

2018年7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7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3ヶ月連続2%台で推移
全国主要エリアで空室率改善が続く
空室率改善に伴い推定成約賃料も上昇傾向

東京
Tokyo

空室率

2.39%（前月比▲0.29ポイント）

推定成約賃料

21,144円（前月比+408円）

空室率は2.39%（前月比▲0.29%）と3ヶ月連続で2%台で推移しています。推定成約賃料は21,144円（前月比+408円）となり、空室率改善が賃料上昇に影響していると考えられます。特に渋谷区でその傾向が顕著に現れています。また中央区で高単価の大型ビルの成約があった為、中央区の平均賃料が下落しました。大型テナントは2020年以降に竣工する物件への移転を検討し始めており、それに伴う二次空室に注目が集まっています。

名古屋
Nagoya

空室率

2.50%（前月比▲0.14ポイント）

推定成約賃料

10,071円（前月比▲22円）

名古屋エリアの空室率は2.50%（先月比▲0.14%）と8ヶ月連続で改善しました。各エリアにおいて新規募集面積を成約面積が上回った事が要因であると考えられます。

また、新規募集の成約賃料の上昇や既存物件の賃上げの影響で、名古屋駅、伏見・丸の内エリアの平均推定成約賃料が上昇しており、今後も空室が少ない中での賃料上昇が予想されます。

大阪
Osaka

空室率

2.19%（前月比▲0.03ポイント）

推定成約賃料

9,568円（前月比+76円）

空室率は2.19%（前月比▲0.03%）と改善し、16年6月から2年以上空室率の上昇は見られません。特に今月は中央区で▲0.11%と空室率が大きく改善しました。これは中央区に残っていた200坪以上の空室に引き合いが集中し、成約に至ったことが要因とみられます。

また、長く空室が続いていた物件にも引き合いが増えつつあり、更なる空室率の改善が予想されます。

※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、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

1.48%（前月比▲0.48ポイント）

推定成約賃料

11,559円（前月比▲131円）

空室率は1.48%(前月比▲0.48%)と大きく改善しました。天神エリアにて200坪以上の大型物件が2件成約したことが要因と考えられます。また2件とも高単価物件だった為、平均推定成約賃料も11,559円(前月比▲131円)と下落しました。博多・天神エリアでコワーキングスペースの1棟貸しが増えたことで、純粋なオフィスの供給が増えず、2020年以降の大型新築ビルの竣工までは、引き続き空室率の改善が続く見通しです。

札幌

Sapporo

空室率

2.57%（前月比▲0.04ポイント）

推定成約賃料

8,103円（前月比+102円）

空室率は2.57%（前月比▲0.04%）と、改善しました。札幌駅北口を除く全てのエリアで、成約面積が新規募集面積を上回った事が要因です。平均推定成約賃料は8,103円（前月比+102円）となり、募集賃料の高騰が予想されます。依然として拡張移転や新規出店等の前向きなニーズが多い中、館内拡張を平行して検討するテナントも増えており、今後も空室率は改善傾向です。

仙台

Sendai

空室率

3.84%（前月比▲0.19ポイント）

推定成約賃料

9,392円（前月比▲193円）

仙台主要エリアの空室率は3.84%（前月比▲0.19%）と3ヶ月連続で改善しました。青葉区・宮城野区共に、成約面積が新規募集面積を上回ったのが要因と考えられます。推定成約賃料は9,392円（前月比▲193円）と微減しました。青葉区中央で、800坪超の大型成約があったのが要因と考えられます。今後も、拡張移転や立地改善と並行して、館内増床の話が続くと予想される為、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7月1日から2018年7月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,176棟



直近13ヶ月 空室率推移

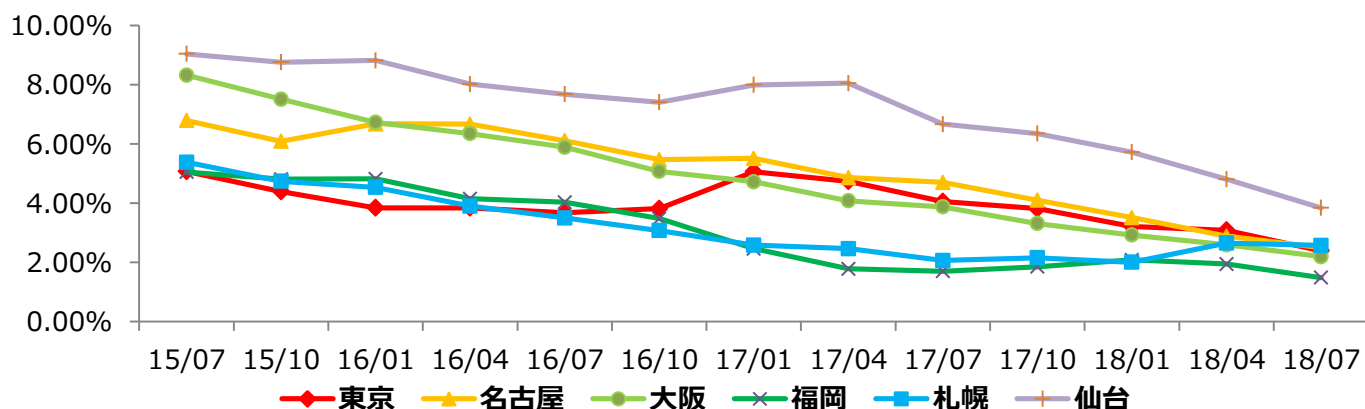
基準階100坪以上の事務所ビル

			17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	18/02	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	3.28%	3.60%	3.60%	3.41%	3.40%	3.23%	2.85%	3.00%	3.16%	2.47%	2.07%	2.06%	2.10%	-1.18%
		中央区	6.95%	6.89%	7.23%	7.39%	7.28%	6.47%	6.20%	6.21%	5.99%	6.05%	5.61%	5.67%	5.43%	-1.52%
		港区	4.75%	4.11%	3.94%	3.84%	3.82%	3.43%	3.19%	3.37%	3.30%	3.16%	3.07%	2.63%	2.17%	-2.58%
		新宿区	1.85%	1.89%	2.20%	1.84%	1.89%	2.01%	1.84%	1.83%	1.71%	1.72%	1.63%	1.52%	1.21%	-0.64%
		渋谷区	1.90%	2.16%	2.07%	1.65%	1.83%	1.37%	1.19%	1.77%	1.63%	1.30%	1.08%	1.00%	0.66%	-1.24%
		平均値	4.05%	3.87%	3.97%	3.81%	3.79%	3.48%	3.21%	3.38%	3.35%	3.08%	2.84%	2.68%	2.39%	-1.66%
		新築	21.73%	22.62%	24.59%	28.13%	18.98%	11.39%	13.72%	12.25%	15.50%	16.70%	14.30%	11.52%	11.50%	-10.23%
	その他	品川区	3.05%	2.97%	2.60%	1.88%	3.04%	3.30%	3.83%	3.84%	3.35%	3.60%	3.28%	1.67%	1.71%	-1.34%
		豊島区	3.29%	2.89%	2.75%	2.95%	3.46%	2.67%	3.61%	4.26%	4.59%	4.47%	5.64%	5.44%	5.66%	+2.37%
		台東区	4.81%	3.96%	3.77%	3.94%	4.70%	4.22%	3.19%	2.55%	2.98%	2.81%	2.59%	1.85%	1.68%	-3.13%
江東区		5.61%	4.67%	4.75%	4.38%	5.00%	5.10%	4.73%	5.12%	4.79%	4.37%	4.82%	5.07%	4.84%	-0.77%	
神奈川	横浜	5.69%	5.34%	7.72%	7.44%	6.30%	5.68%	6.02%	6.46%	6.02%	5.30%	5.42%	4.74%	4.69%	-1.00%	
名古屋	名駅	5.14%	5.05%	4.74%	4.58%	4.56%	4.24%	3.45%	2.92%	2.61%	2.36%	2.16%	2.07%	1.86%	-3.28%	
	伏見・丸の内	3.14%	3.62%	3.44%	3.06%	3.21%	3.41%	3.23%	2.67%	2.94%	2.81%	2.36%	2.05%	2.12%	-1.02%	
	栄・久屋大通	4.74%	3.99%	4.05%	3.65%	3.58%	3.12%	3.07%	2.86%	3.12%	2.95%	2.84%	2.99%	2.78%	-1.96%	
	平均値	4.70%	4.56%	4.37%	4.10%	4.12%	3.92%	3.51%	3.09%	3.09%	2.88%	2.68%	2.68%	2.50%	-2.20%	
大阪	心斎橋・難波	6.38%	5.95%	5.69%	5.84%	5.48%	5.22%	0.55%	5.00%	4.72%	4.09%	3.93%	3.63%	3.37%	-3.01%	
	淀屋橋・北浜	2.65%	2.18%	2.30%	2.02%	1.60%	2.35%	1.53%	1.50%	1.35%	1.54%	1.85%	1.66%	1.75%	-0.90%	
	本町・境筋本町	5.60%	5.85%	6.00%	5.36%	5.36%	5.06%	4.90%	4.40%	3.98%	3.92%	3.25%	3.05%	2.80%	-2.80%	
	天満橋・谷町	4.64%	4.50%	3.12%	3.64%	3.81%	3.80%	3.61%	3.00%	2.37%	2.34%	2.29%	2.15%	2.19%	-2.45%	
	北梅田	1.10%	0.82%	0.92%	0.39%	0.41%	0.47%	0.91%	0.59%	0.77%	0.56%	0.45%	0.34%	0.30%	-0.80%	
	南梅田	3.41%	2.81%	2.79%	2.46%	2.30%	2.13%	1.72%	2.03%	2.01%	2.05%	1.84%	1.86%	1.89%	-1.52%	
	肥後橋	3.28%	4.64%	4.65%	4.26%	4.32%	3.99%	4.00%	2.52%	4.01%	3.87%	4.25%	4.18%	4.31%	+1.03%	
	新大阪	2.38%	2.55%	2.47%	2.79%	2.65%	2.42%	2.20%	2.15%	1.94%	1.79%	1.51%	1.22%	1.30%	-1.08%	
	平均値	3.87%	3.73%	3.50%	3.31%	3.30%	3.20%	2.92%	2.79%	2.61%	2.59%	2.43%	2.22%	2.19%	-1.68%	
福岡	赤坂・薬院	1.27%	1.18%	1.28%	1.23%	1.03%	1.14%	1.24%	1.23%	1.45%	1.39%	1.07%	1.09%	0.90%	-0.37%	
	天神	1.18%	1.32%	1.12%	1.07%	1.05%	0.98%	2.20%	1.89%	1.35%	2.19%	2.14%	2.33%	1.04%	-0.14%	
	呉服町	0.69%	0.69%	0.85%	1.35%	1.21%	1.24%	1.76%	1.62%	1.73%	0.68%	1.50%	0.94%	1.14%	+0.45%	
	博多駅前	1.48%	1.40%	1.27%	1.62%	1.78%	1.60%	1.67%	1.75%	1.66%	1.81%	1.62%	2.05%	1.99%	+0.51%	
	博多駅東	2.02%	1.97%	2.20%	2.25%	2.19%	2.16%	2.22%	1.80%	1.50%	1.93%	1.62%	1.43%	1.05%	-0.97%	
	平均値	1.70%	1.71%	1.73%	1.85%	1.76%	1.67%	2.08%	1.88%	1.72%	1.94%	1.89%	1.96%	1.48%	-0.22%	
札幌		2.06%	2.17%	2.17%	2.15%	2.06%	2.05%	2.00%	1.81%	2.21%	2.65%	2.59%	2.61%	2.57%	+0.51%	
仙台		6.67%	6.56%	6.61%	6.35%	6.62%	6.07%	5.72%	5.49%	4.68%	4.81%	4.54%	4.03%	3.84%	-2.83%	

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）

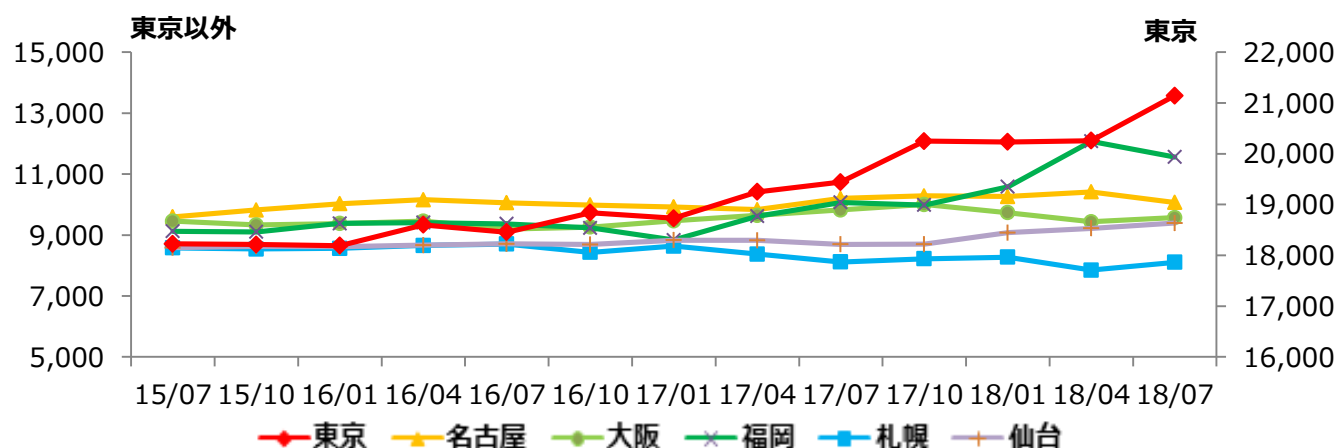
基準階100坪以上の事務所ビル



(成約済み物件は対象外)

円/坪あたり (共益費込・税別)

・（成約済み物件は対象外）



2018年7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

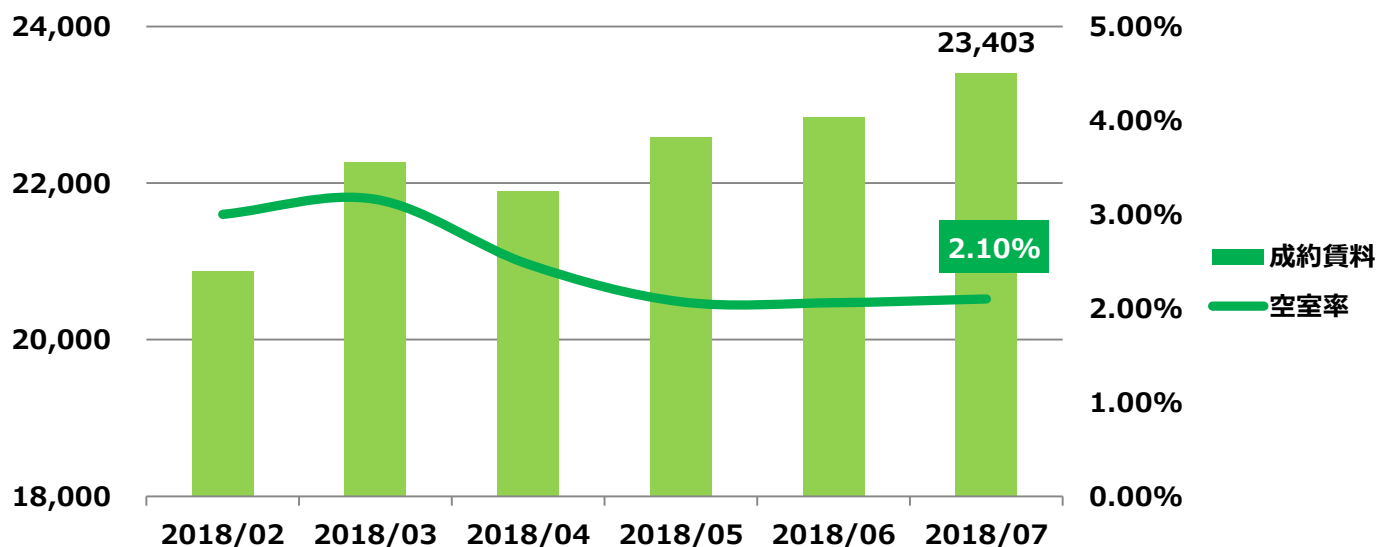


BUILDING GROUP
ビルディング グループ

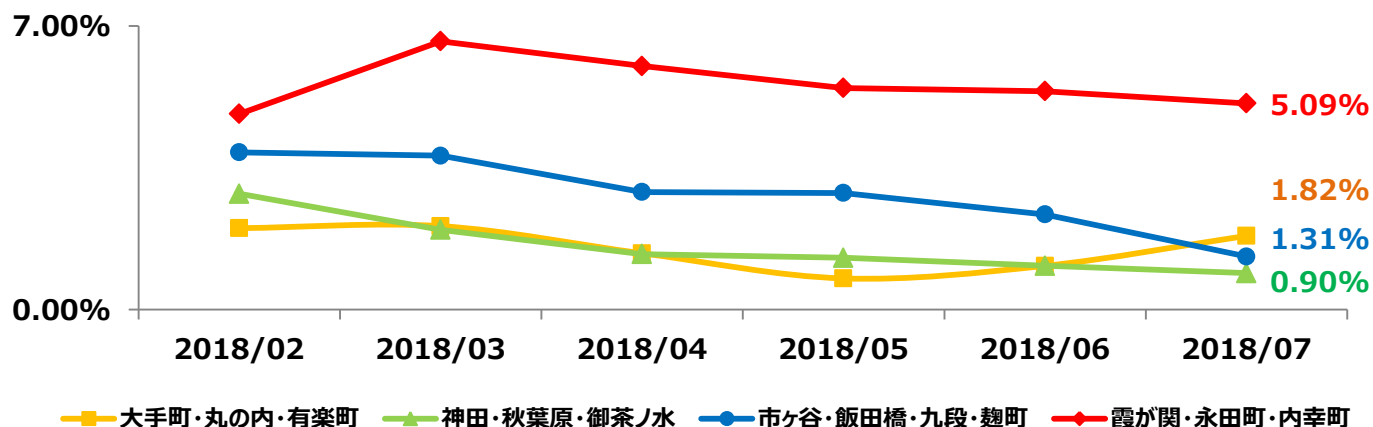
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

① 大手町・丸の内・有楽町エリア**21,500円～42,000円****② 神田・秋葉原・お茶の水エリア****14,500円～22,500円****③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア****16,500円～23,000円****④ 霞が関・永田町・内幸町エリア****22,000円～33,000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 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	21,500円	±0円	32,500円	-2,500円	42,181円	+1,574円
空室棟数	2棟	±0棟	2棟	±0棟	18棟	+2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	14,967円	+221円	22,629円	+677円	20,000円	-1,333円
空室棟数	179棟	-9棟	33棟	-2棟	2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	16,309円	+621円	22,667円	+420円	23,198円	-724円
空室棟数	115棟	+3棟	22棟	-7棟	6棟	+3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	22,000円	±0円	33,600円	+1,743円	33,126円	+515円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	-1棟	7棟	-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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

17,500円～38,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,000円～15,500円

③三越前エリア

16,500円～18,500円

①銀座エリア

21,500円～33,500円

⑤茅場町・築地エリア

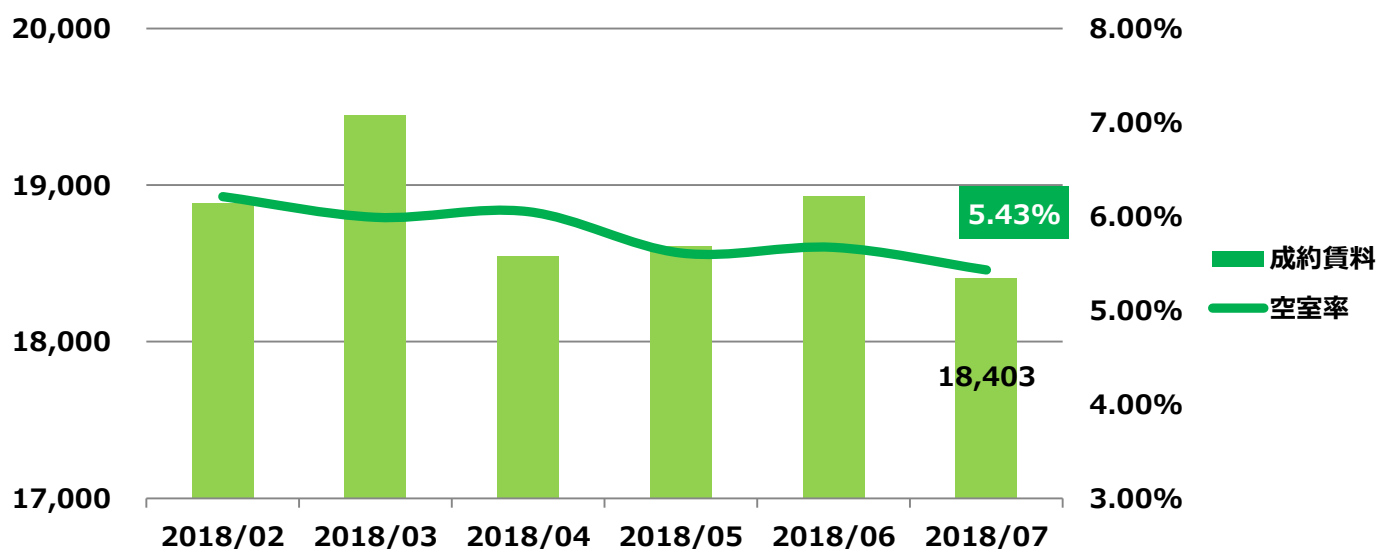
13,500円～23,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

空室率・成約賃料推移

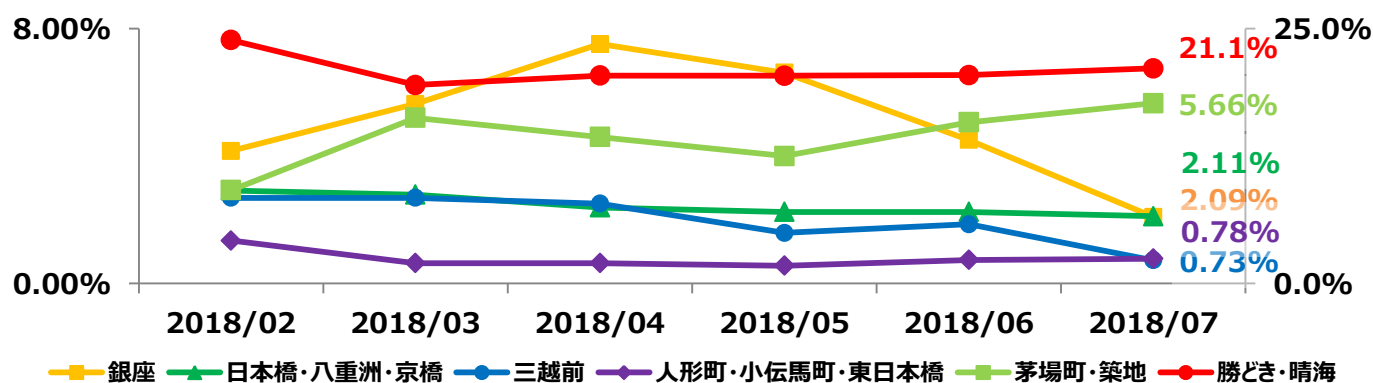
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率

基準階100坪以上の事務所ビル

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	21,391円	+268円	21,469円	-1,141円	33,333円	-7,556円
空室棟数	69棟	+1棟	13棟	±0棟	2棟	-2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	17,573円	+764円	26,938円	+1,957円	38,417円	+802円
空室棟数	49棟	-4棟	7棟	-1棟	9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	16,430円	+554円	18,550円	-2,479円	18,000円	-6,000円
空室棟数	22棟	-1棟	8棟	-5棟	1棟	-1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	11,964円	+444円	15,525円	+75円	対象物件なし	
空室棟数	93棟	+8棟	22棟	+7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	13,429円	-221円	18,155円	+285円	23,235円	+702円
空室棟数	115棟	-13棟	26棟	±0棟	6棟	+1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	12,500円	±0円	14,550円	+868円	20,269円	+249円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	±0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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～37,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,500円～32,000円

②浜松町・田町エリア

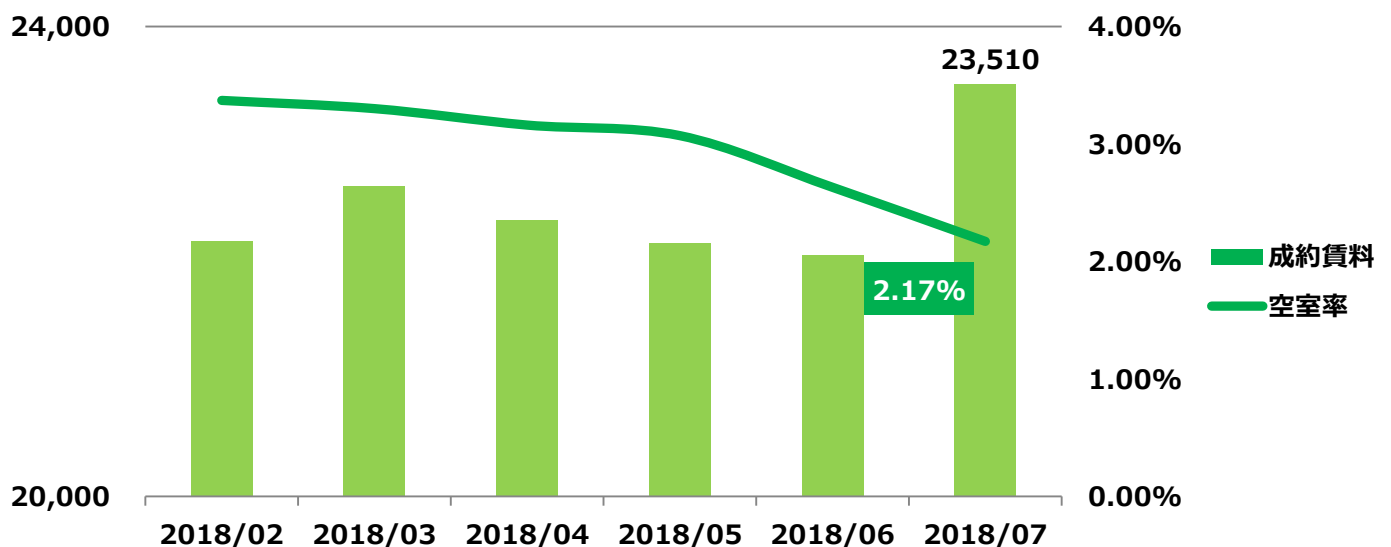
16,000円～27,500円

④品川駅前エリア

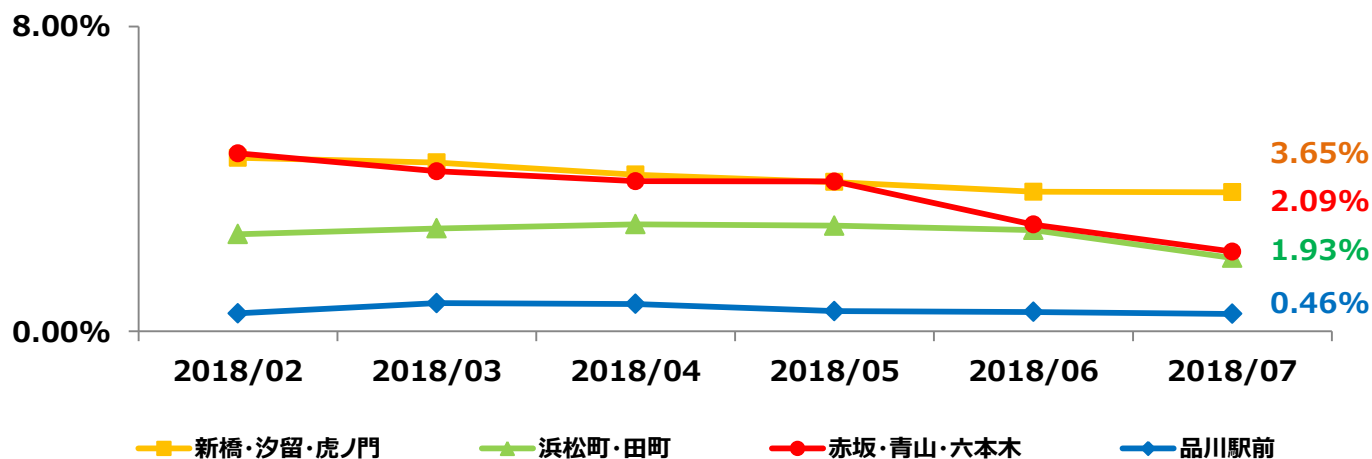
12,500円～33,000円

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	16,436円	+293円	26,321円	+418円	32,231円	-507円
空室棟数	73棟	-8棟	24棟	+1棟	14棟	+1棟

②浜松町・田町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,202円	+143円	20,758円	+672円	27,428円	+157円
空室棟数	57棟	-4棟	25棟	-6棟	9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	19,312円	+159円	25,239円	+1,252円	36,897円	+1,510円
空室棟数	85棟	-4棟	17棟	±0棟	11棟	-2棟

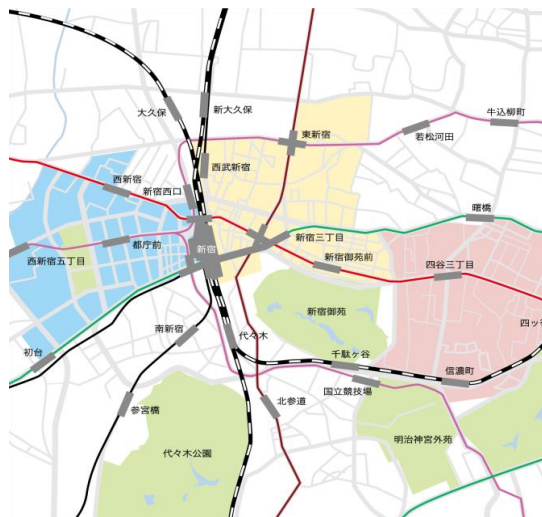
④品川駅前エリア

	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	17,095円	+95円	12,322円	+1,161円	33,000円	+429円
空室棟数	5棟	+1棟	2棟	-2棟	2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

17,000円～32,000円

②新宿東口エリア

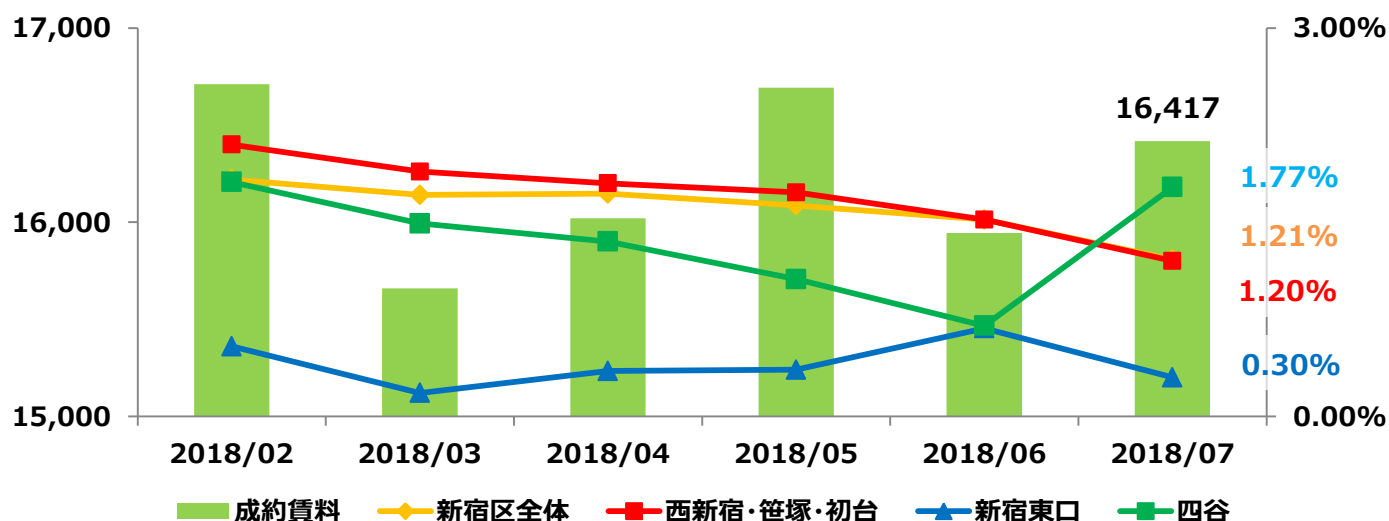
18,500円～24,000円

③四谷エリア

13,500円～14,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	16,724円	-208円	18,028円	+727円	32,152円	+116円
空室棟数	34棟	±0棟	14棟	-2棟	13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	18,722円	+243円	24,059円	-1,764円	対象物件なし
空室棟数	21棟	-2棟	7棟	+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	13,529円	-206円	14,500円	+2,000円	対象物件なし
空室棟数	24棟	-2棟	4棟	+1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

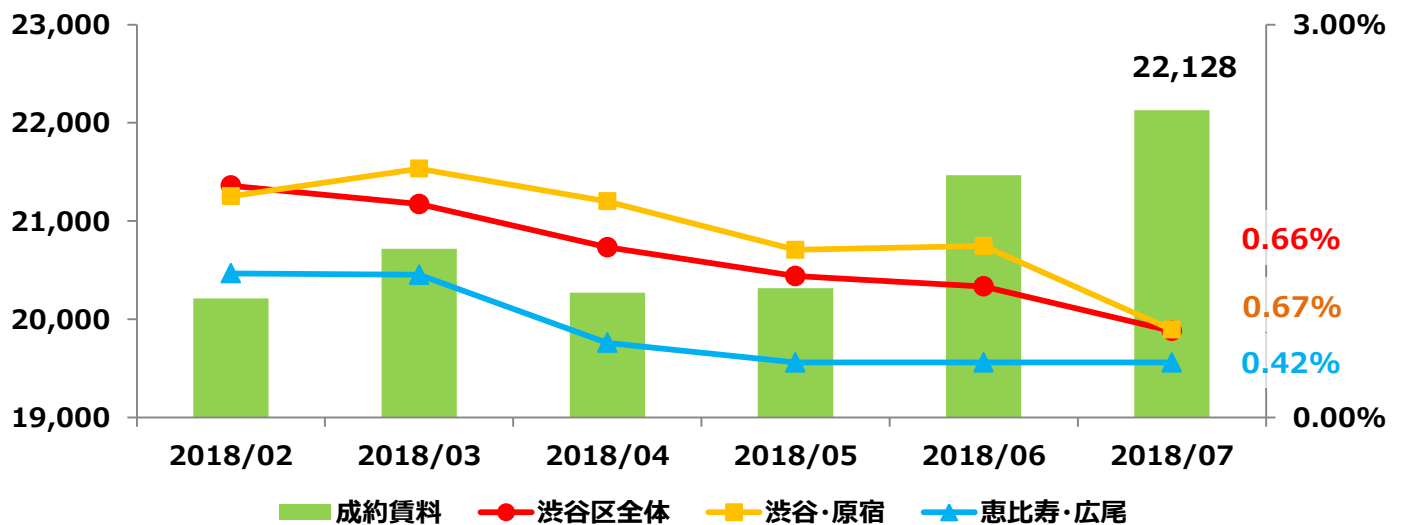
21,000円～42,000円

② 恵比寿・広尾エリア

18,500円～24,000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	21,042円	+40円	26,335円	+1,331円	42,000円	+6,833円
空室棟数	57棟	-1棟	11棟	-8棟	1棟	-1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	18,692円	-819円	24,000円	+5,000円	対象物件なし
空室棟数	20棟	-7棟	2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

21,500円～28,000円

②五反田エリア

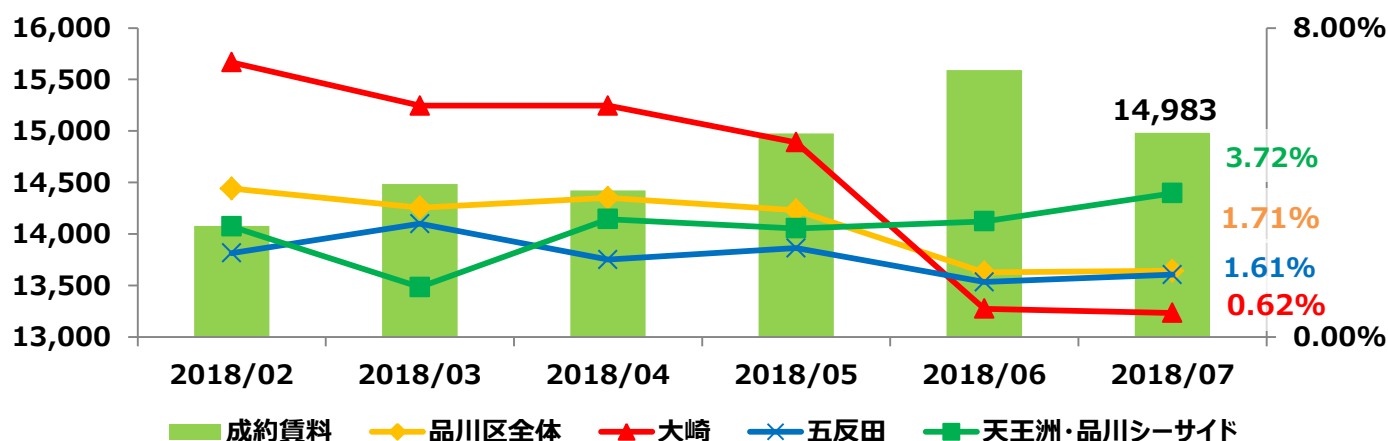
13,500円～15,500円

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	対象物件なし		21,500円	-2,250円	29,000円	+500円
空室棟数			2棟	-1棟	2棟	±0棟

②五反田エリア

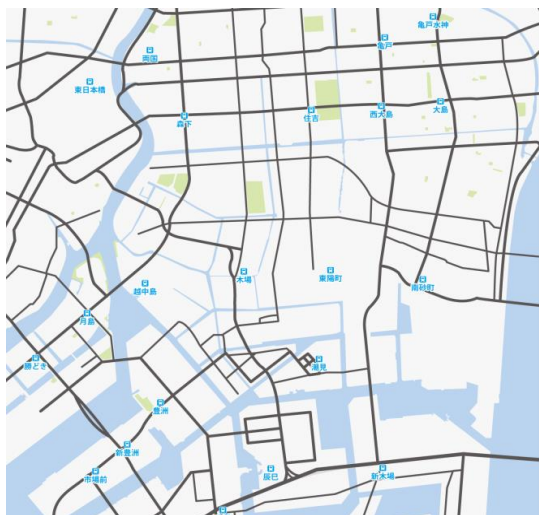
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,251円	-387円	15,488円	-302円	13,538円	+538円
空室棟数	25棟	+2棟	11棟	-2棟	2棟	+1棟

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	-600円	16,500円	-200円
空室棟数	2棟	±0棟	2棟	-1棟	6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

13,500円～21,000円

②亀戸・錦糸町エリア

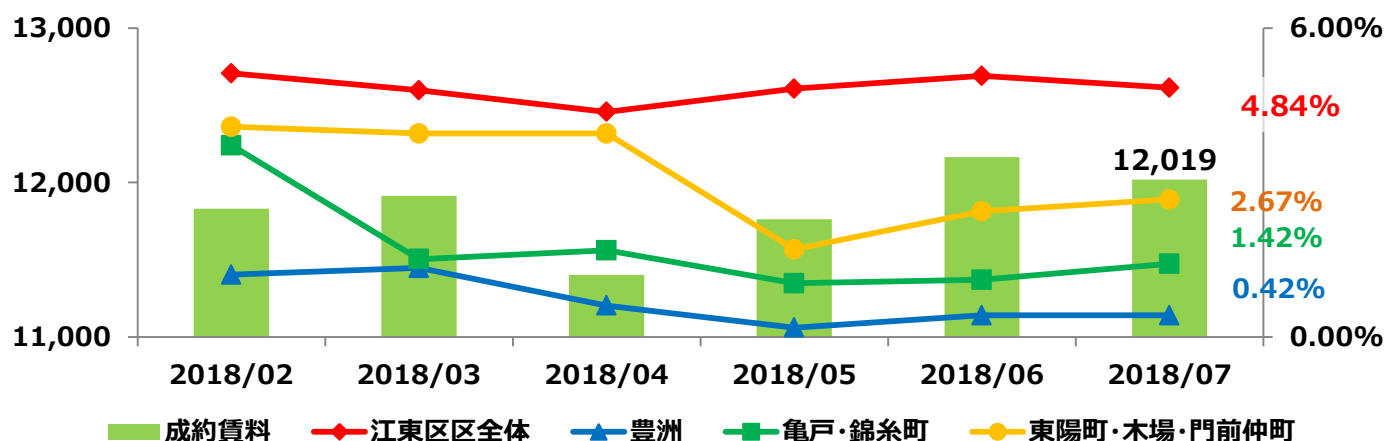
9,500円～20,000円

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		13,500円	±0円	21,000円	-1,500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	9,331円	-43円	12,328円	-375円	19,800円	-629円
空室棟数	8棟	-1棟	6棟	±0棟	2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	10,622円	±0円	11,667円	-25円	15,250円	-150円
空室棟数	13棟	±0棟	5棟	-2棟	4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池袋エリア

15,500円～22,000円

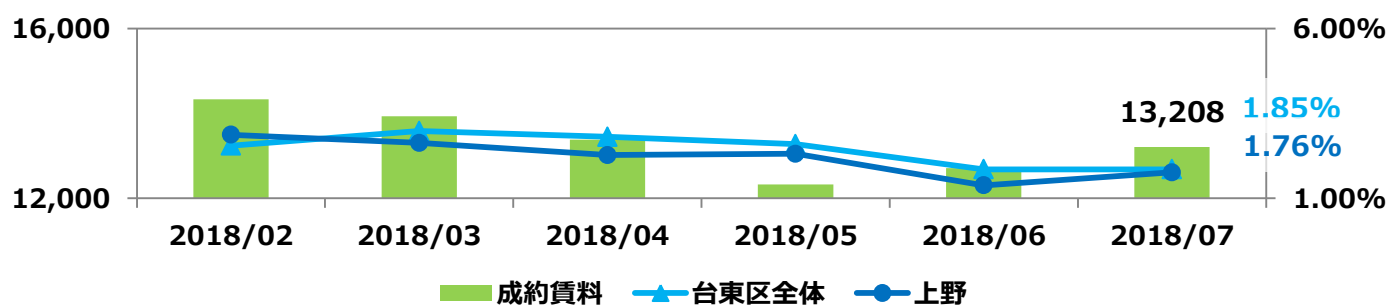
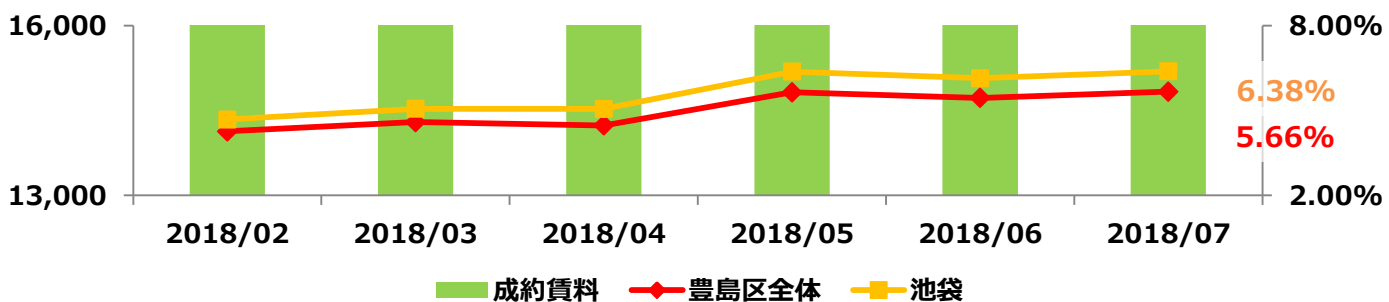


②上野エリア

11,500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

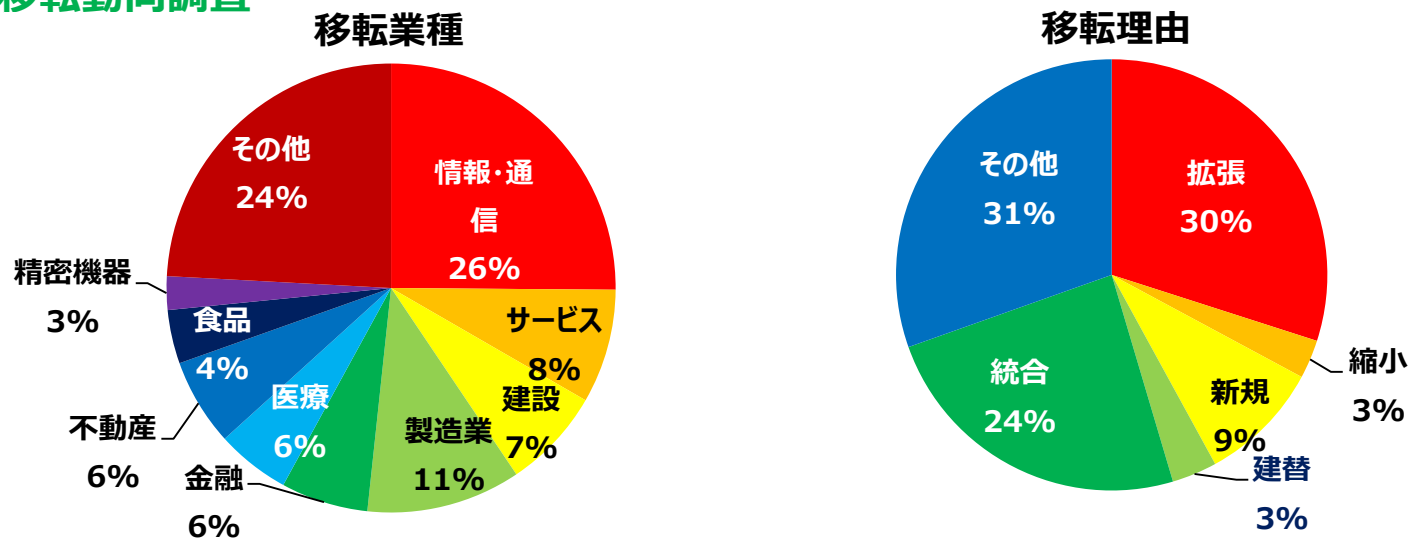
①池袋エリア

	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	15,386円	-173円	19,325円	+2,550円	22,000円	-571円
空室棟数	45棟	+2棟	16棟	+1棟	8棟	+1棟

②上野エリア

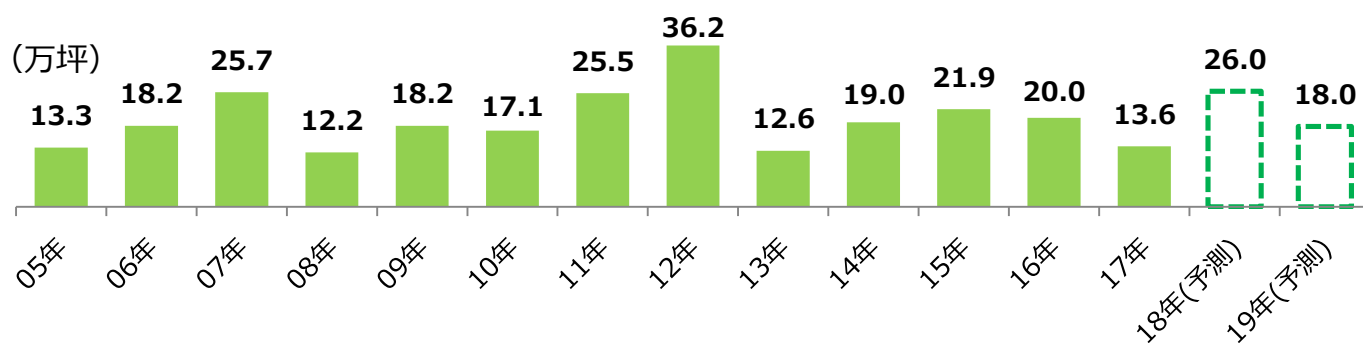
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,334円	+44円	16,000円	+333円	25,000円	±0円
空室棟数	113棟	-15棟	7棟	+2棟	2棟	±0棟

移転動向調査



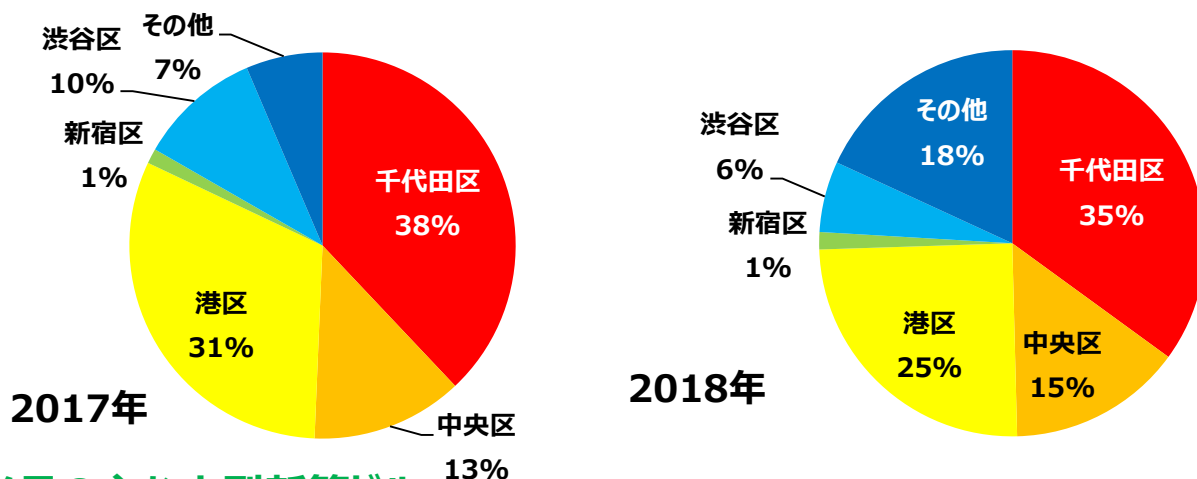
2017年8月から2018年7月までに収集したテナント移転事例207件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む）
 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

大手町プレイスイーストタワー
 O V O L 日本橋
 N C O メトロ神谷町
 渋谷ストリーム

千代田区大手町2-1	地上32階	基準階883坪
中央区日本橋室町3-4-4	地上15階	基準階450坪
港区虎ノ門5-14-1	地上8階	基準階150坪
渋谷区渋谷3-21他	地上35階	基準階650坪

2018年7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～19,500円

③栄・久屋大通エリア

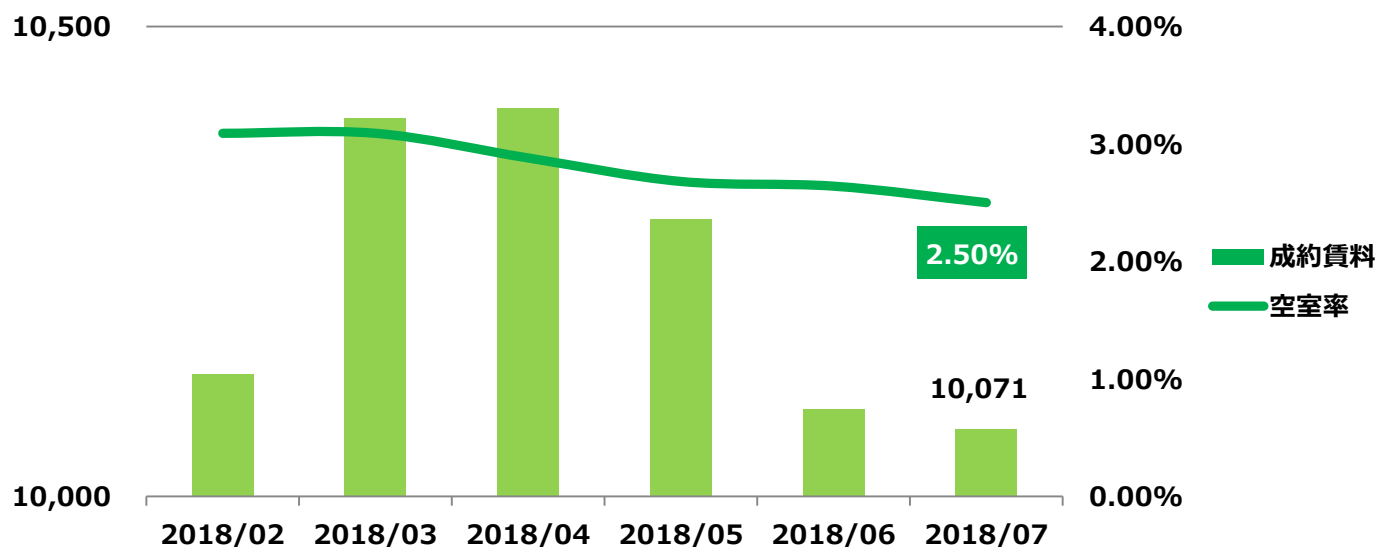
9,000円～11,500円

②伏見・丸の内エリア

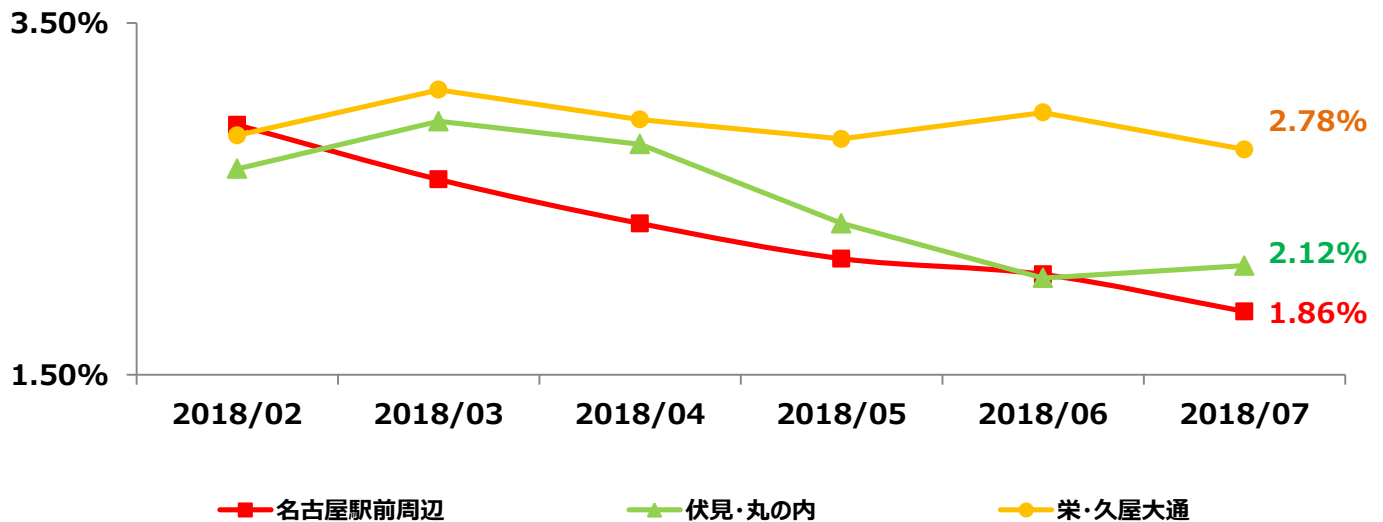
9,000円～10,000円

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	9,681円	-111円	14,944円	+612円	14,646円	-3,619円
空室棟数	57棟	-2棟	17棟	-5棟	12棟	±0棟

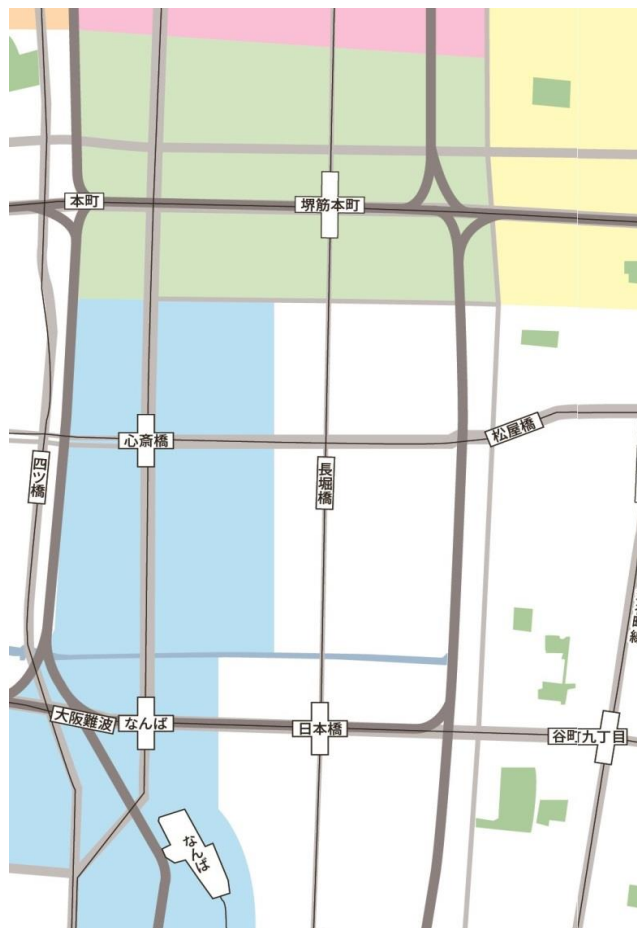
②伏見・丸の内エリア

	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	9,027円	+38円	11,086円	+609円	11,500円	+550円
空室棟数	74棟	-7棟	34棟	-4棟	11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	8,906円	+77円	10,076円	-462円	9,854円	-195円
空室棟数	76棟	-1棟	33棟	-4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心斎橋・難波エリア

9,000円～12,500円

②淀屋橋・北浜エリア

8,000円～12,500円

③本町・堺筋本町エリア

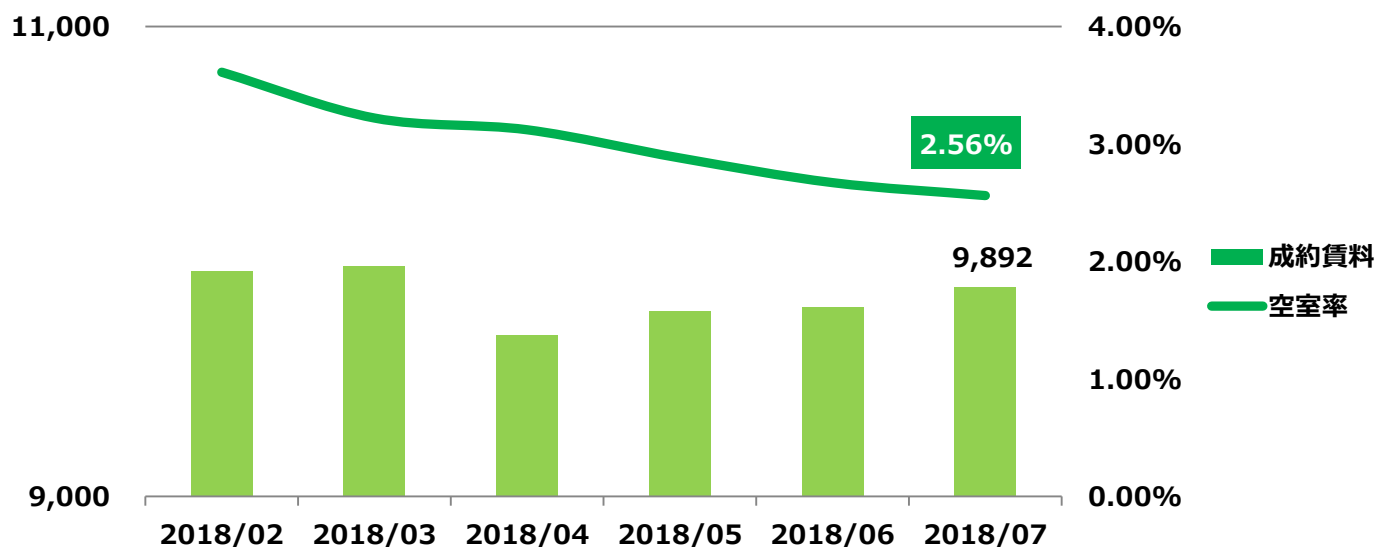
9,000円～12,000円

④天満橋・谷町エリア

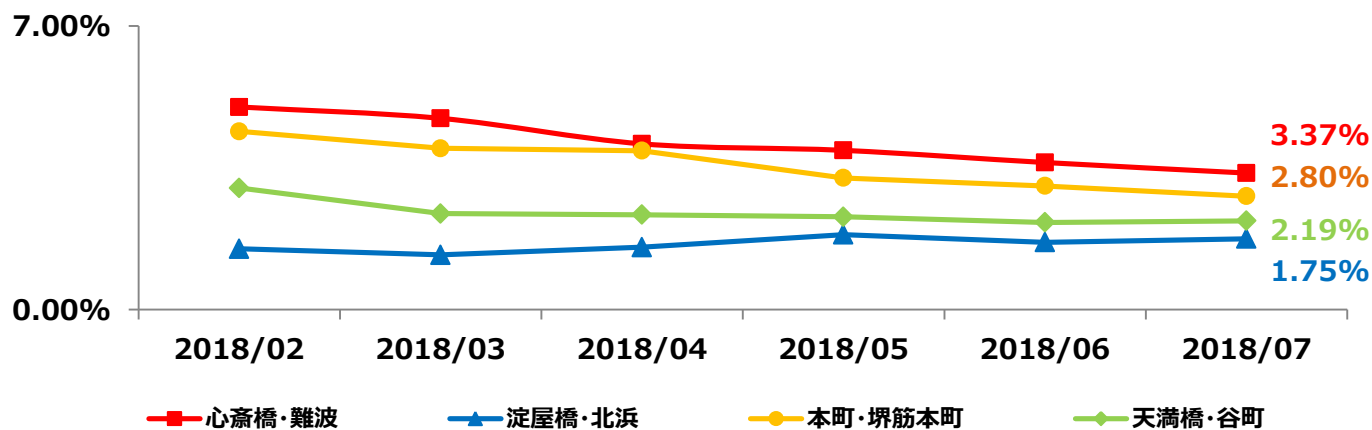
8,000円～13,000円

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	8,762円	+157円	11,306円	+369円	12,667円	-309円
空室棟数	40棟	+2棟	37棟	-1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	8,834円	+8円	10,767円	+493円	11,800円	-533円
空室棟数	29棟	+2棟	24棟	±0棟	4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	7,966円	-49円	9,442円	-132円	12,684円	+1,155円
空室棟数	82棟	+1棟	50棟	-4棟	10棟	+1棟

④天満橋・谷町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,795円	+70円	8,358円	-120円	13,063円	-42円
空室棟数	35棟	-2棟	18棟	+2棟	7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北梅田エリア

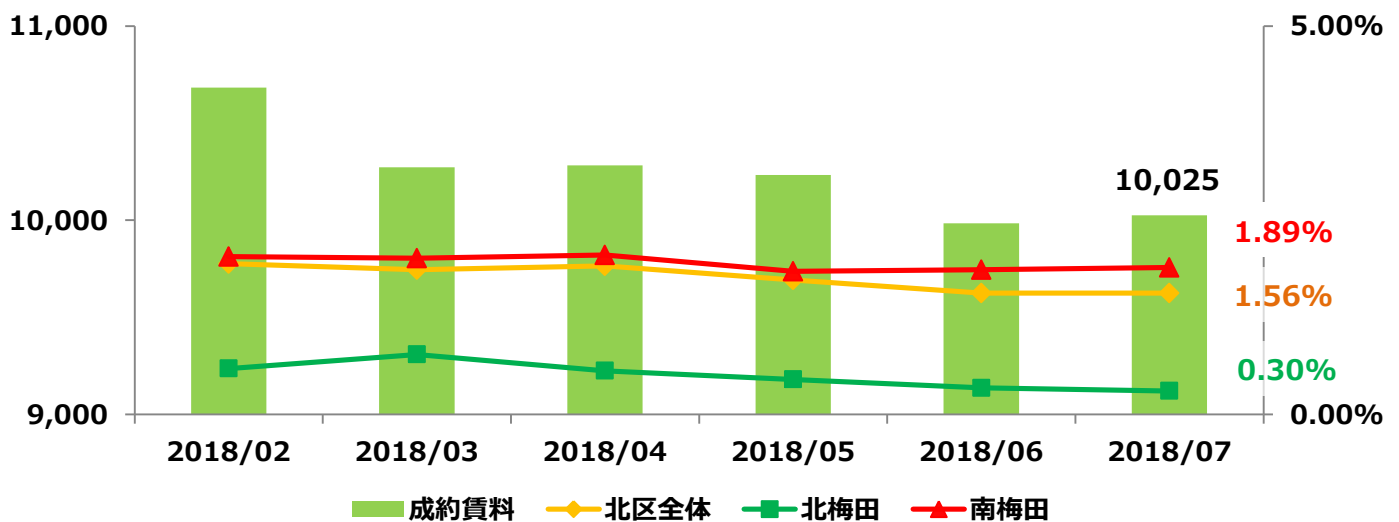
9,000円～17,500円

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

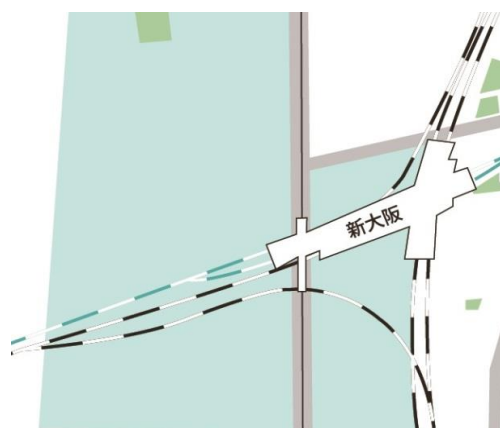
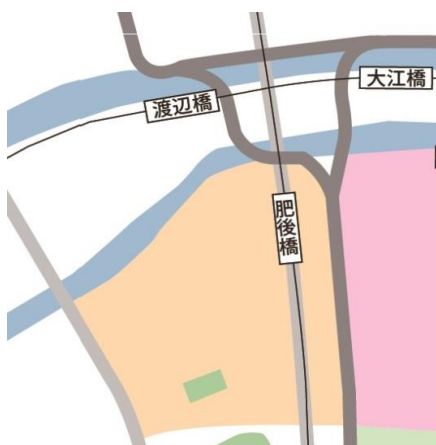
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,115円	-74円	11,800円	±0円	17,429円	+286円
空室棟数	16棟	±0棟	6棟	±0棟	4棟	±0棟

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	9,519円	-87円	12,793円	-115円	15,446円	-265円
空室棟数	21棟	+1棟	22棟	-1棟	23棟	+1棟

西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

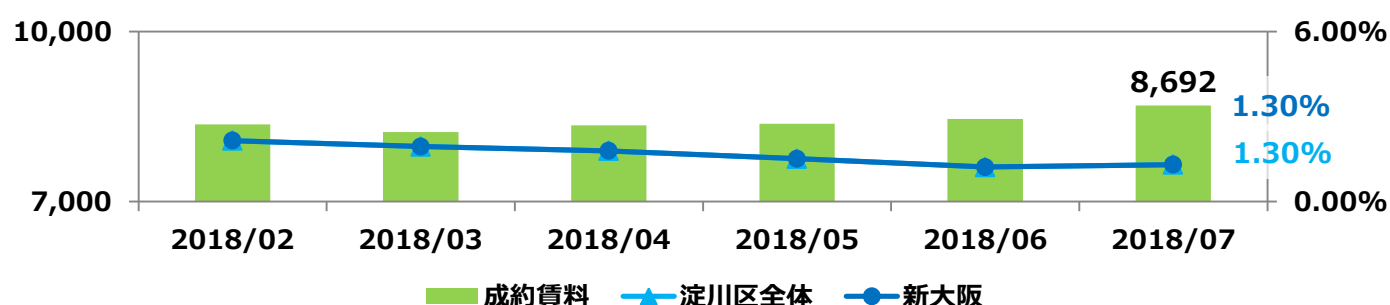
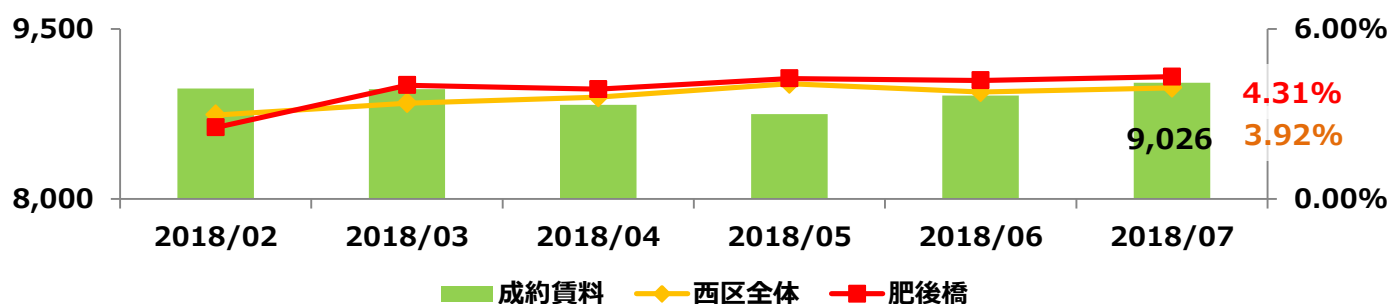


①肥後橋エリア

7,000円～11,500円

②新大阪エリア

7,500円～12,000円



エリア別成約賃料/空室棟数

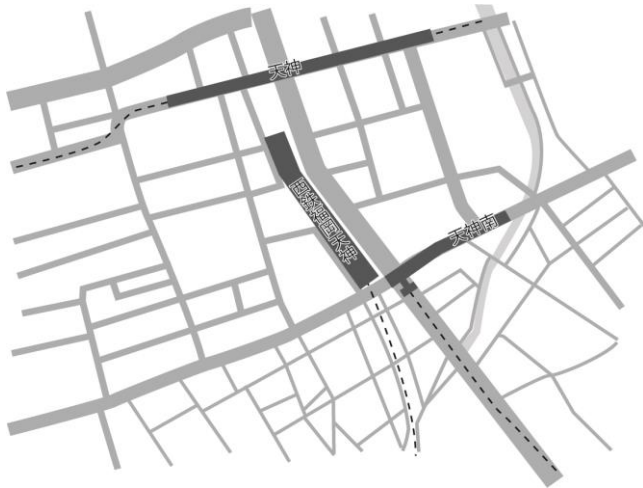
①肥後橋エリア

	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	6,955円	-163円	9,750円	+187円	11,500円	+2,750円
空室棟数	18棟	-1棟	18棟	-1棟	2棟	+1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	7,588円	+19円	8,679円	+241円	11,750円	-1,341円
空室棟数	22棟	-2棟	29棟	+2棟	6棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

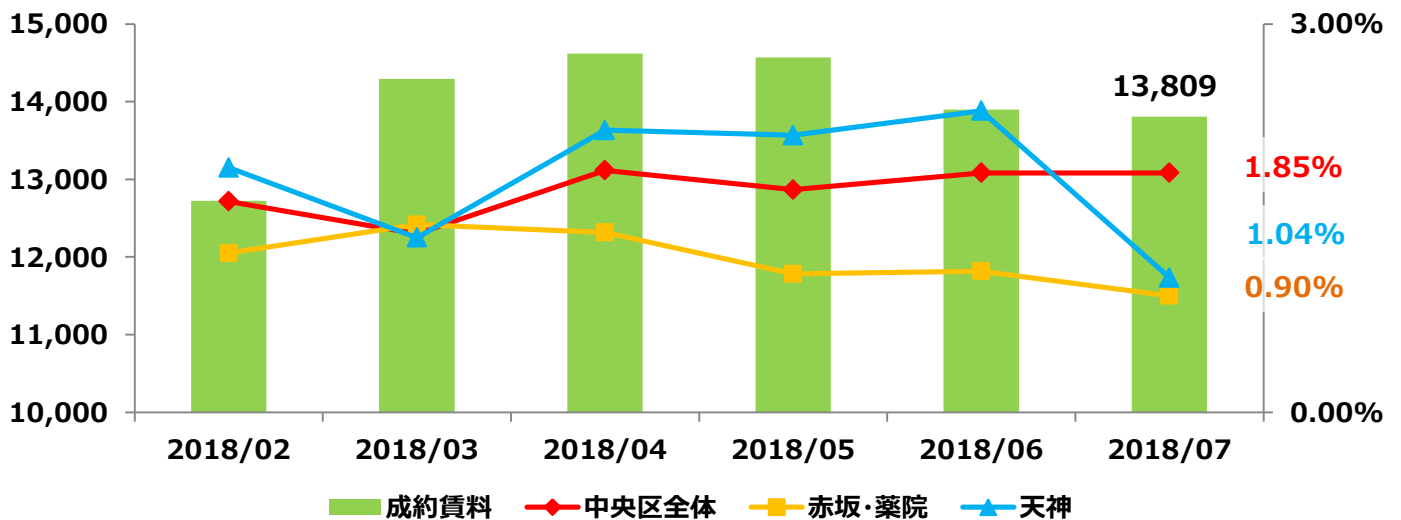
10,000円～11,500円

②天神エリア

11,000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



①赤坂・薬院エリア

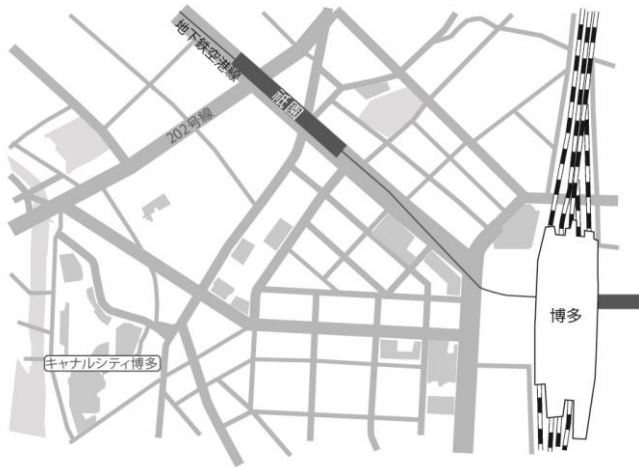
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,095円	+459円	11,314円	-56円	10,227円	-1,059円
空室棟数	30棟	±0棟	14棟	-3棟	3棟	±0棟

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	10,915円	-2,620円	16,196円	-24円	16,400円	-822円
空室棟数	14棟	+1棟	18棟	±0棟	5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

8,500円～16,000円

② 博多駅前エリア

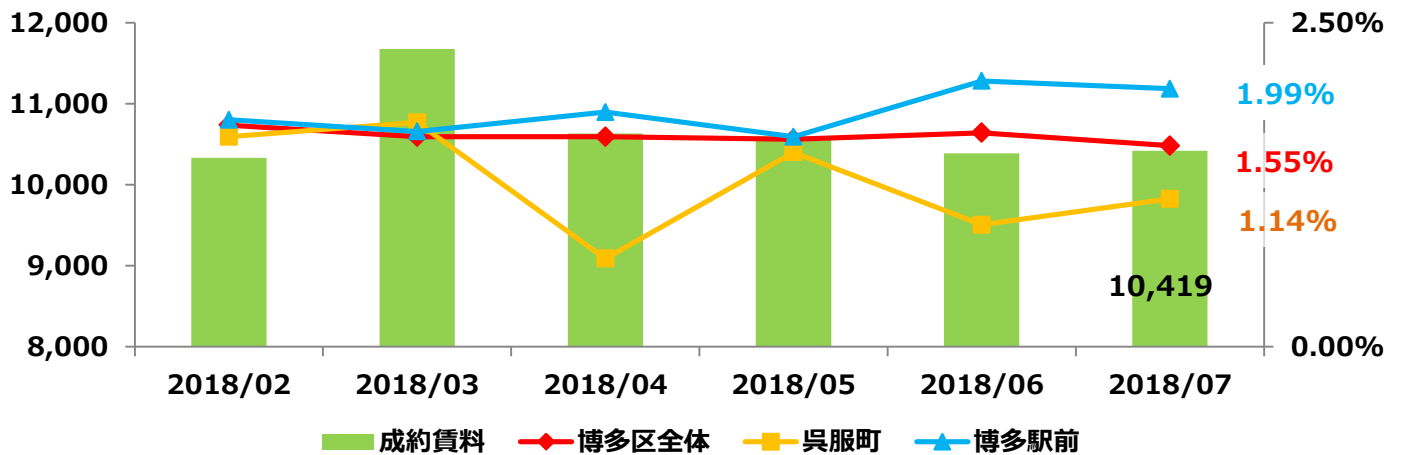
11,000円～13,000円

③ 博多駅東エリア

9,000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



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	6,615円	-1,950円	12,389円	+18円	16,000円	+16,000円
空室棟数	15棟	+2棟	11棟	+3棟	1棟	+1棟

② 博多駅前エリア

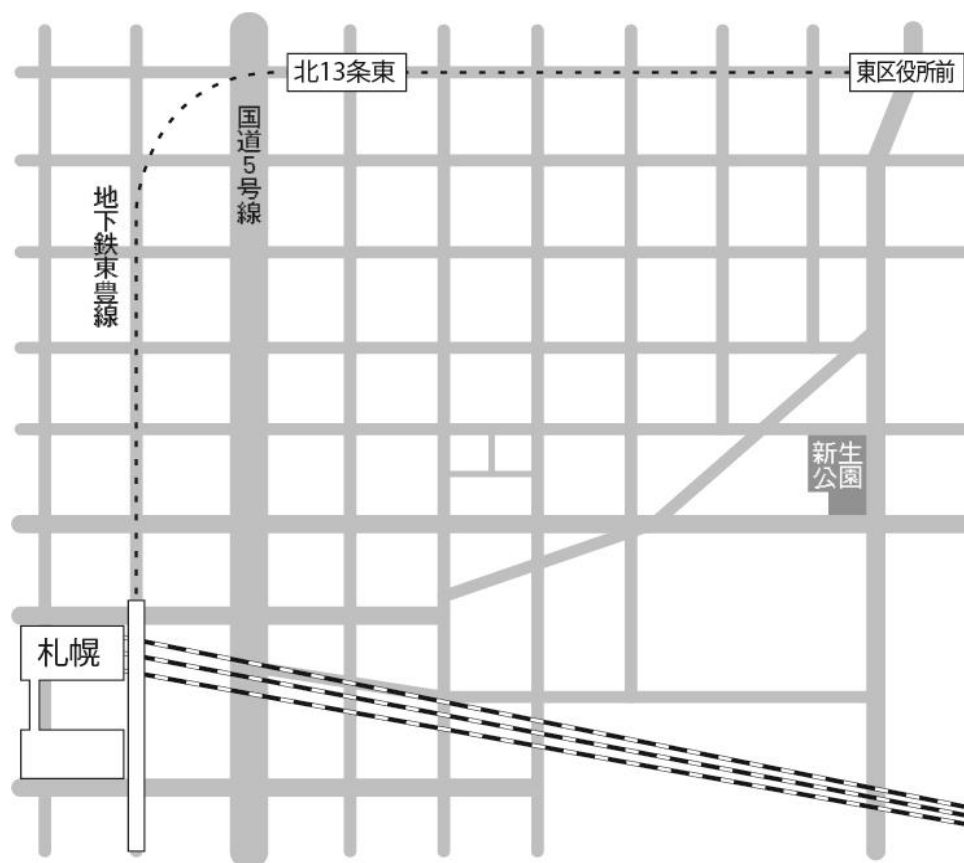
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,259円	+315円	10,968円	+55円	12,800円	-1,066円
空室棟数	20棟	+3棟	13棟	+2棟	4棟	-3棟

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	9,153円	+209円	10,379円	-99円	11,250円	+1,437円
空室棟数	15棟	+1棟	16棟	+2棟	5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

7,500円～9,500円

②大通駅周辺エリア

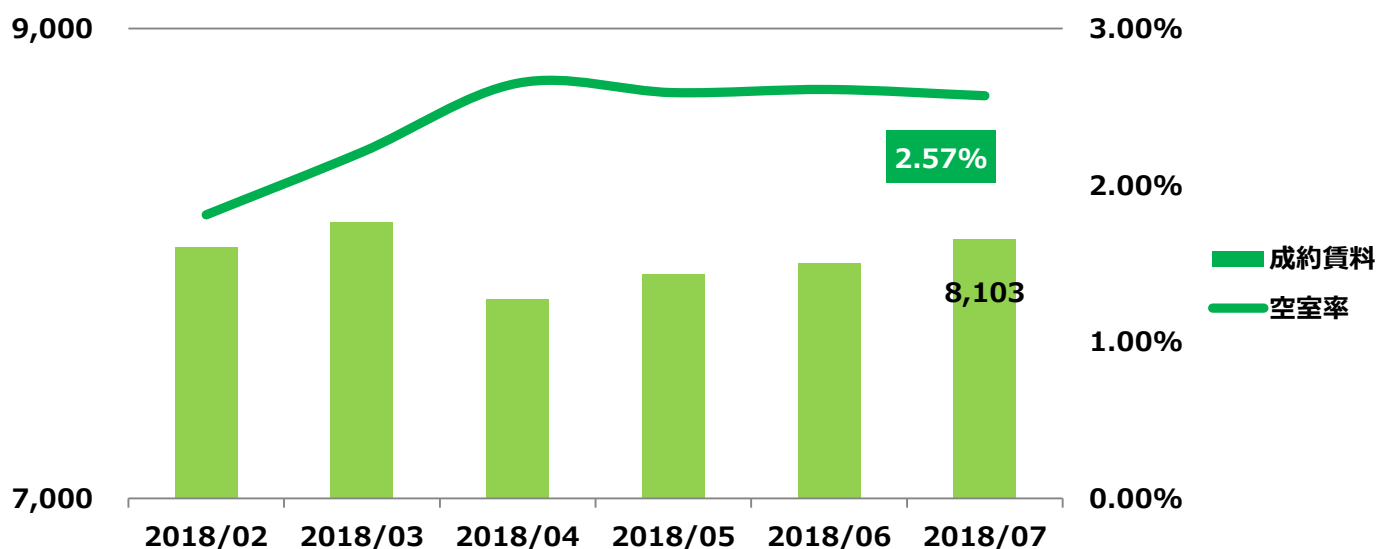
8,000円～21,500円

④札幌駅北口エリア

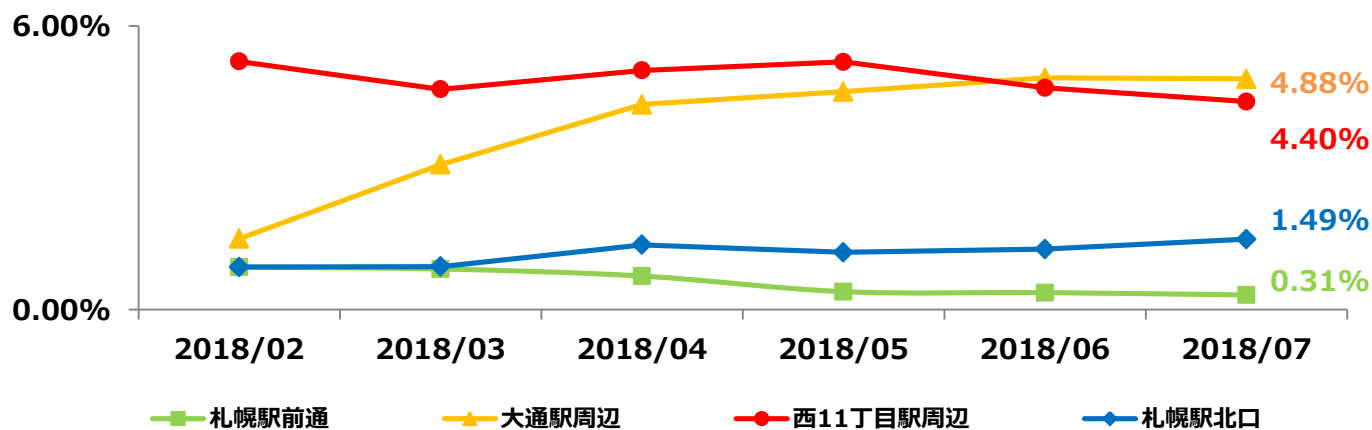
9,000円～16,000円

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



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	7,780円	-206円	9,250円	-750円	13,000円	+3,500円
空室棟数	4棟	-1棟	3棟	±0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	8,140円	+285円	10,162円	+33円	21,650円	±0円
空室棟数	10棟	-1棟	14棟	+2棟	3棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

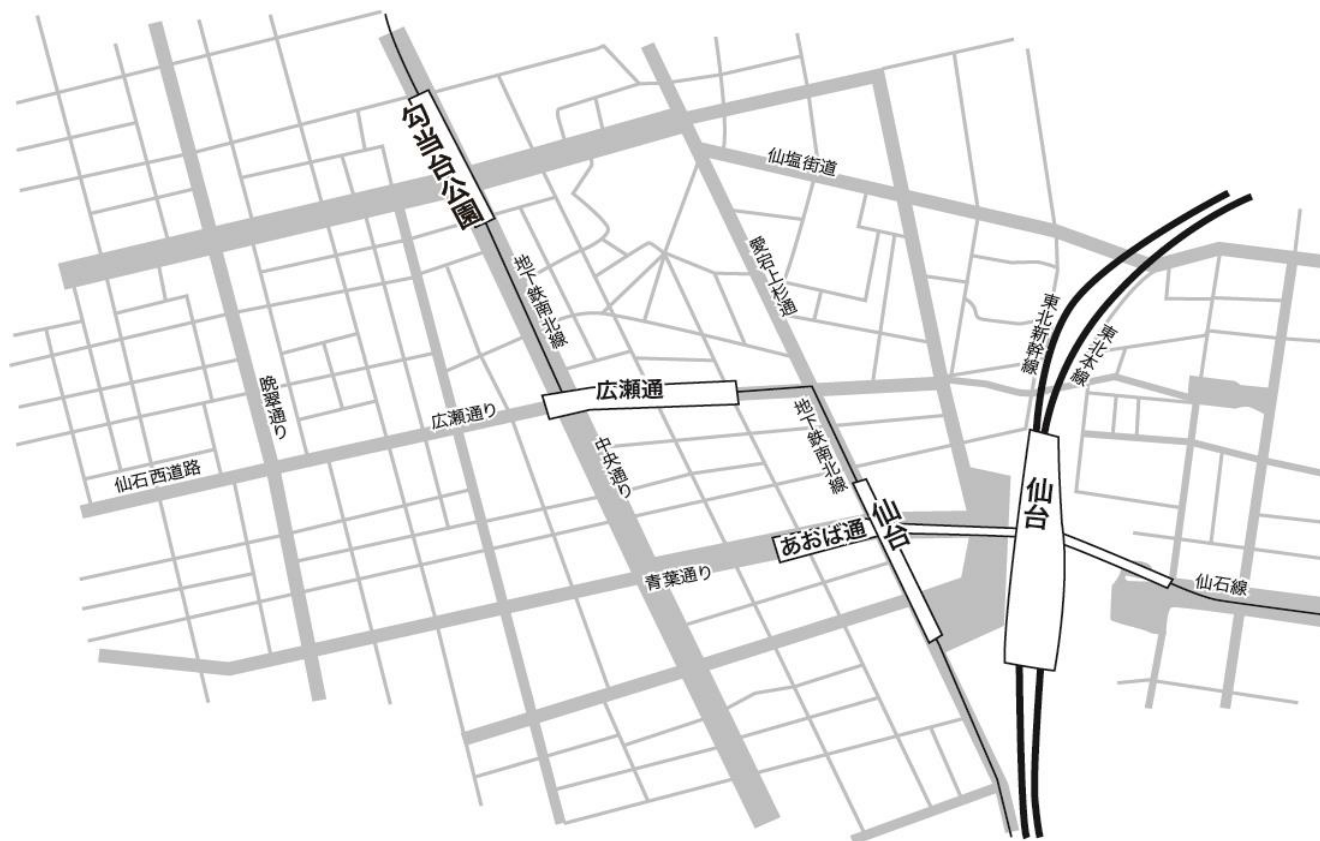
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,536円	+1,777円	7,361円	+179円	9,250円	±0円
空室棟数	11棟	±0棟	8棟	-2棟	1棟	±0棟

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	8,967円	-233円	11,400円	-225円	16,000円	+16,000円
空室棟数	2棟	+1棟	4棟	±0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。



① 仙台駅前エリア

9,000円～12,500円

② 仙台中心部エリア

9,000円～13,000円

③ 官公庁周辺エリア

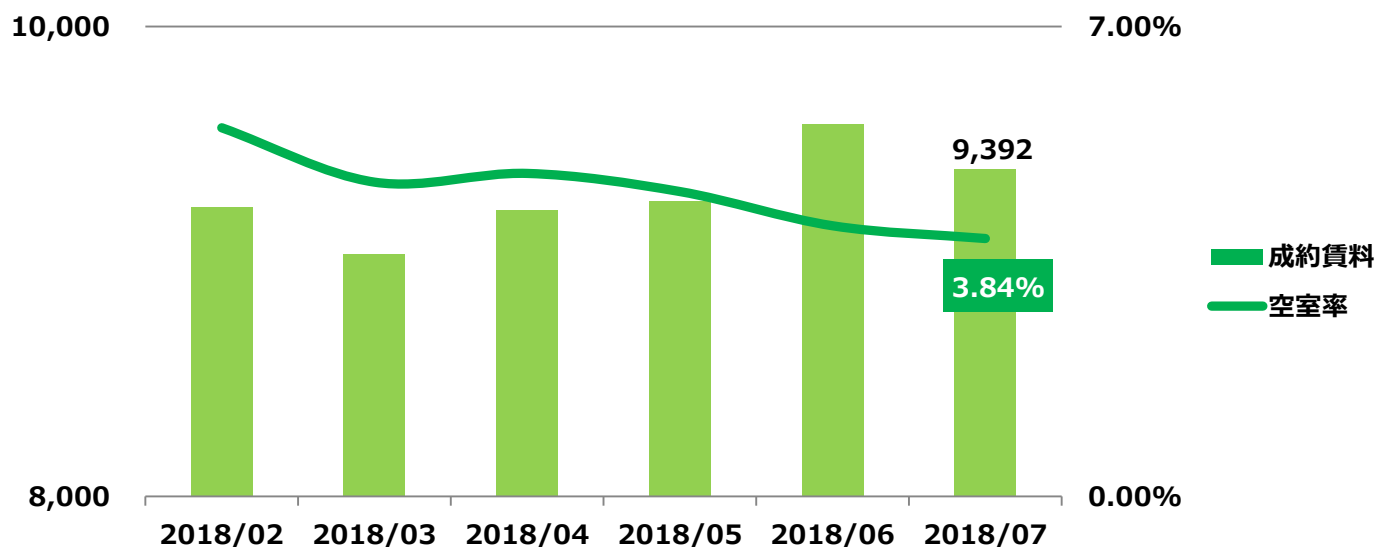
8,500円～13,000円

④ 仙台駅東口エリア

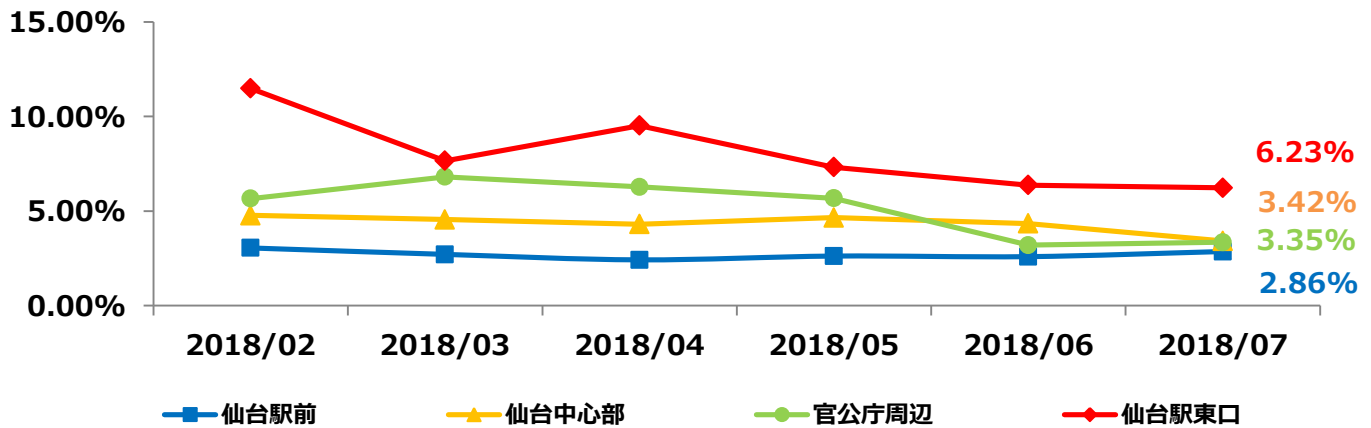
8,500円～10,000円

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	9,009円	+142円	10,175円	-347円	12,514円	+514円
空室棟数	29棟	±0棟	22棟	-2棟	7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	9,136円	-136円	8,664円	-640円	13,118円	+507円
空室棟数	23棟	±0棟	21棟	-1棟	7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	8,489円	+221円	9,719円	±0円	13,000円	±0円
空室棟数	18棟	±0棟	12棟	±0棟	1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	8,470円	-167円	9,839円	+974円	7,870円	±0円
空室棟数	23棟	±0棟	12棟	-1棟	4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