

2021年2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

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2月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) ビルグレード重視からコスト削減重視の動きが
(東京) オフィスの在り方を見直す企業が増加傾向にある

東京
Tokyo

空室率

5.10% (前月比+0.06ポイント)

推定成約賃料

22,983円 (前月比▲347円)

東京エリアの空室率は5.10% (前月比+0.06%) と9ヶ月連続で上昇した。集約・縮小による物件の動きは続くとみられ、契約更新時の部分返却等も空室増の要因か。推定成約賃料は22,983円 (前月比▲347円) と5ヶ月連続で低下した。一部成約の動きはみられるものの、空室率との兼ね合いにより貸手側の条件見直しは続く模様。

名古屋
Nagoya

空室率

3.32% (前月比+0.13ポイント)

推定成約賃料

12,782円 (前月比+178円)

名古屋エリアの空室率は3.32% (前月比+0.13%) と上昇した。コスト削減を狙った集約・縮小による空室増が要因か。推定成約賃料は12,782円 (前月比+178円) と上昇した。平均よりも低い単価の物件が成約していることが2ヶ月ぶりに上昇した要因とみられる。

大阪
Osaka

空室率

3.15% (前月比+0.15ポイント)

推定成約賃料

12,975円 (前月比+728円)

大阪エリアの空室率は3.15% (前月比+0.15%) と11ヶ月連続で上昇した。オフィスの集約・縮小の動きが継続していることが要因とみられる。推定成約賃料は12,975円 (前月比+728円) と3ヶ月連続で上昇した。平均よりも安価な物件の成約が続いたことが要因か。背景には企業がビルグレードよりもコスト削減に重きを置いていることが窺える。

※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

3.06%（前月比▲0.39ポイント）

推定成約賃料

15,548円（前月比▲278円）

福岡エリアの空室率は3.06%（前月比▲0.39%）と12ヶ月ぶりに低下した。空室率上昇が続くと予想していた中で大型区画が複数決まったことが低下の要因とみられる。推定成約賃料は15,548円（前月比▲278円）と低下した。引き続き募集条件に大きな変化は無いが、上記のように平均賃料を上回る物件が複数成約になったことが要因か。

札幌

Sapporo

空室率

2.17%（前月比+0.09ポイント）

推定成約賃料

11,468円（前月比▲17円）

札幌エリアの空室率は2.17%（前月比+0.09%）と5ヶ月連続で上昇した。縮小の動きが続いており、比較的評価が高い物件も出てきたが、すぐの成約に至っていないことも要因の一つか。推定成約賃料は11,468円（前月比▲17円）と2ヶ月連続で低下した。募集条件に目立った変化は無いが、立地・グレードよりもコスト削減を重視する動きが増えている為、今後の動きに注目したい。

仙台

Sendai

空室率

5.69%（前月比+0.35ポイント）

推定成約賃料

12,031円（前月比▲309円）

仙台エリアの空室率は5.69%（前月比+0.35%）と4ヶ月連続で上昇した。先月同様一部拡張の動きはみられるものの、拡張の動きに付随した二次空室や縮小・撤退の動きが目立っていることが要因とみられる。推定成約賃料は12,031円（前月比▲309円）と4ヶ月ぶりに低下した。平均より高い単価の新築ビルが一部成約したものの全体的な賃料は低下した。

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2月1日から2021年2月28日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,298棟



直近13ヶ月 空室率推移

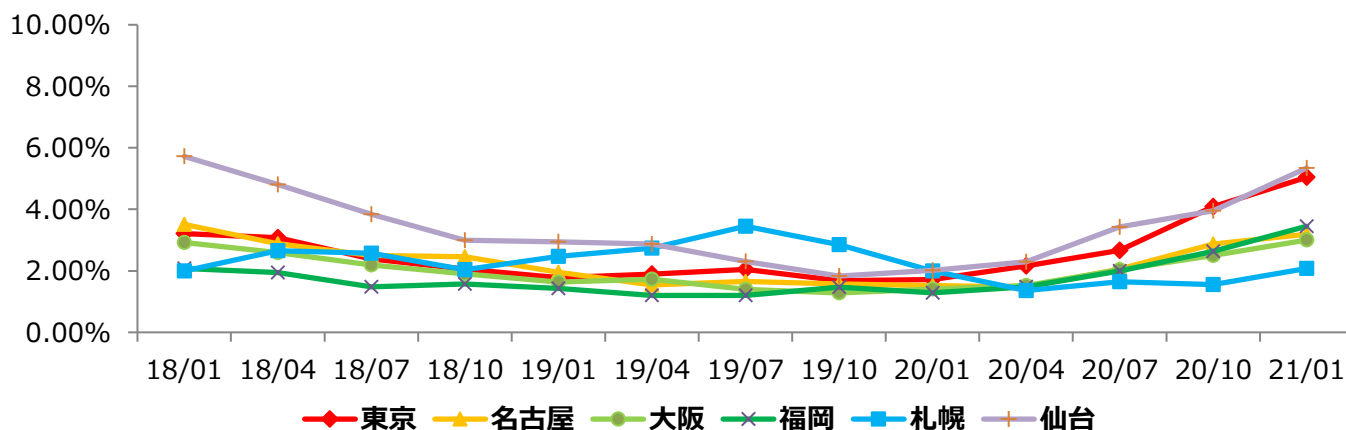
基準階100坪以上の事務所ビル

		20/02	20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	前年 同月比
東京	千代田区	1.56%	1.77%	2.06%	1.36%	1.57%	1.94%	2.48%	2.90%	3.13%	3.53%	3.76%	4.03%	3.90%	+2.34%
	中央区	2.24%	2.16%	2.23%	2.32%	1.83%	2.54%	3.20%	3.69%	4.61%	4.77%	4.59%	4.83%	5.29%	+3.05%
	港区	1.73%	1.61%	2.12%	2.34%	2.65%	2.71%	2.84%	3.44%	4.42%	5.09%	5.19%	6.08%	6.04%	+4.31%
	新宿区	1.15%	1.80%	2.20%	2.27%	2.84%	3.14%	3.29%	3.58%	4.38%	5.37%	5.33%	5.41%	5.45%	+4.30%
	渋谷区	2.53%	2.45%	2.45%	2.78%	3.92%	4.38%	4.39%	4.43%	4.71%	4.67%	4.80%	4.46%	4.83%	+2.30%
	平均値	1.76%	1.85%	2.16%	2.08%	2.34%	2.66%	2.99%	3.43%	4.09%	4.58%	4.66%	5.04%	5.10%	+3.34%
	新築	2.04%	2.10%	2.26%	1.95%	2.96%	2.63%	3.82%	3.41%	3.59%	5.09%	5.10%	6.58%	5.70%	+3.66%
	品川区	0.96%	0.91%	1.06%	1.05%	1.33%	1.80%	2.06%	2.63%	3.78%	3.72%	4.06%	6.27%	6.40%	+5.44%
	豊島区	3.13%	3.07%	3.00%	3.07%	3.58%	2.90%	2.97%	3.03%	3.44%	3.62%	3.16%	3.57%	3.30%	+0.17%
	台東区	1.88%	2.03%	1.87%	2.04%	2.30%	2.67%	2.51%	2.64%	2.75%	3.42%	4.20%	4.08%	3.77%	+1.89%
	江東区	5.31%	4.77%	5.38%	5.27%	5.51%	5.73%	5.67%	6.30%	6.67%	6.27%	7.58%	7.60%	7.14%	+1.83%
神奈川	横浜	2.48%	3.48%	3.27%	3.32%	2.93%	3.15%	3.07%	3.09%	3.08%	3.27%	2.78%	3.24%	3.17%	+0.69%
名古屋	名駅	1.61%	1.53%	1.56%	1.58%	1.68%	2.30%	2.42%	2.83%	3.89%	4.26%	4.42%	4.01%	3.97%	+2.36%
	伏見・丸の内	1.21%	1.04%	1.13%	1.49%	1.57%	1.60%	1.66%	1.60%	1.68%	2.14%	2.05%	2.18%	2.29%	+1.08%
	栄・久屋大通	1.40%	1.25%	1.35%	1.96%	2.07%	1.90%	2.29%	2.46%	2.28%	2.60%	3.05%	2.83%	3.22%	+1.82%
	平均値	1.56%	1.41%	1.47%	1.74%	1.82%	2.06%	2.21%	2.42%	2.87%	3.23%	3.36%	3.19%	3.32%	+1.76%
大阪	心斎橋・難波	4.34%	4.09%	4.04%	3.20%	3.54%	3.80%	4.39%	4.34%	4.65%	4.74%	5.05%	5.23%	5.99%	+1.65%
	淀屋橋・北浜	1.43%	1.61%	1.53%	1.55%	2.03%	2.11%	2.42%	2.58%	2.66%	2.67%	3.43%	3.62%	4.01%	+2.58%
	本町・境筋本町	1.44%	1.49%	1.47%	1.56%	2.17%	2.27%	2.57%	2.37%	2.26%	2.46%	2.86%	3.03%	2.79%	+1.35%
	天満橋・谷町	0.80%	0.93%	0.89%	1.32%	1.17%	1.41%	1.37%	1.66%	1.83%	1.90%	1.84%	1.97%	1.62%	+0.82%
	北梅田	0.50%	0.49%	0.65%	0.62%	1.37%	1.54%	1.45%	1.14%	1.64%	1.48%	1.47%	1.80%	2.06%	+1.56%
	南梅田	0.86%	0.84%	0.88%	1.02%	1.24%	1.10%	1.30%	1.37%	1.53%	2.13%	2.20%	2.20%	2.54%	+1.68%
	肥後橋	1.06%	0.94%	0.73%	1.11%	1.17%	1.29%	2.28%	2.19%	2.15%	1.43%	1.35%	1.35%	1.36%	+0.30%
	新大阪	1.43%	1.63%	1.69%	1.88%	1.75%	1.86%	1.80%	3.18%	3.56%	3.51%	3.69%	4.10%	4.42%	+2.99%
	平均値	1.53%	1.51%	1.52%	1.58%	1.90%	2.04%	2.25%	2.35%	2.50%	2.63%	2.86%	3.00%	3.15%	+1.62%
福岡	赤坂・薬院	0.84%	0.76%	1.47%	1.52%	2.14%	2.25%	2.58%	2.76%	2.57%	2.73%	2.69%	2.59%	2.83%	+1.99%
	天神	0.97%	1.05%	1.02%	0.96%	1.27%	1.79%	2.09%	2.03%	2.31%	2.42%	2.45%	2.50%	2.24%	+1.27%
	呉服町	1.48%	2.26%	2.17%	2.13%	2.29%	1.60%	1.38%	2.13%	2.18%	2.21%	1.94%	2.07%	1.96%	+0.48%
	博多駅前	1.19%	1.43%	1.48%	1.80%	2.06%	2.06%	2.07%	2.40%	2.62%	2.97%	3.60%	5.16%	4.21%	+3.02%
	博多駅東	1.21%	1.72%	1.77%	1.83%	1.34%	2.49%	2.49%	3.30%	3.67%	4.07%	4.27%	4.24%	3.87%	+2.66%
	平均値	1.16%	1.37%	1.48%	1.56%	1.75%	2.00%	2.06%	2.43%	2.63%	2.85%	3.03%	3.45%	3.06%	+1.90%
札幌		1.73%	1.26%	1.36%	1.49%	1.55%	1.64%	1.50%	1.44%	1.55%	1.88%	2.04%	2.08%	2.17%	+0.44%
仙台		2.09%	2.33%	2.29%	2.53%	2.81%	3.43%	4.29%	4.25%	3.95%	4.10%	4.91%	5.34%	5.69%	+3.60%

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

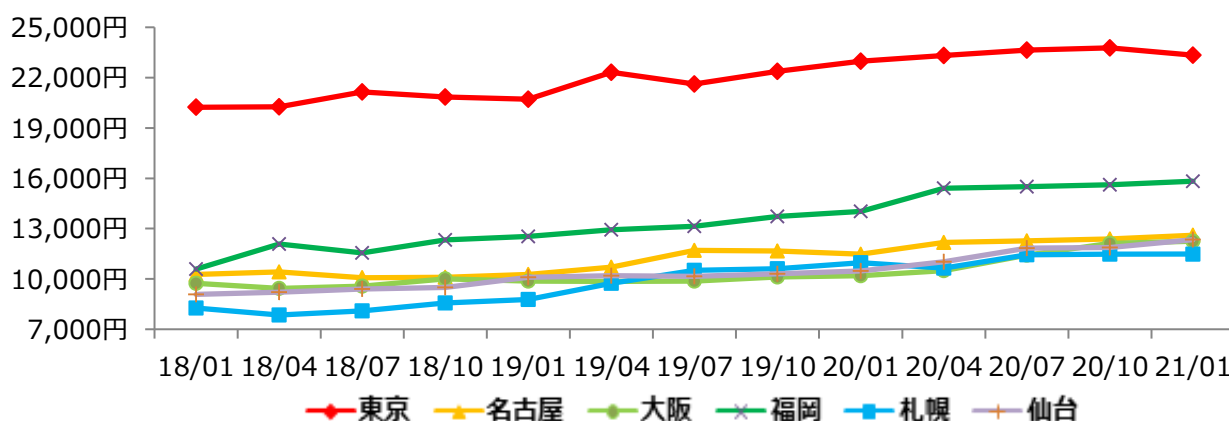


(成約済み物件は対象外)

単位：円/坪あたり（共益費込・税別）

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

(成約済み物件は対象外)



2021年2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

21,000円～40,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

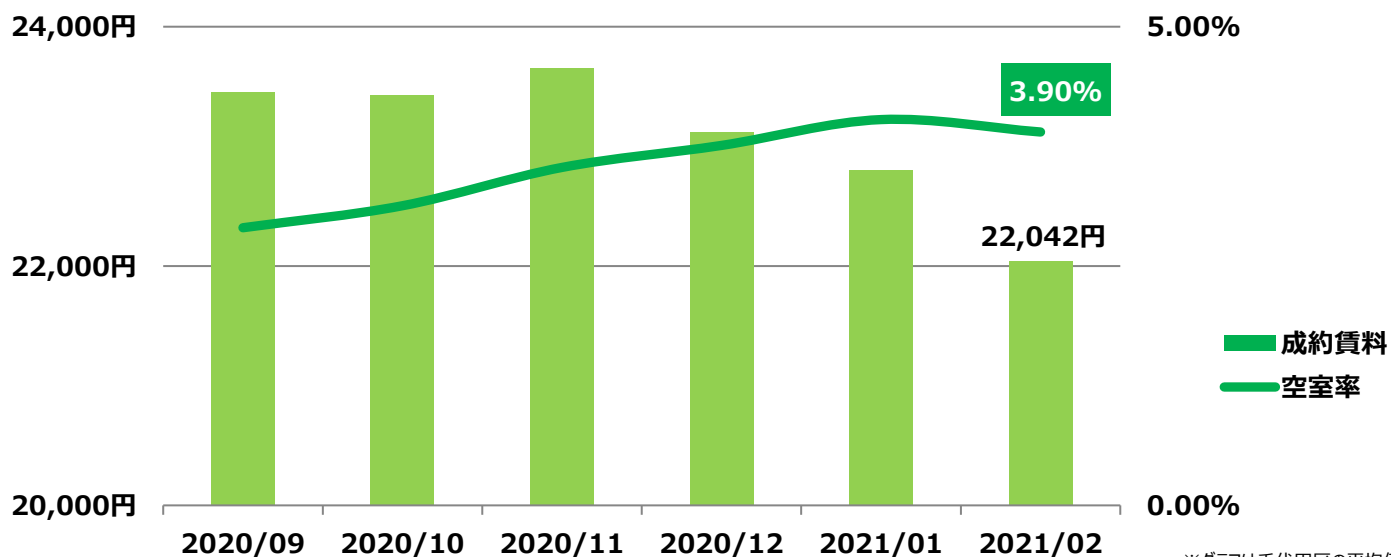
16,500円～27,500円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

21,000円～34,000円

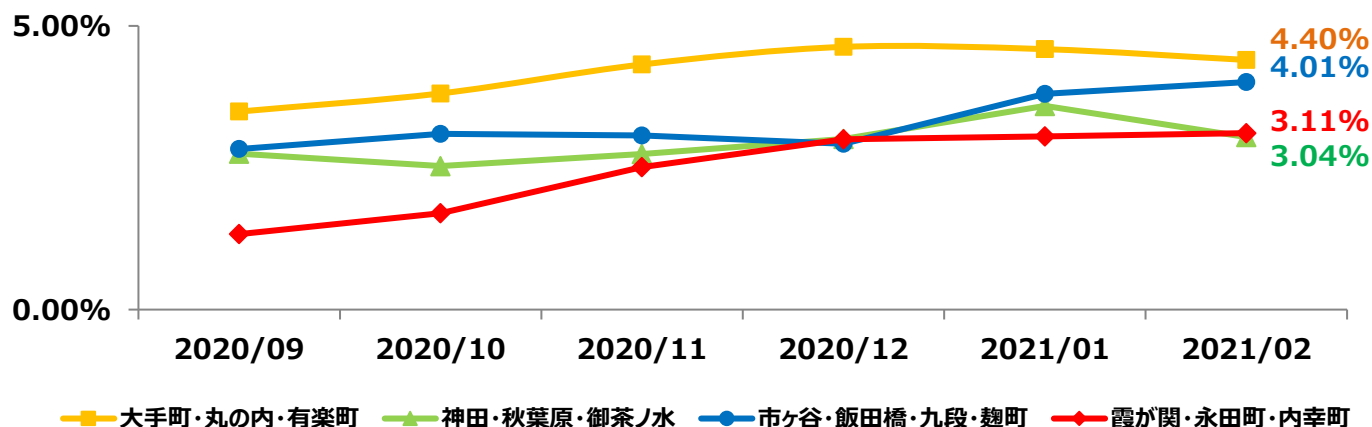
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	28,289円	±0円	21,125円	-7,875円	40,432円	-409円
空室棟数	5棟	±0棟	2棟	+1棟	42棟	-1棟

②神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,654円	-93円	20,640円	-332円	31,250円	-536円
空室棟数	388棟	+8棟	72棟	+5棟	5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	16,736円	+703円	21,449円	-1,100円	27,606円	-227円
空室棟数	210棟	+10棟	47棟	±0棟	20棟	+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	20,780円	+1,580円	30,563円	-83円	34,032円	+1,147円
空室棟数	4棟	+1棟	10棟	±0棟	10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

21,000円～40,500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

16,500～21,500円

①銀座エリア

24,000円～26,000円

⑤茅場町・築地エリア

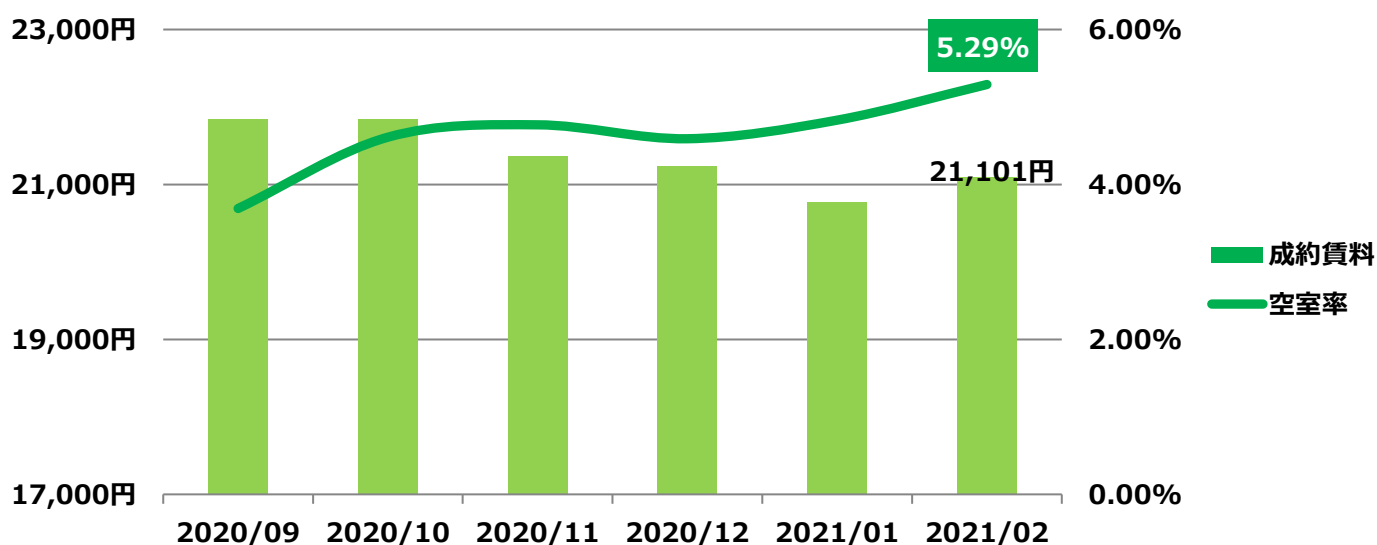
14,000円～26,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～21,000円

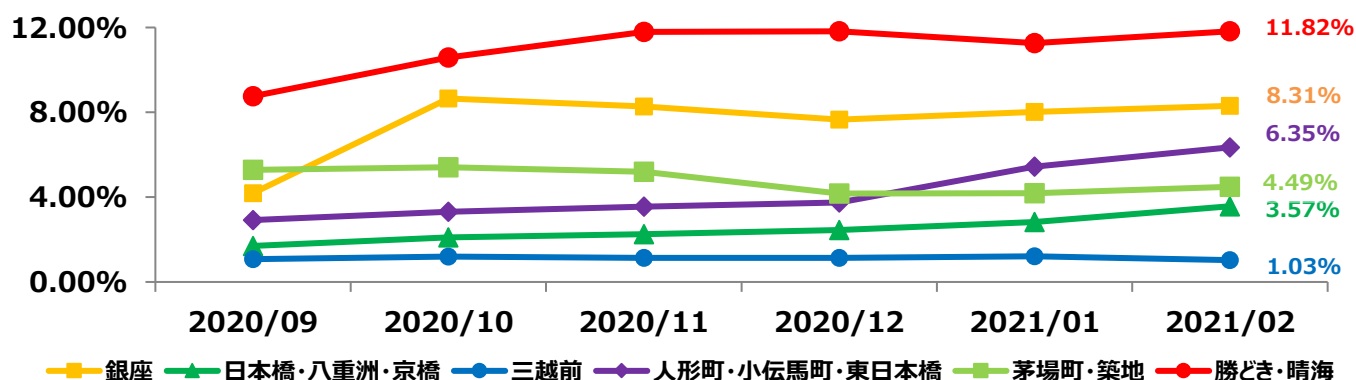
空室率・成約賃料推移

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	25,556円	+185円	23,919円	+289円	26,004円	-3,257円
空室棟数	136棟	-5棟	24棟	+2棟	4棟	+1棟

②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,771円	-248円	26,428円	-212円	40,471円	+2,589円
空室棟数	79棟	+2棟	17棟	+1棟	8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	16,433円	-395円	19,607円	+254円	21,333円	-5,667円
空室棟数	36棟	±0棟	11棟	-1棟	2棟	-1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	13,762円	-42円	17,680円	+1,224円	20,000円	-286円
空室棟数	180棟	+6棟	31棟	+3棟	1棟	-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	14,214円	-141円	19,892円	+340円	26,316円	-351円
空室棟数	193棟	+9棟	42棟	+1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	14,000円	-357円	21,008円	+357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～34,500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

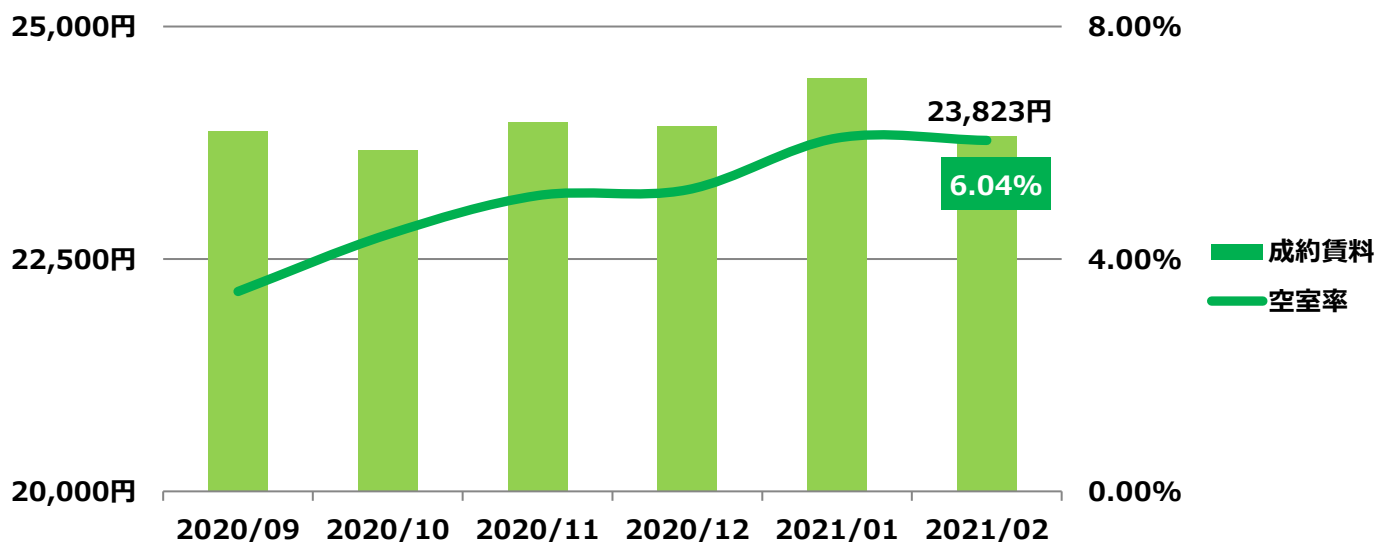
18,000円～24,500円

④品川駅前エリア

17,500円～33,500円

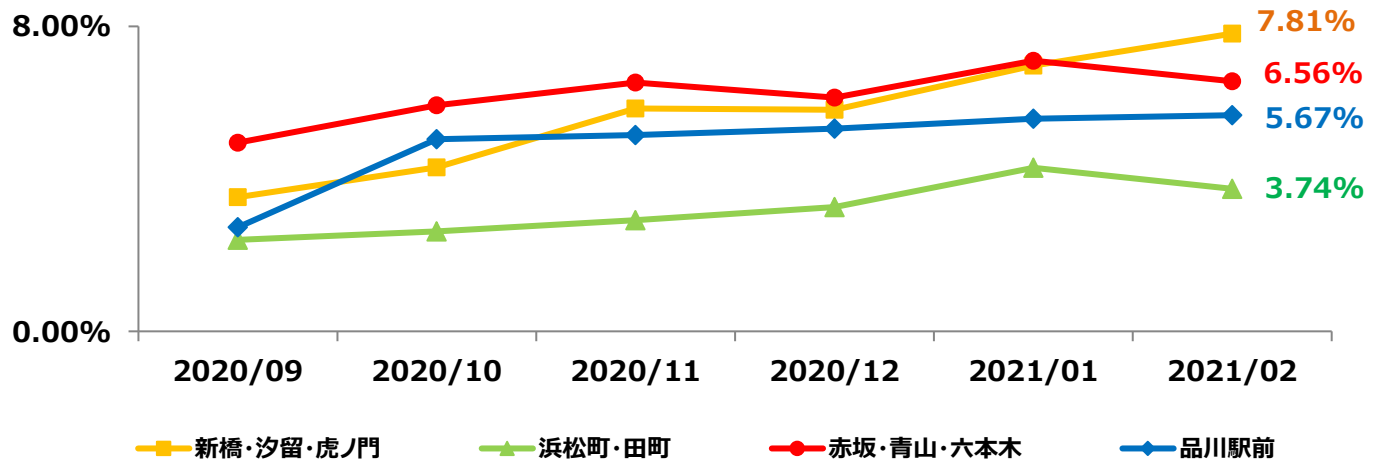
空室率・成約賃料推移

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



※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	17,523円	-114円	27,335円	-383円	33,074円	+29円
空室棟数	145棟	+1棟	56棟	+1棟	21棟	±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	17,968円	+48円	20,933円	-771円	24,713円	-2,486円
空室棟数	100棟	+12棟	44棟	±0棟	29棟	+3棟

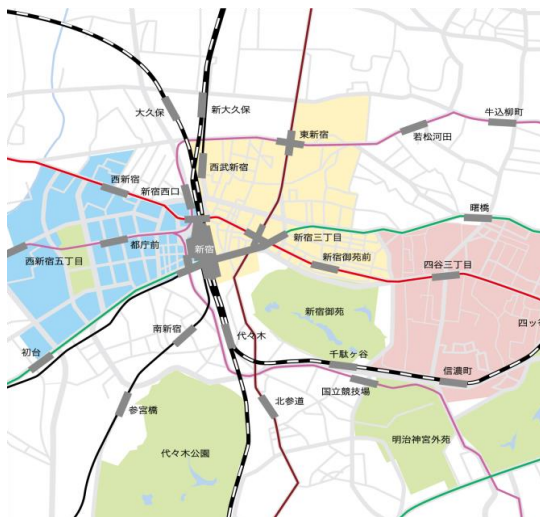
③赤坂・青山・六本木エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,775円	+219円	22,911円	-1,030円	34,398円	-1,333円
空室棟数	206棟	+19棟	61棟	+1棟	34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	17,363円	-4,725円	18,805円	-543円	33,542円	-1,860円
空室棟数	3棟	+2棟	15棟	±0棟	9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西新宿・初台・笹塚エリア

19,000円～30,500円

②新宿東口エリア

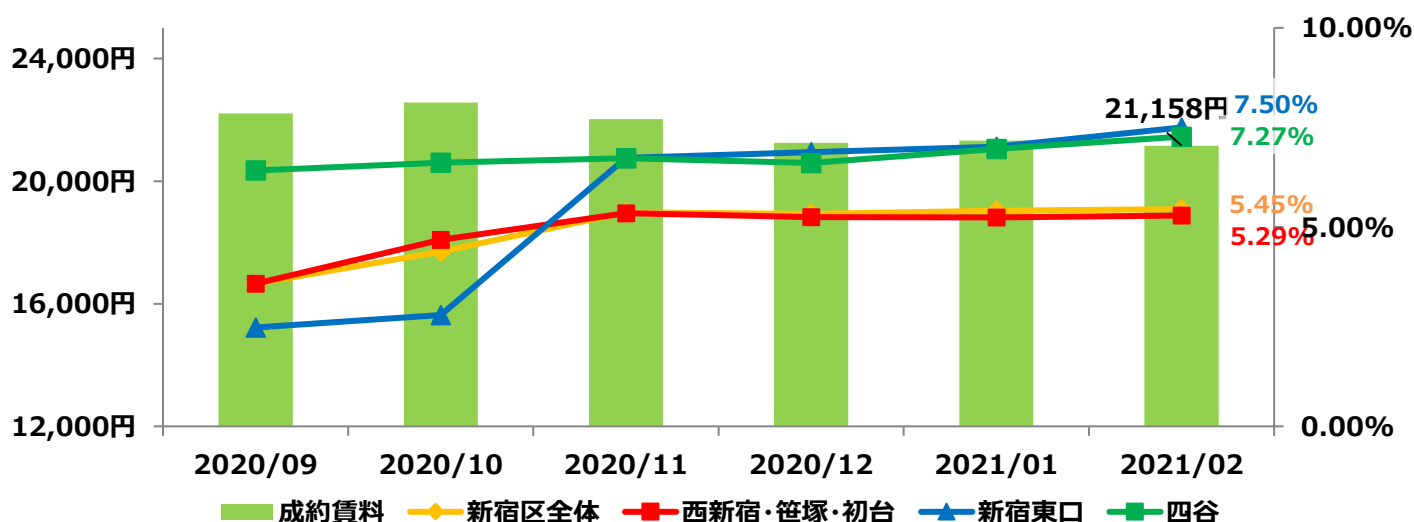
18,500円～29,000円

③四谷エリア

14,500円～29,000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	18,848円	-57円	22,305円	-325円	30,702円	-992円
空室棟数	80棟	+6棟	41棟	+1棟	30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	18,664円	+817円	23,705円	-164円	29,000円	±0円
空室棟数	55棟	+4棟	21棟	±0棟	1棟	±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	14,454円	+193円	18,487円	-901円	29,200円	+5,200円
空室棟数	38棟	-1棟	12棟	-1棟	3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

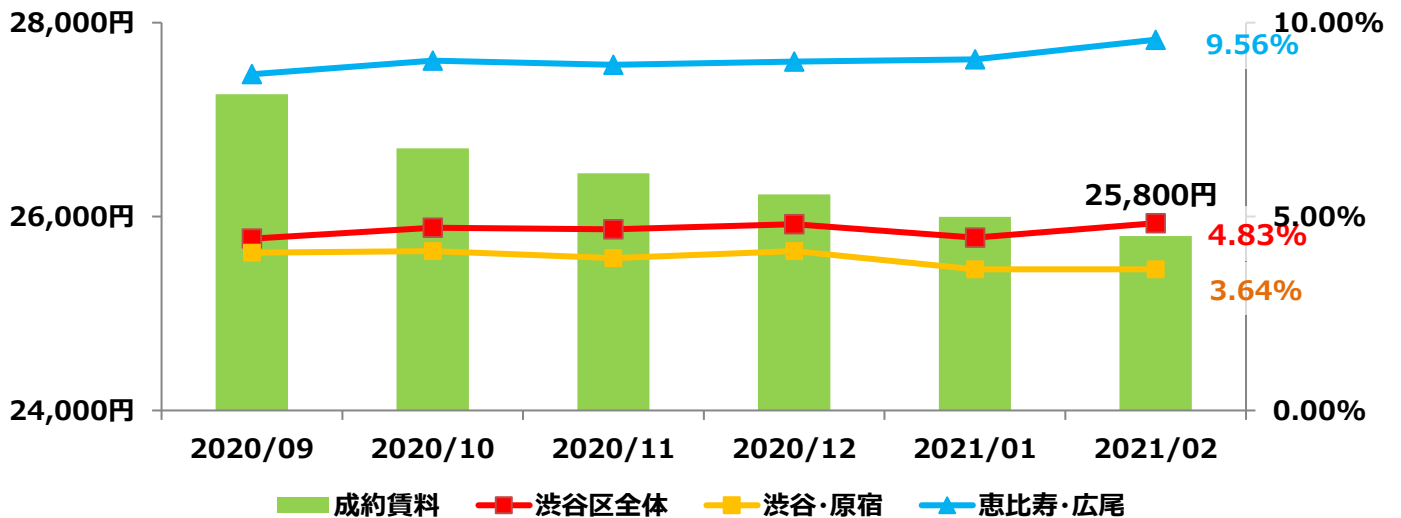
23,000円～33,000円

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	22,828円	+247円	27,217円	+178円	32,789円	-111円
空室棟数	168棟	+4棟	52棟	-2棟	11棟	-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	20,850円	-250円	28,538円	-357円	31,727円	±0円
空室棟数	59棟	+3棟	16棟	±0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大崎エリア

9,500円～29,000円

②五反田エリア

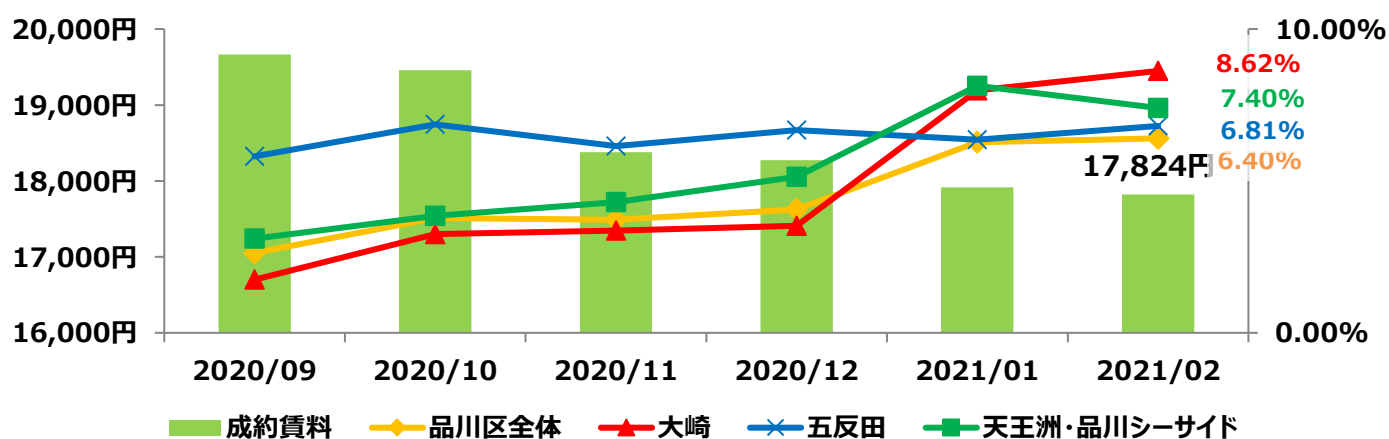
18,500円～20,000円

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	9,410円	-473円	26,600円	+600円	28,773円	-2,964円
空室棟数	2棟	+1棟	4棟	±0棟	6棟	±0棟

②五反田エリア

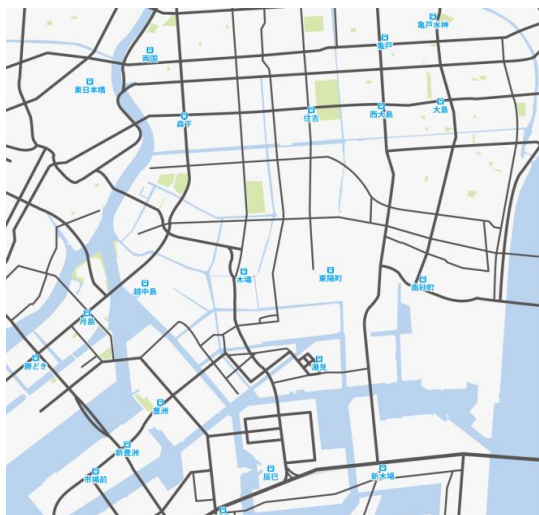
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,125円	+1,549円	18,399円	-496円	20,000円	±0円
空室棟数	37棟	+3棟	31棟	±0円	4棟	±0棟

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	16,130円	+273円	17,263円	-448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

20,000円～27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

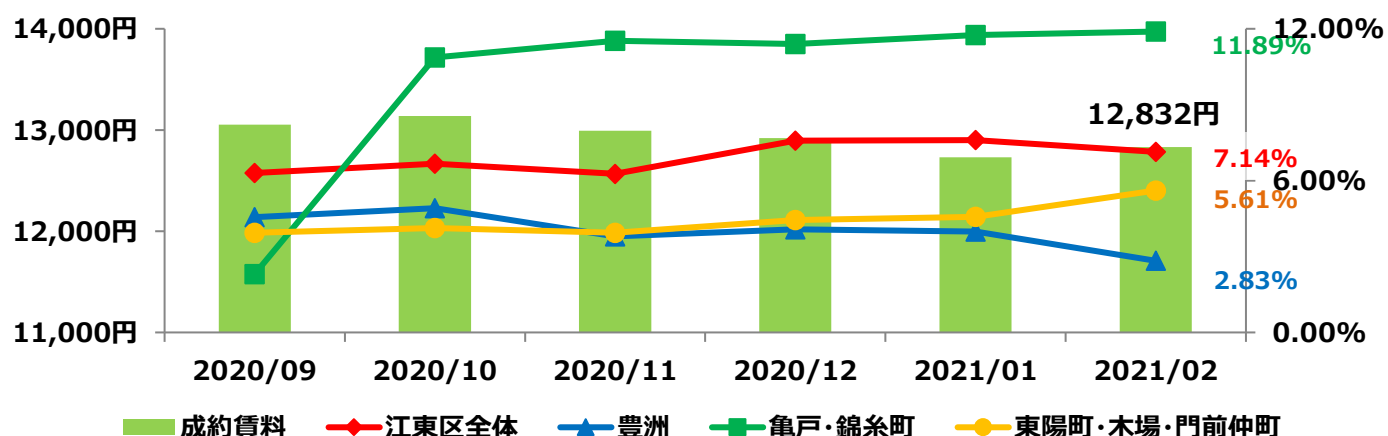
11,500円～18,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

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	27,000円	+13,500円	20,000円	+20,000円	23,556円	-444円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	+1棟	5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	11,498円	+187円	15,018円	±0円	17,889円	±0円
空室棟数	12棟	±0棟	10棟	±0棟	3棟	±0棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,194円	+42円	12,733円	-184円	16,231円	-169円
空室棟数	13棟	+1棟	11棟	+1棟	4棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①池袋エリア

17,000円～23,500円

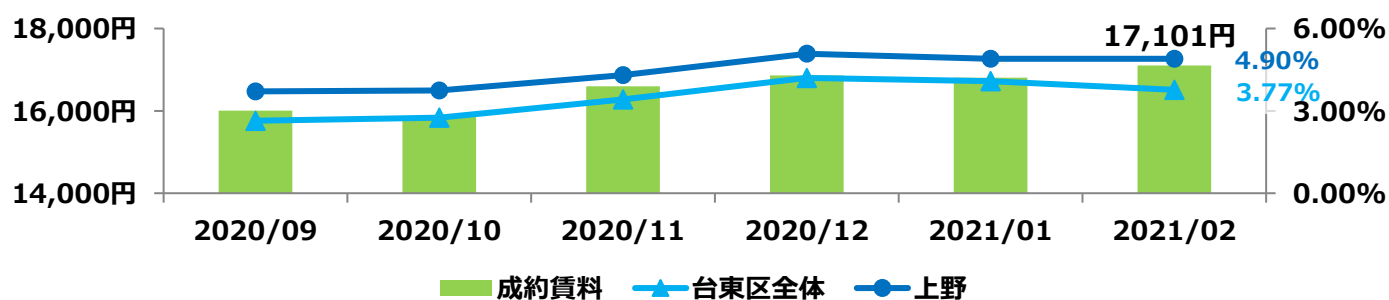
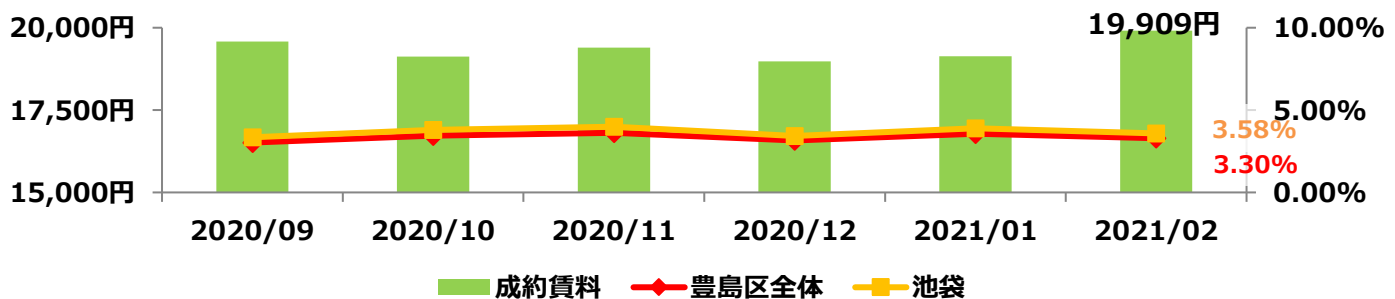


②上野エリア

13,000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

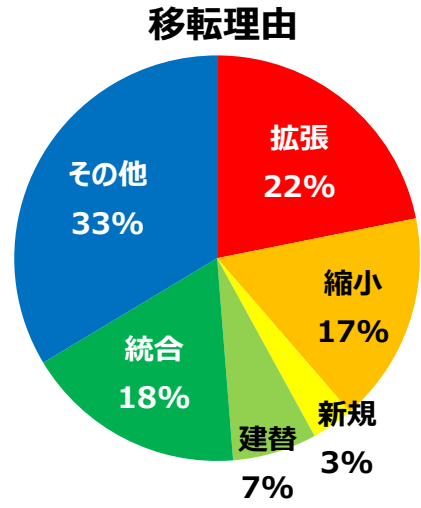
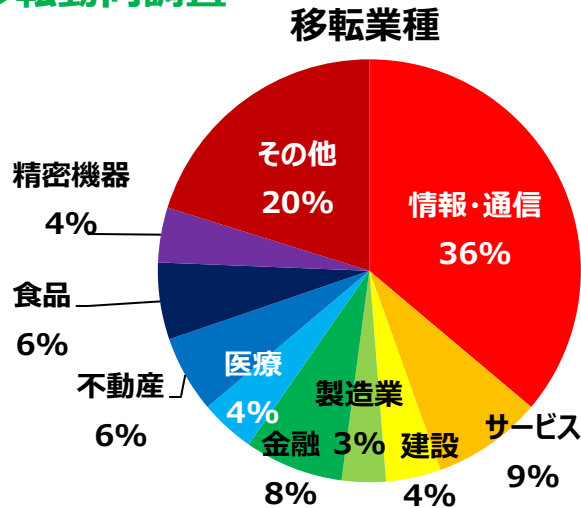
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,816円	-1,659円	20,641円	+967円	23,286円	+381円
空室棟数	58棟	-3棟	21棟	-4棟	7棟	±0棟

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	12,841円	+136円	19,399円	+58円	24,750円	±0円
空室棟数	122棟	-2棟	14棟	+1棟	4棟	±0棟

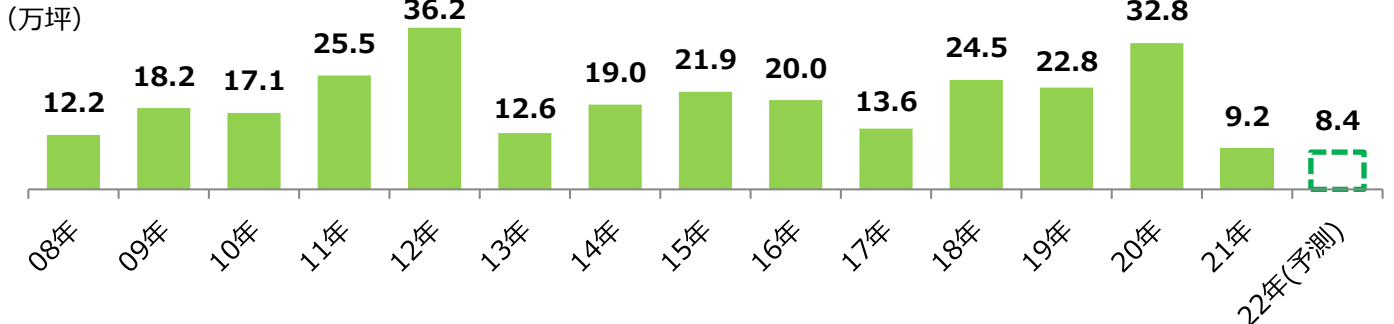
その他調査結果

移転動向調査



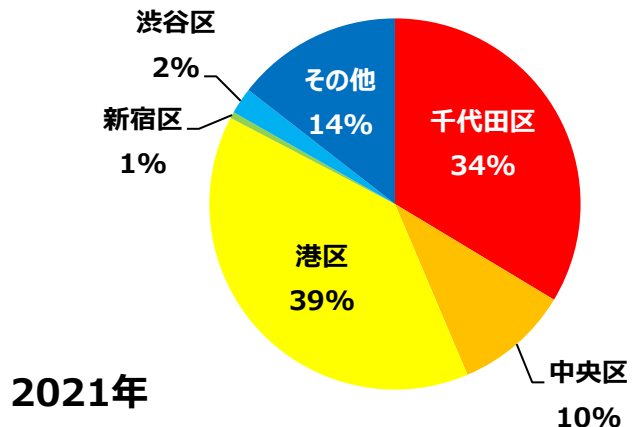
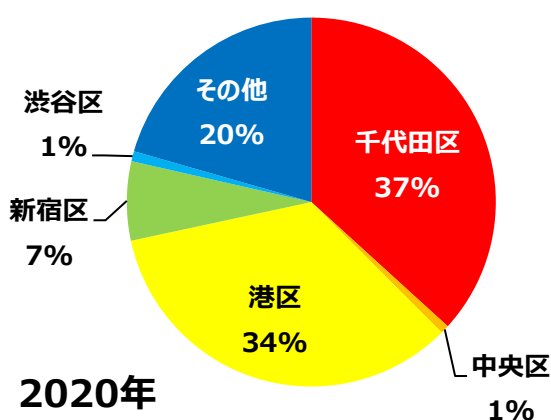
2020年3月から2021年2月までに収集したテナント移転事例119件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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 2020年-2021年比較



当月竣工の主な大型新築ビル

KANDA SQUARE GATE 千代田区内神田1-2-1
東京日本橋タワーアネックス 中央区日本橋2-8-1他（地番）
REVZO日本橋堀留 中央区日本橋堀留町1-10-13

地上11階 基準階100坪
地上4階 基準階121坪
地上12階 基準階139坪

2021年2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

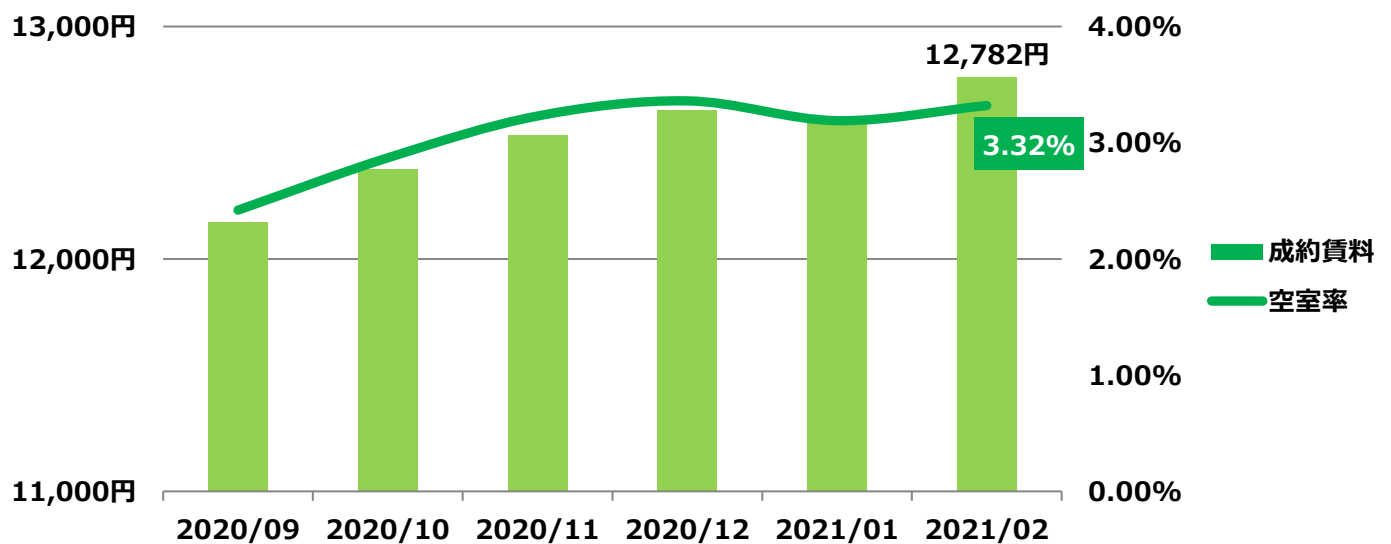
10,000円～13,000円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～15,500円

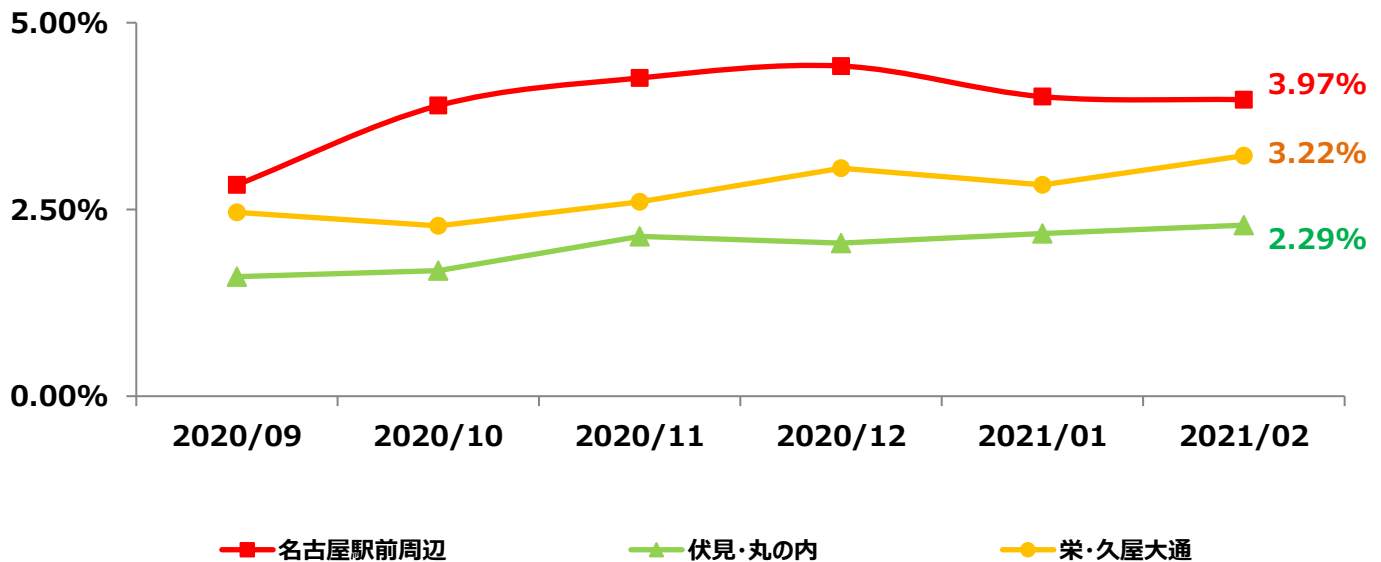
空室率・成約賃料推移

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	11,702円	+28円	16,931円	+259円	25,252円	-146円
空室棟数	66棟	±0棟	34棟	+4棟	19棟	-1棟

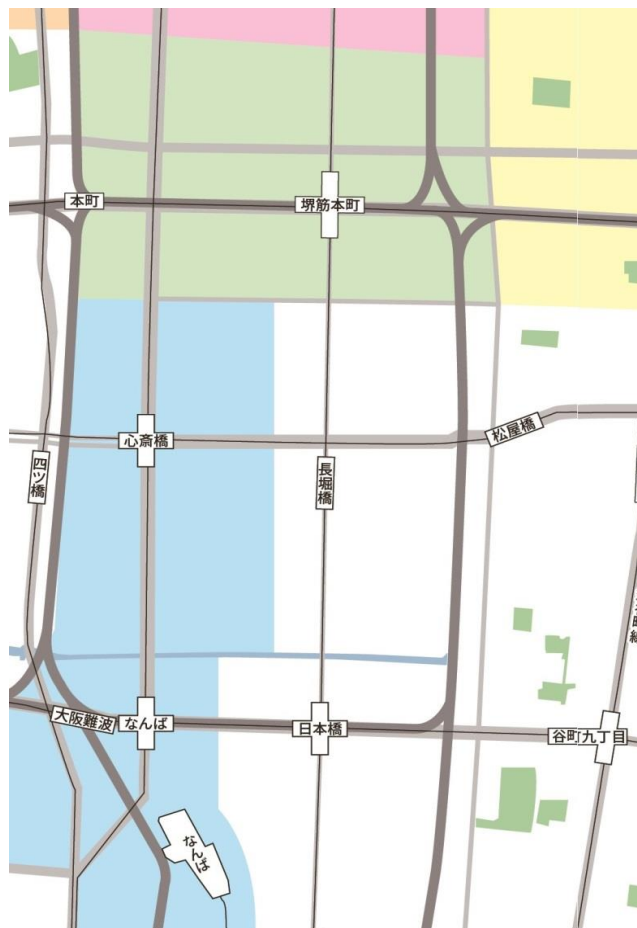
②伏見・丸の内エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,664円	+97円	13,383円	-387円	15,692円	+134円
空室棟数	78棟	-6棟	30棟	+2棟	11棟	+2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	9,996円	+121円	13,133円	+110円	13,241円	+774円
空室棟数	80棟	+1棟	32棟	-3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心斎橋・難波エリア

9,500円～19,500円

②淀屋橋・北浜エリア

10,000円～21,500円

③本町・堺筋本町エリア

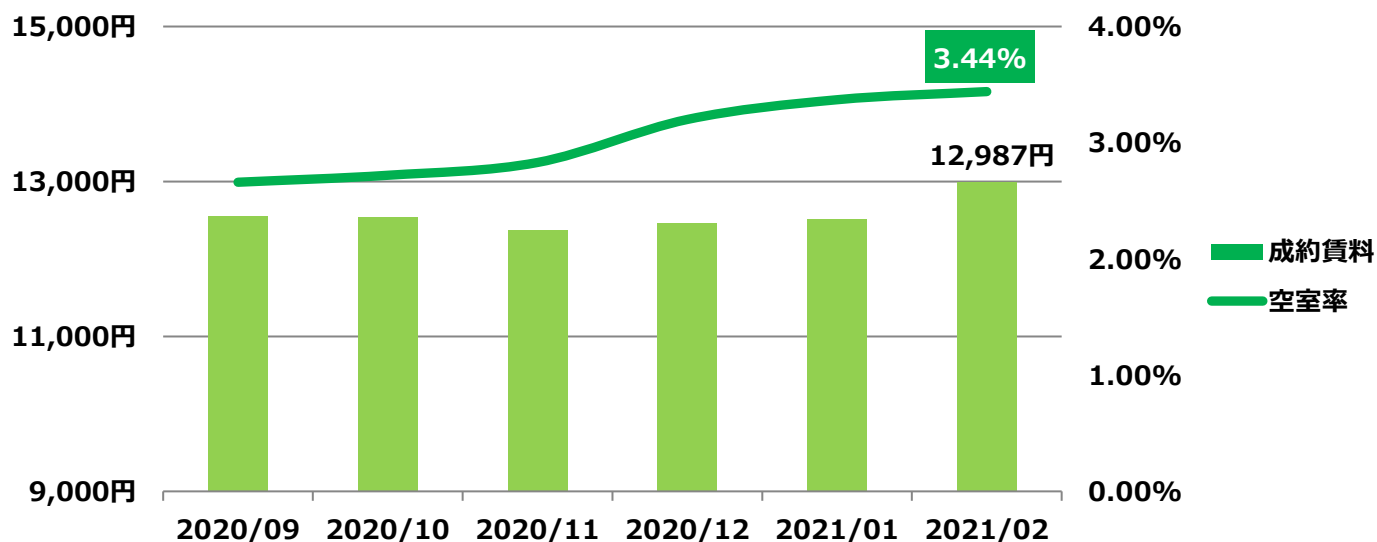
9,500円～15,000円

④天満橋・谷町エリア

8,500円～19,500円

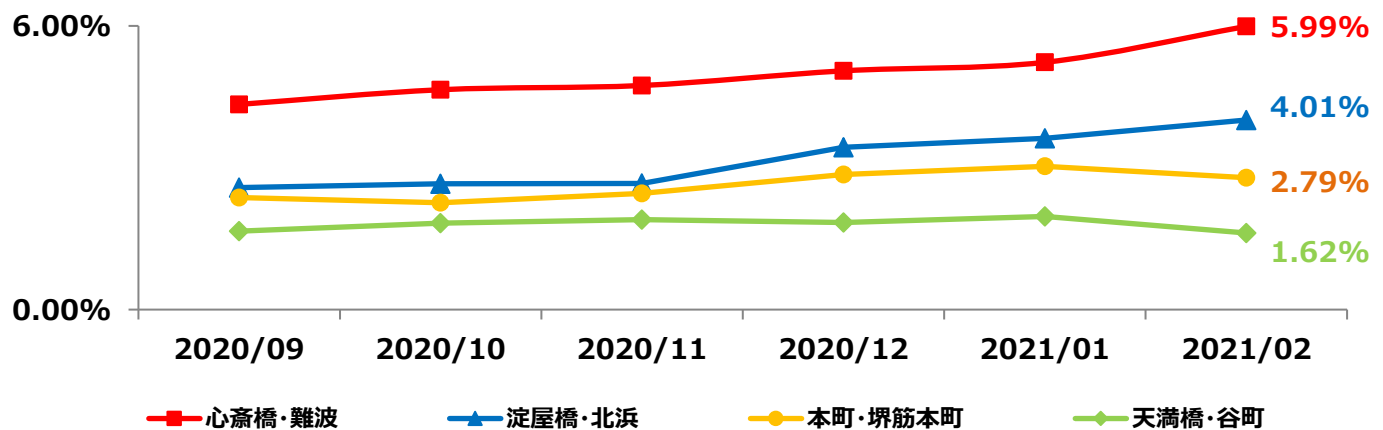
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	9,743円	-89円	15,313円	+481円	19,333円	±0円
空室棟数	48棟	±0棟	43棟	-1棟	5棟	±0棟

②淀屋橋・北浜エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,862円	-11円	14,885円	+1,314円	21,676円	-574円
空室棟数	32棟	+2棟	22棟	+3棟	11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	9,480円	+107円	11,106円	+52円	14,762円	+570円
空室棟数	87棟	+3棟	50棟	-3棟	10棟	-1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	8,608円	+80円	9,559円	-471円	19,534円	+343円
空室棟数	42棟	+1棟	16棟	±0棟	6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

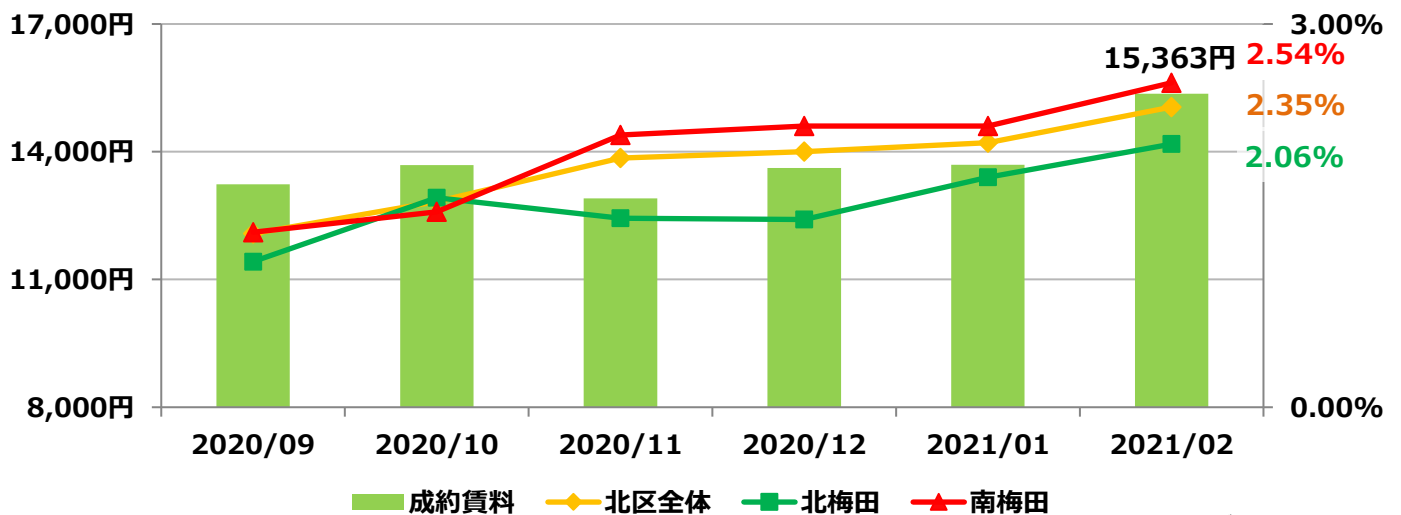
10,500円～24,000円

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	10,694円	-40円	16,824円	-1,638円	24,223円	-47円
空室棟数	21棟	+1棟	10棟	+2棟	9棟	±0棟

②南梅田エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,839円	-77円	21,156円	+1,129円	22,419円	-502円
空室棟数	29棟	+1棟	29棟	+4棟	34棟	±0棟

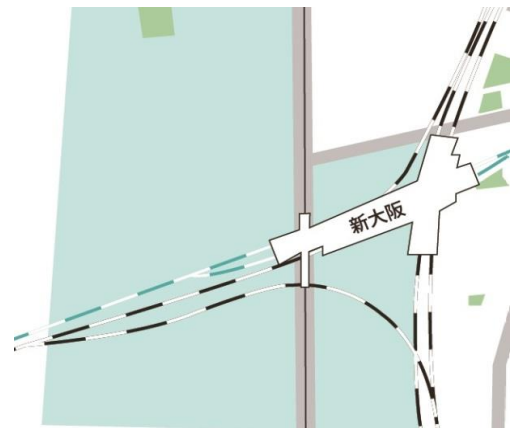
西区・淀川区

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

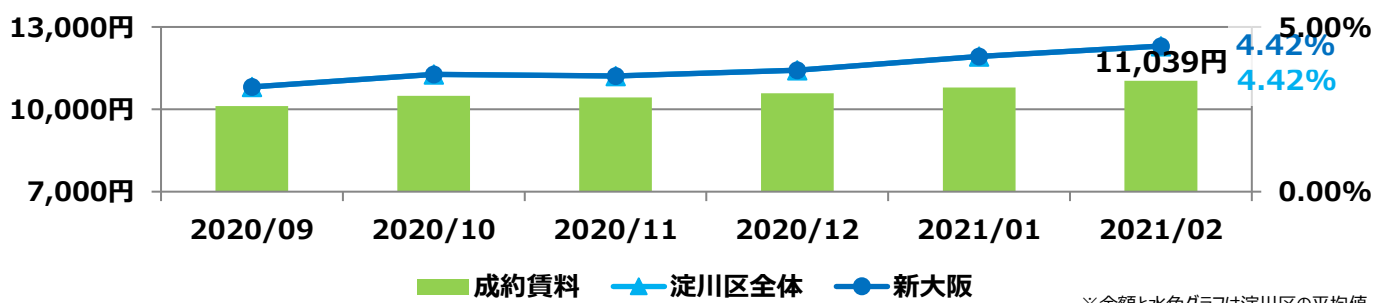
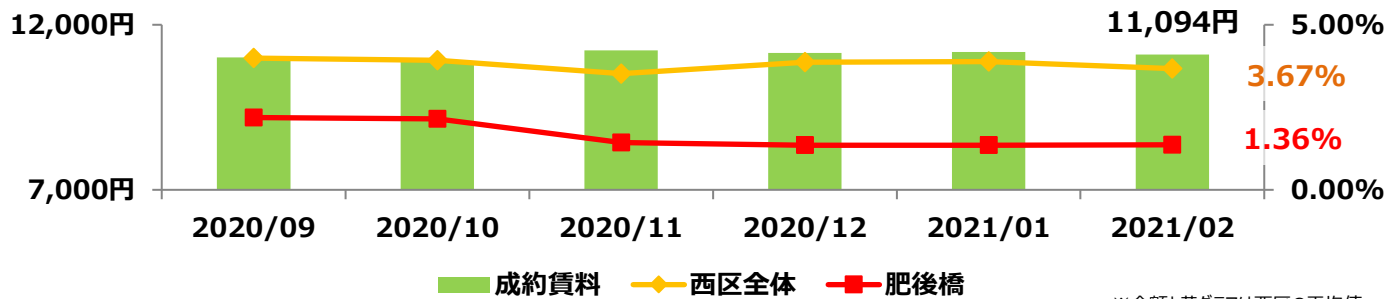


②新大阪エリア

8,000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

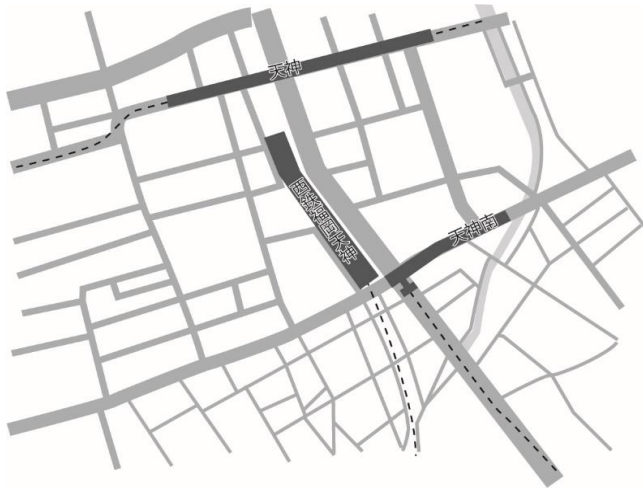
①肥後橋エリア

	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	8,451円	+106円	11,439円	+111円	対象物件なし
空室棟数	28棟	+2棟	14棟	±0棟	

②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	7,991円	+308円	11,033円	+256円	20,655円
空室棟数	21棟	-1棟	48棟	+3棟	10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

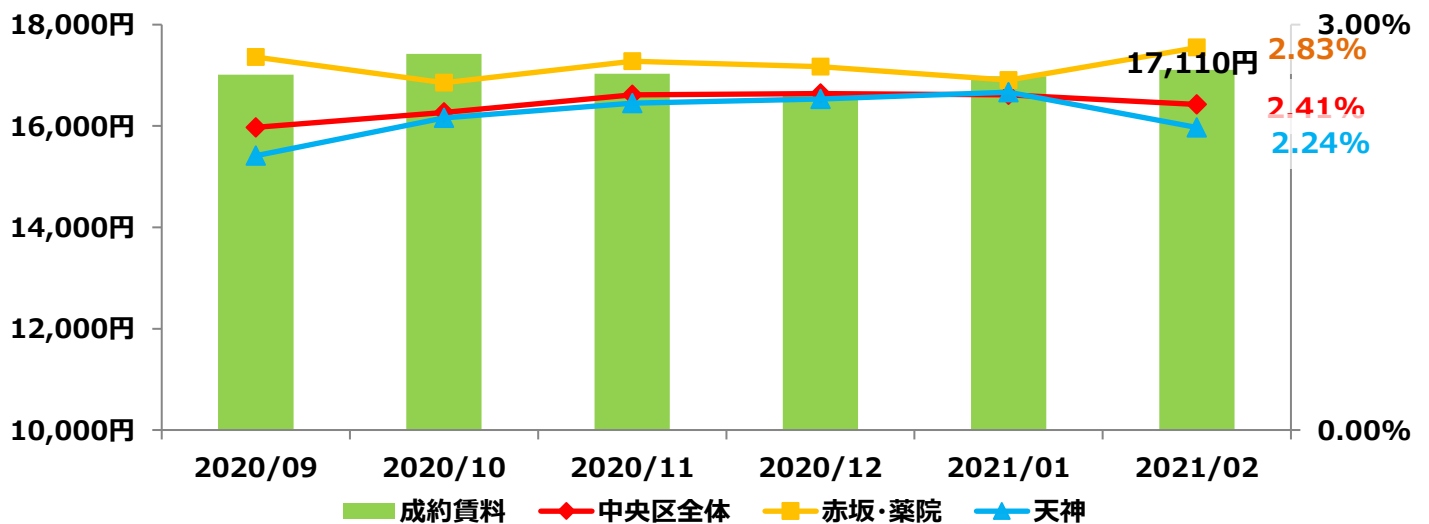
13,000円～18,000円

②天神エリア

15,500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



※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

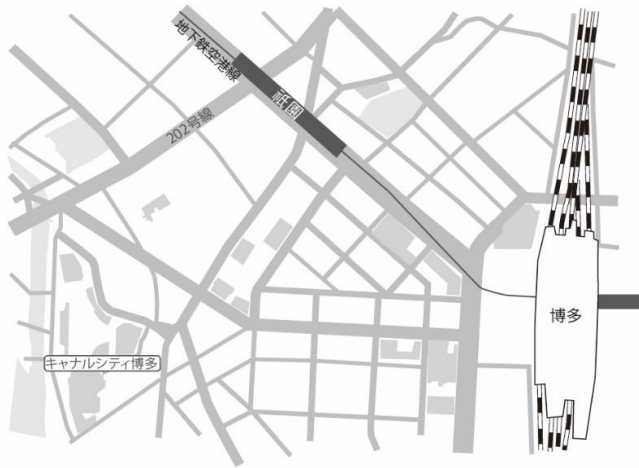
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,178円	-39円	17,768円	-22円	12,877円	-1,201円
空室棟数	48棟	+1棟	28棟	-2棟	6棟	±0棟

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	15,633円	+1,211円	16,649円	+255円	18,472円	+34円
空室棟数	29棟	-7棟	31棟	-2棟	4棟	±0棟

博多区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 呉服町エリア

14,000円～15,500円

② 博多駅前エリア

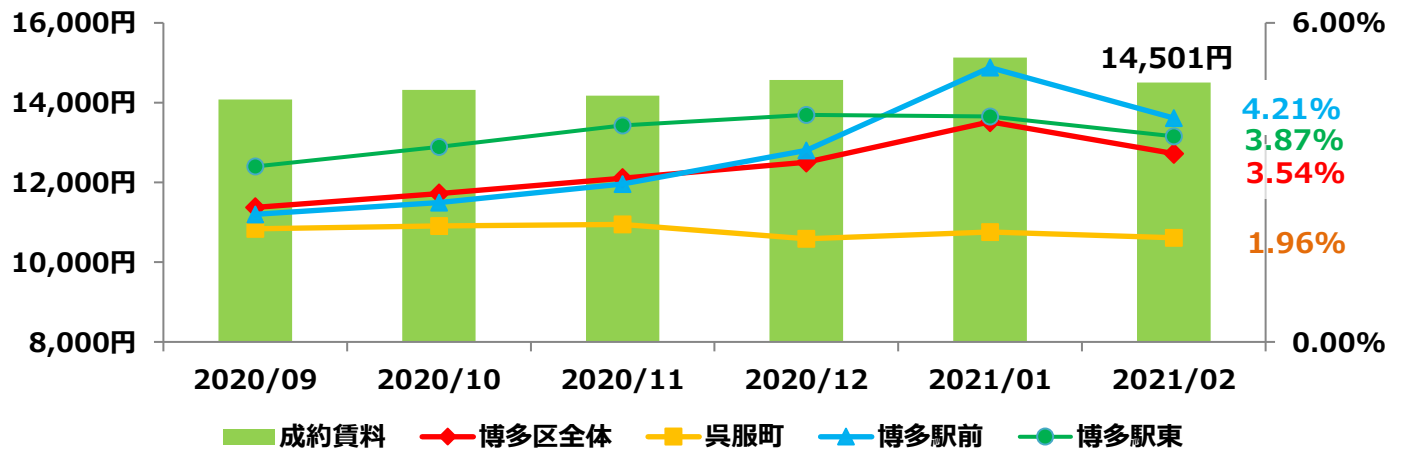
13,500円～16,500円

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	14,084円	+722円	14,808円	+255円	15,492円	+788円
空室棟数	23棟	+4棟	8棟	-1棟	3棟	±0棟

② 博多駅前エリア

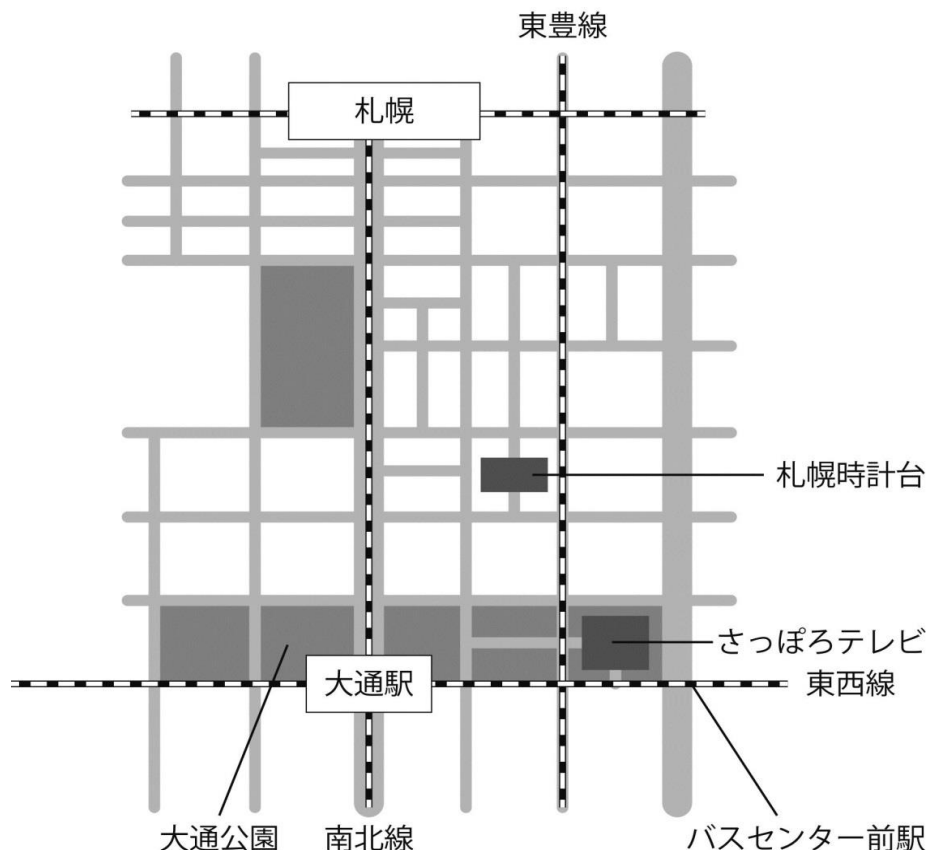
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,271円	-344円	16,096円	-632円	16,675円	-162円
空室棟数	33棟	+3棟	26棟	±0棟	13棟	±0棟

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	11,629円	+54円	14,081円	-316円	11,938円	-562円
空室棟数	28棟	+4棟	32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

10,500円～18,000円

③西11丁目エリア

9,500円～11,500円

②大通駅周辺エリア

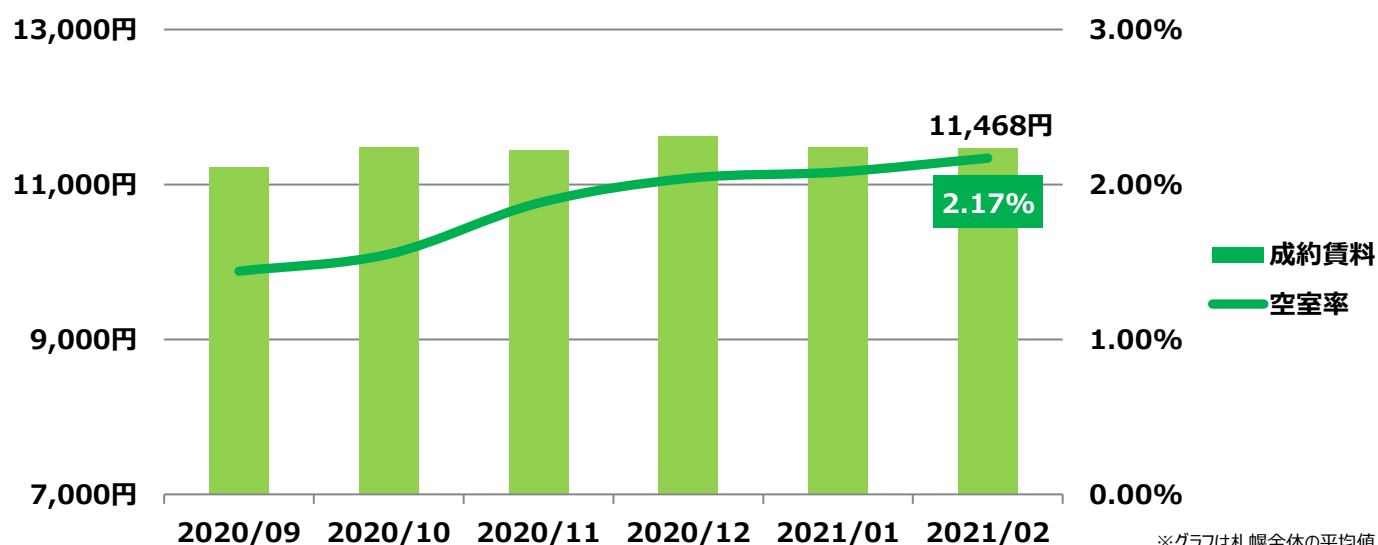
10,500円～16,500円

④札幌駅北口エリア

10,500円～17,500円

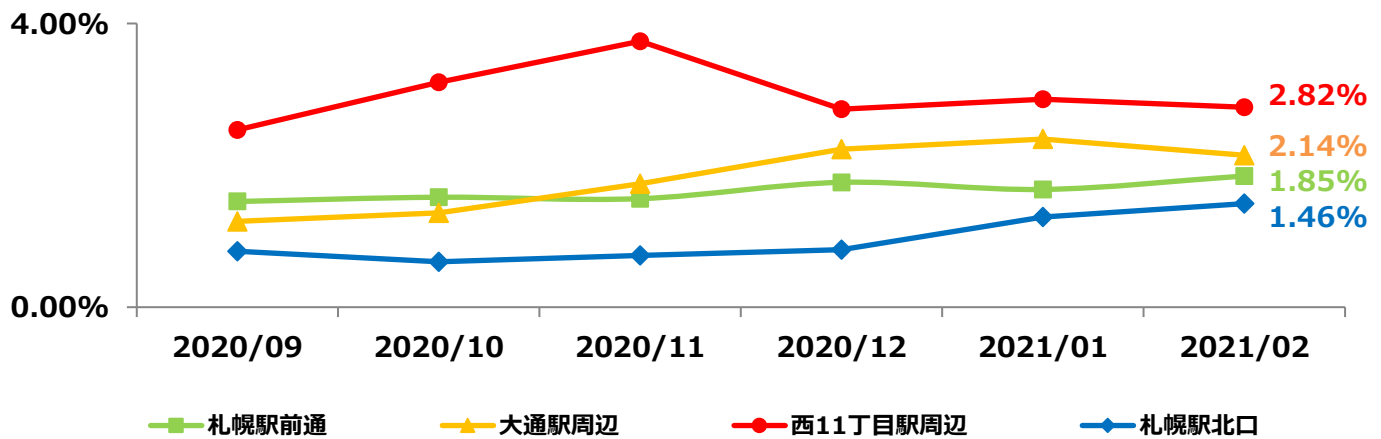
空室率・成約賃料推移

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



※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	10,470円	+957円	13,785円	+30円	18,209円	+729円
空室棟数	7棟	±0棟	14棟	+1棟	9棟	±0棟

② 大通駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,426円	+83円	13,843円	-62円	16,350円	+407円
空室棟数	15棟	-2棟	20棟	-1棟	6棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

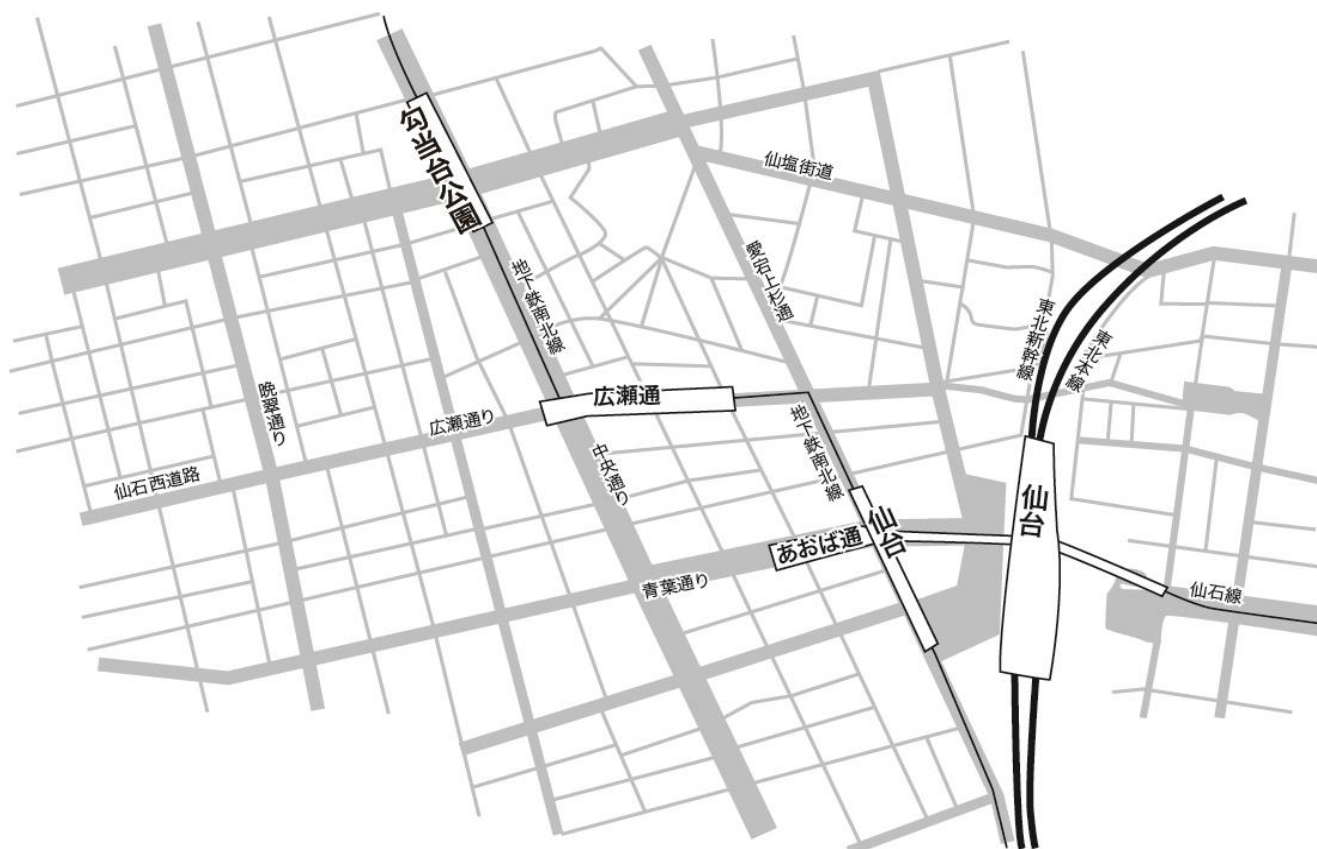
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,627円	+107円	9,339円	+30円	11,417円	±0円
空室棟数	13棟	+1棟	10棟	-1棟	1棟	±0棟

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	10,484円	±0円	12,523円	-180円	17,333円	-667円
空室棟数	4棟	±0棟	8棟	-1棟	2棟	+1棟

仙台 Sendai

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

~14,500円

③官公庁周辺エリア

10,000~16,000円

②仙台中心部エリア

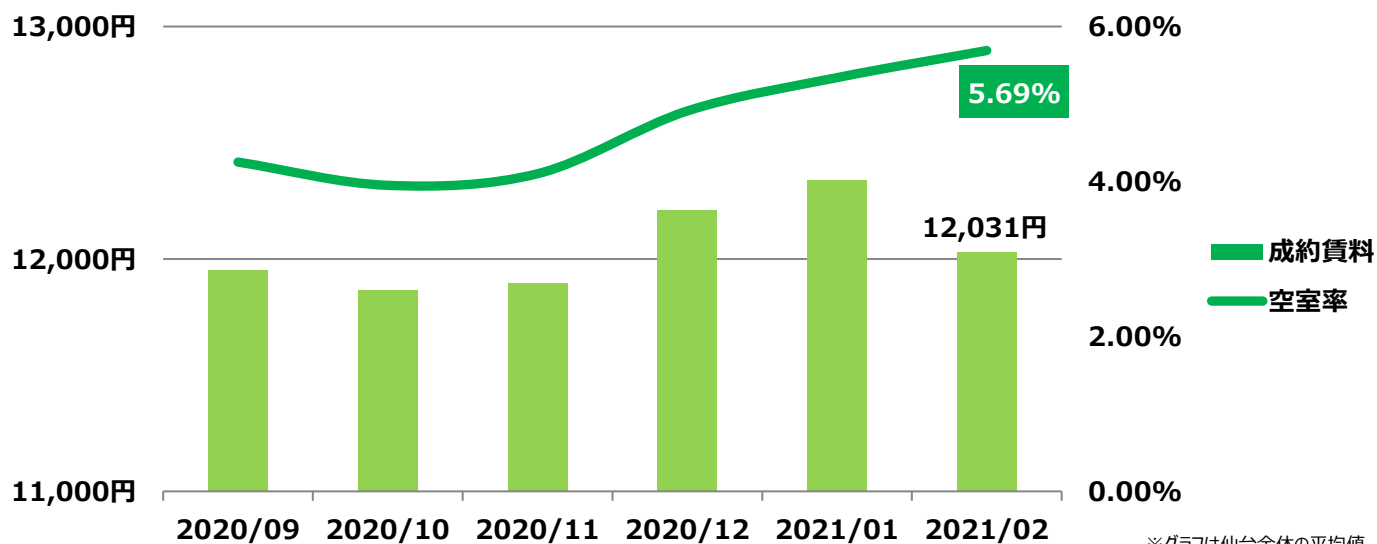
12,000円~18,500円

④ 仙台駅東口エリア

10,000円~16,000円

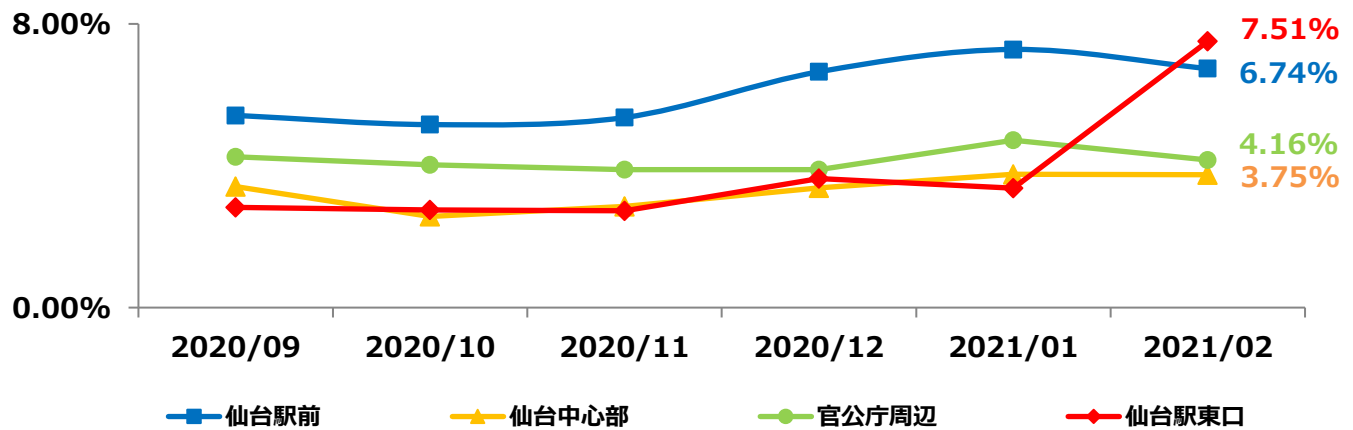
空室率・成約賃料推移

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		14,675円	-444円	14,592円	-306円
空室棟数		21棟	+1棟	7棟	+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		12,182円	-4円	18,333円	+0円
空室棟数		20棟	±0棟	3棟	±0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		10,013円	-809円	16,000円	±0円
空室棟数		17棟	-1棟	1棟	±0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		10,177円	+64円	15,929円	+2,835円
空室棟数		13棟	+2棟	7棟	+1棟

物件情報とレイアウト案を同時に提供

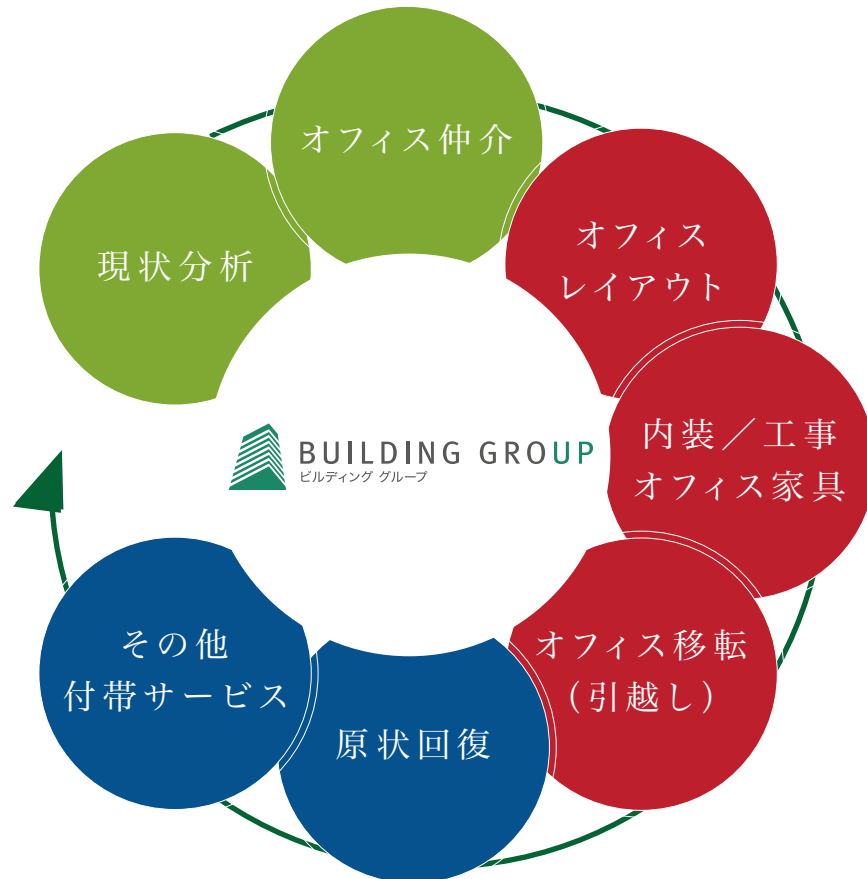
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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