

2018年8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8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4ヶ月連続2%台で推移 全国主要拠点で空室率が改善 オフィスビルの品薄感が続く

東京
Tokyo

空室率

2.21%（前月比▲0.18ポイント）

推定成約賃料

21,033円（前月比▲111円）

空室率は2.21%（▲0.18%）と改善し、4ヶ月連続2%台で推移しています。推定成約賃料は21,033円（前月比▲111円）でした。千代田区で高単価の物件が成約したため、平均成約賃料が下落したと考えられます。成約面積が新規募集面積を大きく上回っており、テナント移転後の二次空室も外部募集に出ないため、市場全体の品薄感が続いています。主要5区以外のエリアでも空室率が改善傾向で、この動きは続く見通しです。

名古屋
Nagoya

空室率

2.46%（前月比▲0.04ポイント）

推定成約賃料

10,246円（前月比+175円）

名古屋エリアの空室率は2.46%（前月比▲0.04%）と改善しました。エリア別では、名古屋駅エリア、栄・久屋大通エリアで空室が増加しました。各エリアで500坪を超える大型解約があったことが主な要因と考えられます。名古屋駅エリアでは約1年ぶりの空室増加となりましたが、同エリアの空室率は1%台で推移しており、依然、人気の高いエリアであると思われます。

大阪
Osaka

空室率

2.10%（前月比▲0.09ポイント）

推定成約賃料

9,552円（前月比▲16円）

大阪エリアの空室率は2.10%（前月比▲0.09%）と改善しました。主要区の各エリアで空室率が改善したことが主な要因と考えられます。100坪以上の空室が少ないなかで館内増床ニーズが多く、新規募集も少ない点から、空室が増加しにくい市況になっています。現在募集をしている大型空室にも先行して検討先がある状況で、今後も空室率改善が続くことが予想されます。

※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ます。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

1.45%（前月比▲0.03ポイント）

推定成約賃料

11,576円（前月比+17円）

空室率は1.45%(前月比▲0.03%)と改善しました。天神エリアで約500坪の成約があり、空室率が1%を下回ったことが要因と考えられます。平均推定成約賃料も11,576円(前月比+17円)と微増しました。大型の成約があったにも関わらず、推定成約賃料が上昇したことから新規募集賃料が上昇していると考えられます。2020年までは大型新築ビルの竣工予定が無いのに館内増床ニーズも増えているため、引き続き空室率の改善が続く見通しです。

札幌

Sapporo

空室率

2.52%（前月比▲0.05ポイント）

推定成約賃料

8,222円（前月比+119円）

札幌エリアの空室率は2.52%（前月比▲0.05%）と改善しました。平均推定成約賃料も8,222円(前月比+119円)と増加しました。新規開設や取り壊しによる立退き移転があったことが要因で、中央区・北区共に空室率が改善したと考えられます。現在募集が出ている大型空室に関しても引合いが多いため、今後も空室率は改善することが予想されます。

仙台

Sendai

空室率

3.35%（前月比▲0.49ポイント）

推定成約賃料

9,478円（前月比+86円）

仙台主要エリアの空室率は3.35%（前月比▲0.49%）と4ヶ月連続で改善しました。青葉区で100坪を超える成約が複数あり、成約面積が新規募集面積を上回ったのが要因です。推定成約賃料は9,478円（前月比+86円）と微増しました。空室率の改善に伴い、募集単価が高騰しているのが要因だと考えられます。拡張移転・立地改善・館内増床などのニーズの高まりから、今後も空室率は改善傾向です。

調査エリア

東京 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
名古屋 名古屋市中区、名古屋市中村区
大阪 大阪市北区、大阪市中央区、大阪市西区、大阪市淀川区
福岡 福岡市博多区、福岡市中央区
札幌 札幌市中央区、札幌市北区
仙台 仙台市青葉区、仙台市宮城野区

調査概要

上記エリアで2018年8月1日から2018年8月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,209棟



直近13ヶ月 空室率推移

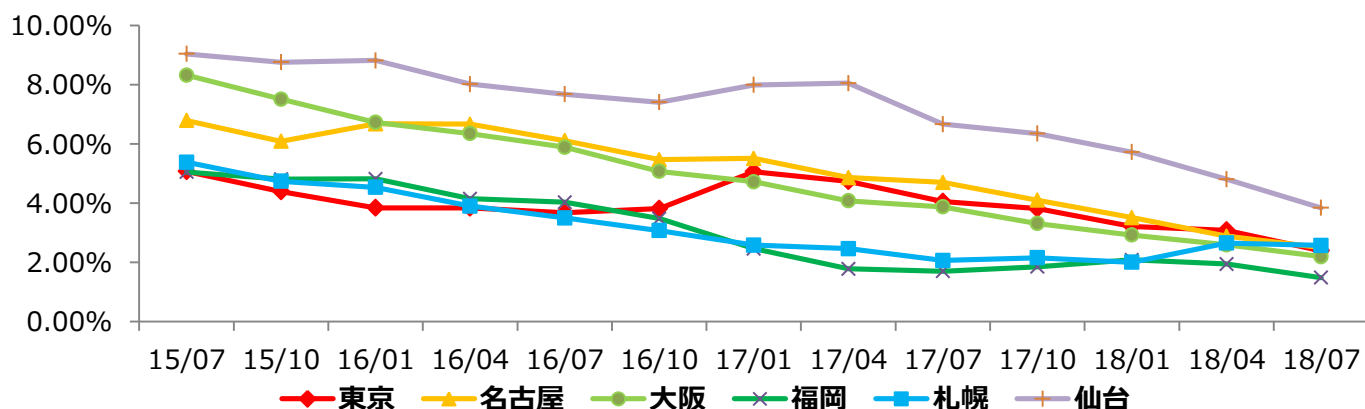
基準階100坪以上の事務所ビル

			17/08	17/09	17/10	17/11	17/12	18/01	18/02	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	18/08	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	3.39%	3.60%	3.41%	3.40%	3.23%	2.85%	3.00%	3.16%	2.47%	2.07%	2.06%	2.10%	1.98%	-1.41%
		中央区	6.89%	7.23%	7.39%	7.28%	6.47%	6.20%	6.21%	5.99%	6.05%	5.61%	5.67%	5.43%	5.07%	-1.82%
		港区	4.11%	3.94%	3.84%	3.82%	3.43%	3.19%	3.37%	3.30%	3.16%	3.07%	2.63%	2.17%	1.96%	-2.15%
		新宿区	1.89%	2.20%	1.84%	1.89%	2.01%	1.84%	1.83%	1.71%	1.72%	1.63%	1.52%	1.21%	1.01%	-0.88%
		渋谷区	2.16%	2.07%	1.65%	1.83%	1.37%	1.19%	1.77%	1.63%	1.30%	1.08%	1.00%	0.66%	0.73%	-1.43%
		平均値	3.87%	3.97%	3.81%	3.79%	3.48%	3.21%	3.38%	3.35%	3.08%	2.84%	2.68%	2.39%	2.21%	-1.66%
		新築	22.62%	24.59%	28.13%	18.98%	11.39%	13.72%	12.25%	15.50%	16.70%	14.30%	11.52%	11.50%	14.63%	-7.99%
	その他	品川区	2.97%	2.60%	1.88%	3.04%	3.30%	3.83%	3.84%	3.35%	3.60%	3.28%	1.67%	1.71%	1.33%	-1.64%
		豊島区	2.89%	2.75%	2.95%	3.46%	2.67%	3.61%	4.26%	4.59%	4.47%	5.64%	5.44%	5.66%	5.16%	+2.27%
		台東区	3.96%	3.77%	3.94%	4.70%	4.22%	3.19%	2.55%	2.98%	2.81%	2.59%	1.85%	1.68%	2.21%	-1.75%
江東区		4.67%	4.75%	4.38%	5.00%	5.10%	4.73%	5.12%	4.79%	4.37%	4.82%	5.07%	4.84%	4.83%	+0.16%	
神奈川	横浜	5.34%	7.72%	7.44%	6.30%	5.68%	6.02%	6.46%	6.02%	5.30%	5.42%	4.74%	4.69%	4.50%	-0.84%	
名古屋	名駅	5.05%	4.74%	4.58%	4.56%	4.24%	3.45%	2.92%	2.61%	2.36%	2.16%	2.07%	1.86%	1.99%	-3.06%	
	伏見・丸の内	3.62%	3.44%	3.06%	3.21%	3.41%	3.23%	2.67%	2.94%	2.81%	2.36%	2.05%	2.12%	2.00%	-1.62%	
	栄・久屋大通	3.99%	4.05%	3.65%	3.58%	3.12%	3.07%	2.86%	3.12%	2.95%	2.84%	2.99%	2.78%	2.94%	-1.05%	
	平均値	4.56%	4.37%	4.10%	4.12%	3.92%	3.51%	3.09%	3.09%	2.88%	2.68%	2.68%	2.50%	2.46%	-2.10%	
大阪	心斎橋・難波	5.95%	5.69%	5.84%	5.48%	5.22%	0.55%	5.00%	4.72%	4.09%	3.93%	3.63%	3.37%	3.23%	-2.72%	
	淀屋橋・北浜	2.18%	2.30%	2.02%	1.60%	2.35%	1.53%	1.50%	1.35%	1.54%	1.85%	1.66%	1.75%	1.60%	-0.58%	
	本町・境筋本町	5.85%	6.00%	5.36%	5.36%	5.06%	4.90%	4.40%	3.98%	3.92%	3.25%	3.05%	2.80%	2.61%	-3.24%	
	天満橋・谷町	4.50%	3.12%	3.64%	3.81%	3.80%	3.61%	3.00%	2.37%	2.34%	2.29%	2.15%	2.19%	2.18%	-2.32%	
	北梅田	0.82%	0.92%	0.39%	0.41%	0.47%	0.91%	0.59%	0.77%	0.56%	0.45%	0.34%	0.30%	0.42%	-0.40%	
	南梅田	2.81%	2.79%	2.46%	2.30%	2.13%	1.72%	2.03%	2.01%	2.05%	1.84%	1.86%	1.89%	1.74%	-1.07%	
	肥後橋	4.64%	4.65%	4.26%	4.32%	3.99%	4.00%	2.52%	4.01%	3.87%	4.25%	4.18%	4.31%	3.65%	-0.99%	
	新大阪	2.55%	2.47%	2.79%	2.65%	2.42%	2.20%	2.15%	1.94%	1.79%	1.51%	1.22%	1.30%	1.28%	-1.27%	
	平均値	3.73%	3.50%	3.31%	3.30%	3.20%	2.92%	2.79%	2.61%	2.59%	2.43%	2.22%	2.19%	2.10%	-1.63%	
福岡	赤坂・薬院	1.18%	1.28%	1.23%	1.03%	1.14%	1.24%	1.23%	1.45%	1.39%	1.07%	1.09%	0.90%	1.13%	-0.05%	
	天神	1.32%	1.12%	1.07%	1.05%	0.98%	2.20%	1.89%	1.35%	2.19%	2.14%	2.33%	1.04%	0.90%	-0.42%	
	呉服町	0.69%	0.85%	1.35%	1.21%	1.24%	1.76%	1.62%	1.73%	0.68%	1.50%	0.94%	1.14%	1.06%	+0.37%	
	博多駅前	1.40%	1.27%	1.62%	1.78%	1.60%	1.67%	1.75%	1.66%	1.81%	1.62%	2.05%	1.99%	2.14%	+0.74%	
	博多駅東	1.97%	2.20%	2.25%	2.19%	2.16%	2.22%	1.80%	1.50%	1.93%	1.62%	1.43%	1.05%	1.16%	-0.81%	
	平均値	1.71%	1.73%	1.85%	1.76%	1.67%	2.08%	1.88%	1.72%	1.94%	1.89%	1.96%	1.48%	1.45%	-0.26%	
札幌		2.17%	2.17%	2.15%	2.06%	2.05%	2.00%	1.81%	2.21%	2.65%	2.59%	2.61%	2.57%	2.52%	+0.35%	
仙台		6.56%	6.61%	6.35%	6.62%	6.07%	5.72%	5.49%	4.68%	4.81%	4.54%	4.03%	3.84%	3.35%	-3.21%	

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）

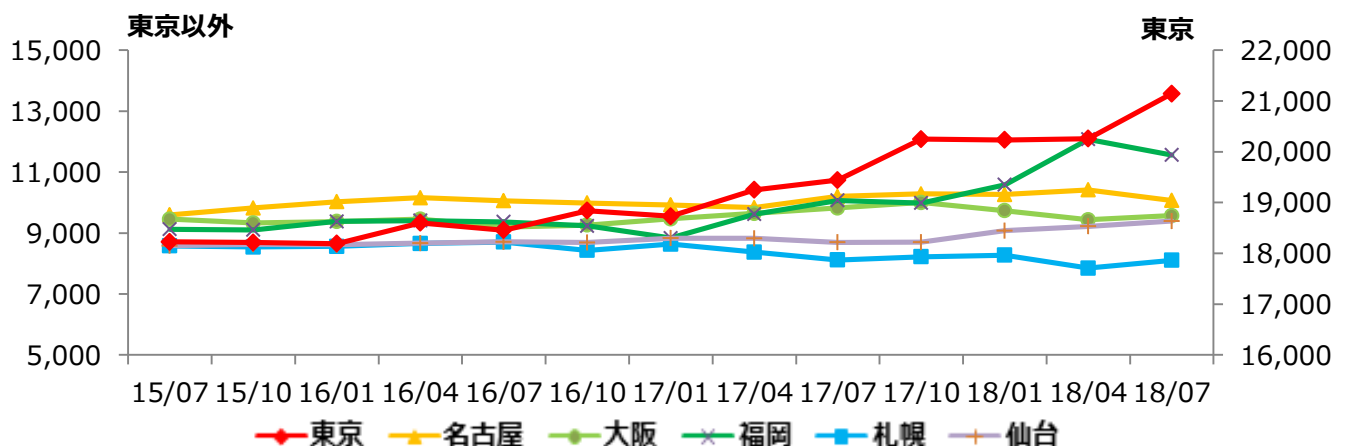
基準階100坪以上の事務所ビル



(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8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～23,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

24,500円～41,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

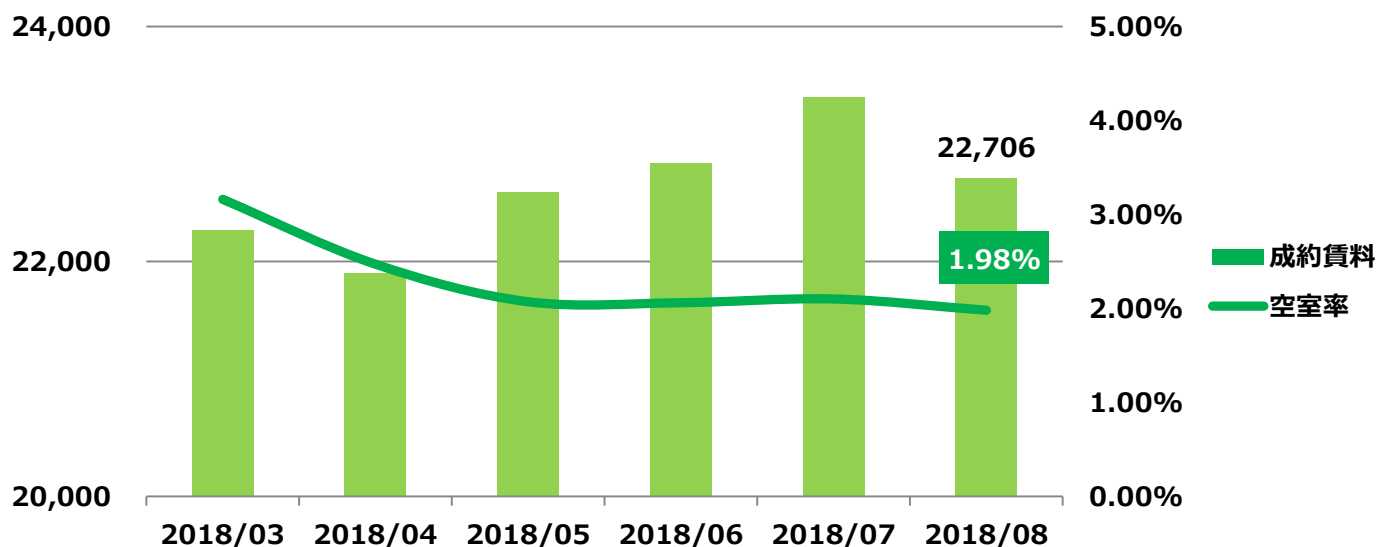
16,000円～24,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

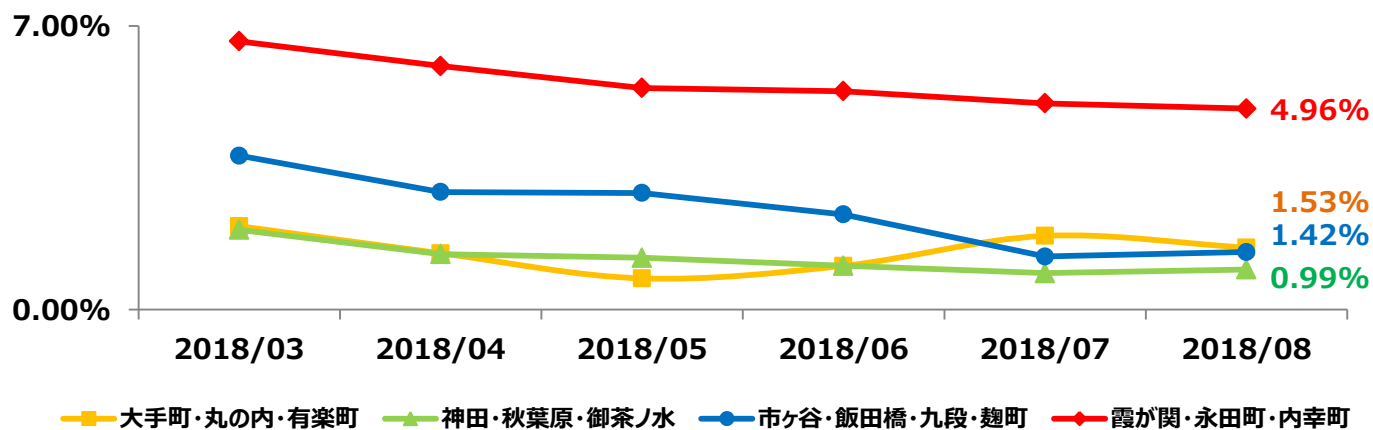
33,500円～43,000円

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	24,667円	+3,167円	33,333円	+833円	41,542円	-639円
空室棟数	1棟	-1棟	3棟	+1棟	17棟	-1棟

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,802円	-165円	20,618円	-2,011円	23,000円	+3,000円
空室棟数	200棟	+21棟	40棟	+7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	16,178円	-131円	23,031円	+364円	23,921円	+723円
空室棟数	124棟	+9棟	21棟	-1棟	6棟	±0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	対象物件なし		43,000円	+9,400円	33,618円	+492円
空室棟数			3棟	-2棟	8棟	+1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

18,000円～41,000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

16,000円～20,000円

①銀座エリア

21,500円～33,500円

⑤茅場町・築地エリア

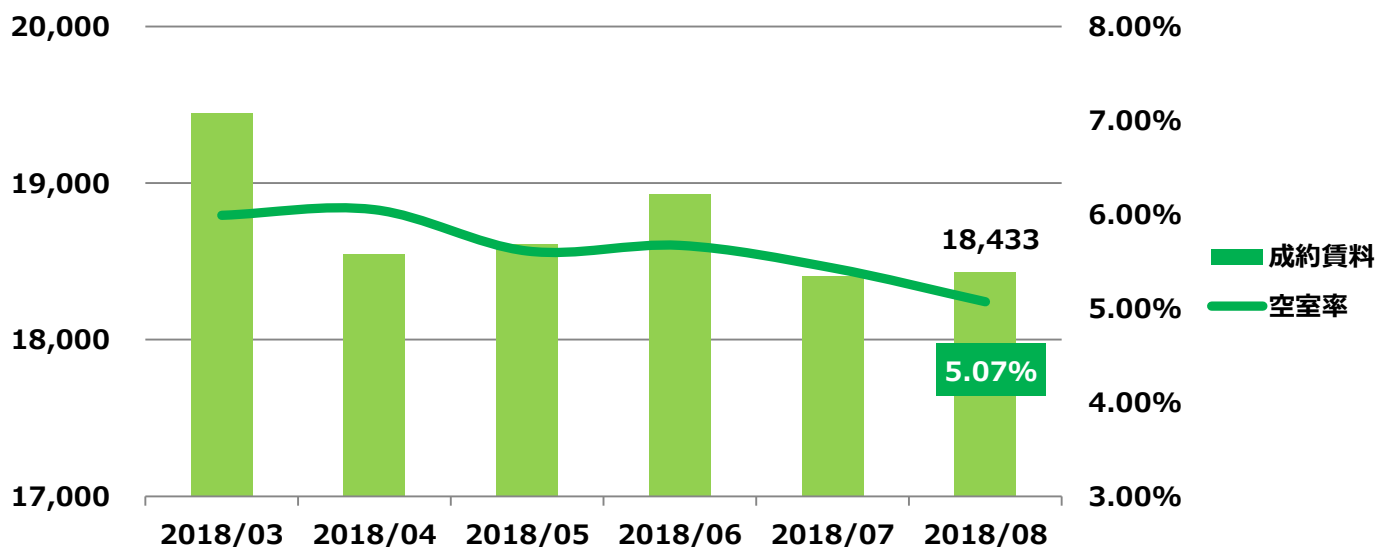
13,500円～22,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

空室率・成約賃料推移

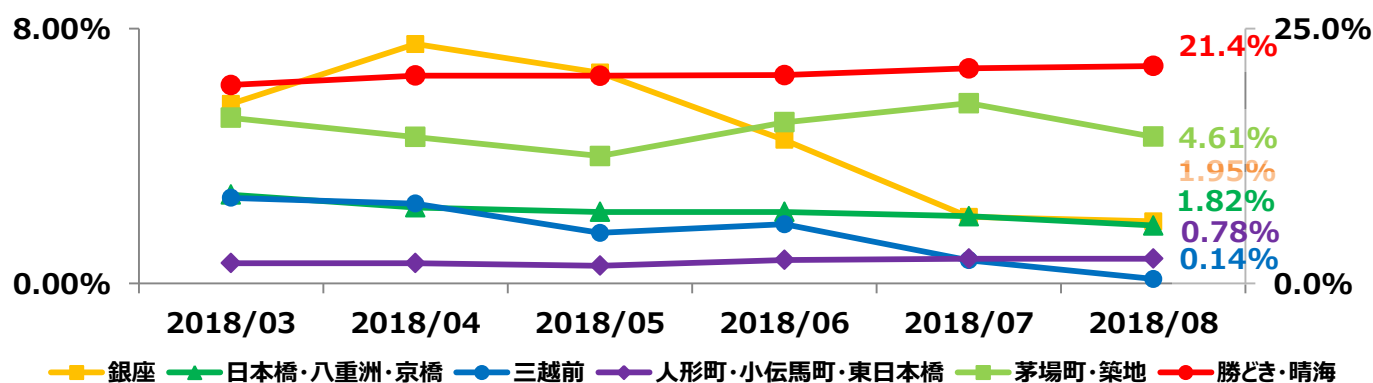
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	21,374円	-17円	22,446円	+977円	33,333円	±0円
空室棟数	68棟	-1棟	13棟	±0棟	2棟	±0棟

②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,876円	+303円	26,500円	-438円	40,900円	+2,483円
空室棟数	48棟	-1棟	8棟	+1棟	8棟	-1棟

③三越前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,889円	-541円	20,071円	+1,521円	対象物件なし	
空室棟数	20棟	-2棟	7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	11,907円	-57円	15,426円	-99円	対象物件なし	
空室棟数	102棟	+9棟	23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	13,397円	-32円	17,733円	-422円	22,000円	-1,235円
空室棟数	114棟	-1棟	25棟	-1棟	4棟	-2棟

⑥勝どき・晴海エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,500円	±0円	13,350円	-1,200円	20,294円	+25円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	±0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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～36,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,000円～31,000円

②浜松町・田町エリア

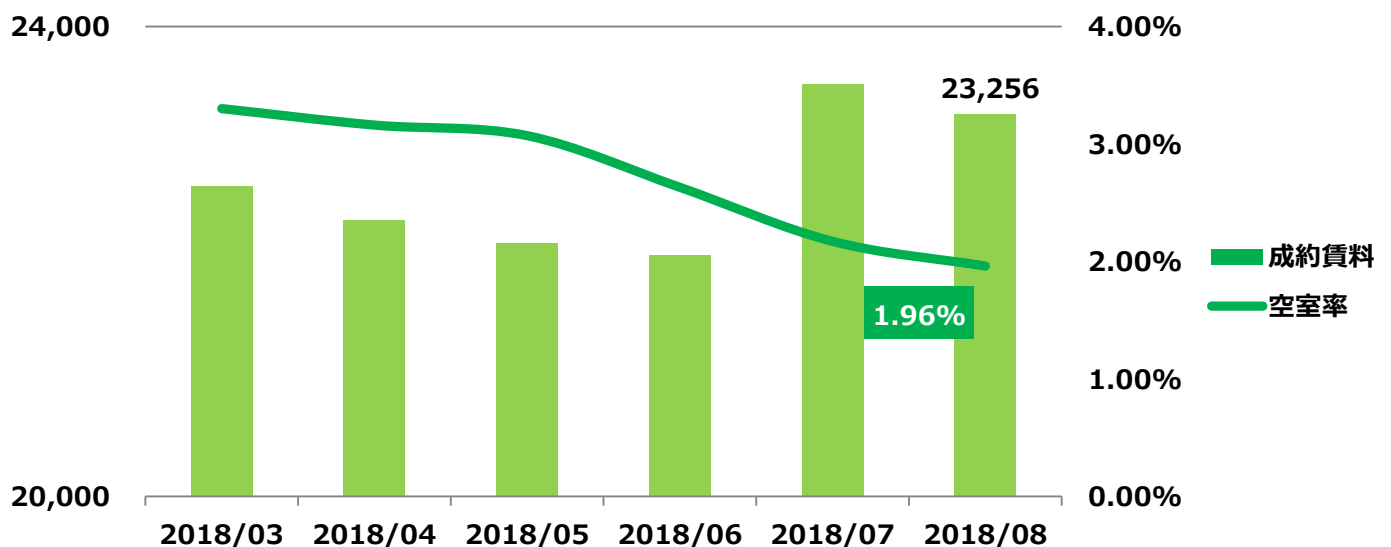
16,000円～26,000円

④品川駅前エリア

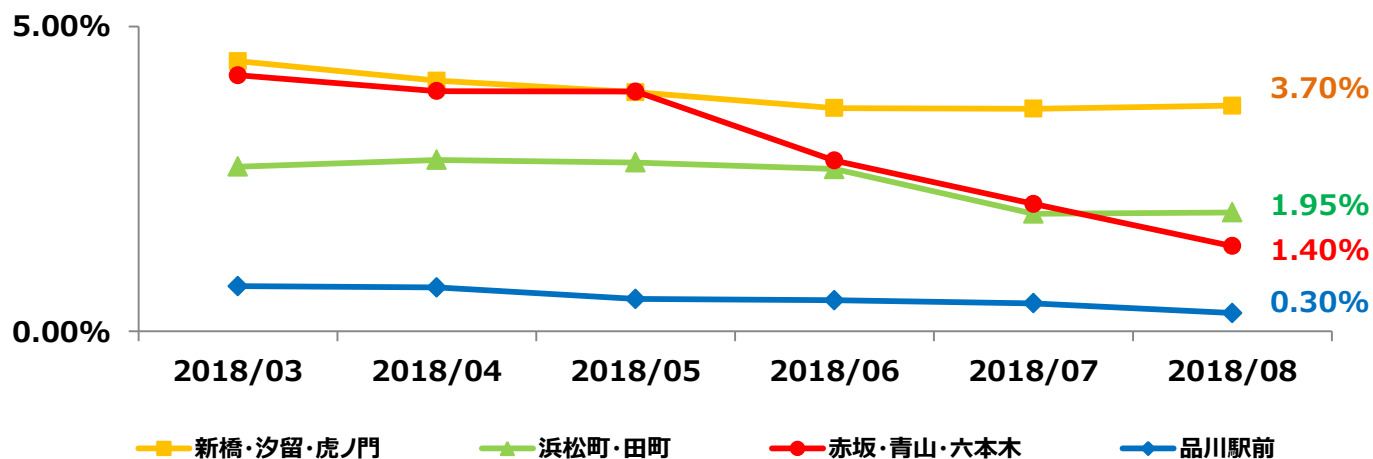
9,000円～32,500円

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	16,242円	-194円	25,308円	-1,013円	31,063円	-1,168円
空室棟数	69棟	-4棟	25棟	+1棟	17棟	+3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	15,938円	-264円	21,328円	+570円	26,110円	-1,318円
空室棟数	67棟	+10棟	24棟	-1棟	10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	19,309円	-3円	23,946円	-1,293円	36,327円	-570円
空室棟数	93棟	+8棟	22棟	+5棟	12棟	+1棟

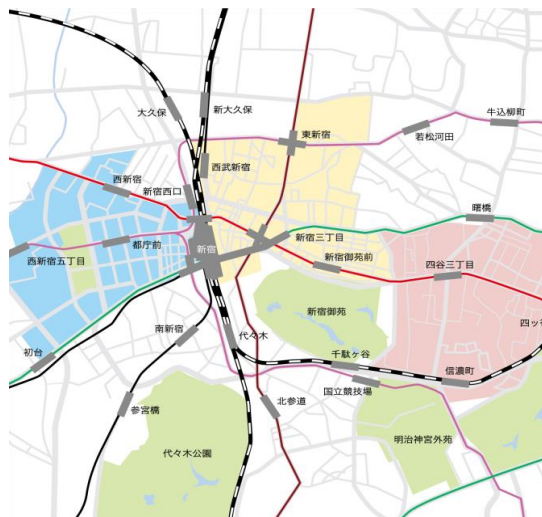
④品川駅前エリア

	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	16,833円	-262円	8,965円	-3,357円	32,667円	-333円
空室棟数	6棟	+1棟	1棟	-1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

17,500円～31,000円

②新宿東口エリア

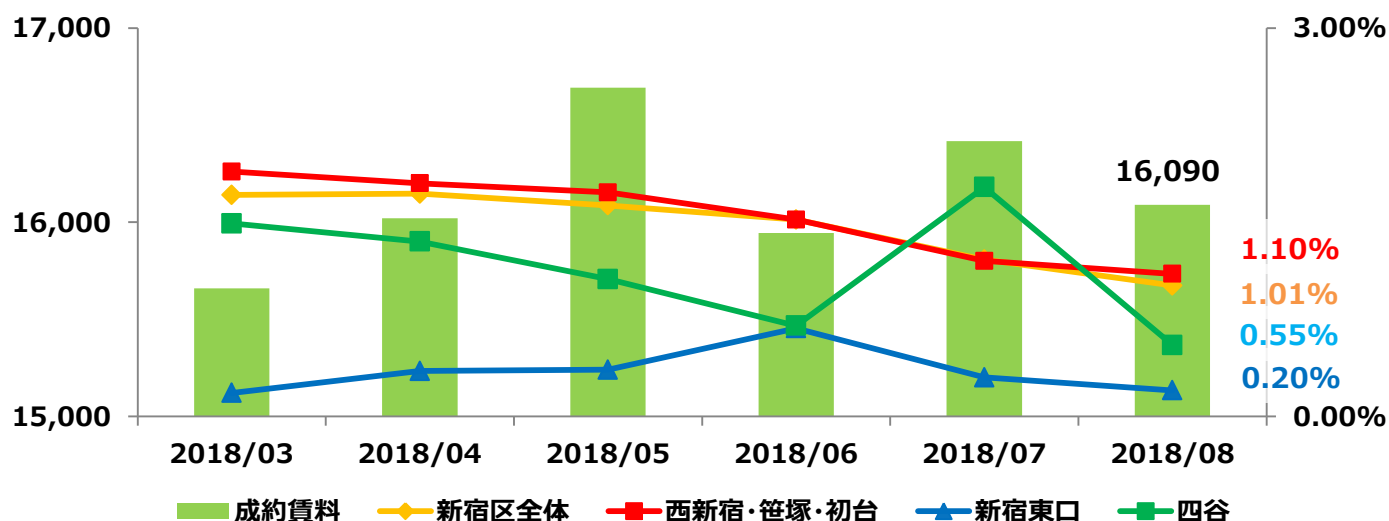
18,500円～23,500円

③四谷エリア

14,500円～15,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	17,521円	+797円	18,235円	+207円	30,886円	-1,266円
空室棟数	34棟	±0棟	14棟	±0棟	14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	18,306円	-416円	23,459円	-600円	対象物件なし
空室棟数	26棟	+5棟	8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	14,796円	+1,267円	14,500円	±0円	対象物件なし
空室棟数	21棟	-3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

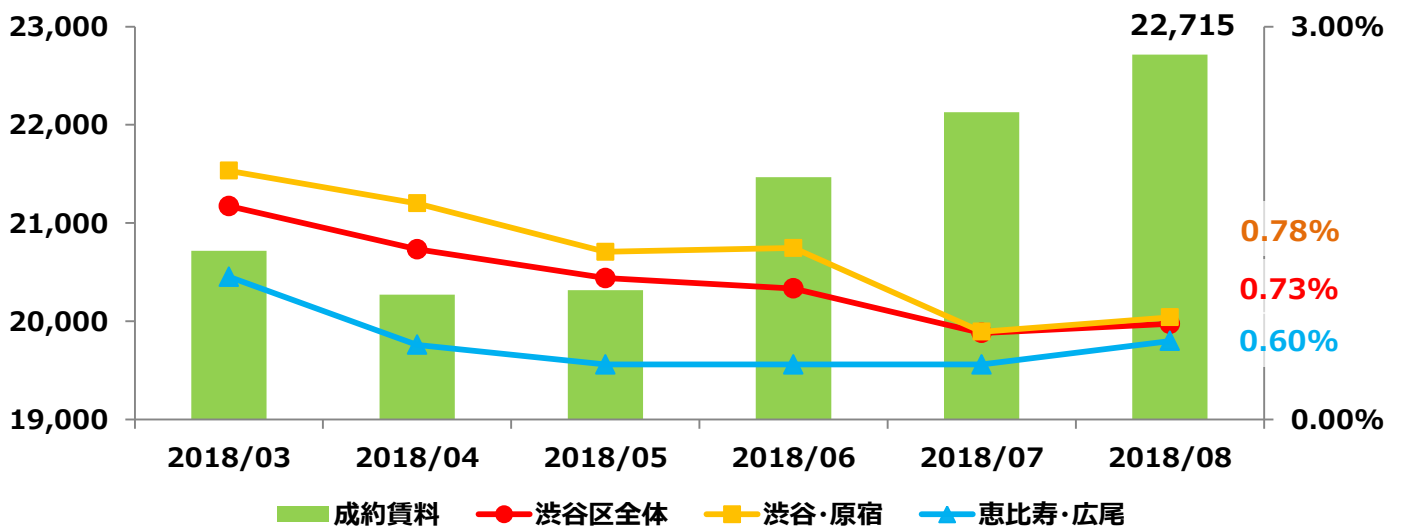
21,500円～42,000円

② 恵比寿・広尾エリア

19,500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	21,435円	+393円	26,023円	-312円	42,000円	±0円
空室棟数	63棟	+6棟	16棟	+5棟	1棟	±0棟

② 恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	19,266円	+574円	23,506円	-494円	対象物件なし
空室棟数	23棟	+3棟	4棟	+2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

22,000円～28,500円

②五反田エリア

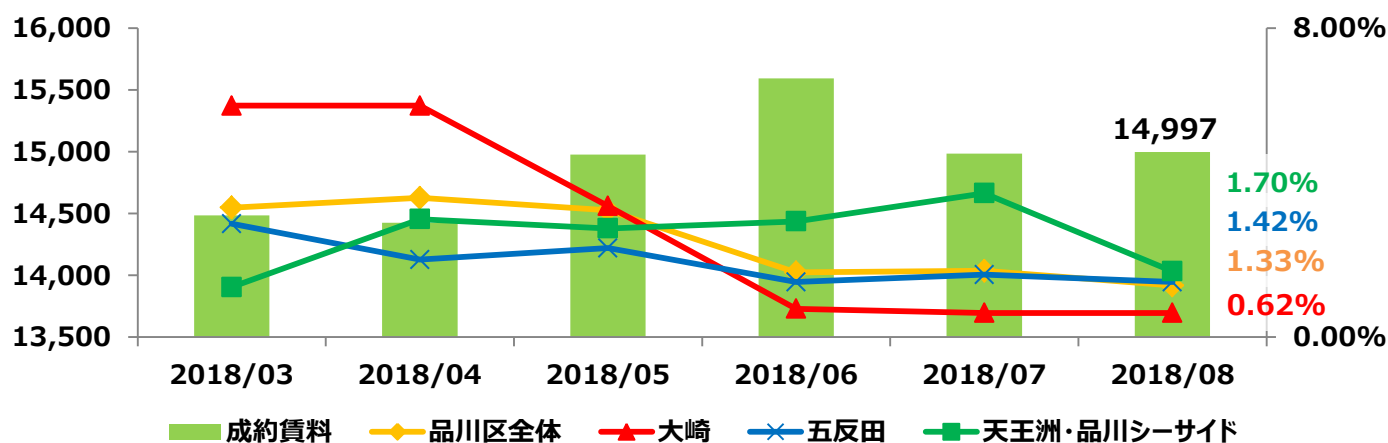
13,500円～15,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

13,500円～17,000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		22,000円	+500円	28,500円	-500円
空室棟数			2棟	±0棟	2棟	±0棟

②五反田エリア

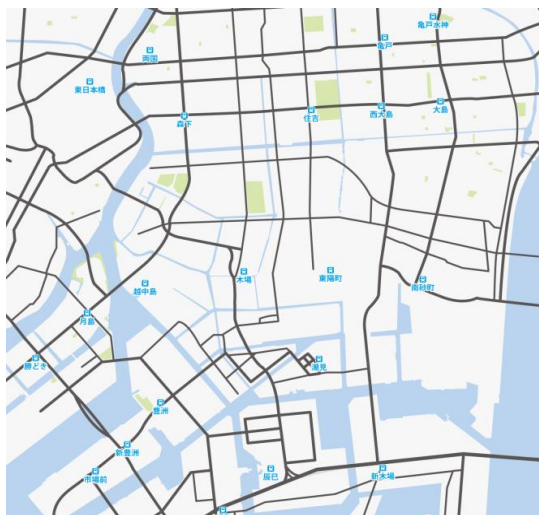
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,910円	+659円	15,606円	+118円	13,389円	-149円
空室棟数	22棟	-3棟	7棟	-4棟	2棟	±0棟

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	14,333円	+1,333円	16,875円	+375円
空室棟数	2棟	±0棟	3棟	+1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

13,500円～21,000円

②亀戸・錦糸町エリア

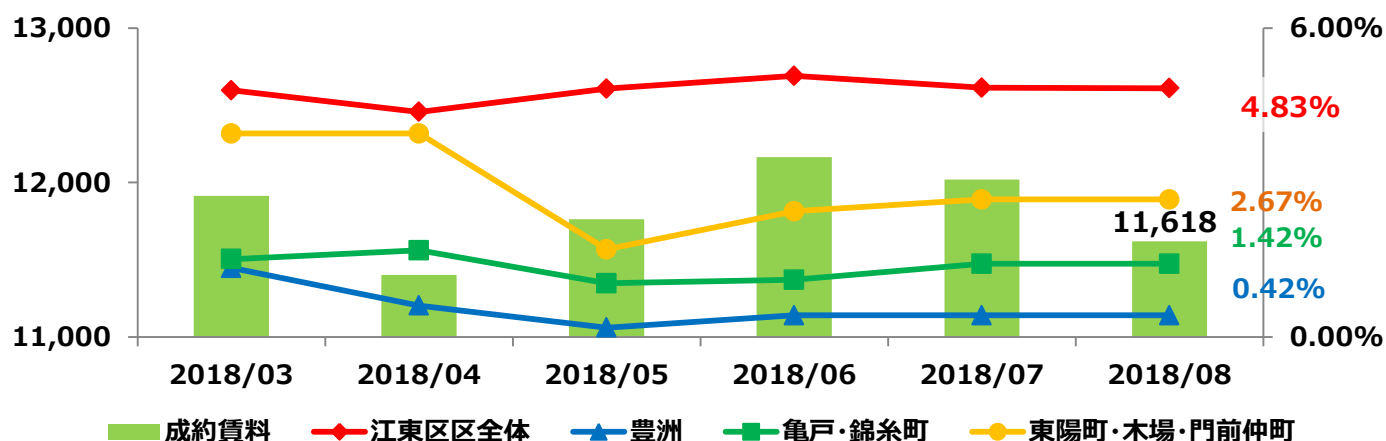
10,000円～20,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000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



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	±0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	10,178円	+847円	12,291円	-37円	19,800円	±0円
空室棟数	10棟	+2棟	7棟	+1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	12,233円	+1,611円	11,889円	+222円	15,250円	±0円
空室棟数	13棟	±0棟	5棟	±0棟	4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

15,500円～21,500円

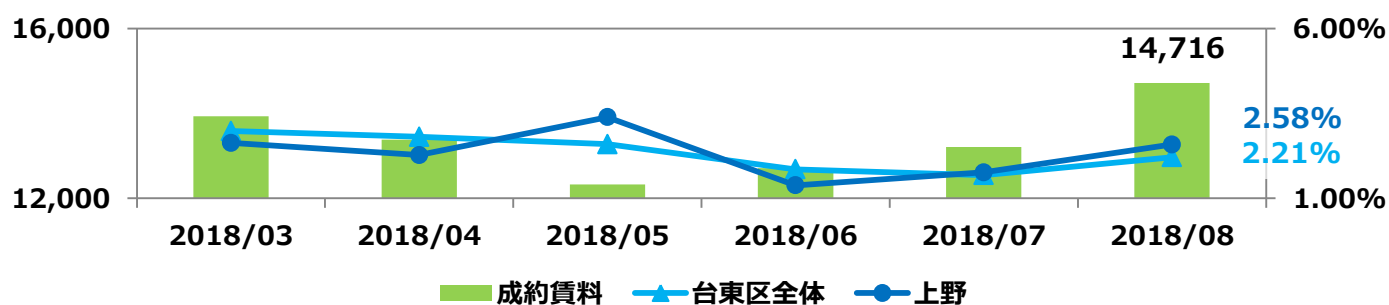
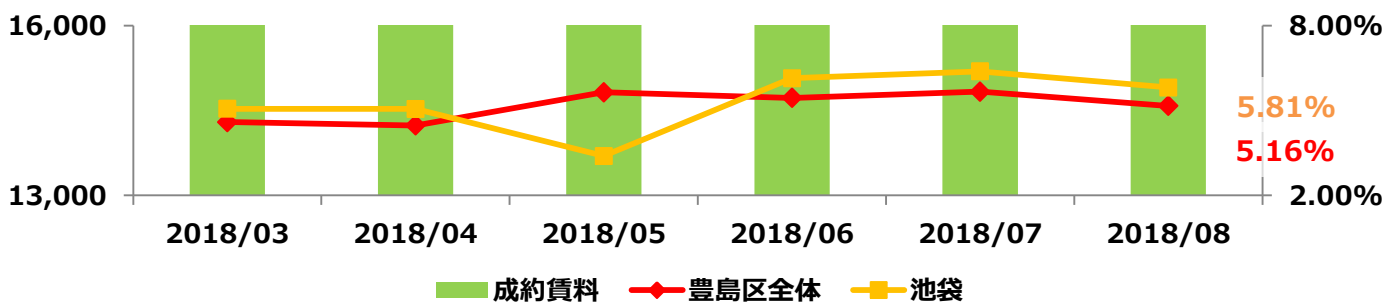


②上野エリア

11,500円～26,000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

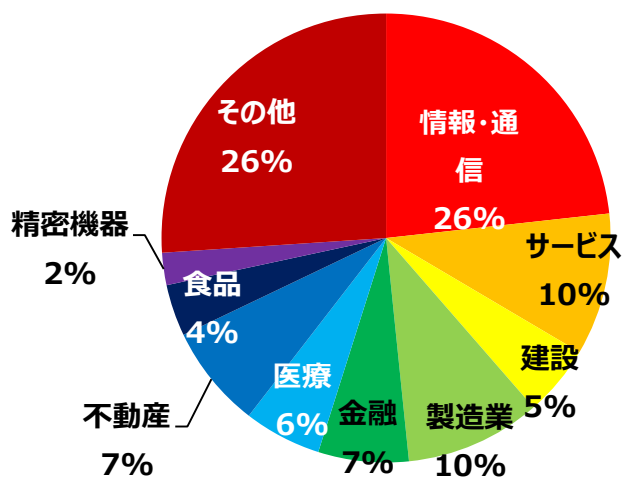
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,381円	-5円	18,977円	-348円	21,393円	-607円
空室棟数	46棟	+1棟	18棟	+2棟	8棟	±0棟

②上野エリア

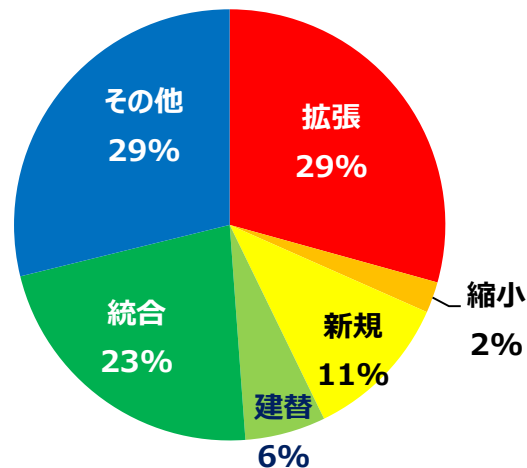
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,397円	+63円	17,833円	+1,833円	26,000円	+1,000円
空室棟数	125棟	+12棟	9棟	+2棟	2棟	±0棟

移転動向調査

移転業種

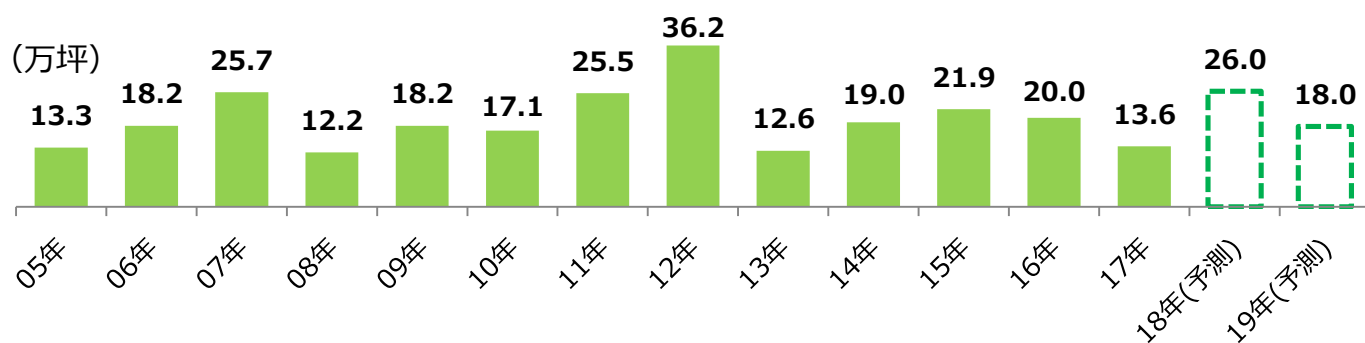


移転理由



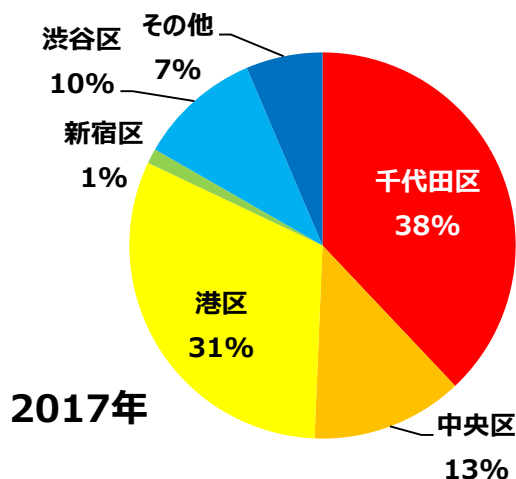
2017年9月から2018年8月までに収集したテナント移転事例215件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

新築ビル供給量推移 東京23区

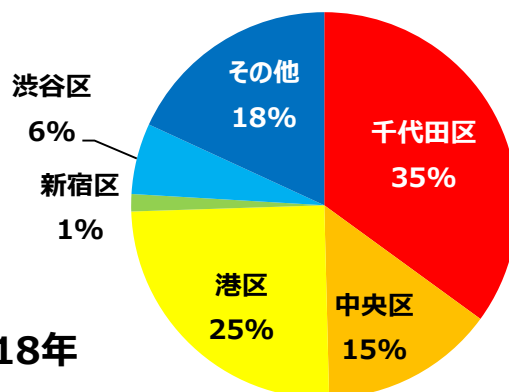


東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積
※共用部分を除いたネット面積

新築ビル供給量 区別 2017年-2018年比較



2017年



2018年

当月の主な大型新築ビル

日本生命浜松町クレアタワー

港区浜松町2-5-2他

地上29階

基準階790坪

2018年8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～18,500円

③栄・久屋大通エリア

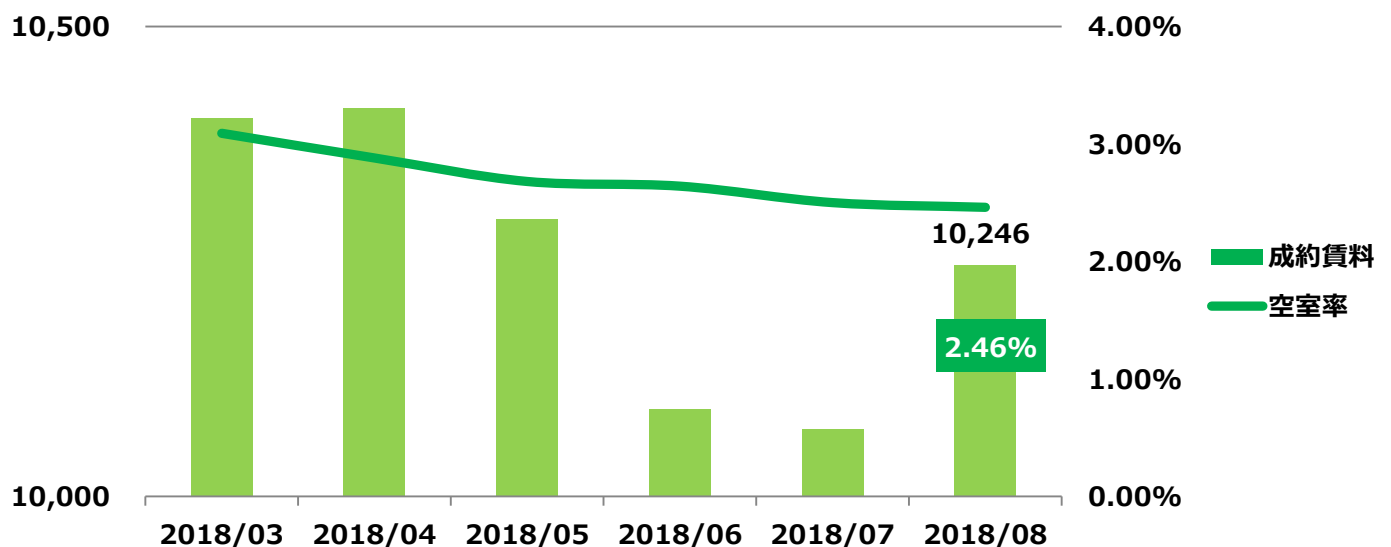
9,000円～11,000円

②伏見・丸の内エリア

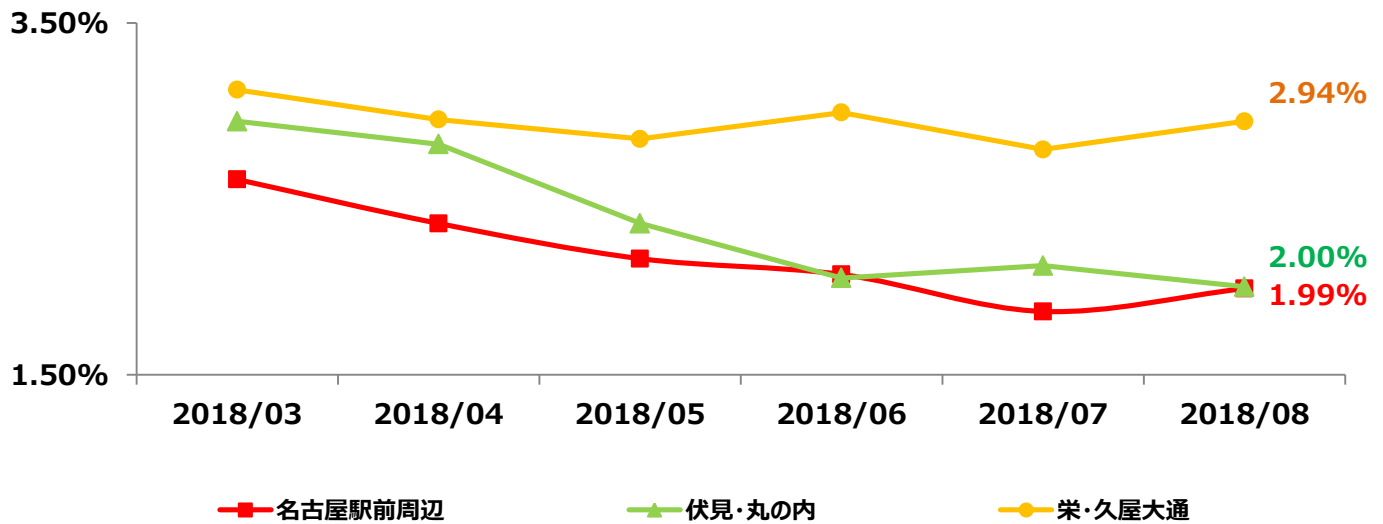
9,000円～11,500円

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



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	9,641円	-40円	14,532円	-412円	18,543円	-1,103円
空室棟数	52棟	-5棟	18棟	+1棟	11棟	-1棟

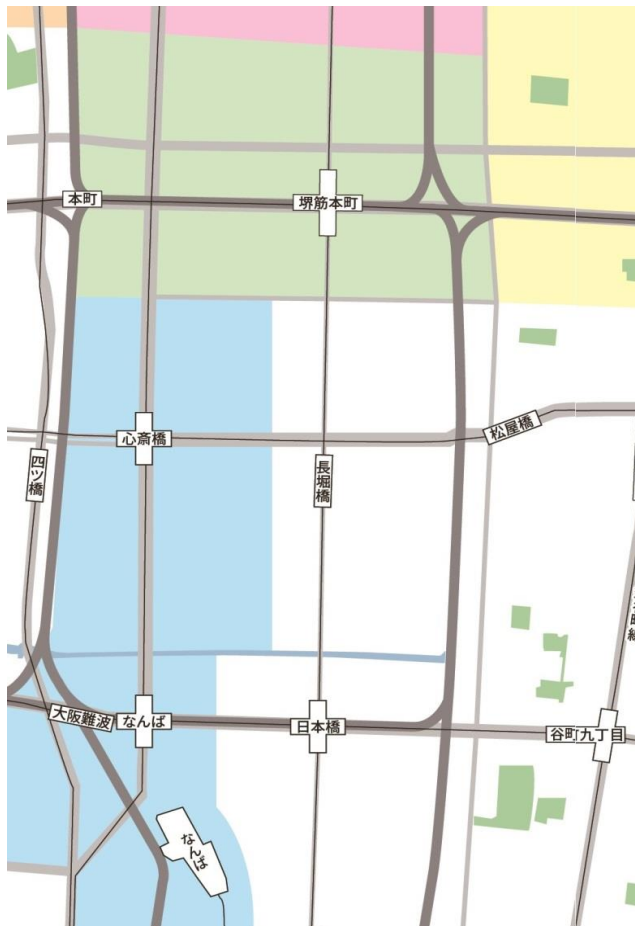
②伏見・丸の内エリア

	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	9,214円	+187円	11,096円	+10円	11,619円	+119円
空室棟数	75棟	+1棟	39棟	+2棟	10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	9,105円	+199円	10,925円	+849円	10,000円	+146円
空室棟数	74棟	-2棟	35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心斎橋・難波エリア

9,000円～12,500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

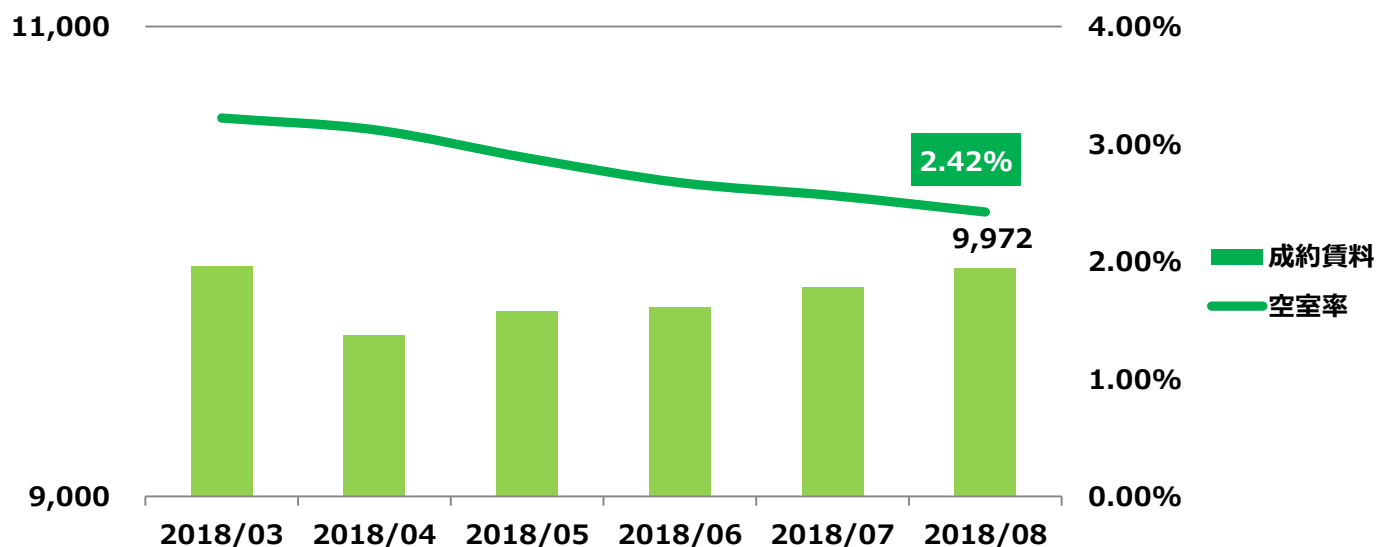
8,000円～12,500円

④天満橋・谷町エリア

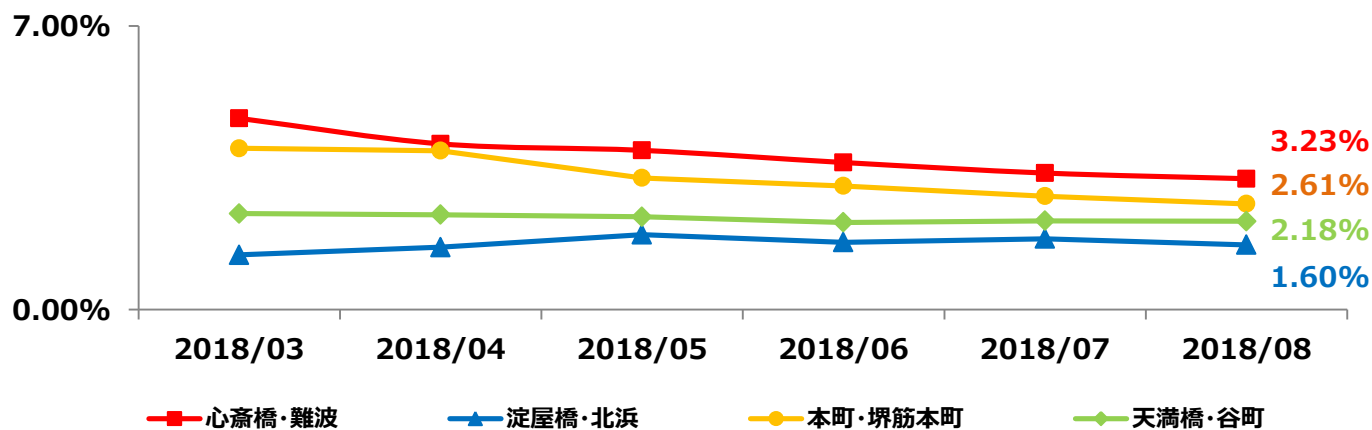
8,000円～13,000円

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	8,773円	+11円	11,700円	+394円	12,667円	±0円
空室棟数	40棟	±0棟	37棟	±0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	8,775円	-59円	10,730円	-37円	12,400円	+600円
空室棟数	27棟	-2棟	24棟	±0棟	4棟	±0棟

③本町・堺筋本町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,031円	+65円	9,536円	+94円	12,500円	-184円
空室棟数	84棟	+2棟	52棟	+2棟	9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	7,883円	+88円	8,287円	-71円	13,185円	+122円
空室棟数	36棟	+1棟	18棟	±0棟	7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北梅田エリア

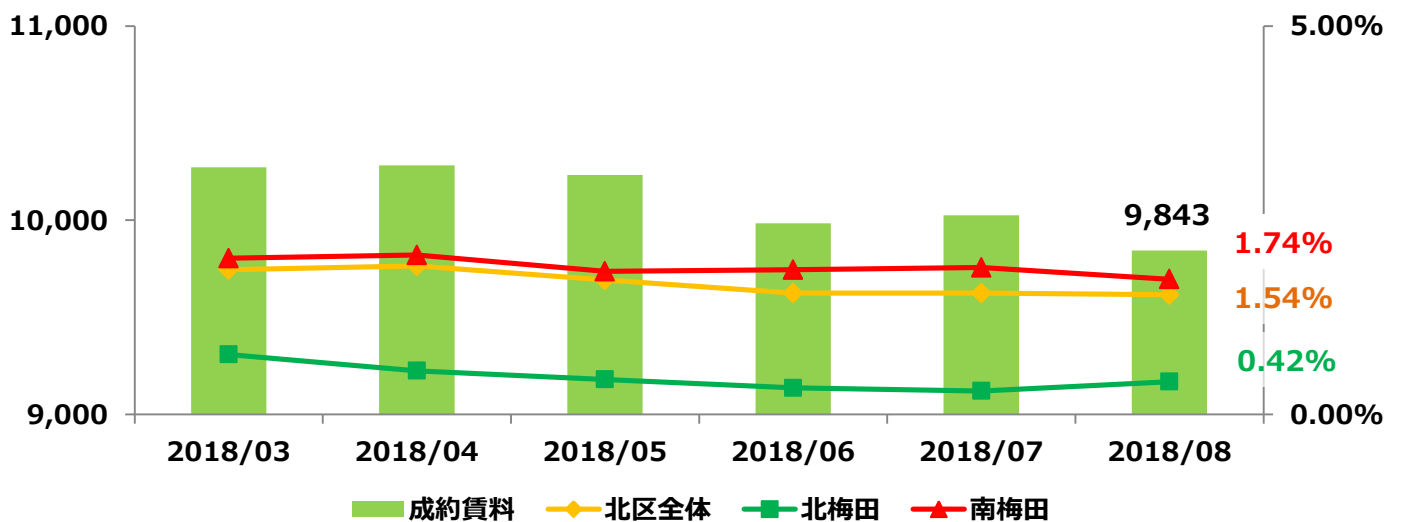
9,000円～17,000円

②南梅田エリア

9,500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

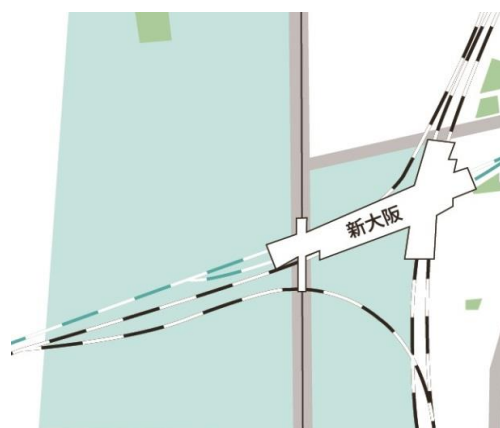
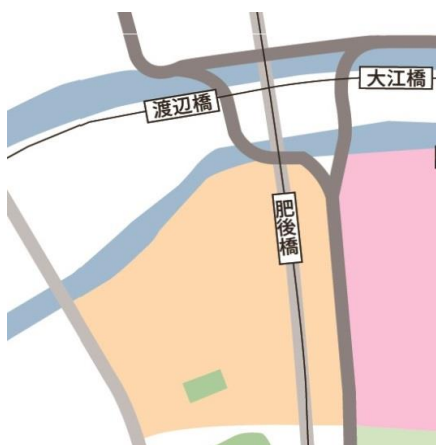
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,111円	-4円	11,554円	-246円	16,833円	-596円
空室棟数	16棟	±0棟	5棟	-1棟	3棟	-1棟

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	9,359円	-160円	12,431円	-362円	13,760円	-1,686円
空室棟数	19棟	-2棟	24棟	+2棟	21棟	-2棟

西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

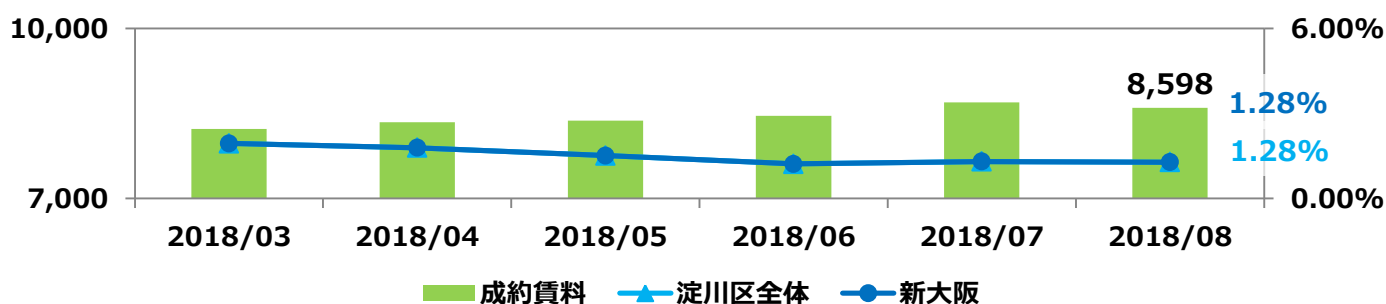
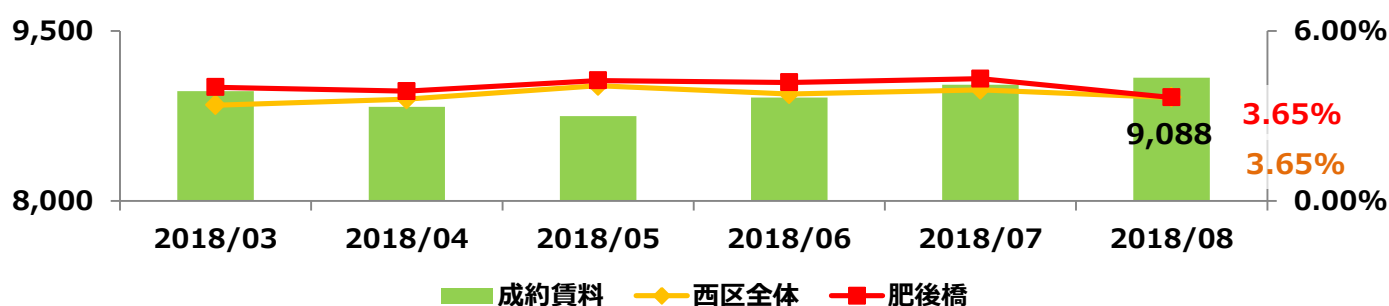


①肥後橋エリア

7,000円～11,500円

②新大阪エリア

8,000円～14,000円



エリア別成約賃料/空室棟数

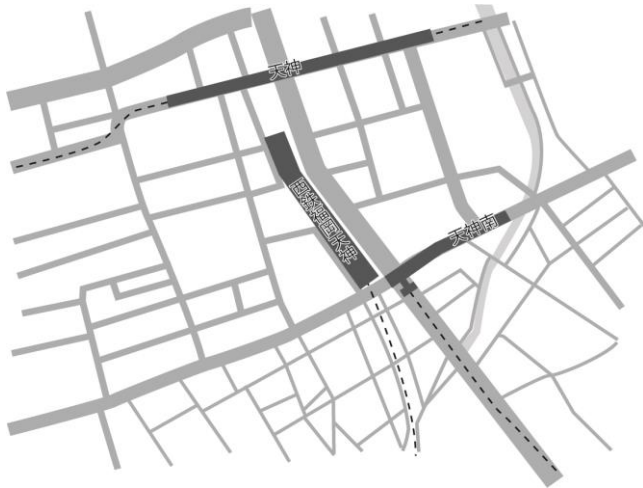
①肥後橋エリア

	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	6,969円	+14円	9,603円	-147円	11,500円	±0円
空室棟数	19棟	+1棟	17棟	-1棟	2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	7,828円	+240円	8,586円	-93円	13,923円	+2,173円
空室棟数	22棟	±0棟	27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赤坂・薬院エリア

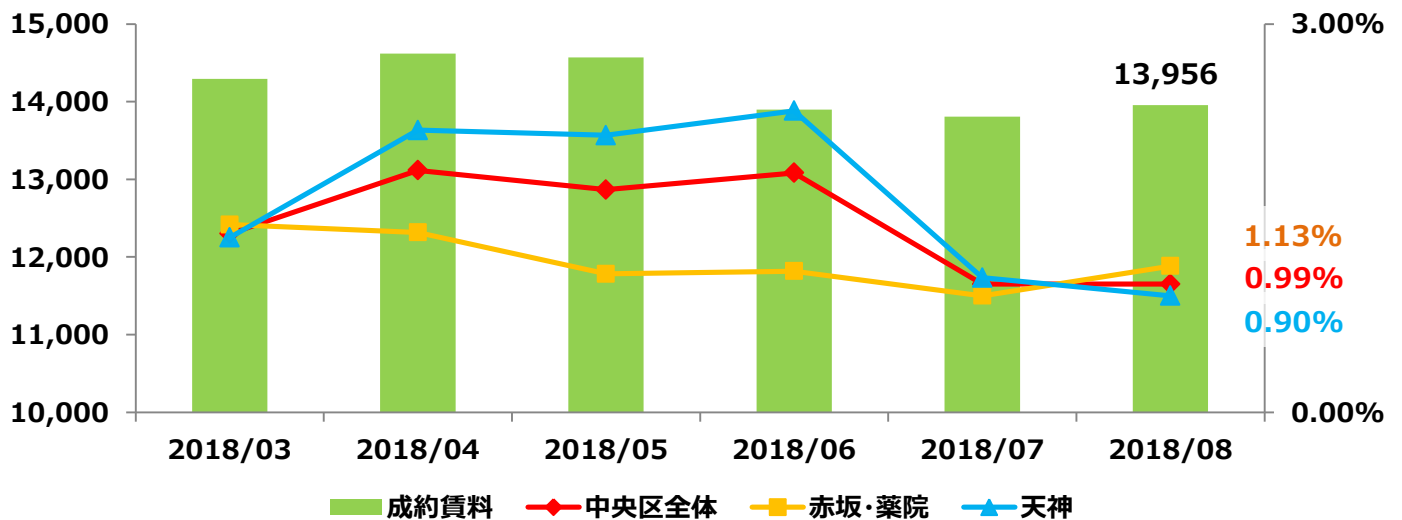
10,000円～12,000円

②天神エリア

10,500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

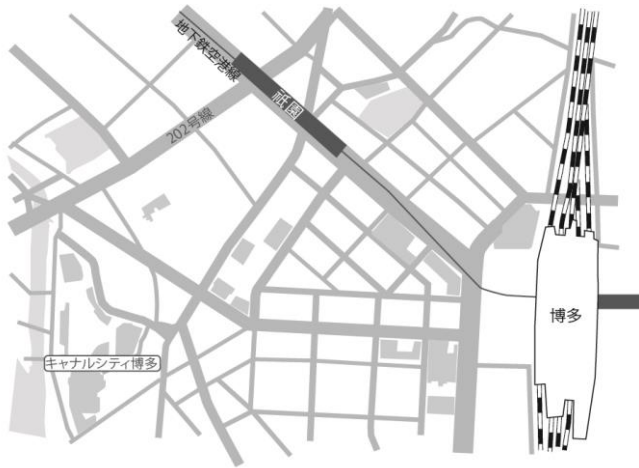
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,070円	-25円	11,865円	+551円	10,318円	+91円
空室棟数	32棟	+2棟	14棟	±0棟	3棟	±0棟

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	10,280円	-635円	16,141円	-55円	15,688円	-712円
空室棟数	13棟	-1棟	18棟	±0棟	5棟	±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

8,500円～18,000円

② 博多駅前エリア

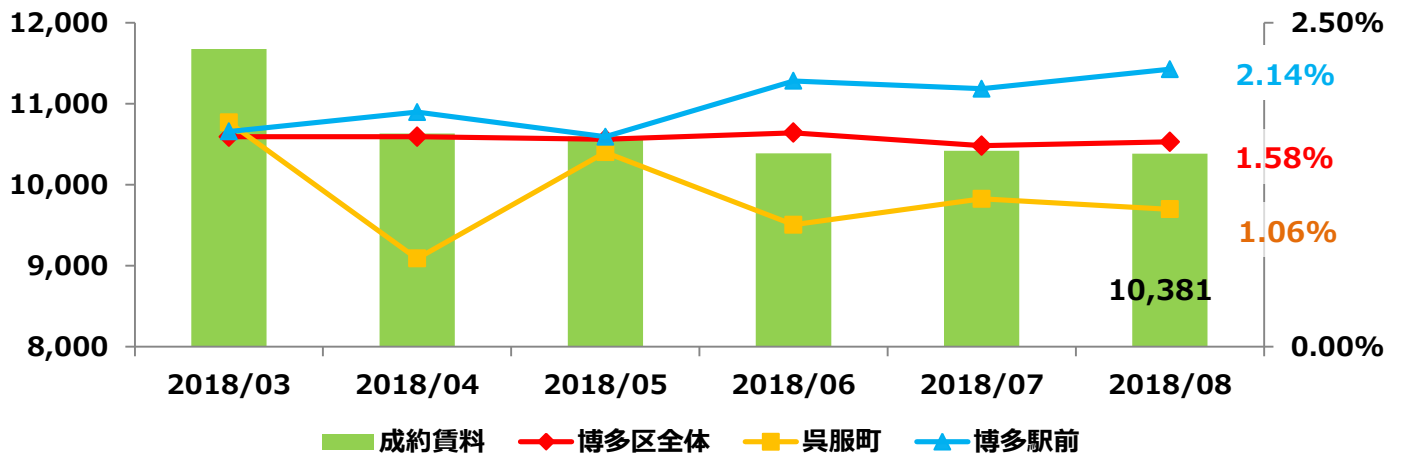
11,000円～14,000円

③ 博多駅東エリア

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



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	8,700円	+85円	12,768円	+379円	18,000円	+2,000円
空室棟数	14棟	-1棟	8棟	-3棟	1棟	±0棟

② 博多駅前エリア

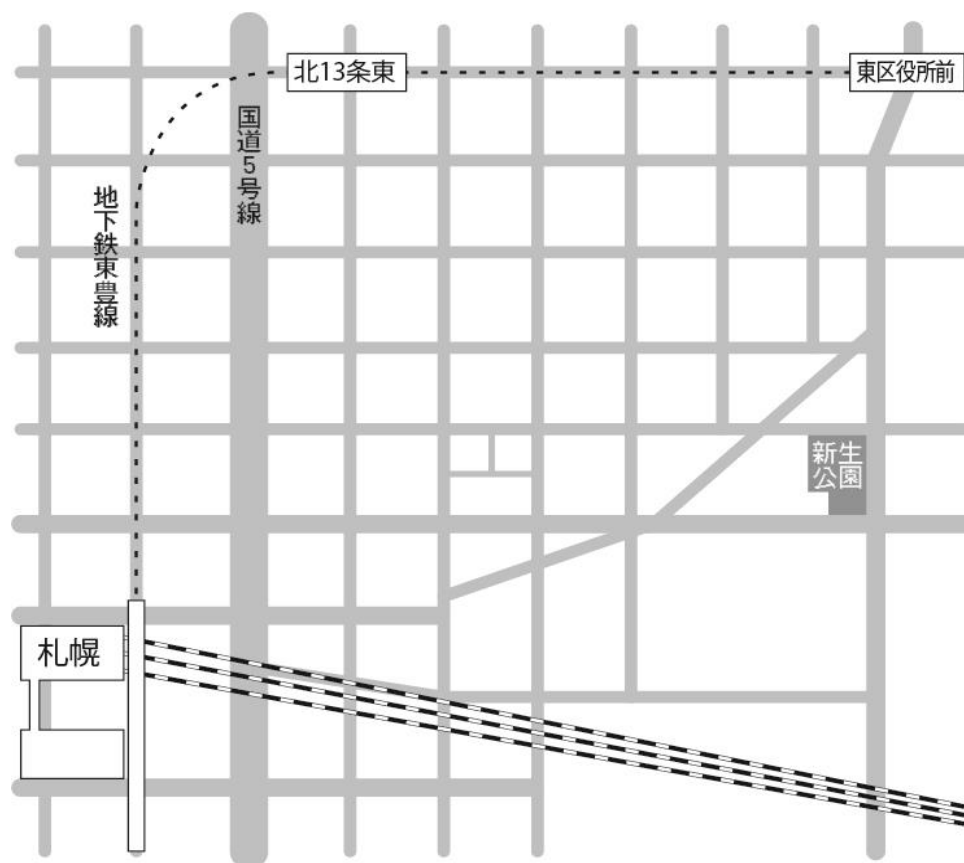
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,764円	+505円	10,891円	-77円	13,985円	+1,185円
空室棟数	25棟	+5棟	12棟	-1棟	6棟	+2棟

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	9,130円	-23円	10,478円	+99円	11,000円	-250円
空室棟数	14棟	-1棟	17棟	+1棟	5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

7,500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

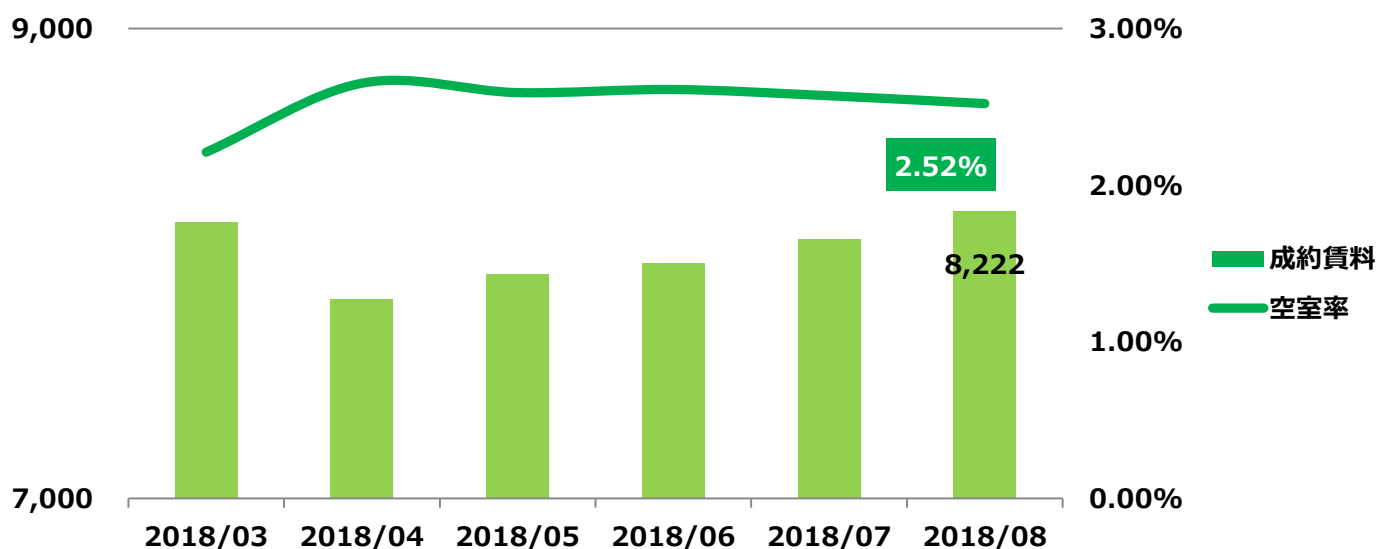
8,500円～21,500円

④札幌駅北口エリア

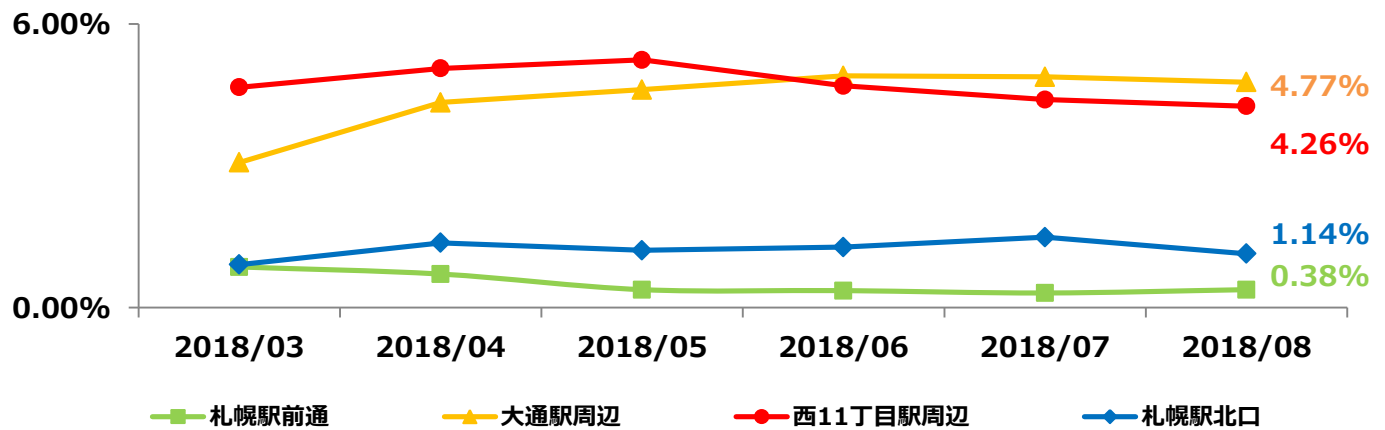
9,500円～16,000円

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



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	7,550円	-230円	11,667円	+2,417円	13,000円	±0円
空室棟数	4棟	±0棟	4棟	+1棟	2棟	±0棟

② 大通駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,310円	+170円	10,120円	-42円	21,469円	-181円
空室棟数	11棟	+1棟	10棟	-4棟	3棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

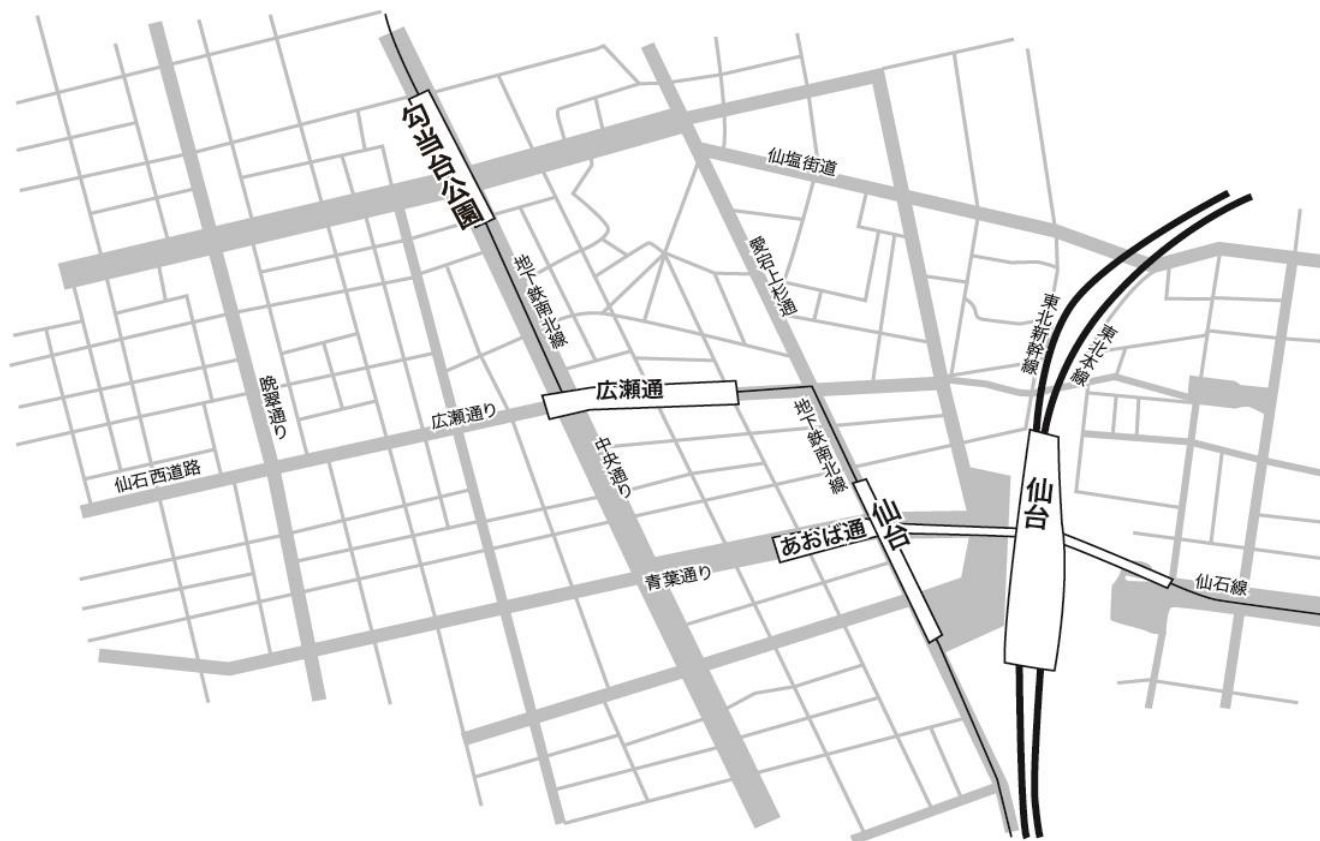
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,596円	+60円	7,361円	±0円	9,250円	±0円
空室棟数	12棟	+1棟	8棟	±0棟	1棟	±0棟

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	9,300円	+333円	10,500円	-900円	16,000円	±0円
空室棟数	2棟	±0棟	3棟	-1棟	1棟	±0棟

仙台

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

9,000円～12,000円

② 仙台中心部エリア

8,500円～13,000円

③ 官公庁周辺エリア

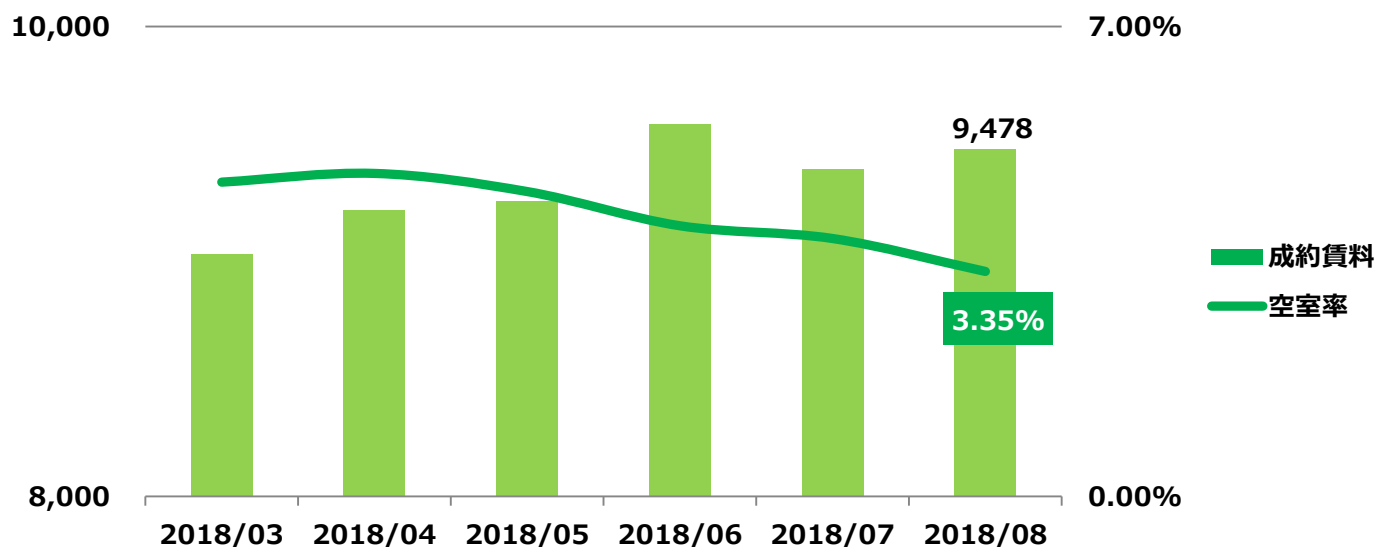
8,500円～10,000円

④ 仙台駅東口エリア

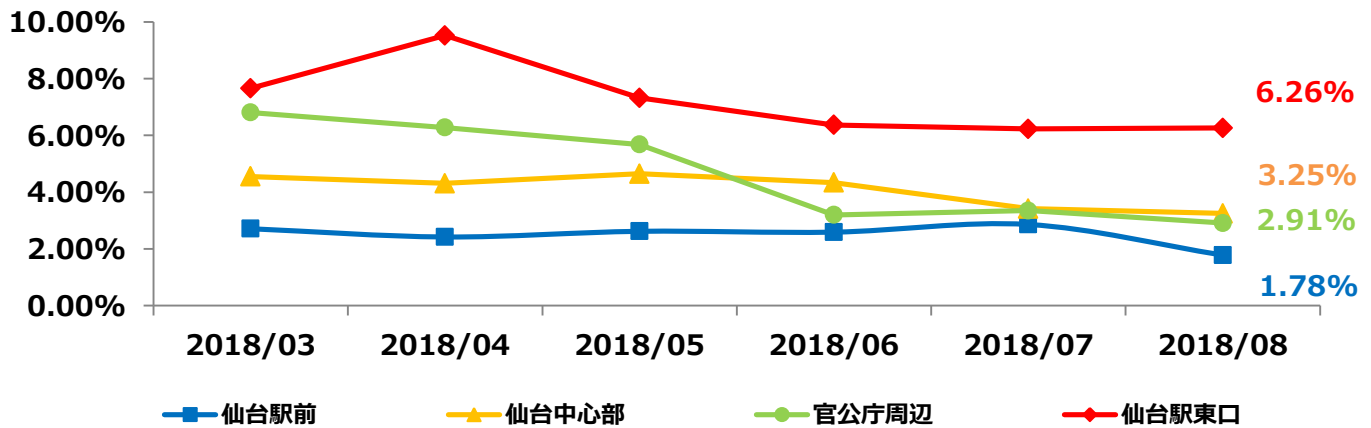
8,000円～9,500円

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	9,251円	+242円	10,649円	+474円	11,938円	-576円
空室棟数	32棟	+3棟	19棟	-3棟	7棟	±0棟

② 仙台中心部エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,767円	-369円	8,694円	+30円	13,000円	-118円
空室棟数	21棟	-2棟	23棟	+2棟	6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	8,409円	-80円	10,112円	+393円	対象物件なし	
空室棟数	18棟	±0棟	14棟	+2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	8,609円	+139円	9,661円	-178円	8,172円	+302円
空室棟数	23棟	±0棟	13棟	+1棟	5棟	+1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