2018年12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12月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京　調査開始以来初　空室率1%台に突入
東京・名古屋・大阪・福岡で空室率が改善
全国的に低水準の空室率が続く

東京 Tokyo

空 室 率	1.88%（前月比▲0.15ポイント）
推定成約賃料	21,008円（前月比+543円）

東京エリアの空室率は1.88%（前月比▲0.15%）と低下し、10ヶ月連続で低下。2006年に調査を開始して以来初めての空室率1%台となる。千代田区・中央区・港区・新宿区と4区で低下。推定成約賃料は21,008円（前月比+543円）と上昇した。オフィスニーズは依然として拡大しており、新築の成約も順調にすすんでいる。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	2.04%（前月比▲0.16ポイント）
推定成約賃料	10,131円（前月比＋17円）

名古屋エリアの空室率は2.04%（前月比▲0.16%）と低下した。名古屋駅周辺エリア、伏見・丸の内エリア、栄・久屋大通エリアと主要エリア全てで低下した。伏見・丸の内エリアでは大型の募集物件があったものの、それを上回る成約がみられた。推定成約賃料は10,131円（前月比+17円）と上昇した。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が集中している。

大阪 Osaka

空 室 率	1.84%（前月比▲0.03ポイント）
推定成約賃料	9,937円（前月比▲109円）

大阪エリアの空室率は1.84%（前月比▲0.03%）と4ヶ月連続で1%台を推移した。本町・堺筋本町エリア、心斎橋・難波エリアで大型の新規募集がみられたものの、北梅田エリアや淀屋橋・北浜エリアで大型成約が相次いだことが要因とみられる。推定成約賃料は9,937円（前月比▲109円）と4ヶ月ぶりに低下した。

※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	1.49%（前月比▲0.14ポイント）
推定成約賃料	12,251円（前月比+234円）

福岡エリアの空室率は1.49%（前月比▲0.14%）と4ヶ月ぶりに低下した。博多駅前エリアで大型の成約がみられたことが要因とみられる。推定成約賃料は12,251円（前月比+234円）と上昇した。天神エリアの再開発に続き、博多駅前でも建て替えの移転需要が予想されることから、今後も低水準の空室率が継続する可能性が高い。

札幌 Sapporo

空 室 率	2.46%（前月比+0.44ポイント）
推定成約賃料	8,388円（前月比▲33円）

札幌エリアの空室率は2.46%（前月比+0.44%）と上昇した。平均推定成約賃料は8,388円（前月比▲33円）と低下した。中央区の高額物件に成約が相次いだことが要因とみられる。再開発エリアの拡大と大型の二次空室を控えていることもあり、札幌エリアのオフィスニーズは堅調に推移している。

仙台 Sendai

空 室 率	2.92%（前月比+0.11ポイント）
推定成約賃料	9,807円（前月比+281円）

仙台エリアの空室率は2.92%（前月比+.011%）と上昇した。推定成約賃料は9,807円（前月比+281円）と3ヶ月連続で上昇した。宮城野区の大型の新規募集が要因とみられる。仙台への新規出店や大型物件の成約が相次いでおり、今後も低水準の空室率が長期化する可能性が高いとみられる。

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

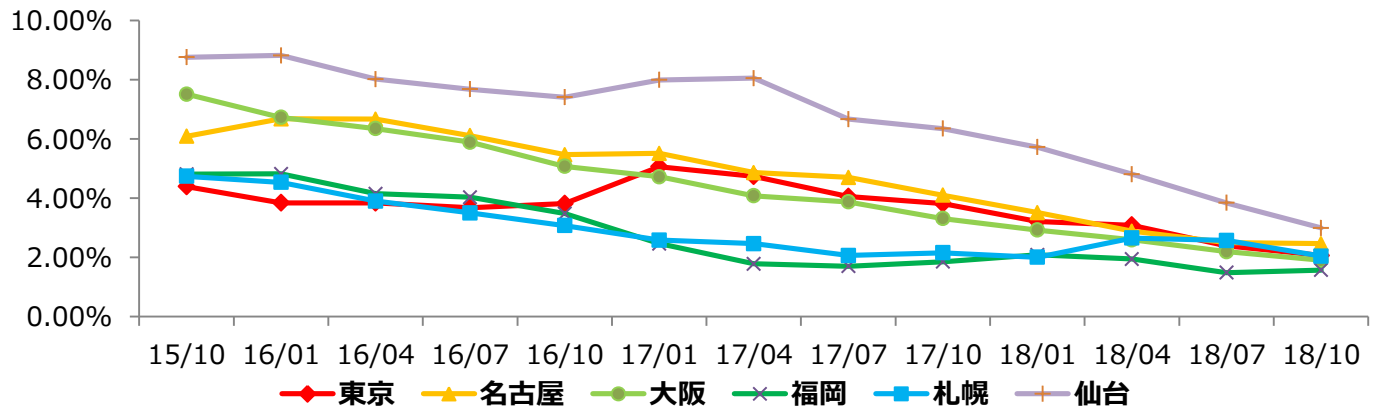
上記エリアで2018年12月1日から2018年12月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル　7,113棟

直近13ヶ月　空室率推移　基準階100坪以上の事務所ビル

			17/12	18/01	18/02	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	前年同月比
東京	主要5区	千代田区	3.23%	2.85%	3.00%	3.16%	2.47%	2.07%	2.06%	2.10%	1.98%	1.72%	1.68%	1.69%	1.49%	-1.74%
		中央区	6.47%	6.20%	6.21%	5.99%	6.05%	5.61%	5.67%	5.43%	5.07%	4.50%	4.29%	4.16%	3.96%	-2.51%
		港区	3.43%	3.19%	3.37%	3.30%	3.16%	3.07%	2.63%	2.17%	1.96%	2.07%	1.80%	1.75%	1.54%	-1.89%
		新宿区	2.01%	1.84%	1.83%	1.71%	1.72%	1.63%	1.52%	1.21%	1.01%	1.36%	1.99%	1.85%	1.74%	-0.27%
		渋谷区	1.37%	1.19%	1.77%	1.63%	1.30%	1.08%	1.00%	0.66%	0.73%	0.73%	0.58%	0.80%	1.03%	-0.34%
		平均値	3.48%	3.21%	3.38%	3.35%	3.08%	2.84%	2.68%	2.39%	2.21%	2.12%	2.06%	2.03%	1.88%	-1.60%
		新築	11.39%	13.72%	12.25%	15.50%	16.70%	14.30%	11.52%	11.50%	14.63%	16.59%	14.13%	12.78%	18.49%	+7.10%
	その他	品川区	3.30%	3.83%	3.84%	3.35%	3.60%	3.28%	1.67%	1.71%	1.33%	1.59%	1.82%	1.81%	1.72%	-1.58%
		豊島区	2.67%	3.61%	4.26%	4.59%	4.47%	5.64%	5.44%	5.66%	5.16%	5.59%	5.78%	6.04%	6.32%	+3.65%
		台東区	4.22%	3.19%	2.55%	2.98%	2.81%	2.59%	1.85%	1.68%	2.21%	2.73%	2.48%	1.70%	1.67%	-2.55%
		江東区	5.10%	4.73%	5.12%	4.79%	4.37%	4.82%	5.07%	4.84%	4.83%	4.63%	4.17%	4.40%	3.99%	-1.11%
神奈川		横浜	5.68%	6.02%	6.46%	6.02%	5.30%	5.42%	4.74%	4.69%	4.50%	4.47%	3.58%	3.19%	3.03%	-2.65%
名古屋		名駅	4.24%	3.45%	2.92%	2.61%	2.36%	2.16%	2.07%	1.86%	1.99%	2.15%	2.13%	1.63%	1.43%	-2.81%
		伏見・丸の内	3.41%	3.23%	2.67%	2.94%	2.81%	2.36%	2.05%	2.12%	2.00%	1.56%	1.49%	1.16%	1.09%	-2.32%
		栄・久屋大通	3.12%	3.07%	2.86%	3.12%	2.95%	2.84%	2.99%	2.78%	2.94%	2.70%	3.13%	3.36%	3.06%	-0.06%
		平均値	3.92%	3.51%	3.09%	3.09%	2.88%	2.68%	2.68%	2.50%	2.46%	2.35%	2.46%	2.20%	2.04%	-1.88%
大阪		心斎橋・難波	5.22%	0.55%	5.00%	4.72%	4.09%	3.93%	3.63%	3.37%	3.23%	4.11%	4.55%	4.46%	4.40%	-0.82%
		淀屋橋・北浜	2.35%	1.53%	1.50%	1.35%	1.54%	1.85%	1.66%	1.75%	1.60%	1.39%	1.12%	1.00%	1.00%	-1.35%
		本町・境筋本町	5.06%	4.90%	4.40%	3.98%	3.92%	3.25%	3.05%	2.80%	2.61%	2.42%	2.07%	2.12%	2.11%	-2.95%
		天満橋・谷町	3.80%	3.61%	3.00%	2.37%	2.34%	2.29%	2.15%	2.19%	2.18%	1.57%	1.46%	1.53%	1.51%	-2.29%
		北梅田	0.47%	0.91%	0.59%	0.77%	0.56%	0.45%	0.34%	0.30%	0.42%	0.45%	0.45%	0.49%	0.24%	-0.23%
		南梅田	2.13%	1.72%	2.03%	2.01%	2.05%	1.84%	1.86%	1.89%	1.74%	1.27%	1.48%	1.44%	1.45%	-0.68%
		肥後橋	3.99%	4.00%	2.52%	4.01%	3.87%	4.25%	4.18%	4.31%	3.65%	3.28%	2.59%	2.12%	2.16%	-1.83%
		新大阪	2.42%	2.20%	2.15%	1.94%	1.79%	1.51%	1.22%	1.30%	1.28%	1.58%	1.46%	1.40%	1.47%	-0.95%
		平均値	3.20%	2.92%	2.79%	2.61%	2.59%	2.43%	2.22%	2.19%	2.10%	1.92%	1.90%	1.87%	1.84%	-1.36%
福岡		赤坂・薬院	1.14%	1.24%	1.23%	1.45%	1.39%	1.07%	1.09%	0.90%	1.13%	1.22%	1.08%	0.95%	0.43%	-0.71%
		天神	0.98%	2.20%	1.89%	1.35%	2.19%	2.14%	2.33%	1.04%	0.90%	1.01%	1.13%	0.98%	1.47%	+0.49%
		呉服町	1.24%	1.76%	1.62%	1.73%	0.68%	1.50%	0.94%	1.14%	1.06%	0.73%	0.95%	1.44%	1.07%	-0.17%
		博多駅前	1.60%	1.67%	1.75%	1.66%	1.81%	1.62%	2.05%	1.99%	2.14%	2.38%	1.68%	1.70%	1.21%	-0.39%
		博多駅東	2.16%	2.22%	1.80%	1.50%	1.93%	1.62%	1.43%	1.05%	1.16%	1.36%	1.79%	2.01%	1.90%	-0.26%
		平均値	1.67%	2.08%	1.88%	1.72%	1.94%	1.89%	1.96%	1.48%	1.45%	1.54%	1.57%	1.63%	1.49%	-0.18%
札幌			2.05%	2.00%	1.81%	2.21%	2.65%	2.59%	2.61%	2.57%	2.52%	1.83%	2.04%	2.02%	2.46%	+0.41%
仙台			6.07%	5.72%	5.49%	4.68%	4.81%	4.54%	4.03%	3.84%	3.35%	3.30%	2.99%	2.81%	2.92%	-3.15%

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

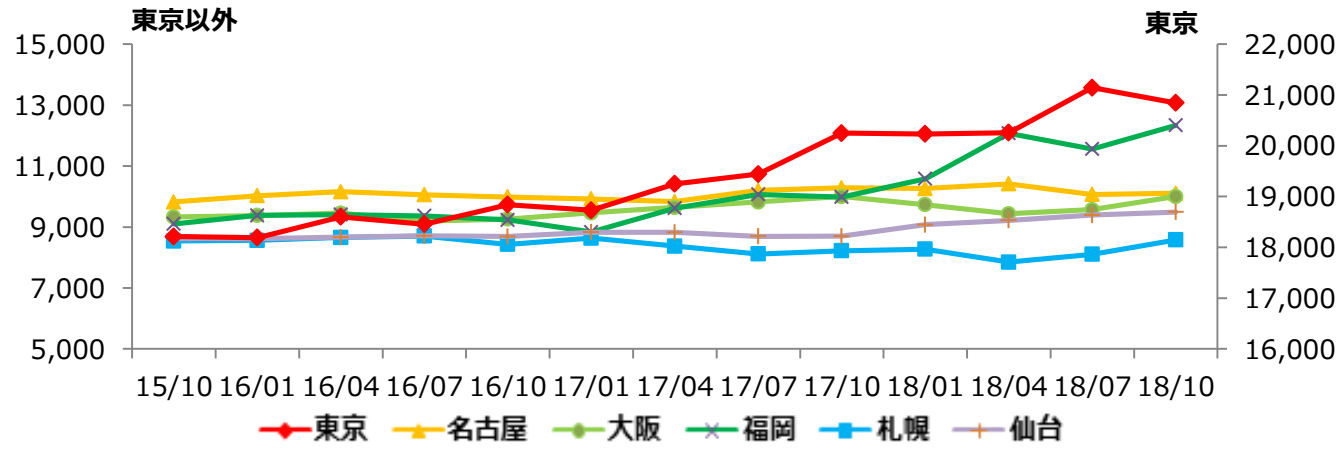


直近13ヶ月　推定成約賃料推移　基準階100坪～300坪の事務所ビル　（成約済み物件は対象外）

			17/12	18/01	18/2	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	前年同月比
東京	主要5区	千代田区	21,021	21,577	20,881	22,266	21,900	22,591	22,838	23,403	22,706	22,927	21,493	21,541	22,017	+996
		中央区	18,785	18,708	18,884	19,444	18,548	18,607	18,928	18,403	18,433	18,427	18,796	18,678	18,556	-229
		港区	20,888	21,809	22,176	22,646	22,347	22,151	22,053	23,510	23,256	22,678	22,277	21,832	21,453	+565
		新宿区	17,158	16,937	16,710	15,659	16,020	16,692	15,944	16,417	16,090	19,458	19,589	18,454	18,542	+1,384
		渋谷区	22,059	20,784	20,955	20,802	20,272	20,317	21,467	22,128	22,715	22,421	22,461	22,213	24,887	+2,828
		平均値	20,107	20,232	20,212	20,717	20,258	20,481	20,736	21,144	21,033	21,167	20,842	20,465	21,008	+901
		新築平均値	26,470	27,385	27,403	27,216	27,114	25,218	26,876	27,135	27,680	30,770	32,844	32,966	32,232	+5,762
	その他	品川区	14,228	14,376	14,209	14,484	14,423	14,976	15,593	14,983	14,997	15,534	15,919	16,328	16,780	+2,552
		豊島区	14,684	15,823	16,692	17,500	18,136	16,844	16,395	18,513	18,421	17,164	16,603	16,857	17,816	+3,132
		台東区	14,464	14,535	14,329	13,930	13,381	12,328	12,712	13,208	14,716	14,511	16,537	16,191	16,097	+1,633
		江東区	11,288	11,897	11,830	11,913	11,401	11,761	12,165	12,019	11,618	11,988	12,363	12,355	12,301	+1,013
神奈川		横浜	11,156	10,986	10,873	10,825	10,839	10,752	10,815	10,833	10,979	10,856	10,843	10,869	10,938	-218
名古屋		名駅	12,812	13,322	12,986	14,181	14,504	14,553	14,332	14,944	14,532	15,332	13,956	14,469	14,059	+1,247
		伏見・丸の内	10,763	10,696	10,862	10,975	10,795	10,561	10,477	11,086	11,096	10,941	10,637	10,703	11,100	+337
		栄・久屋大通	10,849	10,682	10,441	10,507	10,530	10,481	10,538	10,076	10,925	10,850	10,515	10,355	10,557	-292
		平均値	10,118	10,263	10,130	10,402	10,413	10,295	10,093	10,071	10,246	10,373	10,104	10,114	10,131	+13
大阪		心斎橋・難波	12,509	12,713	10,857	10,782	11,031	10,847	10,937	11,306	11,700	11,759	14,598	14,777	13,731	+1,222
		淀屋橋・北浜	10,630	10,291	10,278	10,630	10,125	10,083	10,274	10,767	10,730	10,484	10,741	10,210	10,177	-453
		本町・堺筋本町	9,805	9,838	9,757	9,685	9,308	9,523	9,574	9,442	9,536	9,810	9,672	9,691	9,562	-243
		天満橋・谷町	8,547	8,512	8,451	8,596	8,626	8,794	8,476	8,358	8,287	8,016	8,306	8,262	8,463	-84
		北梅田	12,925	12,063	12,472	12,816	12,344	12,200	11,800	11,800	11,554	11,480	11,267	12,862	12,642	-283
		南梅田	11,751	11,447	12,669	12,220	12,361	12,541	12,908	12,793	12,431	12,827	13,142	13,147	13,539	+1,788
		肥後橋	9,145	8,951	9,003	9,082	8,785	8,940	9,563	9,750	9,603	9,588	9,659	10,207	10,346	+1,201
		新大阪	8,466	8,505	8,347	8,213	8,332	8,357	8,438	8,679	8,586	8,521	8,711	8,741	8,780	+314
		平均値	9,824	9,734	9,651	9,532	9,436	9,459	9,492	9,568	9,552	9,588	10,002	10,046	9,937	+113
福岡		赤坂・薬院	10,300	10,180	10,176	10,611	10,008	10,281	11,370	11,314	11,865	14,092	14,553	13,260	13,130	+2,830
		天神	11,882	14,643	15,000	18,438	18,899	18,184	16,220	16,196	16,141	16,116	14,898	13,962	14,458	+2,576
		呉服町	9,643	9,722	11,441	11,214	12,400	11,248	12,371	12,389	12,768	12,756	13,020	10,975	10,645	+1,002
		博多駅前	9,878	11,000	11,380	11,289	10,900	10,138	10,913	10,968	10,891	11,486	11,515	12,403	12,188	+2,310
		博多駅東	8,271	7,889	7,837	13,076	9,248	10,471	10,478	10,379	10,478	10,917	11,137	11,493	11,839	+3,568
		平均値	9,839	10,585	11,131	12,492	12,077	11,965	11,690	11,559	11,576	12,457	12,336	12,017	12,251	+2,412
札幌			8,186	8,272	8,069	8,175	7,850	7,956	8,001	8,103	8,222	8,176	8,577	8,421	8,388	+202
仙台			8,894	9,079	9,230	9,032	9,218	9,258	9,585	9,392	9,478	9,421	9,493	9,526	9,807	+913

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12月度調査レポート

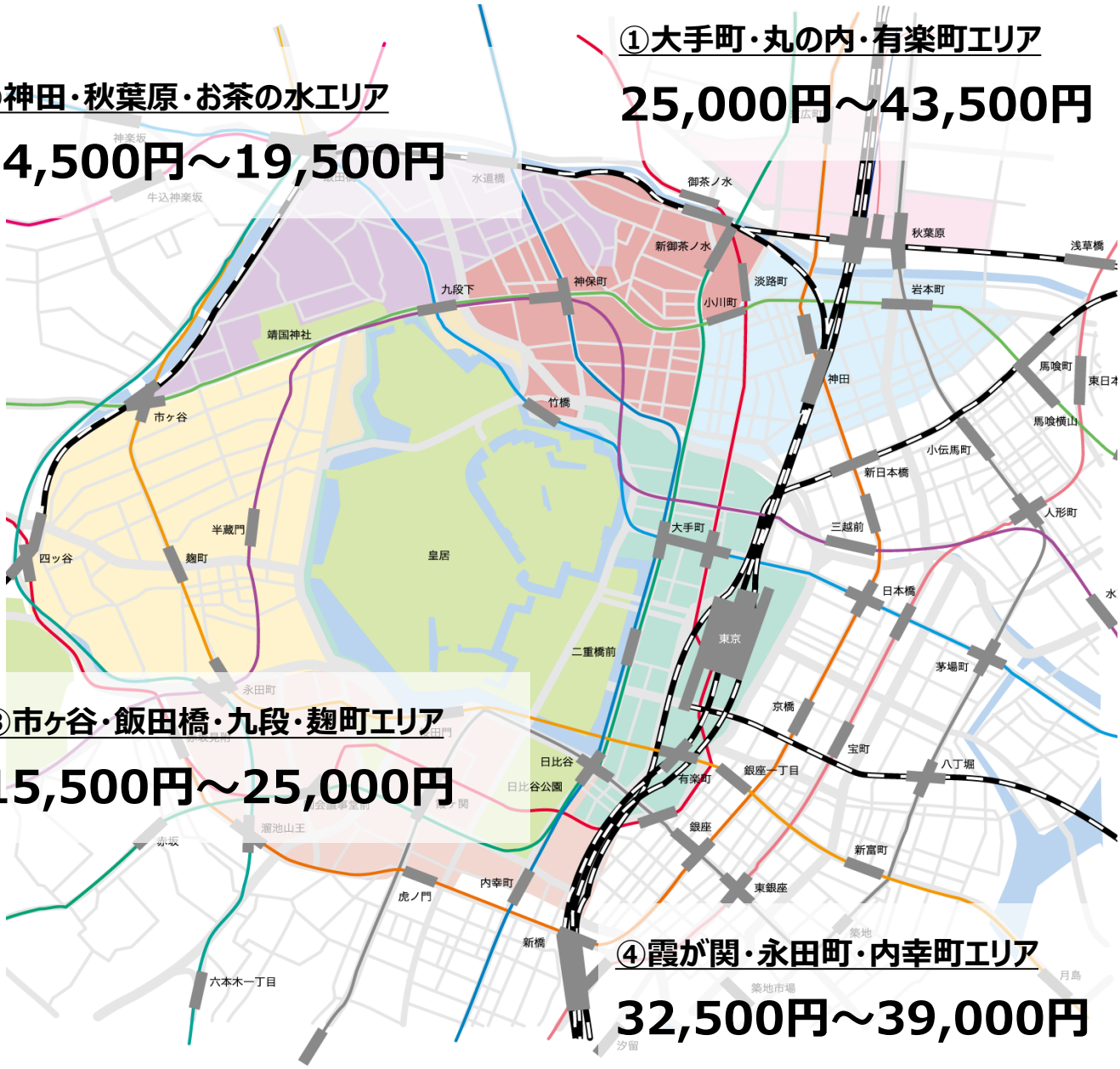
東京主要エリア
オフィスビル市況調査

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

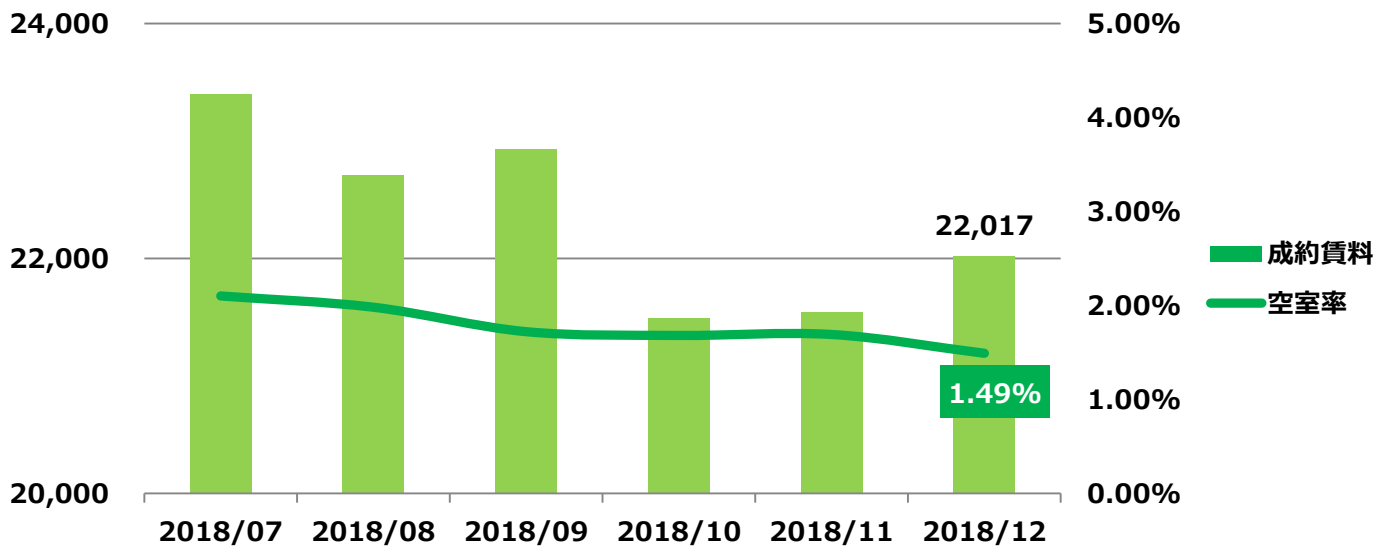
千代田区　東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

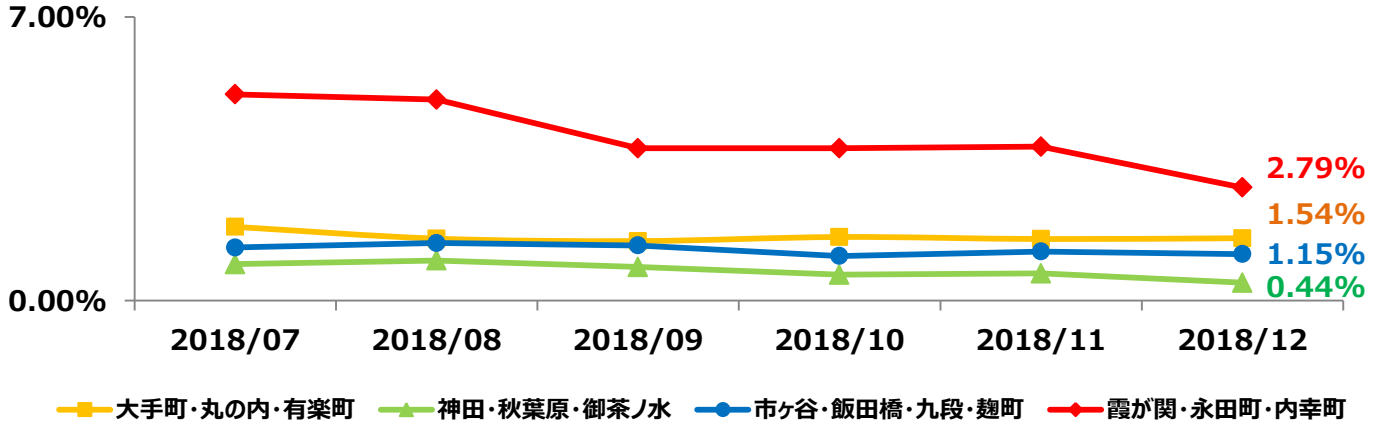


空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上　成約賃料基準階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		**25,000円**	-5,500円	**43,644円**	-745円
空室棟数			**1棟**	-1棟	**17棟**	-3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	**14,728円**	-222円	**19,385円**	+931円	対象物件なし	
空室棟数	**212棟**	-6棟	**31棟**	-2棟		

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

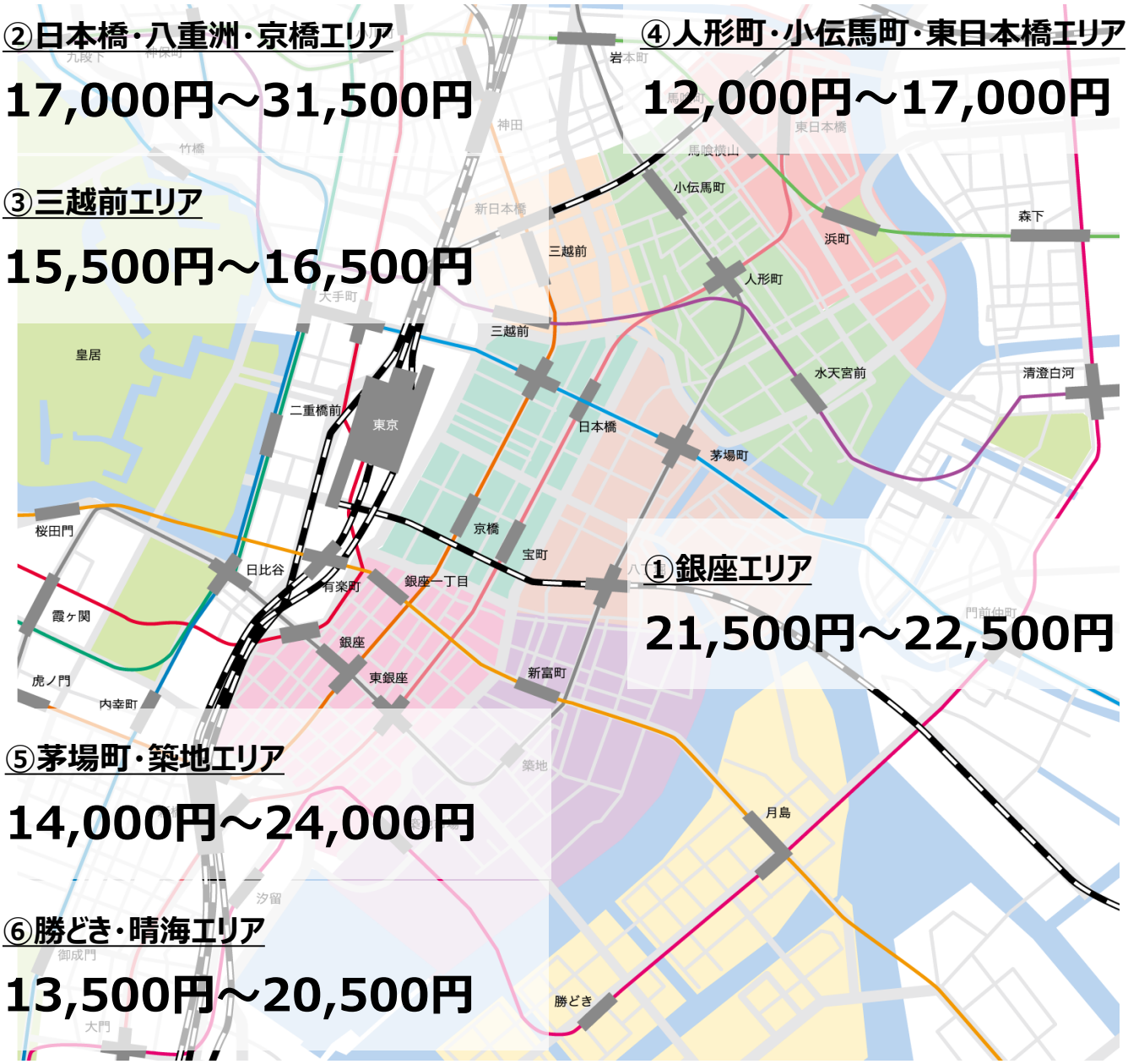
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**15,629円**	-485円	**22,657円**	-201円	**24,918円**	-340円
空室棟数	**128棟**	-2棟	**24棟**	-4棟	**8棟**	-1棟

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		**39,167円**	±0円	**32,336円**	+235円
空室棟数			**3棟**	±0棟	**8棟**	-2棟

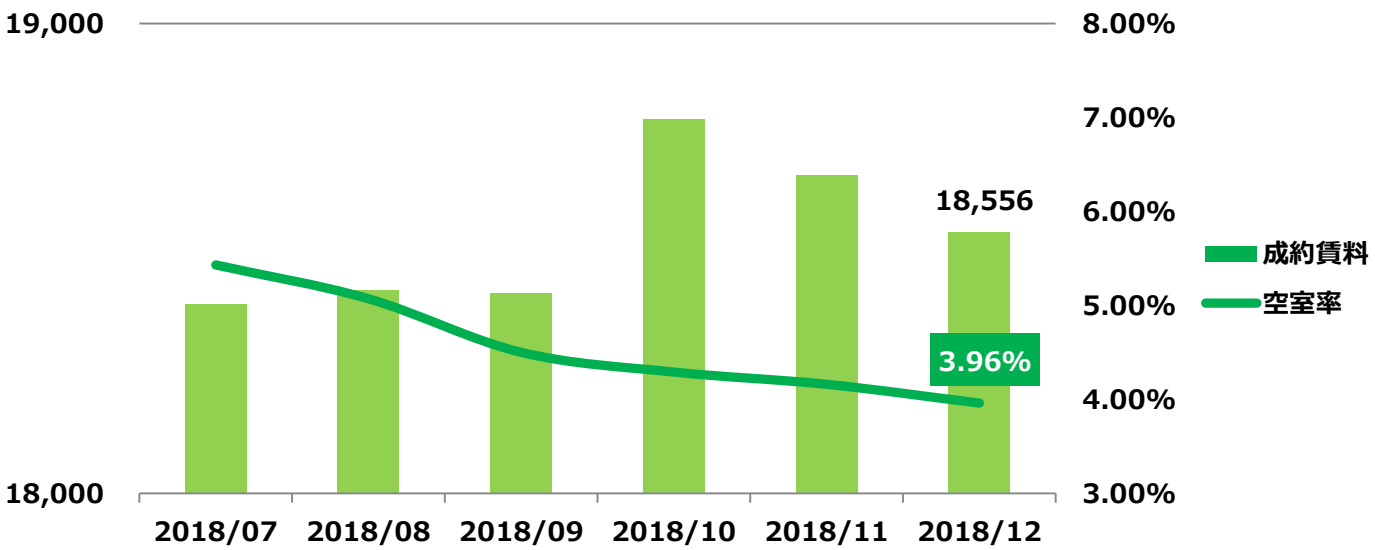
中央区　東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



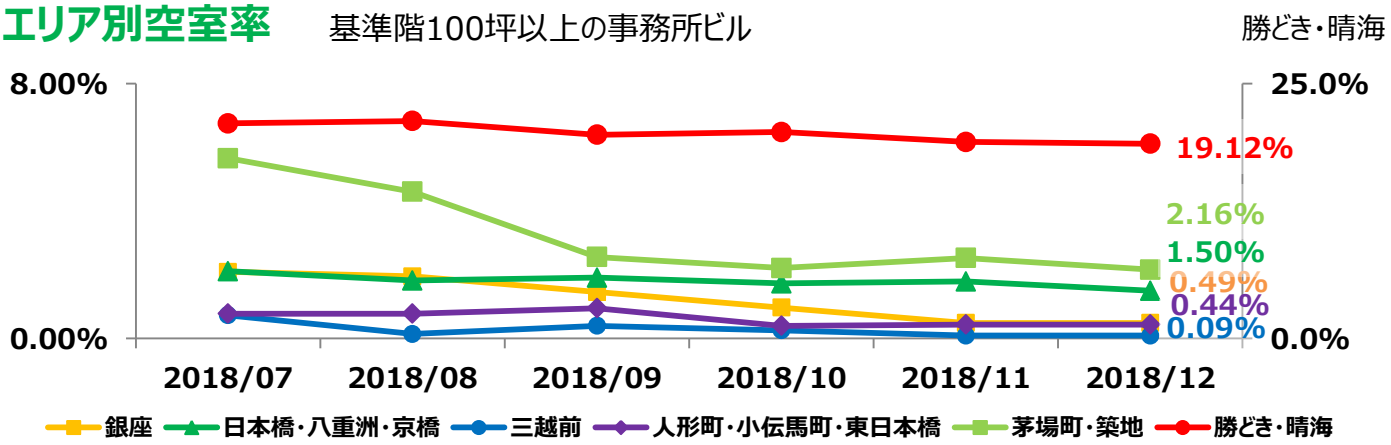
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上　成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	**22,501円**	-330円	**21,302円**	+227円	対象物件なし	
空室棟数	**70棟**	±0棟	**16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	**17,218円**	+265円	**25,792円**	-1,093円	**31,273円**	-3,810円
空室棟数	**61棟**	+4棟	**8棟**	±0棟	**8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	**16,416円**	+178円	**15,400円**	-300円	対象物件なし	
空室棟数	**22棟**	+3棟	**3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	**12,088円**	-71円	**15,177円**	-1,051円	**16,777円**	±0円
空室棟数	**119棟**	+9棟	**16棟**	+1棟	**1棟**	±0棟

⑤茅場町・築地エリア

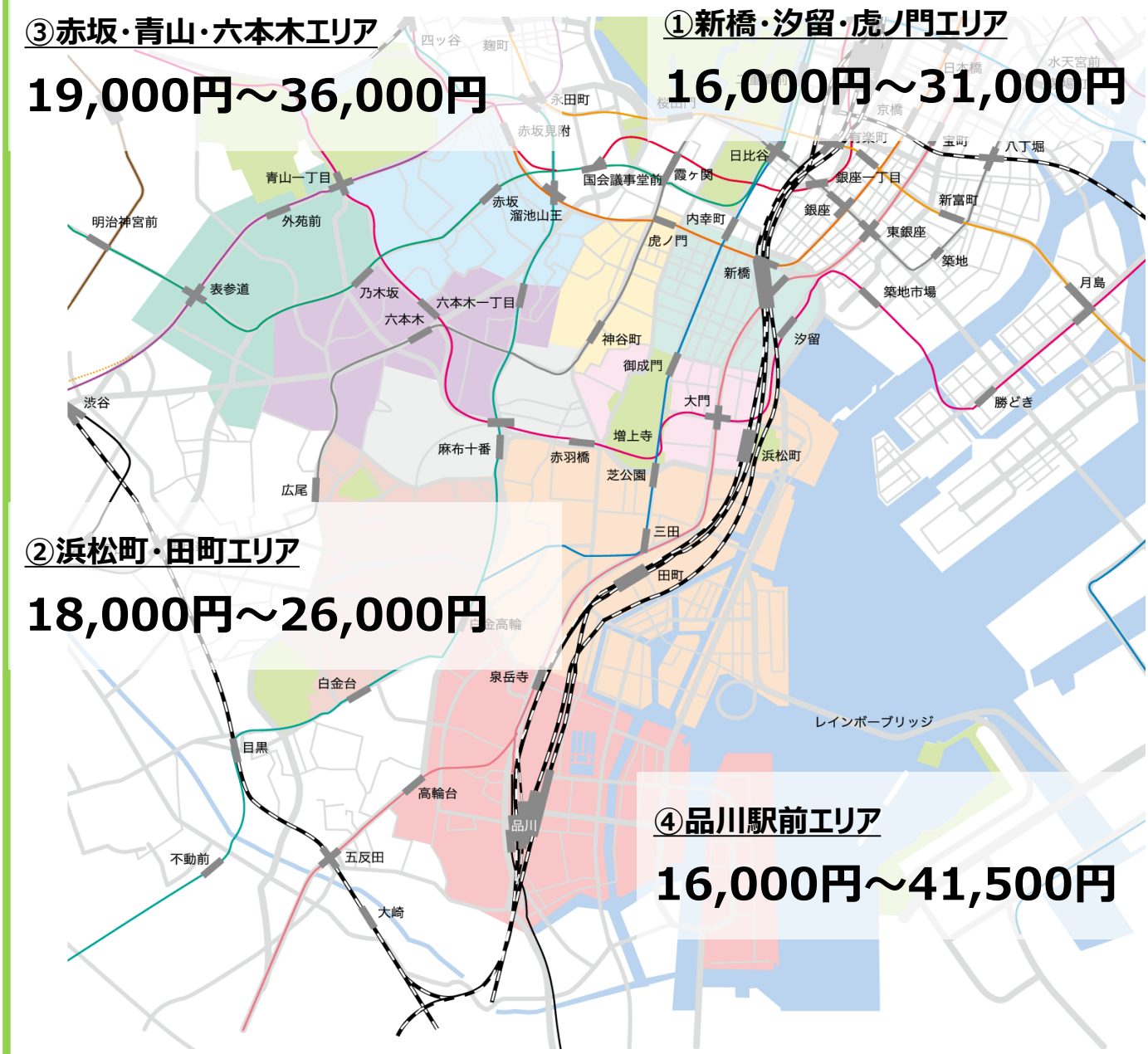
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**13,978円**	-235円	**17,159円**	-123円	**24,167円**	+834円
空室棟数	**131棟**	+3棟	**24棟**	-4棟	**3棟**	-1棟

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	**13,250円**	±0円	**13,286円**	-214円	**20,616円**	-43円
空室棟数	**2棟**	±0棟	**2棟**	-1棟	**5棟**	±0棟

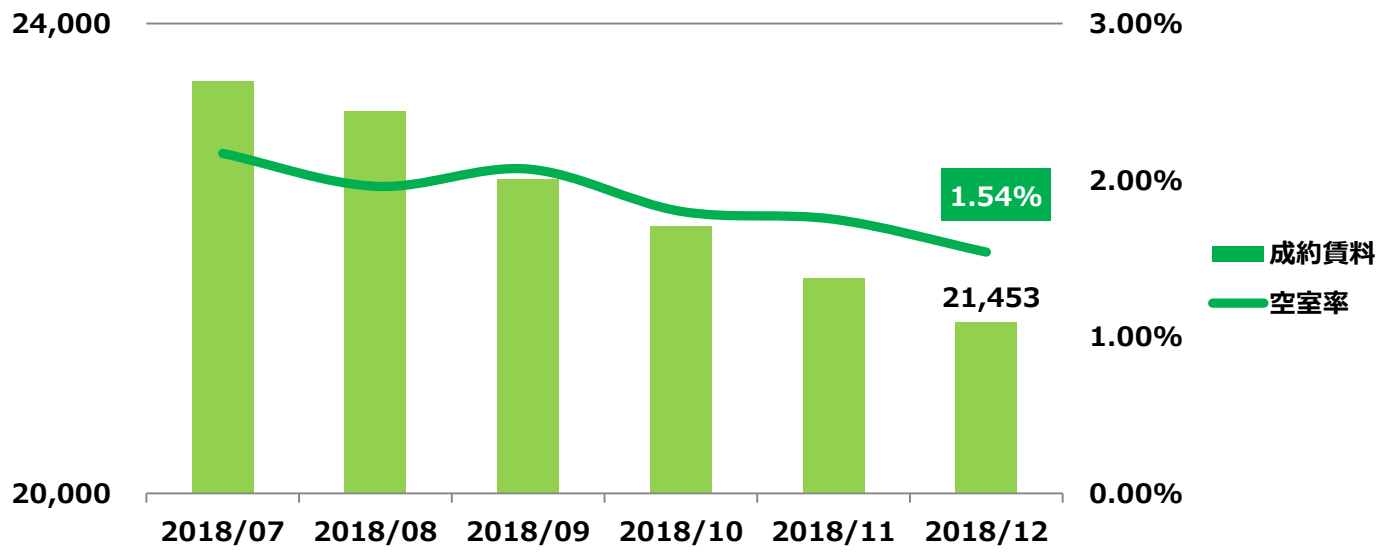
港区　東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

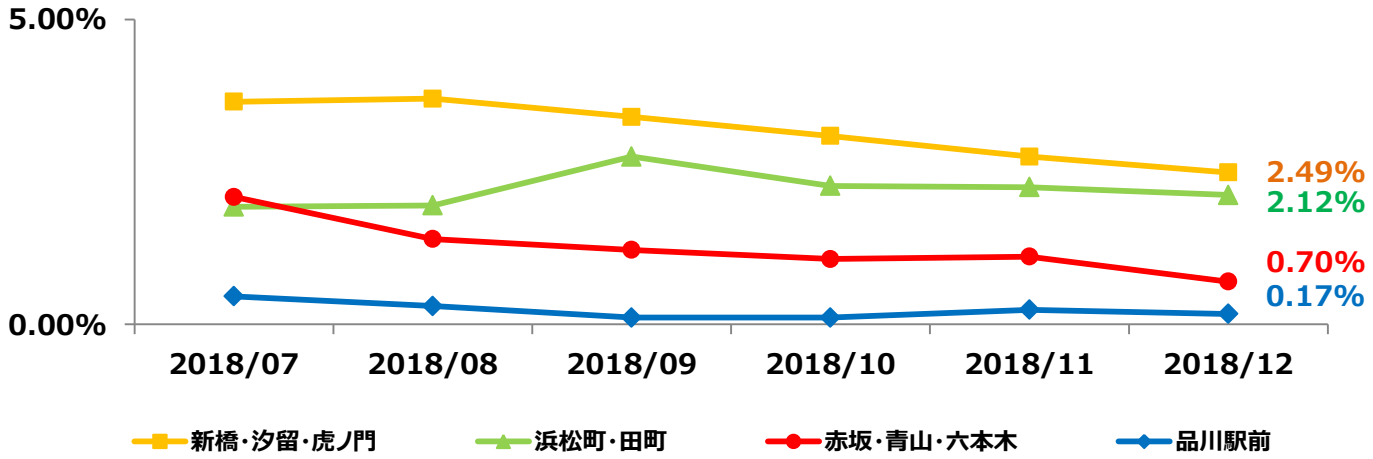


空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上　成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率　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	**15,848円**	-110円	**23,334円**	+348円	**30,794円**	-434円
空室棟数	**88棟**	-6棟	**23棟**	±0棟	**12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	**17,774円**	+771円	**20,811円**	-742円	**25,863円**	+206円
空室棟数	**62棟**	-9棟	**23棟**	+2棟	**10棟**	-2棟

③赤坂・青山・六本木エリア

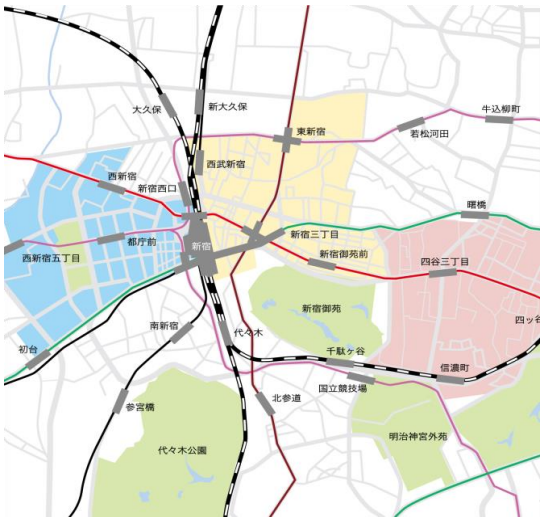
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**19,161円**	-377円	**21,054円**	-614円	**36,178円**	+572円
空室棟数	**92棟**	-10棟	**14棟**	-3棟	**9棟**	-4棟

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	**16,157円**	-93円	**19,655円**	+1円	**41,600円**	+1,600円
空室棟数	**8棟**	+1棟	**2棟**	+1棟	**1棟**	-1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～30,000円

②新宿東口エリア

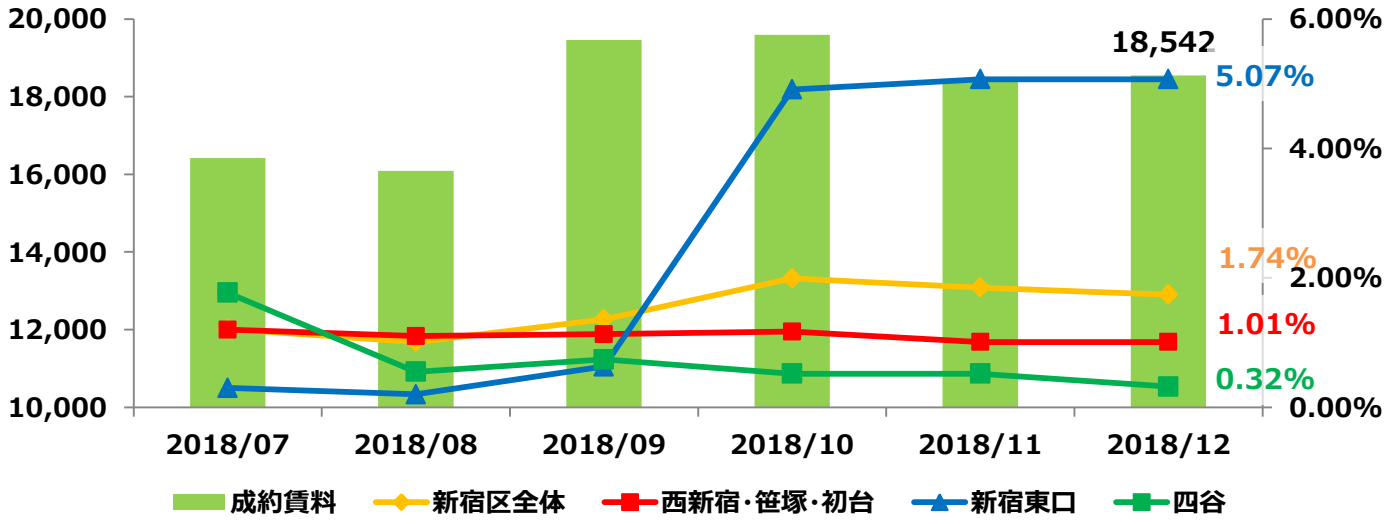
19,500円～28,000円

③四谷エリア

15,500円～19,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上　成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



①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	**17,503円**	-340円	**18,677円**	+346円	**29,854円**	-631円
空室棟数	**42棟**	+6棟	**16棟**	±0棟	**12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	**19,360円**	+134円	**22,287円**	+228円	**28,000円**	±0円
空室棟数	**22棟**	+2棟	**5棟**	-1棟	**1棟**	±0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	**15,547円**	+1,019円	**19,714円**	+4,964円	対象物件なし
空室棟数	**22棟**	±0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

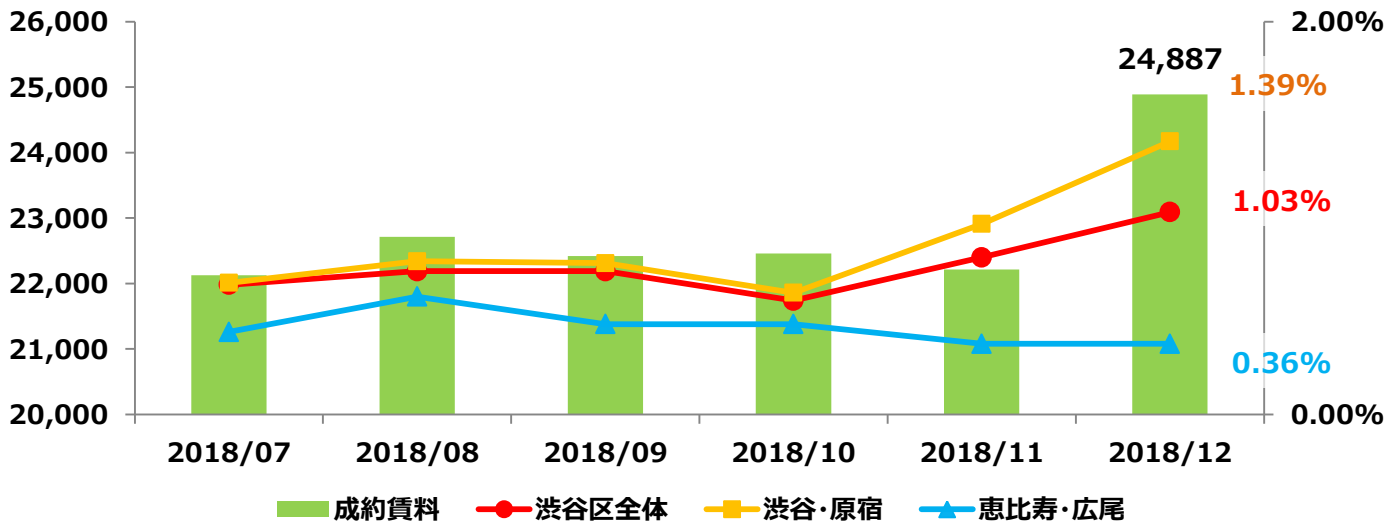
23,500円～40,000円

②恵比寿・広尾エリア

19,000円～30,000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

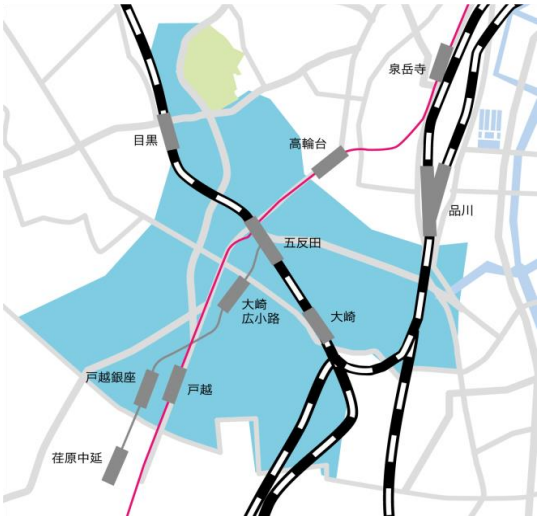
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**23,666円**	+152円	**29,432円**	+4,448円	**40,000円**	-5,000円
空室棟数	**72棟**	-1棟	**16棟**	±0棟	**2棟**	+1棟

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	**18,792円**	-1,088円	**30,000円**	±0円	対象物件なし
空室棟数	**24棟**	-4棟	**2棟**	±0棟	

品川区　東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①大崎エリア

26,000円～26,000円

②五反田エリア

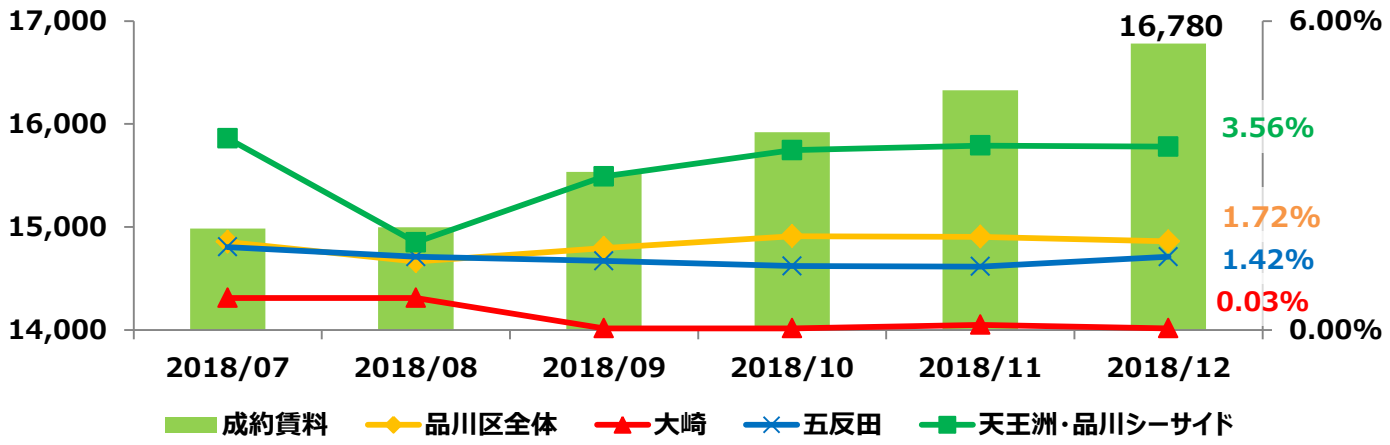
13,000円～18,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

14,500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		**26,000円**	±0円	対象物件なし	
空室棟数			**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	**14,652円**	-1,276円	**17,821円**	+198円	**13,000円**	-947円
空室棟数	**17棟**	+1棟	**10棟**	+2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	**14,551円**	±0円	**15,000円**	-184円	**16,893円**	+322円
空室棟数	**2棟**	±0棟	**3棟**	-2棟	**7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～18,000円

②亀戸・錦糸町エリア

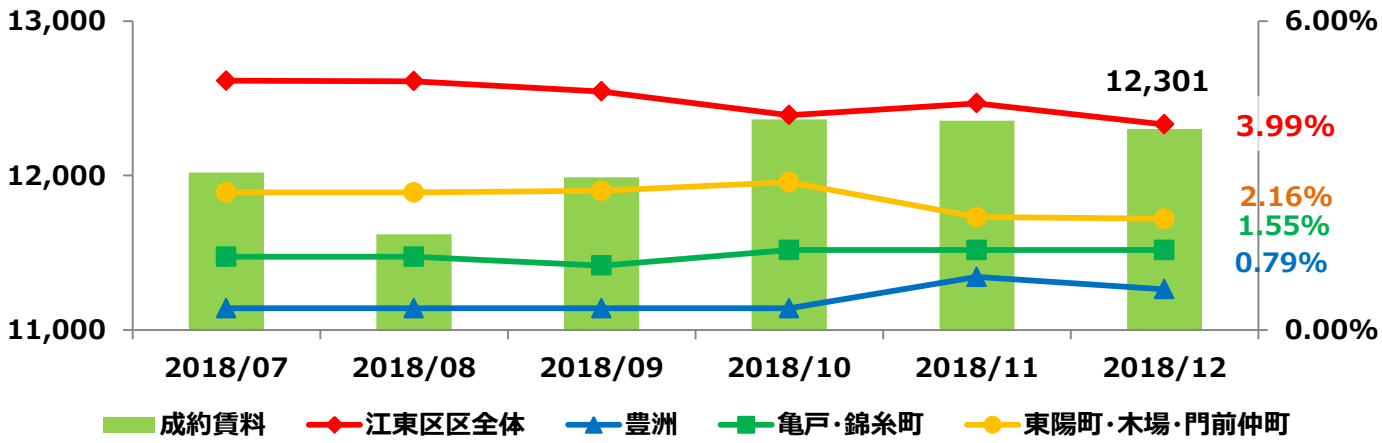
10,500円～21,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500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		**18,000円**	-3,000円
空室棟数	**1棟**	±0円			**1棟**	-1棟

②亀戸・錦糸町エリア

	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**10,313円**	-215円	**12,190円**	+375円	**21,600円**	+200円
空室棟数	**9棟**	+2棟	**5棟**	±0棟	**2棟**	±0棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

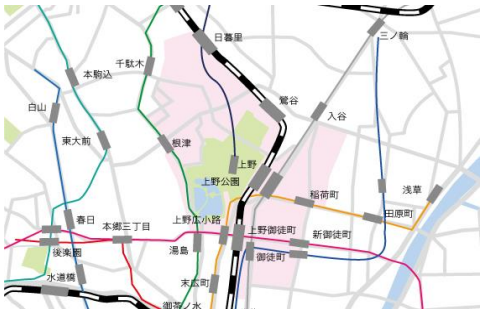
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**13,437円**	±0円	**13,800円**	-1,450円	**15,333円**	±0円
空室棟数	**14棟**	±0棟	**4棟**	+1棟	**5棟**	±0棟

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

16,500円～21,500円

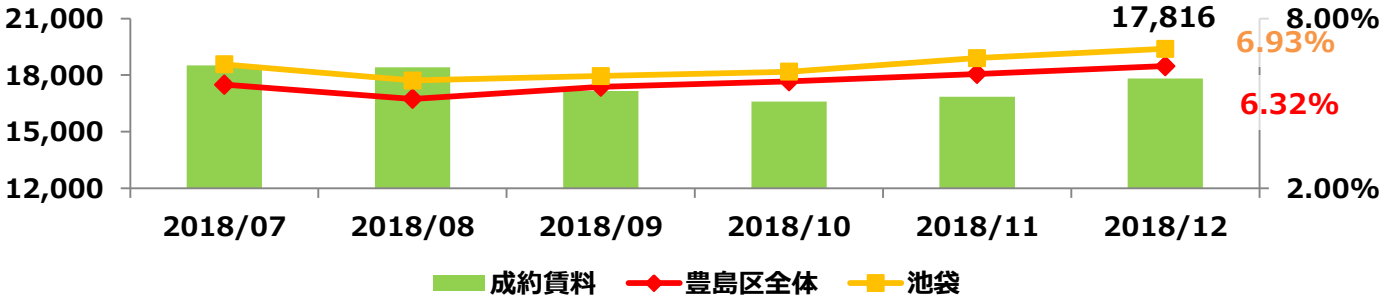


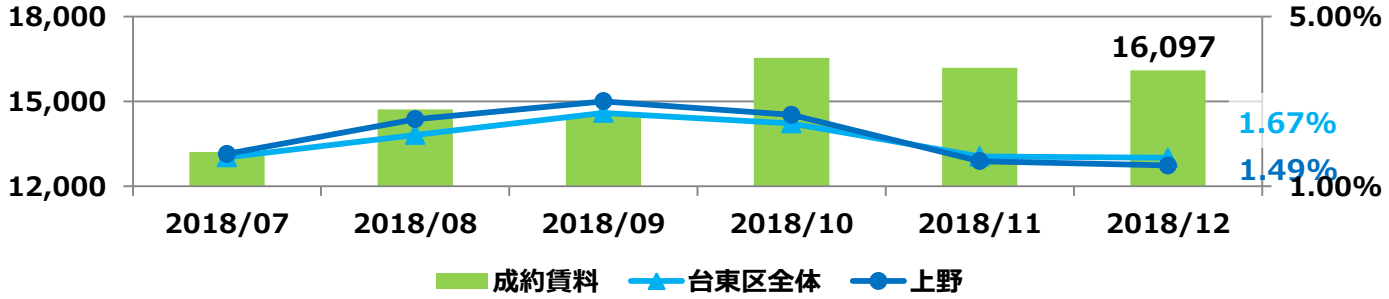
②上野エリア

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

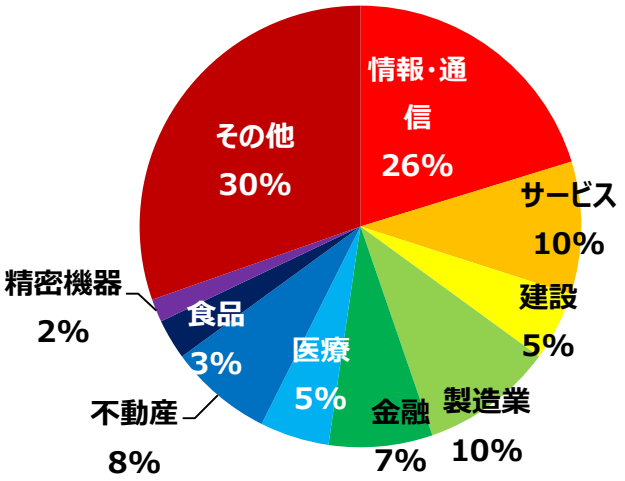
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**16,558円**	+820円	**17,993円**	+1,098円	**21,538円**	+635円
空室棟数	**39棟**	+2棟	**11棟**	-5棟	**8棟**	±0棟

②上野エリア

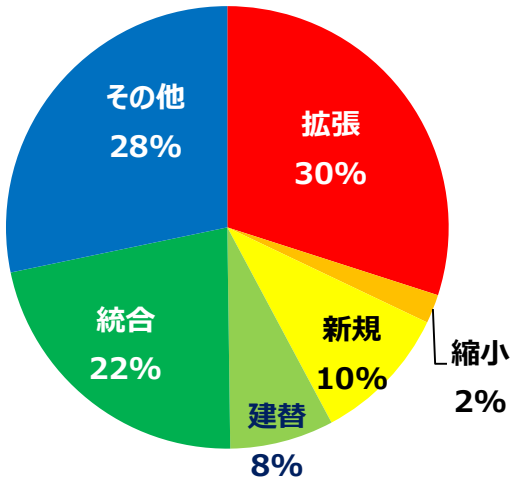
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**11,426円**	-21円	**20,000円**	+300円	**25,000円**	±0円
空室棟数	**121棟**	-1棟	**6棟**	±0棟	**1棟**	±0棟

移転動向調査

移転業種

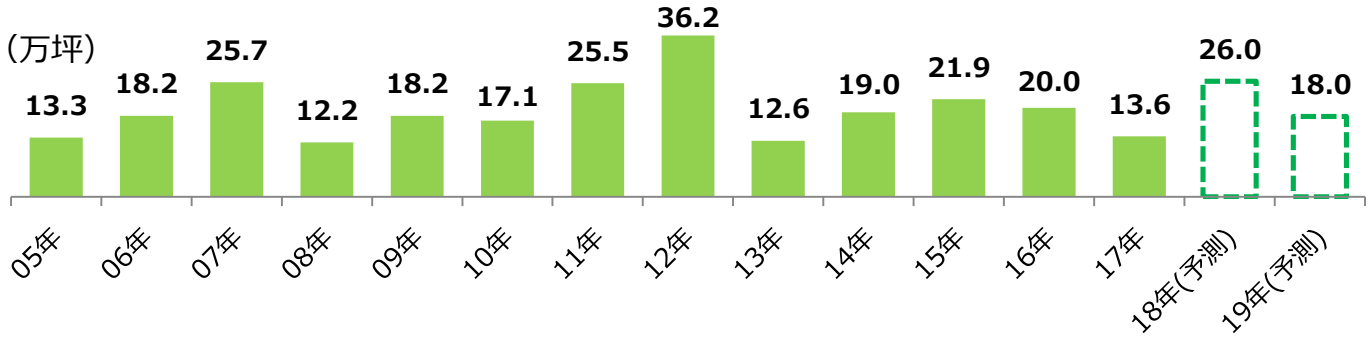


移転理由



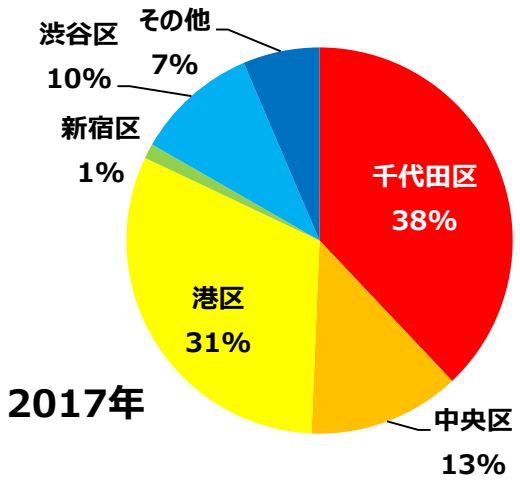
2018年1月から2018年12月までに収集したテナント移転事例237件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

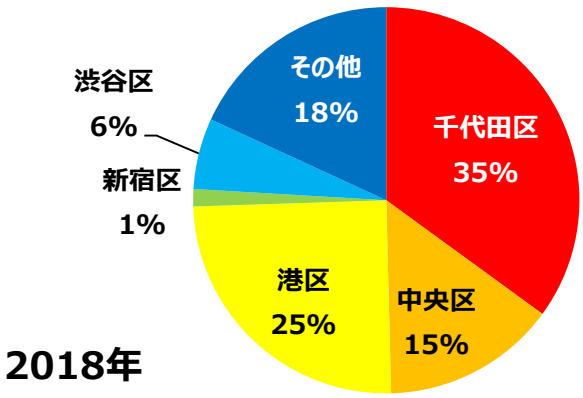
新築ビル供給量推移　東京23区



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

酪農会館	渋谷区代々木1-37-20	地上6階	118坪
ＰＭＯ秋葉原北	台東区台東1-31-7	地上8階	215坪

2018年12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

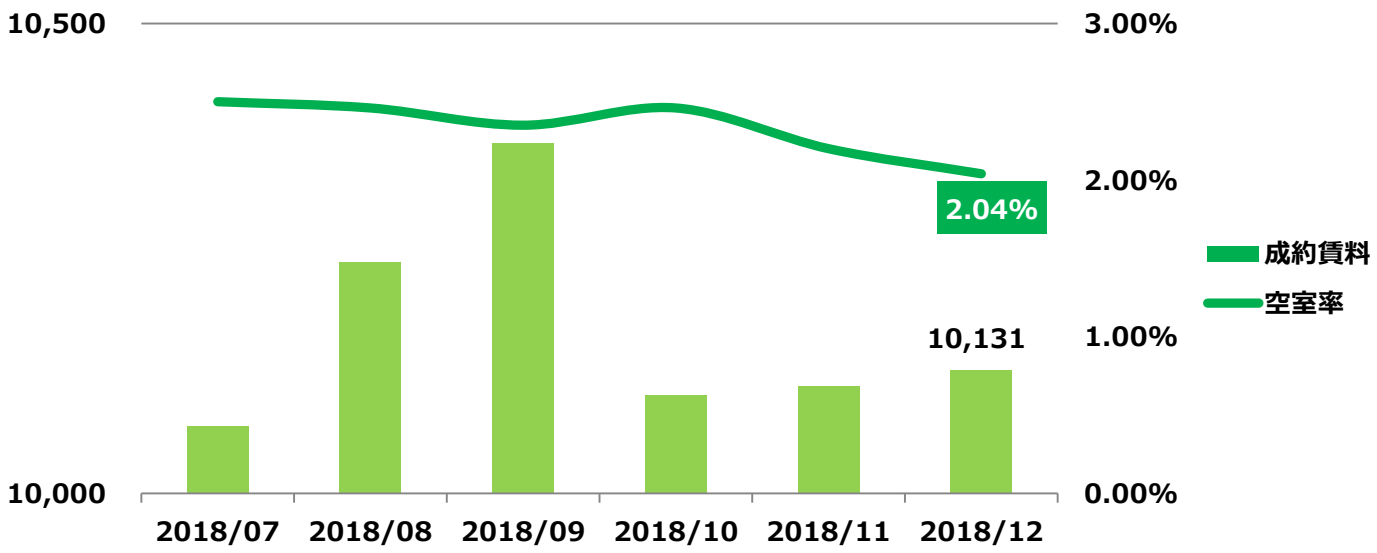
9,000円～10,500円

②伏見・丸の内エリア

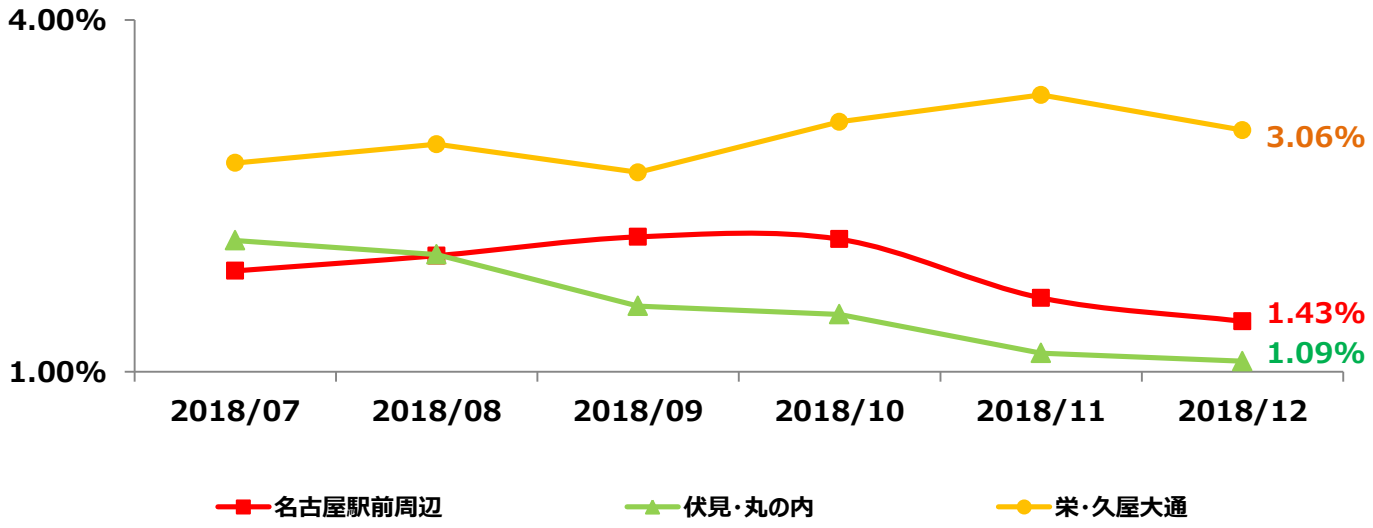
9,500円～11,500円

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	**9,645円**	+22円	**14,059円**	-410円	**18,571円**	-400円
空室棟数	**58棟**	+5棟	**18棟**	-1棟	**8棟**	-1棟

②伏見・丸の内エリア

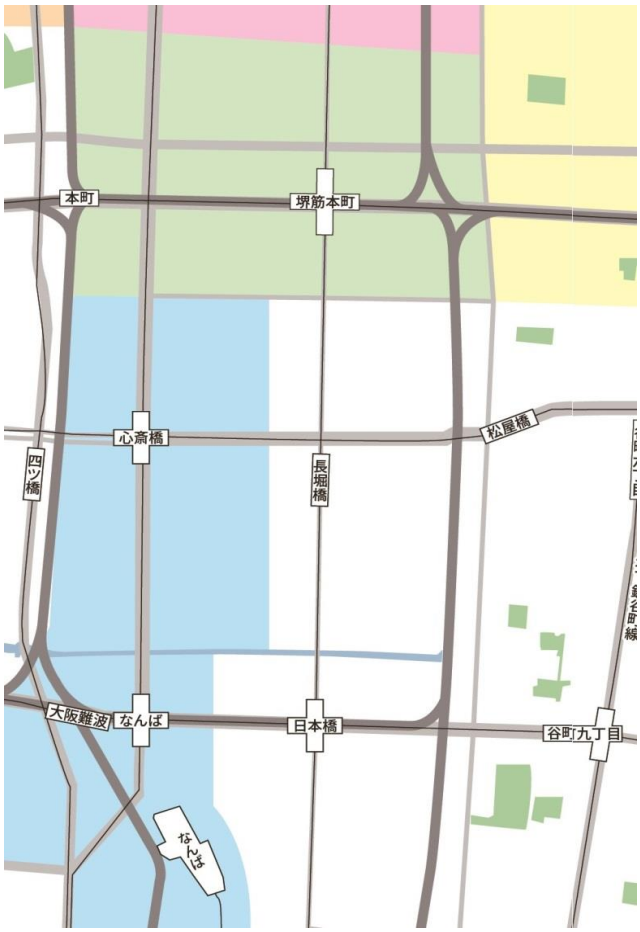
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**9,400円**	+332円	**11,100円**	+397円	**11,507円**	+773円
空室棟数	**63棟**	-5棟	**24棟**	-3棟	**7棟**	+1棟

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	**8,829円**	+107円	**10,557円**	+202円	**10,148円**	-52円
空室棟数	**65棟**	-1棟	**32棟**	-2棟	**8棟**	±0棟

中央区　大阪 Osaka

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①心斎橋・難波エリア

9,000円～15,500円

②淀屋橋・北浜エリア

9,000円～11,500円

③本町・堺筋本町エリア

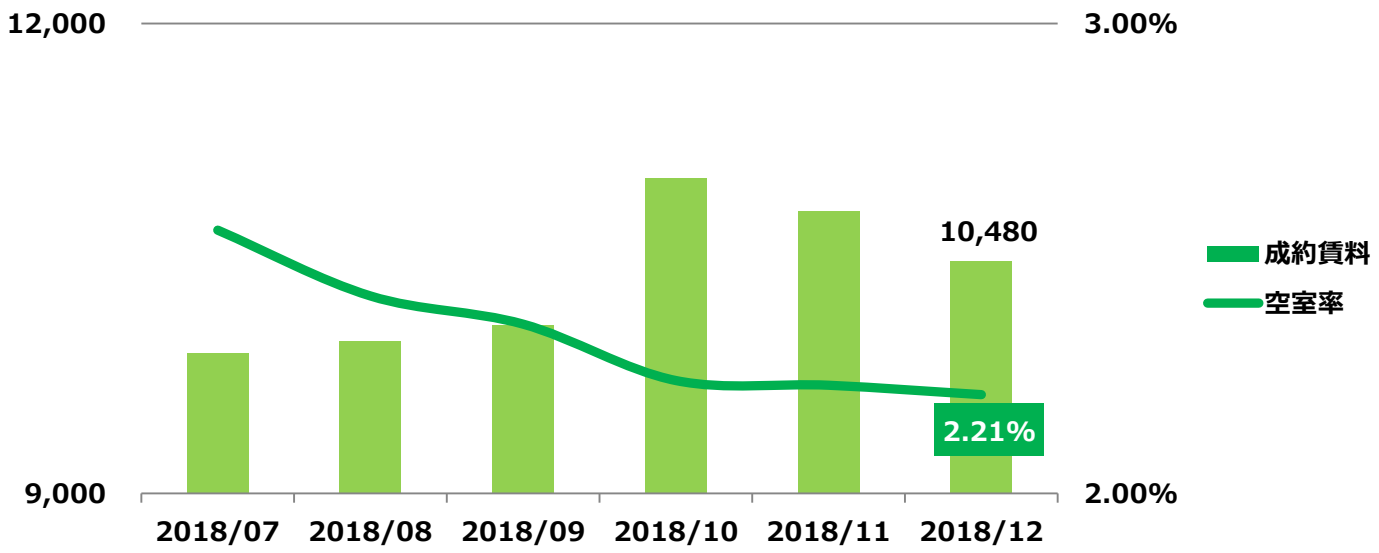
8,000円～12,500円

④天満橋・谷町エリア

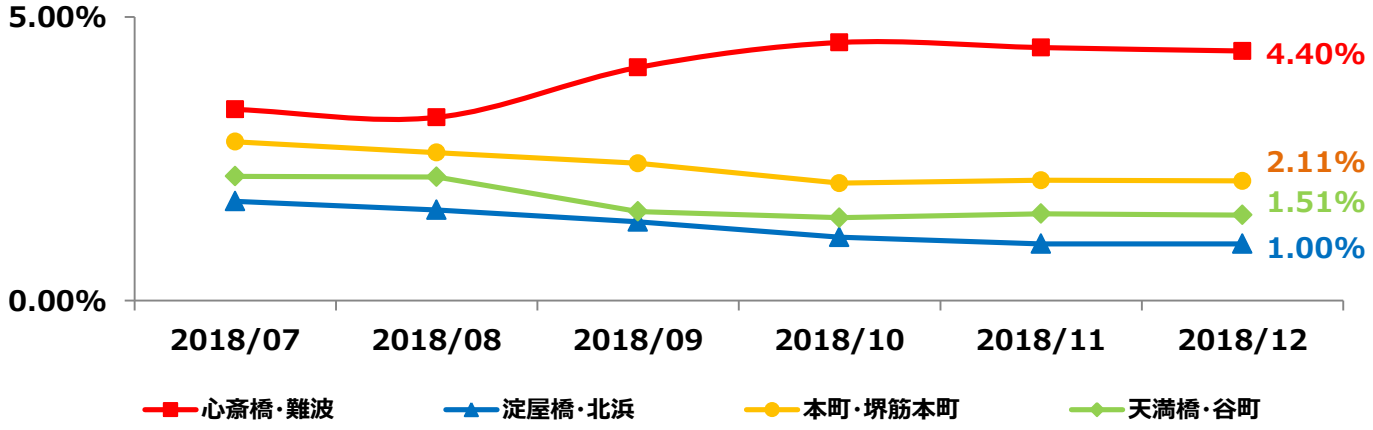
8,000円～15,500円

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	**8,884円**	-205円	**13,731円**	-1,046円	**15,296円**	+487円
空室棟数	**40棟**	+3棟	**32棟**	-2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	**9,145円**	+362円	**10,177円**	-33円	**11,600円**	±0円
空室棟数	**35棟**	+3棟	**17棟**	+1棟	**3棟**	±0棟

③本町・堺筋本町エリア

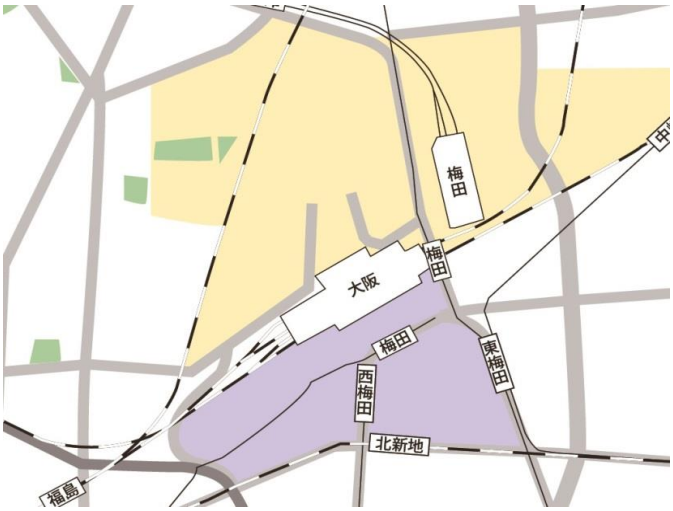
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**8,197円**	-63円	**9,562円**	-129円	**12,316円**	-497円
空室棟数	**81棟**	-3棟	**50棟**	+1棟	**7棟**	-1棟

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	**7,991円**	+180円	**8,463円**	+201円	**15,464円**	-500円
空室棟数	**33棟**	-2棟	**15棟**	-1棟	**7棟**	+1棟

北区　大阪 Osaka

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①北梅田エリア

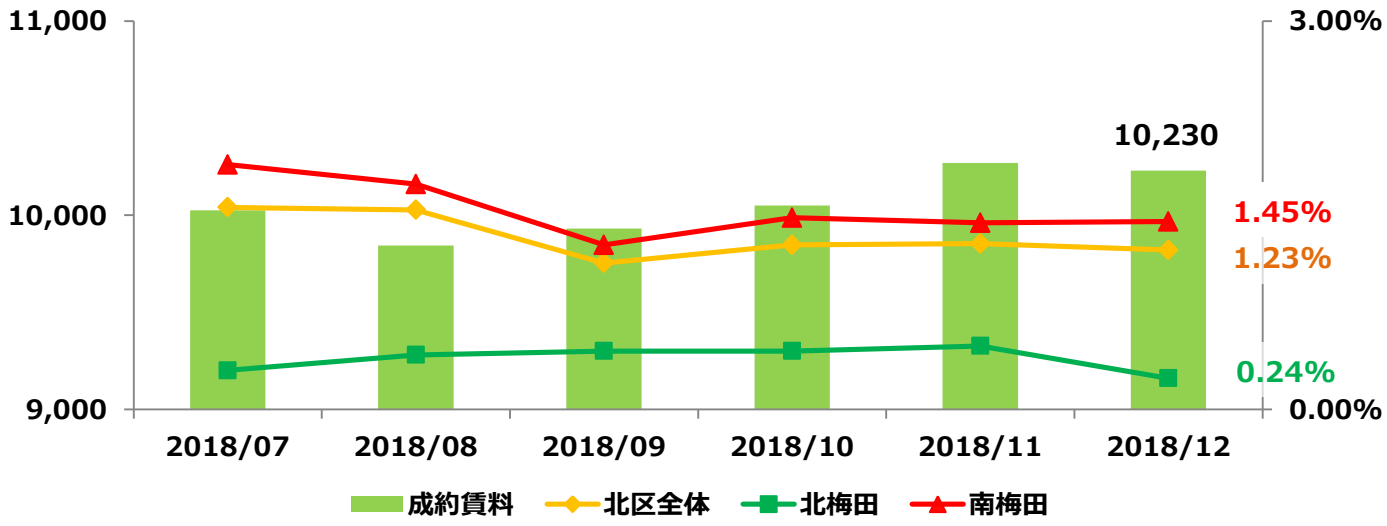
10,000円～17,000円

②南梅田エリア

10,000円～13,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上　成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



①北梅田エリア

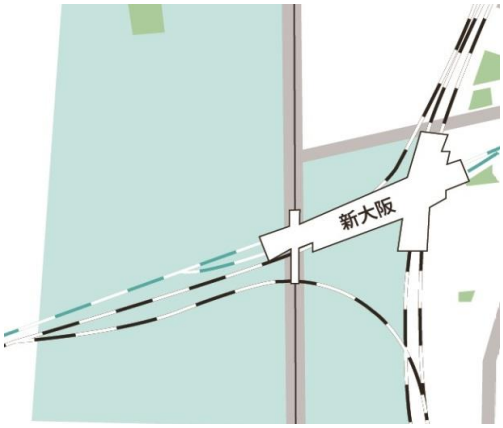
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**9,829円**	+718円	**12,642円**	-220円	**17,167円**	-404円
空室棟数	**10棟**	±0棟	**10棟**	+1棟	**3棟**	-1棟

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	**9,976円**	+606円	**13,539円**	+392円	**13,475円**	-49円
空室棟数	**20棟**	±0棟	**22棟**	±0棟	**21棟**	±0棟

西区・淀川区

詳細エリア別　推定成約賃料

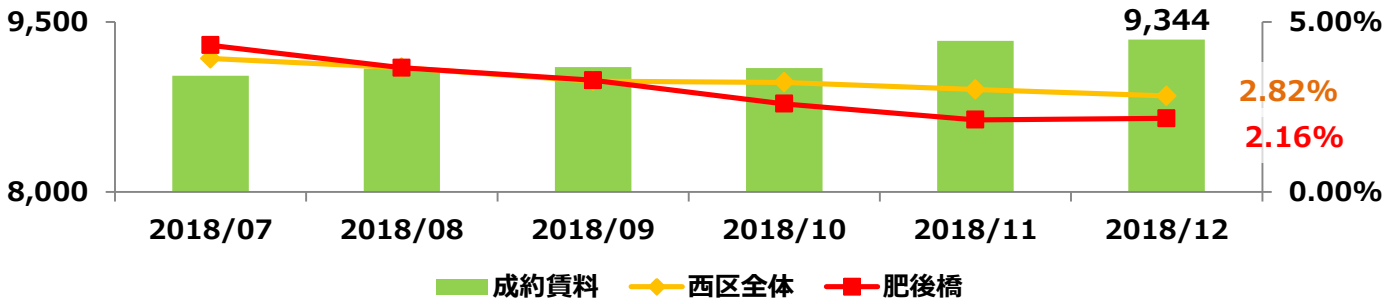


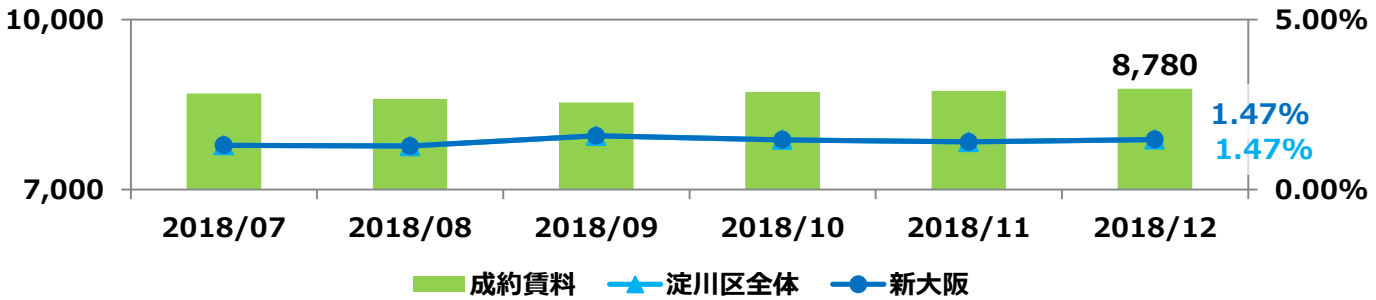
①肥後橋エリア

7,000円～10,500円

②新大阪エリア

8,000円～18,000円





エリア別成約賃料/空室棟数

①肥後橋エリア

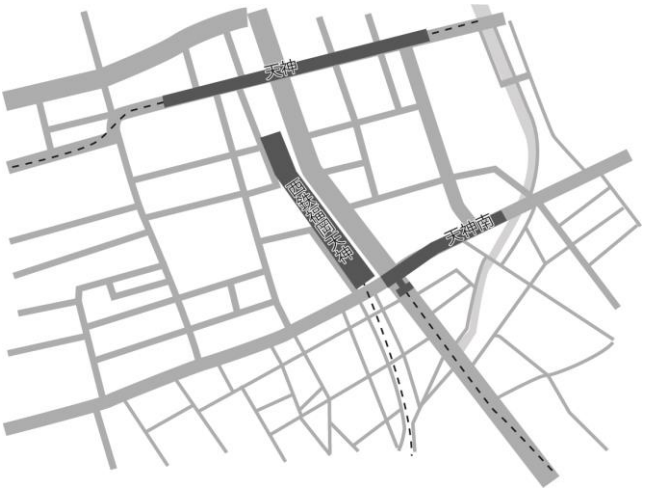
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**7,125円**	-42円	**10,346円**	+139円	**10,000円**	±0円
空室棟数	**18棟**	-1棟	**13棟**	-1棟	**1棟**	±0棟

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	**7,993円**	+8円	**8,780円**	+39円	**18,000円**	+846円
空室棟数	**27棟**	+1棟	**29棟**	+1棟	**7棟**	±0棟

中央区　福岡 Fukuoka

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

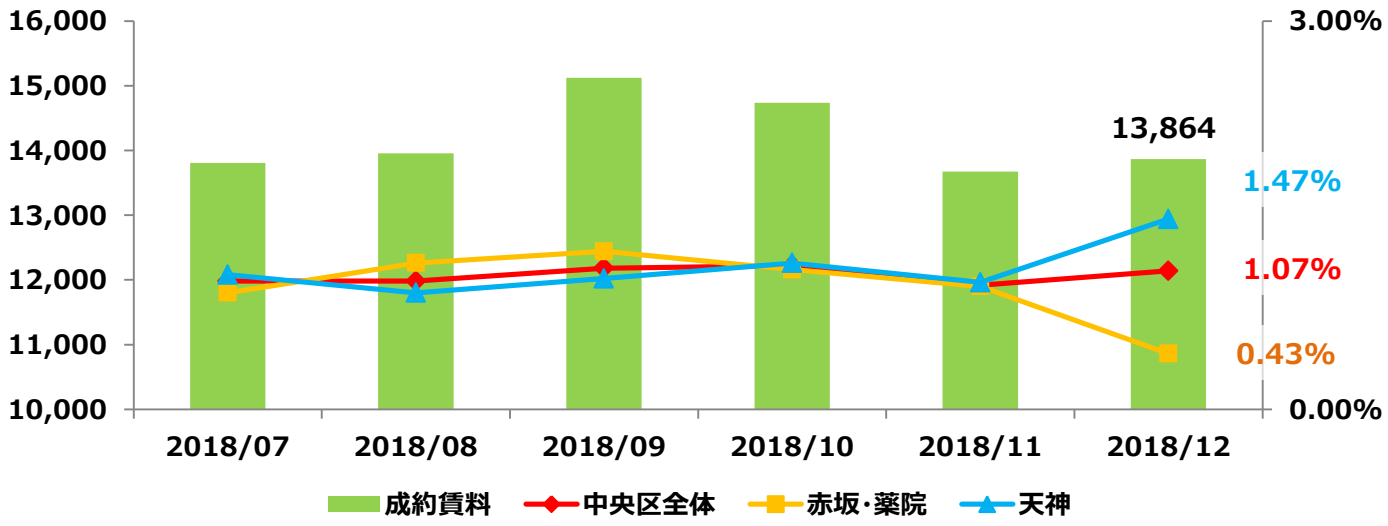
10,500円～13,000円

②天神エリア

9,500円～19,000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

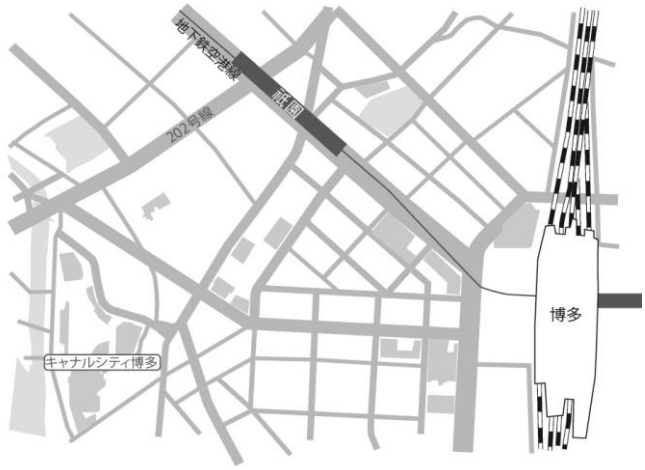
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**10,682円**	+202円	**13,130円**	-130円	**10,836円**	-125円
空室棟数	**37棟**	+1棟	**17棟**	+1棟	**2棟**	-3棟

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	**9,588円**	-374円	**14,458円**	+496円	**19,000円**	+1,833円
空室棟数	**15棟**	-5棟	**15棟**	-2棟	**3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

9,000円～10,500円

②博多駅前エリア

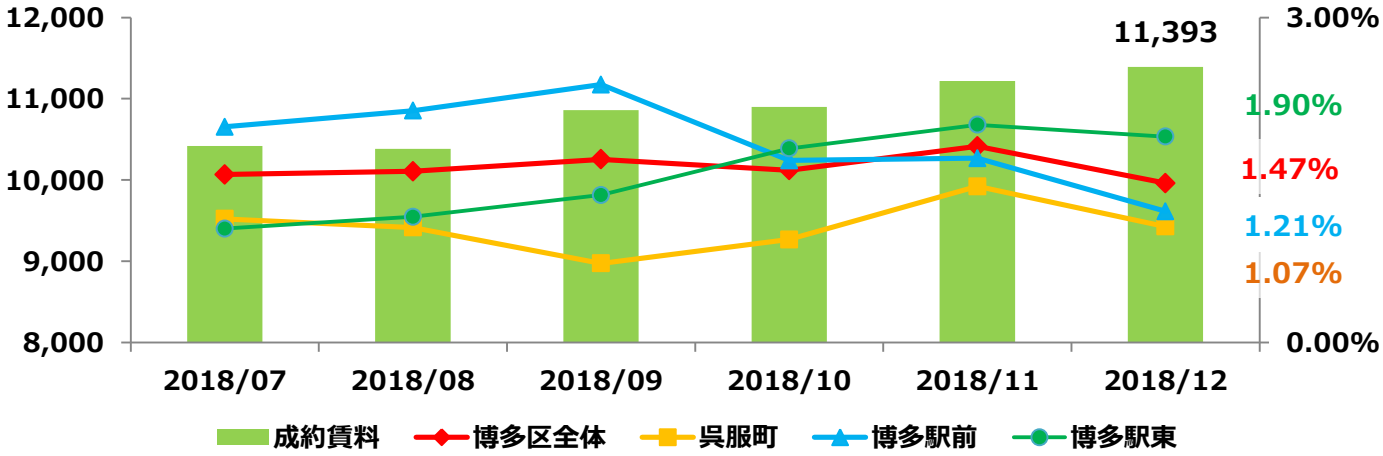
11,500円～14,000円

③博多駅東エリア

9,500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	**8,757円**	-98円	**10,645円**	-330円	対象物件なし
空室棟数	**14棟**	-2棟	**7棟**	+1棟	

②博多駅前エリア

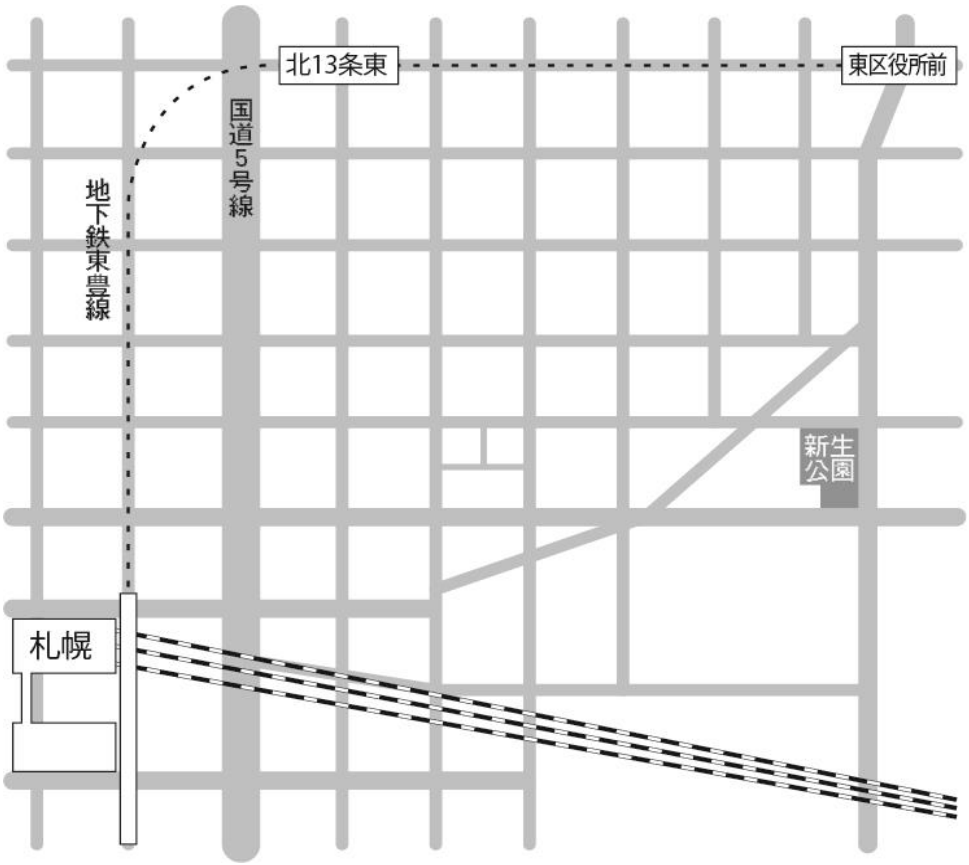
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	**11,442円**	+390円	**12,188円**	-215円	**14,198円**	+79円
空室棟数	**28棟**	+2棟	**17棟**	±0棟	**9棟**	±0棟

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	**9,724円**	+87円	**11,839円**	+346円	**10,500円**	-1,625円
空室棟数	**26棟**	+2棟	**23棟**	+2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

6,500円～15,500円

③西11丁目エリア

7,000円～7,500円

②大通駅周辺エリア

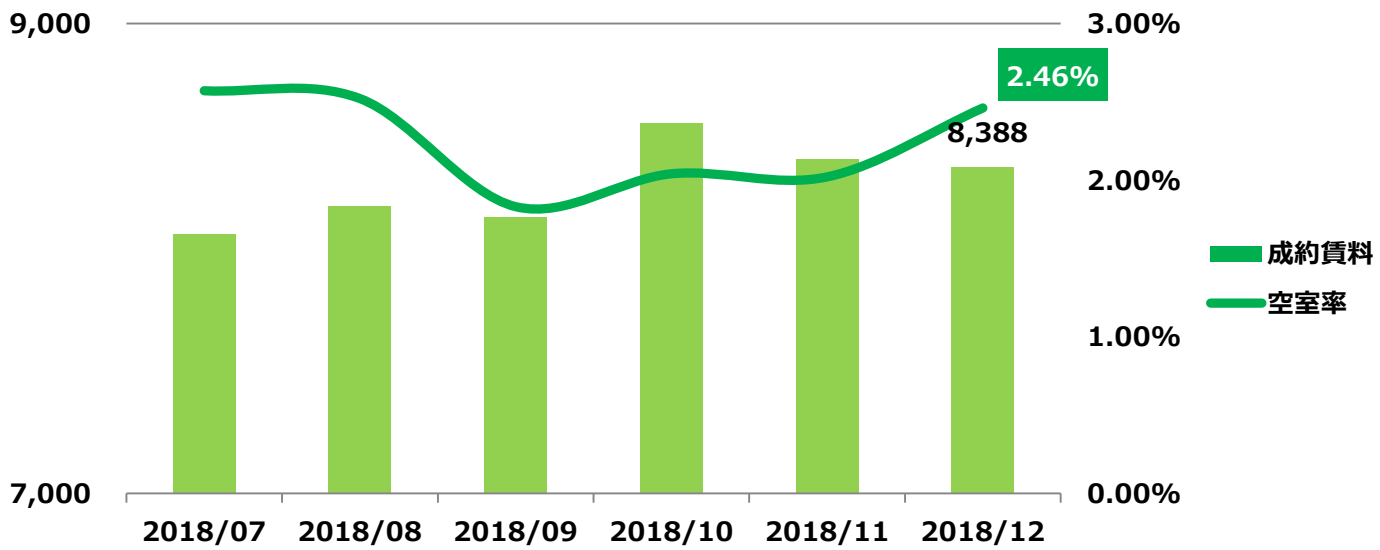
9,000円～17,500円

④札幌駅北口エリア

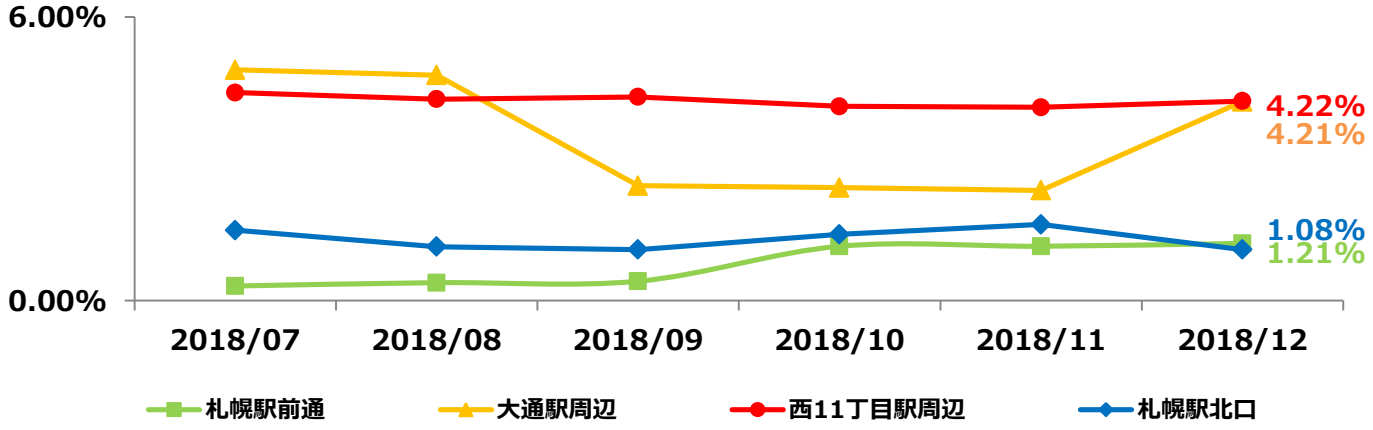
8,500円～13,000円

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	**6,440円**	-960円	**12,444円**	+694円	**15,400円**	+1,400円
空室棟数	**3棟**	±0棟	**7棟**	±0棟	**4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	**9,106円**	-194円	**9,506円**	+267円	**17,431円**	-1,209円
空室棟数	**13棟**	+2棟	**10棟**	±0棟	**6棟**	+2棟

③西11丁目エリア

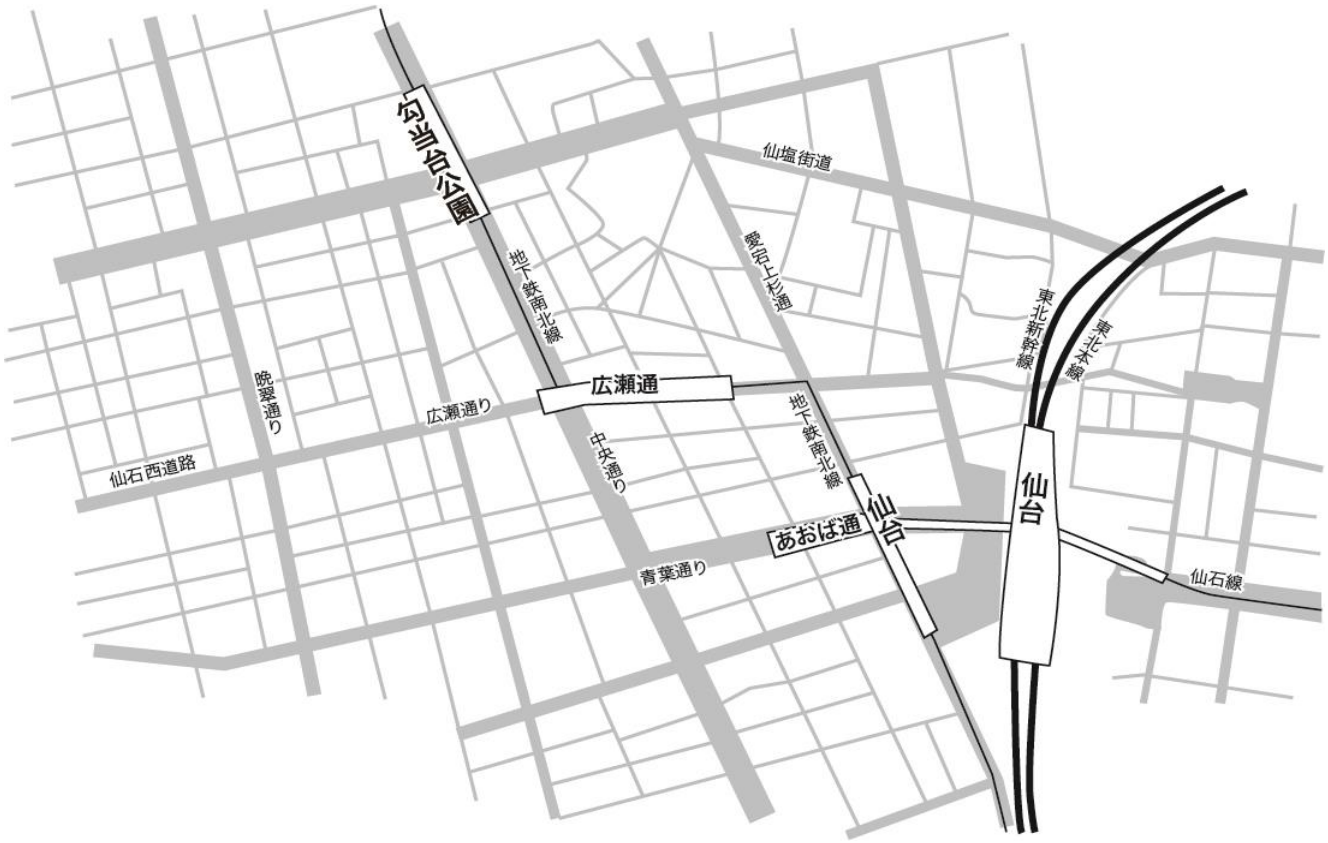
	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）
推定成約賃料 ※坪単価	**7,635円**	+461円	**7,071円**	-358円	対象物件なし
空室棟数	**16棟**	+1棟	**9棟**	-1棟	

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	**8,600円**	-660円	**10,583円**	-226円	**13,000円**	-3,000円
空室棟数	**2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～12,000円

②仙台中心部エリア

9,000円～13,500円

③官公庁周辺エリア

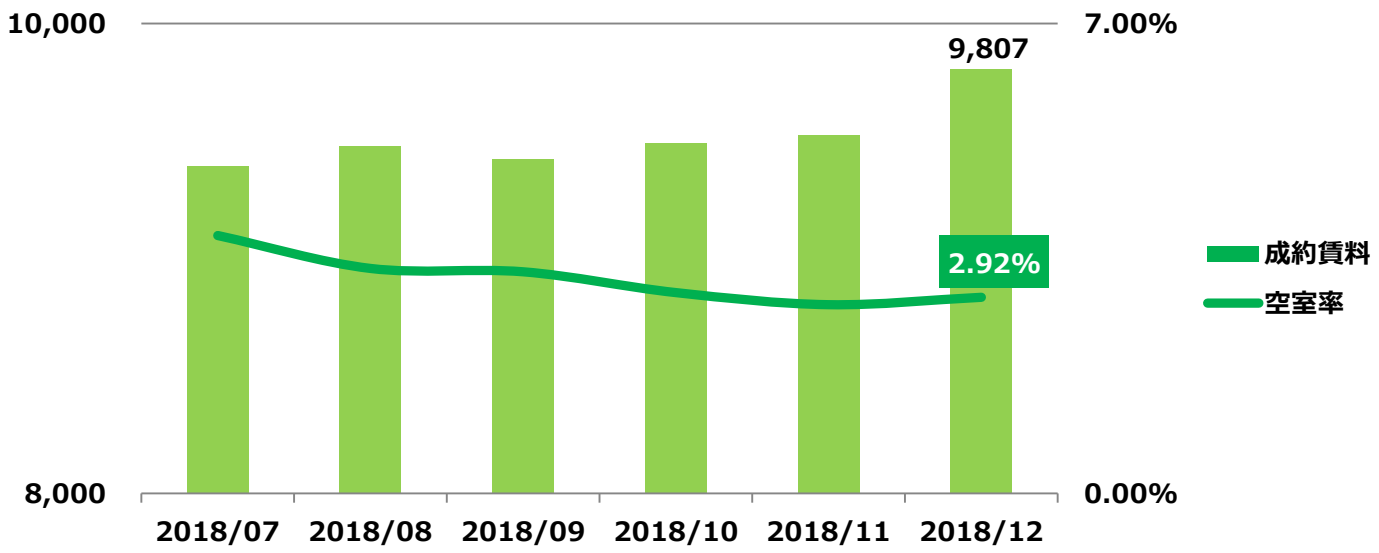
7,500円～10,500円

④仙台駅東口エリア

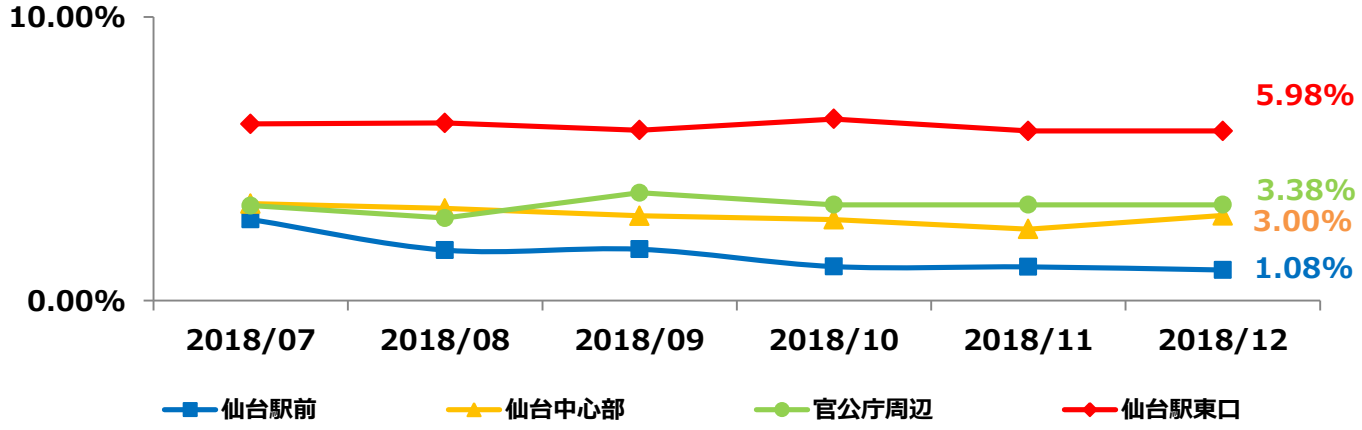
8,000円～10,500円

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



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	**9,993円**	+231円	**10,312円**	-339円	**11,929円**	+0円
空室棟数	**23棟**	±0棟	**15棟**	±0棟	**6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	**8,993円**	-175円	**9,090円**	+16円	**13,269円**	+555円
空室棟数	**24棟**	+3棟	**23棟**	+3棟	**5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	**7,714円**	+35円	**10,332円**	±0円	対象物件なし
空室棟数	**17棟**	+1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	**8,086円**	+0円	**10,596円**	+1,726円	**10,188円**	-219円
空室棟数	**21棟**	±0棟	**12棟**	+1棟	**6棟**	+1棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

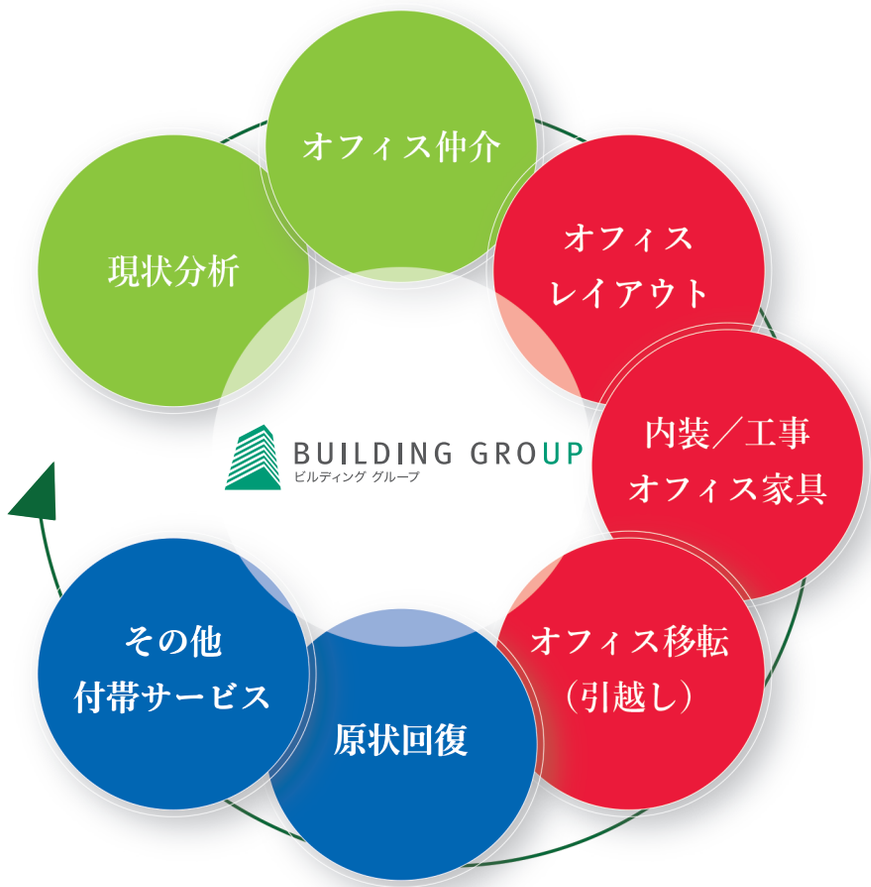
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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

ビルディング グループ BUILDING GROUP 株式会社 ビルディング企画
ビルディング グループ BUILDING GROUP 株式会社 企画ビルディング
ビルディング グループ BUILDING GROUP 株式会社 オフィス企画
ビルディング グループ BUILDING GROUP 株式会社 月刊ビルディング