

2021年8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8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) 面積の見直しを図る企業は引き続き、一部拡張も

東京
Tokyo

空室率

6.82% (前月比+0.08ポイント)

推定成約賃料

22,724円 (前月比▲196円)

東京エリアの空室率は6.82% (前月比+0.08%) と15ヶ月連続で上昇した。既存物件を中心に成約の動きは見られるが、空室増は続いている。移転検討企業が増えていることから次月以降の動向に注目したい。推定成約賃料は22,724円 (前月比▲196円) と低下に転じた。全体的に条件の見直しをするオーナーが増えたことが直接的な要因とみている。

名古屋
Nagoya

空室率

4.41% (前月比▲0.46ポイント)

推定成約賃料

13,235円 (前月比+56円)

名古屋エリアの空室率は4.41% (前月比▲0.46%) と低下に転じた。全体的には横ばいの状況が続いている中、自社ビル開発に伴う大型物件の成約があったことが低下の要因とみている。推定成約賃料は13,235円 (前月比+56円) と2ヶ月連続で上昇した。条件の見直しなどについても目立った動きは見られなかった。

大阪
Osaka

空室率

3.90% (前月比+0.38ポイント)

推定成約賃料

12,804円 (前月比▲75円)

大阪エリアの空室率は3.90% (前月比+0.38%) と5ヶ月連続で上昇した。新築移転に伴う二次空室がみられたり、メインエリアを中心にフロアを返却する動きがみられたことが連続上昇の要因とみている。推定成約賃料は12,804円 (前月比▲75円) と2ヶ月連続で低下に転じた。コストを重視する企業も増えていることから、一部オーナーによる条件見直しもみられたことも一つの要因とみている。

※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

3.61%（前月比+0.03ポイント）

推定成約賃料

15,759円（前月比▲45円）

福岡エリアの空室率は3.61%（前月比+0.03%）と上昇に転じた。全体的に内覧・成約企業が増加傾向にある中で、博多駅前エリアでは一棟の空室が出てくるなど少なからず上昇要因に繋がったとみている。推定成約賃料は15,759円（前月比▲45円）と2ヶ月連続で低下した。赤坂・薬院エリアでは比較的高単価である大型物件の成約があったことが低下の要因か。

札幌

Sapporo

空室率

1.91%（前月比+0.06ポイント）

推定成約賃料

11,418円（前月比+157円）

札幌エリアの空室率は1.91%（前月比+0.06%）と上昇に転じた。建て替え物件を中心に企業の動きがみられる中、二次空室の比率が上回ったことが微増の要因とみている。推定成約賃料は11,418円（前月比+157円）と上昇に転じた。面積見直しで縮小する企業は相場を下回る物件の成約が特徴的であったこと、一部オーナーはコロナ過前と同等の条件設定がみられたことが上昇の要因か。

仙台

Sendai

空室率

5.30%（前月比▲0.19ポイント）

推定成約賃料

11,852円（前月比▲159円）

仙台エリアの空室率は5.30%（前月比▲0.19%）と4ヶ月連続で低下に転じた。成約事例を始め事業拡大など前向きな移転検討・新規出店事例が増えていることが低下の要因とみている。推定成約賃料は11,852円（前月比▲159円）と低下に転じた。相場を上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8月1日から2021年8月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,665棟

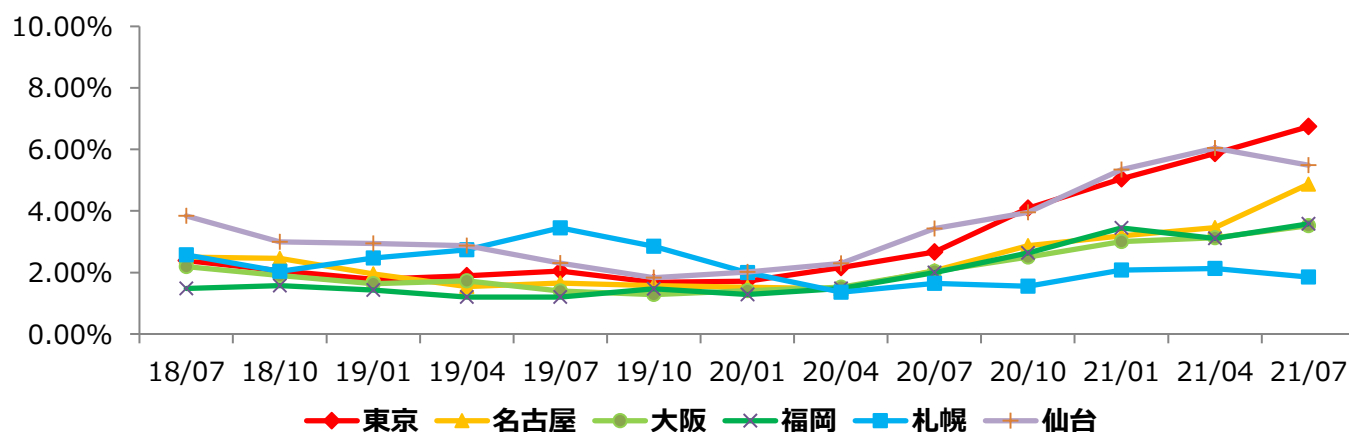


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

			20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	2.48%	2.90%	3.13%	3.53%	3.76%	4.03%	3.90%	4.28%	4.44%	4.73%	4.87%	4.90%	4.95%	+2.47%
		中央区	3.20%	3.69%	4.61%	4.77%	4.59%	4.83%	5.29%	5.92%	5.66%	6.32%	6.62%	6.77%	7.05%	+3.85%
		港区	2.84%	3.44%	4.42%	5.09%	5.19%	6.08%	6.04%	6.70%	6.96%	7.00%	7.92%	8.45%	8.50%	+5.66%
		新宿区	3.29%	3.58%	4.38%	5.37%	5.33%	5.41%	5.45%	5.33%	6.49%	6.21%	6.29%	6.94%	6.96%	+3.67%
		渋谷区	4.39%	4.43%	4.71%	4.67%	4.80%	4.46%	4.83%	5.42%	6.11%	6.22%	7.23%	6.26%	6.22%	+1.83%
		平均値	2.99%	3.43%	4.09%	4.58%	4.66%	5.04%	5.10%	5.57%	5.87%	6.05%	6.54%	6.74%	6.82%	+3.83%
	その他	新築	3.82%	3.41%	3.59%	5.09%	5.10%	6.58%	5.70%	8.07%	8.02%	9.51%	11.04%	12.87%	12.71%	+8.89%
		品川区	2.06%	2.63%	3.78%	3.72%	4.06%	6.27%	6.40%	6.83%	6.54%	7.29%	7.03%	7.41%	7.63%	+5.57%
		豊島区	2.97%	3.03%	3.44%	3.62%	3.16%	3.57%	3.30%	3.59%	3.38%	3.57%	3.61%	3.56%	3.74%	+0.77%
		台東区	2.51%	2.64%	2.75%	3.42%	4.20%	4.08%	3.77%	4.02%	3.82%	3.34%	3.30%	3.91%	3.93%	+1.42%
江東区	5.67%	6.30%	6.67%	6.27%	7.58%	7.60%	7.14%	7.54%	7.85%	7.68%	7.74%	8.49%	10.20%	+4.53%		
神奈川	横浜	3.07%	3.09%	3.08%	3.27%	2.78%	3.24%	3.17%	3.20%	2.74%	2.81%	3.55%	3.61%	3.68%	+0.61%	
名古屋	名駅	2.42%	2.83%	3.89%	4.26%	4.42%	4.01%	3.97%	4.18%	3.97%	4.21%	4.66%	4.74%	4.58%	+2.16%	
	伏見・丸の内	1.66%	1.60%	1.68%	2.14%	2.05%	2.18%	2.29%	2.44%	2.53%	5.74%	6.38%	6.76%	5.52%	+3.86%	
	栄・久屋大通	2.29%	2.46%	2.28%	2.60%	3.05%	2.83%	3.22%	3.41%	3.74%	3.37%	3.43%	3.40%	3.28%	+0.99%	
	平均値	2.21%	2.42%	2.87%	3.23%	3.36%	3.19%	3.32%	3.48%	3.46%	4.43%	4.74%	4.87%	4.41%	+2.20%	
大阪	心斎橋・難波	4.39%	4.34%	4.65%	4.74%	5.05%	5.23%	5.99%	5.09%	5.01%	4.93%	5.34%	5.37%	5.31%	+0.92%	
	淀屋橋・北浜	2.42%	2.58%	2.66%	2.67%	3.43%	3.62%	4.01%	4.22%	4.78%	4.39%	4.93%	5.06%	4.66%	+2.24%	
	本町・境筋本町	2.57%	2.37%	2.26%	2.46%	2.86%	3.03%	2.79%	2.68%	2.60%	2.77%	2.90%	2.83%	4.80%	+2.23%	
	天満橋・谷町	1.37%	1.66%	1.83%	1.90%	1.84%	1.97%	1.62%	1.54%	1.47%	1.65%	1.70%	1.84%	1.89%	+0.52%	
	北梅田	1.45%	1.14%	1.64%	1.48%	1.47%	1.80%	2.06%	1.61%	1.67%	1.76%	2.08%	2.24%	2.27%	+0.82%	
	南梅田	1.30%	1.37%	1.53%	2.13%	2.20%	2.20%	2.54%	2.64%	2.74%	3.41%	3.57%	3.52%	3.69%	+2.39%	
	肥後橋	2.28%	2.19%	2.15%	1.43%	1.35%	1.35%	1.36%	2.31%	2.14%	2.77%	2.56%	2.57%	2.22%	-0.06%	
	新大阪	1.80%	3.18%	3.56%	3.51%	3.69%	4.10%	4.42%	4.98%	4.81%	4.93%	5.02%	4.82%	5.47%	+3.67%	
	平均値	2.25%	2.35%	2.50%	2.63%	2.86%	3.00%	3.15%	3.11%	3.13%	3.34%	3.51%	3.52%	3.90%	+1.65%	
福岡	赤坂・薬院	2.58%	2.76%	2.57%	2.73%	2.69%	2.59%	2.83%	2.53%	2.11%	2.24%	2.08%	2.15%	1.79%	-0.79%	
	天神	2.09%	2.03%	2.31%	2.42%	2.45%	2.50%	2.24%	2.28%	2.27%	2.58%	2.54%	2.48%	2.43%	+0.34%	
	呉服町	1.38%	2.13%	2.18%	2.21%	1.94%	2.07%	1.96%	2.46%	2.33%	3.97%	3.75%	3.62%	3.21%	+1.83%	
	博多駅前	2.07%	2.40%	2.62%	2.97%	3.60%	5.16%	4.21%	4.10%	4.45%	4.56%	4.57%	3.91%	4.58%	+2.51%	
	博多駅東	2.49%	3.30%	3.67%	4.07%	4.27%	4.24%	3.87%	4.13%	3.99%	7.21%	6.91%	7.05%	6.46%	+3.97%	
	平均値	2.06%	2.43%	2.63%	2.85%	3.03%	3.45%	3.06%	3.09%	3.11%	3.91%	3.81%	3.58%	3.61%	+1.55%	
札幌		1.50%	1.44%	1.55%	1.88%	2.04%	2.08%	2.17%	2.31%	2.13%	2.04%	1.99%	1.85%	1.91%	+0.41%	
仙台		4.29%	4.25%	3.95%	4.10%	4.91%	5.34%	5.69%	5.87%	6.04%	5.75%	5.64%	5.49%	5.30%	+1.01%	

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)

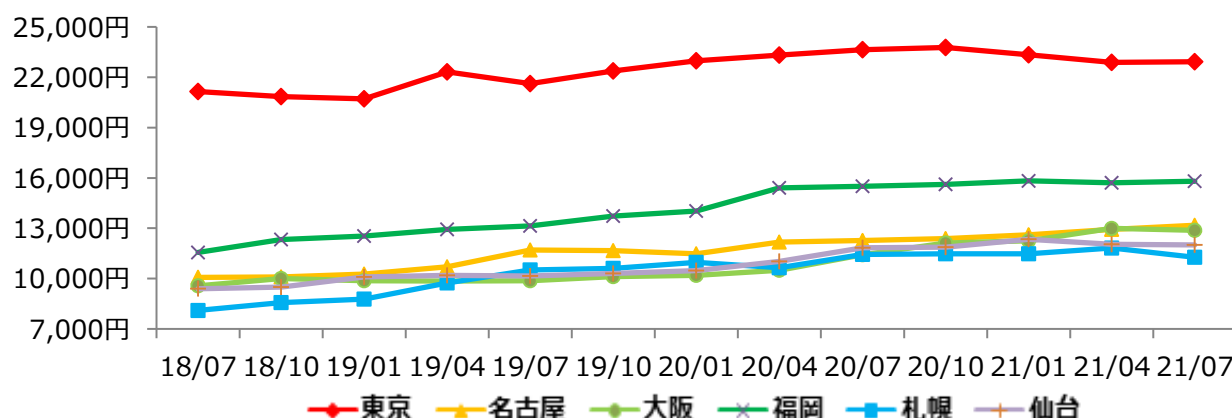
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

			20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	23,183	23,457	23,426	23,654	23,120	22,799	22,042	22,318	22,555	22,332	22,461	23,535	22,532	-651
		中央区	22,082	21,842	21,840	21,366	21,234	20,766	21,101	21,406	21,611	21,623	21,421	21,552	21,578	-504
		港区	23,654	23,872	23,671	23,969	23,927	24,443	23,823	23,623	23,247	23,199	23,478	22,998	23,191	-463
		新宿区	22,196	22,208	22,562	22,026	21,245	21,322	21,158	21,537	20,471	20,385	20,423	20,420	20,470	-1,726
		渋谷区	27,539	27,263	26,705	26,445	26,228	25,998	25,800	25,651	25,454	25,709	25,727	25,774	25,494	-2,045
		平均値	23,827	23,861	23,775	23,682	23,373	23,330	22,983	23,032	22,883	22,819	22,860	22,920	22,724	-1,103
		新築平均値	36,485	36,573	36,148	34,352	33,047	33,342	30,645	30,354	30,627	30,545	30,727	30,481	29,977	-6,508
	その他	品川区	19,445	19,663	19,457	18,380	18,275	17,914	17,824	17,248	17,654	17,705	17,311	17,277	16,993	-2,452
		豊島区	19,607	19,584	19,124	19,396	18,981	19,137	19,909	19,755	19,377	19,955	19,913	19,281	19,802	+195
		台東区	15,928	16,002	15,864	16,595	16,863	16,807	17,101	16,927	16,827	15,789	15,665	16,146	16,218	+290
江東区		12,812	13,052	13,137	12,992	12,921	12,730	12,832	13,004	12,949	12,874	12,755	12,983	13,062	+250	
神奈川	横浜	12,817	13,108	12,930	12,908	12,803	12,790	12,857	12,575	12,391	12,400	12,677	12,575	12,425	-392	
名古屋	名駅	16,468	16,312	16,626	16,809	17,156	16,672	16,931	16,653	16,519	16,424	16,445	16,746	16,707	+239	
	伏見・丸の内	13,551	13,674	13,580	13,764	13,461	13,770	13,383	13,870	13,791	13,991	14,452	14,347	14,111	+560	
	栄・久屋大通	12,706	12,739	13,017	12,921	12,903	13,023	13,133	13,125	13,634	13,867	13,505	13,373	13,590	+884	
	平均値	12,215	12,157	12,385	12,532	12,640	12,604	12,782	12,930	12,932	13,127	13,096	13,179	13,235	+1,020	
大阪	心齋橋・難波	14,640	15,268	15,037	15,058	15,102	14,832	15,313	15,297	15,115	15,224	15,285	14,947	15,182	+542	
	淀屋橋・北浜	11,905	12,596	13,790	13,883	13,618	13,571	14,885	14,663	14,663	14,166	14,125	13,932	14,151	+2,246	
	本町・堺筋本町	11,347	11,354	11,132	10,868	11,038	11,054	11,106	11,180	11,234	11,362	11,427	11,310	10,755	-592	
	天満橋・谷町	9,415	10,232	10,063	9,976	9,987	10,030	9,559	9,734	10,167	10,192	10,134	10,125	9,992	+577	
	北梅田	18,233	18,188	18,342	17,714	18,417	18,462	16,824	15,883	16,563	17,563	17,375	18,250	17,765	-468	
	南梅田	18,406	18,798	19,286	18,280	19,738	20,027	21,156	21,041	20,799	20,385	20,602	20,375	20,516	+2,110	
	肥後橋	11,380	11,433	11,461	12,042	11,419	11,328	11,439	11,786	11,840	11,663	11,546	11,546	10,782	-598	
	新大阪	9,182	10,118	10,495	10,417	10,578	10,777	11,033	10,934	11,044	11,213	11,776	11,130	11,612	+2,430	
	平均値	11,595	11,958	12,127	11,938	12,150	12,247	12,975	12,987	12,995	12,981	13,106	12,879	12,804	+1,209	
福岡	赤坂・薬院	17,177	16,894	17,221	16,921	17,001	17,790	17,768	17,468	18,185	18,182	18,100	18,499	17,731	+554	
	天神	17,807	17,123	17,670	17,201	16,388	16,394	16,649	16,832	17,092	17,011	17,172	17,089	16,958	-849	
	呉服町	14,969	14,620	15,087	15,144	15,093	14,553	14,808	15,192	15,525	15,894	15,783	15,384	14,723	-246	
	博多駅前	14,131	14,280	14,703	14,501	15,255	16,728	16,096	16,149	15,835	15,972	16,188	16,396	16,273	+2,142	
	博多駅東	14,070	14,491	14,386	14,108	14,280	14,397	14,081	14,067	13,895	14,344	14,265	13,936	14,369	+299	
	平均値	15,655	15,380	15,611	15,356	15,382	15,826	15,548	15,608	15,702	15,819	15,843	15,804	15,759	+104	
札幌		11,441	11,226	11,483	11,441	11,619	11,485	11,468	11,821	11,823	11,655	11,398	11,261	11,418	-23	
仙台		11,942	11,954	11,865	11,898	12,209	12,340	12,031	12,003	12,047	12,028	11,974	12,011	11,852	-90	

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8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

東京 Tokyo

①大手町・丸の内・有楽町エリア

23,000円~42,000円

②神田・秋葉原・お茶の水エリア

16,500円~29,000円

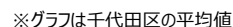
③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,000円~27,000円

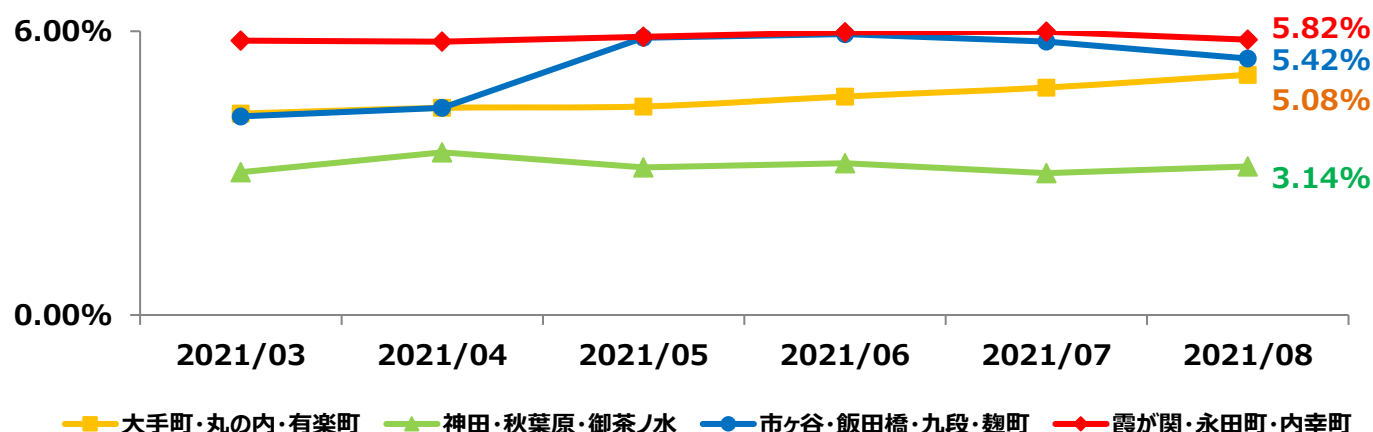
④霞が関・永田町・内幸町エリア

22,500円~31,000円

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

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	28,452円	-138円	23,000円	±0円	42,037円	-694円
空室棟数	8棟	+1棟	1棟	±0棟	50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	16,430円	+45円	21,951円	-569円	29,125円	+58円
空室棟数	396棟	-4棟	80棟	+5棟	7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	16,807円	-712円	21,751円	-1,522円	26,865円	+1,487円
空室棟数	229棟	+6棟	64棟	-4棟	24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	29,308円	-769円	31,196円	+230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

22,000円～32,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～18,500円

③三越前エリア

17,000～21,000円

①銀座エリア

24,500円～27,000円

⑤茅場町・築地エリア

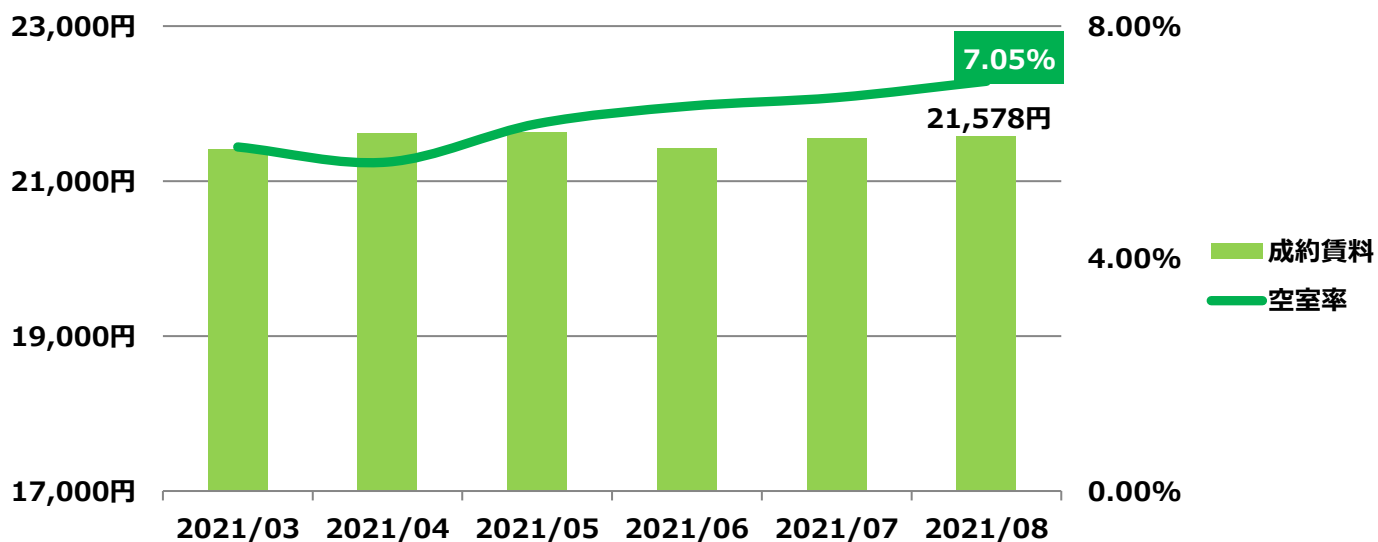
15,000円～26,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～19,500円

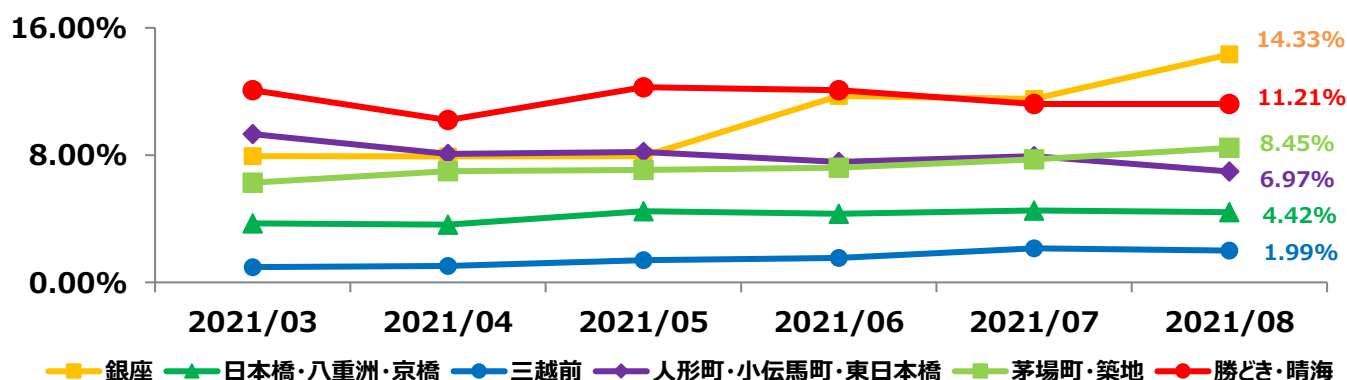
空室率・成約賃料推移

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	24,687円	-520円	24,734円	+128円	27,204円	+190円
空室棟数	161棟	-2棟	30棟	+1棟	8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	22,234円	+1,448円	28,463円	+1,265円	31,773円	-751円
空室棟数	92棟	+2棟	23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	17,017円	+52円	18,985円	-405円	20,780円	+571円
空室棟数	40棟	-3棟	12棟	±0棟	3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	13,805円	-33円	18,363円	-46円	18,333円	-1,667円
空室棟数	197棟	+4棟	36棟	±0棟	2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	14,811円	-60円	18,800円	-321円	25,788円	-316円
空室棟数	211棟	-1棟	49棟	+4棟	14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	13,500円	+500円	19,738円	+42円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	+1棟	7棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～33,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,000円～32,000円

②浜松町・田町エリア

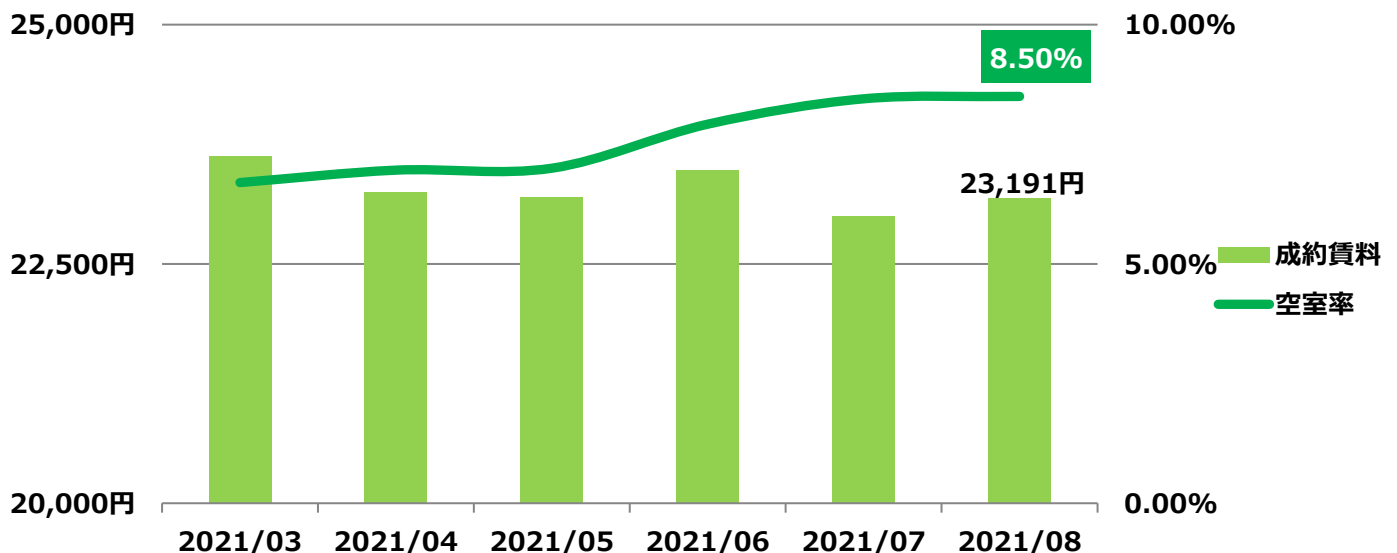
18,500円～26,000円

④品川駅前エリア

19,000円～31,000円

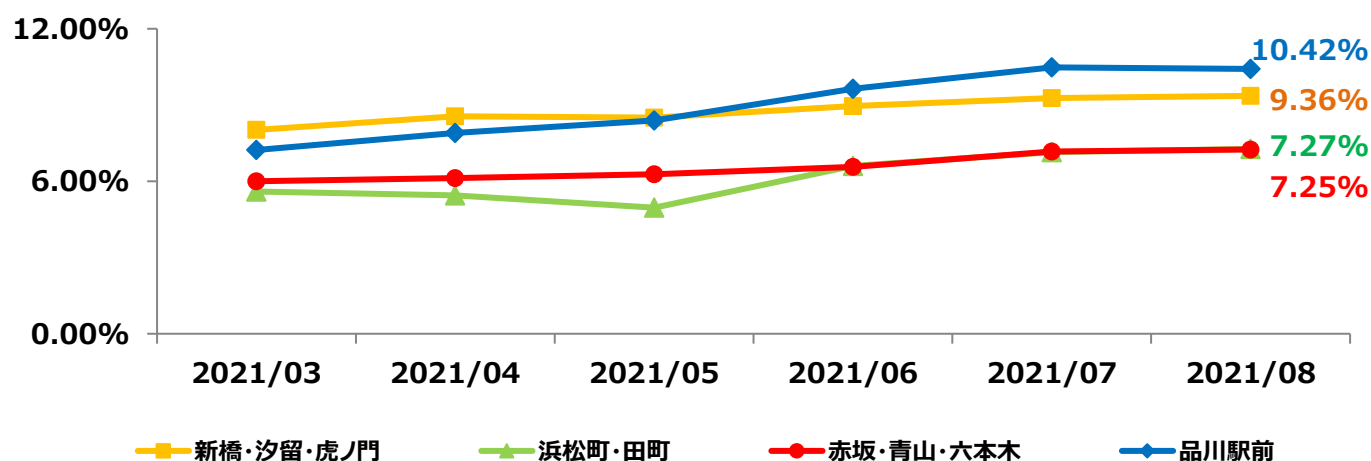
空室率・成約賃料推移

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



※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	18,200円	+159円	25,698円	-1円	31,822円	-550円
空室棟数	161棟	-4棟	69棟	+2棟	27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	18,315円	+1,152円	20,259円	+282円	26,164円	-58円
空室棟数	128棟	+4棟	51棟	+2棟	34棟	±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	19,617円	+142円	22,897円	+363円	32,846円	-704円
空室棟数	217棟	±0棟	62棟	+1棟	34棟	+3棟

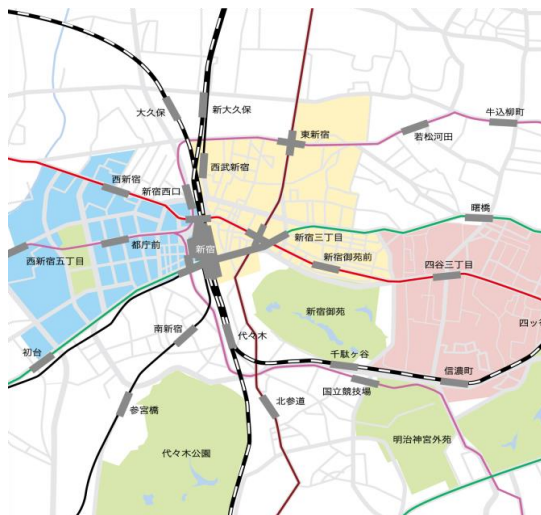
④ 品川駅前エリア

	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	18,813円	±0円	18,914円	+194円	31,058円	+193円
空室棟数	8棟	±0棟	8棟	-1棟	13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

18,000円～30,000円

②新宿東口エリア

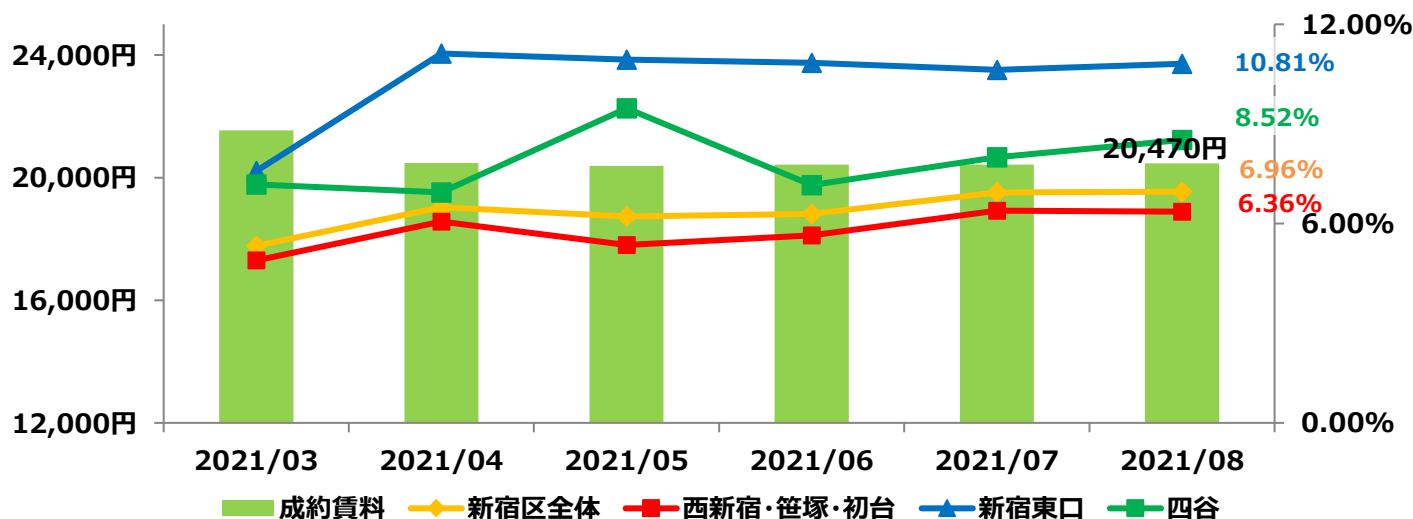
18,000円～34,000円

③四谷エリア

14,500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	18,230円	-428円	22,103円	+87円	29,996円	-537円
空室棟数	89棟	-2棟	42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	18,075円	-168円	19,591円	+87円	34,091円	-709円
空室棟数	58棟	+2棟	17棟	±0円	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	14,376円	-103円	18,996円	±0円	25,500円	-1,200円
空室棟数	39棟	±0棟	11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

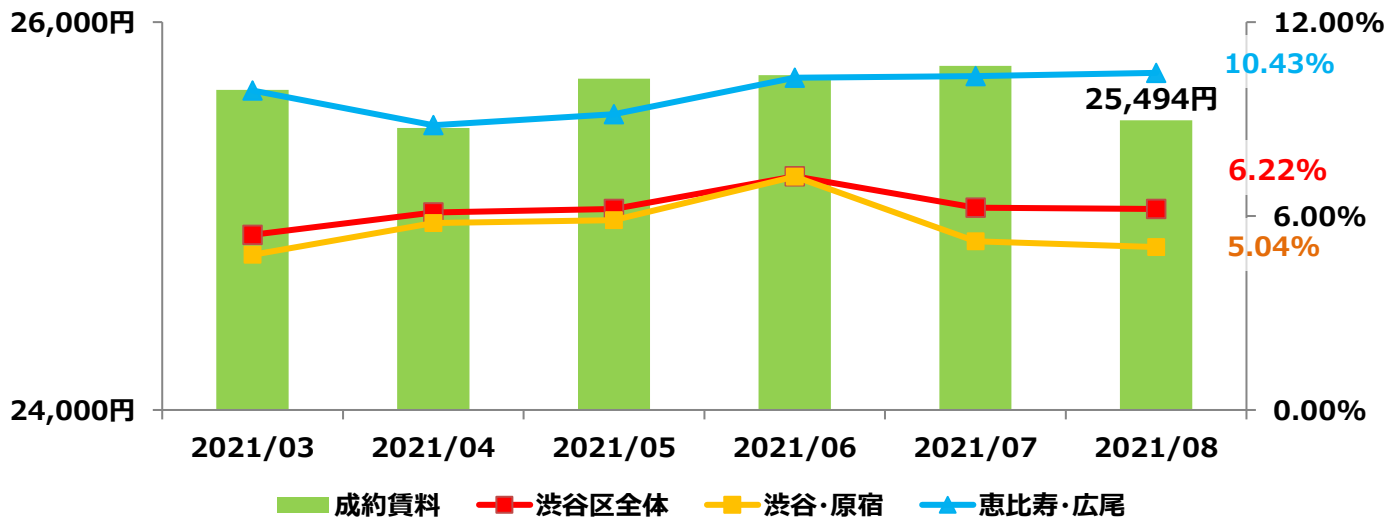
24,500円～34,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,500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	24,515円	+261円	26,488円	-282円	34,217円	±0円
空室棟数	181棟	±0棟	53棟	±0棟	10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	20,545円	-79円	26,539円	-205円	30,000円	-571円
空室棟数	56棟	±0棟	13棟	±0棟	3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

17,000円～25,500円

②五反田エリア

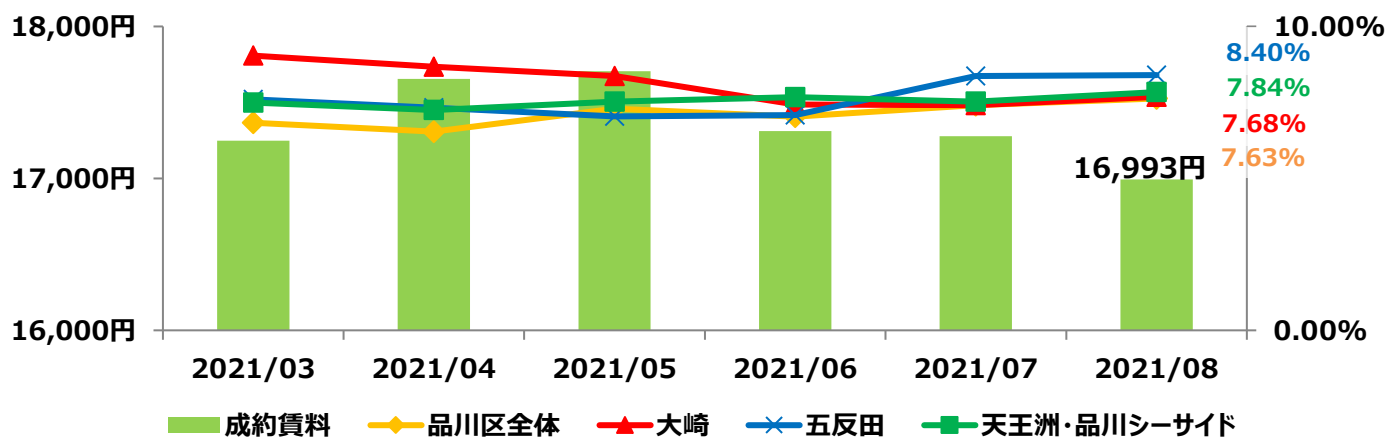
16,000円～18,000円

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	16,940円	+7,530円	23,350円	-1,195円	25,526円	+401円
空室棟数	3棟	+1棟	6棟	+1棟	5棟	±0棟

②五反田エリア

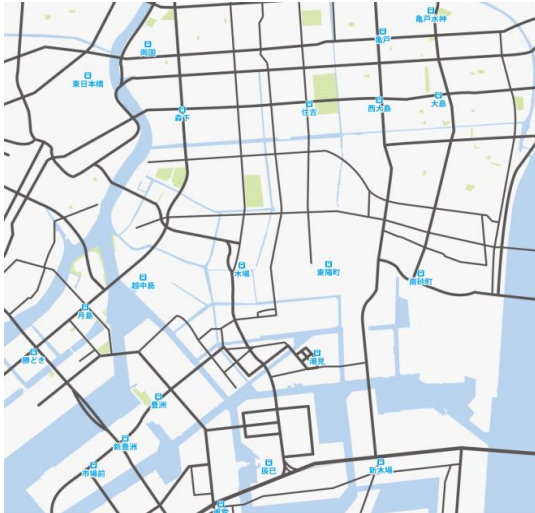
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,036円	-125円	16,688円	-447円	15,889円	-2,144円
空室棟数	38棟	-2棟	23棟	-3棟	4棟	±0棟

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	16,200円	-235円	17,563円	-4円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	8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

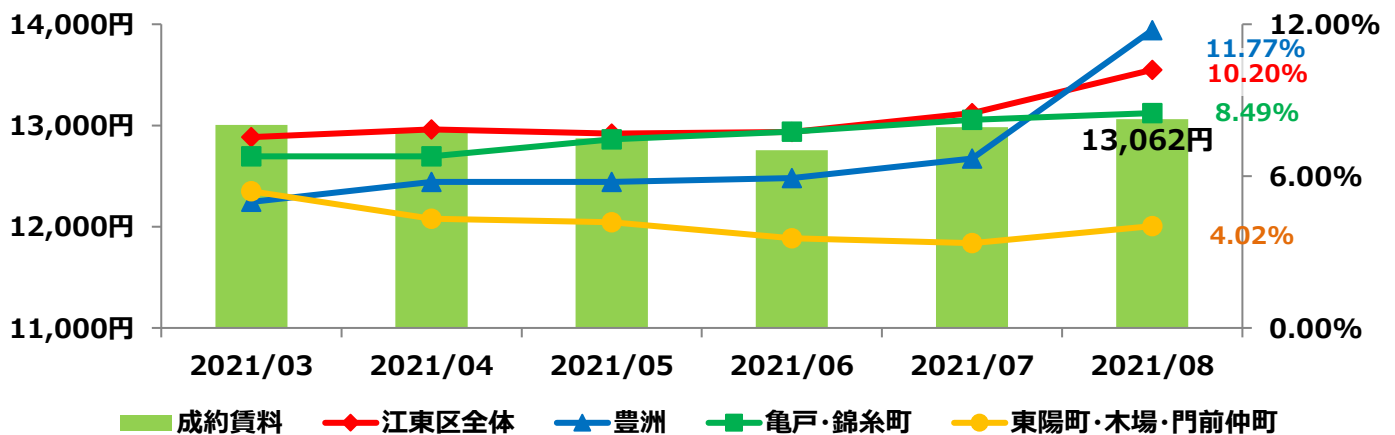
11,000円～18,000円

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	27,000円	±0円	20,000円	±0円	21,654円	+2,932円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	8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	10,978円	-70円	13,915円	-66円	17,750円	±0円
空室棟数	13棟	+1棟	10棟	±0棟	5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	13,449円	+129円	13,750円	+58円	14,917円	+28円
空室棟数	12棟	-1棟	8棟	±0棟	7棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①池袋エリア

17,500円～22,500円

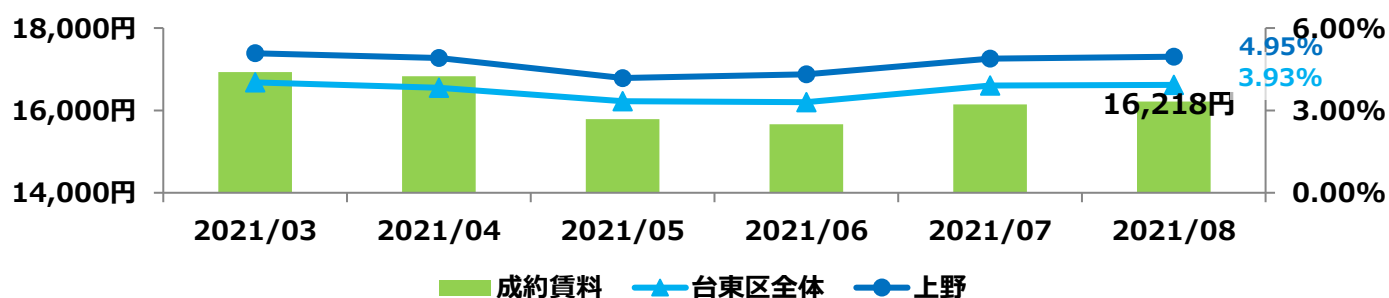
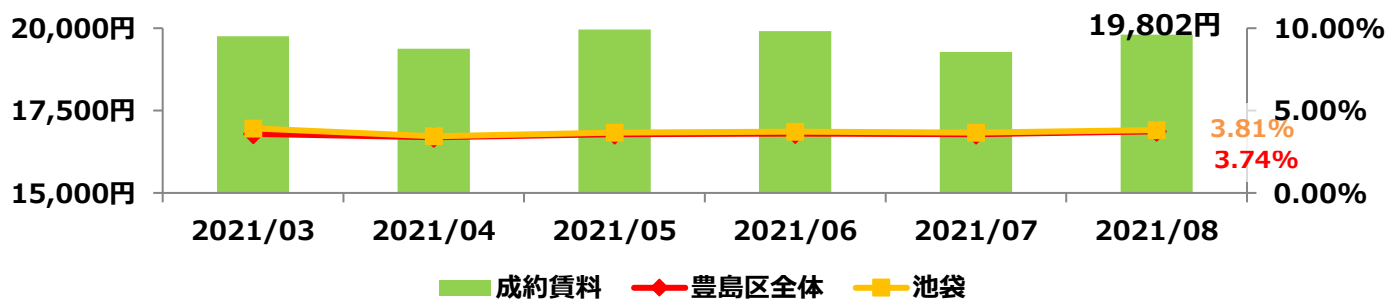


②上野エリア

13,000円～24,500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

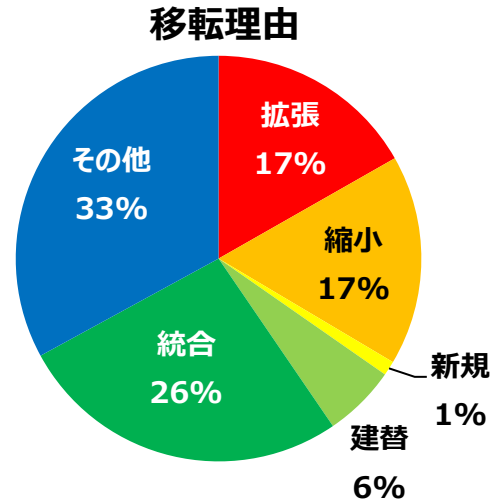
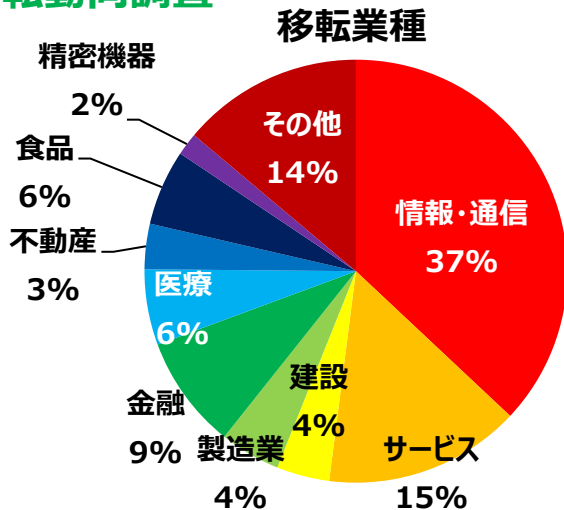
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,306円	-411円	20,269円	+597円	22,350円	+493円
空室棟数	64棟	±0棟	24棟	-1棟	6棟	+1棟

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	13,010円	+0円	18,457円	+74円	24,667円	-666円
空室棟数	135棟	+1棟	17棟	±0棟	3棟	±0棟

その他調査結果

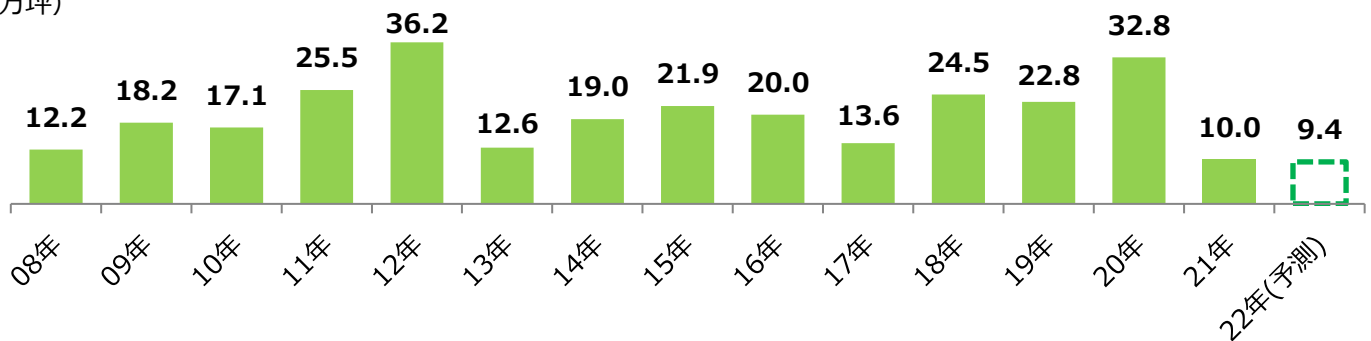
移転動向調査



2020年9月から2021年8月までに収集したテナント移転事例173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。

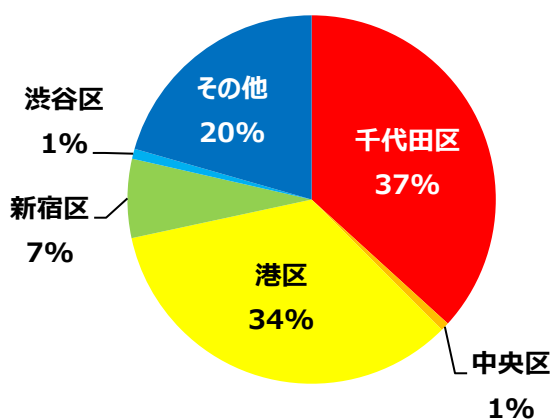
新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)

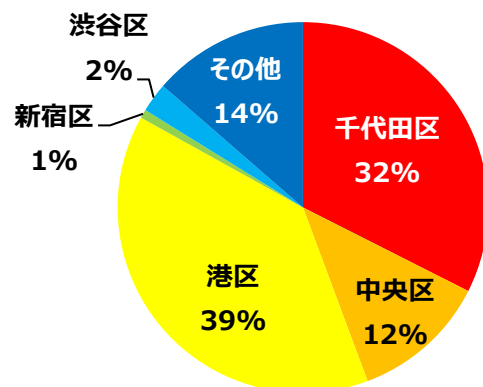


東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積
※共用部分を除いたネット面積

新築ビル供給量 区別 2020年-2021年比較



2020年



2021年

当月竣工の主な大型新築ビル

メブクス豊洲

江東区豊洲6-4

地上11階

基準階1,950坪

2021年8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～24,500円

③栄・久屋大通エリア

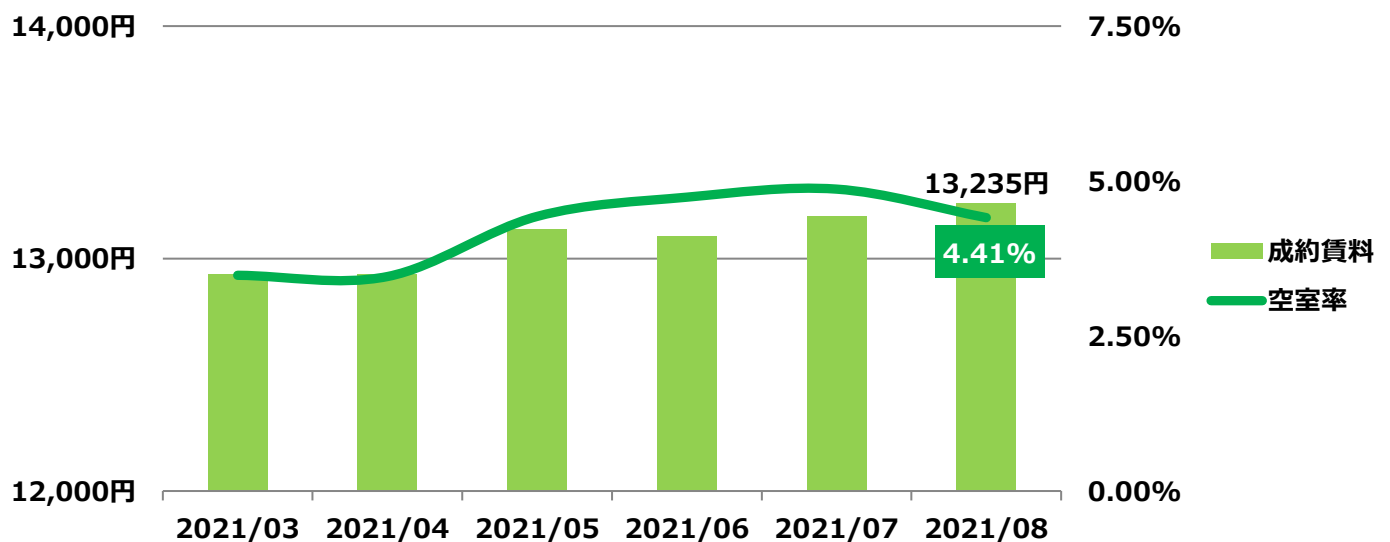
10,000円～13,500円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～17,000円

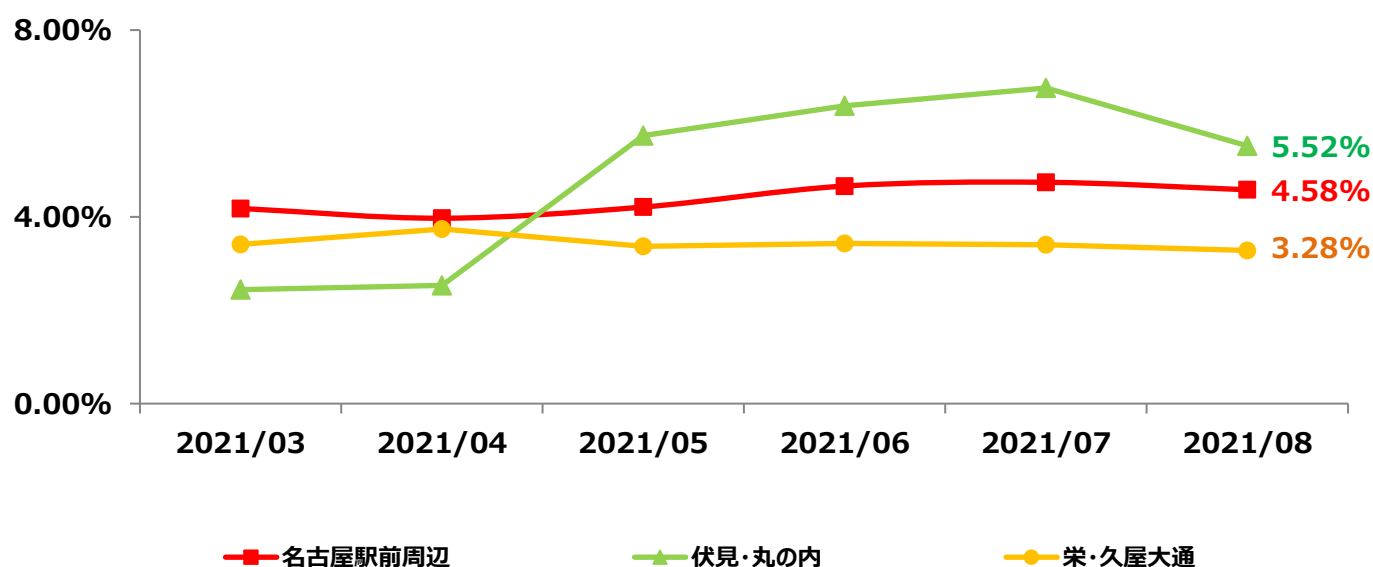
空室率・成約賃料推移

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	11,424円	+25円	16,707円	-39円	24,678円	-72円
空室棟数	57棟	-2棟	35棟	-1棟	19棟	-1棟

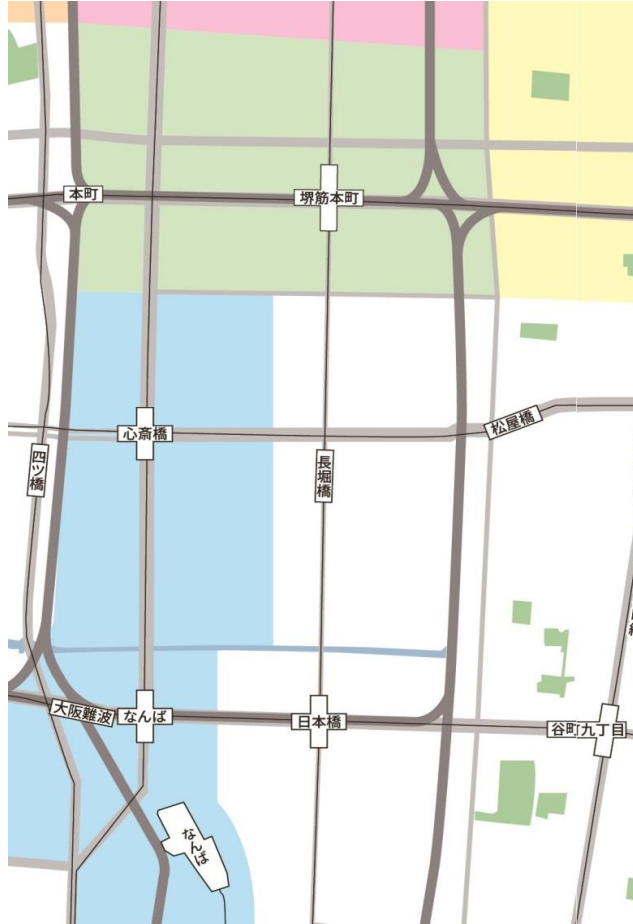
②伏見・丸の内エリア

	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	10,327円	-128円	14,111円	-236円	17,007円	-186円
空室棟数	80棟	+3棟	30棟	+1棟	17棟	±0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	10,227円	-63円	13,590円	+217円	12,750円	-277円
空室棟数	77棟	+2棟	35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心斎橋・難波エリア

10,000円～15,500円

②淀屋橋・北浜エリア

9,500円～19,500円

③本町・堀筋本町エリア

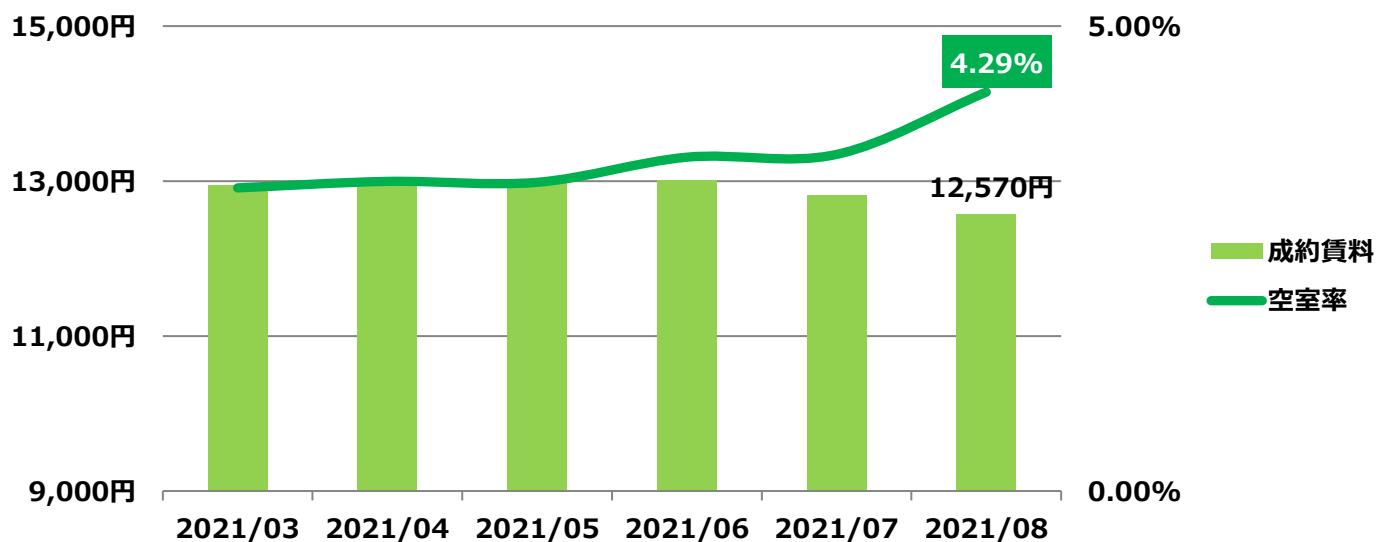
10,000円～21,000円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～19,500円

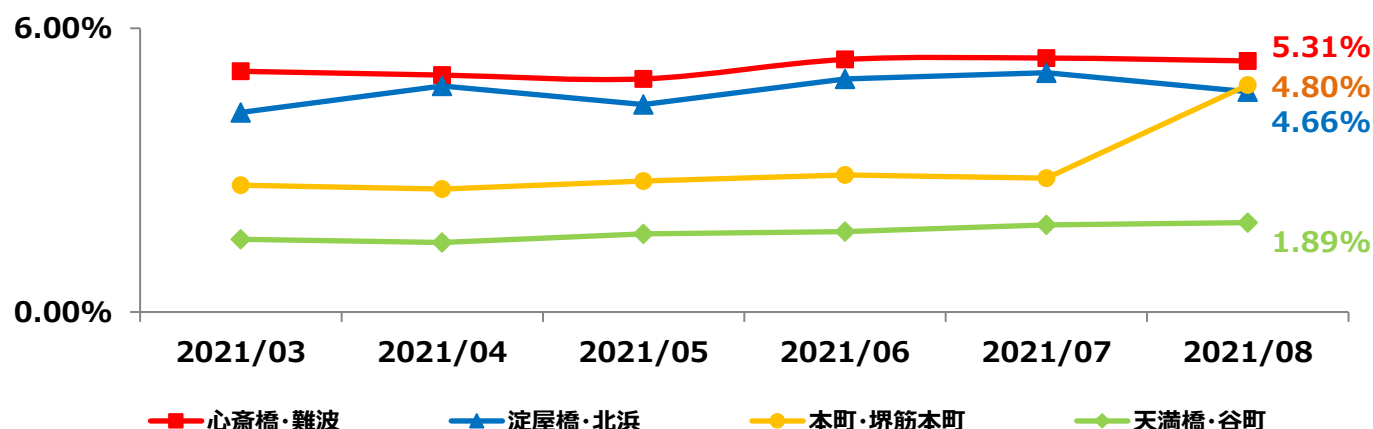
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは中央区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①心斎橋・難波エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,813円	-167円	15,182円	+235円	15,364円	±0円
空室棟数	41棟	-5棟	37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	9,717円	-40円	14,151円	+219円	19,727円	-416円
空室棟数	35棟	-1棟	23棟	-2棟	13棟	+1棟

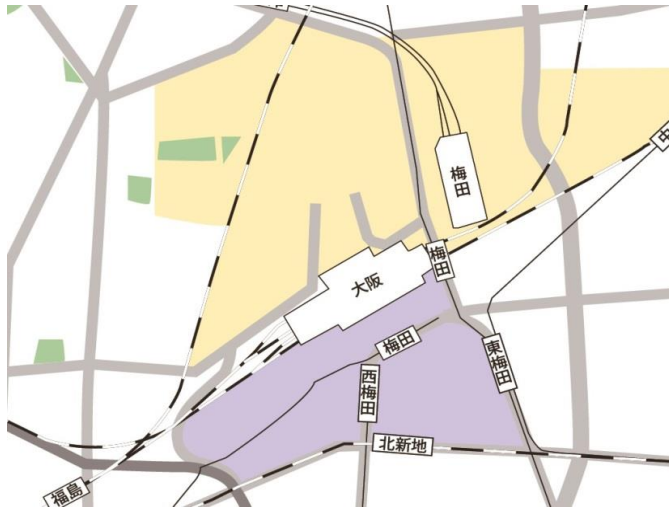
③本町・堺筋本町エリア

	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	10,027円	-203円	10,755円	-555円	21,190円	+6,781円
空室棟数	81棟	-3棟	51棟	±0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	8,867円	+54円	9,992円	-133円	19,385円	-719円
空室棟数	35棟	-3棟	11棟	+1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北梅田エリア

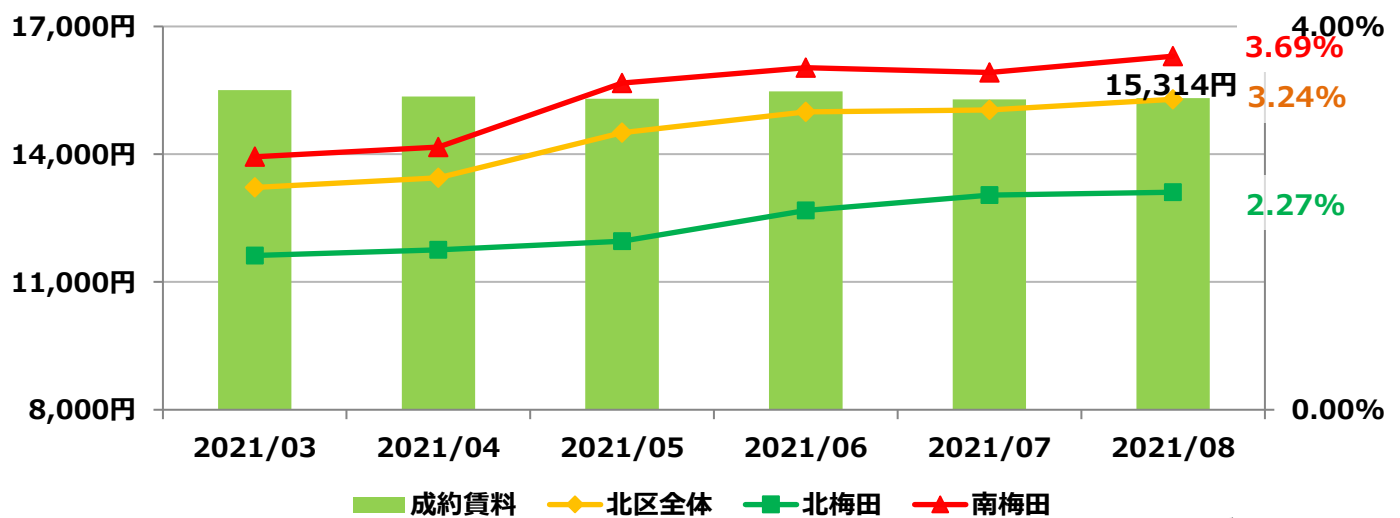
12,000円～23,000円

②南梅田エリア

11,000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

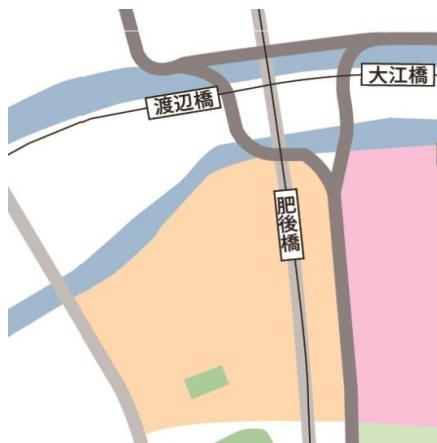
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,853円	-22円	17,765円	-485円	23,217円	-593円
空室棟数	18棟	+1棟	13棟	+1棟	9棟	±0棟

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	11,237円	+31円	20,516円	+141円	20,832円	+238円
空室棟数	27棟	-2棟	25棟	-1棟	37棟	-1棟

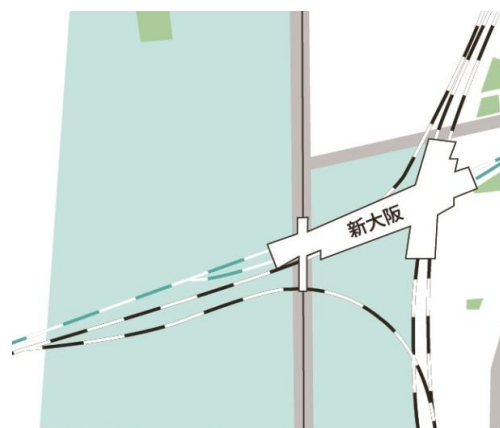
西区・淀川区

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

9,000円～15,000円

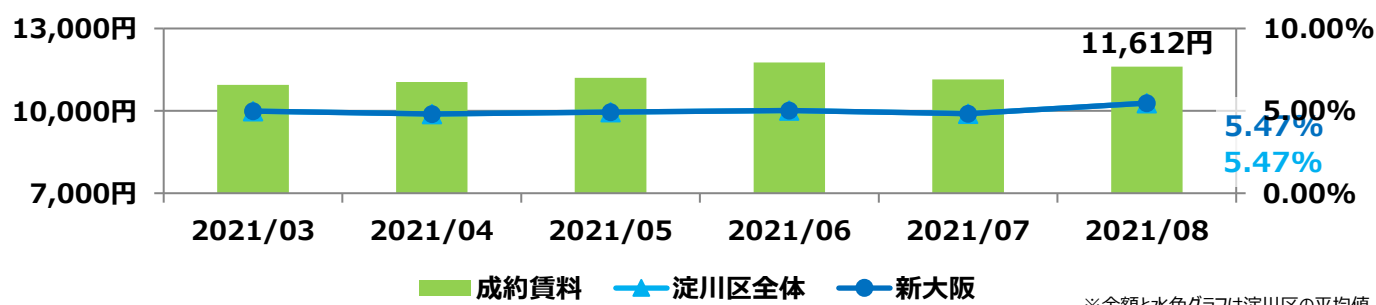
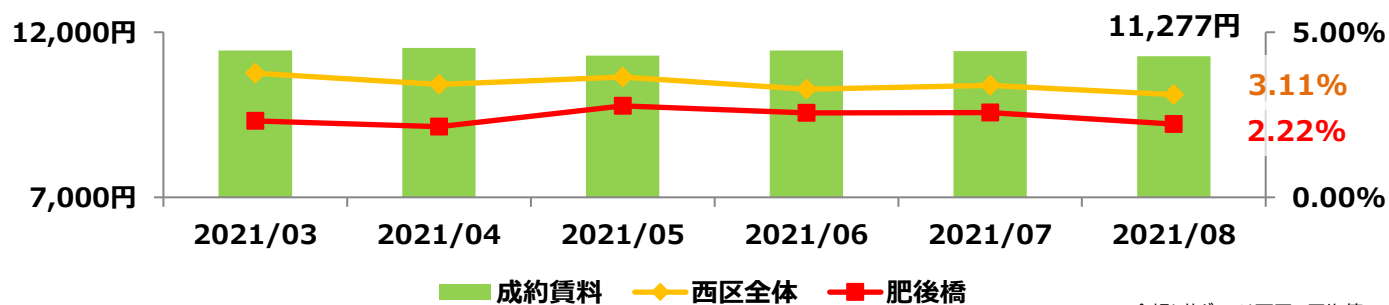


②新大阪エリア

9,000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

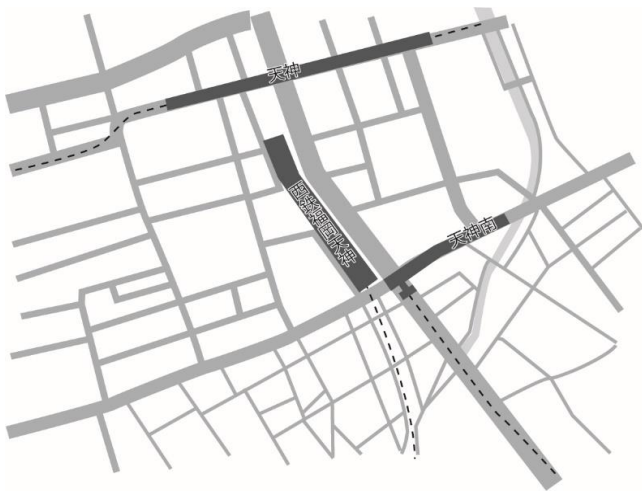
①肥後橋エリア

	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	8,879円	-54円	10,782円	-764円	15,000円	±0円
空室棟数	25棟	±0棟	13棟	-2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	8,803円	+105円	11,612円	+482円	19,664円	+155円
空室棟数	33棟	+7棟	47棟	+2棟	13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

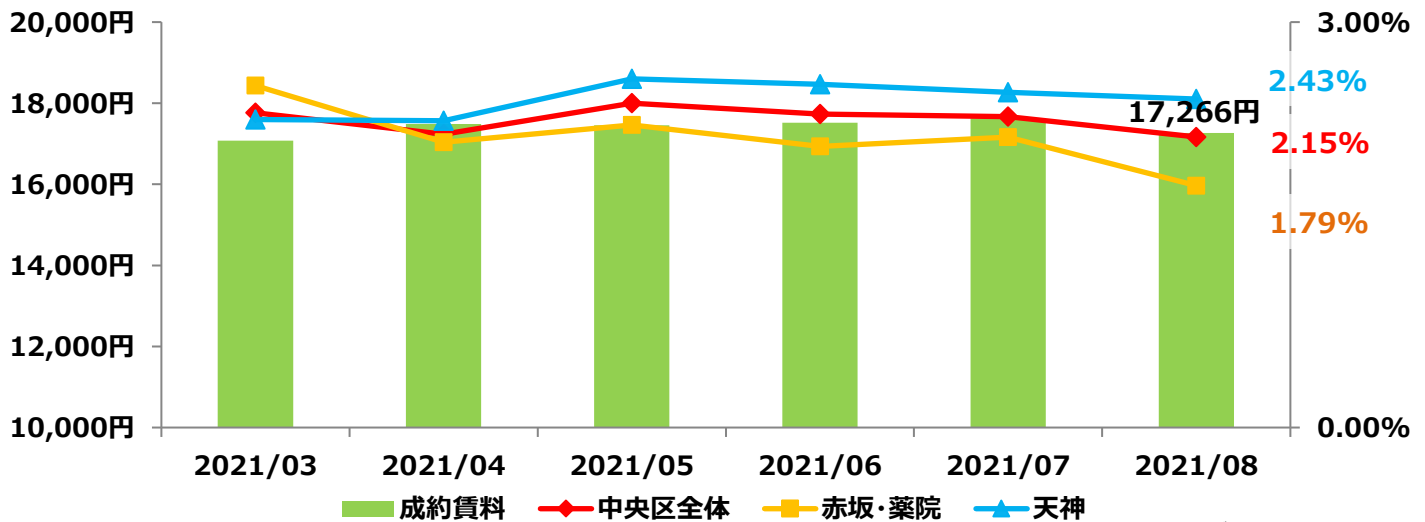
11,500円～17,500円

②天神エリア

14,500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

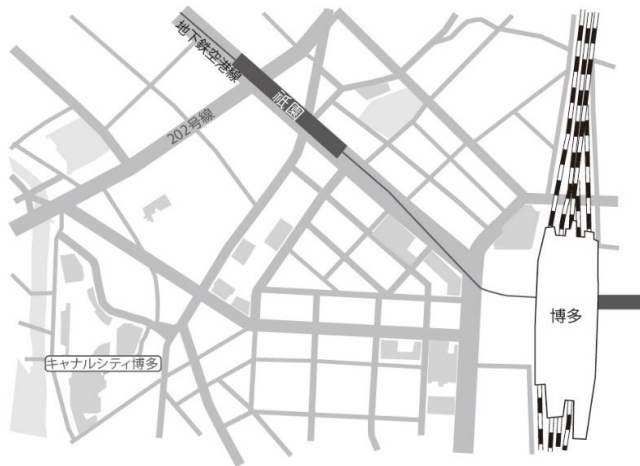
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,628円	-207円	17,731円	-768円	11,438円	-1,427円
空室棟数	43棟	+1棟	22棟	+1棟	3棟	-1棟

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	14,693円	-88円	16,958円	-131円	17,070円	+76円
空室棟数	32棟	-1棟	24棟	-4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

14,500円～16,500円

② 博多駅前エリア

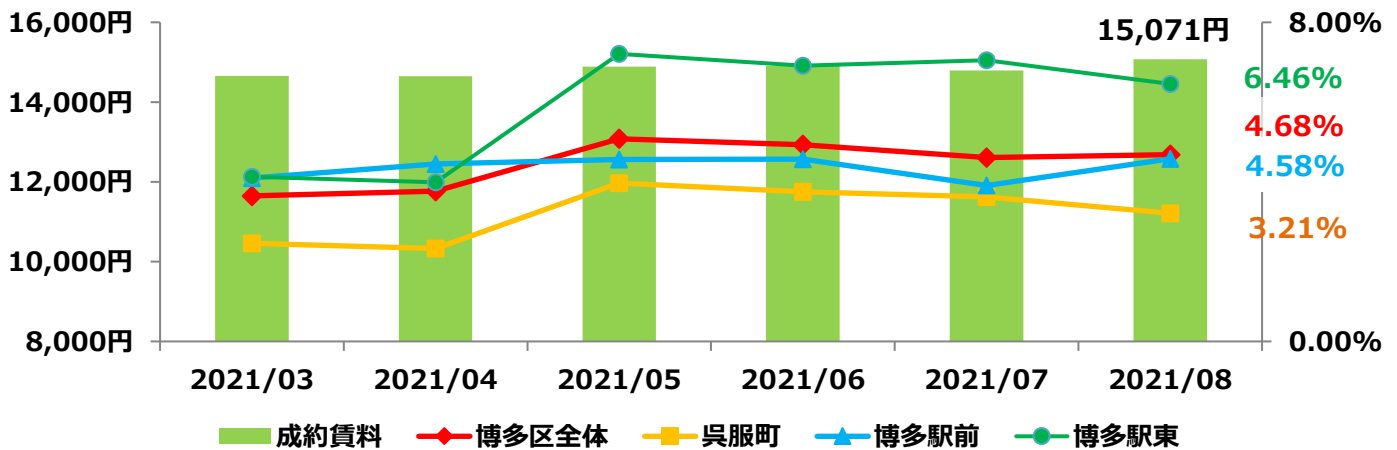
13,000円～16,500円

③ 博多駅東エリア

12,000円～14,500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	14,329円	+233円	14,723円	-661円	16,317円	-671円
空室棟数	22棟	-1棟	9棟	-1棟	2棟	-1棟

② 博多駅前エリア

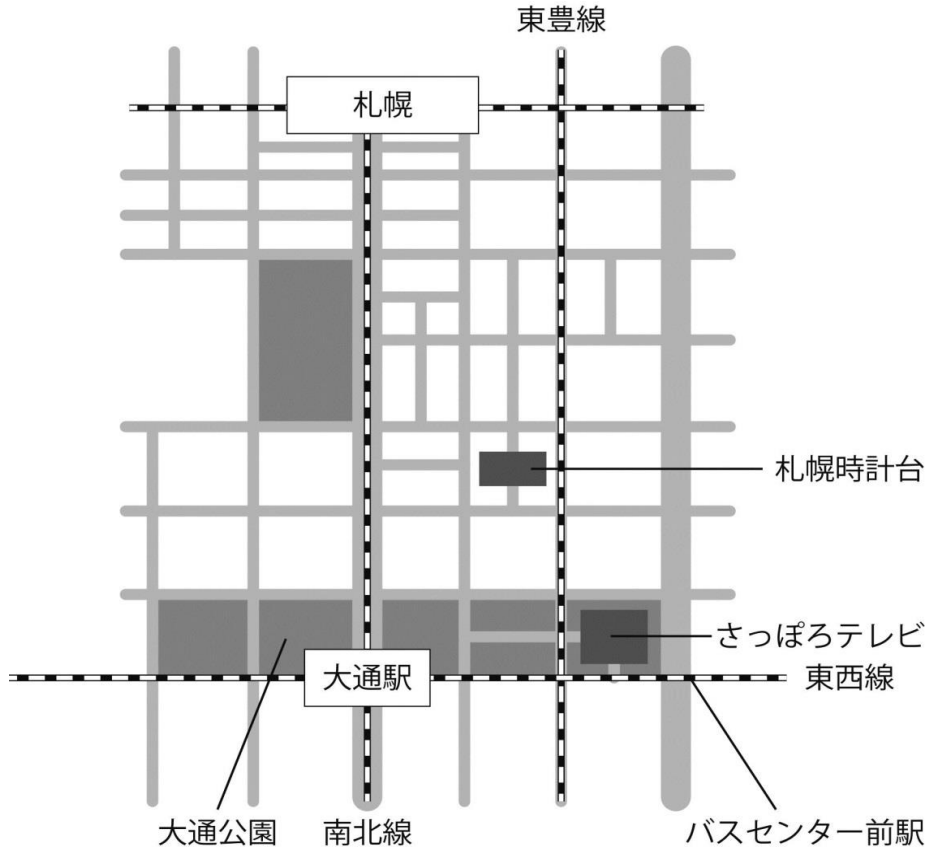
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,067円	-178円	16,273円	-123円	15,750円	-250円
空室棟数	34棟	-1棟	32棟	+1棟	10棟	±0棟

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	11,940円	+101円	14,369円	+433円	12,199円	±0円
空室棟数	23棟	-1棟	35棟	-2棟	4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

③ 西11丁目エリア

10,500円～11,500円

② 大通駅周辺エリア

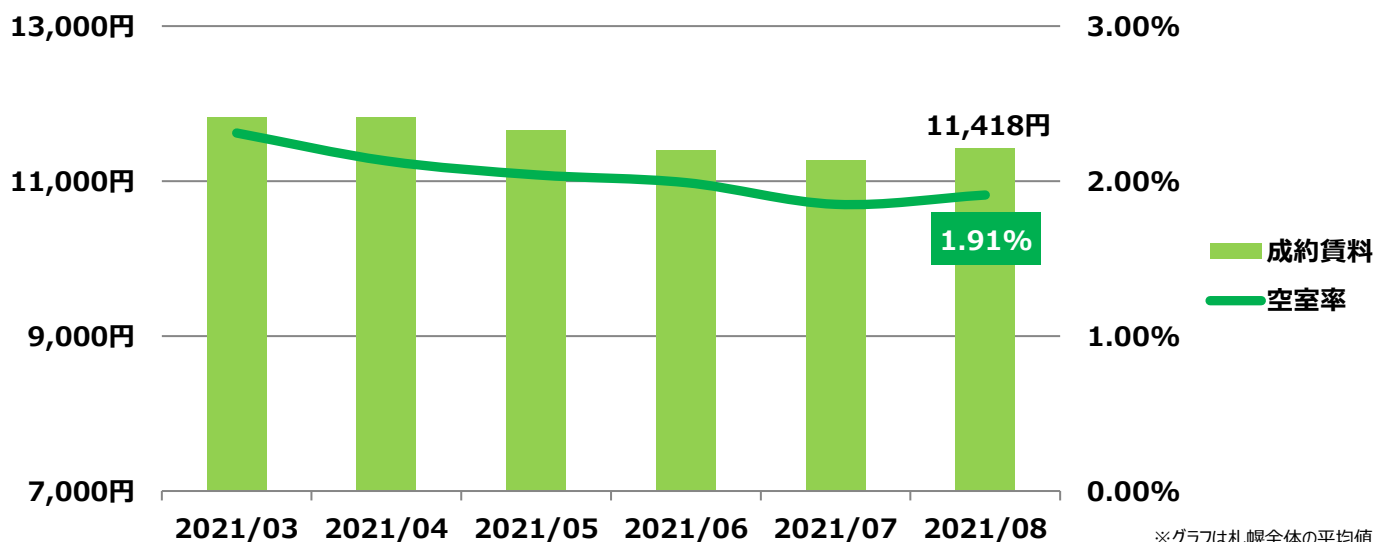
10,500円～16,500円

④ 札幌駅北口エリア

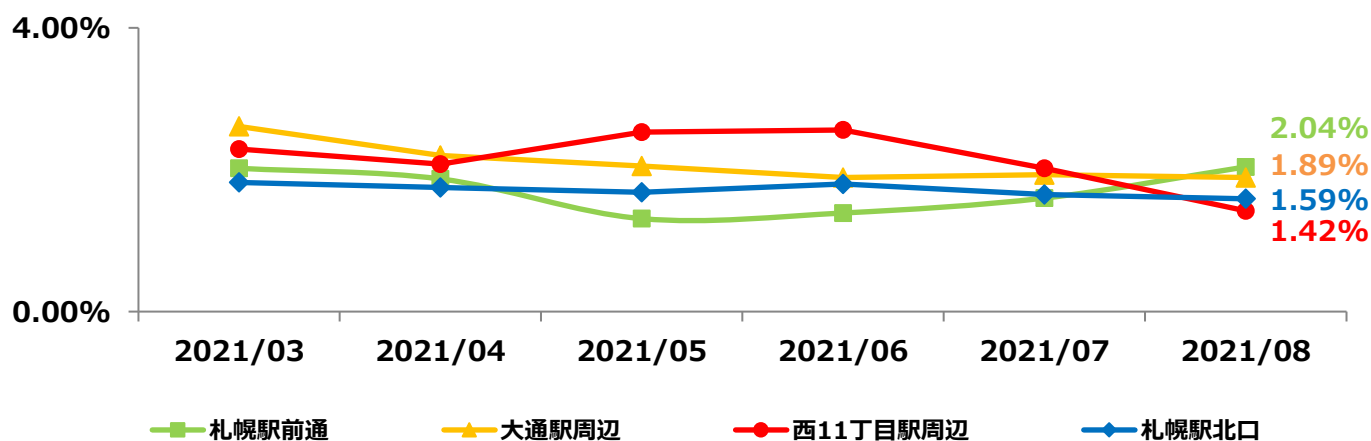
10,000円～17,500円

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	10,573円	+39円	14,235円	-124円	17,330円	-859円
空室棟数	6棟	+1棟	15棟	+1棟	9棟	±0棟

② 大通駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,327円	+55円	13,390円	-8円	16,420円	-594円
空室棟数	13棟	±0棟	17棟	±0棟	5棟	-2棟

③ 西11丁目エリア

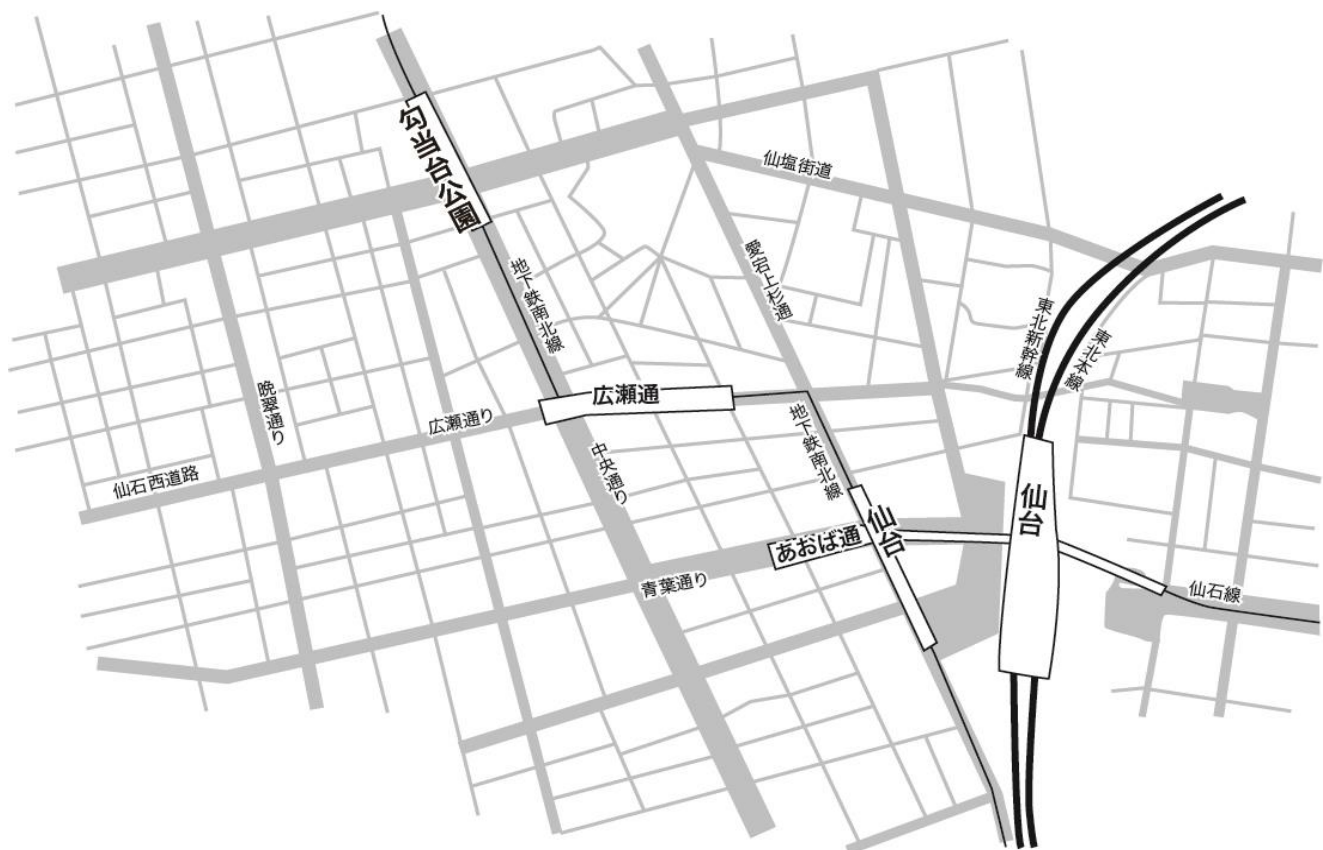
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	11,449円	+13円	10,495円	-75円	対象物件なし
空室棟数	11棟	±0棟	8棟	-1棟	

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	10,238円	±0円	11,935円	+348円	17,500円	+500円
空室棟数	5棟	±0棟	9棟	±0棟	2棟	+1棟

仙台 Sendai

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

14,500~18,000円

③官公庁周辺エリア

9,500~16,000円

②仙台中心部エリア

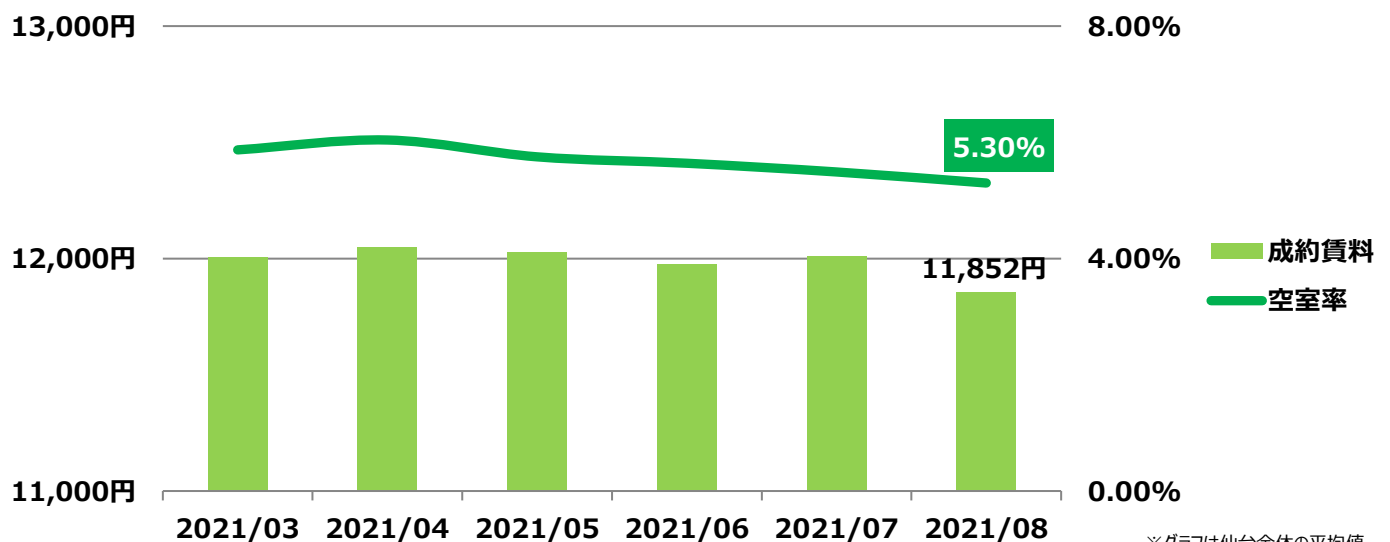
12,000円~15,000円

④仙台駅東口エリア

10,000円~17,500円

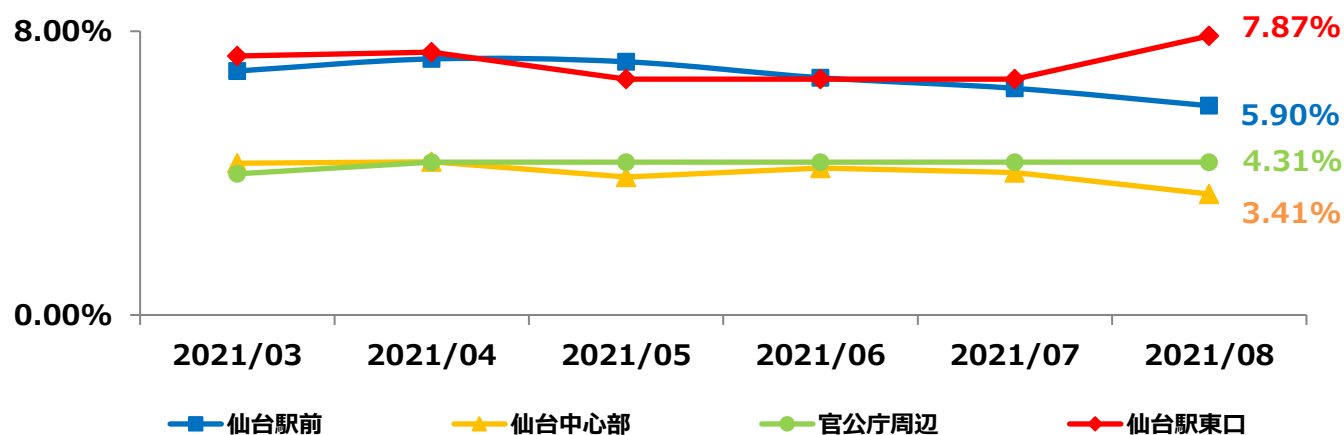
空室率・成約賃料推移

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		14,533円	-86円	18,159円	+26円
空室棟数		25棟	±0棟	7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		12,006円	-240円	15,208円	-1,605円
空室棟数		22棟	+1棟	4棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

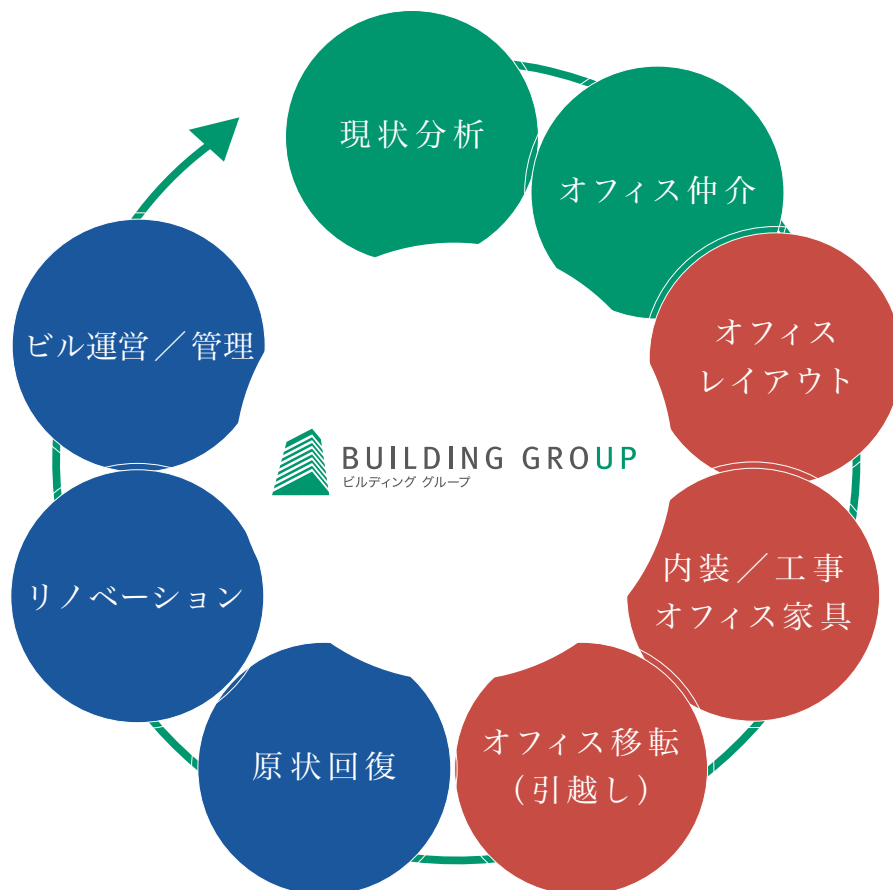
		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価		9,471円	±0円	16,000円	±0円
空室棟数		17棟	±0棟	1棟	±0棟

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		9,765円	+22円	17,559円	±0円
空室棟数		12棟	+1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