

2018年10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10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1%台にせまる
名古屋・福岡・札幌で空室率が上昇
全国的に低水準の空室率が続く

東京
Tokyo

空室率 2.06% (前月比▲0.06ポイント)

推定成約賃料 20,842円 (前月比▲325円)

東京エリアの空室率は2.06%(前月比▲0.06%)と新宿区以外の4区で改善し、6ヶ月連続で2%台を推移した。千代田区で成約が相次いだことが要因とみられる。推定成約賃料は20,842円(前月比▲325円)と低下した。千代田区を中心に高額賃料物件の成約が相次いだことが要因とみられる。オフィスニーズは依然として拡大しており、今後も低水準の空室率が継続する可能性が高い。

名古屋
Nagoya

空室率 2.46% (前月比+0.11ポイント)

推定成約賃料 10,104円 (前月比▲269円)

名古屋エリアの空室率は2.46%(前月比+0.11%)と10ヶ月ぶりに上昇した。栄・久屋大通エリアで大型の新規募集があり3.13%(前月比+0.43%)と上昇した。名古屋駅周辺エリア、伏見・丸の内エリアの空室率は継続して改善した。オフィスニーズは依然として拡大しており、特に100坪以上の物件に人気集中している。

大阪
Osaka

空室率 1.90% (前月比▲0.02ポイント)

推定成約賃料 10,002円 (前月比+414円)

大阪エリアの空室率は1.90%(前月比▲0.02%)と2ヶ月連続で1%台を推移した。大型の物件を中心に成約した一方で、北区・西区・淀川区で新規募集物件があり、結果的に緩やかなペースで改善している。推定成約賃料は北区で高額賃料の物件が新たに募集となったものの17,571円(前月比±0%)にとどまっている。

※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	1.57% (前月比+0.03ポイント)
推定成約賃料	12,336円 (前月比▲121円)

福岡エリアの空室率は1.57%(前月比+0.03%)と2ヶ月連続で上昇した。2018年11月竣工の新築に移転する企業の二次空室が募集された。来春には呉服町エリアで新築ビルが竣工することにより、今後も二次空室の募集される可能性が高い。

札幌

Sapporo

空室率	2.04% (前月比+0.21ポイント)
推定成約賃料	8,577円 (前月比+401円)

札幌エリアの空室率は2.04%(前月比+0.21%)と6ヶ月ぶりに上昇した。中央区・北区で大型の募集がみられた。平均推定成約賃料は8,577円(前月比+401円)と上昇した。比較的低額な物件に多く成約がみられたことで、賃料平均の上昇に繋がったとみられる。依然として「拡張・分室・新規出店」などのオフィスニーズが高く、今後も低水準の空室率が継続する可能性が高い。

仙台

Sendai

空室率	2.99% (前月比▲0.31ポイント)
推定成約賃料	9,493円 (前月比+72円)

仙台エリアの空室率は2.99%(前月比▲0.31%)と改善した。仙台駅前エリア(前月比▲0.61%)、仙台中心部エリア(前月比▲0.13%)、官公庁周辺エリア(前月比▲0.42%)と多くのエリアで空室率が改善した。大型ビルを中心とした成約が要因とみられる。仙台駅東口エリアは新たな募集物件が多くみられ、6.40%(前月比+0.39%)と2ヶ月ぶりに上昇した。

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10月1日から2018年10月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,105棟



直近13ヶ月 空室率推移

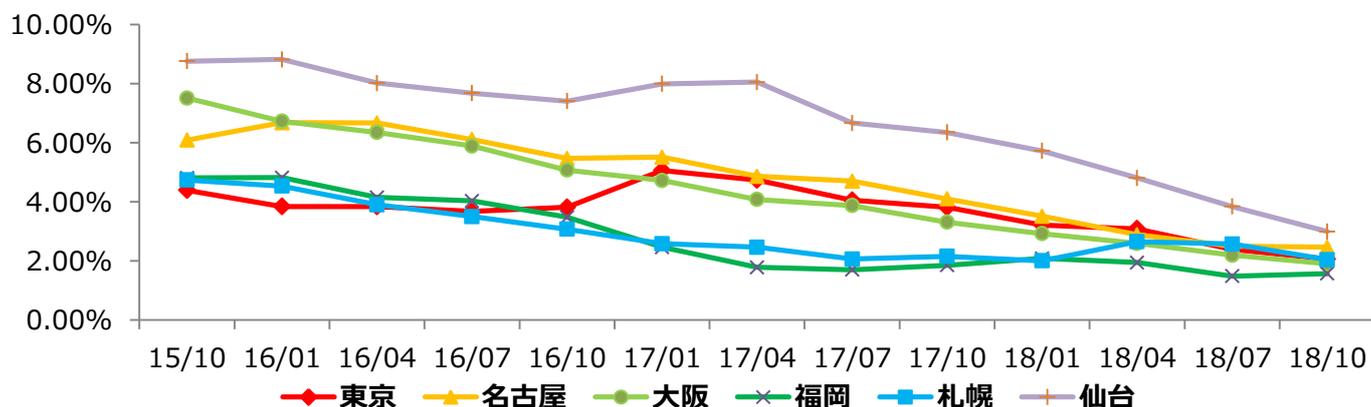
基準階100坪以上の事務所ビル

		17/10	17/11	17/12	18/01	18/02	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	3.41%	3.40%	3.23%	2.85%	3.00%	3.16%	2.47%	2.07%	2.06%	2.10%	1.98%	1.72%	1.68%	-1.73%
		中央区	7.39%	7.28%	6.47%	6.20%	6.21%	5.99%	6.05%	5.61%	5.67%	5.43%	5.07%	4.50%	4.29%	-3.10%
		港区	3.84%	3.82%	3.43%	3.19%	3.37%	3.30%	3.16%	3.07%	2.63%	2.17%	1.96%	2.07%	1.80%	-2.04%
		新宿区	1.84%	1.89%	2.01%	1.84%	1.83%	1.71%	1.72%	1.63%	1.52%	1.21%	1.01%	1.36%	1.99%	+0.15%
		渋谷区	1.65%	1.83%	1.37%	1.19%	1.77%	1.63%	1.30%	1.08%	1.00%	0.66%	0.73%	0.73%	0.58%	-1.07%
		平均値	3.81%	3.79%	3.48%	3.21%	3.38%	3.35%	3.08%	2.84%	2.68%	2.39%	2.21%	2.12%	2.06%	-1.75%
		新築	28.13%	18.98%	11.39%	13.72%	12.25%	15.50%	16.70%	14.30%	11.52%	11.50%	14.63%	16.59%	14.13%	-14.00%
	その他	品川区	1.88%	3.04%	3.30%	3.83%	3.84%	3.35%	3.60%	3.28%	1.67%	1.71%	1.33%	1.59%	1.82%	-0.06%
		豊島区	2.95%	3.46%	2.67%	3.61%	4.26%	4.59%	4.47%	5.64%	5.44%	5.66%	5.16%	5.59%	5.78%	+2.83%
		台東区	3.94%	4.70%	4.22%	3.19%	2.55%	2.98%	2.81%	2.59%	1.85%	1.68%	2.21%	2.73%	2.48%	-1.46%
		江東区	4.38%	5.00%	5.10%	4.73%	5.12%	4.79%	4.37%	4.82%	5.07%	4.84%	4.83%	4.63%	4.17%	-0.21%
	神奈川	横浜	7.44%	6.30%	5.68%	6.02%	6.46%	6.02%	5.30%	5.42%	4.74%	4.69%	4.50%	4.47%	3.58%	-3.86%
	名古屋	名駅	4.58%	4.56%	4.24%	3.45%	2.92%	2.61%	2.36%	2.16%	2.07%	1.86%	1.99%	2.15%	2.13%	-2.45%
		伏見・丸の内	3.06%	3.21%	3.41%	3.23%	2.67%	2.94%	2.81%	2.36%	2.05%	2.12%	2.00%	1.56%	1.49%	-1.57%
栄・久屋大通		3.65%	3.58%	3.12%	3.07%	2.86%	3.12%	2.95%	2.84%	2.99%	2.78%	2.94%	2.70%	3.13%	-0.52%	
平均値		4.10%	4.12%	3.92%	3.51%	3.09%	3.09%	2.88%	2.68%	2.68%	2.50%	2.46%	2.35%	2.46%	-1.64%	
大阪	心斎橋・難波	5.84%	5.48%	5.22%	0.55%	5.00%	4.72%	4.09%	3.93%	3.63%	3.37%	3.23%	4.11%	4.55%	-1.29%	
	淀屋橋・北浜	2.02%	1.60%	2.35%	1.53%	1.50%	1.35%	1.54%	1.85%	1.66%	1.75%	1.60%	1.39%	1.12%	-0.90%	
	本町・境筋本町	5.36%	5.36%	5.06%	4.90%	4.40%	3.98%	3.92%	3.25%	3.05%	2.80%	2.61%	2.42%	2.07%	-3.29%	
	天満橋・谷町	3.64%	3.81%	3.80%	3.61%	3.00%	2.37%	2.34%	2.29%	2.15%	2.19%	2.18%	1.57%	1.46%	-2.18%	
	北梅田	0.39%	0.41%	0.47%	0.91%	0.59%	0.77%	0.56%	0.45%	0.34%	0.30%	0.42%	0.45%	0.45%	+0.06%	
	南梅田	2.46%	2.30%	2.13%	1.72%	2.03%	2.01%	2.05%	1.84%	1.86%	1.89%	1.74%	1.27%	1.48%	-0.98%	
	肥後橋	4.26%	4.32%	3.99%	4.00%	2.52%	4.01%	3.87%	4.25%	4.18%	4.31%	3.65%	3.28%	2.59%	-1.67%	
	新大阪	2.79%	2.65%	2.42%	2.20%	2.15%	1.94%	1.79%	1.51%	1.22%	1.30%	1.28%	1.58%	1.46%	-1.33%	
	平均値	3.31%	3.30%	3.20%	2.92%	2.79%	2.61%	2.59%	2.43%	2.22%	2.19%	2.10%	1.92%	1.90%	-1.41%	
福岡	赤坂・薬院	1.23%	1.03%	1.14%	1.24%	1.23%	1.45%	1.39%	1.07%	1.09%	0.90%	1.13%	1.22%	1.08%	-0.15%	
	天神	1.07%	1.05%	0.98%	2.20%	1.89%	1.35%	2.19%	2.14%	2.33%	1.04%	0.90%	1.01%	1.13%	+0.06%	
	呉服町	1.35%	1.21%	1.24%	1.76%	1.62%	1.73%	0.68%	1.50%	0.94%	1.14%	1.06%	0.73%	0.95%	-0.40%	
	博多駅前	1.62%	1.78%	1.60%	1.67%	1.75%	1.66%	1.81%	1.62%	2.05%	1.99%	2.14%	2.38%	1.68%	+0.06%	
	博多駅東	2.25%	2.19%	2.16%	2.22%	1.80%	1.50%	1.93%	1.62%	1.43%	1.05%	1.16%	1.36%	1.79%	-0.46%	
	平均値	1.85%	1.76%	1.67%	2.08%	1.88%	1.72%	1.94%	1.89%	1.96%	1.48%	1.45%	1.54%	1.57%	-0.28%	
札幌	2.15%	2.06%	2.05%	2.00%	1.81%	2.21%	2.65%	2.59%	2.61%	2.57%	2.52%	1.83%	2.04%	-0.11%		
仙台	6.35%	6.62%	6.07%	5.72%	5.49%	4.68%	4.81%	4.54%	4.03%	3.84%	3.35%	3.30%	2.99%	-3.36%		

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)

		17/10	17/11	17/12	18/01	18/2	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	21,439	20,950	21,021	21,577	20,881	22,266	21,900	22,591	22,838	23,403	22,706	22,927	21,493	+54
		中央区	18,409	18,512	18,785	18,708	18,884	19,444	18,548	18,607	18,928	18,403	18,433	18,427	18,796	+387
		港区	21,490	21,043	20,888	21,809	22,176	22,646	22,347	22,151	22,053	23,510	23,256	22,678	22,277	+787
		新宿区	17,630	17,307	17,158	16,937	16,710	15,659	16,020	16,692	15,944	16,417	16,090	19,458	19,589	+1,959
		渋谷区	21,642	21,803	22,059	20,784	20,955	20,802	20,272	20,317	21,467	22,128	22,715	22,421	22,461	+819
		平均値	20,249	20,076	20,107	20,232	20,212	20,717	20,258	20,481	20,736	21,144	21,033	21,167	20,842	+593
		新築平均値	27,890	27,665	26,470	27,385	27,403	27,216	27,114	25,218	26,876	27,135	27,680	30,770	32,844	+4,954
	その他	品川区	14,826	14,532	14,228	14,376	14,209	14,484	14,423	14,976	15,593	14,983	14,997	15,534	15,919	+1,093
		豊島区	14,960	15,338	14,684	15,823	16,692	17,500	18,136	16,844	16,395	18,513	18,421	17,164	16,603	+1,643
		台東区	15,176	15,078	14,464	14,535	14,329	13,930	13,381	12,328	12,712	13,208	14,716	14,511	16,537	+1,361
		江東区	10,449	10,581	11,288	11,897	11,830	11,913	11,401	11,761	12,165	12,019	11,618	11,988	12,363	+1,914
	神奈川	横浜	11,098	11,129	11,156	10,986	10,873	10,825	10,839	10,752	10,815	10,833	10,979	10,856	10,843	-255
	名古屋	名駅	13,055	13,061	12,812	13,322	12,986	14,181	14,504	14,553	14,332	14,944	14,532	15,332	13,956	+901
		伏見・丸の内	10,757	10,553	10,763	10,696	10,862	10,975	10,795	10,561	10,477	11,086	11,096	10,941	10,637	-120
栄・久屋大通		10,903	10,964	10,849	10,682	10,441	10,507	10,530	10,481	10,538	10,076	10,925	10,850	10,515	-388	
平均値		10,284	10,237	10,118	10,263	10,130	10,402	10,413	10,295	10,093	10,071	10,246	10,373	10,104	-180	
大阪	心斎橋・難波	12,973	12,634	12,509	12,713	10,857	10,782	11,031	10,847	10,937	11,306	11,700	11,759	14,598	+1,625	
	淀屋橋・北浜	10,761	10,930	10,630	10,291	10,278	10,630	10,125	10,083	10,274	10,767	10,730	10,484	10,741	-20	
	本町・堺筋本町	9,658	9,729	9,805	9,838	9,757	9,685	9,308	9,523	9,574	9,442	9,536	9,810	9,672	+14	
	天満橋・谷町	8,453	8,615	8,547	8,512	8,451	8,596	8,626	8,794	8,476	8,358	8,287	8,016	8,306	-147	
	北梅田	11,958	11,843	12,925	12,063	12,472	12,816	12,344	12,200	11,800	11,800	11,554	11,480	11,267	-691	
	南梅田	12,237	11,812	11,751	11,447	12,669	12,220	12,361	12,541	12,908	12,793	12,431	12,827	13,142	+905	
	肥後橋	8,897	9,025	9,145	8,951	9,003	9,082	8,785	8,940	9,563	9,750	9,603	9,588	9,659	+762	
	新大阪	8,904	8,869	8,466	8,505	8,347	8,213	8,332	8,357	8,438	8,679	8,586	8,521	8,711	-193	
	平均値	10,002	9,917	9,824	9,734	9,651	9,532	9,436	9,459	9,492	9,568	9,552	9,588	10,002	±0	
福岡	赤坂・薬院	9,694	9,637	10,300	10,180	10,176	10,611	10,008	10,281	11,370	11,314	11,865	14,092	14,553	+4,859	
	天神	12,432	11,722	11,882	14,643	15,000	18,438	18,899	18,184	16,220	16,196	16,141	16,116	14,898	+2,466	
	呉服町	9,889	10,143	9,643	9,722	11,441	11,214	12,400	11,248	12,371	12,389	12,768	12,756	13,020	+3,131	
	博多駅前	10,119	10,632	9,878	11,000	11,380	11,289	10,900	10,138	10,913	10,968	10,891	11,486	11,515	+1,396	
	博多駅東	8,388	8,611	8,271	7,889	7,837	13,076	9,248	10,471	10,478	10,379	10,478	10,917	11,137	+2,749	
	平均値	9,985	9,842	9,839	10,585	11,131	12,492	12,077	11,965	11,690	11,559	11,576	12,457	12,336	+2,351	
札幌	8,223	8,248	8,186	8,272	8,069	8,175	7,850	7,956	8,001	8,103	8,222	8,176	8,577	+354		
仙台	8,698	9,480	8,894	9,079	9,230	9,032	9,218	9,258	9,585	9,392	9,478	9,421	9,493	+795		

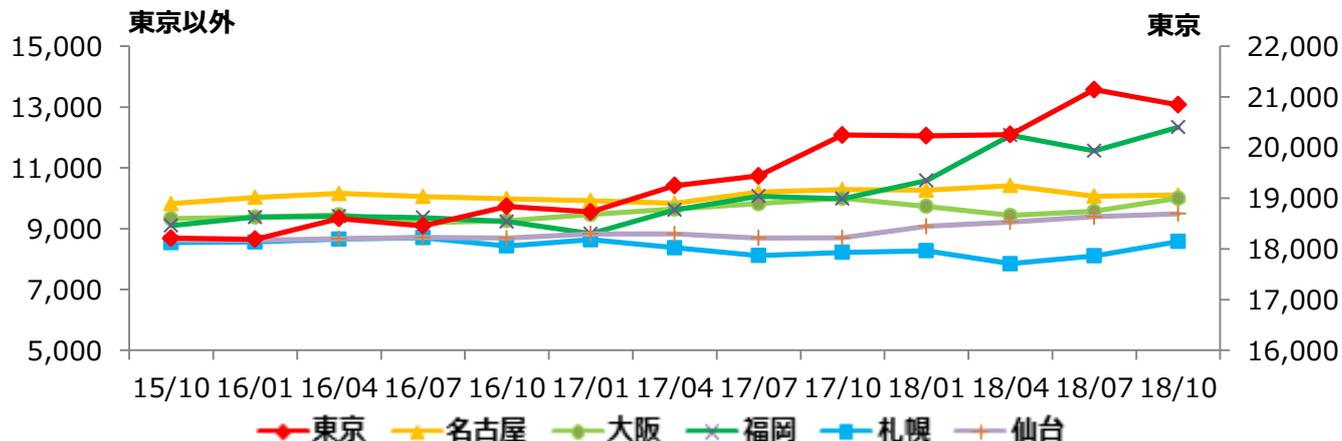
調査対象：基準階面積が判明している 基準階100～300坪の事務所ビル

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10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～22,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

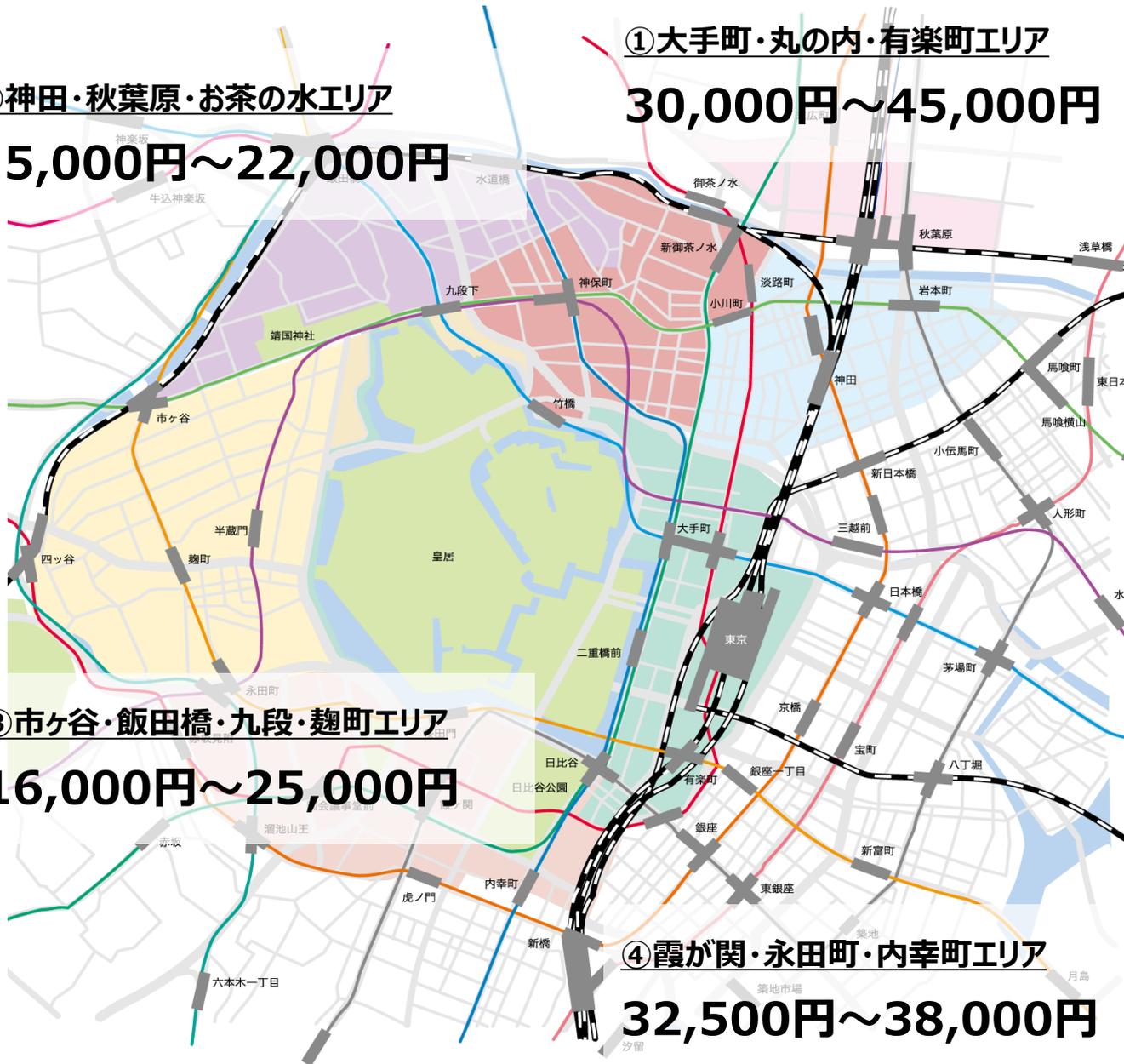
30,000円～45,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,000円～25,000円

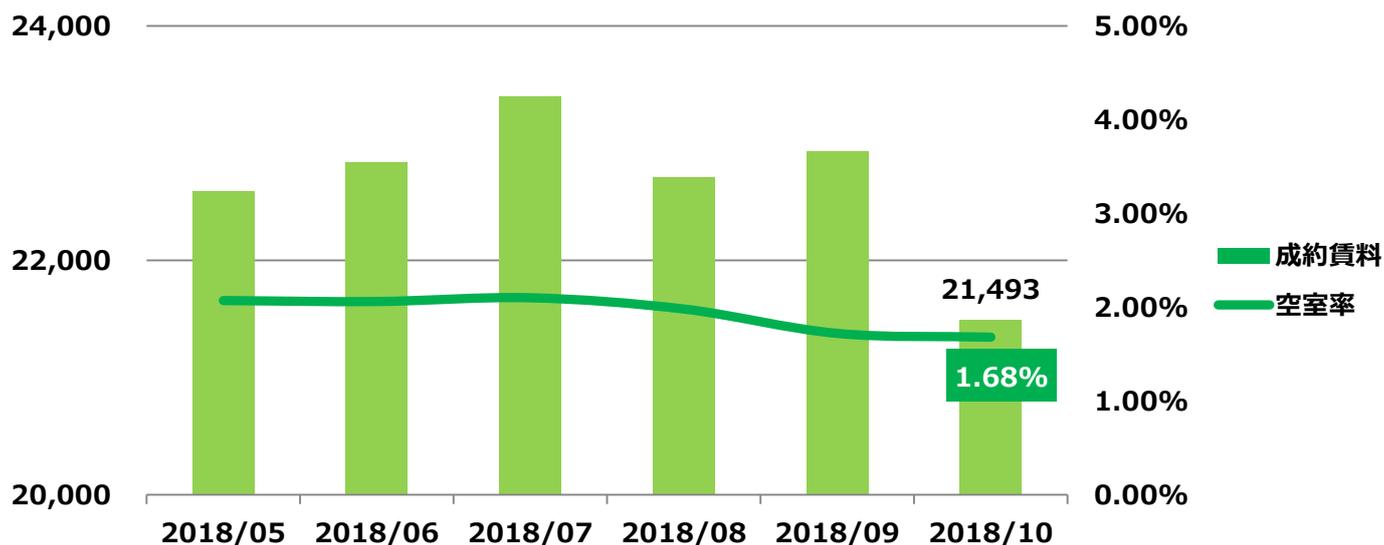
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

32,500円～38,000円

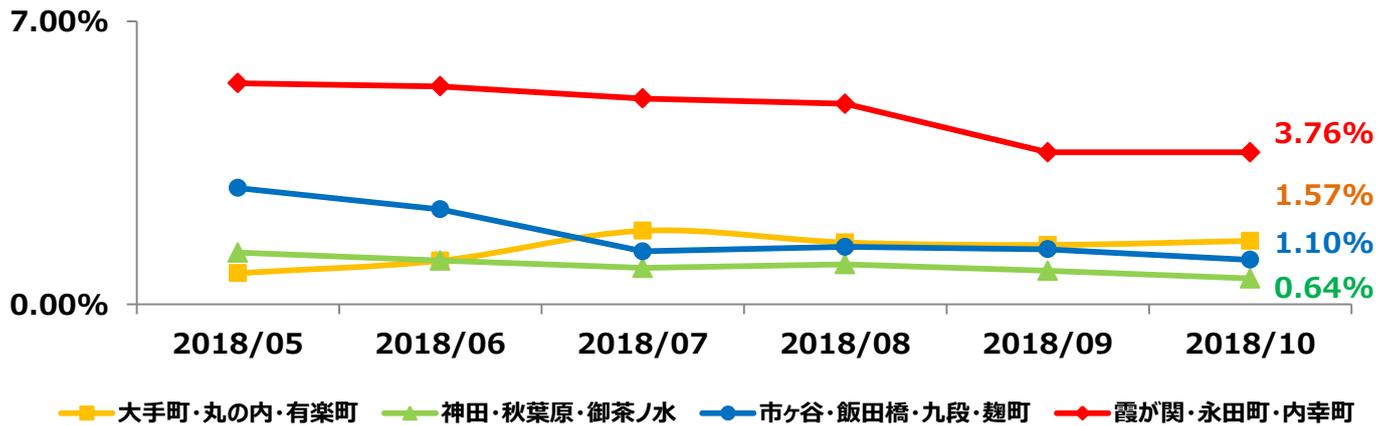


空室率・成約賃料推移

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	対象物件なし		30,000円	-3,750円	44,757円	+2,194円
空室棟数	対象物件なし		2棟	-1棟	19棟	+4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	14,919円	+227円	18,453円	-2,325円	22,000円	±0円
空室棟数	204棟	+6棟	33棟	-7棟	1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	16,162円	-909円	22,424円	-518円	24,589円	+1,172円
空室棟数	134棟	+7棟	26棟	+4棟	7棟	+1棟

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	対象物件なし		37,857円	+0円	32,669円	-44円
空室棟数	対象物件なし		4棟	±0棟	9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。

② 日本橋・八重洲・京橋エリア

17,000円～38,500円

④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,000円～16,500円

③ 三越前エリア

16,000円～19,000円

① 銀座エリア

20,500円～35,000円

⑤ 茅場町・築地エリア

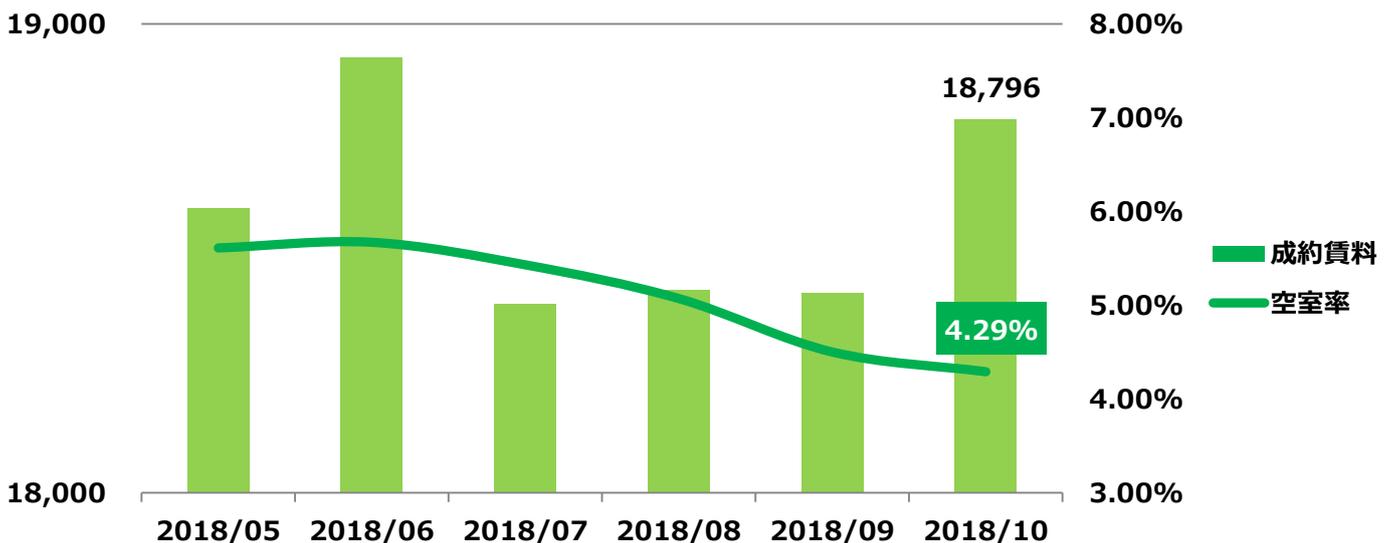
14,000円～23,000円

⑥ 勝どき・晴海エリア

13,000円～20,500円

空室率・成約賃料推移

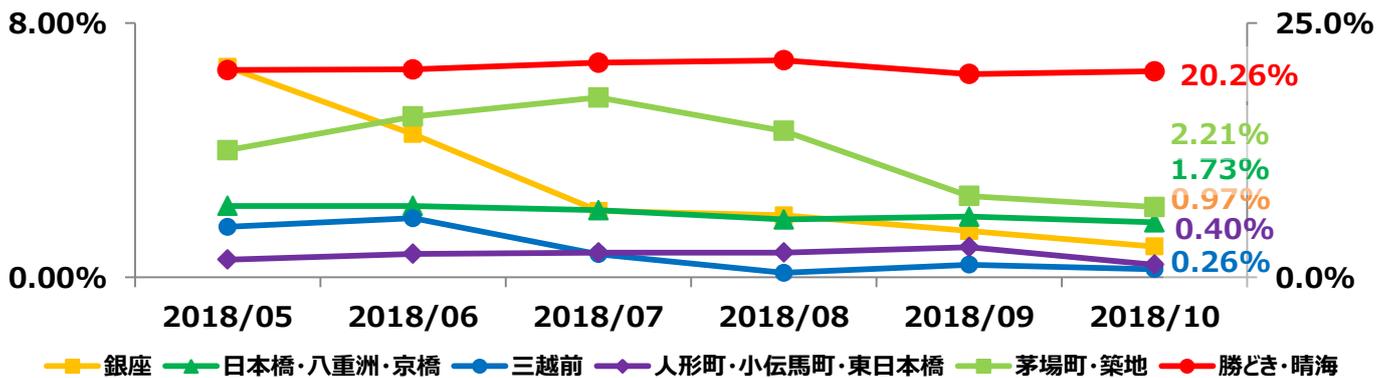
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	22,805円	+891円	20,587円	-1,173円	35,000円	+2,500円
空室棟数	67棟	-6棟	13棟	+1棟	1棟	-1棟

②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,178円	+392円	28,462円	+1,629円	38,636円	+272円
空室棟数	55棟	+2棟	9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	15,967円	+34円	18,583円	-1,203円	対象物件なし	
空室棟数	18棟	-1棟	6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	12,100円	+39円	16,232円	+716円	対象物件なし	
空室棟数	105棟	-1棟	19棟	-3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	14,110円	+433円	17,521円	+82円	22,800円	+1,000円
空室棟数	121棟	-1棟	25棟	±0棟	3棟	±0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	13,250円	±0円	13,167円	-183円	20,598円	-35円
空室棟数	2棟	±0棟	4棟	±0棟	5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～36,000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

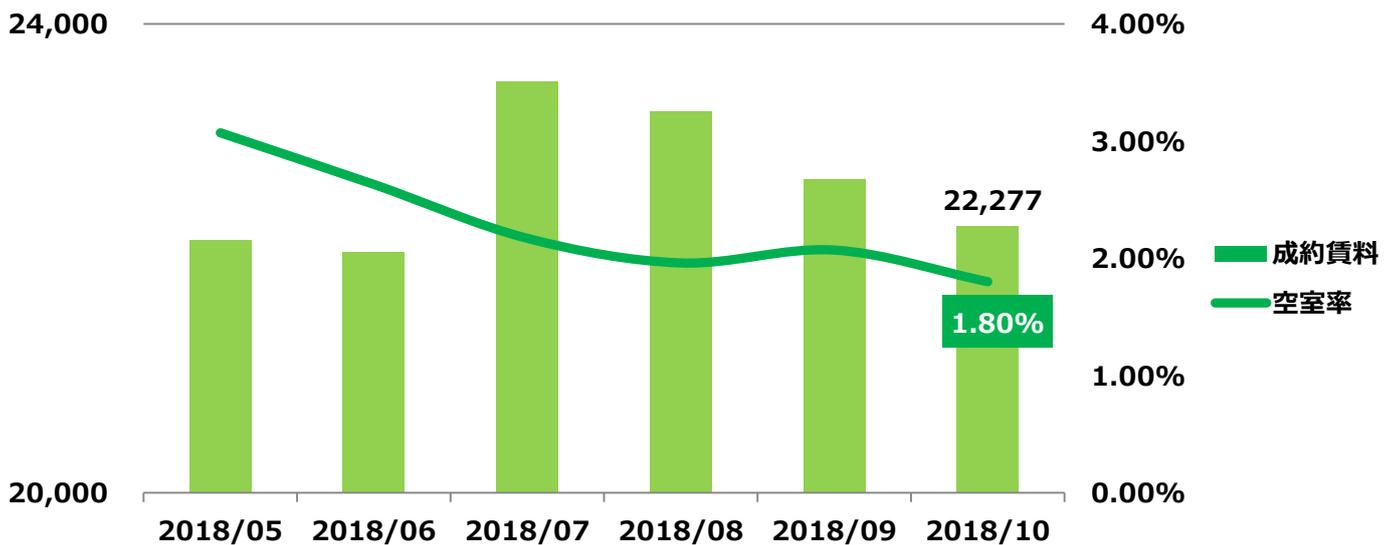
15,500円～26,500円

④品川駅前エリア

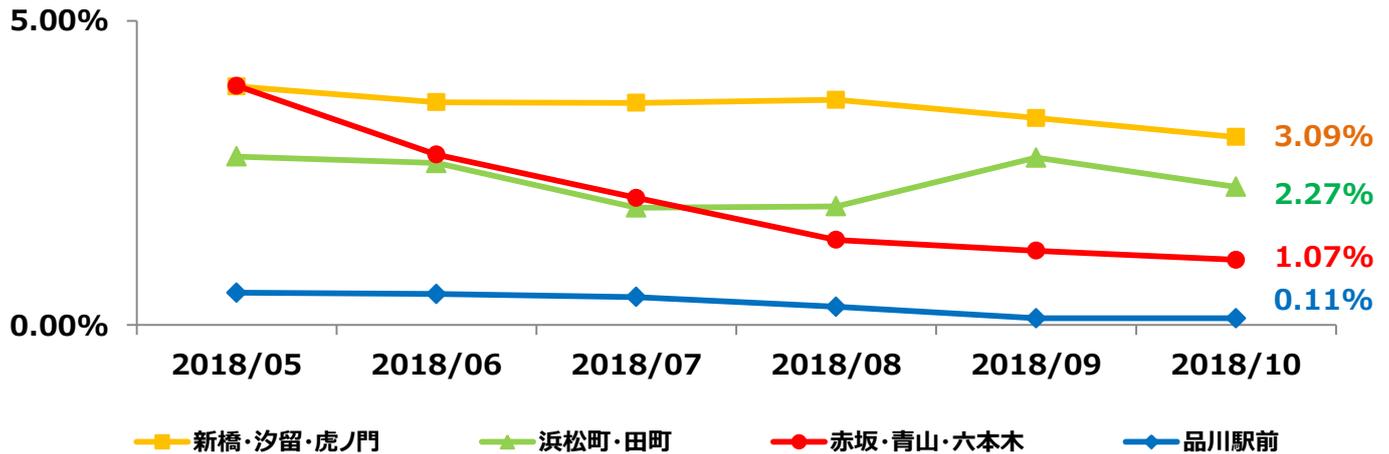
9,000円～41,500円

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	15,843円	-199円	24,567円	-1,228円	31,137円	+627円
空室棟数	90棟	+9棟	22棟	-3棟	17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	15,787円	+154円	21,048円	-619円	26,399円	-427円
空室棟数	74棟	-2棟	25棟	±0棟	12棟	+2棟

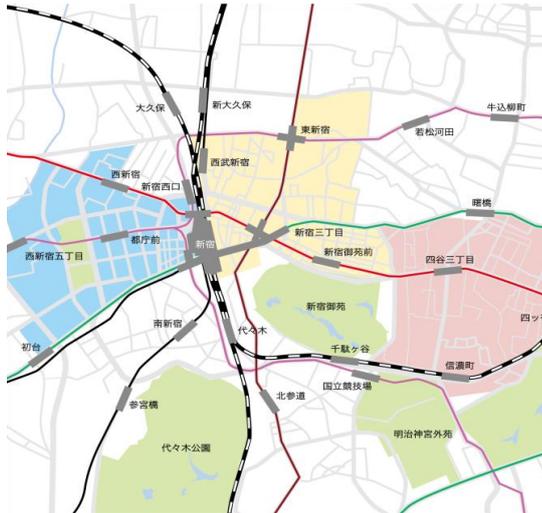
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,601円	+126円	22,175円	+1,536円	36,208円	+500円
空室棟数	95棟	+0棟	19棟	-1棟	11棟	±0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	14,751円	-1,957円	8,965円	±0円	41,600円	+0円
空室棟数	5棟	-1棟	1棟	±0棟	1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西新宿・初台・笹塚エリア

18,000円～31,000円

②新宿東口エリア

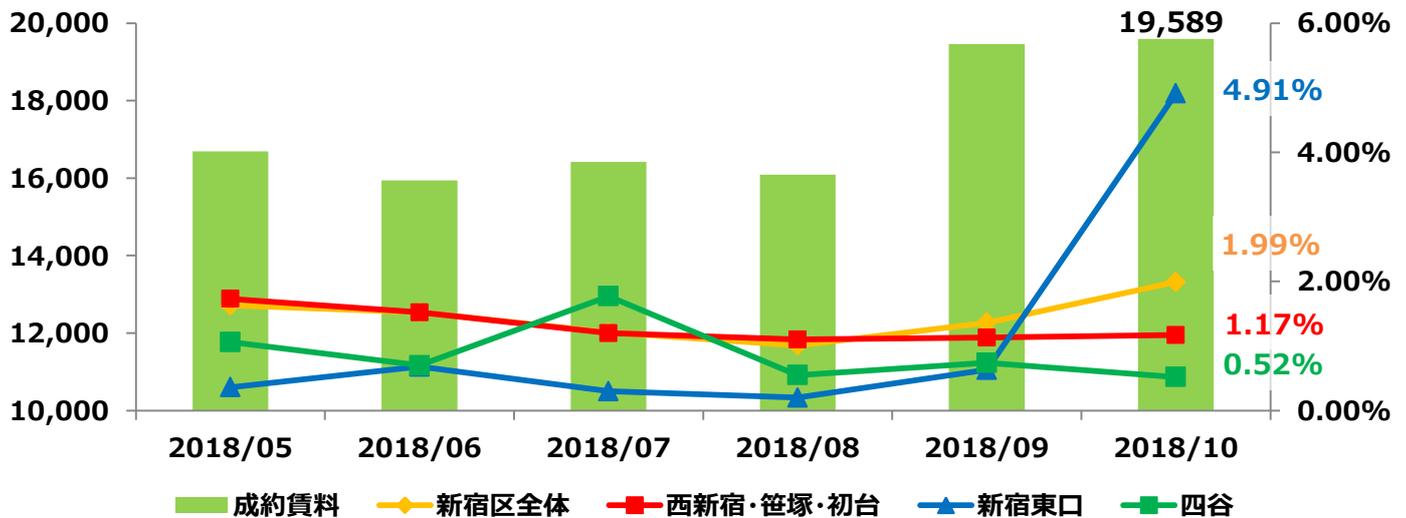
19,500円～28,000円

③四谷エリア

15,000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	17,979円	+535円	19,419円	+49円	30,662円	-1,044円
空室棟数	34棟	+4棟	15棟	-2棟	13棟	±0棟

②新宿東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,397円	+756円	22,287円	-1,286円	28,000円	+28,000円
空室棟数	18棟	-5棟	5棟	-1棟	1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	14,772円	-271円	14,750円	-250円	対象物件なし	
空室棟数	22棟	+5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

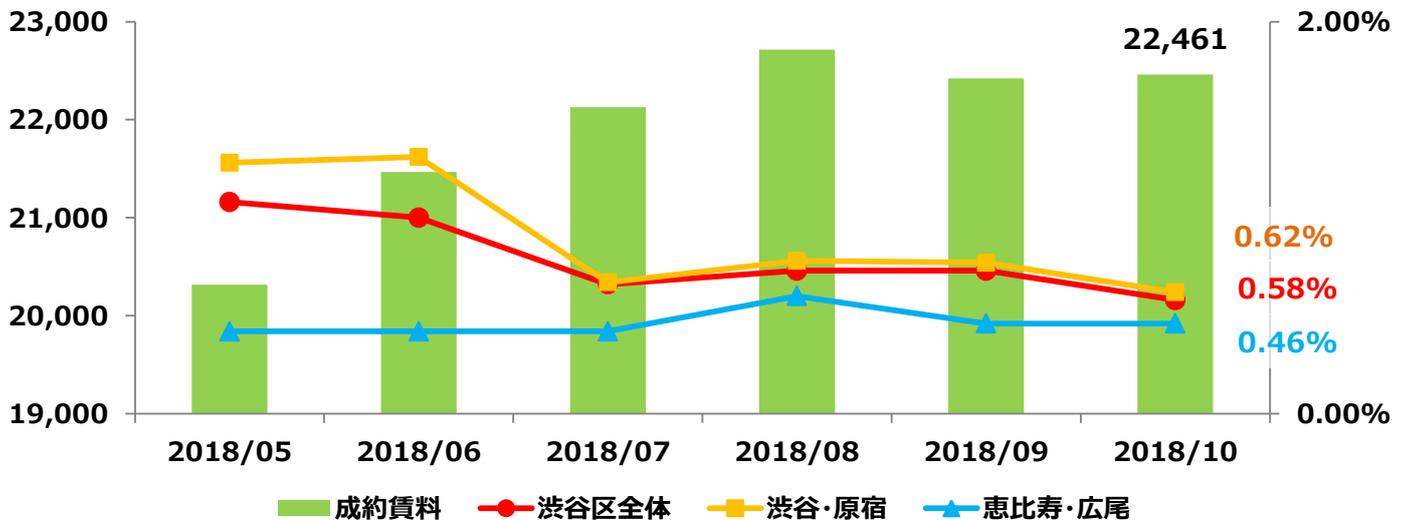
23,000円～45,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,000円～24,500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	22,913円	+1,002円	26,026円	-18円	45,000円	+3,000円
空室棟数	70棟	+8棟	17棟	+2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	20,188円	+922円	24,333円	+2,074円	対象物件なし
空室棟数	26棟	+4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

25,000円～25,000円

②五反田エリア

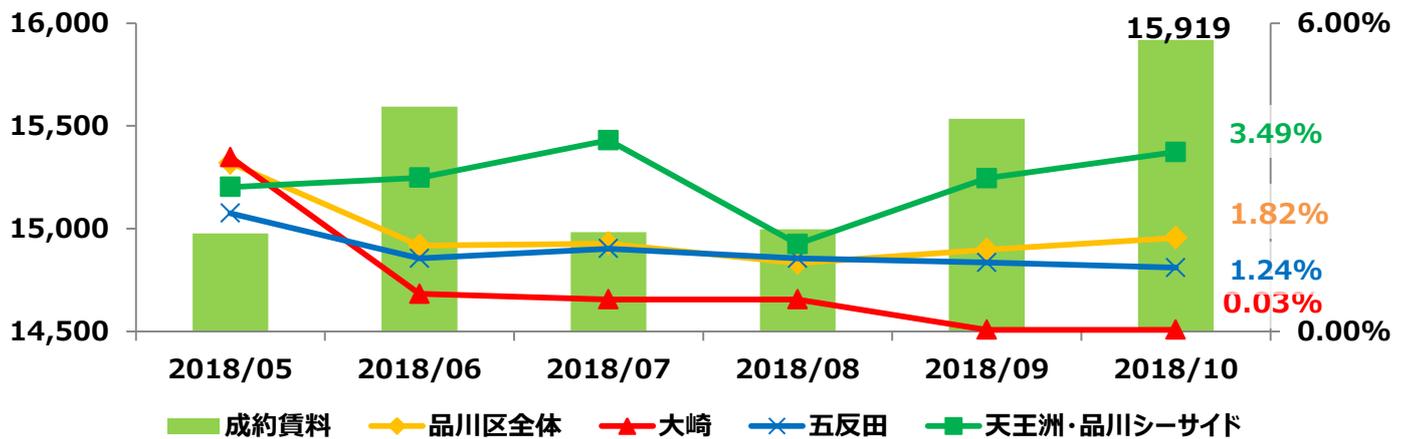
14,000円～17,000円

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	25,000円 +0円	対象物件なし
空室棟数	対象物件なし	1棟 ±0棟	対象物件なし

②五反田エリア

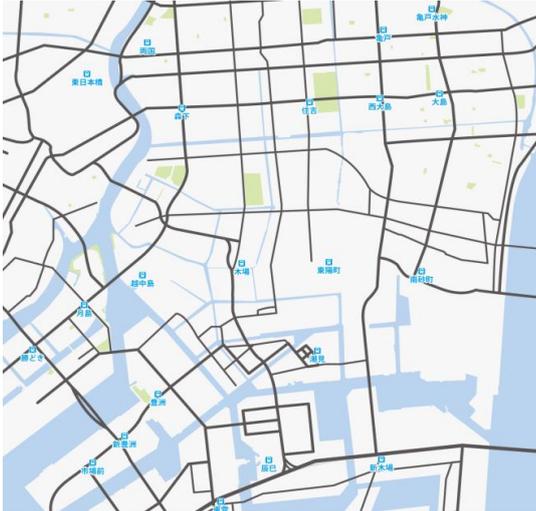
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,767円	+331円	17,219円	+769円	14,000円	-333円
空室棟数	20棟	+1棟	10棟	-1棟	2棟	±0棟

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	+3,197円	15,429円	-71円	16,731円	-369円
空室棟数	2棟	+1棟	4棟	±0棟	7棟	+2棟

江東区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①豊洲エリア

13,500円～21,000円

②亀戸・錦糸町エリア

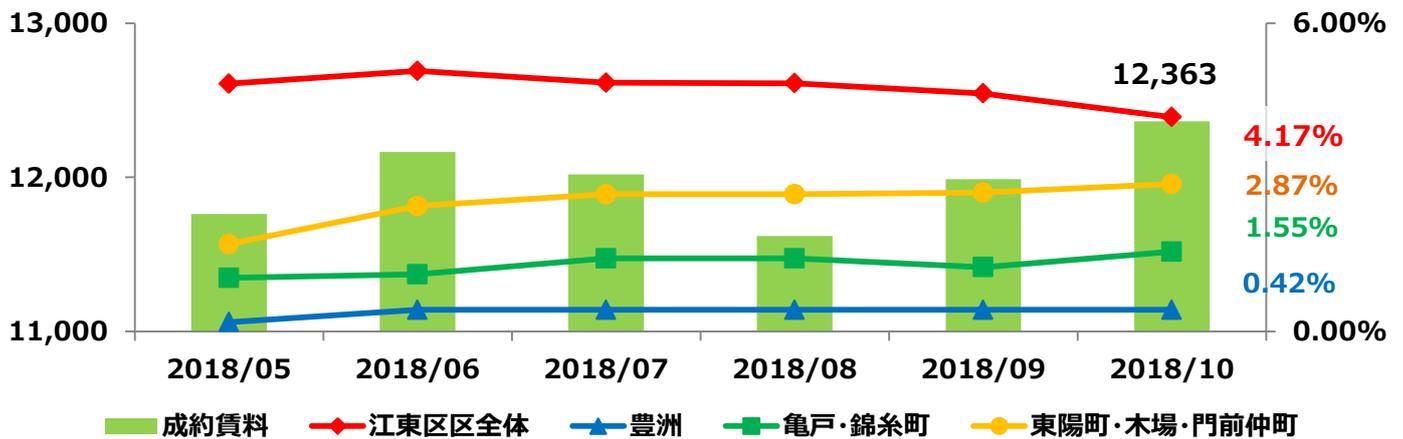
10,000円～21,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,500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	13,500円	+0円	対象物件なし		21,000円	±0円
空室棟数	1棟	+0棟	対象物件なし		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	9,997円	-339円	12,238円	+176円	21,400円	-600円
空室棟数	9棟	+1棟	8棟	±0棟	2棟	+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	12,256円	+80円	14,833円	+1,833円	15,333円	±0円
空室棟数	15棟	+1棟	5棟	+1棟	5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池袋エリア

15,500円～20,500円

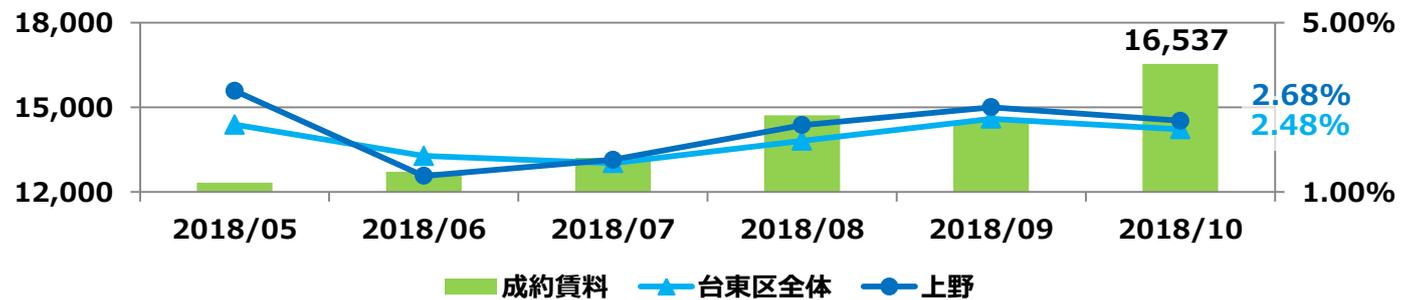
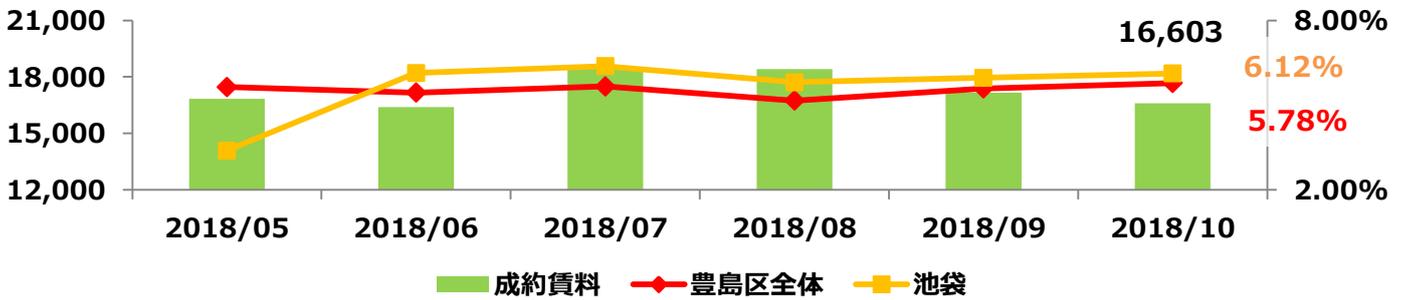


②上野エリア

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

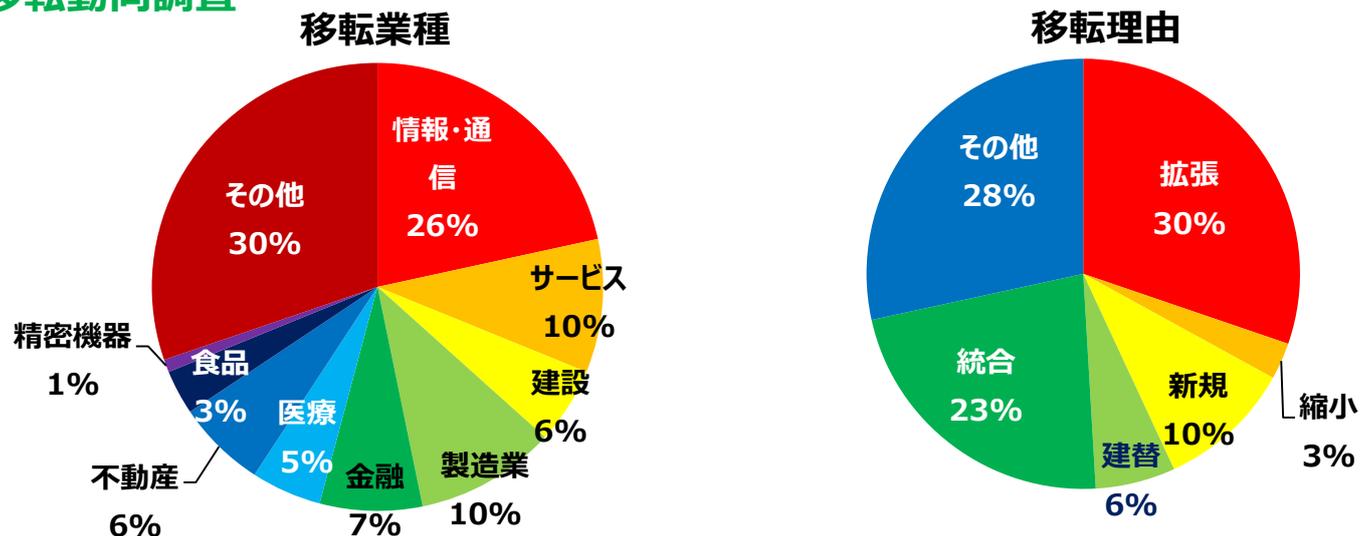
①池袋エリア

	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	15,464円	-354円	16,871円	-954円	20,662円	-508円
空室棟数	47棟	+7棟	18棟	±0棟	8棟	-1棟

②上野エリア

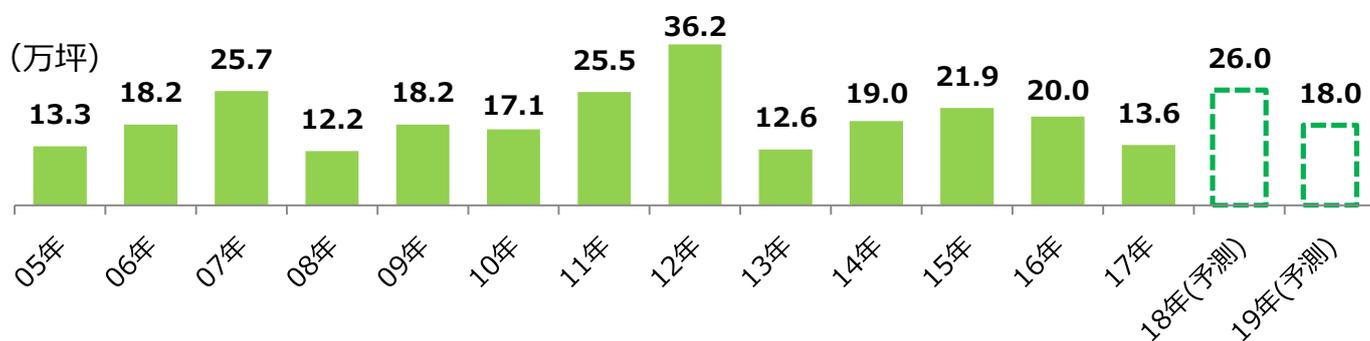
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,477円	+55円	18,583円	+583円	25,000円	-667円
空室棟数	121棟	-7棟	8棟	+1棟	1棟	-1棟

移転動向調査



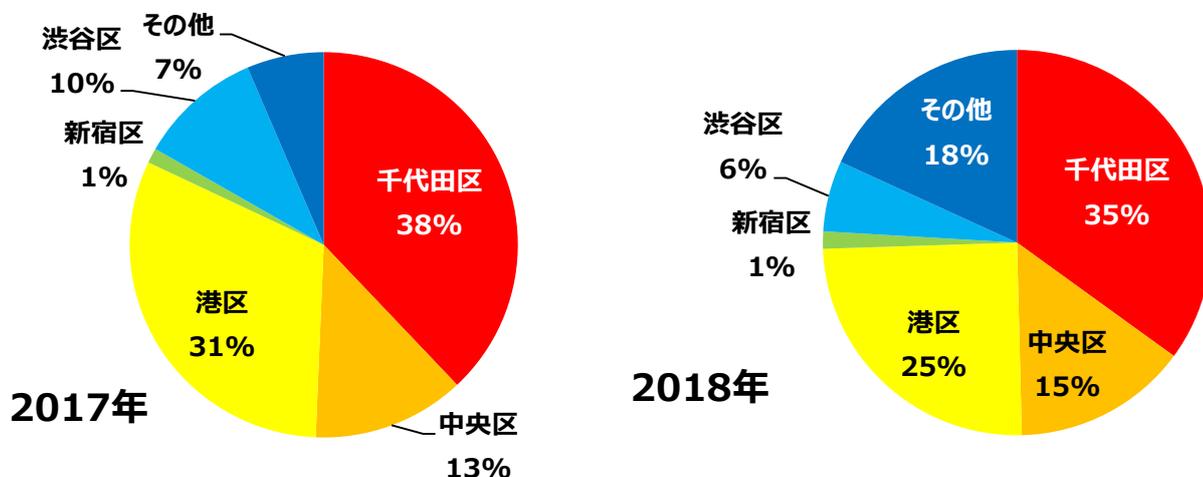
2017年11月から2018年10月までに収集したテナント移転事例215件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む）

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

丸の内二重橋	千代田区丸の内3-2	地上30階	904坪
住友不動産ふくおか半蔵門	千代田区麹町1-12-1	地上7階	400坪
東急四谷	千代田区麹町6-6	地上9階	242坪
S-GATE日本橋本町	中央区日本橋本町 1-9-15他	地上11階	86坪
ヒューリック目白	豊島区目白3-4-10	地上8階	150坪

2018年10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

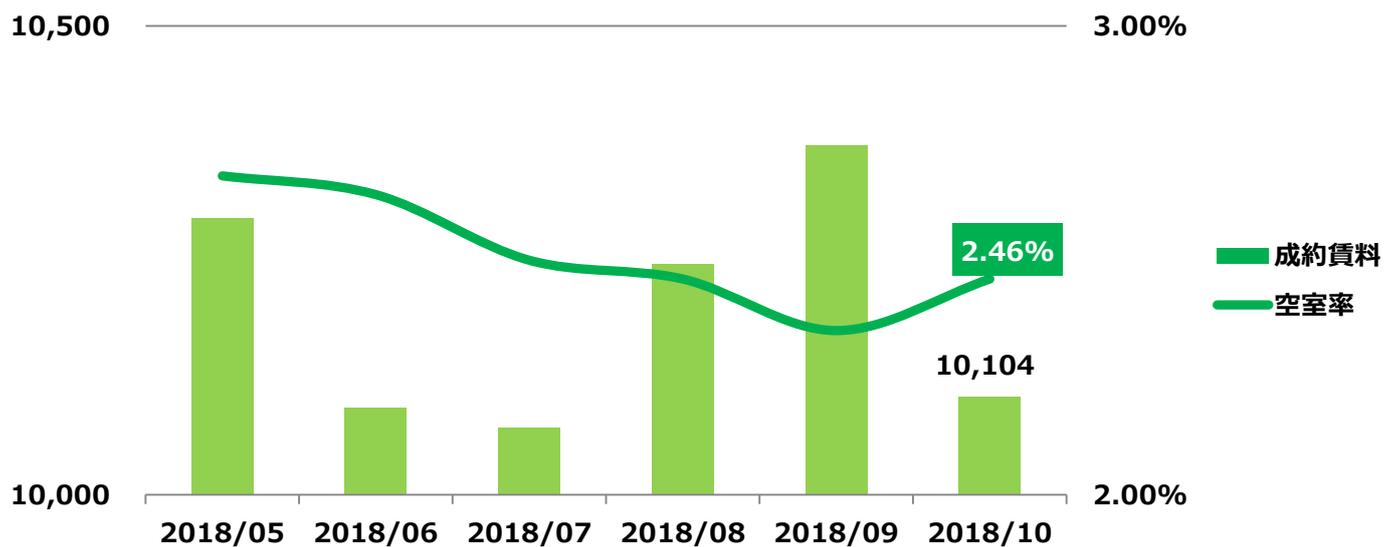
9,000円～11,000円

②伏見・丸の内エリア

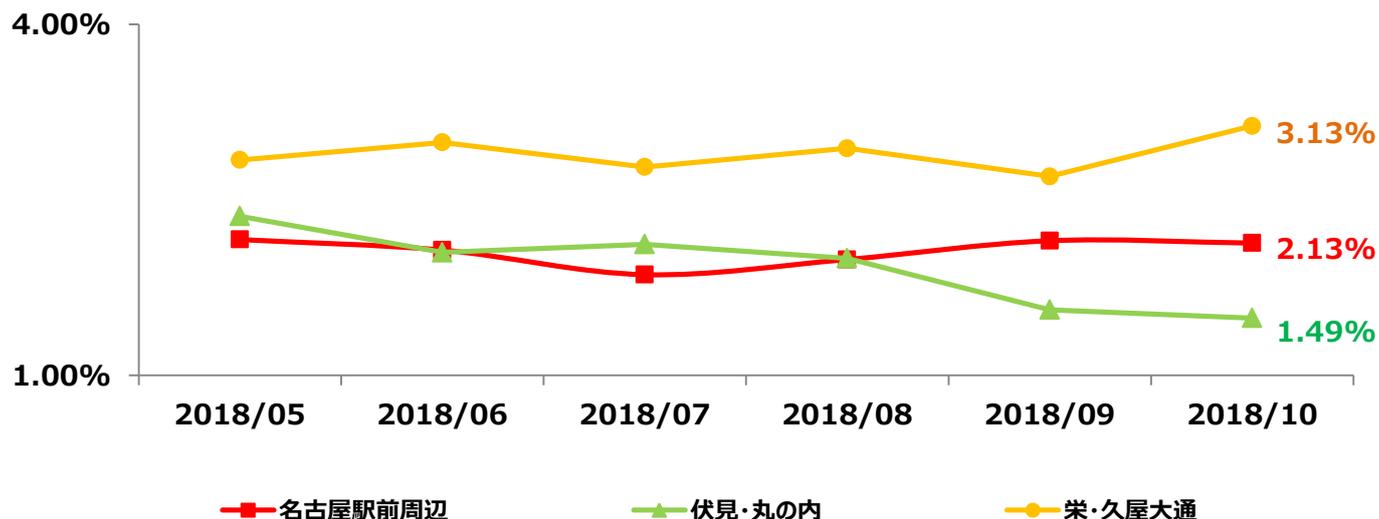
9,000円～11,500円

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	9,714円	+318円	13,956円	-1,376円	19,135円	+515円
空室棟数	56棟	+3棟	20棟	+1棟	11棟	+2棟

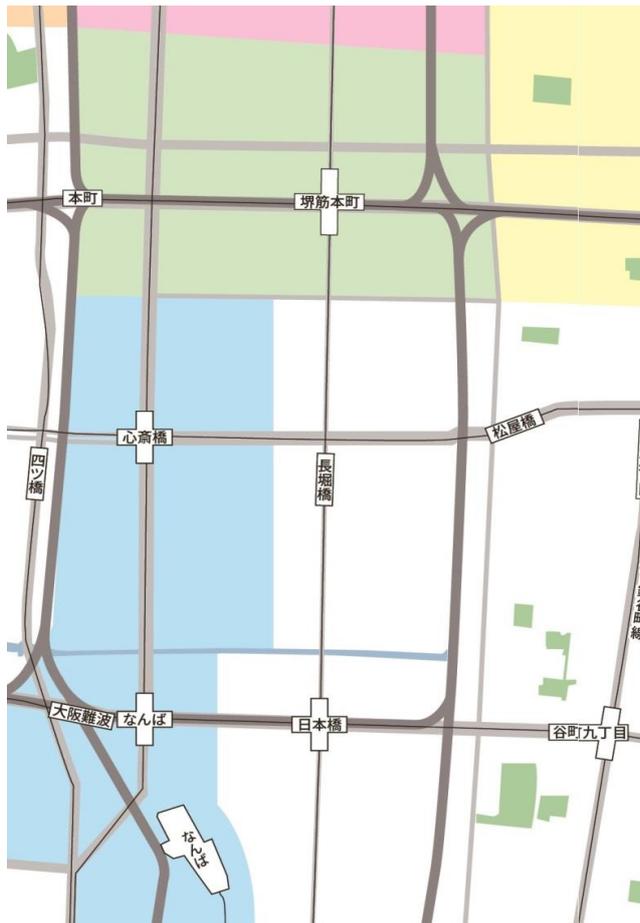
②伏見・丸の内エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,187円	-150円	10,637円	-304円	11,583円	+237円
空室棟数	71棟	-2棟	32棟	±0棟	6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	8,775円	-211円	10,515円	-335円	10,038円	-13円
空室棟数	67棟	-1棟	35棟	+2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心齋橋・難波エリア

9,000円～15,000円

②淀屋橋・北浜エリア

9,000円～14,000円

③本町・堺筋本町エリア

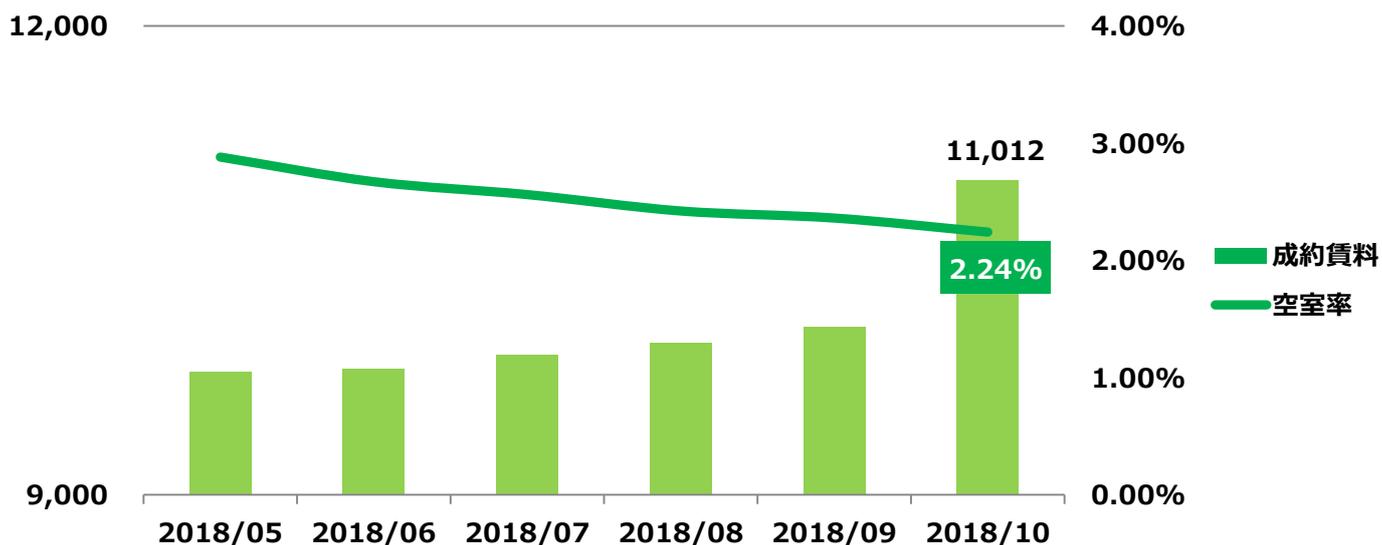
8,000円～12,500円

④天満橋・谷町エリア

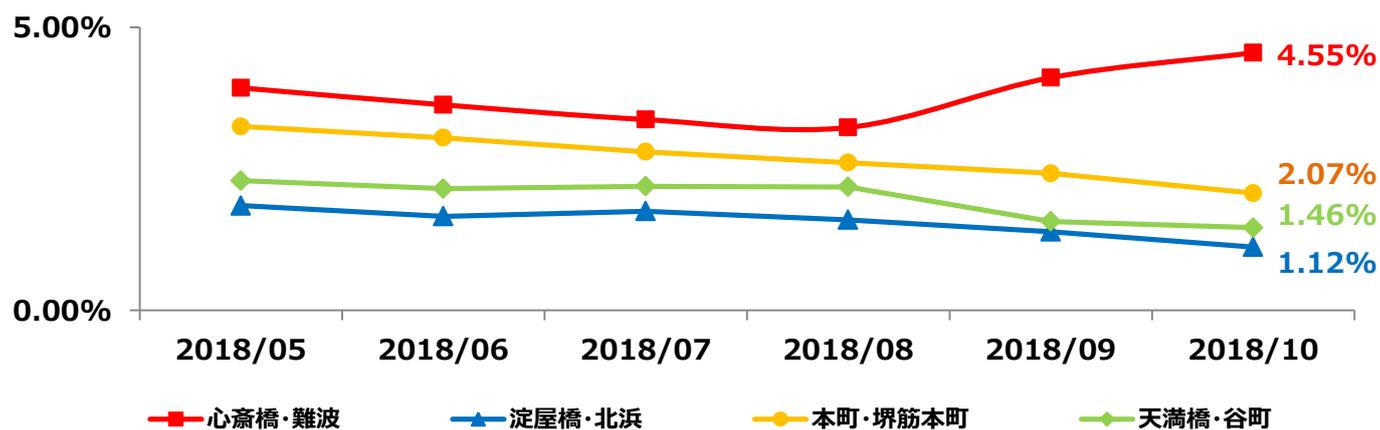
8,000円～15,500円

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	8,946円	+292円	14,598円	+2,839円	14,809円	-487円
空室棟数	37棟	-1棟	39棟	+5棟	3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	8,832円	+95円	10,741円	+257円	13,750円	+1,550円
空室棟数	28棟	+1棟	16棟	-2棟	3棟	-1棟

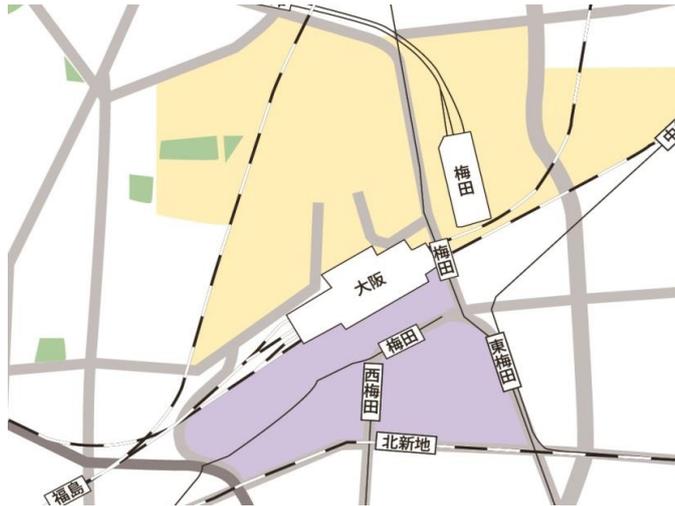
③本町・堺筋本町エリア

	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	8,259円	+189円	9,672円	-138円	12,813円	+369円
空室棟数	87棟	+3棟	46棟	-4棟	8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	7,796円	-100円	8,306円	+290円	15,630円	+19円
空室棟数	34棟	-1棟	15棟	-2棟	5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

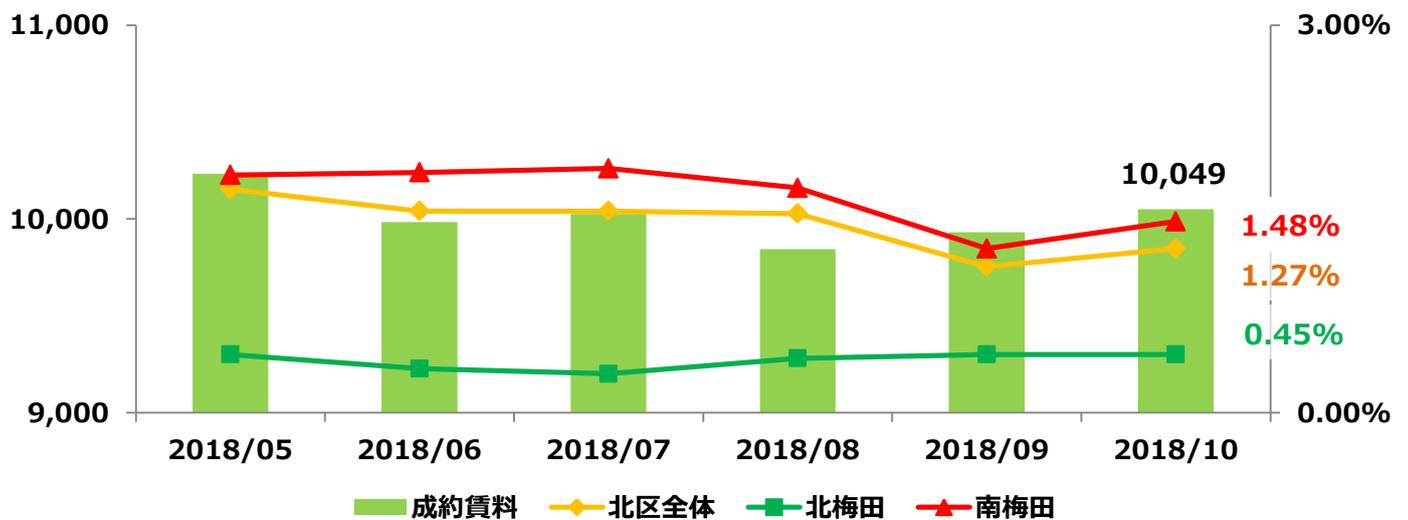
9,500円～17,500円

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

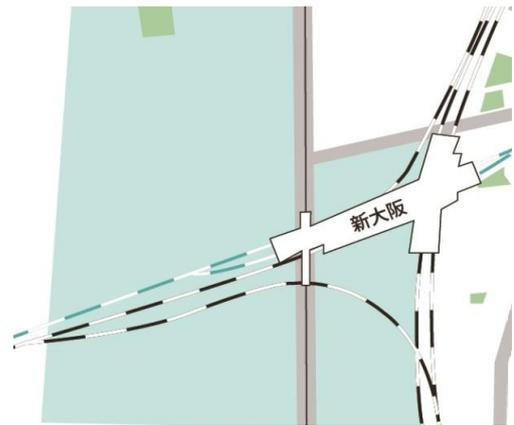
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,396円	+109円	11,267円	-213円	17,571円	+0円
空室棟数	13棟	±0棟	8棟	-1棟	4棟	±0棟

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	9,582円	+76円	13,142円	+315円	13,976円	-711円
空室棟数	20棟	±0棟	24棟	±0棟	20棟	+1棟

西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

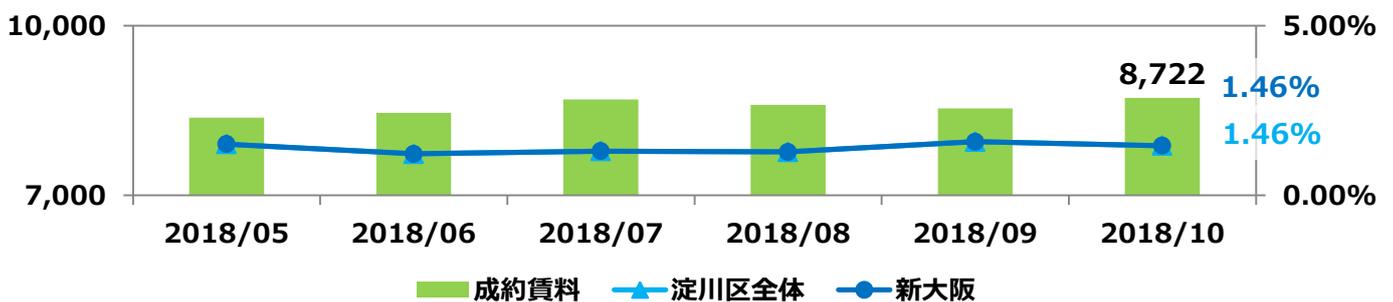
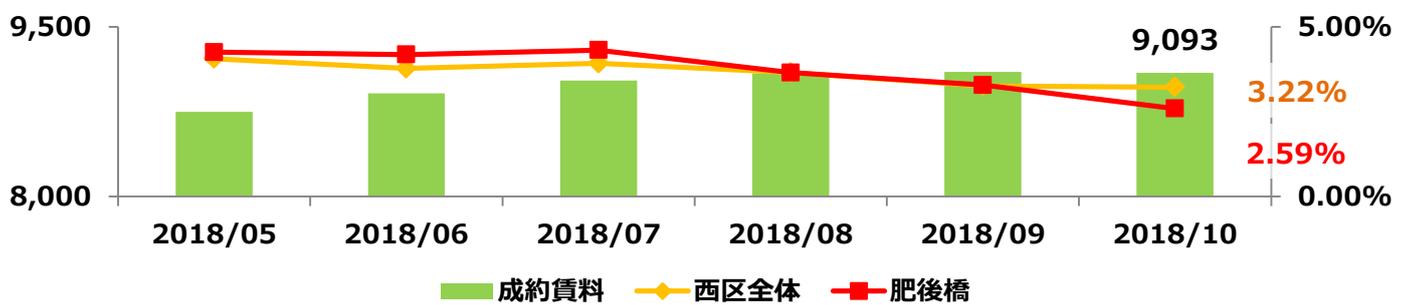


①肥後橋エリア

7,500円～12,000円

②新大阪エリア

8,000円～17,000円



エリア別成約賃料/空室棟数

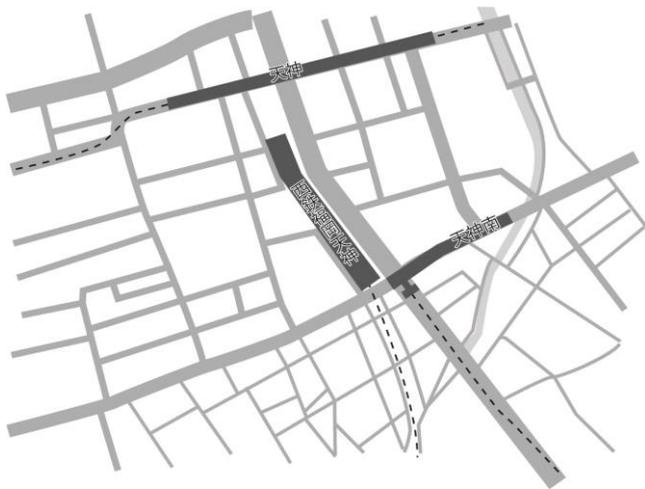
①肥後橋エリア

	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	7,258円	+355円	9,659円	+71円	11,750円	±0円
空室棟数	18棟	±0棟	15棟	-2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	7,891円	-3円	8,711円	+190円	17,071円	+798円
空室棟数	20棟	-1棟	28棟	±0棟	8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

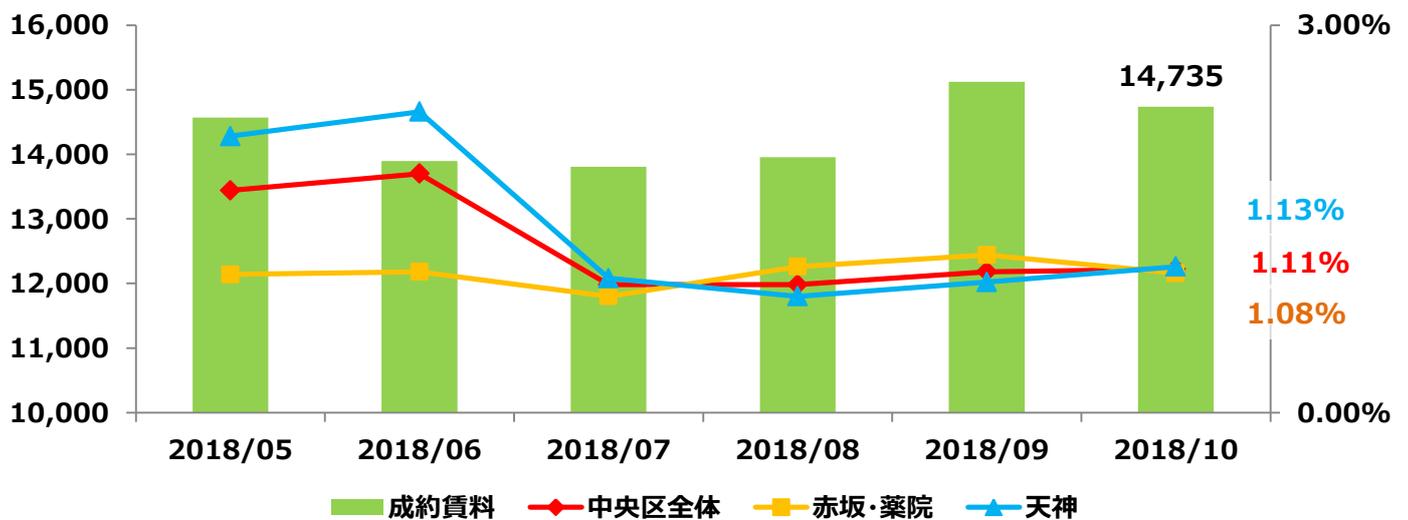
10,000円～14,500円

②天神エリア

10,000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



①赤坂・薬院エリア

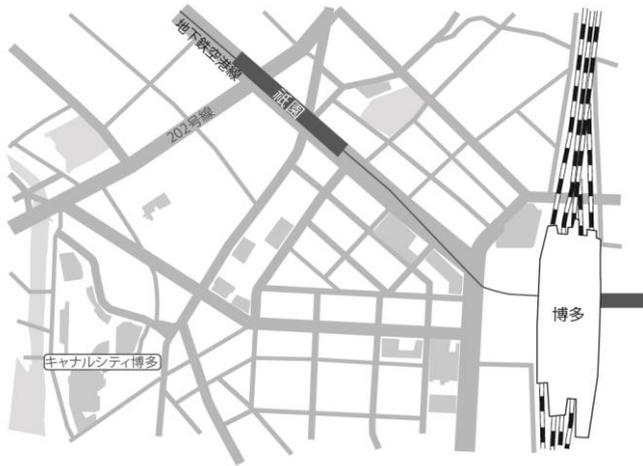
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,184円	+200円	14,553円	+461円	10,854円	+812円
空室棟数	33棟	+3棟	17棟	+2棟	5棟	+1棟

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	10,063円	-273円	14,898円	-1,218円	17,222円	+1,534円
空室棟数	15棟	+1棟	19棟	-2棟	4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

9,000円～17,000円

② 博多駅前エリア

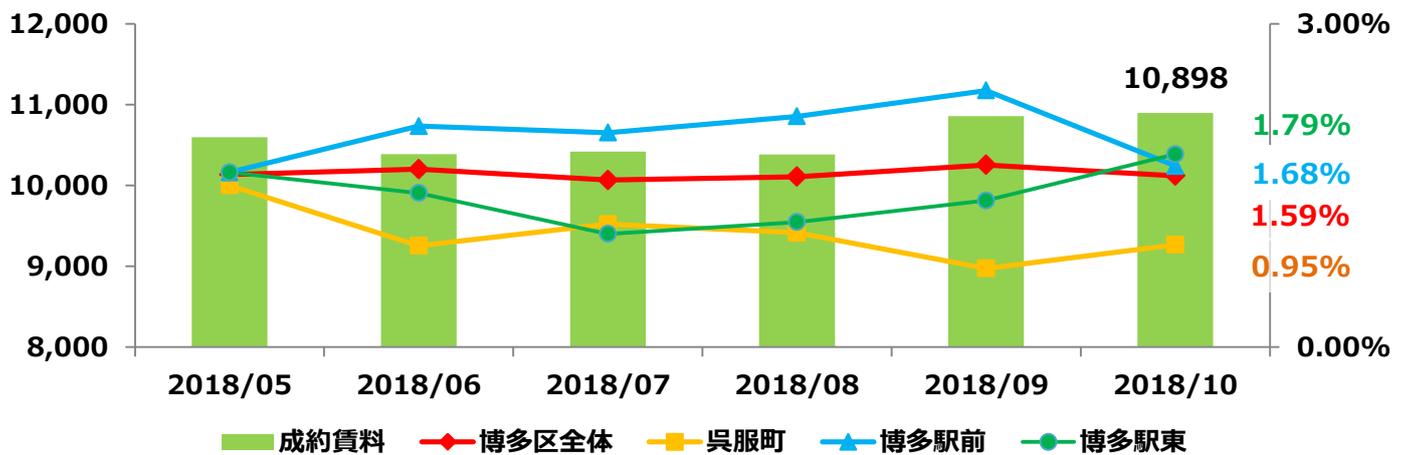
11,500円～15,000円

③ 博多駅東エリア

9,000円～12,000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	8,789円	-73円	13,020円	+264円	17,000円	+17,000円
空室棟数	15棟	-1棟	4棟	-3棟	1棟	+1棟

② 博多駅前エリア

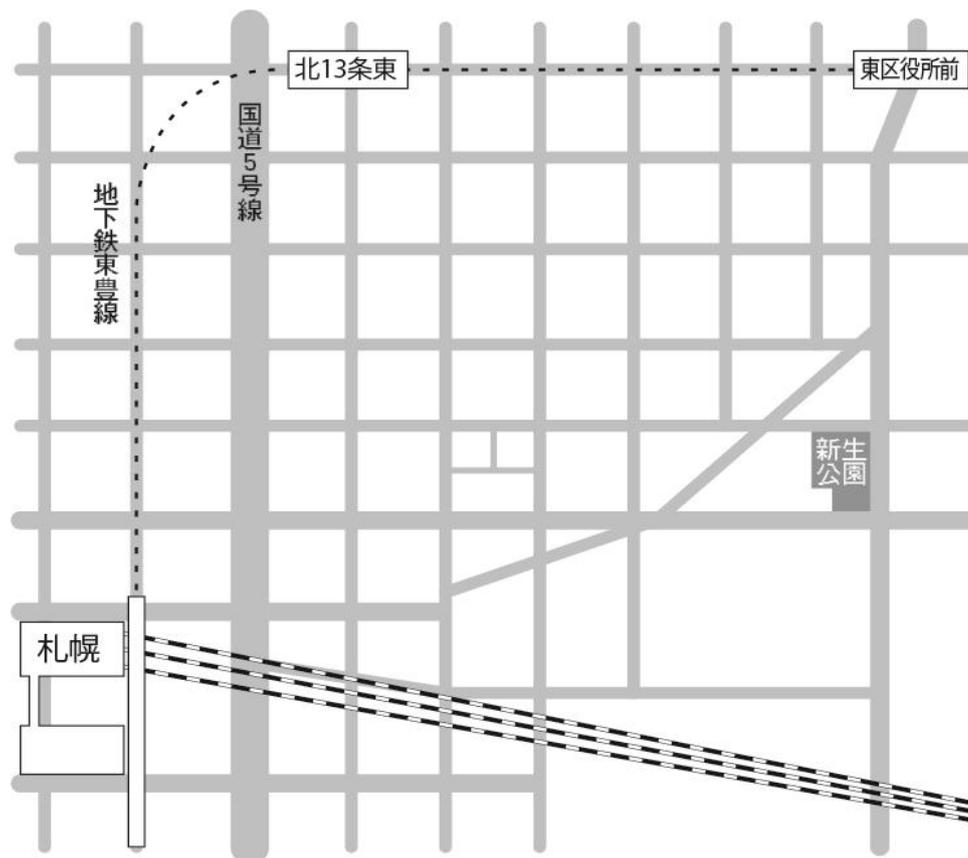
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,827円	+68円	11,515円	+29円	15,136円	+706円
空室棟数	28棟	+1棟	13棟	-1棟	7棟	±0棟

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	9,293円	+206円	11,137円	+220円	12,125円	+625円
空室棟数	19棟	+5棟	18棟	+2棟	4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

7,000円～14,000円

②大通駅周辺エリア

9,000円～21,000円

③西11丁目エリア

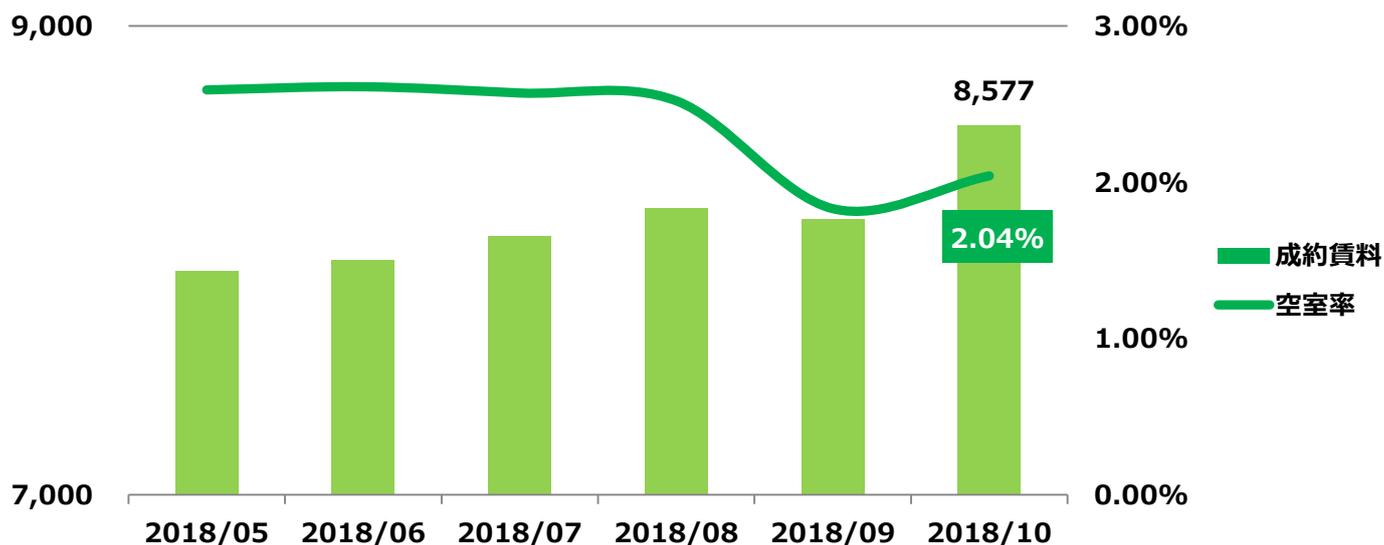
7,500円～9,500円

④札幌駅北口エリア

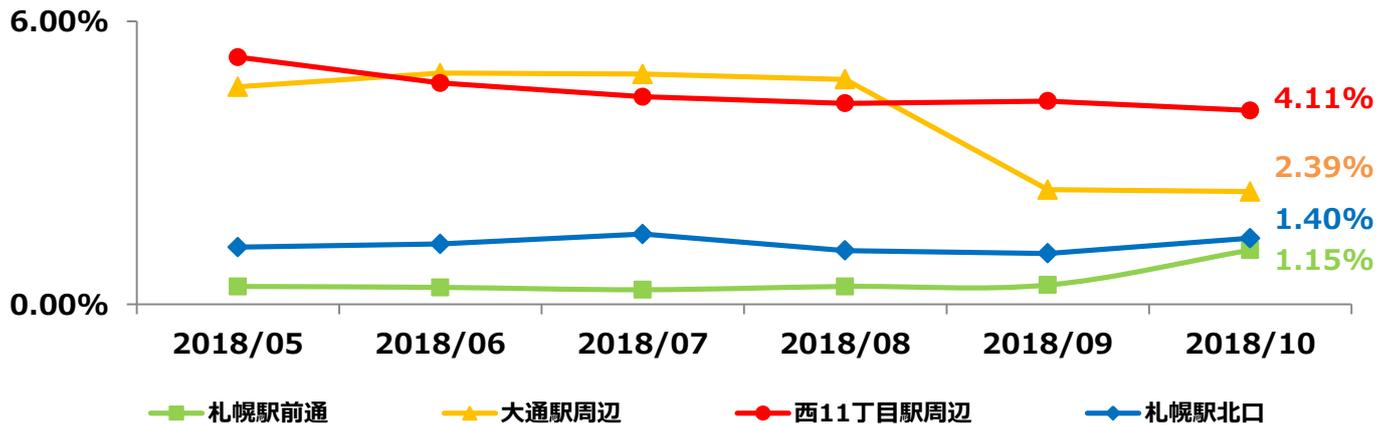
9,000円～16,000円

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	6,800円	-540円	11,769円	+519円	14,000円	+1,000円
空室棟数	3棟	-1棟	7棟	+2棟	3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	8,843円	+354円	10,025円	+102円	20,875円	±0円
空室棟数	14棟	±0棟	10棟	+1棟	3棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

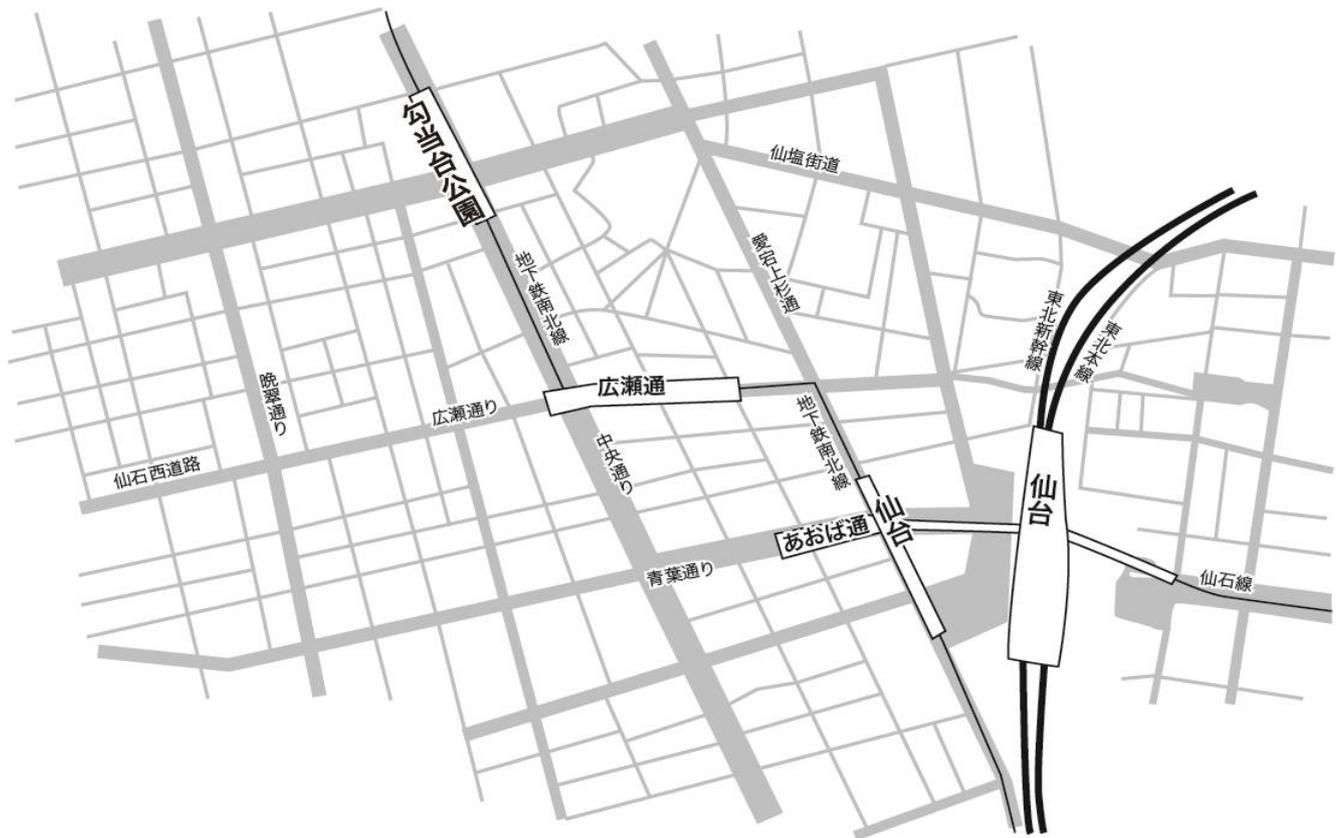
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,755円	-741円	7,450円	-27円	9,250円	±0円
空室棟数	13棟	±0棟	10棟	±0棟	1棟	±0棟

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	9,100円	-250円	10,790円	+290円	16,000円	±0円
空室棟数	3棟	+1棟	4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

10,000円～11,500円

③ 官公庁周辺エリア

8,000円～10,000円

② 仙台中心部エリア

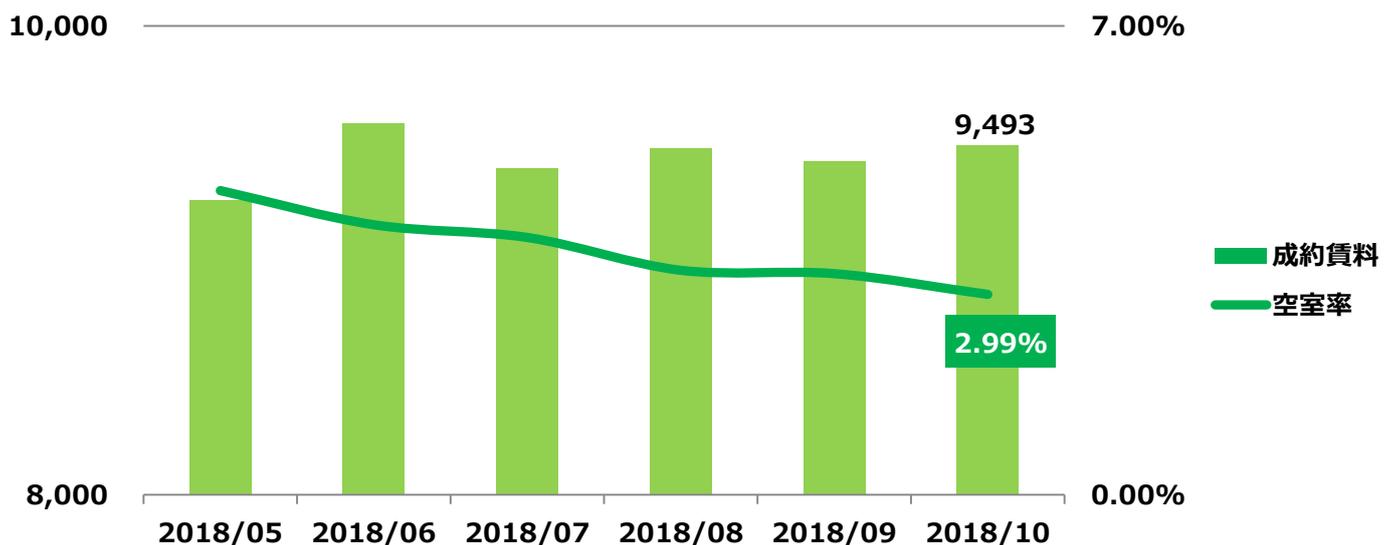
9,000円～12,500円

④ 仙台駅東口エリア

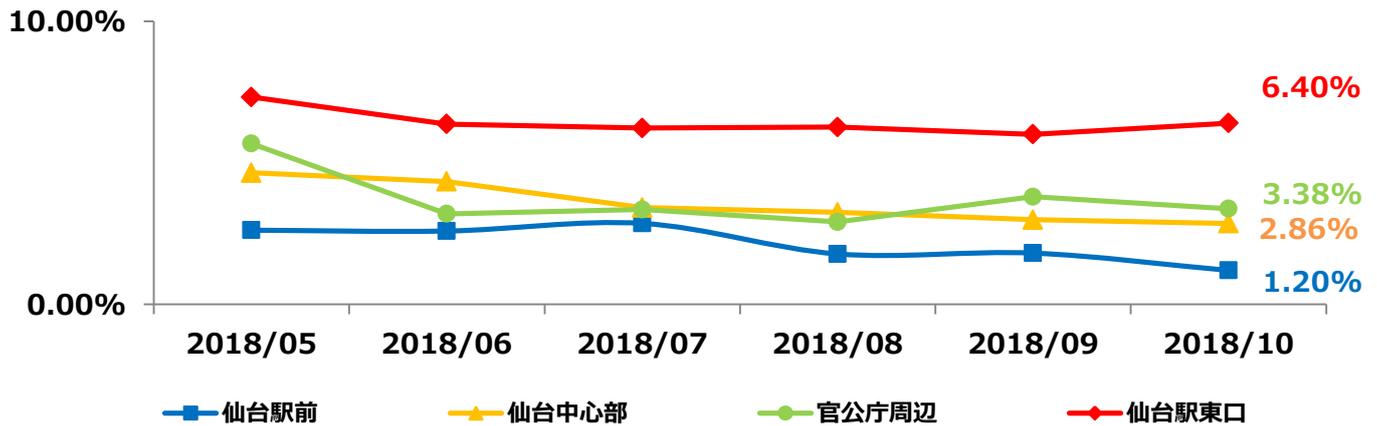
8,000円～9,000円

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	9,805円	-3円	10,661円	-31円	11,448円	-276円
空室棟数	28棟	-2棟	17棟	-2棟	5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	8,866円	+129円	8,884円	+157円	12,417円	-1,297円
空室棟数	21棟	-1棟	21棟	±0棟	6棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,144円	-229円	10,152円	+483円	対象物件なし	
空室棟数	17棟	-2棟	13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	8,057円	-88円	9,204円	+0円	8,759円	+352円
空室棟数	20棟	±0棟	13棟	±0棟	4棟	-1棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

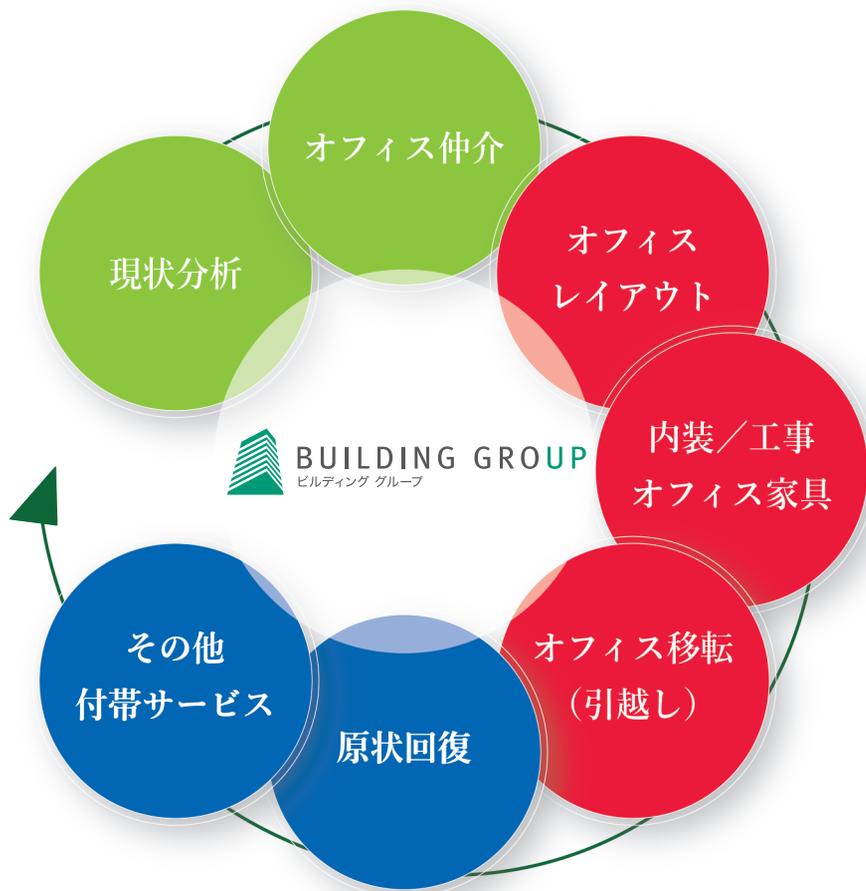
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

移転に関わるすべてのコストをシミュレーション

オフィス移転に関わるすべての費用を一元化して算出し、無理・無駄のないオフィス移転を実現します

設立 35 年、4 万件を超える実績に基づく信頼と安心のサービス

長年の実績、経験、ノウハウを活用した信頼・安心のサービスを提供します



■グループ拠点

東京本社

千代田区霞が関三丁目 8 番 1 号 虎の門三井ビル 6 階 TEL 03-6361-9011

名古屋支店

名古屋市中区錦一丁目 19 番 25 号 名古屋第一ビルアネックス 7 階 TEL 052-221-1391

大阪支店

大阪市中央区南船場四丁目 4 番 21 号 りそな船場ビル 13 階 TEL 06-6253-1122

福岡支店

福岡市博多区博多駅前二丁目 1 番 1 号 福岡朝日ビル 8 階 TEL 092-451-2211

札幌支店

札幌市中央区北二条西三丁目 1 番 8 号 朝日生命札幌ビル 9 階 TEL 011-222-7100

仙台支店

仙台市青葉区中央二丁目 2 番 6 号 三井住友銀行仙台ビル 4 階 TEL 022-726-6177