

2021年1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

---

# 2021年1月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 大中小の規模問わず企業による集約・縮小傾向は続く  
(東京) オフィスニーズ復調もコスト削減を目的としたオフィスの見直しが増加

東京  
Tokyo

空室率 5.04% (前月比+0.38ポイント)

推定成約賃料 23,330円 (前月比▲43円)

東京エリアの空室率は5.04% (前月比+0.38%) と8ヶ月連続で上昇した。大型物件の動きは微増しているが、オフィスの集約・縮小による二次空室増が要因とみられる。推定成約賃料は23,330円 (前月比▲43円) と4ヶ月連続で低下した。空室率の上昇に伴い、貸主側による募集条件は継続して低下すると予想される。

名古屋  
Nagoya

空室率 3.19% (前月比▲0.17ポイント)

推定成約賃料 12,604円 (前月比▲36円)

名古屋エリアの空室率は3.19% (前月比▲0.17%) と10ヶ月ぶりに低下した。全体としては大きく動いていないが、一部の大型成約が低下の要因とみられる。推定成約賃料は12,604円 (前月比▲36円) と4ヶ月ぶりに低下した。上記同様に賃料の高い大型成約が低下の主な要因とみられる。

大阪  
Osaka

空室率 3.00% (前月比+0.14ポイント)

推定成約賃料 12,247円 (前月比+97円)

大阪エリアの空室率は3.00% (前月比+0.14%) と10ヶ月連続で上昇した。企業によるオフィスの集約・縮小が主な要因とみられ、今後も継続が予想される。推定成約賃料は12,247円 (前月比+97円) と2ヶ月連続で上昇した。空室率の上昇は続いているが低水準であることは変わらず、募集条件の見直しに慎重であることが窺える。

※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

3.45% (前月比+0.42ポイント)

推定成約賃料

15,826円 (前月比+444円)

福岡エリアの空室率は3.45% (前月比+0.42%) と11ヶ月連続で上昇した。既存の空室物件に加え大型区画が追加で募集になるなど、今後も空室率上昇が予想される。推定成約賃料は15,826円 (前月比+444円) と2ヶ月連続で上昇した。募集条件に大きな変化が無い中、平均賃料を上回る物件が追加募集されたことが主な要因とみられる。

# 札幌

Sapporo

空室率

2.08% (前月比+0.04ポイント)

推定成約賃料

11,485円 (前月比▲134円)

札幌エリアの空室率は2.08% (前月比+0.04%) と4ヶ月連続で上昇した。主要エリアを中心に企業の撤退や縮小の動きが継続的にみられている。推定成約賃料は11,485円 (前月比▲134円) と低下した。目に見えた募集条件の引き下げはないが、主要エリアからの移転による「中心部離れ」も低下の要因とみられる。

# 仙台

Sendai

空室率

5.34% (前月比+0.43ポイント)

推定成約賃料

12,340円 (前月比+131円)

仙台エリアの空室率は5.34% (前月比+0.43%) と3ヶ月連続で上昇した。一部拡張の動きはみられるものの、縮小やコスト削減の動きが顕著であることが主な要因とみられる。推定成約賃料は12,340円 (前月比+131円) と3ヶ月連続で上昇した。空室率上昇の背景に高単価の募集物件が微増したことが要因とみられる。

## 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2021年1月1日から2021年1月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,180棟



# 直近13ヶ月 空室率推移

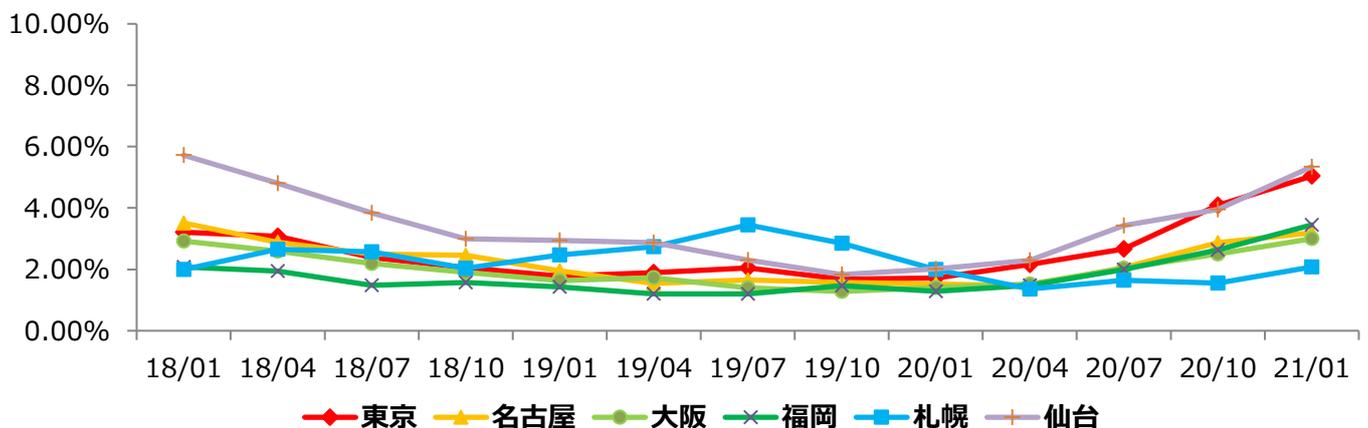
基準階100坪以上の事務所ビル

		20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	1.23%	1.56%	1.77%	2.06%	1.36%	1.57%	1.94%	2.48%	2.90%	3.13%	3.53%	3.76%	4.03%	+2.80%
		中央区	2.17%	2.24%	2.16%	2.23%	2.32%	1.83%	2.54%	3.20%	3.69%	4.61%	4.77%	4.59%	4.83%	+2.66%
		港区	1.73%	1.73%	1.61%	2.12%	2.34%	2.65%	2.71%	2.84%	3.44%	4.42%	5.09%	5.19%	6.08%	+4.35%
		新宿区	1.49%	1.15%	1.80%	2.20%	2.27%	2.84%	3.14%	3.29%	3.58%	4.38%	5.37%	5.33%	5.41%	+3.92%
		渋谷区	2.78%	2.53%	2.45%	2.45%	2.78%	3.92%	4.38%	4.39%	4.43%	4.71%	4.67%	4.80%	4.46%	+1.68%
		平均値	1.72%	1.76%	1.85%	2.16%	2.08%	2.34%	2.66%	2.99%	3.43%	4.09%	4.58%	4.66%	5.04%	+3.32%
		新築	1.96%	2.04%	2.10%	2.26%	1.95%	2.96%	2.63%	3.82%	3.41%	3.59%	5.09%	5.10%	6.58%	+4.62%
	その他	品川区	1.22%	0.96%	0.91%	1.06%	1.05%	1.33%	1.80%	2.06%	2.63%	3.78%	3.72%	4.06%	6.27%	+5.05%
		豊島区	3.56%	3.13%	3.07%	3.00%	3.07%	3.58%	2.90%	2.97%	3.03%	3.44%	3.62%	3.16%	3.57%	+0.01%
		台東区	0.91%	1.88%	2.03%	1.87%	2.04%	2.30%	2.67%	2.51%	2.64%	2.75%	3.42%	4.20%	4.08%	+3.17%
		江東区	4.63%	5.31%	4.77%	5.38%	5.27%	5.51%	5.73%	5.67%	6.30%	6.67%	6.27%	7.58%	7.60%	+2.97%
	神奈川	横浜	2.46%	2.48%	3.48%	3.27%	3.32%	2.93%	3.15%	3.07%	3.09%	3.08%	3.27%	2.78%	3.24%	+0.78%
	名古屋	名駅	1.50%	1.61%	1.53%	1.56%	1.58%	1.68%	2.30%	2.42%	2.83%	3.89%	4.26%	4.42%	4.01%	+2.51%
		伏見・丸の内	1.14%	1.21%	1.04%	1.13%	1.49%	1.57%	1.60%	1.66%	1.60%	1.68%	2.14%	2.05%	2.18%	+1.04%
栄・久屋大通		1.47%	1.40%	1.25%	1.35%	1.96%	2.07%	1.90%	2.29%	2.46%	2.28%	2.60%	3.05%	2.83%	+1.36%	
平均値		1.52%	1.56%	1.41%	1.47%	1.74%	1.82%	2.06%	2.21%	2.42%	2.87%	3.23%	3.36%	3.19%	+1.67%	
大阪	心斎橋・難波	3.60%	4.34%	4.09%	4.04%	3.20%	3.54%	3.80%	4.39%	4.34%	4.65%	4.74%	5.05%	5.23%	+1.63%	
	淀屋橋・北浜	1.10%	1.43%	1.61%	1.53%	1.55%	2.03%	2.11%	2.42%	2.58%	2.66%	2.67%	3.43%	3.62%	+2.52%	
	本町・境筋本町	1.53%	1.44%	1.49%	1.47%	1.56%	2.17%	2.27%	2.57%	2.37%	2.26%	2.46%	2.86%	3.03%	+1.50%	
	天満橋・谷町	0.85%	0.80%	0.93%	0.89%	1.32%	1.17%	1.41%	1.37%	1.66%	1.83%	1.90%	1.84%	1.97%	+1.12%	
	北梅田	0.26%	0.50%	0.49%	0.65%	0.62%	1.37%	1.54%	1.45%	1.14%	1.64%	1.48%	1.47%	1.80%	+1.54%	
	南梅田	0.72%	0.86%	0.84%	0.88%	1.02%	1.24%	1.10%	1.30%	1.37%	1.53%	2.13%	2.20%	2.20%	+1.48%	
	肥後橋	1.30%	1.06%	0.94%	0.73%	1.11%	1.17%	1.29%	2.28%	2.19%	2.15%	1.43%	1.35%	1.35%	+0.05%	
	新大阪	1.23%	1.43%	1.63%	1.69%	1.88%	1.75%	1.86%	1.80%	3.18%	3.56%	3.51%	3.69%	4.10%	+2.87%	
	平均値	1.41%	1.53%	1.51%	1.52%	1.58%	1.90%	2.04%	2.25%	2.35%	2.50%	2.63%	2.86%	3.00%	+1.59%	
福岡	赤坂・薬院	1.24%	0.84%	0.76%	1.47%	1.52%	2.14%	2.25%	2.58%	2.76%	2.57%	2.73%	2.69%	2.59%	+1.35%	
	天神	0.86%	0.97%	1.05%	1.02%	0.96%	1.27%	1.79%	2.09%	2.03%	2.31%	2.42%	2.45%	2.50%	+1.64%	
	呉服町	1.90%	1.48%	2.26%	2.17%	2.13%	2.29%	1.60%	1.38%	2.13%	2.18%	2.21%	1.94%	2.07%	+0.17%	
	博多駅前	1.29%	1.19%	1.43%	1.48%	1.80%	2.06%	2.06%	2.07%	2.40%	2.62%	2.97%	3.60%	5.16%	+3.87%	
	博多駅東	1.23%	1.21%	1.72%	1.77%	1.83%	1.34%	2.49%	2.49%	3.30%	3.67%	4.07%	4.27%	4.24%	+3.01%	
	平均値	1.28%	1.16%	1.37%	1.48%	1.56%	1.75%	2.00%	2.06%	2.43%	2.63%	2.85%	3.03%	3.45%	+2.17%	
札幌	1.99%	1.73%	1.26%	1.36%	1.49%	1.55%	1.64%	1.50%	1.44%	1.55%	1.88%	2.04%	2.08%	+0.09%		
仙台	2.02%	2.09%	2.33%	2.29%	2.53%	2.81%	3.43%	4.29%	4.25%	3.95%	4.10%	4.91%	5.34%	+3.32%		

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)

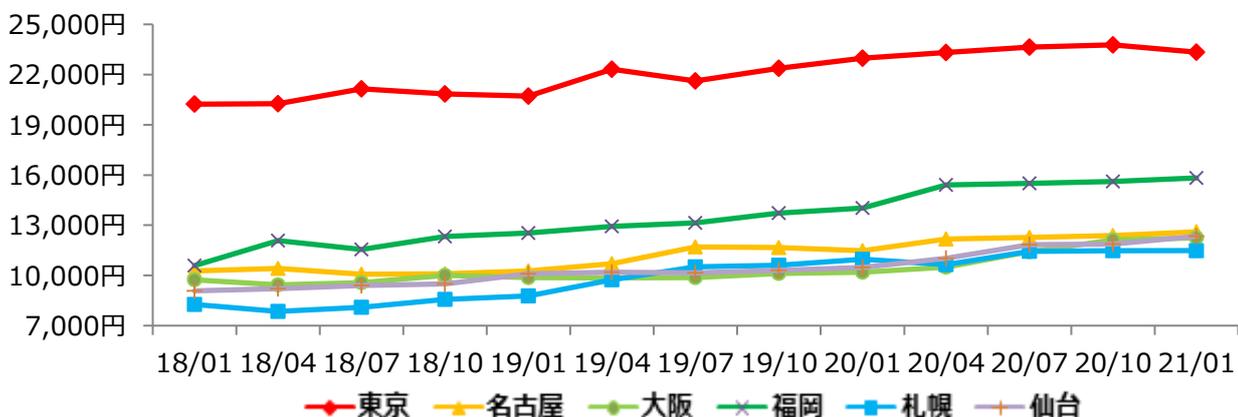
		20/01	20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	21,123	21,191	22,842	22,617	21,532	22,559	22,704	23,183	23,457	23,426	23,654	23,120	22,799	+1,676
		中央区	20,665	20,288	21,166	21,197	21,321	21,451	21,664	22,082	21,842	21,840	21,366	21,234	20,766	+101
		港区	22,988	22,885	23,409	23,585	23,515	23,650	23,512	23,654	23,872	23,671	23,969	23,927	24,443	+1,455
		新宿区	18,054	18,554	19,084	18,987	19,539	22,485	21,707	22,196	22,208	22,562	22,026	21,245	21,322	+3,268
		渋谷区	29,049	28,883	28,363	28,143	27,984	28,016	27,803	27,539	27,263	26,705	26,445	26,228	25,998	-3,051
		平均値	22,971	23,190	23,412	23,311	23,136	23,811	23,637	23,827	23,861	23,775	23,682	23,373	23,330	+359
		新築平均値	0	38,000	38,000	38,000	38,000	36,488	36,488	36,485	36,573	36,148	34,352	33,047	33,342	+33,342
	その他	品川区	19,141	17,679	18,742	18,792	18,808	18,108	19,723	19,445	19,663	19,457	18,380	18,275	17,914	-1,227
		豊島区	15,987	19,146	17,567	17,330	17,624	18,220	19,059	19,607	19,584	19,124	19,396	18,981	19,137	+3,150
		台東区	15,336	14,491	16,279	14,793	14,790	14,864	15,680	15,928	16,002	15,864	16,595	16,863	16,807	+1,471
		江東区	12,197	12,984	12,984	13,255	13,319	13,487	12,967	12,812	13,052	13,137	12,992	12,921	12,730	+533
	神奈川	横浜	11,699	11,589	11,690	11,548	11,515	11,914	12,429	12,817	13,108	12,930	12,908	12,803	12,790	+1,091
	名古屋	名駅	16,433	17,159	17,994	17,560	17,186	17,949	16,840	16,468	16,312	16,626	16,809	17,156	16,672	+239
		伏見・丸の内	14,014	14,532	14,096	13,903	14,200	13,686	13,518	13,551	13,674	13,580	13,764	13,461	13,770	-244
栄・久屋大通		12,071	12,072	12,398	12,489	12,447	12,771	12,712	12,706	12,739	13,017	12,921	12,903	13,023	+952	
平均値		11,477	11,660	11,958	12,172	12,020	12,334	12,267	12,215	12,157	12,385	12,532	12,640	12,604	+1,127	
大阪	心斎橋・難波	15,814	16,120	15,927	15,989	15,048	14,609	14,873	14,640	15,268	15,037	15,058	15,102	14,832	-982	
	淀屋橋・北浜	9,027	11,450	10,369	10,879	11,383	13,100	12,282	11,905	12,596	13,790	13,883	13,618	13,571	+4,544	
	本町・堺筋本町	9,486	9,592	9,928	9,806	9,796	10,696	10,859	11,347	11,354	11,132	10,868	11,038	11,054	+1,568	
	天満橋・谷町	9,980	8,900	9,113	8,515	8,485	9,649	9,611	9,415	10,232	10,063	9,976	9,987	10,030	+50	
	北梅田	14,522	14,245	16,111	17,950	16,900	17,842	19,278	18,233	18,188	18,342	17,714	18,417	18,462	+3,940	
	南梅田	13,585	13,357	13,300	13,967	15,629	16,581	17,136	18,406	18,798	19,286	18,280	19,738	20,027	+6,442	
	肥後橋	11,077	11,042	11,146	10,913	11,188	11,260	11,407	11,380	11,433	11,461	12,042	11,419	11,328	+251	
	新大阪	8,696	8,716	8,718	8,718	8,917	8,975	8,999	9,182	10,118	10,495	10,417	10,578	10,777	+2,081	
	平均値	10,201	10,419	10,457	10,488	10,624	11,347	11,415	11,595	11,958	12,127	11,938	12,150	12,247	+2,046	
福岡	赤坂・薬院	17,739	18,170	17,844	17,553	19,024	19,681	18,825	17,177	16,894	17,221	16,921	17,001	17,790	+51	
	天神	16,607	16,767	16,600	17,316	16,879	17,918	17,896	17,807	17,123	17,670	17,201	16,388	16,394	-213	
	呉服町	12,375	11,423	13,816	21,529	21,529	12,655	14,953	14,969	14,620	15,087	15,144	15,093	14,553	+2,178	
	博多駅前	13,371	14,232	14,230	14,326	14,641	14,045	14,204	14,131	14,280	14,703	14,501	15,255	16,728	+3,357	
	博多駅東	12,137	12,439	13,177	13,064	13,805	13,788	13,456	14,070	14,491	14,386	14,108	14,280	14,397	+2,260	
	平均値	14,019	13,975	14,433	15,399	15,130	15,479	15,502	15,655	15,380	15,611	15,356	15,382	15,826	+1,807	
札幌	10,966	10,532	10,407	10,650	11,008	11,298	11,430	11,441	11,226	11,483	11,441	11,619	11,485	+519		
仙台	10,475	10,603	10,955	11,017	11,273	11,437	11,834	11,942	11,954	11,865	11,898	12,209	12,340	+1,865		

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)



2021年1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～32,000円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

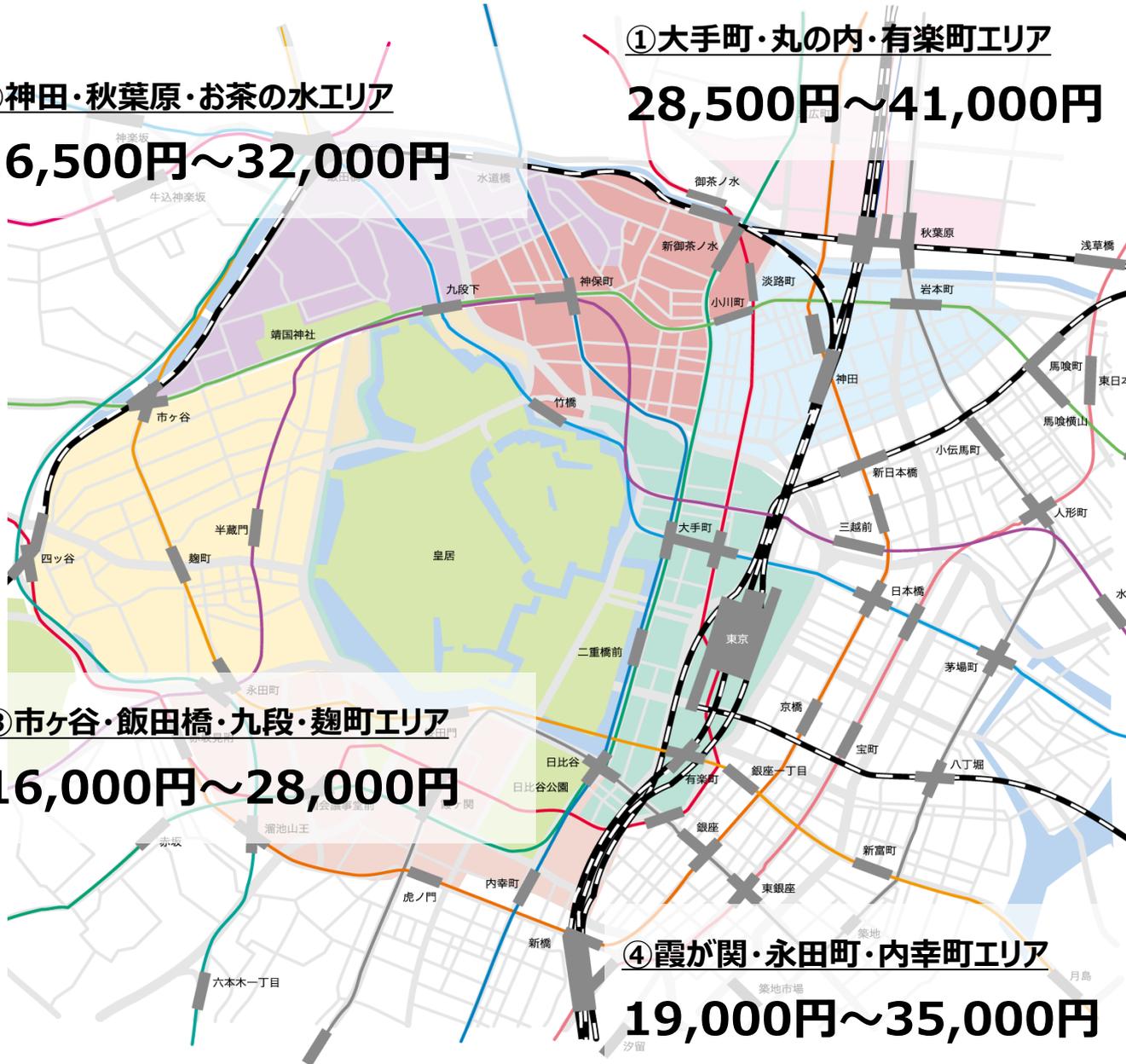
28,500円～41,000円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,000円～28,000円

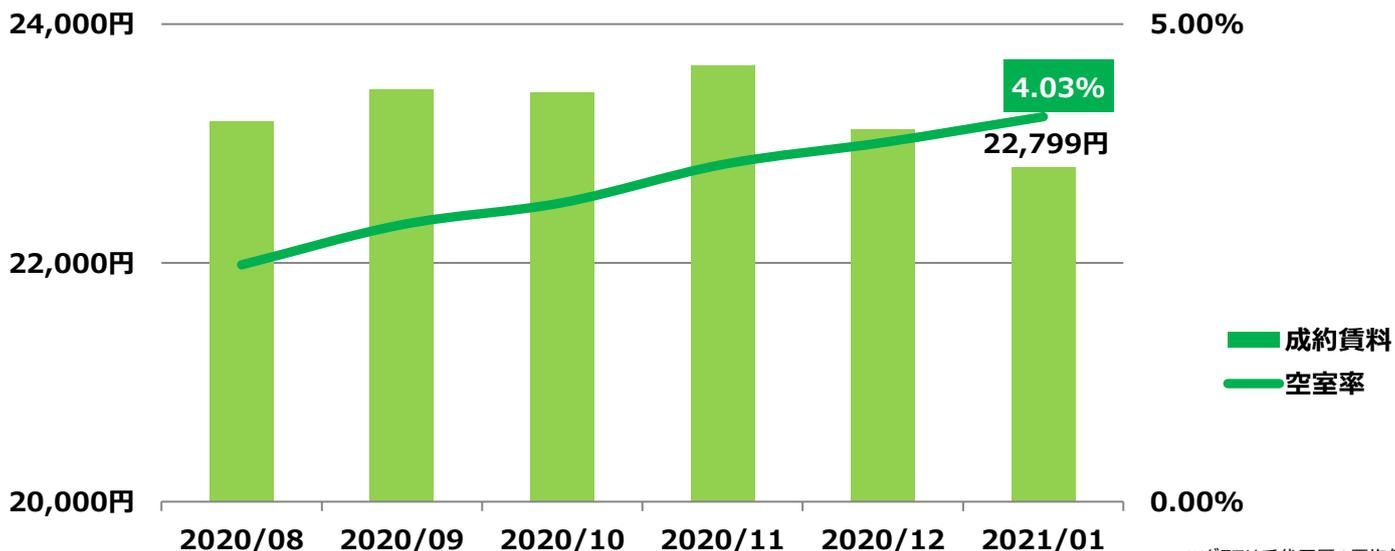
## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

19,000円～35,000円



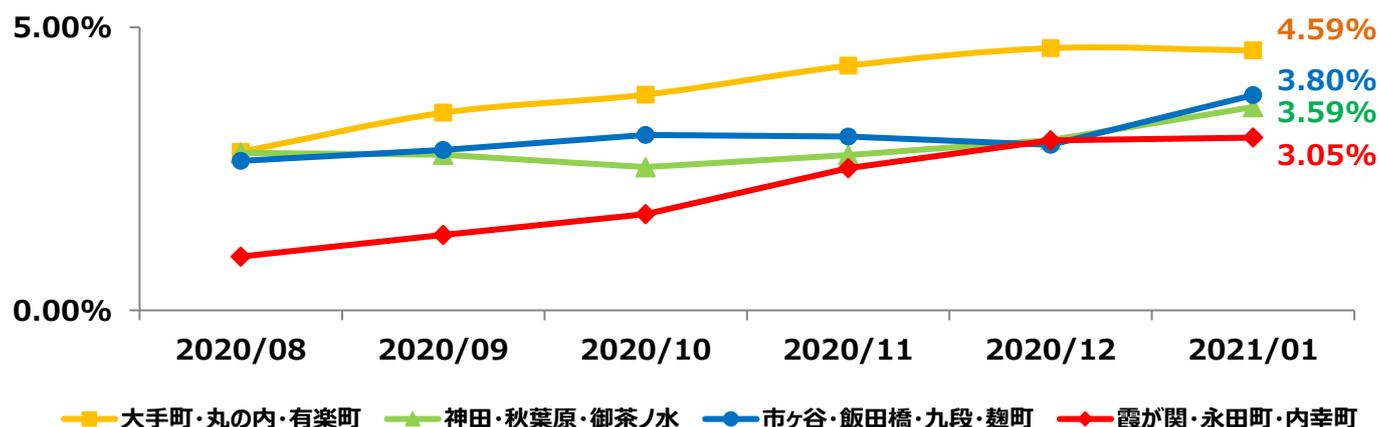
## 空室率・成約賃料推移

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>28,289円</b>	±0円	<b>29,000円</b>	±0円	<b>40,841円</b>	+87円
空室棟数	<b>5棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	±0棟	<b>43棟</b>	+3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>16,747円</b>	+53円	<b>20,972円</b>	-372円	<b>31,786円</b>	+877円
空室棟数	<b>380棟</b>	-6棟	<b>67棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	-1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>16,033円</b>	-230円	<b>22,549円</b>	-299円	<b>27,833円</b>	+2,473円
空室棟数	<b>200棟</b>	+3棟	<b>47棟</b>	±0棟	<b>17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>19,200円</b>	-1,333円	<b>30,646円</b>	+165円	<b>35,179円</b>	+357円
空室棟数	<b>3棟</b>	±0棟	<b>10棟</b>	-1棟	<b>9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。

## ② 日本橋・八重洲・京橋エリア

21,000円～38,000円

## ④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～20,500円

## ③ 三越前エリア

17,000～27,000円

## ① 銀座エリア

23,500円～29,500円

## ⑤ 茅場町・築地エリア

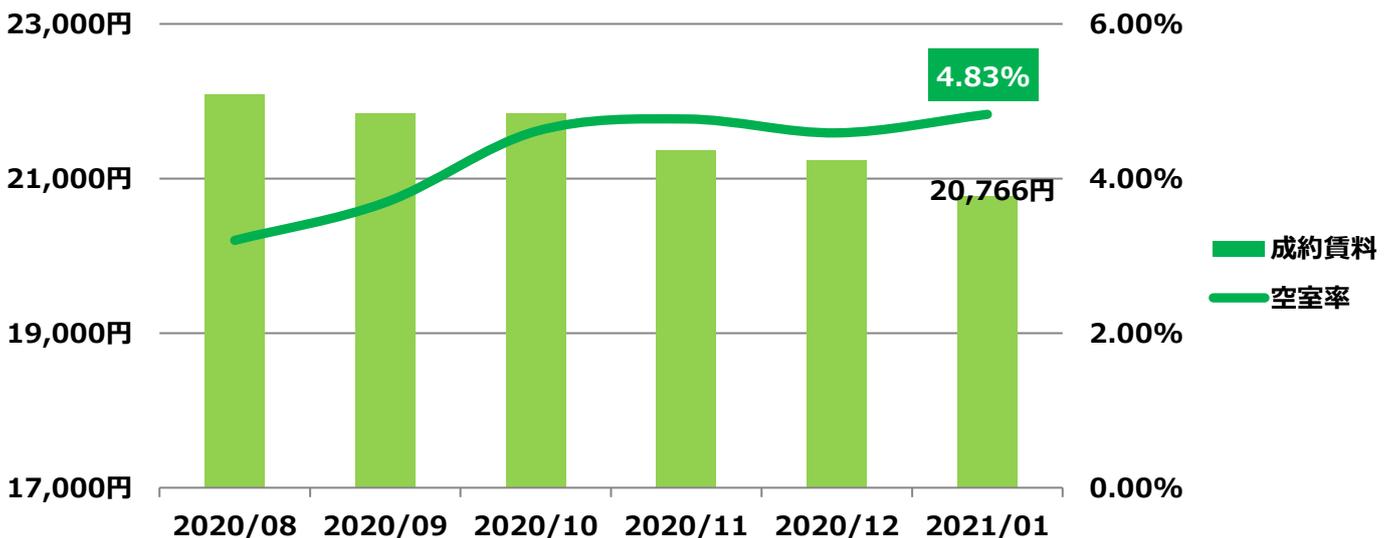
14,500円～26,500円

## ⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

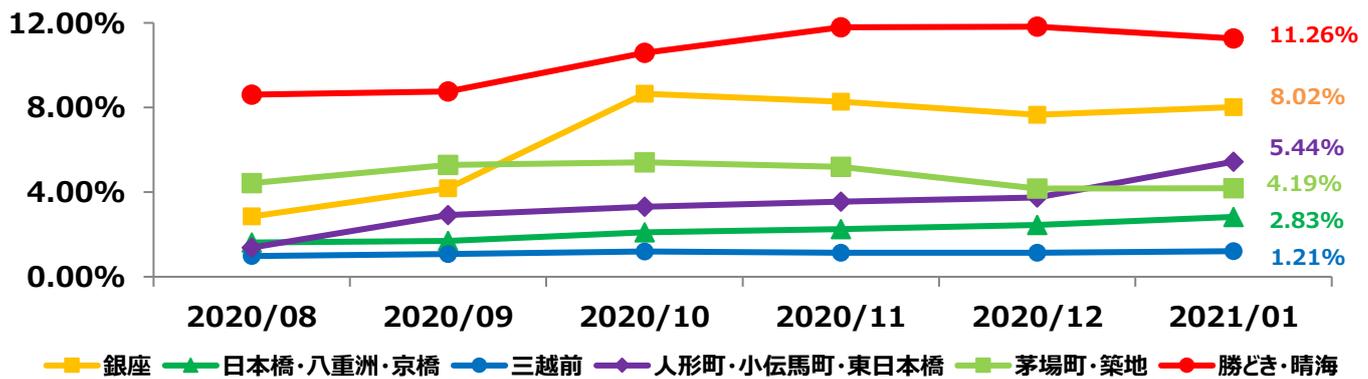
## 空室率・成約賃料推移

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



※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>25,371円</b>	-97円	<b>23,630円</b>	-925円	<b>29,261円</b>	-1,072円
空室棟数	<b>141棟</b>	±0棟	<b>22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>21,019円</b>	-344円	<b>26,640円</b>	-1,546円	<b>37,882円</b>	+168円
空室棟数	<b>77棟</b>	+4棟	<b>16棟</b>	±0棟	<b>8棟</b>	+3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>16,828円</b>	-97円	<b>19,353円</b>	-357円	<b>27,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>36棟</b>	-1棟	<b>12棟</b>	+1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>13,804円</b>	+53円	<b>16,456円</b>	-814円	<b>20,286円</b>	+286円
空室棟数	<b>174棟</b>	+2棟	<b>28棟</b>	-1棟	<b>3棟</b>	+2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>14,355円</b>	-110円	<b>19,552円</b>	-266円	<b>26,667円</b>	±0円
空室棟数	<b>184棟</b>	+1棟	<b>41棟</b>	+4棟	<b>7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>14,357円</b>	±0円	<b>20,651円</b>	-453円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	±0棟	<b>6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。

### ③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～35,500円

### ①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～33,000円

### ②浜松町・田町エリア

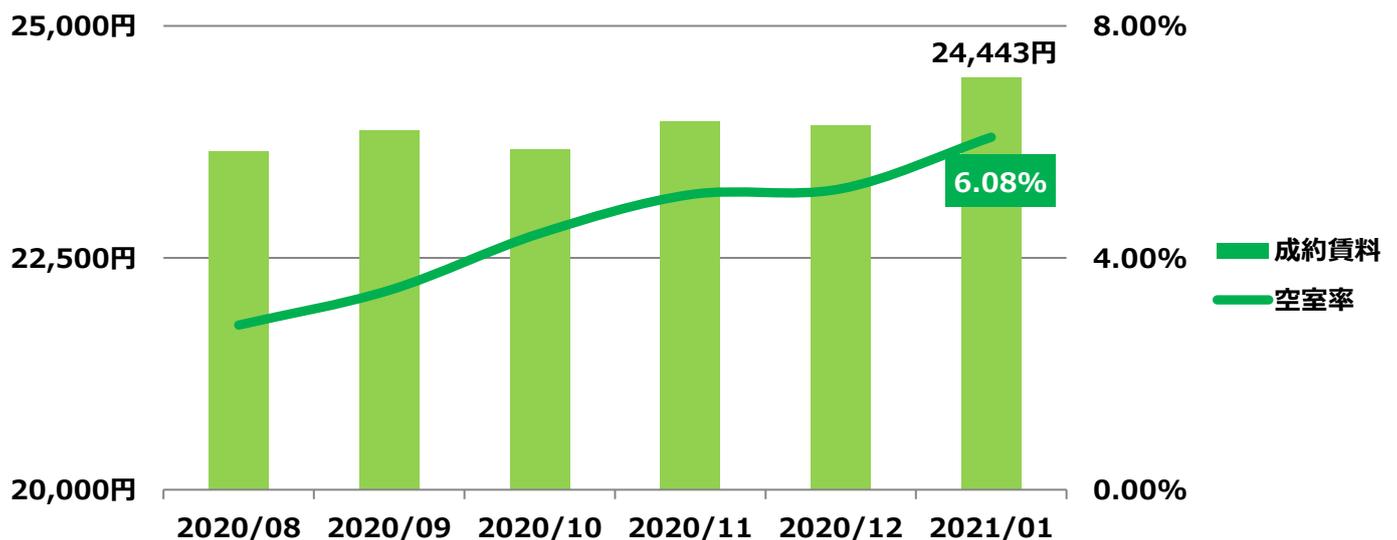
18,000円～27,000円

### ④品川駅前エリア

19,500円～35,500円

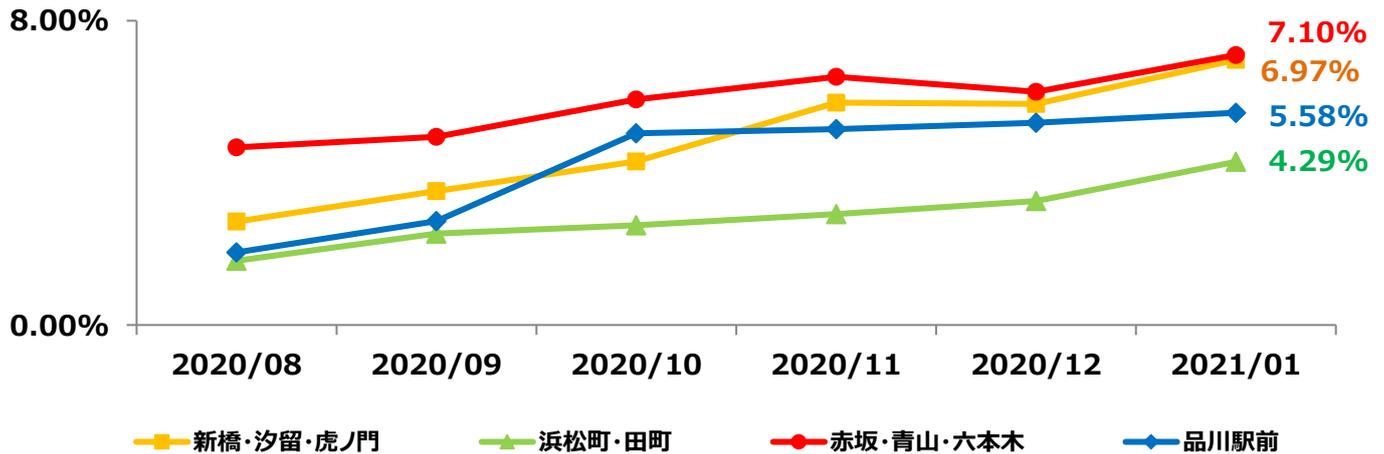
## 空室率・成約賃料推移

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>17,637円</b>	+87円	<b>27,718円</b>	+1,549円	<b>33,045円</b>	+67円
空室棟数	<b>144棟</b>	±0棟	<b>55棟</b>	-4棟	<b>21棟</b>	±0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>17,920円</b>	-344円	<b>21,704円</b>	-8円	<b>27,199円</b>	+1,513円
空室棟数	<b>88棟</b>	+3棟	<b>44棟</b>	+3棟	<b>26棟</b>	+4棟

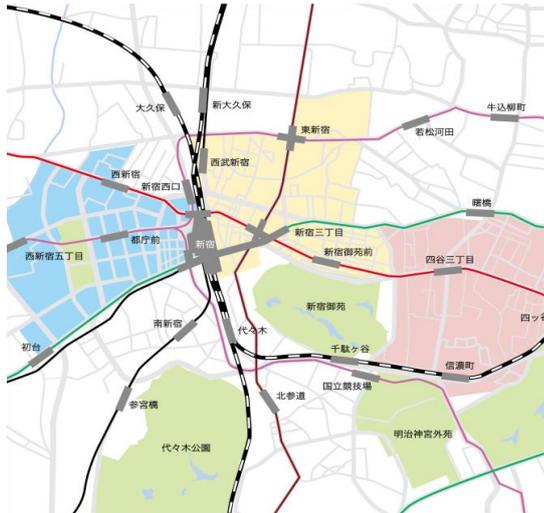
### ③赤坂・青山・六本木エリア

	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	<b>19,556円</b>	-294円	<b>23,941円</b>	-115円	<b>35,731円</b>	-641円
空室棟数	<b>187棟</b>	±0棟	<b>60棟</b>	+2棟	<b>33棟</b>	+2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>	±0円	<b>19,348円</b>	-317円	<b>35,402円</b>	-493円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>15棟</b>	±0棟	<b>9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西新宿・初台・笹塚エリア

**19,000円～31,500円**

## ②新宿東口エリア

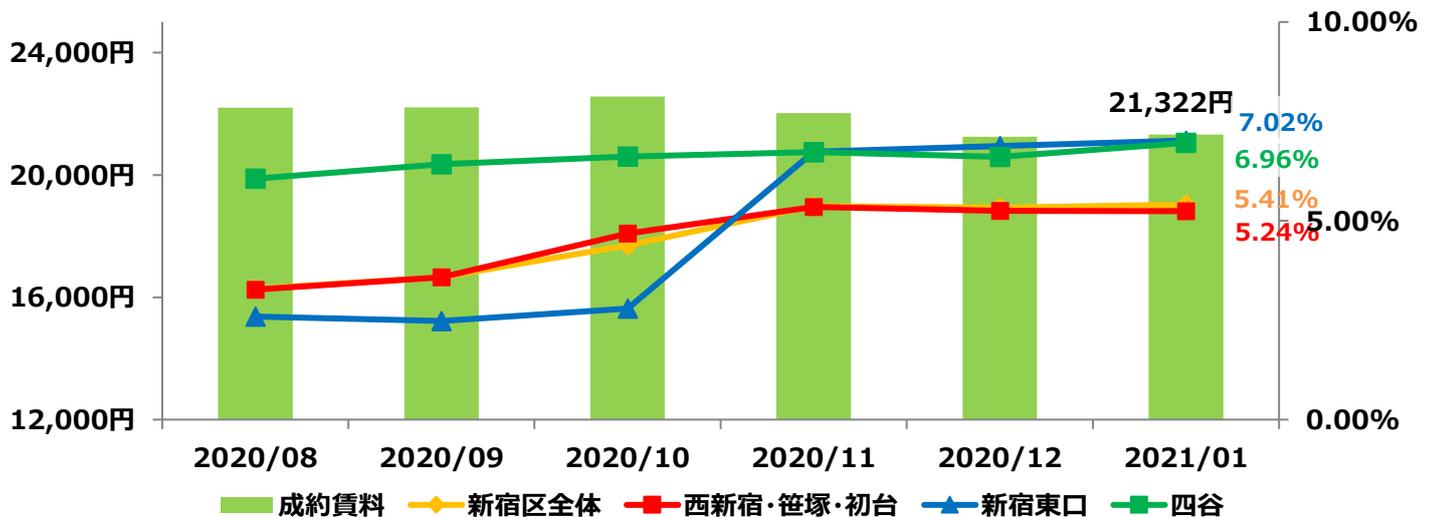
**18,000円～29,000円**

## ③四谷エリア

**14,500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



## 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>18,905円</b>	-78円	<b>22,630円</b>	-223円	<b>31,694円</b>	+21円
空室棟数	<b>74棟</b>	+8棟	<b>40棟</b>	±0棟	<b>29棟</b>	+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	<b>17,847円</b>	-145円	<b>23,869円</b>	+294円	<b>29,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>51棟</b>	±0棟	<b>21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>14,261円</b>	±0円	<b>19,388円</b>	-56円	<b>24,000円</b>	+0円
空室棟数	<b>39棟</b>	±0棟	<b>13棟</b>	+1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

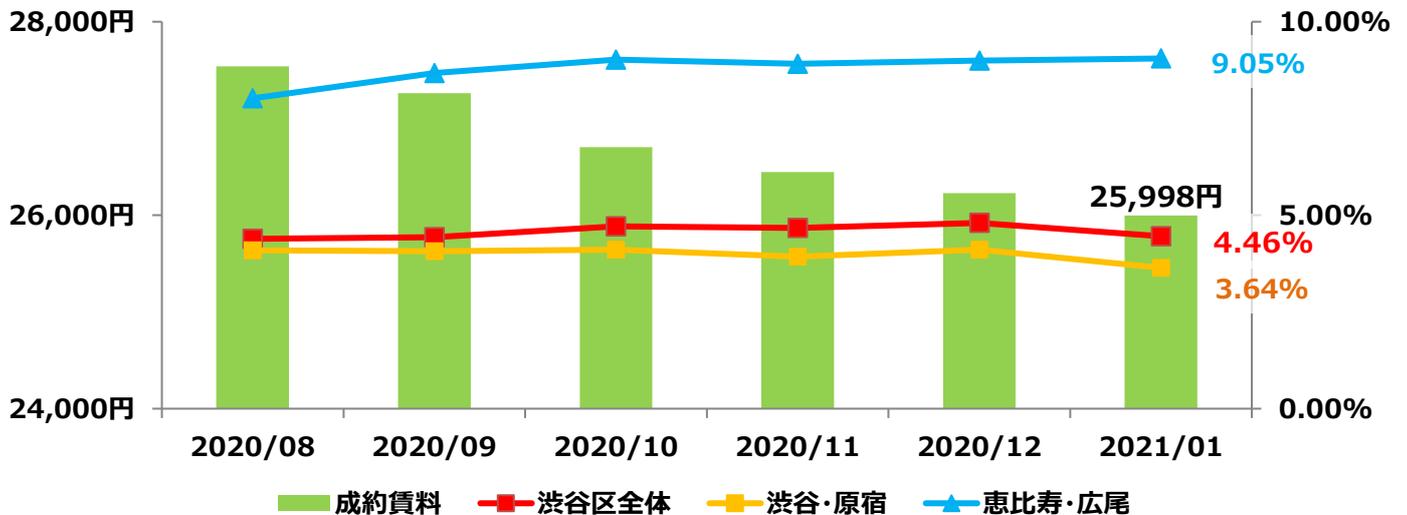
22,500円～33,000円

## ②恵比寿・広尾エリア

21,000円～31,500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>22,581円</b>	-85円	<b>27,039円</b>	-490円	<b>32,900円</b>	+92円
空室棟数	<b>164棟</b>	+5棟	<b>54棟</b>	-2棟	<b>12棟</b>	±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	<b>21,100円</b>	-162円	<b>28,895円</b>	+403円	<b>31,727円</b>	+91円
空室棟数	<b>56棟</b>	+4棟	<b>12棟</b>	+1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大崎エリア

10,000円～31,500円

## ②五反田エリア

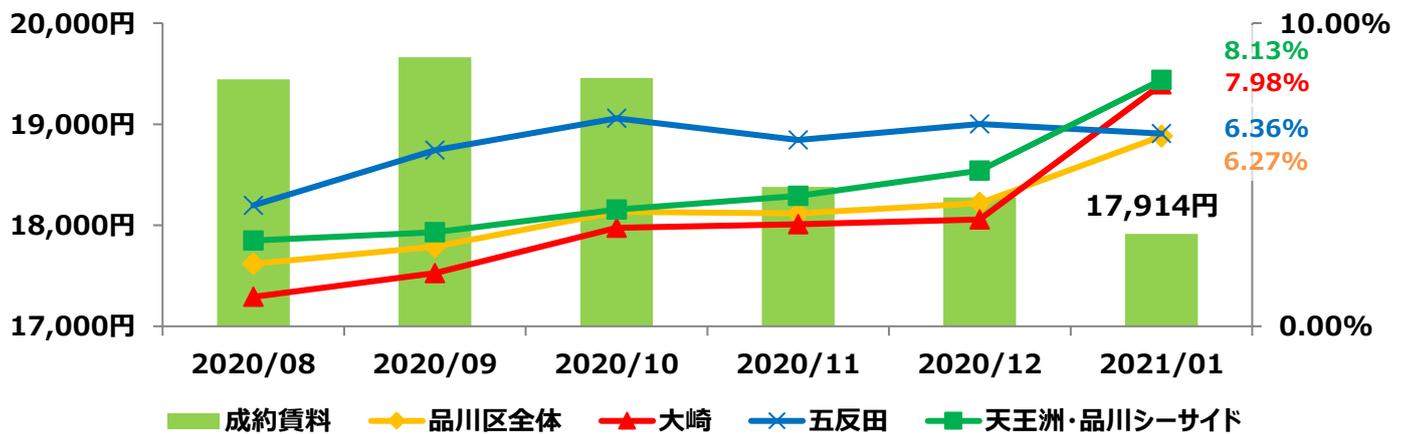
17,500円～20,000円

## 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	9,883円	+9,883円	26,000円	±0円	31,737円	+2,373円
空室棟数	1棟	+1棟	4棟	±0棟	6棟	±0棟

## ②五反田エリア

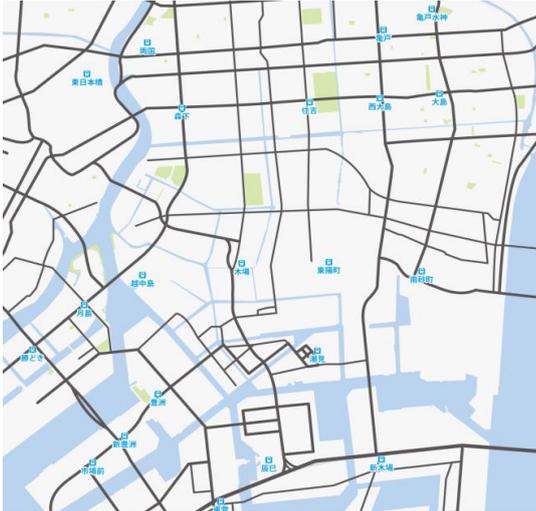
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,576円	-325円	18,895円	-183円	20,000円	+2,187円
空室棟数	34棟	+1棟	31棟	-3棟	4棟	±0棟

## 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	15,857円	-90円	17,711円	+411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

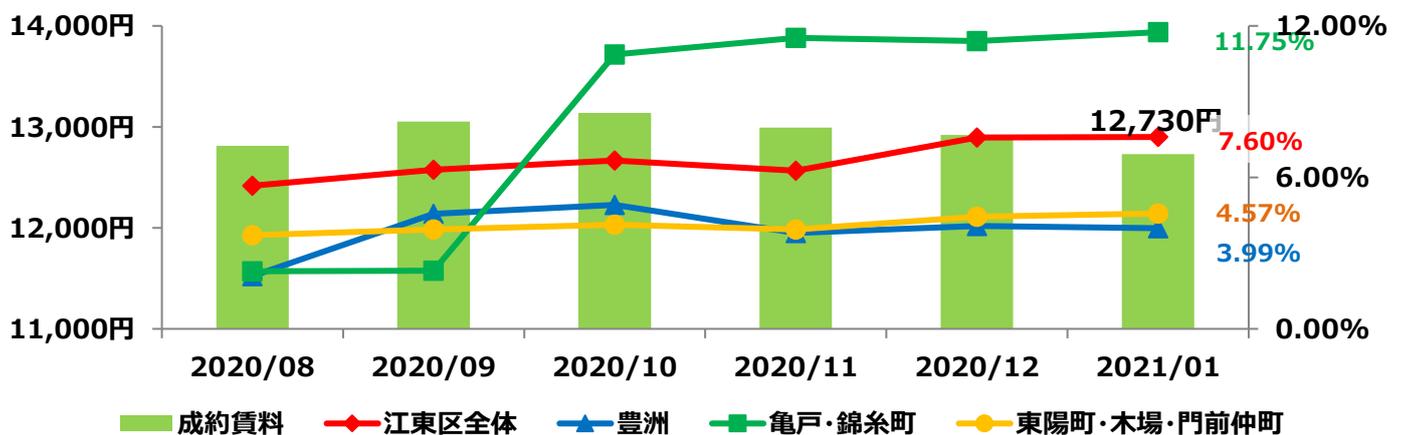
**11,500円～18,000円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**13,000円～16,500円**

## 空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



## エリア別成約賃料/空室棟数

### ①豊洲エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<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>4棟</b>	±0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>11,311円</b>	-87円	<b>15,018円</b>	+1,045円	<b>17,889円</b>	+175円
空室棟数	<b>12棟</b>	±0棟	<b>10棟</b>	+2棟	<b>3棟</b>	+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	<b>13,152円</b>	-92円	<b>12,917円</b>	+292円	<b>16,400円</b>	+114円
空室棟数	<b>12棟</b>	±0棟	<b>10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池袋エリア

**18,500円～23,000円**

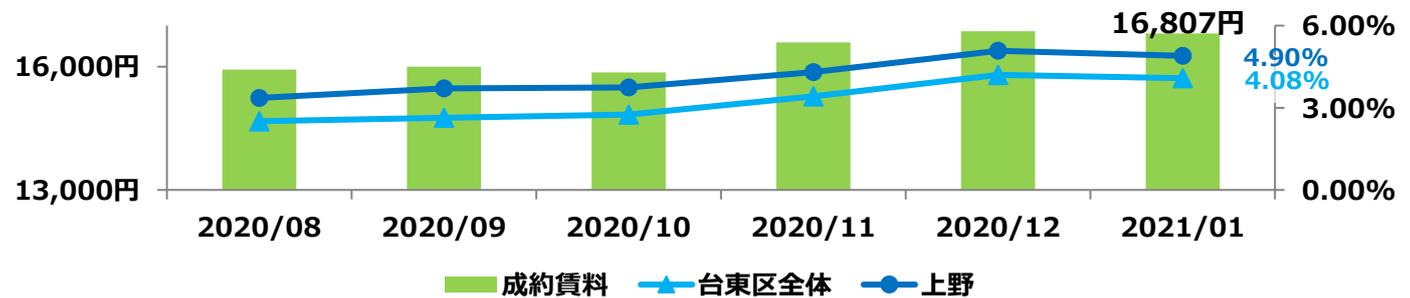
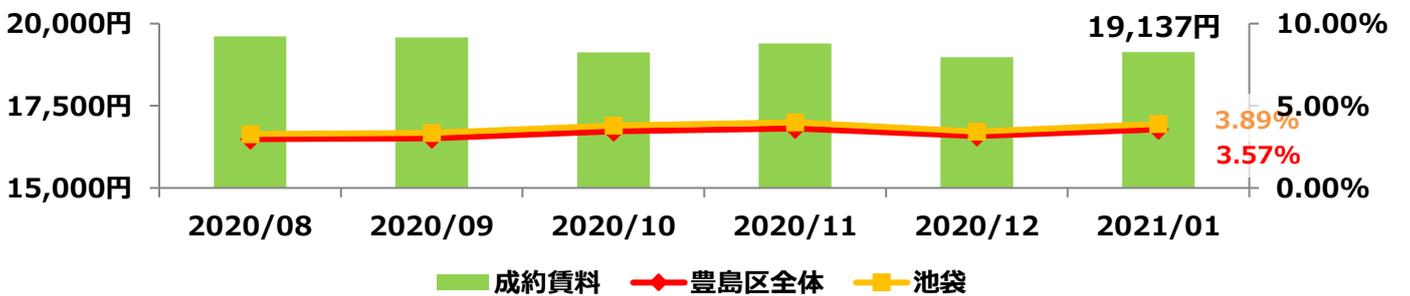


## ②上野エリア

**12,500円～25,000円**

### 空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



### エリア別成約賃料/空室棟数

#### ①池袋エリア

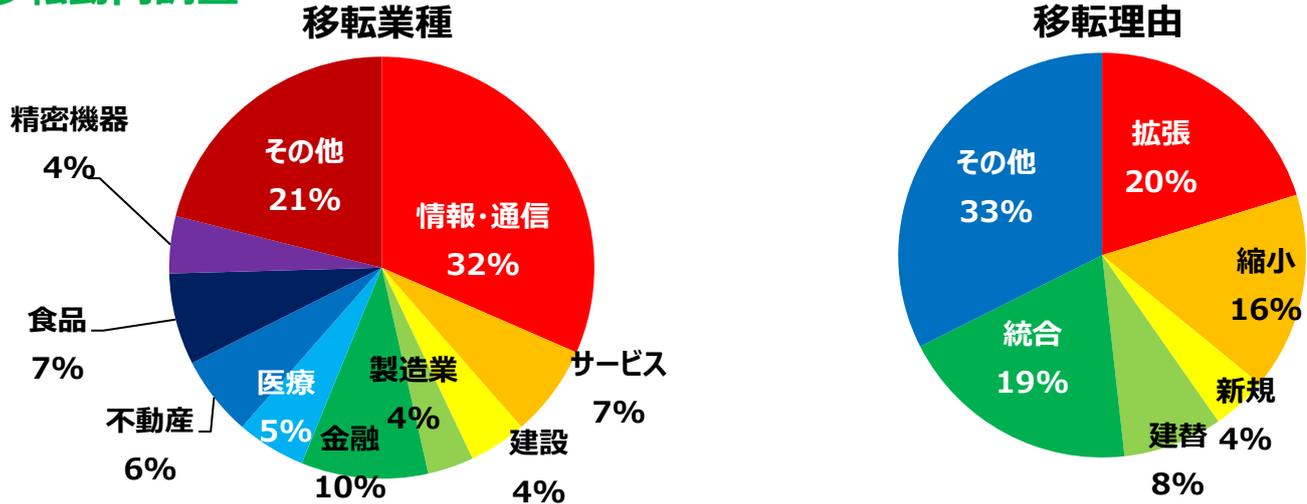
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>18,475円</b>	-94円	<b>19,674円</b>	+174円	<b>22,905円</b>	±0円
空室棟数	<b>61棟</b>	-1棟	<b>25棟</b>	+1棟	<b>7棟</b>	±0棟

#### 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>12,705円</b>	+95円	<b>19,341円</b>	+294円	<b>24,750円</b>	-1,050円
空室棟数	<b>124棟</b>	-15棟	<b>13棟</b>	±0棟	<b>4棟</b>	-1棟

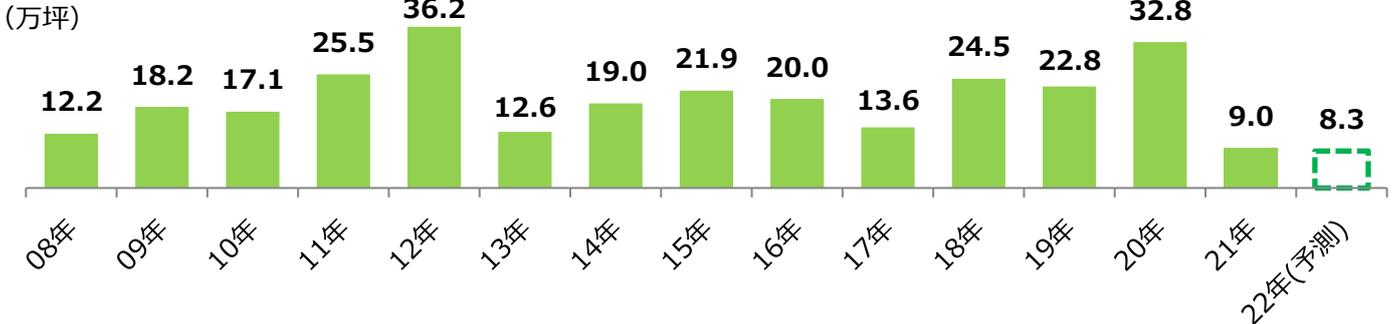
# その他調査結果

## 移転動向調査



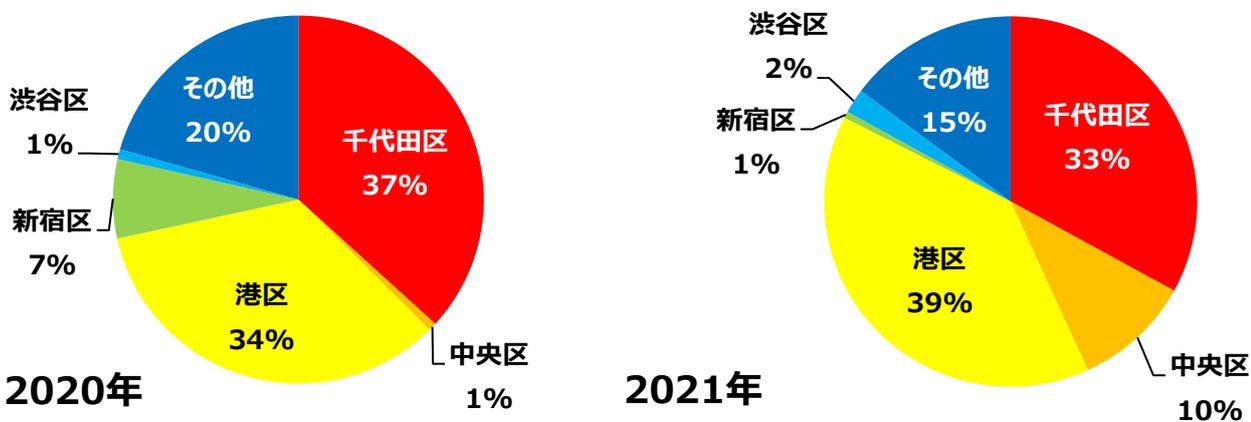
2020年2月から2021年1月までに収集したテナント移転事例114件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）  
 移転理由の「統合」は拡大・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

## 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 2020年-2021年比較



## 当月竣工の主な大型新築ビル

住友不動産御茶ノ水	千代田区外神田2-2-3	地上12階	基準階270坪
住友不動産汐留ウイング	港区東新橋1-2-4他（地番）	地上14階	基準階162坪
ガーデンキューブ渋谷神南	渋谷区神南1-17-11	地上6階	基準階120坪

2021年1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

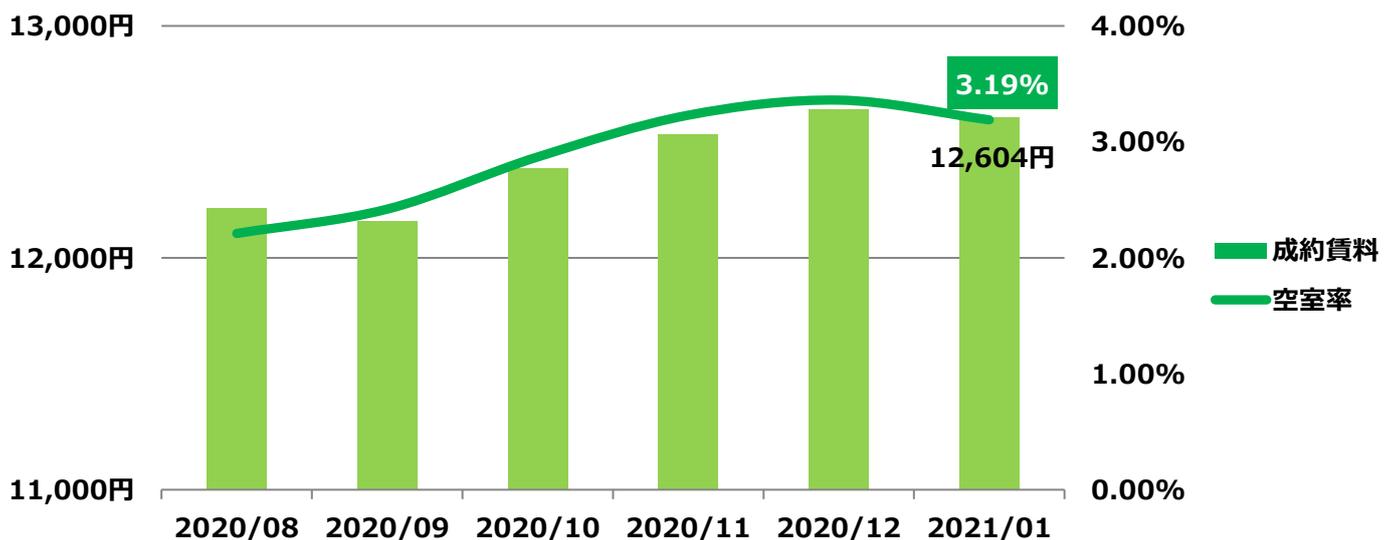
10,000円～13,000円

## ②伏見・丸の内エリア

10,500円～15,500円

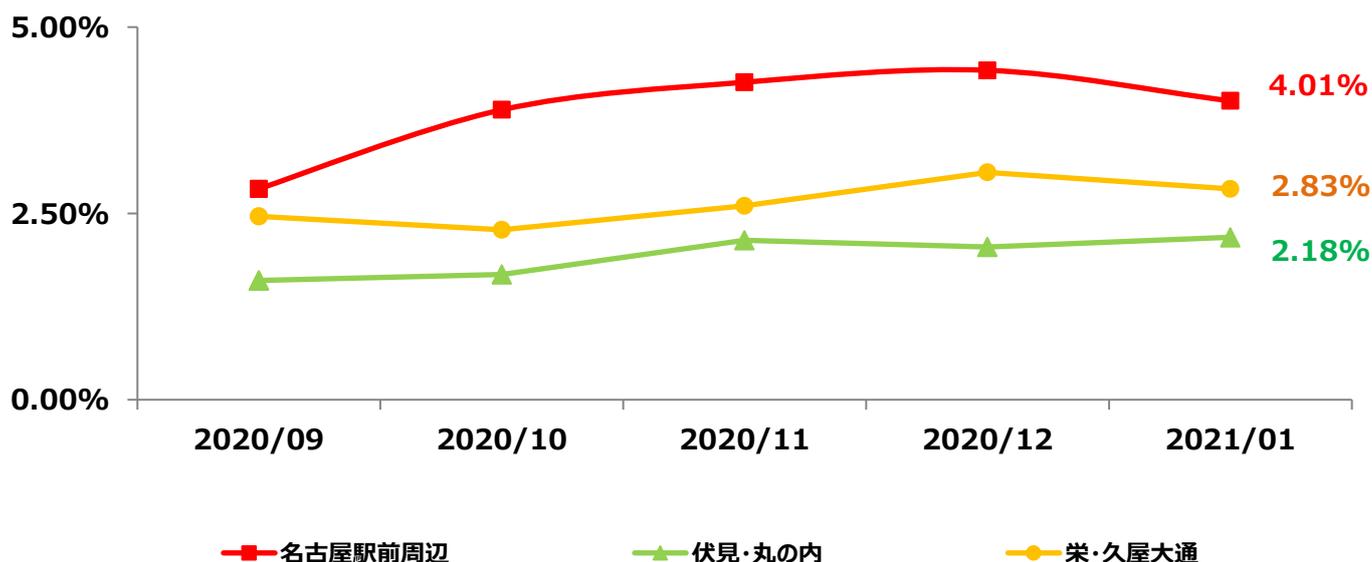
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>11,674円</b>	+465円	<b>16,672円</b>	-484円	<b>25,398円</b>	-616円
空室棟数	<b>66棟</b>	+5棟	<b>30棟</b>	±0棟	<b>20棟</b>	+2棟

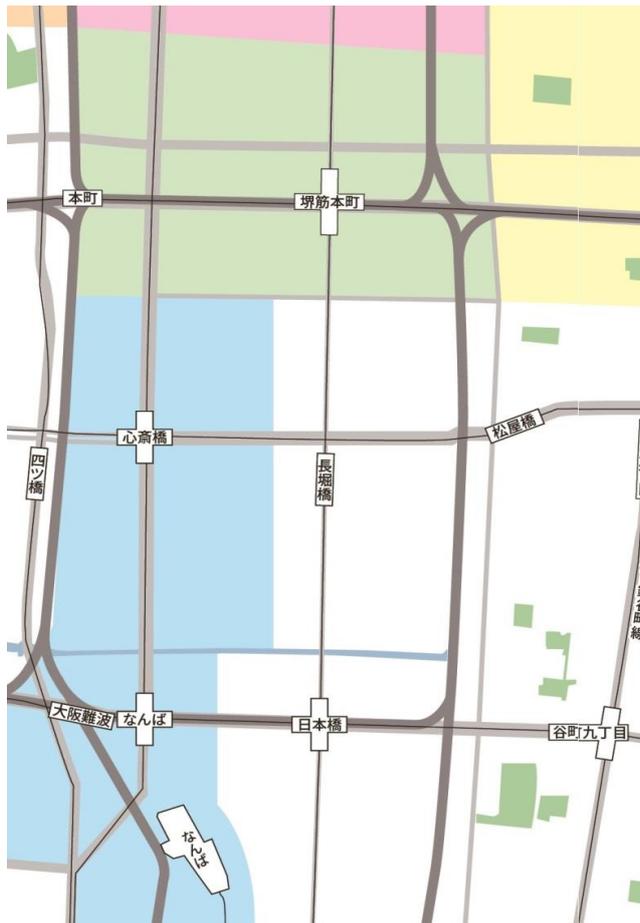
### ②伏見・丸の内エリア

	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	<b>10,567円</b>	+190円	<b>13,770円</b>	+309円	<b>15,558円</b>	+351円
空室棟数	<b>84棟</b>	+2棟	<b>28棟</b>	-5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>9,875円</b>	-7円	<b>13,023円</b>	+120円	<b>12,467円</b>	-433円
空室棟数	<b>79棟</b>	+2棟	<b>35棟</b>	+1棟	<b>7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心斎橋・難波エリア

10,000円～19,500円

### ②淀屋橋・北浜エリア

10,000円～22,500円

### ③本町・堺筋本町エリア

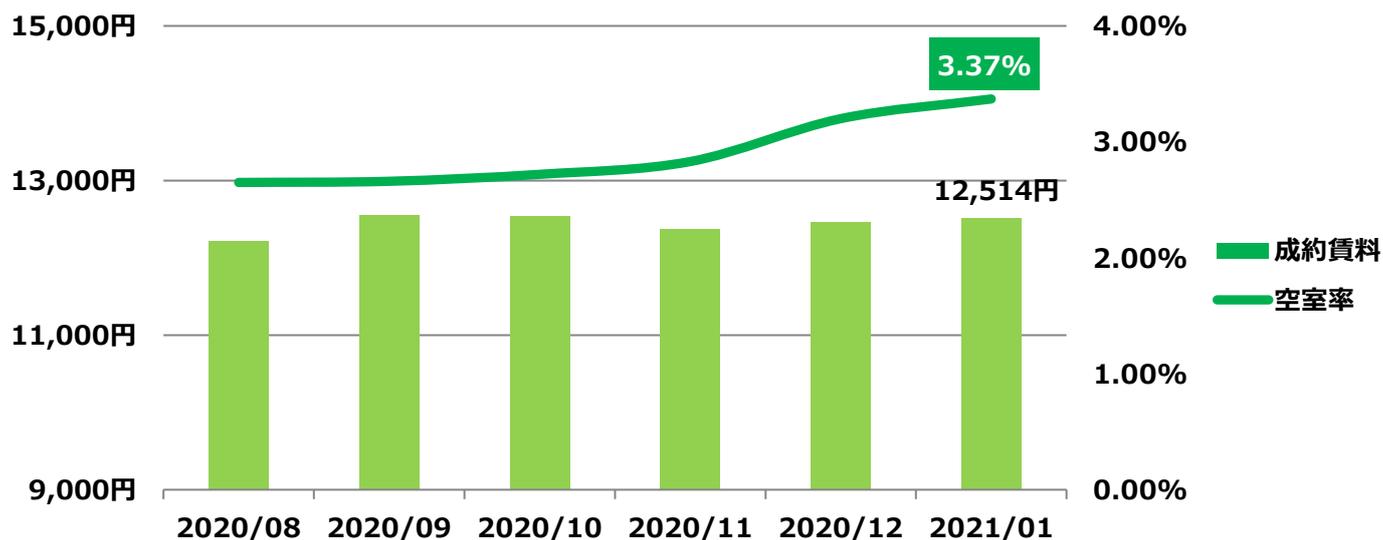
9,500円～14,000円

### ④天満橋・谷町エリア

8,500円～19,000円

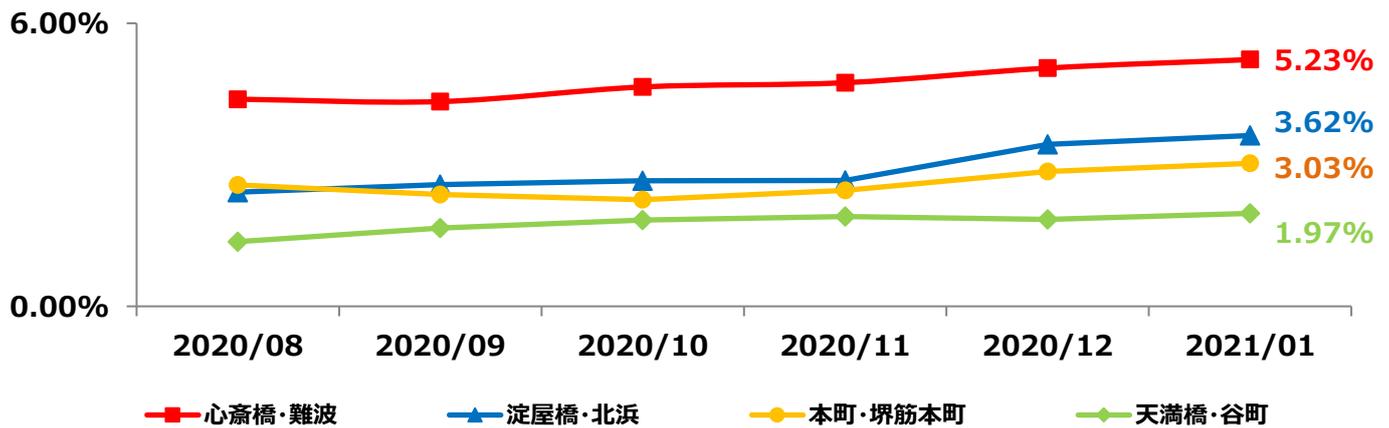
## 空室率・成約賃料推移

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>9,832円</b>	+137円	<b>14,832円</b>	-270円	<b>19,333円</b>	±0円
空室棟数	<b>48棟</b>	-1棟	<b>44棟</b>	+6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>9,873円</b>	-37円	<b>13,571円</b>	-47円	<b>22,250円</b>	-1,217円
空室棟数	<b>30棟</b>	+1棟	<b>19棟</b>	+2棟	<b>11棟</b>	+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	<b>9,373円</b>	+99円	<b>11,054円</b>	+16円	<b>14,192円</b>	-141円
空室棟数	<b>84棟</b>	+2棟	<b>53棟</b>	+2棟	<b>11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>8,528円</b>	+21円	<b>10,030円</b>	+43円	<b>19,191円</b>	-309円
空室棟数	<b>41棟</b>	±0棟	<b>16棟</b>	±0棟	<b>6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北梅田エリア

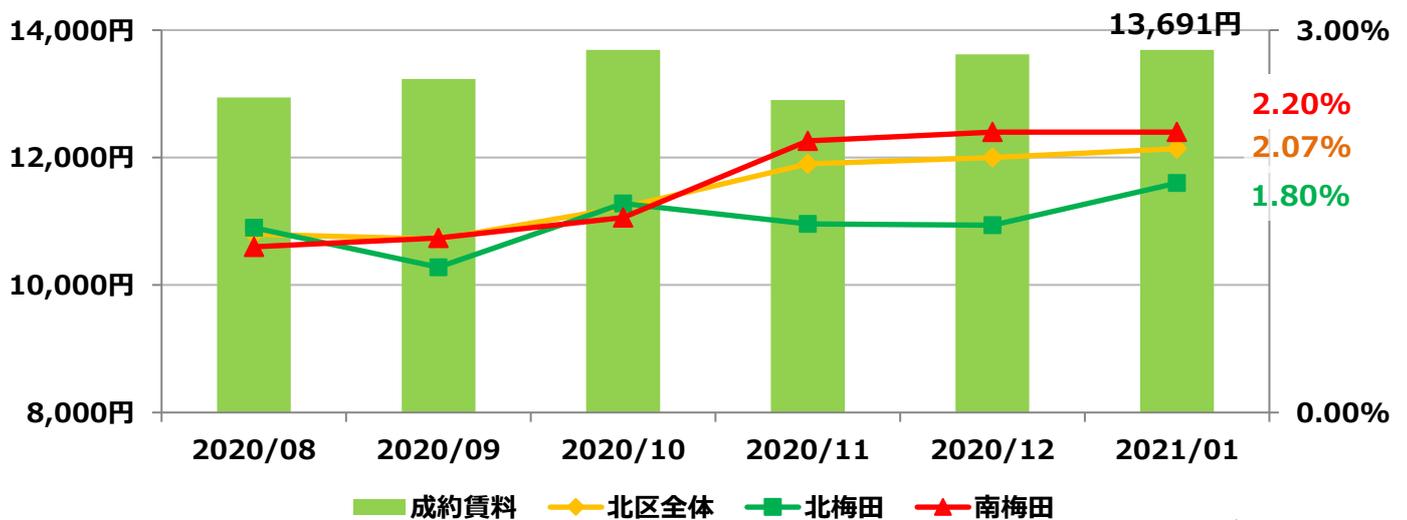
**10,500円～24,500円**

### ②南梅田エリア

**11,000円～23,000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>10,734円</b>	-53円	<b>18,462円</b>	+45円	<b>24,270円</b>	-1,264円
空室棟数	<b>20棟</b>	-1棟	<b>8棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	+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	<b>10,916円</b>	+46円	<b>20,027円</b>	+289円	<b>22,921円</b>	+783円
空室棟数	<b>28棟</b>	-1棟	<b>25棟</b>	-1棟	<b>34棟</b>	+2棟

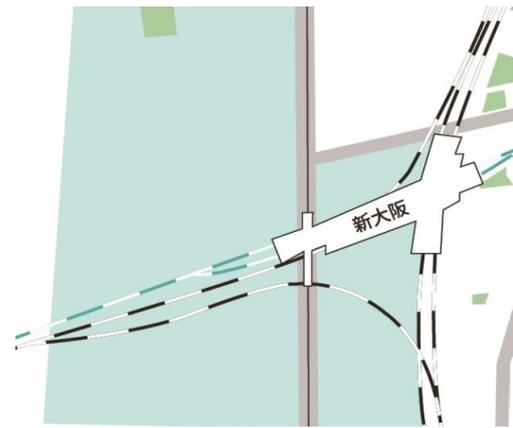
# 西区・淀川区

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

8,500円～11,500円

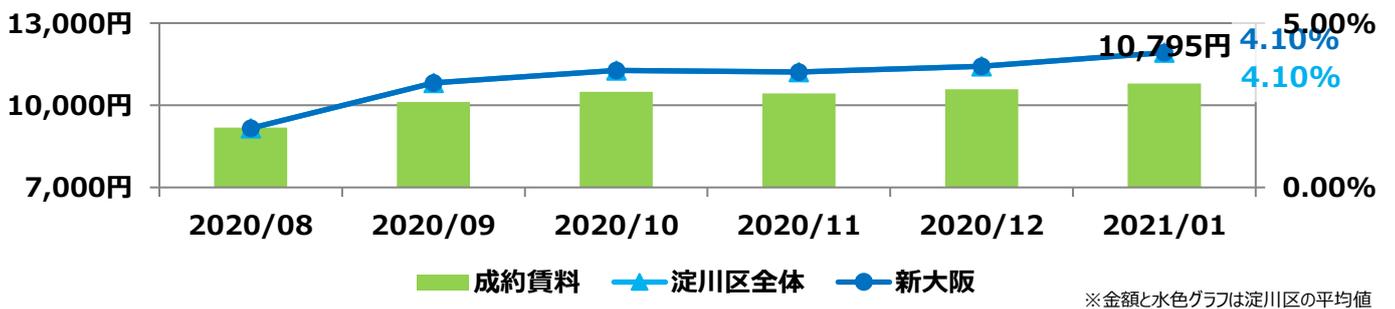
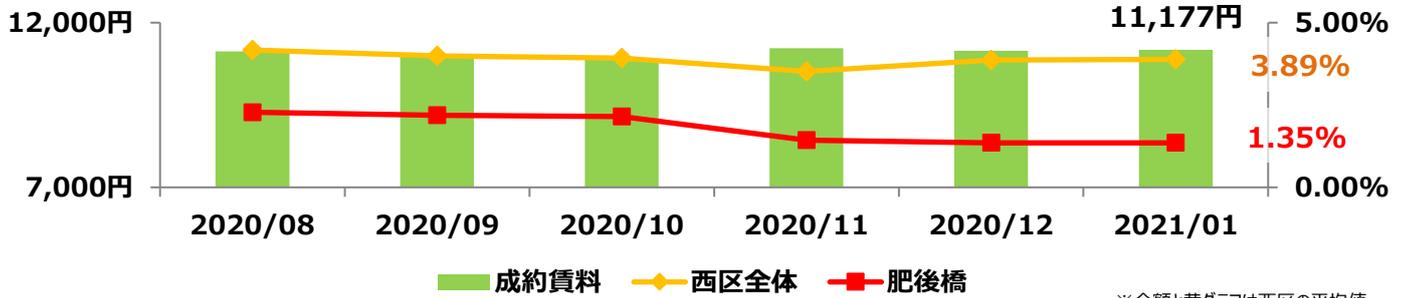


## ②新大阪エリア

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

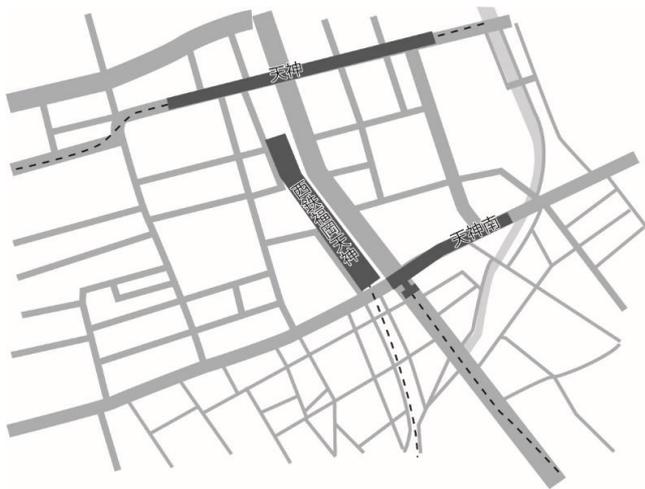
#### ①肥後橋エリア

	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	8,345円	+86円	11,328円	-91円	対象物件なし
空室棟数	26棟	+1棟	14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	7,683円	-7円	10,777円	+199円	20,871円	+542円
空室棟数	22棟	+1棟	45棟	+1棟	9棟	+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赤坂・薬院エリア

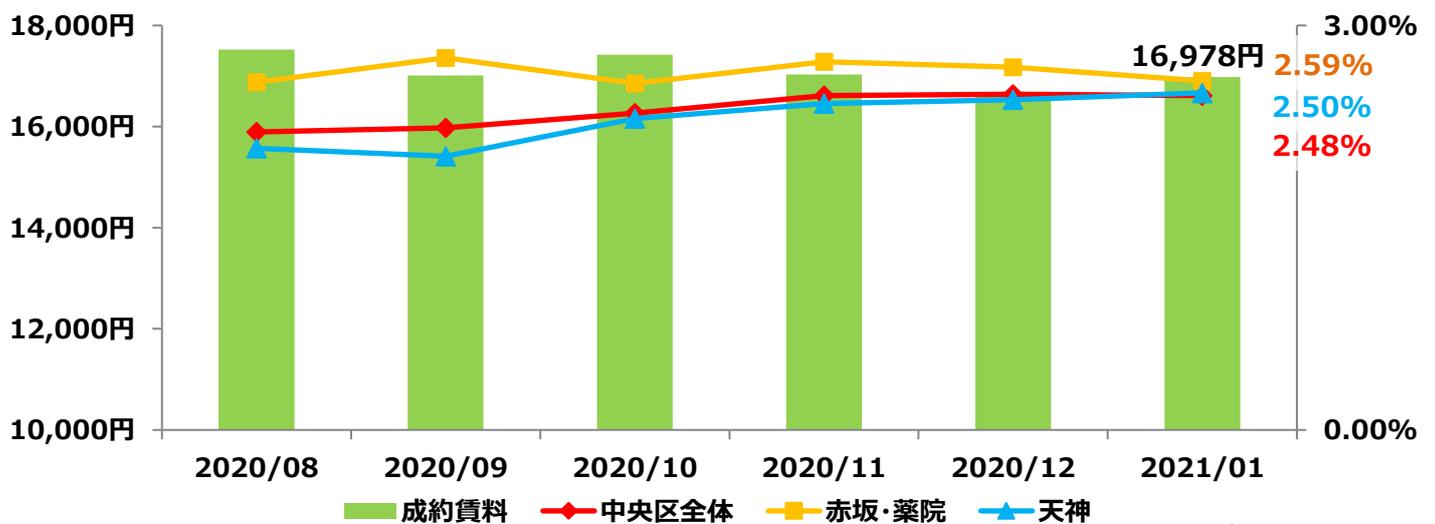
**13,000円～18,000円**

## ②天神エリア

**14,500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



### エリア別成約賃料/空室棟数

#### ①赤坂・薬院エリア

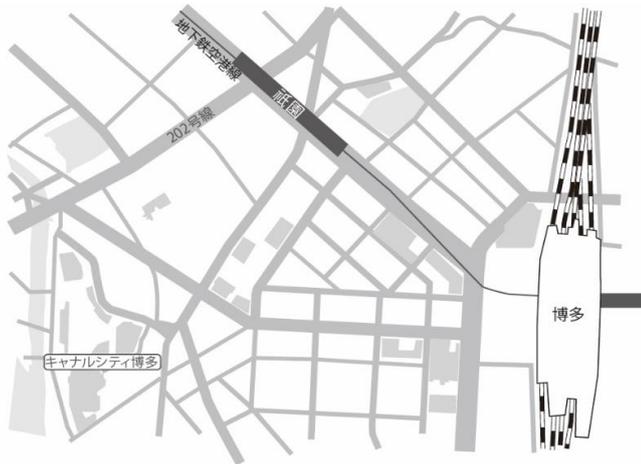
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>13,217円</b>	-30円	<b>17,790円</b>	+789円	<b>14,078円</b>	+128円
空室棟数	<b>47棟</b>	±0棟	<b>30棟</b>	+1棟	<b>6棟</b>	±0棟

#### 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	<b>14,422円</b>	-1,106円	<b>16,394円</b>	+6円	<b>18,438円</b>	-357円
空室棟数	<b>36棟</b>	+1棟	<b>33棟</b>	+1棟	<b>4棟</b>	-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

13,500円～14,500円

## ② 博多駅前エリア

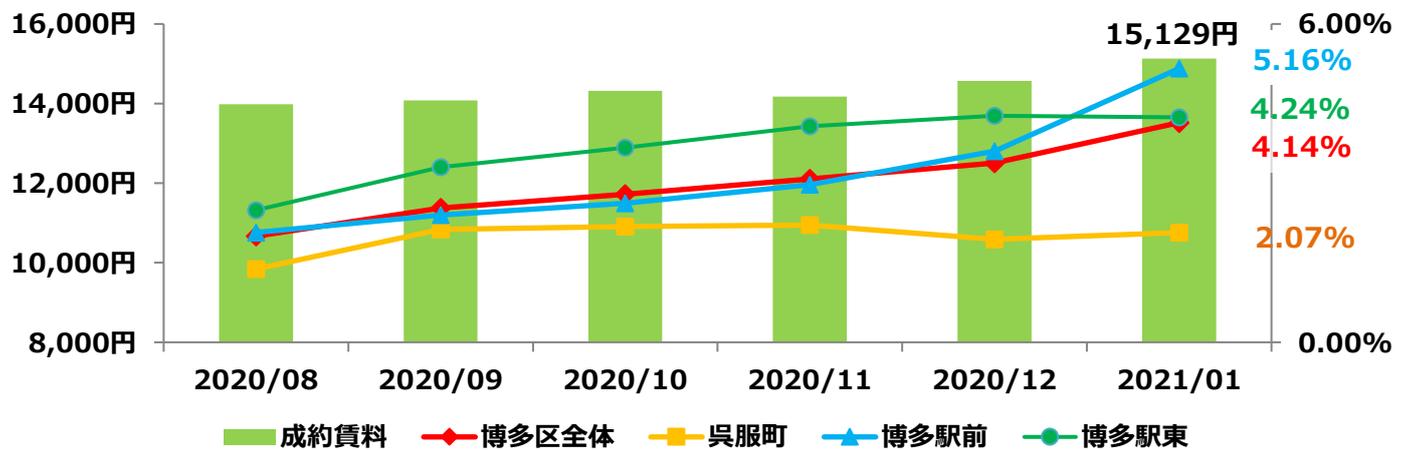
13,500円～17,000円

## ③ 博多駅東エリア

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

※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	13,362円	-168円	14,553円	-540円	14,704円	+0円
空室棟数	19棟	+2棟	9棟	+1棟	3棟	±0棟

### ② 博多駅前エリア

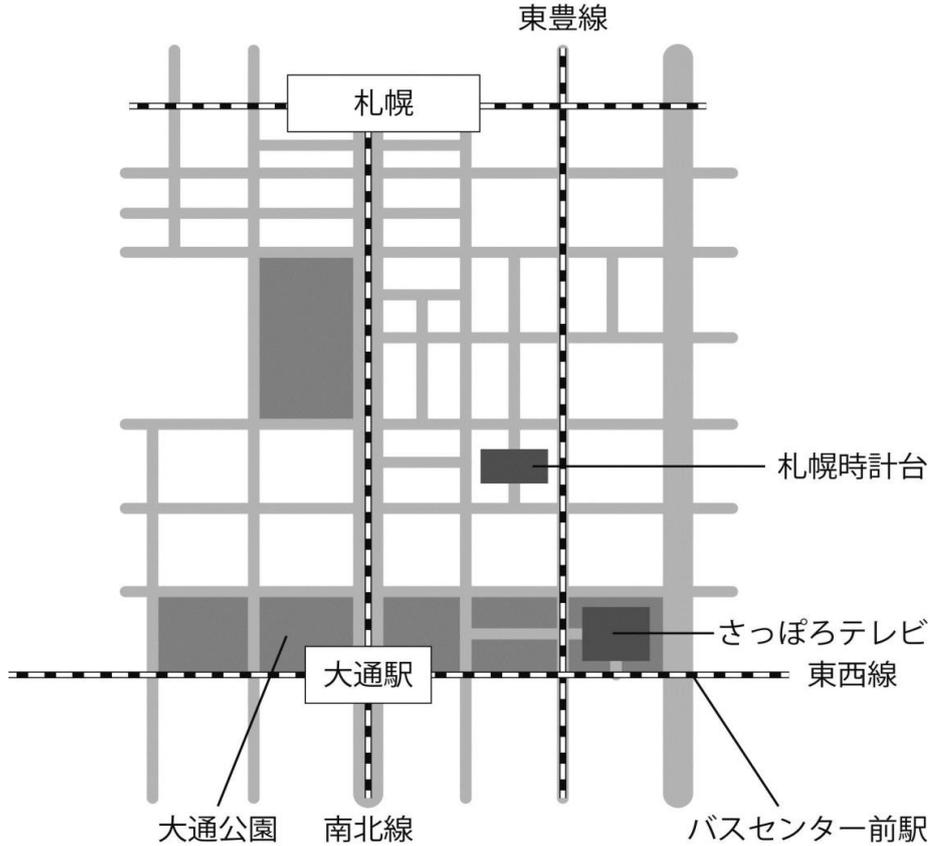
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,615円	+196円	16,728円	+1,473円	16,837円	+0円
空室棟数	30棟	±0棟	26棟	+1棟	13棟	±0棟

### 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	11,575円	-53円	14,397円	+117円	12,500円	+300円
空室棟数	24棟	+3棟	31棟	-1棟	5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

9,500円～17,500円

## ③西11丁目エリア

9,500円～11,500円

## ②大通駅周辺エリア

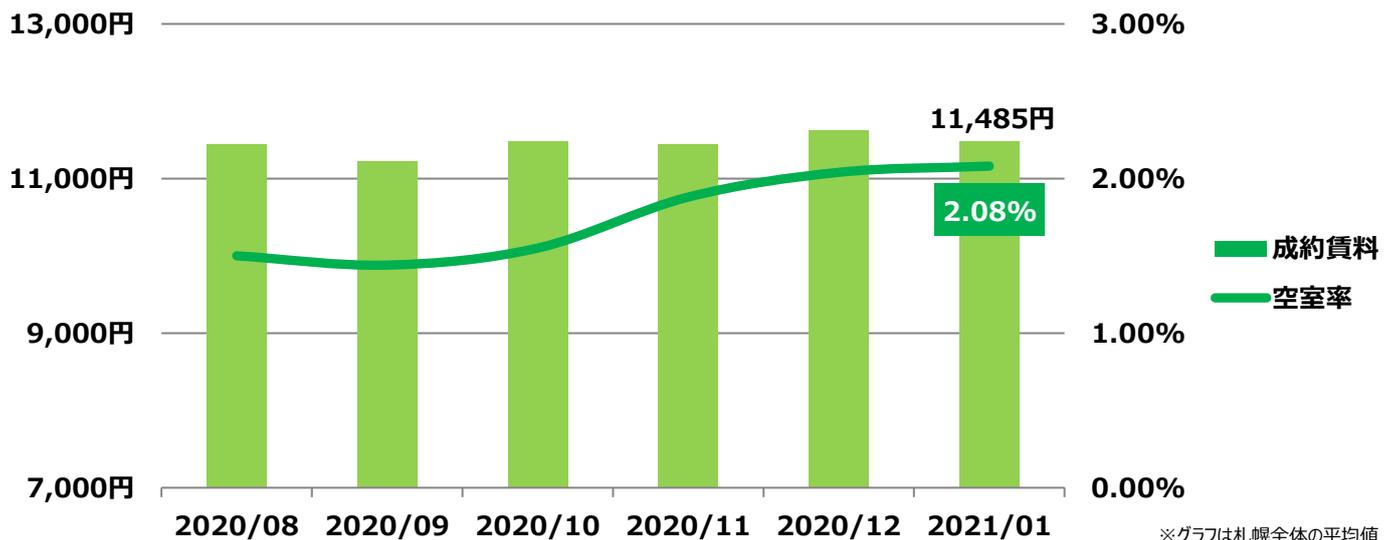
10,500円～16,000円

## ④札幌駅北口エリア

10,500円～18,000円

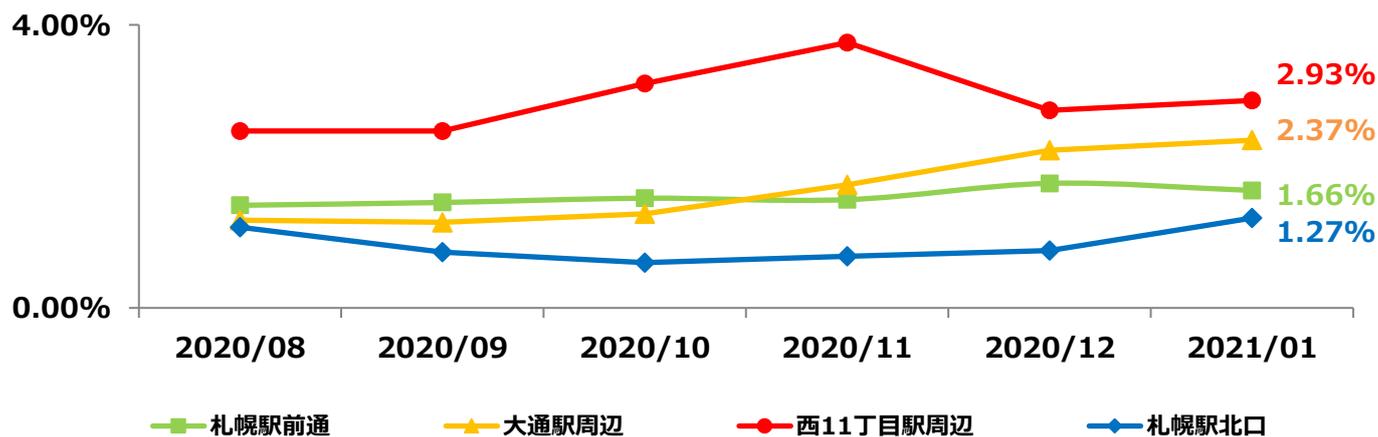
## 空室率・成約賃料推移

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



※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>9,513円</b>	-691円	<b>13,755円</b>	-226円	<b>17,480円</b>	-500円
空室棟数	<b>7棟</b>	±0棟	<b>13棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	±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	<b>10,343円</b>	-1,228円	<b>13,905円</b>	+181円	<b>15,943円</b>	+23円
空室棟数	<b>17棟</b>	-3棟	<b>21棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	+1棟

### ③ 西11丁目エリア

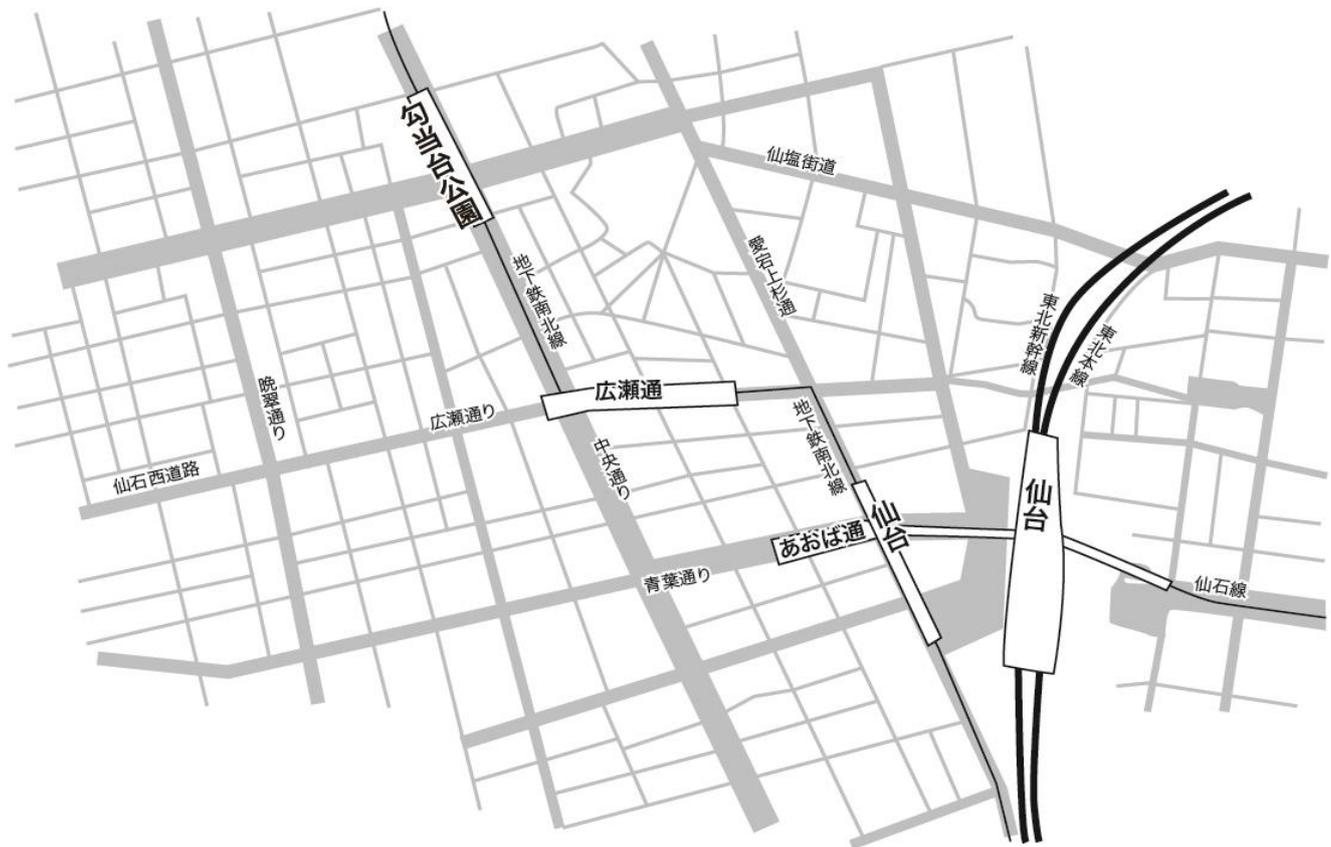
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>10,520円</b>	-639円	<b>9,309円</b>	-394円	<b>11,417円</b>	±0円
空室棟数	<b>12棟</b>	+3棟	<b>11棟</b>	-1棟	<b>1棟</b>	±0棟

### 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>10,484円</b>	+704円	<b>12,703円</b>	+296円	<b>18,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>4棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	±0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

～15,000円

## ② 仙台中心部エリア

12,000円～18,500円

## ③ 官公庁周辺エリア

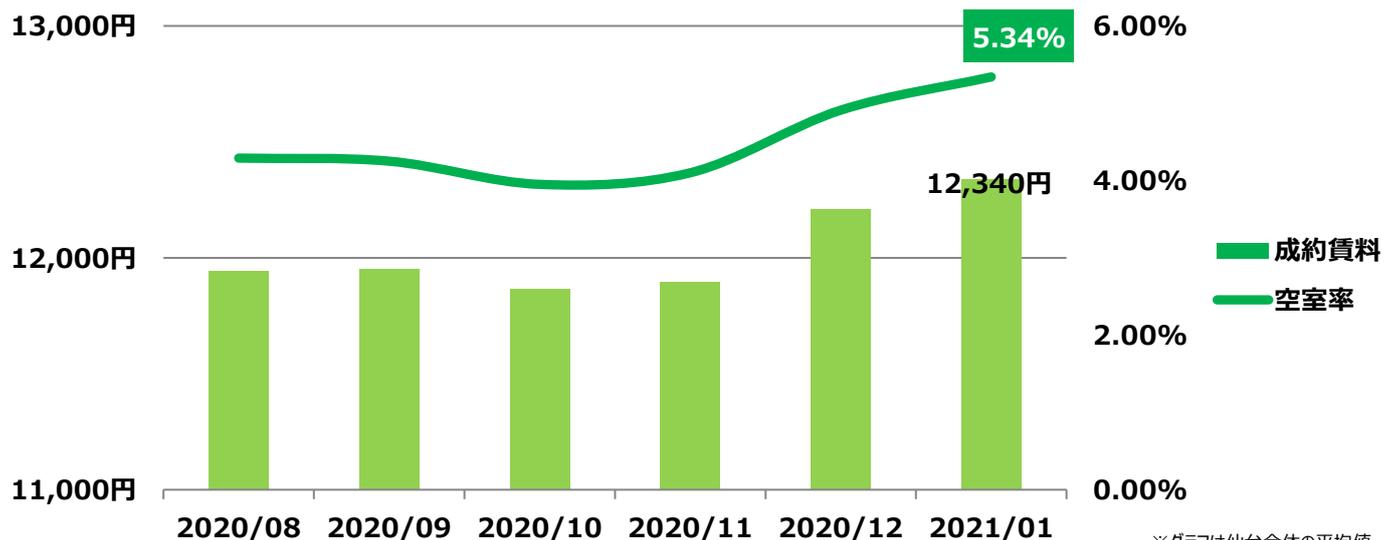
11,000～16,000円

## ④ 仙台駅東口エリア

10,000円～13,000円

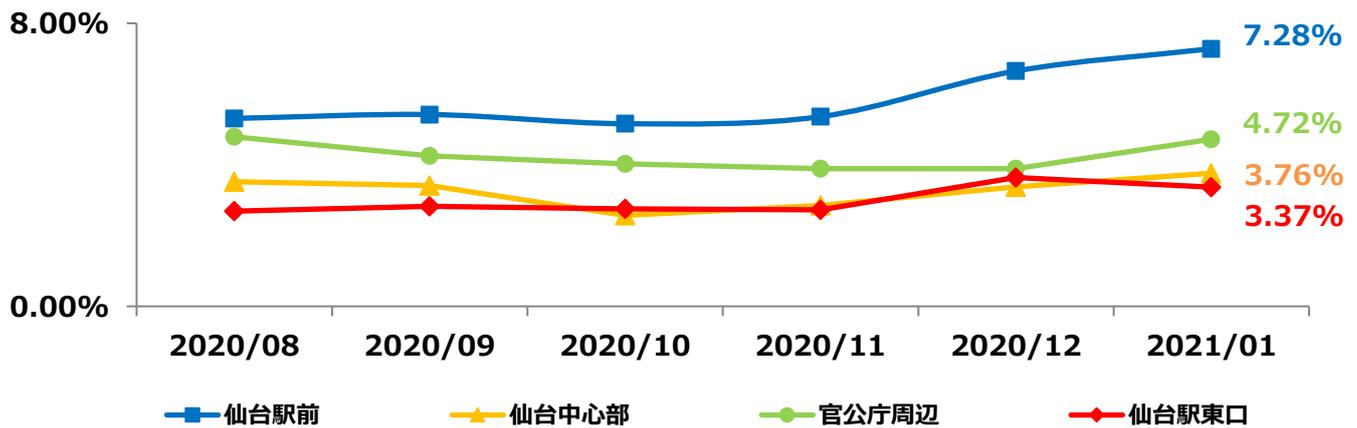
## 空室率・成約賃料推移

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

※仙台支店閉鎖にともない20~100坪未満のデータ統計は2020年11月をもって終了致しました。

### ① 仙台駅前エリア

		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	<b>15,119円</b>	+77円	<b>14,898円</b>
空室棟数		<b>20棟</b>	+3棟	<b>6棟</b>	-1棟

### ② 仙台中心部エリア

		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	<b>12,186円</b>	-136円	<b>18,333円</b>
空室棟数		<b>20棟</b>	-1棟	<b>3棟</b>	-1棟

### ③ 官公庁周辺エリア

		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	<b>10,822円</b>	+467円	<b>16,000円</b>
空室棟数		<b>18棟</b>	+1棟	<b>1棟</b>	+1棟

### ④ 仙台駅東口エリア

		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	<b>10,113円</b>	+0円	<b>13,094円</b>
空室棟数		<b>11棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	±0棟

# 物件情報とレイアウト案を同時に提供

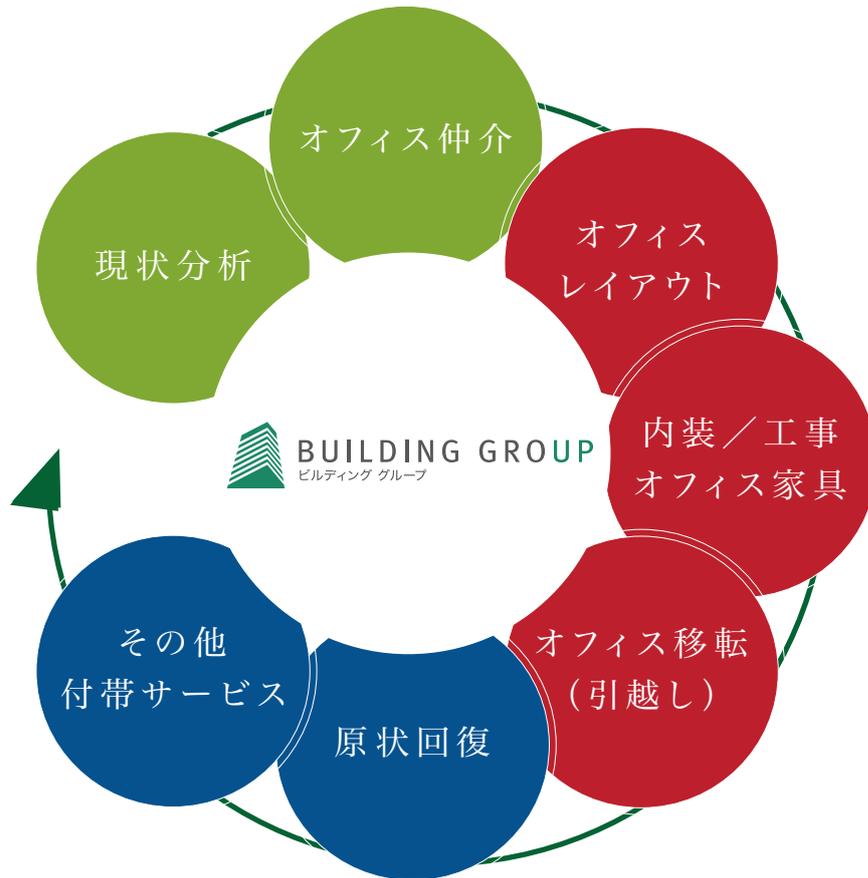
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

## 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 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