

2021年9月度調査レポート

全国5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



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

※今月分より仙台エリアの統計を廃止しております。

2021年9月度全国5大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 移転意欲好調も今後の物件供給量に不安
(東京) 大型フロア、分割供給により借手の選択肢拡大

東京
Tokyo

空室率 6.97% (前月比+0.15ポイント)

推定成約賃料 22,617円 (前月比▲107円)

東京エリアの空室率は6.97% (前月比+0.15%) と16ヶ月連続で上昇した。供給に比べ、300坪以上の大型成約の動きが追い付いておらず、大型フロアについては、分割区画での募集も増加傾向にある。推定成約賃料は22,617円 (前月比▲107円) と2ヶ月連続で低下した。条件の見直しによって、成約した事例も増加しつつあるものの、依然として供給過多傾向となっている。

名古屋
Nagoya

空室率 4.84% (前月比+0.43ポイント)

推定成約賃料 13,330円 (前月比+95円)

名古屋エリアの空室率は4.84% (前月比+0.43%) と上昇に転じた。9月、10月に1棟ずつ大型物件の竣工を予定しているが、いずれも入居率3割以下となっていることが近日の空室率に大きな影響を与えている。推定成約賃料は13,330円 (前月比+95円) と3ヶ月連続で上昇した。上記に記載の通り、新築物件並びに高単価物件の成約率が低下していることが要因の一つとなっている。徐々に拡張や立地改善など前向きな理由での移転事案も増えてきており、今後の動向に注目したい。

大阪
Osaka

空室率 3.95% (前月比+0.05ポイント)

推定成約賃料 13,024円 (前月比+220円)

大阪エリアの空室率は3.95% (前月比+0.05%) と6ヶ月連続で上昇した。ランドマーク物件にて、約1,400坪の大型解約や縮小移転の多い傾向が要因とみられる。推定成約賃料は13,024円 (前月比+220円) と上昇に転じた。高単価物件の募集と比べ、比較的単価の安い物件から成約する傾向が強いことが一つの要因とみている。



福岡

Fukuoka

空室率

4.40% (前月比+0.79ポイント)

推定成約賃料

15,691円 (前月比▲68円)

福岡エリアの空室率は4.40% (前月比+0.79%) と2ヶ月連続で上昇した。天神ビックバン第1号の物件が竣工したことが上昇要因の一つである。推定成約賃料は15,691円 (前月比▲68円) と3ヶ月連続で低下した。上記に記載している新築物件も9割入居で竣工を迎え、エリア内で最も高単価な物件の成約率が全体的な数値を引っ張っている要因である。

札幌

Sapporo

空室率

2.08% (前月比+0.17ポイント)

推定成約賃料

11,507円 (前月比+89円)

札幌エリアの空室率は2.08% (前月比+0.17%) と2ヶ月連続で上昇した。これは札幌駅前通りエリアにて、約800坪強の大型空室が発生したことが要因ではあるが、2022年に建替予定の物件であることから一時的な現象となると想定する。推定成約賃料は11,507円 (前月比+89円) と2ヶ月連続で上昇した。今年竣工の新築物件には全フロアに引き合いがある等、変わらず需要過多傾向で、建て替え以外の理由による移転意欲も好調傾向にあるため、東京のような募集条件の大幅な見直しなどは見受けられない。

※1：空室率 … 基準階床面積100坪以上の事務所ビル。

※2：推定成約賃料 … 基準階床面積100坪～300坪の事務所ビルの空室1坪あたりの単価（共益費込、税抜）で、成約済み物件は調査対象外です。成約の目安を推定するもので、実際の成約賃料の推計ではありません。

※3：調査対象物件は当社独自の調査基準を満たしたものに限り、市場の全ての物件が調査対象ではありません。

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

※今月分より仙台エリアの統計を廃止しております。

調査概要

上記エリアで2021年9月1日から2021年9月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,462棟



直近13ヶ月 空室率推移

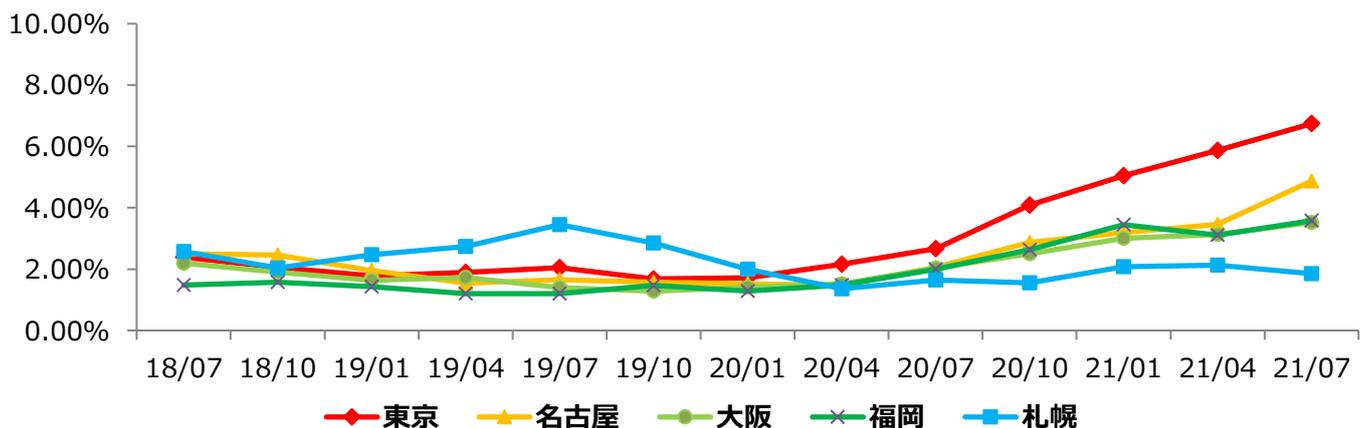
基準階100坪以上の事務所ビル

		20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	2.90%	3.13%	3.53%	3.76%	4.03%	3.90%	4.28%	4.44%	4.73%	4.87%	4.90%	4.95%	5.11%	+2.21%
		中央区	3.69%	4.61%	4.77%	4.59%	4.83%	5.29%	5.92%	5.66%	6.32%	6.62%	6.77%	7.05%	7.33%	+3.64%
		港区	3.44%	4.42%	5.09%	5.19%	6.08%	6.04%	6.70%	6.96%	7.00%	7.92%	8.45%	8.50%	8.56%	+5.12%
		新宿区	3.58%	4.38%	5.37%	5.33%	5.41%	5.45%	5.33%	6.49%	6.21%	6.29%	6.94%	6.96%	7.17%	+3.59%
		渋谷区	4.43%	4.71%	4.67%	4.80%	4.46%	4.83%	5.42%	6.11%	6.22%	7.23%	6.26%	6.22%	6.35%	+1.92%
		平均値	3.43%	4.09%	4.58%	4.66%	5.04%	5.10%	5.57%	5.87%	6.05%	6.54%	6.74%	6.82%	6.97%	+3.54%
		新築	3.41%	3.59%	5.09%	5.10%	6.58%	5.70%	8.07%	8.02%	9.51%	11.04%	12.87%	12.71%	18.81%	+15.40%
	その他	品川区	2.63%	3.78%	3.72%	4.06%	6.27%	6.40%	6.83%	6.54%	7.29%	7.03%	7.41%	7.63%	7.72%	+5.09%
		豊島区	3.03%	3.44%	3.62%	3.16%	3.57%	3.30%	3.59%	3.38%	3.57%	3.61%	3.56%	3.74%	3.55%	+0.52%
		台東区	2.64%	2.75%	3.42%	4.20%	4.08%	3.77%	4.02%	3.82%	3.34%	3.30%	3.91%	3.93%	3.85%	+1.21%
		江東区	6.30%	6.67%	6.27%	7.58%	7.60%	7.14%	7.54%	7.85%	7.68%	7.74%	8.49%	10.20%	10.32%	+4.02%
	神奈川	横浜	3.09%	3.08%	3.27%	2.78%	3.24%	3.17%	3.20%	2.74%	2.81%	3.55%	3.61%	3.68%	3.57%	+0.48%
	名古屋	名駅	2.83%	3.89%	4.26%	4.42%	4.01%	3.97%	4.18%	3.97%	4.21%	4.66%	4.74%	4.58%	4.86%	+2.03%
		伏見・丸の内	1.60%	1.68%	2.14%	2.05%	2.18%	2.29%	2.44%	2.53%	5.74%	6.38%	6.76%	5.52%	6.46%	+4.86%
栄・久屋大通		2.46%	2.28%	2.60%	3.05%	2.83%	3.22%	3.41%	3.74%	3.37%	3.43%	3.40%	3.28%	3.36%	+0.90%	
平均値		2.42%	2.87%	3.23%	3.36%	3.19%	3.32%	3.48%	3.46%	4.43%	4.74%	4.87%	4.41%	4.84%	+2.42%	
大阪	心斎橋・難波	4.34%	4.65%	4.74%	5.05%	5.23%	5.99%	5.09%	5.01%	4.93%	5.34%	5.37%	5.31%	5.26%	+0.92%	
	淀屋橋・北浜	2.58%	2.66%	2.67%	3.43%	3.62%	4.01%	4.22%	4.78%	4.39%	4.93%	5.06%	4.66%	5.62%	+3.04%	
	本町・境筋本町	2.37%	2.26%	2.46%	2.86%	3.03%	2.79%	2.68%	2.60%	2.77%	2.90%	2.83%	4.80%	4.79%	+2.42%	
	天満橋・谷町	1.66%	1.83%	1.90%	1.84%	1.97%	1.62%	1.54%	1.47%	1.65%	1.70%	1.84%	1.89%	1.66%	+0.00%	
	北梅田	1.14%	1.64%	1.48%	1.47%	1.80%	2.06%	1.61%	1.67%	1.76%	2.08%	2.24%	2.27%	2.53%	+1.39%	
	南梅田	1.37%	1.53%	2.13%	2.20%	2.20%	2.54%	2.64%	2.74%	3.41%	3.57%	3.52%	3.69%	3.63%	+2.26%	
	肥後橋	2.19%	2.15%	1.43%	1.35%	1.35%	1.36%	2.31%	2.14%	2.77%	2.56%	2.57%	2.22%	2.72%	+0.53%	
	新大阪	3.18%	3.56%	3.51%	3.69%	4.10%	4.42%	4.98%	4.81%	4.93%	5.02%	4.82%	5.47%	4.95%	+1.77%	
	平均値	2.35%	2.50%	2.63%	2.86%	3.00%	3.15%	3.11%	3.13%	3.34%	3.51%	3.52%	3.90%	3.95%	+1.60%	
福岡	赤坂・薬院	2.76%	2.57%	2.73%	2.69%	2.59%	2.83%	2.53%	2.11%	2.24%	2.08%	2.15%	1.79%	1.76%	-1.00%	
	天神	2.03%	2.31%	2.42%	2.45%	2.50%	2.24%	2.28%	2.27%	2.58%	2.54%	2.48%	2.43%	5.72%	+3.69%	
	呉服町	2.13%	2.18%	2.21%	1.94%	2.07%	1.96%	2.46%	2.33%	3.97%	3.75%	3.62%	3.21%	3.44%	+1.31%	
	博多駅前	2.40%	2.62%	2.97%	3.60%	5.16%	4.21%	4.10%	4.45%	4.56%	4.57%	3.91%	4.58%	4.29%	+1.89%	
	博多駅東	3.30%	3.67%	4.07%	4.27%	4.24%	3.87%	4.13%	3.99%	7.21%	6.91%	7.05%	6.46%	6.36%	+3.06%	
	平均値	2.43%	2.63%	2.85%	3.03%	3.45%	3.06%	3.09%	3.11%	3.91%	3.81%	3.58%	3.61%	4.40%	+1.97%	
札幌	1.44%	1.55%	1.88%	2.04%	2.08%	2.17%	2.31%	2.13%	2.04%	1.99%	1.85%	1.91%	2.08%	+0.64%		

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)

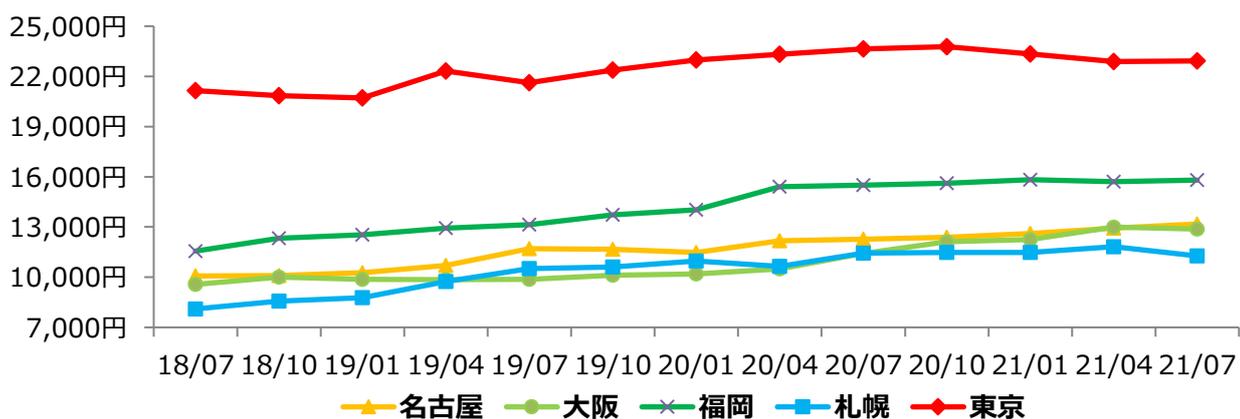
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	23,457	23,426	23,654	23,120	22,799	22,042	22,318	22,555	22,332	22,461	23,535	22,532	22,425	-1,032
		中央区	21,842	21,840	21,366	21,234	20,766	21,101	21,406	21,611	21,623	21,421	21,552	21,578	21,613	-229
		港区	23,872	23,671	23,969	23,927	24,443	23,823	23,623	23,247	23,199	23,478	22,998	23,191	23,029	-843
		新宿区	22,208	22,562	22,026	21,245	21,322	21,158	21,537	20,471	20,385	20,423	20,420	20,470	20,965	-1,243
		渋谷区	27,263	26,705	26,445	26,228	25,998	25,800	25,651	25,454	25,709	25,727	25,774	25,494	24,943	-2,320
		平均値	23,861	23,775	23,682	23,373	23,330	22,983	23,032	22,883	22,819	22,860	22,920	22,724	22,617	-1,244
		新築平均値	36,573	36,148	34,352	33,047	33,342	30,645	30,354	30,627	30,545	30,727	30,481	29,977	29,420	-7,153
	その他	品川区	19,663	19,457	18,380	18,275	17,914	17,824	17,248	17,654	17,705	17,311	17,277	16,993	16,754	-2,909
		豊島区	19,584	19,124	19,396	18,981	19,137	19,909	19,755	19,377	19,955	19,913	19,281	19,802	19,366	-218
		台東区	16,002	15,864	16,595	16,863	16,807	17,101	16,927	16,827	15,789	15,665	16,146	16,218	16,855	+853
		江東区	13,052	13,137	12,992	12,921	12,730	12,832	13,004	12,949	12,874	12,755	12,983	13,062	12,907	-145
	神奈川	横浜	13,108	12,930	12,908	12,803	12,790	12,857	12,575	12,391	12,400	12,677	12,575	12,425	12,304	-804
	名古屋	名駅	16,312	16,626	16,809	17,156	16,672	16,931	16,653	16,519	16,424	16,445	16,746	16,707	16,654	+342
		伏見・丸の内	13,674	13,580	13,764	13,461	13,770	13,383	13,870	13,791	13,991	14,452	14,347	14,111	14,913	+1,239
栄・久屋大通		12,739	13,017	12,921	12,903	13,023	13,133	13,125	13,634	13,867	13,505	13,373	13,590	13,484	+745	
平均値		12,157	12,385	12,532	12,640	12,604	12,782	12,930	12,932	13,127	13,096	13,179	13,235	13,330	+1,173	
大阪	心斎橋・難波	15,268	15,037	15,058	15,102	14,832	15,313	15,297	15,115	15,224	15,285	14,947	15,182	14,993	-275	
	淀屋橋・北浜	12,596	13,790	13,883	13,618	13,571	14,885	14,663	14,663	14,166	14,125	13,932	14,151	15,954	+3,358	
	本町・堺筋本町	11,354	11,132	10,868	11,038	11,054	11,106	11,180	11,234	11,362	11,427	11,310	10,755	10,776	-578	
	天満橋・谷町	10,232	10,063	9,976	9,987	10,030	9,559	9,734	10,167	10,192	10,134	10,125	9,992	10,975	+743	
	北梅田	18,188	18,342	17,714	18,417	18,462	16,824	15,883	16,563	17,563	17,375	18,250	17,765	17,688	-500	
	南梅田	18,798	19,286	18,280	19,738	20,027	21,156	21,041	20,799	20,385	20,602	20,375	20,516	20,399	+1,601	
	肥後橋	11,433	11,461	12,042	11,419	11,328	11,439	11,786	11,840	11,663	11,546	11,546	10,782	11,056	-377	
	新大阪	10,118	10,495	10,417	10,578	10,777	11,033	10,934	11,044	11,213	11,776	11,130	11,612	11,701	+1,583	
	平均値	11,958	12,127	11,938	12,150	12,247	12,975	12,987	12,995	12,981	13,106	12,879	12,804	13,024	+1,066	
福岡	赤坂・薬院	16,894	17,221	16,921	17,001	17,790	17,768	17,468	18,185	18,182	18,100	18,499	17,731	17,815	+921	
	天神	17,123	17,670	17,201	16,388	16,394	16,649	16,832	17,092	17,011	17,172	17,089	16,958	17,389	+266	
	呉服町	14,620	15,087	15,144	15,093	14,553	14,808	15,192	15,525	15,894	15,783	15,384	14,723	14,355	-265	
	博多駅前	14,280	14,703	14,501	15,255	16,728	16,096	16,149	15,835	15,972	16,188	16,396	16,273	15,886	+1,606	
	博多駅東	14,491	14,386	14,108	14,280	14,397	14,081	14,067	13,895	14,344	14,265	13,936	14,369	14,311	-180	
	平均値	15,380	15,611	15,356	15,382	15,826	15,548	15,608	15,702	15,819	15,843	15,804	15,759	15,691	+311	
札幌	11,226	11,483	11,441	11,619	11,485	11,468	11,821	11,823	11,655	11,398	11,261	11,418	11,507	+281		

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9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。

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

17,500円～41,500円

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

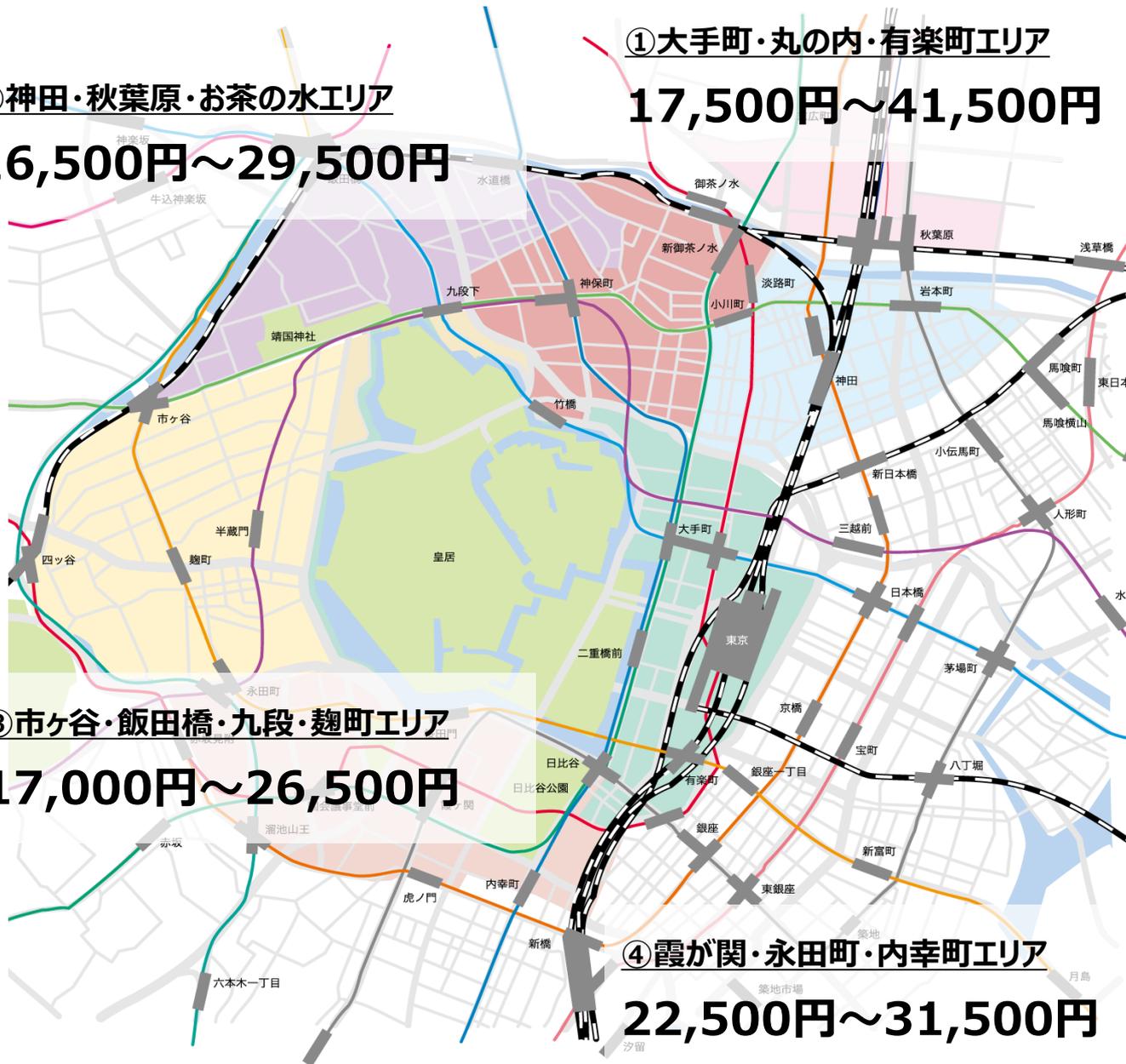
16,500円～29,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,000円～26,500円

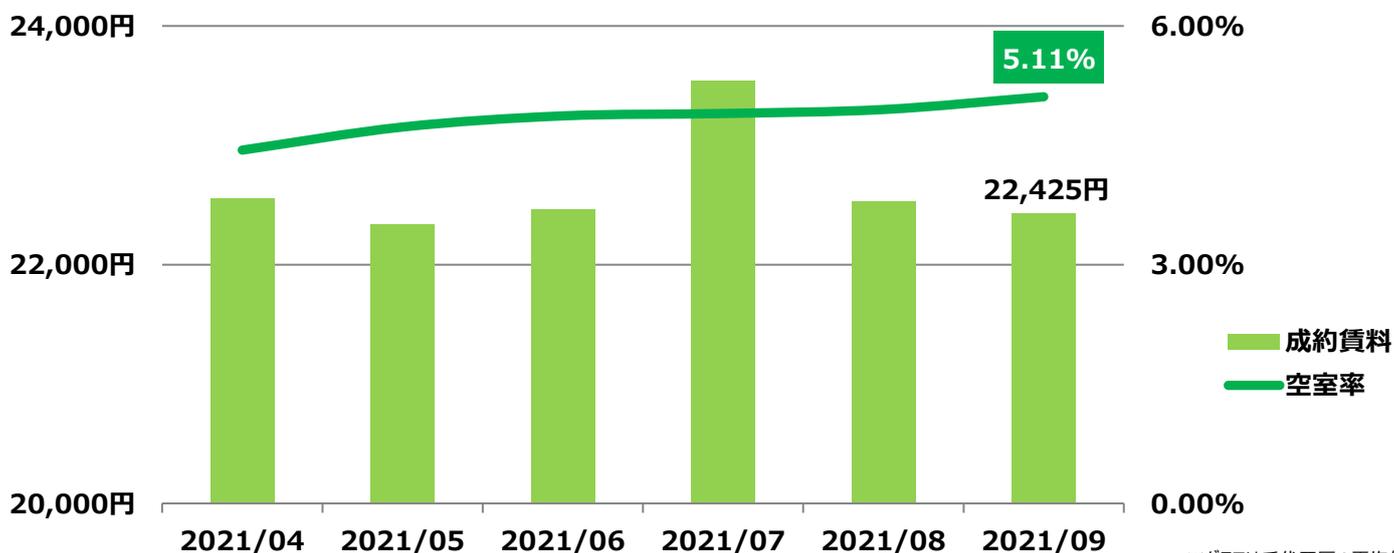
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

22,500円～31,500円



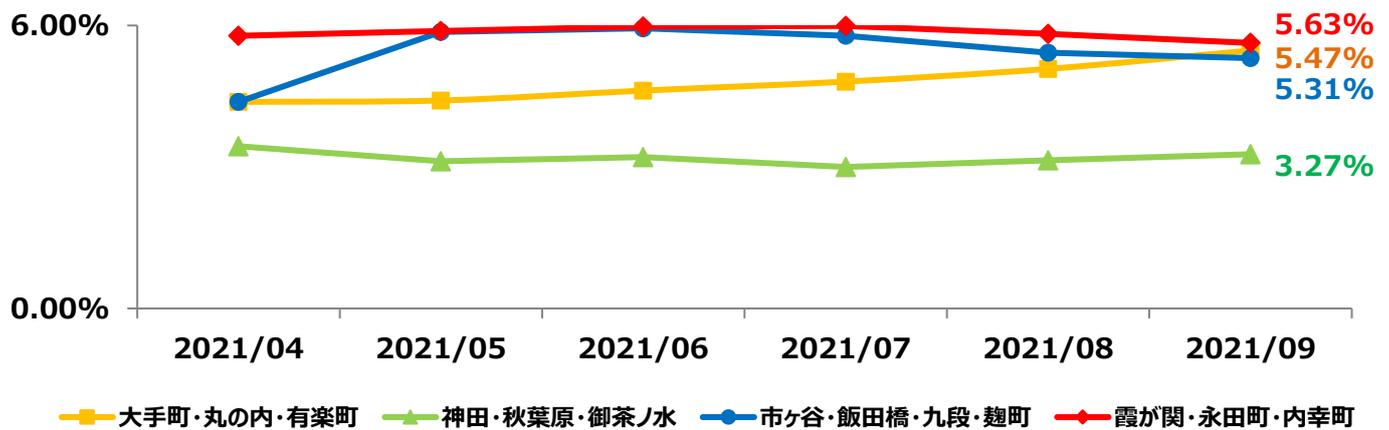
空室率・成約賃料推移

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	28,452円	±0円	17,333円	-5,667円	41,574円	-463円
空室棟数	8棟	±0棟	2棟	+1棟	50棟	±0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	16,367円	-63円	21,990円	+39円	29,412円	+287円
空室棟数	400棟	+4棟	80棟	±0棟	6棟	-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	16,838円	+31円	21,663円	-88円	26,575円	-290円
空室棟数	238棟	+9棟	68棟	+4棟	24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	29,367円	+59円	31,283円	-87円
空室棟数	3棟	±0棟	13棟	+2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

23,500円～34,000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

17,000～28,500円

①銀座エリア

24,500円～27,500円

⑤茅場町・築地エリア

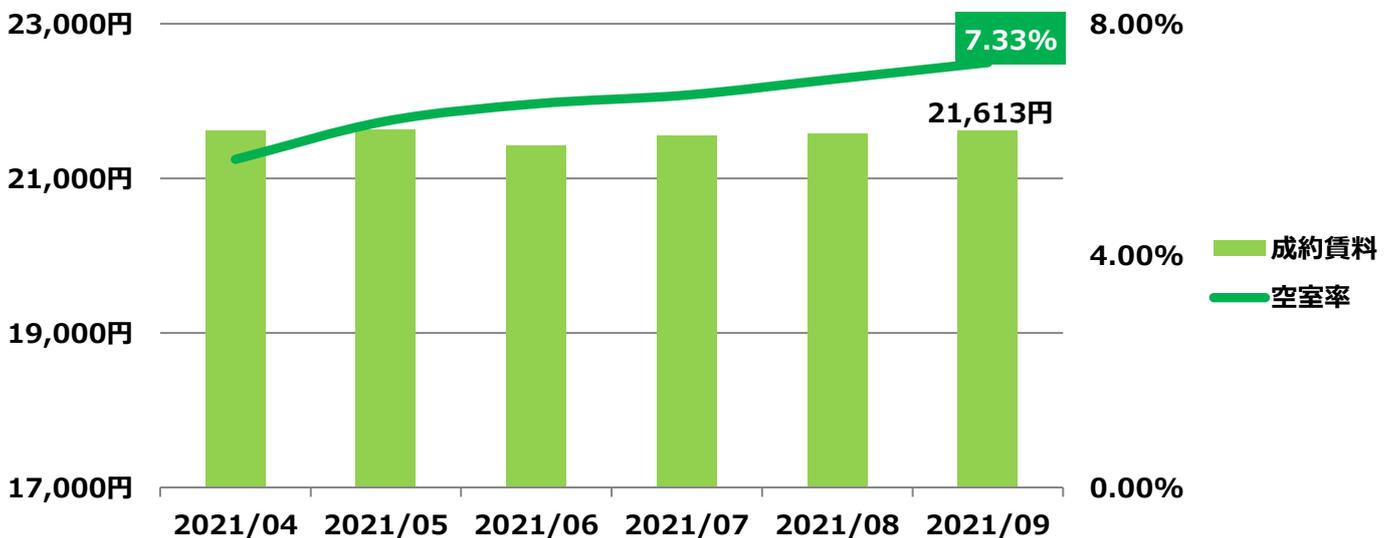
15,000円～24,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～20,000円

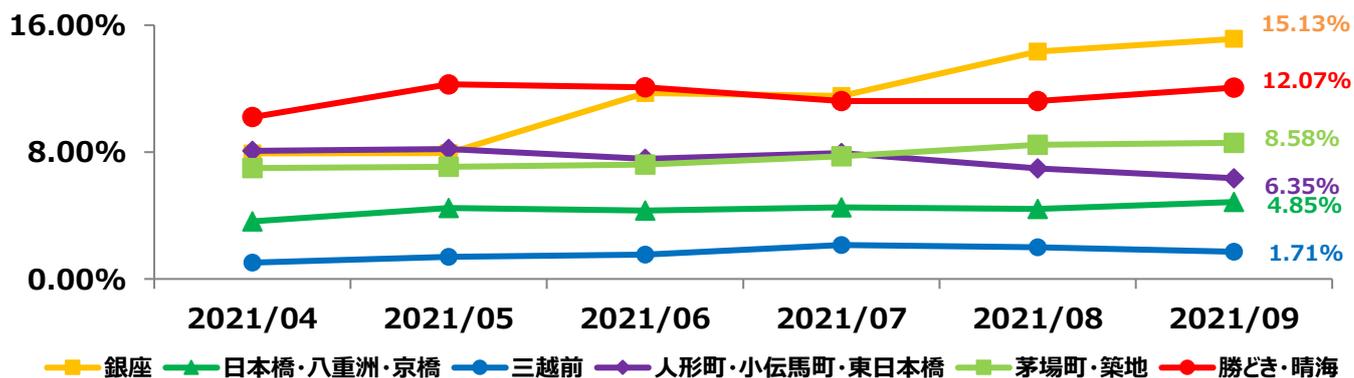
空室率・成約賃料推移

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	24,357円	-330円	24,826円	+92円	27,315円	+111円
空室棟数	163棟	+2棟	31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	23,458円	+1,224円	28,416円	-47円	34,000円	+2,227円
空室棟数	92棟	±0棟	22棟	-1棟	15棟	+2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	16,940円	-77円	18,829円	-156円	28,496円	+7,716円
空室棟数	42棟	+2棟	13棟	+1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	13,728円	-77円	18,594円	+231円	18,400円	+67円
空室棟数	197棟	±0円	34棟	-2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	15,126円	+315円	18,883円	+83円	24,327円	-1,461円
空室棟数	218棟	+7棟	47棟	-2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	15,000円	+1,500円	19,883円	+145円
空室棟数	1棟	±0棟	1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～34,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,000円～31,000円

②浜松町・田町エリア

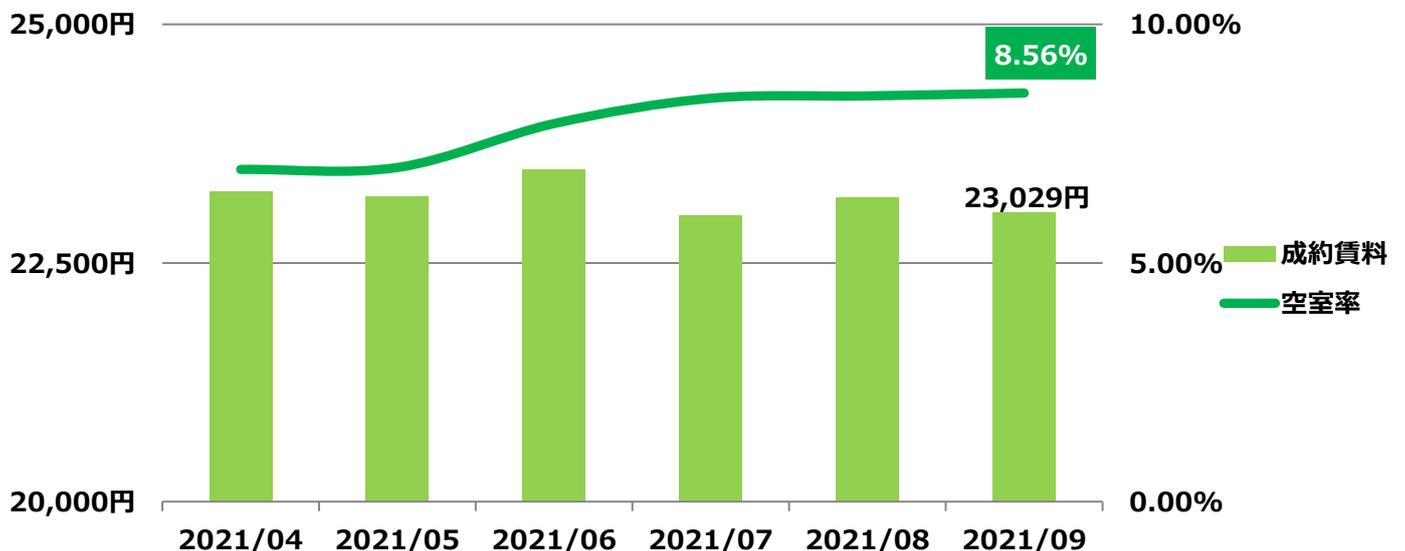
18,500円～26,500円

④品川駅前エリア

19,000円～30,000円

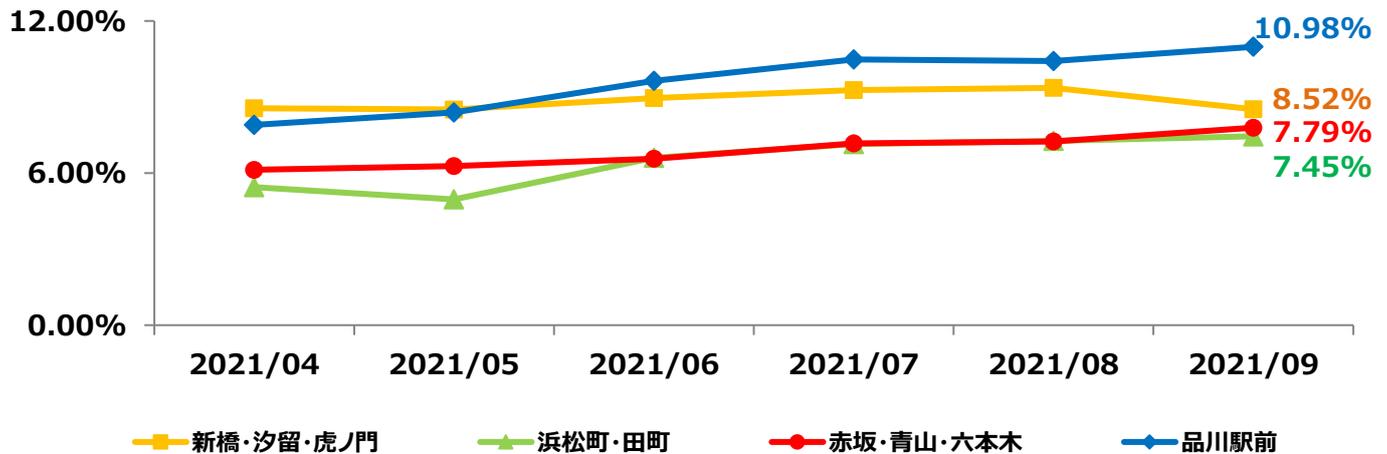
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	18,248円	+48円	25,255円	-443円	31,223円	-599円
空室棟数	165棟	+4棟	71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	18,319円	+4円	20,731円	+472円	26,273円	+109円
空室棟数	130棟	+2棟	52棟	+1棟	34棟	±0棟

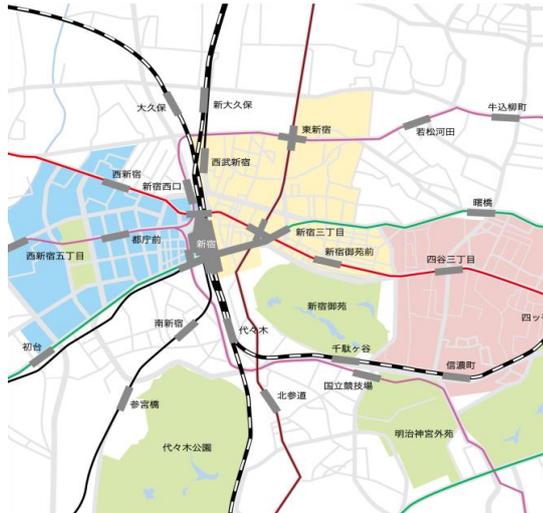
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,378円	-239円	22,683円	-214円	34,067円	+1,221円
空室棟数	217棟	±0棟	62棟	±0棟	36棟	+2棟

④品川駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,813円	±0円	19,128円	+214円	30,109円	-949円
空室棟数	8棟	±0棟	10棟	+2棟	16棟	+3棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①西新宿・初台・笹塚エリア

18,000円～29,500円

②新宿東口エリア

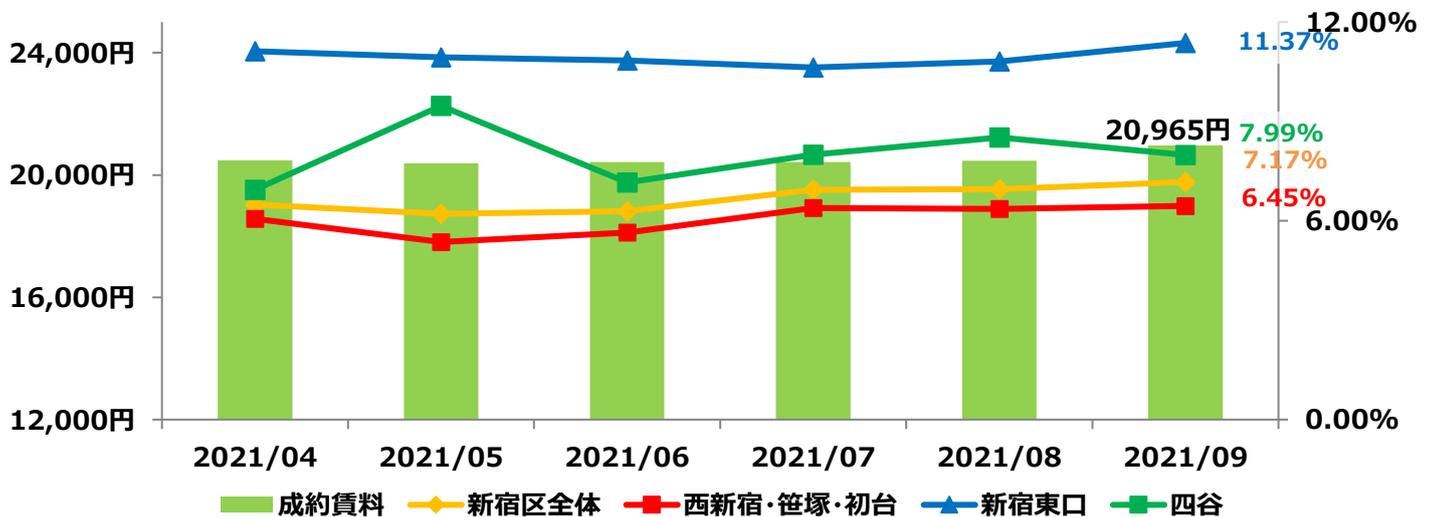
18,000円～33,500円

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	17,912円	-318円	22,325円	+222円	29,421円	-575円
空室棟数	89棟	±0棟	44棟	+2棟	28棟	±0棟

②新宿東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,816円	-259円	20,911円	+1,320円	33,417円	-674円
空室棟数	63棟	+5棟	17棟	±0円	3棟	+1棟

③四谷エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,397円	+21円	19,113円	+117円	26,700円	+1,200円
空室棟数	40棟	+1棟	10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

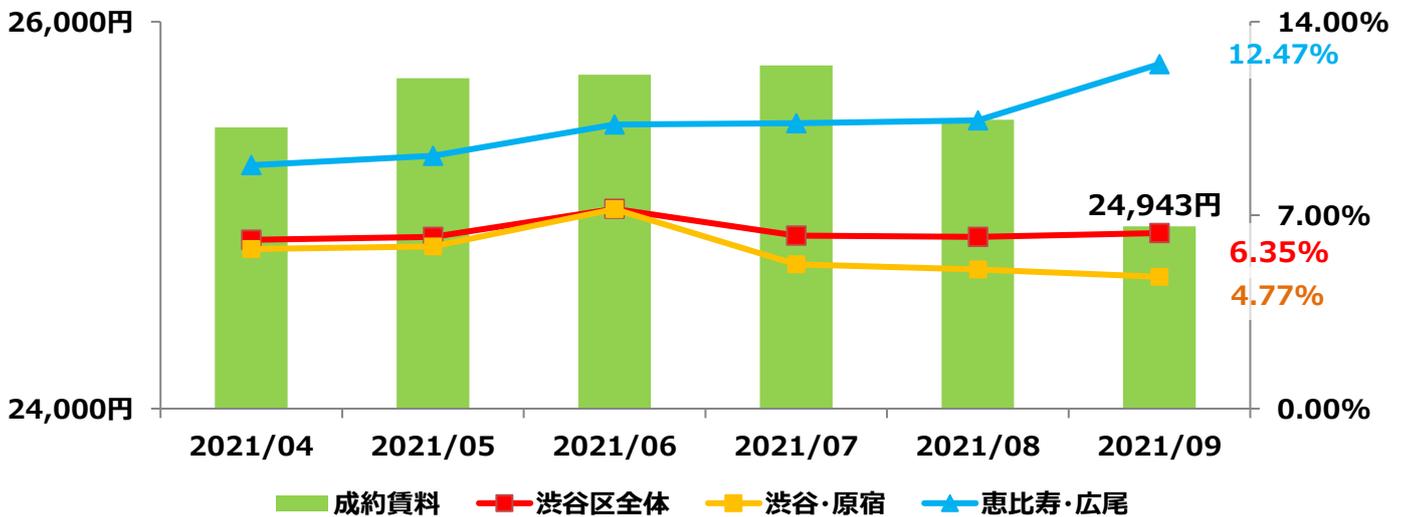
24,500円～34,500円

②恵比寿・広尾エリア

20,500円～29,500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	24,562円	+47円	25,698円	-790円	34,381円	+164円
空室棟数	182棟	+1棟	52棟	-1棟	8棟	-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	20,520円	-25円	26,003円	-536円	29,286円	-714円
空室棟数	54棟	-2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

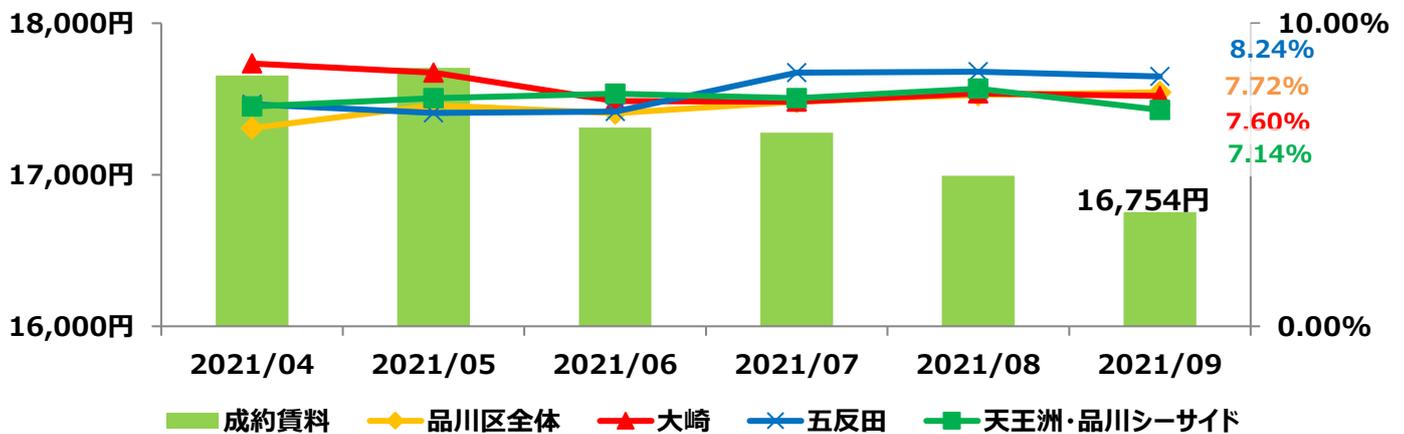
15,500円～18,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～18,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	±0円	23,720円	+370円	25,526円	±0円
空室棟数	3棟	±0棟	5棟	-1棟	5棟	±0棟

②五反田エリア

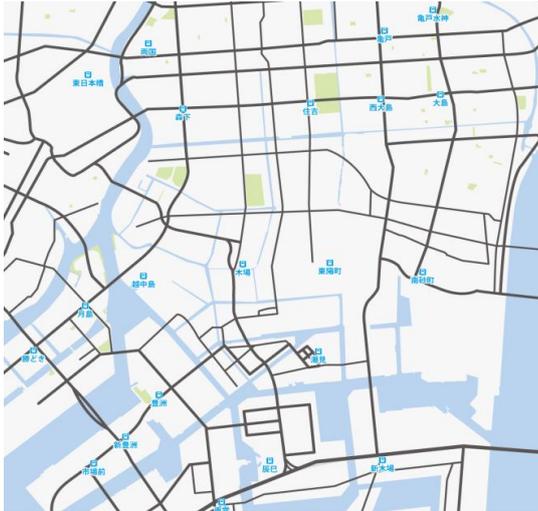
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,781円	-255円	16,945円	+257円	15,528円	-361円
空室棟数	40棟	+2棟	25棟	+2棟	4棟	±0棟

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)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,204円	±0円	15,069円	-1,131円	17,914円	+351円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	9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

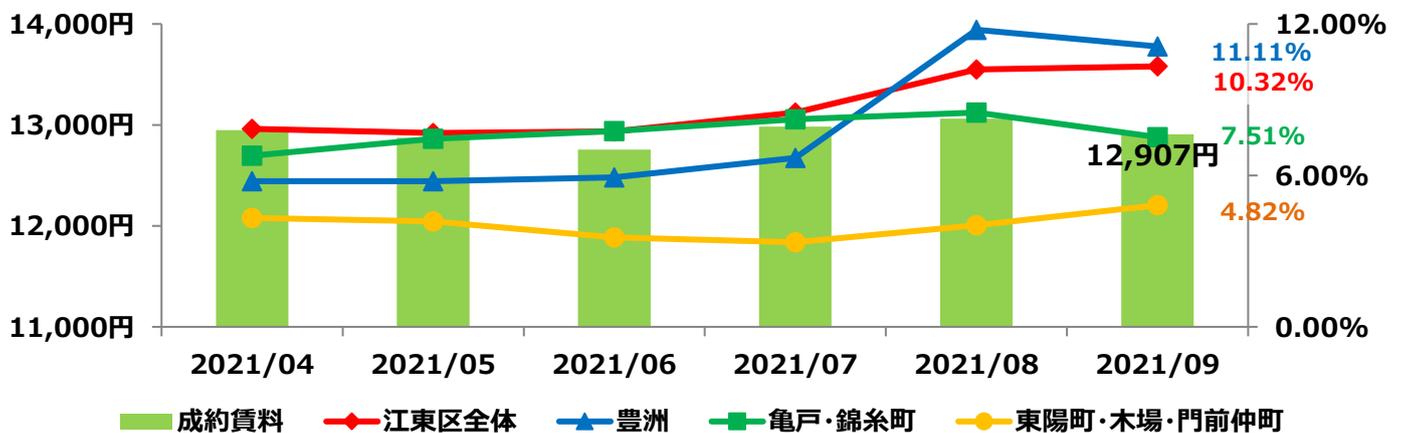
11,000円～18,000円

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	21,731円	+77円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	8棟	±0棟

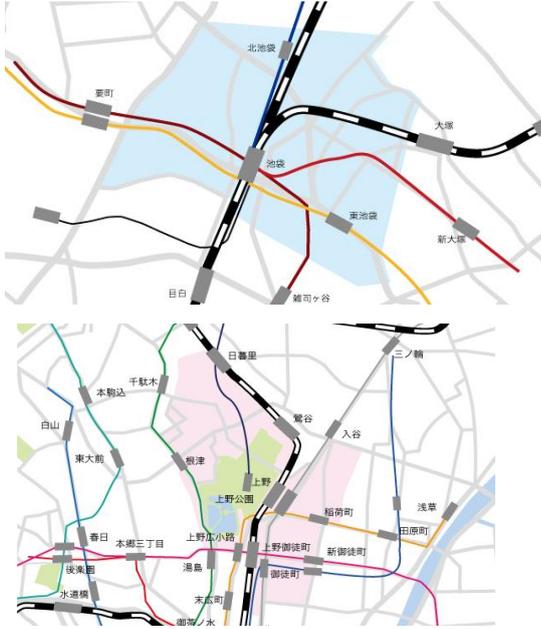
②亀戸・錦糸町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,112円	+134円	13,837円	-78円	17,875円	+125円
空室棟数	13棟	±0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	13,583円	+134円	13,375円	-375円	14,900円	-17円
空室棟数	12棟	±0棟	9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。



①池袋エリア

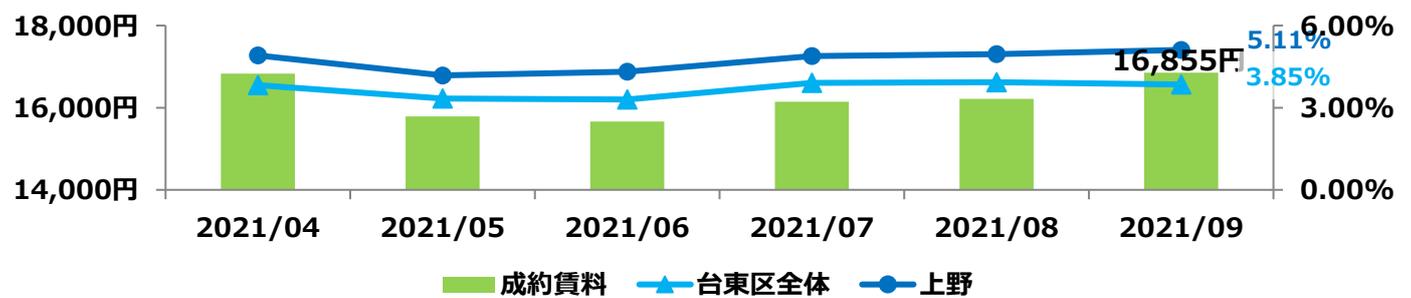
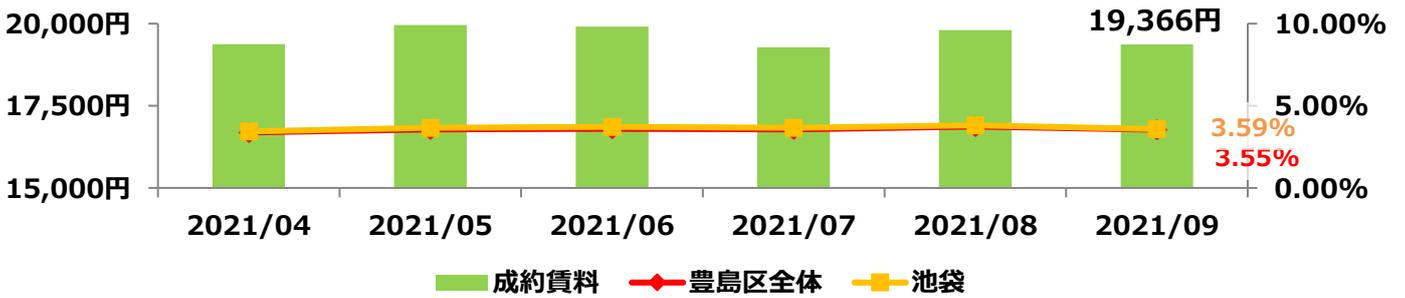
18,500円～22,500円

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

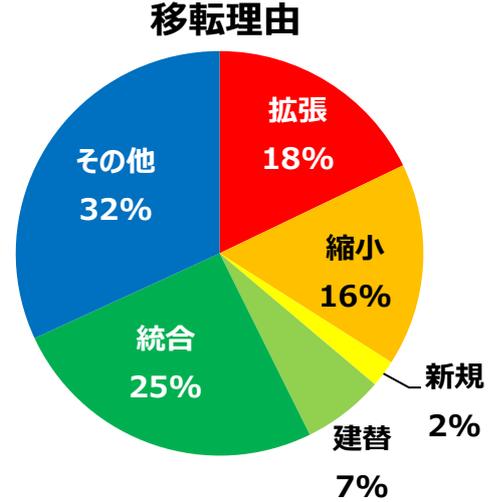
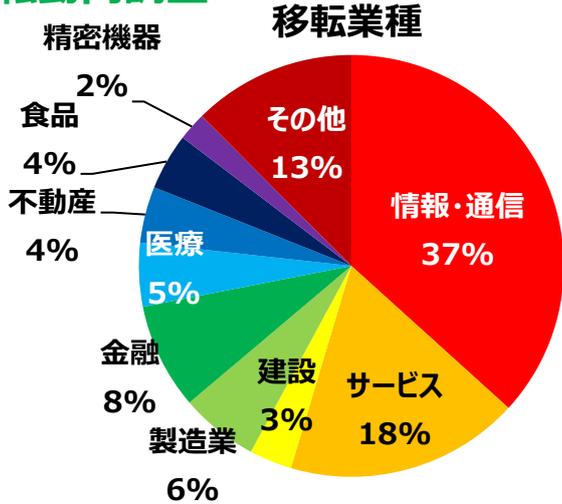
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,677円	+1,371円	19,850円	-419円	22,600円	+250円
空室棟数	63棟	-1棟	22棟	-2棟	7棟	+1棟

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	13,056円	+46円	18,494円	+37円	24,500円	-167円
空室棟数	134棟	-1棟	17棟	±0棟	2棟	-1棟

その他調査結果

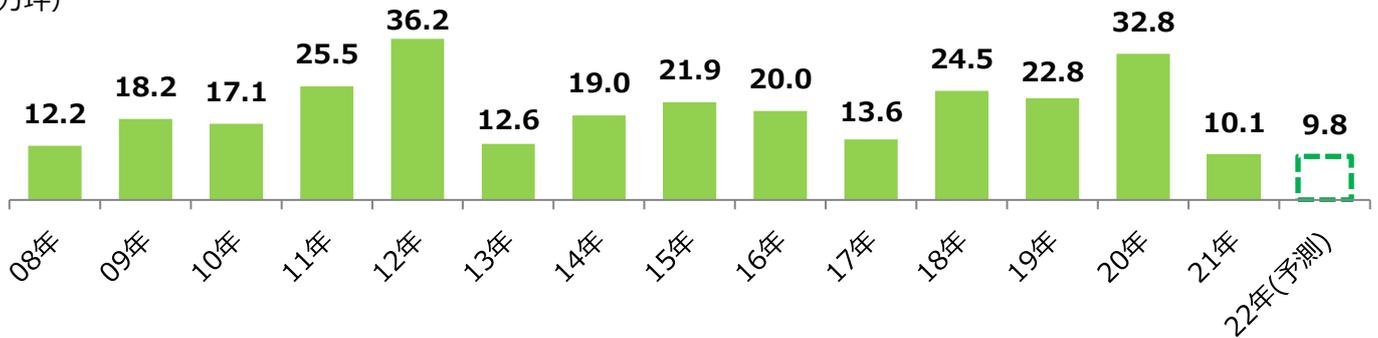
移転動向調査



2020年10月から2021年9月までに収集したテナント移転事例185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。

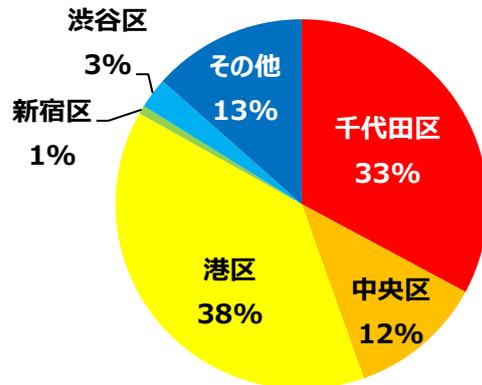
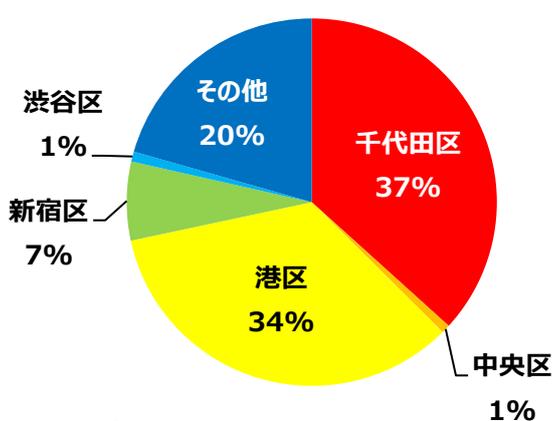
新築ビル供給量推移 東京23区

(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

住友不動産神田和泉町 千代田区神田和泉町1-9（地番）

地上8階

基準階300坪

2021年9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



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

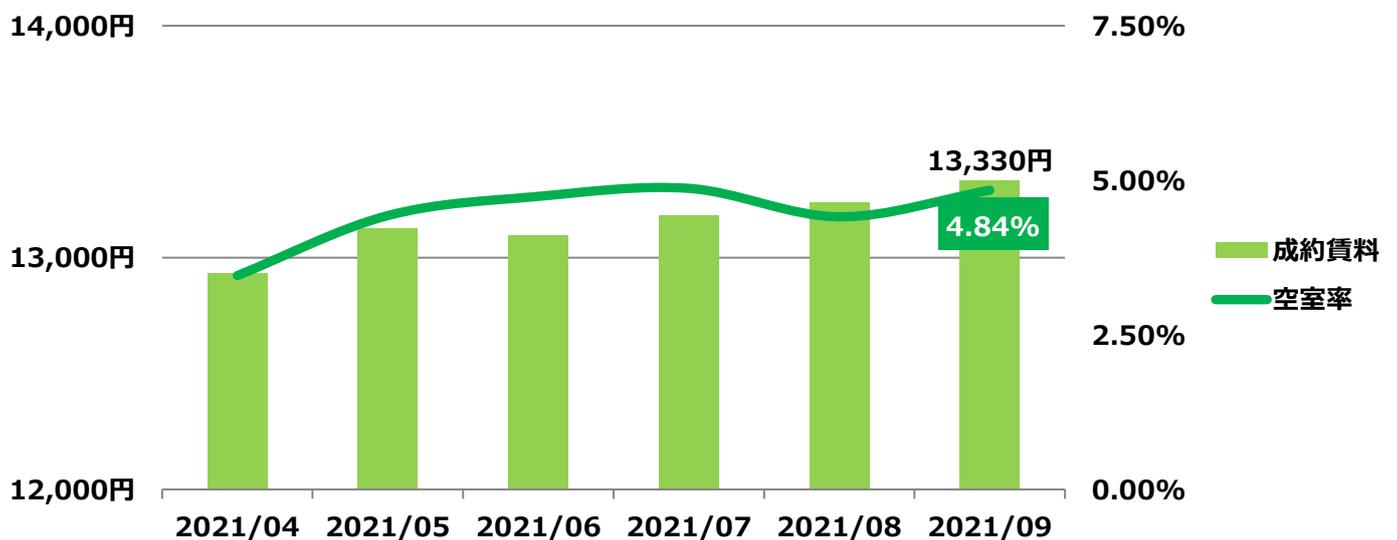
10,500円～13,500円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～17,000円

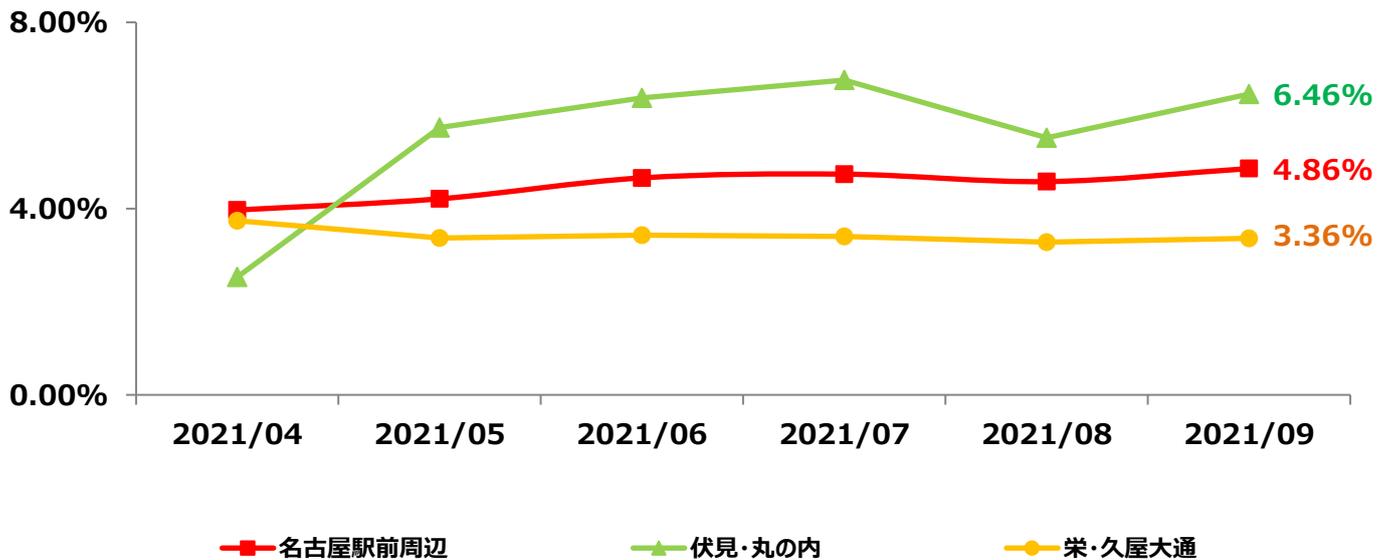
空室率・成約賃料推移

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	11,638円	+214円	16,654円	-53円	24,433円	-245円
空室棟数	60棟	+3棟	35棟	±0棟	19棟	±0棟

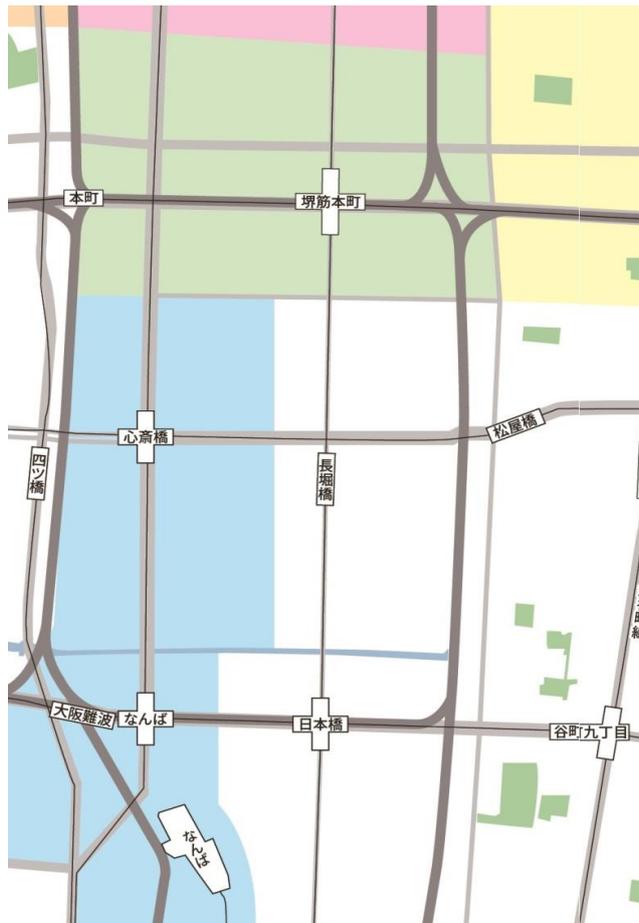
②伏見・丸の内エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,324円	-3円	14,913円	+802円	17,000円	-7円
空室棟数	81棟	+1棟	30棟	±0棟	14棟	-3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	10,373円	+146円	13,484円	-106円	12,806円	+56円
空室棟数	71棟	-6棟	35棟	±0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心齋橋・難波エリア

10,000円～15,500円

②淀屋橋・北浜エリア

9,500円～20,000円

③本町・堺筋本町エリア

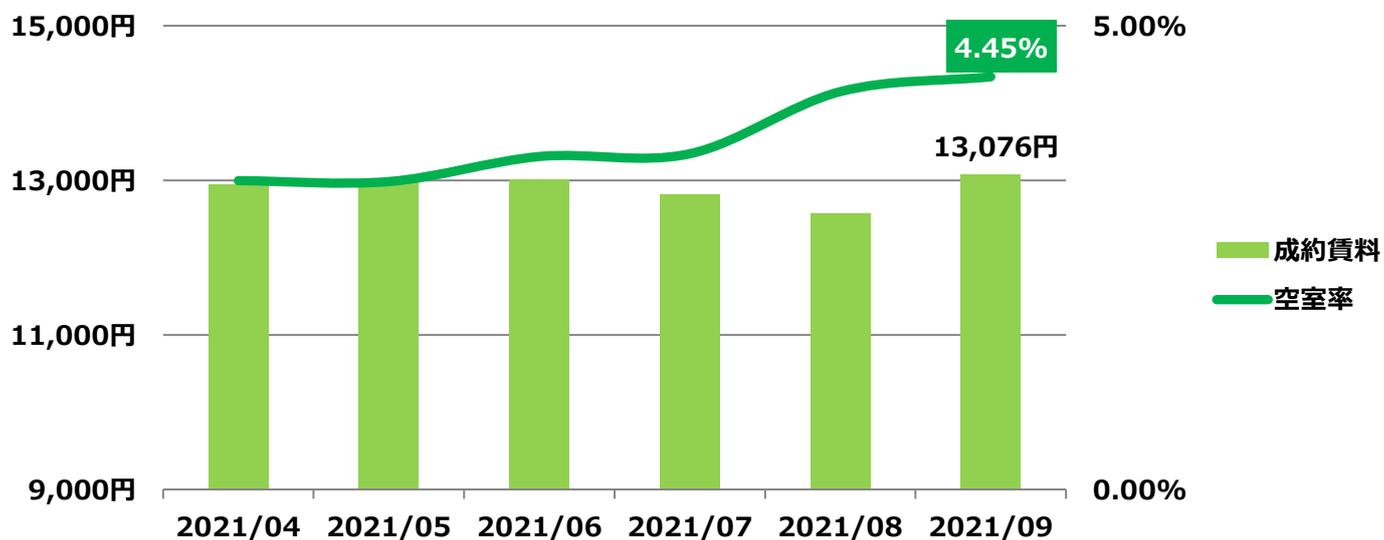
10,000円～21,000円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～20,000円

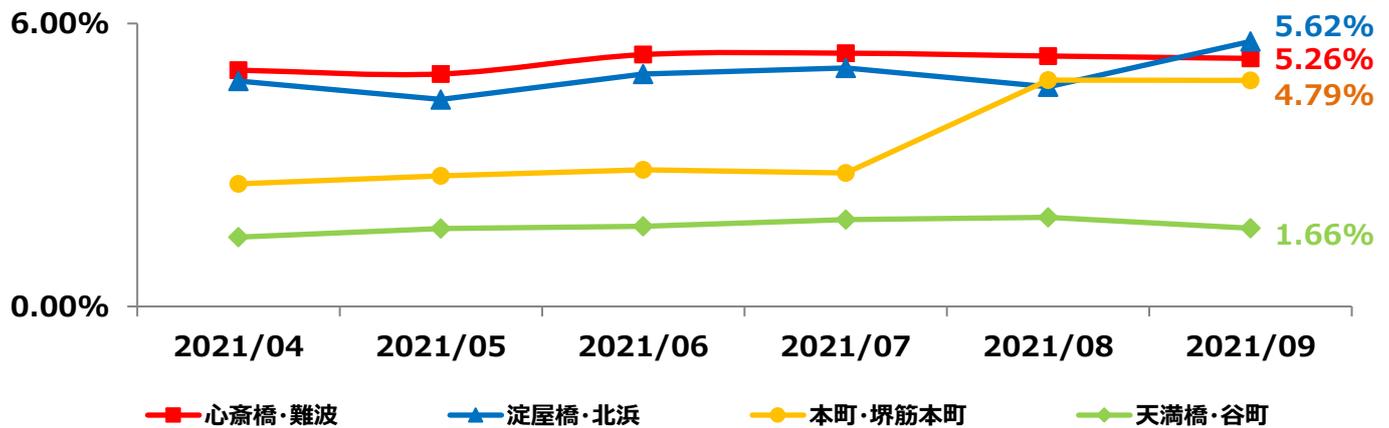
空室率・成約賃料推移

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	9,860円	+47円	14,993円	-189円	15,364円	±0円
空室棟数	40棟	-1棟	36棟	-1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	9,655円	-62円	15,954円	+1,803円	20,087円	+360円
空室棟数	34棟	-1棟	24棟	+1棟	12棟	-1棟

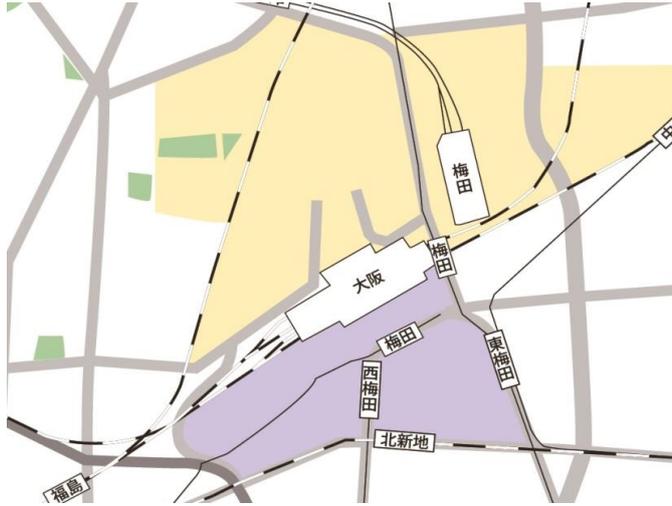
③本町・堺筋本町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,995円	-32円	10,776円	+21円	21,205円	+15円
空室棟数	78棟	-3棟	49棟	-2棟	11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	8,993円	+126円	10,975円	+983円	20,087円	+702円
空室棟数	36棟	+1棟	11棟	±0棟	4棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①北梅田エリア

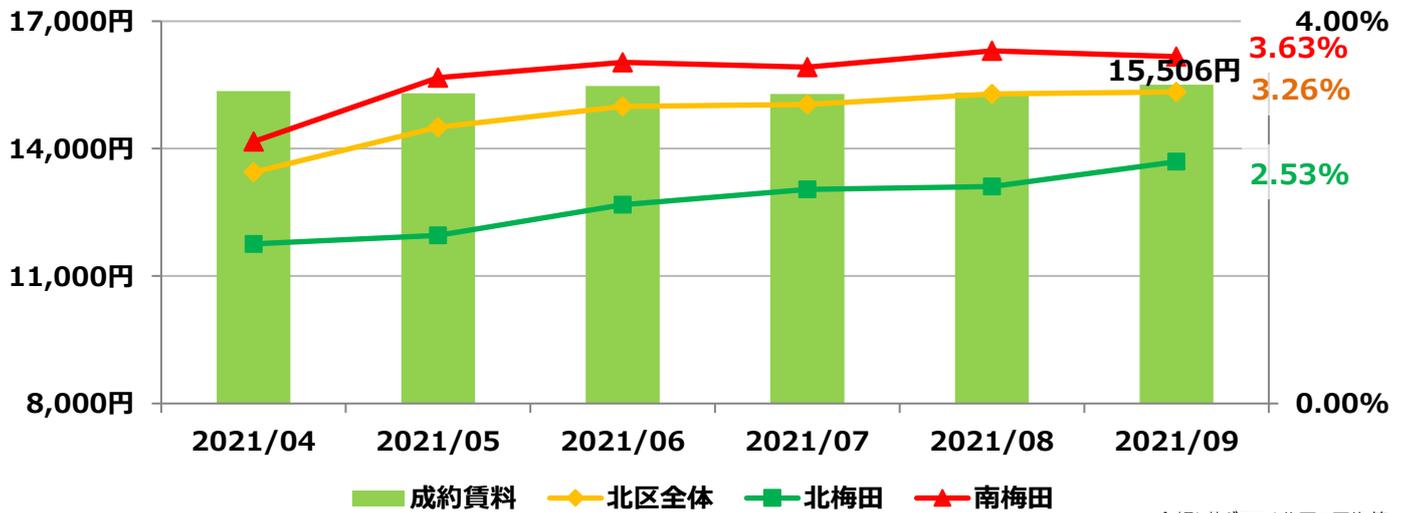
11,500円～23,500円

②南梅田エリア

11,500円～20,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	11,647円	-206円	17,688円	-77円	23,609円	+392円
空室棟数	18棟	±0棟	12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	11,444円	+207円	20,399円	-117円	20,663円	-169円
空室棟数	24棟	-3棟	25棟	±0棟	37棟	±0棟

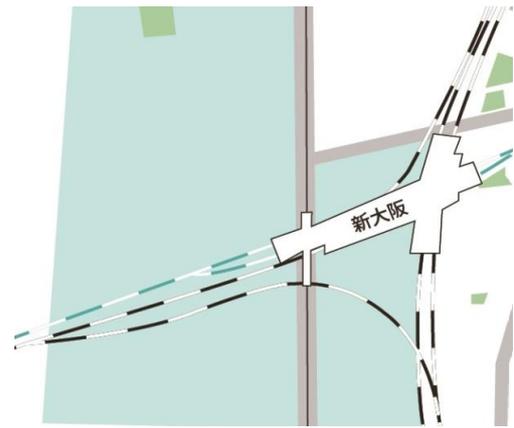
西区・淀川区

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～15,500円

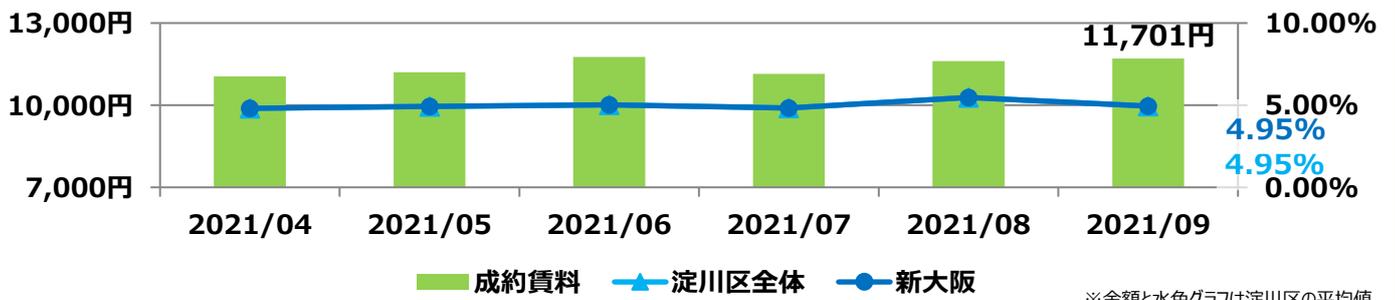
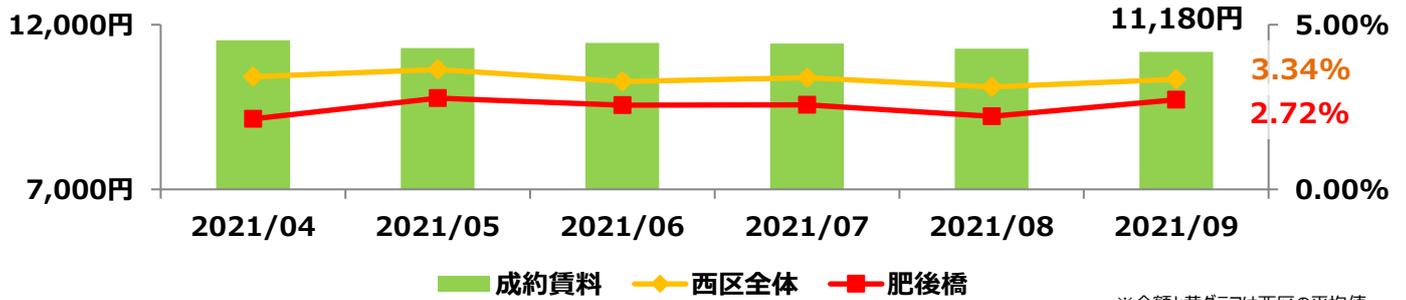


②新大阪エリア

8,500円～18,500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

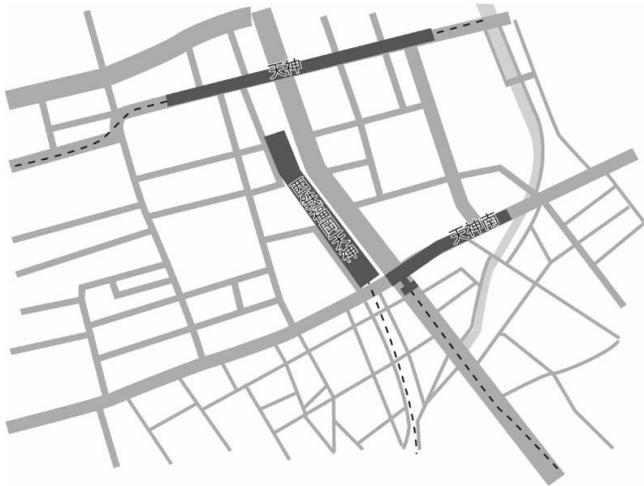
①肥後橋エリア

	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	8,970円	+91円	11,056円	+274円	15,333円	+333円
空室棟数	24棟	-1棟	14棟	+1棟	2棟	+1棟

②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,416円	-387円	11,701円	+89円	18,694円	-970円
空室棟数	28棟	-5棟	47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

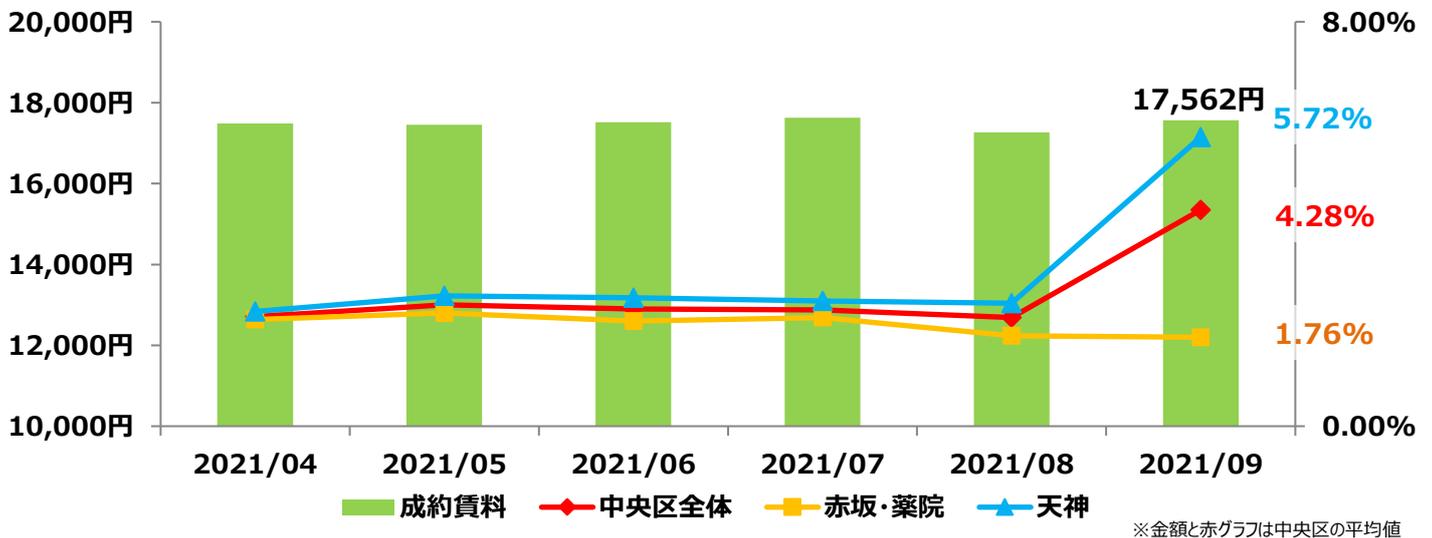
11,500円～18,000円

②天神エリア

14,500円～24,000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

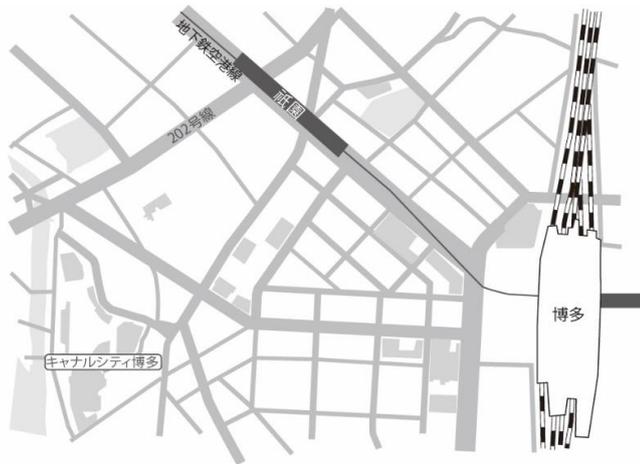
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,666円	+38円	17,815円	+84円	11,438円	±0円
空室棟数	40棟	-3棟	21棟	-1棟	3棟	±0棟

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	14,588円	-105円	17,389円	+431円	23,818円	+6,748円
空室棟数	33棟	+1棟	26棟	+2棟	6棟	+2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

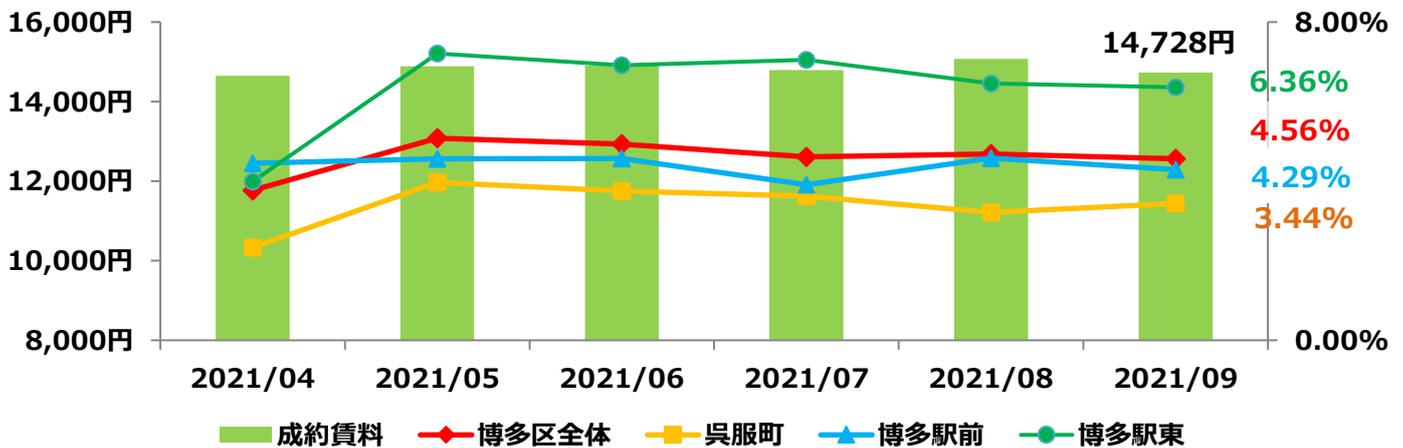
13,000円～16,000円

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	14,283円	-46円	14,355円	-368円	16,363円	+46円
空室棟数	21棟	-1棟	8棟	-1棟	3棟	+1棟

② 博多駅前エリア

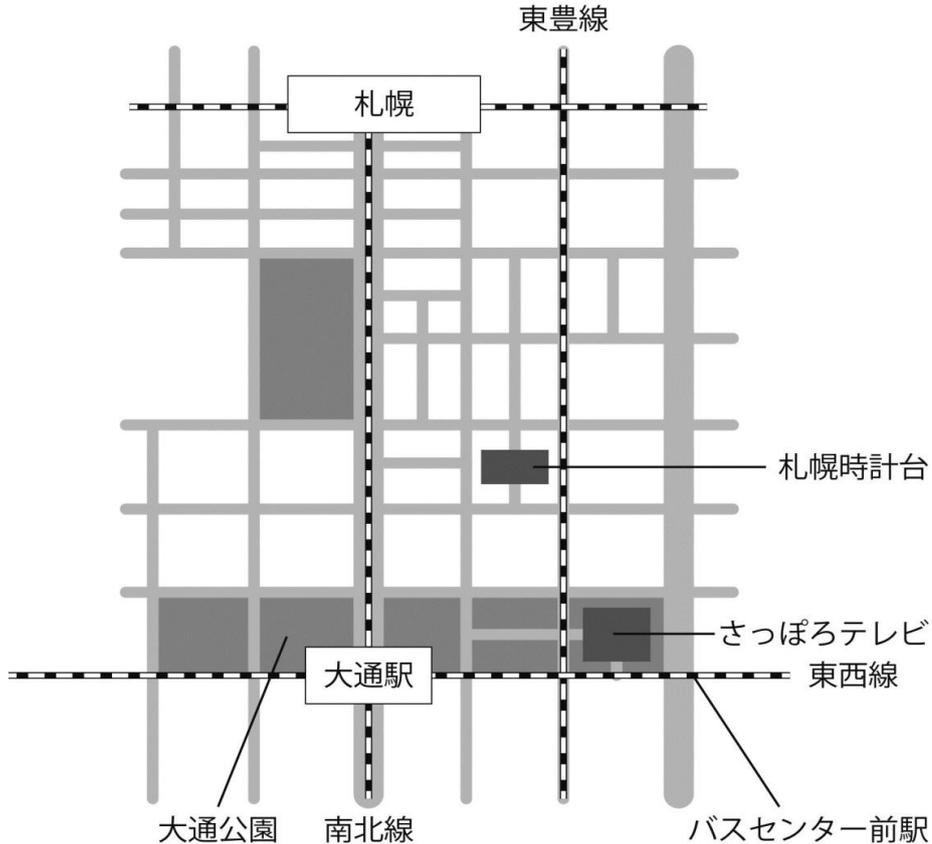
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,184円	+117円	15,886円	-387円	16,026円	+276円
空室棟数	33棟	-1棟	28棟	-4棟	12棟	+2棟

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	11,965円	+25円	14,311円	-58円	12,199円	±0円
空室棟数	21棟	-2棟	35棟	±0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

11,000円～16,500円

③西11丁目エリア

10,500円～12,000円

②大通駅周辺エリア

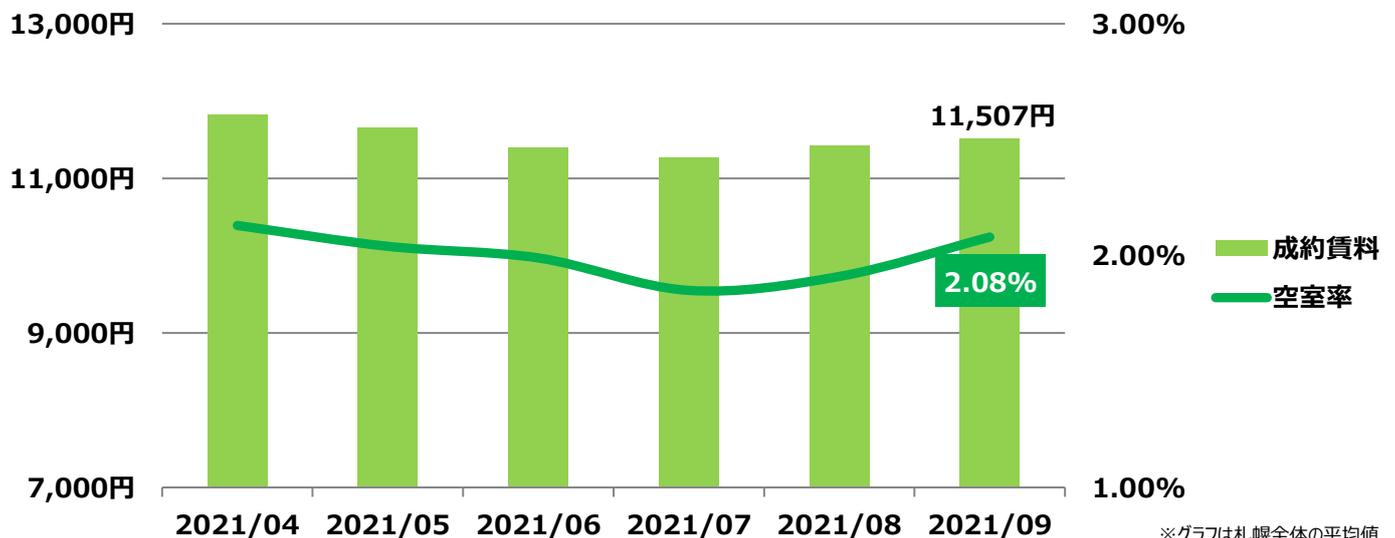
10,000円～16,500円

④札幌駅北口エリア

10,500円～17,000円

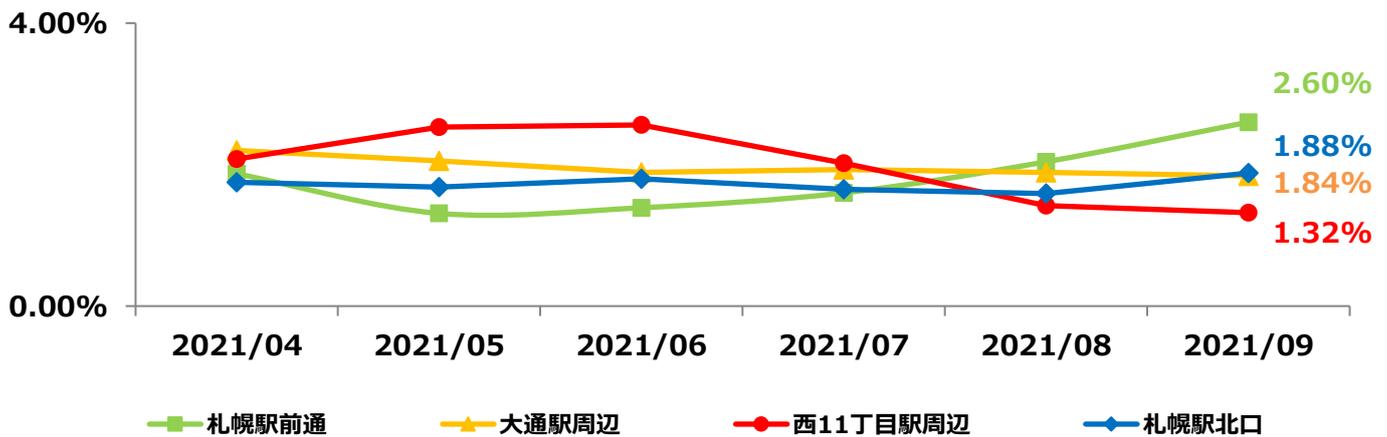
空室率・成約賃料推移

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	11,043円	+0円	14,361円	±0円	16,738円	±0円
空室棟数	7棟	±0棟	13棟	±0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	10,181円	-146円	13,543円	+153円	16,538円	+118円
空室棟数	16棟	+3棟	19棟	+2棟	6棟	+1棟

③ 西11丁目エリア

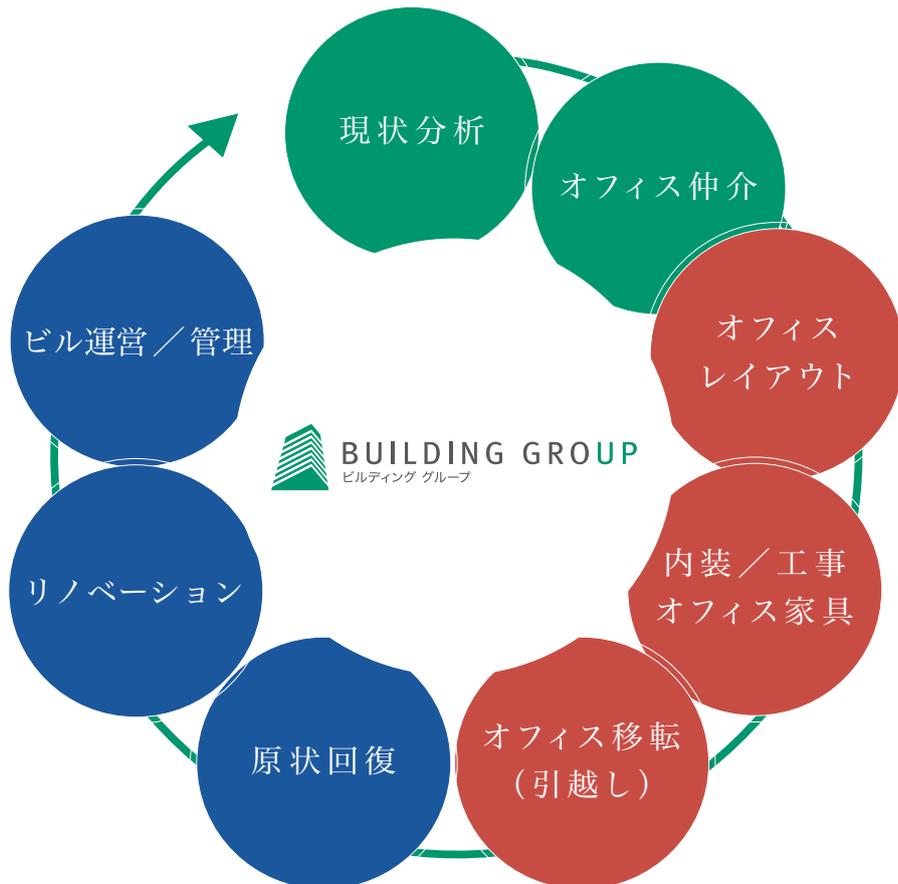
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	12,023円	+574円	10,578円	+83円	対象物件なし
空室棟数	9棟	-2棟	8棟	±0棟	

④ 札幌駅北口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,264円	+26円	12,083円	+148円	17,000円	-500円
空室棟数	7棟	+2棟	10棟	+1棟	2棟	±0棟

1983年創業

オフィス環境構築のワンストップサービス



■グループ各社概要

株式会社 ビルディング企画

オフィスビルを中心に店舗・倉庫やショールーム等の事業用物件の賃貸借を全国ネットワークで仲介。
 代表取締役 椎葉 政義
 主な事業内容 不動産仲介/不動産売買/不動産賃貸
 設立 1983年5月7日
 資本金 1億円
 許認可登録 宅地建物取引免許：国土交通大臣(8)第3556号

株式会社 企画ビルディング

リニューアル工事、原状回復工事、ビル管理等を柱としたプロパティマネジメント業務や、テナントリーシングコンサルタント業務。
 代表取締役 椎葉 政義
 主な事業内容 建築一式工事/内装仕上工事/電気工事/塗装工事/防水工事/空調設備工事
 /建築物の企画・設計・工事管理/賃貸・管理・コンサルティング
 設立 1997年9月17日
 資本金 2,000万円
 許認可登録 特定建設業：国土交通大臣 許可(特-1、特-2)20981号/一級建築士事務所：東京都知事登録 第57381号
 宅地建物取引免許：東京都知事(3)第86651号

株式会社 オフィス企画

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

株式会社 月刊ビルディング

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

■グループ拠点

- 東京本社**
千代田区霞が関三丁目8番1号 虎の門三井ビル6階 TEL 03-6361-9011
- 名古屋支店**
名古屋市中区錦一丁目19番25号 名古屋第一ビルアネックス7階 TEL 052-221-1391
- 大阪支店**
大阪市中央区南船場四丁目4番21号 TODA BUILDING 心齋橋13階 TEL 06-6253-1122
- 福岡支店**
福岡市博多区博多駅前二丁目1番1号 福岡朝日ビル8階 TEL 092-451-2211
- 札幌支店**
札幌市中央区北二条西三丁目1番8号 朝日生命札幌ビル9階 TEL 011-222-7100

