

2020年9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9月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(空室率) 東名阪 小幅な上昇
(推定成約賃料) 募集条件見直し 慎重な姿勢
賃料低下傾向に転ずるのは年明け以降

東京 Tokyo

空室率

3.43% (前月比+0.44ポイント)

推定成約賃料

23,861円 (前月比+34円)

東京エリアの空室率は3.43% (前月比+0.44%) と4ヶ月連続で上昇し3%台となった。空室率が3%台になるのは2年5ヶ月ぶりである。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、今後も空室率が上昇するとみられる。推定成約賃料は23,861円 (前月比+34円) と上昇した。募集条件の引き下げは慎重な姿勢が窺え、小幅な動きが継続するとみられる。

名古屋 Nagoya

空室率

2.42% (前月比+0.21ポイント)

推定成約賃料

12,157円 (前月比▲58円)

名古屋エリアの空室率は2.42% (前月比+0.21%) 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・移転保留の動きがみられる。推定成約賃料は12,157円 (前月比▲58円) と3ヶ月連続で低下した。再開発による立ち退きニーズも潜在していることから、募集条件の引き下げは慎重な姿勢が窺える。今後も小幅な動きが継続するとみられる。

大阪 Osaka

空室率

2.35% (前月比+0.10ポイント)

推定成約賃料

11,958円 (前月比+363円)

大阪エリアの空室率は2.35% (前月比+0.10%) と6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、今後も空室率が上昇するとみられる。推定成約賃料は11,958円 (前月比+363円) と8ヶ月連続で上昇した。募集条件の引き下げは慎重な姿勢が窺え、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

2.43%（前月比+0.37ポイント）

推定成約賃料

15,380円（前月比▲275円）

福岡エリアの空室率は2.43%（前月比+0.37%）と7ヶ月連続で上昇した。新型コロナウイルスの影響で企業の縮小・移転保留の動きがみられ、今後も小幅な上昇が継続すると思われる。推定成約賃料は15,380円（前月比▲275円）と低下した。4ヶ月ぶりに低下したが、募集条件の引き下げは慎重な姿勢が窺える。

札幌

Sapporo

空室率

1.44%（前月比▲0.06ポイント）

推定成約賃料

11,226円（前月比▲215円）

札幌エリアの空室率は1.44%（前月比▲0.06%）と2ヶ月連続で低下した。オフィスニーズは鈍化傾向にあり、小幅な動きにとどまっている。推定成約賃料は11,226円（前月比▲215円）と6ヶ月ぶりに低下した。新型コロナウイルスの影響で潜在的な空室を控えているが、新型コロナウイ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

4.25%（前月比▲0.04ポイント）

推定成約賃料

11,954円（前月比+12円）

仙台エリアの空室率は4.25%（前月比▲0.04%）と5ヶ月ぶりに低下した。推定成約賃料は11,954円（前月比+12円）と10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 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9月1日から2020年9月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 8,867棟



直近13ヶ月 空室率推移

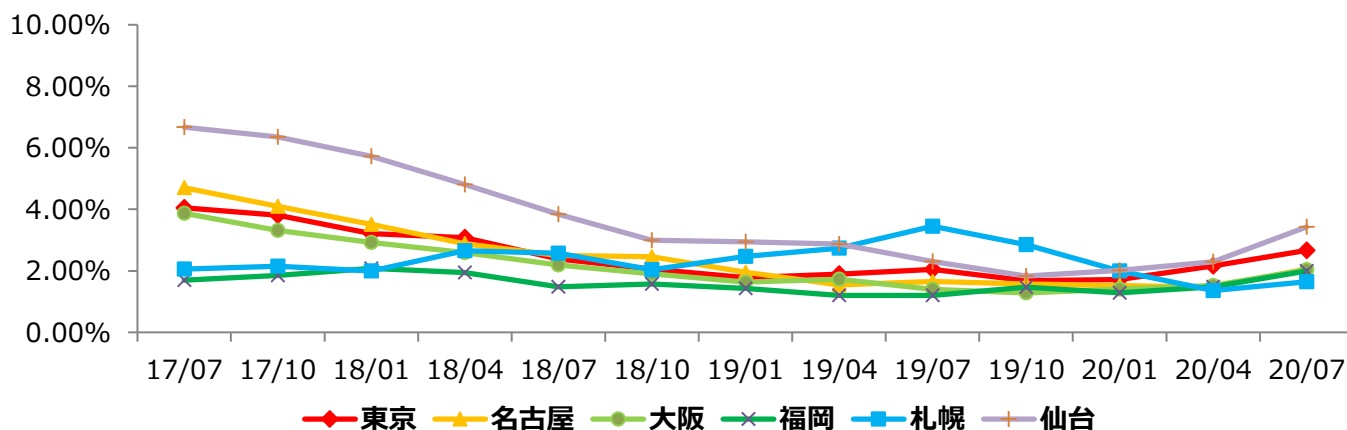
基準階100坪以上の事務所ビル

		19/09	19/10	19/11	19/12	20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	前年 同月比
東京	千代田区	1.46%	1.00%	1.17%	1.39%	1.23%	1.56%	1.77%	2.06%	1.36%	1.57%	1.94%	2.48%	2.90%	+1.44%
	中央区	2.40%	2.05%	2.49%	2.37%	2.17%	2.24%	2.16%	2.23%	2.32%	1.83%	2.54%	3.20%	3.69%	+1.29%
	港区	2.21%	2.09%	2.01%	1.83%	1.73%	1.73%	1.61%	2.12%	2.34%	2.65%	2.71%	2.84%	3.44%	+1.23%
	新宿区	2.30%	1.64%	1.55%	1.49%	1.49%	1.15%	1.80%	2.20%	2.27%	2.84%	3.14%	3.29%	3.58%	+1.28%
	渋谷区	1.64%	1.84%	1.81%	2.47%	2.78%	2.53%	2.45%	2.45%	2.78%	3.92%	4.38%	4.39%	4.43%	+2.79%
	平均値	1.98%	1.68%	1.77%	1.80%	1.72%	1.76%	1.85%	2.16%	2.08%	2.34%	2.66%	2.99%	3.43%	+1.45%
	新築	8.41%	2.99%	2.78%	2.07%	1.96%	2.04%	2.10%	2.26%	1.95%	2.96%	2.63%	3.82%	3.41%	-5.00%
	品川区	1.59%	1.43%	1.55%	1.39%	1.22%	0.96%	0.91%	1.06%	1.05%	1.33%	1.80%	2.06%	2.63%	+1.04%
	豊島区	6.17%	4.46%	4.00%	3.49%	3.56%	3.13%	3.07%	3.00%	3.07%	3.58%	2.90%	2.97%	3.03%	-3.14%
	台東区	1.43%	1.22%	1.02%	0.94%	0.91%	1.88%	2.03%	1.87%	2.04%	2.30%	2.67%	2.51%	2.64%	+1.21%
	江東区	5.00%	4.76%	4.20%	4.05%	4.63%	5.31%	4.77%	5.38%	5.27%	5.51%	5.73%	5.67%	6.30%	+1.30%
神奈川	横浜	1.73%	2.36%	2.32%	2.41%	2.46%	2.48%	3.48%	3.27%	3.32%	2.93%	3.15%	3.07%	3.09%	+1.36%
名古屋	名駅	1.03%	1.34%	1.26%	1.27%	1.50%	1.61%	1.53%	1.56%	1.58%	1.68%	2.30%	2.42%	2.83%	+1.80%
	伏見・丸の内	1.12%	1.12%	1.05%	0.79%	1.14%	1.21%	1.04%	1.13%	1.49%	1.57%	1.60%	1.66%	1.60%	+0.48%
	栄・久屋大通	1.56%	1.68%	1.52%	1.51%	1.47%	1.40%	1.25%	1.35%	1.96%	2.07%	1.90%	2.29%	2.46%	+0.90%
	平均値	1.42%	1.57%	1.47%	1.40%	1.52%	1.56%	1.41%	1.47%	1.74%	1.82%	2.06%	2.21%	2.42%	+1.00%
大阪	心斎橋・難波	2.13%	2.92%	3.96%	3.96%	3.60%	4.34%	4.09%	4.04%	3.20%	3.54%	3.80%	4.39%	4.34%	+2.21%
	淀屋橋・北浜	0.49%	0.28%	0.65%	0.16%	1.10%	1.43%	1.61%	1.53%	1.55%	2.03%	2.11%	2.42%	2.58%	+2.09%
	本町・境筋本町	1.88%	1.81%	1.43%	1.50%	1.53%	1.44%	1.49%	1.47%	1.56%	2.17%	2.27%	2.57%	2.37%	+0.49%
	天満橋・谷町	0.96%	0.73%	0.74%	0.81%	0.85%	0.80%	0.93%	0.89%	1.32%	1.17%	1.41%	1.37%	1.66%	+0.70%
	北梅田	0.48%	0.48%	0.52%	0.40%	0.26%	0.50%	0.49%	0.65%	0.62%	1.37%	1.54%	1.45%	1.14%	+0.66%
	南梅田	0.94%	0.97%	0.89%	0.90%	0.72%	0.86%	0.84%	0.88%	1.02%	1.24%	1.10%	1.30%	1.37%	+0.43%
	肥後橋	1.37%	1.45%	1.21%	1.30%	1.30%	1.06%	0.94%	0.73%	1.11%	1.17%	1.29%	2.28%	2.19%	+0.82%
	新大阪	1.12%	1.11%	1.16%	1.20%	1.23%	1.43%	1.63%	1.69%	1.88%	1.75%	1.86%	1.80%	3.18%	+2.06%
	平均値	1.24%	1.28%	1.33%	1.40%	1.41%	1.53%	1.51%	1.52%	1.58%	1.90%	2.04%	2.25%	2.35%	+1.11%
福岡	赤坂・薬院	2.66%	2.49%	2.40%	2.33%	1.24%	0.84%	0.76%	1.47%	1.52%	2.14%	2.25%	2.58%	2.76%	+0.10%
	天神	0.39%	0.43%	0.71%	0.63%	0.86%	0.97%	1.05%	1.02%	0.96%	1.27%	1.79%	2.09%	2.03%	+1.64%
	呉服町	0.83%	1.16%	1.22%	1.28%	1.90%	1.48%	2.26%	2.17%	2.13%	2.29%	1.60%	1.38%	2.13%	+1.30%
	博多駅前	1.53%	1.48%	1.37%	1.42%	1.29%	1.19%	1.43%	1.48%	1.80%	2.06%	2.06%	2.07%	2.40%	+0.87%
	博多駅東	1.34%	1.46%	1.40%	1.26%	1.23%	1.21%	1.72%	1.77%	1.83%	1.34%	2.49%	2.49%	3.30%	+1.96%
	平均値	1.45%	1.47%	1.41%	1.35%	1.28%	1.16%	1.37%	1.48%	1.56%	1.75%	2.00%	2.06%	2.43%	+0.98%
札幌		3.27%	2.85%	2.29%	2.12%	1.99%	1.73%	1.26%	1.36%	1.49%	1.55%	1.64%	1.50%	1.44%	-1.83%
仙台		1.94%	1.83%	1.87%	1.91%	2.02%	2.09%	2.33%	2.29%	2.53%	2.81%	3.43%	4.29%	4.25%	+2.31%

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)

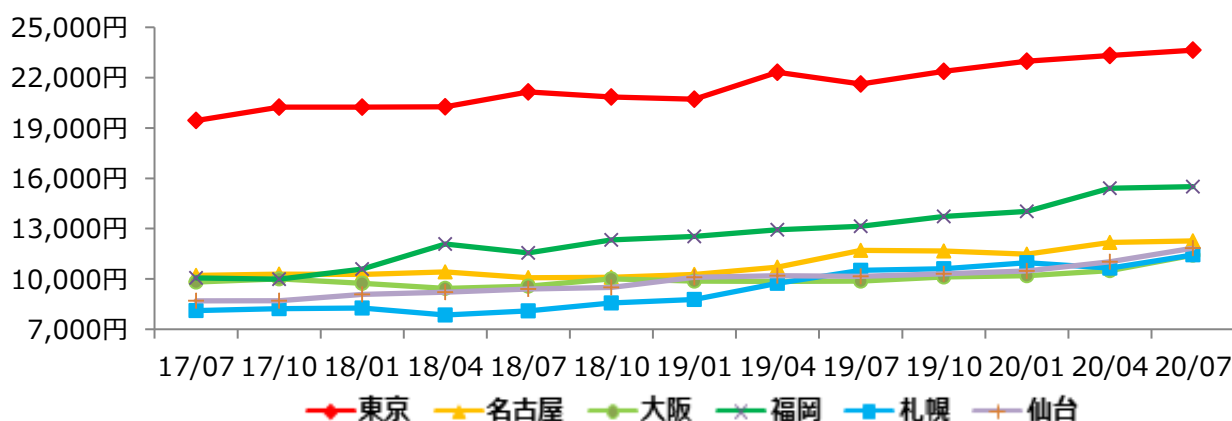
		19/09	19/10	19/11	19/12	20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	前年 同月比
東京	千代田区	21,834	22,143	22,172	21,505	21,123	21,191	22,842	22,617	21,532	22,559	22,704	23,183	23,457	+1,623
	中央区	20,583	20,643	20,866	20,821	20,665	20,288	21,166	21,197	21,321	21,451	21,664	22,082	21,842	+1,259
	港区	22,731	23,149	23,173	23,228	22,988	22,885	23,409	23,585	23,515	23,650	23,512	23,654	23,872	+1,141
	新宿区	19,414	19,555	18,180	18,424	18,054	18,554	19,084	18,987	19,539	22,485	21,707	22,196	22,208	+2,794
	渋谷区	25,138	25,905	25,992	26,982	29,049	28,883	28,363	28,143	27,984	28,016	27,803	27,539	27,263	+2,125
	平均値	21,940	22,368	22,239	22,418	22,971	23,190	23,412	23,311	23,136	23,811	23,637	23,827	23,861	+1,921
	新築平均値	49,257	62,000	56,116	0	0	38,000	38,000	38,000	38,000	36,488	36,488	36,485	36,573	-12,684
	品川区	18,550	17,038	17,740	18,163	19,141	17,679	18,742	18,792	18,808	18,108	19,723	19,445	19,663	+1,113
	豊島区	17,130	17,016	16,659	18,453	15,987	19,146	17,567	17,330	17,624	18,220	19,059	19,607	19,584	+2,454
	台東区	14,771	15,940	15,258	15,233	15,336	14,491	16,279	14,793	14,790	14,864	15,680	15,928	16,002	+1,231
	江東区	13,465	13,101	12,809	12,251	12,197	12,984	12,984	13,255	13,319	13,487	12,967	12,812	13,052	-413
神奈川	横浜	11,524	11,431	11,409	11,589	11,699	11,589	11,690	11,548	11,515	11,914	12,429	12,817	13,108	+1,584
名古屋	名駅	16,787	16,599	15,042	15,303	16,433	17,159	17,994	17,560	17,186	17,949	16,840	16,468	16,312	-475
	伏見・丸の内	13,126	13,625	13,380	14,138	14,014	14,532	14,096	13,903	14,200	13,686	13,518	13,551	13,674	+548
	栄・久屋大通	12,664	12,725	12,213	12,344	12,071	12,072	12,398	12,489	12,447	12,771	12,712	12,706	12,739	+75
	平均値	11,578	11,673	11,230	11,195	11,477	11,660	11,958	12,172	12,020	12,334	12,267	12,215	12,157	+579
大阪	心斎橋・難波	13,323	14,722	15,093	15,512	15,814	16,120	15,927	15,989	15,048	14,609	14,873	14,640	15,268	+1,945
	淀屋橋・北浜	11,377	10,800	10,145	9,879	9,027	11,450	10,369	10,879	11,383	13,100	12,282	11,905	12,596	+1,219
	本町・堺筋本町	9,441	9,429	9,397	9,399	9,486	9,592	9,928	9,806	9,796	10,696	10,859	11,347	11,354	+1,913
	天満橋・谷町	9,380	9,473	8,973	9,871	9,980	8,900	9,113	8,515	8,485	9,649	9,611	9,415	10,232	+852
	北梅田	11,357	11,770	12,670	14,554	14,522	14,245	16,111	17,950	16,900	17,842	19,278	18,233	18,188	+6,831
	南梅田	13,576	15,319	14,885	14,317	13,585	13,357	13,300	13,967	15,629	16,581	17,136	18,406	18,798	+5,222
	肥後橋	11,261	11,435	11,227	11,955	11,077	11,042	11,146	10,913	11,188	11,260	11,407	11,380	11,433	+172
	新大阪	8,479	8,564	8,561	8,494	8,696	8,716	8,718	8,718	8,917	8,975	8,999	9,182	10,118	+1,639
	平均値	9,795	10,122	10,193	10,338	10,201	10,419	10,457	10,488	10,624	11,347	11,415	11,595	11,958	+2,163
福岡	赤坂・薬院	17,465	18,621	19,726	19,966	17,739	18,170	17,844	17,553	19,024	19,681	18,825	17,177	16,894	-571
	天神	14,878	14,403	14,308	14,226	16,607	16,767	16,600	17,316	16,879	17,918	17,896	17,807	17,123	+2,245
	呉服町	9,883	10,373	12,917	11,692	12,375	11,423	13,816	21,529	21,529	12,655	14,953	14,969	14,620	+4,737
	博多駅前	13,051	13,358	13,463	13,325	13,371	14,232	14,230	14,326	14,641	14,045	14,204	14,131	14,280	+1,229
	博多駅東	12,484	12,484	12,900	13,007	12,137	12,439	13,177	13,064	13,805	13,788	13,456	14,070	14,491	+2,007
	平均値	13,650	13,727	14,264	14,277	14,019	13,975	14,433	15,399	15,130	15,479	15,502	15,655	15,380	+1,730
札幌		10,522	10,600	10,679	10,769	10,966	10,532	10,407	10,650	11,008	11,298	11,430	11,441	11,226	+704
仙台		10,435	10,307	10,219	10,224	10,475	10,603	10,955	11,017	11,273	11,437	11,834	11,942	11,954	+1,519

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9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

18,500円～31,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

25,500円～43,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

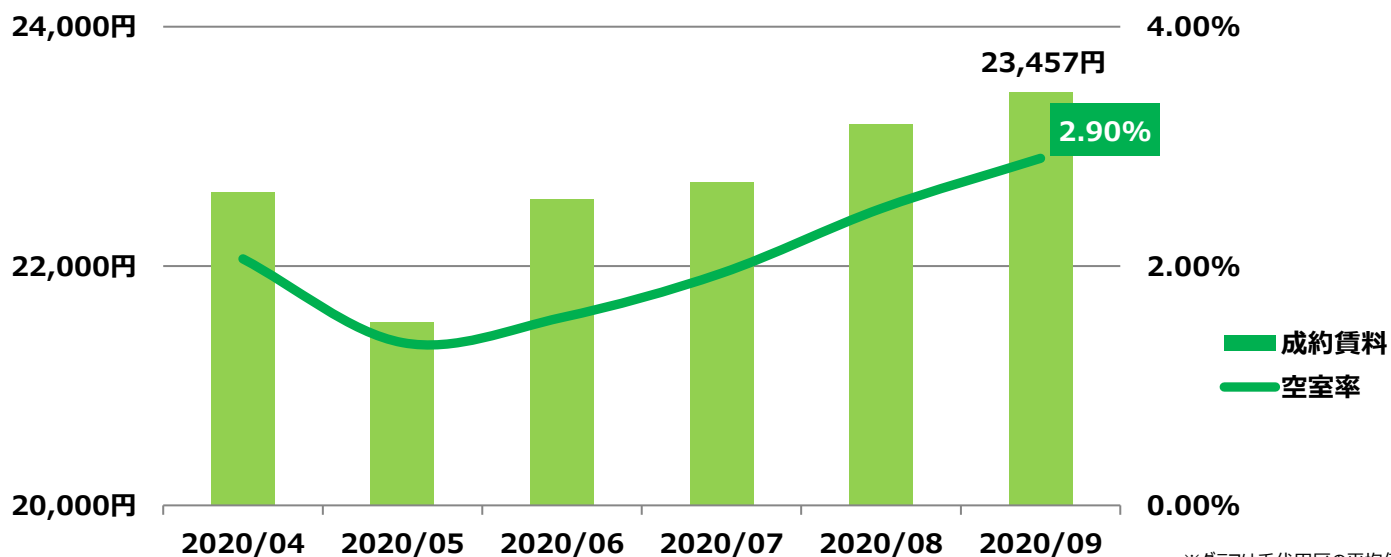
16,500円～27,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

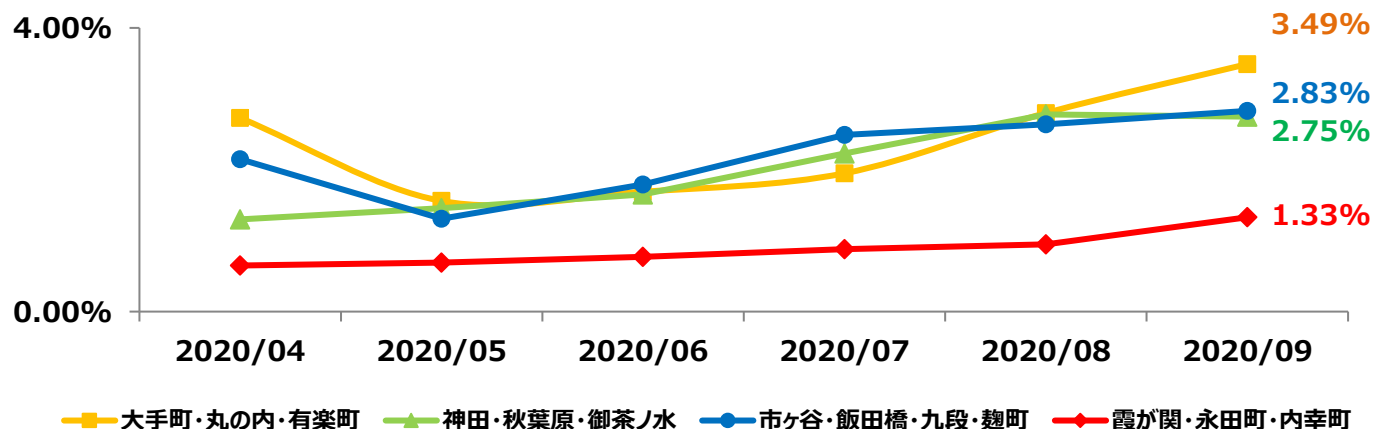
20,500円～36,500円

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	25,520円	-247円	26,700円	+1,200円	43,406円	+539円
空室棟数	4棟	±0棟	3棟	+1棟	32棟	+4棟

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,700円	-171円	20,805円	+237円	31,334円	-666円
空室棟数	372棟	+22棟	61棟	+3棟	6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	16,352円	-400円	24,018円	-317円	27,148円	+1,053円
空室棟数	204棟	-3棟	43棟	+5棟	13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	20,345円	-364円	30,750円	+812円	36,644円	-1,188円
空室棟数	5棟	±0棟	10棟	+3棟	8棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

20,500円～42,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～25,000円

③三越前エリア

16,500～32,000円

①銀座エリア

24,000円～31,000円

⑤茅場町・築地エリア

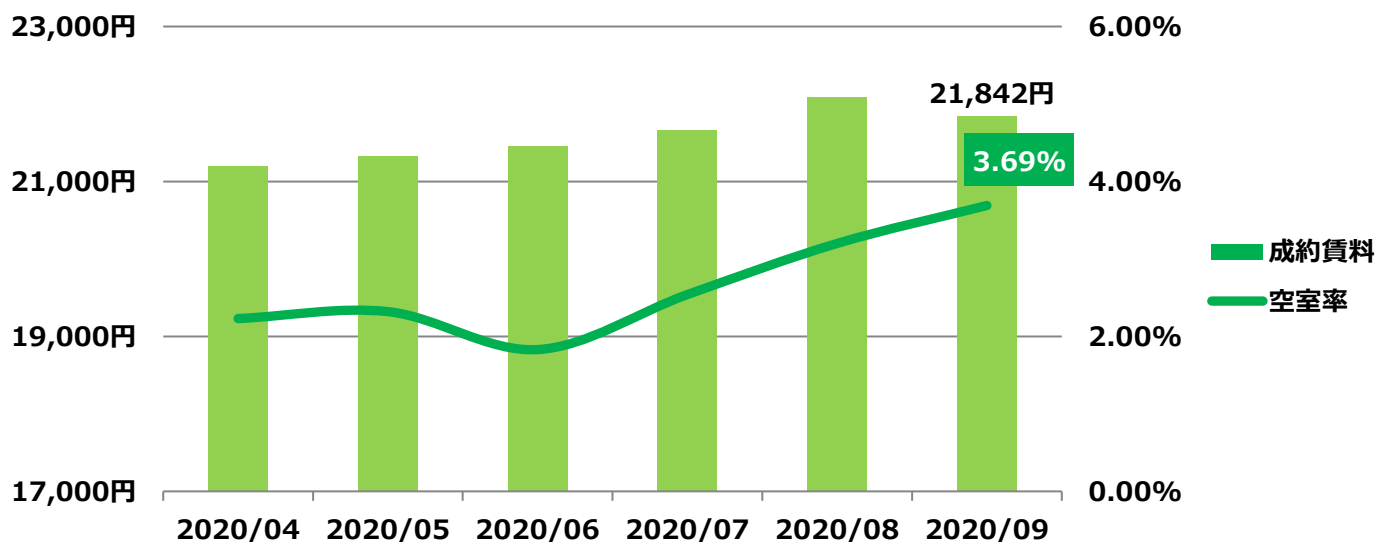
14,500円～27,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～24,000円

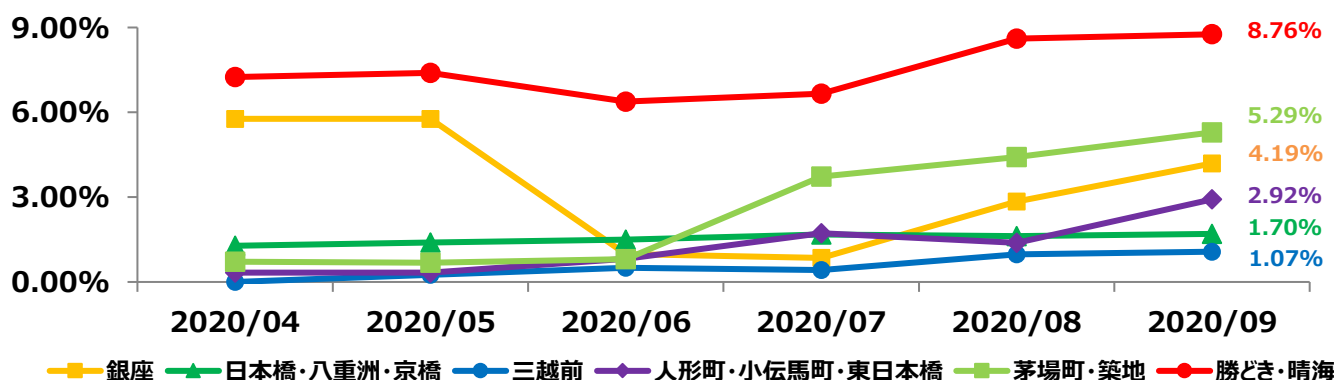
空室率・成約賃料推移

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	24,784円	-166円	24,111円	-261円	31,000円	±0円
空室棟数	126棟	±0棟	24棟	+2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	20,284円	+319円	29,183円	±0円	42,600円	-2,400円
空室棟数	72棟	+6棟	13棟	±0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	16,716円	-1,653円	20,743円	-482円	32,000円	±0円
空室棟数	34棟	+5棟	10棟	±0棟	3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	13,875円	-16円	17,325円	-87円	25,000円	±0円
空室棟数	173棟	+5棟	28棟	+2棟	1棟	±0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	14,525円	-41円	21,154円	-10円	27,500円	-900円
空室棟数	179棟	+7棟	33棟	+4棟	8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	15,667円	-333円	23,937円	-467円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	±0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。

③赤坂・青山・六本木エリア

20,000円～37,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～34,500円

②浜松町・田町エリア

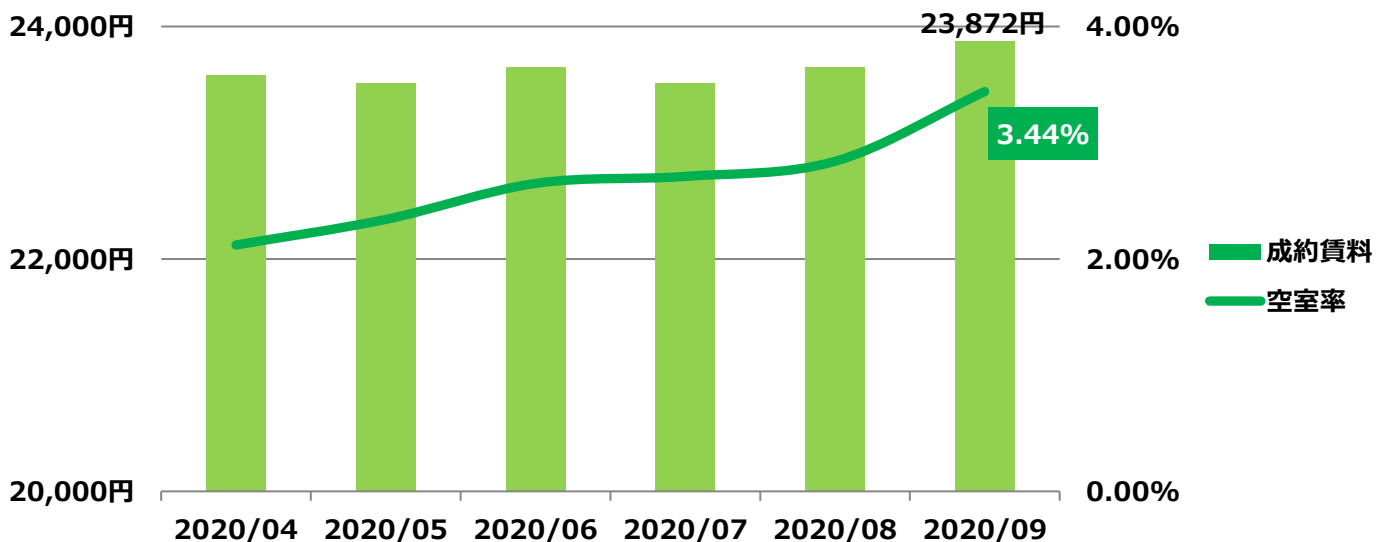
18,500円～26,500円

④品川駅前エリア

15,500円～40,500円

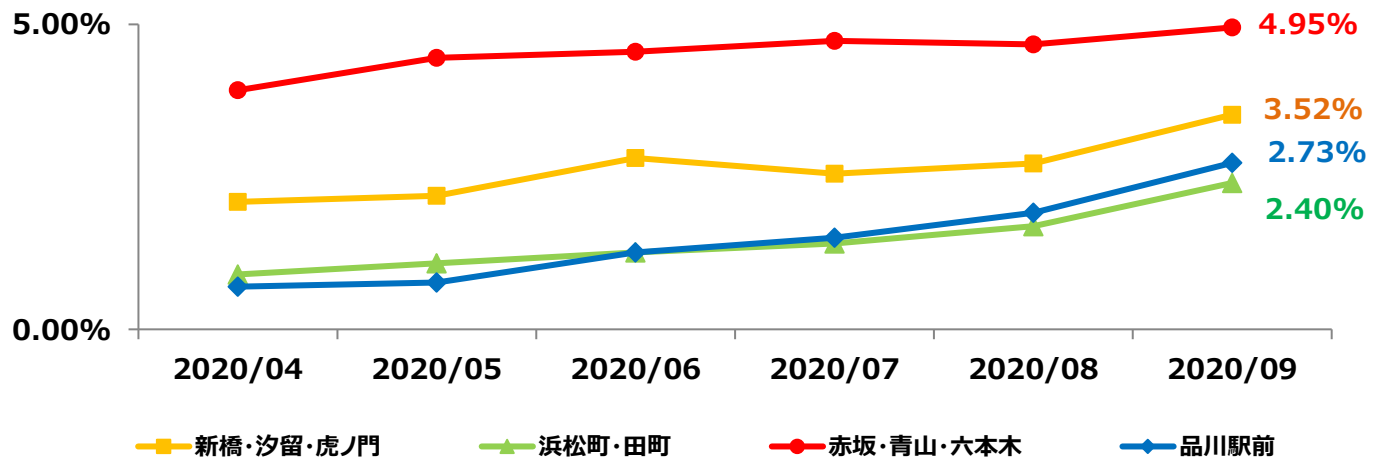
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは港区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,539円	+94円	26,000円	+377円	34,365円	+22円
空室棟数	120棟	-7棟	55棟	+7棟	21棟	+1棟

②浜松町・田町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,492円	+1,221円	20,667円	+267円	26,372円	-89円
空室棟数	90棟	-8棟	36棟	±0棟	20棟	±0棟

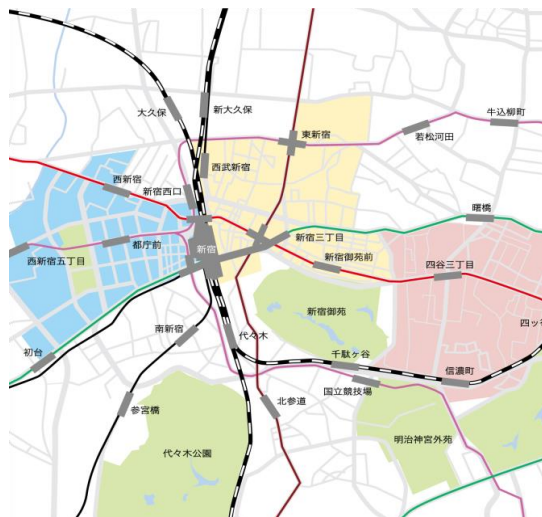
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	20,028円	+72円	24,816円	-590円	37,328円	-1,222円
空室棟数	181棟	+17棟	56棟	+8棟	25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	15,696円	-2,098円	18,237円	+1,176円	40,286円	+3,994円
空室棟数	3棟	+1棟	11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。



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

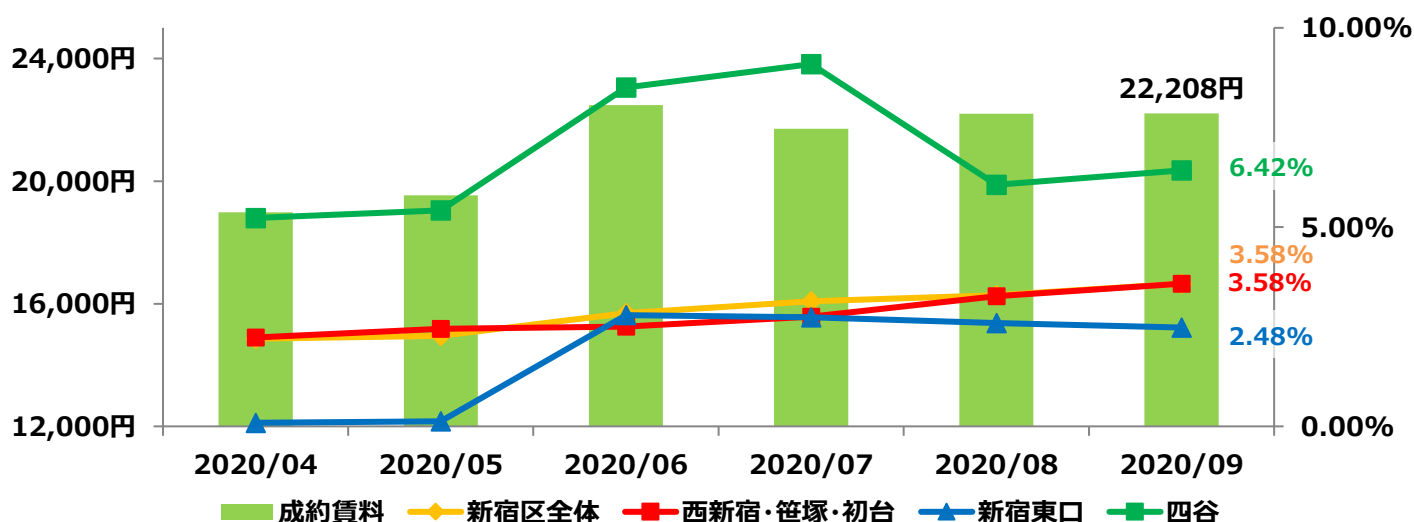
18,000円～30,000円

③四谷エリア

14,000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)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,885円	-23円	23,095円	+261円	31,416円	-232円
空室棟数	60棟	+2棟	34棟	+4棟	25棟	+1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	17,804円	+496円	24,650円	-287円	30,000円	+30,000円
空室棟数	51棟	-1棟	21棟	+2棟	1棟	+1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	14,141円	-31円	20,343円	-463円	20,667円	+0円
空室棟数	44棟	±0棟	12棟	+1棟	2棟	+0棟

渋谷区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 渋谷・原宿エリア

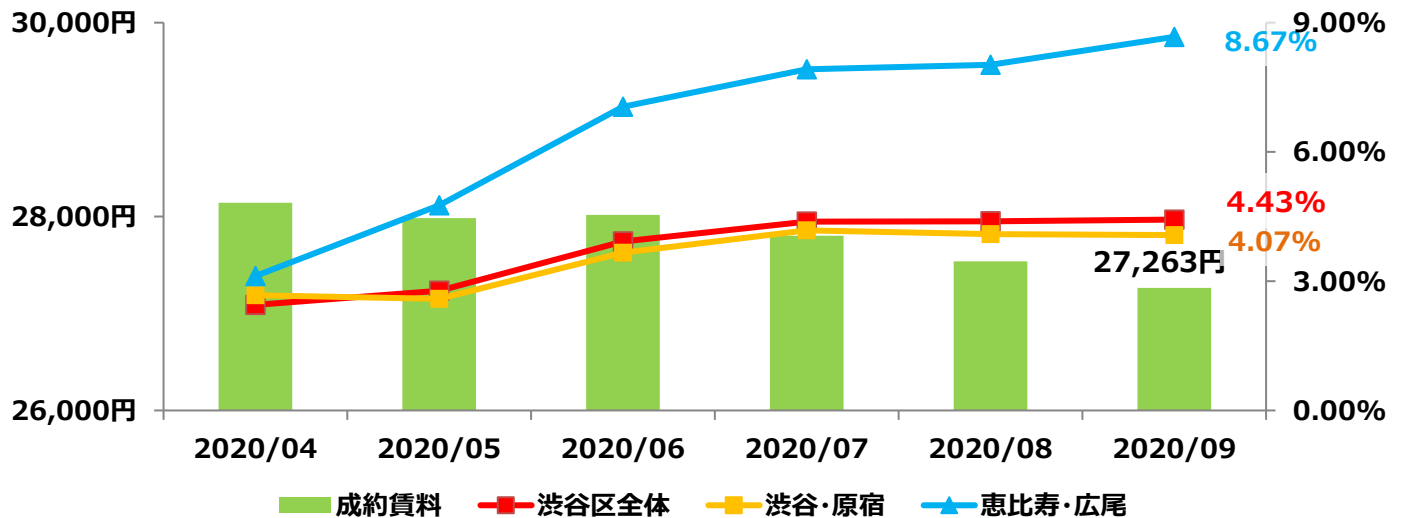
23,500円～35,000円

② 恵比寿・広尾エリア

22,500円～33,500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	23,383円	±0円	28,601円	-459円	35,217円	+74円
空室棟数	158棟	+5棟	51棟	+7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	22,379円	+559円	30,419円	-581円	33,692円	-308円
空室棟数	51棟	±0棟	12棟	+1棟	5棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①大崎エリア

16,000円～30,500円

②五反田エリア

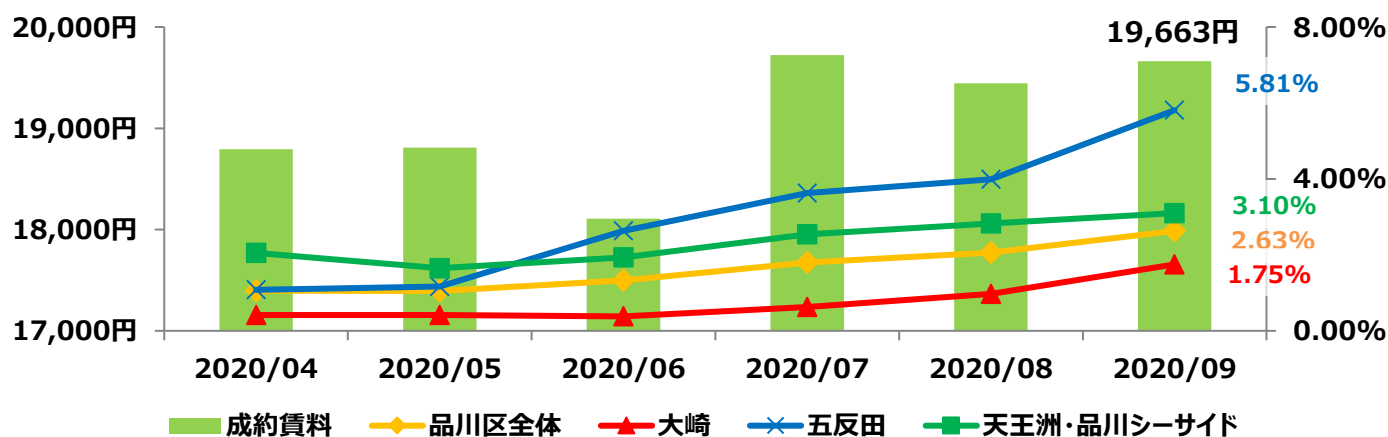
13,500円～20,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000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	25,800円	-1,040円	30,415円	+188円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	±0棟	4棟	±0棟

②五反田エリア

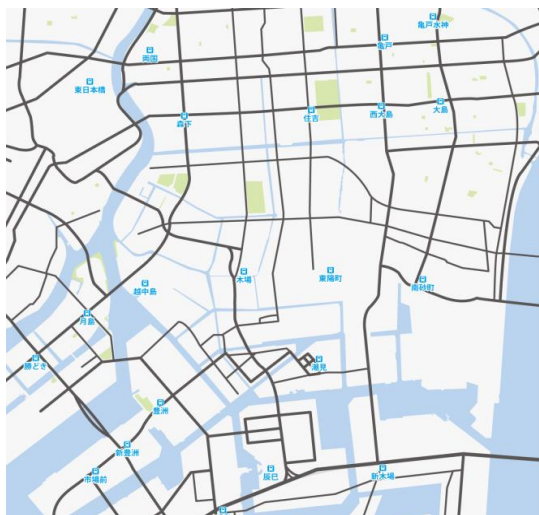
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,803円	+1,157円	20,045円	-717円	13,368円	+127円
空室棟数	39棟	+5棟	25棟	+1棟	2棟	±0棟

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	17,889円	+2,253円	17,929円	-1,071円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	7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～24,000円

②亀戸・錦糸町エリア

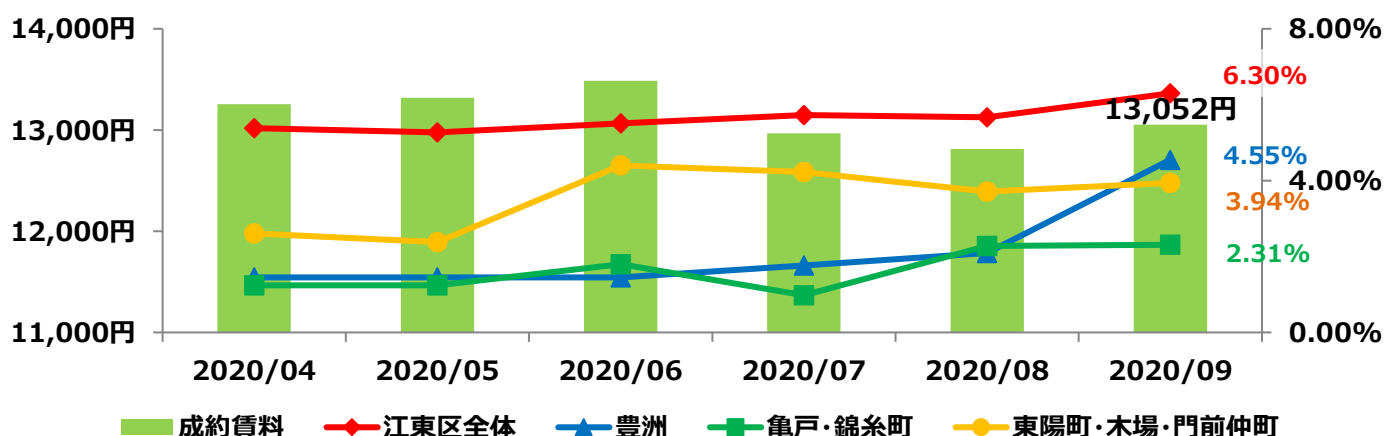
11,000円～17,500円

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		23,833円	+1,583円
空室棟数	1棟	±0棟			4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	±0円	13,291円	-313円	17,333円	-667円
空室棟数	13棟	±0棟	7棟	+3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	12,410円	-41円	14,313円	+646円	16,000円	±0円
空室棟数	13棟	-1棟	7棟	+1棟	4棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①池袋エリア

17,500円～24,000円

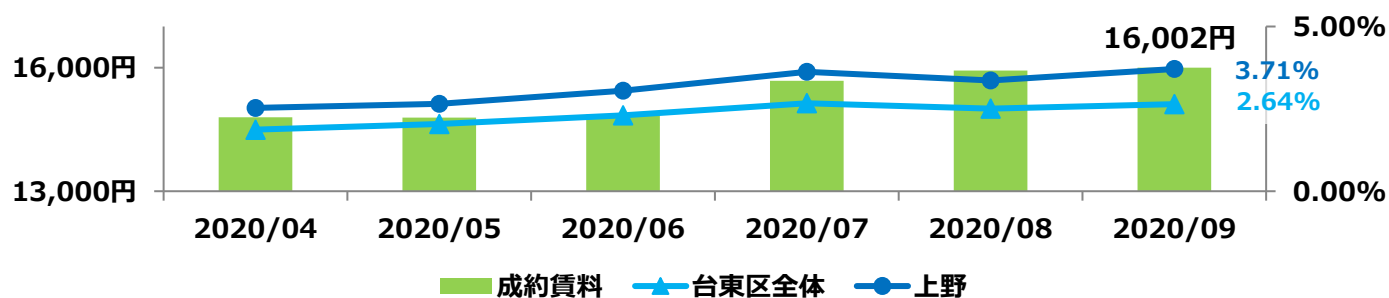
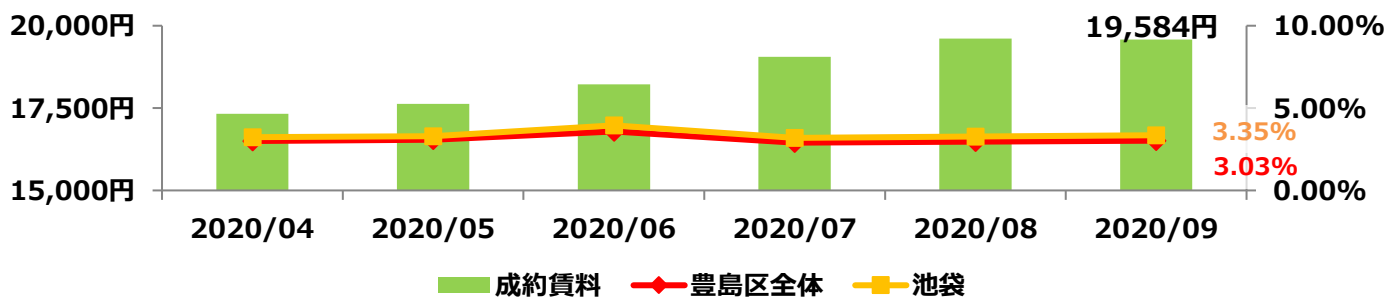


②上野エリア

12,500円～26,500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

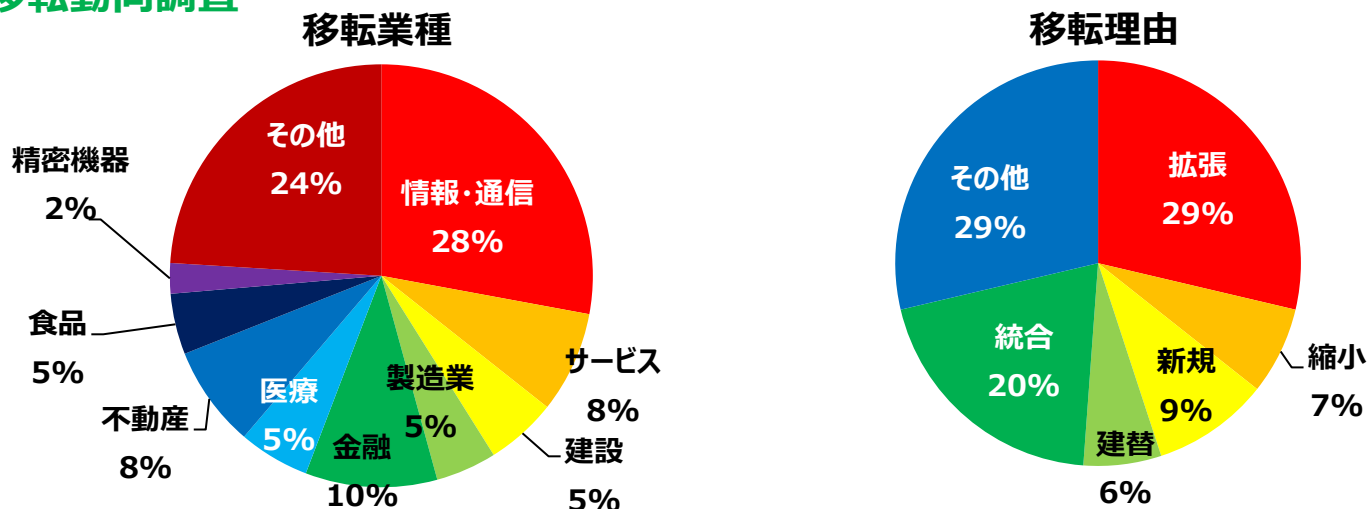
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,520円	-828円	20,732円	+29円	24,000円	+909円
空室棟数	73棟	+8棟	21棟	+2棟	6棟	±0棟

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	12,567円	-55円	17,913円	-44円	26,333円	+1,833円
空室棟数	146棟	-2棟	14棟	+2棟	3棟	+1棟

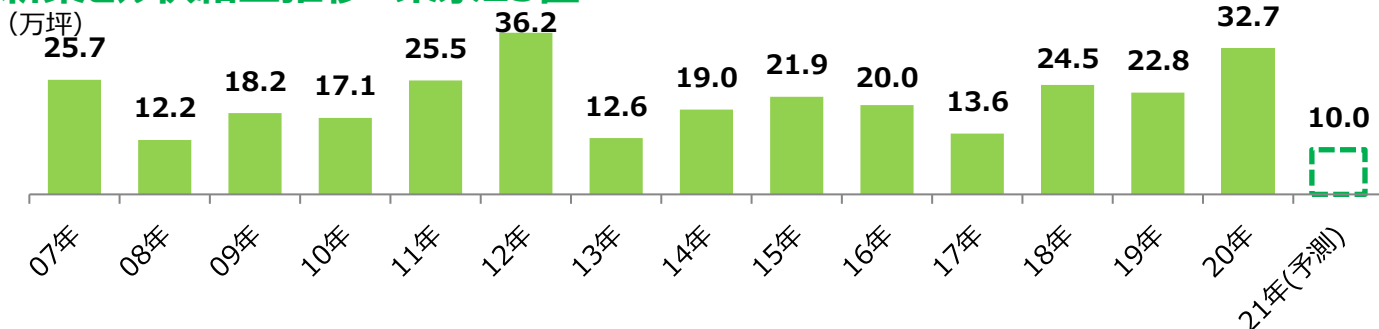
その他調査結果

移転動向調査



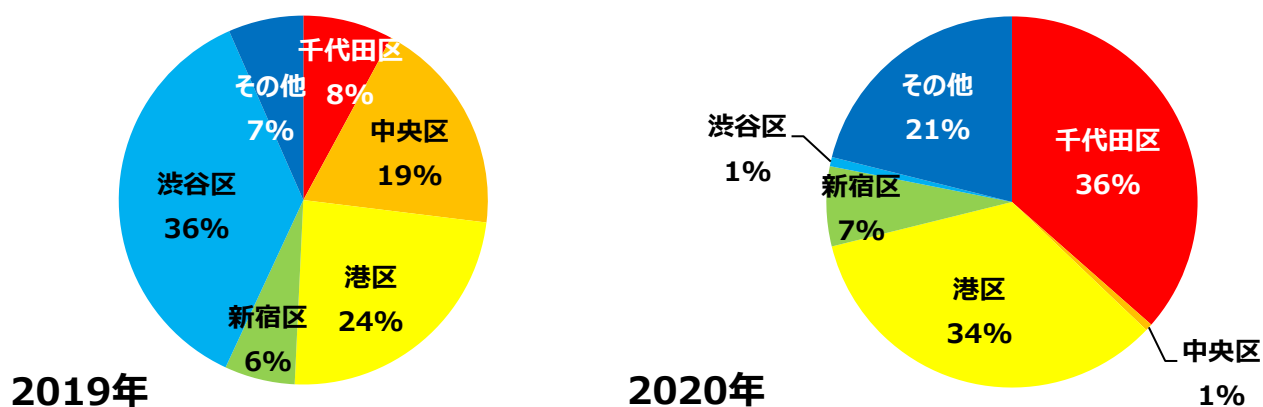
2019年10月から2020年9月までに収集したテナント移転事例129件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

丸の内みずほタワー 千代田区丸の内1-8-1 地上29階 基準階1,200坪

2020年9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～25,500円

③栄・久屋大通エリア

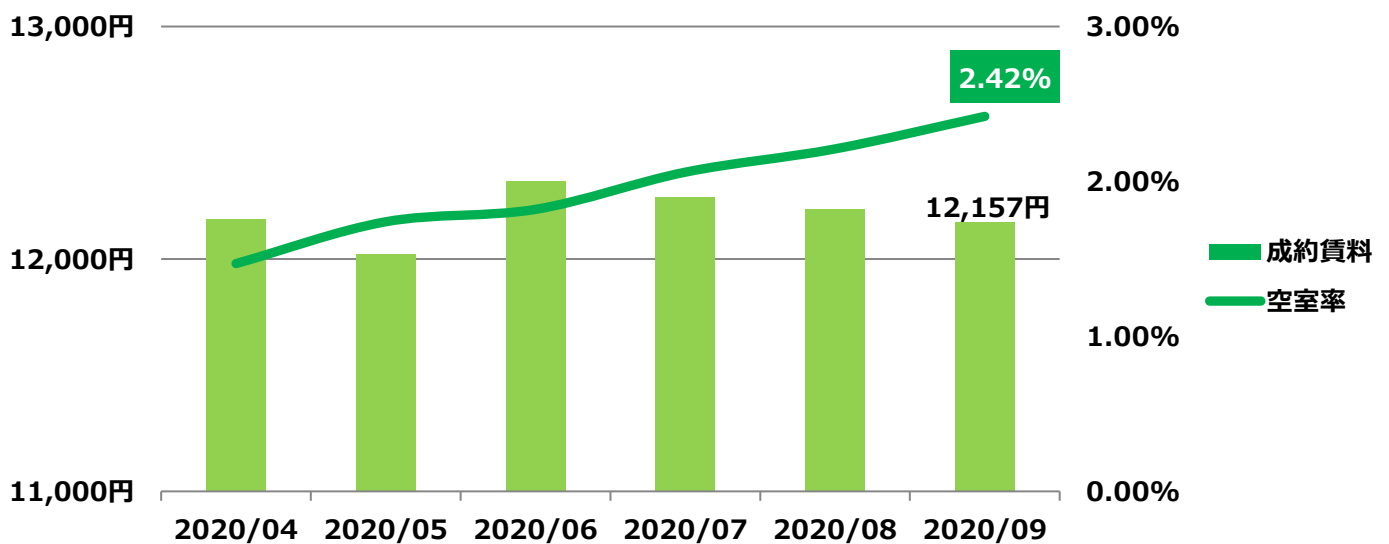
9,500円～12,500円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～15,500円

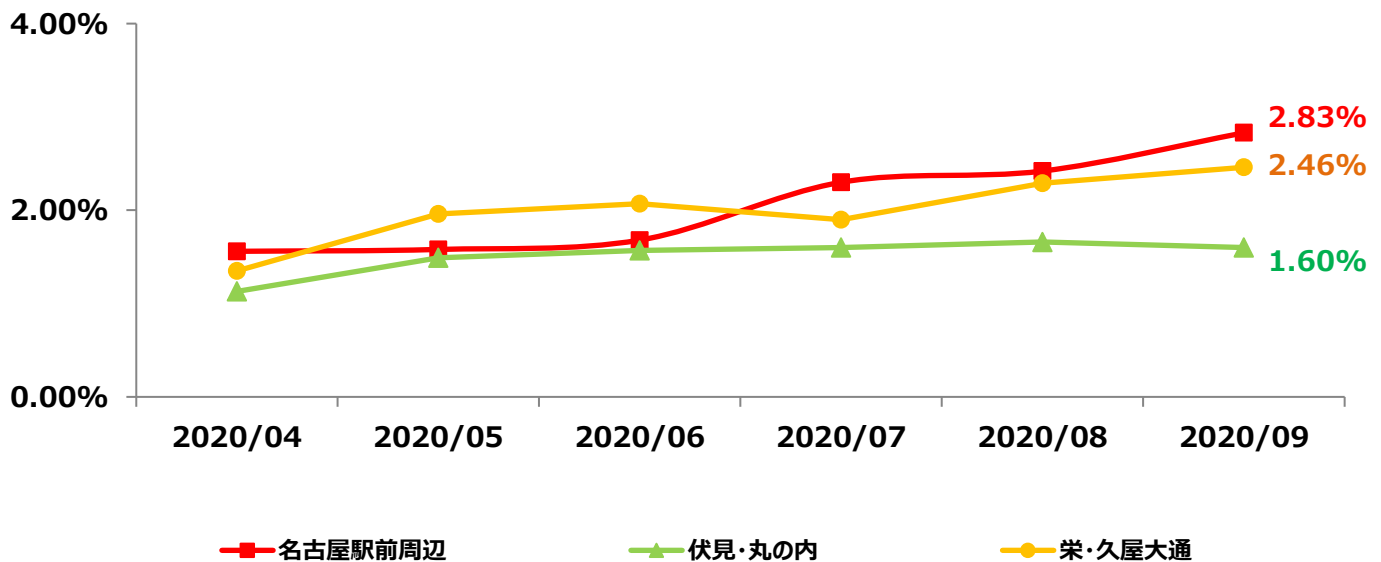
空室率・成約賃料推移

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



※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	11,385円	+103円	16,312円	-156円	25,500円	+1,222円
空室棟数	67棟	+1棟	28棟	+1棟	14棟	±0棟

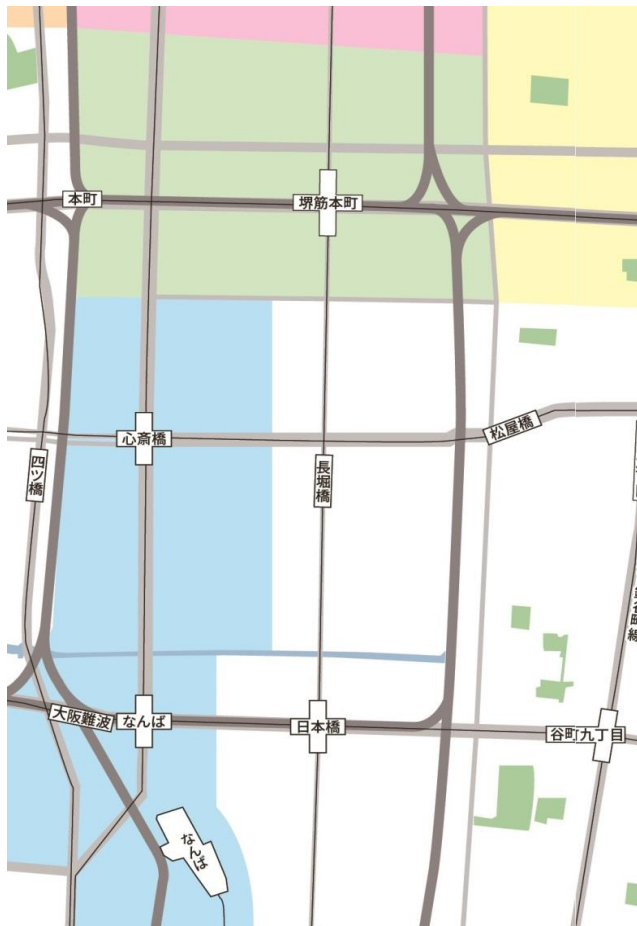
②伏見・丸の内エリア

	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	10,405円	+362円	13,674円	+123円	15,341円	-412円
空室棟数	83棟	±0棟	29棟	-1棟	7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	9,570円	-56円	12,739円	+33円	12,400円	+480円
空室棟数	84棟	+2棟	32棟	±0棟	7棟	+3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

9,500円～18,500円

②淀屋橋・北浜エリア

9,000円～24,000円

③本町・堀筋本町エリア

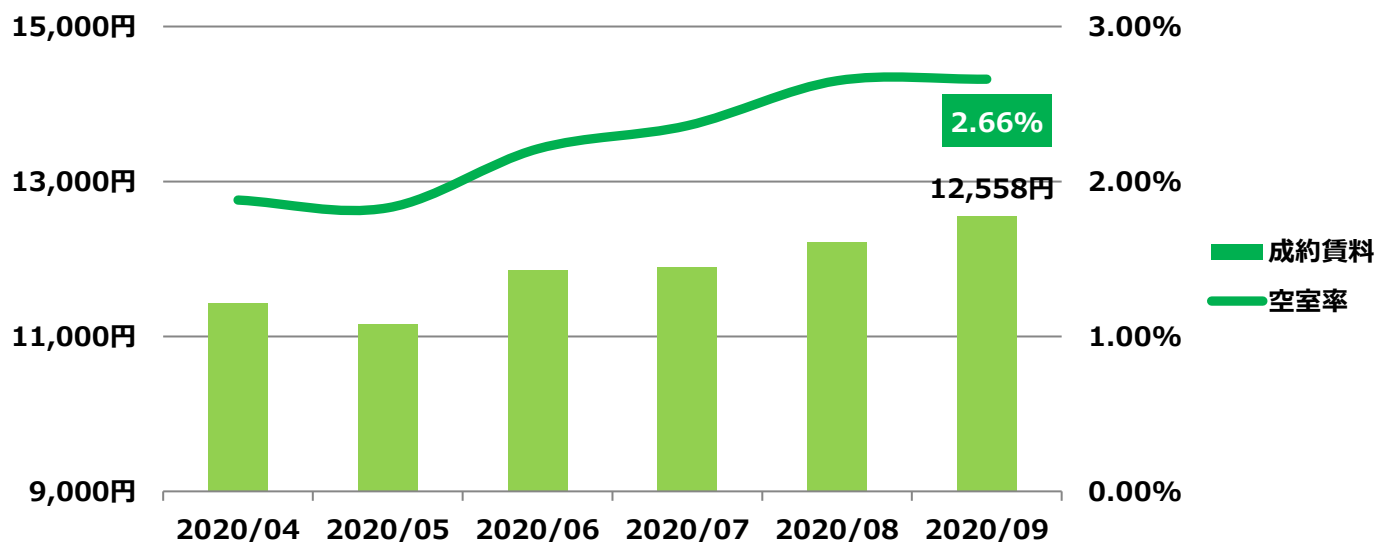
9,500円～13,500円

④天満橋・谷町エリア

8,000円～18,500円

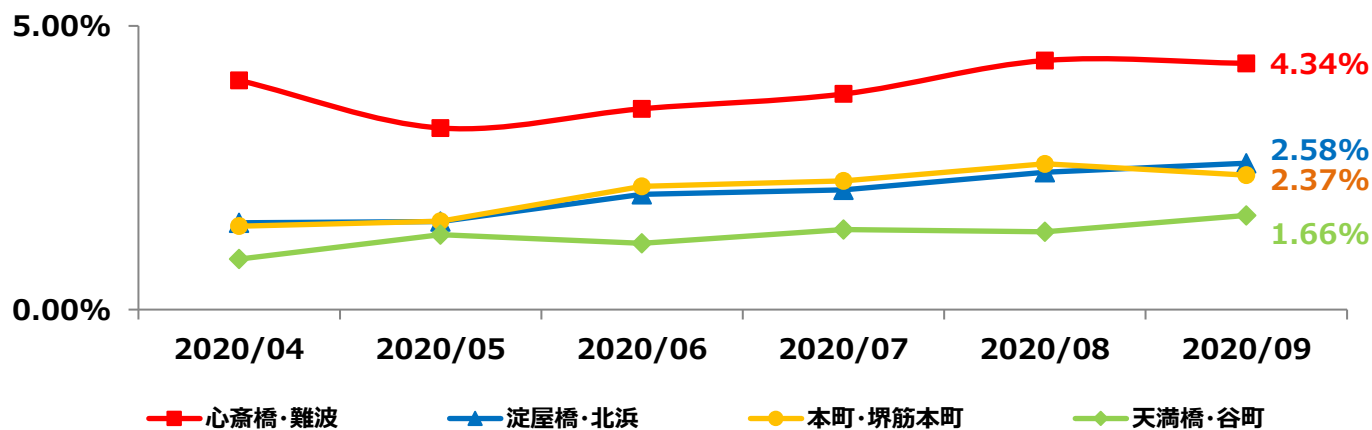
空室率・成約賃料推移

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



※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	9,210円	-453円	15,268円	+628円	18,688円	±0円
空室棟数	47棟	-3棟	33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)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,218円	+212円	12,596円	+691円	24,154円	-417円
空室棟数	27棟	-3棟	18棟	+1棟	7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	9,456円	+811円	11,354円	+7円	13,565円	-3円
空室棟数	83棟	+3棟	46棟	±0棟	11棟	±0棟

④天満橋・谷町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,148円	+46円	10,232円	+817円	18,250円	+125円
空室棟数	44棟	+1棟	14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北梅田エリア

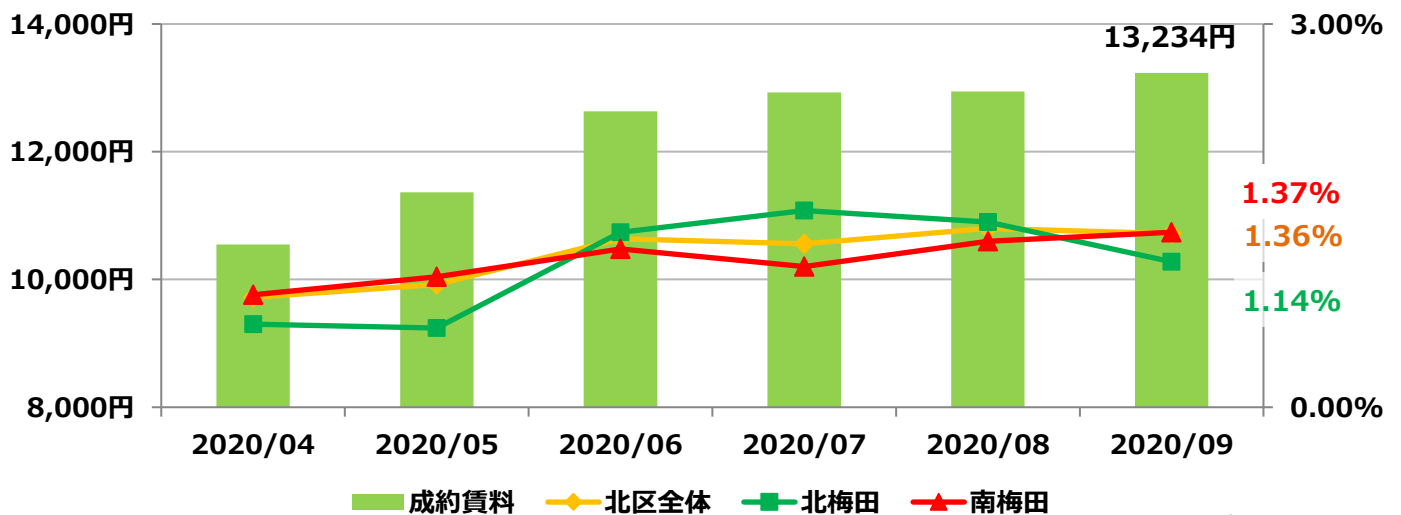
11,000円～23,000円

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	11,166円	+106円	18,188円	-45円	23,222円	-2,778円
空室棟数	22棟	+1棟	10棟	±0棟	4棟	-3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	+0円	18,798円	+392円	21,610円	+229円
空室棟数	28棟	+2棟	25棟	-1棟	33棟	+1棟

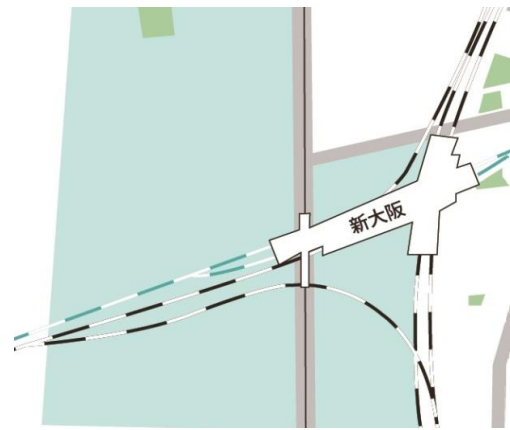
西区・淀川区

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

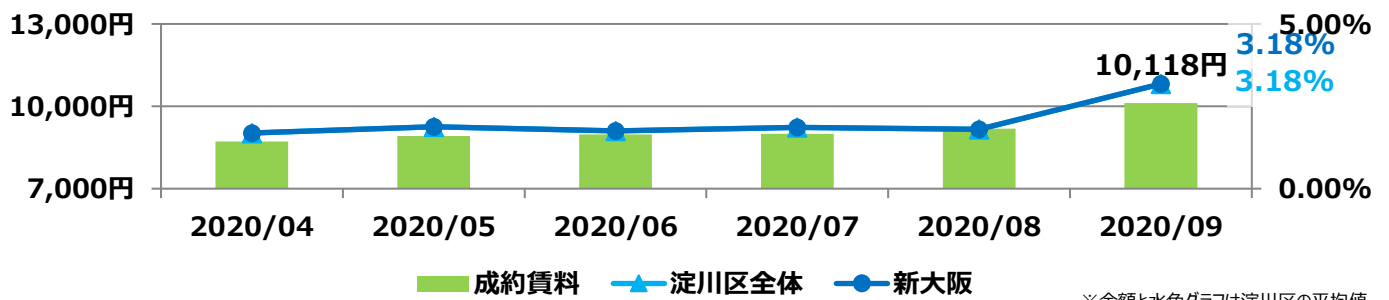
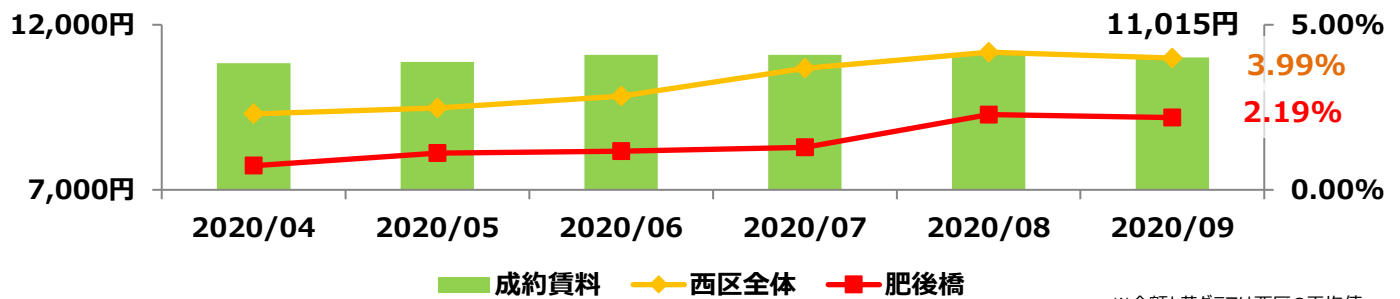


②新大阪エリア

7,500円～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

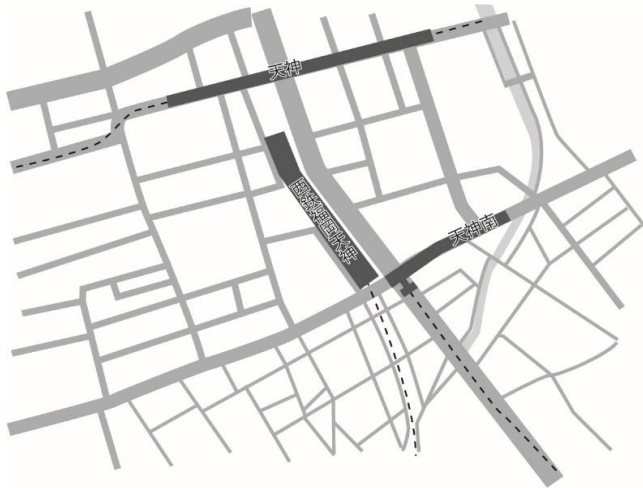
①肥後橋エリア

	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	7,814円	-24円	11,433円	+53円	対象物件なし
空室棟数	16棟	-1棟	15棟	+1棟	

②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	7,530円	-128円	10,118円	+936円	20,275円	-890円
空室棟数	27棟	-2棟	37棟	±0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赤坂・薬院エリア

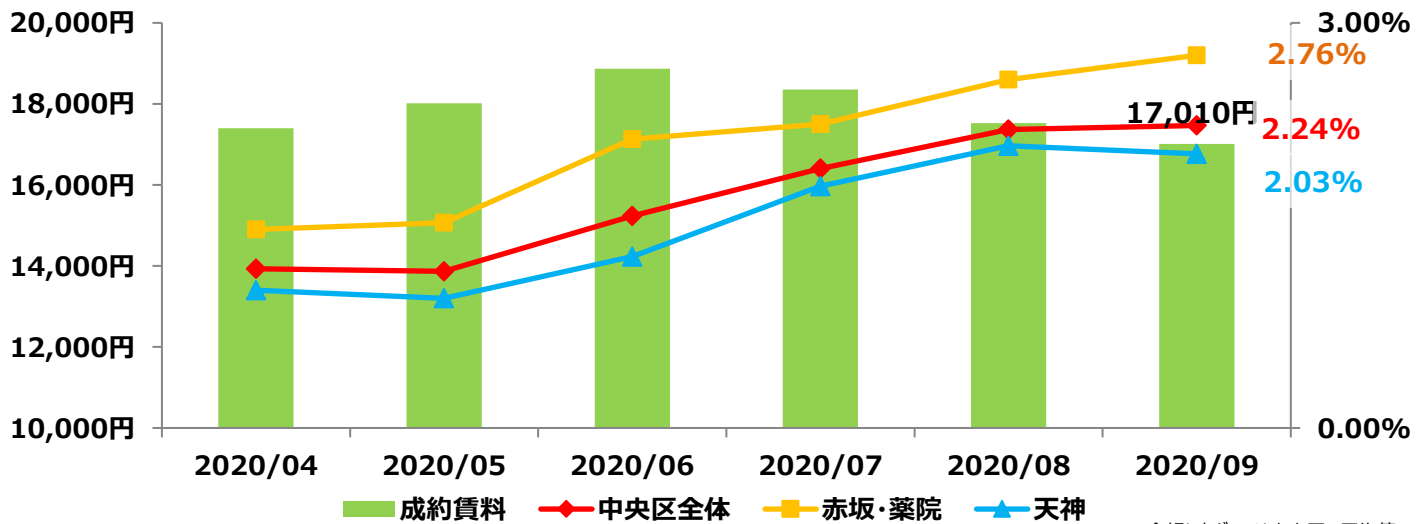
14,000円～17,000円

②天神エリア

15,000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



※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

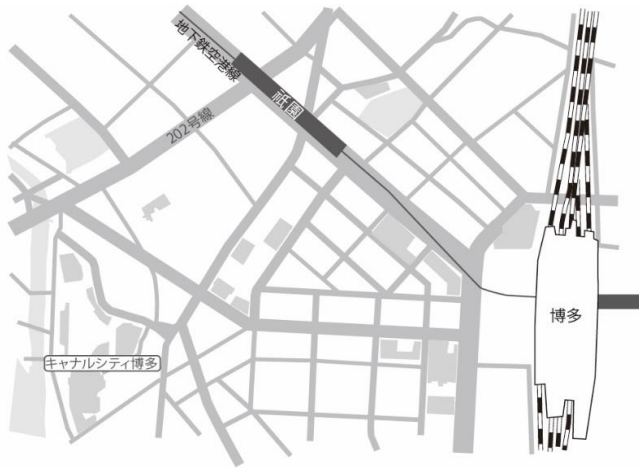
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,901円	-50円	16,894円	-283円	14,572円	±0円
空室棟数	42棟	-3棟	28棟	+2棟	5棟	±0棟

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	15,125円	-567円	17,123円	-684円	18,647円	-416円
空室棟数	29棟	+2棟	28棟	+2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

9,000円～15,500円

② 博多駅前エリア

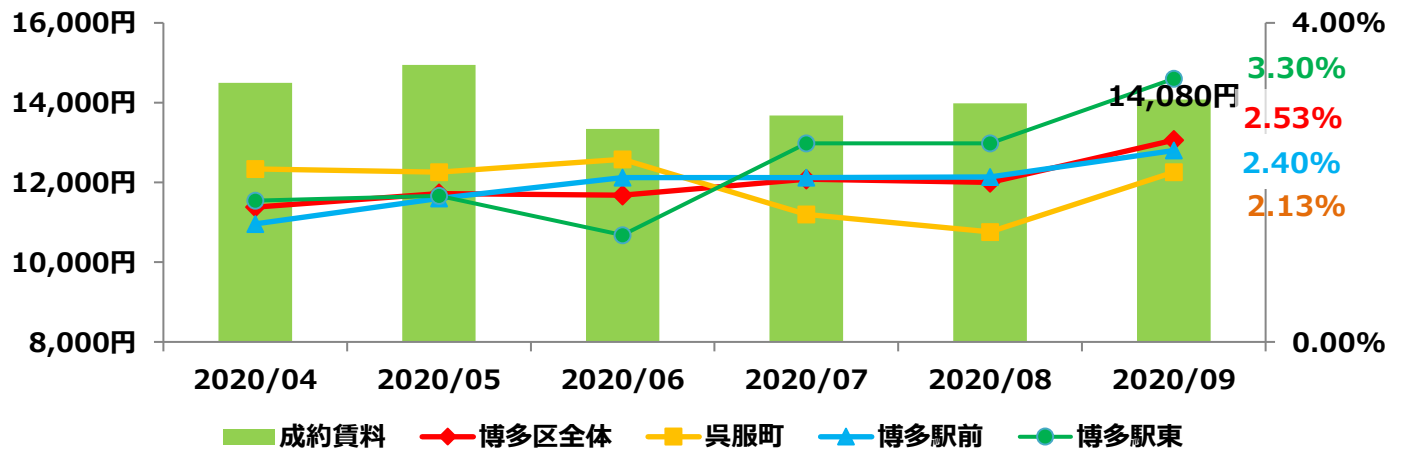
13,000円～15,500円

③ 博多駅東エリア

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



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	9,098円	-523円	14,620円	-349円	15,741円	+412円
空室棟数	13棟	+0棟	10棟	-1棟	5棟	±0棟

② 博多駅前エリア

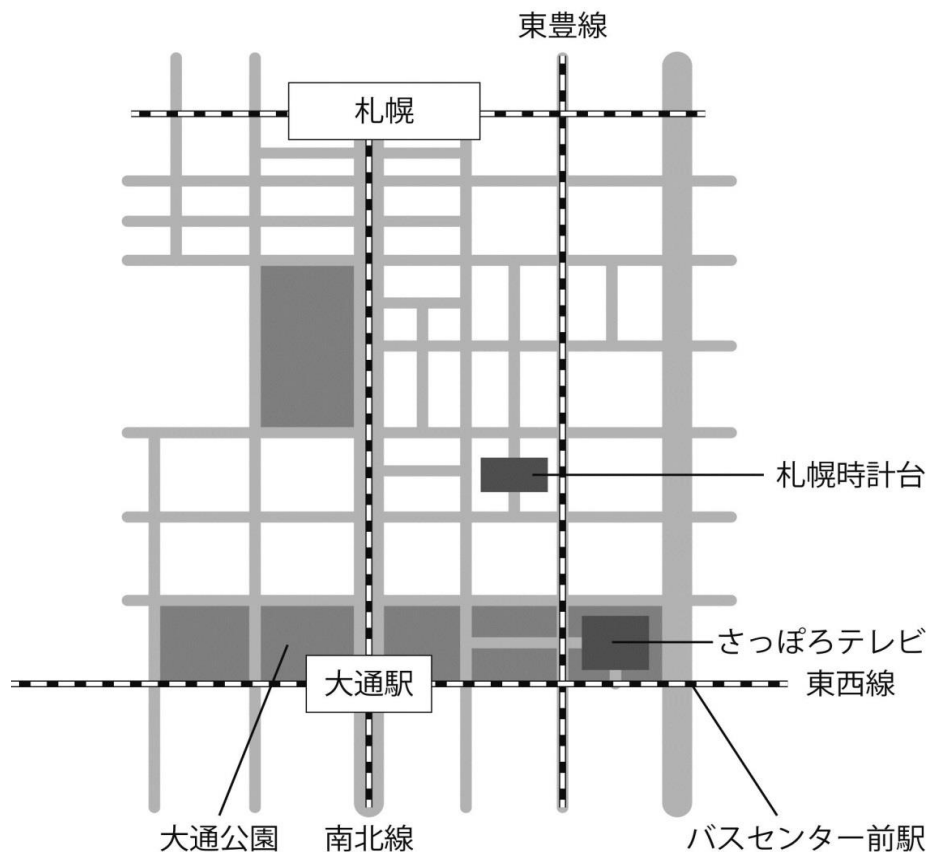
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,921円	-423円	14,280円	+149円	15,300円	+141円
空室棟数	28棟	+2棟	22棟	+1棟	9棟	±0棟

③ 博多駅東エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,080円	-135円	14,491円	+421円	12,643円	+793円
空室棟数	24棟	+3棟	26棟	+2棟	4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～18,500円

③西11丁目エリア

9,000円～11,000円

②大通駅周辺エリア

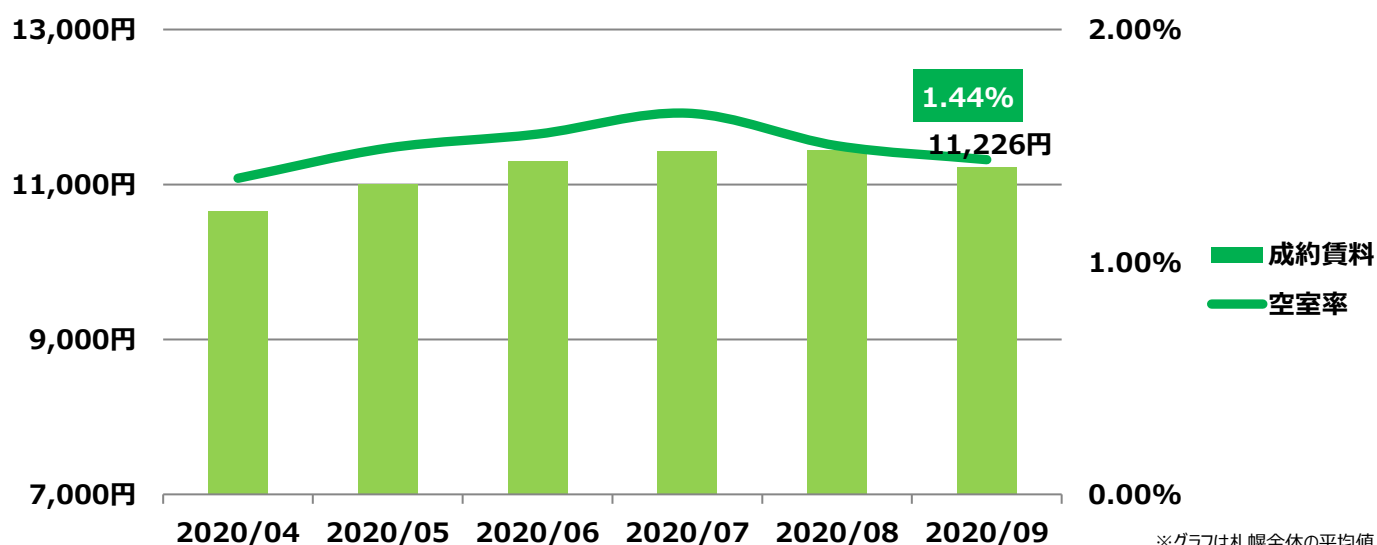
11,000円～18,000円

④札幌駅北口エリア

10,500円～14,500円

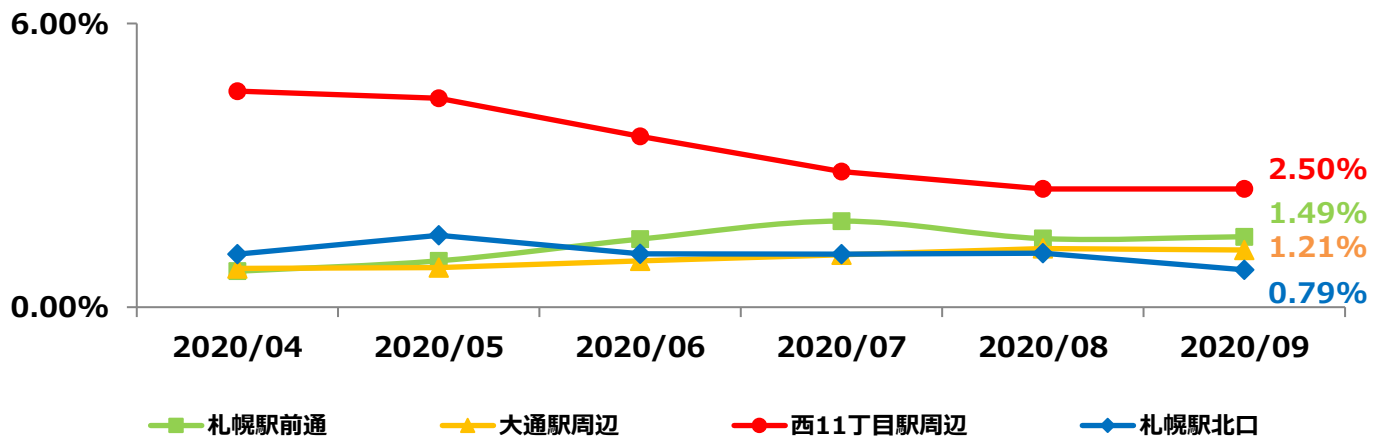
空室率・成約賃料推移

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



※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	10,500円	+45円	13,640円	-462円	18,335円	+844円
空室棟数	10棟	±0棟	13棟	+2棟	8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	11,120円	+33円	13,207円	+563円	18,013円	±0円
空室棟数	17棟	+1棟	18棟	-1棟	5棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

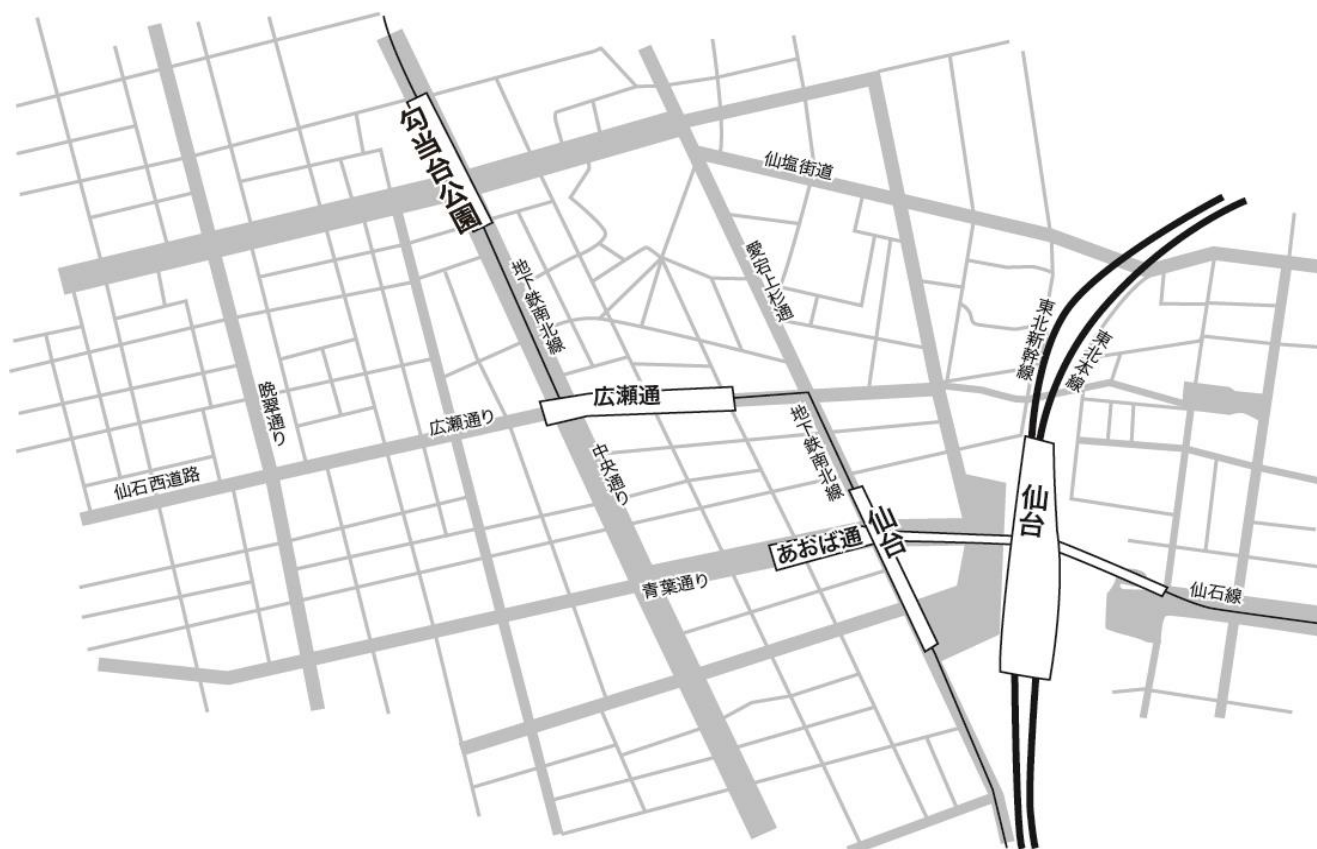
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,869円	-44円	9,479円	-116円	10,750円	±0円
空室棟数	12棟	-2棟	11棟	±0棟	1棟	±0棟

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	10,688円	-762円	14,705円	+172円	対象物件なし
空室棟数	4棟	-1棟	7棟	-2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~15,000円

③官公庁周辺エリア

8,500円～10,000円

②仙台中心部エリア

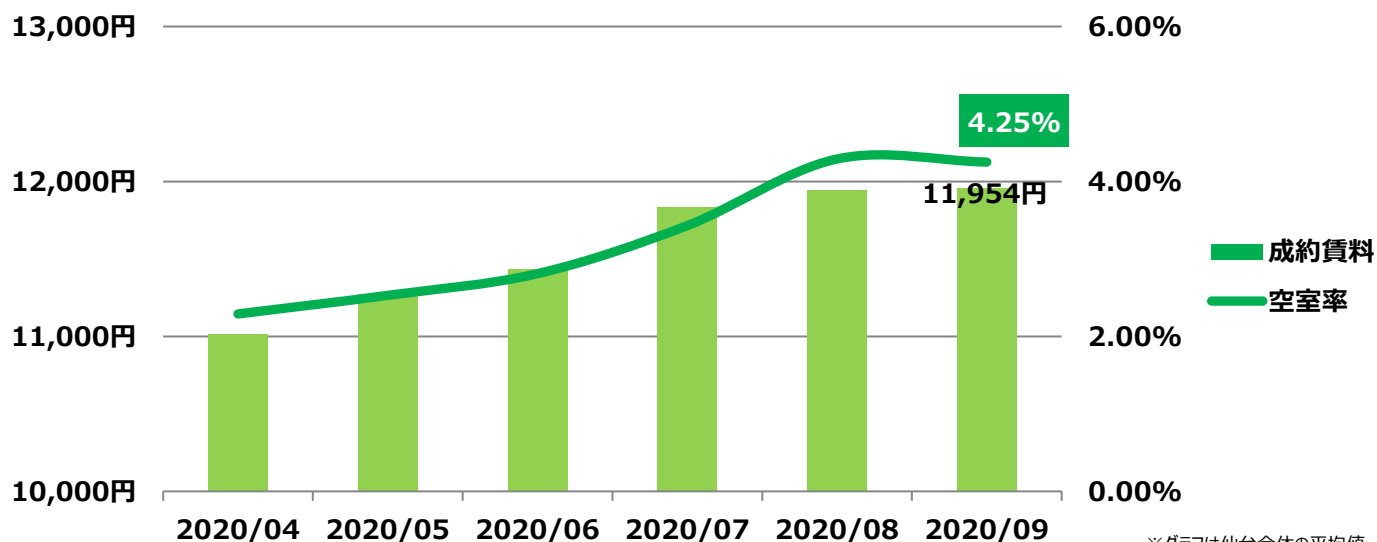
8,500円～16,500円

④ 仙台駅東口エリア

8,000円~13,000円

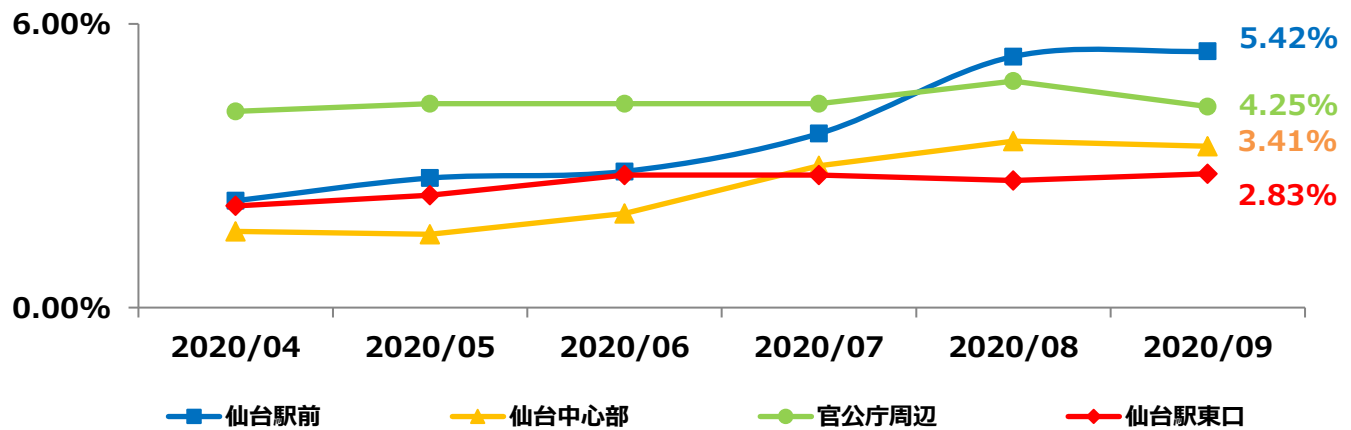
空室率・成約賃料推移

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



※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	12,654円	+5円	15,126円	+284円	14,083円	+168円
空室棟数	29棟	±0棟	18棟	-1棟	7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	8,602円	+26円	11,124円	-381円	16,273円	+0円
空室棟数	20棟	±0棟	18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	8,336円	-151円	10,201円	-30円	対象物件なし	
空室棟数	16棟	+1棟	17棟	+1棟		

④ 仙台駅東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,134円	+84円	10,346円	-76円	13,079円	±0円
空室棟数	15棟	±0棟	11棟	+2棟	7棟	±0棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

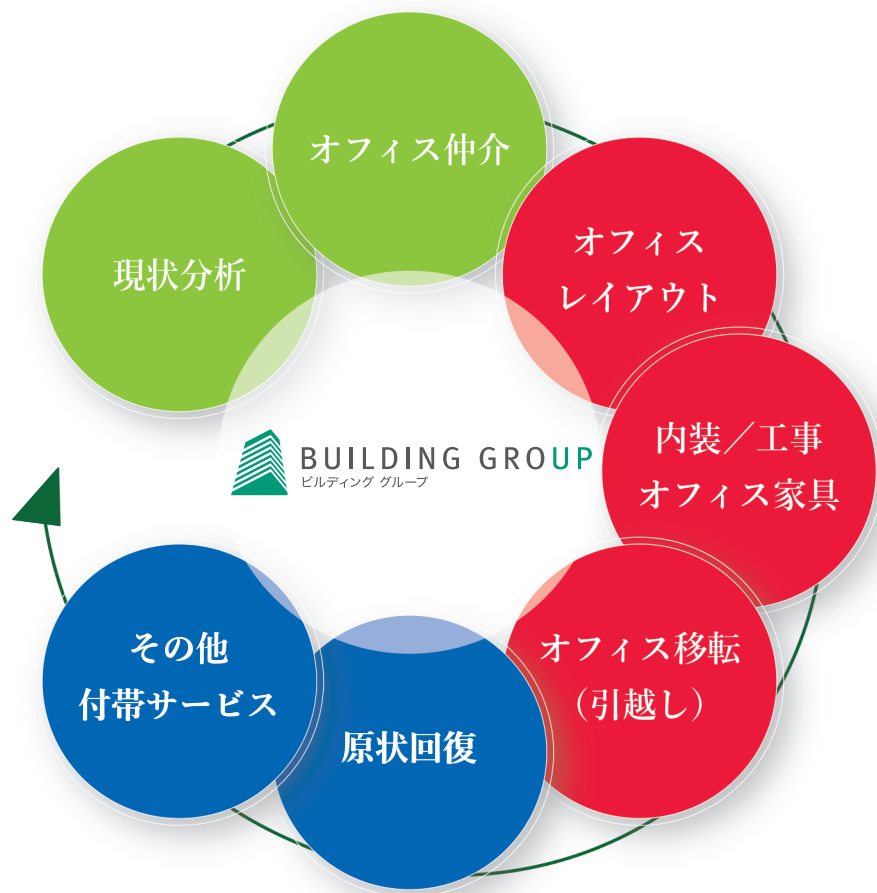
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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