# 2018年4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



# 2018年4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9ヶ月連続で3%台で推移 福岡・札幌・仙台は新規募集増加に伴い空室率上昇 名古屋・大阪は空室率改善傾向が続く

東京 Tokyo

空室率

3.08% (前月比▲0.27ポイント)

OKYO 推定成約賃料

20,258円(前月比▲459円)

空室率は3.08%(前月比▲0.27%)と改善しました。9ヶ月連続3%台で推移しており、2%台に迫る勢いです。推定成約賃料は、20,258円(前月比▲459円)と下落。高単価物件の成約が要因であると考えられます。大型テナントの動きは新築および新築へ移転するテナントの二次空室に集中しており、正式募集前に成約になるケースが散見されます。今年後半以降に竣工の新築でも成約の噂があり、この動きは今後も続く見込みです。

名古屋

空室率

2.88% (前月比▲0.21ポイント)

Nagoya

推定成約賃料

10,413円(前月比+11円)

空室率は2.88%(前月比▲0.21%)と今月も大きく改善、推定成約賃料も先月と比べ微増しました。 成約面積も5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。

賃貸人優位の市況のため、賃料の値上げ交渉を受けているテナントも多く、募集賃料も値上げしており、このような動きは今後も加速すると思われます。



空室率

2.59% (前月比▲0.02ポイント)

推定成約賃料

9,436円(前月比▲96円)

大阪の空室率は2.59% (前月比▲0.02%) と改善が続いています。300坪前後の募集が本町・堺筋本町 エリア (中央区) にしかないため引き合いが集中しており、中央区の空室率は改善が続く見込みです。

今年9月に竣工のなんばスカイオでは既に約8割が成約したものの、移転に伴う二次空室が発生しておらず、空室率は低いままとなっています。2019年も新築供給がないため、今後1~2年は空室率が低い状況が続くと思われます。

※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。

※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ます。市場の全ての物件が調査対象ではありません。

# 福岡

空 室 率

1.94%(前月比+0.22ポイント)

Fukuoka 推定成約賃料

12,077円(前月比▲415円)

空室率が1.94%(前月比+0.22%)と2ヶ月ぶりに上昇しました。また新規募集が3,957坪に対し、成約面積が 2.802坪と供給面積が大幅に上回りました。いずれも天神エリアで新築の募集が開始したことが要因と考えられます。 推定成約賃料は12,077円(前月比▲415円)と減少しましたが、賃料の安い赤坂エリアや博多駅東エリアでの成約が 要因と考えられます。館内増床や分室のニーズが引き続き多く、今後も空室率の改善と賃料上昇が続く見通しです。

# 札幌

空室率

2.65% (前月比+0.44ポイント)

Sapporo

推定成約賃料

7,850円(前月比▲325円)

札幌主要エリアの空室率は2.65%(前月比+0.44%)となり、2ヶ月連続で上昇しました。 新築ビルへの移転に伴う二次空室や自社ビルへの移転などで、約2,300坪の新規供給があるのが要因です。推定 成約賃料は7,850円(前月比▲325円)となり、比較的安価な「西11丁目エリア」での成約が影響していると予

想されます。今後の市況への影響は少なく、空室率改善に伴い、募集賃料は引き続き上昇傾向です。

仙台 Sendai

空室率

4.81% (前月比+0.13ポイント)

推定成約賃料

9,218円 (前月比+186円)

仙台主要エリアの空室率は4.81%(前月比+0.13%)と微増しました。青葉区で成約面積が新規募集面積を上 回ったものの、東口エリア(宮城野区)で新規募集が多かったのが要因となっています。

推定成約賃料は9,218円(前月比+186円)と上昇。空室率が改善したことで新規募集賃料も上昇しています。今 後も、拡張や立地改善での移転と、新規出店が続く事が予想されるため、空室率は引き続き改善する見通しです。

### 調査エリア

東京一千代田区、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

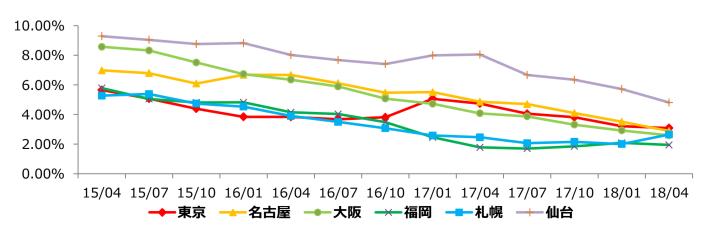
### 調査概要

上記エリアで2018年4月1日から2018年4月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 8,256棟

# 直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

			17/04	17/05	17/06	17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	18/02	18/03	18/04	前年 同月比
		千代田区	3.67%	3.79%	3.49%	3.28%	3.60%	3.60%	3.41%	3.40%	3.23%	2.85%	3.00%	3.16%	2.47%	
		中央区	7.93%	7.98%	7.00%	6.95%	6.89%	7.23%	7.39%	7.28%	6.47%	6.20%	6.21%	5.99%	6.05%	-1.88%
	主	港区	5.97%	4.67%	4.47%	4.75%	4.11%	3.94%	3.84%	3.82%	3.43%	3.19%	3.37%	3.30%	3.16%	-2.81%
	要	新宿区	2.10%	2.15%	2.11%	1.85%	1.89%	2.20%	1.84%	1.89%	2.01%	1.84%	1.83%	1.71%	1.72%	-0.38%
	5 区	渋谷区	2.29%	2.35%	2.14%	1.90%	2.16%	2.07%	1.65%	1.83%	1.37%	1.19%	1.77%	1.63%	1.30%	-0.99%
東京		平均値	4.74%	4.39%	4.06%	4.05%	3.87%	3.97%	3.81%	3.79%	3.48%	3.21%	3.38%	3.35%	3.08%	-1.66%
示		新築	24.61%	23.08%	22.95%	21.73%	22.62%	24.59%	28.13%	18.98%	11.39%	13.72%	12.25%	15.50%	16.70%	-7.91%
		品川区	5.04%	4.75%	3.86%	3.05%	2.97%	2.60%	1.88%	3.04%	3.30%	3.83%	3.84%	3.35%	3.60%	-1.44%
	その	豊島区	3.19%	2.83%	3.36%	3.29%	2.89%	2.75%	2.95%	3.46%	2.67%	3.61%	4.26%	4.59%	4.47%	+1.28%
	の他	台東区	7.26%	7.18%	6.67%	4.81%	3.96%	3.77%	3.94%	4.70%	4.22%	3.19%	2.55%	2.98%	2.81%	-4.45%
	יטו	江東区	5.57%	5.28%	5.49%	5.61%	4.67%	4.75%	4.38%	5.00%	5.10%	4.73%	5.12%	4.79%	4.37%	-1.20%
神奈	<b>≨</b> ∭	横浜	6.17%	6.23%	5.35%	5.69%	5.34%	7.72%	7.44%	6.30%	5.68%	6.02%	6.46%	6.02%	5.30%	-0.87%
		名駅	6.78%	6.12%	5.60%	5.14%	5.05%	4.74%	4.58%	4.56%	4.24%	3.45%	2.92%	2.61%	2.36%	-4.42%
名さ	- 层 -	伏見・丸の内	3.02%	2.99%	3.06%	3.14%	3.62%	3.44%	3.06%	3.21%	3.41%	3.23%	2.67%	2.94%	2.81%	-0.21%
111		栄·久屋大通	4.23%	4.78%	4.62%	4.74%	3.99%	4.05%	3.65%	3.58%	3.12%	3.07%	2.86%	3.12%	2.95%	-1.28%
		平均值	4.86%	5.09%	4.86%	4.70%	4.56%	4.37%	4.10%	4.12%	3.92%	3.51%	3.09%	3.09%	2.88%	-1.98%
		心斎橋·難波	6.91%	6.87%	6.77%	6.38%	5.95%	5.69%	5.84%	5.48%	5.22%	0.55%	5.00%	4.72%	4.09%	-2.82%
		淀屋橋·北浜	3.16%	2.78%	2.54%	2.65%	2.18%	2.30%	2.02%	1.60%	2.35%	1.53%	1.50%	1.35%	1.54%	-1.62%
		本町·境筋本町	5.25%	5.86%	5.95%	5.60%	5.85%	6.00%	5.36%	5.36%	5.06%	4.90%	4.40%	3.98%	3.92%	-1.33%
		天満橋·谷町	4.54%	4.24%	4.26%	4.64%	4.50%	3.12%	3.64%	3.81%	3.80%	3.61%	3.00%	2.37%	2.34%	-2.20%
大	阪	北梅田	0.87%	0.88%	0.97%	1.10%	0.82%	0.92%	0.39%	0.41%	0.47%	0.91%	0.59%	0.77%	0.56%	-0.31%
		南梅田	4.23%	3.90%	3.53%	3.41%	2.81%	2.79%	2.46%	2.30%	2.13%	1.72%	2.03%	2.01%	2.05%	-2.18%
		肥後橋	3.31%	3.18%	3.51%	3.28%	4.64%	4.65%	4.26%	4.32%	3.99%	4.00%	2.52%	4.01%	3.87%	+0.56%
		新大阪									2.42%					
		平均值									3.20%					-1.49%
											1.14%					-0.60%
																+1.02%
福	岡										1.24%					
		博多駅前														
		博多駅東														
											1.67%					
		<b>札幌</b>									2.05%					
≡⊞⊅		仙台 象:貸室総급									6.07%	5.72%	5.49%	4.68%	4.81%	-3.24%

### 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

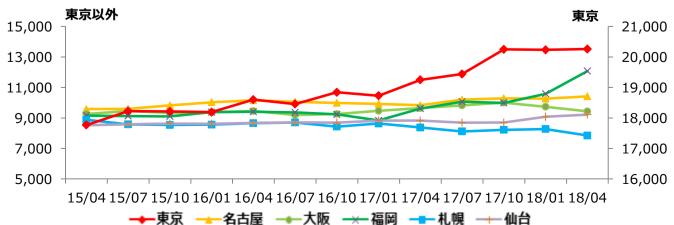
(成約済み物件は対象外)

_																前年
	_		17/04	17/05	17/06	17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	18/2	18/03	18/04	前年 同月比
		千代田区	19,302	19,411	19,590	20,183	21,391	21,516	21,439	20,950	21,021	21,577	20,881	22,266	21,900	+2,598
		中央区	18,933	18,911	18,550	18,528	18,811	18,354	18,409	18,512	18,785	18,708	18,884	19,444	18,548	-385
	主	港区	18,872	19,104	19,593	19,466	19,453	20,534	21,490	21,043	20,888	21,809	22,176	22,646	22,347	+3,475
	要 5	新宿区	16,679	17,534	16,674	16,875	17,086	17,850	17,630	17,307	17,158	16,937	16,710	15,659	16,020	-659
=	区	渋谷区	22,777	23,177	22,780	21,795	21,709	21,941	21,642	21,803	22,059	20,784	20,955	20,802	20,272	-2,505
東京		平均値	19,248	19,415	19,304	19,441	19,797	20,039	20,249	20,076	20,107	20,232	20,212	20,717	20,258	+1,010
\J\		新築平均値	39,358	38,782	38,755	39,657	27,015	28,029	27,890	27,665	26,470	27,385	27,403	27,216	27,114	-12,244
	7	品川区	14,787	15,000	15,810	15,553	15,476	15,527	14,826	14,532	14,228	14,376	14,209	14,484	14,423	-364
	そりの	豊島区	16,353	15,468	16,333	16,217	16,459	15,115	14,960	15,338	14,684	15,823	16,692	17,500	18,136	+1,783
	他	台東区	13,839	14,157	14,134	13,974	13,446	14,712	15,176	15,078	14,464	14,535	14,329	13,930	13,381	-458
	وَ	江東区	10,291	10,521	10,381	10,724	9,923	10,288	10,449	10,581	11,288	11,897	11,830	11,913	11,401	+1,110
神系	奈川	横浜	10,773	10,803	10,576	10,578	10,710	11,021	11,098	11,129	11,156	10,986	10,873	10,825	10,839	+66
		名駅	12,710	12,510	13,137	13,691	13,848	13,657	13,055	13,061	12,812	13,322	12,986	14,181	14,504	+1,794
タ=	古屋-	伏見・丸の内	9,172	9,215	9,735	9,877	10,767	10,770	10,757	10,553	10,763	10,696	10,862	10,975	10,795	+1,623
100	J/王	栄·久屋大通	10,355	10,263	10,656	10,477	10,188	10,348	10,903	10,964	10,849	10,682	10,441	10,507	10,530	+175
		平均值	9,833	9,655	10,166	10,202	10,107	10,142	10,284	10,237	10,118	10,263	10,130	10,402	10,413	+580
		心斎橋·難波	11,281	11,102	11,071	11,386	12,676	12,735	12,973	12,634	12,509	12,713	10,857	10,782	11,031	-250
		淀屋橋·北浜	10,972	11,002	11,202	11,077	10,943	10,650	10,761	10,930	10,630	10,291	10,278	10,630	10,125	-847
		本町・境筋本町	9,455	9,756	9,643	9,682	9,805	9,679	9,658	9,729	9,805	9,838	9,757	9,685	9,308	-147
		天満橋·谷町	8,751	8,878	8,488	8,369	8,401	8,156	8,453	8,615	8,547	8,512	8,451	8,596	8,626	-125
大	阪	北梅田	11,400	11,594	12,326	11,424	11,367	11,967	11,958	11,843	12,925	12,063	12,472	12,816	12,344	+944
		南梅田	11,711	11,122	10,782	11,000	11,386	13,131	12,237	11,812	11,751	11,447	12,669	12,220	12,361	+650
		肥後橋	8,875	9,025	9,167	9,269	8,919	8,932	8,897	9,025	9,145	8,951	9,003	9,082	8,785	-90
		新大阪	8,657	8,717	8,769	9,673	9,796	9,858	8,904	8,869	8,466	8,505	8,347	8,213	8,332	-325
		平均値	9,644	9,655	9,660	9,822	10,034	10,189	10,002	9,917	9,824	9,734	9,651	9,532	9,436	-208
		赤坂·薬院	9,250	9,258	9,768	9,857	9,875	9,886	9,694	9,637	10,300	10,180	10,176	10,611	1,008	-8,242
		天神	10,906	10,973	11,522	11,557	12,237	12,278	12,432	11,722	11,882	14,643	15,000	18,438	18,899	+7,993
岩	i IZZI	呉服町	13,000	6,000	9,250	10,000	10,000	9,333	9,889	10,143	9,643	9,722	11,441	11,214	12,400	-600
曲	岡 -	博多駅前	10,160	16,130	10,455	10,750	10,029	9,929	10,119	10,632	9,878	11,000	11,380	11,289	10,900	+740
		博多駅東	8,645	8,306	8,944	9,029	8,912	8,441	8,388	8,611	8,271	7,889	7,837	13,076	9,248	+603
														12,492		
	1	札幌	8,372	8,210	8,282	8,117	8,311	8,333	8,223	8,248	8,186	8,272	8,069	8,175	7,850	-522
	1	仙台	8,826	8,646	8,826	8,694	8,737	8,564	8,698	9,480	8,894	9,079	9,230	9,032	9,218	+392
<b>≣⊞</b> Z	トナナイ	象:基準階	五1手 12、17日	101 アハス	甘淮似	1100 - 2	ひいれかり	コマケラにビュ					m /∔\\\	たり (ま	+ ++ 非、1	THUIL

調査対象:基準階面積が判明している 基準階100~300坪の事務所ビル

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4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

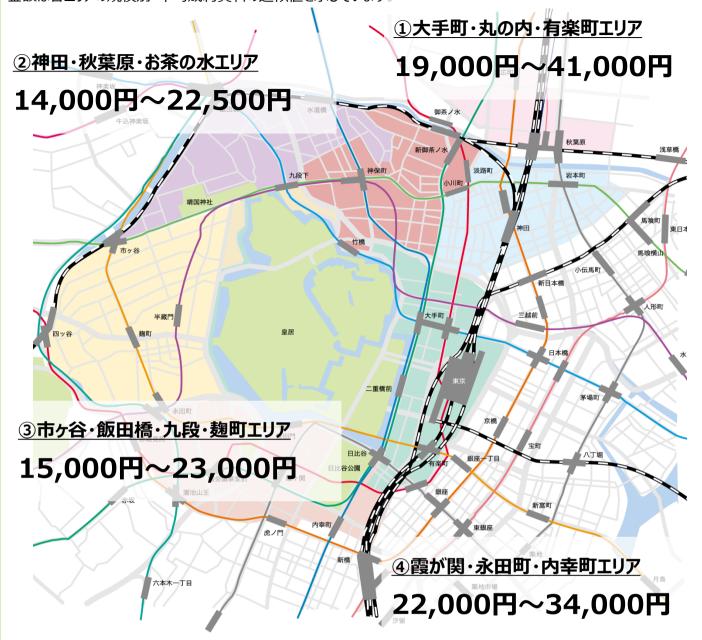
千代田区/中央区/港区/新宿区/渋谷区 品川区/江東区/豊島区/台東区



# 千代田区

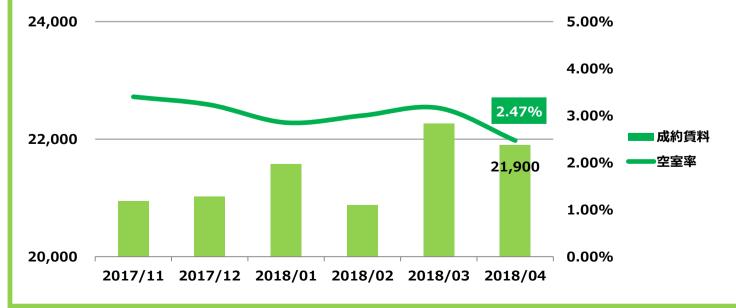
# 東京 Tokyo

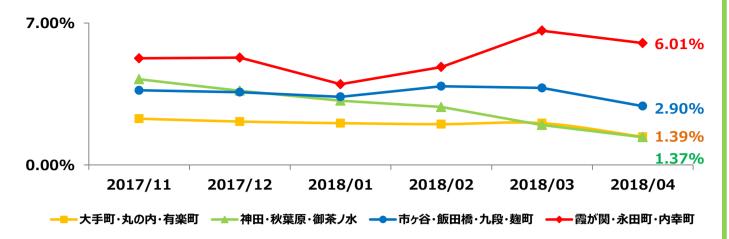
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



# 空室率・成約賃料推移 空室率:基準階100坪以上 成約賃

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大手町・丸の内・有楽町エリア

	20坪~100坪	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪 (前月比)		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	19,000円	-8,300円	33,750円	-417円	41,083円	+2,266円
空室棟数	1棟	-1棟	3棟	±0棟	25棟	-1棟

### ②神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪~100坪	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	13,901円	+278円	21,212円	+62円	22,500円	-1,900円	
空室棟数	235棟	+3棟	41棟	+5棟	3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	14,996円	+233円	20,044円	-1,062円	22,845円	-4,644円	
空室棟数	154棟	-3棟	29棟	-4棟	5棟	-3棟	

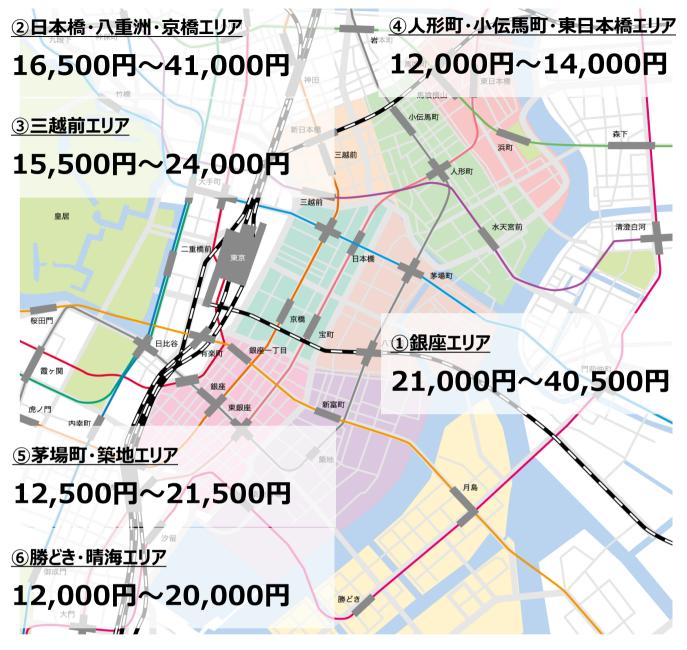
### 4霞が関・永田町・内幸町エリア

	20坪~100坪	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪 (前月比)		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	22,000円	-1,000円	32,375円	+1,208円	34,183円	-997円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	±0棟	9棟	-2棟

# 中央区

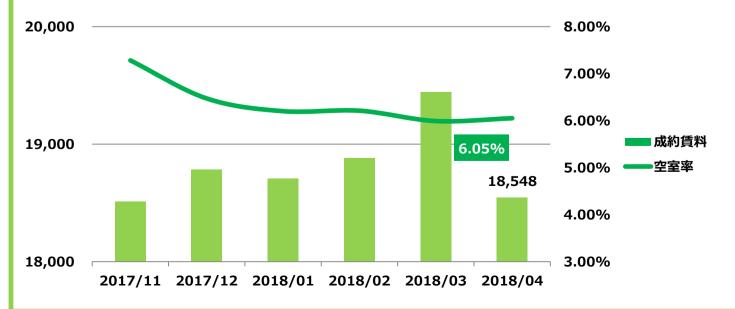
# 東京 Tokyo

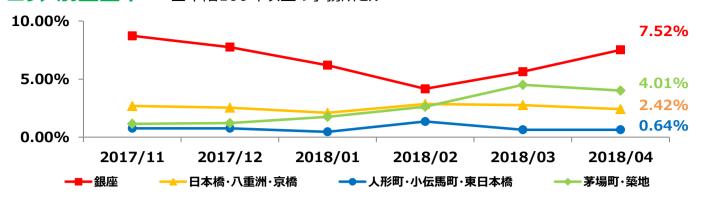
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



### 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





※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	21,136円	-333円	22,675円	-2,998円	40,688円	-4,645円
空室棟数	102棟	-5棟	16棟	+1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	100坪~300坪(前月比)		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	16,731円	-2円	23,907円	-2,022円	40,818円	+182円
空室棟数	67棟	+1棟	12棟	-2棟	6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	15,376円	-71円	20,835円	-389円	24,000円	±0円
空室棟数	28棟	-5棟	13棟	+0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	11,708円	-251円	13,721円	-453円	対象物件なし
空室棟数	133棟	+2棟	19棟	-2棟	XJ3X7が1十なU

### 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	12,600円	+176円	17,422円	-26円	21,250円	-776円
空室棟数	168棟	+6棟	25棟	-2棟	6棟	-3棟

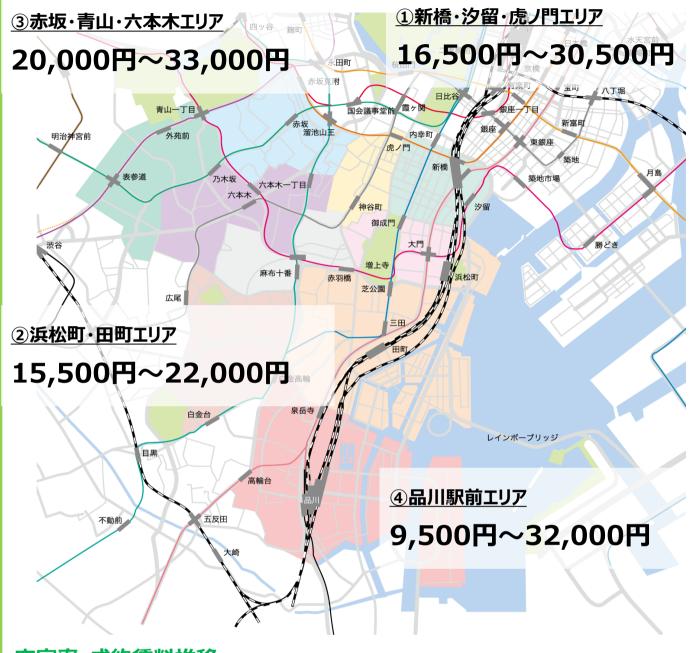
### ⑤勝どき・晴海エリア

	20坪~100坪	(前月比)	100坪~300坪	100坪~300坪 (前月比)		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	12,245円	-542円	13,692円	+1,442円	19,811円	+39円
空室棟数	3棟	-1棟	5棟	±0棟	6棟	-2棟

# 港区

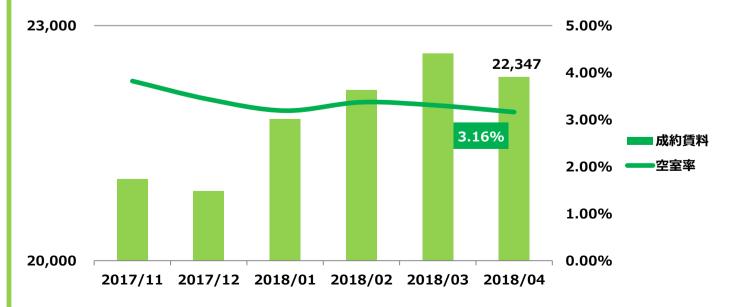
# 東京 Tokyo

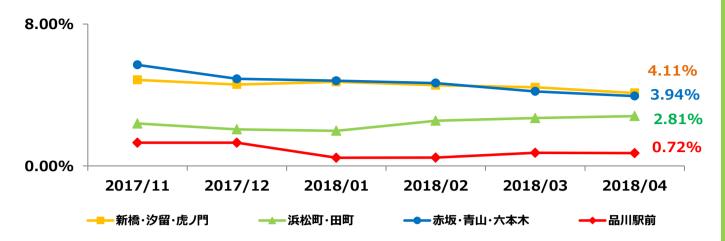
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## 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	16,270円	-199円	25,829円	+31円	30,689円	+173円
空室棟数	112棟	+7棟	28棟	+1棟	11棟	-4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	15,682円	+189円	19,696円	-1,167円	22,016円	-1,616円
空室棟数	85棟	-7棟	29棟	-7棟	8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	100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,824円	+1,113円	22,855円	-62円	33,136円	-3,641円	
空室棟数	111棟	+13棟	28棟	-1棟	13棟	-3棟	

### 4品川駅前エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪	100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,443円	+481円	9,491円	-1,509円	32,029円	+3,051円	
空室棟数	7棟	-2棟	3棟	±0棟	5棟	±0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~29,500円

②新宿東口エリア

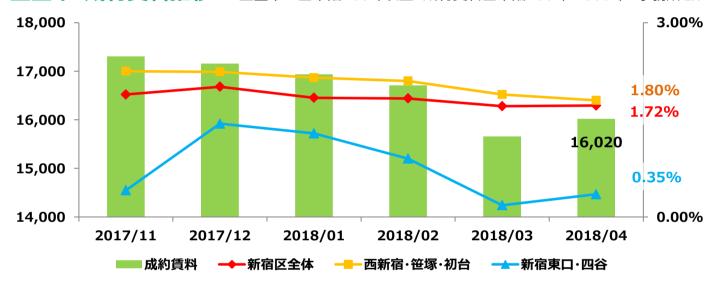
17,500円~24,000円

③四谷エリア

13,500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	16,035円	+171円	17,925円	+30円	29,375円	-1,423円
空室棟数	56棟	+4棟	24棟	+2棟	12棟	-6棟

### ②新宿東ロエリア

	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	17,352円	+661円	23,823円	-1,377円	対象物件なし	
空室棟数	30棟	+5棟	6棟	+1棟	対象初升ない	

### ③四谷エリア

20坪~100坪(前月比		(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	13,409円	-201円	13,286円	-857円	対象物件なし	
空室棟数	33棟	-3棟	5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

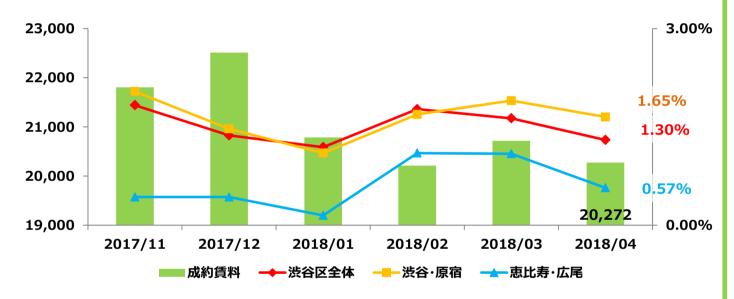
21,000円~35,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,000円~21,000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	100坪~300坪(前月比)		前月比)
推定成約賃料※坪単価	20,729円	+765円	22,827円	-1,035円	35,167円	+3,084円
空室棟数	94棟	+10棟	19棟	+6棟	2棟	-3棟

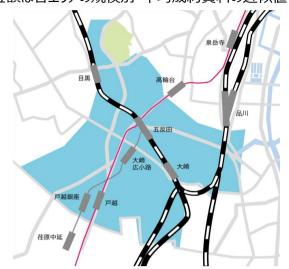
### ②恵比寿・広尾エリア

	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	20,228円	+2,109円	21,143円	-357円	対象物件なし	
空室棟数	34棟	+3棟	5棟	-1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

11,500円~26,000円

②五反田エリア

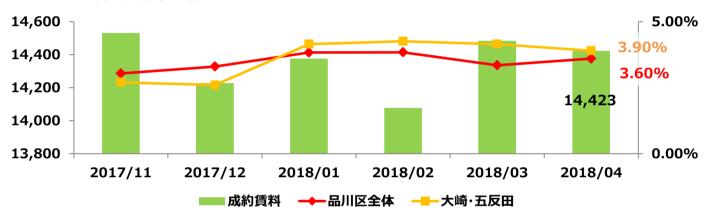
14,000円~15,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

13,500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大崎エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪	100坪~300坪(前月比)		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	11,620円	-4,667円	18,000円	+18,000円	26,000円	-2,625円
空室棟数	2棟	±0棟	1棟	+1棟	1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)	
	成約賃料 採単価	14,221円	-547円	15,518円	-326円	13,000円	-833円
空	室棟数	25棟	+5棟	13棟	+1棟	2棟	-3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	14,200円	-400円	16,250円	-125円
空室棟数	2棟	±0棟	3棟	±0棟	5棟	+1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

17,000円~17,000円

②亀戸・錦糸町エリア

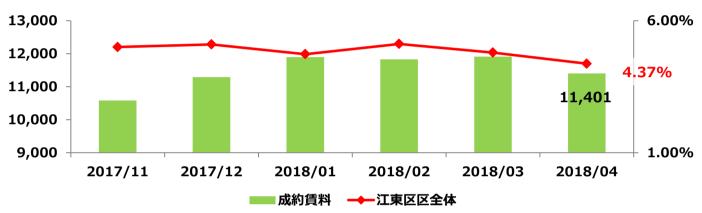
9,500円~18,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

11,000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



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	対象物件なし	17,000円	-333円
空室棟数		対象物件なり	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	9,374円	+488円	12,089円	-101円	18,625円	-1,089円
空室棟数	9棟	+2棟	5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	10,882円	+728円	10,779円	-212円	15,333円	±0円
空室棟数	18棟	+6棟	9棟	+2棟	4棟	-1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~20,500円

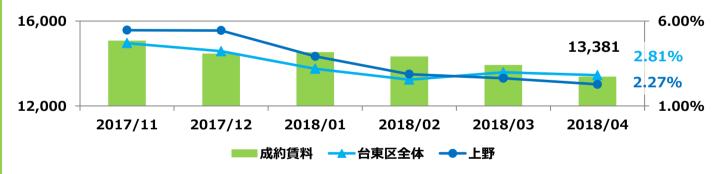
②上野エリア

11,000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

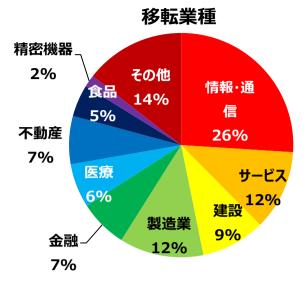
### ①池袋エリア

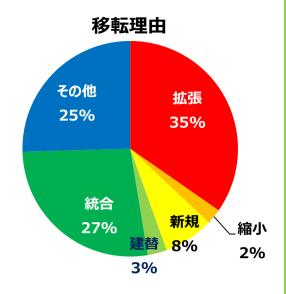
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,659円	-787円	18,611円	+667円	20,593円	-621円
空室棟数	49棟	+11棟	16棟	+1棟	6棟	-1棟

### 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	11,024円	+99円	16,000円	+273円	24,500円	+2,750円
空室棟数	123棟	+13棟	6棟	-3棟	2棟	-1棟

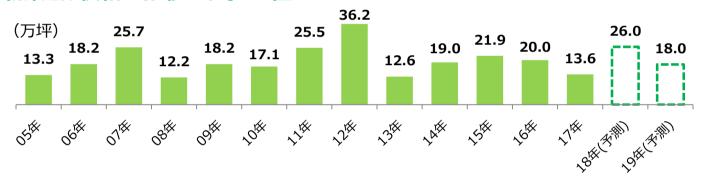
### 移転動向調査





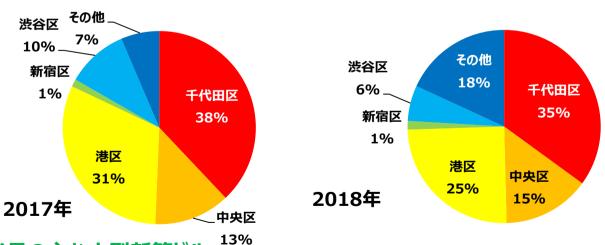
2017年5月から2018年4月までに収集したテナント移転事例170件が対象 (東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む)

### 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

住友不動産麹町ファースト 千代田区麹町4-2-3他地上10階 基準階320坪住友不動産御成門タワー 港区芝公園1-2-2地上22階 基準階310坪PMO東新橋港区東新橋2-12-1地上9階 基準階104坪PMO八丁堀新川中央区新川2-9-11地上9階 基準階153坪

# 2018年4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



# 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

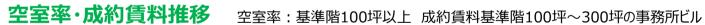
9,500円~18,000円

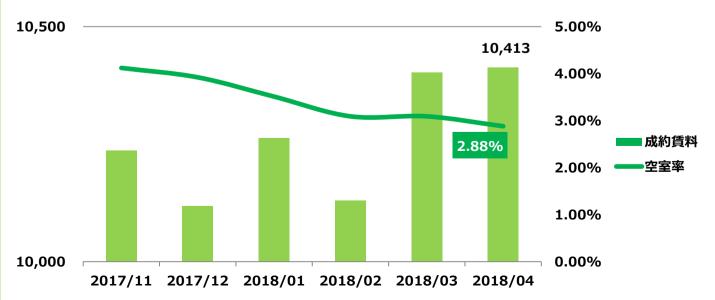
③栄・久屋大通エリア

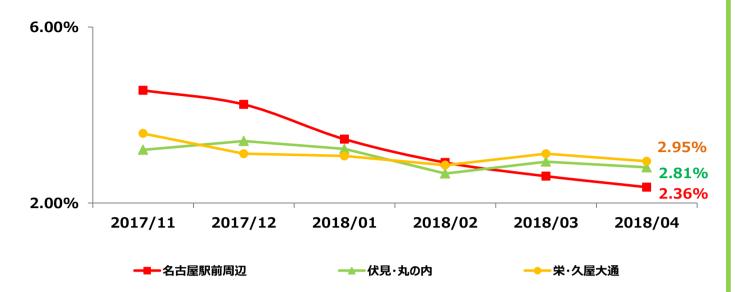
9,000円~10,500円

②伏見・丸の内エリア

9,000円~11,500円







# 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	9,612円	-34円	14,504円	+323円	18,100円	+35円
空室棟数	61棟	-2棟	25棟	-2棟	12棟	-1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	9,078円	+64円	10,795円	-180円	11,417円	+150円
空室棟数	86棟	+4棟	37棟	-1棟	15棟	+1棟

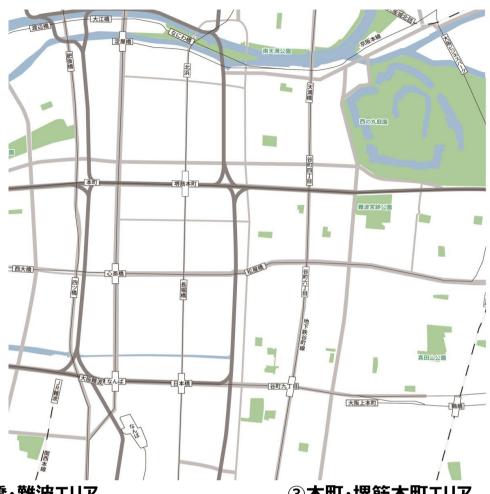
### ③栄・久屋大通エリア

	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	8,827円	+7円	10,530円	+23円	10,391円	-449円
空室棟数	77棟	±0棟	36棟	+7棟	11棟	±0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

8,500円~13,000円

②淀屋橋・北浜エリア

8,500円~12,500円

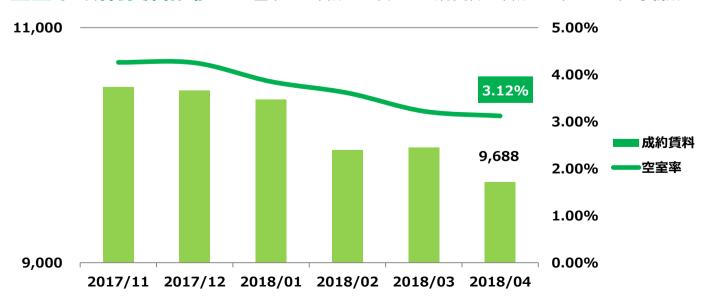
③本町・堺筋本町エリア

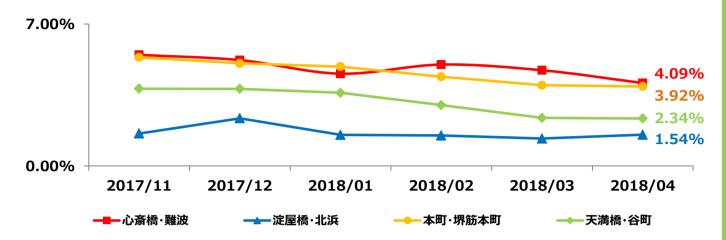
8,000円~12,500円

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	8,519円	-495円	11,031円	+249円	13,095円	-55円
空室棟数	43棟	+2棟	37棟	-1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	8,786円	+306円	10,125円	-505円	12,556円	+1,127円
空室棟数	27棟	-2棟	23棟	-2棟	5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	8,092円	+35円	9,308円	-377円	12,455円	-45円
空室棟数	85棟	±0棟	50棟	+1棟	10棟	±0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	7,572円	-223円	8,626円	+30円	12,500円	-77円
空室棟数	41棟	+7棟	15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

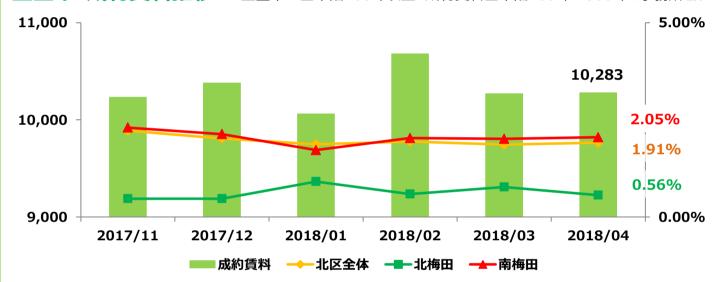
9,500円~16,500円

②南梅田エリア

9,000円~16,000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

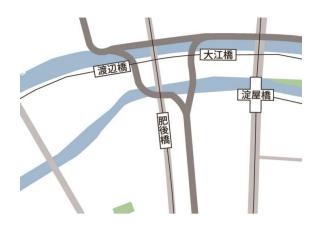
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,300円	+344円	13,344円	+528円	16,444円	-1,389円
空室棟数	21棟	+2棟	11棟	±0棟	3棟	-1棟

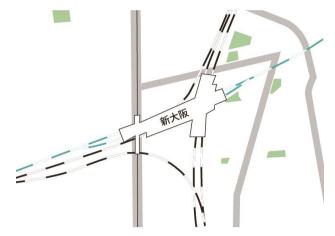
### ②南梅田エリア

	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	9,214円	+111円	12,361円	+141円	15,943円	+1,013円
空室棟数	21棟	+6棟	21棟	+1棟	24棟	±0棟

# 西区·淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料



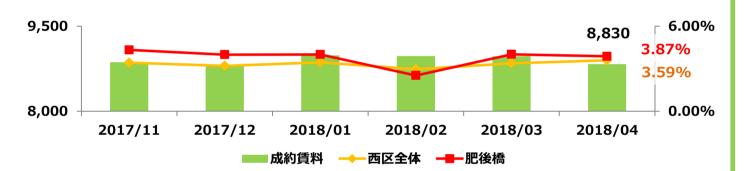


①肥後橋エリア

7,000円~9,000円

②新大阪エリア

7,500円~14,000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	7,012円	-115円	8,785円	-297円	8,750円	±0円
空室棟数	25棟	-2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	7,559円	-183円	8,332円	+119円	14,133円	+1,133円
空室棟数	34棟	+3棟	30棟	-4棟	7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

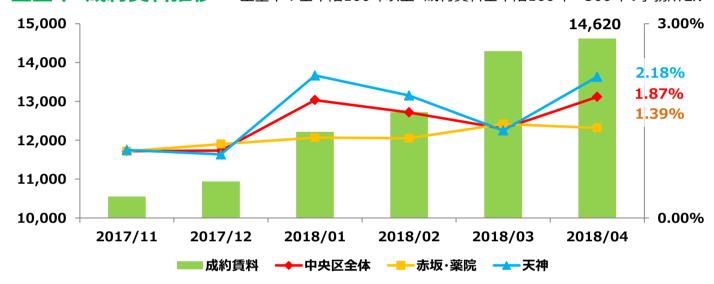
10,000円~11,000円

②天神エリア

9,000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



### ①赤坂・薬院エリア

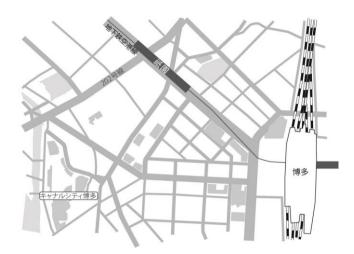
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,016円	-369円	10,008円	-603円	11,167円	-547円
空室棟数	22棟	+9棟	11棟	-1棟	2棟	-1棟

### 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	8,920円	+249円	18,899円	+461円	19,500円	+1,083円
空室棟数	9棟	+1棟	15棟	+4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~12,500円

②博多駅前エリア

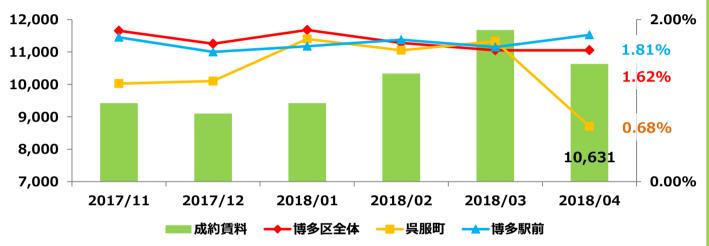
10,500円~13,000円

③博多駅東エリア

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



### 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	7,975円	-163円	12,400円	+1,186円	<u> </u>	
空室棟数	10棟	+1棟	7棟	-2棟	対象物件なし	

### ②博多駅前エリア

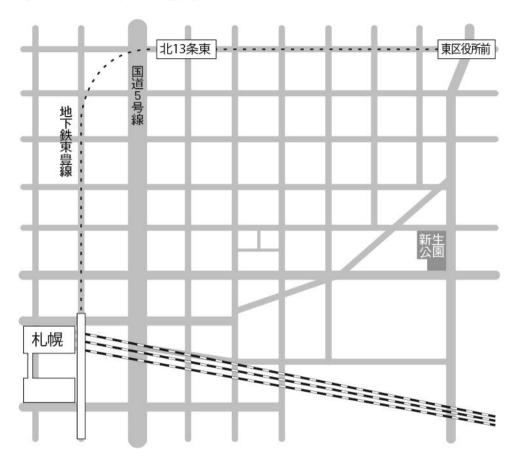
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,611円	+205円	10,900円	-389円	13,162円	-1,101円
空室棟数	14棟	-2棟	12棟	-1棟	6棟	-3棟

### 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	8,464円	+64円	9,248円	-3,828円	9,100円	-13円
空室棟数	7棟	±0棟	9棟	±0棟	4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~10,000円

②大通駅周辺エリア

7,500円~18,000円

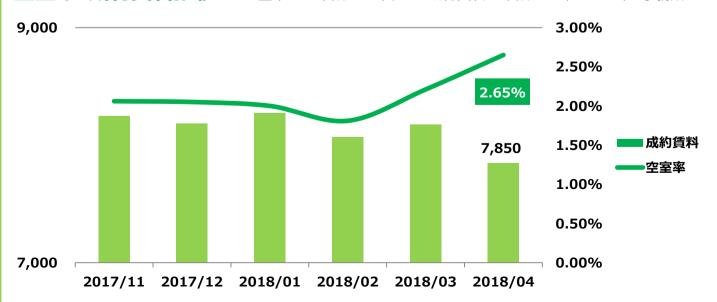
③西11丁目エリア

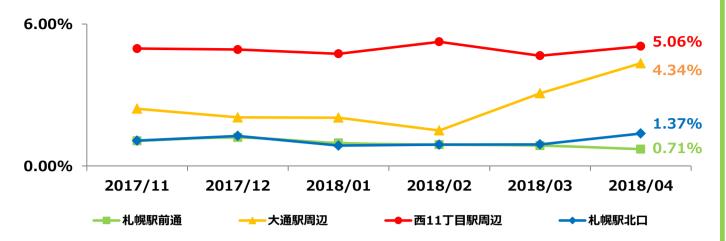
7,000円~7,000円

4札幌駅北口エリア

7,500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	7,783円	-67円	9,875円	±0円	10,000円	-1,500円
空室棟数	6棟	+1棟	4棟	±0棟	1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	7,435円	+145円	9,738円	-172円	17,933円	-424円
空室棟数	12棟	±0棟	11棟	-1棟	4棟	±0棟

### ③西11丁目エリア

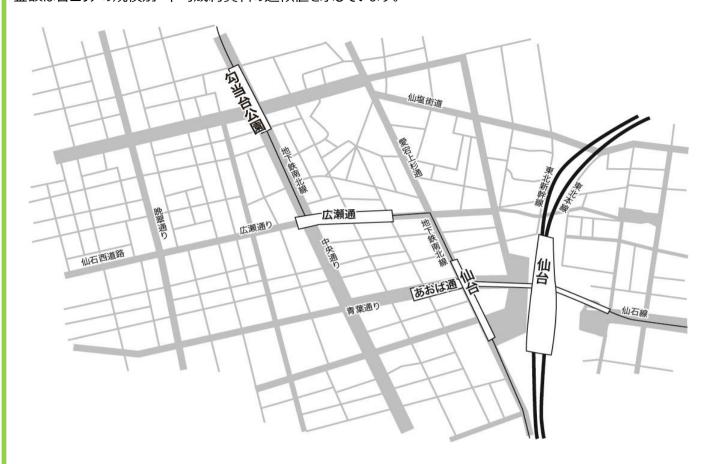
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	6,955円	+5円	7,214円	-24円	计免师//+>	
空室棟数	12棟	±0棟	10棟	+1棟	対象物件なし	

### 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	7,750円	+7,750円	11,225円	-425円	対象物件なし	
空室棟数	2棟	+2棟	3棟	±0棟	対象物件なり	

# 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

9,500円~10,500円

②仙台中心部エリア

9,000円~11,500円

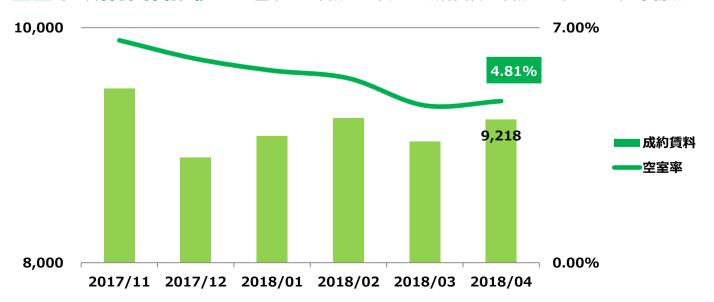
③官公庁周辺エリア

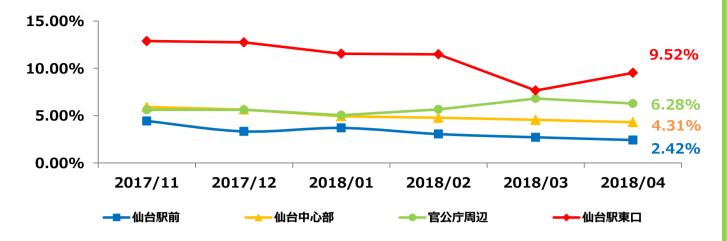
8,000円~9,000円

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	9,308円	+140円	10,109円	+18円	10,563円	-384円
空室棟数	32棟	+16棟	22棟	-1棟	4棟	-1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	9,140円	+301円	9,079円	+952円	11,524円	-1,051円
空室棟数	22棟	+11棟	21棟	+4棟	7棟	+1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	8,197円	+717円	8,873円	±0円	対象物件なし	
空室棟数	17棟	-1棟	12棟	+4棟	対象例件なり	

### 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	8,564円	-1,027円	8,742円	-50円	9,052円	+546円
空室棟数	24棟	+14棟	11棟	+3棟	4棟	-1棟



# « ビルディンググループ 概要 »



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



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



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



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