

2021年7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7月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 推定成約賃料の増減が不安定  
(東京) 主要エリアでの空室率増加は続く見通し

東京  
Tokyo

空室率 6.74% (前月比+0.20ポイント)

推定成約賃料 22,920円 (前月比+60円)

東京エリアの空室率は6.74% (前月比+0.20ポイント) と14ヶ月連続で上昇した。移転に伴う2次空室が継続的にみられることが要因とみている。推定成約賃料は22,920円 (前月比+60円) と2ヶ月連続で上昇した。低価格の大型空室が一部成約の動きがみられたことが要因とみている。一部オーナーによる条件見直し傾向は微増している模様である。

名古屋  
Nagoya

空室率 4.87% (前月比+0.13ポイント)

推定成約賃料 13,179円 (前月比+83円)

名古屋エリアの空室率は4.87% (前月比+0.13ポイント) と3ヶ月連続で上昇した。100坪台が徐々に動き出しているものの成約まで時間が掛かっていることが微増になった要因とみている。推定成約賃料は13,179円 (前月比+83円) と上昇した。競合物件が増えている中、低価格の物件成約もみられたことが要因とみている。

大阪  
Osaka

空室率 3.52% (前月比+0.01ポイント)

推定成約賃料 12,879円 (前月比▲227円)

大阪エリアの空室率は3.52% (前月比+0.01ポイント) と4ヶ月連続で上昇した。小型物件の成約事例も見られるが、大型物件が変わらず増加傾向にあることが空室率の僅かな増加に繋がった要因とみている。推定成約賃料は12,879円 (前月比▲227円) と低下に転じた。各オーナーの条件見直しからか募集のタイミングで低下の傾向がみられたことが要因とみている。

※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、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

3.58% (前月比▲0.23ポイント)

推定成約賃料

15,804円 (前月比▲39円)

福岡エリアの空室率は3.58% (前月比▲0.23%) と2ヶ月連続で低下した。前月に触れた新築物件のうち1,400坪が成約になったことが低下の要因とみている。推定成約賃料は15,804円 (前月比▲39円) と低下に転じた。上記に伴い新築で高単価な物件が成約になった為、結果として低下した要因とみている。

# 札幌

Sapporo

空室率

1.85% (前月比▲0.14ポイント)

推定成約賃料

11,261円 (前月比▲137円)

札幌エリアの空室率は1.85% (前月比▲0.14ポイント) と4ヶ月連続で低下した。100坪以上の引き合いや新規出店の動きが多く、新築も2棟あるうちの1棟は9割程成約がみえている等の理由が直接的な要因とみている。推定成約賃料は11,261円 (前月比▲137円) と3ヶ月連続で低下に転じた。上記の引き合いは中心部の相場より高い物件だったことも低下の要因とみている。

# 仙台

Sendai

空室率

5.49% (前月比▲0.15ポイント)

推定成約賃料

12,011円 (前月比+37円)

仙台エリアの空室率は5.49% (前月比▲0.15%) と3ヶ月連続で低下に転じた。中小規模のビルについてはコスト削減による動きが多く空室は多く出たものの、その中でも希少性の高い基準階300坪以上の大型ビルの成約が続いたことで結果として空室率の低下に繋がった要因とみている。推定成約賃料は12,011円 (前月比+37円) と上昇に転じた。総合的に推定成約賃料を下回る物件の成約が多か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 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7月1日から2021年7月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,672棟



# 直近13ヶ月 空室率推移

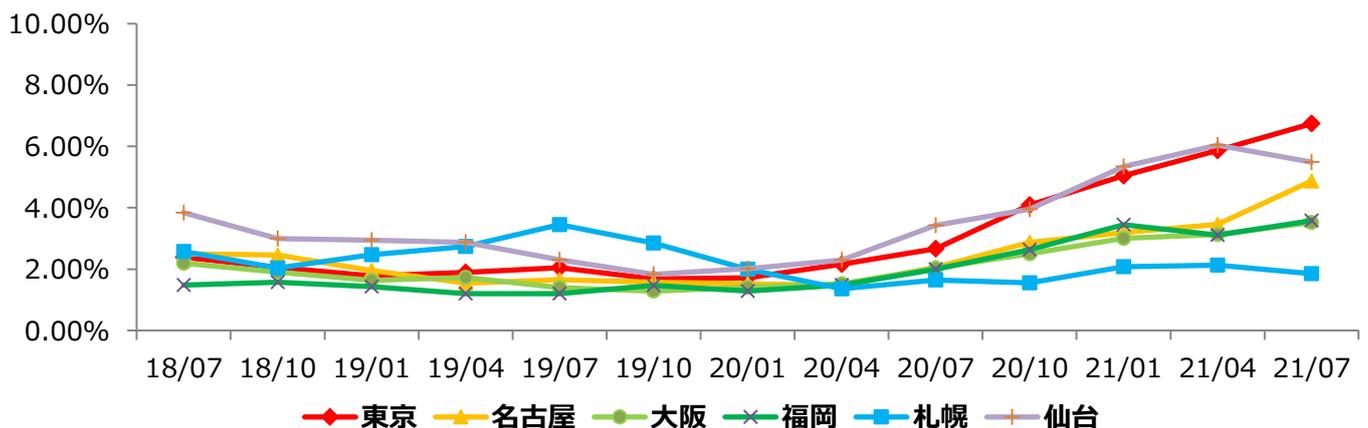
基準階100坪以上の事務所ビル

		20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	1.94%	2.48%	2.90%	3.13%	3.53%	3.76%	4.03%	3.90%	4.28%	4.44%	4.73%	4.87%	4.90%	+2.96%
		中央区	2.54%	3.20%	3.69%	4.61%	4.77%	4.59%	4.83%	5.29%	5.92%	5.66%	6.32%	6.62%	6.77%	+4.23%
		港区	2.71%	2.84%	3.44%	4.42%	5.09%	5.19%	6.08%	6.04%	6.70%	6.96%	7.00%	7.92%	8.45%	+5.74%
		新宿区	3.14%	3.29%	3.58%	4.38%	5.37%	5.33%	5.41%	5.45%	5.33%	6.49%	6.21%	6.29%	6.94%	+3.80%
		渋谷区	4.38%	4.39%	4.43%	4.71%	4.67%	4.80%	4.46%	4.83%	5.42%	6.11%	6.22%	7.23%	6.26%	+1.88%
		平均値	2.66%	2.99%	3.43%	4.09%	4.58%	4.66%	5.04%	5.10%	5.57%	5.87%	6.05%	6.54%	6.74%	+4.08%
		新築	2.63%	3.82%	3.41%	3.59%	5.09%	5.10%	6.58%	5.70%	8.07%	8.02%	9.51%	11.04%	12.87%	+10.24%
	その他	品川区	1.80%	2.06%	2.63%	3.78%	3.72%	4.06%	6.27%	6.40%	6.83%	6.54%	7.29%	7.03%	7.41%	+5.61%
		豊島区	2.90%	2.97%	3.03%	3.44%	3.62%	3.16%	3.57%	3.30%	3.59%	3.38%	3.57%	3.61%	3.56%	+0.66%
		台東区	2.67%	2.51%	2.64%	2.75%	3.42%	4.20%	4.08%	3.77%	4.02%	3.82%	3.34%	3.30%	3.91%	+1.24%
		江東区	5.73%	5.67%	6.30%	6.67%	6.27%	7.58%	7.60%	7.14%	7.54%	7.85%	7.68%	7.74%	8.49%	+2.76%
	神奈川	横浜	3.15%	3.07%	3.09%	3.08%	3.27%	2.78%	3.24%	3.17%	3.20%	2.74%	2.81%	3.55%	3.61%	+0.46%
	名古屋	名駅	2.30%	2.42%	2.83%	3.89%	4.26%	4.42%	4.01%	3.97%	4.18%	3.97%	4.21%	4.66%	4.74%	+2.44%
		伏見・丸の内	1.60%	1.66%	1.60%	1.68%	2.14%	2.05%	2.18%	2.29%	2.44%	2.53%	5.74%	6.38%	6.76%	+5.16%
栄・久屋大通		1.90%	2.29%	2.46%	2.28%	2.60%	3.05%	2.83%	3.22%	3.41%	3.74%	3.37%	3.43%	3.40%	+1.50%	
平均値		2.06%	2.21%	2.42%	2.87%	3.23%	3.36%	3.19%	3.32%	3.48%	3.46%	4.43%	4.74%	4.87%	+2.81%	
大阪	心斎橋・難波	3.80%	4.39%	4.34%	4.65%	4.74%	5.05%	5.23%	5.99%	5.09%	5.01%	4.93%	5.34%	5.37%	+1.57%	
	淀屋橋・北浜	2.11%	2.42%	2.58%	2.66%	2.67%	3.43%	3.62%	4.01%	4.22%	4.78%	4.39%	4.93%	5.06%	+2.95%	
	本町・境筋本町	2.27%	2.57%	2.37%	2.26%	2.46%	2.86%	3.03%	2.79%	2.68%	2.60%	2.77%	2.90%	2.83%	+0.56%	
	天満橋・谷町	1.41%	1.37%	1.66%	1.83%	1.90%	1.84%	1.97%	1.62%	1.54%	1.47%	1.65%	1.70%	1.84%	+0.43%	
	北梅田	1.54%	1.45%	1.14%	1.64%	1.48%	1.47%	1.80%	2.06%	1.61%	1.67%	1.76%	2.08%	2.24%	+0.70%	
	南梅田	1.10%	1.30%	1.37%	1.53%	2.13%	2.20%	2.20%	2.54%	2.64%	2.74%	3.41%	3.57%	3.52%	+2.42%	
	肥後橋	1.29%	2.28%	2.19%	2.15%	1.43%	1.35%	1.35%	1.36%	2.31%	2.14%	2.77%	2.56%	2.57%	+1.28%	
	新大阪	1.86%	1.80%	3.18%	3.56%	3.51%	3.69%	4.10%	4.42%	4.98%	4.81%	4.93%	5.02%	4.82%	+2.96%	
	平均値	2.04%	2.25%	2.35%	2.50%	2.63%	2.86%	3.00%	3.15%	3.11%	3.13%	3.34%	3.51%	3.52%	+1.48%	
福岡	赤坂・薬院	2.25%	2.58%	2.76%	2.57%	2.73%	2.69%	2.59%	2.83%	2.53%	2.11%	2.24%	2.08%	2.15%	-0.10%	
	天神	1.79%	2.09%	2.03%	2.31%	2.42%	2.45%	2.50%	2.24%	2.28%	2.27%	2.58%	2.54%	2.48%	+0.69%	
	呉服町	1.60%	1.38%	2.13%	2.18%	2.21%	1.94%	2.07%	1.96%	2.46%	2.33%	3.97%	3.75%	3.62%	+2.02%	
	博多駅前	2.06%	2.07%	2.40%	2.62%	2.97%	3.60%	5.16%	4.21%	4.10%	4.45%	4.56%	4.57%	3.91%	+1.85%	
	博多駅東	2.49%	2.49%	3.30%	3.67%	4.07%	4.27%	4.24%	3.87%	4.13%	3.99%	7.21%	6.91%	7.05%	+4.56%	
	平均値	2.00%	2.06%	2.43%	2.63%	2.85%	3.03%	3.45%	3.06%	3.09%	3.11%	3.91%	3.81%	3.58%	+1.58%	
札幌	1.64%	1.50%	1.44%	1.55%	1.88%	2.04%	2.08%	2.17%	2.31%	2.13%	2.04%	1.99%	1.85%	+0.21%		
仙台	3.43%	4.29%	4.25%	3.95%	4.10%	4.91%	5.34%	5.69%	5.87%	6.04%	5.75%	5.64%	5.49%	+2.06%		

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)

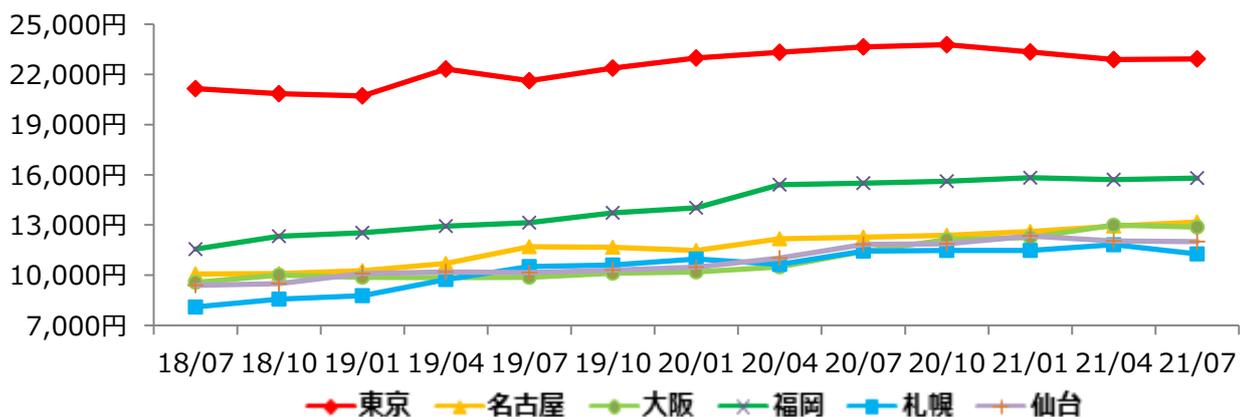
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	22,704	23,183	23,457	23,426	23,654	23,120	22,799	22,042	22,318	22,555	22,332	22,461	23,535	+831
		中央区	21,664	22,082	21,842	21,840	21,366	21,234	20,766	21,101	21,406	21,611	21,623	21,421	21,552	-112
		港区	23,512	23,654	23,872	23,671	23,969	23,927	24,443	23,823	23,623	23,247	23,199	23,478	22,998	-514
		新宿区	21,707	22,196	22,208	22,562	22,026	21,245	21,322	21,158	21,537	20,471	20,385	20,423	20,420	-1,287
		渋谷区	27,803	27,539	27,263	26,705	26,445	26,228	25,998	25,800	25,651	25,454	25,709	25,727	25,774	-2,029
		平均値	23,637	23,827	23,861	23,775	23,682	23,373	23,330	22,983	23,032	22,883	22,819	22,860	22,920	-717
		新築平均値	36,488	36,485	36,573	36,148	34,352	33,047	33,342	30,645	30,354	30,627	30,545	30,727	30,481	-6,007
	その他	品川区	19,723	19,445	19,663	19,457	18,380	18,275	17,914	17,824	17,248	17,654	17,705	17,311	17,277	-2,446
		豊島区	19,059	19,607	19,584	19,124	19,396	18,981	19,137	19,909	19,755	19,377	19,955	19,913	19,281	+222
		台東区	15,680	15,928	16,002	15,864	16,595	16,863	16,807	17,101	16,927	16,827	15,789	15,665	16,146	+466
		江東区	12,967	12,812	13,052	13,137	12,992	12,921	12,730	12,832	13,004	12,949	12,874	12,755	12,983	+16
	神奈川	横浜	12,429	12,817	13,108	12,930	12,908	12,803	12,790	12,857	12,575	12,391	12,400	12,677	12,575	+146
	名古屋	名駅	16,840	16,468	16,312	16,626	16,809	17,156	16,672	16,931	16,653	16,519	16,424	16,445	16,746	-94
		伏見・丸の内	13,518	13,551	13,674	13,580	13,764	13,461	13,770	13,383	13,870	13,791	13,991	14,452	14,347	+829
栄・久屋大通		12,712	12,706	12,739	13,017	12,921	12,903	13,023	13,133	13,125	13,634	13,867	13,505	13,373	+661	
平均値		12,267	12,215	12,157	12,385	12,532	12,640	12,604	12,782	12,930	12,932	13,127	13,096	13,179	+912	
大阪	心斎橋・難波	14,873	14,640	15,268	15,037	15,058	15,102	14,832	15,313	15,297	15,115	15,224	15,285	14,947	+74	
	淀屋橋・北浜	12,282	11,905	12,596	13,790	13,883	13,618	13,571	14,885	14,663	14,663	14,166	14,125	13,932	+1,650	
	本町・堺筋本町	10,859	11,347	11,354	11,132	10,868	11,038	11,054	11,106	11,180	11,234	11,362	11,427	11,310	+451	
	天満橋・谷町	9,611	9,415	10,232	10,063	9,976	9,987	10,030	9,559	9,734	10,167	10,192	10,134	10,125	+514	
	北梅田	19,278	18,233	18,188	18,342	17,714	18,417	18,462	16,824	15,883	16,563	17,563	17,375	18,250	-1,028	
	南梅田	17,136	18,406	18,798	19,286	18,280	19,738	20,027	21,156	21,041	20,799	20,385	20,602	20,375	+3,239	
	肥後橋	11,407	11,380	11,433	11,461	12,042	11,419	11,328	11,439	11,786	11,840	11,663	11,546	11,546	+139	
	新大阪	8,999	9,182	10,118	10,495	10,417	10,578	10,777	11,033	10,934	11,044	11,213	11,776	11,130	+2,131	
	平均値	11,415	11,595	11,958	12,127	11,938	12,150	12,247	12,975	12,987	12,995	12,981	13,106	12,879	+1,464	
福岡	赤坂・薬院	18,825	17,177	16,894	17,221	16,921	17,001	17,790	17,768	17,468	18,185	18,182	18,100	18,499	-326	
	天神	17,896	17,807	17,123	17,670	17,201	16,388	16,394	16,649	16,832	17,092	17,011	17,172	17,089	-807	
	呉服町	14,953	14,969	14,620	15,087	15,144	15,093	14,553	14,808	15,192	15,525	15,894	15,783	15,384	+431	
	博多駅前	14,204	14,131	14,280	14,703	14,501	15,255	16,728	16,096	16,149	15,835	15,972	16,188	16,396	+2,192	
	博多駅東	13,456	14,070	14,491	14,386	14,108	14,280	14,397	14,081	14,067	13,895	14,344	14,265	13,936	+480	
	平均値	15,502	15,655	15,380	15,611	15,356	15,382	15,826	15,548	15,608	15,702	15,819	15,843	15,804	+302	
札幌	11,430	11,441	11,226	11,483	11,441	11,619	11,485	11,468	11,821	11,823	11,655	11,398	11,261	-169		
仙台	11,834	11,942	11,954	11,865	11,898	12,209	12,340	12,031	12,003	12,047	12,028	11,974	12,011	+177		

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7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

# 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。

## ② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

### 16,500円～29,000円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

### 23,000円～42,500円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

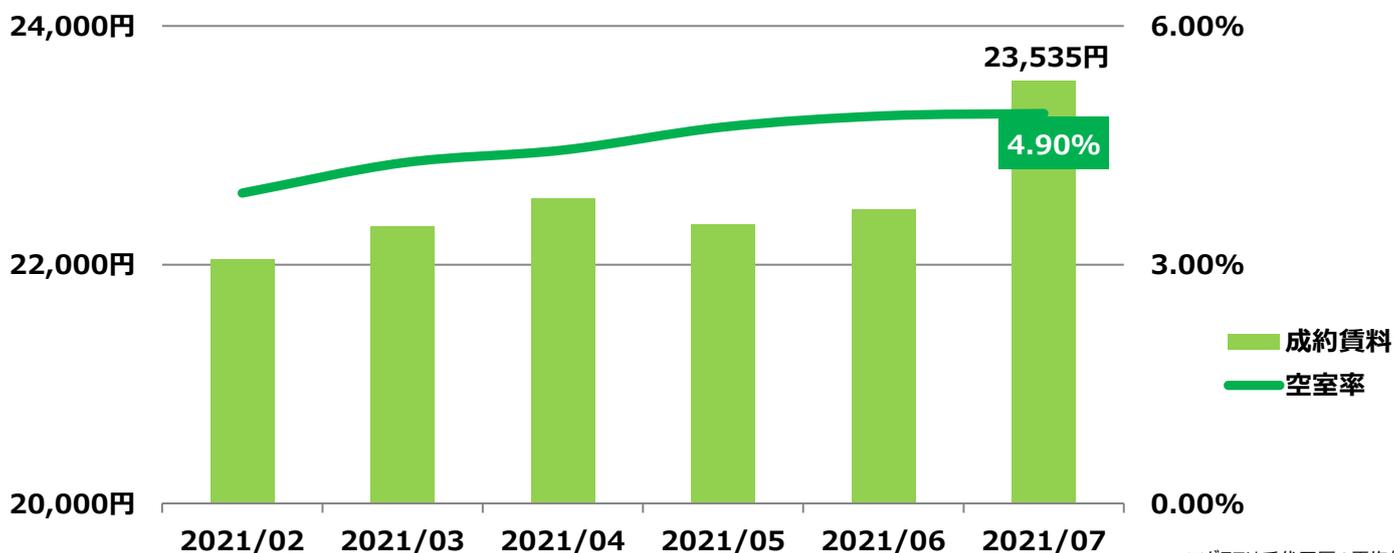
### 17,500円～25,500円

## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

### 22,500円～31,500円

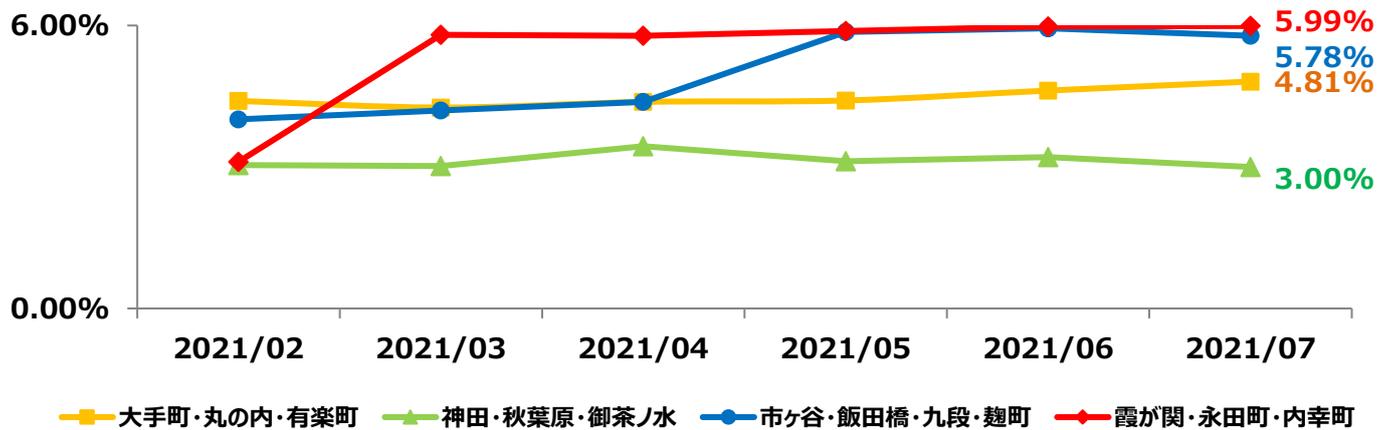
## 空室率・成約賃料推移

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



※グラフは千代田区の平均値

## エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



## エリア別成約賃料/空室棟

### ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>28,590円</b>	+507円	<b>23,000円</b>	±0円	<b>42,731円</b>	-1,244円
空室棟数	<b>7棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	±0棟	<b>46棟</b>	-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	<b>16,385円</b>	+63円	<b>22,520円</b>	+352円	<b>29,067円</b>	-1,766円
空室棟数	<b>400棟</b>	+16棟	<b>75棟</b>	+1棟	<b>6棟</b>	+1棟

### ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>17,519円</b>	+668円	<b>23,273円</b>	+2,155円	<b>25,378円</b>	-134円
空室棟数	<b>223棟</b>	-5棟	<b>68棟</b>	+3棟	<b>22棟</b>	±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	<b>22,686円</b>	±0円	<b>30,077円</b>	+77円	<b>31,426円</b>	+893円
空室棟数	<b>3棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	±0棟	<b>10棟</b>	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

## ②日本橋・八重洲・京橋エリア

21,000円～32,500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

24,500円～27,000円

## ⑤茅場町・築地エリア

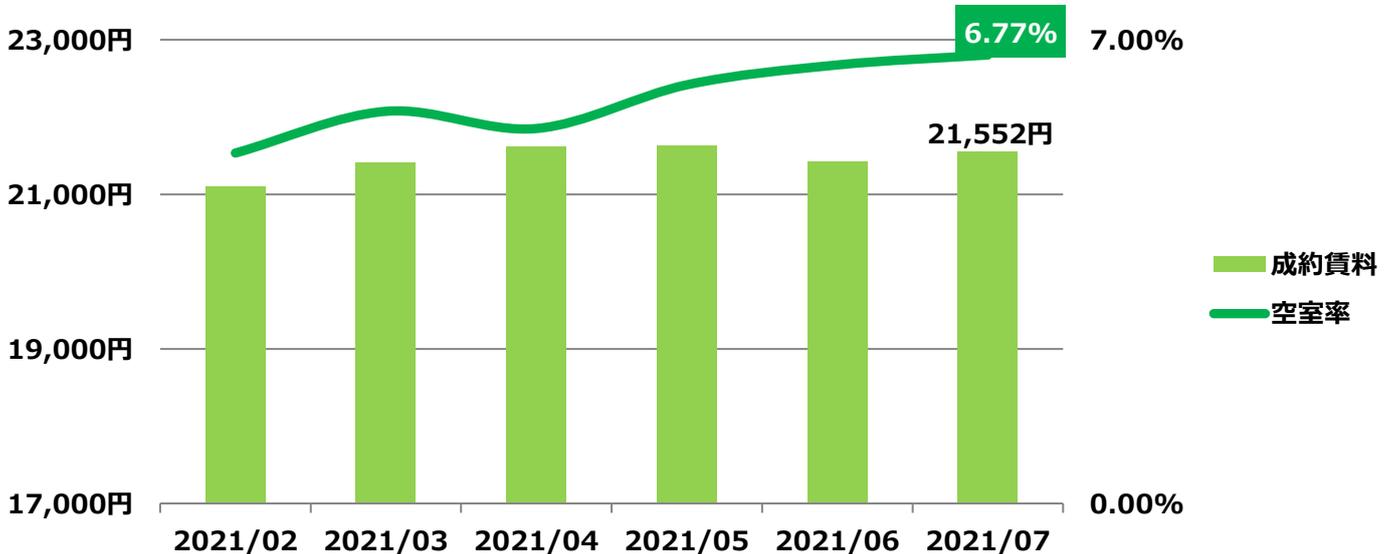
15,000円～26,000円

## ⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～19,500円

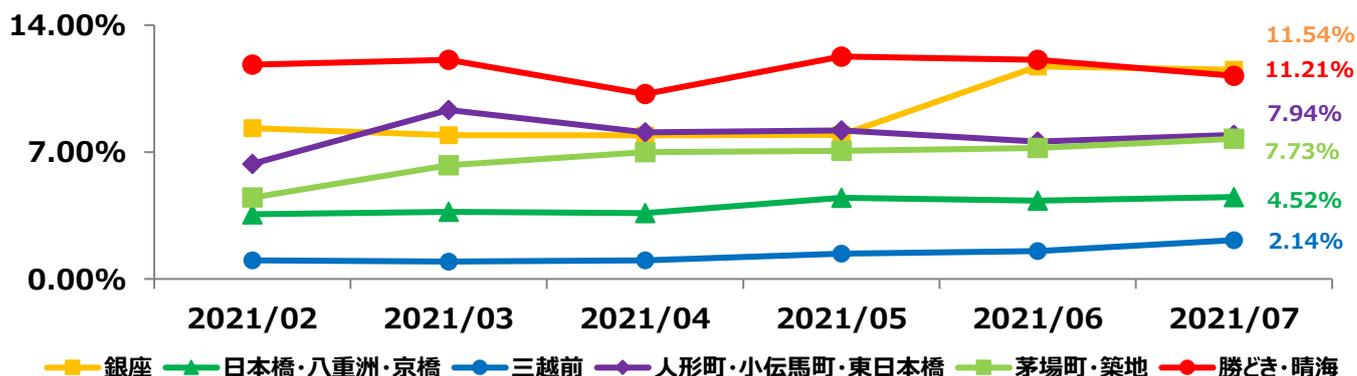
## 空室率・成約賃料推移

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	25,207円	-103円	24,606円	-33円	27,014円	+277円
空室棟数	163棟	+7棟	29棟	-1棟	8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	20,786円	+78円	27,198円	+502円	32,524円	+615円
空室棟数	90棟	+1棟	23棟	+2棟	14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	16,965円	-402円	19,390円	-411円	20,209円	+6,316円
空室棟数	43棟	-1棟	12棟	+1棟	3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	13,838円	+10円	18,409円	-176円	20,000円	±0円
空室棟数	193棟	-1棟	36棟	+1棟	2棟	+1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	14,871円	+210円	19,121円	+268円	26,104円	-123円
空室棟数	212棟	+2棟	45棟	+2棟	14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	13,000円	+375円	19,696円	-165円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	-1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

19,500円～33,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,000円～32,500円

②浜松町・田町エリア

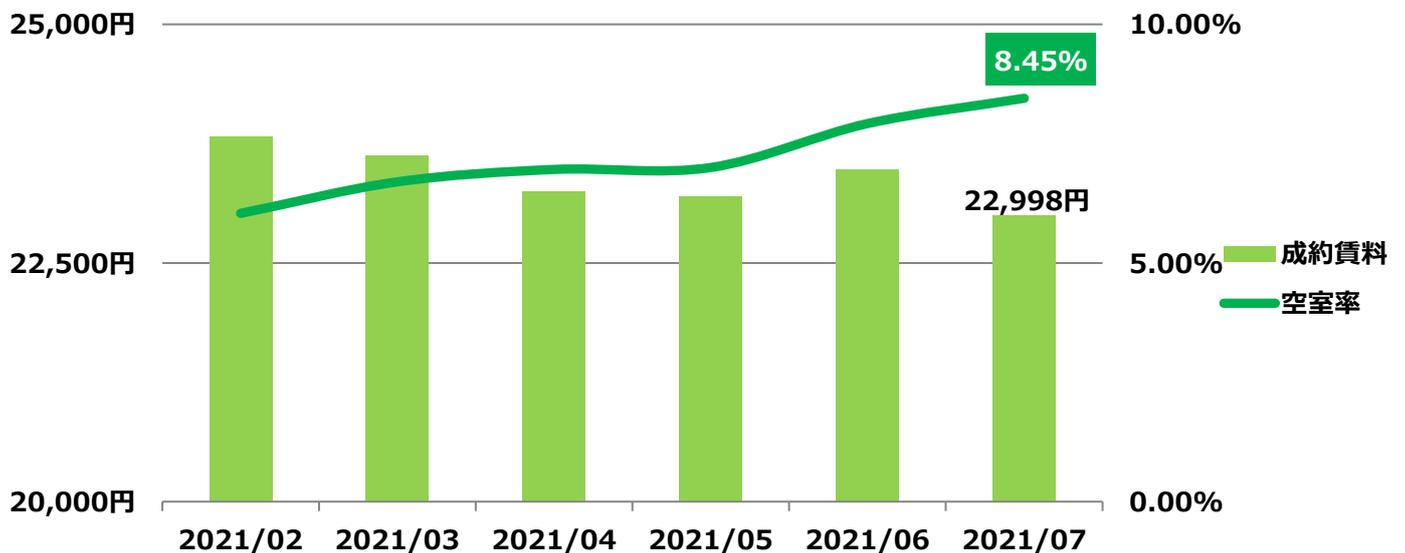
17,000円～26,000円

④品川駅前エリア

18,500円～31,000円

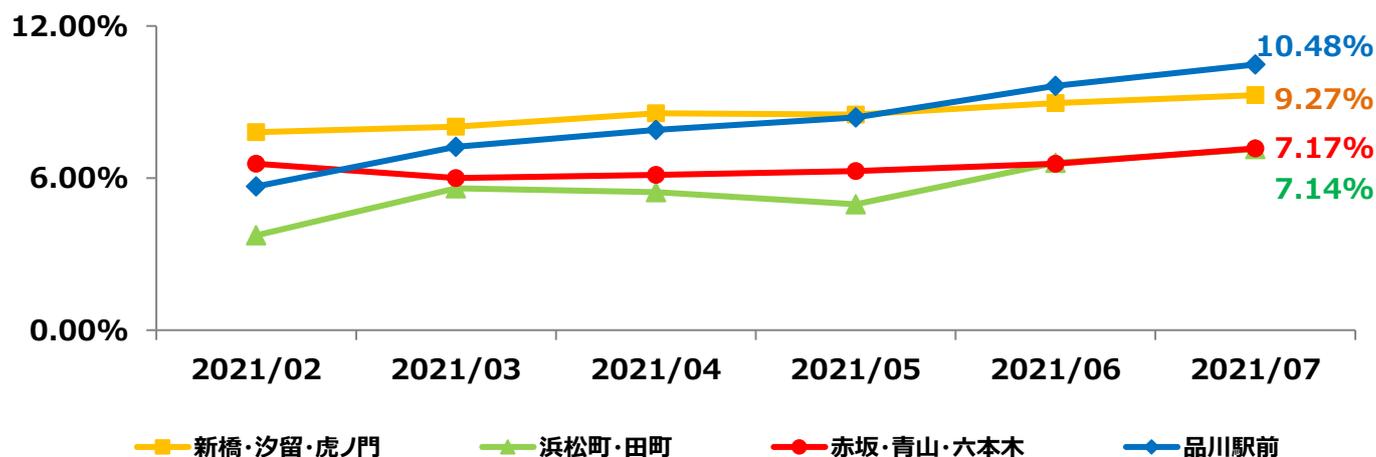
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは港区の平均値

## エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



## エリア別成約賃料/空室棟数

### ①新橋・汐留・虎ノ門エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>18,041円</b>	+78円	<b>25,699円</b>	-978円	<b>32,372円</b>	-168円
空室棟数	<b>165棟</b>	+3棟	<b>67棟</b>	+4棟	<b>27棟</b>	±0棟

### ②浜松町・田町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>17,163円</b>	-57円	<b>19,977円</b>	-222円	<b>26,222円</b>	-126円
空室棟数	<b>124棟</b>	+2棟	<b>49棟</b>	+1棟	<b>34棟</b>	±0棟

### ③赤坂・青山・六本木エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>19,475円</b>	+53円	<b>22,534円</b>	+280円	<b>33,550円</b>	-1,403円
空室棟数	<b>217棟</b>	+11棟	<b>61棟</b>	+1棟	<b>31棟</b>	±0棟

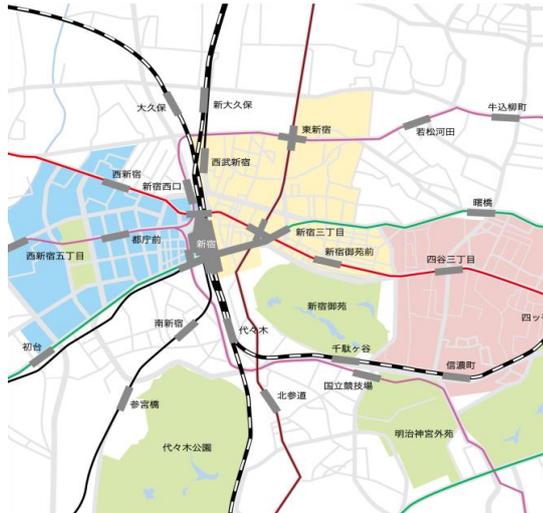
### ④品川駅前エリア

	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	<b>18,813円</b>	+147円	<b>18,720円</b>	-1,908円	<b>30,865円</b>	-79円
空室棟数	<b>8棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	-1棟	<b>12棟</b>	±0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～30,500円

## ②新宿東口エリア

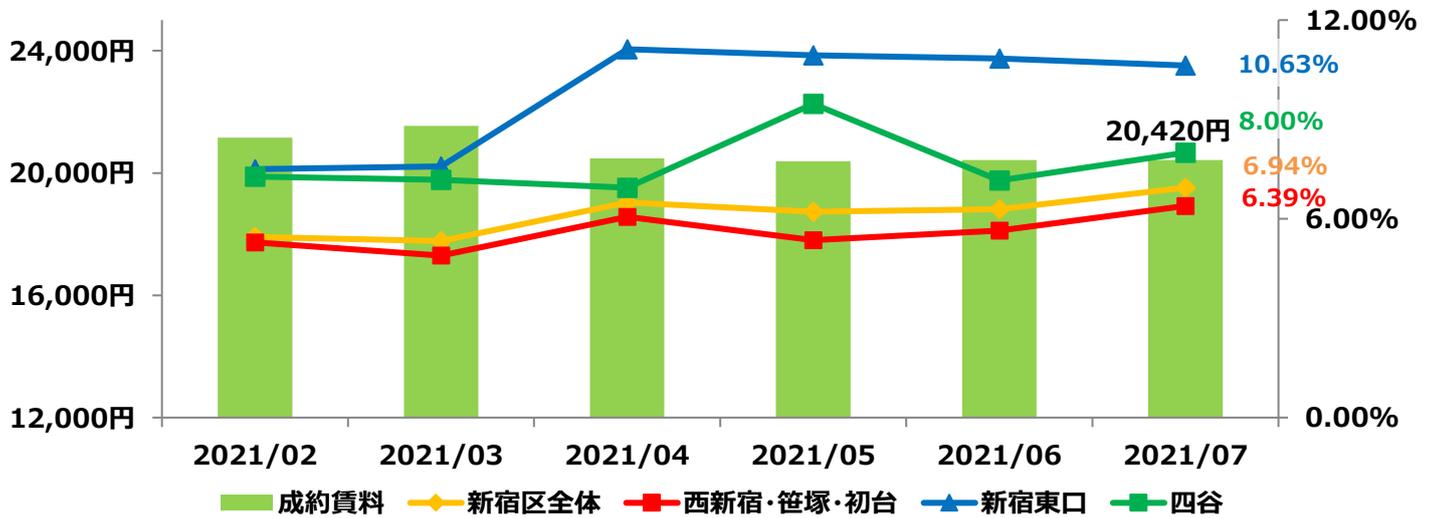
18,000円～35,000円

## ③四谷エリア

14,500円～26,500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	18,658円	+140円	22,016円	+315円	30,533円	+337円
空室棟数	91棟	-1棟	43棟	±0棟	27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	18,243円	+133円	19,504円	+130円	34,800円	±0円
空室棟数	56棟	-2棟	17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	14,479円	-201円	18,996円	-468円	26,700円	-300円
空室棟数	39棟	±0棟	11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

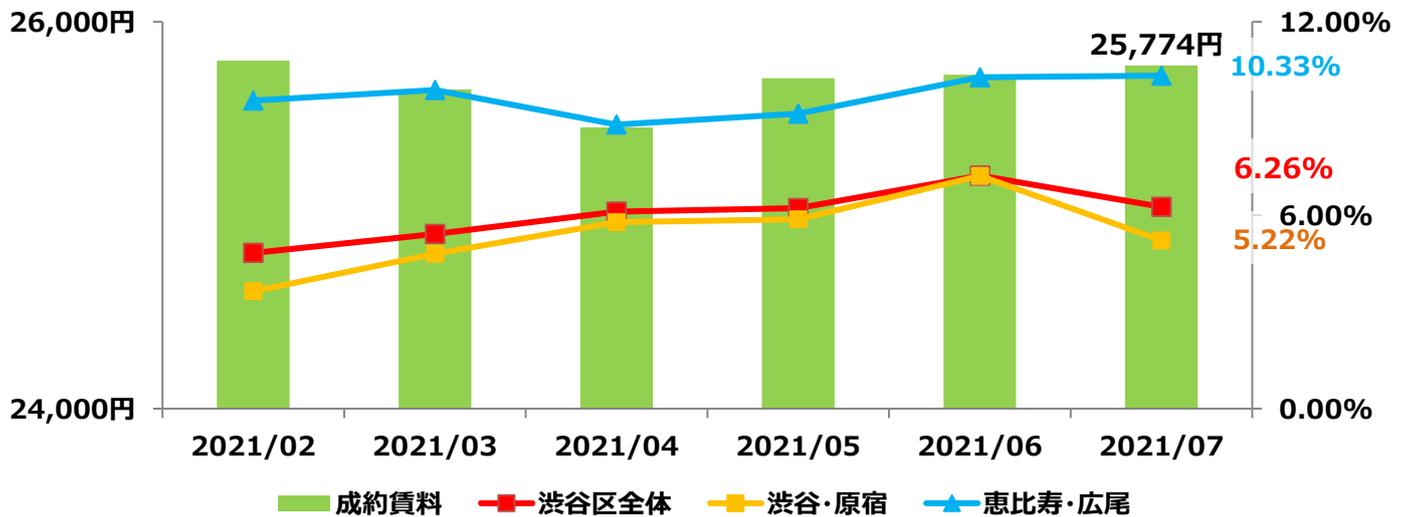
24,500円～34,000円

## ②恵比寿・広尾エリア

20,500円～30,500円

## 空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



## エリア別成約賃料/空室棟数

### ①渋谷・原宿エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>24,254円</b>	+1,640円	<b>26,770円</b>	-22円	<b>34,217円</b>	+191円
空室棟数	<b>181棟</b>	+7棟	<b>53棟</b>	-1棟	<b>10棟</b>	-2棟

### ②恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>20,624円</b>	-193円	<b>26,744円</b>	-245円	<b>30,571円</b>	-286円
空室棟数	<b>56棟</b>	+1棟	<b>12棟</b>	-1棟	<b>3棟</b>	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①大崎エリア

9,500円～25,000円

## ②五反田エリア

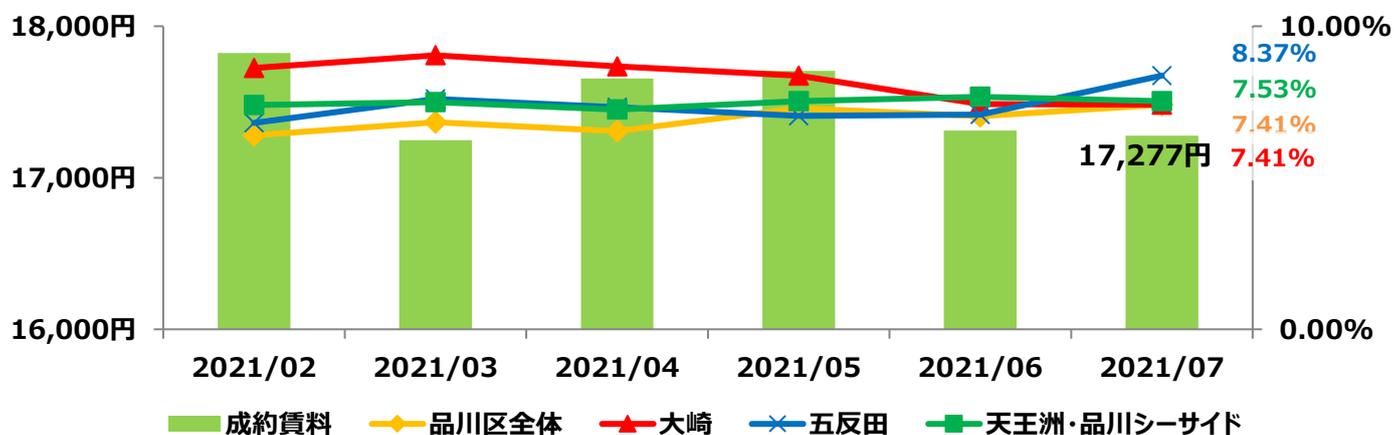
17,000円～18,000円

## 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	±0円	24,545円	+1,045円	25,125円	-438円
空室棟数	2棟	±0棟	5棟	+1棟	5棟	-1棟

## ②五反田エリア

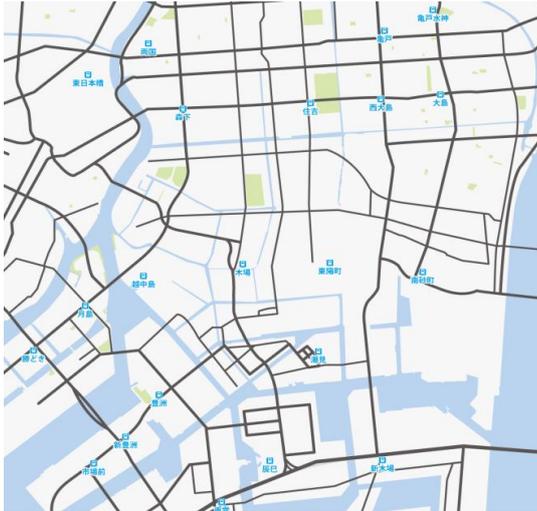
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,161円	-465円	17,135円	-341円	18,033円	+412円
空室棟数	40棟	+3棟	26棟	-3棟	4棟	±0棟

## ③天王洲・品川シーサイドエリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,204円	±0円	16,435円	+477円	17,567円	+51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

**18,500円～27,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

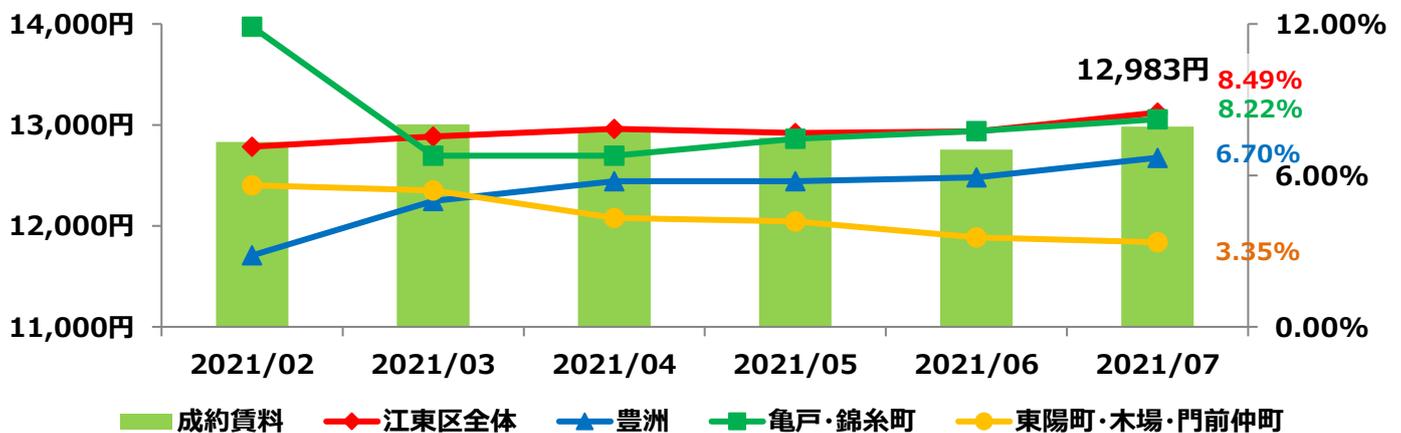
**11,000円～18,000円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**13,500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	<b>27,000円</b>	±0円	<b>20,000円</b>	±0円	<b>18,722円</b>	-3,478円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	+1棟

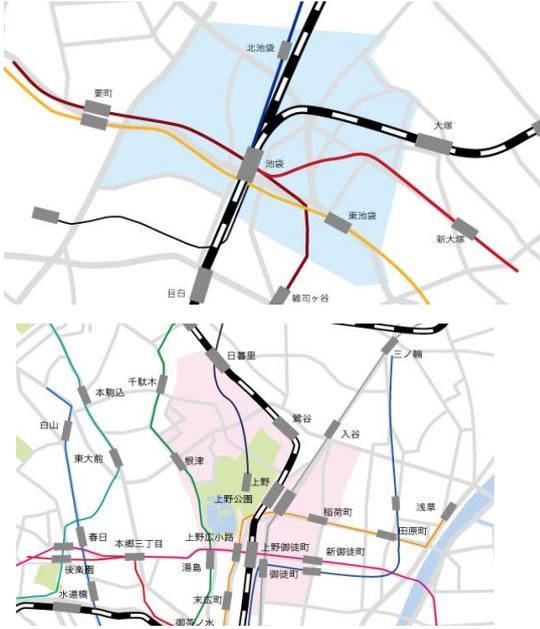
### ②亀戸・錦糸町エリア

	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	<b>11,048円</b>	+242円	<b>13,981円</b>	±0円	<b>17,750円</b>	-1,964円
空室棟数	<b>12棟</b>	+1棟	<b>10棟</b>	±0棟	<b>5棟</b>	+1棟

### ③東陽町・木場・門前仲町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>13,320円</b>	-7円	<b>13,692円</b>	+592円	<b>14,889円</b>	-20円
空室棟数	<b>13棟</b>	+1棟	<b>8棟</b>	+2棟	<b>6棟</b>	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①池袋エリア

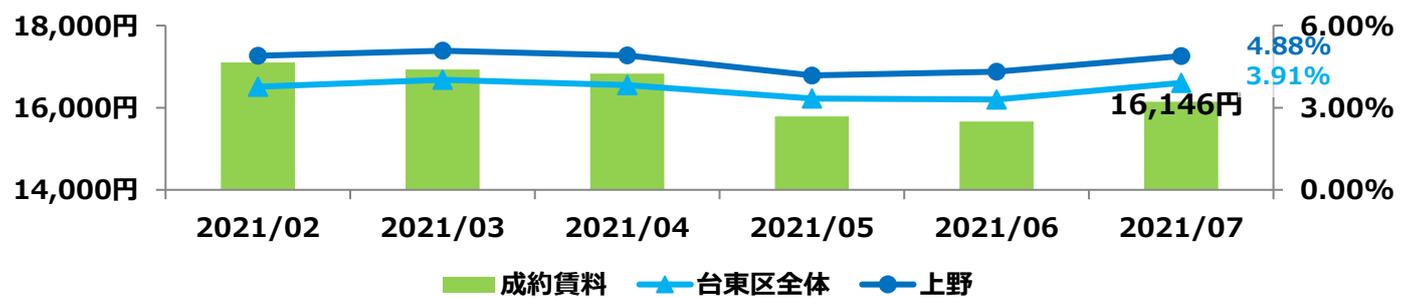
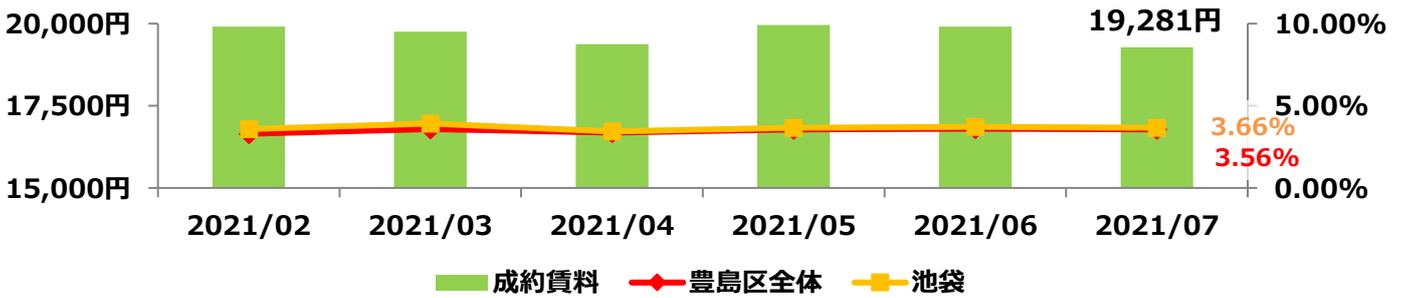
17,500円～22,000円

## ②上野エリア

13,000円～25,500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

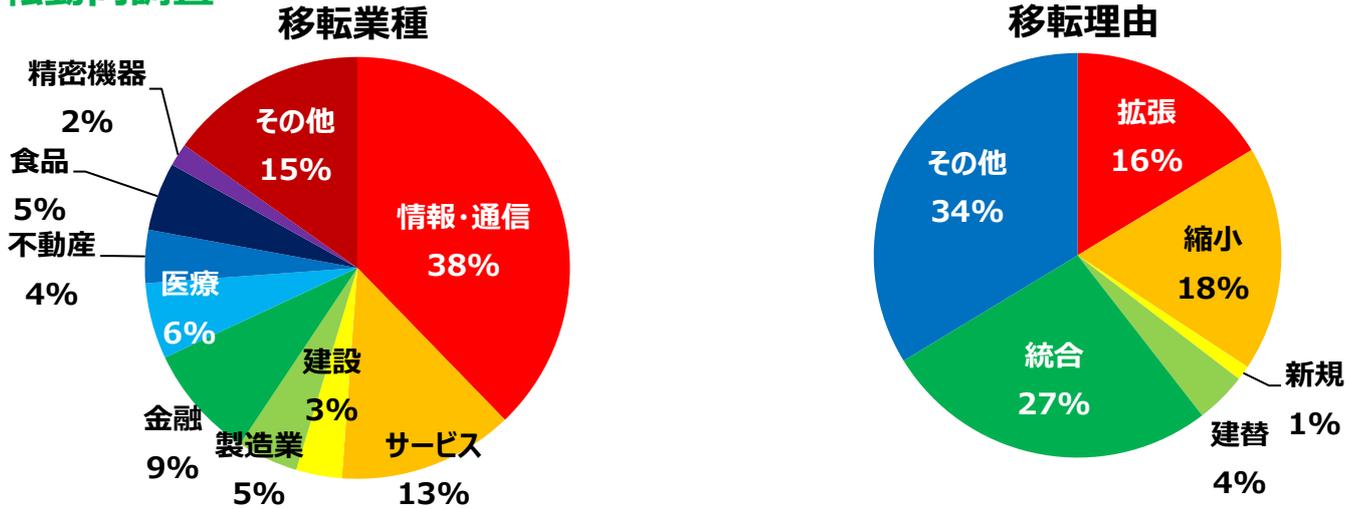
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,717円	-65円	19,672円	-717円	21,857円	-790円
空室棟数	64棟	-3棟	25棟	+5棟	5棟	-1棟

#### 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	13,010円	+211円	18,383円	+533円	25,333円	+333円
空室棟数	134棟	-1棟	17棟	+3棟	3棟	±0棟

# その他調査結果

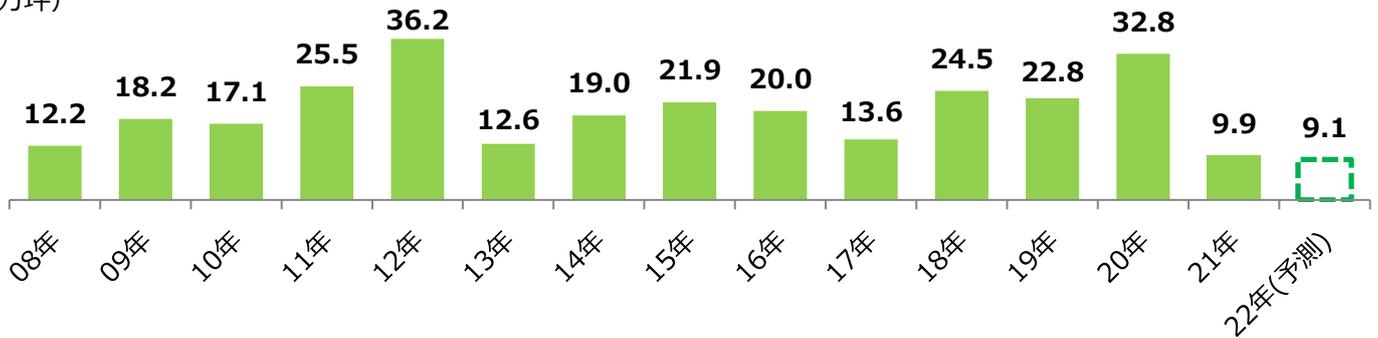
## 移転動向調査



2020年8月から2021年7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。

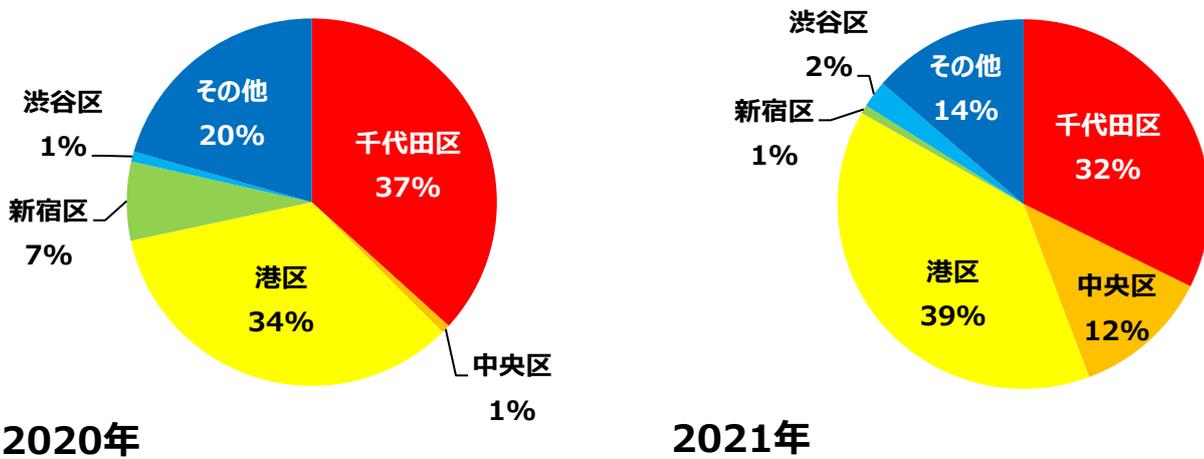
## 新築ビル供給量推移 東京23区

(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

VPO東日本橋      中央区東日本橋3-4      地上9階      基準階111坪

2021年7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～25,000円

## ③栄・久屋大通エリア

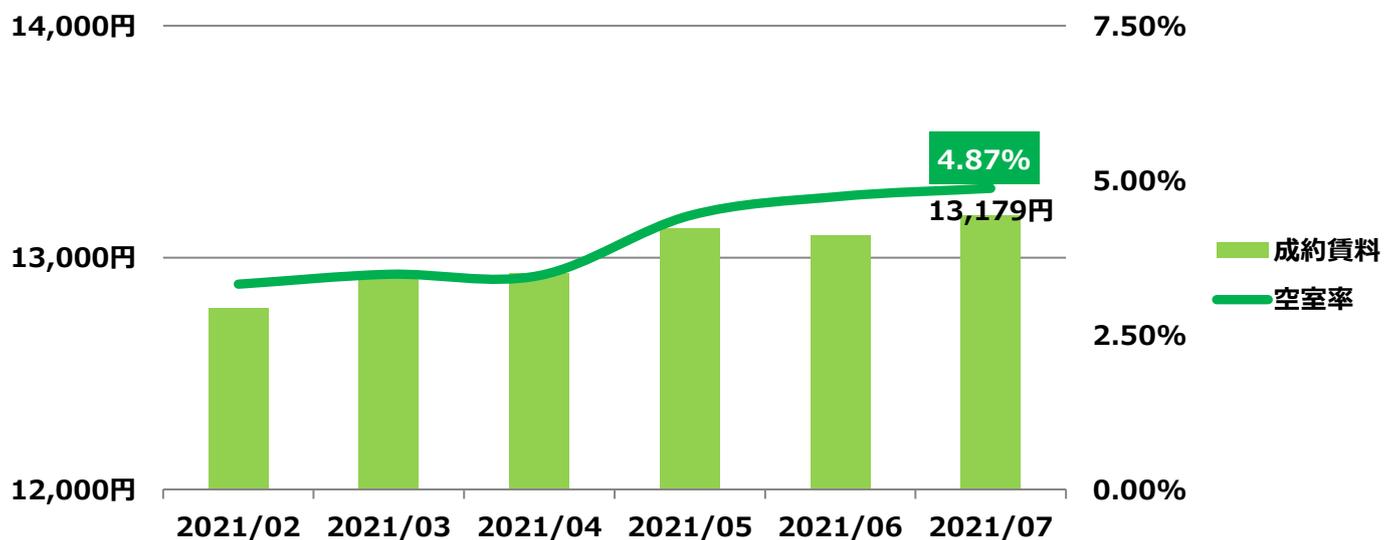
10,500円～13,500円

## ②伏見・丸の内エリア

10,500円～17,000円

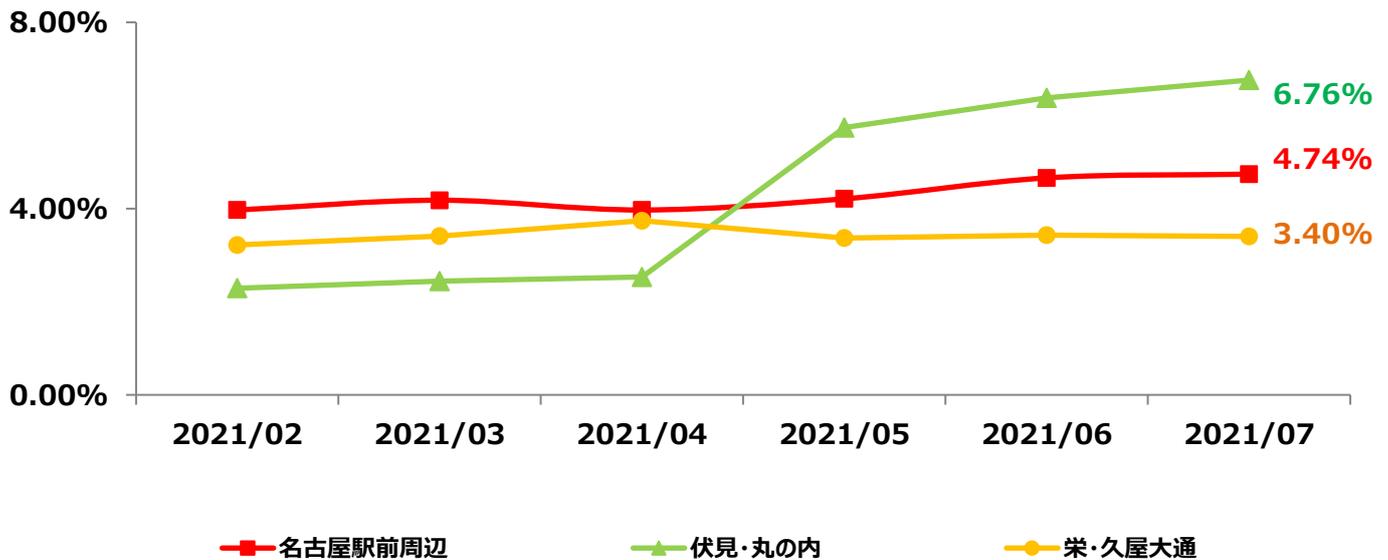
### 空室率・成約賃料推移

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



※グラフは名古屋全体の平均値

## エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



## エリア別成約賃料/空室棟数

### ①名古屋駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>11,399円</b>	-139円	<b>16,746円</b>	+301円	<b>24,750円</b>	+406円
空室棟数	<b>59棟</b>	-7棟	<b>36棟</b>	+1棟	<b>20棟</b>	+1棟

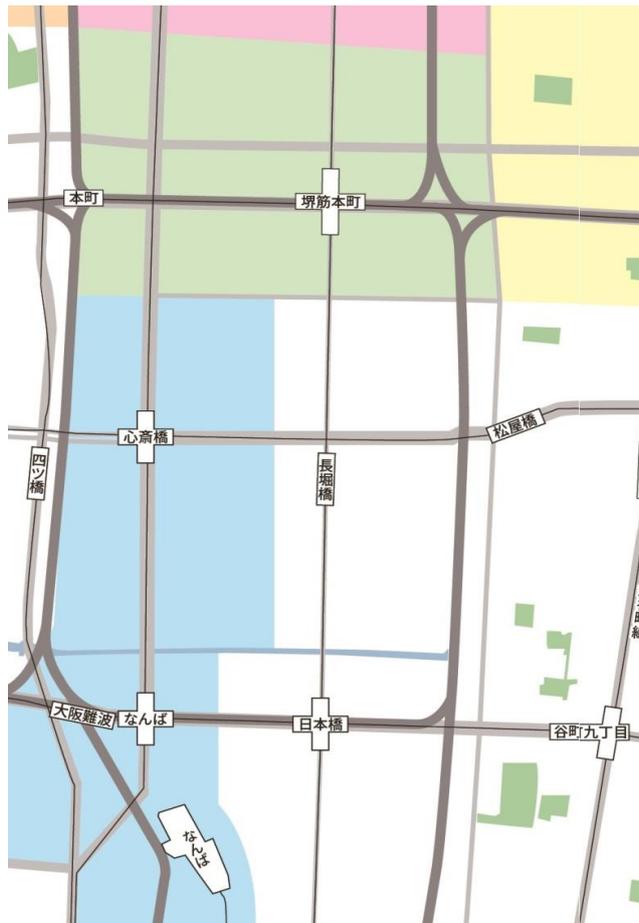
### ②伏見・丸の内エリア

	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	<b>10,455円</b>	-391円	<b>14,347円</b>	-105円	<b>17,193円</b>	+14円
空室棟数	<b>77棟</b>	-5棟	<b>29棟</b>	±0棟	<b>17棟</b>	-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	<b>10,290円</b>	+238円	<b>13,373円</b>	-132円	<b>13,027円</b>	-216円
空室棟数	<b>75棟</b>	±0棟	<b>37棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



### ①心齋橋・難波エリア

10,000円～15,500円

### ②淀屋橋・北浜エリア

10,000円～20,000円

### ③本町・堺筋本町エリア

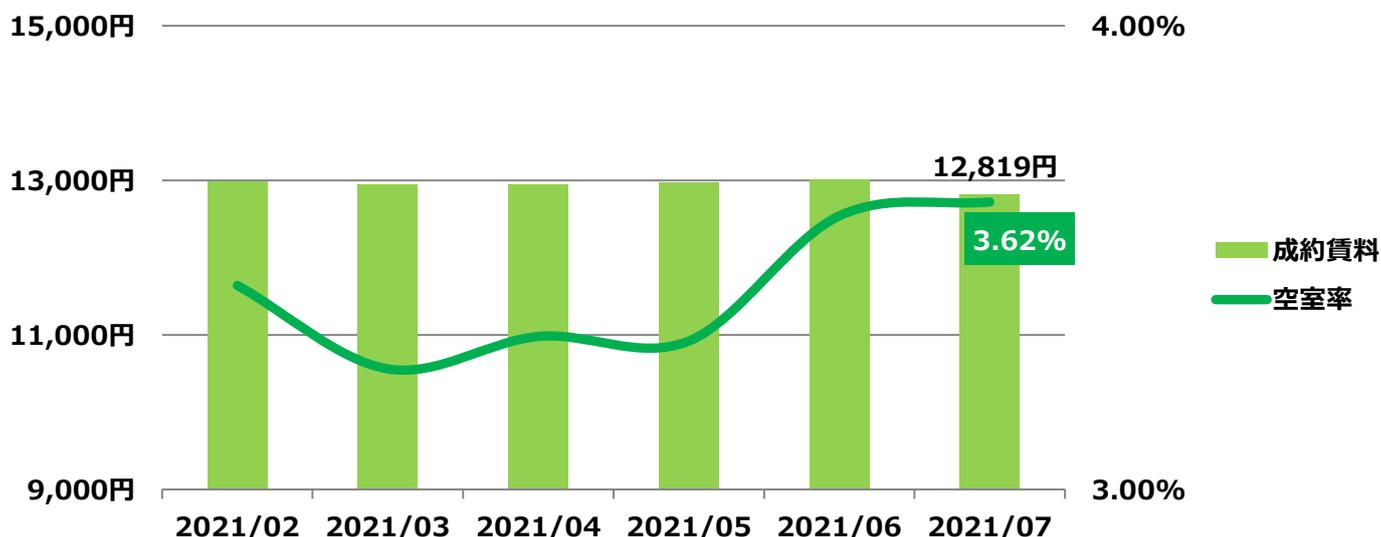
10,000円～14,500円

### ④天満橋・谷町エリア

9,000円～20,000円

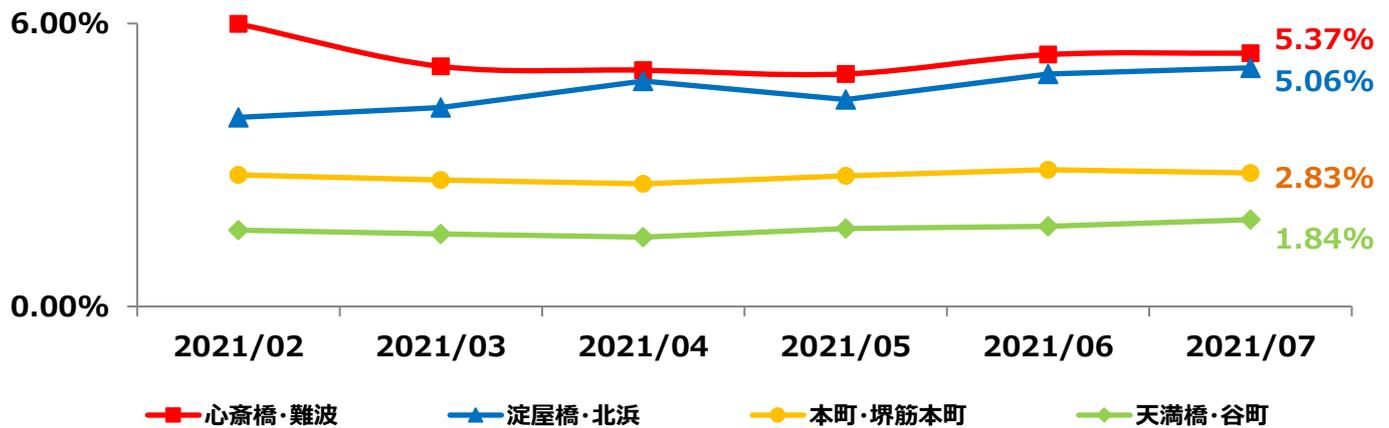
## 空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは中央区の平均値

## エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



## エリア別成約賃料/空室棟数

### ①心斎橋・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	<b>9,980円</b>	-602円	<b>14,947円</b>	-338円	<b>15,364円</b>	+64円
空室棟数	<b>46棟</b>	±0棟	<b>39棟</b>	+2棟	<b>5棟</b>	+1棟

### ②淀屋橋・北浜エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>9,757円</b>	+41円	<b>13,932円</b>	-193円	<b>20,143円</b>	-331円
空室棟数	<b>36棟</b>	+1棟	<b>25棟</b>	-2棟	<b>12棟</b>	+1棟

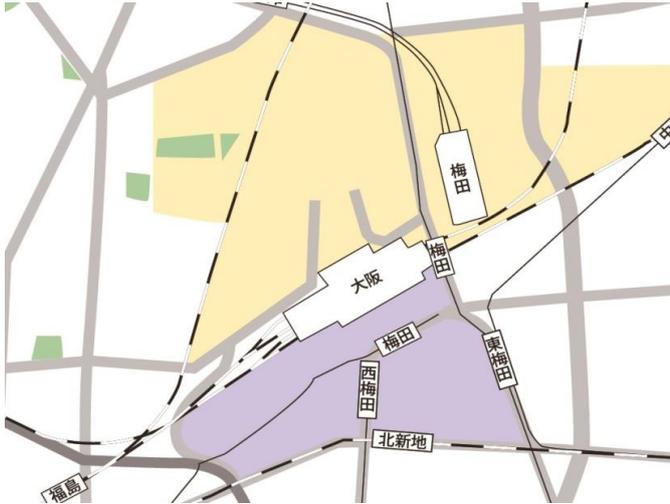
### ③本町・堺筋本町エリア

	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	<b>10,230円</b>	+133円	<b>11,310円</b>	-117円	<b>14,409円</b>	+933円
空室棟数	<b>84棟</b>	+1棟	<b>51棟</b>	-2棟	<b>10棟</b>	±0棟

### ④天満橋・谷町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>8,813円</b>	+209円	<b>10,125円</b>	-9円	<b>20,104円</b>	+124円
空室棟数	<b>38棟</b>	-2棟	<b>10棟</b>	+1棟	<b>5棟</b>	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



### ①北梅田エリア

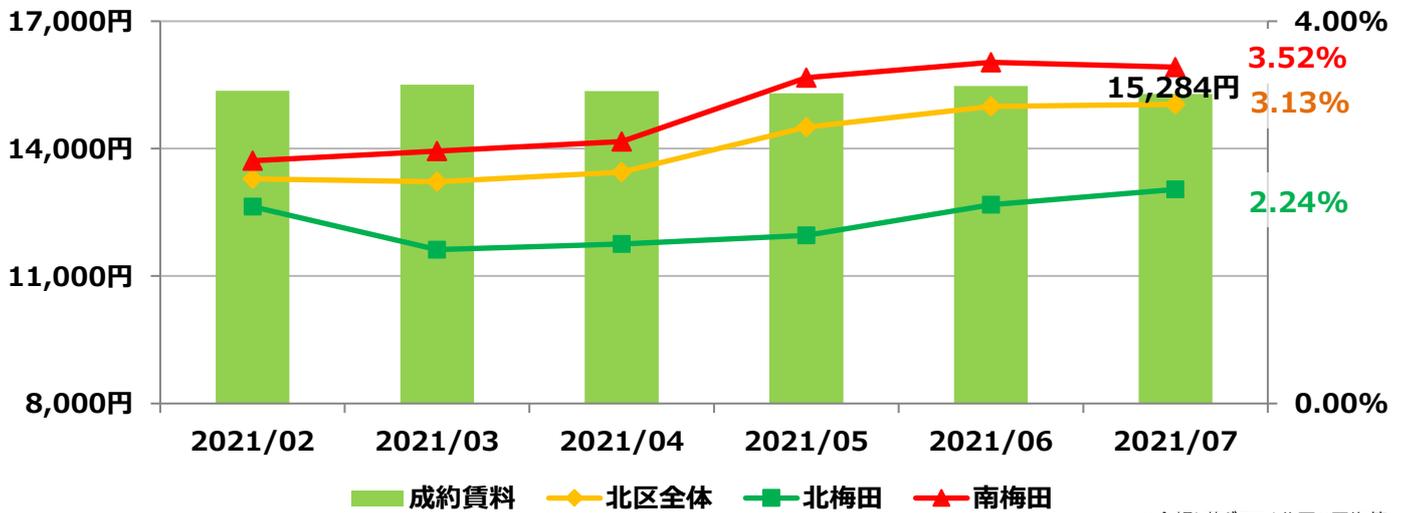
**12,000円～24,000円**

### ②南梅田エリア

**11,000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北梅田エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>11,875円</b>	-202円	<b>18,250円</b>	+875円	<b>23,810円</b>	-1,364円
空室棟数	<b>17棟</b>	-1棟	<b>12棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	±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	<b>11,206円</b>	-155円	<b>20,375円</b>	-227円	<b>20,594円</b>	-444円
空室棟数	<b>29棟</b>	+1棟	<b>26棟</b>	-2棟	<b>38棟</b>	+1棟

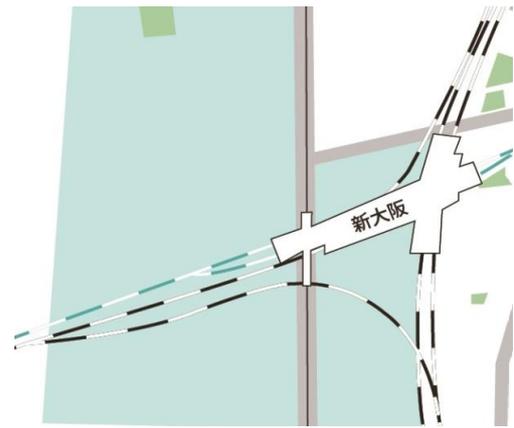
# 西区・淀川区

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

9,000円～15,000円

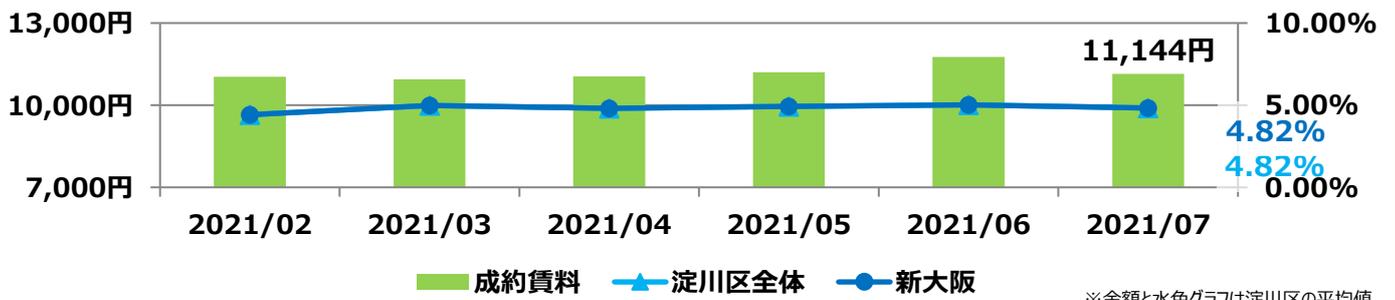
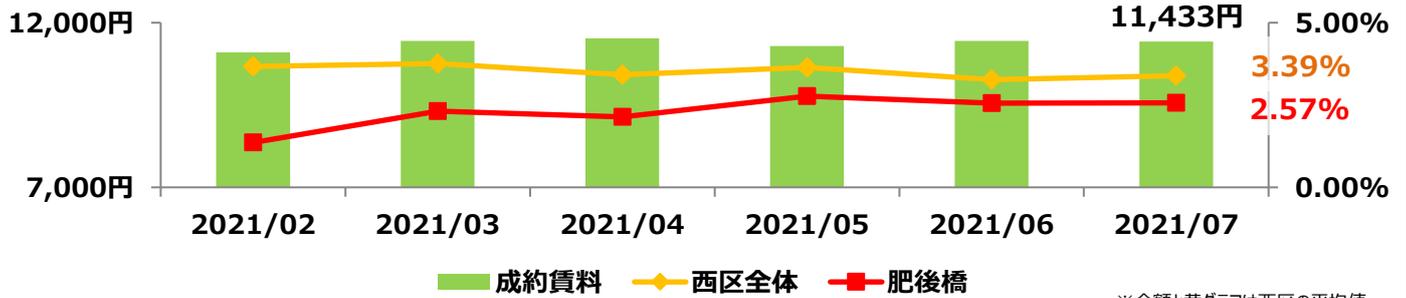


## ②新大阪エリア

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

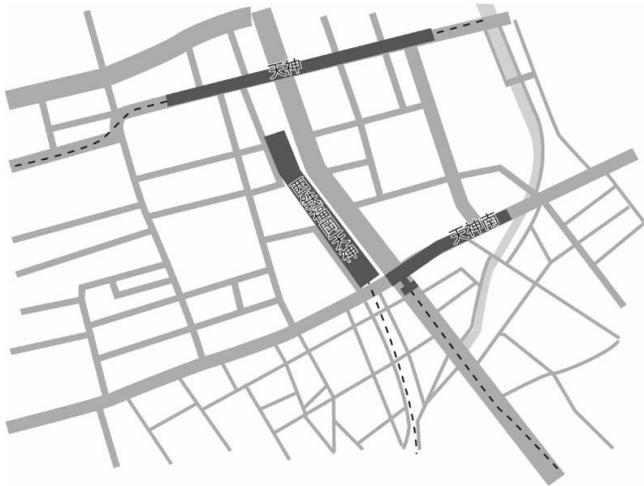
#### ①肥後橋エリア

	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	8,933円	-34円	11,546円	+0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	8,698円	+146円	11,130円	-646円	19,509円	-74円
空室棟数	26棟	+2棟	45棟	±0棟	12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

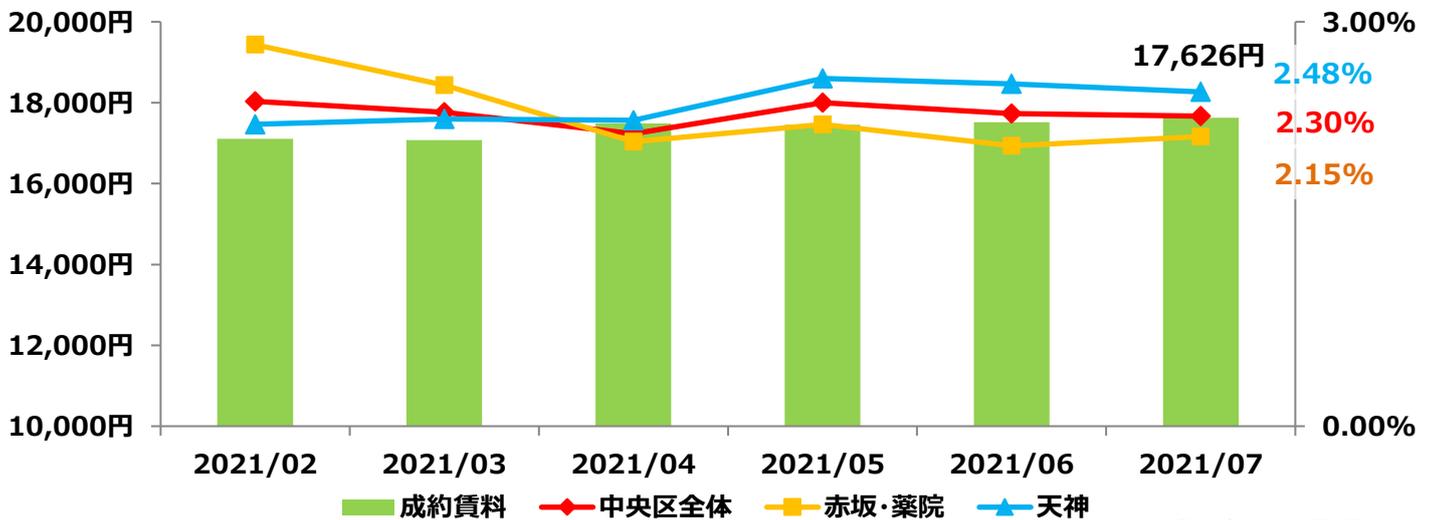
**13,000円～18,500円**

## ②天神エリア

**15,000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



※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

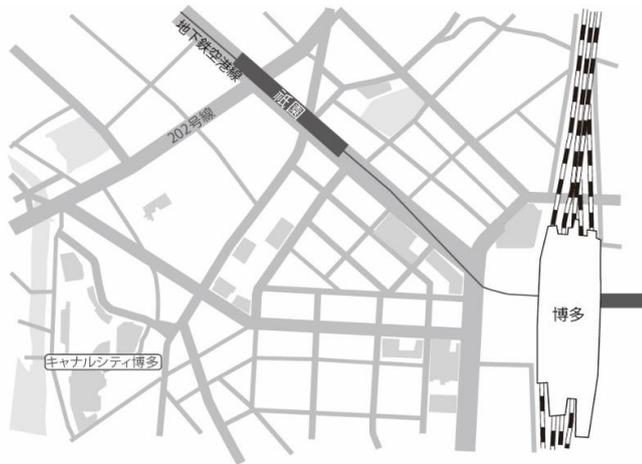
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>13,835円</b>	+23円	<b>18,499円</b>	+399円	<b>12,865円</b>	±0円
空室棟数	<b>42棟</b>	+4棟	<b>21棟</b>	±0棟	<b>4棟</b>	±0棟

### ②天神エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>14,781円</b>	-712円	<b>17,089円</b>	-83円	<b>16,994円</b>	+583円
空室棟数	<b>33棟</b>	+2棟	<b>28棟</b>	-1棟	<b>4棟</b>	±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

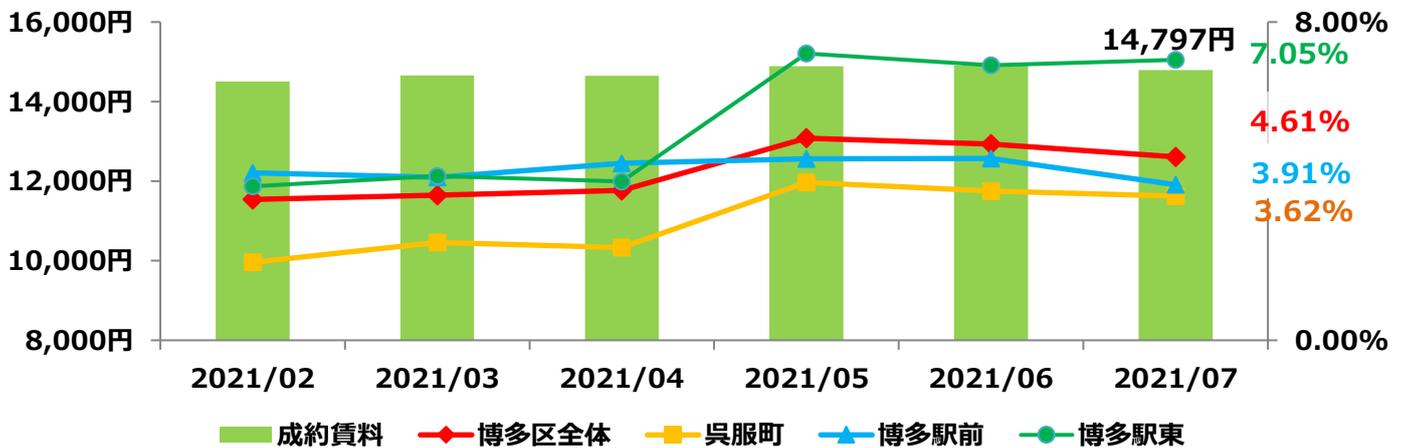
13,000円～16,500円

## ③ 博多駅東エリア

12,000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	14,096円	+711円	15,384円	-399円	16,988円	+0円
空室棟数	23棟	+2棟	10棟	+1棟	3棟	±0棟

### ② 博多駅前エリア

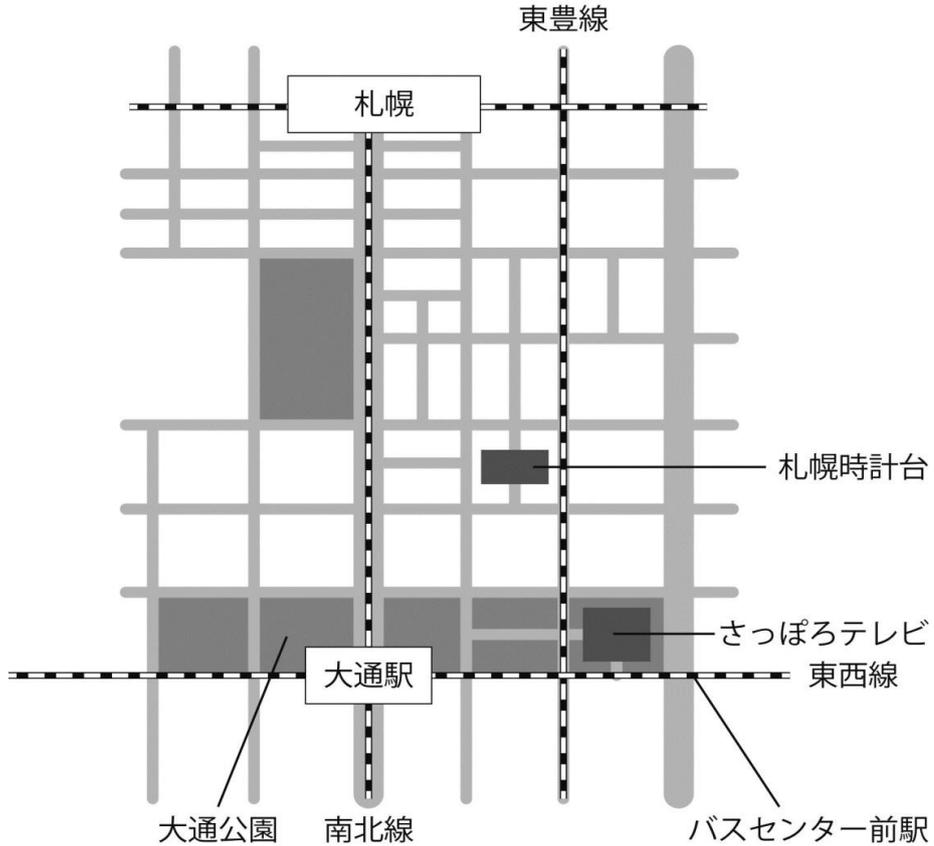
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,245円	-42円	16,396円	+208円	16,000円	-1,054円
空室棟数	35棟	+1棟	31棟	+1棟	10棟	-1棟

### 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	11,839円	+291円	13,936円	-329円	12,199円	+1,100円
空室棟数	24棟	+2棟	37棟	+3棟	4棟	-1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

10,500円～11,500円

## ②大通駅周辺エリア

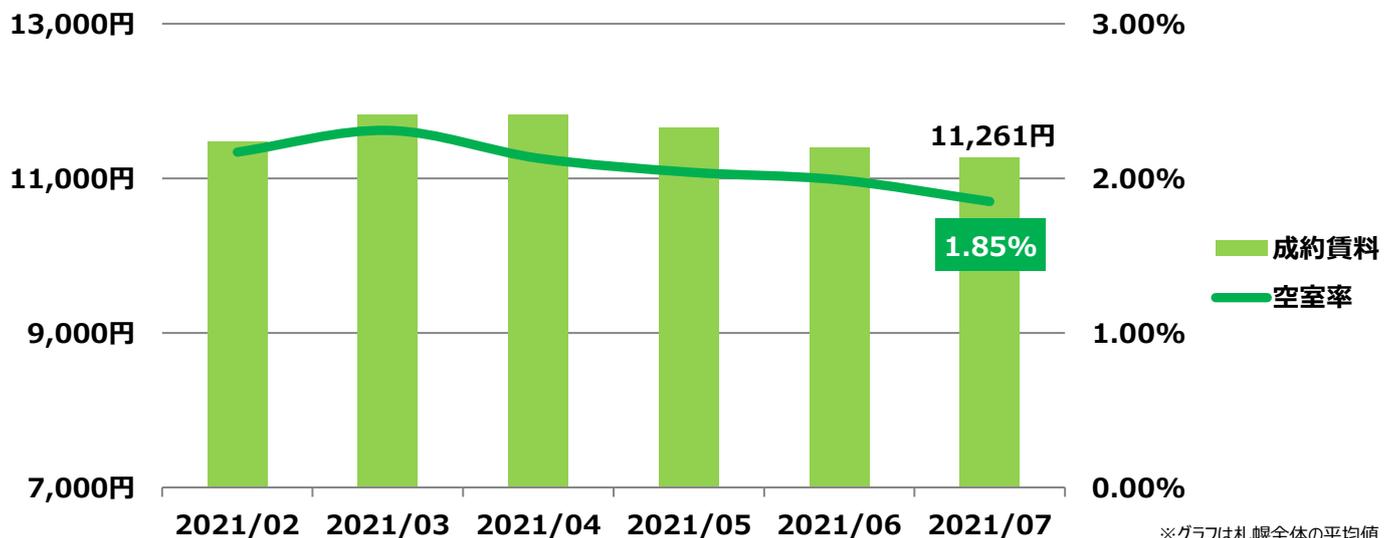
10,500円～17,000円

## ④札幌駅北口エリア

10,000円～17,000円

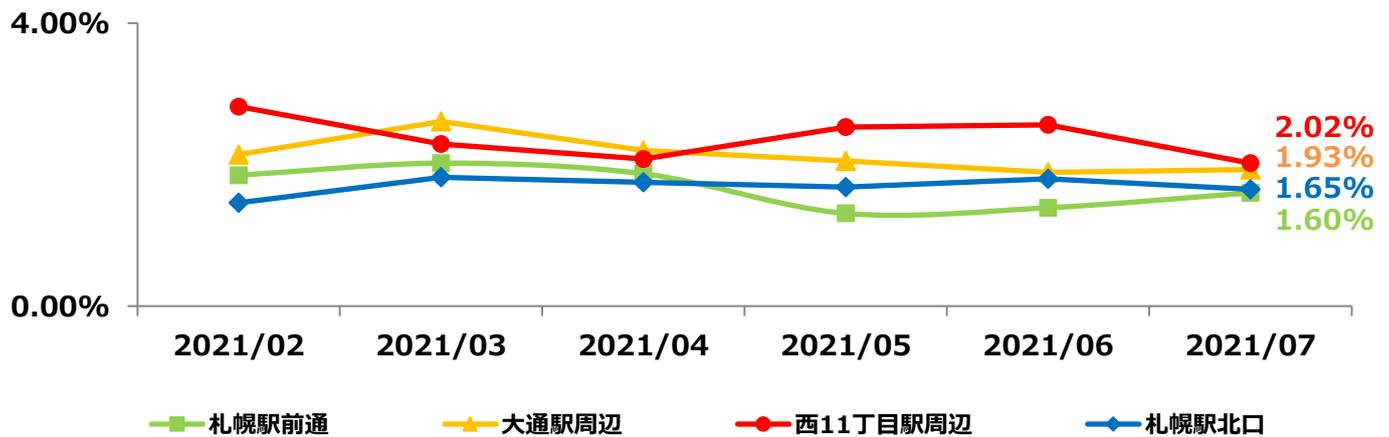
## 空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは札幌全体の平均値

## エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



## エリア別成約賃料/空室棟数

### ① 札幌駅前通エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>10,534円</b>	+208円	<b>14,359円</b>	+179円	<b>18,189円</b>	+643円
空室棟数	<b>5棟</b>	-1棟	<b>14棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	+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	<b>10,272円</b>	-7円	<b>13,398円</b>	-6円	<b>17,014円</b>	±0円
空室棟数	<b>13棟</b>	-3棟	<b>17棟</b>	-1棟	<b>7棟</b>	±0棟

### ③ 西11丁目エリア

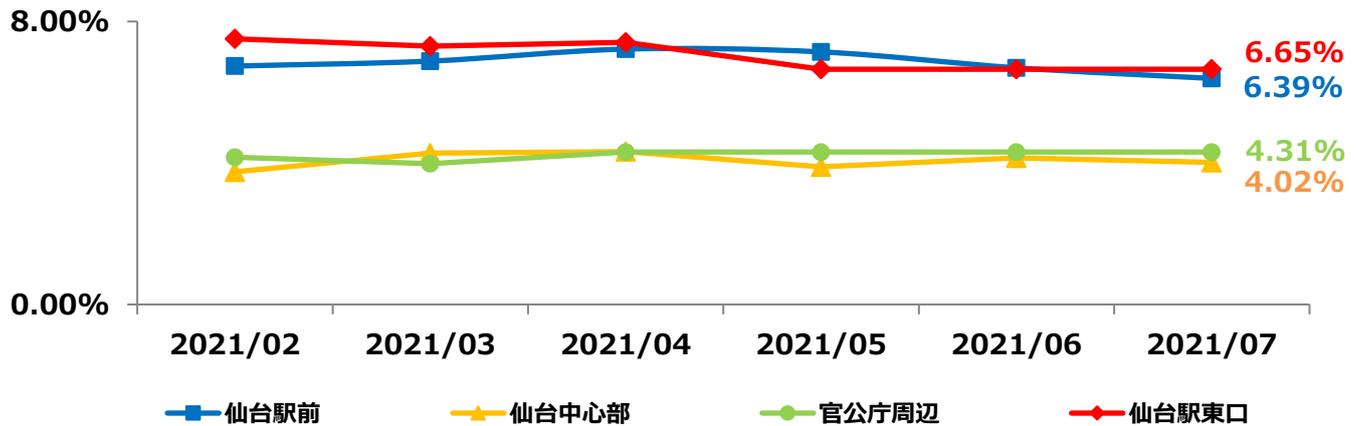
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>11,436円</b>	-218円	<b>10,570円</b>	+256円	<b>10,750円</b>	±0円
空室棟数	<b>11棟</b>	+1棟	<b>9棟</b>	-2棟	<b>1棟</b>	±0棟

### ④ 札幌駅北口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>10,238円</b>	+563円	<b>11,587円</b>	-204円	<b>17,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>5棟</b>	-1棟	<b>9棟</b>	+2棟	<b>1棟</b>	±0棟



## エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



## エリア別成約賃料/空室棟

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

### ① 仙台駅前エリア

		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	<b>14,619円</b>	+225円	<b>18,133円</b>
空室棟数		<b>25棟</b>	+1棟	<b>7棟</b>	-1棟

### ② 仙台中心部エリア

		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	<b>12,246円</b>	-140円	<b>16,813円</b>
空室棟数		<b>21棟</b>	±0棟	<b>4棟</b>	+1棟

### ③ 官公庁周辺エリア

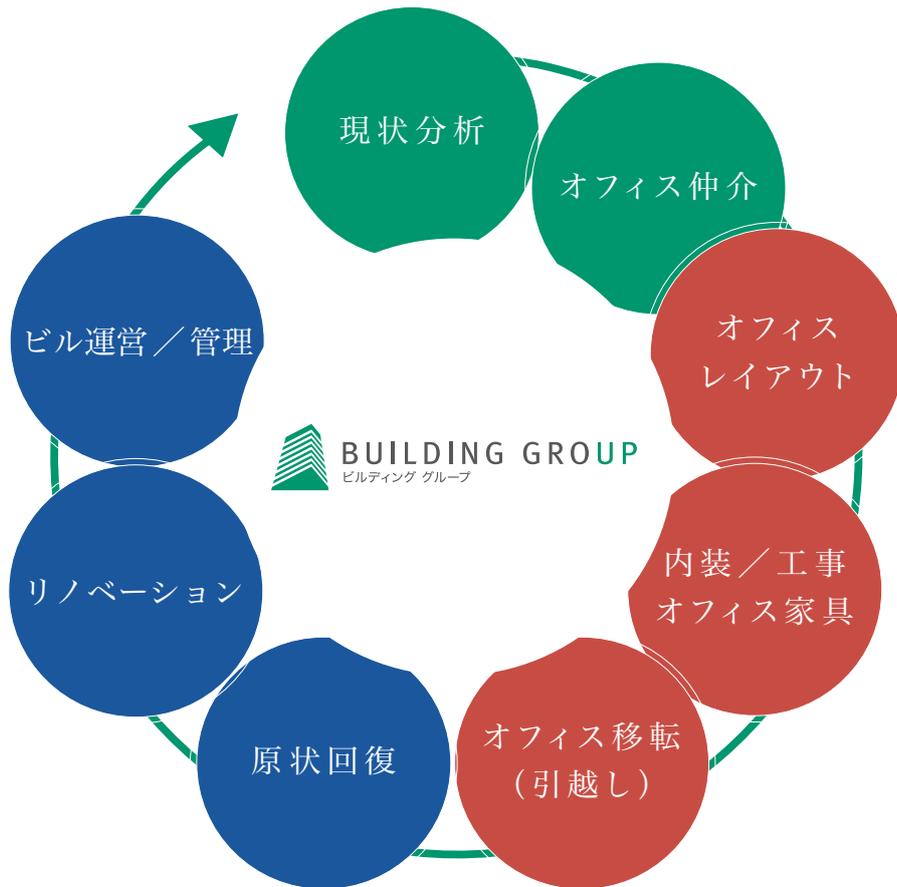
		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	<b>9,471円</b>	±0円	<b>16,000円</b>
空室棟数		<b>17棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	±0棟

### 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	<b>9,743円</b>	+0円	<b>17,559円</b>
空室棟数		<b>11棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	±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