

2020年7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

2020年7月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

空室率 6大都市全てで上昇
名古屋・大阪・福岡は空室率2%台に
新型コロナの市況への影響は早くても今年の秋以降に生じる可能性

東京 Tokyo

空室率

2.66% (前月比+0.32ポイント)

推定成約賃料

23,637円 (前月比▲174円)

東京エリアの空室率は2.66% (前月比+0.32%) と2ヶ月連続で上昇した。新型コロナウイルスの影響で潜在的な空室を控えており、今後空室率が上昇するとみられる。推定成約賃料は23,637円 (前月比▲174円) と低下した。新規募集と潜在空室の増加により、募集条件の引き下げが要因とみられる。

名古屋 Nagoya

空室率

2.06% (前月比+0.24ポイント)

推定成約賃料

12,267円 (前月比▲67円)

名古屋エリアの空室率は2.06% (前月比+0.24%) と4ヶ月連続で上昇し、2%台になった。推定成約賃料は12,267円 (前月比▲67円) と低下した。新型コロナウイルスの影響で中小型ビルでは企業の縮小・移転保留の動きがみられる。一方で、再開発による立ち退きニーズも潜在していることから今後も小幅な動きが継続するとみられる。

大阪 Osaka

空室率

2.04% (前月比+0.14ポイント)

推定成約賃料

11,415円 (前月比+68円)

大阪エリアの空室率は2.04% (前月比+0.14%) と4ヶ月連続で上昇し、2%台になった。推定成約賃料は11,415円 (前月比+68円) と6ヶ月連続で上昇した。新型コロナウイルスの影響で中小型ビルでは企業の縮小・撤退の動きがみられる。一方で、感染防止策としての企業の拡張ニーズもみられる。ニーズの多様化を背景に今後も小幅な動きが継続するとみられる。

※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

2.00%（前月比+0.25ポイント）

推定成約賃料

15,502円（前月比+23円）

福岡エリアの空室率は2.00%（前月比+0.25%）と5ヶ月連続で上昇し、2%台になった。推定成約賃料は15,502円（前月比+23円）と上昇した。新型コロナウイルスの影響で中小型ビルでは企業の縮小・撤退の動きがみられる。一方で、再開発による立ち退きニーズも潜在していることから今後も小幅な動きが継続するとみられる。

札幌

Sapporo

空室率

1.64%（前月比+0.09ポイント）

推定成約賃料

11,430円（前月比+132円）

札幌エリアの空室率は1.64%（前月比+0.09%）と4ヶ月連続で上昇した。推定成約賃料は11,430円（前月比+132円）と4ヶ月連続で上昇した。新型コロナウイルスの影響で中小型ビルでは企業の縮小・撤退の動きがみられる。一方で、感染防止策としての企業の拡張ニーズもみられる。ニーズの多様化を背景に今後も低水準の空室率が続く見通しである。

仙台

Sendai

空室率

3.43%（前月比+0.62ポイント）

推定成約賃料

11,834円（前月比+397円）

仙台エリアの空室率は3.43%（前月比+0.62%）と3ヶ月連続で上昇した。推定成約賃料は11,834円（前月比+397円）と8ヶ月連続で上昇した。新型コロナウイルスの影響で中小型ビルでは企業の縮小・撤退の動きがみられ今後も空室率は上昇するとみられる。

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2020年7月1日から2020年7月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 8,454棟



直近13ヶ月 空室率推移

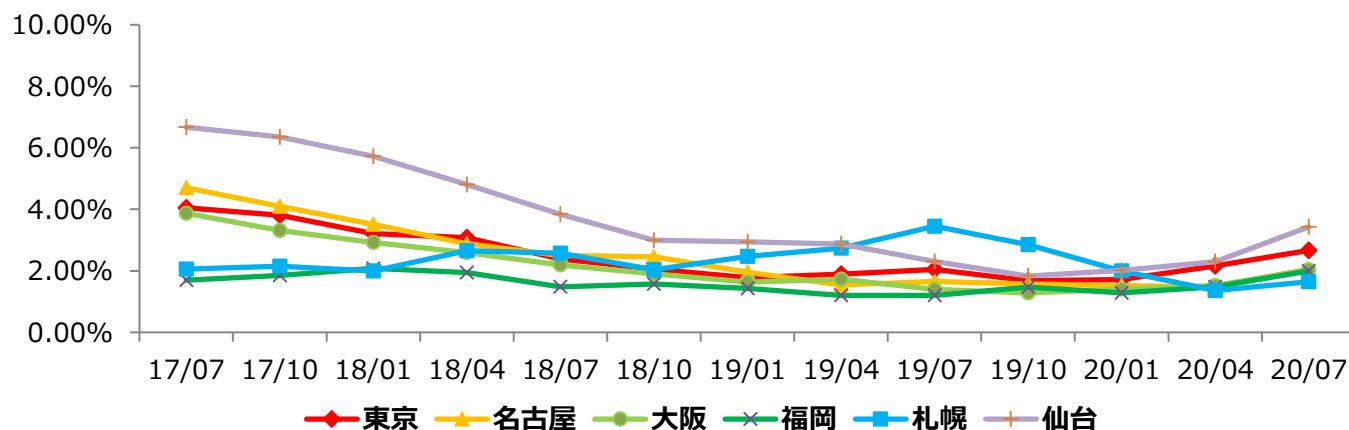
基準階100坪以上の事務所ビル

		19/07	19/08	19/09	19/10	19/11	19/12	20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	前年 同月比
東京	千代田区	1.71%	1.62%	1.46%	1.00%	1.17%	1.39%	1.23%	1.56%	1.77%	2.06%	1.36%	1.57%	1.94%	+0.23%
	中央区	3.55%	2.32%	2.40%	2.05%	2.49%	2.37%	2.17%	2.24%	2.16%	2.23%	2.32%	1.83%	2.54%	-1.01%
	港区	1.98%	2.09%	2.21%	2.09%	2.01%	1.83%	1.73%	1.73%	1.61%	2.12%	2.34%	2.65%	2.71%	+0.73%
	新宿区	1.55%	2.41%	2.30%	1.64%	1.55%	1.49%	1.49%	1.15%	1.80%	2.20%	2.27%	2.84%	3.14%	+1.59%
	渋谷区	1.31%	1.65%	1.64%	1.84%	1.81%	2.47%	2.78%	2.53%	2.45%	2.45%	2.78%	3.92%	4.38%	+3.07%
	平均値	2.05%	1.99%	1.98%	1.68%	1.77%	1.80%	1.72%	1.76%	1.85%	2.16%	2.08%	2.34%	2.66%	+0.61%
	新築	10.27%	9.46%	8.41%	2.99%	2.78%	2.07%	1.96%	2.04%	2.10%	2.26%	1.95%	2.96%	2.63%	-7.64%
	品川区	1.09%	1.74%	1.59%	1.43%	1.55%	1.39%	1.22%	0.96%	0.91%	1.06%	1.05%	1.33%	1.80%	+0.71%
	豊島区	6.82%	6.64%	6.17%	4.46%	4.00%	3.49%	3.56%	3.13%	3.07%	3.00%	3.07%	3.58%	2.90%	-3.92%
	台東区	1.31%	1.34%	1.43%	1.22%	1.02%	0.94%	0.91%	1.88%	2.03%	1.87%	2.04%	2.30%	2.67%	+1.36%
	江東区	5.01%	4.79%	5.00%	4.76%	4.20%	4.05%	4.63%	5.31%	4.77%	5.38%	5.27%	5.51%	5.73%	+0.72%
神奈川	横浜	2.49%	1.79%	1.73%	2.36%	2.32%	2.41%	2.46%	2.48%	3.48%	3.27%	3.32%	2.93%	3.15%	+0.66%
名古屋	名駅	1.34%	1.45%	1.03%	1.34%	1.26%	1.27%	1.50%	1.61%	1.53%	1.56%	1.58%	1.68%	2.30%	+0.96%
	伏見・丸の内	1.09%	1.12%	1.12%	1.12%	1.05%	0.79%	1.14%	1.21%	1.04%	1.13%	1.49%	1.57%	1.60%	+0.51%
	栄・久屋大通	1.98%	1.81%	1.56%	1.68%	1.52%	1.51%	1.47%	1.40%	1.25%	1.35%	1.96%	2.07%	1.90%	-0.08%
	平均値	1.65%	1.68%	1.42%	1.57%	1.47%	1.40%	1.52%	1.56%	1.41%	1.47%	1.74%	1.82%	2.06%	+0.41%
大阪	心斎橋・難波	2.98%	2.57%	2.13%	2.92%	3.96%	3.96%	3.60%	4.34%	4.09%	4.04%	3.20%	3.54%	3.80%	+0.82%
	淀屋橋・北浜	0.61%	0.60%	0.49%	0.28%	0.65%	0.16%	1.10%	1.43%	1.61%	1.53%	1.55%	2.03%	2.11%	+1.50%
	本町・境筋本町	1.76%	1.85%	1.88%	1.81%	1.43%	1.50%	1.53%	1.44%	1.49%	1.47%	1.56%	2.17%	2.27%	+0.51%
	天満橋・谷町	0.96%	1.12%	0.96%	0.73%	0.74%	0.81%	0.85%	0.80%	0.93%	0.89%	1.32%	1.17%	1.41%	+0.45%
	北梅田	0.09%	0.11%	0.48%	0.48%	0.52%	0.40%	0.26%	0.50%	0.49%	0.65%	0.62%	1.37%	1.54%	+1.45%
	南梅田	1.23%	1.22%	0.94%	0.97%	0.89%	0.90%	0.72%	0.86%	0.84%	0.88%	1.02%	1.24%	1.10%	-0.13%
	肥後橋	1.71%	1.93%	1.37%	1.45%	1.21%	1.30%	1.30%	1.06%	0.94%	0.73%	1.11%	1.17%	1.29%	-0.42%
	新大阪	1.23%	1.12%	1.12%	1.11%	1.16%	1.20%	1.23%	1.43%	1.63%	1.69%	1.88%	1.75%	1.86%	+0.63%
	平均値	1.40%	1.37%	1.24%	1.28%	1.33%	1.40%	1.41%	1.53%	1.51%	1.52%	1.58%	1.90%	2.04%	+0.64%
福岡	赤坂・薬院	0.93%	0.86%	2.66%	2.49%	2.40%	2.33%	1.24%	0.84%	0.76%	1.47%	1.52%	2.14%	2.25%	+1.32%
	天神	0.56%	0.44%	0.39%	0.43%	0.71%	0.63%	0.86%	0.97%	1.05%	1.02%	0.96%	1.27%	1.79%	+1.23%
	呉服町	0.75%	0.76%	0.83%	1.16%	1.22%	1.28%	1.90%	1.48%	2.26%	2.17%	2.13%	2.29%	1.60%	+0.85%
	博多駅前	1.38%	1.35%	1.53%	1.48%	1.37%	1.42%	1.29%	1.19%	1.43%	1.48%	1.80%	2.06%	2.06%	+0.68%
	博多駅東	1.21%	1.16%	1.34%	1.46%	1.40%	1.26%	1.23%	1.21%	1.72%	1.77%	1.83%	1.34%	2.49%	+1.28%
	平均値	1.20%	1.11%	1.45%	1.47%	1.41%	1.35%	1.28%	1.16%	1.37%	1.48%	1.56%	1.75%	2.00%	+0.80%
札幌		3.45%	3.70%	3.27%	2.85%	2.29%	2.12%	1.99%	1.73%	1.26%	1.36%	1.49%	1.55%	1.64%	-1.81%
仙台		2.30%	2.45%	1.94%	1.83%	1.87%	1.91%	2.02%	2.09%	2.33%	2.29%	2.53%	2.81%	3.43%	+1.13%

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)

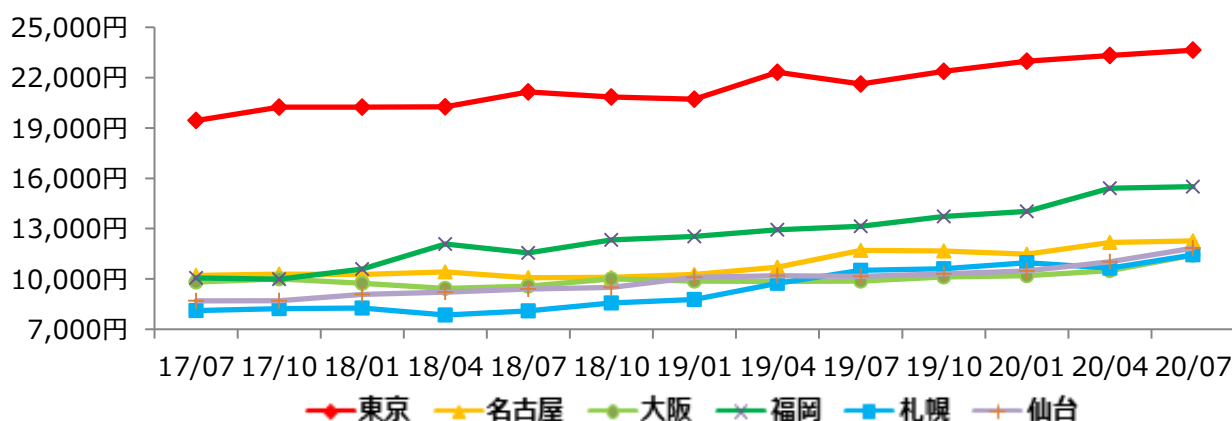
		19/07	19/08	19/09	19/10	19/11	19/12	20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	前年 同月比
東京	千代田区	21,618	21,309	21,834	22,143	22,172	21,505	21,123	21,191	22,842	22,617	21,532	22,559	22,704	+1,086
	中央区	20,747	20,614	20,583	20,643	20,866	20,821	20,665	20,288	21,166	21,197	21,321	21,451	21,664	+917
	港区	21,384	22,843	22,731	23,149	23,173	23,228	22,988	22,885	23,409	23,585	23,515	23,650	23,512	+2,128
	新宿区	20,129	19,820	19,414	19,555	18,180	18,424	18,054	18,554	19,084	18,987	19,539	22,485	21,707	+1,578
	渋谷区	25,486	25,130	25,138	25,905	25,992	26,982	29,049	28,883	28,363	28,143	27,984	28,016	27,803	+2,317
	平均値	21,622	21,920	21,940	22,368	22,239	22,418	22,971	23,190	23,412	23,311	23,136	23,811	23,637	+2,015
	新築平均値	41,940	49,257	49,257	62,000	56,116	0	0	38,000	38,000	38,000	38,000	36,488	36,488	-5,452
	品川区	16,896	17,535	18,550	17,038	17,740	18,163	19,141	17,679	18,742	18,792	18,808	18,108	19,723	+2,827
	豊島区	16,954	17,102	17,130	17,016	16,659	18,453	15,987	19,146	17,567	17,330	17,624	18,220	19,059	+2,105
	台東区	13,919	14,054	14,771	15,940	15,258	15,233	15,336	14,491	16,279	14,793	14,790	14,864	15,680	+1,761
	江東区	13,218	12,928	13,465	13,101	12,809	12,251	12,197	12,984	12,984	13,255	13,319	13,487	12,967	-251
神奈川	横浜	11,632	11,650	11,524	11,431	11,409	11,589	11,699	11,589	11,690	11,548	11,515	11,914	12,429	+797
名古屋	名駅	16,106	15,711	16,787	16,599	15,042	15,303	16,433	17,159	17,994	17,560	17,186	17,949	16,840	+734
	伏見・丸の内	13,268	13,818	13,126	13,625	13,380	14,138	14,014	14,532	14,096	13,903	14,200	13,686	13,518	+250
	栄・久屋大通	14,162	14,236	12,664	12,725	12,213	12,344	12,071	12,072	12,398	12,489	12,447	12,771	12,712	-1,450
	平均値	11,695	11,823	11,578	11,673	11,230	11,195	11,477	11,660	11,958	12,172	12,020	12,334	12,267	+572
大阪	心斎橋・難波	13,221	13,371	13,323	14,722	15,093	15,512	15,814	16,120	15,927	15,989	15,048	14,609	14,873	+1,652
	淀屋橋・北浜	12,104	11,262	11,377	10,800	10,145	9,879	9,027	11,450	10,369	10,879	11,383	13,100	12,282	+178
	本町・堺筋本町	9,371	9,277	9,441	9,429	9,397	9,399	9,486	9,592	9,928	9,806	9,796	10,696	10,859	+1,488
	天満橋・谷町	10,165	9,903	9,380	9,473	8,973	9,871	9,980	8,900	9,113	8,515	8,485	9,649	9,611	-554
	北梅田	11,500	11,667	11,357	11,770	12,670	14,554	14,522	14,245	16,111	17,950	16,900	17,842	19,278	+7,778
	南梅田	13,700	14,112	13,576	15,319	14,885	14,317	13,585	13,357	13,300	13,967	15,629	16,581	17,136	+3,436
	肥後橋	11,009	11,083	11,261	11,435	11,227	11,955	11,077	11,042	11,146	10,913	11,188	11,260	11,407	+398
	新大阪	8,333	8,457	8,479	8,564	8,561	8,494	8,696	8,716	8,718	8,718	8,917	8,975	8,999	+666
	平均値	9,866	9,913	9,795	10,122	10,193	10,338	10,201	10,419	10,457	10,488	10,624	11,347	11,415	+1,549
福岡	赤坂・薬院	16,134	17,613	17,465	18,621	19,726	19,966	17,739	18,170	17,844	17,553	19,024	19,681	18,825	+2,691
	天神	14,338	14,318	14,878	14,403	14,308	14,226	16,607	16,767	16,600	17,316	16,879	17,918	17,896	+3,558
	呉服町	8,818	9,883	9,883	10,373	12,917	11,692	12,375	11,423	13,816	21,529	21,529	12,655	14,953	+6,135
	博多駅前	13,641	13,129	13,051	13,358	13,463	13,325	13,371	14,232	14,230	14,326	14,641	14,045	14,204	+563
	博多駅東	12,277	12,614	12,484	12,484	12,900	13,007	12,137	12,439	13,177	13,064	13,805	13,788	13,456	+1,179
	平均値	13,142	13,497	13,650	13,727	14,264	14,277	14,019	13,975	14,433	15,399	15,130	15,479	15,502	+2,360
札幌		10,521	10,642	10,522	10,600	10,679	10,769	10,966	10,532	10,407	10,650	11,008	11,298	11,430	+909
仙台		10,153	10,054	10,435	10,307	10,219	10,224	10,475	10,603	10,955	11,017	11,273	11,437	11,834	+1,681

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7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

16,000円～33,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

26,000円～43,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

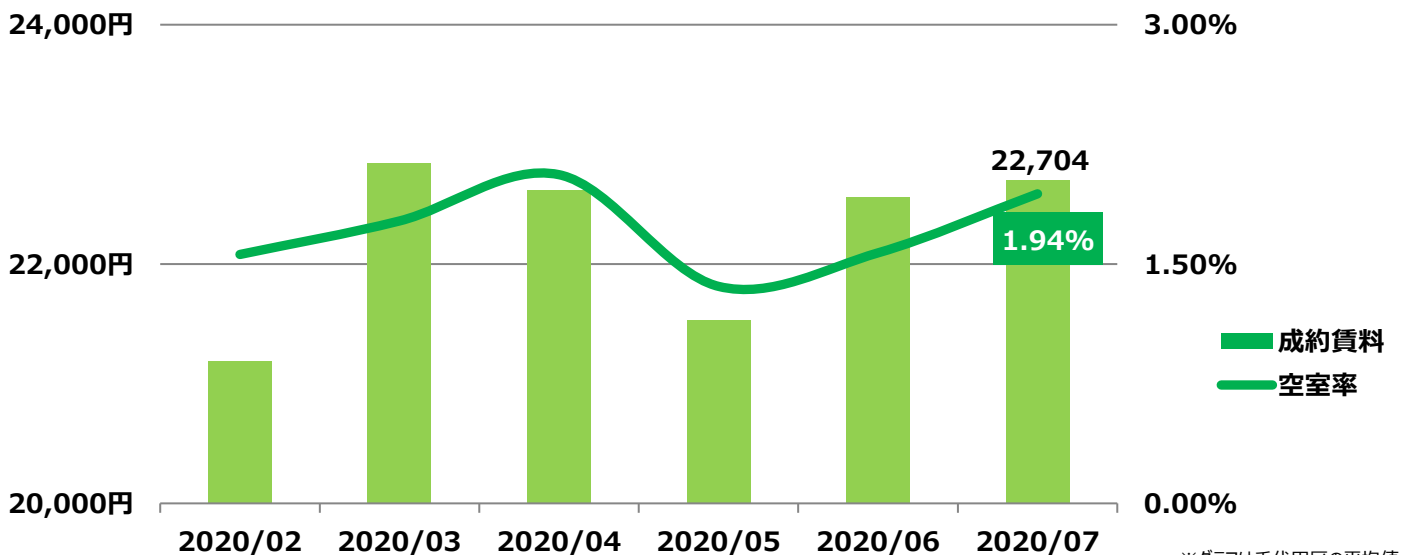
16,500円～25,500円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

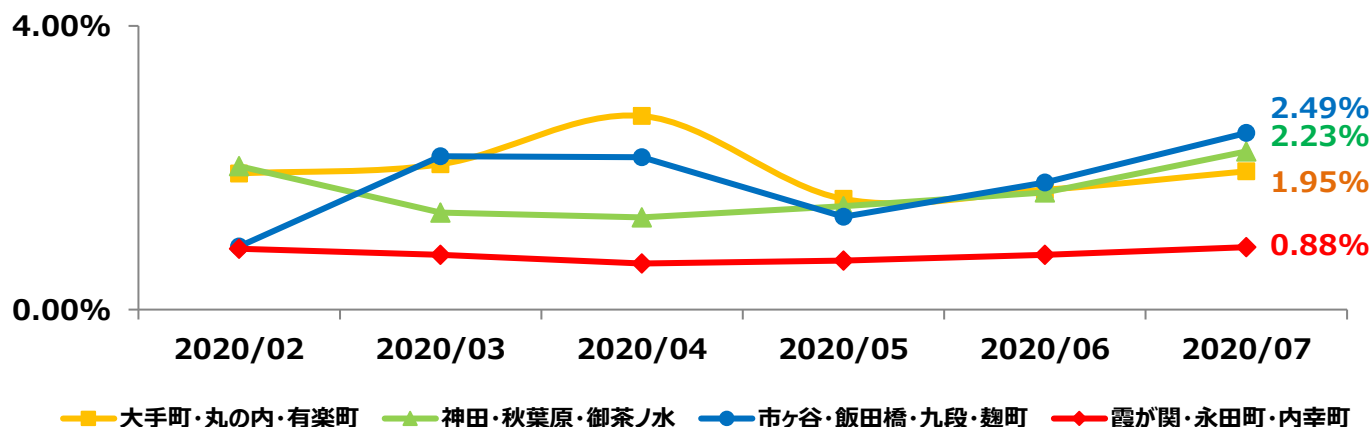
20,500円～37,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟

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	26,233円	+113円	26,000円	-1,400円	43,351円	-301円
空室棟数	4棟	+1棟	2棟	-1棟	30棟	+2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	16,091円	-69円	19,541円	+124円	32,889円	-2,682円
空室棟数	329棟	+12棟	50棟	+10棟	8棟	+2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	16,617円	-190円	23,788円	+526円	25,561円	-1,956円
空室棟数	200棟	+17棟	34棟	+8棟	11棟	+4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	20,414円	-166円	30,214円	-786円	36,946円	-615円
空室棟数	6棟	+1棟	7棟	+3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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

19,500円～45,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～16,000円

③三越前エリア

17,000～47,000円

①銀座エリア

24,500円～30,500円

⑤茅場町・築地エリア

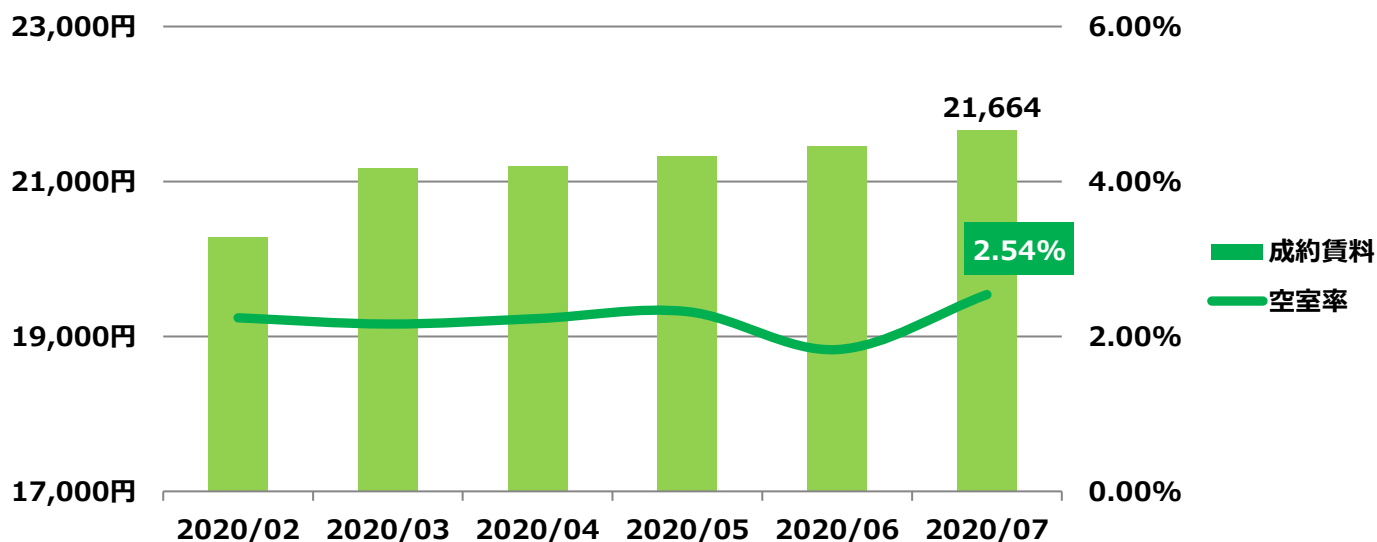
14,500円～29,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～24,500円

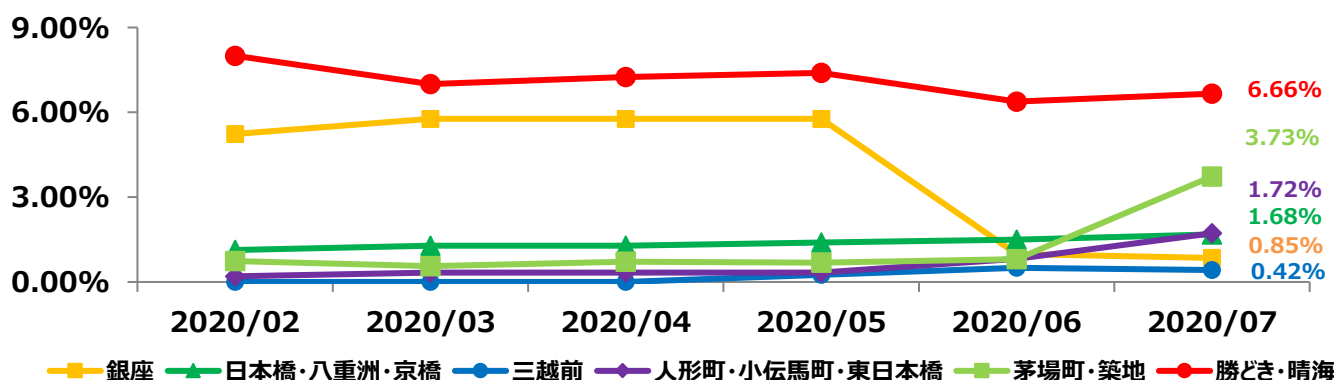
空室率・成約賃料推移

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



※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	25,299円	+895円	24,313円	-427円	30,525円	+4,475円
空室棟数	119棟	+11棟	21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	19,415円	-177円	29,620円	-180円	45,000円	±0円
空室棟数	61棟	-4棟	12棟	+2棟	2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	17,527円	+1,055円	16,893円	-901円	47,000円	±0円
空室棟数	26棟	-1棟	7棟	-1棟	1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	13,990円	+354円	16,248円	+317円	対象物件なし	
空室棟数	160棟	+13棟	25棟	+5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	14,707円	+108円	21,196円	+1,914円	29,500円	-357円
空室棟数	169棟	+1棟	25棟	+3棟	5棟	+1棟

⑥勝どき・晴海エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,500円	±0円	16,250円	-750円	24,473円	+1,681円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	+2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。

③赤坂・青山・六本木エリア

20,000円～39,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～33,500円

②浜松町・田町エリア

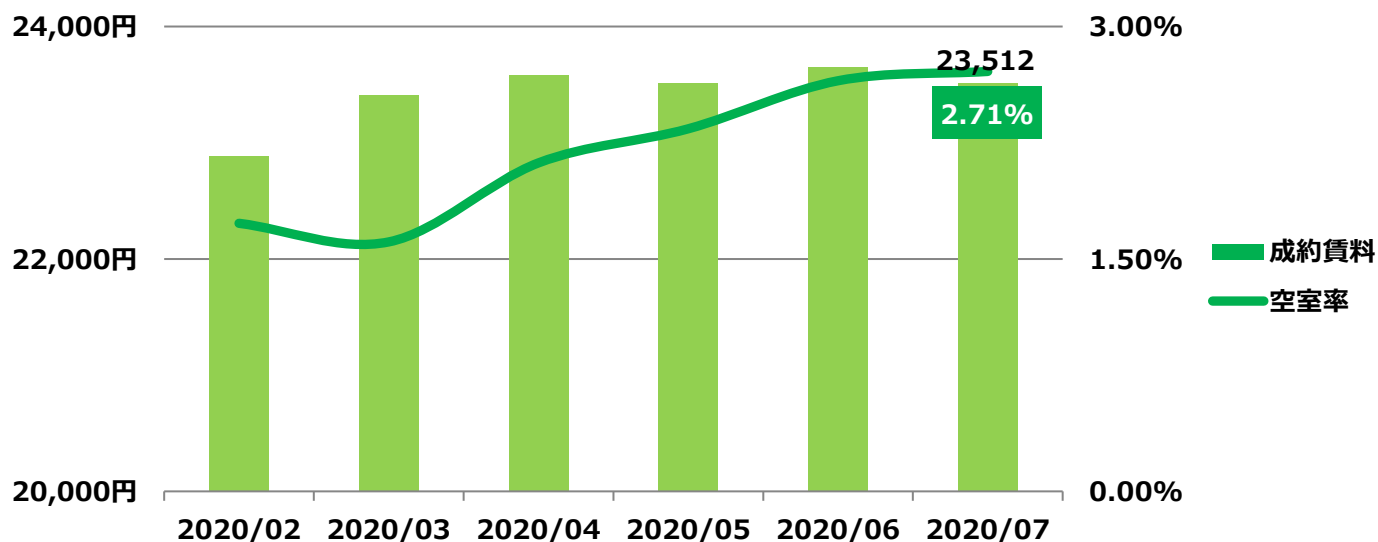
17,500円～26,000円

④品川駅前エリア

16,000円～37,000円

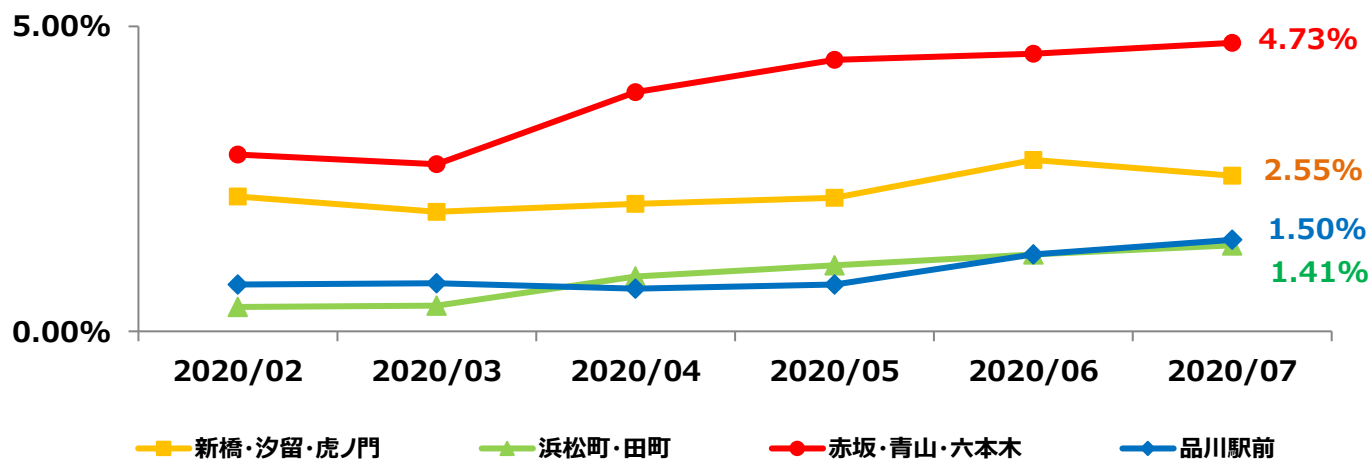
空室率・成約賃料推移

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	17,372円	+180円	25,173円	-1,153円	33,527円	-678円
空室棟数	123棟	+7棟	40棟	+10棟	17棟	+2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	17,311円	-216円	20,800円	+364円	26,196円	+1,055円
空室棟数	91棟	+4棟	30棟	+2棟	17棟	+4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	20,114円	+562円	25,511円	+666円	38,827円	-1,565円
空室棟数	157棟	+12棟	40棟	+4棟	24棟	+6棟

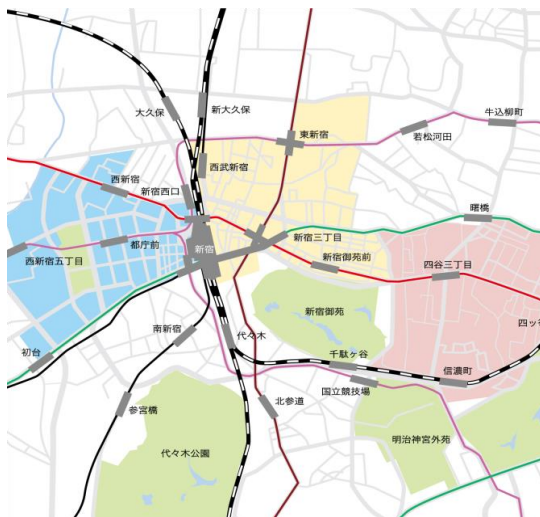
④品川駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,272円	+1,576円	15,982円	+2円	37,000円	-1,524円
空室棟数	4棟	+1棟	7棟	+1棟	5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

20,000円～31,500円

②新宿東口エリア

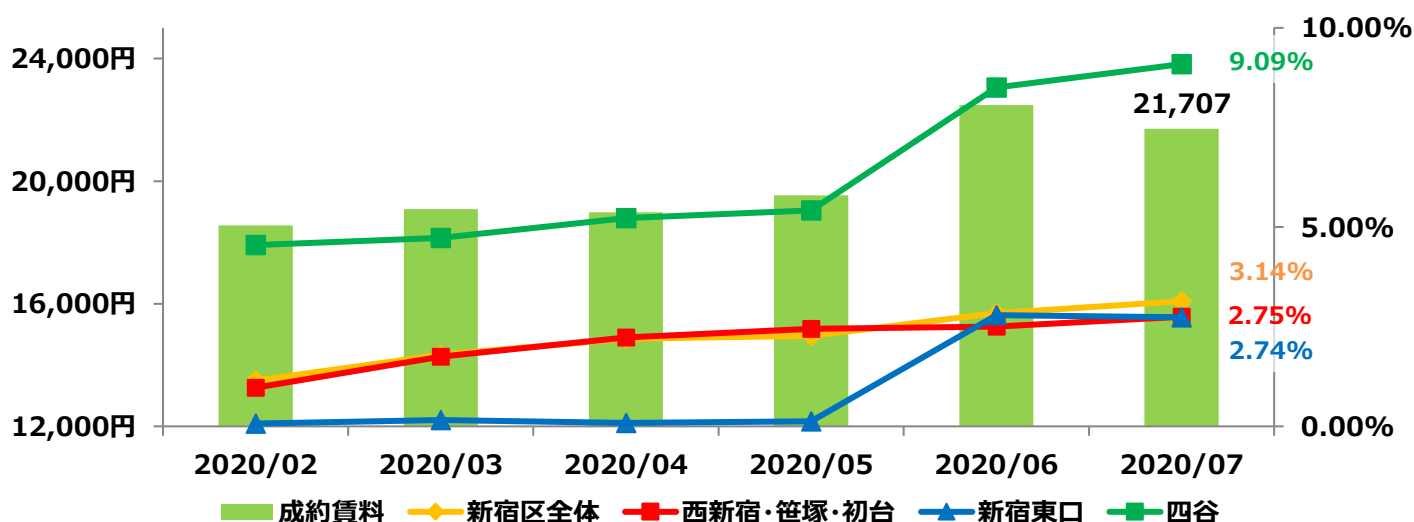
17,000円～23,500円

③四谷エリア

15,000円～30,000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	19,838円	-106円	22,746円	+1,061円	31,689円	-272円
空室棟数	50棟	-3棟	27棟	+2棟	19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	17,060円	-257円	23,551円	-2,671円	対象物件なし
空室棟数	47棟	+3棟	15棟	-2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	14,759円	-8円	21,098円	-687円	30,000円
空室棟数	39棟	+2棟	11棟	+1棟	1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

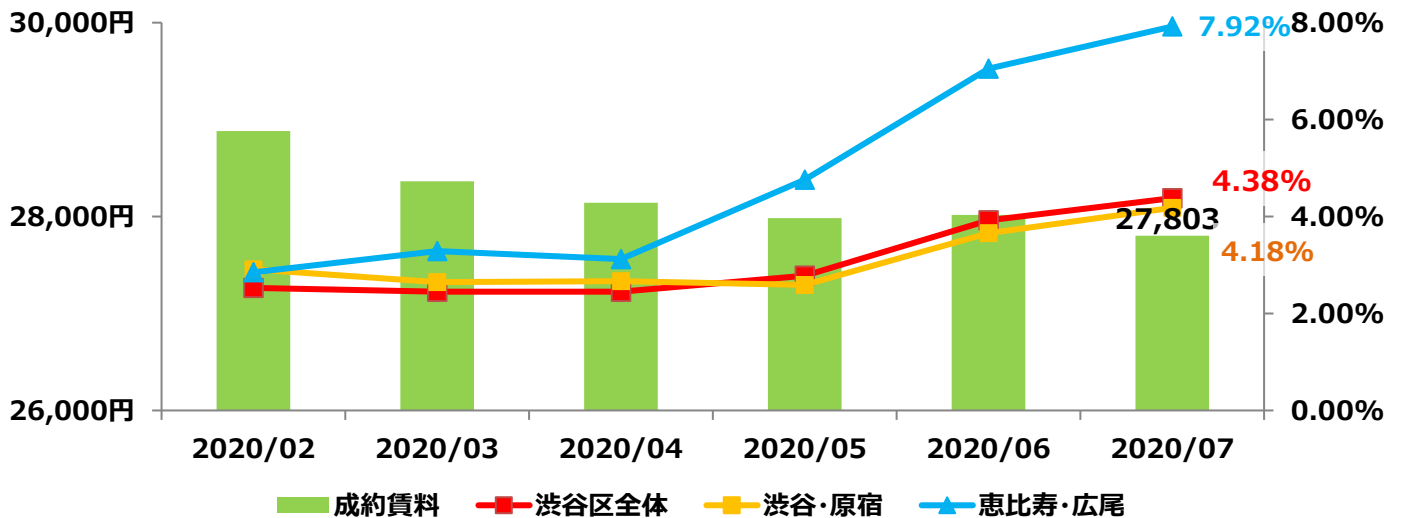
23,500円～35,000円

② 恵比寿・広尾エリア

20,500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	23,489円	+655円	29,161円	-1,167円	35,000円	-4,600円
空室棟数	148棟	+23棟	45棟	+4棟	11棟	+3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	20,558円	-438円	33,960円	-1,290円	33,600円	-400円
空室棟数	46棟	+9棟	8棟	±0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大崎エリア

16,000円～30,000円

②五反田エリア

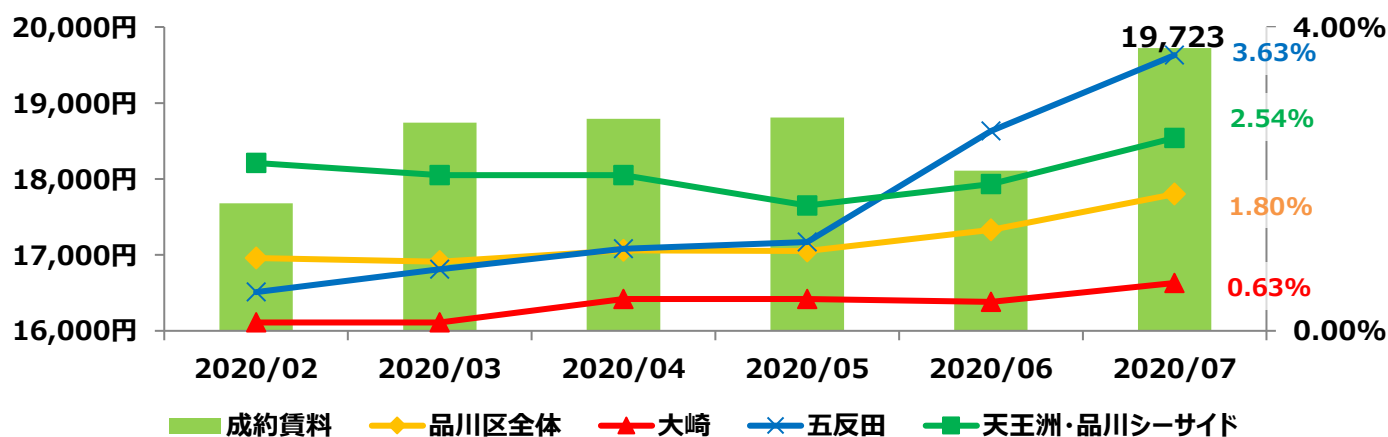
13,500円～20,500円

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	16,000円	±0円	26,040円	+4,940円	29,953円	-3,047円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	+2棟	2棟	+1棟

②五反田エリア

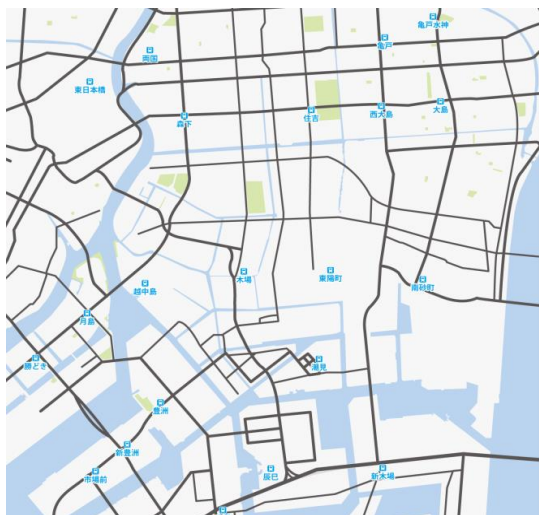
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,306円	+349円	20,467円	+922円	13,714円	-55円
空室棟数	35棟	+6棟	23棟	+8棟	1棟	±0棟

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	15,818円	+929円	19,300円	-867円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	+1棟	5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～21,500円

②亀戸・錦糸町エリア

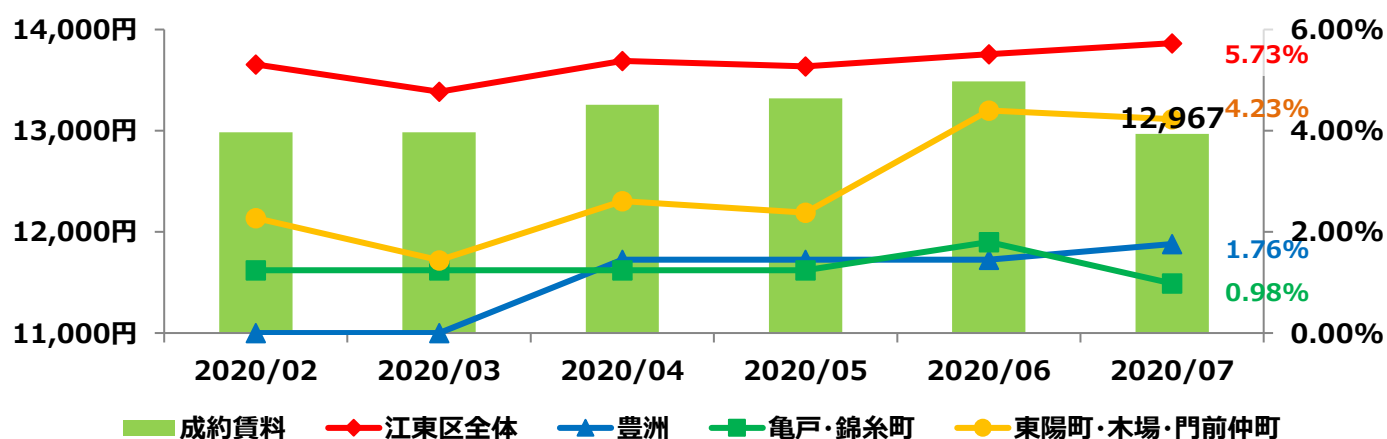
12,500円～19,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,500円～16,000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		21,333円	-1,667円
空室棟数	1棟	±0棟			2棟	+1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	12,337円	-167円	12,724円	-979円	19,000円	-1,333円
空室棟数	10棟	+1棟	4棟	-2棟	2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	12,545円	+158円	13,875円	-768円	15,808円	+165円
空室棟数	14棟	+2棟	6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池袋エリア

18,000円～23,500円

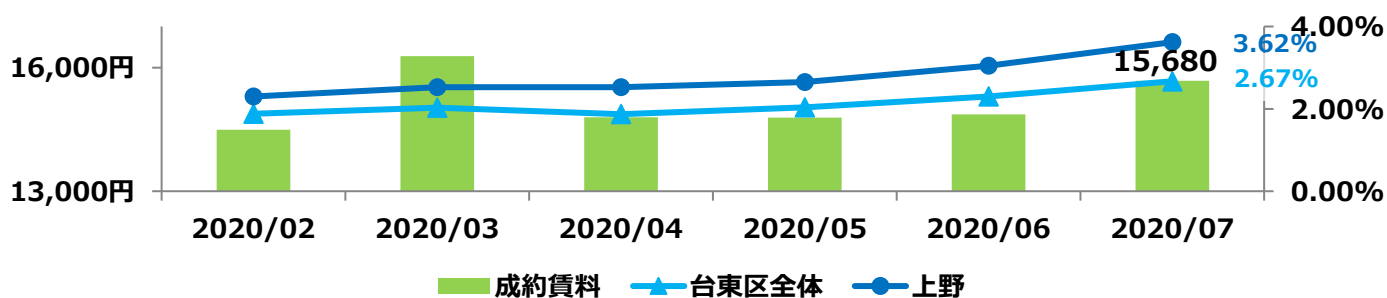
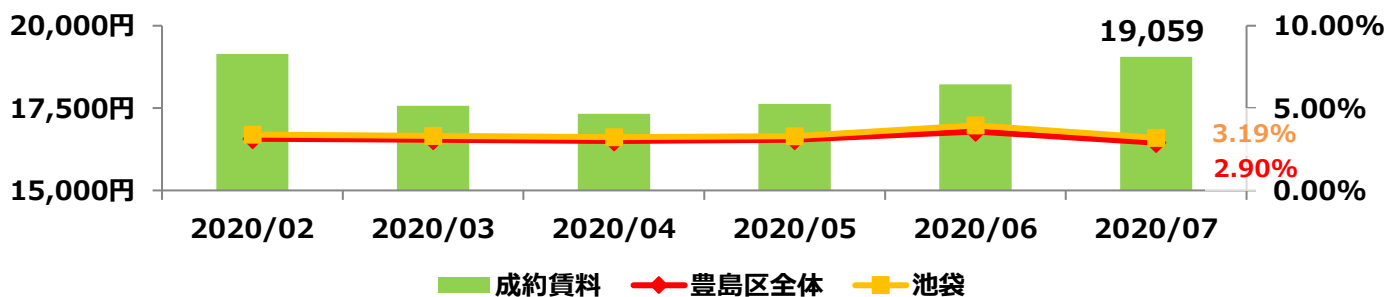


②上野エリア

12,500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

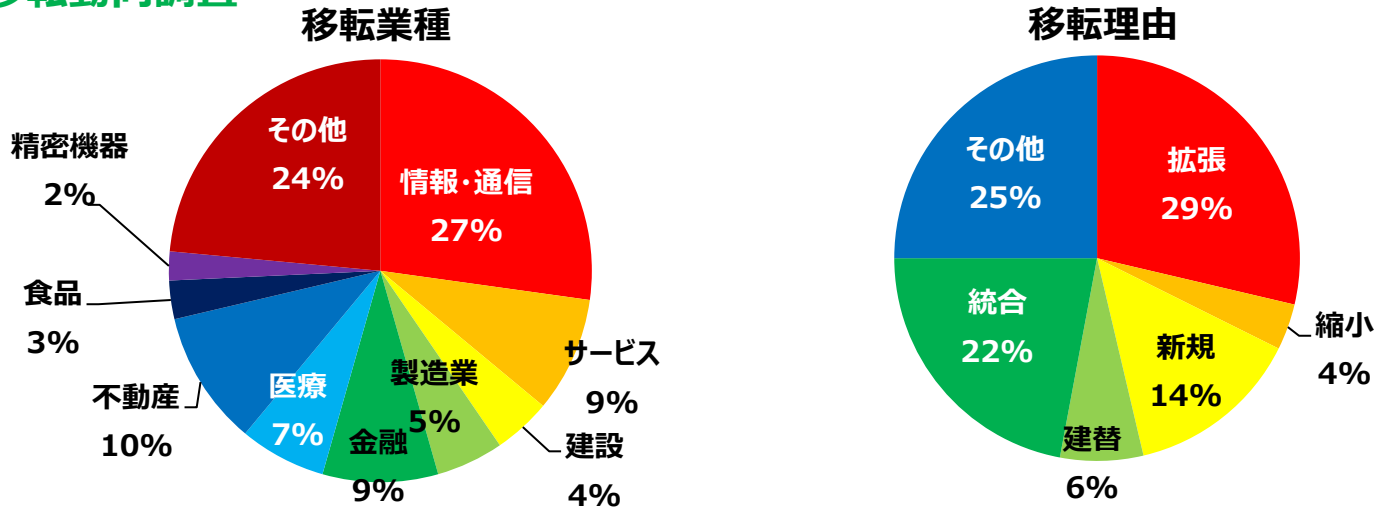
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,136円	+756円	20,303円	+1,053円	23,600円	+339円
空室棟数	65棟	+9棟	16棟	+5棟	5棟	±0棟

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	12,714円	+721円	17,509円	+642円	24,667円	±0円
空室棟数	148棟	+7棟	14棟	+3棟	2棟	±0棟

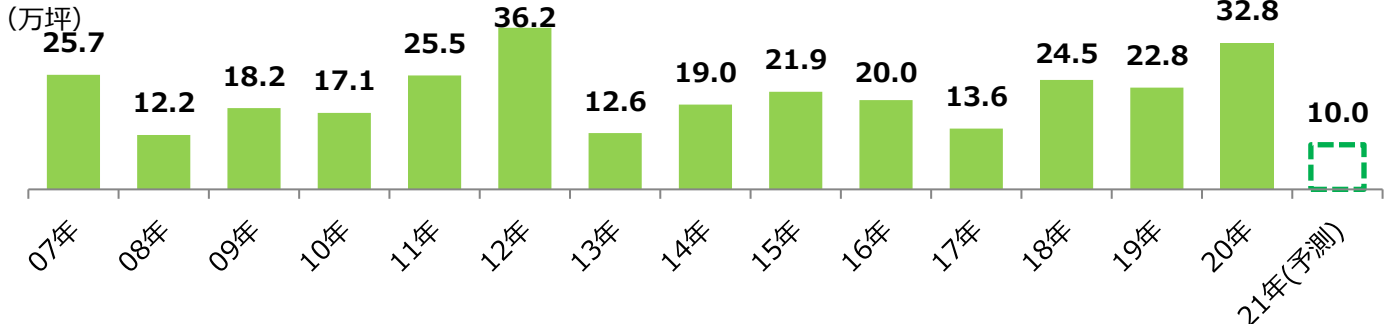
その他調査結果

移転動向調査



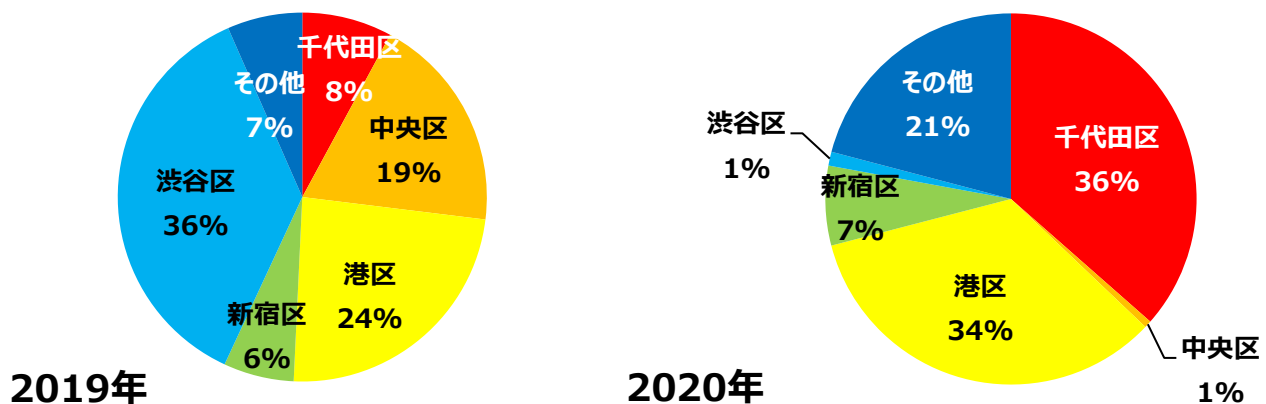
2019年8月から2020年7月までに収集したテナント移転事例136件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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 2019年-2020年比較



当月竣工の主な大型新築ビル

田町ステーションタワーN 港区芝浦3-1-21 地上36階 基準階865坪

2020年7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

11,500円～23,500円

③栄・久屋大通エリア

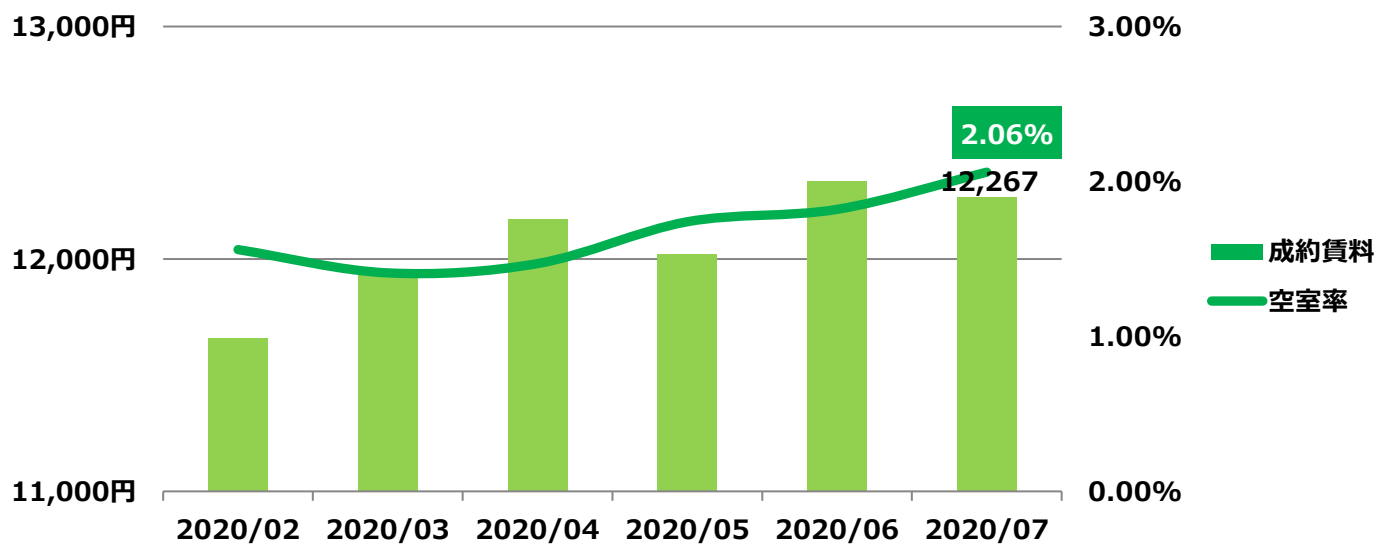
10,000円～12,500円

②伏見・丸の内エリア

10,000円～15,000円

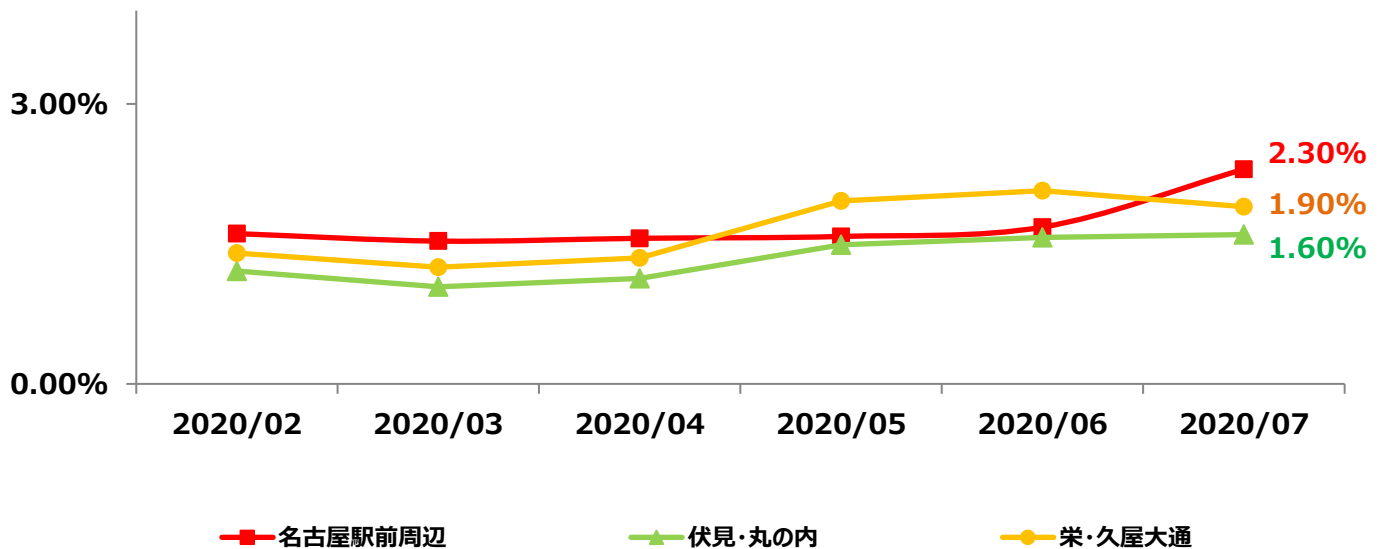
空室率・成約賃料推移

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



※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	11,473円	+248円	16,840円	-1,109円	23,559円	+178円
空室棟数	64棟	+2棟	28棟	+2棟	13棟	+2棟

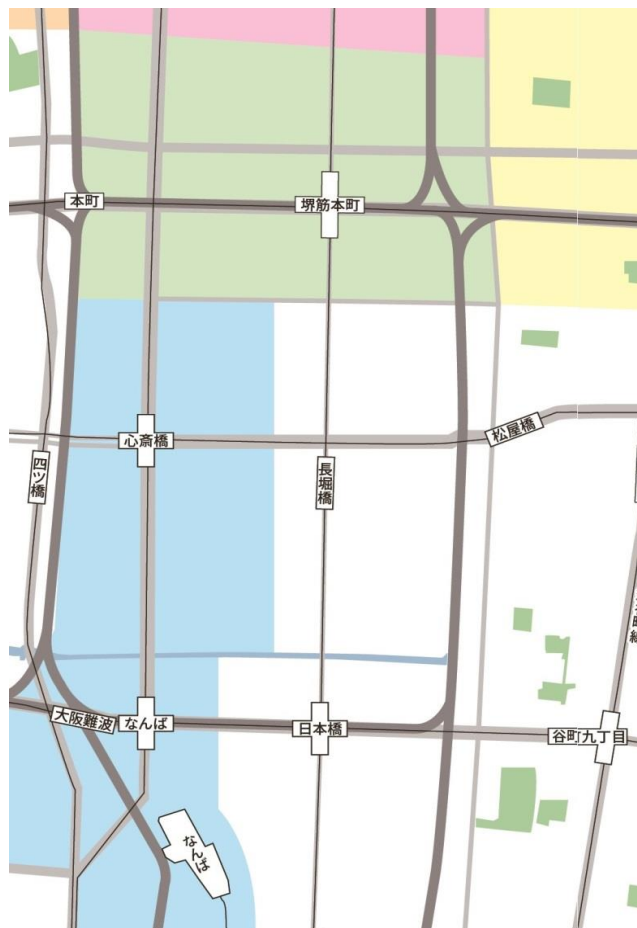
②伏見・丸の内エリア

	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	10,015円	+56円	13,518円	-168円	14,933円	+733円
空室棟数	79棟	+6棟	29棟	+3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	9,765円	+201円	12,712円	-59円	11,500円	-409円
空室棟数	83棟	-3棟	33棟	+1棟	4棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①心斎橋・難波エリア

9,000円～18,500円

②淀屋橋・北浜エリア

9,000円～25,500円

③本町・堺筋本町エリア

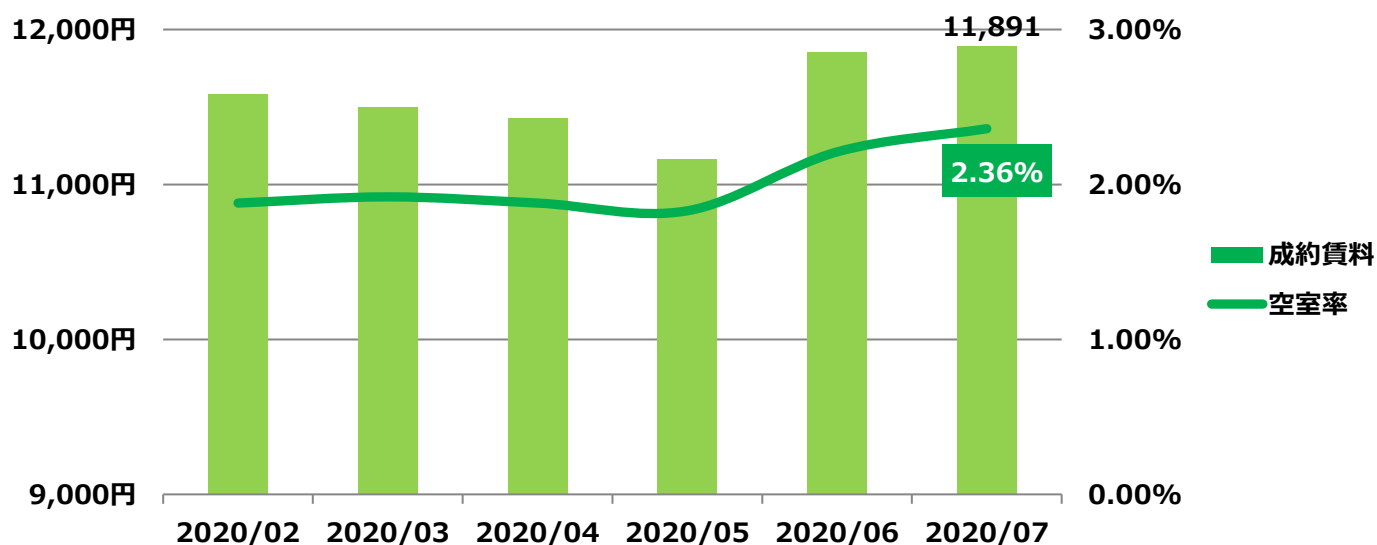
8,500円～13,000円

④天満橋・谷町エリア

8,000円～18,000円

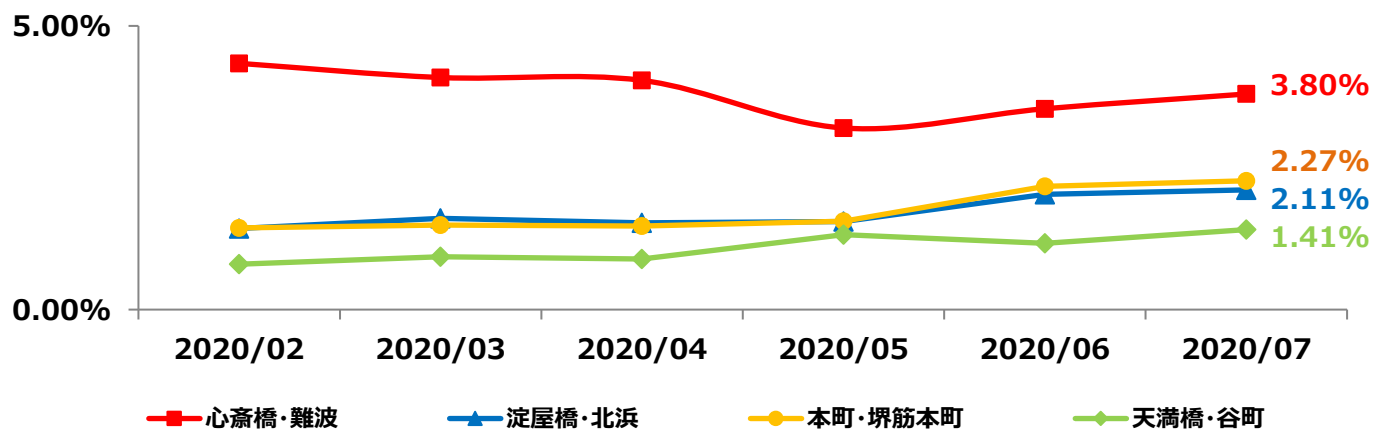
空室率・成約賃料推移

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



※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	9,243円	+188円	14,873円	+264円	18,563円	+125円
空室棟数	46棟	+1棟	28棟	+2棟	5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	9,016円	+126円	12,282円	-818円	25,583円	-67円
空室棟数	28棟	+1棟	17棟	-1棟	5棟	±0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	8,622円	-398円	10,859円	+163円	13,222円	-1,711円
空室棟数	75棟	+4棟	38棟	±0棟	9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	8,009円	+131円	9,611円	-38円	17,964円	-493円
空室棟数	40棟	+5棟	12棟	+1棟	7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

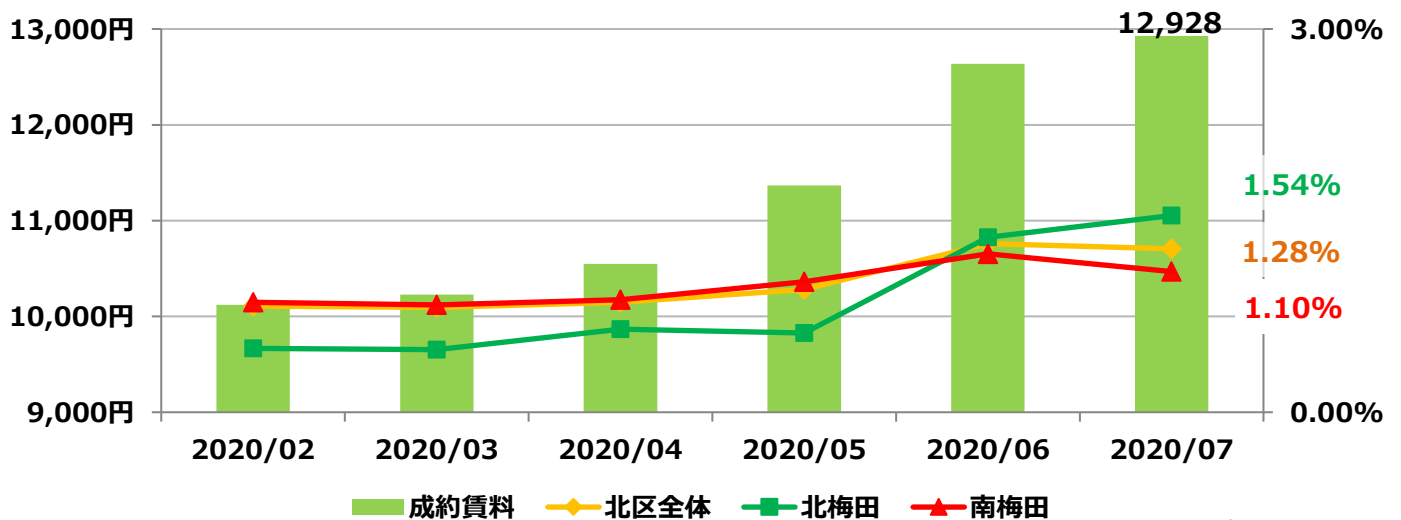
11,000円～21,000円

②南梅田エリア

10,500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



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	11,103円	+420円	19,278円	+1,436円	20,800円	±0円
空室棟数	21棟	+2棟	9棟	-2棟	5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	10,745円	+342円	17,136円	+555円	21,607円	+1,582円
空室棟数	24棟	-1棟	24棟	±0棟	27棟	+2棟

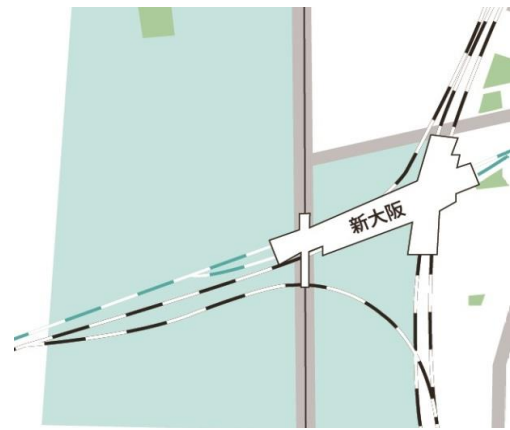
西区・淀川区

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

7,500円～11,500円

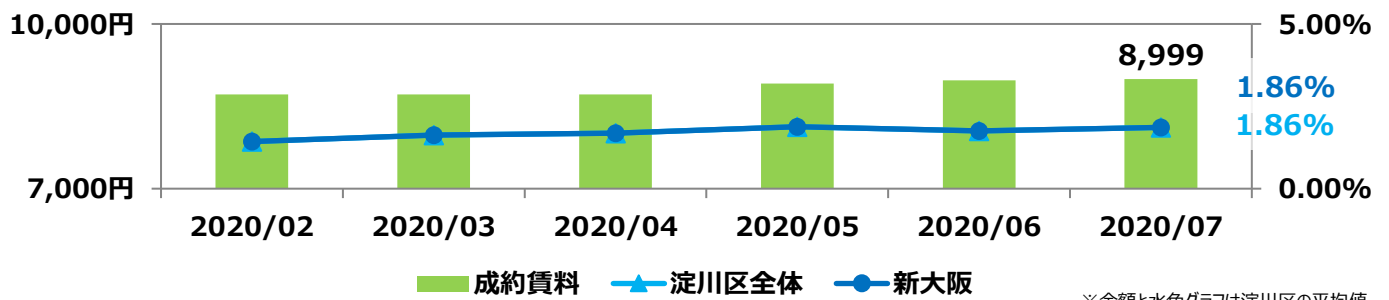
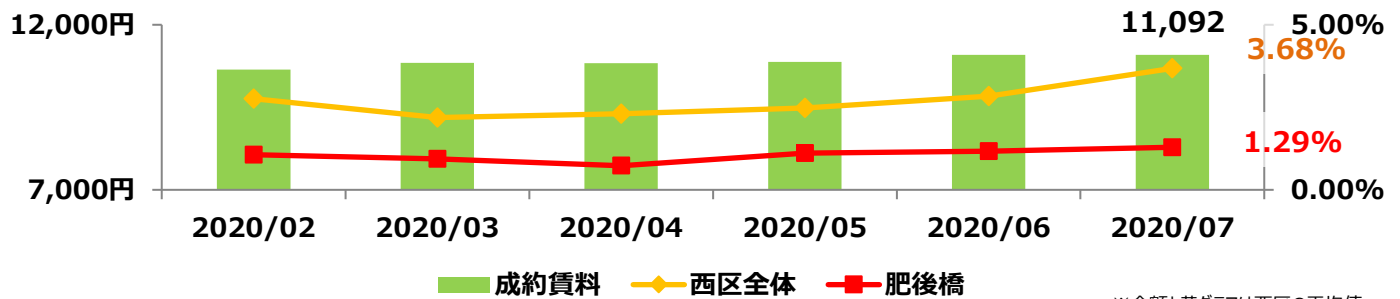


②新大阪エリア

7,500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	7,740円	+34円	11,407円	+147円	対象物件なし
空室棟数	20棟	+1棟	12棟	±0棟	

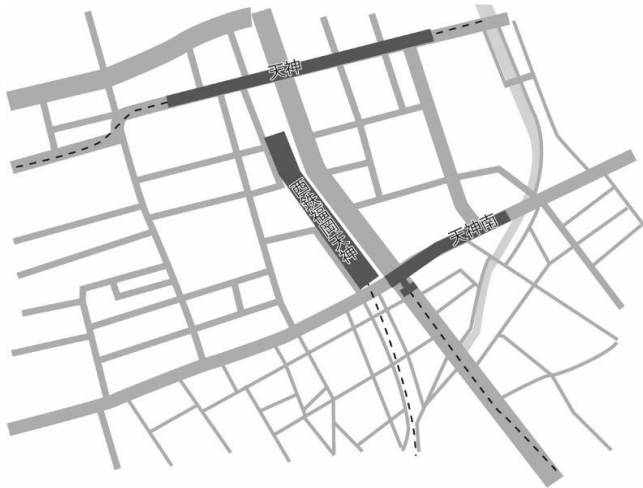
②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	7,527円	-155円	8,999円	+24円	19,792円
空室棟数	26棟	+1棟	36棟	+3棟	7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

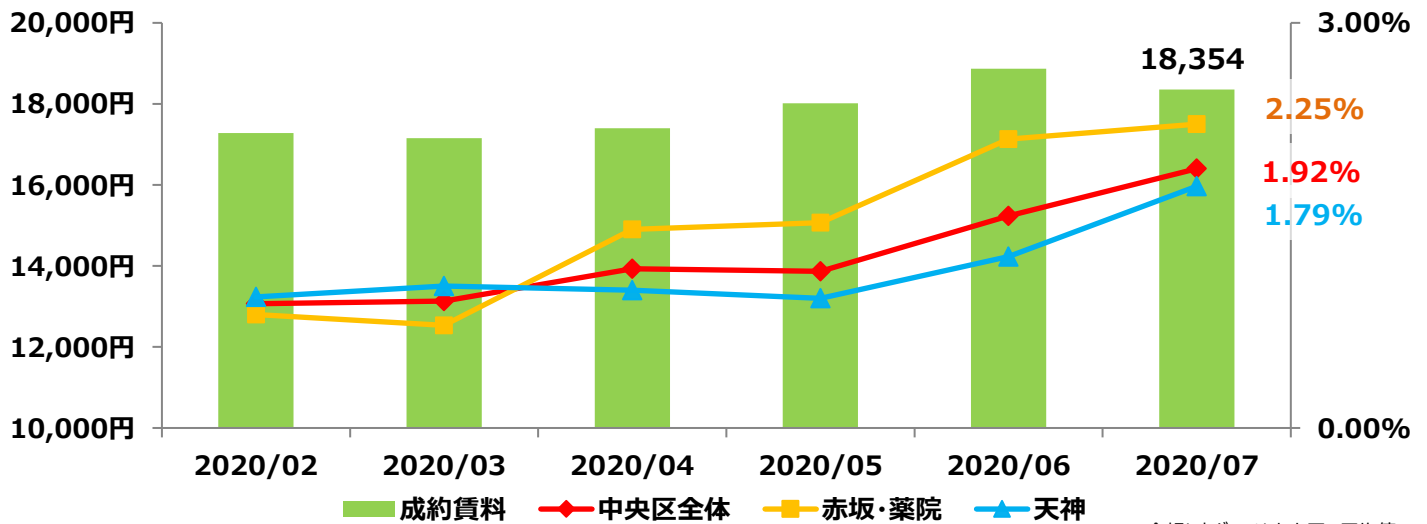
14,500円～19,000円

②天神エリア

16,000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



※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

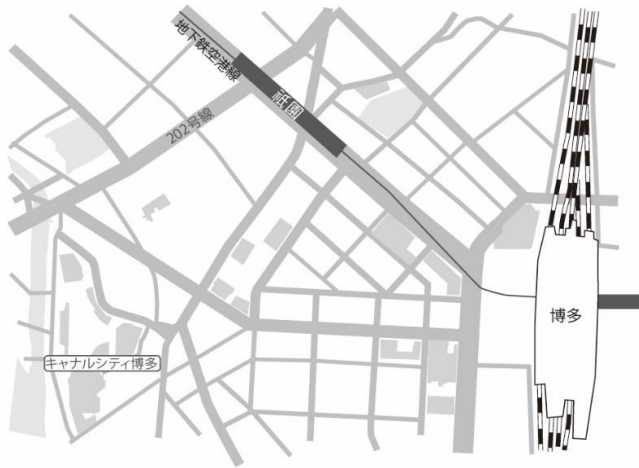
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,276円	+382円	18,825円	-856円	14,500円	+83円
空室棟数	45棟	+2棟	24棟	+2棟	4棟	-1棟

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	15,988円	-22円	17,896円	-22円	20,000円	-2,333円
空室棟数	28棟	+3棟	22棟	+2棟	5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～15,000円

② 博多駅前エリア

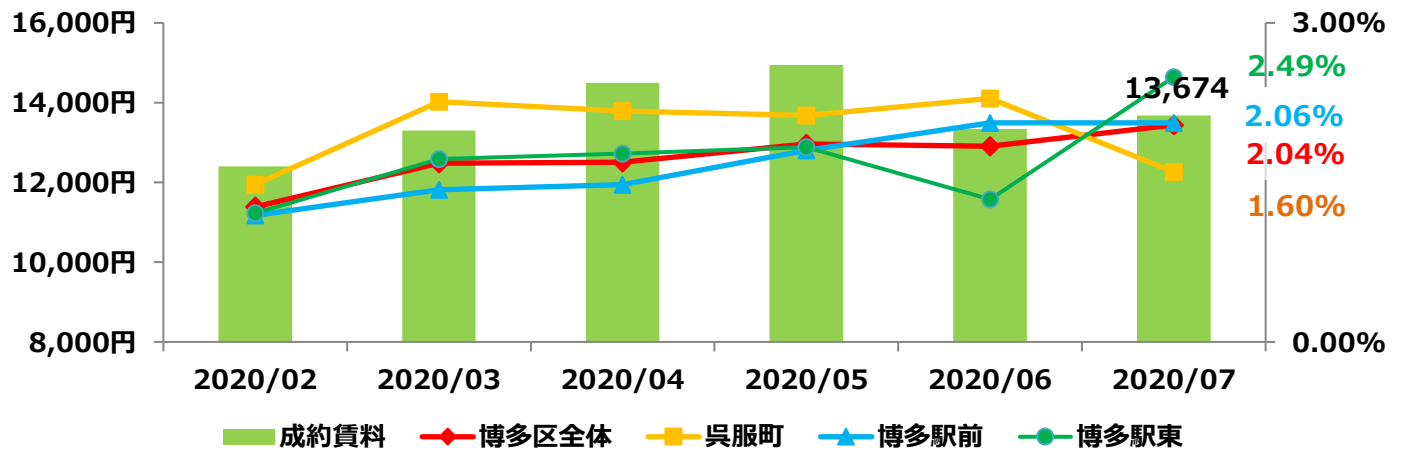
13,000円～15,000円

③ 博多駅東エリア

11,000円～13,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/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	9,383円	-846円	14,953円	+2,298円	15,195円	-801円
空室棟数	14棟	-1棟	11棟	+1棟	4棟	-1棟

② 博多駅前エリア

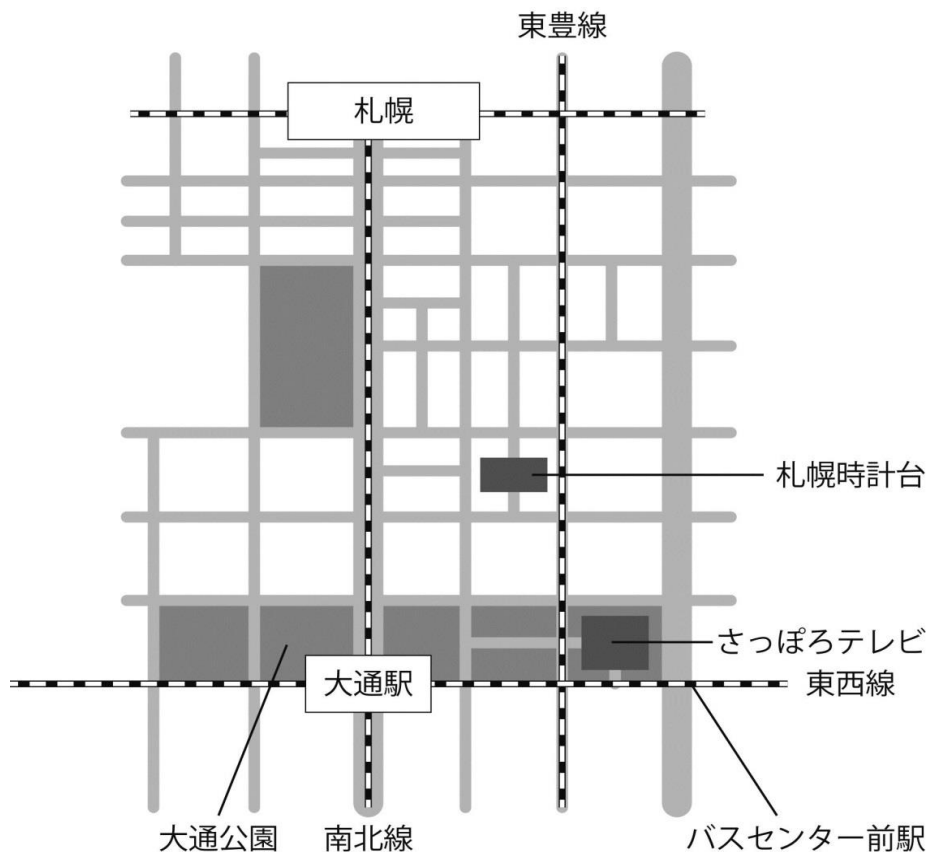
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,820円	-101円	14,204円	+159円	15,159円	+204円
空室棟数	26棟	±0棟	21棟	+5棟	9棟	±0棟

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	11,105円	-651円	13,456円	-332円	12,269円	+22円
空室棟数	21棟	+1棟	28棟	+2棟	6棟	±0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～19,500円

③西11丁目エリア

9,000円～11,000円

②大通駅周辺エリア

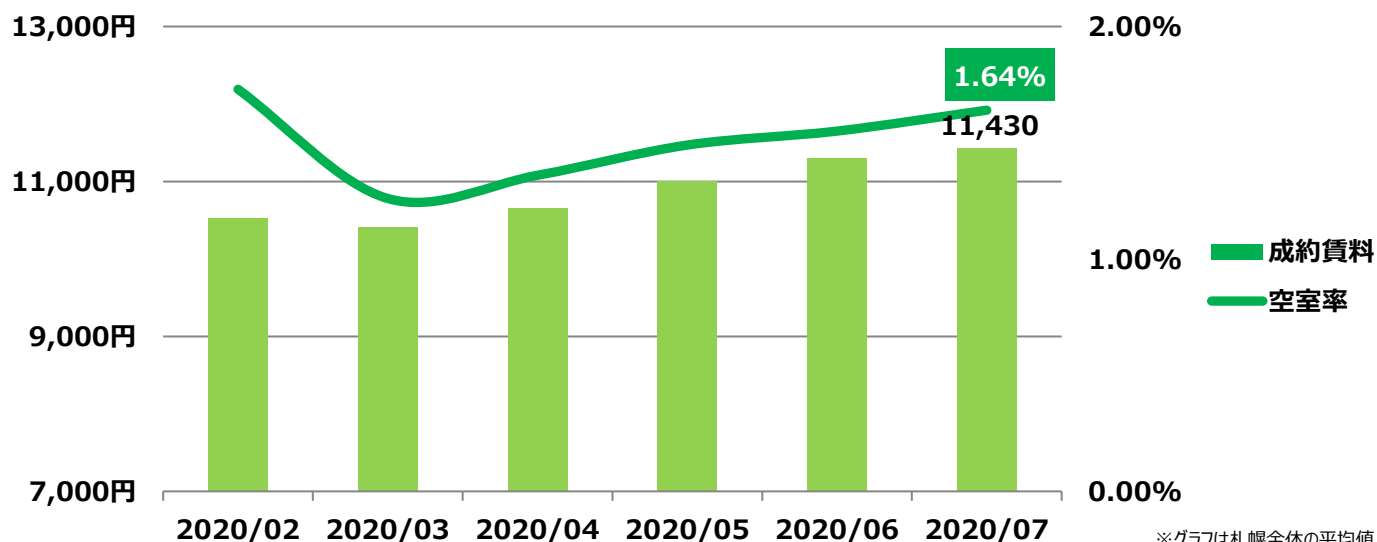
10,500円～17,500円

④札幌駅北口エリア

11,000円～14,500円

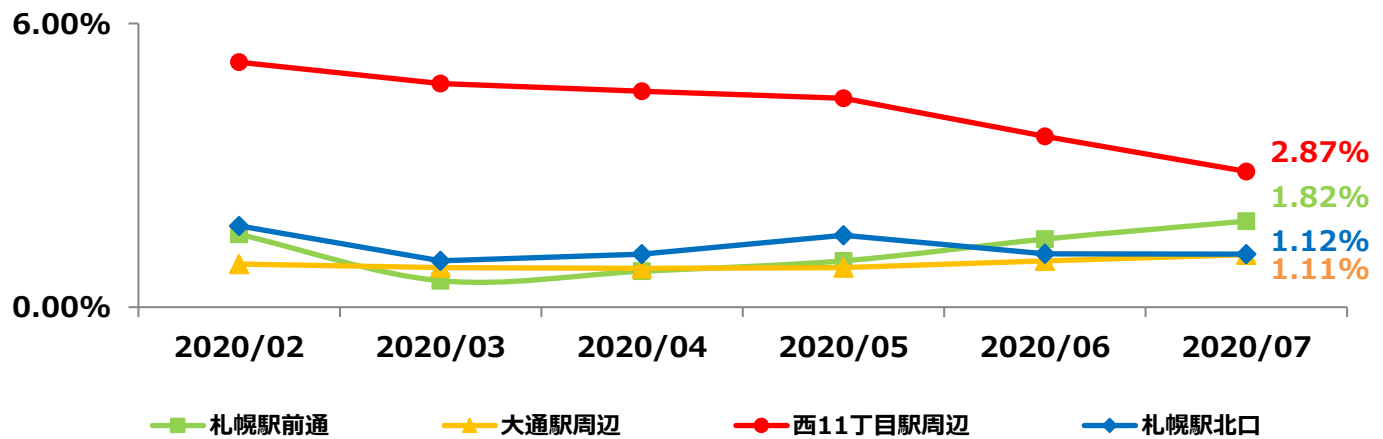
空室率・成約賃料推移

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



※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	10,395円	-764円	14,754円	-404円	19,435円	-124円
空室棟数	9棟	+1棟	13棟	+2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	10,595円	+191円	13,305円	-295円	17,730円	-90円
空室棟数	13棟	-1棟	15棟	+2棟	5棟	+1棟

③ 西11丁目エリア

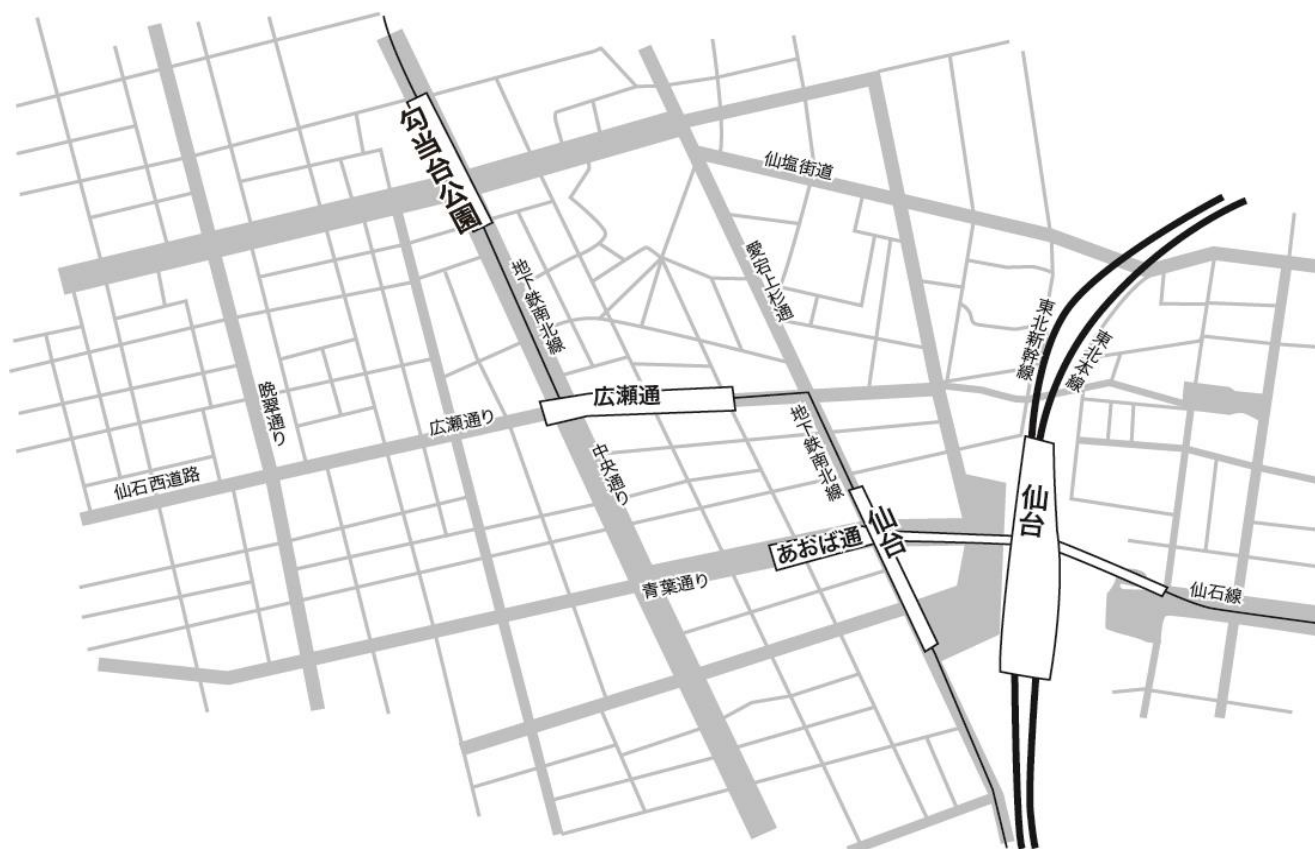
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,487円	+1,178円	9,234円	+281円	10,750円	±0円
空室棟数	13棟	-2棟	11棟	-2棟	1棟	±0棟

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	11,062円	-3,238円	14,500円	+71円	対象物件なし
空室棟数	4棟	+2棟	9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~14,500円

③官公庁周辺エリア

8,500円~10,500円

②仙台中心部エリア

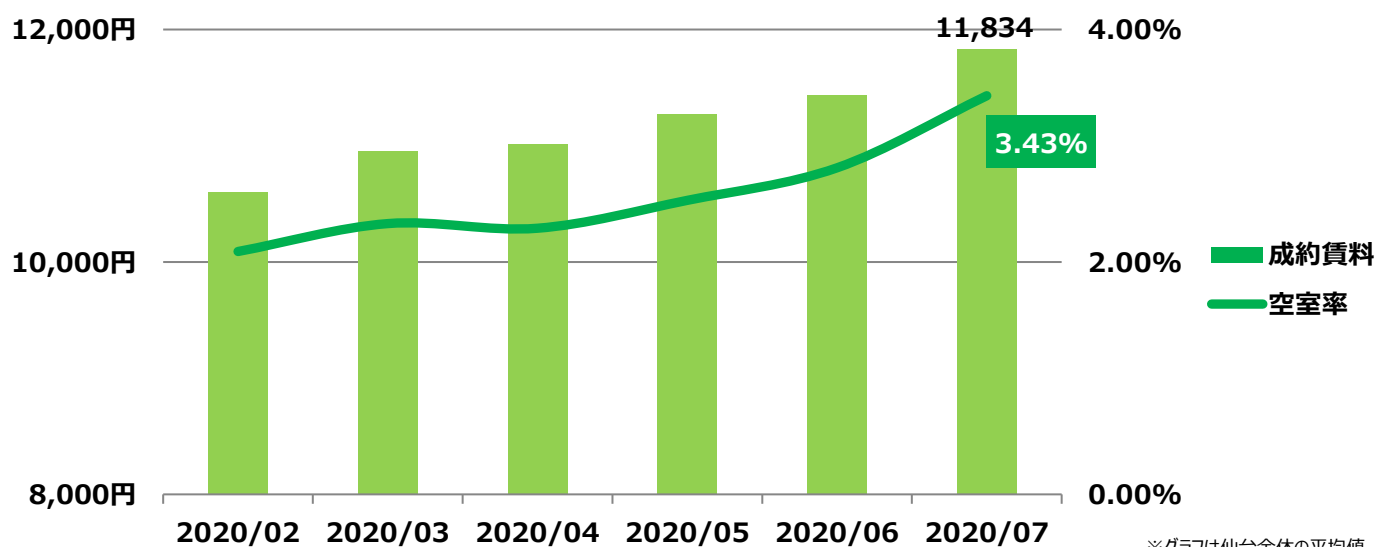
8,500円～16,500円

④ 仙台駅東口エリア

7,500円~13,000円

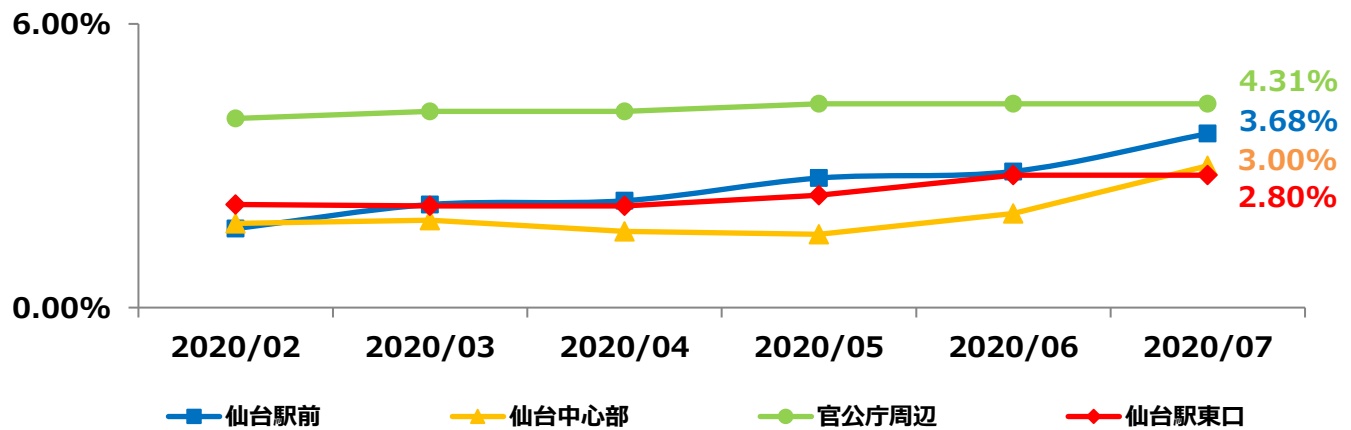
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは仙台全体の平均値

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 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	12,713円	-145円	14,589円	+643円	13,647円	+955円
空室棟数	30棟	+1棟	17棟	+2棟	6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	8,385円	-286円	11,503円	+205円	16,273円	-827円
空室棟数	17棟	-1棟	18棟	+1棟	4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	8,439円	-73円	10,493円	-16円	対象物件なし
空室棟数	13棟	-3棟	14棟	-2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	7,429円	+153円	10,350円	-784円	13,079円	±0円
空室棟数	13棟	+1棟	8棟	-3棟	7棟	±0棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

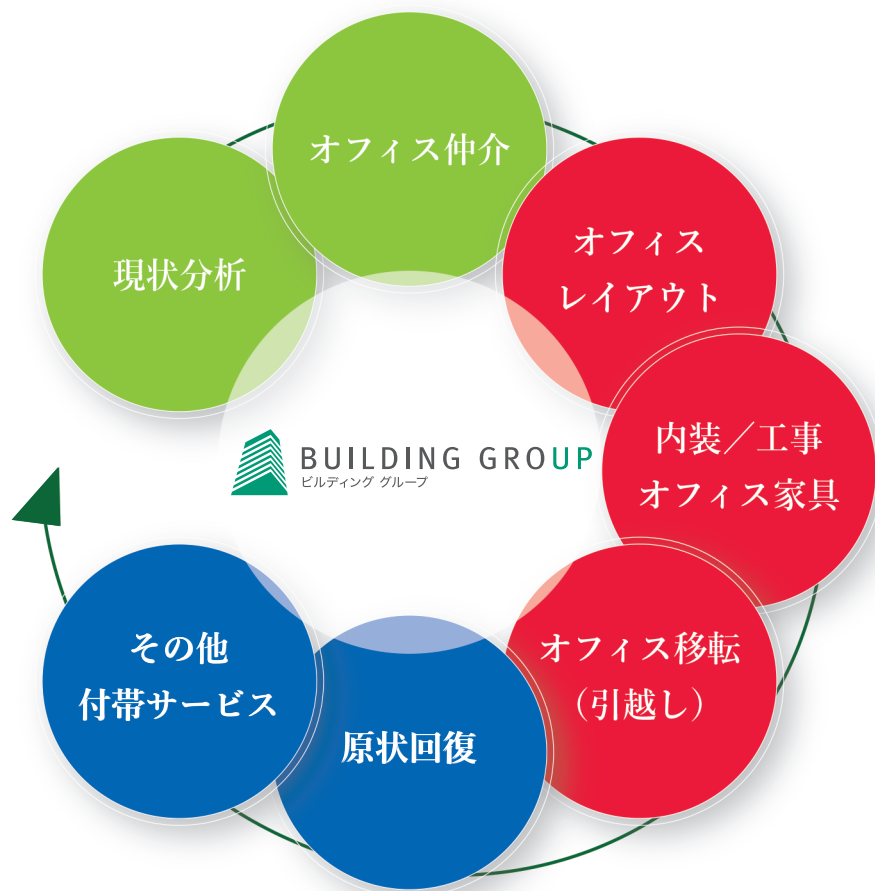
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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 37 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