2018年1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1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6ヶ月連続で3%台で推移
福岡で4ヶ月ぶりに空室率上昇　他エリアでは空室率改善傾向が続く

東京 Tokyo

空 室 率	3.21%（前月比▲0.27ポイント）
推定成約賃料	20,232円（前月比+125円）

東京主要5区の空室率は3.21%（前月比▲0.27%）と改善し、6ヶ月連続で3%台で推移しています。推定成約賃料は20,232円（前月比+125円）と上昇。港区の空室改善が顕著で、全体の数値にも影響を与えています。主要5区以外では、品川・豊島で大型物件が正式募集となり空室率・平均賃料が共に上昇。競合物件が少ないため、新規募集賃料は高値で設定する傾向にありますが、二次空室の募集状況によっては、下振れする可能性もあります。

名古屋 Nagoya

空 室 率	3.51%（前月比▲0.41ポイント）
推定成約賃料	10,263円（前月比+145円）

空室率は3.51%（前月比▲0.41%）と大きく改善しました。名駅・伏見エリアで100坪以上の成約が多く、成約面積も8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。
今後は既存テナントへの賃料の値上げ交渉が続く一方、小規模ビルから駅前ハイグレードビルへの拡張移転も数多くあり、空室率改善がさらに加速すると思われます。

大阪 Osaka

空 室 率	2.92%（前月比▲0.28ポイント）
推定成約賃料	9,734円（前月比▲90円）

新大阪～梅田～淀屋橋のランドマークに空室が少なく動きがない中、まだ大型区画を募集している本町や堺筋本町を中心とした中央区に引き合い増加しており、空室率は改善傾向です。大型物件ほど相場より高値で成約している為、平均賃料は下落しました。各エリアで成約面積が新規募集面積を上回っていることと、想定されていた二次空室が館内増床等で募集に出ないケースが多いことなどから今後も空室率は改善傾向です。

※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	2.08%（前月比+0.41ポイント）
推定成約賃料	10,585円（前月比+746円）

主要エリアで約1,600坪の大型解約があり、空室率は2.08%(前月比＋0.41%)と大幅に上昇しました。平均推定成約賃料が10,585円(前月比＋746円)と上昇しており、特に新規募集賃料が上昇していることがうかがえます。
また新規募集が3,505坪に対し、成約面積が950坪と供給面積が大幅に上回りました。今後、二次空室が期待されますが、館内増床や分室ニーズが増えている為、空室率に直接与える影響は少なく、空室率の改善が続く見通しです。

札幌 Sapporo

空 室 率	2.00%（前月比▲0.05ポイント）
推定成約賃料	8,272円（前月比+86円）

主要エリアの空室率は2.00%（前月比▲0.05ポイント）と5ヶ月連続で改善しました。推定成約賃料は8,272円（前月比＋86円）と上昇し、空室率の改善による既存テナントへの賃上げや新規募集賃料の上昇が見られます。
3月竣工予定の「さっぽろ創世スクエア」が埋まりつつあるなか、期待されていた二次空室は館内増床等で新規募集にならない物件も多く、また、他拠点からの新規出店ニーズの増加も影響し、今後も空室率は改善傾向が続くと予想されます。

仙台 Sendai

空 室 率	5.72%（前月比▲0.35ポイント）
推定成約賃料	9,079円（前月比+185円）

空室率が5.72%と1年前と比較して▲2.27%と大幅に改善しました。仙台中心部では、直近6ヶ月で最大の成約面積となり、ニーズエリアが仙台駅前から仙台中心部へと変化していると考えられます。一方、推定成約賃料が微増にとどまっており、賃料の高い物件から成約していると考えられます。今後は、賃上げに伴うコスト削減での移転と、他拠点からの新規出店が多く続くことが予想されます。

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

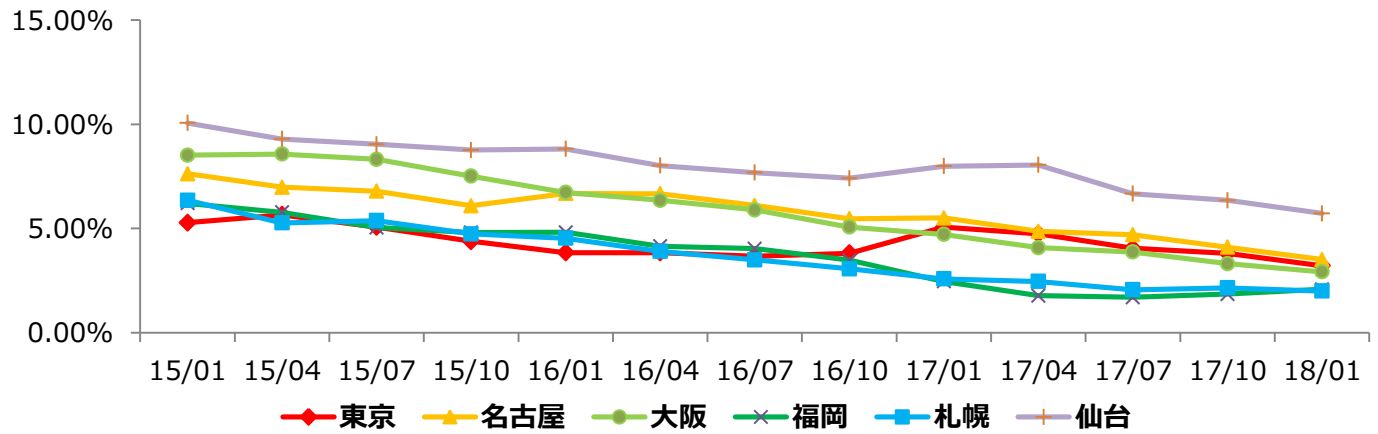
調査概要

上記エリアで2018年1月1日から2018年1月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル7,789棟

直近13ヶ月　空室率推移　　基準階100坪以上の事務所ビル

			17/01	17/02	17/03	17/04	17/05	17/06	17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	前年同月比
東京	主要5区	千代田区	4.34%	4.03%	3.51%	3.67%	3.79%	3.49%	3.28%	3.60%	3.60%	3.41%	3.40%	3.23%	2.85%	-1.49%
		中央区	5.39%	4.51%	6.29%	7.93%	7.98%	7.00%	6.95%	6.89%	7.23%	7.39%	7.28%	6.47%	6.20%	+0.81%
		港区	7.26%	6.76%	6.96%	5.97%	4.67%	4.47%	4.75%	4.11%	3.94%	3.84%	3.82%	3.43%	3.19%	-4.07%
		新宿区	2.54%	2.49%	2.12%	2.10%	2.15%	2.11%	1.85%	1.89%	2.20%	1.84%	1.89%	2.01%	1.84%	-0.70%
		渋谷区	2.86%	2.19%	2.66%	2.29%	2.35%	2.14%	1.90%	2.16%	2.07%	1.65%	1.83%	1.37%	1.19%	-1.67%
		平均値	5.06%	4.60%	4.78%	4.74%	4.39%	4.06%	4.05%	3.87%	3.97%	3.81%	3.79%	3.48%	3.21%	-1.85%
		新築	27.80%	23.70%	24.57%	24.61%	23.08%	22.95%	21.73%	22.62%	24.59%	28.13%	18.98%	11.39%	13.72%	-14.08%
	その他	品川区	4.76%	5.17%	5.51%	5.04%	4.75%	3.86%	3.05%	2.97%	2.60%	1.88%	3.04%	3.30%	3.83%	-0.93%
		豊島区	3.80%	3.37%	3.29%	3.19%	2.83%	3.36%	3.29%	2.89%	2.75%	2.95%	3.46%	2.67%	3.61%	-0.19%
		台東区	7.78%	8.04%	7.38%	7.26%	7.18%	6.67%	4.81%	3.96%	3.77%	3.94%	4.70%	4.22%	3.19%	-4.59%
		江東区	6.64%	7.07%	6.53%	5.57%	5.28%	5.49%	5.61%	4.67%	4.75%	4.38%	5.00%	5.10%	4.73%	-1.91%
神奈川		横浜	5.89%	5.89%	5.78%	6.17%	6.23%	5.35%	5.69%	5.34%	7.72%	7.44%	6.30%	5.68%	6.02%	+0.13%
名古屋		名駅	5.41%	5.36%	6.75%	6.78%	6.12%	5.60%	5.14%	5.05%	4.74%	4.58%	4.56%	4.24%	3.45%	-1.96%
		伏見・丸の内	6.00%	5.33%	3.49%	3.02%	2.99%	3.06%	3.14%	3.62%	3.44%	3.06%	3.21%	3.41%	3.23%	-2.77%
		栄・久屋大通	5.01%	4.85%	4.83%	4.23%	4.78%	4.62%	4.74%	3.99%	4.05%	3.65%	3.58%	3.12%	3.07%	-1.94%
		平均値	5.51%	5.26%	5.06%	4.86%	5.09%	4.86%	4.70%	4.56%	4.37%	4.10%	4.12%	3.92%	3.51%	-2.00%
大阪		北区	3.91%	3.91%	3.23%	3.43%	3.20%	3.00%	2.97%	2.61%	2.52%	2.20%	2.22%	2.02%	1.87%	-2.04%
		西区	5.46%	5.41%	4.60%	4.15%	3.73%	3.64%	3.74%	4.07%	3.42%	3.20%	3.74%	3.74%	3.44%	-2.02%
		中央区	5.73%	5.64%	5.55%	4.97%	5.06%	5.03%	4.93%	4.82%	4.56%	4.39%	4.26%	4.25%	3.85%	-1.88%
		淀川区	2.27%	2.31%	2.18%	2.22%	2.43%	3.09%	2.38%	2.55%	2.47%	2.79%	2.65%	2.42%	2.20%	-0.07%
		平均値	4.72%	4.68%	4.31%	4.08%	4.02%	3.99%	3.87%	3.73%	3.50%	3.31%	3.30%	3.20%	2.92%	-1.80%
福岡		赤坂・薬院	2.40%	2.69%	2.52%	1.99%	1.79%	1.31%	1.27%	1.18%	1.28%	1.23%	1.03%	1.14%	1.24%	-1.16%
		天神	2.20%	1.99%	1.68%	1.17%	0.98%	1.23%	1.18%	1.32%	1.12%	1.07%	1.05%	0.98%	2.20%	+0.00%
		呉服町	1.21%	1.13%	0.97%	0.13%	0.45%	0.51%	0.69%	0.69%	0.85%	1.35%	1.21%	1.24%	1.76%	+0.55%
		博多駅前	2.14%	2.13%	1.82%	1.56%	1.55%	1.53%	1.48%	1.40%	1.27%	1.62%	1.78%	1.60%	1.67%	-0.47%
		博多駅東	2.71%	2.79%	2.49%	2.17%	1.95%	2.05%	2.02%	1.97%	2.20%	2.25%	2.19%	2.16%	2.22%	-0.49%
		平均値	2.46%	2.41%	2.21%	1.78%	1.77%	1.76%	1.70%	1.71%	1.73%	1.85%	1.76%	1.67%	2.08%	-0.38%
札幌			2.58%	2.53%	2.35%	2.46%	2.22%	2.16%	2.06%	2.17%	2.17%	2.15%	2.06%	2.05%	2.00%	-0.58%
仙台			7.99%	8.72%	7.99%	8.05%	7.21%	7.03%	6.67%	6.56%	6.61%	6.35%	6.62%	6.07%	5.72%	-2.27%

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

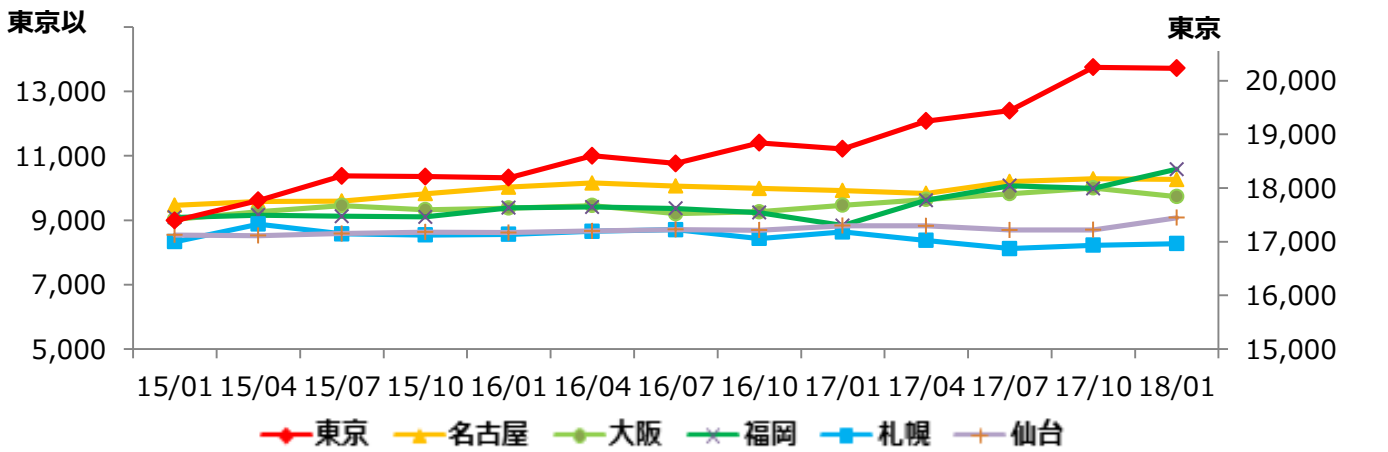
基準階100坪～300坪の事務所ビル　（成約済み物件は対象外）

			17/01	17/02	17/03	17/04	17/05	17/06	17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	前年同月比
東京	主要5区	千代田区	18,637	18,731	18,898	19,302	19,411	19,590	20,183	21,391	21,516	21,439	20,950	21,021	21,577	+2,940
		中央区	18,199	18,554	18,492	18,933	18,911	18,550	18,528	18,811	18,354	18,409	18,512	18,785	18,708	+509
		港区	18,493	18,584	18,857	18,872	19,104	19,593	19,466	19,453	20,534	21,490	21,043	20,888	21,809	+3,316
		新宿区	16,466	17,082	17,104	16,679	17,534	16,674	16,875	17,086	17,850	17,630	17,307	17,158	16,937	+471
		渋谷区	23,219	23,832	23,644	22,777	23,177	22,780	21,795	21,709	21,941	21,642	21,803	22,059	20,784	-2,435
		平均値	18,729	19,036	19,233	19,248	19,415	19,304	19,441	19,797	20,039	20,249	20,076	20,107	20,232	+1,503
		新築平均値	39,853	36,709	38,211	39,358	38,782	38,755	39,657	27,015	28,029	27,890	27,665	26,470	27,385	-12,468
	その他	品川区	14,805	14,637	14,629	14,787	15,000	15,810	15,553	15,476	15,527	14,826	14,532	14,228	14,376	-429
		豊島区	15,079	15,274	14,813	16,353	15,468	16,333	16,217	16,459	15,115	14,960	15,338	14,684	15,823	+744
		台東区	14,616	13,969	13,808	13,839	14,157	14,134	13,974	13,446	14,712	15,176	15,078	14,464	14,535	-81
		江東区	10,779	10,615	10,302	10,291	10,521	10,381	10,724	9,923	10,288	10,449	10,581	11,288	11,897	+1,118
神奈川		横浜	10,998	10,900	10,884	10,773	10,803	10,576	10,578	10,710	11,021	11,098	11,129	11,156	10,986	-12
名古屋		名駅	13,876	14,101	13,174	12,710	12,510	13,137	13,691	13,848	13,657	13,055	13,061	12,812	13,322	-554
		伏見・丸の内	9,247	9,276	8,900	9,172	9,215	9,735	9,877	10,767	10,770	10,757	10,553	10,763	10,696	+1,449
		栄・久屋大通	10,421	10,672	10,779	10,355	10,263	10,656	10,477	10,188	10,348	10,903	10,964	10,849	10,682	+261
		平均値	9,920	10,072	10,019	9,833	9,655	10,166	10,202	10,107	10,142	10,284	10,237	10,118	10,263	+343
大阪		北区	10,036	9,875	9,942	9,911	9,770	9,832	9,702	9,891	10,791	10,450	10,236	10,383	10,065	+29
		西区	8,436	8,608	8,698	8,866	8,880	9,042	8,993	8,809	8,794	8,786	8,863	8,807	8,986	+550
		中央区	9,800	9,947	10,052	10,170	10,222	10,121	10,194	10,576	10,472	10,563	10,496	10,465	10,388	+588
		淀川区	8,700	8,842	8,698	8,635	8,693	8,744	9,646	9,790	9,851	8,913	8,878	8,477	8,515	-185
		平均値	9,465	9,552	9,614	9,644	9,655	9,660	9,822	10,034	10,189	10,002	9,917	9,824	9,734	+269
福岡		赤坂・薬院	10,174	9,971	9,859	9,250	9,258	9,768	9,857	9,875	9,886	9,694	9,637	10,300	10,180	+6
		天神	10,938	10,027	10,024	10,906	10,973	11,522	11,557	12,237	12,278	12,432	11,722	11,882	14,643	+3,705
		呉服町	6,857	8,708	9,050	13,000	6,000	9,250	10,000	10,000	9,333	9,889	10,143	9,643	9,722	+2,865
		博多駅前	9,413	9,692	9,735	10,160	16,130	10,455	10,750	10,029	9,929	10,119	10,632	9,878	11,000	+1,587
		博多駅東	7,197	8,687	8,580	8,645	8,306	8,944	9,029	8,912	8,441	8,388	8,611	8,271	7,889	+692
		平均値	8,836	9,421	9,455	9,620	10,563	9,926	10,069	10,123	9,893	9,985	9,842	9,839	10,585	+1,749
札幌			8,634	8,653	8,391	8,372	8,210	8,282	8,117	8,311	8,333	8,223	8,248	8,186	8,272	-362
仙台			8,831	8,786	9,084	8,826	8,646	8,826	8,694	8,737	8,564	8,698	9,480	8,894	9,079	+248

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1月度調査レポート

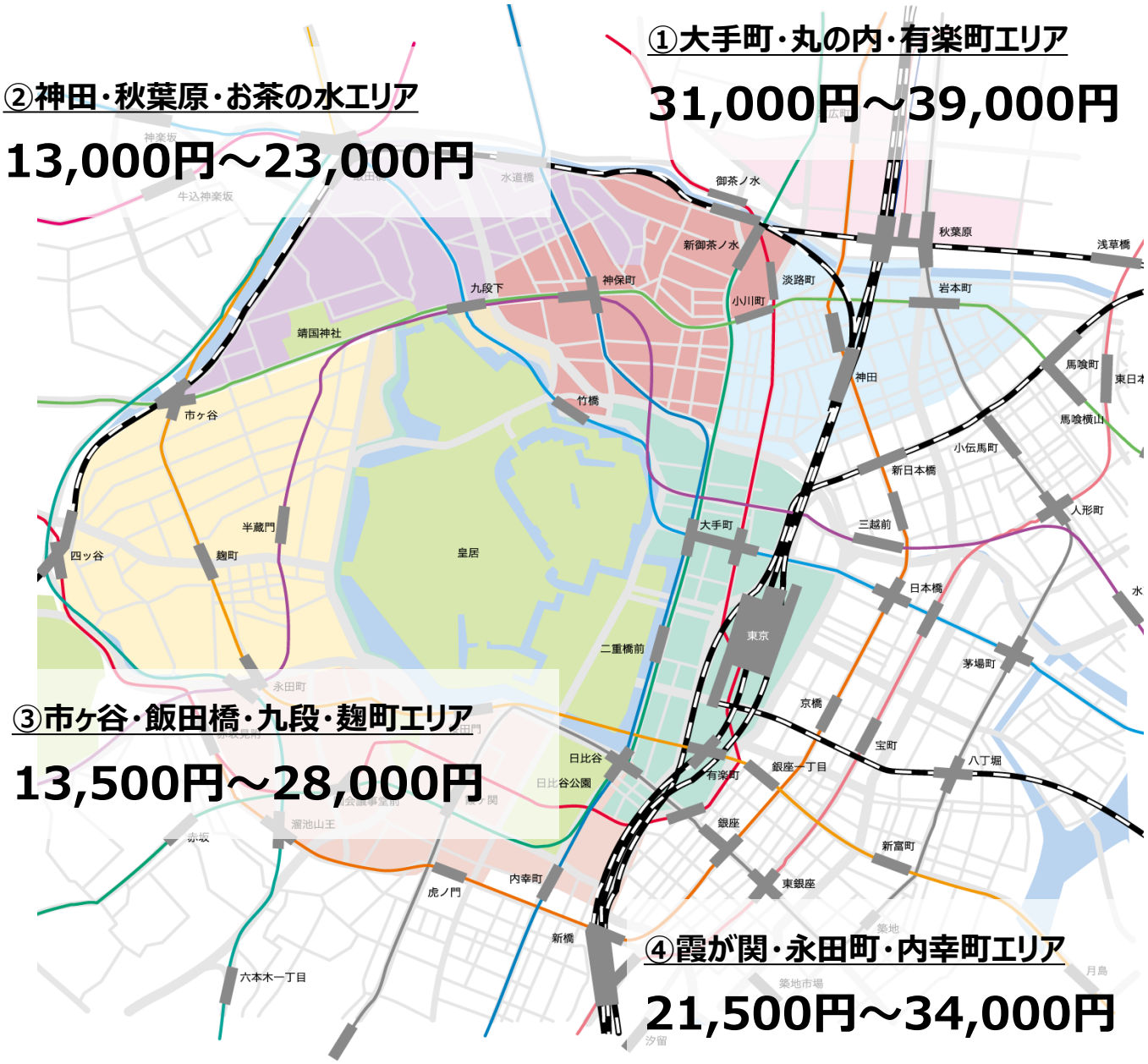
東京主要エリア
オフィスビル市況調査

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

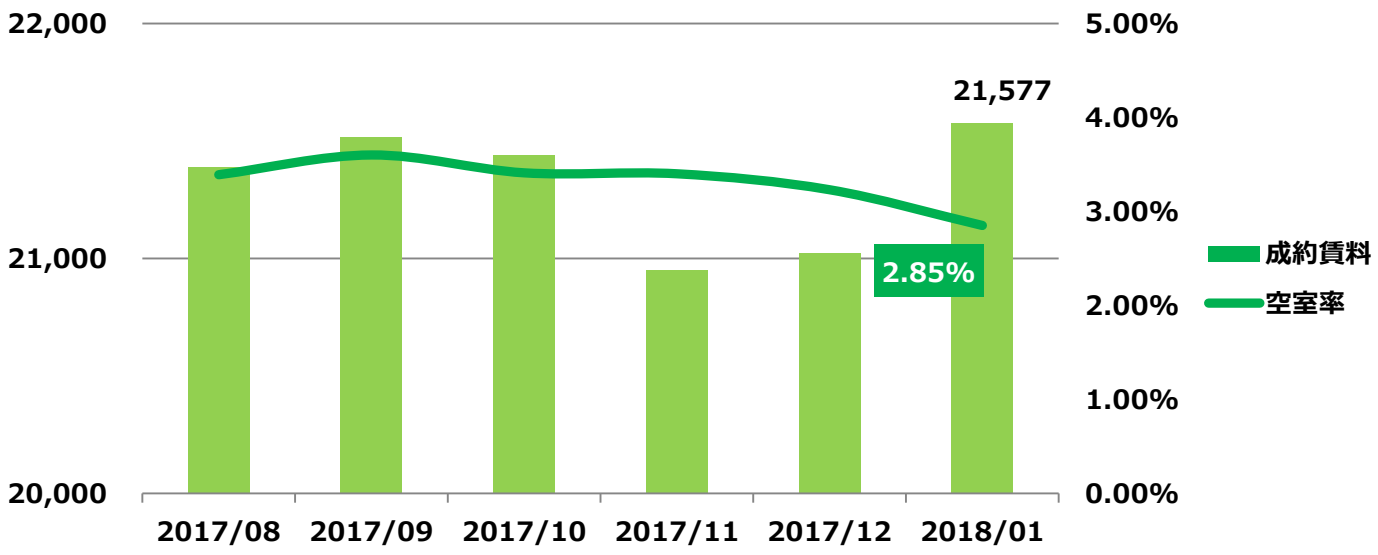
千代田区　東京 Tokyo

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。

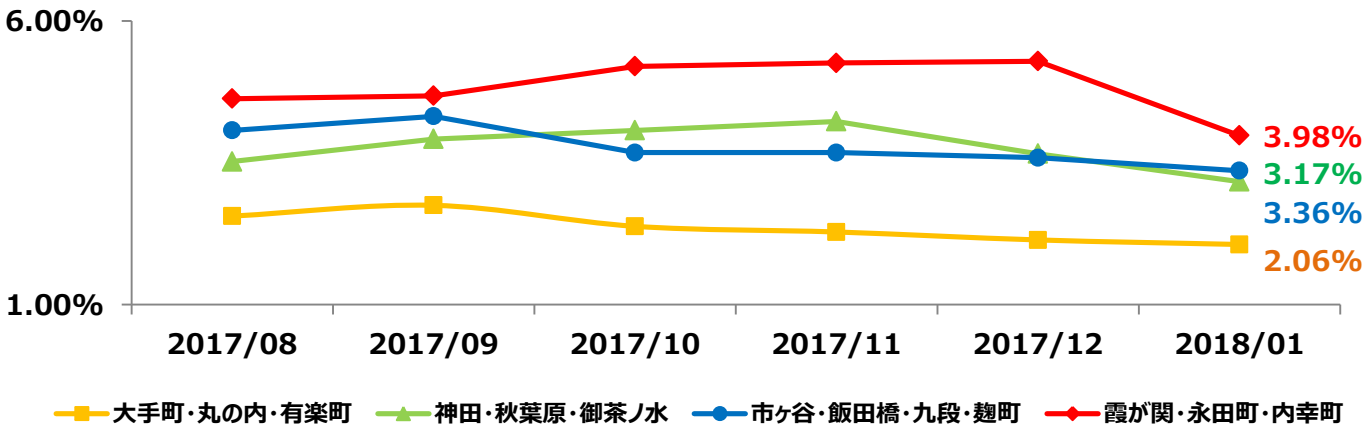


空室率・成約賃料推移

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	**31,250円**	+5,125円	**32,500円**	-2,500円	**38,985円**	-331円
空室棟数	**3棟**	-27棟	**2棟**	+1棟	**26棟**	+21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	**13,080円**	+165円	**20,906円**	+726円	**22,800円**	+800円
空室棟数	**216棟**	-17棟	**42棟**	-1棟	**4棟**	±0棟

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

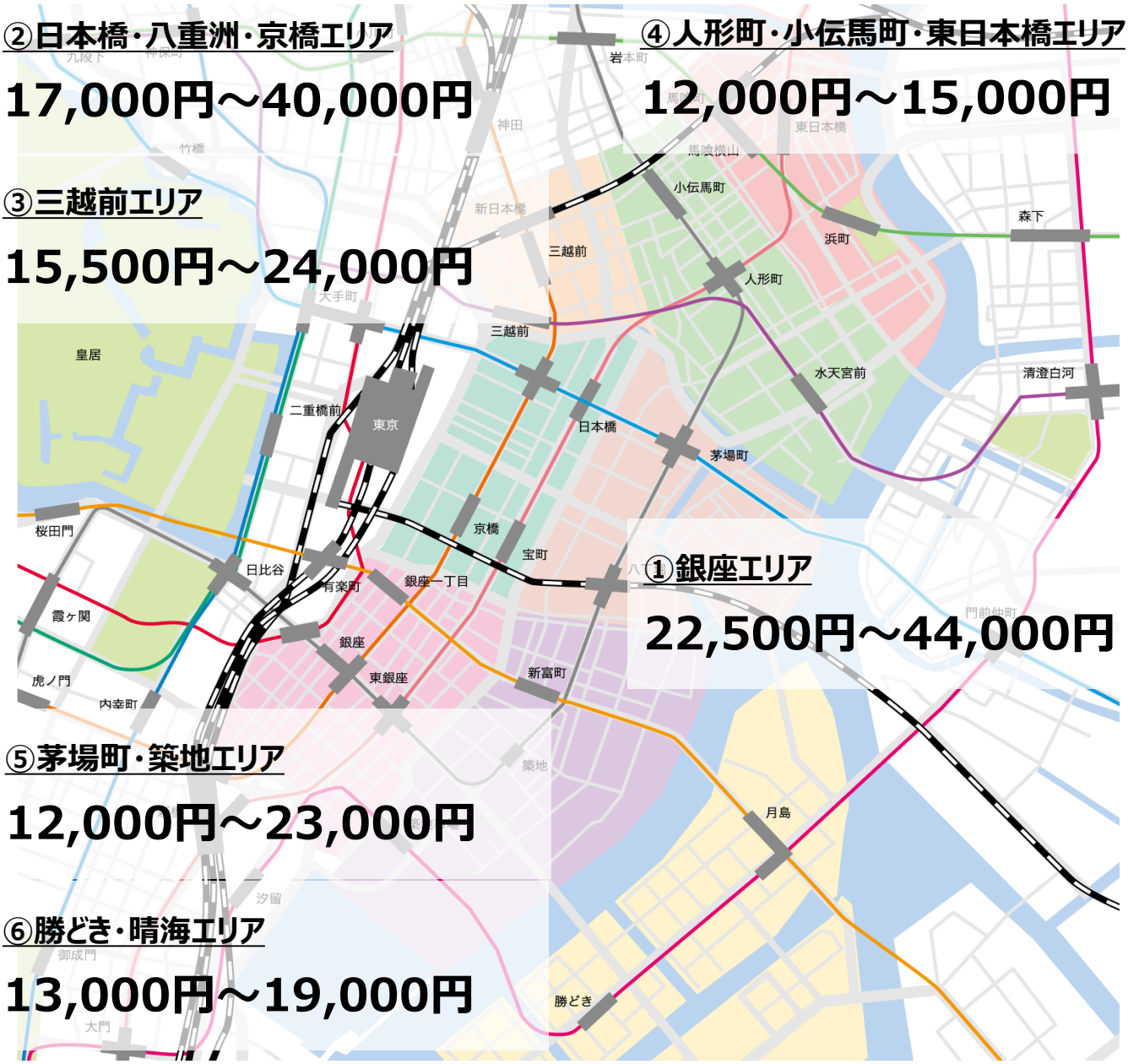
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**13,588円**	+107円	**21,066円**	+273円	**28,000円**	+1,038円
空室棟数	**149棟**	-1棟	**33棟**	-3棟	**7棟**	-1棟

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	**21,328円**	±0円	**31,500円**	+1,750円	**34,166円**	+1,283円
空室棟数	**3棟**	±0棟	**3棟**	-3棟	**10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

17,000円～40,000円

③三越前エリア

15,500円～24,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,000円～15,000円

①銀座エリア

22,500円～44,000円

⑤茅場町・築地エリア

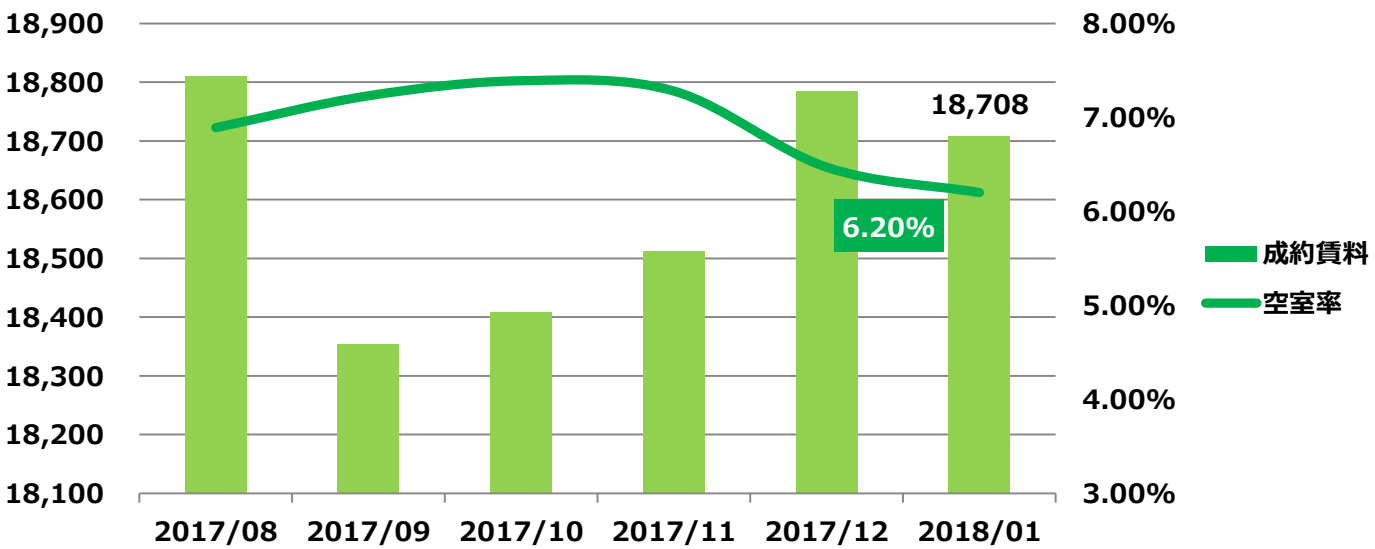
12,000円～23,000円

⑥勝どき・晴海エリア

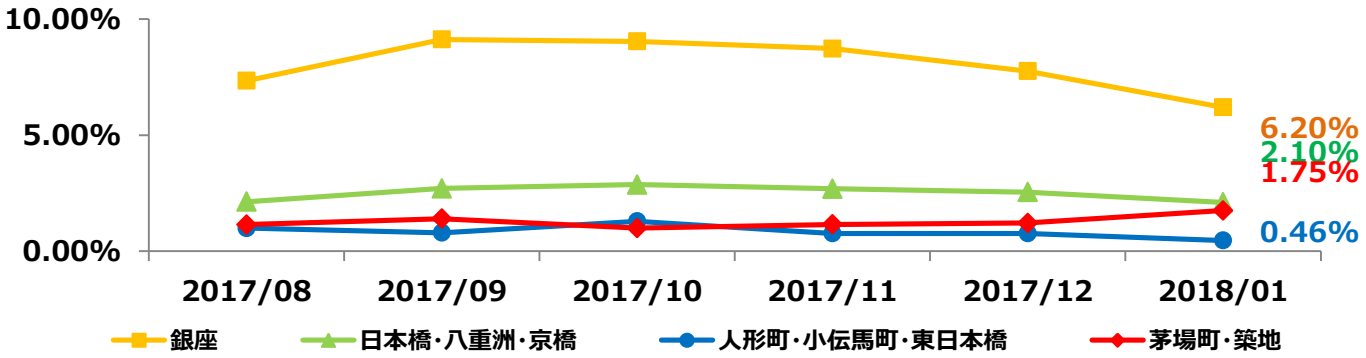
13,000円～19,000円

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



※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　調査対象エリア変更につき、前月比は計算されていません

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	**21,795円**	+254円	**23,731円**	+105円	**43,824円**	-926円
空室棟数	**99棟**	+3棟	**18棟**	+1棟	**5棟**	+1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	**17,254円**	+337円	**24,500円**	-1,733円	**39,143円**	-173円
空室棟数	**61棟**	+11棟	**15棟**	+4棟	**5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	**15,701円**	-250円	**18,700円**	-565円	**24,000円**	-1,333円
空室棟数	**61棟**	+33棟	**15棟**	+5棟	**5棟**	+3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	**11,765円**	+19円	**14,412円**	+99円	**15,000円**	-1,333円
空室棟数	**127棟**	-6棟	**27棟**	+2棟	**1棟**	-1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	**12,210円**	-30円	**17,479円**	+382円	**22,955円**	+122円
空室棟数	**157棟**	-1棟	**23棟**	+2棟	**6棟**	+0棟

⑤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	**12,948円**	+294円	**12,222円**	+760円	**19,112円**	-32円
空室棟数	**6棟**	+1棟	**6棟**	+0棟	**9棟**	+1棟

港区

東京　Tokyo

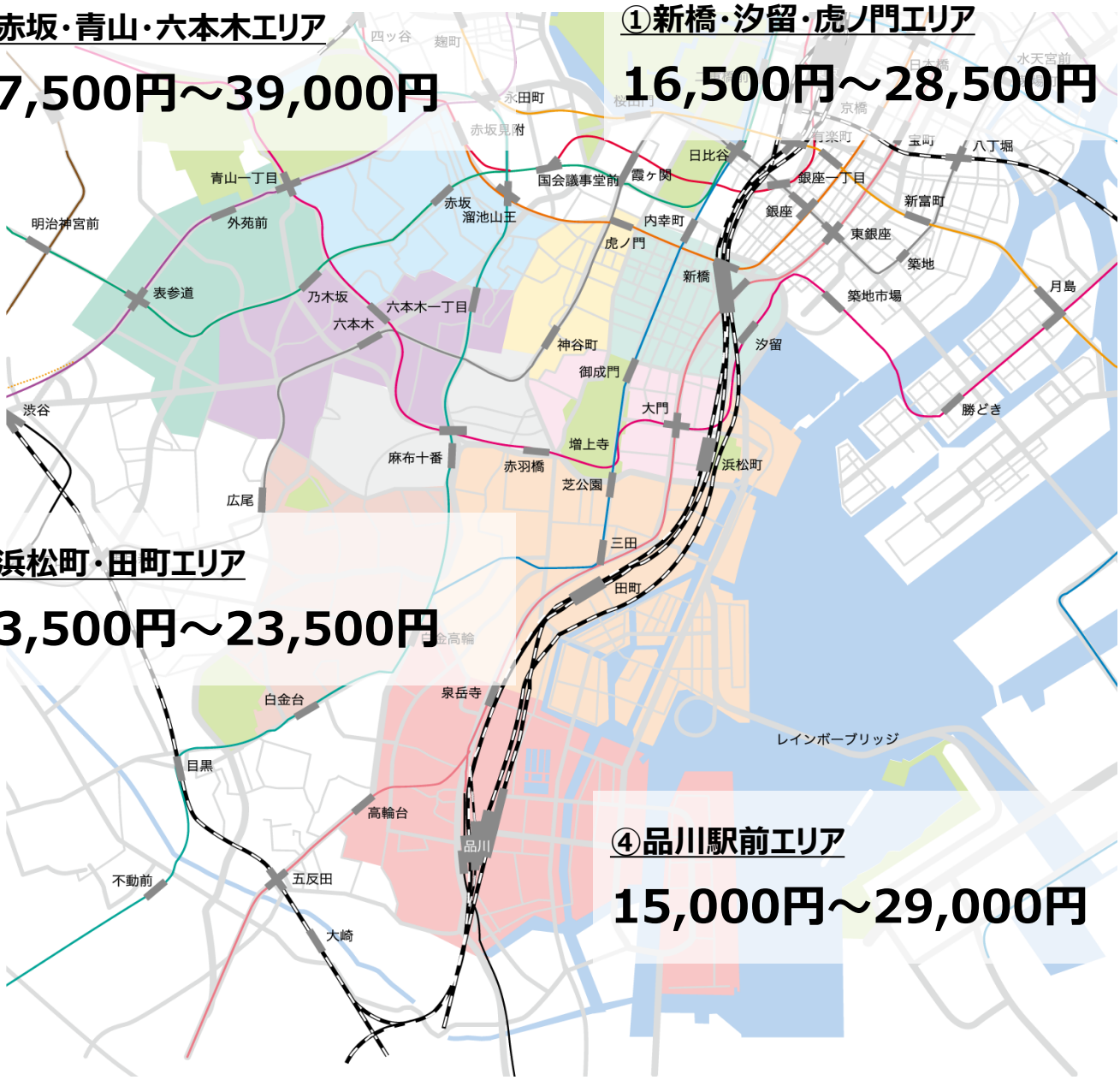
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

③赤坂・青山・六本木エリア

17,500円～39,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,500円～28,500円



②浜松町・田町エリア

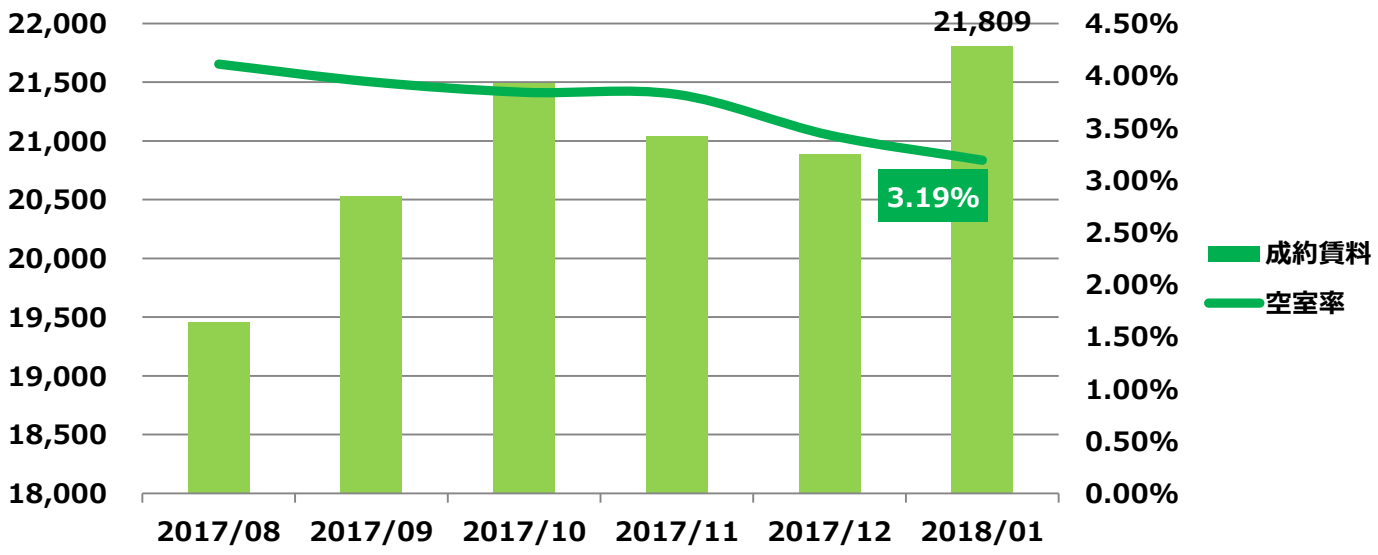
13,500円～23,500円

④品川駅前エリア

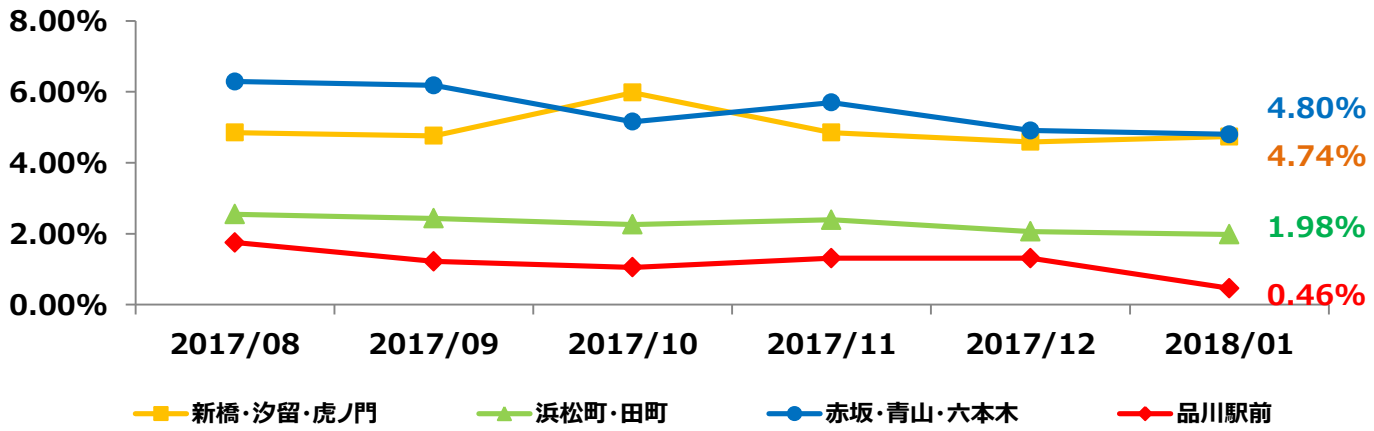
15,000円～29,000円

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	**16,320円**	+271円	**24,209円**	+776円	**28,648円**	-205円
空室棟数	**107棟**	-11棟	**33棟**	±0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	**13,565円**	+446円	**18,275円**	+546円	**23,347円**	-867円
空室棟数	**93棟**	+7棟	**28棟**	-3棟	**14棟**	-1棟

③赤坂・青山・六本木エリア

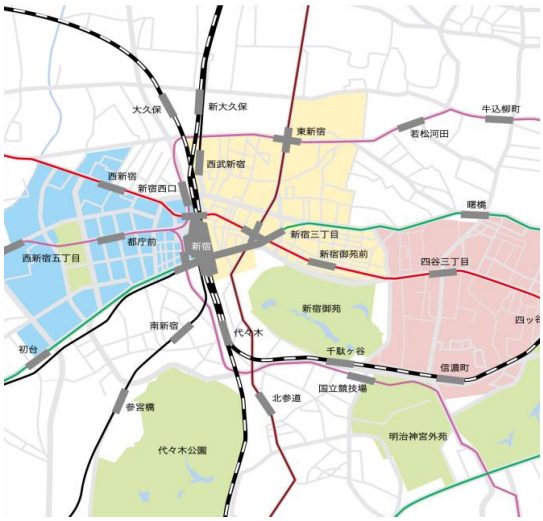
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**17,313円**	+84円	**23,484円**	-88円	**38,865円**	+2,111円
空室棟数	**90棟**	+8棟	**22棟**	-1棟	**18棟**	-4棟

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	**15,074円**	+262円	**16,714円**	+314円	**28,833円**	+598円
空室棟数	**10棟**	-1棟	**4棟**	-3棟	**2棟**	-3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

16,000円～30,500円

②新宿東口エリア

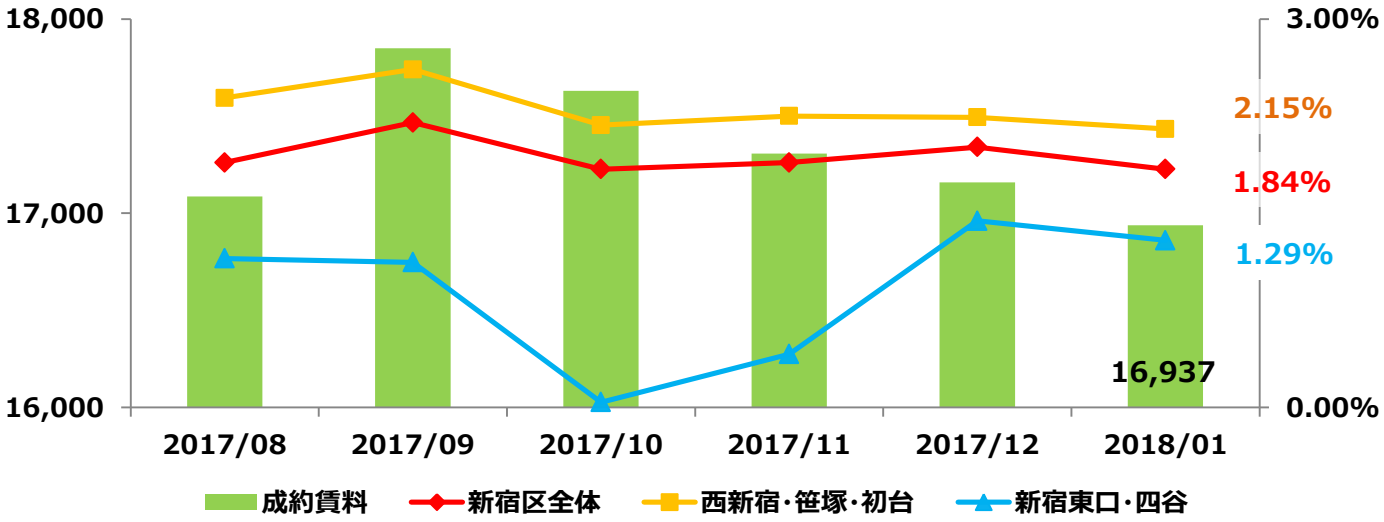
16,000円～23,500円

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	**15,814円**	-95円	**18,518円**	-758円	**30,613円**	-1,051円
空室棟数	**58棟**	+2棟	**22棟**	+2棟	**18棟**	±0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	**15,982円**	+358円	**23,603円**	-2,597円	対象物件なし
空室棟数	**29棟**	±0棟	**6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	**13,344円**	-128円	**13,000円**	±0円	対象物件なし
空室棟数	**33棟**	+2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

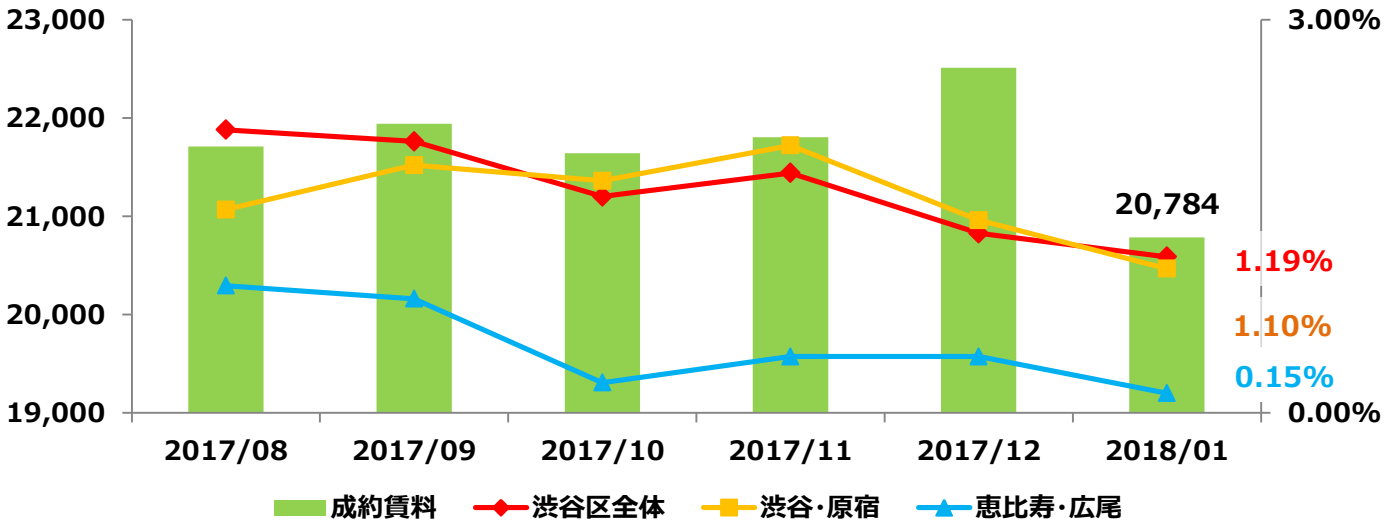
20,000円～32,000円

②恵比寿・広尾エリア

17,500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



①渋谷・原宿エリア

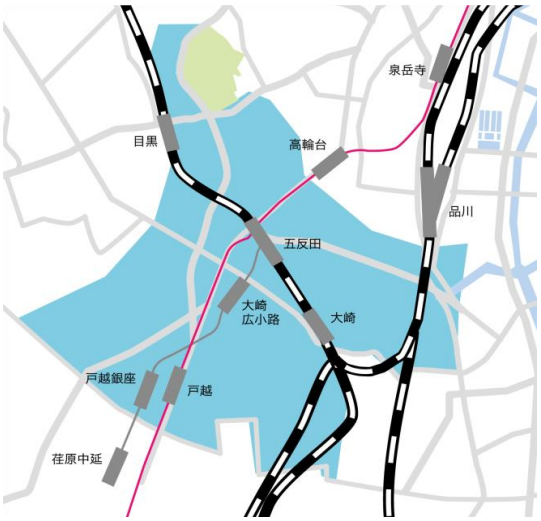
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**20,141円**	-693円	**23,677円**	-1,730円	**31,917円**	+229円
空室棟数	**86棟**	+14棟	**15棟**	-1棟	**5棟**	-2棟

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	**17,329円**	+858円	**23,663円**	+333円	対象物件なし
空室棟数	**28棟**	-1棟	**3棟**	±0棟	

品川区　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大崎エリア

16,500円～28,000円

②五反田エリア

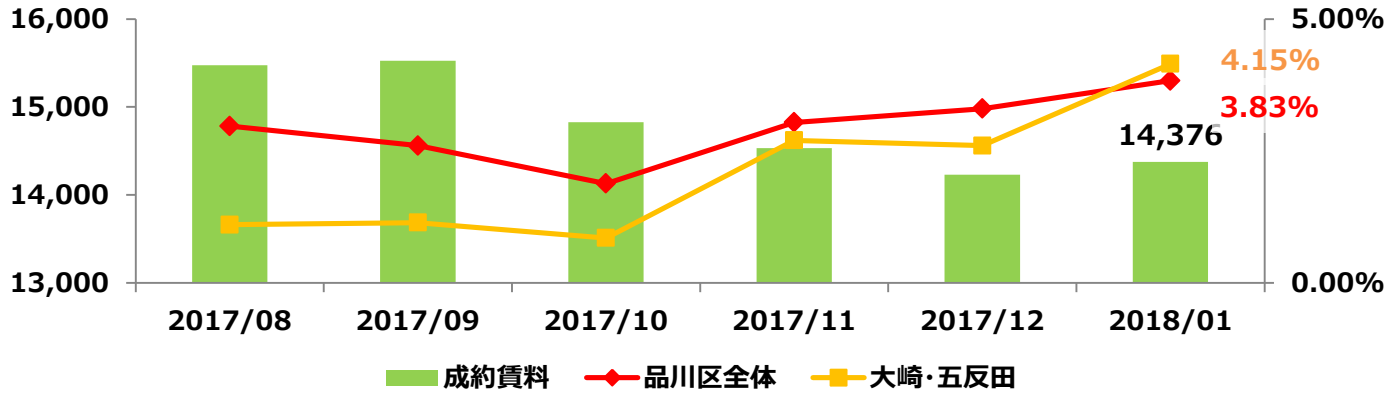
14,000円～16,000円

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		**28,200円**	+13,200円
空室棟数	**2棟**	±0棟			**2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	**13,814円**	+162円	**16,223円**	+877円	**13,684円**	-399円
空室棟数	**16棟**	-5棟	**12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**	-1,043円	**15,600円**	+236円
空室棟数	**2棟**	±0棟	**3棟**	-1棟	**7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

17,500円～20,000円

②亀戸・錦糸町エリア

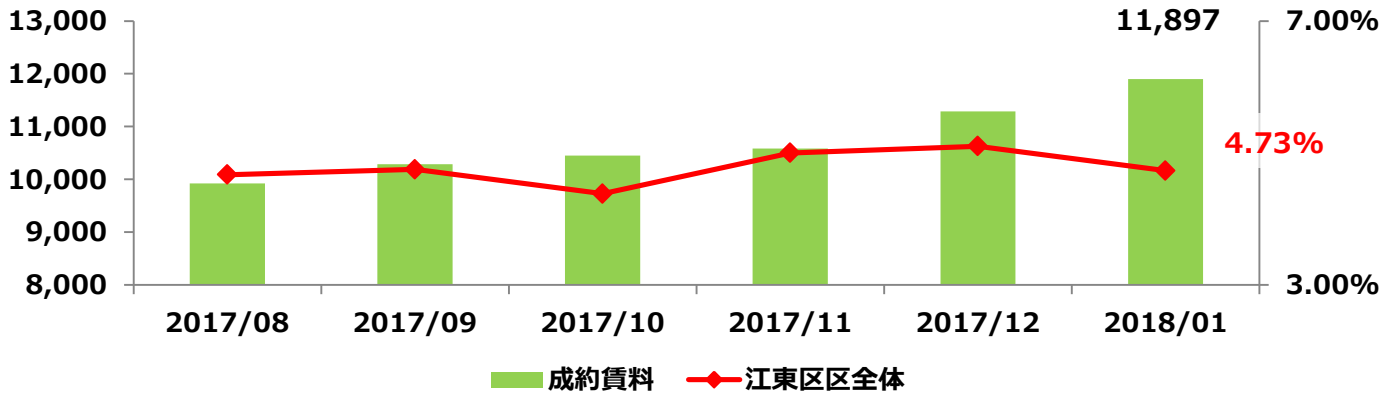
9,000円～15,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

10,000円～16,500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	**17,333円**	+333円
空室棟数			**1棟**	±0棟	**2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	**9,245円**	-55円	**13,000円**	+333円	**15,250円**	-1,179円
空室棟数	**10棟**	±0棟	**4棟**	+1棟	**3棟**	±0棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

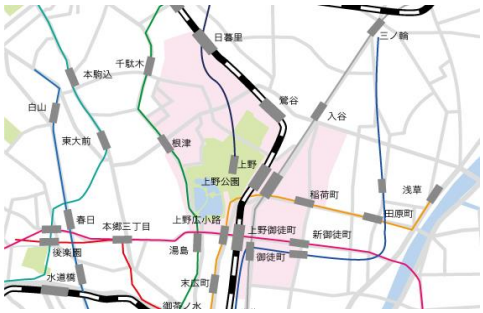
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**9,998円**	-151円	**10,545円**	+629円	**16,263円**	+158円
空室棟数	**15棟**	±0棟	**7棟**	-1棟	**8棟**	±0棟

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

16,500円～21,500円

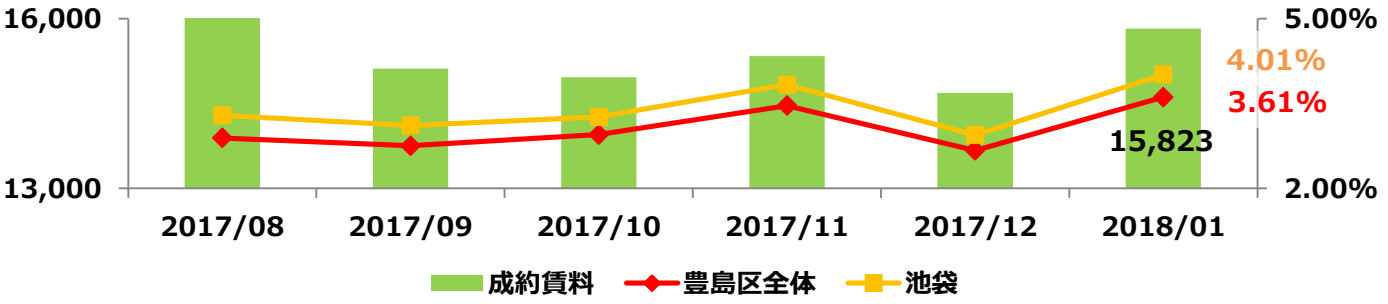


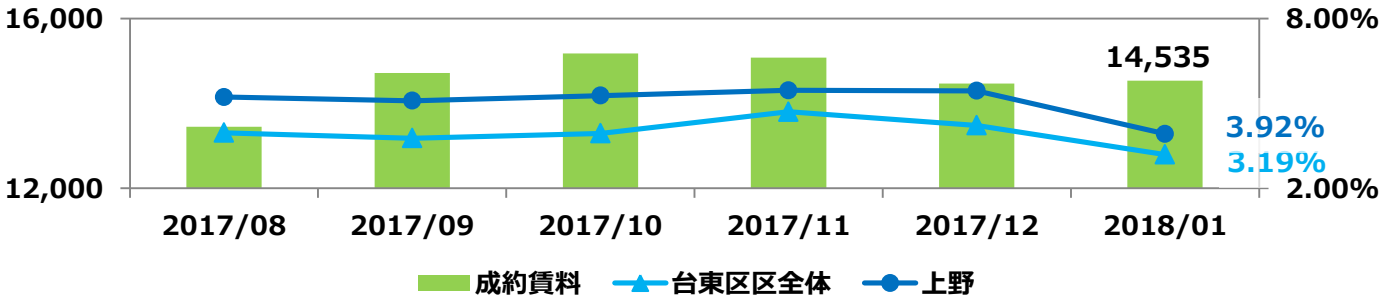
②上野エリア

11,000円～22,000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

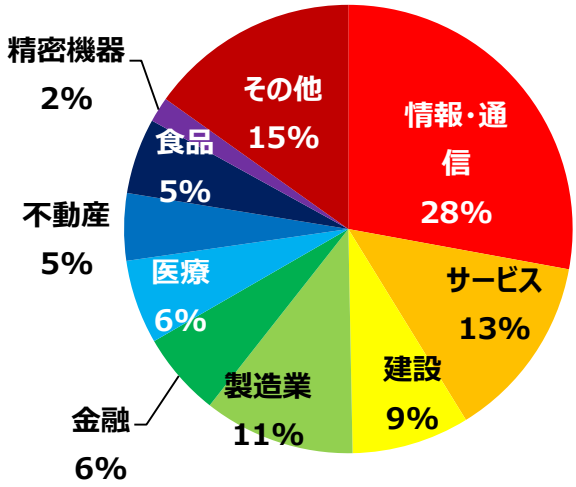
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**16,718円**	+1,193円	**16,640円**	+1,389円	**21,259円**	+926円
空室棟数	**46棟**	-4棟	**16棟**	±0棟	**5棟**	+1棟

②上野エリア

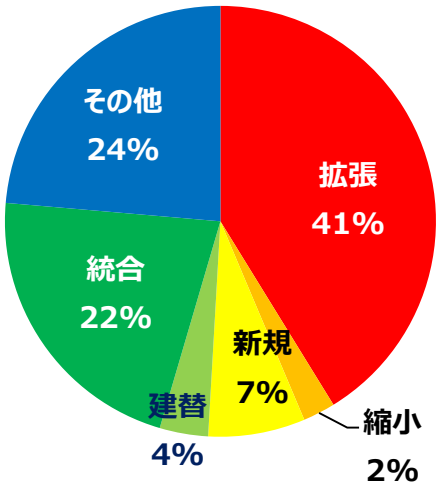
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**11,086円**	+140円	**16,192円**	+446円	**21,667円**	-433円
空室棟数	**112棟**	+9棟	**11棟**	-1棟	**2棟**	-1棟

移転動向調査

移転業種

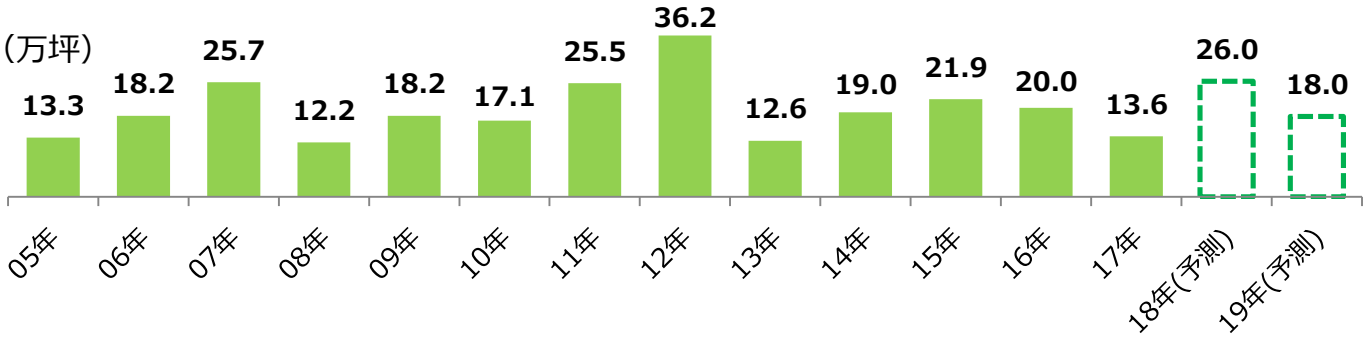


移転理由



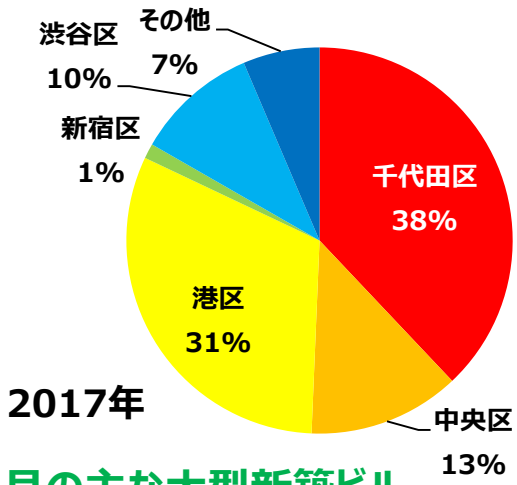
2017年2月から2018年1月までに収集したテナント移転事例216件が対象　（東京・神奈川・埼玉・千葉　100坪以上　新規開設を含む）

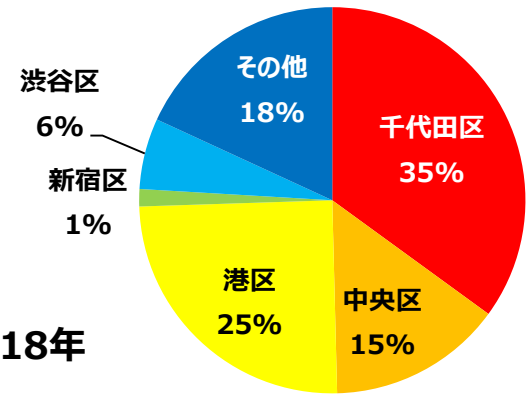
新築ビル供給量推移　東京23区



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

住友不動産大崎ガーデンタワー	品川区西品川1-788-1他	地上24階　基準階1,647坪
新宿M-SQUARE	新宿区新宿3-24	地上11階　基準階230坪
G-BASE田町	港区芝5-29-11	地上17階　基準階230坪
太陽生命日本橋	中央区日本橋2-11	地上27階　基準階368坪

2018年1月度調査レポート

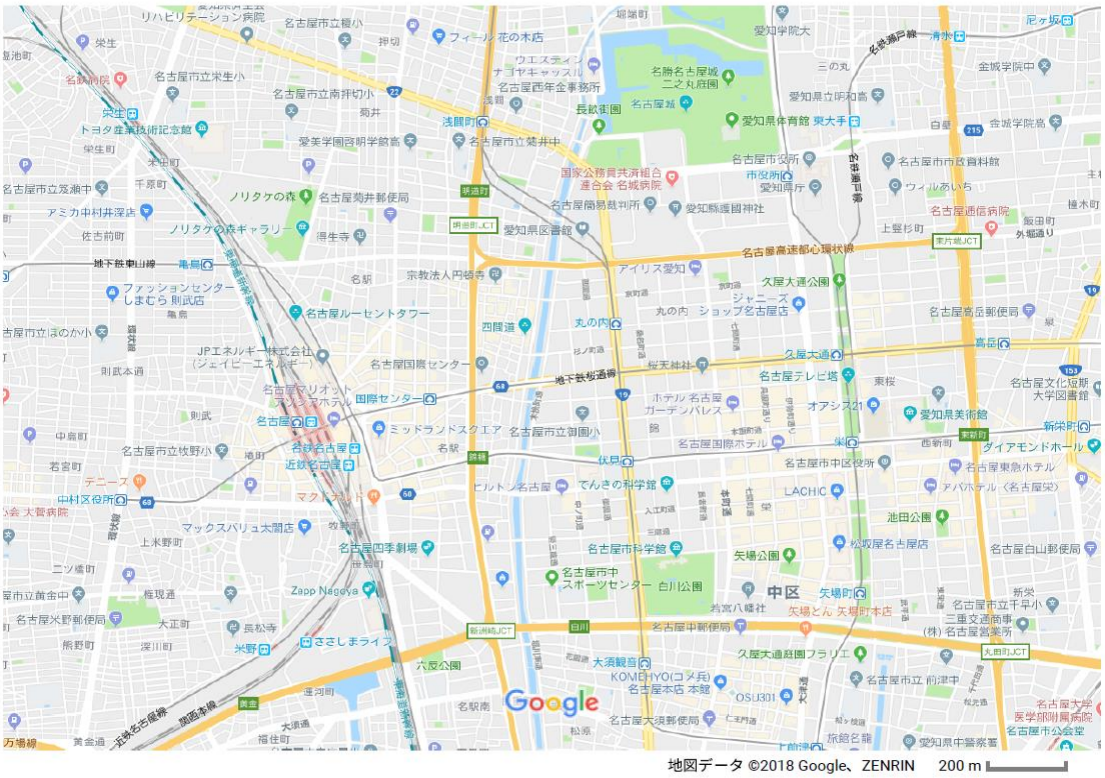
主要エリア
オフィスビル市況調査

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～17,500円

③栄・久屋大通エリア

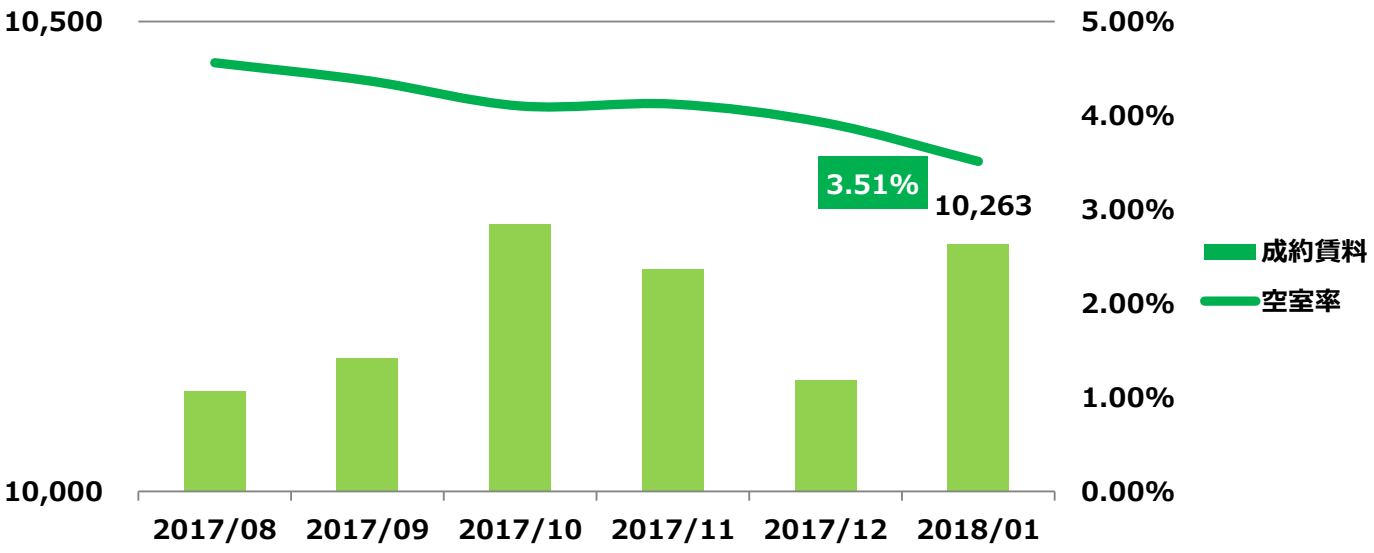
8,500円～10,500円

②伏見・丸の内エリア

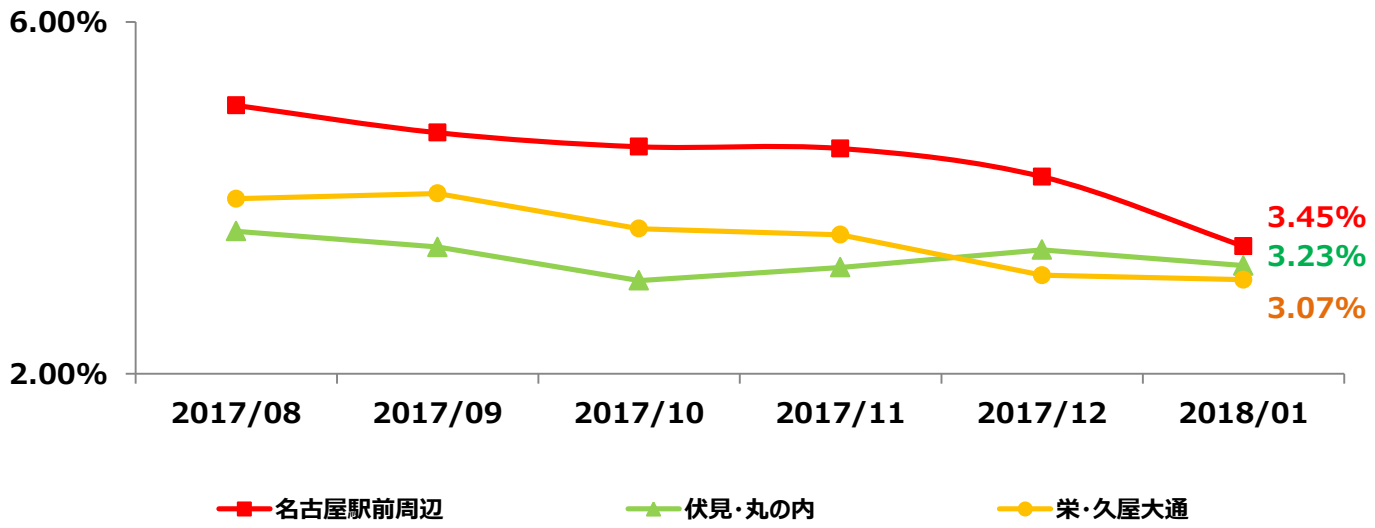
9,000円～11,000円

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	**9,219円**	+323円	**13,322円**	+510円	**17,625円**	-587円
空室棟数	**62棟**	+3棟	**26棟**	+1棟	**17棟**	+2棟

②伏見・丸の内エリア

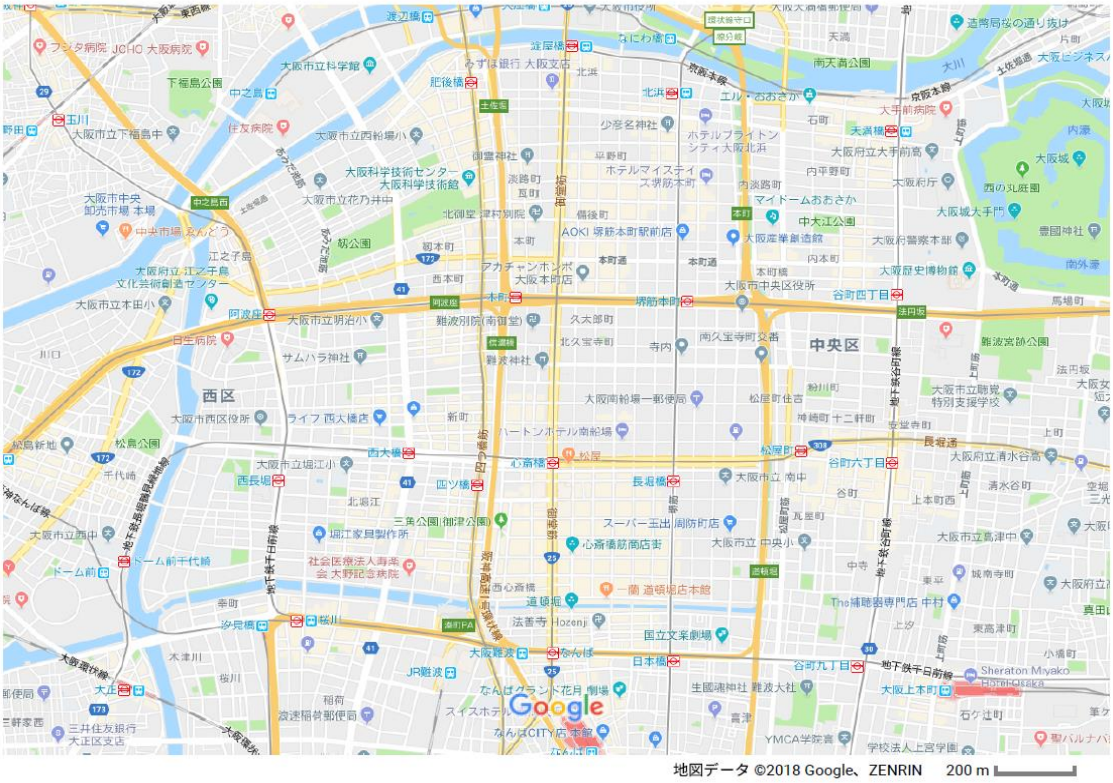
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**9,042円**	+107円	**10,696円**	-67円	**11,122円**	+36円
空室棟数	**86棟**	-2棟	**38棟**	+2棟	**13棟**	±0棟

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	**8,569円**	+8円	**10,682円**	-167円	**10,506円**	-140円
空室棟数	**78棟**	-1棟	**33棟**	-2棟	**12棟**	-1棟

中央区　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心斎橋・難波エリア

12,000円～13,000円

③本町・堺筋本町エリア

8,000円～13,000円

②淀屋橋・北浜エリア

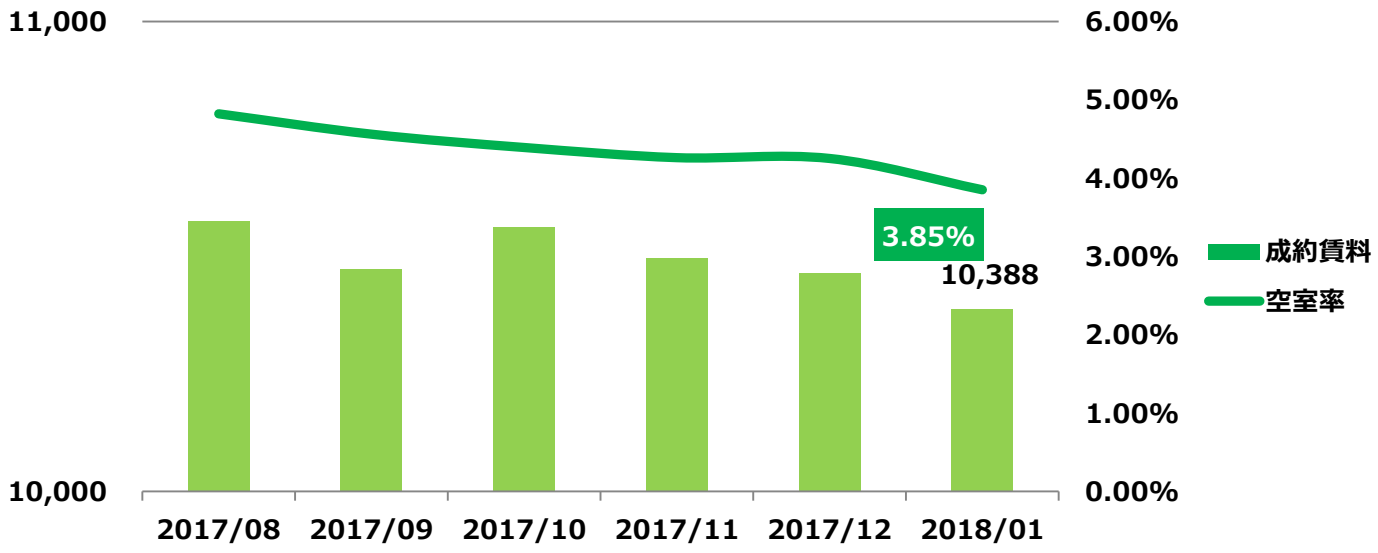
8,000円～11,000円

④天満橋・谷町エリア

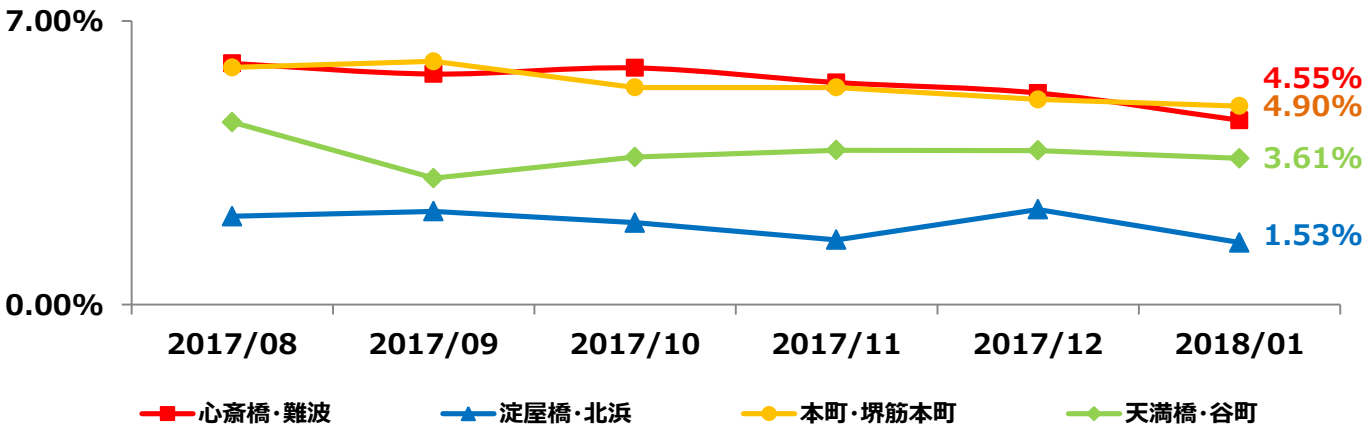
7,500円～12,500円

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	**11,841円**	+141円	**12,713円**	+204円	**13,053円**	+3円
空室棟数	**38棟**	+5棟	**35棟**	-5棟	**2棟**	-1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	**8,178円**	+162円	**10,291円**	-339円	**11,167円**	-2,742円
空室棟数	**31棟**	+1棟	**24棟**	+1棟	**4棟**	-2棟

③本町・堺筋本町エリア

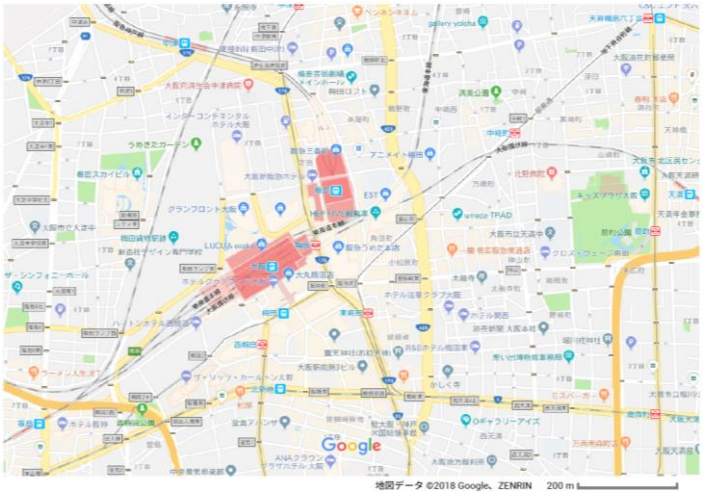
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**8,010円**	-28円	**9,838円**	+33円	**13,231円**	+410円
空室棟数	**73棟**	-2棟	**53棟**	+1棟	**11棟**	-2棟

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	**7,540円**	+16円	**8,512円**	-35円	**12,547円**	-167円
空室棟数	**39棟**	-2棟	**18棟**	+1棟	**6棟**	-1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

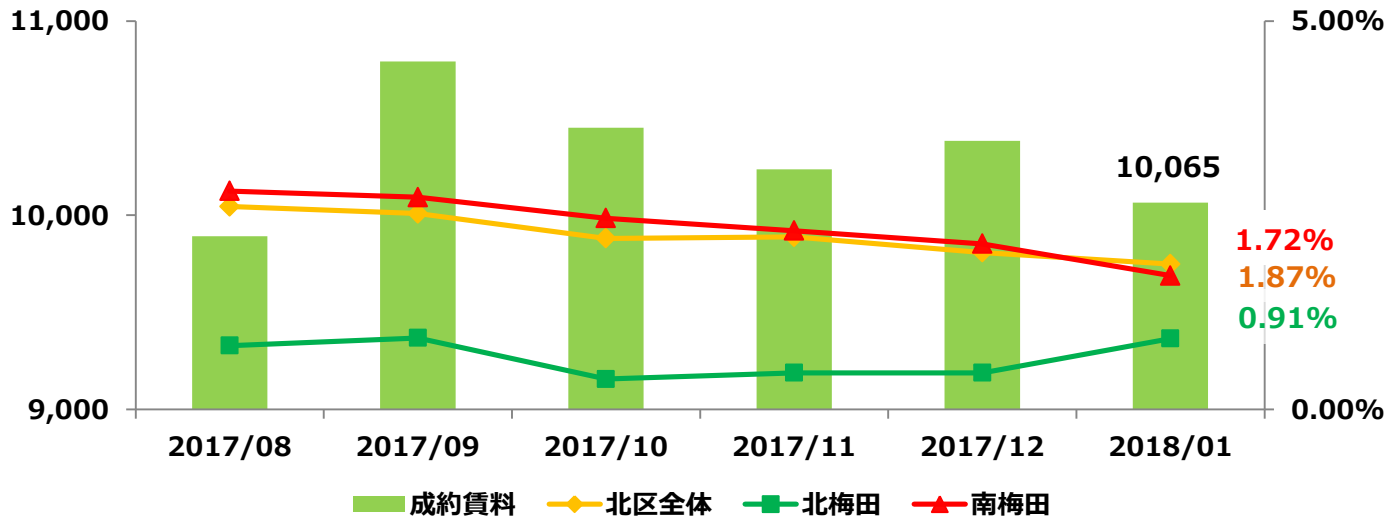
9,000円～18,000円

②南梅田エリア

9,500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



①北梅田エリア

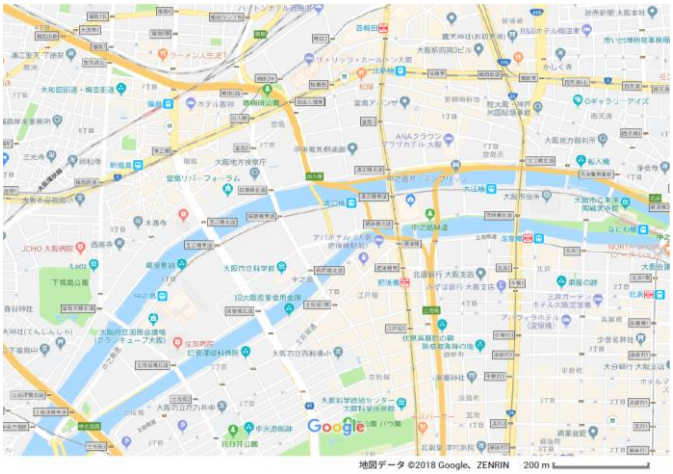
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**8,878円**	-45円	**12,063円**	-862円	**18,125円**	+792円
空室棟数	**21棟**	+1棟	**8棟**	-1棟	**4棟**	+1棟

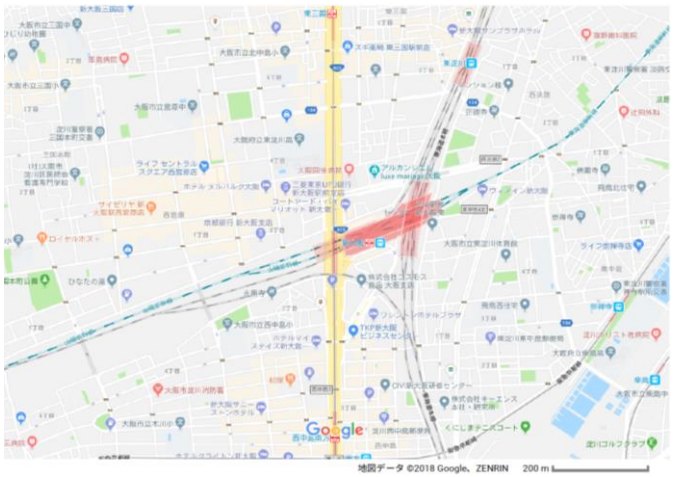
②南梅田エリア

	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	**9,283円**	+51円	**11,447円**	-304円	**15,607円**	+305円
空室棟数	**16棟**	±0棟	**20棟**	±0棟	**21棟**	+1棟

西区・淀川区

詳細エリア別　推定成約賃料



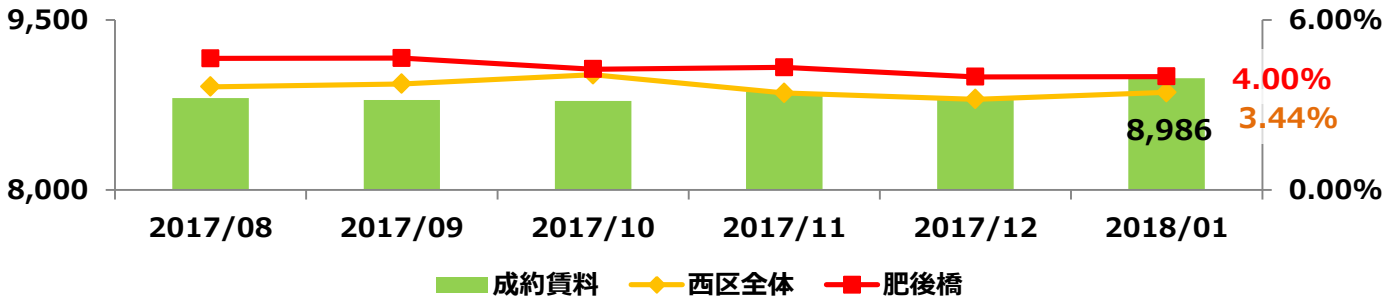


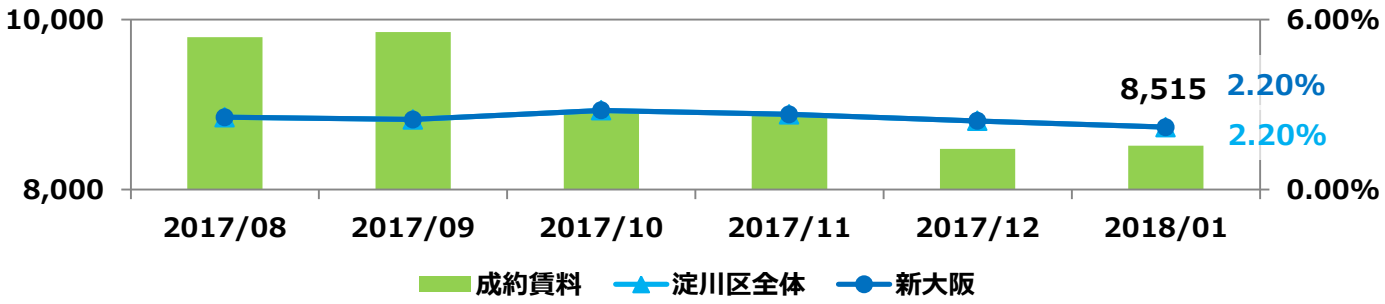
①肥後橋エリア

7,000円～8,500円

②新大阪エリア

7,500円～12,500円





エリア別成約賃料/空室棟数

①肥後橋エリア

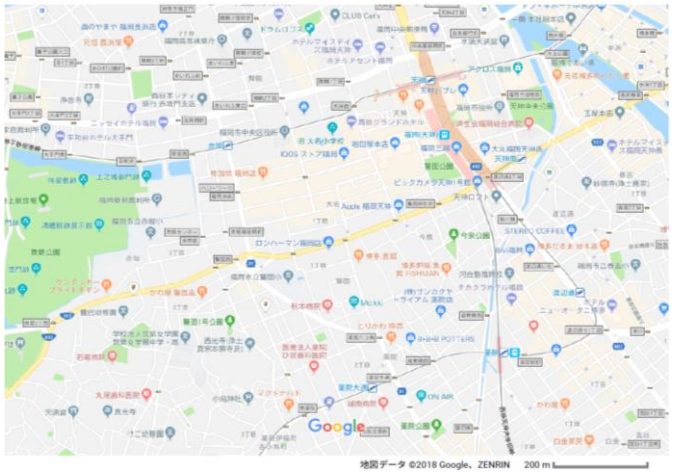
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**7,137円**	-80円	**8,951円**	-194円	**8,500円**	±0円
空室棟数	**27棟**	-4棟	**19棟**	-1棟	**1棟**	±0棟

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	**7,568円**	+264円	**8,505円**	+39円	**12,350円**	-423円
空室棟数	**31棟**	-3棟	**33棟**	±0棟	**9棟**	+1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

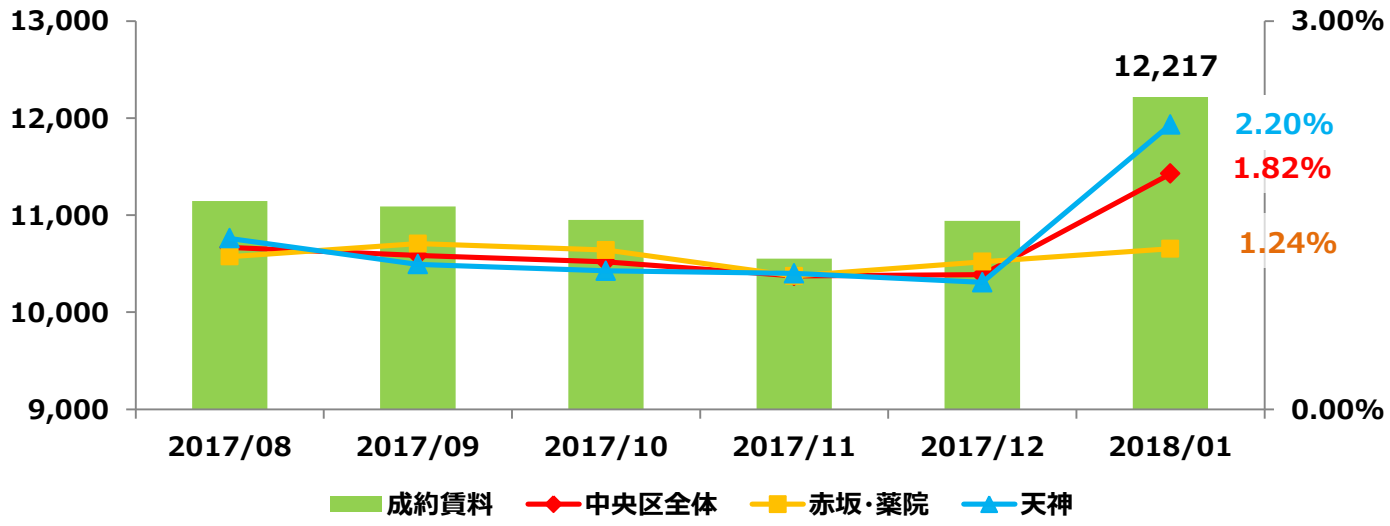
10,000円～11,500円

②天神エリア

8,500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



①赤坂・薬院エリア

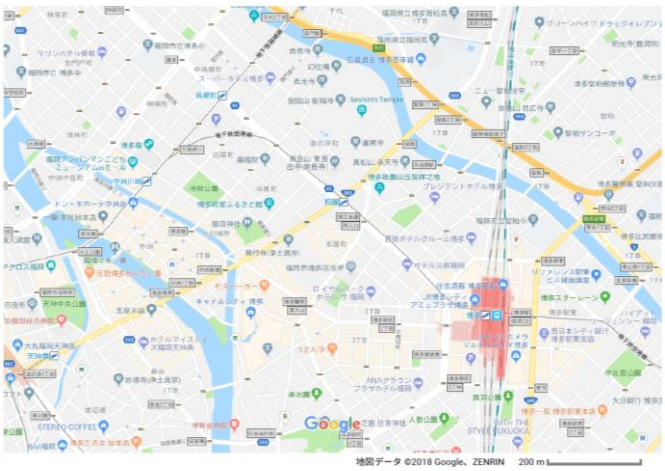
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**10,138円**	-50円	**10,180円**	-120円	**11,571円**	±0円
空室棟数	**16棟**	+1棟	**12棟**	±0棟	**2棟**	±0棟

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	**8,669円**	+55円	**14,643円**	+2,761円	**17,475円**	+750円
空室棟数	**12棟**	+2棟	**14棟**	+1棟	**3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～9,500円

②博多駅前エリア

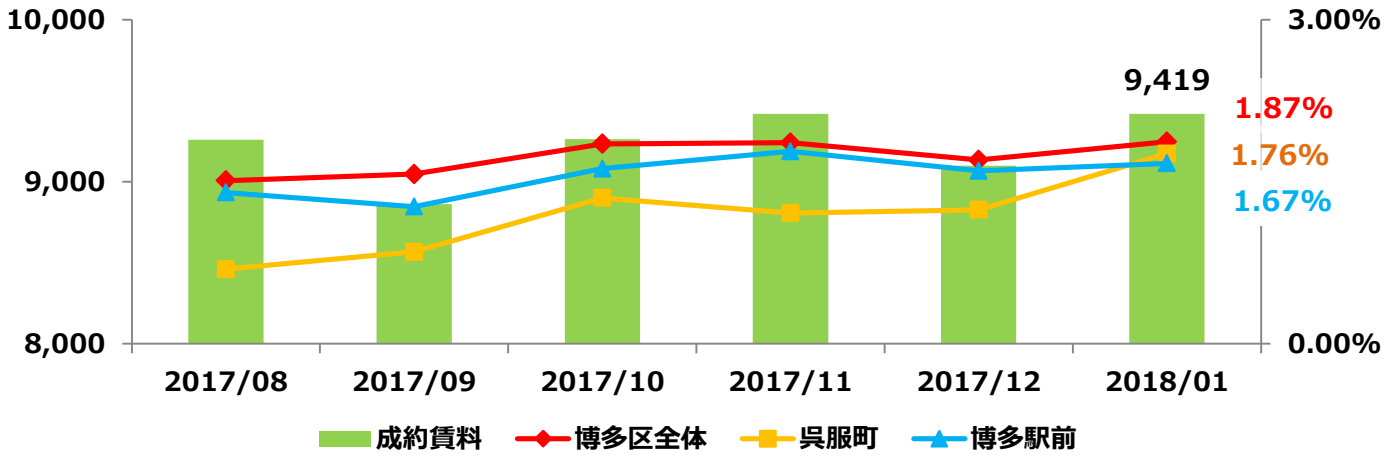
10,000円～13,000円

③博多駅東エリア

7,500円～8,500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	**7,999円**	-134円	**9,722円**	+79円	対象物件なし	
空室棟数	**8棟**	+0棟	**5棟**	+1棟		

②博多駅前エリア

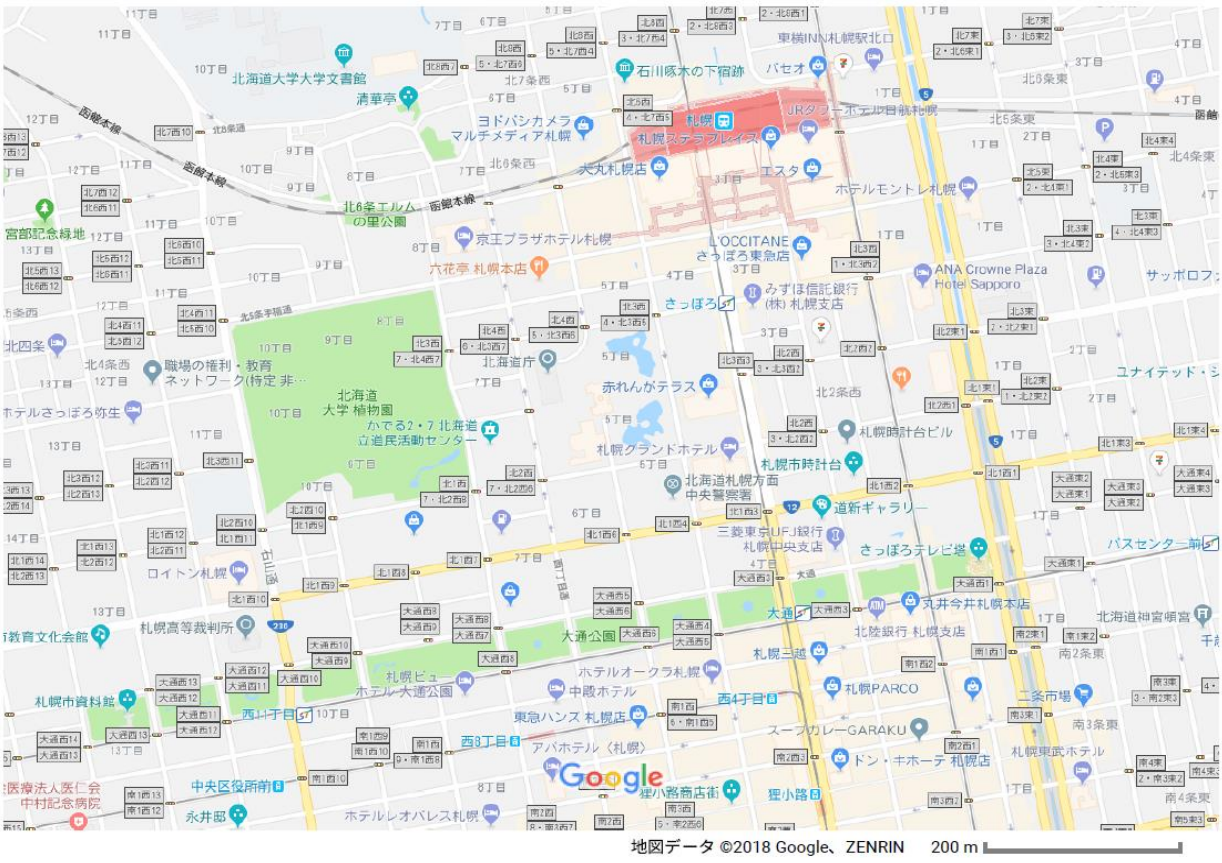
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**9,867円**	+98円	**11,000円**	+1,122円	**12,705円**	+373円
空室棟数	**15棟**	±0棟	**9棟**	±0棟	**7棟**	+1棟

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	**8,723円**	+266円	**7,889円**	-382円	**7,688円**	±0円
空室棟数	**10棟**	±0棟	**11棟**	-2棟	**3棟**	±0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～19,000円

②大通駅周辺エリア

7,500円～15,000円

③西11丁目エリア

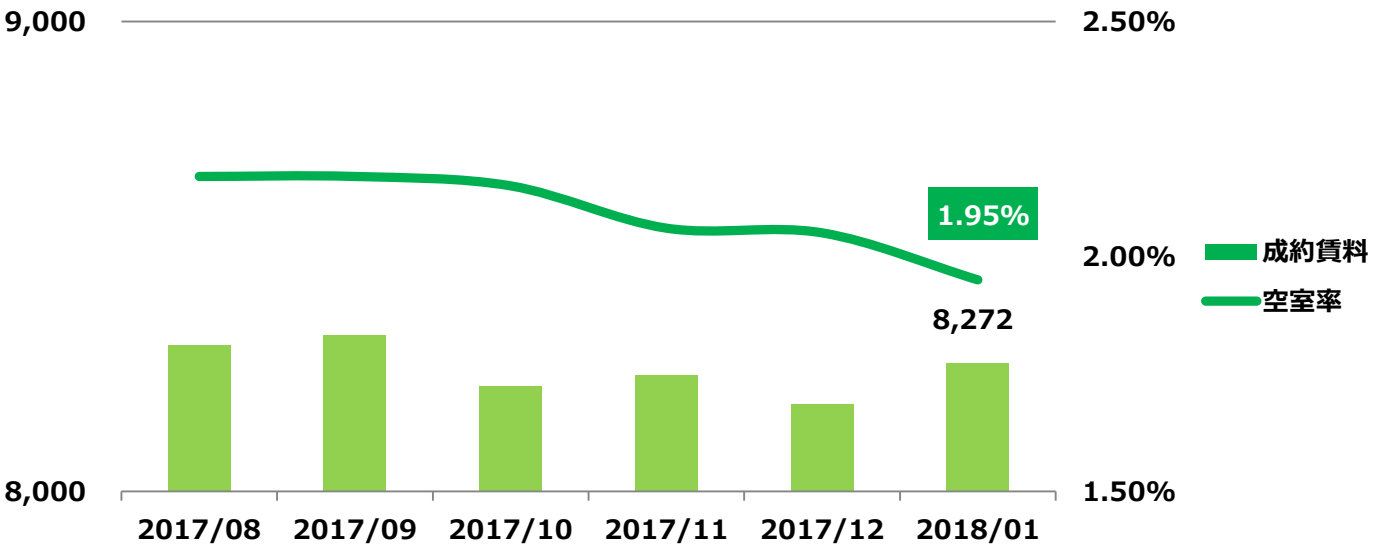
6,500円～7,500円

④札幌駅北口エリア

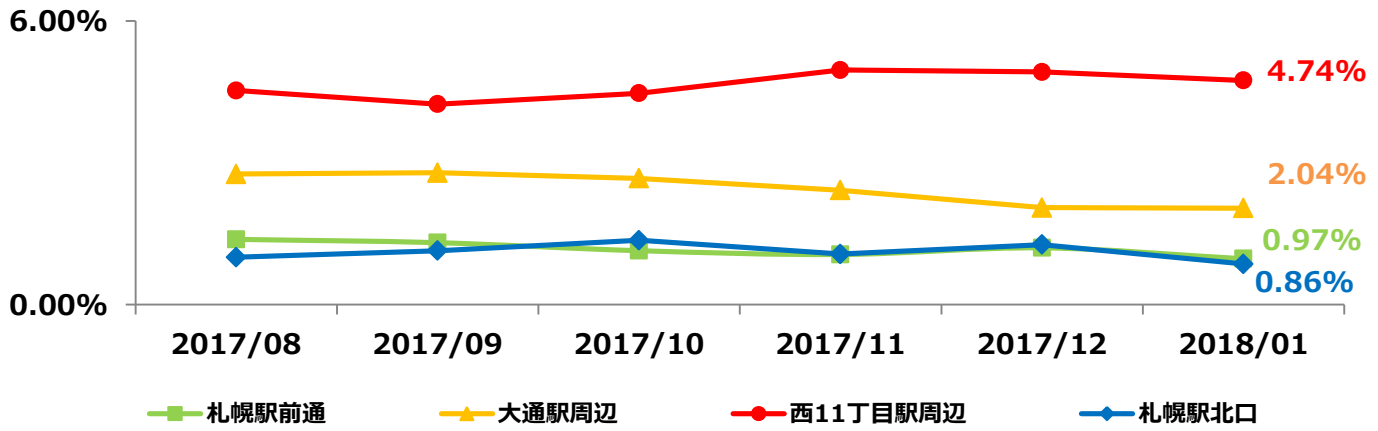
8,000円～13,000円

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



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	**8,104円**	-318円	**9,643円**	+80円	**19,000円**	+3,750円
空室棟数	**6棟**	-2棟	**5棟**	±0棟	**2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	**7,438円**	+10円	**9,976円**	+295円	**15,125円**	+1,250円
空室棟数	**11棟**	±0棟	**13棟**	-2棟	**3棟**	-1棟

③西11丁目エリア

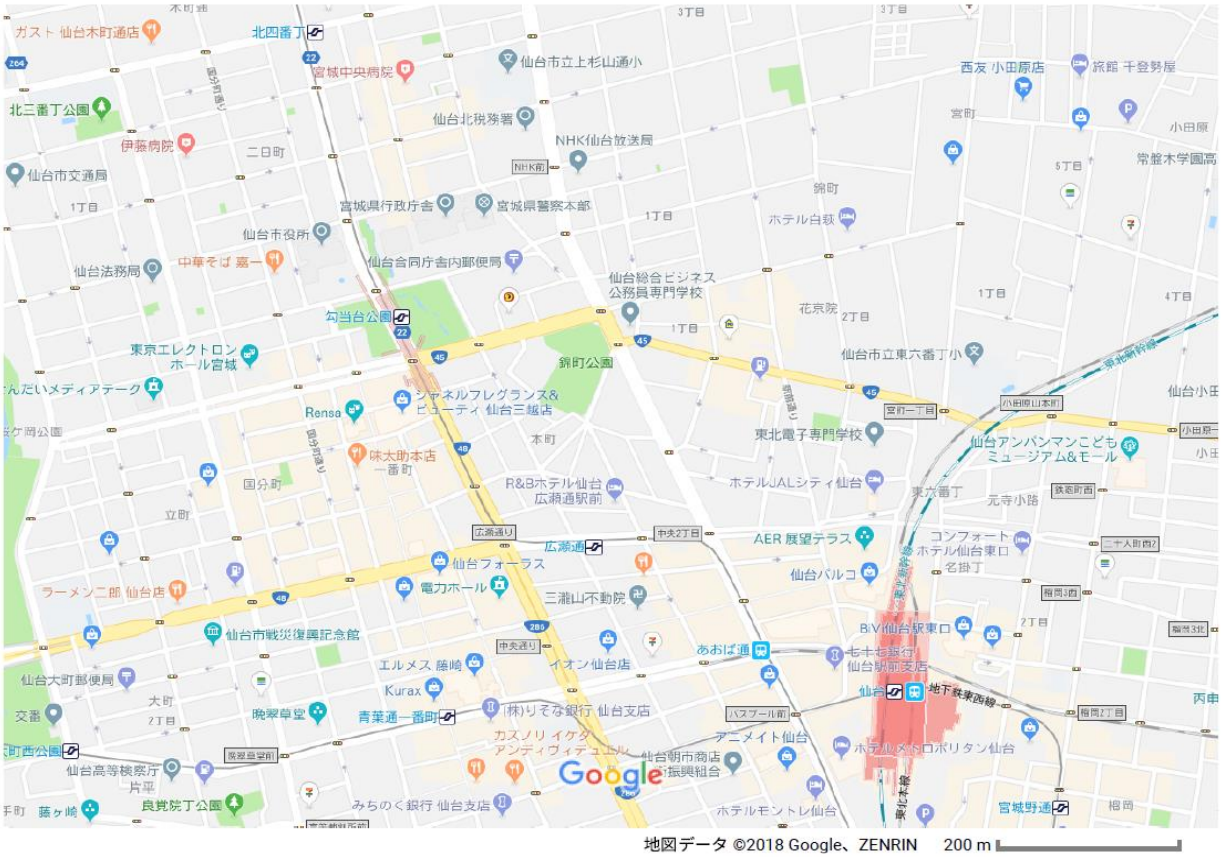
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**6,600円**	-216円	**7,286円**	-130円	対象物件なし	
空室棟数	**12棟**	±0棟	**8棟**	-1棟		

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	**8,000円**	+1,000円	**13,250円**	-1,083円	**11,000円**	+250円
空室棟数	**1棟**	-1棟	**3棟**	+1棟	**1棟**	-1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。



地図データ ©2018 Google、ZENRIN　200 m

①仙台駅前エリア

9,500円～11,000円

②仙台中心部エリア

8,000円～13,000円

③官公庁周辺エリア

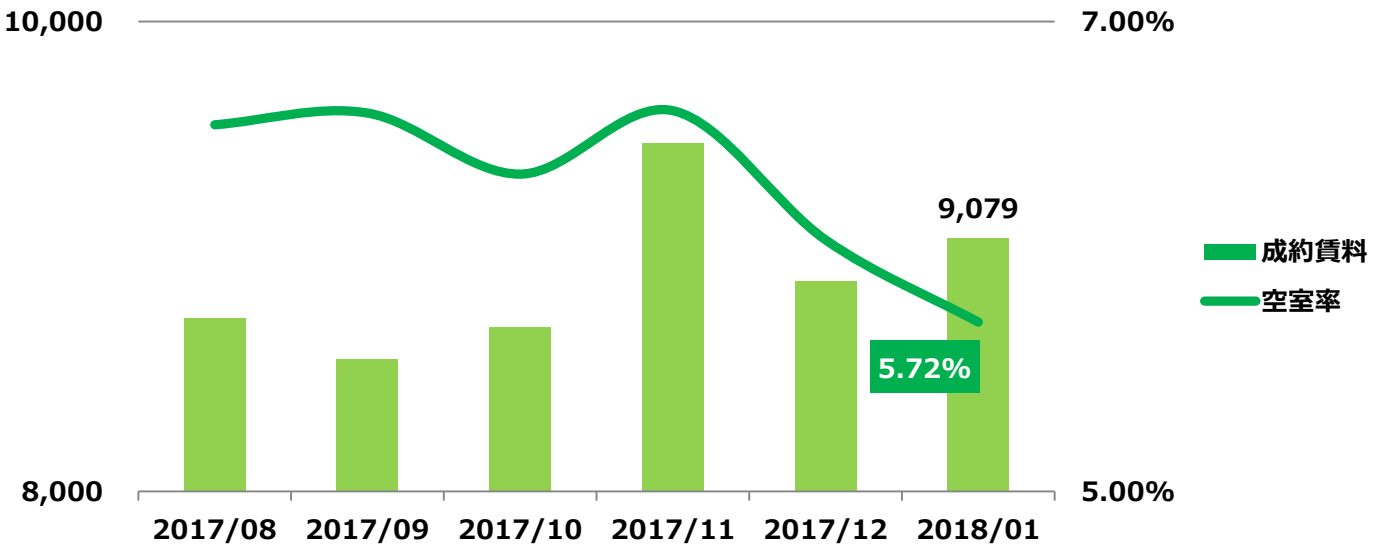
7,500円～9,500円

④仙台駅東口エリア

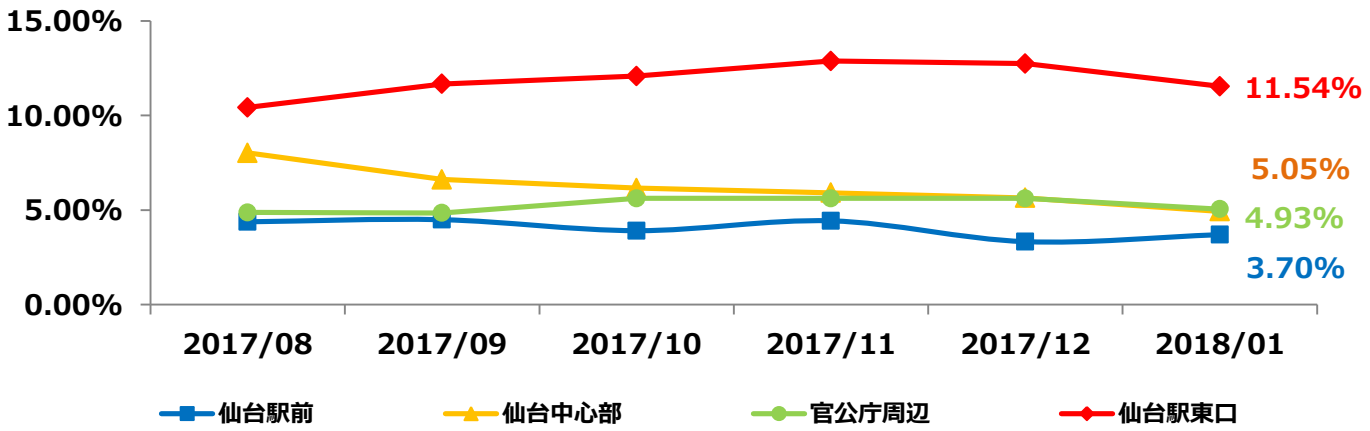
8,500円～9,500円

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	**9,846円**	+460円	**9,890円**	+571円	**10,947円**	+99円
空室棟数	**14棟**	-2棟	**24棟**	+2棟	**5棟**	-2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	**8,734円**	-137円	**8,098円**	+38円	**12,810円**	+120円
空室棟数	**10棟**	-2棟	**14棟**	+1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**	+46円	**9,588円**	±0円	対象物件なし
空室棟数	**7棟**	-1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	**9,378円**	-24円	**8,648円**	-118円	**8,969円**	-1,063円
空室棟数	**9棟**	+3棟	**9棟**	-2棟	**5棟**	-4棟

« 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