

三菱地所リアルエステートサービスのオフィス情報誌

オフィスジャーナル


特集 OFFICE MEASURE 第3回

安全なオフィスで 揺るがないビジネスを

vol.19
2016 winter

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 **三菱地所リアルエステートサービス**

ビル営業一部・二部 〒100-8113 東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル

お問い合わせ

03-3510-3100

特集	3
OFFICE MEASURE 第3回「安全力」を測る 安全なオフィスで 揺るがないビジネスを	
サービス紹介	8
オフィスサポートパッケージ	
エリア紹介	10
TOKYO FOCUS	
移転インタビュー	12
株式会社KDDI ウェブコミュニケーションズ	
物件情報	14
東京主要エリア マーケット情報	16
コラム	18
スキマトリップ in 表参道・青山エリア	

特集 **第3回** 「安全力」を測る

安全なオフィスで 揺るがないビジネスを

企業にとって災害などのさまざまな要因で事業が停止してしまうことは、大きな損害となる。近年は平常時からBCP=事業継続計画を立てて備えることが常識となりつつあるが、その際にオフィスが損壊したり機能しなくなってしまうことへの対策は重要だ。首都直下地震をはじめ、その他のさまざまなリスクに対して対処できるオフィスの「安全力」の指標とは何か、改めて知っておくことが、BCPのカギとなるはずだ。

オフィス選びの新しい測定基準
OFFICE MEASURE

オフィスを選ぶ時、何を基準にするだろうか？「立地」「賃料」「設備」などももちろん重要な要素だが、オフィスのあるエリアの魅力は、社員各人のワークスタイルに大きく作用してくる。交通利便性、休憩時間や終業後の気分転換の場があることなどは、ビジネスにも大きなプラス効果をもたらすはずだ。「オフィスメジャー」と題し、新たなオフィスの測定基準を紹介していきたい。

オフィスを取り巻く あらゆるリスク



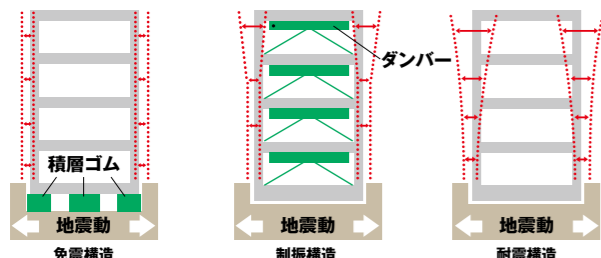
オフィスを取り巻くリスクは、地震などの自然災害のみならず、**犯罪、テロ、感染症**など日々多様化している。それらを極力回避し、ただちに対策を講じるには、あらゆるリスクを「知る」ことが重要だ。その上で、オフィスビルの安全確保と、リスク発生時を想定した社内の体制づくりが重要となる。万が一を想定し、いかに損害を最小限にできるか、今一度オフィスの安全力を見直そう。



建物 耐震構造の種類

免震>制振>耐震の順で揺れを軽減する

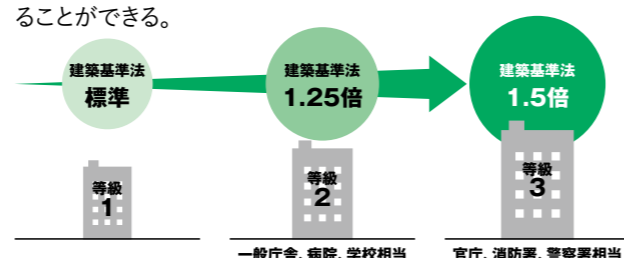
一般的な建物の構造形式には耐震構造・制振構造・免震構造がある。この3つの構造は1981年6月以降に確認申請を取得した耐震性の高い建物であり、地震発生時に感じる揺れを抑えるのは「免震」>「制振」>「耐震」の順となっている。



建物 耐震強度の等級

耐震等級1.5倍の建物は官庁並みの強度

建物の耐震等級は3段階に分類されている。1等級が新耐震基準と同等、2等級が新耐震基準の1.25倍で病院や学校に相当する。3等級は1.5倍の地震力に対抗できる強度を持つ官庁などに相当し、オフィスビルの耐震強度を測る目安とすることができる。



設備 エレベーターの安全性

安全装置で閉じ込めを未然に防ぐ

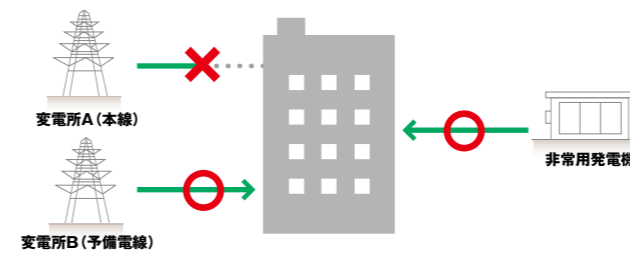
2009年の建築基準法改正により、エレベーターには「戸開き走行保護装置の設置」と「予備電源を設けた地震時等管制運転装置の設置」が義務付けられた。それらの設置を示すステッカーが貼られていることがあるため、安全の目安にできる。また万が一の閉じ込めに備えて、エレベーター内には非常時備蓄品収納ボックスがあると安心だ。



停電 電源バックアップ

電源の多重化で停電リスクを回避

地震などの災害、施設の火災による停電など、さまざまな理由での停電発生は起こり得る。計測震度に対する電力の供給支障日数は、震度6強で3日といわれており、非常用発電機や予備電線など、非常時の電源バックアップを確保しておく必要があるだろう。



情報 機密情報の管理

段階的なセキュリティで重要情報を守る

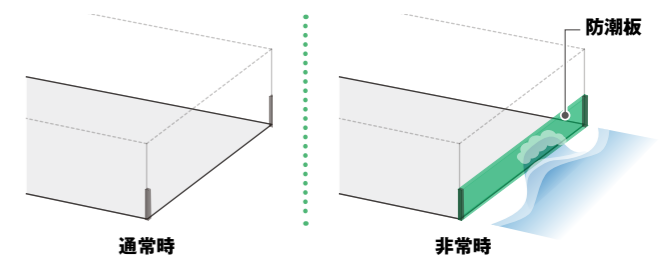
侵入者やサイバー攻撃などあらゆるリスクに囲まれている「情報」。機密書類・情報の適切な運用に加え、不審者の侵入を防ぐ入退室管理システム、WEBサイトやサーバへの不正アクセスを防ぐIDS/IPS（不正侵入検知・防御システム）など、大切な情報へのアクセスコントロールが重要となる。



インフラ 浸水対策

防潮板で水の侵入を防ぐ

湾岸部や河川の近くなど海拔の低い地域では、地震やゲリラ豪雨などで外部の水が建物内に侵入する危険性も考えられる。地下に主要な電気室などが設置されている場合、インフラ断絶のリスクもあるため、防潮板の装備は重要である。



侵入 防犯対策

警備体制の強化で不正侵入を予防する

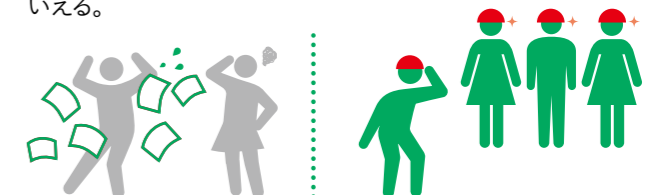
窃盗犯にとってオフィスは「侵入しやすく稼ぎやすい」場所だとされ、事例の多くがエントランスから堂々と侵入されたものだという。防犯カメラの台数・場所や、「24時間機械警備」・「有人管理」などの警備体制もオフィス選びのチェックポイントとしたい。



混乱 非常時の行動

防災マニュアルと避難訓練で非常事態に備える

緊急時、人の判断力は平常時に比べ格段に落ちるため、防災マニュアルの整備や避難訓練は重要だ。ただ、マニュアルの内容を知っているだけではなく、その通りに行動できないと非常時には役に立たない。防災・避難訓練を積極的、定期的に行っているビルは、安全に対する意識が高いといえる。





防災意識の向上と多角的なリスク想定で オフィスの安全力を高める

リスクの「自分事化」を促す防災マニュアル

オフィスワーカーは一日の大半をオフィスで過ごすため、災害の発生時、その仕事場であるオフィスで被災する可能性は少なくない。また、東京都は、大規模災害の発生時には避難路の混雑や救援活動の妨げとしないために、安全性が確保されているオフィスでは、従業員はむやみに移動しないで職場で待機するようにと条例で定めている。そのため、オフィスの安全性を確保することはかなり重要な事項となってくる。

各オフィスで災害発生時、事業の継続に支障がないようにするには、防災マニュアルの作成や、防災訓練を実施するなど、社員一人一人の防災意識を高めておくことが有効である。

この際に重要なのは、マニュアルや訓練内容の「自分事化(自社事化)」だ。周辺エリアや自社の事業に合致していないマニュアルや、画一的な防災訓練では、災害時に役に立たないどころか余計な混乱を招く恐れもある。

2015年9月に東京都民向けに配布された東京都の防災対策マニュアル「東京防災」は、実用性とわかりやすさで大きな反響を呼んだ。その制作を担当した東京都総務局総合防災部の白鳥直子氏と成瀬智香氏に、制作経緯、活用の仕方などについて話を伺った。

「これまでは行政が防災マニュアルを作っても、都民の方々になかなか手に取ってもらえない現実がありました。しかし、いったん災害が起これば、都民は自分の身を自分で守っていかねばなりません。いざという時の対策を知っているかどうかで災害時に大きな違いが出てきます」。

内容において

は、各個人が実践的に使うことが出来ることに重点を置いたという。



東京都民に向けて配布された「東京防災」

「一人一人の意識を高め、都全体の災害対応能力を向上させることを重視しました。例えば個人の取組みとしては避難訓練に参加する、ヘルメットを机のそばに常備するなど、それぞれのオフィスの特徴などをふまえて自ら考えて応用していただきたいです。また、各企業においても、BCPのヒントとしても活用していただければと思います」。

多角的にリスクを捉える

災害時にもっとも高いリスクは、いざという時にどう行動してよいか「知らない」ということだ。

「東京防災」には「地域の危険性を知る」として、居住地や勤務地などの地域ごとの特性を知るための情報も掲載されている。また、地震以外のリスクにも目を向けるように「そのほかの災害と対策」という章を設け、大雨・暴風などの自然災害や、テロ・武力攻撃などの人的脅威までそのリスク傾向と対策を記している。

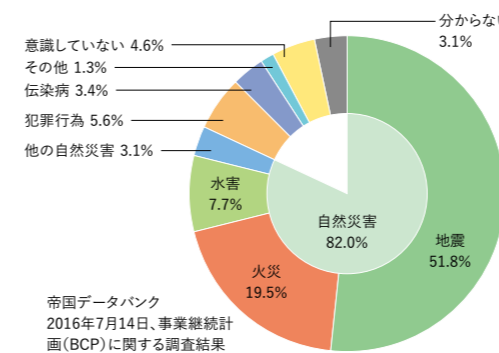
「今この場所で災害が起きたらどうなるのか。地震のみならず、あらゆるリスクに関して想像力を働かせ、考えながらこの『東京防災』を読んでいただきたい」と都総合防災部は語る。



そのほかの
災害と対策

帝国データバンクの調査によると、約8割を超える企業が、「業務を行うなかでもっとも意識している災害」を自然災害(地震、火災、水害)と回答している。つまり、自然災害以外をリスクとして捉え、対策を講じている企業は少ないといえる。

東日本大震災以降、地震対策は多くの企業に浸透してきたが、多様化・複雑化するリスクに対しても改めて検討し、対策方法を「知る」ことが、企業のリスクヘッジの第一歩になる。



ハードとソフト両方の視点で 安全力を高めるオフィス選び

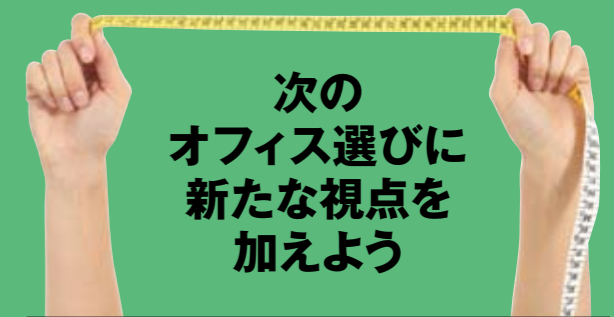
中小企業のBCP策定運用指針なども定めている中小企業庁は、企業が万が一被災した際の早期復旧には、事前に「ソフトウェア」と「ハードウェア」に分けた対策を講じておき、それらを段階的に両立させていくように指導している。

ソフトウェア対策とは、日頃の自社の事業内容や社員の活動範囲の把握、社内での防災訓練、ワーカーのBCP対策の自分事化などである。

一方、ハードウェア対策は、オフィスの建物に関することが多くなる。ビルの構造や耐震性、インフラ設備の破損リスク回避や、復旧までのバックアップ体制がなされているか、入退室制限などのセキュリティ構築ができていないか、などが挙げられる。以上を踏まえ、自社の事業規模や経営リスクを客観的に評価し、ハード・ソフト両面から自社の要求レベルに合ったオフィスを選ぶことが重要である。

多角的にリスクを捉え、社員一人一人の防災意識の自分事化と、耐震性などのハード面における現状把握が、オフィスの総合的な安全力を高めることになるだろう。

オフィス選びの新しい測定基準 OFFICE MEASURE



- チェック
- ビルの構造について詳しく把握していますか？**
新耐震基準に適合しているか、構造の種類(耐震・制振・免震)を把握しておきましょう。
 - エレベーターは閉じ込め防止対策がされていますか？**
地震時管制運転装置付きのエレベーターが設置されているビルであれば、エレベーター内閉じ込めのリスクは軽減されます。
 - 停電時の電力供給バックアップ対策は行っていますか？**
震度6強の地震で電気を含まないライブラインの復旧には3日程度かかると言われてしています。
 - 企業の情報を守るための対策はありますか？**
企業の重要な資産である「情報」を守るために入退室やデータ管理の方法を見直してみましょう。
 - 防災マニュアルの策定、防災訓練は適切に実施されていますか？**
防災マニュアルは自社の事業リスクにマッチした内容とし、訓練を通じて一人一人の防災意識を高めることが重要です。

自社の事業リスクに合わせた、オフィスの総合的な「安全力」を評価しましょう

オフィスの安全は、一般的に建物の構造や防災・防犯対策によって測られています。しかし、地震に限らず情報漏洩やテロなど、企業のリスクも近年多様化しており、多角的にリスクヘッジしているかが重要です。

上記のチェック項目を参考にして、オフィスを「安全力」という視点で測ってみてはいかがでしょうか。

三菱地所リアルエステートサービス
賃貸事業グループ
ビル営業一部 二課
濱田 智章



OSP

OFFICE SUPPORT PACKAGE

三菱地所リアルオフィスのサポートパッケージ

理想のオフィスを
実現するために
役立つ情報をご提供します。

※モスクワのオフィス風景

オフィスに関するお役立ち情報をお届けします！

■OSPでお届けする「先読み情報」



メールマガジン配信

当社担当者とお名前を交換して頂いた
皆様に月に1度
メールマガジンをお届けします。



セミナー開催情報

オフィス移転をご検討中の
総務・経営企画部門のご担当者様向けに
オフィス移転セミナーを開催します。



「オフィスジャーナル」

年4回、最新のオフィス情報、
移転事例などを掲載した情報誌を
お届けします。



オフィスニーズアンケート

WEBアンケートを配信。
お使いのオフィスについてご回答いただいた方には
プレゼントをご用意させていただきます。

■OSPのメリット

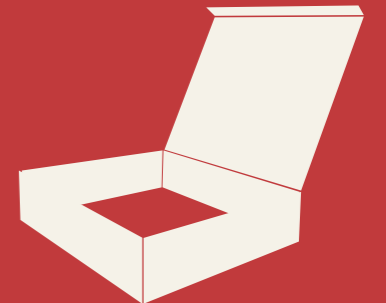
導入費用

無料*

専任サポート



OFFICE
SUPPORT
PACKAGE



※ご要望の内容によっては、別途費用が発生する場合もございます。

移転検討・準備のサポート

Schedule Simulation スケジュールシミュレーション



時間的ロスを最小限に抑える
効率的な運転をサポート

Sample Layout サンプルレイアウト



ご希望の物件で
レイアウトプランを作成

Cost Simulation コストシミュレーション




移転する際に必要となる
費用概要の提示

Area Market エリアマーケットレポート



規模・移転時期・予算を踏まえ、
ご希望エリアの
動向把握をサポート

まずはお問い合わせから

 三菱地所リアルエステートサービス
ビル営業一部・二部

TEL: 03-3510-3100
MAIL: eop@mecyes.co.jp

TOKYO FOCUS

表参道・青山エリア

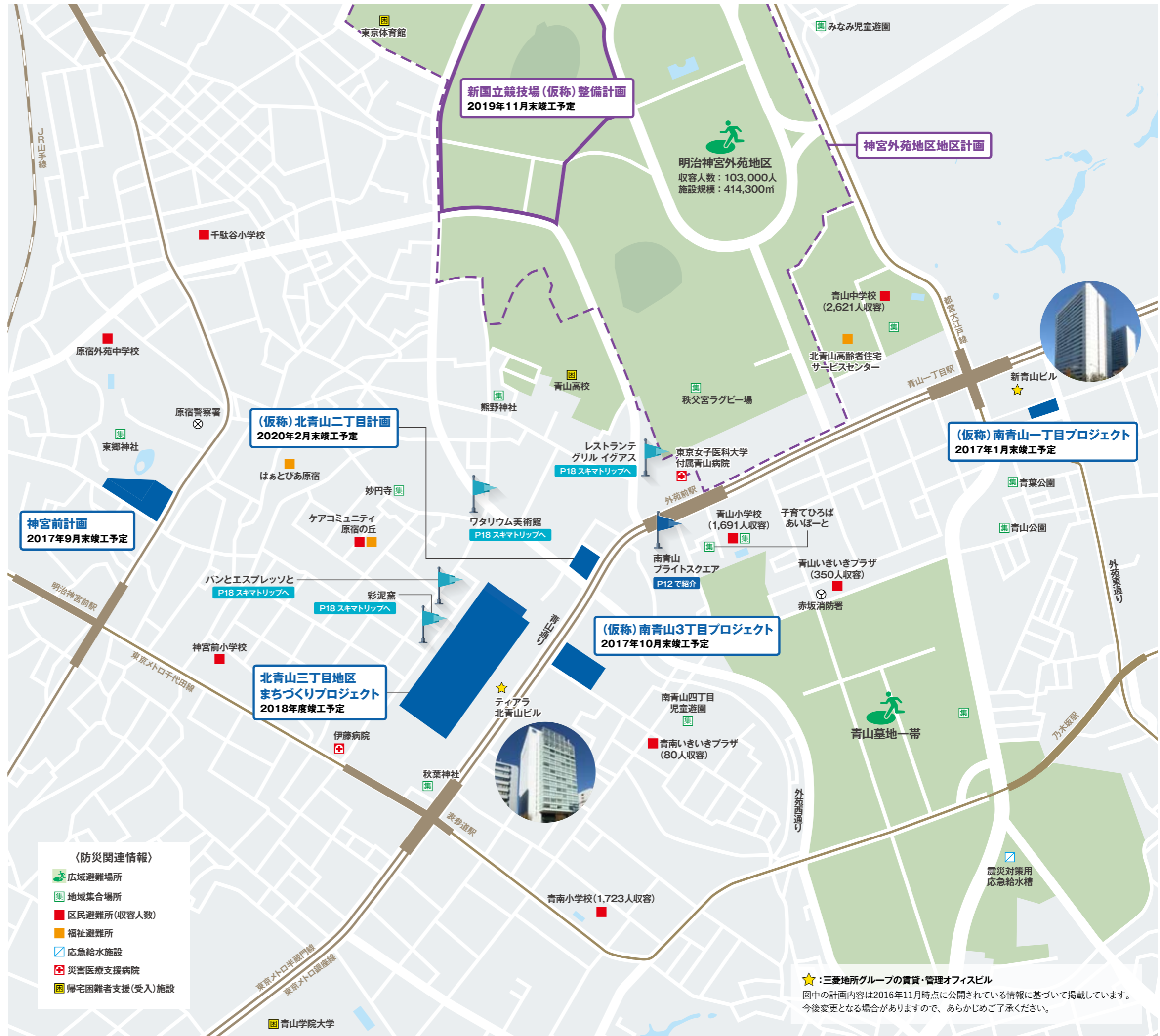
クリエイティブやIT系企業が集まる

青山エリアでは1964年の東京オリンピックに伴い青山通りが22mから約2倍の40m幅に拡幅され、通り沿いに大型のビルが建設されるようになって街の規模は拡大した。周辺にはオリンピックの会場ともなった神宮外苑や青山墓地など緑の豊かな地域が多く、広域避難所ともなっている。

地下鉄の表参道駅、外苑前駅、青山一丁目駅が地域の公共交通の核であり、銀座線、半蔵門線、千代田線、都営大江戸線などにより、都心のどの地域へのアクセスも容易だ。渋谷や原宿などに近い立地のためクリエイティブやIT系企業のオフィスが増えている。また、高度経済成長期に建てられたビルの建て替えが進み、エリア内で注目されているものとしてはエイベックス新本社ビル建て替えや青山ベルコモンズ跡地再開発がある。

オフィス以外にも、大型の集合住宅再開発が進む

現在工事が進んでいるプロジェクトとしては、エイベックス本社の建て替えである「(仮称)南青山3丁目プロジェクト」、新青山ビルの裏側の「(仮称)南青山一丁目プロジェクト」などがある。南青山3丁目プロジェクトは、青山通り沿いの18階建て、延べ床面積約30,000㎡という大規模な物件。また、この地区最大の再開発となるのが都営住宅・青山北町アパートの建て替えの「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」である。建て替え後も集合住宅となるが、青山通りや沿道との一体的なまちづくりが計画されている。2014年に閉店した「青山ベルコモンズ」の跡地は三菱地所が取得しており、20階建てのオフィス、ホテルの複合ビルが20年2月竣工予定で建設される。





環境が変わり自然とコミュニケーションが活性化 青山の街を見渡す、 明るく開放的なオフィス



株式会社KDDIウェブコミュニケーションズ

1987年設立、来年で30周年を迎える株式会社KDDIウェブコミュニケーションズは、インターネットサーバーのホスティング事業創業以来、「中小企業のお客様をICTソリューションを通じて支援すること」を目指して事業を展開するインターネットインフラ企業。同社はレンタルサーバー「CPI」を基盤とし、クライアントの多様な「ウォンツ」に応えるシンプルで質の高い商品やサービスの開発、国内最大の顧客支援力を持った販売網であるビジネスパートナーとの連携によって順調な成長を続け、2007年に KDDIグループへ参画。その後、オンラインホームページ作成サービス「Jimdo」やクラウド電話APIサービス「Twilio」なども展開することで事業の拡大に成功する。2016年7月には新たなプロジェクトであるビジュアルログサービス「g.o.a.t」をリリースし、さらなる成長を目指す。同社は、2016年9月、本社を東京都千代田区麹町から東京都港区南青山へ移転した。

「会社に来たくなるオフィス」を目指した

「以前のオフィスは麹町でしたが、従業員数も総勢170人ほどに増えたうえ事業の数が多くなり、部署間のコミュニケーションが取りにくくなってきたという課題がありました。その状況でさらに新しい事業を生み出していくにはこのままではいけないという認識を経営陣が持ち始めたのが移転のきっかけです」と代表取締役社長の山崎雅人氏が語る。

「会社としてどこでも働ける仕事環境を目指し、テレワークなどの制度は整備してきたのですが、以前のオフィスは来客スペースに注力していたこともあり、オフィスの環境を後回しにしていました。そこで、社員同士がコミュニケーションを取りやすく、会社に来たくなるオフィス、業務効率よりも成果が出るオフ



株式会社
KDDIウェブコミュニケーションズ
代表取締役社長
山崎雅人氏



左：ワークスペース、中上：リラクスペース、中下：階段状フリースペース（左頁写真）下の備蓄、右上：エントランス、右下：クラウド型の電話

イスを目指して環境を大きく変えようと、約2年前から新しいオフィス探しを始めたのです。

以前のオフィスは3フロアに分かれていたため、全体が1フロアで収まる物件を探したがなかなか見つからず、開放感やモチベーションの上がりそうな環境ということで、この青山の物件を選んだという。

開放的なスペースに 斬新なインテリアデザイン

新オフィスは10階の窓一面から、六本木方面など都心を一望できる開放的な空間。内装はインテリアデザイナーと相談しながら考え、以前のオフィスと比べるとかなり斬新なデザインになった。

「以前のオフィスでは会議室が足りないという苦情が多かったのですが、オフィス全体にカフェエリアやカウンター席、ソファのコーナーを設けたところ、打ち合わせなどに活用でき、自然と社内のコミュニケーションが活性化するようになりました。会議室のような閉鎖された空間よりも、オフィスフロア内のフリースペースの方が使いやすく、我々の想像以上に環境によって自然と社員のモチベーションが上がってきたのを実感しています。

また、電話の仕組みをクラウドに移行したので、電話の交換機にオフィスのスペースを取られることもなく、会社内でも、外にいる時も携帯やスマホなどで内線通話も受けられる。フロア内のレイアウトを変更する時も、電話配線を考える必要がなく、工事費も掛からないなどのメリットがありますね。

業務の性質上、安全性を重視

顧客に常時安定的にサーバーを提供するというインフラ事業であるため、安全性にも気を配ってオフィス選びを行った。「ビルの耐震性などには配慮しています。都心にあるデータセンターには災害発生時にも迅速にアクセスできることがオフィス立地にとって必須で、その条件内で探したオフィスです。防災用のヘルメットや非常用食料、防災用品も備え、それらを収納するスペースも内装を担当するインテリアデザイナーに知恵を絞ってもらい、業務空間を圧迫することもなく確保することができました」。

すぐ近くには広域避難所である青山墓地もあり、地形的には海拔も高く地盤も安定している立地。

「いざという時にも安心な街にオフィスを構えられたと満足しています」ということだ。



南青山ブライツスクエア

駅徒歩
1分

新耐震基準

17フロア
404坪超

個別空調

所在地：東京都港区南青山2-26-1
南青山ブライツスクエア10階
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
規模：地上12階・地下2階
総延床面積：23,733.54㎡/7,179.39坪
竣工：2003年5月

ACCESS
●東京メトロ銀座線「外苑前駅」1b出口より徒歩1分
●東京メトロ銀座線・半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「青山一丁目駅」1番出口より徒歩9分
●東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道駅」A4出口より徒歩10分

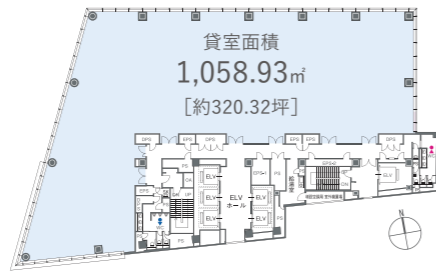
(仮称)松坂屋上野店南館建替計画

基準階貸室面積：約320坪



建物外観CG

8駅利用可能なビジネス拠点。
地域の新たな顔となるランドマーク誕生。



所在地：台東区上野3-22(地番)
構造：鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造
地上23階・地下2階・塔屋1階
延床面積：40,987.93m²(約12,398.84坪)
基準階面積：1,058.93m²(約320.32坪)
竣工：2017年10月中旬(予定)



エレベーターホールCG



Access
 ■ 東京メトロ銀座線「上野広小路」駅 徒歩1分
 ■ 都営大江戸線「上野御徒町」駅 徒歩1分
 ■ JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅 徒歩3分
 ■ 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅
 千代田線「湯島」駅・銀座線「末広町」駅 徒歩5分
 ■ 京成本線「京成上野」駅 徒歩7分
 ■ JR線「上野」駅 徒歩8分

ムービー
詳しくは
コチラ!



Floor Spec.

- 天井高：2,800mm
- OAフロア：100mm
- 空調：個別空調(15分割予定)
- エレベーター：6基
- 駐車場：パークプレイス24(駐車場棟)利用可能[自走式]
- セキュリティ：日中有人管理
- 床荷重：500kg/m²(一部800kg/m²)
- その他：制振構造、2回線受電、
下層階商業施設(PARCO・TOHOシネマズ)

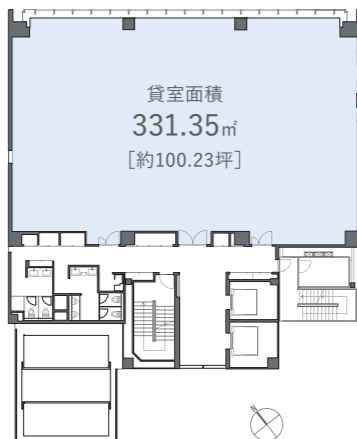
秩父ビルディング

基準階貸室面積：約100坪



建物外観CG

東京駅へ一本に続く好立地「新川」に、
先進のオフィスビル誕生。



Access
 ■ 東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅 徒歩4分
 ■ 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩8分



エントランスCG



所在地：中央区新川1-6-3(地番)
構造：鉄骨造
地上11階・地下1階・塔屋1階
延床面積：5,307.52m²(約1,605.52坪)
基準階面積：331.35m²(約100.23坪)
竣工：2017年1月中旬(予定)

ムービー
詳しくは
コチラ!



Floor Spec.

- 天井高：2,800mm
- OAフロア：100mm
- 空調：個別空調(6分割予定)
- エレベーター：2基
- 駐車場：20台(内ハイルーフ対応10台)
- セキュリティ：24時間機械警備
- 床荷重：500kg/m²
- その他：制振構造、
ビル内貸会議室有

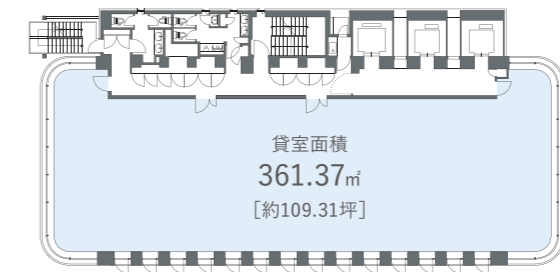
DLXビルディング

基準階貸室面積：約109坪



建物外観

中枢機能が集まる新橋・虎ノ門エリアの、
防震新築オフィス。



所在地：港区西新橋1-13-1
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
地上12階・地下1階・塔屋1階
延床面積：6,324.20m²(約1,913.07坪)
基準階面積：361.37m²(約109.31坪)
竣工：2016年6月



エントランス



Access
 ■ 都営三田線「内幸町」駅 徒歩2分
 ■ 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅 徒歩4分
 ■ 東京メトロ銀座線・
都営浅草線「新橋」駅 徒歩5分
 ■ JR山手線・京浜東北線・東海道本線・
横須賀線「新橋」駅 徒歩6分
 ■ ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩6分
 ■ 東京メトロ丸ノ内線・日比谷線・
千代田線「霞ヶ関」駅 徒歩7分

ムービー
詳しくは
コチラ!



Floor Spec.

- 天井高：2,800mm
- OAフロア：100mm
- 空調：個別空調(18分割)
- エレベーター：3基
- 駐車場：20台(機械式・ハイルーフ対応)／2台(平置き荷捌用)
- セキュリティ：24時間機械警備
- 床荷重：500kg/m²(一部800kg/m²)
- その他：防震構造、非常用発電機有、敷地内に港区防災倉庫有
テナント用非常用発電機設置スペース有

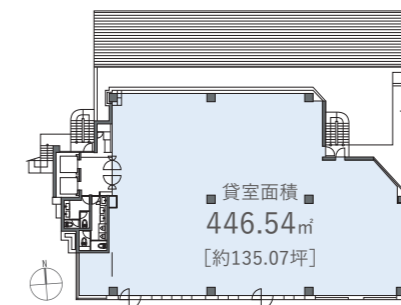
白鳥橋三笠ビル

基準階貸室面積：約135坪



建物外観

ビジネスゾーンが全方位に解き放たれる、
7路線3駅のマルチアクセス。



所在地：文京区水道1-12-15
構造：鉄骨造
地上9階
延床面積：5,068.09m²(約1,533.09坪)
基準階面積：446.54m²(約135.07坪)
竣工：2009年9月



エントランス



Access
 ■ 都営大江戸線「飯田橋」駅 徒歩8分
 ■ 東京メトロ丸ノ内線・南北線「後楽園」駅 徒歩9分
 ■ JR総武線「飯田橋」駅 徒歩10分
 ■ 東京メトロ東西線・南北線・有楽町線「飯田橋」駅 徒歩10分
 ■ 都営三田線・大江戸線「春日」駅 徒歩10分

Floor Spec.

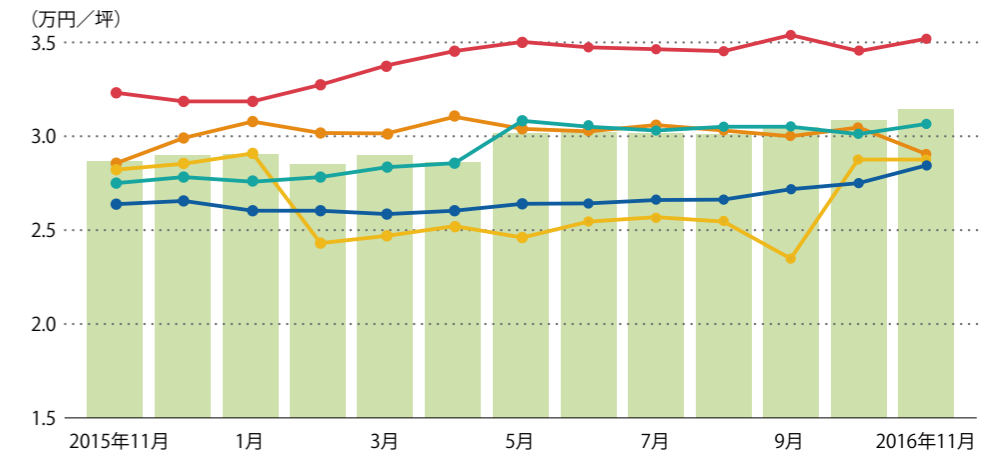
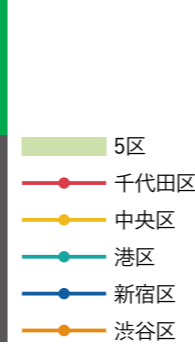
- 天井高：2,700mm
- OAフロア：50mm
- 空調：個別空調
- エレベーター：2基
- 駐車場：機械式13台、平置1台、荷捌き用1台、身障者用1台
- セキュリティ：24時間機械警備
- 床荷重：300kg/m²
- その他：2009年竣工の築浅物件



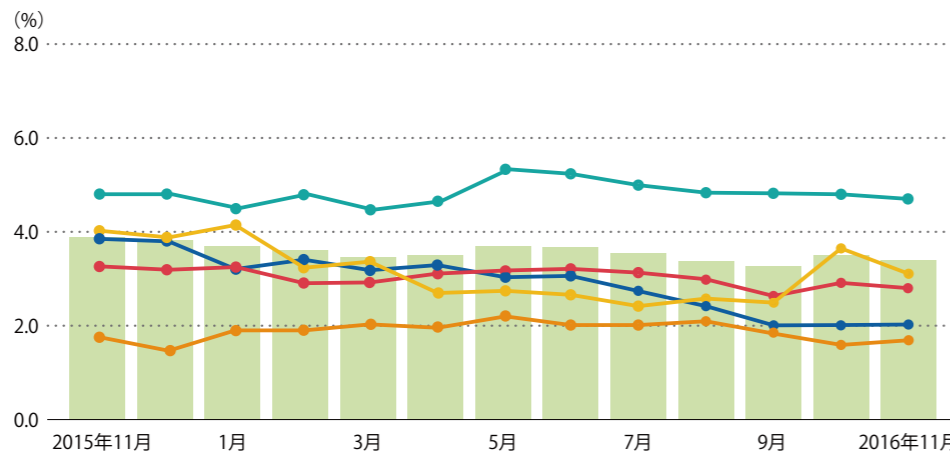
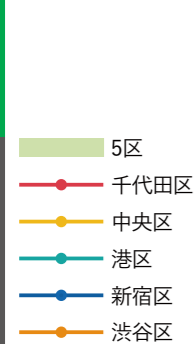
東京主要7区 空室率・ 平均募集賃料

	空室率			平均募集賃料(円/坪)		
	2015年11月	2016年11月	前年比	2015年11月	2016年11月	前年比
千代田区	3.22%	2.79%	-0.43%	32,264	35,432	3,168
中央区	4.01%	3.35%	-0.66%	28,199	28,987	788
港区	4.84%	4.73%	-0.11%	27,466	30,706	3,240
新宿区	3.86%	2.13%	-1.73%	26,478	28,425	1,947
渋谷区	1.75%	1.72%	-0.03%	28,488	28,947	459
5区	3.87%	3.41%	-0.46%	28,740	31,387	2,647
品川区	8.02%	5.54%	-2.48%	18,278	18,042	-236
江東区	8.31%	6.07%	-2.24%	15,668	15,630	-38
7区	4.55%	3.77%	-0.78%	25,376	27,983	2,607

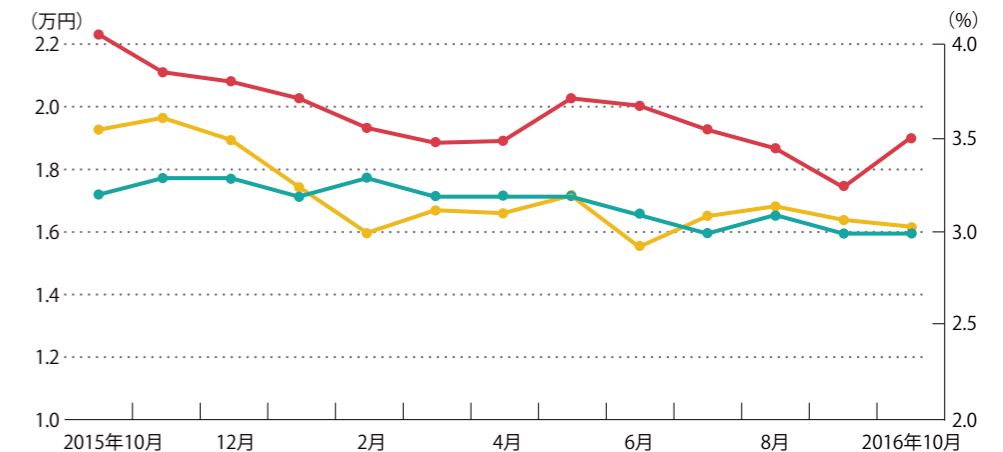
東京主要5区 平均募集賃料 (区別)



東京主要5区 空室率推移 (区別)



都心5区の空室率・ 日経平均株価と 完全失業率の推移



見解

空室率は安定、賃料は依然上昇傾向、 ビルの安心・安全にも着目したオフィス選びを。

空室率は3%水準で安定、 緩やかな賃料上昇傾向

東京のオフィスマーケットは、空室率が3%水準で安定し、緩やかな賃料上昇がみられます。2016年11月末時点の空室率は、都心5区で3.41%、都心7区で3.77%となりました。2015年11月末時点と比較すると、この1年間で、都心5区は0.46ポイント、都心7区は0.78ポイント低下しました。ここ数カ月間に着目すると、空室率は、小幅な上下はあるものの、都心5区、7区ともに3%台を維持しています。一方、2016年11月末時点の賃料水準は、都心5区で31,387円/坪、都心7区で27,983円/坪となりました。この1年間では、都心5区で2,647円/坪、都心7区

では2,607円/坪上昇しました。都心5区が31,000円/坪台となったのは、2010年1月末時点以来のことです。

2017年は空室増加前の“谷”

オフィスビルは、東京五輪前の2018年から2019年にかけて、大量の完成が見込まれています。2017年は、大量供給前の“谷”にあたることから、経済情勢の先行き不透明感は付きまとうものの、大幅な空室増加には至らないというのが大方の見方です。2017年については、外国銀行日本法人が大手町エリアで竣工予定のビルに、経営コンサルティング会社が銀座エリアで竣工予定のビルに、それぞれ移転検討中と報道されるなど、引き続き旺盛な企業の移転意欲が窺えます。

オフィスを通じて 安心・安全への構えを

都心部では、大規模な複合開発が活発化していますが、単独ビルの建て替えも着実に進んでいます。この背景の中には、東京都が2011年4月に施行した「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」があるでしょう。本条例によって、2012年4月には、特定緊急輸送道路の沿道建築物に耐震診断の実施が義務付けられ、結果として、該当するビルオーナーたちの建て替え決断を後押ししたとみられます。また、2011年3月の東日本大震災から約半年後の同年10月、東京都港区は、いち早く「港区防災対策基本条例」を制定しました。区内の事業者には、従業員の自社内待機や約3日分の従業員用物資の備蓄、帰宅困難者一時受け入れ場所提供などの協力を求めています。もちろん、他区もそれぞれに防災に関する条例や計画を進め、企業もBCP（事業継続計画）の策定に注力しています。

ビルの選定に、安心と安全は必要条件と言えるでしょう。ただ、安心と安全は、一方的に受けるものでも、無限に提供するものでもなく、企業や個人が受け手、送り手、サポート役など多様な責任と役割を担いながら、地域とも連携し、お互いに作り上げていくものだと考えられます。2016年も、わが国は多くの災害や事故に見舞われました。オフィスを通じて、安心・安全への構えを更新していくことが求められているのではないのでしょうか。



橋本郁子氏

はしもといくこ ●民間シンクタンク（株式会社基礎研究所、現株式会社三井住友トラスト基礎研究所）にて約14年間、官公庁、民間企業からの委託調査業務、自主研究に従事。都市開発、不動産市場、企業の立地・オフィス戦略等を専門とする。

三菱地所リアルオフィスの紹介

スキマトリップ

in 表参道・青山エリア

オフィスワーカーが気軽に歩いてホッと一息つけるスポットを紹介するコーナー。
第3回目は、表参道・青山周辺の仕事の合間にリフレッシュできる場所をご案内!



オフィスの見直しにより実現が期待される効果です。



三菱地所リアルエステートサービス株式会社 ビル営業一部・二部

〒100-8113 東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル

免許番号：国土交通大臣免許(12)第1512号
加盟団体等：一般社団法人不動産協会
一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
取引態様：媒介

三菱地所リアル オフィス で 検索

■お電話でのお問い合わせは

03-3510-3100



一日の始まりは おしゃれなモーニング パンとエスプレッソと

約30種類のパンが並ぶカフェ&ベーカリー。パンは見た目はハードでも、食感はふっくらなめらかなのが特徴です。8時から10時までは、大人気のフレンチトーストがドリンク付きでモーニングに。ホカホカのフレンチトーストは朝からハッピーな気分になること間違いなし!

東京都渋谷区神宮前3-4-9
☎03-5410-2040

ろくろを回して精神統一 さいていがま 彩泥窯

年間4000人以上が陶芸体験に訪れる人気の陶芸教室。初心者でも気軽に陶芸の楽しさを体験できるプランもあるので、仕事終わりに気軽に寄ってみては!?

無心でろくろを回すと意外に気分がすっきりするかも。
東京都渋谷区神宮前4-6-2
☎03-6447-1105



お昼休みにアート鑑賞 ワタリウム美術館

国際的なコンテンポラリーアートを多く展示する私設美術館。ワタリウム美術館を設計したスイス出身のマリオ・ポッタは、世界的に有名な建築家。1年に3回ほど開催される企画展はここならではの興味深いエキジビションが開かれるのでスケジュールを要チェックです!

東京都渋谷区神宮前3-7-6
☎03-3402-3001

「ケージの森/森の啓示」1993
ナムジュン・バイク展 2017年1月29日まで開催



仕事終わりに、 本格的なシュラスコを レストランテ グリル イグアス

本格的なシュラスコを楽しむことができるブラジル料理屋さん。ブラジル本国の一流レストランで腕を磨いたシェフが、本場のブラジル家庭料理を提供してくれます。シュラスコ食べ放題コースが大人気で、大人数にも対応しています。これからのシーズン、忘年会で利用してみたいかがでしょうか。

東京都港区北青山2-7-25
☎03-5414-1010

