

2019年5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5月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京 3ヶ月連続で空室率1%台
名古屋・大阪・仙台で空室率が低下
今後も低水準の空室率が続く

東京
Tokyo

空室率

1.88%（前月比▲0.01ポイント）

推定成約賃

21,712円（前月比▲613円）

東京エリアの空室率は1.88%（前月比▲0.01%）と3ヶ月連続で低下した。新宿区・港区での大型成約が要因とみられる。推定成約賃料は21,712円（前月比▲613円）と2ヶ月ぶりに低下した。中央区での高額物件の成約が要因とみられる。依然オフィスニーズは堅調に推移しており、今後も空室に対する競争率が激化する見通しである。

名古屋
Nagoya

空室率

1.39%（前月比▲0.15ポイント）

推定成約賃料

10,452円（前月比▲250円）

名古屋エリアの空室率は1.39%（前月比▲0.15%）と7ヶ月連続で低下した。名古屋駅周辺エリア、伏見・丸の内エリアで低下した。推定成約賃料は10,452円（前月比▲250円）と6ヶ月ぶりに低下した。名古屋駅周辺エリアでの高額物件の成約が要因とみられる。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く見通しである。

大阪
Osaka

空室率

1.60%（前月比▲0.13ポイント）

推定成約賃

9,903円（前月比+46円）

大阪エリアの空室率は1.60%（前月比▲0.13%）と2ヶ月ぶりに低下した。主要4エリア全エリアで空室が低下した。推定成約賃料は9,903円（前月比+46円）と3ヶ月ぶりに上昇した。南梅田エリアで大型の新規募集がみられた。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く見通しである。

※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

1.22%（前月比+0.02ポイント）

推定成約賃料

12,929円（前月比+3円）

福岡エリアの空室率は1.22%（前月比+0.02%）と3ヶ月ぶりに上昇した。推定成約賃料は12,929円（前月比+3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、募集条件の引き上げが要因とみられる。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

2.76%（前月比+0.02ポイント）

推定成約賃料

9,999円（前月比+262円）

札幌エリアの空室率は2.76%（前月比+0.02%）と2ヶ月連続で上昇した。推定成約賃料は9,999円（前月比+262円）と2ヶ月連続で上昇した。札幌駅前通エリアで高額物件の新規募集がみられた。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

2.36%（前月比▲0.51ポイント）

推定成約賃料

10,172円（前月比▲25円）

仙台エリアの空室率は2.36%（前月比▲0.51%）と4ヶ月連続で低下した。推定成約賃料は10,172円（前月比▲25円）と2ヶ月ぶりに低下した。仙台中心部エリアでの新規募集が要因とみられる。依然オフィスニーズが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。

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5月1日から2019年5月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,122棟



直近13ヶ月 空室率推移

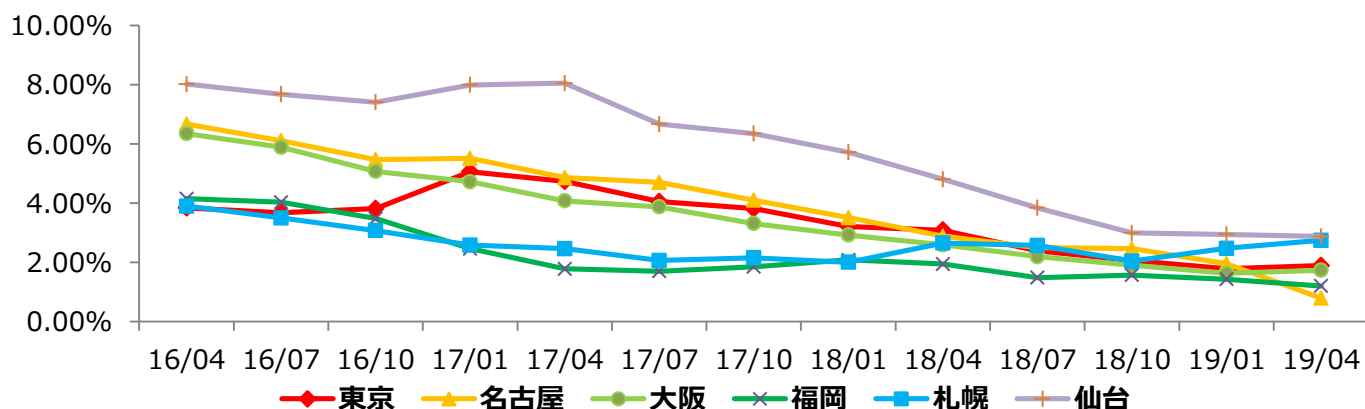
基準階100坪以上の事務所ビル

		18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	前年 同月比
東京	千代田区	2.07%	2.06%	2.10%	1.98%	1.72%	1.68%	1.69%	1.49%	1.53%	1.70%	1.63%	1.84%	1.96%	-0.11%
	中央区	5.61%	5.67%	5.43%	5.07%	4.50%	4.29%	4.16%	3.96%	3.66%	4.10%	3.88%	3.43%	3.95%	-1.66%
	港区	3.07%	2.63%	2.17%	1.96%	2.07%	1.80%	1.75%	1.54%	1.36%	1.70%	1.69%	1.45%	1.17%	-1.90%
	新宿区	1.63%	1.52%	1.21%	1.01%	1.36%	1.99%	1.85%	1.74%	1.65%	1.46%	1.61%	1.62%	1.30%	-0.33%
	渋谷区	1.08%	1.00%	0.66%	0.73%	0.73%	0.58%	0.80%	1.03%	1.01%	1.23%	1.03%	1.06%	1.01%	-0.07%
	平均値	2.84%	2.68%	2.39%	2.21%	2.12%	2.06%	2.03%	1.88%	1.78%	2.02%	1.97%	1.89%	1.88%	-0.96%
	新築	14.30%	11.52%	11.50%	14.63%	16.59%	14.13%	12.78%	18.49%	12.93%	11.13%	14.42%	13.74%	16.77%	+2.47%
	品川区	3.28%	1.67%	1.71%	1.33%	1.59%	1.82%	1.81%	1.72%	1.59%	1.45%	1.32%	1.14%	1.30%	-1.98%
	豊島区	5.64%	5.44%	5.66%	5.16%	5.59%	5.78%	6.04%	6.32%	6.48%	5.55%	5.65%	4.95%	4.87%	-0.77%
	台東区	2.59%	1.85%	1.68%	2.21%	2.73%	2.48%	1.70%	1.67%	1.47%	1.53%	1.86%	1.87%	1.90%	-0.69%
	江東区	4.82%	5.07%	4.84%	4.83%	4.63%	4.17%	4.40%	3.99%	4.49%	4.68%	4.71%	4.76%	4.88%	+0.06%
神奈川	横浜	5.42%	4.74%	4.69%	4.50%	4.47%	3.58%	3.19%	3.03%	2.97%	2.52%	2.84%	2.78%	2.66%	-2.76%
名古屋	名駅	2.16%	2.07%	1.86%	1.99%	2.15%	2.13%	1.63%	1.43%	1.29%	1.27%	0.93%	0.79%	0.52%	-1.64%
	伏見・丸の内	2.36%	2.05%	2.12%	2.00%	1.56%	1.49%	1.16%	1.09%	1.06%	0.93%	1.09%	1.07%	1.01%	-1.35%
	栄・久屋大通	2.84%	2.99%	2.78%	2.94%	2.70%	3.13%	3.36%	3.06%	2.93%	2.46%	2.45%	2.38%	2.45%	-0.39%
	平均値	2.68%	2.68%	2.50%	2.46%	2.35%	2.46%	2.20%	2.04%	1.95%	1.74%	1.62%	1.54%	1.39%	-1.29%
大阪	心斎橋・難波	3.93%	3.63%	3.37%	3.23%	4.11%	4.55%	4.46%	4.40%	3.65%	3.99%	3.55%	3.47%	3.09%	-0.84%
	淀屋橋・北浜	1.85%	1.66%	1.75%	1.60%	1.39%	1.12%	1.00%	1.00%	0.73%	0.99%	1.09%	1.19%	1.11%	-0.74%
	本町・境筋本町	3.25%	3.05%	2.80%	2.61%	2.42%	2.07%	2.12%	2.11%	1.68%	1.80%	1.92%	1.87%	1.78%	-1.47%
	天満橋・谷町	2.29%	2.15%	2.19%	2.18%	1.57%	1.46%	1.53%	1.51%	1.62%	1.48%	1.60%	1.70%	1.62%	-0.67%
	北梅田	0.45%	0.34%	0.30%	0.42%	0.45%	0.45%	0.49%	0.24%	0.25%	0.28%	0.28%	0.22%	0.23%	-0.22%
	南梅田	1.84%	1.86%	1.89%	1.74%	1.27%	1.48%	1.44%	1.45%	1.31%	1.30%	1.32%	1.37%	1.28%	-0.56%
	肥後橋	4.25%	4.18%	4.31%	3.65%	3.28%	2.59%	2.12%	2.16%	1.90%	1.63%	2.61%	2.61%	2.47%	-1.78%
	新大阪	1.51%	1.22%	1.30%	1.28%	1.58%	1.46%	1.40%	1.47%	1.81%	2.05%	1.63%	1.57%	1.38%	-0.13%
	平均値	2.43%	2.22%	2.19%	2.10%	1.92%	1.90%	1.87%	1.84%	1.63%	1.69%	1.68%	1.73%	1.60%	-0.83%
福岡	赤坂・薬院	1.07%	1.09%	0.90%	1.13%	1.22%	1.08%	0.95%	0.43%	0.45%	0.50%	0.68%	0.71%	0.96%	-0.11%
	天神	2.14%	2.33%	1.04%	0.90%	1.01%	1.13%	0.98%	1.47%	1.13%	1.13%	0.51%	0.34%	0.60%	-1.54%
	呉服町	1.50%	0.94%	1.14%	1.06%	0.73%	0.95%	1.44%	1.07%	1.33%	1.53%	1.27%	0.91%	0.88%	-0.62%
	博多駅前	1.62%	2.05%	1.99%	2.14%	2.38%	1.68%	1.70%	1.21%	1.40%	1.37%	1.27%	1.59%	1.63%	+0.01%
	博多駅東	1.62%	1.43%	1.05%	1.16%	1.36%	1.79%	2.01%	1.90%	1.53%	1.64%	1.38%	1.23%	0.56%	-1.06%
	平均値	1.89%	1.96%	1.48%	1.45%	1.54%	1.57%	1.63%	1.49%	1.43%	1.49%	1.23%	1.20%	1.22%	-0.67%
札幌		2.59%	2.61%	2.57%	2.52%	1.83%	2.04%	2.02%	2.46%	2.47%	2.91%	2.60%	2.74%	2.76%	+0.17%
仙台		4.54%	4.03%	3.84%	3.35%	3.30%	2.99%	2.81%	2.92%	2.94%	3.10%	2.98%	2.87%	2.36%	-2.18%

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)

			18/05	18/06	18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	22,591	22,838	23,403	22,706	22,927	21,493	21,541	22,017	22,088	23,307	23,462	22,730	22,493	-98
		中央区	18,607	18,928	18,403	18,433	18,427	18,796	18,678	18,556	18,435	19,240	19,172	22,033	19,978	+1,371
		港区	22,151	22,053	23,510	23,256	22,678	22,277	21,832	21,453	21,289	21,841	21,613	21,418	21,820	-331
		新宿区	16,692	15,944	16,417	16,090	19,458	19,589	18,454	18,542	18,432	18,866	19,081	19,320	19,923	+3,231
		渋谷区	20,317	21,467	22,128	22,715	22,421	22,461	22,213	24,887	24,642	25,191	24,047	26,269	24,711	+4,394
		平均値	20,481	20,736	21,144	21,033	21,167	20,842	20,465	21,008	20,712	21,387	21,203	22,325	21,712	+1,231
		新築平均値	25,218	26,876	27,135	27,680	30,770	32,844	32,966	32,232	32,233	33,316	34,680	42,520	45,175	+19,957
	その他	品川区	14,976	15,593	14,983	14,997	15,534	15,919	16,328	16,780	16,258	16,366	15,374	15,533	17,060	+2,084
		豊島区	16,844	16,395	18,513	18,421	17,164	16,603	16,857	17,816	17,682	17,566	17,729	18,081	16,969	+125
		台東区	12,328	12,712	13,208	14,716	14,511	16,537	16,191	16,097	15,691	16,316	14,441	14,591	14,591	+2,263
江東区		11,761	12,165	12,019	11,618	11,988	12,363	12,355	12,301	13,144	13,356	13,505	13,396	13,338	+1,577	
神奈川	横浜	10,752	10,815	10,833	10,979	10,856	10,843	10,869	10,938	10,863	10,843	10,942	11,251	11,414	+662	
名古屋	名駅	14,553	14,332	14,944	14,532	15,332	13,956	14,469	14,059	13,793	13,312	14,488	15,451	14,247	-306	
	伏見・丸の内	10,561	10,477	11,086	11,096	10,941	10,637	10,703	11,100	10,997	11,356	11,717	11,484	11,438	+877	
	栄・久屋大通	10,481	10,538	10,076	10,925	10,850	10,515	10,355	10,557	11,161	11,209	11,161	11,577	11,946	+1,465	
	平均値	10,295	10,093	10,071	10,246	10,373	10,104	10,114	10,131	10,260	10,472	10,514	10,702	10,452	+157	
大阪	心斎橋・難波	10,847	10,937	11,306	11,700	11,759	14,598	14,777	13,731	14,070	14,115	13,857	12,104	12,811	+1,964	
	淀屋橋・北浜	10,083	10,274	10,767	10,730	10,484	10,741	10,210	10,177	10,132	10,197	9,870	10,768	11,003	+920	
	本町・堺筋本町	9,523	9,574	9,442	9,536	9,810	9,672	9,691	9,562	9,406	9,484	9,536	9,509	9,420	-103	
	天満橋・谷町	8,794	8,476	8,358	8,287	8,016	8,306	8,262	8,463	8,743	8,969	9,202	9,412	9,640	+846	
	北梅田	12,200	11,800	11,800	11,554	11,480	11,267	12,862	12,642	13,427	14,229	14,462	14,500	13,682	+1,482	
	南梅田	12,541	12,908	12,793	12,431	12,827	13,142	13,147	13,539	12,969	12,833	12,263	12,105	12,515	-26	
	肥後橋	8,940	9,563	9,750	9,603	9,588	9,659	10,207	10,346	10,208	10,000	11,345	11,379	11,212	+2,272	
	新大阪	8,357	8,438	8,679	8,586	8,521	8,711	8,741	8,780	8,770	8,859	8,911	8,763	8,735	+378	
	平均値	9,459	9,492	9,568	9,552	9,588	10,002	10,046	9,937	9,867	9,926	9,923	9,857	9,903	+444	
福岡	赤坂・薬院	10,281	11,370	11,314	11,865	14,092	14,553	13,260	13,130	13,401	15,494	15,119	15,512	14,562	+4,281	
	天神	18,184	16,220	16,196	16,141	16,116	14,898	13,962	14,458	14,871	15,013	15,516	15,710	15,807	-2,377	
	呉服町	11,248	12,371	12,389	12,768	12,756	13,020	10,975	10,645	10,881	9,893	10,407	10,323	10,092	-1,156	
	博多駅前	10,138	10,913	10,968	10,891	11,486	11,515	12,403	12,188	13,209	13,084	13,271	12,730	12,966	+2,828	
	博多駅東	10,471	10,478	10,379	10,478	10,917	11,137	11,493	11,839	11,586	11,591	12,239	12,267	11,320	+849	
	平均値	11,965	11,690	11,559	11,576	12,457	12,336	12,017	12,251	12,534	12,848	13,071	12,926	12,929	+964	
札幌		7,956	8,001	8,103	8,222	8,176	8,577	8,421	8,388	8,776	9,652	9,412	9,737	9,999	+2,043	
仙台		9,258	9,585	9,392	9,478	9,421	9,493	9,526	9,807	10,104	10,280	10,032	10,197	10,172	+914	

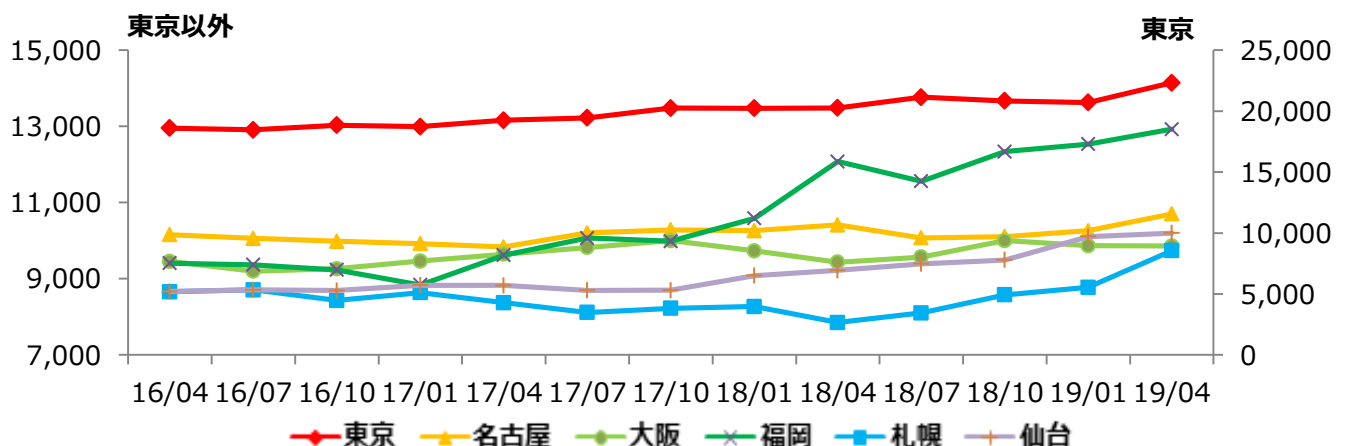
調査対象：基準階面積が判明している 基準階100～300坪の事務所ビル

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5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～20,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

35,500円～45,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

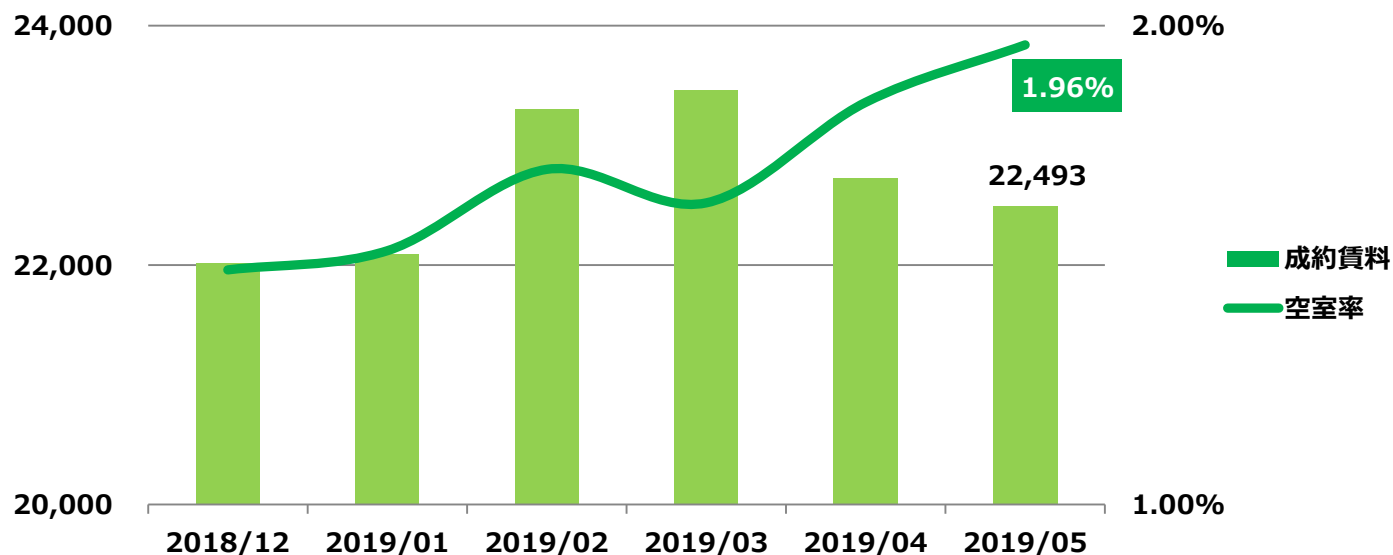
16,000円～27,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

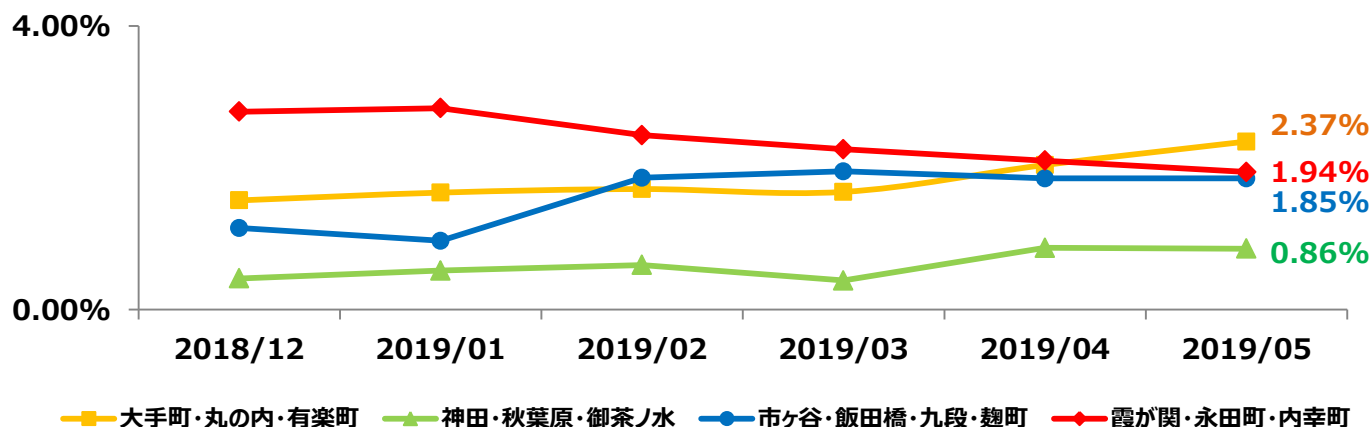
28,000円～37,000円

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		35,500円	+500円	44,881円	+1,149円
空室棟数			1棟	±0棟	21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	14,364円	-334円	20,314円	+198円	対象物件なし	
空室棟数	248棟	+1棟	37棟	+5棟		

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,088円	+573円	22,783円	-757円	26,760円	+1,795円
空室棟数	132棟	+3棟	25棟	±0棟	6棟	±0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	28,086円	-3,086円	36,857円	±0円	34,900円	+504円
空室棟数	2棟	+1棟	4棟	±0棟	6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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

17,500円～34,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,500円～17,000円

③三越前エリア

18,000円～20,500円

①銀座エリア

23,000円～29,000円

⑤茅場町・築地エリア

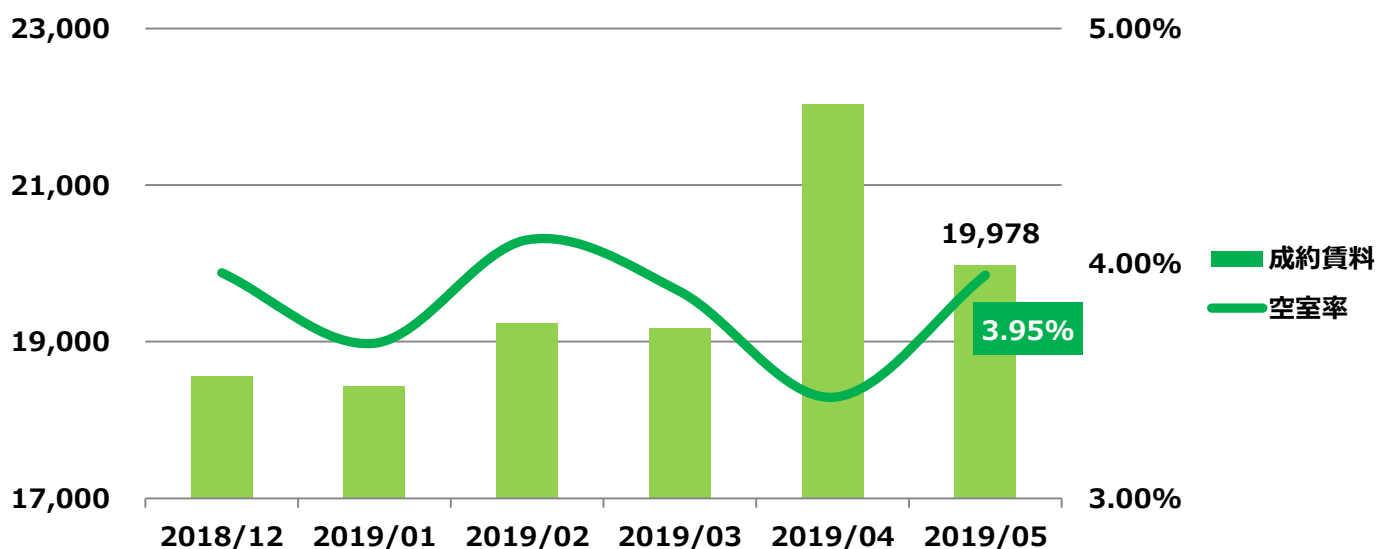
14,000円～27,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～21,500円

空室率・成約賃料推移

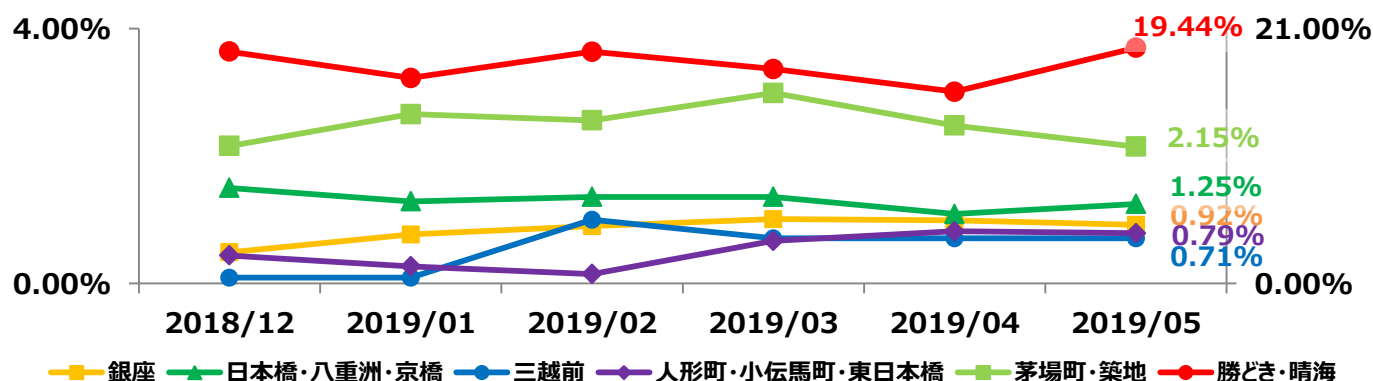
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	23,055円	+429円	24,565円	-9,666円	29,000円	-500円
空室棟数	71棟	-12棟	14棟	±0棟	2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	17,363円	+2円	24,868円	+562円	33,909円	-1,455円
空室棟数	57棟	-3棟	13棟	+1棟	9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	17,850円	+621円	17,875円	+2,375円	20,333円	±0円
空室棟数	21棟	±0棟	4棟	+1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	12,687円	+273円	13,883円	-234円	16,777円	-612円
空室棟数	115棟	+3棟	16棟	-1棟	1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	13,787円	+146円	18,373円	+16円	27,000円	±0円
空室棟数	122棟	-1棟	20棟	-6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	±0円	15,400円	±0円	21,391円	+840円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	±0棟	4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

20,500円～40,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,000円～32,500円

②浜松町・田町エリア

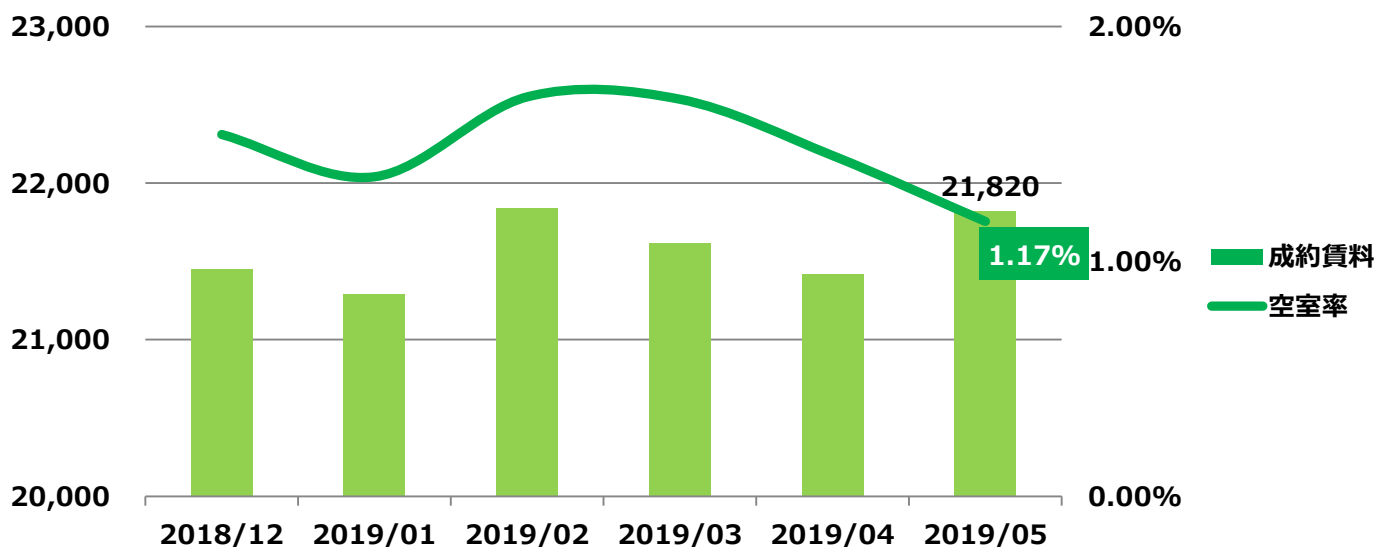
17,000円～25,000円

④品川駅前エリア

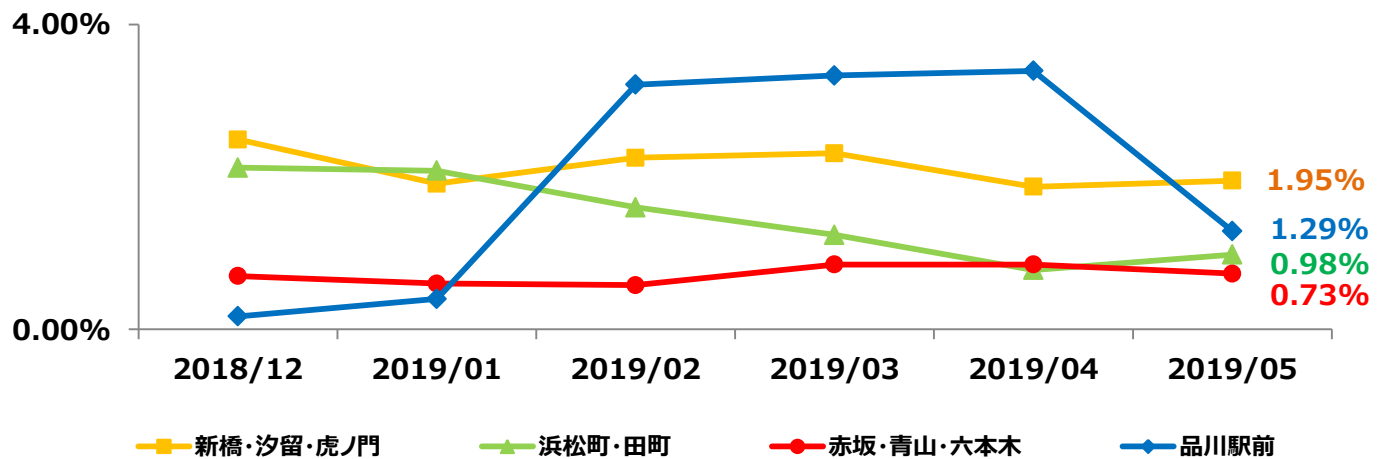
15,500円～36,000円

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	17,179円	-244円	23,522円	-280円	32,405円	-451円
空室棟数	91棟	-4棟	19棟	±0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	16,933円	-722円	20,910円	+1,207円	24,895円	-197円
空室棟数	61棟	-5棟	22棟	+3棟	12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	20,304円	+736円	22,581円	+414円	40,299円	+6,594円
空室棟数	100棟	+4棟	21棟	+1棟	13棟	+2棟

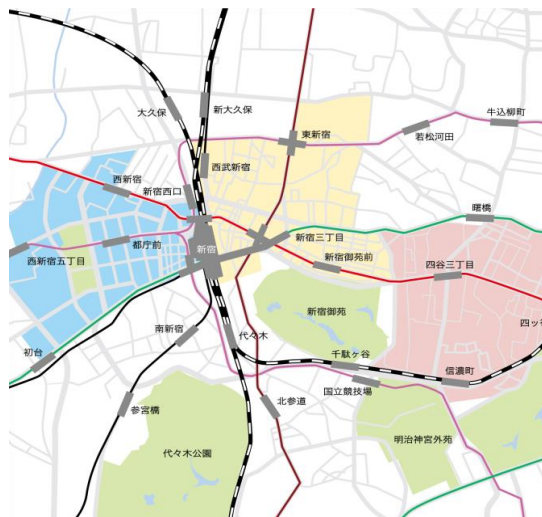
④品川駅前エリア

	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	±0円	16,593円	-901円	36,111円	+1,401円
空室棟数	4棟	±0棟	5棟	-1棟	7棟	±0棟

新宿区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①西新宿・初台・笹塚エリア

17,000円～32,000円

②新宿東口エリア

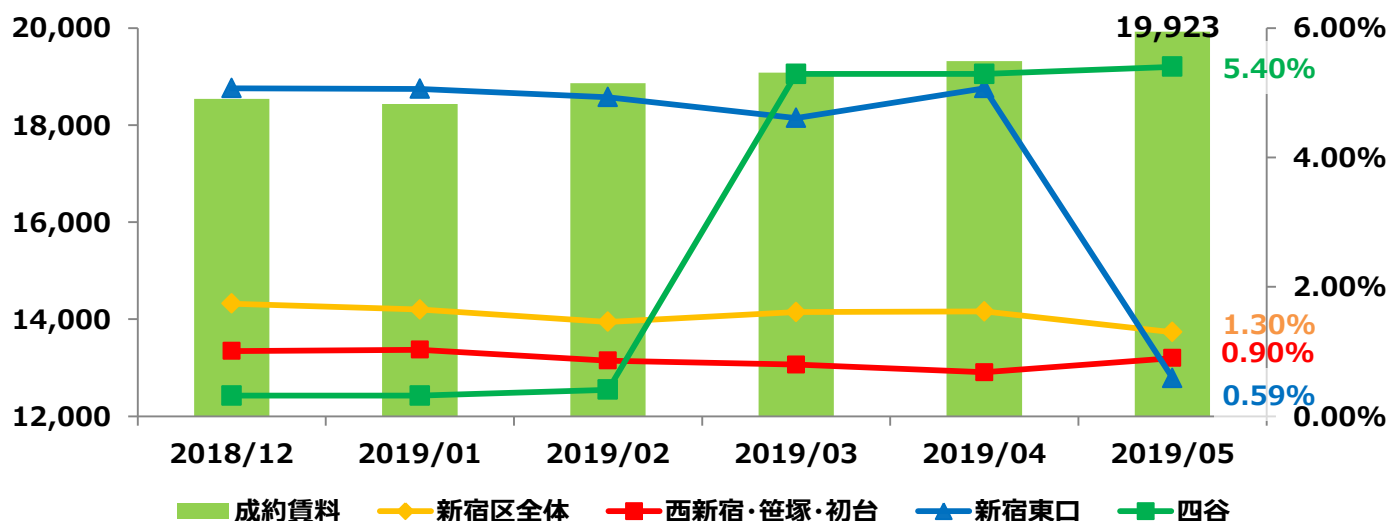
17,500円～24,500円

③四谷エリア

15,000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	17,004円	-36円	19,343円	+590円	31,795円	+20円
空室棟数	32棟	-4棟	21棟	+5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	17,677円	+108円	24,391円	+452円	対象物件なし
空室棟数	34棟	+2棟	7棟	-1棟	

③四谷エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,232円	-15円	18,500円	-786円	対象物件なし
空室棟数	26棟	+2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

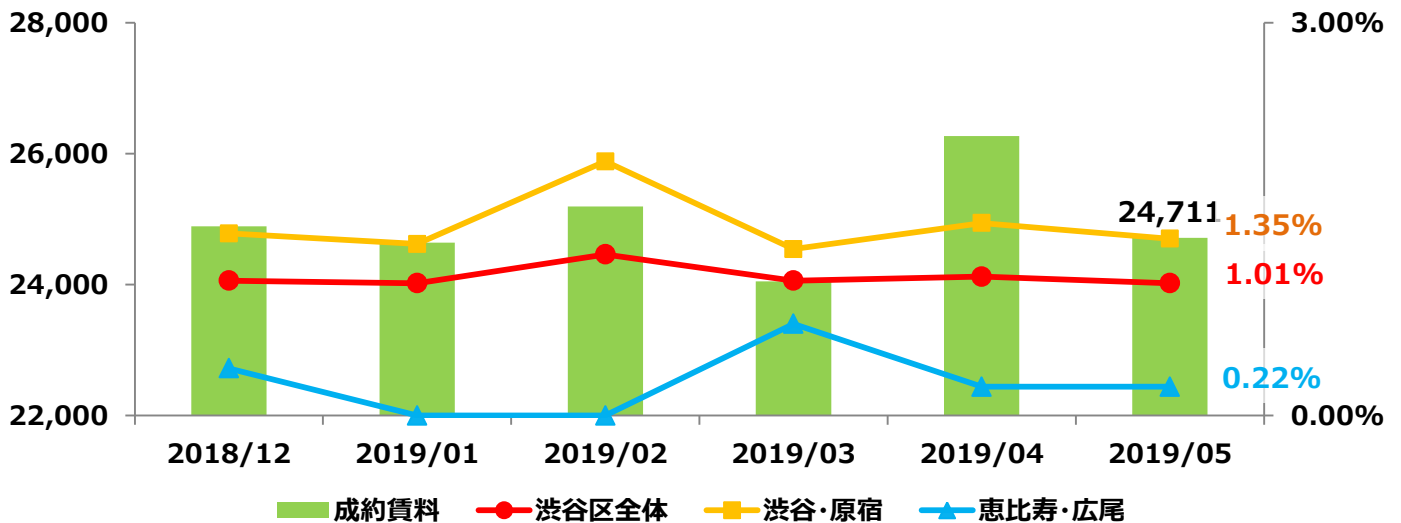
22,500円～42,000円

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	22,615円	-40円	30,742円	-3,152円	42,000円	-750円
空室棟数	71棟	-2棟	14棟	+3棟	2棟	-1棟

② 恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	19,791円	-153円	32,000円	±0円	対象物件なし
空室棟数	21棟	+1棟	1棟	±0棟	

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①大崎エリア

12,000円～33,000円

②五反田エリア

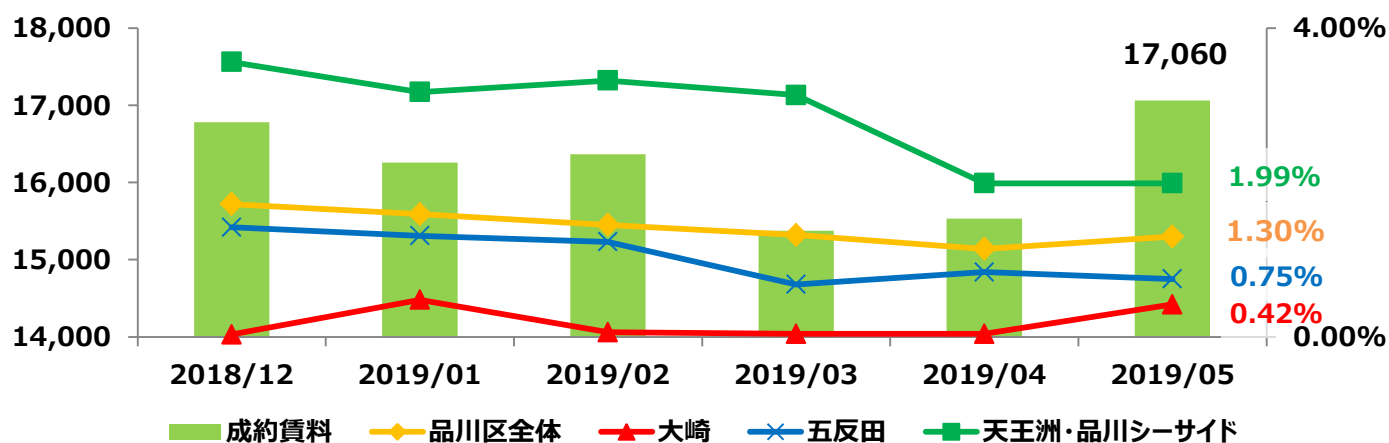
13,500円～18,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

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	11,893円	-3,054円	25,800円	+8,800円	33,000円	+33,000円
空室棟数	1棟	-1棟	3棟	+2棟	1棟	+1棟

②五反田エリア

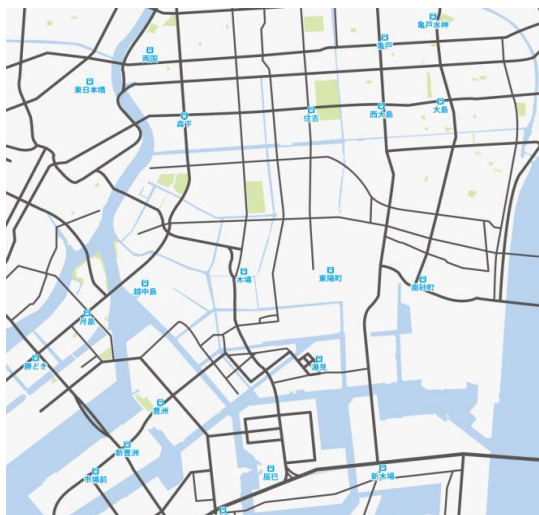
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,395円	-553円	17,808円	-1,834円	15,375円	+1,575円
空室棟数	15棟	-4棟	4棟	+1棟	2棟	±0棟

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	15,500円	+500円	17,000円	-100円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	±0棟	8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～19,000円

②亀戸・錦糸町エリア

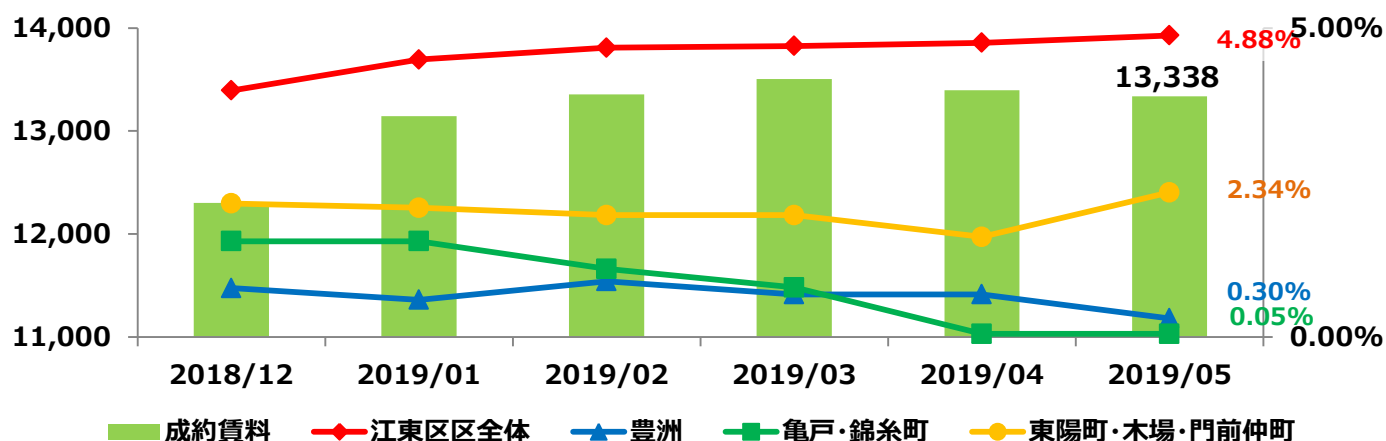
11,000円～18,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500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		19,000円	+500円
空室棟数	1棟	±0棟			1棟	-1棟

②亀戸・錦糸町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,152円	-29円	11,803円	-72円	18,667円	-2,333円
空室棟数	8棟	-1棟	5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	13,435円	+201円	14,143円	-286円	16,545円	+482円
空室棟数	12棟	-2棟	6棟	+1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池袋エリア

16,500円～25,500円

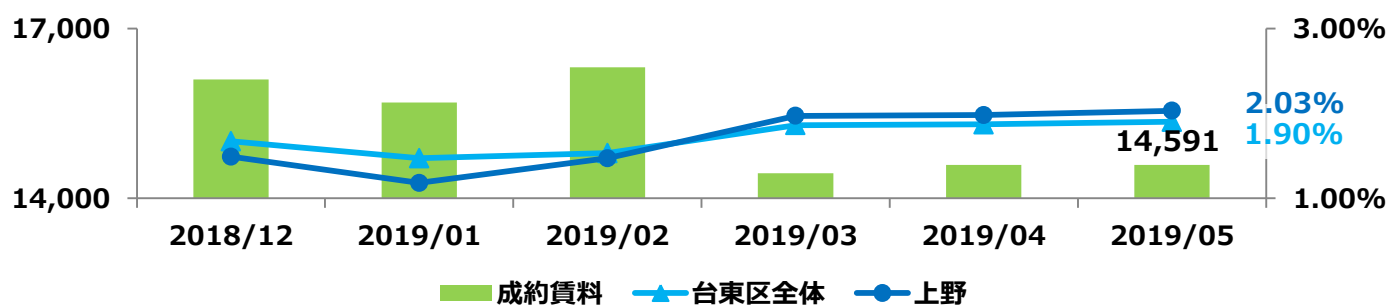
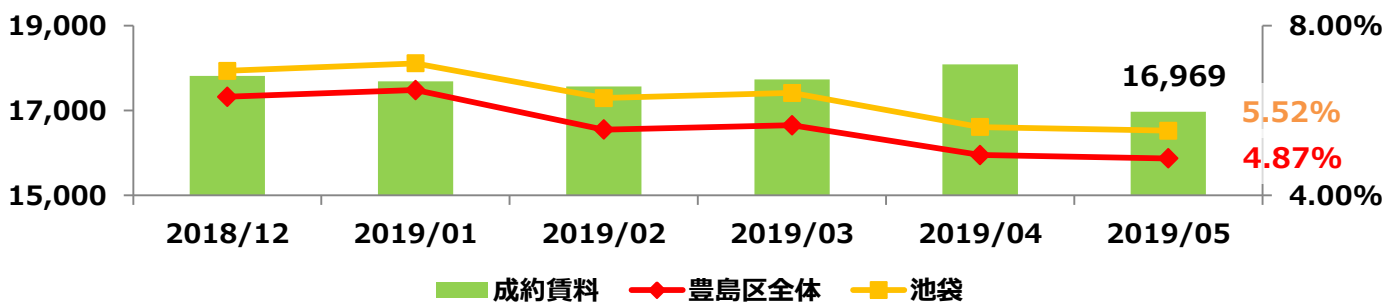


②上野エリア

11,500円～25,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

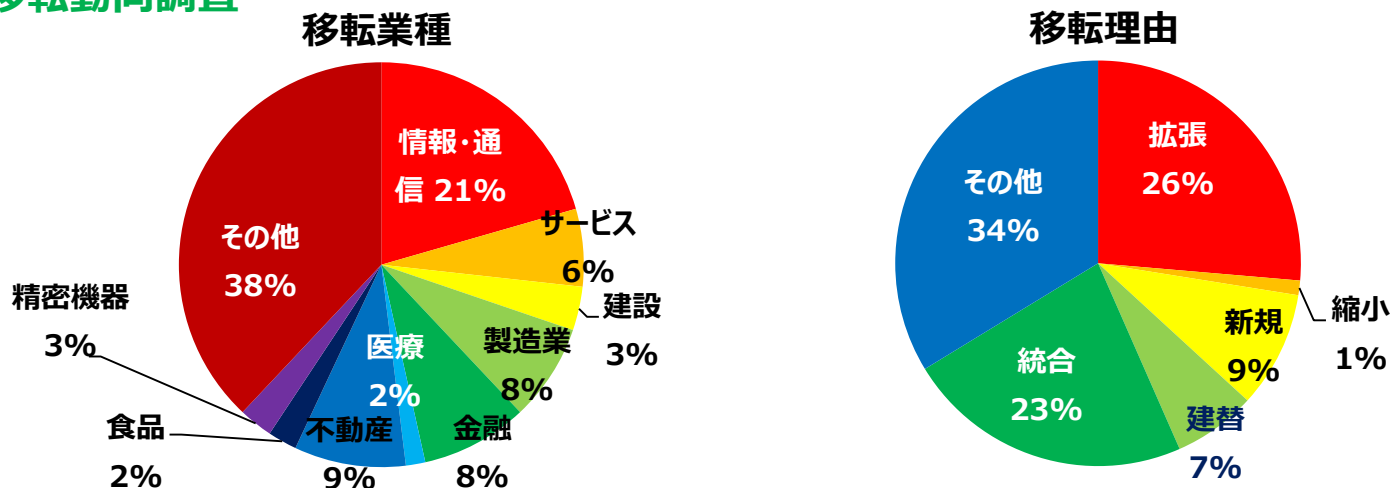
①池袋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,330円	+927円	17,190円	-1,255円	25,480円	-341円
空室棟数	42棟	-4棟	17棟	+1棟	4棟	-1棟

②上野エリア

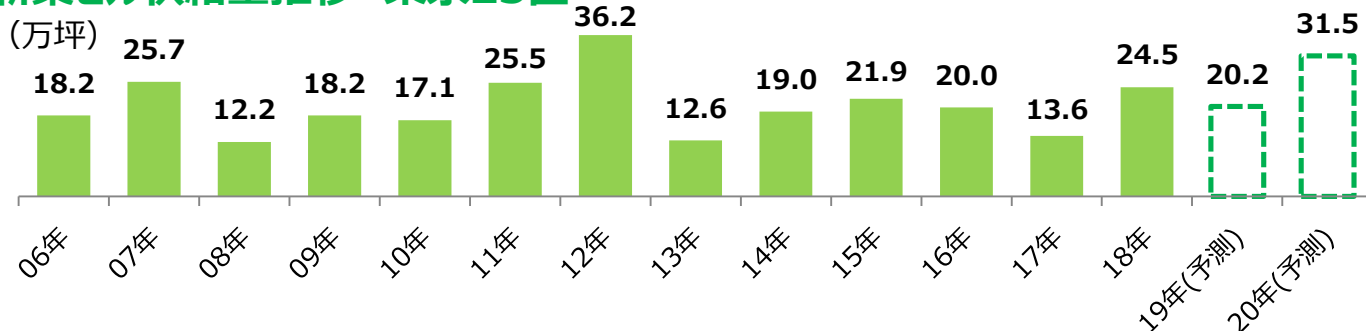
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,319円	+46円	15,932円	+0円	25,000円	±0円
空室棟数	121棟	-1棟	8棟	±0棟	1棟	±0棟

移転動向調査



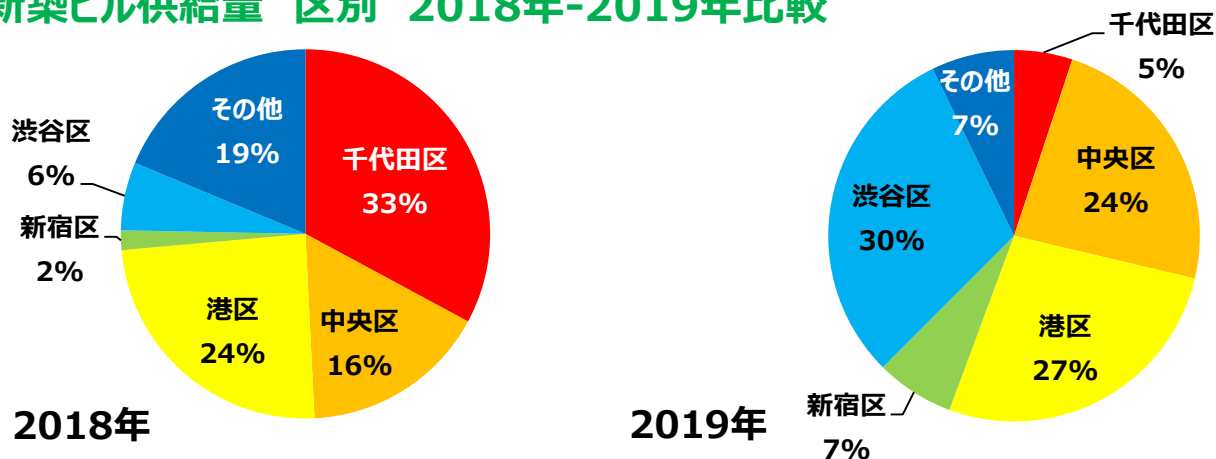
2018年6月から2019年5月までに収集したテナント移転事例258件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

PMO新宿御苑前
住友不動産芝大門二丁目

新宿区新宿2-1-12
港区芝大門2-11-8

地上9階 基準階104坪
地上14階 基準階135坪

2019年5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～24,000円

③栄・久屋大通エリア

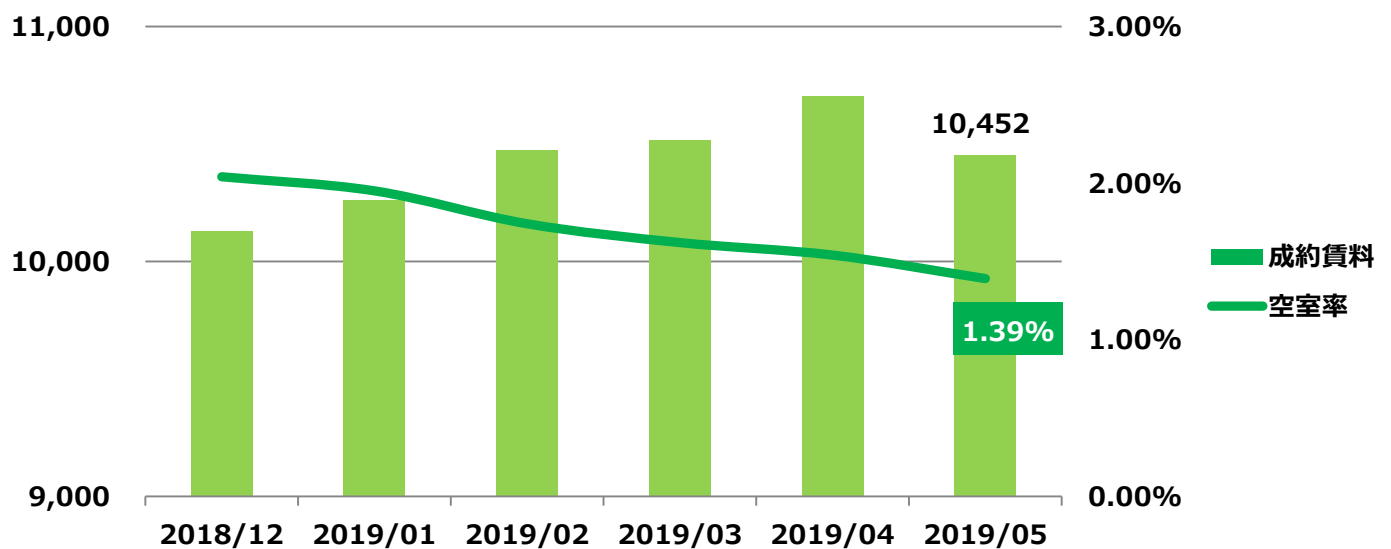
9,500円～12,000円

②伏見・丸の内エリア

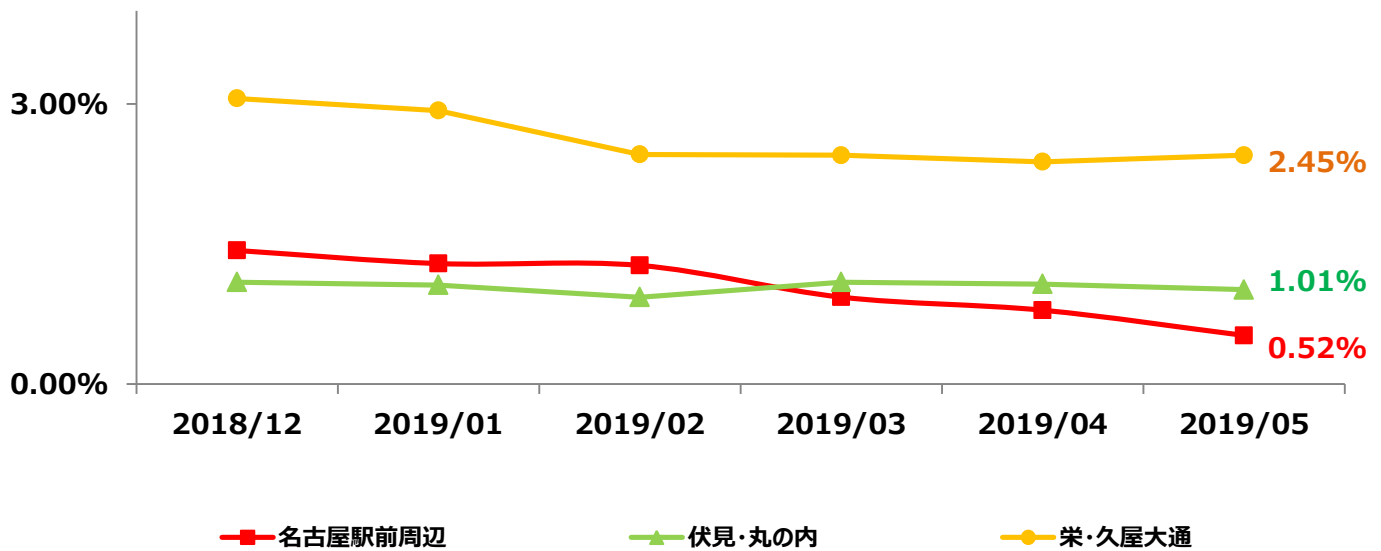
9,500円～13,000円

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	9,660円	+14円	14,247円	-1,204円	24,200円	-1,633円
空室棟数	55棟	-5棟	17棟	-2棟	5棟	±0棟

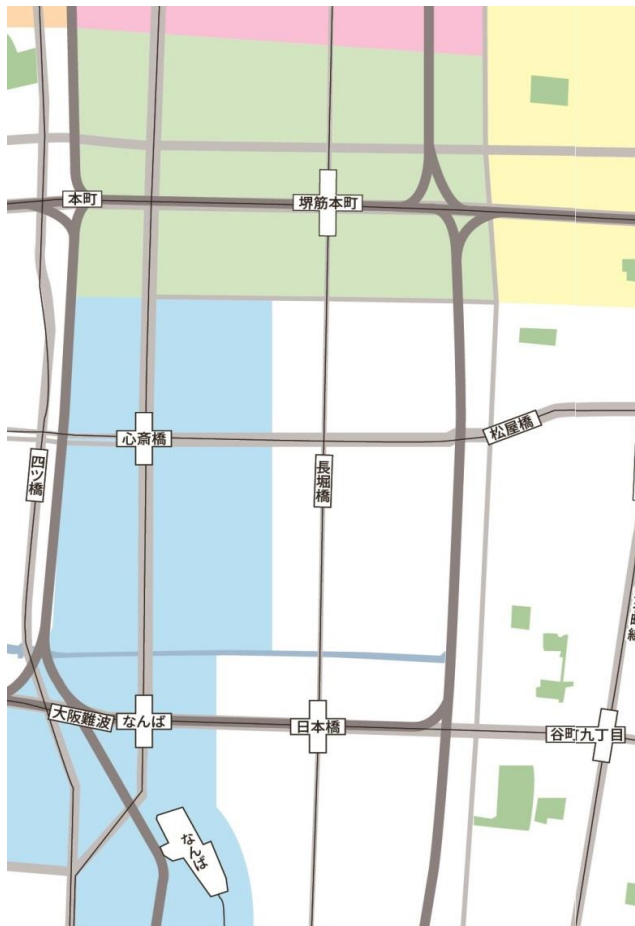
②伏見・丸の内エリア

	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	9,663円	+15円	11,438円	-46円	12,773円	-306円
空室棟数	60棟	-4棟	19棟	-3棟	9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	9,303円	-100円	11,946円	+369円	9,880円	+0円
空室棟数	67棟	+1棟	26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。



①心斎橋・難波エリア

9,000円～13,000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

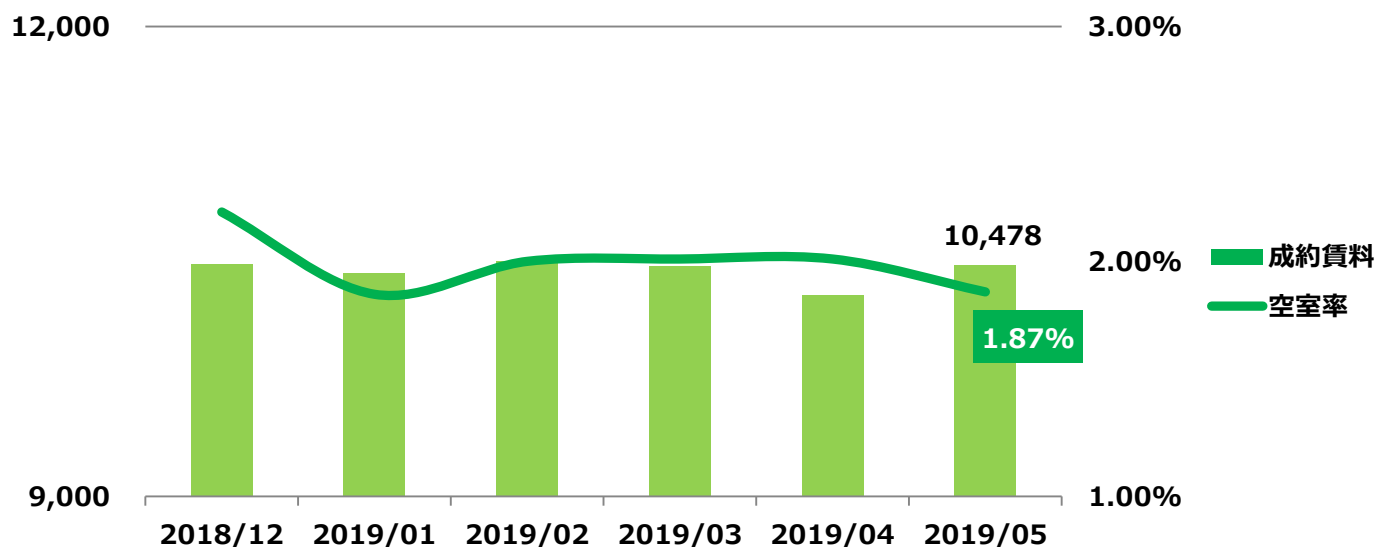
9,500円～11,500円

④天満橋・谷町エリア

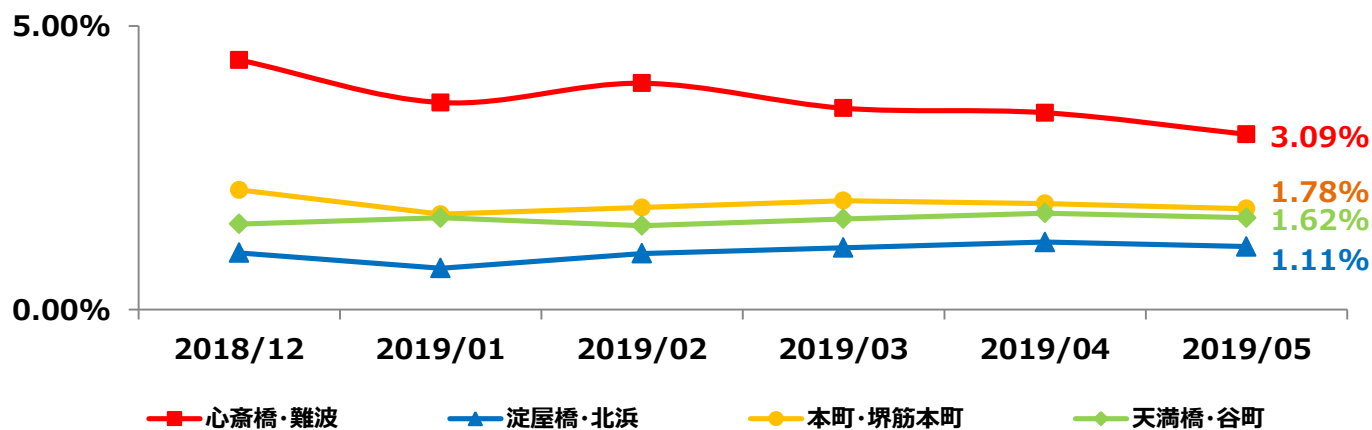
8,000円～16,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①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	8,769円	+36円	12,811円	+707円	12,632円	-618円
空室棟数	44棟	-1棟	32棟	-1棟	3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	8,853円	+113円	11,003円	+235円	13,800円	-486円
空室棟数	34棟	+1棟	21棟	+1棟	4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	9,265円	+143円	9,420円	-89円	11,692円	-775円
空室棟数	67棟	-1棟	45棟	±0棟	4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	8,175円	+94円	9,640円	+228円	15,824円	+587円
空室棟数	39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

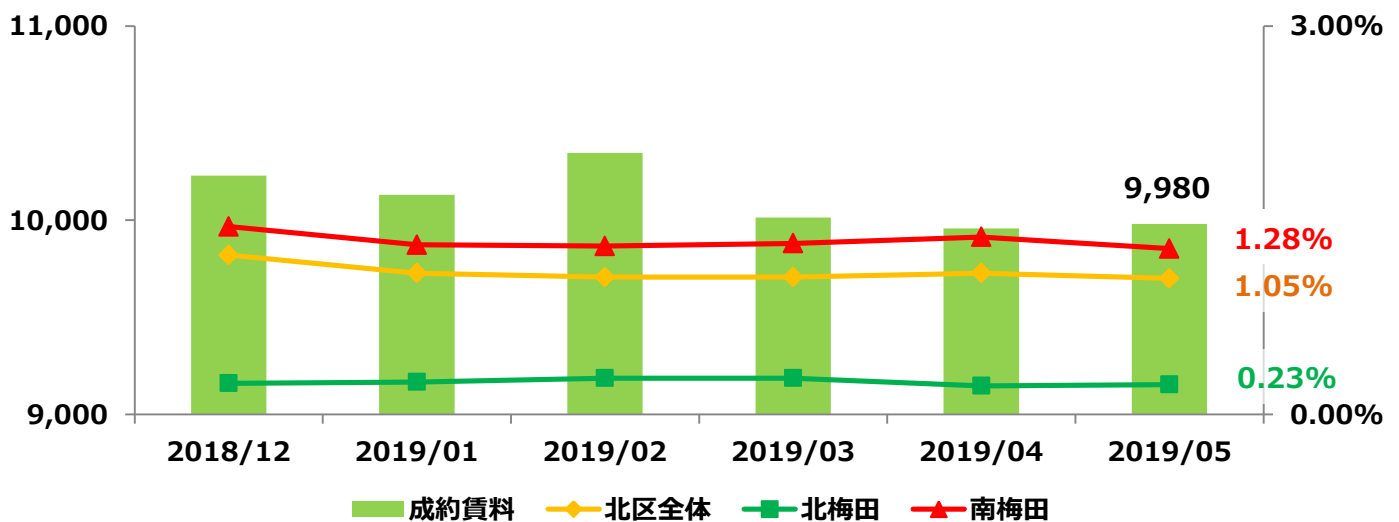
9,500円～19,000円

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	9,463円	-327円	13,682円	-818円	19,000円	+286円
空室棟数	14棟	+2棟	8棟	±0棟	4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	10,579円	-128円	12,515円	+410円	15,421円	-58円
空室棟数	22棟	-2棟	17棟	±0棟	20棟	-3棟

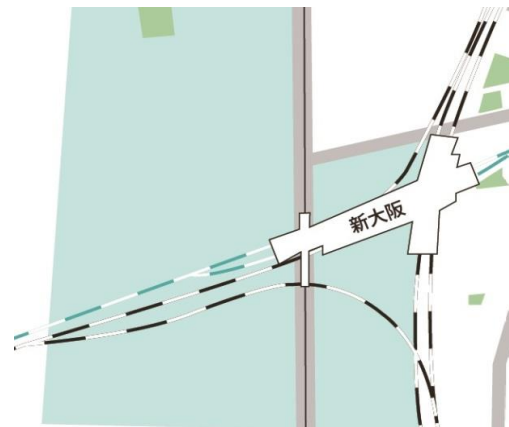
西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料



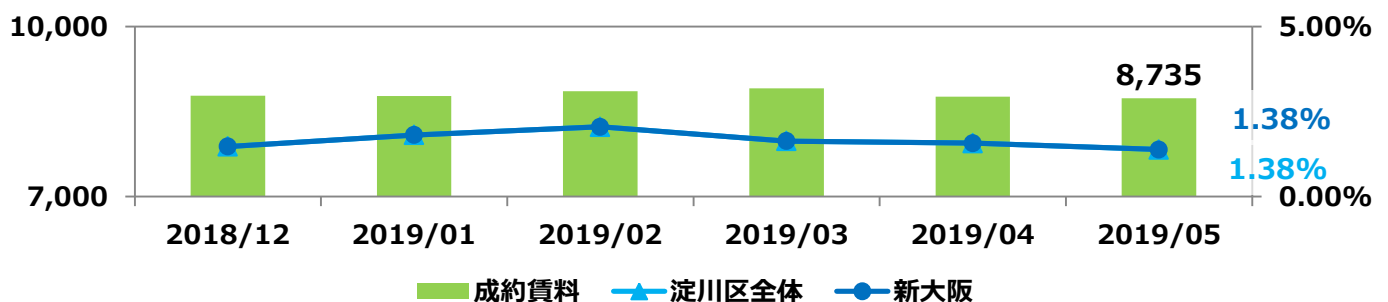
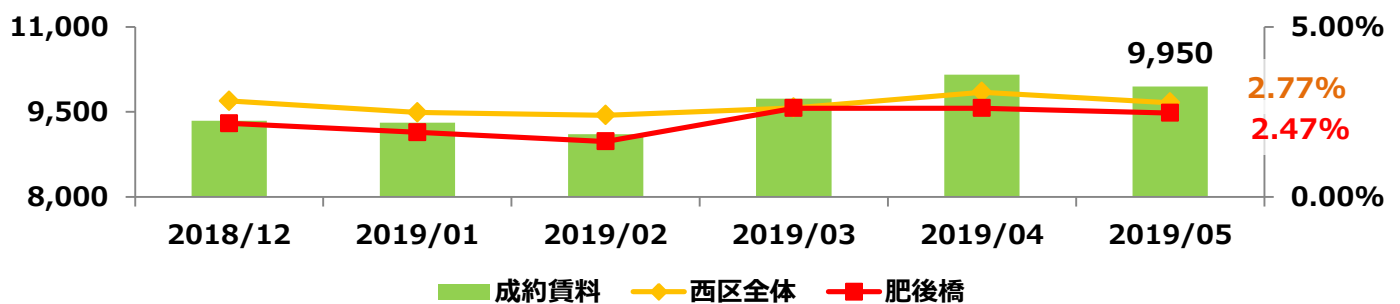
①肥後橋エリア

7,000円～11,000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	7,111円	+148円	11,212円	-167円	11,000円	±0円
空室棟数	17棟	+1棟	16棟	-2棟	2棟	±0棟

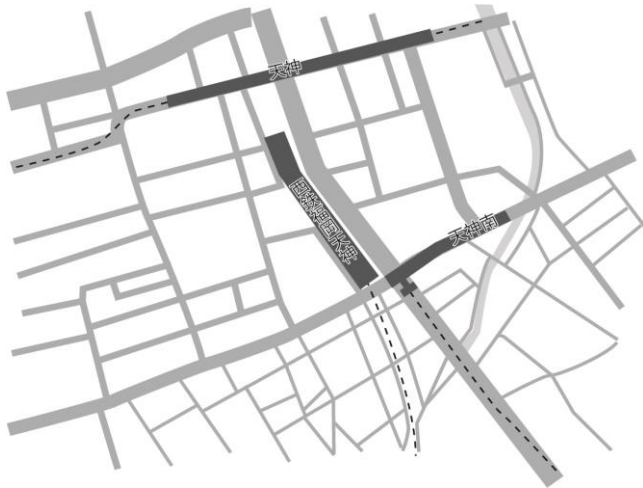
②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,785円	-17円	8,735円	-28円	20,071円	+204円
空室棟数	28棟	±0棟	31棟	+1棟	5棟	+1棟

中央区

福岡 Fukuoka

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

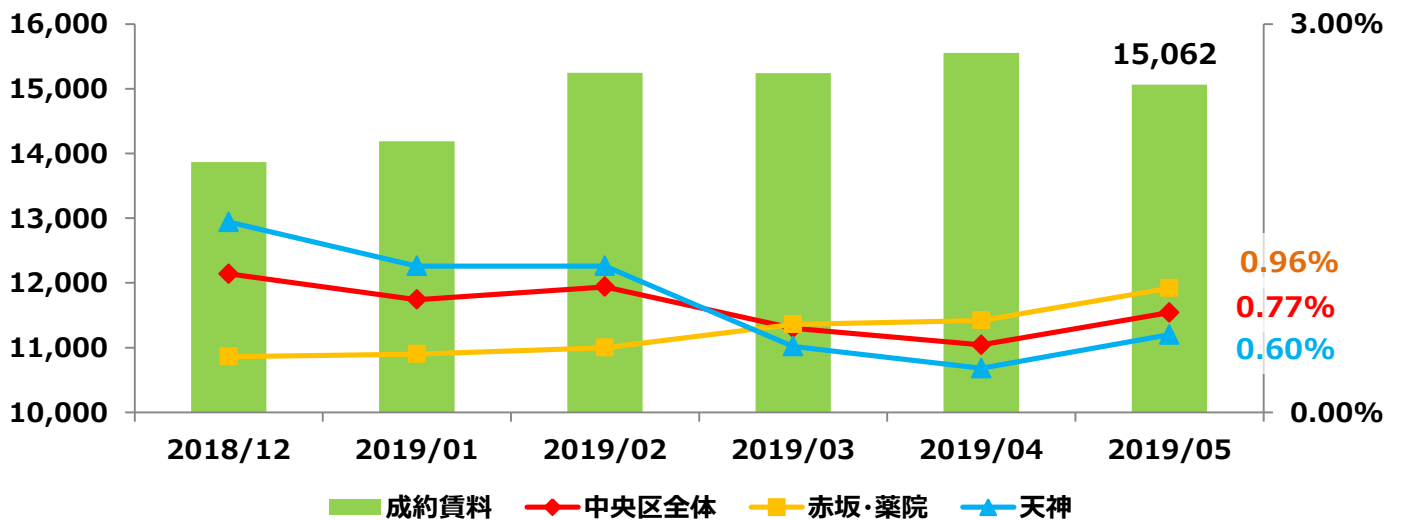
10,500円～14,500円

②天神エリア

11,500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

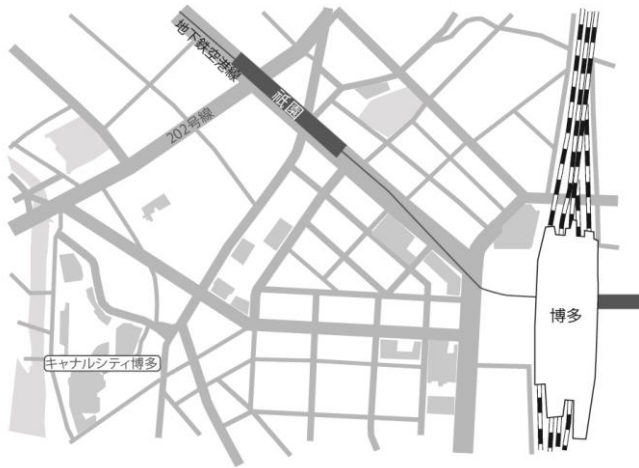
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,432円	-548円	14,562円	-950円	11,547円	+2,341円
空室棟数	41棟	+2棟	18棟	+2棟	3棟	+2棟

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	11,485円	+586円	15,807円	+97円	17,500円	-1,000円
空室棟数	18棟	-1棟	12棟	±0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～13,000円

② 博多駅前エリア

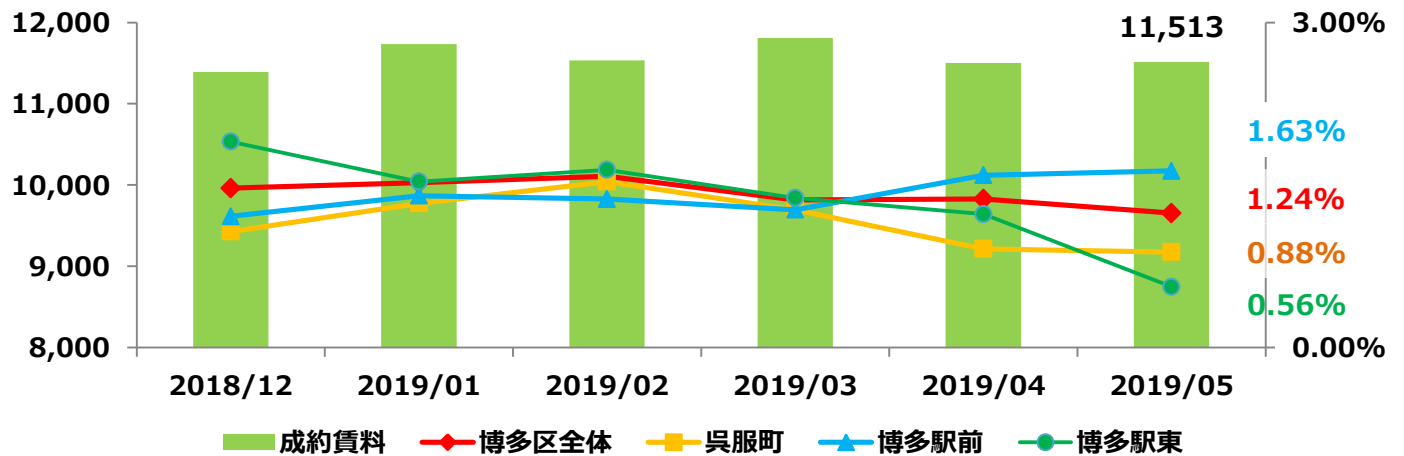
10,500円～14,000円

③ 博多駅東エリア

9,500円～11,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	9,579円	+272円	10,092円	-231円	12,809円	+1,320円
空室棟数	15棟	-2棟	5棟	±0棟	2棟	+1棟

② 博多駅前エリア

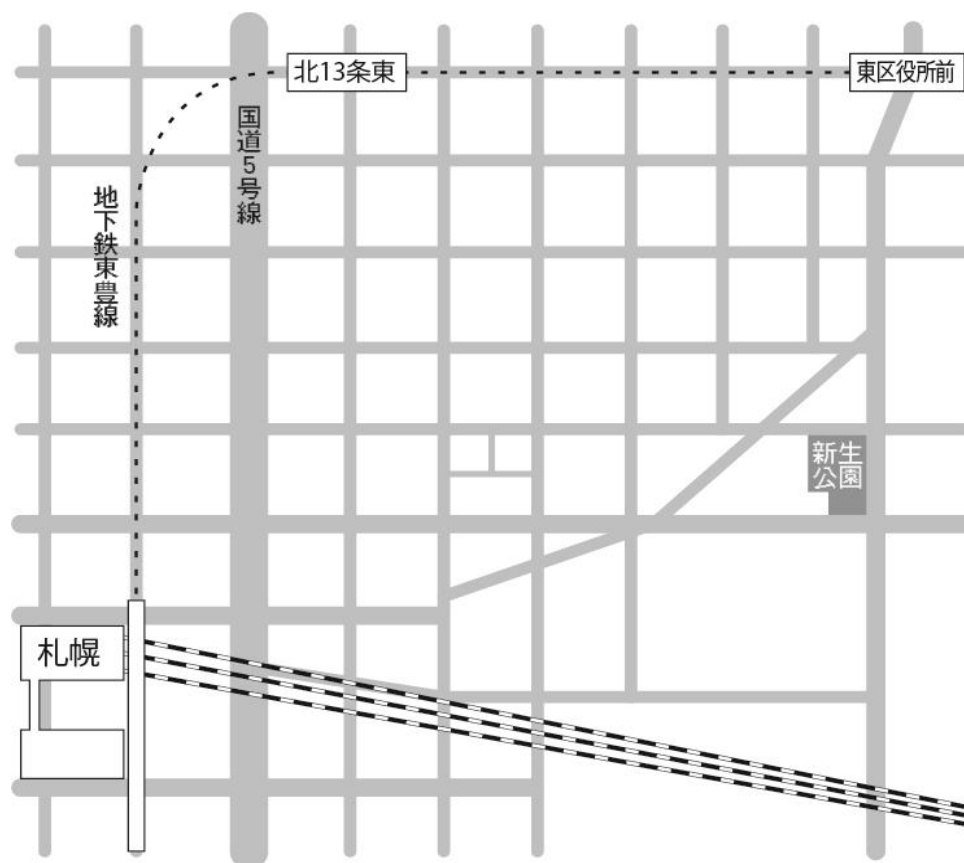
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,685円	-491円	12,966円	+236円	14,074円	-79円
空室棟数	24棟	±0棟	18棟	+2棟	7棟	±0棟

③ 博多駅東エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,946円	+386円	11,320円	-947円	9,500円	±0円
空室棟数	21棟	+2棟	15棟	-5棟	2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

9,000円～14,500円

③西11丁目エリア

7,500円～10,000円

②大通駅周辺エリア

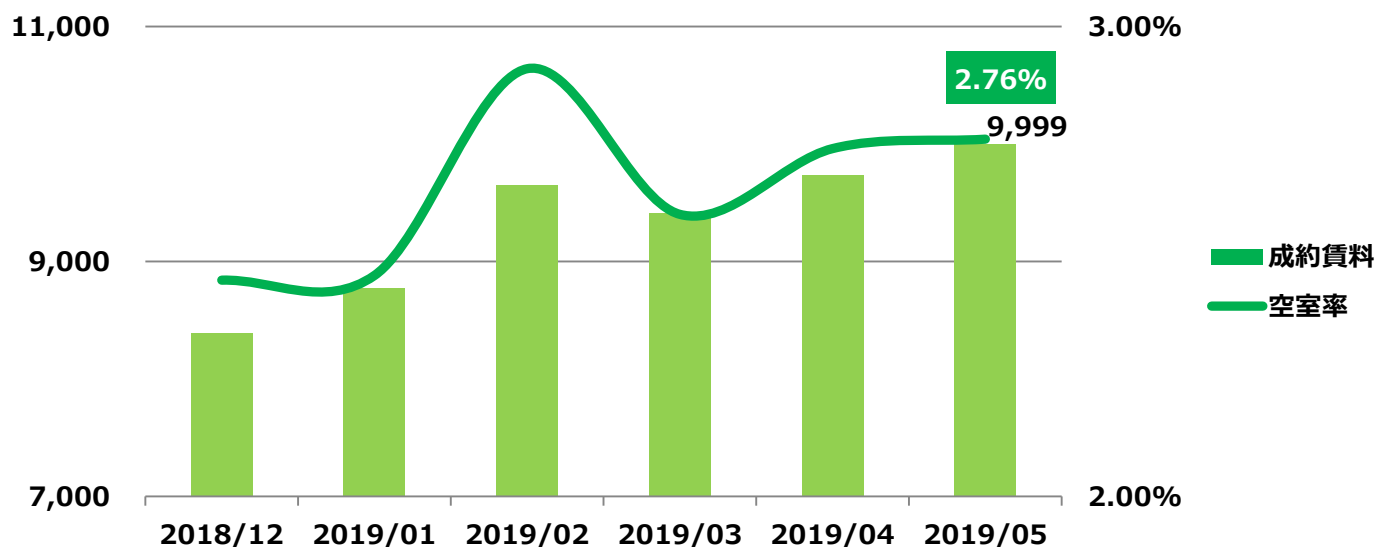
10,500円～17,000円

④札幌駅北口エリア

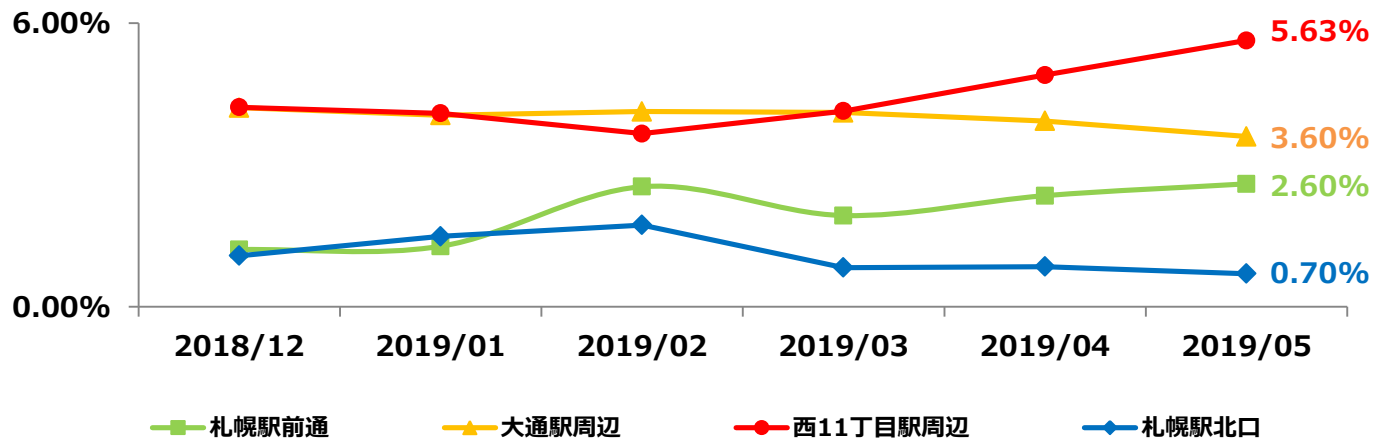
12,000円～17,000円

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	9,188円	-937円	13,866円	+947円	14,350円	-62円
空室棟数	4棟	+1棟	12棟	+3棟	5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	10,360円	+718円	11,529円	+425円	17,219円	-693円
空室棟数	10棟	-1棟	15棟	-2棟	7棟	+1棟

③ 西11丁目エリア

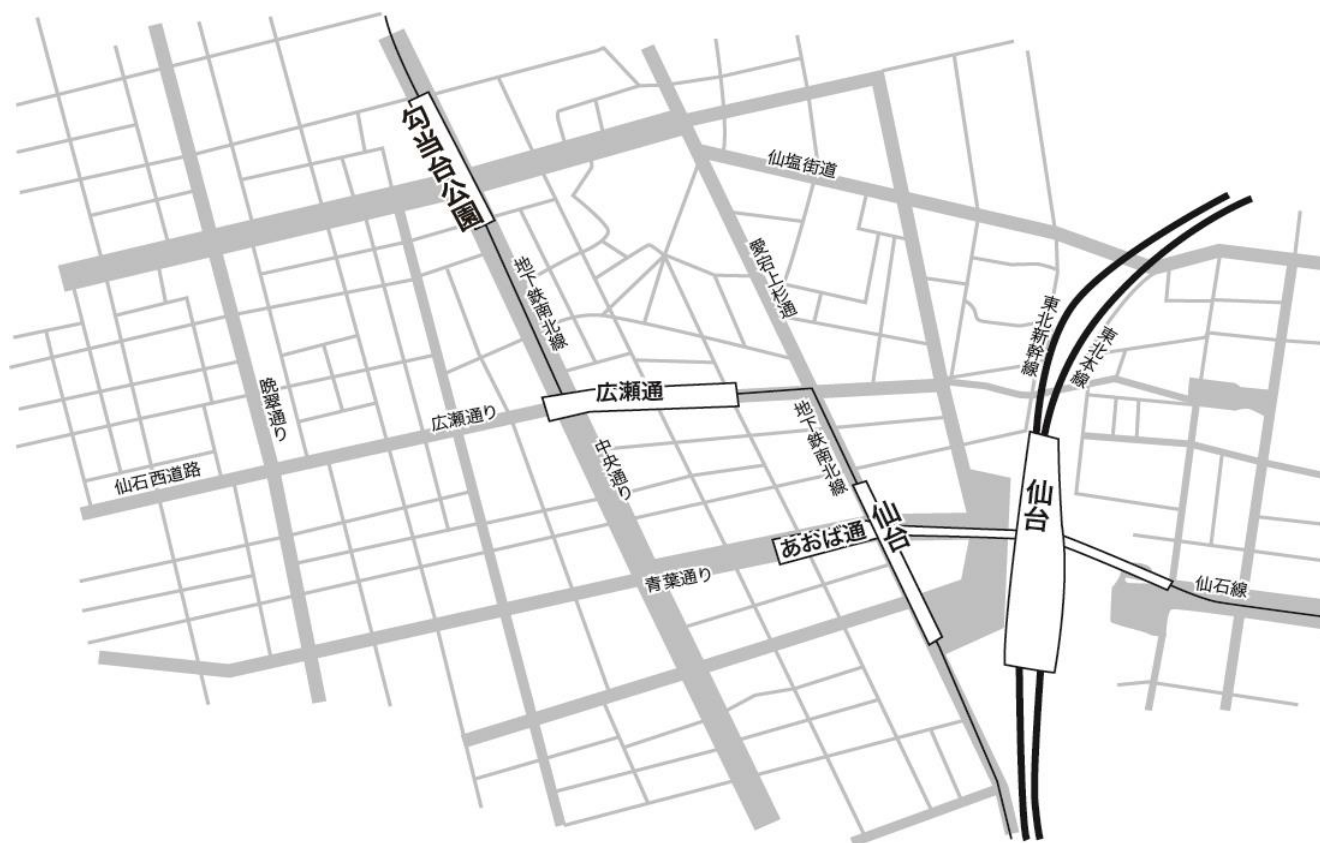
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,564円	-206円	8,359円	+397円	10,000円	±0円
空室棟数	15棟	±0棟	10棟	+2棟	1棟	±0棟

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		11,800円	-2,129円	17,000円	±0円
空室棟数			6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

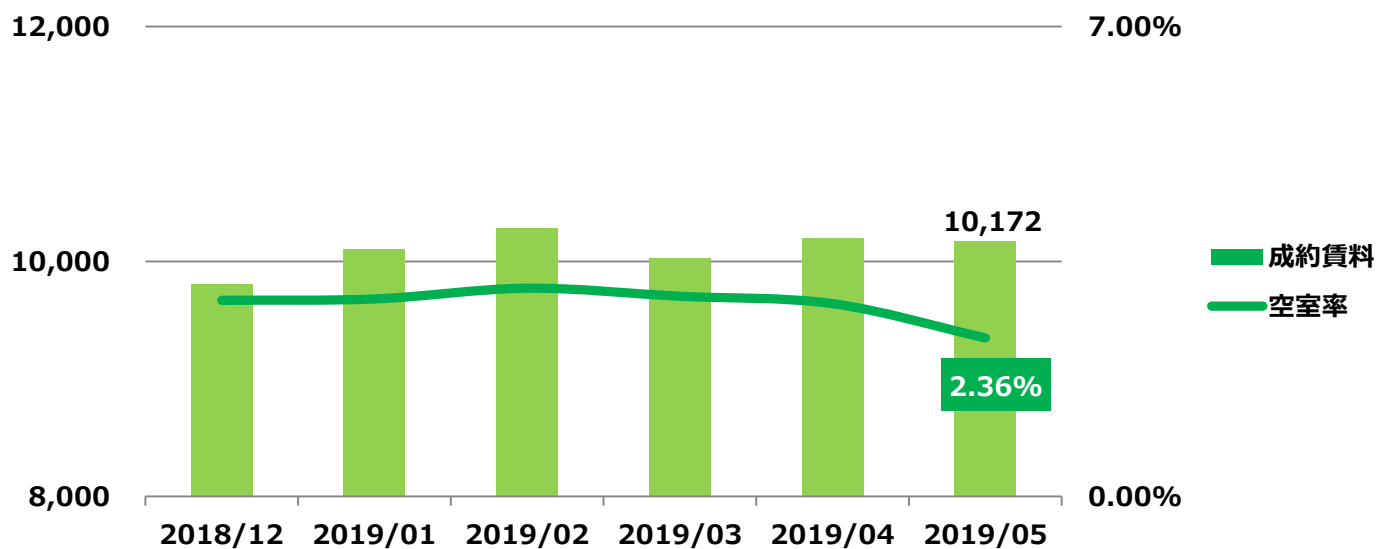
9,000円～14,500円

④ 仙台駅東口エリア

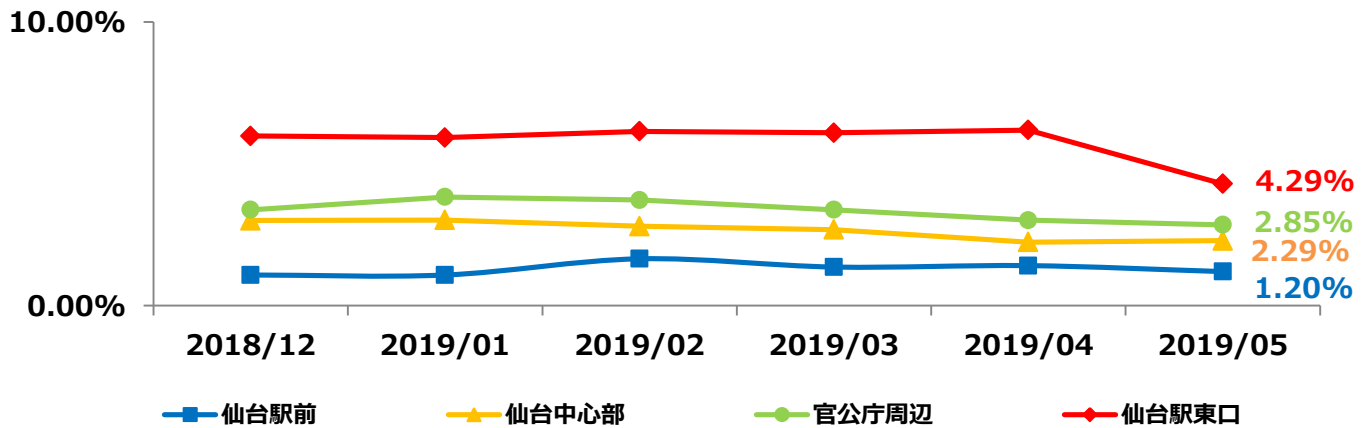
8,000円～9,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

① 仙台駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,221円	+248円	11,708円	+90円	10,476円	+41円
空室棟数	22棟	+2棟	17棟	±0棟	5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	8,879円	-137円	10,149円	-62円	14,500円	+375円
空室棟数	18棟	-1棟	19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	7,705円	+16円	10,503円	-228円	対象物件なし	
空室棟数	11棟	+1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	7,766円	-146円	9,420円	+63円	9,597円	-1,617円
空室棟数	13棟	-4棟	9棟	+1棟	5棟	±0棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

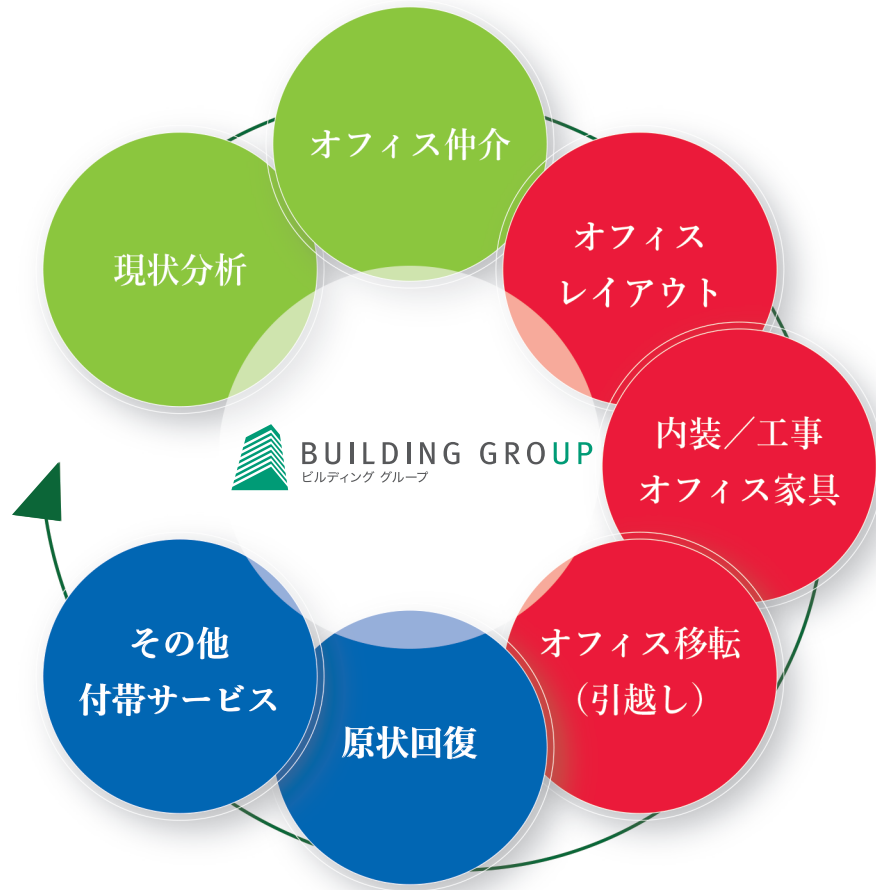
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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