

2018年5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5月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京主要5区では10年ぶりに空室率が2%台に突入  
全国主要エリアでも空室率改善が進み、賃貸人優位な市況が続く見通し

東京  
Tokyo

空室率

2.84% (前月比▲0.24ポイント)

推定成約賃料

20,481円 (前月比+223円)

空室率は2.84% (前月比▲0.24%) と改善し、2008年4月以来の2%台に突入しました。推定成約賃料は20,481円 (前月比+223円) と上昇しました。新規募集物件が少なく希少性が高くなるため、賃料も上昇傾向にあります。また、新規募集が出て内部の増床ニーズだけでなく、外部から解約前に引合を受けている物件も多いため、さらに空室改善が予想されます。

名古屋  
Nagoya

空室率

2.68% (前月比▲0.20ポイント)

推定成約賃料

10,295円 (前月比▲118円)

空室率は2.68%と (前月比▲0.20%) 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6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ことが予想されます。また、取り壊しビルからの移転も増える傾向です。また館内増床や拡張移転などの前向きな移転が多いため、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

2.43% (前月比▲0.16ポイント)

推定成約賃料

9,459円 (前月比+23円)

大阪の空室率は2.43% (前月比▲0.16%) と改善。西区は空室増加となりましたが、淀川区・北区・中央区は空室率が改善しました。拡張・新規出店・立地改善・設備改善など前向きな移転ニーズが多く、大型面積・相場より高単価の物件での成約も見られます。主要物件の募集値も短期間で高単価に条件が見直され、入居テナントへ価格改定 (値上げ) 話も多く聞かれます。新築供給が少ないため、空室率は引き続き改善傾向です。

※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。

※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

1.89% (前月比▲0.05ポイント)

推定成約賃料

11,965円 (前月比▲112円)

空室率は1.89%(前月比▲0.05%)と改善しました。天神エリアは新築の募集もあり、2.14%と福岡市内唯一の2%台ですが、新築は早期に成約する傾向があるため、空室率の改善が続くと思われます。また成約面積が新規募集を上回ったことも空室率改善の要因と考えられます。今後も新築の竣工が控えており二次空室の供給はあるものの、館内増床ニーズの高まりから、賃貸人優位な状況が続く見通しです。

# 札幌

Sapporo

空室率

2.59% (前月比▲0.06ポイント)

推定成約賃料

7,956円 (前月比+106円)

札幌主要エリアの空室率は2.56% (前月比▲0.06%) となり、2ヶ月ぶりに改善しました。推定成約賃料も7,956円 (前月比+106円) と上昇しています。常に拡張移転や新規出店のニーズがある状態が続いており、その影響で、需要の多い「札幌駅前通エリア」の空室率が0.38%と大幅に改善しました。今後は札幌駅前通エリアに近い「札幌駅北口エリア」、「大通駅エリア」の空室率も改善され、募集賃料の上昇も続く見通しです。

# 仙台

Sendai

空室率

4.54% (前月比▲0.27ポイント)

推定成約賃料

9,258円 (前月比+40円)

仙台主要エリアの空室率は4.54% (前月比▲0.27%) と改善しました。東口エリアでの400坪超の大型成約があったのが要因です。推定成約賃料は9,258円 (前月比+40円) で微増しています。空室率が改善し、新規募集の賃料が上昇しています。仙台エリア内では、拡張・立地改善・ビルグレード改善といった前向きな移転理由が多いことに加え、新規出店ニーズも多いため、空室率は引き続き改善する見通しです。

## 調査エリア

- 東京 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5月1日から2018年5月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,700棟



# 直近13ヶ月 空室率推移

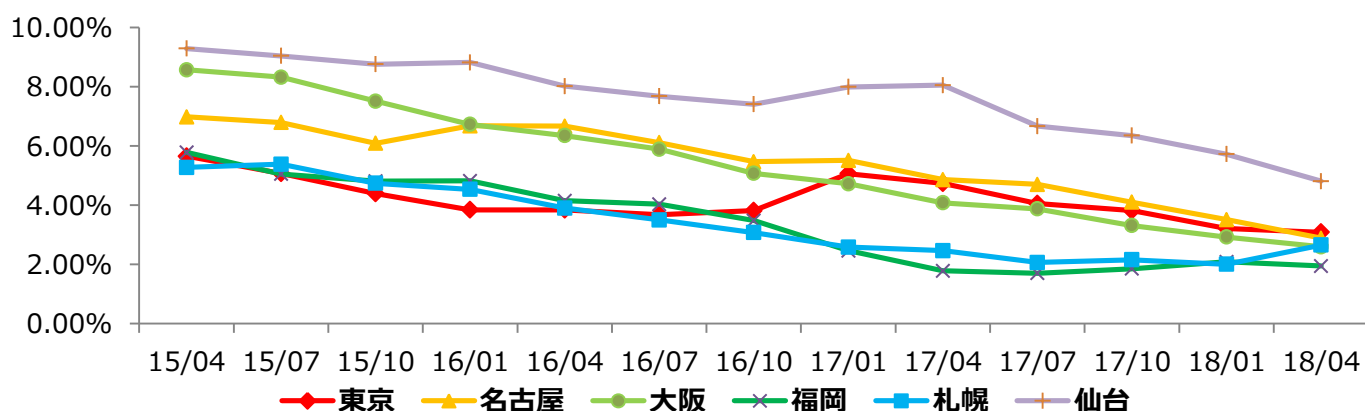
基準階100坪以上の事務所ビル

		17/05	17/06	17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	18/02	18/03	18/04	18/05	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	3.79%	3.49%	3.28%	3.60%	3.60%	3.41%	3.40%	3.23%	2.85%	3.00%	3.16%	2.47%	2.07%	-1.72%
		中央区	7.98%	7.00%	6.95%	6.89%	7.23%	7.39%	7.28%	6.47%	6.20%	6.21%	5.99%	6.05%	5.61%	-2.37%
		港区	4.67%	4.47%	4.75%	4.11%	3.94%	3.84%	3.82%	3.43%	3.19%	3.37%	3.30%	3.16%	3.07%	-1.60%
		新宿区	2.15%	2.11%	1.85%	1.89%	2.20%	1.84%	1.89%	2.01%	1.84%	1.83%	1.71%	1.72%	1.63%	-0.52%
		渋谷区	2.35%	2.14%	1.90%	2.16%	2.07%	1.65%	1.83%	1.37%	1.19%	1.77%	1.63%	1.30%	1.08%	-1.27%
		平均値	4.39%	4.06%	4.05%	3.87%	3.97%	3.81%	3.79%	3.48%	3.21%	3.38%	3.35%	3.08%	2.84%	-1.55%
		新築	23.08%	22.95%	21.73%	22.62%	24.59%	28.13%	18.98%	11.39%	13.72%	12.25%	15.50%	16.70%	14.30%	-8.78%
	その他	品川区	4.75%	3.86%	3.05%	2.97%	2.60%	1.88%	3.04%	3.30%	3.83%	3.84%	3.35%	3.60%	3.28%	-1.47%
		豊島区	2.83%	3.36%	3.29%	2.89%	2.75%	2.95%	3.46%	2.67%	3.61%	4.26%	4.59%	4.47%	5.64%	+2.81%
		台東区	7.18%	6.67%	4.81%	3.96%	3.77%	3.94%	4.70%	4.22%	3.19%	2.55%	2.98%	2.81%	2.59%	-4.59%
		江東区	5.28%	5.49%	5.61%	4.67%	4.75%	4.38%	5.00%	5.10%	4.73%	5.12%	4.79%	4.37%	4.82%	-0.46%
	神奈川	横浜	6.23%	5.35%	5.69%	5.34%	7.72%	7.44%	6.30%	5.68%	6.02%	6.46%	6.02%	5.30%	5.42%	-0.81%
	名古屋	名駅	6.12%	5.60%	5.14%	5.05%	4.74%	4.58%	4.56%	4.24%	3.45%	2.92%	2.61%	2.36%	2.16%	-3.96%
		伏見・丸の内	2.99%	3.06%	3.14%	3.62%	3.44%	3.06%	3.21%	3.41%	3.23%	2.67%	2.94%	2.81%	2.36%	-0.63%
栄・久屋大通		4.78%	4.62%	4.74%	3.99%	4.05%	3.65%	3.58%	3.12%	3.07%	2.86%	3.12%	2.95%	2.84%	-1.94%	
平均値		5.09%	4.86%	4.70%	4.56%	4.37%	4.10%	4.12%	3.92%	3.51%	3.09%	3.09%	2.88%	2.68%	-2.41%	
大阪	心斎橋・難波	6.87%	6.77%	6.38%	5.95%	5.69%	5.84%	5.48%	5.22%	0.55%	5.00%	4.72%	4.09%	3.93%	-2.94%	
	淀屋橋・北浜	2.78%	2.54%	2.65%	2.18%	2.30%	2.02%	1.60%	2.35%	1.53%	1.50%	1.35%	1.54%	1.85%	-0.93%	
	本町・境筋本町	5.86%	5.95%	5.60%	5.85%	6.00%	5.36%	5.36%	5.06%	4.90%	4.40%	3.98%	3.92%	3.25%	-2.61%	
	天満橋・谷町	4.24%	4.26%	4.64%	4.50%	3.12%	3.64%	3.81%	3.80%	3.61%	3.00%	2.37%	2.34%	2.29%	-1.95%	
	北梅田	0.88%	0.97%	1.10%	0.82%	0.92%	0.39%	0.41%	0.47%	0.91%	0.59%	0.77%	0.56%	0.45%	-0.43%	
	南梅田	3.90%	3.53%	3.41%	2.81%	2.79%	2.46%	2.30%	2.13%	1.72%	2.03%	2.01%	2.05%	1.84%	-2.06%	
	肥後橋	3.18%	3.51%	3.28%	4.64%	4.65%	4.26%	4.32%	3.99%	4.00%	2.52%	4.01%	3.87%	4.25%	+1.07%	
	新大阪	2.43%	3.09%	2.38%	2.55%	2.47%	2.79%	2.65%	2.42%	2.20%	2.15%	1.94%	1.79%	1.51%	-0.92%	
	平均値	4.02%	3.99%	3.87%	3.73%	3.50%	3.31%	3.30%	3.20%	2.92%	2.79%	2.61%	2.59%	2.08%	-1.94%	
福岡	赤坂・薬院	1.79%	1.31%	1.27%	1.18%	1.28%	1.23%	1.03%	1.14%	1.24%	1.23%	1.45%	1.39%	1.07%	-0.72%	
	天神	0.98%	1.23%	1.18%	1.32%	1.12%	1.07%	1.05%	0.98%	2.20%	1.89%	1.35%	2.19%	2.14%	+1.16%	
	呉服町	0.45%	0.51%	0.69%	0.69%	0.85%	1.35%	1.21%	1.24%	1.76%	1.62%	1.73%	0.68%	1.50%	+1.05%	
	博多駅前	1.55%	1.53%	1.48%	1.40%	1.27%	1.62%	1.78%	1.60%	1.67%	1.75%	1.66%	1.81%	1.62%	+0.07%	
	博多駅東	1.95%	2.05%	2.02%	1.97%	2.20%	2.25%	2.19%	2.16%	2.22%	1.80%	1.50%	1.93%	1.62%	-0.33%	
	平均値	1.77%	1.76%	1.70%	1.71%	1.73%	1.85%	1.76%	1.67%	2.08%	1.88%	1.72%	1.94%	1.89%	+0.12%	
札幌	2.22%	2.16%	2.06%	2.17%	2.17%	2.15%	2.06%	2.05%	2.00%	1.81%	2.21%	2.65%	2.59%	+0.37%		
仙台	7.21%	7.03%	6.67%	6.56%	6.61%	6.35%	6.62%	6.07%	5.72%	5.49%	4.68%	4.81%	4.54%	-2.67%		

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)

		17/05	17/06	17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	18/2	18/03	18/04	18/05	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	19,411	19,590	20,183	21,391	21,516	21,439	20,950	21,021	21,577	20,881	22,266	21,900	22,591	+3,180
		中央区	18,911	18,550	18,528	18,811	18,354	18,409	18,512	18,785	18,708	18,884	19,444	18,548	18,607	-304
		港区	19,104	19,593	19,466	19,453	20,534	21,490	21,043	20,888	21,809	22,176	22,646	22,347	22,151	+3,047
		新宿区	17,534	16,674	16,875	17,086	17,850	17,630	17,307	17,158	16,937	16,710	15,659	16,020	16,692	-842
		渋谷区	23,177	22,780	21,795	21,709	21,941	21,642	21,803	22,059	20,784	20,955	20,802	20,272	20,317	-2,860
		平均値	19,415	19,304	19,441	19,797	20,039	20,249	20,076	20,107	20,232	20,212	20,717	20,258	20,481	+1,066
		新築平均値	38,782	38,755	39,657	27,015	28,029	27,890	27,665	26,470	27,385	27,403	27,216	27,114	25,218	-13,564
	その他	品川区	15,000	15,810	15,553	15,476	15,527	14,826	14,532	14,228	14,376	14,209	14,484	14,423	14,976	-24
		豊島区	15,468	16,333	16,217	16,459	15,115	14,960	15,338	14,684	15,823	16,692	17,500	18,136	16,844	+1,376
		台東区	14,157	14,134	13,974	13,446	14,712	15,176	15,078	14,464	14,535	14,329	13,930	13,381	12,328	-1,829
		江東区	10,521	10,381	10,724	9,923	10,288	10,449	10,581	11,288	11,897	11,830	11,913	11,401	11,761	+1,240
	神奈川	横浜	10,803	10,576	10,578	10,710	11,021	11,098	11,129	11,156	10,986	10,873	10,825	10,839	10,752	-51
	名古屋	名駅	12,510	13,137	13,691	13,848	13,657	13,055	13,061	12,812	13,322	12,986	14,181	14,504	14,553	+2,043
		伏見・丸の内	9,215	9,735	9,877	10,767	10,770	10,757	10,553	10,763	10,696	10,862	10,975	10,795	10,561	+1,346
栄・久屋大通		10,263	10,656	10,477	10,188	10,348	10,903	10,964	10,849	10,682	10,441	10,507	10,530	10,481	+218	
平均値		9,655	10,166	10,202	10,107	10,142	10,284	10,237	10,118	10,263	10,130	10,402	10,413	10,295	+640	
大阪	心斎橋・難波	11,102	11,071	11,386	12,676	12,735	12,973	12,634	12,509	12,713	10,857	10,782	11,031	10,847	-255	
	淀屋橋・北浜	11,002	11,202	11,077	10,943	10,650	10,761	10,930	10,630	10,291	10,278	10,630	10,125	10,083	-919	
	本町・境筋本町	9,756	9,643	9,682	9,805	9,679	9,658	9,729	9,805	9,838	9,757	9,685	9,308	9,523	-233	
	天満橋・谷町	8,878	8,488	8,369	8,401	8,156	8,453	8,615	8,547	8,512	8,451	8,596	8,626	8,794	-84	
	北梅田	11,594	12,326	11,424	11,367	11,967	11,958	11,843	12,925	12,063	12,472	12,816	12,344	12,200	+606	
	南梅田	11,122	10,782	11,000	11,386	13,131	12,237	11,812	11,751	11,447	12,669	12,220	12,361	12,541	+1,419	
	肥後橋	9,025	9,167	9,269	8,919	8,932	8,897	9,025	9,145	8,951	9,003	9,082	8,785	8,940	-85	
	新大阪	8,717	8,769	9,673	9,796	9,858	8,904	8,869	8,466	8,505	8,347	8,213	8,332	8,357	-360	
	平均値	9,655	9,660	9,822	10,034	10,189	10,002	9,917	9,824	9,734	9,651	9,532	9,436	9,219	-436	
福岡	赤坂・薬院	9,258	9,768	9,857	9,875	9,886	9,694	9,637	10,300	10,180	10,176	10,611	10,008	10,281	+1,023	
	天神	10,973	11,522	11,557	12,237	12,278	12,432	11,722	11,882	14,643	15,000	18,438	18,899	18,184	+7,211	
	呉服町	6,000	9,250	10,000	10,000	9,333	9,889	10,143	9,643	9,722	11,441	11,214	12,400	11,248	+5,248	
	博多駅前	16,130	10,455	10,750	10,029	9,929	10,119	10,632	9,878	11,000	11,380	11,289	10,900	10,138	-5,992	
	博多駅東	8,306	8,944	9,029	8,912	8,441	8,388	8,611	8,271	7,889	7,837	13,076	9,248	10,471	+2,165	
	平均値	10,563	9,926	10,069	10,123	9,893	9,985	9,842	9,839	10,585	11,131	12,492	12,077	11,965	+1,402	
札幌	8,210	8,282	8,117	8,311	8,333	8,223	8,248	8,186	8,272	8,069	8,175	7,850	7,956	-254		
仙台	8,646	8,826	8,694	8,737	8,564	8,698	9,480	8,894	9,079	9,230	9,032	9,218	9,258	+612		

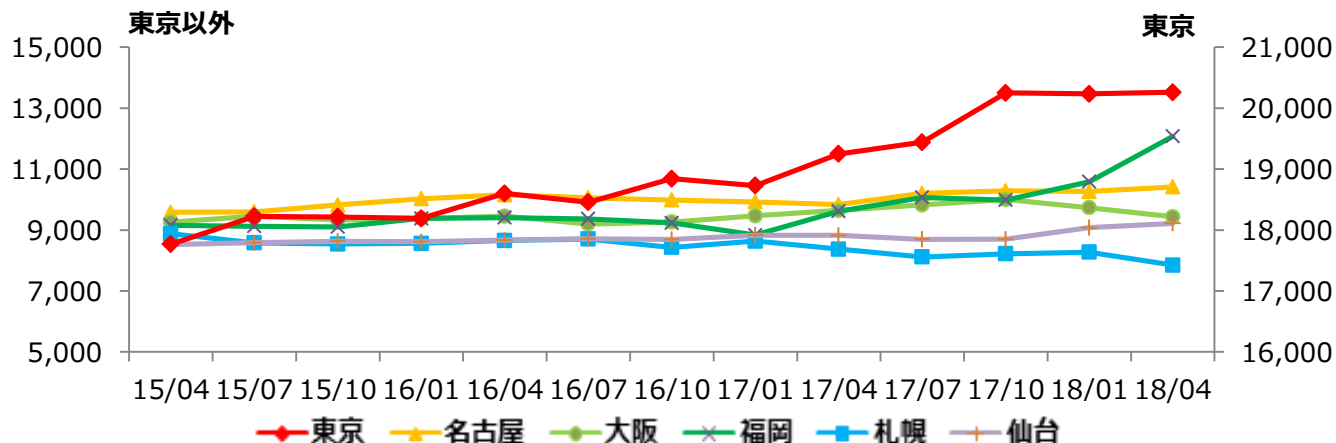
調査対象：基準階面積が判明している 基準階100～300坪の事務所ビル

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5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。

## ② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

15,000円～22,500円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

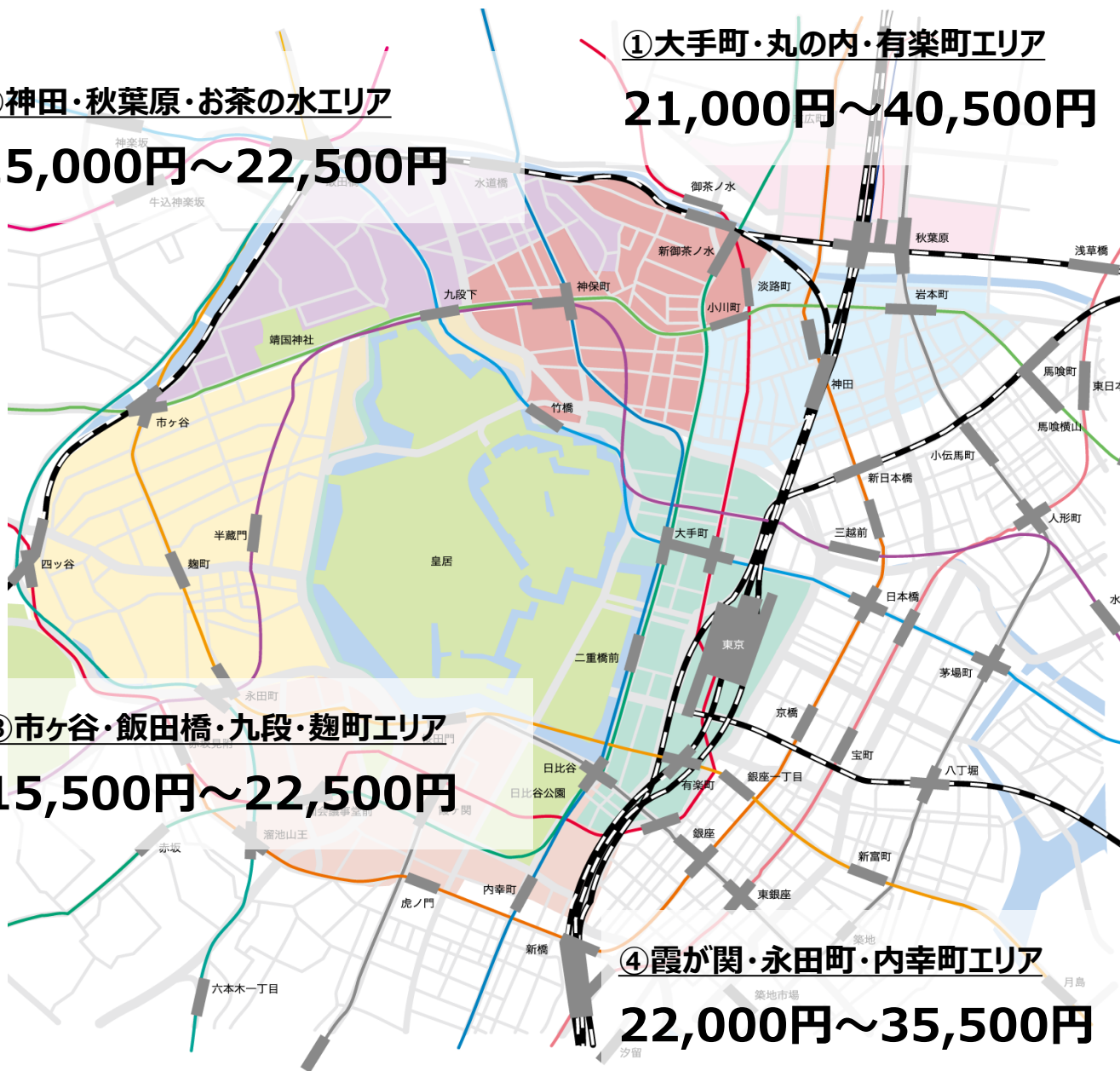
21,000円～40,500円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

15,500円～22,500円

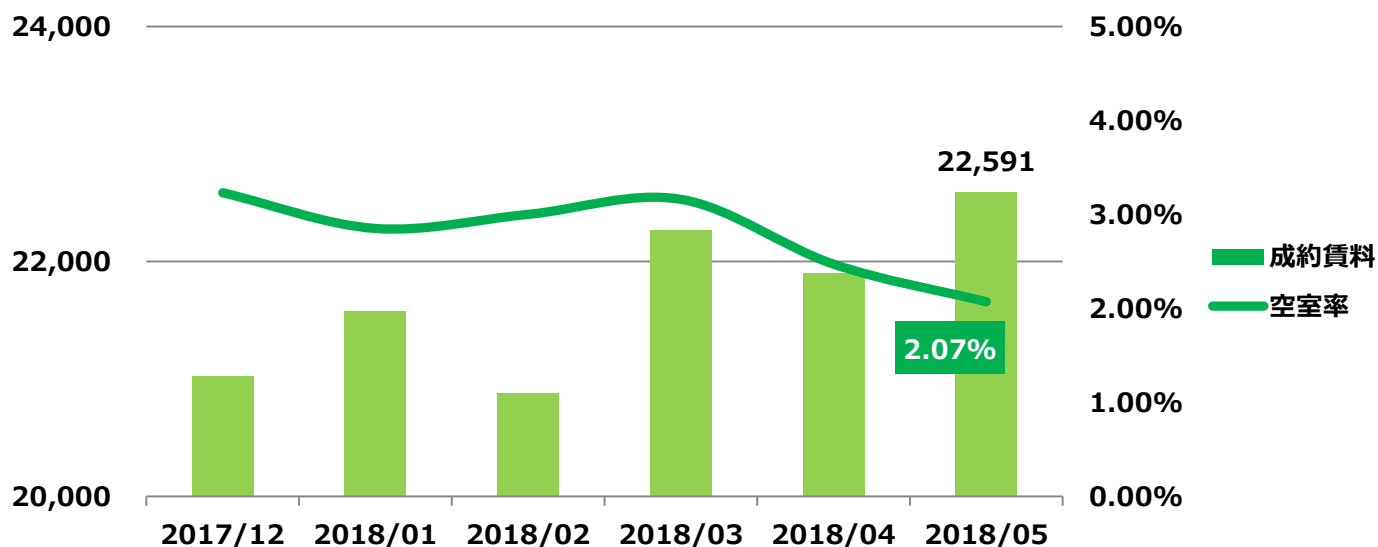
## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

22,000円～35,500円

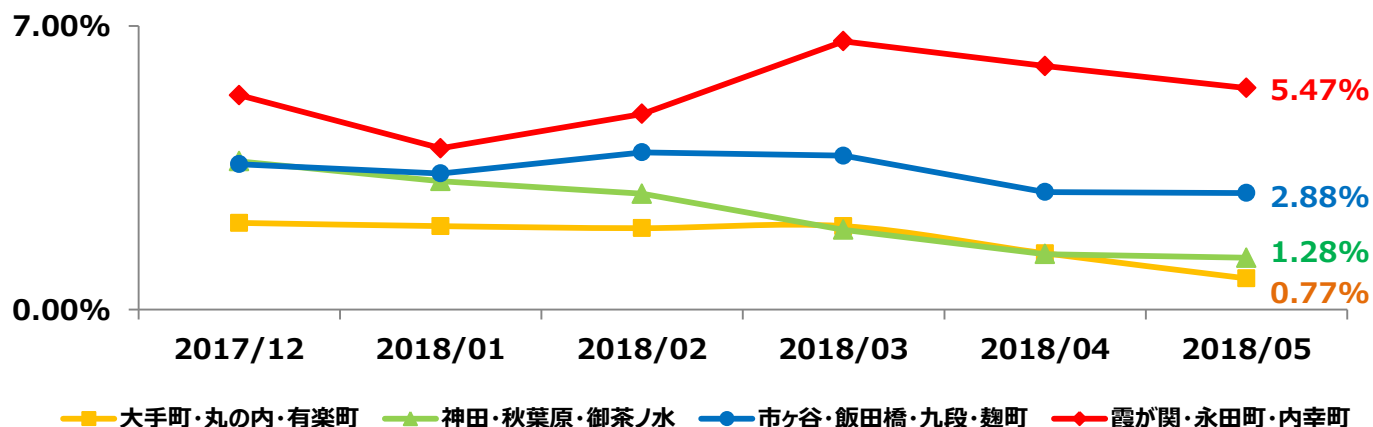


## 空室率・成約賃料推移

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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
	20,800円	2棟	35,000円	2棟	40,412円	19棟
	+1,800円	+1棟	+1,250円	-1棟	-671円	-6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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
	14,844円	199棟	21,834円	34棟	22,500円	3棟
	+943円	-36棟	+622円	-7棟	±0円	±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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
	15,631円	127棟	21,786円	26棟	22,548円	6棟
	+635円	+1棟	+1,742円	-3棟	-297円	+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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
	22,000円	1棟	38,333円	3棟	35,514円	8棟
	±0円	±0棟	+5,958円	±0棟	+1,331円	-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。

## ② 日本橋・八重洲・京橋エリア

16,500円～40,000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～44,000円

## ⑤ 茅場町・築地エリア

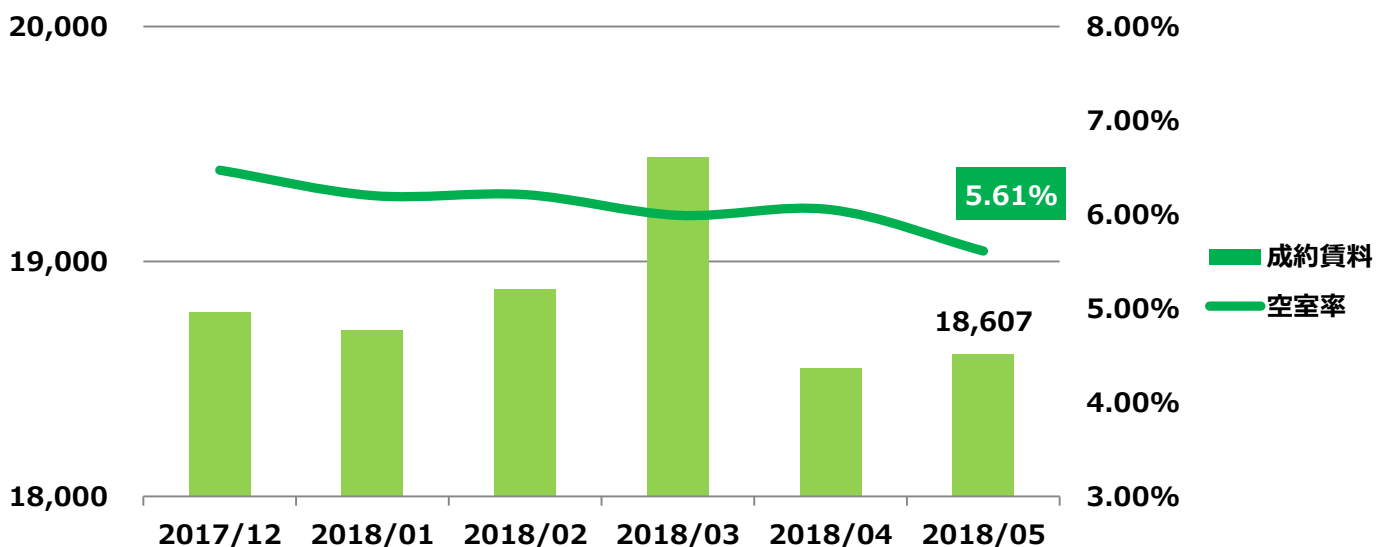
13,500円～22,500円

## ⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～20,000円

## 空室率・成約賃料推移

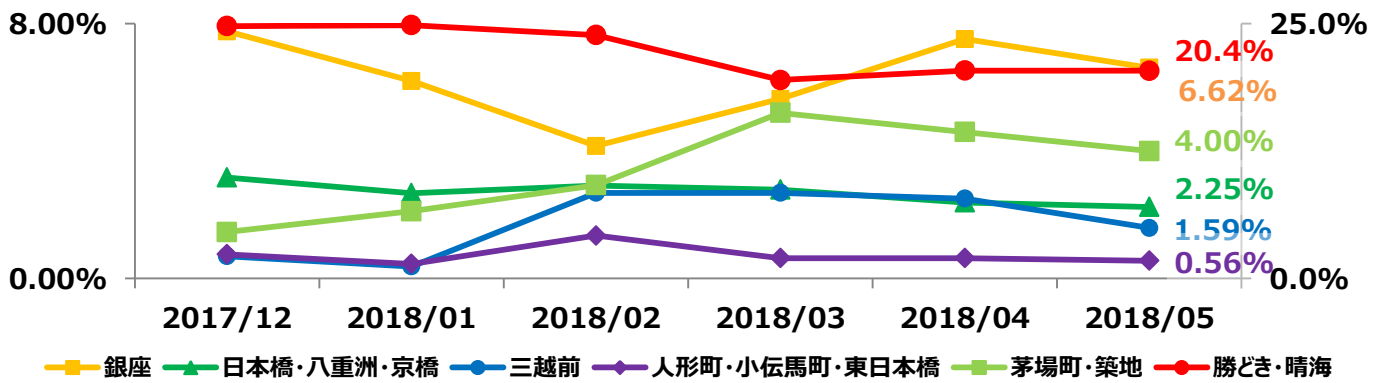
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



## エリア別空室率

基準階100坪以上の事務所ビル

勝どき・晴海



## 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	<b>20,907円</b>	-229円	<b>22,972円</b>	+297円	<b>44,154円</b>	+3,466円
空室棟数	<b>79棟</b>	-23棟	<b>14棟</b>	-2棟	<b>3棟</b>	-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	<b>16,485円</b>	-246円	<b>26,527円</b>	+2,620円	<b>40,182円</b>	-636円
空室棟数	<b>56棟</b>	-11棟	<b>9棟</b>	-3棟	<b>7棟</b>	+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	<b>15,701円</b>	+325円	<b>19,878円</b>	-957円	<b>24,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>21棟</b>	-7棟	<b>13棟</b>	+0棟	<b>2棟</b>	±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	<b>11,707円</b>	-1円	<b>14,011円</b>	+290円	対象物件なし	
空室棟数	<b>93棟</b>	-40棟	<b>17棟</b>	-2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	<b>13,271円</b>	+671円	<b>16,789円</b>	-633円	<b>22,250円</b>	+1,000円
空室棟数	<b>122棟</b>	-46棟	<b>24棟</b>	-1棟	<b>5棟</b>	-1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	<b>12,500円</b>	+246円	<b>13,682円</b>	-10円	<b>19,771円</b>	-40円
空室棟数	<b>1棟</b>	-2棟	<b>4棟</b>	-1棟	<b>6棟</b>	±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

19,000円～33,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

15,500円～31,000円

②浜松町・田町エリア

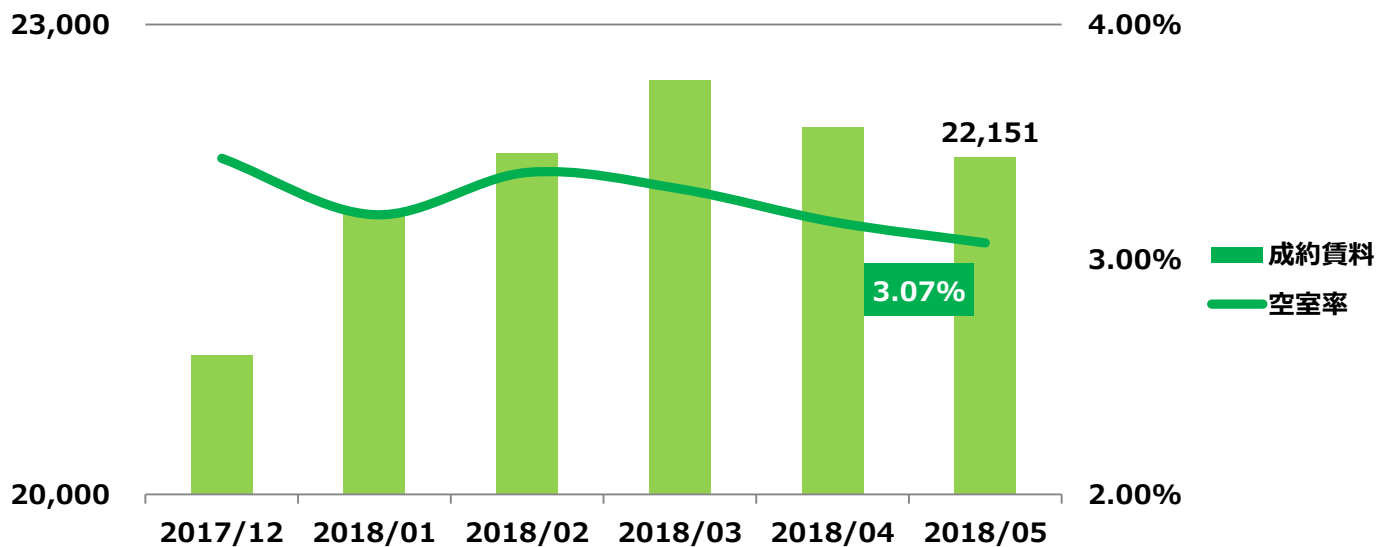
16,000円～22,000円

④品川駅前エリア

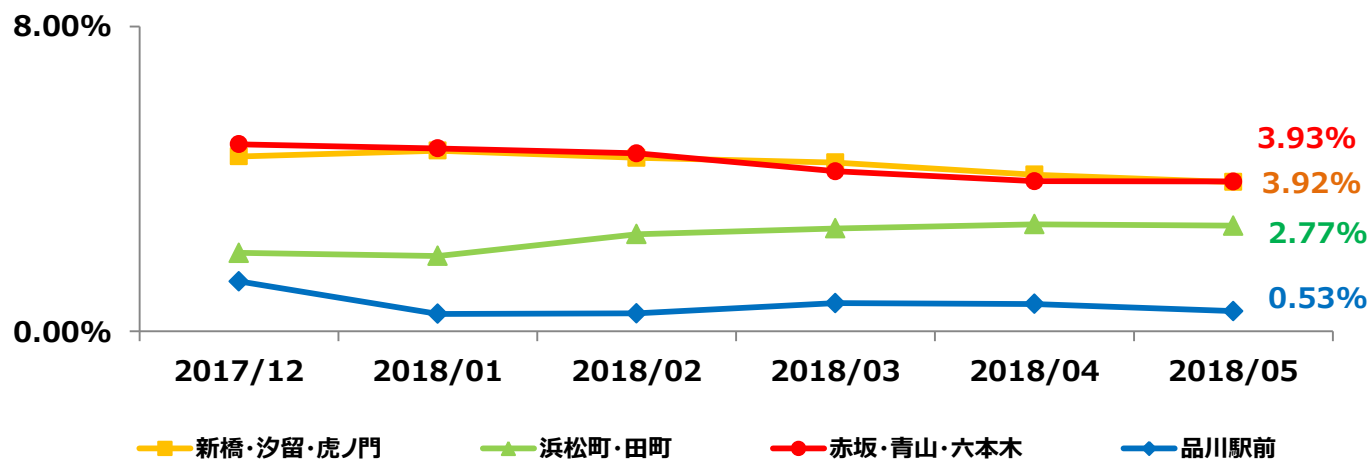
9,500円～30,500円

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	<b>15,611円</b>	-659円	<b>26,599円</b>	+770円	<b>30,899円</b>	+210円
空室棟数	<b>93棟</b>	-19棟	<b>24棟</b>	-4棟	<b>10棟</b>	-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	<b>15,826円</b>	+144円	<b>19,428円</b>	-268円	<b>21,945円</b>	-71円
空室棟数	<b>63棟</b>	-22棟	<b>31棟</b>	+2棟	<b>10棟</b>	+2棟

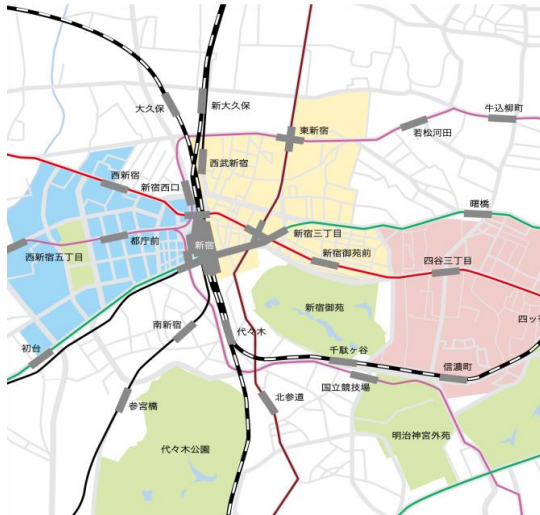
### ③赤坂・青山・六本木エリア

	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	<b>19,037円</b>	-787円	<b>20,519円</b>	-2,336円	<b>33,545円</b>	+409円
空室棟数	<b>81棟</b>	-30棟	<b>21棟</b>	-7棟	<b>11棟</b>	-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	<b>15,532円</b>	+1,089円	<b>9,741円</b>	+250円	<b>30,640円</b>	-1,389円
空室棟数	<b>7棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	±0棟	<b>4棟</b>	-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西新宿・初台・笹塚エリア

**16,500円～30,000円**

### ②新宿東口エリア

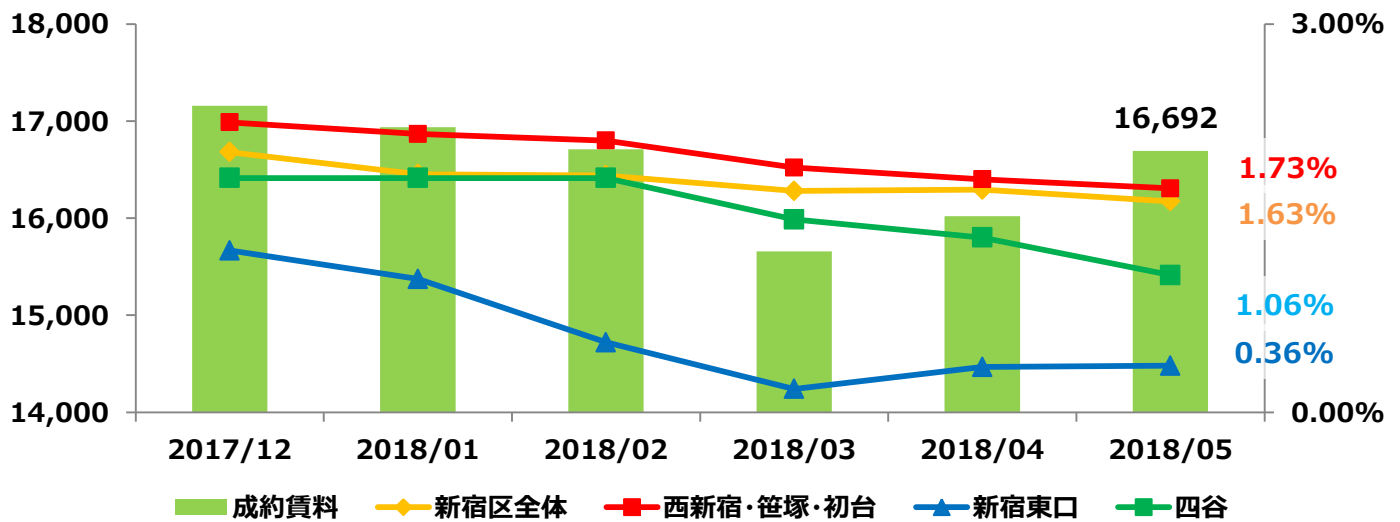
**19,000円～25,000円**

### ③四谷エリア

**14,000円～14,000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	<b>16,693円</b>	+658円	<b>17,752円</b>	-173円	<b>29,833円</b>	+458円
空室棟数	<b>37棟</b>	-19棟	<b>24棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	-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	<b>18,702円</b>	+1,350円	<b>25,227円</b>	+1,404円	対象物件なし
空室棟数	<b>25棟</b>	-5棟	<b>5棟</b>	-1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	<b>13,815円</b>	+406円	<b>13,917円</b>	+631円	対象物件なし
空室棟数	<b>33棟</b>	+0棟	<b>5棟</b>	±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

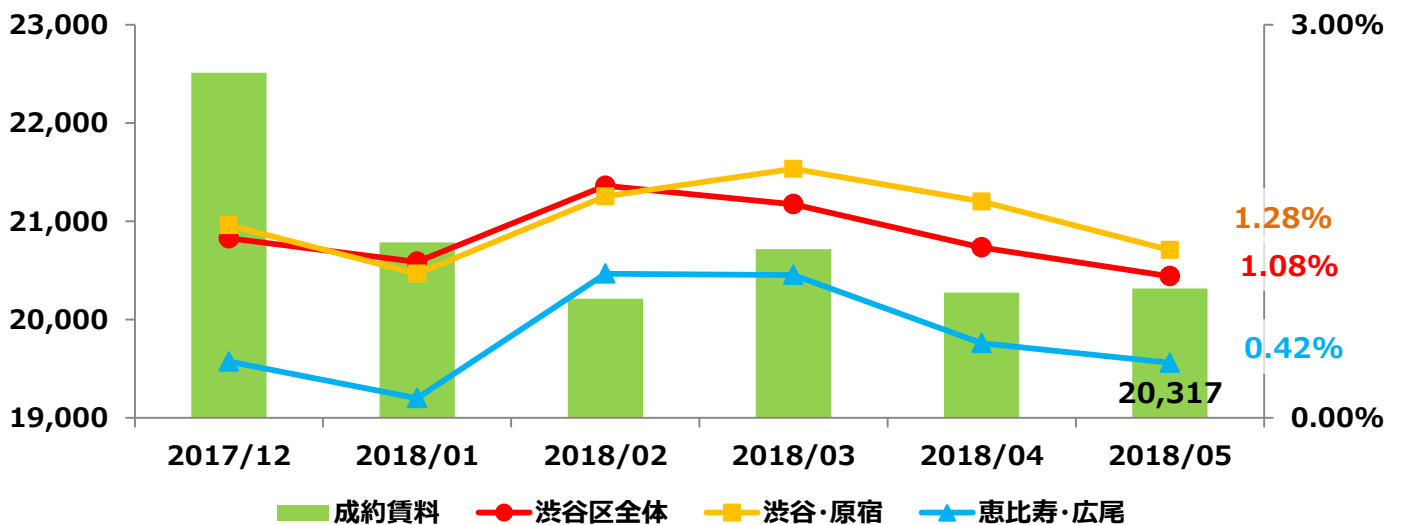
**21,000円～35,000円**

## ②恵比寿・広尾エリア

**19,500円～20,000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	<b>20,909円</b>	+180円	<b>23,498円</b>	+671円	<b>35,167円</b>	±0円
空室棟数	<b>75棟</b>	-19棟	<b>17棟</b>	-2棟	<b>2棟</b>	±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	<b>19,541円</b>	-687円	<b>20,000円</b>	-1,143円	対象物件なし
空室棟数	<b>30棟</b>	-4棟	<b>4棟</b>	-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

11,500円～27,000円

## ②五反田エリア

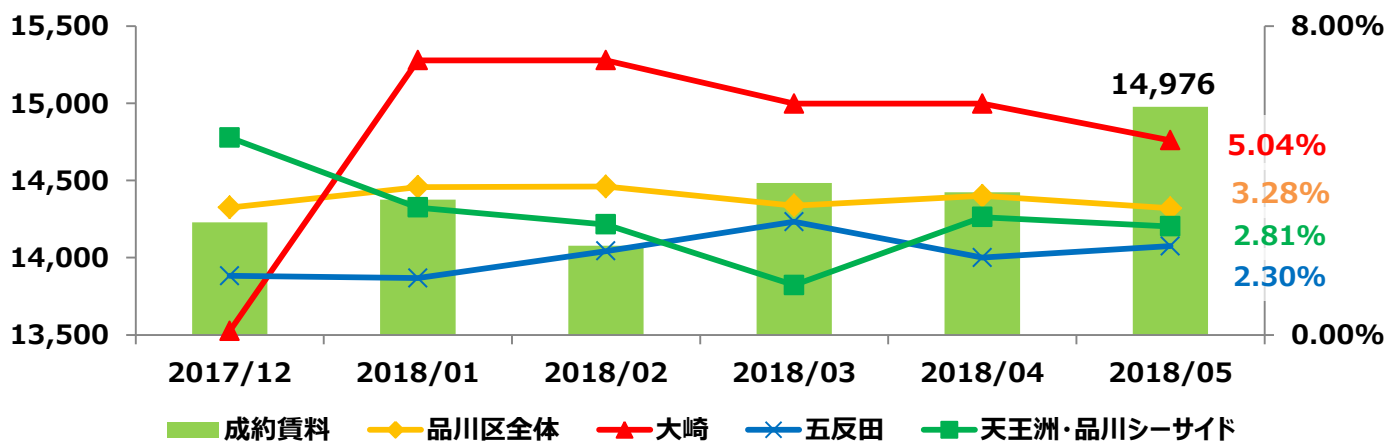
13,000円～16,000円

## ③天王洲・品川シーサイドエリア

13,000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



## 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	11,500円	-120円	22,000円	+4,000円	27,000円	+1,000円
空室棟数	1棟	-1棟	2棟	+1棟	1棟	±0棟

## ②五反田エリア

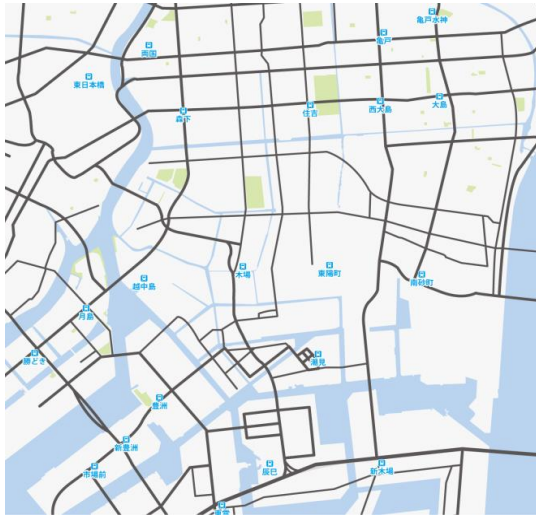
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,959円	-262円	16,037円	+519円	13,000円	+0円
空室棟数	24棟	-1棟	17棟	+4棟	1棟	-1棟

## 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	13,000円	-1,200円	16,364円	+114円
空室棟数	2棟	±0棟	2棟	-1棟	5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

**17,000円～17,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

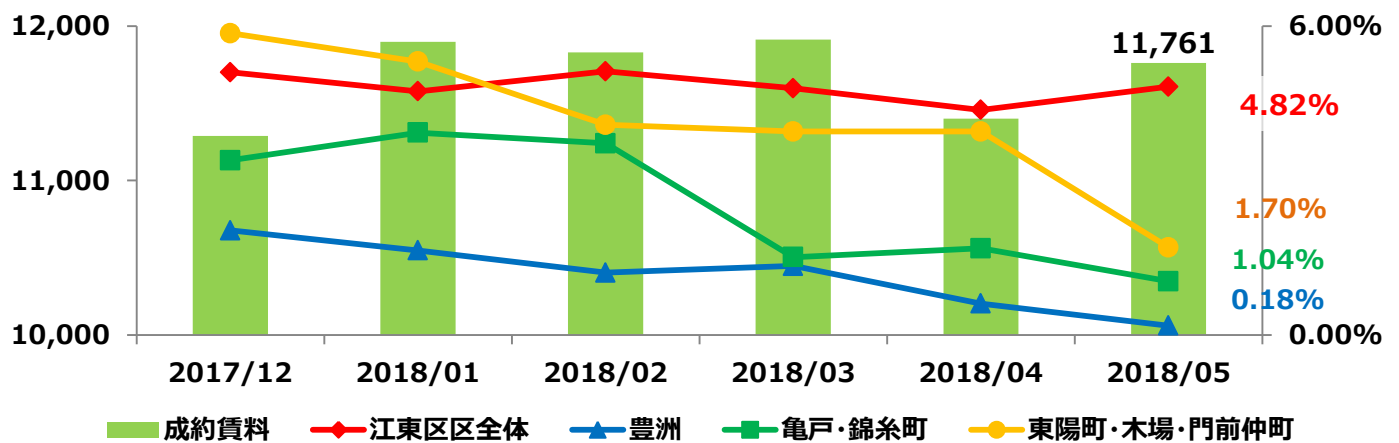
**9,500円～20,500円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**10,500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



## 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		<b>17,000円</b>	±0円
空室棟数	対象物件なし		対象物件なし		<b>1棟</b>	±0棟

### ②亀戸・錦糸町エリア

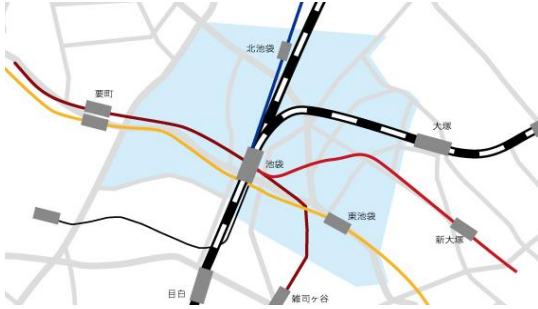
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>9,637円</b>	+263円	<b>11,770円</b>	-319円	<b>20,429円</b>	+1,804円
空室棟数	<b>10棟</b>	+1棟	<b>5棟</b>	+0棟	<b>2棟</b>	-1棟

### 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	<b>10,560円</b>	-322円	<b>11,643円</b>	+864円	<b>15,250円</b>	-83円
空室棟数	<b>17棟</b>	-1棟	<b>7棟</b>	-2棟	<b>4棟</b>	±0棟

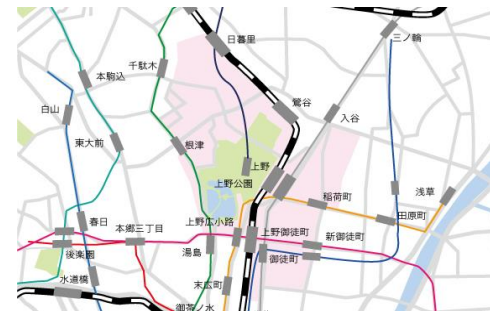


金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①池袋エリア

**15,500円～22,000円**

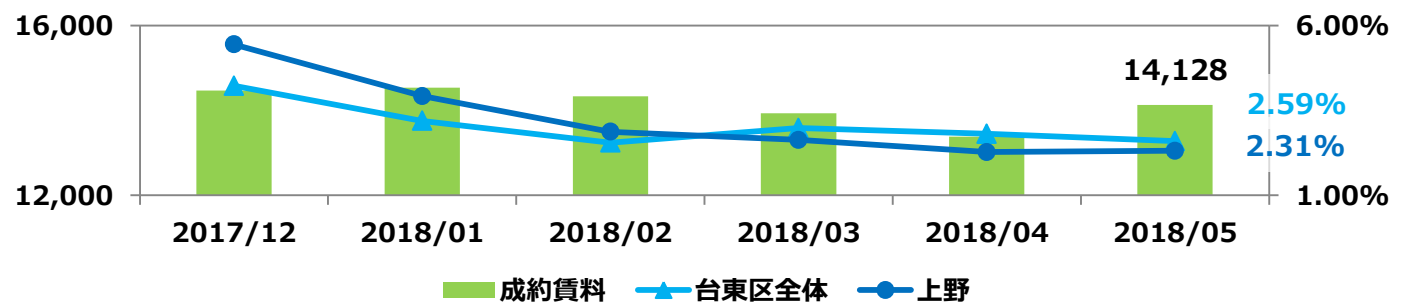
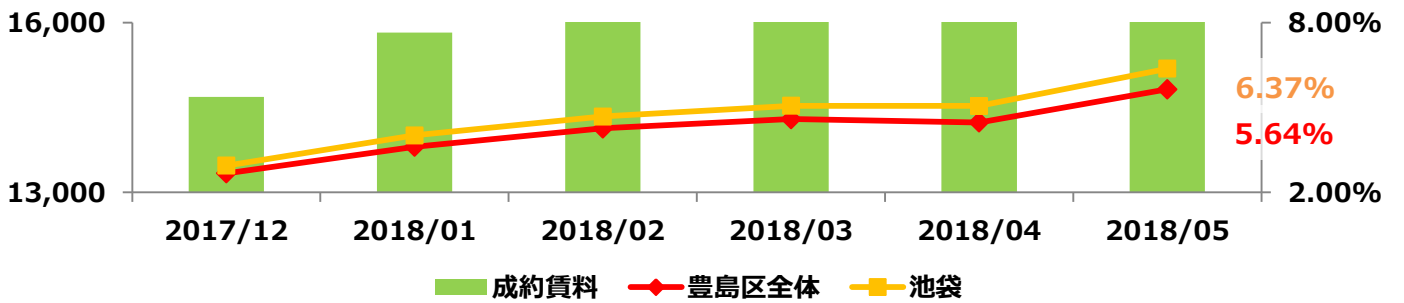


## ②上野エリア

**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

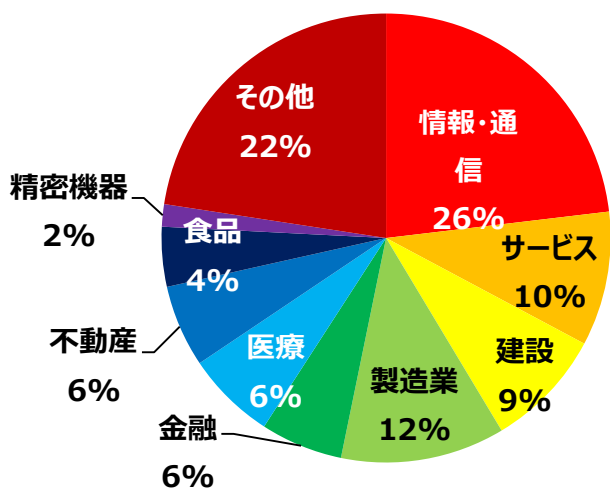
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>15,582円</b>	-1,077円	<b>17,250円</b>	-1,361円	<b>21,950円</b>	+1,357円
空室棟数	<b>44棟</b>	-5棟	<b>16棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	±0棟

#### ②上野エリア

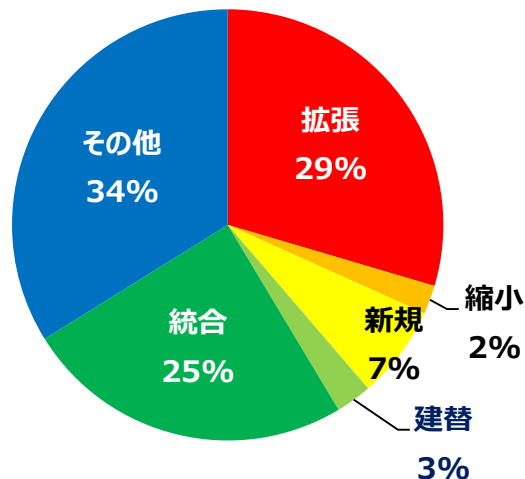
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>11,166円</b>	+142円	<b>14,167円</b>	-1,833円	<b>25,000円</b>	+500円
空室棟数	<b>118棟</b>	-5棟	<b>5棟</b>	-1棟	<b>2棟</b>	±0棟

## 移転動向調査

### 移転業種

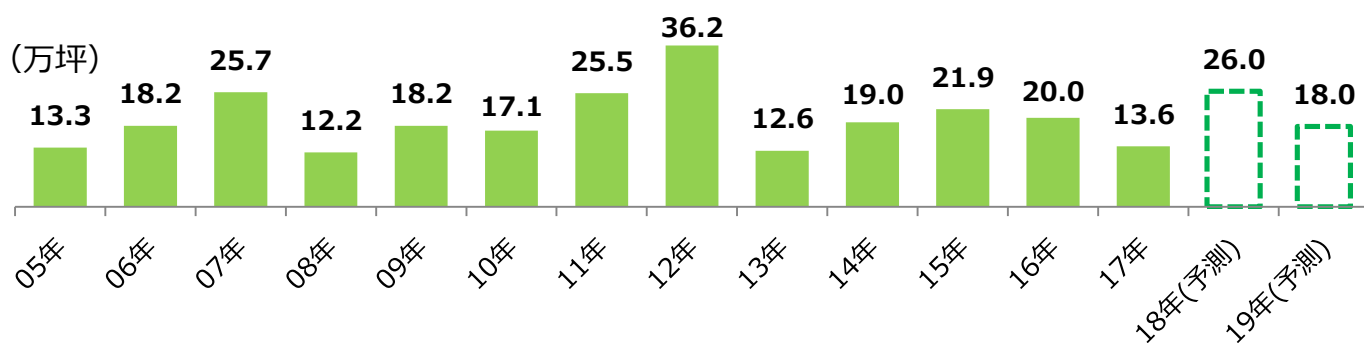


### 移転理由



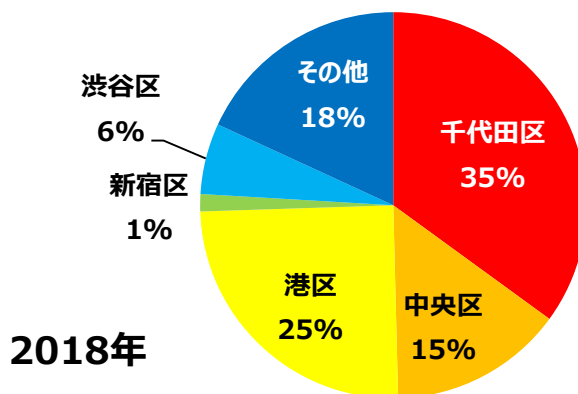
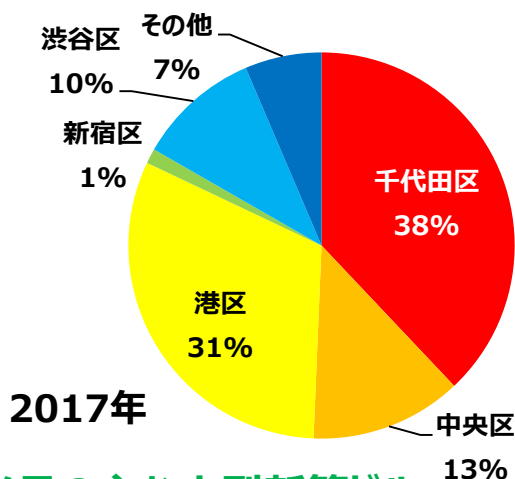
2017年6月から2018年5月までに収集したテナント移転事例186件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む）  
 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

## 新築ビル供給量推移 東京23区



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

田町ステーションタワーS	港区芝浦3-1-20	地上31階	基準階936坪
砂防会館本館	千代田区平河町2-7-5	地上7階	基準階216坪

2018年5月度調査レポート

# 主要エリア オフィスビル市況調査

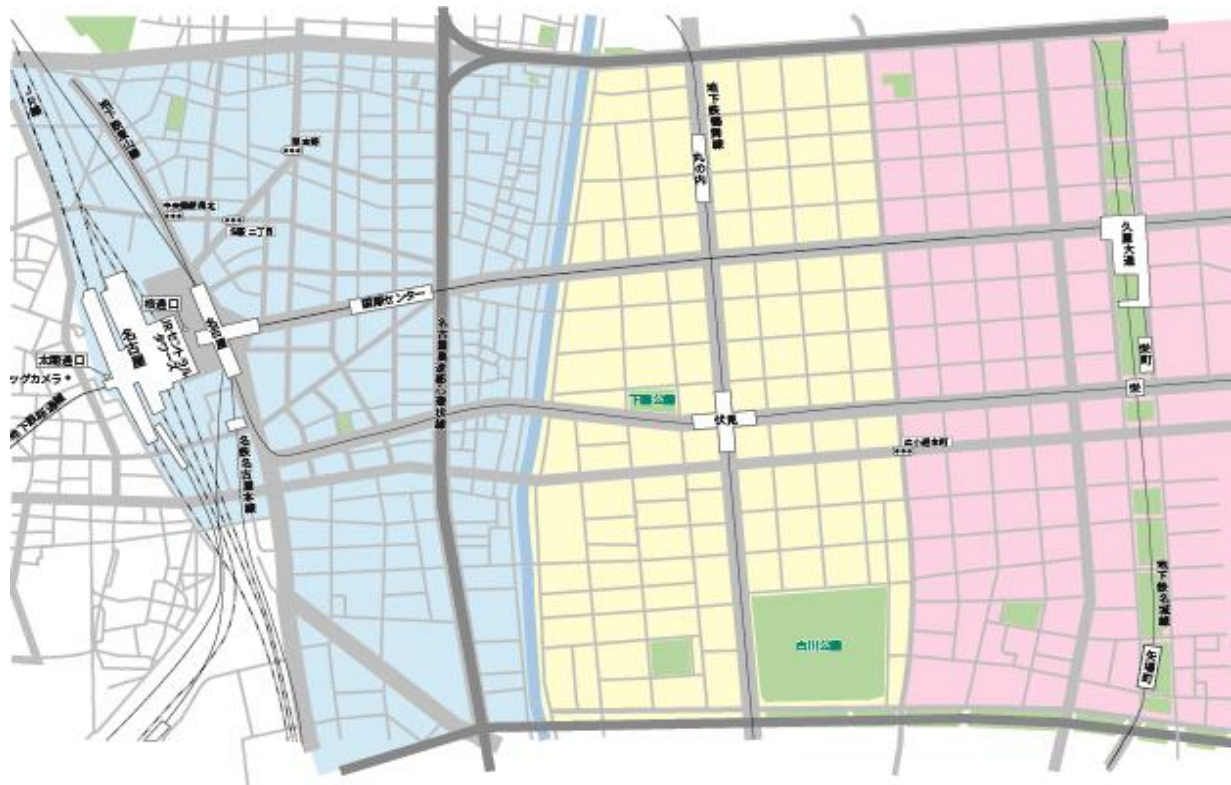
名古屋／大阪／福岡／札幌／仙台



**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

9,500円～19,000円

## ③栄・久屋大通エリア

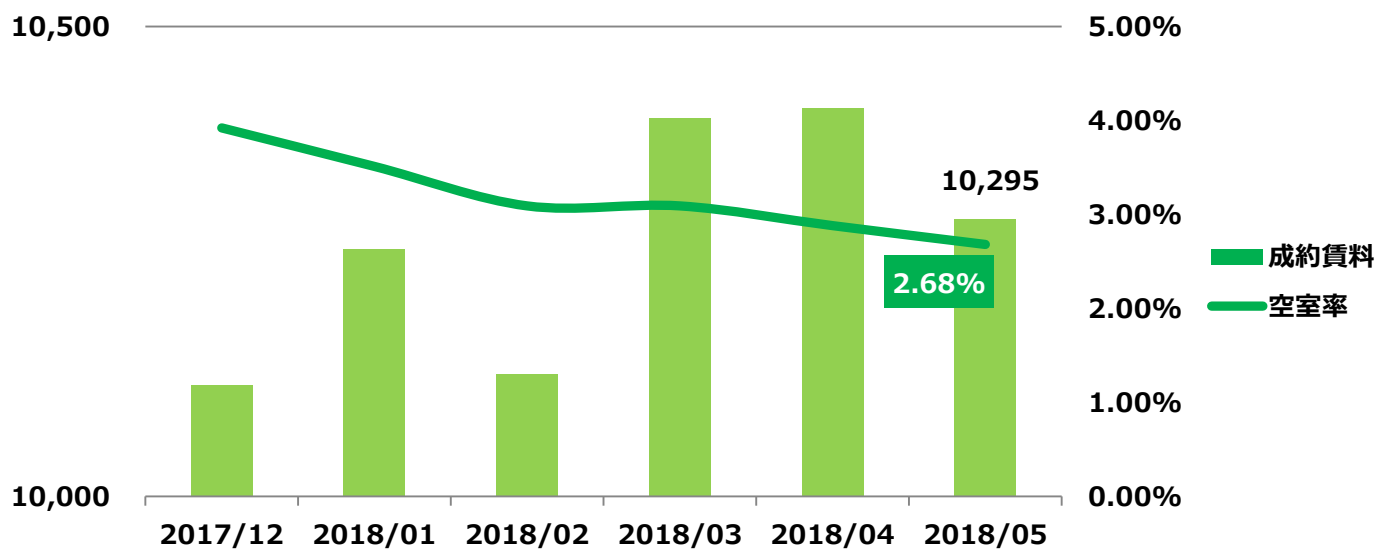
8,500円～10,000円

## ②伏見・丸の内エリア

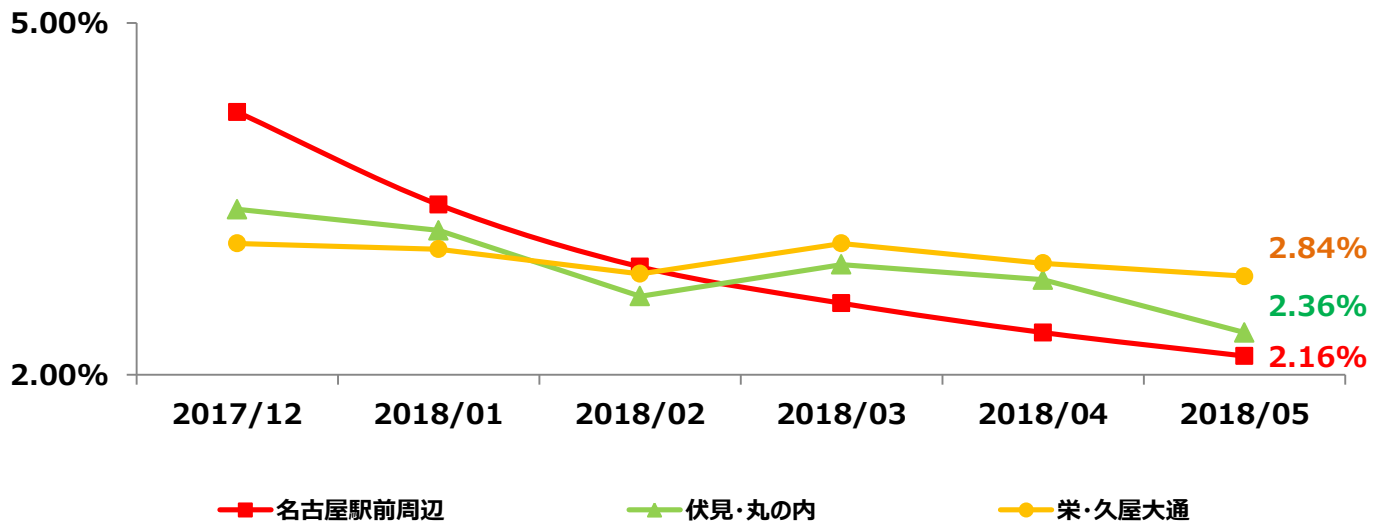
9,500円～11,000円

## 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	<b>9,520円</b>	-92円	<b>14,553円</b>	+49円	<b>19,044円</b>	+944円
空室棟数	<b>57棟</b>	-4棟	<b>23棟</b>	-2棟	<b>11棟</b>	-1棟

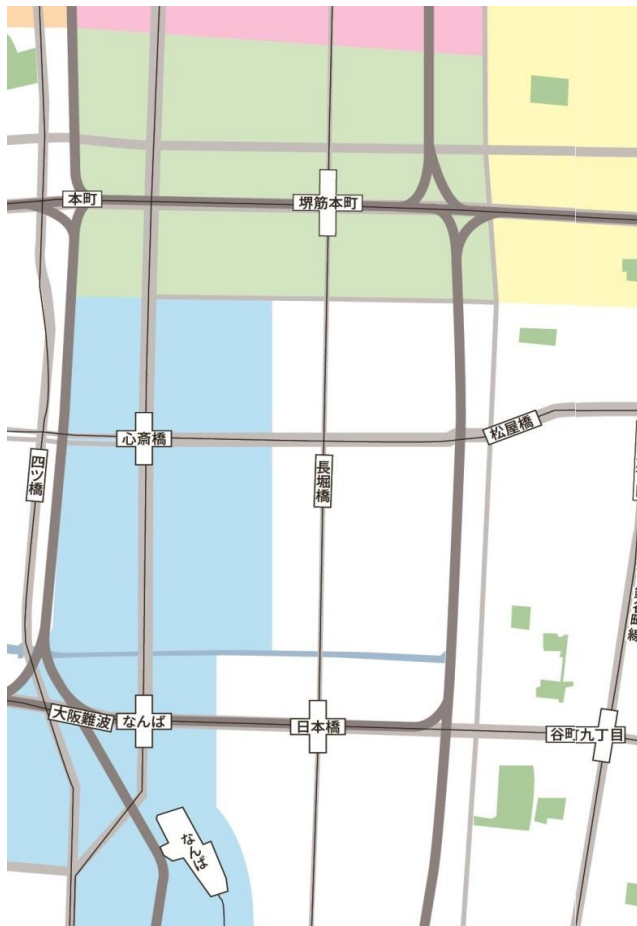
### ②伏見・丸の内エリア

	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	<b>9,254円</b>	+176円	<b>10,561円</b>	-234円	<b>11,185円</b>	-232円
空室棟数	<b>81棟</b>	-5棟	<b>38棟</b>	+1棟	<b>13棟</b>	-2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	<b>8,454円</b>	-373円	<b>10,481円</b>	-49円	<b>10,071円</b>	-320円
空室棟数	<b>81棟</b>	-3棟	<b>37棟</b>	+1棟	<b>8棟</b>	-3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心齋橋・難波エリア

9,000円～13,000円

### ②淀屋橋・北浜エリア

9,000円～12,500円

### ③本町・堺筋本町エリア

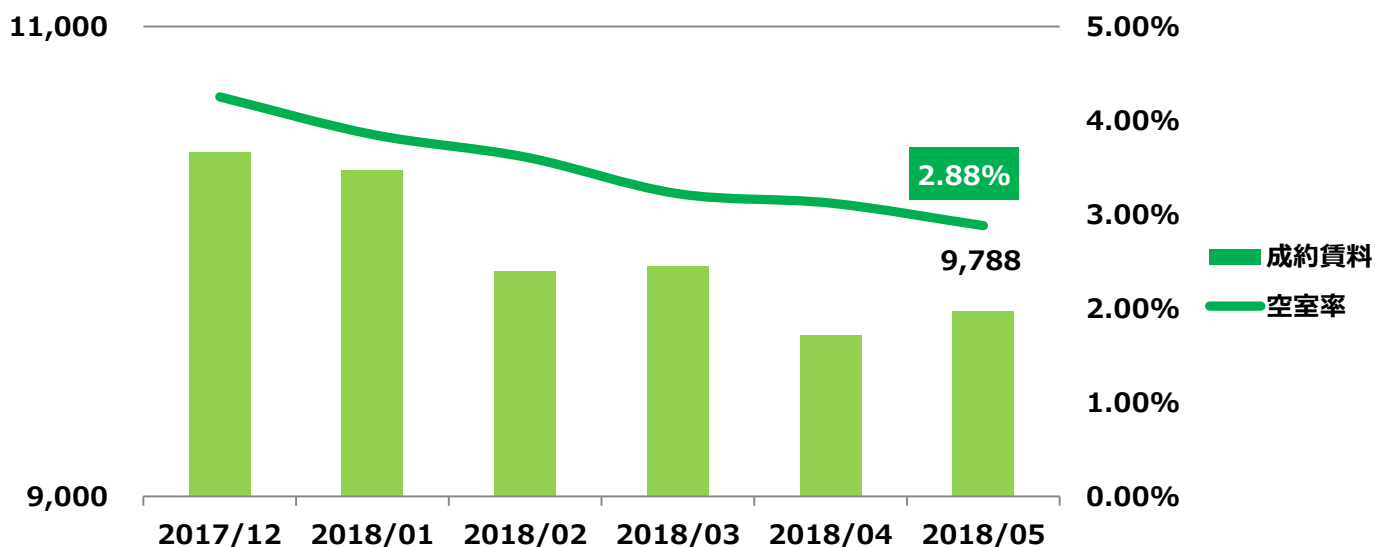
8,000円～12,500円

### ④天満橋・谷町エリア

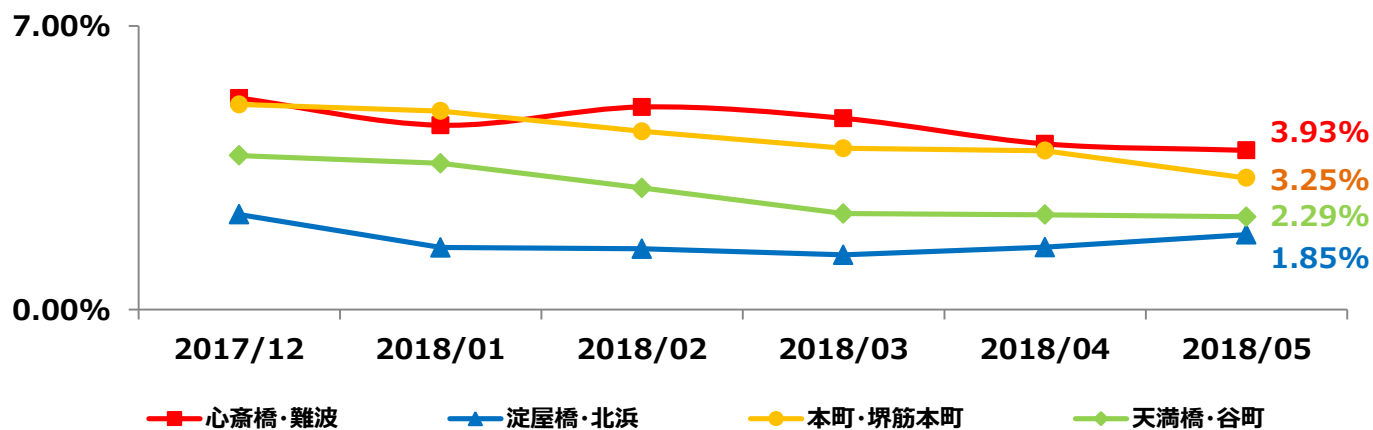
7,500円～13,000円

## 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心齋橋・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	<b>8,801円</b>	+282円	<b>10,847円</b>	-184円	<b>13,182円</b>	+87円
空室棟数	<b>42棟</b>	-1棟	<b>36棟</b>	-1棟	<b>2棟</b>	±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	<b>8,900円</b>	+114円	<b>10,083円</b>	-42円	<b>12,714円</b>	+158円
空室棟数	<b>30棟</b>	+3棟	<b>24棟</b>	+1棟	<b>5棟</b>	±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	<b>8,113円</b>	+21円	<b>9,523円</b>	+215円	<b>12,316円</b>	-139円
空室棟数	<b>84棟</b>	±0棟	<b>51棟</b>	+1棟	<b>10棟</b>	±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	<b>7,645円</b>	+73円	<b>8,794円</b>	+168円	<b>12,857円</b>	+357円
空室棟数	<b>40棟</b>	-1棟	<b>15棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	±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

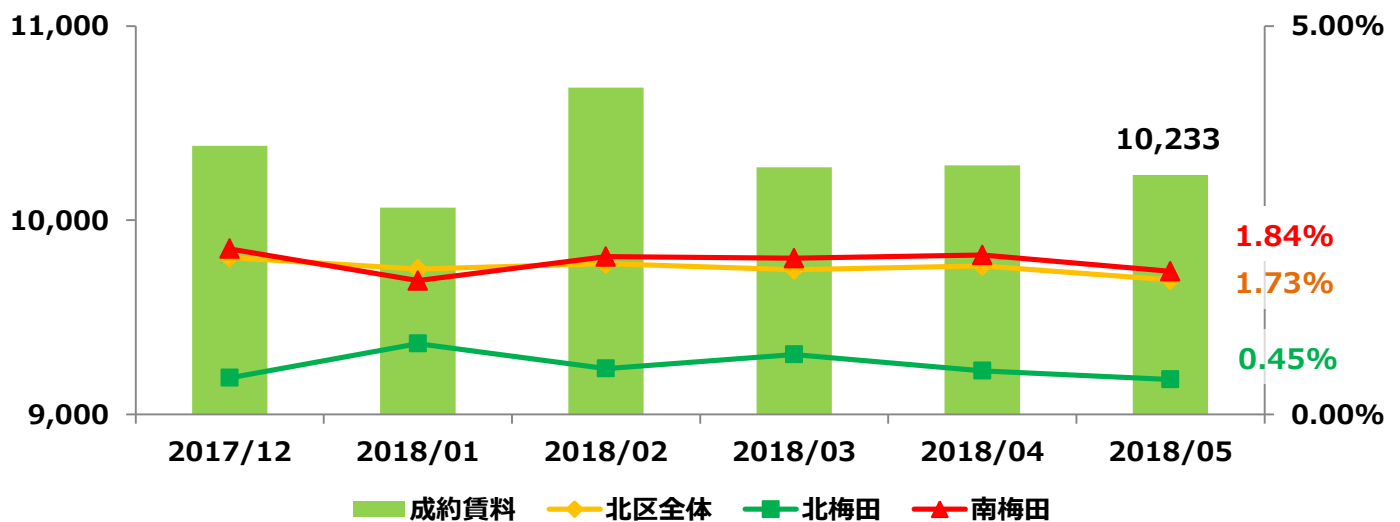
**9,000円～17,500円**

### ②南梅田エリア

**9,500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	<b>9,038円</b>	-262円	<b>12,200円</b>	-1,144円	<b>17,500円</b>	+1,056円
空室棟数	<b>18棟</b>	-3棟	<b>8棟</b>	-3棟	<b>4棟</b>	+1棟

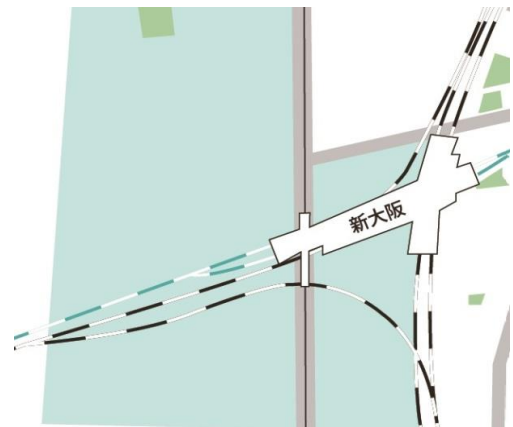
### ②南梅田エリア

	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	<b>9,313円</b>	+99円	<b>12,541円</b>	+180円	<b>15,861円</b>	-82円
空室棟数	<b>16棟</b>	-5棟	<b>22棟</b>	+1棟	<b>21棟</b>	-3棟



# 西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

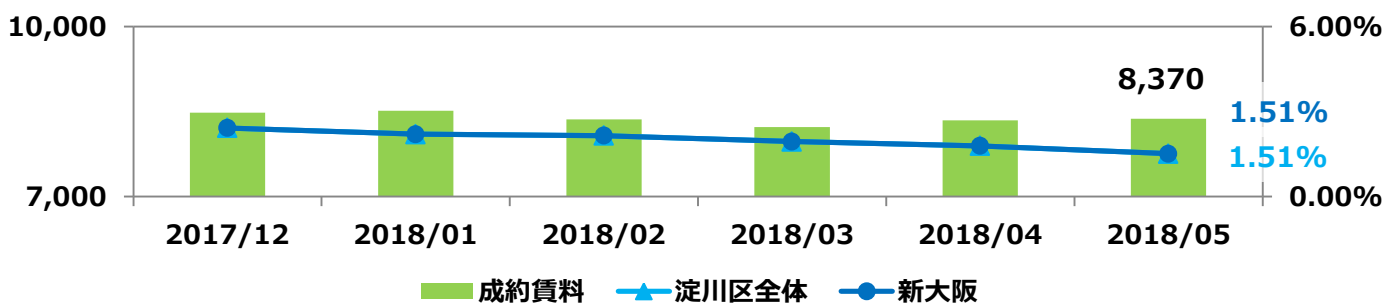
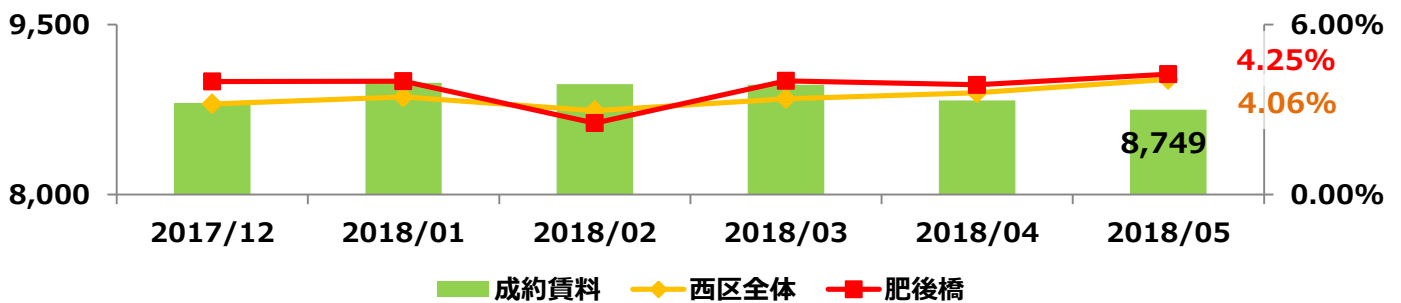


## ①肥後橋エリア

7,000円～9,000円

## ②新大阪エリア

7,500円～12,500円



## エリア別成約賃料/空室棟数

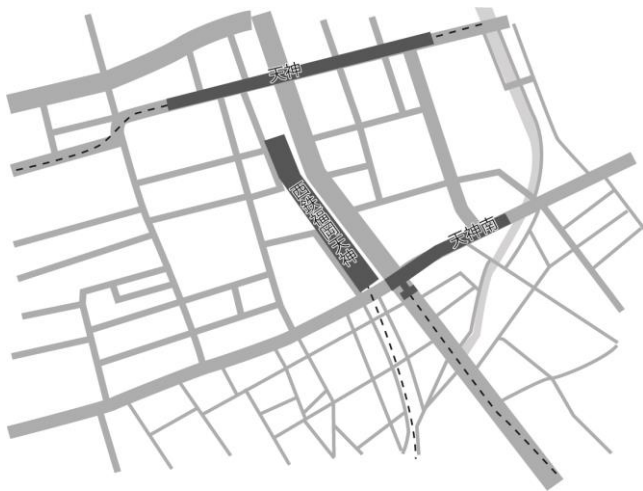
### ①肥後橋エリア

	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	7,013円	+1円	8,940円	+155円	8,750円	±0円
空室棟数	20棟	-5棟	20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	7,586円	+27円	8,357円	+25円	12,318円	-1,815円
空室棟数	24棟	-10棟	28棟	-2棟	6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

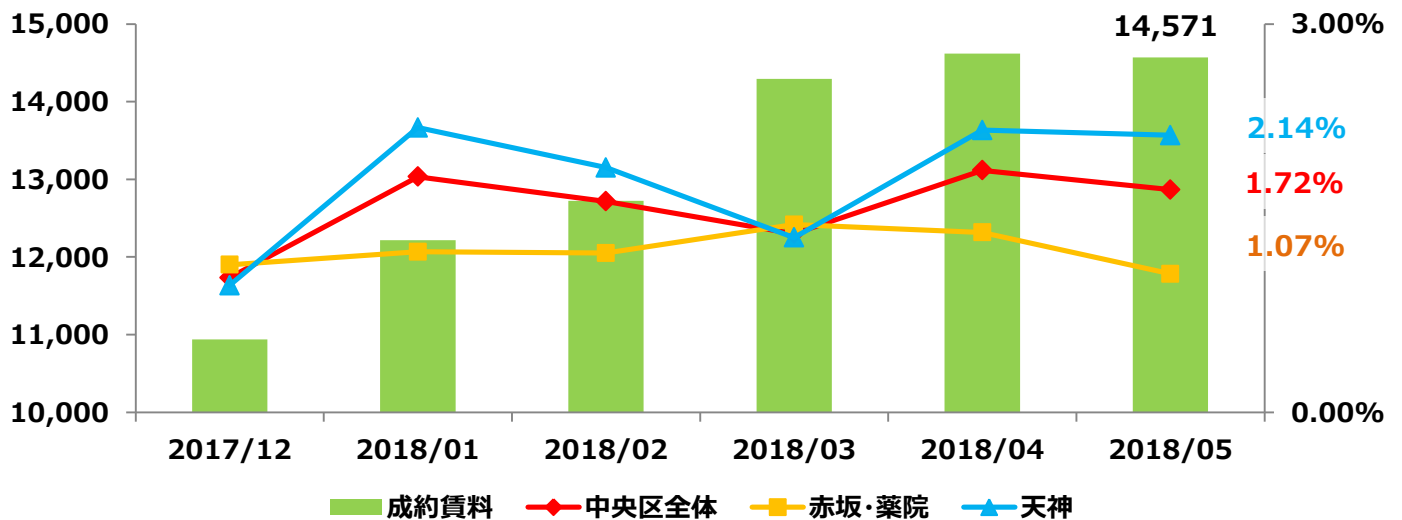
**10,000円～11,000円**

## ②天神エリア

**9,000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



### ①赤坂・薬院エリア

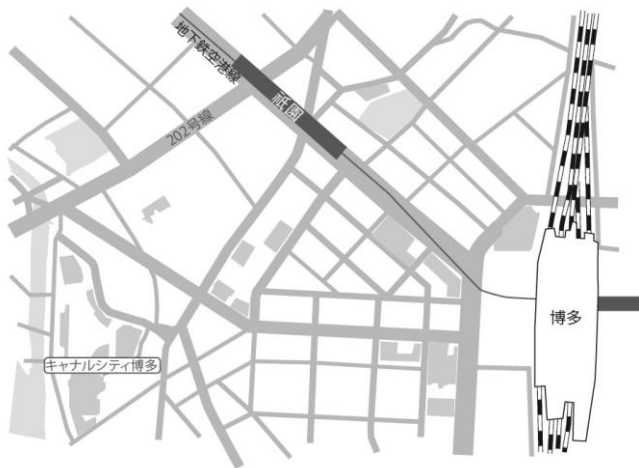
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>10,077円</b>	+61円	<b>10,281円</b>	+273円	<b>11,167円</b>	±0円
空室棟数	<b>22棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	±0棟

### 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	<b>9,242円</b>	+322円	<b>18,184円</b>	-715円	<b>18,000円</b>	-1,500円
空室棟数	<b>10棟</b>	+1棟	<b>16棟</b>	+1棟	<b>3棟</b>	±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

8,000円～14,000円

## ② 博多駅前エリア

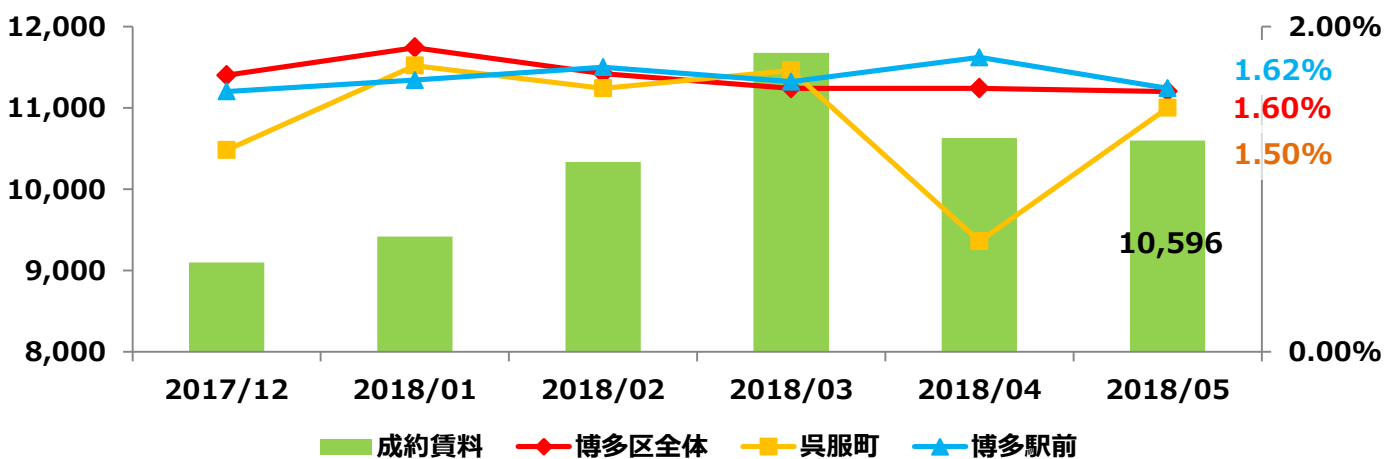
10,000円～14,000円

## ③ 博多駅東エリア

8,500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	7,925円	-50円	11,248円	-1,152円	14,130円	+14,130円
空室棟数	11棟	+1棟	10棟	+3棟	1棟	+1棟

### ② 博多駅前エリア

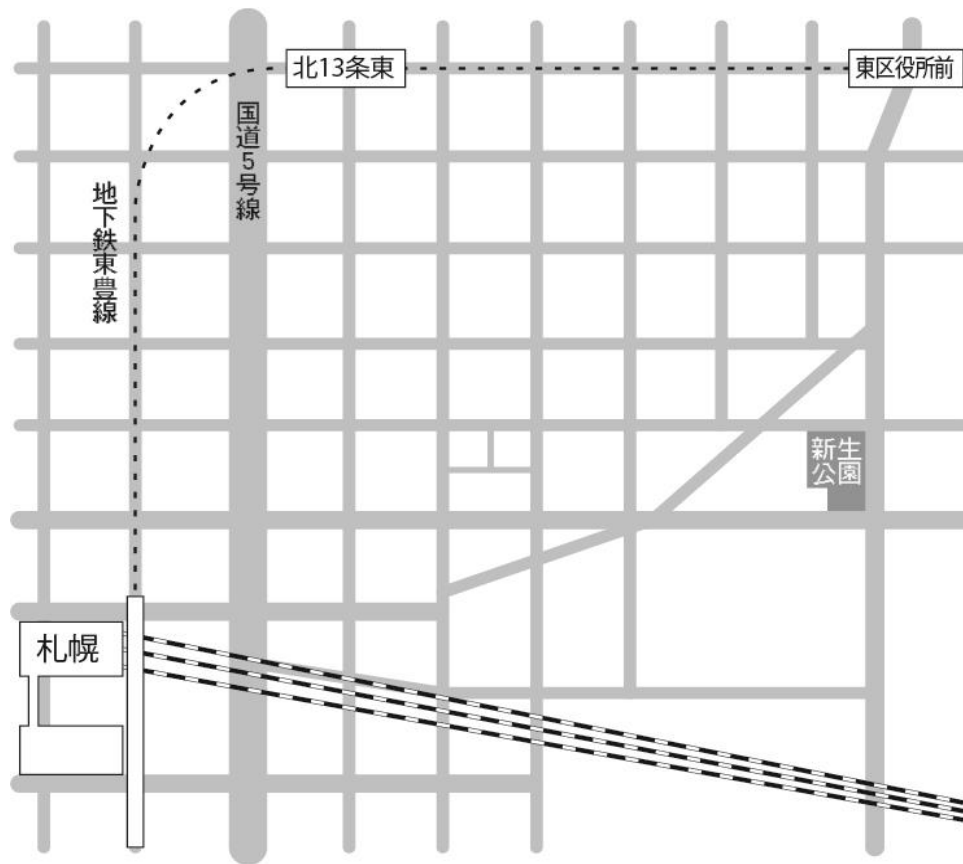
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,891円	+280円	10,138円	-762円	13,939円	+777円
空室棟数	14棟	±0棟	10棟	-2棟	7棟	+1棟

### 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	8,362円	-102円	10,471円	+1,223円	9,438円	+338円
空室棟数	8棟	±0棟	12棟	+3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～11,000円

## ③西11丁目エリア

6,500円～9,500円

## ②大通駅周辺エリア

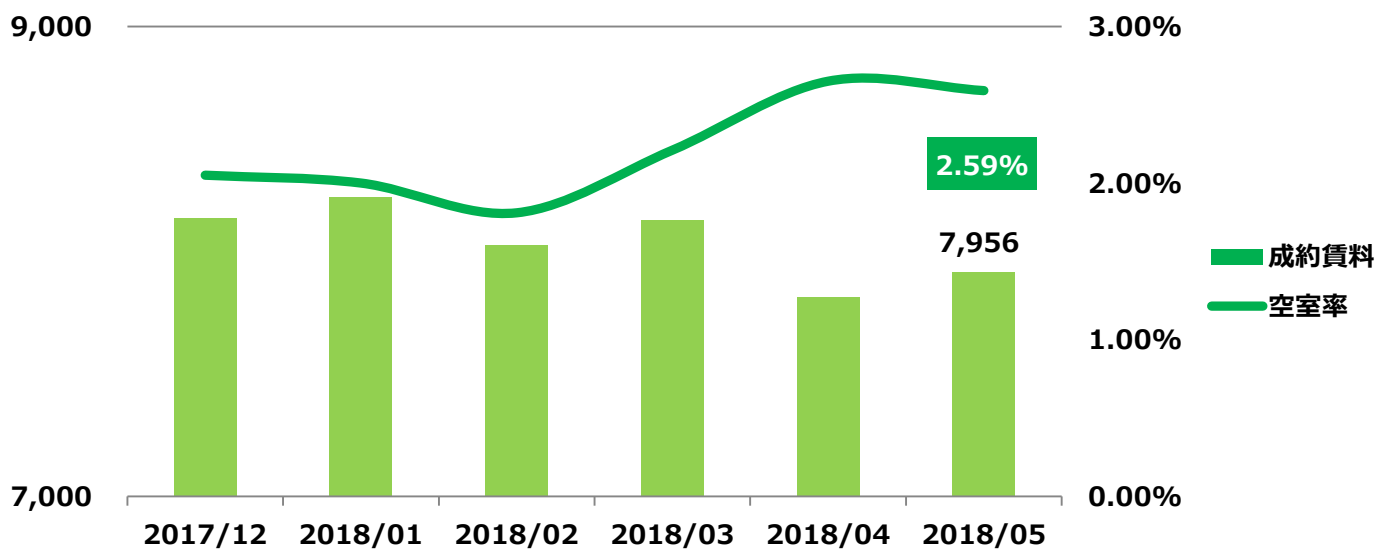
8,000円～20,000円

## ④札幌駅北口エリア

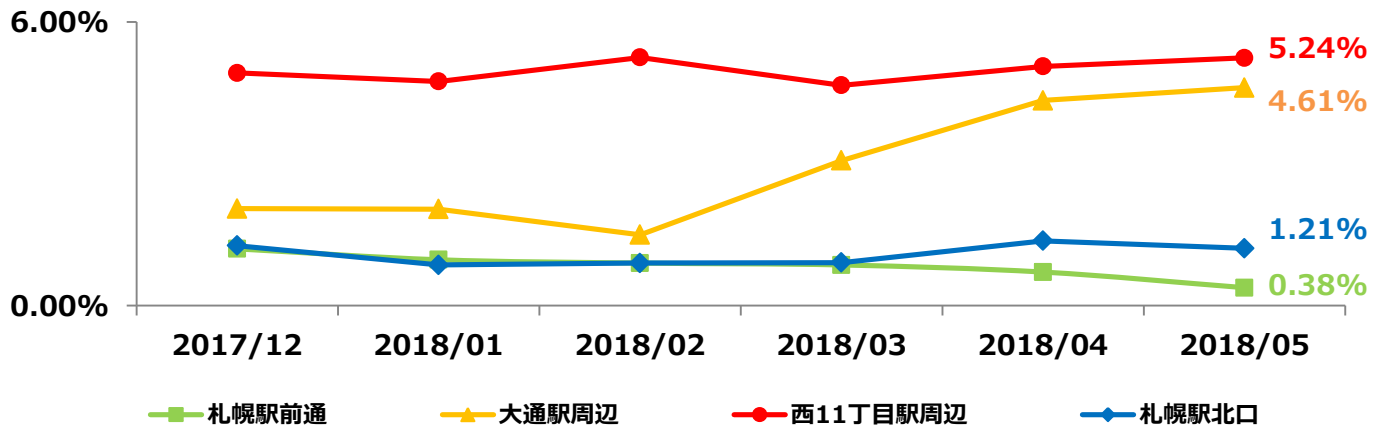
7,000円～11,500円

## 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 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	<b>7,783円</b>	+0円	<b>11,000円</b>	+1,125円	<b>9,500円</b>	-500円
空室棟数	<b>5棟</b>	-1棟	<b>4棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	+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	<b>7,761円</b>	+326円	<b>10,158円</b>	+420円	<b>19,517円</b>	+1,584円
空室棟数	<b>10棟</b>	-2棟	<b>11棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	-1棟

### ③ 西11丁目エリア

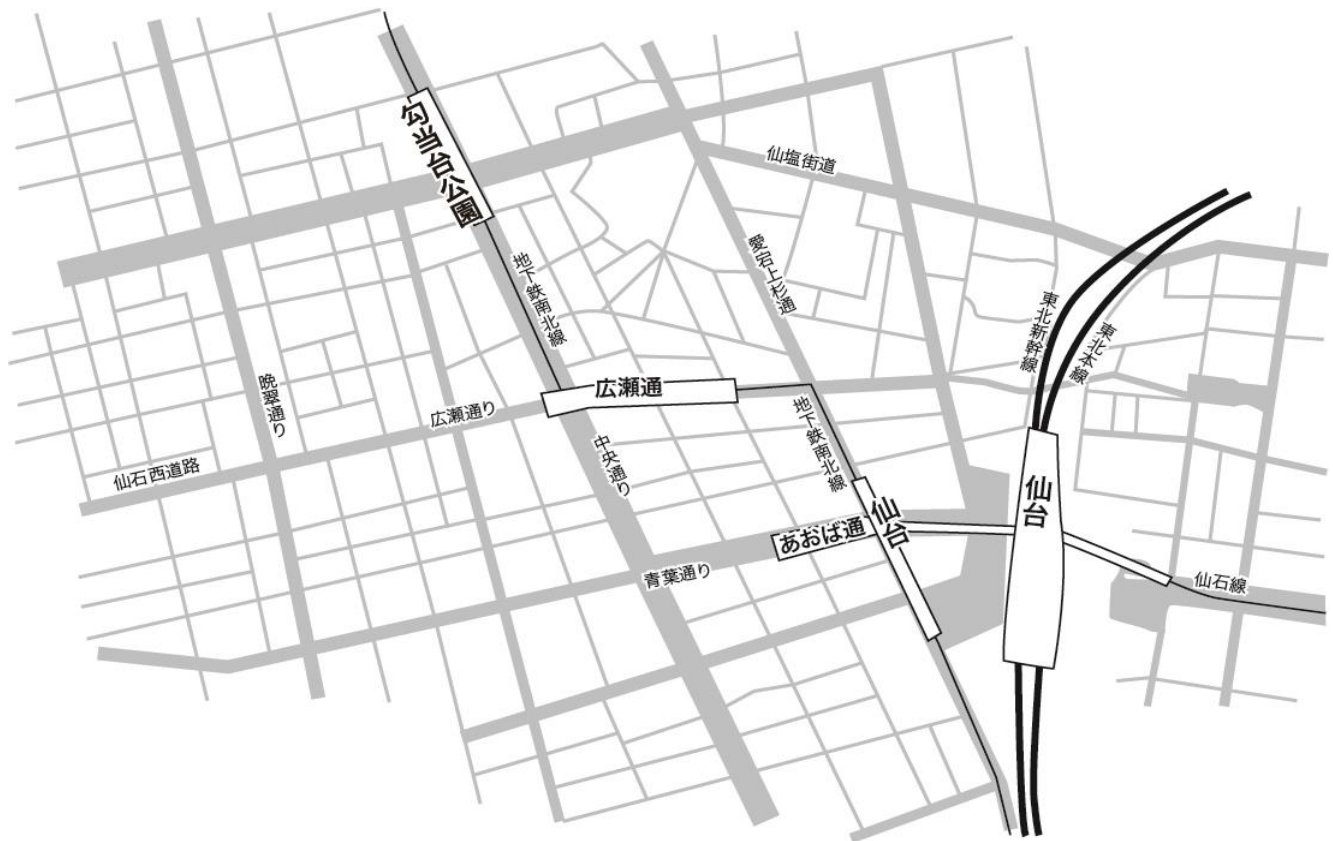
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>6,729円</b>	-226円	<b>7,023円</b>	-191円	<b>9,250円</b>	+9,250円
空室棟数	<b>11棟</b>	+1棟	<b>10棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	+1棟

### 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	<b>6,669円</b>	-1,081円	<b>11,500円</b>	+275円	対象物件なし
空室棟数	<b>2棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	-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。



## ① 仙台駅前エリア

9,000円～10,500円

## ② 仙台中心部エリア

9,000円～12,000円

## ③ 官公庁周辺エリア

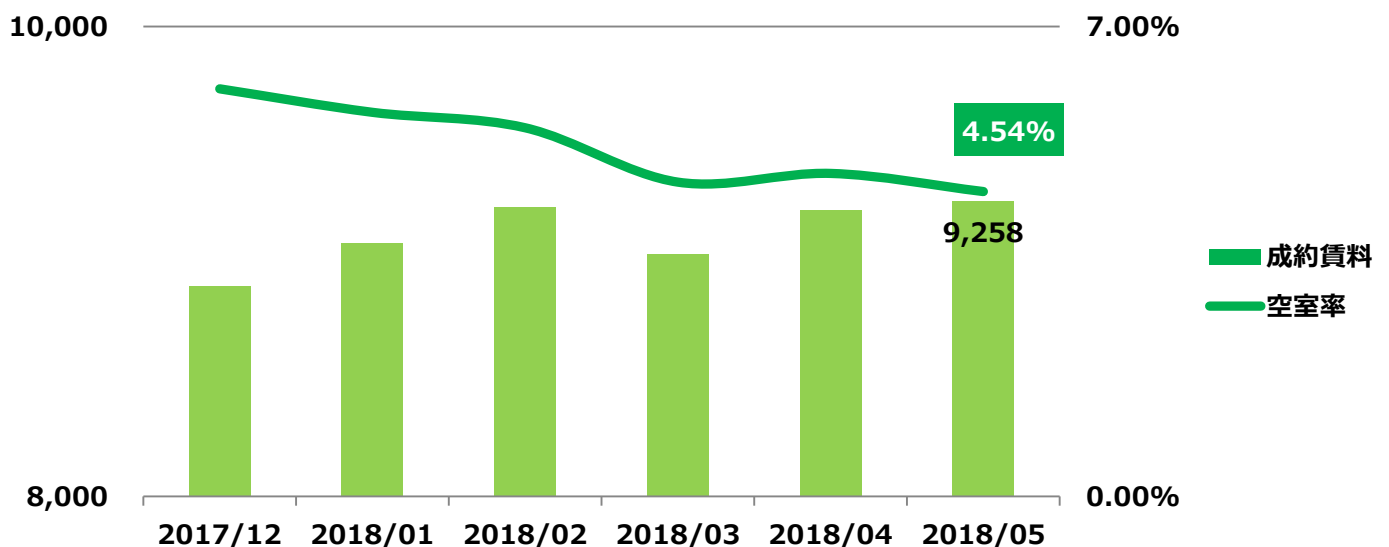
8,500円～9,000円

## ④ 仙台駅東口エリア

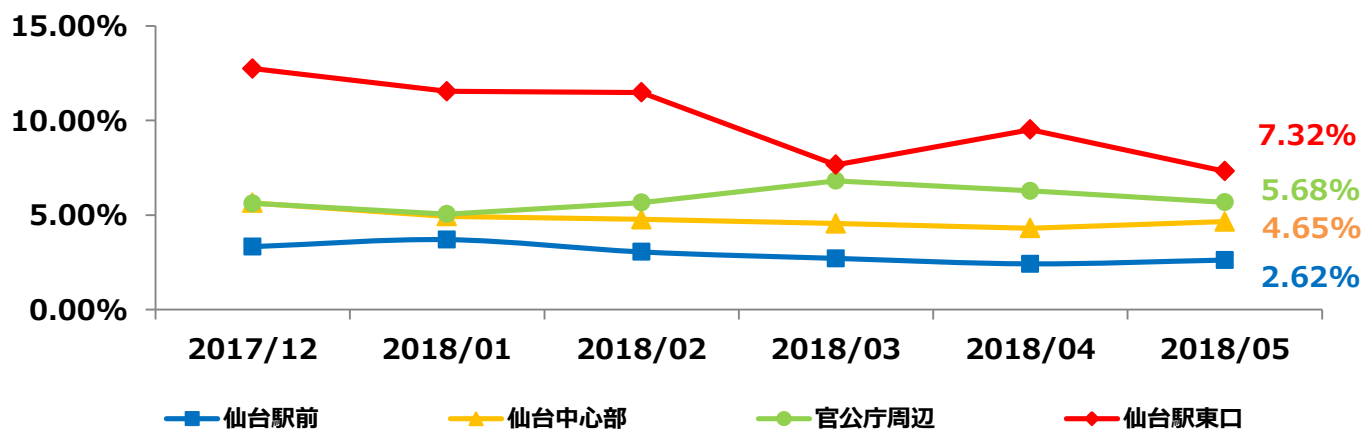
8,000円～9,000円

## 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	<b>9,003円</b>	-305円	<b>10,264円</b>	+155円	<b>10,548円</b>	-15円
空室棟数	<b>32棟</b>	±0棟	<b>24棟</b>	+2棟	<b>5棟</b>	+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	<b>9,209円</b>	+69円	<b>9,014円</b>	-65円	<b>12,159円</b>	+635円
空室棟数	<b>21棟</b>	-1棟	<b>23棟</b>	+2棟	<b>7棟</b>	±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	<b>8,412円</b>	+215円	<b>8,912円</b>	±0円	対象物件なし	
空室棟数	<b>19棟</b>	±0棟	<b>12棟</b>	±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	<b>8,556円</b>	-8円	<b>8,758円</b>	+16円	<b>7,870円</b>	-1,182円
空室棟数	<b>24棟</b>	±0棟	<b>12棟</b>	+1棟	<b>4棟</b>	±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