2020年1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

2020年1月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(東京) 空室率3ヶ月ぶりに低下し、物件不足深刻 (全国) オフィスニーズは堅調・貸手優位は変わらず

東京 Tokyo

空室率

1.72% (前月比▲0.08ポイント)

O KVO 推定成約賃料

22,971円 (前月比+553円)

東京エリアの空室率は1.72%(前月比▲0.08%)と3ヶ月ぶりに低下したが、平均推定成約賃料は22,971円(前月比+553円)と上昇した。先月に引き続き渋谷区で新規募集が相次いだことが要因とみられる。主要区の新規募集物件には複数の申込が入る事も多く、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

<u>空</u>室率

1.52% (前月比+0.12ポイント)

Nagoya

推定成約賃料

11,477円(前月比+282円)

名古屋エリアの空室率は1.52%(前月比+0.12%)と上昇し、13ヶ月連続で1%台を推移している。 平均推定成約賃料は11,477円(前月比+282円)と3ヶ月ぶりに上昇した。再開発に伴う移転ニーズ は引き続き多く、新規募集物件に需要が集中している。募集方法にも変化が見られ、期間を設ける募集 形態や入札案件も増えている。



空室率

1.41% (前月比+0.01ポイント)

推定成約賃料

10,201円(前月比▲137円)

大阪エリアの空室率は1.41%(前月比+0.01%)と4ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は10,201円(前月比▲137円)と4ヶ月連続で1万円台を推移している。淀屋橋エリアで新築物件の募集により、空室率は上昇したが、北区・中央区で空室率が低下した事により、結果横ばいにとどまる。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

空 室 率

1.28%(前月比▲0.07ポイント)

FUKUOKa 推定成約賃料

14,019円(前月比▲258円)

福岡エリアの空室率は1.28%(前月比▲0.07%)と3ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は 14.019円(前月比▲258円)と6ヶ月ぶりに低下した。赤坂エリアの大型新築ビルが成約した事により、 平均推定成約賃料が低下した。二次空室の募集は少なく、新築物件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。

札幌

空室率

1.99% (前月比▲0.13ポイント)

Sapporo

推定成約賃料

10.966円(前月比+197円)

札幌エリアの空室率は1.99%(前月比▲0.13%)と5ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は 10,966円(前月比+197円)と4ヶ月連続で上昇した。引き続き新築物件の需要は多く、堅調に推移 している。今後も低水準の空室が続く見诵しである。

仙台 Sendai

空室率

2.02% (前月比+0.11ポイント)

推定成約賃料

10,475円(前月比+251円)

<u>ـ تريخ بالأراقاء المن المراجع في في الماريون من من في الأراقية المراقعة إلى المراقعة المنطقة المنطقة المنطقة ا</u>

仙台エリアの空室率は2.02%(前月比+0.11%)と3ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は 10,475円(前月比+251円)と2ヶ月連続で上昇した。仙台中心部の空室が少ない中、二次空室の 募集が始まり、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。

調査エリア

東京一千代田区、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

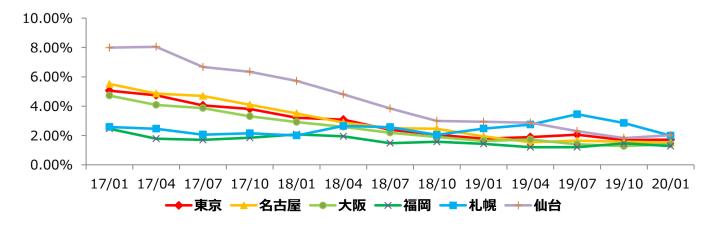
調査概要

上記エリアで2020年1月1日から2020年1月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,170棟

直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

		10/04	10/00	10/00	10/01	10/05	10/05	10/0=	10/00	10/00	10/10	10/11	10/10	20/01	前年
		-	-		-	-	-		-	19/09	-	-	-	-	同月比
	千代田区	1.53%	1.70%							1.46%					
\ +	中央区	3.66%	4.10%	3.88%	3.43%	3.95%	3.65%	3.55%	2.32%	2.40%	2.05%	2.49%	2.37%	2.17%	-1.49%
主	港区	1.36%	1.70%	1.69%	1.45%	1.17%	2.08%	1.98%	2.09%	2.21%	2.09%	2.01%	1.83%	1.73%	+0.37%
5	新宿区	1.65%	1.46%	1.61%	1.62%	1.30%	1.53%	1.55%	2.41%	2.30%	1.64%	1.55%	1.49%	1.49%	-0.16%
東区	渋谷区	1.01%	1.23%	1.03%	1.06%	1.01%	1.00%	1.31%	1.65%	1.64%	1.84%	1.81%	2.47%	2.78%	+1.77%
京	平均値	1.78%	2.02%	1.97%	1.89%	1.88%	2.10%	2.05%	1.99%	1.98%	1.68%	1.77%	1.80%	1.72%	-0.06%
	新築	12.93%	11.13%	14.42%	13.74%	16.77%	10.74%	10.27%	9.46%	8.41%	2.99%	2.78%	2.07%	1.96%	-10.97%
z	品川区	1.59%	1.45%	1.32%	1.14%	1.30%	1.11%	1.09%	1.74%	1.59%	1.43%	1.55%	1.39%	1.22%	-0.37%
その	豊島区	6.48%	5.55%	5.65%	4.95%	4.87%	7.90%	6.82%	6.64%	6.17%	4.46%	4.00%	3.49%	3.56%	-2.92%
他	台東区	1.47%	1.53%	1.86%	1.87%	1.90%	1.12%	1.31%	1.34%	1.43%	1.22%	1.02%	0.94%	0.91%	-0.56%
	江東区	4.49%	4.68%	4.71%	4.76%	4.88%	5.38%	5.01%	4.79%	5.00%	4.76%	4.20%	4.05%	4.63%	+0.14%
神奈川	横浜	2.97%	2.52%	2.84%	2.78%	2.66%	2.41%	2.49%	1.79%	1.73%	2.36%	2.32%	2.41%	2.46%	-0.51%
	名駅	1.29%	1.27%	0.93%	0.79%	0.52%	0.43%	1.34%	1.45%	1.03%	1.34%	1.26%	1.27%	1.50%	+0.21%
名古屋	伏見・丸の内	1.06%	0.93%	1.09%	1.07%	1.01%	0.96%	1.09%	1.12%	1.12%	1.12%	1.05%	0.79%	1.14%	+0.08%
<u> 11 і і і</u>		2.93%	2.46%	2.45%	2.38%	2.45%	2.11%	1.98%	1.81%	1.56%	1.68%	1.52%	1.51%	1.47%	-1.46%
	平均值	1.95%	1.74%	1.62%	1.54%	1.39%	1.23%	1.65%	1.68%	1.42%	1.57%	1.47%	1.40%	1.52%	-0.43%
	心斎橋·難波	3.65%	3.99%	3.55%	3.47%	3.09%	3.05%	2.98%	2.57%	2.13%	2.92%	3.96%	3.96%	3.60%	-0.05%
	淀屋橋·北浜	0.73%	0.99%	1.09%	1.19%	1.11%	1.28%	0.61%	0.60%	0.49%	0.28%	0.65%	0.16%	1.10%	+0.37%
	本町·境筋本町	1.68%	1.80%	1.92%	1.87%	1.78%	1.62%	1.76%	1.85%	1.88%	1.81%	1.43%	1.50%	1.53%	-0.15%
	天満橋·谷町	1.62%	1.48%	1.60%	1.70%	1.62%	1.05%	0.96%	1.12%	0.96%	0.73%	0.74%	0.81%	0.85%	-0.77%
大阪	北梅田	0.25%	0.28%	0.28%	0.22%	0.23%	0.20%	0.09%	0.11%	0.48%	0.48%	0.52%	0.40%	0.26%	+0.01%
	南梅田	1.31%	1.30%	1.32%	1.37%	1.28%	1.28%	1.23%	1.22%	0.94%	0.97%	0.89%	0.90%	0.72%	-0.59%
	肥後橋	1.90%	1.63%	2.61%	2.61%	2.47%	2.00%	1.71%	1.93%	1.37%	1.45%	1.21%	1.30%	1.30%	-0.60%
	新大阪	1.81%	2.05%	1.63%	1.57%	1.38%	1.18%	1.23%	1.12%	1.12%	1.11%	1.16%	1.20%	1.23%	-0.58%
	平均值	1.63%	1.69%	1.68%	1.73%	1.60%	1.49%	1.40%	1.37%	1.24%	1.28%	1.33%	1.40%	1.41%	-0.22%
	赤坂·薬院	0.45%	0.50%	0.68%	0.71%	0.96%	0.97%	0.93%	0.86%	2.66%	2.49%	2.40%	2.33%	1.24%	+0.79%
	天神	1.13%	1.13%	0.51%	0.34%	0.60%	0.50%	0.56%	0.44%	0.39%	0.43%	0.71%	0.63%	0.86%	-0.27%
海田	呉服町	1.33%	1.53%	1.27%	0.91%	0.88%	0.86%	0.75%	0.76%	0.83%	1.16%	1.22%	1.28%	1.90%	+0.57%
福岡	博多駅前	1.40%	1.37%	1.27%	1.59%	1.63%	1.64%	1.38%	1.35%	1.53%	1.48%	1.37%	1.42%	1.29%	-0.11%
	博多駅東	1.53%	1.64%	1.38%	1.23%	0.56%	0.95%	1.21%	1.16%	1.34%	1.46%	1.40%	1.26%	1.23%	-0.30%
	平均值	1.43%	1.49%	1.23%	1.20%	1.22%	1.24%	1.20%	1.11%	1.45%	1.47%	1.41%	1.35%	1.28%	-0.15%
	札幌	2.47%	2.91%	2.60%	2.74%	2.76%	3.08%	3.45%	3.70%	3.27%	2.85%	2.29%	2.12%	1.99%	-0.48%
	仙台	2.94%	3.10%	2.98%	2.87%	2.36%	2.26%	2.30%	2.45%	1.94%	1.83%	1.87%	1.91%	2.02%	-0.92%
					調査	対象:	貸室総同	面積と基	準階面種	責が判明	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



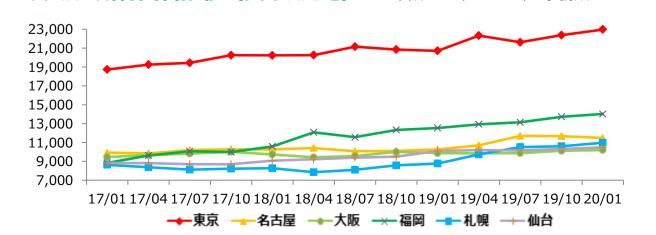
直近13ヶ月 推定成約賃料推移

基準階100坪~300坪の事務所ビル

(成約済み物件は対象外)

Т			, ,,,		4.35-	1 1302			31002	, 50	02107-		ニノレ 単位:円/	/セ巫あたり	(込・税別)
	_		19/01	19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	19/09					前年同月比
		千代田区	22,088	23,307	23,462	22,730	22,493	21,590	21,618	21,309	21,834	22,143	22,172	21,505	21,123	
		中央区	18,435	19,240	19,172	22,033	19,978	20,397	20,747	20,614	20,583	20,643	20,866	20,821	20,665	+2,230
	主	港区	21,289	21,841	21,613	21,418	21,820	21,004	21,384	22,843	22,731	23,149	23,173	23,228	22,988	+1,699
	要 5	新宿区	18,432	18,866	19,081	19,320	19,923	19,062	20,129	19,820	19,414	19,555	18,180	18,424	18,054	-378
_	o 区	渋谷区	24,642	25,191	24,047	26,269	24,711	23,662	25,486	25,130	25,138	25,905	25,992	26,982	29,049	+4,407
東京	_	平均値	20,712	21,387	21,203	22,325	21,712	21,153	21,622	21,920	21,940	22,368	22,239	22,418	22,971	+2,259
水		新築平均値	32,233	33,316	34,680	42,520	45,175	43,036	41,940	49,257	49,257	62,000	56,116	0	0	-32,233
	7	品川区	16,258	16,366	15,374	15,533	17,060	15,995	16,896	17,535	18,550	17,038	17,740	18,163	19,141	+2,883
	その	豊島区	17,682	17,566	17,729	18,081	16,969	17,392	16,954	17,102	17,130	17,016	16,659	18,453	15,987	-1,695
	他	台東区	15,691	16,316	14,441	14,591	14,591	13,605	13,919	14,054	14,771	15,940	15,258	15,233	15,336	-355
	į.	江東区	13,144	13,356	13,505	13,396	13,338	13,361	13,218	12,928	13,465	13,101	12,809	12,251	12,197	-947
神	川	横浜	10,863	10,843	10,942	11,251	11,414	11,514	11,632	11,650	11,524	11,431	11,409	11,589	11,699	+836
		名駅	13,793	13,312	14,488	15,451	14,247	15,581	16,106	15,711	16,787	16,599	15,042	15,303	16,433	+2,640
名古	士层	伏見・丸の内	10,997	11,356	11,717	11,484	11,438	12,154	13,268	13,818	13,126	13,625	13,380	14,138	14,014	+3,017
	⊿/ 王	栄·久屋大通	11,161	11,209	11,161	11,577	11,946	11,863	14,162	14,236	12,664	12,725	12,213	12,344	12,071	+910
		平均值	10,260	10,472	10,514	10,702	10,452	10,722	11,695	11,823	11,578	11,673	11,230	11,195	11,477	+1,217
		心斎橋·難波	14,070	14,115	13,857	12,104	12,811	12,980	13,221	13,371	13,323	14,722	15,093	15,512	15,814	+1,744
	H	淀屋橋·北浜	10,132	10,197	9,870	10,768	11,003	11,503	12,104	11,262	11,377	10,800	10,145	9,879	9,027	-1,105
		本町·堺筋本町	9,406	9,484	9,536	9,509	9,420	9,350	9,371	9,277	9,441	9,429	9,397	9,399	9,486	+80
		天満橋·谷町	8,743	8,969	9,202	9,412	9,640	9,502	10,165	9,903	9,380	9,473	8,973	9,871	9,980	+1,237
大	阪	北梅田	13,427	14,229	14,462	14,500	13,682	13,222	11,500	11,667	11,357	11,770	12,670	14,554	14,522	+1,095
		南梅田	12,969	12,833	12,263	12,105	12,515	12,868	13,700	14,112	13,576	15,319	14,885	14,317	13,585	+616
		肥後橋	10,208	10,000	11,345	11,379	11,212	11,229	11,009	11,083	11,261	11,435	11,227	11,955	11,077	+869
		新大阪	8,770	8,859	8,911	8,763	8,735	8,555	8,333	8,457	8,479	8,564	8,561	8,494	8,696	-74
		平均值	9,867	9,926	9,923	9,857	9,903	9,884	9,866	9,913	9,795	10,122	10,193	10,338	10,201	+334
		赤坂·薬院	13,401	15,494	15,119	15,512	14,562	15,324	16,134	17,613	17,465	18,621	19,726	19,966	17,739	+4,338
		天神	14,871	15,013	15,516	15,710	15,807	16,046	14,338	14,318	14,878	14,403	14,308	14,226	16,607	+1,736
福	岡	呉服町	10,881	9,893	10,407	10,323	10,092	10,014	8,818	9,883	9,883	10,373	12,917	11,692	12,375	+1,494
100		博多駅前	13,209	13,084	13,271	12,730	12,966	13,410	13,641	13,129	13,051	13,358	13,463	13,325	13,371	+162
		博多駅東	11,586	11,591	12,239	12,267	11,320	11,772	12,277	12,614	12,484	12,484	12,900	13,007	12,137	+551
		平均値	12,534	12,848	13,071	12,926	12,929	13,162	13,142	13,497	13,650	13,727	14,264	14,277	14,019	+1,485
	7	札幌					•			10,642						
	1	仙台	10,104	10,280	10,032	10,197	10,172	10,105	10,153	10,054	10,435	10,307	10,219	10,224	10,475	+371

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100~300坪の事務所と 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)



2020年1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

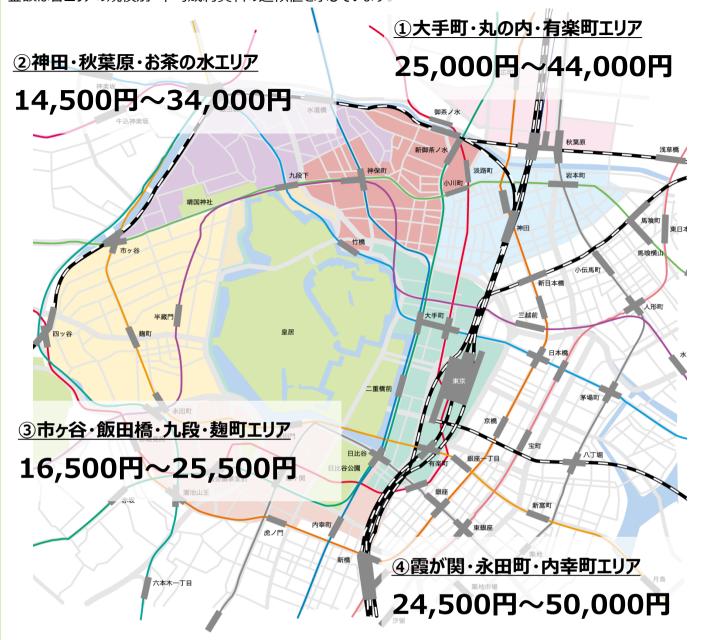
千代田区/中央区/港区/新宿区/渋谷区 品川区/江東区/豊島区/台東区



千代田区

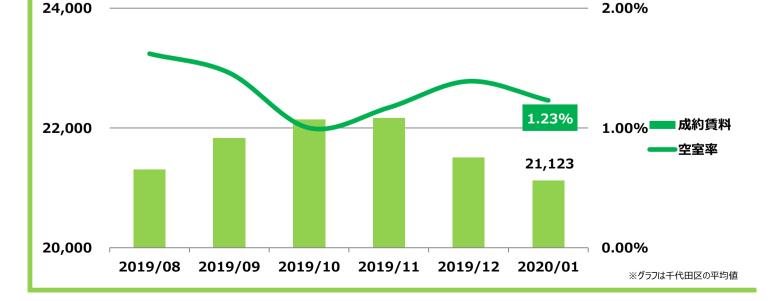
東京 Tokyo

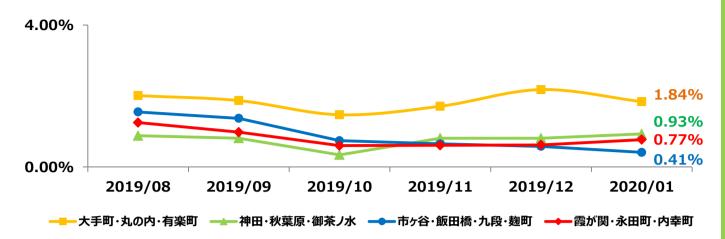
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



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

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)		(前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	27,867円	±0円	25,000円	-1,600円	43,923円	+538円
空室棟数	3棟	±0棟	1棟	-1棟	21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	14,507円	+78円	18,394円	-232円	33,750円	+550円
空室棟数	276棟	+11棟	28棟	+1棟	4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	16,423円	+32円	20,771円	+16円	25,675円	-411円
空室棟数	145棟	+1棟	19棟	-1棟	8棟	±0棟

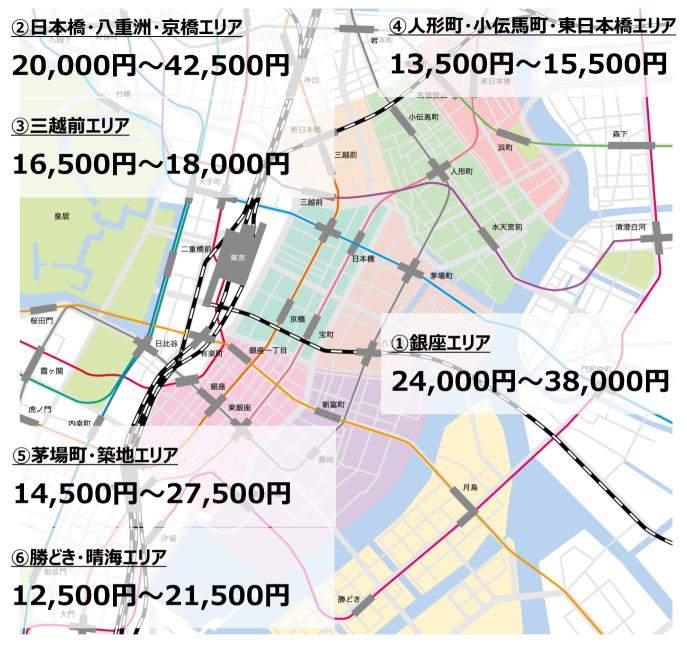
4霞が関・永田町・内幸町エリア

	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	24,450円	+517円	50,000円	±0円	33,112円	+524円	
空室棟数	3棟	+1棟	1棟	±0棟	7棟	+2棟	

中央区

東京 Tokyo

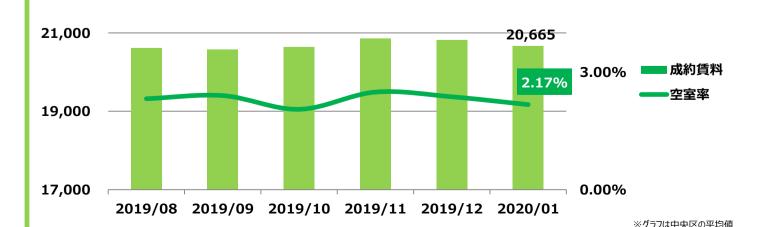
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

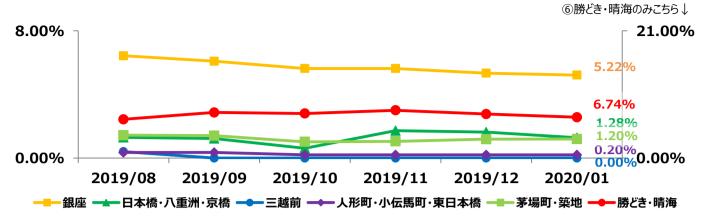


空室率·成約賃料推移

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	24,081円	+832円	24,983円	+631円	38,000円	+333円	
空室棟数	87棟	+4棟	17棟	+1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	19,869円	+66円	24,583円	-1,292円	42,500円	+3,625円	
空室棟数	58棟	±0棟	3棟	-5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	18,087円	+411円	16,625円	-500円	→+行-ト/m //-+ > .
空室棟数	29棟	±0棟	4棟	±0棟	対象物件なし

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	13,284円	+256円	15,726円	-457円	対象物件なし
空室棟数	124棟	+1棟	11棟	±0棟	٥٥٠١١١١١١٥

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	前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	14,616円	-84円	16,759円	-190円	27,500円	±0円
空室棟数	144棟	+3棟	14棟	-1棟	2棟	±0棟

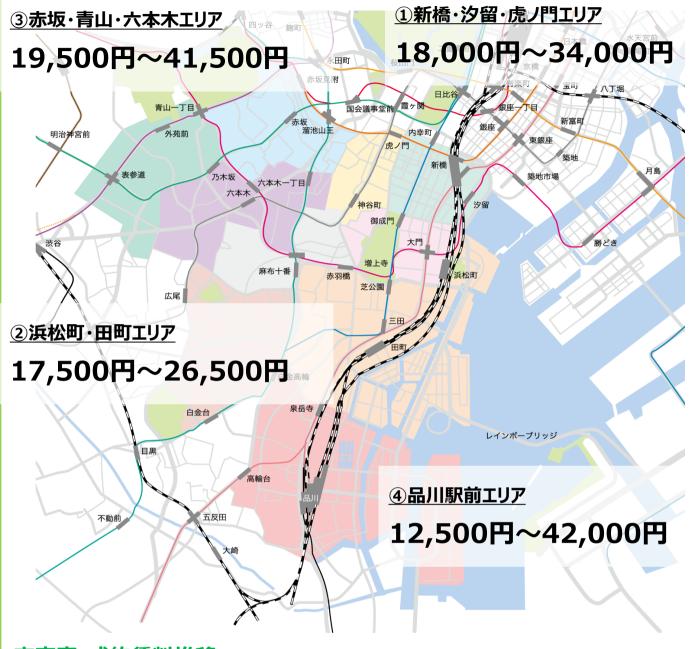
⑥勝どき・晴海エリア

	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	±0円	21,741円	+74円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	-1棟	4棟	-1棟

港区

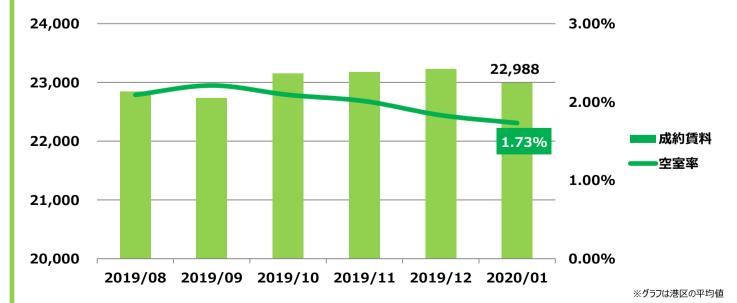
東京 Tokyo

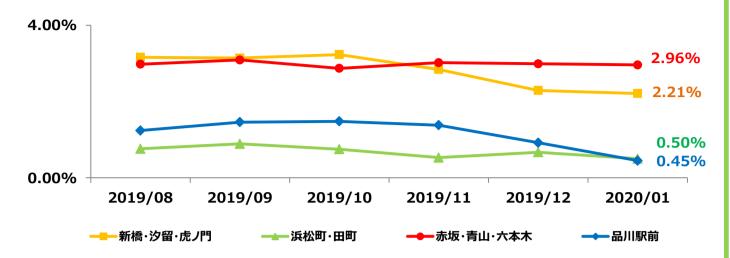
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



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		前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,915円	-7円	23,882円	-90円	33,847円	+1,684円
空室棟数	106棟	+1棟	28棟	-1棟	13棟	-2棟

②浜松町・田町エリア

	20坪~100坪 (前月比)		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	17,607円	+86円	19,824円	+357円	26,455円	+1,212円
空室棟数	59棟	+3棟	14棟	+1棟	8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)	前月比) 300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,301円	-43円	25,108円	-313円	41,422円	+256円
空室棟数	109棟	+2棟	19棟	±0棟	15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	18,147円	+1,257円	12,393円	-2,935円	41,750円	-1,750円
空室棟数	4棟	-1棟	4棟	-1棟	2棟	-1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~32,000円

②新宿東口エリア

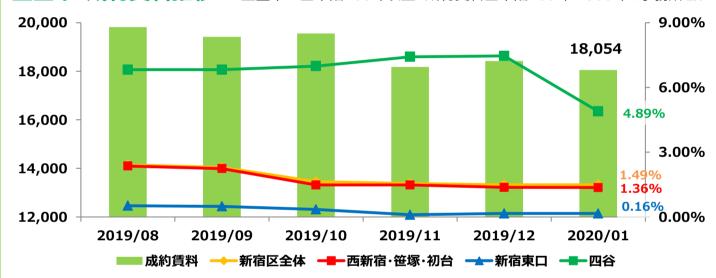
17,000円~30,000円

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)	7月比) 300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,747円	-336円	18,307円	-542円	32,206円	+643円
空室棟数	46棟	+1棟	20棟	-2棟	10棟	-2棟

②新宿東口エリア

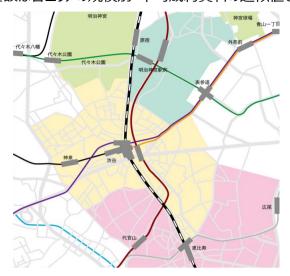
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,143円	-3円	21,777円	-1,529円	30,000円	±0円
空室棟数	39棟	-2棟	7棟	+2棟	1棟	±0棟

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	14,914円	-3円	20,615円	-385円	対象物件なし	
空室棟数	37棟	+1棟	9棟	+1棟	対象物件なり	

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

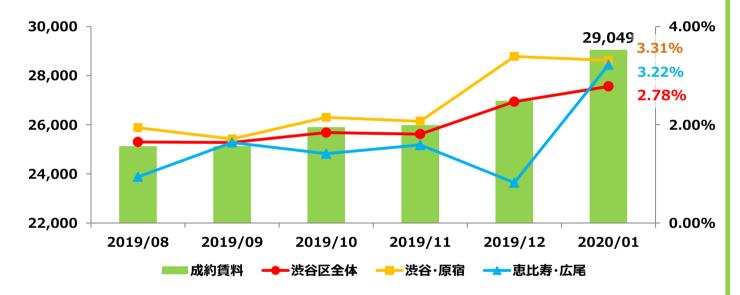
23,000円~37,500円

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	前月比)
推定成約賃料※坪単価	22,779円	+505円	31,698円	-339円	37,310円	+48円
空室棟数	83棟	+5棟	28棟	+5棟	8棟	±0棟

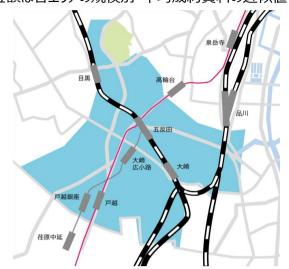
②恵比寿・広尾エリア

	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	21,543円	-193円	36,333円	+5,222円	38,000円	±0円
空室棟数	31棟	-1棟	6棟	±0棟	1棟	±0棟

品川区

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大崎エリア

~24,000円

②五反田エリア

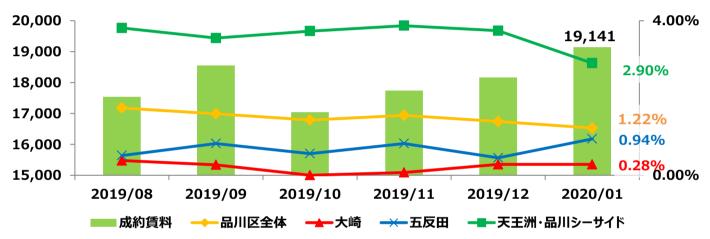
13,000円~19,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円~18,500円

空室率·成約賃料推移

空室率:基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①大崎エリア

	20坪~100坪(前月比)	100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	対象物件なし	23,900円	±0円	↑+ ← トーカー /トー + ン l
空室棟数		3棟	±0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	15,111円	+305円	19,206円	+3,836円	13,000円	±0円
空室棟数	19棟	-1棟	7棟	+3棟	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	16,000円	-667円	18,656円	-370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

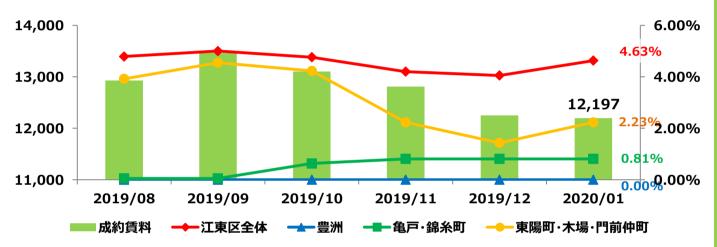
12,000円~17,500円

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	<u> </u>	++ <i>行</i> +//m //+ + \ 1	
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	100坪~300坪(前月比)		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	11,898円	+1,515円	12,815円	±0円	17,667円	-833円
空室棟数	9棟	+1棟	5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	100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,213円	-180円	14,500円	+200円	15,000円	+500円	
空室棟数	11棟	+1棟	3棟	-1棟	7棟	+1棟	

豊島区·台東区

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池袋エリア

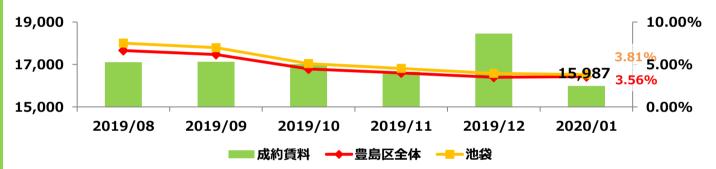
16,500円~22,000円

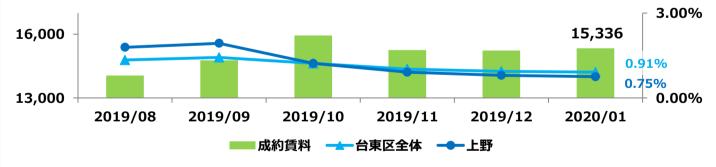
②上野エリア

11,500円~26,000円

空室率·成約賃料推移

空室率:基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル





エリア別成約賃料/空室棟数

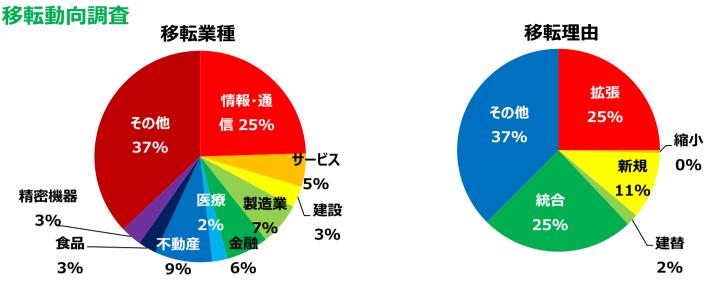
①池袋エリア

	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	16,540円	+55円	16,300円	-2,643円	22,000円	±0円
空室棟数	55棟	+6棟	9棟	-1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	11,554円	-22円	15,083円	+223円	26,000円	+1,000円
空室棟数	128棟	+4棟	6棟	±0棟	1棟	±0棟

その他調査結果

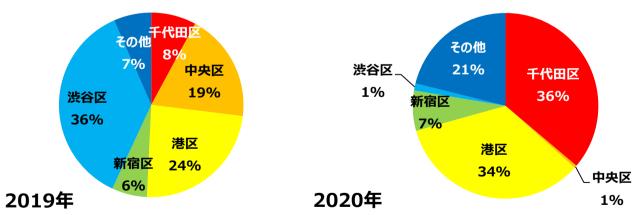


2019年2月から2020年1月までに収集したテナント移転事例216件が対象(東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む) 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。



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 2019年-2020年比較



当月竣工の主な大型新築ビル

YOTSUYA TOWER

新宿区四谷1-1

地上31階

基準階600坪

2020年1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



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

11,500円~26,000円

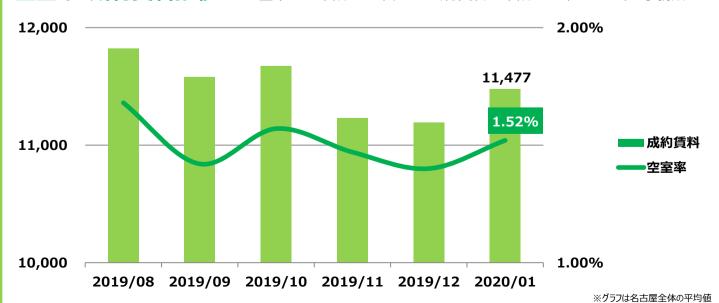
③栄・久屋大通エリア

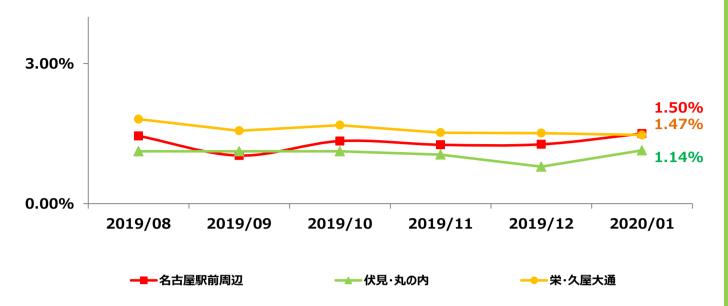
9,500円~12,000円

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





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	11,295円	+300円	16,433円	+1,130円	25,944円	+636円
空室棟数	58棟	+5棟	19棟	+4棟	10棟	+3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	9,838円	+181円	14,014円	-124円	13,814円	-129円
空室棟数	60棟	-4棟	22棟	+4棟	8棟	+2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	9,570円	-25円	12,071円	-273円	11,227円	-230円
空室棟数	63棟	-3棟	28棟	+1棟	4棟	-1棟

中央区

大阪 Osaka

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~16,000円

②淀屋橋・北浜エリア

8,000円~26,500円

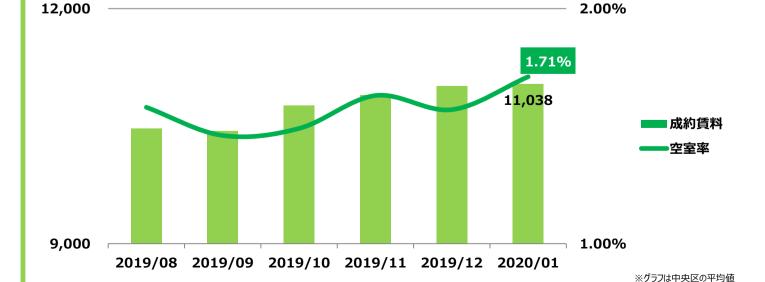
③本町・堺筋本町エリア

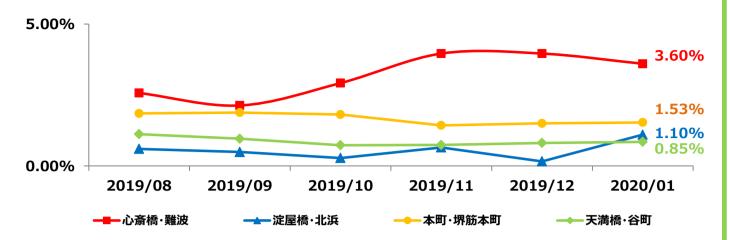
8,500円~12,500円

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	00坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,820円	-278円	15,814円	+302円	13,412円	+588円	
空室棟数	35棟	±0棟	27棟	+1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)		 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	8,057円	+133円	9,027円	-852円	26,500円	+26,500円
空室棟数	26棟	+2棟	6棟	-4棟	1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	8,567円	-176円	9,486円	+87円	12,500円	+1,000円
空室棟数	59棟	-1棟	34棟	+1棟	7棟	+2棟

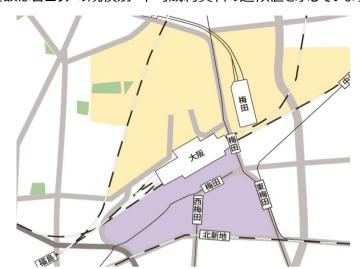
④天満橋・谷町エリア

	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	8,078円	+38円	9,980円	+109円	17,222円	+222円
空室棟数	32棟	-2棟	9棟	±0棟	4棟	±0棟

北区

大阪 Osaka

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

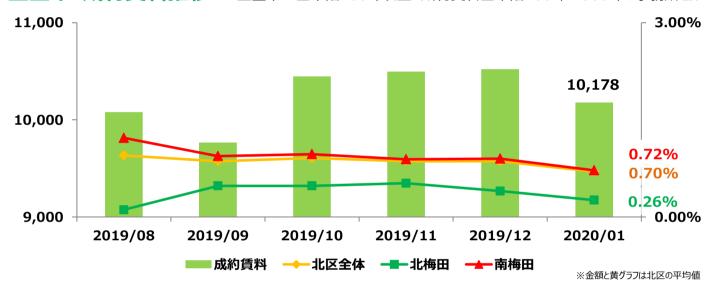
10,500円~14,500円

②南梅田エリア

10,500円~18,500円

空室率·成約賃料推移

空室率:基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル



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	10,483円	-36円	14,522円	-32円	13,000円	-3,000円
空室棟数	15棟	±0棟	7棟	-3棟	1棟	-1棟

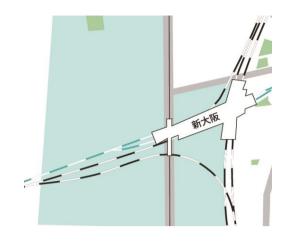
②南梅田エリア

	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	10,394円	-46円	13,585円	-732円	18,272円	-642円
空室棟数	18棟	-1棟	16棟	-4棟	17棟	±0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。





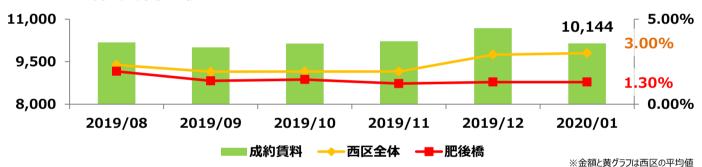
①肥後橋エリア

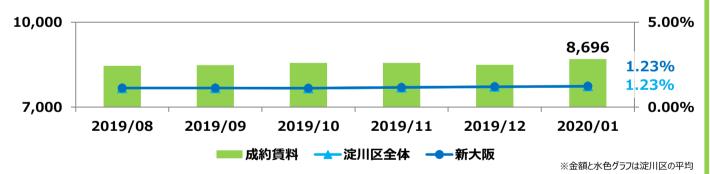
7,000円~11,000円

②新大阪エリア

7,500円~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	7,058円	-18円	11,077円	-878円	対象物件なし	
空室棟数	16棟	-2棟	13棟	+2棟	対象物件なり	

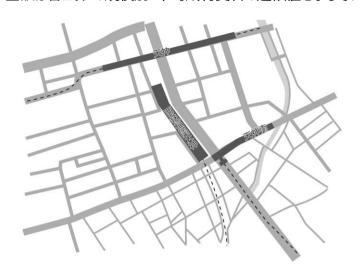
②新大阪エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪	100坪~300坪(前月比)		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	7,488円	-5円	8,696円	+202円	23,636円	+0円
空室棟数	20棟	±0棟	24棟	+1棟	4棟	±0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

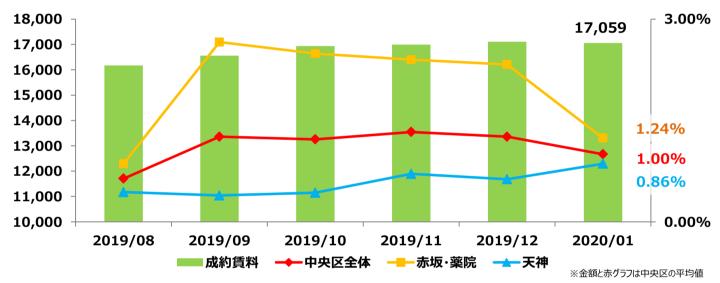
10,000円~17,500円

②天神エリア

13,000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

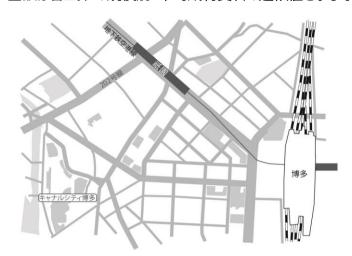
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,009円	-103円	17,739円	-2,227円	12,708円	±0円
空室棟数	33棟	-3棟	16棟	+4棟	4棟	±0棟

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	13,178円	-168円	16,607円	+2,381円	19,000円	-250円
空室棟数	17棟	+1棟	21棟	+6棟	4棟	+1棟

博多区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①呉服町エリア

10,000円~17,500円

②博多駅前エリア

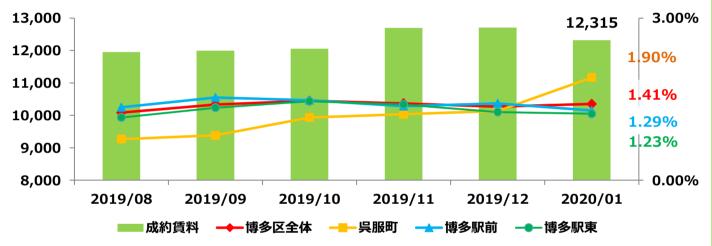
12,000円~14,000円

③博多駅東エリア

9,500円~12,000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	10,011円	+448円	12,375円	+683円	17,374円	+438円
空室棟数	14棟	+0棟	6棟	+1棟	5棟	+1棟

②博多駅前エリア

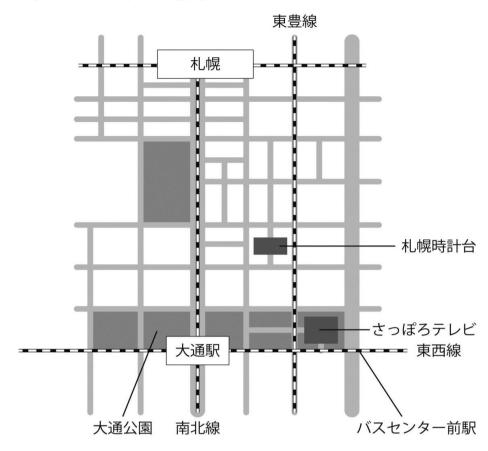
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,820円	-12円	13,371円	+46円	14,156円	+352円
空室棟数	20棟	-1棟	15棟	±0棟	10棟	+1棟

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	9,747円	+424円	12,137円	-870円	11,667円	+542円
空室棟数	17棟	+1棟	19棟	-3棟	5棟	+2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

11,000円~20,000円

②大通駅周辺エリア

9,500円~17,500円

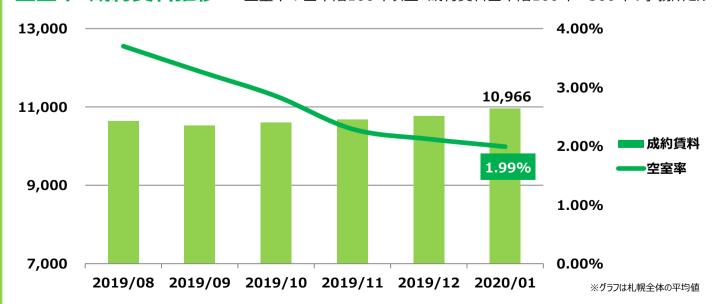
③西11丁目エリア

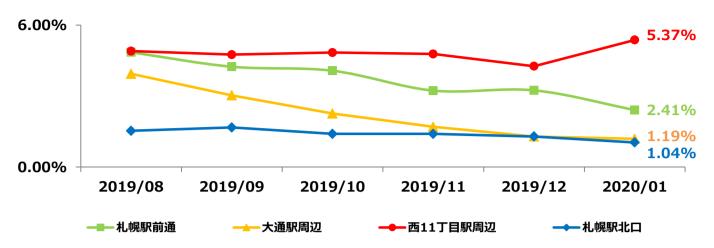
8,500円~11,000円

4札幌駅北口エリア

11,500円~20,000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	10,917円	-333円	15,581円	+1円	19,980円	+2,512円
空室棟数	4棟	+2棟	11棟	±0棟	5棟	-3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	9,344円	-1,448円	13,438円	+1,261円	17,286円	+786円
空室棟数	11棟	-1棟	10棟	-5棟	4棟	+1棟

③西11丁目エリア

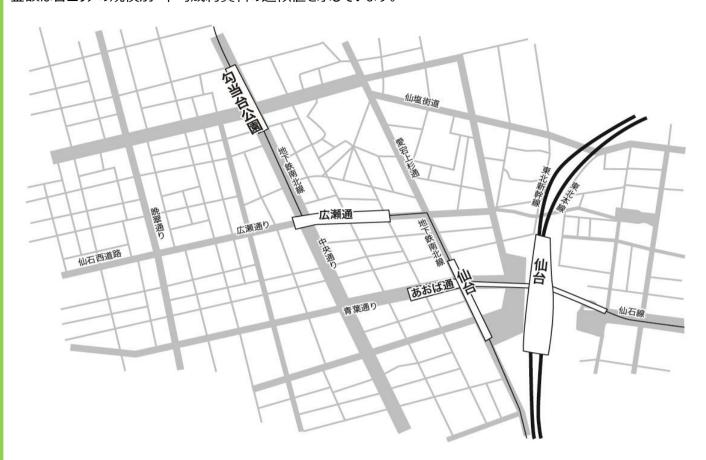
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,607円	+313円	9,202円	+844円	10,750円	+10,750円
空室棟数	12棟	-1棟	12棟	+2棟	1棟	+1棟

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	11,500円	-500円	12,075円	±0円	20,000円	+1,000円
空室棟数	3棟	±0棟	4棟	±0棟	1棟	-1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

12,500円~13,000円

②仙台中心部エリア

8,500円~16,000円

③官公庁周辺エリア

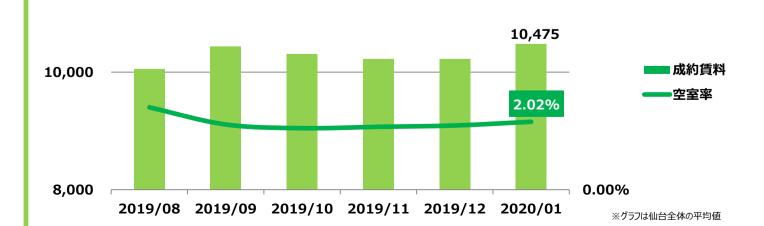
8,500円~10,500円

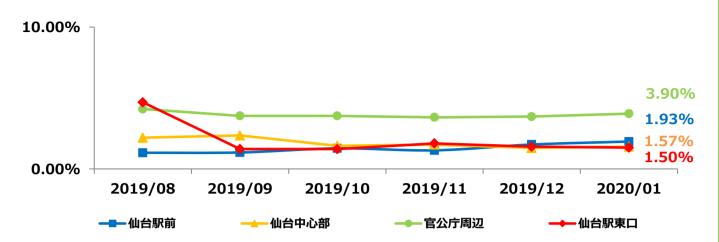
④仙台駅東口エリア

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







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	12,515円	-262円	12,821円	+677円	12,769円	+2,247円
空室棟数	28棟	±0棟	14棟	±0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	8,726円	+25円	10,116円	+337円	15,850円	+0円
空室棟数	20棟	-1棟	12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	8,432円	+92円	10,495円	+173円	対象物件なし	
空室棟数	17棟	+1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	7,214円	+0円	9,856円	-79円	11,045円	+253円
空室棟数	11棟	±0棟	10棟	-1棟	6棟	-1棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

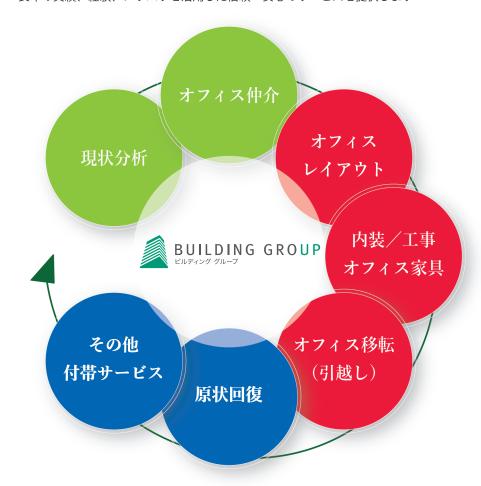
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

移転に関わるすべてのコストをシミュレーション

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

設立36年、4万件を超える実績に基づく信頼と安心のサービス

長年の実績、経験、ノウハウを活用した信頼・安心のサービスを提供します





■グループ拠点

東京本社

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

名古屋支店

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

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

福岡支店

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

札幌支店

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

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







