

2019年4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

2019年4月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京 2ヶ月連続で空室率1%台
大阪・札幌で空室率が上昇
今後も低水準の空室率が続く

東京
Tokyo

空室率

1.89% (前月比▲0.08ポイント)

推定成約賃

22,325円 (前月比+1,122円)

東京エリアの空室率は1.89% (前月比▲0.08%) と2ヶ月連続で減少した。中央区での大型成約が要因とみられる。推定成約賃料は22,325円 (前月比+1,122円) と2ヶ月ぶりに上昇した。渋谷区の高額物件の募集が要因とみられる。依然オフィスニーズは堅調に推移しており、今後も低水準の空室率が続く見通しである。

名古屋
Nagoya

空室率

1.54% (前月比▲0.08ポイント)

推定成約賃料

10,702円 (前月比+188円)

名古屋エリアの空室率は1.54% (前月比▲0.08%) と3ヶ月連続で低下した。名古屋駅周辺エリア、伏見・丸の内エリア、栄・久屋大通エリアの全エリアで低下した。推定成約賃料は10,702円 (前月比+188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。

大阪
Osaka

空室率

1.73% (前月比+0.05ポイント)

推定成約賃

9,857円 (前月比▲66円)

大阪エリアの空室率は1.73% (前月比+0.05%) 8ヶ月連続で1%台を推移した。推定成約賃料は9,857円 (前月比▲66円) と2ヶ月連続で低下した。依然オフィスニーズは堅調に推移しており、今後も低水準の空室が続き見通しである。

※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

1.20% (前月比▲0.03ポイント)

推定成約賃料

12,926円 (前月比▲145円)

福岡エリアの空室率は1.20% (前月比▲0.03%) と2ヶ月連続で低下した。天神エリア、博多駅東エリアで低下した。推定成約賃料は12,926円 (前月比▲145円) と5ヶ月ぶりに低下した。博多駅前エリアでの成約が要因とみられる。建て替え需要が続くことから、今後も低水準の空室率が続く見通しである。

札幌

Sapporo

空室率

2.74% (前月比+0.14ポイント)

推定成約賃料

9,737円 (前月比+325円)

札幌エリアの空室率は2.74% (前月比+0.14%) と2ヶ月ぶりに上昇した。推定成約賃料は9,737円 (前月比+325円) と2ヶ月ぶりに上昇した。札幌駅北口エリアの新規募集が要因とみられる。今後も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

2.87% (前月比▲0.11ポイント)

推定成約賃料

10,197円 (前月比+165円)

仙台エリアの空室率は2.87% (前月比▲0.11%) と3ヶ月連続で低下した。仙台駅前エリア、仙台中心部エリア、官公庁周辺エリアで低下した。推定成約賃料は10,197円 (前月比+167円) と2ヶ月ぶりに上昇した。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4月1日から2019年4月30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

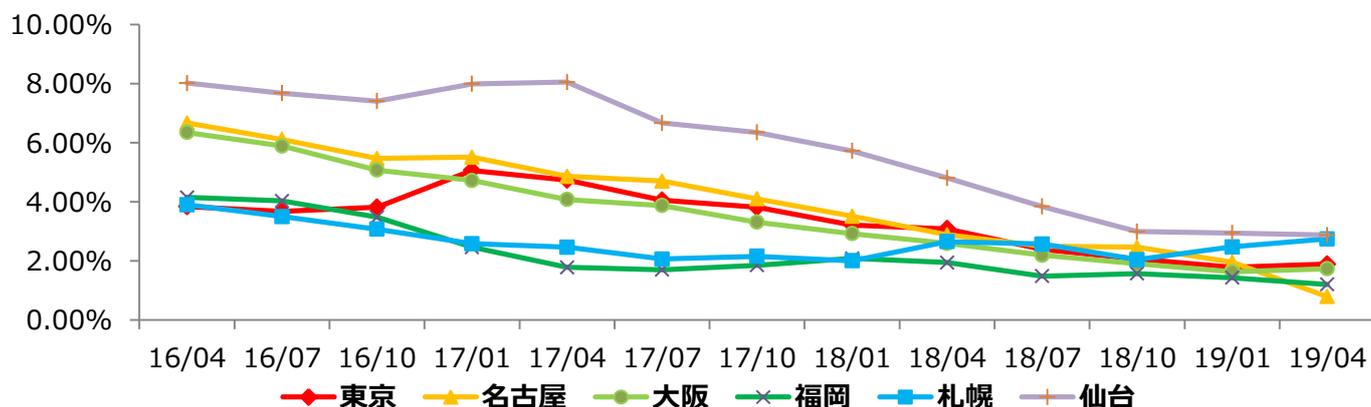
基準階100坪以上の事務所ビル

| | | 18/04 | 18/05 | 18/06 | 18/07 | 18/08 | 18/09 | 18/10 | 18/11 | 18/12 | 19/01 | 19/02 | 19/03 | 19/04 | 前年 同月比 | |
|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 2.47% | 2.07% | 2.06% | 2.10% | 1.98% | 1.72% | 1.68% | 1.69% | 1.49% | 1.53% | 1.70% | 1.63% | 1.84% | -0.63% |
| | | 中央区 | 6.05% | 5.61% | 5.67% | 5.43% | 5.07% | 4.50% | 4.29% | 4.16% | 3.96% | 3.66% | 4.10% | 3.88% | 3.43% | -2.62% |
| | | 港区 | 3.16% | 3.07% | 2.63% | 2.17% | 1.96% | 2.07% | 1.80% | 1.75% | 1.54% | 1.36% | 1.70% | 1.69% | 1.45% | -1.71% |
| | | 新宿区 | 1.72% | 1.63% | 1.52% | 1.21% | 1.01% | 1.36% | 1.99% | 1.85% | 1.74% | 1.65% | 1.46% | 1.61% | 1.62% | -0.10% |
| | | 渋谷区 | 1.30% | 1.08% | 1.00% | 0.66% | 0.73% | 0.73% | 0.58% | 0.80% | 1.03% | 1.01% | 1.23% | 1.03% | 1.06% | -0.24% |
| | | 平均値 | 3.08% | 2.84% | 2.68% | 2.39% | 2.21% | 2.12% | 2.06% | 2.03% | 1.88% | 1.78% | 2.02% | 1.97% | 1.89% | -1.19% |
| | | 新築 | 16.70% | 14.30% | 11.52% | 11.50% | 14.63% | 16.59% | 14.13% | 12.78% | 18.49% | 12.93% | 11.13% | 14.42% | 13.74% | -2.96% |
| | その他 | 品川区 | 3.60% | 3.28% | 1.67% | 1.71% | 1.33% | 1.59% | 1.82% | 1.81% | 1.72% | 1.59% | 1.45% | 1.32% | 1.14% | -2.46% |
| | | 豊島区 | 4.47% | 5.64% | 5.44% | 5.66% | 5.16% | 5.59% | 5.78% | 6.04% | 6.32% | 6.48% | 5.55% | 5.65% | 4.95% | +0.48% |
| | | 台東区 | 2.81% | 2.59% | 1.85% | 1.68% | 2.21% | 2.73% | 2.48% | 1.70% | 1.67% | 1.47% | 1.53% | 1.86% | 1.87% | -0.94% |
| | | 江東区 | 4.37% | 4.82% | 5.07% | 4.84% | 4.83% | 4.63% | 4.17% | 4.40% | 3.99% | 4.49% | 4.68% | 4.71% | 4.76% | +0.39% |
| | 神奈川 | 横浜 | 5.30% | 5.42% | 4.74% | 4.69% | 4.50% | 4.47% | 3.58% | 3.19% | 3.03% | 2.97% | 2.52% | 2.84% | 2.78% | -2.52% |
| | 名古屋 | 名駅 | 2.36% | 2.16% | 2.07% | 1.86% | 1.99% | 2.15% | 2.13% | 1.63% | 1.43% | 1.29% | 1.27% | 0.93% | 0.79% | -1.57% |
| | | 伏見・丸の内 | 2.81% | 2.36% | 2.05% | 2.12% | 2.00% | 1.56% | 1.49% | 1.16% | 1.09% | 1.06% | 0.93% | 1.09% | 1.07% | -1.74% |
| 栄・久屋大通 | | 2.95% | 2.84% | 2.99% | 2.78% | 2.94% | 2.70% | 3.13% | 3.36% | 3.06% | 2.93% | 2.46% | 2.45% | 2.38% | -0.57% | |
| 平均値 | | 2.88% | 2.68% | 2.68% | 2.50% | 2.46% | 2.35% | 2.46% | 2.20% | 2.04% | 1.95% | 1.74% | 1.62% | 1.54% | -1.34% | |
| 大阪 | 心斎橋・難波 | 4.09% | 3.93% | 3.63% | 3.37% | 3.23% | 4.11% | 4.55% | 4.46% | 4.40% | 3.65% | 3.99% | 3.55% | 3.47% | -0.62% | |
| | 淀屋橋・北浜 | 1.54% | 1.85% | 1.66% | 1.75% | 1.60% | 1.39% | 1.12% | 1.00% | 1.00% | 0.73% | 0.99% | 1.09% | 1.19% | -0.35% | |
| | 本町・境筋本町 | 3.92% | 3.25% | 3.05% | 2.80% | 2.61% | 2.42% | 2.07% | 2.12% | 2.11% | 1.68% | 1.80% | 1.92% | 1.87% | -2.05% | |
| | 天満橋・谷町 | 2.34% | 2.29% | 2.15% | 2.19% | 2.18% | 1.57% | 1.46% | 1.53% | 1.51% | 1.62% | 1.48% | 1.60% | 1.70% | -0.64% | |
| | 北梅田 | 0.56% | 0.45% | 0.34% | 0.30% | 0.42% | 0.45% | 0.45% | 0.49% | 0.24% | 0.25% | 0.28% | 0.28% | 0.22% | -0.34% | |
| | 南梅田 | 2.05% | 1.84% | 1.86% | 1.89% | 1.74% | 1.27% | 1.48% | 1.44% | 1.45% | 1.31% | 1.30% | 1.32% | 1.37% | -0.68% | |
| | 肥後橋 | 3.87% | 4.25% | 4.18% | 4.31% | 3.65% | 3.28% | 2.59% | 2.12% | 2.16% | 1.90% | 1.63% | 2.61% | 2.61% | -1.26% | |
| | 新大阪 | 1.79% | 1.51% | 1.22% | 1.30% | 1.28% | 1.58% | 1.46% | 1.40% | 1.47% | 1.81% | 2.05% | 1.63% | 1.57% | -0.22% | |
| | 平均値 | 2.59% | 2.43% | 2.22% | 2.19% | 2.10% | 1.92% | 1.90% | 1.87% | 1.84% | 1.63% | 1.69% | 1.68% | 1.73% | -0.86% | |
| 福岡 | 赤坂・薬院 | 1.39% | 1.07% | 1.09% | 0.90% | 1.13% | 1.22% | 1.08% | 0.95% | 0.43% | 0.45% | 0.50% | 0.68% | 0.71% | -0.68% | |
| | 天神 | 2.19% | 2.14% | 2.33% | 1.04% | 0.90% | 1.01% | 1.13% | 0.98% | 1.47% | 1.13% | 1.13% | 0.51% | 0.34% | -1.85% | |
| | 呉服町 | 0.68% | 1.50% | 0.94% | 1.14% | 1.06% | 0.73% | 0.95% | 1.44% | 1.07% | 1.33% | 1.53% | 1.27% | 0.91% | +0.23% | |
| | 博多駅前 | 1.81% | 1.62% | 2.05% | 1.99% | 2.14% | 2.38% | 1.68% | 1.70% | 1.21% | 1.40% | 1.37% | 1.27% | 1.59% | -0.22% | |
| | 博多駅東 | 1.93% | 1.62% | 1.43% | 1.05% | 1.16% | 1.36% | 1.79% | 2.01% | 1.90% | 1.53% | 1.64% | 1.38% | 1.23% | -0.70% | |
| | 平均値 | 1.94% | 1.89% | 1.96% | 1.48% | 1.45% | 1.54% | 1.57% | 1.63% | 1.49% | 1.43% | 1.49% | 1.23% | 1.20% | -0.74% | |
| 札幌 | 2.65% | 2.59% | 2.61% | 2.57% | 2.52% | 1.83% | 2.04% | 2.02% | 2.46% | 2.47% | 2.91% | 2.60% | 2.74% | +0.09% | | |
| 仙台 | 4.81% | 4.54% | 4.03% | 3.84% | 3.35% | 3.30% | 2.99% | 2.81% | 2.92% | 2.94% | 3.10% | 2.98% | 2.87% | -1.94% | | |

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



2019年4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

14,500円～20,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

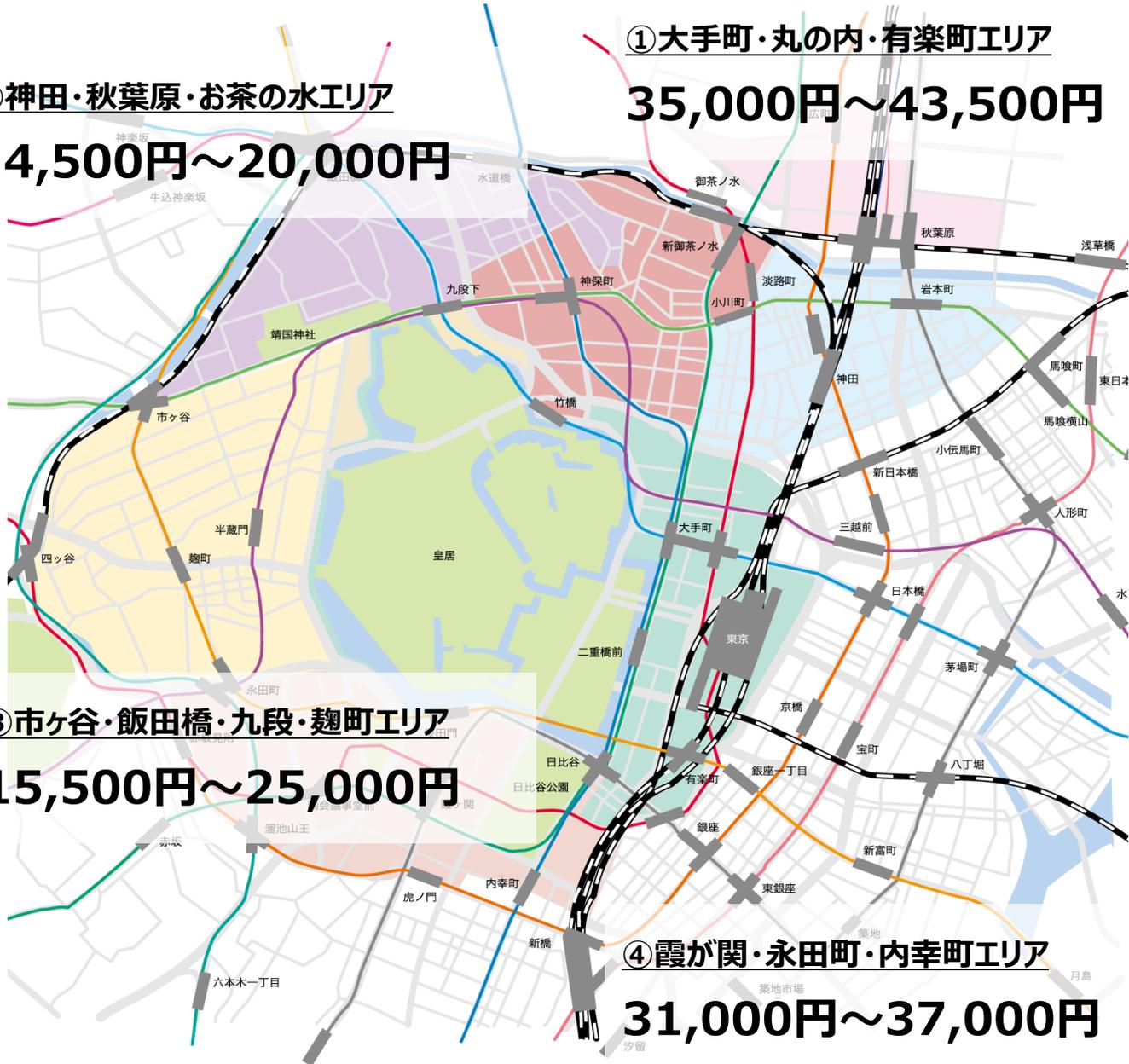
35,000円～43,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

15,500円～25,000円

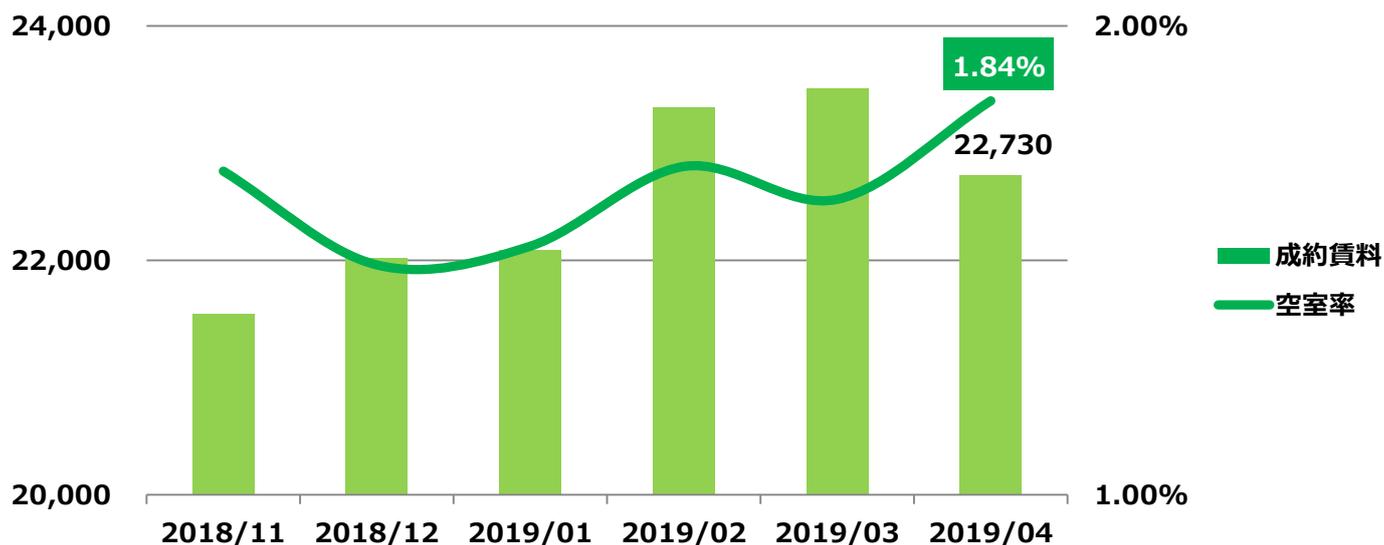
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

31,000円～37,000円

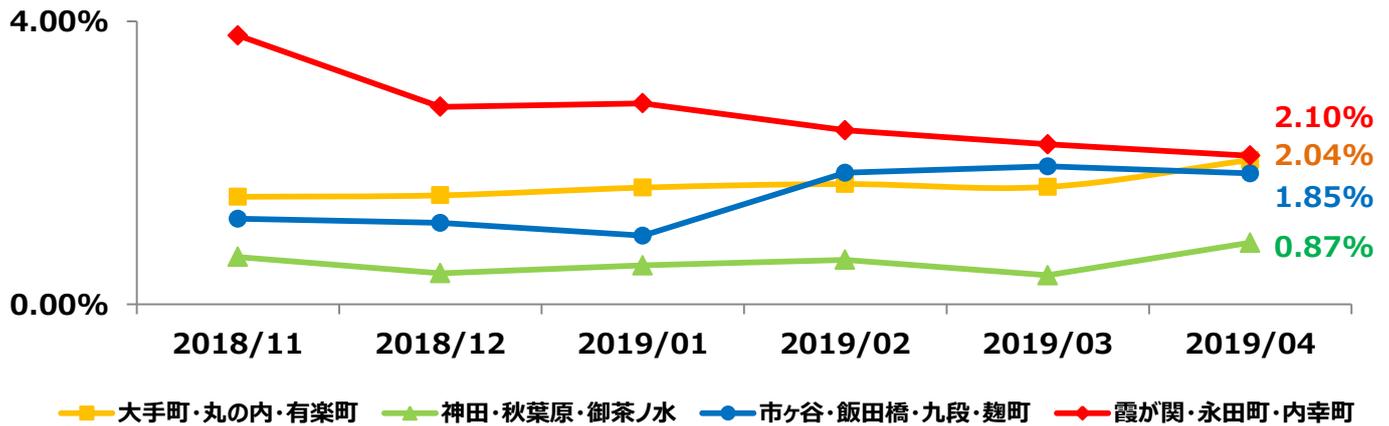


空室率・成約賃料推移

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 | | 35,000円 | ±0円 | 43,732円 | +76円 |
| 空室棟数 | 対象物件なし | | 1棟 | ±0棟 | 21棟 | +5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 | 14,698円 | +23円 | 20,116円 | -629円 | 対象物件なし | |
| 空室棟数 | 247棟 | +16棟 | 32棟 | +7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 | 15,515円 | +330円 | 23,540円 | -53円 | 24,965円 | -1,870円 |
| 空室棟数 | 129棟 | +7棟 | 25棟 | +1棟 | 6棟 | -3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 | ±0円 | 36,857円 | -1,643円 | 35,404円 | -204円 |
| 空室棟数 | 1棟 | ±0棟 | 4棟 | +1棟 | 8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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

17,500円～35,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,500円～17,500円

③三越前エリア

15,500円～20,500円

①銀座エリア

22,500円～34,000円

⑤茅場町・築地エリア

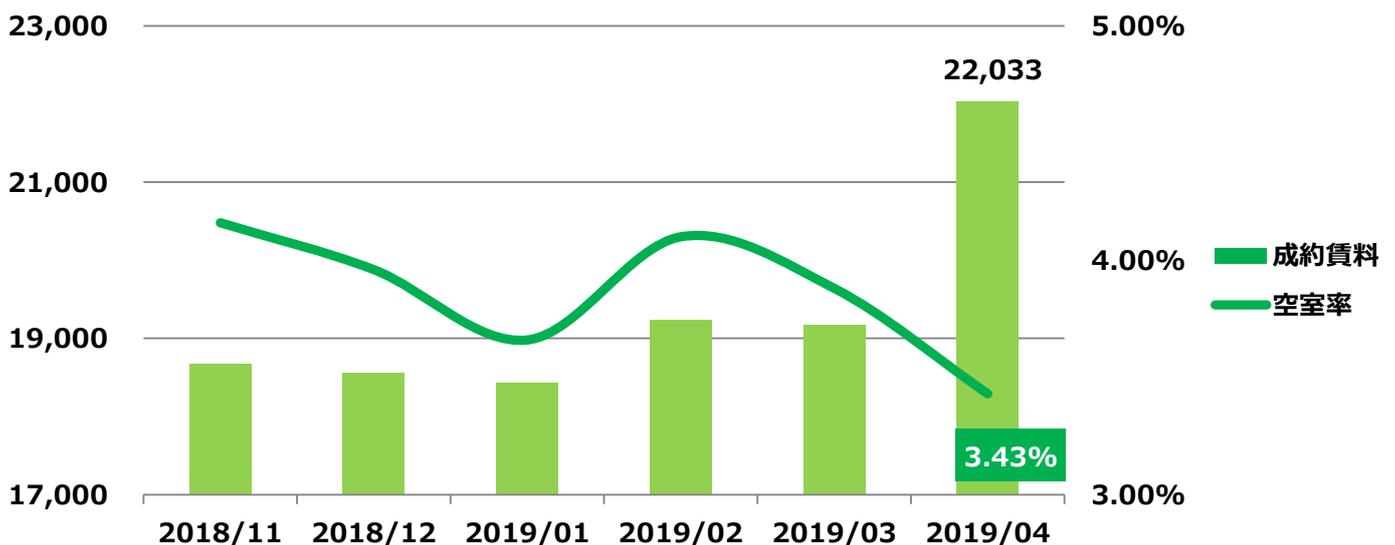
13,500円～27,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

空室率・成約賃料推移

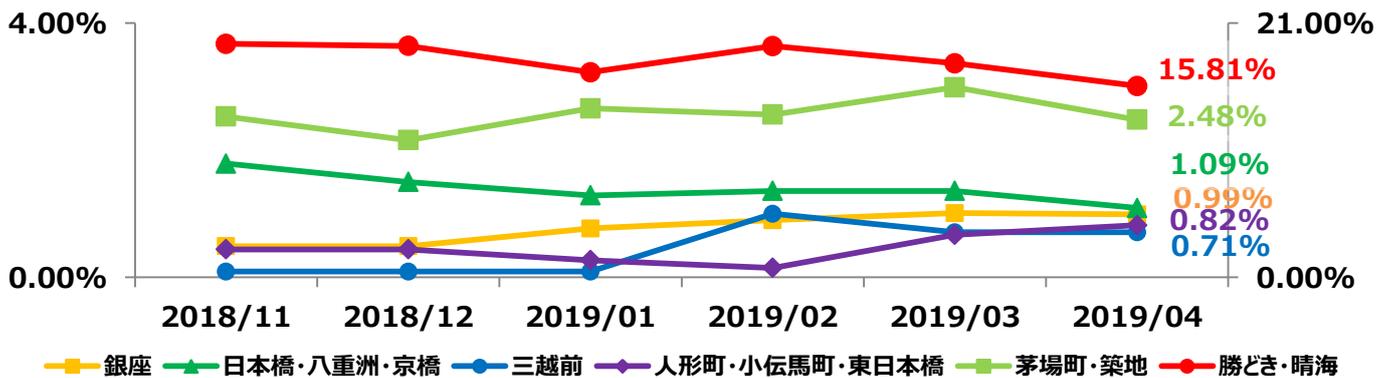
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率

基準階100坪以上の事務所ビル

勝どき・晴海



エリア別成約賃料/空室棟数

①銀座エリア

| | 20坪~100坪 (前月比) | | 100坪~300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|----------|----------------|----------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 22,626円 | +925円 | 34,231円 | +11,584円 | 29,500円 | -17,167円 |
| 空室棟数 | 83棟 | ±0棟 | 14棟 | -1棟 | 3棟 | +1棟 |

②日本橋・八重洲・京橋エリア

| | 20坪~100坪 (前月比) | | 100坪~300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|------|-----------------|-------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 17,361円 | -99円 | 24,306円 | +278円 | 35,364円 | -219円 |
| 空室棟数 | 60棟 | ±0棟 | 12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 | 17,229円 | -621円 | 15,500円 | -1,400円 | 20,333円 | ±0円 |
| 空室棟数 | 21棟 | +1棟 | 3棟 | -2棟 | 3棟 | ±0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 | 12,414円 | +354円 | 14,117円 | -240円 | 17,389円 | +500円 |
| 空室棟数 | 112棟 | +2棟 | 17棟 | -1棟 | 2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 | 13,641円 | -335円 | 18,357円 | -65円 | 27,000円 | ±0円 |
| 空室棟数 | 123棟 | ±0円 | 26棟 | -3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 | -1,250円 | 15,400円 | -171円 | 20,551円 | -305円 |
| 空室棟数 | 1棟 | -1棟 | 2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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～33,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～33,000円

②浜松町・田町エリア

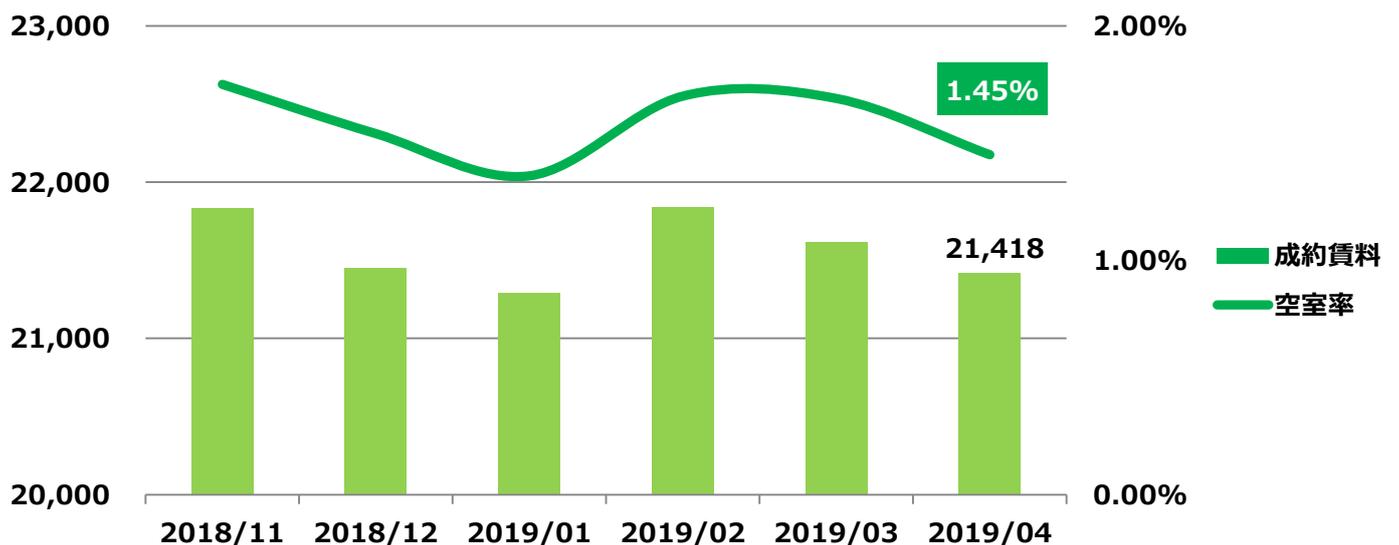
17,500円～25,000円

④品川駅前エリア

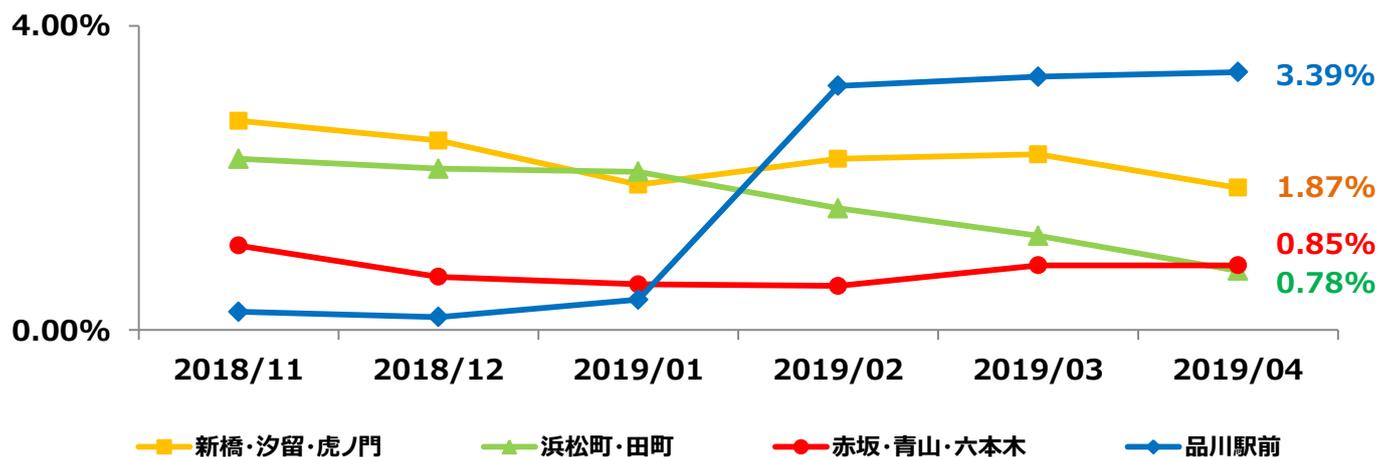
15,500円～34,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

| | 20坪~100坪 (前月比) | | 100坪~300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|-------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 17,423円 | +310円 | 23,802円 | +226円 | 32,856円 | -345円 |
| 空室棟数 | 95棟 | +2棟 | 19棟 | -2棟 | 12棟 | -1棟 |

②浜松町・田町エリア

| | 20坪~100坪 (前月比) | | 100坪~300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 17,655円 | +773円 | 19,703円 | +78円 | 25,092円 | +210円 |
| 空室棟数 | 66棟 | -3棟 | 19棟 | -2棟 | 8棟 | -4棟 |

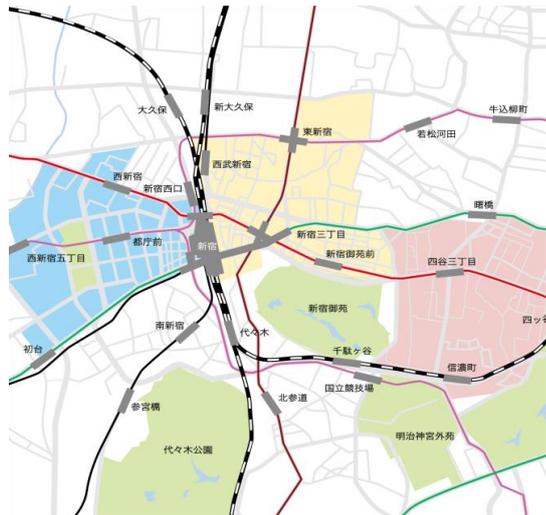
③赤坂・青山・六本木エリア

| | 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 | 19,568円 | +535円 | 22,167円 | -966円 | 33,705円 | -7円 |
| 空室棟数 | 96棟 | -4棟 | 20棟 | -1棟 | 11棟 | ±0棟 |

④品川駅前エリア

| | 20坪~100坪 (前月比) | | 100坪~300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|-------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 15,438円 | +330円 | 17,494円 | -644円 | 34,710円 | -357円 |
| 空室棟数 | 4棟 | -3棟 | 6棟 | ±0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西新宿・初台・笹塚エリア

17,000円～32,000円

②新宿東口エリア

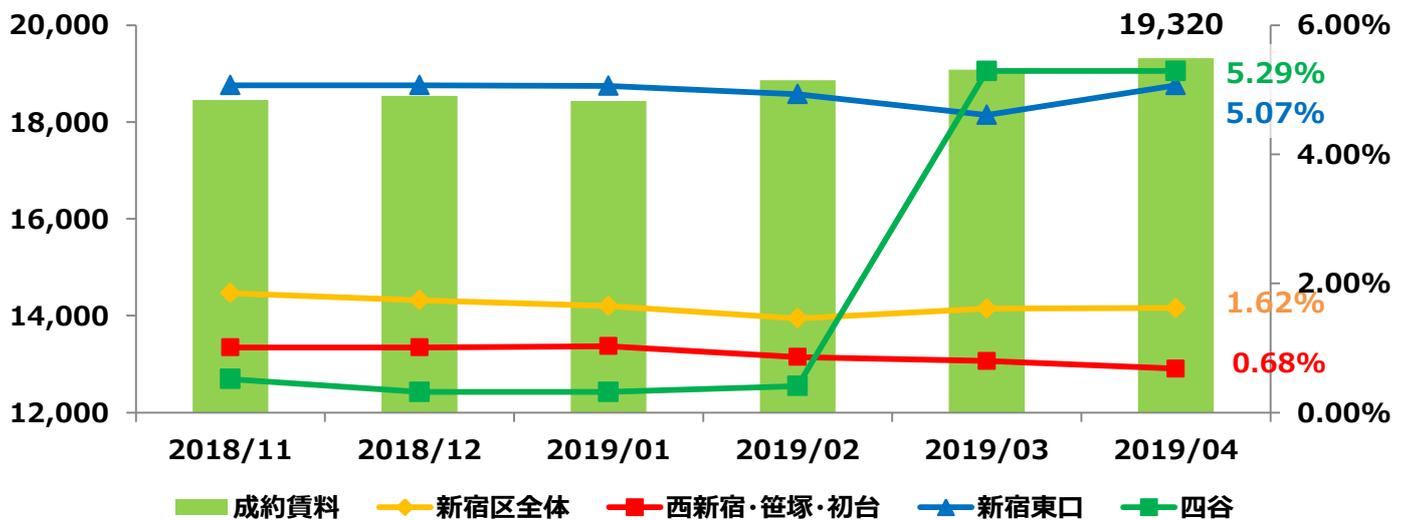
17,500円～28,000円

③四谷エリア

15,000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 | 17,040円 | +79円 | 18,753円 | -250円 | 31,775円 | -552円 |
| 空室棟数 | 36棟 | ±0棟 | 16棟 | -1棟 | 12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 | 17,569円 | -53円 | 23,939円 | +1,830円 | 28,000円 | ±0円 |
| 空室棟数 | 32棟 | -2棟 | 8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 | 15,247円 | +883円 | 19,286円 | -1,047円 | 対象物件なし | |
| 空室棟数 | 24棟 | ±0棟 | 6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

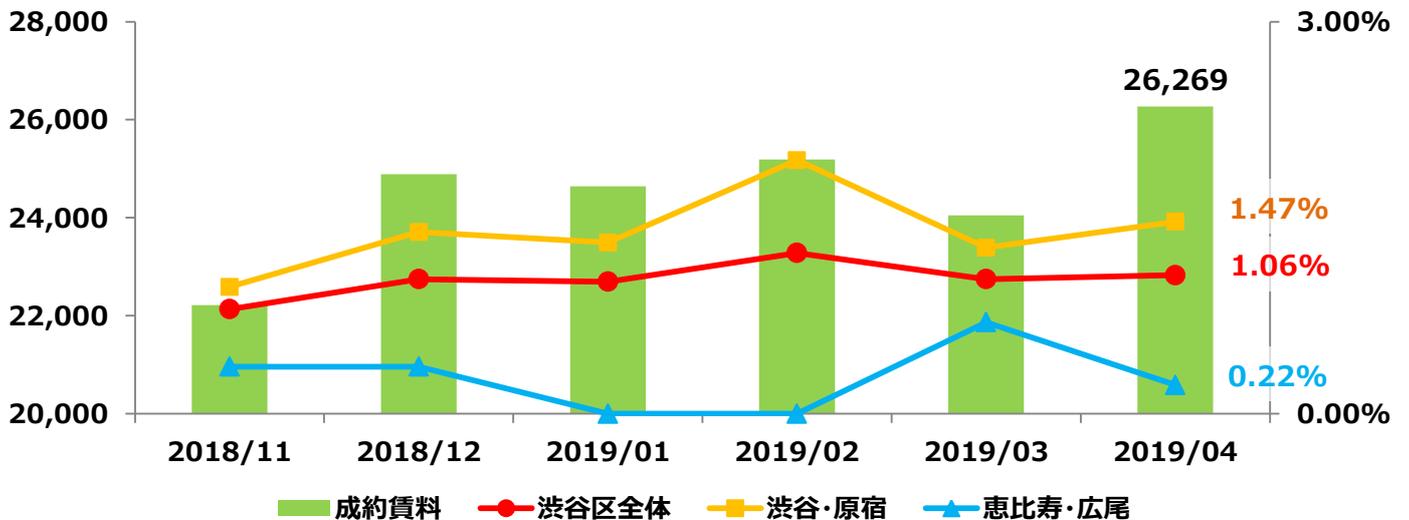
22,500円～43,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,000円～32,000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 | 22,655円 | -75円 | 33,894円 | +3,061円 | 42,750円 | +2,417円 |
| 空室棟数 | 73棟 | +3棟 | 11棟 | +2棟 | 3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 | 19,944円 | +606円 | 32,000円 | +20,482円 | 対象物件なし |
| 空室棟数 | 20棟 | -1棟 | 1棟 | -1棟 | |

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①大崎エリア

15,000円～17,000円

②五反田エリア

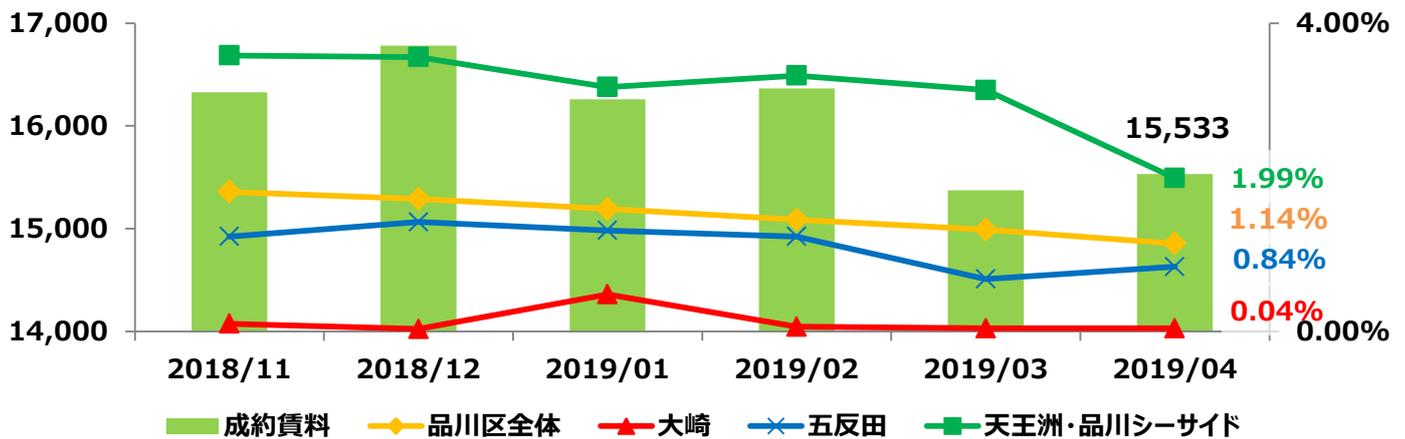
14,000円～19,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～17,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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 | 14,947円 | +14,947円 | 17,000円 | ±0円 | 対象物件なし | |
| 空室棟数 | 2棟 | +2棟 | 1棟 | ±0棟 | 対象物件なし | |

②五反田エリア

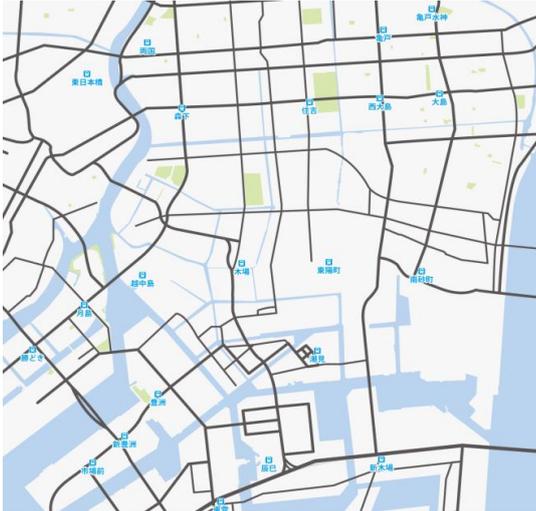
| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|---------|--------------|-----|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 13,948円 | -210円 | 19,642円 | +1,334円 | 13,800円 | ±0円 |
| 空室棟数 | 19棟 | +2棟 | 3棟 | -1棟 | 2棟 | ±0棟 |

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 | 10,204円 | ±0円 | 15,000円 | -857円 | 17,100円 | +267円 |
| 空室棟数 | 1棟 | ±0棟 | 2棟 | ±0棟 | 7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～18,500円

②亀戸・錦糸町エリア

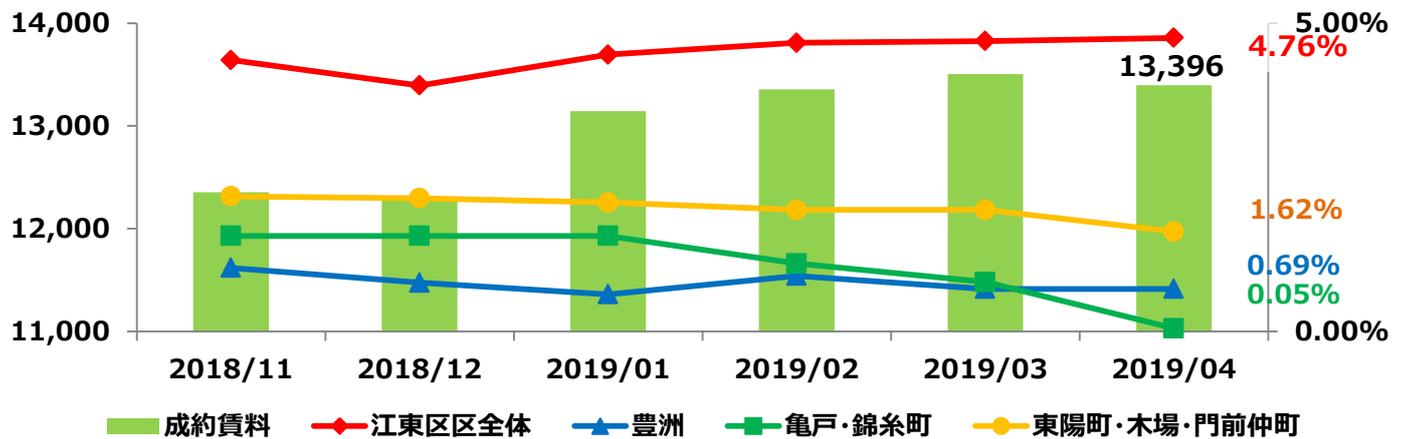
11,000円～21,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,000円～16,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/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 | | 18,500円 | -500円 |
| 空室棟数 | 1棟 | ±0棟 | 対象物件なし | | 2棟 | ±0棟 |

②亀戸・錦糸町エリア

| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|-----|----------------|---------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 11,181円 | +546円 | 11,875円 | ±0円 | 21,000円 | +3,500円 |
| 空室棟数 | 9棟 | -1棟 | 6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 | 13,234円 | -718円 | 14,429円 | -9円 | 16,063円 | +634円 |
| 空室棟数 | 14棟 | +2棟 | 5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池袋エリア

15,500円～26,000円

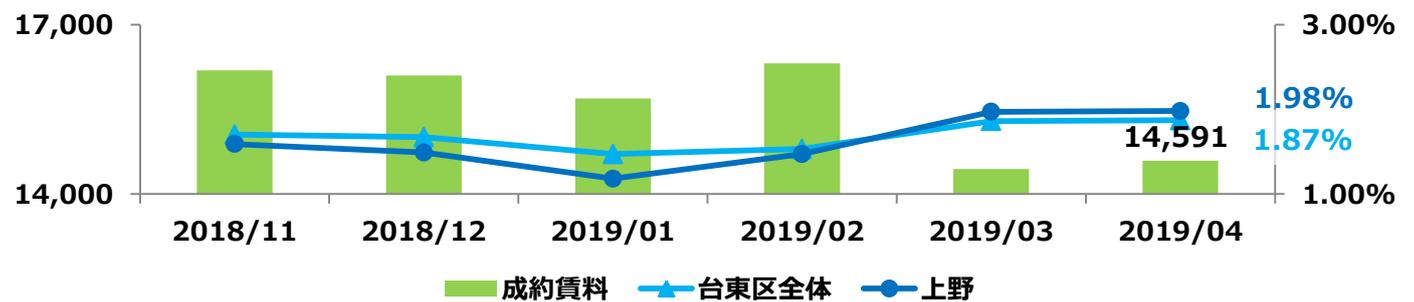
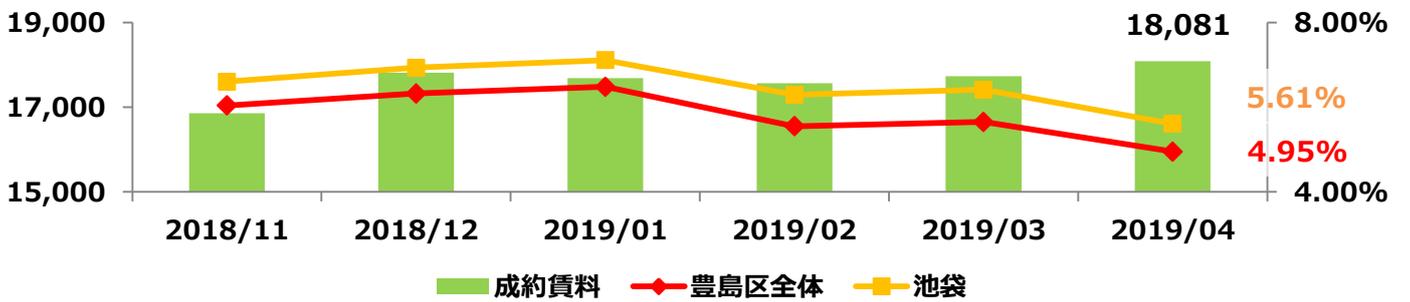


②上野エリア

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

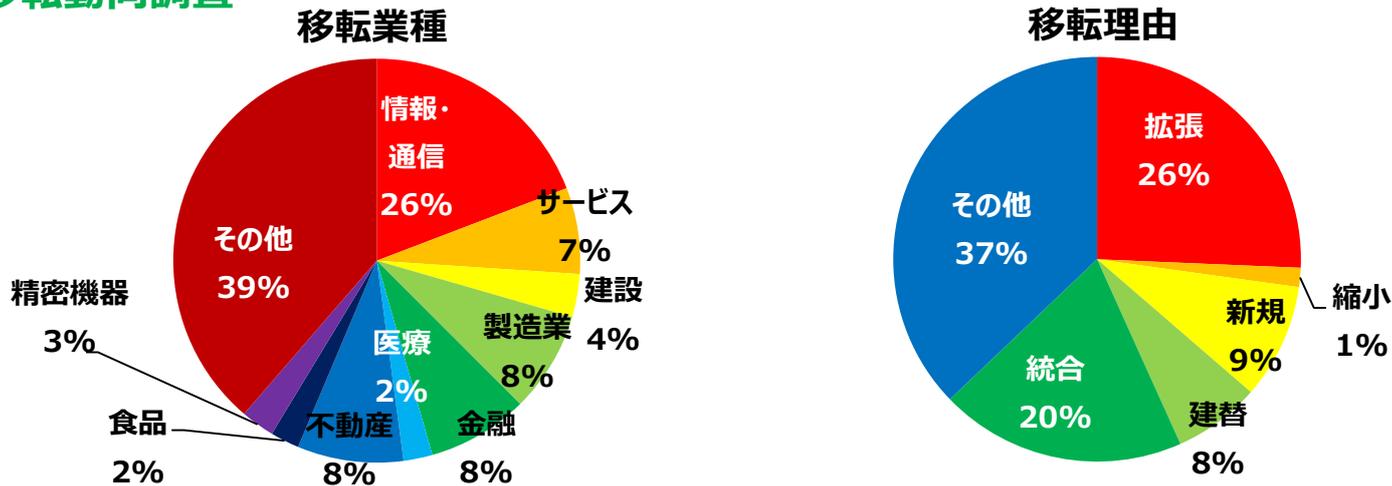
①池袋エリア

| | 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 | 15,403円 | -206円 | 18,445円 | +202円 | 25,821円 | +1,378円 |
| 空室棟数 | 46棟 | +3棟 | 16棟 | -1棟 | 5棟 | ±0棟 |

②上野エリア

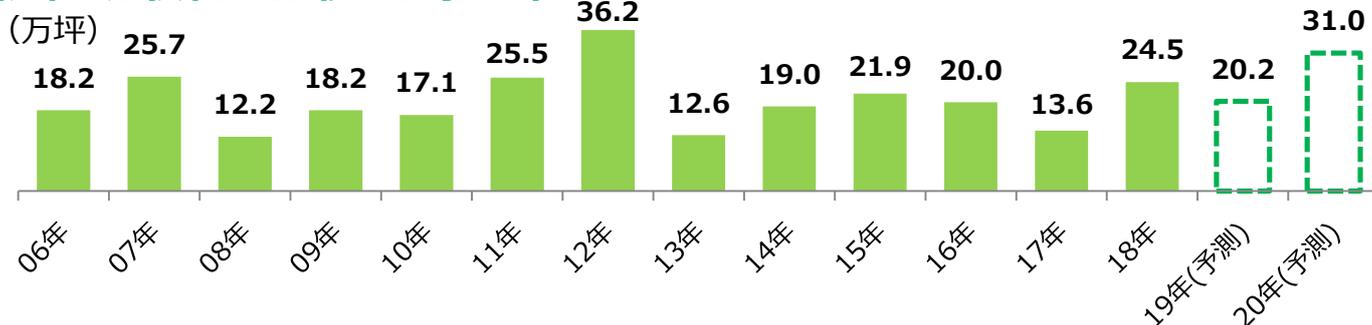
| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|------|-----------------|------|----------------|-----|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 11,273円 | -78円 | 15,932円 | +97円 | 25,000円 | ±0円 |
| 空室棟数 | 122棟 | +1棟 | 8棟 | +1棟 | 1棟 | -1棟 |

移転動向調査



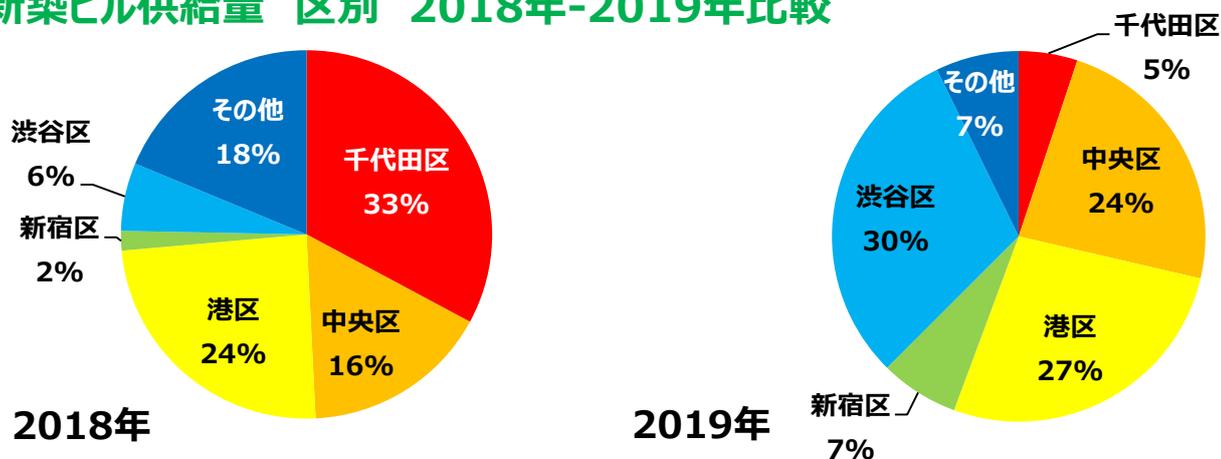
2018年5月から2019年4月までに収集したテナント移転事例261件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡大・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

| | | | |
|--------------------|--------------------|-------|---------|
| 秋葉原プロジェクト | 千代田区外神田1-100-2（地番） | 地上11階 | 基準階100坪 |
| 日本橋F BUSINESS CUBE | 中央区日本橋小伝馬町15-14 | 地上10階 | 基準階114坪 |
| PARKWAY SQUARE 3 | 渋谷区神南1-16-8 | 地上7階 | 基準階150坪 |

2019年4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～26,000円

③栄・久屋大通エリア

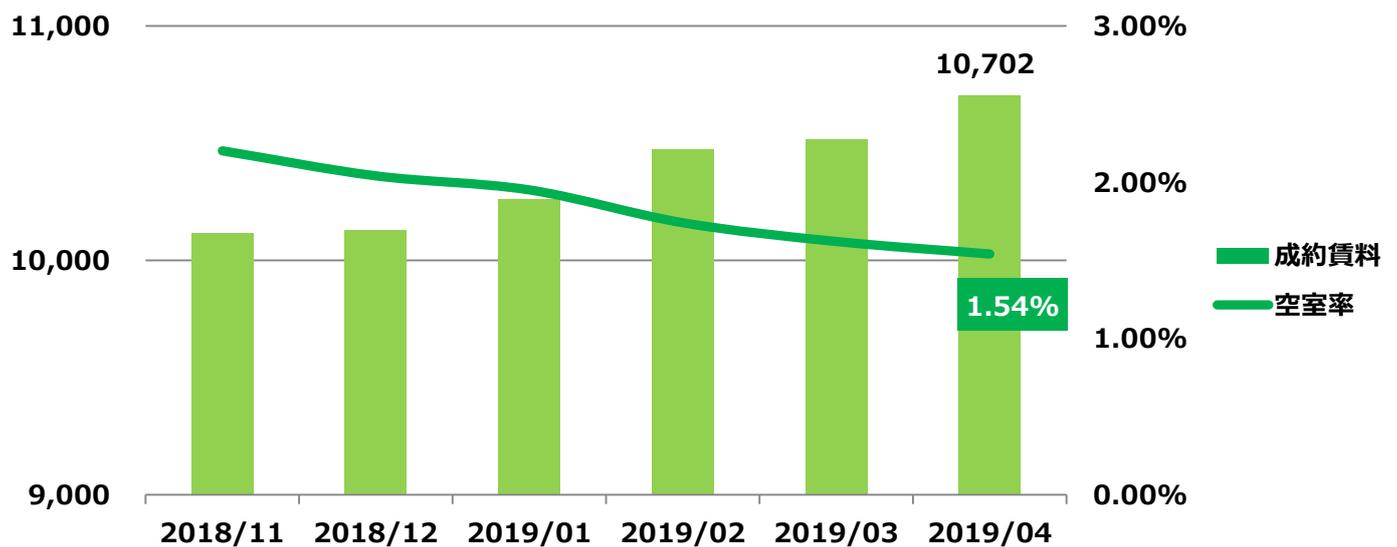
9,500円～11,500円

②伏見・丸の内エリア

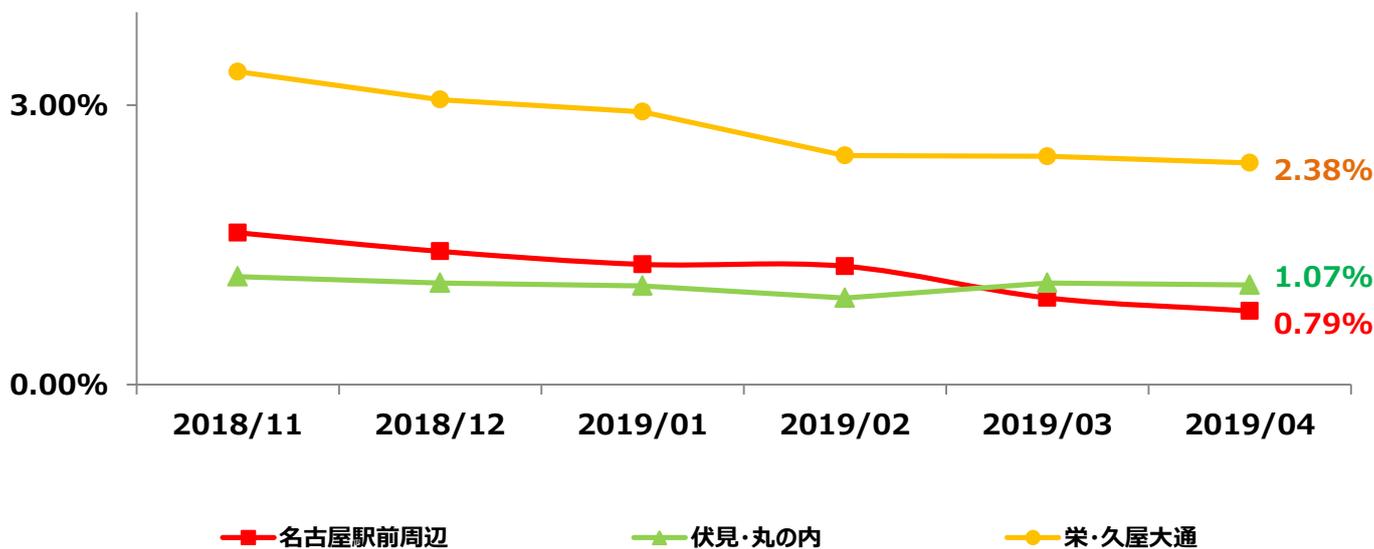
9,500円～13,000円

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 | 変動 | 推定成約賃料 | 変動 | 推定成約賃料 | 変動 |
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 9,646円 | +71円 | 15,451円 | +963円 | 25,833円 | -310円 |
| 空室棟数 | 60棟 | +2棟 | 19棟 | -1棟 | 5棟 | ±0棟 |

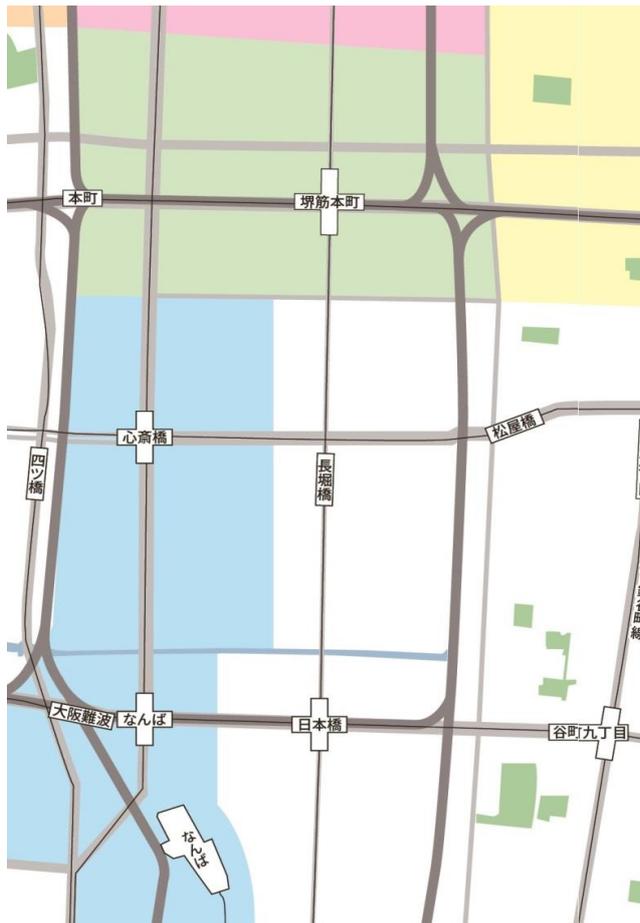
②伏見・丸の内エリア

| | 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 | 変動 | 推定成約賃料 | 変動 | 推定成約賃料 | 変動 |
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 9,648円 | -166円 | 11,484円 | -233円 | 13,079円 | +474円 |
| 空室棟数 | 64棟 | ±0棟 | 22棟 | +2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 | 変動 | 推定成約賃料 | 変動 | 推定成約賃料 | 変動 |
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 9,403円 | +349円 | 11,577円 | +416円 | 9,880円 | -18円 |
| 空室棟数 | 66棟 | +1棟 | 26棟 | +4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心斎橋・難波エリア

8,500円～13,500円

②淀屋橋・北浜エリア

8,500円～14,500円

③本町・堺筋本町エリア

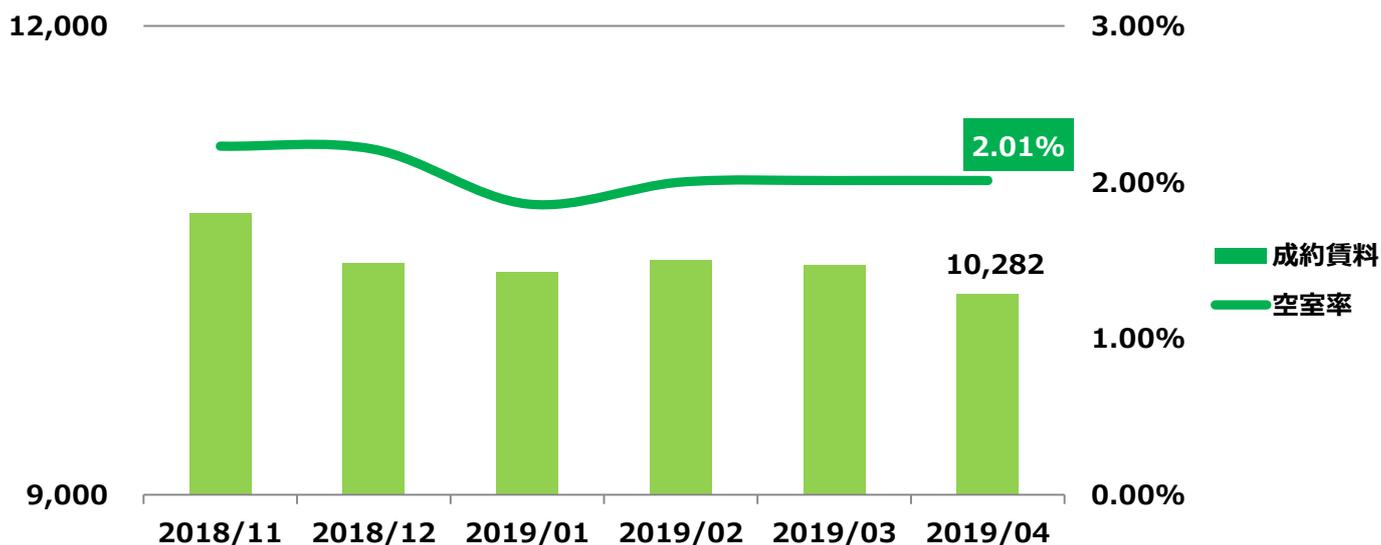
9,000円～12,500円

④天満橋・谷町エリア

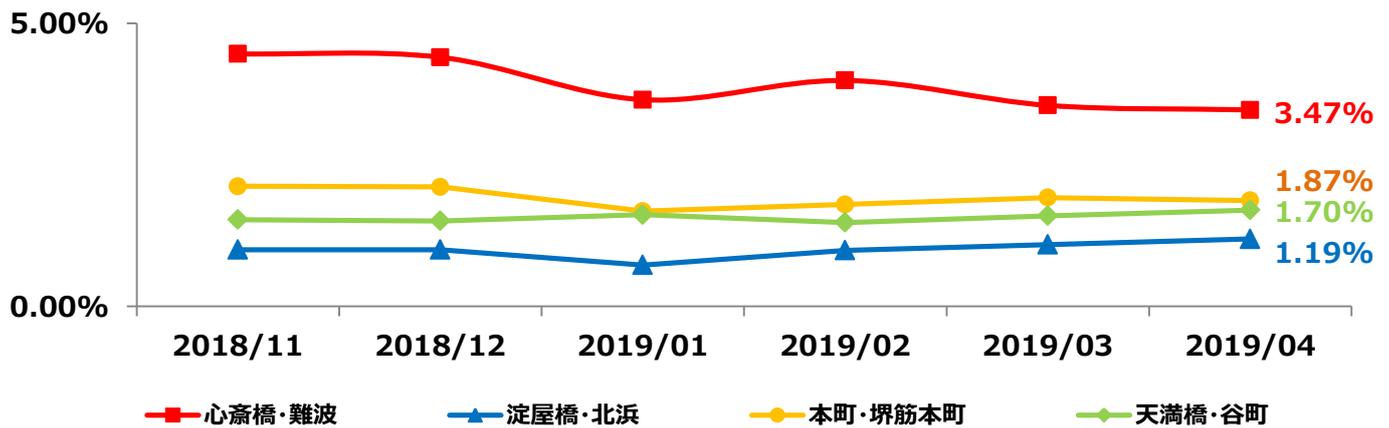
8,000円～15,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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 | 8,733円 | +13円 | 12,104円 | -1,753円 | 13,250円 | ±0円 |
| 空室棟数 | 45棟 | -1棟 | 33棟 | +2棟 | 4棟 | ±0棟 |

②淀屋橋・北浜エリア

| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|------|-----------------|-------|----------------|---------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 8,740円 | -80円 | 10,768円 | +898円 | 14,286円 | -1,464円 |
| 空室棟数 | 33棟 | -1棟 | 20棟 | +4棟 | 5棟 | +1棟 |

③本町・堺筋本町エリア

| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|---------|-----------------|------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 9,122円 | +1,057円 | 9,509円 | -27円 | 12,467円 | -266円 |
| 空室棟数 | 68棟 | -5棟 | 45棟 | -1棟 | 5棟 | ±0棟 |

④天満橋・谷町エリア

| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|-------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 8,081円 | +124円 | 9,412円 | +210円 | 15,237円 | -453円 |
| 空室棟数 | 38棟 | -1棟 | 13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北梅田エリア

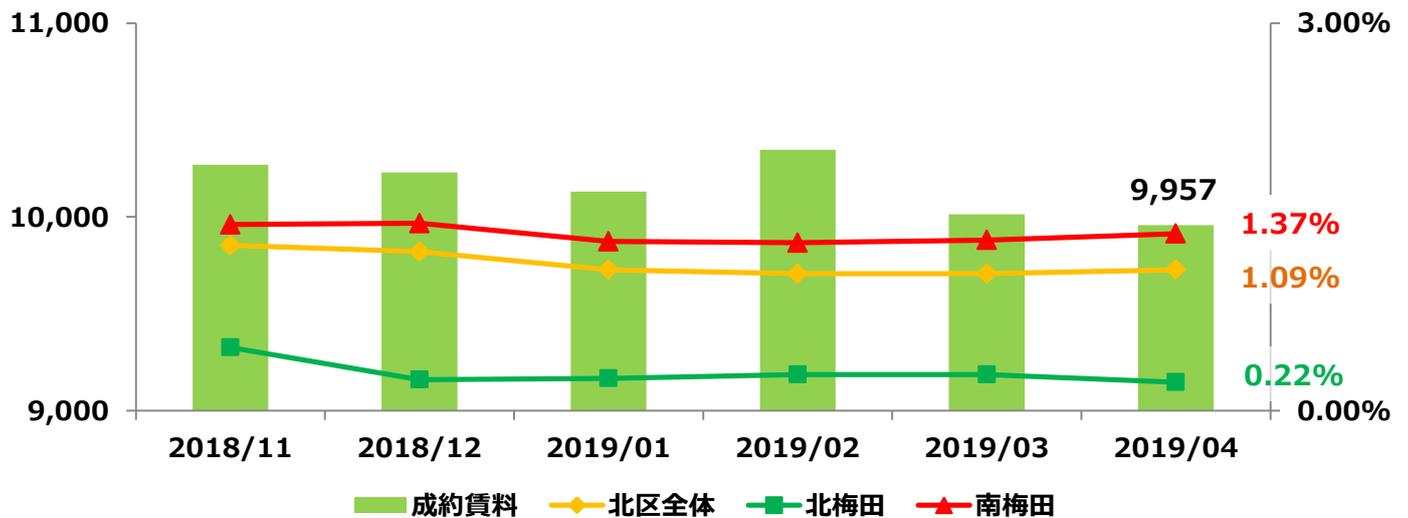
10,000円～18,500円

②南梅田エリア

10,500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



①北梅田エリア

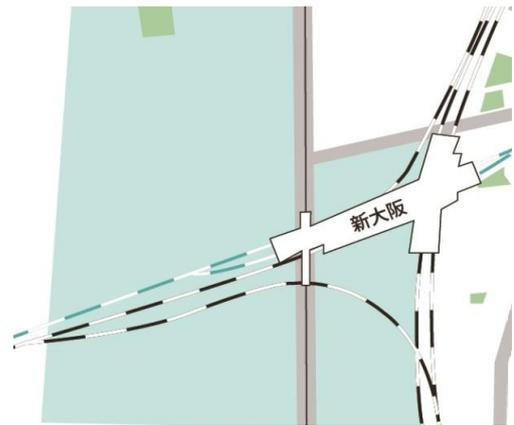
| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-----|-----------------|------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 9,790円 | +0円 | 14,500円 | +38円 | 18,714円 | +285円 |
| 空室棟数 | 12棟 | ±0棟 | 8棟 | -1棟 | 3棟 | ±0棟 |

②南梅田エリア

| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|-------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 10,707円 | +351円 | 12,105円 | -158円 | 15,479円 | +136円 |
| 空室棟数 | 24棟 | +1棟 | 17棟 | -1棟 | 23棟 | +3棟 |

西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

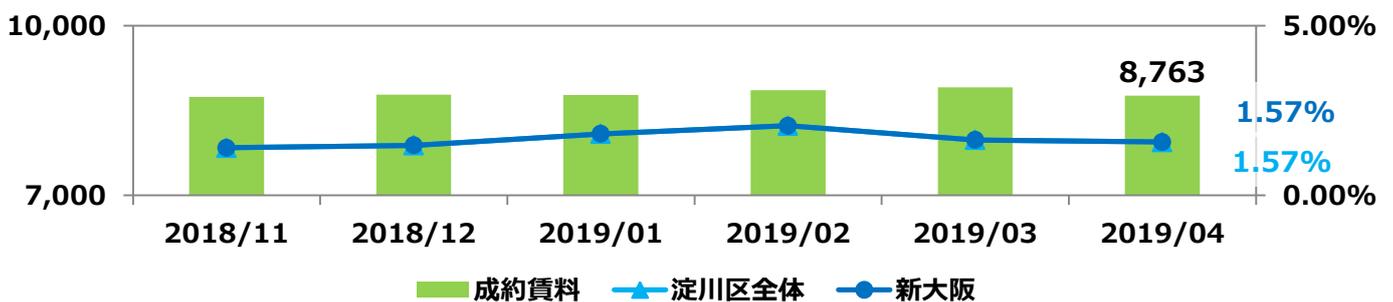
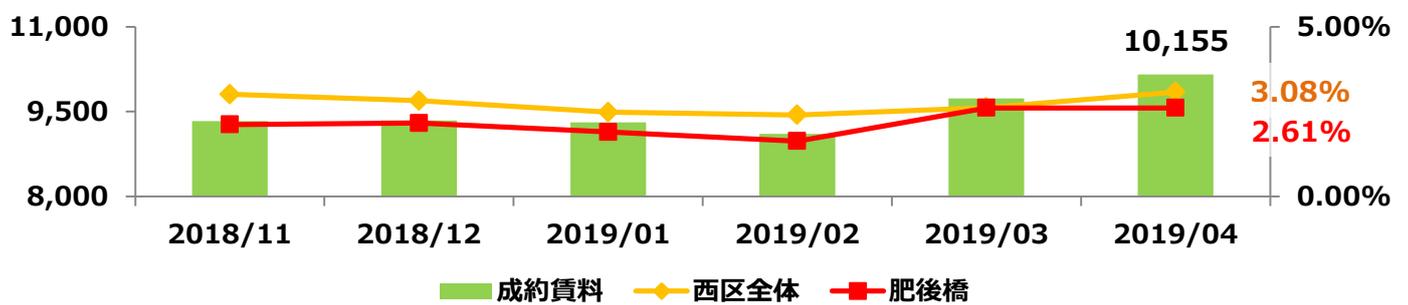


①肥後橋エリア

7,000円～11,500円

②新大阪エリア

8,000円～20,000円



エリア別成約賃料/空室棟数

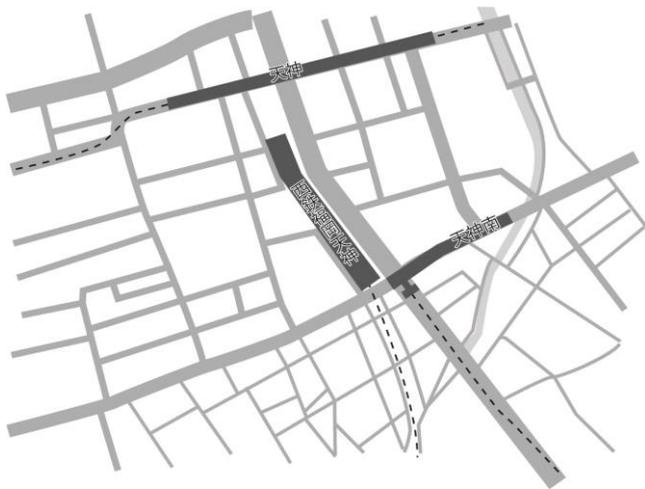
①肥後橋エリア

| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-----|-----------------|------|--------------|---------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 6,963円 | ±0円 | 11,379円 | +34円 | 11,000円 | -1,000円 |
| 空室棟数 | 16棟 | ±0棟 | 18棟 | ±0棟 | 2棟 | ±0棟 |

②新大阪エリア

| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|-------|--------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 7,802円 | -110円 | 8,763円 | -148円 | 19,867円 | +929円 |
| 空室棟数 | 28棟 | +2棟 | 30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赤坂・薬院エリア

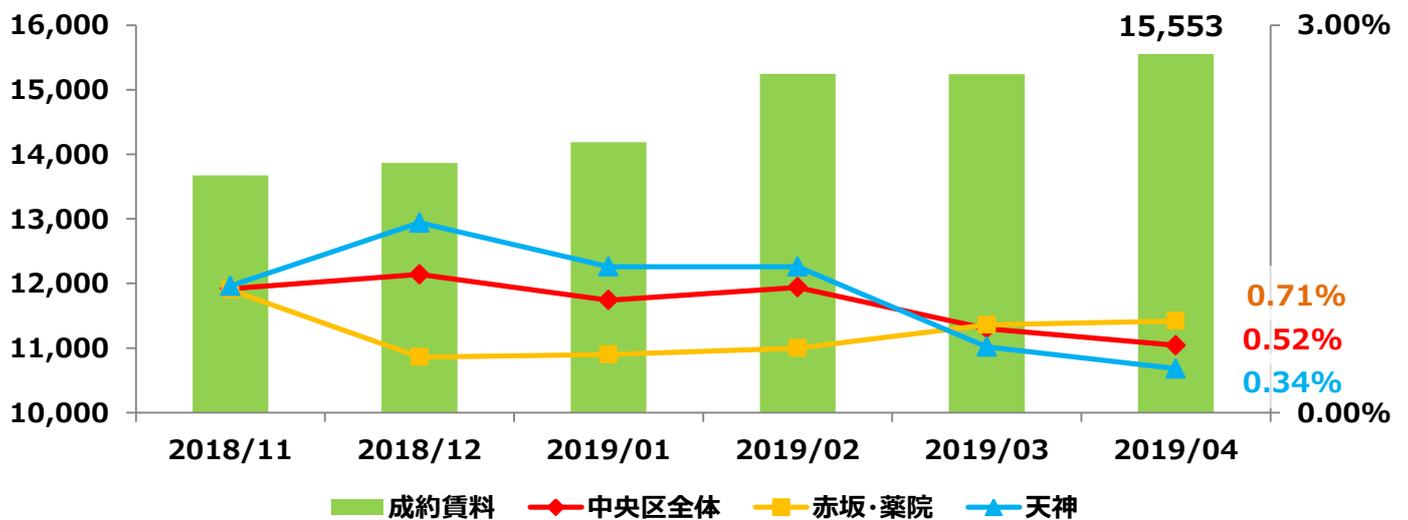
9,000円～15,500円

②天神エリア

11,000円～18,500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

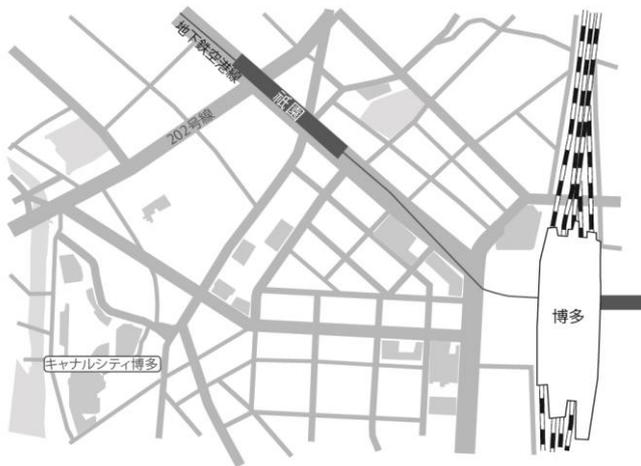
| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|-------|---------------|-----|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 10,980円 | +482円 | 15,512円 | +393円 | 9,206円 | ±0円 |
| 空室棟数 | 39棟 | -3棟 | 16棟 | -3棟 | 1棟 | ±0棟 |

②天神エリア

| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|---------|-----------------|-------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 10,899円 | -1,201円 | 15,710円 | +194円 | 18,500円 | +500円 |
| 空室棟数 | 19棟 | -1棟 | 12棟 | +1棟 | 2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

9,500円～11,500円

② 博多駅前エリア

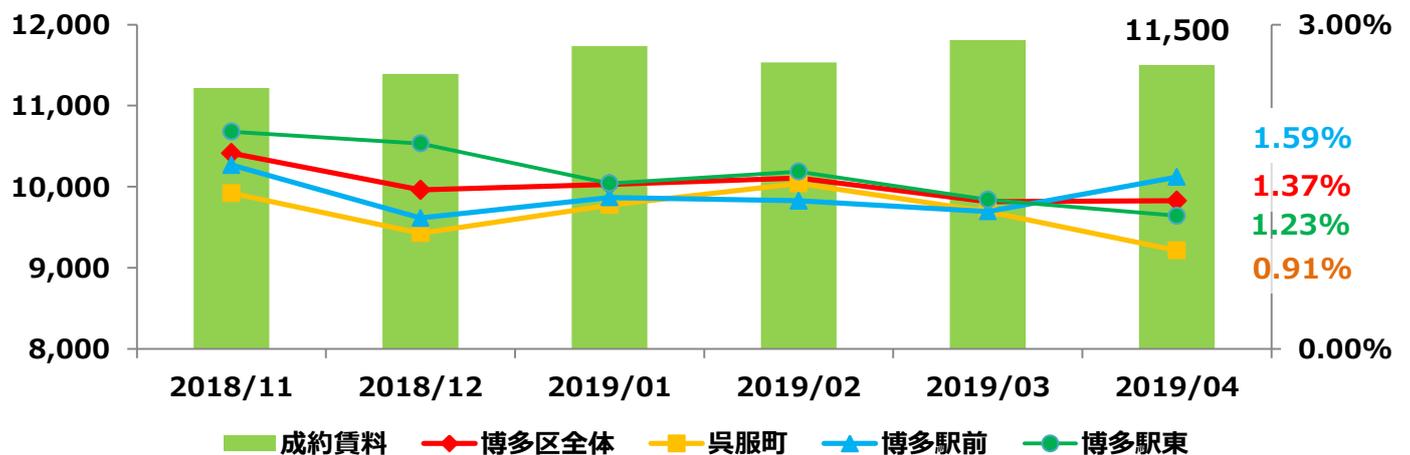
11,000円～14,000円

③ 博多駅東エリア

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



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 | 9,307円 | +217円 | 10,323円 | -84円 | 11,489円 | +0円 |
| 空室棟数 | 17棟 | +0棟 | 5棟 | -1棟 | 1棟 | ±0棟 |

② 博多駅前エリア

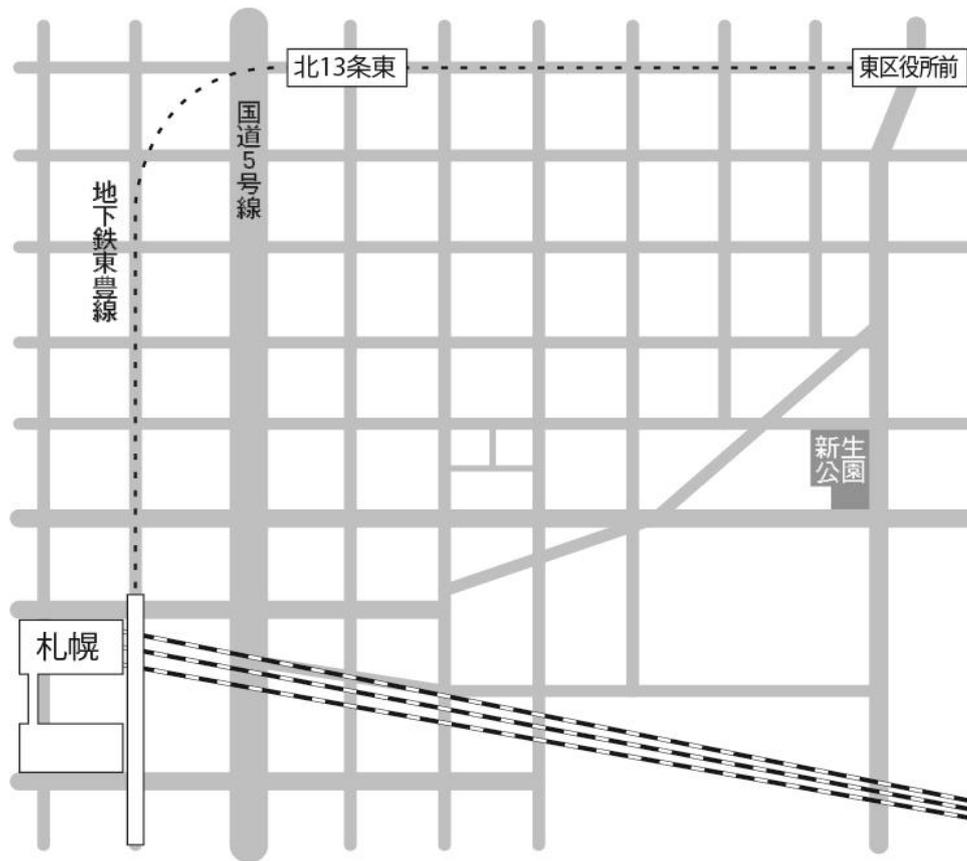
| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|-------|-----------------|-------|--------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 11,176円 | -342円 | 12,730円 | -541円 | 14,153円 | +635円 |
| 空室棟数 | 24棟 | -2棟 | 16棟 | -1棟 | 7棟 | +1棟 |

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 | 9,560円 | +51円 | 12,267円 | +28円 | 9,500円 | -1,700円 |
| 空室棟数 | 19棟 | -1棟 | 20棟 | -1棟 | 2棟 | -2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

10,000円～14,500円

③西11丁目エリア

8,000円～10,000円

②大通駅周辺エリア

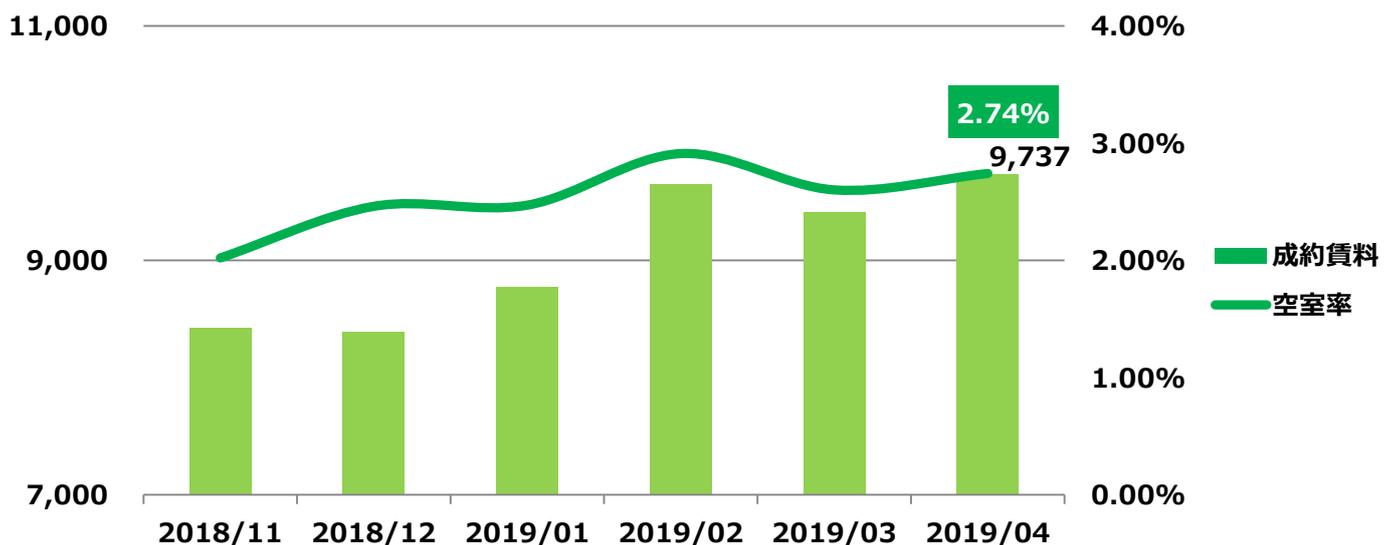
9,500円～18,000円

④札幌駅北口エリア

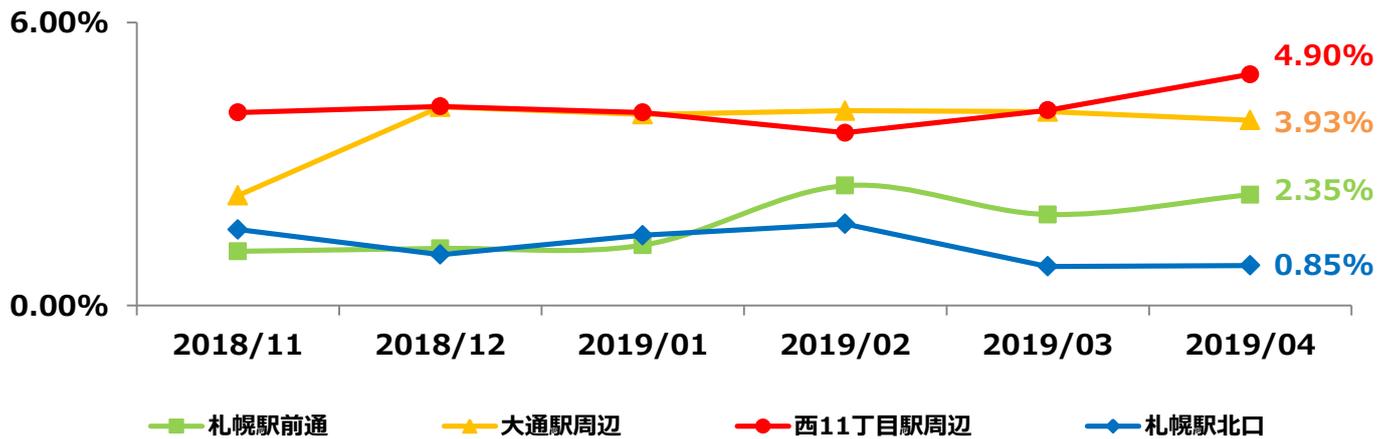
14,000円～17,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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 | 10,125円 | +1,903円 | 12,919円 | +124円 | 14,412円 | -1,855円 |
| 空室棟数 | 3棟 | -3棟 | 9棟 | +2棟 | 5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 | 9,642円 | +709円 | 11,104円 | +108円 | 17,912円 | -532円 |
| 空室棟数 | 11棟 | -2棟 | 17棟 | ±0棟 | 6棟 | ±0棟 |

③ 西11丁目エリア

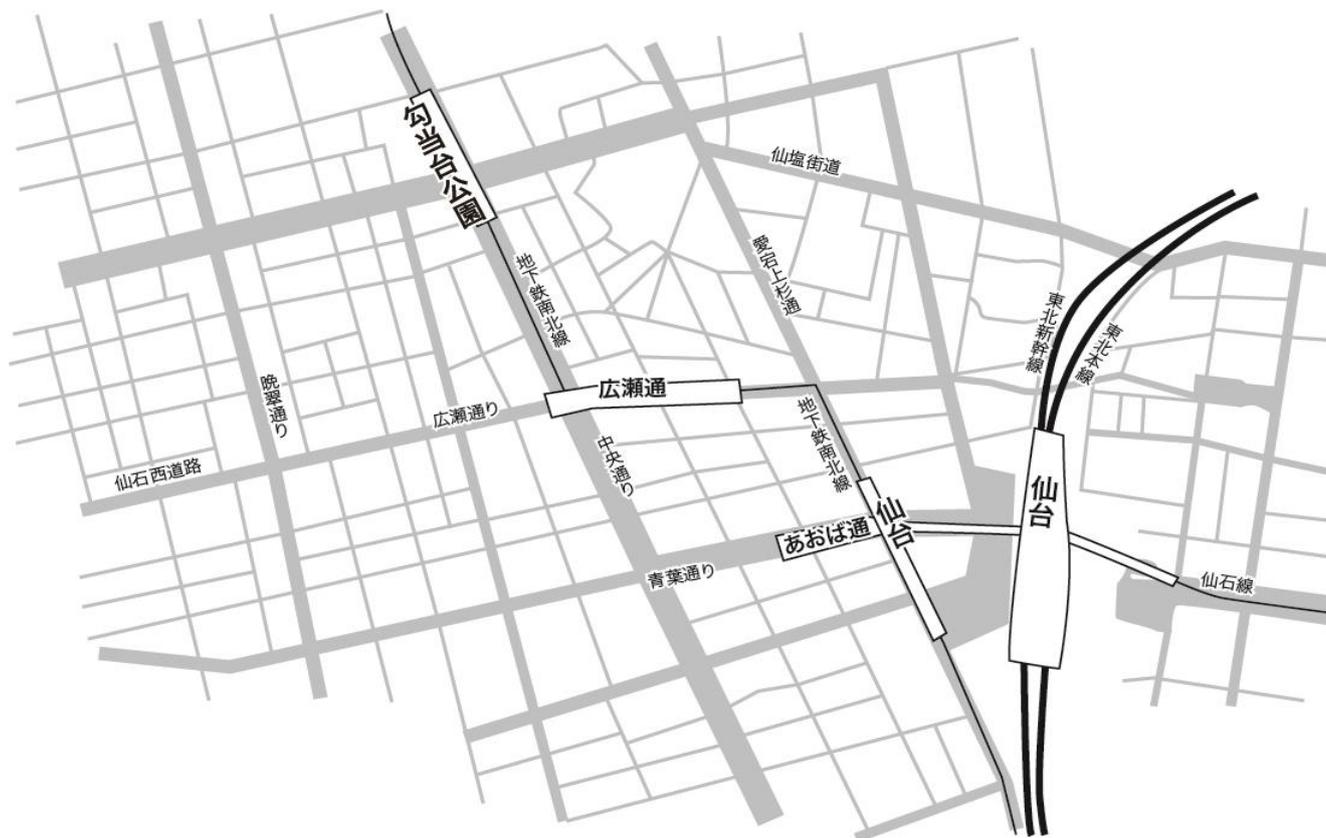
| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|------|-----------------|-------|----------------|-------|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 7,770円 | +83円 | 7,962円 | +570円 | 10,000円 | -750円 |
| 空室棟数 | 15棟 | ±0棟 | 8棟 | ±0棟 | 1棟 | ±0棟 |

④ 札幌駅北口エリア

| | 20坪～100坪 (前月比) | | 100坪～300坪 (前月比) | | 300坪以上 (前月比) | |
|----------------|----------------|--|-----------------|---------|----------------|-----|
| 推定成約賃料 ※坪単価 | 対象物件なし | | 13,929円 | +1,286円 | 17,000円 | ±0円 |
| 空室棟数 | | | 6棟 | +1棟 | 1棟 | ±0棟 |

仙台

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

9,000円～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

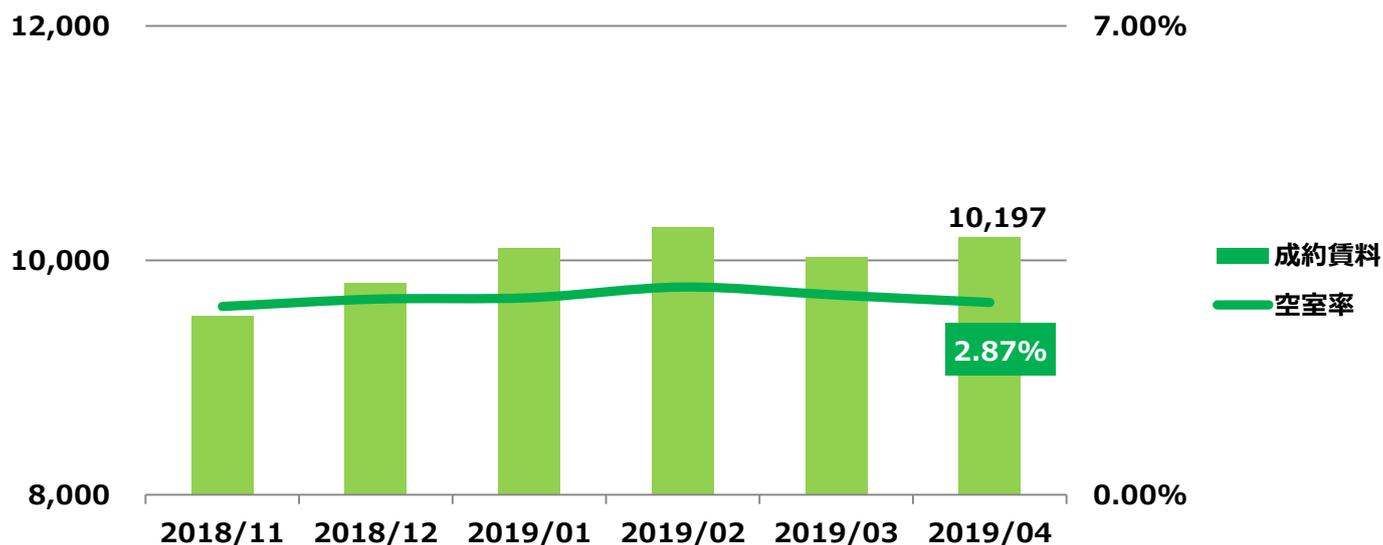
9,000円～14,000円

④ 仙台駅東口エリア

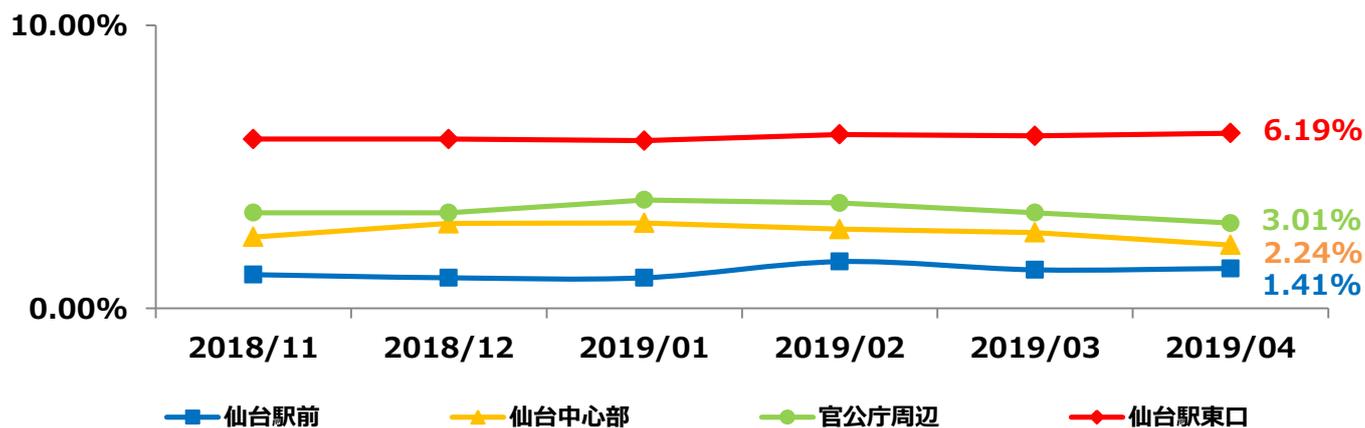
8,000円～11,000円

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 | 8,973円 | +35円 | 11,618円 | +285円 | 10,435円 | -565円 |
| 空室棟数 | 20棟 | +1棟 | 17棟 | +2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 | 9,016円 | +307円 | 10,211円 | +91円 | 14,125円 | -102円 |
| 空室棟数 | 19棟 | -2棟 | 18棟 | ±0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 | 7,689円 | -86円 | 10,731円 | +206円 | 対象物件なし | |
| 空室棟数 | 10棟 | -5棟 | 14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 | 7,912円 | -33円 | 9,357円 | -5円 | 11,214円 | +458円 |
| 空室棟数 | 17棟 | ±0棟 | 8棟 | -1棟 | 5棟 | -1棟 |

物件情報とレイアウト案を同時に提供

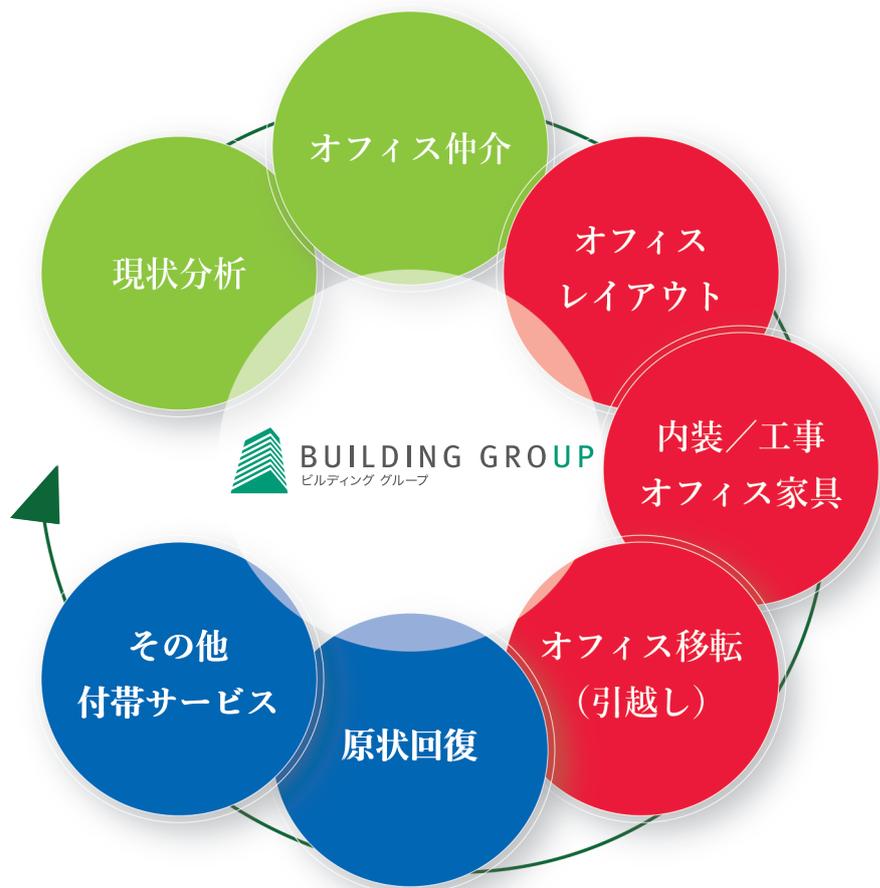
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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 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