

2019年12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12月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(東京) 空室率2ヶ月連続で上昇も物件不足深刻 (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

1.80% (前月比+0.03ポイント)

推定成約賃料

22,418円 (前月比+179円)

東京エリアの空室率は1.80% (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22,418円 (前月比+179円) と上昇した。渋谷区で二次空室による新規募集が相次いだことが要因とみられる。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

1.40% (前月比▲0.07ポイント)

推定成約賃料

11,195円 (前月比▲35円)

名古屋エリアの空室率は1.40% (前月比▲0.07%) と低下し、12ヶ月連続で1%台を推移している。平均推定成約賃料は11,195円 (前月比▲35円) と2ヶ月連続で低下した。依然として再開発に伴う移転ニーズ等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

1.40% (前月比+0.07ポイント)

推定成約賃料

10,338円 (前月比+145円)

大阪エリアの空室率は1.40% (前月比+0.07%) と3ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は10,338円 (前月比+145円) と3ヶ月連続で1万円台を推移している。西区の大型空室が要因とみられる。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

1.35%（前月比▲0.06ポイント）

推定成約賃料

14,277円（前月比+13円）

福岡エリアの空室率は1.35%（前月比▲0.06%）と2ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は14,277円（前月比+13円）と5ヶ月連続で上昇した。建て替え需要が続いていることから、新築、二次空室ともに強い引き合いが続いている。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

2.12%（前月比▲0.17ポイント）

推定成約賃料

10,769円（前月比+90円）

札幌エリアの空室率は2.12%（前月比▲0.17%）と4ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は10,769円（前月比+90円）と3ヶ月連続で上昇した。地元企業の移転や集約・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

1.91%（前月比+0.04ポイント）

推定成約賃料

10,224円（前月比+5円）

仙台エリアの空室率は1.91%（前月比+0.04%）と2ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は10,224円（前月比+5円）と3ヶ月ぶりに上昇した。仙台中心部エリアは品薄感が継続している。新築、二次空室ともに強い引き合いが継続しており、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12月1日から2019年12月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,064棟



直近13ヶ月 空室率推移

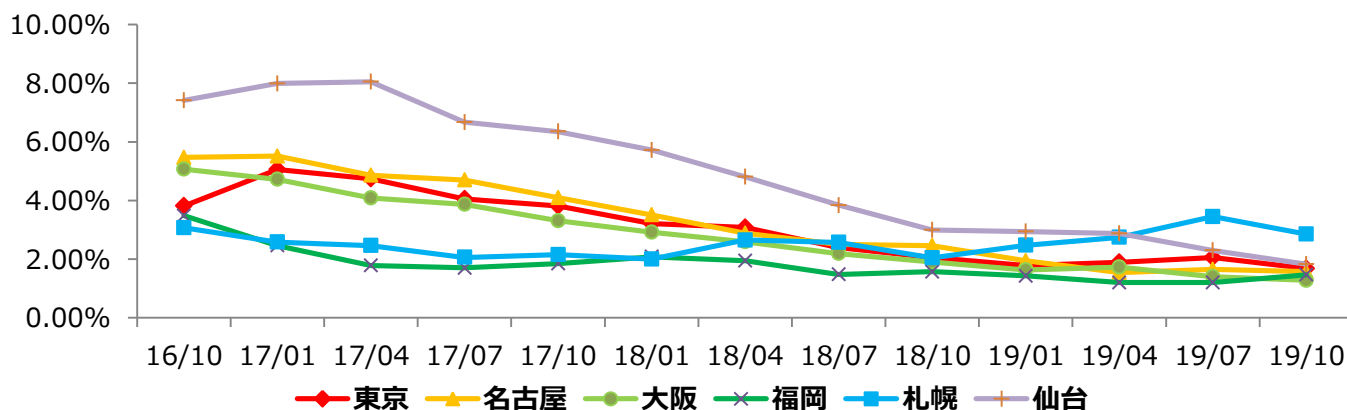
基準階100坪以上の事務所ビル

			18/12	19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	19/09	19/10	19/11	19/12	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	1.49%	1.53%	1.70%	1.63%	1.84%	1.96%	1.75%	1.71%	1.62%	1.46%	1.00%	1.17%	1.39%	-0.10%
		中央区	3.96%	3.66%	4.10%	3.88%	3.43%	3.95%	3.65%	3.55%	2.32%	2.40%	2.05%	2.49%	2.37%	-1.59%
		港区	1.54%	1.36%	1.70%	1.69%	1.45%	1.17%	2.08%	1.98%	2.09%	2.21%	2.09%	2.01%	1.83%	+0.29%
		新宿区	1.74%	1.65%	1.46%	1.61%	1.62%	1.30%	1.53%	1.55%	2.41%	2.30%	1.64%	1.55%	1.49%	-0.25%
		渋谷区	1.03%	1.01%	1.23%	1.03%	1.06%	1.01%	1.00%	1.31%	1.65%	1.64%	1.84%	1.81%	2.47%	+1.44%
		平均値	1.88%	1.78%	2.02%	1.97%	1.89%	1.88%	2.10%	2.05%	1.99%	1.98%	1.68%	1.77%	1.80%	-0.08%
		新築	18.49%	12.93%	11.13%	14.42%	13.74%	16.77%	10.74%	10.27%	9.46%	8.41%	2.99%	2.78%	2.07%	-16.42%
	その他	品川区	1.72%	1.59%	1.45%	1.32%	1.14%	1.30%	1.11%	1.09%	1.74%	1.59%	1.43%	1.55%	1.39%	-0.33%
		豊島区	6.32%	6.48%	5.55%	5.65%	4.95%	4.87%	7.90%	6.82%	6.64%	6.17%	4.46%	4.00%	3.49%	-2.83%
		台東区	1.67%	1.47%	1.53%	1.86%	1.87%	1.90%	1.12%	1.31%	1.34%	1.43%	1.22%	1.02%	0.94%	-0.73%
江東区		3.99%	4.49%	4.68%	4.71%	4.76%	4.88%	5.38%	5.01%	4.79%	5.00%	4.76%	4.20%	4.05%	+0.06%	
神奈川	横浜	3.03%	2.97%	2.52%	2.84%	2.78%	2.66%	2.41%	2.49%	1.79%	1.73%	2.36%	2.32%	2.41%	-0.62%	
名古屋	名駅	1.43%	1.29%	1.27%	0.93%	0.79%	0.52%	0.43%	1.34%	1.45%	1.03%	1.34%	1.26%	1.27%	-0.16%	
	伏見・丸の内	1.09%	1.06%	0.93%	1.09%	1.07%	1.01%	0.96%	1.09%	1.12%	1.12%	1.12%	1.05%	0.79%	-0.30%	
	栄・久屋大通	3.06%	2.93%	2.46%	2.45%	2.38%	2.45%	2.11%	1.98%	1.81%	1.56%	1.68%	1.52%	1.51%	-1.55%	
	平均値	2.04%	1.95%	1.74%	1.62%	1.54%	1.39%	1.23%	1.65%	1.68%	1.42%	1.57%	1.47%	1.40%	-0.64%	
大阪	心斎橋・難波	4.40%	3.65%	3.99%	3.55%	3.47%	3.09%	3.05%	2.98%	2.57%	2.13%	2.92%	3.96%	3.96%	-0.44%	
	淀屋橋・北浜	1.00%	0.73%	0.99%	1.09%	1.19%	1.11%	1.28%	0.61%	0.60%	0.49%	0.28%	0.65%	0.16%	-0.84%	
	本町・境筋本町	2.11%	1.68%	1.80%	1.92%	1.87%	1.78%	1.62%	1.76%	1.85%	1.88%	1.81%	1.43%	1.50%	-0.61%	
	天満橋・谷町	1.51%	1.62%	1.48%	1.60%	1.70%	1.62%	1.05%	0.96%	1.12%	0.96%	0.73%	0.74%	0.81%	-0.70%	
	北梅田	0.24%	0.25%	0.28%	0.28%	0.22%	0.23%	0.20%	0.09%	0.11%	0.48%	0.48%	0.52%	0.40%	+0.16%	
	南梅田	1.45%	1.31%	1.30%	1.32%	1.37%	1.28%	1.28%	1.23%	1.22%	0.94%	0.97%	0.89%	0.90%	-0.55%	
	肥後橋	2.16%	1.90%	1.63%	2.61%	2.61%	2.47%	2.00%	1.71%	1.93%	1.37%	1.45%	1.21%	1.30%	-0.86%	
	新大阪	1.47%	1.81%	2.05%	1.63%	1.57%	1.38%	1.18%	1.23%	1.12%	1.12%	1.11%	1.16%	1.20%	-0.27%	
	平均値	1.84%	1.63%	1.69%	1.68%	1.73%	1.60%	1.49%	1.40%	1.37%	1.24%	1.28%	1.33%	1.40%	-0.44%	
福岡	赤坂・薬院	0.43%	0.45%	0.50%	0.68%	0.71%	0.96%	0.97%	0.93%	0.86%	2.66%	2.49%	2.40%	2.33%	+1.90%	
	天神	1.47%	1.13%	1.13%	0.51%	0.34%	0.60%	0.50%	0.56%	0.44%	0.39%	0.43%	0.71%	0.63%	-0.84%	
	呉服町	1.07%	1.33%	1.53%	1.27%	0.91%	0.88%	0.86%	0.75%	0.76%	0.83%	1.16%	1.22%	1.28%	+0.21%	
	博多駅前	1.21%	1.40%	1.37%	1.27%	1.59%	1.63%	1.64%	1.38%	1.35%	1.53%	1.48%	1.37%	1.42%	+0.21%	
	博多駅東	1.90%	1.53%	1.64%	1.38%	1.23%	0.56%	0.95%	1.21%	1.16%	1.34%	1.46%	1.40%	1.26%	-0.64%	
	平均値	1.49%	1.43%	1.49%	1.23%	1.20%	1.22%	1.24%	1.20%	1.11%	1.45%	1.47%	1.41%	1.35%	-0.14%	
札幌		2.46%	2.47%	2.91%	2.60%	2.74%	2.76%	3.08%	3.45%	3.70%	3.27%	2.85%	2.29%	2.12%	-0.34%	
仙台		2.92%	2.94%	3.10%	2.98%	2.87%	2.36%	2.26%	2.30%	2.45%	1.94%	1.83%	1.87%	1.91%	-1.01%	

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

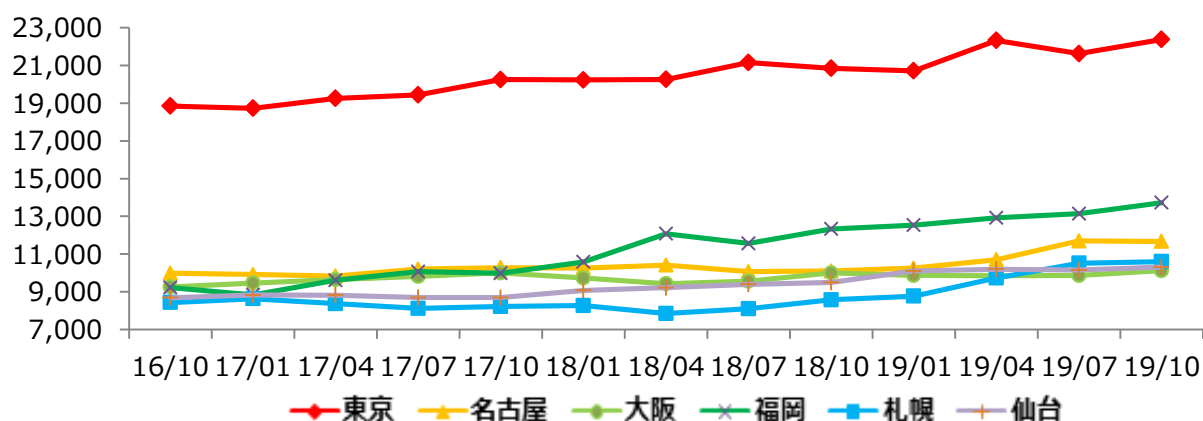


(成約済み物件は対象外)

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12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～33,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

26,500円～43,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

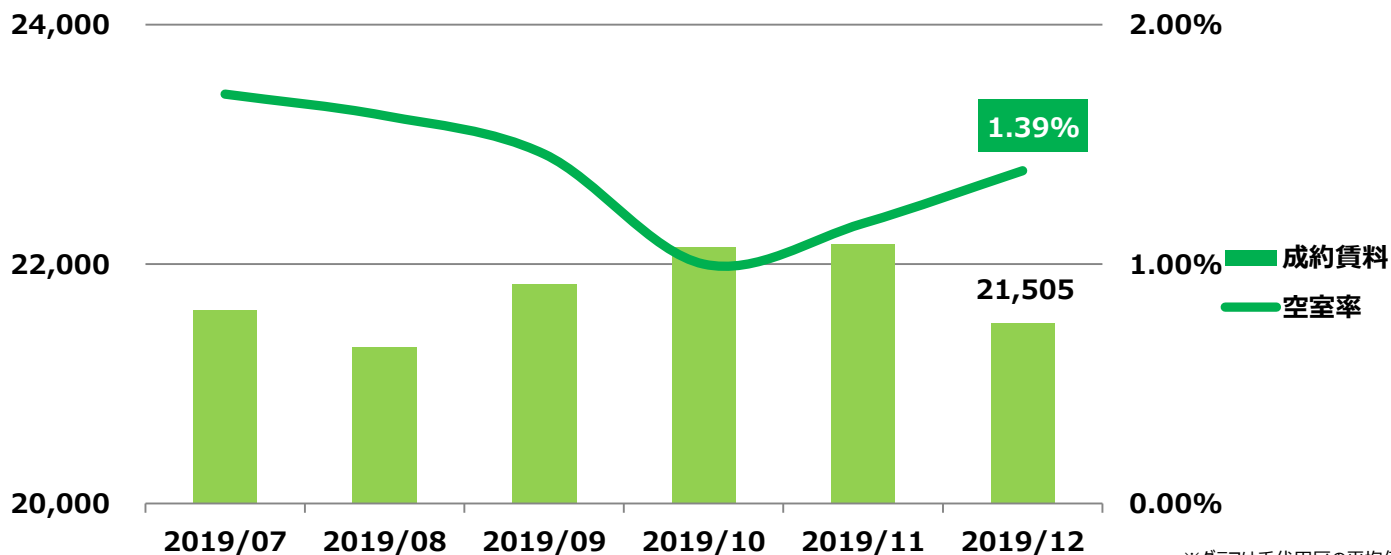
16,500円～26,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

24,000円～50,000円

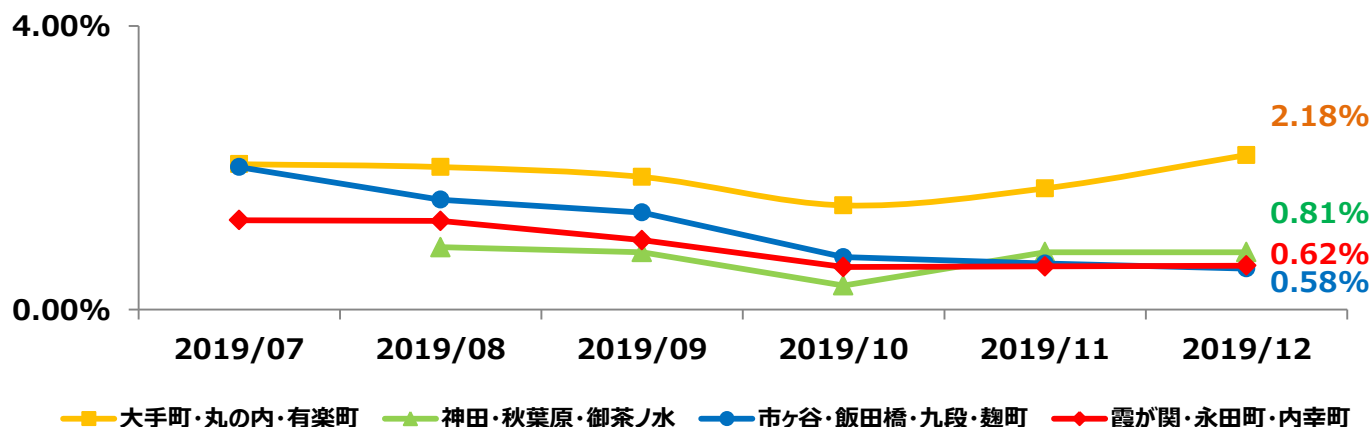
空室率・成約賃料推移

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	26,600円	-6,400円	43,385円	+767円
空室棟数	3棟	±0棟	2棟	+1棟	22棟	+4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	14,429円	+123円	18,626円	-994円	33,200円	+33円
空室棟数	265棟	+9棟	27棟	+3棟	5棟	±0棟

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,391円	-107円	20,755円	-500円	26,086円	-527円
空室棟数	144棟	-2棟	20棟	-1棟	8棟	-1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	±0円	50,000円	+3,750円	33,636円	+1,156円
空室棟数	2棟	±0棟	1棟	-1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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

20,000円～39,000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

17,000円～17,500円

①銀座エリア

23,000円～37,500円

⑤茅場町・築地エリア

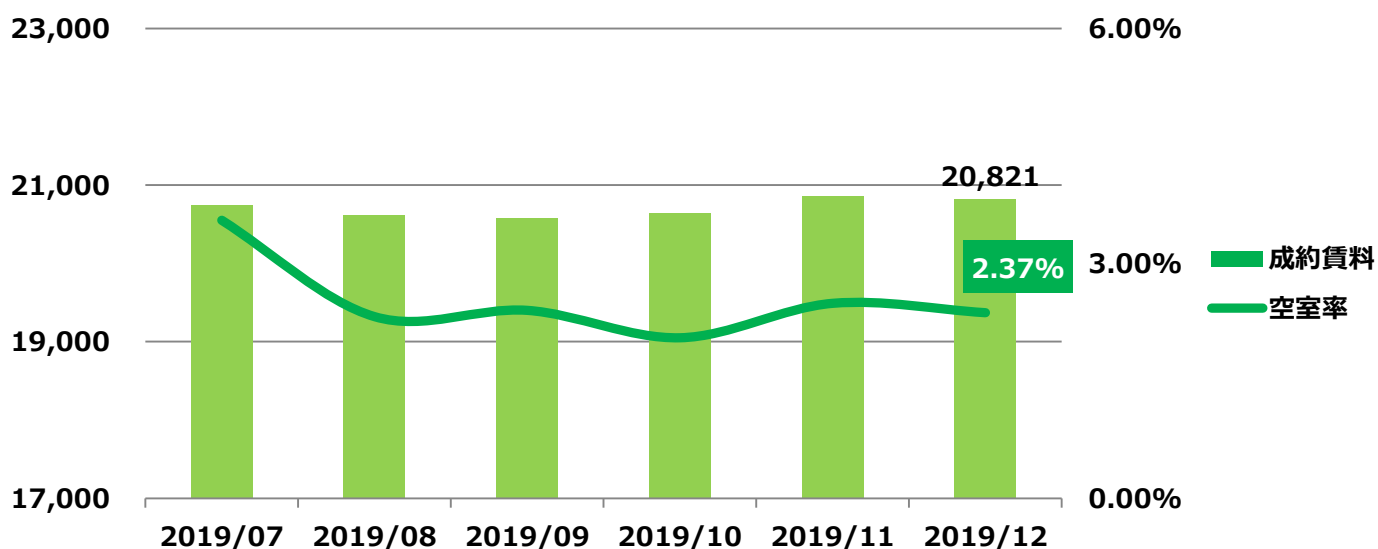
14,500円～27,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～21,500円

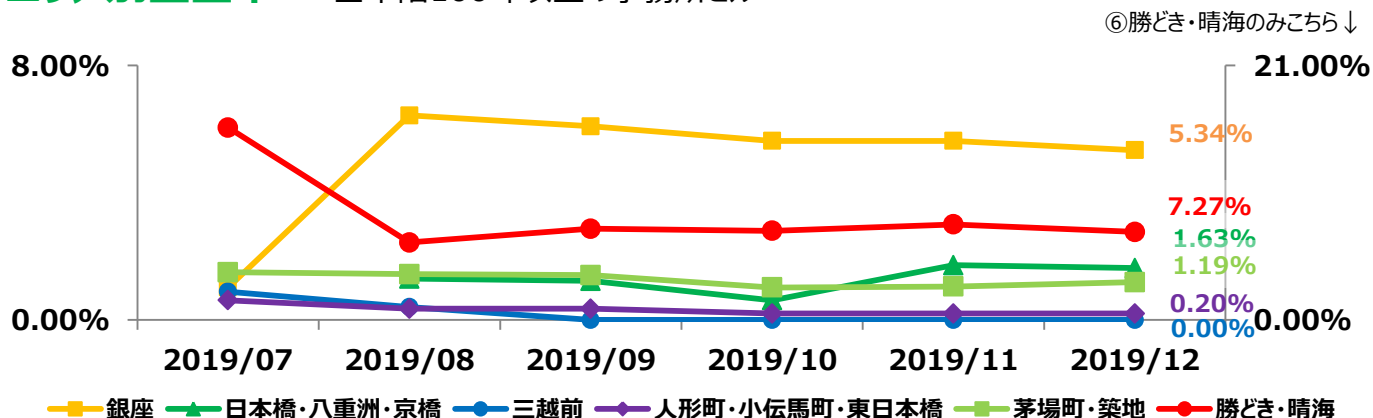
空室率・成約賃料推移

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



※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	23,249円	-505円	24,352円	-166円	37,667円	-333円
空室棟数	83棟	+4棟	16棟	-2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	19,803円	+1,031円	25,875円	±0円	38,875円	+1,625円
空室棟数	58棟	+1棟	8棟	±0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	17,676円	-428円	17,125円	+875円	対象物件なし	
空室棟数	29棟	+1棟	4棟	+2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	13,028円	-102円	16,183円	+51円	対象物件なし	
空室棟数	123棟	+3棟	11棟	-2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	14,700円	-39円	16,949円	+549円	27,500円	+214円
空室棟数	141棟	+8棟	15棟	+1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	17,000円	+1,000円	21,667円	-299円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	+1棟	5棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～41,000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

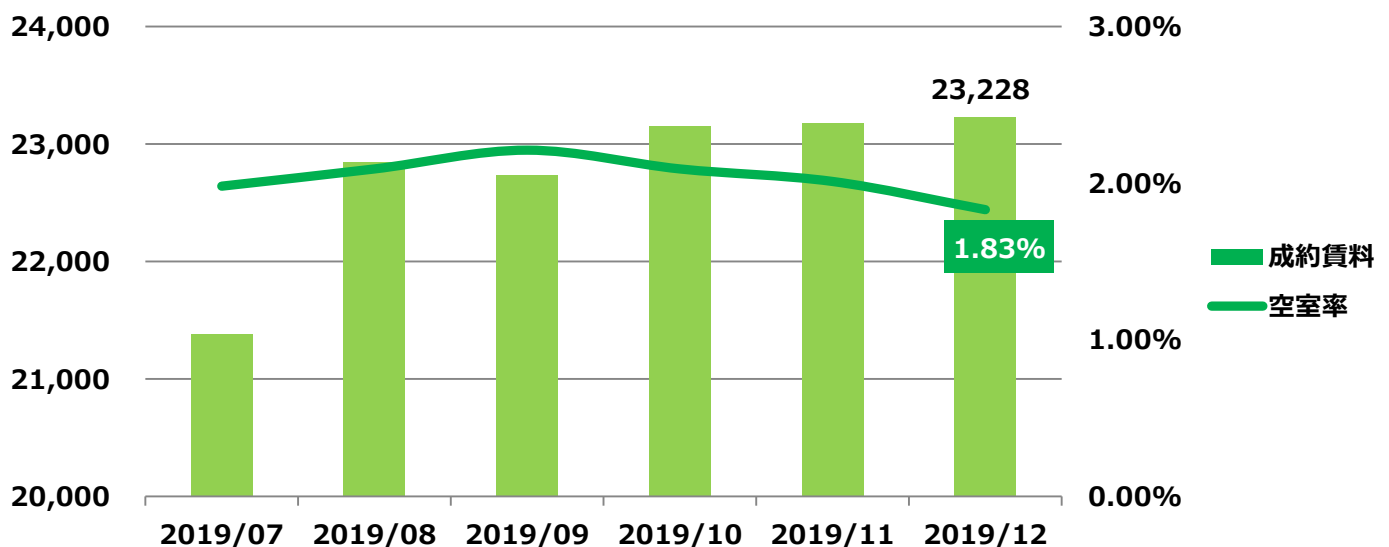
17,500円～25,000円

④品川駅前エリア

15,500円～43,500円

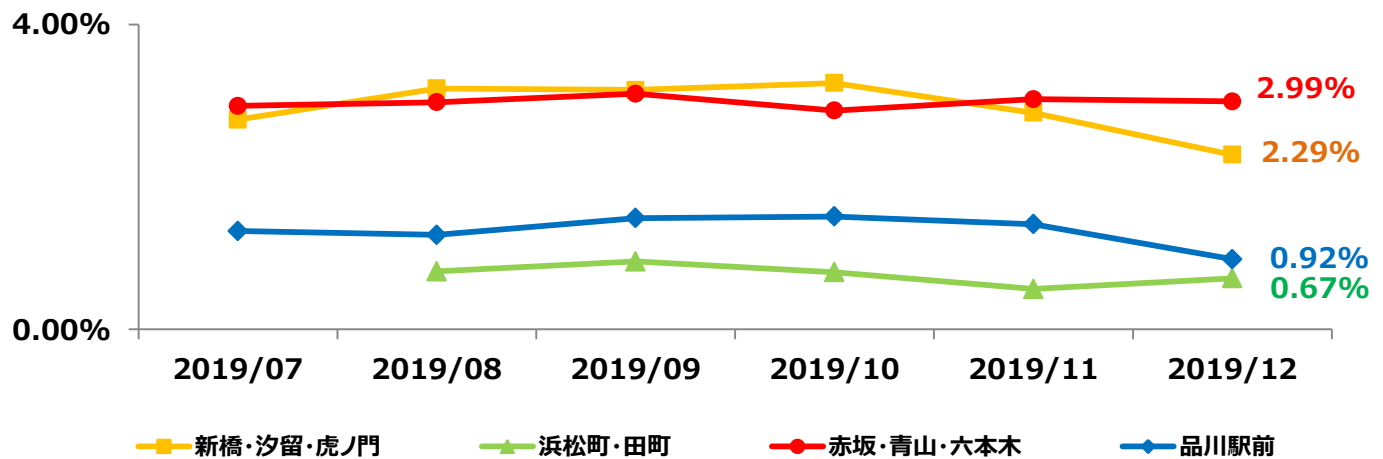
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	17,922円	-139円	23,972円	-57円	32,163円	+96円
空室棟数	105棟	+8棟	29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	17,521円	-121円	19,467円	-709円	25,243円	-697円
空室棟数	56棟	-4棟	13棟	-2棟	6棟	+1棟

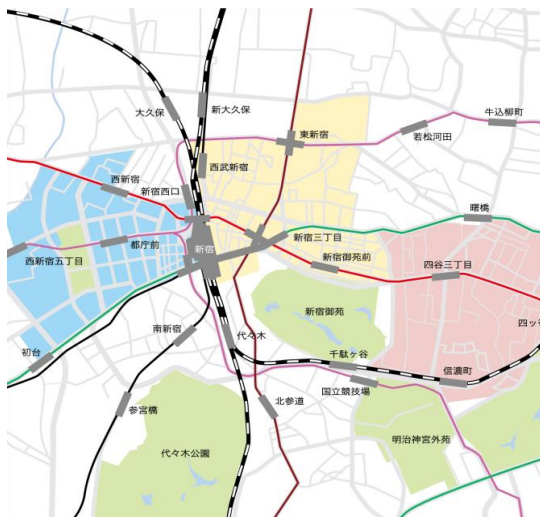
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,344円	-5円	25,421円	+306円	41,166円	-793円
空室棟数	107棟	+10棟	19棟	+1棟	16棟	+2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	±0円	15,328円	+1,735円	43,500円	-324円
空室棟数	5棟	±0棟	5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

19,000円～31,500円

②新宿東口エリア

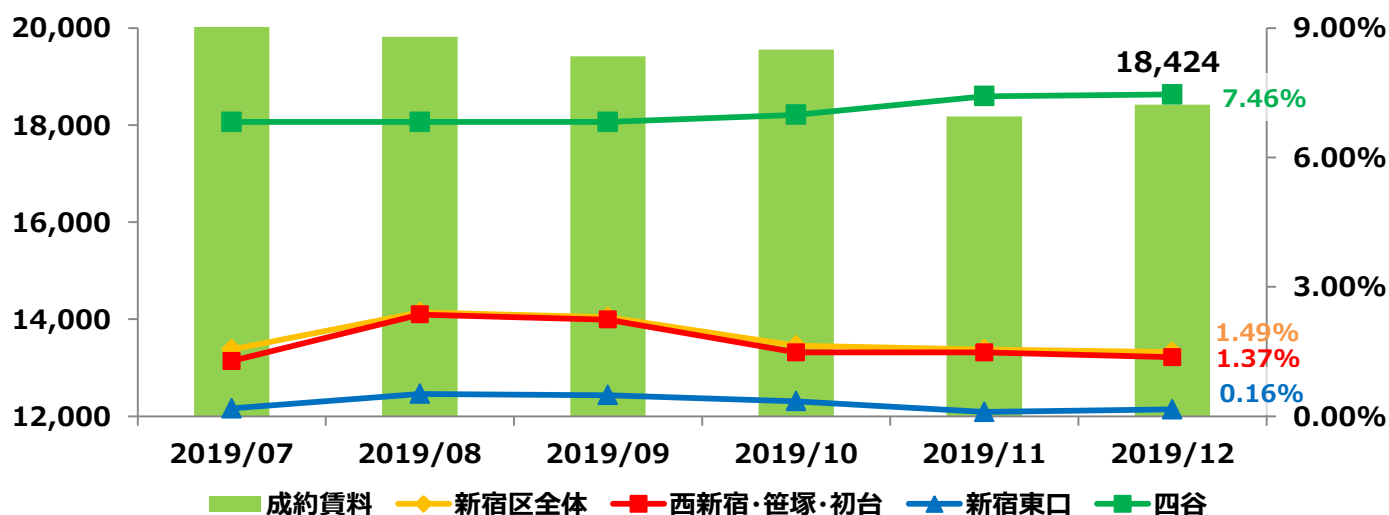
17,000円～30,000円

③四谷エリア

15,000円～21,000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	19,083円	+314円	18,849円	+107円	31,563円	-743円
空室棟数	45棟	±0棟	22棟	+2棟	12棟	-2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	17,146円	-760円	23,306円	+3,339円	30,000円	±0円
空室棟数	41棟	+1棟	5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	14,917円	+85円	21,000円	+636円	対象物件なし
空室棟数	36棟	+1棟	8棟	±0棟	

渋谷区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①渋谷・原宿エリア

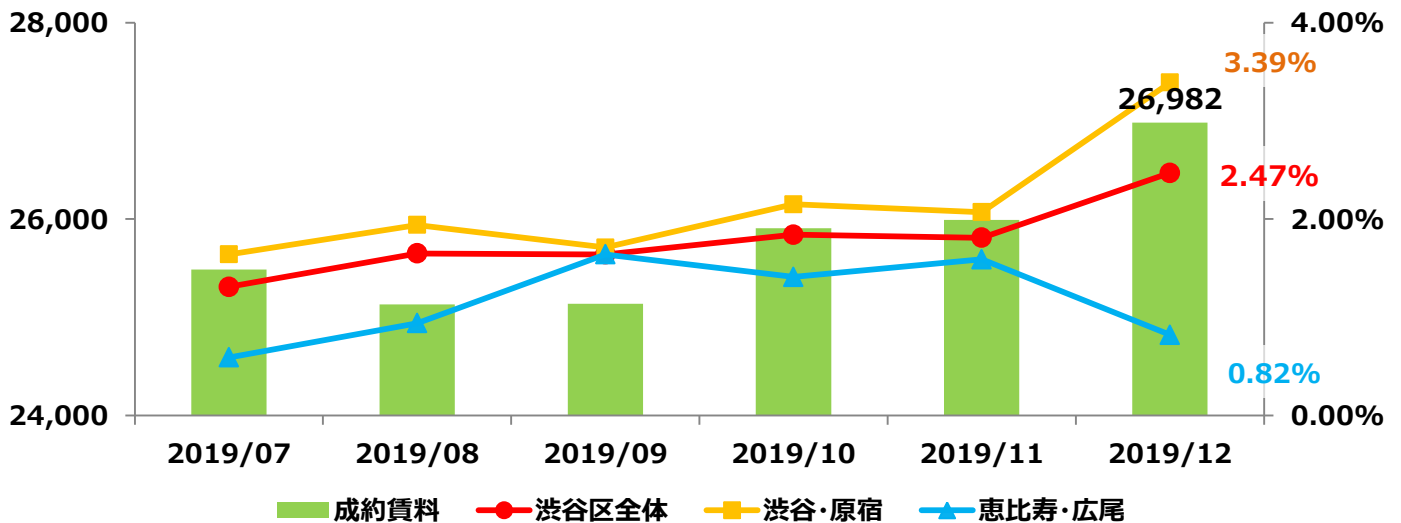
22,500円～37,500円

②恵比寿・広尾エリア

21,500円～38,000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	22,274円	+106円	32,037円	+979円	37,262円	+956円
空室棟数	78棟	±0棟	23棟	+6棟	8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	21,736円	-87円	31,111円	-972円	38,000円	+4,000円
空室棟数	32棟	±0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

～24,000円

②五反田エリア

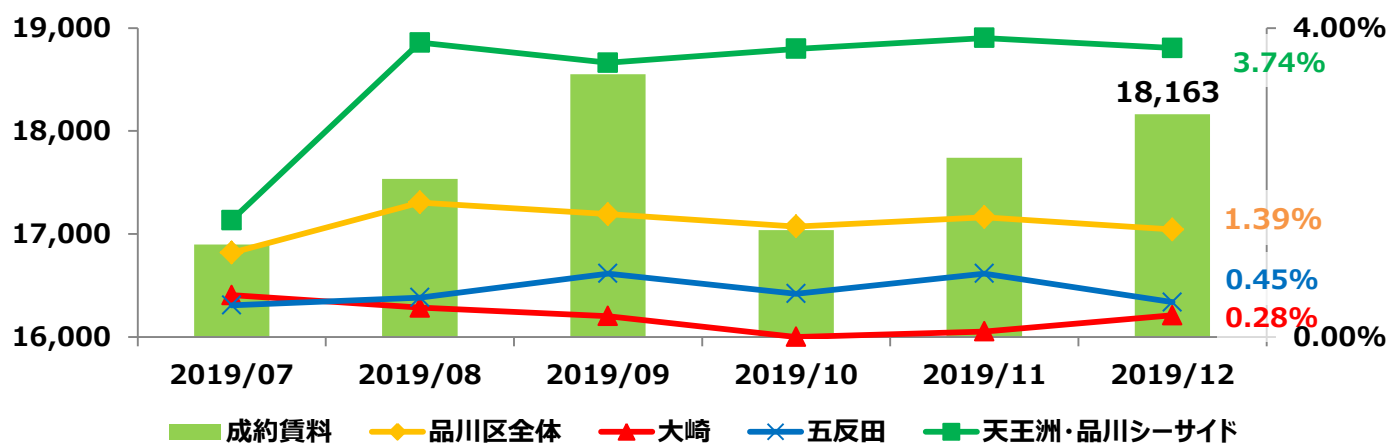
13,000円～15,500円

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	23,900円 +4,433円	対象物件なし
空室棟数		3棟 +1棟	

②五反田エリア

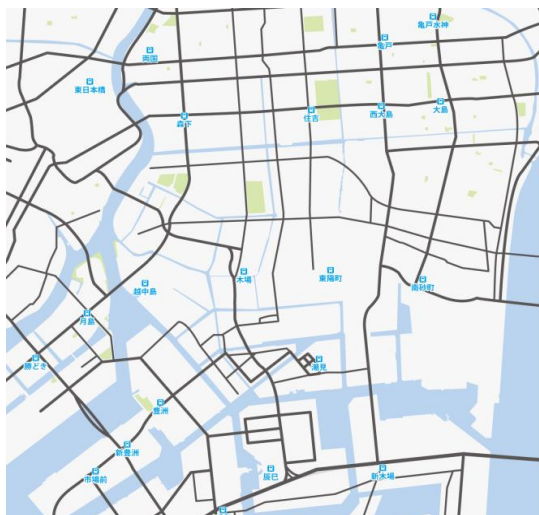
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	14,806円 +410円	15,370円 -6,323円	13,000円 -1,889円
空室棟数	20棟 +1棟	4棟 ±0円	1棟 -1棟

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	16,667円 -476円	19,026円 -369円
空室棟数	1棟 ±0棟	3棟 ±0棟	5棟 ±0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

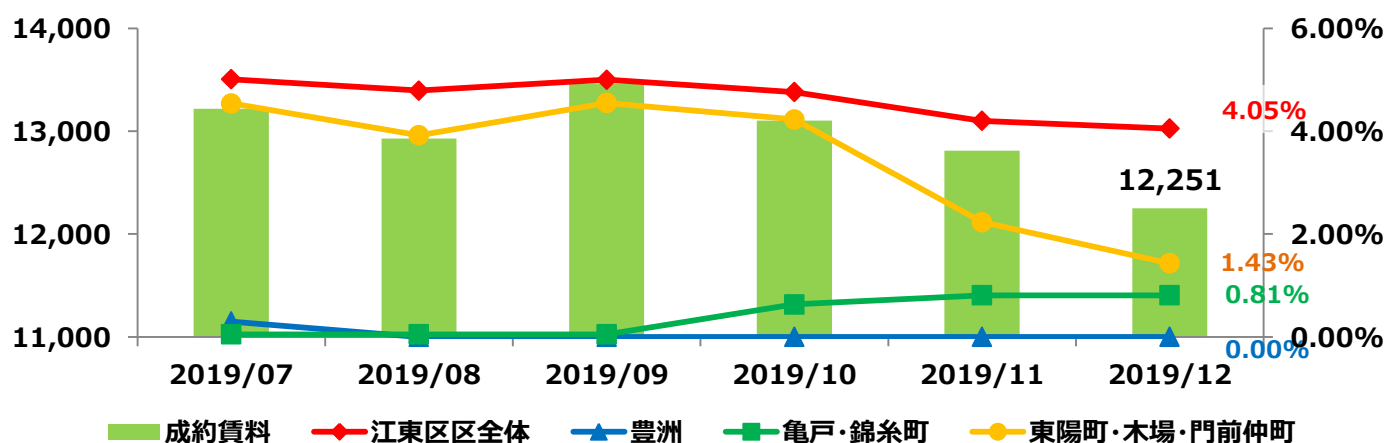
10,500円～18,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500円～14,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/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	10,383円	+525円	12,815円	+26円	18,500円	+125円
空室棟数	8棟	±0棟	5棟	±0棟	4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	13,393円	+550円	14,300円	-300円	14,500円	-386円
空室棟数	10棟	-3棟	4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池袋エリア

16,500円～22,000円

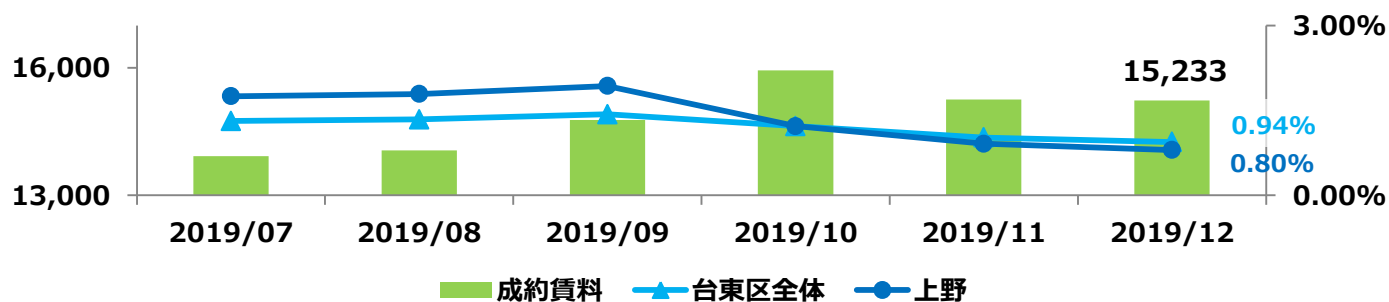
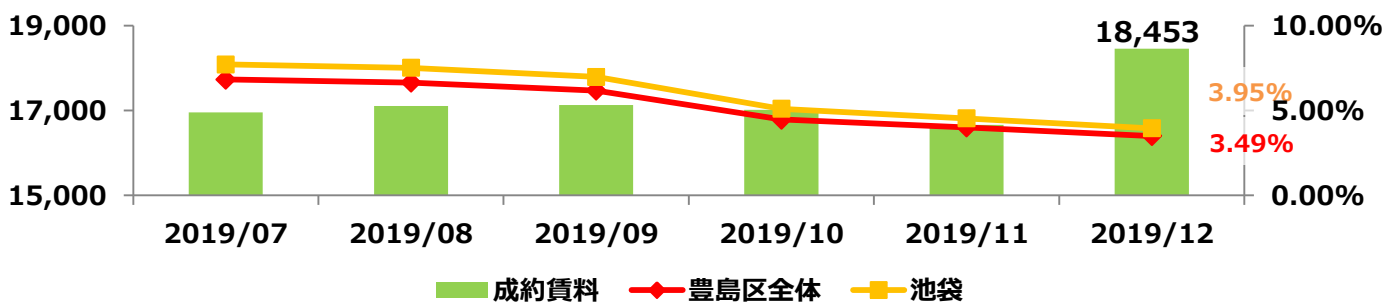


②上野エリア

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

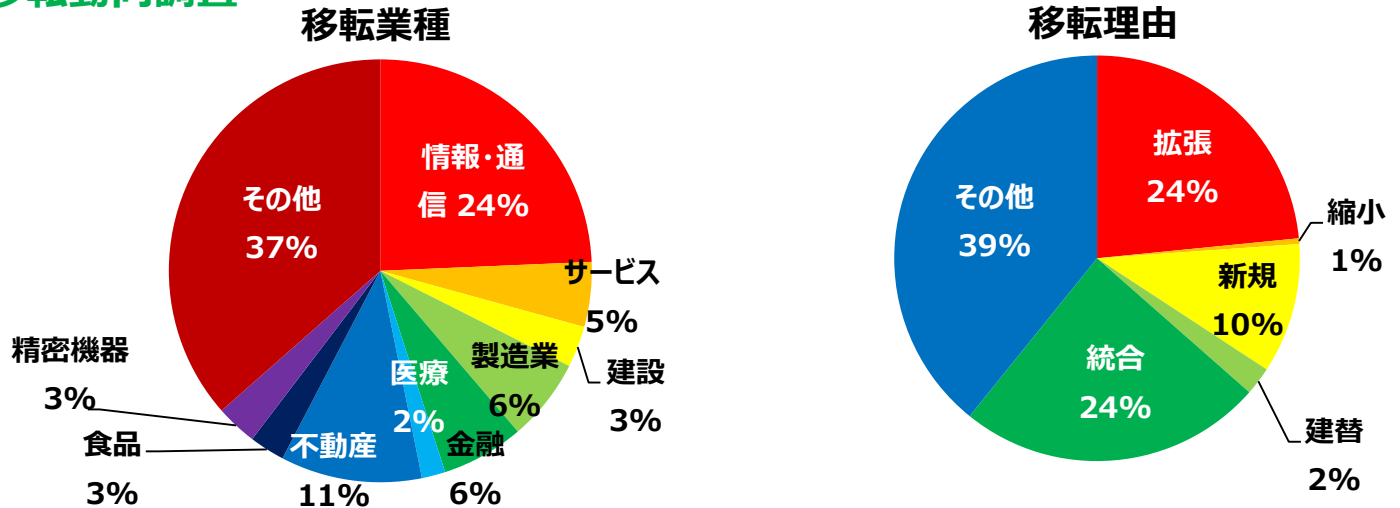
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,485円	-15円	18,943円	+2,003円	22,000円	-944円
空室棟数	49棟	±0棟	10棟	-2棟	3棟	±0棟

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	11,576円	+44円	14,860円	-140円	25,000円	±0円
空室棟数	124棟	-5棟	6棟	-1棟	1棟	-1棟

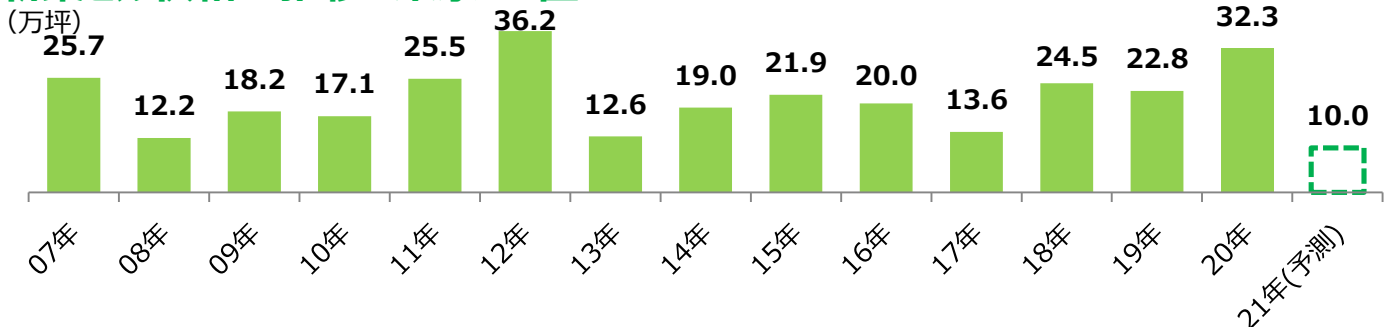
その他調査結果

移転動向調査



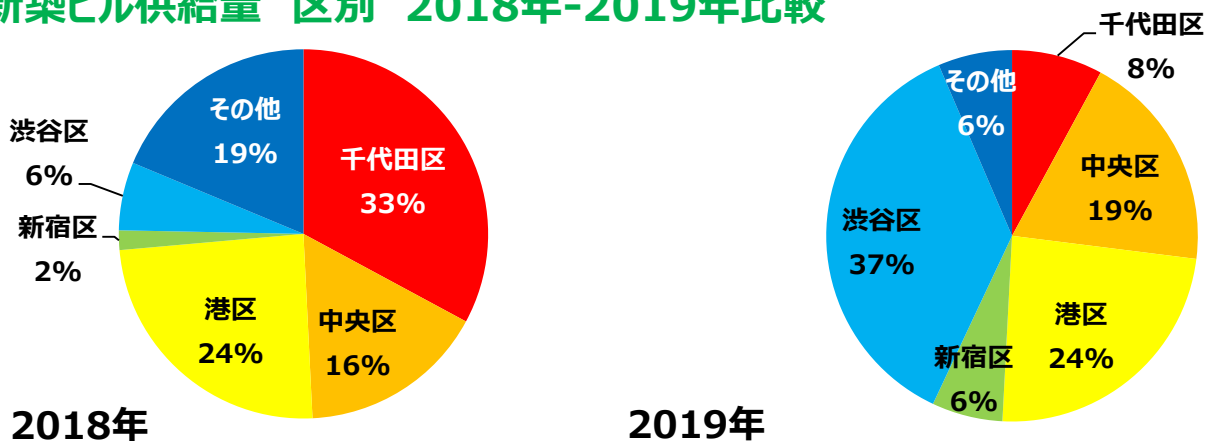
2019年1月から2019年12月までに収集したテナント移転事例222件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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



当月竣工の主な大型新築ビル

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー

港区虎ノ門1-19

地上36階

基準階900坪

2019年12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

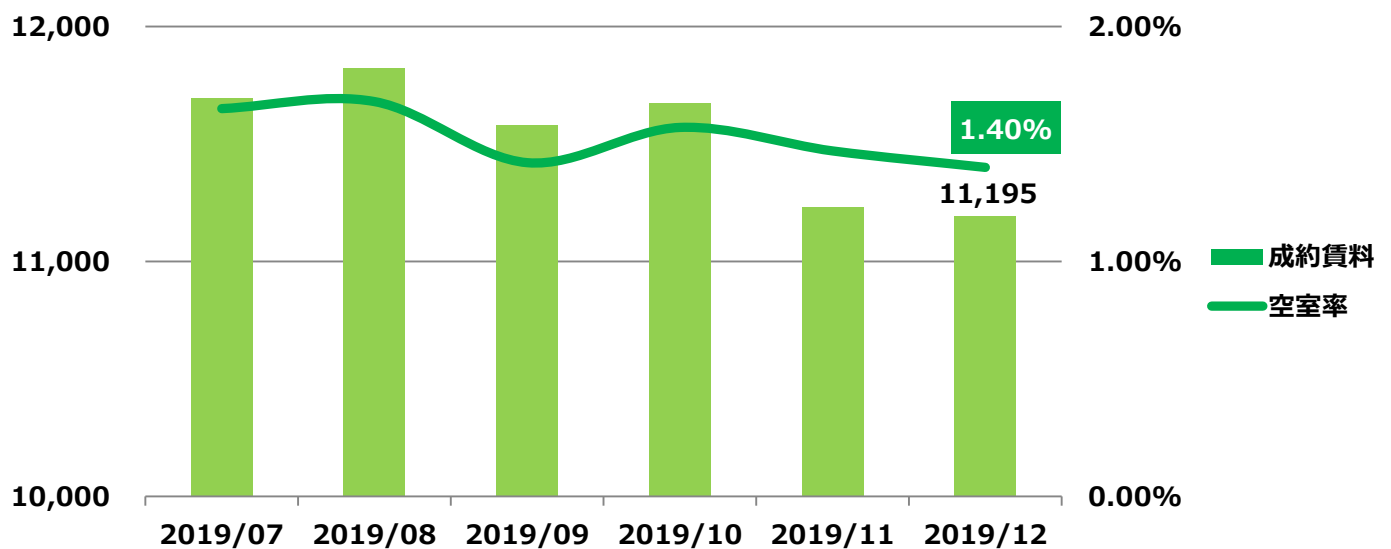
9,500円～12,500円

②伏見・丸の内エリア

9,500円～14,000円

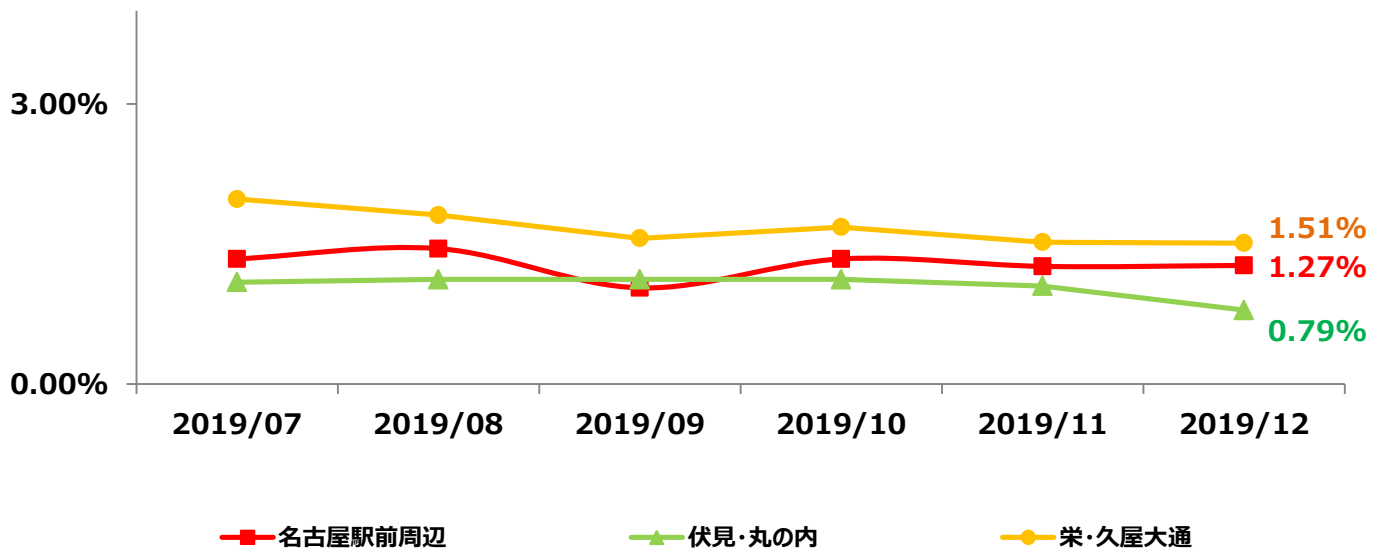
空室率・成約賃料推移

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



※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	10,995円	+204円	15,303円	+261円	25,308円	+391円
空室棟数	53棟	+2棟	15棟	-1棟	7棟	+1棟

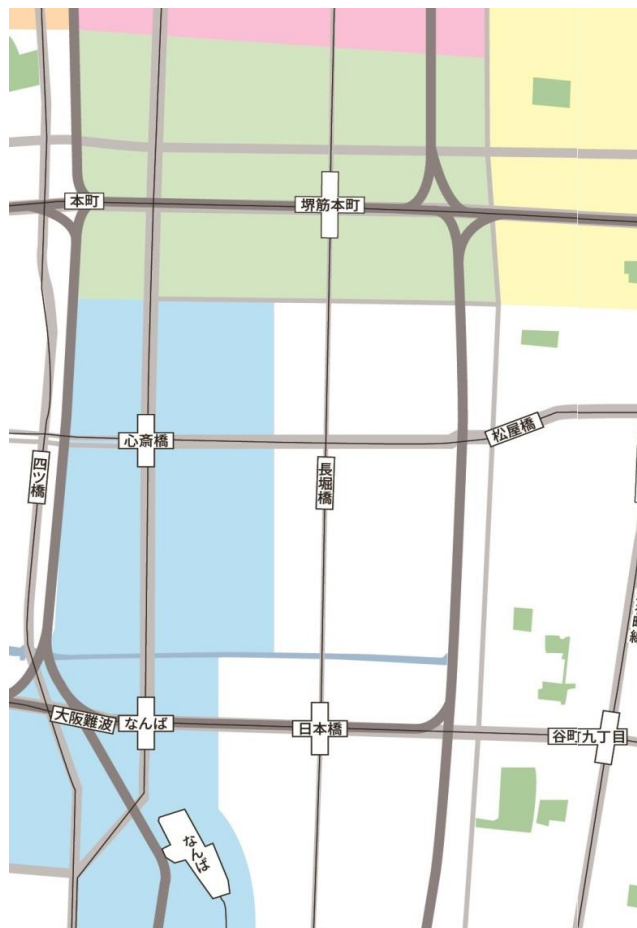
②伏見・丸の内エリア

	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	9,657円	-120円	14,138円	+758円	13,943円	+143円
空室棟数	64棟	+1棟	18棟	-2棟	6棟	±0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	9,595円	-90円	12,344円	+131円	11,457円	+207円
空室棟数	66棟	+3棟	27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心斎橋・難波エリア

9,000円～15,500円

②淀屋橋・北浜エリア

8,000円～10,000円

③本町・堀筋本町エリア

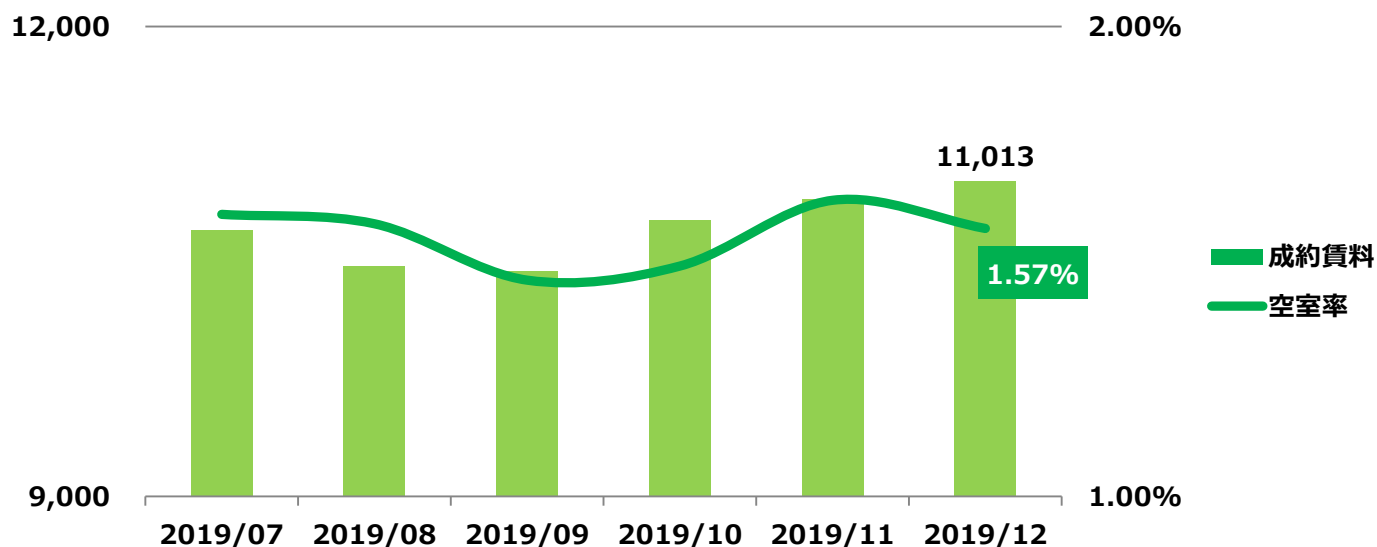
8,500円～11,500円

④天満橋・谷町エリア

8,000円～17,000円

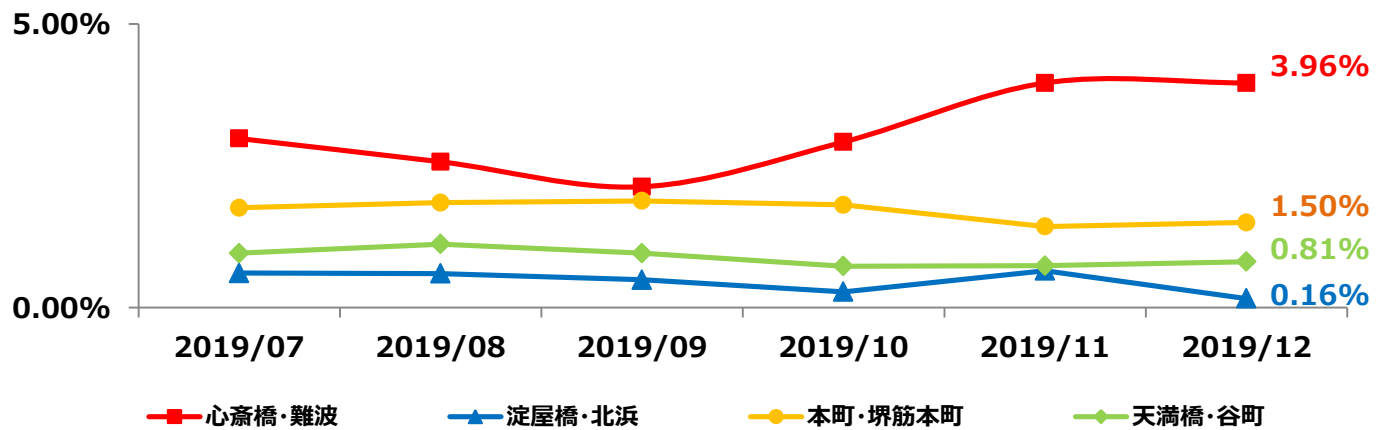
空室率・成約賃料推移

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



※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	9,098円	+18円	15,512円	+419円	12,824円	+848円
空室棟数	35棟	-4棟	26棟	±0棟	4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	7,924円	+75円	9,879円	-266円	対象物件なし	
空室棟数	24棟	+1棟	10棟	-4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	8,743円	+17円	9,399円	+2円	11,500円	+364円
空室棟数	60棟	-1棟	33棟	-2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	8,040円	+33円	9,871円	+898円	17,000円	+118円
空室棟数	34棟	±0棟	9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

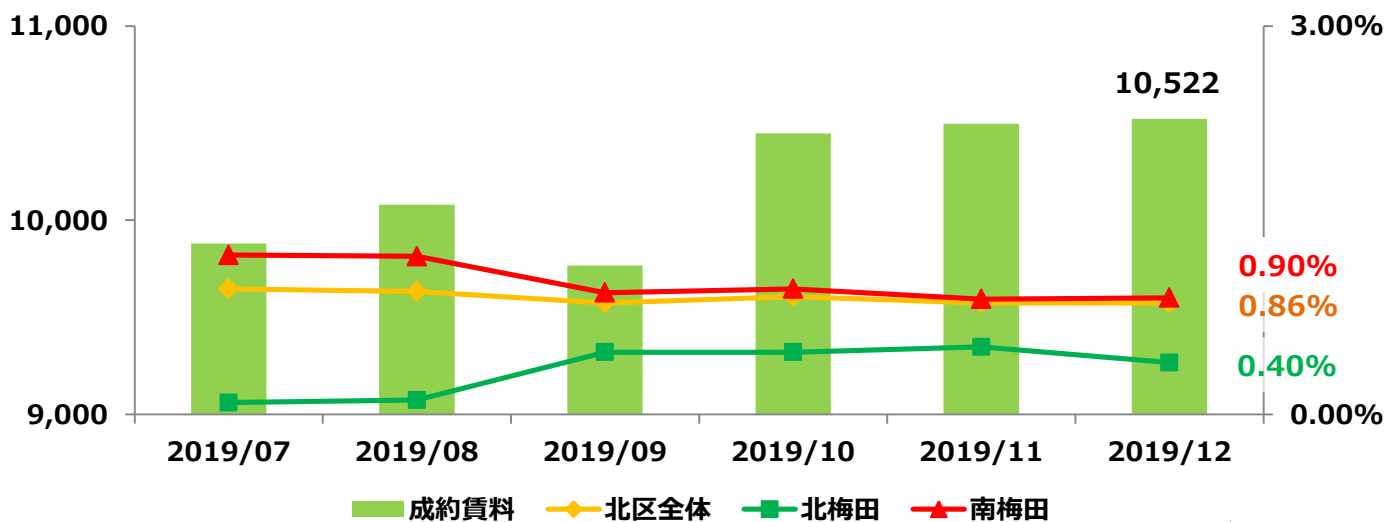
10,500円～16,000円

②南梅田エリア

10,500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	10,519円	+618円	14,554円	+1,884円	16,000円	-1,500円
空室棟数	15棟	+2棟	10棟	+1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	10,440円	-587円	14,317円	-568円	18,914円	+2,250円
空室棟数	19棟	-2棟	20棟	-2棟	17棟	+2棟

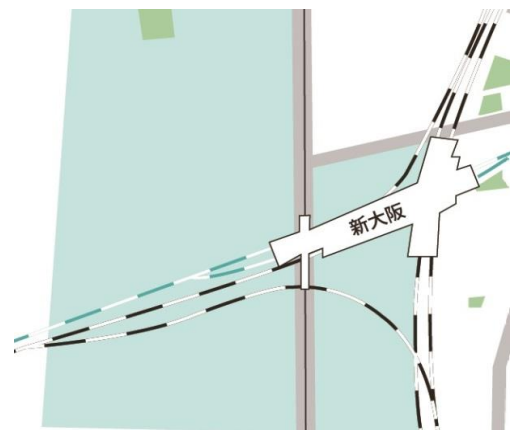
西区・淀川区

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～12,000円

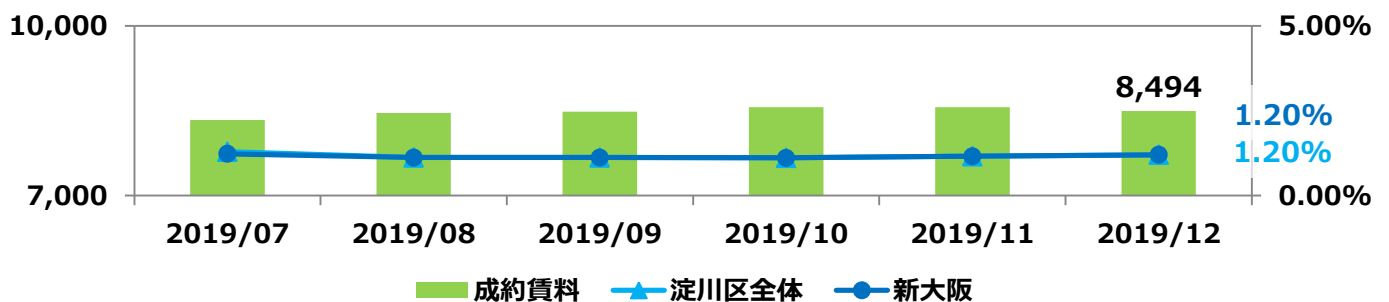
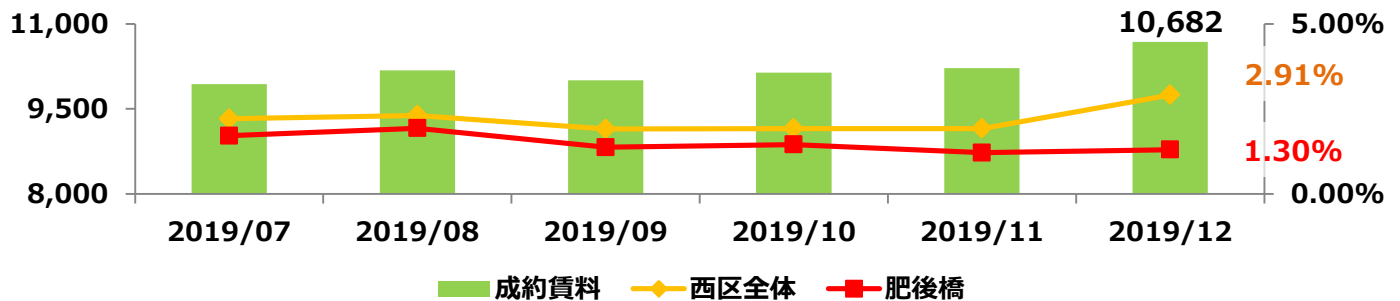


②新大阪エリア

7,500円～23,500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	7,076円	-10円	11,955円	+728円	対象物件なし
空室棟数	18棟	+3棟	11棟	-1棟	

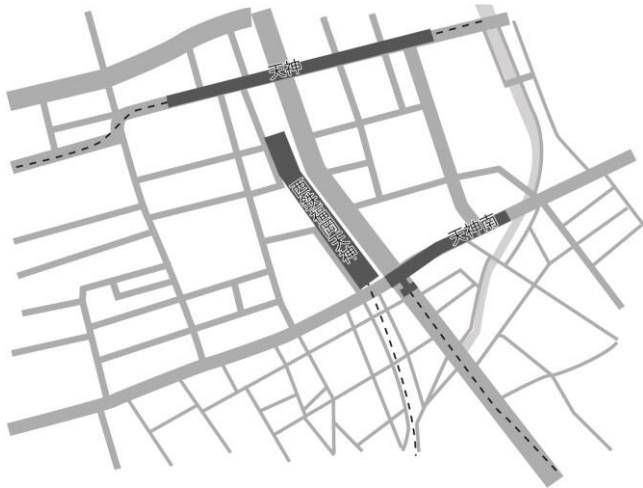
②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,493円	+42円	8,494円	-67円	23,636円	-808円
空室棟数	20棟	±0棟	23棟	+2棟	4棟	+1棟

中央区

福岡 Fukuoka

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

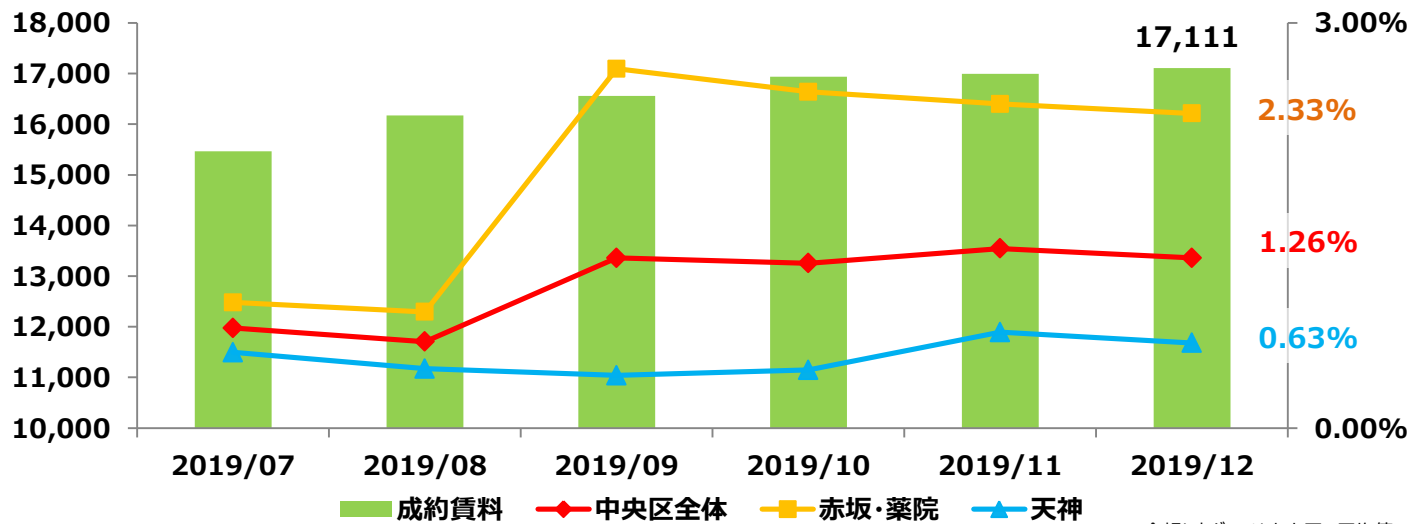
10,000円～20,000円

②天神エリア

13,500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



※金額と赤グラフは中央区の平均値

エリア別成約賃料/空室棟数

①赤坂・薬院エリア

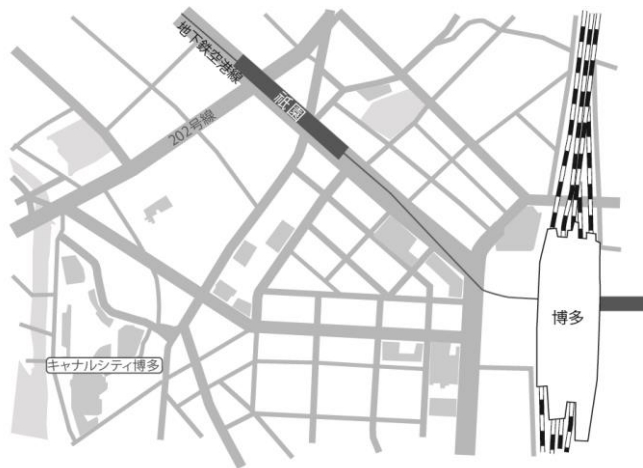
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,112円	+175円	19,966円	+240円	12,708円	±0円
空室棟数	36棟	±0棟	12棟	-1棟	4棟	±0棟

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	13,346円	+1,032円	14,226円	-82円	19,250円	+1,250円
空室棟数	16棟	-1棟	15棟	±0棟	3棟	±0棟

博多区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 呉服町エリア

9,500円～17,000円

② 博多駅前エリア

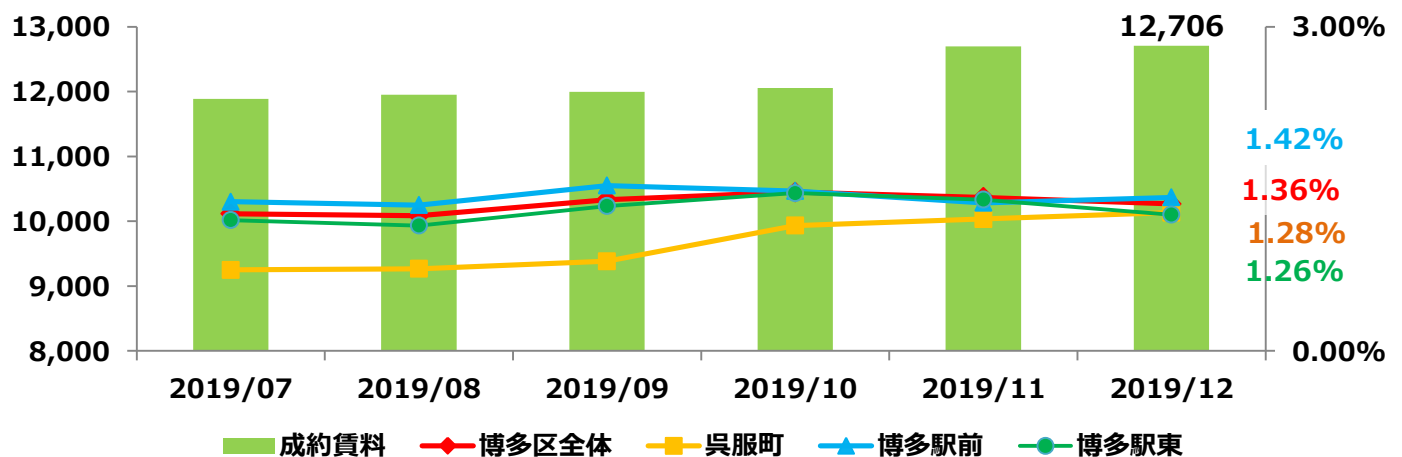
12,000円～14,000円

③ 博多駅東エリア

9,500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	9,563円	-446円	11,692円	-1,225円	16,936円	-562円
空室棟数	14棟	+0棟	5棟	±0棟	4棟	+1棟

② 博多駅前エリア

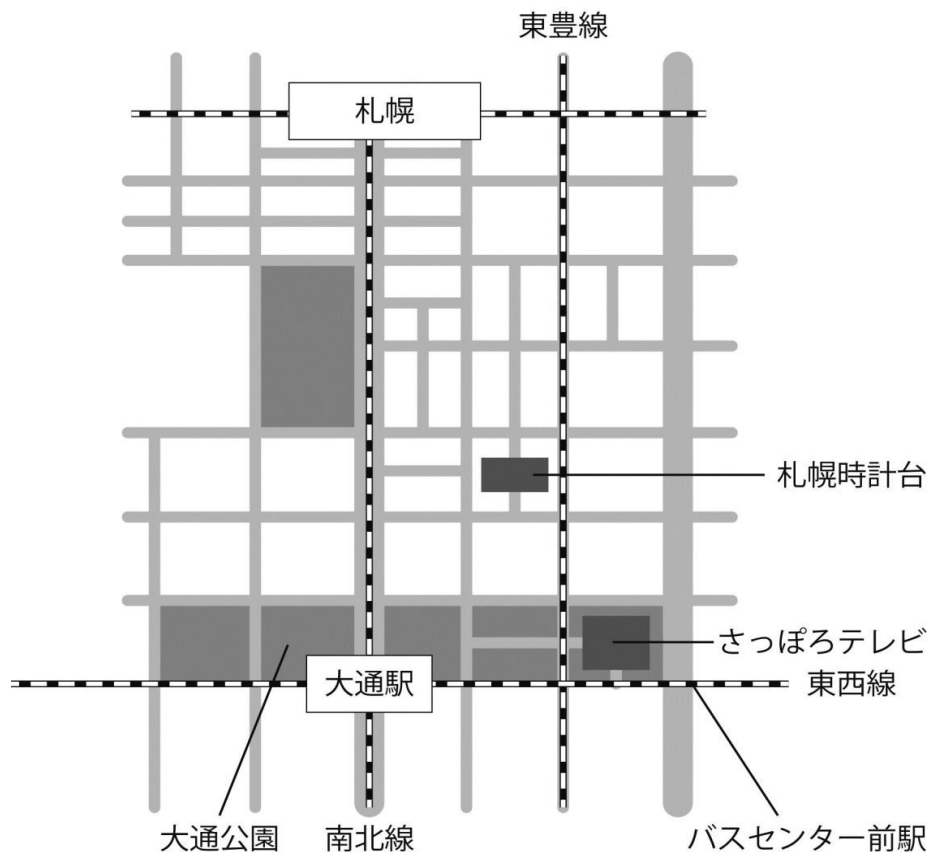
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,832円	+505円	13,325円	-138円	13,804円	-192円
空室棟数	21棟	±0棟	15棟	+1棟	9棟	±0棟

③ 博多駅東エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,323円	+187円	13,007円	+107円	11,125円	-42円
空室棟数	16棟	+1棟	22棟	-2棟	3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

11,500円～17,500円

③西11丁目エリア

～8,500円

②大通駅周辺エリア

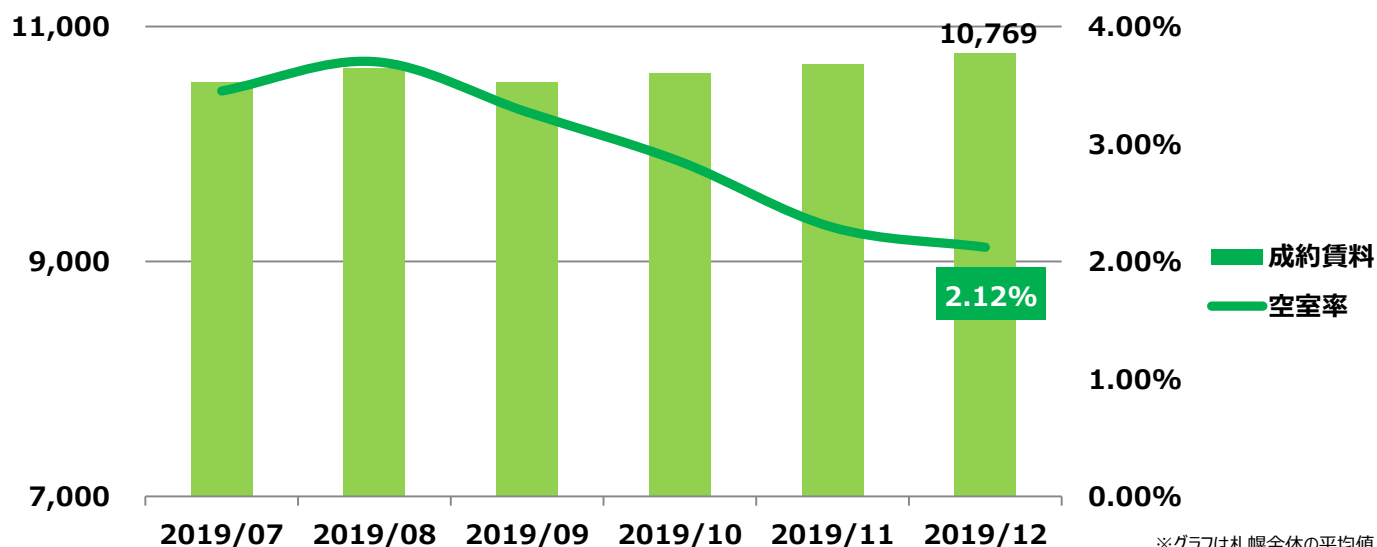
11,000円～16,500円

④札幌駅北口エリア

12,000円～19,000円

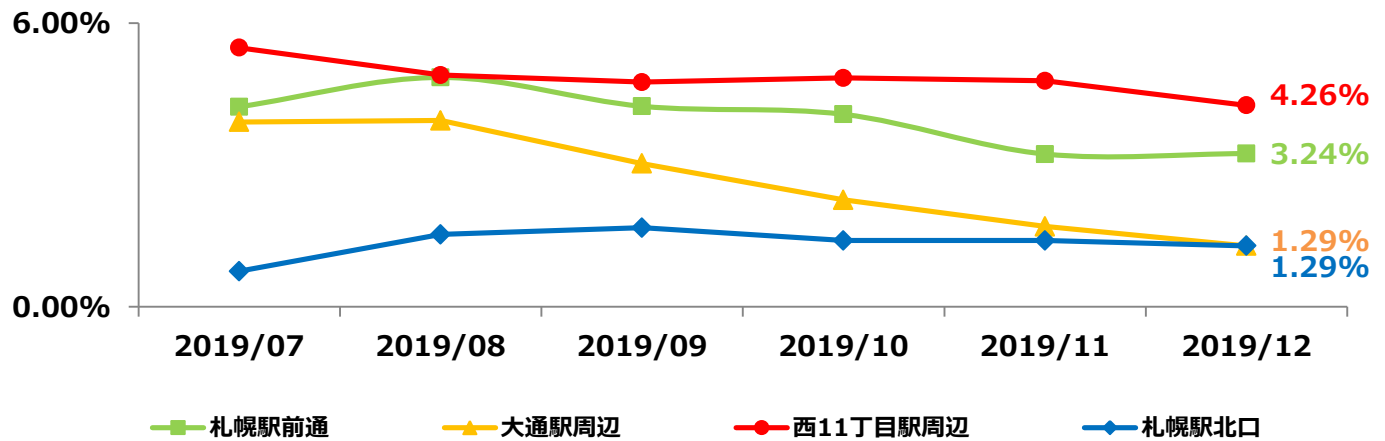
空室率・成約賃料推移

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	11,250円	+825円	15,580円	+312円	17,468円	+636円
空室棟数	2棟	-2棟	11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	10,792円	+117円	12,177円	+100円	16,500円	-1,643円
空室棟数	12棟	±0棟	15棟	-3棟	3棟	-1棟

③ 西11丁目エリア

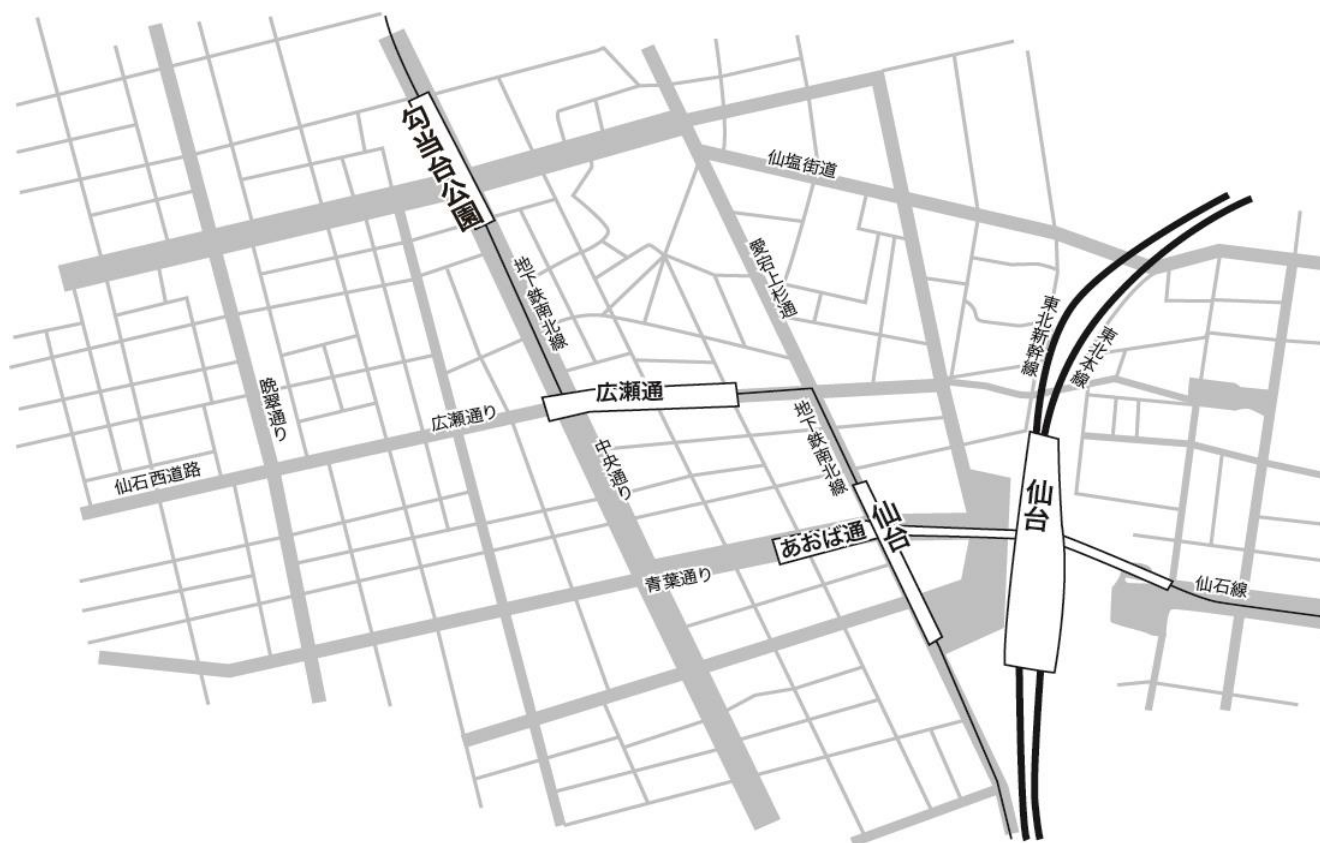
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	8,294円	+246円	8,358円	+226円	対象物件なし
空室棟数	13棟	±0棟	10棟	±0棟	

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	12,000円	-500円	12,075円	+125円	19,000円	±0円
空室棟数	3棟	+1棟	4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

8,500円～10,500円

② 仙台中心部エリア

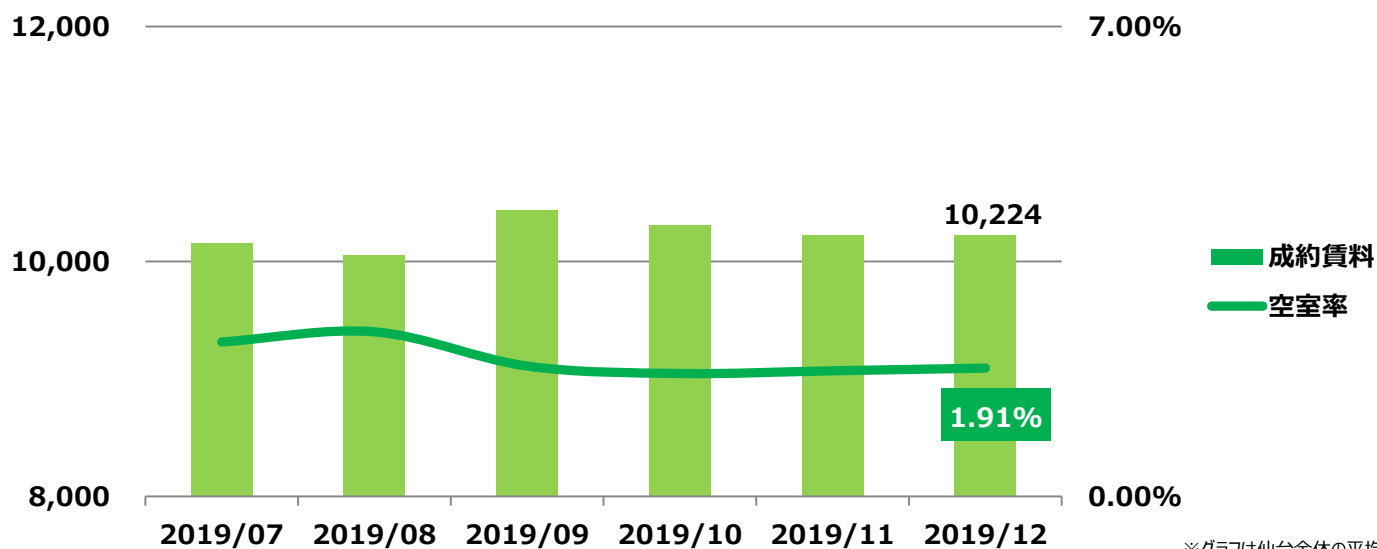
8,500円～16,000円

④ 仙台駅東口エリア

7,000円～11,000円

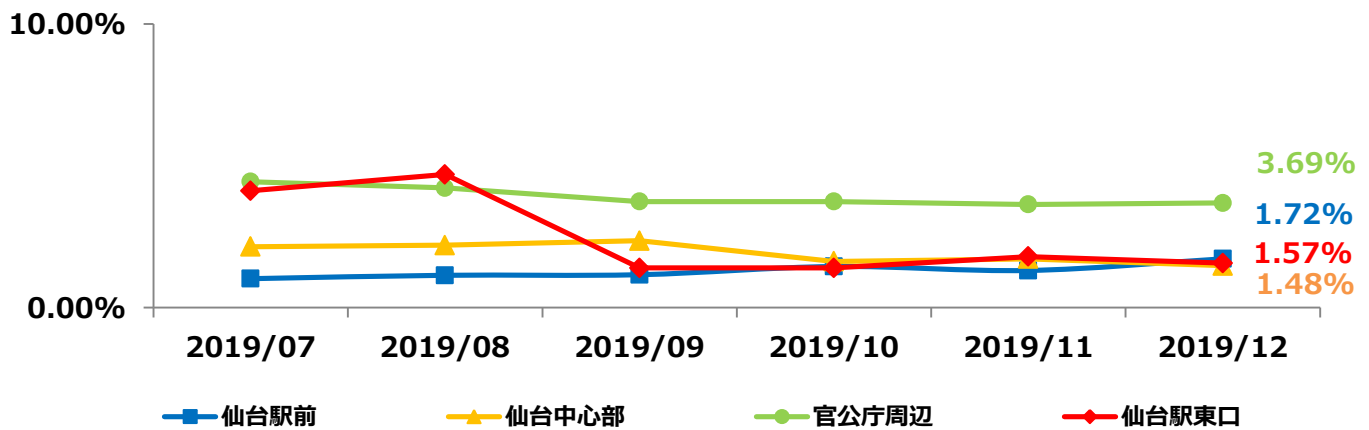
空室率・成約賃料推移

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



※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	12,777円	-141円	12,144円	-172円	10,522円	+0円
空室棟数	28棟	-1棟	14棟	+1棟	4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	8,701円	-446円	9,779円	-83円	15,850円	-25円
空室棟数	21棟	±0棟	14棟	-3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	8,340円	+162円	10,322円	-243円	対象物件なし	
空室棟数	16棟	±0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	7,214円	-116円	9,935円	+123円	10,792円	±0円
空室棟数	11棟	+1棟	11棟	+1棟	7棟	±0棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

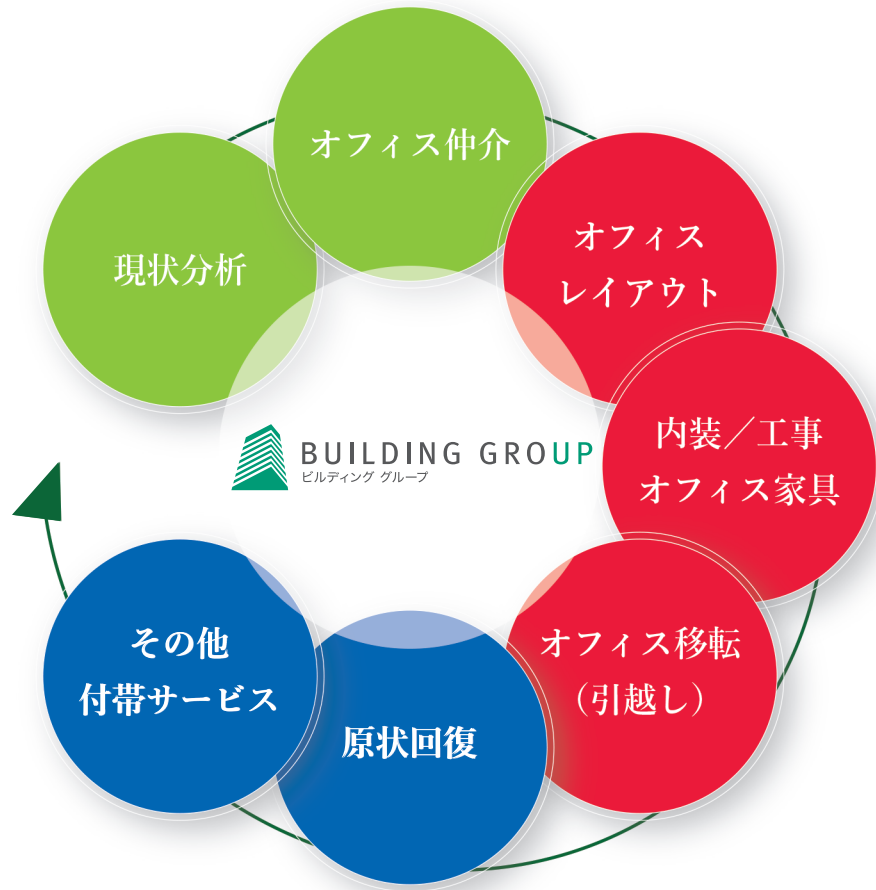
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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