

2019年11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11月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(東京) 空室率5ヶ月ぶりに上昇するも物件不足深刻 (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

1.77% (前月比+0.09ポイント)

推定成約賃料

22,239円 (前月比▲129円)

東京エリアの空室率は1.77% (前月比+0.09%) と5ヶ月ぶりに上昇した。平均推定成約賃料は22,239円 (前月比▲129円) と5ヶ月ぶりに低下した。小幅な上昇・低下がみられたが、引き続き強い需要が続いており、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

1.47% (前月比▲0.10ポイント)

推定成約賃料

11,230円 (前月比▲443円)

名古屋エリアの空室率は1.47% (前月比▲0.10%) と低下した。11ヶ月連続で1%台を推移している。平均推定成約賃料は11,230円 (前月比▲443円) と低下した。依然として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になっている。

大阪
Osaka

空室率

1.33% (前月比+0.05ポイント)

推定成約賃料

10,193円 (前月比+71円)

大阪エリアの空室率は1.33% (前月比+0.05%) と2ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は10,193円 (前月比+71円) と2ヶ月連続で1万円台を推移している。依然としてオフィスニーズは堅調に推移しており、既存ビル、新築ビルともに需要が集中している。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、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

1.41% (前月比▲0.06ポイント)

推定成約賃料

14,264円 (前月比+537円)

福岡エリアの空室率は1.41% (前月比▲0.06%) と3ヶ月ぶりに低下した。平均推定成約賃料は14,264円 (前月比+537円) と大幅に上昇した。呉服町エリアで高額物件の募集がみられた。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

2.29% (前月比▲0.56ポイント)

推定成約賃料

10,679円 (前月比+79円)

札幌エリアの空室率は2.29% (前月比▲0.56%) と3ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は10,679円 (前月比+79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。一方で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になっている。

仙台

Sendai

空室率

1.87% (前月比+0.04ポイント)

推定成約賃料

10,219円 (前月比▲88円)

仙台エリアの空室率は1.87% (前月比+0.04%) と3ヶ月ぶりに上昇した。平均推定成約賃料は10,219円 (前月比▲88円) と2ヶ月連続で低下した。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11月1日から2019年11月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,072棟



直近13ヶ月 空室率推移

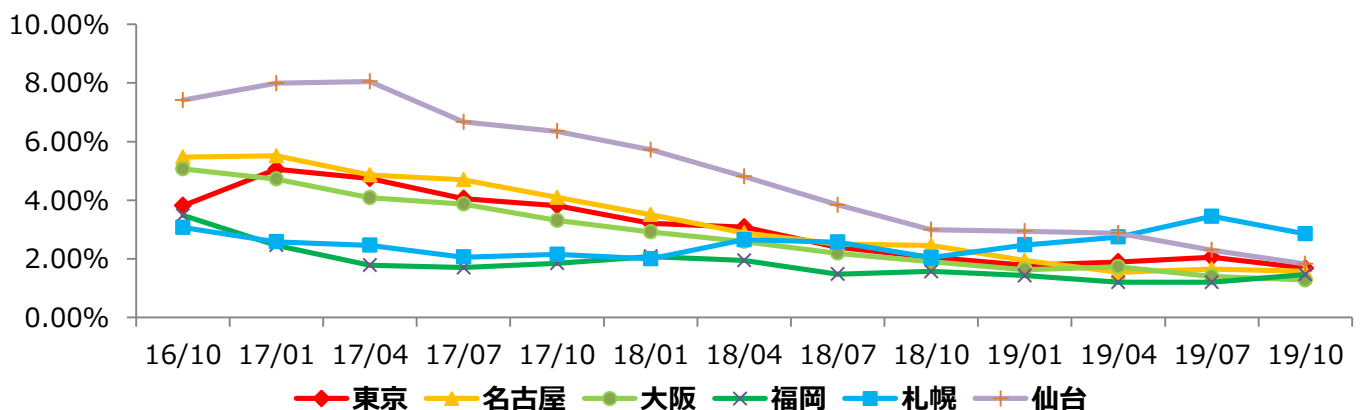
基準階100坪以上の事務所ビル

		18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	19/09	19/10	19/11	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	1.69%	1.49%	1.53%	1.70%	1.63%	1.84%	1.96%	1.75%	1.71%	1.62%	1.46%	1.00%	1.17%	-0.52%
		中央区	4.16%	3.96%	3.66%	4.10%	3.88%	3.43%	3.95%	3.65%	3.55%	2.32%	2.40%	2.05%	2.49%	-1.67%
		港区	1.75%	1.54%	1.36%	1.70%	1.69%	1.45%	1.17%	2.08%	1.98%	2.09%	2.21%	2.09%	2.01%	+0.26%
		新宿区	1.85%	1.74%	1.65%	1.46%	1.61%	1.62%	1.30%	1.53%	1.55%	2.41%	2.30%	1.64%	1.55%	-0.30%
		渋谷区	0.80%	1.03%	1.01%	1.23%	1.03%	1.06%	1.01%	1.00%	1.31%	1.65%	1.64%	1.84%	1.81%	+1.01%
		平均値	2.03%	1.88%	1.78%	2.02%	1.97%	1.89%	1.88%	2.10%	2.05%	1.99%	1.98%	1.68%	1.77%	-0.26%
		新築	12.78%	18.49%	12.93%	11.13%	14.42%	13.74%	16.77%	10.74%	10.27%	9.46%	8.41%	2.99%	2.78%	-10.00%
	その他	品川区	1.81%	1.72%	1.59%	1.45%	1.32%	1.14%	1.30%	1.11%	1.09%	1.74%	1.59%	1.43%	1.55%	-0.26%
		豊島区	6.04%	6.32%	6.48%	5.55%	5.65%	4.95%	4.87%	7.90%	6.82%	6.64%	6.17%	4.46%	4.00%	-2.04%
		台東区	1.70%	1.67%	1.47%	1.53%	1.86%	1.87%	1.90%	1.12%	1.31%	1.34%	1.43%	1.22%	1.02%	-0.68%
		江東区	4.40%	3.99%	4.49%	4.68%	4.71%	4.76%	4.88%	5.38%	5.01%	4.79%	5.00%	4.76%	4.20%	-0.20%
	神奈川	横浜	3.19%	3.03%	2.97%	2.52%	2.84%	2.78%	2.66%	2.41%	2.49%	1.79%	1.73%	2.36%	2.32%	-0.87%
	名古屋	名駅	1.63%	1.43%	1.29%	1.27%	0.93%	0.79%	0.52%	0.43%	1.34%	1.45%	1.03%	1.34%	1.26%	-0.37%
		伏見・丸の内	1.16%	1.09%	1.06%	0.93%	1.09%	1.07%	1.01%	0.96%	1.09%	1.12%	1.12%	1.12%	1.05%	-0.11%
栄・久屋大通		3.36%	3.06%	2.93%	2.46%	2.45%	2.38%	2.45%	2.11%	1.98%	1.81%	1.56%	1.68%	1.52%	-1.84%	
平均値		2.20%	2.04%	1.95%	1.74%	1.62%	1.54%	1.39%	1.23%	1.65%	1.68%	1.42%	1.57%	1.47%	-0.73%	
大阪	心齋橋・難波	4.46%	4.40%	3.65%	3.99%	3.55%	3.47%	3.09%	3.05%	2.98%	2.57%	2.13%	2.92%	3.96%	-0.50%	
	淀屋橋・北浜	1.00%	1.00%	0.73%	0.99%	1.09%	1.19%	1.11%	1.28%	0.61%	0.60%	0.49%	0.28%	0.65%	-0.35%	
	本町・境筋本町	2.12%	2.11%	1.68%	1.80%	1.92%	1.87%	1.78%	1.62%	1.76%	1.85%	1.88%	1.81%	1.43%	-0.69%	
	天満橋・谷町	1.53%	1.51%	1.62%	1.48%	1.60%	1.70%	1.62%	1.05%	0.96%	1.12%	0.96%	0.73%	0.74%	-0.79%	
	北梅田	0.49%	0.24%	0.25%	0.28%	0.28%	0.22%	0.23%	0.20%	0.09%	0.11%	0.48%	0.48%	0.52%	+0.03%	
	南梅田	1.44%	1.45%	1.31%	1.30%	1.32%	1.37%	1.28%	1.28%	1.23%	1.22%	0.94%	0.97%	0.89%	-0.55%	
	肥後橋	2.12%	2.16%	1.90%	1.63%	2.61%	2.61%	2.47%	2.00%	1.71%	1.93%	1.37%	1.45%	1.21%	-0.91%	
	新大阪	1.40%	1.47%	1.81%	2.05%	1.63%	1.57%	1.38%	1.18%	1.23%	1.12%	1.12%	1.11%	1.16%	-0.24%	
	平均値	1.87%	1.84%	1.63%	1.69%	1.68%	1.73%	1.60%	1.49%	1.40%	1.37%	1.24%	1.28%	1.33%	-0.54%	
福岡	赤坂・薬院	0.95%	0.43%	0.45%	0.50%	0.68%	0.71%	0.96%	0.97%	0.93%	0.86%	2.66%	2.49%	2.40%	+1.45%	
	天神	0.98%	1.47%	1.13%	1.13%	0.51%	0.34%	0.60%	0.50%	0.56%	0.44%	0.39%	0.43%	0.71%	-0.27%	
	呉服町	1.44%	1.07%	1.33%	1.53%	1.27%	0.91%	0.88%	0.86%	0.75%	0.76%	0.83%	1.16%	1.22%	-0.22%	
	博多駅前	1.70%	1.21%	1.40%	1.37%	1.27%	1.59%	1.63%	1.64%	1.38%	1.35%	1.53%	1.48%	1.37%	-0.33%	
	博多駅東	2.01%	1.90%	1.53%	1.64%	1.38%	1.23%	0.56%	0.95%	1.21%	1.16%	1.34%	1.46%	1.40%	-0.61%	
	平均値	1.63%	1.49%	1.43%	1.49%	1.23%	1.20%	1.22%	1.24%	1.20%	1.11%	1.45%	1.47%	1.41%	-0.22%	
札幌	2.02%	2.46%	2.47%	2.91%	2.60%	2.74%	2.76%	3.08%	3.45%	3.70%	3.27%	2.85%	2.29%	+0.27%		
仙台	2.81%	2.92%	2.94%	3.10%	2.98%	2.87%	2.36%	2.26%	2.30%	2.45%	1.94%	1.83%	1.87%	-0.94%		

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)

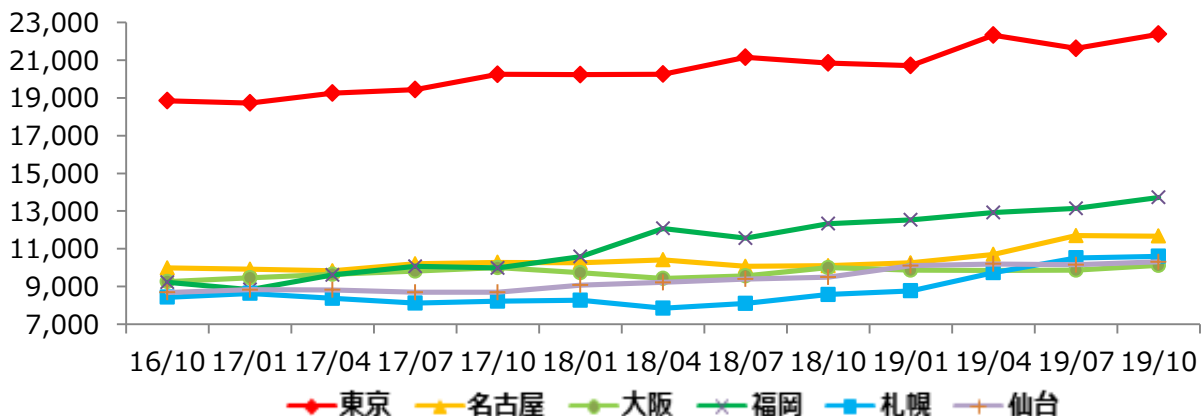
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		18/11	18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	19/09	19/10	19/11	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	21,541	22,017	22,088	23,307	23,462	22,730	22,493	21,590	21,618	21,309	21,834	22,143	22,172	+631
	中央区	18,678	18,556	18,435	19,240	19,172	22,033	19,978	20,397	20,747	20,614	20,583	20,643	20,866	+2,188	
	港区	21,832	21,453	21,289	21,841	21,613	21,418	21,820	21,004	21,384	22,843	22,731	23,149	23,173	+1,341	
	新宿区	18,454	18,542	18,432	18,866	19,081	19,320	19,923	19,062	20,129	19,820	19,414	19,555	18,180	-274	
	渋谷区	22,213	24,887	24,642	25,191	24,047	26,269	24,711	23,662	25,486	25,130	25,138	25,905	25,992	+3,779	
	平均値	20,465	21,008	20,712	21,387	21,203	22,325	21,712	21,153	21,622	21,920	21,940	22,368	22,239	+1,774	
	新築平均値	32,966	32,232	32,233	33,316	34,680	42,520	45,175	43,036	41,940	49,257	49,257	62,000	56,116	+23,150	
	その他	品川区	16,328	16,780	16,258	16,366	15,374	15,533	17,060	15,995	16,896	17,535	18,550	17,038	17,740	+1,412
	豊島区	16,857	17,816	17,682	17,566	17,729	18,081	16,969	17,392	16,954	17,102	17,130	17,016	16,659	-198	
	台東区	16,191	16,097	15,691	16,316	14,441	14,591	14,591	13,605	13,919	14,054	14,771	15,940	15,258	-933	
江東区	12,355	12,301	13,144	13,356	13,505	13,396	13,338	13,361	13,218	12,928	13,465	13,101	12,809	+454		
神奈川	横浜	10,869	10,938	10,863	10,843	10,942	11,251	11,414	11,514	11,632	11,650	11,524	11,431	11,409	+540	
名古屋	名駅	14,469	14,059	13,793	13,312	14,488	15,451	14,247	15,581	16,106	15,711	16,787	16,599	15,042	+573	
	伏見・丸の内	10,703	11,100	10,997	11,356	11,717	11,484	11,438	12,154	13,268	13,818	13,126	13,625	13,380	+2,677	
	栄・久屋大通	10,355	10,557	11,161	11,209	11,161	11,577	11,946	11,863	14,162	14,236	12,664	12,725	12,213	+1,858	
	平均値	10,114	10,131	10,260	10,472	10,514	10,702	10,452	10,722	11,695	11,823	11,578	11,673	11,230	+1,116	
大阪	心齋橋・難波	14,777	13,731	14,070	14,115	13,857	12,104	12,811	12,980	13,221	13,371	13,323	14,722	15,093	+316	
	淀屋橋・北浜	10,210	10,177	10,132	10,197	9,870	10,768	11,003	11,503	12,104	11,262	11,377	10,800	10,145	-65	
	本町・堺筋本町	9,691	9,562	9,406	9,484	9,536	9,509	9,420	9,350	9,371	9,277	9,441	9,429	9,397	-294	
	天満橋・谷町	8,262	8,463	8,743	8,969	9,202	9,412	9,640	9,502	10,165	9,903	9,380	9,473	8,973	+711	
	北梅田	12,862	12,642	13,427	14,229	14,462	14,500	13,682	13,222	11,500	11,667	11,357	11,770	12,670	-192	
	南梅田	13,147	13,539	12,969	12,833	12,263	12,105	12,515	12,868	13,700	14,112	13,576	15,319	14,885	+1,738	
	肥後橋	10,207	10,346	10,208	10,000	11,345	11,379	11,212	11,229	11,009	11,083	11,261	11,435	11,227	+1,020	
	新大阪	8,741	8,780	8,770	8,859	8,911	8,763	8,735	8,555	8,333	8,457	8,479	8,564	8,561	-180	
	平均値	10,046	9,937	9,867	9,926	9,923	9,857	9,903	9,884	9,866	9,913	9,795	10,122	10,193	+147	
福岡	赤坂・薬院	13,260	13,130	13,401	15,494	15,119	15,512	14,562	15,324	16,134	17,613	17,465	18,621	19,726	+6,466	
	天神	13,962	14,458	14,871	15,013	15,516	15,710	15,807	16,046	14,338	14,318	14,878	14,403	14,308	+346	
	呉服町	10,975	10,645	10,881	9,893	10,407	10,323	10,092	10,014	8,818	9,883	9,883	10,373	12,917	+1,942	
	博多駅前	12,403	12,188	13,209	13,084	13,271	12,730	12,966	13,410	13,641	13,129	13,051	13,358	13,463	+1,060	
	博多駅東	11,493	11,839	11,586	11,591	12,239	12,267	11,320	11,772	12,277	12,614	12,484	12,484	12,900	+1,407	
	平均値	12,017	12,251	12,534	12,848	13,071	12,926	12,929	13,162	13,142	13,497	13,650	13,727	14,264	+2,247	
札幌	8,421	8,388	8,776	9,652	9,412	9,737	9,999	10,081	10,521	10,642	10,522	10,600	10,679	+2,258		
仙台	9,526	9,807	10,104	10,280	10,032	10,197	10,172	10,105	10,153	10,054	10,435	10,307	10,219	+693		

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11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～33,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

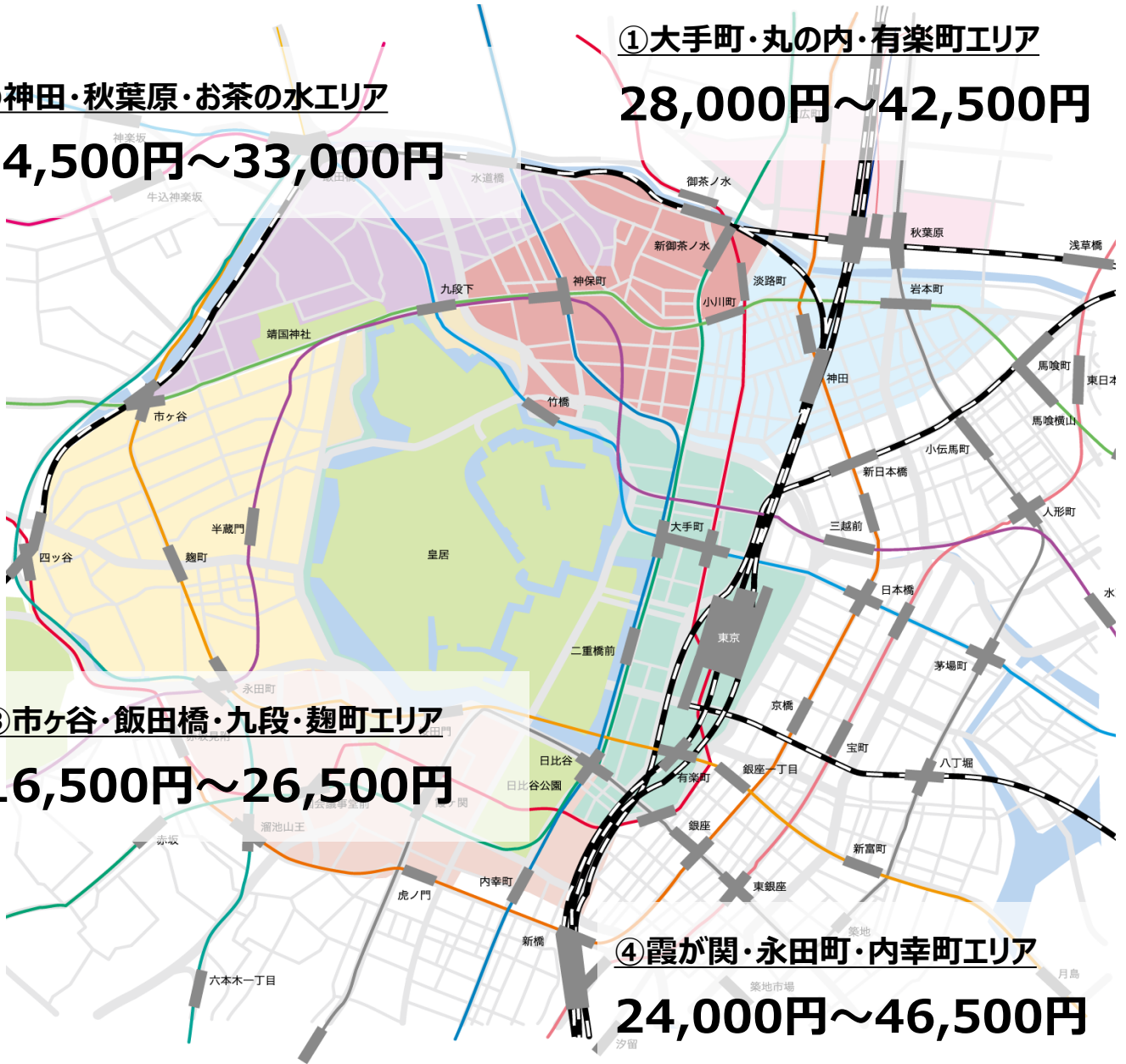
28,000円～42,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,500円～26,500円

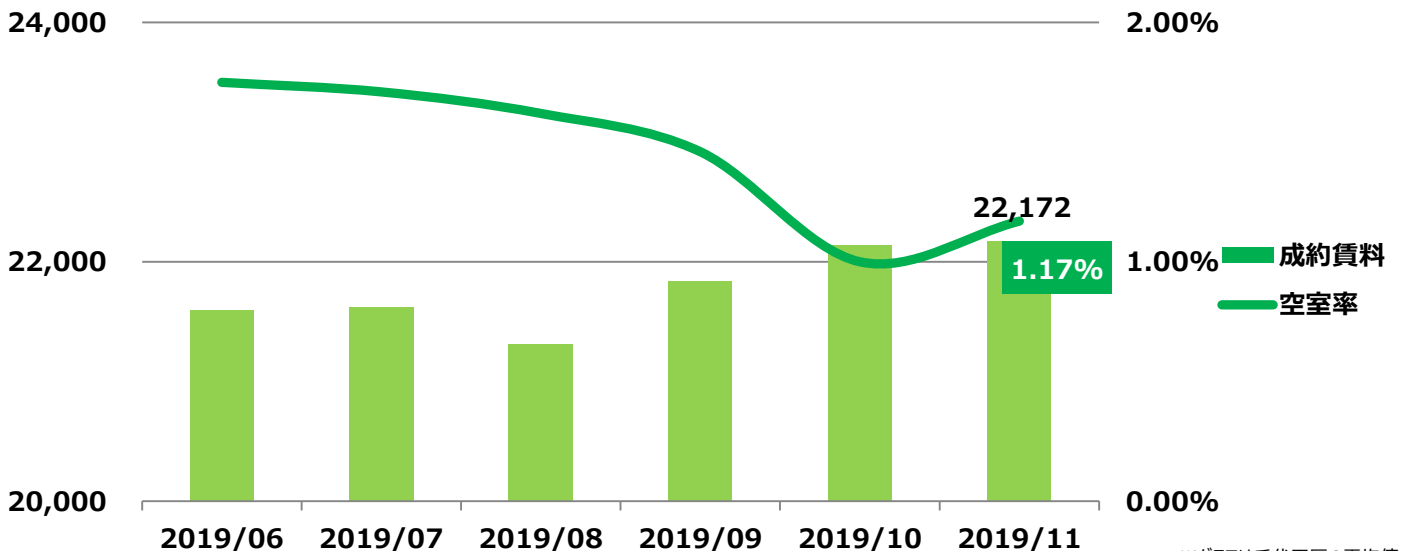
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

24,000円～46,500円



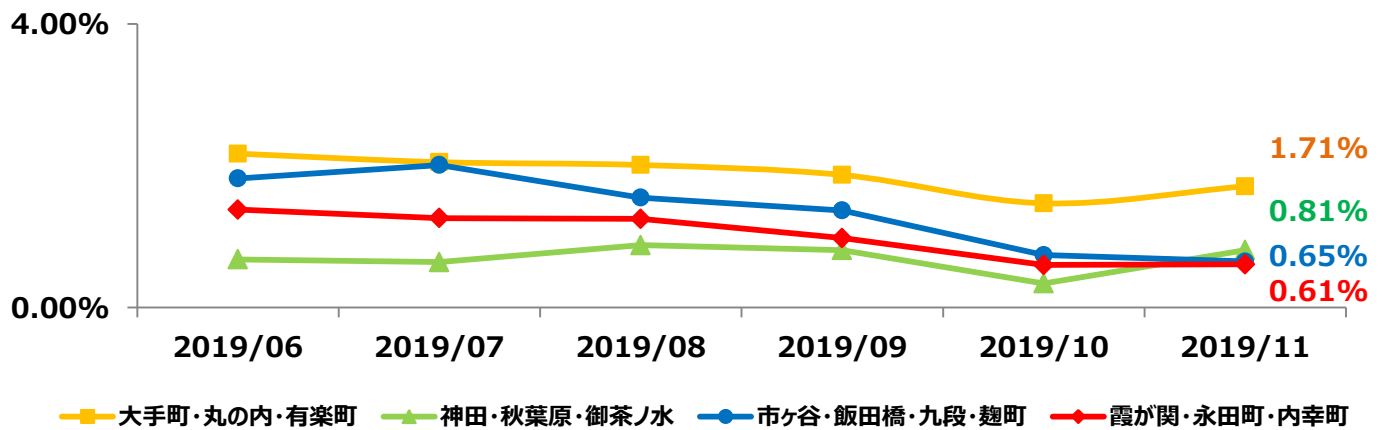
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは千代田区の平均値

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

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	±0円	33,000円	-1,000円	42,618円	-1,279円
空室棟数	3棟	±0棟	1棟	±0棟	18棟	+1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	14,306円	+140円	19,620円	+215円	33,167円	+3,167円
空室棟数	256棟	+5棟	24棟	±0棟	5棟	+2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	16,498円	-60円	21,255円	-193円	26,613円	-401円
空室棟数	146棟	+7棟	21棟	±0棟	9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	23,933円	-747円	46,250円	+4,250円	34,792円	+1,693円
空室棟数	2棟	-2棟	2棟	-1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。

② 日本橋・八重洲・京橋エリア

18,500円～37,500円

④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,000円～16,000円

③ 三越前エリア

16,500円～18,000円

① 銀座エリア

24,000円～38,000円

⑤ 茅場町・築地エリア

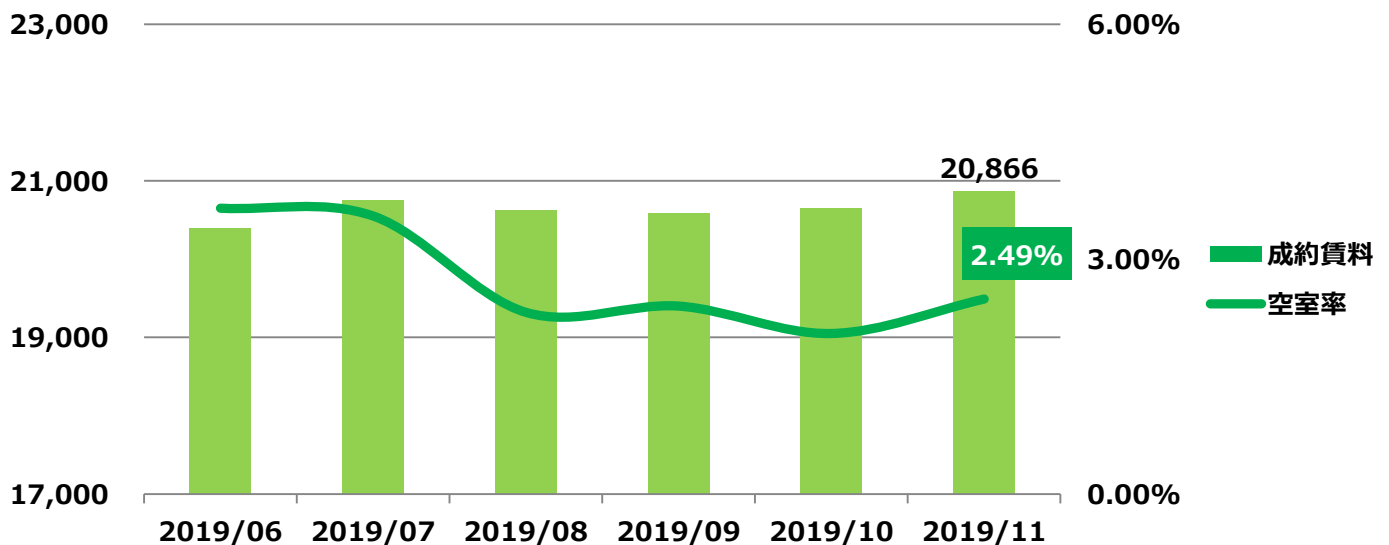
14,500円～27,500円

⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～22,000円

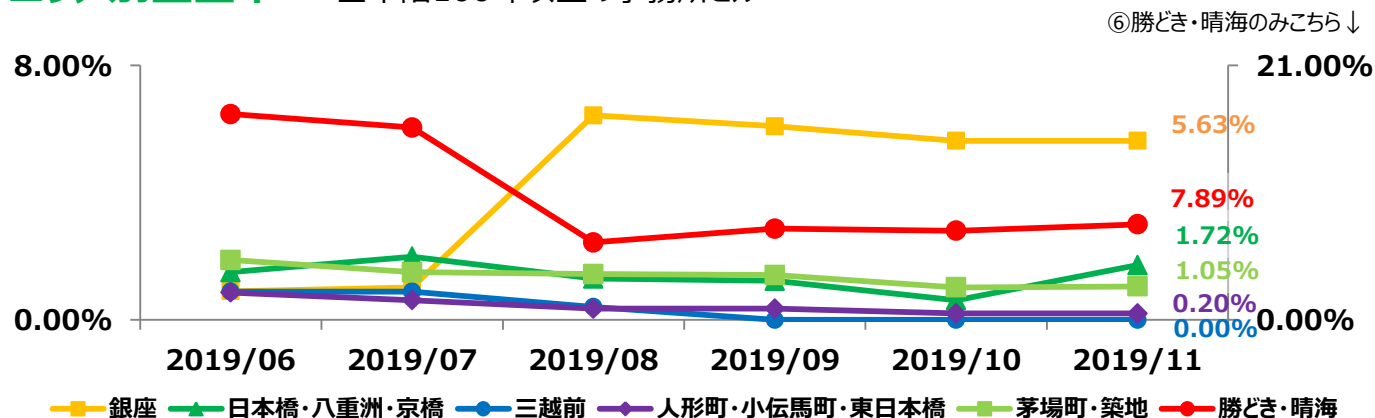
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは中央区の平均値

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	23,754円	+127円	24,518円	-261円	38,000円	±0円
空室棟数	79棟	+1棟	18棟	-1棟	1棟	±0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	18,772円	+727円	25,875円	+925円	37,250円	+9,650円
空室棟数	57棟	+1棟	8棟	+2棟	4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	18,104円	+1,029円	16,250円	±0円	対象物件なし	
空室棟数	28棟	±0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	13,130円	+67円	16,132円	+1,682円	対象物件なし	
空室棟数	120棟	-3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	14,739円	+469円	16,400円	+256円	27,286円	-1,234円
空室棟数	133棟	+8棟	14棟	±0棟	2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	16,000円	±0円	21,966円	-71円
空室棟数	1棟	±0棟	2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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～42,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,000円～32,000円

②浜松町・田町エリア

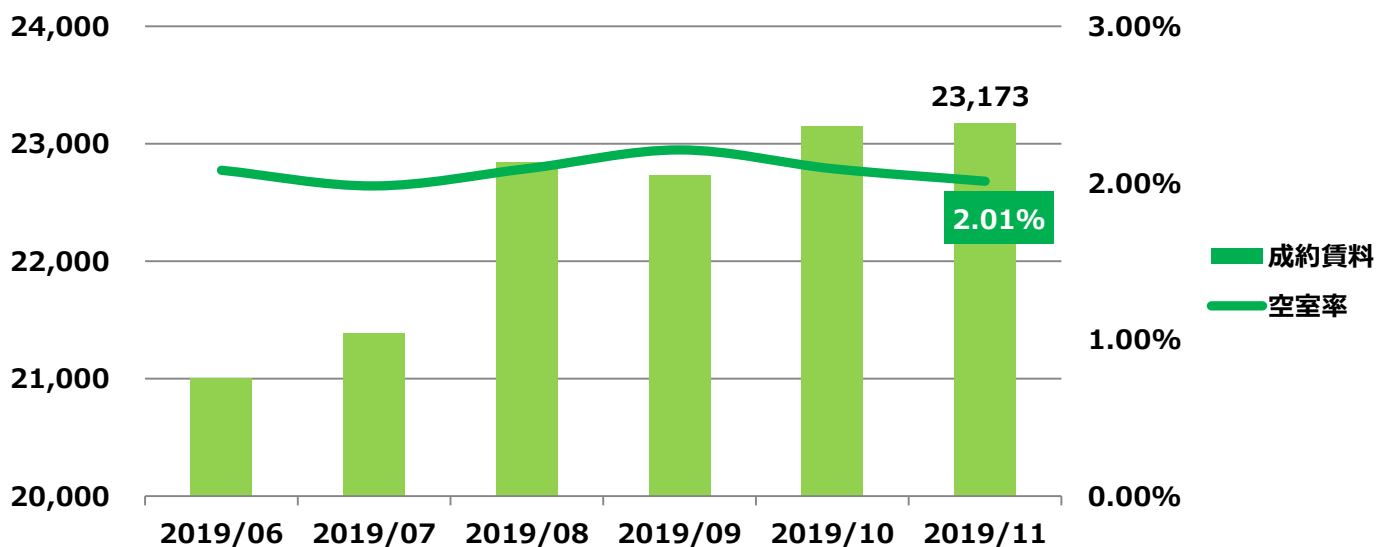
17,500円～26,000円

④品川駅前エリア

13,500円～44,000円

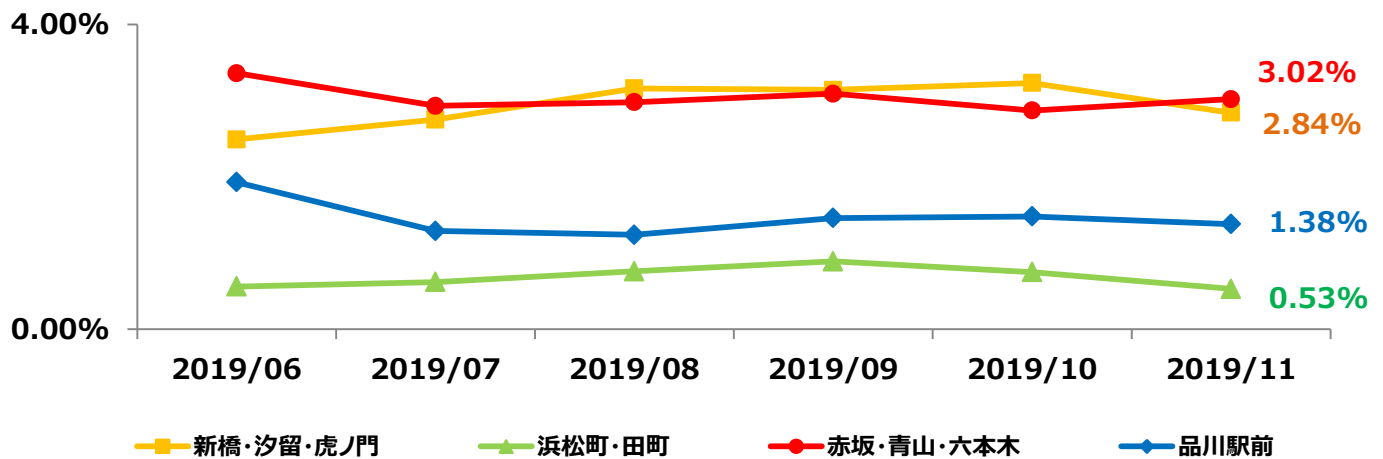
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは港区の平均値

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	18,061円	+357円	24,029円	-77円	32,067円	-601円
空室棟数	97棟	-2棟	28棟	+1棟	16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	17,642円	-243円	20,176円	-1,285円	25,940円	-537円
空室棟数	60棟	-4棟	15棟	-3棟	5棟	-1棟

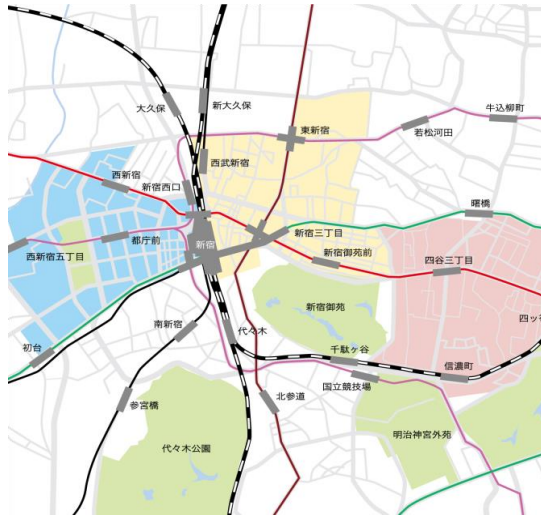
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,349円	-114円	25,115円	+367円	41,959円	+511円
空室棟数	97棟	-15棟	18棟	-7棟	14棟	±0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	16,890円	-460円	13,593円	-2,259円	43,824円	+1,199円
空室棟数	5棟	-2棟	4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西新宿・初台・笹塚エリア

18,500円～32,500円

②新宿東口エリア

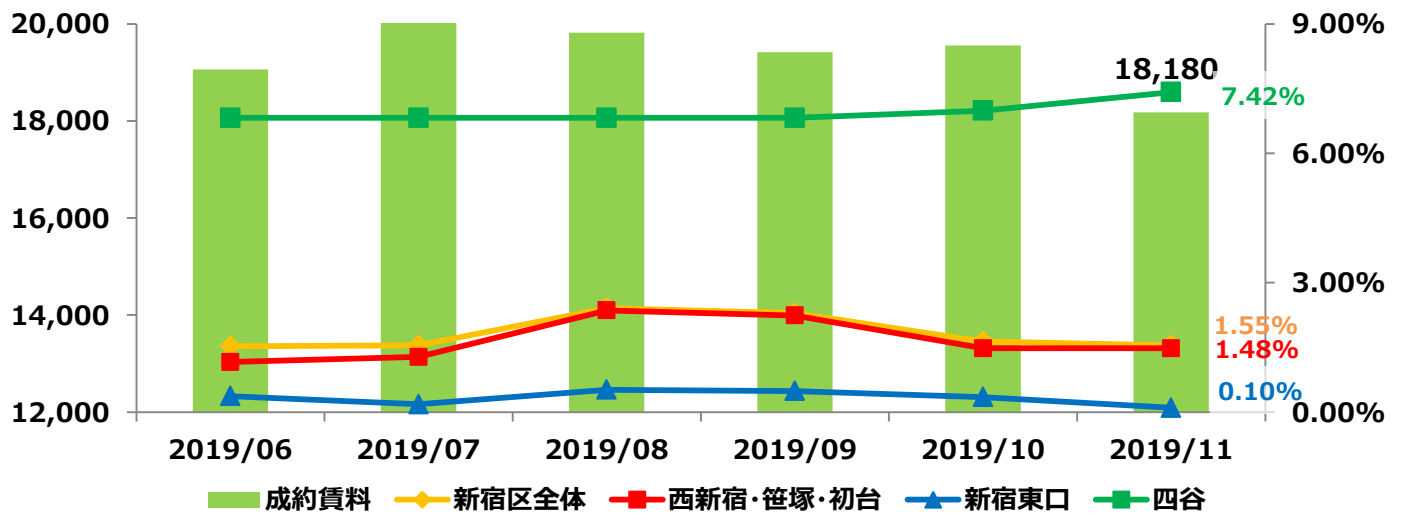
18,000円～30,000円

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



エリア別成約賃料/空室棟数

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	18,769円	+219円	18,742円	-594円	32,306円	-294円
空室棟数	45棟	+2棟	20棟	+1棟	14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	17,906円	+620円	19,967円	-1,555円	30,000円	+2,000円
空室棟数	40棟	+2棟	4棟	+1棟	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	14,832円	+10円	20,364円	-336円	対象物件なし	
空室棟数	35棟	+4棟	8棟	+1棟	対象物件なし	

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

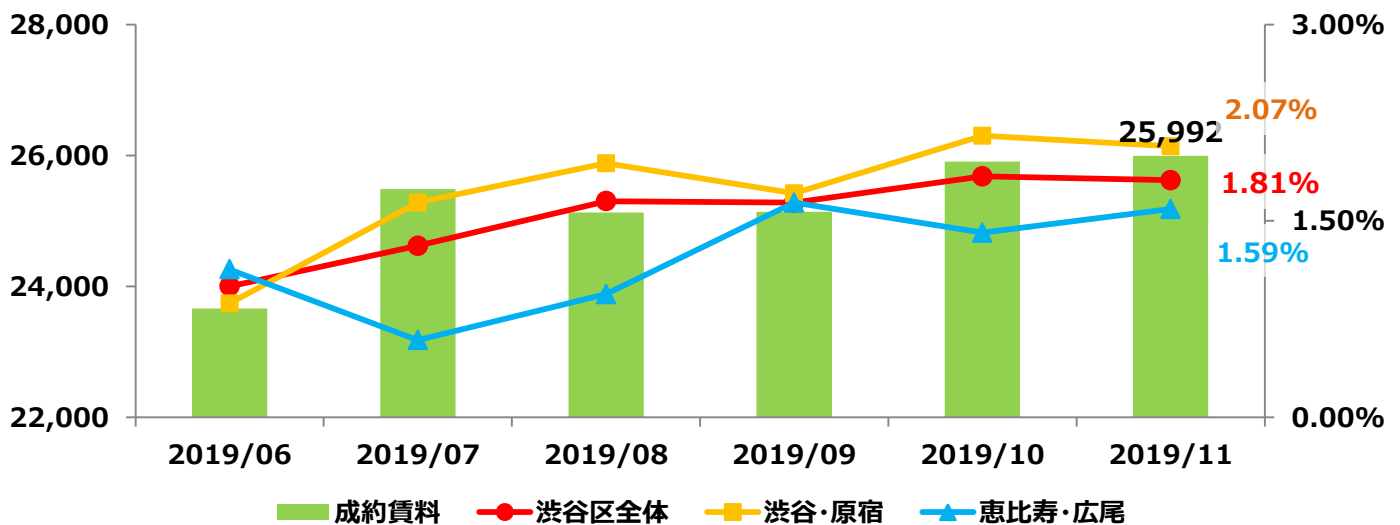
22,000円～36,500円

②恵比寿・広尾エリア

22,000円～34,000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	22,168円	+354円	31,058円	+693円	36,306円	-3,194円
空室棟数	78棟	-5棟	17棟	±0棟	7棟	+1棟

②恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	21,823円	+535円	32,083円	±0円	34,000円	+4,000円
空室棟数	32棟	+3棟	5棟	+1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

～19,500円

②五反田エリア

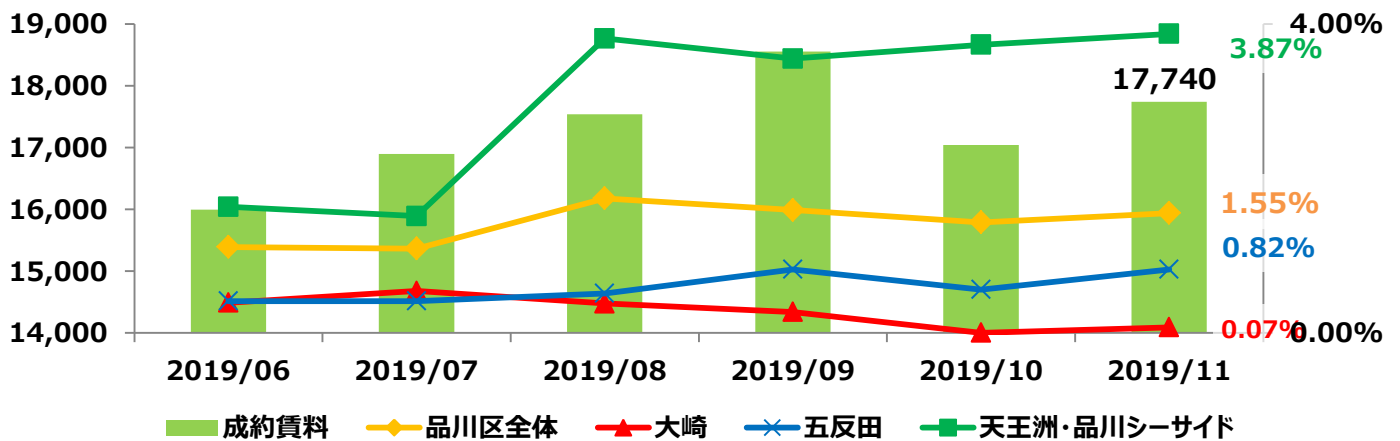
14,500円～21,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～19,500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	19,467円 +2,267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

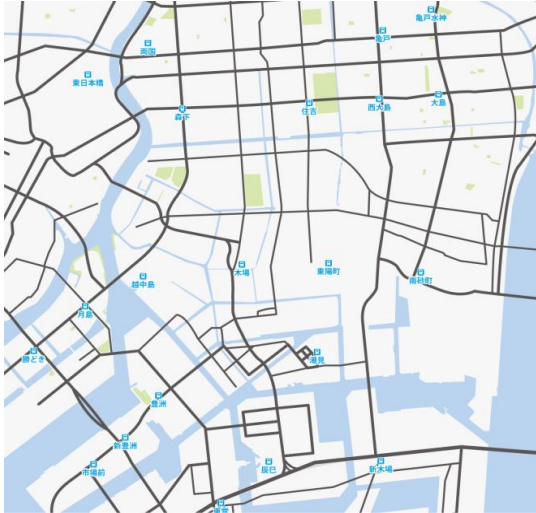
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	14,396円 +81円	21,693円 +718円	14,889円 +1,889円
空室棟数	19棟 +4棟	4棟 ±0円	2棟 +1棟

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	17,143円 +476円	19,395円 +645円
空室棟数	1棟 ±0棟	3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

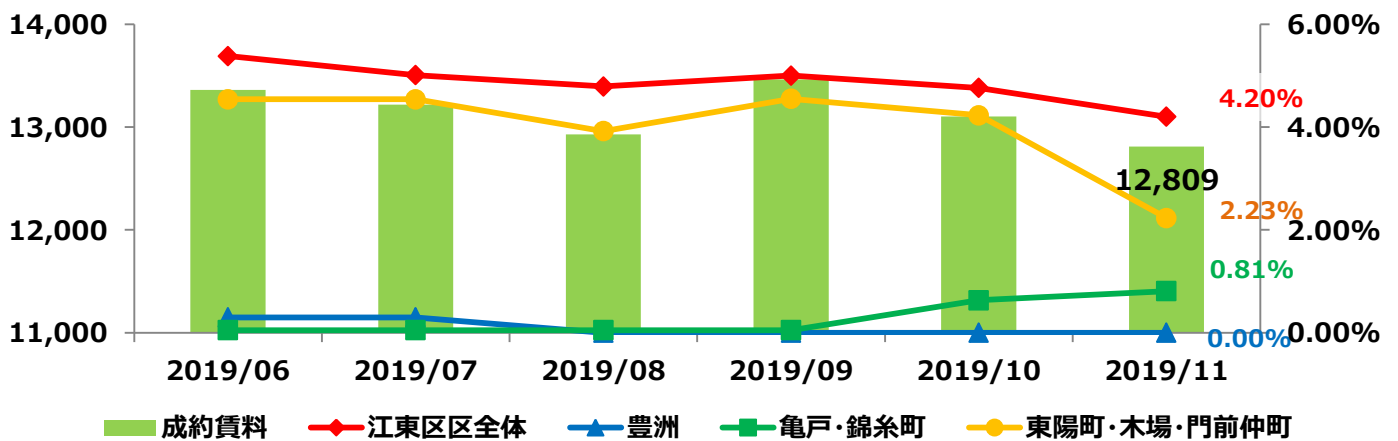
10,000円～18,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,000円～15,000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	

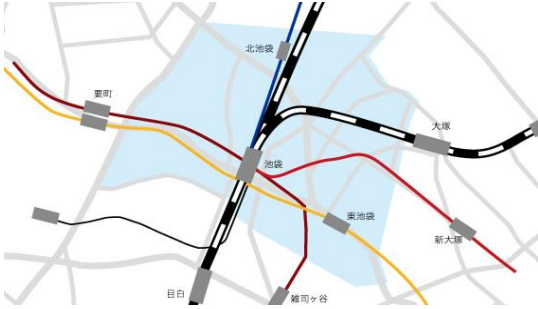
②亀戸・錦糸町エリア

	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	9,858円	-529円	12,789円	±0円	18,375円	-125円
空室棟数	8棟	-1棟	5棟	±0棟	4棟	+1棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

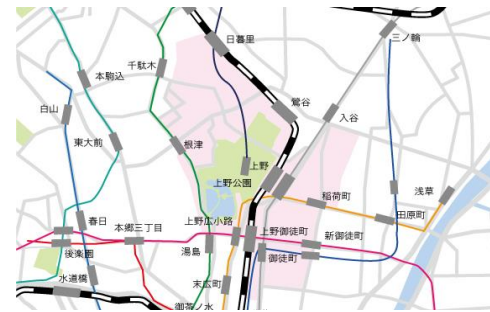
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,843円	-364円	14,600円	-483円	14,886円	-648円
空室棟数	13棟	+2棟	4棟	-1棟	7棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①池袋エリア

16,500円～23,000円

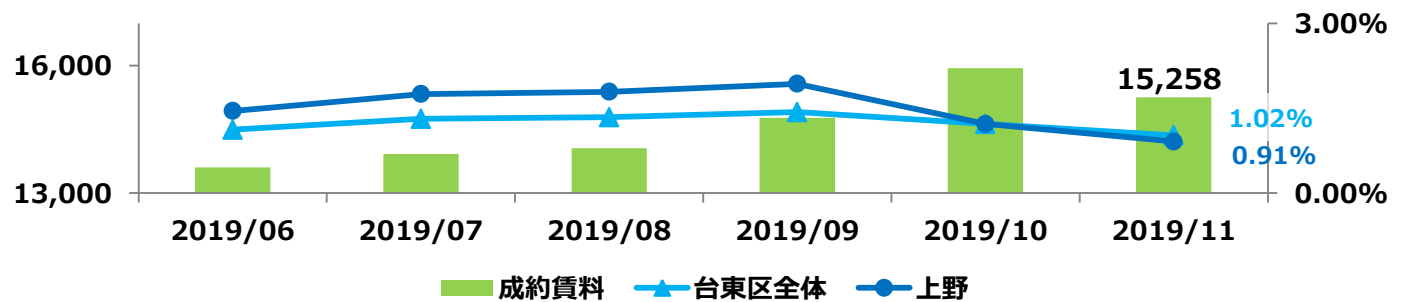
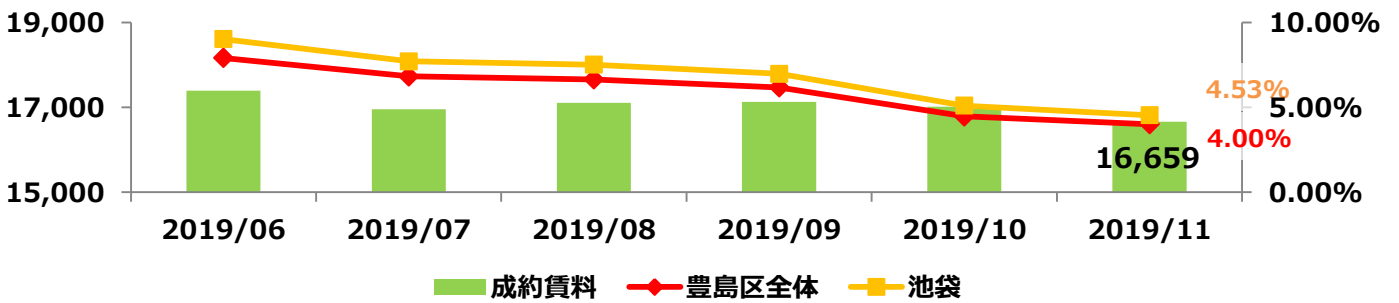


②上野エリア

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

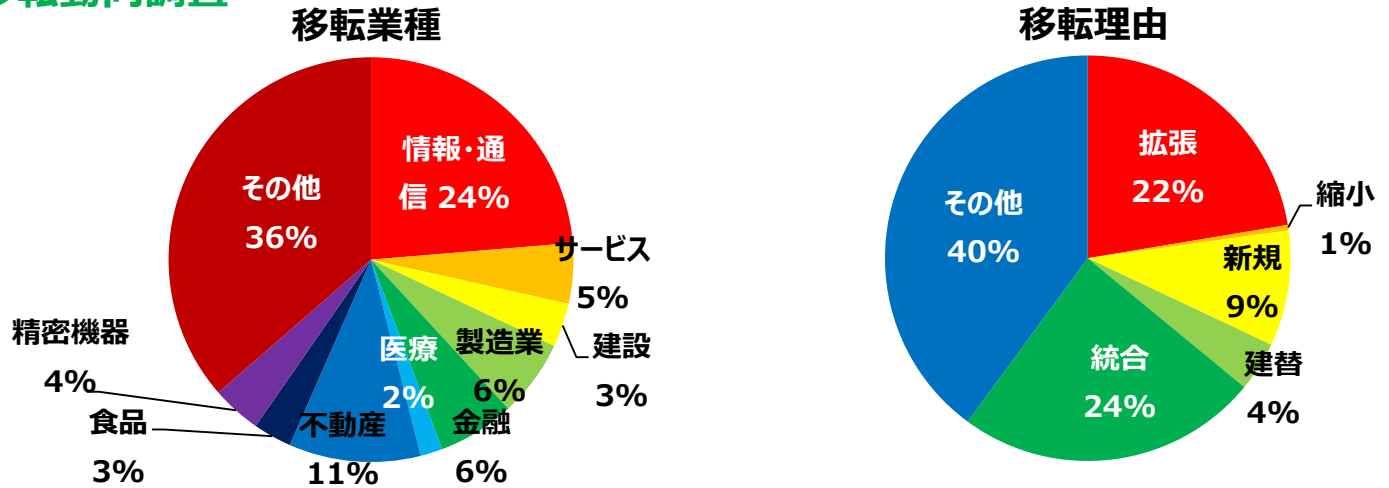
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,500円	+222円	16,940円	-377円	22,944円	+155円
空室棟数	49棟	+4棟	12棟	+2棟	3棟	-1棟

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	11,532円	-30円	15,000円	-1,077円	25,000円	±0円
空室棟数	129棟	+1棟	7棟	-2棟	2棟	+1棟

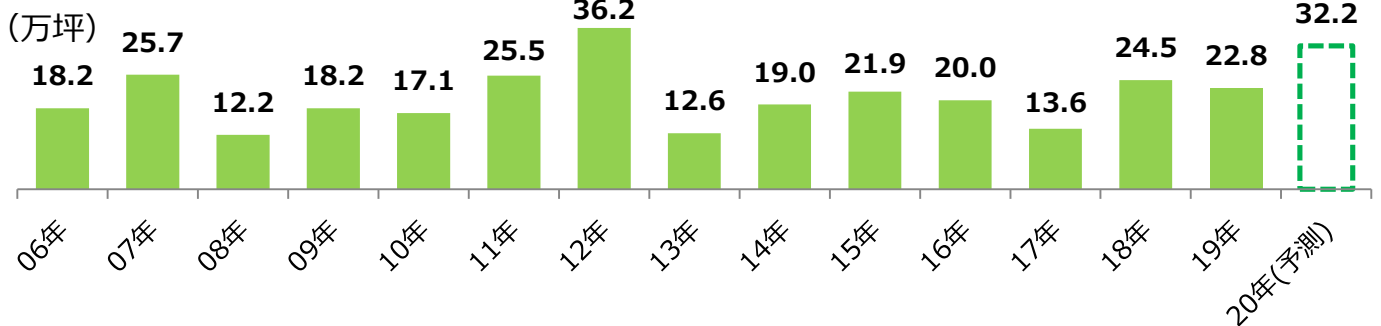
その他調査結果

移転動向調査



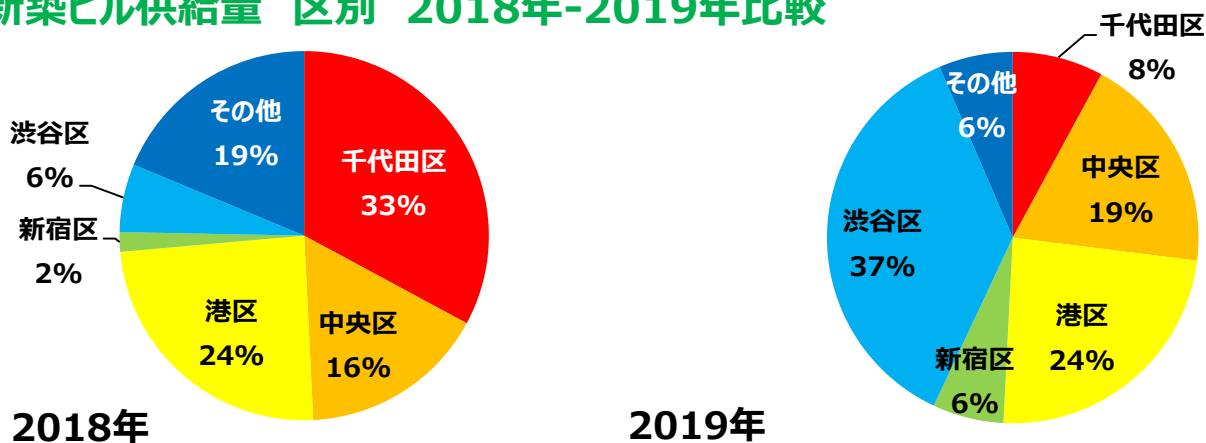
2018年12月から2019年11月までに収集したテナント移転事例228件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

11月竣工の大型物件はありませんでした。

2019年11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 Nagoya

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

11,000円～25,000円

③栄・久屋大通エリア

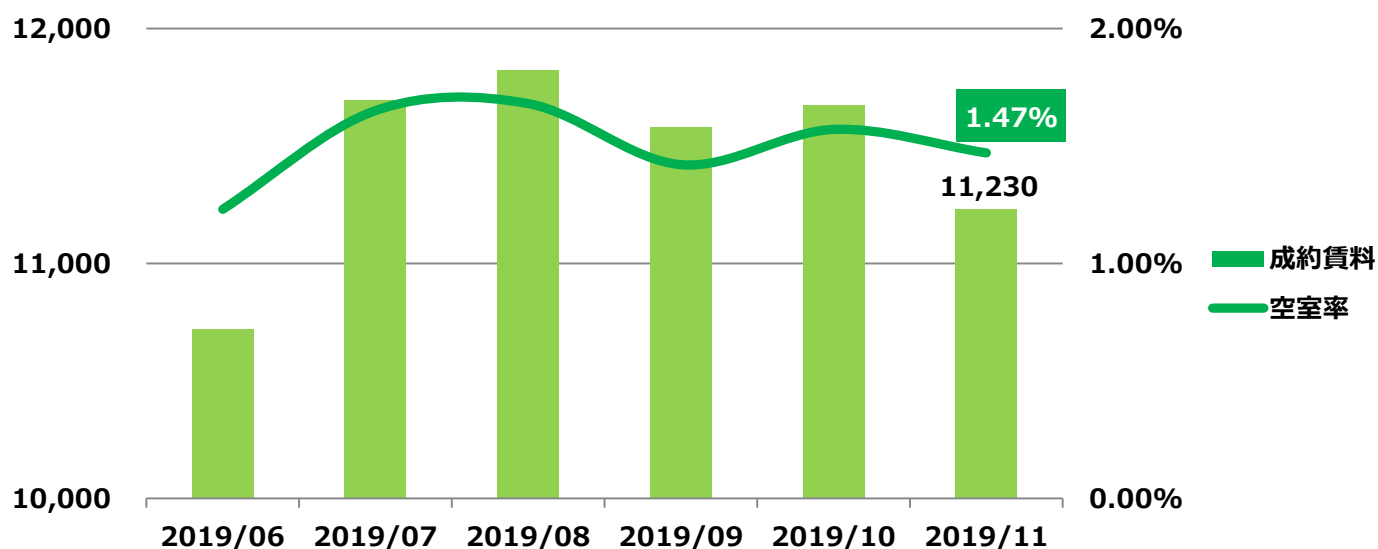
9,500円～12,000円

②伏見・丸の内エリア

10,000円～14,000円

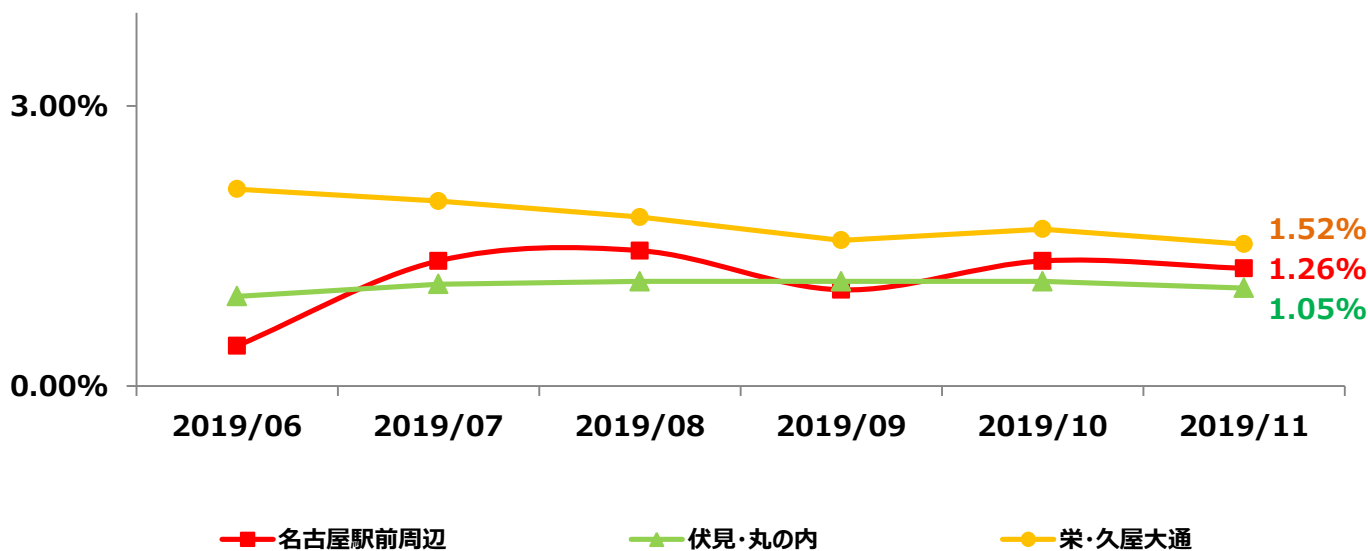
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは名古屋全体の平均値

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	10,791円	+342円	15,042円	-1,557円	24,917円	-1,083円
空室棟数	51棟	±0棟	16棟	-4棟	6棟	±0棟

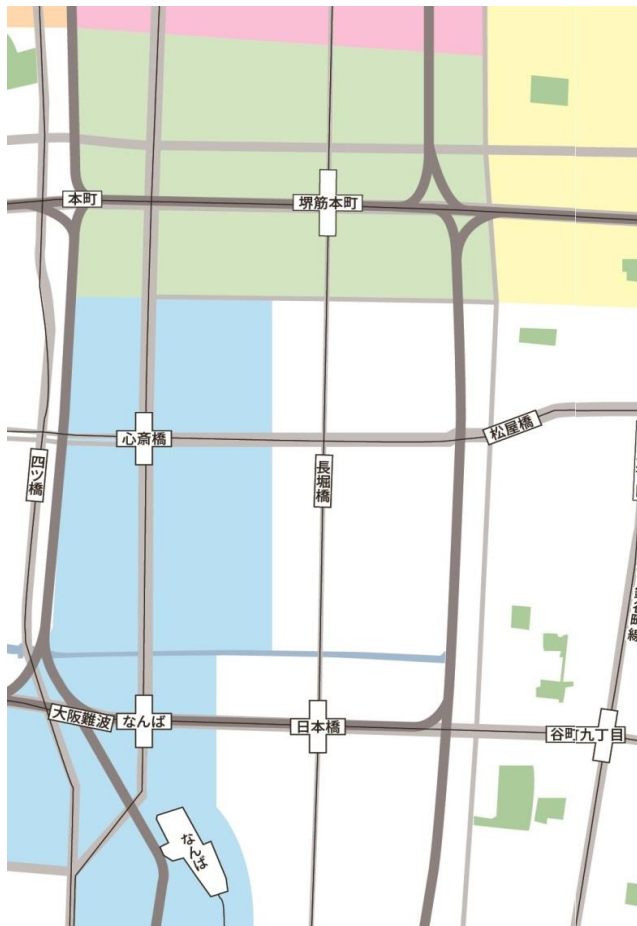
②伏見・丸の内エリア

	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		推定成約賃料		推定成約賃料	
推定成約賃料 ※坪単価	9,777円	+83円	13,380円	-245円	13,800円	+527円
空室棟数	63棟	+6棟	20棟	+1棟	6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	9,685円	-58円	12,213円	-512円	11,250円	+446円
空室棟数	63棟	-4棟	26棟	+2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心齋橋・難波エリア

9,000円～15,000円

②淀屋橋・北浜エリア

8,000円～10,000円

③本町・堺筋本町エリア

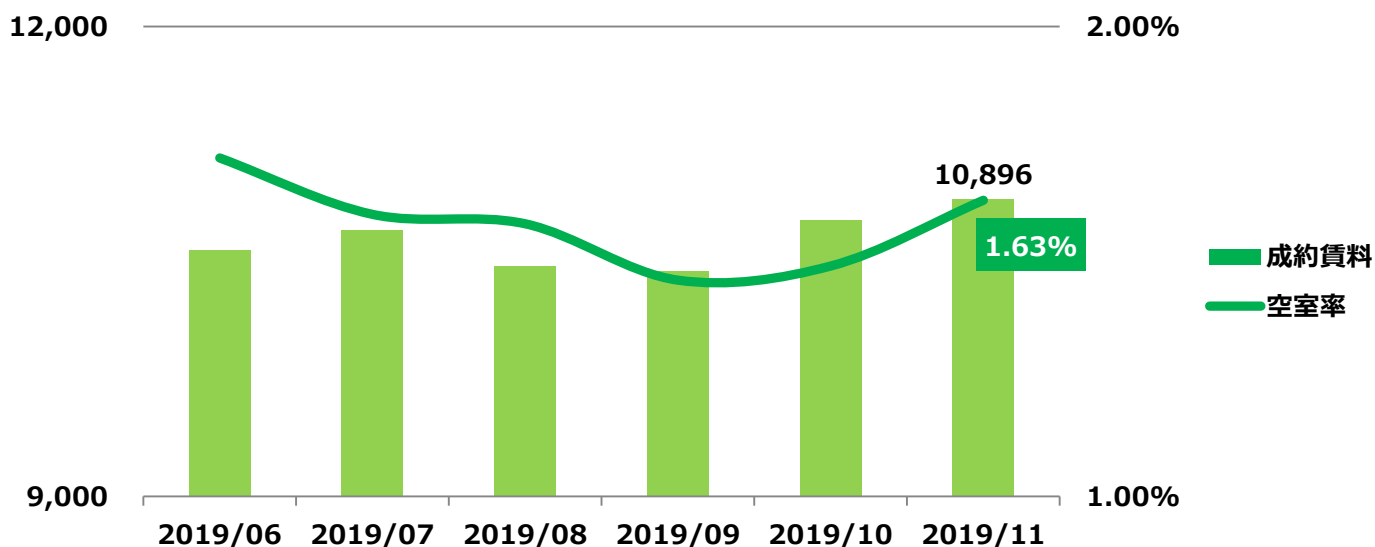
8,500円～11,000円

④天満橋・谷町エリア

8,000円～17,000円

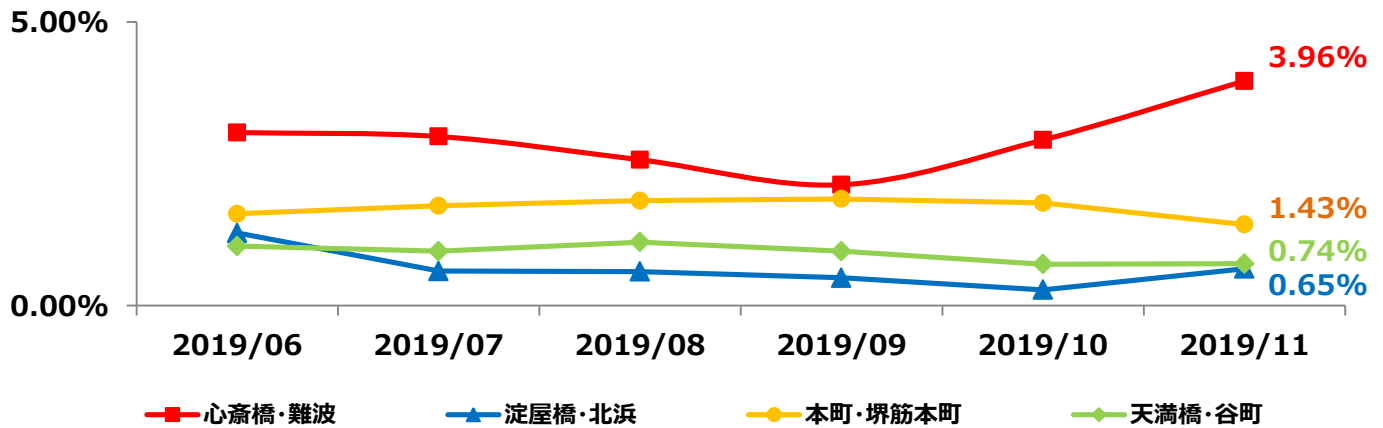
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは中央区の平均値

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	9,080円	-247円	15,093円	+371円	11,976円	-453円
空室棟数	39棟	-4棟	26棟	±0棟	4棟	+2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	7,849円	+121円	10,145円	-655円	対象物件なし	
空室棟数	23棟	+2棟	14棟	-1棟		

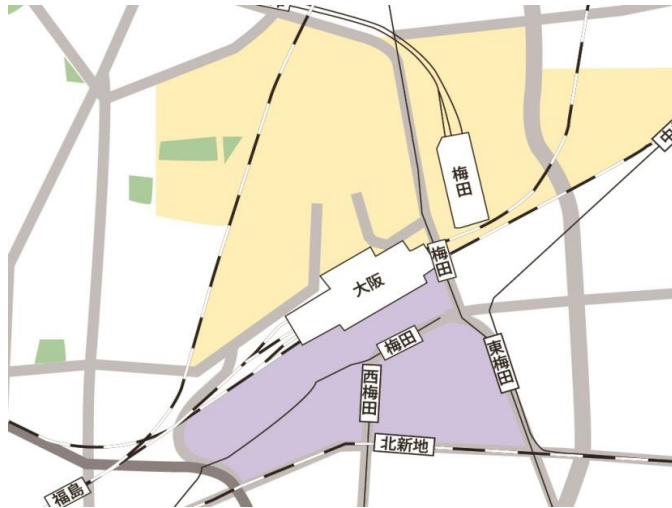
③本町・堺筋本町エリア

	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	8,726円	-105円	9,397円	-32円	11,136円	-947円
空室棟数	61棟	±0棟	35棟	-6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	8,007円	+57円	8,973円	-500円	16,882円	-174円
空室棟数	34棟	-6棟	8棟	-1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北梅田エリア

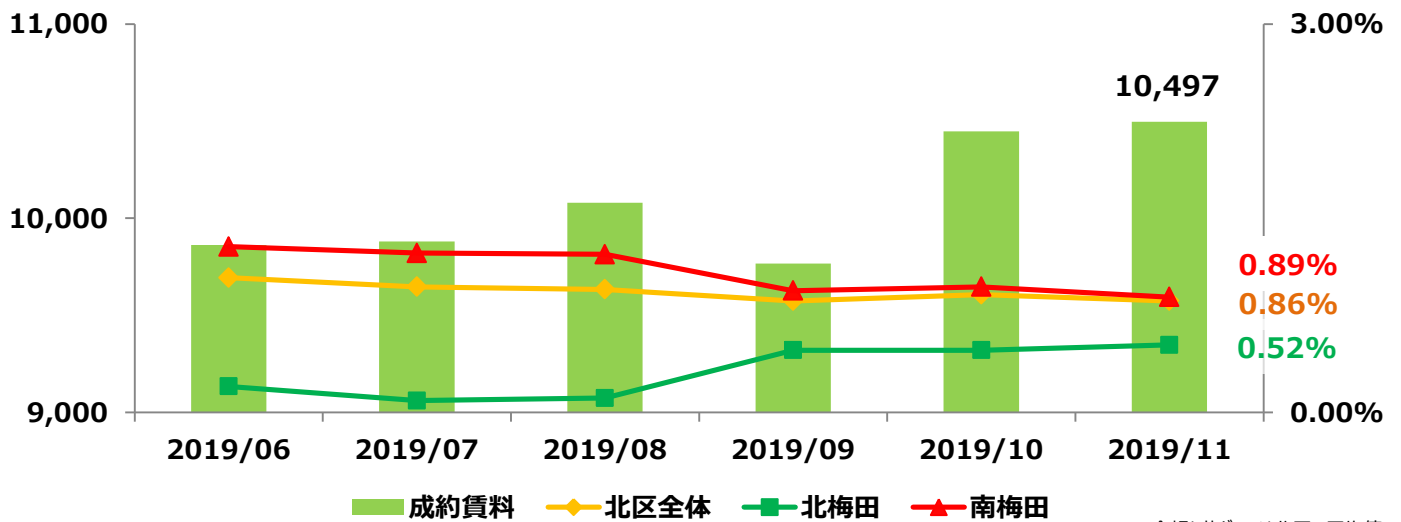
10,000円～17,500円

②南梅田エリア

11,000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



エリア別成約賃料/空室棟数

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	9,901円	-143円	12,670円	+900円	17,500円	±0円
空室棟数	13棟	±0棟	9棟	±0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	11,027円	+177円	14,885円	-434円	16,664円	-408円
空室棟数	21棟	±0棟	22棟	+2棟	15棟	-3棟

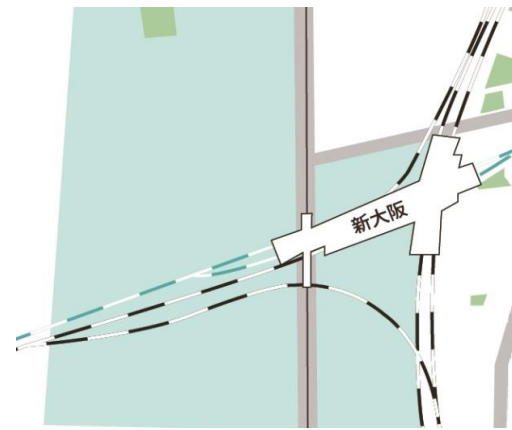
西区・淀川区

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肥後橋エリア

7,000円～11,000円

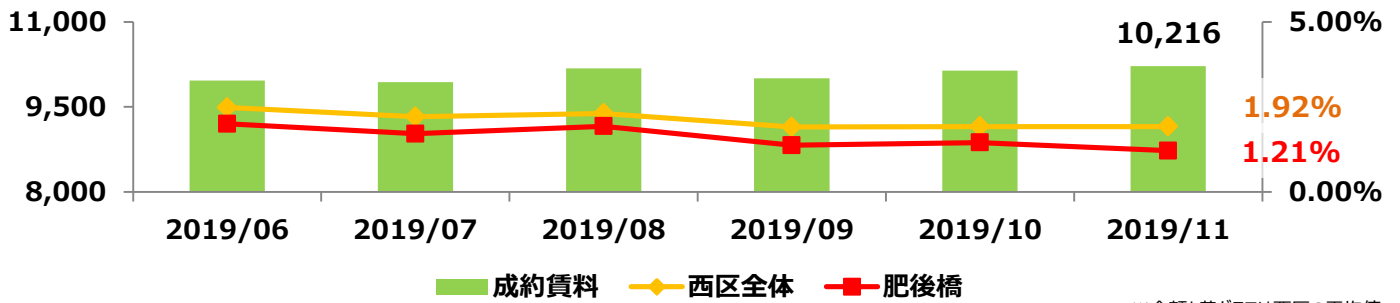


②新大阪エリア

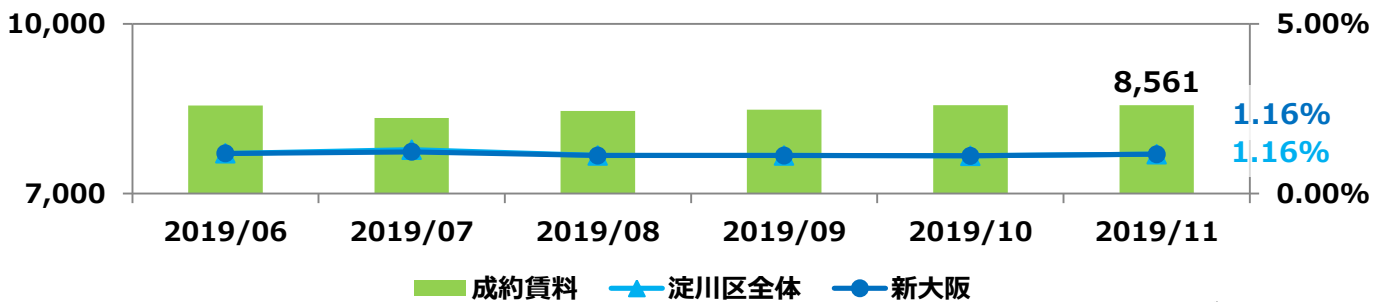
7,500円～24,500円

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



※金額と黄グラフは西区の平均値



※金額と水色グラフは淀川区の平均

エリア別成約賃料/空室棟数

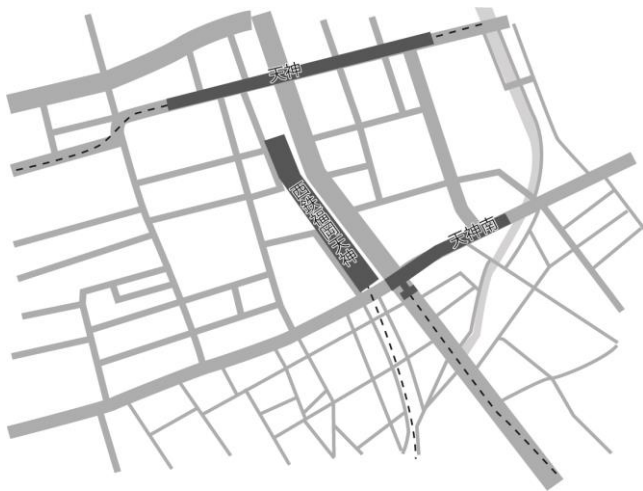
①肥後橋エリア

	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	7,086円	-4円	11,227円	-208円	対象物件なし	
空室棟数	15棟	+2棟	12棟	±0棟	対象物件なし	

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	7,451円	-33円	8,561円	-3円	24,444円	+194円
空室棟数	20棟	±0棟	21棟	-4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

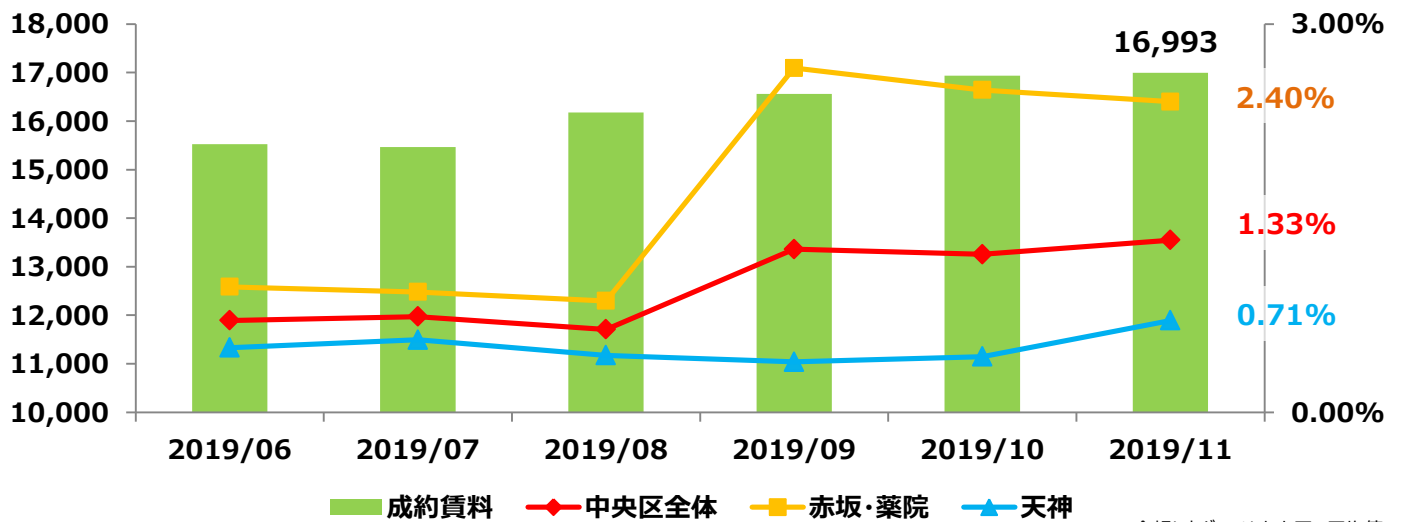
10,000円～19,500円

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



エリア別成約賃料/空室棟数

①赤坂・薬院エリア

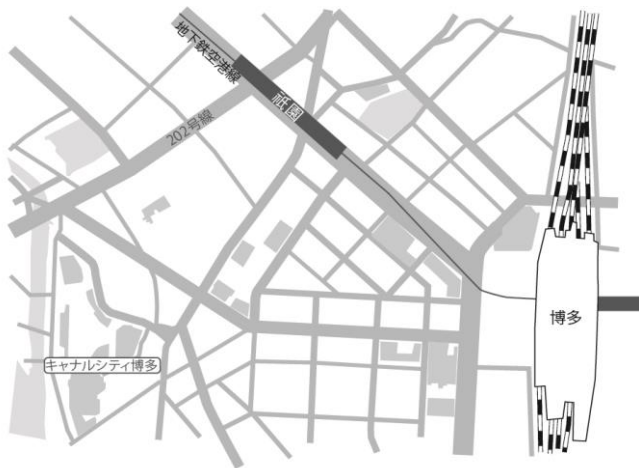
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,937円	-383円	19,726円	+1,105円	12,708円	±0円
空室棟数	36棟	+1棟	13棟	-4棟	4棟	±0棟

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	12,314円	+342円	14,308円	-95円	18,000円	±0円
空室棟数	17棟	+2棟	15棟	+1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

10,000円～17,500円

② 博多駅前エリア

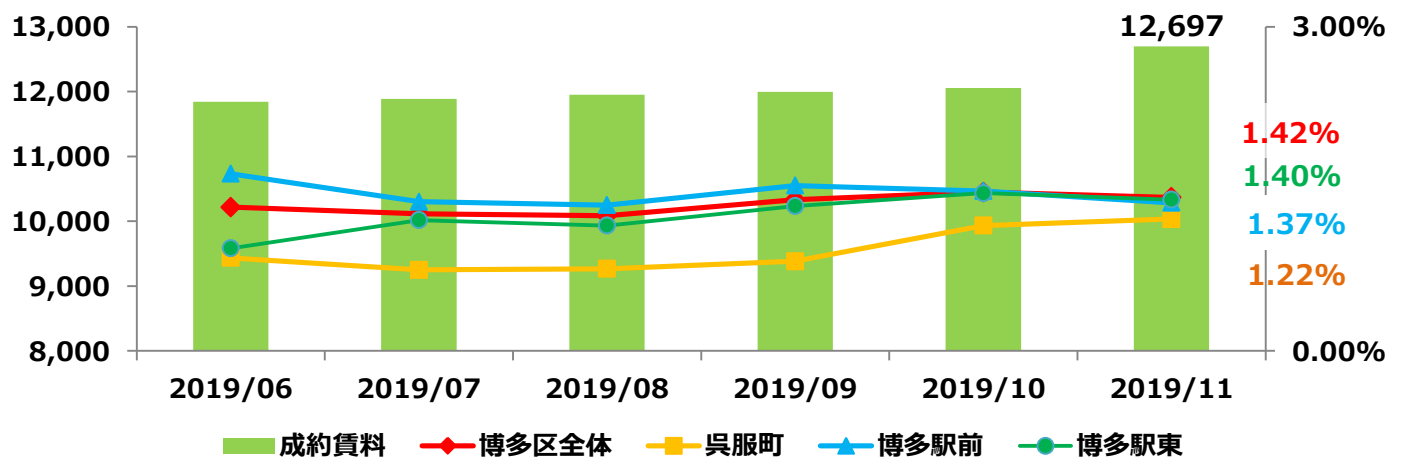
11,500円～14,000円

③ 博多駅東エリア

9,000円～13,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

※金額と赤グラフは博多区の平均値

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	10,009円	+686円	12,917円	+2,544円	17,498円	+626円
空室棟数	14棟	+2棟	5棟	-1棟	3棟	±0棟

② 博多駅前エリア

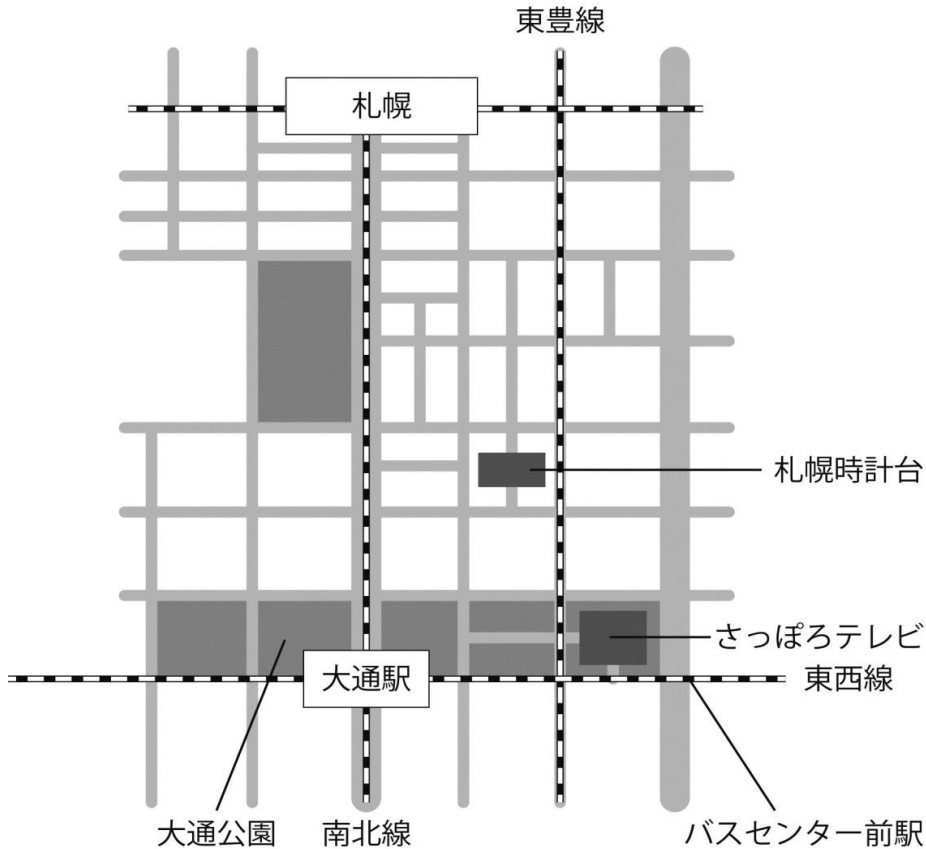
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,327円	+232円	13,463円	+105円	13,996円	-679円
空室棟数	21棟	-2棟	14棟	-1棟	9棟	+3棟

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	9,136円	-418円	12,900円	+416円	11,167円	+167円
空室棟数	15棟	-3棟	24棟	+1棟	4棟	+1棟

札幌 Sapporo

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

10,500円～17,000円

③西11丁目エリア

8,000円～11,000円

②大通駅周辺エリア

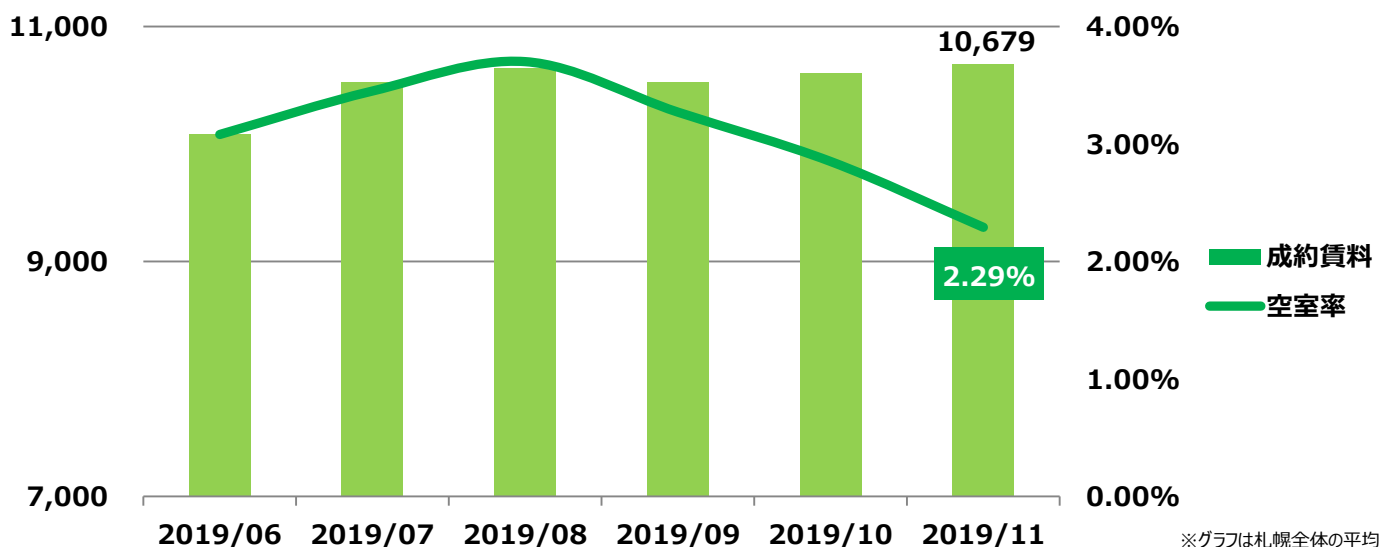
10,500円～18,000円

④札幌駅北口エリア

12,000円～19,000円

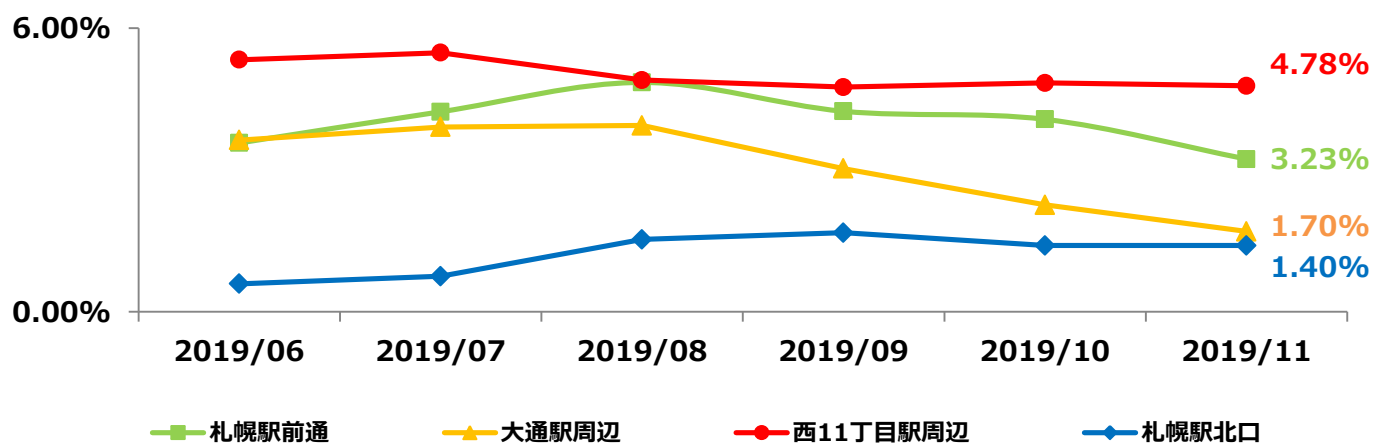
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは札幌全体の平均値

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	10,425円	+682円	15,268円	+440円	16,832円	+1,232円
空室棟数	4棟	-2棟	11棟	-4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	10,675円	-534円	12,077円	+214円	18,143円	+843円
空室棟数	12棟	±0棟	18棟	+1棟	4棟	-1棟

③ 西11丁目エリア

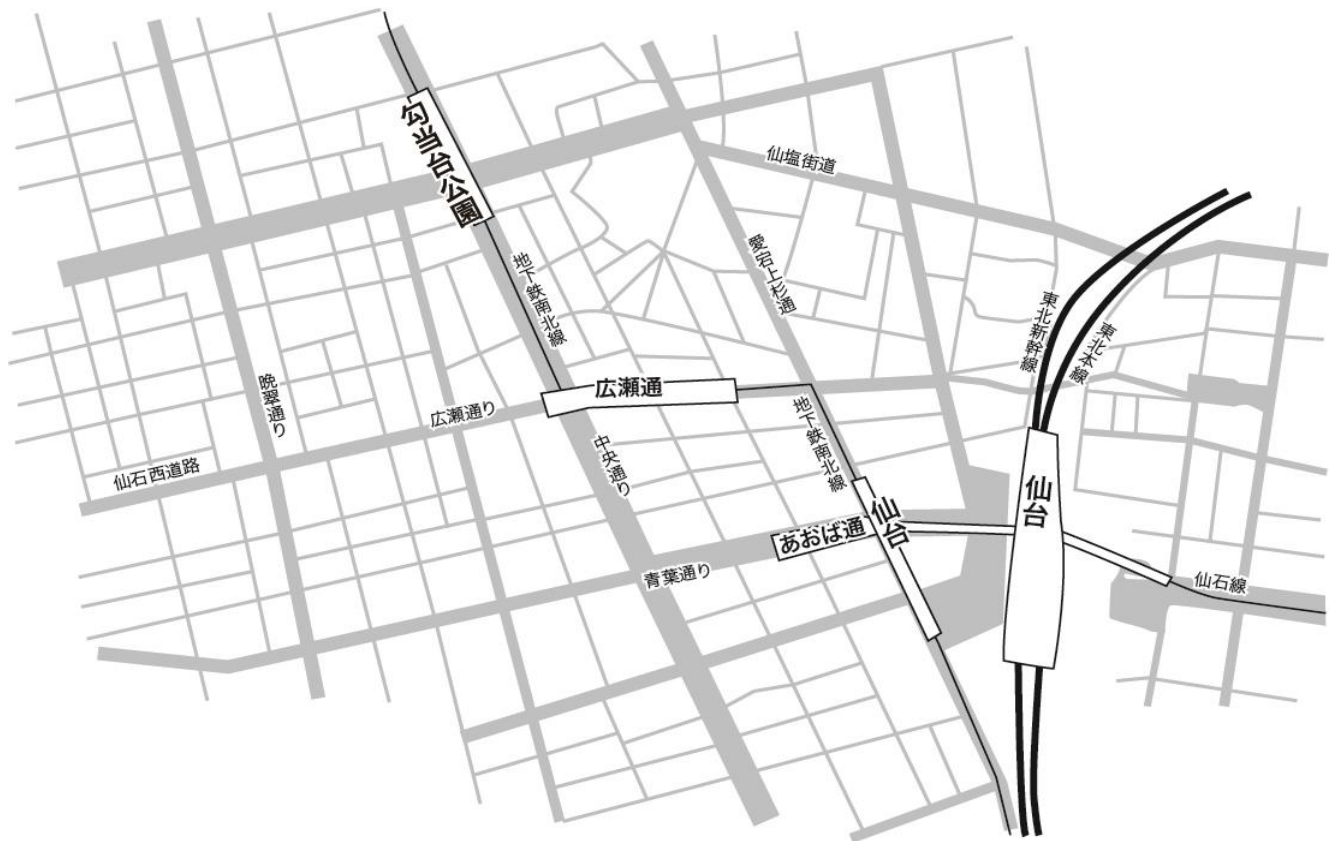
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,048円	+196円	8,132円	-135円	10,750円	±0円
空室棟数	13棟	+2棟	10棟	-1棟	1棟	±0棟

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	12,500円	+1,600円	11,950円	-230円	19,000円	±0円
空室棟数	2棟	-1棟	5棟	+1棟	2棟	±0棟

仙台 Sendai

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

10,500円～13,000円

③ 官公庁周辺エリア

8,000円～10,500円

② 仙台中心部エリア

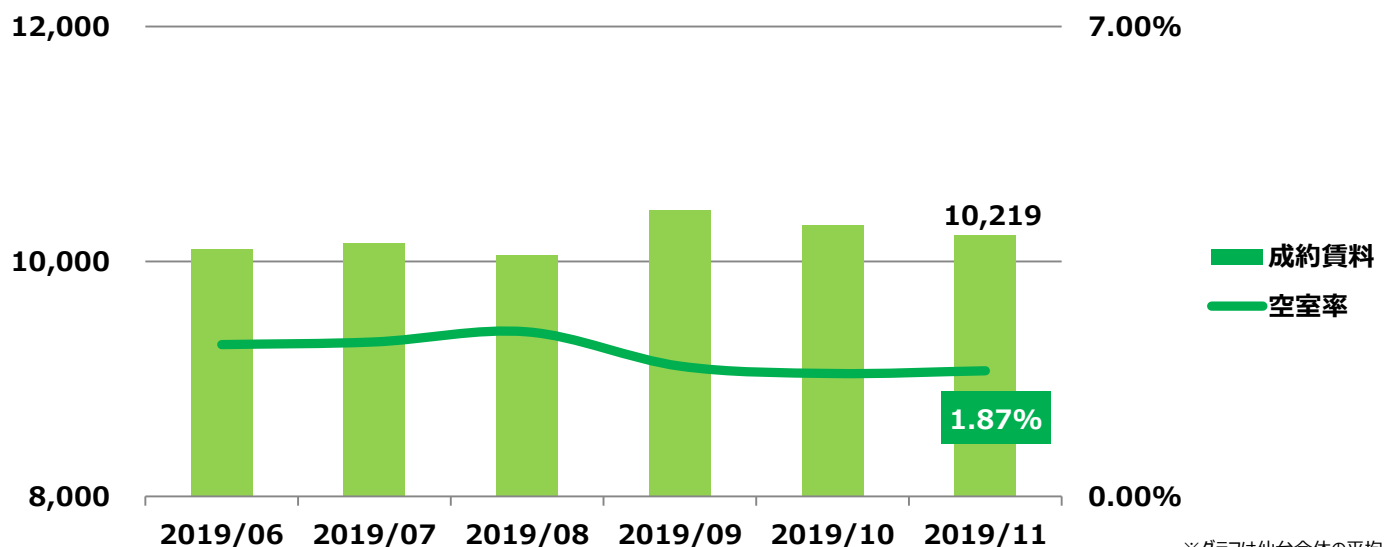
9,000円～16,000円

④ 仙台駅東口エリア

7,500円～11,000円

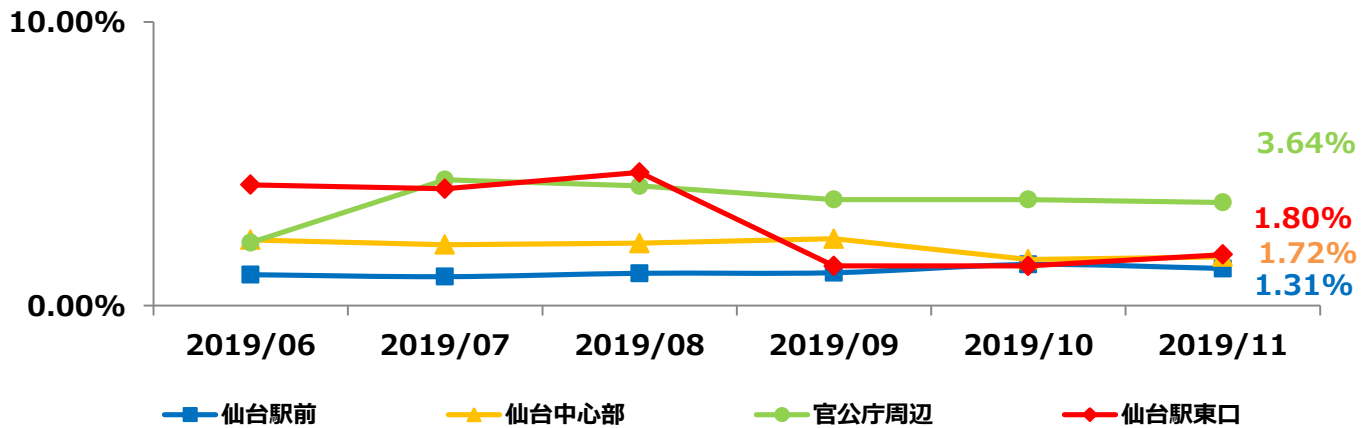
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは仙台全体の平均

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	12,918円	+3,470円	12,316円	-87円	10,522円	-228円
空室棟数	29棟	-1棟	13棟	-1棟	4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	9,147円	+266円	9,862円	-222円	15,875円	+0円
空室棟数	21棟	±0棟	17棟	-2棟	4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	8,178円	+226円	10,565円	+397円		対象物件なし
空室棟数	16棟	+4棟	12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	7,330円	-185円	9,812円	-46円	10,792円	-166円
空室棟数	10棟	-1棟	10棟	+1棟	7棟	+1棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

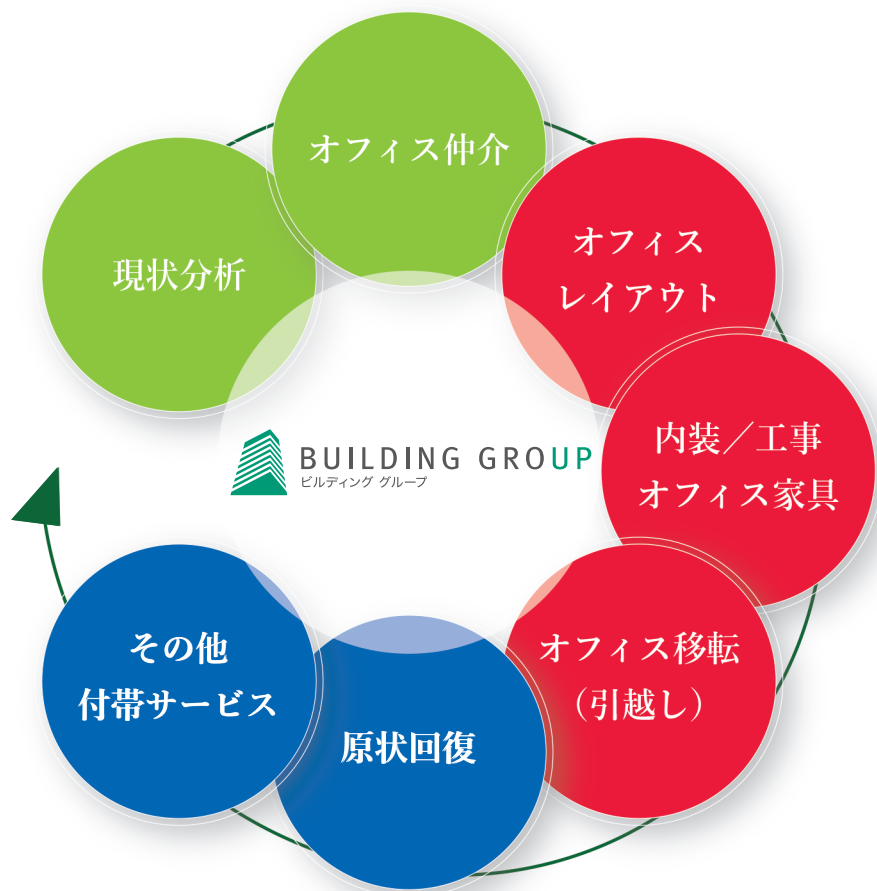
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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