2021年6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6月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国)名古屋・大阪で空室率の連続での上昇がみられた (東京)空室率の上昇は継続、賃貸条件の見直しに勢いがみられる

東京 Tokyo

空室率

6.54% (前月比+0.49ポイント)

推定成約賃料

22,860円(前月比+41円)

東京エリアの空室率は6.54%(前月比+0.49%)と13ヶ月連続で上昇した。6月竣工の新築物件がいずれも7-9割程度の成約状況で竣工を迎えたことが上昇の要因とみている。全体的には館内縮小や拠点集約等の大型解約予兆もあり、引き続き、上昇傾向は継続すると予想される。推定成約賃料は22,860円(前月比+41円)と上昇へ転じた。コスト削減への意識が高くなりつつあり、新築・築浅物件についても、募集賃貸条件を見直す動きが加速している。今後、全体的な賃料引き下げが進んでいくことが想定される。

名古屋

空室率

4.74% (前月比+0.31ポイント)

Nagoya

推定成約賃料

13,096円(前月比▲31円)

名古屋エリアの空室率は4.74%(前月比+0.31%)と2ヶ月連続で上昇した。成約事例に関して大型成約などの目立った動きがない状態が続いている。伏見エリアにて1,000坪を超える大型空室が2棟募集になったこと、2020年以降竣工の物件については、コロナ禍以降、成約状況が進んでいないことなどが要因とみている。推定成約賃料は13,096円(前月比▲31円)と5ヶ月ぶりに低下している。一部物件については賃貸条件を見直す動きも出てきてはいるが、まだまだ静観する企業が多いため、その影響は出てきていない。



空室率

3.51% (前月比+0.17ポイント)

推定成約賃料

13,106円(前月比+125円)

大阪エリアの空室率は3.51%(前月比+0.17%)と3ヶ月連続で上昇した。梅田エリアでの大型解約が目立つようになってきていることが、上昇の要因とみている。推定成約賃料は13,106円(前月比+125円)と上昇した。オフィス市況に関心を持つ企業自体は増えてきているものの、まだまだ具体化した動きは多くない。大型成約、特に新築物件は苦戦を強いられている。賃貸条件を見直す動きも出てきてはいるが、更なる空室増・賃料減を期待する市況感となっている。上記理由から成約までには時間を要するとみている。

- ※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ます。市場の全ての物件が調査対象ではありません。



空室率

3.81% (前月比▲0.10ポイント)

FUKUOKa 推定成約賃料

15,843円(前月比+24円)

福岡エリアの空室率は3.81%(前月比▲0.10%)と4ヶ月ぶりに低下した。市況の動きとしてはランドマーク物件での大型解 約、9月には天神ビッグバン計画の第1号として、天神ビジネスセンターが竣工し、それに伴う2次空室も想定されるため、空室率 は上昇する気配をみせている。推定成約賃料は15,843円(前月比+24円)と4ヶ月連続で上昇した。大型成約などの目 立った動きはなく、20-30坪程度の15,000円/坪以下の物件成約が多いことが、全体的な数字を引き上げている要因とみてい る。一部物件については、賃貸条件を見直す動きも出てきており、今後、全体的な賃料引き下げが進んでいくことが想定される。

札幌

空室率

1.99% (前月比▲0.05ポイント)

Sapporo

推定成約賃料

11,398円(前月比▲257円)

札幌エリアの空室率は1.99%(前月比▲0.05%)と3ヶ月連続で低下した。新築物件で約500坪の大型成約予定があり、 また移転に伴う二次空室については、館内増床する傾向が強いことが連続低下の要因とみている。推定成約賃料は11,398円 (前月比▲257円) と2ヶ月連続で低下した。前述記載の通り、館内増床でのニーズ傾向が強いため、外部募集時に想定さ れる賃料より低い賃料で成約していることが要因とみられる。

仙台 Sendai

空室率

5.64% (前月比▲0.11ポイント)

推定成約賃料

11,974円(前月比▲54円)

仙台エリアの空室率は5.64%(前月比▲0.11%)と2ヶ月連続で低下した。先月同様にコロナ禍以降も成長を続ける一部 の銘柄、業種での需要が空室率低下に影響している。特に仙台駅前の大型物件は久しぶりの募集となり、その物件への移転 が相次いだことも要因とみている。推定成約賃料は11,974円(前月比▲54円)と2ヶ月連続で低下した。前記の通り、大型 ビルなどの比較的、高単価水準の物件での成約があったことが要因とみている。

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

福岡市博多区、福岡市中央区

札幌市中央区、札幌市北区 札、幌

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6月1日から2021年6月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,606棟

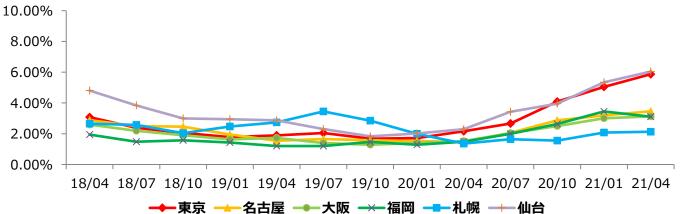
بريرية بالأولام المحروا والمناف الماليون ويرية بالأولام المحوال ويرية والمالات

直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

			20/06	20/07	20/00	20/00	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/02	21/04	21/05	21/06	前年
	_			-	20/08											同月比
	-	千代田区	1.57%	1.94%	2.48%	2.90%	3.13%	3.53%	3.76%	4.03%	3.90%	4.28%	4.44%	4.73%	4.87%	+3.30%
	→	中央区	1.83%	2.54%	3.20%	3.69%	4.61%	4.77%	4.59%	4.83%	5.29%	5.92%	5.66%	6.32%	6.62%	+4.79%
	主要	港区	2.65%	2.71%	2.84%	3.44%	4.42%	5.09%	5.19%	6.08%	6.04%	6.70%	6.96%	7.00%	7.92%	+5.27%
	5 -	新宿区	2.84%	3.14%	3.29%	3.58%	4.38%	5.37%	5.33%	5.41%	5.45%	5.33%	6.49%	6.21%	6.29%	+3.45%
東	区	渋谷区	3.92%	4.38%	4.39%	4.43%	4.71%	4.67%	4.80%	4.46%	4.83%	5.42%	6.11%	6.22%	7.23%	+3.31%
宋京		平均值	2.34%	2.66%	2.99%	3.43%	4.09%	4.58%	4.66%	5.04%	5.10%	5.57%	5.87%	6.05%	6.54%	+4.20%
\J\		新築	2.96%	2.63%	3.82%	3.41%	3.59%	5.09%	5.10%	6.58%	5.70%	8.07%	8.02%	9.51%	11.04%	+8.08%
	_	品川区	1.33%	1.80%	2.06%	2.63%	3.78%	3.72%	4.06%	6.27%	6.40%	6.83%	6.54%	7.29%	7.03%	+5.70%
	そっ	豊島区	3.58%	2.90%	2.97%	3.03%	3.44%	3.62%	3.16%	3.57%	3.30%	3.59%	3.38%	3.57%	3.61%	+0.03%
	の一他	台東区	2.30%	2.67%	2.51%	2.64%	2.75%	3.42%	4.20%	4.08%	3.77%	4.02%	3.82%	3.34%	3.30%	+1.00%
		江東区	5.51%	5.73%	5.67%	6.30%	6.67%	6.27%	7.58%	7.60%	7.14%	7.54%	7.85%	7.68%	7.74%	+2.23%
神系	川杀	横浜	2.93%	3.15%	3.07%	3.09%	3.08%	3.27%	2.78%	3.24%	3.17%	3.20%	2.74%	2.81%	3.55%	+0.62%
		名駅	1.68%	2.30%	2.42%	2.83%	3.89%	4.26%	4.42%	4.01%	3.97%	4.18%	3.97%	4.21%	4.66%	+2.98%
<i>t</i> 7-		伏見・丸の内	1.57%	1.60%	1.66%	1.60%	1.68%	2.14%	2.05%	2.18%	2.29%	2.44%	2.53%	5.74%	6.38%	+4.81%
名記		栄·久屋大通	2.07%	1.90%	2.29%	2.46%	2.28%	2.60%	3.05%	2.83%	3.22%	3.41%	3.74%	3.37%	3.43%	+1.36%
		平均値	1.82%	2.06%	2.21%	2.42%	2.87%	3.23%	3.36%	3.19%	3.32%	3.48%	3.46%	4.43%	4.74%	+2.92%
		心斎橋·難波	3.54%	3.80%	4.39%	4.34%	4.65%	4.74%	5.05%	5.23%	5.99%	5.09%	5.01%	4.93%	5.34%	+1.80%
		淀屋橋·北浜	2.03%	2.11%	2.42%	2.58%	2.66%	2.67%	3.43%	3.62%	4.01%	4.22%	4.78%	4.39%	4.93%	+2.90%
		本町・境筋本町	2.17%	2.27%	2.57%	2.37%	2.26%	2.46%	2.86%	3.03%	2.79%	2.68%	2.60%	2.77%	2.90%	+0.73%
		天満橋·谷町	1.17%	1.41%	1.37%	1.66%	1.83%	1.90%	1.84%	1.97%	1.62%	1.54%	1.47%	1.65%	1.70%	+0.53%
大	阪	北梅田	1.37%	1.54%	1.45%	1.14%	1.64%	1.48%	1.47%	1.80%	2.06%	1.61%	1.67%	1.76%	2.08%	+0.71%
		南梅田	1.24%	1.10%	1.30%	1.37%	1.53%	2.13%	2.20%	2.20%	2.54%	2.64%	2.74%	3.41%	3.57%	+2.33%
		肥後橋	1.17%	1.29%	2.28%	2.19%	2.15%	1.43%	1.35%	1.35%	1.36%	2.31%	2.14%	2.77%	2.56%	+1.39%
		新大阪	1.75%	1.86%	1.80%	3.18%	3.56%	3.51%	3.69%	4.10%	4.42%	4.98%	4.81%	4.93%	5.02%	+3.27%
		平均値	1.90%	2.04%	2.25%	2.35%	2.50%	2.63%	2.86%	3.00%	3.15%	3.11%	3.13%	3.34%	3.51%	+1.61%
		赤坂·薬院	2.14%	2.25%	2.58%	2.76%	2.57%	2.73%	2.69%	2.59%	2.83%	2.53%	2.11%	2.24%	2.08%	-0.06%
		天神	1.27%	1.79%	2.09%	2.03%	2.31%	2.42%	2.45%	2.50%	2.24%	2.28%	2.27%	2.58%	2.54%	+1.27%
ᆉᆖ	1321	呉服町	2.29%	1.60%	1.38%	2.13%	2.18%	2.21%	1.94%	2.07%	1.96%	2.46%	2.33%	3.97%	3.75%	+1.46%
福	回	博多駅前	2.06%	2.06%	2.07%	2.40%	2.62%	2.97%	3.60%	5.16%	4.21%	4.10%	4.45%	4.56%	4.57%	+2.51%
		博多駅東	1.34%	2.49%	2.49%	3.30%	3.67%	4.07%	4.27%	4.24%	3.87%	4.13%	3.99%	7.21%	6.91%	+5.57%
		平均値	1.75%	2.00%	2.06%	2.43%	2.63%	2.85%	3.03%	3.45%	3.06%	3.09%	3.11%	3.91%	3.81%	+2.06%
	†	札幌	1.55%	1.64%	1.50%	1.44%	1.55%	1.88%	2.04%	2.08%	2.17%	2.31%	2.13%	2.04%	1.99%	+0.44%
	1	仙台	2.81%	3.43%	4.29%	4.25%	3.95%	4.10%	4.91%	5.34%	5.69%	5.87%	6.04%	5.75%	5.64%	+2.83%
						田木	対象・	化 中 4/2 =	左1主1.甘	3年7比二1	ま ナシハリロロ	11 7117	世3年7世	1001711	して	女を言してい

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

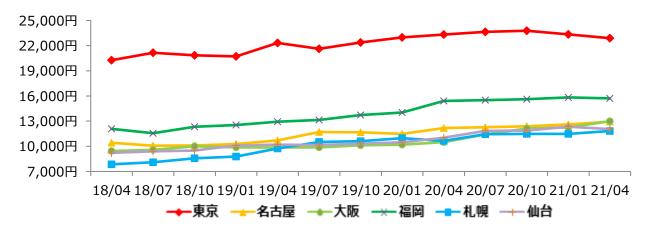
基準階100坪~300坪の事務所ビル

(成約済み物件は対象外)

_			1		ı		ı			ı			単位:円/	/坪あたり	(共益費	<u> </u>
	_		20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	前年 同月比
		千代田区	22,559	22,704	23,183	23,457	23,426	23,654	23,120	22,799	22,042	22,318	22,555	22,332	22,461	-98
		中央区	21,451	21,664	22,082	21,842	21,840	21,366	21,234	20,766	21,101	21,406	21,611	21,623	21,421	-30
	主	港区	23,650	23,512	23,654	23,872	23,671	23,969	23,927	24,443	23,823	23,623	23,247	23,199	23,478	-172
	要 5	新宿区	22,485	21,707	22,196	22,208	22,562	22,026	21,245	21,322	21,158	21,537	20,471	20,385	20,423	-2,062
_	区	渋谷区	28,016	27,803	27,539	27,263	26,705	26,445	26,228	25,998	25,800	25,651	25,454	25,709	25,727	-2,289
東京	_	平均值	23,811	23,637	23,827	23,861	23,775	23,682	23,373	23,330	22,983	23,032	22,883	22,819	22,860	-951
水		新築平均値	36,488	36,488	36,485	36,573	36,148	34,352	33,047	33,342	30,645	30,354	30,627	30,545	30,727	-5,761
	z	品川区	18,108	19,723	19,445	19,663	19,457	18,380	18,275	17,914	17,824	17,248	17,654	17,705	17,311	-797
	その	豊島区	18,220	19,059	19,607	19,584	19,124	19,396	18,981	19,137	19,909	19,755	19,377	19,955	19,913	+1,693
	の他	台東区	14,864	15,680	15,928	16,002	15,864	16,595	16,863	16,807	17,101	16,927	16,827	15,789	15,665	+801
	10	江東区	13,487	12,967	12,812	13,052	13,137	12,992	12,921	12,730	12,832	13,004	12,949	12,874	12,755	-732
神系	八余	横浜	11,914	12,429	12,817	13,108	12,930	12,908	12,803	12,790	12,857	12,575	12,391	12,400	12,677	+763
		名駅	17,949	16,840	16,468	16,312	16,626	16,809	17,156	16,672	16,931	16,653	16,519	16,424	16,445	-1,504
4 -	+E	伏見・丸の内	13,686	13,518	13,551	13,674	13,580	13,764	13,461	13,770	13,383	13,870	13,791	13,991	14,452	+766
白口	古屋	栄·久屋大通	12,771	12,712	12,706	12,739	13,017	12,921	12,903	13,023	13,133	13,125	13,634	13,867	13,505	+734
		平均値	12,334	12,267	12,215	12,157	12,385	12,532	12,640	12,604	12,782	12,930	12,932	13,127	13,096	+762
		心斎橋·難波	14,609	14,873	14,640	15,268	15,037	15,058	15,102	14,832	15,313	15,297	15,115	15,224	15,285	+676
		淀屋橋·北浜	13,100	12,282	11,905	12,596	13,790	13,883	13,618	13,571	14,885	14,663	14,663	14,166	14,125	+1,025
		本町·堺筋本町	10,696	10,859	11,347	11,354	11,132	10,868	11,038	11,054	11,106	11,180	11,234	11,362	11,427	+731
		天満橋·谷町	9,649	9,611	9,415	10,232	10,063	9,976	9,987	10,030	9,559	9,734	10,167	10,192	10,134	+485
大	阪	北梅田	17,842	19,278	18,233	18,188	18,342	17,714	18,417	18,462	16,824	15,883	16,563	17,563	17,375	-467
		南梅田	16,581	17,136	18,406	18,798	19,286	18,280	19,738	20,027	21,156	21,041	20,799	20,385	20,602	+4,021
		肥後橋	11,260	11,407	11,380	11,433	11,461	12,042	11,419	11,328	11,439	11,786	11,840	11,663	11,546	+286
		新大阪	8,975	8,999	9,182	10,118	10,495	10,417	10,578	10,777	11,033	10,934	11,044	11,213	11,776	+2,801
		平均值	11,347	11,415	11,595	11,958	12,127	11,938	12,150	12,247	12,975	12,987	12,995	12,981	13,106	+1,759
		赤坂·薬院	19,681	18,825	17,177	16,894	17,221	16,921	17,001	17,790	17,768	17,468	18,185	18,182	18,100	-1,581
		天神	17,918	17,896	17,807	17,123	17,670	17,201	16,388	16,394	16,649	16,832	17,092	17,011	17,172	-746
拉豆	岡	呉服町	12,655	14,953	14,969	14,620	15,087	15,144	15,093	14,553	14,808	15,192	15,525	15,894	15,783	+3,128
佃	llm)	博多駅前	14,045	14,204	14,131	14,280	14,703	14,501	15,255	16,728	16,096	16,149	15,835	15,972	16,188	+2,143
		博多駅東	13,788	13,456	14,070	14,491	14,386	14,108	14,280	14,397	14,081	14,067	13,895	14,344	14,265	+477
		呉服町	12,655	15,502	15,655	15,380	15,611	15,356	15,382	15,826	15,548	15,608	15,702	15,819	15,843	+3,188
	7	札幌	11,298	11,430	11,441	11,226	11,483	11,441	11,619	11,485	11,468	11,821	11,823	11,655	11,398	+100
	1	仙台	11,437	11,834	11,942					12,340						
						=H-X-1-	在 ,代。	三4小五年	Eレ甘が仕口	比五往	(水川 D <u>D I </u>	ている其法	住び比100	200	ᅲ	ケロにじょ

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6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

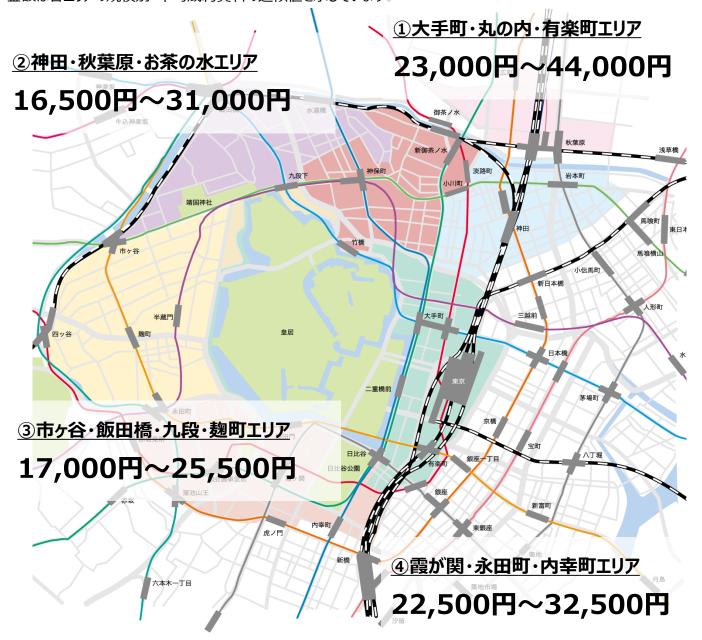
千代田区/中央区/港区/新宿区/渋谷区 品川区/江東区/豊島区/台東区



千代田区

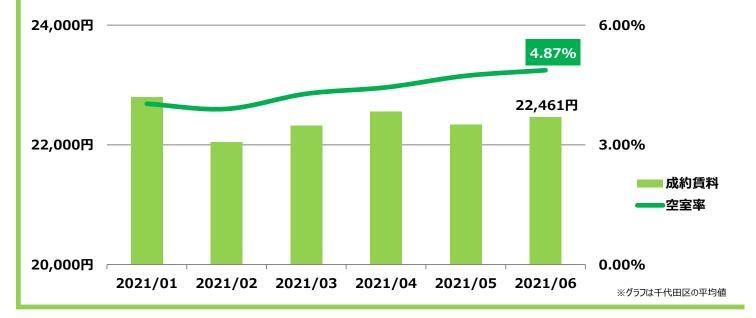
東京 Tokyo

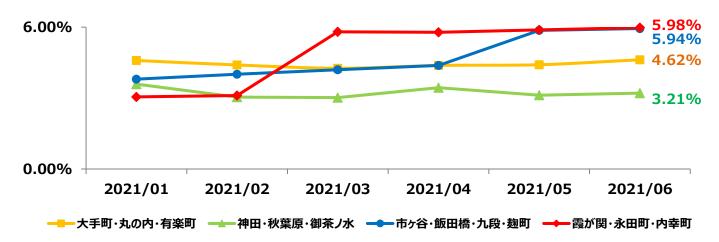
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



空室率·成約賃料推移 空室室

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

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	28,083円	-51円	23,000円	±0円	43,975円	+4,977円	
空室棟数	7棟	+1棟	1棟	±0棟	47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	16,322円	-47円	22,168円	+209円	30,833円	-2,167円	
空室棟数	384棟	±0棟	74棟	+7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	16,851円	-4円	21,118円	+446円	25,512円	-210円	
空室棟数	228棟	+5棟	65棟	+4棟	22棟	±0棟	

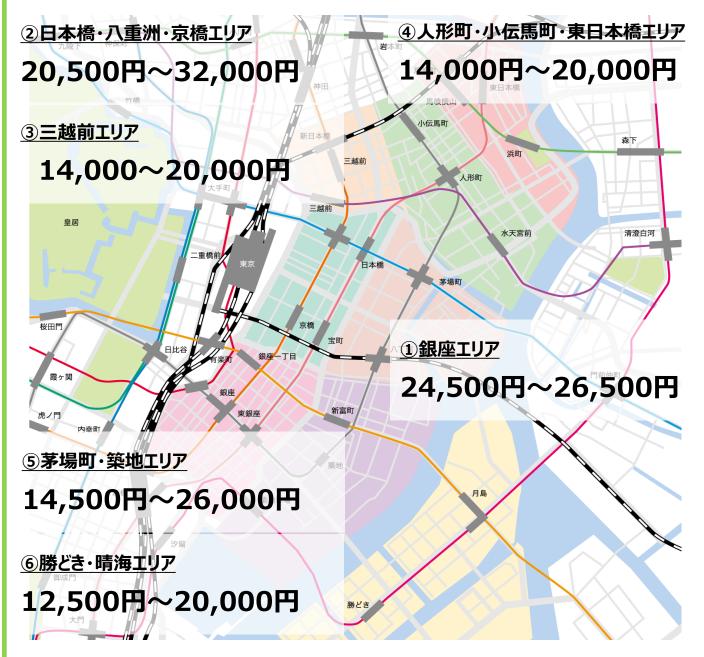
4霞が関・永田町・内幸町エリア

	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	±0円	30,000円	+143円	32,319円	-179円	
空室棟数	3棟	±0棟	11棟	-1棟	10棟	±0棟	

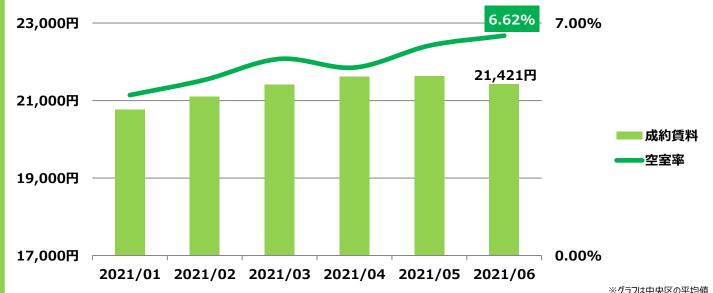
中央区

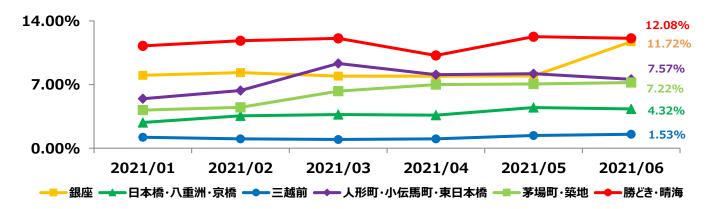
東京 Tokyo

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。









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	25,310円	+186円	24,639円	+134円	26,737円	+121円	
空室棟数	156棟	+4棟	30棟	-1棟	7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	20,708円	+189円	26,696円	+448円	31,909円	+170円	
空室棟数	89棟	+4棟	21棟	±0棟	13棟	+1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	1/ ₋ 36/H +/0.3H		19,801円	-806円	13,893円	-3,607円	
空室棟数	44棟	+3棟	11棟	±0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	13,828円	-55円	18,585円	-720円	20,000円	±0円
空室棟数	194棟	+9棟	35棟	+5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 14,661円 +628円		18,853円	-452円	26,227円	+1,927円		
空室棟数	210棟	+18棟	43棟	+2棟	13棟	±0棟	

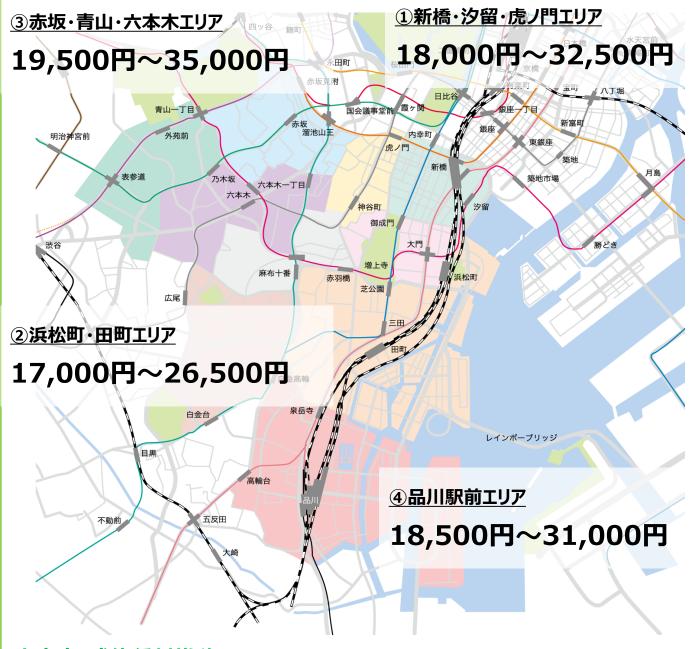
⑥勝どき・晴海エリア

	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	12,500円	±0円	12,625円	-500円	19,861円	-493円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	±0棟	6棟	±0棟

港区

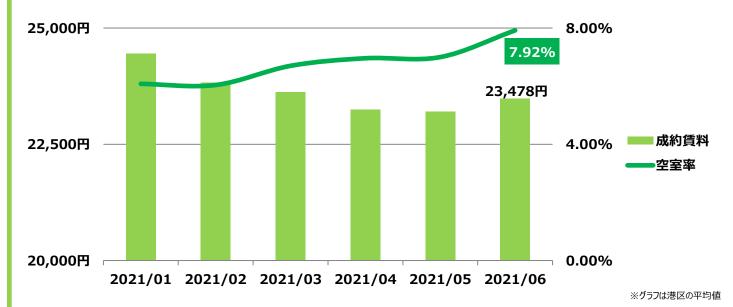
東京 Tokyo

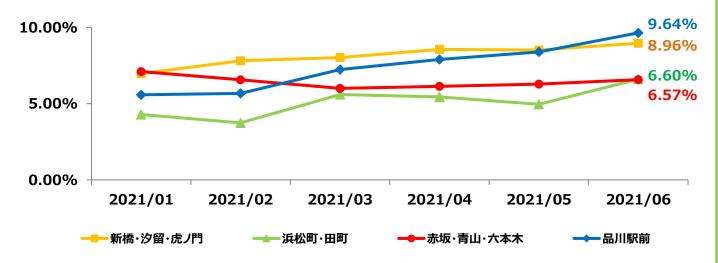
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



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	17,963円	+514円	26,677円	+90円	32,540円	-347円
空室棟数	162棟	-2棟	63棟	-2棟	27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	17,220円	-424円	20,199円	+218円	26,348円	+753円
空室棟数	122棟	+1棟	48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	19,422円	+52円	22,254円	+494円	34,953円	-335円
空室棟数	206棟	+1棟	60棟	+1棟	31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	18,666円	+31円	20,628円	-1,072円	30,944円	-797円
空室棟数	8棟	+2棟	10棟	±0棟	12棟	+1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

18,500円~30,000円

②新宿東口エリア

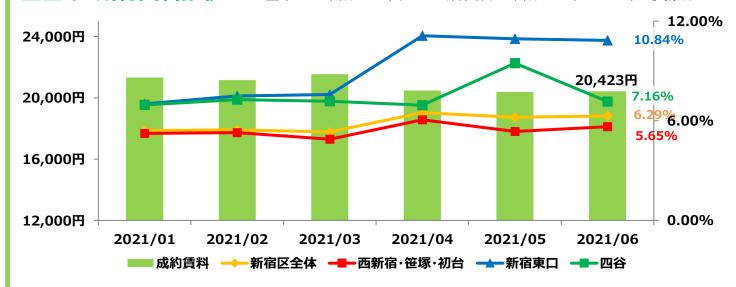
18,000円~35,000円

③四谷エリア

14,500円~27,000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	18,518円	-45円	21,701円	-76円	30,196円	-459円
空室棟数	92棟	-1棟	43棟	-1棟	28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	18,110円	-8円	19,374円	-199円	34,800円	+709円
空室棟数	58棟	-2棟	18棟	+1棟	2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	14,680円	+143円	19,464円	±0円	27,000円	+0円
空室棟数	39棟	±0棟	10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

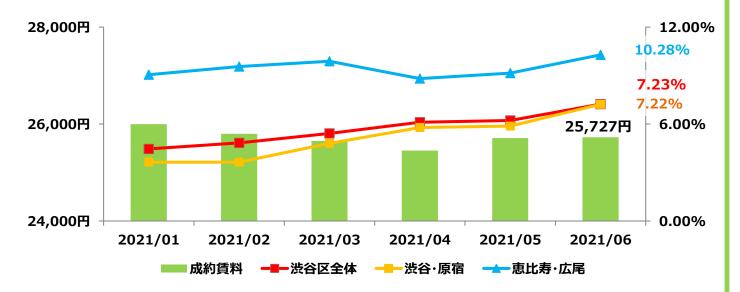
22,500円~34,000円

②恵比寿・広尾エリア

21,000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	22,614円	-45円	26,792円	-382円	34,026円	-12円
空室棟数	174棟	-1棟	54棟	-1棟	12棟	+1棟

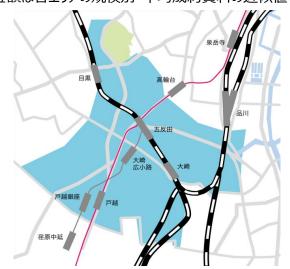
②恵比寿・広尾エリア

	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	20,817円	+95円	26,989円	+889円	30,857円	+690円
空室棟数	55棟	+1棟	16棟	±0棟	4棟	±0棟

品川区

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大崎エリア

9,500円~25,500円

②五反田エリア

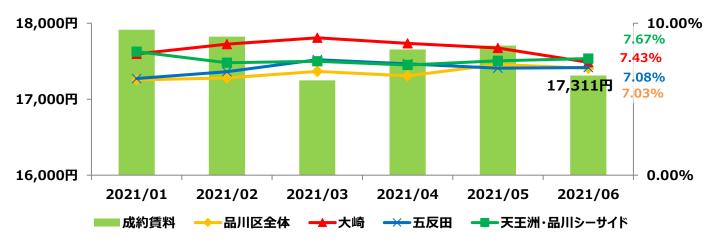
17,500円~18,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円~17,500円

空室率·成約賃料推移

空室率:基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①大崎エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,410円	±0円	23,500円	-833円	25,563円	-2,381円
空室棟数	2棟	±0棟	4棟	-2棟	6棟	+1棟

②五反田エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,626円	+304円	17,476円	±0円	17,621円	+1,454円
空室棟数	37棟	-2棟	29棟	-2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)	前月比) 300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,204円	±0円	15,958円	-592円	17,516円	-103円
空室棟数	1棟	±0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

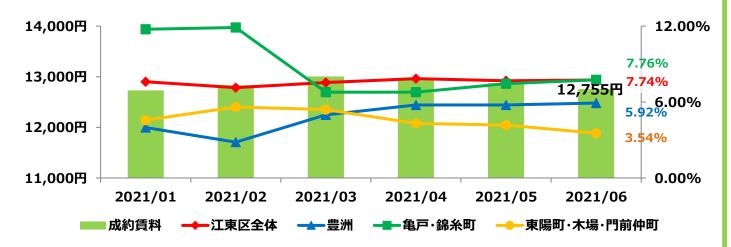
11,000円~19,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,000円~15,000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	22,200円	-300円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	6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	10,806円	-667円	13,981円	-200円	19,714円	-143円
空室棟数	11棟	+1棟	10棟	±0棟	4棟	±0棟

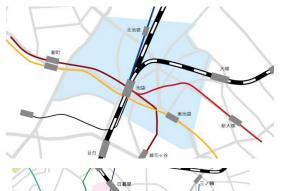
③東陽町・木場・門前仲町エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪	(前月比) 300坪以上(前月比		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	13,327円	±0円	13,100円	+145円	14,909円	-162円
空室棟数	12棟	±0棟	6棟	-1棟	6棟	±0棟

豊島区·台東区

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

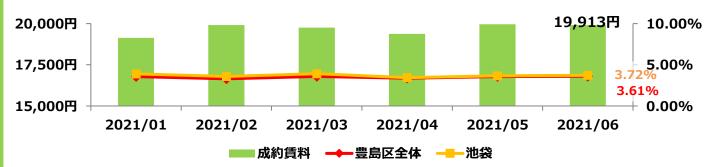


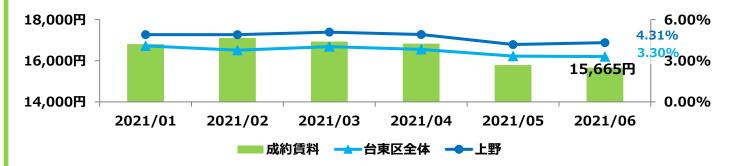
②上野エリア

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

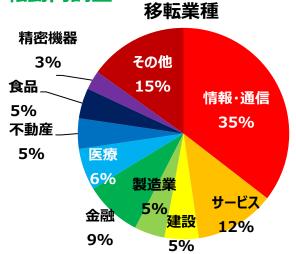
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪	(前月比) 300坪以上(前月上		前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	17,782円	-137円	20,389円	-354円	22,647円	-294円
空室棟数	67棟	±0棟	20棟	±0棟	6棟	±0棟

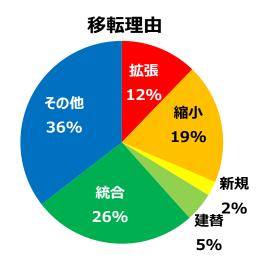
②上野エリア

	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	12,799円	-194円	17,850円	+120円	25,000円	±0円
空室棟数	135棟	+3棟	14棟	-1棟	3棟	±0棟

その他調査結果

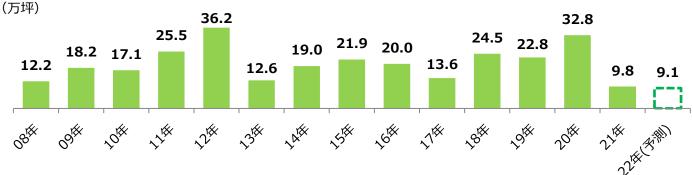
移転動向調査





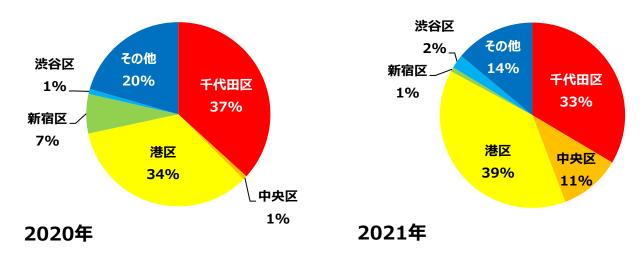
2020年7月から2021年6月までに収集したテナント移転事例172件が対象(東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む) 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

TOKYO TORCH 常盤橋タワー	千代田区大手町 2	地上38階	基準階780坪
PMO麹町	千代田区麹町6-2-16(地番未定)	地上14階	基準階140坪
KABUTO ONE	中央区日本橋兜町7	地上15階	基準階575坪
日比谷フォートタワー	港区西新橋1-1	地上27階	基準階720坪
睦ビル二子玉川	世田谷区玉川2-16-6	地上4階	基準階157坪

2021年6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



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~24,500円

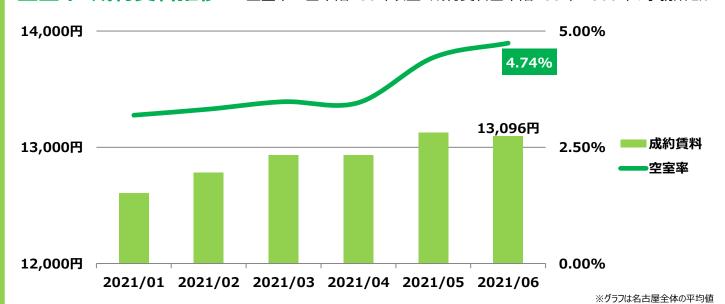
③栄・久屋大通エリア

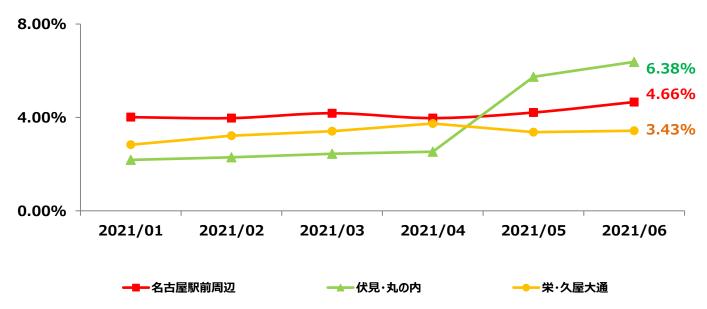
10,000円~13,500円

②伏見・丸の内エリア

11,000円~17,000円







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	11,538円	-118円	16,445円	+21円	24,344円	+137円
空室棟数	66棟	±0棟	35棟	-1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	10,846円	+376円	14,452円	+461円	17,179円	-76円
空室棟数	82棟	-2棟	29棟	+1棟	18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	10,052円	+81円	13,505円	-362円	13,243円	+102円
空室棟数	75棟	-3棟	37棟	+2棟	7棟	-1棟

中央区

大阪 Osaka

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~15,500円

②淀屋橋・北浜エリア

15,000円

9,500円~20,500円

③本町・堺筋本町エリア

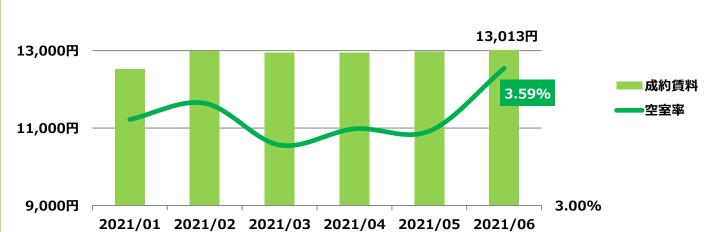
10,000円~13,500円

4天満橋・谷町エリア

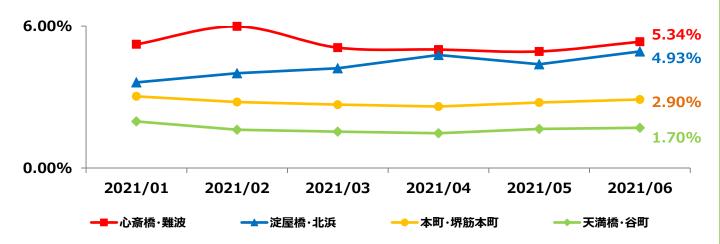
8,500円~20,000円

4.00%

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	10,582円	+154円	15,285円	+61円	15,300円	±0円
空室棟数	46棟	±0棟	37棟	-3棟	4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		 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	9,716円	-144円	14,125円	-41円	20,474円	-820円
空室棟数	35棟	+2棟	27棟	+1棟	11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	10,097円	+647円	11,427円	+65円	13,476円	-660円
空室棟数	83棟	-2棟	53棟	±0棟	10棟	-1棟

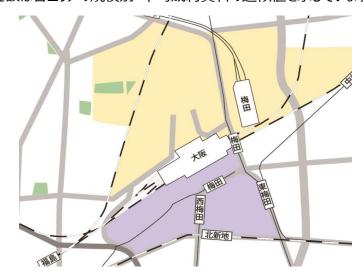
4天満橋・谷町エリア

	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	8,604円	+109円	10,134円	-58円	19,980円	-563円
空室棟数	40棟	+1棟	9棟	-1棟	5棟	±0棟

北区

大阪 Osaka

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

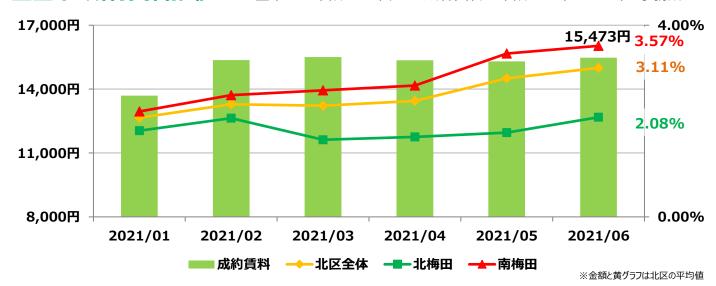
12,000円~25,000円

②南梅田エリア

11,500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	12,077円	+291円	17,375円	-188円	25,174円	+69円
空室棟数	18棟	-2棟	12棟	±0棟	9棟	±0棟

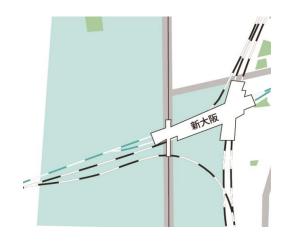
②南梅田エリア

	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	11,361円	+125円	20,602円	+217円	21,038円	+259円
空室棟数	28棟	-2棟	28棟	+1棟	37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。





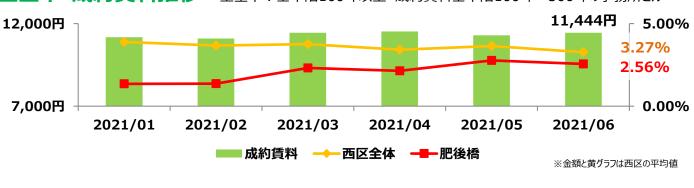
①肥後橋エリア

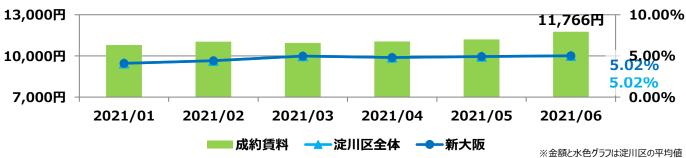
9,000円~15,000円

②新大阪エリア

8,500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





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	8,967円	-24円	11,546円	-117円	15,000円	±0円
空室棟数	25棟	±0棟	15棟	±0棟	1棟	±0棟

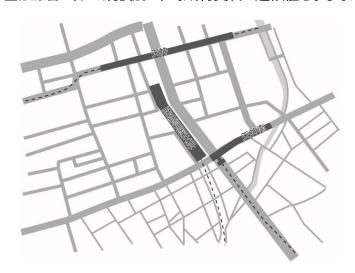
②新大阪エリア

	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	8,552円	+0円	11,776円	+563円	19,583円	-105円
空室棟数	24棟	±0棟	45棟	-1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

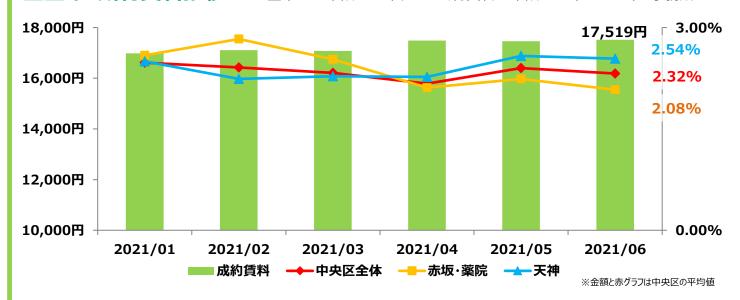
13,000円~18,000円

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



エリア別成約賃料/空室棟数

①赤坂・薬院エリア

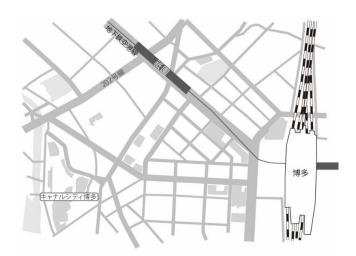
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,812円	+313円	18,100円	-82円	12,865円	-534円
空室棟数	38棟	-2棟	21棟	±0棟	4棟	-1棟

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	15,493円	+475円	17,172円	+161円	16,411円	-83円
空室棟数	31棟	+1棟	29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

13,500円~17,000円

②博多駅前エリア

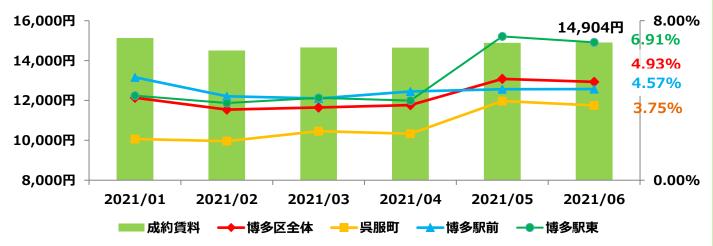
13,500円~17,000円

③博多駅東エリア

11,000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	13,385円	-134円	15,783円	-111円	16,988円	+0円
空室棟数	21棟	+0棟	9棟	-1棟	3棟	±0棟

②博多駅前エリア

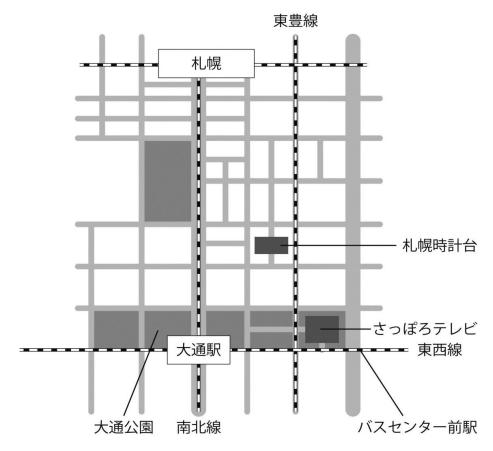
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,287円	+378円	16,188円	+216円	17,054円	+110円
空室棟数	34棟	-1棟	30棟	+1棟	11棟	-1棟

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	11,548円	+393円	14,265円	-79円	11,099円	-258円
空室棟数	22棟	+3棟	34棟	-2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~17,500円

②大通駅周辺エリア

10,500円~17,000円

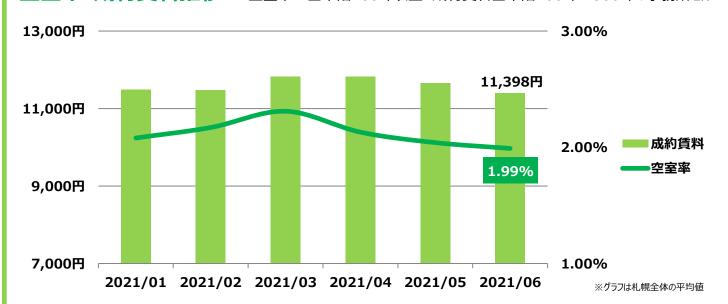
③西11丁目エリア

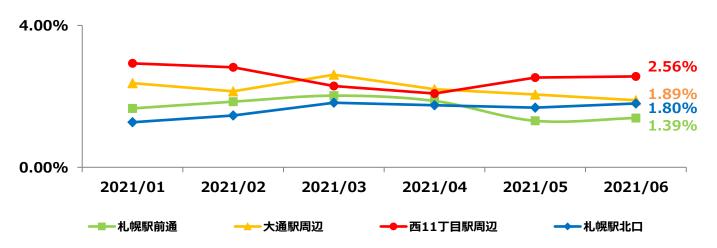
10,500円~11,500円

4札幌駅北口エリア

9,500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





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	10,326円	-1円	14,180円	-135円	17,546円	-345円
空室棟数	6棟	-1棟	14棟	±0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	10,279円	-236円	13,404円	-537円	17,014円	+376円
空室棟数	16棟	-2棟	18棟	+1棟	7棟	-1棟

③西11丁目エリア

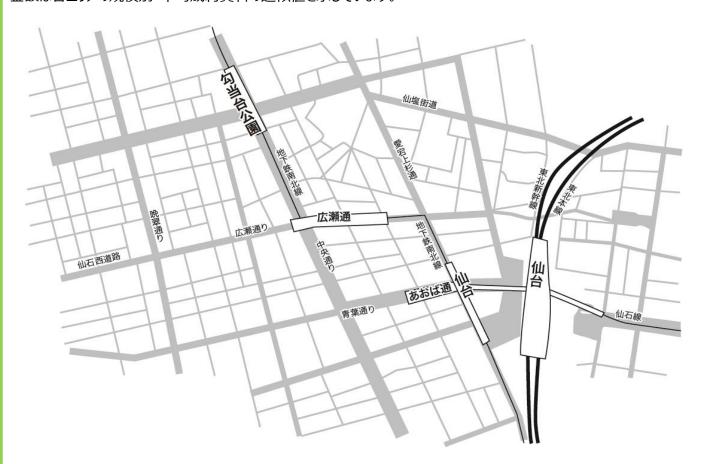
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,654円	+753円	10,314円	+201円	10,750円	±0円
空室棟数	10棟	-2棟	11棟	±0棟	1棟	±0棟

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	9,675円	±0円	11,791円	-422円	17,000円	±0円
空室棟数	6棟	±0棟	7棟	±0棟	1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

14,500~18,500円

②仙台中心部エリア

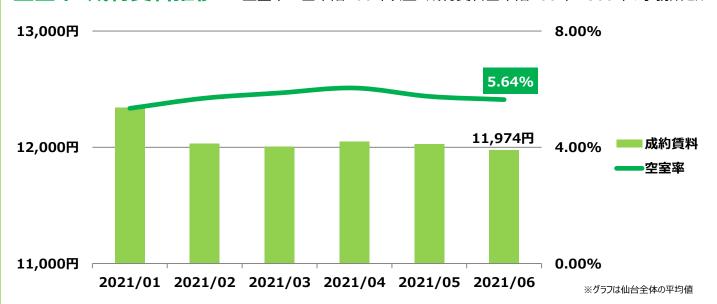
12,500円~18,000円 9,500円~17,500円

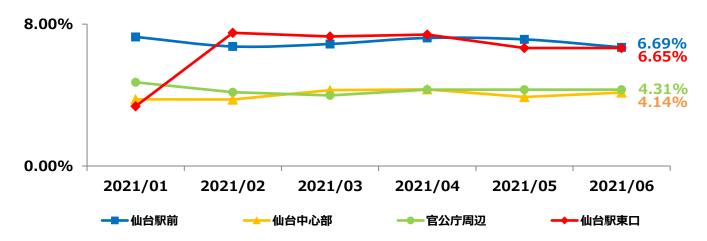
③官公庁周辺エリア

9,500~16,000円

4仙台駅東口エリア

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 ※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	14,394円	-71円	18,479円	+515円
空室棟数	24棟	-1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	12,386円	-69円	17,857円	+232円
空室棟数	21棟	+1棟	3棟	±0棟

③官公庁周辺エリア

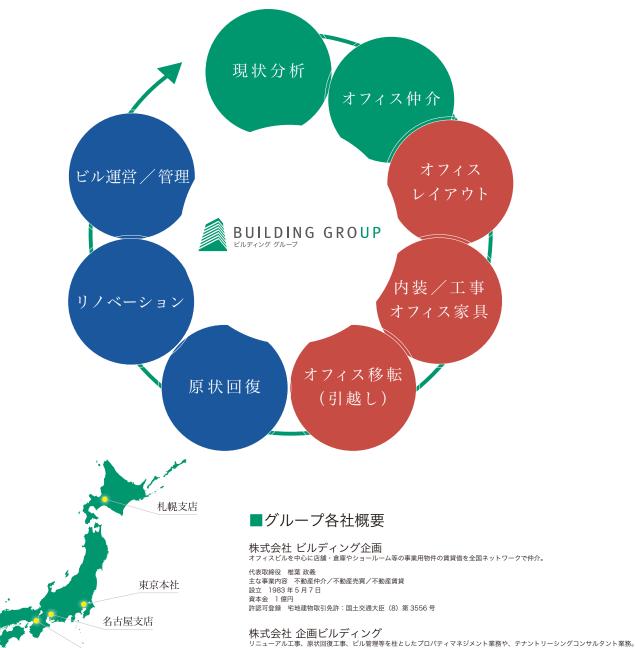
	100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,471円	±0円	16,000円	±0円
空室棟数	17棟	±0棟	1棟	±0棟

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	9,743円	+0円	17,559円	-706円
空室棟数	11棟	±0棟	6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

福岡支店

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

大阪支店

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

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

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 2000万円

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 日本の本語は、近本本語は 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



BUILDING GROUP





