

2019年7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

INDEX

全国エリア別 概況

全国エリア別 空室率推移

全国エリア別 推定成約賃料推移

東京主要エリア 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

移転動向調査

新築ビル情報

名古屋主要エリア 市況調査

大阪主要エリア 市況調査

中央区

北区

西区

淀川区

福岡主要エリア 市況調査

中央区

博多区

札幌主要エリア 市況調査

仙台主要エリア 市況調査

2019年7月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(東京) 2ヶ月ぶりに低下 新築竣工・二次空室控える
(札幌) 4ヶ月連続で空室率上昇 撤退・縮小の動き
(全国) オフィスニーズは堅調 品薄感が浸透

東京 Tokyo

空室率

2.05% (前月比▲0.05ポイント)

推定成約賃

21,622円 (前月比+469円)

東京エリアの空室率は2.05% (前月比▲0.05%) と2ヶ月ぶりに低下した。千代田区・中央区・港区と主要3区で低下した。平均推定成約賃料は21,622円 (前月比+469円) と3ヶ月ぶりに上昇した。主要5区全て上昇した。二次空室による新規募集が相次いだことが要因とみられる。依然オフィスニーズは高いが、潜在的な二次空室も控えている。

名古屋 Nagoya

空室率

1.65% (前月比+0.42ポイント)

推定成約賃料

11,695円 (前月比+973円)

名古屋エリアの空室率は1.65% (前月比+0.42%) と上昇した。名古屋駅周辺エリア、伏見・丸の内エリアで上昇した。平均推定成約賃料は11,695円 (前月比+973円) と2ヶ月連続で上昇した。栄・久屋大通エリアで大型の成約がみられた。再開発にともない、今後も空室に対する競争率が激化する見通しである。

大阪 Osaka

空室率

1.40% (前月比▲0.09ポイント)

推定成約賃

9,866円 (前月比▲18円)

大阪エリアの空室率は1.40% (前月比▲0.09%) と3ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は9,866円 (前月比▲18円) と2ヶ月連続で低下した。高額エリアの北梅田エリアで成約が相次いだことが要因とみられる。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ます。市場の全ての物件が調査対象ではありません。



福岡

Fukuoka

空室率

1.20%（前月比▲0.04ポイント）

推定成約賃料

13,142円（前月比▲20円）

福岡エリアの空室率は1.20%（前月比▲0.04%）と3ヶ月ぶりに低下した。赤坂・薬院エリア、呉服町エリア、博多駅前エリアで低下した。平均推定成約賃料は13,142円（前月比▲20円）と3ヶ月ぶりに低下した。博多駅前エリアの高額物件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

3.45%（前月比+0.37ポイント）

推定成約賃料

10,521円（前月比+440円）

札幌エリアの空室率は3.45%（前月比+0.37%）と4ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は10,521円（前月比+440円）と4ヶ月連続で上昇した。大通駅周辺エリアで新規募集がみられた。オフィスニーズは堅調に推移しており2020年春の新築も満室で竣工をむかえる見通しだ。一方で、中小型ビルでは賃料の上昇にあたり撤退や縮小による二次空室が相次いでいる。

仙台

Sendai

空室率

2.30%（前月比+0.04ポイント）

推定成約賃料

10,153円（前月比+48円）

仙台エリアの空室率は2.30%（前月比+0.04%）と5ヶ月ぶりに上昇した。平均推定成約賃料は10,153円（前月比+48円）と3ヶ月ぶりに上昇した。仙台中心部エリアにて成約が相次いだことが要因とみられる。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7月1日から2019年7月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,161棟



直近13ヶ月 空室率推移

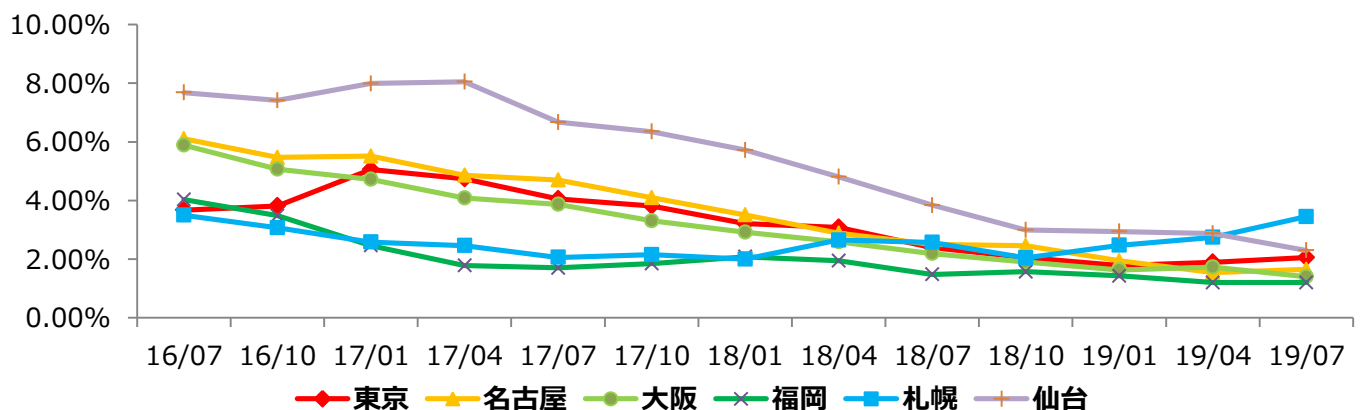
基準階100坪以上の事務所ビル

		18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	前年 同月比
東京	千代田区	2.10%	1.98%	1.72%	1.68%	1.69%	1.49%	1.53%	1.70%	1.63%	1.84%	1.96%	1.75%	1.71%	-0.39%
	中央区	5.43%	5.07%	4.50%	4.29%	4.16%	3.96%	3.66%	4.10%	3.88%	3.43%	3.95%	3.65%	3.55%	-1.88%
	港区	2.17%	1.96%	2.07%	1.80%	1.75%	1.54%	1.36%	1.70%	1.69%	1.45%	1.17%	2.08%	1.98%	-0.19%
	新宿区	1.21%	1.01%	1.36%	1.99%	1.85%	1.74%	1.65%	1.46%	1.61%	1.62%	1.30%	1.53%	1.55%	+0.34%
	渋谷区	0.66%	0.73%	0.73%	0.58%	0.80%	1.03%	1.01%	1.23%	1.03%	1.06%	1.01%	1.00%	1.31%	+0.65%
	平均値	2.39%	2.21%	2.12%	2.06%	2.03%	1.88%	1.78%	2.02%	1.97%	1.89%	1.88%	2.10%	2.05%	-0.34%
	新築	11.50%	14.63%	16.59%	14.13%	12.78%	18.49%	12.93%	11.13%	14.42%	13.74%	16.77%	10.74%	10.27%	-1.23%
	品川区	1.71%	1.33%	1.59%	1.82%	1.81%	1.72%	1.59%	1.45%	1.32%	1.14%	1.30%	1.11%	1.09%	-0.62%
	豊島区	5.66%	5.16%	5.59%	5.78%	6.04%	6.32%	6.48%	5.55%	5.65%	4.95%	4.87%	7.90%	6.82%	+1.16%
	台東区	1.68%	2.21%	2.73%	2.48%	1.70%	1.67%	1.47%	1.53%	1.86%	1.87%	1.90%	1.12%	1.31%	-0.37%
	江東区	4.84%	4.83%	4.63%	4.17%	4.40%	3.99%	4.49%	4.68%	4.71%	4.76%	4.88%	5.38%	5.01%	+0.17%
神奈川	横浜	4.69%	4.50%	4.47%	3.58%	3.19%	3.03%	2.97%	2.52%	2.84%	2.78%	2.66%	2.41%	2.49%	-2.20%
名古屋	名駅	1.86%	1.99%	2.15%	2.13%	1.63%	1.43%	1.29%	1.27%	0.93%	0.79%	0.52%	0.43%	1.34%	-0.52%
	伏見・丸の内	2.12%	2.00%	1.56%	1.49%	1.16%	1.09%	1.06%	0.93%	1.09%	1.07%	1.01%	0.96%	1.09%	-1.03%
	栄・久屋大通	2.78%	2.94%	2.70%	3.13%	3.36%	3.06%	2.93%	2.46%	2.45%	2.38%	2.45%	2.11%	1.98%	-0.80%
	平均値	2.50%	2.46%	2.35%	2.46%	2.20%	2.04%	1.95%	1.74%	1.62%	1.54%	1.39%	1.23%	1.65%	-0.85%
大阪	心斎橋・難波	3.37%	3.23%	4.11%	4.55%	4.46%	4.40%	3.65%	3.99%	3.55%	3.47%	3.09%	3.05%	2.98%	-0.39%
	淀屋橋・北浜	1.75%	1.60%	1.39%	1.12%	1.00%	1.00%	0.73%	0.99%	1.09%	1.19%	1.11%	1.28%	0.61%	-1.14%
	本町・境筋本町	2.80%	2.61%	2.42%	2.07%	2.12%	2.11%	1.68%	1.80%	1.92%	1.87%	1.78%	1.62%	1.76%	-1.04%
	天満橋・谷町	2.19%	2.18%	1.57%	1.46%	1.53%	1.51%	1.62%	1.48%	1.60%	1.70%	1.62%	1.05%	0.96%	-1.23%
	北梅田	0.30%	0.42%	0.45%	0.45%	0.49%	0.24%	0.25%	0.28%	0.28%	0.22%	0.23%	0.20%	0.09%	-0.21%
	南梅田	1.89%	1.74%	1.27%	1.48%	1.44%	1.45%	1.31%	1.30%	1.32%	1.37%	1.28%	1.28%	1.23%	-0.66%
	肥後橋	4.31%	3.65%	3.28%	2.59%	2.12%	2.16%	1.90%	1.63%	2.61%	2.61%	2.47%	2.00%	1.71%	-2.60%
	新大阪	1.30%	1.28%	1.58%	1.46%	1.40%	1.47%	1.81%	2.05%	1.63%	1.57%	1.38%	1.18%	1.23%	-0.07%
	平均値	2.19%	2.10%	1.92%	1.90%	1.87%	1.84%	1.63%	1.69%	1.68%	1.73%	1.60%	1.49%	1.40%	-0.79%
福岡	赤坂・薬院	0.90%	1.13%	1.22%	1.08%	0.95%	0.43%	0.45%	0.50%	0.68%	0.71%	0.96%	0.97%	0.93%	+0.03%
	天神	1.04%	0.90%	1.01%	1.13%	0.98%	1.47%	1.13%	1.13%	0.51%	0.34%	0.60%	0.50%	0.56%	-0.48%
	呉服町	1.14%	1.06%	0.73%	0.95%	1.44%	1.07%	1.33%	1.53%	1.27%	0.91%	0.88%	0.86%	0.75%	-0.39%
	博多駅前	1.99%	2.14%	2.38%	1.68%	1.70%	1.21%	1.40%	1.37%	1.27%	1.59%	1.63%	1.64%	1.38%	-0.61%
	博多駅東	1.05%	1.16%	1.36%	1.79%	2.01%	1.90%	1.53%	1.64%	1.38%	1.23%	0.56%	0.95%	1.21%	+0.16%
	平均値	1.48%	1.45%	1.54%	1.57%	1.63%	1.49%	1.43%	1.49%	1.23%	1.20%	1.22%	1.24%	1.20%	-0.28%
札幌		2.57%	2.52%	1.83%	2.04%	2.02%	2.46%	2.47%	2.91%	2.60%	2.74%	2.76%	3.08%	3.45%	+0.88%
仙台		3.84%	3.35%	3.30%	2.99%	2.81%	2.92%	2.94%	3.10%	2.98%	2.87%	2.36%	2.26%	2.30%	-1.54%

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)

単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

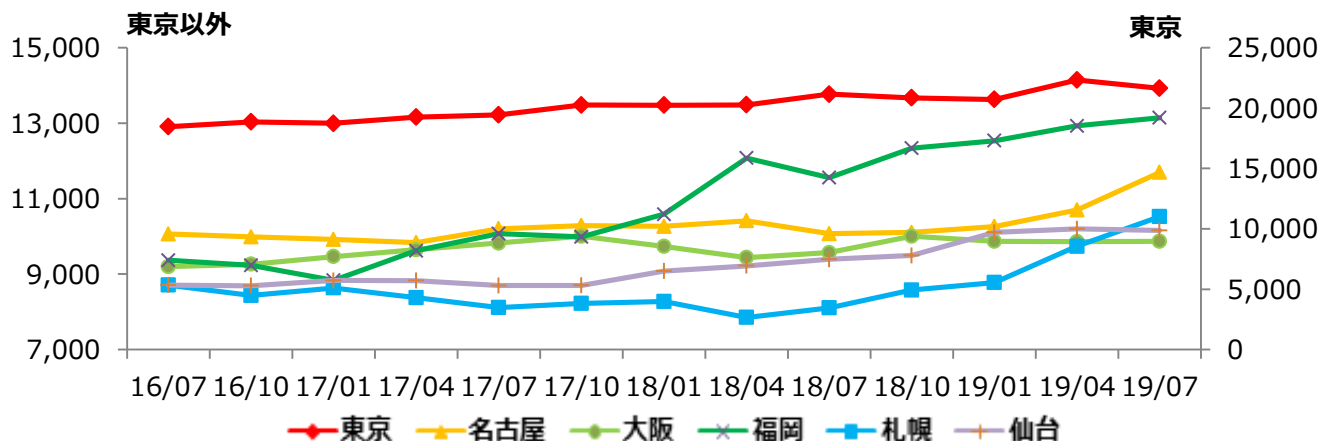
		18/07	18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	前年 同月比
東京	千代田区	23,403	22,706	22,927	21,493	21,541	22,017	22,088	23,307	23,462	22,730	22,493	21,590	21,618	-1,785
	中央区	18,403	18,433	18,427	18,796	18,678	18,556	18,435	19,240	19,172	22,033	19,978	20,397	20,747	+2,344
	港区	23,510	23,256	22,678	22,277	21,832	21,453	21,289	21,841	21,613	21,418	21,820	21,004	21,384	-2,126
	新宿区	16,417	16,090	19,458	19,589	18,454	18,542	18,432	18,866	19,081	19,320	19,923	19,062	20,129	+3,712
	渋谷区	22,128	22,715	22,421	22,461	22,213	24,887	24,642	25,191	24,047	26,269	24,711	23,662	25,486	+3,358
	平均値	21,144	21,033	21,167	20,842	20,465	21,008	20,712	21,387	21,203	22,325	21,712	21,153	21,622	+478
	新築平均値	27,135	27,680	30,770	32,844	32,966	32,232	32,233	33,316	34,680	42,520	45,175	43,036	41,940	+14,805
	品川区	14,983	14,997	15,534	15,919	16,328	16,780	16,258	16,366	15,374	15,533	17,060	15,995	16,896	+1,913
	豊島区	18,513	18,421	17,164	16,603	16,857	17,816	17,682	17,566	17,729	18,081	16,969	17,392	16,954	-1,559
	台東区	13,208	14,716	14,511	16,537	16,191	16,097	15,691	16,316	14,441	14,591	14,591	13,605	13,919	+711
	江東区	12,019	11,618	11,988	12,363	12,355	12,301	13,144	13,356	13,505	13,396	13,338	13,361	13,218	+1,199
神奈川	横浜	10,833	10,979	10,856	10,843	10,869	10,938	10,863	10,843	10,942	11,251	11,414	11,514	11,632	+799
名古屋	名駅	14,944	14,532	15,332	13,956	14,469	14,059	13,793	13,312	14,488	15,451	14,247	15,581	16,106	+1,162
	伏見・丸の内	11,086	11,096	10,941	10,637	10,703	11,100	10,997	11,356	11,717	11,484	11,438	12,154	13,268	+2,182
	栄・久屋大通	10,076	10,925	10,850	10,515	10,355	10,557	11,161	11,209	11,161	11,577	11,946	11,863	14,162	+4,086
	平均値	10,071	10,246	10,373	10,104	10,114	10,131	10,260	10,472	10,514	10,702	10,452	10,722	11,695	+1,624
大阪	心斎橋・難波	11,306	11,700	11,759	14,598	14,777	13,731	14,070	14,115	13,857	12,104	12,811	12,980	13,221	+1,915
	淀屋橋・北浜	10,767	10,730	10,484	10,741	10,210	10,177	10,132	10,197	9,870	10,768	11,003	11,503	12,104	+1,337
	本町・堺筋本町	9,442	9,536	9,810	9,672	9,691	9,562	9,406	9,484	9,536	9,509	9,420	9,350	9,371	-71
	天満橋・谷町	8,358	8,287	8,016	8,306	8,262	8,463	8,743	8,969	9,202	9,412	9,640	9,502	10,165	+1,807
	北梅田	11,800	11,554	11,480	11,267	12,862	12,642	13,427	14,229	14,462	14,500	13,682	13,222	11,500	-300
	南梅田	12,793	12,431	12,827	13,142	13,147	13,539	12,969	12,833	12,263	12,105	12,515	12,868	13,700	+907
	肥後橋	9,750	9,603	9,588	9,659	10,207	10,346	10,208	10,000	11,345	11,379	11,212	11,229	11,009	+1,259
	新大阪	8,679	8,586	8,521	8,711	8,741	8,780	8,770	8,859	8,911	8,763	8,735	8,555	8,333	-346
	平均値	9,568	9,552	9,588	10,002	10,046	9,937	9,867	9,926	9,923	9,857	9,903	9,884	9,866	+298
福岡	赤坂・薬院	11,314	11,865	14,092	14,553	13,260	13,130	13,401	15,494	15,119	15,512	14,562	15,324	16,134	+4,820
	天神	16,196	16,141	16,116	14,898	13,962	14,458	14,871	15,013	15,516	15,710	15,807	16,046	14,338	-1,858
	呉服町	12,389	12,768	12,756	13,020	10,975	10,645	10,881	9,893	10,407	10,323	10,092	10,014	8,818	-3,571
	博多駅前	10,968	10,891	11,486	11,515	12,403	12,188	13,209	13,084	13,271	12,730	12,966	13,410	13,641	+2,673
	博多駅東	10,379	10,478	10,917	11,137	11,493	11,839	11,586	11,591	12,239	12,267	11,320	11,772	12,277	+1,898
	平均値	11,559	11,576	12,457	12,336	12,017	12,251	12,534	12,848	13,071	12,926	12,929	13,162	13,142	+1,583
札幌		8,103	8,222	8,176	8,577	8,421	8,388	8,776	9,652	9,412	9,737	9,999	10,081	10,521	+2,418
仙台		9,392	9,478	9,421	9,493	9,526	9,807	10,104	10,280	10,032	10,197	10,172	10,105	10,153	+761

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 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7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～25,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

27,000円～43,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

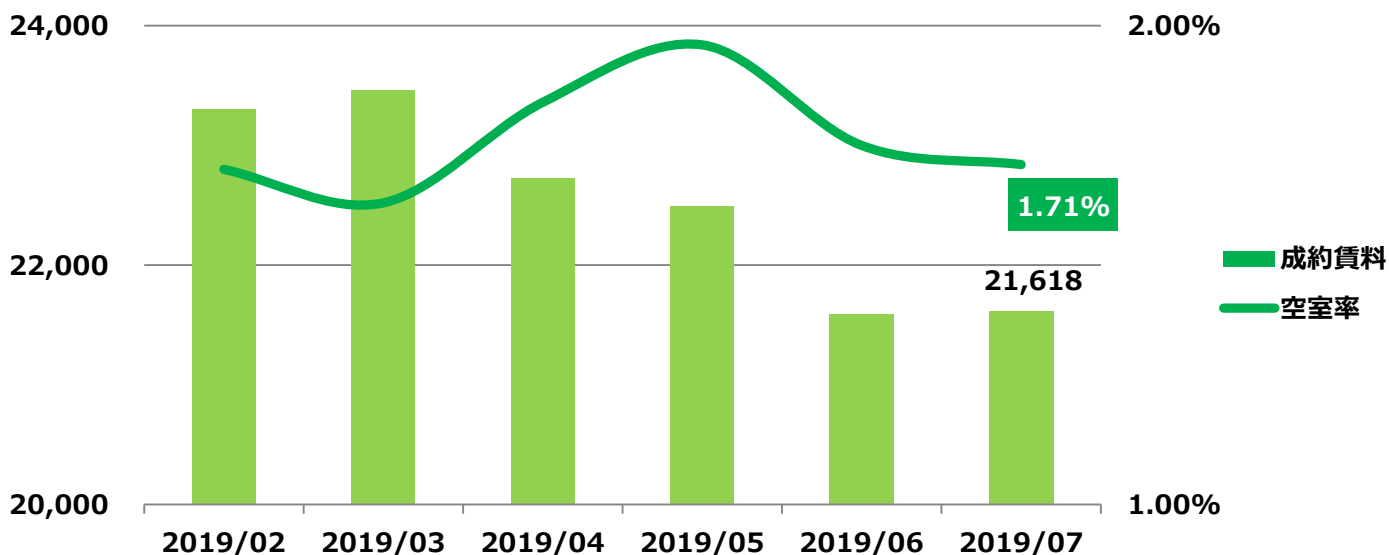
16,500円～26,500円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

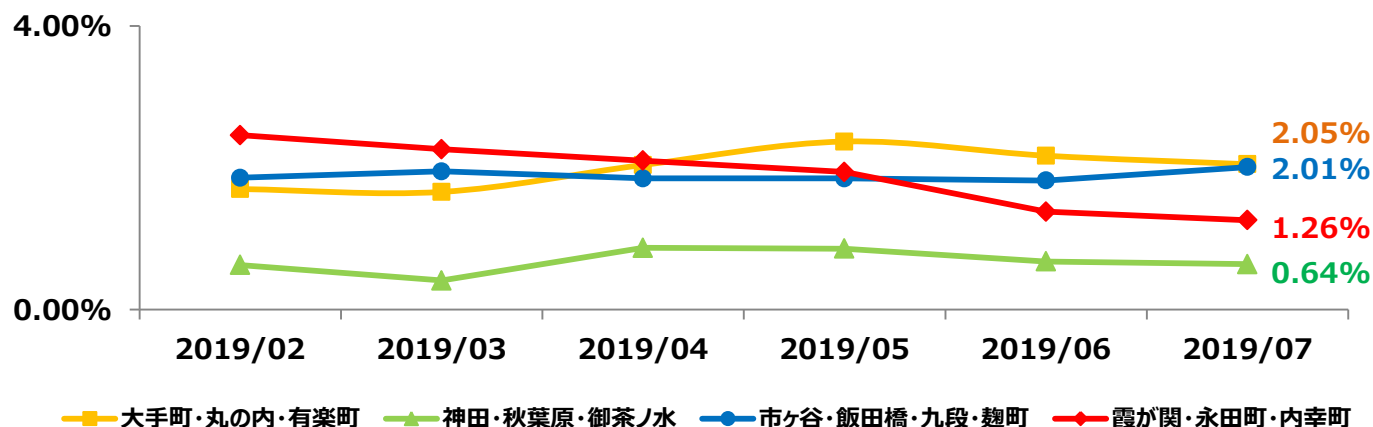
24,500円～43,500円

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 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	27,000円	+27,000円	35,000円	-1,000円	43,234円	-166円
空室棟数	1棟	+1棟	1棟	±0棟	19棟	-2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	14,346円	+45円	19,924円	+243円	25,000円	±0円
空室棟数	251棟	-1棟	33棟	-1棟	1棟	±0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	16,587円	+479円	21,307円	+226円	26,328円	+140円
空室棟数	141棟	+8棟	29棟	+4棟	10棟	+5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	24,391円	-666円	43,250円	+4,083円	34,608円	+985円
空室棟数	3棟	±0棟	2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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

17,500円～39,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,000円～17,000円

③三越前エリア

18,000円～26,500円

①銀座エリア

23,000円～25,500円

⑤茅場町・築地エリア

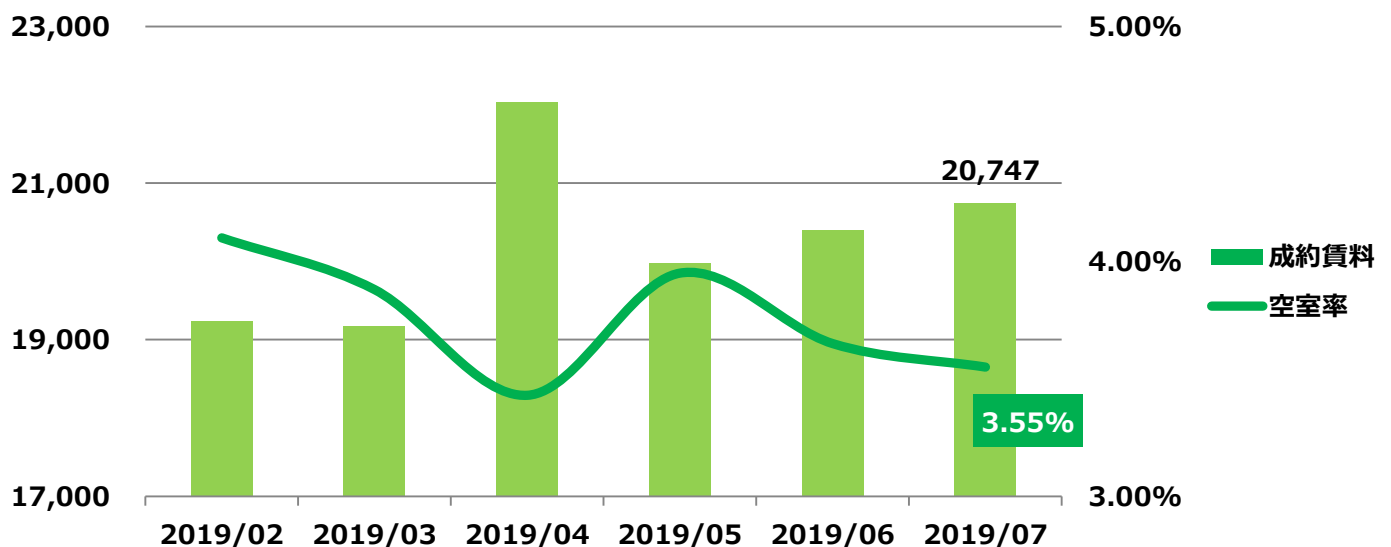
14,000円～26,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

空室率・成約賃料推移

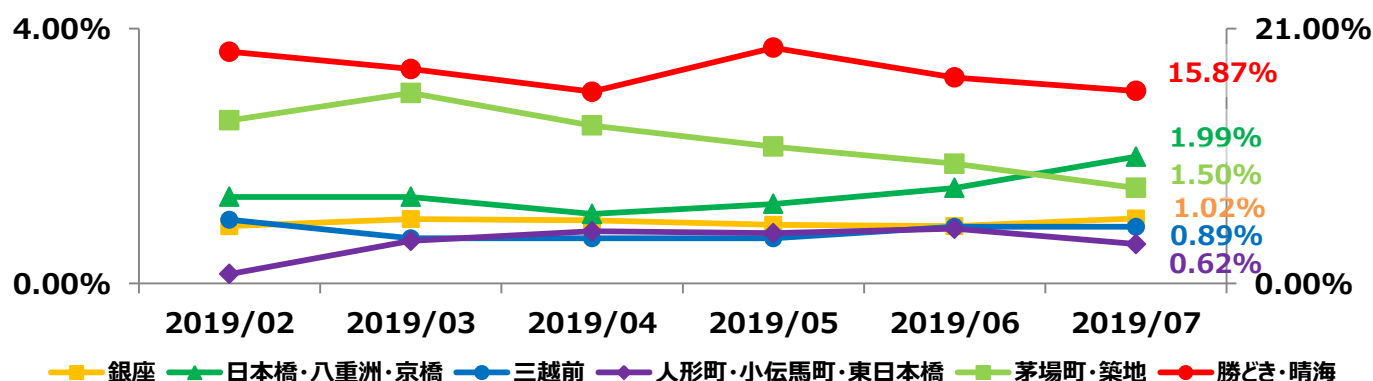
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	22,834円	-266円	23,947円	-20円	25,500円	+500円
空室棟数	77棟	±0棟	19棟	+3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	17,494円	+75円	25,656円	-563円	38,846円	+3,346円
空室棟数	57棟	+1棟	10棟	-1棟	7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	18,117円	-184円	19,833円	+1,708円	26,500円	±0円
空室棟数	26棟	±0棟	3棟	-1棟	4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	12,942円	+106円	14,237円	+66円	16,777円	±0円
空室棟数	120棟	±0円	15棟	-1棟	1棟	±0棟

⑤茅場町・築地エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,882円	-99円	17,562円	-660円	26,667円	±0円
空室棟数	117棟	-12棟	17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	±0円	17,000円	+17,000円	20,720円	+4円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	+1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

20,000円～40,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,000円～31,500円

②浜松町・田町エリア

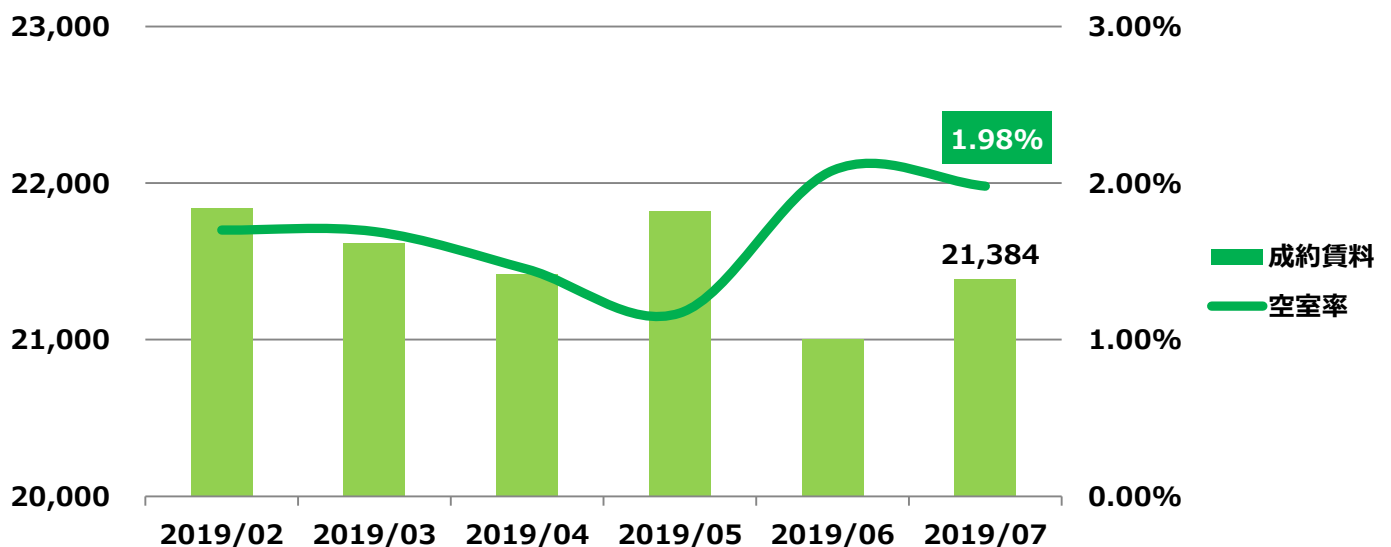
16,500円～25,000円

④品川駅前エリア

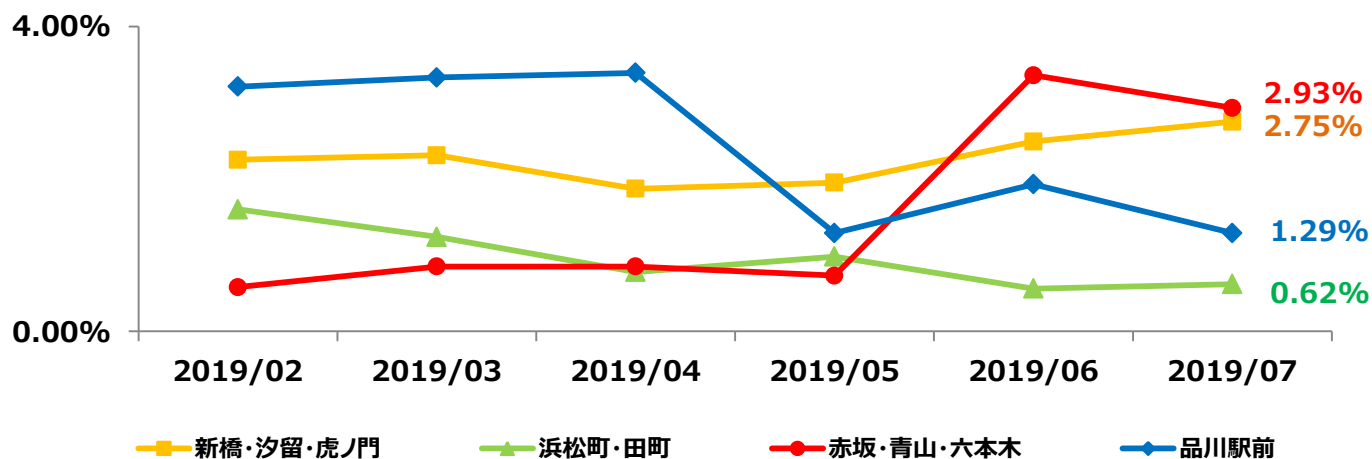
16,500円～37,500円

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	17,812円	+321円	23,779円	+381円	31,404円	-1,158円
空室棟数	104棟	+8棟	26棟	+5棟	14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	16,642円	+3円	20,147円	+440円	24,950円	-486円
空室棟数	68棟	+10棟	20棟	+3棟	8棟	+1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	20,111円	+201円	21,611円	+1,243円	40,306円	-734円
空室棟数	113棟	+5棟	23棟	+5棟	15棟	+3棟

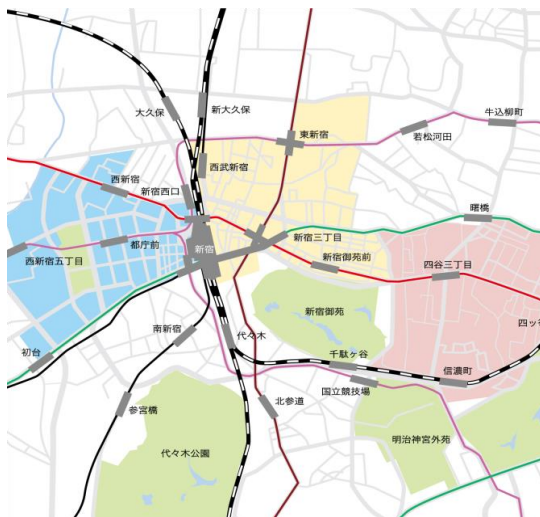
④品川駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,751円	±0円	16,441円	-1,887円	37,429円	+2,366円
空室棟数	5棟	±0棟	8棟	+2棟	5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

17,500円～33,500円

②新宿東口エリア

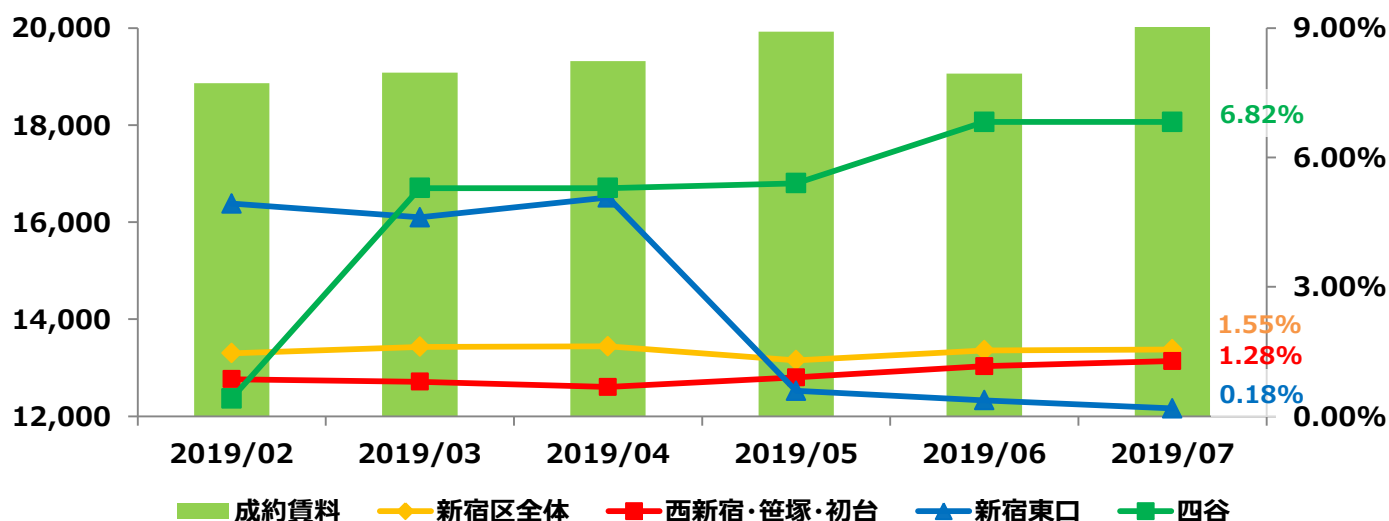
17,000円～32,000円

③四谷エリア

15,500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



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	17,587円	+660円	20,018円	+515円	33,426円	+1,736円
空室棟数	43棟	+6棟	21棟	-1棟	18棟	+7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	17,048円	-379円	23,117円	-814円	32,000円	±0円
空室棟数	41棟	+4棟	4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	15,339円	-37円	20,250円	±0円	対象物件なし
空室棟数	33棟	+2棟	7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

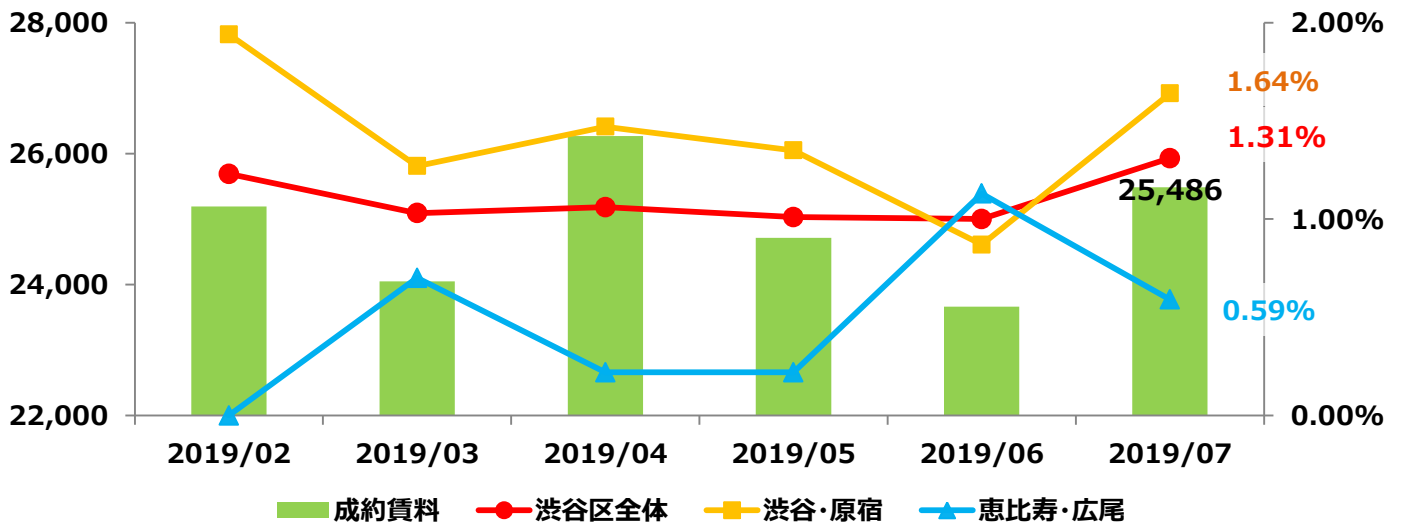
22,500円～38,500円

②恵比寿・広尾エリア

21,000円～28,500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	22,302円	-279円	30,862円	+1,845円	38,438円	+438円
空室棟数	84棟	+8棟	18棟	+1棟	4棟	+3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	21,018円	-59円	28,500円	-3,500円	対象物件なし
空室棟数	25棟	+4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大崎エリア

25,000円～33,000円

②五反田エリア

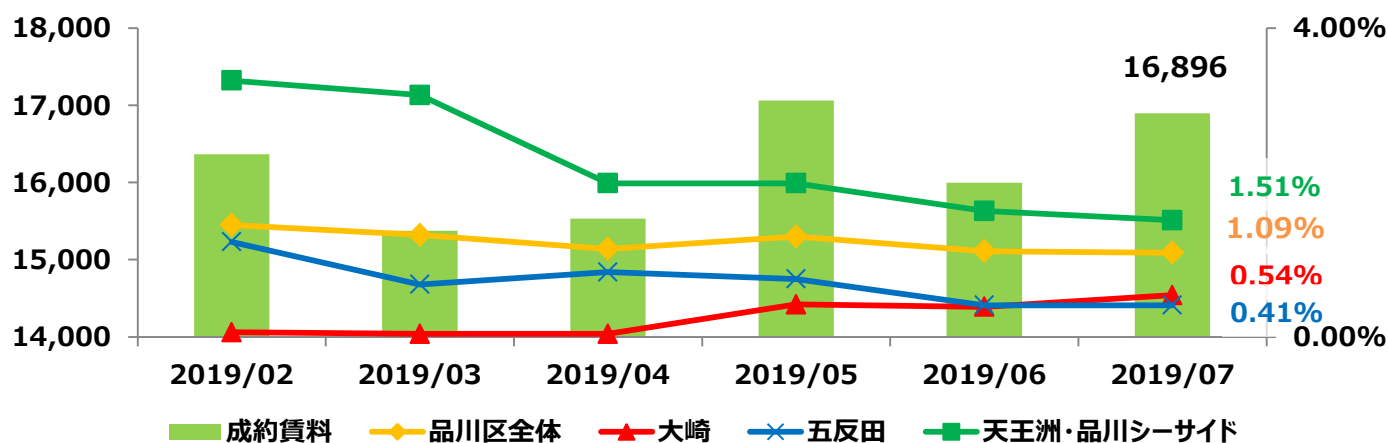
15,000円～19,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～18,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①大崎エリア

	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	対象物件なし	25,200円 -50円	33,000円 ±0円
空室棟数		3棟 ±0棟	1棟 ±0棟

②五反田エリア

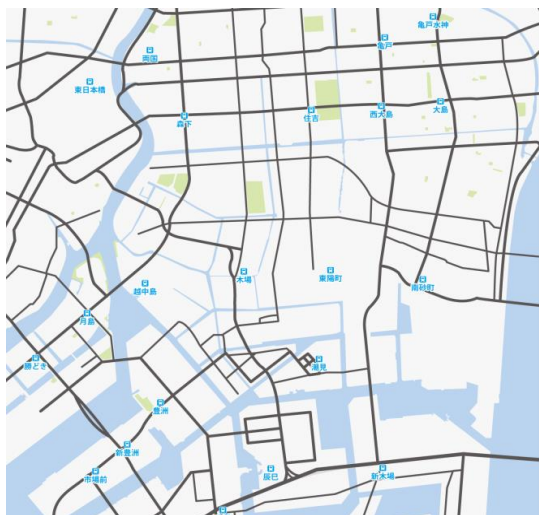
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	18,920円 +5,639円	17,553円 +911円	14,900円 ±0円
空室棟数	14棟 ±0棟	6棟 +1棟	2棟 ±0棟

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	18,167円 +1,310円
空室棟数	1棟 ±0棟	2棟 ±0棟	4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

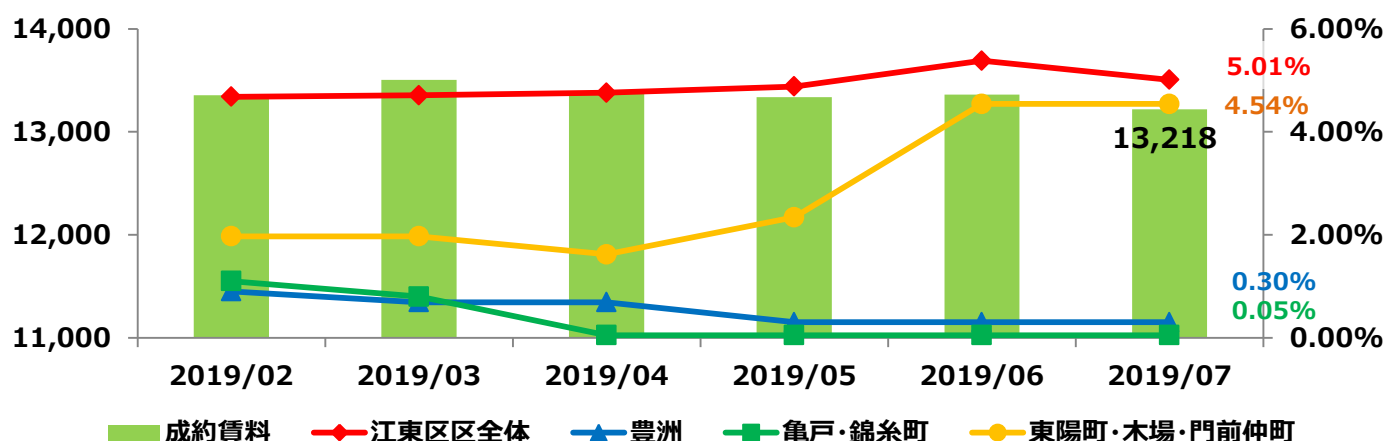
10,000円～17,000円

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	±0円
空室棟数	1棟	±0棟			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	10,175円	-1,256円	12,078円	±0円	17,000円	±0円
空室棟数	7棟	-2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	13,363円	-345円	14,875円	+161円	16,500円	-214円
空室棟数	13棟	±0棟	7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。



①池袋エリア

16,000円～24,000円

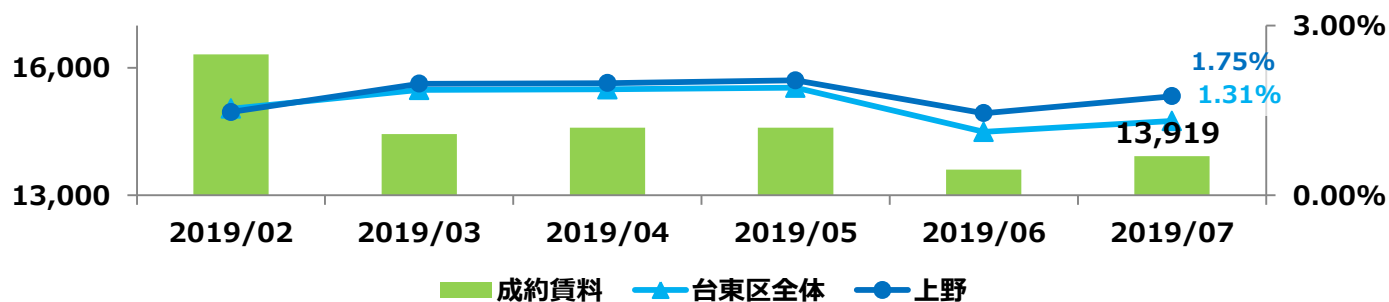
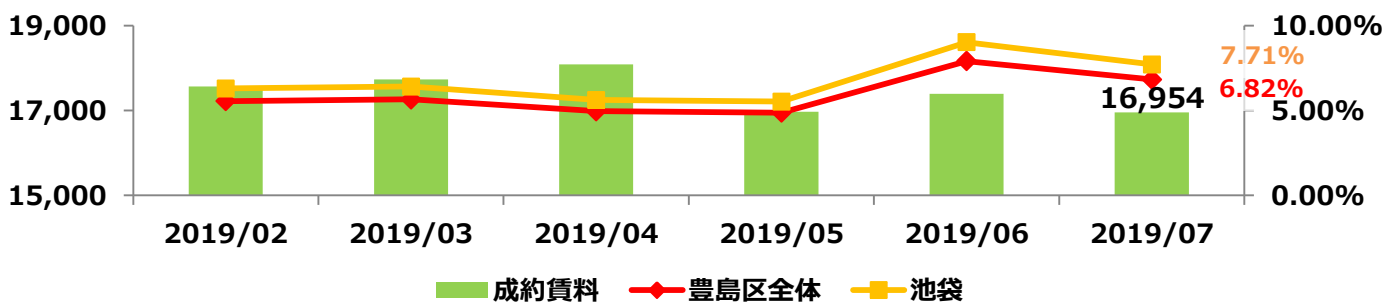


②上野エリア

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

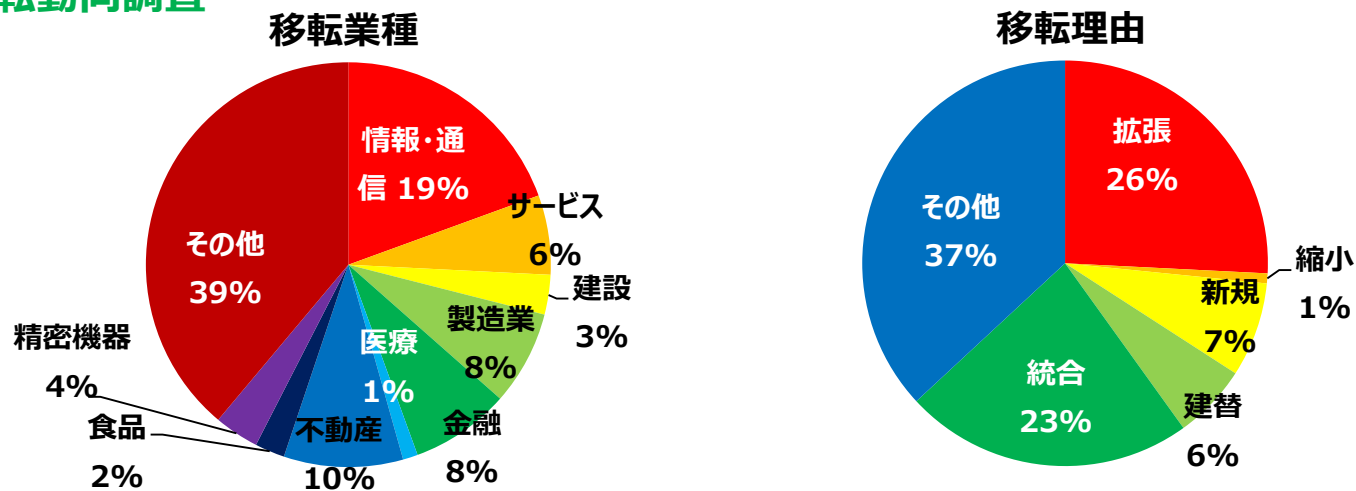
①池袋エリア

	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	15,941円	-240円	17,156円	-381円	24,182円	-1,406円
空室棟数	43棟	+3棟	15棟	-2棟	6棟	+1棟

②上野エリア

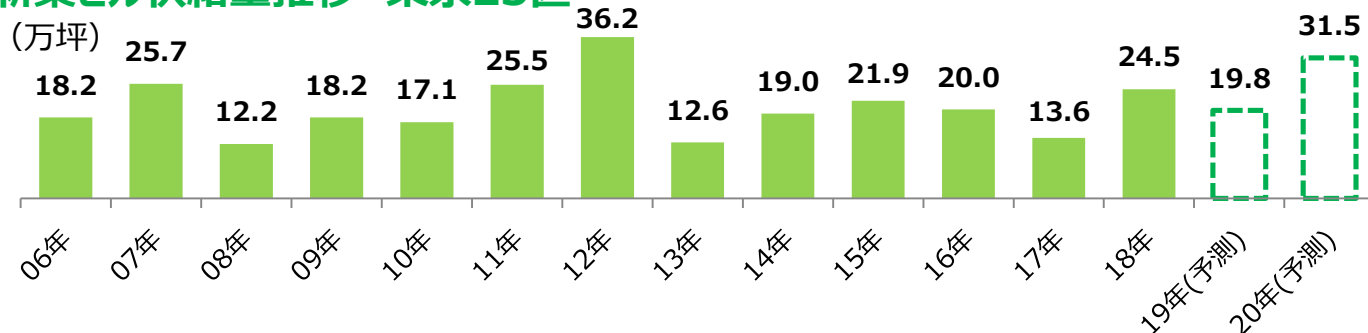
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,608円	+73円	15,600円	+267円	25,000円	+25,000円
空室棟数	128棟	+3棟	8棟	+1棟	1棟	+1棟

移転動向調査



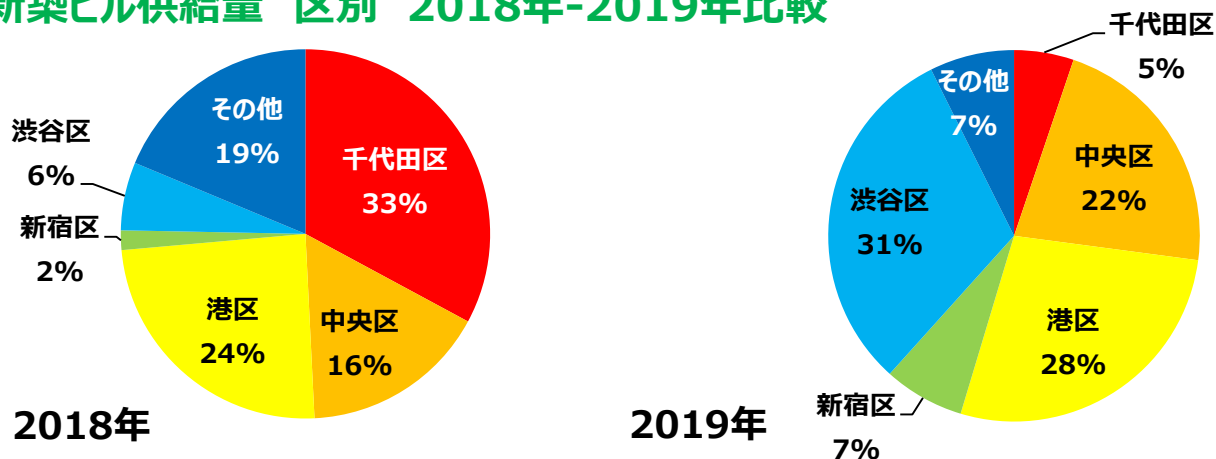
2018年8月から2019年7月までに収集したテナント移転事例252件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

神保町北東急	千代田区神田三崎町3-1-7	地上10階	基準階267坪
ミュージアムタワー京橋	中央区京橋1-10-1	地上23階	基準階397坪
BIZCORE築地	中央区築地4-6-5	地上9階	基準階200坪
アーバンネット内幸町	港区新橋1-1-13	地上27階	基準階330坪
小田急西新宿O-PLACE	新宿区西新宿7-7-30	地上12階	基準階194坪

2019年7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

10,500円～24,000円

③栄・久屋大通エリア

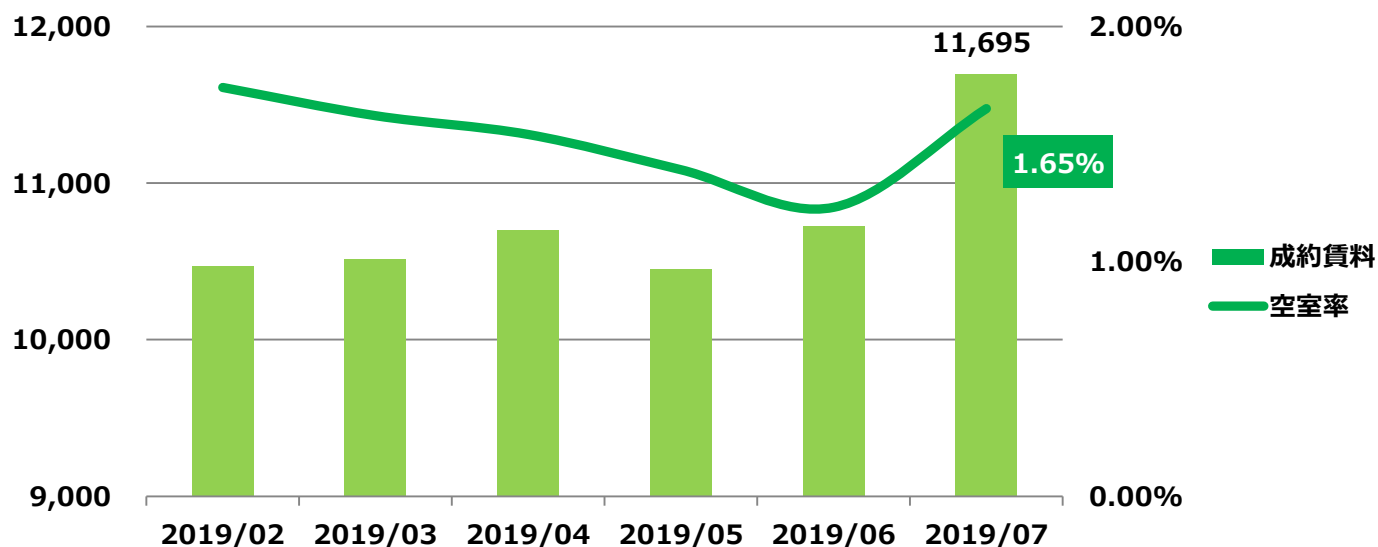
9,500円～14,000円

②伏見・丸の内エリア

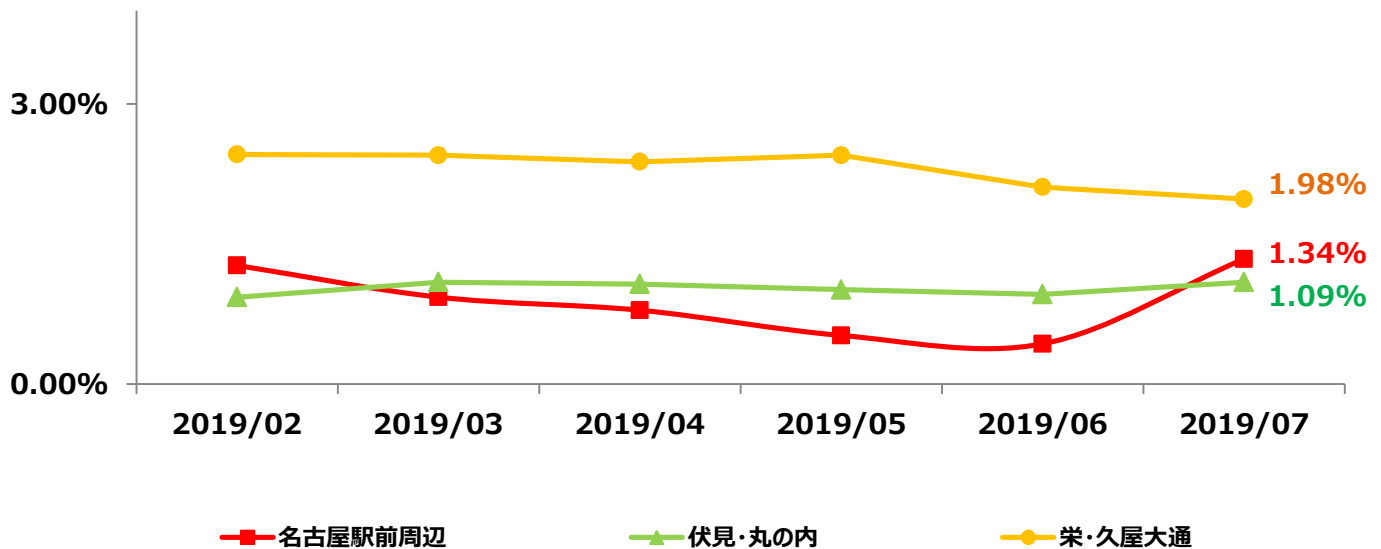
9,500円～14,500円

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	10,294円	+487円	16,106円	+525円	23,967円	+1,217円
空室棟数	50棟	-4棟	19棟	+5棟	8棟	+2棟

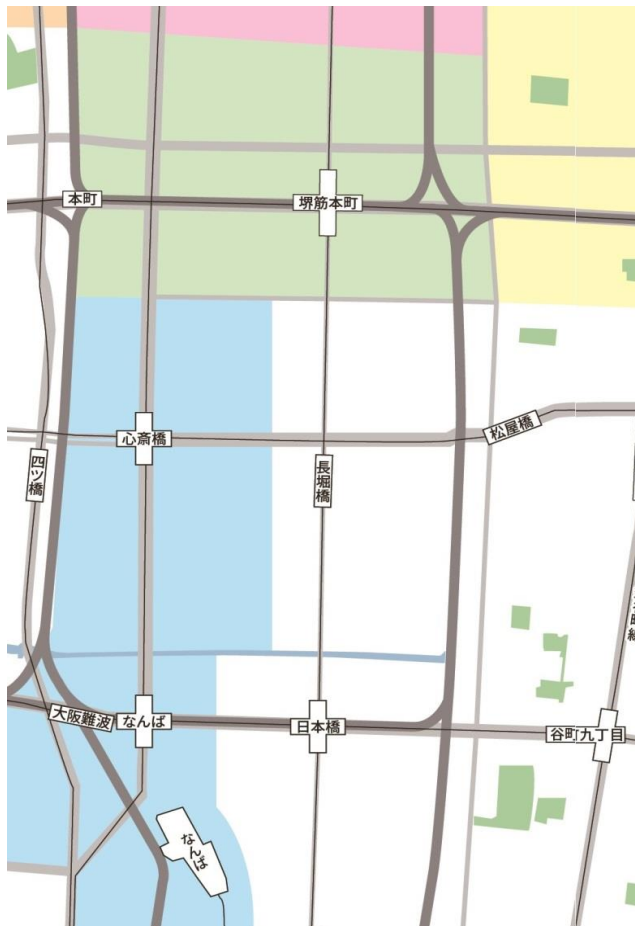
②伏見・丸の内エリア

	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	9,666円	-77円	13,268円	+1,114円	14,330円	-205円
空室棟数	57棟	-4棟	16棟	-2棟	10棟	+2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	9,703円	+484円	14,162円	+2,299円	10,295円	+397円
空室棟数	66棟	+1棟	22棟	-3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

8,500円～12,500円

③本町・堀筋本町エリア

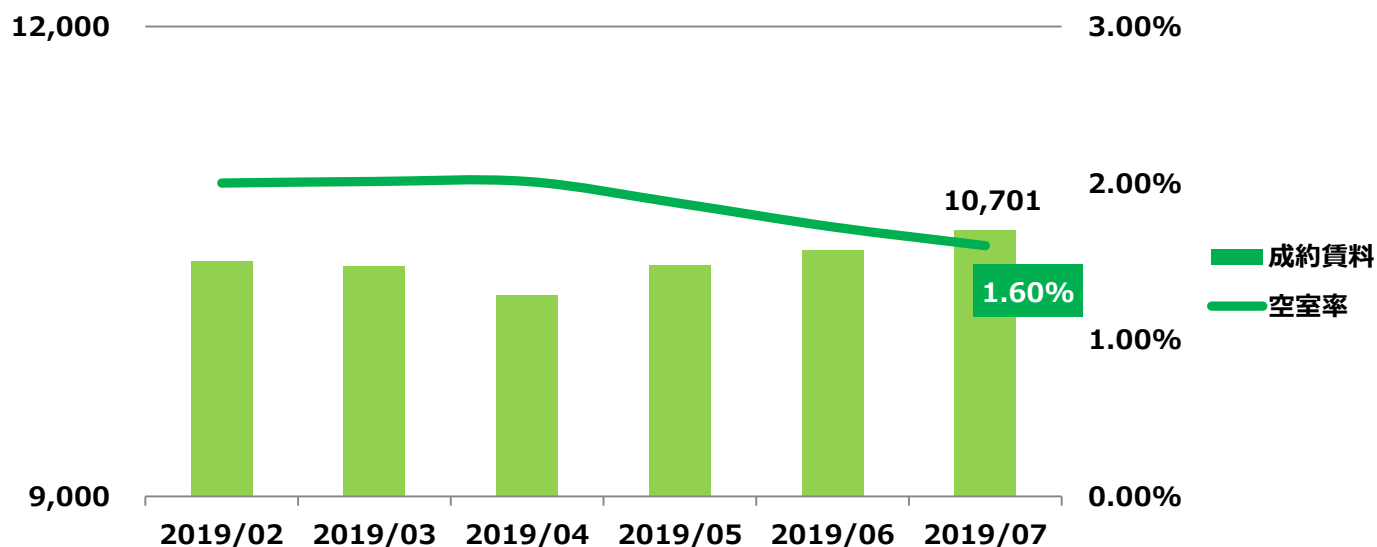
9,000円～11,000円

④天満橋・谷町エリア

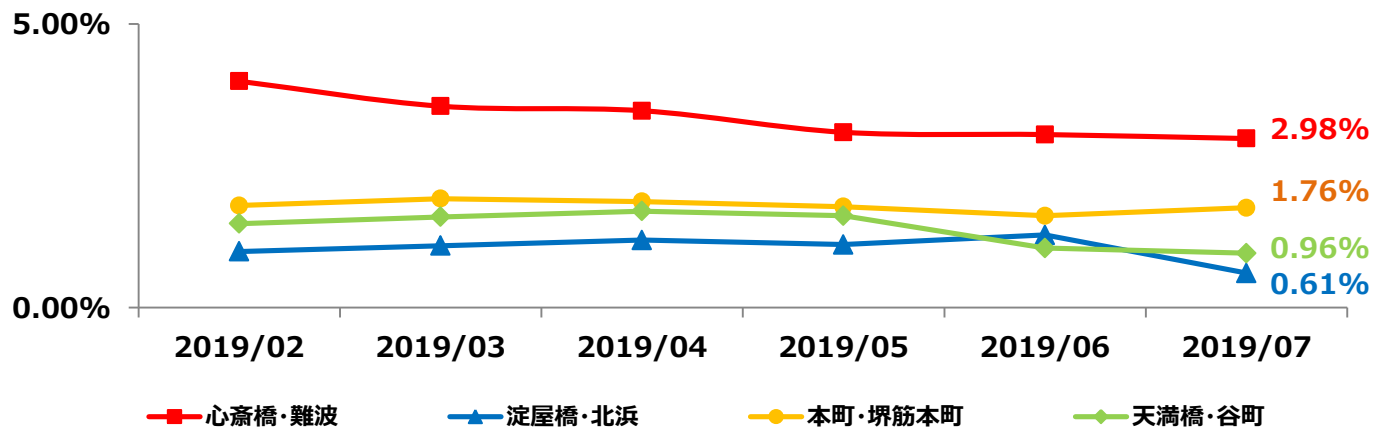
8,000円～16,000円

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	9,103円	-14円	13,221円	+241円	12,889円	+7円
空室棟数	41棟	-3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	8,468円	-135円	12,104円	+601円	12,667円	-3,733円
空室棟数	27棟	-1棟	17棟	-5棟	2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	9,152円	-4円	9,371円	+21円	10,818円	+596円
空室棟数	61棟	-1棟	39棟	-4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	8,110円	+14円	10,165円	+663円	16,231円	-154円
空室棟数	41棟	+1棟	11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

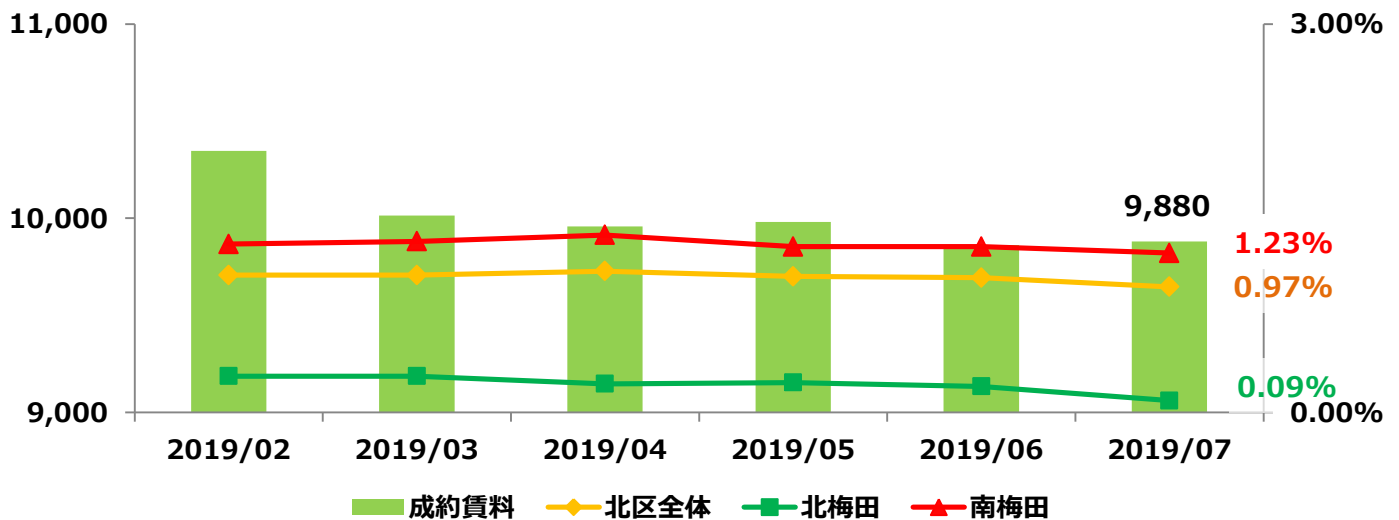
10,000円～13,000円

②南梅田エリア

10,000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



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	9,792円	+462円	11,500円	-1,722円	13,000円	-6,000円
空室棟数	13棟	±0棟	5棟	-2棟	1棟	-2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	10,085円	-119円	13,700円	+832円	15,786円	-596円
空室棟数	21棟	-2棟	16棟	±0棟	21棟	-1棟

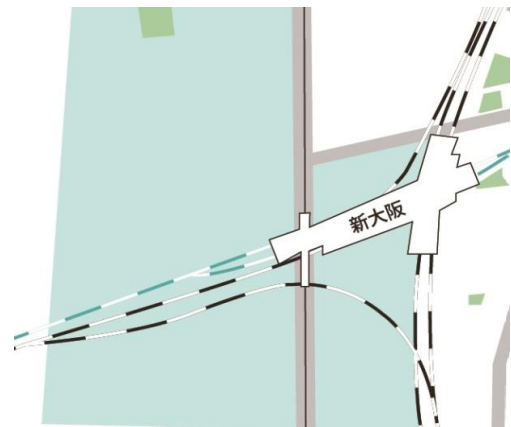
西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料



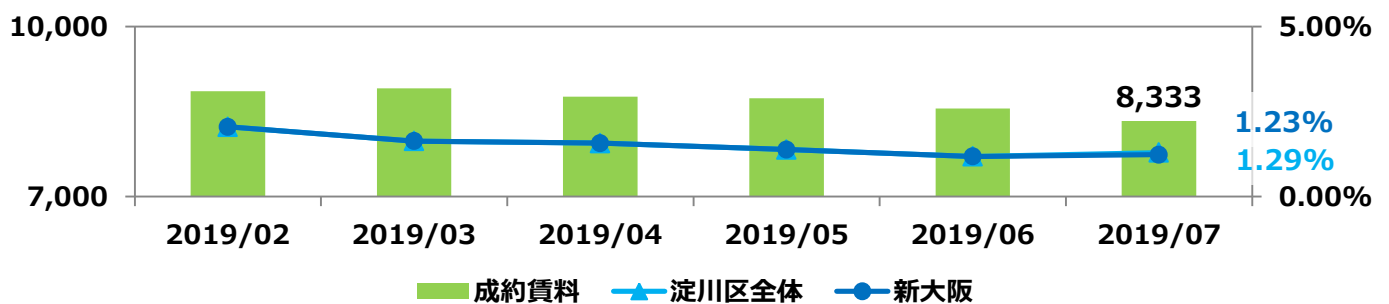
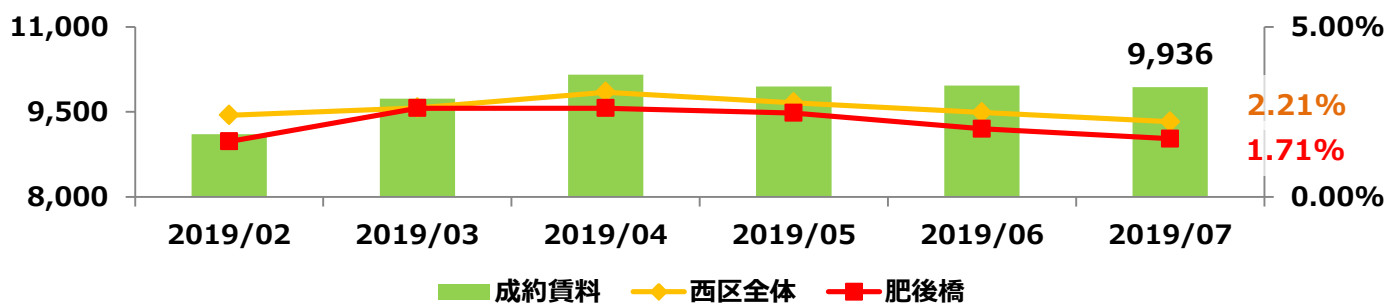
①肥後橋エリア

7,000円～11,000円



②新大阪エリア

7,500円～23,000円



エリア別成約賃料/空室棟数

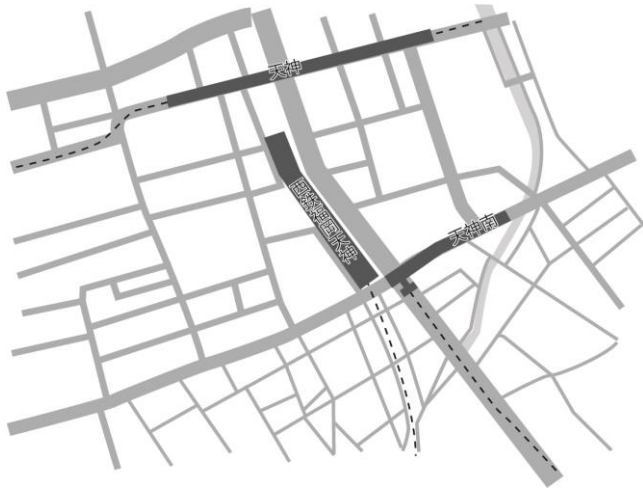
①肥後橋エリア

	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	7,013円	+45円	11,009円	-220円	9,000円	-2,000円
空室棟数	15棟	±0棟	15棟	+1棟	1棟	-1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	7,529円	-230円	8,333円	-222円	23,200円	+800円
空室棟数	22棟	-3棟	23棟	-5棟	3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

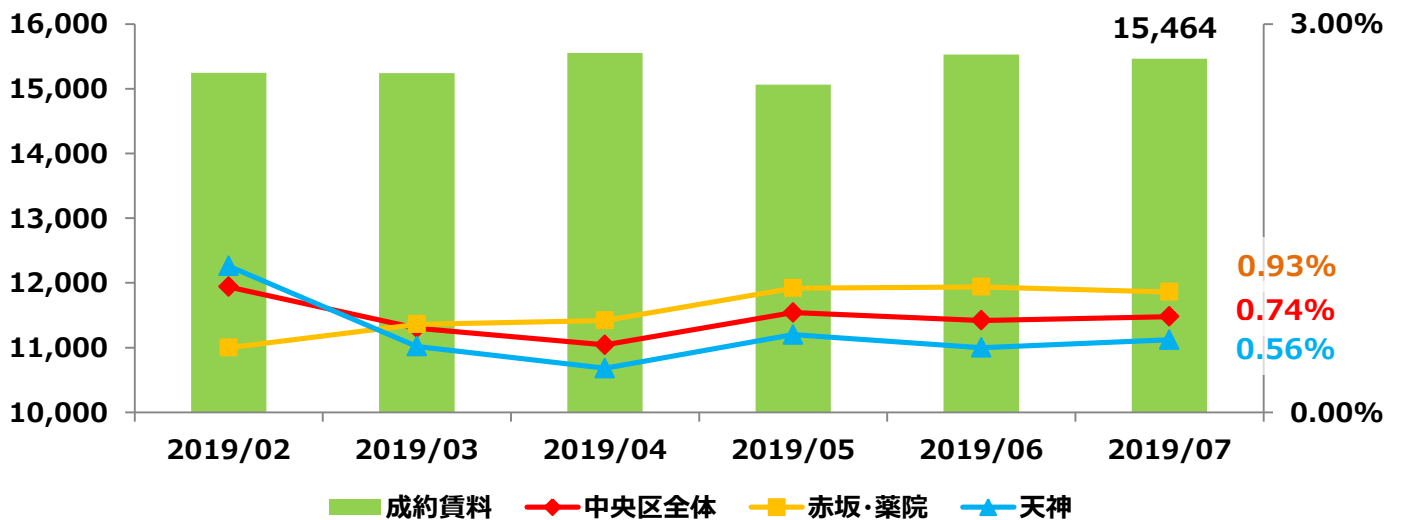
10,500円～16,000円

②天神エリア

12,500円～18,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



①赤坂・薬院エリア

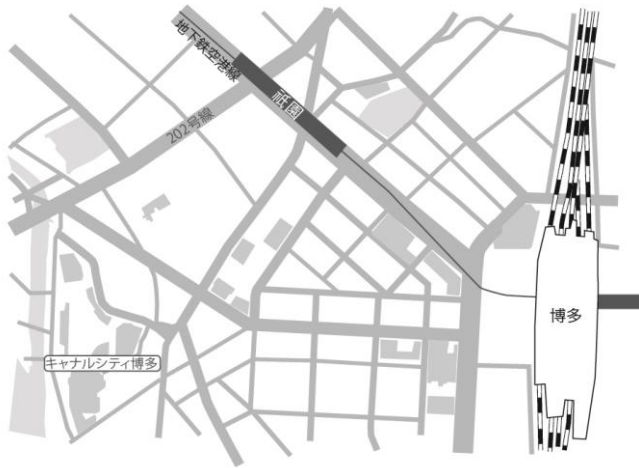
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,330円	+337円	16,134円	+810円	11,547円	±0円
空室棟数	38棟	+1棟	18棟	+1棟	3棟	±0棟

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	12,273円	+682円	14,338円	-1,708円	18,000円	-1,000円
空室棟数	15棟	-3棟	11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～9,500円

② 博多駅前エリア

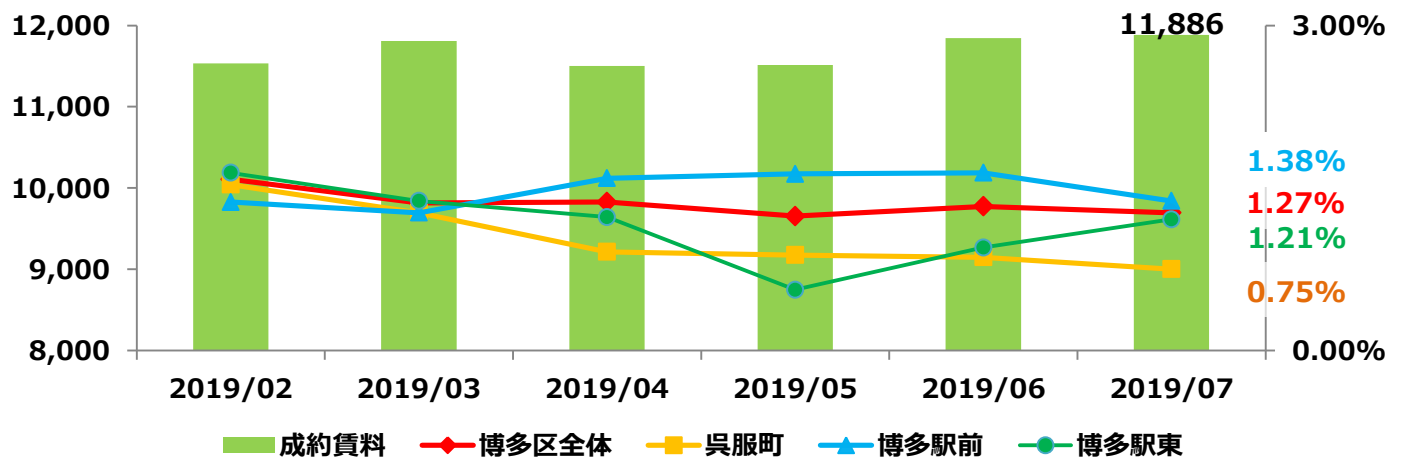
11,000円～15,000円

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	9,231円	-231円	8,818円	-1,196円	対象物件なし
空室棟数	12棟	-3棟	5棟	±0棟	

② 博多駅前エリア

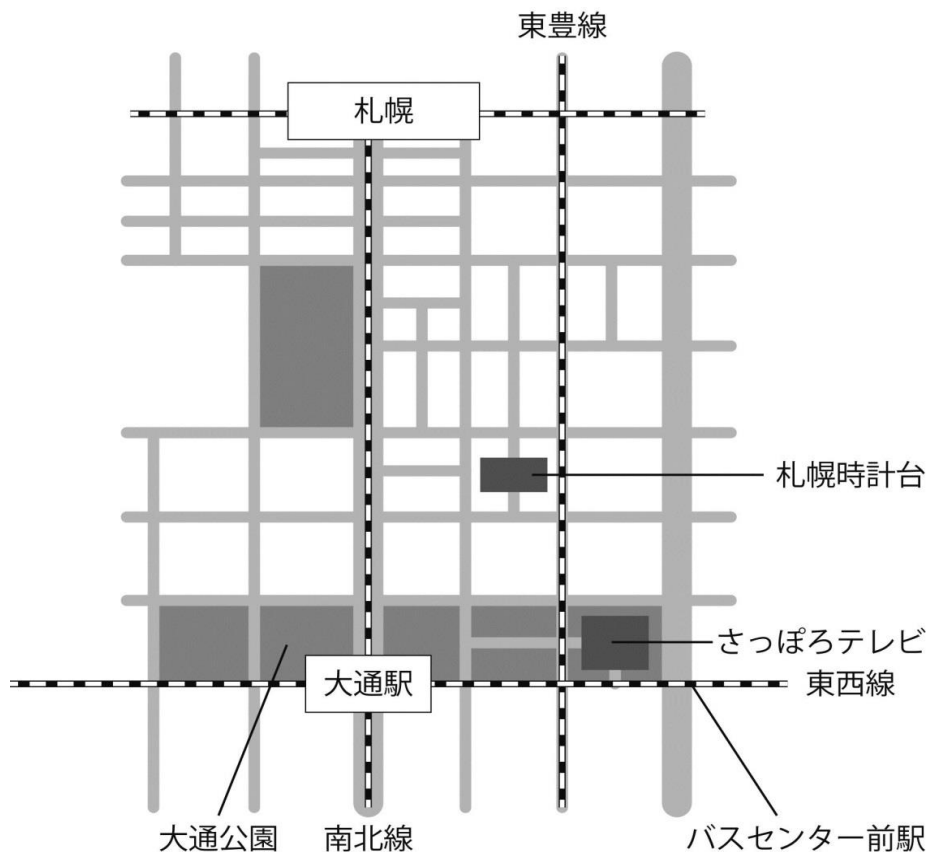
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,116円	+305円	13,641円	+231円	14,829円	+898円
空室棟数	22棟	+3棟	15棟	-4棟	7棟	±0棟

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	9,717円	-274円	12,277円	+505円	9,625円	+125円
空室棟数	24棟	+4棟	21棟	+3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

9,000円～16,000円

③西11丁目エリア

8,500円～11,000円

②大通駅周辺エリア

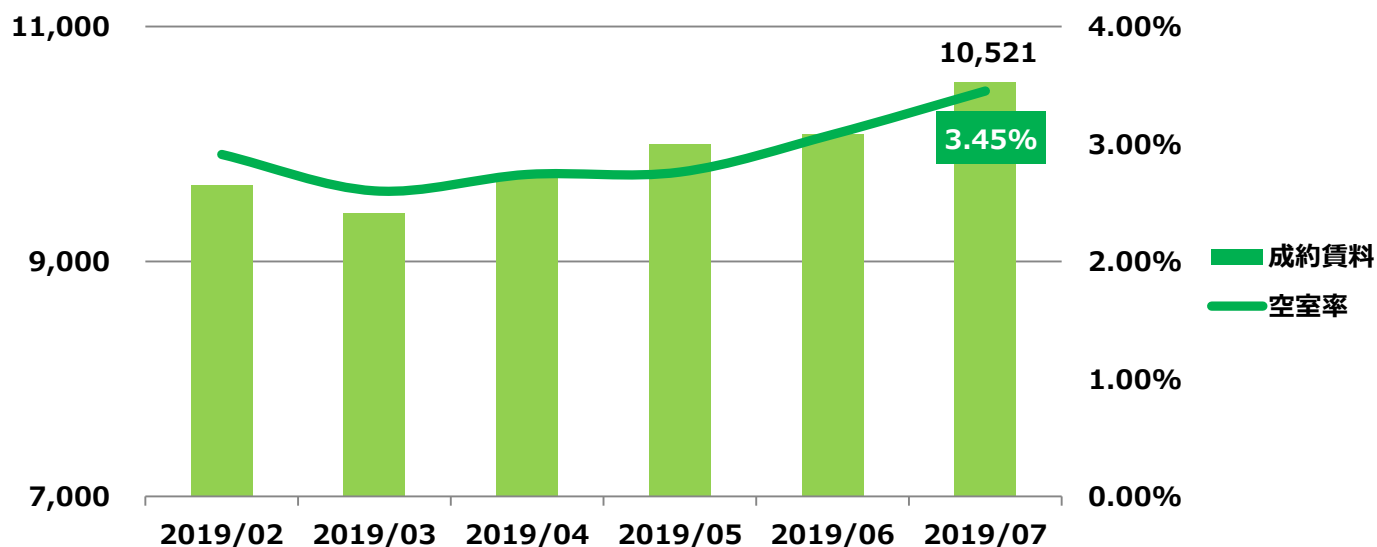
10,000円～17,500円

④札幌駅北口エリア

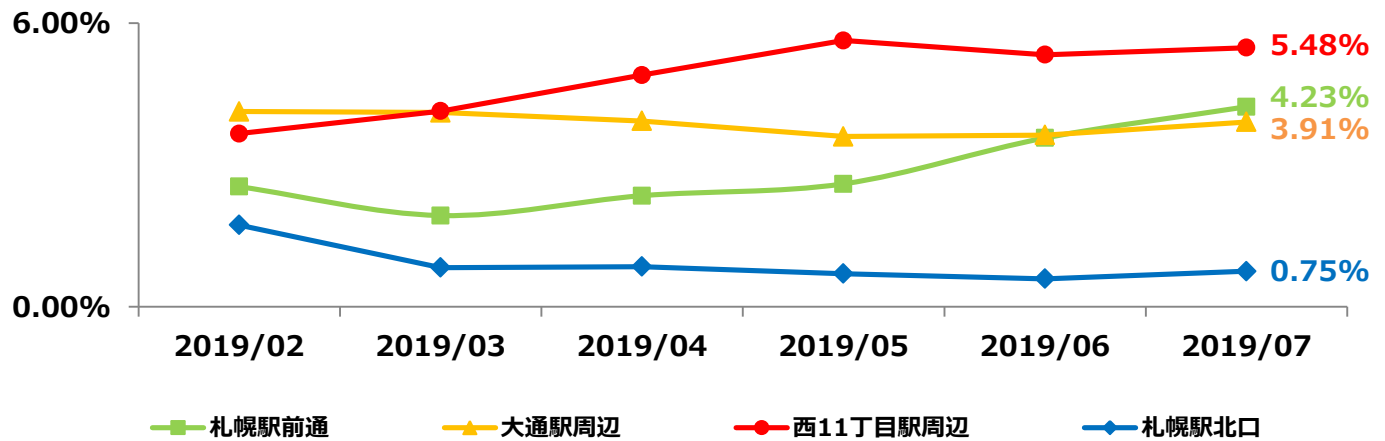
8,000円～11,000円

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 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	8,929円	-238円	14,262円	-1円	15,806円	+565円
空室棟数	5棟	±0棟	13棟	+2棟	8棟	+1棟

② 大通駅周辺エリア

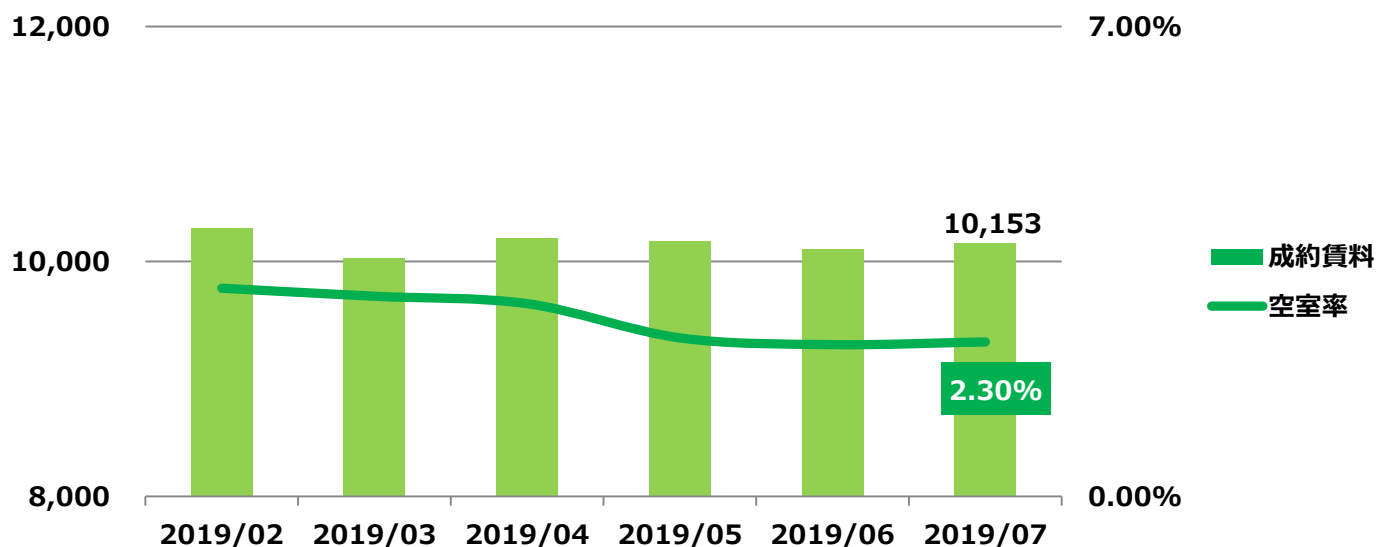
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,169円	+163円	13,044円	+1,109円	17,469円	-31円
空室棟数	12棟	±0棟	18棟	+3棟	6棟	-1棟

③ 西11丁目エリア

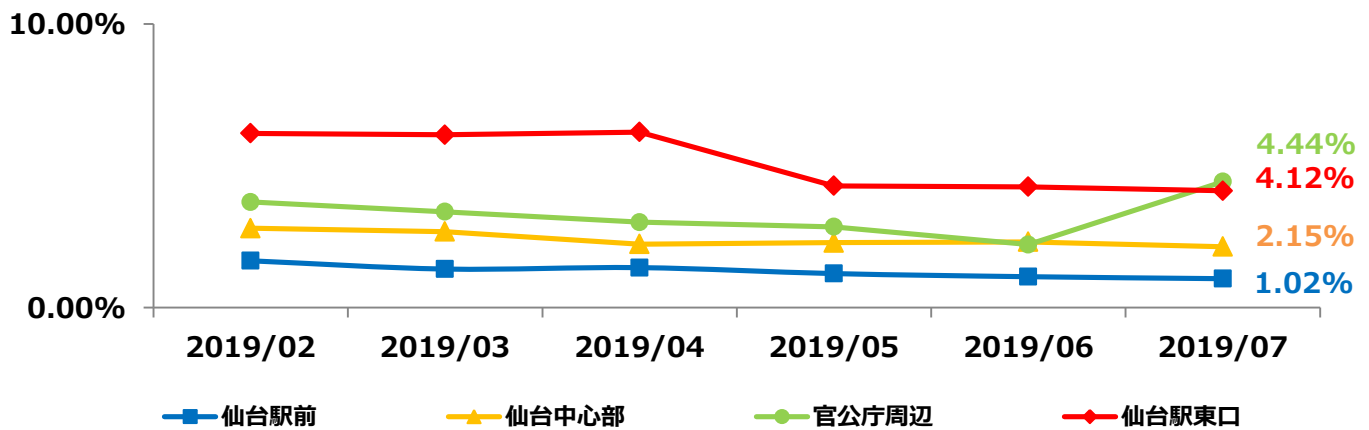
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,571円	+1,119円	8,504円	+68円	10,750円	±0円
空室棟数	16棟	±0棟	10棟	±0棟	1棟	±0棟

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	8,000円	+500円	11,144円	-216円	対象物件なし
空室棟数	2棟	+1棟	6棟	+1棟	



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	9,196円	-68円	11,712円	-17円	9,095円	-723円
空室棟数	26棟	+3棟	16棟	-1棟	5棟	±0棟

② 仙台中心部エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,864円	-82円	10,159円	+117円	14,955円	-3円
空室棟数	18棟	+1棟	20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	7,837円	+167円	10,478円	+27円	対象物件なし	
空室棟数	11棟	-1棟	15棟	±0棟		

④ 仙台駅東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,004円	+0円	9,414円	+170円	9,750円	-464円
空室棟数	14棟	±0棟	8棟	-1棟	5棟	±0棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

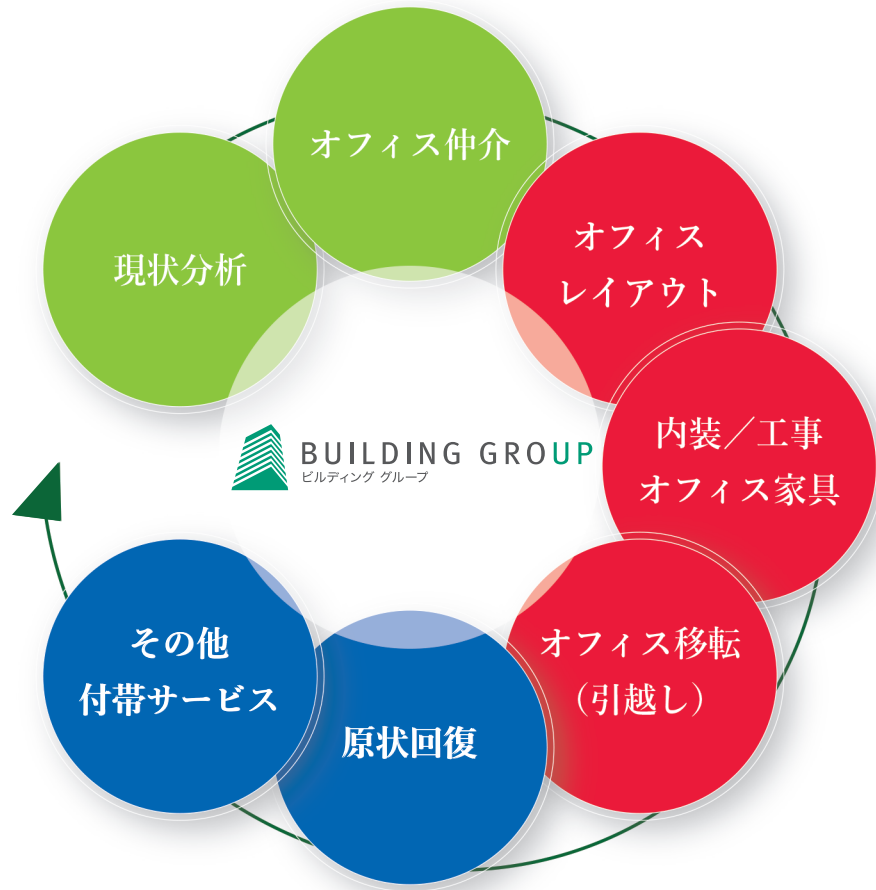
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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