

2019年1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

2019年1月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京 11ヶ月連続で空室率が低下
名古屋・大阪・福岡で空室率が低下
全国的に低水準の空室率が続く

東京
Tokyo

空室率

1.78% (前月比▲0.10ポイント)

推定成約賃料

20,712円 (前月比▲296円)

東京エリアの空室率は1.78% (前月比▲0.10%) と11ヶ月連続で低下した。中央区・港区・新宿区・渋谷区の4区で低下した。平均推定成約賃料は20,712円 (前月比▲296円) と2ヶ月ぶりに低下した。空室率と同様に4区で低下した。高額物件の成約が相次いだことが要因とみられる。オフィスニーズは高く、今後も低水準の空室率が継続するとみられる。

名古屋
Nagoya

空室率

1.95% (前月比▲0.09ポイント)

推定成約賃料

10,260円 (前月比+129円)

名古屋エリアの空室率は1.95% (前月比▲0.09%) 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。平均推定成約賃料は10,260円 (前月比+129円) と上昇した。募集中の賃料が引きあがったことが要因とみられる。

大阪
Osaka

空室率

1.63% (前月比▲0.21ポイント)

推定成約賃料

9,867円 (前月比▲70円)

大阪エリアの空室率は1.63% (前月比▲0.21%) 5ヶ月連続で1%台を推移した。北区・西区・中央区で空室率が低下した。平均推定成約賃料は9,867円 (前月比▲70円) と2ヶ月連続で低下した。主要エリア全てで高額物件の成約が相次いだことが要因とみられる。今後も低水準の空室率が継続するとみられる。

※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、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

1.43% (前月比▲0.06ポイント)

推定成約賃料

12,534円 (前月比+283円)

福岡エリアの空室率は1.43% (前月比▲0.06%) と2ヶ月連続で低下した。天神エリアの再開発による建て替え需要が要因とみられる。平均推定成約賃料は12,534円 (前月比+283円) と2ヶ月連続で上昇した。博多駅前で高額物件の新規募集がみられた。建て替え需要が続くことから、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

2.47% (前月比+0.01ポイント)

推定成約賃料

8,776円 (前月比+388円)

札幌エリアの空室率は2.47% (前月比+0.01%) と2ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は8,776円 (前月比+388円) と3ヶ月ぶりに上昇した。大通駅周辺エリアにて新規募集が相次いだことが要因とみられる。大型空室を控えているが、再開発エリアの拡大にともない、今後も空室に対する競争率が激化するとみられる。

仙台

Sendai

空室率

2.94% (前月比+0.02ポイント)

推定成約賃料

10,104円 (前月比+297円)

仙台エリアの空室率は2.94% (前月比+0.02%) と2ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は10,104円 (前月比+297円) と4ヶ月連続で上昇した。オフィスニーズが堅調に推移しており、募集物件の賃貸条件が引き上げられていることが要因とみられる。

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2019年1月1日から2019年1月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,133棟



直近13ヶ月 空室率推移

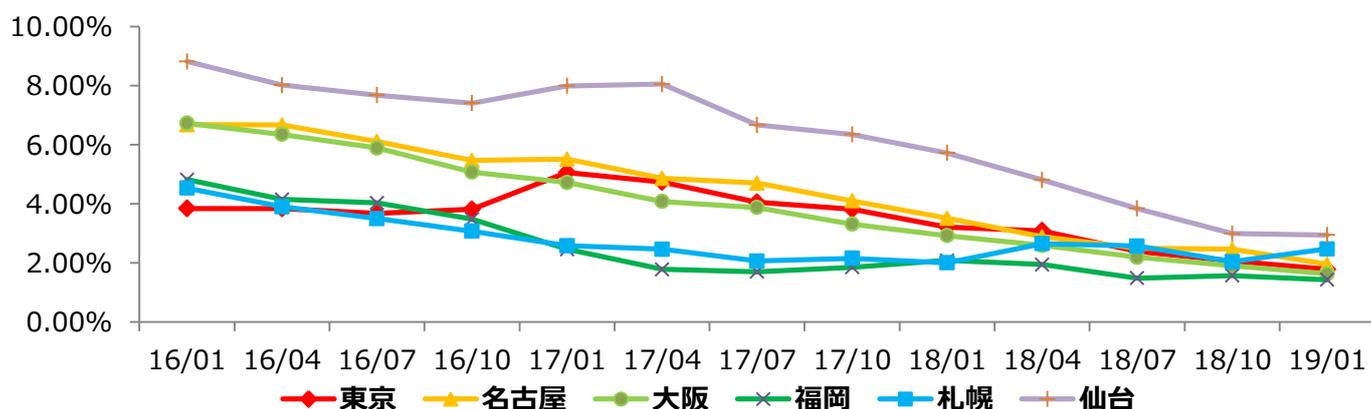
基準階100坪以上の事務所ビル

		18/01	18/02	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	前年 同月比
東京	主要5区														
	千代田区	2.85%	3.00%	3.16%	2.47%	2.07%	2.06%	2.10%	1.98%	1.72%	1.68%	1.69%	1.49%	1.53%	-1.32%
	中央区	6.20%	6.21%	5.99%	6.05%	5.61%	5.67%	5.43%	5.07%	4.50%	4.29%	4.16%	3.96%	3.66%	-2.54%
	港区	3.19%	3.37%	3.30%	3.16%	3.07%	2.63%	2.17%	1.96%	2.07%	1.80%	1.75%	1.54%	1.36%	-1.83%
	新宿区	1.84%	1.83%	1.71%	1.72%	1.63%	1.52%	1.21%	1.01%	1.36%	1.99%	1.85%	1.74%	1.65%	-0.19%
	渋谷区	1.19%	1.77%	1.63%	1.30%	1.08%	1.00%	0.66%	0.73%	0.73%	0.58%	0.80%	1.03%	1.01%	-0.18%
	平均値	3.21%	3.38%	3.35%	3.08%	2.84%	2.68%	2.39%	2.21%	2.12%	2.06%	2.03%	1.88%	1.78%	-1.43%
	新築	13.72%	12.25%	15.50%	16.70%	14.30%	11.52%	11.50%	14.63%	16.59%	14.13%	12.78%	18.49%	12.93%	-0.79%
	その他														
	品川区	3.83%	3.84%	3.35%	3.60%	3.28%	1.67%	1.71%	1.33%	1.59%	1.82%	1.81%	1.72%	1.59%	-2.24%
豊島区	3.61%	4.26%	4.59%	4.47%	5.64%	5.44%	5.66%	5.16%	5.59%	5.78%	6.04%	6.32%	6.48%	+2.87%	
台東区	3.19%	2.55%	2.98%	2.81%	2.59%	1.85%	1.68%	2.21%	2.73%	2.48%	1.70%	1.67%	1.47%	-1.72%	
江東区	4.73%	5.12%	4.79%	4.37%	4.82%	5.07%	4.84%	4.83%	4.63%	4.17%	4.40%	3.99%	4.49%	-0.24%	
神奈川	横浜	6.02%	6.46%	6.02%	5.30%	5.42%	4.74%	4.69%	4.50%	4.47%	3.58%	3.19%	3.03%	2.97%	-3.05%
名古屋	名駅	3.45%	2.92%	2.61%	2.36%	2.16%	2.07%	1.86%	1.99%	2.15%	2.13%	1.63%	1.43%	1.29%	-2.16%
	伏見・丸の内	3.23%	2.67%	2.94%	2.81%	2.36%	2.05%	2.12%	2.00%	1.56%	1.49%	1.16%	1.09%	1.06%	-2.17%
	栄・久屋大通	3.07%	2.86%	3.12%	2.95%	2.84%	2.99%	2.78%	2.94%	2.70%	3.13%	3.36%	3.06%	2.93%	-0.14%
	平均値	3.51%	3.09%	3.09%	2.88%	2.68%	2.68%	2.50%	2.46%	2.35%	2.46%	2.20%	2.04%	1.95%	-1.56%
大阪	心斎橋・難波	0.55%	5.00%	4.72%	4.09%	3.93%	3.63%	3.37%	3.23%	4.11%	4.55%	4.46%	4.40%	3.65%	+3.10%
	淀屋橋・北浜	1.53%	1.50%	1.35%	1.54%	1.85%	1.66%	1.75%	1.60%	1.39%	1.12%	1.00%	1.00%	0.73%	-0.80%
	本町・境筋本町	4.90%	4.40%	3.98%	3.92%	3.25%	3.05%	2.80%	2.61%	2.42%	2.07%	2.12%	2.11%	1.68%	-3.22%
	天満橋・谷町	3.61%	3.00%	2.37%	2.34%	2.29%	2.15%	2.19%	2.18%	1.57%	1.46%	1.53%	1.51%	1.62%	-1.99%
	北梅田	0.91%	0.59%	0.77%	0.56%	0.45%	0.34%	0.30%	0.42%	0.45%	0.45%	0.49%	0.24%	0.25%	-0.66%
	南梅田	1.72%	2.03%	2.01%	2.05%	1.84%	1.86%	1.89%	1.74%	1.27%	1.48%	1.44%	1.45%	1.31%	-0.41%
	肥後橋	4.00%	2.52%	4.01%	3.87%	4.25%	4.18%	4.31%	3.65%	3.28%	2.59%	2.12%	2.16%	1.90%	-2.10%
	新大阪	2.20%	2.15%	1.94%	1.79%	1.51%	1.22%	1.30%	1.28%	1.58%	1.46%	1.40%	1.47%	1.81%	-0.39%
	平均値	2.92%	2.79%	2.61%	2.59%	2.43%	2.22%	2.19%	2.10%	1.92%	1.90%	1.87%	1.84%	1.63%	-1.29%
福岡	赤坂・薬院	1.24%	1.23%	1.45%	1.39%	1.07%	1.09%	0.90%	1.13%	1.22%	1.08%	0.95%	0.43%	0.45%	-0.79%
	天神	2.20%	1.89%	1.35%	2.19%	2.14%	2.33%	1.04%	0.90%	1.01%	1.13%	0.98%	1.47%	1.13%	-1.07%
	呉服町	1.76%	1.62%	1.73%	0.68%	1.50%	0.94%	1.14%	1.06%	0.73%	0.95%	1.44%	1.07%	1.33%	-0.43%
	博多駅前	1.67%	1.75%	1.66%	1.81%	1.62%	2.05%	1.99%	2.14%	2.38%	1.68%	1.70%	1.21%	1.40%	-0.27%
	博多駅東	2.22%	1.80%	1.50%	1.93%	1.62%	1.43%	1.05%	1.16%	1.36%	1.79%	2.01%	1.90%	1.53%	-0.69%
	平均値	2.08%	1.88%	1.72%	1.94%	1.89%	1.96%	1.48%	1.45%	1.54%	1.57%	1.63%	1.49%	1.43%	-0.65%
札幌	2.00%	1.81%	2.21%	2.65%	2.59%	2.61%	2.57%	2.52%	1.83%	2.04%	2.02%	2.46%	2.47%	+0.47%	
仙台	5.72%	5.49%	4.68%	4.81%	4.54%	4.03%	3.84%	3.35%	3.30%	2.99%	2.81%	2.92%	2.94%	-2.78%	

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)

		18/01	18/2	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	21,577	20,881	22,266	21,900	22,591	22,838	23,403	22,706	22,927	21,493	21,541	22,017	22,088	+511
		中央区	18,708	18,884	19,444	18,548	18,607	18,928	18,403	18,433	18,427	18,796	18,678	18,556	18,435	-273
		港区	21,809	22,176	22,646	22,347	22,151	22,053	23,510	23,256	22,678	22,277	21,832	21,453	21,289	-520
		新宿区	16,937	16,710	15,659	16,020	16,692	15,944	16,417	16,090	19,458	19,589	18,454	18,542	18,432	+1,495
		渋谷区	20,784	20,955	20,802	20,272	20,317	21,467	22,128	22,715	22,421	22,461	22,213	24,887	24,642	+3,858
		平均値	20,232	20,212	20,717	20,258	20,481	20,736	21,144	21,033	21,167	20,842	20,465	21,008	20,712	+480
		新築平均値	27,385	27,403	27,216	27,114	25,218	26,876	27,135	27,680	30,770	32,844	32,966	32,232	32,233	+4,848
	その他	品川区	14,376	14,209	14,484	14,423	14,976	15,593	14,983	14,997	15,534	15,919	16,328	16,780	16,258	+1,882
		豊島区	15,823	16,692	17,500	18,136	16,844	16,395	18,513	18,421	17,164	16,603	16,857	17,816	17,682	+1,859
		台東区	14,535	14,329	13,930	13,381	12,328	12,712	13,208	14,716	14,511	16,537	16,191	16,097	15,691	+1,156
		江東区	11,897	11,830	11,913	11,401	11,761	12,165	12,019	11,618	11,988	12,363	12,355	12,301	13,144	+1,247
	神奈川	横浜	10,986	10,873	10,825	10,839	10,752	10,815	10,833	10,979	10,856	10,843	10,869	10,938	10,863	-123
	名古屋	名駅	13,322	12,986	14,181	14,504	14,553	14,332	14,944	14,532	15,332	13,956	14,469	14,059	13,793	+471
		伏見・丸の内	10,696	10,862	10,975	10,795	10,561	10,477	11,086	11,096	10,941	10,637	10,703	11,100	10,997	+301
栄・久屋大通		10,682	10,441	10,507	10,530	10,481	10,538	10,076	10,925	10,850	10,515	10,355	10,557	11,161	+479	
平均値		10,263	10,130	10,402	10,413	10,295	10,093	10,071	10,246	10,373	10,104	10,114	10,131	10,260	-3	
大阪	心斎橋・難波	12,713	10,857	10,782	11,031	10,847	10,937	11,306	11,700	11,759	14,598	14,777	13,731	14,070	+1,357	
	淀屋橋・北浜	10,291	10,278	10,630	10,125	10,083	10,274	10,767	10,730	10,484	10,741	10,210	10,177	10,132	-159	
	本町・堺筋本町	9,838	9,757	9,685	9,308	9,523	9,574	9,442	9,536	9,810	9,672	9,691	9,562	9,406	-432	
	天満橋・谷町	8,512	8,451	8,596	8,626	8,794	8,476	8,358	8,287	8,016	8,306	8,262	8,463	8,743	+231	
	北梅田	12,063	12,472	12,816	12,344	12,200	11,800	11,800	11,554	11,480	11,267	12,862	12,642	13,427	+1,364	
	南梅田	11,447	12,669	12,220	12,361	12,541	12,908	12,793	12,431	12,827	13,142	13,147	13,539	12,969	+1,522	
	肥後橋	8,951	9,003	9,082	8,785	8,940	9,563	9,750	9,603	9,588	9,659	10,207	10,346	10,208	+1,257	
	新大阪	8,505	8,347	8,213	8,332	8,357	8,438	8,679	8,586	8,521	8,711	8,741	8,780	8,770	+265	
	平均値	9,734	9,651	9,532	9,436	9,459	9,492	9,568	9,552	9,588	10,002	10,046	9,937	9,867	+133	
福岡	赤坂・薬院	10,180	10,176	10,611	10,008	10,281	11,370	11,314	11,865	14,092	14,553	13,260	13,130	13,401	+3,221	
	天神	14,643	15,000	18,438	18,899	18,184	16,220	16,196	16,141	16,116	14,898	13,962	14,458	14,871	+228	
	呉服町	9,722	11,441	11,214	12,400	11,248	12,371	12,389	12,768	12,756	13,020	10,975	10,645	10,881	+1,159	
	博多駅前	11,000	11,380	11,289	10,900	10,138	10,913	10,968	10,891	11,486	11,515	12,403	12,188	13,209	+2,209	
	博多駅東	7,889	7,837	13,076	9,248	10,471	10,478	10,379	10,478	10,917	11,137	11,493	11,839	11,586	+3,697	
	平均値	10,585	11,131	12,492	12,077	11,965	11,690	11,559	11,576	12,457	12,336	12,017	12,251	12,534	+1,949	
札幌	8,272	8,069	8,175	7,850	7,956	8,001	8,103	8,222	8,176	8,577	8,421	8,388	8,776	+504		
仙台	9,079	9,230	9,032	9,218	9,258	9,585	9,392	9,478	9,421	9,493	9,526	9,807	10,104	+1,025		

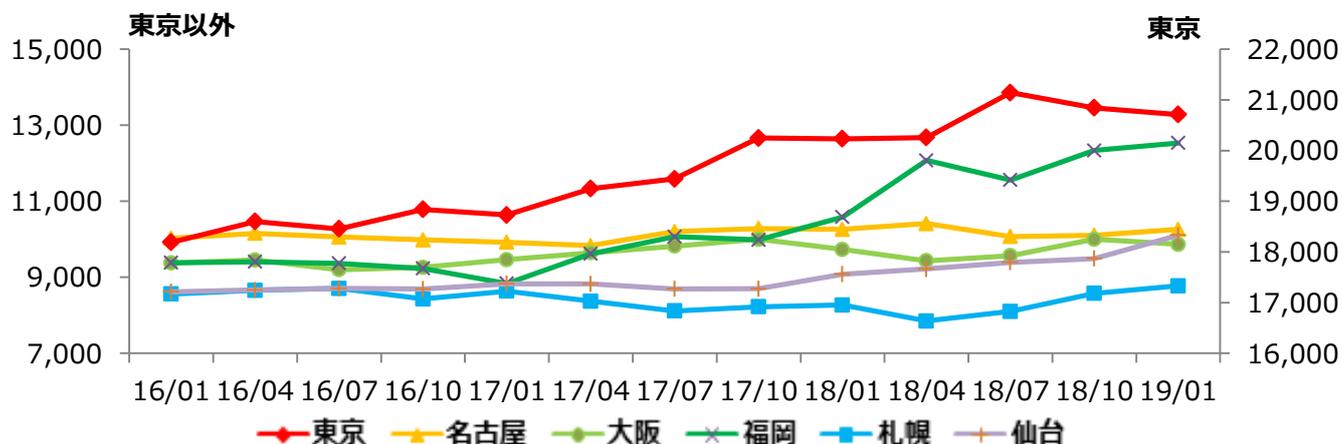
調査対象：基準階面積が判明している 基準階100～300坪の事務所ビル

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)



2019年1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

14,500円～19,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

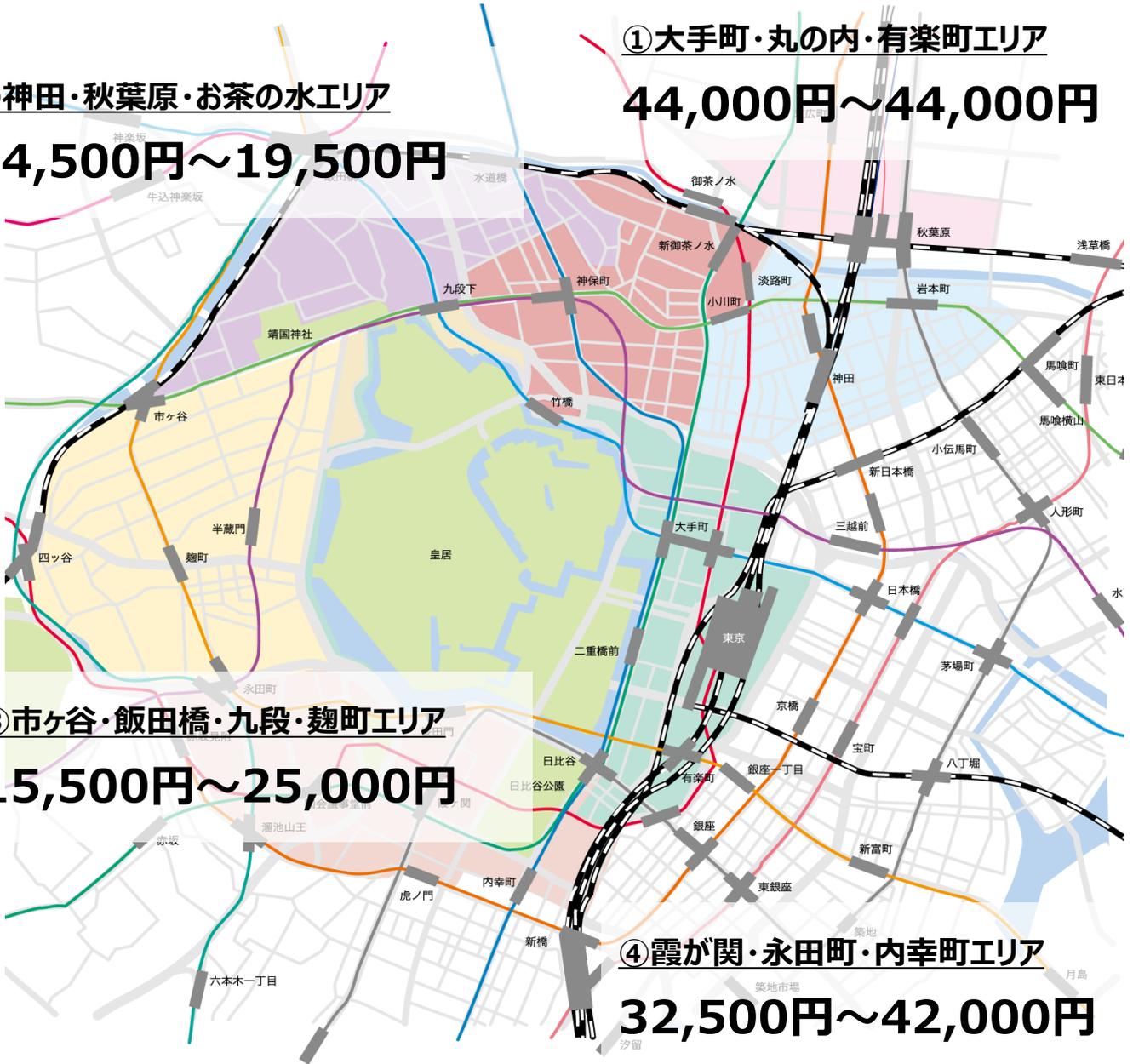
44,000円～44,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

15,500円～25,000円

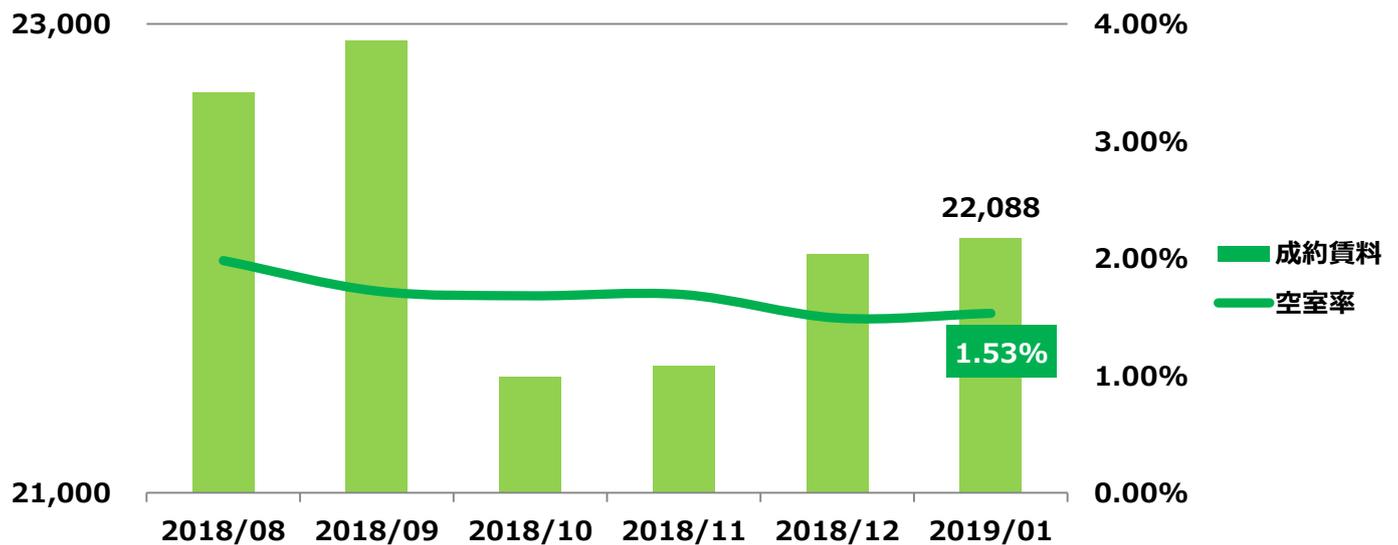
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

32,500円～42,000円

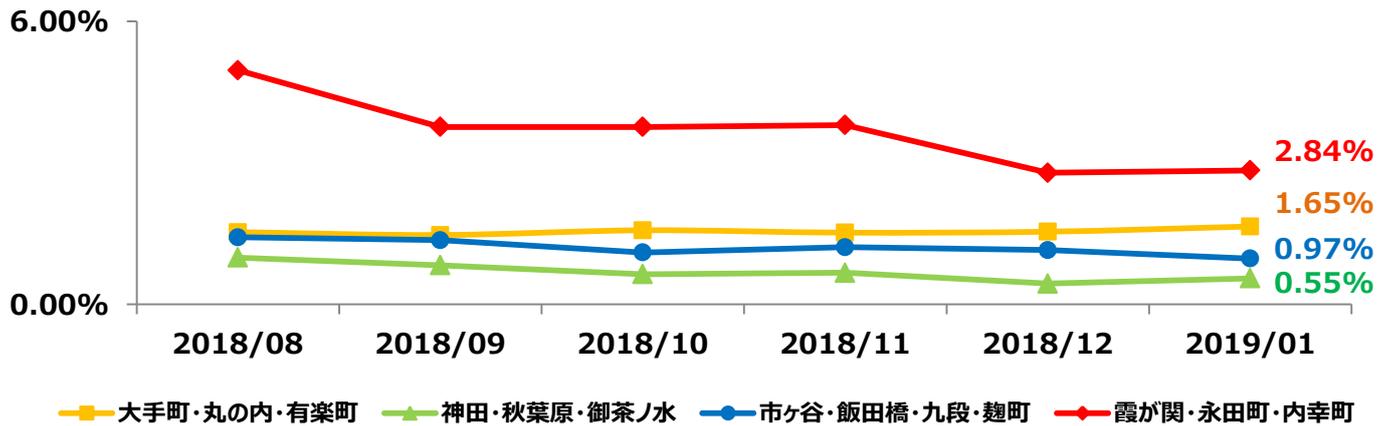


空室率・成約賃料推移

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	対象物件なし	44,213円	+569円
空室棟数			17棟	±0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	14,659円	-69円	19,629円	+244円	対象物件なし
空室棟数	209棟	-3棟	29棟	-2棟	

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,654円	+25円	22,281円	-376円	24,972円	+54円
空室棟数	124棟	-4棟	25棟	+1棟	9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	42,000円	+2,833円	32,376円	-40円
空室棟数		3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。

② 日本橋・八重洲・京橋エリア

17,000円～33,000円

④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,000円～17,000円

③ 三越前エリア

13,500円～16,500円

① 銀座エリア

21,500円～27,000円

⑤ 茅場町・築地エリア

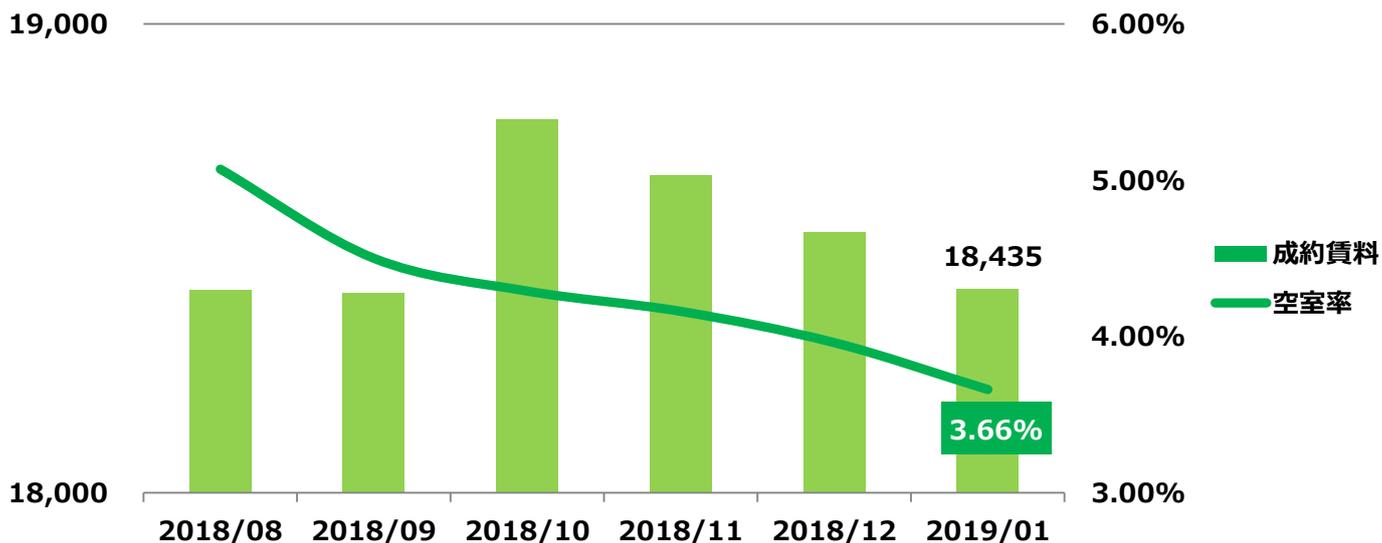
14,000円～26,500円

⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

空室率・成約賃料推移

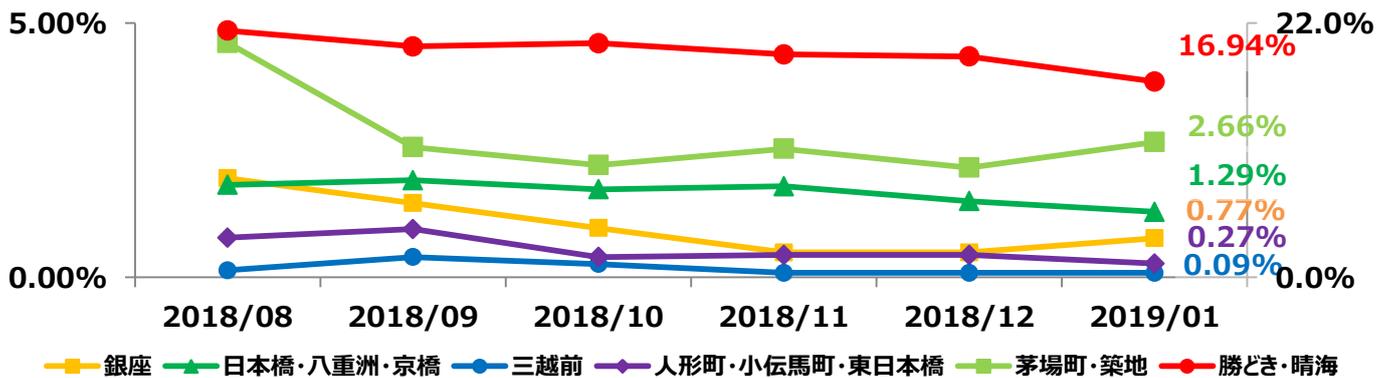
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	21,352円	-1,149円	21,727円	+425円	27,000円	+27,000円
空室棟数	77棟	+7棟	17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	16,890円	-328円	22,959円	-2,833円	33,111円	+1,838円
空室棟数	60棟	-1棟	12棟	+4棟	7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	16,521円	+105円	13,333円	-2,067円	対象物件なし	
空室棟数	20棟	-2棟	2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	12,070円	-18円	14,208円	-969円	16,777円	±0円
空室棟数	122棟	+3棟	16棟	±0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	13,821円	-157円	17,543円	+384円	26,500円	+2,333円
空室棟数	134棟	+3棟	26棟	+2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	12,500円	-750円	13,800円	+514円	20,595円	-21円
空室棟数	1棟	-1棟	2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

19,000円～34,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,000円～32,000円

②浜松町・田町エリア

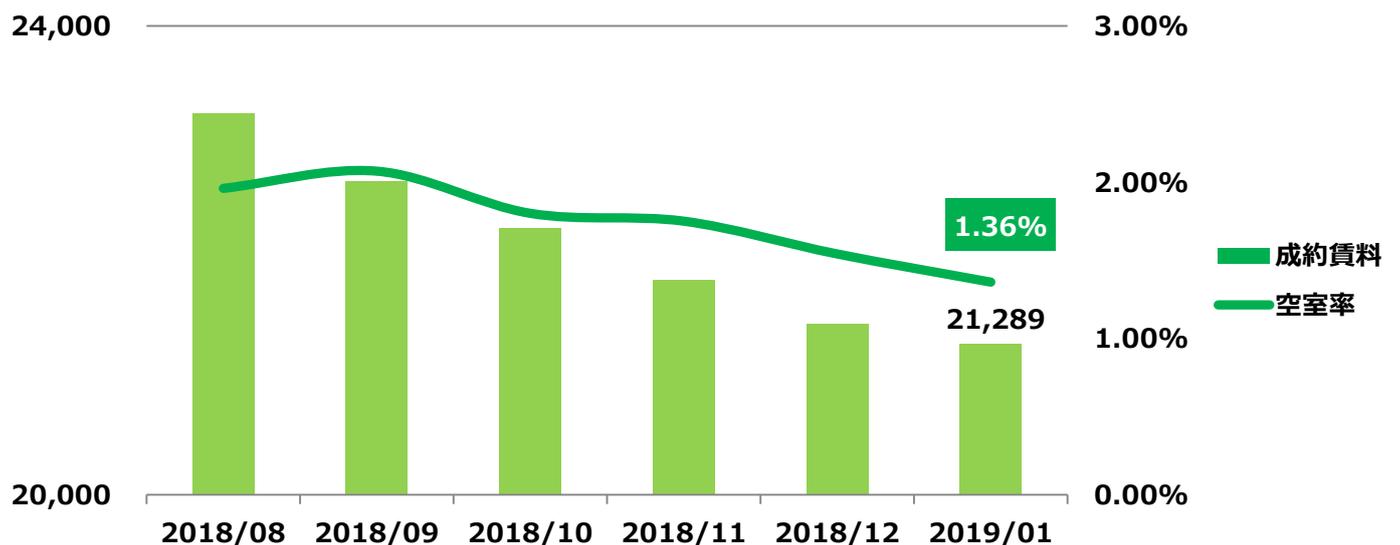
17,000円～25,500円

④品川駅前エリア

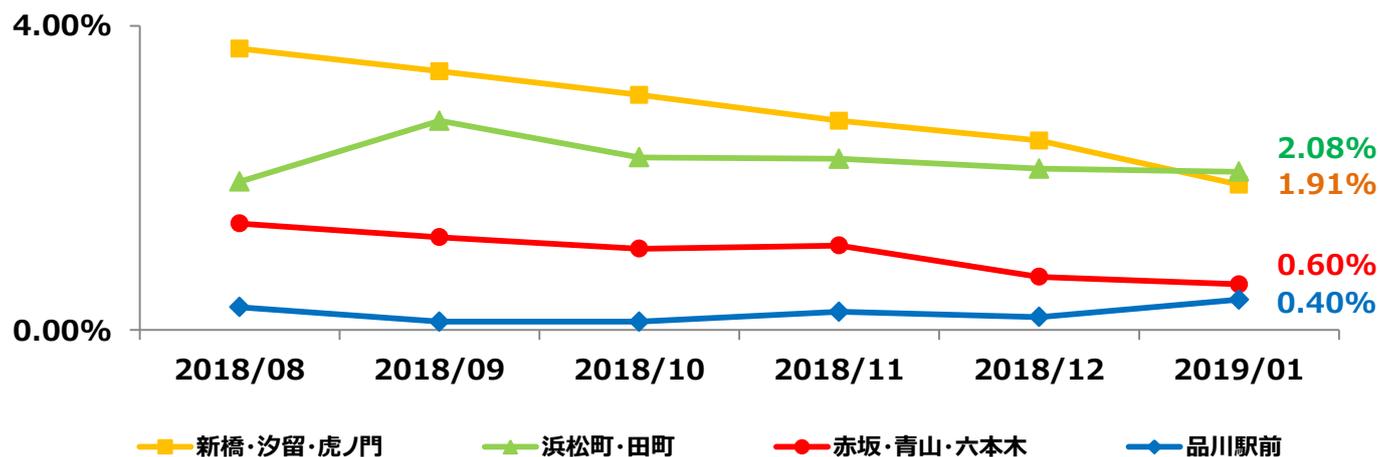
16,000円～40,000円

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	15,910円	+62円	23,038円	-296円	32,051円	+1,257円
空室棟数	92棟	+4棟	24棟	+1棟	12棟	±0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	16,981円	-793円	20,543円	-268円	25,408円	-455円
空室棟数	64棟	+2棟	25棟	+2棟	10棟	±0棟

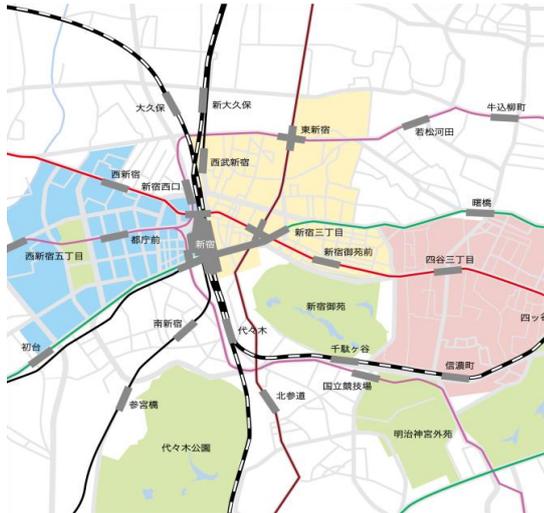
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	18,752円	-409円	21,479円	+425円	33,836円	-2,342円
空室棟数	93棟	+1棟	17棟	+3棟	10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	15,907円	-250円	16,491円	-3,164円	40,000円	-1,600円
空室棟数	8棟	±0棟	3棟	+1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西新宿・初台・笹塚エリア

16,500円～30,500円

②新宿東口エリア

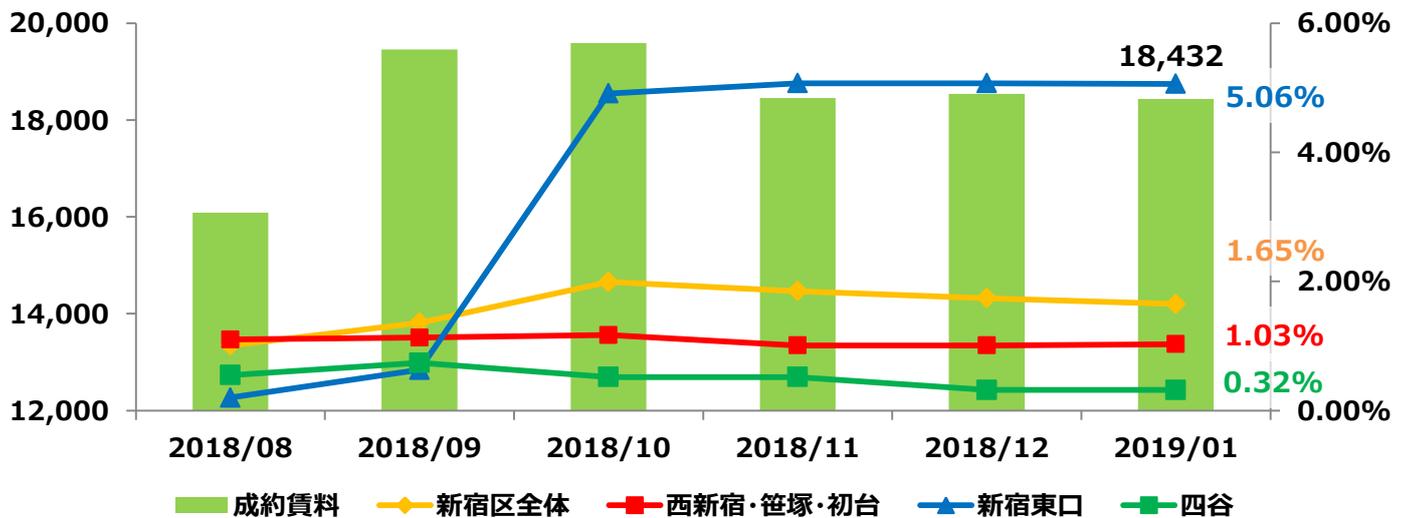
18,500円～28,000円

③四谷エリア

14,500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	16,724円	-779円	18,623円	-54円	30,603円	+749円
空室棟数	40棟	-2棟	17棟	+1棟	15棟	+3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	18,427円	-933円	23,621円	+1,334円	28,000円	±0円
空室棟数	27棟	+5棟	6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	14,712円	-835円	19,714円	±0円	対象物件なし	
空室棟数	27棟	+5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

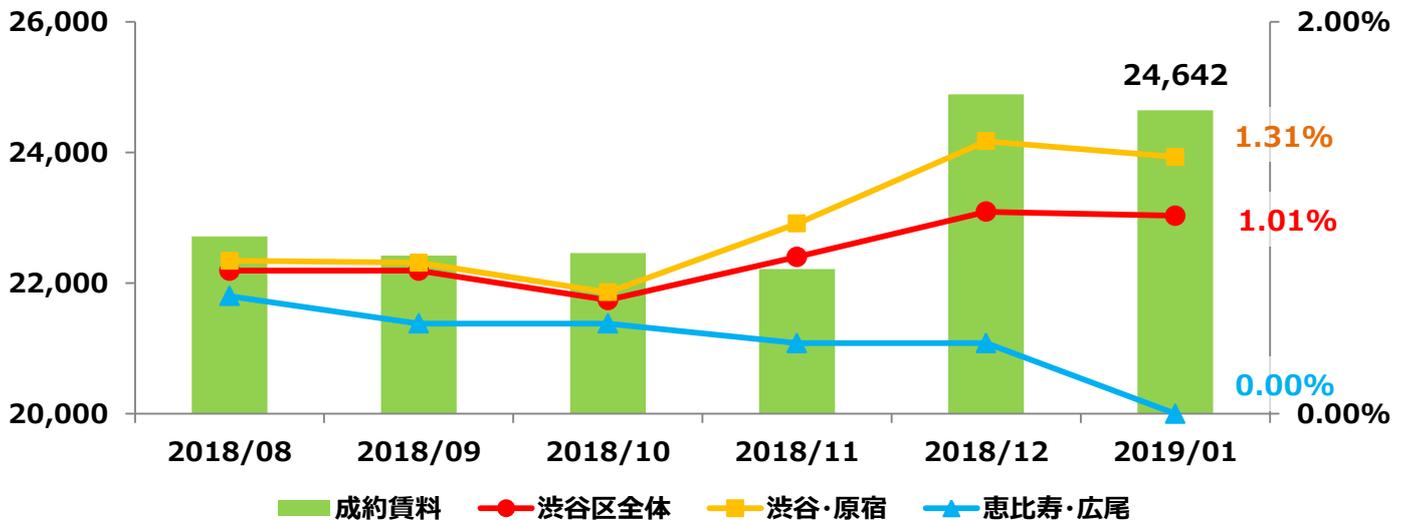
23,000円～41,500円

②恵比寿・広尾エリア

19,000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	22,859円	-807円	29,672円	+240円	41,500円	+1,500円
空室棟数	78棟	+6棟	15棟	-1棟	2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	18,761円	-31円	対象物件なし	対象物件なし
空室棟数	26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

16,000円～35,000円

②五反田エリア

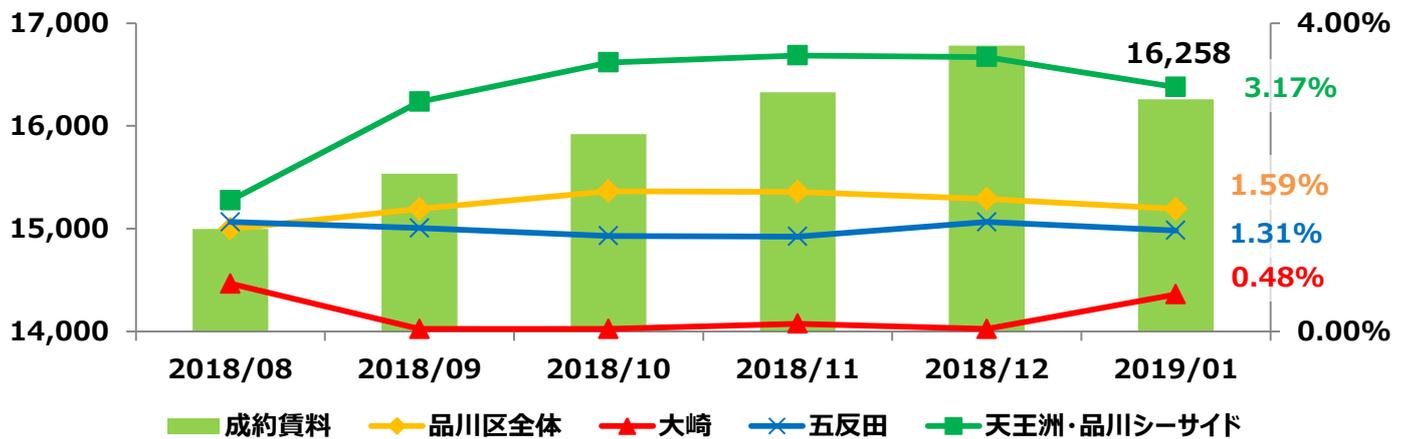
13,500円～18,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

14,500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	16,000円	+16,000円	26,000円	±0円	35,000円	+35,000円
空室棟数	1棟	+1棟	1棟	±0棟	1棟	+1棟

②五反田エリア

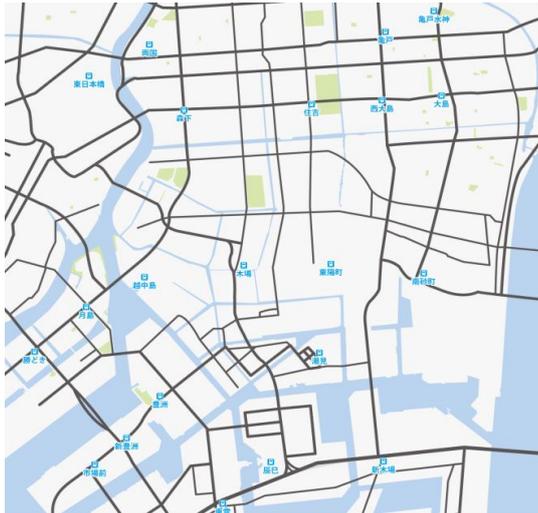
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,274円	-378円	18,200円	+379円	13,500円	+500円
空室棟数	18棟	+1棟	9棟	-1棟	2棟	+1棟

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	14,551円	±0円	16,333円	+1,333円	16,321円	-572円
空室棟数	2棟	±0棟	3棟	±0棟	6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～18,000円

②亀戸・錦糸町エリア

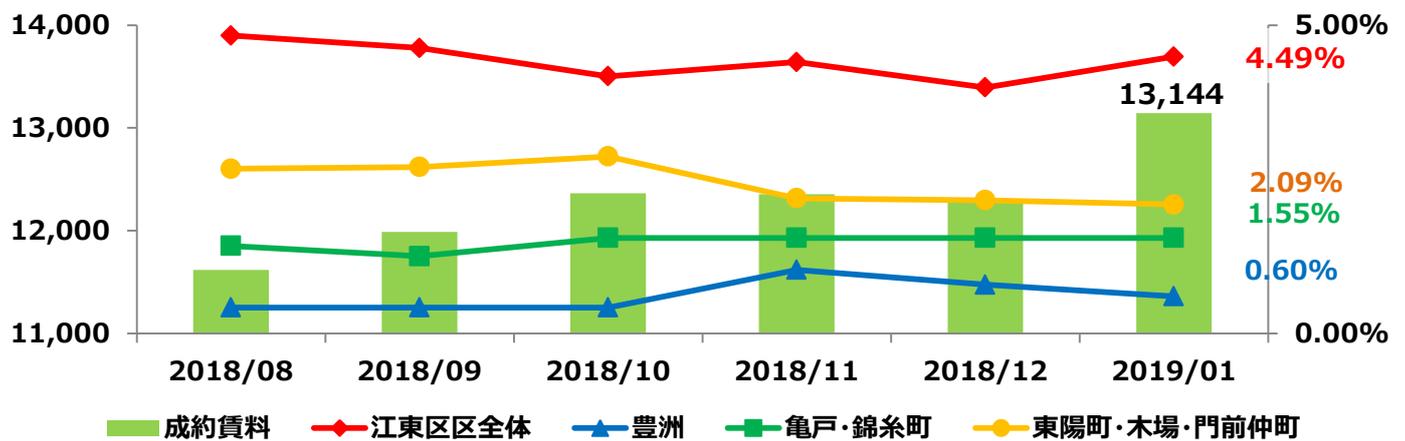
10,500円～21,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500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



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	±0円
空室棟数	1棟	±0棟	対象物件なし		1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	10,442円	+129円	12,512円	+322円	21,167円	-433円
空室棟数	10棟	+1棟	7棟	+2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	13,530円	+93円	14,045円	+245円	15,200円	-133円
空室棟数	14棟	±0棟	6棟	+2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

16,000円～22,000円

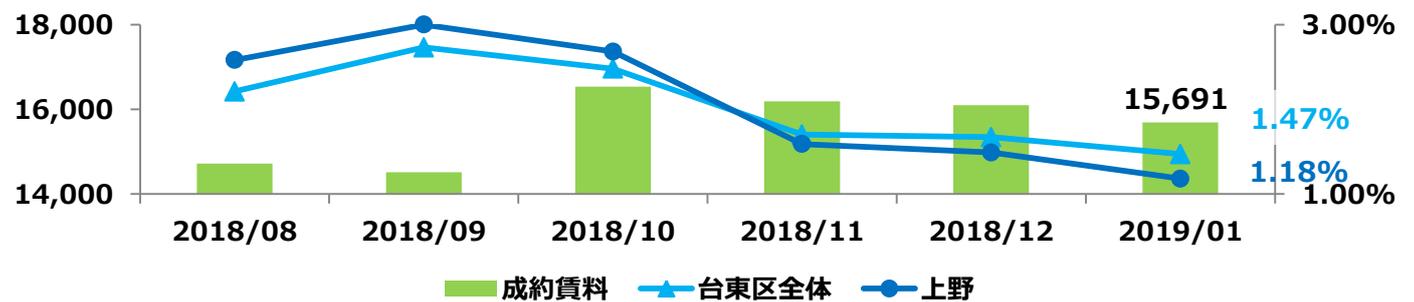
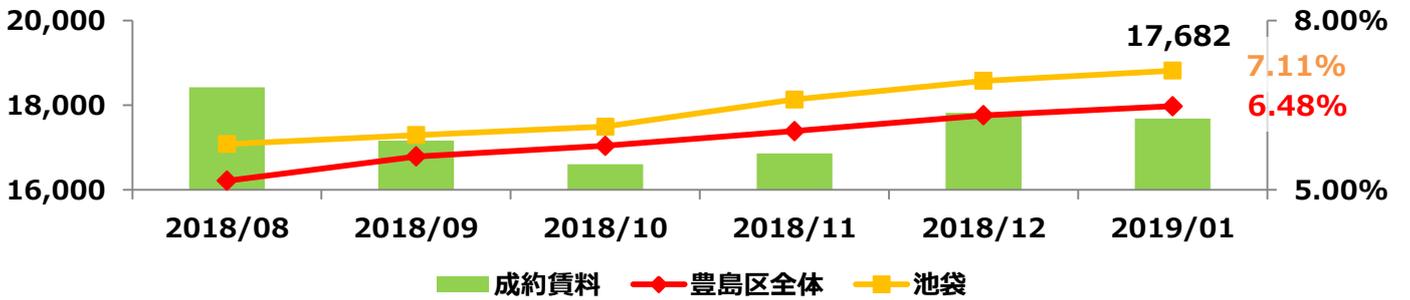


②上野エリア

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

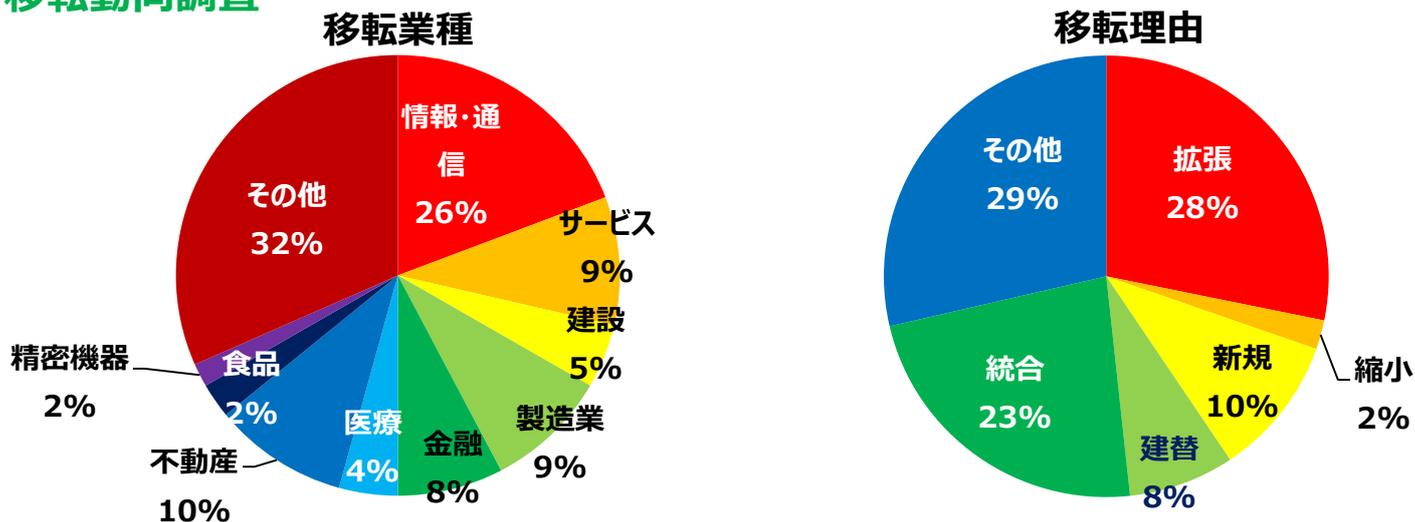
①池袋エリア

	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	15,965円	-593円	17,783円	-210円	21,855円	+317円
空室棟数	40棟	+1棟	12棟	+1棟	7棟	-1棟

②上野エリア

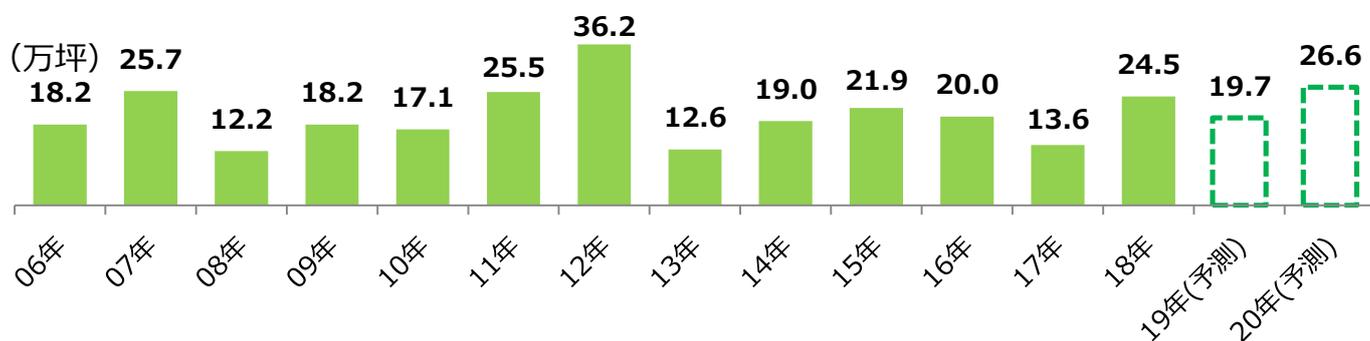
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,512円	+86円	19,667円	-333円	25,000円	±0円
空室棟数	123棟	+2棟	6棟	±0棟	1棟	±0棟

移転動向調査



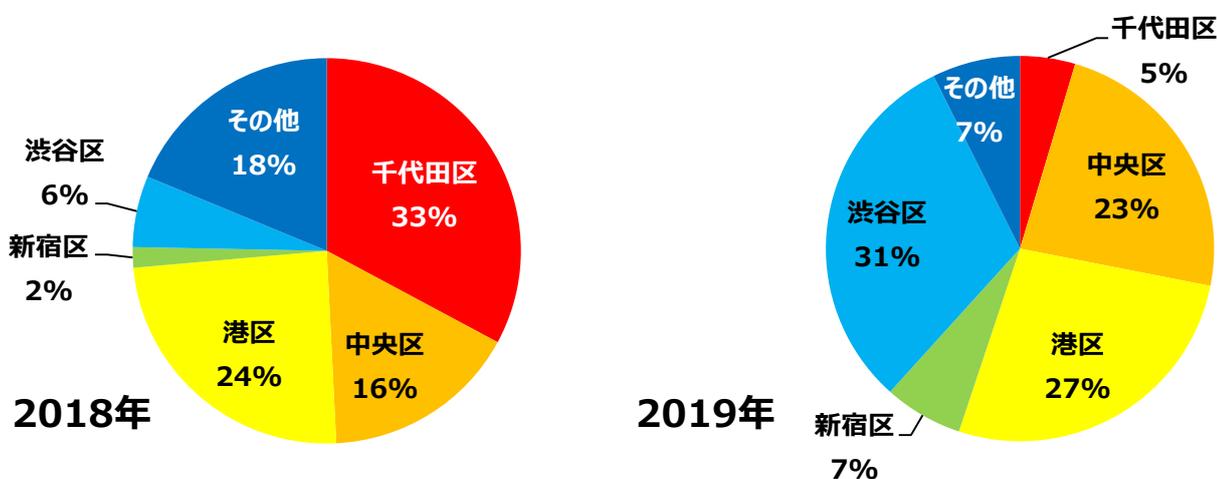
2018年2月から2019年1月までに収集したテナント移転事例234件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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 2018年-2019年比較



当月の主な大型新築ビル

シンコール 荒川区東日暮里4-12-1

地上5階 基準階140坪

2019年1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～20,000円

③栄・久屋大通エリア

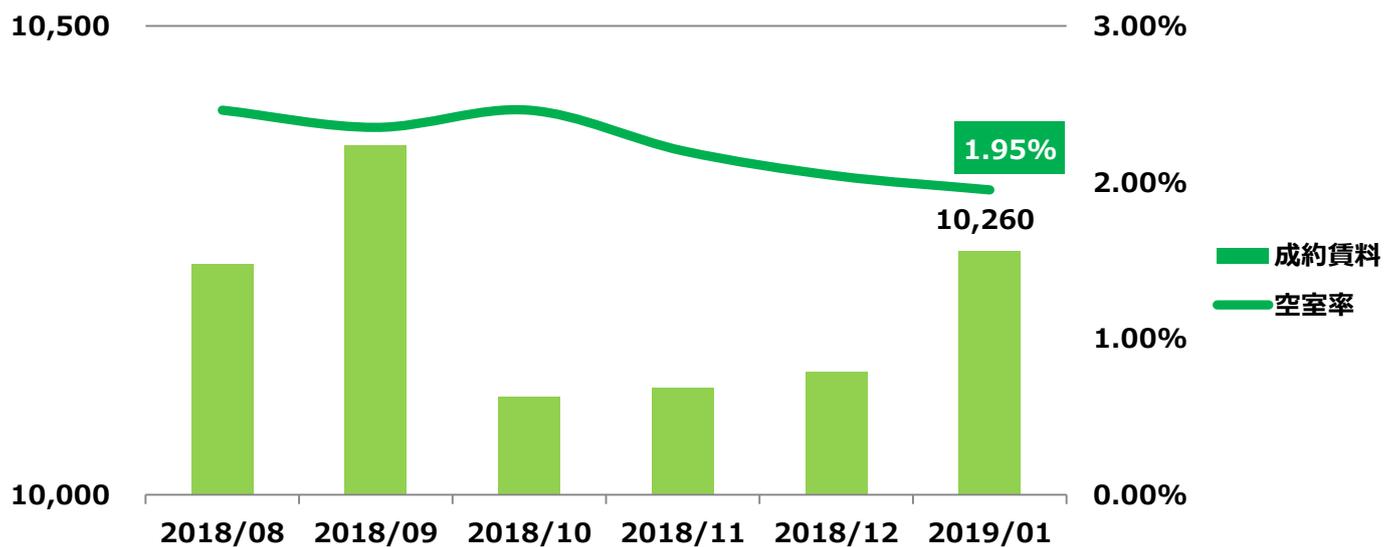
9,000円～11,000円

②伏見・丸の内エリア

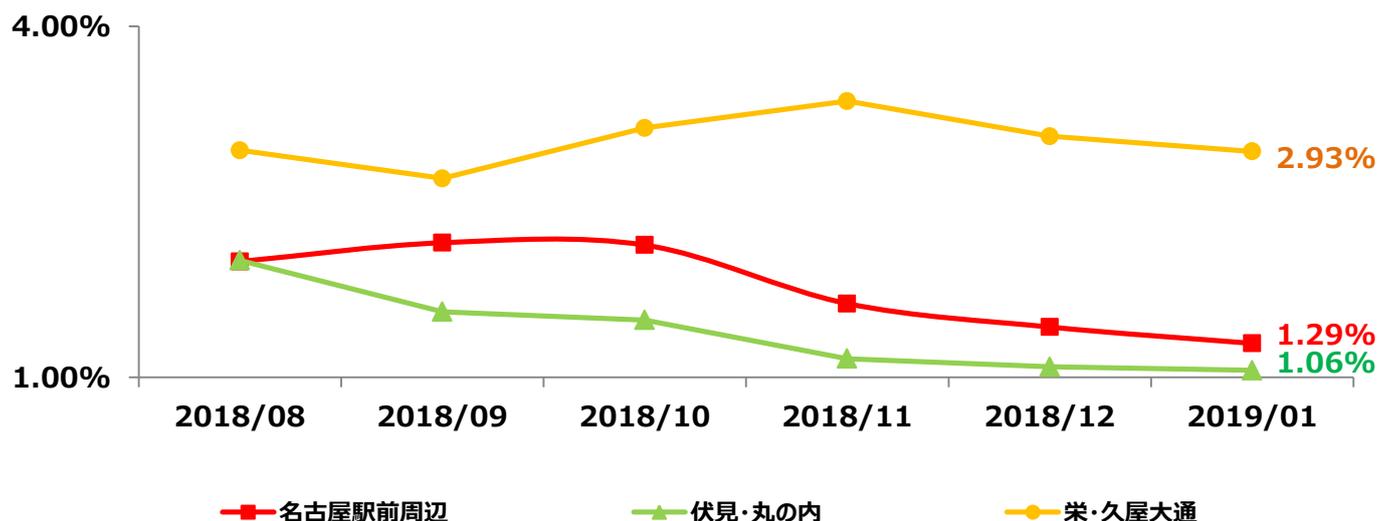
9,500円～12,500円

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	9,669円	+24円	13,793円	-266円	20,083円	+1,512円
空室棟数	58棟	±0棟	17棟	-1棟	8棟	±0棟

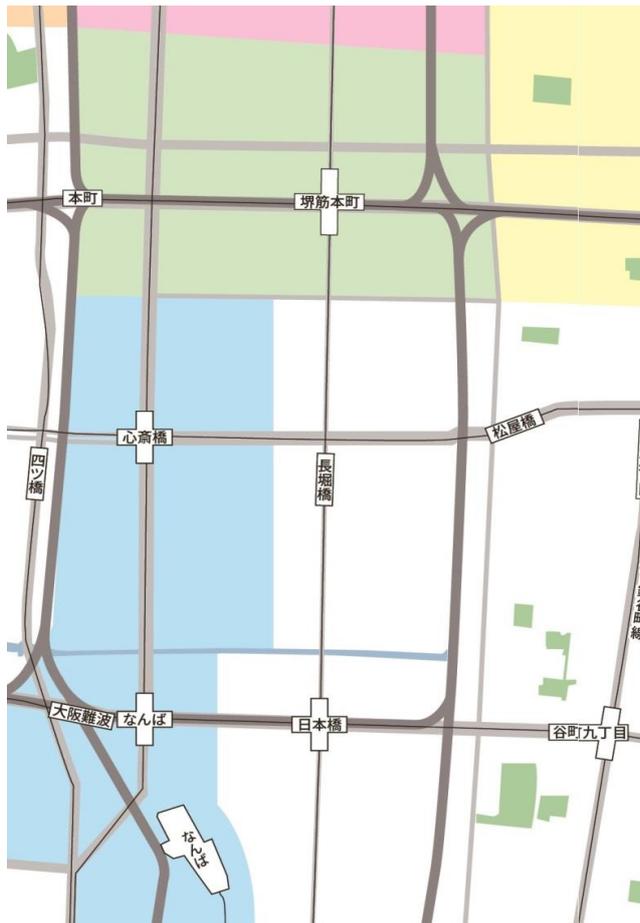
②伏見・丸の内エリア

	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	9,417円	+17円	10,997円	-103円	12,529円	+1,022円
空室棟数	65棟	+2棟	25棟	+1棟	8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	8,767円	-62円	11,161円	+604円	10,058円	-90円
空室棟数	66棟	+1棟	26棟	-6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～14,000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

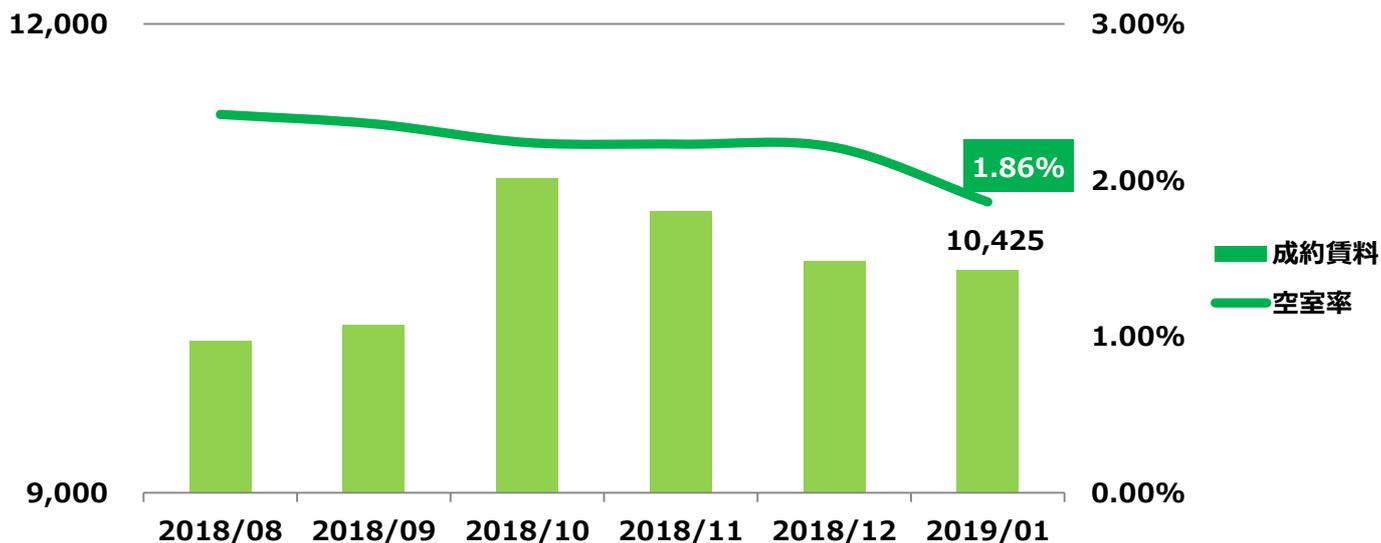
8,000円～12,500円

④天満橋・谷町エリア

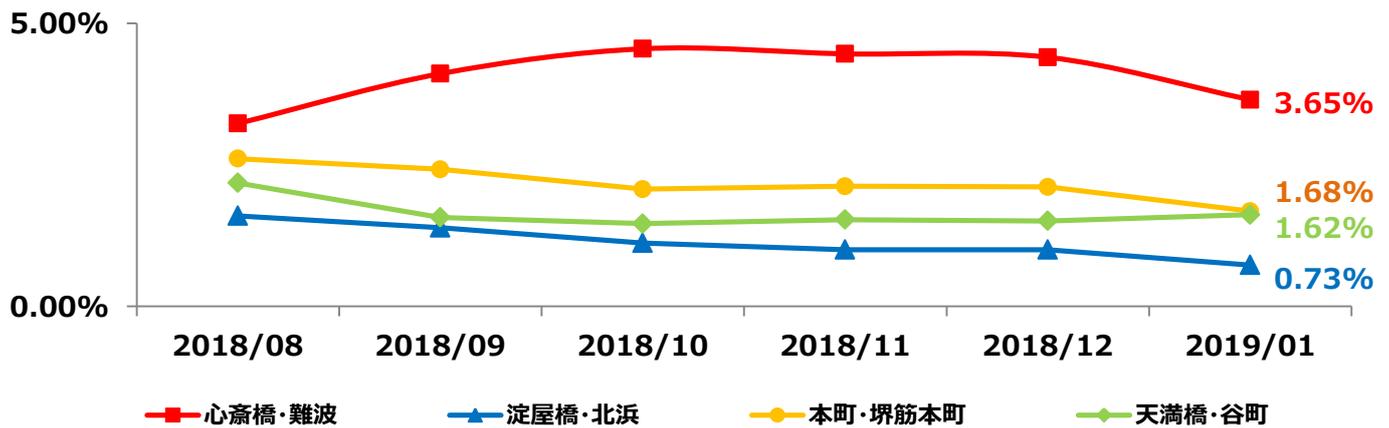
8,000円～15,500円

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	8,938円	+54円	14,070円	+339円	14,174円	-1,122円
空室棟数	40棟	±0棟	31棟	-1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	9,202円	+57円	10,132円	-45円	11,600円	±0円
空室棟数	34棟	-1棟	16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	8,216円	+19円	9,406円	-156円	12,294円	-22円
空室棟数	76棟	-5棟	49棟	-1棟	6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	7,948円	-43円	8,743円	+280円	15,273円	-191円
空室棟数	40棟	+7棟	15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。



①北梅田エリア

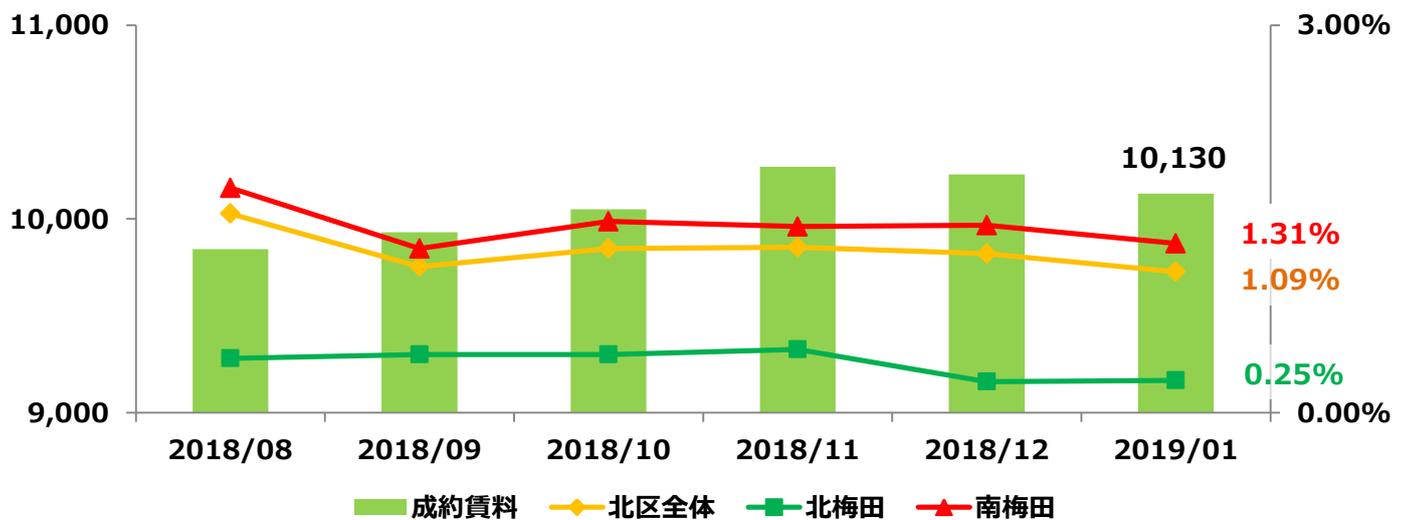
10,000円～16,500円

②南梅田エリア

10,500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

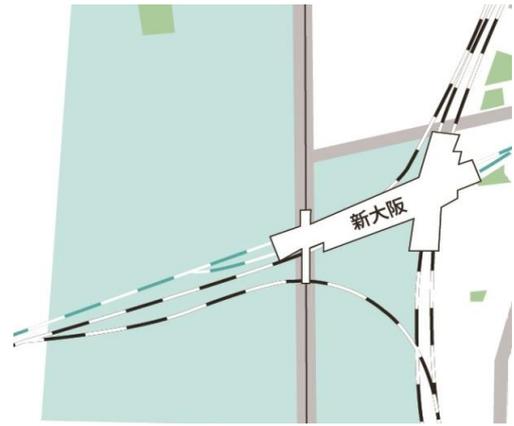
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,922円	+93円	13,427円	+785円	16,600円	-567円
空室棟数	11棟	+1棟	9棟	-1棟	2棟	-1棟

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	10,624円	+648円	12,969円	-570円	13,359円	-116円
空室棟数	21棟	+1棟	21棟	-1棟	17棟	-4棟

西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

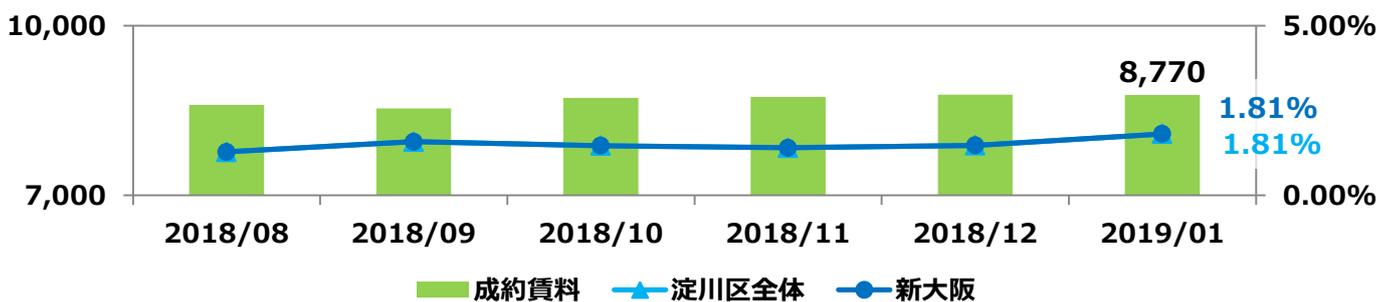
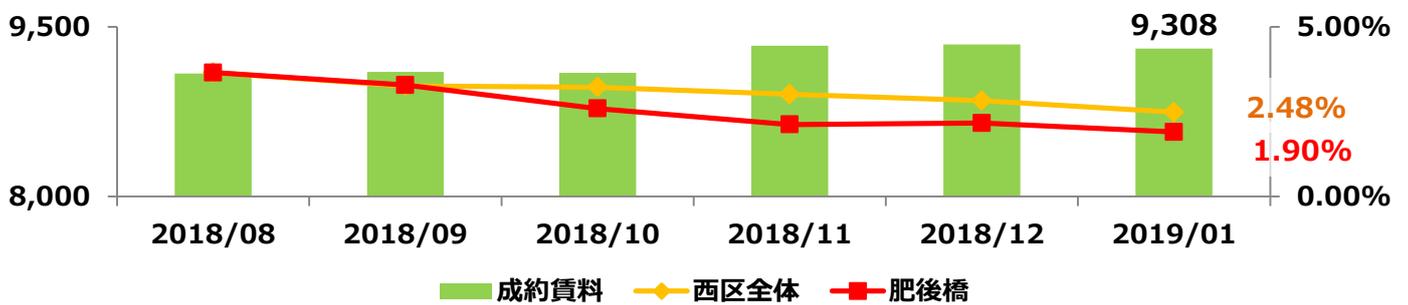


①肥後橋エリア

7,000円～10,000円

②新大阪エリア

8,000円～18,500円



エリア別成約賃料/空室棟数

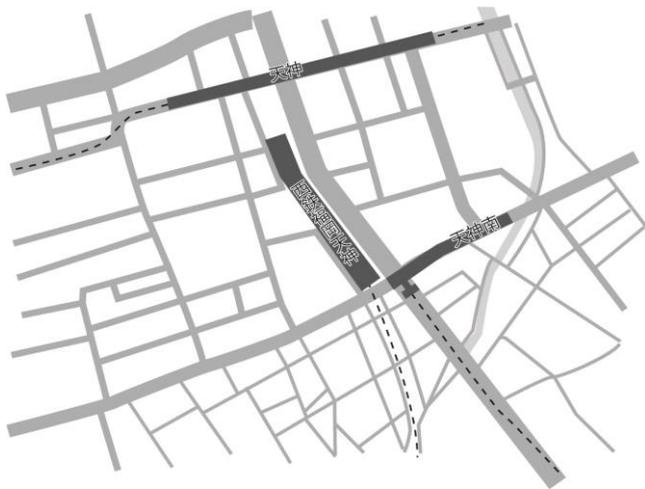
①肥後橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,200円	+75円	10,208円	-138円	9,000円	-1,000円
空室棟数	17棟	-1棟	12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	7,913円	-80円	8,770円	-10円	18,625円	+625円
空室棟数	27棟	±0棟	31棟	+2棟	6棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

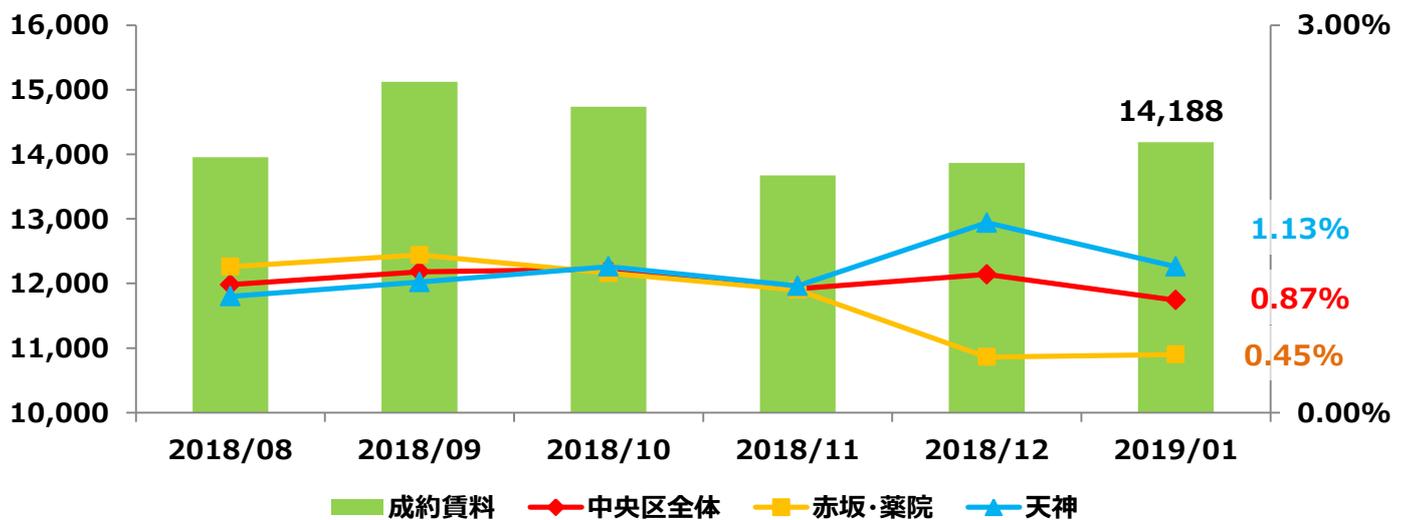
10,500円～13,500円

②天神エリア

12,000円～17,500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

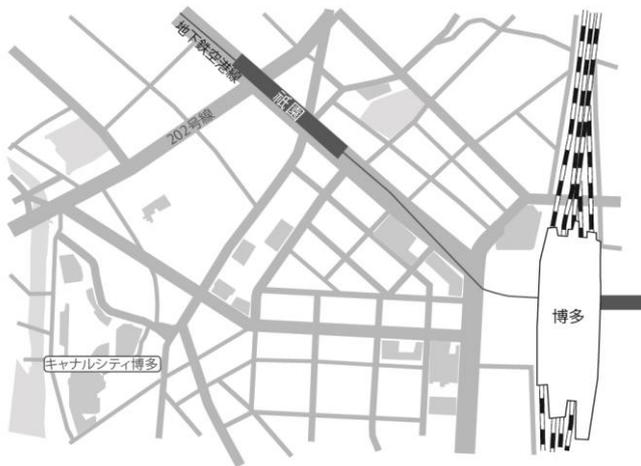
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,513円	-169円	13,401円	+271円	10,680円	-156円
空室棟数	42棟	+5棟	15棟	-2棟	2棟	±0棟

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	12,229円	+2,641円	14,871円	+413円	17,600円	-1,400円
空室棟数	14棟	-1棟	14棟	-1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～11,500円

② 博多駅前エリア

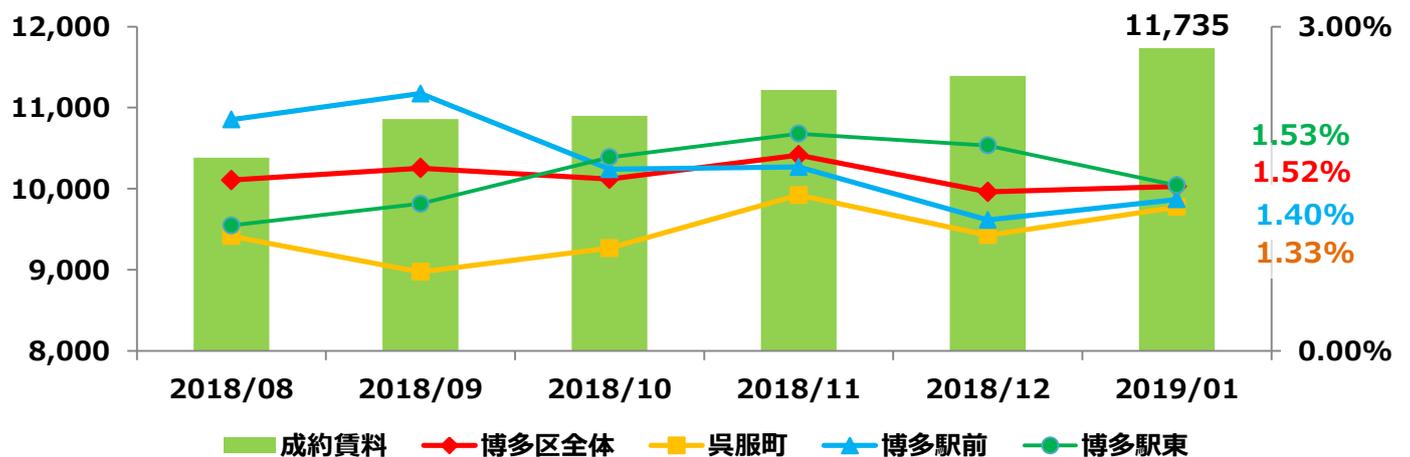
11,500円～14,500円

③ 博多駅東エリア

10,000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	8,863円	+106円	10,881円	+236円	11,489円	+11,489円
空室棟数	15棟	+1棟	8棟	+1棟	1棟	+1棟

② 博多駅前エリア

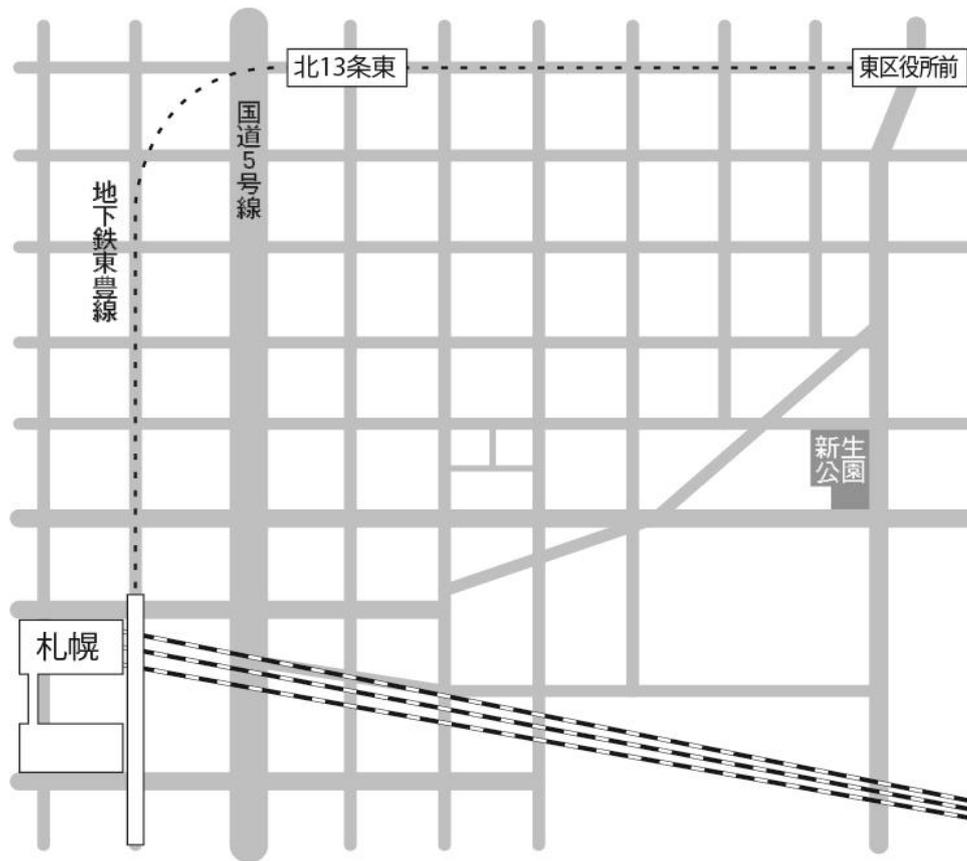
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,504円	+62円	13,209円	+1,021円	14,458円	+260円
空室棟数	28棟	±0棟	20棟	+3棟	8棟	-1棟

③ 博多駅東エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,027円	+303円	11,586円	-253円	10,250円	-250円
空室棟数	27棟	+1棟	21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～16,000円

③西11丁目エリア

7,000円～8,000円

②大通駅周辺エリア

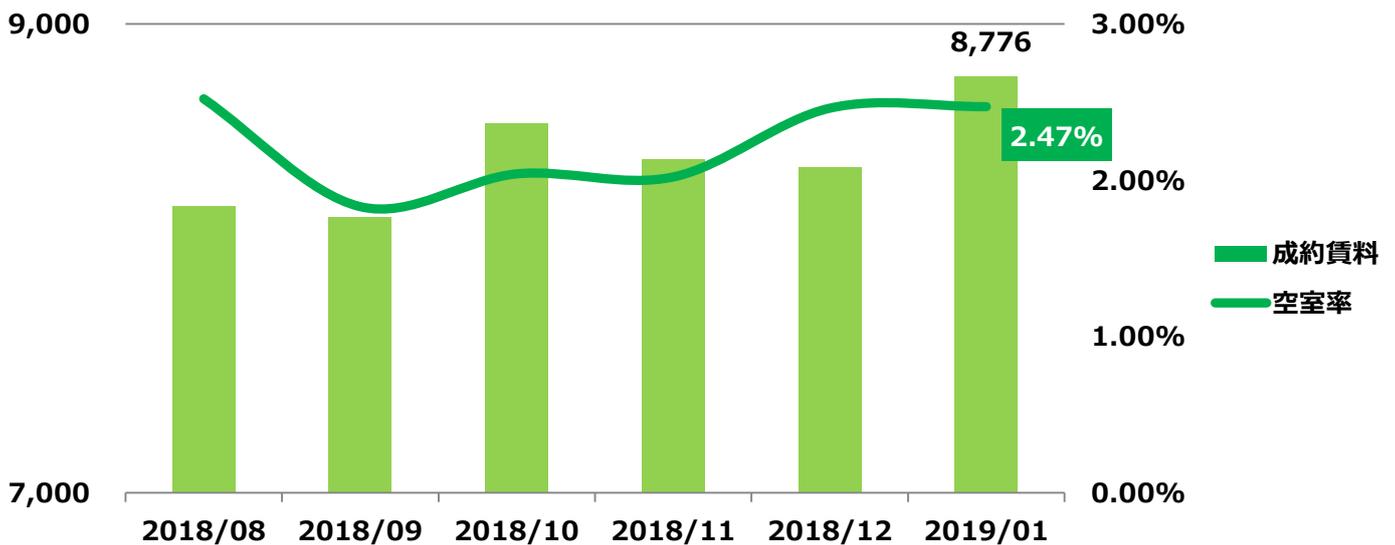
7,500円～18,500円

④札幌駅北口エリア

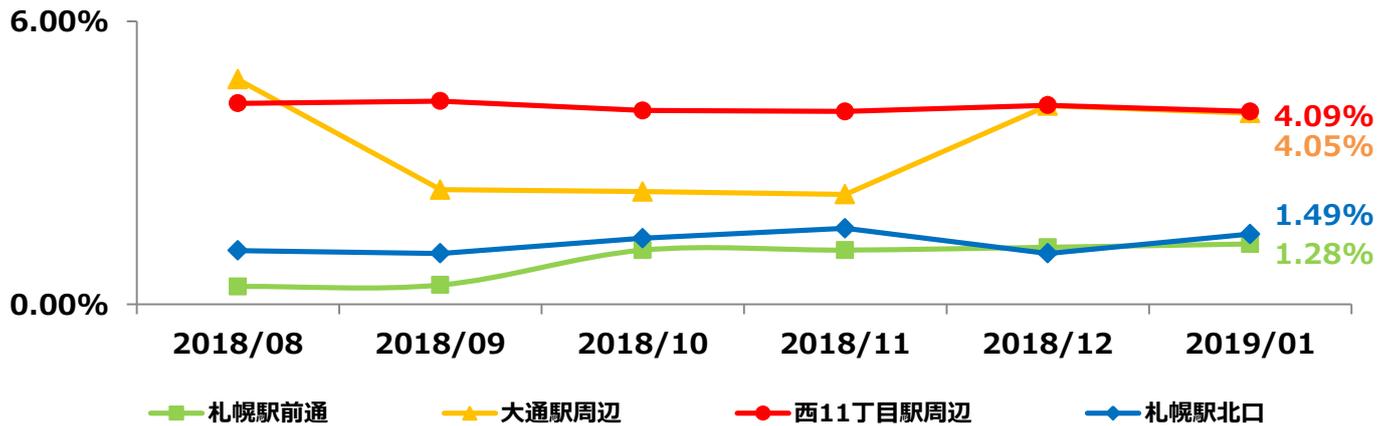
8,500円～16,000円

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	6,550円	+110円	12,800円	+356円	16,000円	+600円
空室棟数	3棟	±0棟	7棟	±0棟	4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	7,323円	-1,783円	10,152円	+646円	18,350円	+919円
空室棟数	10棟	-3棟	14棟	+4棟	6棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

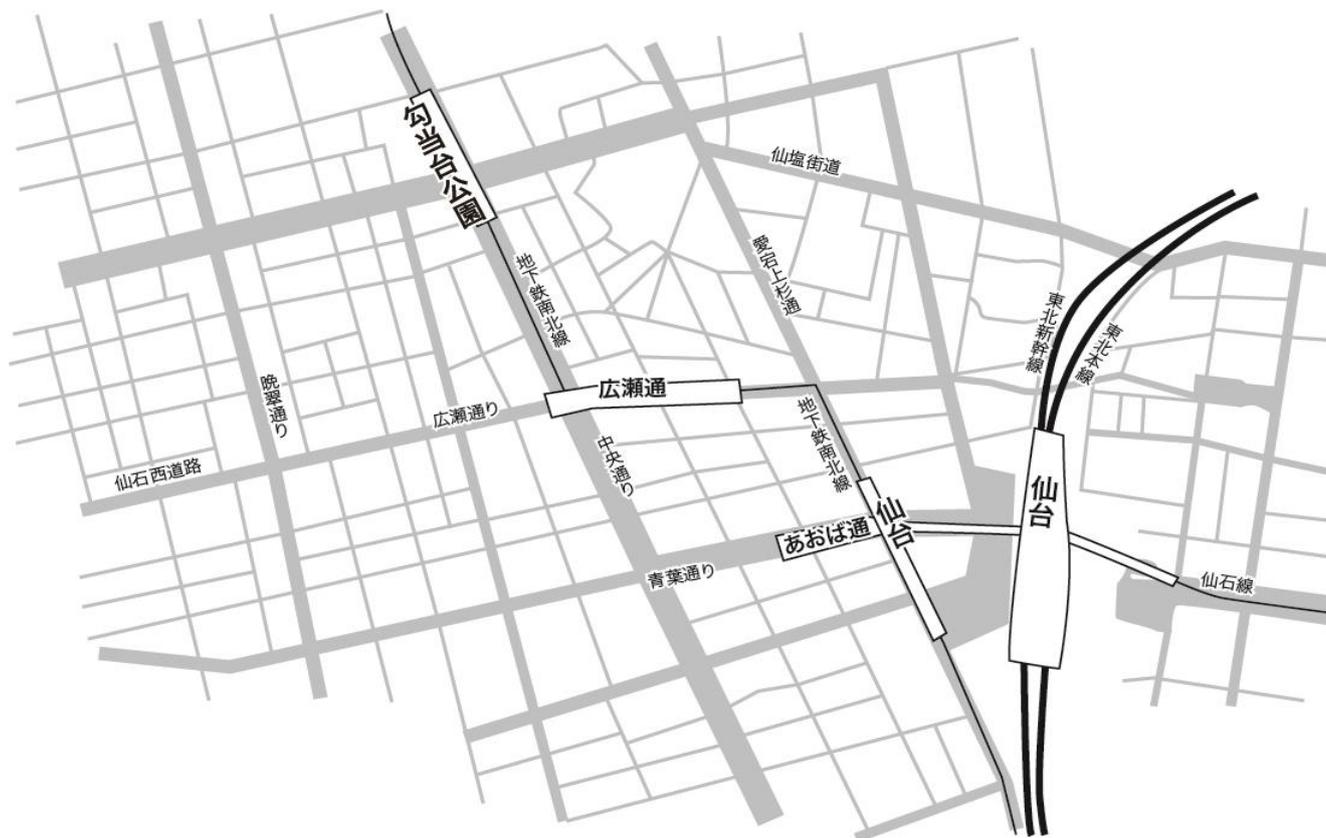
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,869円	+234円	7,119円	+48円	対象物件なし	
空室棟数	16棟	±0棟	9棟	±0棟		

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	8,300円	-300円	11,857円	+1,274円	16,000円	+3,000円
空室棟数	2棟	±0棟	4棟	±0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～11,500円

③ 官公庁周辺エリア

7,500円～10,500円

② 仙台中心部エリア

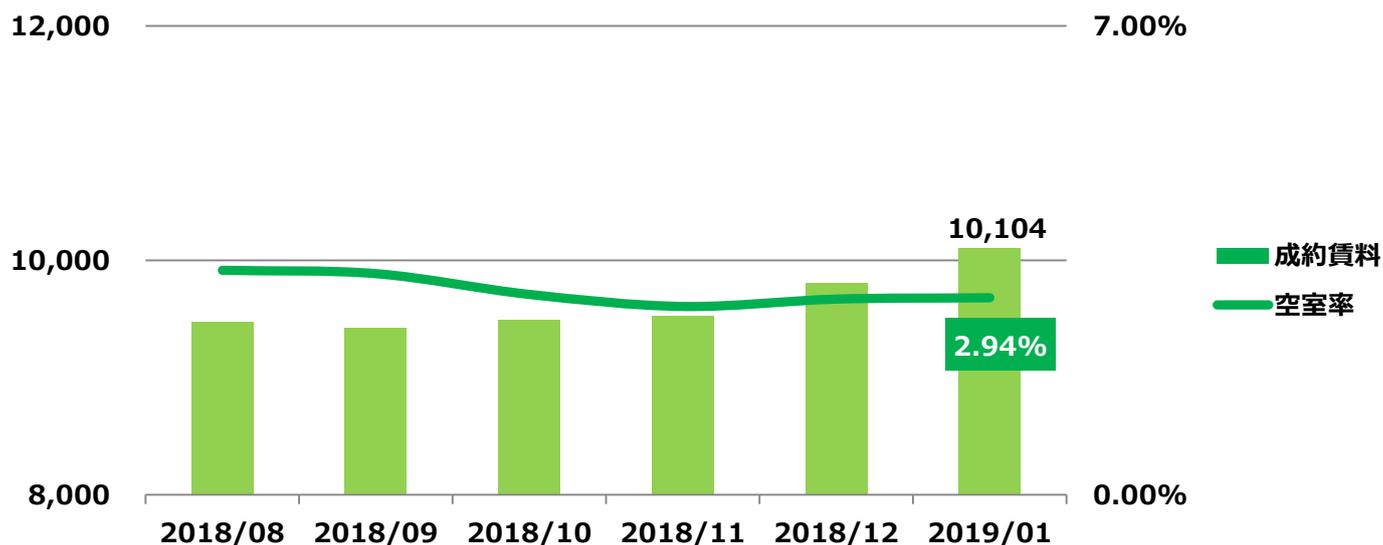
9,000円～12,500円

④ 仙台駅東口エリア

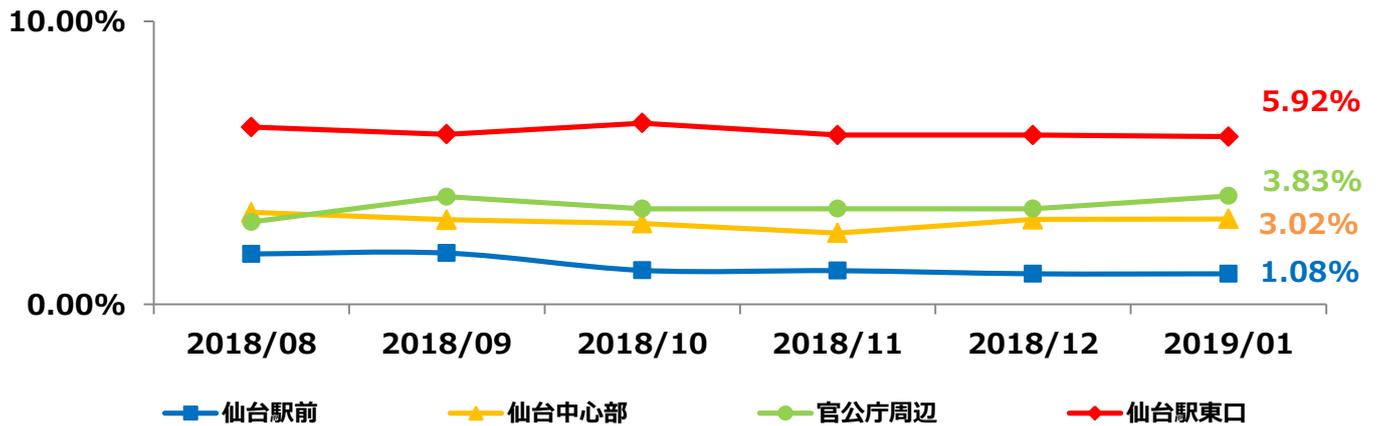
8,000円～11,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

① 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	9,137円	-856円	10,483円	+171円	11,375円	-554円
空室棟数	23棟	±0棟	13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	9,059円	+66円	9,764円	+674円	12,708円	-561円
空室棟数	24棟	±0棟	22棟	-1棟	5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	7,642円	-72円	10,368円	+36円	対象物件なし	
空室棟数	14棟	-3棟	14棟	+1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	8,060円	-26円	10,890円	+294円	9,507円	-681円
空室棟数	20棟	-1棟	11棟	-1棟	6棟	±0棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

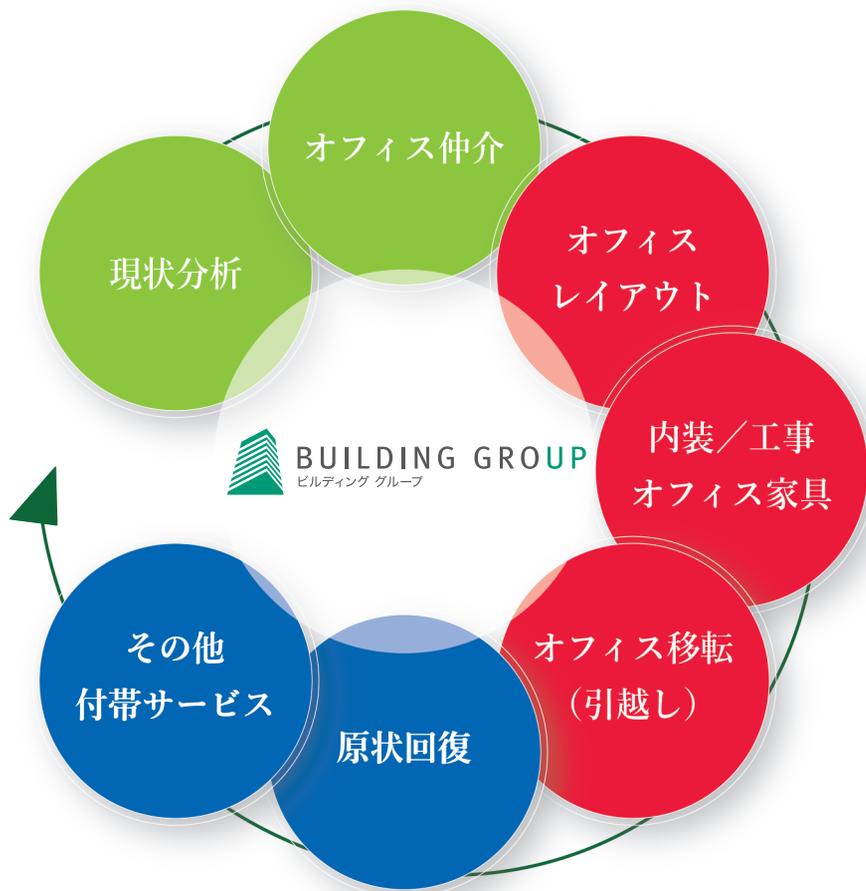
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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