

2019年9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

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9月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(東京) 3ヶ月連続で低下 空室率低水準続く
(大阪・仙台) 統計開始以来 空室率最低値
(全国) オフィスニーズは堅調 品薄感継続

東京
Tokyo

空室率 1.98% (前月比▲0.01ポイント)

推定成約賃 21,940円 (前月比+20円)

東京エリアの空室率は1.98% (前月比▲0.01%) と3ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は21,940円 (前月比+20円) と3ヶ月連続で上昇した。既存ビル、新築ビルともに引き続き強い需要が続いており、募集賃料の引き上げが要因とみられる。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 1.42% (前月比▲0.26ポイント)

推定成約賃料 11,578円 (前月比▲245円)

名古屋エリアの空室率は1.42% (前月比▲0.26%) と3ヶ月ぶりに低下し、9ヶ月連続で1%台を推移している。平均推定成約賃料は11,578円 (前月比▲245円) と4ヶ月ぶりに低下した。名古屋駅周辺エリアを中心に高単価の物件に成約がみられた。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 1.24% (前月比▲0.13ポイント)

推定成約賃 9,795円 (前月比▲118円)

大阪エリアの空室率は1.24% (前月比▲0.13%) と5ヶ月連続で低下し、13ヶ月連続で1%台を推移している。空室率1.24%は統計開始以来の最低値となる。平均推定成約賃料は9,795円 (前月比▲118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。

※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

1.45% (前月比+0.34ポイント)

推定成約賃料

13,650円 (前月比+153円)

福岡エリアの空室率は1.45% (前月比+0.34%) と3ヶ月ぶりに上昇した。平均推定成約賃料は13,650円 (前月比+153円) と2ヶ月連続で上昇した。募集条件の引き上げや、新規募集がみられた。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

3.27% (前月比▲0.43ポイント)

推定成約賃料

10,522円 (前月比▲120円)

札幌エリアの空室率は3.27% (前月比▲0.43%) と6ヶ月ぶりに低下した。平均推定成約賃料は10,522円 (前月比▲120円) と6ヶ月ぶりに低下した。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、品薄感が継続しており市場の動きは鈍化傾向にある。

仙台

Sendai

空室率

1.94% (前月比▲0.51ポイント)

推定成約賃料

10,435円 (前月比+381円)

仙台エリアの空室率は1.94% (前月比▲0.51%) と3ヶ月ぶりに低下し、統計開始以来の1%台となる。平均推定成約賃料は10,435円 (前月比+381円) と上昇した。仙台中心部エリアは品薄感が継続しており、今後、仙台駅東口エリアの再開発も競争が激化する見通しである。

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9月1日から2019年9月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,119棟



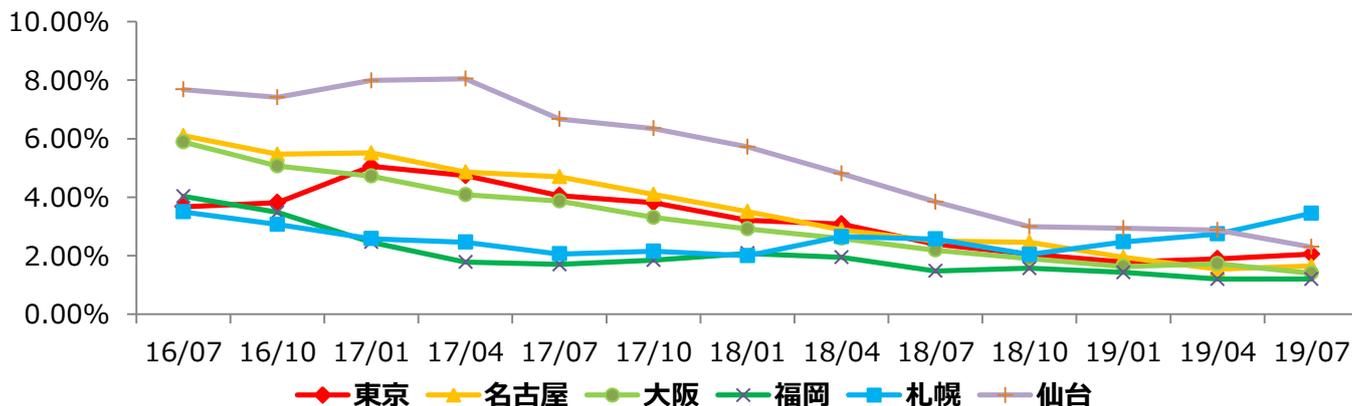
直近13ヶ月 空室率推移

基準階100坪以上の事務所ビル

		18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	19/09	前年 同月比	
東京	主要5区															
	千代田区	1.72%	1.68%	1.69%	1.49%	1.53%	1.70%	1.63%	1.84%	1.96%	1.75%	1.71%	1.62%	1.46%	-0.26%	
	中央区	4.50%	4.29%	4.16%	3.96%	3.66%	4.10%	3.88%	3.43%	3.95%	3.65%	3.55%	2.32%	2.40%	-2.10%	
	港区	2.07%	1.80%	1.75%	1.54%	1.36%	1.70%	1.69%	1.45%	1.17%	2.08%	1.98%	2.09%	2.21%	+0.14%	
	新宿区	1.36%	1.99%	1.85%	1.74%	1.65%	1.46%	1.61%	1.62%	1.30%	1.53%	1.55%	2.41%	2.30%	+0.94%	
	渋谷区	0.73%	0.58%	0.80%	1.03%	1.01%	1.23%	1.03%	1.06%	1.01%	1.00%	1.31%	1.65%	1.64%	+0.91%	
	平均値	2.12%	2.06%	2.03%	1.88%	1.78%	2.02%	1.97%	1.89%	1.88%	2.10%	2.05%	1.99%	1.98%	-0.14%	
	新築	16.59%	14.13%	12.78%	18.49%	12.93%	11.13%	14.42%	13.74%	16.77%	10.74%	10.27%	9.46%	8.41%	-8.18%	
	その他															
	品川区	1.59%	1.82%	1.81%	1.72%	1.59%	1.45%	1.32%	1.14%	1.30%	1.11%	1.09%	1.74%	1.59%	+0.00%	
豊島区	5.59%	5.78%	6.04%	6.32%	6.48%	5.55%	5.65%	4.95%	4.87%	7.90%	6.82%	6.64%	6.17%	+0.58%		
台東区	2.73%	2.48%	1.70%	1.67%	1.47%	1.53%	1.86%	1.87%	1.90%	1.12%	1.31%	1.34%	1.43%	-1.30%		
江東区	4.63%	4.17%	4.40%	3.99%	4.49%	4.68%	4.71%	4.76%	4.88%	5.38%	5.01%	4.79%	5.00%	+0.37%		
神奈川	横浜	4.47%	3.58%	3.19%	3.03%	2.97%	2.52%	2.84%	2.78%	2.66%	2.41%	2.49%	1.79%	1.73%	-2.74%	
名古屋	名駅	2.15%	2.13%	1.63%	1.43%	1.29%	1.27%	0.93%	0.79%	0.52%	0.43%	1.34%	1.45%	1.03%	-1.12%	
	伏見・丸の内	1.56%	1.49%	1.16%	1.09%	1.06%	0.93%	1.09%	1.07%	1.01%	0.96%	1.09%	1.12%	1.12%	-0.44%	
	栄・久屋大通	2.70%	3.13%	3.36%	3.06%	2.93%	2.46%	2.45%	2.38%	2.45%	2.11%	1.98%	1.81%	1.56%	-1.14%	
	平均値	2.35%	2.46%	2.20%	2.04%	1.95%	1.74%	1.62%	1.54%	1.39%	1.23%	1.65%	1.68%	1.42%	-0.93%	
大阪	心斎橋・難波	4.11%	4.55%	4.46%	4.40%	3.65%	3.99%	3.55%	3.47%	3.09%	3.05%	2.98%	2.57%	2.13%	-1.98%	
	淀屋橋・北浜	1.39%	1.12%	1.00%	1.00%	0.73%	0.99%	1.09%	1.19%	1.11%	1.28%	0.61%	0.60%	0.49%	-0.90%	
	本町・境筋本町	2.42%	2.07%	2.12%	2.11%	1.68%	1.80%	1.92%	1.87%	1.78%	1.62%	1.76%	1.85%	1.88%	-0.54%	
	天満橋・谷町	1.57%	1.46%	1.53%	1.51%	1.62%	1.48%	1.60%	1.70%	1.62%	1.05%	0.96%	1.12%	0.96%	-0.61%	
	北梅田	0.45%	0.45%	0.49%	0.24%	0.25%	0.28%	0.28%	0.22%	0.23%	0.20%	0.09%	0.11%	0.48%	+0.03%	
	南梅田	1.27%	1.48%	1.44%	1.45%	1.31%	1.30%	1.32%	1.37%	1.28%	1.28%	1.23%	1.22%	0.94%	-0.33%	
	肥後橋	3.28%	2.59%	2.12%	2.16%	1.90%	1.63%	2.61%	2.61%	2.47%	2.00%	1.71%	1.93%	1.37%	-1.91%	
	新大阪	1.58%	1.46%	1.40%	1.47%	1.81%	2.05%	1.63%	1.57%	1.38%	1.18%	1.23%	1.12%	1.12%	-0.46%	
平均値	1.92%	1.90%	1.87%	1.84%	1.63%	1.69%	1.68%	1.73%	1.60%	1.49%	1.40%	1.37%	1.24%	-0.68%		
福岡	赤坂・薬院	1.22%	1.08%	0.95%	0.43%	0.45%	0.50%	0.68%	0.71%	0.96%	0.97%	0.93%	0.86%	2.66%	+1.44%	
	天神	1.01%	1.13%	0.98%	1.47%	1.13%	1.13%	0.51%	0.34%	0.60%	0.50%	0.56%	0.44%	0.39%	-0.62%	
	呉服町	0.73%	0.95%	1.44%	1.07%	1.33%	1.53%	1.27%	0.91%	0.88%	0.86%	0.75%	0.76%	0.83%	+0.10%	
	博多駅前	2.38%	1.68%	1.70%	1.21%	1.40%	1.37%	1.27%	1.59%	1.63%	1.64%	1.38%	1.35%	1.53%	-0.85%	
	博多駅東	1.36%	1.79%	2.01%	1.90%	1.53%	1.64%	1.38%	1.23%	0.56%	0.95%	1.21%	1.16%	1.34%	-0.02%	
	平均値	1.54%	1.57%	1.63%	1.49%	1.43%	1.49%	1.23%	1.20%	1.22%	1.24%	1.20%	1.11%	1.45%	-0.09%	
札幌	1.83%	2.04%	2.02%	2.46%	2.47%	2.91%	2.60%	2.74%	2.76%	3.08%	3.45%	3.70%	3.27%	+1.44%		
仙台	3.30%	2.99%	2.81%	2.92%	2.94%	3.10%	2.98%	2.87%	2.36%	2.26%	2.30%	2.45%	1.94%	-1.36%		

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)

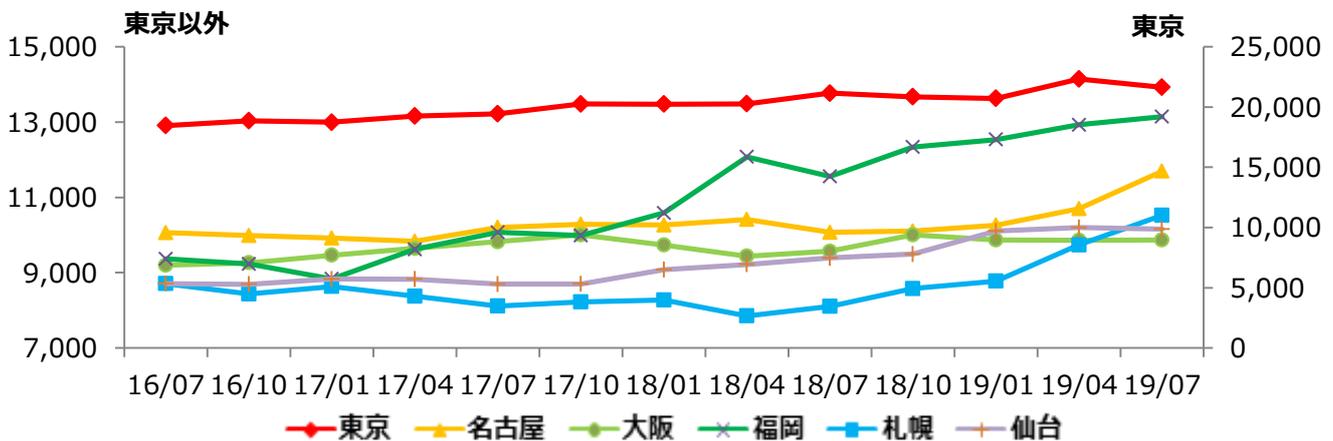
		18/09	18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	19/09	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	22,927	21,493	21,541	22,017	22,088	23,307	23,462	22,730	22,493	21,590	21,618	21,309	21,834	-1,093
		中央区	18,427	18,796	18,678	18,556	18,435	19,240	19,172	22,033	19,978	20,397	20,747	20,614	20,583	+2,156
		港区	22,678	22,277	21,832	21,453	21,289	21,841	21,613	21,418	21,820	21,004	21,384	22,843	22,731	+53
		新宿区	19,458	19,589	18,454	18,542	18,432	18,866	19,081	19,320	19,923	19,062	20,129	19,820	19,414	-44
		渋谷区	22,421	22,461	22,213	24,887	24,642	25,191	24,047	26,269	24,711	23,662	25,486	25,130	25,138	+2,717
		平均値	21,167	20,842	20,465	21,008	20,712	21,387	21,203	22,325	21,712	21,153	21,622	21,920	21,940	+773
	新築平均値	30,770	32,844	32,966	32,232	32,233	33,316	34,680	42,520	45,175	43,036	41,940	49,257	49,257	+18,487	
	その他	品川区	15,534	15,919	16,328	16,780	16,258	16,366	15,374	15,533	17,060	15,995	16,896	17,535	18,550	+3,016
		豊島区	17,164	16,603	16,857	17,816	17,682	17,566	17,729	18,081	16,969	17,392	16,954	17,102	17,130	-34
		台東区	14,511	16,537	16,191	16,097	15,691	16,316	14,441	14,591	14,591	13,605	13,919	14,054	14,771	+260
江東区		11,988	12,363	12,355	12,301	13,144	13,356	13,505	13,396	13,338	13,361	13,218	12,928	13,465	+1,477	
神奈川	横浜	10,856	10,843	10,869	10,938	10,863	10,843	10,942	11,251	11,414	11,514	11,632	11,650	11,524	+668	
名古屋	名駅	15,332	13,956	14,469	14,059	13,793	13,312	14,488	15,451	14,247	15,581	16,106	15,711	16,787	+1,455	
	伏見・丸の内	10,941	10,637	10,703	11,100	10,997	11,356	11,717	11,484	11,438	12,154	13,268	13,818	13,126	+2,185	
	栄・久屋大通	10,850	10,515	10,355	10,557	11,161	11,209	11,161	11,577	11,946	11,863	14,162	14,236	12,664	+1,814	
	平均値	10,373	10,104	10,114	10,131	10,260	10,472	10,514	10,702	10,452	10,722	11,695	11,823	11,578	+1,205	
大阪	心斎橋・難波	11,759	14,598	14,777	13,731	14,070	14,115	13,857	12,104	12,811	12,980	13,221	13,371	13,323	+1,564	
	淀屋橋・北浜	10,484	10,741	10,210	10,177	10,132	10,197	9,870	10,768	11,003	11,503	12,104	11,262	11,377	+893	
	本町・堺筋本町	9,810	9,672	9,691	9,562	9,406	9,484	9,536	9,509	9,420	9,350	9,371	9,277	9,441	-369	
	天満橋・谷町	8,016	8,306	8,262	8,463	8,743	8,969	9,202	9,412	9,640	9,502	10,165	9,903	9,380	+1,364	
	北梅田	11,480	11,267	12,862	12,642	13,427	14,229	14,462	14,500	13,682	13,222	11,500	11,667	11,357	-123	
	南梅田	12,827	13,142	13,147	13,539	12,969	12,833	12,263	12,105	12,515	12,868	13,700	14,112	13,576	+749	
	肥後橋	9,588	9,659	10,207	10,346	10,208	10,000	11,345	11,379	11,212	11,229	11,009	11,083	11,261	+1,673	
	新大阪	8,521	8,711	8,741	8,780	8,770	8,859	8,911	8,763	8,735	8,555	8,333	8,457	8,479	-42	
	平均値	9,588	10,002	10,046	9,937	9,867	9,926	9,923	9,857	9,903	9,884	9,866	9,913	9,795	+207	
福岡	赤坂・薬院	14,092	14,553	13,260	13,130	13,401	15,494	15,119	15,512	14,562	15,324	16,134	17,613	17,465	+3,373	
	天神	16,116	14,898	13,962	14,458	14,871	15,013	15,516	15,710	15,807	16,046	14,338	14,318	14,878	-1,238	
	呉服町	12,756	13,020	10,975	10,645	10,881	9,893	10,407	10,323	10,092	10,014	8,818	9,883	9,883	-2,873	
	博多駅前	11,486	11,515	12,403	12,188	13,209	13,084	13,271	12,730	12,966	13,410	13,641	13,129	13,051	+1,565	
	博多駅東	10,917	11,137	11,493	11,839	11,586	11,591	12,239	12,267	11,320	11,772	12,277	12,614	12,484	+1,567	
	平均値	12,457	12,336	12,017	12,251	12,534	12,848	13,071	12,926	12,929	13,162	13,142	13,497	13,650	+1,193	
札幌	8,176	8,577	8,421	8,388	8,776	9,652	9,412	9,737	9,999	10,081	10,521	10,642	10,522	+2,346		
仙台	9,421	9,493	9,526	9,807	10,104	10,280	10,032	10,197	10,172	10,105	10,153	10,054	10,435	+1,014		

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9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～32,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

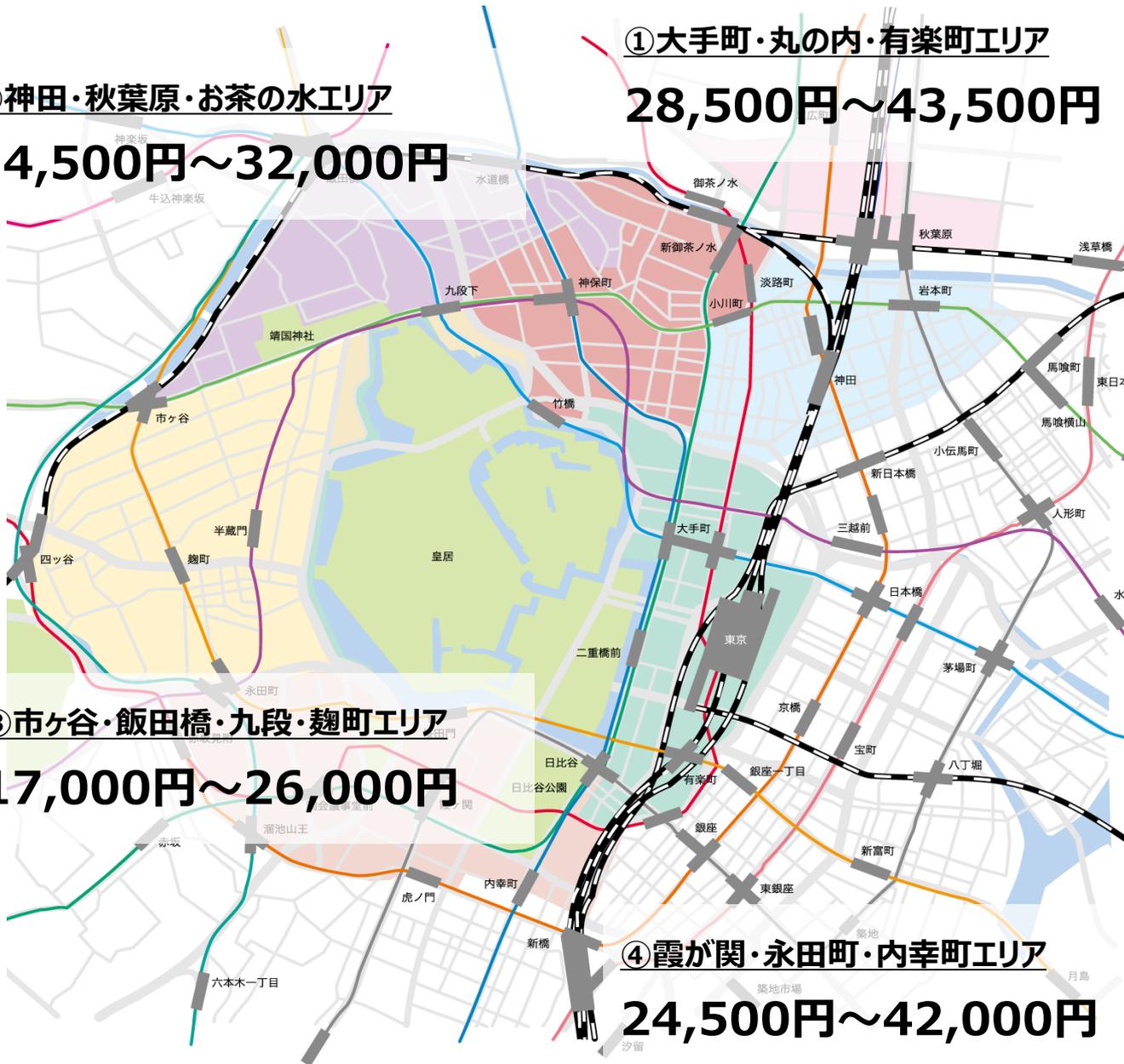
28,500円～43,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,000円～26,000円

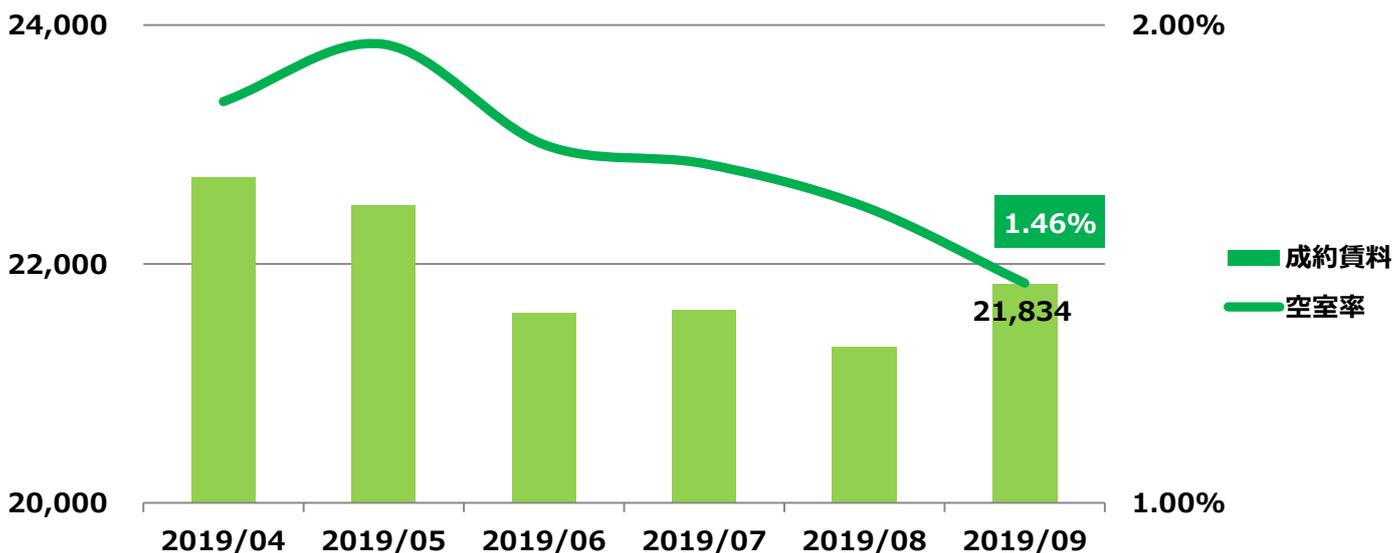
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

24,500円～42,000円

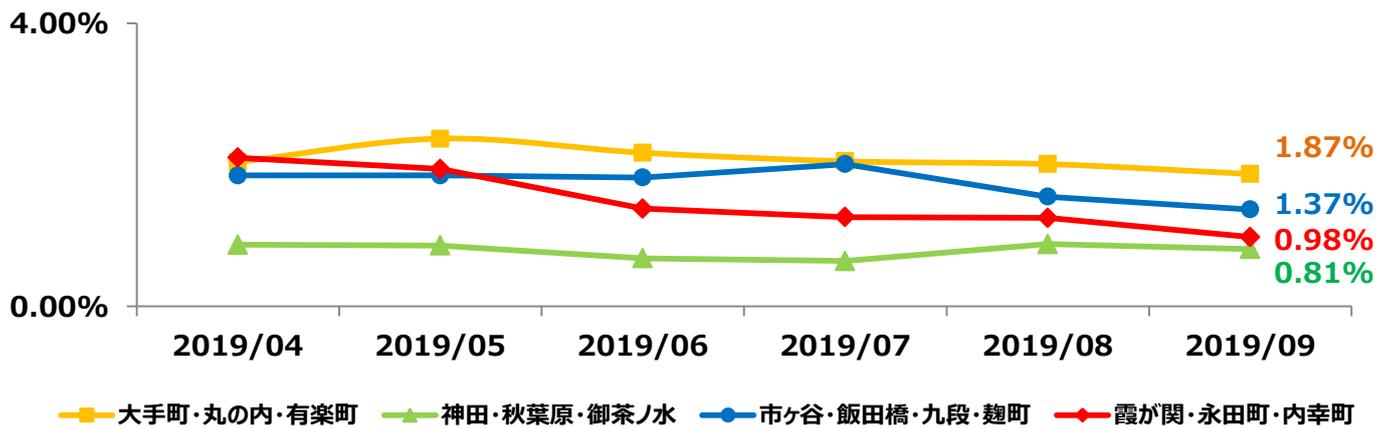


空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	28,400円	+1,400円	32,000円	±0円	43,467円	-469円
空室棟数	2棟	+1棟	1棟	±0棟	22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	14,335円	+2円	19,493円	-169円	32,000円	±0円
空室棟数	255棟	-2棟	29棟	-5棟	2棟	±0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	16,875円	+81円	21,531円	+758円	26,067円	-154円
空室棟数	147棟	-1棟	28棟	-4棟	7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	24,680円	+1,600円	42,000円	-1,750円	36,485円	-1,003円
空室棟数	4棟	±0棟	3棟	+1棟	5棟	+1棟

中央区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

② 日本橋・八重洲・京橋エリア

18,000円～37,000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

16,500円～17,000円

① 銀座エリア

23,000円～36,500円

⑤ 茅場町・築地エリア

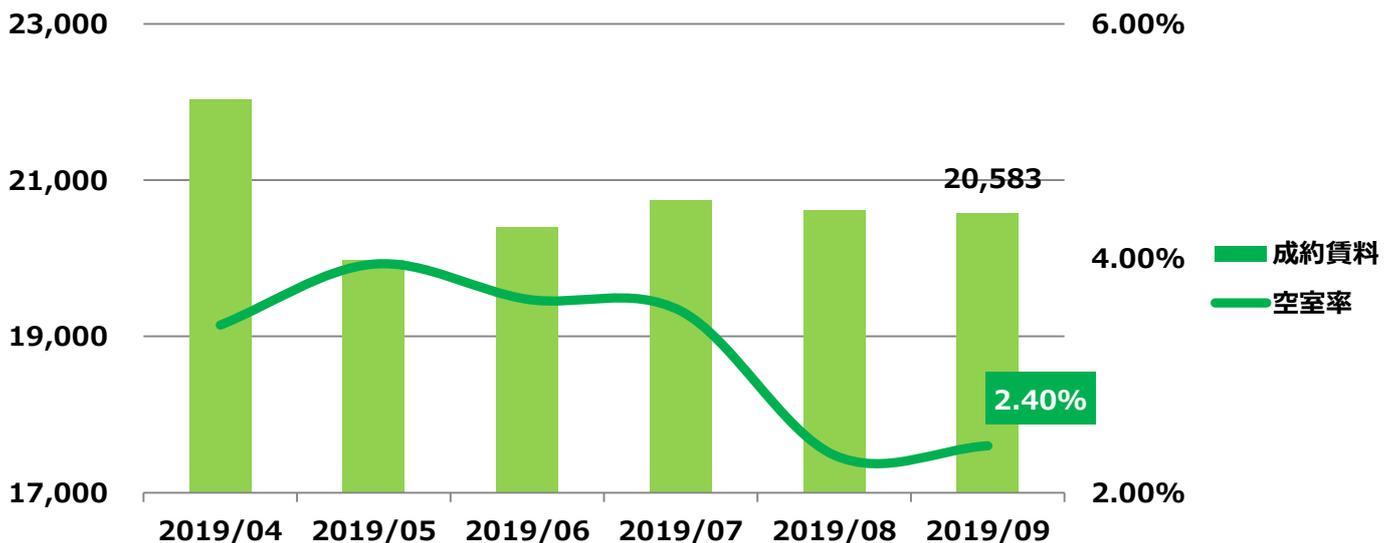
14,000円～28,500円

⑥ 勝どき・晴海エリア

12,000円～21,500円

空室率・成約賃料推移

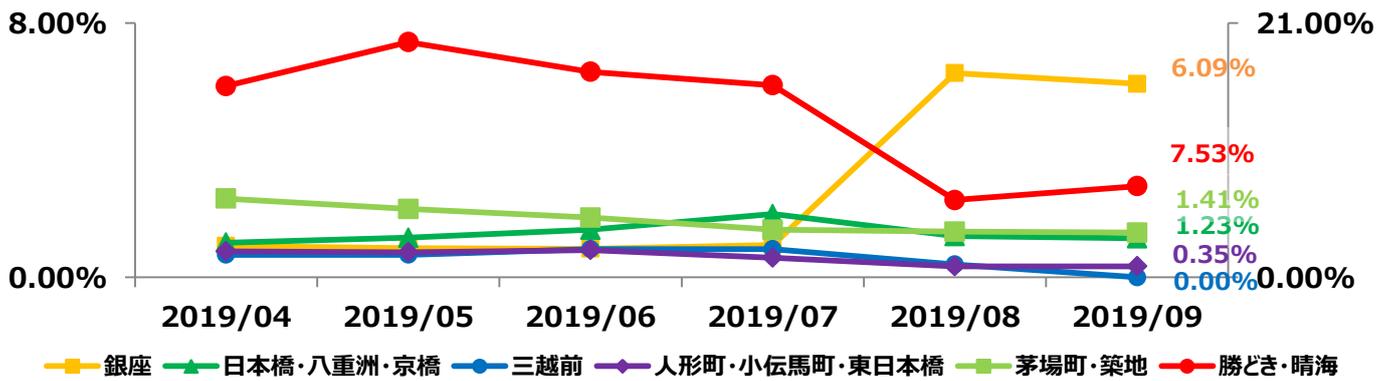
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	23,054円	+247円	24,272円	+270円	36,556円	+956円
空室棟数	79棟	±0棟	19棟	+1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	18,019円	+321円	26,808円	-92円	37,167円	-1,333円
空室棟数	56棟	-1棟	7棟	-2棟	4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	17,075円	-665円	16,250円	-1,000円	対象物件なし	
空室棟数	28棟	-2棟	2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	12,994円	-110円	14,346円	-70円	対象物件なし	
空室棟数	119棟	+2棟	13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	14,236円	+171円	17,076円	-602円	28,303円	+1,303円
空室棟数	119棟	±0円	16棟	-2棟	3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	13,775円	+1,275円	11,750円	±0円	21,735円	+204円
空室棟数	2棟	+1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

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

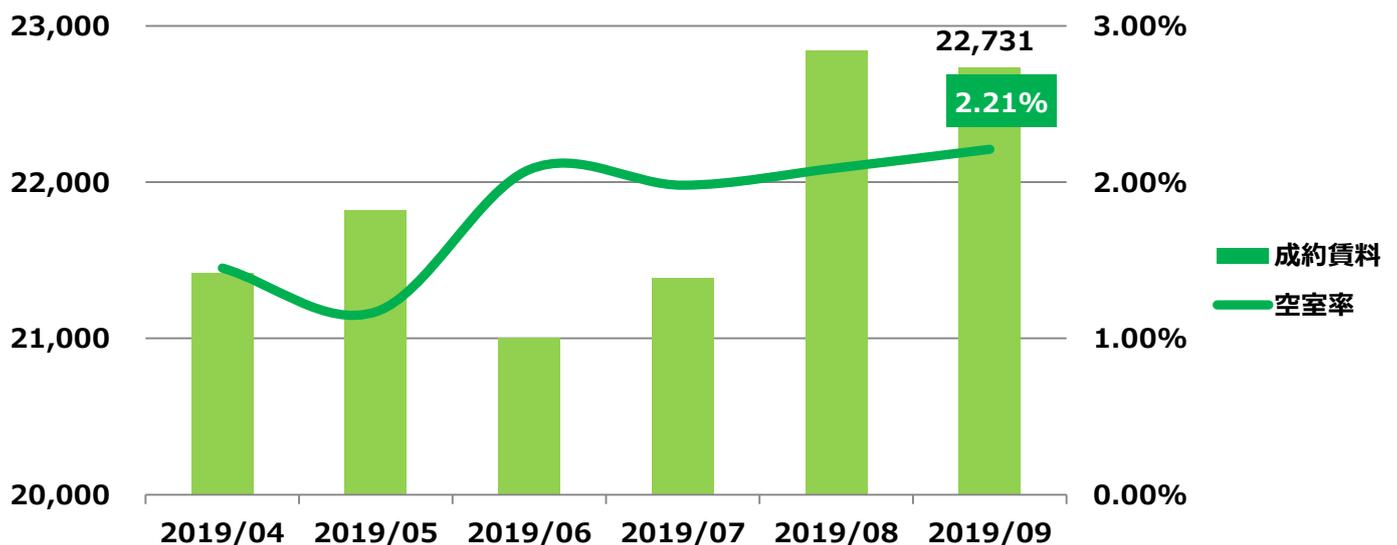
16,500円～25,000円

④品川駅前エリア

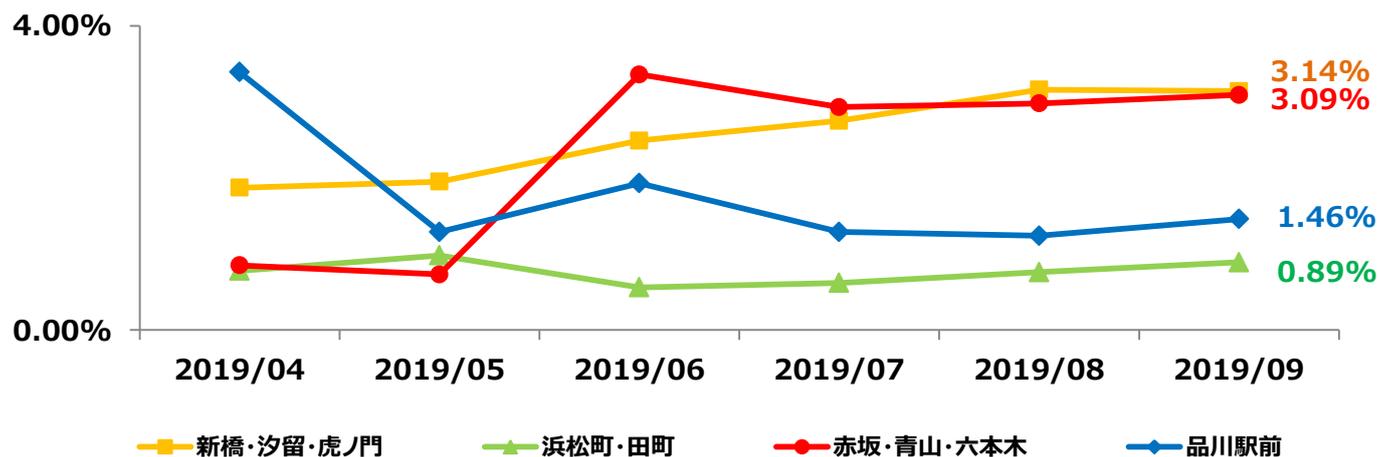
16,000円～43,000円

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	17,577円	+33円	24,471円	-637円	31,183円	+232円
空室棟数	103棟	-5棟	25棟	-1棟	15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	16,741円	-219円	21,629円	+785円	25,096円	+441円
空室棟数	72棟	+5棟	18棟	-1棟	8棟	+1棟

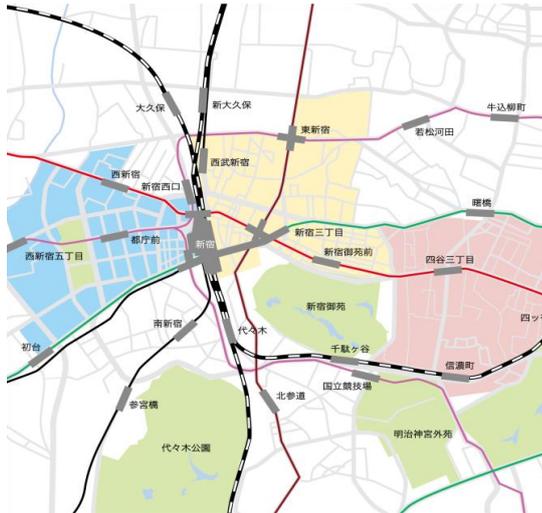
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,350円	-75円	22,934円	-400円	41,062円	+265円
空室棟数	118棟	±0棟	25棟	±0棟	13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	16,590円	-161円	15,871円	-1,014円	43,000円	+933円
空室棟数	5棟	±0棟	7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西新宿・初台・笹塚エリア

17,500円～32,500円

②新宿東口エリア

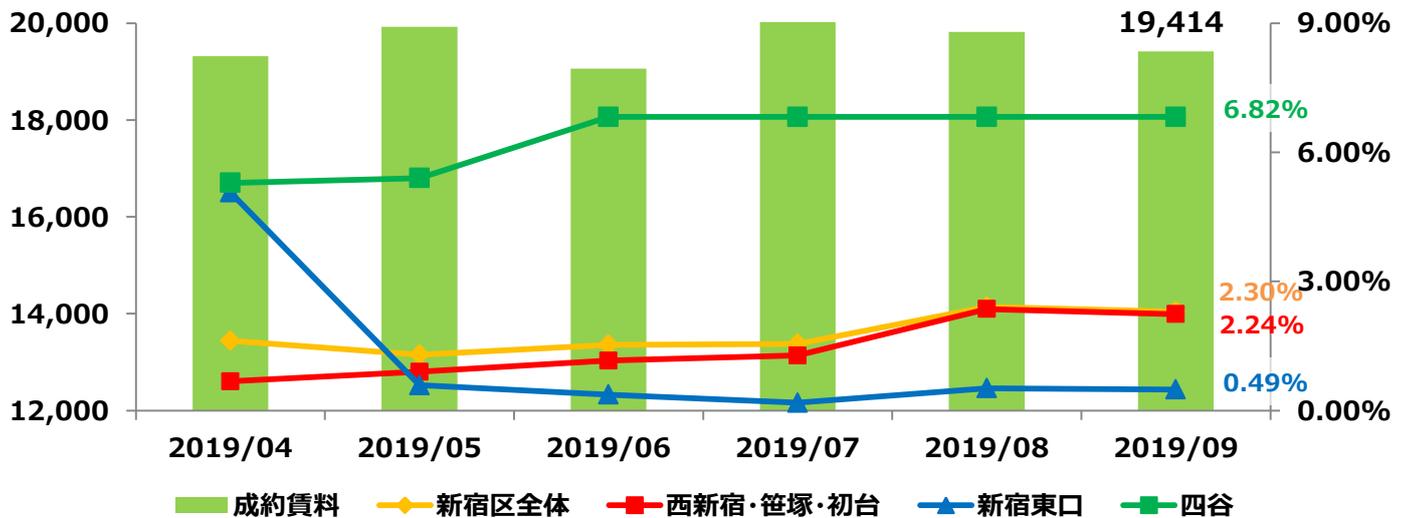
17,000円～29,000円

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	17,744円	+27円	19,376円	-235円	32,548円	-521円
空室棟数	50棟	±0棟	25棟	+2棟	17棟	±0棟

②新宿東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,118円	+173円	19,147円	-1,570円	29,000円	±0円
空室棟数	44棟	+1棟	3棟	-1棟	2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	15,409円	+369円	20,250円	±0円	対象物件なし	
空室棟数	35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

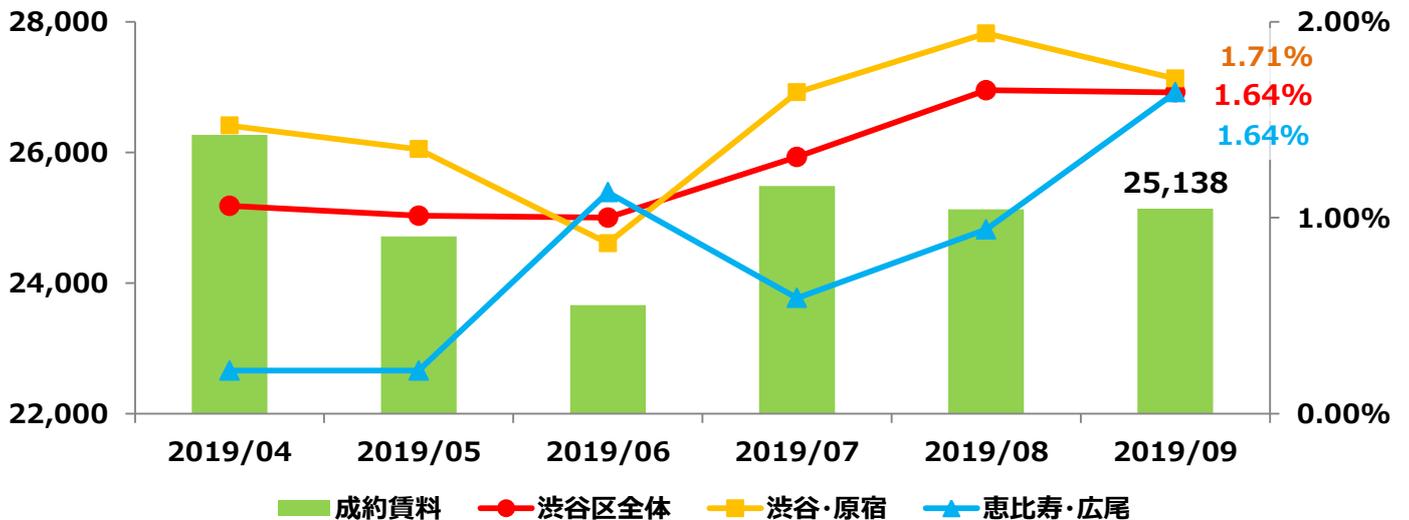
22,000円～38,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,500円～32,500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	21,781円	+104円	30,645円	±0円	37,950円	-300円
空室棟数	87棟	+3棟	18棟	±0棟	6棟	±0棟

②恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,672円	+144円	26,000円	±0円	32,667円	+32,667円
空室棟数	28棟	+1棟	4棟	+2棟	2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大崎エリア

～27,500円

②五反田エリア

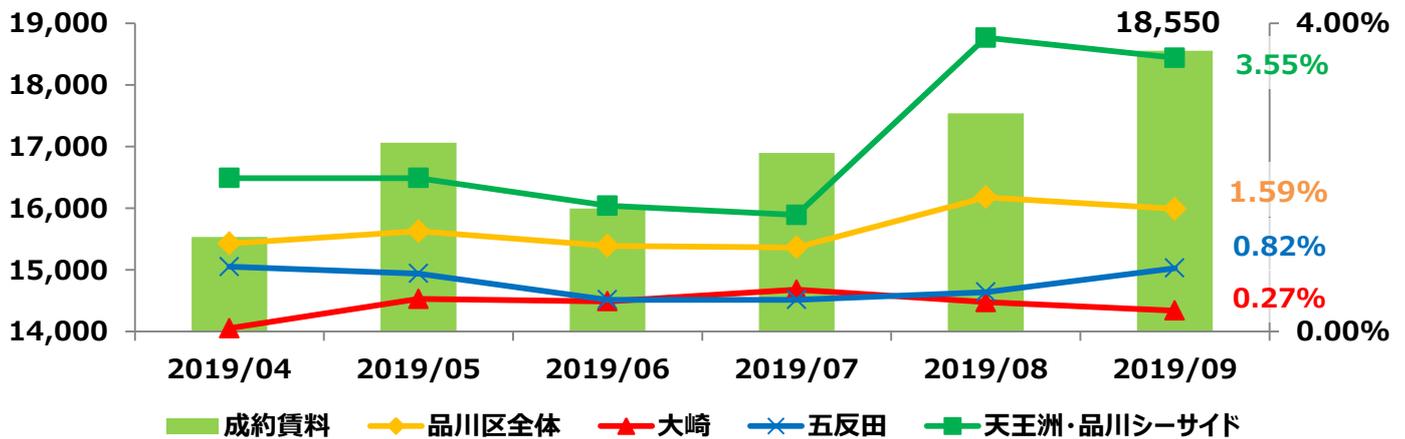
13,000円～20,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～19,000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	27,333円 +2,583円	対象物件なし
空室棟数	対象物件なし	1棟 -1棟	対象物件なし

②五反田エリア

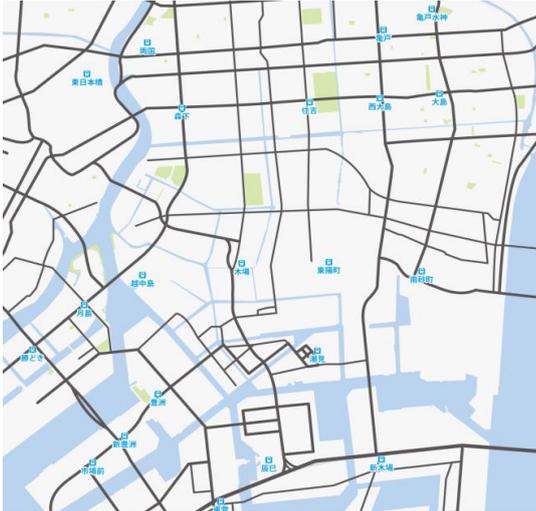
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,778円 +296円	20,492円 +1,556円	13,000円 ±0円
空室棟数	16棟 +2棟	8棟 ±0円	1棟 ±0棟

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	16,667円 +667円	18,938円 +250円
空室棟数	1棟 ±0棟	3棟 +1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

②亀戸・錦糸町エリア

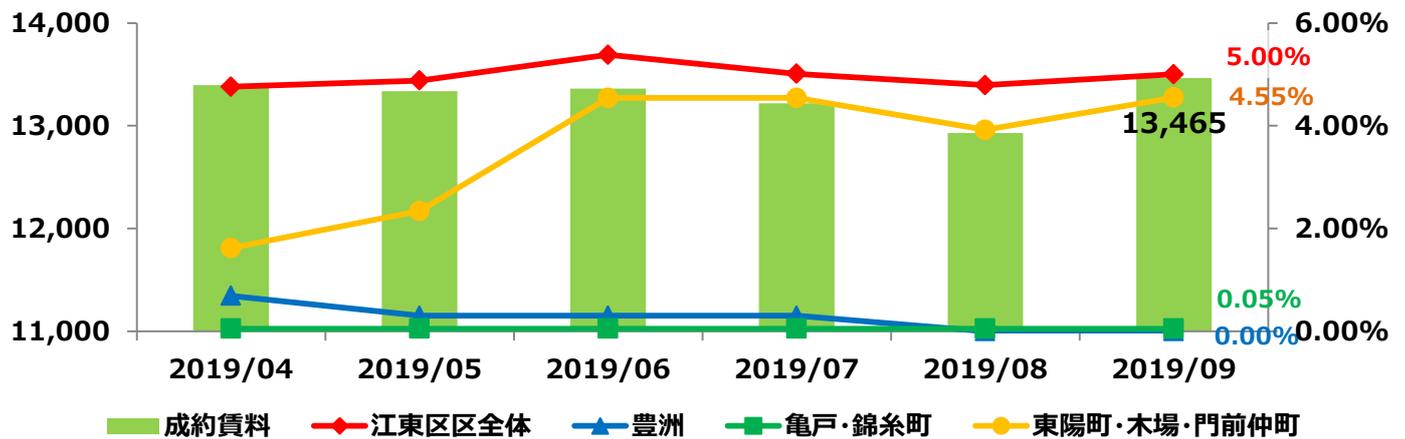
10,000円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,500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	9,987円	-188円	12,953円	-227円	17,333円	+333円
空室棟数	9棟	+2棟	7棟	±0棟	3棟	+1棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

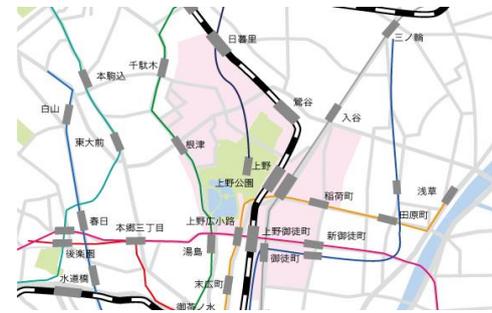
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,607円	-756円	14,875円	+304円	15,944円	-283円
空室棟数	13棟	±0棟	6棟	±0棟	9棟	+1棟

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～24,000円

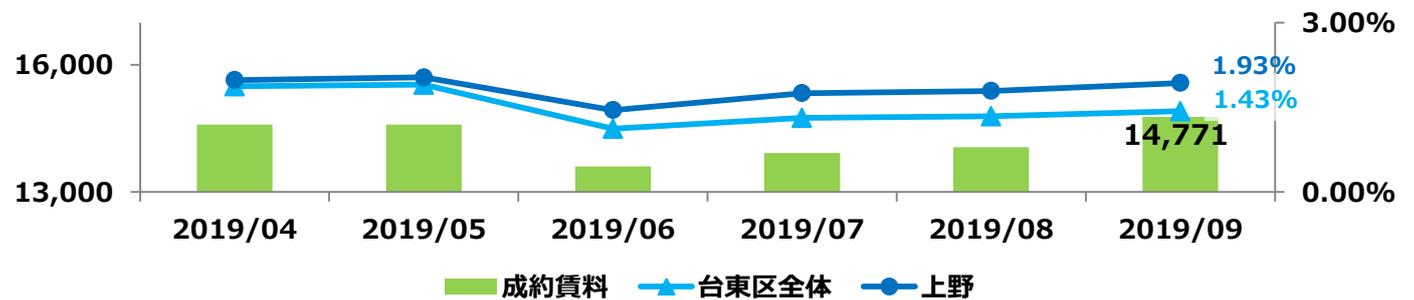
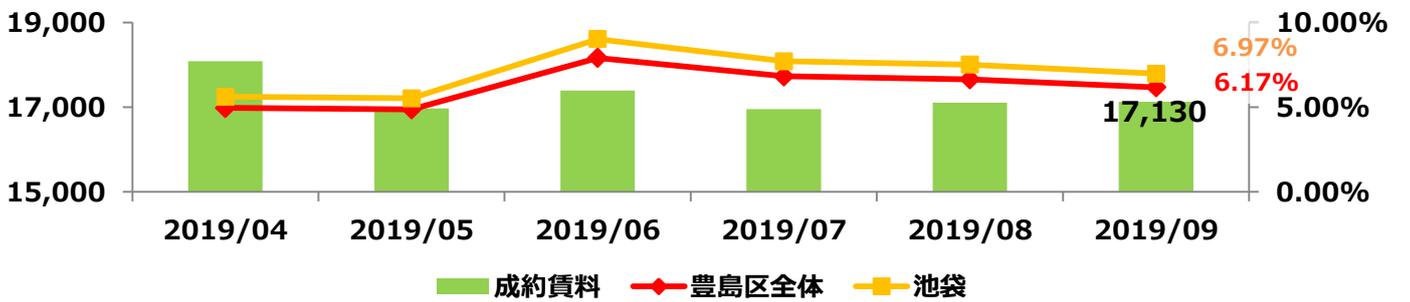


②上野エリア

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

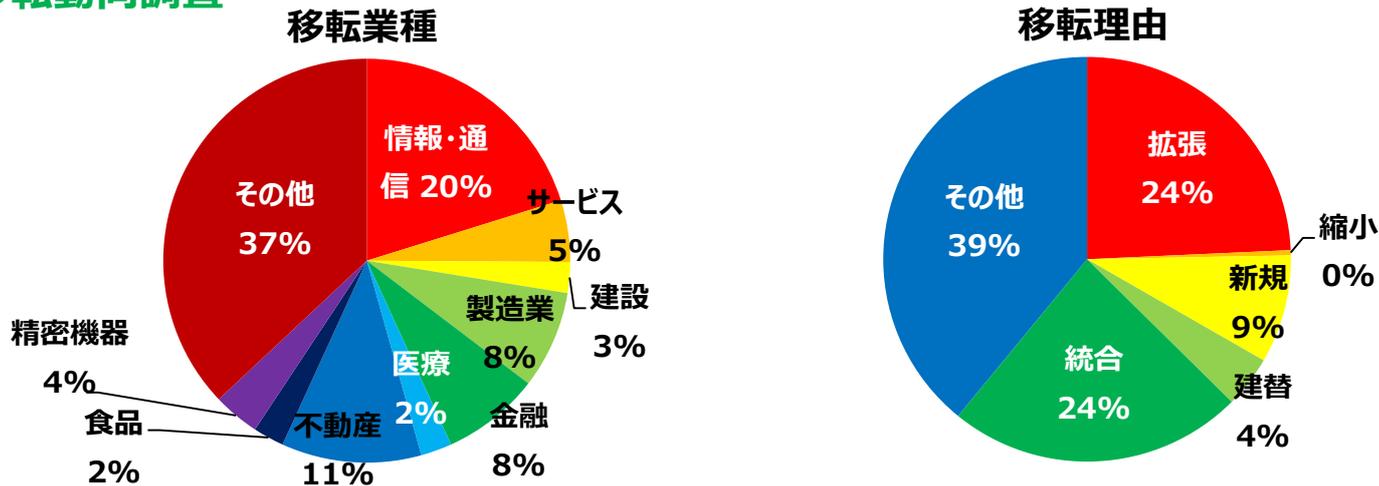
①池袋エリア

	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	16,696円	-392円	17,500円	+160円	23,969円	-213円
空室棟数	51棟	+2棟	10棟	-4棟	5棟	-1棟

②上野エリア

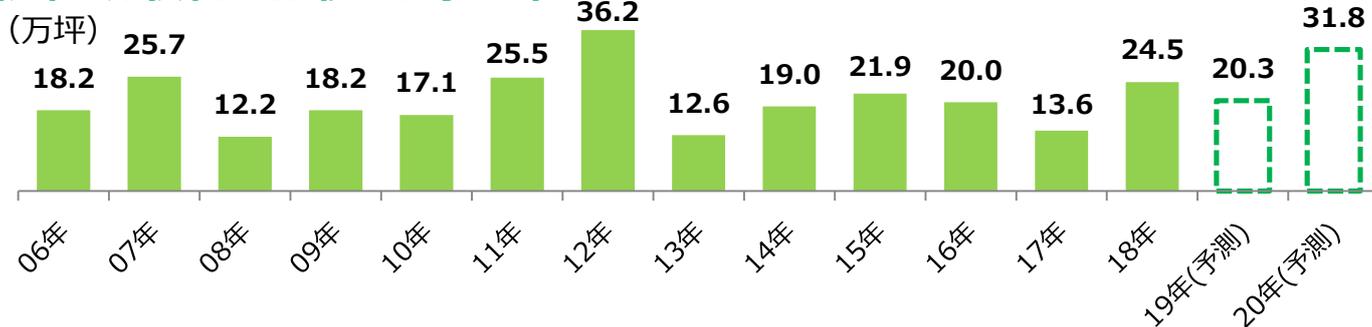
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,632円	+53円	16,214円	+714円	25,000円	±0円
空室棟数	129棟	-3棟	10棟	+1棟	1棟	±0棟

移転動向調査



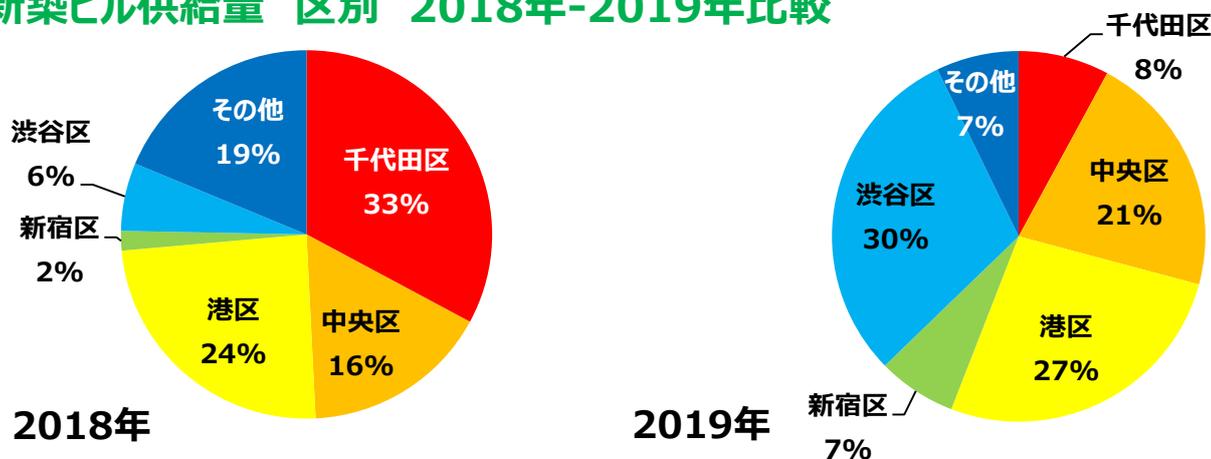
2018年10月から2019年9月までに収集したテナント移転事例238件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

渋谷スクランブルスクエア
 渋谷フクラス

渋谷区渋谷2-24-1（地番）
 渋谷区道玄坂1-38（地番）

地上47階 基準階803坪
 地上18階 基準階638坪

2019年9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～23,500円

③栄・久屋大通エリア

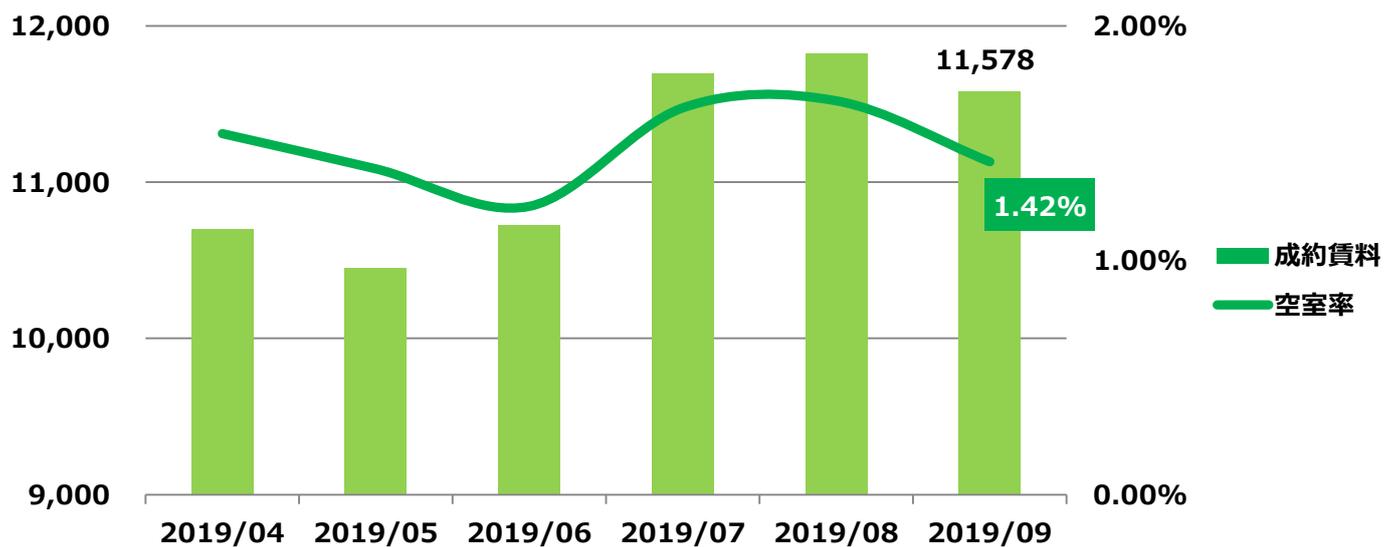
10,000円～12,500円

②伏見・丸の内エリア

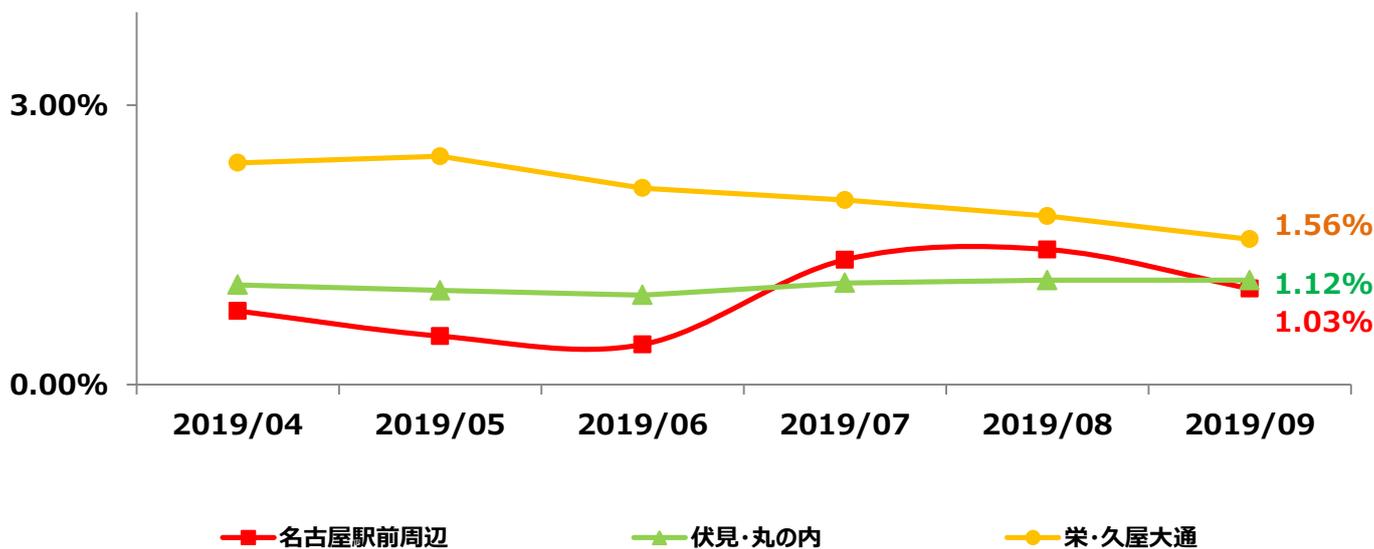
9,500円～13,500円

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	10,115円	+42円	16,787円	+1,076円	23,636円	-435円
空室棟数	51棟	+1棟	19棟	-2棟	7棟	±0棟

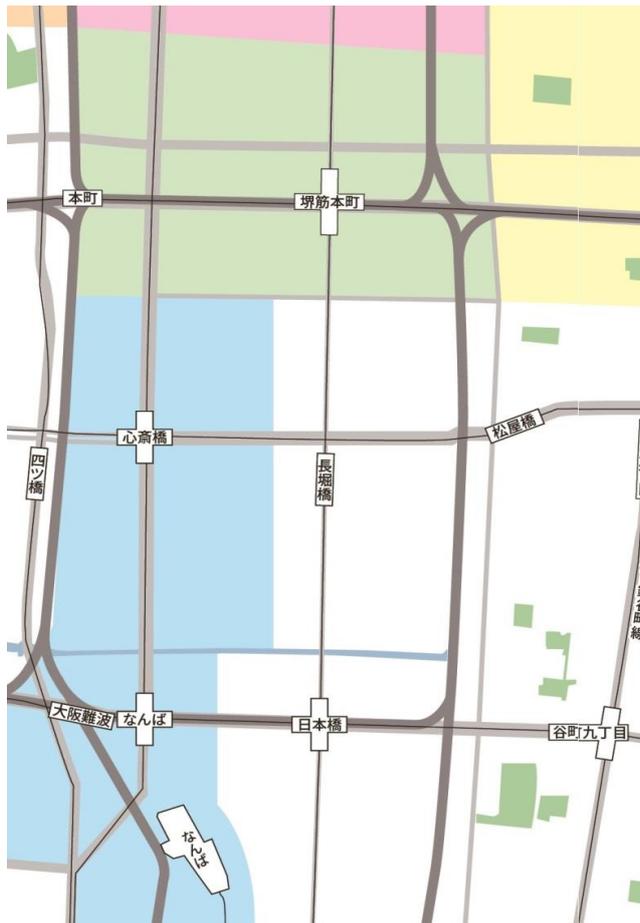
②伏見・丸の内エリア

	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	9,689円	+116円	13,126円	-692円	13,359円	-186円
空室棟数	54棟	-9棟	16棟	-1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	9,850円	+256円	12,664円	-1,572円	10,846円	+384円
空室棟数	64棟	-2棟	24棟	+1棟	7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

9,500円～13,500円

②淀屋橋・北浜エリア

7,500円～12,500円

③本町・堺筋本町エリア

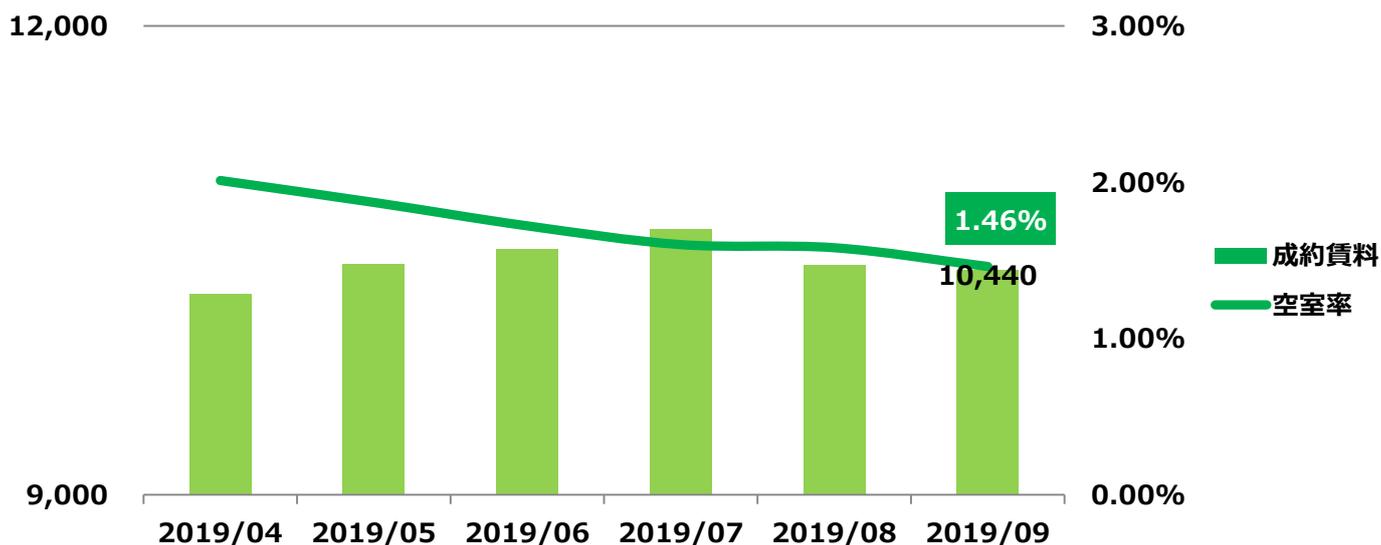
8,500円～12,500円

④天満橋・谷町エリア

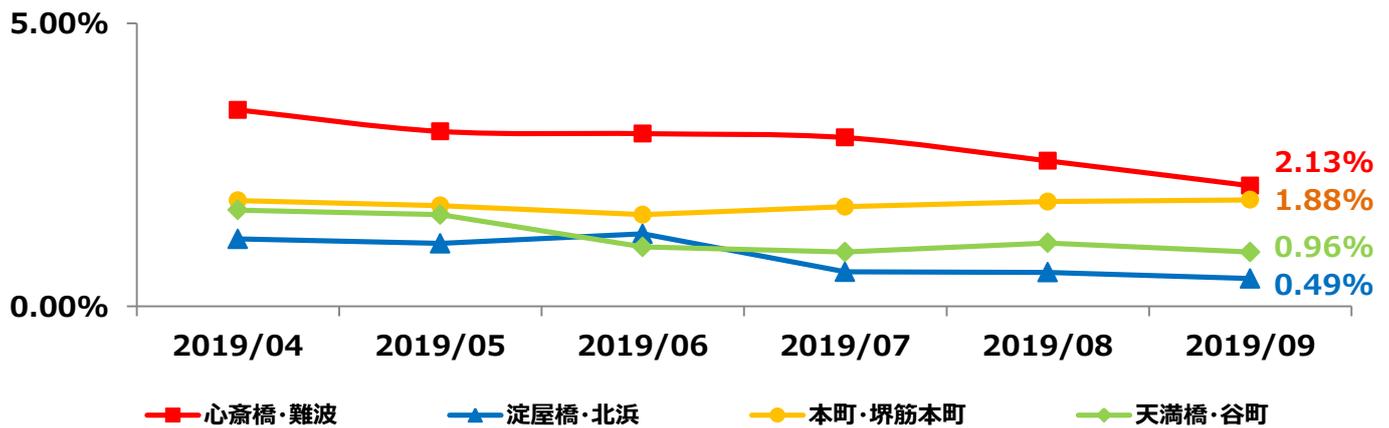
8,000円～17,000円

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	+0円	13,323円	-48円	12,429円	-38円
空室棟数	41棟	-5棟	26棟	-3棟	2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	7,489円	-327円	11,377円	+115円	12,667円	±0円
空室棟数	19棟	-5棟	16棟	-2棟	2棟	±0棟

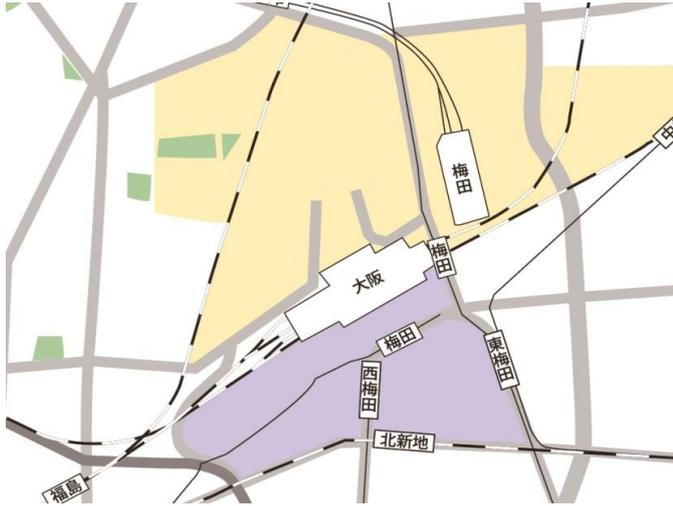
③本町・堺筋本町エリア

	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	8,604円	+74円	9,441円	+164円	12,692円	+1,874円
空室棟数	61棟	-1棟	42棟	±0棟	5棟	+1棟

④天満橋・谷町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,995円	-185円	9,380円	-523円	16,941円	+408円
空室棟数	39棟	-1棟	10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。



①北梅田エリア

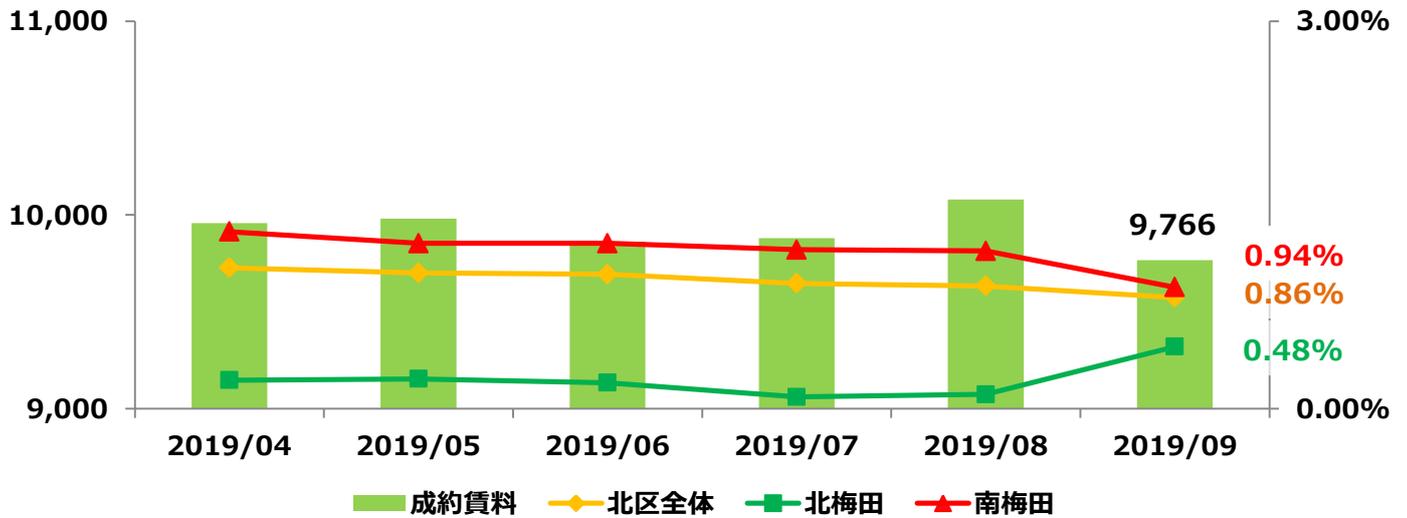
10,000円～17,500円

②南梅田エリア

10,000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

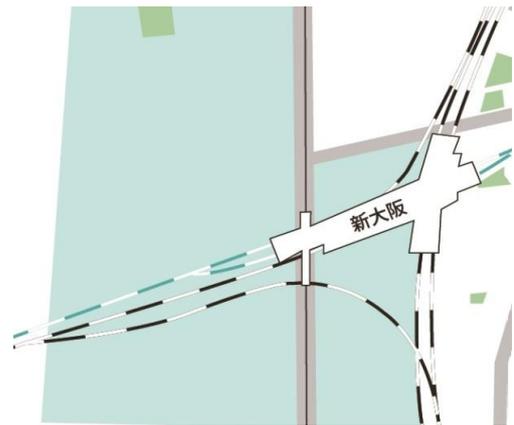
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,042円	-122円	11,357円	-310円	17,500円	-1,900円
空室棟数	14棟	-1棟	6棟	+1棟	2棟	-1棟

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	10,214円	-32円	13,576円	-536円	17,681円	+2,329円
空室棟数	21棟	-1棟	19棟	-1棟	17棟	-2棟

西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料

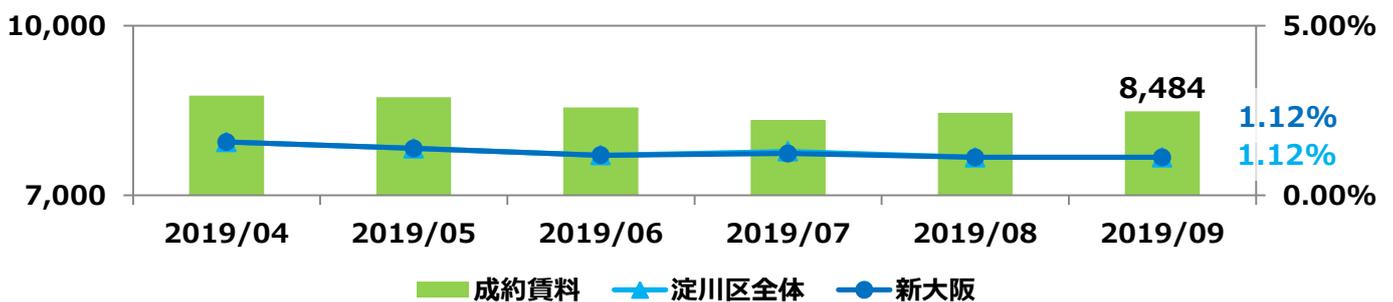
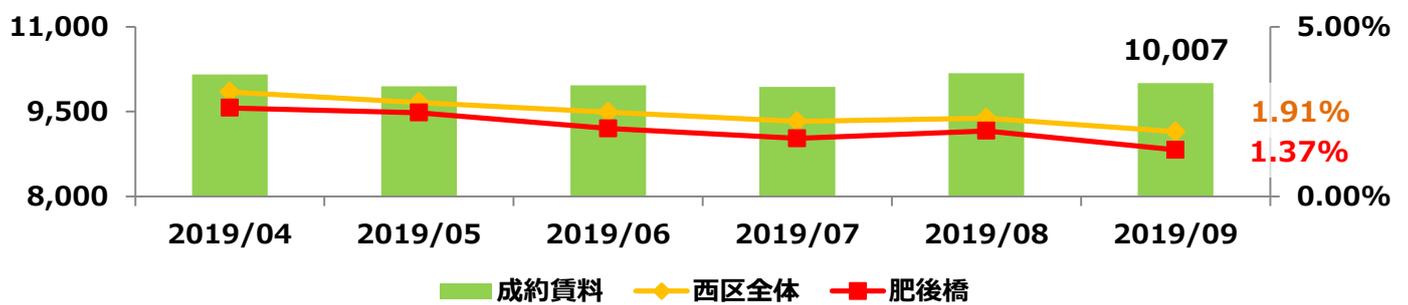


①肥後橋エリア

7,000円～11,500円

②新大阪エリア

7,500円～23,500円



エリア別成約賃料/空室棟数

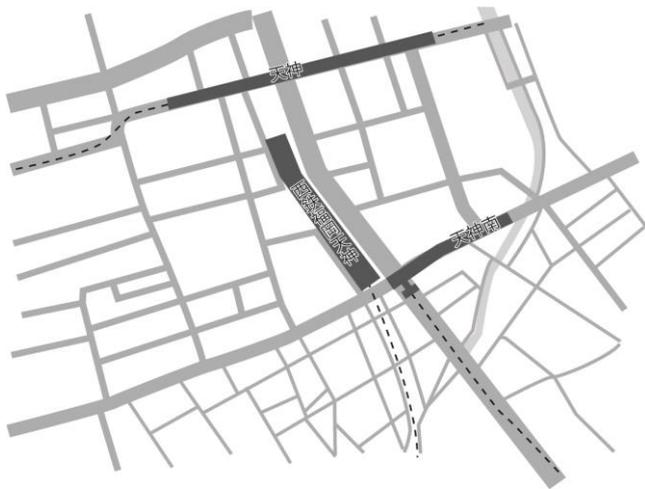
①肥後橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,064円	+145円	11,261円	+178円	9,000円	±0円
空室棟数	15棟	+1棟	13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	7,586円	-28円	8,479円	+22円	23,556円	+556円
空室棟数	20棟	-1棟	23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

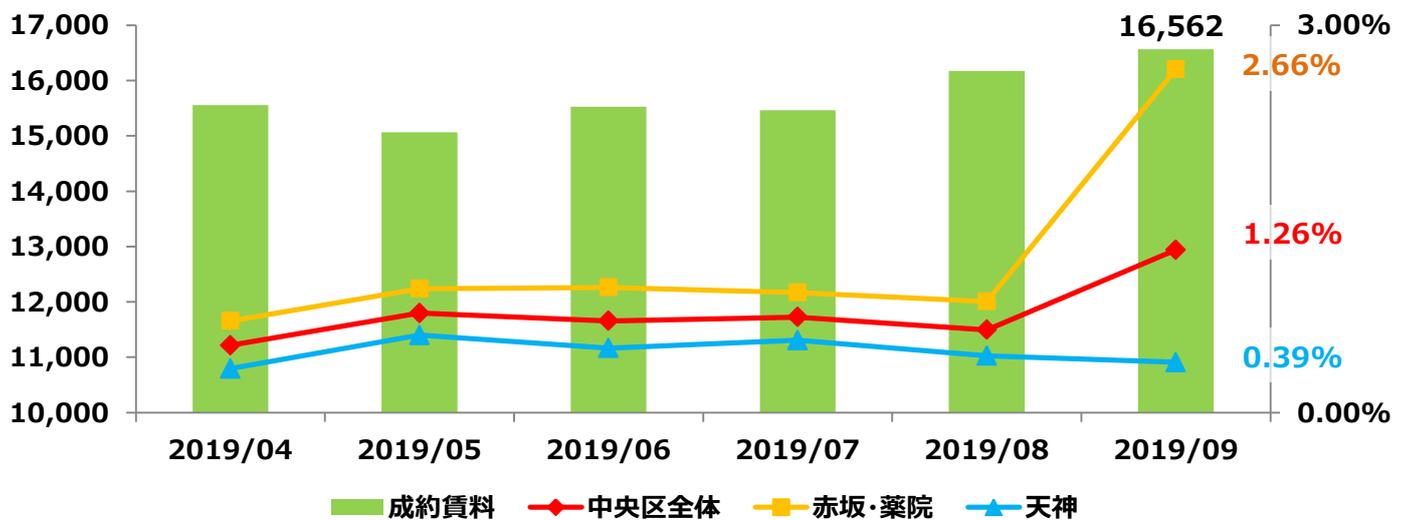
10,500円～17,500円

②天神エリア

12,000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

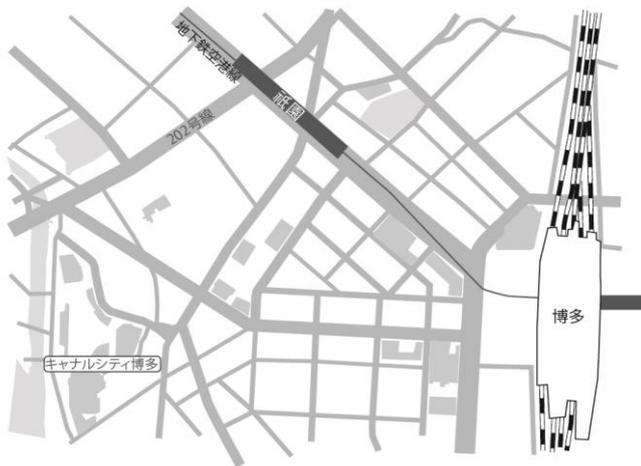
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,409円	+43円	17,465円	-148円	11,922円	-9円
空室棟数	37棟	+1棟	19棟	+4棟	4棟	+1棟

②天神エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,799円	-815円	14,878円	+560円	18,500円	±0円
空室棟数	13棟	+1棟	13棟	±0棟	4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～15,500円

② 博多駅前エリア

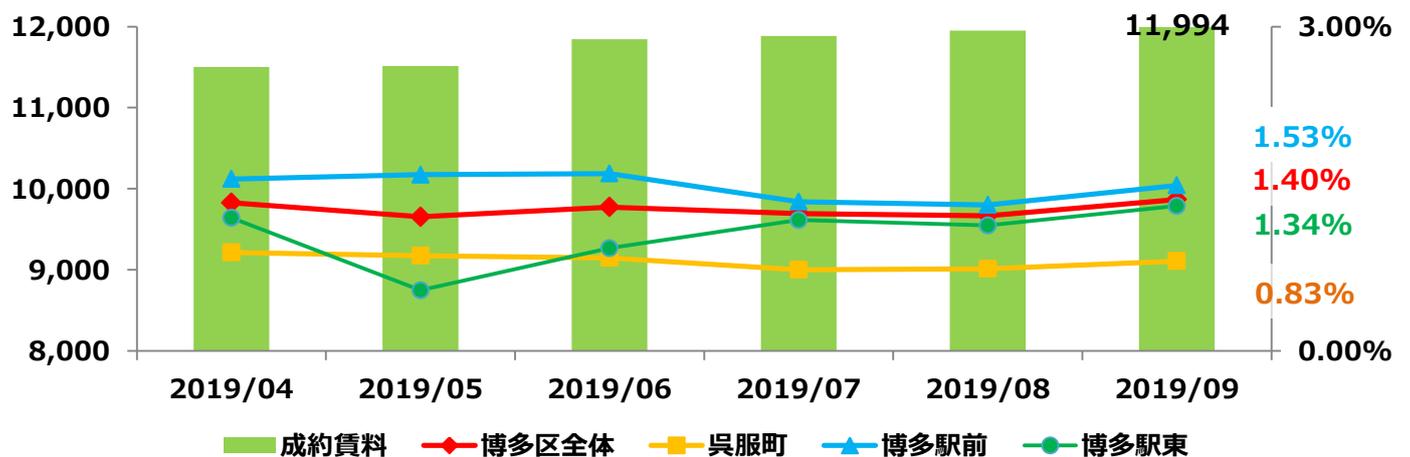
11,500円～14,500円

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	8,921円	+4円	9,883円	+0円	15,745円	+0円
空室棟数	12棟	+2棟	4棟	±0棟	2棟	±0棟

② 博多駅前エリア

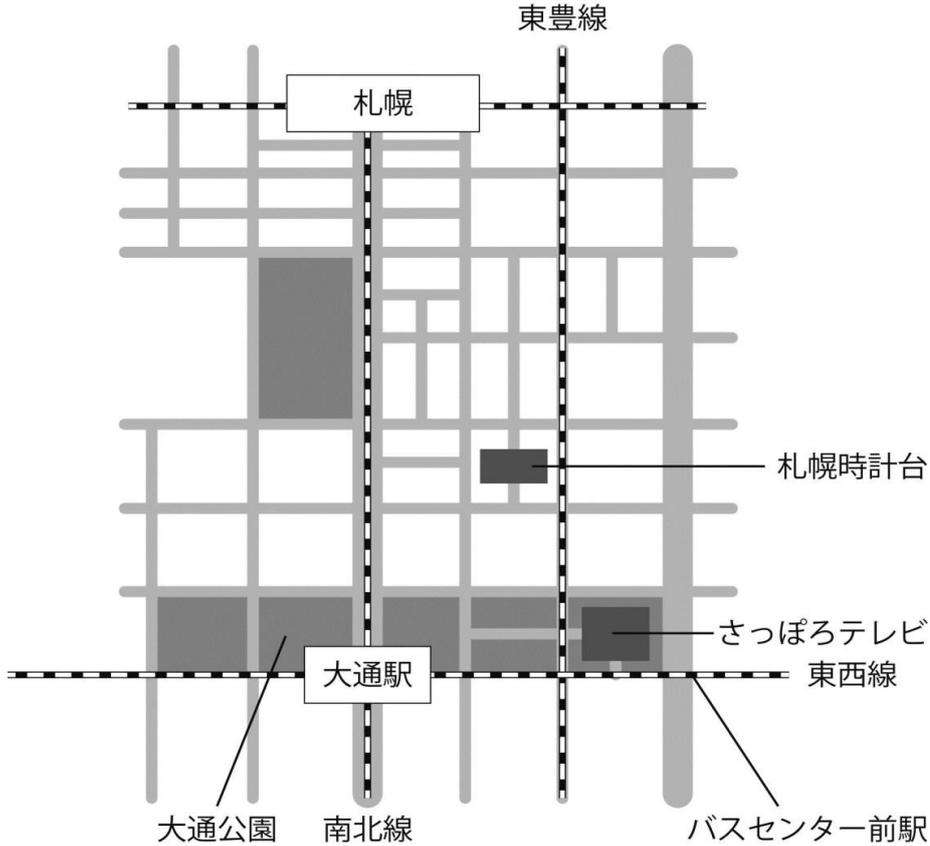
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,318円	+339円	13,051円	-78円	14,747円	-1,782円
空室棟数	20棟	-4棟	15棟	+1棟	7棟	+1棟

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	9,744円	+371円	12,484円	-130円	11,000円	+1,333円
空室棟数	24棟	+3棟	23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

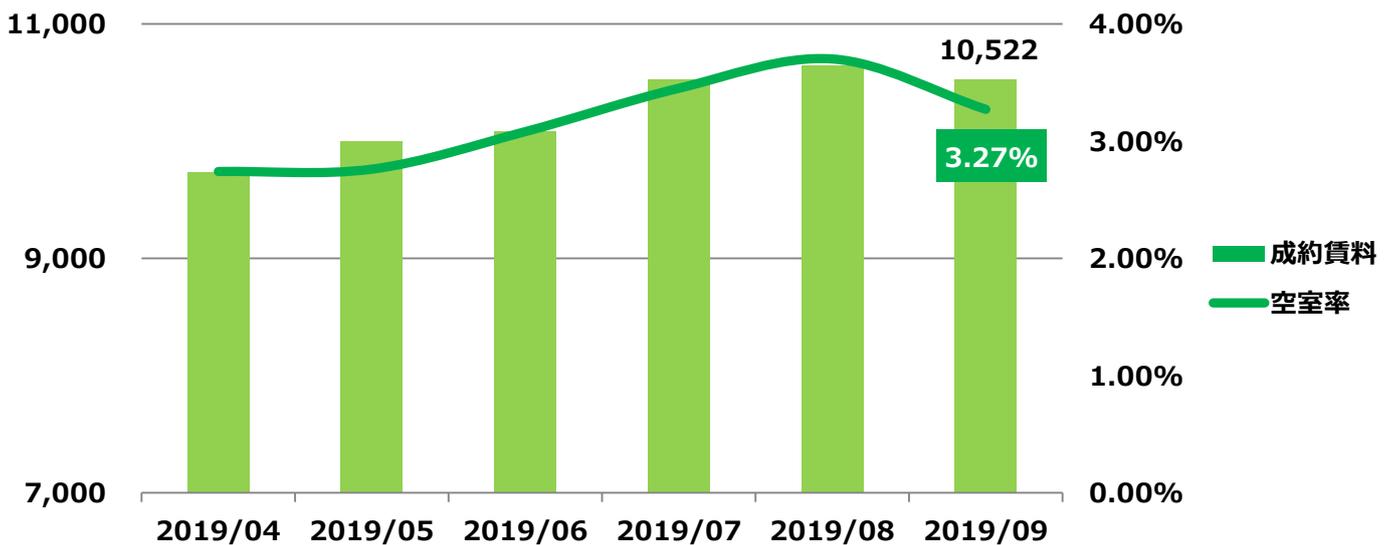
10,000円～17,500円

④札幌駅北口エリア

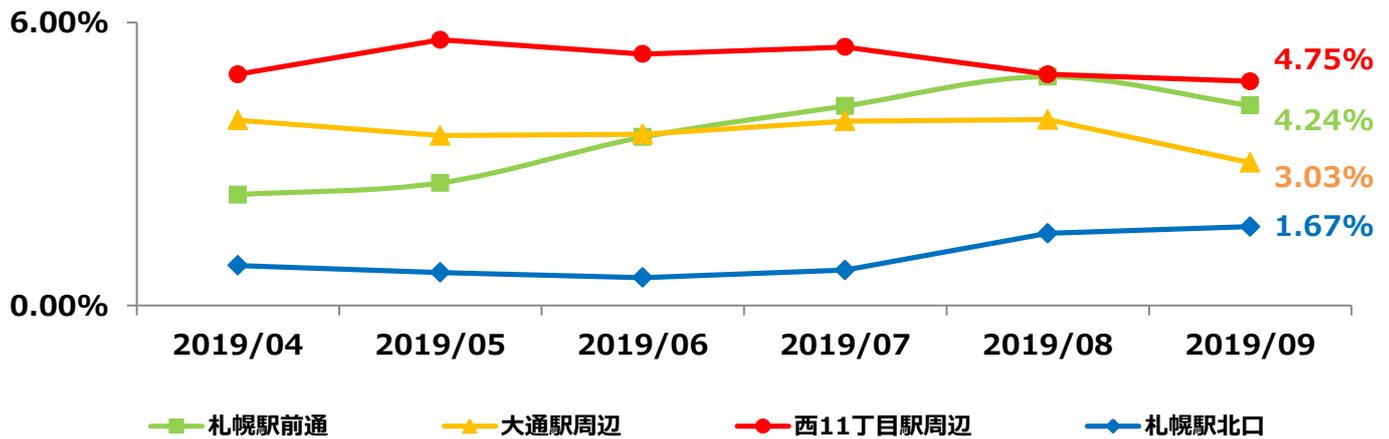
8,500円～18,000円

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



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	8,938円	+250円	14,444円	-494円	15,752円	+199円
空室棟数	6棟	±0棟	14棟	+1棟	9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	10,239円	-382円	11,860円	-833円	17,250円	-617円
空室棟数	11棟	+1棟	17棟	±0棟	7棟	+2棟

③ 西11丁目エリア

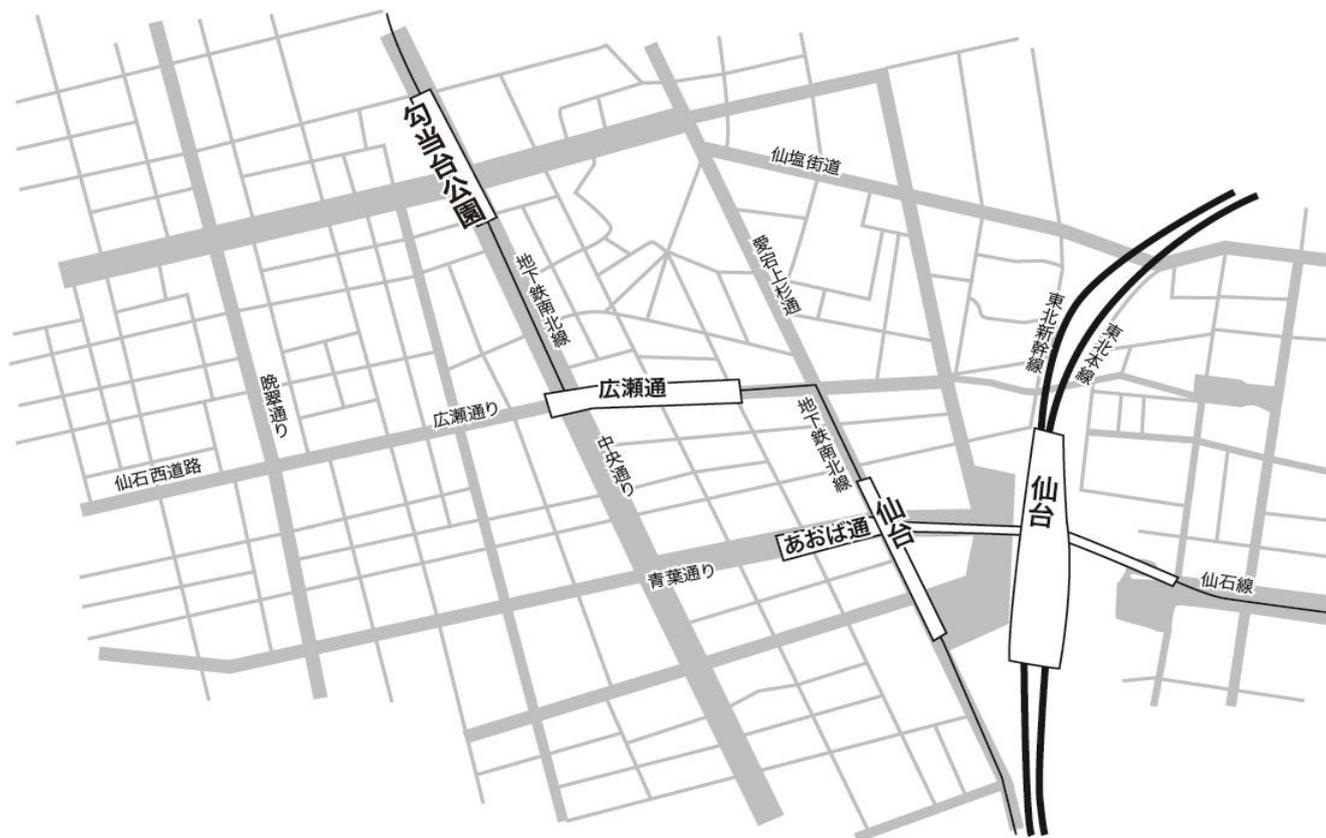
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,192円	+70円	8,289円	-77円	10,750円	±0円
空室棟数	13棟	-1棟	10棟	-1棟	1棟	±0棟

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	8,667円	-1,333円	12,425円	+1,225円	18,000円	±0円
空室棟数	3棟	±0棟	5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～12,500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

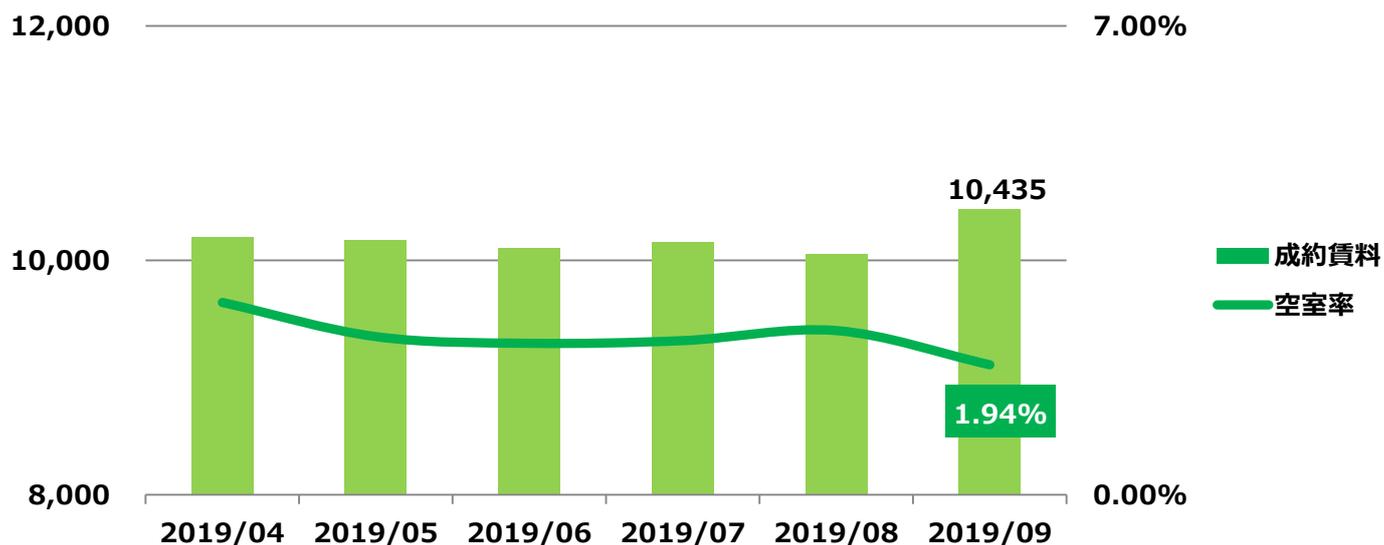
8,000円～10,000円

④ 仙台駅東口エリア

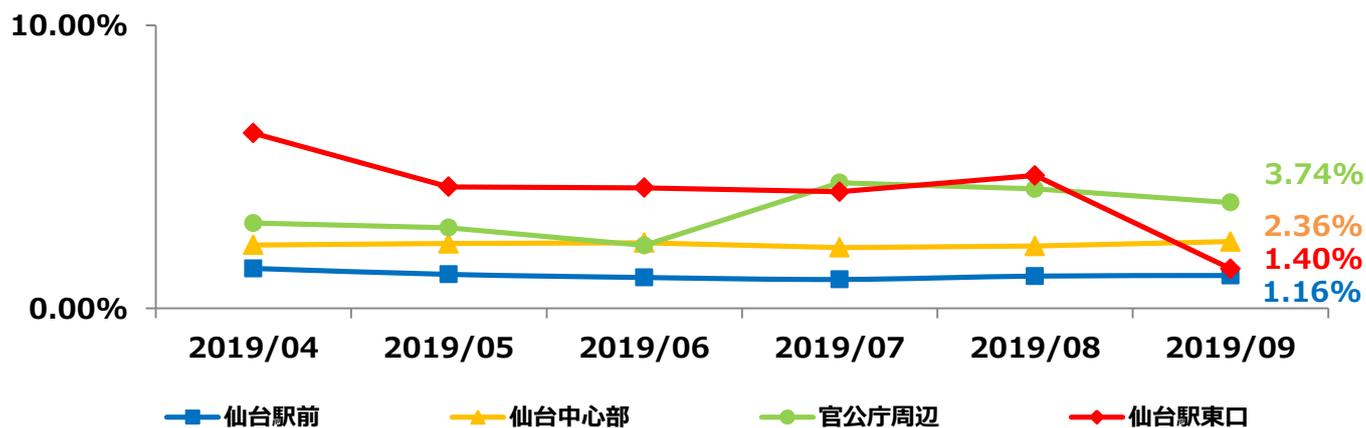
7,500円～10,500円

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	8,925円	-55円	12,578円	+1,063円	10,045円	+318円
空室棟数	28棟	+3棟	15棟	-1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	8,919円	+113円	10,454円	+313円	15,464円	-78円
空室棟数	20棟	+2棟	23棟	+1棟	6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	7,952円	-122円	10,168円	-193円	対象物件なし	
空室棟数	12棟	+2棟	13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	7,519円	-329円	9,938円	+499円	10,458円	-503円
空室棟数	13棟	-1棟	9棟	±0棟	6棟	±0棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

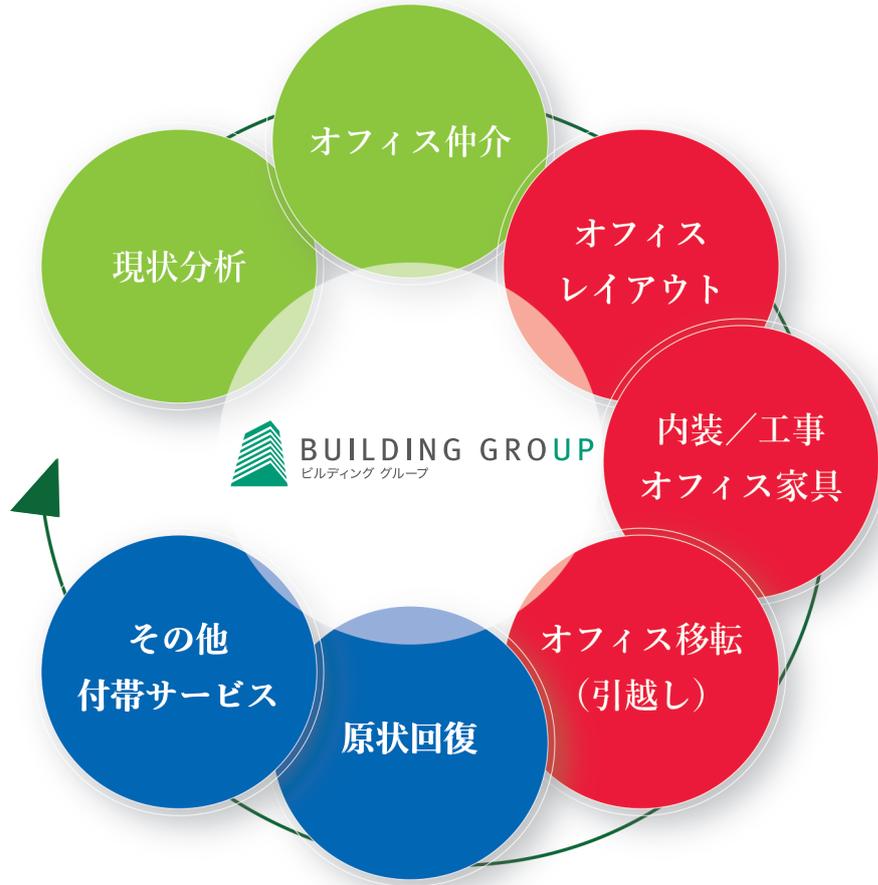
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

移転に関わるすべてのコストをシミュレーション

オフィス移転に関わるすべての費用を一元化して算出し、無理・無駄のないオフィス移転を実現します

設立 36 年、4 万件を超える実績に基づく信頼と安心のサービス

長年の実績、経験、ノウハウを活用した信頼・安心のサービスを提供します



■グループ拠点

東京本社

千代田区霞が関三丁目 8 番 1 号 虎の門三井ビル 6 階 TEL 03-6361-9011

名古屋支店

名古屋市中区錦一丁目 19 番 25 号 名古屋第一ビルアネックス 7 階 TEL 052-221-1391

大阪支店

大阪市中央区南船場四丁目 4 番 21 号 りそな船場ビル 13 階 TEL 06-6253-1122

福岡支店

福岡市博多区博多駅前二丁目 1 番 1 号 福岡朝日ビル 8 階 TEL 092-451-2211

札幌支店

札幌市中央区北二条西三丁目 1 番 8 号 朝日生命札幌ビル 9 階 TEL 011-222-7100

仙台支店

仙台市青葉区中央二丁目 2 番 6 号 三井住友銀行仙台ビル 4 階 TEL 022-726-6177