

2021年3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3月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 目立った動きはないが引き続き集約・縮小の動きは続く
(東京) 一部オーナーは条件見直しも検討

東京
Tokyo

空室率 5.57% (前月比+0.47ポイント)

推定成約賃料 23,032円 (前月比+49円)

東京エリアの空室率は5.57% (前月比+0.47%) と10ヶ月連続で上昇した。特定エリアの大手企業を中心に集約・縮小の動きは続いていることが要因とみられる。空室予兆含め今後も微増を繰り返すとみられる。推定成約賃料は23,032円 (前月比+49円) と上昇に転じた。募集条件に緩やかな減価傾向がみられ、コスト削減から相場より低価格な物件の成約事例が続いていることが要因と推定される。

名古屋
Nagoya

空室率 3.48% (前月比+0.16ポイント)

推定成約賃料 12,930円 (前月比+148円)

名古屋エリアの空室率は3.48% (前月比+0.16%) と2ヶ月連続で上昇した。大型物件の動きは無かったが、小規模物件の成約が続く一方で解約の流れも変わらないため、増減を繰り返しているとみられる。推定成約賃料は12,930円 (前月比+148円) と2ヶ月連続で上昇した。中々、空室にならなかった物件が募集になり、希少性から相場より高めの金額設定にしていることが要因の一つとみられる。

大阪
Osaka

空室率 3.11% (前月比▲0.04ポイント)

推定成約賃料 12,987円 (前月比+12円)

大阪エリアの空室率は3.11% (前月比▲0.04%) と低下に転じた。前月からの大きな変化は目立たないが、オフィスの集約・縮小に伴う動きの中で成約事例が微増したことが要因とみられる。推定成約賃料は12,987円 (前月比+12円) と4ヶ月連続で上昇した。上記と同様大きな変化や事例は目立たない。単純に平均よりも安価な物件の成約が続いたことが要因とみられる。

※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

3.09% (前月比+0.03ポイント)

推定成約賃料

15,608円 (前月比+60円)

福岡エリアの空室率は3.09% (前月比+0.03%) と上昇に転じた。100坪以上の動きが少なく、20-30坪の動きが多い中、追加で大型の区画が募集になったことが主な要因とみられる。推定成約賃料は15,608円 (前月比+60円) と空室率同様上昇に転じた。募集条件は変わらず各オーナー共に様子見の印象があるが、平均賃料を下回る比較的安価な物件が成約になっていることが低下の要因とみられる。

札幌

Sapporo

空室率

2.31% (前月比+0.14ポイント)

推定成約賃料

11,821円 (前月比+353円)

札幌エリアの空室率は2.31% (前月比+0.14%) と6ヶ月連続で上昇した。100坪以上の成約が増えつつあるが、成約以上の解約が増えたことが要因とみられる。推定成約賃料は11,821円 (前月比+353円) と上昇に転じた。新築で400坪を超える大型成約があったものの、別途高単価な新築ビルが募集になったことが上昇の要因とみられる。今後も既存ビル建て替えを控えており動向に注目したいエリアである。

仙台

Sendai

空室率

5.87% (前月比+0.18ポイント)

推定成約賃料

12,003円 (前月比▲28円)

仙台エリアの空室率は5.87% (前月比+0.18%) と5ヶ月連続で上昇した。大手企業による縮小の動きが目立ったことが上昇の要因とみられる。推定成約賃料は12,003円 (前月比▲28円) と2ヶ月連続で低下した。入居ビルの建替を迎える企業が平均より単価の高い物件を成約した一方で、他の物件で表面的な募集賃料が微減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3月1日から2021年3月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,476棟



直近13ヶ月 空室率推移

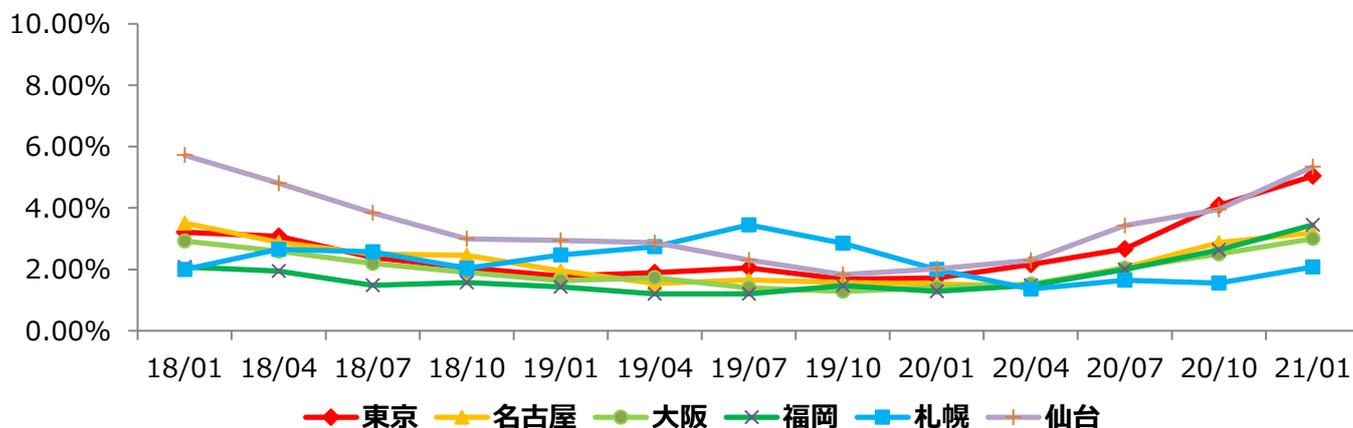
基準階100坪以上の事務所ビル

		20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	1.77%	2.06%	1.36%	1.57%	1.94%	2.48%	2.90%	3.13%	3.53%	3.76%	4.03%	3.90%	4.28%	+2.51%
		中央区	2.16%	2.23%	2.32%	1.83%	2.54%	3.20%	3.69%	4.61%	4.77%	4.59%	4.83%	5.29%	5.92%	+3.76%
		港区	1.61%	2.12%	2.34%	2.65%	2.71%	2.84%	3.44%	4.42%	5.09%	5.19%	6.08%	6.04%	6.70%	+5.09%
		新宿区	1.80%	2.20%	2.27%	2.84%	3.14%	3.29%	3.58%	4.38%	5.37%	5.33%	5.41%	5.45%	5.33%	+3.53%
		渋谷区	2.45%	2.45%	2.78%	3.92%	4.38%	4.39%	4.43%	4.71%	4.67%	4.80%	4.46%	4.83%	5.42%	+2.97%
		平均値	1.85%	2.16%	2.08%	2.34%	2.66%	2.99%	3.43%	4.09%	4.58%	4.66%	5.04%	5.10%	5.57%	+3.72%
		新築	2.10%	2.26%	1.95%	2.96%	2.63%	3.82%	3.41%	3.59%	5.09%	5.10%	6.58%	5.70%	8.07%	+5.97%
	その他	品川区	0.91%	1.06%	1.05%	1.33%	1.80%	2.06%	2.63%	3.78%	3.72%	4.06%	6.27%	6.40%	6.83%	+5.92%
		豊島区	3.07%	3.00%	3.07%	3.58%	2.90%	2.97%	3.03%	3.44%	3.62%	3.16%	3.57%	3.30%	3.59%	+0.52%
		台東区	2.03%	1.87%	2.04%	2.30%	2.67%	2.51%	2.64%	2.75%	3.42%	4.20%	4.08%	3.77%	4.02%	+1.99%
		江東区	4.77%	5.38%	5.27%	5.51%	5.73%	5.67%	6.30%	6.67%	6.27%	7.58%	7.60%	7.14%	7.54%	+2.77%
	神奈川	横浜	3.48%	3.27%	3.32%	2.93%	3.15%	3.07%	3.09%	3.08%	3.27%	2.78%	3.24%	3.17%	3.20%	-0.28%
	名古屋	名駅	1.53%	1.56%	1.58%	1.68%	2.30%	2.42%	2.83%	3.89%	4.26%	4.42%	4.01%	3.97%	4.18%	+2.65%
		伏見・丸の内	1.04%	1.13%	1.49%	1.57%	1.60%	1.66%	1.60%	1.68%	2.14%	2.05%	2.18%	2.29%	2.44%	+1.40%
栄・久屋大通		1.25%	1.35%	1.96%	2.07%	1.90%	2.29%	2.46%	2.28%	2.60%	3.05%	2.83%	3.22%	3.41%	+2.16%	
平均値		1.41%	1.47%	1.74%	1.82%	2.06%	2.21%	2.42%	2.87%	3.23%	3.36%	3.19%	3.32%	3.48%	+2.07%	
大阪	心斎橋・難波	4.09%	4.04%	3.20%	3.54%	3.80%	4.39%	4.34%	4.65%	4.74%	5.05%	5.23%	5.99%	5.09%	+1.00%	
	淀屋橋・北浜	1.61%	1.53%	1.55%	2.03%	2.11%	2.42%	2.58%	2.66%	2.67%	3.43%	3.62%	4.01%	4.22%	+2.61%	
	本町・境筋本町	1.49%	1.47%	1.56%	2.17%	2.27%	2.57%	2.37%	2.26%	2.46%	2.86%	3.03%	2.79%	2.68%	+1.19%	
	天満橋・谷町	0.93%	0.89%	1.32%	1.17%	1.41%	1.37%	1.66%	1.83%	1.90%	1.84%	1.97%	1.62%	1.54%	+0.61%	
	北梅田	0.49%	0.65%	0.62%	1.37%	1.54%	1.45%	1.14%	1.64%	1.48%	1.47%	1.80%	2.06%	1.61%	+1.12%	
	南梅田	0.84%	0.88%	1.02%	1.24%	1.10%	1.30%	1.37%	1.53%	2.13%	2.20%	2.20%	2.54%	2.64%	+1.80%	
	肥後橋	0.94%	0.73%	1.11%	1.17%	1.29%	2.28%	2.19%	2.15%	1.43%	1.35%	1.35%	1.36%	2.31%	+1.37%	
	新大阪	1.63%	1.69%	1.88%	1.75%	1.86%	1.80%	3.18%	3.56%	3.51%	3.69%	4.10%	4.42%	4.98%	+3.35%	
	平均値	1.51%	1.52%	1.58%	1.90%	2.04%	2.25%	2.35%	2.50%	2.63%	2.86%	3.00%	3.15%	3.11%	+1.60%	
福岡	赤坂・薬院	0.76%	1.47%	1.52%	2.14%	2.25%	2.58%	2.76%	2.57%	2.73%	2.69%	2.59%	2.83%	2.53%	+1.77%	
	天神	1.05%	1.02%	0.96%	1.27%	1.79%	2.09%	2.03%	2.31%	2.42%	2.45%	2.50%	2.24%	2.28%	+1.23%	
	呉服町	2.26%	2.17%	2.13%	2.29%	1.60%	1.38%	2.13%	2.18%	2.21%	1.94%	2.07%	1.96%	2.46%	+0.20%	
	博多駅前	1.43%	1.48%	1.80%	2.06%	2.06%	2.07%	2.40%	2.62%	2.97%	3.60%	5.16%	4.21%	4.10%	+2.67%	
	博多駅東	1.72%	1.77%	1.83%	1.34%	2.49%	2.49%	3.30%	3.67%	4.07%	4.27%	4.24%	3.87%	4.13%	+2.41%	
	平均値	1.37%	1.48%	1.56%	1.75%	2.00%	2.06%	2.43%	2.63%	2.85%	3.03%	3.45%	3.06%	3.09%	+1.72%	
札幌	1.26%	1.36%	1.49%	1.55%	1.64%	1.50%	1.44%	1.55%	1.88%	2.04%	2.08%	2.17%	2.31%	+1.05%		
仙台	2.33%	2.29%	2.53%	2.81%	3.43%	4.29%	4.25%	3.95%	4.10%	4.91%	5.34%	5.69%	5.87%	+3.54%		

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)

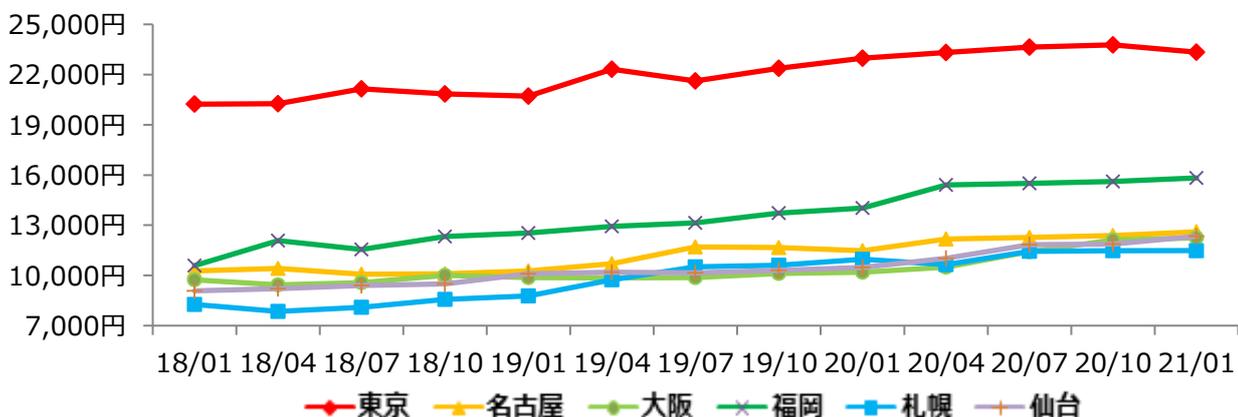
		20/03	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	22,842	22,617	21,532	22,559	22,704	23,183	23,457	23,426	23,654	23,120	22,799	22,042	22,318	-524
		中央区	21,166	21,197	21,321	21,451	21,664	22,082	21,842	21,840	21,366	21,234	20,766	21,101	21,406	+240
		港区	23,409	23,585	23,515	23,650	23,512	23,654	23,872	23,671	23,969	23,927	24,443	23,823	23,623	+214
		新宿区	19,084	18,987	19,539	22,485	21,707	22,196	22,208	22,562	22,026	21,245	21,322	21,158	21,537	+2,453
		渋谷区	28,363	28,143	27,984	28,016	27,803	27,539	27,263	26,705	26,445	26,228	25,998	25,800	25,651	-2,712
		平均値	23,412	23,311	23,136	23,811	23,637	23,827	23,861	23,775	23,682	23,373	23,330	22,983	23,032	-380
		新築平均値	38,000	38,000	38,000	36,488	36,488	36,485	36,573	36,148	34,352	33,047	33,342	30,645	30,354	-7,646
	その他	品川区	18,742	18,792	18,808	18,108	19,723	19,445	19,663	19,457	18,380	18,275	17,914	17,824	17,248	-1,494
		豊島区	17,567	17,330	17,624	18,220	19,059	19,607	19,584	19,124	19,396	18,981	19,137	19,909	19,755	+2,188
		台東区	16,279	14,793	14,790	14,864	15,680	15,928	16,002	15,864	16,595	16,863	16,807	17,101	16,927	+648
		江東区	12,984	13,255	13,319	13,487	12,967	12,812	13,052	13,137	12,992	12,921	12,730	12,832	13,004	+20
	神奈川	横浜	11,690	11,548	11,515	11,914	12,429	12,817	13,108	12,930	12,908	12,803	12,790	12,857	12,575	+885
	名古屋	名駅	17,994	17,560	17,186	17,949	16,840	16,468	16,312	16,626	16,809	17,156	16,672	16,931	16,653	-1,341
		伏見・丸の内	14,096	13,903	14,200	13,686	13,518	13,551	13,674	13,580	13,764	13,461	13,770	13,383	13,870	-226
栄・久屋大通		12,398	12,489	12,447	12,771	12,712	12,706	12,739	13,017	12,921	12,903	13,023	13,133	13,125	+727	
平均値		11,958	12,172	12,020	12,334	12,267	12,215	12,157	12,385	12,532	12,640	12,604	12,782	12,930	+972	
大阪	心斎橋・難波	15,927	15,989	15,048	14,609	14,873	14,640	15,268	15,037	15,058	15,102	14,832	15,313	15,297	-630	
	淀屋橋・北浜	10,369	10,879	11,383	13,100	12,282	11,905	12,596	13,790	13,883	13,618	13,571	14,885	14,663	+4,294	
	本町・堺筋本町	9,928	9,806	9,796	10,696	10,859	11,347	11,354	11,132	10,868	11,038	11,054	11,106	11,180	+1,252	
	天満橋・谷町	9,113	8,515	8,485	9,649	9,611	9,415	10,232	10,063	9,976	9,987	10,030	9,559	9,734	+621	
	北梅田	16,111	17,950	16,900	17,842	19,278	18,233	18,188	18,342	17,714	18,417	18,462	16,824	15,883	-228	
	南梅田	13,300	13,967	15,629	16,581	17,136	18,406	18,798	19,286	18,280	19,738	20,027	21,156	21,041	+7,741	
	肥後橋	11,146	10,913	11,188	11,260	11,407	11,380	11,433	11,461	12,042	11,419	11,328	11,439	11,786	+640	
	新大阪	8,718	8,718	8,917	8,975	8,999	9,182	10,118	10,495	10,417	10,578	10,777	11,033	10,934	+2,216	
	平均値	10,457	10,488	10,624	11,347	11,415	11,595	11,958	12,127	11,938	12,150	12,247	12,975	12,987	+2,530	
福岡	赤坂・薬院	17,844	17,553	19,024	19,681	18,825	17,177	16,894	17,221	16,921	17,001	17,790	17,768	17,468	-376	
	天神	16,600	17,316	16,879	17,918	17,896	17,807	17,123	17,670	17,201	16,388	16,394	16,649	16,832	+232	
	呉服町	13,816	21,529	21,529	12,655	14,953	14,969	14,620	15,087	15,144	15,093	14,553	14,808	15,192	+1,376	
	博多駅前	14,230	14,326	14,641	14,045	14,204	14,131	14,280	14,703	14,501	15,255	16,728	16,096	16,149	+1,919	
	博多駅東	13,177	13,064	13,805	13,788	13,456	14,070	14,491	14,386	14,108	14,280	14,397	14,081	14,067	+890	
	平均値	14,433	15,399	15,130	15,479	15,502	15,655	15,380	15,611	15,356	15,382	15,826	15,548	15,608	+1,175	
札幌	10,407	10,650	11,008	11,298	11,430	11,441	11,226	11,483	11,441	11,619	11,485	11,468	11,821	+1,414		
仙台	10,955	11,017	11,273	11,437	11,834	11,942	11,954	11,865	11,898	12,209	12,340	12,031	12,003	+1,048		

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3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

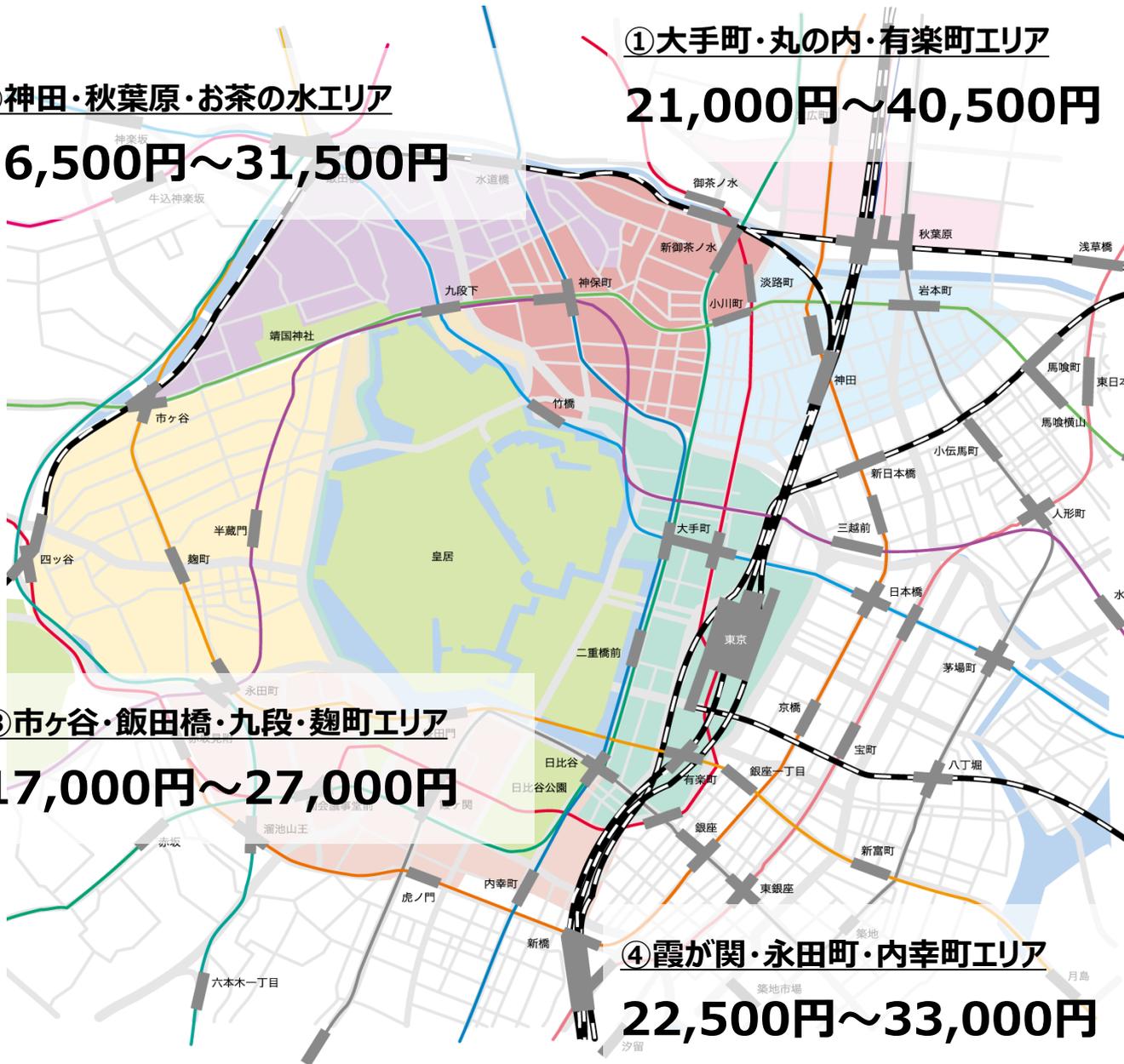
21,000円～40,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,000円～27,000円

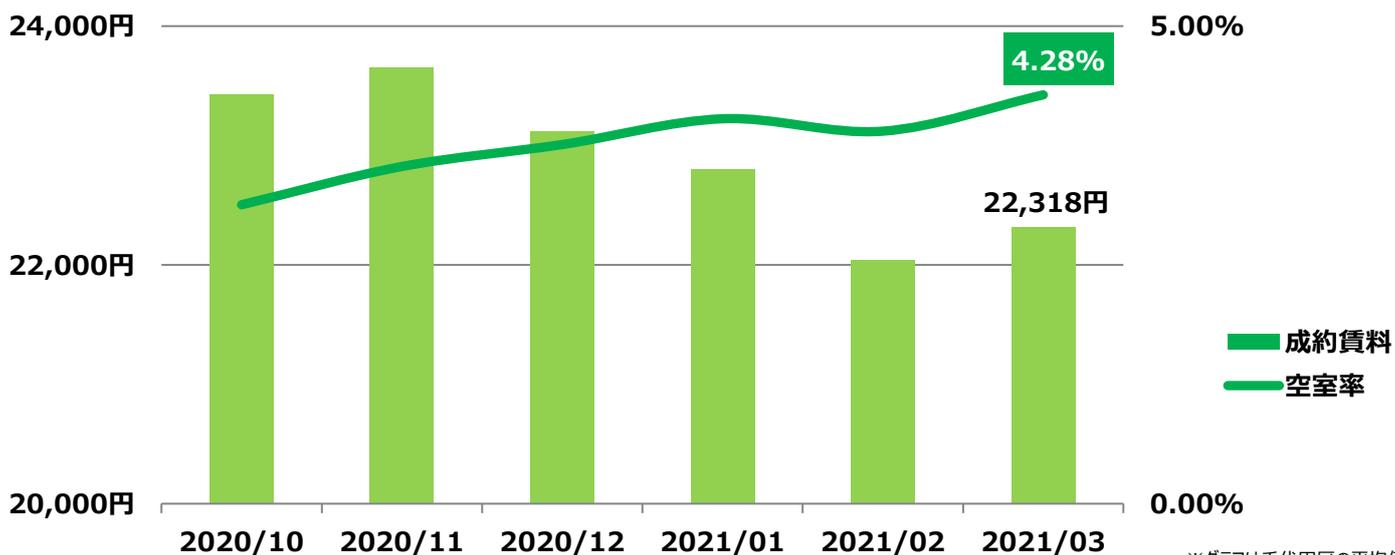
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

22,500円～33,000円



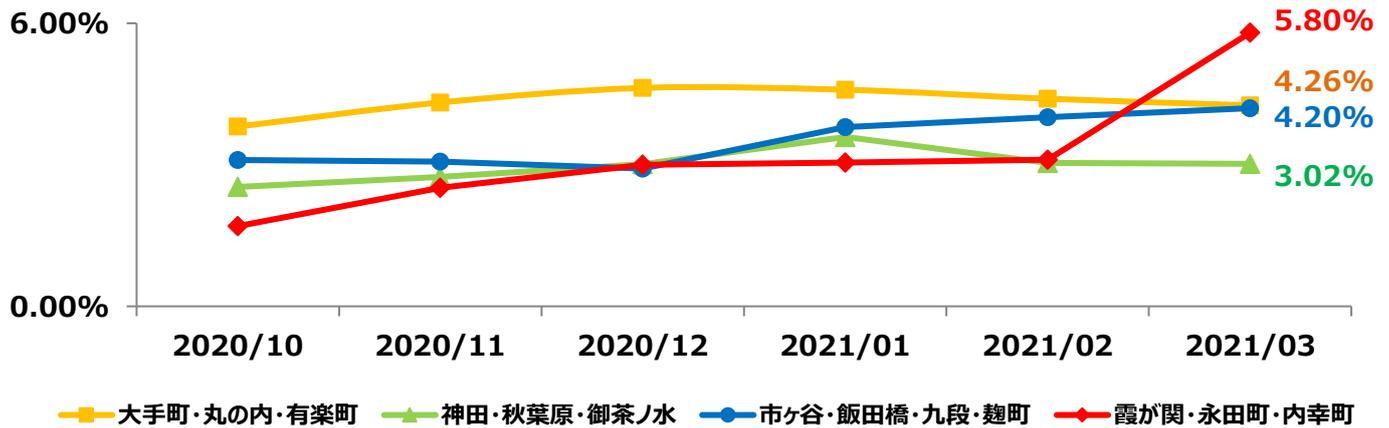
空室率・成約賃料推移

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	±0円	40,508円	+76円
空室棟数	5棟	±0棟	2棟	±0棟	41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	16,351円	-303円	21,138円	+498円	31,250円	±0円
空室棟数	387棟	-1棟	69棟	-3棟	5棟	±0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	16,834円	+98円	21,396円	-53円	27,116円	-490円
空室棟数	216棟	+6棟	54棟	+7棟	20棟	±0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	22,686円	+1,906円	29,931円	-632円	32,829円	+1,203円
空室棟数	3棟	-1棟	11棟	+1棟	10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。

② 日本橋・八重洲・京橋エリア

21,000円～35,500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

16,500～20,000円

① 銀座エリア

24,000円～28,000円

⑤ 茅場町・築地エリア

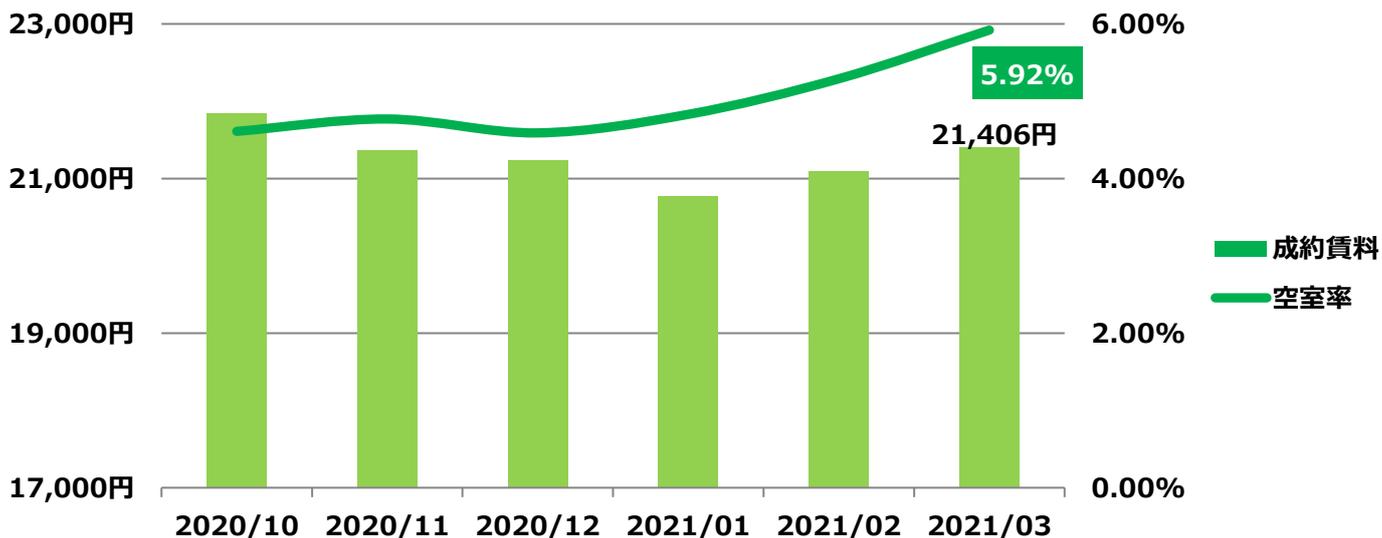
14,500円～25,500円

⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

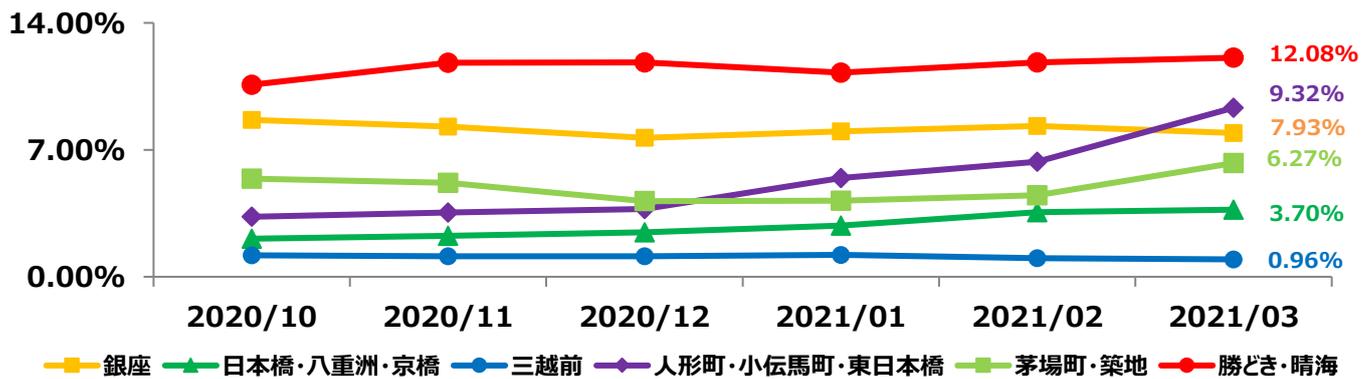
空室率・成約賃料推移

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	25,856円	+300円	24,169円	+250円	28,110円	+2,106円
空室棟数	141棟	+5棟	24棟	±0棟	6棟	+2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	20,786円	+15円	26,267円	-161円	35,476円	-4,995円
空室棟数	79棟	±0棟	18棟	+1棟	12棟	+4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	16,672円	+239円	19,960円	+353円	19,000円	-2,333円
空室棟数	37棟	+1棟	11棟	±0棟	1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	14,027円	+265円	19,176円	+1,496円	20,000円	±0円
空室棟数	189棟	+9棟	28棟	-3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	14,285円	+71円	19,786円	-106円	25,622円	-694円
空室棟数	186棟	-7棟	42棟	±0棟	12棟	+4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	14,214円	+214円	20,668円	-340円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	+1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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～34,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,000円～32,500円

②浜松町・田町エリア

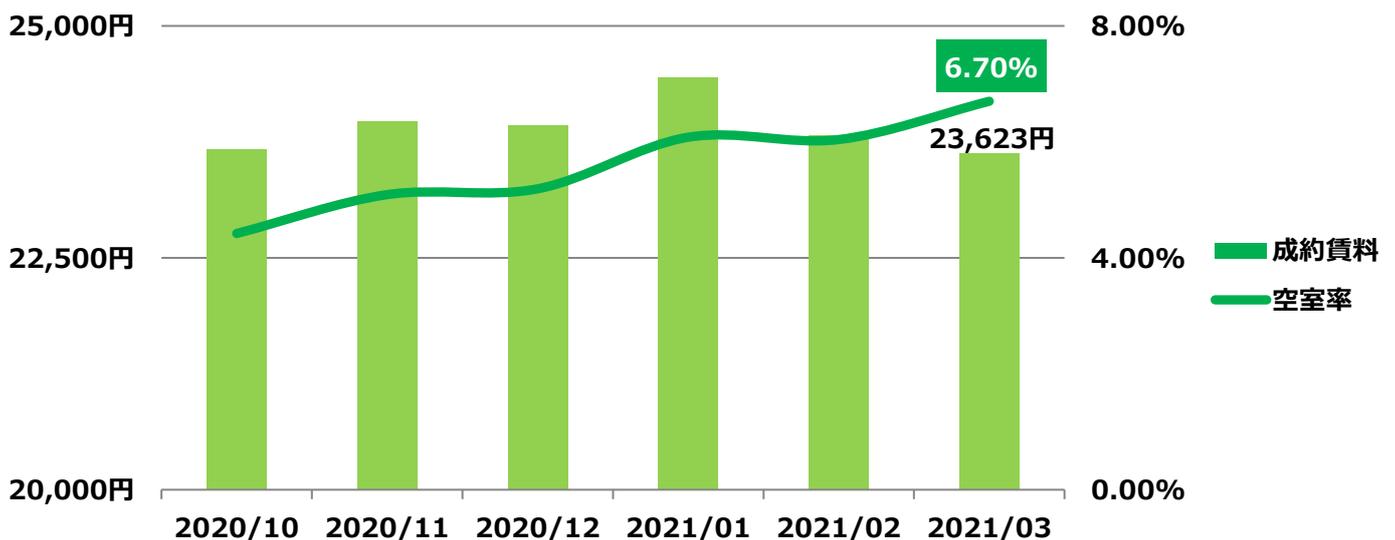
18,000円～26,000円

④品川駅前エリア

19,000円～33,000円

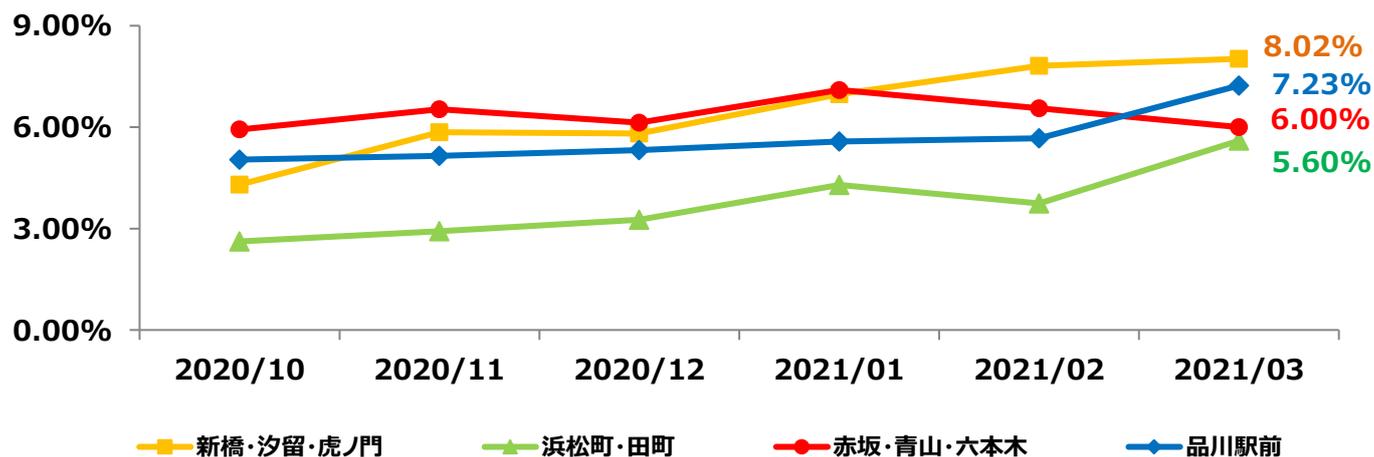
空室率・成約賃料推移

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	17,222円	-301円	27,407円	+72円	32,606円	-468円
空室棟数	150棟	+5棟	61棟	+5棟	23棟	+2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	18,036円	+68円	20,709円	-224円	26,142円	+1,429円
空室棟数	109棟	+9棟	49棟	+5棟	35棟	+6棟

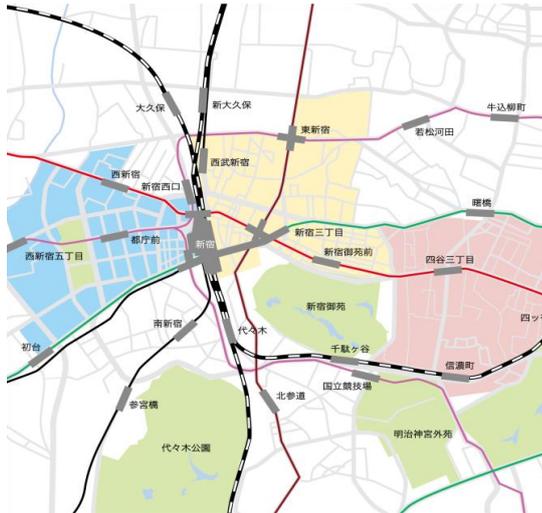
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,563円	-212円	22,010円	-901円	34,483円	+85円
空室棟数	215棟	+9棟	59棟	-2棟	34棟	±0棟

④品川駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,741円	+2,378円	18,767円	-38円	33,061円	-481円
空室棟数	5棟	+2棟	13棟	-2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。



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

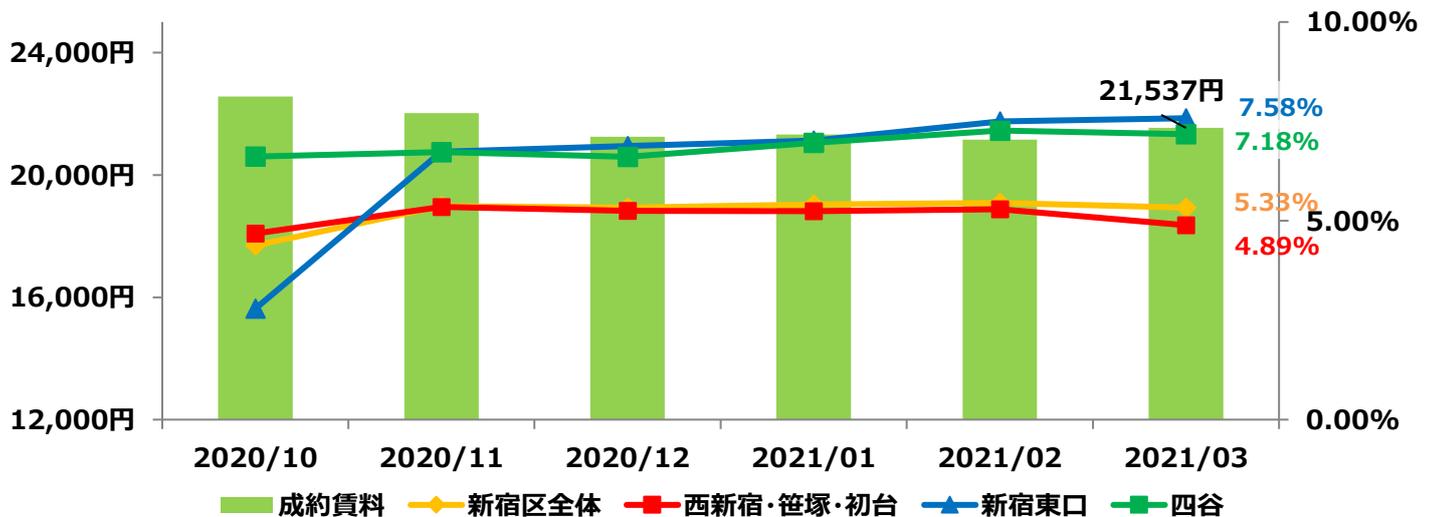
18,500円～29,000円

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	19,082円	+234円	21,870円	-435円	30,514円	-188円
空室棟数	88棟	+8棟	40棟	-1棟	30棟	±0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	18,179円	-485円	23,697円	-8円	29,000円	±0円
空室棟数	61棟	+6棟	20棟	-1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	14,481円	+27円	18,272円	-215円	29,200円	+0円
空室棟数	38棟	±0棟	12棟	±0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

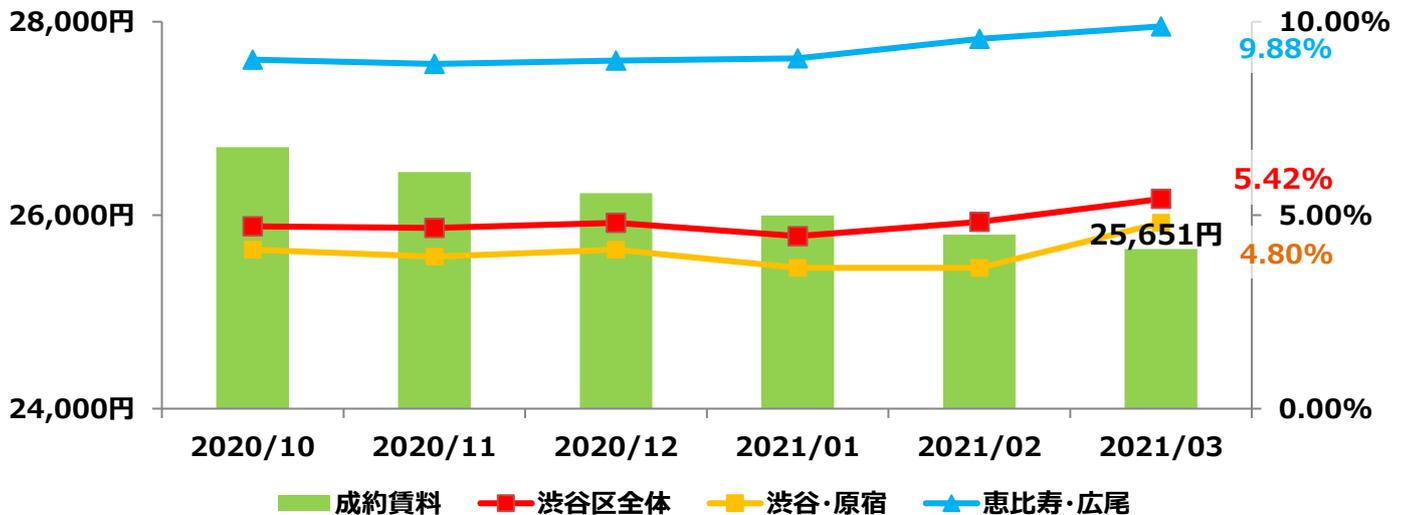
22,500円～34,500円

② 恵比寿・広尾エリア

20,500円～31,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

① 渋谷・原宿エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	22,665円	-163円	27,564円	+347円	34,391円	+1,602円
空室棟数	169棟	+1棟	52棟	±0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	20,625円	-225円	26,309円	-2,229円	31,231円	-496円
空室棟数	56棟	-3棟	17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

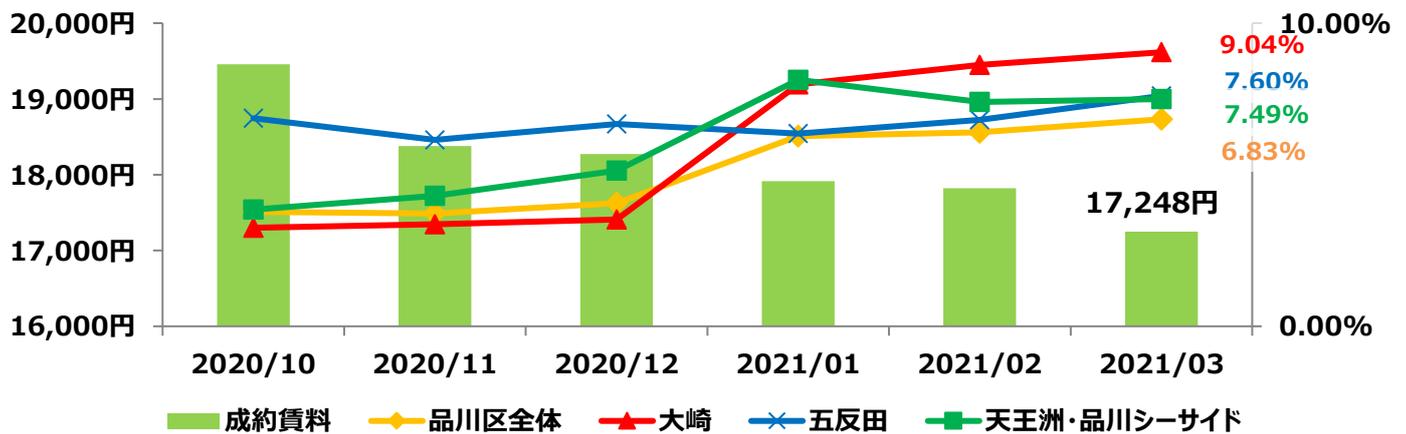
16,500円～18,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

13,000円～17,000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	9,410円	±0円	25,000円	-1,600円	29,182円	+409円
空室棟数	2棟	±0棟	6棟	+2棟	6棟	±0棟

②五反田エリア

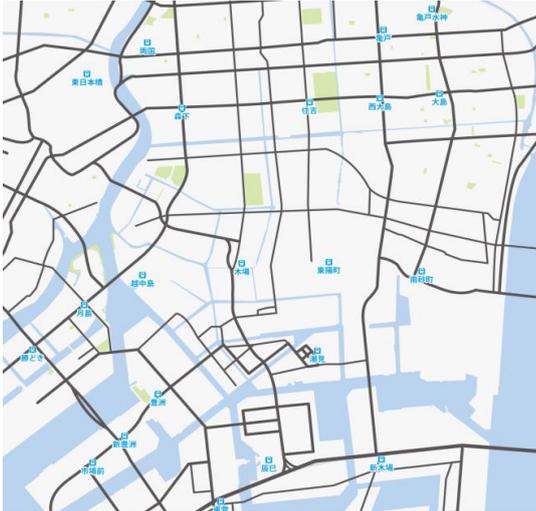
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,421円	-704円	17,285円	-1,114円	16,417円	-3,583円
空室棟数	37棟	±0棟	32棟	+1棟	5棟	+1棟

③天王洲・品川シーサイドエリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,102円	+2,898円	16,259円	+129円	16,789円	-474円
空室棟数	2棟	+1棟	5棟	±0棟	7棟	±0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

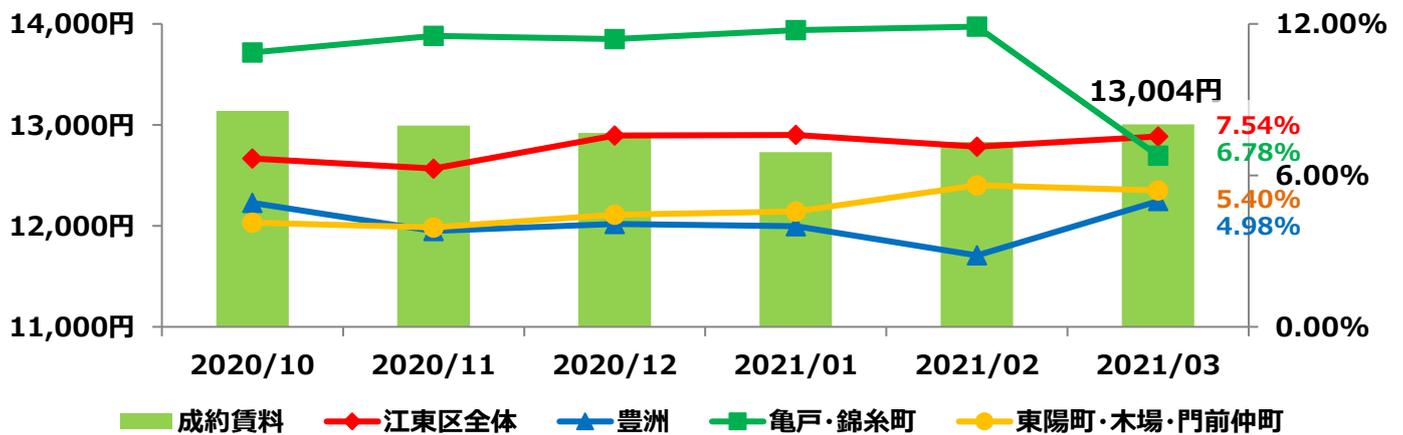
11,500円～19,000円

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	27,000円	±0円	20,000円	±0円	22,750円	-806円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	5棟	±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	11,391円	-107円	14,233円	-785円	19,000円	+1,111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	13,204円	+10円	12,933円	+200円	15,786円	-445円
空室棟数	12棟	-1棟	10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池袋エリア

18,500円～23,000円

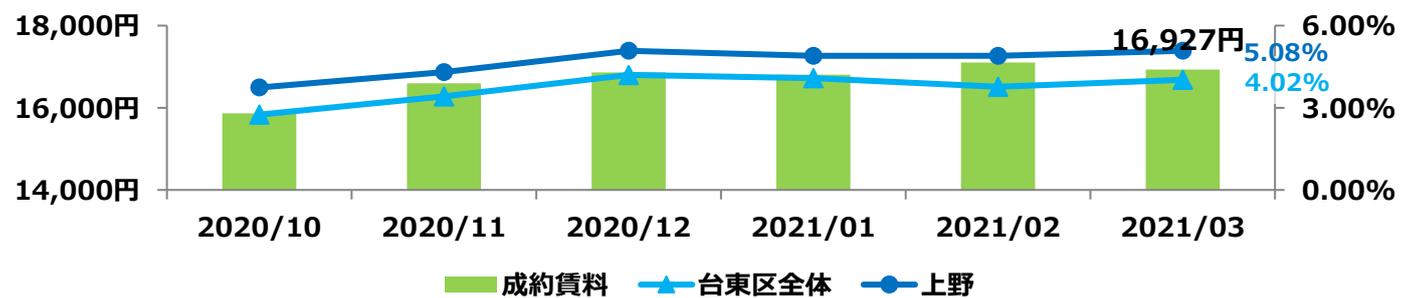
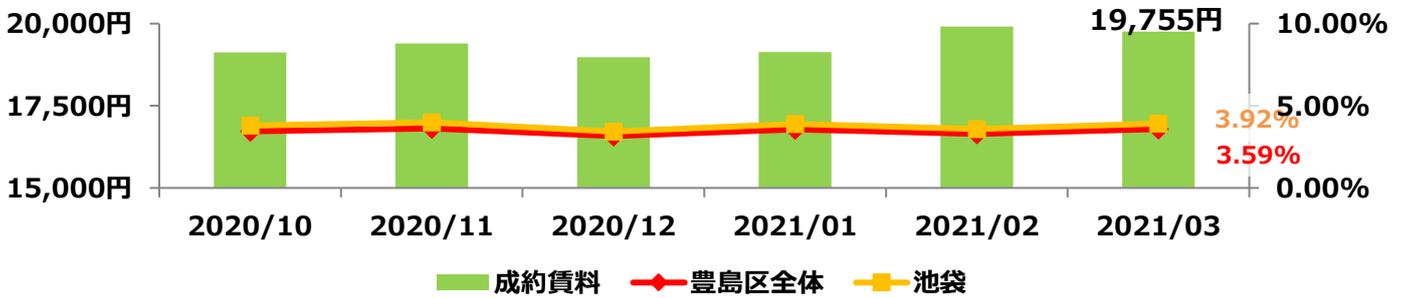


②上野エリア

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

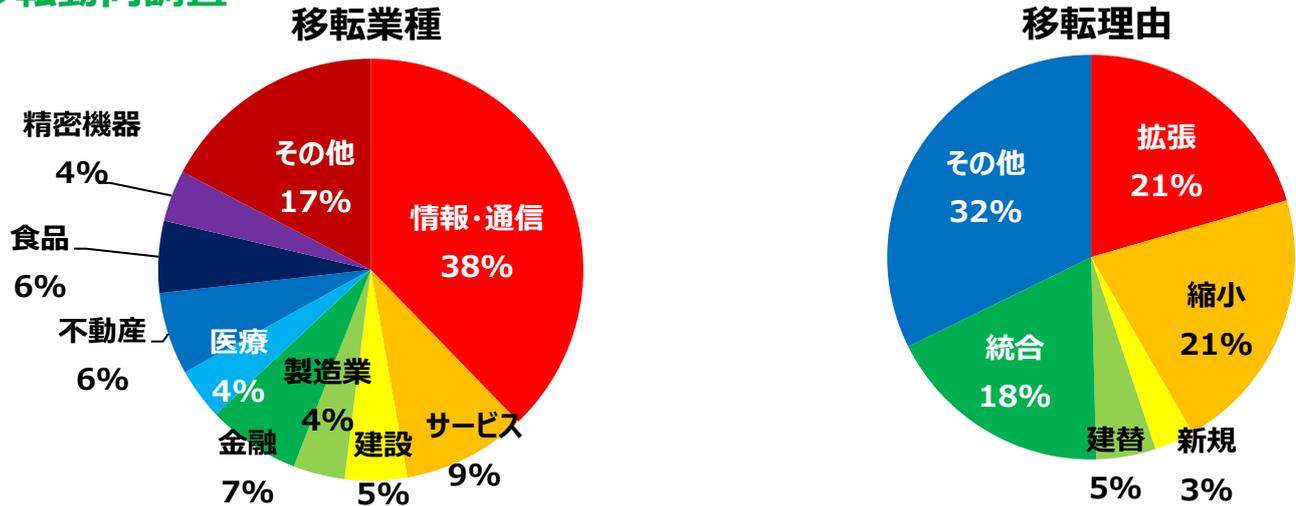
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,324円	+1,508円	20,450円	-191円	22,955円	-331円
空室棟数	65棟	+7棟	21棟	±0棟	7棟	±0棟

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	12,831円	-10円	19,253円	-146円	24,750円	±0円
空室棟数	131棟	+9棟	15棟	+1棟	4棟	±0棟

その他調査結果

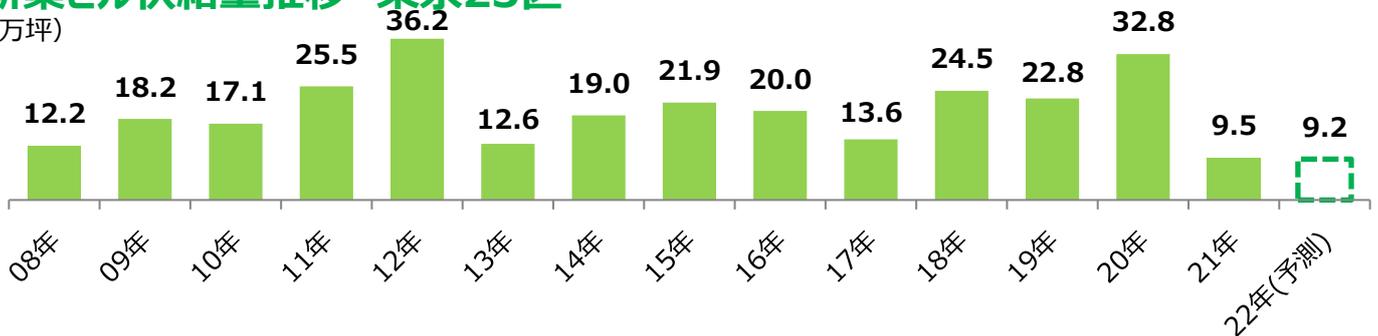
移転動向調査



2020年4月から2021年3月までに収集したテナント移転事例127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。

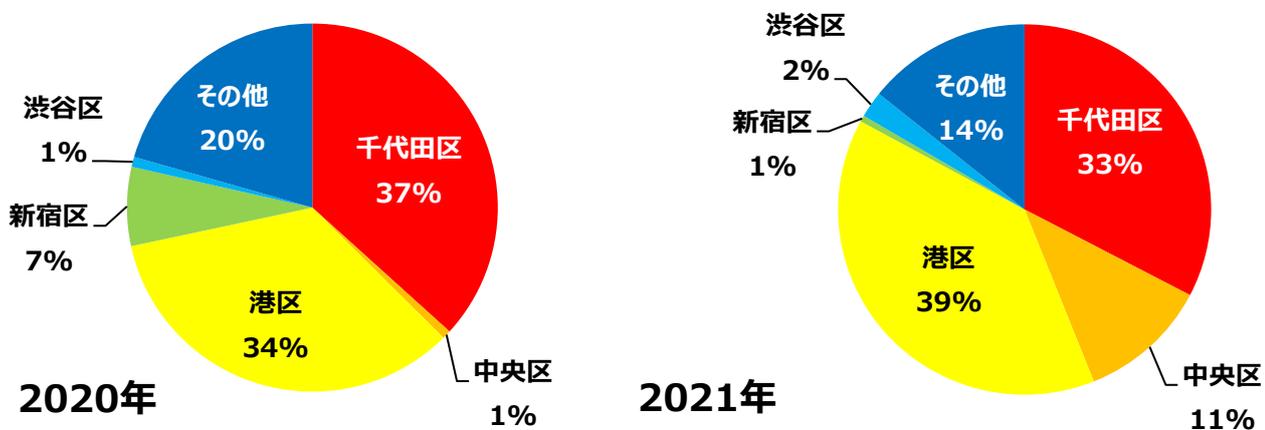
新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)



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

世界貿易センター南館	港区浜松町2-4-1	地上39階	基準階471坪
住友不動産田町東館	港区芝浦3-2-42（地番）	地上8階	基準階500坪

2021年3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

12,000円～25,000円

③栄・久屋大通エリア

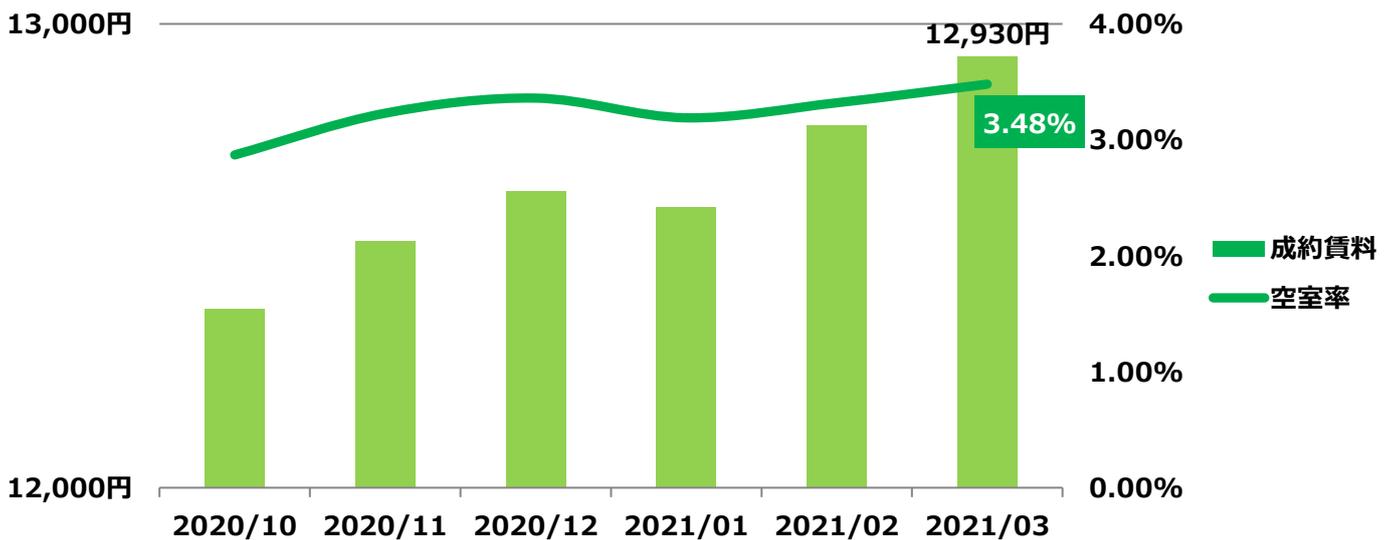
10,000円～13,500円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～16,000円

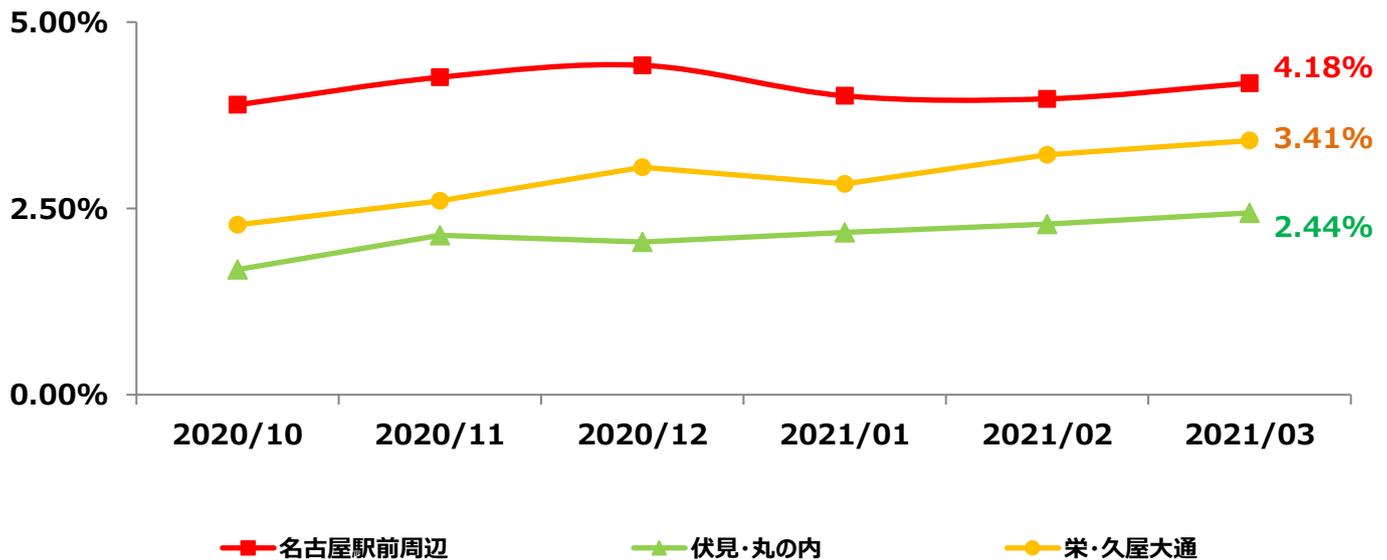
空室率・成約賃料推移

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



※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	11,818円	+116円	16,653円	-278円	24,881円	-371円
空室棟数	69棟	+3棟	36棟	+2棟	19棟	±0棟

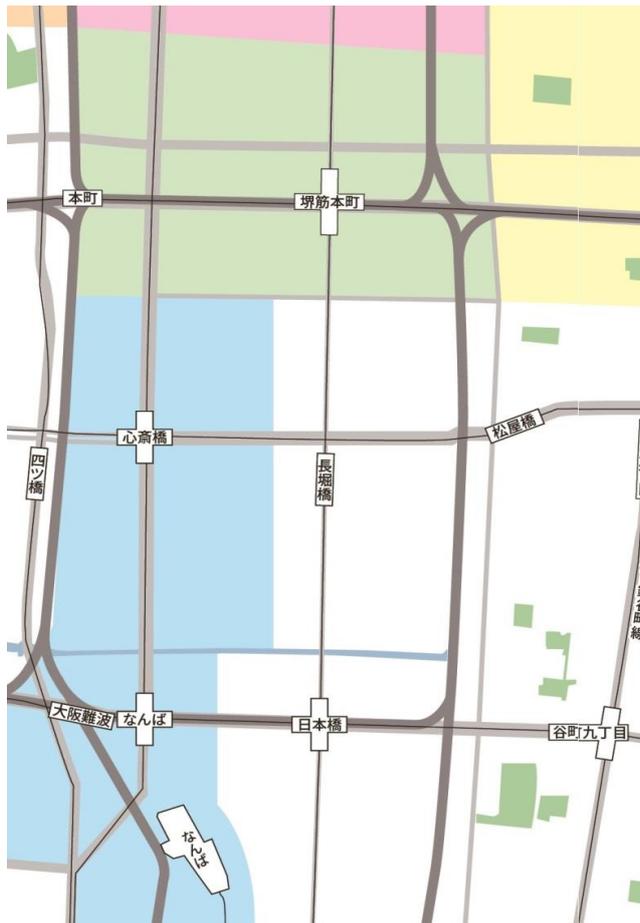
②伏見・丸の内エリア

	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	10,574円	-90円	13,870円	+487円	15,983円	+291円
空室棟数	83棟	+5棟	29棟	-1棟	12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	9,826円	-170円	13,125円	-8円	13,374円	+133円
空室棟数	75棟	-5棟	36棟	+4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。



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～22,500円

③本町・堺筋本町エリア

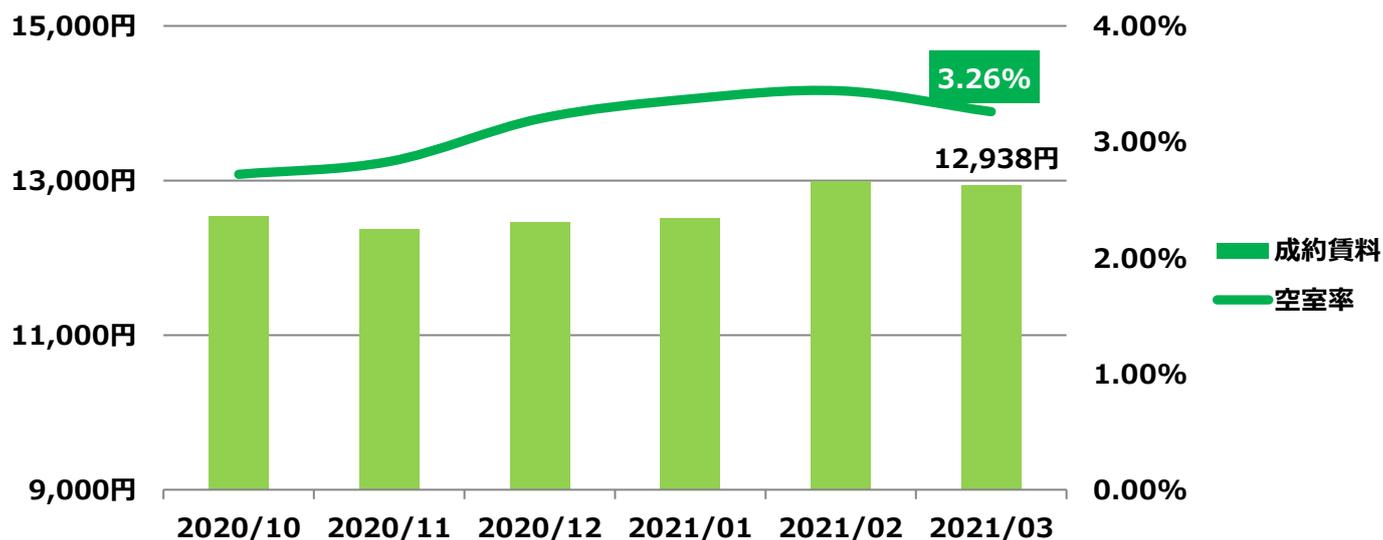
9,500円～15,000円

④天満橋・谷町エリア

8,500円～19,500円

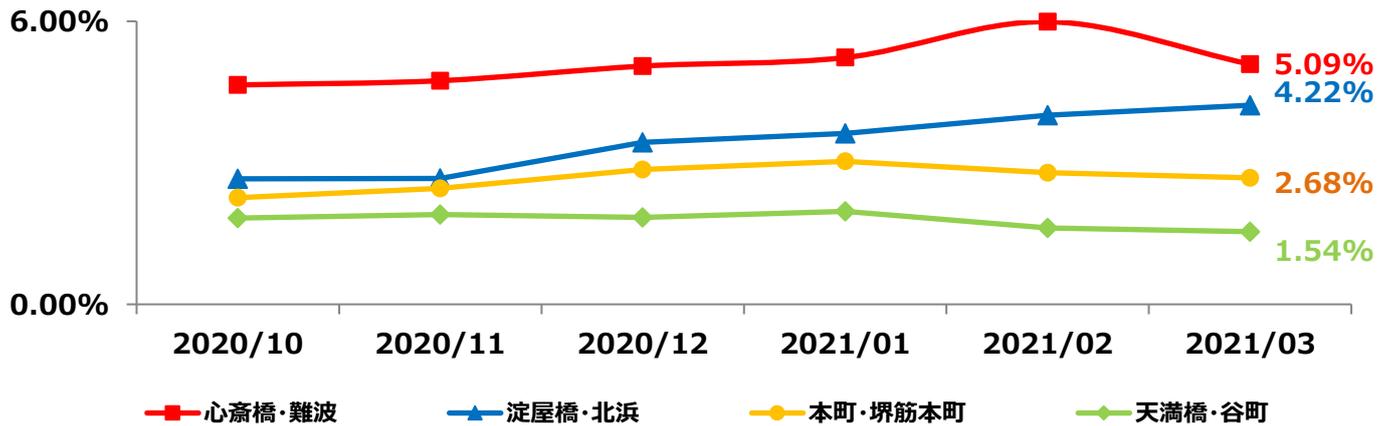
空室率・成約賃料推移

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	10,166円	+423円	15,297円	-16円	19,263円	-70円
空室棟数	51棟	+3棟	41棟	-2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	9,960円	+98円	14,663円	-222円	22,382円	+706円
空室棟数	33棟	+1棟	24棟	+2棟	11棟	±0棟

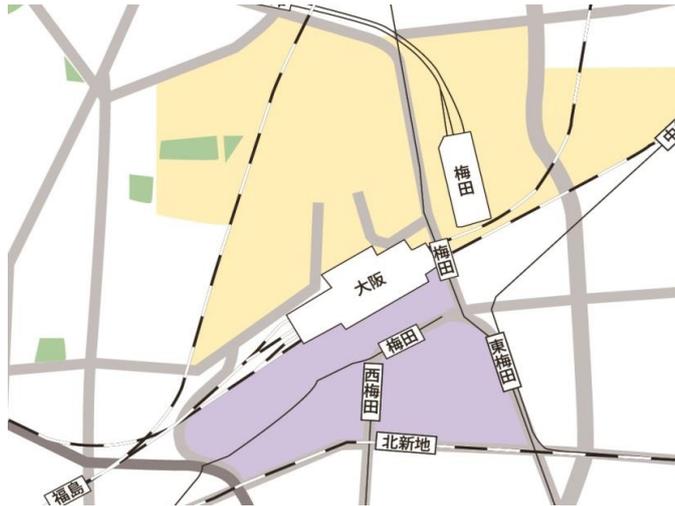
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,341円	-139円	11,180円	+74円	15,100円	+338円
空室棟数	87棟	±0棟	51棟	+1棟	10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	8,527円	-81円	9,734円	+175円	19,603円	+69円
空室棟数	41棟	-1棟	14棟	-2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

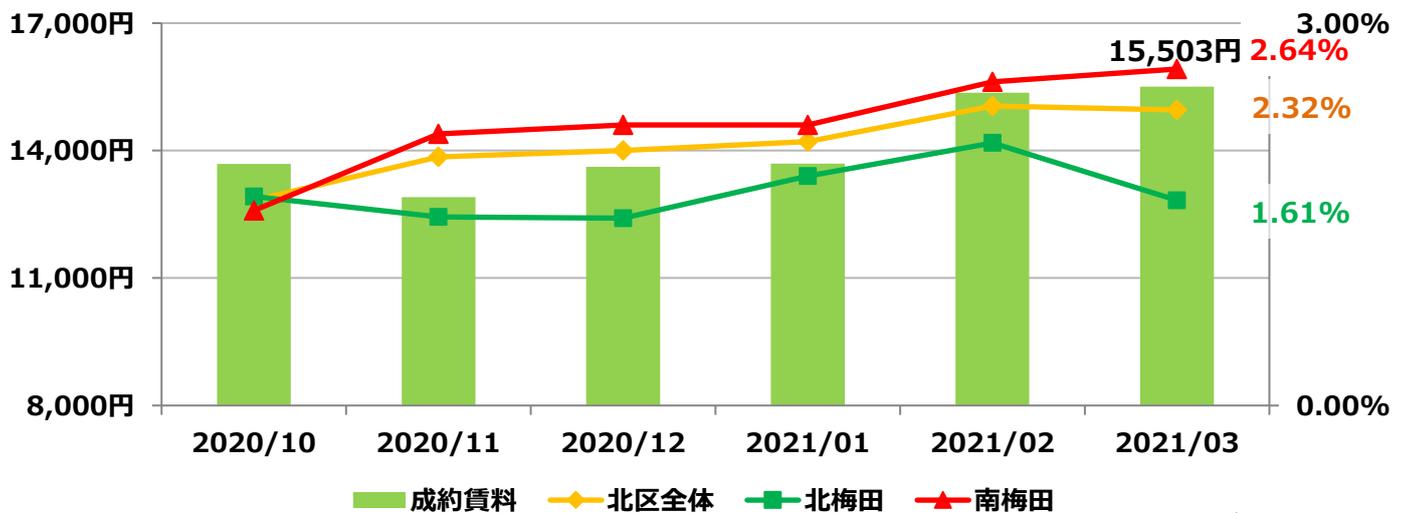
11,000円～24,000円

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	10,885円	+191円	15,883円	-941円	24,217円	-6円
空室棟数	21棟	±0棟	12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	10,769円	-70円	21,041円	-115円	22,674円	+255円
空室棟数	30棟	+1棟	30棟	+1棟	33棟	-1棟

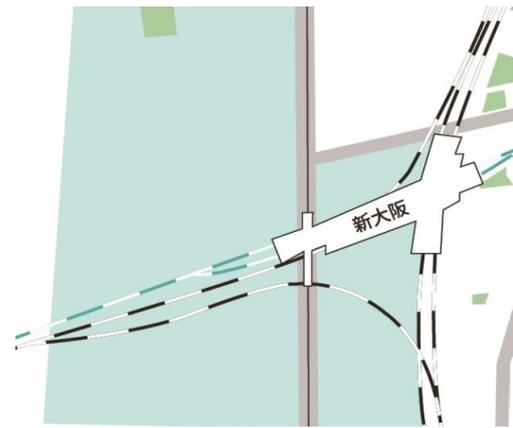
西区・淀川区

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

8,500円～15,000円

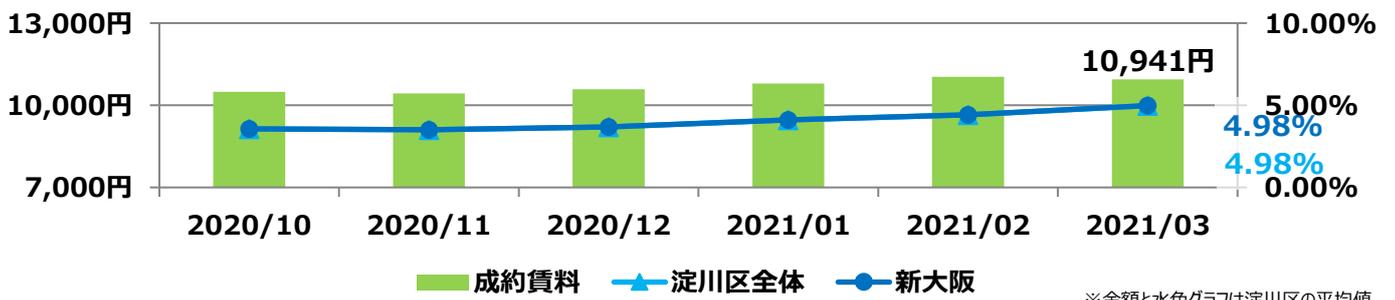
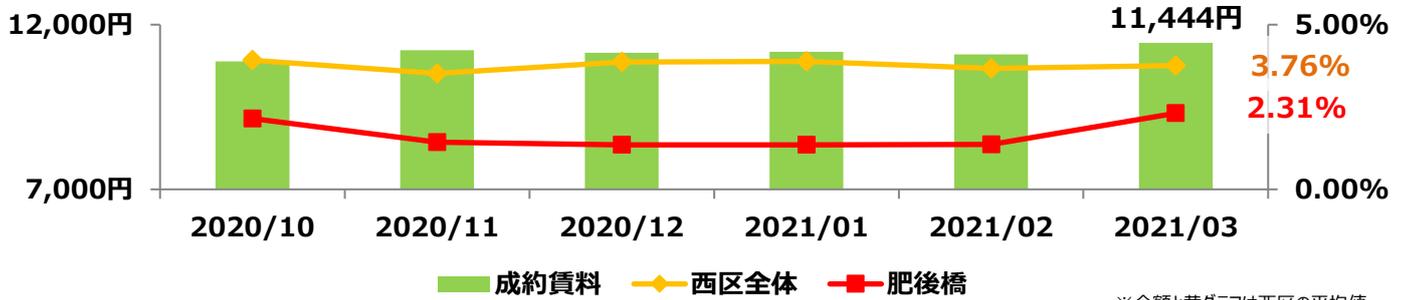


②新大阪エリア

8,000円～19,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

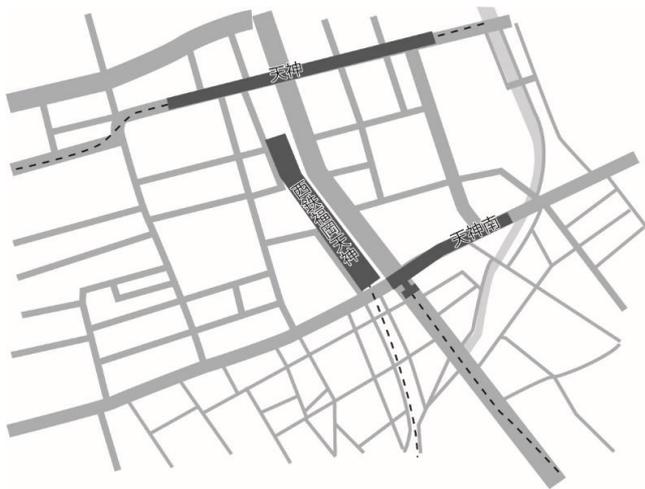
①肥後橋エリア

	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	8,356円	-95円	11,786円	+347円	15,000円	+15,000円
空室棟数	26棟	-2棟	15棟	+1棟	1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	8,134円	+143円	10,934円	-99円	19,146円	-1,509円
空室棟数	22棟	+1棟	44棟	-4棟	11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赤坂・薬院エリア

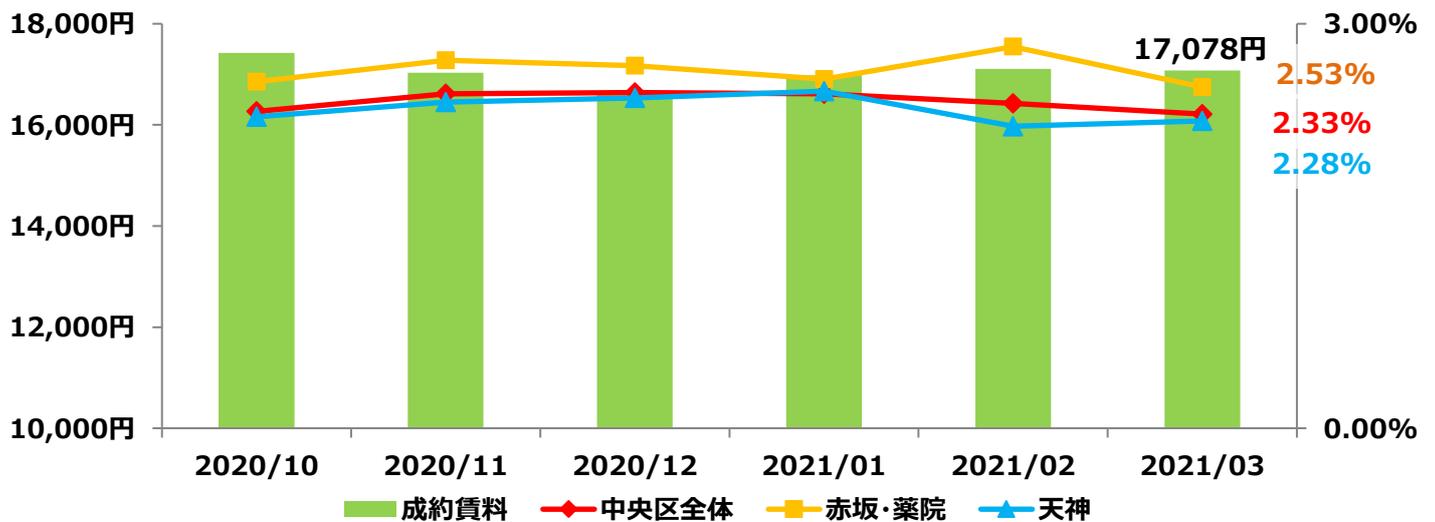
13,000円～17,500円

②天神エリア

16,500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



※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

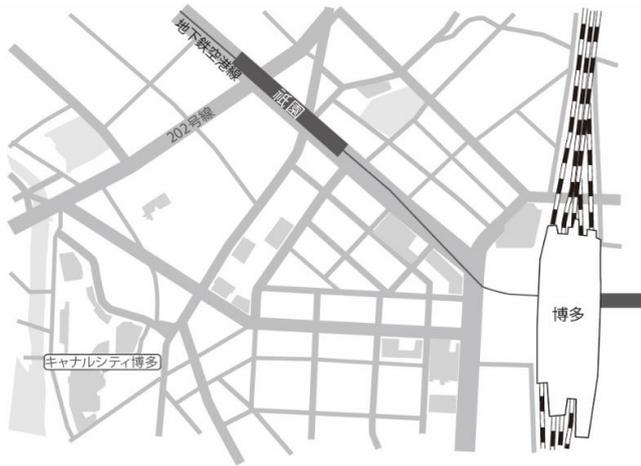
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,034円	-144円	17,468円	-300円	12,774円	-103円
空室棟数	48棟	±0棟	25棟	-3棟	5棟	-1棟

②天神エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,333円	+700円	16,832円	+183円	17,803円	-669円
空室棟数	30棟	+1棟	31棟	±0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

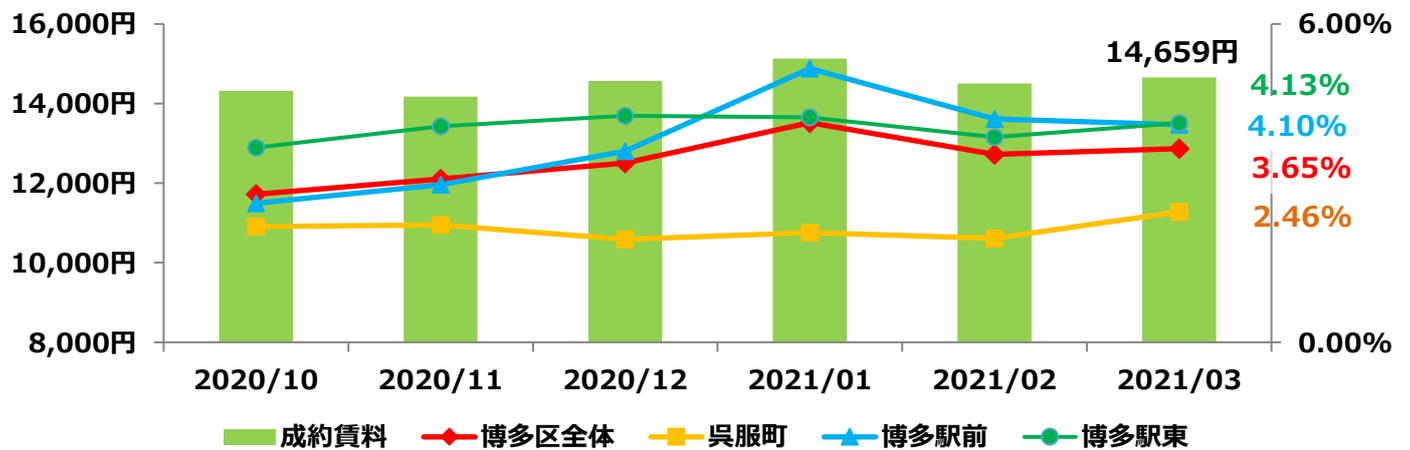
12,500円～16,500円

③ 博多駅東エリア

10,500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	13,905円	-179円	15,192円	+384円	15,421円	-71円
空室棟数	20棟	-3棟	10棟	+2棟	4棟	+1棟

② 博多駅前エリア

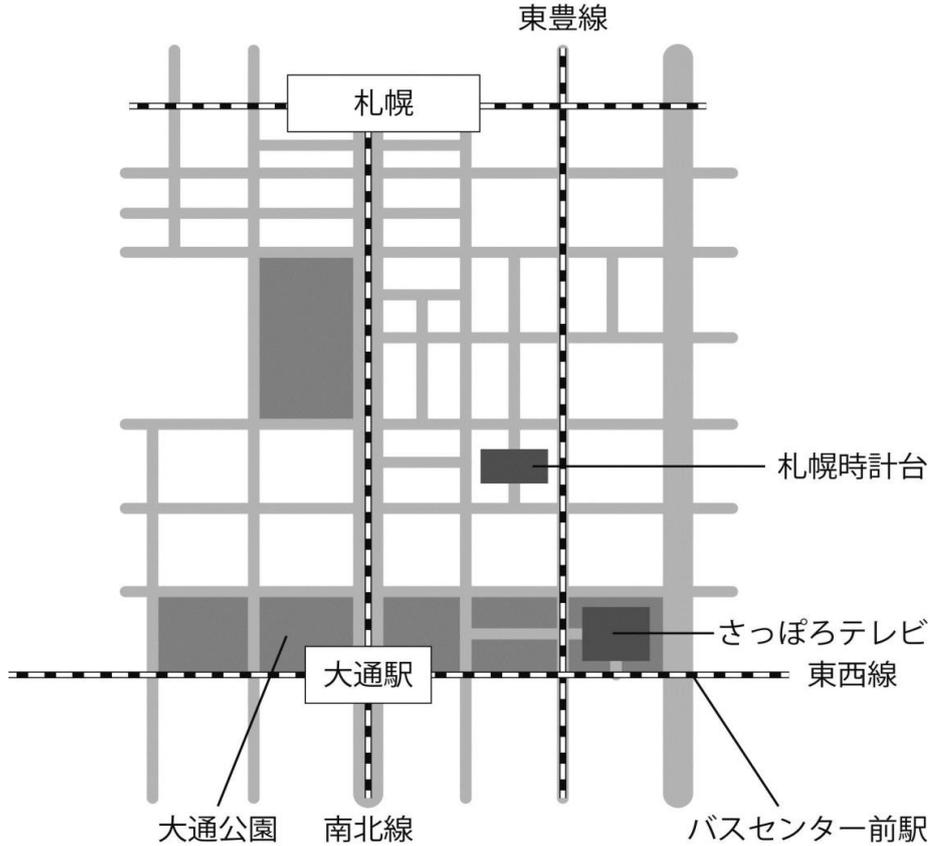
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,548円	-723円	16,149円	+53円	16,718円	+43円
空室棟数	28棟	-5棟	26棟	±0棟	13棟	±0棟

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	11,465円	-164円	14,067円	-14円	10,550円	-1,388円
空室棟数	30棟	+2棟	33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

11,000円～18,000円

③西11丁目エリア

9,500円～11,000円

②大通駅周辺エリア

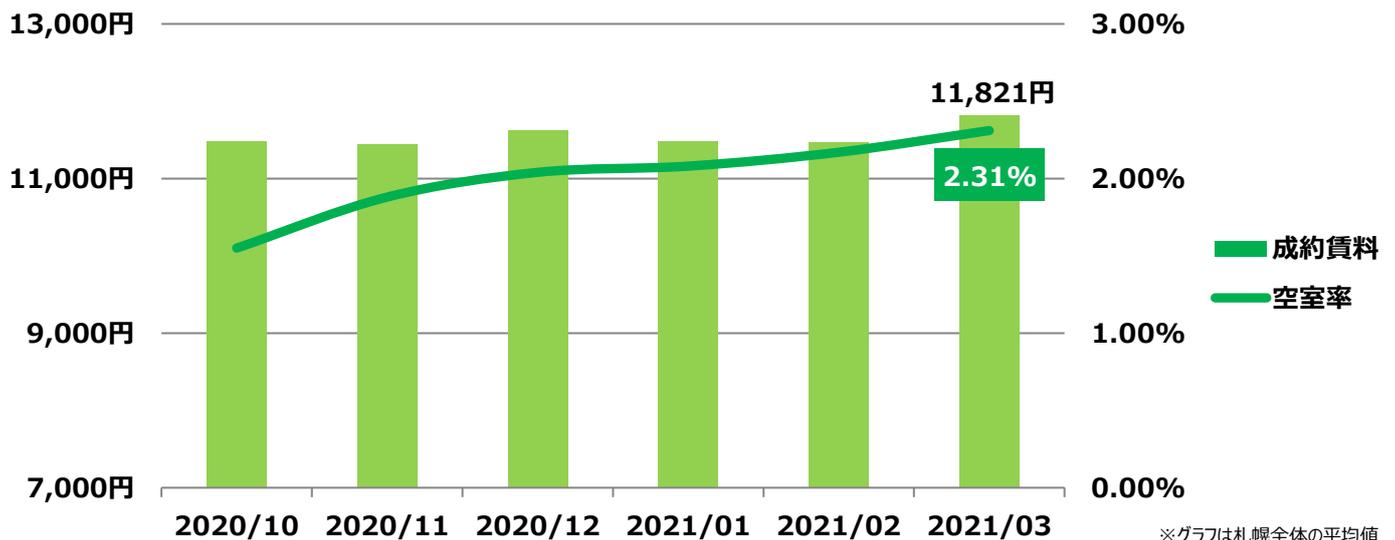
10,500円～17,000円

④札幌駅北口エリア

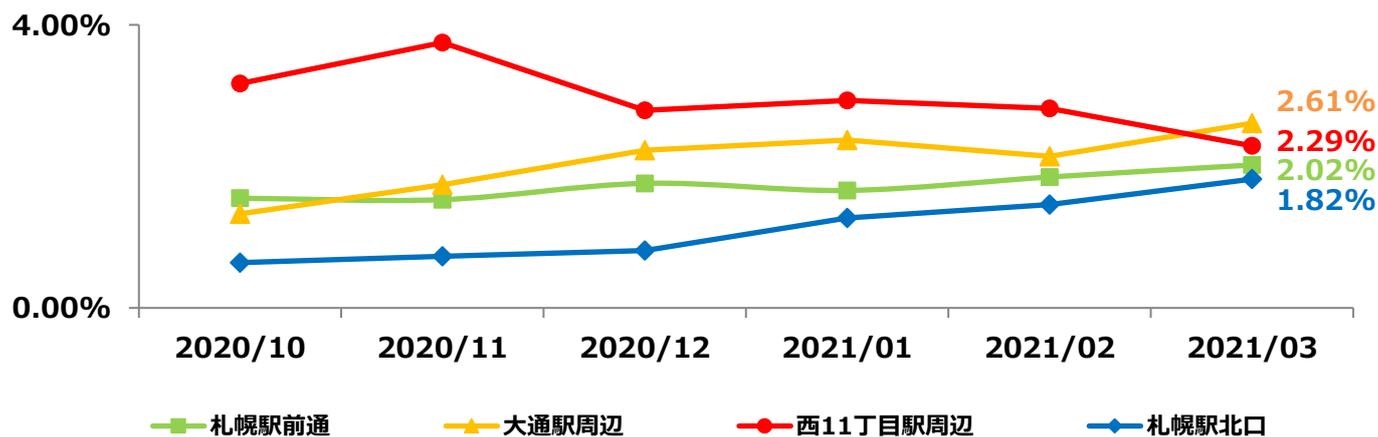
10,000円～17,500円

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	11,098円	+628円	13,880円	+95円	18,170円	-39円
空室棟数	6棟	-1棟	16棟	+2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	10,461円	+35円	14,070円	+227円	17,213円	+863円
空室棟数	14棟	-1棟	20棟	±0棟	8棟	+2棟

③ 西11丁目エリア

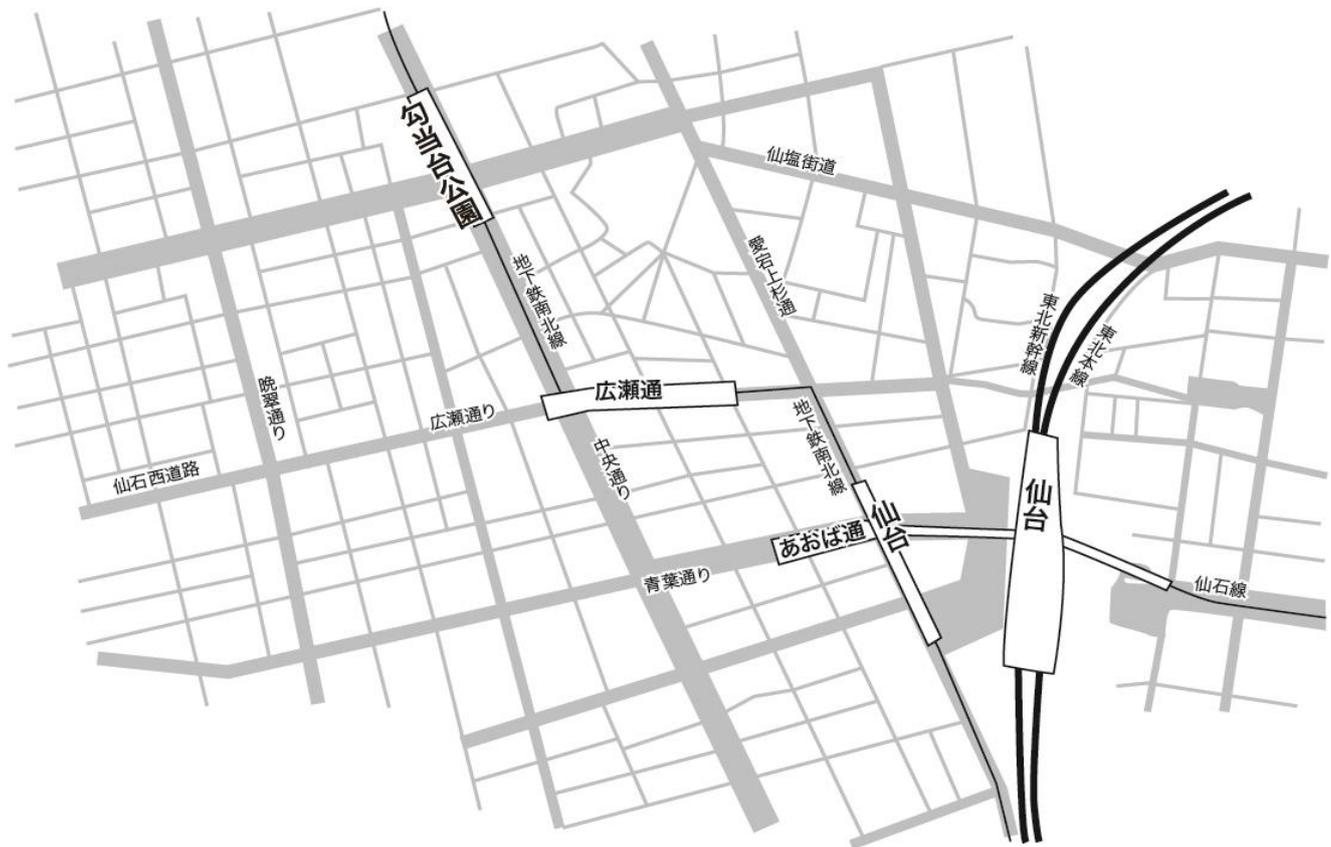
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,721円	+94円	9,506円	+167円	10,750円	-667円
空室棟数	14棟	+1棟	10棟	±0棟	1棟	±0棟

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	10,100円	-384円	13,084円	+561円	17,250円	-83円
空室棟数	3棟	-1棟	9棟	+1棟	2棟	±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

15,000～18,000円

③ 官公庁周辺エリア

9,500～16,000円

② 仙台中心部エリア

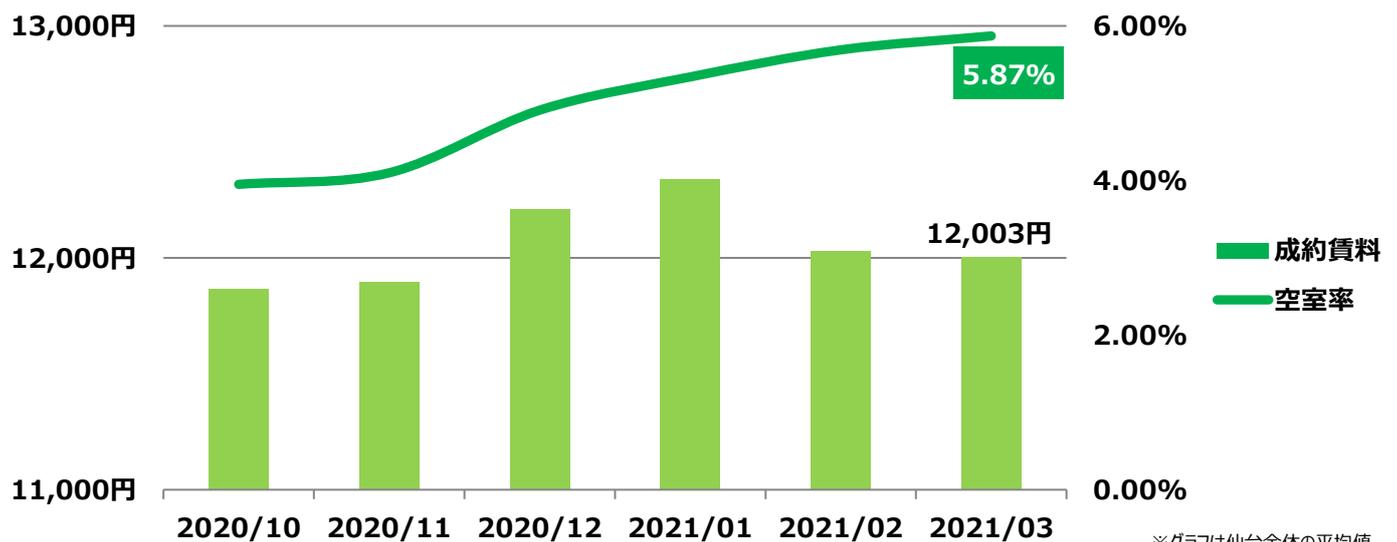
12,000円～18,500円

④ 仙台駅東口エリア

10,000円～16,000円

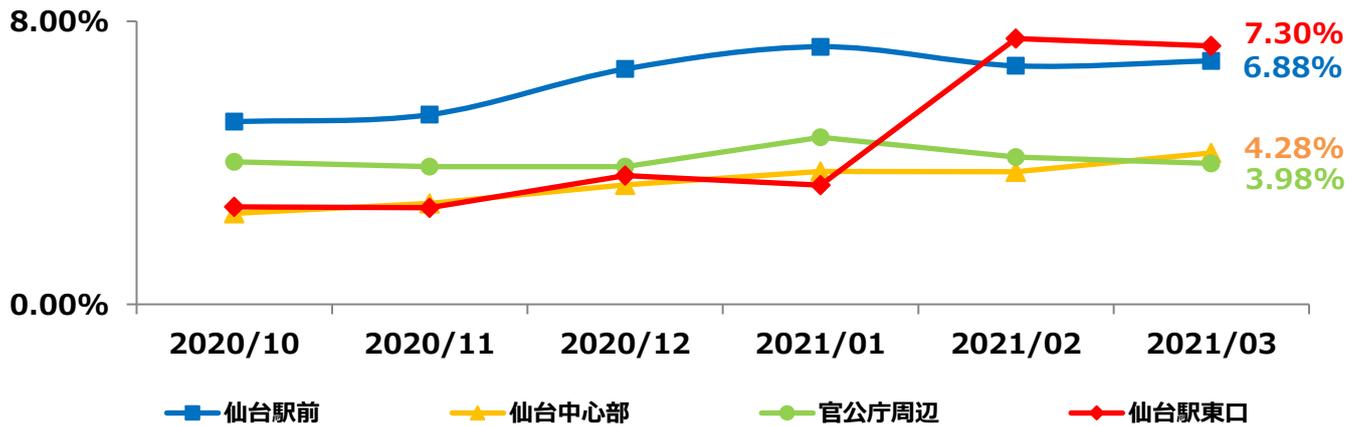
空室率・成約賃料推移

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	14,814円	+139円	17,930円
空室棟数		23棟	+2棟	8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	12,169円	-13円	18,333円
空室棟数		21棟	+1棟	3棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

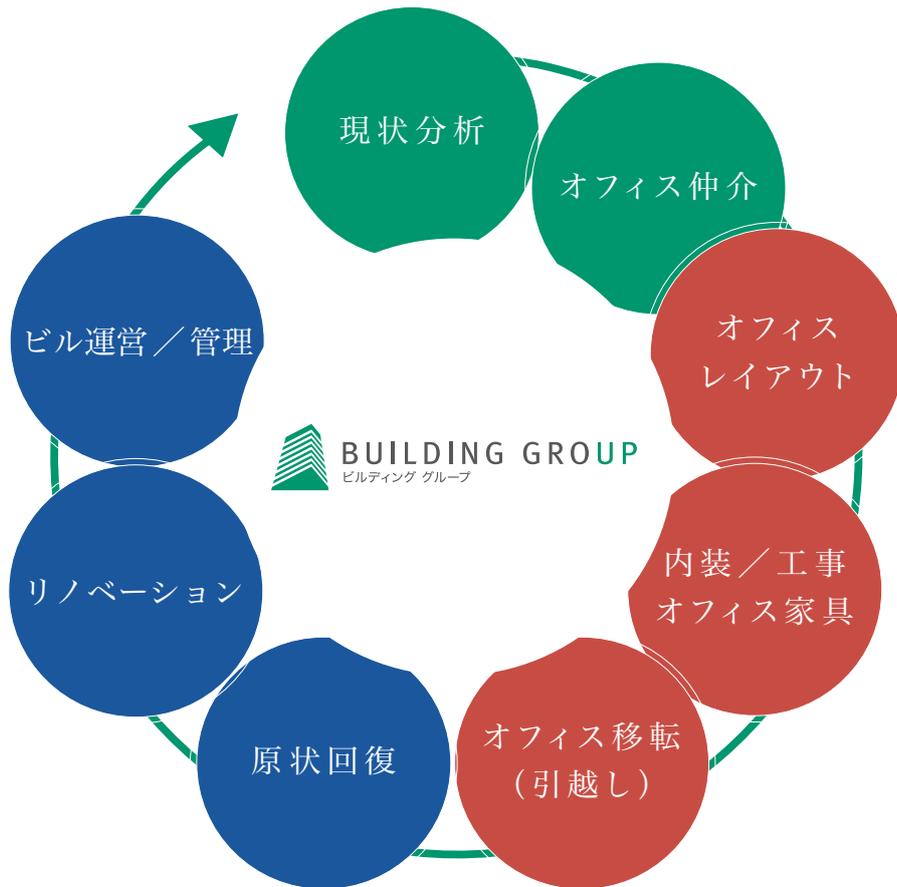
		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	9,601円	-412円	16,000円
空室棟数		17棟	±0棟	1棟	±0棟

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	9,838円	-339円	15,929円
空室棟数		12棟	-1棟	7棟	±0棟

1983年創業

オフィス環境構築のワンストップサービス



■グループ各社概要

株式会社 ビルディング企画

オフィスビルを中心に店舗・倉庫やショールーム等の事業用物件の賃貸借を全国ネットワークで仲介。

代表取締役 椎葉 政義
 主な事業内容 不動産仲介/不動産売買/不動産賃貸
 設立 1983年5月7日
 資本金 1億円
 許認可登録 宅地建物取引免許：国土交通大臣(8)第3556号

株式会社 企画ビルディング

リニューアル工事、原状回復工事、ビル管理等を柱としたプロパティマネジメント業務や、テナントリーシングコンサルタント業務。

代表取締役 椎葉 政義
 主な事業内容 建築一式工事/内装仕上工事/電気工事/塗装工事/防水工事/空調設備工事
 /建築物の企画・設計・工事管理/賃貸・管理・コンサルティング
 設立 1997年9月17日
 資本金 2,000万円
 許認可登録 特定建設業：国土交通大臣 許可(特-1、特-2)20981号/一級建築士事務所：東京都知事登録 第57381号
 宅地建物取引免許：東京都知事(3)第86651号

株式会社 オフィス企画

オフィスレイアウトデザイン、オフィス家具販売、内装工事を柱とした、ファシリティマネジメント業務。

代表取締役 椎葉 政義
 主な事業内容 オフィスレイアウトデザイン/オフィス家具販売/内装工事/通信、OA機器、各種配線工事
 引越し業務/リユース家具販売、買取/オフィス資産管理
 設立 2001年1月10日
 資本金 2,000万円
 許認可登録 特定建設業：国土交通大臣 許可(特-29、特-1)第22463号 一級建築士事務所：東京都知事登録 第46606号
 古物商許可：東京都公安委員会 第301080207460号 第一種貨物利用運送事業：関自貨 第1225号

株式会社 月刊ビルディング

総合広告代理業務、各種印刷物・情報誌の企画・制作。

代表取締役 椎葉 政義
 主な事業内容 媒体雑誌及び賃貸ビル情報誌の出版/広告代理店業務/各種印刷物の作成
 設立 1986年4月11日
 資本金 2,000万円

■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