

2018年2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



BUILDING GROUP
ビルディング グループ

2018年2月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京主要5区の空室率は7ヶ月連続で3%台で推移
全国主要エリアでも全てのエリアで空室率が改善
大型成約が相次ぎ大都市圏では空室率改善は鈍化傾向か

東京 Tokyo

空室率

3.38%（前月比+0.17ポイント）

推定成約賃料

20,212円（前月比▲20円）

東京主要5区の空室率は3.38%（前月比+0.17%）と上昇。7ヶ月連続3%台で推移しています。推定成約賃料は20,212円（前月比▲20円）で微減しています。新築物件も堅調に成約が続いたため、二次空室の供給増が予想されます。空室率は微増したものの、依然物件が少ない状況が続いており、二次空室に引き合いが集中しています。

名古屋 Nagoya

空室率

3.09%（前月比▲0.42ポイント）

推定成約賃料

10,130円（前月比▲133円）

空室率は3.09%（前月比▲0.42%）と今月も大きく改善しました。中区の成約面積が3ヶ月連続で新規募集を上回り、空室率の改善に繋がっています。立地改善による郊外からの大型移転があり、100坪を越える空室がさらに少なくなっています。また賃料の値上げ交渉を受けているテナントも多く、空室率改善に伴う募集賃料の値上げがさらに加速すると思われます。

大阪 Osaka

空室率

2.79%（前月比▲0.13ポイント）

推定成約賃料

9,651円（前月比▲83円）

大阪主要エリアの空室率は2.79%（前月比▲0.13%）と改善し、特に西区と中央区で大きく改善しました。推定成約賃料は横ばい傾向です。今年竣工予定の物件も、8割以上の成約が見込まれている状況です。大型空室が減っている状況下で、大幅な空室率改善にはなり難くなっているものの、今後も緩やかながらも空室率は改善傾向にあると思われます。

※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。



福岡

Fukuoka

空室率

1.86%（前月比▲0.20ポイント）

推定成約賃料

11,131円（前月比+546円）

福岡主要エリアは、空室率が1.88%（前月比▲0.2%）と改善しました。平均推定成約賃料も11,131円（前月比+546円）と上昇しており、引き続き募集賃料の上昇傾向が伺えます。新規募集1,977坪に対し、成約面積が2,945坪と成約面積が新規募集を上回っており、空室率の改善に繋がっています。今後、建替予定のビルからの移転もある為、空室率の改善が続くと思われます。また賃料も上昇傾向の為、賃貸人優位な状況が続く見通しです。

札幌

Sapporo

空室率

1.81%（前月比▲0.19ポイント）

推定成約賃料

8,069円（前月比▲203円）

札幌市主要エリアの空室率は1.81%（前月比▲0.19ポイント）と6ヶ月連続で改善しました。これまで2%台で推移していた空室率は1%台に移行し、今後さらに募集賃料の値上げや入居テナントへの賃上げ傾向が強まると予想されます。また中心部で建替を予定しているビルもあり、空室率はさらに改善傾向にあると考えられます。

仙台

Sendai

空室率

5.49%（前月比▲0.23ポイント）

推定成約賃料

9,230円（前月比+151円）

仙台主要エリアの空室率は5.49%（前月比▲0.23%）と3ヶ月連続で改善しました。コールセンターの新規開設や、仙台エリアへの新規出店が多いことが、空室率の改善に繋がっています。推定成約賃料は、勾当台エリアの大型ビルの新規募集や、募集賃料の改定により上昇しています。取壊ビルからの移転や、新規出店が続くことが予想されるため、空室率は引き続き改善傾向です。

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2018年2月1日から2018年2月28日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,103棟



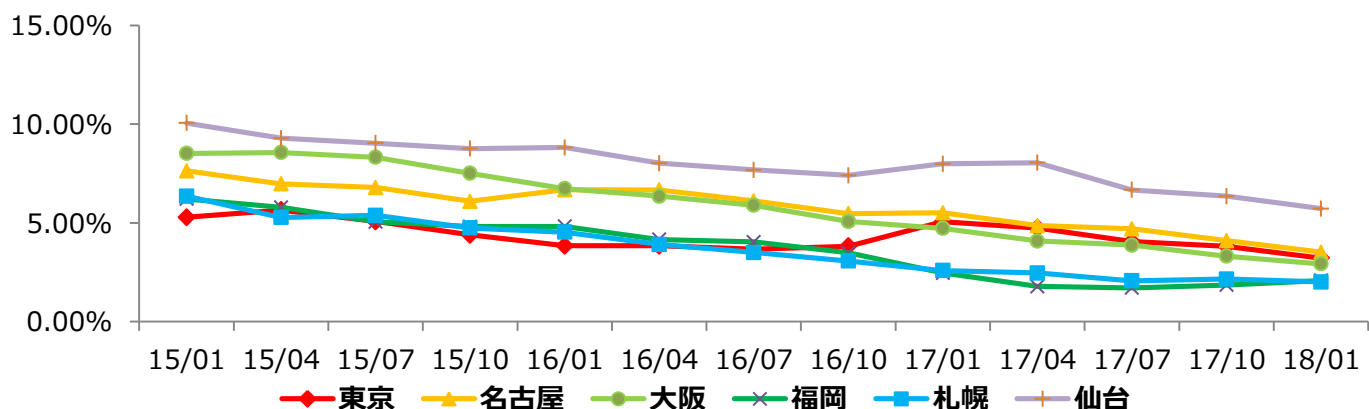
直近13ヶ月 空室率推移

基準階100坪以上の事務所ビル

		17/02	17/03	17/04	17/05	17/06	17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	18/02	前年 同月比
東京	千代田区	4.03%	3.51%	3.67%	3.79%	3.49%	3.28%	3.60%	3.60%	3.41%	3.40%	3.23%	2.85%	3.00%	-1.03%
	中央区	4.51%	6.29%	7.93%	7.98%	7.00%	6.95%	6.89%	7.23%	7.39%	7.28%	6.47%	6.20%	6.21%	+1.70%
	港区	6.76%	6.96%	5.97%	4.67%	4.47%	4.75%	4.11%	3.94%	3.84%	3.82%	3.43%	3.19%	3.37%	-3.39%
	新宿区	2.49%	2.12%	2.10%	2.15%	2.11%	1.85%	1.89%	2.20%	1.84%	1.89%	2.01%	1.84%	1.83%	-0.66%
	渋谷区	2.19%	2.66%	2.29%	2.35%	2.14%	1.90%	2.16%	2.07%	1.65%	1.83%	1.37%	1.19%	1.77%	-0.42%
	平均値	4.60%	4.78%	4.74%	4.39%	4.06%	4.05%	3.87%	3.97%	3.81%	3.79%	3.48%	3.21%	3.38%	-1.22%
	新築	23.70%	24.57%	24.61%	23.08%	22.95%	21.73%	22.62%	24.59%	28.13%	18.98%	11.39%	13.72%	12.25%	-11.45%
	品川区	5.17%	5.51%	5.04%	4.75%	3.86%	3.05%	2.97%	2.60%	1.88%	3.04%	3.30%	3.83%	3.84%	-1.33%
	豊島区	3.37%	3.29%	3.19%	2.83%	3.36%	3.29%	2.89%	2.75%	2.95%	3.46%	2.67%	3.61%	4.26%	+0.89%
	台東区	8.04%	7.38%	7.26%	7.18%	6.67%	4.81%	3.96%	3.77%	3.94%	4.70%	4.22%	3.19%	2.55%	-5.49%
	江東区	7.07%	6.53%	5.57%	5.28%	5.49%	5.61%	4.67%	4.75%	4.38%	5.00%	5.10%	4.73%	5.12%	-1.95%
神奈川	横浜	5.89%	5.78%	6.17%	6.23%	5.35%	5.69%	5.34%	7.72%	7.44%	6.30%	5.68%	6.02%	6.46%	+0.57%
名古屋	名駅	5.36%	6.75%	6.78%	6.12%	5.60%	5.14%	5.05%	4.74%	4.58%	4.56%	4.24%	3.45%	2.92%	-2.44%
	伏見・丸の内	5.33%	3.49%	3.02%	2.99%	3.06%	3.14%	3.62%	3.44%	3.06%	3.21%	3.41%	3.23%	2.67%	-2.66%
	栄・久屋大通	4.85%	4.83%	4.23%	4.78%	4.62%	4.74%	3.99%	4.05%	3.65%	3.58%	3.12%	3.07%	2.86%	-1.99%
	平均値	5.26%	5.06%	4.86%	5.09%	4.86%	4.70%	4.56%	4.37%	4.10%	4.12%	3.92%	3.51%	3.09%	-2.17%
大阪	心斎橋・難波	7.49%	7.58%	6.91%	6.87%	6.77%	6.38%	5.95%	5.69%	5.84%	5.48%	5.22%	0.55%	5.00%	-2.49%
	淀屋橋・北浜	2.93%	3.16%	3.16%	2.78%	2.54%	2.65%	2.18%	2.30%	2.02%	1.60%	2.35%	1.53%	1.50%	-1.43%
	本町・境筋本町	6.62%	6.21%	5.25%	5.86%	5.95%	5.60%	5.85%	6.00%	5.36%	5.36%	5.06%	4.90%	4.40%	-2.22%
	天満橋・谷町	4.88%	4.87%	4.54%	4.24%	4.26%	4.64%	4.50%	3.12%	3.64%	3.81%	3.80%	3.61%	3.00%	-1.88%
	北梅田	1.30%	1.08%	0.87%	0.88%	0.97%	1.10%	0.82%	0.92%	0.39%	0.41%	0.47%	0.91%	0.59%	-0.71%
	南梅田	4.81%	3.95%	4.23%	3.90%	3.53%	3.41%	2.81%	2.79%	2.46%	2.30%	2.13%	1.72%	2.03%	-2.78%
	肥後橋	4.49%	2.68%	3.31%	3.18%	3.51%	3.28%	4.64%	4.65%	4.26%	4.32%	3.99%	4.00%	2.52%	-1.97%
	新大阪	2.31%	2.18%	2.22%	2.43%	3.09%	2.38%	2.55%	2.47%	2.79%	2.65%	2.42%	2.20%	2.15%	-0.16%
	平均値	4.68%	4.31%	4.08%	4.02%	3.99%	3.87%	3.73%	3.50%	3.31%	3.30%	3.20%	2.92%	2.79%	-1.89%
福岡	赤坂・薬院	2.69%	2.52%	1.99%	1.79%	1.31%	1.27%	1.18%	1.28%	1.23%	1.03%	1.14%	1.24%	1.23%	-1.46%
	天神	1.99%	1.68%	1.17%	0.98%	1.23%	1.18%	1.32%	1.12%	1.07%	1.05%	0.98%	2.20%	1.89%	-0.10%
	呉服町	1.13%	0.97%	0.13%	0.45%	0.51%	0.69%	0.69%	0.85%	1.35%	1.21%	1.24%	1.76%	1.62%	+0.49%
	博多駅前	2.13%	1.82%	1.56%	1.55%	1.53%	1.48%	1.40%	1.27%	1.62%	1.78%	1.60%	1.67%	1.75%	-0.38%
	博多駅東	2.79%	2.49%	2.17%	1.95%	2.05%	2.02%	1.97%	2.20%	2.25%	2.19%	2.16%	2.22%	1.80%	-0.99%
	平均値	2.41%	2.21%	1.78%	1.77%	1.76%	1.70%	1.71%	1.73%	1.85%	1.76%	1.67%	2.08%	1.88%	-0.53%
札幌		2.53%	2.35%	2.46%	2.22%	2.16%	2.06%	2.17%	2.17%	2.15%	2.06%	2.05%	2.00%	1.81%	-0.72%
仙台		8.72%	7.99%	8.05%	7.21%	7.03%	6.67%	6.56%	6.61%	6.35%	6.62%	6.07%	5.72%	5.49%	-3.23%

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)

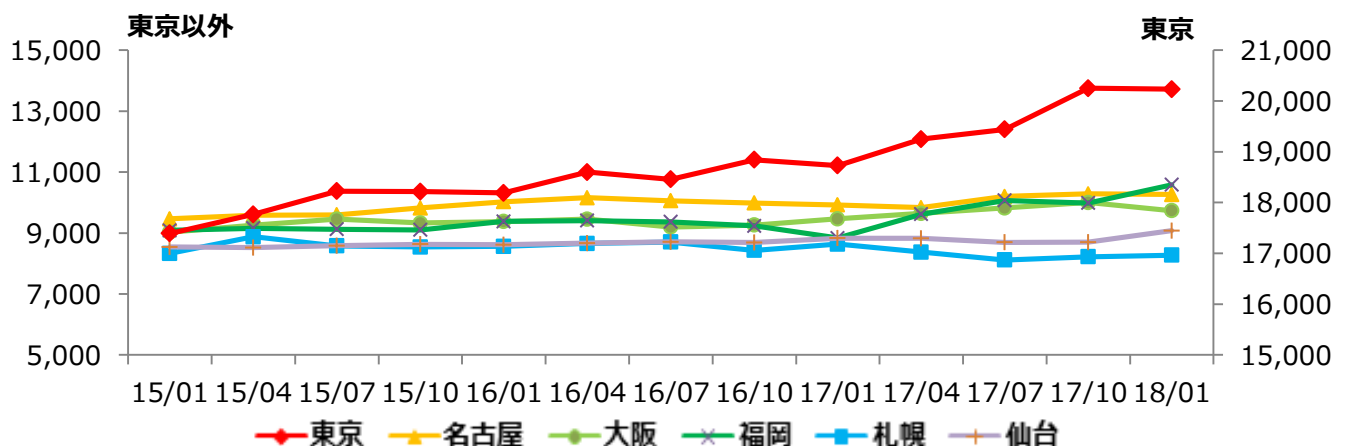
		17/02	17/03	17/04	17/05	17/06	17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	18/2	前年 同月比
東京	千代田区	18,731	18,898	19,302	19,411	19,590	20,183	21,391	21,516	21,439	20,950	21,021	21,577	20,881	+2,150
	中央区	18,554	18,492	18,933	18,911	18,550	18,528	18,811	18,354	18,409	18,512	18,785	18,708	18,884	+330
	港区	18,584	18,857	18,872	19,104	19,593	19,466	19,453	20,534	21,490	21,043	20,888	21,809	22,176	+3,592
	新宿区	17,082	17,104	16,679	17,534	16,674	16,875	17,086	17,850	17,630	17,307	17,158	16,937	16,710	-372
	渋谷区	23,832	23,644	22,777	23,177	22,780	21,795	21,709	21,941	21,642	21,803	22,059	20,784	20,955	-2,877
	平均値	19,036	19,233	19,248	19,415	19,304	19,441	19,797	20,039	20,249	20,076	20,107	20,232	20,212	+1,176
	新築平均値	36,709	38,211	39,358	38,782	38,755	39,657	27,015	28,029	27,890	27,665	26,470	27,385	27,403	-9,306
	品川区	14,637	14,629	14,787	15,000	15,810	15,553	15,476	15,527	14,826	14,532	14,228	14,376	14,209	-428
	豊島区	15,274	14,813	16,353	15,468	16,333	16,217	16,459	15,115	14,960	15,338	14,684	15,823	16,692	+1,418
	台東区	13,969	13,808	13,839	14,157	14,134	13,974	13,446	14,712	15,176	15,078	14,464	14,535	14,329	+360
	江東区	10,615	10,302	10,291	10,521	10,381	10,724	9,923	10,288	10,449	10,581	11,288	11,897	11,830	+1,215
神奈川	横浜	10,900	10,884	10,773	10,803	10,576	10,578	10,710	11,021	11,098	11,129	11,156	10,986	10,873	-27
名古屋	名駅	14,101	13,174	12,710	12,510	13,137	13,691	13,848	13,657	13,055	13,061	12,812	13,322	12,986	-1,115
	伏見・丸の内	9,276	8,900	9,172	9,215	9,735	9,877	10,767	10,770	10,757	10,553	10,763	10,696	10,862	+1,586
	栄・久屋大通	10,672	10,779	10,355	10,263	10,656	10,477	10,188	10,348	10,903	10,964	10,849	10,682	10,441	-231
	平均値	10,072	10,019	9,833	9,655	10,166	10,202	10,107	10,142	10,284	10,237	10,118	10,263	10,130	+58
大阪	心斎橋・難波	10,812	10,892	11,281	11,102	11,071	11,386	12,676	12,735	12,973	12,634	12,509	12,713	10,857	+45
	淀屋橋・北浜	10,106	10,982	10,972	11,002	11,202	11,077	10,943	10,650	10,761	10,930	10,630	10,291	10,278	+172
	本町・境筋本町	9,574	9,518	9,455	9,756	9,643	9,682	9,805	9,679	9,658	9,729	9,805	9,838	9,757	+183
	天満橋・谷町	8,759	8,709	8,751	8,878	8,488	8,369	8,401	8,156	8,453	8,615	8,547	8,512	8,451	-308
	北梅田	11,818	11,733	11,400	11,594	12,326	11,424	11,367	11,967	11,958	11,843	12,925	12,063	12,472	+654
	南梅田	11,888	11,743	11,711	11,122	10,782	11,000	11,386	13,131	12,237	11,812	11,751	11,447	12,669	+781
	肥後橋	8,566	8,850	8,875	9,025	9,167	9,269	8,919	8,932	8,897	9,025	9,145	8,951	9,003	+437
	新大阪	8,875	8,728	8,657	8,717	8,769	9,673	9,796	9,858	8,904	8,869	8,466	8,505	8,347	-528
	平均値	9,552	9,614	9,644	9,655	9,660	9,822	10,034	10,189	10,002	9,917	9,824	9,734	9,651	+99
福岡	赤坂・薬院	9,971	9,859	9,250	9,258	9,768	9,857	9,875	9,886	9,694	9,637	10,300	10,180	10,176	+205
	天神	10,027	10,024	10,906	10,973	11,522	11,557	12,237	12,278	12,432	11,722	11,882	14,643	15,000	+4,973
	呉服町	8,708	9,050	13,000	6,000	9,250	10,000	10,000	9,333	9,889	10,143	9,643	9,722	11,441	+2,733
	博多駅前	9,692	9,735	10,160	16,130	10,455	10,750	10,029	9,929	10,119	10,632	9,878	11,000	11,380	+1,688
	博多駅東	8,687	8,580	8,645	8,306	8,944	9,029	8,912	8,441	8,388	8,611	8,271	7,889	7,837	-850
	平均値	9,421	9,455	9,620	10,563	9,926	10,069	10,123	9,893	9,985	9,842	9,839	10,585	11,131	+1,710
札幌		8,653	8,391	8,372	8,210	8,282	8,117	8,311	8,333	8,223	8,248	8,186	8,272	8,069	-584
仙台		8,786	9,084	8,826	8,646	8,826	8,694	8,737	8,564	8,698	9,480	8,894	9,079	9,230	+444

円/坪あたり (共益費込・税別)

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)



2018年2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

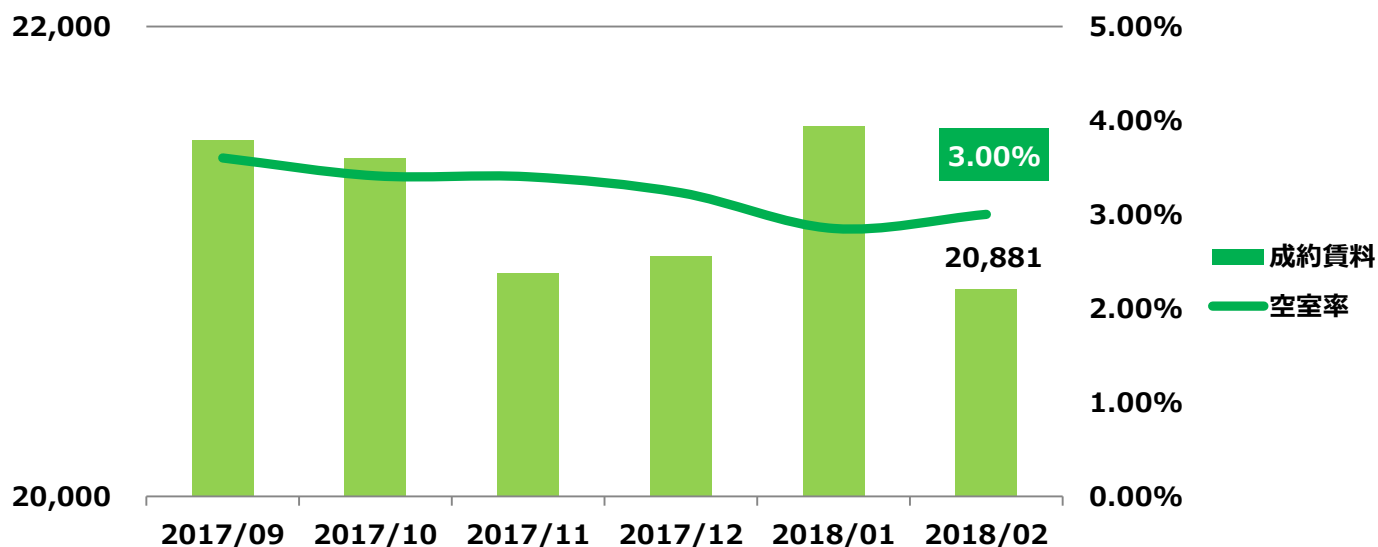


BUILDING GROUP
ビルディンググループ

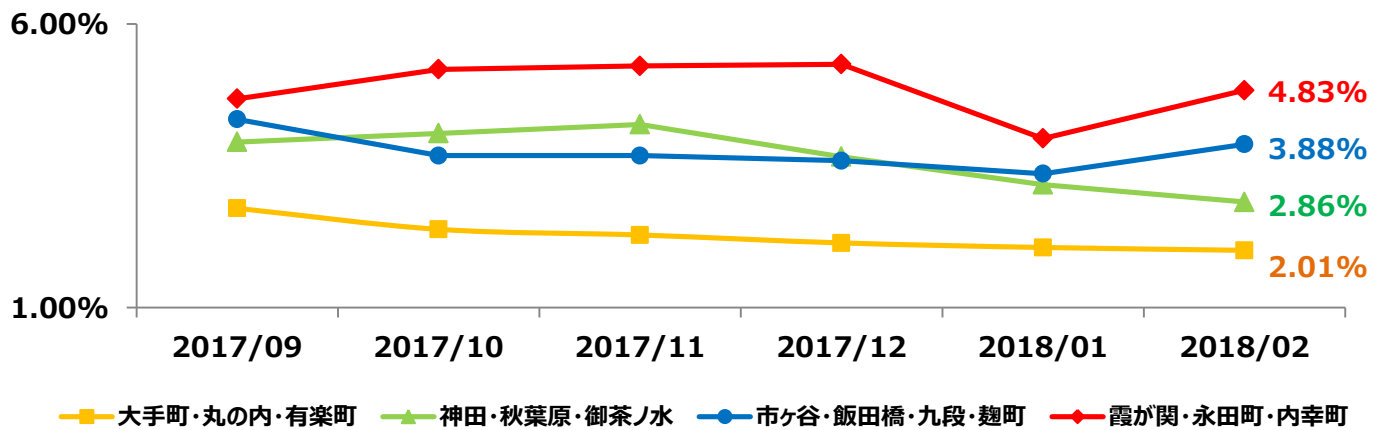
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

① 大手町・丸の内・有楽町エリア**29,000円～39,500円****② 神田・秋葉原・お茶の水エリア****13,000円～25,500円****③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア****14,000円～29,000円****④ 霞が関・永田町・内幸町エリア****20,500円～34,500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 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	29,000円	-2,250円	29,333円	-3,167円	39,500円	+515円
空室棟数	4棟	+1棟	3棟	+1棟	27棟	+1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	13,231円	+151円	20,105円	-801円	25,333円	+2,533円
空室棟数	221棟	+5棟	39棟	-3棟	5棟	+1棟

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

	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	13,874円	+286円	20,296円	-770円	29,080円	+1,080円
空室棟数	152棟	+2棟	31棟	-2棟	9棟	+2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	20,661円	-667円	33,800円	+2,300円	34,294円	+128円
空室棟数	3棟	±0棟	3棟	±0棟	10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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

17,000円～40,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,000円～14,000円

③三越前エリア

15,500円～24,000円

①銀座エリア

21,000円～45,000円

⑤茅場町・築地エリア

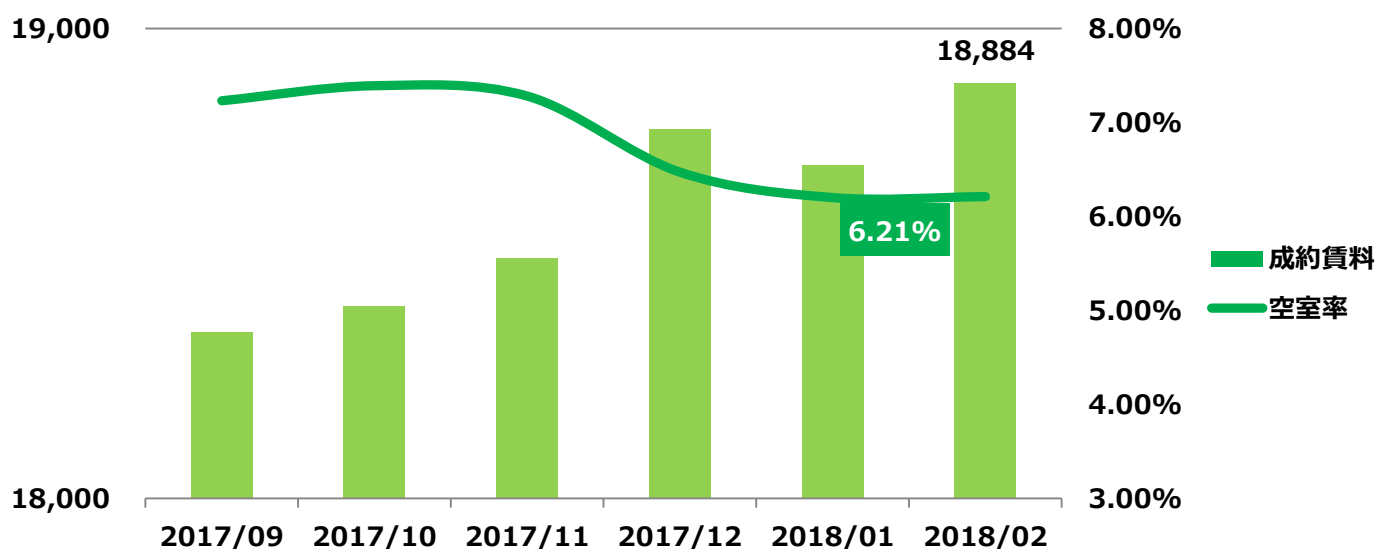
12,500円～22,500円

⑥勝どき・晴海エリア

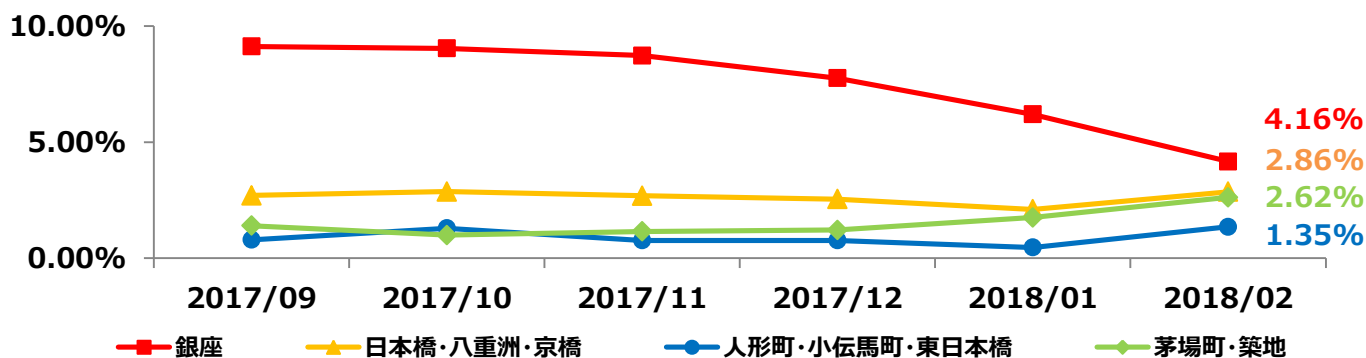
13,000円～19,500円

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



エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



※三越前は日本橋・八重洲・京橋エリアに含まれます。勝どき・晴海は茅場町・築地エリアに含まれます。

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	21,120円	-675円	23,843円	+112円	45,154円	+1,330円
空室棟数	104棟	+5棟	16棟	-2棟	5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	17,214円	-40円	23,895円	-605円	40,636円	+1,493円
空室棟数	64棟	+3棟	15棟	+0棟	6棟	+1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	15,538円	-163円	21,226円	+2,526円	24,000円	±0円
空室棟数	31棟	+2棟	14棟	+2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	12,147円	+382円	14,364円	-48円	14,000円	-1,000円
空室棟数	128棟	+1棟	25棟	-2棟	1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	12,268円	+58円	17,462円	-17円	22,346円	-609円
空室棟数	162棟	+5棟	23棟	±0棟	8棟	+2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	12,930円	-18円	12,500円	+278円	19,662円	+550円
空室棟数	5棟	-1棟	6棟	±0棟	8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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,000円～39,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,500円～29,500円

②浜松町・田町エリア

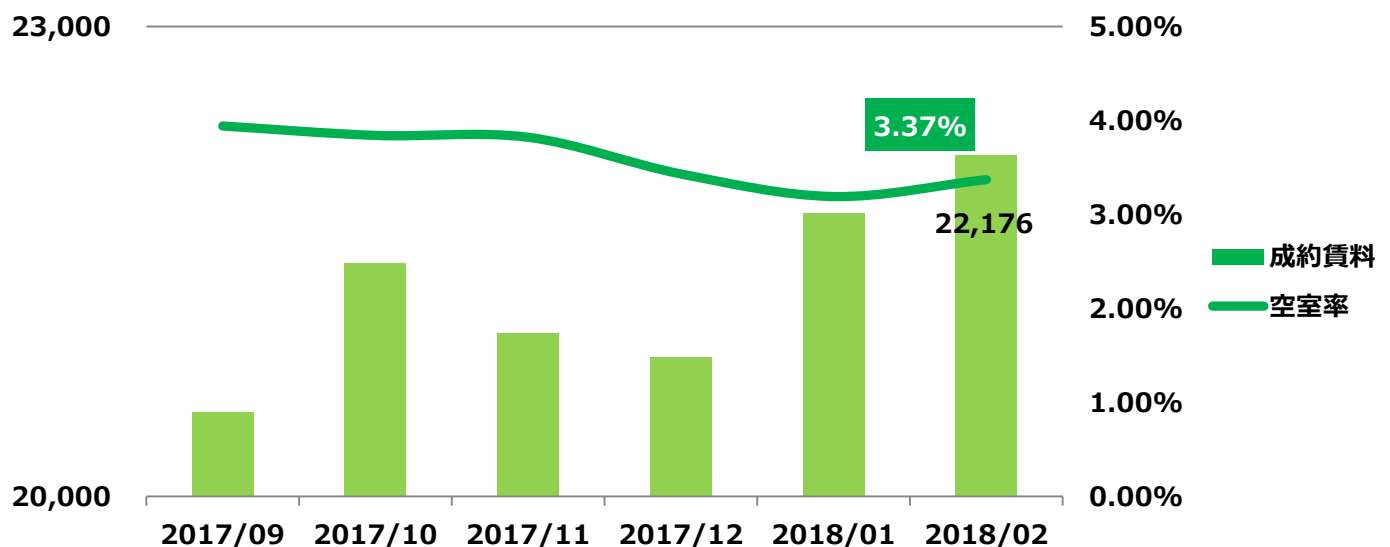
14,000円～24,000円

④品川駅前エリア

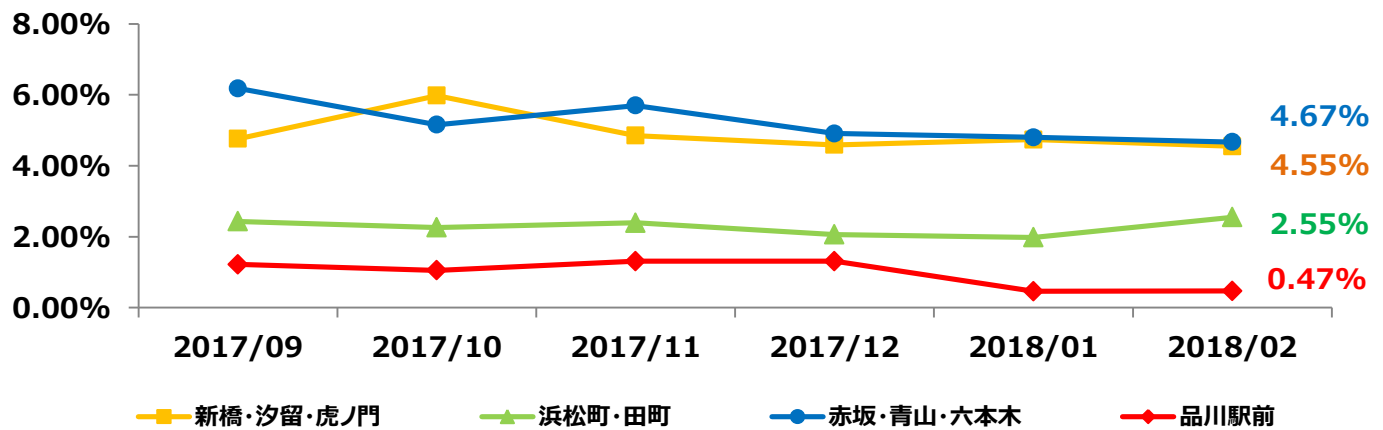
15,000円～27,000円

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	16,514円	+194円	25,345円	+1,136円	29,441円	+793円
空室棟数	99棟	-8棟	27棟	-6棟	15棟	±0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	14,120円	+555円	20,391円	+2,116円	24,164円	+817円
空室棟数	81棟	-12棟	33棟	+5棟	13棟	-1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	18,798円	+1,485円	22,650円	-834円	39,609円	+744円
空室棟数	93棟	+3棟	29棟	+7棟	16棟	-2棟

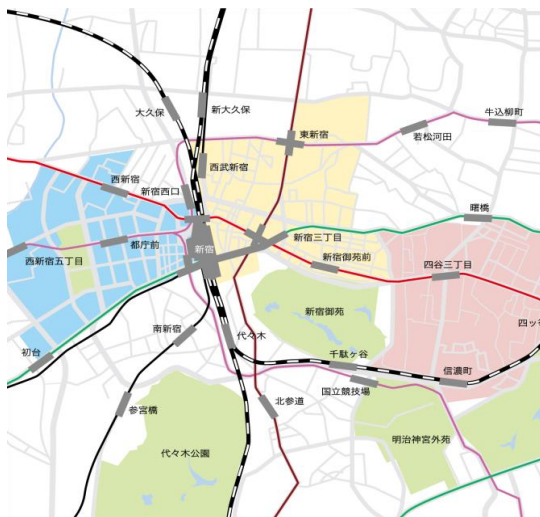
④品川駅前エリア

	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	14,837円	-237円	14,857円	-1,857円	26,898円	-1,935円
空室棟数	10棟	±0棟	5棟	+1棟	3棟	+1棟

新宿区

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。



①西新宿・初台・笹塚エリア

15,500円～30,500円

②新宿東口エリア

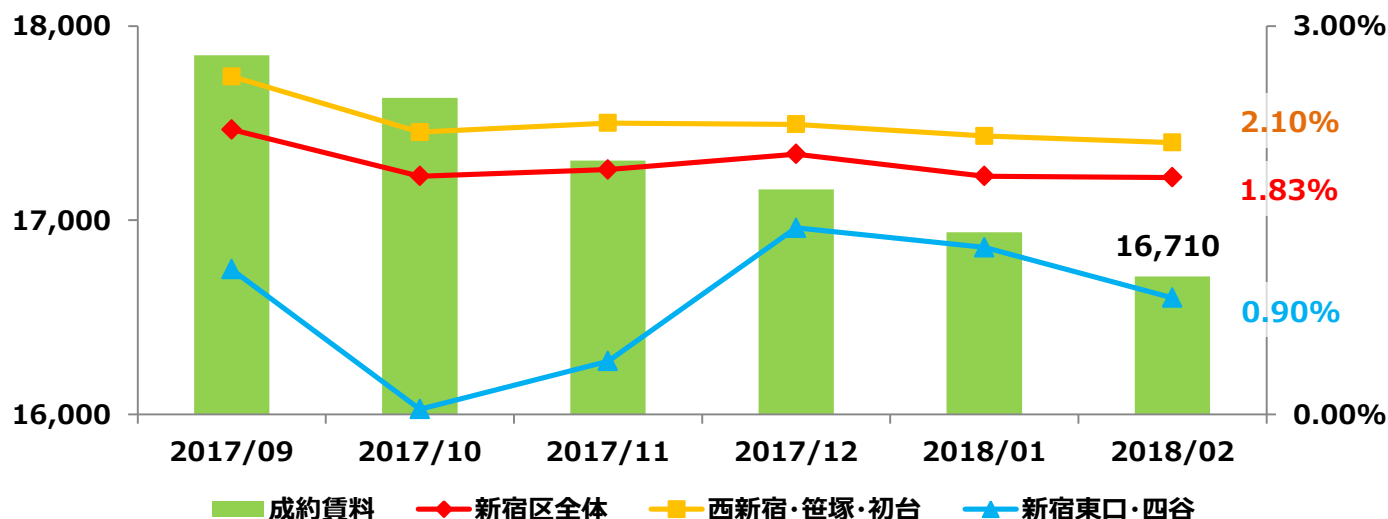
16,000円～23,000円

③四谷エリア

13,000円～13,500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



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	15,404円	-410円	18,492円	-26円	30,683円	+70円
空室棟数	56棟	-2棟	22棟	±0棟	19棟	+1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	16,109円	+127円	23,135円	-468円	対象物件なし
空室棟数	26棟	-3棟	8棟	+2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	13,482円	+138円	13,000円	±0円	対象物件なし
空室棟数	34棟	+1棟	4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

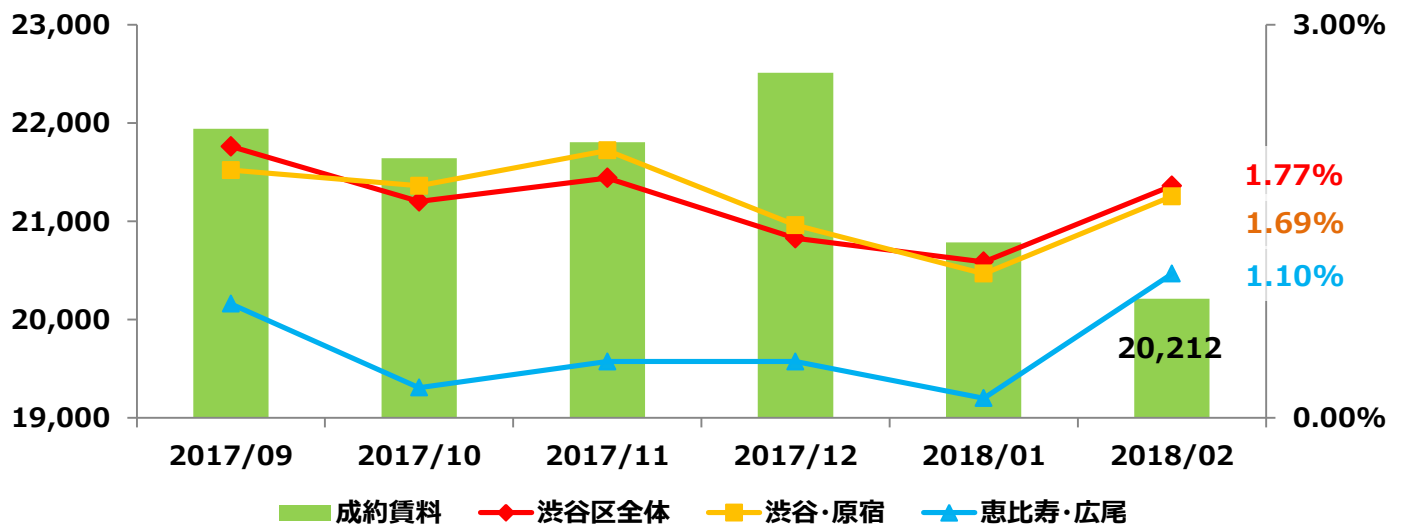
19,500円～31,000円

②恵比寿・広尾エリア

17,500円～32,000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



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	19,649円	-492円	23,091円	-586円	31,214円	-703円
空室棟数	88棟	+2棟	15棟	±0棟	5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	17,528円	+199円	23,143円	-520円	32,000円	+32,000円
空室棟数	31棟	+3棟	5棟	+2棟	1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大崎エリア

16,500円～28,500円

②五反田エリア

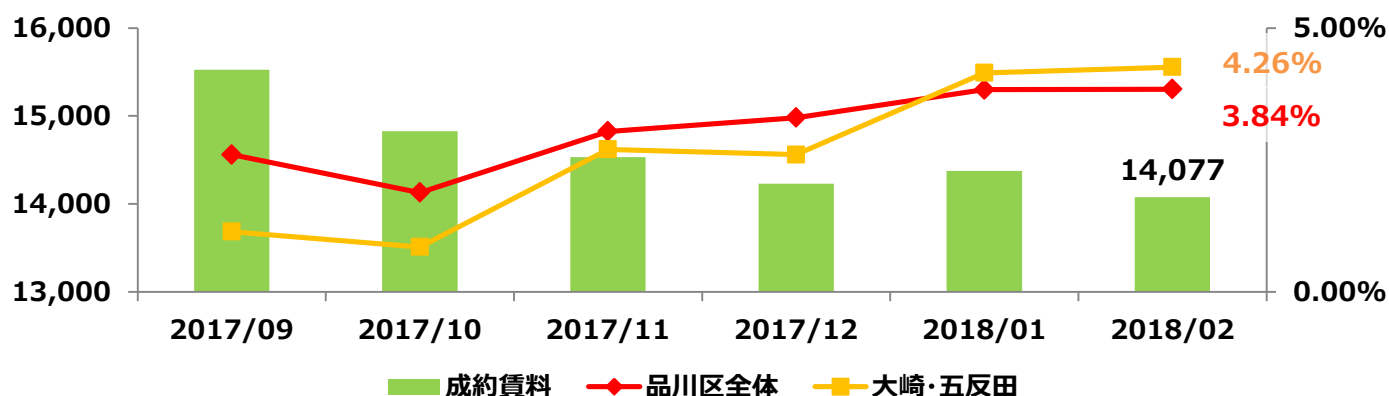
13,500円～16,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

13,500円～15,500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



詳細エリア毎の空室率・成約賃料推移は2018年6月に公開予定です。

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	16,287円	±0円	対象物件なし		28,600円	+400円
空室棟数	2棟	±0棟			2棟	±0棟

②五反田エリア

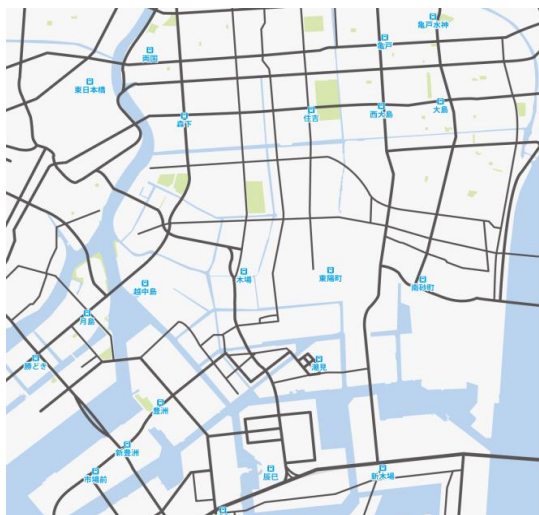
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,144円	+330円	15,835円	-388円	13,545円	-139円
空室棟数	17棟	+1棟	11棟	-1棟	5棟	±0棟

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	13,401円	±0円	14,600円	±0円	15,600円	±0円
空室棟数	2棟	±0棟	3棟	±0棟	7棟	±0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

16,000円～20,000円

②亀戸・錦糸町エリア

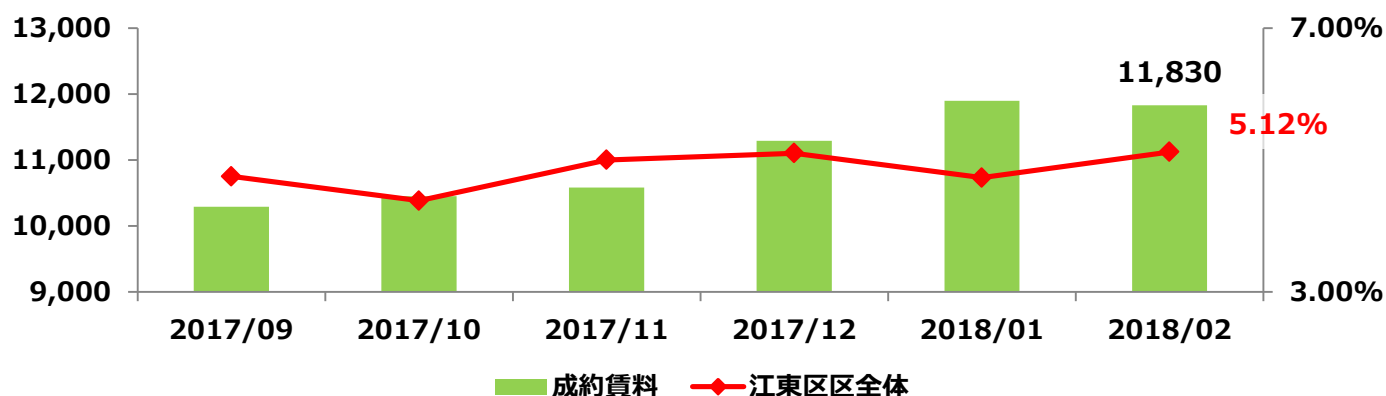
9,500円～15,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

10,000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



詳細エリア毎の空室率・成約賃料推移は2018年6月に公開予定です。

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		20,000円	+0円	16,000円	-1,333円
空室棟数			1棟	±0棟	1棟	-1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	9,274円	+29円	12,417円	-583円	14,750円	-500円
空室棟数	9棟	-1棟	6棟	+2棟	4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	10,247円	+249円	10,950円	+405円	14,727円	-1,536円
空室棟数	12棟	-3棟	8棟	+1棟	5棟	-3棟

豊島区・台東区

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。



①池袋エリア

16,000円～20,500円

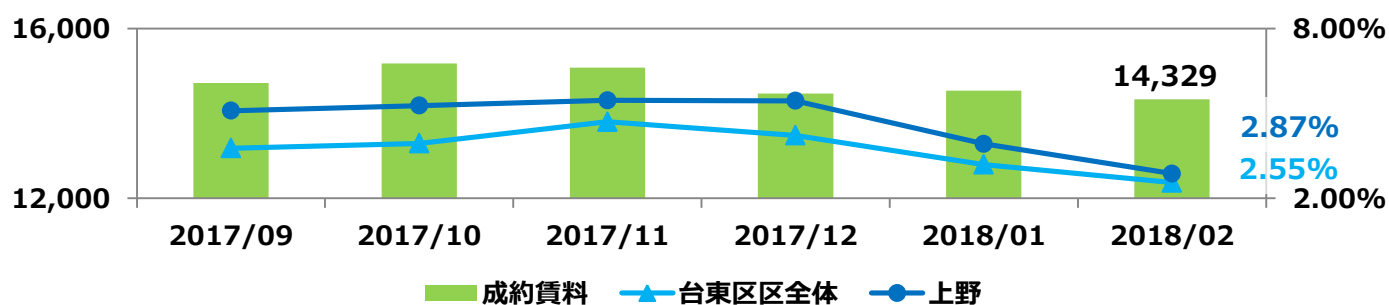
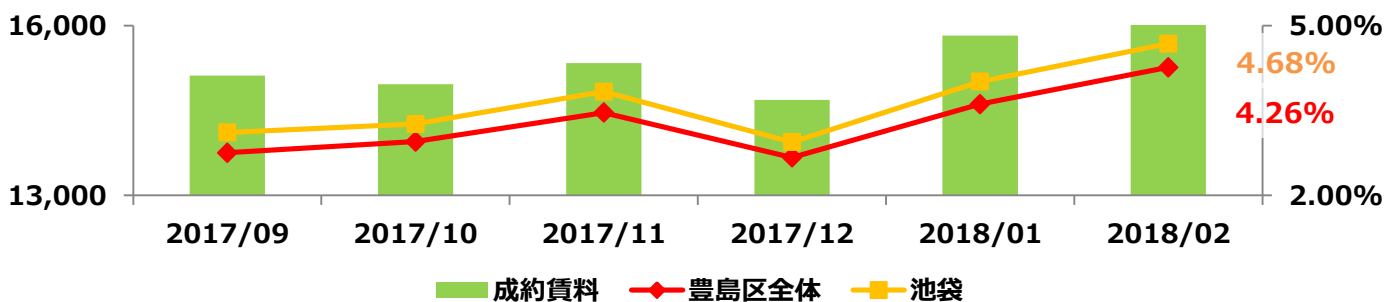


②上野エリア

11,500円～21,500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

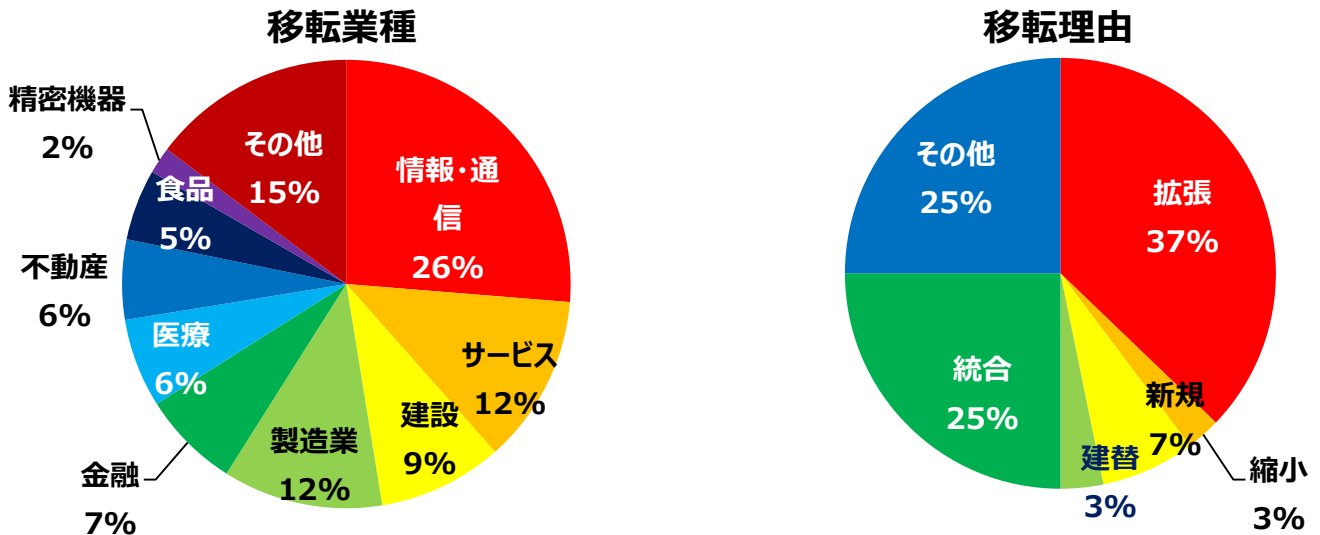
①池袋エリア

	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	15,735円	-983円	16,985円	+345円	20,357円	-902円
空室棟数	43棟	-3棟	15棟	-1棟	7棟	+2棟

②上野エリア

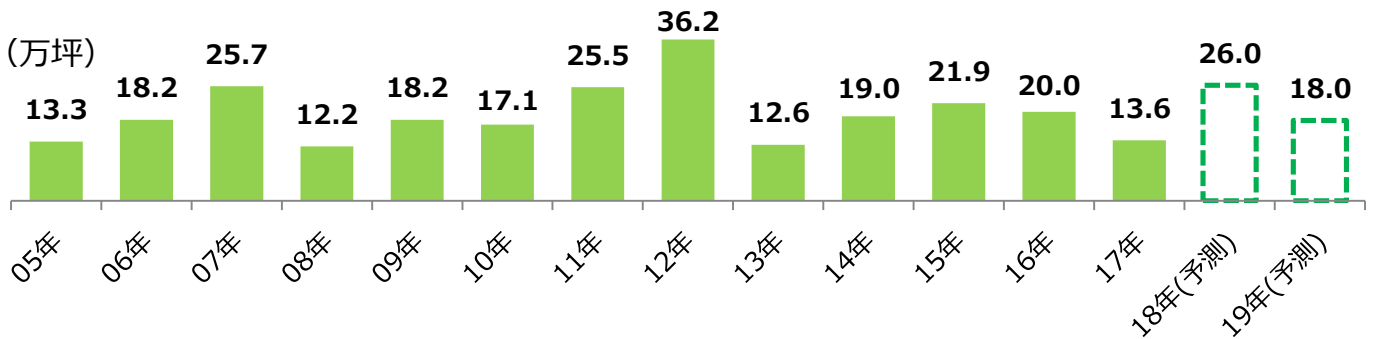
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,239円	+153円	16,000円	-192円	21,667円	±0円
空室棟数	108棟	-4棟	9棟	-2棟	2棟	±0棟

移転動向調査



2017年3月から2018年2月までに収集したテナント移転事例156件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む）

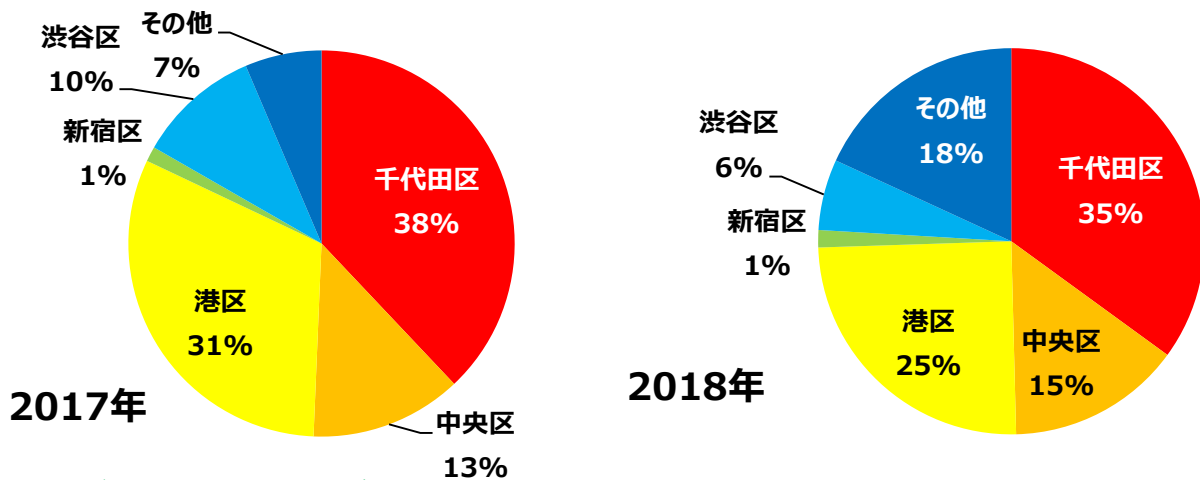
新築ビル供給量推移 東京23区



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 2017年-2018年比較



当月の主な大型新築ビル

東京ミッドタウン日比谷	千代田区有楽町1-1-2	地上35階	基準階1,000坪
PMO田町東	港区芝4-13-3	地上10階	基準階182坪
浜松町エクセレント	港区浜松町2-6-5	地上9階	基準階101坪
東山	中央区日本橋本町4-4-2	地上13階	基準階153坪

2018年2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

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

9,000円～17,000円

③栄・久屋大通エリア

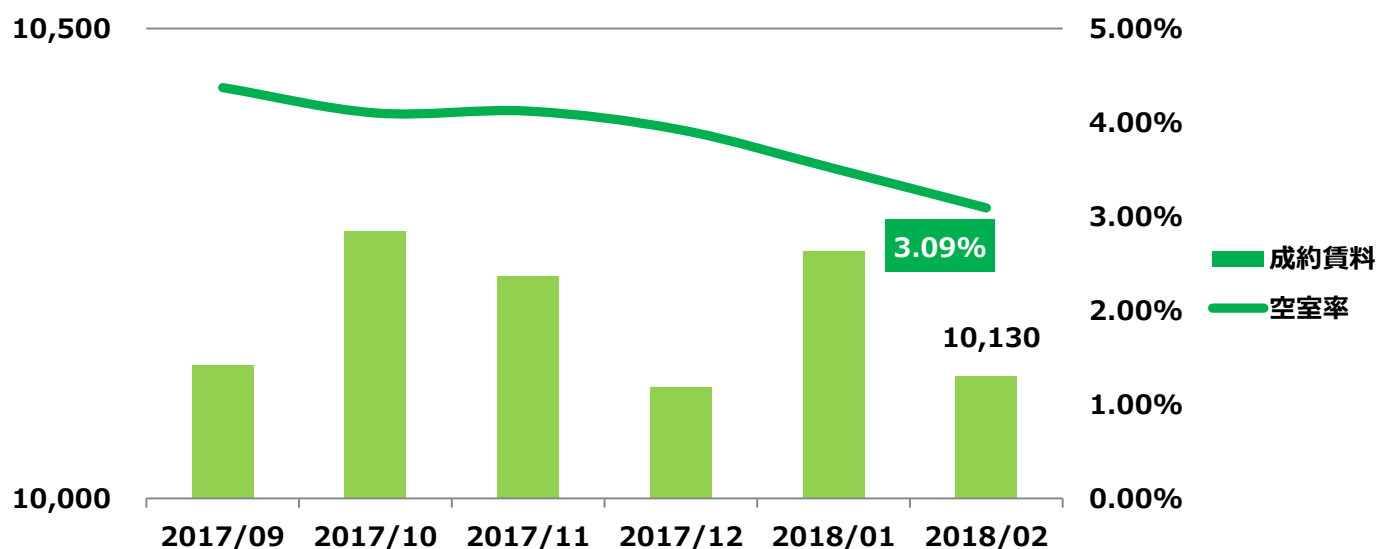
9,000円～10,500円

②伏見・丸の内エリア

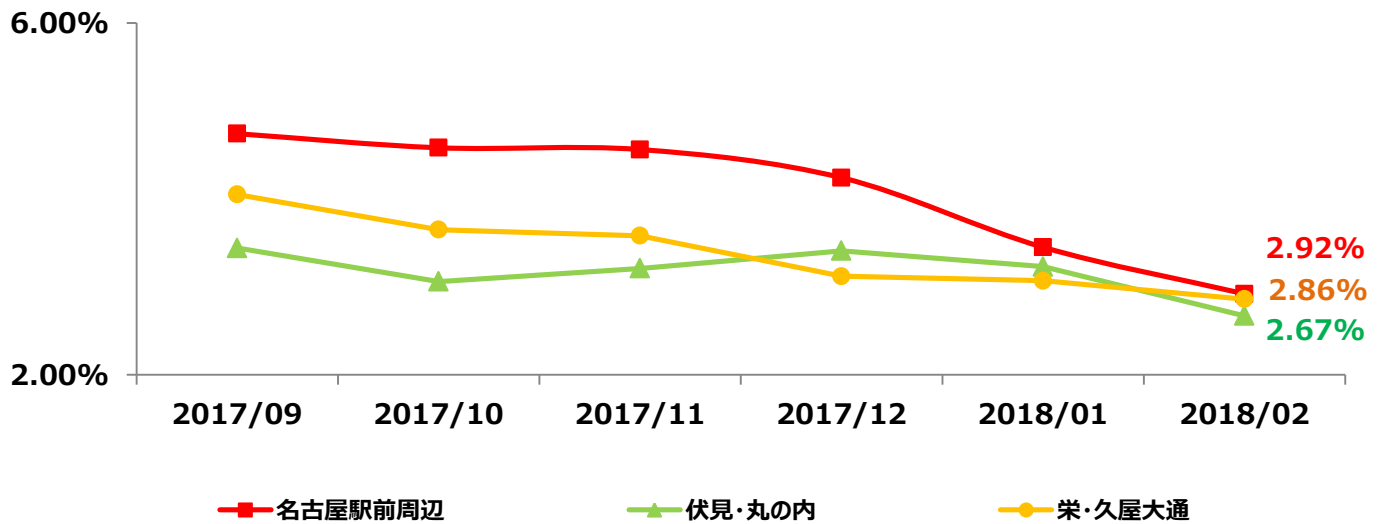
9,000円～11,000円

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	9,172円	-47円	12,986円	-336円	17,206円	-419円
空室棟数	65棟	+3棟	25棟	-1棟	13棟	-4棟

②伏見・丸の内エリア

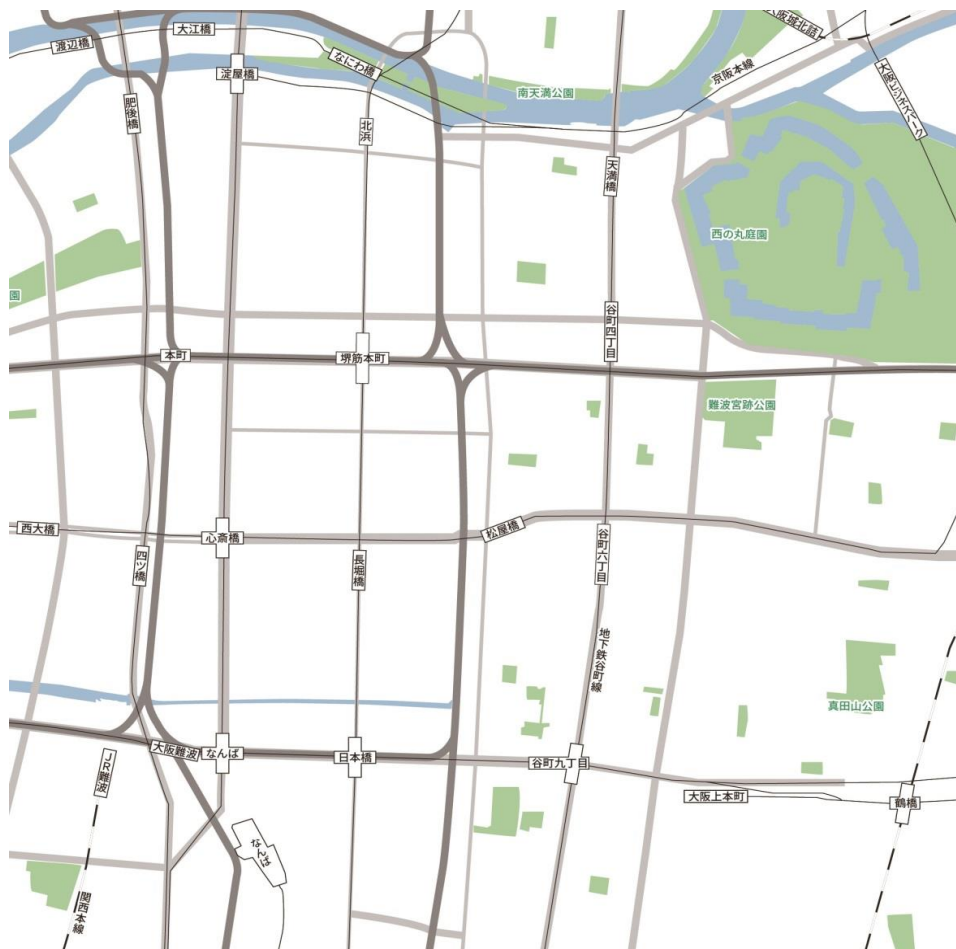
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,079円	+37円	10,862円	+166円	11,080円	-42円
空室棟数	82棟	-4棟	36棟	-2棟	13棟	±0棟

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	8,845円	+276円	10,441円	-241円	10,382円	-124円
空室棟数	74棟	-1棟	29棟	-4棟	11棟	-1棟

大阪 Osaka

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心齋橋・難波エリア

12,000円~13,000円

③本町・堺筋本町エリア

8,000円~13,500円

②淀屋橋・北浜エリア

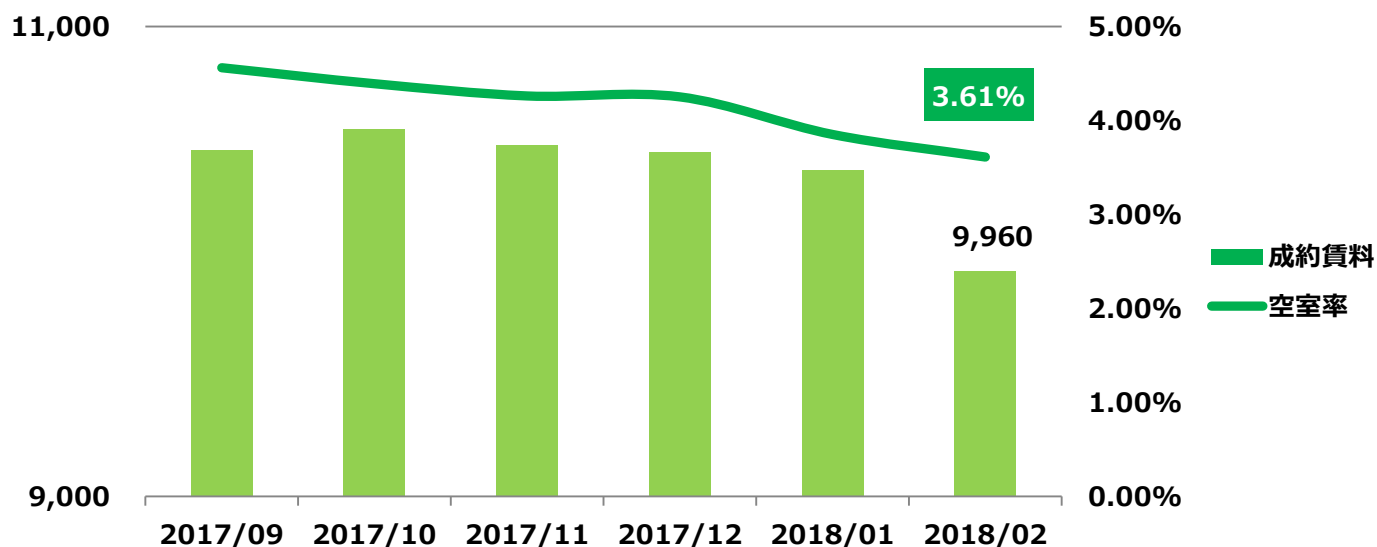
8,500円～11,500円

④天満橋・谷町エリア

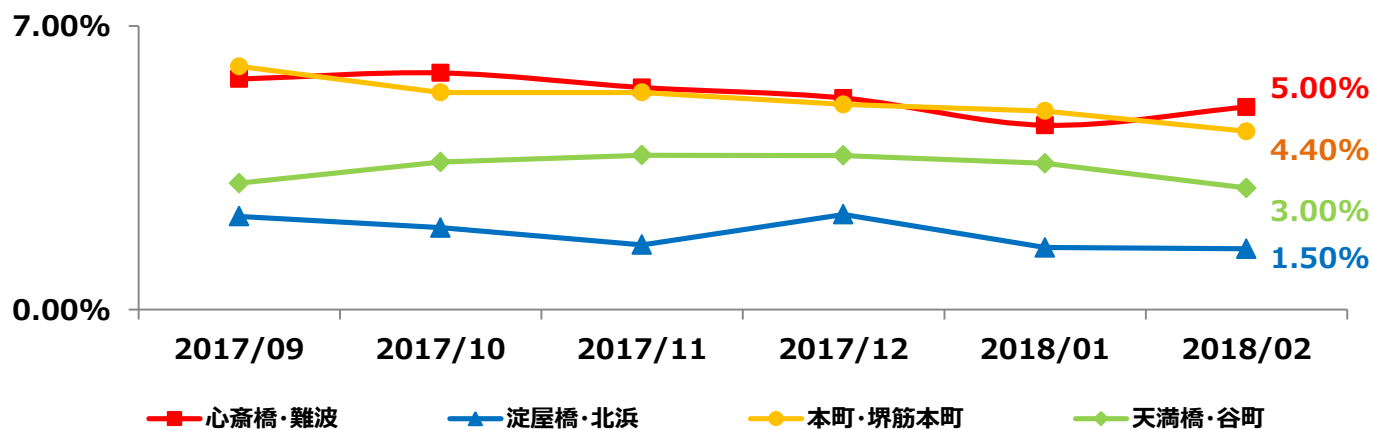
7,500円~12,500円

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	11,805円	-36円	10,857円	-1,856円	13,150円	+97円
空室棟数	42棟	+4棟	41棟	+6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	8,424円	+246円	10,278円	-13円	11,429円	+262円
空室棟数	32棟	+1棟	25棟	+1棟	4棟	±0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	7,908円	-102円	9,757円	-81円	13,583円	+352円
空室棟数	76棟	-2棟	48棟	-5棟	9棟	-2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	7,493円	-47円	8,451円	-61円	12,567円	+20円
空室棟数	35棟	-4棟	17棟	-1棟	6棟	±0棟

北区

大阪 Osaka

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

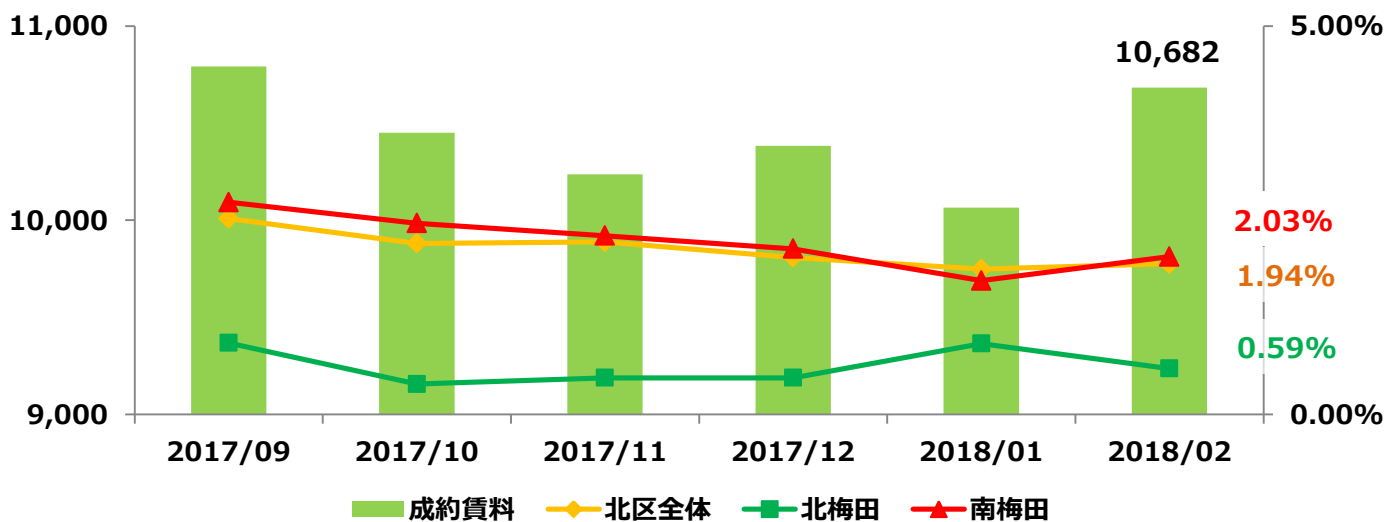
9,000円～18,500円

②南梅田エリア

9,000円～15,500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



①北梅田エリア

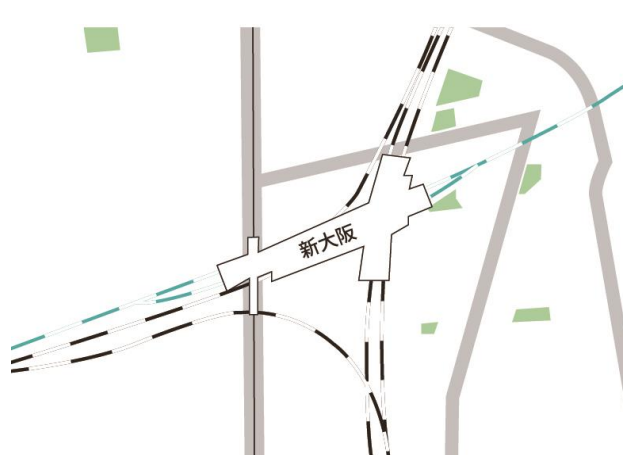
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,885円	+7円	12,472円	+409円	18,545円	+420円
空室棟数	22棟	+1棟	9棟	+1棟	4棟	±0棟

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	9,153円	-130円	12,669円	+1,222円	15,664円	+57円
空室棟数	14棟	-2棟	22棟	+2棟	27棟	+6棟

西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

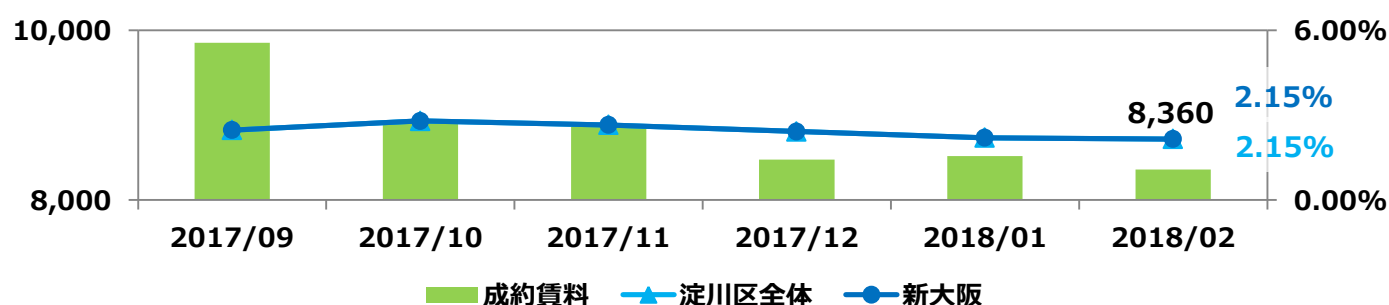
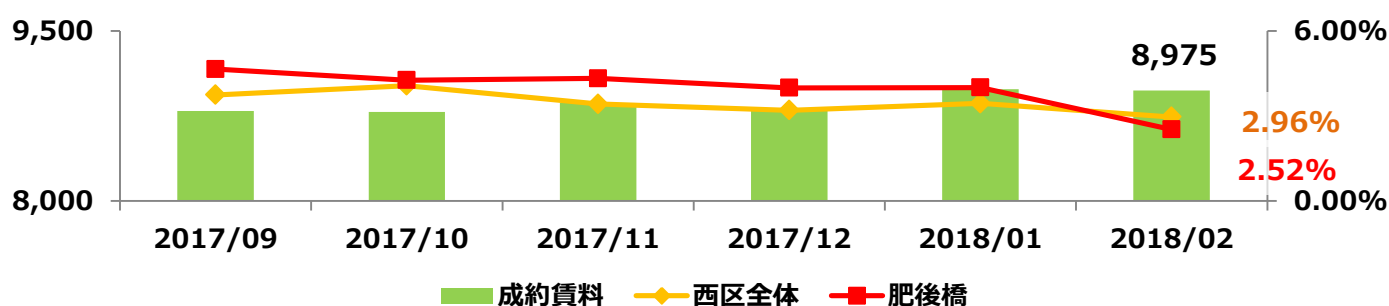


①肥後橋エリア

7,000円～9,000円

②新大阪エリア

7,500円～13,500円



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	7,160円	+23円	9,003円	+52円	8,750円	+250円
空室棟数	27棟	±0棟	18棟	-1棟	1棟	±0棟

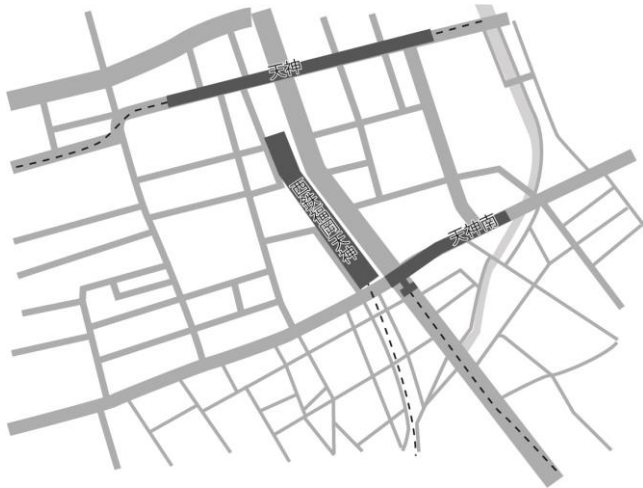
②新大阪エリア

	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	7,643円	+75円	8,347円	-158円	13,421円	+1,071円
空室棟数	29棟	-2棟	34棟	+1棟	7棟	-2棟

中央区

福岡 Fukuoka

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

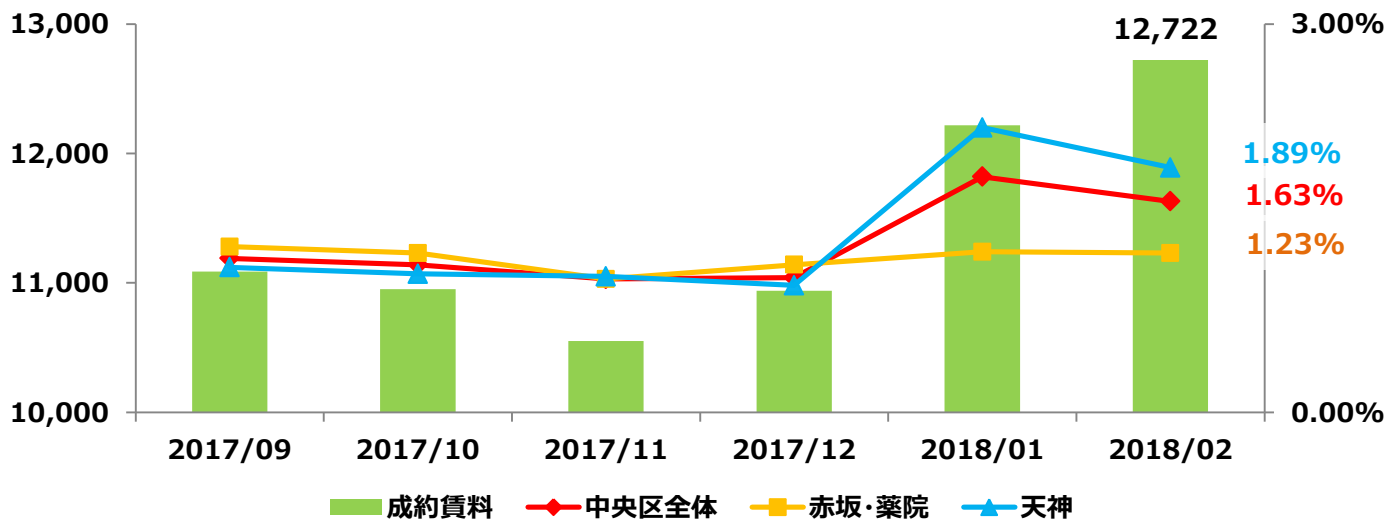
10,500円～11,500円

②天神エリア

8,500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



①赤坂・薬院エリア

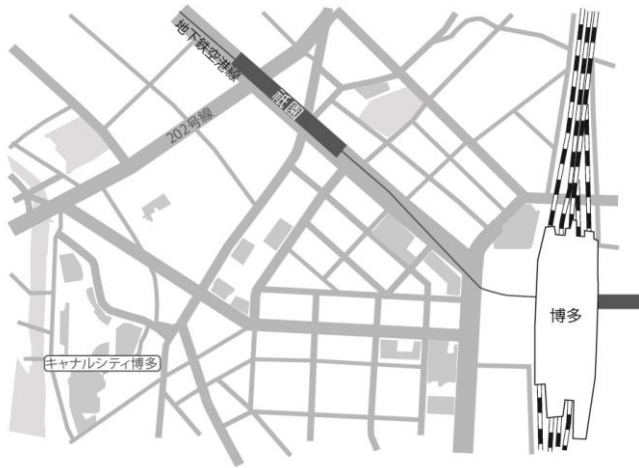
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,340円	+202円	10,176円	-4円	11,667円	+96円
空室棟数	15棟	-1棟	11棟	-1棟	2棟	±0棟

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	8,684円	+15円	15,000円	+357円	18,167円	+692円
空室棟数	10棟	-2棟	13棟	-1棟	4棟	+1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

8,000円～11,500円

② 博多駅前エリア

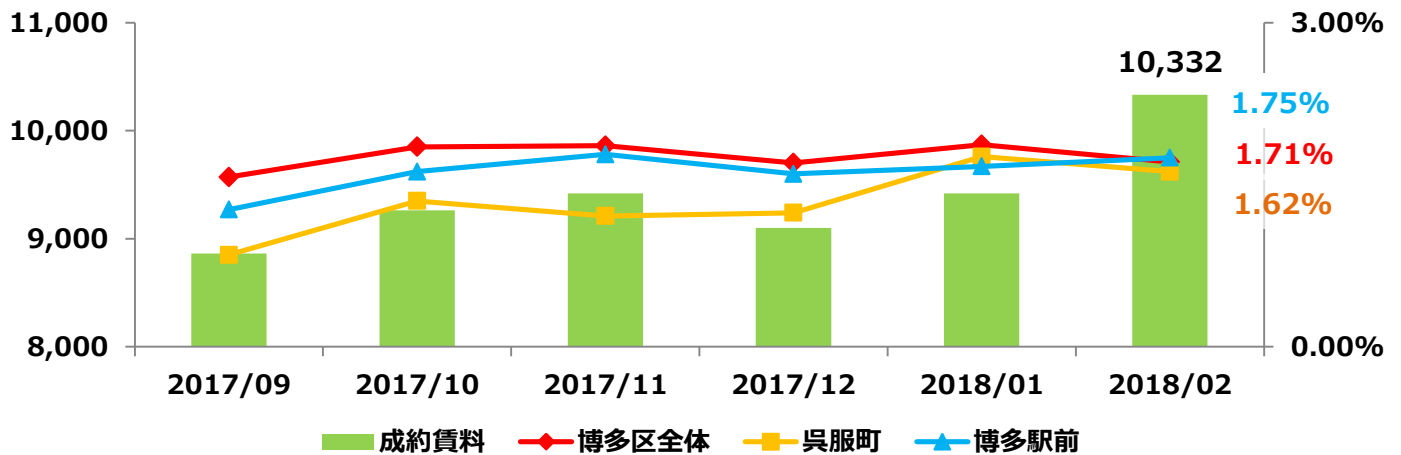
10,500円～13,000円

③ 博多駅東エリア

7,500円～10,500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



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	7,866円	-133円	11,441円	+1,719円	対象物件なし
空室棟数	9棟	+1棟	7棟	+2棟	

② 博多駅前エリア

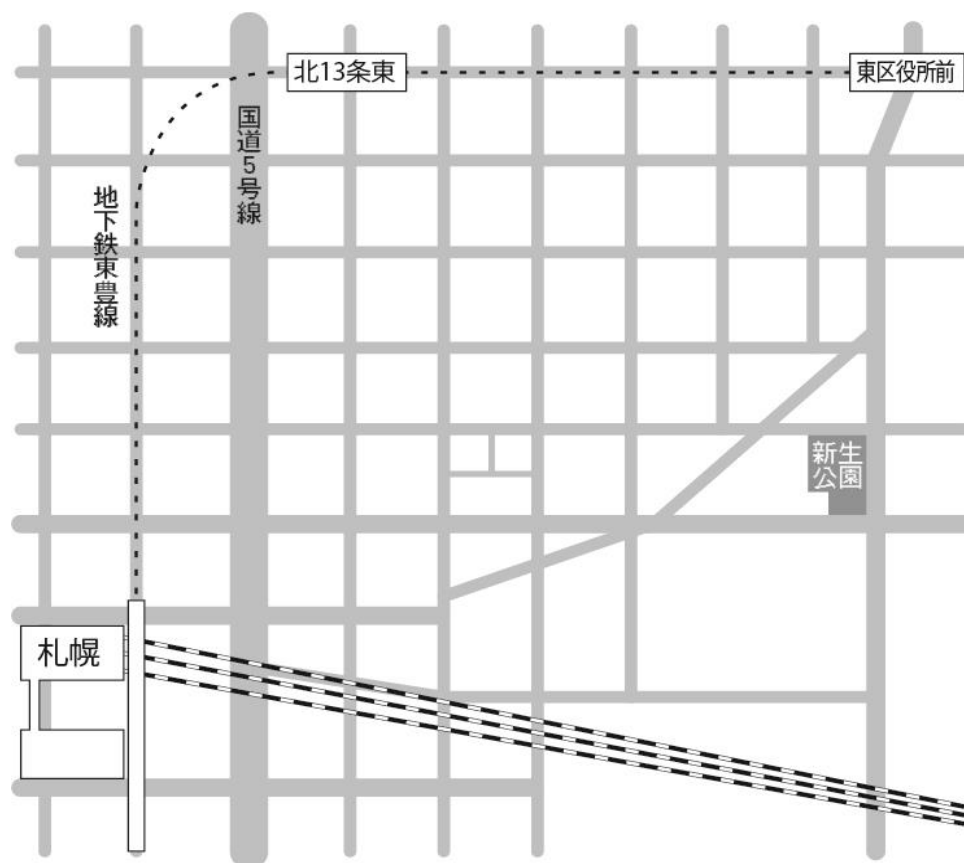
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,262円	+395円	11,380円	+380円	12,779円	+74円
空室棟数	14棟	-1棟	10棟	+1棟	6棟	-1棟

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	10,350円	+1,627円	7,837円	-52円	8,673円	+985円
空室棟数	7棟	+1棟	10棟	-1棟	4棟	+1棟

札幌

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

8,000円～13,000円

③西11丁目エリア

6,500円～7,500円

②大通駅周辺エリア

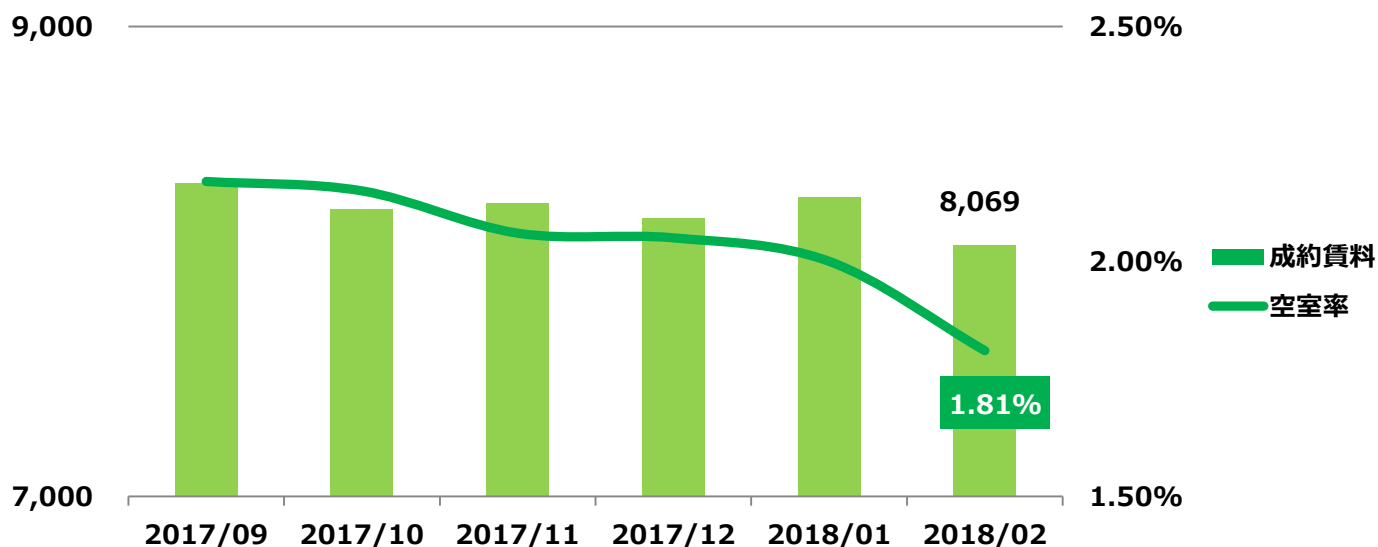
7,500円～16,000円

④札幌駅北口エリア

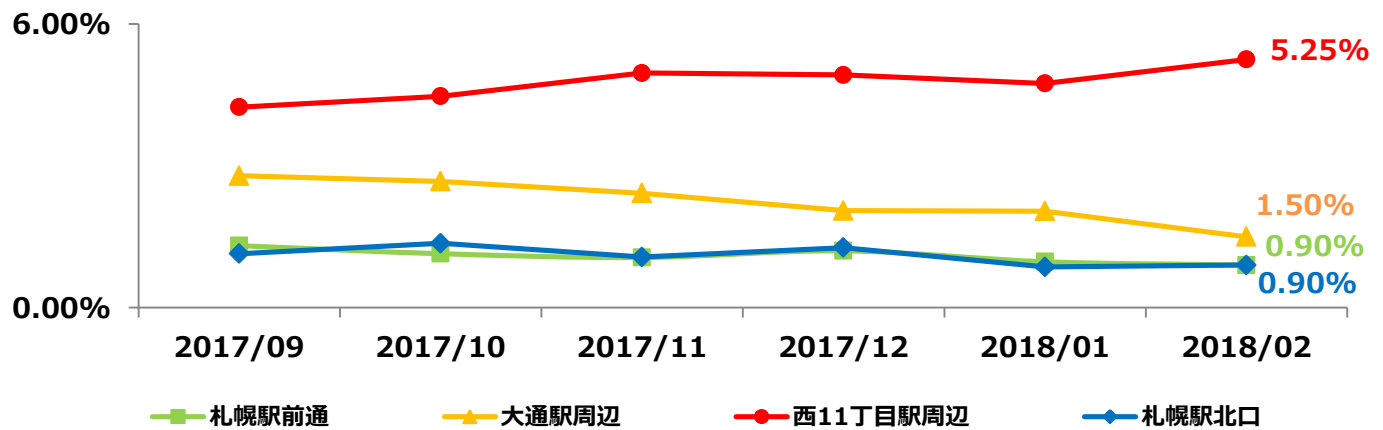
8,000円～12,000円

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	7,818円	-286円	8,250円	-1,393円	12,750円	-6,250円
空室棟数	5棟	-1棟	4棟	-1棟	2棟	±0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	7,318円	-120円	9,622円	-354円	16,167円	+1,042円
空室棟数	12棟	+1棟	12棟	-1棟	3棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

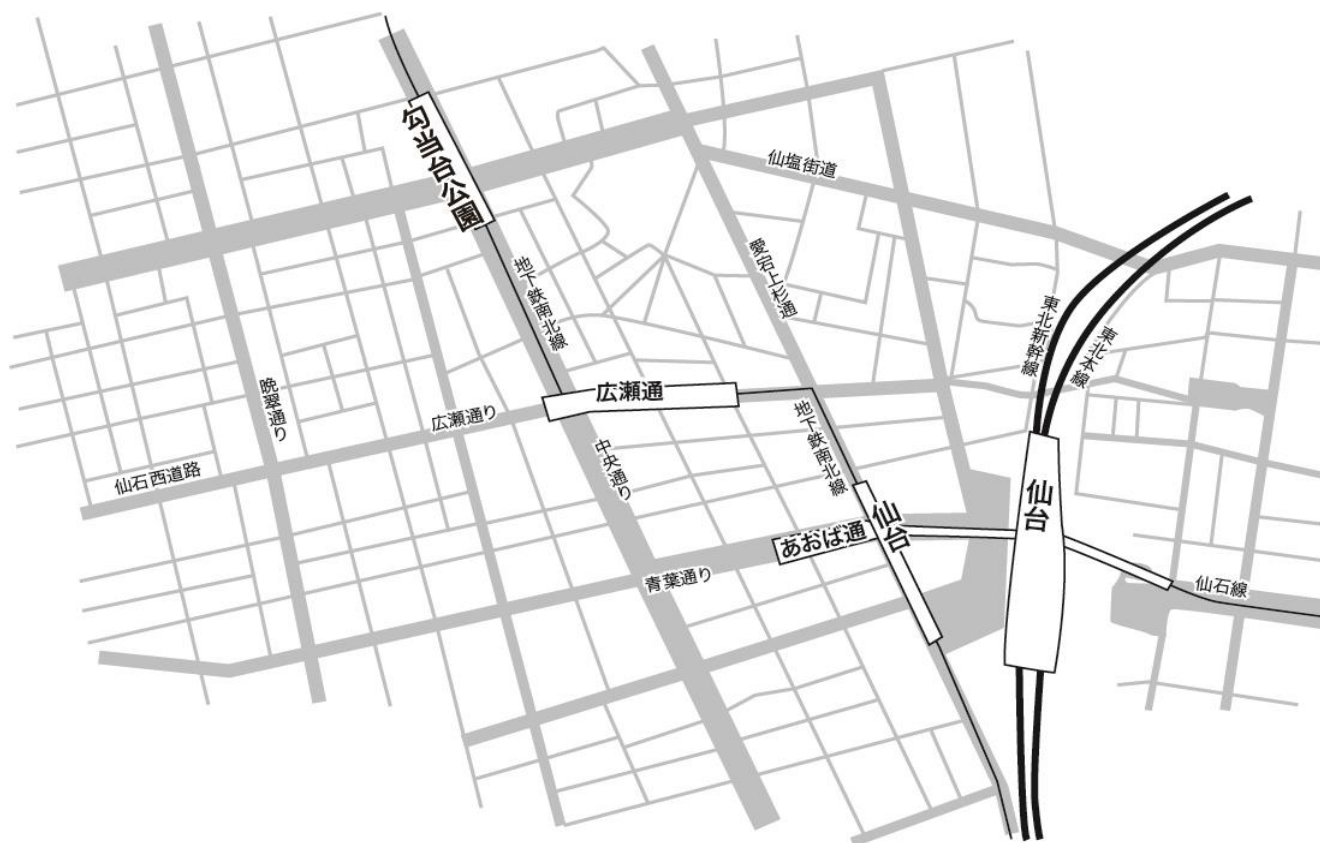
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	6,762円	+162円	7,391円	+105円	対象物件なし
空室棟数	12棟	±0棟	10棟	+2棟	

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	8,000円	±0円	11,880円	-1,370円	対象物件なし
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	±0棟	

仙台

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

9,000円～11,000円

② 仙台中心部エリア

8,500円～13,000円

③ 官公庁周辺エリア

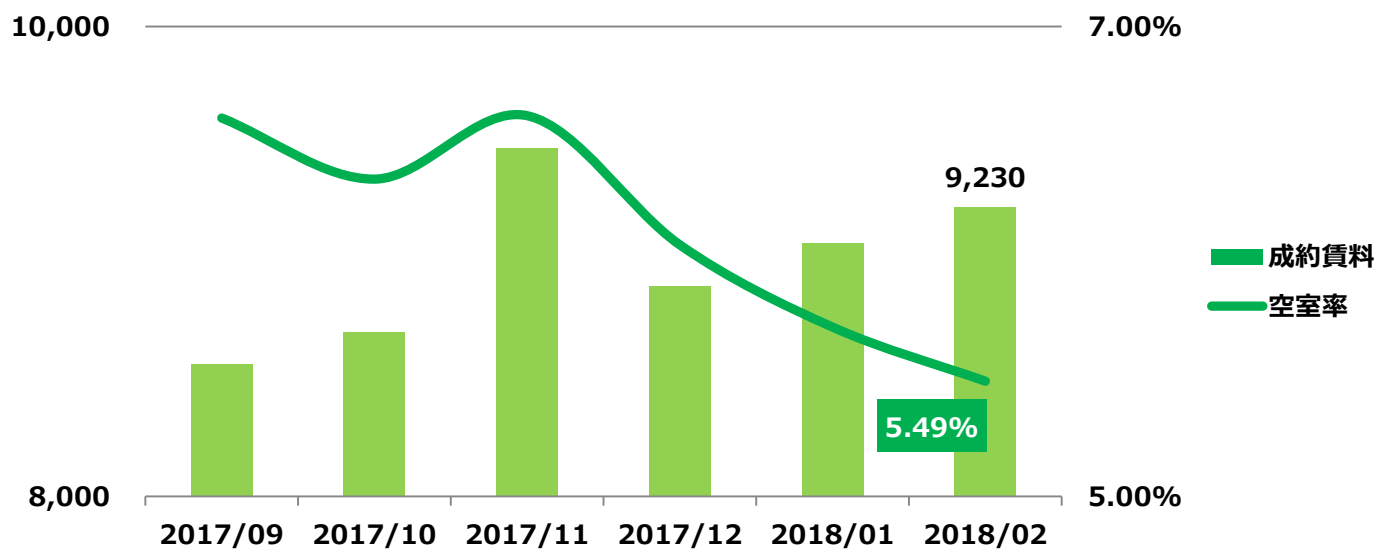
7,500円～9,500円

④ 仙台駅東口エリア

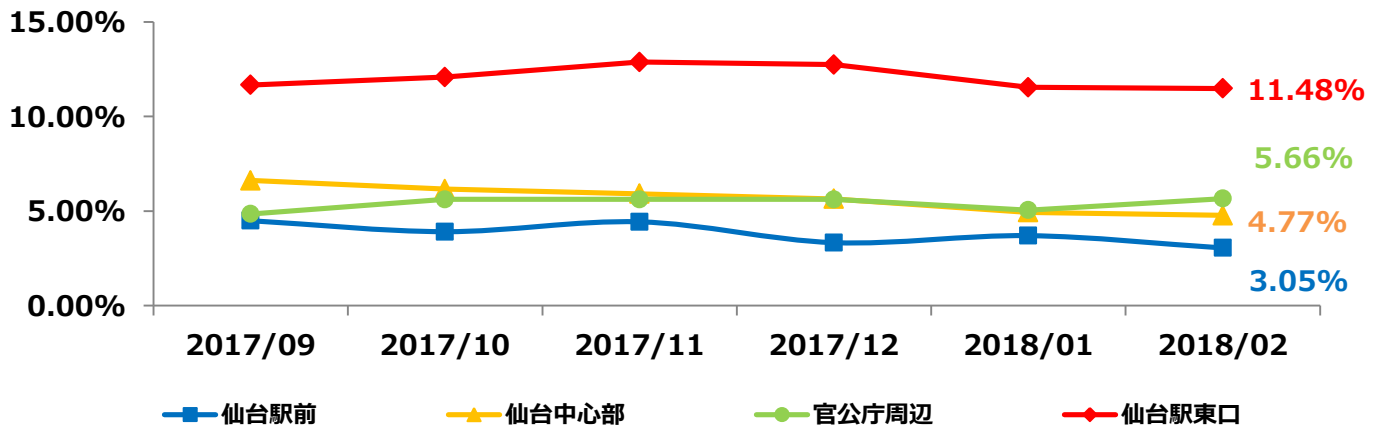
8,500円～9,000円

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 仙台駅前エリア

	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	9,240円	-606円	10,542円	+652円	10,750円	-197円
空室棟数	16棟	+2棟	26棟	+2棟	5棟	±0棟

② 仙台中心部エリア

	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	8,783円	+49円	8,258円	+160円	12,969円	+159円
空室棟数	10棟	±0棟	17棟	+3棟	6棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

	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	7,455円	±0円	9,382円	±0円	対象物件なし	
空室棟数	7棟	±0棟	9棟	±0棟		

④ 仙台駅東口エリア

	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	9,217円	-161円	8,700円	+52円	8,969円	±0円
空室棟数	10棟	+1棟	8棟	-1棟	5棟	±0棟



いつも、日本のビジネスとともにある。

« ビルディンググループ 概要 »



ビルディング グループ
BUILDING GROUP
株式会社 ビルディング企画

企業の移転に関する総合支援事業、賃貸ビル経営に関する総合支援事業



ビルディング グループ
BUILDING GROUP
株式会社 企画ビルディング

リニューアル工事、ビル管理、資産運用を柱としたプロパティマネジメント業務



ビルディング グループ
BUILDING GROUP
株式会社 オフィス企画

オフィスレイアウト設計、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、リユース家具販売、買取、オフィス資産管理



ビルディング グループ
BUILDING GROUP
株式会社 月刊ビルディング

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