

2021年4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4月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 大きな変化は無く、横ばい状態が続いている
(東京) 新築の動きは少なく、既存ビルの成約及び解約が目立つ

東京 Tokyo

空室率

5.87% (前月比+0.30ポイント)

推定成約賃料

22,883円 (前月比▲149円)

東京エリアの空室率は5.87% (前月比+0.30%) と11ヶ月連続で上昇した。成約の動きは見られるようになったが、縮小ニーズが多いことから二次空室増が要因と考えられる。推定成約賃料は22,883円 (前月比▲149円) と低下に転じた。一部新築物件の中で募集条件の緩和がみられたこと、相場より低価格な物件の成約が相次いでいることが要因とみられる。

名古屋 Nagoya

空室率

3.46% (前月比▲0.02ポイント)

推定成約賃料

12,932円 (前月比+2円)

名古屋エリアの空室率は3.46% (前月比▲0.02%) と低下した。目立つ動きは無く、横ばいの状態が続いているなか、空室よりも成約事例が若干多かったことが要因と考えられる。推定成約賃料は12,932円 (前月比+2円) と3ヶ月連続で上昇した。ビルグレードを求める動きは無かったものの、相場をやや下回る物件の成約が直接の要因とみている。

大阪 Osaka

空室率

3.13% (前月比+0.02ポイント)

推定成約賃料

12,995円 (前月比+8円)

大阪エリアの空室率は3.13% (前月比+0.02%) と上昇に転じた。前月・前々月からの大きな変化は目立たないが、ニーズの変化からか主要エリアの空室がやや増加している傾向がみられる。推定成約賃料は12,995円 (前月比+8円) と5ヶ月連続で上昇した。大きな変化や事例は目立たず横ばい状態が続いている。各オーナーが新築物件の成約に苦戦していることから今後の動向に注目したい。

※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

3.11%（前月比+0.02ポイント）

推定成約賃料

15,702円（前月比+94円）

福岡エリアの空室率は3.11%（前月比+0.02%）と2ヶ月連続で上昇した。大きな動きや変化は特にみられなかった。前月同様大型の動きが鈍く、中小規模は流動的で微増したものの横ばい状態は続くと思われる。推定成約賃料は15,702円（前月比+94円）と2ヶ月連続で上昇した。募集条件は据え置き。コスト削減のニーズは継続しているため、単純に平均賃料を下回る物件が成約したことが要因とみている。

札幌

Sapporo

空室率

2.13%（前月比▲0.18ポイント）

推定成約賃料

11,823円（前月比+2円）

札幌エリアの空室率は2.13%（前月比▲0.18%）と低下に転じた。新築で100坪以上の物件に成約の動きがみられたことが要因か。推定成約賃料は11,823円（前月比+2円）と2ヶ月連続で上昇した。以前に比べ中心部への新規出店の案件が減少し、小規模面積の動きが鈍化していることも一つの要因とみている。

仙台

Sendai

空室率

6.04%（前月比+0.17ポイント）

推定成約賃料

12,047円（前月比+44円）

仙台エリアの空室率は6.04%（前月比+0.17%）と6ヶ月連続で上昇した。自社ビル完成に伴う大型解約の他、新築ビルへの移転から二次空室が出たことが要因とみている。推定成約賃料は12,047円（前月比+44円）と上昇に転じた。上記理由から単純に相場より高い物件が募集になったことが要因か。

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4月1日から2021年4月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,503棟

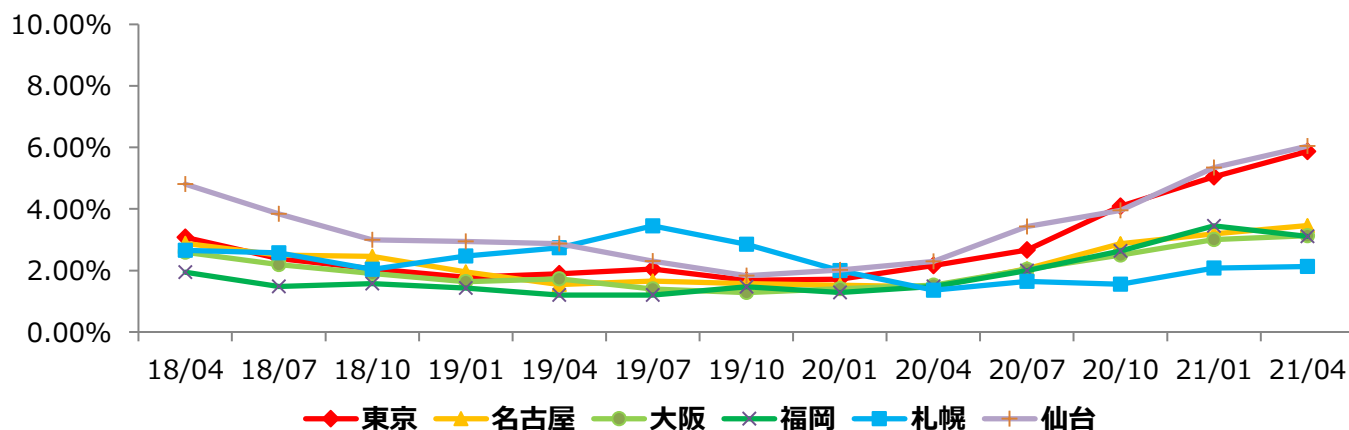


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

			20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	2.06%	1.36%	1.57%	1.94%	2.48%	2.90%	3.13%	3.53%	3.76%	4.03%	3.90%	4.28%	4.44%	+2.38%
		中央区	2.23%	2.32%	1.83%	2.54%	3.20%	3.69%	4.61%	4.77%	4.59%	4.83%	5.29%	5.92%	5.66%	+3.43%
		港区	2.12%	2.34%	2.65%	2.71%	2.84%	3.44%	4.42%	5.09%	5.19%	6.08%	6.04%	6.70%	6.96%	+4.84%
		新宿区	2.20%	2.27%	2.84%	3.14%	3.29%	3.58%	4.38%	5.37%	5.33%	5.41%	5.45%	5.33%	6.49%	+4.29%
		渋谷区	2.45%	2.78%	3.92%	4.38%	4.39%	4.43%	4.71%	4.67%	4.80%	4.46%	4.83%	5.42%	6.11%	+3.66%
		平均値	2.16%	2.08%	2.34%	2.66%	2.99%	3.43%	4.09%	4.58%	4.66%	5.04%	5.10%	5.57%	5.87%	+3.71%
		新築	2.26%	1.95%	2.96%	2.63%	3.82%	3.41%	3.59%	5.09%	5.10%	6.58%	5.70%	8.07%	8.02%	+5.76%
	その他	品川区	1.06%	1.05%	1.33%	1.80%	2.06%	2.63%	3.78%	3.72%	4.06%	6.27%	6.40%	6.83%	6.54%	+5.48%
		豊島区	3.00%	3.07%	3.58%	2.90%	2.97%	3.03%	3.44%	3.62%	3.16%	3.57%	3.30%	3.59%	3.38%	+0.38%
		台東区	1.87%	2.04%	2.30%	2.67%	2.51%	2.64%	2.75%	3.42%	4.20%	4.08%	3.77%	4.02%	3.82%	+1.95%
		江東区	5.38%	5.27%	5.51%	5.73%	5.67%	6.30%	6.67%	6.27%	7.58%	7.60%	7.14%	7.54%	7.85%	+2.47%
神奈川	横浜	3.27%	3.32%	2.93%	3.15%	3.07%	3.09%	3.08%	3.27%	2.78%	3.24%	3.17%	3.20%	2.74%	-0.53%	
名古屋	名駅	1.56%	1.58%	1.68%	2.30%	2.42%	2.83%	3.89%	4.26%	4.42%	4.01%	3.97%	4.18%	3.97%	+2.41%	
	伏見・丸の内	1.13%	1.49%	1.57%	1.60%	1.66%	1.60%	1.68%	2.14%	2.05%	2.18%	2.29%	2.44%	2.53%	+1.40%	
	栄・久屋大通	1.35%	1.96%	2.07%	1.90%	2.29%	2.46%	2.28%	2.60%	3.05%	2.83%	3.22%	3.41%	3.74%	+2.39%	
	平均値	1.47%	1.74%	1.82%	2.06%	2.21%	2.42%	2.87%	3.23%	3.36%	3.19%	3.32%	3.48%	3.46%	+1.99%	
大阪	心齋橋・難波	4.04%	3.20%	3.54%	3.80%	4.39%	4.34%	4.65%	4.74%	5.05%	5.23%	5.99%	5.09%	5.01%	+0.97%	
	淀屋橋・北浜	1.53%	1.55%	2.03%	2.11%	2.42%	2.58%	2.66%	2.67%	3.43%	3.62%	4.01%	4.22%	4.78%	+3.25%	
	本町・境筋本町	1.47%	1.56%	2.17%	2.27%	2.57%	2.37%	2.26%	2.46%	2.86%	3.03%	2.79%	2.68%	2.60%	+1.13%	
	天満橋・谷町	0.89%	1.32%	1.17%	1.41%	1.37%	1.66%	1.83%	1.90%	1.84%	1.97%	1.62%	1.54%	1.47%	+0.58%	
	北梅田	0.65%	0.62%	1.37%	1.54%	1.45%	1.14%	1.64%	1.48%	1.47%	1.80%	2.06%	1.61%	1.67%	+1.02%	
	南梅田	0.88%	1.02%	1.24%	1.10%	1.30%	1.37%	1.53%	2.13%	2.20%	2.20%	2.54%	2.64%	2.74%	+1.86%	
	肥後橋	0.73%	1.11%	1.17%	1.29%	2.28%	2.19%	2.15%	1.43%	1.35%	1.35%	1.36%	2.31%	2.14%	+1.41%	
	新大阪	1.69%	1.88%	1.75%	1.86%	1.80%	3.18%	3.56%	3.51%	3.69%	4.10%	4.42%	4.98%	4.81%	+3.12%	
	平均値	1.52%	1.58%	1.90%	2.04%	2.25%	2.35%	2.50%	2.63%	2.86%	3.00%	3.15%	3.11%	3.13%	+1.61%	
福岡	赤坂・薬院	1.47%	1.52%	2.14%	2.25%	2.58%	2.76%	2.57%	2.73%	2.69%	2.59%	2.83%	2.53%	2.11%	+0.64%	
	天神	1.02%	0.96%	1.27%	1.79%	2.09%	2.03%	2.31%	2.42%	2.45%	2.50%	2.24%	2.28%	2.27%	+1.25%	
	呉服町	2.17%	2.13%	2.29%	1.60%	1.38%	2.13%	2.18%	2.21%	1.94%	2.07%	1.96%	2.46%	2.33%	+0.16%	
	博多駅前	1.48%	1.80%	2.06%	2.06%	2.07%	2.40%	2.62%	2.97%	3.60%	5.16%	4.21%	4.10%	4.45%	+2.97%	
	博多駅東	1.77%	1.83%	1.34%	2.49%	2.49%	3.30%	3.67%	4.07%	4.27%	4.24%	3.87%	4.13%	3.99%	+2.22%	
	平均値	1.48%	1.56%	1.75%	2.00%	2.06%	2.43%	2.63%	2.85%	3.03%	3.45%	3.06%	3.09%	3.11%	+1.63%	
札幌		1.36%	1.49%	1.55%	1.64%	1.50%	1.44%	1.55%	1.88%	2.04%	2.08%	2.17%	2.31%	2.13%	+0.77%	
仙台		2.29%	2.53%	2.81%	3.43%	4.29%	4.25%	3.95%	4.10%	4.91%	5.34%	5.69%	5.87%	6.04%	+3.75%	

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

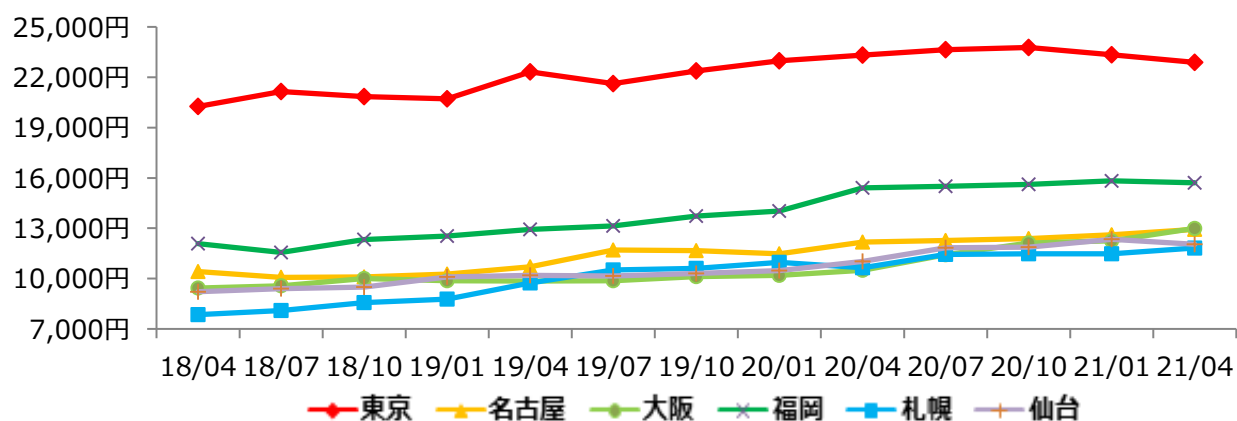


(成約済み物件は対象外)

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4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

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

16,000円～31,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

23,000円～40,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

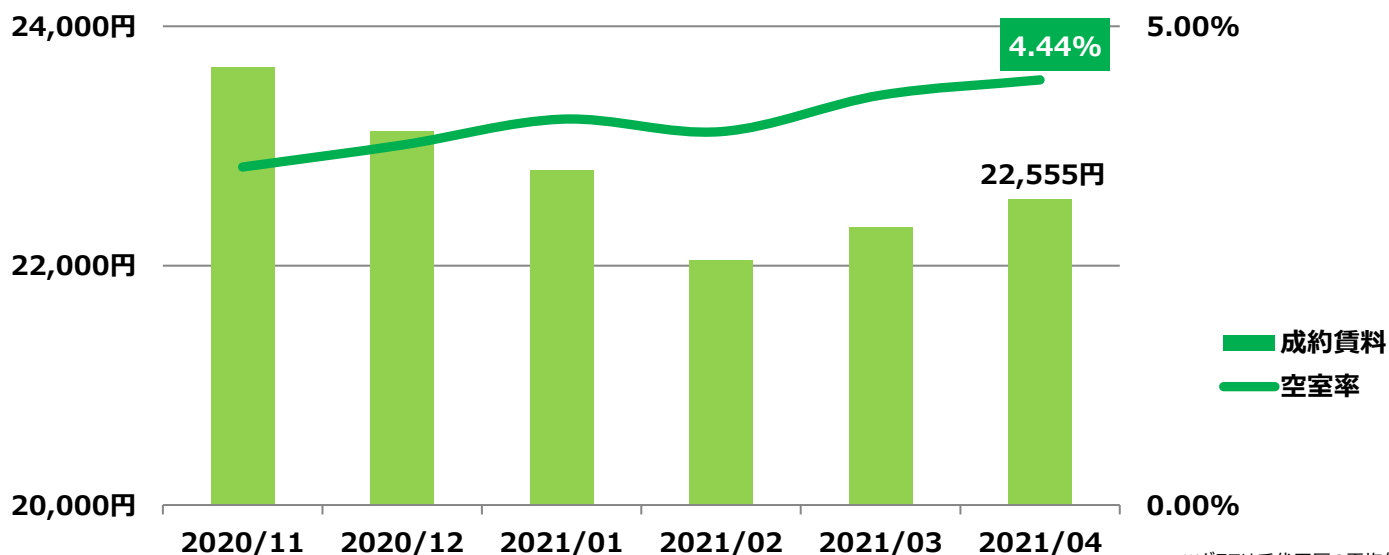
16,500円～26,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

22,500円～32,000円

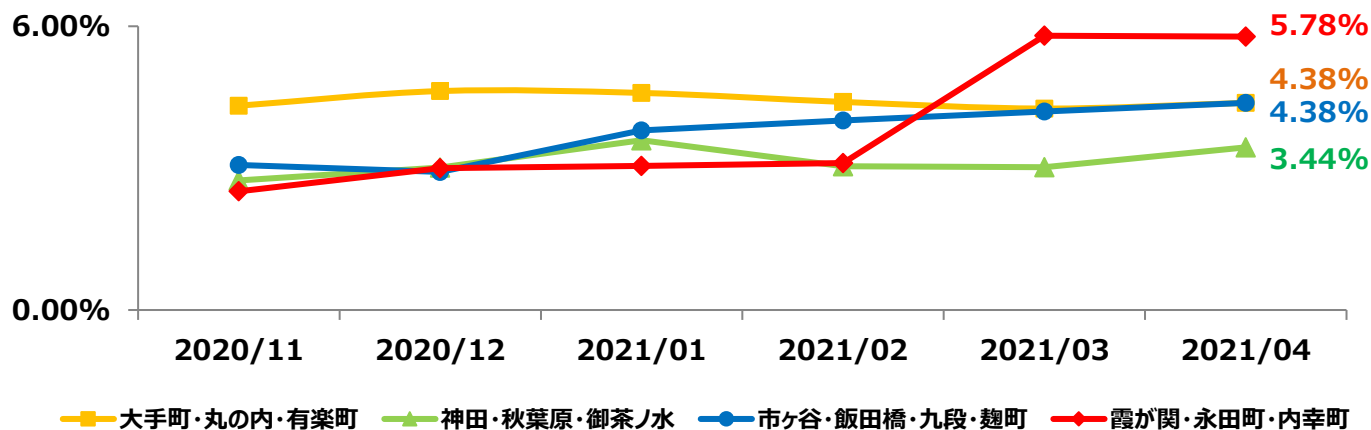
空室率・成約賃料推移

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	28,987円	+698円	23,000円	+1,875円	40,206円	-302円
空室棟数	5棟	±0棟	1棟	-1棟	45棟	+4棟

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,232円	-119円	21,893円	+755円	31,154円	-96円
空室棟数	390棟	+3棟	70棟	+1棟	6棟	+1棟

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,729円	-105円	21,143円	-253円	26,089円	-1,027円
空室棟数	213棟	-3棟	54棟	±0棟	22棟	+2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	±0円	29,793円	-138円	32,103円	+726円
空室棟数	3棟	±0棟	11棟	±0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

20,500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

17,000～20,000円

①銀座エリア

25,000円～28,000円

⑤茅場町・築地エリア

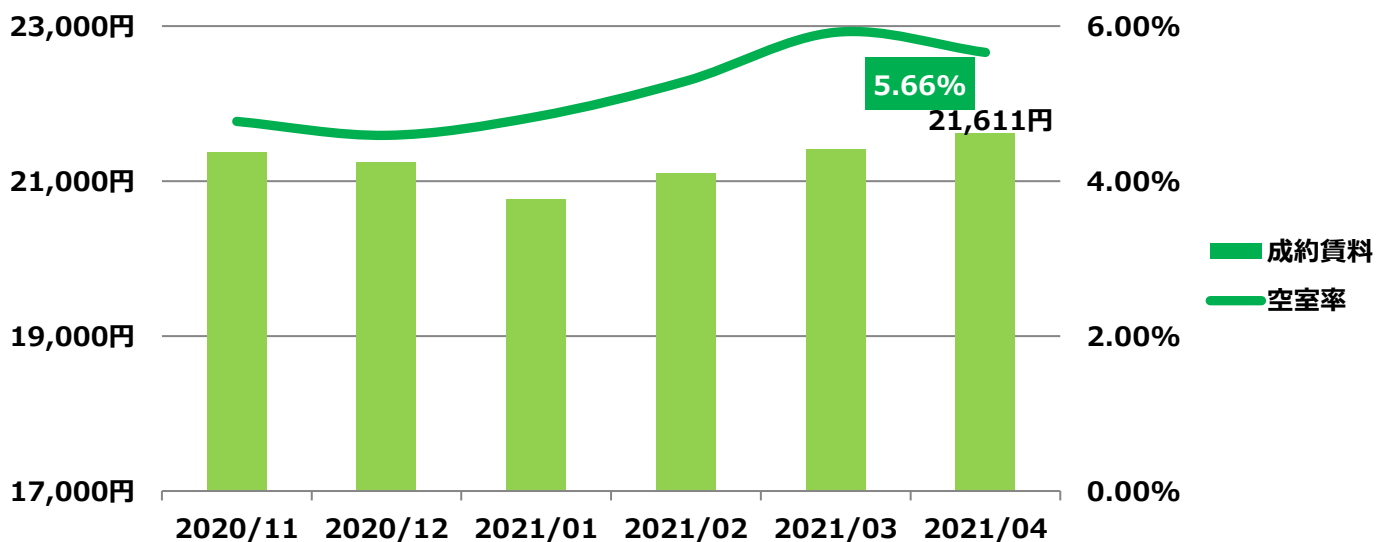
14,000円～24,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

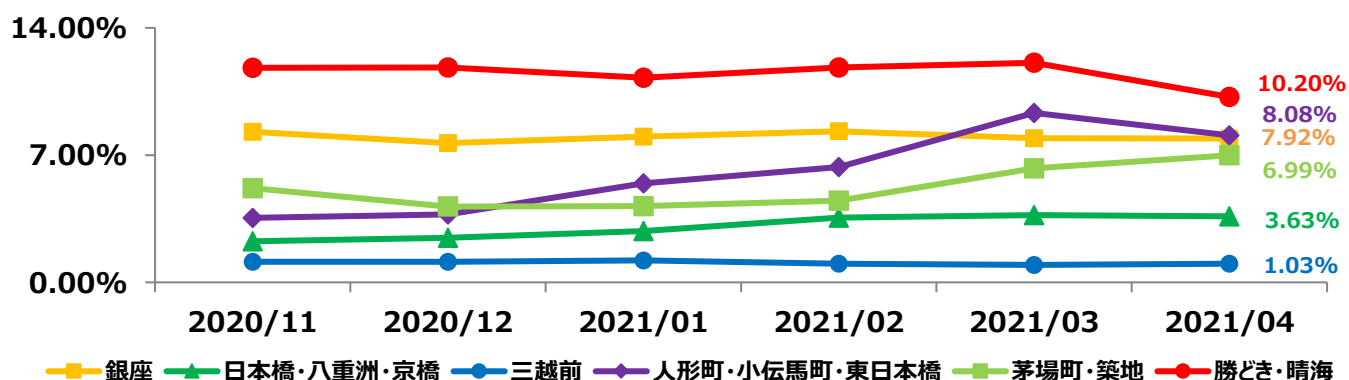
空室率・成約賃料推移

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	25,617円	-239円	24,849円	+680円	28,110円	±0円
空室棟数	146棟	+5棟	29棟	+5棟	6棟	±0棟

②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,629円	-157円	26,274円	+7円	35,667円	+191円
空室棟数	81棟	+2棟	19棟	+1棟	12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	16,935円	+263円	19,930円	-30円	17,500円	-1,500円
空室棟数	39棟	+2棟	12棟	+1棟	1棟	±0棟

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,961円	-66円	18,945円	-231円	20,000円	±0円
空室棟数	186棟	-3棟	29棟	+1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	14,000円	-285円	19,642円	-144円	24,420円	-1,202円
空室棟数	187棟	+1棟	40棟	-2棟	13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	12,700円	-1,514円	20,520円	-148円
空室棟数	1棟	±0棟	2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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～35,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～32,500円

②浜松町・田町エリア

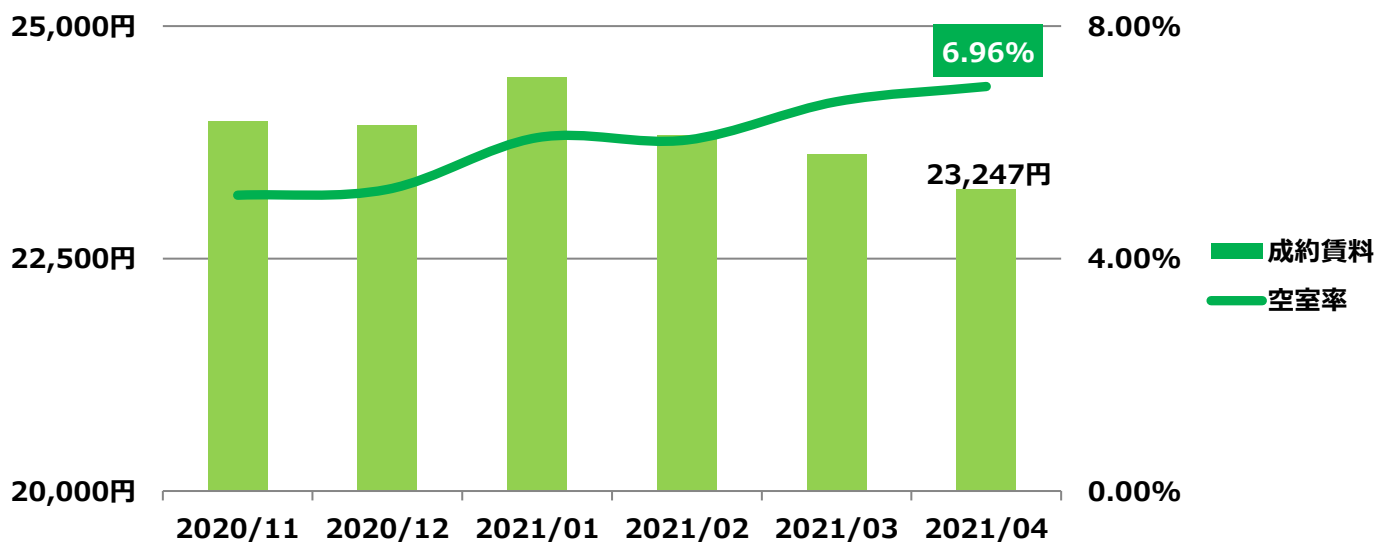
18,000円～26,000円

④品川駅前エリア

19,000円～31,500円

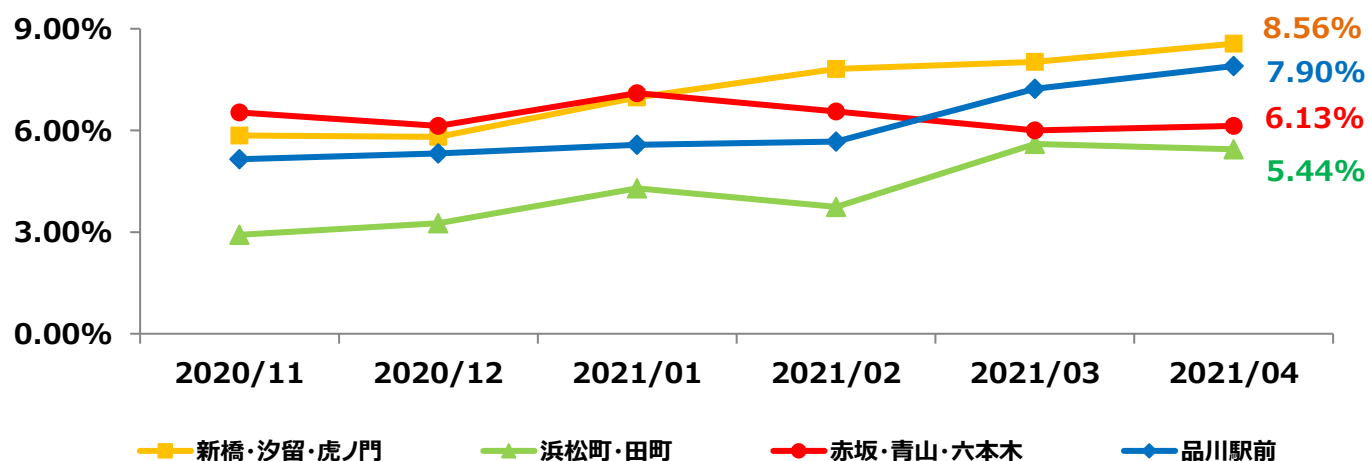
空室率・成約賃料推移

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



※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	17,322円	+100円	26,795円	-612円	32,526円	-80円
空室棟数	161棟	+11棟	67棟	+6棟	23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	17,830円	-206円	20,236円	-473円	26,126円	-16円
空室棟数	115棟	+6棟	50棟	+1棟	34棟	-1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	19,570円	+7円	21,750円	-260円	34,789円	+306円
空室棟数	208棟	-7棟	59棟	±0棟	32棟	-2棟

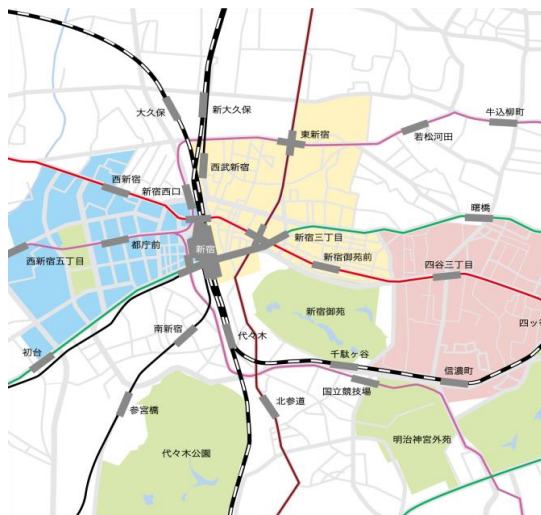
④品川駅前エリア

	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	19,064円	-677円	18,853円	+86円	31,490円	-1,571円
空室棟数	6棟	+1棟	11棟	-2棟	12棟	+2棟

新宿区

東京 Tokyo

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～31,000円

②新宿東口エリア

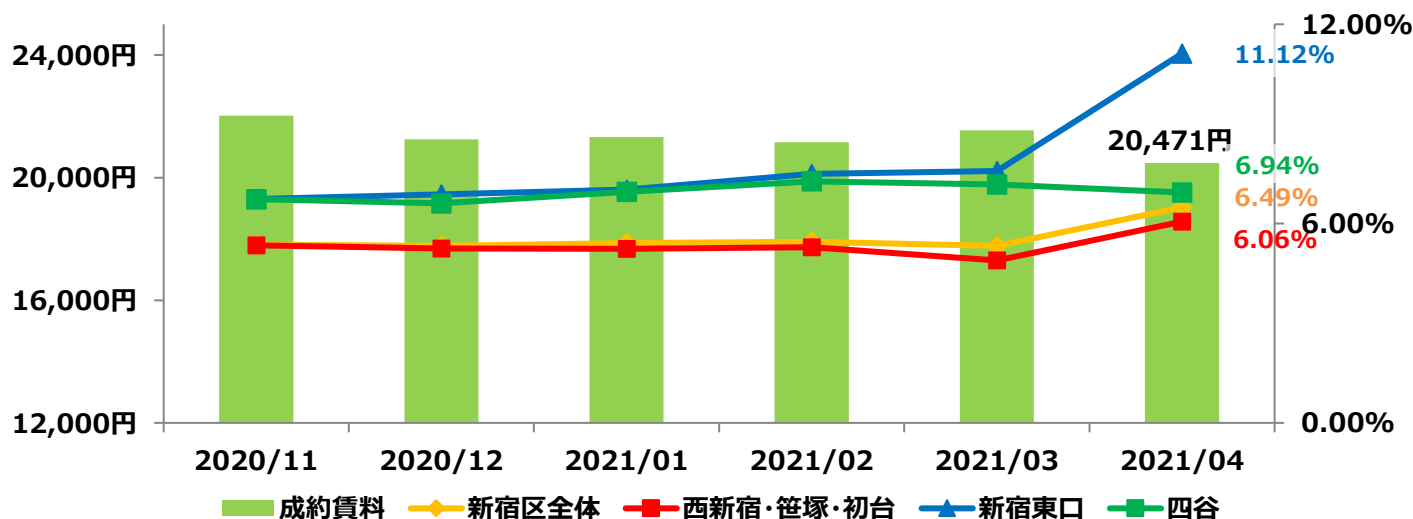
18,000円～35,500円

③四谷エリア

14,500円～28,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①西新宿・初台・笹塚エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,037円	-45円	21,987円	+117円	30,930円	+416円
空室棟数	89棟	+1棟	43棟	+3棟	31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	18,190円	+11円	19,249円	-4,448円	35,600円	+6,600円
空室棟数	60棟	-1棟	19棟	-1棟	2棟	+1棟

③四谷エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,541円	+60円	19,319円	+1,047円	28,333円	-867円
空室棟数	39棟	+1棟	11棟	-1棟	4棟	+1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

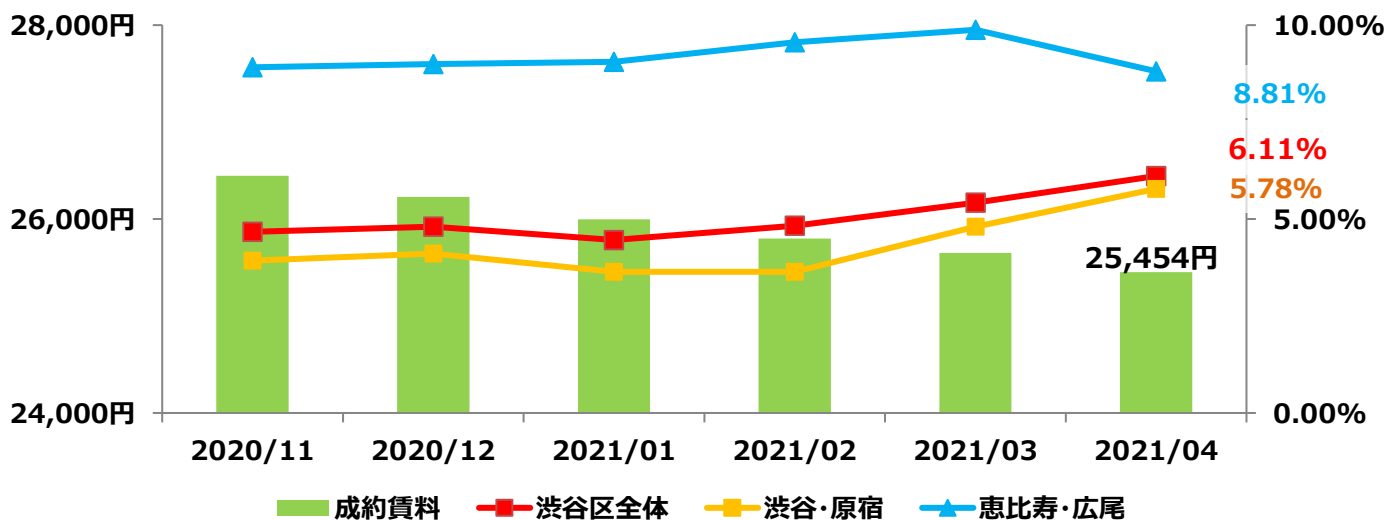
22,500円～35,000円

②恵比寿・広尾エリア

21,000円～30,000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	22,698円	+33円	27,146円	-418円	34,846円	+455円
空室棟数	172棟	+3棟	55棟	+3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	20,806円	+181円	25,914円	-395円	30,200円	-1,031円
空室棟数	57棟	+1棟	17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大崎エリア

9,500円～28,500円

②五反田エリア

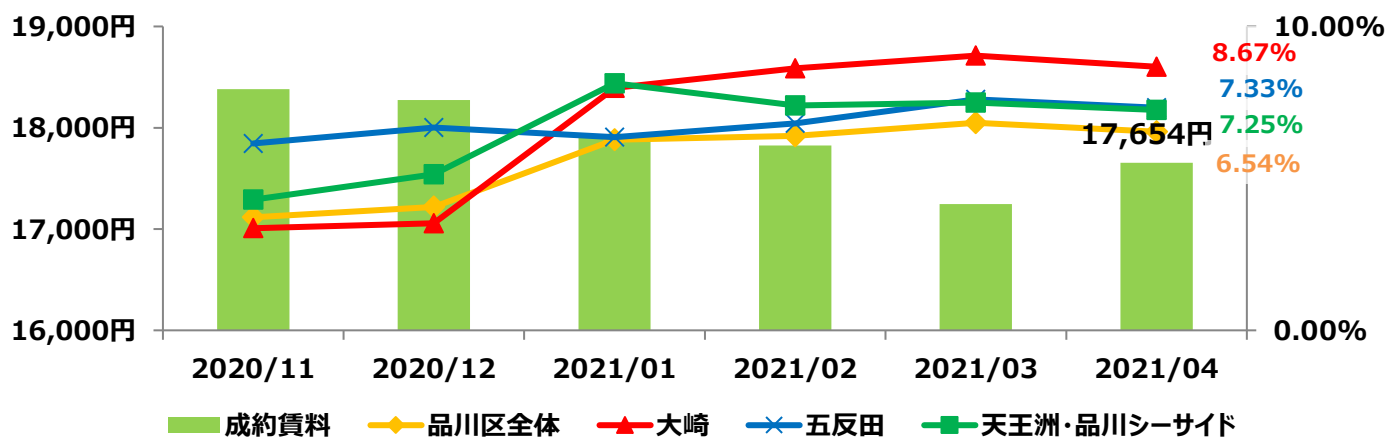
16,500円～18,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

13,000円～17,500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	±0円	24,778円	-222円	28,650円	-532円
空室棟数	2棟	±0棟	6棟	±0棟	6棟	±0棟

②五反田エリア

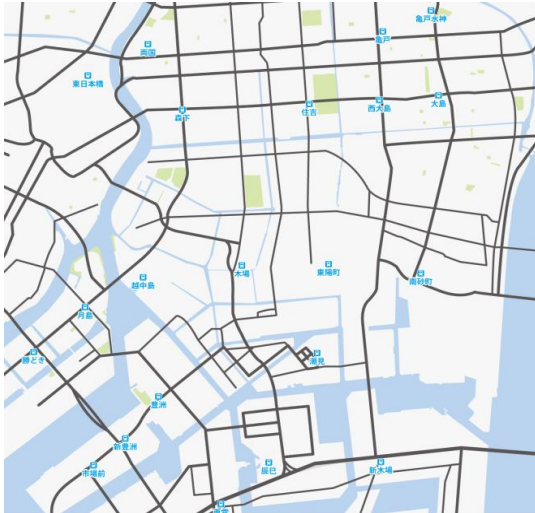
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,630円	+209円	17,396円	+111円	16,727円	+310円
空室棟数	36棟	-1棟	30棟	-2棟	4棟	-1棟

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	±0円	16,391円	+132円	17,611円	+822円
空室棟数	2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

20,000円～27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

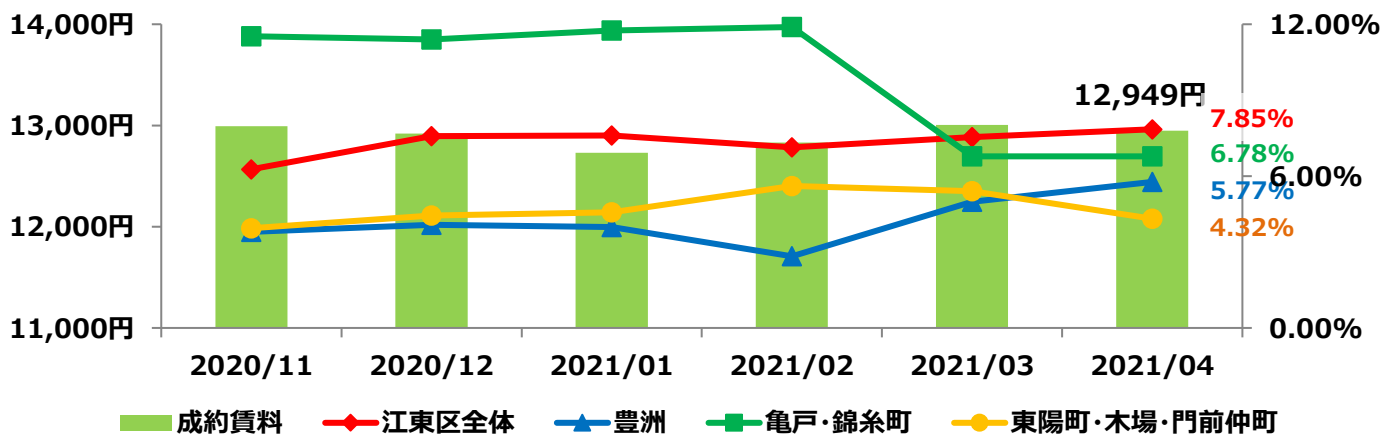
11,500円～19,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,000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



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	22,308円	-442円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	6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	11,552円	+161円	14,233円	±0円	19,400円	+400円
空室棟数	11棟	-1棟	10棟	±0棟	4棟	+1棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,204円	±0円	12,875円	-58円	15,385円	-401円
空室棟数	12棟	±0棟	7棟	-3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池袋エリア

18,000円～22,500円

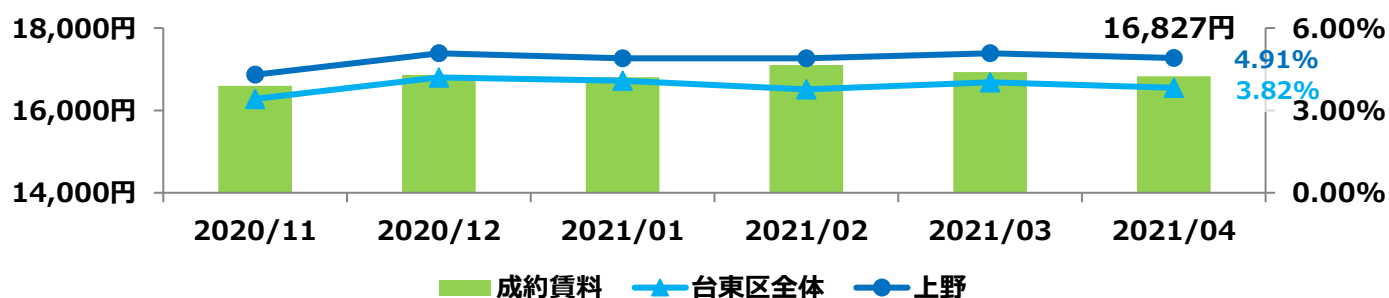
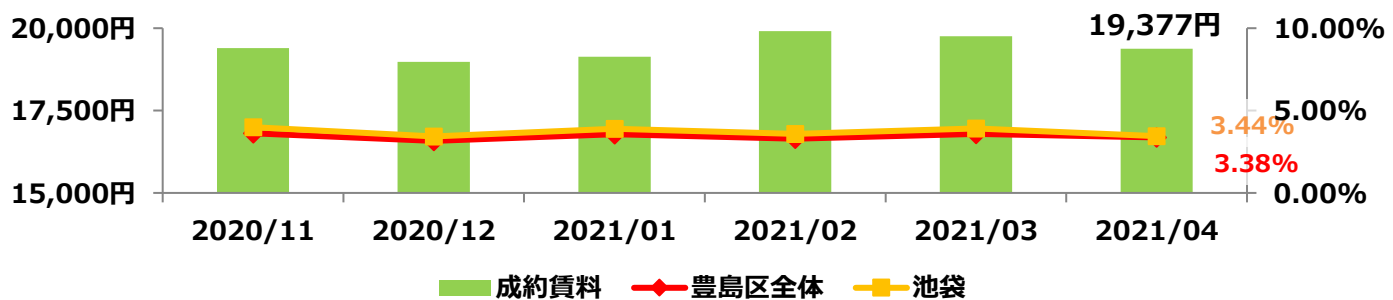


②上野エリア

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

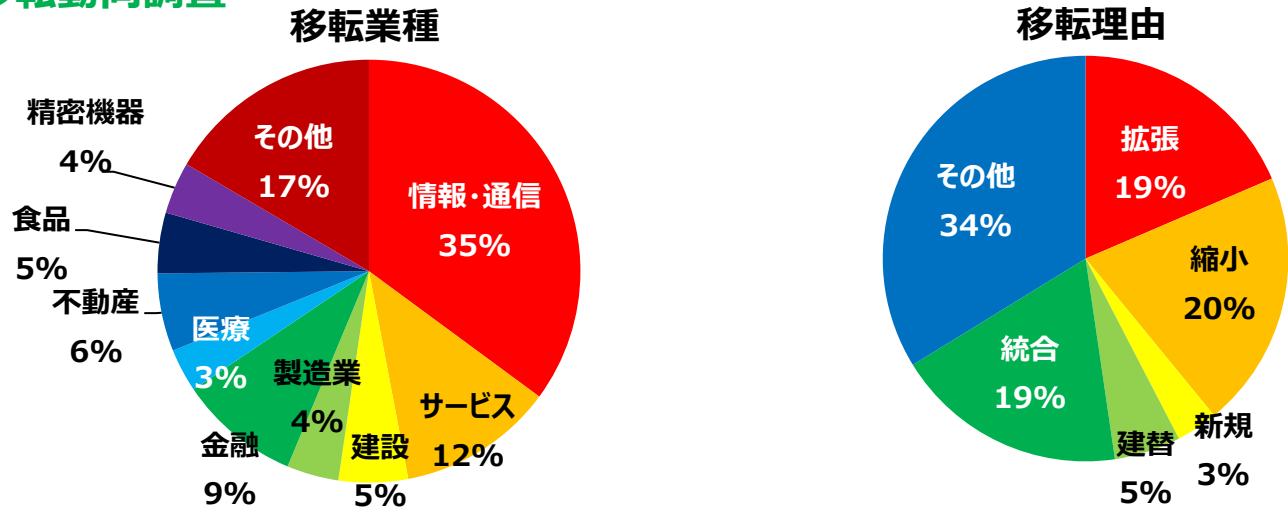
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,153円	-171円	19,925円	-525円	22,556円	-399円
空室棟数	66棟	+1棟	22棟	+1棟	6棟	-1棟

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	13,006円	+175円	19,009円	-244円	24,750円	±0円
空室棟数	131棟	±0棟	15棟	±0棟	4棟	±0棟

その他調査結果

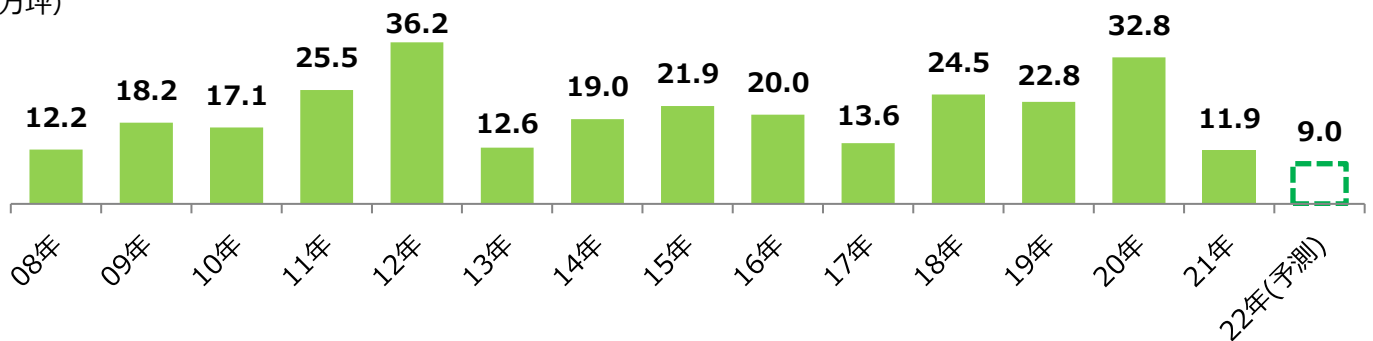
移転動向調査



2020年5月から2021年4月までに収集したテナント移転事例151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。

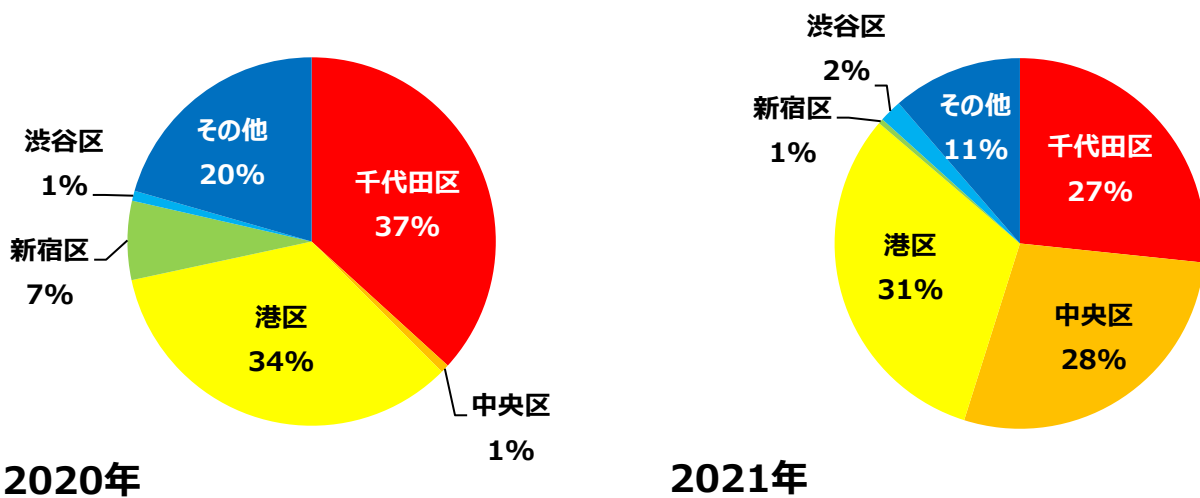
新築ビル供給量推移 東京23区

(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

仮) T&TⅢ 新宿区新宿3-17-5 地上10階 基準階246坪

2021年4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

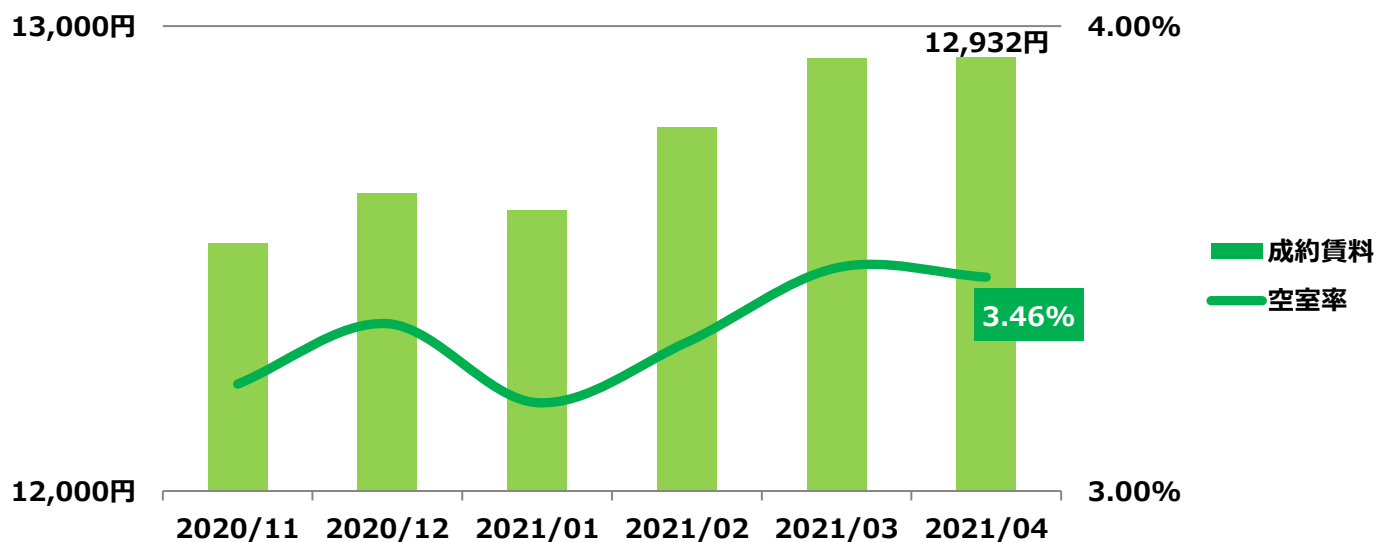
10,000円～13,500円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～16,000円

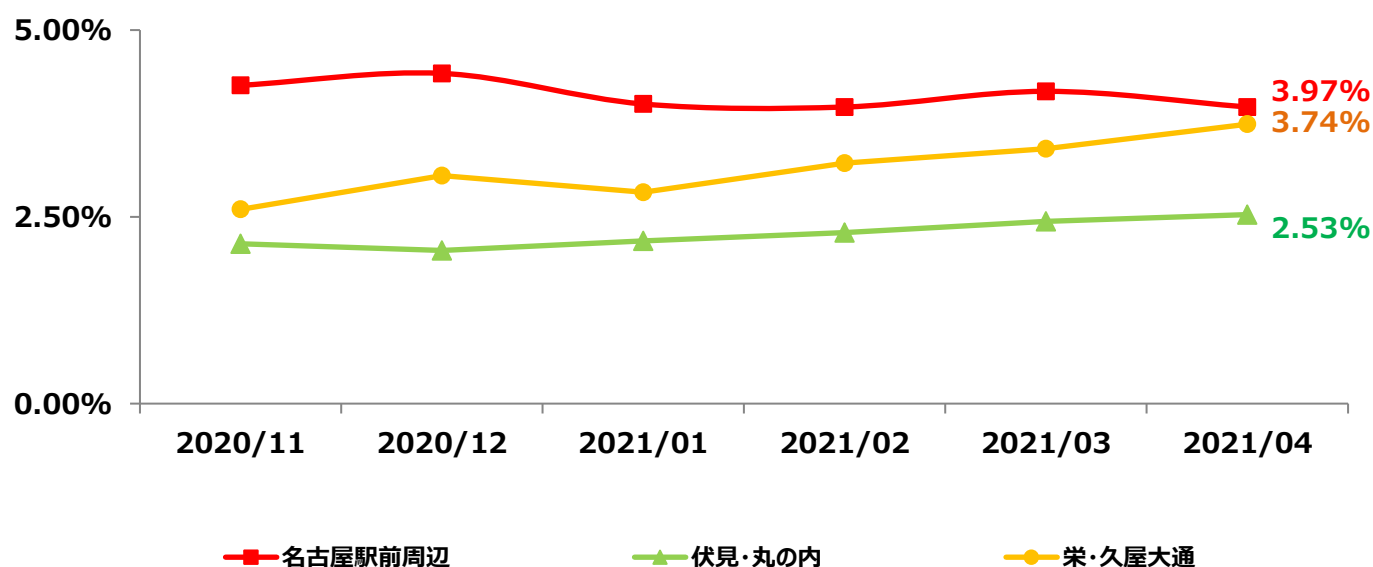
空室率・成約賃料推移

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	11,868円	+50円	16,519円	-134円	24,784円	-97円
空室棟数	69棟	±0棟	35棟	-1棟	19棟	±0棟

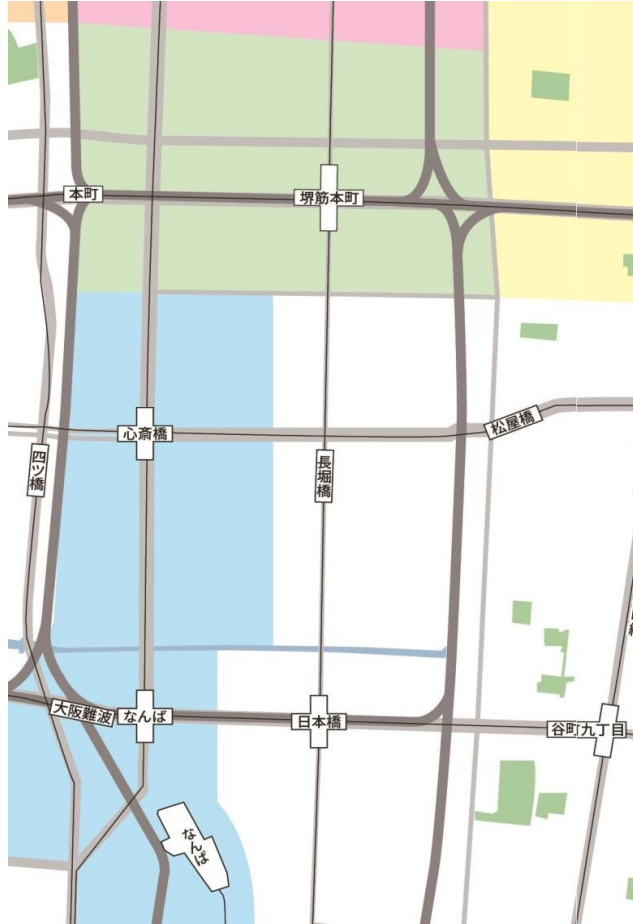
②伏見・丸の内エリア

	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	10,535円	-39円	13,791円	-79円	15,758円	-225円
空室棟数	85棟	+2棟	27棟	-2棟	13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	9,837円	+11円	13,634円	+509円	13,400円	+26円
空室棟数	77棟	+2棟	38棟	+2棟	8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

10,500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

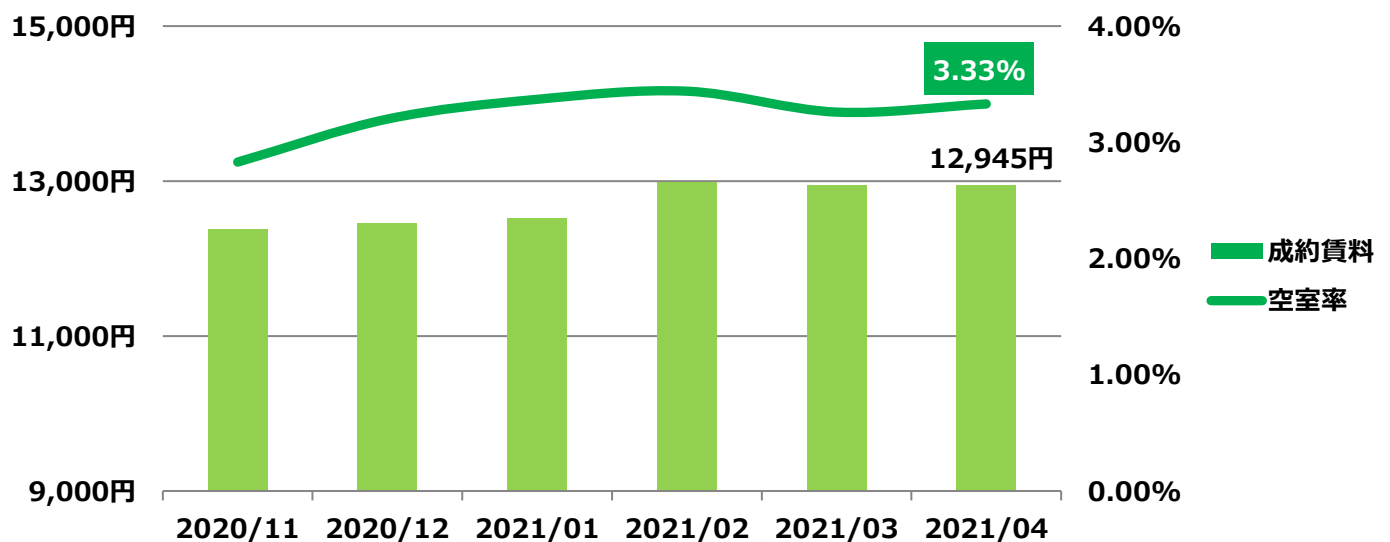
9,500円～14,000円

④天満橋・谷町エリア

8,500円～19,500円

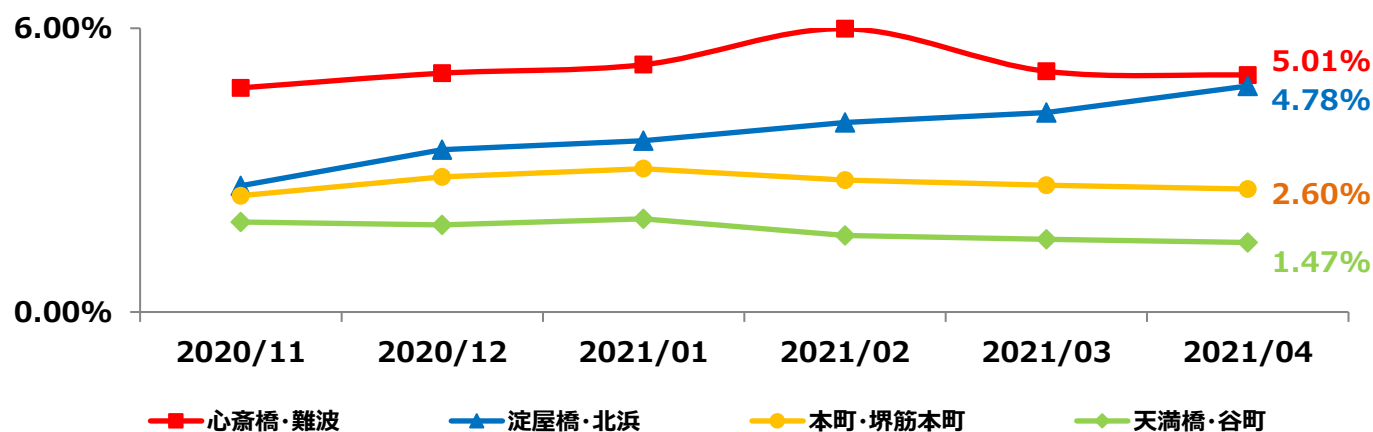
空室率・成約賃料推移

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	10,514円	+348円	15,115円	-182円	19,500円	+237円
空室棟数	47棟	-4棟	41棟	±0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	10,021円	+61円	14,663円	+0円	21,647円	-735円
空室棟数	32棟	-1棟	25棟	+1棟	10棟	-1棟

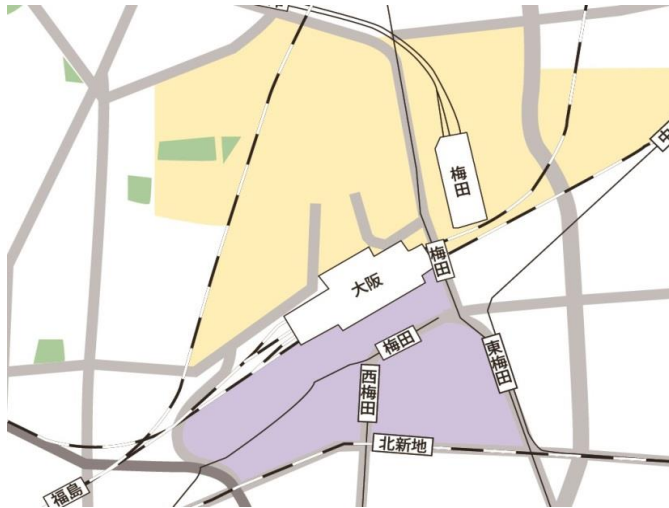
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,532円	+191円	11,234円	+54円	14,050円	-1,050円
空室棟数	84棟	-3棟	50棟	-1棟	9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	8,424円	-103円	10,167円	+433円	19,589円	-14円
空室棟数	43棟	+2棟	14棟	±0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北梅田エリア

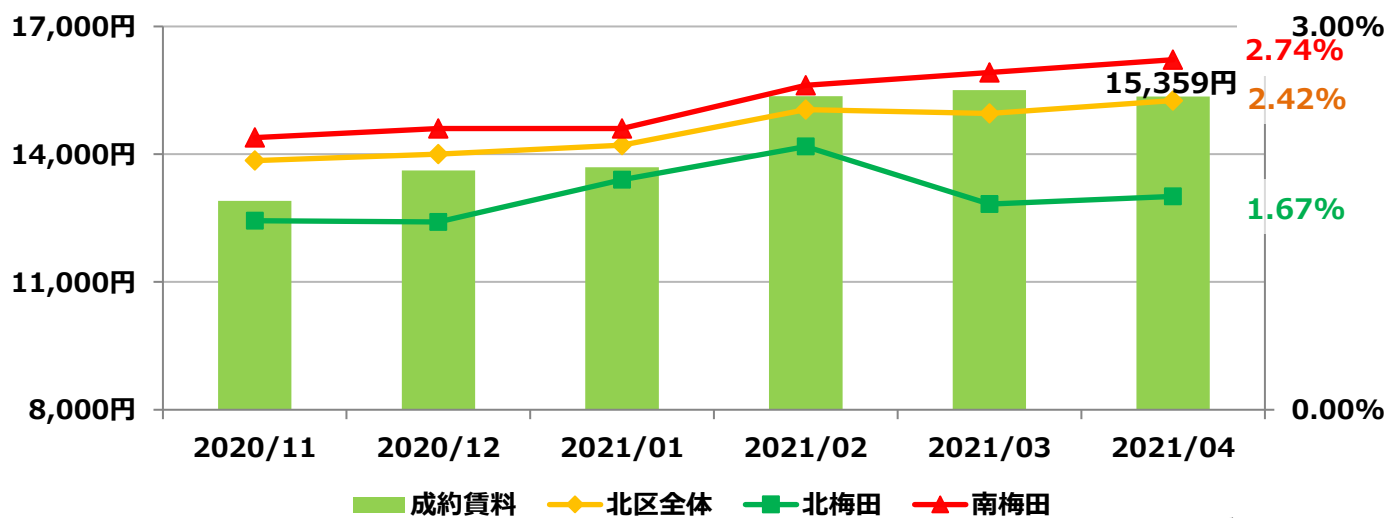
11,500円～25,000円

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	11,561円	+676円	16,563円	+680円	24,818円	+601円
空室棟数	22棟	+1棟	11棟	-1棟	10棟	+1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	11,066円	+297円	20,799円	-242円	22,803円	+129円
空室棟数	31棟	+1棟	28棟	-2棟	33棟	±0棟

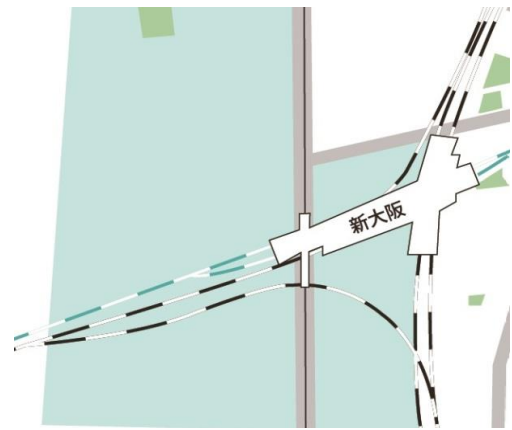
西区・淀川区

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

9,000円～15,000円

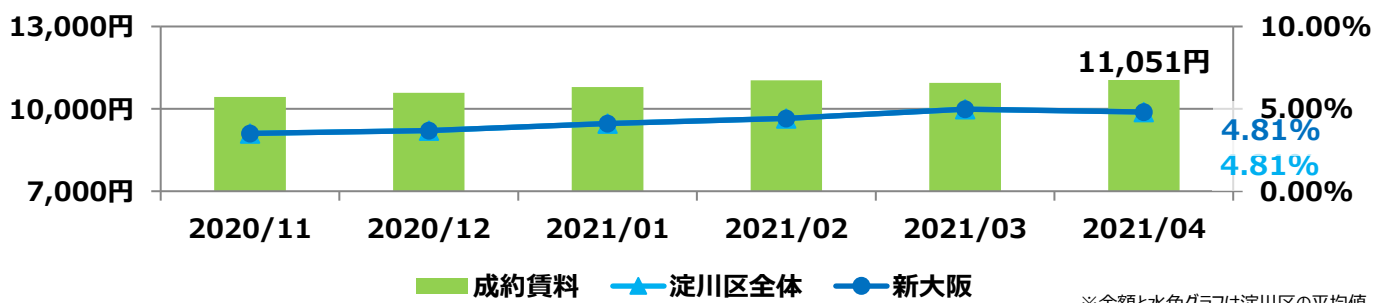
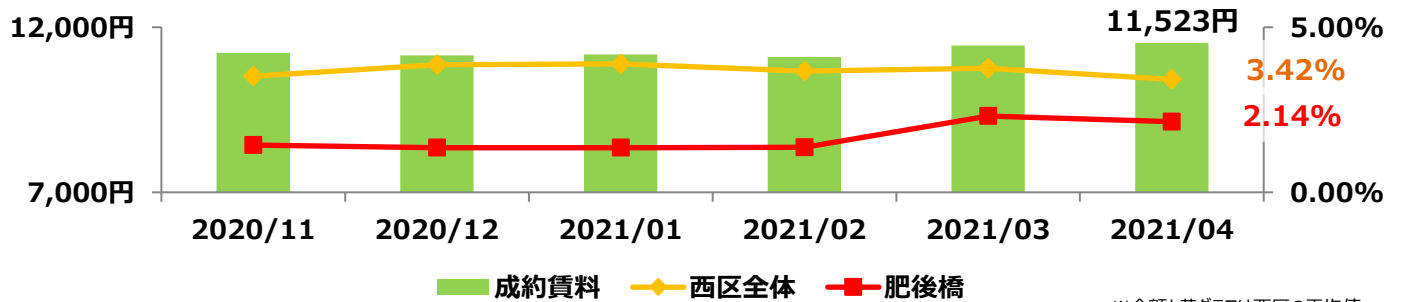


②新大阪エリア

8,000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



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	8,768円	+412円	11,840円	+54円	15,000円	±0円
空室棟数	26棟	±0棟	14棟	-1棟	1棟	±0棟

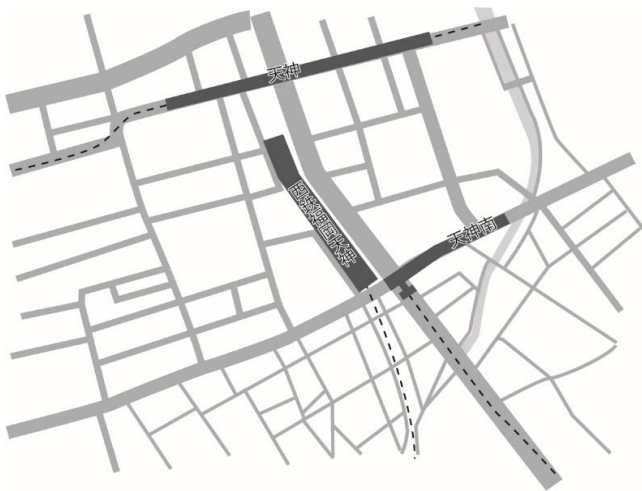
②新大阪エリア

	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	8,105円	-29円	11,044円	+110円	19,387円	+241円
空室棟数	23棟	+1棟	44棟	±0棟	11棟	±0棟

中央区

福岡 Fukuoka

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

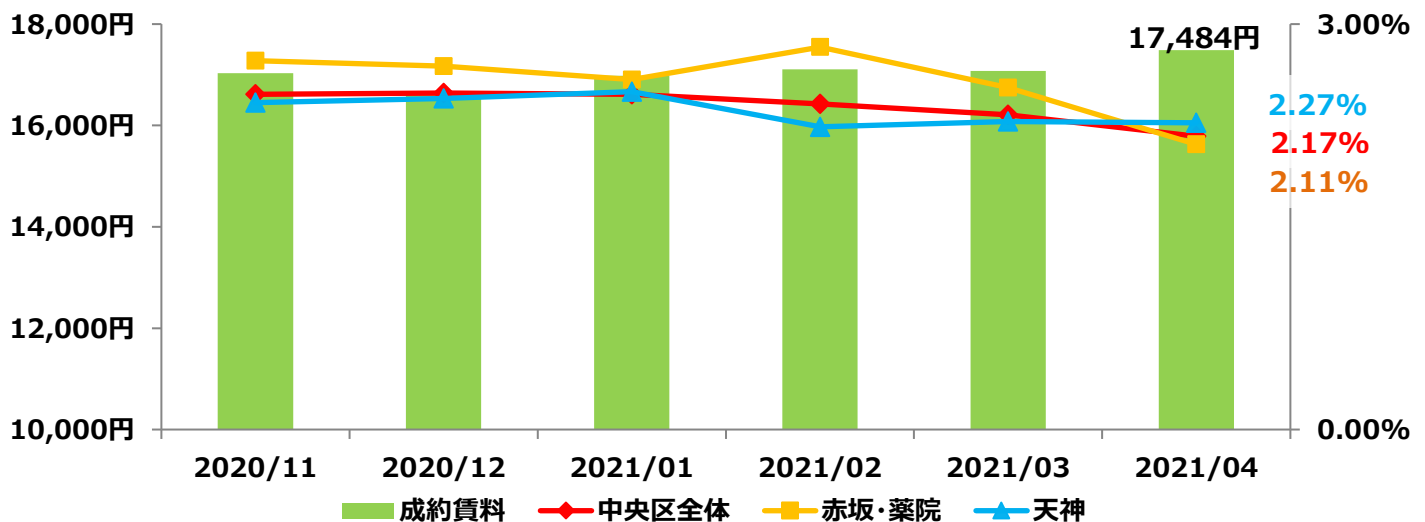
12,500円～18,000円

②天神エリア

15,500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



※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

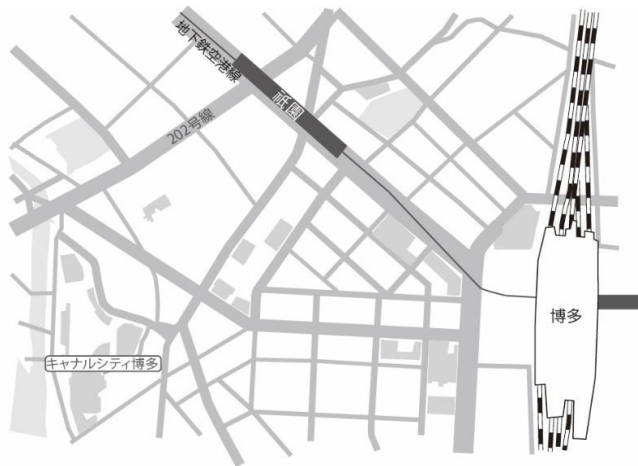
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,090円	+56円	18,185円	+717円	12,456円	-318円
空室棟数	46棟	-2棟	22棟	-3棟	4棟	-1棟

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	15,476円	-857円	17,092円	+260円	17,203円	-600円
空室棟数	29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～17,000円

② 博多駅前エリア

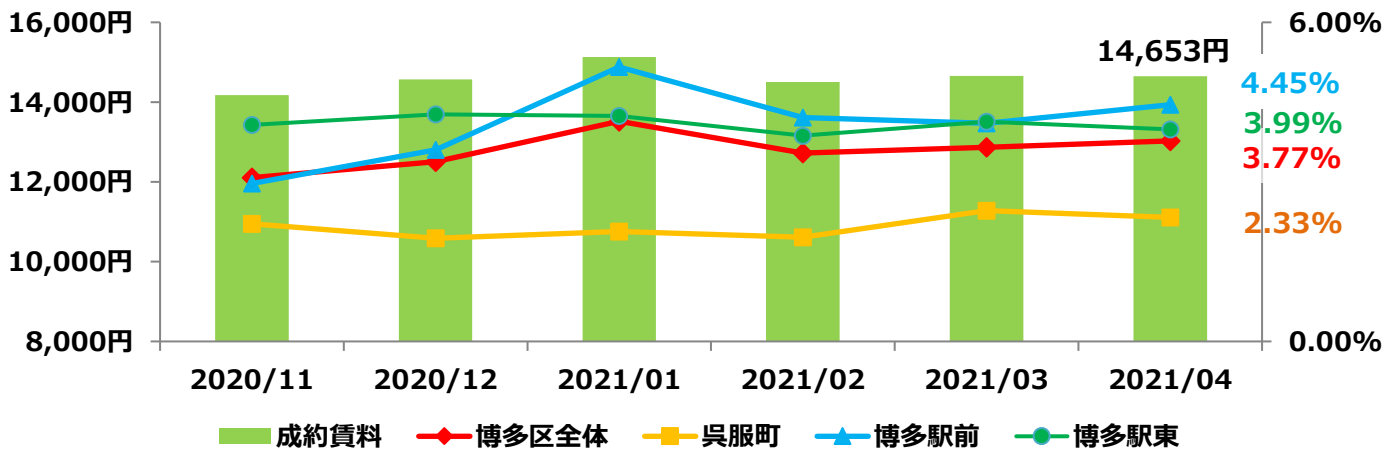
13,000円～17,000円

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	13,786円	-119円	15,525円	+333円	16,988円	+1,567円
空室棟数	21棟	+1棟	9棟	-1棟	3棟	-1棟

② 博多駅前エリア

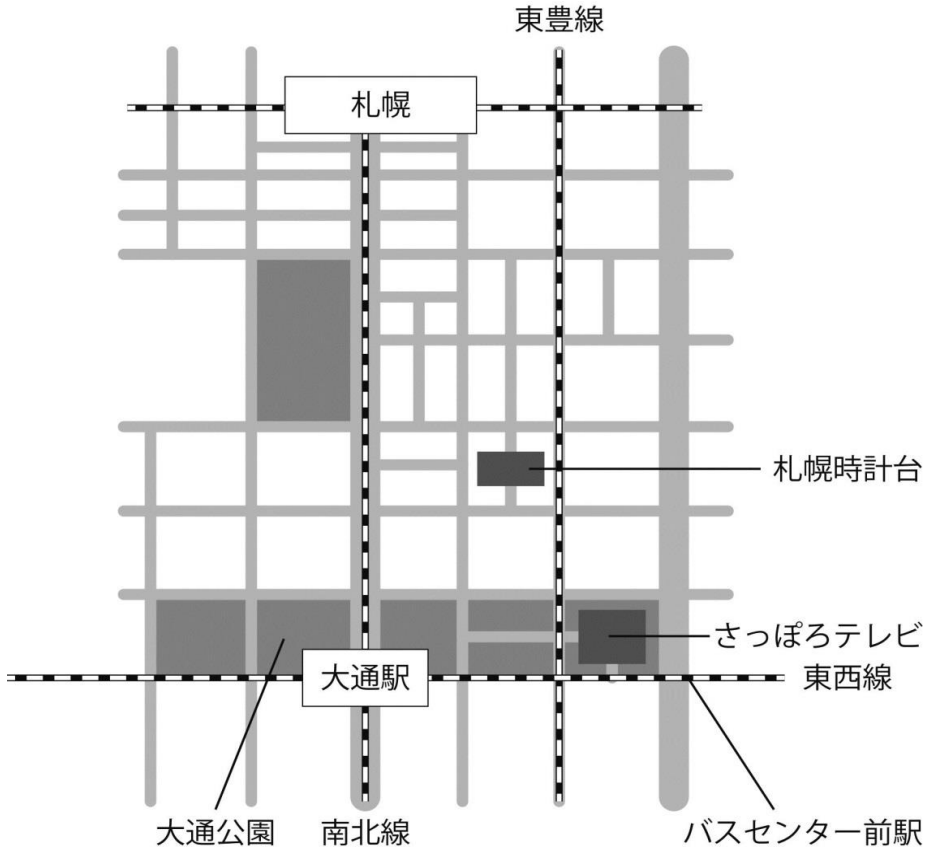
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,823円	+275円	15,835円	-314円	16,763円	+45円
空室棟数	31棟	+3棟	27棟	+1棟	12棟	-1棟

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	11,265円	-200円	13,895円	-172円	11,667円	+1,117円
空室棟数	23棟	-7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

10,000円~11,000円

②大通駅周辺エリア

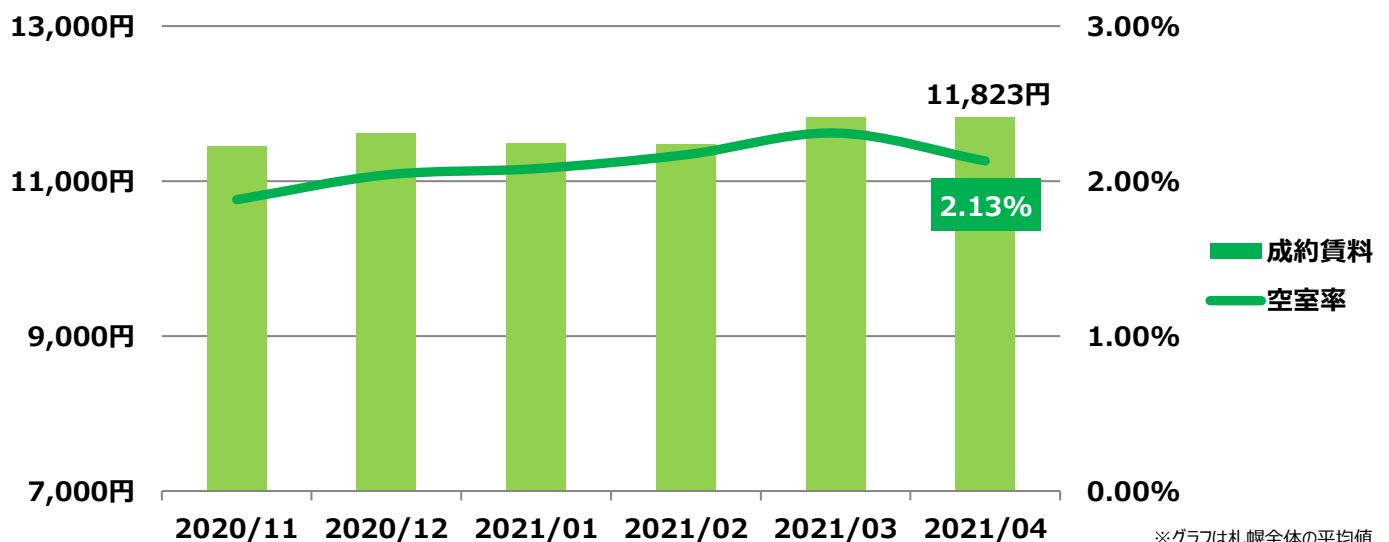
10,500円~17,000円

④ 札幌駅北口エリア

10,000円~17,500円

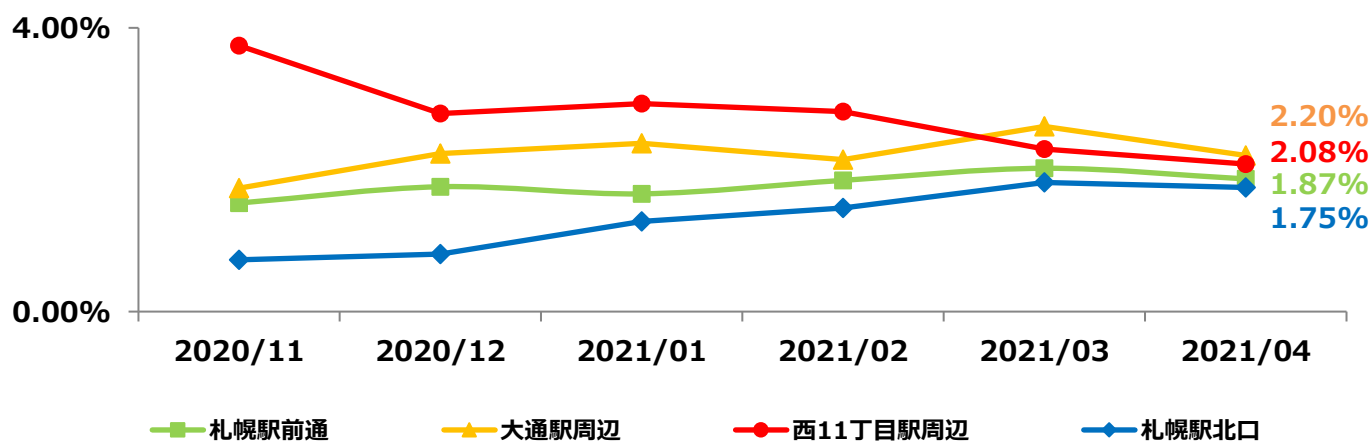
空室率・成約賃料推移

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



※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	10,631円	-467円	13,729円	-151円	18,042円	-128円
空室棟数	7棟	+1棟	15棟	-1棟	8棟	-1棟

② 大通駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,471円	+10円	13,995円	-75円	17,012円	-201円
空室棟数	17棟	+3棟	19棟	-1棟	8棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

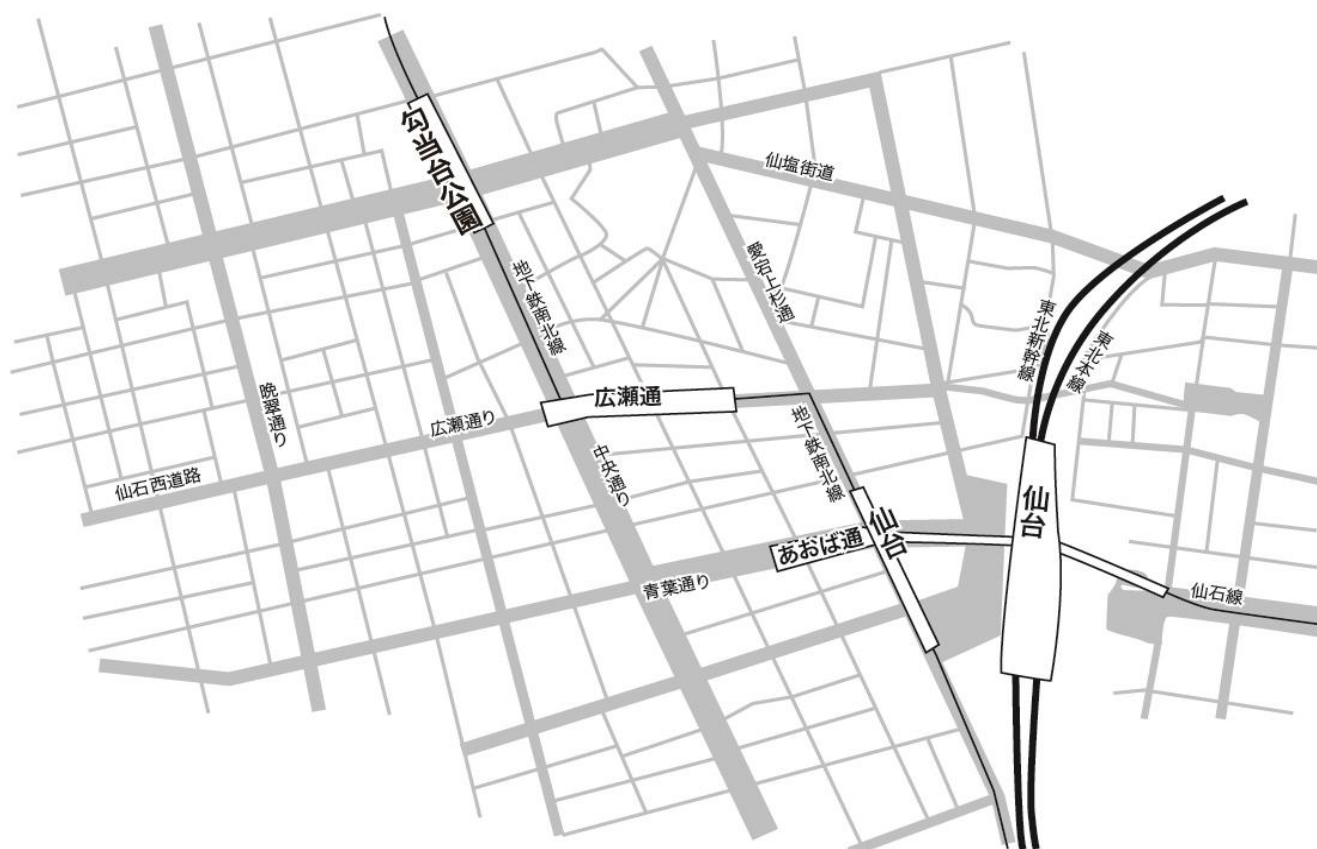
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,901円	+180円	9,807円	+301円	10,750円	±0円
空室棟数	12棟	-2棟	10棟	±0棟	1棟	±0棟

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	9,900円	-200円	12,965円	-119円	17,500円	+250円
空室棟数	4棟	+1棟	9棟	±0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

14,500～18,000円

③ 官公庁周辺エリア

9,500～16,000円

② 仙台中心部エリア

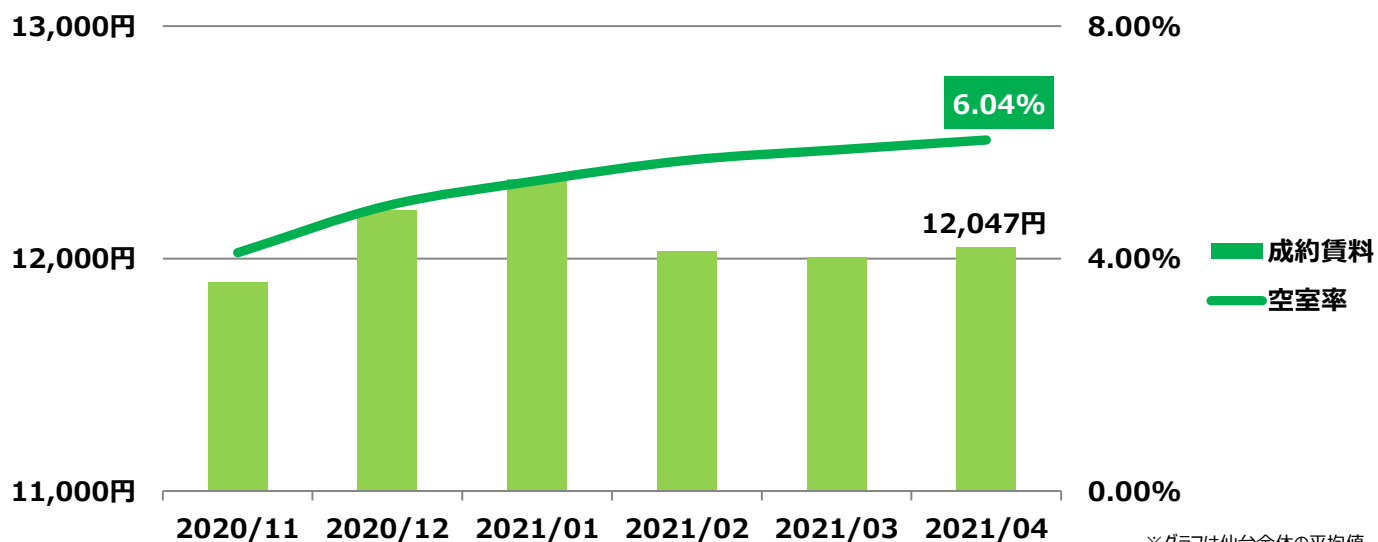
12,500円～18,500円

④ 仙台駅東口エリア

10,000円～16,000円

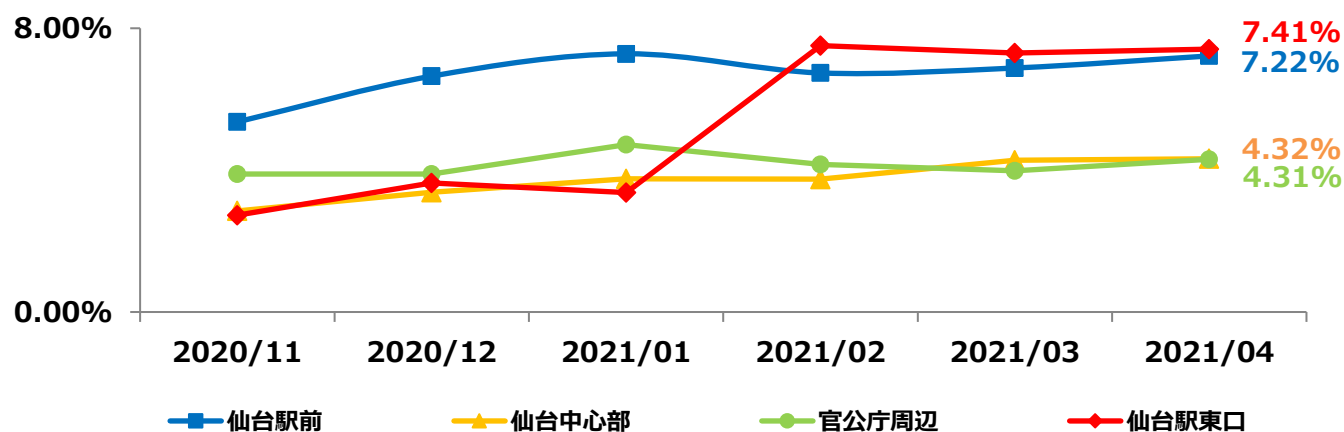
空室率・成約賃料推移

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		14,452円	-362円	17,930円	+0円
空室棟数		25棟	+2棟	8棟	±0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		12,394円	+225円	18,333円	+0円
空室棟数		20棟	-1棟	3棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

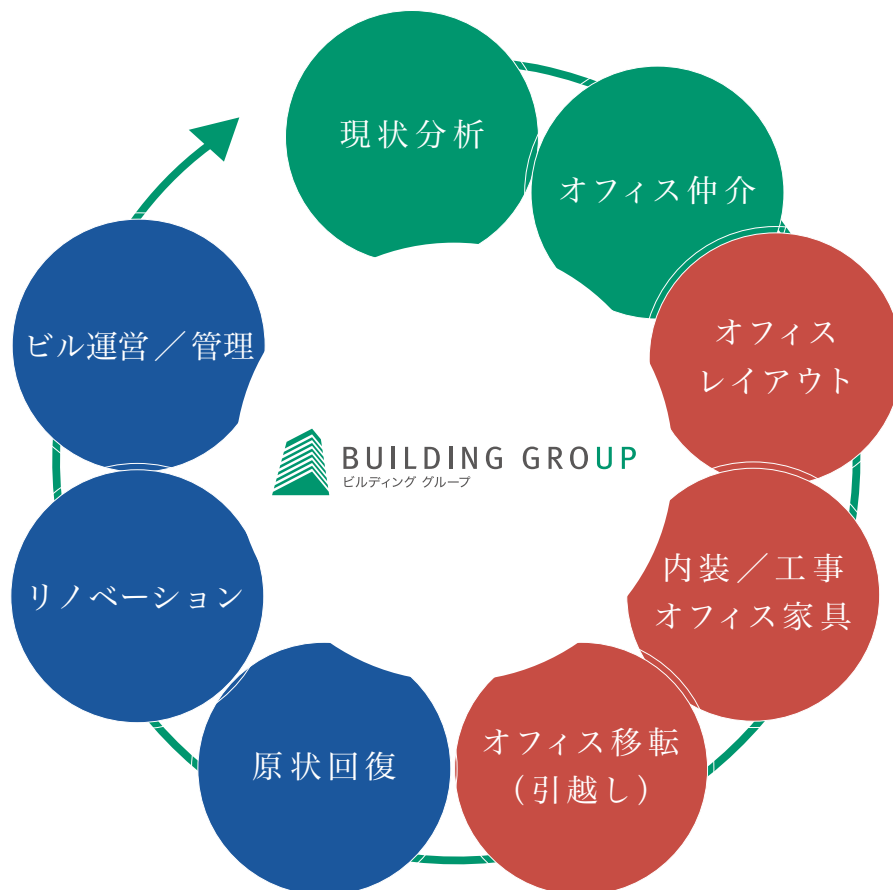
		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		9,552円	-49円	16,000円	±0円
空室棟数		17棟	±0棟	1棟	±0棟

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		10,157円	+319円	15,929円	±0円
空室棟数		12棟	±0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 オフィス仲介/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

許可登録 特定建設業：国土交通大臣 許可(特-29、特-1)第22463号

古物商許可：東京都公安委員会 第301080207460号

一級建築士事務所：東京都知事登録 第46606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 心斎橋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