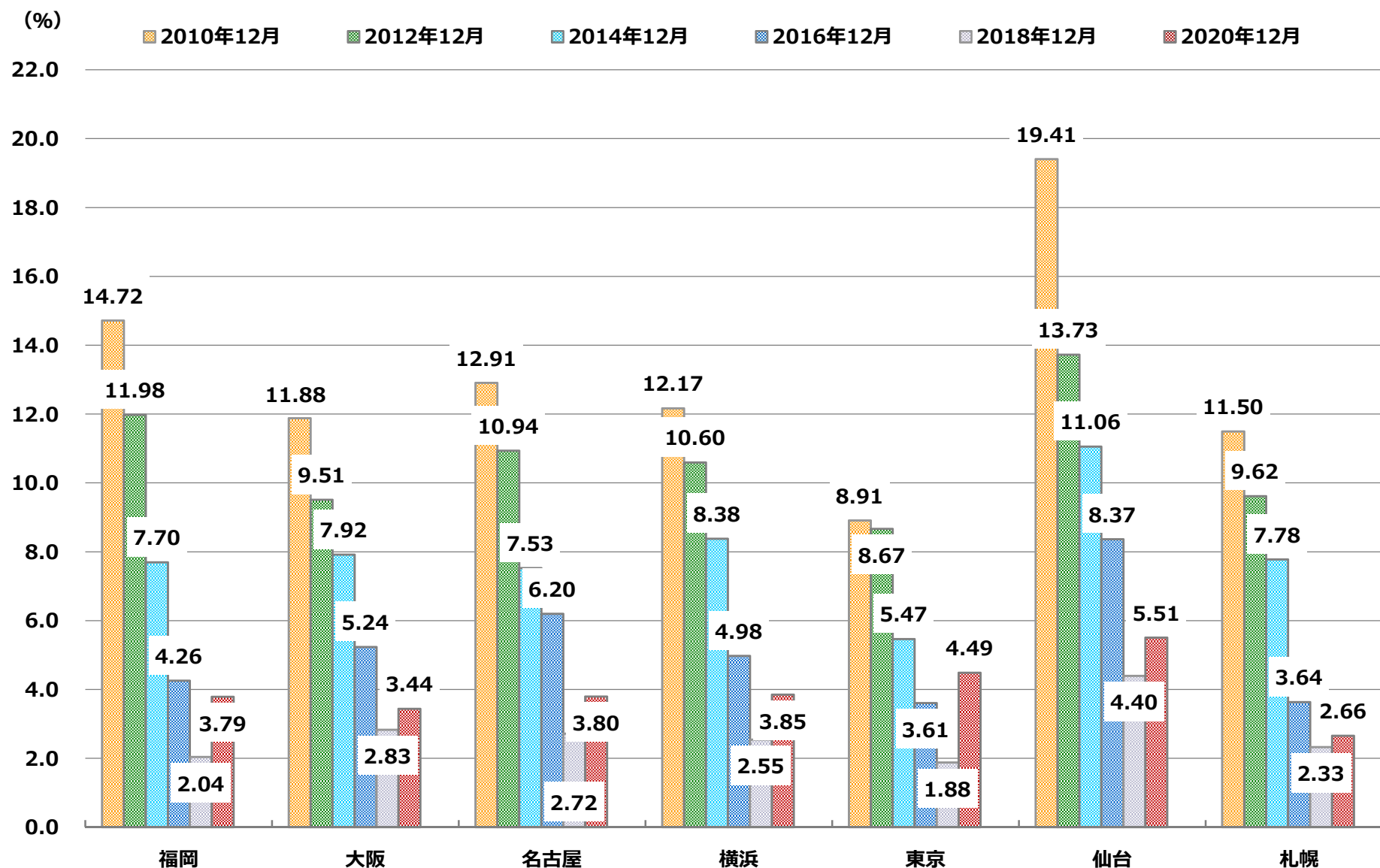
1996年～2000年

1991年～1995年

～1990年

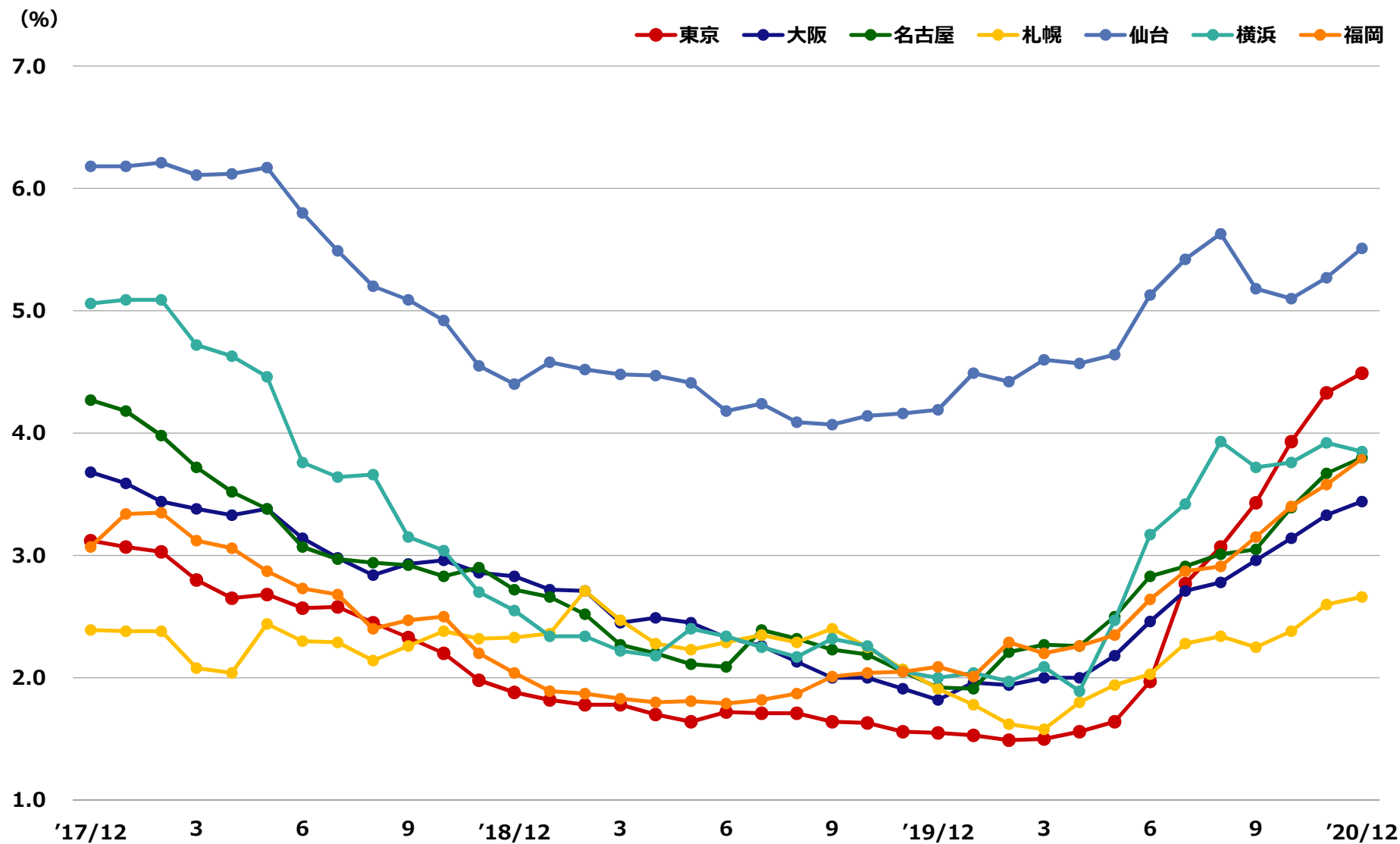
1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

平均空室率 2010年12月～2020年12月（2年毎）



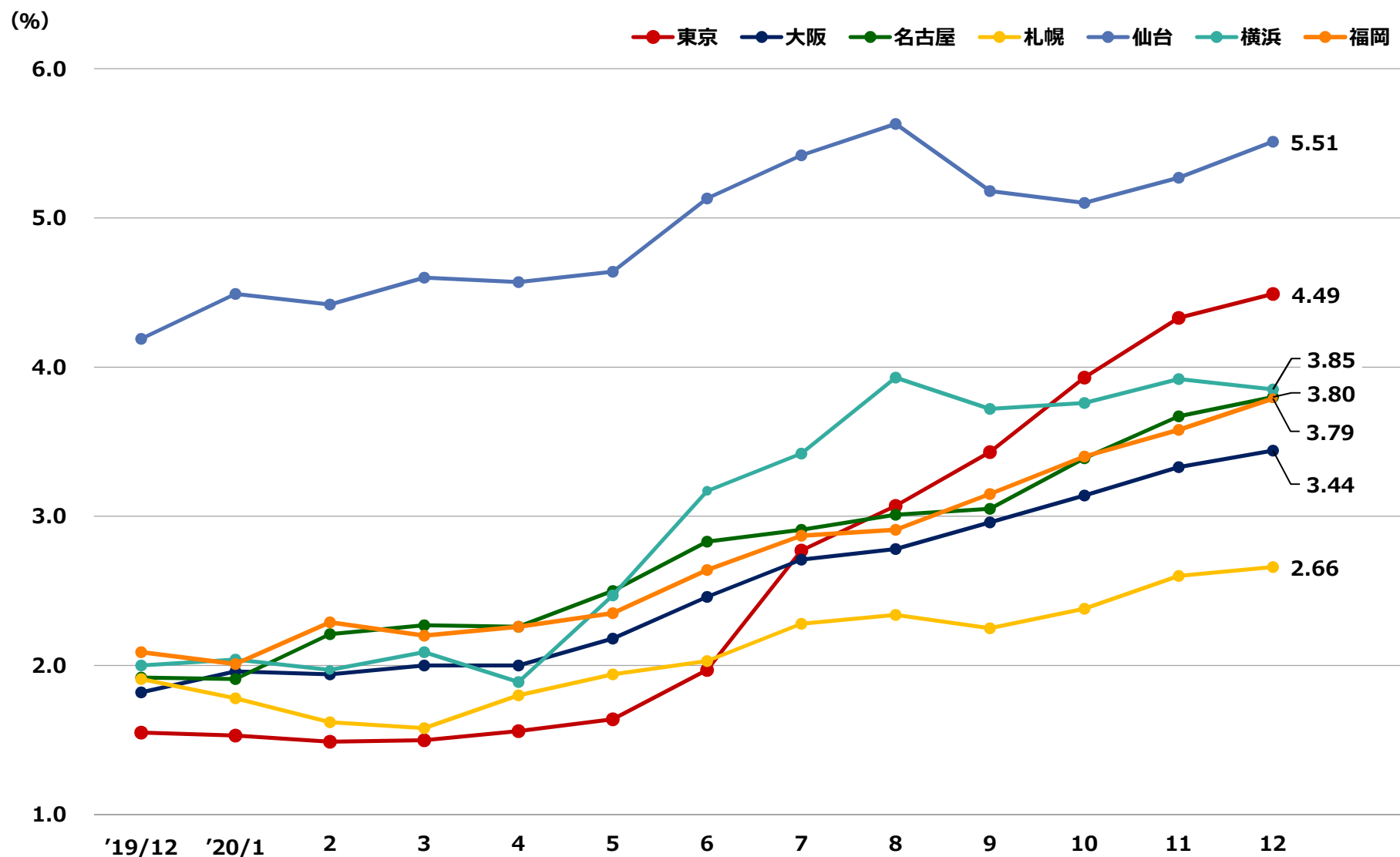
1.全国ビジネス地区
オフィスビル市況

平均空室率 2017年12月～2020年12月（過去3年間）



1.全国ビジネス地区
オフィスビル市況

平均空室率 2019年12月～2020年12月（過去1年間）



1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

平均空室率／平均賃料（募集賃料）月次

【平均空室率】

	2019. 12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年 同月比
東京	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
大阪	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71	2.78	2.96	3.14	3.33	3.44	▲ 0.11	▲ 1.62
名古屋	1.92	1.91	2.21	2.27	2.26	2.50	2.83	2.91	3.01	3.05	3.39	3.67	3.80	▲ 0.13	▲ 1.88
札幌	1.91	1.78	1.62	1.58	1.80	1.94	2.03	2.28	2.34	2.25	2.38	2.60	2.66	▲ 0.06	▲ 0.75
仙台	4.19	4.49	4.42	4.60	4.57	4.64	5.13	5.42	5.63	5.18	5.10	5.27	5.51	▲ 0.24	▲ 1.32
横浜	2.00	2.04	1.97	2.09	1.89	2.47	3.17	3.42	3.93	3.72	3.76	3.92	3.85	▼ 0.07	▲ 1.85
福岡	2.09	2.01	2.29	2.20	2.26	2.35	2.64	2.87	2.91	3.15	3.40	3.58	3.79	▲ 0.21	▲ 1.70

【平均賃料（募集賃料） * 共益費含まず】

（単位：％）

	2019. 12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年 同月比
東京	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
大阪	11,794	11,856	11,907	11,957	11,947	11,957	12,026	11,988	12,006	11,944	11,928	11,913	11,925	▲ 12	▲ 131
名古屋	11,568	11,717	11,756	11,789	11,827	11,856	11,853	11,876	11,886	11,852	11,836	11,810	11,819	▲ 9	▲ 251
札幌	9,144	9,244	9,280	9,306	9,336	9,340	9,364	9,385	9,400	9,413	9,430	9,452	9,468	▲ 16	▲ 324
仙台	9,197	9,267	9,287	9,313	9,316	9,316	9,336	9,339	9,345	9,343	9,337	9,329	9,316	▼ 13	▲ 119
横浜	11,862	11,934	11,982	12,048	12,075	12,112	12,179	12,193	12,216	12,223	12,249	12,257	12,271	▲ 14	▲ 409
福岡	10,547	10,658	10,737	10,827	10,843	10,892	10,973	10,998	11,016	11,018	11,028	11,071	11,086	▲ 15	▲ 539

（単位：円／坪）

1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

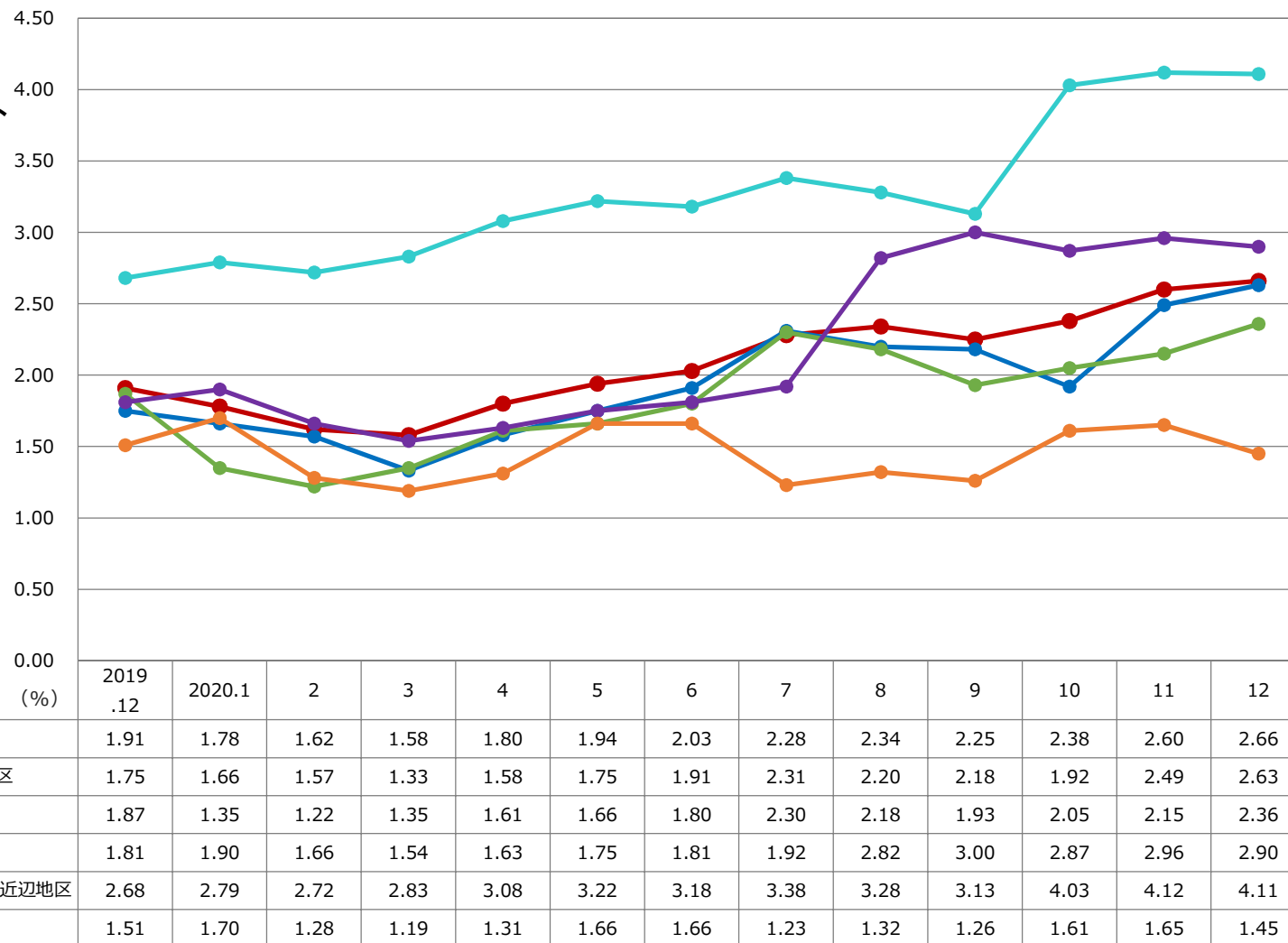
札幌ビジネス地区 2020年12月時点

平均空室率**2.66%**
前月比▲0.06ポイント
前年同月比▲0.75ポイント

平均賃料**9,468円**
前月比▲16円
前年同月比▲324円

貸室面積
515,703坪

空室面積
13,743坪



2020年3月 大同生命札幌ビル（貸室面積約3,600坪）

2021年6月 THE PEAK SAPPORO（貸室面積約3,100坪）

2021年8月 京阪北10西3北オフィス計画（貸室面積約1,800坪）

1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

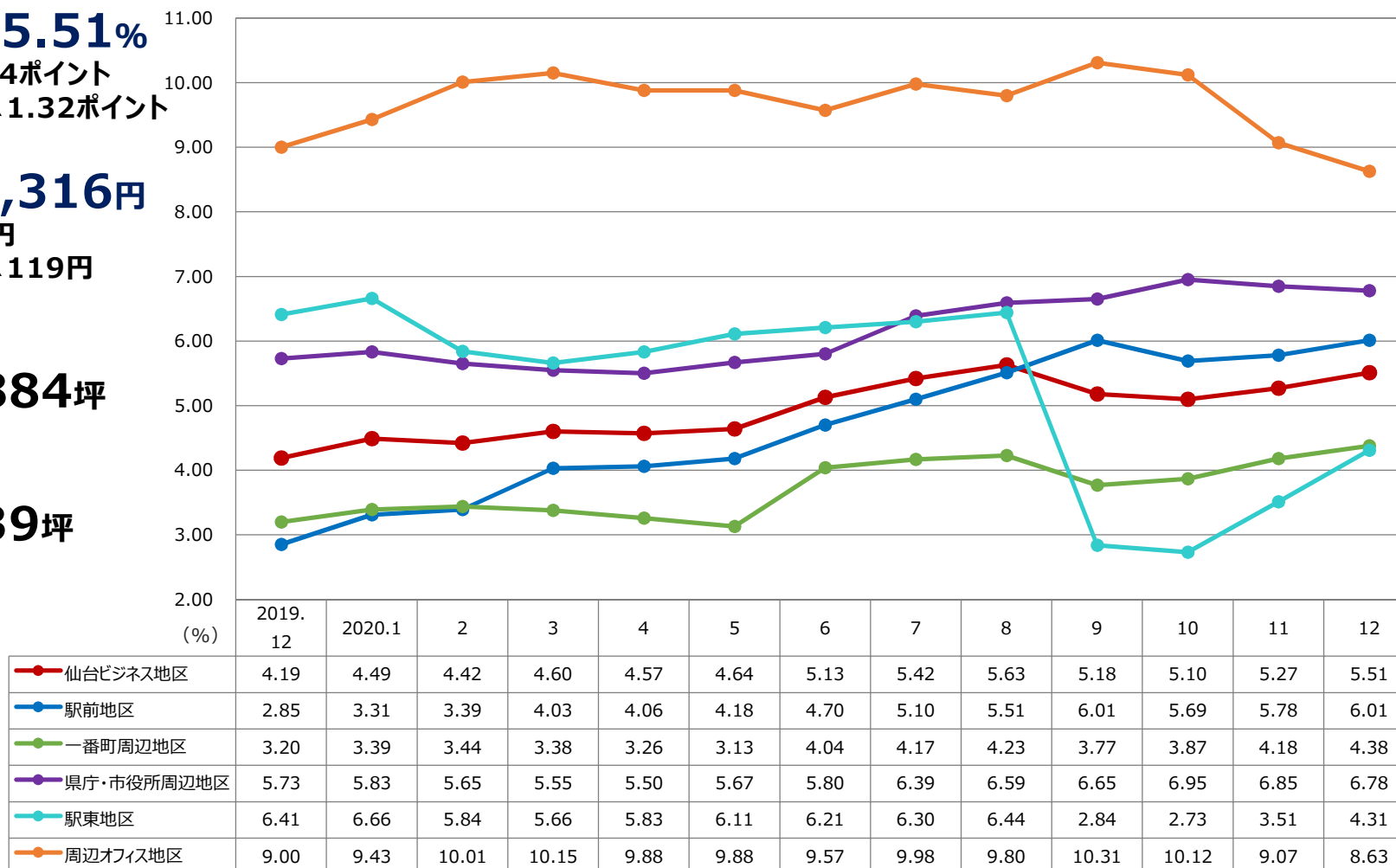
仙台ビジネス地区 2020年12月時点

平均空室率**5.51%**
前月比▲0.24ポイント
前年同月比▲1.32ポイント

平均賃料**9,316円**
前月比▼13円
前年同月比▲119円

貸室面積
463,884坪

空室面積
25,539坪



2020年1月 仙台海京院テラス（貸室面積約1,300坪）

2020年10月 新仙台ビルディング（貸室面積約2,000坪）

2021年1月 J R仙台イーストゲートビル（貸室面積約5,100坪）

2021年7月 ミレーネT仙台ビル（貸室面積約1,900坪）

1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

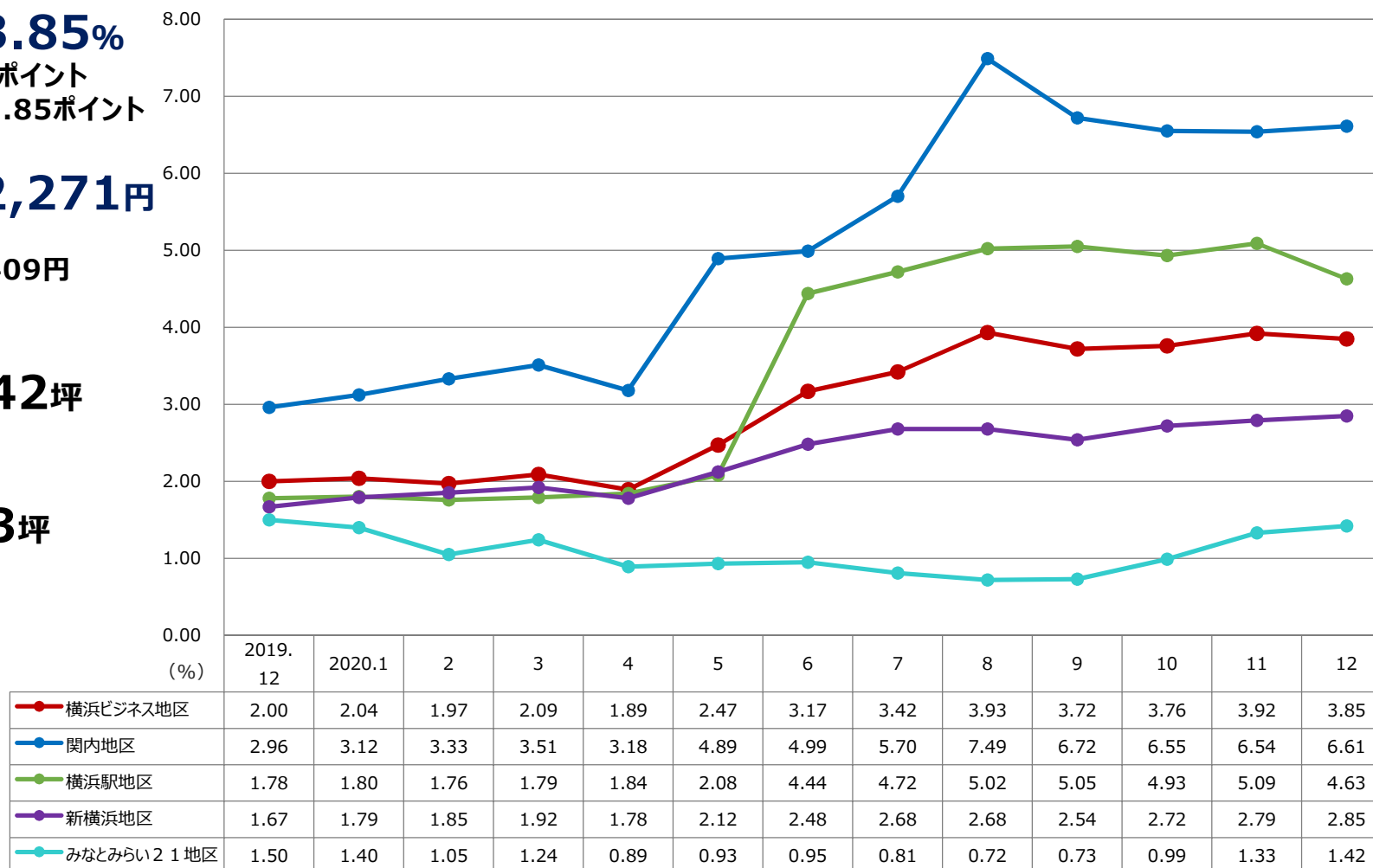
横浜ビジネス地区 2020年12月時点

平均空室率**3.85%**
前月比▼0.07ポイント
前年同月比▲1.85ポイント

平均賃料**12,271円**
前月比▲14円
前年同月比▲409円

総貸室面積
838,642坪

総空室面積
32,313坪



2020年2月 横浜グランゲート（貸室面積約22,000坪）／ソニーイメージングプロダクツ&ソリューションズ一括

2020年3月 J R横浜タワー（貸室面積約4,200坪）

2021年9月 横浜ゲートタワー（貸室面積約12,000坪）／いすゞ本社・他

1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

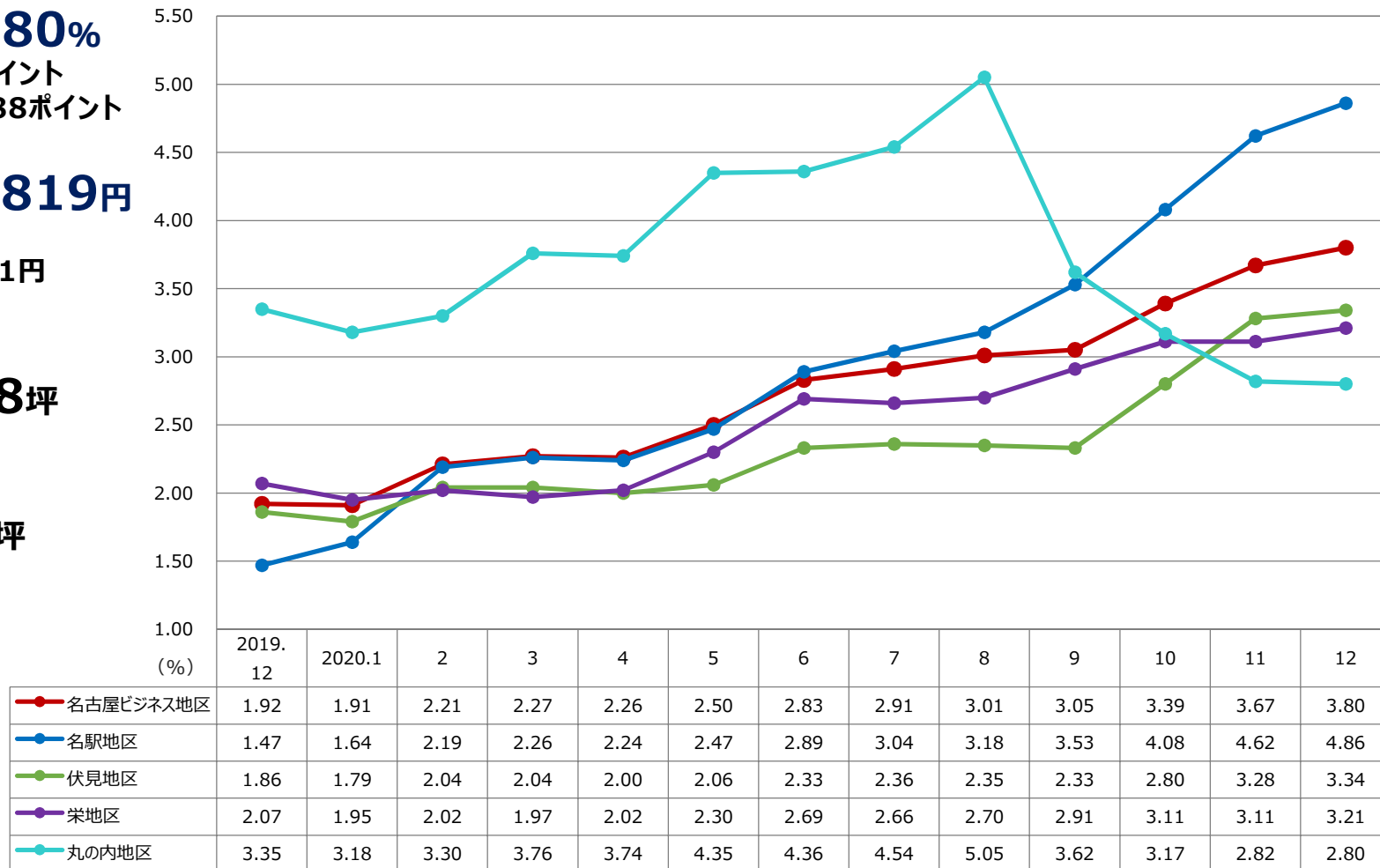
名古屋ビジネス地区 2020年12月時点

平均空室率**3.80%**
前月比▲0.13ポイント
前年同月比▲1.88ポイント

平均賃料**11,819円**
前月比▲9円
前年同月比▲251円

貸室面積
970,818坪

空室面積
36,898坪



2020年6月 名駅ダイヤメイトビル（貸室面積約3,900坪）
2021年1月 名古屋三井ビルディング北館（貸室面積約5,800坪）
2021年10月 ノリタケの森プロジェクト（貸室面積約5,500坪）
2022年1月 アーバンネット名古屋ネクスタビル（貸室面積約5,600坪）

1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

大阪ビジネス地区 2020年12月時点

平均空室率**3.44%**

前月比▲0.11ポイント

前年同月比▲1.62ポイント

平均賃料**11,925円**

前月比▲12円

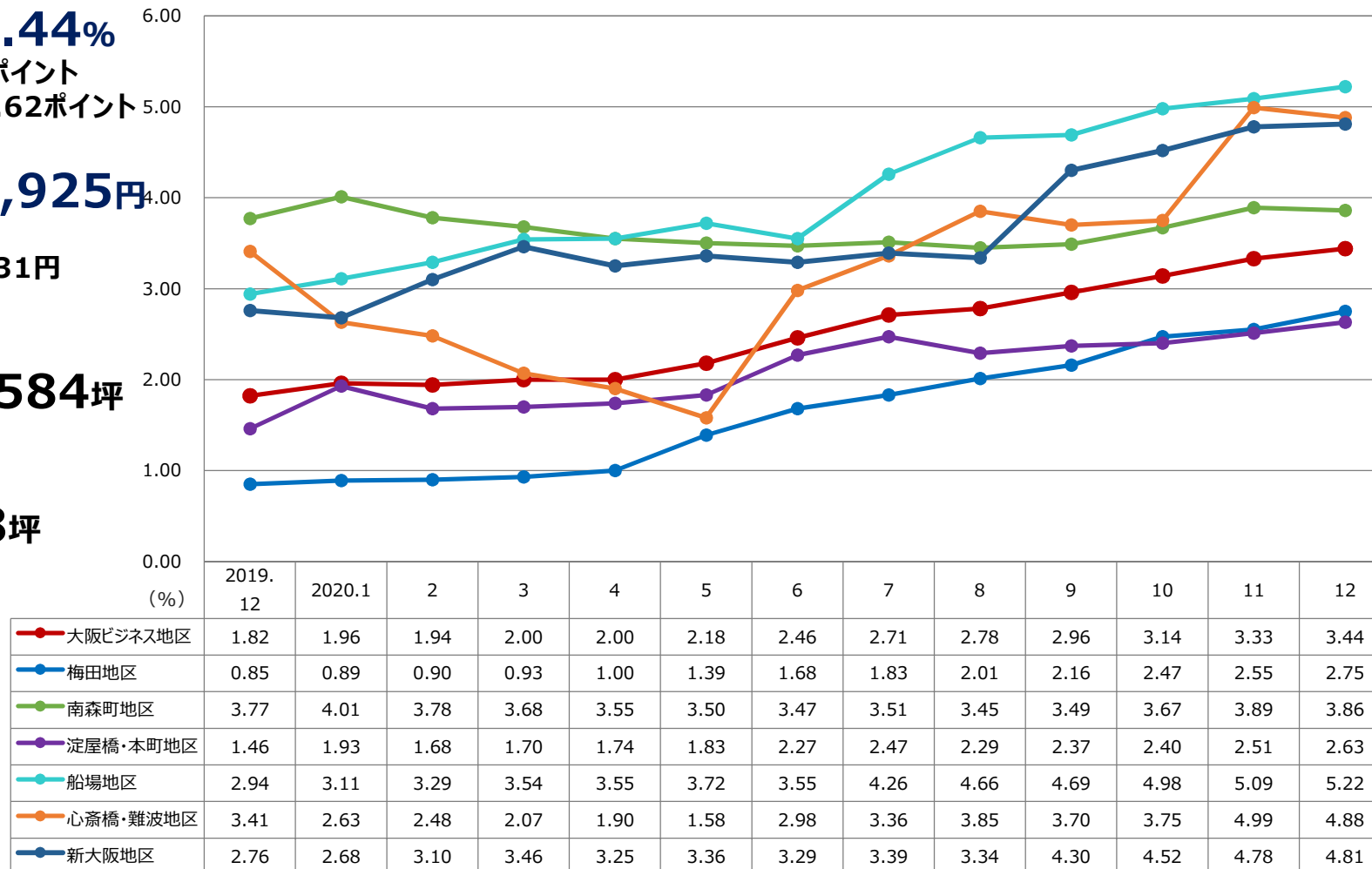
前年同月比▲131円

総貸室面積

2,169,584坪

総空室面積

74,688坪



2020年1月 オービック御堂筋ビル（貸室面積約6,200坪）

2021年8月 本町サンケイビル（貸室面積約6,000坪）

2022年3月 大阪梅田ツインタワーズサウス（貸室面積約27,000坪）

2022年8月 日本生命淀屋橋ビル（貸室面積約11,000坪）

1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

福岡ビジネス地区 2020年12月時点

平均空室率**3.79%**

前月比▲0.21ポイント

前年同月比▲1.70ポイント

平均賃料**11,086円**

前月比▲15円

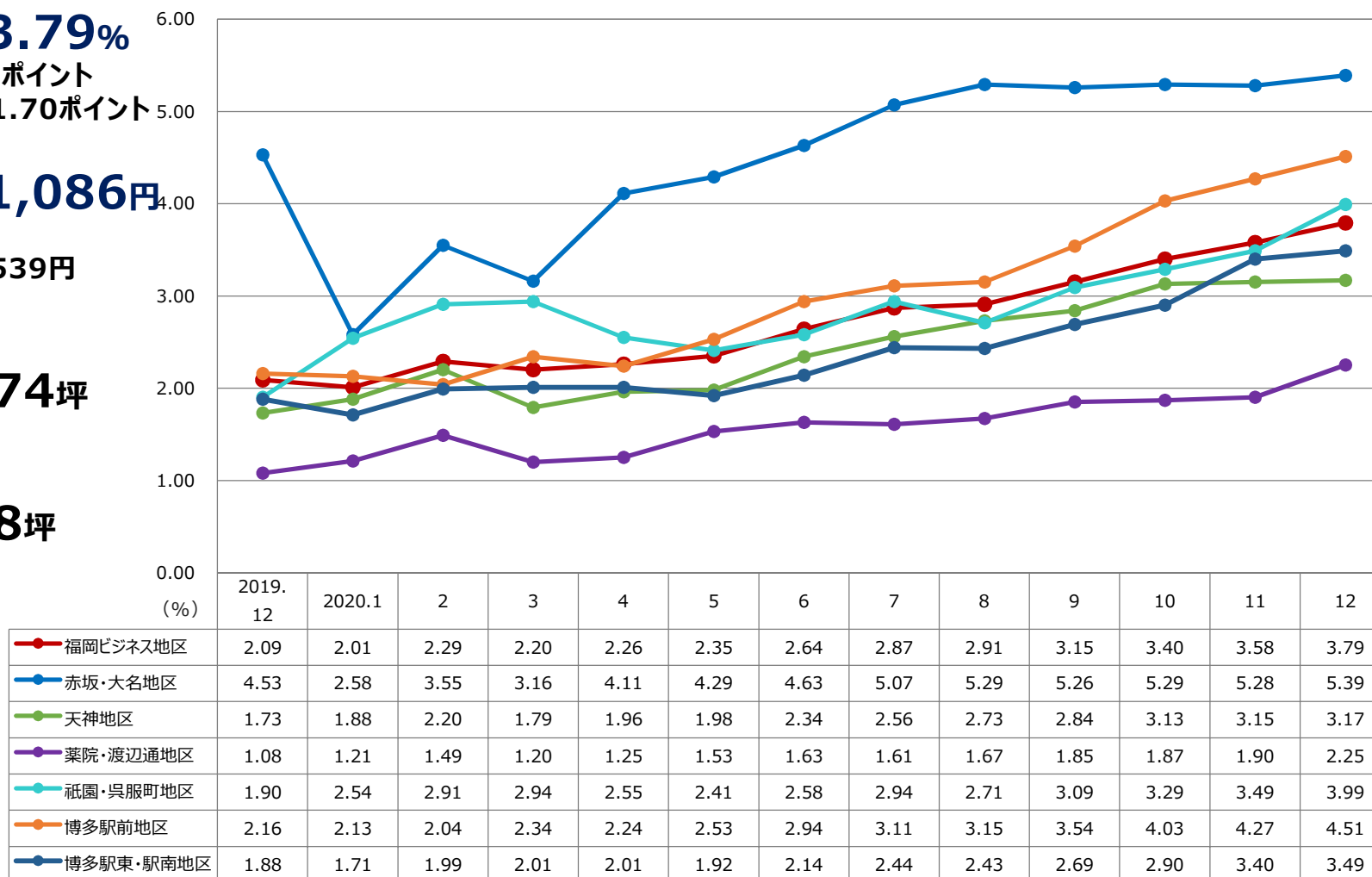
前年同月比▲539円

総貸室面積

687,374坪

総空室面積

26,028坪



2020年4月 九勸承天寺通りビル（貸室面積約3,600坪）／資生堂・他

2021年1月 博多駅前4丁目計画／仮称（貸室面積約2,600坪）

2021年9月 天神ビジネスセンター／仮称（貸室面積約10,600坪）

1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

全国ビジネス地区 2020年大型開発

大同生命札幌ビル

2020年3月竣工／地上14階／約7,200坪

S-BUILDING札幌大通

2020年11月竣工／地上10階／約1,300坪

オービック御堂筋ビル

2020年1月竣工／地上25階／約16,800坪

九勸承天寺通りビル

2020年4月竣工／地上12階／約6,200坪

仙台花京院テラス

2020年1月竣工／地上9階／約1,700坪

仙台宮城野ビル

2020年7月竣工／地上16階／約4,100坪

新仙台ビルディング

2020年10月竣工／地上10階／約3,400坪

横浜グランゲート

2020年2月竣工／地上18階／約30,500坪

J R 横浜タワー

2020年3月竣工／地上26階／約29,600坪

名古屋三交ビル

2020年1月竣工／地上16階／約3,200坪

名駅ダイヤメイテツビル

2020年6月竣工／地上14階／約5,700坪

(※延床面積大阪：5千坪以上、福岡・名古屋：3千坪以上、その他：1千坪以上、パースは資料より転記)

1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

全国ビジネス地区 2021年大型開発

THE PEAK SAPPORO

2021年6月予定／地上9階／約4,100坪

京阪北10西3北オフィス計画

2021年8月予定／地上8階／約2,600坪

本町サンケイビル

2021年8月予定／地上21階／約9,000坪

新大阪オフィス計画

2021年12月予定／地上13階／約7,700坪

Yakuin3ビル

2021年1月予定／地上8階／約3,200坪

博多駅前4丁目計画

2021年2月予定／地上13階／約3,800坪

博多駅東三丁目プロジェクト（九電不動産）

2021年5月予定／地上11階／約4,700坪

天神ビジネスセンター（仮称）

2021年9月予定／地上19階／約18,500坪

J R 仙台イーストゲートビル

2021年1月予定／地上13階／約7,700坪

ミレーネT仙台ビル

2021年7月予定／地上10階／約3,000坪

横濱ゲートタワー

2021年9月予定／地上21階／約26,000坪

LG Yokohama Innovation Center

2021年11月予定／地上16階／約10,900坪

（仮称）名古屋三井ビルディング北館

2021年1月予定／地上20階／約8,900坪

リタケの森プロジェクト

2021年10月予定／地上6階／約42,400坪

（仮称）GRANODE 名古屋丸の内

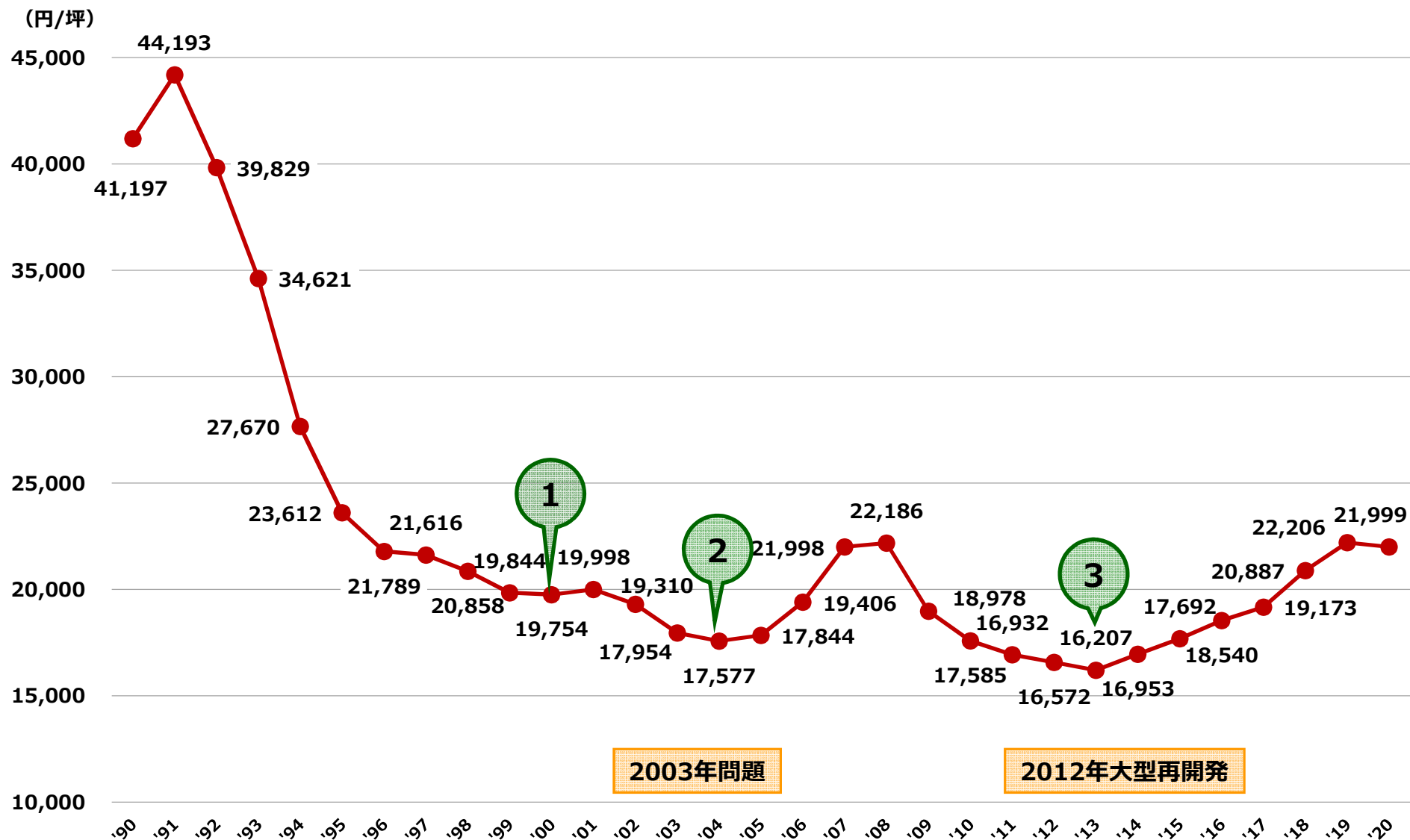
2021年11月予定／地上12階／約5,100坪

名古屋栄一丁目オフィス

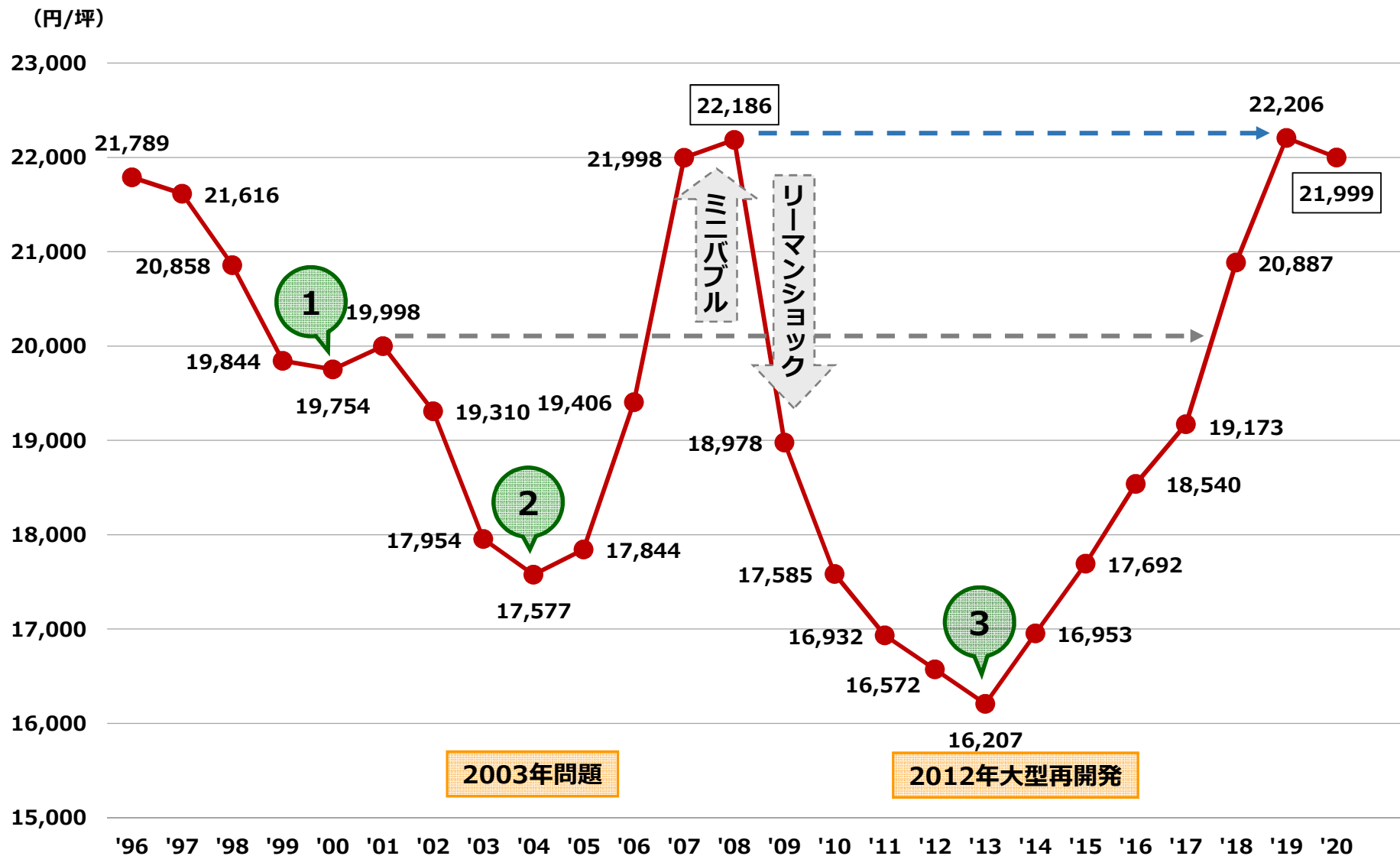
2021年11月予定／地上13階／約4,200坪

（※延床面積大阪：5千坪以上、福岡・名古屋：3千坪以上、その他：1千坪以上、パースは資料より転記）

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 平均賃料の推移①

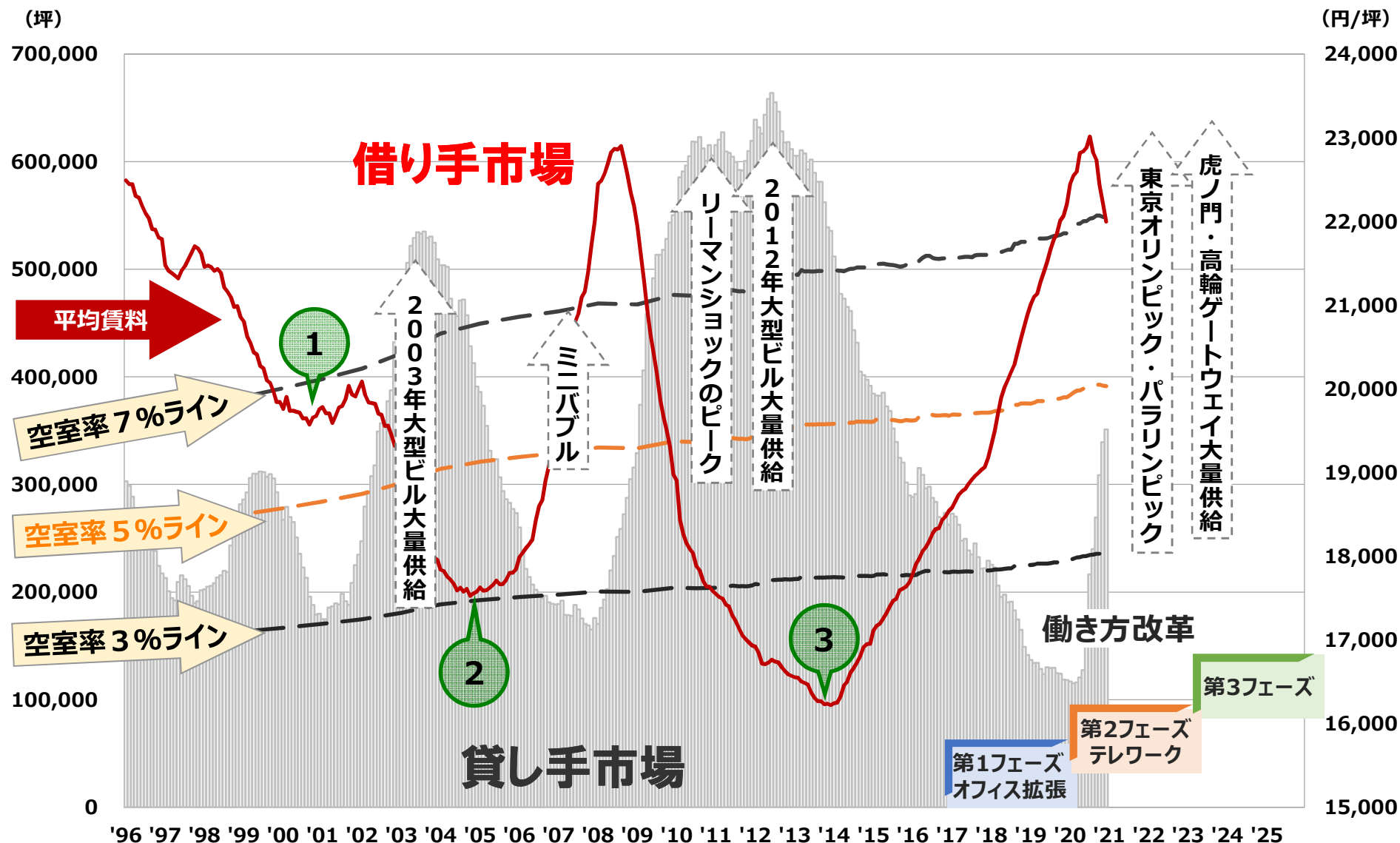


2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 平均賃料の推移②



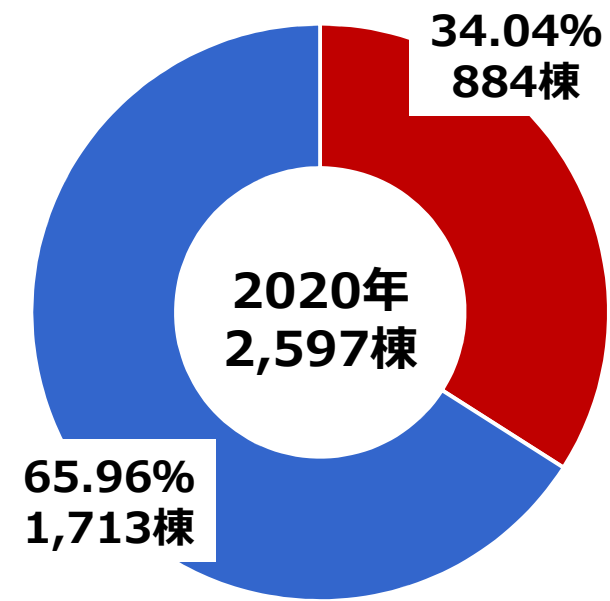
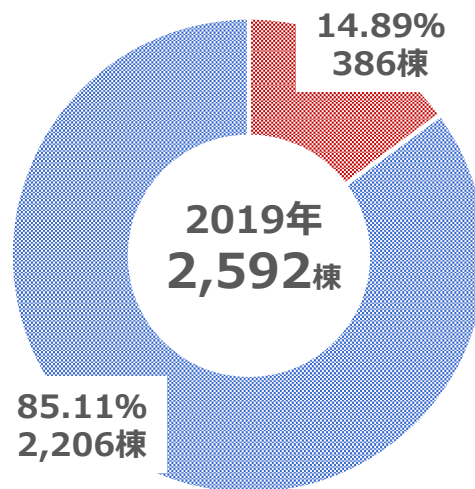
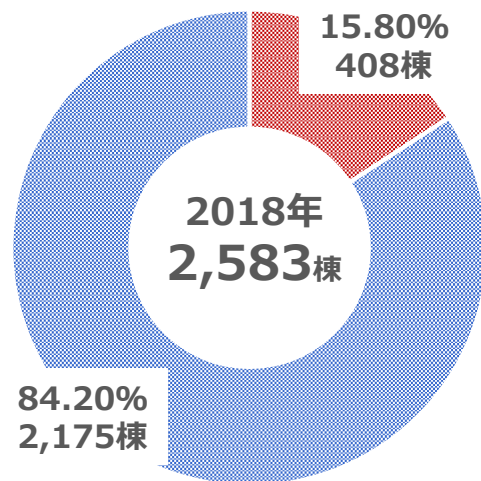
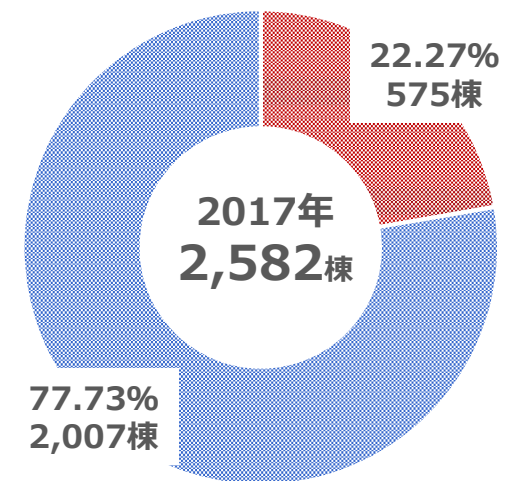
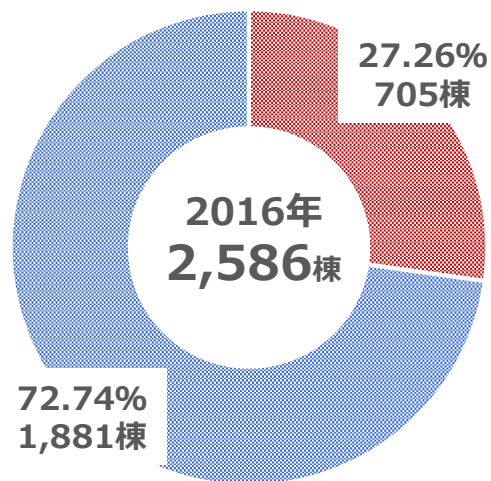
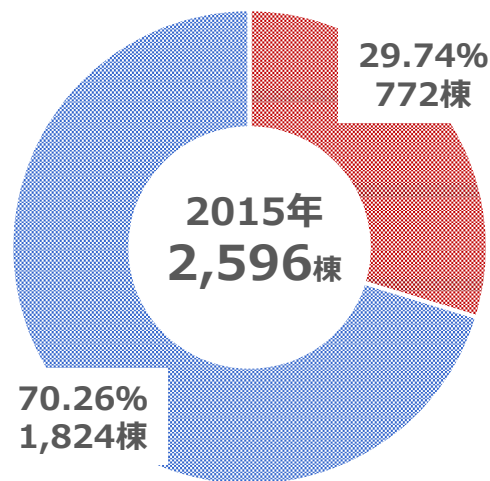
2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

空室在庫面積と平均賃料の変化



2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

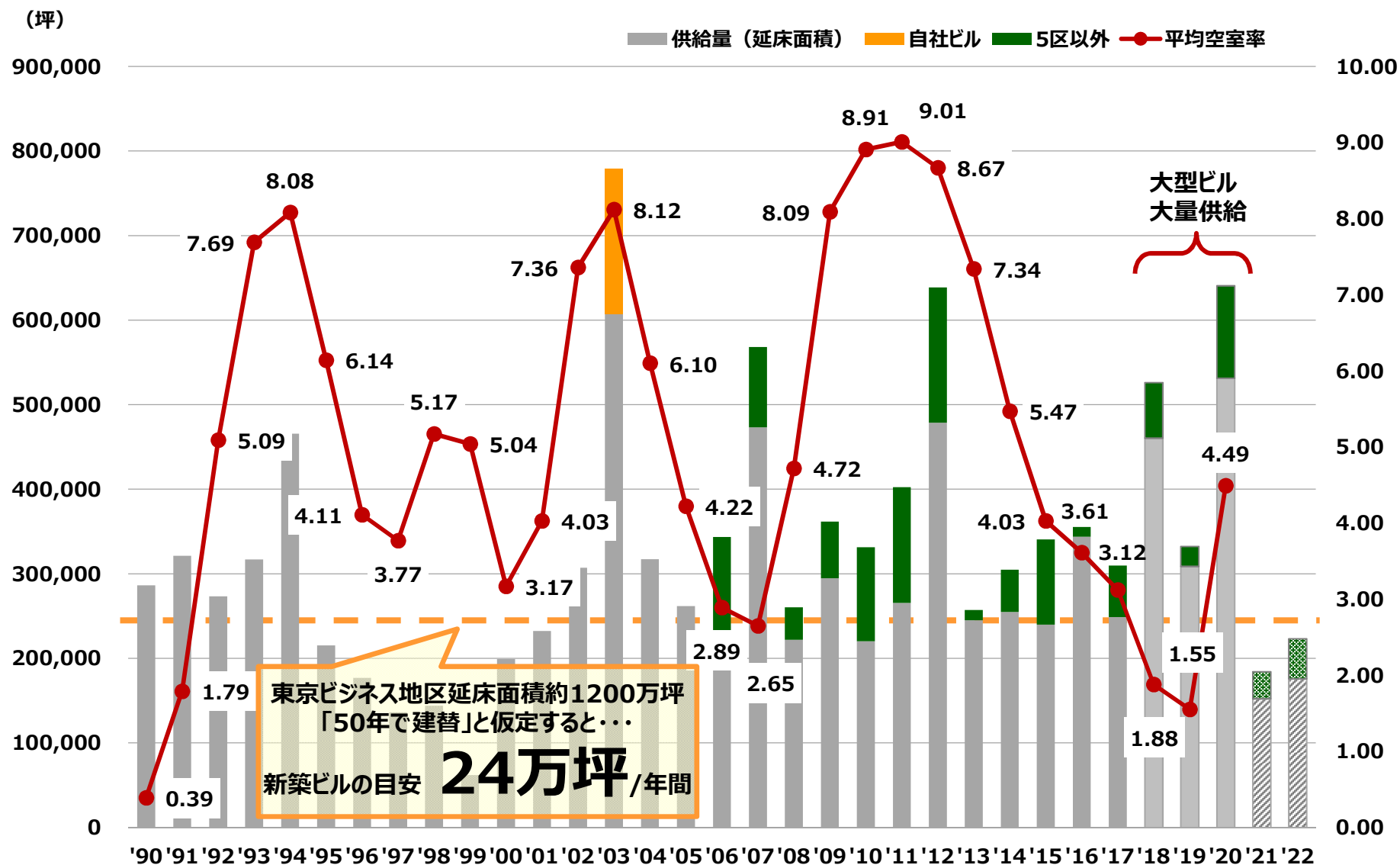
調査対象ビルの稼働状況



■ 満室稼働ビル ■ 空室のあるビル (2015年～2020年各12月時点)

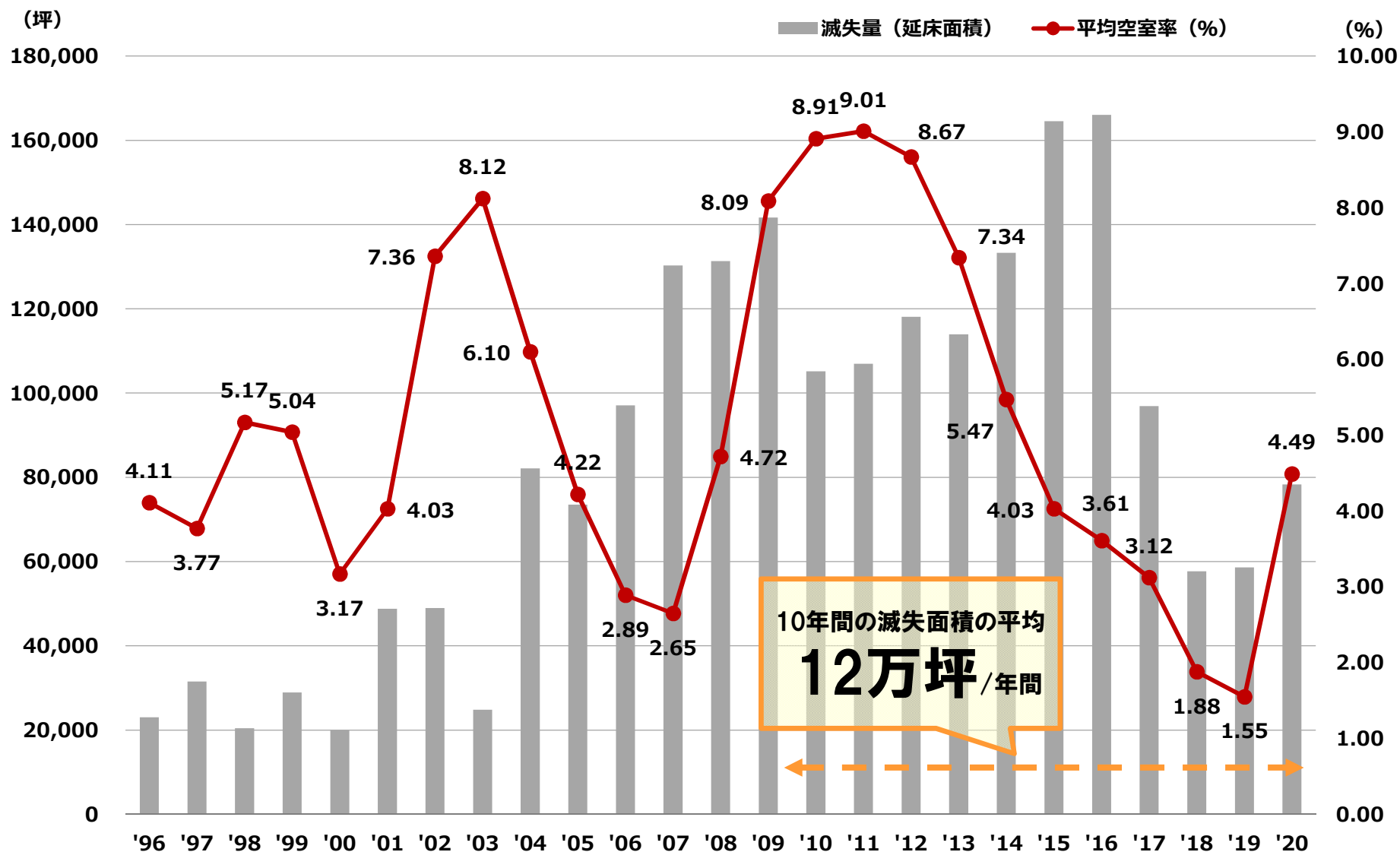
2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

供給量（延床面積）と平均空室率の推移



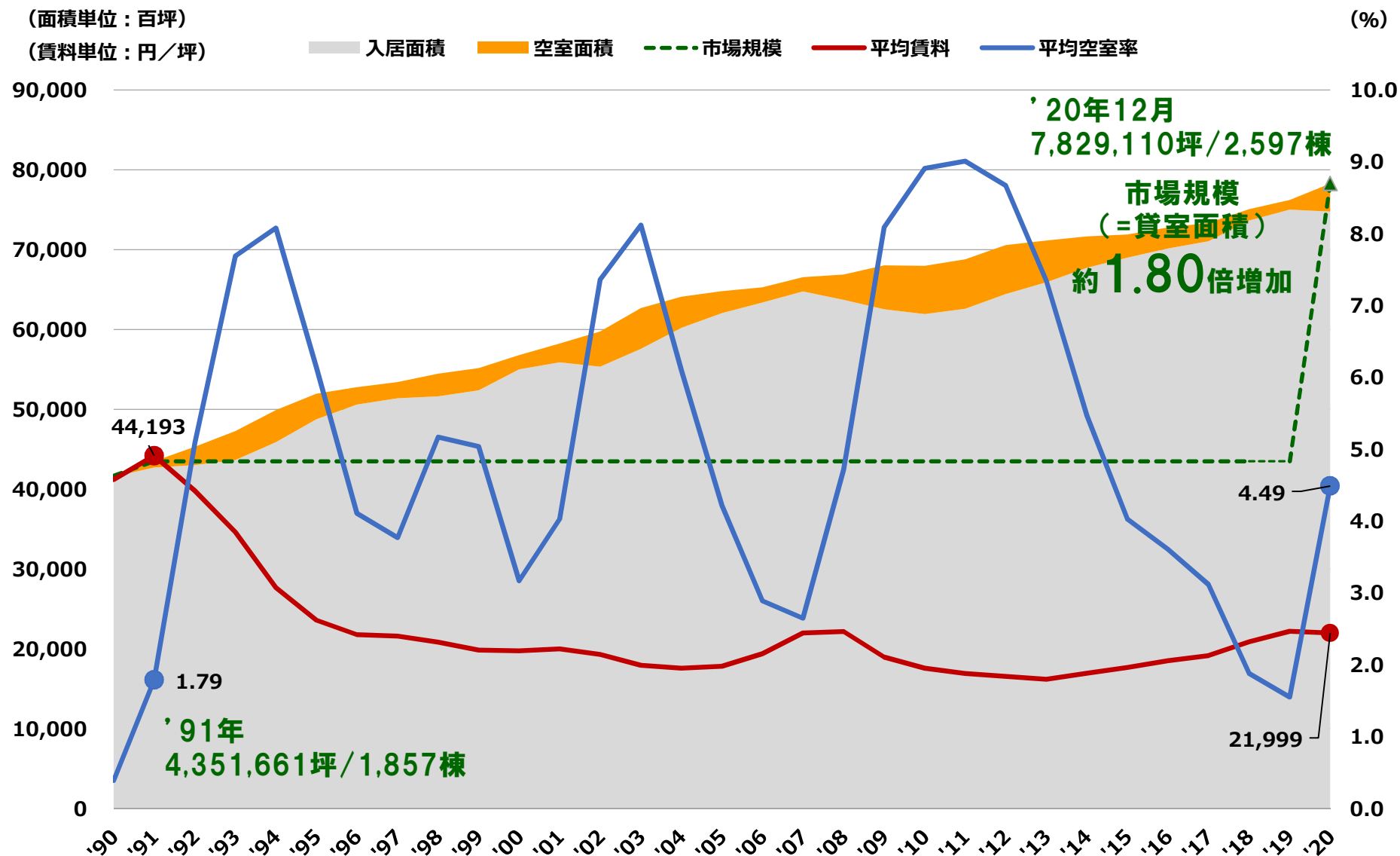
2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

減失量（延床面積）と平均空室率の推移



2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

オフィス市場規模の推移



2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

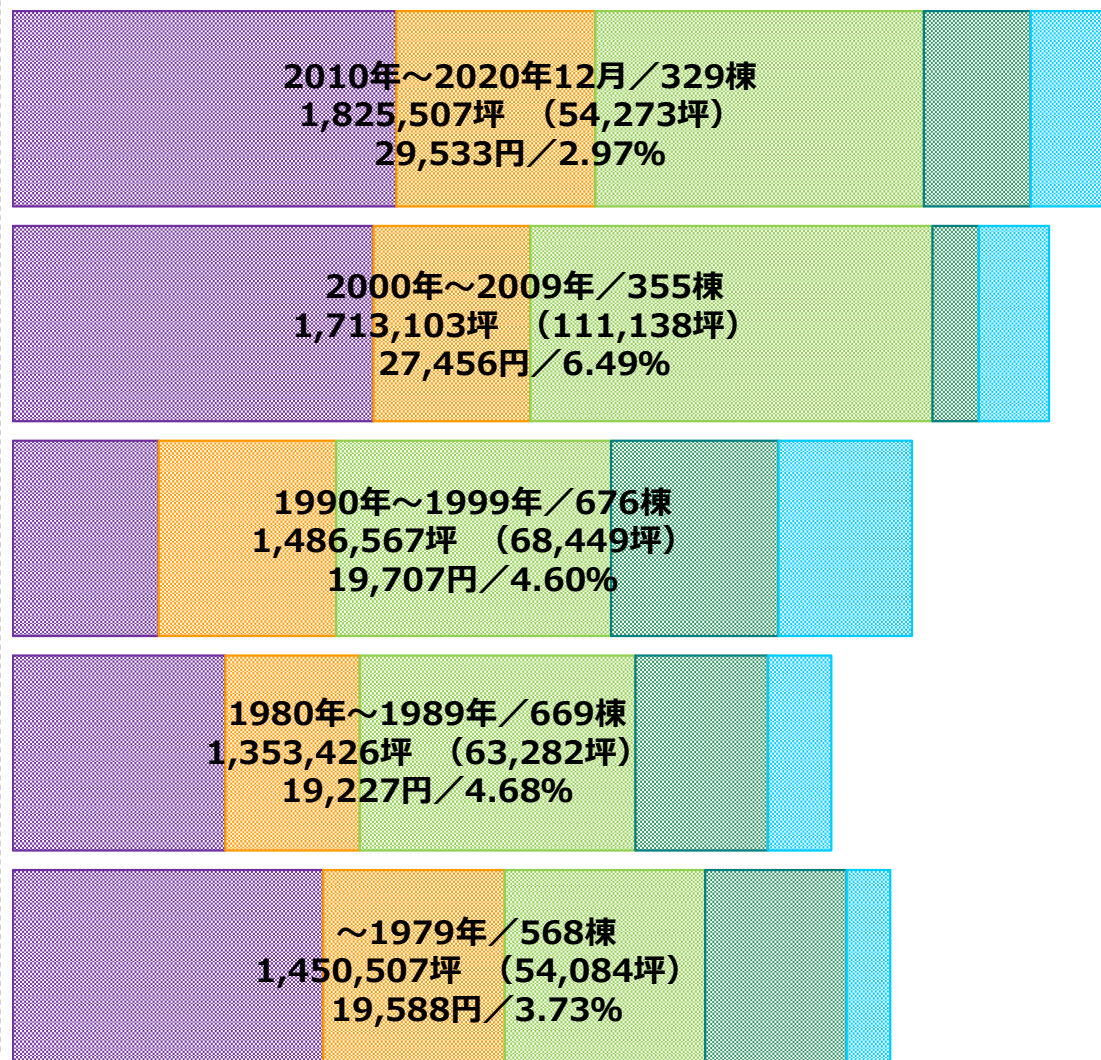
竣工年代別オフィスビル市場構成（地区別）



2020年12月時点

- ・ビル棟数 **2,597棟**
- ・総貸室面積 **7,829,110坪**
- ・総空室面積 **351,226坪**
- ・平均賃料 **21,999円**
- ・平均空室率 **4.49%**

■千代田区 ■中央区 ■港区 ■新宿区 ■渋谷区



※総貸室面積（空室面積）

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

2019年大型再開発（延床面積1万坪以上）

延床面積 合計約264,000坪

(※貸室面積未定、パースは資料より転記)

ダイヤゲート池袋 満室
20階建/約15,000坪/西武鉄道
西武ホールディングス

住友不動産新宿セントラルパークタワー (※5)
33階建/約18,000坪/住友不動産
コカコーラ・明治安田生命

★渋谷スクランブルスクエア東棟 (※6) 満室
47階建/約55,000坪/東京急行電鉄・他
ミクシィ・サイバーエージェント・レバレッジズ・wework

渋谷パルコ・ヒューリックビル 満室
18階建/約19,000坪/ヒューリック
デジタルガレージ

渋谷フクラス (※7) 満室
18階建/約18,000坪/東急不動産
GMO

住友不動産渋谷タワー 満室
21階建/約11,000坪/住友不動産
サイバーエージェント

渋谷ソラスト 満室
21階建/約14,000坪/東急不動産
VOYAGEグループ・トリドール・日本電子工業

リンクスクエア新宿
16階建/約13,000坪/三菱地所
AIMING・LINE・wework



(※5)



(※6)



(※7)

大型再開発の予定はありません

★日本橋室町三井タワー (※1) 満室
26階建/約51,000坪/再開発組合
三井不動産・TRI・ボストンコンサルティング

ミュージアムタワー京橋 (※2) 満室
23階建/約13,000坪/永坂産業
神鋼商事 富士ビジネス



(※1)



(※2)

オークラプレステージタワー (※3)
41階建/約19,000坪/大成・新日鉄興和
積水化学

アーバンネット内幸町ビル (※4) 満室
27階建/約11,000坪/NTT都市開発
日軽金

Shinjawa HEART
26階建/約11,000坪/はとバス・UR都市開発
イギン・マクニカ富士・NTTデータ



(※3)



(※4)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

2020年大型再開発（延床面積1万坪以上）

延床面積 合計約495,000坪

(※貸室面積未定、パースは資料より転記)

文京GARDEN GATE TOWER
23階建/約29,000坪/再開発組合
三菱食品・太平洋セメント・日本光電

Hareza Tower 満室
33階建/約21,000坪/東京建物・他

豊洲ベイサイドクロスタワーA 満室
36階建/約56,000坪/三井不動産
ゼロックス・TIS

SMBC豊洲ビル
24階建/約22,000坪/三井不動産
SMBC取得

YOTSUYA TOWER (※5) 満室
31階建/約42,000坪/三菱地所
LINE・朝日生命

Dタワー西新宿 (※6)
29階建/約12,000坪/大和ハウス工業
商工中金・wework

大型再開発の予定はありません

ウォーターズ竹芝タワー 満室
26階建/約19,000坪/JR東日本ビルディング
ヤクルト本社

東京虎ノ門グローバルスクエア
24階建/約14,000坪/再開発組合
カオナビ・ニュースキンジャパン・ハイケム



(※1)



(※2)



(※5)



(※6)



(※3)



(※4)

★Otemachi Oneタワー (※1) 満室
40階建/約108,000坪/三井不動産・他
出光昭和シェル・DEL・UBS・プリストルマイヤーズ

みずほ丸の内タワー 満室
29階建/約48,000坪/三菱地所・みずほfg

KANDA SQUARE
21階建/約26,000坪/住友商事
任天堂、農中信託、ソニー生命、富士薬品

住友不動産麹町ガーデンタワー 満室
22階建/約14,000坪/住友不動産
美容総合リースグループ他

大型再開発の予定はありません

★虎ノ門ヒルズビジネスタワー (※2) 満室
36階建/約52,000坪/森ビル
日立ハイテクノロジーズ・日鉄住金ソリューションズ
三井住友DSアセット・KDDI・FACEBOOK

★神谷町トラストタワー (※3)
38階建/約59,000坪/森トラスト
AMEX・大手商社・HIS・JT

★東京ポートシティ竹芝オフィスタワー 満室
40階建/約55,000坪/東急不動産
ソフトバンクG・wework

★田町ステーションタワーN (※4) 満室
36階建/約46,000坪/三菱地所
サントリー・安田倉庫・資生堂・アストラゼネカ・ゼンリン

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

2020年大型再開発（二次空室）

港区
汐留

東京汐留ビルディング 2005年1月竣工



地上37階 地下4階建
賃貸オフィス 3階～26階
基準階面積 約1,000坪

2021年
5月入居可能

募集面積

約**24,000**坪

7,000坪内定



2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

2021年大型再開発（延床面積1万坪以上）

延床面積 合計約127,000坪

（※貸室面積未定、パースは資料より転記）

メクス豊洲

12階建/約26,000坪/清水建設

大型再開発の予定はありません

大型再開発の予定はありません

世界貿易センタービルディング南館（※3）

39階建/約29,000坪/世界貿易センタービルディング・他

日比谷 FORT TOWER（※4）

27階建/約32,000坪/三井物産都市開発
東急エージェンシー・ベンダーサービス



（※3）



（※4）



大手町1-4-2計画

22階建/約24,000坪/丸紅（本社ビル）

★TOKYO TORCH常盤橋タワー（※1）

38階建/約44,000坪/三菱地所

古河電工



（※1）

KABUTO ONE（※2）満室

15階建/約12,000坪/平和不動産・山種不動産
証券保管振替機構・Q I C K 他



（※2）

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

2022年大型再開発（延床面積1万坪以上）

延床面積 合計約106,000坪

（※貸室面積未定、パースは資料より転記）

住友不動産大崎東プロジェクト

19階建/約14,000坪/住友不動産

西五反田3丁目プロジェクトA棟

13階建/約12,000坪/JR東日本ビルディング

大型再開発の予定はありません

大型再開発の予定はありません



九段南一丁目プロジェクト（※1）

17階建/約20,000坪/東急不動産・他



（※1）

★八重洲二丁目北地区プロジェクト（※2）

45階建/約86,000坪/三井不動産・他

住友生命

ヤンマー東京ビル

14階建/約6,600坪/セイレイ興産

ヤンマー



（※2）

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

2023年大型再開発（延床面積1万坪以上）

延床面積 合計約456,000坪

(※貸室面積未定、パースは資料より転記)

五反田計画

21階建/約21,000坪/日本郵政不動産

住友不動産西新宿5丁目プロジェクト (※5)

33階建/約27,000坪/住友不動産



(※5)

★渋谷駅桜丘口再開発A街区 (A1・A2棟)

37階建/約56,000坪/東急不動産

渋谷区道玄坂二丁目開発計画 (※6)

28階建/約13,000坪/ドンキホールディングス



(※6)



大型再開発の予定はありません

大型再開発の予定はありません



(※1)



(※2)

★虎ノ門・麻布台プロジェクトメインタワー (※1)

64階建/約140,000坪/再開発組合

虎ノ門二丁目地区再開発業務棟 (※2)

38階建/約55,000坪/UR都市機構・KKR

★虎ノ門ヒルズステーションタワー (仮称)

49階建/約71,000坪/森ビル

★東京三田開発プロジェクト (※3)

42階建/約60,000坪/再開発組合

TMMプロジェクト (※4)

29階建/約34,000坪/田町ビル・他



(※3)



(※4)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

2024年大型再開発（延床面積1万坪以上）

延床面積 合計約92,000坪

（※貸室面積未定、パースは資料より転記）

十条西口地区再開発事業
39階建/約25,000坪/再開発組合

大型再開発の予定はありません

渋谷二丁目17地区再開発（※2）
23階建/約13,000坪/再開発組合



（※2）

赤坂二丁目計画
32階建/約23,000坪/積水ハウス・日本生命

六本木一丁目計画（事務所棟）
21階建/約14,000坪/野村不動産



大型再開発の予定はありません

新TODA BUILDING（※1）
28階建/約29,000坪/再開発組合

晴海三丁目計画オフィス棟
20階建/約13,000坪/三菱地所



（※1）

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

2025年大型再開発（延床面積1万坪以上）

延床面積 合計約550,000坪

（※貸室面積未定、パースは資料より転記）

東池袋一丁目地区再開発
30階建/約44,000坪/再開発組合

囲町東地区再開発 東側
24階建/約28,000坪/再開発組合



（※2）

西新宿一丁目地区プロジェクト（※2）
23階建/約30,000坪/明治安田生命

大型再開発の予定はありません



（※6）



（※5）



（※4）



（※3）



内神田一丁目地区計画

26階建/約26,000坪/三菱地所



（※1）

日本橋一丁目中地区再開発C街区（※1）
49階建/約110,000坪/再開発組合

東京駅前八重洲一丁目東地区B街区
51階建/約68,000坪/再開発組合

品川開発プロジェクト第Ⅰ期4街区（※3）
30階建/約140,000坪/東日本旅客鉄道

品川開発プロジェクト第Ⅰ期3街区（※4）
31階建/約64,000坪/東日本旅客鉄道

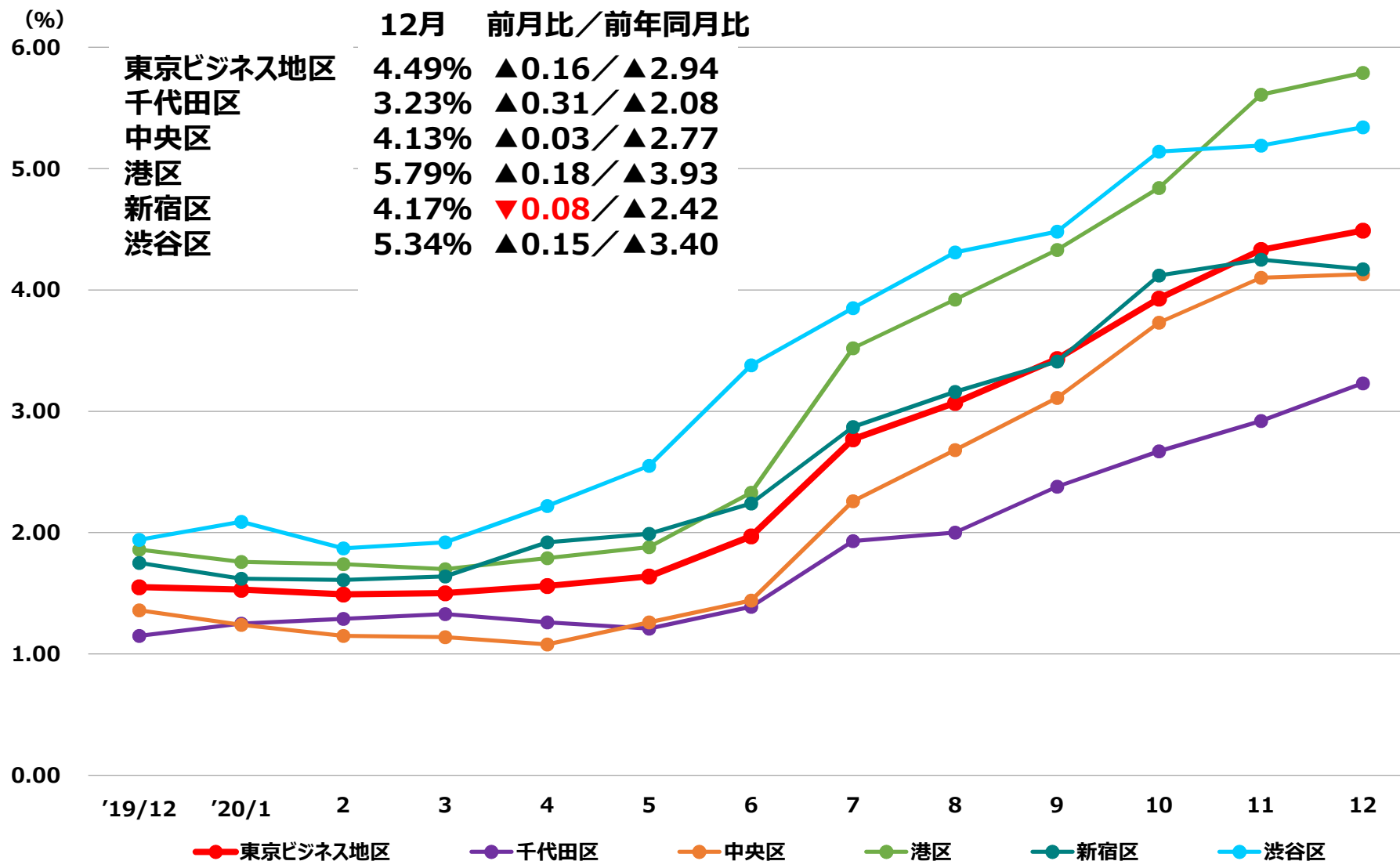
★赤坂二丁目プロジェクト（※5）
43階建/約63,000坪/森トラスト

虎ノ門一丁目東地区再開発
30階建/約38,000坪/再開発組合

浜松町二丁目4地区開発計画A街区A-2棟（※6）
8階建/約11,000坪/東日本旅客鉄道

2.東京ビジネス地区
オフィスビル市況と動向

地区別平均空室率 2019年12月～2020年12月



2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 地区別平均空室率 2019年12月～2020年12月

【地区別】

	2019. 12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年 同月比
ビジネス地区	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
千代田	1.15	1.25	1.29	1.33	1.26	1.21	1.39	1.93	2.00	2.38	2.67	2.92	3.23	▲ 0.31	▲ 2.08
中央	1.36	1.24	1.15	1.14	1.08	1.26	1.44	2.26	2.68	3.11	3.73	4.10	4.13	▲ 0.03	▲ 2.77
港	1.86	1.76	1.74	1.70	1.79	1.88	2.33	3.52	3.92	4.33	4.84	5.61	5.79	▲ 0.18	▲ 3.93
新宿	1.75	1.62	1.61	1.64	1.92	1.99	2.24	2.87	3.16	3.41	4.12	4.25	4.17	▼ 0.08	▲ 2.42
渋谷	1.94	2.09	1.87	1.92	2.22	2.55	3.38	3.85	4.31	4.48	5.14	5.19	5.34	▲ 0.15	▲ 3.40

【ビジネス地区】

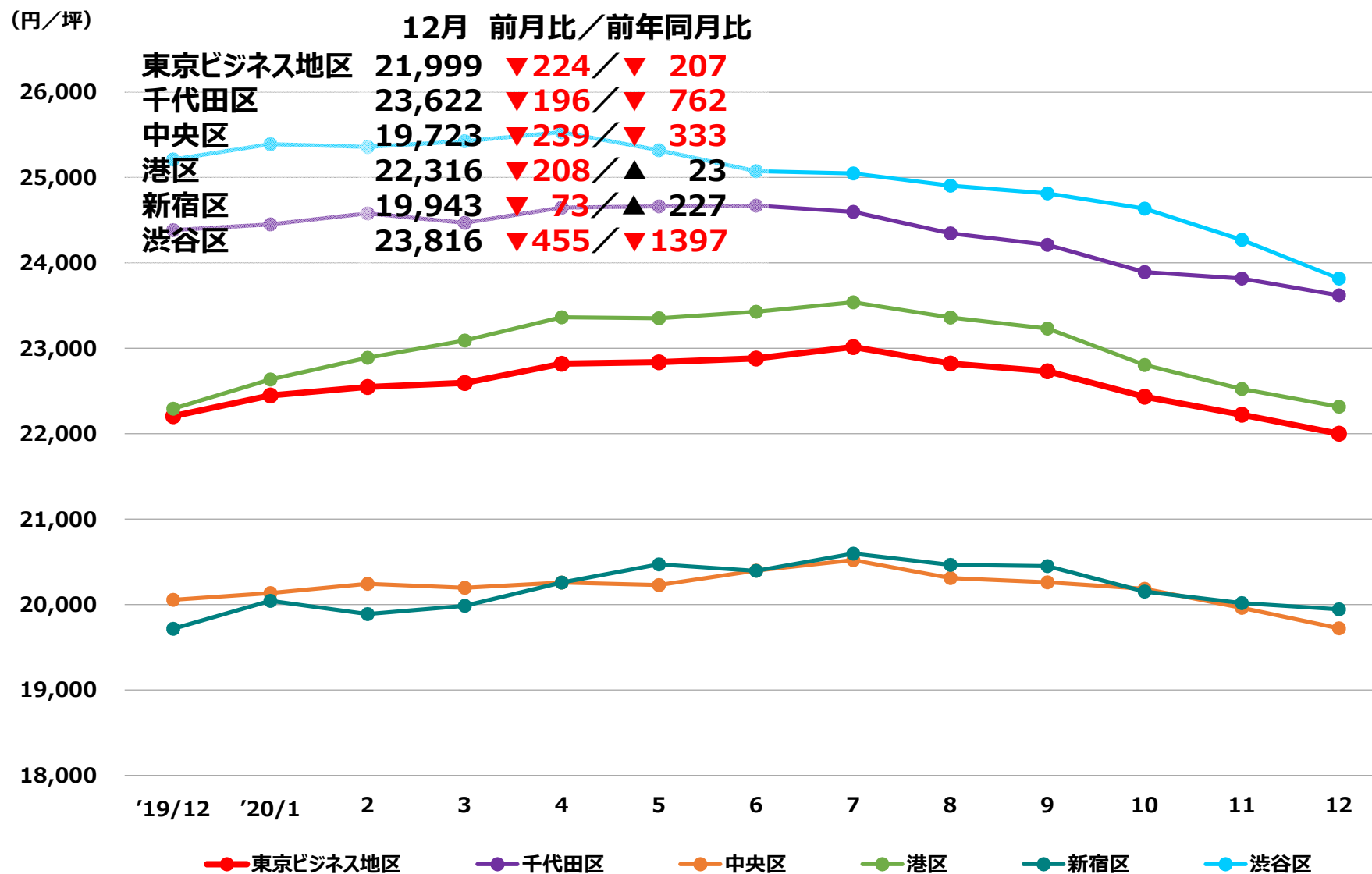
(単位：%)

	2019. 12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年 同月比
平均	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
新築	4.82	3.37	3.95	2.97	3.31	1.85	2.51	2.13	2.46	2.31	2.13	2.89	2.95	▲ 0.06	▼ 1.87
既存	1.49	1.48	1.42	1.45	1.50	1.63	1.95	2.79	3.09	3.47	3.99	4.38	4.54	▲ 0.16	▲ 3.05

(単位：%)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

地区別平均賃料 2019年12月～2020年12月



2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

地区別平均賃料 2019年12月～2020年12月

【地区別】

	2019. 12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年 同月比
ビジネス 地区	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
千代田	24,384	24,451	24,580	24,470	24,646	24,663	24,671	24,597	24,347	24,213	23,892	23,818	23,622	▼ 196	▼ 762
中央	20,056	20,133	20,244	20,196	20,258	20,227	20,398	20,519	20,311	20,260	20,184	19,962	19,723	▼ 239	▼ 333
港	22,293	22,635	22,891	23,090	23,364	23,352	23,428	23,539	23,359	23,232	22,806	22,524	22,316	▼ 208	▲ 23
新宿	19,716	20,044	19,890	19,986	20,257	20,472	20,396	20,596	20,466	20,451	20,151	20,016	19,943	▼ 73	▲ 227
渋谷	25,213	25,391	25,358	25,425	25,531	25,320	25,075	25,048	24,904	24,813	24,635	24,271	23,816	▼ 455	▼ 1397

(単位：円/坪)

【ビジネス地区】

	2019. 12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年 同月比
平均	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
新築	28,870	29,375	30,339	31,684	31,391	32,235	32,868	32,954	33,235	32,923	32,735	32,303	31,778	▼ 525	▲ 2908
既存	22,021	22,201	22,331	22,373	22,594	22,587	22,607	22,776	22,588	22,515	22,230	21,994	21,773	▼ 221	▼ 248

(単位：円/坪)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

規模別オフィスビル市場構成（地区別）

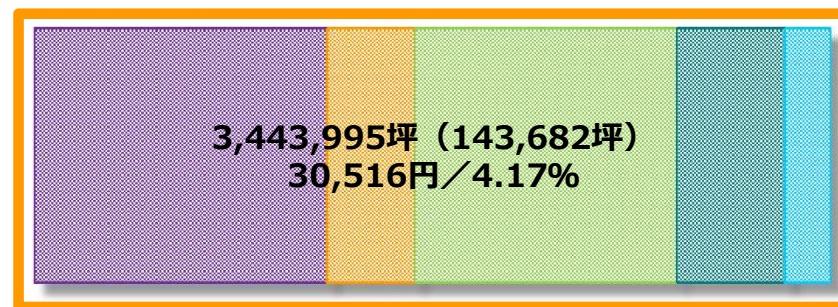


2020年12月時点

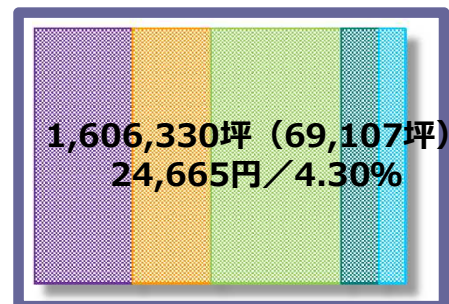
- ・ビル棟数 **2,597棟**
- ・総貸室面積 **7,829,110坪**
- ・総空室面積 **351,226坪**
- ・平均賃料 **21,999円**
- ・平均空室率 **4.49%**

■千代田区 ■中央区 ■港区 ■新宿区 ■渋谷区

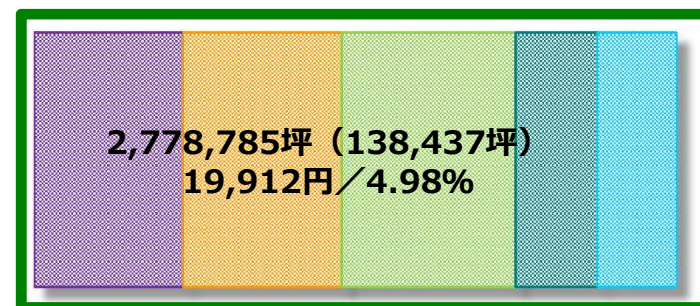
500坪以上
240棟



300坪～499坪
336棟



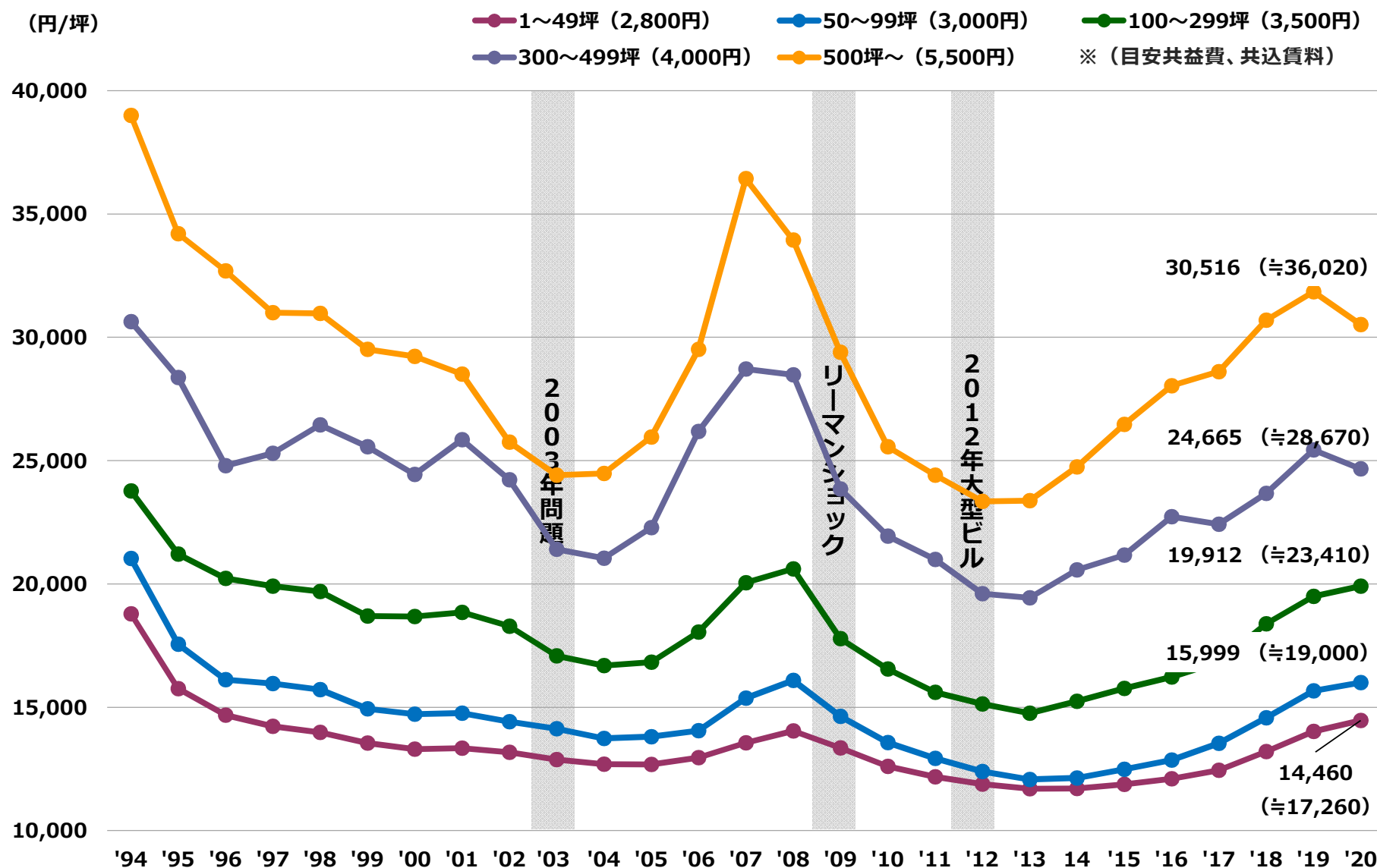
100坪～299坪
2,021棟



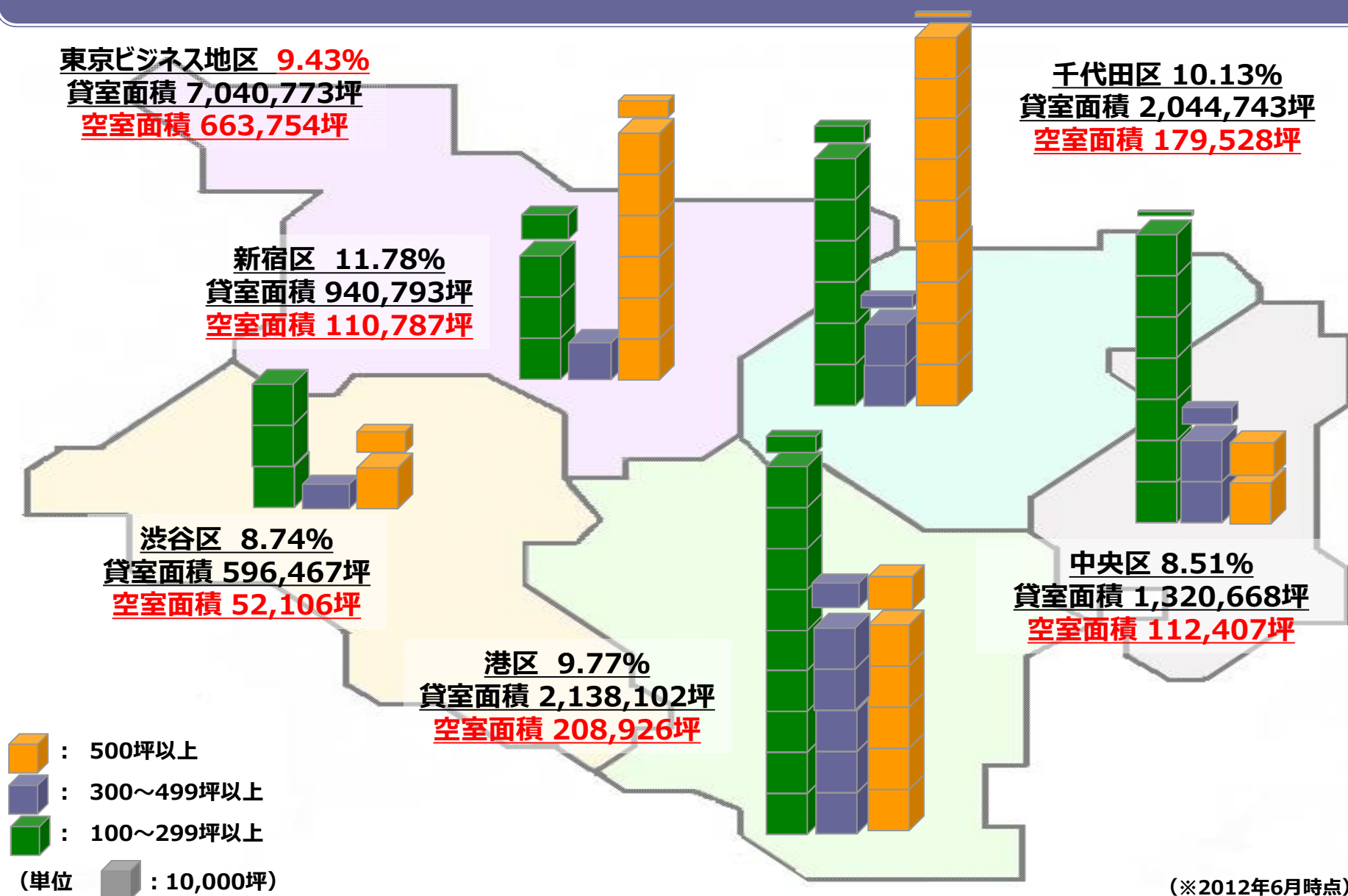
※総貸室面積（空室面積）

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

規模別平均賃料の推移



2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 規模別空室面積 (2012年6月)



2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 規模別空室面積（2020年4月）

東京ビジネス地区 **1.56%**
貸室面積 7,751,365坪
空室面積 120,599坪

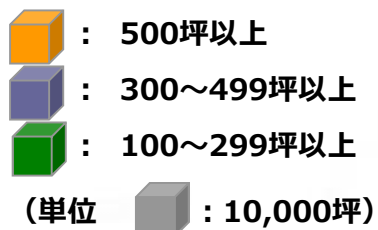
千代田区 **1.26%**
貸室面積 2,292,768坪
空室面積 28,783坪

新宿区 **1.92%**
貸室面積 991,980坪
空室面積 19,092坪

渋谷区 **2.22%**
貸室面積 659,024坪
空室面積 14,636坪

中央区 **1.08%**
貸室面積 1,425,068坪
空室面積 15,414坪

港区 **1.79%**
貸室面積 2,382,525坪
空室面積 42,674坪



(※2020年4月時点)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 規模別空室面積 (2020年5月／2020年4月比)

東京ビジネス地区 **1.64%+0.08 p**

貸室面積 7,783,074坪

空室面積 **127,459坪+6,860坪**

千代田区 **1.21%-0.05 p**

貸室面積 2,293,932坪

空室面積 **27,678坪-1,105坪**

新宿区 **1.99%+0.07 p**

貸室面積 991,980坪

空室面積 **19,698坪+606坪**

渋谷区 **2.55%+0.33 p**

貸室面積 659,024坪

空室面積 **16,778坪+2,142坪**

中央区 **1.26%+0.18 p**

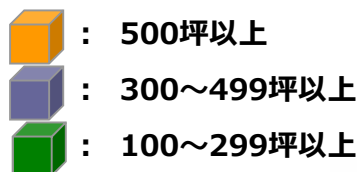
貸室面積 1,425,068坪

空室面積 **17,983坪+2,569坪**

港区 **1.88%+0.09 p**

貸室面積 2,413,070坪

空室面積 **45,322坪+2,648坪**



(単位 ■ : 10,000坪)

(※2020年5月時点▲▼4月比)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 規模別空室面積 (2020年6月／2020年4月比)

東京ビジネス地区 **1.97%+0.41 p**

貸室面積 7,785,458坪

空室面積 **153,263坪+32,664坪**

千代田区 **1.39%+0.13 p**

貸室面積 2,293,376坪

空室面積 **31,905坪+3,122坪**

新宿区 **2.24%+0.32 p**

貸室面積 990,938坪

空室面積 **22,153坪+3,061坪**

渋谷区 **3.38%+1.16 p**

貸室面積 659,024坪

空室面積 **22,318坪+7,682坪**

中央区 **1.44%+0.36 p**

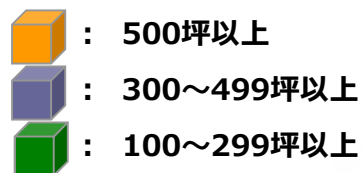
貸室面積 1,422,272坪

空室面積 **20,471坪+5,057坪**

港区 **2.33%+0.54 p**

貸室面積 2,419,116坪

空室面積 **56,416坪+13,742坪**



(単位 ■ : 10,000坪)

(※2020年6月時点▲▼4月比)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 規模別空室面積 (2020年7月／2020年4月比)

東京ビジネス地区 **2.77%+1.21 p**

貸室面積 7,815,706坪

空室面積 **216,332坪+95,733坪**

千代田区 **1.93%+0.67 p**

貸室面積 2,293,376坪

空室面積 **44,201坪+15,418坪**

新宿区 **2.87%+0.95 p**

貸室面積 990,938坪

空室面積 **28,397坪+9,305坪**

渋谷区 **3.85%+1.63 p**

貸室面積 659,756坪

空室面積 **25,391坪+10,755坪**

中央区 **2.26%+1.18 p**

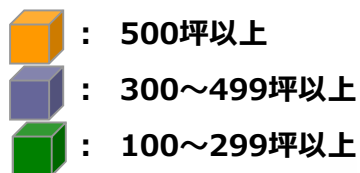
貸室面積 1,424,639坪

空室面積 **32,231坪+16,817坪**

港区 **3.52%+1.73 p**

貸室面積 2,446,997坪

空室面積 **86,112坪+43,438坪**



(単位  : 10,000坪)

(※2020年7月時点▲▼4月比)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 規模別空室面積 (2020年8月／2020年4月比)

東京ビジネス地区 **3.07%+1.51 p**
貸室面積 7,827,211坪
空室面積 240,048坪+119,449坪

千代田区 **2.00%+0.74 p**
貸室面積 2,304,311坪
空室面積 46,184坪+17,401坪

新宿区 **3.16%+1.24 p**
貸室面積 990,938坪
空室面積 31,289坪+12,197坪

渋谷区 **4.31%+2.09 p**
貸室面積 661,136坪
空室面積 28,489坪+13,853坪

中央区 **2.68%+1.60 p**
貸室面積 1,424,639坪
空室面積 38,241坪+22,827坪

港区 **3.92%+2.13 p**
貸室面積 2,446,187坪
空室面積 95,845坪+53,171坪

 : 500坪以上
 : 300～499坪以上
 : 100～299坪以上
 (単位  : 10,000坪)

(※2020年8月時点▲▼4月比)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 規模別空室面積 (2020年9月／2020年4月比)

東京ビジネス地区 **3.43%+1.87 p**
貸室面積 7,857,348坪
空室面積 269,197坪+148,598坪

千代田区 **2.38%+1.12 p**
貸室面積 2,335,837坪
空室面積 55,489坪+26,706坪

新宿区 **3.41%+1.49 p**
貸室面積 989,549坪
空室面積 33,786坪+14,694坪

渋谷区 **4.48%+2.26 p**
貸室面積 661,136坪
空室面積 29,642坪+15,006坪

中央区 **3.11%+2.03 p**
貸室面積 1,424,639坪
空室面積 44,309坪+28,895坪

港区 **4.33%+2.54 p**
貸室面積 2,446,187坪
空室面積 105,971坪+63,297坪

 : 500坪以上
 : 300～499坪以上
 : 100～299坪以上
 (単位  : 10,000坪)

(※2020年9月時点▲▼4月比)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 規模別空室面積 (2020年10月／2020年4月比)

東京ビジネス地区 **3.93%+2.37 p**
貸室面積 7,857,343坪
空室面積 308,660坪+188,061坪

千代田区 **2.67%+1.41 p**
貸室面積 2,335,837坪
空室面積 62,340坪+33,557坪

新宿区 **4.12%+2.20 p**
貸室面積 989,549坪
空室面積 40,762坪+21,670坪

渋谷区 **5.14%+2.92 p**
貸室面積 661,136坪
空室面積 33,982坪+19,346坪

中央区 **3.73%+2.65 p**
貸室面積 1,424,634坪
空室面積 53,121坪+37,707坪

港区 **4.84%+3.05 p**
貸室面積 2,446,187坪
空室面積 118,455坪+75,781坪

 : 500坪以上
 : 300～499坪以上
 : 100～299坪以上
 (単位  : 10,000坪)

(※2020年10月時点▲▼4月比)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

規模別空室面積 (2020年11月／2020年4月比)

東京ビジネス地区 **4.33%+2.77 p**
 貸室面積 7,837,534坪
 空室面積 **339,363坪+218,764坪**

千代田区 **2.92%+1.66 p**
 貸室面積 2,335,837坪
 空室面積 **68,211坪+39,428坪**

新宿区 **4.25%+2.33 p**
 貸室面積 989,549坪
 空室面積 **42,055坪+22,963坪**

渋谷区 **5.19%+2.97 p**
 貸室面積 655,554坪
 空室面積 **34,017坪+19,381坪**

中央区 **4.10%+3.02 p**
 貸室面積 1,404,613坪
 空室面積 **57,543坪+42,129坪**

港区 **5.61%+3.82 p**
 貸室面積 2,451,981坪
 空室面積 **137,537坪+94,863坪**

 : 500坪以上
 : 300～499坪以上
 : 100～299坪以上
 (単位  : 10,000坪)

(※2020年11月時点▲▼4月比)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 規模別空室面積 (2020年12月／2020年4月比)

東京ビジネス地区 **4.49%+2.93 p**
貸室面積 7,829,110坪
空室面積 351,226坪+230,627坪

千代田区 **3.23%+1.97 p**
貸室面積 2,335,729坪
空室面積 75,367坪+46,584坪

新宿区 **4.17%+2.25 p**
貸室面積 983,973坪
空室面積 41,010坪+21,918坪

渋谷区 **5.34%+3.12 p**
貸室面積 655,554坪
空室面積 35,012坪+20,376坪

中央区 **4.13%+3.05 p**
貸室面積 1,404,613坪
空室面積 57,957坪+42,543坪

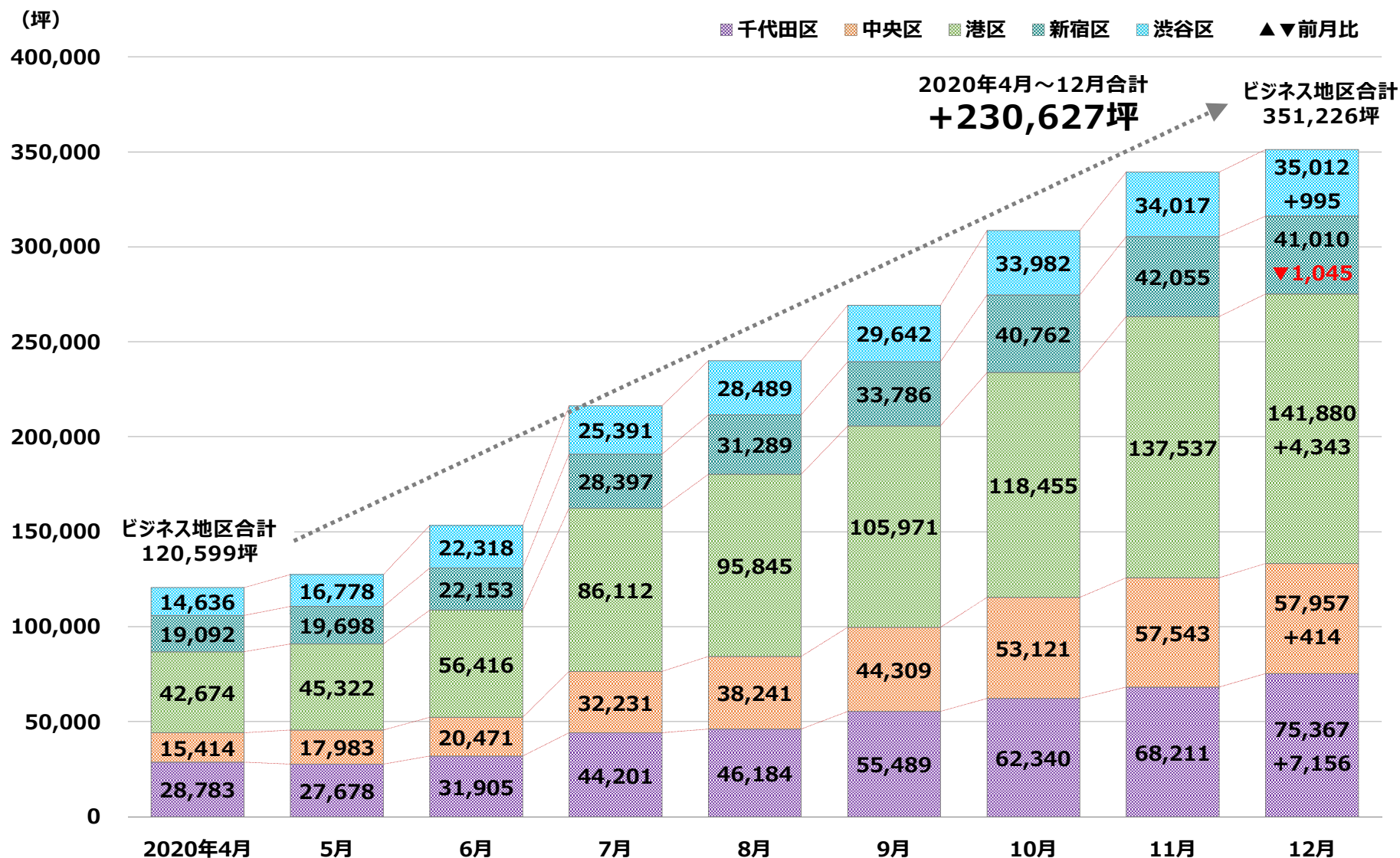
港区 **5.79%+4.00 p**
貸室面積 2,449,241坪
空室面積 141,880坪+99,206坪

 : 500坪以上
 : 300～499坪以上
 : 100～299坪以上
 (単位  : 10,000坪)

(※2020年12月時点▲▼4月比)

2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向

地区別空室面積の推移 2020年12月



コワーキング (coworking)

コワーキング (coworking)とは、事務所スペース、会議室、打ち合わせスペースなどを共有しながら独立した仕事を行う共働ワークスタイルを指す。一般的なオフィス環境とは異なり、コワーキングを行う人々は同一の団体には雇われていないことが多い。

テレワーク (telework)

テレワーク (telework) とは、情報通信技術 (ICT=Information and Communication Technology)を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方を指す。

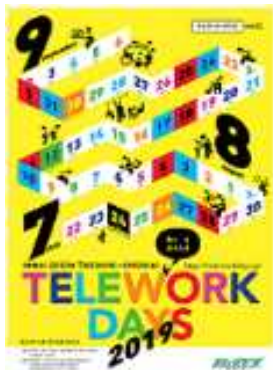
※「Tele=離れた場所」と「work=働く」を合わせた造語

- ・在宅勤務：自宅にいて会社とはパソコンとインターネット、電話、ファックスで連絡をとる働き方。
- ・モバイルワーク：顧客先や移動中にパソコンや携帯電話を使う働き方。
- ・サテライトオフィス勤務：勤務先以外のオフィススペースでパソコンなどを利用した働き方。
一社専用で社内LANがつながるスポットオフィス、専用サテライト、数社の共同サテライト、シェアオフィス、レンタルオフィスなどの施設が利用され、都市企業は郊外にサテライトを、地方企業は都心部にサテライトを置く。

(テレワーク協会ホームページ一部引用)

3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

“テレワークデイズ2019”実施について

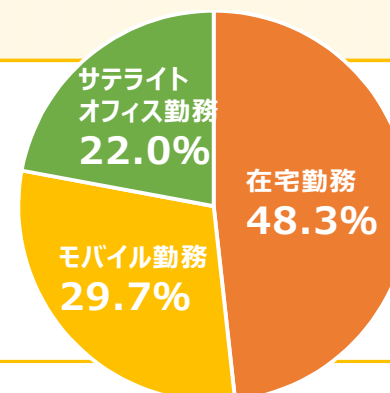


1 実施期間

2020年東京大会前の本番テストとして、2019年7月22日（月）から
9月6日（金）の約1ヶ月間を「**テレワーク・デイズ2019**」実施期間と設定

※都内企業は、大会開催日程2019年7月22日（月）～8月2日（金）、8月19日（月）～8月30日（金）
を集中実施
※期間中5日以上の実施呼びかけ。

2019年参加団体（2887団体）の働き方別割合

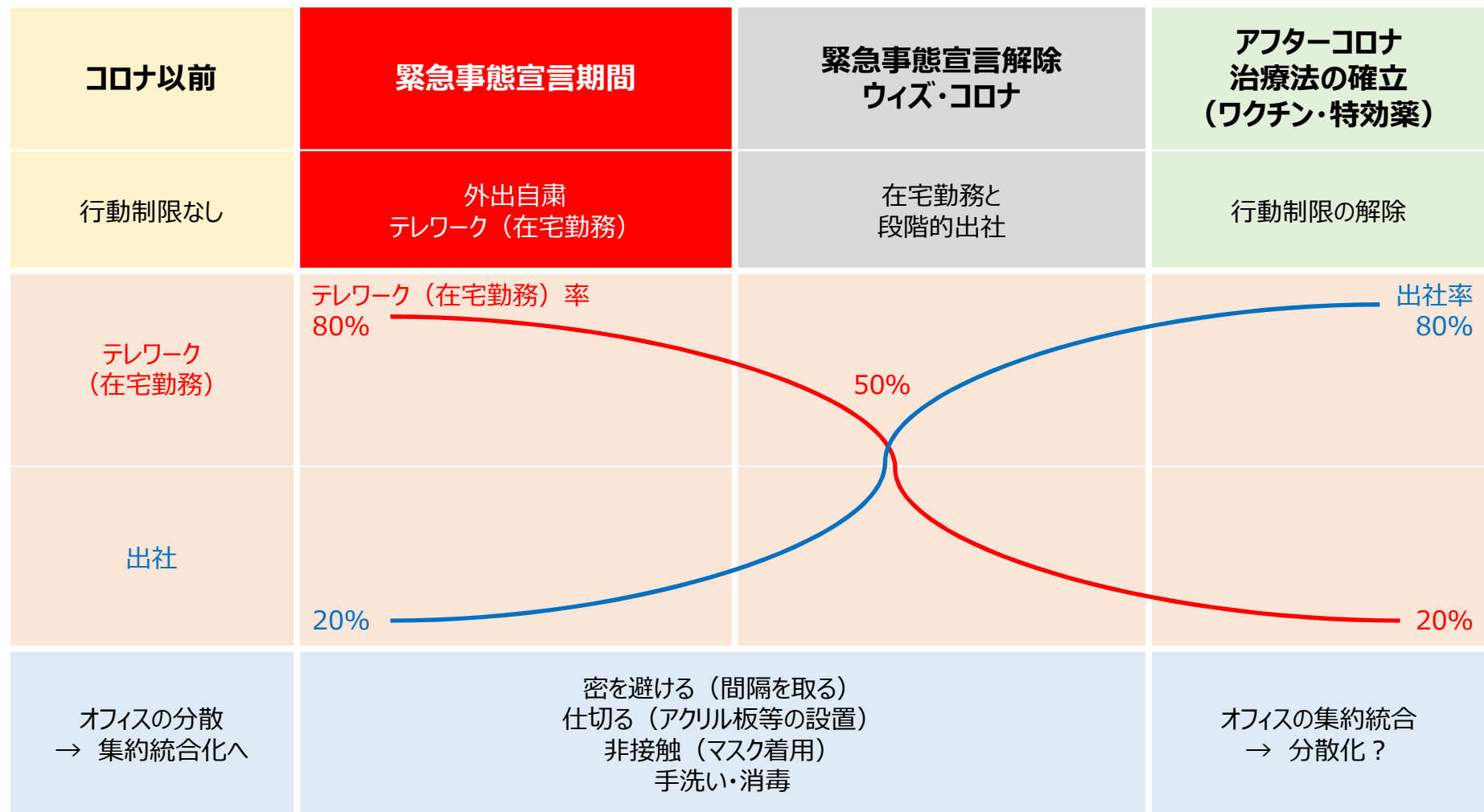


2 実施目標

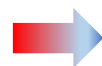
- **全国で3000団体、延べ60万人の参加を目標とする**
※2017年：950団体、延べ6.3万人 2018年：1682団体、延べ30万人 2019年：2887団体
- 東京都心の大企業、競技会場周辺の企業含め、大規模実施を呼びかけるとともに、首都圏以外・中小規模の団体、官公庁などを含め、様々な業種、規模、地域の団体の参加を促す。
- 多様な働き方の奨励
様々なテレワーク（モバイル、サテライトオフィス、地域でのテレワーク等）の実施、時差出勤、フレックスタイム、ワーケーション等を組み合わせた実施などを奨励する。

3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

新型コロナウイルス感染対策と働き方



テレワーク（在宅勤務）開始



オフィスの対処療法

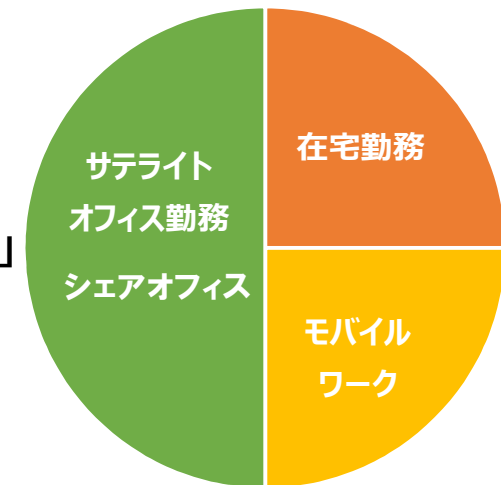


新しい働き方の取り組み

● テレワークの活用 「仕事の内容によって働く場所を選べる」

3日/週 出社	月曜日	在宅：終日社内Web会議
	火曜日	出社：来客（面談）／夜の会食
	水曜日	出社：来客（ランチ）
	木曜日	出社：午後から社外へ訪問、クライアント間はシェアオフィス利用
	金曜日	自宅最寄りのシェアオフィス勤務：終日レポート作成

アフターコロナの
テレワークイメージ図



★ センターオフィス（本社・支店）は大きく減らさない

★ サテライトオフィス・シェアオフィスの活用

● 職制の変化 「終身雇用・年功序列の給料体系から『ジョブ型の給料体系へ』」

★ 地域限定社員等

★ 転職市場の成熟

★ 会社に対する帰属意識の低下防止

対策として ⇒ 本社やセンターオフィスの考え方、グレード、執務環境、デザイン等

● 地方ワーカーの増加

★ テレワークの活用により遠隔地からの仕事が可能になり、地元の支店勤務が増加へ

3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

テレワーク サテライトオフィス（シェアオフィス）



NW

法人向け会員制シェアオフィスネットワーク

NewWork



テレワークの定義

- 在宅勤務
- モバイルワーク
- サテライトオフィス勤務
 - 自社専用のサテライトオフィス
 - **シェアオフィス**

“NewWork”は、東急が運営する業界最大規模の店舗数。全国100拠点以上、会員は大手企業からベンチャー企業まで150社以上を誇る会員制サテライトシェアオフィスです。東急沿線以外にも日本全国で店舗を拡大しており、通勤ストレスの軽減やワークライフバランスの推進、生産性の向上など、より快適で働きやすい環境の実現を目指しています。

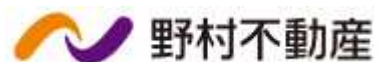
料金プラン 完全従量制プラン：基本料金なし・従量料金1時間あたり700円

定額制プラン：基本料金30,000円／ライセンス・従量料金なし

※使用した画像等はホームページや各種資料を転用しています

3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

シェアオフィス



H¹T
HUMAN FIRST TIME



一般的なシェアオフィスの係数

コスト（1人あたり）

月単位 3万円～8万円

時間単位 600円～1200円

座席タイプ	定員	15分単位	1時間単位
オープン席 (Lounge)	1名	150円	600円
ボックス席 (Box)	4名	300円	1,200円
ブース席 (Booth)	1名 2名	200円 250円	800円 1,000円
会議室 (Room)	2名 4名 6名	300円 500円 700円	1,200円 2,000円 2,800円

※使用した画像等はホームページや各種資料を転用しています

3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

テレワーク サテライトオフィス（シェアオフィス）



“WORK STYLING”は、三井不動産が運営する、時代の要請に応える新発想の働き方として3つのプロジェクトを提案。働き方の多様性を実現し、企業とワーカー双方の生産性の向上を目指します。

ワークスタイリングシェア

“WORK STYLING”**SHARE**”

ワーカーのワークスタイルやライフステージに合わせた多拠点型シェアオフィス

ワークスタイリングフレックス

“WORK STYLING”**FLEX**”

多様化する企業の経営環境やビジネスシーンに合わせたサービスオフィス

ワークスタイリングステイ

“WORK STYLING”**STAY**”

さらに働き方を自由にする、宿泊機能付きワークスペースで快適な働き方へ

※使用した画像等はホームページや各種資料を転用しています

3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

テレワーク サテライトオフィス（シェアオフィス）



ワークスタイリングシェア

“WORK STYLING”**SHARE**”

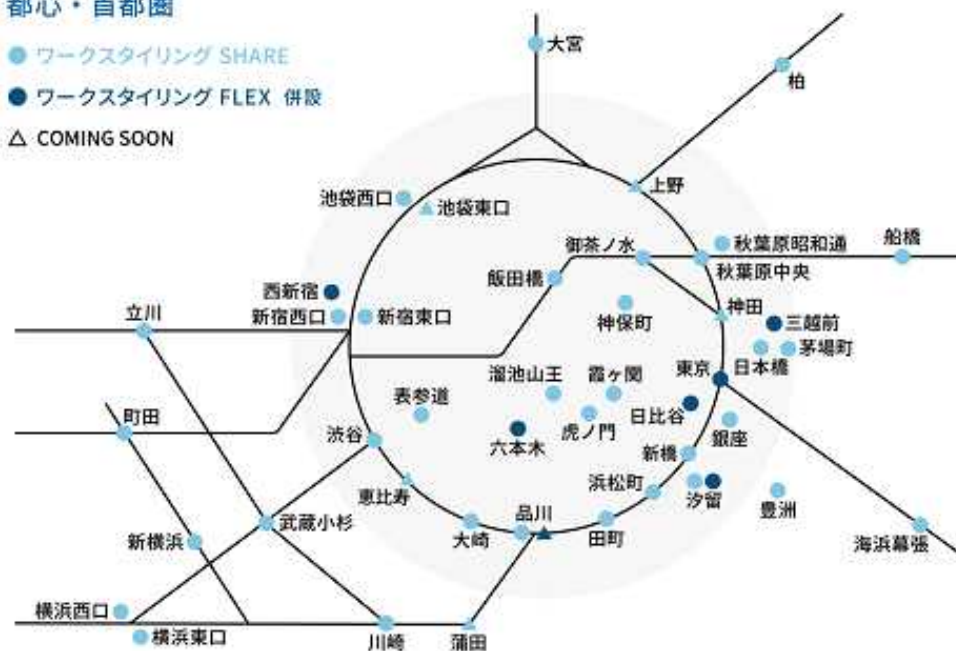
ワーカーのワークスタイルやライフステージに合わせた多拠点型
シェアオフィス

都心・首都圏

● ワークスタイリング SHARE

● ワークスタイリング FLEX 併設

△ COMING SOON



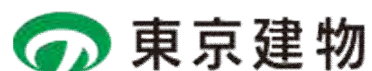
地方都市



※使用した画像等はホームページや各種資料を転用しています

3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

テレワーク サテライトオフィス（シェアオフィス）



※使用した画像等はホームページや各種資料を転用しています

3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

テレワーク サテライトオフィス（シェアオフィス）



空いていればすぐに使える
シェアオフィス

STATION WORK（ステーションワーク）は駅構内にあるシェアオフィスサービス。
JR東日本の強みである駅ナカを拠点とする事で移動時間のロスが最小となり
すきま時間を有効にご活用できます。

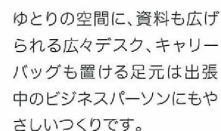
駅ナカ×シェアオフィス



※使用した画像等はホームページや各種資料を転用しています

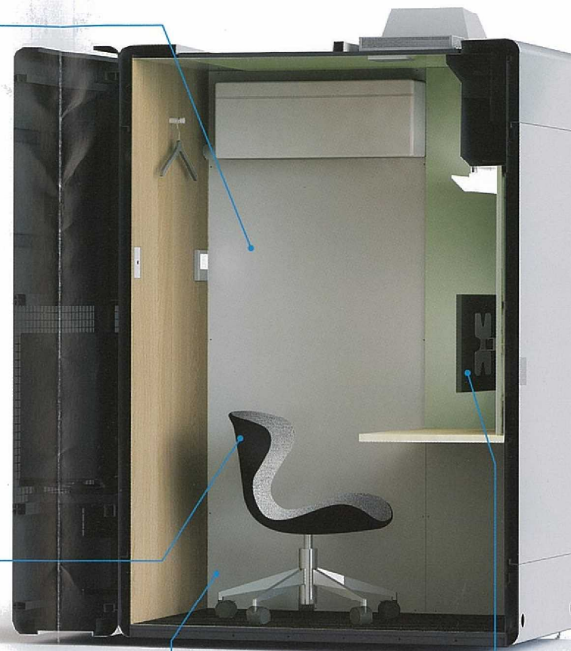
テレワーク サテライトオフィス (シェアオフィス・東京メトロ)

POINT 1 ゆったりした空間



座り心地の良い椅子、人間工学に基づいた部屋の明るさやモニターの位置、空調による温度湿度調節*など長時間居ても疲れにくく、集中できる環境を追求。

*一部の設置場所では対応していないブースもございます。



ご利用料金* **250円(税別)/15分**

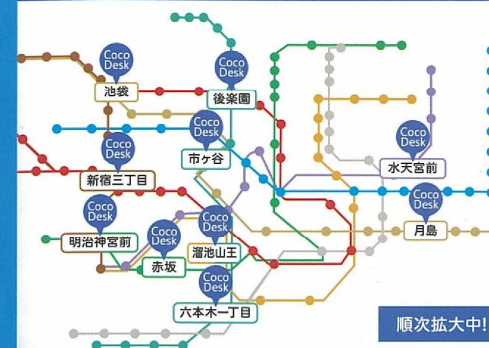


防音パネルを活用した静音個室。周りの音や人の声を気にすることなく、安心して資料を見たり、電話やテレビ会議をしたりすることができます。



電源コンセント、USBコンセント、無線LAN、大型モニターなどを完備。

東京メトロ10駅の駅構内に設置予定(2020年3月時点)



順次拡大中!

使いたいときにすぐ見つかるよう
「場所」と「設置数」を拡大していきます。

駅ナカ・ビルナカ・街ナカへ、設置拡大中!!



駅ナカ・ビルナカ・街ナカなど、ビジネスパーソンの動線上に多数設置予定です。

←最新の設置場所はこちらで確認いただけます。

会員登録はこちら！

※ご利用方法や料金については裏面をご覧ください。



だれでもカンタンに利用できます

① スマホひとつで会員登録、予約、入退室も。 ② クレジットカードの登録で使った分だけご精算。年会費は必要ありません。

※使用した画像等はホームページや各種資料を転用しています

3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

レンタルオフィス・サービスオフィス



最新のワークスペースと コワーキングソリューションで生産性を維持

レンタルオフィス、コワーキングスペース、会議室を展開する世界最大のネットワーク
120カ国に3,000拠点



“職場で快適な一日を” レンタルオフィス



ビジネスの成長に合わせて1名でもチーム全体でも利用できる、必要な設備やIT環境が整ったワークスペース



“社会的なワークスタイル” コワーキングスペース・共有オフィス



オープンなコワーキングスペースでデスクをシェア

※使用した画像等はホームページや各種資料を転用しています

ありがとうございました

