

2019年8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8月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(東京) 2ヶ月連続で低下 空室率低水準続く
(札幌) 5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 品薄感継続

東京 Tokyo

空室率 1.99% (前月比▲0.06ポイント)

推定成約賃 21,920円 (前月比+298円)

東京エリアの空室率は1.99% (前月比▲0.06%) と2ヶ月連続で低下した。千代田区・中央区で低下した。平均推定成約賃料は21,920円 (前月比+298円) と2ヶ月連続で上昇した。港区で新規募集が相次いだことが要因とみられる。港区を除く主要4区 (千代田区・中央区・新宿区・渋谷区) では低下した。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 1.68% (前月比+0.03ポイント)

推定成約賃料 11,823円 (前月比+128円)

名古屋エリアの空室率は1.68% (前月比+0.03%) と2ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は11,823円 (前月比+128円) と3ヶ月連続で上昇した。伏見・丸の内エリア、栄・久屋大通エリアで新規募集が相次いだことが要因とみられる。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 1.37% (前月比▲0.03ポイント)

推定成約賃 9,913円 (前月比+47円)

大阪エリアの空室率は1.37% (前月比▲0.03%) と4ヶ月連続で低下し、12ヶ月連続で1%台を推移している。平均推定成約賃料は9,913円 (前月比+47円) と3ヶ月ぶりに上昇した。梅田エリアの新規募集や条件の引き上げが要因とみられる。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、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

1.11% (前月比▲0.09ポイント)

推定成約賃料

13,497円 (前月比+355円)

福岡エリアの空室率は1.11% (前月比▲0.09%) と2ヶ月連続で低下した。赤坂・薬院エリア、天神エリア、博多駅前エリア、博多駅東エリアの4エリアで低下した。平均推定成約賃料は13,497円 (前月比+355円) と大幅に上昇した。赤坂・薬院エリア、呉服町エリア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

3.70% (前月比+0.25ポイント)

推定成約賃料

10,642円 (前月比+121円)

札幌エリアの空室率は3.70% (前月比+0.25%) と5ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は10,642円 (前月比+121円) と5ヶ月連続で上昇した。札幌駅前通エリアで新規募集がみられた。企業の集約・拡張などオフィスニーズは堅調に推移しているが、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

2.45% (前月比+0.15ポイント)

推定成約賃料

10,054円 (前月比▲99円)

仙台エリアの空室率は2.45% (前月比+0.15%) と2ヶ月連続で上昇した。仙台駅東口を中心に3エリアで上昇した。平均推定成約賃料は10,054円 (前月比▲99円) と2ヶ月ぶりに低下した。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8月1日から2019年8月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,176棟



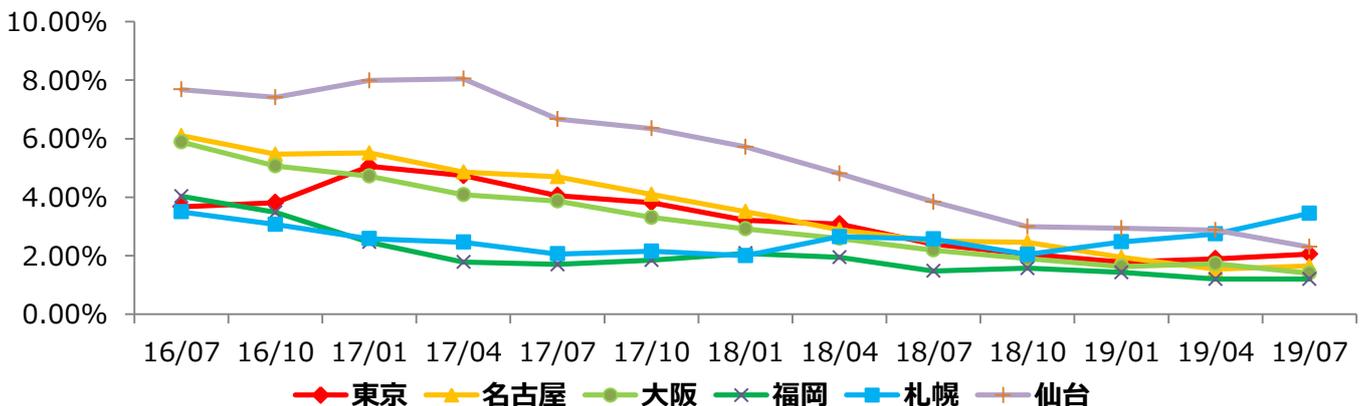
直近13ヶ月 空室率推移

基準階100坪以上の事務所ビル

		18/08	18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	1.98%	1.72%	1.68%	1.69%	1.49%	1.53%	1.70%	1.63%	1.84%	1.96%	1.75%	1.71%	1.62%	-0.36%
		中央区	5.07%	4.50%	4.29%	4.16%	3.96%	3.66%	4.10%	3.88%	3.43%	3.95%	3.65%	3.55%	2.32%	-2.75%
		港区	1.96%	2.07%	1.80%	1.75%	1.54%	1.36%	1.70%	1.69%	1.45%	1.17%	2.08%	1.98%	2.09%	+0.13%
		新宿区	1.01%	1.36%	1.99%	1.85%	1.74%	1.65%	1.46%	1.61%	1.62%	1.30%	1.53%	1.55%	2.41%	+1.40%
		渋谷区	0.73%	0.73%	0.58%	0.80%	1.03%	1.01%	1.23%	1.03%	1.06%	1.01%	1.00%	1.31%	1.65%	+0.92%
	平均値	2.21%	2.12%	2.06%	2.03%	1.88%	1.78%	2.02%	1.97%	1.89%	1.88%	2.10%	2.05%	1.99%	-0.22%	
	その他	新築	14.63%	16.59%	14.13%	12.78%	18.49%	12.93%	11.13%	14.42%	13.74%	16.77%	10.74%	10.27%	9.46%	-5.17%
		品川区	1.33%	1.59%	1.82%	1.81%	1.72%	1.59%	1.45%	1.32%	1.14%	1.30%	1.11%	1.09%	1.74%	+0.41%
		豊島区	5.16%	5.59%	5.78%	6.04%	6.32%	6.48%	5.55%	5.65%	4.95%	4.87%	7.90%	6.82%	6.64%	+1.48%
		台東区	2.21%	2.73%	2.48%	1.70%	1.67%	1.47%	1.53%	1.86%	1.87%	1.90%	1.12%	1.31%	1.34%	-0.87%
江東区		4.83%	4.63%	4.17%	4.40%	3.99%	4.49%	4.68%	4.71%	4.76%	4.88%	5.38%	5.01%	4.79%	-0.04%	
神奈川	横浜	4.50%	4.47%	3.58%	3.19%	3.03%	2.97%	2.52%	2.84%	2.78%	2.66%	2.41%	2.49%	1.79%	-2.71%	
名古屋	名駅	1.99%	2.15%	2.13%	1.63%	1.43%	1.29%	1.27%	0.93%	0.79%	0.52%	0.43%	1.34%	1.45%	-0.54%	
	伏見・丸の内	2.00%	1.56%	1.49%	1.16%	1.09%	1.06%	0.93%	1.09%	1.07%	1.01%	0.96%	1.09%	1.12%	-0.88%	
	栄・久屋大通	2.94%	2.70%	3.13%	3.36%	3.06%	2.93%	2.46%	2.45%	2.38%	2.45%	2.11%	1.98%	1.81%	-1.13%	
	平均値	2.46%	2.35%	2.46%	2.20%	2.04%	1.95%	1.74%	1.62%	1.54%	1.39%	1.23%	1.65%	1.68%	-0.78%	
大阪	心斎橋・難波	3.23%	4.11%	4.55%	4.46%	4.40%	3.65%	3.99%	3.55%	3.47%	3.09%	3.05%	2.98%	2.57%	-0.66%	
	淀屋橋・北浜	1.60%	1.39%	1.12%	1.00%	1.00%	0.73%	0.99%	1.09%	1.19%	1.11%	1.28%	0.61%	0.60%	-1.00%	
	本町・境筋本町	2.61%	2.42%	2.07%	2.12%	2.11%	1.68%	1.80%	1.92%	1.87%	1.78%	1.62%	1.76%	1.85%	-0.76%	
	天満橋・谷町	2.18%	1.57%	1.46%	1.53%	1.51%	1.62%	1.48%	1.60%	1.70%	1.62%	1.05%	0.96%	1.12%	-1.06%	
	北梅田	0.42%	0.45%	0.45%	0.49%	0.24%	0.25%	0.28%	0.28%	0.22%	0.23%	0.20%	0.09%	0.11%	-0.31%	
	南梅田	1.74%	1.27%	1.48%	1.44%	1.45%	1.31%	1.30%	1.32%	1.37%	1.28%	1.28%	1.23%	1.22%	-0.52%	
	肥後橋	3.65%	3.28%	2.59%	2.12%	2.16%	1.90%	1.63%	2.61%	2.61%	2.47%	2.00%	1.71%	1.93%	-1.72%	
	新大阪	1.28%	1.58%	1.46%	1.40%	1.47%	1.81%	2.05%	1.63%	1.57%	1.38%	1.18%	1.23%	1.12%	-0.16%	
平均値	2.10%	1.92%	1.90%	1.87%	1.84%	1.63%	1.69%	1.68%	1.73%	1.60%	1.49%	1.40%	1.37%	-0.73%		
福岡	赤坂・薬院	1.13%	1.22%	1.08%	0.95%	0.43%	0.45%	0.50%	0.68%	0.71%	0.96%	0.97%	0.93%	0.86%	-0.27%	
	天神	0.90%	1.01%	1.13%	0.98%	1.47%	1.13%	1.13%	0.51%	0.34%	0.60%	0.50%	0.56%	0.44%	-0.46%	
	呉服町	1.06%	0.73%	0.95%	1.44%	1.07%	1.33%	1.53%	1.27%	0.91%	0.88%	0.86%	0.75%	0.76%	-0.30%	
	博多駅前	2.14%	2.38%	1.68%	1.70%	1.21%	1.40%	1.37%	1.27%	1.59%	1.63%	1.64%	1.38%	1.35%	-0.79%	
	博多駅東	1.16%	1.36%	1.79%	2.01%	1.90%	1.53%	1.64%	1.38%	1.23%	0.56%	0.95%	1.21%	1.16%	+0.00%	
	平均値	1.45%	1.54%	1.57%	1.63%	1.49%	1.43%	1.49%	1.23%	1.20%	1.22%	1.24%	1.20%	1.11%	-0.34%	
札幌	2.52%	1.83%	2.04%	2.02%	2.46%	2.47%	2.91%	2.60%	2.74%	2.76%	3.08%	3.45%	3.70%	+1.18%		
仙台	3.35%	3.30%	2.99%	2.81%	2.92%	2.94%	3.10%	2.98%	2.87%	2.36%	2.26%	2.30%	2.45%	-0.90%		

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8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～32,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

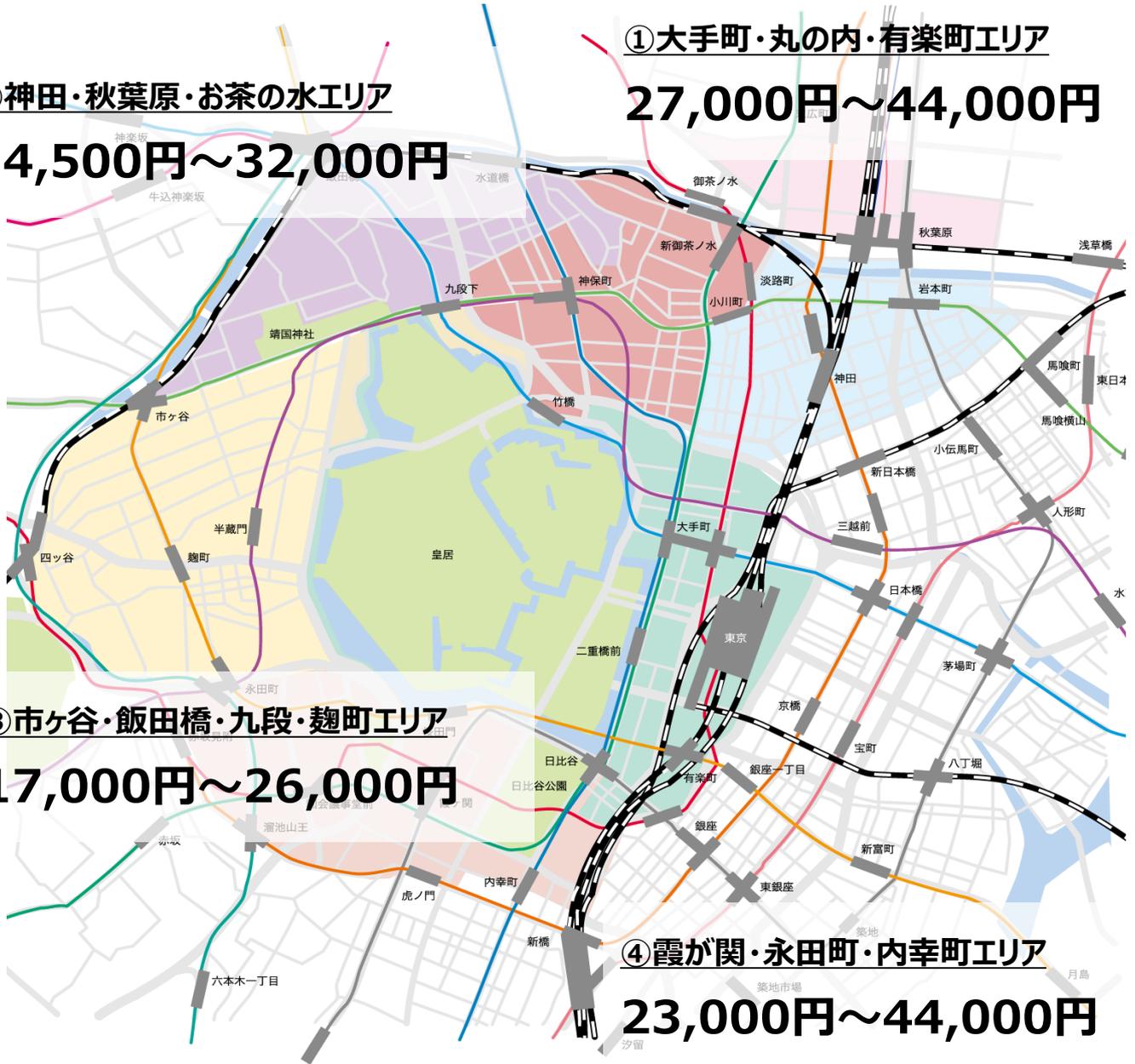
27,000円～44,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,000円～26,000円

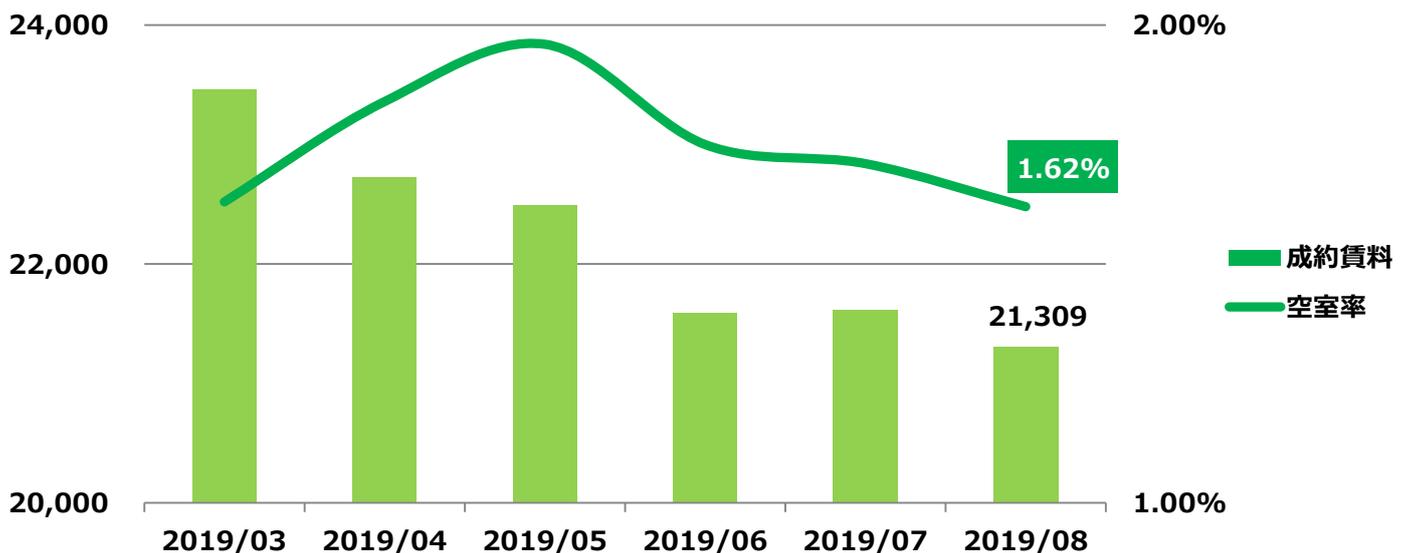
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

23,000円～44,000円

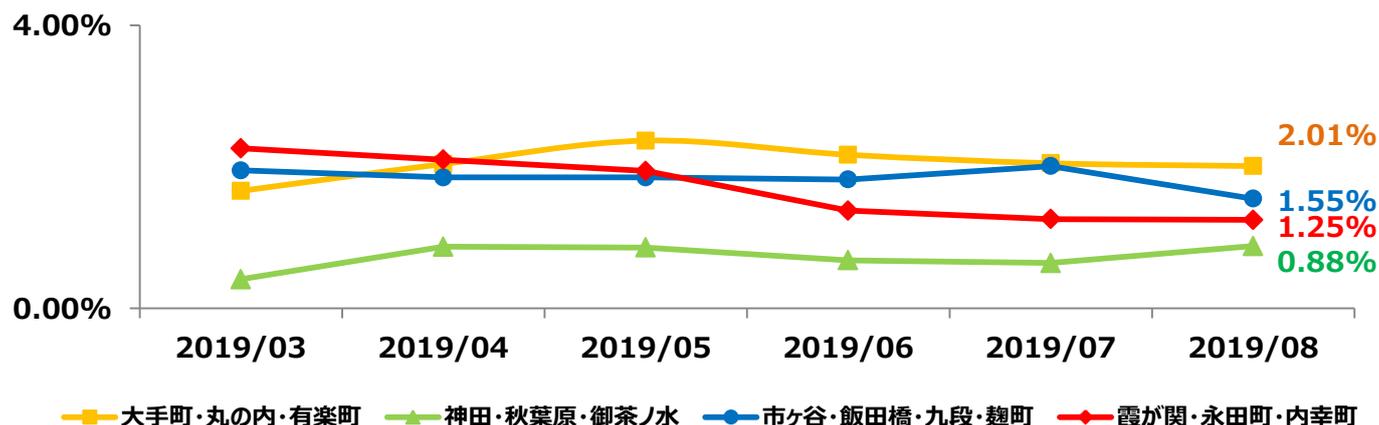


空室率・成約賃料推移

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	27,000円	±0円	32,000円	-3,000円	43,936円	+702円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	22棟	+3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	14,333円	-13円	19,662円	-262円	32,000円	+7,000円
空室棟数	257棟	+6棟	34棟	+1棟	2棟	+1棟

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,794円	+207円	20,773円	-534円	26,221円	-107円
空室棟数	148棟	+7棟	32棟	+3棟	7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	23,080円	-1,311円	43,750円	+500円	35,482円	-874円
空室棟数	4棟	+1棟	2棟	±0棟	4棟	-2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

17,500円～38,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,000円～14,500円

③三越前エリア

16,000円～17,500円

①銀座エリア

23,000円～35,500円

⑤茅場町・築地エリア

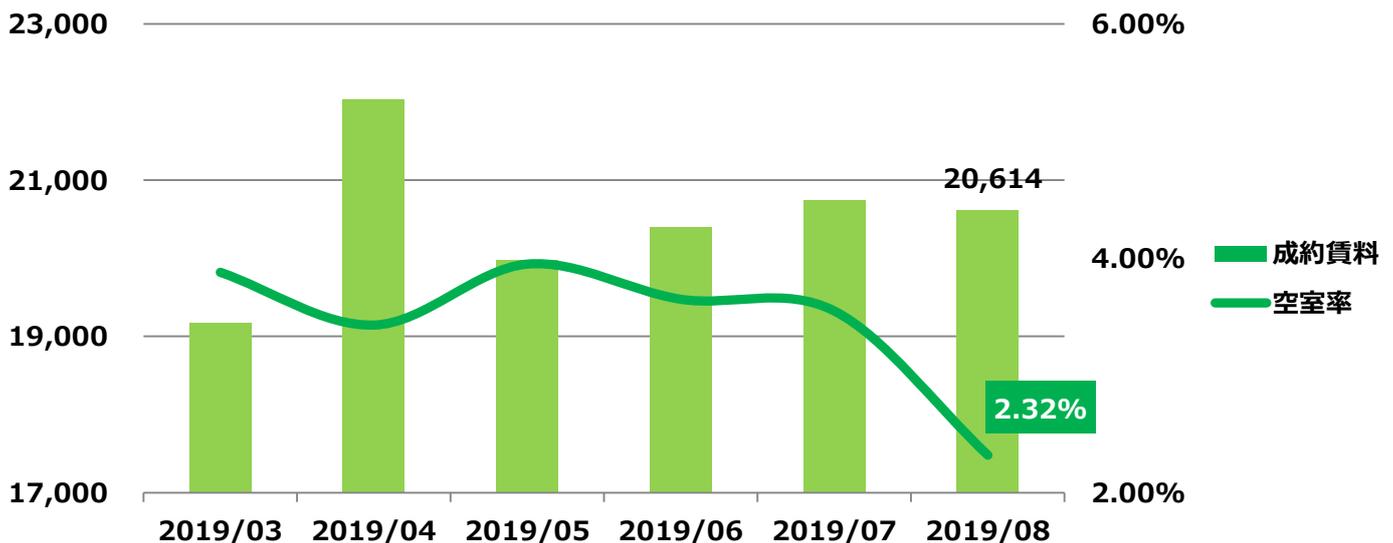
14,000円～27,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,000円～21,500円

空室率・成約賃料推移

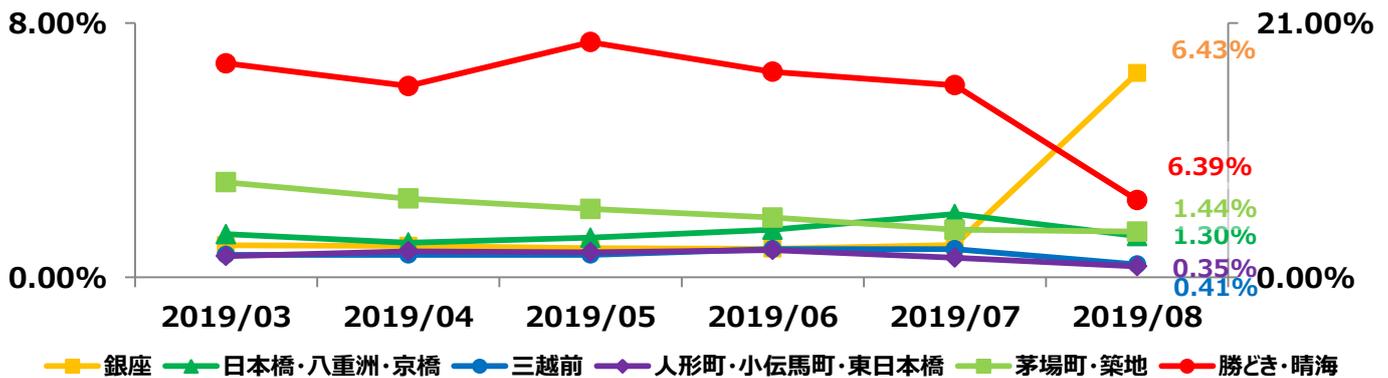
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	22,807円	-27円	24,002円	+55円	35,600円	+10,100円
空室棟数	79棟	+2棟	18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	17,698円	+204円	26,900円	+1,244円	38,500円	-346円
空室棟数	57棟	±0棟	9棟	-1棟	4棟	-3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	17,740円	-377円	17,250円	-2,583円	16,000円	-10,500円
空室棟数	30棟	+4棟	2棟	-1棟	1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	13,104円	+162円	14,416円	+179円	対象物件なし	
空室棟数	117棟	-3棟	12棟	-3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	14,065円	+183円	17,678円	+116円	27,000円	+333円
空室棟数	119棟	+2棟	18棟	+1棟	2棟	-1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	11,750円	-5,250円	21,531円	+811円
空室棟数	1棟	±0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～41,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～31,000円

②浜松町・田町エリア

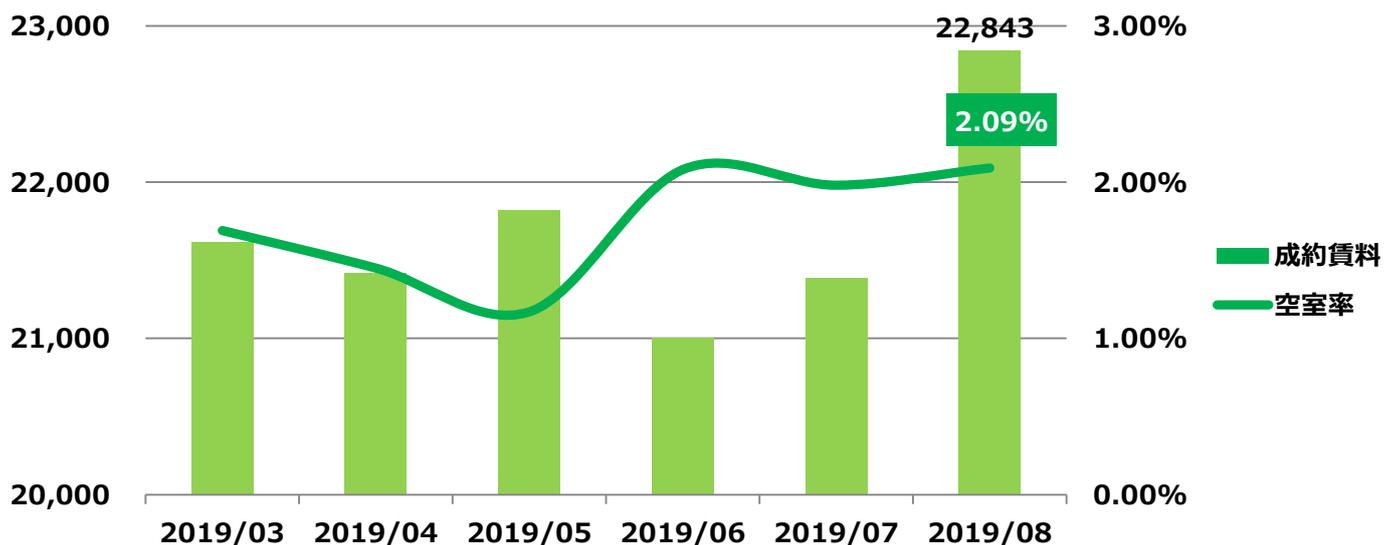
17,000円～24,500円

④品川駅前エリア

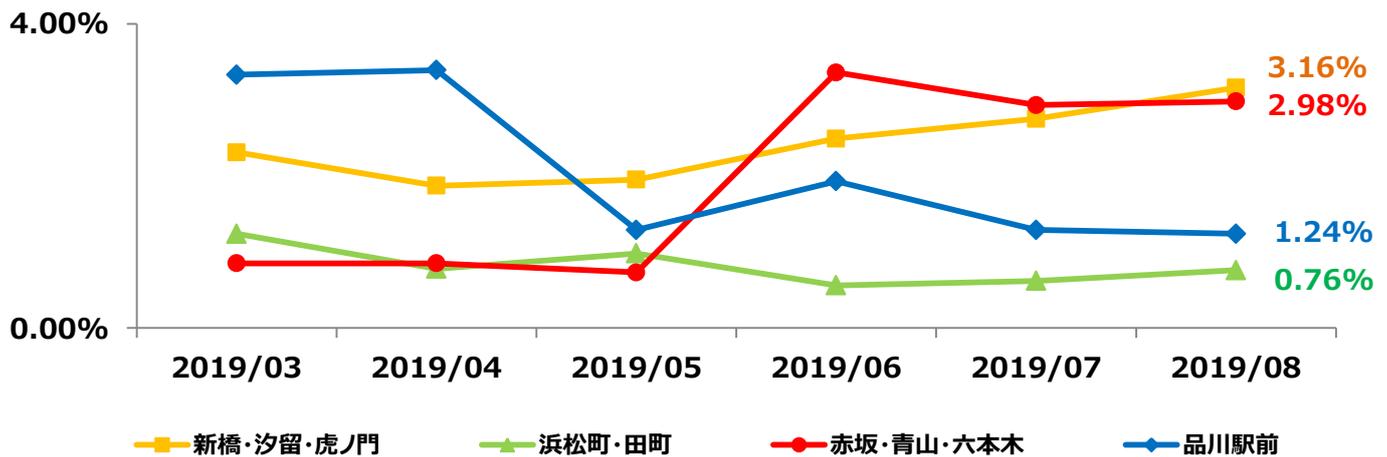
17,000円～42,000円

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	17,544円	-268円	25,108円	+1,329円	30,951円	-453円
空室棟数	108棟	+4棟	26棟	±0棟	14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	16,960円	+318円	20,844円	+697円	24,655円	-295円
空室棟数	67棟	-1棟	19棟	-1棟	7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	19,425円	-686円	23,334円	+1,723円	40,797円	+491円
空室棟数	118棟	+5棟	25棟	+2棟	14棟	-1棟

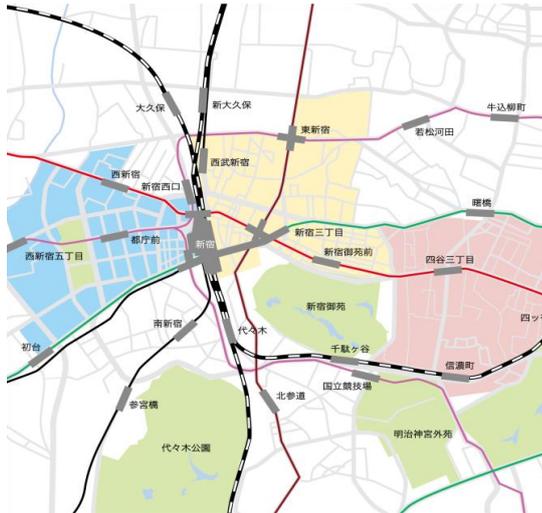
④品川駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,751円	±0円	16,885円	+444円	42,067円	+4,638円
空室棟数	5棟	±0棟	8棟	±0棟	3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～33,000円

②新宿東口エリア

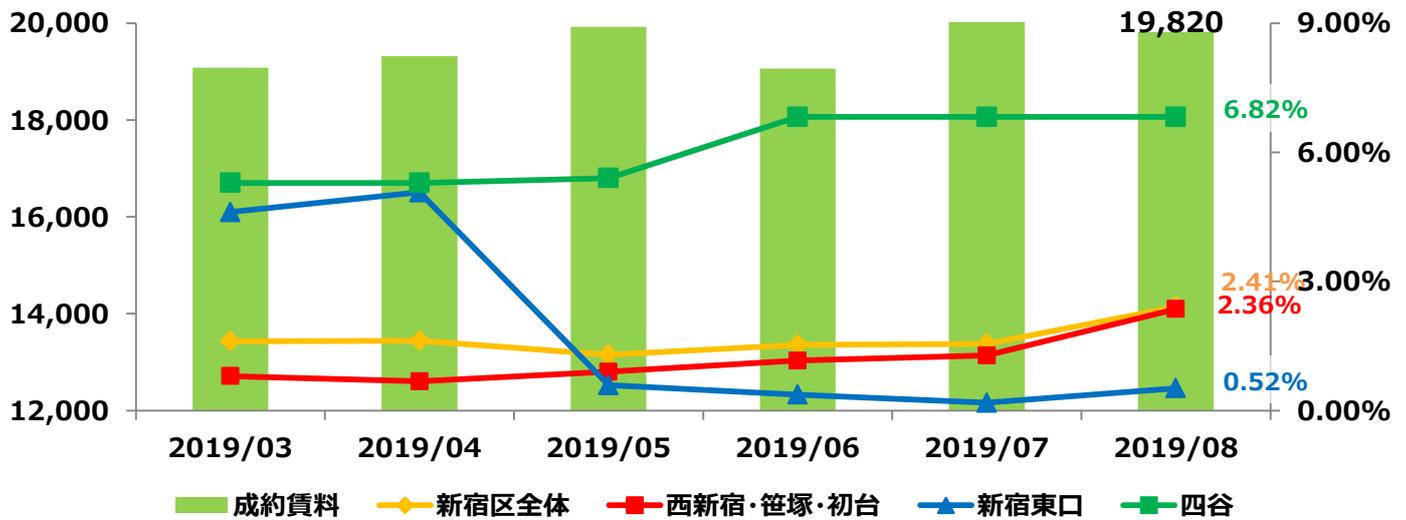
17,000円～29,000円

③四谷エリア

15,000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	17,717円	+130円	19,611円	-407円	33,069円	-357円
空室棟数	50棟	+7棟	23棟	+2棟	17棟	-1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	16,945円	-103円	20,717円	-2,400円	29,000円	-3,000円
空室棟数	43棟	+2棟	4棟	±0円	2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	15,040円	-336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

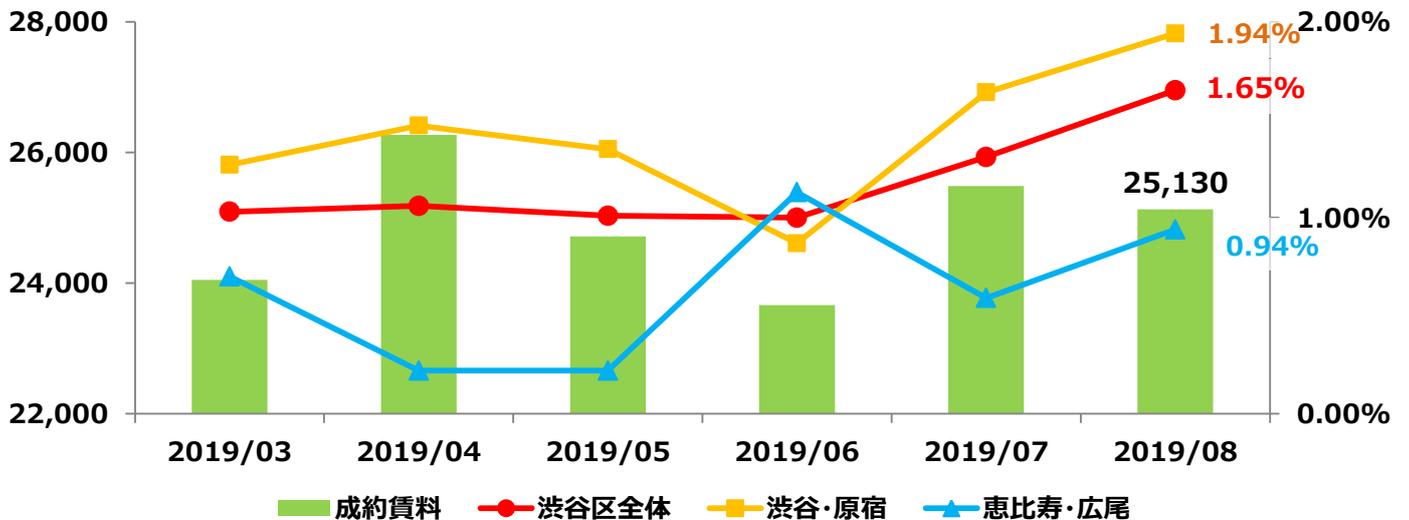
21,500円～38,500円

②恵比寿・広尾エリア

20,500円～26,000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	21,677円	-625円	30,645円	-217円	38,250円	-188円
空室棟数	84棟	±0棟	18棟	±0棟	6棟	+2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	20,528円	-490円	26,000円	-2,500円	対象物件なし
空室棟数	27棟	+2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。



①大崎エリア

～25,000円

②五反田エリア

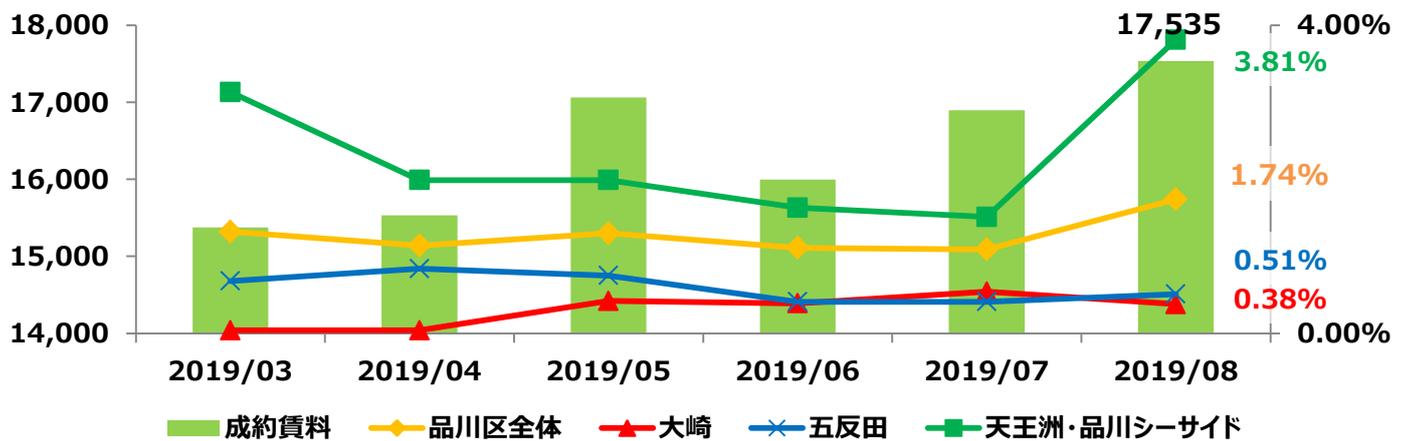
13,000円～19,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000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



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	24,750円 -450円	対象物件なし
空室棟数	対象物件なし	2棟 -1棟	対象物件なし

②五反田エリア

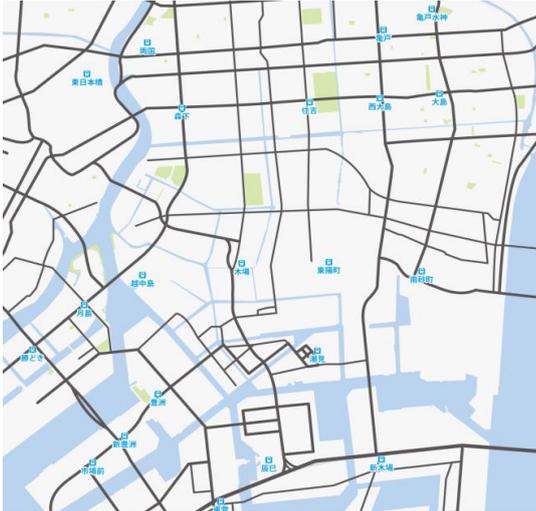
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,482円 -3,438円	18,936円 +1,383円	13,000円 -1,900円
空室棟数	14棟 ±0棟	8棟 +2棟	1棟 -1棟

③天王洲・品川シーサイドエリア

	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	10,204円 ±0円	16,000円 +500円	18,688円 +521円
空室棟数	1棟 ±0棟	2棟 ±0棟	5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

②亀戸・錦糸町エリア

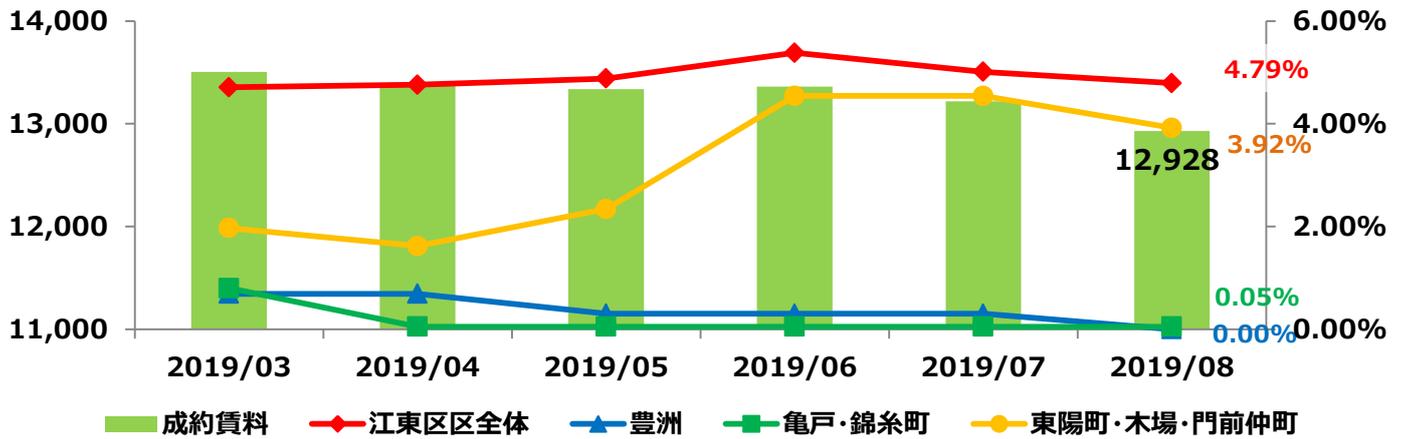
10,000円～17,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500円～16,000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		対象物件なし	
空室棟数	1棟	±0棟	対象物件なし		対象物件なし	

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	±0円	13,180円	+1,102円	17,000円	±0円
空室棟数	7棟	±0棟	7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	13,363円	±0円	14,571円	-304円	16,227円	-273円
空室棟数	13棟	±0棟	6棟	-1棟	8棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①池袋エリア

17,000円～24,000円

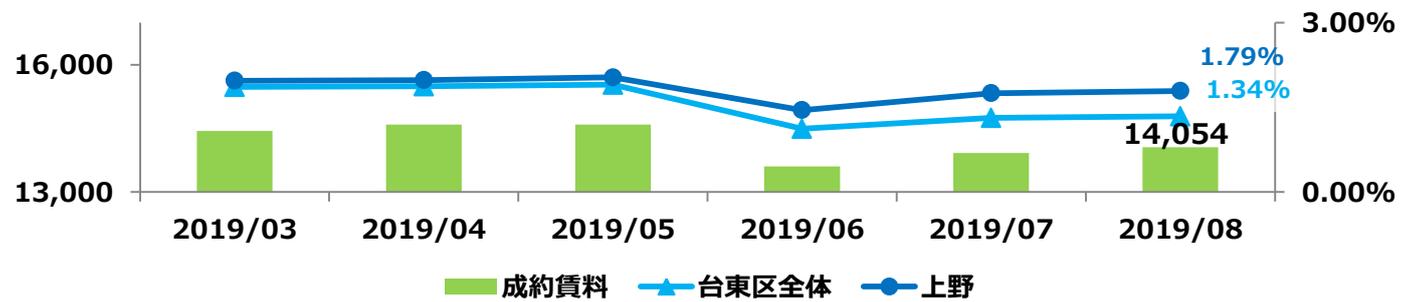
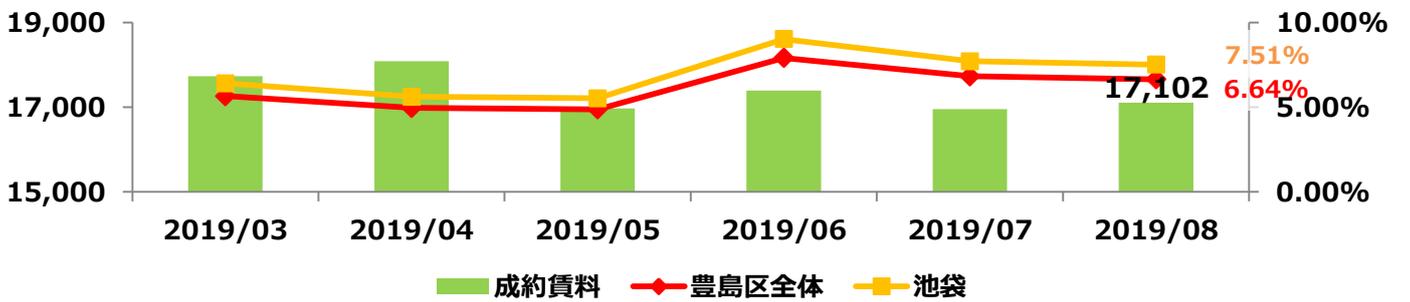


②上野エリア

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

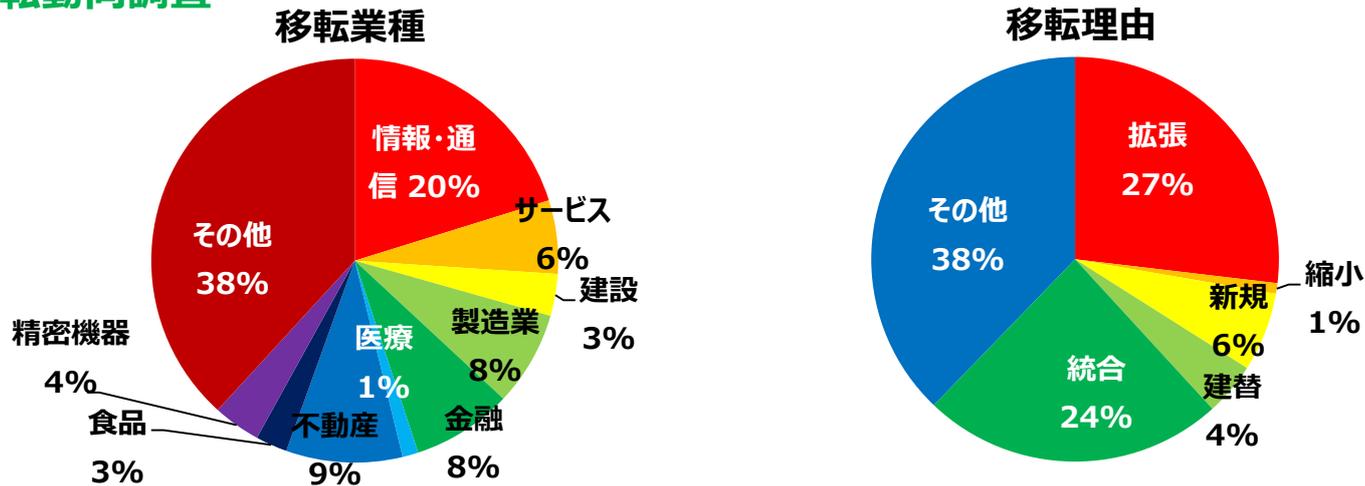
①池袋エリア

	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	17,088円	+1,147円	17,340円	+184円	24,182円	±0円
空室棟数	49棟	+6棟	14棟	-1棟	6棟	±0棟

②上野エリア

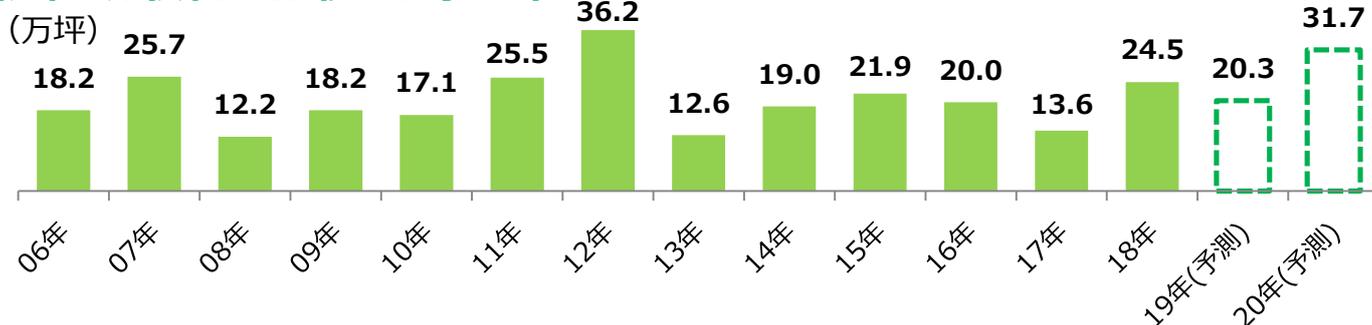
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,579円	-29円	15,500円	-100円	25,000円	±0円
空室棟数	132棟	+4棟	9棟	+1棟	1棟	±0棟

移転動向調査



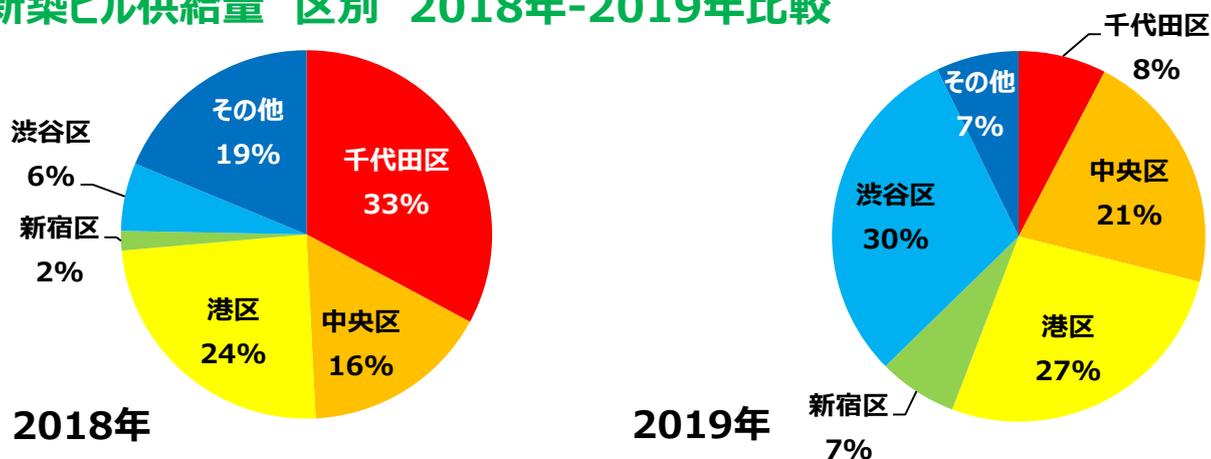
2018年9月から2019年8月までに収集したテナント移転事例238件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

住友不動産秋葉原駅前	神田練塀町1他(地番)	地上21階	基準階340坪
住友不動産新宿セントラルパークタワー	新宿区西新宿6-666-1(地番)	地上33階	基準階446坪
仮) 新宿南口プロジェクト	渋谷区千駄ヶ谷5-27-3他	地上16階	基準階563坪

2019年8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

10,000円～24,000円

③栄・久屋大通エリア

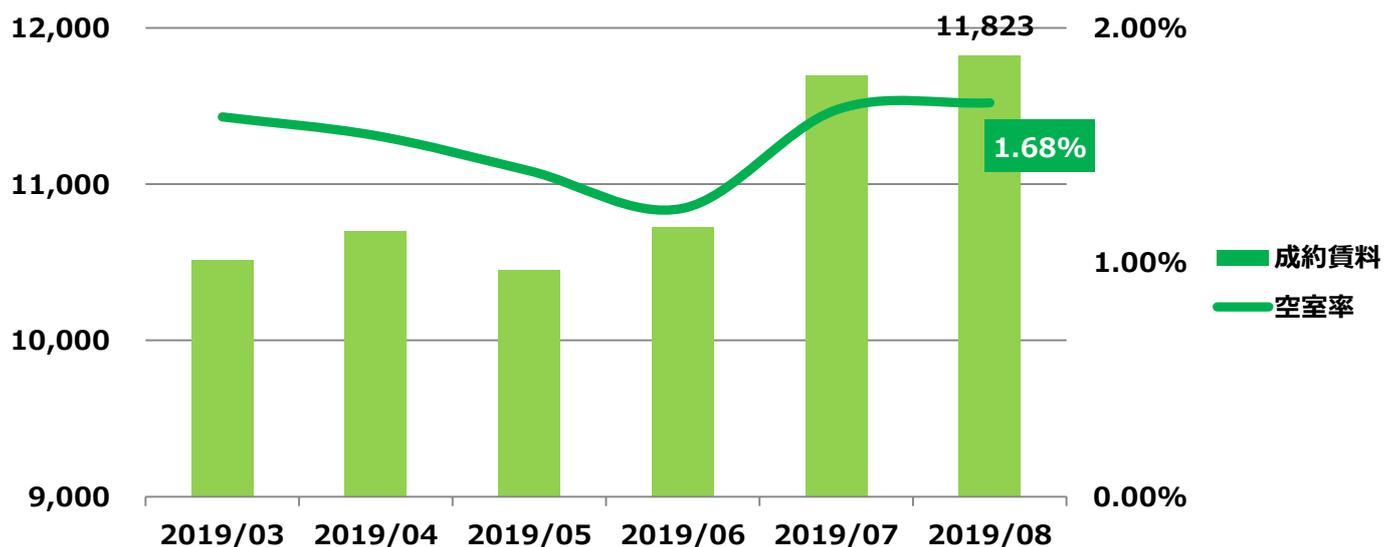
9,500円～14,000円

②伏見・丸の内エリア

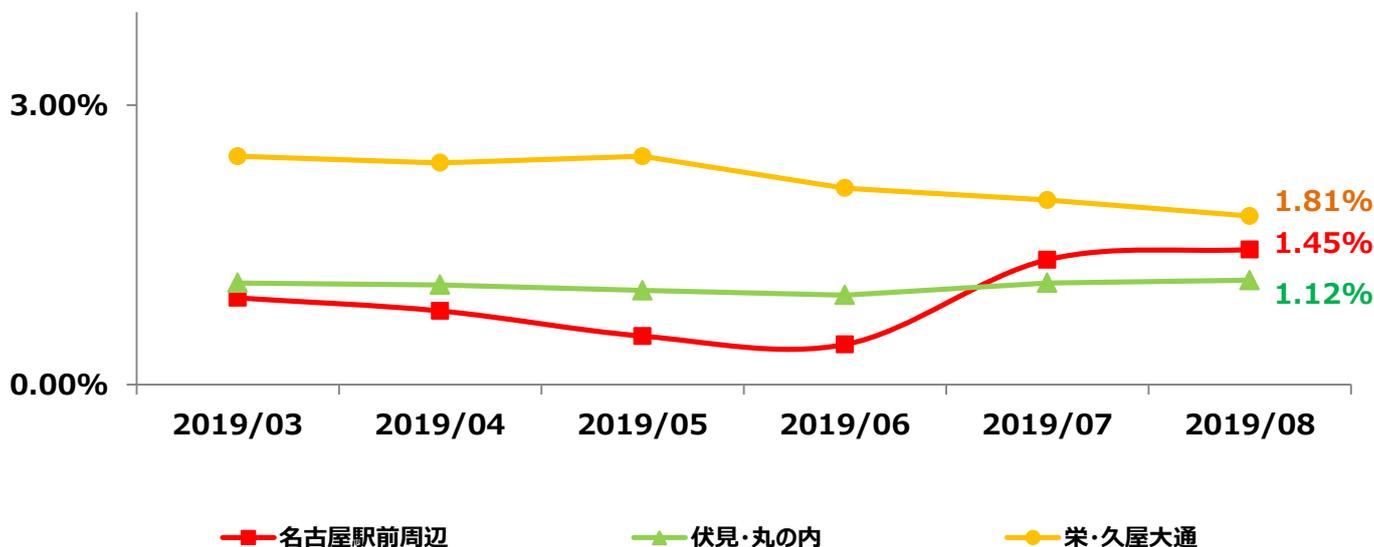
9,500円～14,000円

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		推定成約賃料		推定成約賃料	
推定成約賃料 ※坪単価	10,073円	-221円	15,711円	-395円	24,071円	+104円
空室棟数	50棟	±0棟	21棟	+2棟	7棟	-1棟

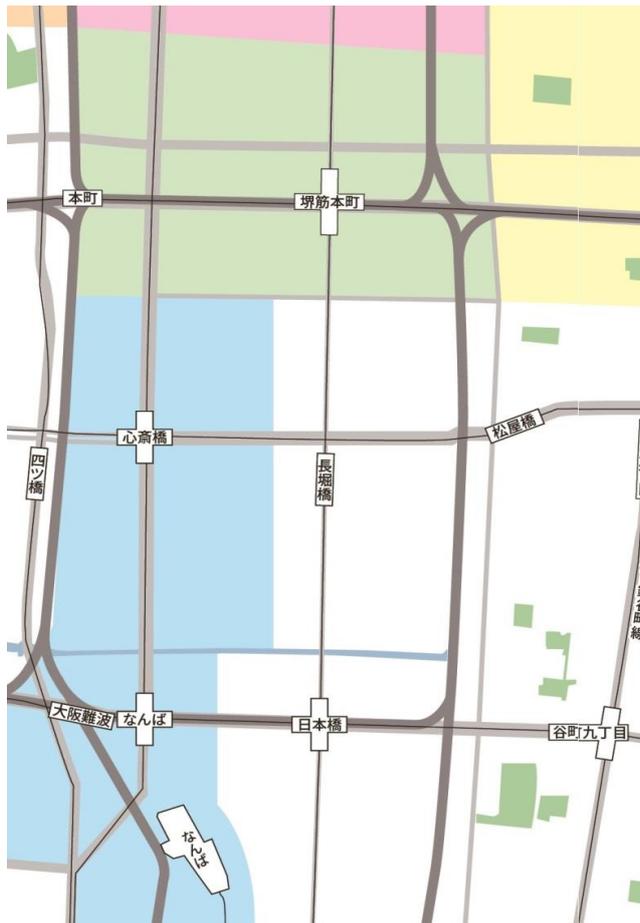
②伏見・丸の内エリア

	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		推定成約賃料		推定成約賃料	
推定成約賃料 ※坪単価	9,573円	-93円	13,818円	+550円	13,545円	-785円
空室棟数	63棟	+6棟	17棟	+1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		推定成約賃料		推定成約賃料	
推定成約賃料 ※坪単価	9,594円	-109円	14,236円	+74円	10,462円	+167円
空室棟数	66棟	±0棟	23棟	+1棟	7棟	+2棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①心斎橋・難波エリア

9,500円～13,500円

②淀屋橋・北浜エリア

8,000円～12,500円

③本町・堺筋本町エリア

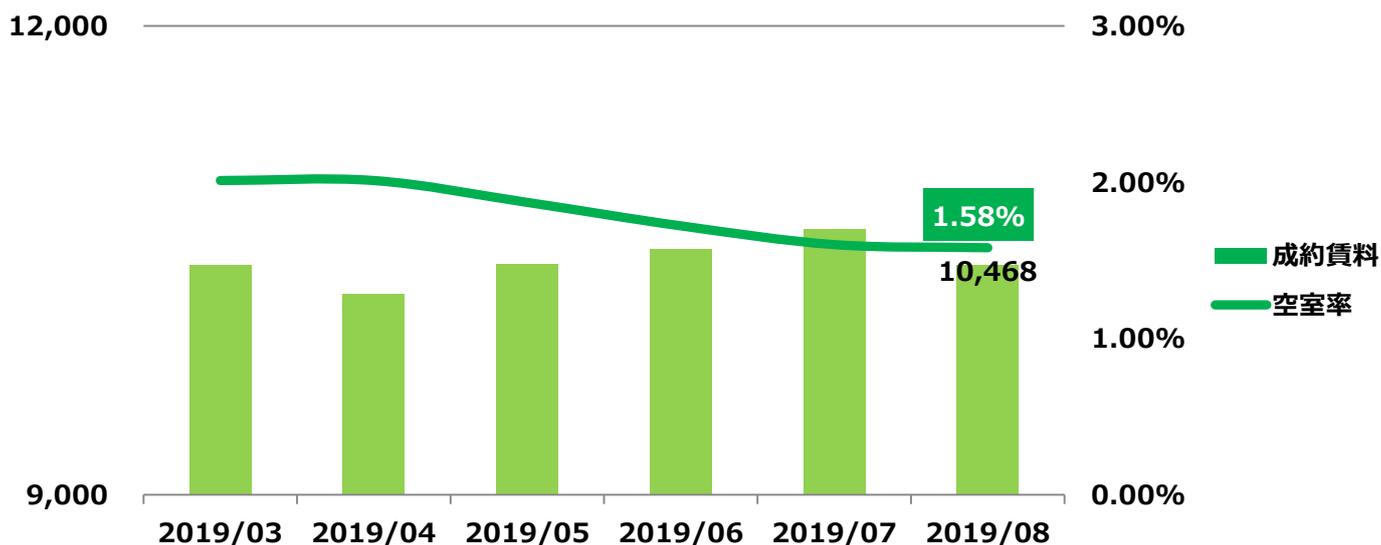
8,500円～11,000円

④天満橋・谷町エリア

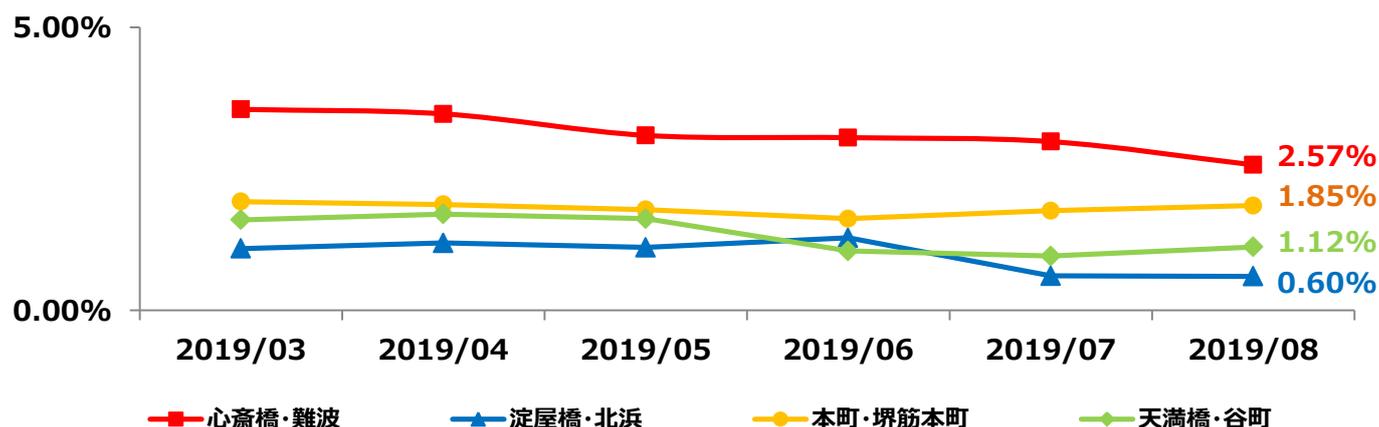
8,000円～16,500円

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	9,391円	+288円	13,371円	+150円	12,467円	-422円
空室棟数	46棟	+5棟	29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	7,816円	-652円	11,262円	-842円	12,667円	±0円
空室棟数	24棟	-3棟	18棟	+1棟	2棟	±0棟

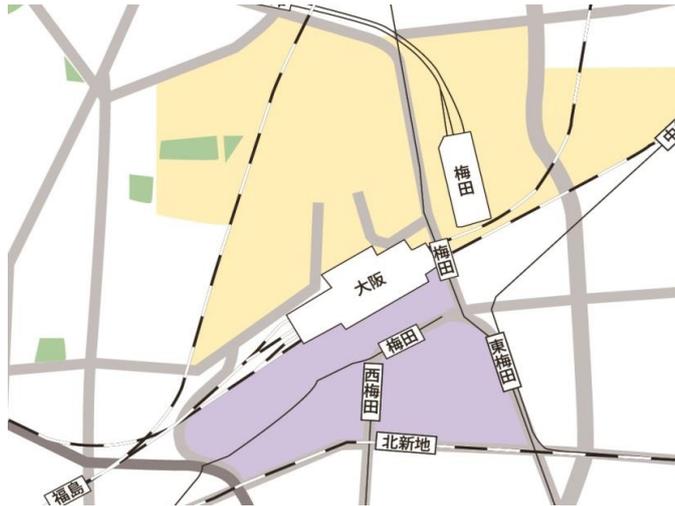
③本町・堺筋本町エリア

	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	8,530円	-622円	9,277円	-94円	10,818円	±0円
空室棟数	62棟	+1棟	42棟	+3棟	4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	8,180円	+70円	9,903円	-262円	16,533円	+302円
空室棟数	40棟	-1棟	11棟	±0棟	5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

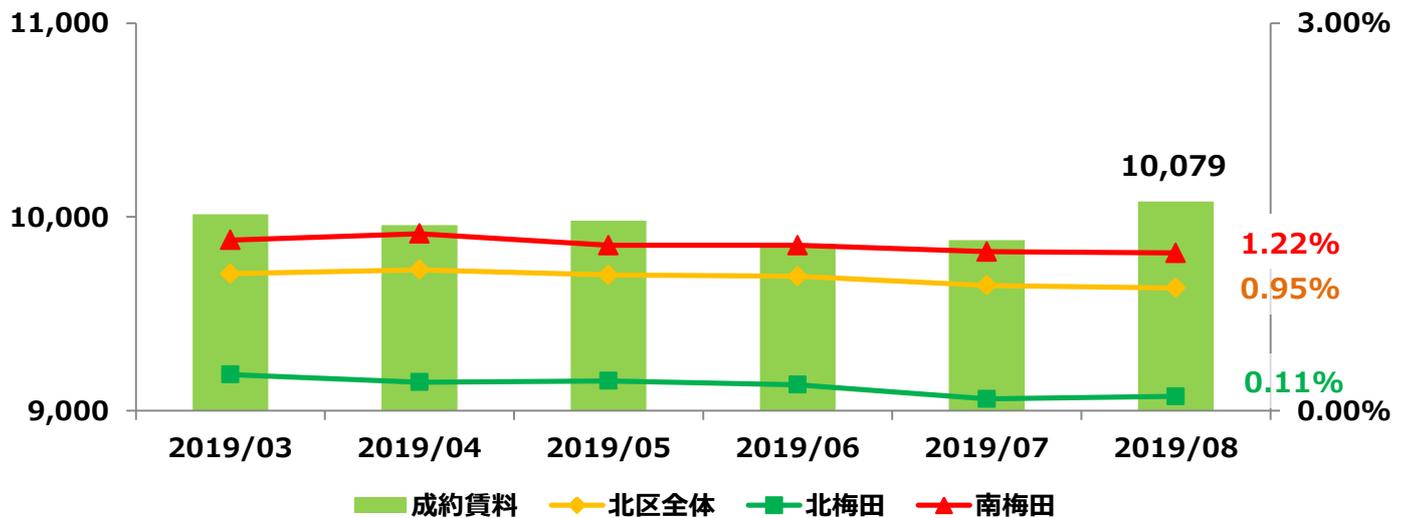
10,000円～19,500円

②南梅田エリア

10,000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



①北梅田エリア

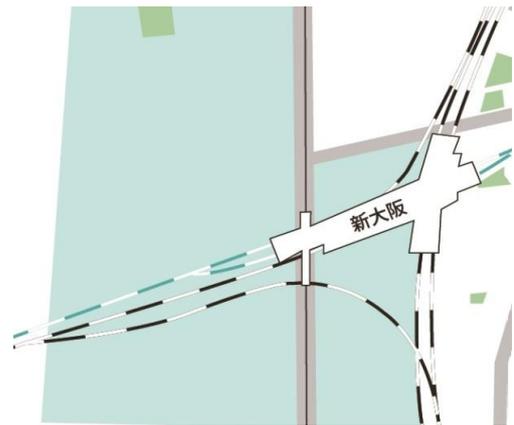
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,164円	+372円	11,667円	+167円	19,400円	+6,400円
空室棟数	15棟	+2棟	5棟	±0棟	3棟	+2棟

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	10,246円	+161円	14,112円	+412円	15,352円	-434円
空室棟数	22棟	+1棟	20棟	+4棟	19棟	-2棟

西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

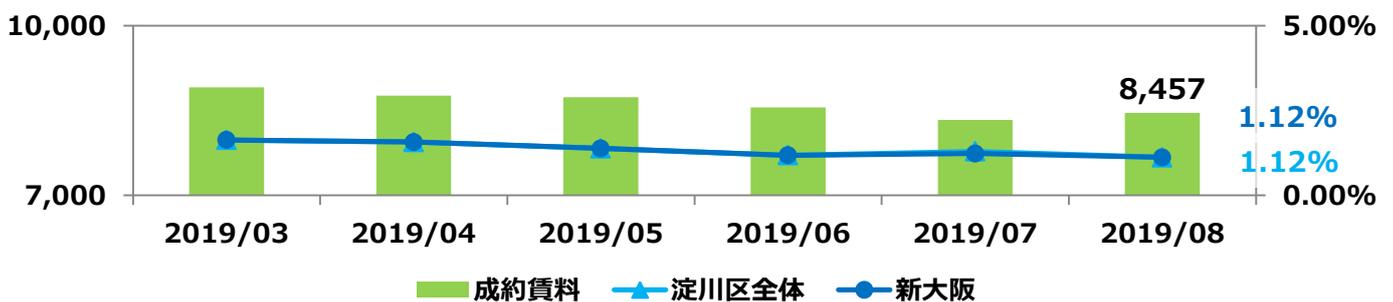
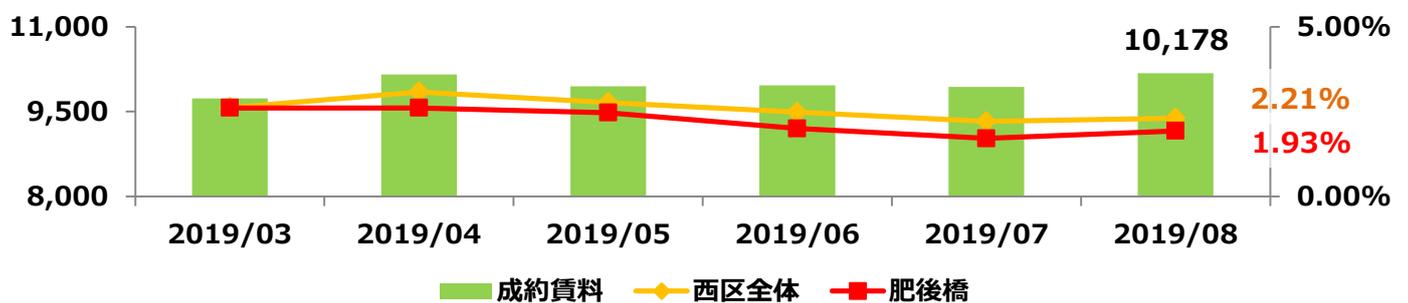


①肥後橋エリア

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

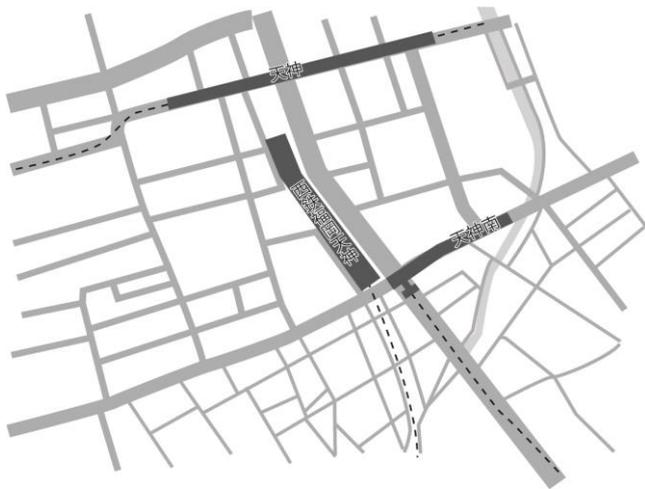
①肥後橋エリア

	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	6,919円	-94円	11,083円	+74円	9,000円	±0円
空室棟数	14棟	-1棟	14棟	-1棟	1棟	±0棟

②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,614円	+85円	8,457円	+124円	23,000円	-200円
空室棟数	21棟	-1棟	24棟	+1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

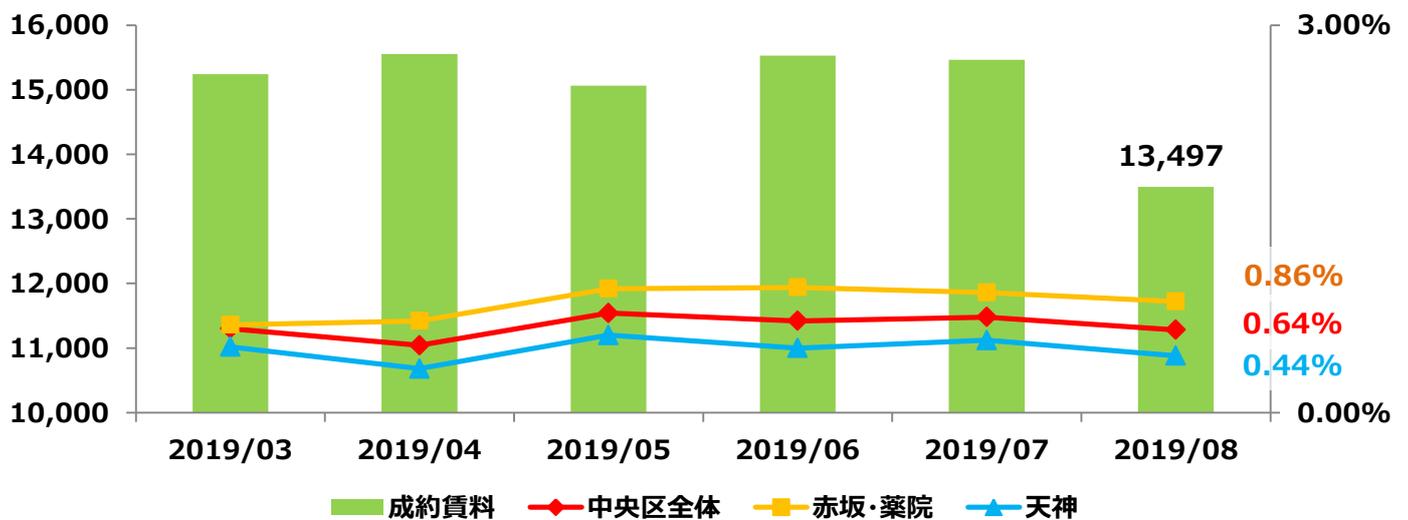
10,500円～17,500円

②天神エリア

12,500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

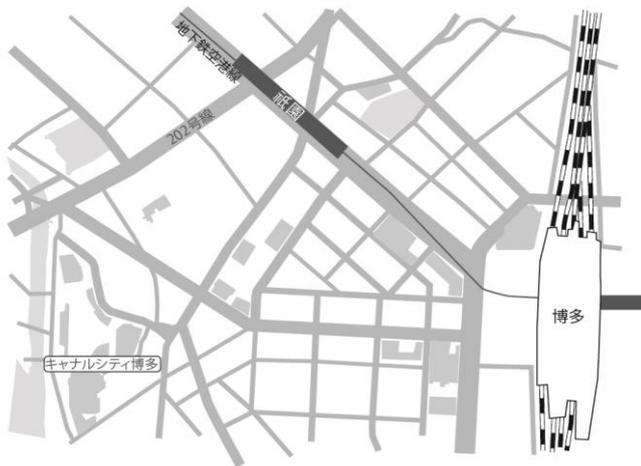
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,366円	+36円	17,613円	+1,479円	11,931円	+384円
空室棟数	36棟	-2棟	15棟	-3棟	3棟	±0棟

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	12,614円	+341円	14,318円	-20円	18,500円	+500円
空室棟数	12棟	-3棟	13棟	+2棟	4棟	+1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～15,500円

② 博多駅前エリア

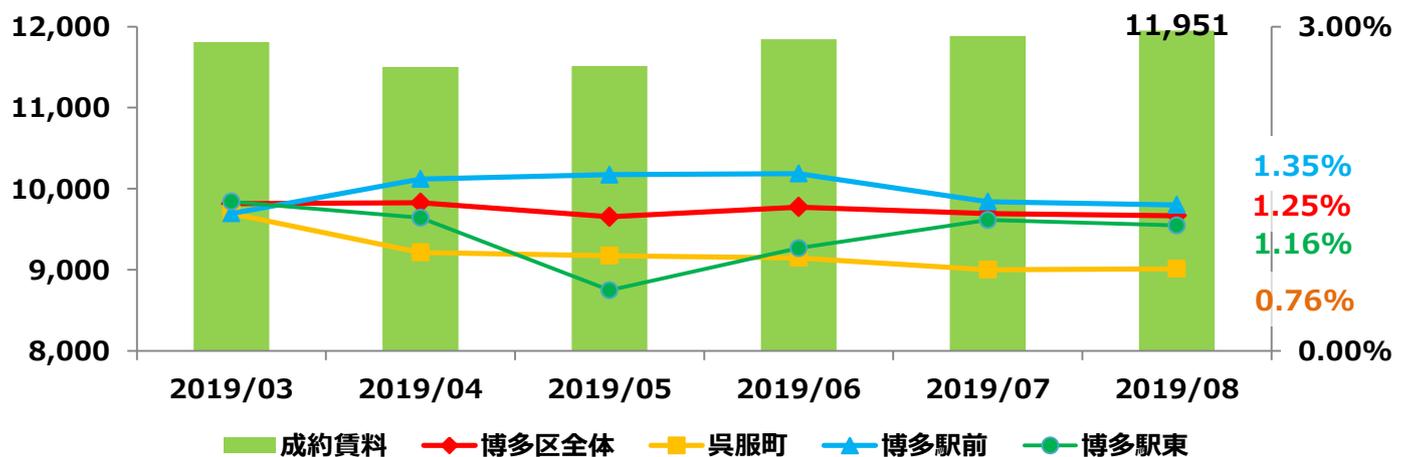
11,000円～16,500円

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	8,917円	-314円	9,883円	+1,065円	15,745円	+15,745円
空室棟数	10棟	-2棟	4棟	-1棟	2棟	+2棟

② 博多駅前エリア

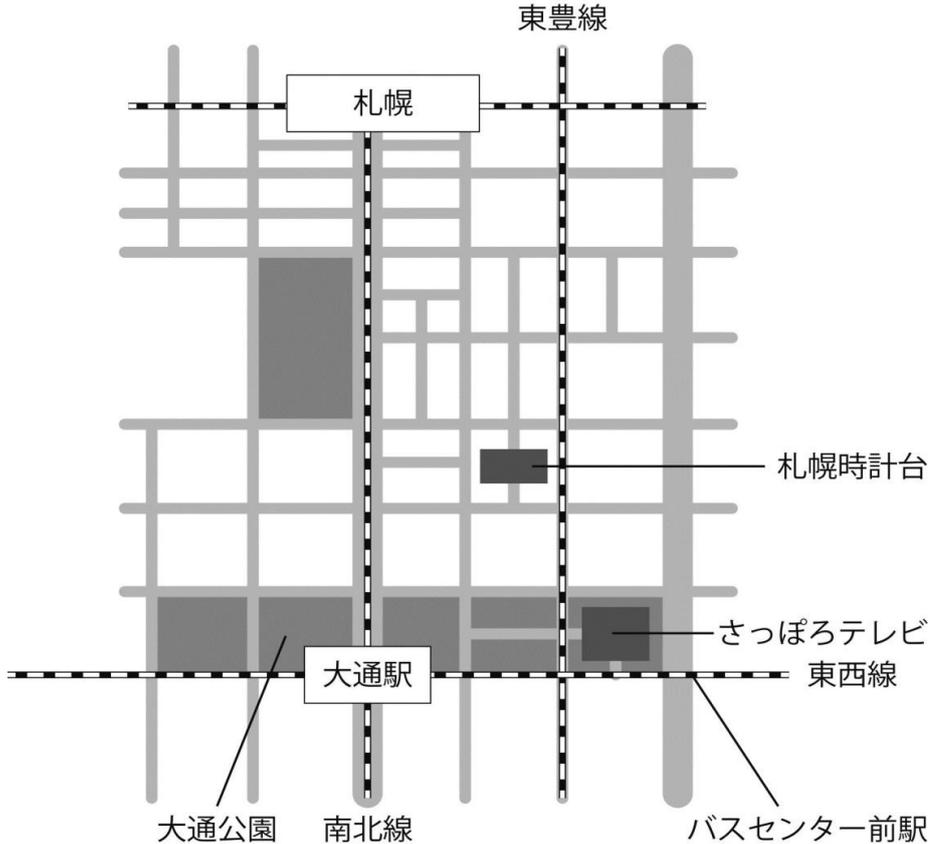
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,979円	-137円	13,129円	-512円	16,529円	+1,700円
空室棟数	24棟	+2棟	14棟	-1棟	6棟	-1棟

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	9,373円	-344円	12,614円	+337円	9,667円	+42円
空室棟数	21棟	-3棟	20棟	-1棟	2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

8,500円～15,500円

③西11丁目エリア

8,500円～11,000円

②大通駅周辺エリア

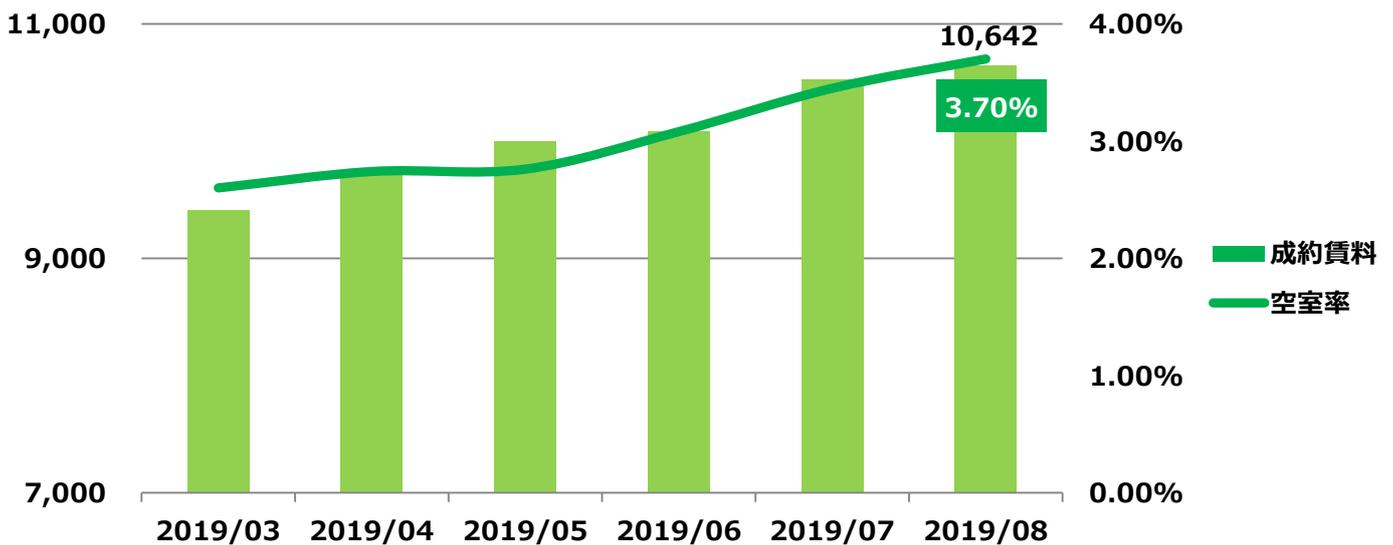
10,500円～18,000円

④札幌駅北口エリア

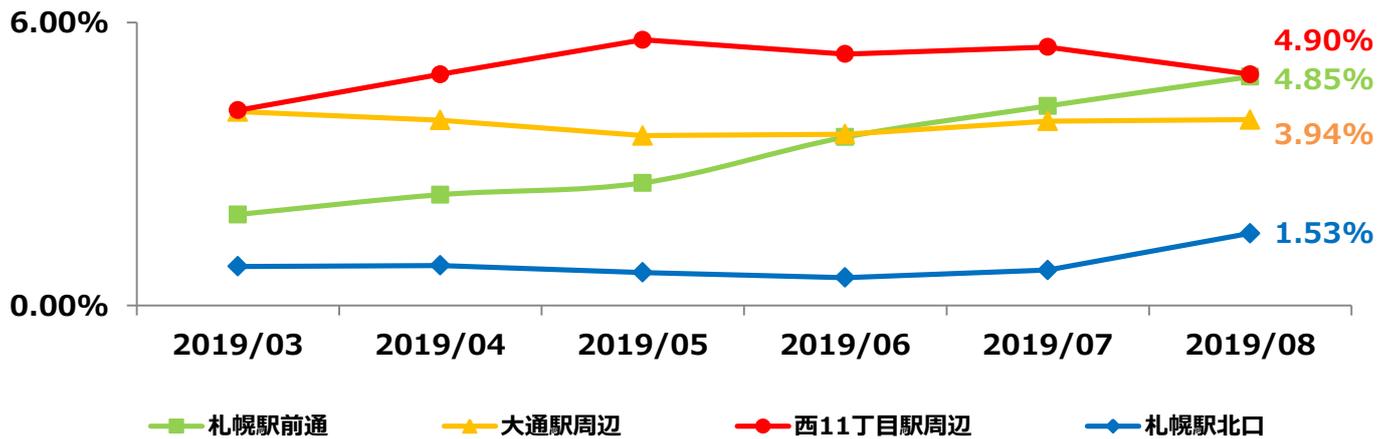
10,000円～18,000円

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	8,688円	-241円	14,938円	+676円	15,553円	-253円
空室棟数	6棟	+1棟	13棟	±0棟	8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	10,621円	+452円	12,693円	-351円	17,867円	+398円
空室棟数	10棟	-2棟	17棟	-1棟	5棟	-1棟

③ 西11丁目エリア

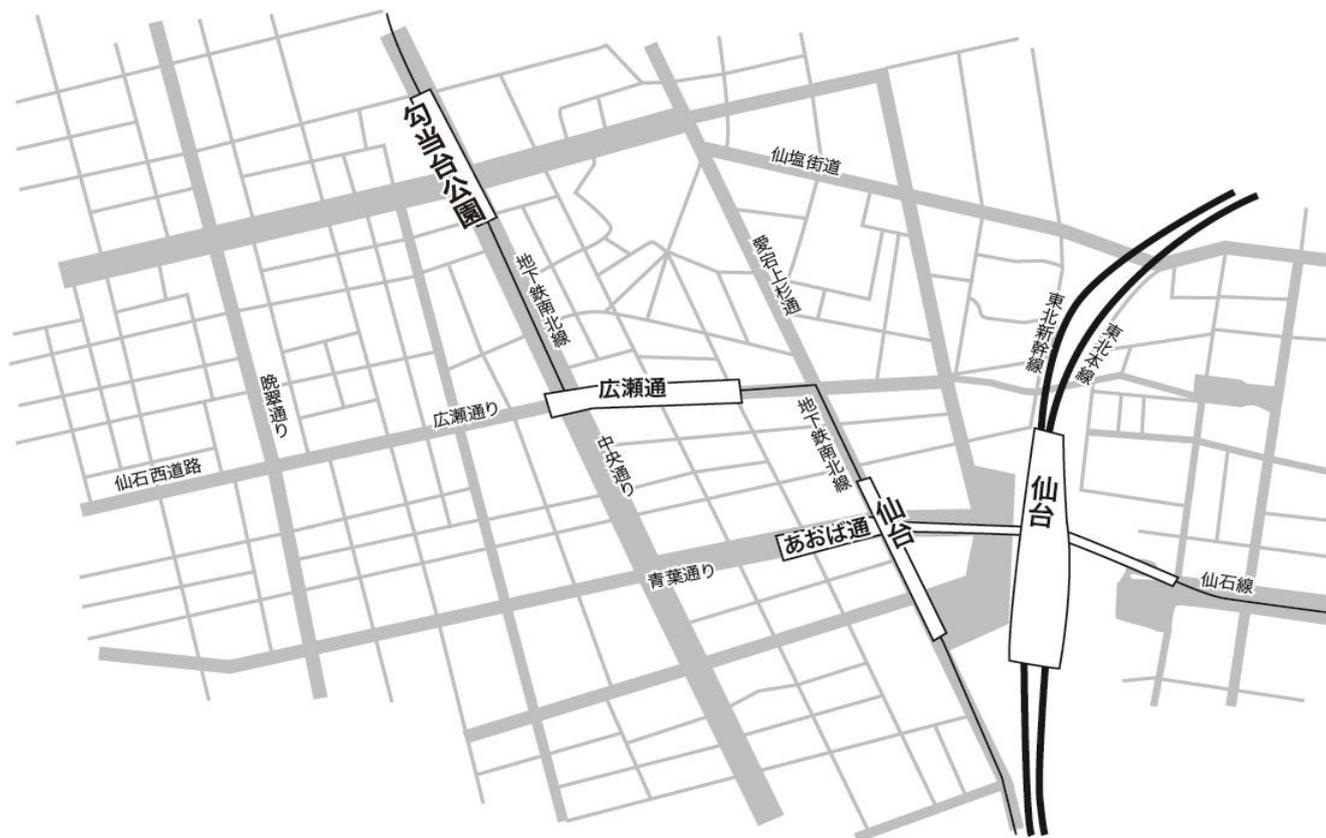
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,122円	+551円	8,366円	-138円	10,750円	±0円
空室棟数	14棟	-2棟	11棟	+1棟	1棟	±0棟

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	10,000円	+2,000円	11,200円	+56円	18,000円	+18,000円
空室棟数	3棟	+1棟	5棟	-1棟	1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

9,000円～11,500円

② 仙台中心部エリア

9,000円～15,500円

③ 官公庁周辺エリア

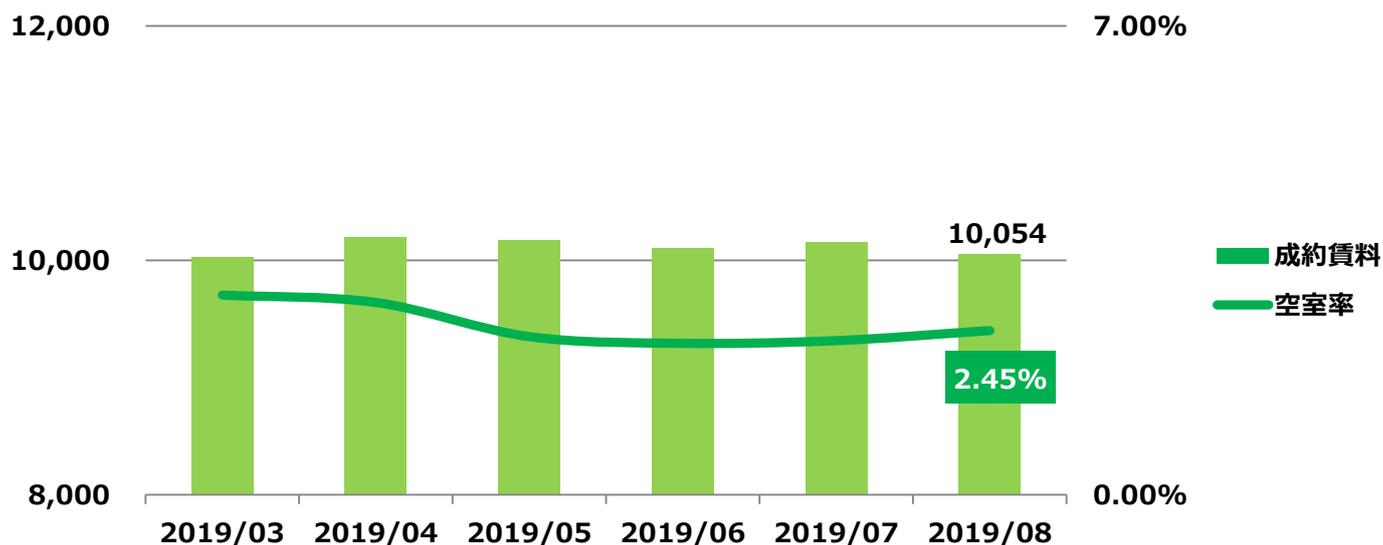
8,000円～10,500円

④ 仙台駅東口エリア

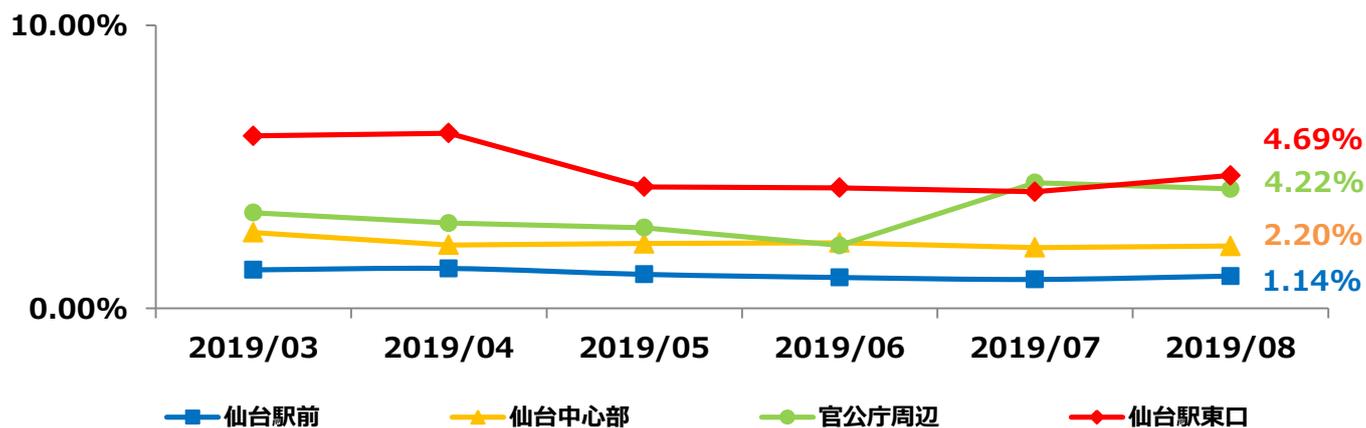
8,000円～11,000円

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	8,980円	-216円	11,515円	-197円	9,727円	+632円
空室棟数	25棟	-1棟	16棟	±0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	8,806円	-58円	10,141円	-18円	15,542円	+587円
空室棟数	18棟	±0棟	22棟	+2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	8,074円	+237円	10,361円	-117円	対象物件なし	
空室棟数	10棟	-1棟	14棟	-1棟		

④ 仙台駅東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,848円	-156円	9,439円	+25円	10,961円	+1,211円
空室棟数	14棟	±0棟	9棟	+1棟	6棟	+1棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

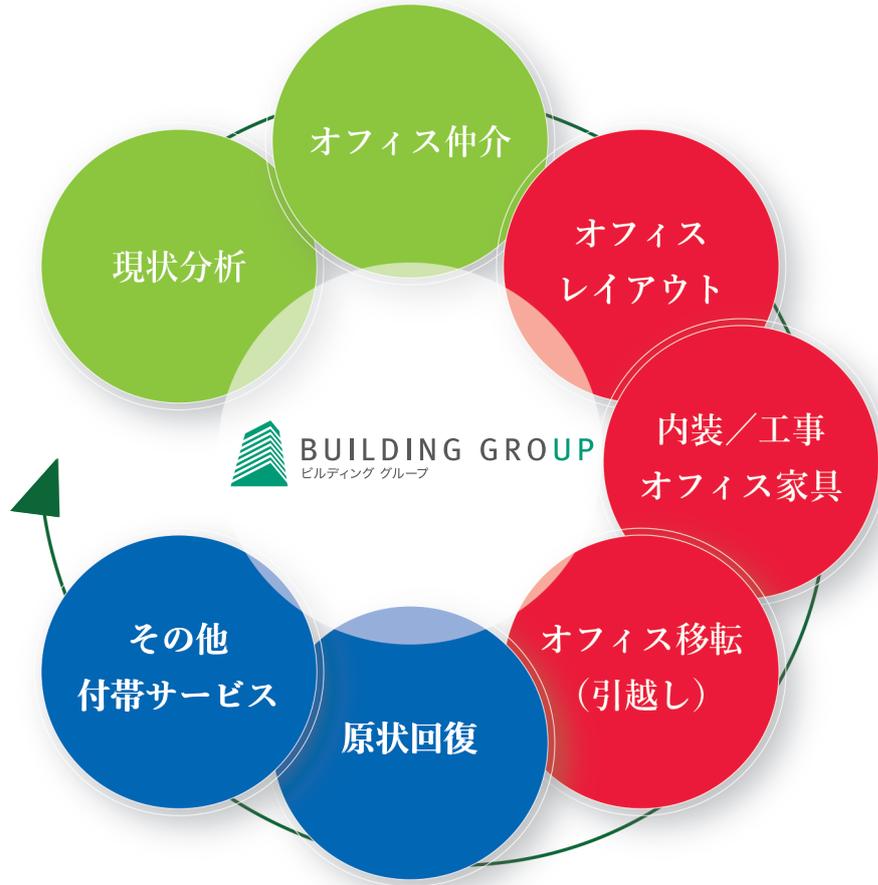
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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