

2019年10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10月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(東京) 空室率4ヶ月連続で低下・物件不足深刻
(大阪) 平均推定成約賃料 1万円台に到達
(全国) オフィスニーズは堅調・貸手優位の市況

東京 Tokyo

空室率

1.68% (前月比▲0.30ポイント)

推定成約賃料

22,368円 (前月比+428円)

東京エリアの空室率は1.68% (前月比▲0.30%) と4ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は22,368円 (前月比+428円) と4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く、今後も低水準の空室が続く見通しである。

名古屋 Nagoya

空室率

1.57% (前月比+0.15ポイント)

推定成約賃料

11,673円 (前月比+95円)

名古屋エリアの空室率は1.57% (前月比+0.15%) と上昇した。10ヶ月連続で1%台を推移している。平均推定成約賃料は11,673円 (前月比+95円) と上昇した。再開発にともなう移転などオフィスニーズは堅調に推移しているが、品薄感や賃料の上昇が継続しており、市場の動きは鈍化傾向である。

大阪 Osaka

空室率

1.28% (前月比+0.04ポイント)

推定成約賃料

10,122円 (前月比+327円)

大阪エリアの空室率は1.28% (前月比+0.04%) と6ヶ月ぶりに上昇した。平均推定成約賃料は10,122円 (前月比+327円) と11ヶ月ぶりに1万円台へと上昇した。物件不足が継続しており、既存ビル、新築ビルともに需要が集中しており、募集賃料の引き上げがみられる。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

1.47%（前月比+0.02ポイント）

推定成約賃料

13,727円（前月比+77円）

福岡エリアの空室率は1.47%（前月比+0.02%）と2ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は13,727円（前月比+77円）と3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

2.85%（前月比▲0.42ポイント）

推定成約賃料

10,600円（前月比+78円）

札幌エリアの空室率は2.85%（前月比▲0.42%）と2ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は10,600円（前月比+78円）と上昇した。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、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

1.83%（前月比▲0.11ポイント）

推定成約賃料

10,307円（前月比▲128円）

仙台エリアの空室率は1.83%（前月比▲0.11%）と2ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は10,307円（前月比▲128円）と低下した。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10月1日から2019年10月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,005棟



直近13ヶ月 空室率推移

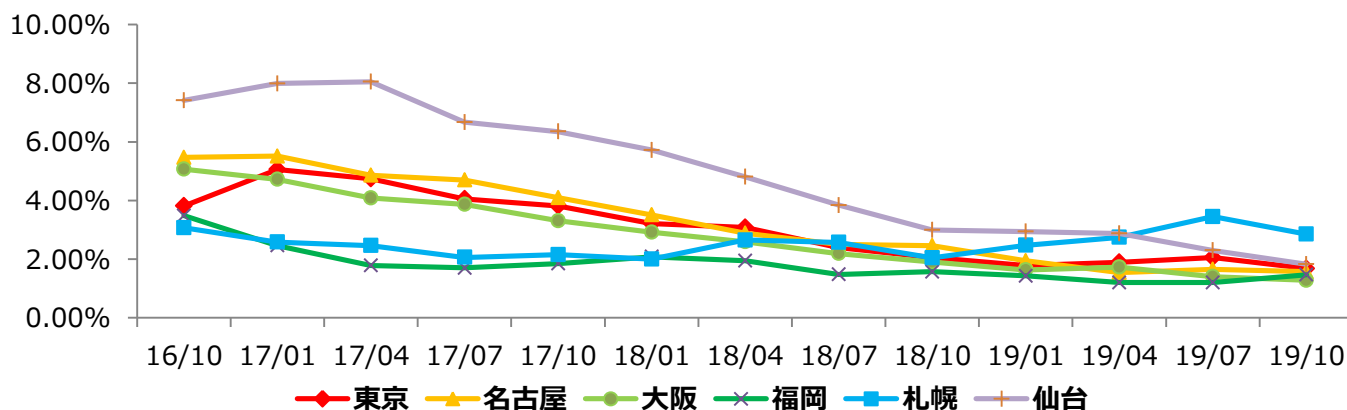
基準階100坪以上の事務所ビル

			18/10	18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	19/09	19/10	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	1.68%	1.69%	1.49%	1.53%	1.70%	1.63%	1.84%	1.96%	1.75%	1.71%	1.62%	1.46%	1.00%	-0.68%
		中央区	4.29%	4.16%	3.96%	3.66%	4.10%	3.88%	3.43%	3.95%	3.65%	3.55%	2.32%	2.40%	2.05%	-2.24%
		港区	1.80%	1.75%	1.54%	1.36%	1.70%	1.69%	1.45%	1.17%	2.08%	1.98%	2.09%	2.21%	2.09%	+0.29%
		新宿区	1.99%	1.85%	1.74%	1.65%	1.46%	1.61%	1.62%	1.30%	1.53%	1.55%	2.41%	2.30%	1.64%	-0.35%
		渋谷区	0.58%	0.80%	1.03%	1.01%	1.23%	1.03%	1.06%	1.01%	1.00%	1.31%	1.65%	1.64%	1.84%	+1.26%
		平均値	2.06%	2.03%	1.88%	1.78%	2.02%	1.97%	1.89%	1.88%	2.10%	2.05%	1.99%	1.98%	1.68%	-0.38%
	その他	新築	14.13%	12.78%	18.49%	12.93%	11.13%	14.42%	13.74%	16.77%	10.74%	10.27%	9.46%	8.41%	2.99%	-11.14%
		品川区	1.82%	1.81%	1.72%	1.59%	1.45%	1.32%	1.14%	1.30%	1.11%	1.09%	1.74%	1.59%	1.43%	-0.39%
		豊島区	5.78%	6.04%	6.32%	6.48%	5.55%	5.65%	4.95%	4.87%	7.90%	6.82%	6.64%	6.17%	4.46%	-1.32%
		台東区	2.48%	1.70%	1.67%	1.47%	1.53%	1.86%	1.87%	1.90%	1.12%	1.31%	1.34%	1.43%	1.22%	-1.26%
江東区	4.17%	4.40%	3.99%	4.49%	4.68%	4.71%	4.76%	4.88%	5.38%	5.01%	4.79%	5.00%	4.76%	+0.59%		
神奈川	横浜	3.58%	3.19%	3.03%	2.97%	2.52%	2.84%	2.78%	2.66%	2.41%	2.49%	1.79%	1.73%	2.36%	-1.22%	
名古屋	名駅	2.13%	1.63%	1.43%	1.29%	1.27%	0.93%	0.79%	0.52%	0.43%	1.34%	1.45%	1.03%	1.34%	-0.79%	
	伏見・丸の内	1.49%	1.16%	1.09%	1.06%	0.93%	1.09%	1.07%	1.01%	0.96%	1.09%	1.12%	1.12%	1.12%	-0.37%	
	栄・久屋大通	3.13%	3.36%	3.06%	2.93%	2.46%	2.45%	2.38%	2.45%	2.11%	1.98%	1.81%	1.56%	1.68%	-1.45%	
	平均値	2.46%	2.20%	2.04%	1.95%	1.74%	1.62%	1.54%	1.39%	1.23%	1.65%	1.68%	1.42%	1.57%	-0.89%	
大阪	心斎橋・難波	4.55%	4.46%	4.40%	3.65%	3.99%	3.55%	3.47%	3.09%	3.05%	2.98%	2.57%	2.13%	2.92%	-1.63%	
	淀屋橋・北浜	1.12%	1.00%	1.00%	0.73%	0.99%	1.09%	1.19%	1.11%	1.28%	0.61%	0.60%	0.49%	0.28%	-0.84%	
	本町・境筋本町	2.07%	2.12%	2.11%	1.68%	1.80%	1.92%	1.87%	1.78%	1.62%	1.76%	1.85%	1.88%	1.81%	-0.26%	
	天満橋・谷町	1.46%	1.53%	1.51%	1.62%	1.48%	1.60%	1.70%	1.62%	1.05%	0.96%	1.12%	0.96%	0.73%	-0.73%	
	北梅田	0.45%	0.49%	0.24%	0.25%	0.28%	0.28%	0.22%	0.23%	0.20%	0.09%	0.11%	0.48%	0.48%	+0.03%	
	南梅田	1.48%	1.44%	1.45%	1.31%	1.30%	1.32%	1.37%	1.28%	1.28%	1.23%	1.22%	0.94%	0.97%	-0.51%	
	肥後橋	2.59%	2.12%	2.16%	1.90%	1.63%	2.61%	2.61%	2.47%	2.00%	1.71%	1.93%	1.37%	1.45%	-1.14%	
	新大阪	1.46%	1.40%	1.47%	1.81%	2.05%	1.63%	1.57%	1.38%	1.18%	1.23%	1.12%	1.12%	1.11%	-0.35%	
	平均値	1.90%	1.87%	1.84%	1.63%	1.69%	1.68%	1.73%	1.60%	1.49%	1.40%	1.37%	1.24%	1.28%	-0.62%	
福岡	赤坂・薬院	1.08%	0.95%	0.43%	0.45%	0.50%	0.68%	0.71%	0.96%	0.97%	0.93%	0.86%	2.66%	2.49%	+1.41%	
	天神	1.13%	0.98%	1.47%	1.13%	1.13%	0.51%	0.34%	0.60%	0.50%	0.56%	0.44%	0.39%	0.43%	-0.70%	
	呉服町	0.95%	1.44%	1.07%	1.33%	1.53%	1.27%	0.91%	0.88%	0.86%	0.75%	0.76%	0.83%	1.16%	+0.21%	
	博多駅前	1.68%	1.70%	1.21%	1.40%	1.37%	1.27%	1.59%	1.63%	1.64%	1.38%	1.35%	1.53%	1.48%	-0.20%	
	博多駅東	1.79%	2.01%	1.90%	1.53%	1.64%	1.38%	1.23%	0.56%	0.95%	1.21%	1.16%	1.34%	1.46%	-0.33%	
	平均値	1.57%	1.63%	1.49%	1.43%	1.49%	1.23%	1.20%	1.22%	1.24%	1.20%	1.11%	1.45%	1.47%	-0.10%	
札幌		2.04%	2.02%	2.46%	2.47%	2.91%	2.60%	2.74%	2.76%	3.08%	3.45%	3.70%	3.27%	2.85%	+0.81%	
仙台		2.99%	2.81%	2.92%	2.94%	3.10%	2.98%	2.87%	2.36%	2.26%	2.30%	2.45%	1.94%	1.83%	-1.16%	

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

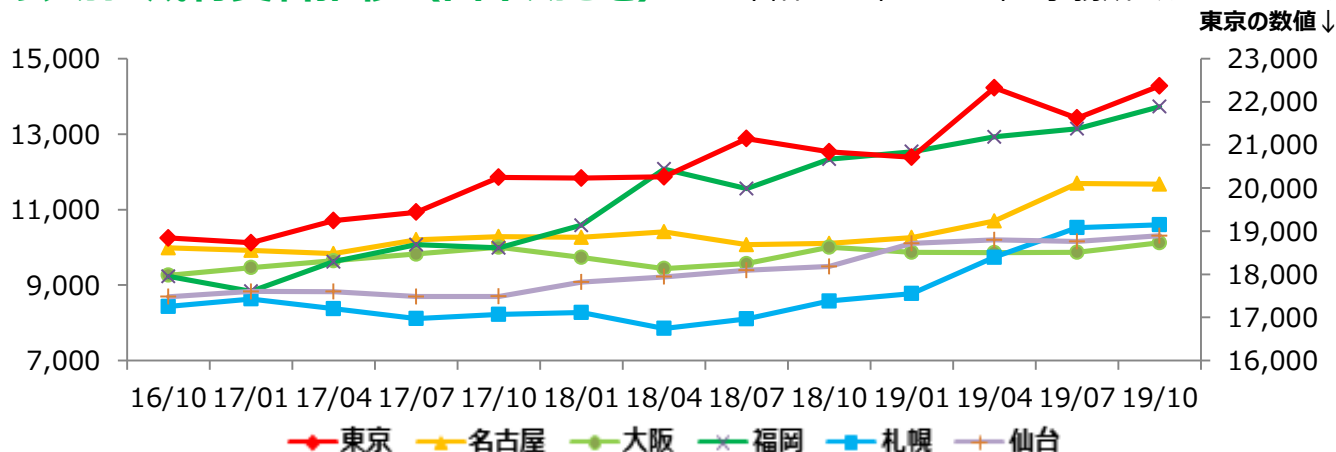


(成約済み物件は対象外)

単位：円/坪あたり（共益費込・税別）

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

(成約済み物件は対象外)



2019年10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

14,000円～30,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

28,000円～44,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

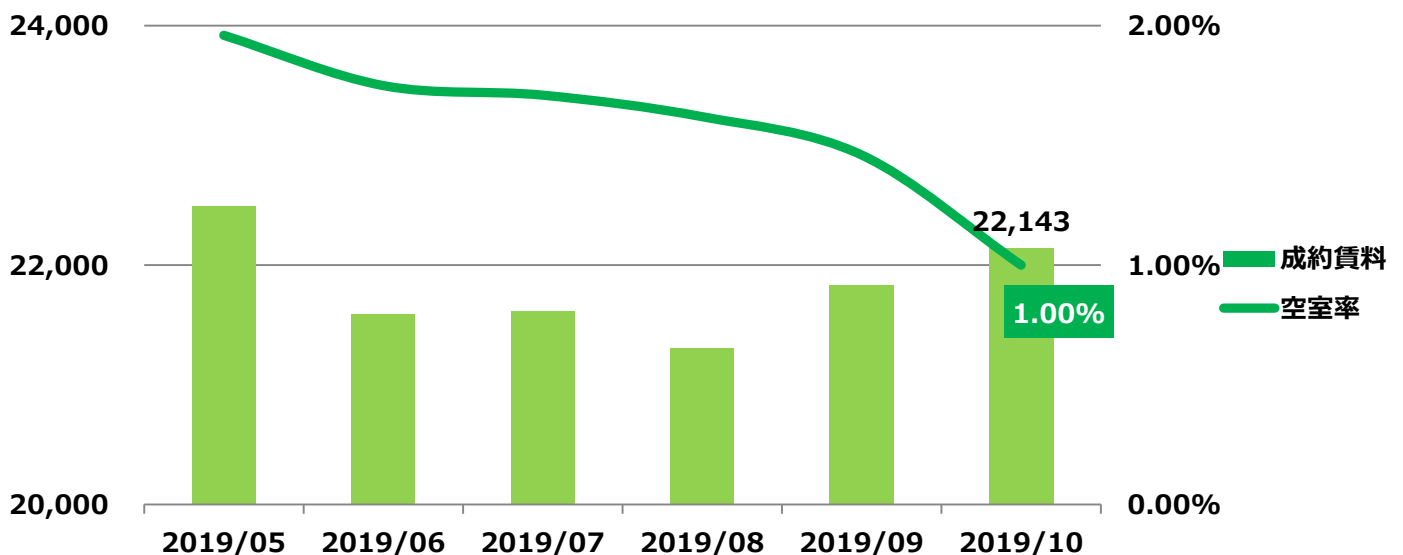
16,500円～27,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

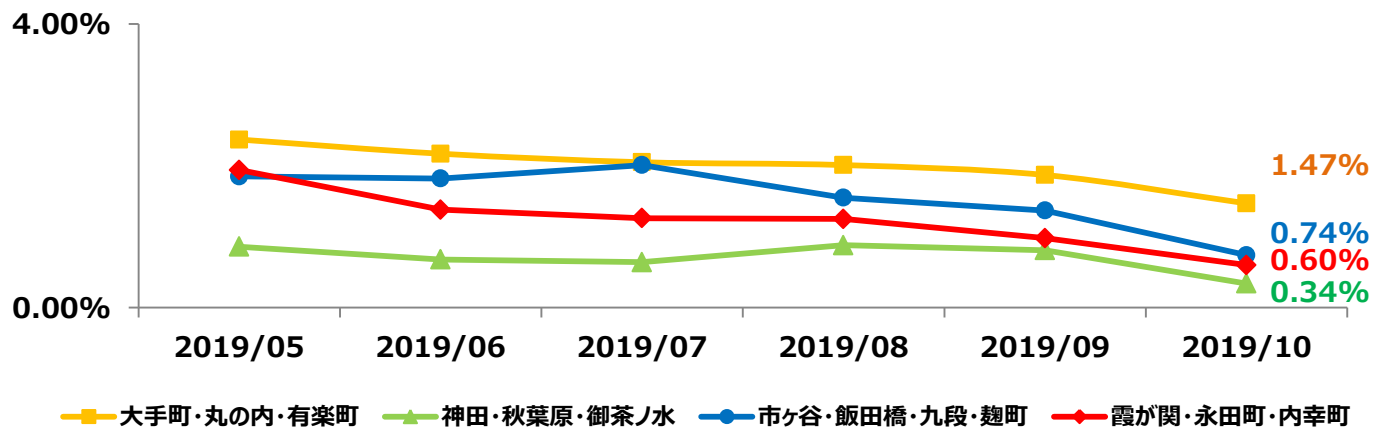
21,500円～46,000円

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	27,867円	-533円	34,000円	+2,000円	43,897円	+430円
空室棟数	3棟	+1棟	1棟	±0棟	17棟	-5棟

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,166円	-169円	19,405円	-88円	30,000円	-2,000円
空室棟数	251棟	-4棟	24棟	-5棟	3棟	+1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	16,558円	-317円	21,448円	-83円	27,014円	+947円
空室棟数	139棟	-8棟	21棟	-7棟	9棟	+2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	21,700円	-2,980円	46,250円	+4,250円	35,358円	+1,127円
空室棟数	3棟	-1棟	2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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

18,000円～27,500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～19,000円

①銀座エリア

23,500円～38,000円

⑤茅場町・築地エリア

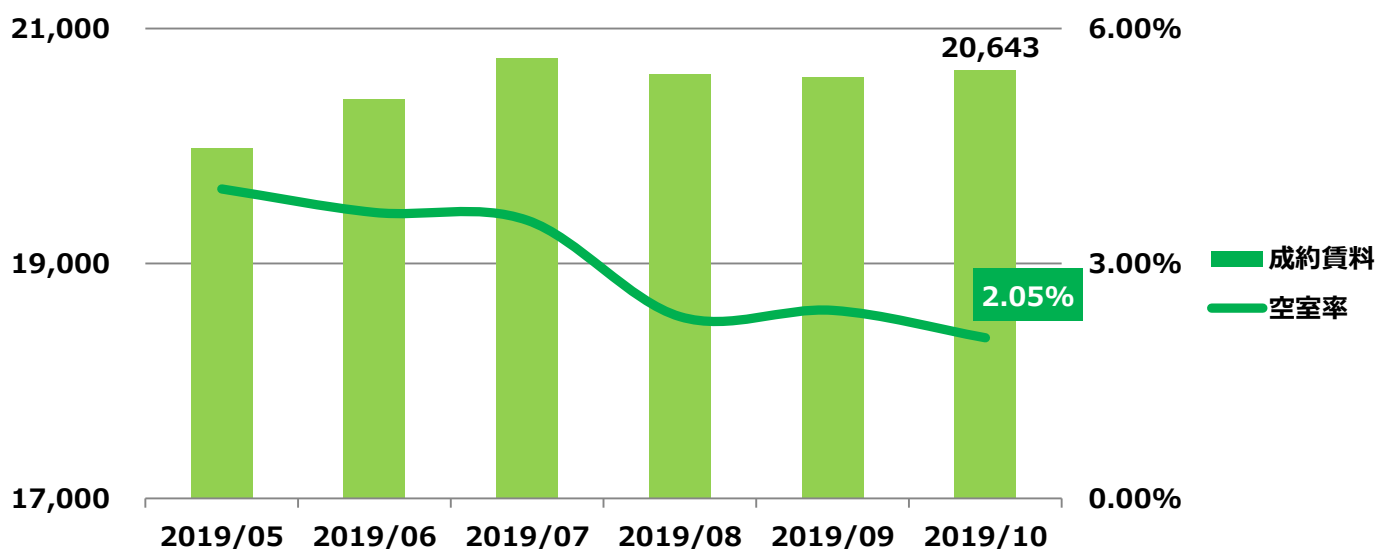
14,500円～28,500円

⑥勝どき・晴海エリア

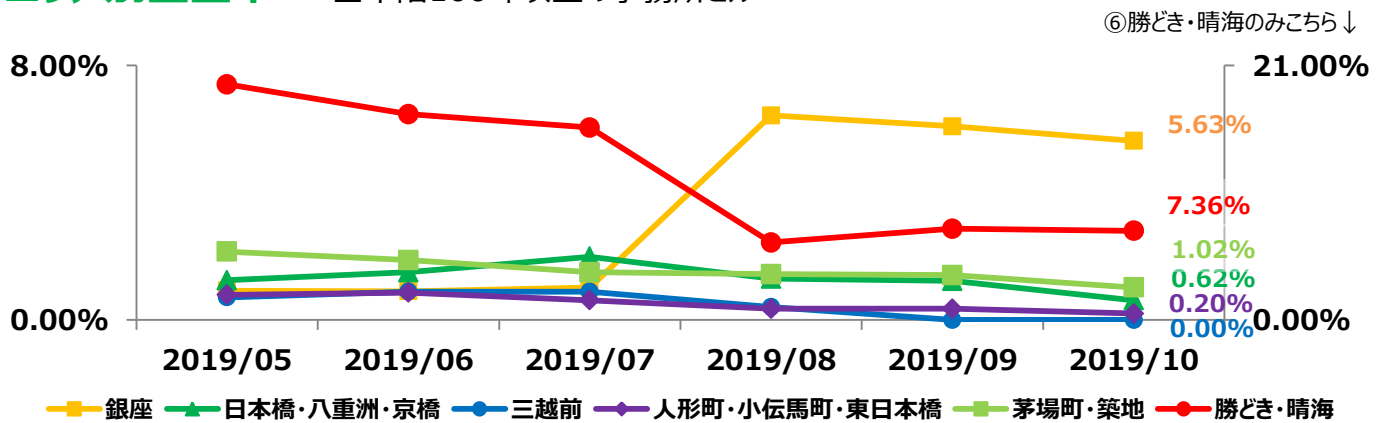
12,500円～22,000円

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	23,627円	+573円	24,779円	+507円	38,000円	+1,444円
空室棟数	78棟	-1棟	19棟	±0棟	1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	18,045円	+26円	24,950円	-1,858円	27,600円	-9,567円
空室棟数	56棟	±0棟	6棟	-1棟	3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	18,994円	+1,919円	16,250円	±0円	対象物件なし	
空室棟数	29棟	+1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	13,063円	+69円	14,450円	+104円	対象物件なし	
空室棟数	123棟	+4棟	12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	14,270円	+34円	16,144円	-932円	28,520円	+217円
空室棟数	125棟	+6棟	14棟	-2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	-1,275円	16,000円	+4,250円	22,037円	+302円
空室棟数	1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～41,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～32,500円

②浜松町・田町エリア

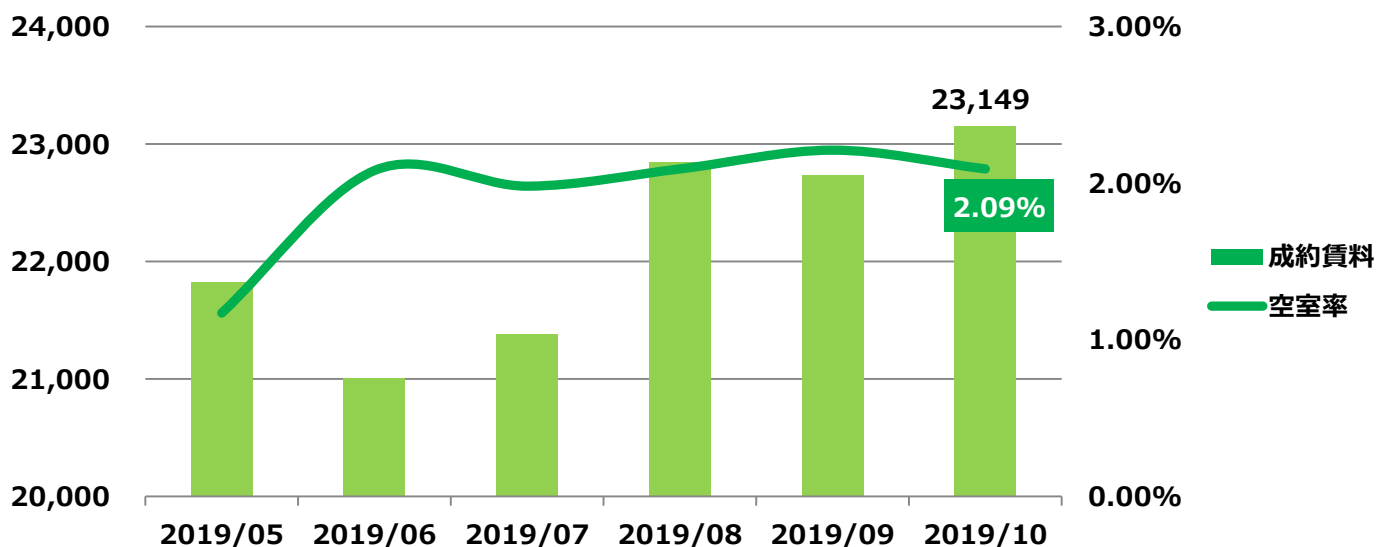
18,000円～26,500円

④品川駅前エリア

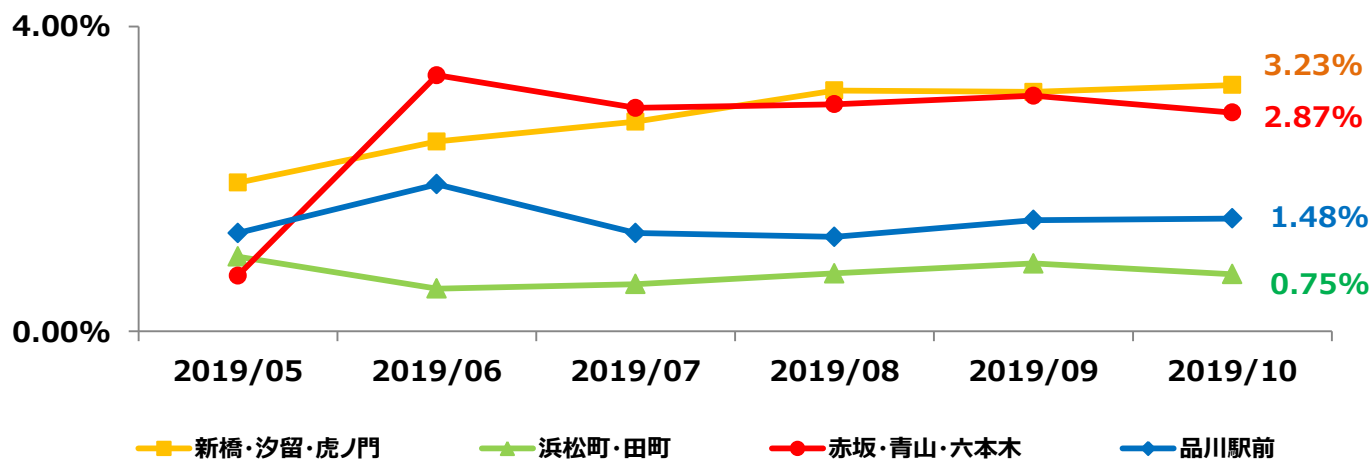
16,000円～42,500円

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	17,704円	+127円	24,106円	-365円	32,668円	+1,485円
空室棟数	99棟	-4棟	27棟	+2棟	16棟	+1棟

②浜松町・田町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,885円	+1,144円	21,461円	-168円	26,477円	+1,381円
空室棟数	64棟	-8棟	18棟	±0棟	6棟	-2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	19,463円	+113円	24,748円	+1,814円	41,448円	+386円
空室棟数	112棟	-6棟	25棟	±0棟	14棟	+1棟

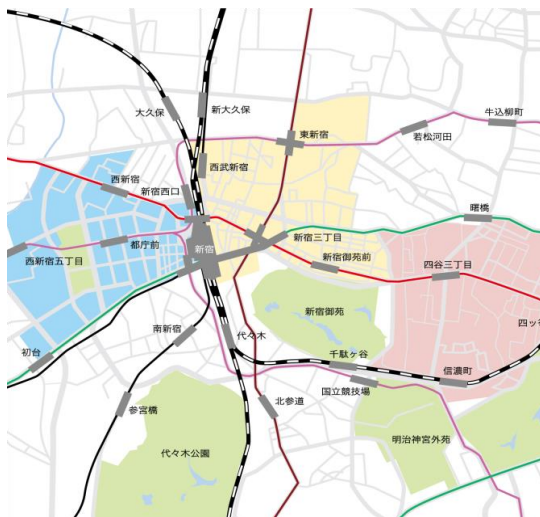
④品川駅前エリア

	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	17,350円	+760円	15,852円	-19円	42,625円	-375円
空室棟数	7棟	+2棟	6棟	-1棟	3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

18,500円～32,500円

②新宿東口エリア

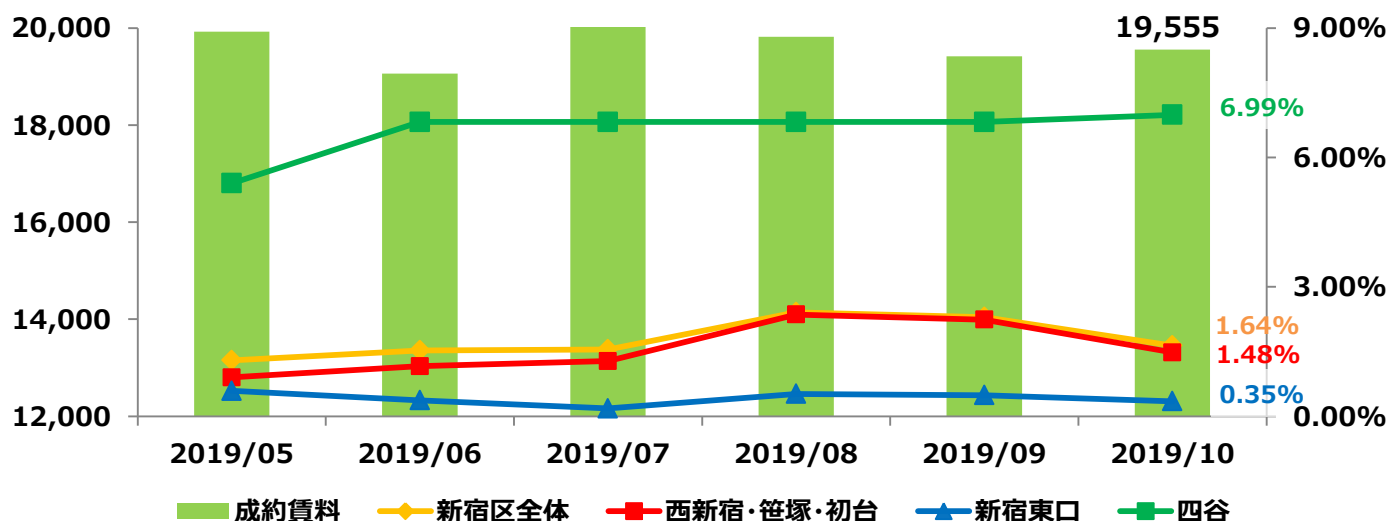
17,500円～28,000円

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	18,550円	+806円	19,336円	-40円	32,600円	+52円
空室棟数	43棟	-7棟	19棟	-6棟	13棟	-4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	17,286円	+168円	21,522円	+2,375円	28,000円	-1,000円
空室棟数	38棟	-6棟	3棟	±0円	1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	14,822円	-587円	20,700円	+450円	対象物件なし
空室棟数	31棟	-4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

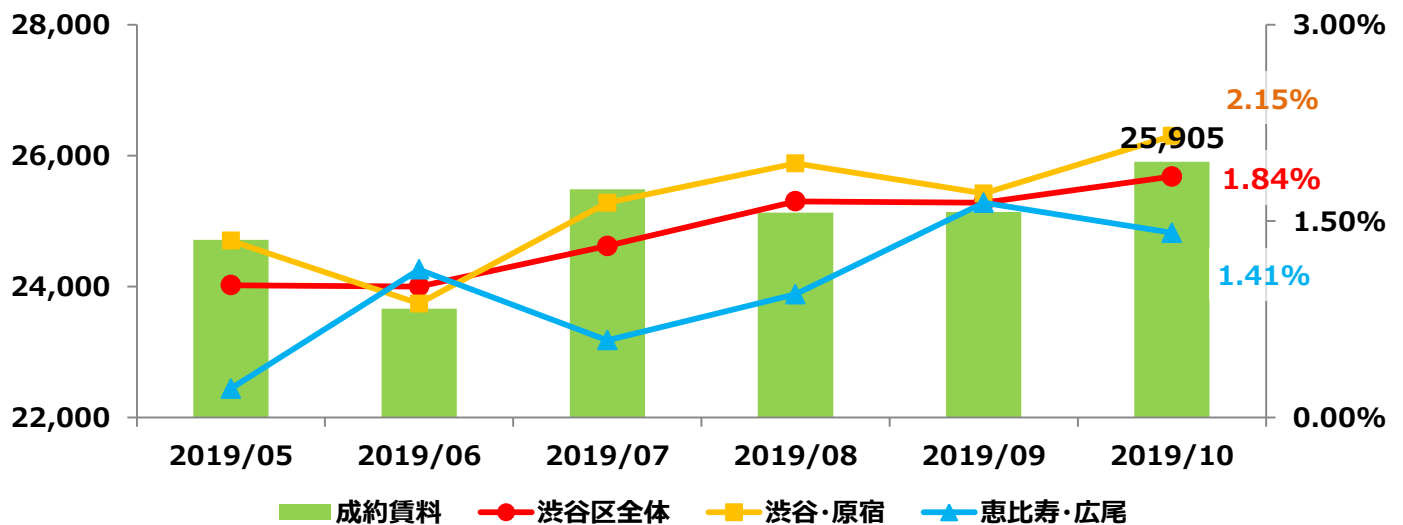
22,000円～39,500円

② 恵比寿・広尾エリア

21,500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	21,814円	+33円	30,365円	-280円	39,500円	+1,550円
空室棟数	83棟	-4棟	17棟	-1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	21,288円	+616円	32,083円	+6,083円	30,000円	-2,667円
空室棟数	29棟	+1棟	5棟	-1棟	1棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①大崎エリア

～17,000円

②五反田エリア

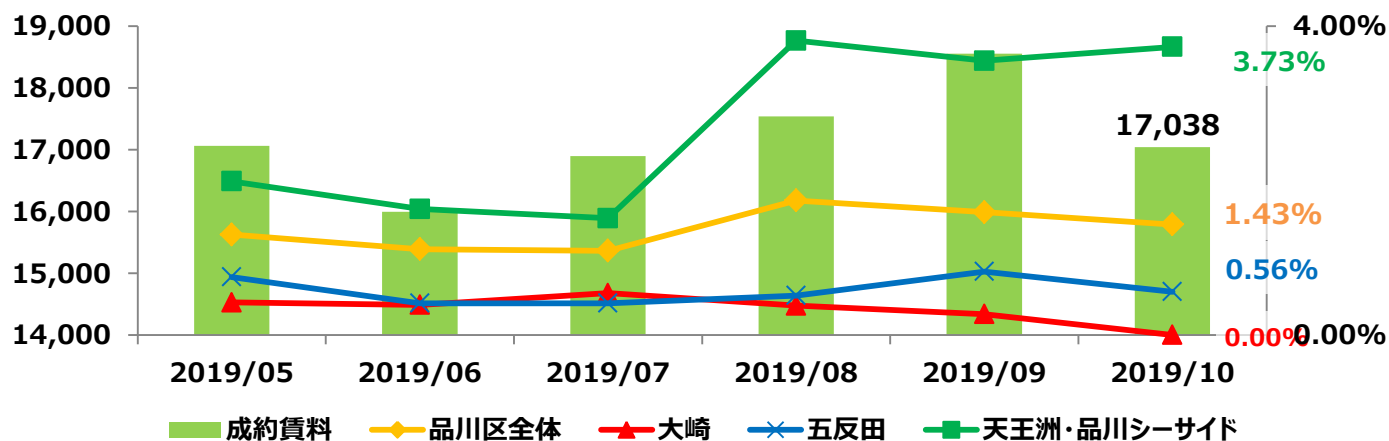
13,000円～21,000円

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	17,200円	-10,133円
空室棟数		1棟	±0棟

②五反田エリア

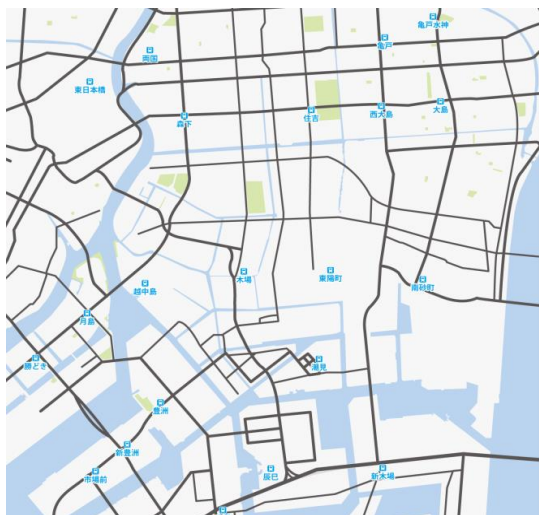
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	14,315円	20,975円	13,000円
空室棟数	15棟	4棟	1棟

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	16,667円	18,750円
空室棟数	1棟	3棟	4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

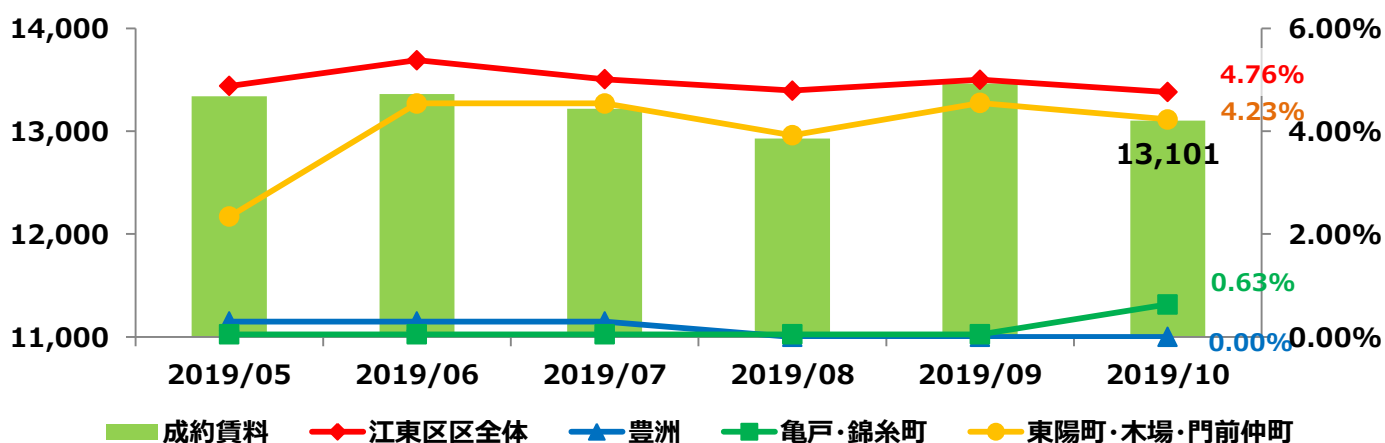
10,500円～18,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,000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



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				

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	10,387円	+400円	12,789円	-164円	18,500円	+1,167円
空室棟数	9棟	±0棟	5棟	-2棟	3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	13,207円	+600円	15,083円	+208円	15,534円	-410円
空室棟数	11棟	-2棟	5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

16,500円～23,000円

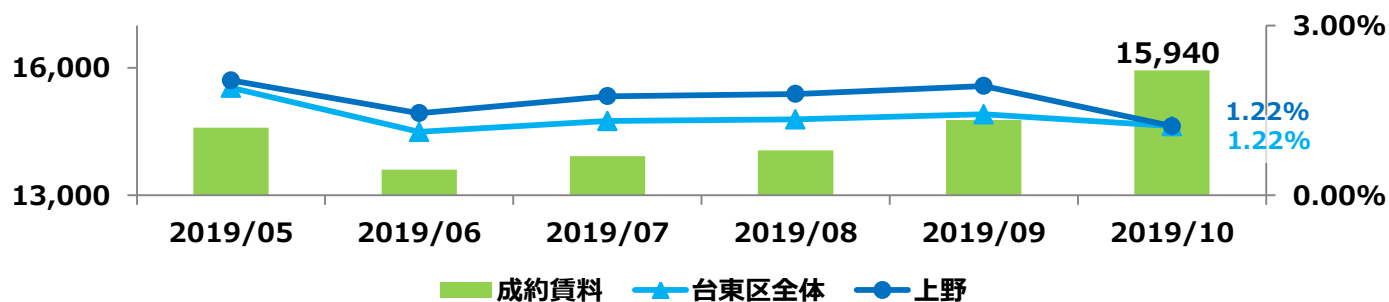
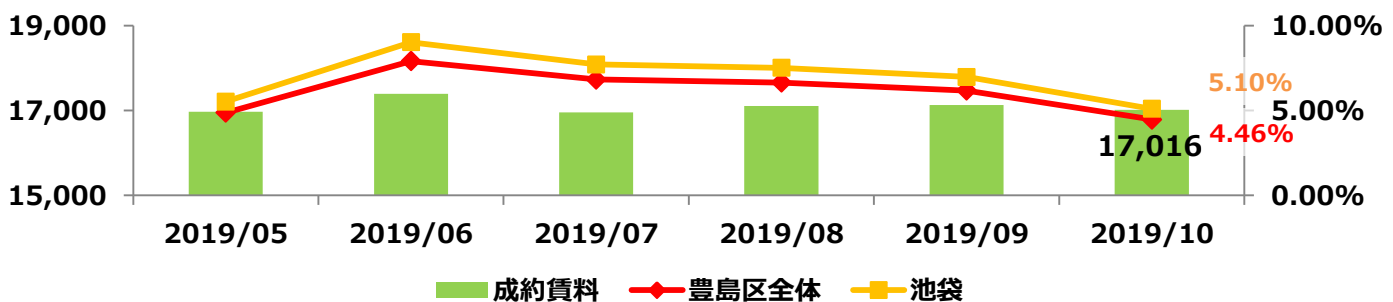


②上野エリア

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

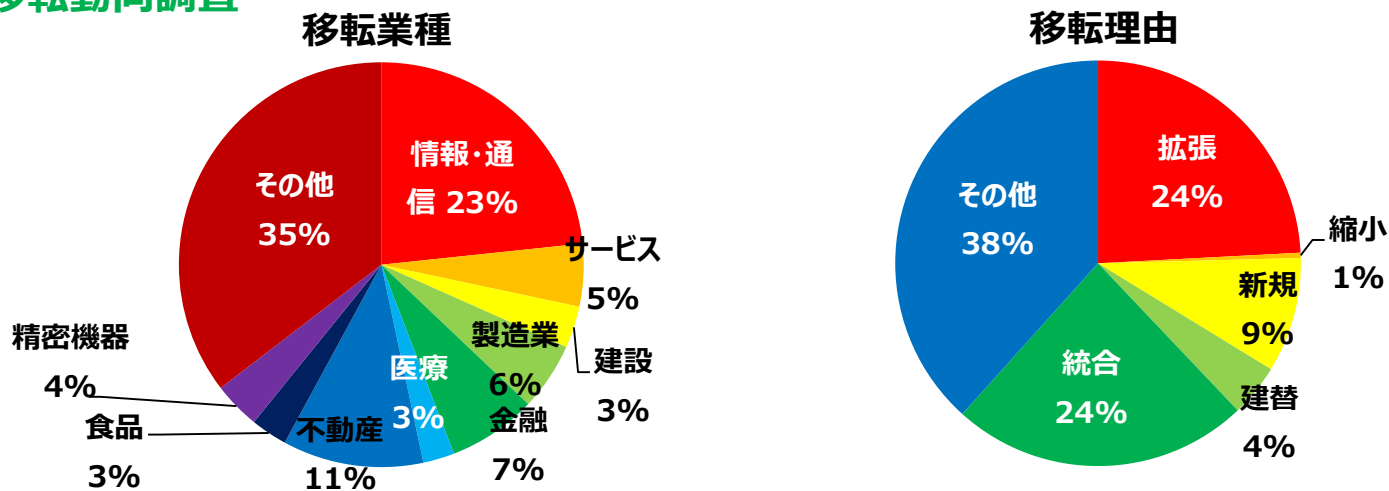
①池袋エリア

	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	16,278円	-418円	17,317円	-183円	22,789円	-1,180円
空室棟数	45棟	-6棟	10棟	±0棟	4棟	-1棟

②上野エリア

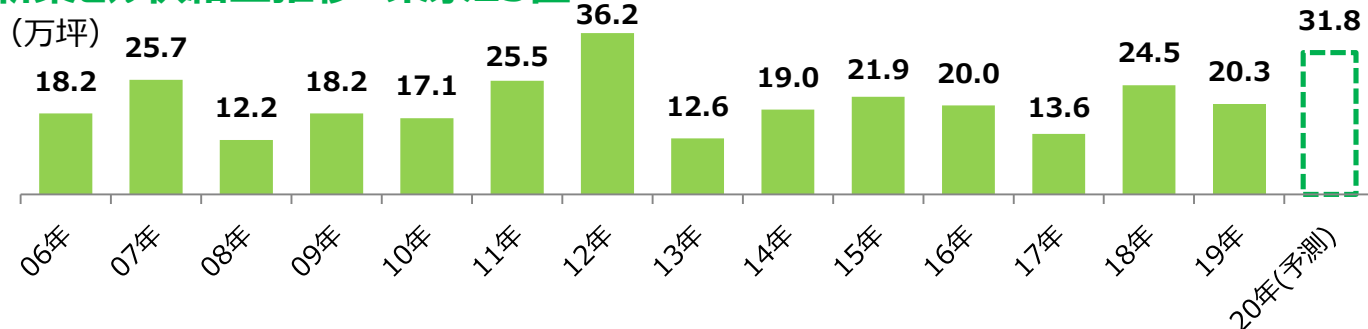
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,562円	-70円	16,077円	-137円	25,000円	±0円
空室棟数	128棟	-1棟	9棟	-1棟	1棟	±0棟

移転動向調査



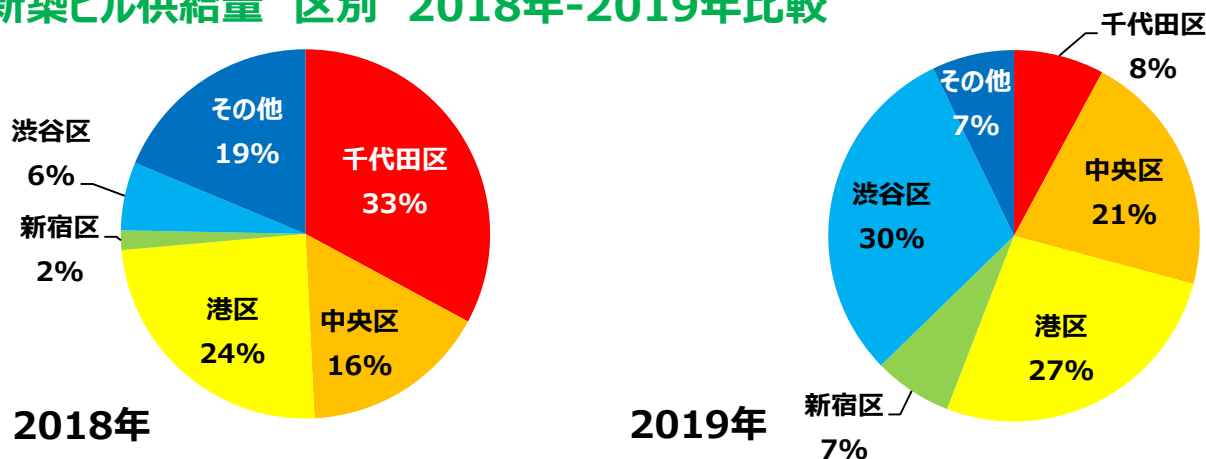
2018年11月から2019年10月までに収集したテナント移転事例240件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

住友不動産秋葉原ファースト 千代田区外神田1-9-4他(地番)
住友不動産池袋東 豊島区東池袋4-89-3(地番)

地上23階 基準階250坪
地上14階 基準階281坪

2019年10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～26,000円

③栄・久屋大通エリア

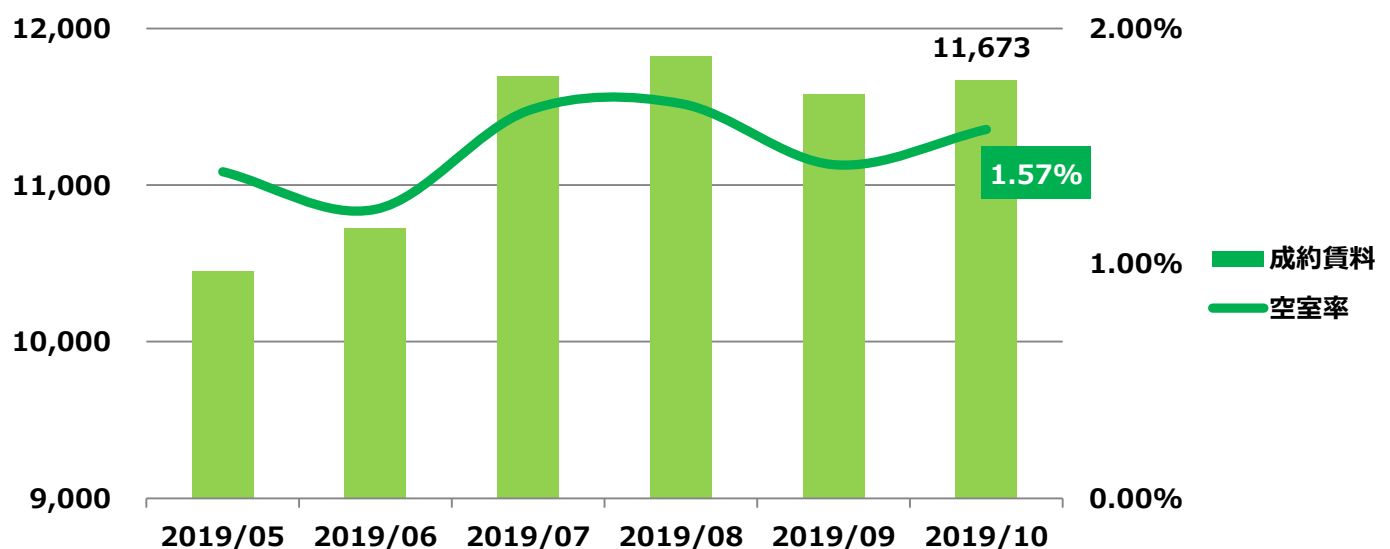
9,500円～12,500円

②伏見・丸の内エリア

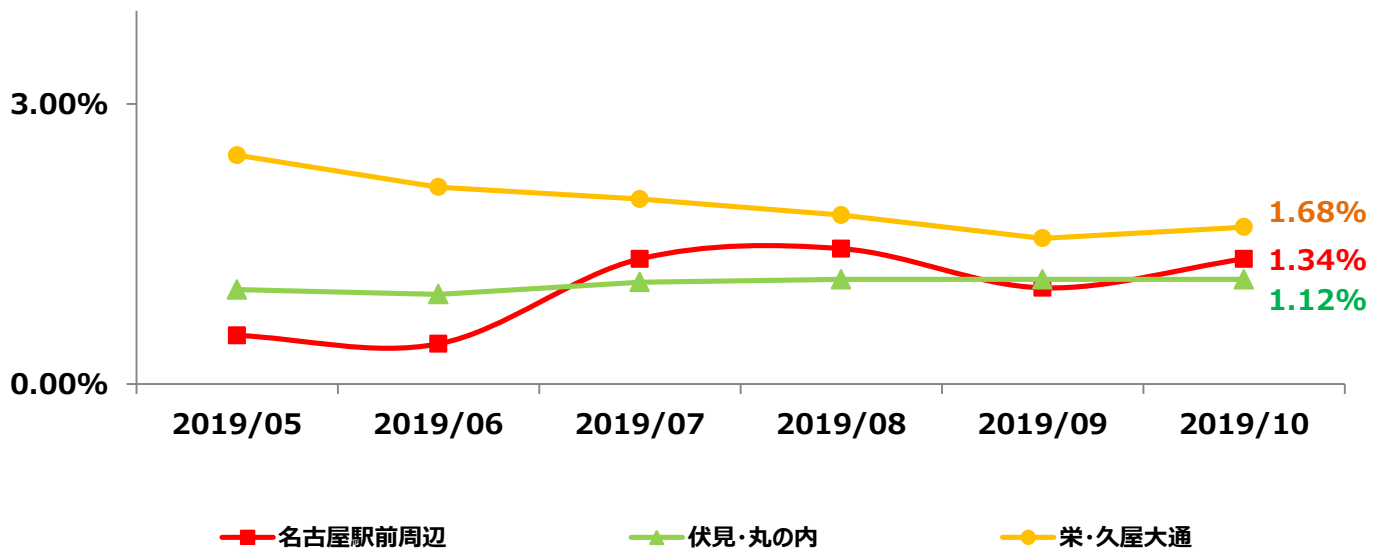
9,500円～13,500円

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	10,449円	+334円	16,599円	-188円	26,000円	+2,364円
空室棟数	51棟	±0棟	20棟	+1棟	6棟	-1棟

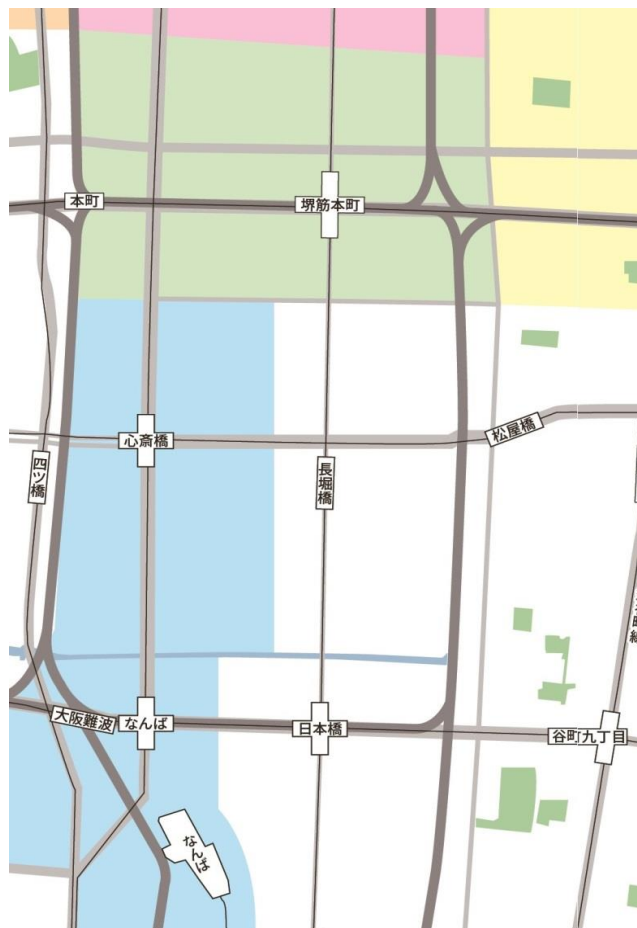
②伏見・丸の内エリア

	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	9,694円	+5円	13,625円	+499円	13,273円	-86円
空室棟数	57棟	+3棟	19棟	+3棟	7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	9,743円	-107円	12,725円	+61円	10,804円	-42円
空室棟数	67棟	+3棟	24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心斎橋・難波エリア

9,500円～14,500円

②淀屋橋・北浜エリア

7,500円～11,000円

③本町・堺筋本町エリア

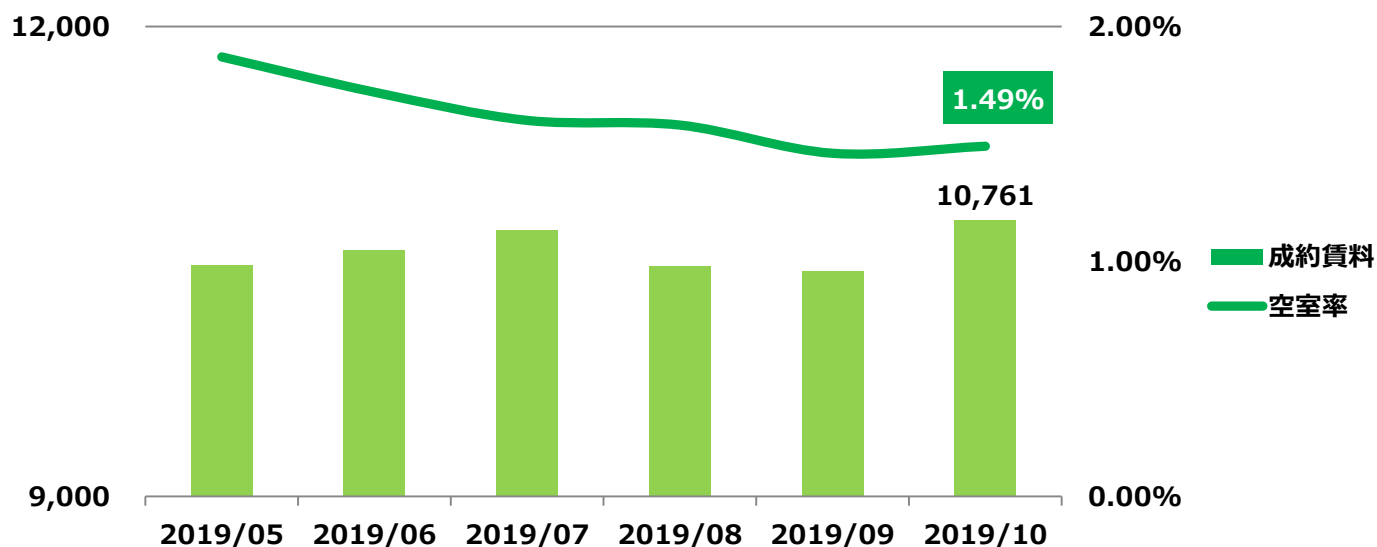
9,000円～12,000円

④天満橋・谷町エリア

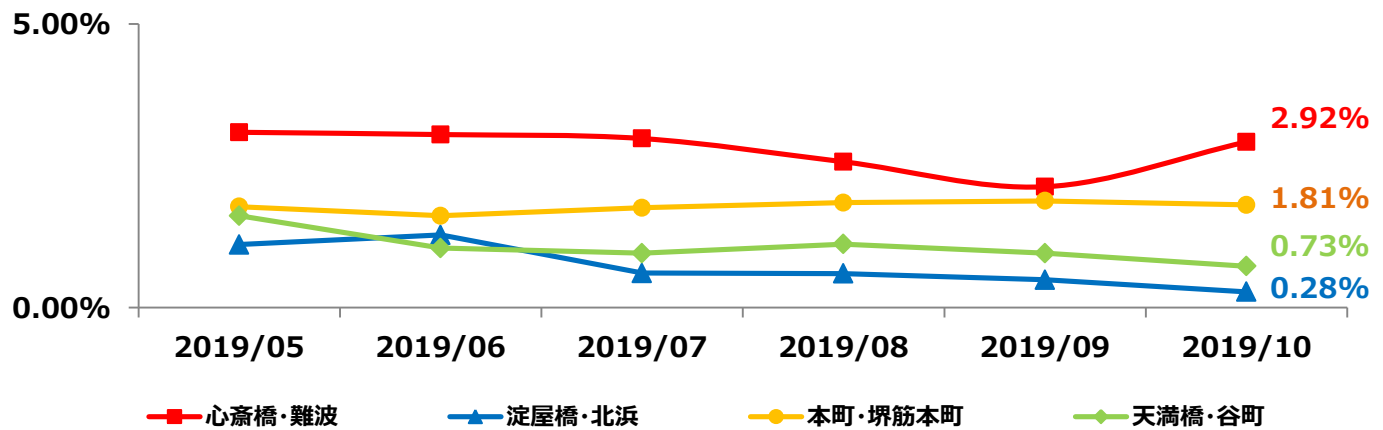
8,000円～17,000円

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	9,327円	-64円	14,722円	+1,399円	12,429円	±0円
空室棟数	43棟	+2棟	26棟	±0棟	2棟	±0棟

②淀屋橋・北浜エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,728円	+239円	10,800円	-577円	対象物件なし	
空室棟数	21棟	+2棟	15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	8,831円	+227円	9,429円	-12円	12,083円	-609円
空室棟数	61棟	±0棟	41棟	-1棟	5棟	±0棟

④天満橋・谷町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,950円	-45円	9,473円	+93円	17,056円	+115円
空室棟数	40棟	+1棟	9棟	-1棟	4棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①北梅田エリア

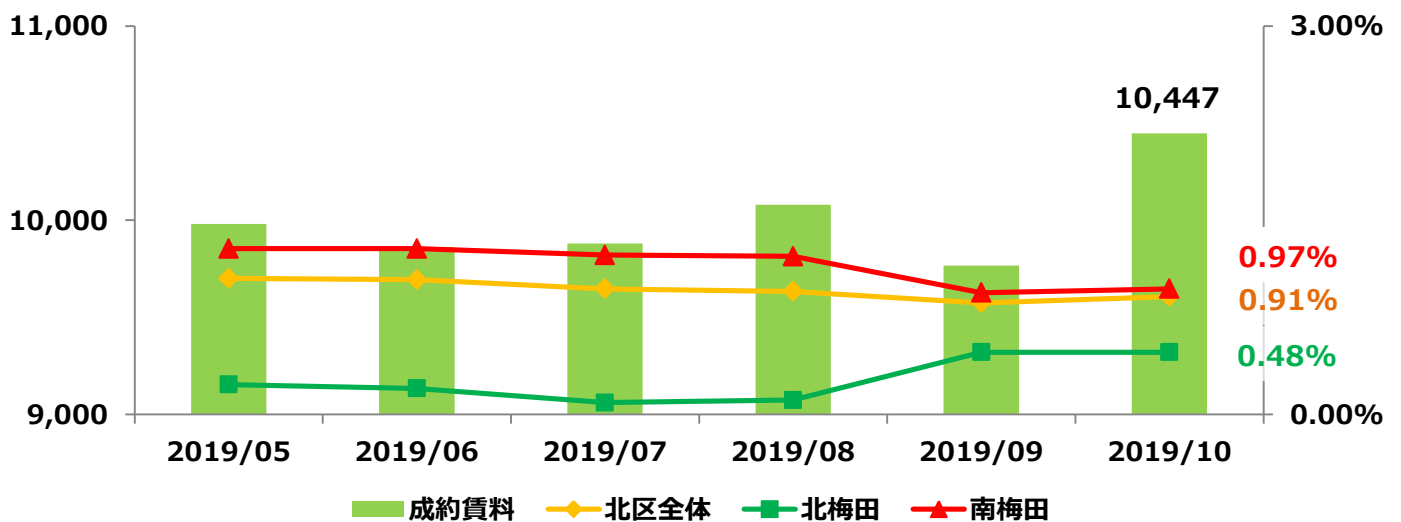
10,000円～17,500円

②南梅田エリア

11,000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



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	10,044円	+2円	11,770円	+413円	17,500円	±0円
空室棟数	13棟	-1棟	9棟	+3棟	2棟	±0棟

②南梅田エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,850円	+636円	15,319円	+1,743円	17,072円	-609円
空室棟数	21棟	±0棟	20棟	+1棟	18棟	+1棟

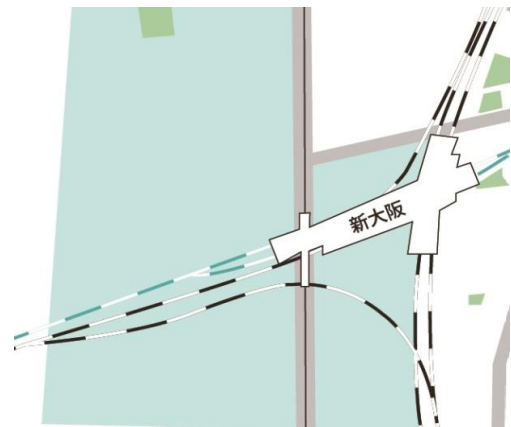
西区・淀川区

詳細エリア別 推定成約賃料



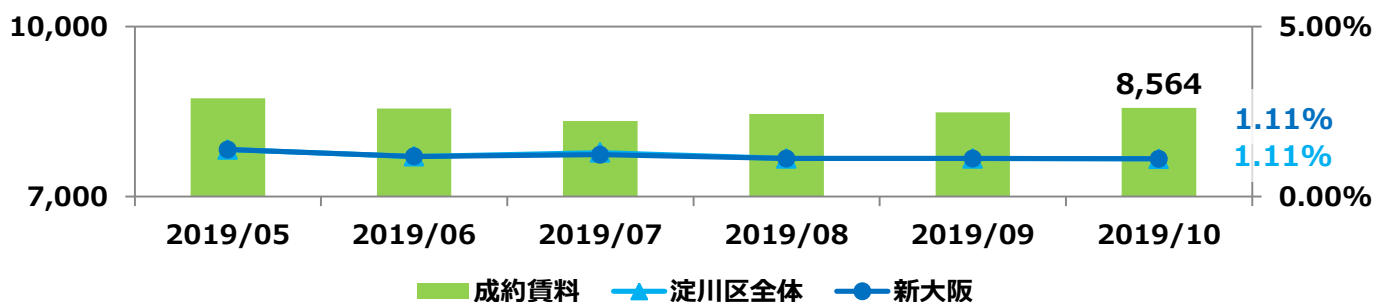
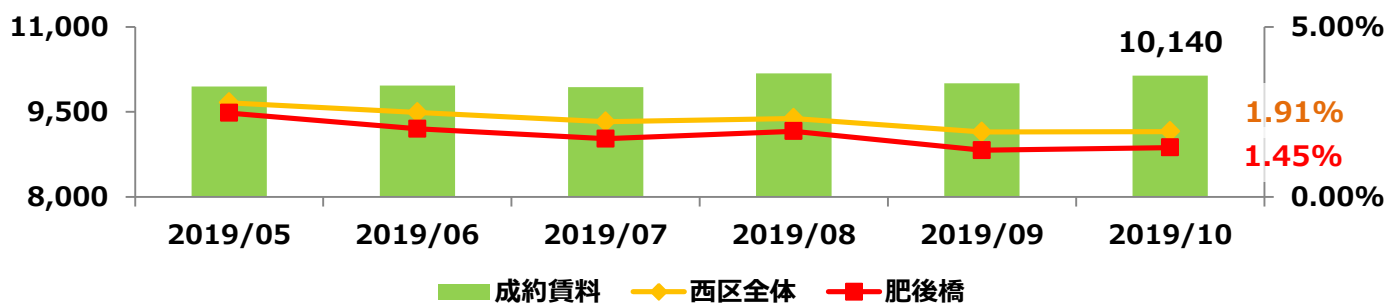
①肥後橋エリア

7,000円～11,500円



②新大阪エリア

7,500円～24,000円



エリア別成約賃料/空室棟数

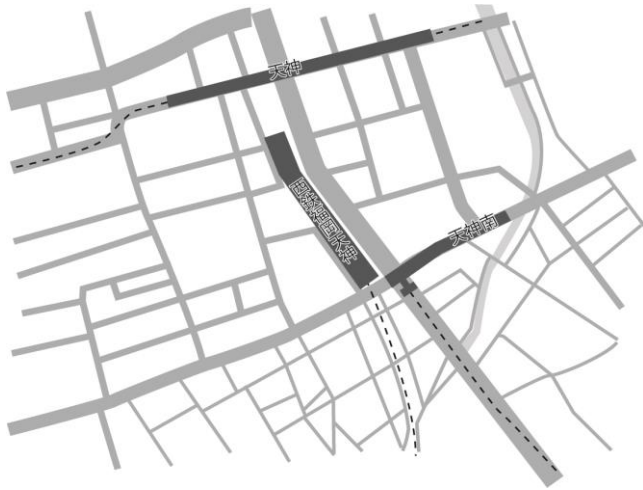
①肥後橋エリア

	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	7,090円	+26円	11,435円	+174円	9,000円	±0円
空室棟数	13棟	-2棟	12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	7,484円	-102円	8,564円	+85円	24,250円	+694円
空室棟数	20棟	±0棟	25棟	+2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

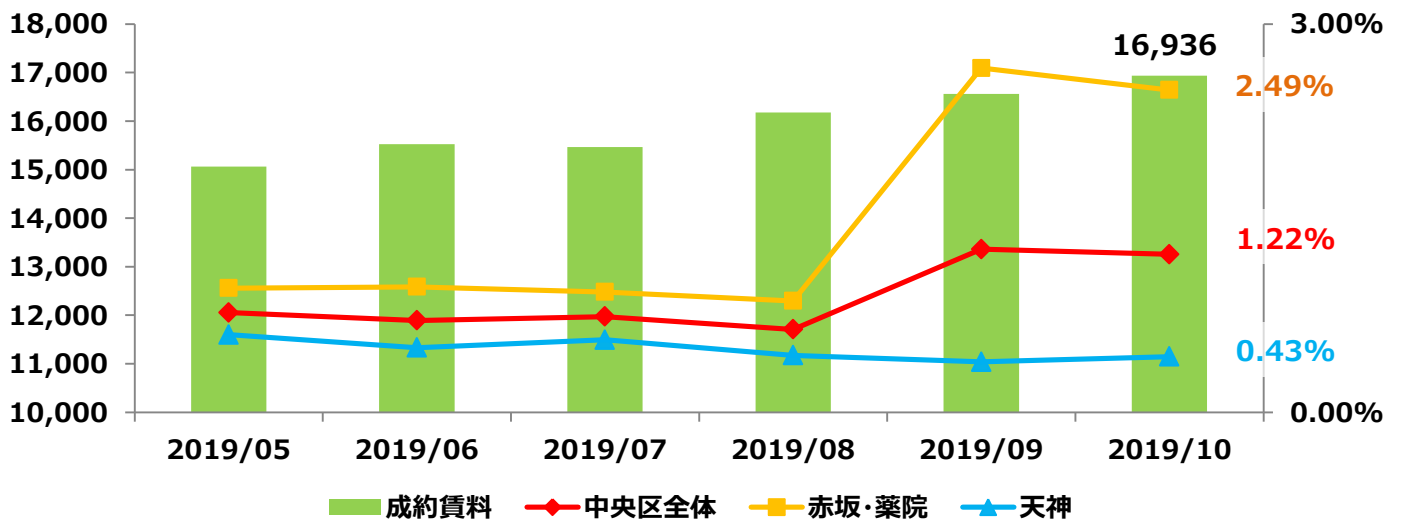
10,500円～18,500円

②天神エリア

12,000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



①赤坂・薬院エリア

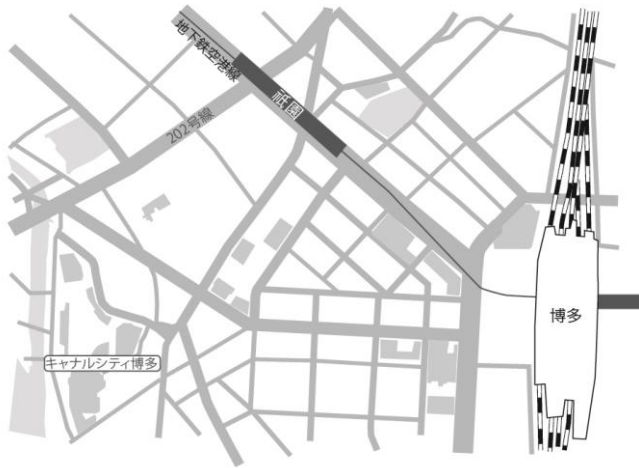
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,320円	-89円	18,621円	+1,156円	12,708円	+786円
空室棟数	35棟	-2棟	17棟	-2棟	4棟	±0棟

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	11,972円	+173円	14,403円	-475円	18,000円	-500円
空室棟数	15棟	+2棟	14棟	+1棟	3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

9,500円～17,000円

② 博多駅前エリア

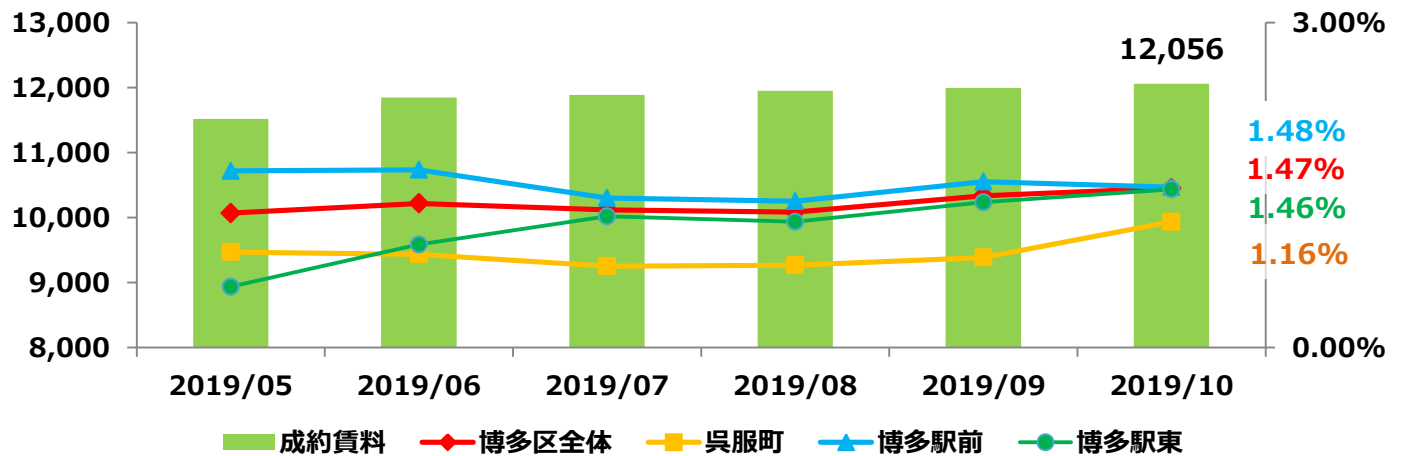
11,000円～14,500円

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	9,323円	+402円	10,373円	+490円	16,872円	+1,127円
空室棟数	12棟	+0棟	6棟	+2棟	3棟	+1棟

② 博多駅前エリア

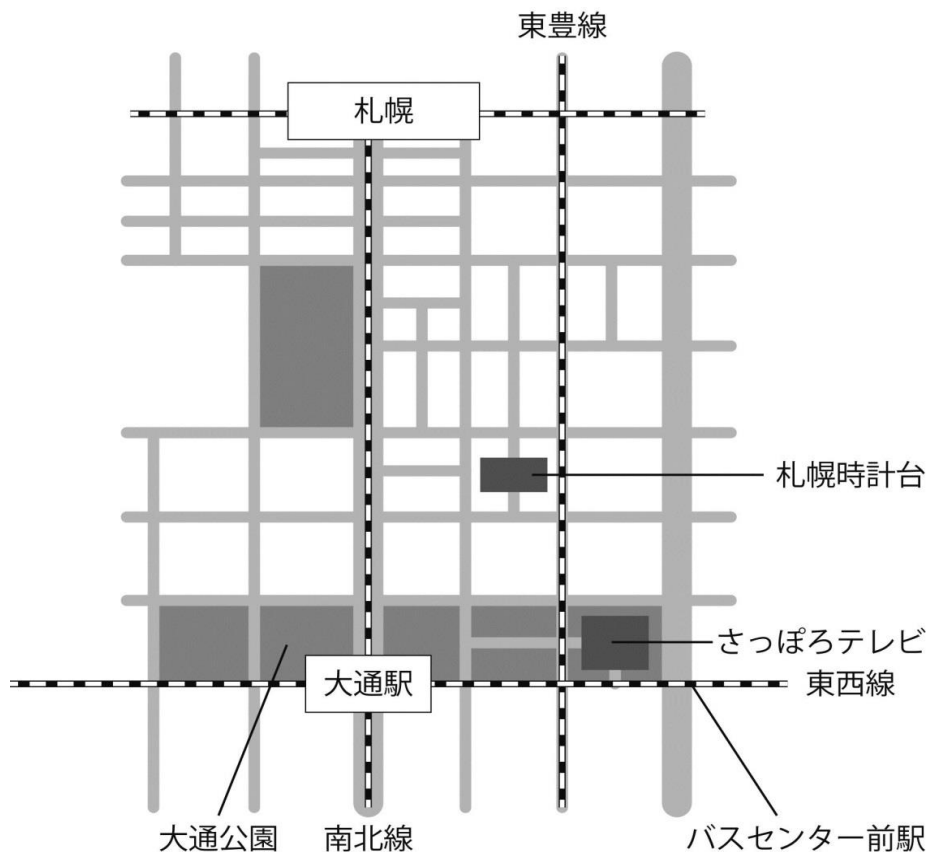
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,095円	-223円	13,358円	+307円	14,675円	-72円
空室棟数	23棟	+3棟	15棟	±0棟	6棟	-1棟

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	9,554円	-190円	12,484円	+0円	11,000円	±0円
空室棟数	18棟	-6棟	23棟	±0棟	3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

9,500円～15,500円

③西11丁目エリア

8,000円～10,500円

②大通駅周辺エリア

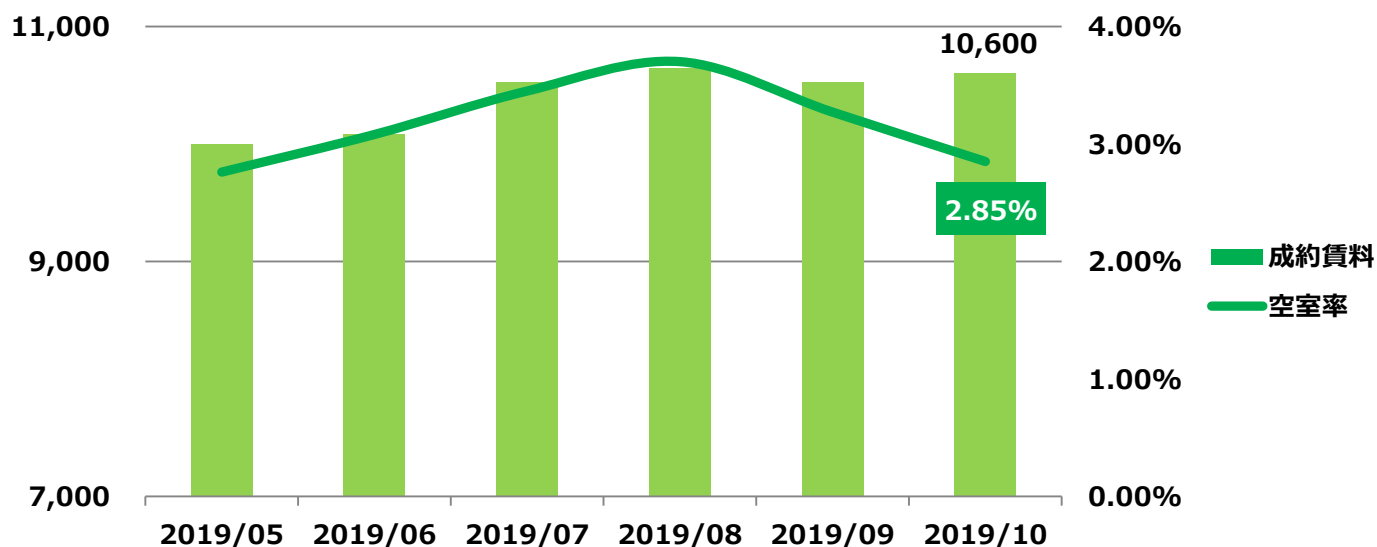
11,000円～17,500円

④札幌駅北口エリア

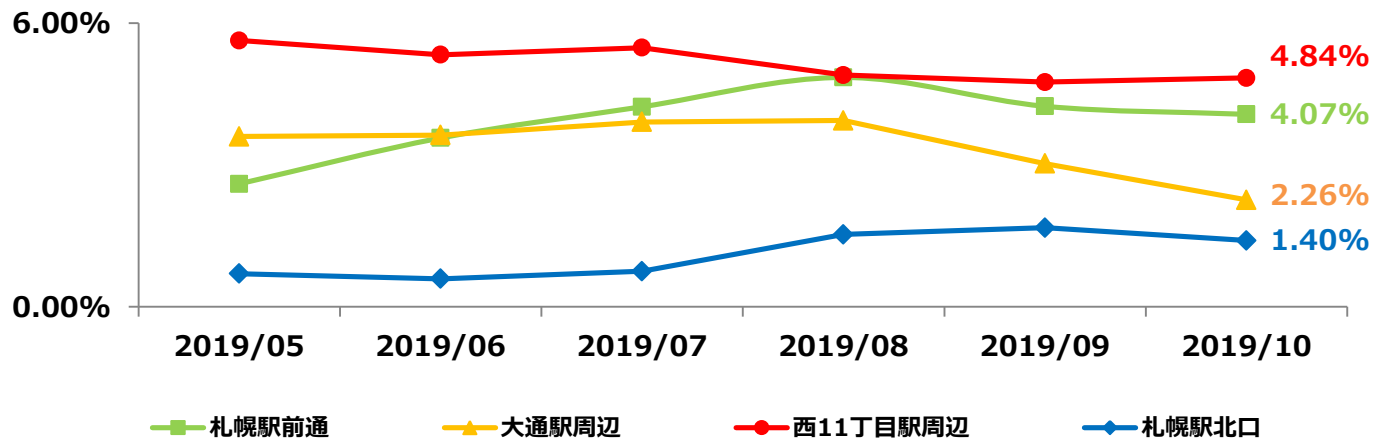
11,000円～19,000円

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	9,743円	+805円	14,828円	+384円	15,600円	-152円
空室棟数	6棟	±0棟	15棟	+1棟	9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	11,209円	+970円	11,863円	+3円	17,300円	+50円
空室棟数	12棟	+1棟	17棟	±0棟	5棟	-2棟

③ 西11丁目エリア

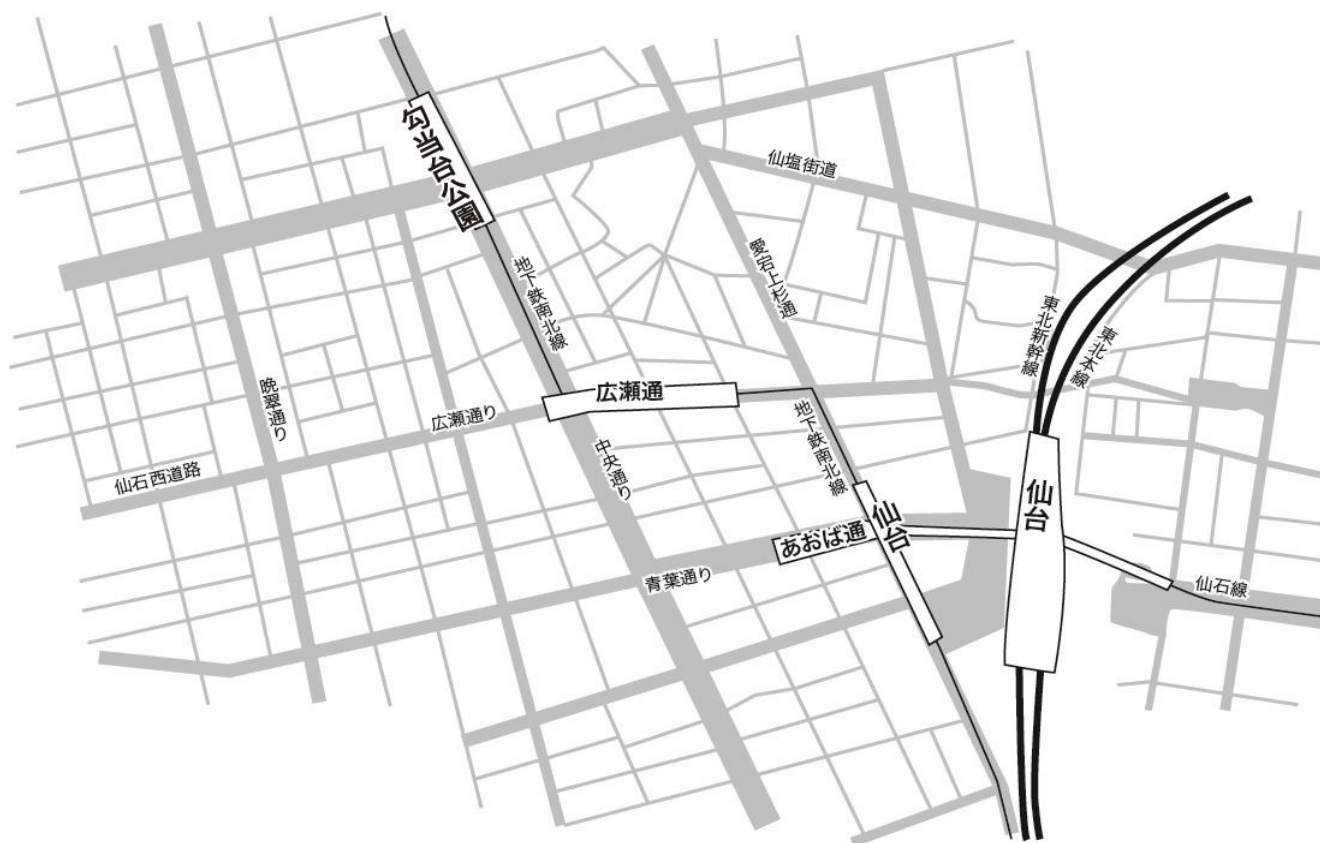
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,852円	-1,340円	8,267円	-22円	10,750円	±0円
空室棟数	11棟	-2棟	11棟	+1棟	1棟	±0棟

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	10,900円	+2,233円	12,180円	-245円	19,000円	+1,000円
空室棟数	3棟	±0棟	4棟	-1棟	2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

9,500円～12,500円

③ 官公庁周辺エリア

8,500円～10,500円

② 仙台中心部エリア

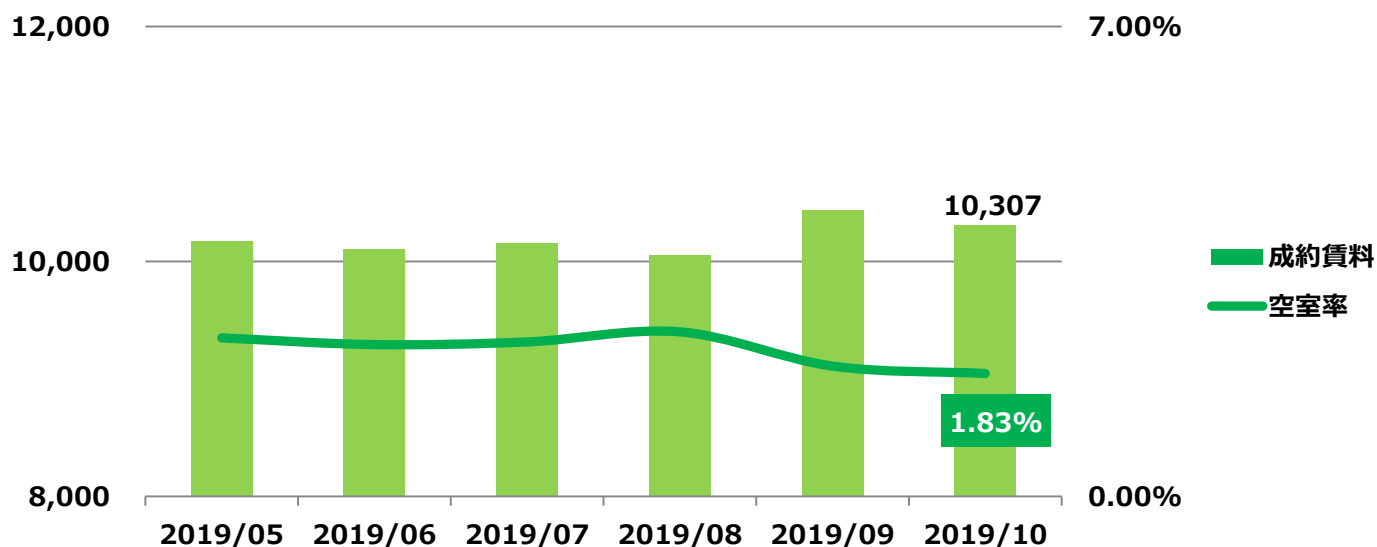
9,000円～16,000円

④ 仙台駅東口エリア

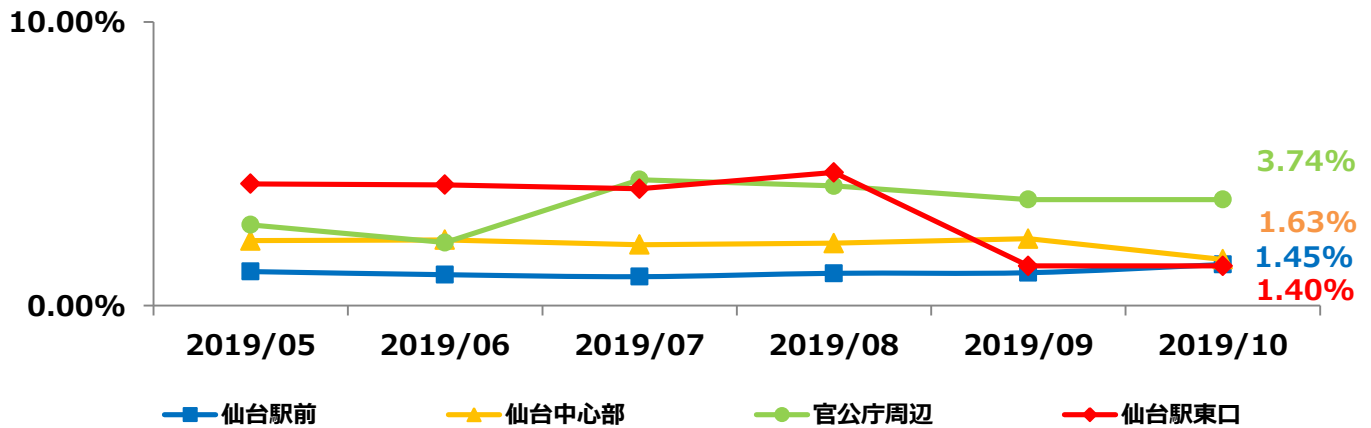
7,500円～11,000円

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	9,448円	+523円	12,403円	-175円	10,750円	+705円
空室棟数	30棟	+2棟	14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	8,881円	-38円	10,084円	-370円	15,875円	+411円
空室棟数	21棟	+1棟	19棟	-4棟	4棟	-2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	8,366円	+414円	10,529円	+361円	対象物件なし	
空室棟数	14棟	+2棟	13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	7,515円	-4円	9,858円	-80円	10,958円	+500円
空室棟数	11棟	-2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

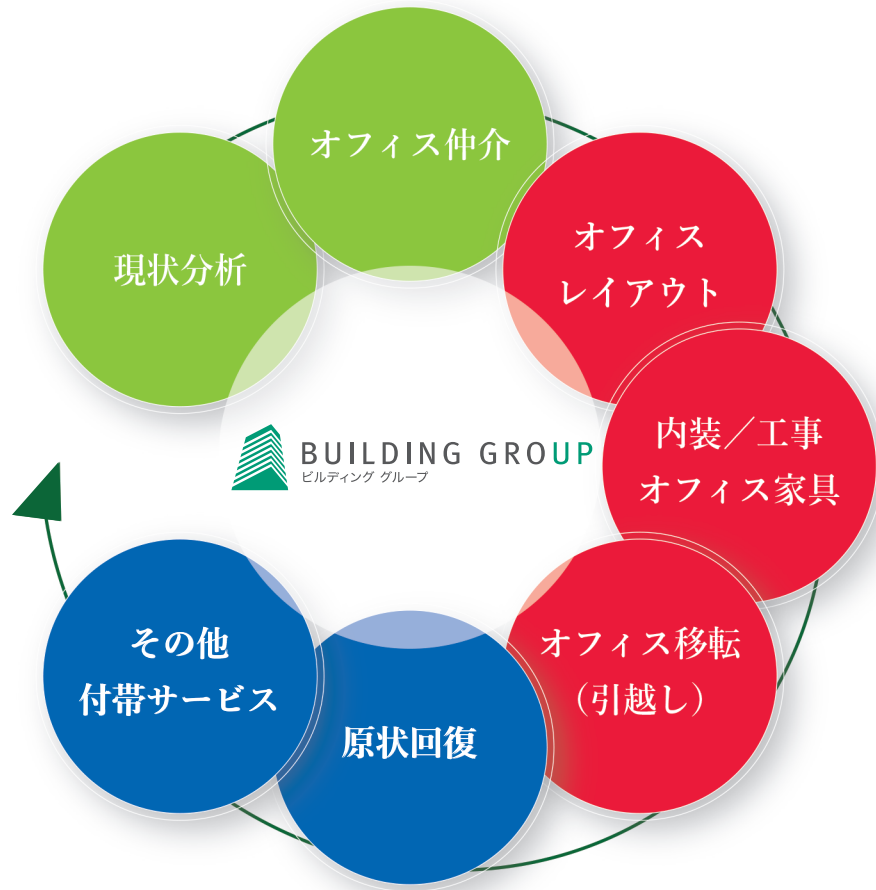
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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