

2023年9月度調査レポート

全国6大都市圏 オフィスビル市況調査

東京／名古屋／大阪／福岡／札幌／仙台

INDEX

全国エリア別 概況

全国エリア別 空室率推移

全国エリア別 推定成約賃料推移

東京主要エリア 市況調査

千代田区

中央区

港区

新宿区

渋谷区

品川区

江東区

豊島区

台東区

その他調査結果

名古屋主要エリア 市況調査

大阪主要エリア 市況調査

中央区

北区

西区

淀川区

福岡主要エリア 市況調査

中央区

博多区

札幌主要エリア 市況調査

仙台主要エリア 市況調査

2023年9月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 空室率の改善傾向がみられる
(東京) オフィス市場は堅調に推移している

東京
Tokyo

空室率

5.94% (前月比▲0.19ポイント)

推定成約賃料

22,260円 (前月比▲18円)

東京エリアの空室率は5.94% (前月比▲0.19%) と低下した。大中小の規模問わず成約数が多数みられたことが要因とみている。オフィス市場は堅調に推移していることから今後も空室率は改善されていくことが予想される。推定成約賃料は22,260円 (前月比▲18円) と低下した。横ばいで推移したが、拡張や館内増床、統合に伴う移転事例も多く今後の二次空室発生によっては増減を繰り返すとみている。

名古屋
Nagoya

空室率

5.01% (前月比▲0.02ポイント)

推定成約賃料

14,642円 (前月比+254円)

名古屋エリアの空室率は5.01% (前月比▲0.02%) と低下した。新築ビルが竣工したなか、拡張での移転事例が相次いだことが原因とみられる。面積拡張等の前向きな理由による移転は今後も続くことが予想され、空室率は減少していくとみている。推定成約賃料は14,642円 (前月比+254円) と3ヶ月連続で上昇した。新築ビルの竣工に伴う上昇とみている。

大阪
Osaka

空室率

3.54% (前月比▲0.11ポイント)

推定成約賃料

12,900円 (前月比▲93円)

大阪エリアの空室率は3.54% (前月比▲0.11%) と8ヶ月連続で低下した。新大阪エリアの大型物件・新築物件の成約が今回の減少の大きな要因とみている。成約事例として直近の数ヶ月は前向きな移転事例が多いこともあり、24年度の新築ビル供給までは空室率はゆるやかに減少していくことが予想される。推定成約賃料は12,900円 (前月比▲93円) と低下した。

※1：空室率 … 基準階床面積100坪以上の事務所ビル。

※2：推定成約賃料 … 基準階床面積100坪～300坪の事務所ビルの空室1坪あたりの単価（共益費込、税抜）で、成約済み物件は調査対象外です。成約の目安を推定するもので、実際の成約賃料の推計ではありません。

※3：調査対象物件は当社独自の調査基準を満たしたものに限り、市場の全ての物件が調査対象ではありません。



福岡

Fukuoka

空室率

4.83% (前月比▲0.21ポイント)

推定成約賃料

15,579円 (前月比+60円)

福岡エリアの空室率は4.83% (前月比▲0.21%) と3ヶ月連続で低下した。前月から引き続き、大手企業による拡張ニーズに併せて新築物件の成約事例増が要因とみている。推定成約賃料は15,579円 (前月比+60円) と5ヶ月ぶりに上昇した。新築とは別に二次空室の成約も増えており、安価な物件が市場から減少傾向にあることが要因とみている。

札幌

Sapporo

空室率

1.56% (前月比▲0.15ポイント)

推定成約賃料

11,271円 (前月比▲413円)

札幌エリアの空室率は1.56% (前月比▲0.15%) と3ヶ月連続で低下した。建て替え予定ビルからの退去に伴う移転事例増が要因とみている。札幌市内の中小規模物件の成約が目立った。今後も建て替え予定ビルからの退去移転は続くと考えられ、空室率はゆるやかに減少していくことが予想される。推定成約賃料は11,271円 (前月比▲413円) と3ヶ月連続で低下した。前月と同様に高単価物件への移転増加が要因とみている。

仙台

Sendai

空室率

2.70% (前月比▲0.62ポイント)

推定成約賃料

11,159円 (前月比▲64円)

仙台エリアの空室率は2.70% (前月比▲0.62%) と低下した。拡張移転や新築物件へ移転した企業の二次空室は出ているが、既存ビルにおける募集床の少なさから堅調に空室消化が進んできていることが要因とみている。推定成約賃料は11,159円 (前月比▲64円) と低下した。引き続き横ばいで推移しており、今後も微増微減が予想される。

調査エリア

- 東京 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- 名古屋 名古屋市中区、名古屋市中村区
- 大阪 大阪市北区、大阪市中央区、大阪市西区、大阪市淀川区
- 福岡 福岡市博多区、福岡市中央区
- 札幌 札幌市中央区、札幌市北区
- 仙台 仙台市青葉区、仙台市宮城野区

調査概要

上記エリアで2023年9月1日から2023年9月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,232棟



直近13ヶ月 空室率推移

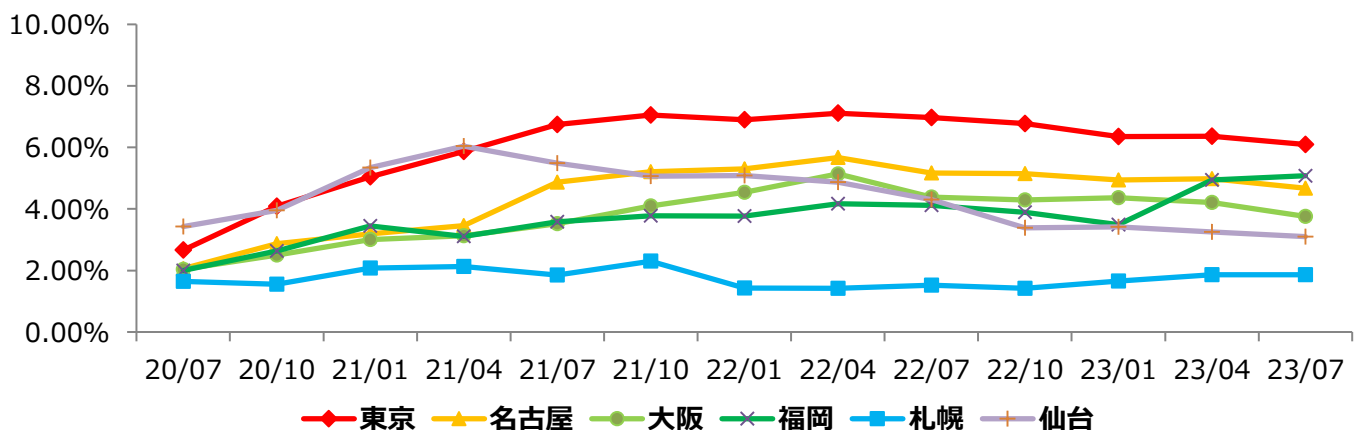
基準階100坪以上の事務所ビル

		22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	4.86%	4.68%	4.78%	4.63%	4.27%	3.94%	3.83%	4.00%	3.75%	3.75%	3.50%	3.38%	3.14%	-1.72%
		中央区	9.27%	9.48%	9.24%	9.05%	8.51%	8.01%	7.67%	7.63%	7.48%	7.57%	7.90%	8.05%	7.70%	-1.57%
		港区	8.32%	8.12%	8.18%	7.85%	7.94%	7.71%	8.88%	8.48%	8.15%	8.14%	7.90%	8.07%	7.88%	-0.44%
		新宿区	6.40%	7.09%	7.10%	6.32%	6.74%	6.91%	6.65%	6.67%	7.31%	7.16%	6.89%	6.71%	6.48%	+0.08%
		渋谷区	3.83%	3.26%	3.21%	3.05%	2.77%	3.28%	3.58%	3.28%	3.10%	3.89%	3.38%	3.44%	3.40%	-0.43%
		平均値	6.83%	6.78%	6.78%	6.49%	6.35%	6.16%	6.47%	6.36%	6.21%	6.28%	6.10%	6.13%	5.94%	-0.89%
		新築	32.36%	28.49%	23.32%	24.44%	20.86%	19.88%	14.50%	25.92%	25.35%	22.60%	56.09%	71.29%	31.06%	-1.30%
	その他	品川区	9.54%	9.42%	9.53%	9.52%	9.94%	9.68%	9.52%	9.76%	9.78%	9.40%	9.61%	9.08%	8.47%	-1.07%
		豊島区	3.25%	2.83%	2.87%	2.88%	3.30%	3.49%	3.41%	4.22%	4.11%	4.12%	4.05%	4.16%	3.87%	+0.62%
		台東区	3.50%	3.77%	3.82%	3.82%	4.46%	4.67%	3.92%	3.76%	3.68%	3.64%	4.00%	3.59%	3.11%	-0.39%
		江東区	11.68%	11.71%	11.49%	10.86%	10.60%	10.27%	10.01%	9.85%	9.16%	8.15%	8.38%	8.50%	8.11%	-3.57%
	神奈川	横浜	3.71%	3.90%	4.15%	4.52%	7.96%	7.35%	6.90%	7.32%	7.28%	7.35%	7.14%	7.11%	7.19%	+3.48%
	名古屋	名駅	4.37%	4.44%	4.30%	4.36%	4.35%	4.23%	4.00%	3.86%	3.76%	3.68%	3.64%	4.55%	5.05%	+0.68%
		伏見・丸の内	8.01%	7.72%	7.82%	7.68%	7.63%	7.91%	8.02%	7.87%	7.90%	7.83%	7.69%	7.83%	7.20%	-0.81%
栄・久屋大通		3.45%	3.82%	3.38%	3.43%	3.22%	3.69%	3.56%	3.51%	3.17%	2.88%	2.99%	3.06%	2.83%	-0.62%	
平均値		5.13%	5.15%	5.02%	5.01%	4.94%	5.08%	5.09%	4.98%	4.89%	4.77%	4.67%	5.03%	5.01%	-0.12%	
大阪	心斎橋・難波	4.49%	4.28%	4.05%	3.93%	3.96%	3.77%	3.96%	4.18%	3.96%	3.38%	3.53%	3.21%	3.21%	-1.28%	
	淀屋橋・北浜	3.89%	3.44%	3.00%	2.71%	2.52%	2.48%	2.20%	2.07%	1.95%	1.73%	1.83%	1.89%	1.74%	-2.15%	
	本町・堺筋本町	2.93%	3.34%	3.33%	3.37%	3.34%	3.63%	3.66%	3.86%	3.91%	3.79%	3.80%	3.53%	3.47%	+0.54%	
	天満橋・谷町	4.14%	3.83%	2.69%	3.33%	3.35%	2.85%	3.14%	3.09%	2.78%	2.78%	2.78%	3.08%	2.48%	-1.66%	
	北梅田	2.86%	2.89%	4.68%	4.64%	4.66%	4.72%	4.56%	4.25%	3.86%	3.98%	3.65%	3.76%	3.87%	+1.01%	
	南梅田	4.82%	4.66%	4.63%	4.91%	5.69%	5.76%	5.67%	5.49%	4.99%	4.79%	4.61%	4.54%	4.52%	-0.30%	
	肥後橋	2.87%	2.91%	2.88%	3.35%	3.69%	3.70%	3.66%	3.59%	3.53%	3.41%	3.49%	3.28%	4.02%	+1.15%	
	新大阪	7.97%	8.72%	8.40%	8.57%	7.45%	7.34%	6.76%	6.55%	6.49%	6.06%	5.64%	5.21%	4.77%	-3.20%	
	平均値	4.28%	4.29%	4.21%	4.31%	4.36%	4.35%	4.30%	4.21%	3.99%	3.84%	3.76%	3.65%	3.54%	-0.74%	
福岡	赤坂・薬院	2.96%	3.02%	2.70%	2.69%	2.01%	2.29%	7.70%	7.54%	6.88%	7.16%	7.09%	7.28%	7.75%	+4.79%	
	天神	3.55%	3.80%	3.35%	3.47%	3.20%	3.39%	3.37%	3.12%	3.15%	2.83%	3.00%	2.92%	2.81%	-0.74%	
	呉服町	3.23%	2.74%	2.78%	2.68%	2.51%	10.51%	7.42%	7.28%	7.33%	5.65%	5.65%	5.68%	5.91%	+2.68%	
	博多駅前	4.91%	4.93%	4.79%	4.65%	5.03%	5.18%	5.13%	5.43%	4.88%	4.74%	4.40%	4.50%	3.90%	-1.01%	
	博多駅東	4.67%	3.82%	3.76%	3.73%	3.75%	4.47%	4.59%	3.94%	4.66%	4.70%	4.63%	4.12%	4.40%	-0.27%	
	平均値	4.01%	3.89%	3.62%	3.58%	3.49%	4.60%	5.08%	4.94%	4.86%	5.13%	5.08%	5.04%	4.83%	+0.82%	
札幌	1.61%	1.42%	1.53%	1.48%	1.65%	1.84%	1.84%	1.86%	1.86%	2.04%	1.89%	1.71%	1.56%	-0.05%		
仙台	3.44%	3.39%	3.24%	3.47%	3.42%	3.25%	2.87%	3.25%	3.12%	3.12%	3.10%	3.32%	2.70%	-0.74%		

調査対象：貸室総面積と基準階面積が判明している基準階100坪以上の事務所ビル

エリア別 空室率推移（四半期ごと）

基準階100坪以上の事務所ビル



直近13ヶ月 推定成約賃料推移

基準階100坪～300坪の事務所ビル

(成約済み物件は対象外)

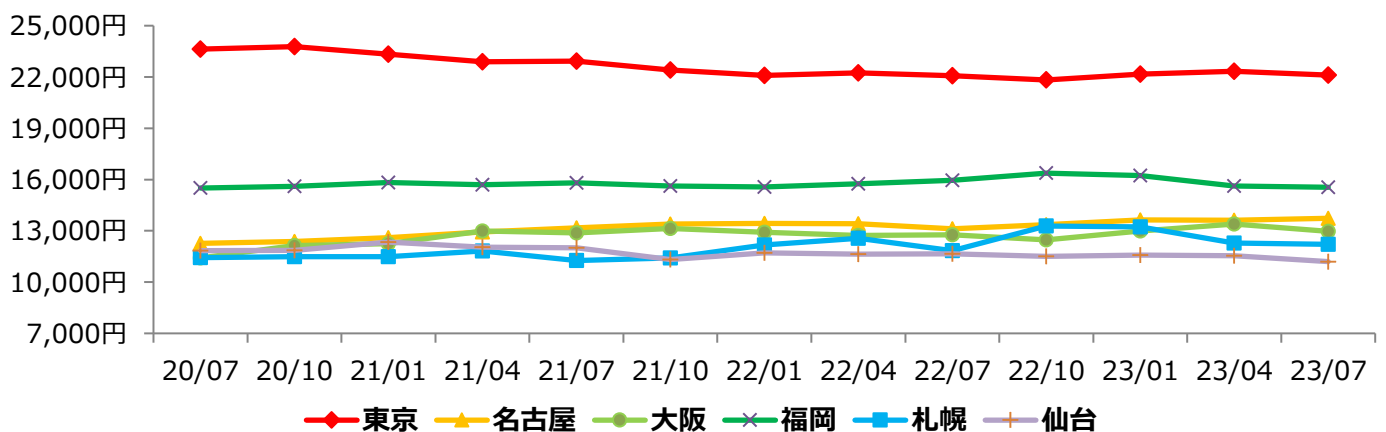
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	21,487	21,324	21,204	21,261	21,308	21,969	21,490	20,581	20,850	20,650	20,610	20,723	21,004	-483
		中央区	19,799	20,844	21,157	20,965	21,787	21,702	21,957	21,966	21,800	21,704	21,381	21,252	21,320	+1,521
		港区	21,103	22,012	21,863	21,798	21,676	22,057	22,266	22,211	22,120	22,164	22,086	22,423	22,322	+1,219
		新宿区	20,380	21,378	21,504	22,684	22,912	23,157	22,549	23,214	23,518	22,554	22,552	22,738	22,424	+2,044
		渋谷区	25,270	24,948	24,887	24,877	25,387	25,702	25,796	25,688	26,058	25,513	25,812	26,071	25,877	+607
		平均値	21,243	21,825	21,835	21,920	22,169	22,485	22,468	22,337	22,411	22,177	22,103	22,278	22,260	+1,017
		新築平均値	26,615	27,218	26,931	26,919	27,342	29,576	28,356	27,980	27,613	27,279	27,424	30,176	30,176	+3,561
	その他	品川区	16,580	16,058	16,305	16,249	16,314	16,743	16,556	16,404	16,506	16,725	16,631	16,898	16,772	+192
		豊島区	17,744	19,535	20,333	20,219	19,101	18,504	18,725	18,789	19,643	19,878	20,104	19,946	19,424	+1,680
		台東区	17,667	17,659	17,305	16,652	17,241	17,267	17,679	17,644	16,953	16,644	16,209	16,404	16,366	-1,301
		江東区	12,462	12,952	12,898	12,869	12,793	12,740	13,288	13,497	13,350	13,269	13,490	13,661	13,723	+1,261
	神奈川	横浜	12,479	12,408	12,454	12,700	12,610	12,634	12,795	12,904	12,899	12,819	13,490	13,591	13,574	+1,095
	名古屋	名駅	16,209	15,914	15,791	15,832	16,094	16,293	16,311	16,631	16,528	16,416	16,414	18,238	18,662	+2,453
		伏見・丸の内	14,293	14,176	14,221	14,768	14,940	15,030	15,196	15,105	15,486	15,434	15,528	15,613	15,449	+1,156
栄・久屋大通		13,081	13,232	12,998	13,098	12,990	12,806	12,755	12,875	12,748	12,814	12,890	12,857	13,093	+12	
平均値		13,436	13,357	13,303	13,454	13,641	13,624	13,591	13,626	13,712	13,711	13,732	14,388	14,642	+1,206	
大阪	心斎橋・難波	14,975	14,769	15,130	15,266	15,607	15,215	14,957	15,040	14,816	14,871	15,207	15,161	15,150	+175	
	淀屋橋・北浜	14,866	14,100	13,725	13,313	13,714	13,692	12,773	12,346	12,158	12,833	12,587	12,759	12,685	-2,181	
	本町・堺筋本町	10,359	10,458	10,140	10,093	10,573	10,638	10,392	13,054	13,133	12,634	12,561	12,604	12,241	+1,882	
	天満橋・谷町	10,362	10,152	9,964	10,023	10,218	9,934	10,408	10,794	10,744	10,571	10,492	10,429	10,776	+414	
	北梅田	15,857	14,833	16,000	16,000	16,200	13,501	13,501	13,501	16,375	16,375	7,502	7,502	7,502	-8,355	
	南梅田	18,755	18,380	17,880	18,357	20,963	19,824	19,536	19,728	19,360	18,459	18,386	18,674	18,369	-386	
	肥後橋	11,144	11,414	11,244	11,207	11,177	11,987	12,115	11,525	11,743	11,744	11,763	11,324	11,522	+378	
	新大阪	11,928	12,306	12,279	12,298	12,226	12,301	12,858	13,103	13,059	12,789	12,560	12,486	12,451	+523	
	平均値	12,563	12,478	12,386	12,394	12,984	12,812	12,793	13,395	13,378	13,199	12,964	12,993	12,900	+337	
福岡	赤坂・薬院	18,623	18,681	19,280	18,692	17,870	16,792	15,883	16,865	17,240	17,072	17,016	17,016	17,533	-1,090	
	天神	19,013	19,457	19,550	19,251	18,906	18,451	17,528	17,590	17,395	17,462	17,442	17,365	17,651	-1,362	
	呉服町	13,731	14,349	14,191	13,165	13,716	15,333	15,188	14,722	14,332	13,539	13,539	13,689	13,717	-14	
	博多駅前	15,870	15,933	16,109	16,201	15,894	15,660	15,272	15,304	15,463	15,338	15,273	15,243	15,417	-453	
	博多駅東	14,082	13,933	13,889	13,938	13,769	13,747	14,078	14,315	14,448	14,370	14,408	14,418	14,419	+337	
	平均値	16,138	16,373	16,482	16,464	16,226	15,854	15,449	15,630	15,596	15,558	15,550	15,519	15,579	-559	
札幌	13,333	13,280	13,466	13,133	13,223	13,152	12,351	12,288	12,133	12,245	12,209	11,684	11,271	-2,062		
仙台	11,284	11,501	11,390	11,384	11,584	11,404	11,435	11,544	11,454	11,220	11,199	11,223	11,159	-125		

調査対象：貸室総面積と基準階面積が判明している基準階100～300坪の事務所ビル

エリア別 成約賃料推移 (四半期ごと)

基準階100坪～300坪の事務所ビル (成約済み物件は対象外)



2023年9月度調査レポート

東京主要エリア オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区
品川区／江東区／豊島区／台東区

千代田区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

17,500円～23,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

25,000円～40,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

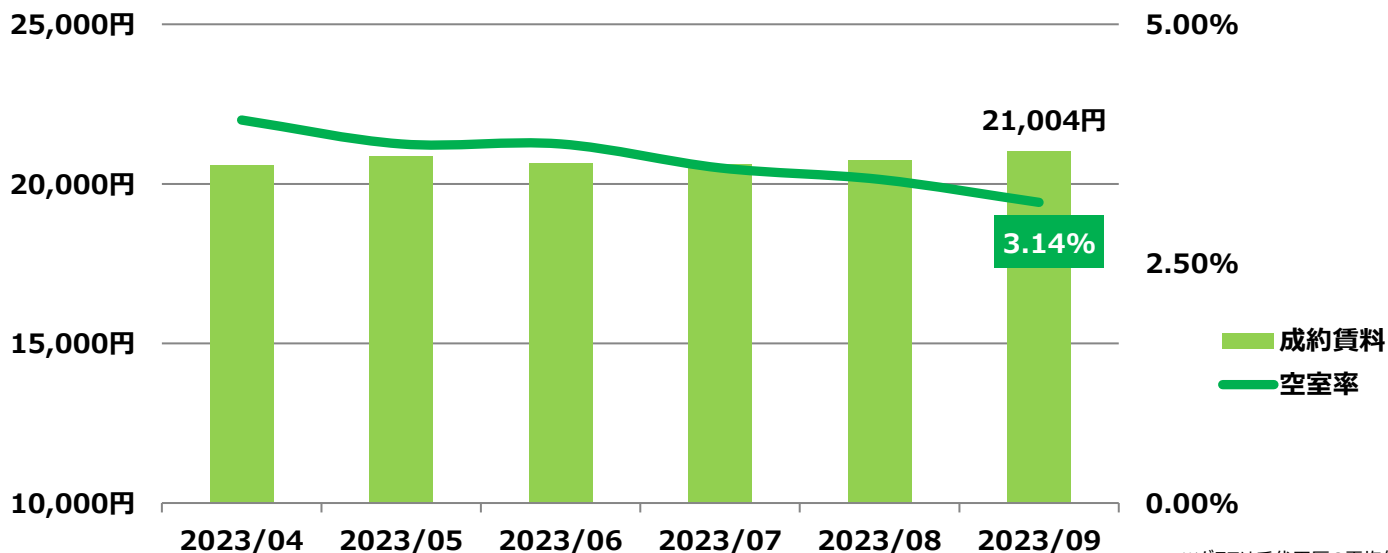
18,000円～25,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,000円～40,000円

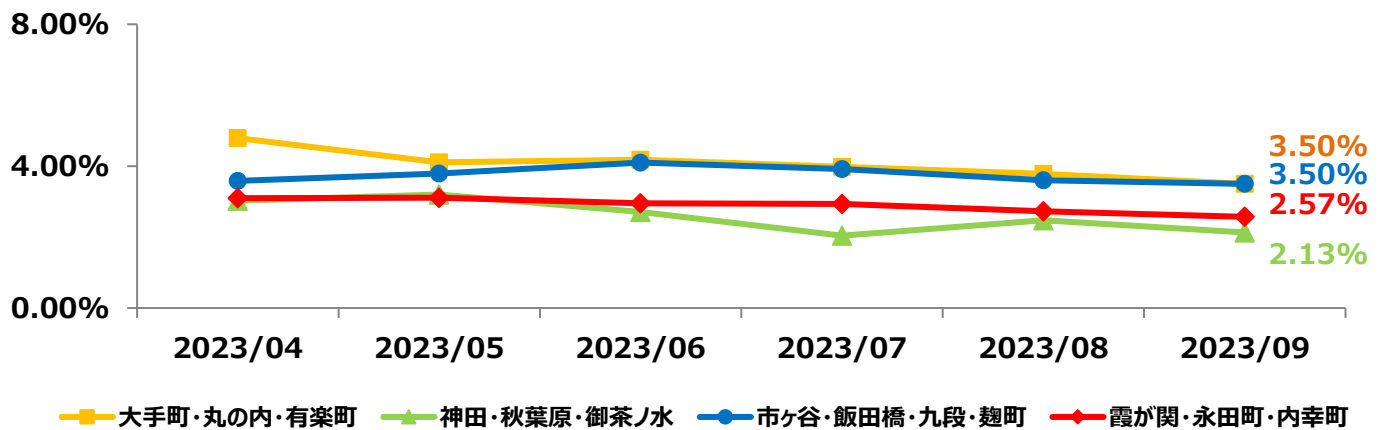
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは千代田区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	24,950円	-100円	25,800円	±0円	40,074円	-58円
空室棟数	3棟	-1棟	3棟	±0棟	34棟	-3棟

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,445円	+629円	20,271円	+85円	23,500円	±0円
空室棟数	245棟	-47棟	63棟	-9棟	5棟	±0棟

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,929円	-89円	21,195円	+434円	24,841円	+457円
空室棟数	169棟	-39棟	62棟	-4棟	17棟	±0棟

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,831円	+146円	22,616円	-208円	40,233円	+346円
空室棟数	6棟	+1棟	8棟	+1棟	7棟	±0棟

中央区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

23,000円～38,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～21,000円

③三越前エリア

15,500～21,500円

①銀座エリア

24,500円～31,500円

⑤茅場町・築地エリア

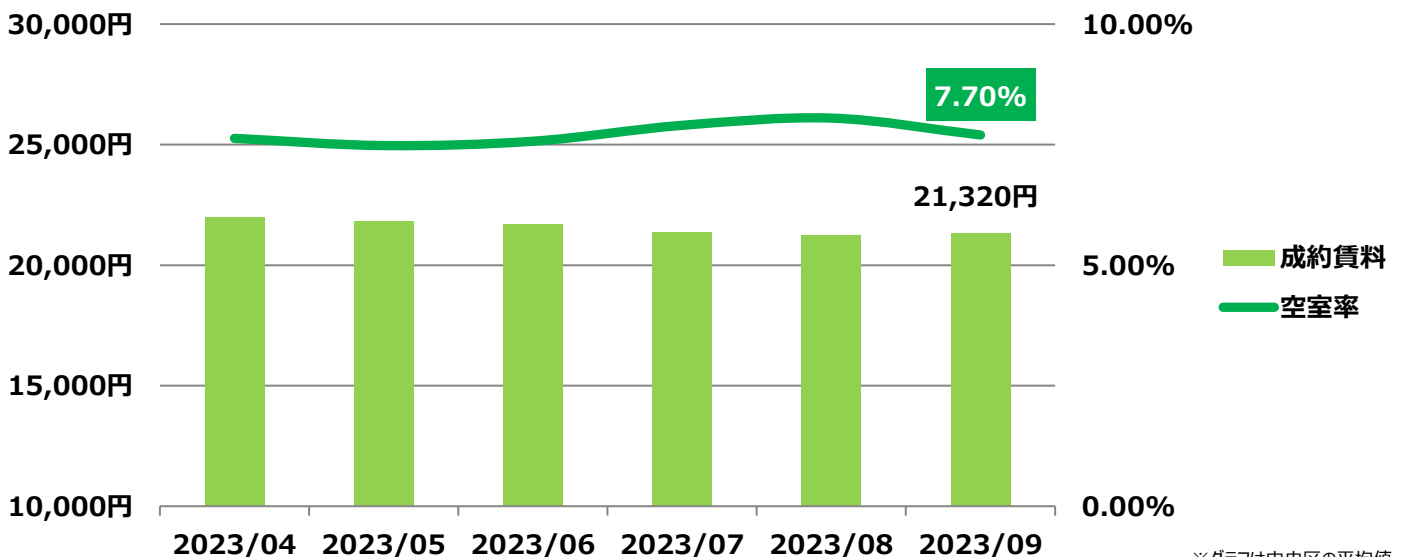
16,000円～21,500円

⑥勝どき・晴海エリア

14,000円～18,500円

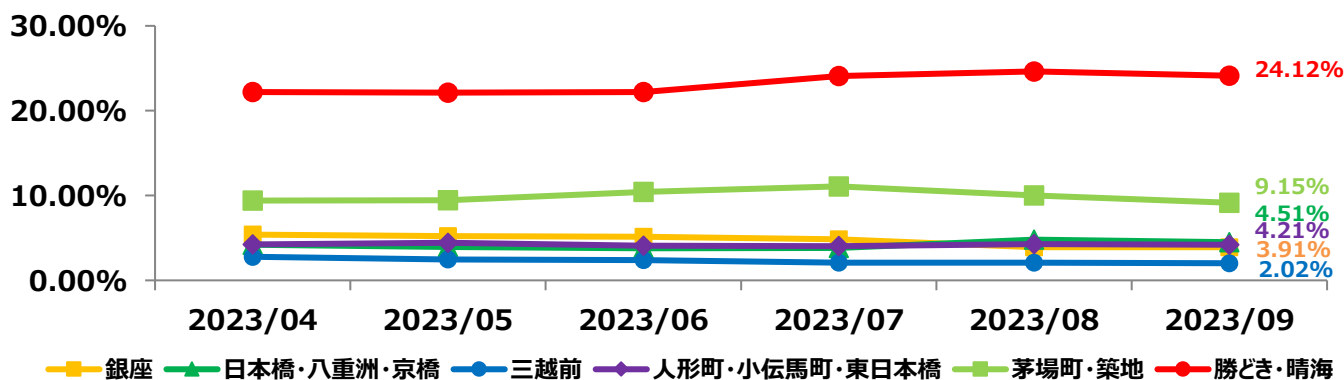
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは中央区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①銀座エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	25,931円	+940円	24,702円	±0円	31,400円	-1,400円
空室棟数	88棟	-20棟	20棟	±0棟	4棟	±0棟

②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	23,027円	+89円	29,741円	-251円	38,686円	+145円
空室棟数	58棟	-14棟	15棟	-4棟	14棟	±0棟

③三越前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,692円	+1,087円	21,406円	-200円	15,333円	±0円
空室棟数	20棟	-3棟	15棟	+1棟	2棟	±0棟

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,071円	-104円	18,048円	+358円	21,235円	±0円
空室棟数	100棟	-22棟	38棟	-2棟	2棟	±0棟

⑤茅場町・築地エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,996円	+331円	19,093円	+424円	21,289円	+51円
空室棟数	166棟	-20棟	47棟	-2棟	12棟	±0棟

⑥勝どき・晴海エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	対象物件なし		13,950円	-133円	18,259円	-68円
空室棟数	対象物件なし		4棟	+1棟	11棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

③赤坂・青山・六本木エリア

20,000円～34,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,500円～31,000円

②浜松町・田町エリア

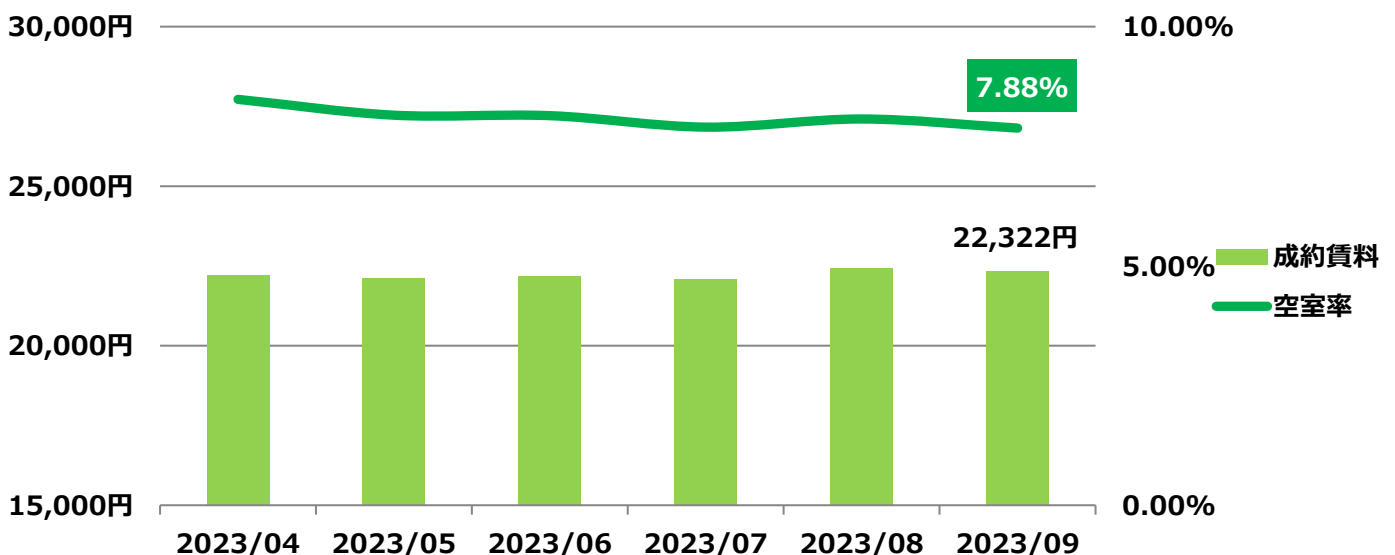
18,000円～25,000円

④品川駅前エリア

16,000円～36,000円

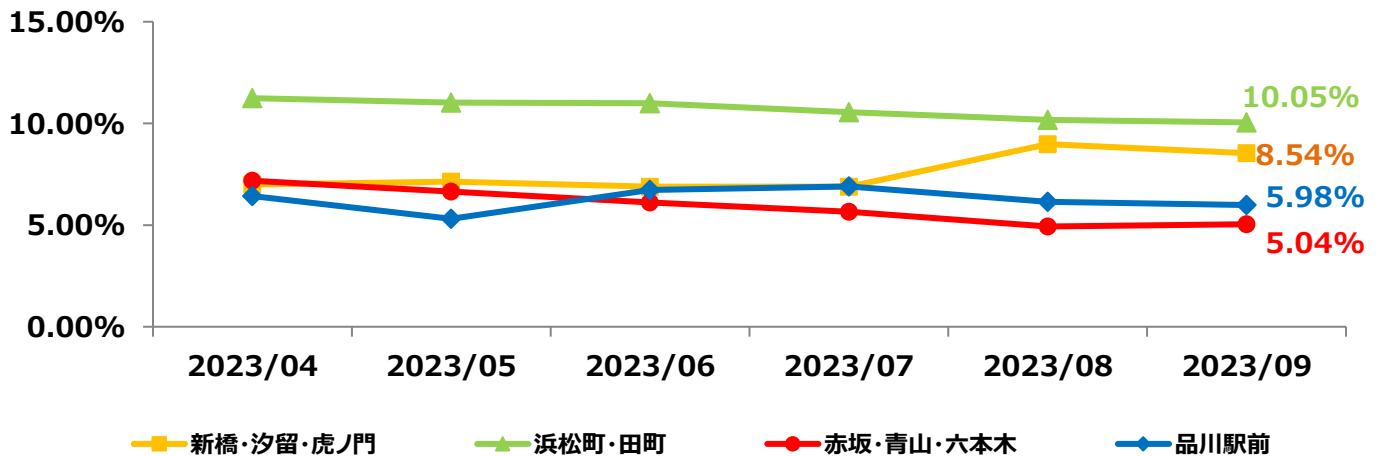
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは港区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,390円	+474円	23,610円	-394円	30,924円	-3,090円
空室棟数	124棟	-41棟	61棟	-7棟	29棟	+1棟

②浜松町・田町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,770円	+573円	17,934円	+132円	24,768円	+487円
空室棟数	123棟	-27棟	53棟	-3棟	32棟	-4棟

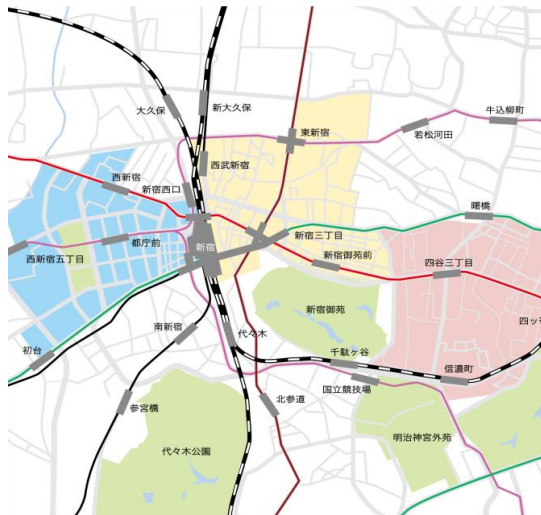
③赤坂・青山・六本木エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,062円	+139円	27,172円	+719円	33,955円	+620円
空室棟数	168棟	-40棟	48棟	-2棟	30棟	-1棟

④品川駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	21,923円	+791円	15,842円	-908円	35,765円	+19円
空室棟数	11棟	-3棟	11棟	+2棟	9棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①西新宿・初台・笹塚エリア

19,500円～30,000円

②新宿東口エリア

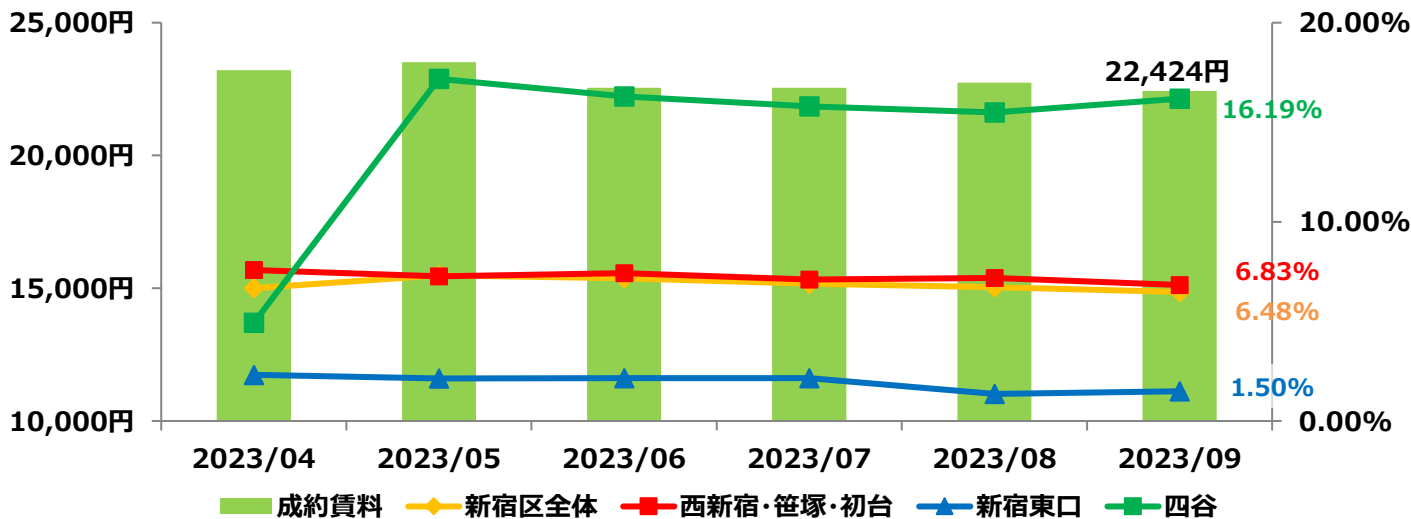
20,000円～40,000円

③四谷エリア

17,000円～35,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①西新宿・初台・笹塚エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,707円	+72円	24,272円	-546円	29,775円	+805円
空室棟数	63棟	-24棟	33棟	-4棟	29棟	-3棟

②新宿東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,134円	+558円	30,937円	+937円	40,000円	±0円
空室棟数	42棟	-8棟	10棟	-1棟	1棟	±0棟

③四谷エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,249円	-958円	17,800円	-1,600円	35,000円	+0円
空室棟数	26棟	-10棟	10棟	+2棟	1棟	±0棟

渋谷区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①渋谷・原宿エリア

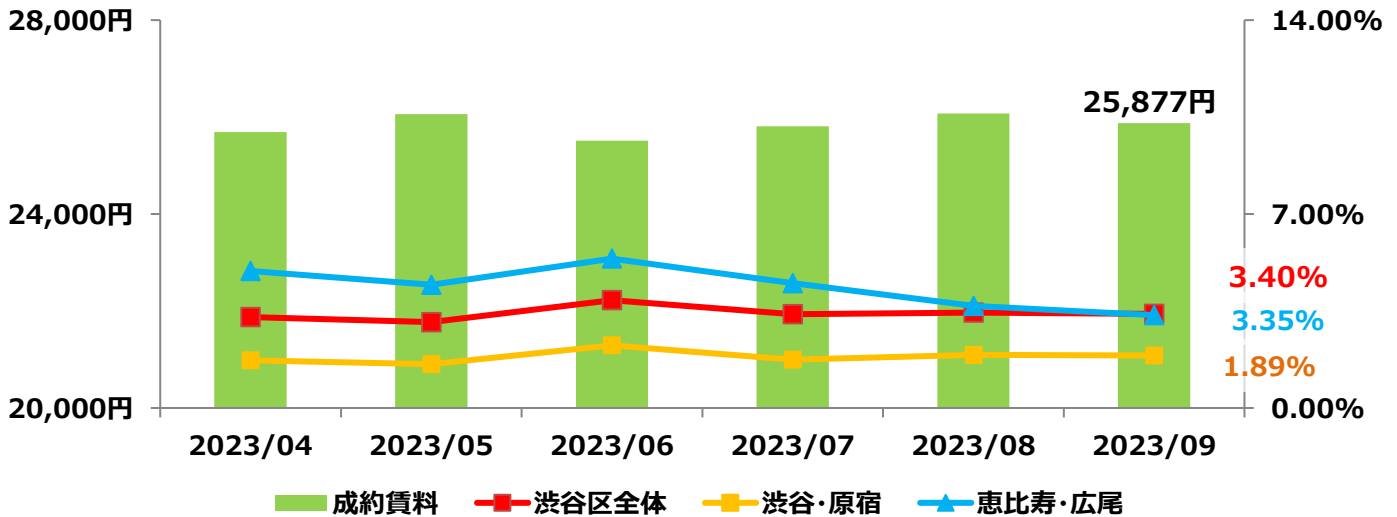
25,500円～31,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,000円～30,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①渋谷・原宿エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	25,436円	+492円	28,244円	-255円	31,188円	+394円
空室棟数	108棟	-31棟	38棟	-6棟	6棟	±0棟

②恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,780円	-1,211円	25,083円	+335円	29,778円	-322円
空室棟数	30棟	-13棟	6棟	±0棟	2棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①大崎エリア

18,500円～26,000円

②五反田エリア

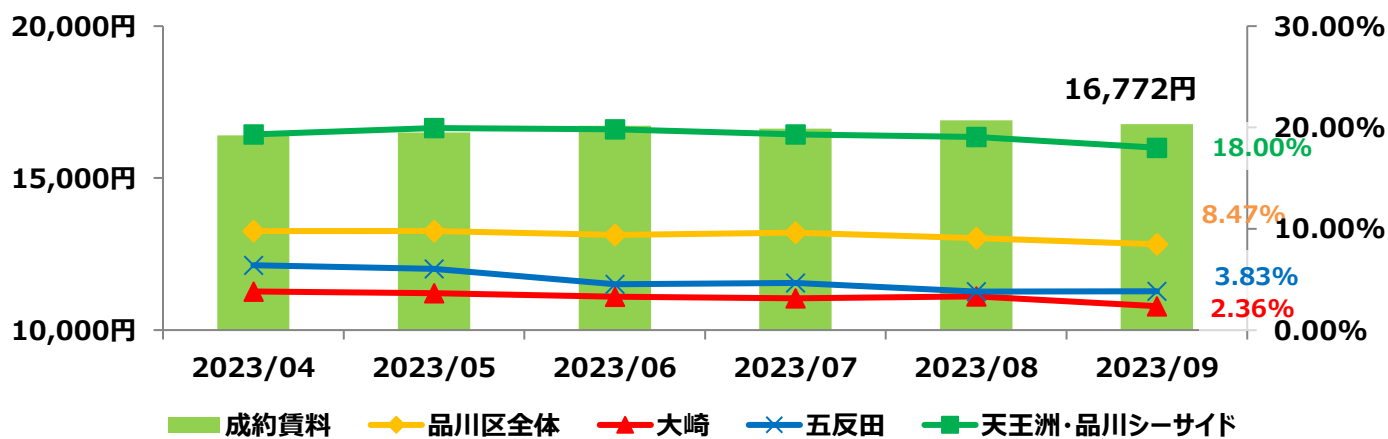
11,000円～22,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

15,000円～17,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①大崎エリア

	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	対象物件なし	18,333円 -1,031円	26,047円 +1,138円
空室棟数	対象物件なし	3棟 ±0棟	6棟 +1棟

②五反田エリア

	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	21,759円 +2,712円	18,479円 -60円	10,750円 +107円
空室棟数	25棟 +1棟	21棟 -2棟	3棟 ±0棟

③天王洲・品川シーサイドエリア

	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	17,000円 ±0円	14,941円 +560円	15,233円 -229円
空室棟数	1棟 ±0棟	4棟 ±0棟	12棟 -2棟

江東区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①豊洲エリア

19,000円

②亀戸・錦糸町エリア

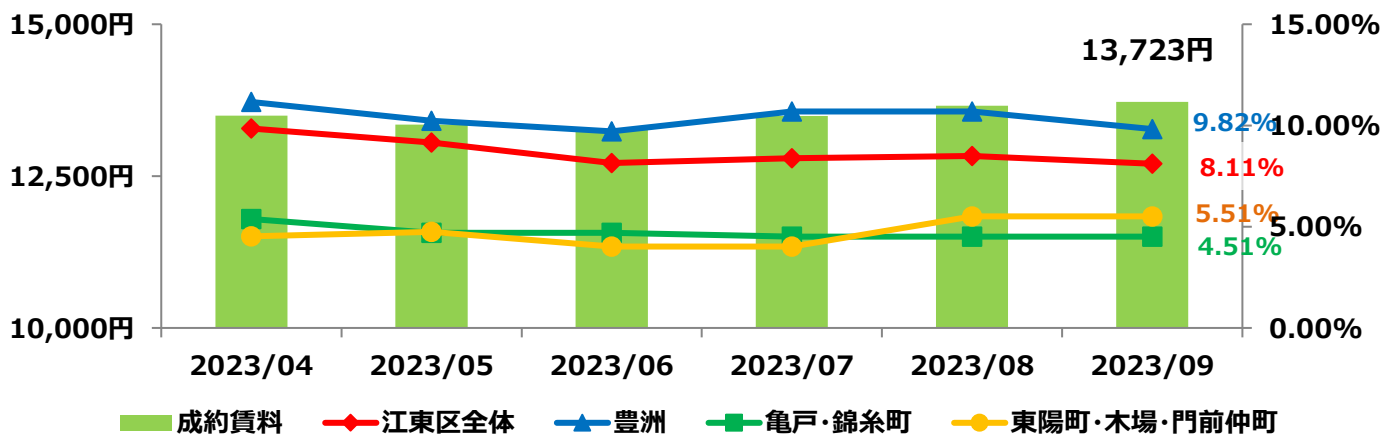
11,000円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000円～15,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①豊洲エリア

	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	対象物件なし	対象物件なし	18,867円	+34円
空室棟数			5棟	±0棟

②亀戸・錦糸町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,796円	-685円	14,429円	±0円	17,556円	±0円
空室棟数	6棟	+1棟	8棟	±0棟	3棟	±0棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,102円	-316円	14,130円	+62円	14,833円	-278円
空室棟数	4棟	-1棟	14棟	±0棟	6棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①池袋エリア

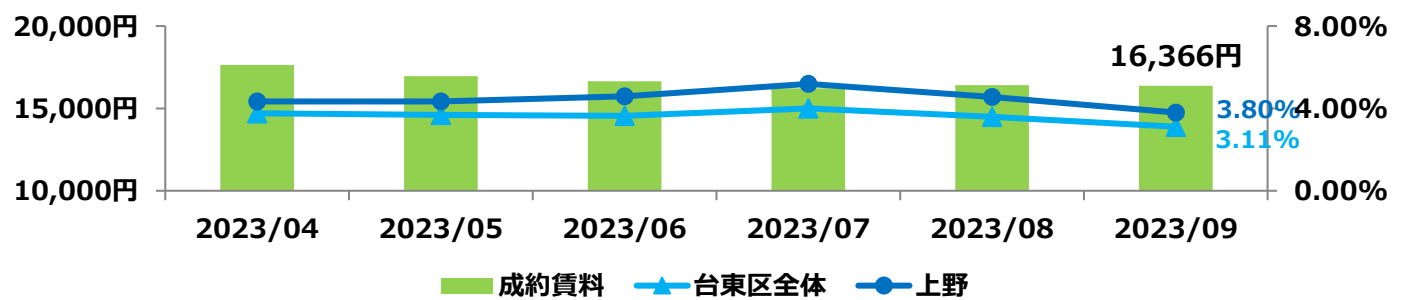
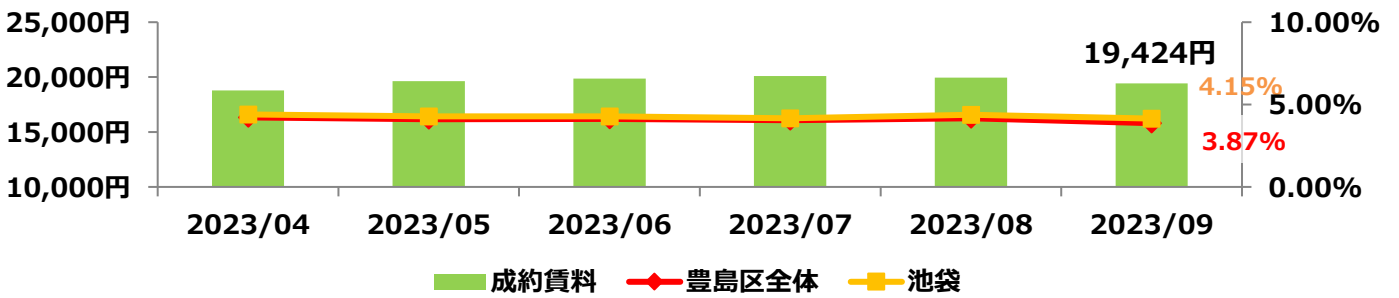
20,000円～24,500円

②上野エリア

14,000円～25,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①池袋エリア

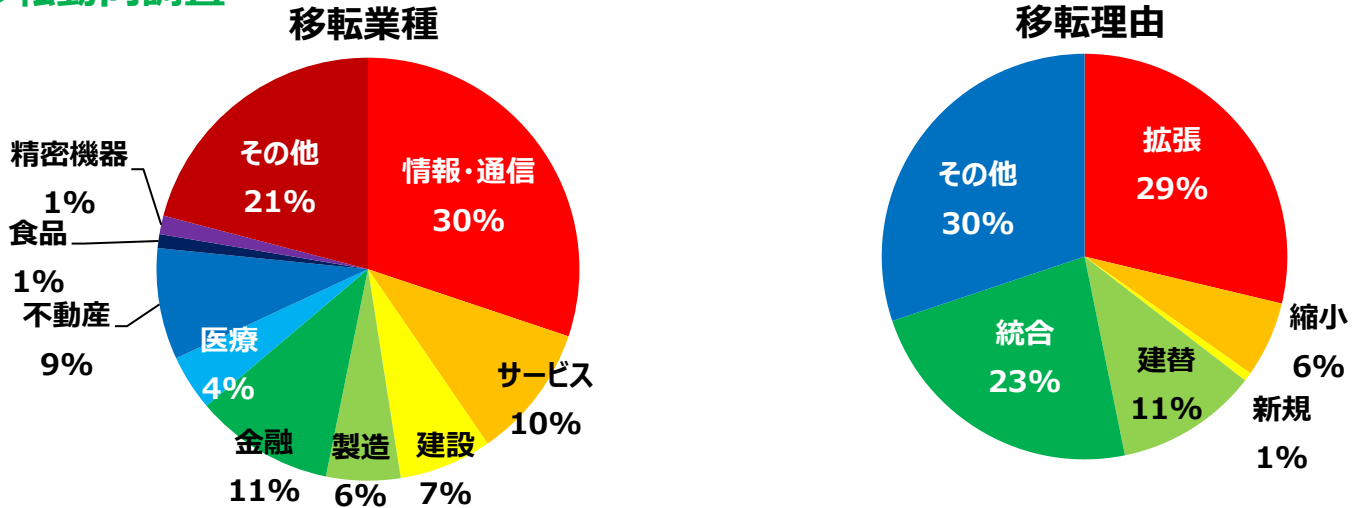
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,873円	+2,986円	20,090円	-316円	24,370円	+332円
空室棟数	28棟	-24棟	19棟	-2棟	8棟	+1棟

②上野エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,079円	+82円	17,617円	+32円	25,000円	-444円
空室棟数	88棟	±0棟	12棟	-1棟	3棟	-1棟

その他調査結果

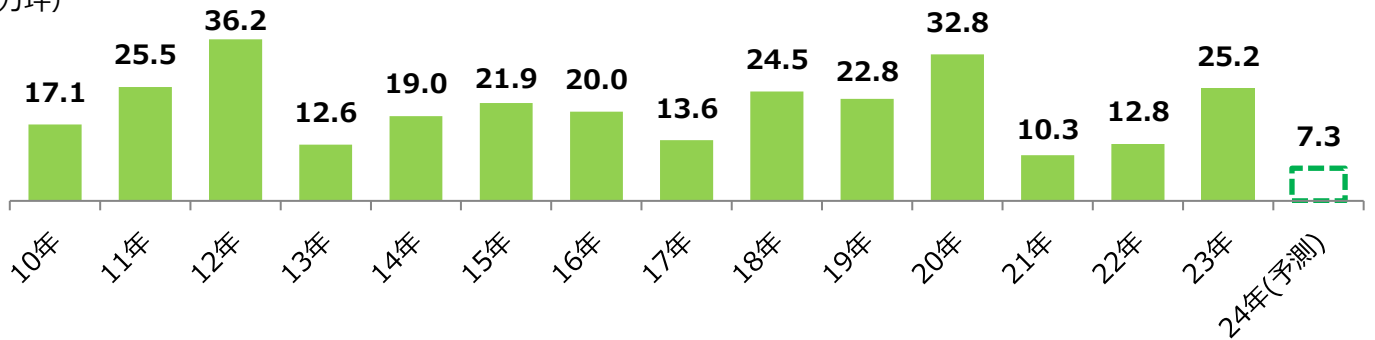
移転動向調査



2022年10月から2023年9月までに収集したテナント移転事例282件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

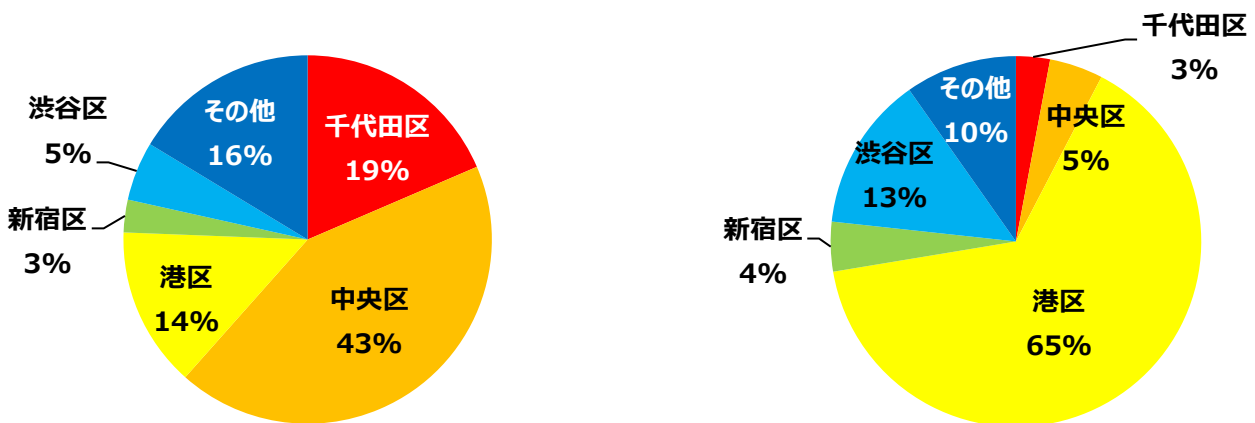
新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)



東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積
 ※共用部分を除いたネット面積

新築ビル供給量 区別 2022年-2023比較



当月竣工の主な大型新築ビル

当月竣工の大型新築ビルはございません。

2023年9月度調査レポート

主要エリア オフィスビル市況調査

名古屋／大阪／福岡／札幌／仙台



BUILDING GROUP
ビルディンググループ

名古屋 Nagoya

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①名古屋駅周辺エリア

12,000円～23,500円

③栄・久屋大通エリア

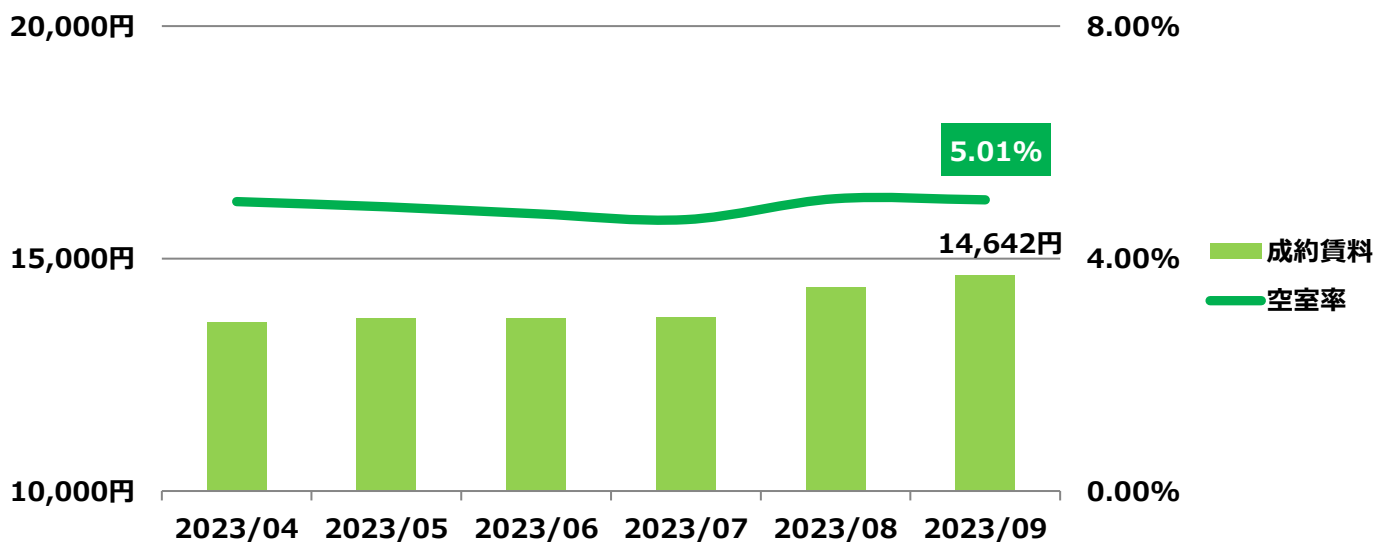
11,000円～15,500円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,500円

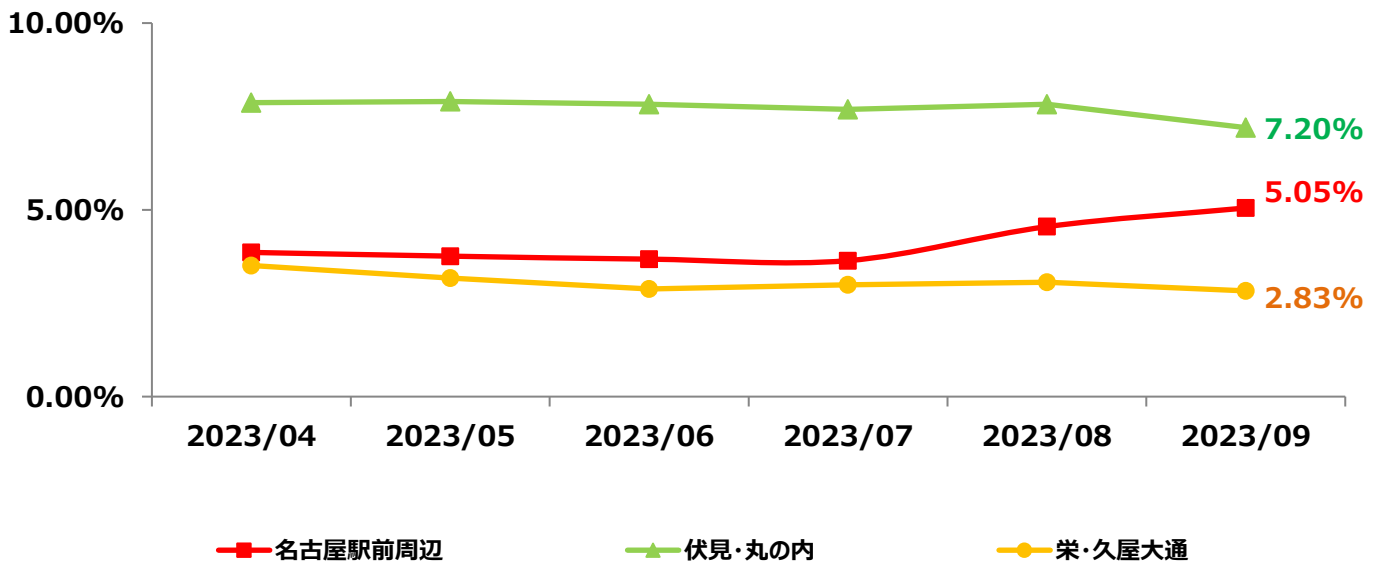
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは名古屋全体の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①名古屋駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,118円	+28円	18,662円	+424円	23,391円	-556円
空室棟数	64棟	+1棟	32棟	+1棟	17棟	-2棟

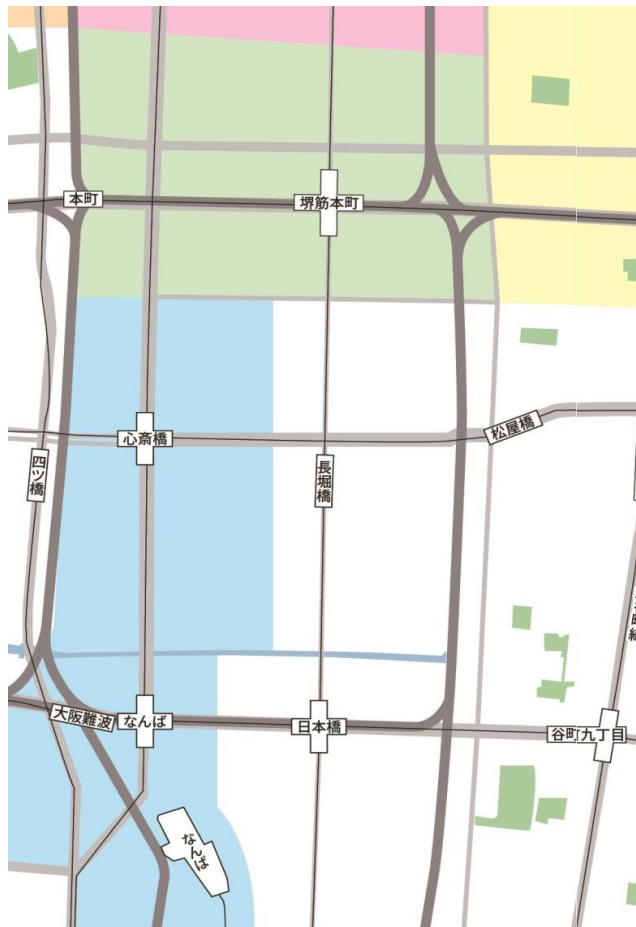
②伏見・丸の内エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,837円	-18円	15,449円	-164円	17,333円	+382円
空室棟数	74棟	+1棟	29棟	-4棟	13棟	-3棟

③栄・久屋大通エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,857円	+0円	13,093円	+236円	15,478円	-263円
空室棟数	56棟	±0棟	34棟	-1棟	11棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①心斎橋・難波エリア

10,500円～23,000円

②淀屋橋・北浜エリア

12,500円～20,000円

③本町・堺筋本町エリア

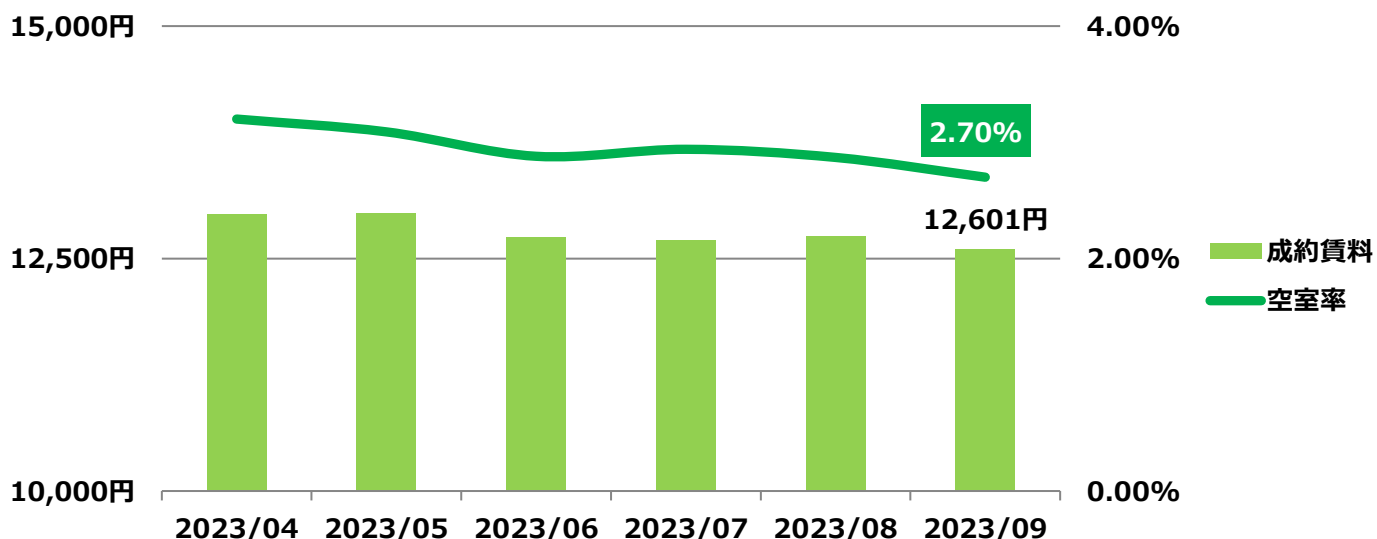
9,500円～14,500円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～17,500円

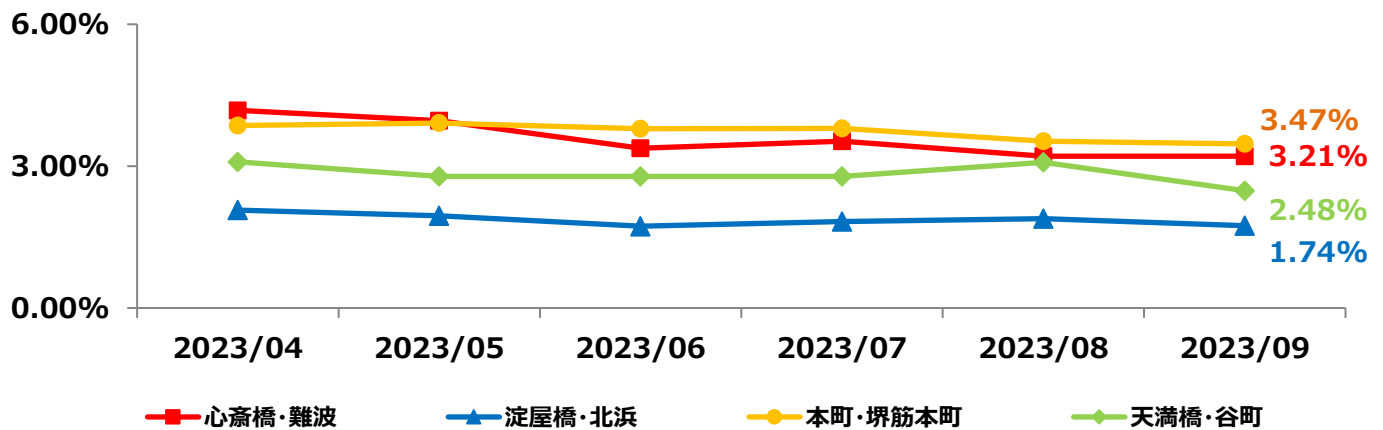
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは中央区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①心斎橋・難波エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,710円	-21円	15,150円	-11円	23,000円	±0円
空室棟数	21棟	±0棟	18棟	±0棟	2棟	±0棟

②淀屋橋・北浜エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,644円	+1,182円	12,685円	-74円	19,917円	+834円
空室棟数	20棟	-3棟	17棟	±0棟	7棟	+1棟

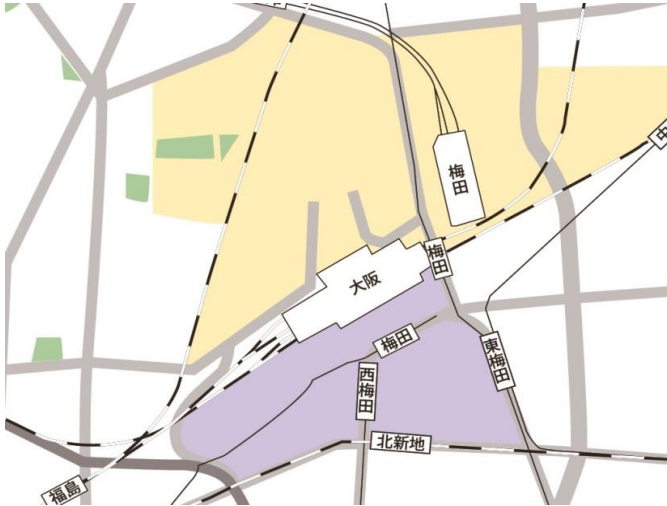
③本町・堺筋本町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,604円	+21円	12,241円	-363円	14,538円	+263円
空室棟数	49棟	±0棟	34棟	±0棟	12棟	-1棟

④天満橋・谷町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,148円	+20円	10,776円	+347円	17,420円	+0円
空室棟数	29棟	±0棟	8棟	±0棟	5棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①北梅田エリア

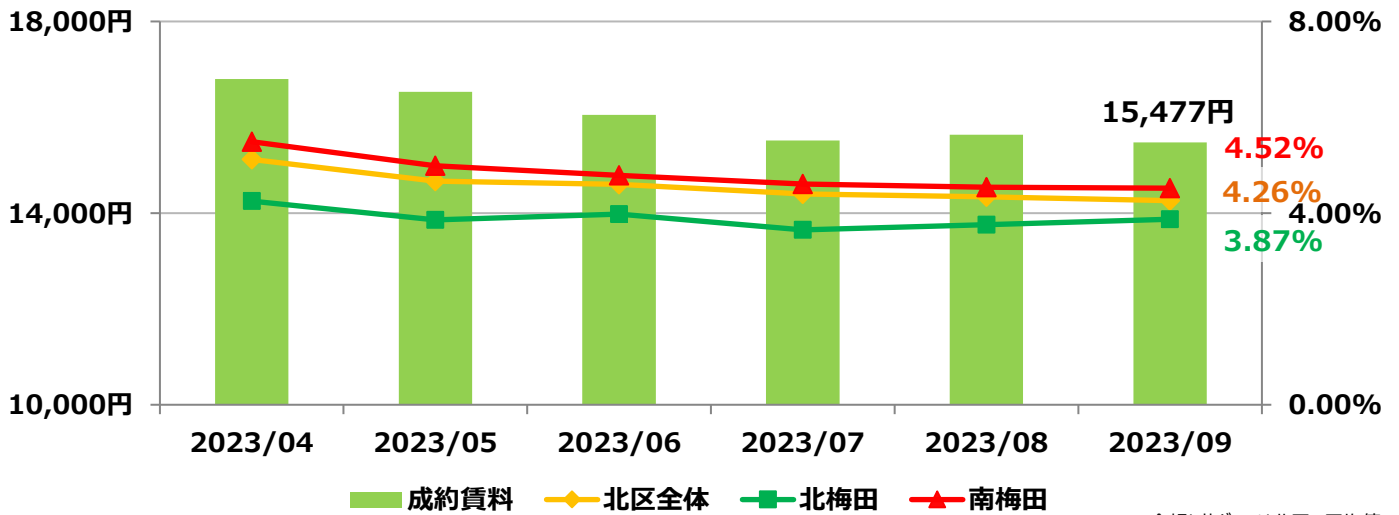
7,500円～22,500円

②南梅田エリア

11,500円～23,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①北梅田エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,410円	+0円	7,502円	±0円	22,471円	-687円
空室棟数	5棟	±0棟	2棟	±0棟	5棟	-2棟

②南梅田エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,441円	+66円	18,369円	-305円	23,259円	+25円
空室棟数	16棟	-1棟	22棟	+2棟	29棟	-1棟

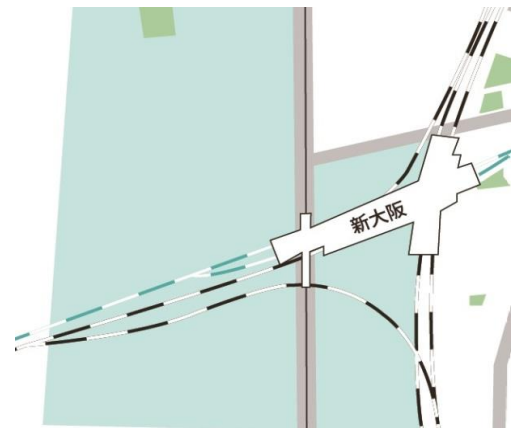
西区・淀川区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①肥後橋エリア

8,000円～17,000円

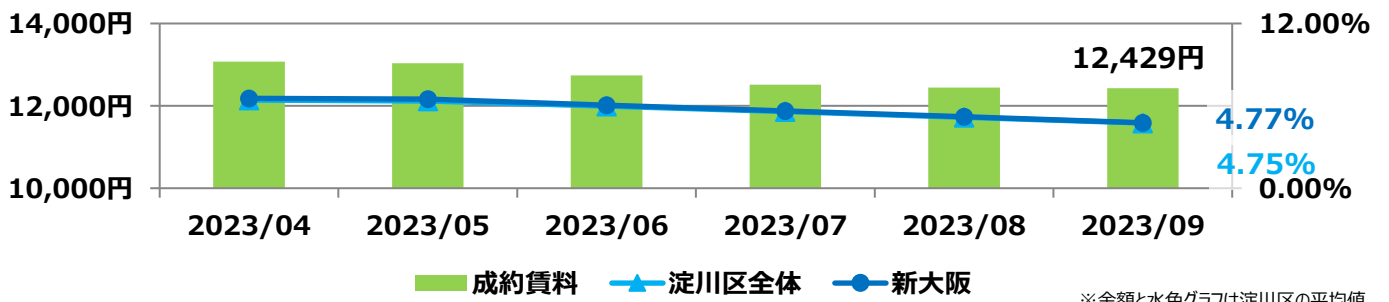
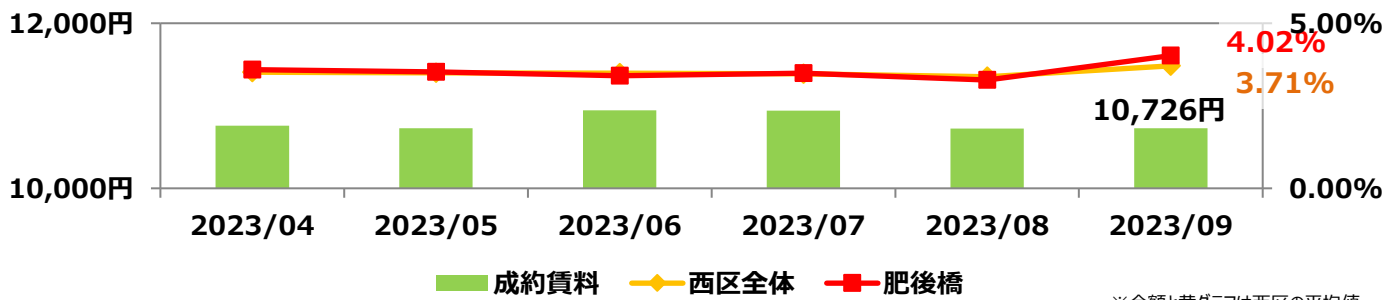


②新大阪エリア

8,000円～18,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

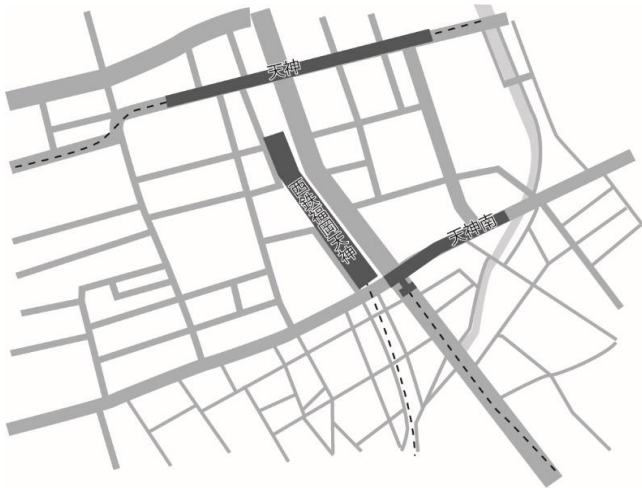
①肥後橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,195円	+11円	11,522円	+198円	17,000円	±0円
空室棟数	17棟	-2棟	13棟	+1棟	1棟	±0棟

②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,995円	-271円	12,451円	-35円	18,125円	-322円
空室棟数	11棟	-1棟	29棟	+2棟	12棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

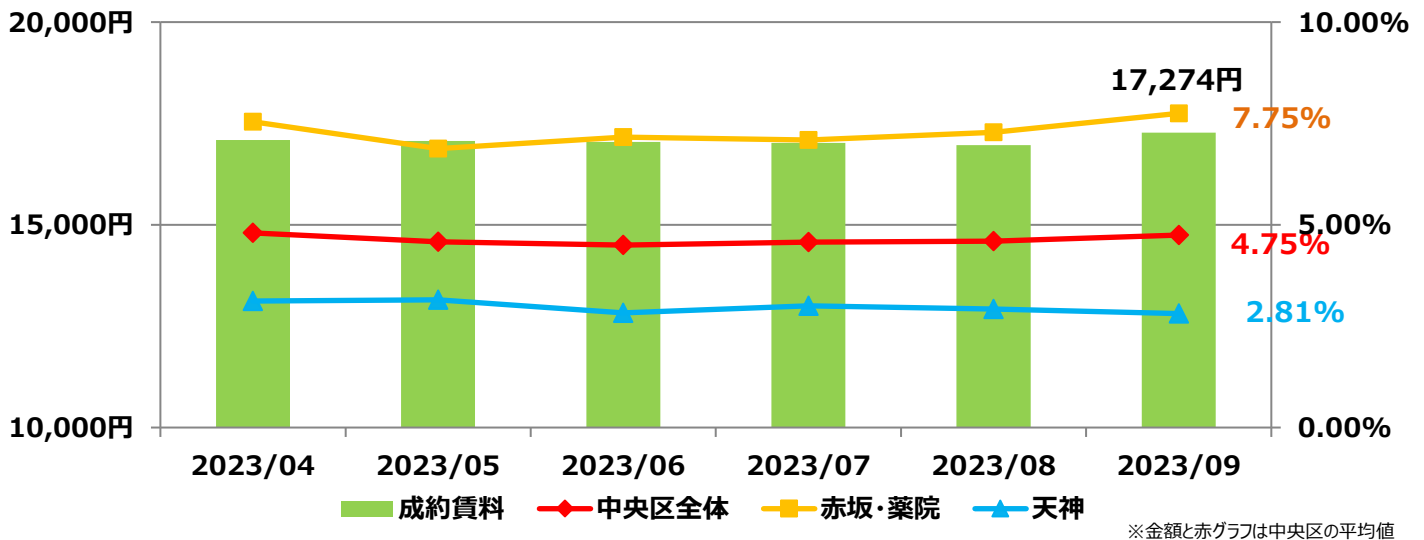
16,500円～24,000円

②天神エリア

16,500円～23,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①赤坂・薬院エリア

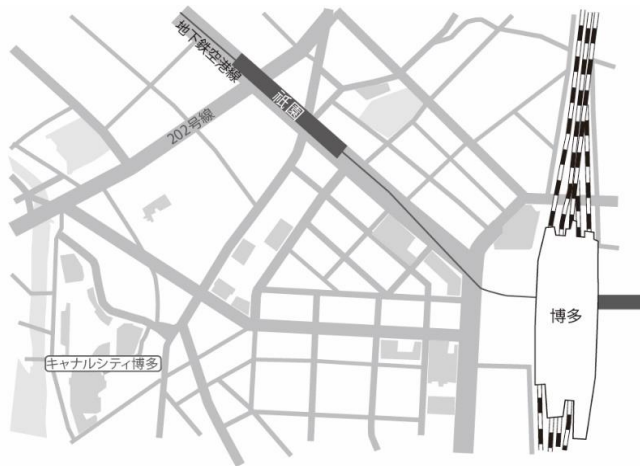
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,515円	+0円	17,533円	+517円	24,115円	-726円
空室棟数	33棟	±0棟	18棟	-3棟	7棟	+1棟

②天神エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,329円	-96円	17,651円	+286円	23,622円	-859円
空室棟数	32棟	+0棟	27棟	-2棟	5棟	±0棟

博多区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 呉服町エリア

13,000円～17,500円

② 博多駅前エリア

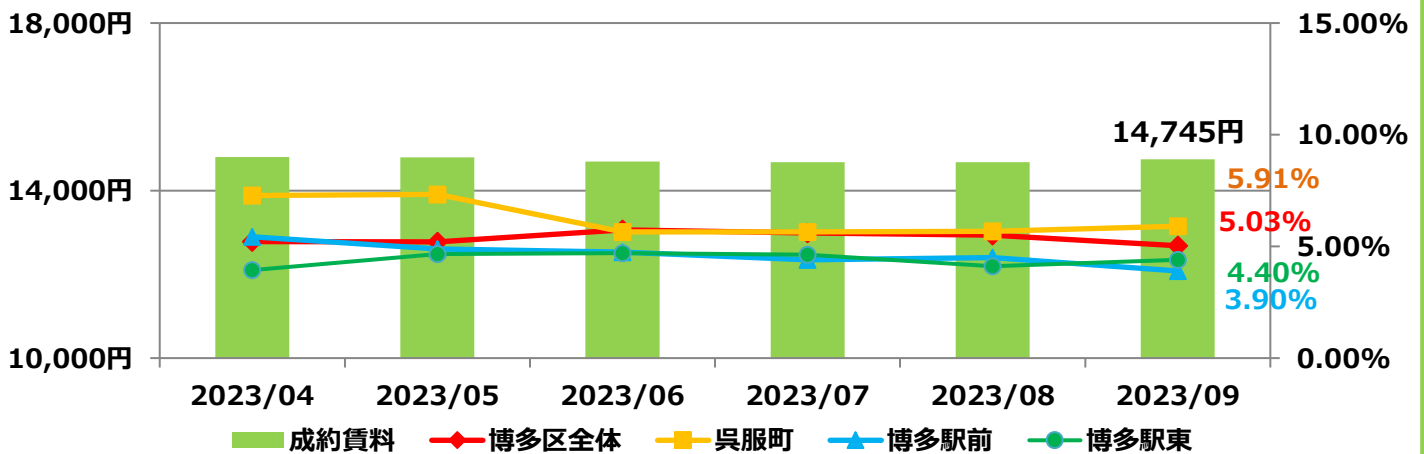
14,500円～15,500円

③ 博多駅東エリア

13,000円～14,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

※金額と赤グラフは博多区の平均値

① 呉服町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,101円	-76円	13,717円	+28円	17,352円	+0円
空室棟数	20棟	+0棟	12棟	+1棟	5棟	±0棟

② 博多駅前エリア

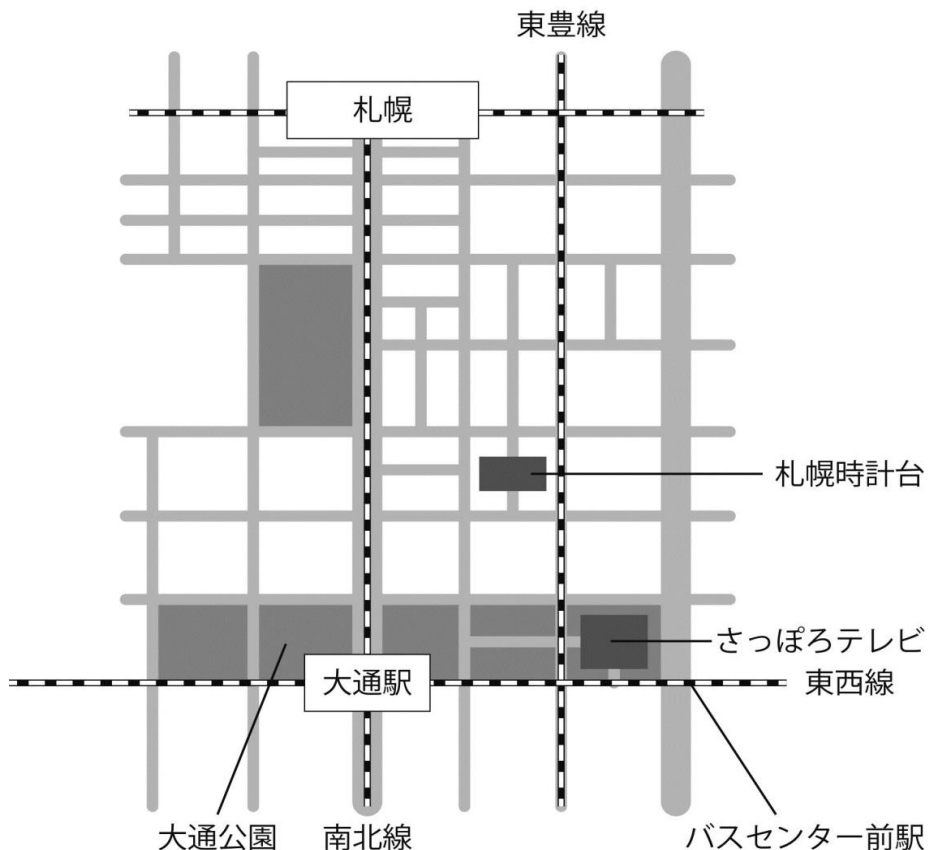
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,348円	+32円	15,417円	+174円	15,483円	+265円
空室棟数	34棟	±0棟	25棟	-2棟	10棟	±0棟

③ 博多駅東エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,168円	+82円	14,419円	+1円	13,000円	±0円
空室棟数	23棟	-1棟	34棟	-1棟	3棟	±0棟

札幌 Sapporo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①札幌駅前通エリア

11,000円～22,000円

③西11丁目エリア

9,500円～12,500円

②大通駅周辺エリア

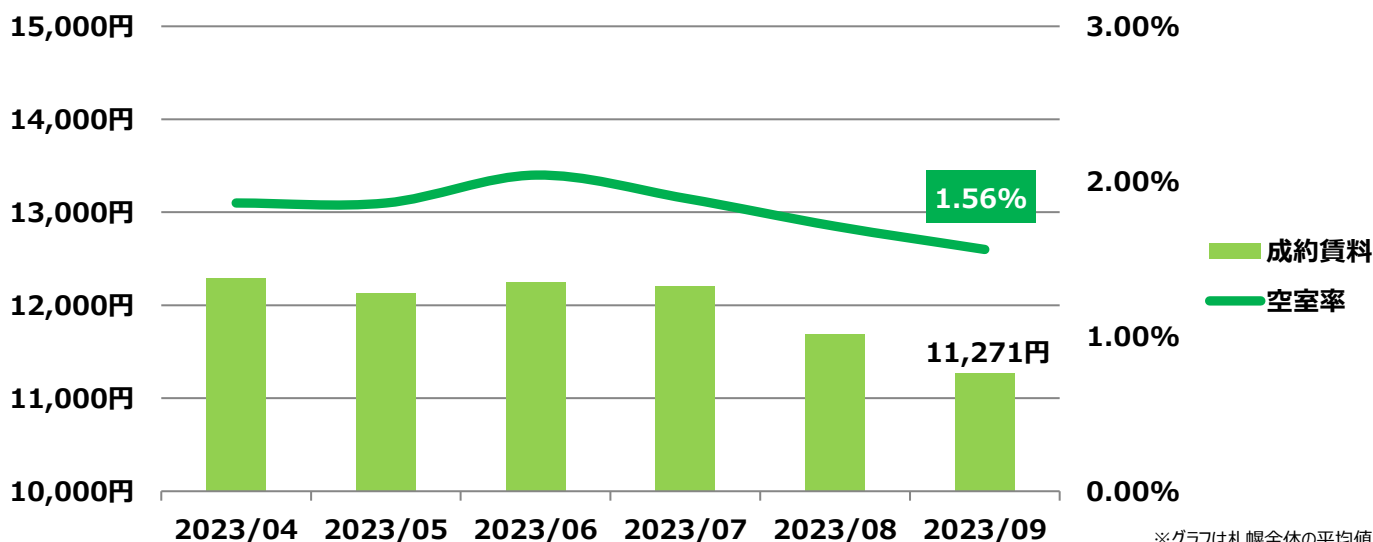
10,500円～33,000円

④札幌駅北口エリア

7,500円～19,500円

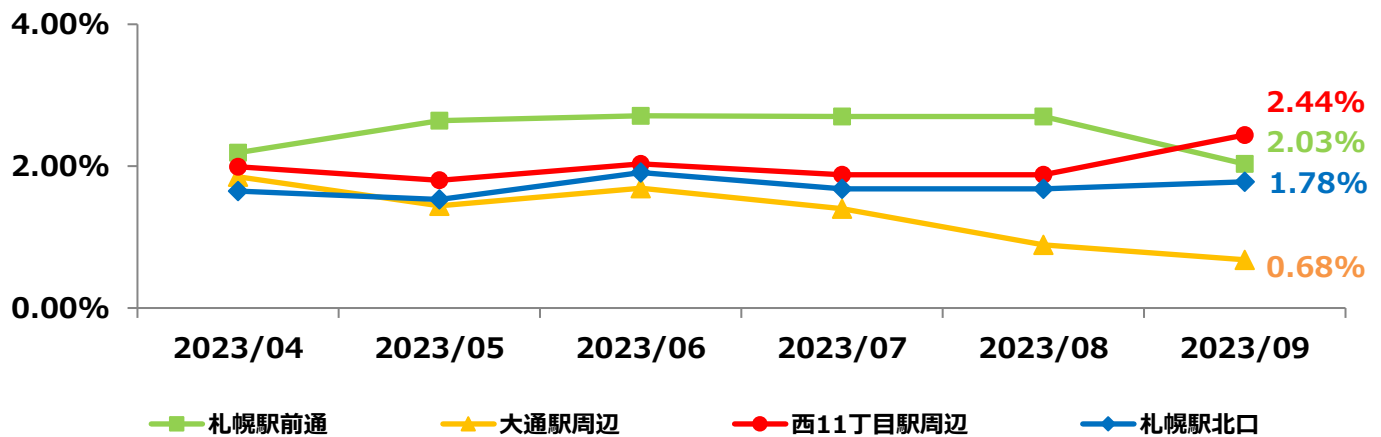
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは札幌全体の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

① 札幌駅前通エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,167円	+0円	16,125円	+725円	22,058円	+562円
空室棟数	3棟	±0棟	8棟	-5棟	5棟	-1棟

② 大通駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,464円	+0円	15,073円	-67円	32,876円	+9,058円
空室棟数	16棟	±0棟	11棟	-1棟	3棟	-2棟

③ 西11丁目エリア

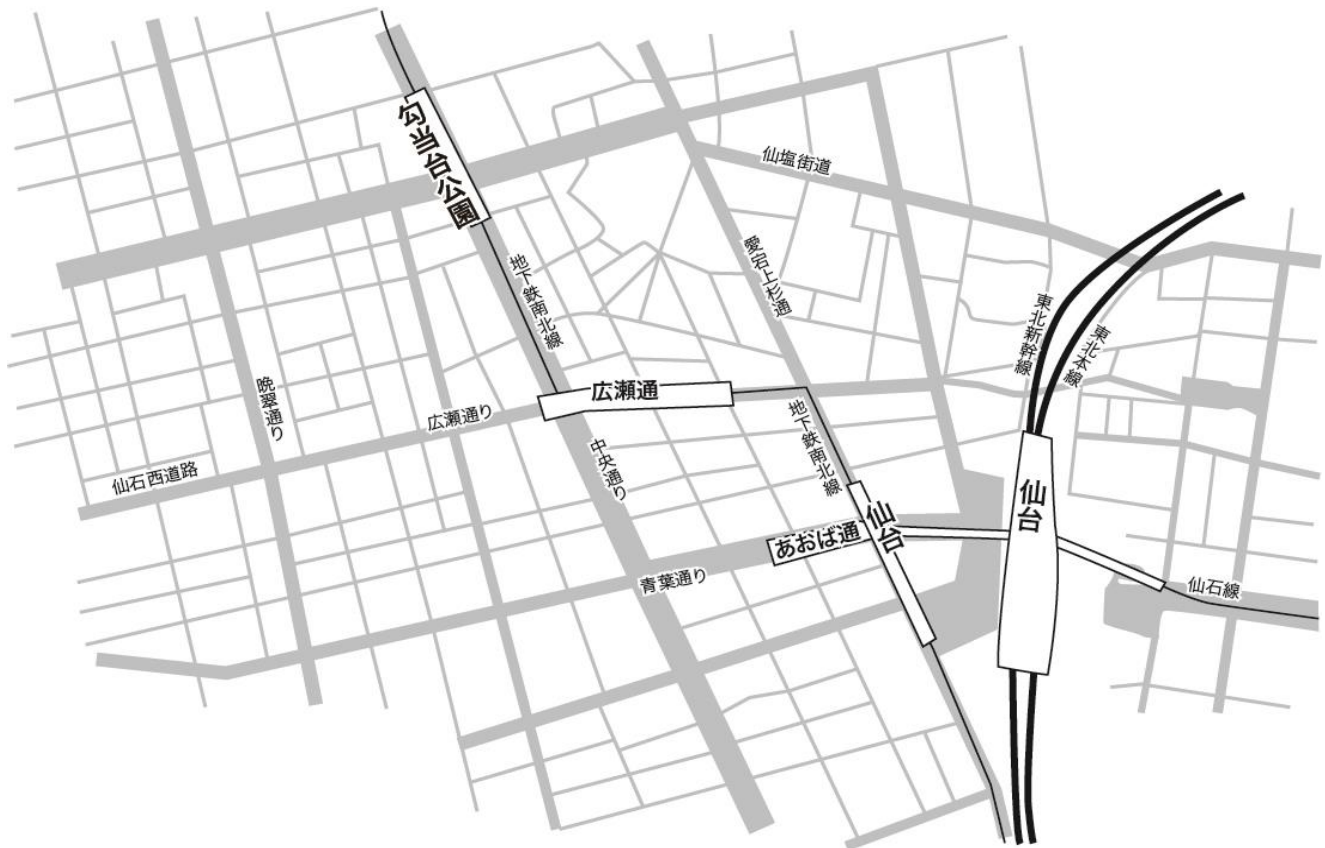
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,749円	-59円	9,633円	-455円	対象物件なし	
空室棟数	13棟	+1棟	12棟	+1棟		

④ 札幌駅北口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,616円	±0円	13,411円	+572円	19,400円	-600円
空室棟数	3棟	±0棟	10棟	+2棟	4棟	+1棟

仙台 Sendai

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

13,500円～15,000円

③ 官公庁周辺エリア

9,500円～12,000円

② 仙台中心部エリア

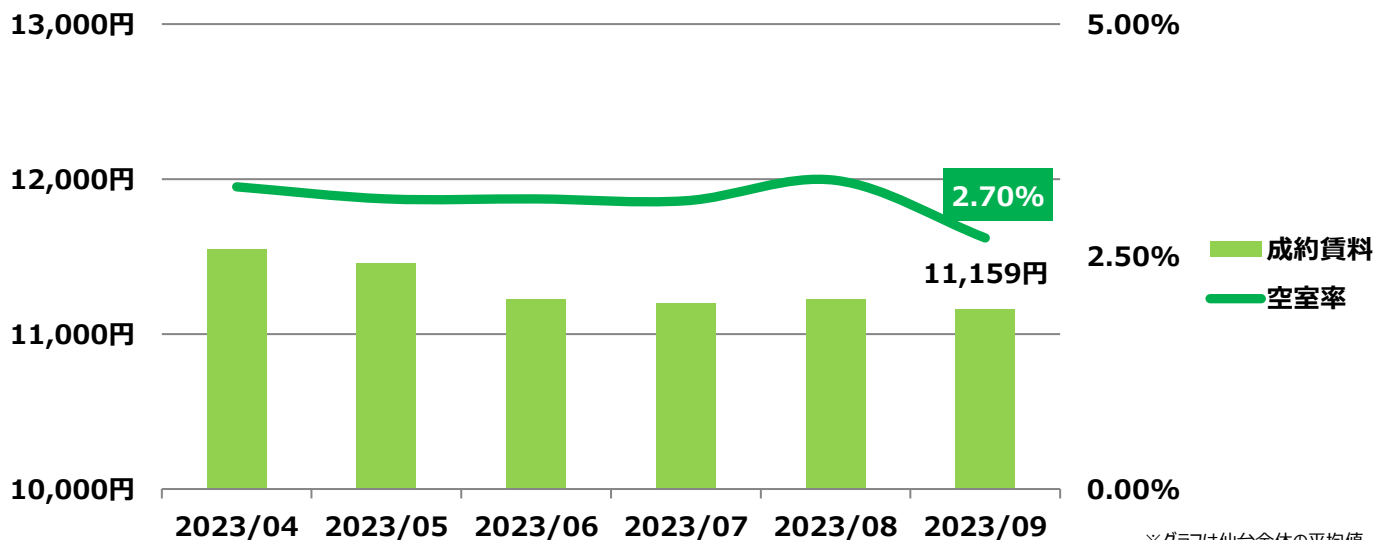
10,000円～14,000円

④ 仙台駅東口エリア

9,500円～13,000円

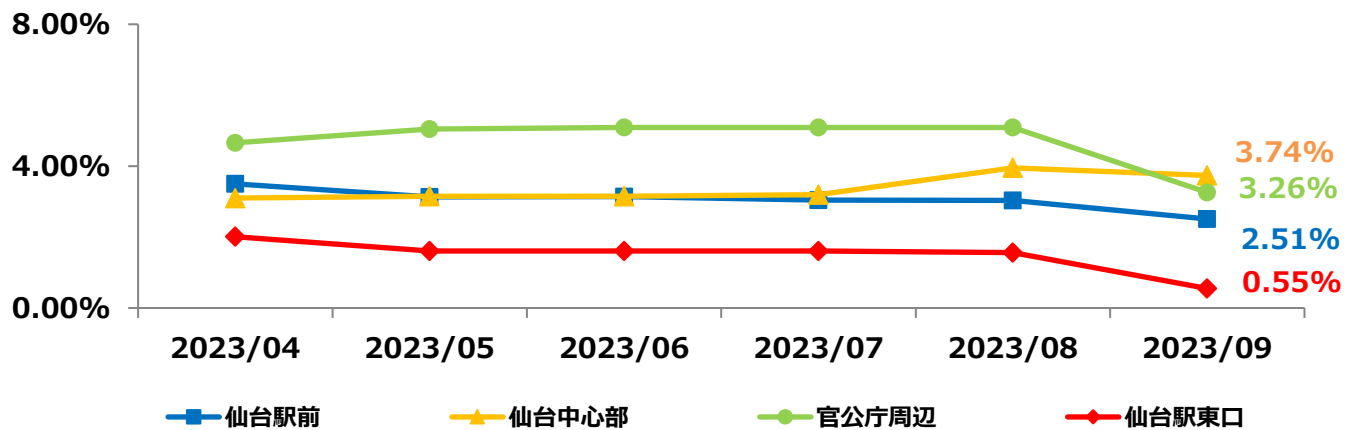
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは仙台全体の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟

※仙台支店閉鎖にともない20~100坪未満のデータ統計は2020年11月をもって終了致しました。

① 仙台駅前エリア

		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		13,743円	-194円	14,829円	+529円
空室棟数		25棟	-1棟	8棟	±0棟

② 仙台中心部エリア

		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		10,220円	-328円	14,167円	+2,220円
空室棟数		18棟	+1棟	5棟	-1棟

③ 官公庁周辺エリア

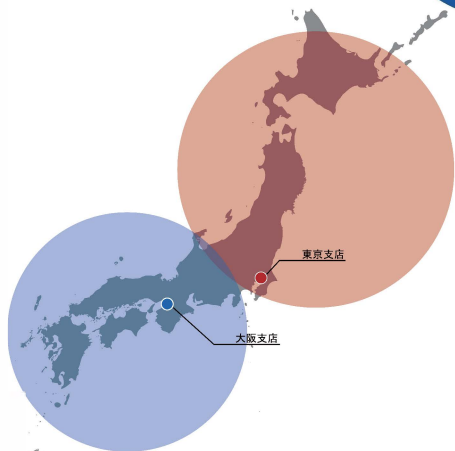
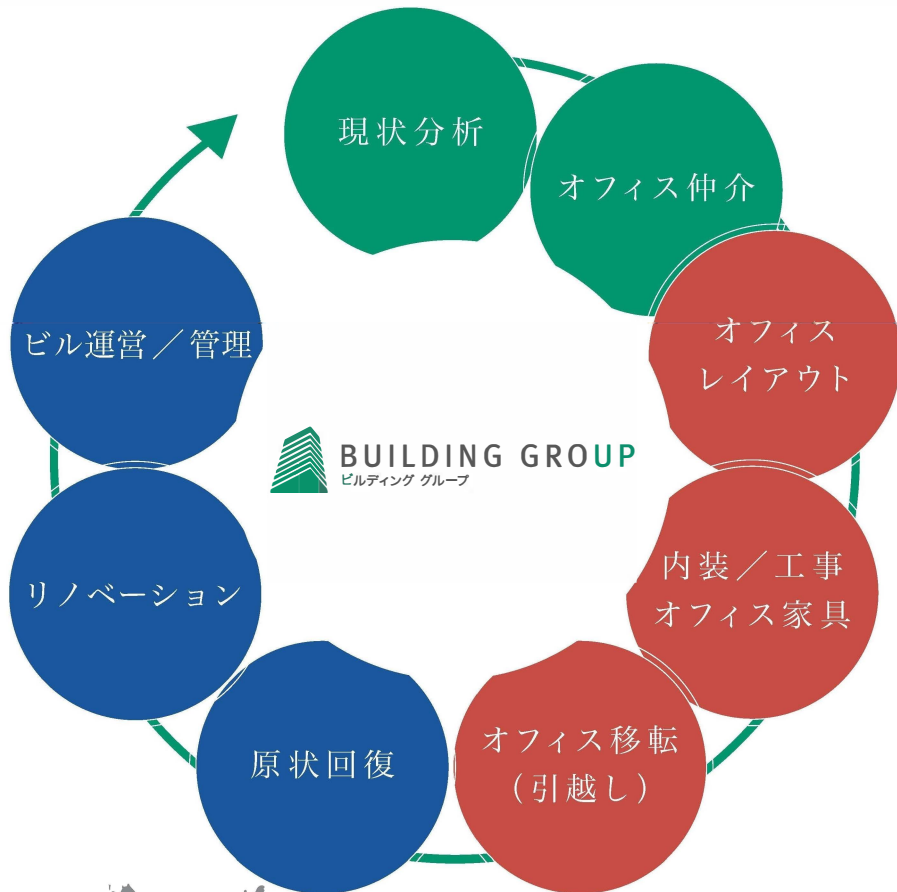
		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		9,595円	+502円	12,000円	-4,000円
空室棟数		12棟	-1棟	1棟	±0棟

④ 仙台駅東口エリア

		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		9,313円	-437円	12,853円	±0円
空室棟数		7棟	-1棟	4棟	±0棟

1983年創業

オフィス環境構築のワンストップサービス



■グループ各社概要

株式会社 ビルディング企画

オフィスビルを中心に店舗・倉庫やショールーム等の事業用物件の賃貸借を全国ネットワークで仲介。

代表取締役 椎葉 政義

主な事業内容 不動産仲介/不動産売買/不動産賃貸

設立 1983年5月7日

資本金 1億円

許認可登録 宅地建物取引免 許:国土交通大臣(9)第3556号

株式会社 企画ビルディング

リニューアル工事、原状回復工事、ビル管理等を柱としたプロパティマネジメント業務や、テナントリーシングコンサルタント業務。

代表取締役 椎葉 政義

主な事業内容 建築一式工事/内装仕上工事/電気工事/塗装工事/防水工事/空調設備工事

/建築物の企画・設計・工事管理/賃貸・管理・コンサルティング

設立 1997年9月17日

資本金 2,000万円

許認可登録 特定建設業:国土交通大臣 許可(特-1、特-2)20981号/一級建築士事務所:東京都知事登録 第57381号

宅地建物取引免 許:東京都知事(4)第86651号

株式会社 オフィス企画

オフィスレイアウトデザイン、オフィス家具販売、内装工事を柱とした、ファシリティマネジメント業務。

代表取締役 椎葉 政義

主な事業内容 オフィスレイアウトデザイン/オフィス家具販売/内装工事/通信、OA機器、各種配線工事

引越し業務/リユース家具販売、買取/オフィス資産管理

設立 2001年1月10日

資本金 2,000万円

許認可登録 特定建設業:国土交通大臣 許可(特-4)第22463号 一級建築士事務所:東京都知事登録 第46606号

古物商許可:東京都公安委員会 第301080207460号

第一種貨物利用運送事業:関白貨 第1225号

株式会社 月刊ビルディング

総合広告代理業務、各種印刷物、情報誌の企画・制作。

代表取締役 椎葉 政義

主な事業内容 媒体雑誌及び賃貸ビル情報誌の出版/広告代理店業務/各種印刷物の作成

設立 1986年4月11日

資本金 2,000万円

■グループ拠点

東京本社

千代田区霞が関三丁目8番1号 虎の門三井ビル6階 TEL 03-6361-9011

大阪支店

大阪市中央区南船場四丁目4番21号 TODA BUILDING 心斎橋13階 TEL 06-6253-1122