# 2020年8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8月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(空室率)5大都市で上昇 (推定成約賃料)小幅な動きが継続 (新型コロナ)オフィス市況の不透明感強まる

東京 Tokyo

空室率

2.99% (前月比+0.33ポイント)

推定成約賃料

23,827円 (前月比+190円)

東京エリアの空室率は2.99%(前月比+0.33%)と3ヶ月連続で上昇した。新型コロナウィルスの影響で 潜在的な空室を控えており、今後も空室率が上昇するとみられる。推定成約賃料は23,827円(前月比 +190円)と上昇した。マーケットでは募集条件を見直す動きがみられ小幅な動きが継続するとみられる。

# 名古屋

空室率

2.21% (前月比+0.15ポイント)

Nagoya

推定成約賃料

12,215円(前月比▲52円)

名古屋エリアの空室率は2.21%(前月比+0.15%)と5ヶ月連続で上昇した。推定成約賃料は12,215円(前月比▲52円)と2ヶ月連続で低下した。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。



空室率

2.25% (前月比+0.21ポイント)

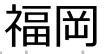
<u>ے روں ﴿ عَالَمُ اللَّهِ الْحَيْثِ اللَّهِ إِنَّا لَا يَعْلِينَا مِنْ مِنْ مِنْ اللَّهِ اللَّهِ اللَّهِ اللَّه</u>

推定成約賃料

11,595円(前月比+180円)

大阪エリアの空室率は2.25%(前月比+0.21%)と5ヶ月連続で上昇した。推定成約賃料は11,595円(前月比+180円)と7ヶ月連続で上昇した。新型コロナウイルスの影響で募集条件を見直す動きがみられるが、推定成約賃料に大きな影響を与えるまでには至っていない。

- ※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

2.06%(前月比+0.06ポイント)

FUKUOKa 推定成約賃料

15,655円(前月比+153円)

福岡エリアの空室率は2.06%(前月比+0.06%)と6ヶ月連続で上昇した。推定成約賃料は15,655 円(前月比+153円)と上昇した。新型コロナウイルスの影響で今後も空室率が上昇するとみられる。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推定成約賃料に大きな影響を与えるまでには 至っていない。

# 札幌

空室率

1.50% (前月比▲0.14ポイント)

Sapporo

推定成約賃料

11,441円(前月比+11円)

札幌エリアの空室率は1.50%(前月比▲0.14%)と5ヶ月ぶりに低下した。推定成約賃料は11,441 円(前月比+11円)と5ヶ月連続で上昇した。マーケットでは小幅な動きにとどまっており、新型コロナウィ ルスの影響が表面化するまでには至っていない。

# 仙台 Sendai

空 室 率

4.29% (前月比+0.86ポイント)

推定成約賃料

11,942円(前月比+108円)

仙台エリアの空室率は4.29%(前月比+0.86%)と4ヶ月連続で上昇し4%台となった。推定成約賃 料は11,942円(前月比+108円)と9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が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8月1日から2020年8月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 8,722棟

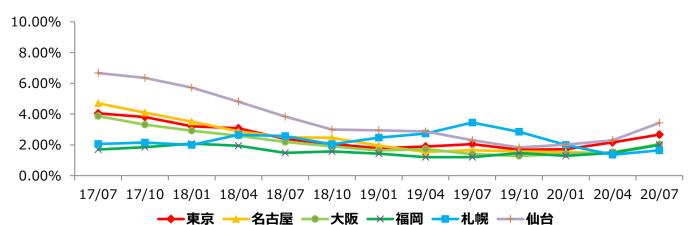


# 直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

	_		19/08	19/09	19/10	19/11	19/12	20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	前年 同月比
		千代田区	1.62%	1.46%	1.00%	1.17%	1.39%	1.23%	1.56%	1.77%	2.06%	1.36%	1.57%	1.94%	2.48%	+0.86%
		中央区	2.32%	2.40%	2.05%	2.49%	2.37%	2.17%	2.24%	2.16%	2.23%	2.32%	1.83%	2.54%	3.20%	+0.88%
	主	港区	2.09%	2.21%	2.09%	2.01%	1.83%	1.73%	1.73%	1.61%	2.12%	2.34%	2.65%	2.71%	2.84%	+0.75%
	要 5	新宿区	2.41%	2.30%	1.64%	1.55%	1.49%	1.49%	1.15%	1.80%	2.20%	2.27%	2.84%	3.14%	3.29%	+0.88%
_	区	渋谷区	1.65%	1.64%	1.84%	1.81%	2.47%	2.78%	2.53%	2.45%	2.45%	2.78%	3.92%	4.38%	4.39%	+2.74%
東京		平均值	1.99%	1.98%	1.68%	1.77%	1.80%	1.72%	1.76%	1.85%	2.16%	2.08%	2.34%	2.66%	2.99%	+1.00%
\/\		新築	9.46%	8.41%	2.99%	2.78%	2.07%	1.96%	2.04%	2.10%	2.26%	1.95%	2.96%	2.63%	3.82%	-5.64%
	_	品川区	1.74%	1.59%	1.43%	1.55%	1.39%	1.22%	0.96%	0.91%	1.06%	1.05%	1.33%	1.80%	2.06%	+0.32%
	その	豊島区	6.64%	6.17%	4.46%	4.00%	3.49%	3.56%	3.13%	3.07%	3.00%	3.07%	3.58%	2.90%	2.97%	-3.67%
	他	台東区	1.34%	1.43%	1.22%	1.02%	0.94%	0.91%	1.88%	2.03%	1.87%	2.04%	2.30%	2.67%	2.51%	+1.17%
	,	江東区	4.79%	5.00%	4.76%	4.20%	4.05%	4.63%	5.31%	4.77%	5.38%	5.27%	5.51%	5.73%	5.67%	+0.88%
神系	门(余	横浜	1.79%	1.73%	2.36%	2.32%	2.41%	2.46%	2.48%	3.48%	3.27%	3.32%	2.93%	3.15%	3.07%	+1.28%
		名駅	1.45%	1.03%	1.34%	1.26%	1.27%	1.50%	1.61%	1.53%	1.56%	1.58%	1.68%	2.30%	2.42%	+0.97%
名言	古屋	伏見・丸の内	1.12%	1.12%	1.12%	1.05%	0.79%	1.14%	1.21%	1.04%	1.13%	1.49%	1.57%	1.60%	1.66%	+0.54%
	<b>-1/</b>	栄·久屋大通	1.81%	1.56%	1.68%	1.52%	1.51%	1.47%	1.40%	1.25%	1.35%	1.96%	2.07%	1.90%	2.29%	+0.48%
		平均值	1.68%	1.42%	1.57%	1.47%	1.40%	1.52%	1.56%	1.41%	1.47%	1.74%	1.82%	2.06%	2.21%	+0.53%
		心斎橋·難波	2.57%	2.13%	2.92%	3.96%	3.96%	3.60%	4.34%	4.09%	4.04%	3.20%	3.54%	3.80%	4.39%	+1.82%
		淀屋橋·北浜	0.60%	0.49%	0.28%	0.65%	0.16%	1.10%	1.43%	1.61%	1.53%	1.55%	2.03%	2.11%	2.42%	+1.82%
	-	本町·境筋本町	1.85%	1.88%	1.81%	1.43%	1.50%	1.53%	1.44%	1.49%	1.47%	1.56%	2.17%	2.27%	2.57%	+0.72%
		天満橋·谷町	1.12%	0.96%	0.73%	0.74%	0.81%	0.85%	0.80%	0.93%	0.89%	1.32%	1.17%	1.41%	1.37%	+0.25%
大	:阪	北梅田	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%	+1.34%
	-	南梅田	1.22%	0.94%	0.97%	0.89%	0.90%	0.72%	0.86%	0.84%	0.88%	1.02%	1.24%	1.10%	1.30%	+0.08%
	-	肥後橋	1.93%	1.37%	1.45%	1.21%	1.30%	1.30%	1.06%	0.94%	0.73%	1.11%	1.17%	1.29%	2.28%	+0.35%
	-	新大阪	1.12%	1.12%	1.11%	1.16%	1.20%	1.23%	1.43%	1.63%	1.69%	1.88%	1.75%	1.86%	1.80%	+0.68%
		平均値	1.37%	1.24%	1.28%	1.33%	1.40%	1.41%	1.53%	1.51%	1.52%	1.58%	1.90%	2.04%	2.25%	+0.88%
		赤坂·薬院	0.86%	2.66%	2.49%	2.40%	2.33%	1.24%	0.84%	0.76%	1.47%	1.52%	2.14%	2.25%	2.58%	+1.72%
	-	天神	0.44%	0.39%	0.43%	0.71%	0.63%	0.86%	0.97%	1.05%	1.02%	0.96%	1.27%	1.79%	2.09%	+1.65%
福	岡	呉服町	0.76%	0.83%	1.16%	1.22%	1.28%	1.90%	1.48%	2.26%	2.17%	2.13%	2.29%	1.60%	1.38%	+0.62%
1111		博多駅前	1.35%	1.53%	1.48%	1.37%	1.42%	1.29%	1.19%	1.43%	1.48%	1.80%	2.06%	2.06%	2.07%	+0.72%
		博多駅東	1.16%	1.34%	1.46%	1.40%	1.26%	1.23%	1.21%	1.72%	1.77%	1.83%	1.34%	2.49%	2.49%	+1.33%
		平均值	1.11%	1.45%	1.47%	1.41%	1.35%	1.28%	1.16%	1.37%	1.48%	1.56%	1.75%	2.00%	2.06%	+0.95%
		扎幌			2.85%											
	1	仙台	2.45%	1.94%	1.83%											+1.84%

#### 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

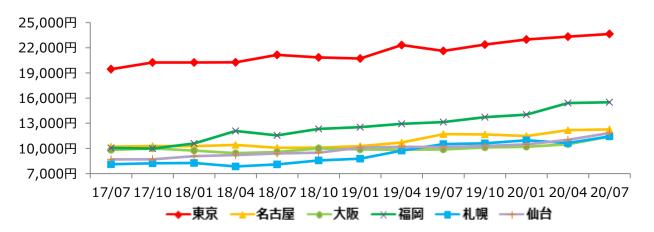
基準階100坪~300坪の事務所ビル

(成約済み物件は対象外)

_					1		1						単位:円/	/坪あたり	(共益費	込·税別)
_	_		19/08	19/09	19/10	19/11	19/12	20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	前年 同月比
		千代田区	21,309	21,834	22,143	22,172	21,505	21,123	21,191	22,842	22,617	21,532	22,559	22,704	23,183	+1,874
		中央区	20,614	20,583	20,643	20,866	20,821	20,665	20,288	21,166	21,197	21,321	21,451	21,664	22,082	+1,468
	主	港区	22,843	22,731	23,149	23,173	23,228	22,988	22,885	23,409	23,585	23,515	23,650	23,512	23,654	+811
	要 5	新宿区	19,820	19,414	19,555	18,180	18,424	18,054	18,554	19,084	18,987	19,539	22,485	21,707	22,196	+2,376
=	区	渋谷区	25,130	25,138	25,905	25,992	26,982	29,049	28,883	28,363	28,143	27,984	28,016	27,803	27,539	+2,409
東京		平均值	21,920	21,940	22,368	22,239	22,418	22,971	23,190	23,412	23,311	23,136	23,811	23,637	23,827	+1,907
١,٢		新築平均値	49,257	49,257	62,000	56,116	0	0	38,000	38,000	38,000	38,000	36,488	36,488	36,485	-12,772
	_	品川区	17,535	18,550	17,038	17,740	18,163	19,141	17,679	18,742	18,792	18,808	18,108	19,723	19,445	+1,910
	そ の	豊島区	17,102	17,130	17,016	16,659	18,453	15,987	19,146	17,567	17,330	17,624	18,220	19,059	19,607	+2,505
	他	台東区	14,054	14,771	15,940	15,258	15,233	15,336	14,491	16,279	14,793	14,790	14,864	15,680	15,928	+1,874
	į.	江東区	12,928	13,465	13,101	12,809	12,251	12,197	12,984	12,984	13,255	13,319	13,487	12,967	12,812	-116
神奈	<b>§</b> /	横浜	11,650	11,524	11,431	11,409	11,589	11,699	11,589	11,690	11,548	11,515	11,914	12,429	12,817	+1,167
		名駅	15,711	16,787	16,599	15,042	15,303	16,433	17,159	17,994	17,560	17,186	17,949	16,840	16,468	+757
名さ	- 层	伏見・丸の内	13,818	13,126	13,625	13,380	14,138	14,014	14,532	14,096	13,903	14,200	13,686	13,518	13,551	-267
<b>1</b> 11	1/至 [	栄·久屋大通	14,236	12,664	12,725	12,213	12,344	12,071	12,072	12,398	12,489	12,447	12,771	12,712	12,706	-1,530
		平均值	11,823	11,578	11,673	11,230	11,195	11,477	11,660	11,958	12,172	12,020	12,334	12,267	12,215	+392
		心斎橋·難波	13,371	13,323	14,722	15,093	15,512	15,814	16,120	15,927	15,989	15,048	14,609	14,873	14,640	+1,269
		淀屋橋·北浜	11,262	11,377	10,800	10,145	9,879	9,027	11,450	10,369	10,879	11,383	13,100	12,282	11,905	+643
		本町·堺筋本町	9,277	9,441	9,429	9,397	9,399	9,486	9,592	9,928	9,806	9,796	10,696	10,859	11,347	+2,070
		天満橋·谷町	9,903	9,380	9,473	8,973	9,871	9,980	8,900	9,113	8,515	8,485	9,649	9,611	9,415	-488
大	阪	北梅田	11,667	11,357	11,770	12,670	14,554	14,522	14,245	16,111	17,950	16,900	17,842	19,278	18,233	+6,566
		南梅田	14,112	13,576	15,319	14,885	14,317	13,585	13,357	13,300	13,967	15,629	16,581	17,136	18,406	+4,294
		肥後橋	11,083	11,261	11,435	11,227	11,955	11,077	11,042	11,146	10,913	11,188	11,260	11,407	11,380	+297
		新大阪	8,457	8,479	8,564	8,561	8,494	8,696	8,716	8,718	8,718	8,917	8,975	8,999	9,182	+725
		平均值	9,913	9,795	10,122	10,193	10,338	10,201	10,419	10,457	10,488	10,624	11,347	11,415	11,595	+1,682
		赤坂·薬院	17,613	17,465	18,621	19,726	19,966	17,739	18,170	17,844	17,553	19,024	19,681	18,825	17,177	-436
		天神	14,318	14,878	14,403	14,308	14,226	16,607	16,767	16,600	17,316	16,879	17,918	17,896	17,807	+3,489
福	포	呉服町	9,883	9,883	10,373	12,917	11,692	12,375	11,423	13,816	21,529	21,529	12,655	14,953	14,969	+5,086
田田	шј	博多駅前	13,129	13,051	13,358	13,463	13,325	13,371	14,232	14,230	14,326	14,641	14,045	14,204	14,131	+1,002
		博多駅東	12,614	12,484	12,484	12,900	13,007	12,137	12,439	13,177	13,064	13,805	13,788	13,456	14,070	+1,456
		平均值	13,497	13,650	13,727	14,264	14,277	14,019	13,975	14,433	15,399	15,130	15,479	15,502	15,655	+2,158
	木	1幌	10,642	10,522	10,600	10,679	10,769	10,966	10,532	10,407	10,650	11,008	11,298	11,430	11,441	+799
	亻	山台	10,054	10,435	10,307		10,224									

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8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

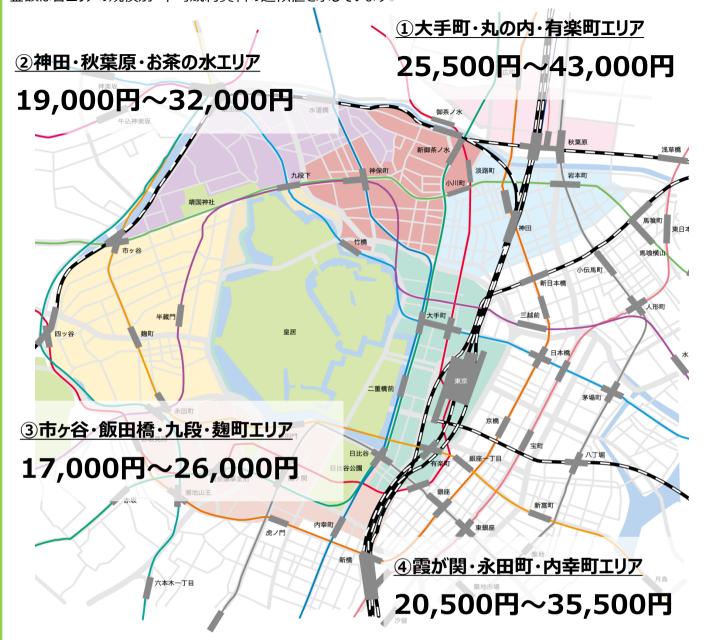
千代田区/中央区/港区/新宿区/渋谷区 品川区/江東区/豊島区/台東区



# 千代田区

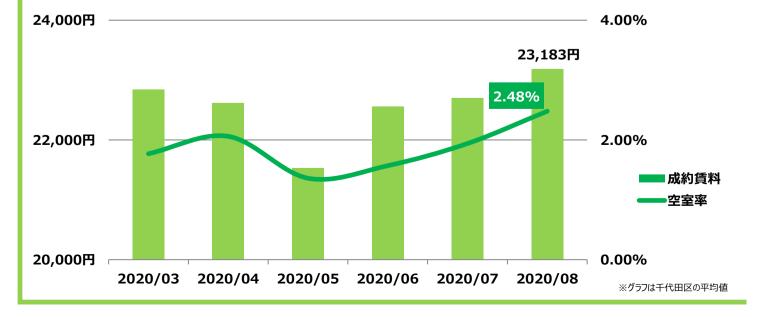
# 東京 Tokyo

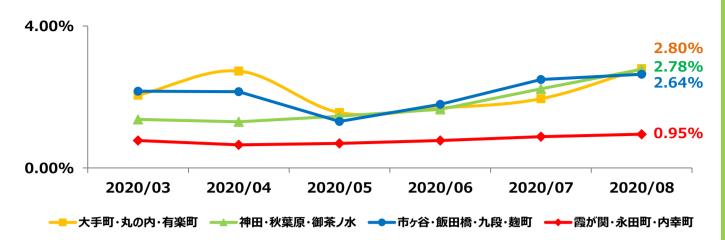
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



# **空室率·成約賃料推移** 空室率:

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)	300坪以上(前月比)		
推定成約賃料 ※坪単価	25,767円	-466円	25,500円	-500円	42,867円	-484円	
空室棟数	4棟	±0棟	2棟	±0棟	28棟	-2棟	

#### ②神田・秋葉原・お茶の水エリア

	,		100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)		
推定成約賃料 ※坪単価	18,871円	+2,780円	20,568円	+1,027円	32,000円	-889円	
空室棟数	350棟	+21棟	58棟	+8棟	5棟	-3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	16,752円	+135円	24,335円	+547円	26,095円	+534円
空室棟数	207棟	+7棟	38棟	+4棟	12棟	+1棟

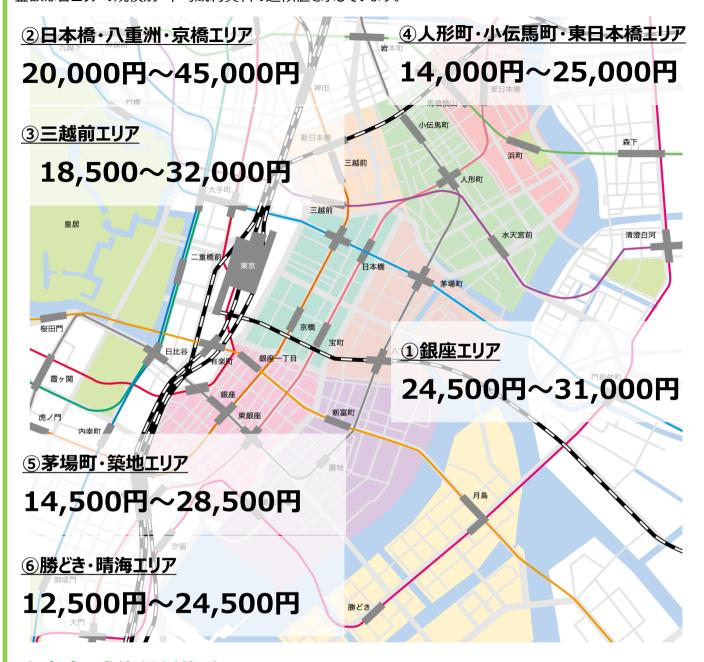
#### 4霞が関・永田町・内幸町エリア

	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	20,709円	+295円	29,938円	-276円	35,456円	+1,490円	
空室棟数	5棟	-1棟	7棟	±0棟	9棟	+2棟	

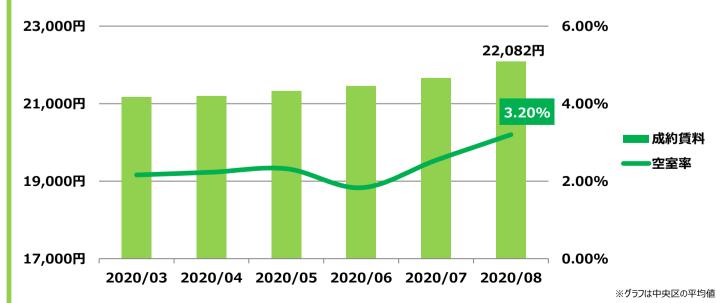
# 中央区

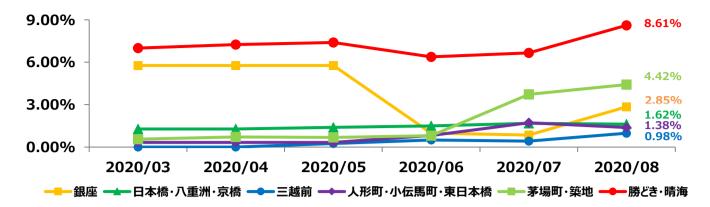
# 東京 Tokyo

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)	S300坪以上(前月比)		
推定成約賃料 ※坪単価	24,950円	-349円	24,372円	+59円	31,000円	+475円	
空室棟数	126棟	+7棟	22棟	+1棟	2棟	±0棟	

#### ②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪~100坪	(前月比)	100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)		
推定成約賃料 ※坪単価	19,965円	+550円	29,183円	-437円	45,000円	±0円	
空室棟数	66棟	+5棟	13棟	+1棟	2棟	±0棟	

#### ③三越前エリア

			100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)		
推定成約賃料 ※坪単価	18,369円	+842円	21,225円	+4,332円	32,000円	-15,000円	
空室棟数	29棟	+3棟	10棟	+3棟	3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	13,891円	+255円	17,412円	+1,481円	25,000円	+25,000円
空室棟数	168棟	+21棟	26棟	+6棟	1棟	+1棟

#### ⑤茅場町・築地エリア

	20坪~100坪	(前月比)	100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(	前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	14,566円	-141円	21,164円	-32円	28,400円	-1,100円
空室棟数	172棟	+3棟	29棟	+4棟	7棟	+2棟

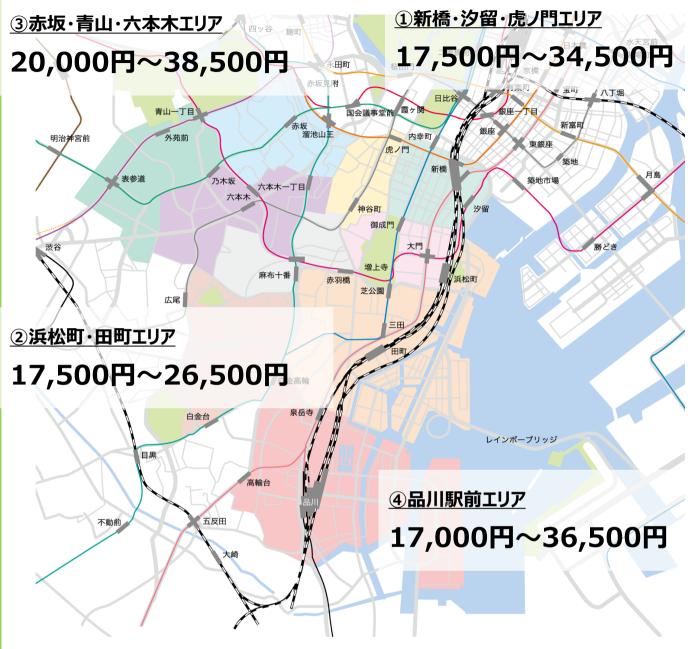
#### ⑥勝どき・晴海エリア

	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	-250円	24,404円	-69円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	-1棟	6棟	±0棟

# 港区

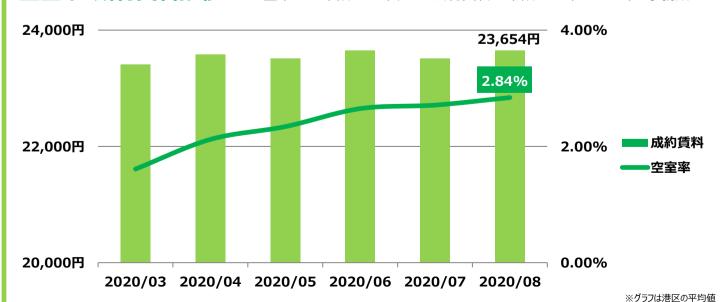
# 東京 Tokyo

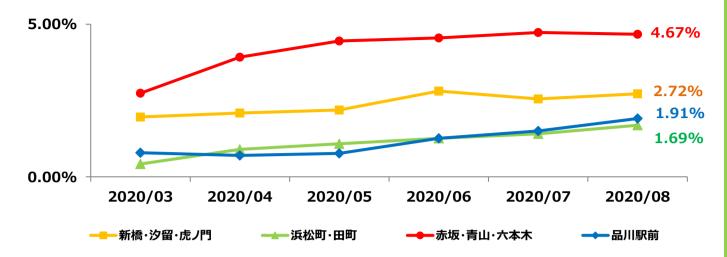
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



# 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	17,445円	+73円	25,623円	+450円	34,343円	+816円
空室棟数	127棟	+4棟	48棟	+8棟	20棟	+3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	17,271円	-40円	20,400円	-400円	26,461円	+265円
空室棟数	98棟	+7棟	36棟	+6棟	20棟	+3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	19,956円	-158円	25,406円	-105円	38,550円	-277円
空室棟数	164棟	+7棟	48棟	+8棟	24棟	±0棟

#### 4品川駅前エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,794円	+522円	17,061円	+1,079円	36,292円	-708円
空室棟数	2棟	-2棟	9棟	+2棟	5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

20,000円~31,500円

②新宿東口エリア

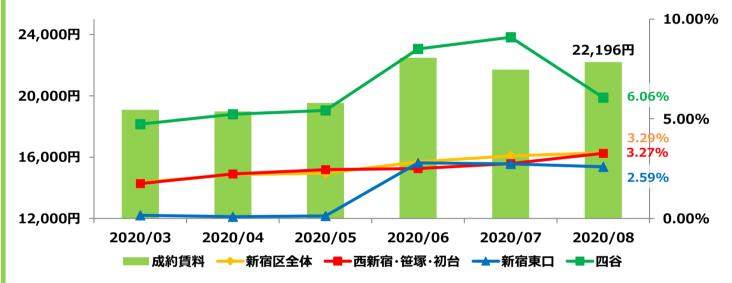
17,500円~25,000円

③四谷エリア

14,000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	19,908円	+70円	22,834円	+88円	31,648円	-41円
空室棟数	58棟	+8棟	30棟	+3棟	24棟	+5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	17,308円	+248円	24,937円	+1,386円	対象物件なし	
空室棟数	52棟	+5棟	19棟	+4棟	メリ <i>多</i> (初)1十/4/0	

#### 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	14,172円	-587円	20,806円	-292円	20,667円	-9,333円
空室棟数	44棟	+5棟	11棟	±0棟	2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

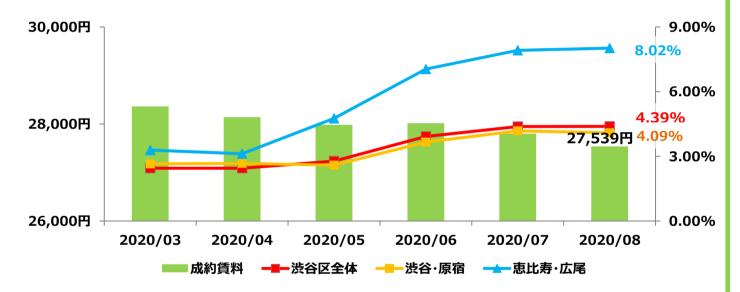
23,500円~35,000円

②恵比寿・広尾エリア

22,000円~34,000円

# 空室率·成約賃料推移

空室率:基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル



# エリア別成約賃料/空室棟数

#### ①渋谷・原宿エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	23,383円	-106円	29,060円	-101円	35,143円	+143円
空室棟数	153棟	+5棟	44棟	-1棟	11棟	±0棟

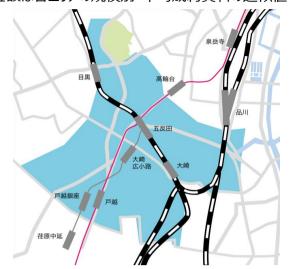
#### ②恵比寿・広尾エリア

	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	21,820円	+1,262円	31,000円	-2,960円	34,000円	+400円
空室棟数	51棟	+5棟	11棟	+1棟	4棟	+1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

16,000円~30,000円

②五反田エリア

13,000円~21,000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	16,000円	±0円	26,840円	+800円	30,227円	+274円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	±0棟	4棟	+2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	17,646円	+340円	20,762円	+295円	13,241円	-473円
空室棟数	34棟	-1棟	24棟	+1棟	2棟	+1棟

#### ③天王洲・品川シーサイドエリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,204円	±0円	15,636円	-182円	19,000円	-300円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	6棟	+1棟

# 江東区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①豊洲エリア

13,500円~22,500円

②亀戸・錦糸町エリア

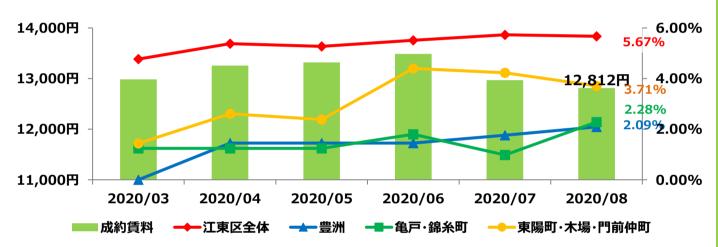
11,000円~18,000円

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	<u> ታ</u> ታ <i>ተኛነ ዘመ /ተ</i> ታ ታህ	22,250円	+917円
空室棟数	1棟	±0棟	対象物件なし	3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	11,056円	-1,281円	13,604円	+880円	18,000円	-1,000円
空室棟数	13棟	+3棟	4棟	±0棟	1棟	-1棟

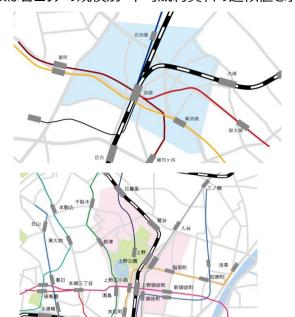
#### ③東陽町・木場・門前仲町エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,451円	-94円	13,667円	-208円	16,000円	+192円
空室棟数	14棟	±0棟	6棟	±0棟	4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

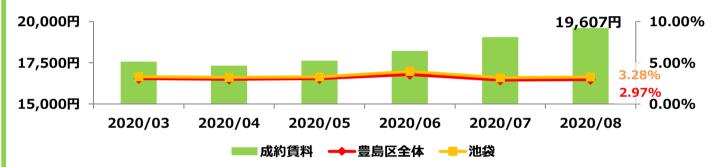
18,500円~23,000円

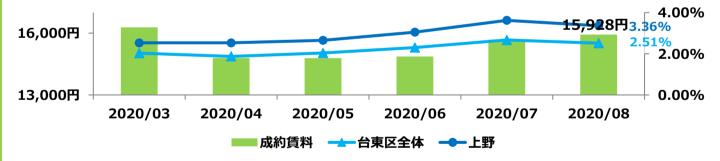
②上野エリア

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

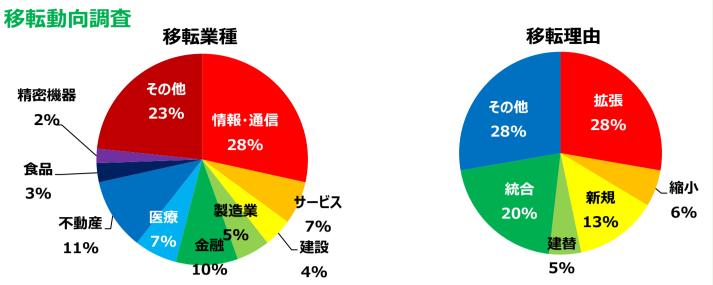
#### ①池袋エリア

	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	18,348円	+212円	20,703円	+400円	23,091円	-509円
空室棟数	65棟	±0棟	19棟	+3棟	6棟	+1棟

#### ②上野エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,622円	-92円	17,957円	+448円	24,500円	-167円
空室棟数	148棟	±0棟	12棟	-2棟	2棟	±0棟

# その他調査結果

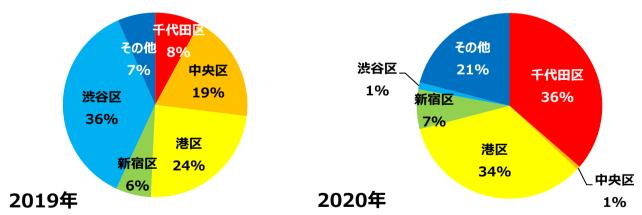


2019年9月から2020年8月までに収集したテナント移転事例137件が対象(東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む) 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。



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

内神田ミッドスクエア 千代田区内神田1-16-8 地上8階 基準階190坪PMO渋谷 II 渋谷区渋谷3-1-12 地上11階 基準階138坪

# 2020年8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

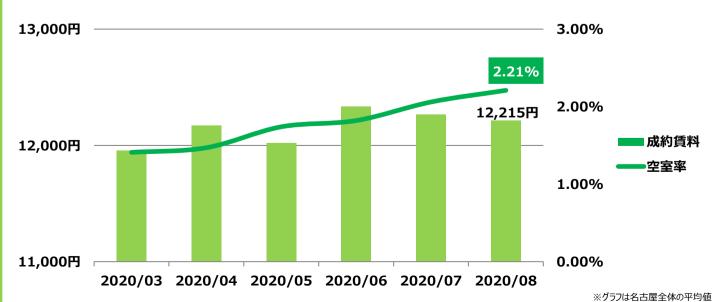
11,500円~24,500円 9,500円~12,500円

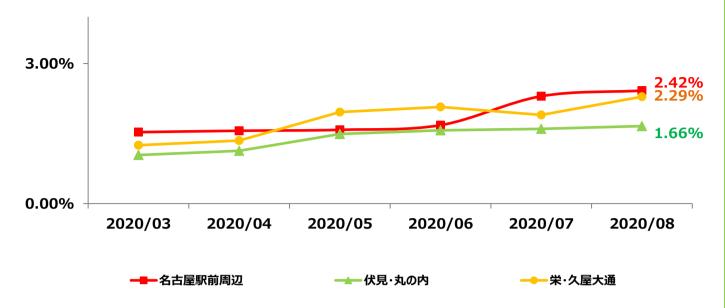
③栄・久屋大通エリア

②伏見・丸の内エリア

10,000円~16,000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	11,282円	-191円	16,468円	-372円	24,278円	+719円
空室棟数	66棟	+2棟	27棟	-1棟	14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	10,043円	+28円	13,551円	+33円	15,753円	+820円
空室棟数	83棟	+4棟	30棟	+1棟	8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	9,626円	-139円	12,706円	-6円	11,920円	+420円
空室棟数	82棟	-1棟	32棟	-1棟	4棟	±0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

9,500円~18,500円

②淀屋橋・北浜エリア

9,000円~24,500円

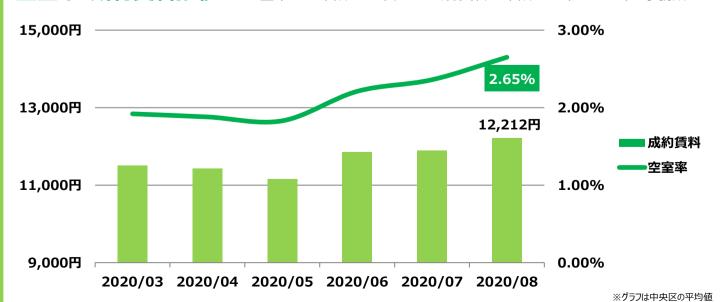
③本町・堺筋本町エリア

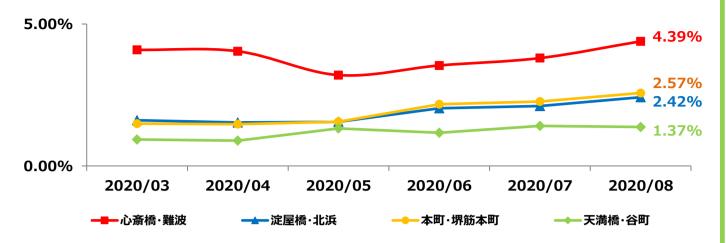
8,500円~13,500円

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	9,663円	+420円	14,640円	-233円	18,688円	+125円
空室棟数	50棟	+4棟	34棟	+6棟	4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	9,006円	-10円	11,905円	-377円	24,571円	-1,012円
空室棟数	30棟	+2棟	17棟	±0棟	7棟	+2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	8,645円	+23円	11,347円	+488円	13,568円	+346円
空室棟数	80棟	+5棟	46棟	+8棟	11棟	+2棟

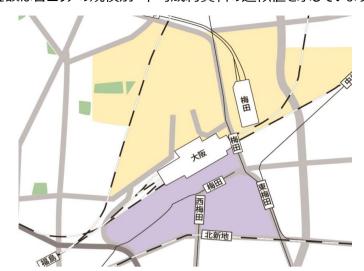
#### ④天満橋・谷町エリア

	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	8,102円	+93円	9,415円	-196円	18,125円	+161円
空室棟数	43棟	+3棟	13棟	+1棟	5棟	-2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

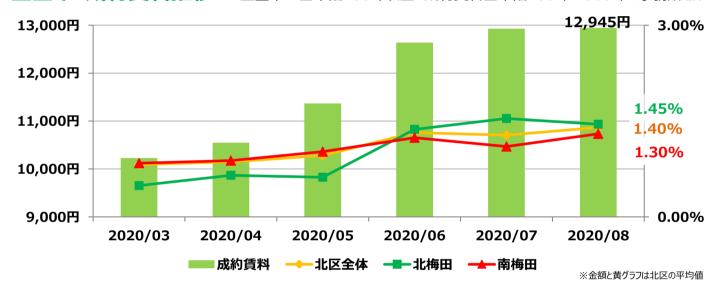
11,000円~26,000円

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	11,060円	-43円	18,233円	-1,045円	26,000円	+5,200円
空室棟数	21棟	±0棟	10棟	+1棟	7棟	+2棟

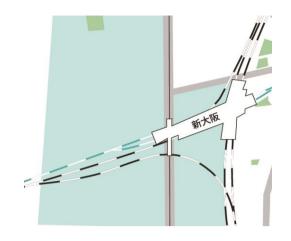
#### ②南梅田エリア

	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	10,606円	-139円	18,406円	+1,270円	21,381円	-226円
空室棟数	26棟	+2棟	26棟	+2棟	32棟	+5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

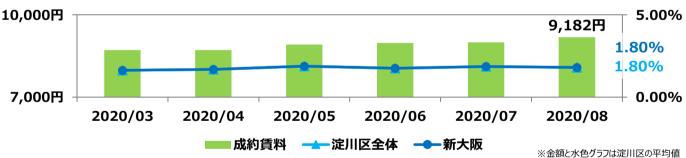
8,000円~11,500円

②新大阪エリア

7,500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	7,838円	+98円	11,380円	-27円	対象物件なし	
空室棟数	17棟	-3棟	14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(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,658円	+131円	9,182円	+183円	21,165円	+1,373円
空室棟数	29棟	+3棟	37棟	+1棟	7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

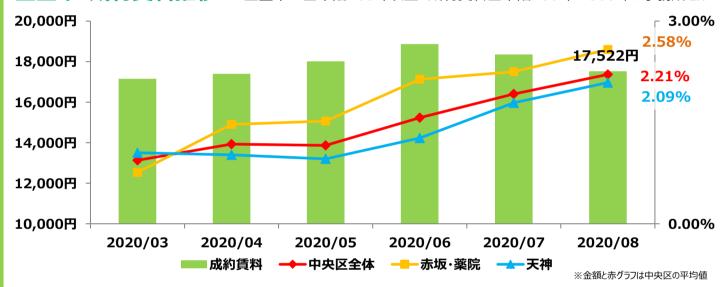
14,000円~17,000円

②天神エリア

15,500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

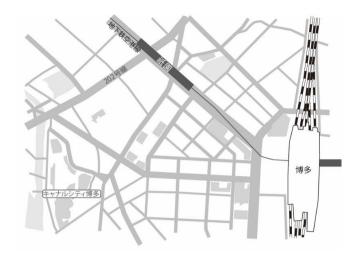
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,951円	-325円	17,177円	-1,648円	14,572円	+72円
空室棟数	45棟	±0棟	26棟	+2棟	5棟	+1棟

#### 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	15,692円	-296円	17,807円	-89円	19,063円	-937円
空室棟数	27棟	-1棟	26棟	+4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~15,500円

②博多駅前エリア

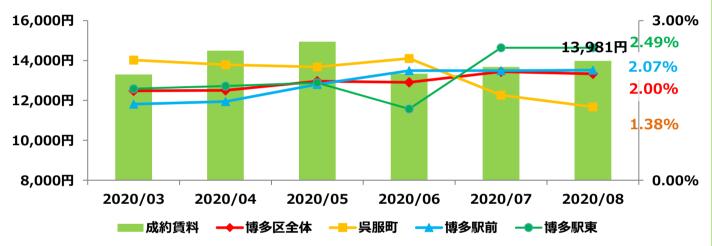
13,500円~15,000円

③博多駅東エリア

11,000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

※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	9,621円	+238円	14,969円	+16円	15,329円	+134円
空室棟数	13棟	-1棟	11棟	±0棟	5棟	+1棟

#### ②博多駅前エリア

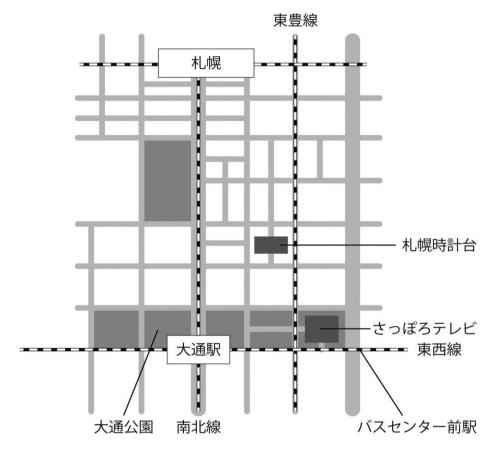
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,344円	+524円	14,131円	-73円	15,159円	+0円
空室棟数	26棟	±0棟	21棟	±0棟	9棟	±0棟

#### 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	11,215円	+110円	14,070円	+614円	11,850円	-419円
空室棟数	21棟	±0棟	24棟	-4棟	4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

10,500円~17,500円

②大通駅周辺エリア

11,000円~18,000円

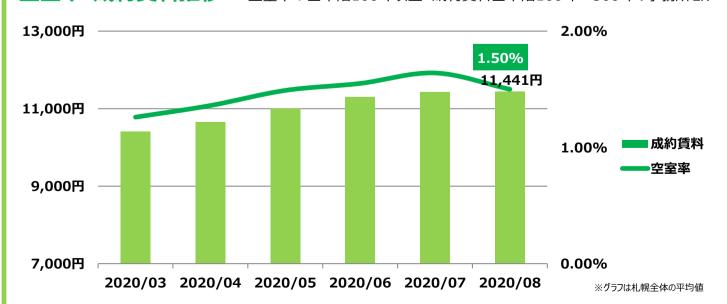
③西11丁目エリア

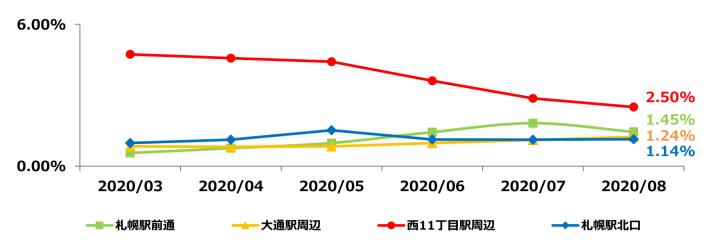
9,000円~11,000円

4札幌駅北口エリア

11,500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	10,455円	+60円	14,102円	-652円	17,491円	-1,944円
空室棟数	10棟	+1棟	11棟	-2棟	7棟	-1棟

#### ②大通駅周辺エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,087円	+492円	12,644円	-661円	18,013円	+283円
空室棟数	16棟	+3棟	19棟	+4棟	5棟	±0棟

#### ③西11丁目エリア

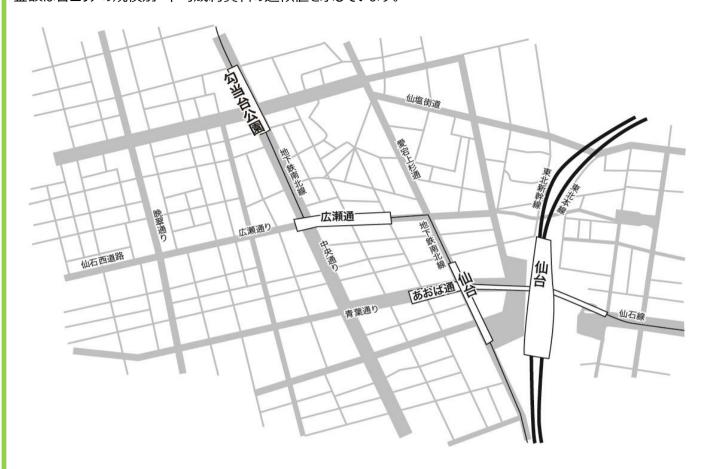
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,913円	-574円	9,595円	+361円	10,750円	±0円
空室棟数	14棟	+1棟	11棟	±0棟	1棟	±0棟

#### 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	11,450円	+388円	14,533円	+33円		
空室棟数	5棟	+1棟	9棟	±0棟	対象物件なし	

# 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~15,000円

②仙台中心部エリア

8,500円~16,500円

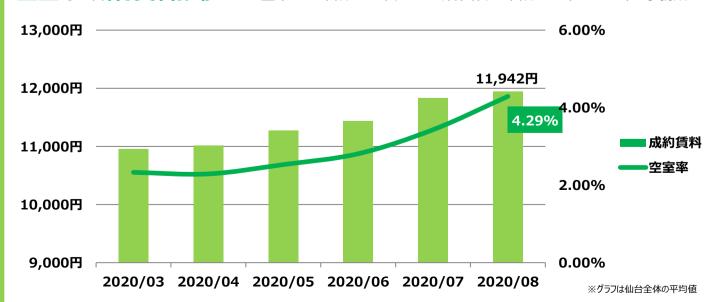
③官公庁周辺エリア

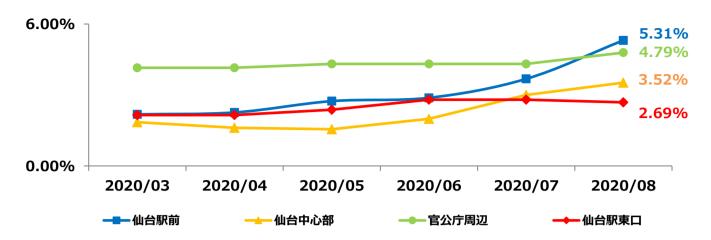
8,500円~10,000円

④仙台駅東口エリア

8,000円~13,000円

# 空室率・成約賃料推移 空室率: 基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル





# エリア別成約賃料/空室棟数

#### 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	12,649円	-64円	14,842円	+253円	13,915円	+268円
空室棟数	29棟	-1棟	19棟	+2棟	7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	8,576円	+191円	11,505円	+2円	16,273円	+0円
空室棟数	20棟	+3棟	20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	8,487円	+48円	10,231円	-262円	対象物件なし	
空室棟数	15棟	+2棟	16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	8,050円	+621円	10,422円	+72円	13,079円	±0円
空室棟数	15棟	+2棟	9棟	+1棟	7棟	±0棟

# 物件情報とレイアウト案を同時に提供

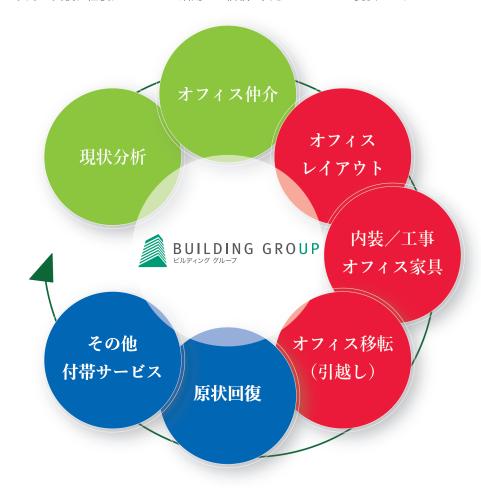
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

# 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







