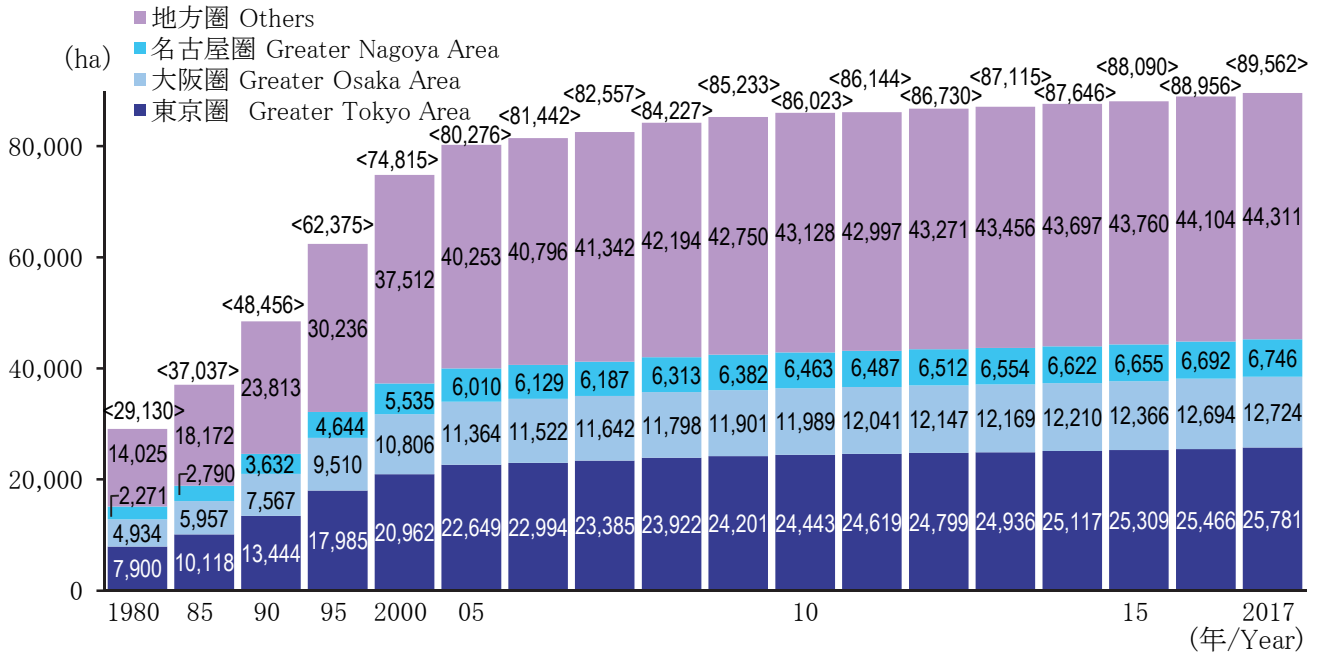


# 1. オフィス Office

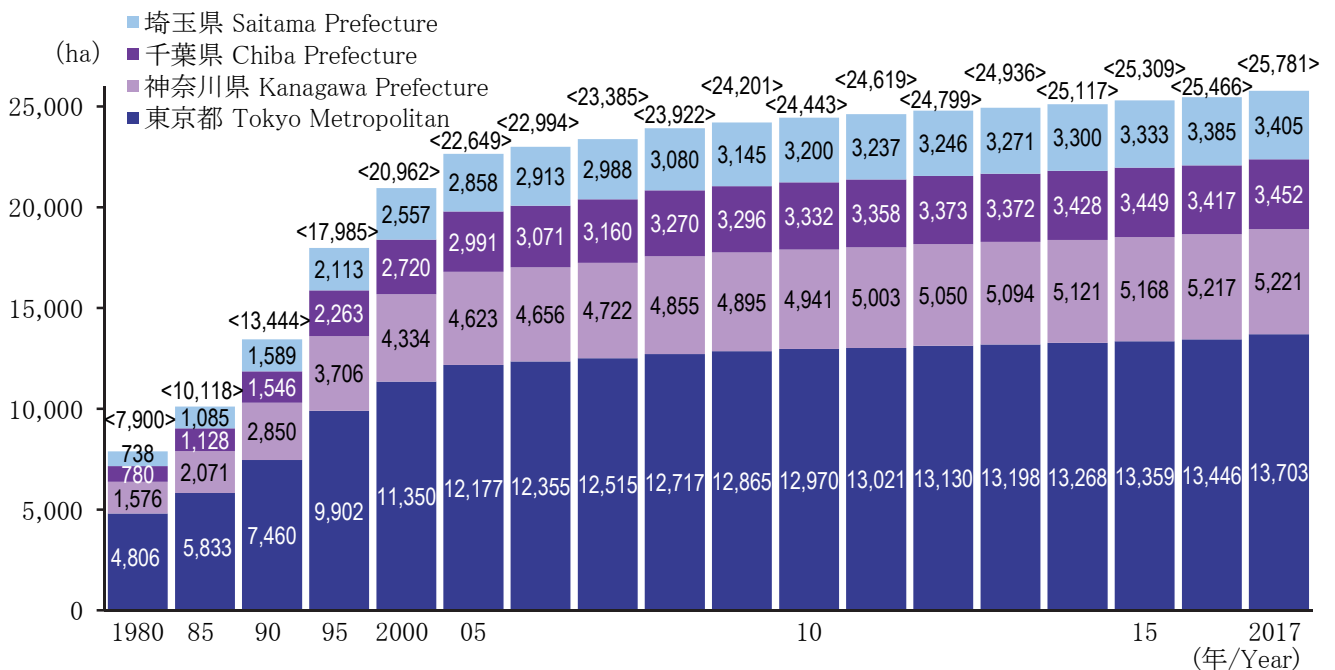
## (1) 床面積 Floor space

### ① ストック Existing Stock

#### a. 全国 Nationwide



#### b. 東京圏 Greater Tokyo



▶ 総務省「固定資産の価格等の概要調査」より作成。

注：(1) 各年1月1日現在の、非木造の事務所・店舗・百貨店と、木造の事務所の延床面積である。

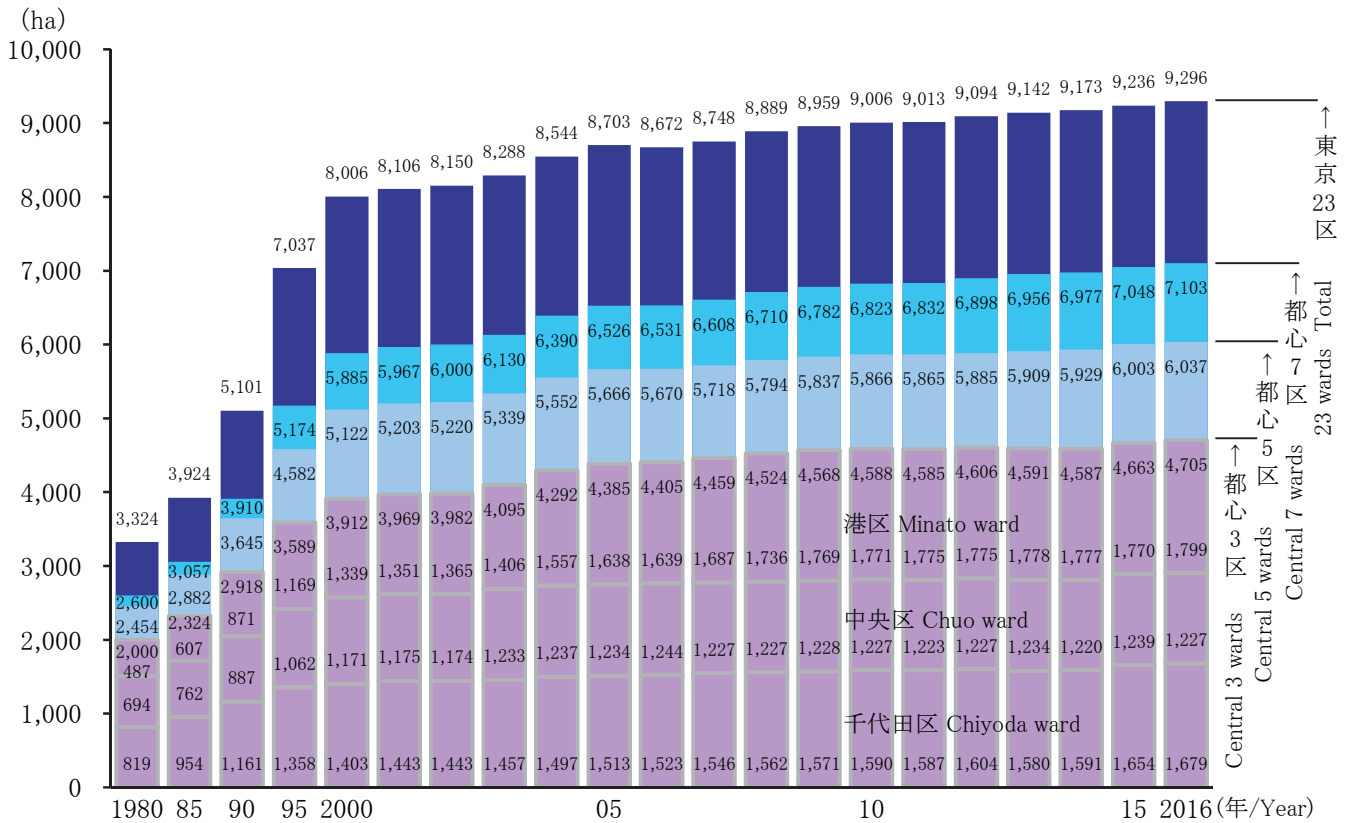
(2) 東京圏……東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 大阪圏…大阪府、京都府、兵庫県  
名古屋圏…愛知県、三重県

Prepared based on “Basic Research into the Price of Fixed Assets” by the Ministry of Internal Affairs and Communications.

Notes: (1) The chart shows the total floor area (for rental and own-use) of offices, stores, and department stores of non-wooden structures, and offices of wooden structures, as of 1<sup>st</sup> January every year.

(2) Greater Tokyo Area: Tokyo Metropolitan, Kanagawa, Chiba and Saitama Prefectures.  
Greater Osaka Area: Osaka, Kyoto and Hyogo Prefectures. Greater Nagoya Area: Aichi and Mie Prefectures.

c. 東京都区部 Tokyo Ku-area (23wards)



▶ 東京都「東京の土地」より作成。

注：(1) 各年1月1日現在の事務所および銀行の延床面積である。

(2) 都心5区: 都心3区+新宿区+渋谷区, 都心7区: 都心5区+江東区+品川区

Prepared based on "Tokyo-no Tochi (statistics concerning land and properties in Tokyo)" by the Tokyo Metropolitan Government.

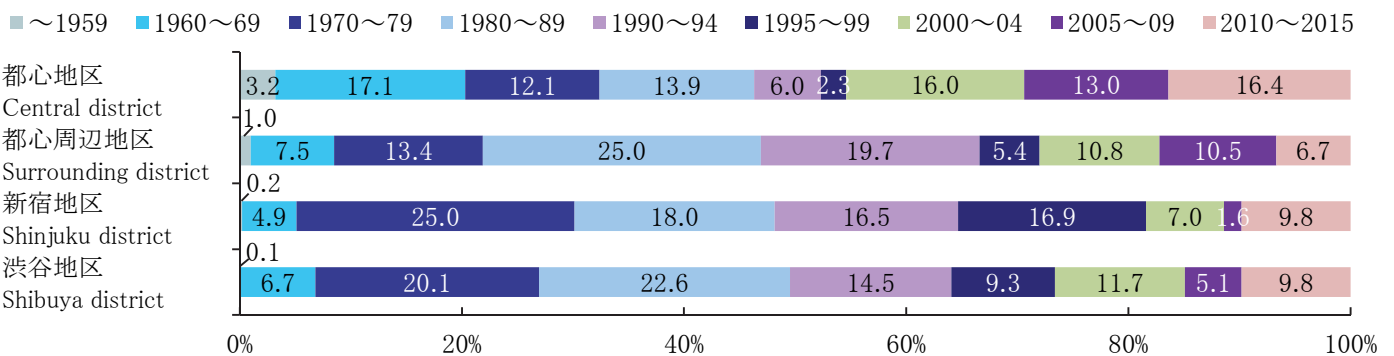
Notes: (1) The chart shows the total floor area (for rental and own-use) of offices and banks as of 1st January every year.

(2) Central 5 wards: Central 3, Shinjuku and Shibuya wards.

Central 7 wards: Central 5, Koto and Shinagawa wards.

d. 東京都心の建築年代別割合

Percentage of Buildings in Central Tokyo by Age of Construction



▶ 東京都「東京の土地」より作成。

注：ここでの地区区分は、東京都都市整備局が2008年に定義したもの。都心地区は東京駅から概ね1kmの範囲および霞が関エリアであり、都心周辺地区は都心地区以外の千代田区、中央区、港区である。

新宿地区と渋谷地区は、それぞれ新宿駅および渋谷駅から概ね1kmの範囲である。

Prepared based on "Tokyo-no Tochi (statistics concerning land and properties in Tokyo)" by the Tokyo Metropolitan Government.

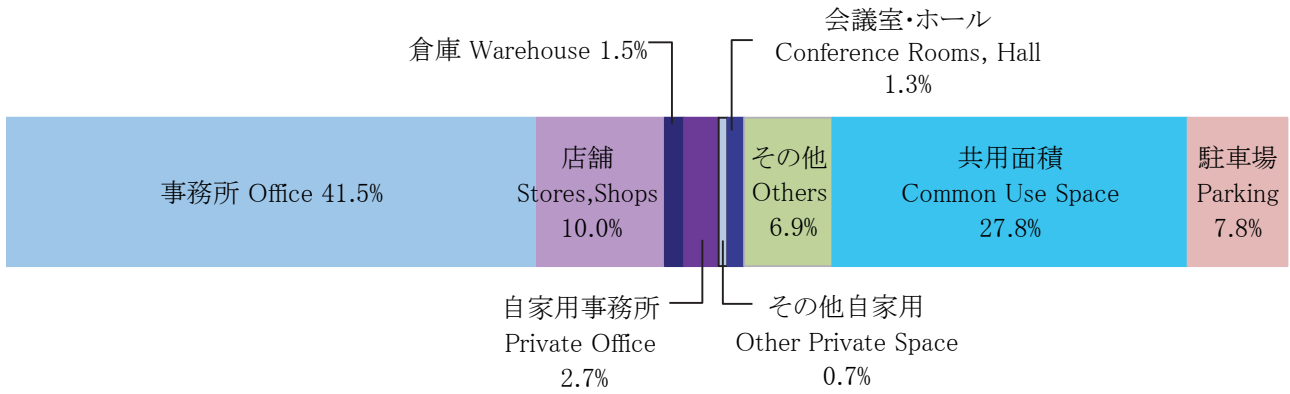
Notes: The zoning here was defined by Tokyo Metropolitan Government Bureau of Urban Development in 2008.

Central district: An area from approx. one kilometer from Tokyo Station and the Kasumigaseki area.

Surrounding district: Chiyoda, Chuo and Minato Wards other than the central district.

Shinjuku and Shibuya districts are approx. one kilometer from Shinjuku and Shibuya Stations, respectively.

e.延床面積の用途別割合 Percentage of Total Floor Space by Use



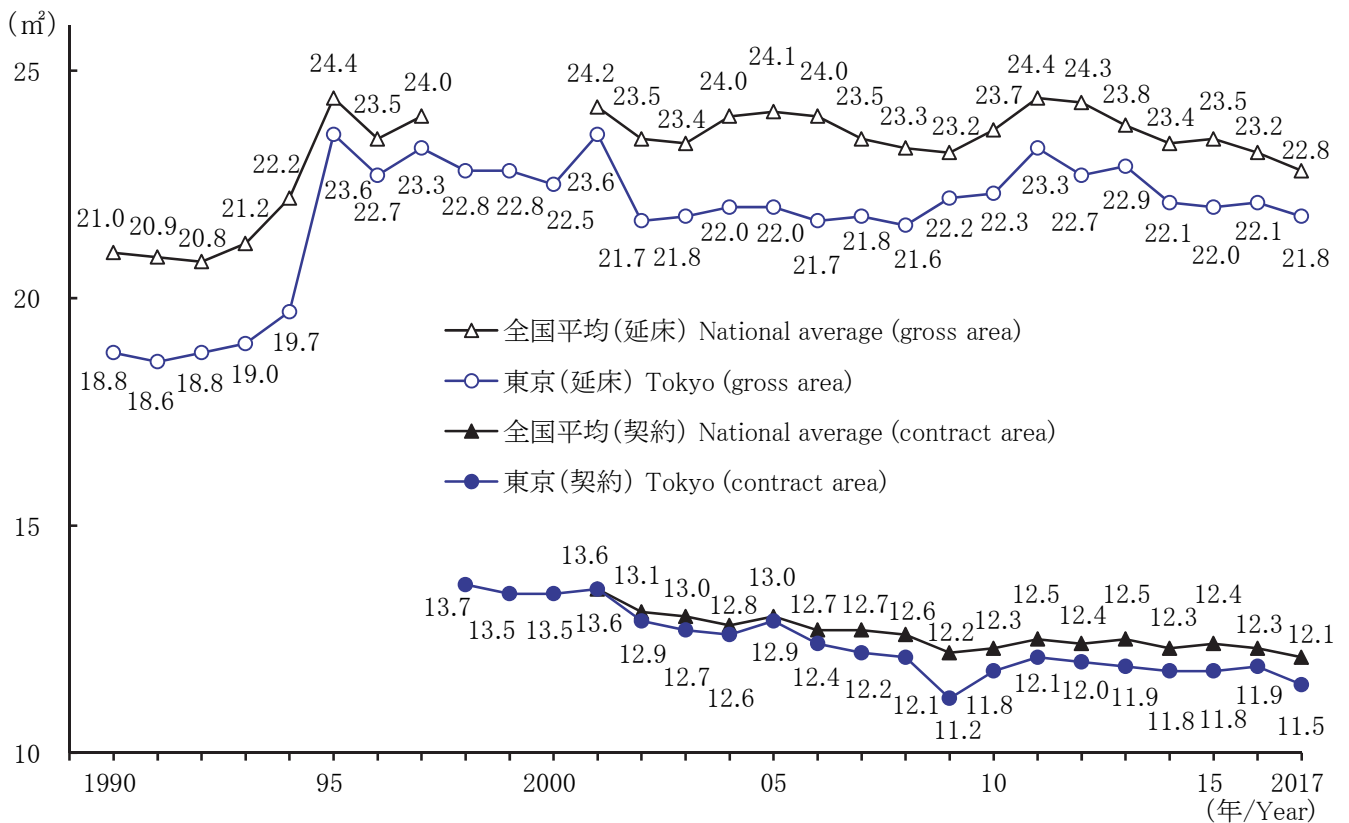
▶ (一社)日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査のまとめ(全国版)」より作成。

注：2017年4月1日現在。本調査項目に回答した全国の延床1933万㎡のビルにおける構成比。

Prepared based on “Summary of Building Survey (Nationwide)” by the Japan Building Owners and Managers Association.

Notes: As of April 1<sup>st</sup> 2017.

f.1人あたり床面積 Floor Space per Capita



▶ (一社)日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査のまとめ」より作成。

注：(1) 契約面積は、延床面積から共用部、駐車場、および空室の面積を除いたもの。

(2) 各年4月1日現在。

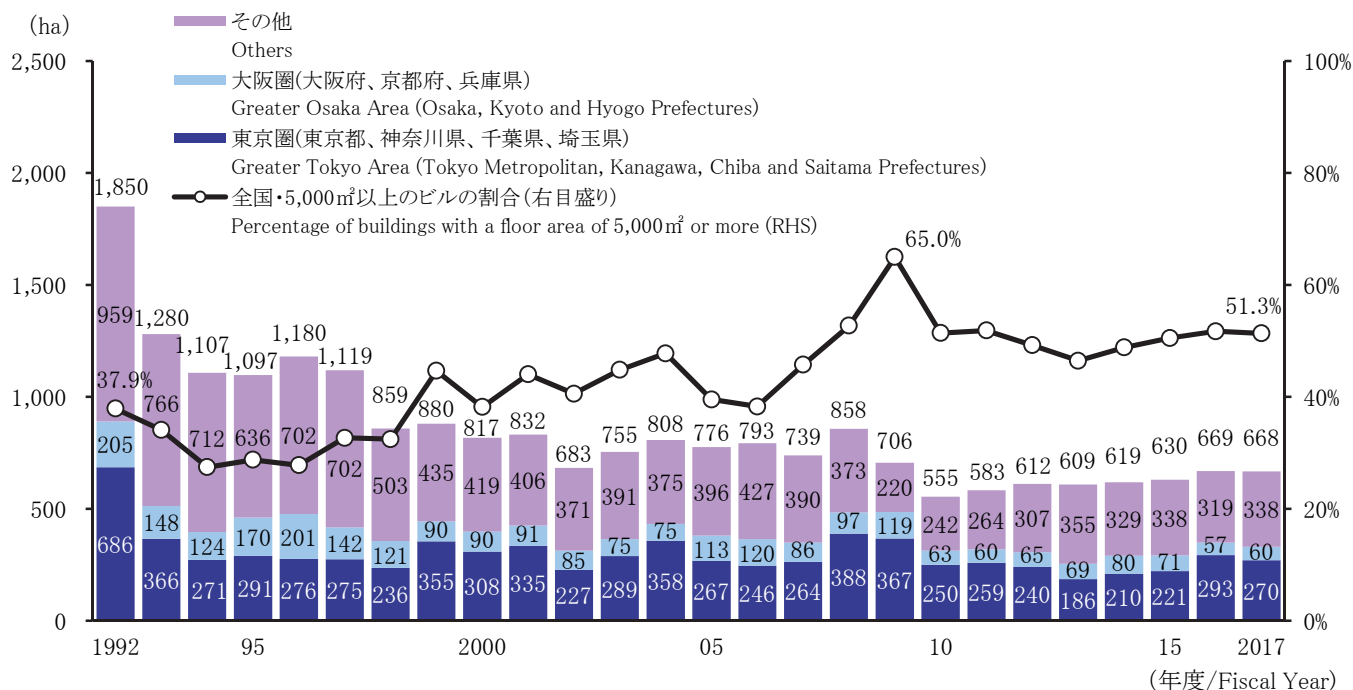
Prepared based on “Summary of Building Survey” by the Japan Building Owners and Managers Association.

Note: (1)The contract area is calculated by subtracting areas of common use space, parking space, and vacant rooms from the gross floor area.

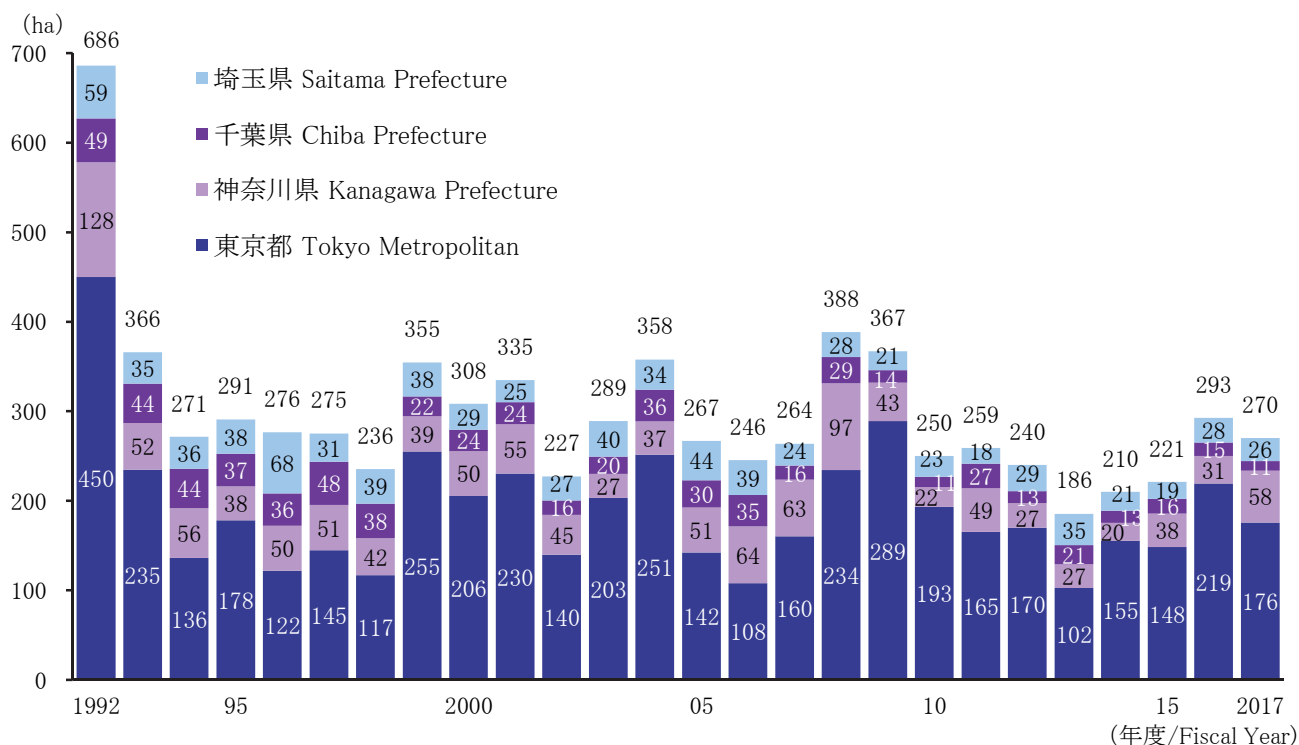
(2)As of April 1<sup>st</sup> every year.

## ② 着工 Building Starts

### a. 全国 Nationwide



### b. 東京圏 Greater Tokyo



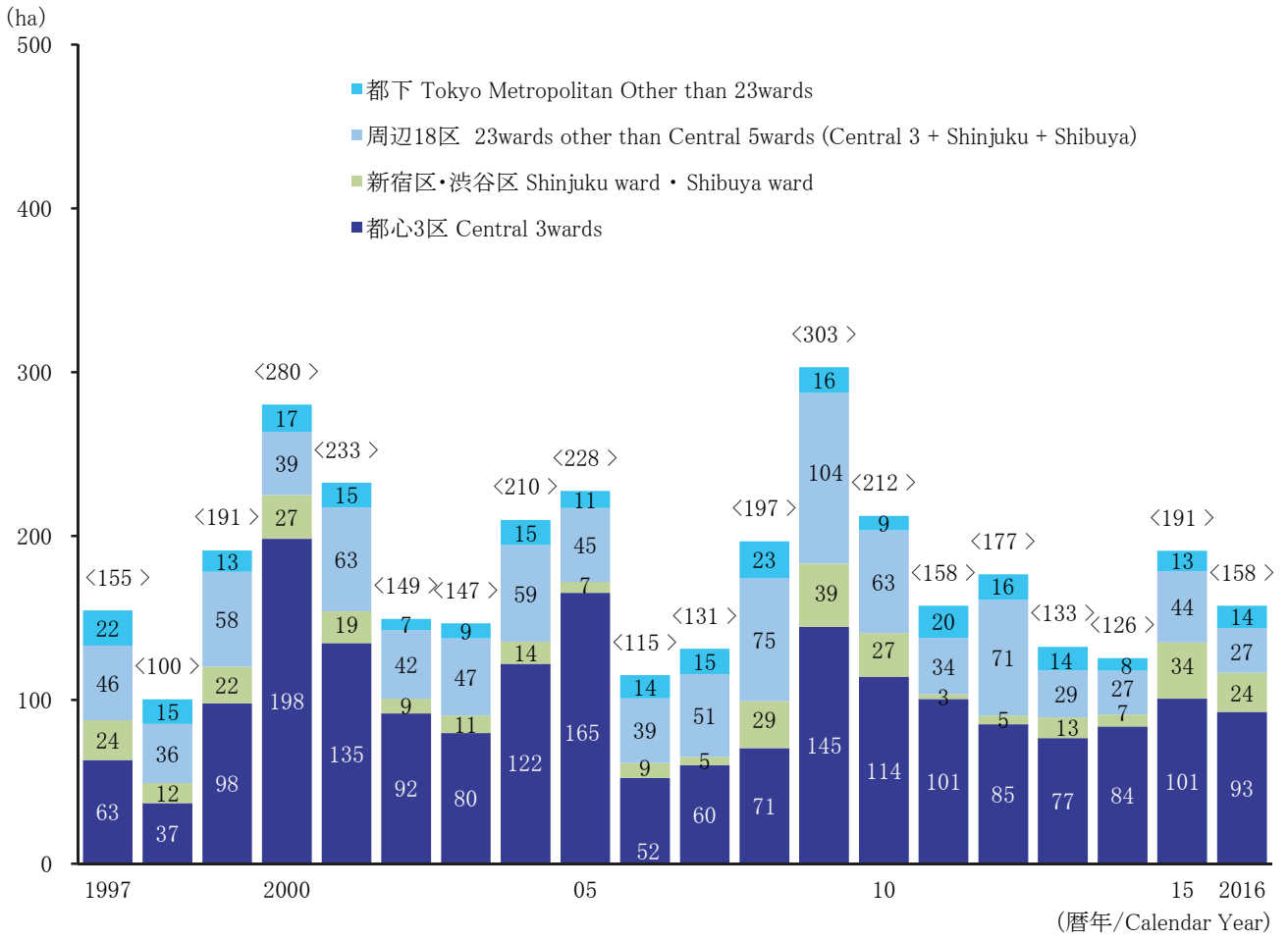
▶ 国土交通省「建築統計年報」より作成。

注：建築基準法に基づく建築工事届における用途別事務所であり、着工年に一括計上している。

Prepared based on "Annual Statistics of Construction" by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Notes: The office areas filed based on the Building Standards Act are tallied by groundbreaking year.

c. 東京都 Tokyo Metropolitan



〈都心5区の区別内訳 Breakdown of the Central 5 wards〉

暦年 CY		1997	98	99	2000	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	2016
区 Ward		(単位:ha)																			
千代田区 Chiyoda		17	8	34	35	73	14	49	60	56	25	34	42	101	70	32	21	57	43	50	56
中央区 Chuo		42	4	7	13	24	30	12	2	13	9	20	11	27	31	21	31	11	23	19	13
港区 Minato		5	25	57	150	39	48	18	60	96	18	7	18	17	13	48	33	8	18	31	23
新宿区 Shinjuku		2	3	4	18	12	2	2	5	3	4	2	11	23	20	2	3	6	2	3	6
渋谷区 Shibuya		23	9	19	8	8	7	9	9	4	5	3	18	16	7	1	2	7	5	31	18
都心5区 Central 5		88	49	120	225	154	101	90	136	172	62	65	99	183	141	103	91	89	91	135	117

▶ 国土交通省「建築統計年報」、東京都「東京の土地」より作成。

注：(1) 建築工事届における事務用途（賃貸用および自用）の集計値である。

(2) 建築基準法第15条1項に基づく工事届における着工予定月に一括して計上。

(3) 都心3区…千代田区、中央区、港区 都心5区…都心3区、新宿区、渋谷区

Prepared based on “Annual Statistics of Construction” by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, “Tokyo-no Tochi (statistics concerning land and properties in Tokyo)” by the Tokyo Metropolitan Government.

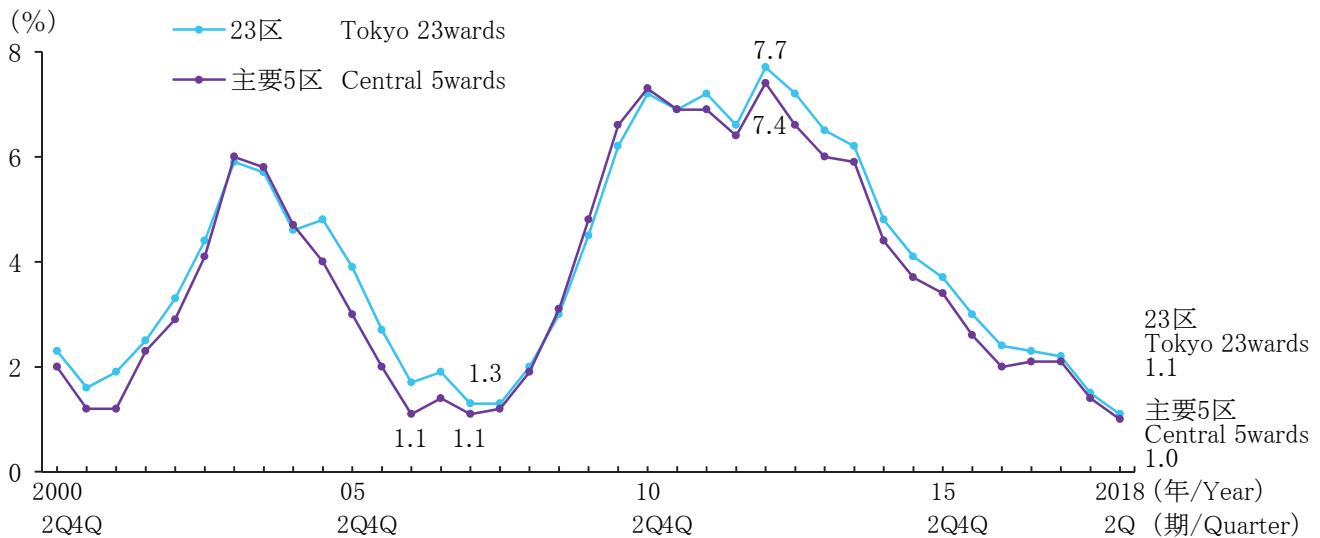
Notes: (1)The figures indicate the sum of offices by use (for rental and own-use).

(2)The areas filed based on the Building Standards Act, Article 15-1, are tallied by groundbreaking year.

(3)Central 3 wards…Chiyoda, Chuo and Minato, Central 5 wards…Central 3 + Shinjuku + Shibuya

## (2) 空室率 Vacancy Rate

### ① 東京(CBRE) Tokyo (CBRE)



▶ シービーアールイー(株)「ジャパンオフィスマーケットビュー」より作成。

注：(1) 主要5区…千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

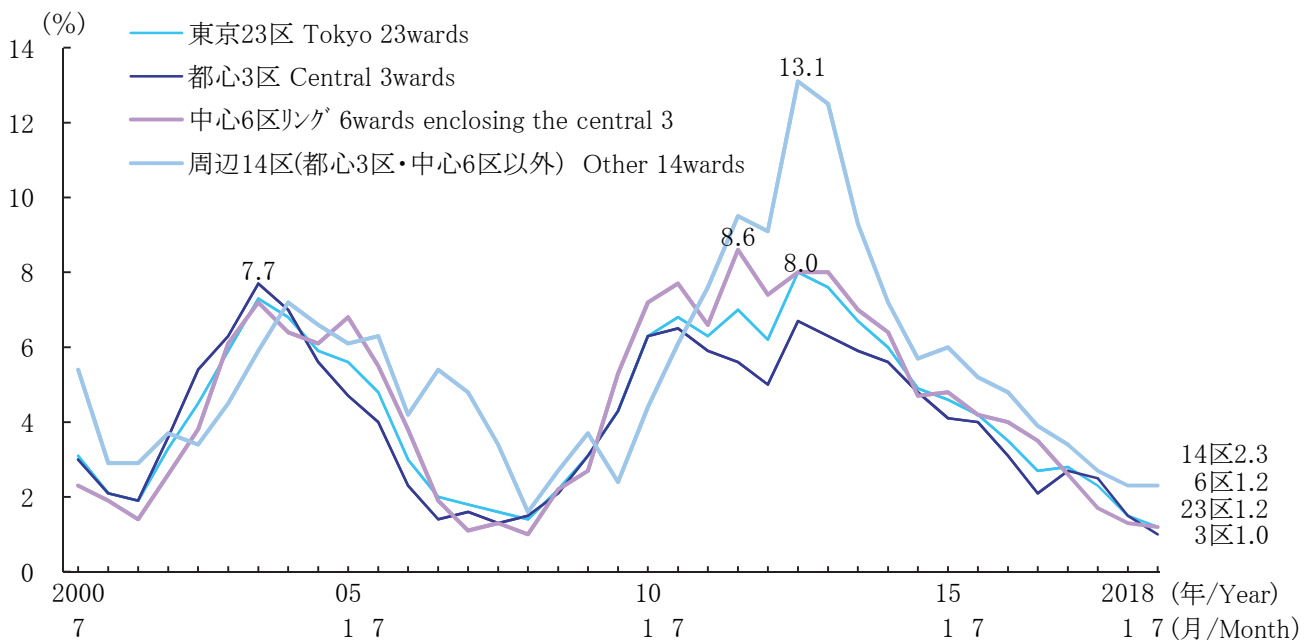
(2) 原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル。

Prepared based on “Japan Office MarketView” by CBRE K.K.

Notes: (1)Central 5wards: Chiyoda, Chuo, Minato, Shinjuku and Shibuya Wards

(2)Those surveyed are gross floor area of 1,000 *tsubo* or more, and compliant with the new earthquake resistance standards.

### ② 東京(オフィスビル総研) Tokyo (Commercial Property Research Institute)



▶ (株)オフィスビル総合研究所「東京オフィスビル市場の分析と展望」より作成。

注：(1) 調査対象は、基準階面積が200坪以上の大規模ビル。

(2) 都心3区…千代田区、中央区、港区

(3) 中心6区リング…新宿区、渋谷区、豊島区、品川区、文京区、台東区

Prepared based on “Market Analysis of Tokyo Office” by the Commercial Property Research Institute, Inc.

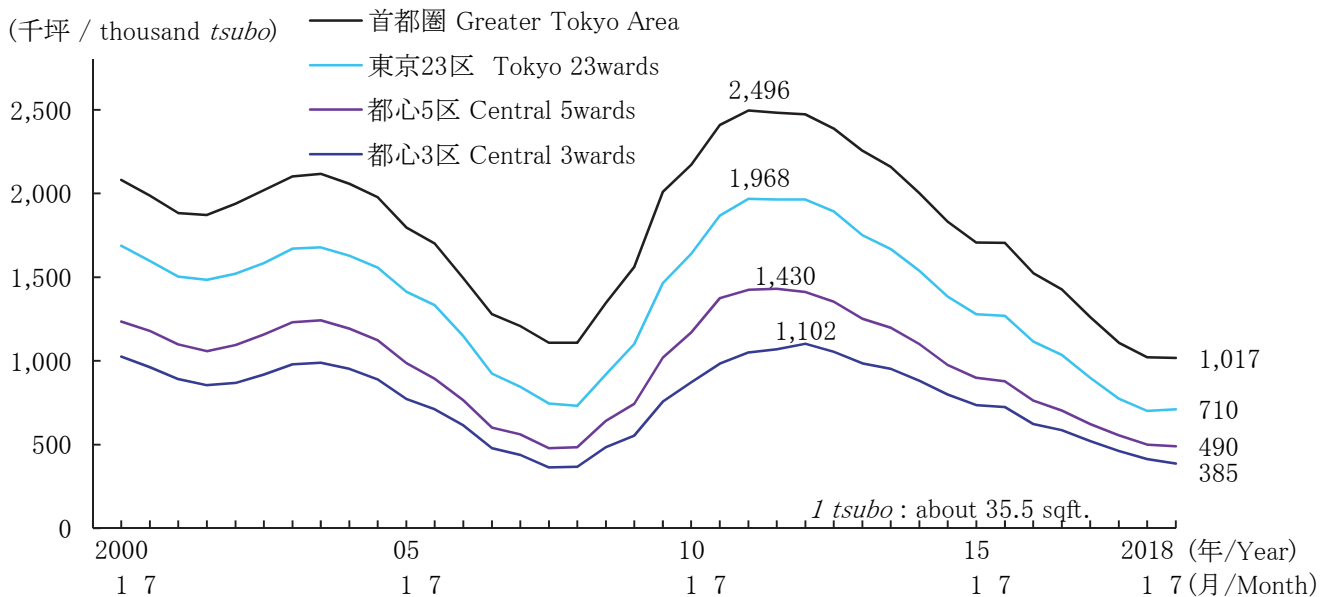
Notes: (1)Target Buildings: Large-scale offices with a standard floor area of 200 *tsubo* or more

(2)Central 3wards…Chiyoda, Chuo and Minato Wards

(3)6wards enclosing the central 3…Shinjuku, Shibuya, Toshima, Shinagawa, Bunkyo and Taito Wards

(参考) 首都圏の募集面積(三幸エステート)

Space Offered in the Greater Tokyo (Sanko Estate)



▶ 三幸エステート(株)「首都圏のオフィスマーケット調査月報」より作成。

注：(1) 首都圏…東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

(2) 都心3区…千代田区、中央区、港区 都心5区…千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

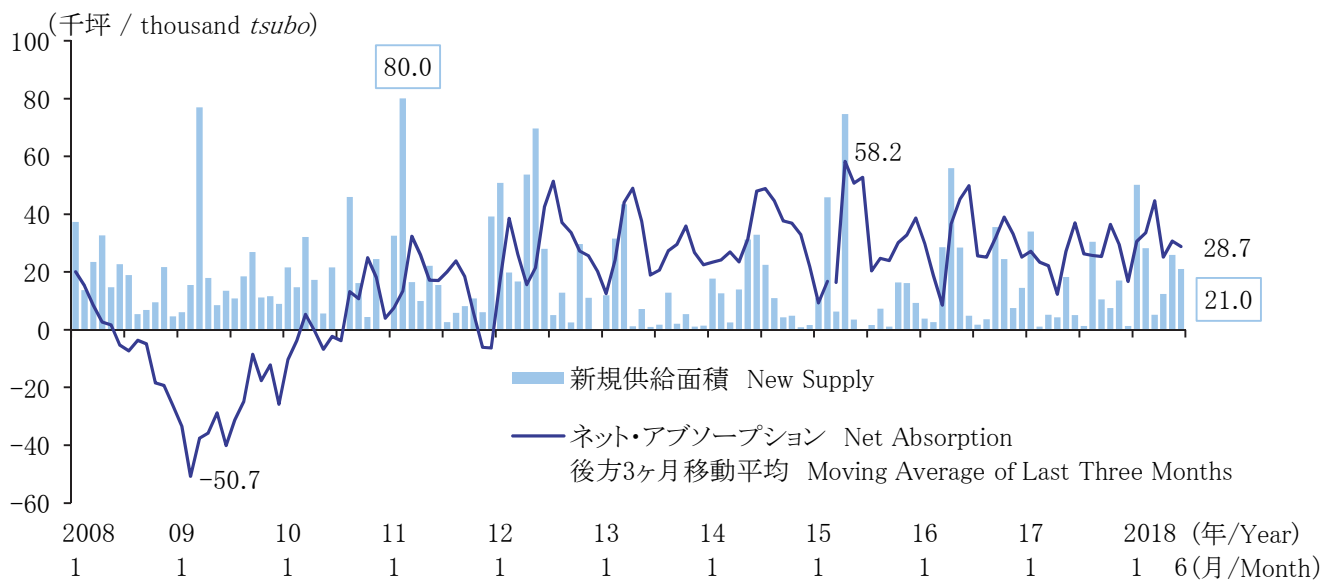
Prepared based on “Greater Tokyo Office Market Monthly” by the Sanko Estate Co.,Ltd.

Notes: (1) Greater Tokyo Area…Tokyo Metropolitan, Kanagawa, Saitama and Chiba Prefectures

(2) Central 3…Chiyoda, Chuo and Minato Wards Central 5…Central 3, Shinjuku and Shibuya Wards

(参考) 東京 23 区オフィス ネット・アブソープション(三幸エステート)

Net Absorption Tokyo’s 23 wards (Sanko Estate)



▶ 三幸エステート(株)「首都圏のオフィスマーケット調査月報」より作成。

注：(1) 新規供給面積とは、各月内に竣工した新築ビルの貸付面積。

(2) ネット・アブソープションとは、各月内のオフィス需要面積(稼働面積=入居済面積)の増減。

(3) 集計方法の変更により、ネット・アブソープション後方3ヶ月移動平均の2015年2月と3月の間には連続性はない。

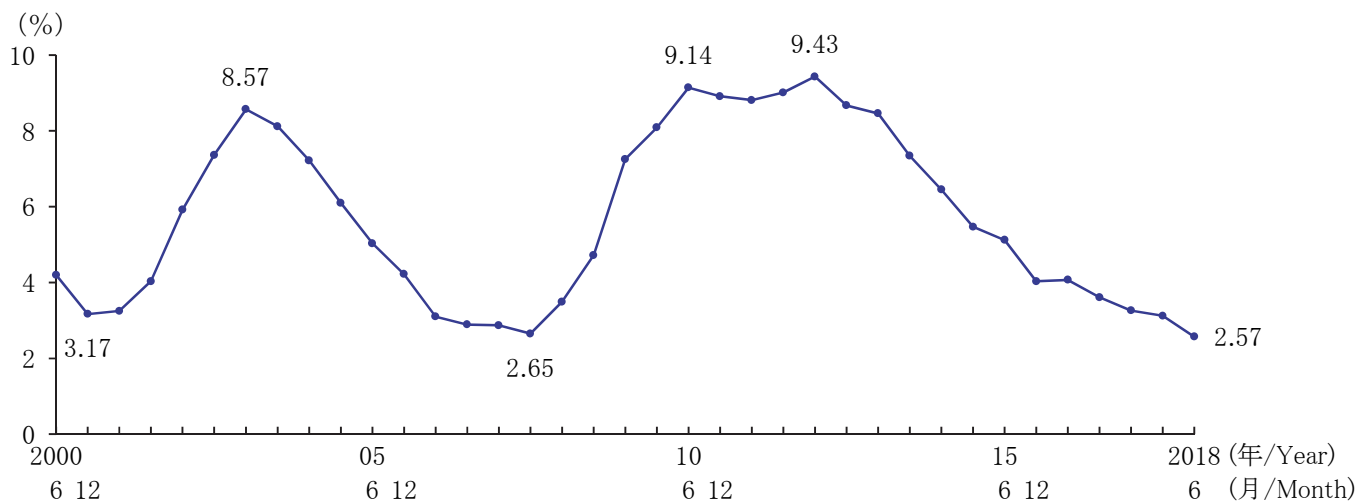
Prepared based on “Greater Tokyo Office Market Monthly” by the Sanko Estate Co., Ltd.

Notes: (1) New Supply: the amount of leasable space in new buildings completed during each month

(2) Net absorption: a net increase (decrease) in the amount of office demand (i.e., the amount of operating or occupied space) during each month

(3) Because the calculation method has changed, the figure of net absorption for Mar. 2015 has no data continuity from the previous month.

### ③ 東京(三鬼商事) Tokyo (Miki Shoji)



▶ 三鬼商事(株)「オフィスマーケットデータ(東京)」より作成。

注：(1) 対象地区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

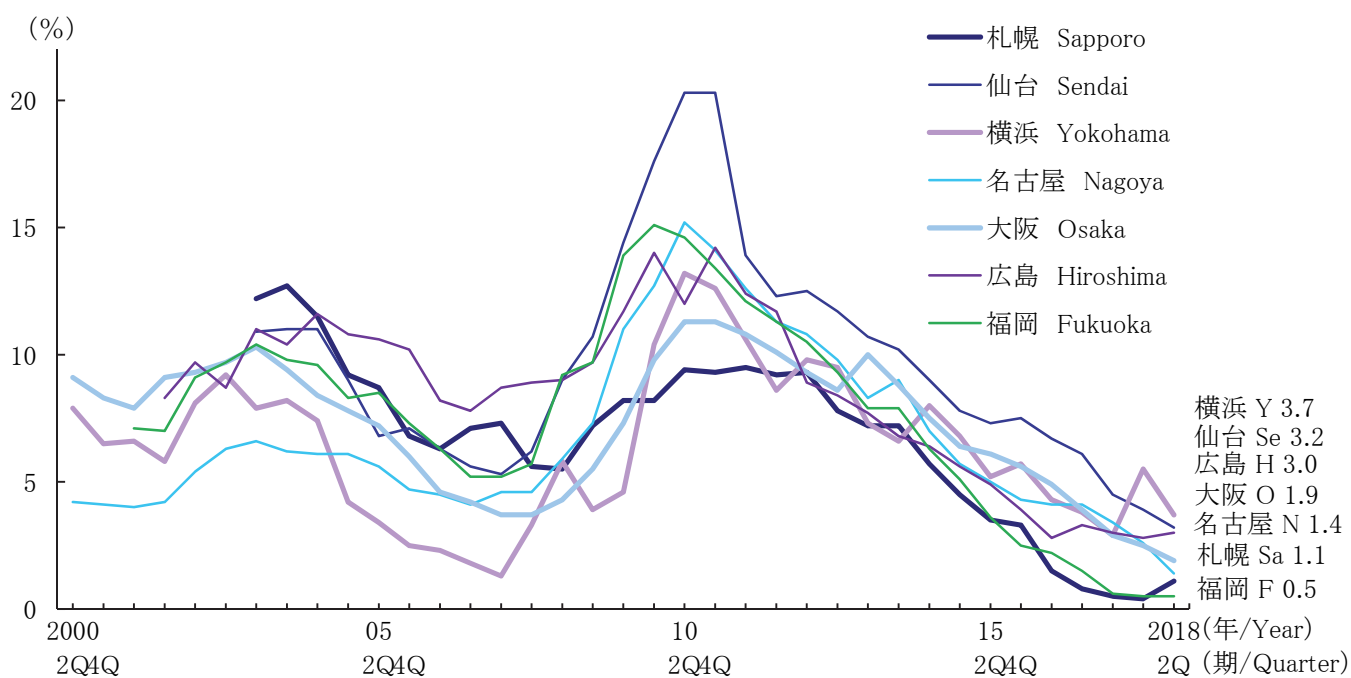
(2) 対象ビル: 基準階面積が100坪以上の主要賃貸事務所

Prepared based on "Office Market Data, Tokyo" by Miki Shoji Co., Ltd.

Note: (1) Subject Districts: Chiyoda, Chuo, Minato, Shinjuku and Shibuya Wards

(2) Target Buildings: Major rental offices with a standard floor area of 100 *tsubo* or more

### ④ 主要地方都市(CBRE) Main Local Cities (CBRE)



▶ シービーアールイー(株)「ジャパンオフィスマーケットビュー」より作成。

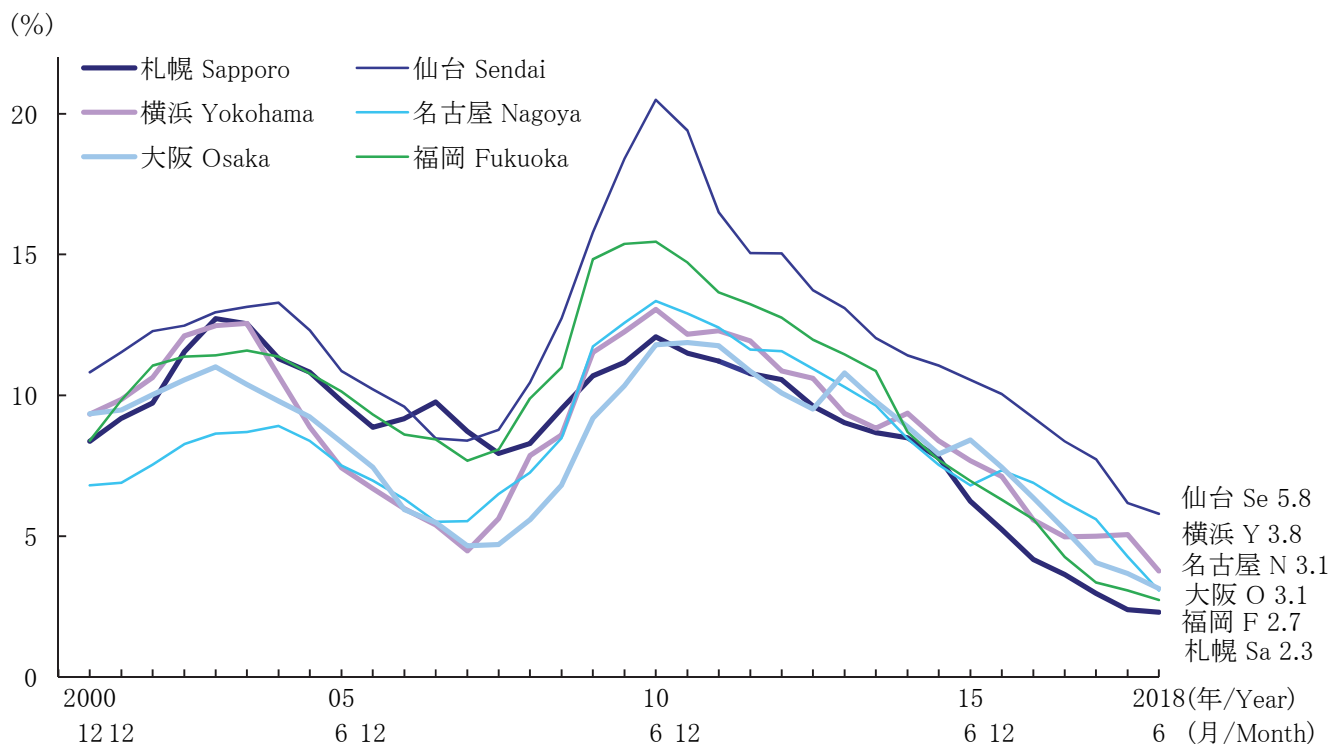
注：原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル。

Prepared based on "Japan Office MarketView" by CBRE K.K.

Notes: Those surveyed are gross floor area of 1,000 *tsubo* or more, and compliant with the new earthquake resistance standards.



⑤ 主要地方都市(三鬼商事) Main Local Cities (Miki Shoji)



▶ 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」より作成。

注：各都市で対象としているビジネス地区および主要事務所ビルの延床面積は以下の通りである。

札幌：駅前通・大通公園、駅前東西、南1条以南、創成川東・西11丁目近辺、北口。  
延床面積100坪以上。

仙台：駅前、一番町周辺、県庁・市役所周辺、駅東、周辺オフィス地区。  
延床面積300坪以上。

横浜：関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21(2012年より追加)。延床面積500坪以上。

名古屋：名駅、伏見、栄、丸の内。延床面積500坪以上。

大阪：梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪。延床面積1000坪以上。

福岡：赤坂・大名、天神、薬院・渡辺通、祇園・呉服町、博多駅前、博多駅東・駅南。  
延床面積100坪以上。

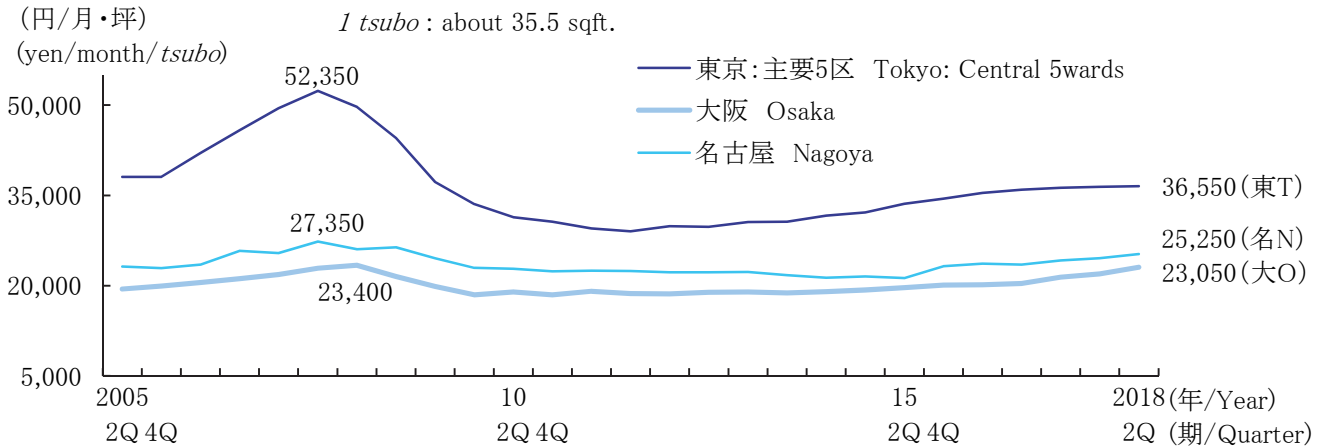
Prepared based on "Office Market Data" by Miki Shoji Co., Ltd.

Notes: Miki Shoji has its own definition of the business district and the restriction on building size for surveying the office conditions in each city.

### (3) 賃料 Rent

#### ① グレードAビルの想定成約賃料(CBRE)

Average Assumed Achievable Rent of Grade A Buildings (CBRE)



▶ シービーアールイー(株)「ジャパンオフィスマーケットビュー」より作成。

注：(1) グレードA:原則として東京は主要5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)、大阪、名古屋は主要区内を中心としたオフィス集積地域に所在、基準階500坪以上(大阪、名古屋は350坪以上)、貸付総面積6,500坪以上、延床面積1万坪以上、築11年未満。

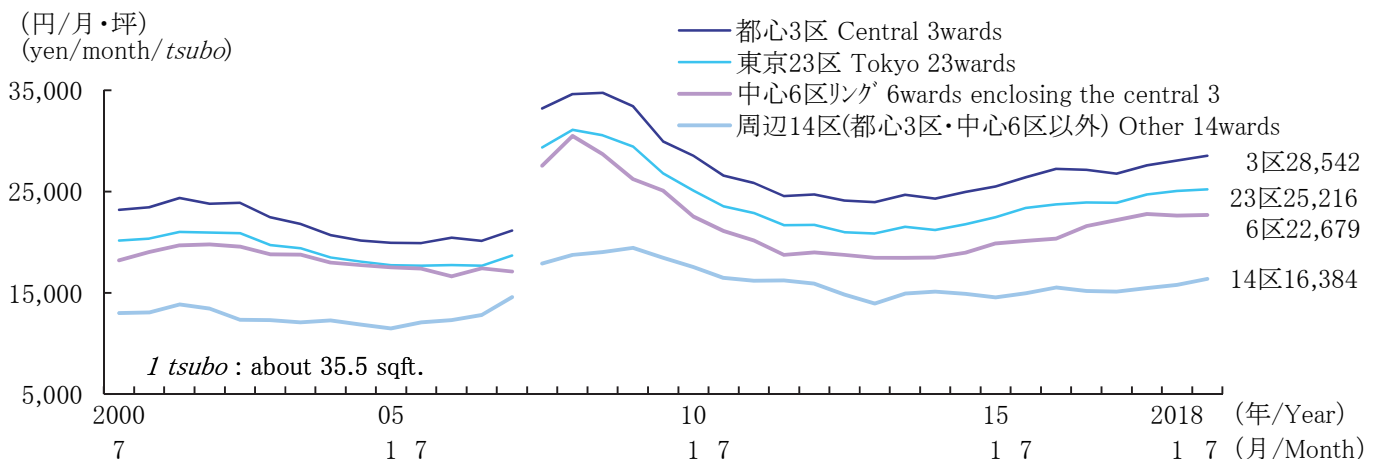
(2) サンプル調査に基づく想定成約賃料。共益費を含むがフリーレント等のインセンティブは考慮しない。

Prepared based on "Japan Office MarketView" by CBRE K.K.

Notes: (1)Grade A: In principle, buildings located in Central 5wards (Chiyoda, Cyuo, Minato, Shinjyuku, Shibuya) with a high concentration of office buildings that fulfill all of the following conditions: Standard floor area of 500 *tsubo* (Osaka and Nagoya:350 *tsubo*) or more, Net lease floor area of 6,500 *tsubo* or more, Total floor area of 10,000 *tsubo* or more, and Age of less than 11 years.  
(2)Including common area charges. Excluding any sales incentives (free-rent months, etc.).

#### ② 東京・募集賃料(オフィスビル総研)

Rent Offered in Tokyo (Commercial Property Research Institute)



▶ (株)オフィスビル総合研究所「東京オフィスビル市場の分析と展望」より作成。

注：(1) 調査対象は、基準階面積が200坪以上の大規模ビル。

(2) 都心3区・・・千代田区、中央区、港区

(3) 中心6区リング・・・新宿区、渋谷区、豊島区、品川区、文京区、台東区

(4) 募集賃料は、2007年1月までは共益費を含まず、2007年7月以降は共益費を含む。

Prepared based on "Market Analysis of Tokyo Office" by the Commercial Property Research Institute, Inc.

Notes: (1)Target Buildings: Large-scale offices with a standard floor area of 200 *tsubo* or more

(2)Central 3wards・・・Chiyoda, Chuo and Minato Wards

(3)6wards enclosing the central 3・・・Shinjyuku, Shibuya, Toshima, Shinagawa, Bunkyo and Taito Wards

(4)Asking rent prices exclude common area charges until January 2007,include from July 2007.

③ ゾーン別の募集賃料(三幸エステート) Rent Offered by Zone (Sanko Estate)

(単位:円/月・坪 yen per *tsubo*, monthly)

地域 District	ゾーン Zone	賃料 Rent	地域 District	ゾーン Zone	賃料 Rent
千代田区 Chiyoda ward	丸の内・大手町 Marunouchi/Otemachi	40,360	その他 Others	五反田・大崎 Gotanda/Osaki	19,868
	麹町・番町 Kojimachi/Bancho	26,286		北品川・東品川 Kitashinagawa/Higashishinagawa	18,105
	内神田・鍛冶町 Uchikanda/Kajicho	26,289		東池袋・南池袋 Higashiikebukuro/Minamiikebukuro	22,539
	飯田橋・九段 Iidabashi/Kudan	22,756		池袋・西池袋 Ikebukuro/Nishiikebukuro	18,875
中央区 Chuo ward	京橋・八重洲・日本橋 Kyobashi/Yaesu/Nihonbashi	31,909		巣鴨・大塚 Sugamo/Otsuka	14,000
	銀座 Ginza	29,375		湯島・本郷・後楽 Yushima/Hongo/Koraku	21,833
	日本橋本町・室町 Nihonbashihoncho/Muromachi	23,667		上野・台東 Ueno/Taito	21,714
	築地・新富・茅場町 Tsukiji/Shintomi/Kayabacho	22,090		東陽町・木場・豊洲 Toyochō/Kiba/Toyosu	17,081
	東日本橋・新川 Higashinihonbashi/Shinkawa	18,675		錦糸町・亀戸 Kinshicho/Kameido	15,742
港区 Minato ward	新橋・虎ノ門 Shinbashi/Toranomon	30,171		大阪市 Osaka City	梅田・堂島・中之島 Umeda/Dojima/Nakanoshima
	赤坂・青山 Akasaka/Aoyama	29,945	南森町 Minamimorimachi		12,857
	六本木・麻布 Roppongi/Azabu	26,808	淀屋橋・本町 Yodoyabashi/Honmachi		16,143
	浜松町・高輪 Hamamatsucho/Takanawa	22,931	北浜・堺筋本町 Kitahama/Sakaisuji-Honmachi		13,025
	芝浦・海岸 Shibaaura/Kaigan	22,200	天満橋・谷町 Tenmabashi/Tanimachi		11,306
新宿区 Shinjuku ward	西新宿 Nishi-Shinjuku	27,442	心齋橋・長堀橋・なんば Shinsaibashi/Nagahoribashi/Namba		14,315
	新宿・歌舞伎町 Shinjuku/Kabukicho	26,833	肥後橋・西区本町・四ツ橋 Higobashi/Nishikuhonmachi/Yotsubashi		12,577
	四谷・市ヶ谷 Yotsuya/Ichigaya	21,000	新大阪 Shin-Osaka		13,594
	高田馬場・大久保 Takadanobaba/Okubo	20,159	名古屋市 Nagoya City		名駅 Meieki
渋谷区 Shibuya ward	桜丘・南平台 Sakuragaoka/Nanpeidai	33,667			名古屋駅西 Nagoyaeki-Nishi
	渋谷・道玄坂 Shibuya/Dogenzaka	29,650		栄 Sakae	14,492
	恵比寿・広尾 Ebisu/Hiroo	28,429	伏見 Fushimi	13,467	

▶ 三幸エステート(株)「Office Market」より作成。

注：(1) 賃料は、各ビルの坪あたり募集賃料平均値。共益費を含む。

(2) 調査対象：基準階貸付面積200坪以上の大規模賃貸オフィスビル

(3) 2018年6月末現在。

Prepared based on "Office Market" by Sanko Estate Co., Ltd.

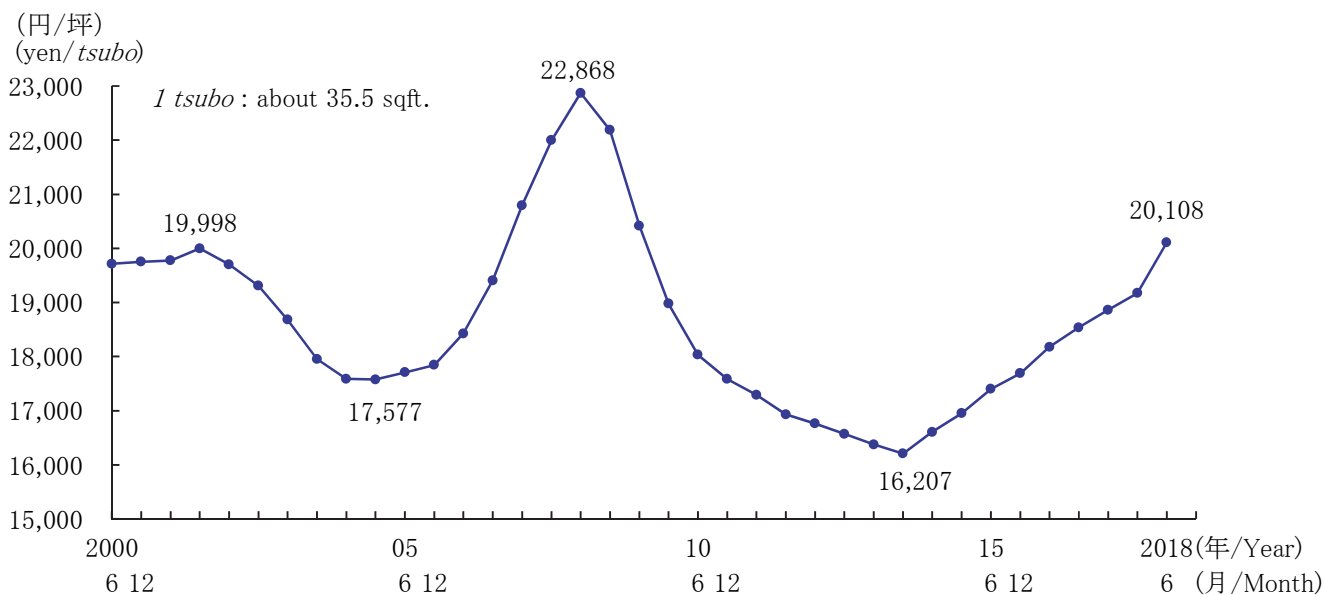
Note: (1) Average asking rent (incl. common area charges): Simple average of rents of all the target buildings

(2) Target Buildings: Offices with a net leasable area/floor of 200 *tsubo* or more.

1 *tsubo* = about 35.5 sqft.

(3) As of the end of June 2018.

#### ④ 東京・募集賃料(三鬼商事) Rent Offered in Tokyo (Miki Shoji)



▶ 三鬼商事(株)「オフィスマーケットデータ(東京)」より作成。

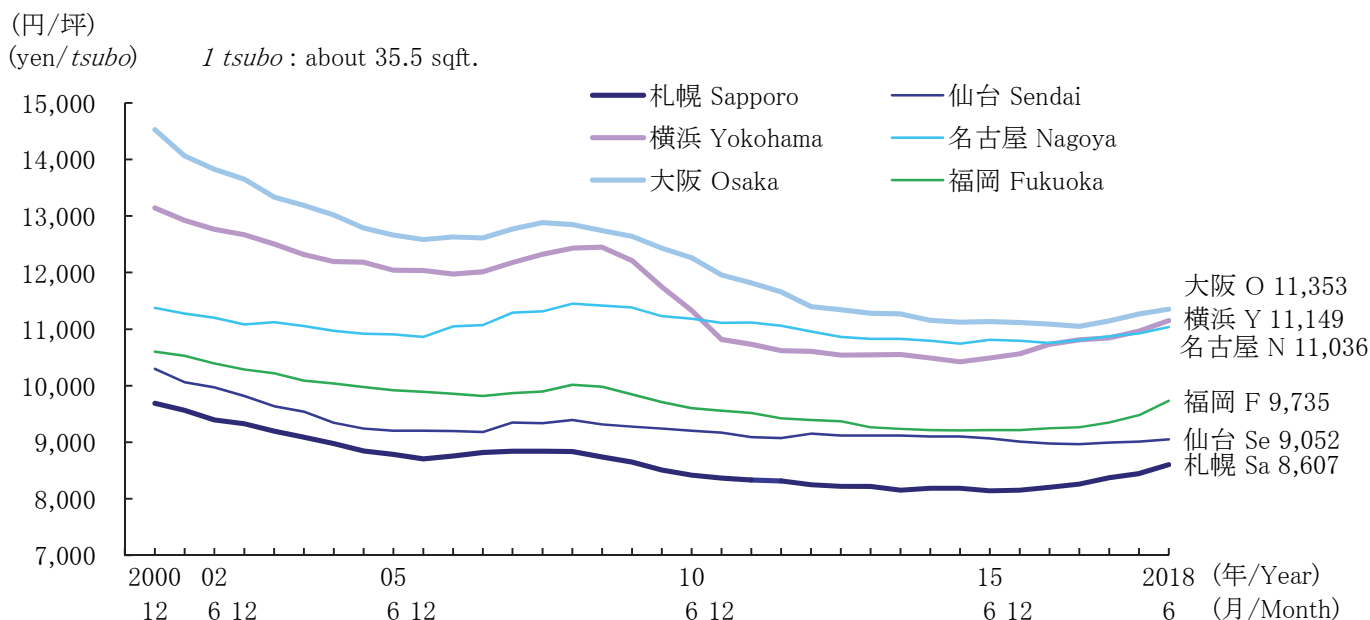
- 注：(1) 対象地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区  
(2) 対象ビル：基準階面積が100坪以上の主要賃貸事務所  
(3) 募集賃料は、共益費相当額を含まない。

Prepared based on "Office Market Data, Tokyo" by Miki Shoji Co., Ltd.

- Note: (1) Subject Districts: Chiyoda, Chuo, Minato, Shinjuku and Shibuya Wards  
(2) Target Buildings: Major rental offices with a standard floor area of 100 *tsubo* or more  
(3) Excluding common area charges.

#### ⑤ 主要地方都市・募集賃料(三鬼商事)

##### Rent Offered in Main Local Cities (Miki Shoji)



▶ 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」より作成。

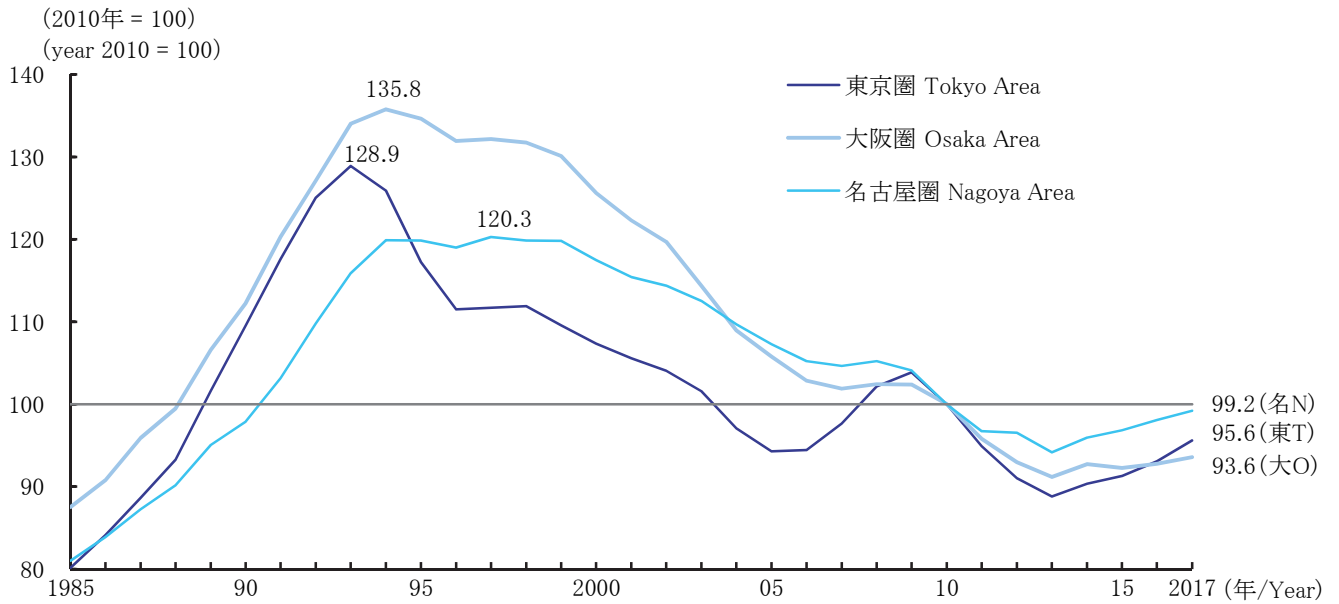
注：各都市で対象としているビジネス地区および主要事務所ビルの延床面積は第3章9ページ(1-(2)-⑤)を参照。

Prepared based on "Office Market Data" by Miki Shoji Co., Ltd.

Notes: Miki Shoji has its own definition of the business district and the restriction on building size for surveying the office conditions in each city.

⑥ 主要都市圏の事務所賃貸料指数(日銀)

Office Space Rental Indexes in Main Metropolitan Areas (Bank of Japan)



(参考) 不動産賃貸料指数の内訳(日銀)

Breakdown of the Rental Real Estate Index (Bank of Japan)

2010年=100 year 2010 =100

年 Year	不動産賃貸 Real Estate Rental	事務所 Office Space	事務所			店舗 Sales space	ホテル Hotel	駐車場 Parking space
			東京圏 Tokyo area	大阪圏 Osaka area	名古屋圏 Nagoya area			
1985	80.1	82.3	80.1	87.5	81.0	78.6	91.4	72.8
90	101.3	106.4	109.6	112.3	97.9	95.7	112.4	83.0
95	113.2	120.0	117.3	134.7	119.9	104.1	128.8	89.7
2000	107.4	112.0	107.4	125.7	117.5	103.7	118.9	88.3
01	106.0	110.0	105.6	122.3	115.4	104.1	118.1	88.1
02	104.6	108.0	104.1	119.7	114.4	104.0	114.4	87.4
03	102.3	104.9	101.6	114.3	112.5	103.9	113.9	86.8
04	99.3	100.5	97.1	109.0	109.7	103.8	113.4	86.5
05	97.5	97.7	94.3	105.8	107.3	104.4	112.9	86.2
06	97.5	97.1	94.4	102.9	105.2	103.8	110.6	90.8
07	99.3	99.1	97.7	101.9	104.6	103.0	107.2	95.0
08	101.9	102.4	102.2	102.5	105.2	102.6	103.6	97.6
09	102.6	103.4	103.9	102.4	104.1	101.4	100.8	98.8
10	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
11	96.9	95.4	94.9	95.8	96.7	98.8	96.5	99.5
12	94.9	92.1	91.0	93.0	96.6	98.5	94.8	99.0
13	93.5	90.0	88.8	91.2	94.2	97.7	93.5	99.1
14	95.5	91.5	90.4	92.7	96.0	99.6	96.8	102.4
15	96.3	92.3	91.3	92.3	96.8	100.3	97.8	103.4
16	97.5	93.8	93.1	92.8	98.1	100.3	98.4	104.2
2017	99.0	96.0	95.6	93.6	99.2	100.4	98.9	105.2

▶ 日本銀行「企業向けサービス価格指数」より作成。

Prepared based on "Corporate Services Price Index" by the Bank of Japan.

## (参考) 主要不動産会社の建物賃貸面積

## Leasable Floor Space of Major Real Estate Companies

(単位: m<sup>2</sup> / in m<sup>2</sup>)

年 year	三井不動産 Mitsui Fudosan Co., Ltd.	三菱地所 Mitsubishi Estate Co., Ltd.	住友不動産 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.	東急不動産 ホールディン グス Tokyu Fudosan Holdings	東京建物 Tokyo Tatemono Co.,Ltd.	森ビル グループ Mori Building Co., Ltd.	森トラスト グループ Mori Trust Holdings Inc.
2003	3,244,782 (1,404,963)	2,996,258 (452,385)	2,751,828 (1,554,157)	695,299	420,768 (155,876)	1,220,000	1,170,000
04	3,312,542 (1,434,888)	2,540,897 (602,916)	2,876,019 (1,660,188)	767,063	392,514 (126,037)	1,241,000	1,250,000
05	3,422,135 (1,464,710)	2,649,138 (720,819)	3,082,074 (1,666,140)	803,459	441,649 (122,628)	1,224,000	1,370,000
06	3,401,112 (1,450,452)	2,699,456 (815,952)	3,111,854 (1,621,922)	759,414	495,070 (147,809)	1,230,000	1,330,000
07	3,998,310 (1,943,747)	2,684,097 (909,482)	3,360,280 (1,759,082)	777,209	545,942 (166,925)	1,250,000	1,240,000
08	4,065,097 (2,065,210)	2,881,314 (859,850)	3,403,153 (1,770,655)	814,146	640,140 (166,391)	1,160,000	1,300,000
09	4,193,161 (2,099,718)	3,280,722 (1,015,674)	3,460,970 (1,832,223)	828,719	692,772 (198,634)	1,210,000	1,250,000
10	4,412,000 (2,127,000)	3,643,186 (1,082,808)	3,825,148 (1,990,787)	772,364	667,923 (198,823)	1,189,000	1,210,000
11	4,382,000 (2,171,000)	3,727,885 (1,170,903)	3,976,502 (1,940,278)	832,573	698,672 (195,249)	1,190,000	1,350,000
12	4,532,000 (2,187,000)	3,752,608 (1,253,823)	4,159,578 (1,050,731)	1,072,228	619,047 (181,827)	1,190,000	1,360,000
13	4,594,000 (1,704,000)	3,907,289 (1,460,942)	4,145,072 (1,010,059)	994,773	600,540 (169,879)	1,240,000	2,070,000
14	4,452,000 (1,701,000)	4,053,161 (1,539,475)	4,093,531 (922,837)	1,026,453	859,981 (151,767)	1,230,000	1,970,000
15	4,472,000 (1,635,000)	4,184,080 (1,554,590)	4,103,820 (914,447)	981,636	776,434	1,360,000	1,940,000
16	4,822,000 (1,700,000)	3,469,621 (1,395,283)	4,395,034 (901,854)	975,792	777,806	1,300,000	1,940,000
17	4,836,000 (1,741,000)	3,557,422 (1,375,544)	4,610,025 (820,267)	892,854	822,542	1,280,000	1,570,000
2018	5,026,000 (1,742,000)	3,707,488 (1,416,969)	4,843,021 (817,381)	910,774	—	—	1,560,000

注  
(4)

▶ 各社有価証券報告書およびリリース資料等により作成。

注：(1) 各社とも連結ベースの各年3月末値だが、東京建物は各年12月末値、森トラストの2013年及び2014年は6月末値。

(2) ( )内は、転貸面積の内数であり、公表している会社のみを記載した。

(3) 住友不動産の数字は延床面積。

(4) 森トラストグループは、2012年まで賃貸ビル面積のみであり、ホテル・リゾート施設面積を含まない。

(5) 三菱地所は2015・2016年に、東京建物は2015年にセグメント区分が変更されたため、前年までとは連続性はない。

Prepared based on the annual securities reports and other released materials.

Notes: (1) The figures are on consolidated base, as of Mar. 31. Exceptions are as follows: as of Dec. 31 for all years of Tokyo Tatemono, and as of June 30 in 2013 and 2014 for Mori Trust.

(2) (Figures) represent the area for sublease. No data is available for Tokyu, Mori Building and Mori Trust.

(3) The figures of Sumitomo are total floor space.

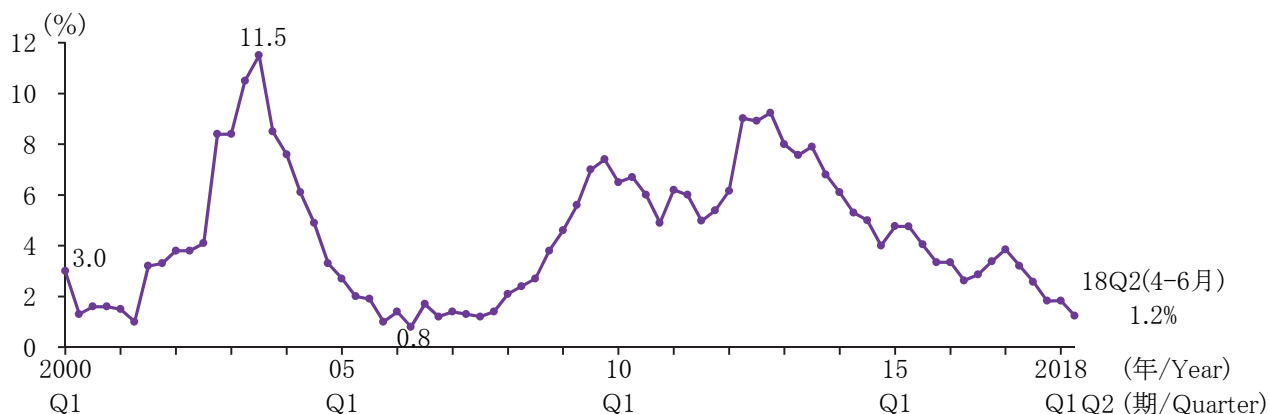
(4) Mori Trust had reported only office building space, excluding hotel/resort facilities space, until 2012.

(5) Because of the business segment changes in Mitsubisi Estate and Tokyo Tatemono, the figures for 2015 and 2016 have no data continuity from the previous year.

#### (4) 東京都心部Aクラスビルの指標

##### Indexes of the class A office in the Tokyo central district

##### ① 空室率(三幸エステート) Vacancy Rate (Sanko Estate)



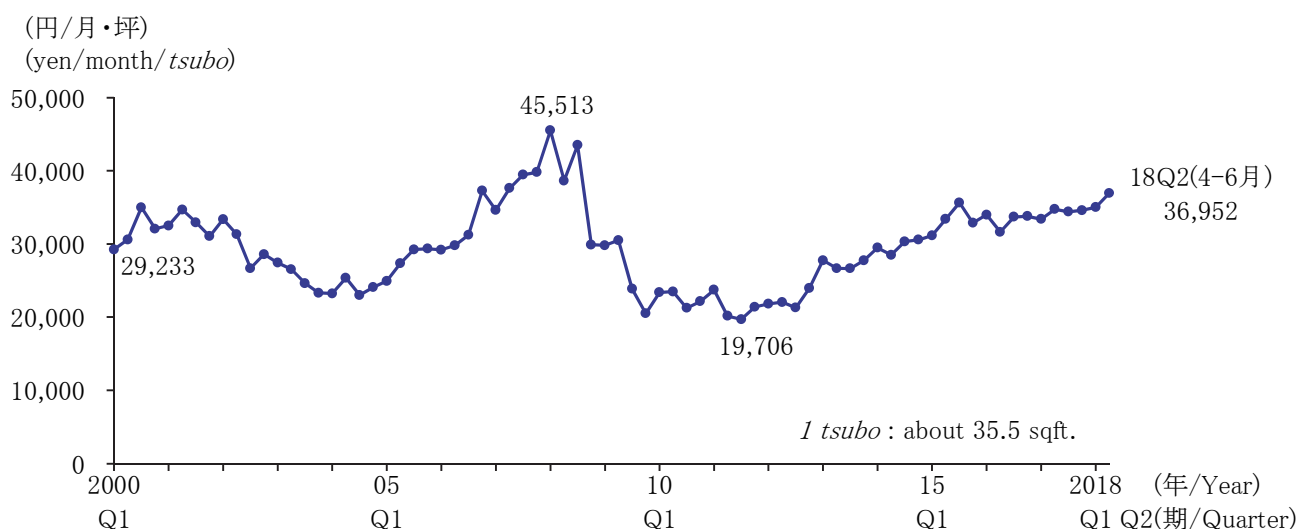
▶ 三幸エステート(株)・(株)ニッセイ基礎研究所「オフィレント・インデックス」より作成。

Prepared based on “Office Rent Index” by the Sanko Estate Co., Ltd. and the NLI Research Institute.

##### ② 成約賃料

(「オフィレント・インデックス(注)」三幸エステート・ニッセイ基礎研究所)

##### Contracted Rent (Sanko Estate, NLI Research Institute)



▶ 三幸エステート(株)・(株)ニッセイ基礎研究所「オフィレント・インデックス」より作成。

注：(1)ここでの「東京都心部Aクラスビル」のデータ収集対象は、都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域における、延床面積10,000坪以上、基準階貸室面積300坪以上、築年数15年以内で一定の設備水準を満たす賃貸ビルの中から三幸エステートが選別したものである。

(2)「オフィレント・インデックス」は、上記の新規成約賃料データを品質調整した上で作成している。統計分析上の標準ビルは、基準階面積600坪、35階建て、築12年、最寄り駅から徒歩3分である。

(3) 共益費は含まない。

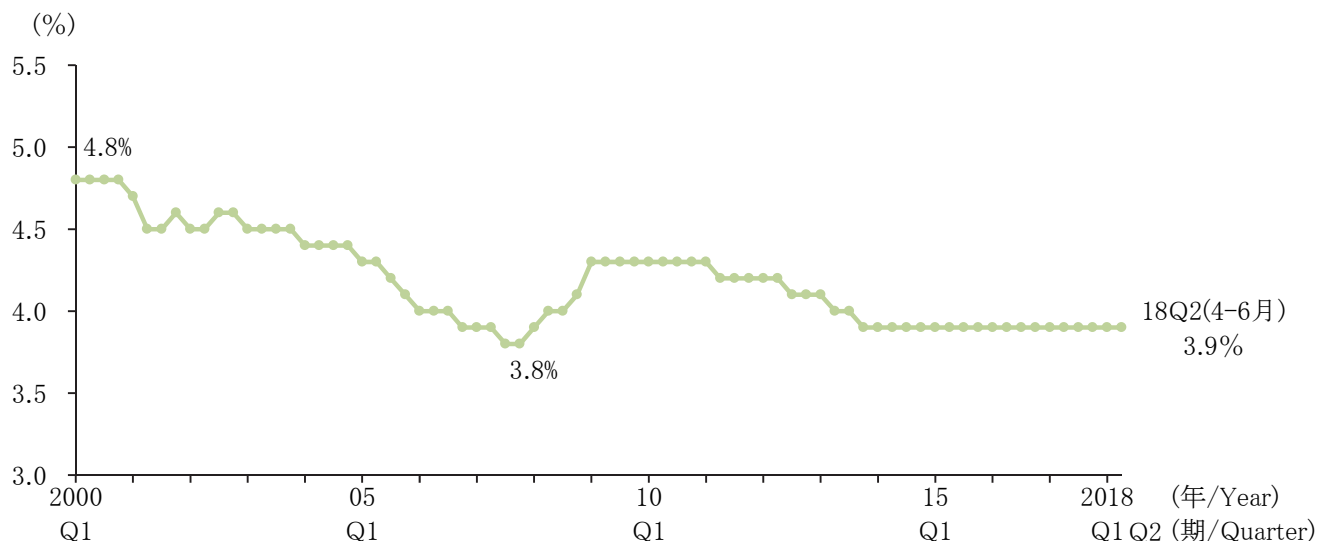
Prepared based on “Office Rent Index” by the Sanko Estate Co., Ltd. and the NLI Research Institute.

Notes: (1)“Central Office Class A”: Tokyo Central 5wards and major business districts in surrounding area, Total floor area of 10,000 tsubo or lager, Area per standard floor of 300 tsubo or lager, 15 years maximum, with some conditions defined by the Sanko Estate Co., Ltd.

(2)NLI Research Institute receives the anonymous data from the Sanko Estate, and applies statistical analysis, the multi-variable hedonic regression modeling, to calculate the “Office Rent Index”.

(3)Excluding common area charges.

### ③ 還元利回り(大和不動産鑑定) Cap Rate (Daiwa Real Estate Appraisal)



▶ 大和不動産鑑定(株)「オフィスプライス・インデックス」より作成。

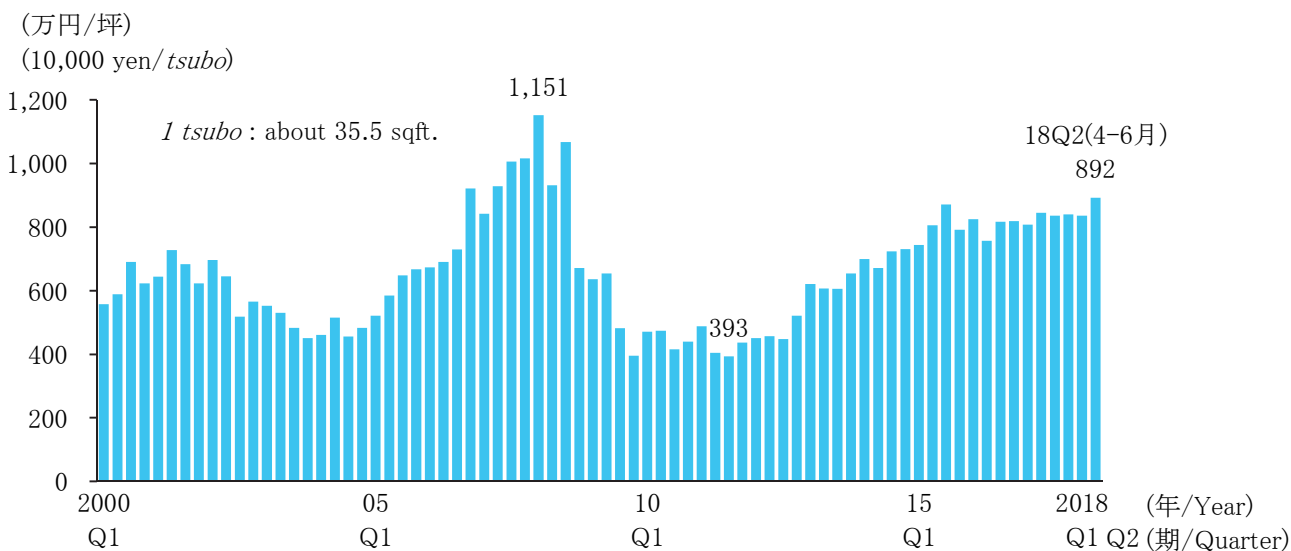
注：還元利回りは、三幸エステート・ニッセイ基礎研究所の「オフィスレント・インデックス」における東京都心部Aクラス標準ビル(基準階面積600坪、35階建て、築12年、最寄駅から徒歩3分)の前提に基づき、大和不動産鑑定が査定している。

Prepared based on “Office Price Index” by the Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.

Notes: Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd. evaluates these cap rates for the typical class A office: Area per standard floor of 600 *tsubo*, 35 stories, age of 12 years, 3 minutes walk from the nearest station.

### ④ 床単価(「オフィスプライス・インデックス」大和不動産鑑定)

#### Unit Price for Office (Daiwa Real Estate Appraisal)



▶ 大和不動産鑑定(株)「オフィスプライス・インデックス」より作成。

注：(1) 床単価は、収益還元法(年間純収益を還元利回りで還元する直接還元法)に基づいて査定した賃貸可能床面積1坪あたりの価格である。

(2) 総収入の査定にあたっては「オフィスレント・インデックス」における東京都心部Aクラスビルの賃料を採用し、総費用は大和不動産鑑定が査定している。

Prepared based on “Office Price Index” by the Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.

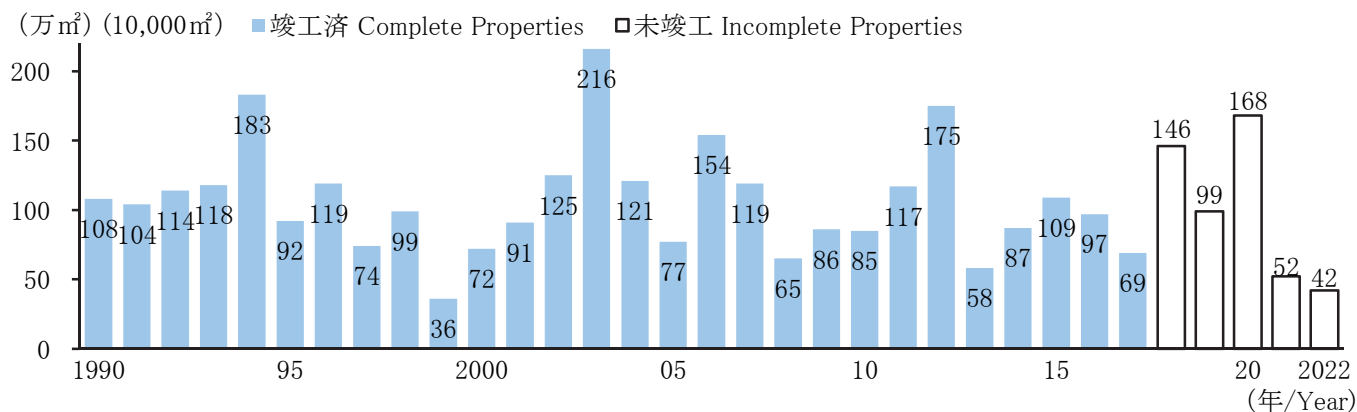
Notes: (1) Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd. evaluates these unit prices for leasable office floor using the direct capitalization method (NOI / cap rate).

(2) NOI = Total income (“Office Rent Index” by the Sanko Estate Co., Ltd. and the NLI Research Institute) - Total expense (estimation by Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.)



## (5) 新規供給予定 Office Buildings to Be Supplied

### ① 供給量(東京) Supply Volume (Tokyo)



▶ 森ビル(株)「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」より作成。

注：(1) 東京23区の事務所部分の延床面積が1万㎡以上の1986年以降に竣工した大規模オフィスビルが対象。  
2018年2月現在。

(2) 供給量は、延床面積における事務所部分の集計。

Prepared based on “Market Trend Survey of Large-Scale Office Buildings in Tokyo’s 23 Wards”  
by Mori Building Co.,Ltd.

Notes: (1) Research subject: Office buildings with total floor area exceeding 10,000㎡ with a construction completion date of 1986 or later. As of February 2018.

(2) Supply volume is a tabulation of gross total office floor area of all large-scale office buildings.

### ② 竣工予定年別の主要ビル一覧(東京、延床面積 10,000 坪以上)

#### Buildings by Expected Year of Completion (Tokyo, exceeding 10,000 *tsubo*)

年 Year	ビル名・プロジェクト名 Project/Building Name (Japanese only)	延床(坪) Total floor ( <i>tsubo</i> )	事業主体 Business operator (Japanese only)	所在地 Address	Name of the ward
	はとバス港南ビル・港南一丁目市街地住宅の共同建替事業	11,949	はとバス、都市再生機構	港区港南	Minato
	日本橋室町三丁目地区再開発 A 地区	50,820	再開発組合(三井不動産)	中央区日本橋室町	Chuo
	西武鉄道池袋ビル建替え計画	15,034	西武鉄道	豊島区南池袋	Toshima
	南平台プロジェクト	14,218	道玄坂121(東急不動産)	渋谷区道玄坂	Shibuya
	Abema Towers	11,465	住友不動産	渋谷区宇田川町	Shibuya
2019	住友不動産西新宿六丁目計画	18,543	住友不動産	新宿区西新宿	Shinjuku
	オークラ プレステージタワー オークラ ヘリテージウイング	54,450	ホテルオークラ	港区虎ノ門	Minato
	永坂産業京橋ビル	12,645	永坂産業	中央区京橋	Chuo
	アーバンネット内幸町ビル	10,920	NTT都市開発	港区新橋	Minato
	新宿南口プロジェクト	13,340	三菱地所、日本製粉	渋谷区千駄ヶ谷	Shibuya
	宇田川町14・15番地区再開発	19,330	パルコ、ヒューリック	渋谷区宇田川町	Shibuya

▶ 各社リリース資料およびWEB公開情報などから三井不動産(株)企画調査部が作成。

注：延床面積には事務所棟以外に商業棟、住宅棟等を含む。

Prepared based on the news release materials of the owner companies and some web articles.

Notes: Total floor area include office, retail and residential space.

(前ページからの続き)

年 Year	ビル名・プロジェクト名 Project/Building Name (Japanese only)	延床(坪) Total floor ( <i>tsubo</i> )	事業主体 Business operator (Japanese only)	所在地 Address	Name of the ward
2019	道玄坂一丁目駅前地区再開発	17,848	再開発組合(東急不動産)	渋谷区道玄坂	Shibuya
	虎ノ門一丁目地区再開発	52,393	再開発組合(森ビル、西松建設)	港区虎ノ門	Minato
	渋谷スクランブルスクエア東棟	54,753	東京急行電鉄、東日本旅客鉄道、 東京地下鉄	渋谷区渋谷	Shibuya
2020	四谷駅前地区再開発	42,229	都市再生機構、三菱地所他	新宿区四谷	Shinjuku
	<b>OH-1計画</b>	<b>108,204</b>	<b>三井物産、三井不動産</b>	<b>千代田区大手町</b>	<b>Chiyoda</b>
	北品川五丁目計画	14,520	住友不動産	品川区北品川	Sinagawa
	msb Tamachi 田町ステーションタワーN	46,222	東京ガス	港区芝浦	Minato
	神田錦町二丁目計画	25,834	住友商事	千代田区神田錦町	Chiyoda
	東京ワールドゲート 虎ノ門トラスト タワー	59,048	森トラスト	港区虎ノ門	Minato
	Dタワー西新宿	11,949	大和ハウス工業	新宿区西新宿	Shinjuku
	<b>豊洲二丁目地区第一種市街地再 開発事業AC棟</b>	<b>55,660</b>	<b>三井不動産</b>	<b>江東区豊洲</b>	<b>Koto</b>
	竹芝地区開発計画建築計画	54,662	アルベログランデ(東急不動産、鹿島建 設)	港区海岸	Minato
	Hareza池袋 オフィス棟	20,752	東京建物、サンケイビル	豊島区東池袋	Toshima
	虎ノ門駅前地区再開発	14,308	再開発組合(野村不動産、東京地下鉄)	港区虎ノ門	Minato
	竹芝ウォーターフロント開発事業	32,821	東日本旅客鉄道	港区海岸	Minato
	住友不動産麹町ガーデンタワー	14,520	住友不動産	千代田区麹町	Chiyoda
	丸の内1-3計画	54,753	三菱地所、みずほフィナンシャルグルー プ、全国銀行協会	千代田区丸の内	Chiyoda
	丸紅新本社ビル	24,382	丸紅	千代田区大手町	Chiyoda
<b>豊洲二丁目地区第一種市街地再 開発事業B棟</b>	<b>22,688</b>	<b>三井不動産</b>	<b>江東区豊洲</b>	<b>Koto</b>	
2021 ~	世界貿易センタービルディング南 館	28,798	世界貿易センタービルディング、鹿島建 設、東京モノレール、東日本旅客鉄道	港区浜松町	Minato
	新橋田村町地区再開発	32,065	再開発組合(三井物産都市開発)	港区西新橋	Minato
	東京駅前常盤橋プロジェクトA棟	44,165	三菱地所	千代田区大手町	Chiyoda
	日本橋兜町7地区開発計画	11,495	平和不動産、山種不動産、ちばぎん証券	中央区日本橋兜町	Chuo
	日本通運新本社ビル	12,887	日本通運	千代田区神田和泉町	Chiyoda
	豊洲地区4-2・3街区開発計画	25,410	清水建設	江東区豊洲	Koto
	九段会館建替え	20,570	ノーヴェグランデ(東急不動産、鹿島建設)	千代田区九段南	Chiyoda
	<b>八重洲二丁目北地区第一種市街 地再開発事業</b>	<b>88,633</b>	<b>再開発組合(三井不動産)</b>	<b>中央区八重洲</b>	<b>Chuo</b>

▶ 各社リリース資料およびWEB公開情報などから三井不動産(株)企画調査部が作成。

注：延床面積には事務所棟以外に商業棟、住宅棟等を含む。

Prepared based on the news release materials of the owner companies and some web articles.

Notes: Total floor area include office, retail and residential space.