2020年2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2月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(東京) 空室率上昇も物件不足深刻は変わらず (名古屋・大阪・仙台) 空室率上昇も貸手優位の市況継続

東京 Tokyo

空室率

1.76% (前月比+0.04ポイント)

23,190円(前月比+219円)

東京エリアの空室率は1.76%(前月比+0.04%)と上昇した。平均推定成約賃料は23,190円(前月比+219円)と3ヶ月連続で上昇した。千代田区・中央区の高額物件の新規募集が要因とみられる。 依然として空室率は低水準で推移しており、主要区の物件では募集条件の引き上げの動きがみられる。 今後も、引き続き強い需要が続く見通しである。

名古屋

空室率

1.56% (前月比+0.04ポイント)

Nagoya

推定成約賃料

11,660円(前月比+183円)

名古屋エリアの空室率は1.56%(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11,660円(前月比+183円)と2ヶ月連続で上昇した。企業の撤退や集約等により、高額物件の新規募集が要因とみられる。依然として空室率は低水準で推移しており、空室に対する競争率が激化する見通しである。

大阪 Osaka

空室率

1.53% (前月比+0.12ポイント)

ع ربية عالم المسينة والمنافعة والمنافعة والمنافعة والمنافعة المسينة والمنافعة والمنافع

推定成約賃料

10,419円(前月比+218円)

大阪エリアの空室率は1.53%(前月比+0.12%)と5ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は10,419円(前月比+218円)と3ヶ月ぶりに上昇した。淀屋橋・北浜エリアの高額物件の新規募集が要因とみられる。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。

- ※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。



空室率

1.16% (前月比▲0.12ポイント)

Fukuoka 推定成約賃料

13,975円(前月比▲44円)

福岡エリアの空室率は1.16%(前月比▲0.12%)と4ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は 13,975円(前月比▲44円)と2ヶ月連続で低下した。赤坂・博多エリアの高額物件の成約が要因とみ られる。再開発エリアの拡大にともない依然オフィスニーズは高く、空室に対する競争率が激化する見通しで ある。

札幌

空室率

1.73% (前月比▲0.26ポイント)

Sapporo

推定成約賃料

10,532円(前月比▲434円)

札幌エリアの空室率は1.73%(前月比▲0.26%)と6ヶ月連続で低下した。平均推定成約賃料は 10.532円(前月比▲434円)と5ヶ月ぶりに減少した。高額物件中心に成約が相次いだことが要因とみ られる。依然オフィスニーズは高く、品薄感は継続しており、空室に対する競争率が激化する見通しである。

仙台 Sendai

空室率

2.09%(前月比+0.07ポイント)

推定成約賃料

10,603円(前月比+128円)

仙台エリアの空室率は2.09%(前月比+0.07%)と4ヶ月連続で上昇した。平均推定成約賃料は 10,603円(前月比+128円)と3ヶ月連続で上昇した。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。依然オフィスニーズは堅調に推移しており、今後も低水準の空室が続く見通しである。

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2月1日から2020年2月29日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,259棟

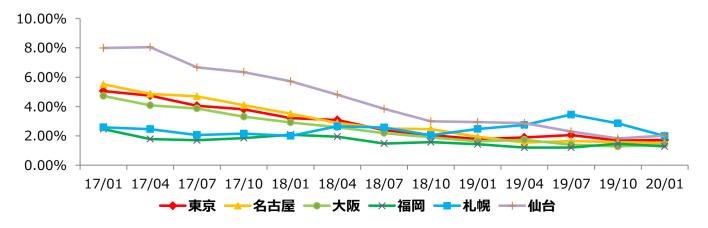


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

$\overline{}$	_															前年
	_		19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	19/09	19/10	19/11	19/12	20/01	20/02	同月比
	-	千代田区	1.70%	1.63%	1.84%	1.96%	1.75%	1.71%	1.62%	1.46%	1.00%	1.17%	1.39%	1.23%	1.56%	-0.14%
	<u> </u>	中央区	4.10%	3.88%	3.43%	3.95%	3.65%	3.55%	2.32%	2.40%	2.05%	2.49%	2.37%	2.17%	2.24%	-1.86%
	主要	港区	1.70%	1.69%	1.45%	1.17%	2.08%	1.98%	2.09%	2.21%	2.09%	2.01%	1.83%	1.73%	1.73%	+0.03%
東	女	新宿区	1.46%	1.61%	1.62%	1.30%	1.53%	1.55%	2.41%	2.30%	1.64%	1.55%	1.49%	1.49%	1.15%	-0.31%
	区	渋谷区	1.23%	1.03%	1.06%	1.01%	1.00%	1.31%	1.65%	1.64%	1.84%	1.81%	2.47%	2.78%	2.53%	+1.30%
京		平均值	2.02%	1.97%	1.89%	1.88%	2.10%	2.05%	1.99%	1.98%	1.68%	1.77%	1.80%	1.72%	1.76%	-0.26%
\J\		新築	11.13%	14.42%	13.74%	16.77%	10.74%	10.27%	9.46%	8.41%	2.99%	2.78%	2.07%	1.96%	2.04%	-9.09%
	_	品川区	1.45%	1.32%	1.14%	1.30%	1.11%	1.09%	1.74%	1.59%	1.43%	1.55%	1.39%	1.22%	0.96%	-0.49%
	その	豊島区	5.55%	5.65%	4.95%	4.87%	7.90%	6.82%	6.64%	6.17%	4.46%	4.00%	3.49%	3.56%	3.13%	-2.42%
	他	台東区	1.53%	1.86%	1.87%	1.90%	1.12%	1.31%	1.34%	1.43%	1.22%	1.02%	0.94%	0.91%	1.88%	+0.35%
		江東区	4.68%	4.71%	4.76%	4.88%	5.38%	5.01%	4.79%	5.00%	4.76%	4.20%	4.05%	4.63%	5.31%	+0.63%
神系	川	横浜	2.52%	2.84%	2.78%	2.66%	2.41%	2.49%	1.79%	1.73%	2.36%	2.32%	2.41%	2.46%	2.48%	-0.04%
名古屋		名駅	1.27%	0.93%	0.79%	0.52%	0.43%	1.34%	1.45%	1.03%	1.34%	1.26%	1.27%	1.50%	1.61%	+0.34%
	⊢Ę	伏見・丸の内	0.93%	1.09%	1.07%	1.01%	0.96%	1.09%	1.12%	1.12%	1.12%	1.05%	0.79%	1.14%	1.21%	+0.28%
	立 全	栄·久屋大通	2.46%	2.45%	2.38%	2.45%	2.11%	1.98%	1.81%	1.56%	1.68%	1.52%	1.51%	1.47%	1.40%	-1.06%
		平均値	1.74%	1.62%	1.54%	1.39%	1.23%	1.65%	1.68%	1.42%	1.57%	1.47%	1.40%	1.52%	1.56%	-0.18%
		心斎橋·難波	3.99%	3.55%	3.47%	3.09%	3.05%	2.98%	2.57%	2.13%	2.92%	3.96%	3.96%	3.60%	4.34%	+0.35%
	-	淀屋橋·北浜	0.99%	1.09%	1.19%	1.11%	1.28%	0.61%	0.60%	0.49%	0.28%	0.65%	0.16%	1.10%	1.43%	+0.44%
		本町·境筋本町	1.80%	1.92%	1.87%	1.78%	1.62%	1.76%	1.85%	1.88%	1.81%	1.43%	1.50%	1.53%	1.44%	-0.36%
		天満橋·谷町	1.48%	1.60%	1.70%	1.62%	1.05%	0.96%	1.12%	0.96%	0.73%	0.74%	0.81%	0.85%	0.80%	-0.68%
大	:阪	北梅田	0.28%	0.28%	0.22%	0.23%	0.20%	0.09%	0.11%	0.48%	0.48%	0.52%	0.40%	0.26%	0.50%	+0.22%
		南梅田	1.30%	1.32%	1.37%	1.28%	1.28%	1.23%	1.22%	0.94%	0.97%	0.89%	0.90%	0.72%	0.86%	-0.44%
		肥後橋	1.63%	2.61%	2.61%	2.47%	2.00%	1.71%	1.93%	1.37%	1.45%	1.21%	1.30%	1.30%	1.06%	-0.57%
		新大阪	2.05%	1.63%	1.57%	1.38%	1.18%	1.23%	1.12%	1.12%	1.11%	1.16%	1.20%	1.23%	1.43%	-0.62%
		平均値	1.69%	1.68%	1.73%	1.60%	1.49%	1.40%	1.37%	1.24%	1.28%	1.33%	1.40%	1.41%	1.53%	-0.16%
		赤坂·薬院	0.50%	0.68%	0.71%	0.96%	0.97%	0.93%	0.86%	2.66%	2.49%	2.40%	2.33%	1.24%	0.84%	+0.34%
		天神	1.13%	0.51%	0.34%	0.60%	0.50%	0.56%	0.44%	0.39%	0.43%	0.71%	0.63%	0.86%	0.97%	-0.16%
岩	1521	呉服町	1.53%	1.27%	0.91%	0.88%	0.86%	0.75%	0.76%	0.83%	1.16%	1.22%	1.28%	1.90%	1.48%	-0.05%
催	岡	博多駅前	1.37%	1.27%	1.59%	1.63%	1.64%	1.38%	1.35%	1.53%	1.48%	1.37%	1.42%	1.29%	1.19%	-0.18%
		博多駅東	1.64%	1.38%	1.23%	0.56%	0.95%	1.21%	1.16%	1.34%	1.46%	1.40%	1.26%	1.23%	1.21%	-0.43%
		平均値	1.49%	1.23%	1.20%	1.22%	1.24%	1.20%	1.11%	1.45%	1.47%	1.41%	1.35%	1.28%	1.16%	-0.33%
	7	扎幌	2.91%	2.60%	2.74%	2.76%	3.08%	3.45%	3.70%	3.27%	2.85%	2.29%	2.12%	1.99%	1.73%	-1.18%
	1	仙台	3.10%	2.98%	2.87%	2.36%	2.26%	2.30%	2.45%	1.94%	1.83%	1.87%	1.91%	2.02%	2.09%	-1.01%
						≡田木	5++台 .	(大字:4):	石建し甘	洋ルボニ1	ま ナジハリロロ	1.アハス	甘淮ル	100+01	1 トル車	マケラビビュ

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

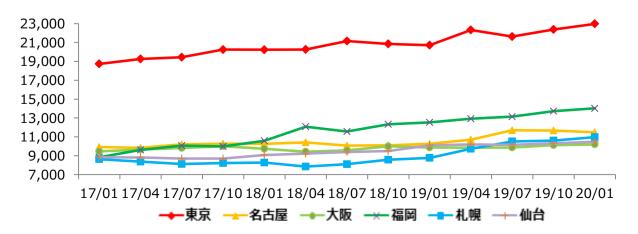
基準階100坪~300坪の事務所ビル

(成約済み物件は対象外)

_				-	T	r	T		ı	1			単位:円/	/坪あたり	(共益費	込·税別)
	_		19/02	19/03	19/04	19/05	19/06	19/07	19/08	19/09	19/10	19/11	19/12	20/01	20/02	前年 同月比
		千代田区	23,307	23,462	22,730	22,493	21,590	21,618	21,309	21,834	22,143	22,172	21,505	21,123	21,191	-2,116
		中央区	19,240	19,172	22,033	19,978	20,397	20,747	20,614	20,583	20,643	20,866	20,821	20,665	20,288	+1,048
	主	港区	21,841	21,613	21,418	21,820	21,004	21,384	22,843	22,731	23,149	23,173	23,228	22,988	22,885	+1,044
	要 5	新宿区	18,866	19,081	19,320	19,923	19,062	20,129	19,820	19,414	19,555	18,180	18,424	18,054	18,554	-312
由	区	渋谷区	25,191	24,047	26,269	24,711	23,662	25,486	25,130	25,138	25,905	25,992	26,982	29,049	28,883	+3,692
東京		平均值	21,387	21,203	22,325	21,712	21,153	21,622	21,920	21,940	22,368	22,239	22,418	22,971	23,190	+1,803
۸,۱		新築平均値	33,316	34,680	42,520	45,175	43,036	41,940	49,257	49,257	62,000	56,116	0	0	38,000	+4,684
	7	品川区	16,366	15,374	15,533	17,060	15,995	16,896	17,535	18,550	17,038	17,740	18,163	19,141	17,679	+1,313
	その	豊島区	17,566	17,729	18,081	16,969	17,392	16,954	17,102	17,130	17,016	16,659	18,453	15,987	19,146	+1,580
	他	台東区	16,316	14,441	14,591	14,591	13,605	13,919	14,054	14,771	15,940	15,258	15,233	15,336	14,491	-1,825
	,0	江東区	13,356	13,505	13,396	13,338	13,361	13,218	12,928	13,465	13,101	12,809	12,251	12,197	12,984	-372
神系	川	横浜	10,843	10,942	11,251	11,414	11,514	11,632	11,650	11,524	11,431	11,409	11,589	11,699	11,589	+746
名古		名駅	13,312	14,488	15,451	14,247	15,581	16,106	15,711	16,787	16,599	15,042	15,303	16,433	17,159	+3,847
	上层	伏見・丸の内	11,356	11,717	11,484	11,438	12,154	13,268	13,818	13,126	13,625	13,380	14,138	14,014	14,532	+3,176
	J/ I	栄·久屋大通	11,209	11,161	11,577	11,946	11,863	14,162	14,236	12,664	12,725	12,213	12,344	12,071	12,072	+863
		平均值	10,472	10,514	10,702	10,452	10,722	11,695	11,823	11,578	11,673	11,230	11,195	11,477	11,660	+1,188
		心斎橋·難波	14,115	13,857	12,104	12,811	12,980	13,221	13,371	13,323	14,722	15,093	15,512	15,814	16,120	+2,005
		淀屋橋·北浜	10,197	9,870	10,768	11,003	11,503	12,104	11,262	11,377	10,800	10,145	9,879	9,027	11,450	+1,253
		本町·堺筋本町	9,484	9,536	9,509	9,420	9,350	9,371	9,277	9,441	9,429	9,397	9,399	9,486	9,592	+108
		天満橋·谷町	8,969	9,202	9,412	9,640	9,502	10,165	9,903	9,380	9,473	8,973	9,871	9,980	8,900	-69
大	阪	北梅田	14,229	14,462	14,500	13,682	13,222	11,500	11,667	11,357	11,770	12,670	14,554	14,522	14,245	+16
		南梅田	12,833	12,263	12,105	12,515	12,868	13,700	14,112	13,576	15,319	14,885	14,317	13,585	13,357	+524
		肥後橋	10,000	11,345	11,379	11,212	11,229	11,009	11,083	11,261	11,435	11,227	11,955	11,077	11,042	+1,042
		新大阪	8,859	8,911	8,763	8,735	8,555	8,333	8,457	8,479	8,564	8,561	8,494	8,696	8,716	-143
		平均值	9,926	9,923	9,857	9,903	9,884	9,866	9,913	9,795	10,122	10,193	10,338	10,201	10,419	+493
		赤坂·薬院	15,494	15,119	15,512	14,562	15,324	16,134	17,613	17,465	18,621	19,726	19,966	17,739	18,170	+2,676
		天神	15,013	15,516	15,710	15,807	16,046	14,338	14,318	14,878	14,403	14,308	14,226	16,607	16,767	+1,754
垣	田	呉服町	9,893	10,407	10,323	10,092	10,014	8,818	9,883	9,883	10,373	12,917	11,692	12,375	11,423	+1,530
福	lim)	博多駅前	13,084	13,271	12,730	12,966	13,410	13,641	13,129	13,051	13,358	13,463	13,325	13,371	14,232	+1,148
		博多駅東	11,591	12,239	12,267	11,320	11,772	12,277	12,614	12,484	12,484	12,900	13,007	12,137	12,439	+848
		平均値	12,848	13,071	12,926	12,929	13,162	13,142	13,497	13,650	13,727	14,264	14,277	14,019	13,975	+1,127
	7	札幌	9,652	9,412	9,737	9,999	10,081	10,521	10,642	10,522	10,600	10,679	10,769	10,966	10,532	+880
	1	仙台	10,280	10,032	10,197					10,435						

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)



2020年2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

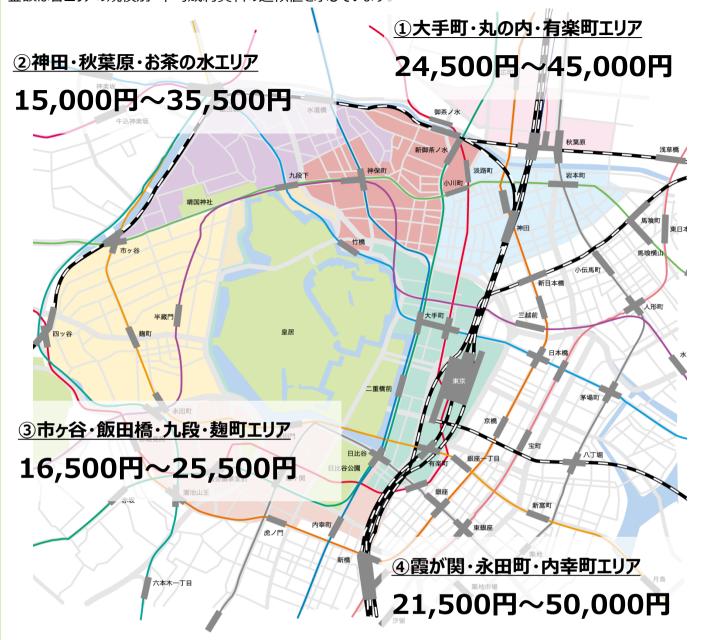
千代田区/中央区/港区/新宿区/渋谷区 品川区/江東区/豊島区/台東区



千代田区

東京 Tokyo

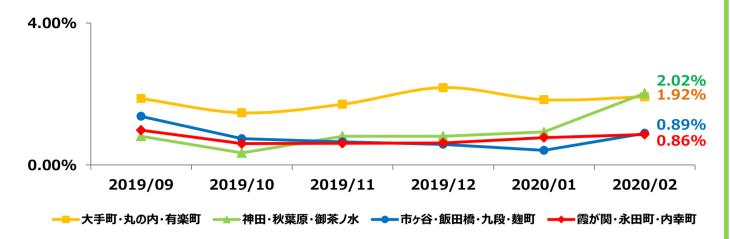
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



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

24,000 2.00% 1.56% ■成約賃料 1.00% 22,000 空室率 21,191 20,000 0.00% 2019/09 2019/10 2019/11 2019/12 2020/01 2020/02

※グラフは千代田区の平均値



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	24,600円	-3,267円	25,000円	±0円	44,974円	+1,051円	
空室棟数	2棟	-1棟	1棟	±0棟	21棟	±0棟	

②神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪~100坪	(前月比)	100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,053円	+546円	18,695円	+301円	35,700円	+1,950円
空室棟数	281棟	+5棟	32棟	+4棟	5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	16,440円	+17円	20,651円	-120円	25,694円	+19円
空室棟数	154棟	+9棟	22棟	+3棟	10棟	+2棟

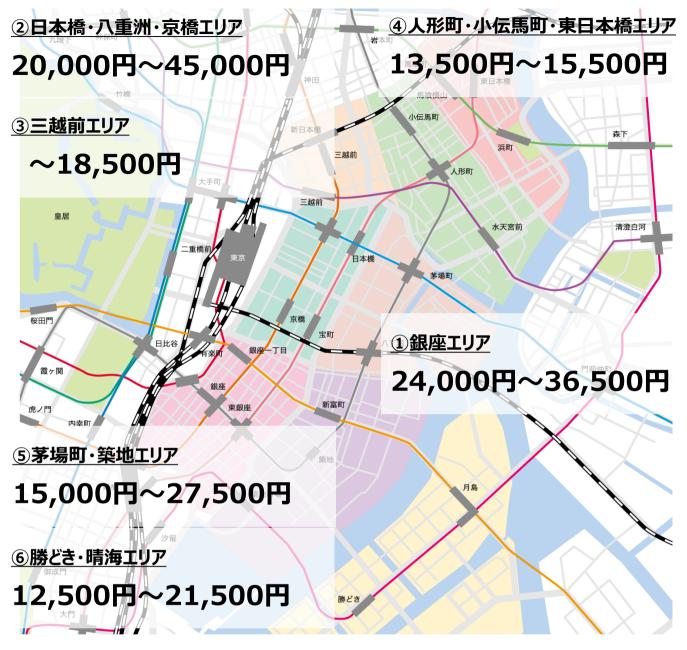
4霞が関・永田町・内幸町エリア

	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	21,686円	-2,764円	50,000円	±0円	35,056円	-1,944円
空室棟数	4棟	+1棟	1棟	±0棟	7棟	±0棟

中央区

東京 Tokyo

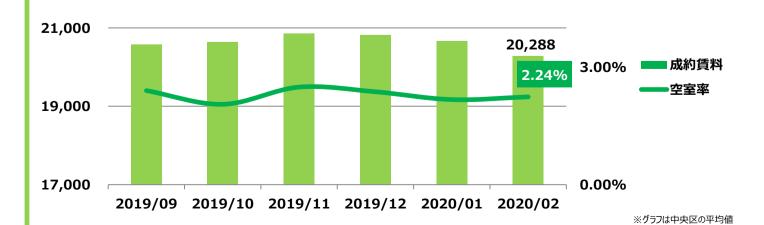
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

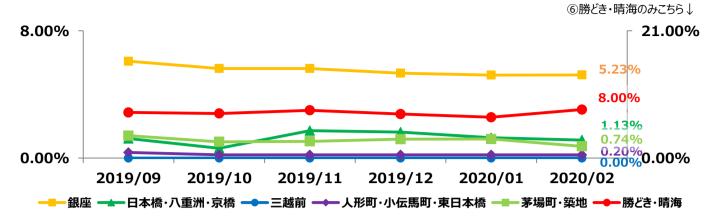


空室率·成約賃料推移

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	前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	23,915円	-166円	24,179円	-804円	36,672円	-1,328円
空室棟数	95棟	+8棟	15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	100坪~300坪(前月比)		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	20,104円	+235円	25,650円	+1,067円	45,000円	+2,500円
空室棟数	59棟	+1棟	5棟	+2棟	1棟	-2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	18,555円	+468円	18,565円	+1,940円	ナナ行り かか /ナナン
空室棟数	28棟	-1棟	5棟	+1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	13,446円	+162円	15,746円	+20円	対象物件なし
空室棟数	133棟	+9棟	11棟	±0棟	٥٥٠١١١١١١١

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	14,817円	+201円	16,630円	-129円	27,250円	-250円
空室棟数	155棟	+11棟	17棟	+3棟	2棟	±0棟

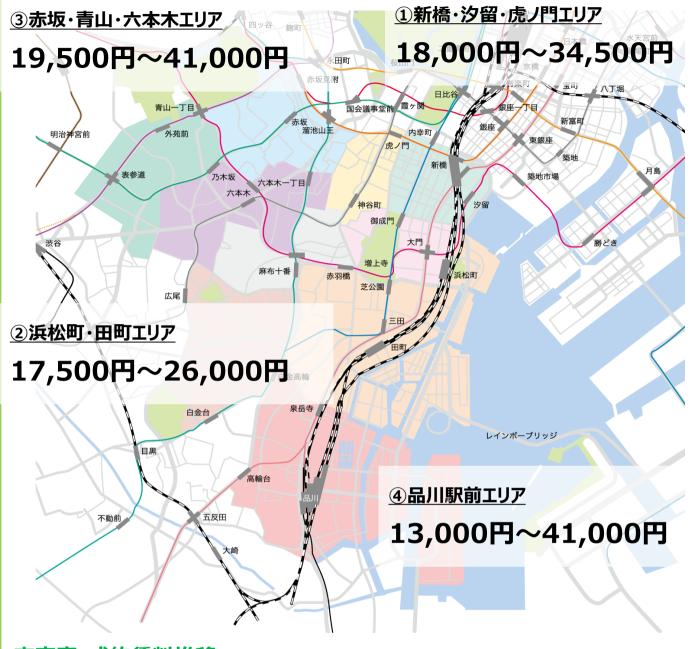
⑥勝どき・晴海エリア

	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	-1,000円	21,303円	-438円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	±0棟	5棟	+1棟

港区

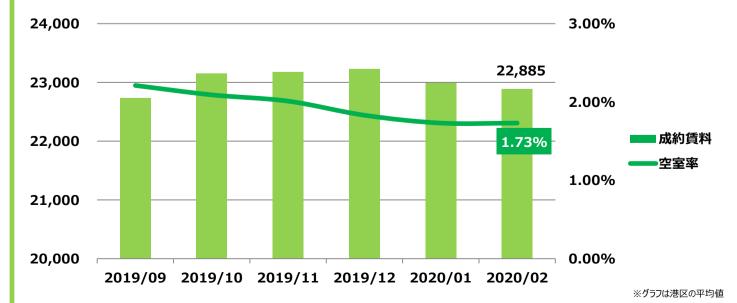
東京 Tokyo

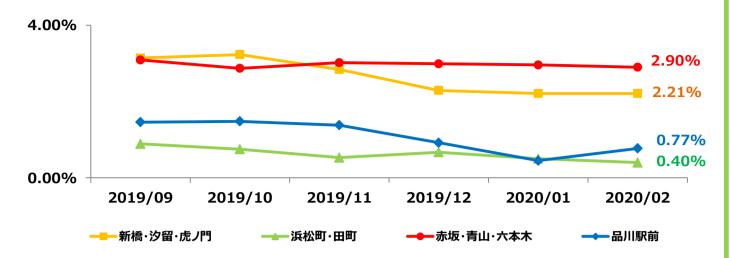
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



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(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,883円	-32円	23,337円	-545円	34,315円	+468円
空室棟数	110棟	+4棟	26棟	-2棟	14棟	+1棟

②浜松町・田町エリア

	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	17,263円	-344円	20,231円	+407円	25,944円	-511円	
空室棟数	59棟	±0棟	10棟	-4棟	7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	19,305円	+4円	25,555円	+447円	40,963円	-459円
空室棟数	120棟	+11棟	18棟	-1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	18,147円	±0円	12,994円	+601円	40,800円	-950円
空室棟数	4棟	±0棟	5棟	+1棟	2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

19,000円~32,500円

②新宿東ロエリア

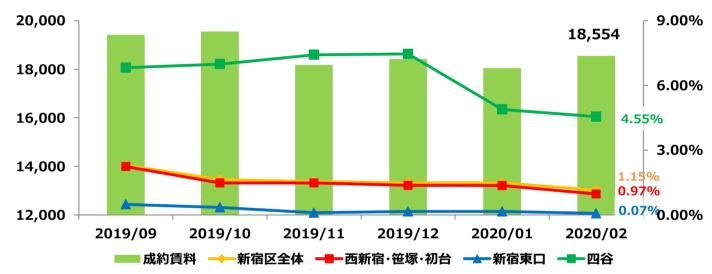
17,000円~21,000円

③四谷エリア

14,500円~20,500円

空室率·成約賃料推移

空室率:基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル



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	19,144円	+397円	19,381円	+1,074円	32,407円	+201円
空室棟数	51棟	+5棟	20棟	±0棟	11棟	+1棟

②新宿東口エリア

	20坪~100坪	 (前月比)	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	17,079円	-64円	21,072円	-705円	対象物件なし
空室棟数	42棟	+3棟	9棟	+2棟	対象物件なり

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	14,736円	-178円	20,583円	-32円	対象物件なし
空室棟数	39棟	+2棟	8棟	-1棟	メリタベがオーなし

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

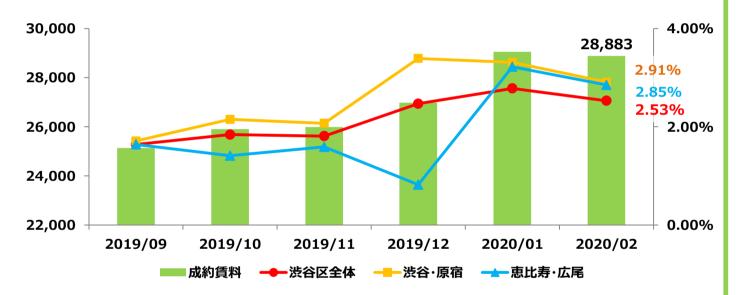
22,500円~36,500円

②恵比寿・広尾エリア

21,000円~36,500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	22,477円	-302円	30,844円	-854円	36,324円	-986円
空室棟数	93棟	+10棟	30棟	+2棟	7棟	-1棟

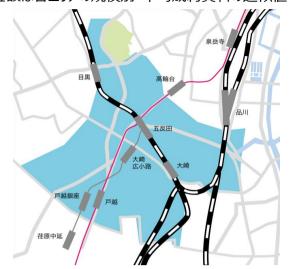
②恵比寿・広尾エリア

	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	21,176円	-367円	36,400円	+67円	対象物件なし
空室棟数	32棟	+1棟	6棟	-1棟	X13X4が1十なU

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

~23,000円

②五反田エリア

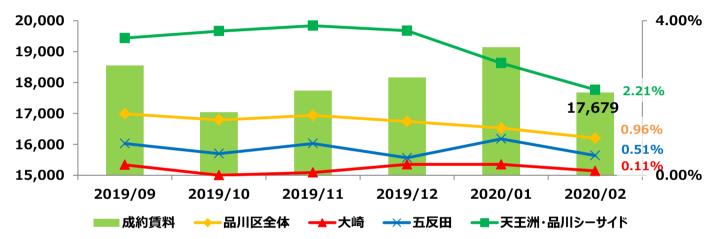
13,000円~17,500円

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	22,850円	-1,050円	対象物件なし
空室棟数	対象物件なり	3棟	±0棟	対象物件なり

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	14,954円	-157円	17,264円	-1,942円	13,000円	±0円
空室棟数	22棟	+3棟	6棟	-1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	14,667円	-1,333円	19,500円	+844円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	-1棟	3棟	-2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

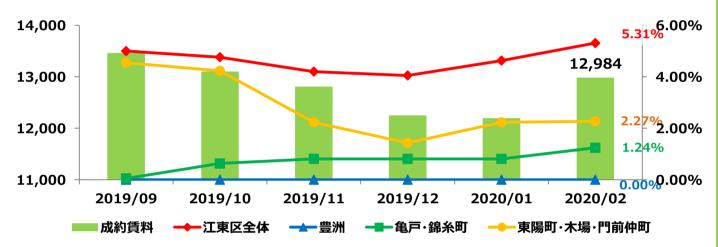
12,500円~17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000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	<u> </u>	対象物件なし	
空室棟数	1棟	±0棟	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	12,730円	+832円	14,069円	+1,254円	17,600円	-67円
空室棟数	9棟	±0棟	7棟	+2棟	2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	11,876円	-1,337円	14,500円	±0円	15,294円	+294円
空室棟数	9棟	-2棟	4棟	+1棟	6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

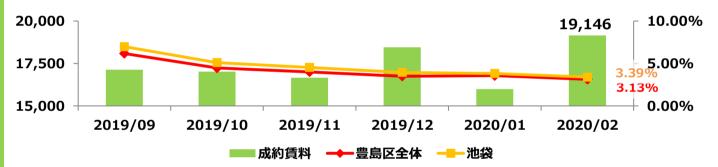
16,000円~22,000円

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

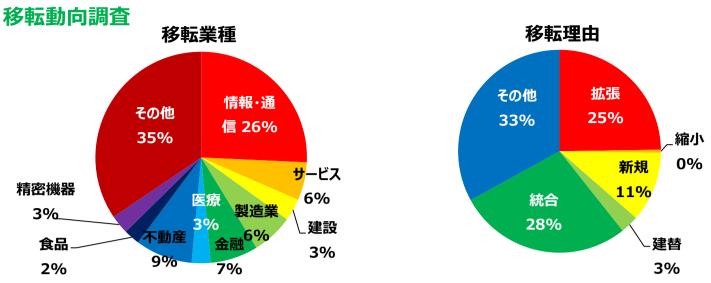
①池袋エリア

	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	15,851円	-689円	19,708円	+3,408円	22,000円	±0円
空室棟数	52棟	-3棟	11棟	+2棟	3棟	±0棟

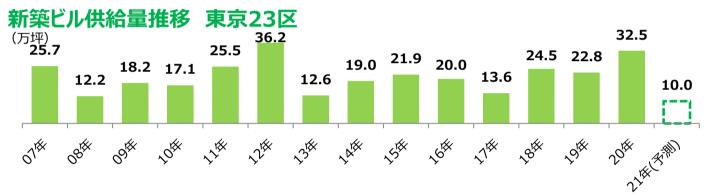
②上野エリア

	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	11,653円	+99円	15,083円	+0円	25,000円	-1,000円
空室棟数	132棟	+4棟	6棟	±0棟	2棟	+1棟

その他調査結果

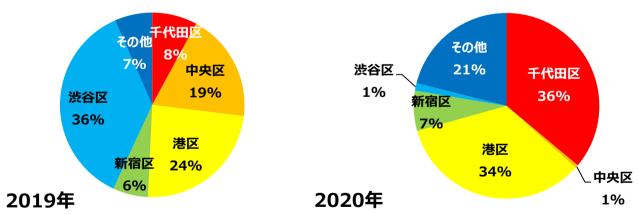


2019年3月から2020年2月までに収集したテナント移転事例216件が対象(東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む) 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。



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

Otemachi OneタワーB棟千代田区大手町1-2地上40階基準階1,128坪KANDA SQUARE千代田区神田錦町2-2-2地上21階基準階860坪仮) BIZCORE渋谷計画渋谷区渋谷1-3地上9階基準階105坪

2020年2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

11,000円~23,500円

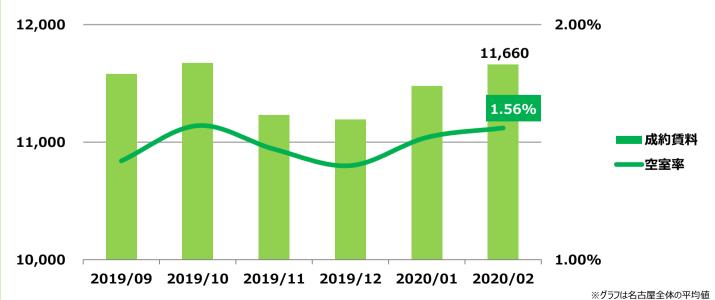
③栄・久屋大通エリア

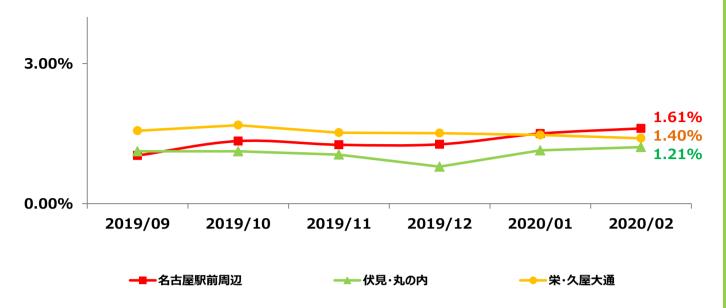
9,500円~12,000円

②伏見・丸の内エリア

10,000円~14,500円







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	11,131円	-164円	17,159円	+726円	23,619円	-2,325円
空室棟数	58棟	±0棟	23棟	+4棟	10棟	±0棟

②伏見・丸の内エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,873円	+35円	14,532円	+518円	13,989円	+175円
空室棟数	65棟	+5棟	22棟	±0棟	9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	9,531円	-39円	12,072円	+1円	11,591円	+364円
空室棟数	63棟	±0棟	25棟	-3棟	5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

8,500円~23,500円

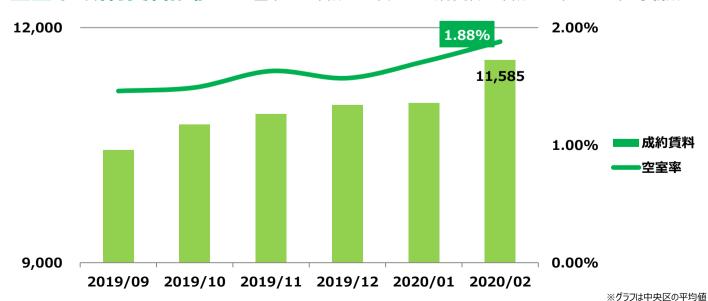
③本町・堺筋本町エリア

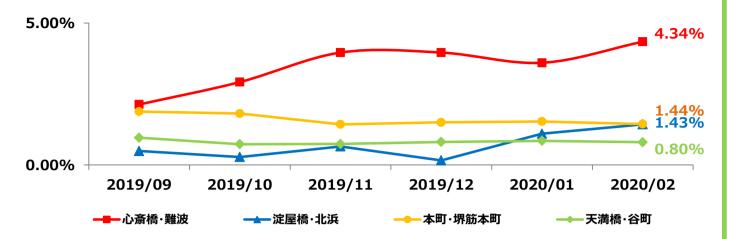
8,500円~14,500円

④天満橋・谷町エリア

8,000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





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	8,842円	+22円	16,120円	+306円	12,500円	-912円
空室棟数	37棟	+2棟	29棟	+2棟	3棟	-1棟

②淀屋橋・北浜エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,436円	+379円	11,450円	+2,423円	23,625円	-2,875円
空室棟数	24棟	-2棟	10棟	+4棟	3棟	+2棟

③本町・堺筋本町エリア

	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	8,542円	-25円	9,592円	+106円	14,469円	+1,969円	
空室棟数	62棟	+3棟	30棟	-4棟	7棟	±0棟	

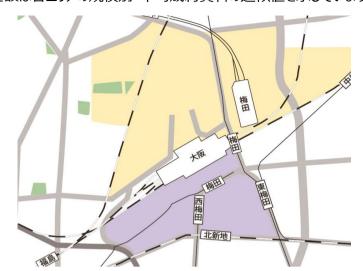
④天満橋・谷町エリア

	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	7,974円	-104円	8,900円	-1,080円	18,139円	+917円
空室棟数	32棟	±0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

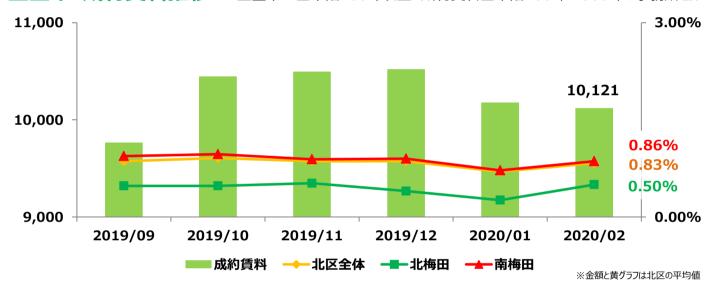
11,000円~19,000円

②南梅田エリア

9,500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



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	10,837円	+354円	14,245円	-277円	19,000円	+6,000円
空室棟数	18棟	+3棟	7棟	±0棟	2棟	+1棟

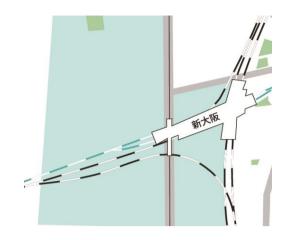
②南梅田エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,661円	-733円	13,357円	-228円	19,742円	+1,470円
空室棟数	17棟	-1棟	13棟	-3棟	21棟	+4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。





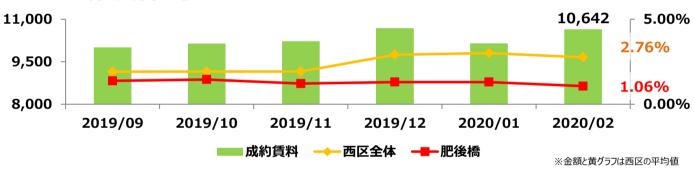
①肥後橋エリア

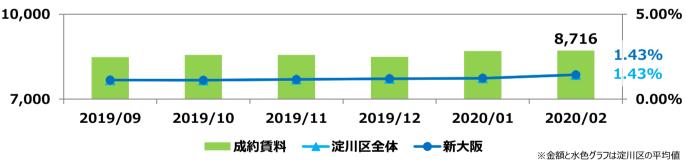
7,500円~11,000円

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





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	7,348円	+290円	11,042円	-35円	対象物件なし	
空室棟数	16棟	±0棟	12棟	-1棟	※138代が1十なし	

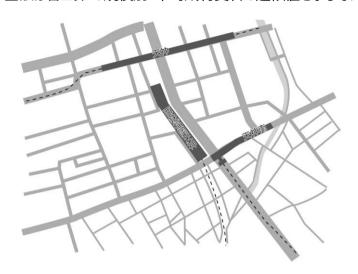
②新大阪エリア

	20坪~100坪	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	7,541円	+53円	8,716円	+20円	24,500円	+864円
空室棟数	19棟	-1棟	27棟	+3棟	5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

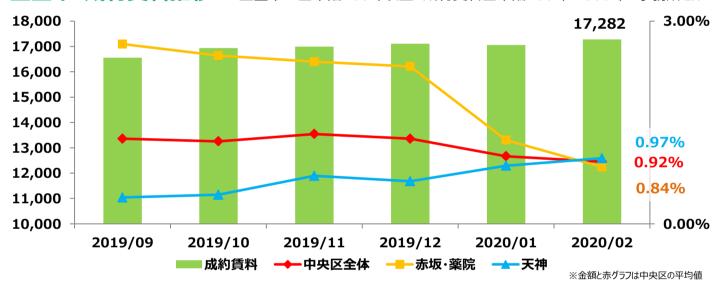
11,000円~18,000円

②天神エリア

13,500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

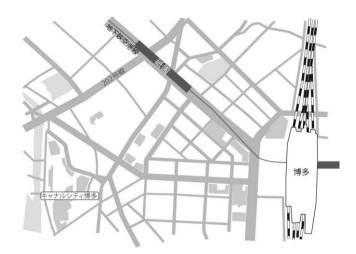
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,239円	+1,230円	18,170円	+431円	11,922円	-786円
空室棟数	38棟	+5棟	13棟	-3棟	4棟	±0棟

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	13,649円	+471円	16,767円	+160円	18,750円	-250円
空室棟数	15棟	-2棟	20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

10,000円~15,500円

②博多駅前エリア

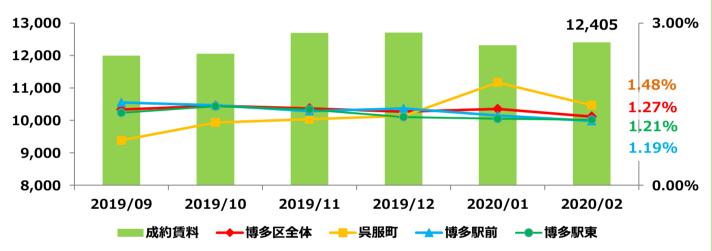
11,500円~14,500円

③博多駅東エリア

10,000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



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	10,211円	+200円	11,423円	-952円	15,724円	-1,650円
空室棟数	13棟	-1棟	6棟	±0棟	4棟	-1棟

②博多駅前エリア

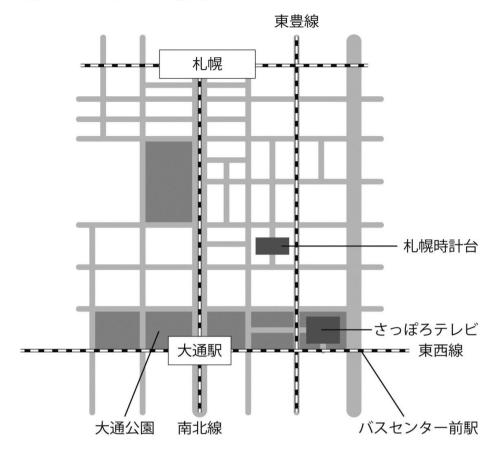
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,674円	-146円	14,232円	+861円	14,277円	+121円
空室棟数	20棟	±0棟	14棟	-1棟	9棟	-1棟

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	10,027円	+280円	12,439円	+302円	11,095円	-572円
空室棟数	15棟	-2棟	22棟	+3棟	6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

11,000円~19,000円

②大通駅周辺エリア

10,500円~17,000円

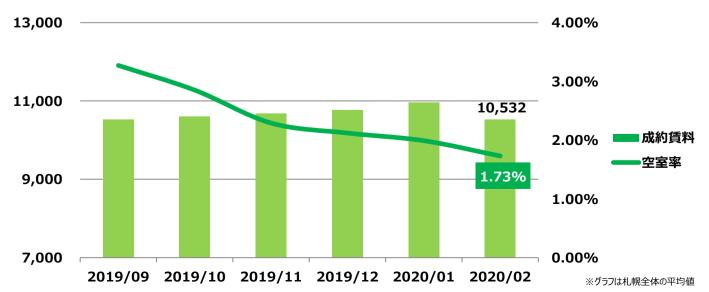
③西11丁目エリア

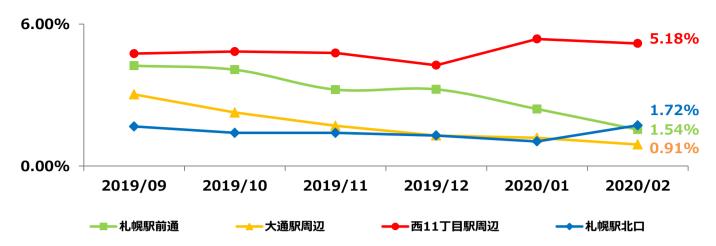
9,000円~11,000円

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	11,050円	+133円	14,005円	-1,576円	19,089円	-891円
空室棟数	5棟	+1棟	10棟	-1棟	5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	10,396円	+1,052円	13,219円	-219円	17,125円	-161円
空室棟数	15棟	+4棟	9棟	-1棟	4棟	±0棟

③西11丁目エリア

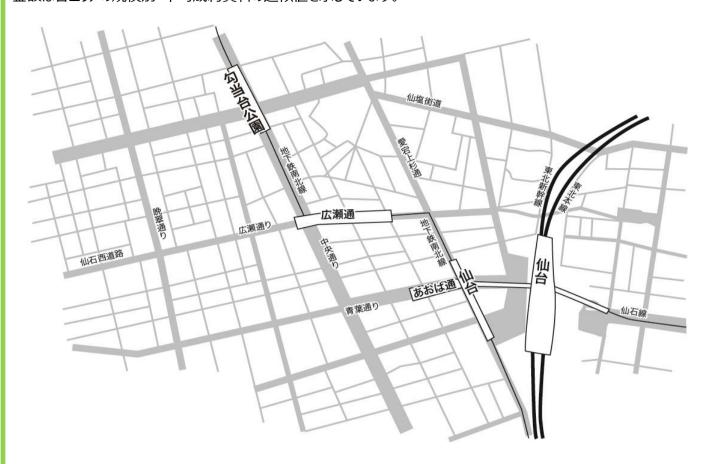
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,793円	+186円	9,199円	-3円	10,750円	±0円
空室棟数	11棟	-1棟	13棟	+1棟	1棟	±0棟

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	11,100円	-400円	13,780円	+1,705円	19,000円	-1,000円
空室棟数	4棟	+1棟	7棟	+3棟	2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

9,000円~17,500円

③官公庁周辺エリア

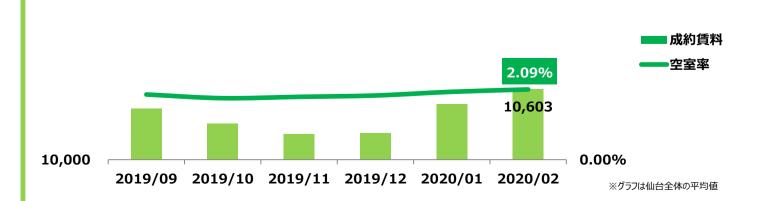
8,500円~11,000円

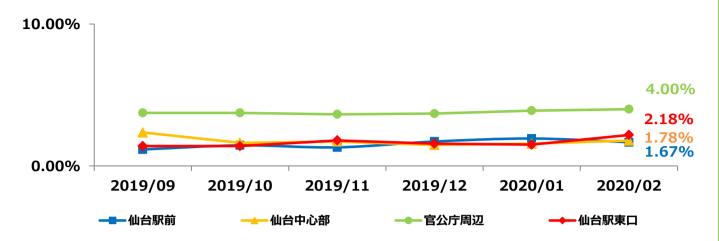
④仙台駅東口エリア

7,000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

12,000 7.00%





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	12,709円	+194円	13,016円	+195円	12,519円	-250円
空室棟数	31棟	+3棟	13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	8,790円	+64円	10,373円	+257円	17,333円	+1,483円
空室棟数	19棟	-1棟	14棟	+2棟	3棟	-1棟

③官公庁周辺エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,353円	-79円	11,049円	+554円	<u> ታ</u> ተ <i>ተ</i> ናን ሁመ //ታ ታ \	
空室棟数	16棟	-1棟	15棟	+2棟	対象物件なし	

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	7,202円	-12円	9,900円	+44円	12,833円	+1,788円
空室棟数	12棟	+1棟	10棟	±0棟	6棟	±0棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

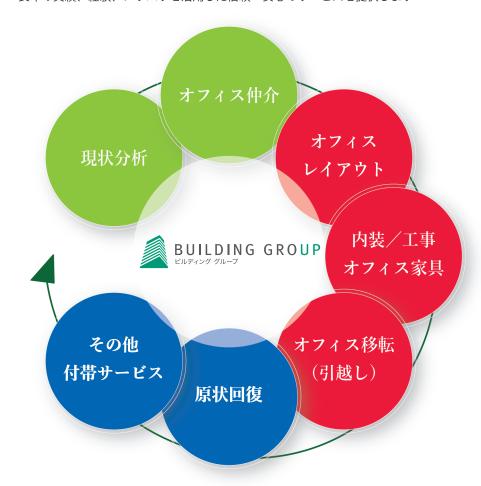
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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







