

2019年2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2月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京 12ヶ月ぶりに空室率が上昇 大阪・福岡・札幌・仙台で空室率が上昇 全国的に空室率上昇の兆し

東京
Tokyo

空室率 2.02% (前月比+0.24ポイント)

推定成約賃料 21,387円 (前月比+675円)

東京エリアの空室率は2.02% (前月比+0.24%) と12ヶ月ぶりに上昇した。新宿区を除く主要4区で上昇した。二次空室による新規募集が要因とみられる。推定成約賃料は21,387円 (前月比+675円) と2ヶ月ぶりに上昇した。推定成約賃料は主要5区全てで上昇がみられた。高額物件の新規募集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 1.74% (前月比▲0.21ポイント)

推定成約賃料 10,472円 (前月比+212円)

名古屋エリアの空室率は1.74% (前月比▲0.21%) 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。推定成約賃料は10,472円 (前月比+212円) と上昇した。低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。

大阪
Osaka

空室率 1.69% (前月比+0.06ポイント)

推定成約賃料 9,926円 (前月比+59円)

大阪エリアの空室率は1.69% (前月比+0.06%) 6ヶ月連続で1%台を推移した。北区・西区で空室率が低下した。推定成約賃料は9,926円 (前月比+59円) と3ヶ月ぶりに上昇した。北区・中央区で低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

1.49% (前月比+0.06ポイント)

推定成約賃料

12,848円 (前月比+314円)

福岡エリアの空室率は1.49% (前月比▲0.06%) と3ヶ月ぶりに上昇した。推定成約賃料は12,848円 (前月比+314円) と3ヶ月連続で上昇した。薬院エリアで新築の新規募集がみられた。天神エリアの再開発による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

2.91% (前月比+0.44ポイント)

推定成約賃料

9,652円 (前月比+876円)

札幌エリアの空室率は2.91% (前月比+0.44%) と3ヶ月連続で上昇した。推定成約賃料は9,652円 (前月比+876円) と2ヶ月連続で上昇した。大通駅周辺エリアにて高価格物件の新規募集が要因とみられる。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

3.10% (前月比+0.16ポイント)

推定成約賃料

10,280円 (前月比+176円)

仙台エリアの空室率は3.10% (前月比+0.16%) と3ヶ月連続で上昇した。推定成約賃料は10,280円 (前月比+176円) と5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2月1日から2019年2月28日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,086棟



直近13ヶ月 空室率推移

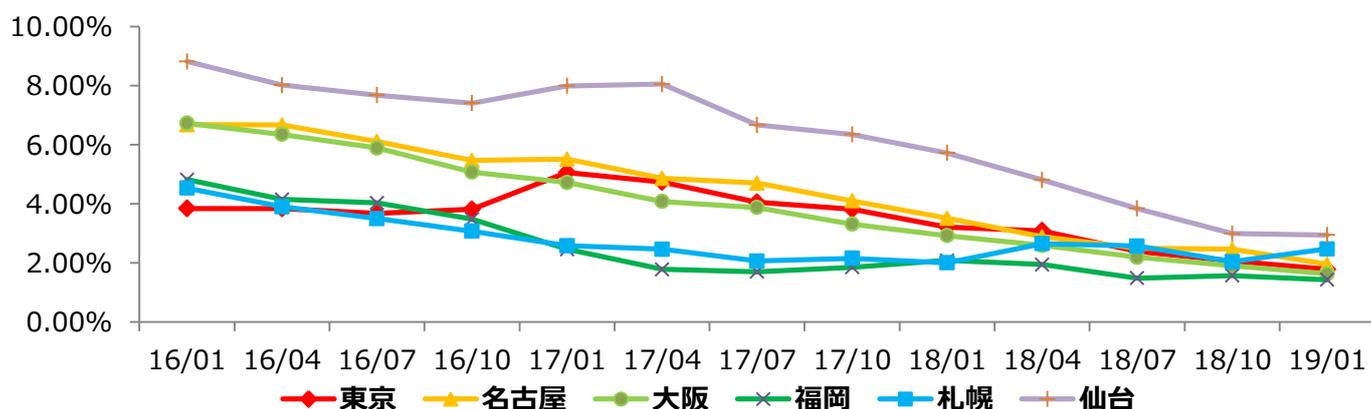
基準階100坪以上の事務所ビル

		18/02	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	3.00%	3.16%	2.47%	2.07%	2.06%	2.10%	1.98%	1.72%	1.68%	1.69%	1.49%	1.53%	1.70%	-1.30%
		中央区	6.21%	5.99%	6.05%	5.61%	5.67%	5.43%	5.07%	4.50%	4.29%	4.16%	3.96%	3.66%	4.10%	-2.11%
		港区	3.37%	3.30%	3.16%	3.07%	2.63%	2.17%	1.96%	2.07%	1.80%	1.75%	1.54%	1.36%	1.70%	-1.67%
		新宿区	1.83%	1.71%	1.72%	1.63%	1.52%	1.21%	1.01%	1.36%	1.99%	1.85%	1.74%	1.65%	1.46%	-0.37%
		渋谷区	1.77%	1.63%	1.30%	1.08%	1.00%	0.66%	0.73%	0.73%	0.58%	0.80%	1.03%	1.01%	1.23%	-0.54%
		平均値	3.38%	3.35%	3.08%	2.84%	2.68%	2.39%	2.21%	2.12%	2.06%	2.03%	1.88%	1.78%	2.02%	-1.36%
		新築	12.25%	15.50%	16.70%	14.30%	11.52%	11.50%	14.63%	16.59%	14.13%	12.78%	18.49%	12.93%	11.13%	-1.12%
	その他	品川区	3.84%	3.35%	3.60%	3.28%	1.67%	1.71%	1.33%	1.59%	1.82%	1.81%	1.72%	1.59%	1.45%	-2.39%
		豊島区	4.26%	4.59%	4.47%	5.64%	5.44%	5.66%	5.16%	5.59%	5.78%	6.04%	6.32%	6.48%	5.55%	+1.29%
		台東区	2.55%	2.98%	2.81%	2.59%	1.85%	1.68%	2.21%	2.73%	2.48%	1.70%	1.67%	1.47%	1.53%	-1.02%
		江東区	5.12%	4.79%	4.37%	4.82%	5.07%	4.84%	4.83%	4.63%	4.17%	4.40%	3.99%	4.49%	4.68%	-0.44%
	神奈川	横浜	6.46%	6.02%	5.30%	5.42%	4.74%	4.69%	4.50%	4.47%	3.58%	3.19%	3.03%	2.97%	2.52%	-3.94%
	名古屋	名駅	2.92%	2.61%	2.36%	2.16%	2.07%	1.86%	1.99%	2.15%	2.13%	1.63%	1.43%	1.29%	1.27%	-1.65%
		伏見・丸の内	2.67%	2.94%	2.81%	2.36%	2.05%	2.12%	2.00%	1.56%	1.49%	1.16%	1.09%	1.06%	0.93%	-1.74%
栄・久屋大通		2.86%	3.12%	2.95%	2.84%	2.99%	2.78%	2.94%	2.70%	3.13%	3.36%	3.06%	2.93%	2.46%	-0.40%	
平均値		3.09%	3.09%	2.88%	2.68%	2.68%	2.50%	2.46%	2.35%	2.46%	2.20%	2.04%	1.95%	1.74%	-1.35%	
大阪	心斎橋・難波	5.00%	4.72%	4.09%	3.93%	3.63%	3.37%	3.23%	4.11%	4.55%	4.46%	4.40%	3.65%	3.99%	-1.01%	
	淀屋橋・北浜	1.50%	1.35%	1.54%	1.85%	1.66%	1.75%	1.60%	1.39%	1.12%	1.00%	1.00%	0.73%	0.99%	-0.51%	
	本町・境筋本町	4.40%	3.98%	3.92%	3.25%	3.05%	2.80%	2.61%	2.42%	2.07%	2.12%	2.11%	1.68%	1.80%	-2.60%	
	天満橋・谷町	3.00%	2.37%	2.34%	2.29%	2.15%	2.19%	2.18%	1.57%	1.46%	1.53%	1.51%	1.62%	1.48%	-1.52%	
	北梅田	0.59%	0.77%	0.56%	0.45%	0.34%	0.30%	0.42%	0.45%	0.45%	0.49%	0.24%	0.25%	0.28%	-0.31%	
	南梅田	2.03%	2.01%	2.05%	1.84%	1.86%	1.89%	1.74%	1.27%	1.48%	1.44%	1.45%	1.31%	1.30%	-0.73%	
	肥後橋	2.52%	4.01%	3.87%	4.25%	4.18%	4.31%	3.65%	3.28%	2.59%	2.12%	2.16%	1.90%	1.63%	-0.89%	
	新大阪	2.15%	1.94%	1.79%	1.51%	1.22%	1.30%	1.28%	1.58%	1.46%	1.40%	1.47%	1.81%	2.05%	-0.10%	
	平均値	2.79%	2.61%	2.59%	2.43%	2.22%	2.19%	2.10%	1.92%	1.90%	1.87%	1.84%	1.63%	1.69%	-1.10%	
福岡	赤坂・薬院	1.23%	1.45%	1.39%	1.07%	1.09%	0.90%	1.13%	1.22%	1.08%	0.95%	0.43%	0.45%	0.50%	-0.73%	
	天神	1.89%	1.35%	2.19%	2.14%	2.33%	1.04%	0.90%	1.01%	1.13%	0.98%	1.47%	1.13%	1.13%	-0.76%	
	呉服町	1.62%	1.73%	0.68%	1.50%	0.94%	1.14%	1.06%	0.73%	0.95%	1.44%	1.07%	1.33%	1.53%	-0.09%	
	博多駅前	1.75%	1.66%	1.81%	1.62%	2.05%	1.99%	2.14%	2.38%	1.68%	1.70%	1.21%	1.40%	1.37%	-0.38%	
	博多駅東	1.80%	1.50%	1.93%	1.62%	1.43%	1.05%	1.16%	1.36%	1.79%	2.01%	1.90%	1.53%	1.64%	-0.16%	
	平均値	1.88%	1.72%	1.94%	1.89%	1.96%	1.48%	1.45%	1.54%	1.57%	1.63%	1.49%	1.43%	1.49%	-0.39%	
札幌	1.81%	2.21%	2.65%	2.59%	2.61%	2.57%	2.52%	1.83%	2.04%	2.02%	2.46%	2.47%	2.91%	+1.10%		
仙台	5.49%	4.68%	4.81%	4.54%	4.03%	3.84%	3.35%	3.30%	2.99%	2.81%	2.92%	2.94%	3.10%	-2.39%		

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)

		18/02	18/03	18/04	18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	20,881	22,266	21,900	22,591	22,838	23,403	22,706	22,927	21,493	21,541	22,017	22,088	23,307	+2,426
		中央区	18,884	19,444	18,548	18,607	18,928	18,403	18,433	18,427	18,796	18,678	18,556	18,435	19,240	+356
		港区	22,176	22,646	22,347	22,151	22,053	23,510	23,256	22,678	22,277	21,832	21,453	21,289	21,841	-335
		新宿区	16,710	15,659	16,020	16,692	15,944	16,417	16,090	19,458	19,589	18,454	18,542	18,432	18,866	+2,156
		渋谷区	20,955	20,802	20,272	20,317	21,467	22,128	22,715	22,421	22,461	22,213	24,887	24,642	25,191	+4,236
		平均値	20,212	20,717	20,258	20,481	20,736	21,144	21,033	21,167	20,842	20,465	21,008	20,712	21,387	+1,175
		新築平均値	27,403	27,216	27,114	25,218	26,876	27,135	27,680	30,770	32,844	32,966	32,232	32,233	33,316	+5,913
	その他	品川区	14,209	14,484	14,423	14,976	15,593	14,983	14,997	15,534	15,919	16,328	16,780	16,258	16,366	+2,157
		豊島区	16,692	17,500	18,136	16,844	16,395	18,513	18,421	17,164	16,603	16,857	17,816	17,682	17,566	+874
		台東区	14,329	13,930	13,381	12,328	12,712	13,208	14,716	14,511	16,537	16,191	16,097	15,691	16,316	+1,987
		江東区	11,830	11,913	11,401	11,761	12,165	12,019	11,618	11,988	12,363	12,355	12,301	13,144	13,356	+1,526
	神奈川	横浜	10,873	10,825	10,839	10,752	10,815	10,833	10,979	10,856	10,843	10,869	10,938	10,863	10,843	-30
	名古屋	名駅	12,986	14,181	14,504	14,553	14,332	14,944	14,532	15,332	13,956	14,469	14,059	13,793	13,312	+326
		伏見・丸の内	10,862	10,975	10,795	10,561	10,477	11,086	11,096	10,941	10,637	10,703	11,100	10,997	11,356	+494
栄・久屋大通		10,441	10,507	10,530	10,481	10,538	10,076	10,925	10,850	10,515	10,355	10,557	11,161	11,209	+768	
平均値		10,130	10,402	10,413	10,295	10,093	10,071	10,246	10,373	10,104	10,114	10,131	10,260	10,472	+342	
大阪	心斎橋・難波	10,857	10,782	11,031	10,847	10,937	11,306	11,700	11,759	14,598	14,777	13,731	14,070	14,115	+3,258	
	淀屋橋・北浜	10,278	10,630	10,125	10,083	10,274	10,767	10,730	10,484	10,741	10,210	10,177	10,132	10,197	-81	
	本町・堺筋本町	9,757	9,685	9,308	9,523	9,574	9,442	9,536	9,810	9,672	9,691	9,562	9,406	9,484	-273	
	天満橋・谷町	8,451	8,596	8,626	8,794	8,476	8,358	8,287	8,016	8,306	8,262	8,463	8,743	8,969	+518	
	北梅田	12,472	12,816	12,344	12,200	11,800	11,800	11,554	11,480	11,267	12,862	12,642	13,427	14,229	+1,757	
	南梅田	12,669	12,220	12,361	12,541	12,908	12,793	12,431	12,827	13,142	13,147	13,539	12,969	12,833	+164	
	肥後橋	9,003	9,082	8,785	8,940	9,563	9,750	9,603	9,588	9,659	10,207	10,346	10,208	10,000	+997	
	新大阪	8,347	8,213	8,332	8,357	8,438	8,679	8,586	8,521	8,711	8,741	8,780	8,770	8,859	+512	
	平均値	9,651	9,532	9,436	9,459	9,492	9,568	9,552	9,588	10,002	10,046	9,937	9,867	9,926	+275	
福岡	赤坂・薬院	10,176	10,611	10,008	10,281	11,370	11,314	11,865	14,092	14,553	13,260	13,130	13,401	15,494	+5,318	
	天神	15,000	18,438	18,899	18,184	16,220	16,196	16,141	16,116	14,898	13,962	14,458	14,871	15,013	+13	
	呉服町	11,441	11,214	12,400	11,248	12,371	12,389	12,768	12,756	13,020	10,975	10,645	10,881	9,893	-1,548	
	博多駅前	11,380	11,289	10,900	10,138	10,913	10,968	10,891	11,486	11,515	12,403	12,188	13,209	13,084	+1,704	
	博多駅東	7,837	13,076	9,248	10,471	10,478	10,379	10,478	10,917	11,137	11,493	11,839	11,586	11,591	+3,754	
	平均値	11,131	12,492	12,077	11,965	11,690	11,559	11,576	12,457	12,336	12,017	12,251	12,534	12,848	+1,717	
札幌		8,069	8,175	7,850	7,956	8,001	8,103	8,222	8,176	8,577	8,421	8,388	8,776	9,652	+1,583	
仙台		9,230	9,032	9,218	9,258	9,585	9,392	9,478	9,421	9,493	9,526	9,807	10,104	10,280	+1,050	

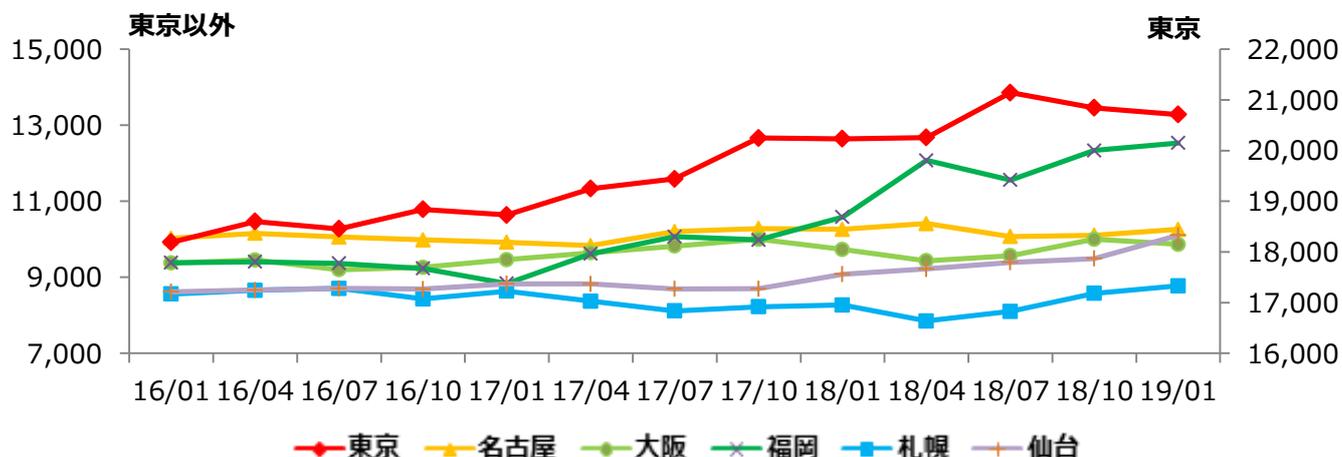
調査対象：基準階面積が判明している 基準階100～300坪の事務所ビル

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2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。

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

15,000円～21,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

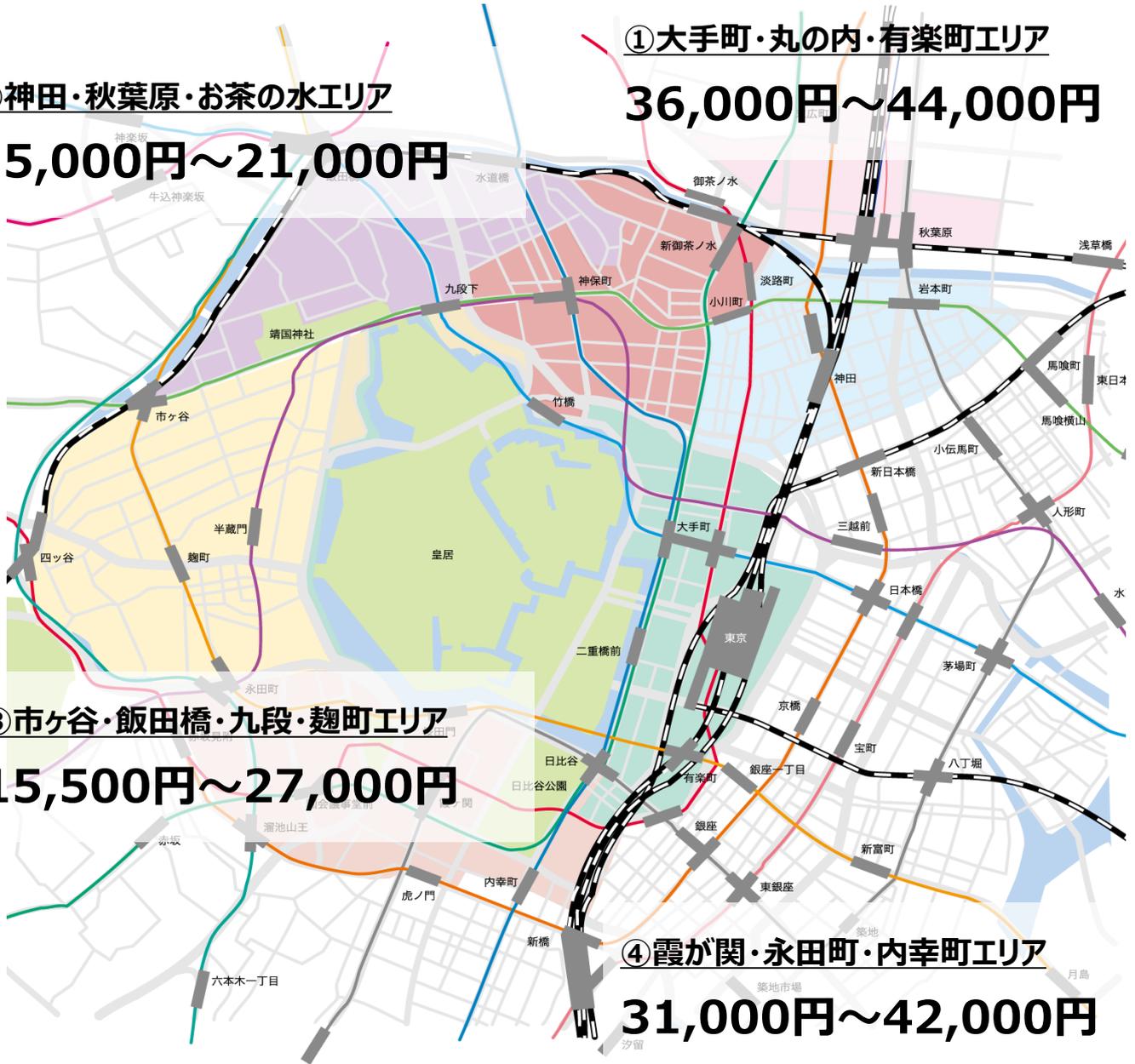
36,000円～44,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

15,500円～27,000円

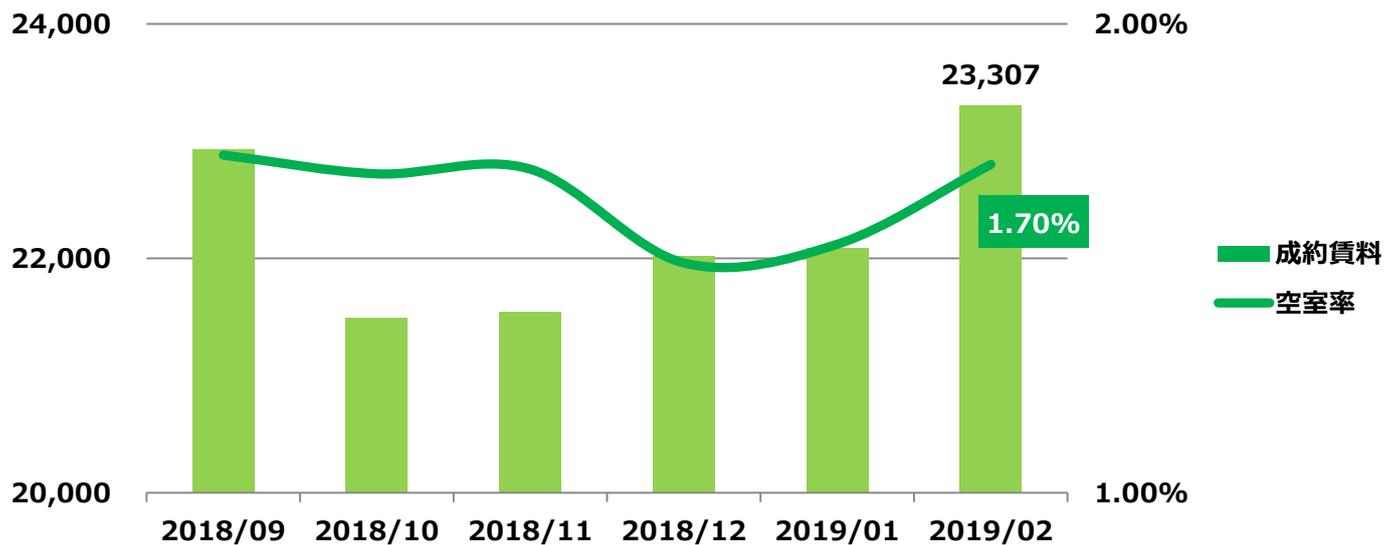
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

31,000円～42,000円

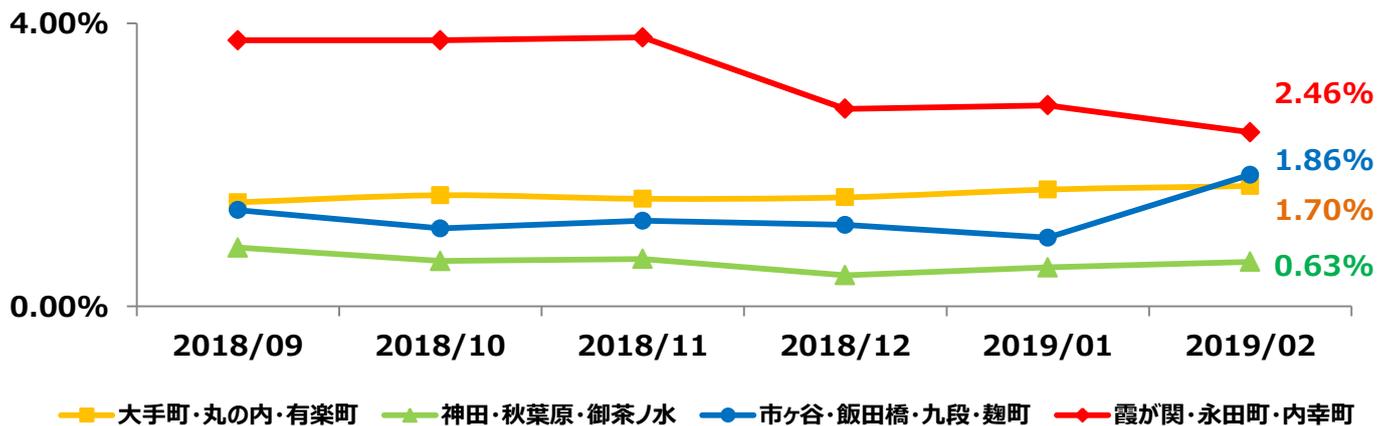


空室率・成約賃料推移

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		36,000円	+36,000円	43,829円	-384円
空室棟数	対象物件なし		1棟	+1棟	16棟	-1棟

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,925円	+266円	21,090円	+1,461円	対象物件なし	
空室棟数	221棟	+12棟	28棟	-1棟	対象物件なし	

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	15,744円	+90円	23,118円	+837円	27,009円	+2,037円
空室棟数	115棟	-9棟	25棟	±0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	31,172円	+31,172円	42,000円	±0円	31,973円	+403円
空室棟数	1棟	+1棟	3棟	±0棟	7棟	-1棟

中央区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

② 日本橋・八重洲・京橋エリア

17,000円～31,000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

14,000円～20,500円

① 銀座エリア

21,500円～27,000円

⑤ 茅場町・築地エリア

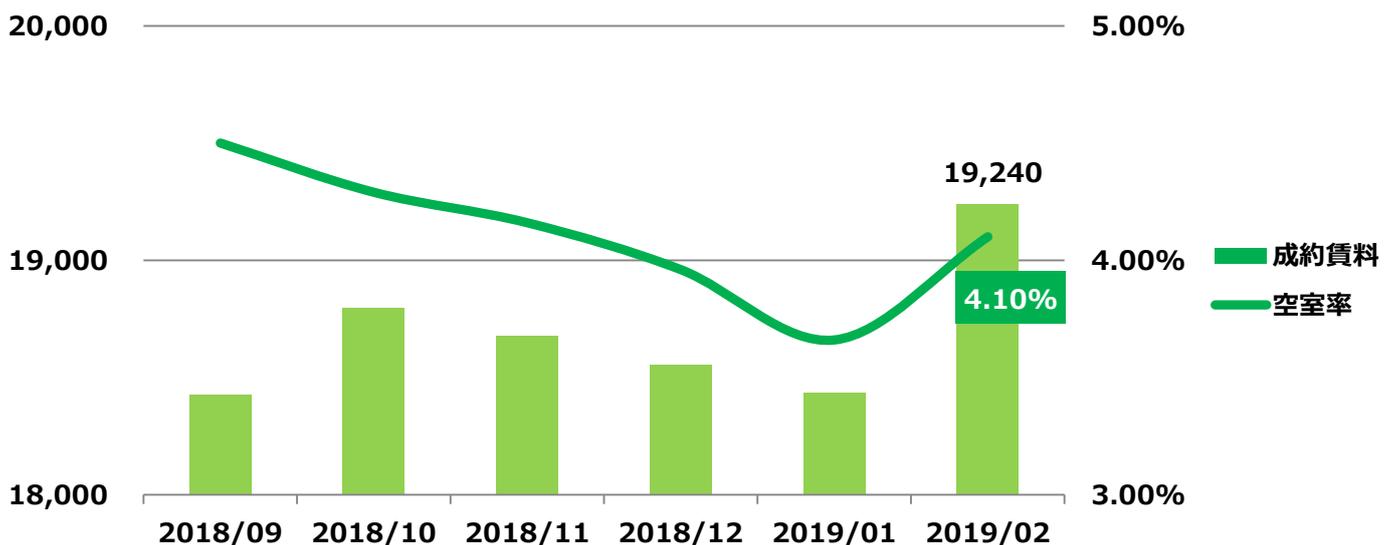
14,000円～27,000円

⑥ 勝どき・晴海エリア

14,000円～22,500円

空室率・成約賃料推移

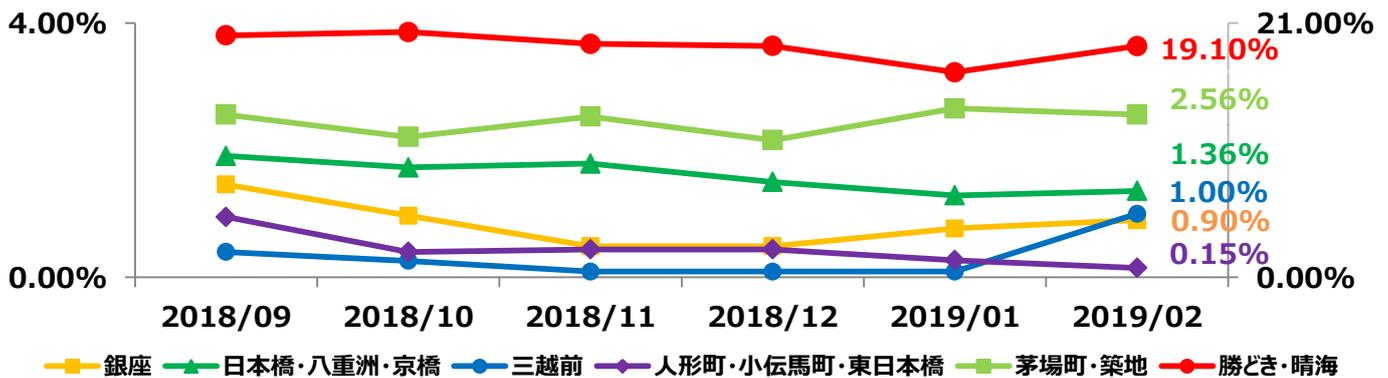
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	21,606円	+254円	23,069円	+1,342円	27,000円	±0円
空室棟数	78棟	+1棟	18棟	+1棟	1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	16,962円	+72円	23,237円	+278円	31,083円	-2,028円
空室棟数	58棟	-2棟	14棟	+2棟	8棟	+1棟

③三越前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,263円	+742円	13,750円	+417円	20,333円	+20,333円
空室棟数	21棟	+1棟	3棟	+1棟	3棟	+3棟

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,945円	-125円	14,103円	-105円	16,889円	+112円
空室棟数	116棟	-6棟	17棟	+1棟	2棟	+1棟

⑤茅場町・築地エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,949円	+128円	18,581円	+1,038円	26,800円	+300円
空室棟数	121棟	-13棟	27棟	+1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	13,750円	+1,250円	15,000円	+1,200円	22,702円	+2,107円
空室棟数	2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

18,500円～33,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,000円～32,500円

②浜松町・田町エリア

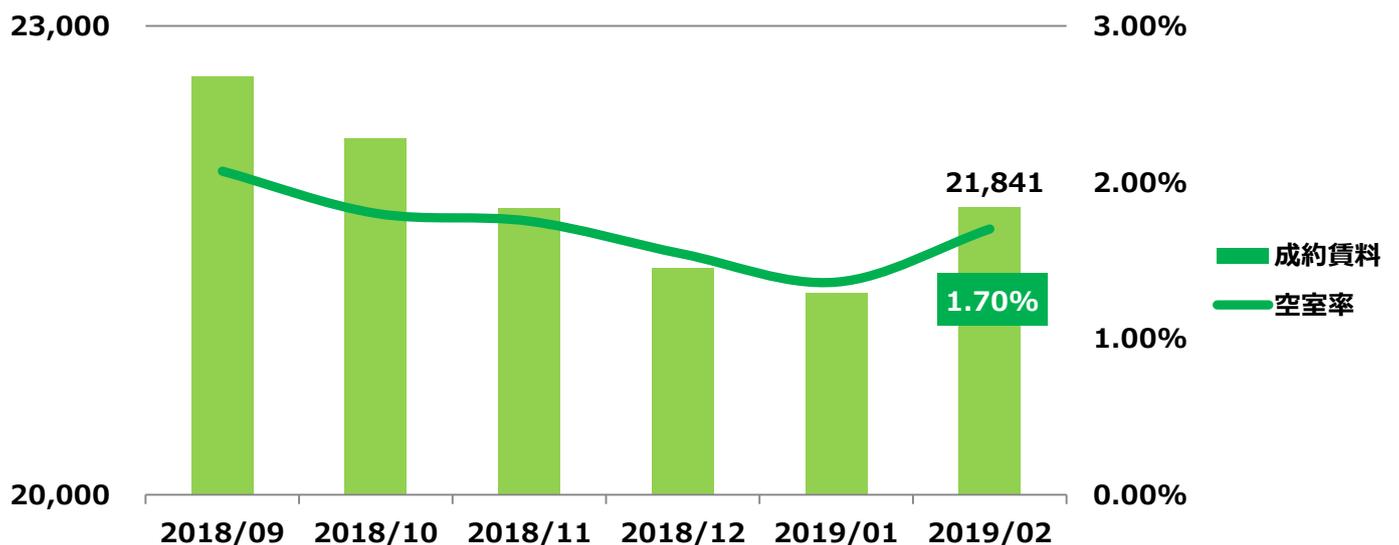
17,000円～26,000円

④品川駅前エリア

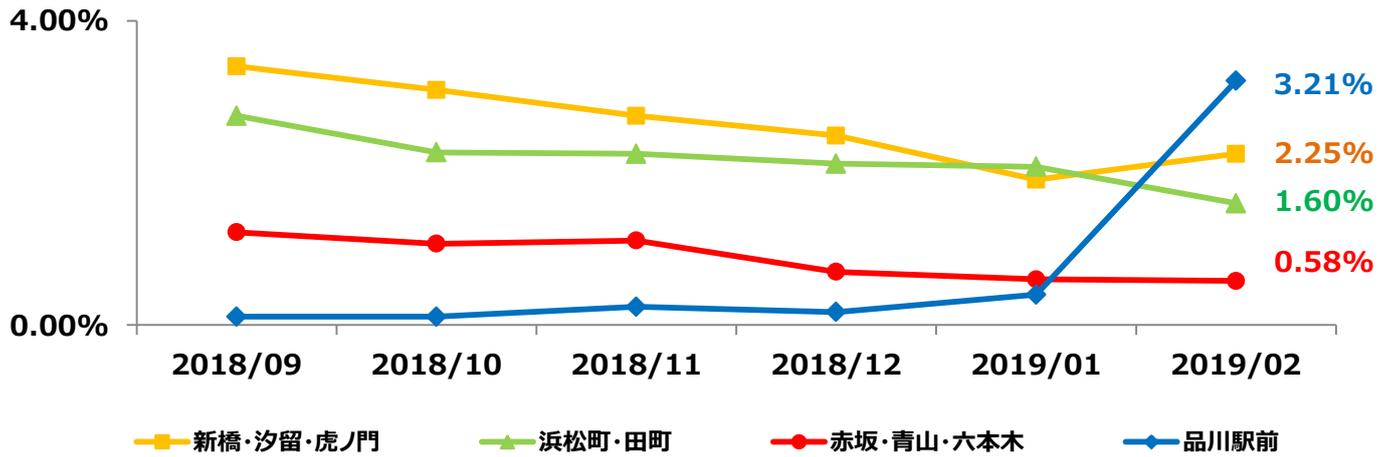
14,000円～39,000円

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	15,928円	+18円	24,002円	+964円	32,374円	+323円
空室棟数	94棟	+2棟	25棟	+1棟	15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	16,887円	-94円	20,045円	-498円	26,055円	+647円
空室棟数	65棟	+1棟	27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	18,298円	-454円	23,579円	+2,100円	33,128円	-708円
空室棟数	90棟	-3棟	17棟	±0棟	10棟	±0棟

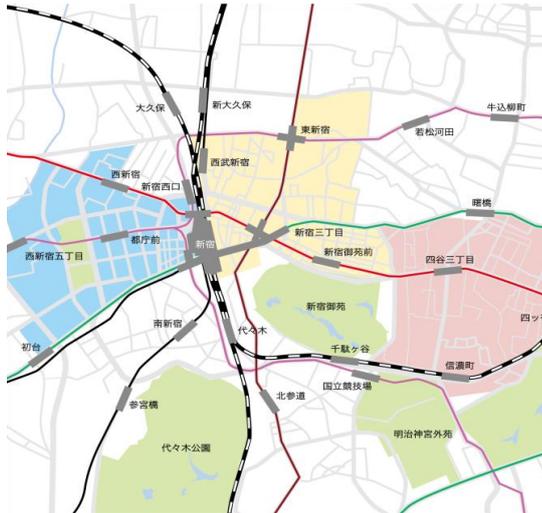
④品川駅前エリア

	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	15,108円	-799円	13,991円	-2,500円	38,750円	-1,250円
空室棟数	7棟	-1棟	3棟	±0棟	4棟	+2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

16,500円～31,500円

②新宿東口エリア

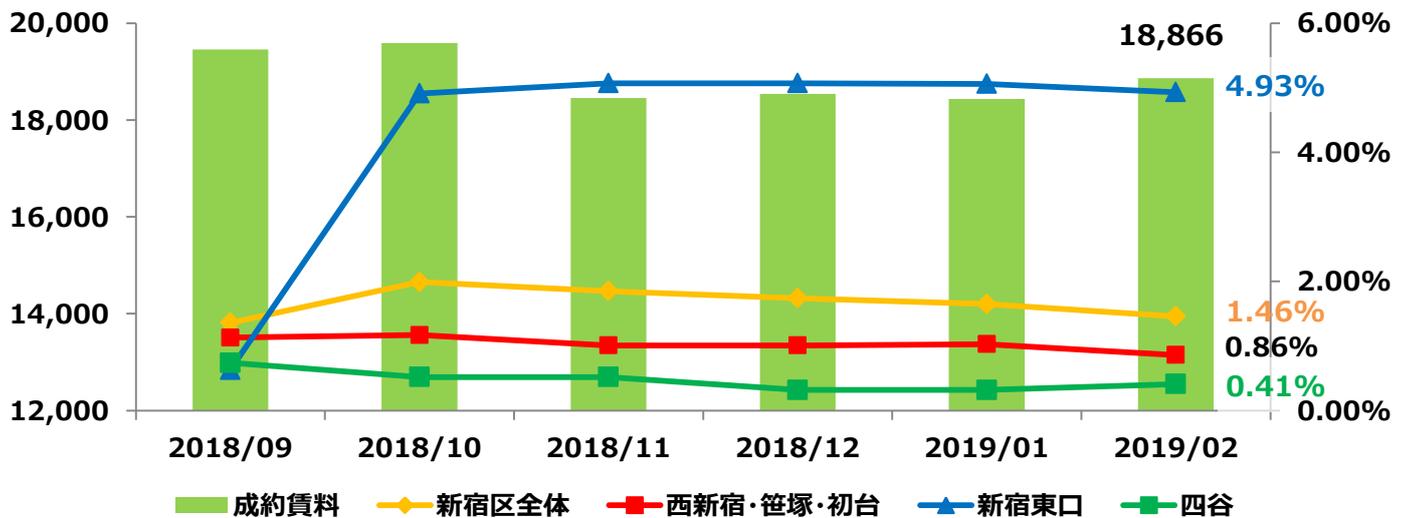
18,000円～30,000円

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	16,723円	-1円	18,847円	+224円	31,481円	+878円
空室棟数	36棟	-4棟	16棟	-1棟	15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	17,987円	-440円	23,859円	+238円	30,000円	+2,000円
空室棟数	26棟	-1棟	6棟	±0円	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	14,540円	-172円	19,375円	-339円	対象物件なし	
空室棟数	23棟	-4棟	5棟	+1棟	対象物件なし	

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

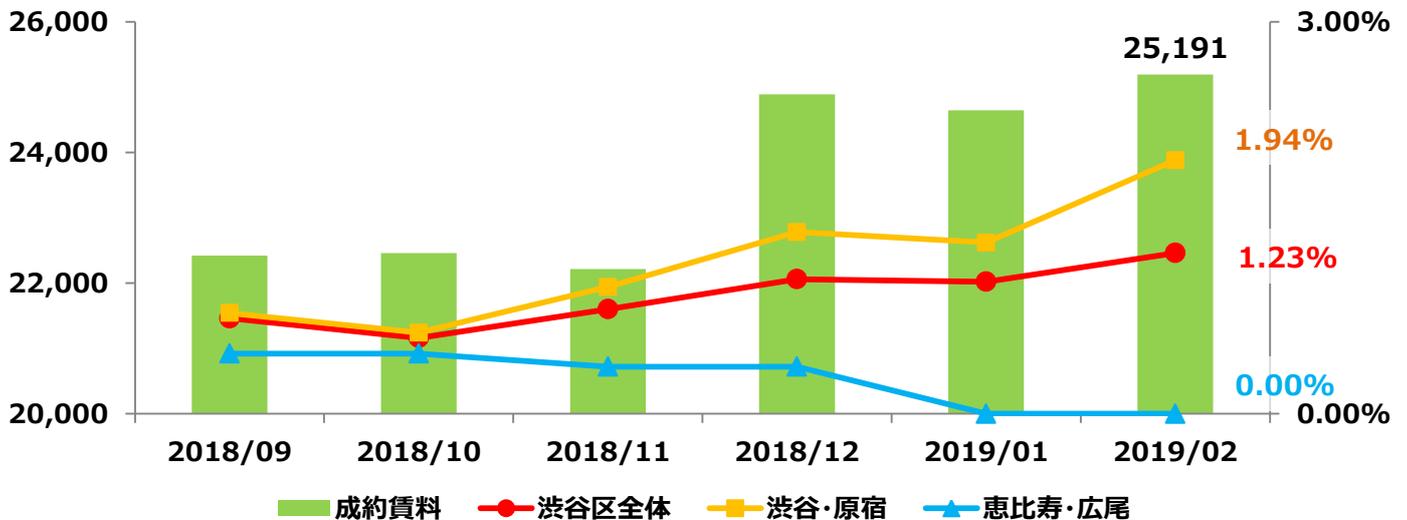
23,000円～40,500円

② 恵比寿・広尾エリア

19,500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 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	22,866円	+7円	31,948円	+2,276円	40,333円	-1,167円
空室棟数	66棟	-12棟	12棟	-3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	19,360円	+599円	対象物件なし	対象物件なし
空室棟数	26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大崎エリア

16,000円～21,500円

②五反田エリア

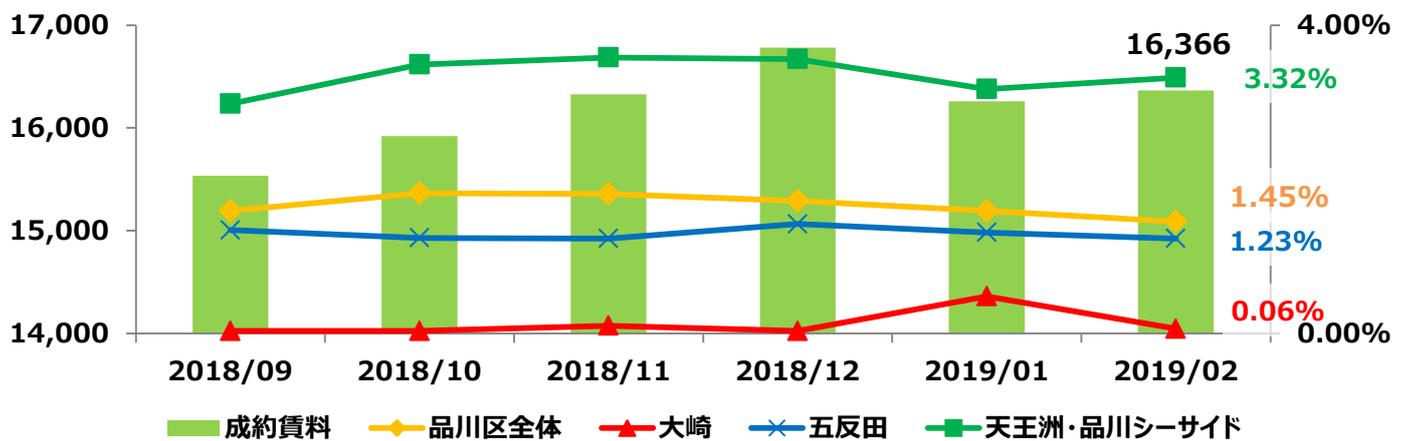
13,000円～18,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

14,500円～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	±0円	21,500円	-4,500円	対象物件なし	
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	+1棟	対象物件なし	

②五反田エリア

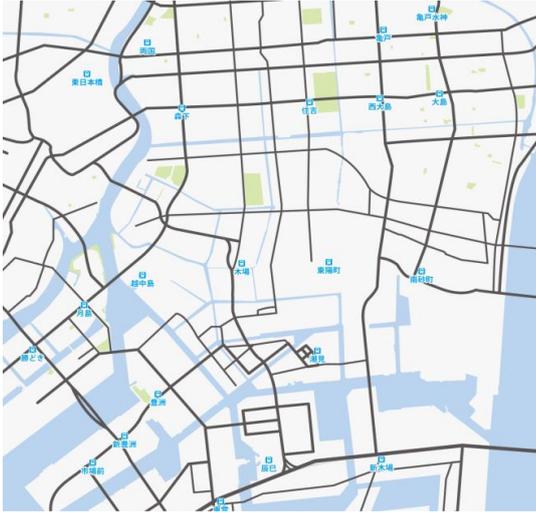
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,116円	-1,158円	17,872円	-328円	14,059円	+559円
空室棟数	15棟	-3棟	8棟	-1棟	2棟	±0棟

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	14,551円	±0円	16,333円	±0円	16,663円	+342円
空室棟数	2棟	±0棟	3棟	±0棟	8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～18,000円

②亀戸・錦糸町エリア

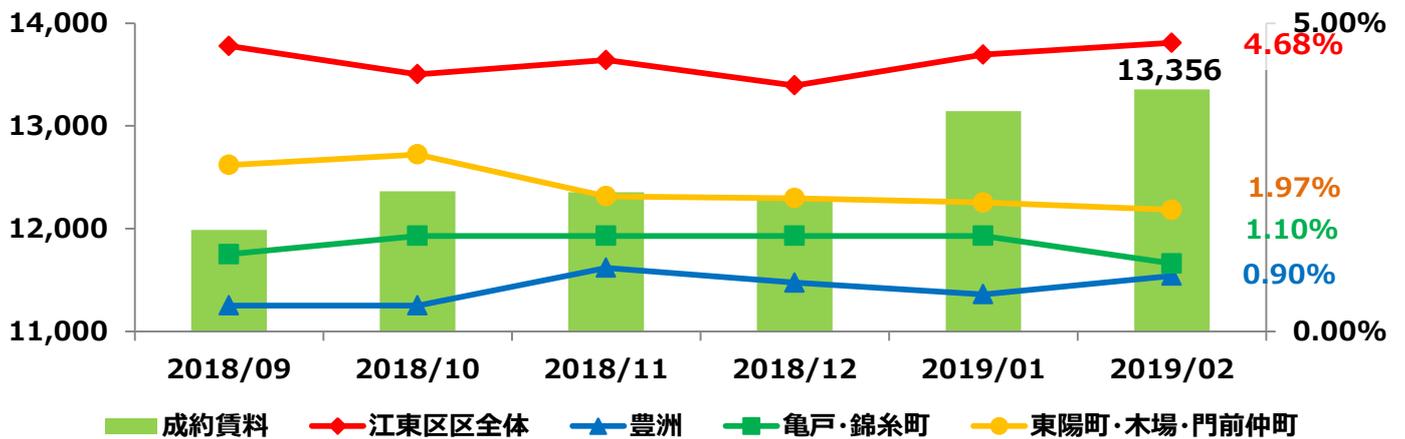
11,000円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

14,000円～16,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①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			2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	11,096円	+654円	12,232円	-280円	17,500円	-3,667円
空室棟数	11棟	+1棟	6棟	-1棟	2棟	±0棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,218円	+688円	14,150円	+105円	16,250円	+1,050円
空室棟数	12棟	-2棟	5棟	-1棟	4棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①池袋エリア

16,000円～22,000円

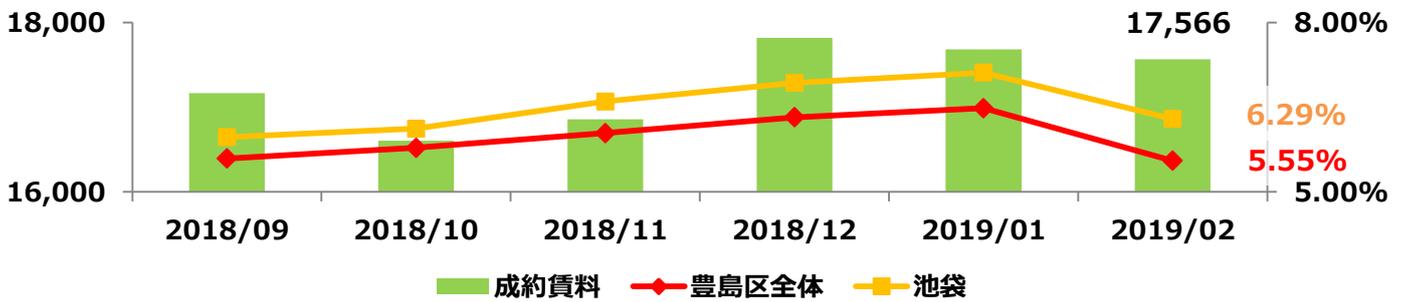


②上野エリア

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

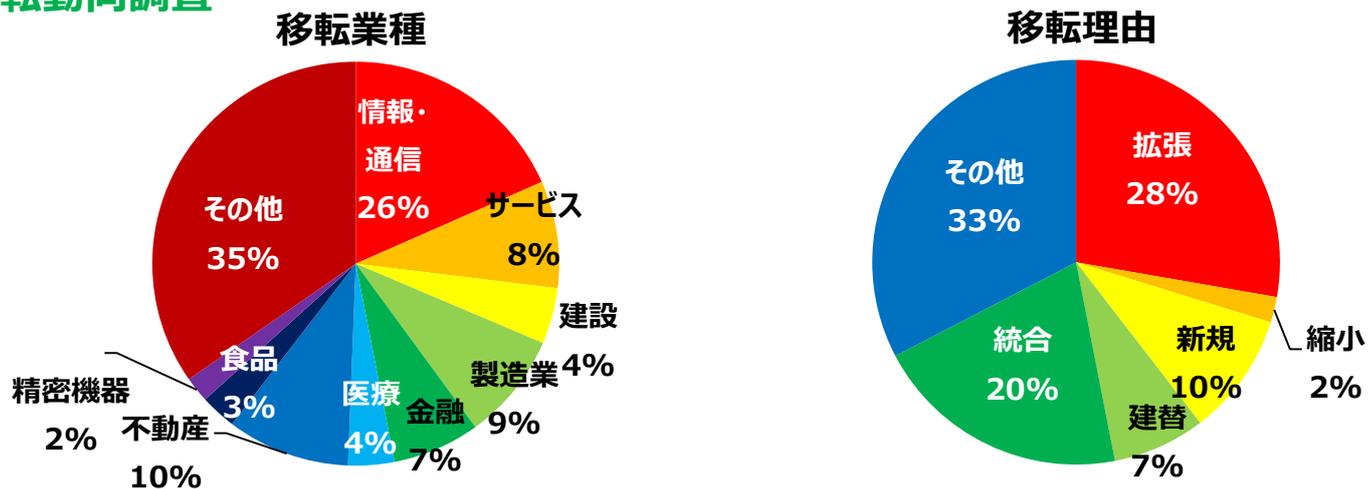
①池袋エリア

	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	15,850円	-115円	17,624円	-159円	21,962円	+107円
空室棟数	43棟	+3棟	14棟	+2棟	5棟	-2棟

②上野エリア

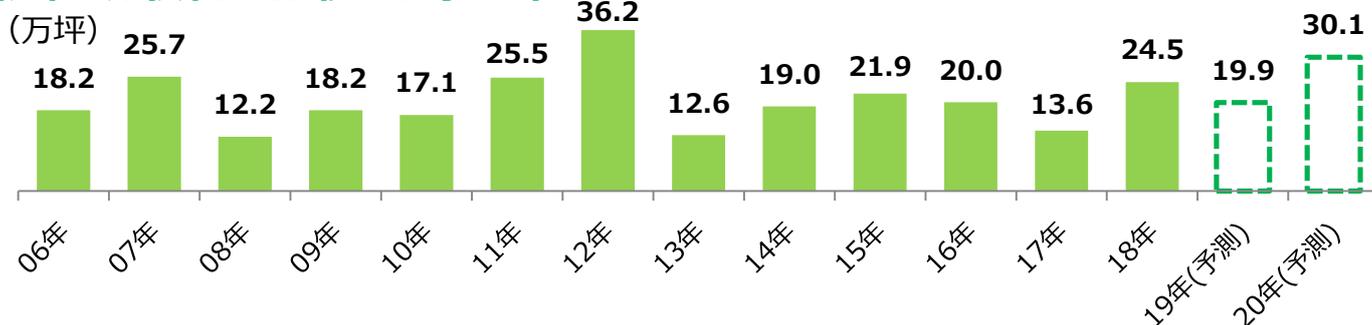
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,462円	-50円	18,562円	-1,105円	25,000円	±0円
空室棟数	121棟	-2棟	7棟	+1棟	1棟	±0棟

移転動向調査



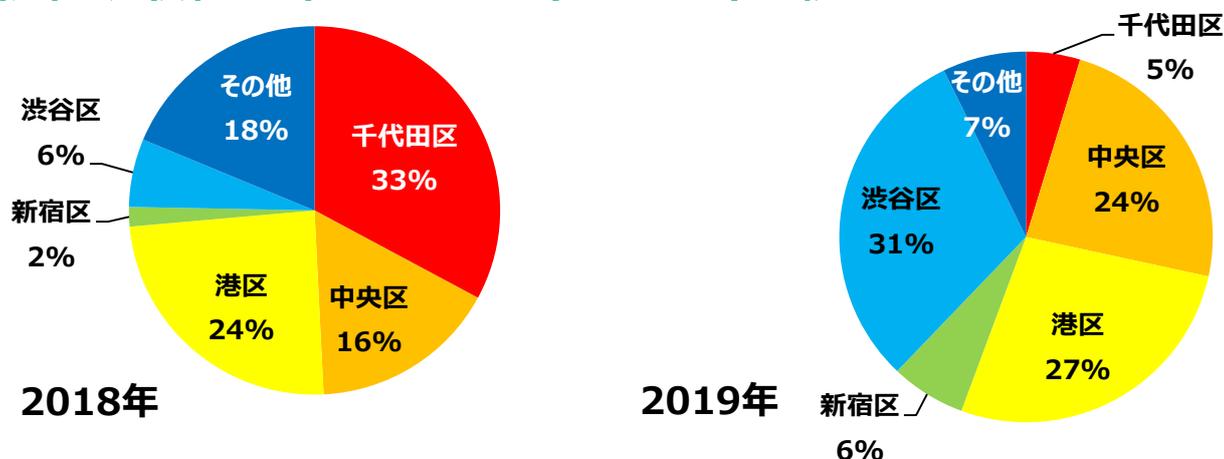
2018年3月から2019年2月までに収集したテナント移転事例245件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

住友不動産水道橋西口	千代田区神田三崎町2-20-5	地上8階	基準階106坪
日本生命日本橋	中央区日本橋2-13-12	地上10階	基準階202坪
泉ガーデンアネックス	港区六本木1-105	地上8階	基準階240坪
Shinagawa HEART	港区港南1-8-23	地上26階	基準階337坪
SGテラス	品川区西五反田7-9-5	地上10階	基準階100坪

2019年2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～22,500円

③栄・久屋大通エリア

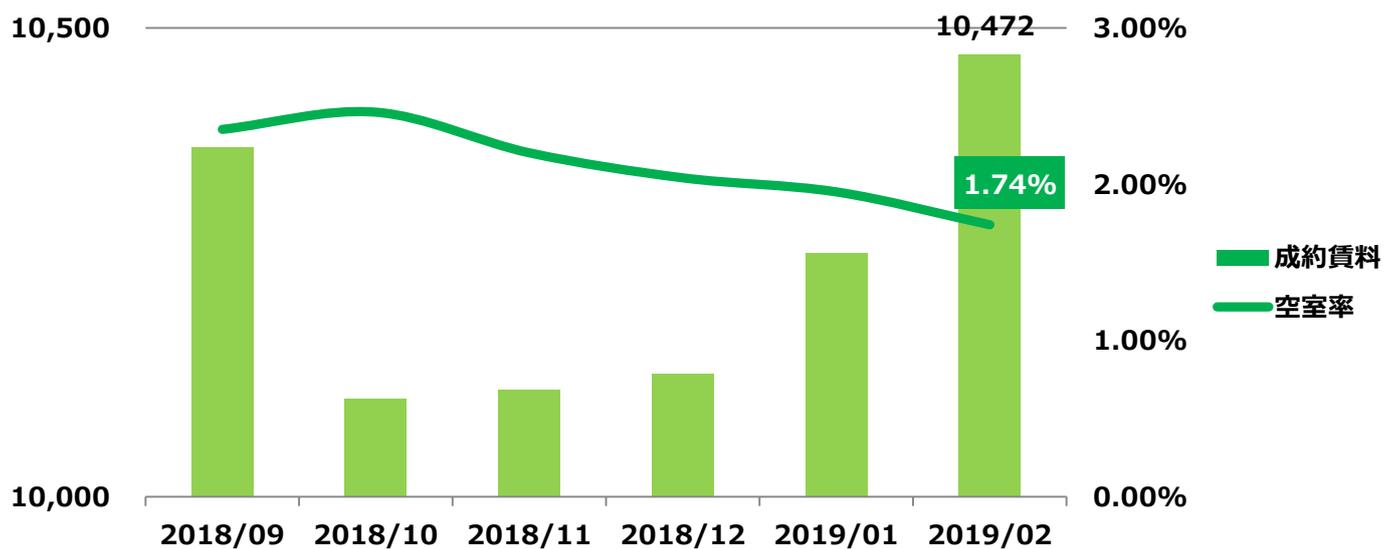
9,000円～11,000円

②伏見・丸の内エリア

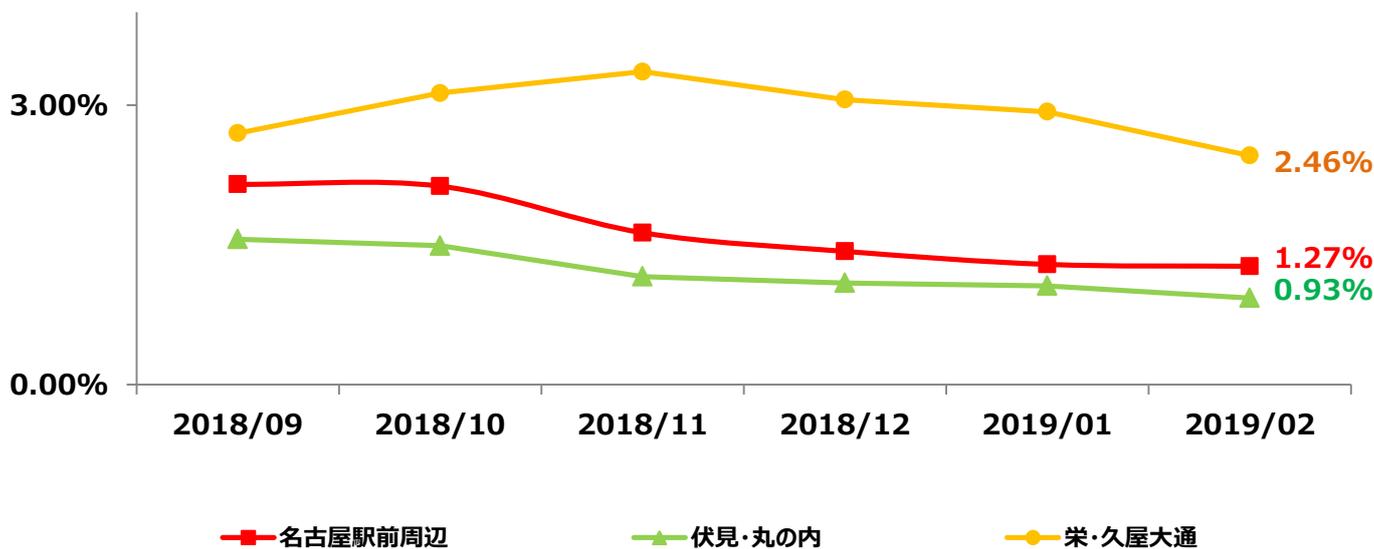
10,000円～12,000円

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



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	9,684円	+15円	13,312円	-481円	22,392円	+2,309円
空室棟数	54棟	-4棟	19棟	+2棟	8棟	±0棟

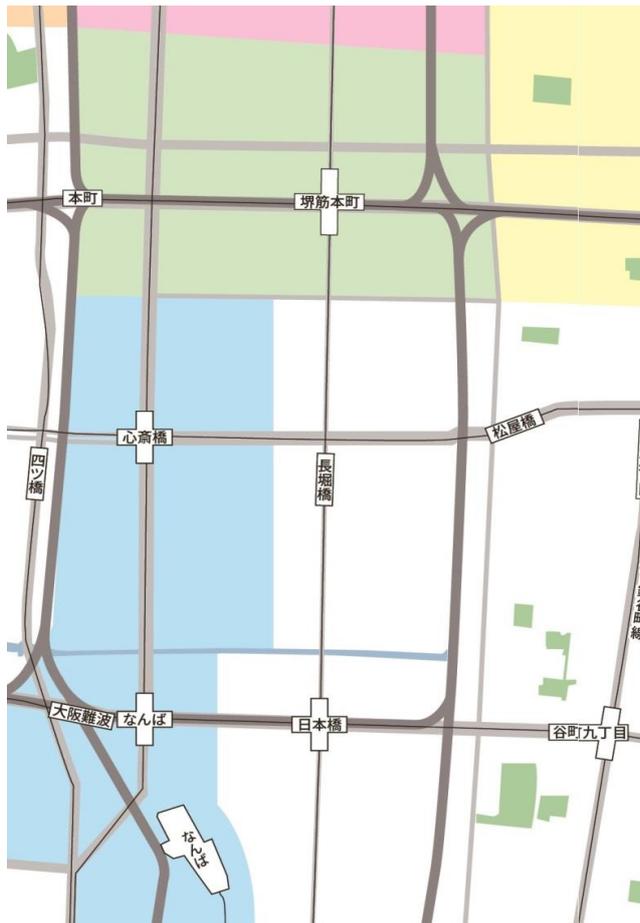
②伏見・丸の内エリア

	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	9,829円	+412円	11,356円	+359円	11,837円	-692円
空室棟数	62棟	-3棟	21棟	-4棟	8棟	±0棟

③栄・久屋大通エリア

	20坪~100坪 (前月比)		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,053円	+286円	11,209円	+48円	9,980円	-78円
空室棟数	64棟	-2棟	23棟	-3棟	6棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①心斎橋・難波エリア

9,000円～14,000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

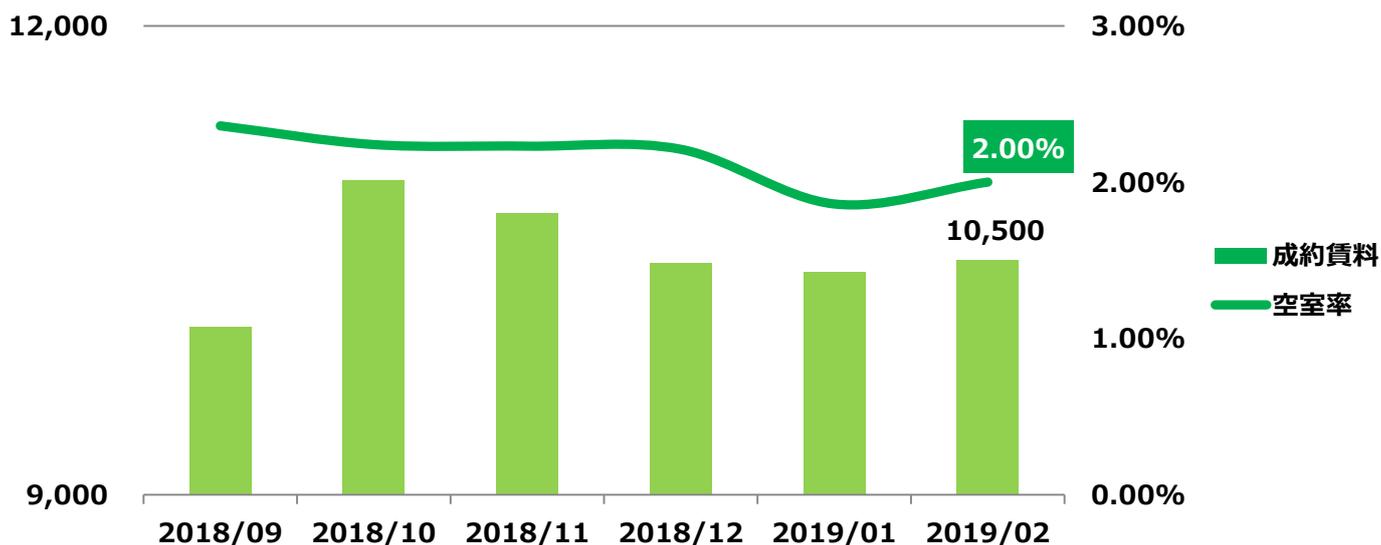
8,000円～12,000円

④天満橋・谷町エリア

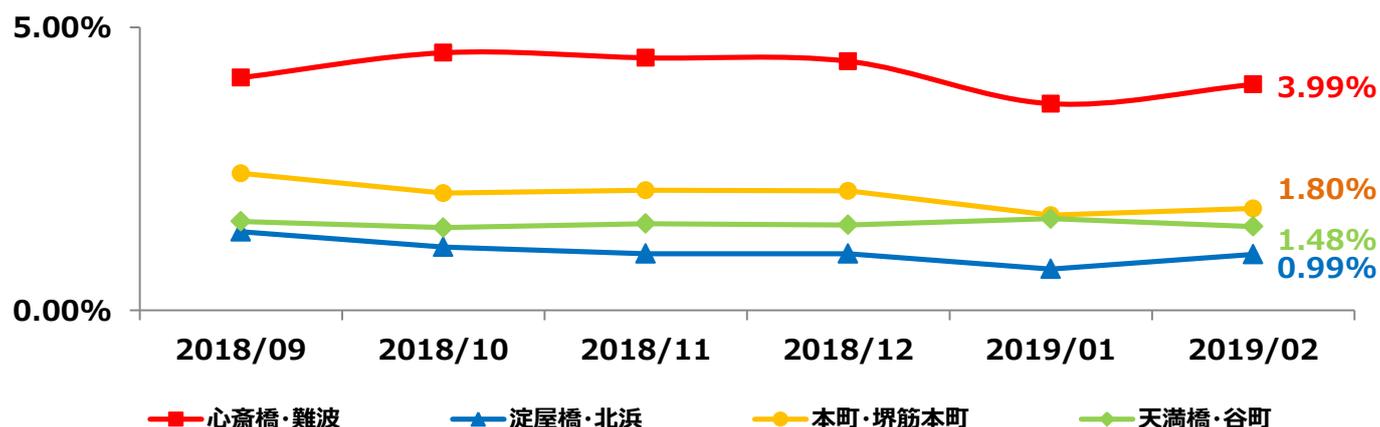
8,000円～15,500円

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	8,802円	-136円	14,115円	+45円	13,958円	-216円
空室棟数	42棟	+2棟	30棟	-1棟	4棟	+1棟

②淀屋橋・北浜エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,932円	-270円	10,197円	+65円	14,000円	+2,400円
空室棟数	34棟	±0棟	16棟	±0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	8,138円	-78円	9,484円	+78円	12,200円	-94円
空室棟数	74棟	-2棟	50棟	+1棟	5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	7,958円	+10円	8,969円	+226円	15,286円	+13円
空室棟数	39棟	-1棟	13棟	-2棟	6棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①北梅田エリア

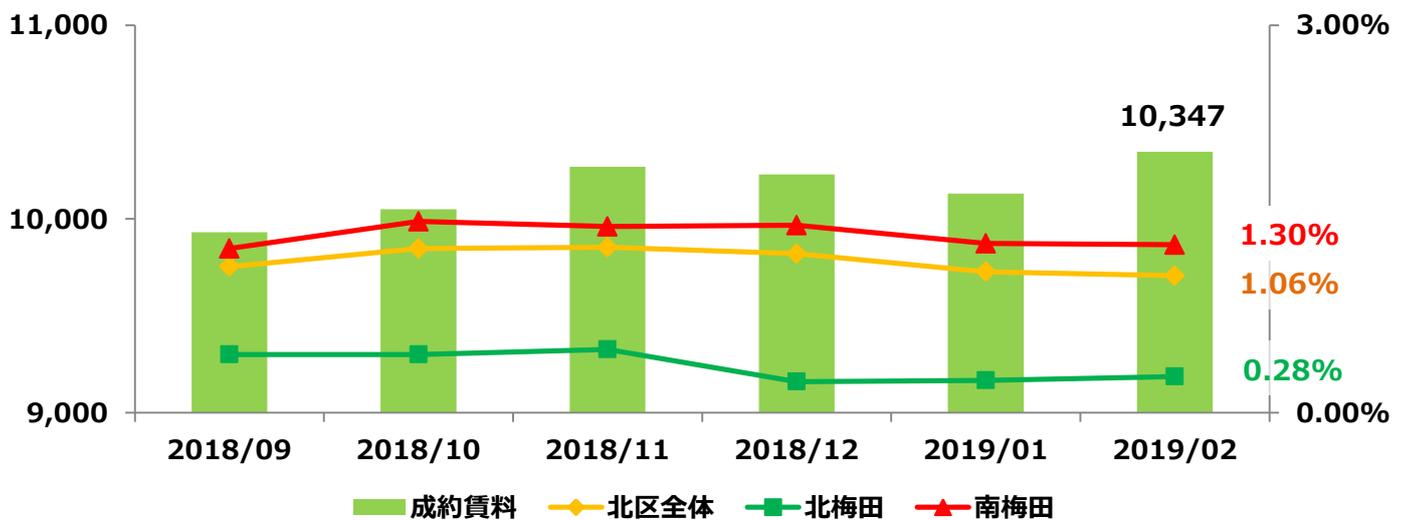
10,000円～18,500円

②南梅田エリア

10,000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

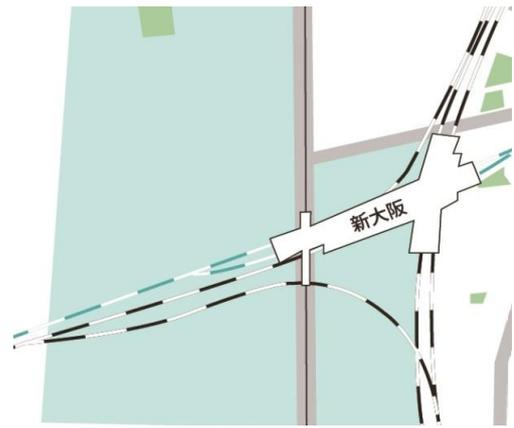
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,936円	+14円	14,229円	+802円	18,429円	+1,829円
空室棟数	13棟	+2棟	10棟	+1棟	3棟	+1棟

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	10,227円	-397円	12,833円	-136円	14,237円	+878円
空室棟数	22棟	+1棟	20棟	-1棟	18棟	+1棟

西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

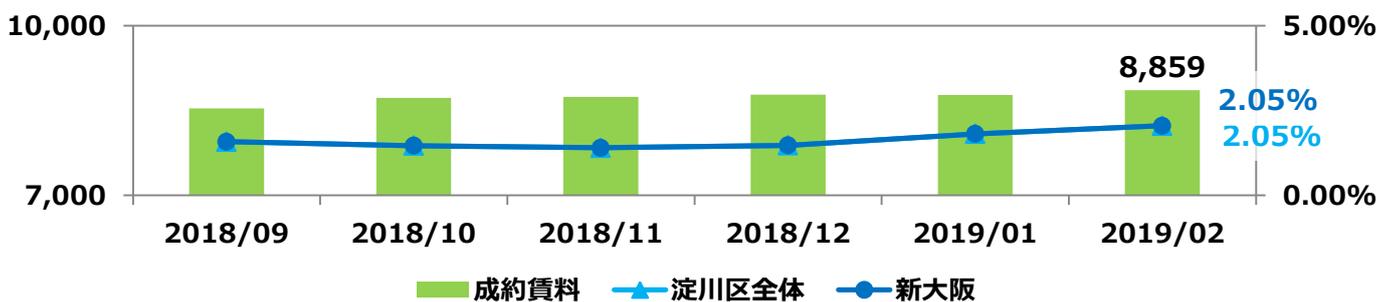
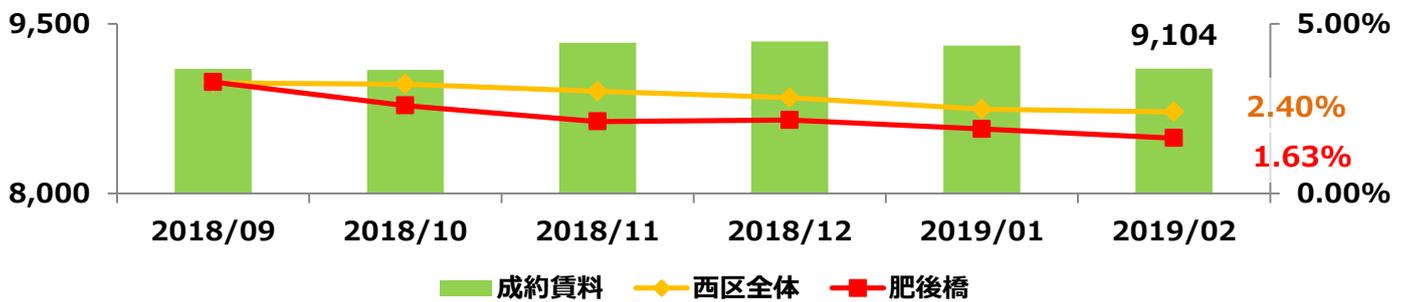


①肥後橋エリア

7,500円～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

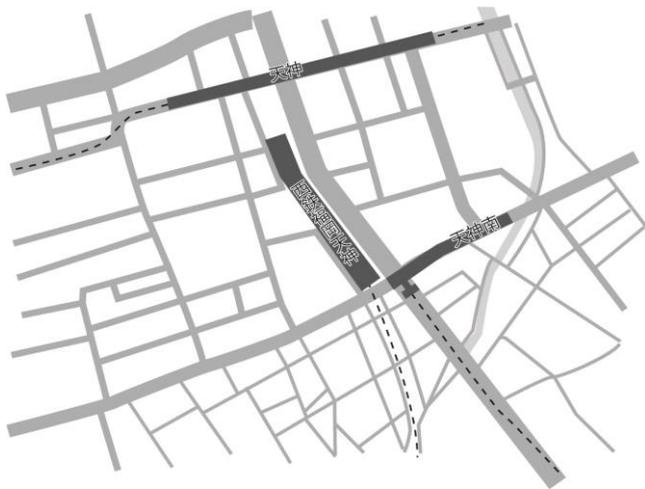
①肥後橋エリア

	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	7,259円	+59円	10,000円	-208円	9,000円	±0円
空室棟数	17棟	±0棟	15棟	+3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	7,905円	-8円	8,859円	+89円	18,375円	-250円
空室棟数	26棟	-1棟	31棟	±0棟	6棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

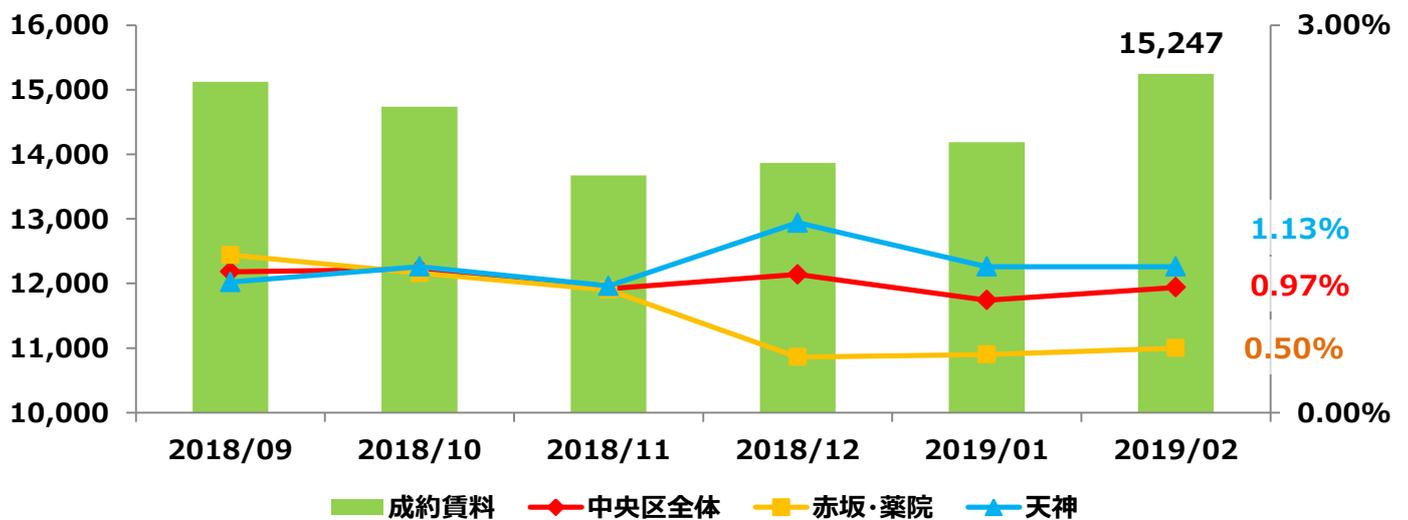
9,000円～15,500円

②天神エリア

12,500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

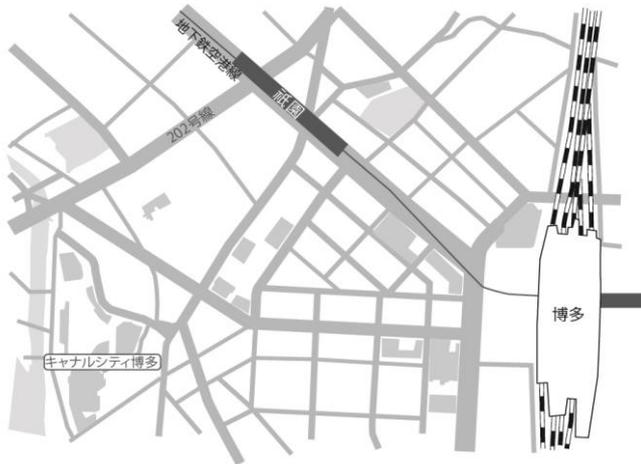
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,541円	+28円	15,494円	+2,093円	9,206円	-1,474円
空室棟数	41棟	-1棟	15棟	±0棟	1棟	-1棟

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	12,426円	+197円	15,013円	+142円	17,600円	±0円
空室棟数	16棟	+2棟	12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～11,500円

② 博多駅前エリア

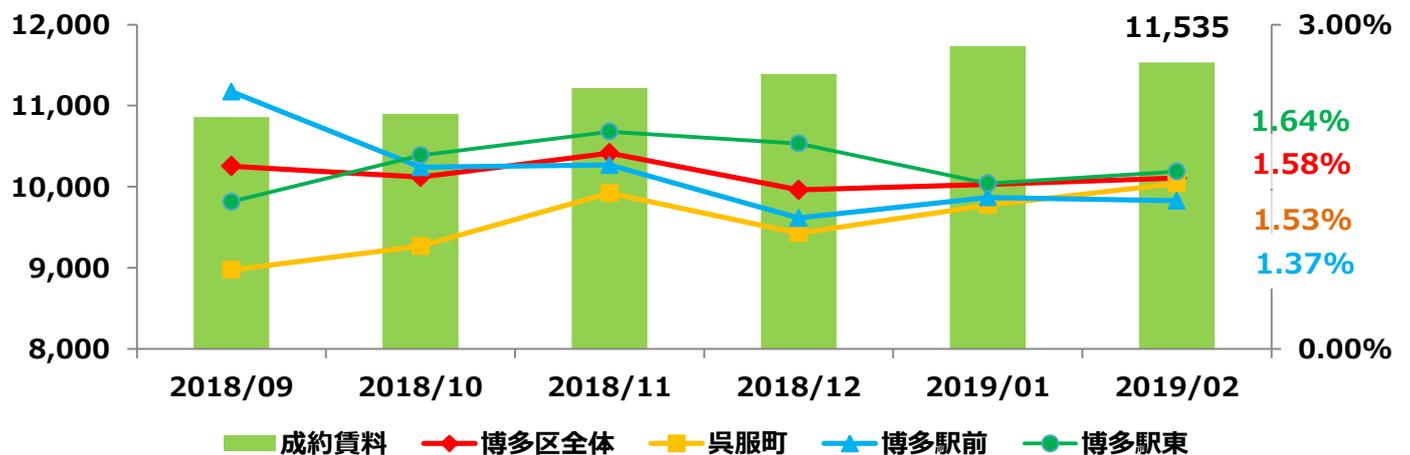
12,000円～13,500円

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	9,015円	+152円	9,893円	-988円	11,489円	+0円
空室棟数	16棟	+1棟	6棟	-2棟	1棟	±0棟

② 博多駅前エリア

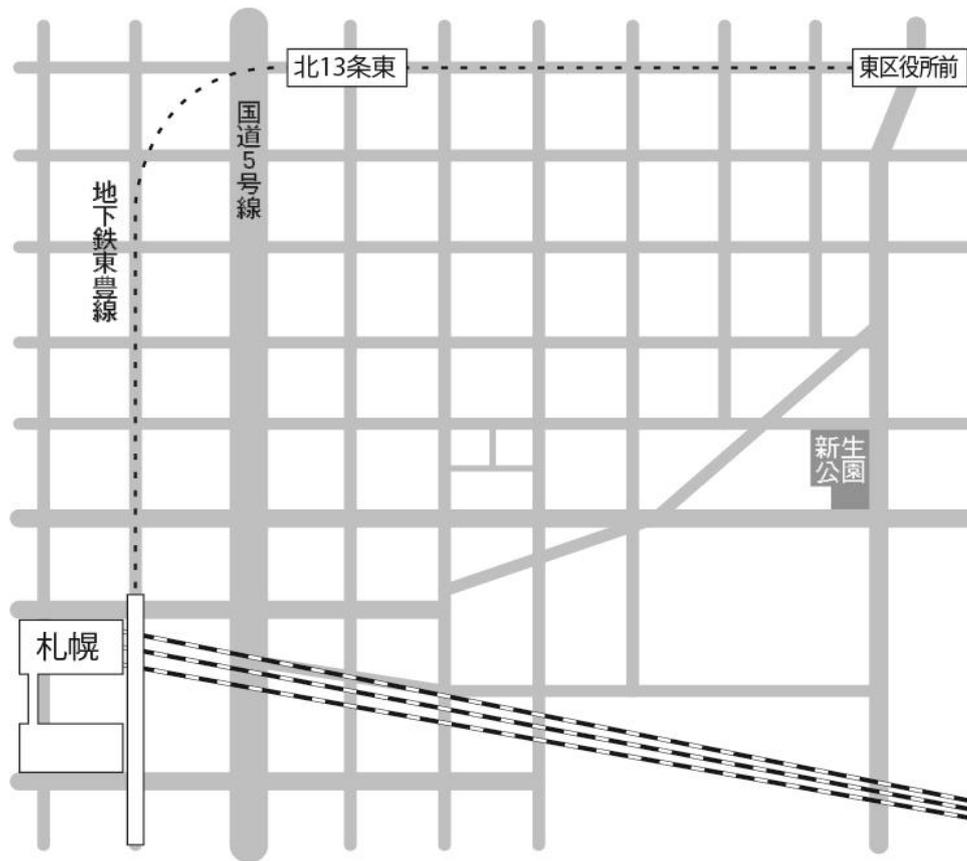
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,941円	+437円	13,084円	-125円	13,518円	-940円
空室棟数	28棟	±0棟	20棟	±0棟	6棟	-2棟

③ 博多駅東エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,955円	-72円	11,591円	+5円	10,375円	+125円
空室棟数	25棟	-2棟	19棟	-2棟	3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

7,500円～16,500円

③西11丁目エリア

7,000円～7,500円

②大通駅周辺エリア

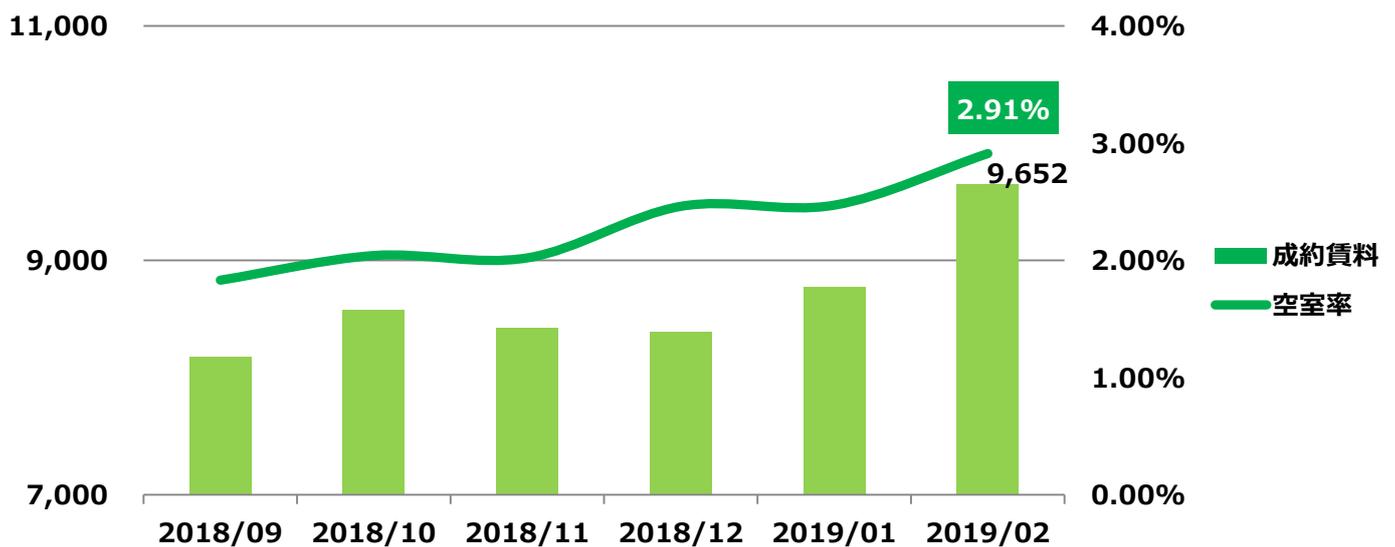
7,500円～18,500円

④札幌駅北口エリア

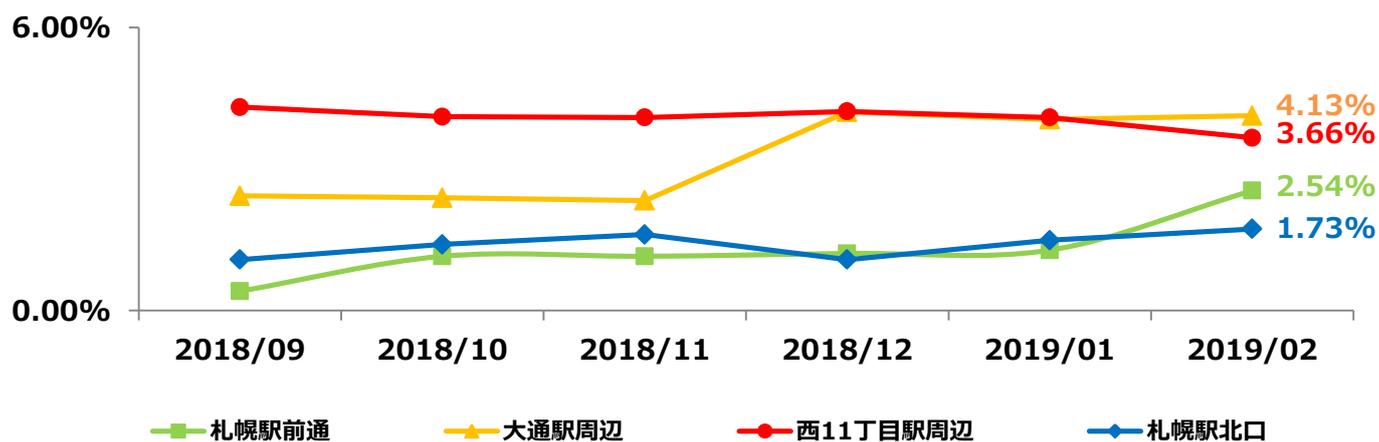
8,000円～16,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

① 札幌駅前通エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,743円	+1,193円	12,778円	-22円	16,615円	+615円
空室棟数	5棟	+2棟	8棟	+1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	7,669円	+346円	11,344円	+1,192円	18,513円	+163円
空室棟数	11棟	+1棟	18棟	+4棟	6棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

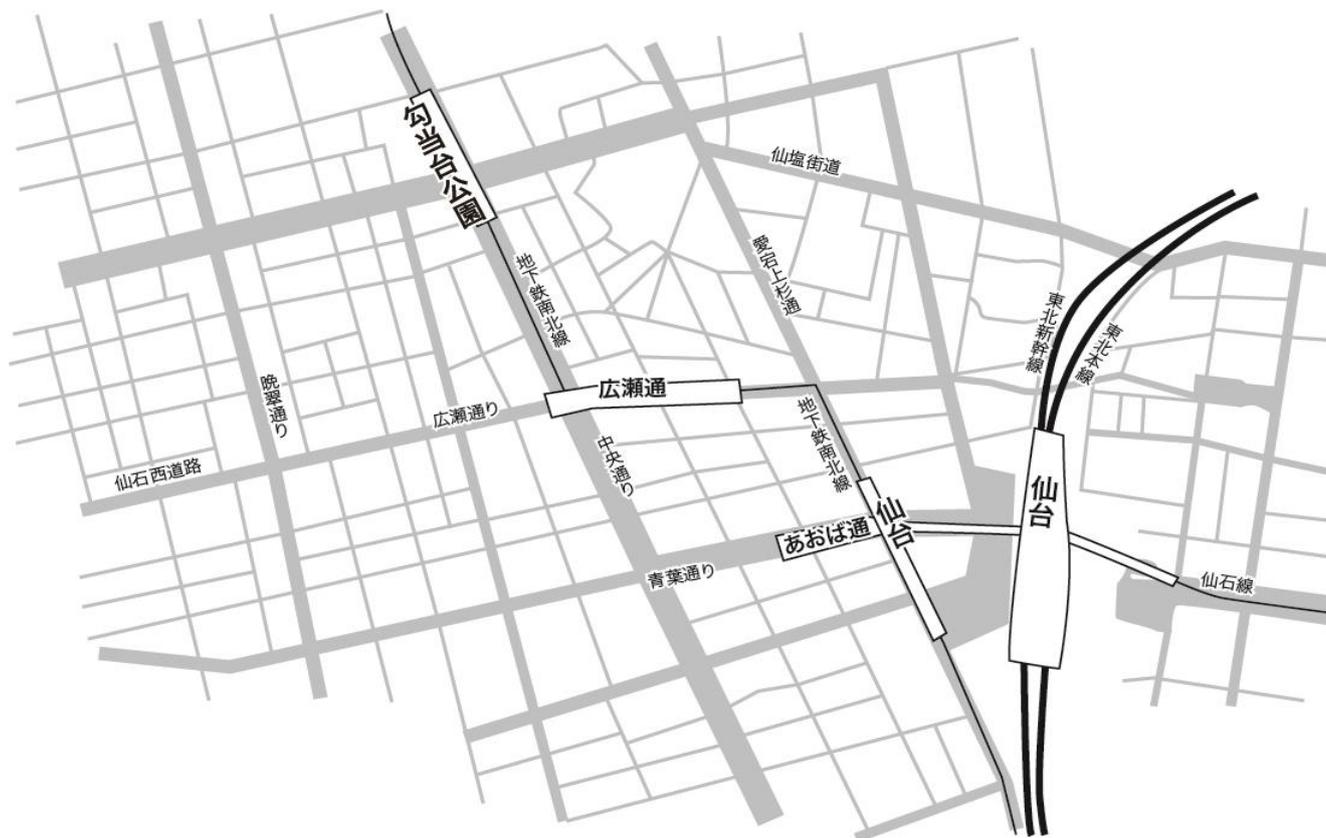
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,717円	-152円	7,088円	-31円	対象物件なし	
空室棟数	14棟	-2棟	6棟	-3棟		

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	7,850円	-450円	12,500円	+643円	16,500円	+500円
空室棟数	2棟	±0棟	4棟	±0棟	2棟	+1棟

仙台

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

9,500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

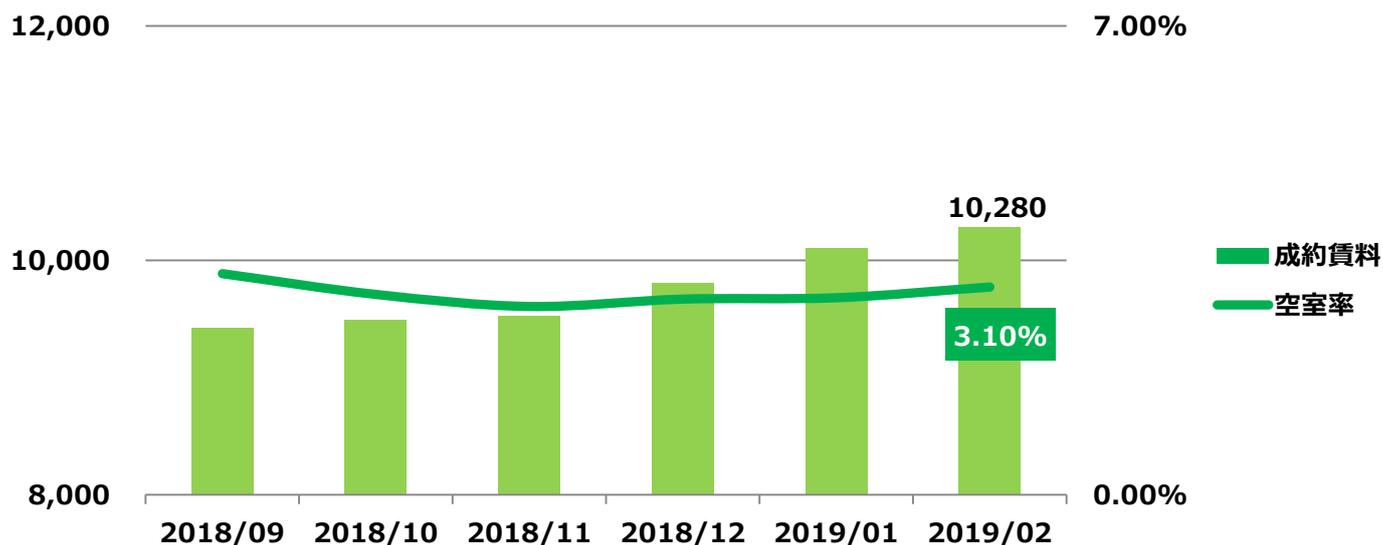
7,500円～10,500円

④ 仙台駅東口エリア

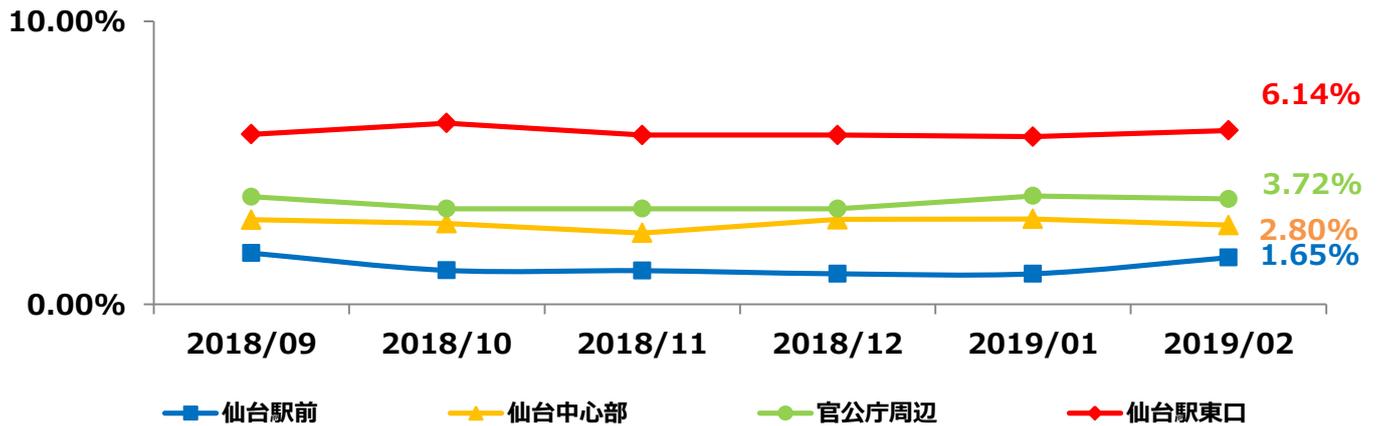
8,000円～11,000円

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	9,083円	-54円	11,750円	+1,267円	11,125円	-250円
空室棟数	22棟	-1棟	17棟	+4棟	6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	9,024円	-35円	9,884円	+120円	13,350円	+642円
空室棟数	22棟	-2棟	20棟	-2棟	4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	7,704円	+62円	10,545円	+177円	対象物件なし	
空室棟数	16棟	+2棟	15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	8,134円	+74円	9,850円	-1,040円	10,756円	+1,249円
空室棟数	17棟	-3棟	10棟	-1棟	6棟	±0棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

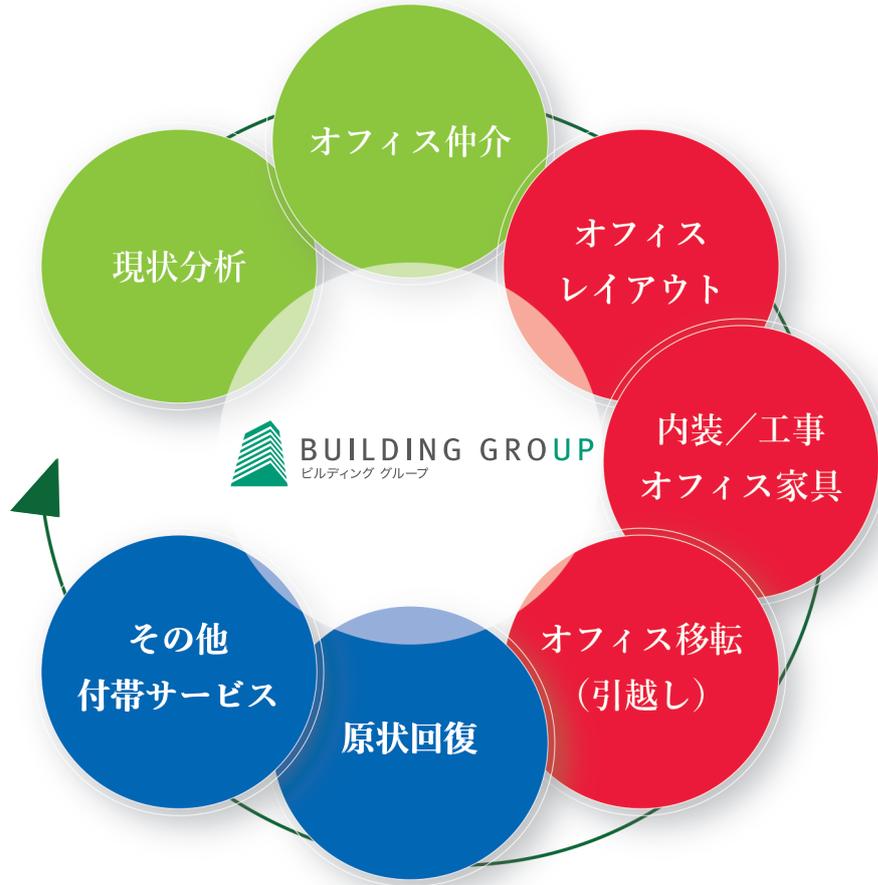
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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 36 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