

2019

9

September

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

福岡市中心部の賃貸オフィス市況と今後の開発動向… 2

### トピックス2

都道府県の地価上昇率と訪日外国人旅行者の関係…… 6

### マンスリーウォッチャー

都心5区のAクラスビルの平均成約賃料はピーク時の  
90%の水準まで回復 …………… 8

# 福岡市中心部の賃貸オフィス市況と今後の開発動向

福岡市中心部<sup>\*1</sup>の賃貸オフィスビルの平均空室率は低下が続いており、足元では市況サイクル<sup>\*2</sup>上の前回最低値を大きく下回り、需給は極めてタイトといえます。この状況下、平均募集賃料は上昇が続き、世界金融危機前の好況期の水準を上回っています。

九州最大規模の商業エリアである天神エリアでは2015年から「天神ビックバン」と呼ばれる既存ビルの建替え誘導計画が開始されており、複数の開発計画があります。また、博多駅周辺を対象に容積率の緩和などで老朽化したビルの建替えを促す「博多コネクティッド」の計画概要が2019年5月に公表されるなど、福岡市中心部では再開発に係る動きが更に活発になっています。

## 福岡市中心部の賃貸オフィス市況は好調

### 福岡ビジネス地区の平均空室率は1%台で、需給は極めてタイト

福岡ビジネス地区<sup>\*3</sup>の平均空室率は、世界金融危機に伴う景気後退などを背景に2007～2010年にかけて上昇しました。その後、景気回復に伴ってオフィス需要が高まったことやオフィス床の新規供給が低水準であった<sup>\*4</sup>ことなどを背景に、現在に至るまで低下基調が続いています。2019年7月時点の平均空室率は1.82%で、市況サイクル上の前回最低値7.60%（2007年7月）を大きく下回る水準です〔図表1-1〕。

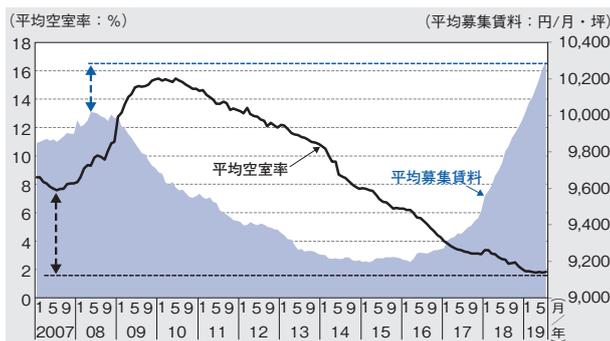
地区別にみても、直近（2019年7月時点）の平均空室率はすべての地区で前回最低値（2007年）を下回り、大半の地区で直近の平均空室率が1%台以下で、需給は極めてタイトといえます〔図表1-2〕。

### 平均募集賃料は世界金融危機前の好況期の水準を上回る

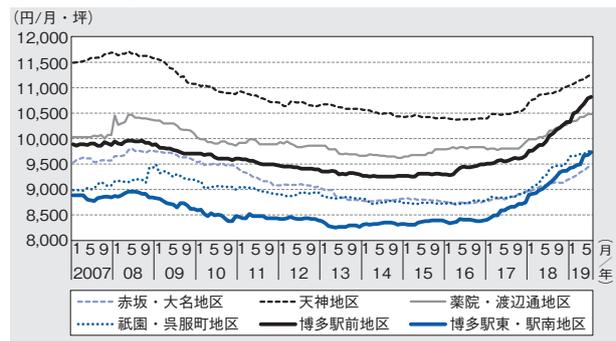
福岡ビジネス地区の平均募集賃料は、2016年から上昇基調となり、2018年以降は上昇幅が拡大し、2019年7月時点で10,294円/月・坪で、市況サイクル上の前回最高値10,018円/月・坪（2008年5月）を2.8%上回っています〔図表1-1〕。本稿の作成に当たって実施したインタビュー<sup>\*5</sup>では、足元の賃貸市況に関して、「世界金融危機後のボトム期と比べて約2倍の賃料で成約した事例がある。」「フリーレントを設定せずに成約した事例が多い。」といった声が聞かれました。

地区別にみると、いずれの地区も平均募集賃料は上昇基調にありますが、直近（2019年7月時点）の平均募集賃料に関して、博多駅前地区と博多駅東・駅南地区は上昇幅が特に大きく、前回最高値（両地区ともに2008年5月）を大きく上回って（+8.6%、+8.7%）います〔図表1-3、1-4〕。

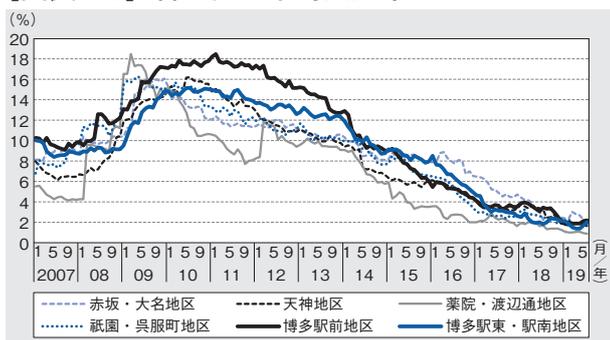
〔図表 1-1〕 福岡ビジネス地区の平均空室率と平均募集賃料



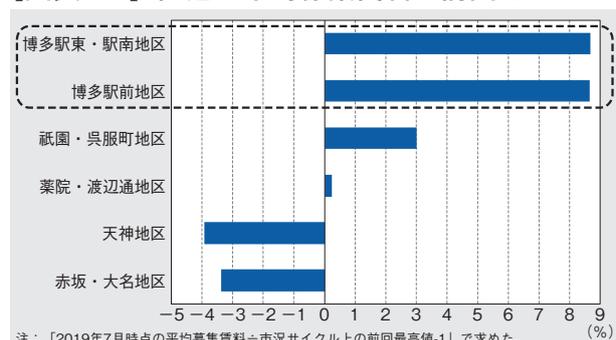
〔図表 1-3〕 各地区の平均募集賃料



〔図表 1-2〕 各地区の平均空室率



〔図表 1-4〕 直近の平均募集賃料の前回ピーク比



図表 1-1～1-4 のデータ出所：三鬼商事「オフィスデータ」（図の最新データは2019年7月時点）

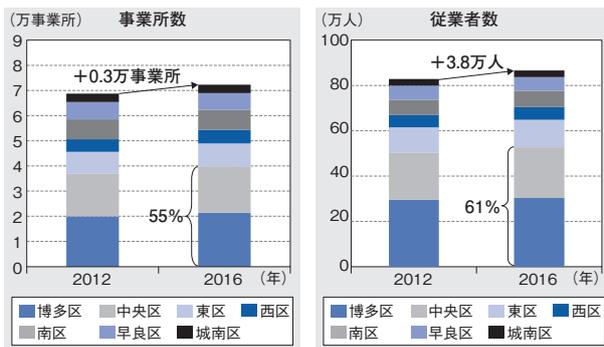
# 博多駅周辺で事業所数・従業者数の増加が顕著

## 福岡市の事業所数・従業者数の推移

総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」<sup>※6</sup>によると、2016年時点の福岡市の民営事業所数は約7.2万事業所、従業者数は約86.7万人です〔図表1-5〕。2012年と比較すると、それぞれ、約0.3万事業所、約3.8万人増加しました。

福岡市の事業所数の55%、従業者数の61%は博多区と中央区に所在します〔図表1-5〕。2012年から2016年にかけての事業所数と従業者数の増減数を区別にみると、博多区と中央区が上位に位置しています〔図表1-6〕。博多区と中央区の増加数(2区合計)は約0.3万事業所、約2.3万人で、これら2区の寄与率<sup>※7</sup>は事業所数が86%、従業者数が61%となっています。

〔図表 1-5〕 福岡市の事業所数(左)・従業者数(右)



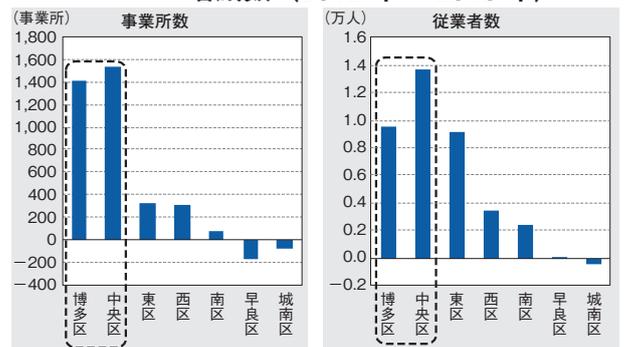
## 博多駅周辺で事業所数・従業者数が大きく増加

博多区と中央区で事業所数・従業者数の増加数を町別に集計すると、事業所数・従業者数ともに博多駅周辺で大きく増加しました〔図表1-7〕。

各地区<sup>※8</sup>の貸床面積(ストック)を2012年末時点と2016年末時点とで比較すると、博多駅前地区と博多駅東・駅南地区はストックの増加面積が相対的に多く、かつ新規需要面積が多く生じたことがわかります〔図表1-8〕。景気が緩やかに回復する中、新規供給によってストックが増加し、企業による事業所の新設や移転が相当程度発生したと考えられます。

インタビュー<sup>※5</sup>によると、博多駅周辺では、全国展開企業の支店等がテナントとして入居した事例が比較的多くみられたと言われています。

〔図表 1-6〕 区別の事業所数(左)・従業者数(右)の増減数(2012年→2016年)



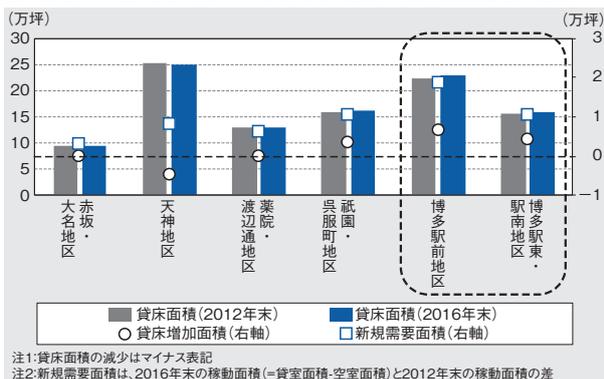
〔図表 1-7〕 博多区・中央区における事業所数・従業者数の増加数上位5町

事業所数(事業所)					
順位	区	町名	増加数	増加数	
				2012年	2016年
1	博多	博多駅前	511	2,669	3,180
2	博多	博多駅中央街	289	830	1,119
3	博多	博多駅東	204	1,680	1,884
4	中央	大名	186	1,749	1,935
5	博多	博多駅南	161	1,485	1,646

従業者数(人)					
順位	区	町名	増加数	増加数	
				2012年	2016年
1	博多	博多駅前	7,988	47,512	55,500
2	博多	博多駅中央街	6,705	11,308	18,013
3	中央	渡辺通	5,905	17,411	23,316
4	中央	天神	2,463	17,416	19,879
5	博多	博多駅南	1,930	19,790	21,720

図表 1-5~1-7 のデータ出所：総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」

〔図表 1-8〕 各地区の貸床面積と新規需要面積



注1:貸床面積の減少はマイナス表記  
注2:新規需要面積は、2016年末の稼働面積(=貸床面積-空室面積)と2012年末の稼働面積の差

データ出所：三鬼商事「オフィスデータ」

- ※1: 本稿において福岡市中心部とは、福岡市の博多区および中央区を中心とするオフィスビルの集積が相対的に高いエリアのことをいう。
- ※2: 本稿では、不動産賃貸マーケットにおいて、空室率および賃料単価の上昇・下降が時系列で繰り返されるサイクルのことをいう。
- ※3: 福岡ビジネス地区は、赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区を指す(三鬼商事の定義に基づく)。なお、福岡ビジネス地区は、おおむね博多区と中央区の中心部で構成されていると推定される(地区の住所は非公開のため、公開されている地区区分の概略図から判断)
- ※4: オフィス床の供給状況についてはP5を参照
- ※5: 福岡市を本拠として賃貸ビル事業に携わっている方々(3社)にインタビューを行った。
- ※6: 「経済センサス-活動調査」は、全産業分野の売上(収入)金額や、費用などの経理項目を同一時点で網羅的に把握し、我が国における事業所・企業の経済活動を全国的及び地域別に明らかにするとともに、事業所及び企業を対象とした各種統計調査の母集団情報を得ることを目的とした統計法に基づく基幹統計調査(基幹統計の「経済構造統計」を作成するための調査)である。なお、活動調査では業種:公務は調査対象となっていない。
- ※7: 寄与率=当該構成項目の増減/統計値全体の増減×100
- ※8: 三鬼商事が設定する地区区分による。ただし、実際の町名と必ずしも一致するわけではない。

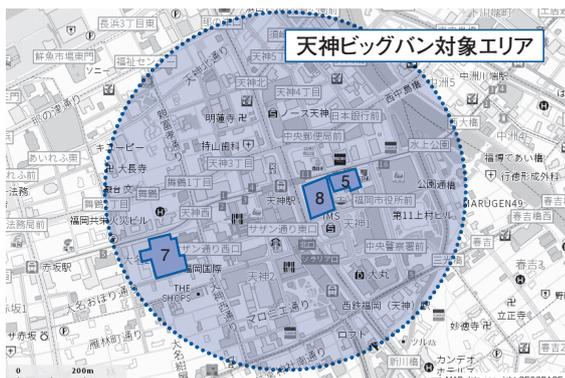
## 進み始めた「天神ビッグバン」

町名が天神である範囲を中心とする天神エリアは、九州最大規模の商業エリアとしてオフィスビルや百貨店、商業店舗が集積していますが、福岡空港に近い立地から、航空法によって建築物の高さに制限が課せられ、高層ビルが少ないエリアです。こうした中、福岡市は2014年に指定された国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」による航空法による高さ制限のエリア単位での特例承認と市独自の容積率緩和制度などを組み合わせ、天神交差点から半径約500mの範囲を対象に〔図表1-9(左)〕、容積率の緩和などによって既存ビルの建替を誘導する「天神ビッグバン」(2024年までに民間ビル30棟の建替を目標)を2015年に開始しました。

平均空室率の低下が進み、賃貸ビルの空室が少ない状況下、建替えに当たっては入居テナントの移転先の確保が課題となっていました。イオンショッパーズ福岡店の一部をオフィススペースに改修するなどの取組が行われ、プロジェクト第1号である「天神ビジネスセンタープロジェクト」の新築工事が2019年1月に開始されました〔図表1-10 No.5〕。

また、「旧大名小学校跡地」では、2018年9月に活用事業者が決定しました。計画では、高さ約110mのオフィス・ホテル棟のほか、創業支援・人材育成施設や保育施設などで構成されるコミュニティ棟、イベントホールなどが整備されることとなっています。オフィス・ホテル棟には、マリオットグループの高級ホテル「THE RITZ-CARLTON」(ザ・リッツ・カールトン)(客室数は約160)が入居するとともに、オフィスに関しては天神ビッグバンに伴う移転フロアが確保される予定です〔図表1-10 No.7〕。

〔図表 1-9〕 天神エリア周辺図(左)、博多駅周辺図(右)



## 「博多コネクティッド」始まる

他方、博多駅周辺でも、既存ビルの建替えに向けた取組が始まっています。福岡市は2019年5月に、博多駅周辺の老朽化したビルの建替えを促す「博多コネクティッド」の計画概要を公表しました。当該計画では、容積率の緩和などによって10年間で20棟の建替え(延床面積は約1.5倍に増加)を目標とし、目標が達成された場合、雇用者数は約1.6倍に増加、経済波及効果は年間約5,000億円とされています。対象エリアは博多駅を中心とする半径約500mの範囲です〔図表1-9(右)〕。

容積率の緩和に関して、にぎわいの拡大に寄与するビルに対して容積率を最大50%加算する<sup>※9</sup>とともに、公開空地評価は屋根のある広場等も対象に最大2.5倍とする<sup>※10</sup>ことで、緩和制度の拡大が行われました。福岡空港に近いため、前述の天神エリアのように、航空法による高さ制限の緩和をエリア単位で実施することはできないものの、個別計画ごとの特例承認に向けて市の支援を受けることができます。また、認定ビルへのテナント優先紹介や、福岡市へ本社機能を移転・拡充した場合の税制優遇なども計画されています。

これに関連して、JR九州など計17社が2019年5月に「博多駅エリア発展協議会」を設置。今後は市と連携して計画の活用に向けて取り組んでいくと報じられています。なお、JR九州は、地下鉄七隈線の博多駅乗り入れ(2022年度予定)や九州新幹線西九州ルートの開業などを好機と捉え、博多駅線路上空を立体的に活用する「博多駅空中都市構想」(施設用途はオフィス、ホテル、商業などを想定)の実現に向けた検討を開始することを2019年3月に公表しています。

また、三菱地所と深見興産は2019年4月に博



注：地図上の番号は〔図表 1-10〕の物件番号に対応。No.1、2 は上記地図の範囲外に所在

出所：福岡市公表資料などを基に都市未来総合研究所作成

多駅前でオフィスビル新築工事に着手したことを公表するなど、博多駅前では具体的に進行している開発計画もあります〔図表1-10 No.4〕。

- ※9：福岡市は2008年に「都心部機能更新誘導方策」を策定し、「まちづくり取組み評価」、「敷地外公共施設整備評価」、「公開空地評価」、「特定施設評価」の項目ごとに容積率を緩和(上乘せ)する制度を運用している。このうち、「まちづくり取組み評価」では、建替えに当たって「九州・アジア」「環境」「魅力」「安全安心」「共働」の5つの観点から上乘せ分の容積率が算出されてきたが、「博多コネクティッド」ではこれに最大50%の加算が可能となった。
- ※10：※9に記した「公開空地評価」において、上乘せする容積率の算出に用いる有効面積の拡大が可能となった。

〔図表 1-10〕 福岡市中心部の主なオフィス開発計画

No.	計画(物件)名	事業主、建築主	主要用途	竣工(予定)	所在地	延床面積(m <sup>2</sup> )	階数(階)
1	(仮称)福岡第一生命館建替計画	第一生命保険	事務所、店舗	2020年3月	博多区綱場町	8,641.22	地上11
2	(仮称)東比恵ビジネスセンターⅢ	福岡地所	事務所	2020年4月	博多区東比恵4丁目	4,677.47	地上7
3	(仮)九勤博多駅前一丁目ビル	九州勤業	事務所、店舗	2020年4月	博多区博多駅前1丁目	20,771	地上12・地下2
4	(仮称)博多駅前4丁目計画	三菱地所、深見興産	事務所、店舗、駐車場	2021年1月	博多区博多駅前4丁目	12,550	地上13・地下1
5	天神ビジネスセンタープロジェクト	福岡地所	事務所、店舗、駐車場等	2021年9月	中央区天神1丁目	61,116.98	地上19・地下2
6	(仮称)博多駅東1丁目開発計画(旧博多スターレーン跡地開発)	NTT都市開発、大成建設	事務所	2022年	博多区博多駅東1丁目		
7	旧大名小学校跡地活用事業	大名プロジェクト特定目的会社(出資企業:積水ハウス、西日本鉄道、西部瓦斯、西日本新聞、福岡商事)	事務所、ホテル、創業支援・人材育成施設、保育施設等	2022年12月	中央区大名2丁目	79,260	地上24(オフィス・ホテル棟)
8	(仮称)天神一丁目11番街区開発プロジェクト第1期事業(福岡ビルおよび天神コアビルの建替え)	西日本鉄道	事務所、商業、ホテル、カンパレンス等	2023年12月	中央区天神1丁目	100,000	地上19・地下4
9	福岡東総合庁舎敷地有効活用事業	九州旅客鉄道(JR九州)、福岡地所、麻生	事務所、店舗、駐車場	2024年3~4月	博多区博多駅東1丁目	18,700	地上11・地下1

注1：延床面積は「約」の表記を省略 注2：計画は今後変更となる場合がある。 注3：空欄は未定または非開示  
出所：事業主リリース資料や新聞報道、建築標識等の公開情報を基に都市未来総合研究所作成

## 新規供給の増加に伴って既存ビルの建替えが促進される可能性

前述のとおり、現在の福岡市中心部の空室率は低水準であり、テナントにとってはまとまった床が確保しにくい状況とみられます。

2000~2009年の新規供給量をみると、2008年と2009年に大量供給があり、新規供給延床面積の年平均は1.7万坪であったのに対して、空室率の低下が始まった2010年以降(2010~2018年)の年平均は0.7万坪で、近年の福岡市中心部におけるオフィス供給水準は比較的少ない状況であったといえます〔図表1-11〕。

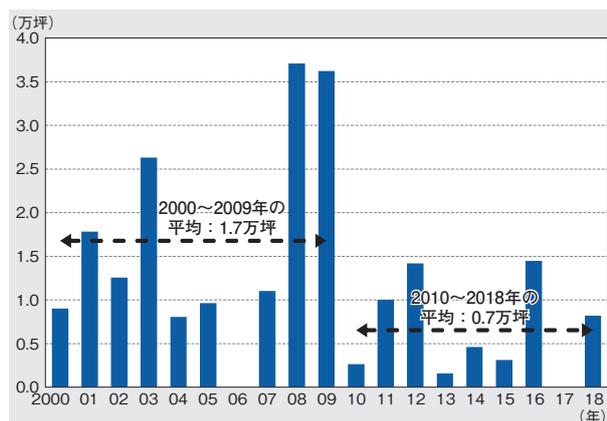
今後の新規供給量に関して、2019年は2018年と比べて減少するものの、2020年と2021年は増加し、特に2021年は、直近5年間(2014~2018年)で供給量が最多であった2016年の1.5倍

の供給が見込まれています〔図表1-12〕。

インタビュー<sup>※5</sup>によると、福岡市中心部には建替えを検討し得る程度の築後年数のオフィスビルが相当数ある一方、既存ビルの建替えに当たっては入居テナントの移転先が必要となるため、空室率が極めて低く、オフィス床が僅少である現状ではテナントの移転先の確保がしにくく、既存ビルの建替えが進めにくい面があると言われていました。他方、現在進行している天神ビックバンプロジェクトなどが竣工を迎え、今後まとまった量のオフィス床が供給されると、テナントの移転が活発となり、伴って既存ビルの建替えが促進される可能性があるという意見もあります。

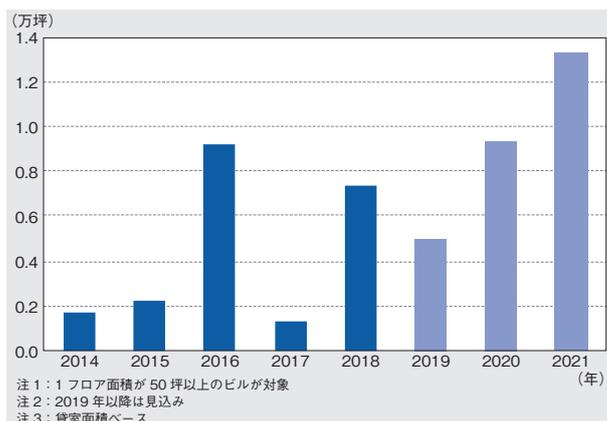
(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

〔図表 1-11〕 福岡ビジネス地区における賃貸オフィスの新規供給延床面積



データ出所：三鬼商事「オフィスデータ」

〔図表 1-12〕 福岡市の賃貸オフィスビル供給(実績と見込)



データ出所：三幸エステート「オフィスレントデータ2019」

# 都道府県の地価上昇率と訪日外国人旅行者の関係

インバウンド すなわち訪日外国人旅行者(以下、訪日外国人という。)の消費等に係る施設需要が、最近の地価上昇の背景の一つと考えられます。以下、各都道府県の地価動向について、訪日外国人数との関係や訪日外国人の出身地(国・地域)による差異などを考察します。

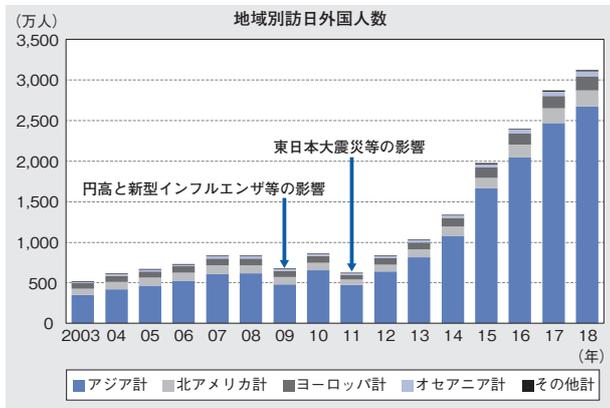
## 外国人が多く訪れた都道府県は、商業地の平均地価上昇率が大きい

### 訪日外国人のうち延べ8割が、観光・レジャー目的で国内を移動

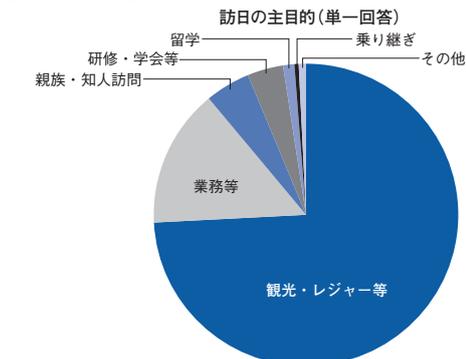
2003年に日本政府は訪日外国人数を2010年に倍増(1,000万人)させるとの目標を掲げ、ビザ要件の緩和やビジット・ジャパン事業などの来訪促進に注力してきました。その効果もあって、訪日外国人数は2013年に1千万人を越え、2018年は3,119万人<sup>\*1</sup>となりました[図表2-1]。

訪日の主目的(単一回答)を2017年の実績<sup>\*2</sup>で見ると、観光・レジャー等が74.2%で過半数を占め、業務等の14.8%、親族・知人訪問4.8%が続きます[図表2-2]。訪日してからの国内移動についてその目的を移動ごとに集計<sup>\*3</sup>すると、日本企業との打合せのために訪日した外国人が付随的に観光やレジャーを行ったことなどから、観光・レジャーの割合が増加して、82.5%となり大多数を占めました[図表2-3]。

[図表 2-1] 急増が続く訪日外国人人数



[図表 2-2] 訪日の主目的は観光・レジャーが最多



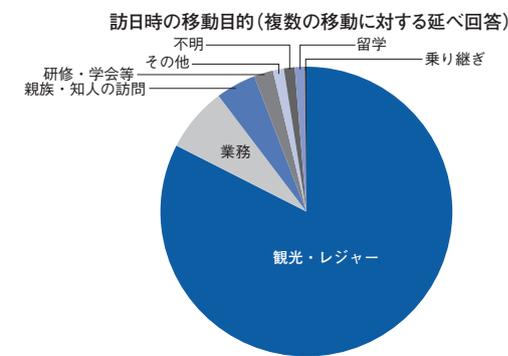
(注)回答の項目を都市未来総合研究所が再集計し、[図表 2.3]の項目に近似させた。

### 都道府県別に見て、外国人の来訪者数の多さと商業地の地価上昇率に正の相関関係

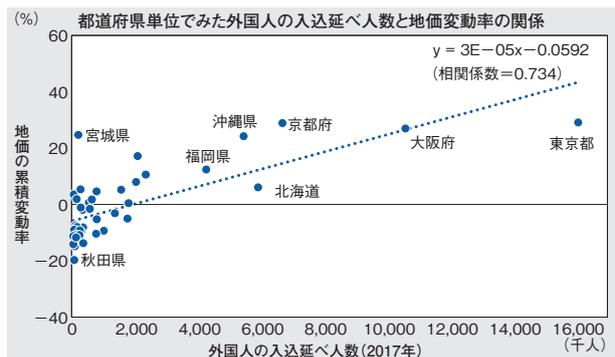
訪日外国人数が1千万人を越えた2013年以降でみて、各都道府県を訪れた外国人の多さと、その都道府県の商業地の平均地価上昇率(累積変動率)<sup>\*4</sup>には正の相関関係がみられます[図表2-4]。

都道府県をランキングで見ると、訪日外国人の入込延べ人数が上位20の都道府県のうち14都道府県で、2019年の商業地の平均地価が2013年よりも上昇しました[図表2-5]。入込数上位の都道府県の多くが、その増加率で都道府県平均を上回っており、外国人の来訪が活発です。地価の側からみても、2019年の商業地の平均地価が2013年よりも上昇した18都道府県のうち、14は入込数が全国上位20位内でした[図表2-6]。

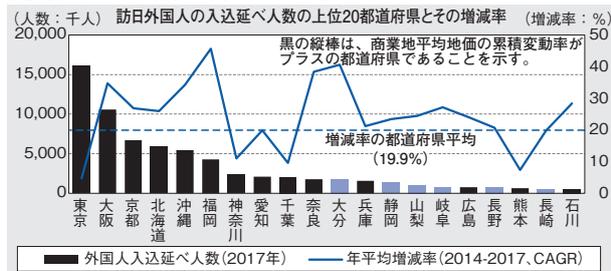
[図表 2-3] 国内移動の目的を合算集計すると、観光・レジャーの割合はさらに上昇



[図表 2-4] 地価上昇と外国人の入込数には正の相関関係

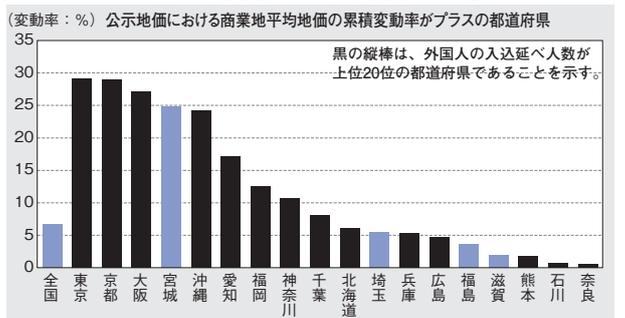


【図表 2-5】外国人の入込数が上位の都道府県は、商業地の地価上昇率が上位



(注)CAGRとはCompound Average Growth Rateの略で、年平均増減率や年平均成長率の意味。複数年間の変動率から1年あたりの幾何平均を求めたもの。  
データ出所：国土交通省「FF-Data(訪日外国人流動データ)」2014年から2017年、同「地価公示」

【図表 2-6】商業地の平均地価が上昇した都道府県は外国人の入込数が上位



データ出所：国土交通省「地価公示」、同「FF-Data(訪日外国人流動データ)」2017年

中国と韓国は大都市部へ、台湾と香港からの訪日客は地価下落する地方県へ来訪

訪日外国人の出身地別に、訪れた都道府県の地価変動率(商業地平均)と当該出身地の割合との間の相関係数を算出することで、例えば中国からの訪日客は地価が上昇している都道府県を訪れる傾向が強いのか(=正の相関で値が大きい)、下落先を訪れる傾向が強いのか(=負の相関で値が大きい)を分析しました[図表2-7]。入込延べ人数が多い出身地(国・地域)は、順に中国、韓国、台湾、香港の東アジア近隣諸国・地域で、次いで米国、タイ、オーストラリアでした。

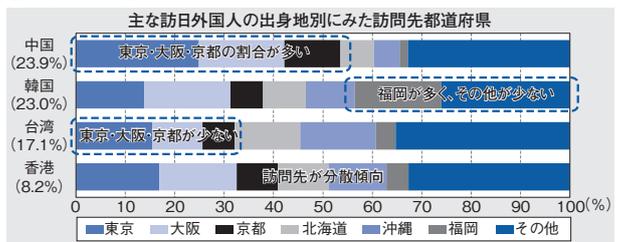
延べ人数が最多の中国は、東京や大阪、京都等を訪れる傾向が強く[図表2-8]、"爆買"と称されたように滞在中の一人あたりの支出額<sup>※5</sup>が最大でした。韓国は、九州から入国<sup>※6</sup>して福岡、大阪などを訪れる割合が大きく、地方の県はあまり訪れていません。中国に次いで延べ人数が多いのですが、一人あたりの支出額は調査対象の全ての国・地域の中で最も少なく、8万7千円で全体平均の42.0%の水準でした。

台湾と香港からの訪日客は、地価が下落している県を訪れる傾向が相対的に強く、東京・大阪・京都の割合が少ない(台湾)ことや、地方の県を含む

め多くの訪問先に分散した(香港)などの特徴がみられました。(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

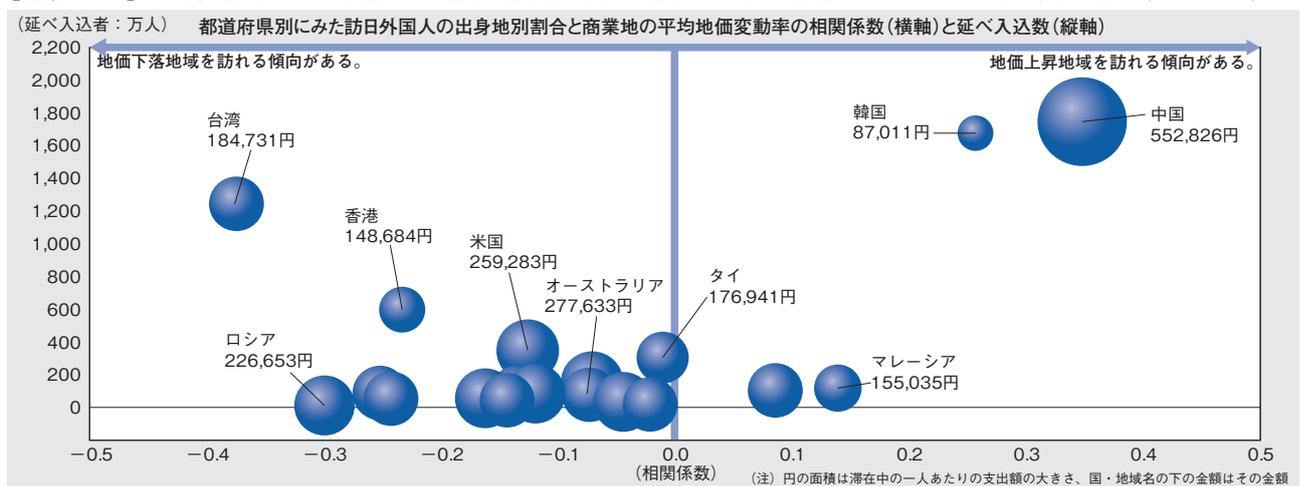
- ※1：日本政府観光局(JINTO)が法務省の出入国管理統計から独自に算出した人数で、「訪日外客数」として公表された数値
- ※2：観光庁「訪日外国人消費動向調査2017年年間値の推計 確報値」による。最新は2018年版であるが、※3の最新データが2017年のため、時点を合わせる目的で2017年のデータを使用した。
- ※3：国土交通省「FF-Data(訪日外国人流動データ)」。訪日外国人が日本国内で複数の目的地を訪問した移動のデータで、都道府県単位の訪問先が把握できる。一人の旅行者が一つの都道府県を2回訪問した場合は、延べ人数として2人とカウントされる。なお、本稿の集計では入国と出国の際の空港・海港の所在都道府県は訪問先に含めていない。
- ※4：2013年の公示地価を起点とし、2014年から2019年の対前年変動率を複利で乗じて算出した通期の変動率。2019年の地価水準が2013年と比べて何%上昇または下落したかを示す。
- ※5：内訳は、宿泊料金と飲食費、国内での交通費、娯楽サービス費、買物代、その他。日本への渡航費等(パッケージツアー、往復運賃)は含まない。
- ※6：福岡空港や博多海港、北九州空港など九州の空港・海港に入国する割合は、訪日外国人全体では10.4%のところ、韓国は最多の25.6%

【図表 2-8】出身地別にみた主な訪問先都道府県



データ出所：国土交通省観光庁「訪日外国人消費動向調査2017年年間値の推計 確報値」

【図表 2-7】出身地別にみた延べ入込数と訪問先の地価動向、滞在中の一人あたり支出額 (2017年)



データ出所：国土交通省「FF-Data(訪日外国人流動データ)」2017年、同「地価公示」、同観光庁「訪日外国人消費動向調査2017年年間値の推計 確報値」

# Monthly Watcher

## 都心5区のAクラスビルの平均成約賃料はピーク時の90%の水準まで回復

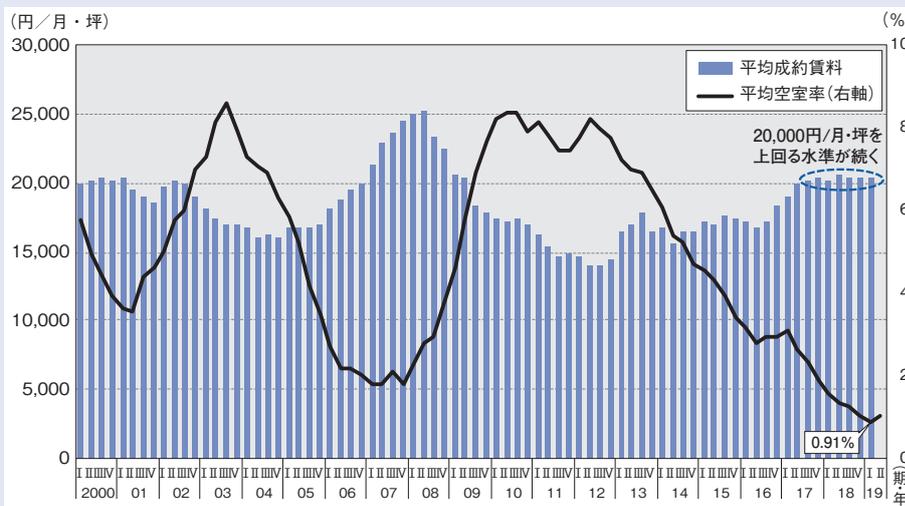
都心5区\*の賃貸オフィスビルの平均空室率は、2019年4月1日時点で0.91%まで低下し、その後はわずかながら上昇に転じていますが、過去最低水準で推移しています。平均成約賃料は、2012年Ⅲ期を底に上昇傾向で推移し、2017年Ⅲ期以降は20,000円/月・坪を若干上回る水準で横ばいが続いています[図表3-1]。

規模別平均成約賃料は、いずれの規模も2012年頃から上昇傾向で推移しています。Aクラスビルの平均成約賃料は、2018年Ⅳ期に30,300円/月・坪となって2008年Ⅳ期以来10年ぶりに30,000円/月・坪を上回り、ピーク時(2008年Ⅰ期)の90%の水準まで回復しました。他の規模のビルにおける2019年Ⅰ期時点の平均成約賃料は、中小型ビルがピーク時(2008年Ⅰ期)の87%の水準まで回復した一方、Aクラスビルを除く大規模ビルはピーク時(2008年Ⅰ期)の80%、大型ビルはピーク時(2008年Ⅲ期)の79%の水準にとどまっています[図表3-2]。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

\*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

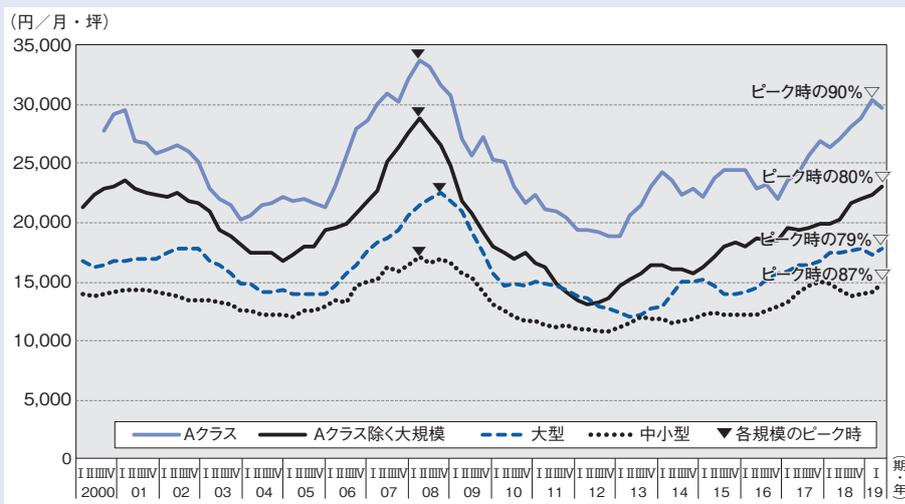
【図表3-1】 都心5区オフィスビルの平均成約賃料と平均空室率の推移



注1) 平均成約賃料は後方4  
四半期移動平均(共益  
費別)。最新データは  
2019年Ⅰ期  
注2) 平均空室率の最新データ  
は2019年7月1日時点  
注3) Ⅰ期:1~3月、Ⅱ期:  
4~6月、Ⅲ期:7~9月、  
Ⅳ期:10~12月

データ出所:平均成約賃料は(株)都市未来総合研究所「Office Market Research」、平均空室率は三幸エステート(株)「オフィスマーケット調査月報」

【図表3-2】 都心5区オフィスビルの規模別平均成約賃料の推移



注1) 成約賃料は後方4半期  
移動平均賃料(共益費  
別)  
注2) Aクラス:基準階面積  
200坪以上かつ竣工年  
2000年以降、大規模:  
基準階面積200坪以上  
(Aクラス除く)、大型:  
基準階面積100坪以上  
200坪未満、中小型:  
基準階面積100坪未満

データ出所:(株)都市未来総合研究所「Office Market Research」

## 不動産トピックス 2019. 9

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部  
〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>  
編集協力 株式会社都市未来総合研究所  
〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階 <http://www.tMRI.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■  
みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部  
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)  
株式会社都市未来総合研究所 研究部  
清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。  
また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。  
※本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。  
※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。