

2020年11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

---

その他調査結果

---

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11月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(東京) 空室率は6ヶ月連続で上昇 (全国) 6大都市圏全てで空室率上昇  
オフィスニーズ一部復調もオフィスの縮小・集約が中心

東京  
Tokyo

空室率

4.58% (前月比+0.49ポイント)

推定成約賃料

23,682円 (前月比▲93円)

東京エリアの空室率は4.58% (前月比+0.49%) 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23,682円 (前月比▲93円) と2ヶ月連続で低下した。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  
Nagoya

空室率

3.23% (前月比+0.36ポイント)

推定成約賃料

12,532円 (前月比+147円)

名古屋エリアの空室率は3.23% (前月比+0.36%) 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集約・縮小の動きがみられる。推定成約賃料は12,532円 (前月比+147円) と2ヶ月連続で上昇した。高単価物件の新規募集が要因とみられる。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。

大阪  
Osaka

空室率

2.63% (前月比+0.13ポイント)

推定成約賃料

11,938円 (前月比▲189円)

大阪エリアの空室率は2.63% (前月比+0.13%) と8ヶ月連続で上昇した。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。推定成約賃料は11,938円 (前月比▲189円) と10ヶ月ぶりに低下した。一部オフィスニーズが復調しており、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

2.85% (前月比+0.22ポイント)

推定成約賃料

15,356円 (前月比▲255円)

福岡エリアの空室率は2.85% (前月比+0.22%) と9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集約・縮小の動きがみられ、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15,356円 (前月比▲255円) と低下した。高価格帯の物件に成約がみられた。オフィスニーズは一部復調しており、募集条件の引き下げには慎重な姿勢が窺える。

# 札幌

Sapporo

空室率

1.88% (前月比+0.33ポイント)

推定成約賃料

11,441円 (前月比▲42円)

札幌エリアの空室率は1.88% (前月比+0.33%) と2ヶ月連続で上昇した。新型コロナウイルスの影響で札幌駅前通りを中心に企業の集約・縮小の動きが要因とみられる。推定成約賃料は11,441円 (前月比▲42円) と低下した。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。

# 仙台

Sendai

空室率

4.10% (前月比+0.15ポイント)

推定成約賃料

11,898円 (前月比+33円)

仙台エリアの空室率は4.10% (前月比+0.15%) と3ヶ月ぶりに上昇し4%台となった。推定成約賃料は11,898円 (前月比+33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集約・縮小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11月1日から2020年11月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 8,976棟



# 直近13ヶ月 空室率推移

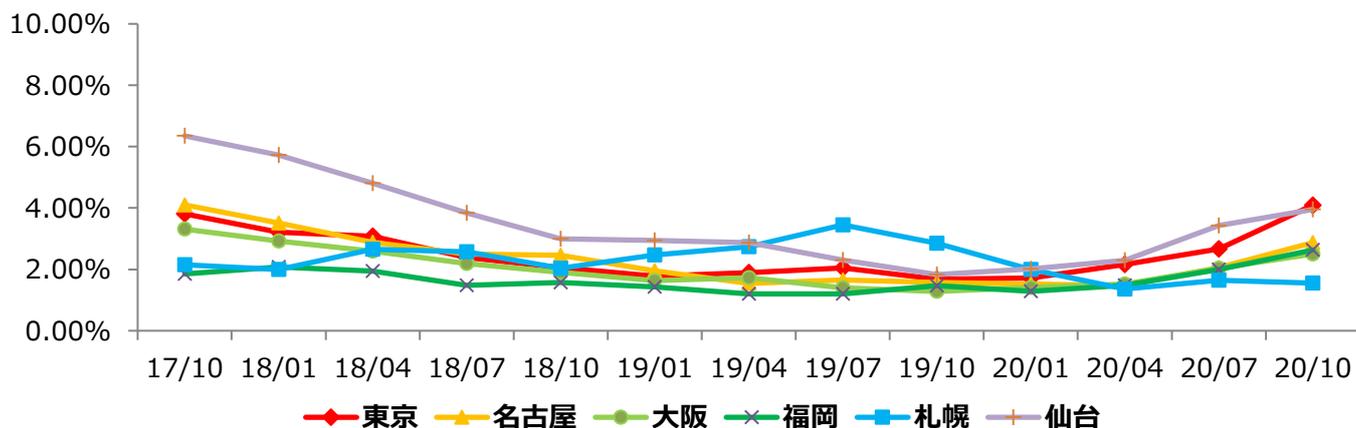
基準階100坪以上の事務所ビル

		19/11	19/12	20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	1.17%	1.39%	1.23%	1.56%	1.77%	2.06%	1.36%	1.57%	1.94%	2.48%	2.90%	3.13%	3.53%	+2.36%
		中央区	2.49%	2.37%	2.17%	2.24%	2.16%	2.23%	2.32%	1.83%	2.54%	3.20%	3.69%	4.61%	4.77%	+2.28%
		港区	2.01%	1.83%	1.73%	1.73%	1.61%	2.12%	2.34%	2.65%	2.71%	2.84%	3.44%	4.42%	5.09%	+3.08%
		新宿区	1.55%	1.49%	1.49%	1.15%	1.80%	2.20%	2.27%	2.84%	3.14%	3.29%	3.58%	4.38%	5.37%	+3.82%
		渋谷区	1.81%	2.47%	2.78%	2.53%	2.45%	2.45%	2.78%	3.92%	4.38%	4.39%	4.43%	4.71%	4.67%	+2.86%
		平均値	1.77%	1.80%	1.72%	1.76%	1.85%	2.16%	2.08%	2.34%	2.66%	2.99%	3.43%	4.09%	4.58%	+2.81%
		新築	2.78%	2.07%	1.96%	2.04%	2.10%	2.26%	1.95%	2.96%	2.63%	3.82%	3.41%	3.59%	5.09%	+2.31%
	その他	品川区	1.55%	1.39%	1.22%	0.96%	0.91%	1.06%	1.05%	1.33%	1.80%	2.06%	2.63%	3.78%	3.72%	+2.17%
		豊島区	4.00%	3.49%	3.56%	3.13%	3.07%	3.00%	3.07%	3.58%	2.90%	2.97%	3.03%	3.44%	3.62%	-0.38%
		台東区	1.02%	0.94%	0.91%	1.88%	2.03%	1.87%	2.04%	2.30%	2.67%	2.51%	2.64%	2.75%	3.42%	+2.40%
		江東区	4.20%	4.05%	4.63%	5.31%	4.77%	5.38%	5.27%	5.51%	5.73%	5.67%	6.30%	6.67%	6.27%	+2.07%
	神奈川	横浜	2.32%	2.41%	2.46%	2.48%	3.48%	3.27%	3.32%	2.93%	3.15%	3.07%	3.09%	3.08%	3.27%	+0.95%
	名古屋	名駅	1.26%	1.27%	1.50%	1.61%	1.53%	1.56%	1.58%	1.68%	2.30%	2.42%	2.83%	3.89%	4.26%	+3.00%
		伏見・丸の内	1.05%	0.79%	1.14%	1.21%	1.04%	1.13%	1.49%	1.57%	1.60%	1.66%	1.60%	1.68%	2.14%	+1.09%
栄・久屋大通		1.52%	1.51%	1.47%	1.40%	1.25%	1.35%	1.96%	2.07%	1.90%	2.29%	2.46%	2.28%	2.60%	+1.08%	
平均値		1.47%	1.40%	1.52%	1.56%	1.41%	1.47%	1.74%	1.82%	2.06%	2.21%	2.42%	2.87%	3.23%	+1.76%	
大阪	心斎橋・難波	3.96%	3.96%	3.60%	4.34%	4.09%	4.04%	3.20%	3.54%	3.80%	4.39%	4.34%	4.65%	4.74%	+0.78%	
	淀屋橋・北浜	0.65%	0.16%	1.10%	1.43%	1.61%	1.53%	1.55%	2.03%	2.11%	2.42%	2.58%	2.66%	2.67%	+2.02%	
	本町・境筋本町	1.43%	1.50%	1.53%	1.44%	1.49%	1.47%	1.56%	2.17%	2.27%	2.57%	2.37%	2.26%	2.46%	+1.03%	
	天満橋・谷町	0.74%	0.81%	0.85%	0.80%	0.93%	0.89%	1.32%	1.17%	1.41%	1.37%	1.66%	1.83%	1.90%	+1.16%	
	北梅田	0.52%	0.40%	0.26%	0.50%	0.49%	0.65%	0.62%	1.37%	1.54%	1.45%	1.14%	1.64%	1.48%	+0.96%	
	南梅田	0.89%	0.90%	0.72%	0.86%	0.84%	0.88%	1.02%	1.24%	1.10%	1.30%	1.37%	1.53%	2.13%	+1.24%	
	肥後橋	1.21%	1.30%	1.30%	1.06%	0.94%	0.73%	1.11%	1.17%	1.29%	2.28%	2.19%	2.15%	1.43%	+0.22%	
	新大阪	1.16%	1.20%	1.23%	1.43%	1.63%	1.69%	1.88%	1.75%	1.86%	1.80%	3.18%	3.56%	3.51%	+2.35%	
	平均値	1.33%	1.40%	1.41%	1.53%	1.51%	1.52%	1.58%	1.90%	2.04%	2.25%	2.35%	2.50%	2.63%	+1.30%	
福岡	赤坂・薬院	2.40%	2.33%	1.24%	0.84%	0.76%	1.47%	1.52%	2.14%	2.25%	2.58%	2.76%	2.57%	2.73%	+0.33%	
	天神	0.71%	0.63%	0.86%	0.97%	1.05%	1.02%	0.96%	1.27%	1.79%	2.09%	2.03%	2.31%	2.42%	+1.71%	
	呉服町	1.22%	1.28%	1.90%	1.48%	2.26%	2.17%	2.13%	2.29%	1.60%	1.38%	2.13%	2.18%	2.21%	+0.99%	
	博多駅前	1.37%	1.42%	1.29%	1.19%	1.43%	1.48%	1.80%	2.06%	2.06%	2.07%	2.40%	2.62%	2.97%	+1.60%	
	博多駅東	1.40%	1.26%	1.23%	1.21%	1.72%	1.77%	1.83%	1.34%	2.49%	2.49%	3.30%	3.67%	4.07%	+2.67%	
	平均値	1.41%	1.35%	1.28%	1.16%	1.37%	1.48%	1.56%	1.75%	2.00%	2.06%	2.43%	2.63%	2.85%	+1.44%	
札幌	2.29%	2.12%	1.99%	1.73%	1.26%	1.36%	1.49%	1.55%	1.64%	1.50%	1.44%	1.55%	1.88%	-0.41%		
仙台	1.87%	1.91%	2.02%	2.09%	2.33%	2.29%	2.53%	2.81%	3.43%	4.29%	4.25%	3.95%	4.10%	+2.23%		

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)

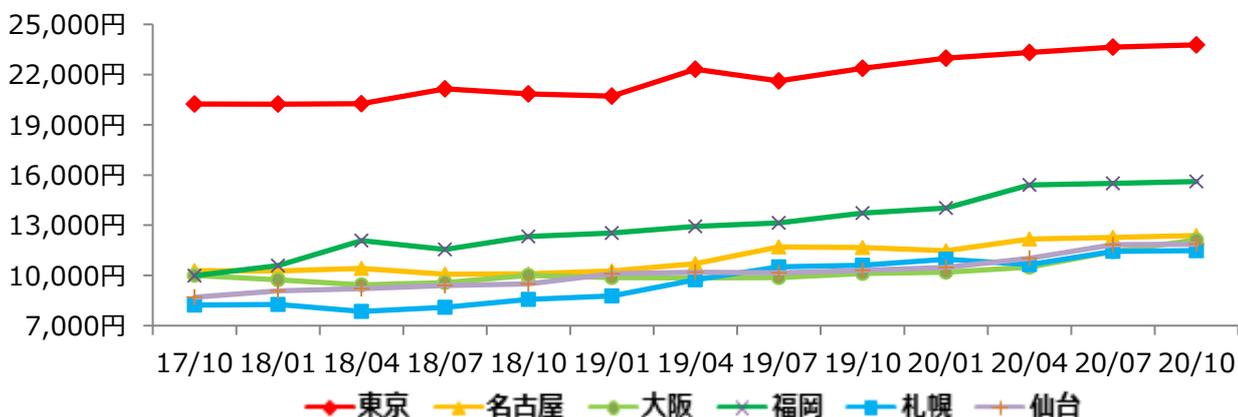
		19/11	19/12	20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	22,172	21,505	21,123	21,191	22,842	22,617	21,532	22,559	22,704	23,183	23,457	23,426	23,654	+1,482
		中央区	20,866	20,821	20,665	20,288	21,166	21,197	21,321	21,451	21,664	22,082	21,842	21,840	21,366	+500
		港区	23,173	23,228	22,988	22,885	23,409	23,585	23,515	23,650	23,512	23,654	23,872	23,671	23,969	+796
		新宿区	18,180	18,424	18,054	18,554	19,084	18,987	19,539	22,485	21,707	22,196	22,208	22,562	22,026	+3,846
		渋谷区	25,992	26,982	29,049	28,883	28,363	28,143	27,984	28,016	27,803	27,539	27,263	26,705	26,445	+453
		平均値	22,239	22,418	22,971	23,190	23,412	23,311	23,136	23,811	23,637	23,827	23,861	23,775	23,682	+1,443
		新築平均値	56,116	0	0	38,000	38,000	38,000	38,000	36,488	36,488	36,485	36,573	36,148	34,352	-21,764
	その他	品川区	17,740	18,163	19,141	17,679	18,742	18,792	18,808	18,108	19,723	19,445	19,663	19,457	18,380	+640
		豊島区	16,659	18,453	15,987	19,146	17,567	17,330	17,624	18,220	19,059	19,607	19,584	19,124	19,396	+2,737
		台東区	15,258	15,233	15,336	14,491	16,279	14,793	14,790	14,864	15,680	15,928	16,002	15,864	16,595	+1,337
		江東区	12,809	12,251	12,197	12,984	12,984	13,255	13,319	13,487	12,967	12,812	13,052	13,137	12,992	+183
	神奈川	横浜	11,409	11,589	11,699	11,589	11,690	11,548	11,515	11,914	12,429	12,817	13,108	12,930	12,908	+1,499
	名古屋	名駅	15,042	15,303	16,433	17,159	17,994	17,560	17,186	17,949	16,840	16,468	16,312	16,626	16,809	+1,767
		伏見・丸の内	13,380	14,138	14,014	14,532	14,096	13,903	14,200	13,686	13,518	13,551	13,674	13,580	13,764	+384
栄・久屋大通		12,213	12,344	12,071	12,072	12,398	12,489	12,447	12,771	12,712	12,706	12,739	13,017	12,921	+708	
平均値		11,230	11,195	11,477	11,660	11,958	12,172	12,020	12,334	12,267	12,215	12,157	12,385	12,532	+1,302	
大阪	心斎橋・難波	15,093	15,512	15,814	16,120	15,927	15,989	15,048	14,609	14,873	14,640	15,268	15,037	15,058	-35	
	淀屋橋・北浜	10,145	9,879	9,027	11,450	10,369	10,879	11,383	13,100	12,282	11,905	12,596	13,790	13,883	+3,738	
	本町・堺筋本町	9,397	9,399	9,486	9,592	9,928	9,806	9,796	10,696	10,859	11,347	11,354	11,132	10,868	+1,471	
	天満橋・谷町	8,973	9,871	9,980	8,900	9,113	8,515	8,485	9,649	9,611	9,415	10,232	10,063	9,976	+1,003	
	北梅田	12,670	14,554	14,522	14,245	16,111	17,950	16,900	17,842	19,278	18,233	18,188	18,342	17,714	+5,044	
	南梅田	14,885	14,317	13,585	13,357	13,300	13,967	15,629	16,581	17,136	18,406	18,798	19,286	18,280	+3,395	
	肥後橋	11,227	11,955	11,077	11,042	11,146	10,913	11,188	11,260	11,407	11,380	11,433	11,461	12,042	+815	
	新大阪	8,561	8,494	8,696	8,716	8,718	8,718	8,917	8,975	8,999	9,182	10,118	10,495	10,417	+1,856	
	平均値	10,193	10,338	10,201	10,419	10,457	10,488	10,624	11,347	11,415	11,595	11,958	12,127	11,938	+1,745	
福岡	赤坂・薬院	19,726	19,966	17,739	18,170	17,844	17,553	19,024	19,681	18,825	17,177	16,894	17,221	16,921	-2,805	
	天神	14,308	14,226	16,607	16,767	16,600	17,316	16,879	17,918	17,896	17,807	17,123	17,670	17,201	+2,893	
	呉服町	12,917	11,692	12,375	11,423	13,816	21,529	21,529	12,655	14,953	14,969	14,620	15,087	15,144	+2,227	
	博多駅前	13,463	13,325	13,371	14,232	14,230	14,326	14,641	14,045	14,204	14,131	14,280	14,703	14,501	+1,038	
	博多駅東	12,900	13,007	12,137	12,439	13,177	13,064	13,805	13,788	13,456	14,070	14,491	14,386	14,108	+1,208	
	平均値	14,264	14,277	14,019	13,975	14,433	15,399	15,130	15,479	15,502	15,655	15,380	15,611	15,356	+1,092	
札幌	10,679	10,769	10,966	10,532	10,407	10,650	11,008	11,298	11,430	11,441	11,226	11,483	11,441	+762		
仙台	10,219	10,224	10,475	10,603	10,955	11,017	11,273	11,437	11,834	11,942	11,954	11,865	11,898	+1,679		

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11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

16,500円～31,500円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

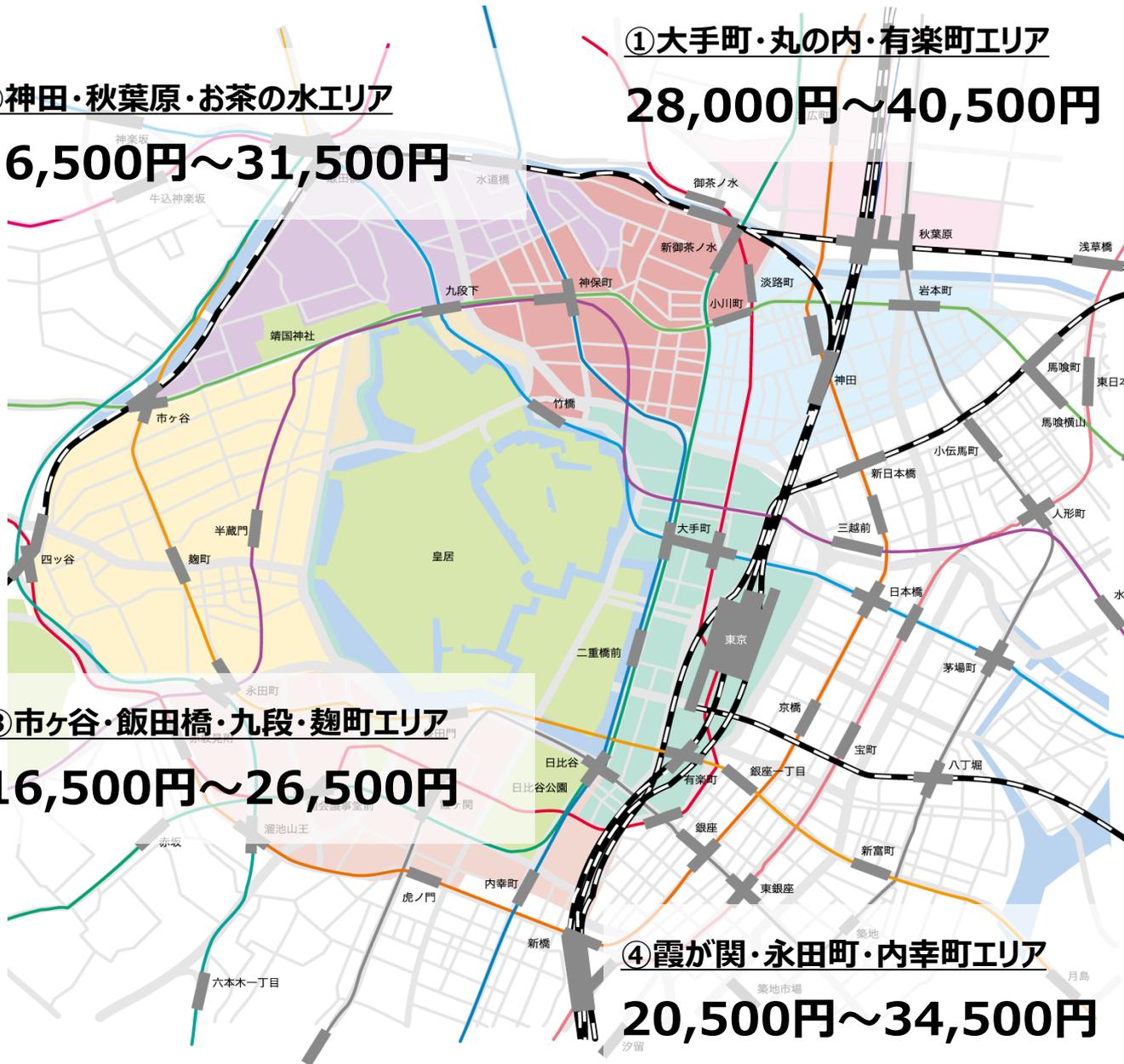
28,000円～40,500円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,500円～26,500円

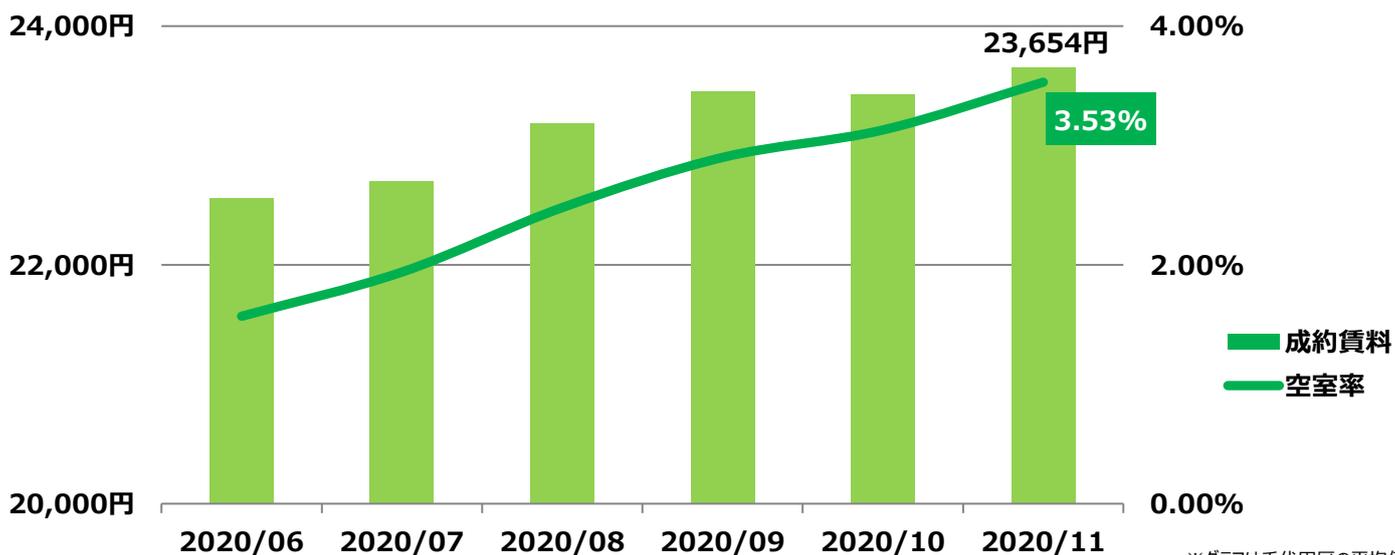
## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～34,500円



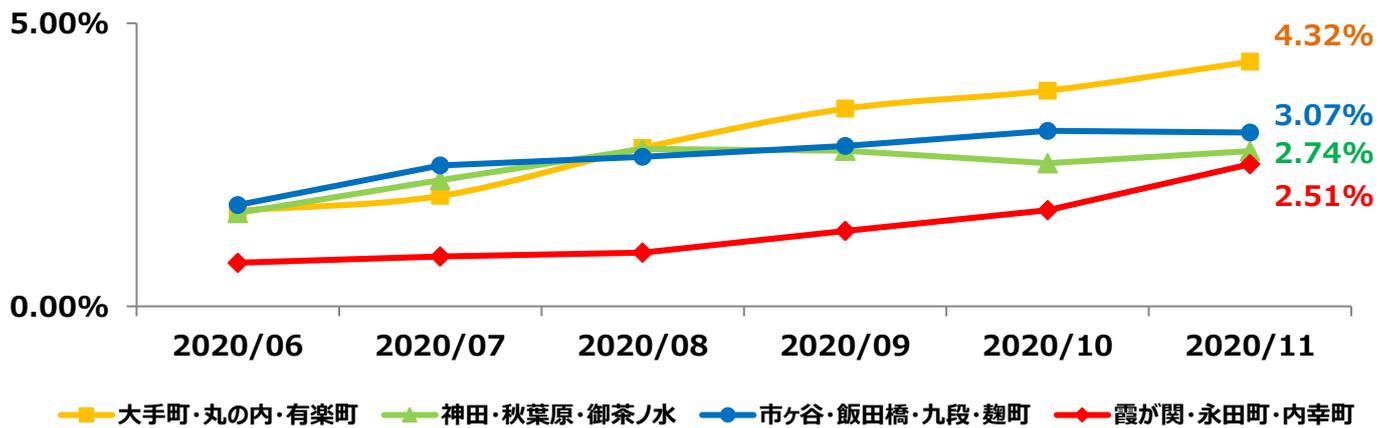
## 空室率・成約賃料推移

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



※グラフは千代田区の平均値

## 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

### 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	<b>28,153円</b>	+493円	<b>29,000円</b>	-5,000円	<b>40,430円</b>	-975円
空室棟数	<b>6棟</b>	+1棟	<b>1棟</b>	±0棟	<b>37棟</b>	-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	<b>16,640円</b>	-1,839円	<b>22,024円</b>	+699円	<b>31,500円</b>	+167円
空室棟数	<b>381棟</b>	-2棟	<b>64棟</b>	+5棟	<b>6棟</b>	-2棟

### ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

	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	<b>16,334円</b>	+91円	<b>23,276円</b>	-90円	<b>26,349円</b>	+157円
空室棟数	<b>201棟</b>	+4棟	<b>42棟</b>	+1棟	<b>13棟</b>	-3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	<b>20,680円</b>	±0円	<b>30,407円</b>	-355円	<b>34,535円</b>	+230円
空室棟数	<b>4棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	+2棟	<b>9棟</b>	+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

21,500円～39,000円

## ④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～20,000円

## ③三越前エリア

16,500～30,000円

## ①銀座エリア

24,500円～29,500円

## ⑤茅場町・築地エリア

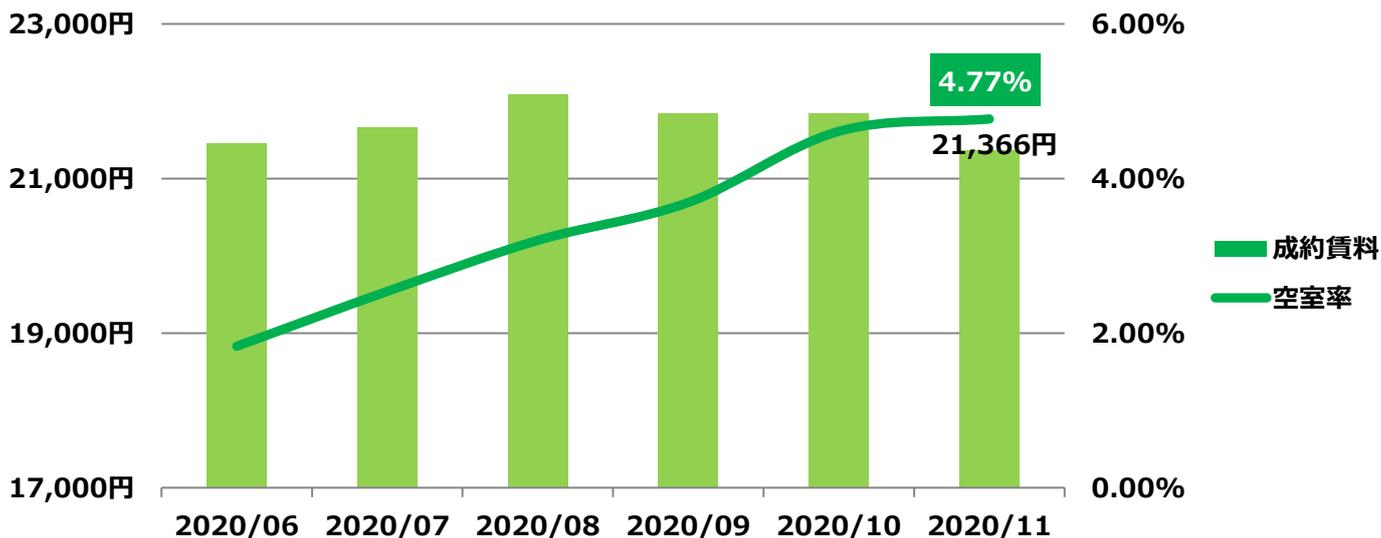
14,500円～26,500円

## ⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～21,000円

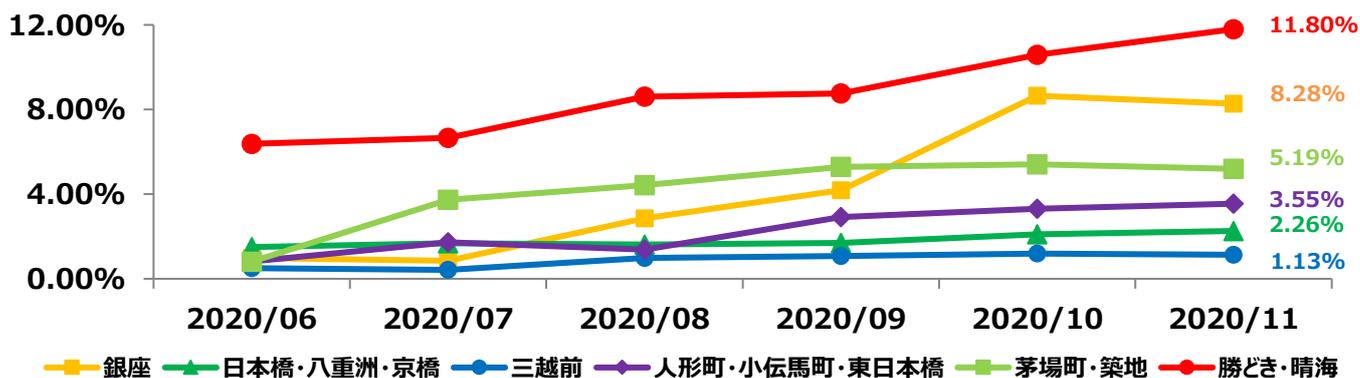
### 空室率・成約賃料推移

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



※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	<b>25,182円</b>	-201円	<b>24,606円</b>	+812円	<b>29,500円</b>	-100円
空室棟数	<b>139棟</b>	+5棟	<b>26棟</b>	+2棟	<b>3棟</b>	-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	<b>21,655円</b>	+345円	<b>28,246円</b>	+53円	<b>39,000円</b>	-2,222円
空室棟数	<b>72棟</b>	-4棟	<b>14棟</b>	-1棟	<b>5棟</b>	+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	<b>16,529円</b>	-134円	<b>19,310円</b>	-1,963円	<b>29,750円</b>	-2,250円
空室棟数	<b>36棟</b>	-1棟	<b>11棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	±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	<b>13,802円</b>	+58円	<b>17,656円</b>	+163円	<b>20,000円</b>	-5,000円
空室棟数	<b>171棟</b>	±0円	<b>27棟</b>	+2棟	<b>1棟</b>	±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	<b>14,513円</b>	+4円	<b>20,096円</b>	-811円	<b>26,548円</b>	-77円
空室棟数	<b>176棟</b>	+5棟	<b>36棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	±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	<b>12,500円</b>	±0円	<b>14,313円</b>	-1,354円	<b>21,094円</b>	-1,529円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>4棟</b>	+1棟	<b>6棟</b>	-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～35,500円

### ①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,500円～33,500円

### ②浜松町・田町エリア

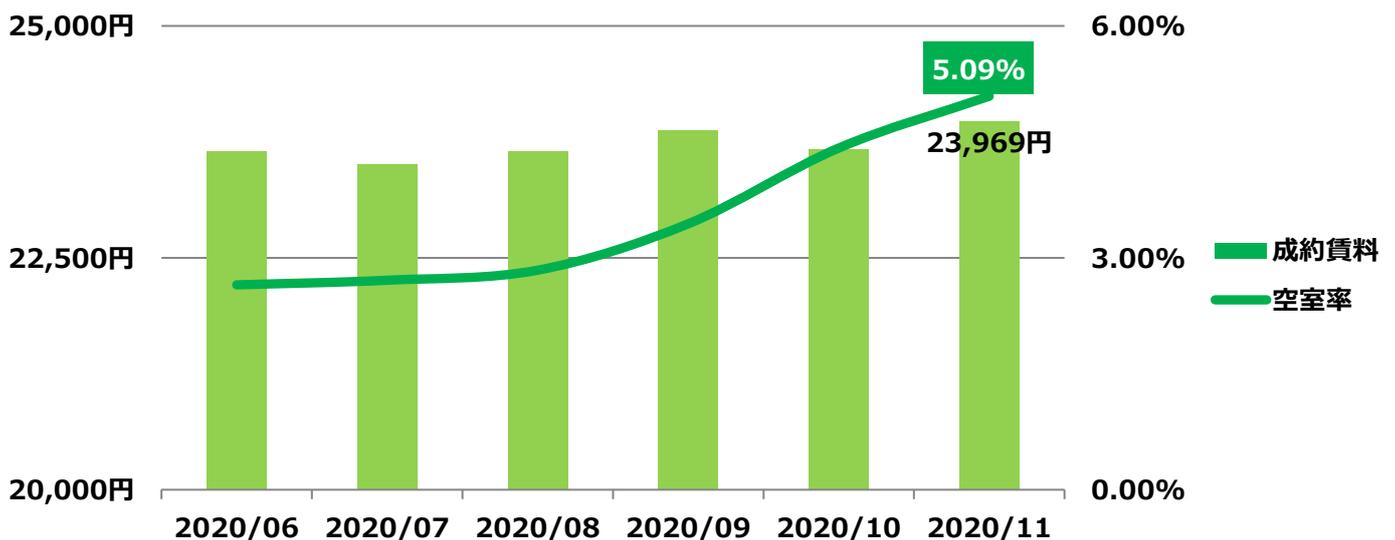
18,500円～26,000円

### ④品川駅前エリア

20,000円～36,500円

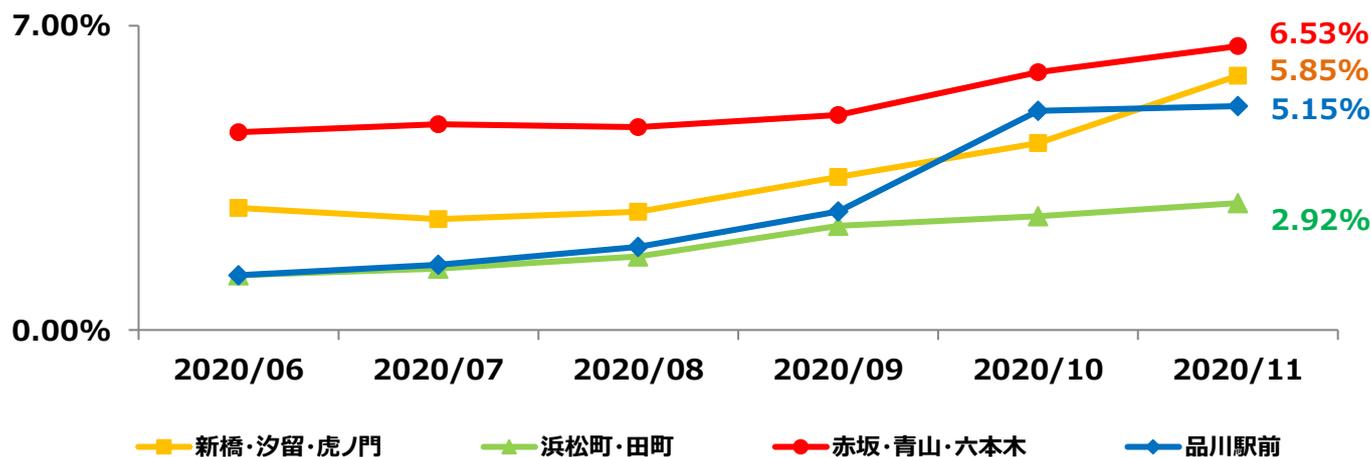
## 空室率・成約賃料推移

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



※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	<b>18,394円</b>	-258円	<b>26,231円</b>	+685円	<b>33,488円</b>	+711円
空室棟数	<b>136棟</b>	+12棟	<b>58棟</b>	+3棟	<b>21棟</b>	-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	<b>18,628円</b>	-449円	<b>20,426円</b>	-592円	<b>26,073円</b>	+67円
空室棟数	<b>83棟</b>	+5棟	<b>42棟</b>	+2棟	<b>26棟</b>	+3棟

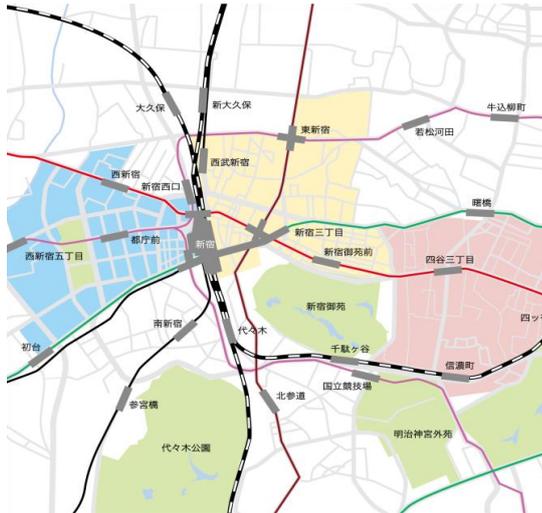
### ③赤坂・青山・六本木エリア

	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	<b>19,789円</b>	-245円	<b>25,036円</b>	+598円	<b>35,549円</b>	-94円
空室棟数	<b>187棟</b>	+5棟	<b>57棟</b>	-1棟	<b>31棟</b>	+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	<b>22,088円</b>	+5,294円	<b>20,115円</b>	+1,378円	<b>36,523円</b>	-1,426円
空室棟数	<b>1棟</b>	-1棟	<b>14棟</b>	+2棟	<b>9棟</b>	+2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

**19,500円～32,000円**

## ②新宿東口エリア

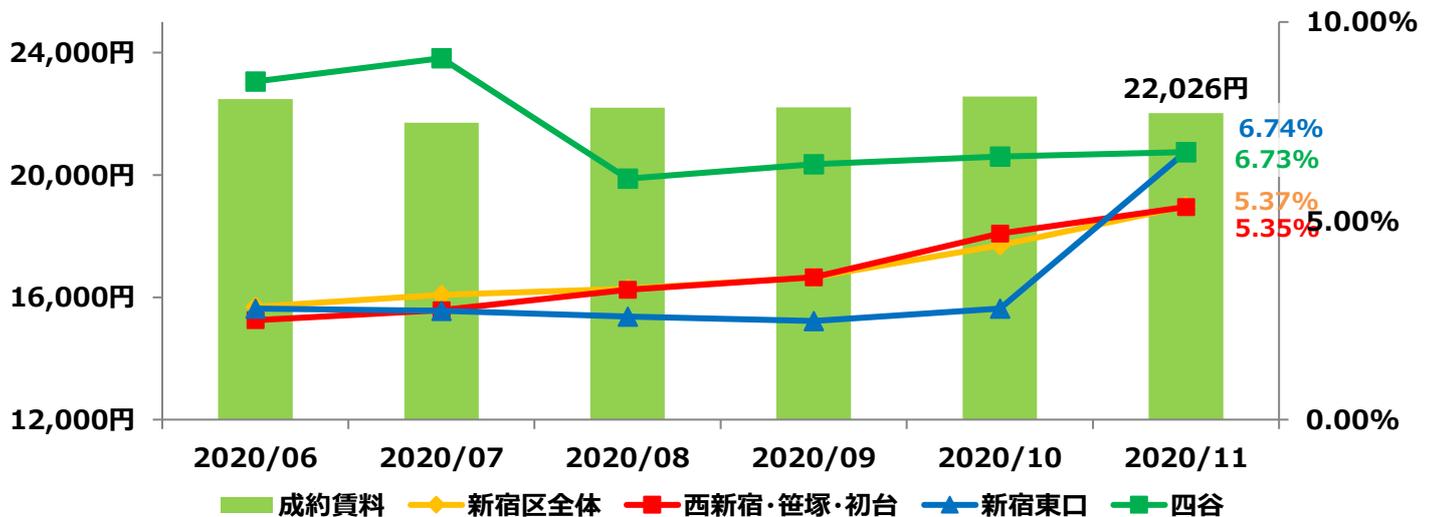
**18,500円～30,000円**

## 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	<b>19,298円</b>	-159円	<b>23,602円</b>	+255円	<b>31,800円</b>	+50円
空室棟数	<b>68棟</b>	+4棟	<b>38棟</b>	-1棟	<b>28棟</b>	+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	<b>18,399円</b>	+88円	<b>23,887円</b>	-924円	<b>30,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>54棟</b>	±0棟	<b>20棟</b>	±0円	<b>1棟</b>	±0棟

### ③四谷エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>14,197円</b>	+35円	<b>20,665円</b>	±0円	<b>20,600円</b>	+350円
空室棟数	<b>38棟</b>	±0棟	<b>12棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	+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

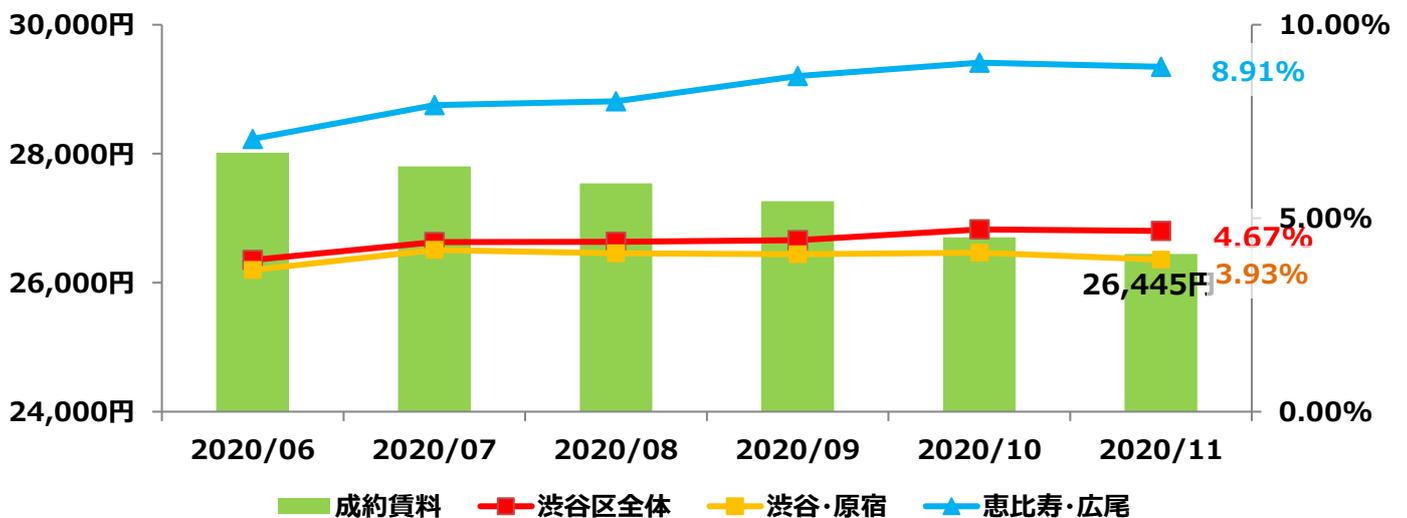
23,000円～31,500円

## ②恵比寿・広尾エリア

21,500円～32,500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	<b>23,155円</b>	-163円	<b>27,605円</b>	-495円	<b>31,318円</b>	-2,182円
空室棟数	<b>165棟</b>	+4棟	<b>56棟</b>	±0棟	<b>12棟</b>	+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	<b>21,452円</b>	-739円	<b>28,689円</b>	+110円	<b>32,583円</b>	-1,000円
空室棟数	<b>50棟</b>	-2棟	<b>13棟</b>	±0棟	<b>5棟</b>	±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

26,500円～29,500円

## ②五反田エリア

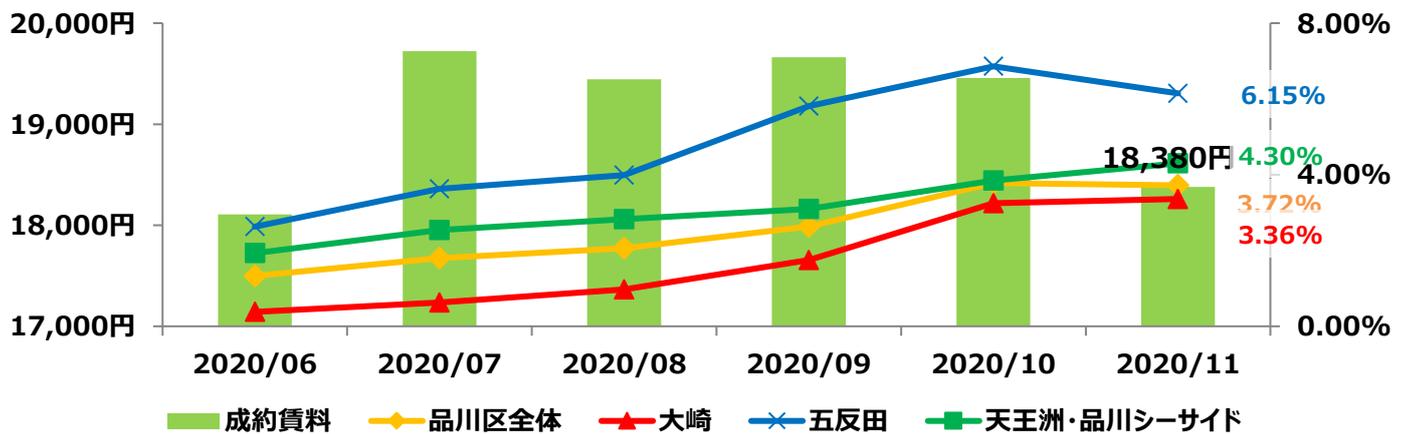
17,000円～19,500円

## ③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～17,500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		26,333円	-1,417円	29,455円	+213円
空室棟数	対象物件なし		2棟	-1棟	6棟	-1棟

### ②五反田エリア

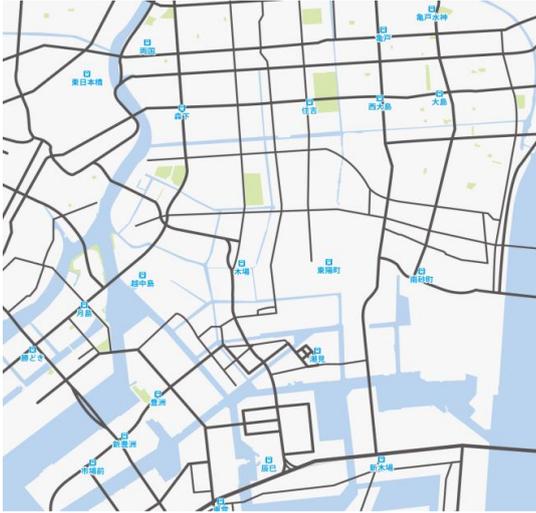
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,564円	+101円	19,308円	-278円	16,867円	+3,517円
空室棟数	36棟	-2棟	32棟	+4棟	3棟	±0棟

### 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	15,944円	-2,611円	17,579円	-365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～24,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

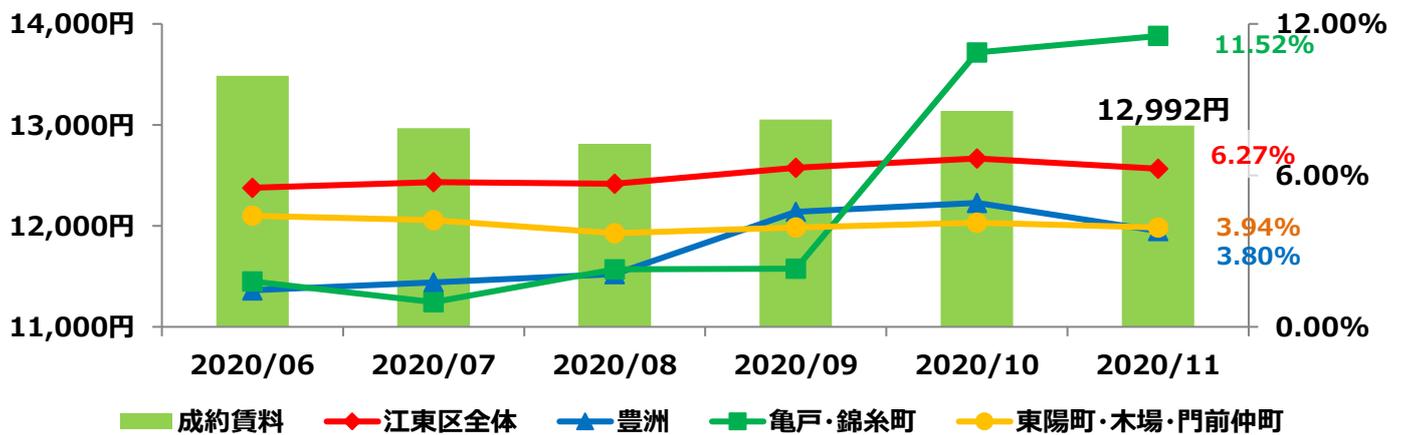
**11,500円～19,000円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**13,000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	<b>13,500円</b>	±0円	対象物件なし		<b>24,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	対象物件なし		<b>3棟</b>	-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	<b>11,398円</b>	-150円	<b>13,975円</b>	±0円	<b>18,857円</b>	±0円
空室棟数	<b>12棟</b>	+1棟	<b>8棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	±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	<b>13,328円</b>	+1,140円	<b>12,875円</b>	-569円	<b>16,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>12棟</b>	-1棟	<b>10棟</b>	+3棟	<b>4棟</b>	±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

**18,500円～23,000円**

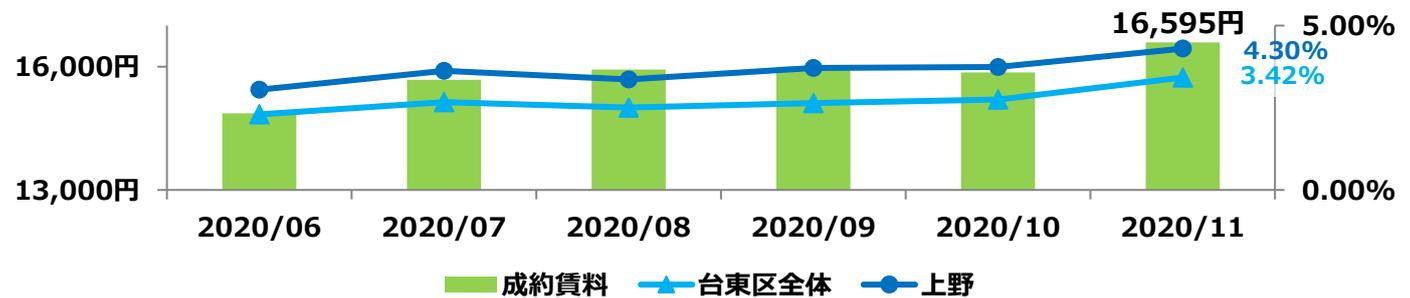
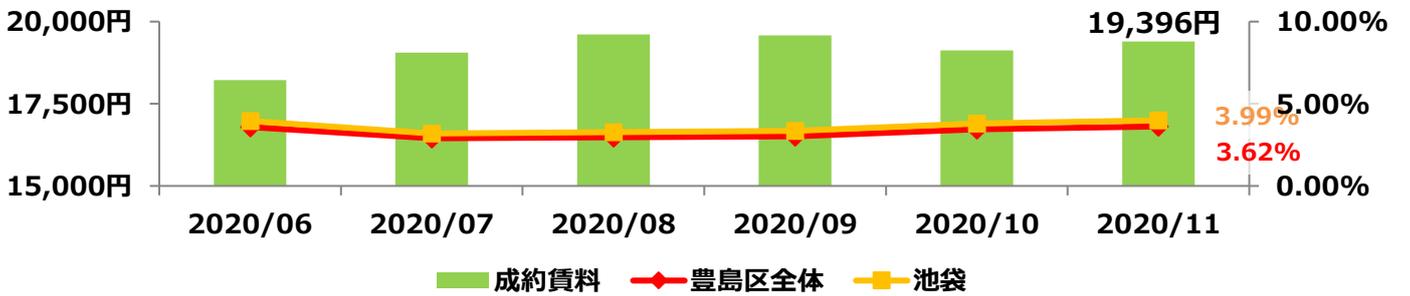


## ②上野エリア

**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

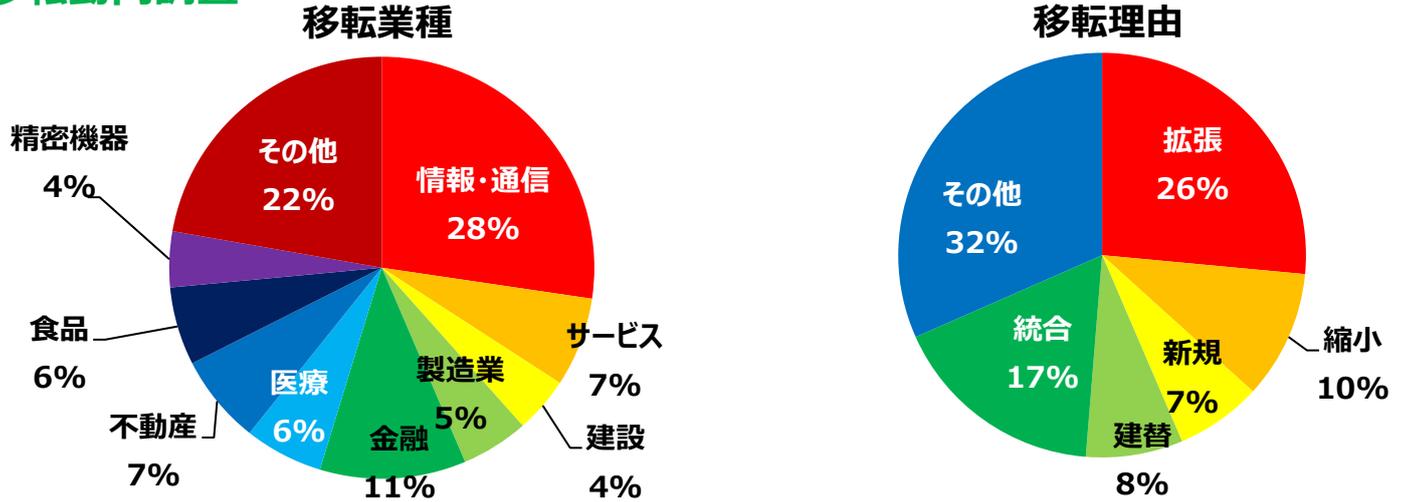
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>18,613円</b>	+107円	<b>20,375円</b>	+397円	<b>22,870円</b>	+87円
空室棟数	<b>68棟</b>	-2棟	<b>22棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±0棟

#### 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	<b>12,716円</b>	+187円	<b>18,617円</b>	+660円	<b>26,333円</b>	-334円
空室棟数	<b>141棟</b>	-4棟	<b>13棟</b>	+1棟	<b>3棟</b>	±0棟

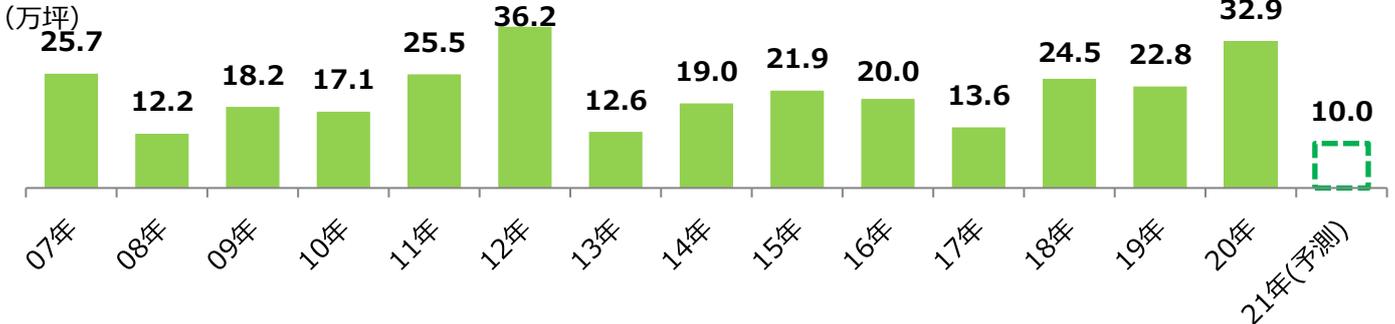
# その他調査結果

## 移転動向調査



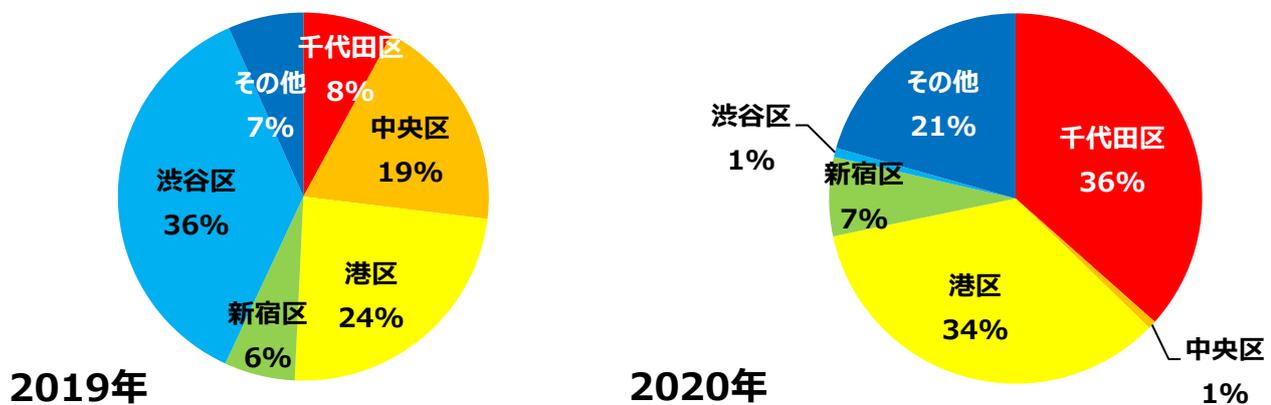
2019年12月から2020年11月までに収集したテナント移転事例117件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）  
 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

## 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

明産霞が関	千代田区霞が関3-7-4	地上8階	基準階124坪
ヒューリック赤坂JP	港区赤坂2-5-8	地上11階	基準階165坪
プライムテラス神谷町	港区虎ノ門4-1-13	地上10階	基準階201坪
京阪神虎ノ門	港区西新橋1-7-14	地上13階	基準階136坪

2020年11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～25,000円

## ③栄・久屋大通エリア

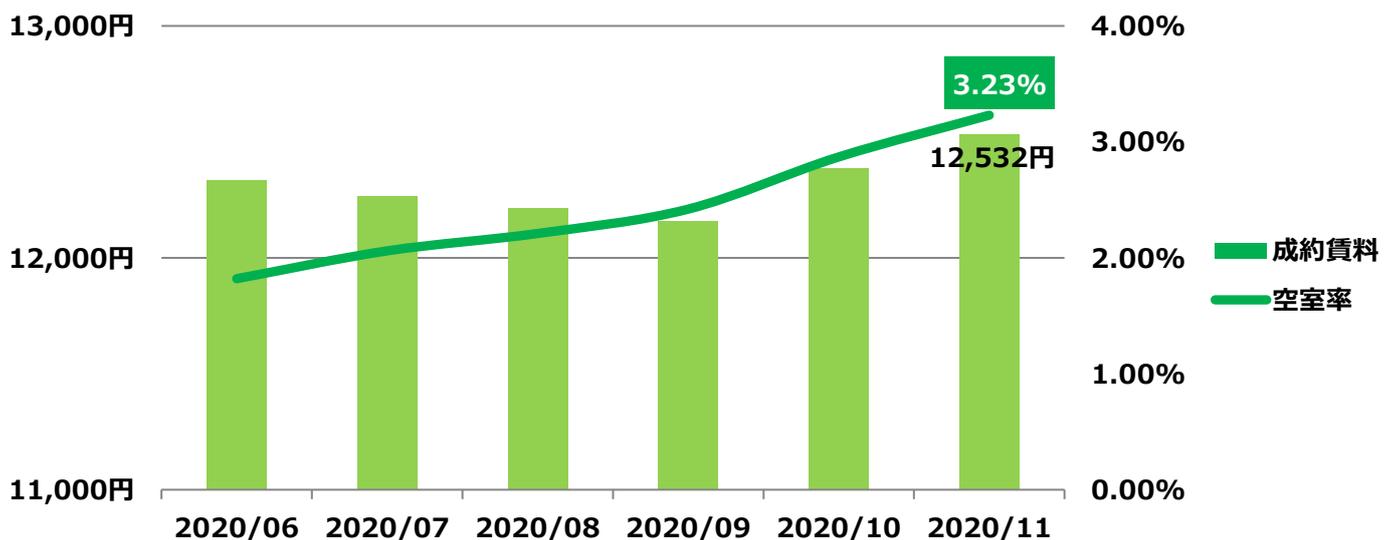
10,000円～13,000円

## ②伏見・丸の内エリア

10,000円～16,000円

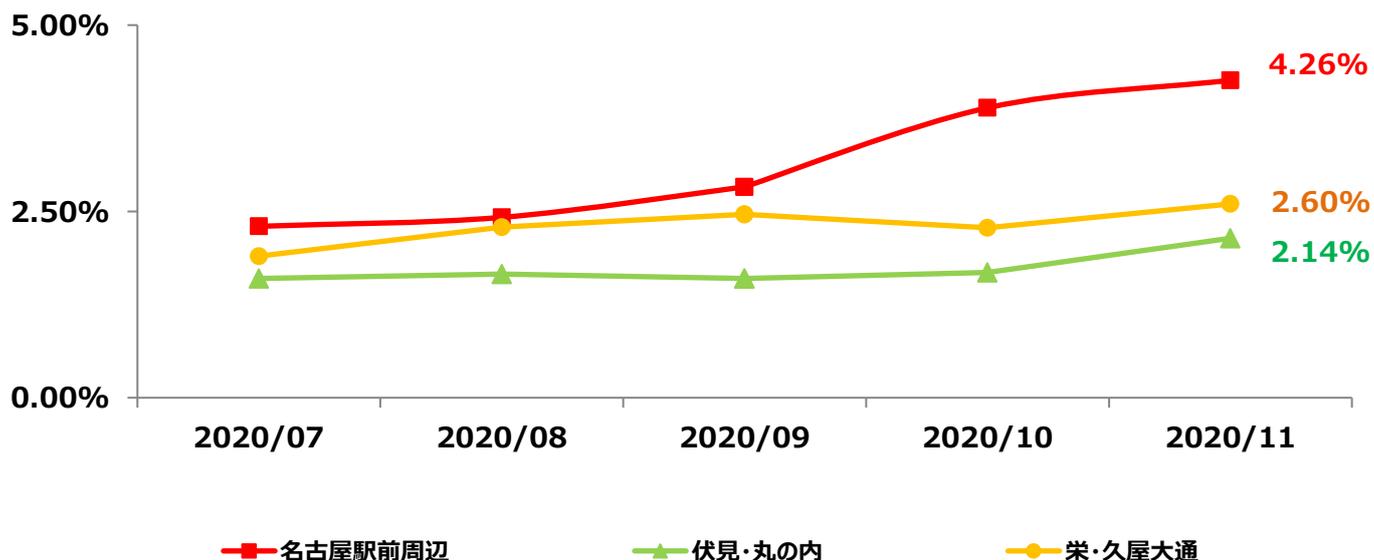
## 空室率・成約賃料推移

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



※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	<b>11,290円</b>	-58円	<b>16,809円</b>	+183円	<b>25,163円</b>	+573円
空室棟数	<b>61棟</b>	-6棟	<b>31棟</b>	+2棟	<b>17棟</b>	±0棟

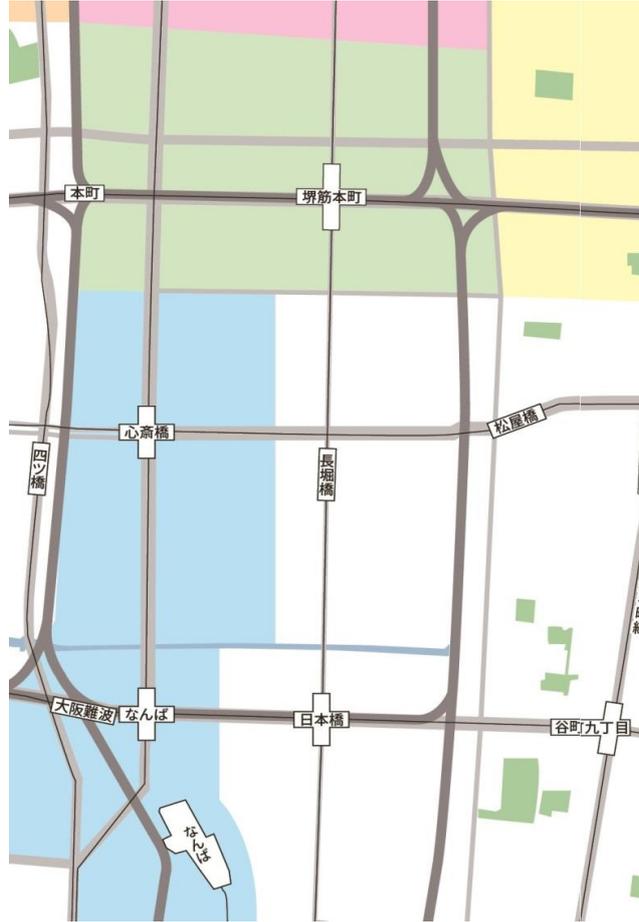
### ②伏見・丸の内エリア

	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	<b>10,126円</b>	-126円	<b>13,764円</b>	+184円	<b>15,759円</b>	+0円
空室棟数	<b>79棟</b>	-1棟	<b>34棟</b>	+3棟	<b>9棟</b>	±0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	<b>9,792円</b>	-29円	<b>12,921円</b>	-96円	<b>12,692円</b>	+177円
空室棟数	<b>78棟</b>	-2棟	<b>33棟</b>	±0棟	<b>8棟</b>	+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心齋橋・難波エリア

10,000円～19,500円

### ②淀屋橋・北浜エリア

10,000円～24,000円

### ③本町・堺筋本町エリア

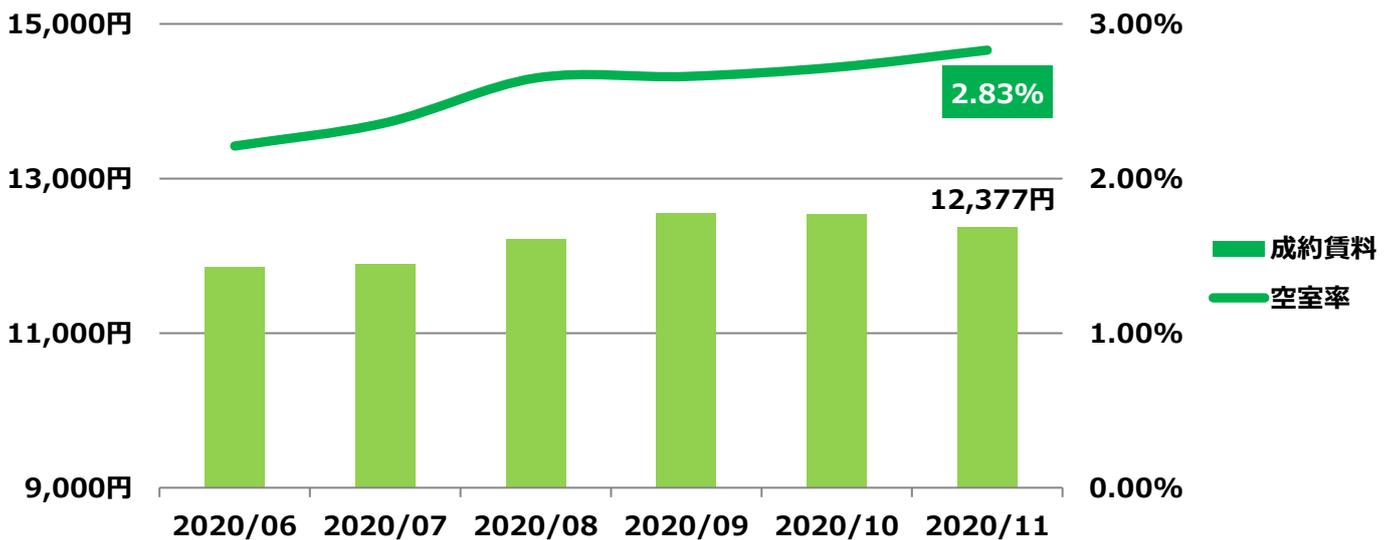
9,500円～14,000円

### ④天満橋・谷町エリア

8,500円～19,000円

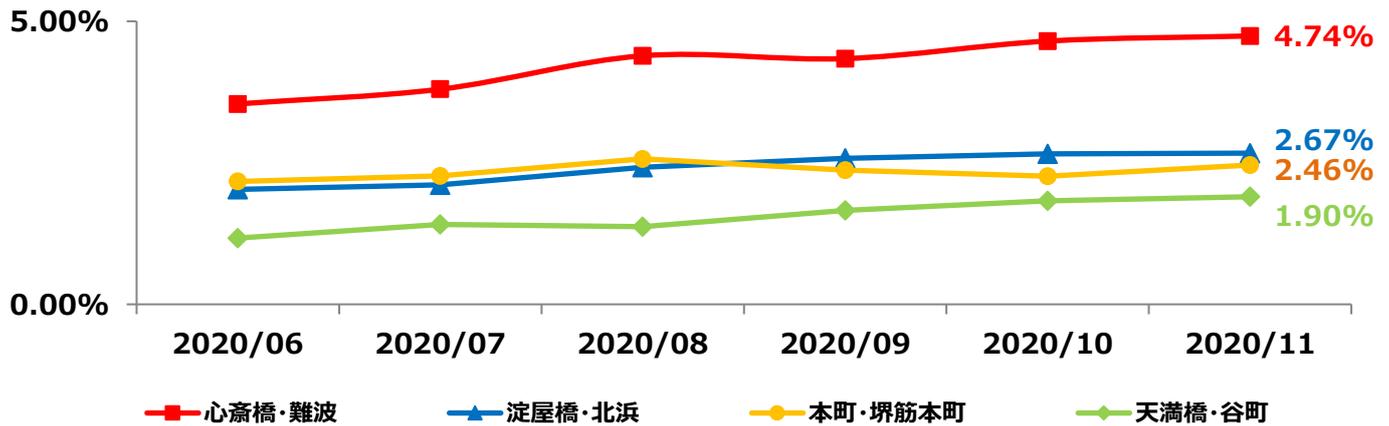
## 空室率・成約賃料推移

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



※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心齋橋・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	<b>9,925円</b>	+761円	<b>15,058円</b>	+21円	<b>19,444円</b>	±0円
空室棟数	<b>50棟</b>	+3棟	<b>34棟</b>	+1棟	<b>5棟</b>	±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	<b>9,944円</b>	+949円	<b>13,883円</b>	+93円	<b>23,800円</b>	-200円
空室棟数	<b>28棟</b>	+1棟	<b>15棟</b>	-1棟	<b>8棟</b>	±0棟

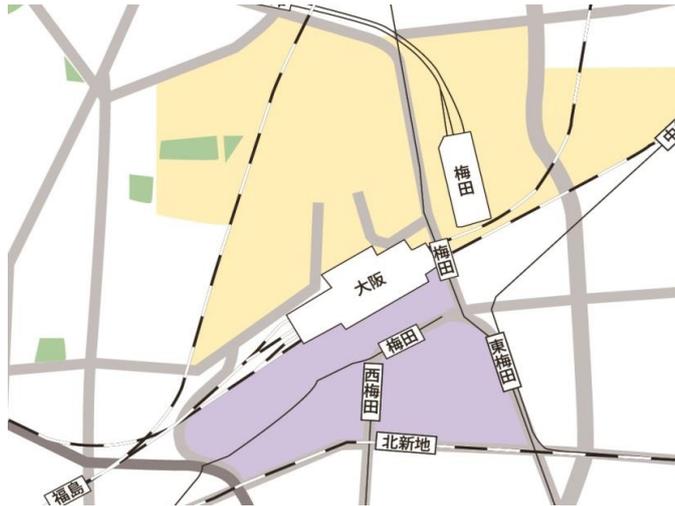
### ③本町・堺筋本町エリア

	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	<b>9,352円</b>	-3円	<b>10,868円</b>	-264円	<b>14,087円</b>	+360円
空室棟数	<b>82棟</b>	+2棟	<b>49棟</b>	+2棟	<b>10棟</b>	±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	<b>8,450円</b>	+240円	<b>9,976円</b>	-87円	<b>18,839円</b>	+1,031円
空室棟数	<b>41棟</b>	-2棟	<b>16棟</b>	+2棟	<b>5棟</b>	-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北梅田エリア

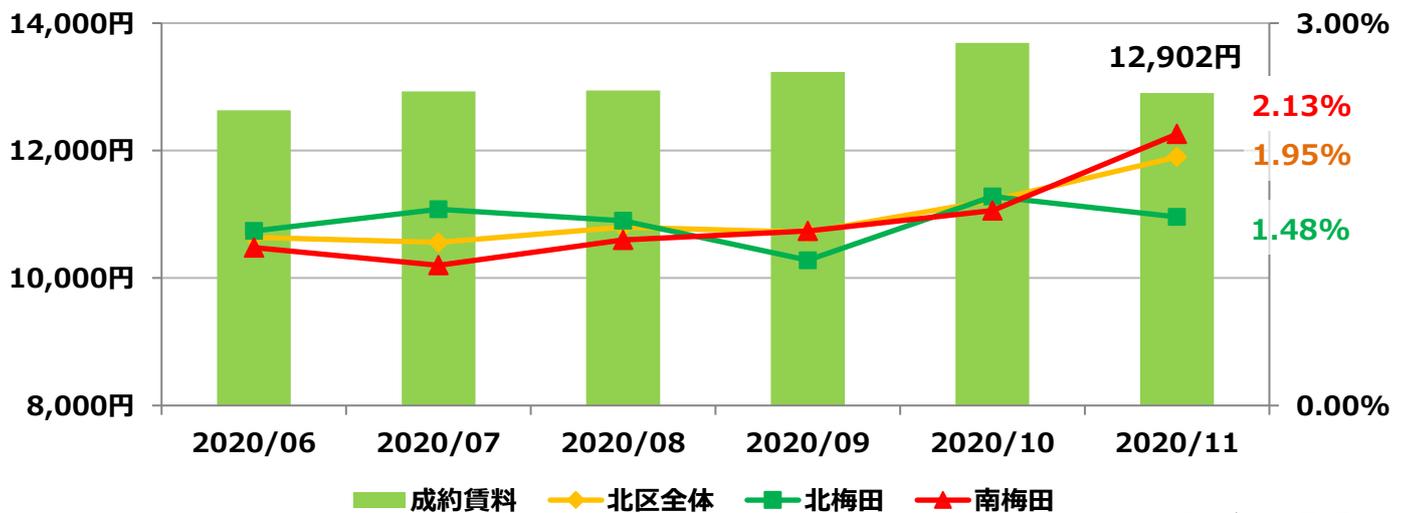
**10,500円～25,500円**

### ②南梅田エリア

**11,000円～22,500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	<b>10,614円</b>	-234円	<b>17,714円</b>	-628円	<b>25,534円</b>	-800円
空室棟数	<b>19棟</b>	-1棟	<b>9棟</b>	-1棟	<b>6棟</b>	±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	<b>10,856円</b>	+298円	<b>18,280円</b>	-1,006円	<b>22,290円</b>	+429円
空室棟数	<b>27棟</b>	-3棟	<b>25棟</b>	±0棟	<b>35棟</b>	+1棟

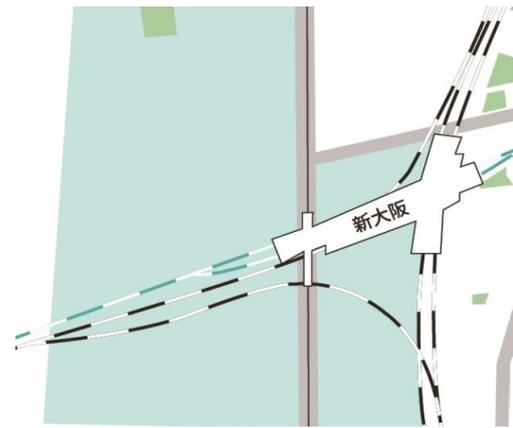
# 西区・淀川区

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～12,000円

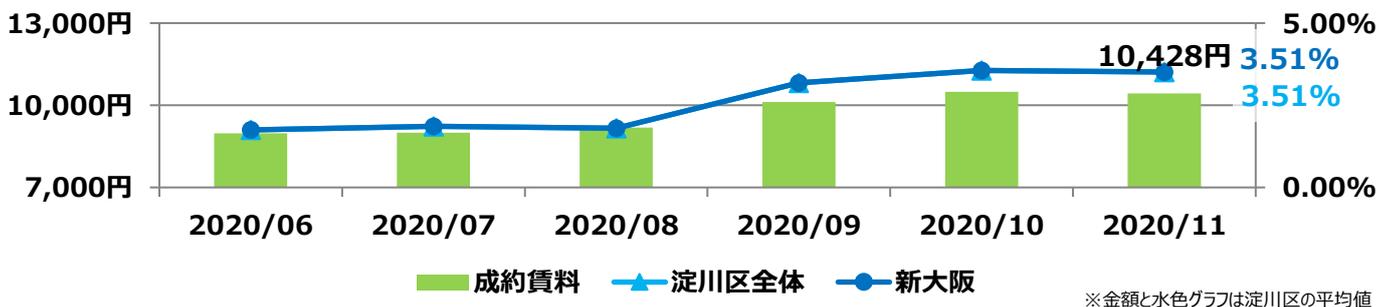
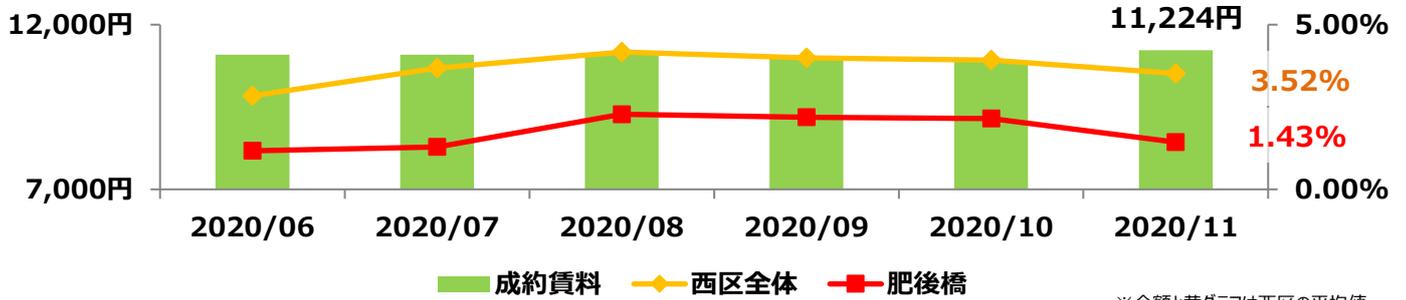


## ②新大阪エリア

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

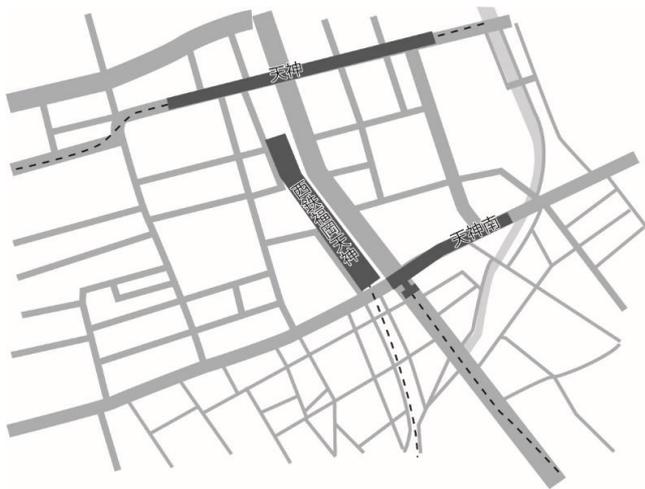
#### ①肥後橋エリア

	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	7,942円	+152円	12,042円	+581円	対象物件なし
空室棟数	22棟	+4棟	12棟	-2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	7,501円	-73円	10,417円	-78円	20,688円	+173円
空室棟数	21棟	-3棟	43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赤坂・薬院エリア

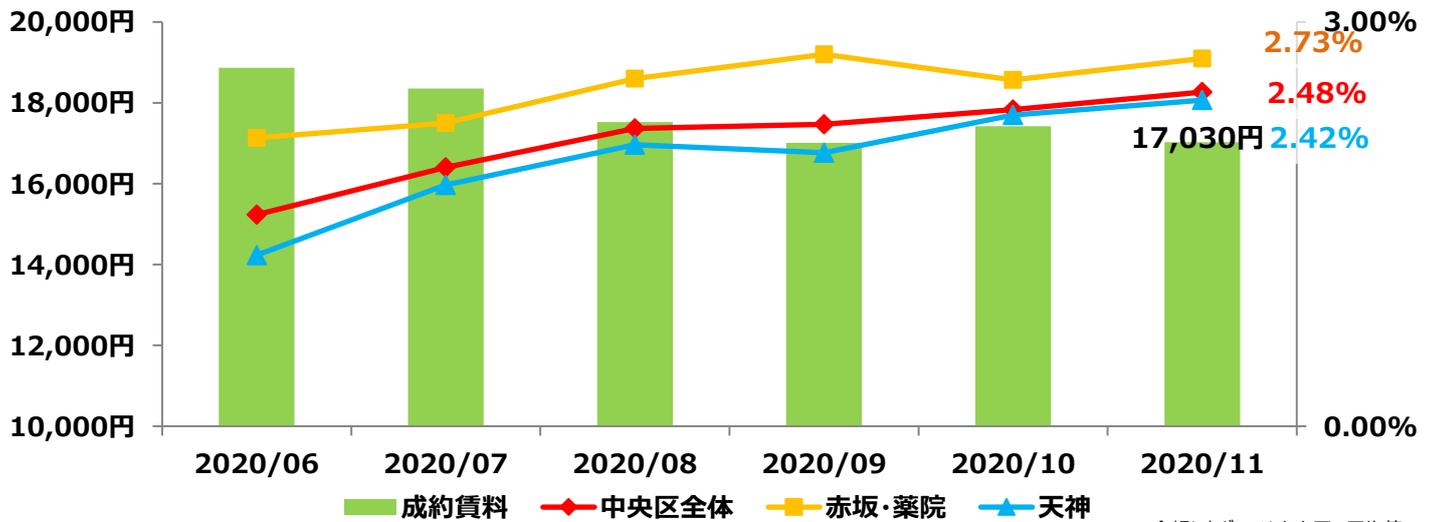
**13,000円～17,000円**

## ②天神エリア

**15,500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

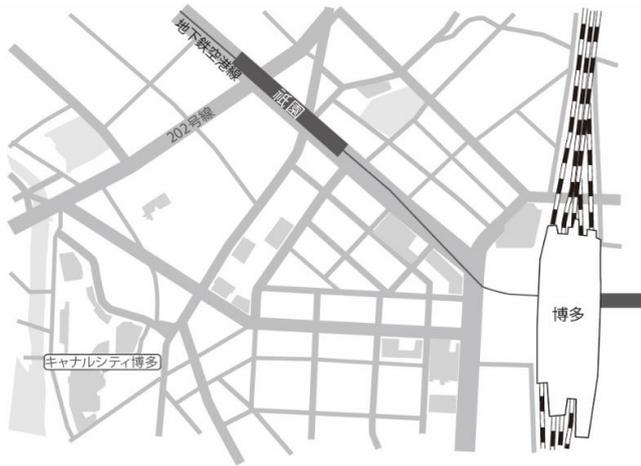
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>12,941円</b>	-693円	<b>16,921円</b>	-300円	<b>14,006円</b>	-566円
空室棟数	<b>48棟</b>	+3棟	<b>29棟</b>	+3棟	<b>6棟</b>	+1棟

#### 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	<b>15,494円</b>	-252円	<b>17,201円</b>	-469円	<b>18,174円</b>	-297円
空室棟数	<b>37棟</b>	+4棟	<b>29棟</b>	±0棟	<b>5棟</b>	+2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

11,500円～15,000円

## ② 博多駅前エリア

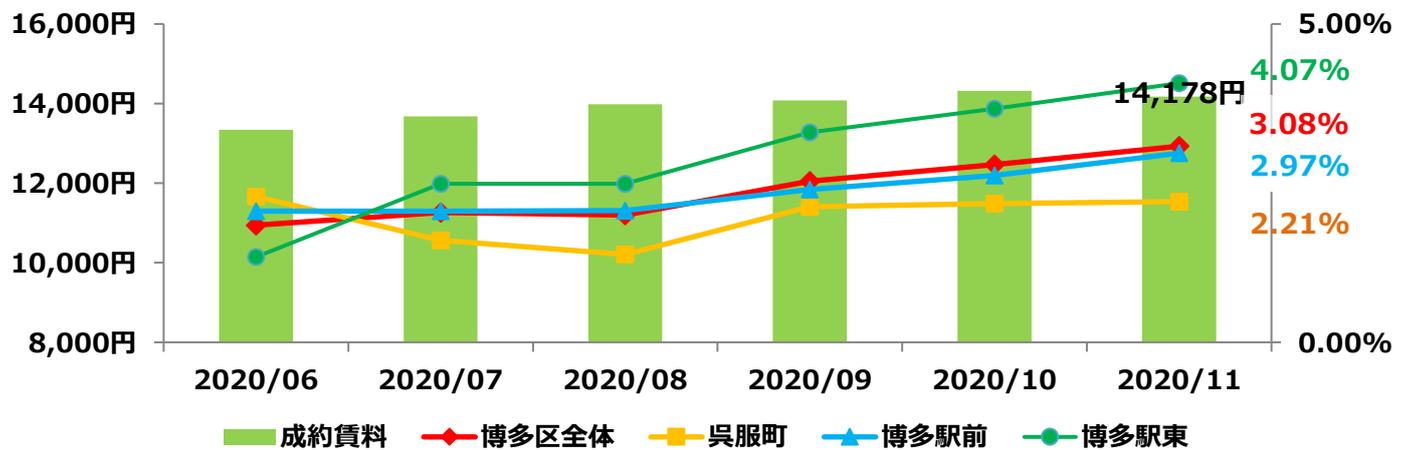
13,000円～16,500円

## ③ 博多駅東エリア

11,500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	<b>11,600円</b>	+2,302円	<b>15,144円</b>	+57円	<b>14,994円</b>	+0円
空室棟数	<b>18棟</b>	+4棟	<b>9棟</b>	±0棟	<b>5棟</b>	±0棟

### ② 博多駅前エリア

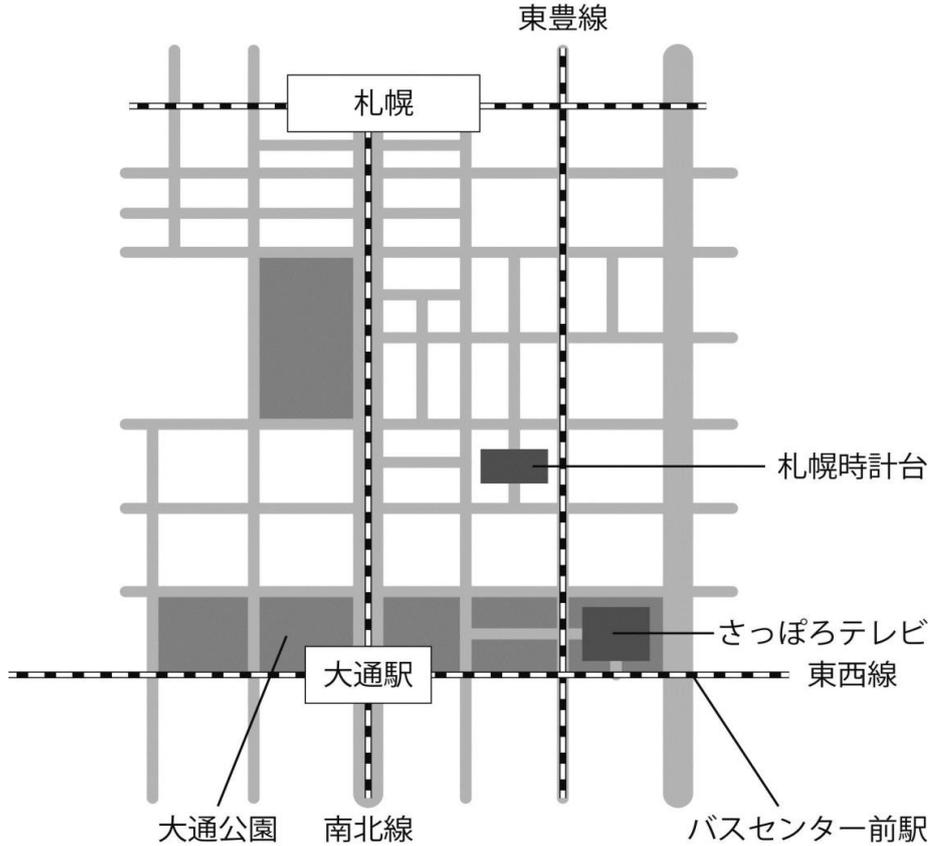
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>12,915円</b>	+22円	<b>14,501円</b>	-202円	<b>16,700円</b>	-541円
空室棟数	<b>32棟</b>	+2棟	<b>26棟</b>	+3棟	<b>12棟</b>	+2棟

### 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	<b>11,436円</b>	+319円	<b>14,108円</b>	-278円	<b>11,875円</b>	+102円
空室棟数	<b>24棟</b>	-1棟	<b>33棟</b>	+5棟	<b>5棟</b>	±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～17,500円

## ②大通駅周辺エリア

11,000円～16,000円

## ③西11丁目エリア

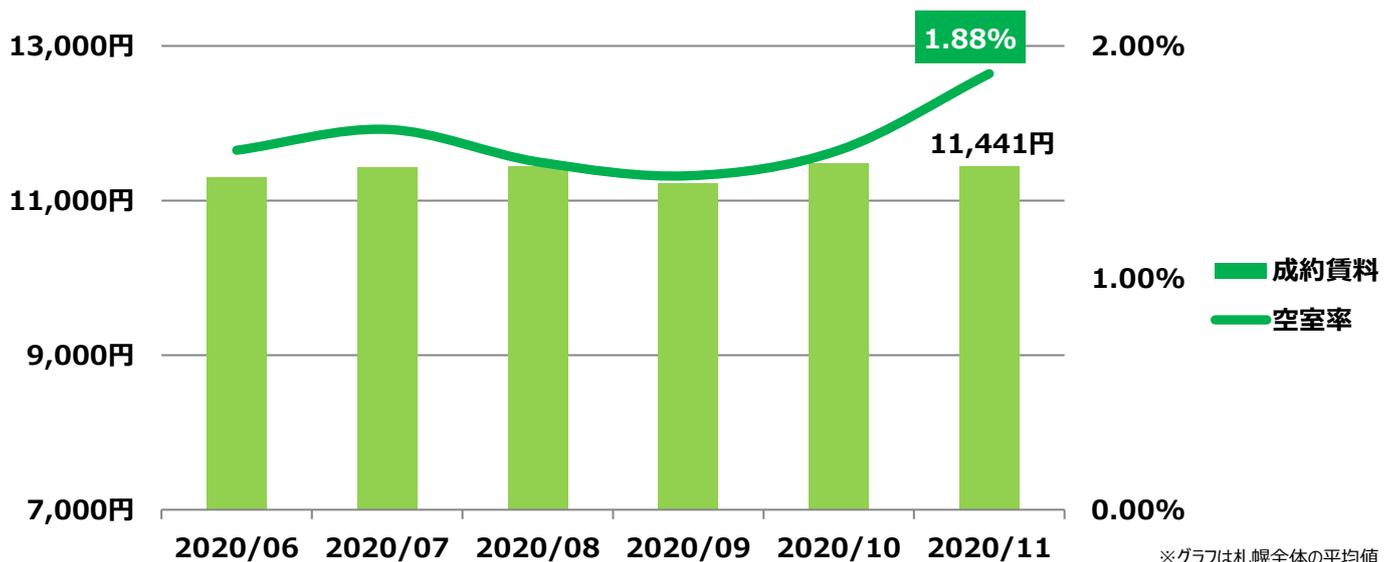
10,000円～11,000円

## ④札幌駅北口エリア

10,000円～12,500円

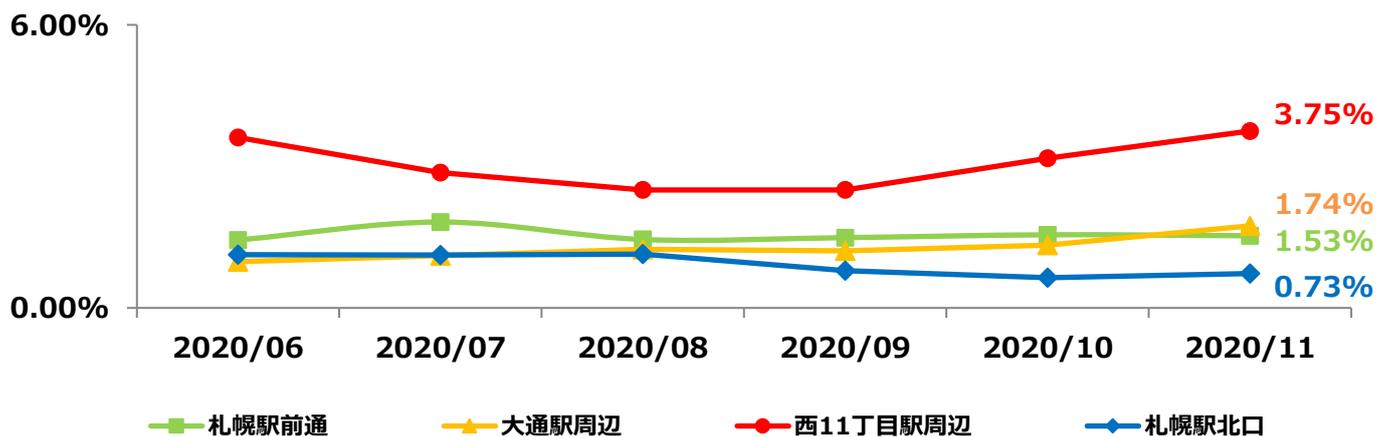
## 空室率・成約賃料推移

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



※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	<b>10,308円</b>	+251円	<b>14,060円</b>	+206円	<b>17,609円</b>	-614円
空室棟数	<b>10棟</b>	+2棟	<b>12棟</b>	-1棟	<b>9棟</b>	+2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	<b>10,973円</b>	-108円	<b>13,453円</b>	-604円	<b>16,025円</b>	-1,886円
空室棟数	<b>21棟</b>	+1棟	<b>20棟</b>	+5棟	<b>3棟</b>	-2棟

### ③ 西11丁目エリア

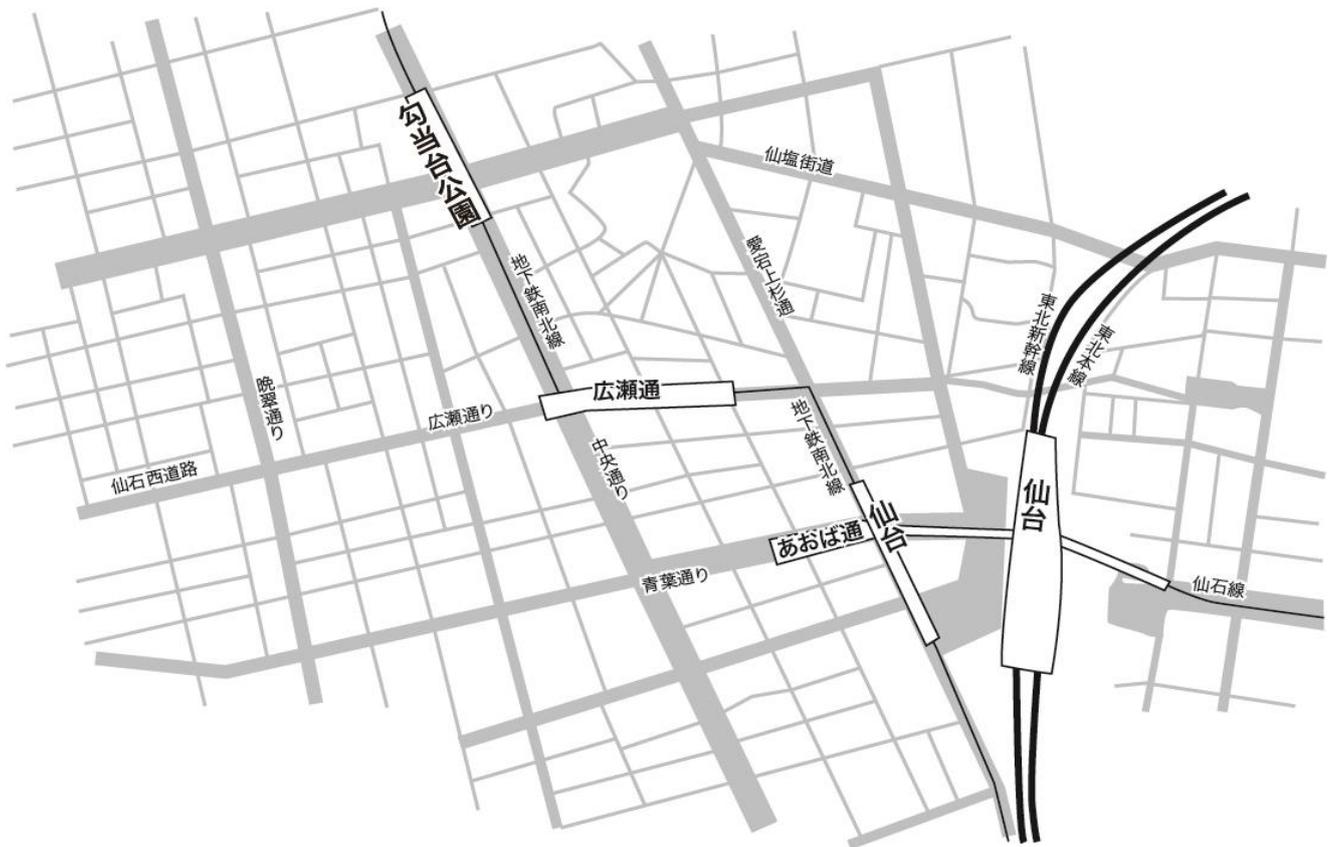
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>11,122円</b>	+1,552円	<b>9,762円</b>	+349円	<b>10,500円</b>	±0円
空室棟数	<b>10棟</b>	+2棟	<b>12棟</b>	+3棟	<b>1棟</b>	±0棟

### 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	<b>9,780円</b>	-320円	<b>12,415円</b>	-750円	対象物件なし
空室棟数	<b>4棟</b>	+1棟	<b>9棟</b>	+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～15,000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

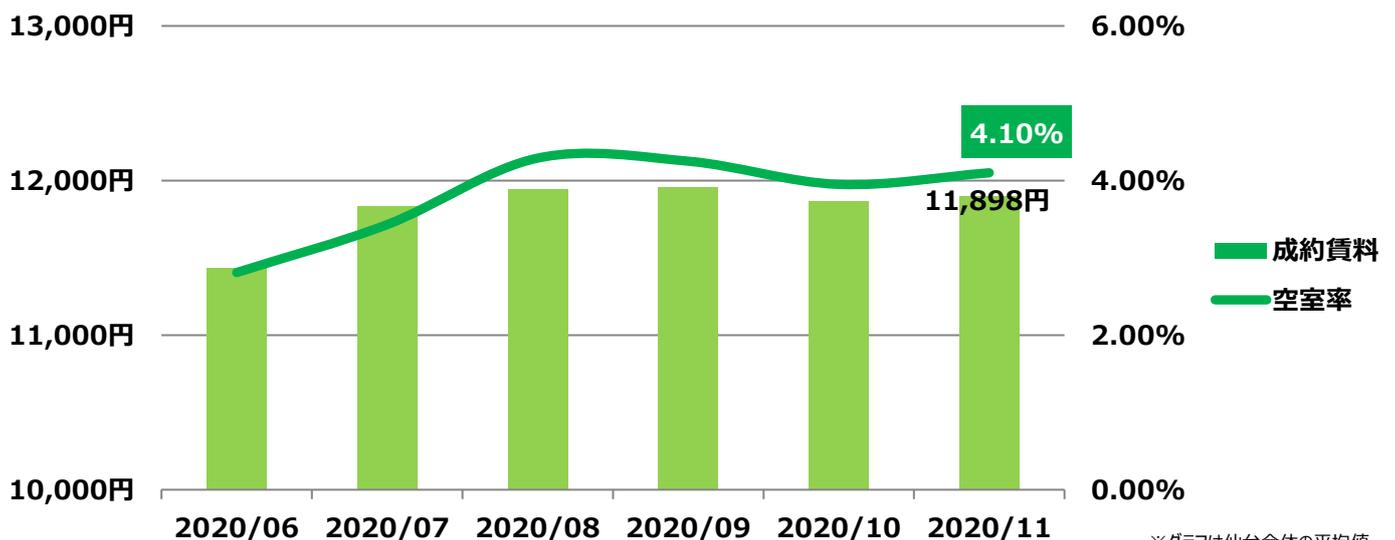
9,500円～16,500円

## ④ 仙台駅東口エリア

8,000円～13,000円

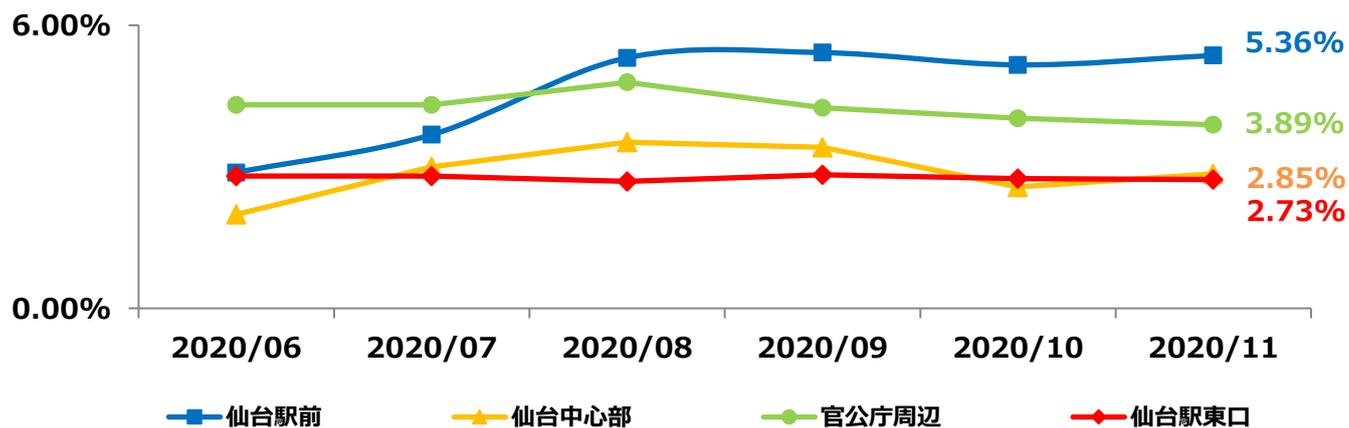
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>12,263円</b>	-135円	<b>15,150円</b>	+290円	<b>14,362円</b>	+70円
空室棟数	<b>31棟</b>	+2棟	<b>17棟</b>	-2棟	<b>7棟</b>	±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	<b>9,640円</b>	+475円	<b>11,119円</b>	-4円	<b>16,417円</b>	+0円
空室棟数	<b>18棟</b>	-1棟	<b>21棟</b>	+1棟	<b>4棟</b>	±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	<b>8,371円</b>	±0円	<b>10,355円</b>	+37円	対象物件なし	
空室棟数	<b>16棟</b>	±0棟	<b>17棟</b>	±0棟		

### ④ 仙台駅東口エリア

	20坪~100坪 (前月比)		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>8,229円</b>	-61円	<b>10,345円</b>	+102円	<b>13,094円</b>	+123円
空室棟数	<b>16棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	+1棟	<b>6棟</b>	-1棟

# 物件情報とレイアウト案を同時に提供

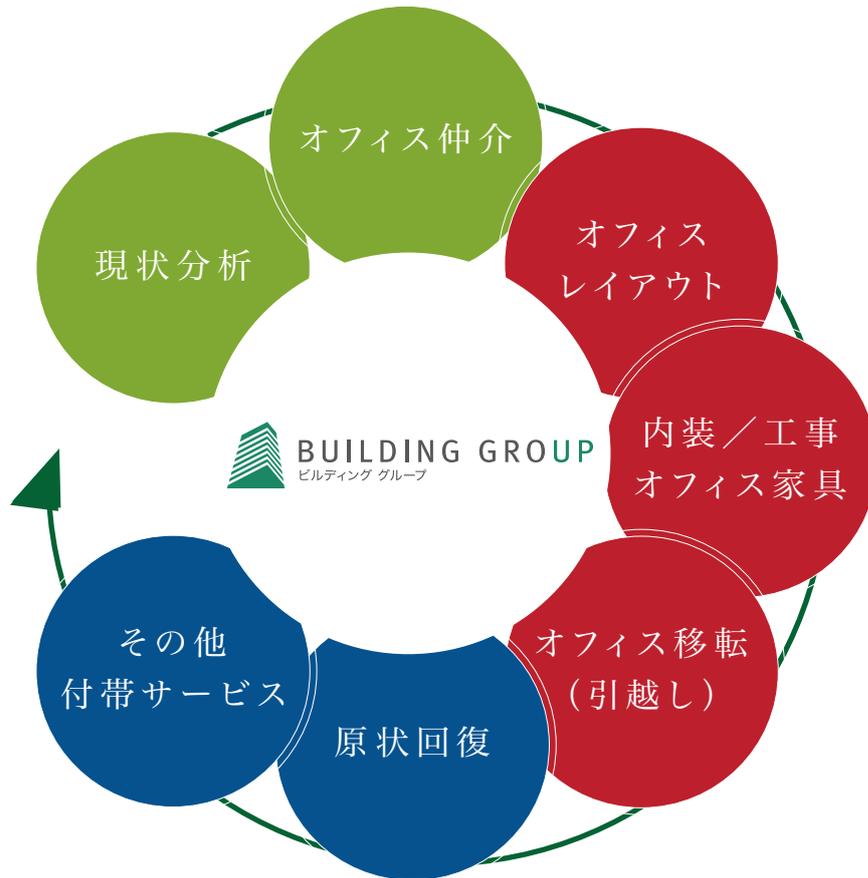
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

## 移転に関わるすべてのコストをシミュレーション

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

## 設立 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 TODA BUILDING 心齋橋 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