

2021年10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

※2021年9月度より仙台エリアの統計を廃止しております。

2021年10月度全国5大都市圏 オフィス市況調査

（全国）新築成約率に不安あり、第5波収束傾向で来月以降の動きに注目
（東京）大手企業の動向に注目、大型区画成約率に影響あり

東京 Tokyo

空室率

7.05%（前月比+0.08ポイント）

推定成約賃料

22,404円（前月比▲213円）

東京エリアの空室率は7.05%（前月比+0.08%）と17ヶ月連続で上昇した。増加傾向に変わりはないが、徐々に大型区画での成約の動きも見受けられる。推定成約賃料は22,404円（前月比▲213円）と3ヶ月連続で低下した。大型区画での大幅な条件見直しを実施し、成約していることが要因の一つとなっている。一例ではあるが、山手線沿線の基準階800坪以上の物件が推定成約賃料を大きく下回る条件で成約する事例も出てきており、今後の市況動向にも影響を与えるような動きがみられる。

名古屋 Nagoya

空室率

5.21%（前月比+0.37ポイント）

推定成約賃料

13,398円（前月比+68円）

名古屋エリアの空室率は5.21%（前月比+0.37%）と2ヶ月連続で上昇した。基準階約200坪の新築物件が竣工したが、成約率が3割程度であることが要因の一つとなっている。推定成約賃料は13,398円（前月比+68円）と4ヶ月連続で上昇した。先月に続き、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。一方で50坪前後の移転企業は増加傾向で推移している。

大阪 Osaka

空室率

4.10%（前月比+0.15ポイント）

推定成約賃料

13,128円（前月比+104円）

大阪エリアの空室率は4.10%（前月比+0.15%）と7ヶ月連続で上昇した。梅田エリアの基準階約450坪の物件が新規募集となり、先月に続いて、ランドマークの物件で大規模な空室が発生していることが要因の一つである。推定成約賃料は13,128円（前月比+104円）と2ヶ月連続で上昇した。賃貸条件の緩和によって、新築物件でも少しずつ成約の動きが見受けられる。

しかし、依然として供給過多の傾向である。



福岡

Fukuoka

空室率

3.78%（前月比▲0.62ポイント）

推定成約賃料

15,618円（前月比▲73円）

福岡エリアの空室率は3.78%（前月比▲0.62%）と低下に転じた。基準階約700坪の大型物件が竣工し、9月時点では一時的に空室率が上がったものの、今月は当該物件が8割程度、成約したことが要因の一つとなっている。推定成約賃料は15,618円（前月比▲73円）と4ヶ月連続で低下した。上記記載の通り、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。拡張や新規出店といった前向きな理由による移転意欲も増加傾向である。

札幌

Sapporo

空室率

2.30%（前月比+0.22ポイント）

推定成約賃料

11,421円（前月比▲86円）

札幌エリアの空室率は2.30%（前月比+0.22%）と3ヶ月連続で上昇した。今月から大通エリアにて、2022年6月竣工予定の新築物件の募集が始まったことが要因の一つである。依然として既存ビルの大型募集が少ないことや来年建替予定の物件からの立退きの動きも後押しし、新築物件や大型区画への引き合いは強いものと予想されるが、大幅な空室率の変化は今後も無いと考えられる。推定成約賃料は11,421円（前月比▲86円）と低下に転じた。移転意欲は変わらず活発にあり、募集賃料に目立った動きは見られない。

※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

※2021年9月度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10月1日から2021年10月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,454棟

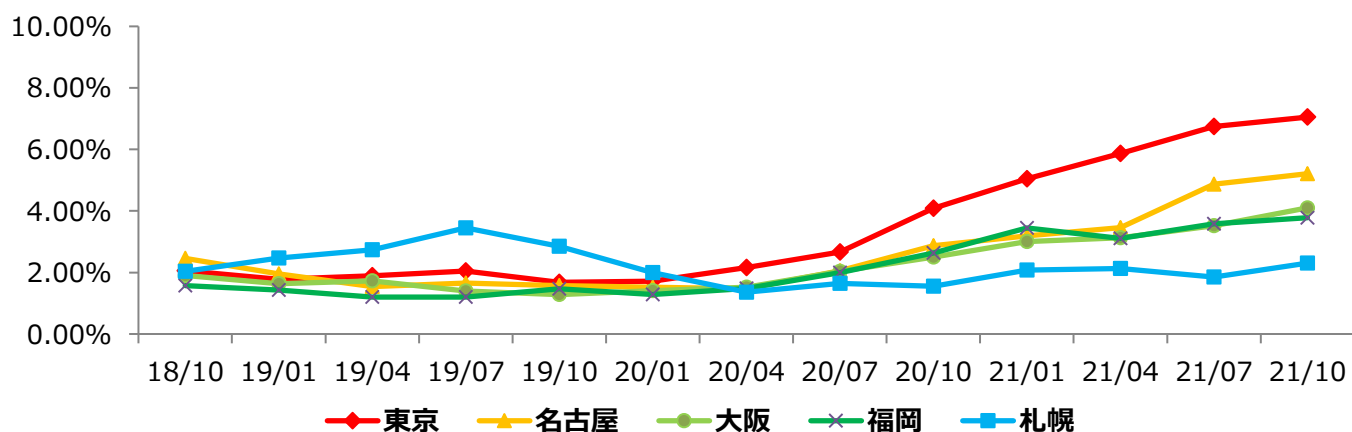


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

		20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	前年 同月比
東京	千代田区	3.13%	3.53%	3.76%	4.03%	3.90%	4.28%	4.44%	4.73%	4.87%	4.90%	4.95%	5.11%	5.12%	+1.99%
	中央区	4.61%	4.77%	4.59%	4.83%	5.29%	5.92%	5.66%	6.32%	6.62%	6.77%	7.05%	7.33%	6.93%	+2.32%
	港区	4.42%	5.09%	5.19%	6.08%	6.04%	6.70%	6.96%	7.00%	7.92%	8.45%	8.50%	8.56%	8.64%	+4.22%
	新宿区	4.38%	5.37%	5.33%	5.41%	5.45%	5.33%	6.49%	6.21%	6.29%	6.94%	6.96%	7.17%	8.38%	+4.00%
	渋谷区	4.71%	4.67%	4.80%	4.46%	4.83%	5.42%	6.11%	6.22%	7.23%	6.26%	6.22%	6.35%	5.99%	+1.28%
	平均値	4.09%	4.58%	4.66%	5.04%	5.10%	5.57%	5.87%	6.05%	6.54%	6.74%	6.82%	6.97%	7.05%	+2.96%
	新築	3.59%	5.09%	5.10%	6.58%	5.70%	8.07%	8.02%	9.51%	11.04%	12.87%	12.71%	18.81%	18.65%	+15.06%
	品川区	3.78%	3.72%	4.06%	6.27%	6.40%	6.83%	6.54%	7.29%	7.03%	7.41%	7.63%	7.72%	8.32%	+4.54%
	豊島区	3.44%	3.62%	3.16%	3.57%	3.30%	3.59%	3.38%	3.57%	3.61%	3.56%	3.74%	3.55%	3.72%	+0.28%
	台東区	2.75%	3.42%	4.20%	4.08%	3.77%	4.02%	3.82%	3.34%	3.30%	3.91%	3.93%	3.85%	3.64%	+0.89%
	江東区	6.67%	6.27%	7.58%	7.60%	7.14%	7.54%	7.85%	7.68%	7.74%	8.49%	10.20%	10.32%	9.77%	+3.10%
神奈川	横浜	3.08%	3.27%	2.78%	3.24%	3.17%	3.20%	2.74%	2.81%	3.55%	3.61%	3.68%	3.57%	4.34%	+1.26%
名古屋	名駅	3.89%	4.26%	4.42%	4.01%	3.97%	4.18%	3.97%	4.21%	4.66%	4.74%	4.58%	4.86%	5.04%	+1.15%
	伏見・丸の内	1.68%	2.14%	2.05%	2.18%	2.29%	2.44%	2.53%	5.74%	6.38%	6.76%	5.52%	6.46%	6.66%	+4.98%
	栄・久屋大通	2.28%	2.60%	3.05%	2.83%	3.22%	3.41%	3.74%	3.37%	3.43%	3.40%	3.28%	3.36%	3.46%	+1.18%
	平均値	2.87%	3.23%	3.36%	3.19%	3.32%	3.48%	3.46%	4.43%	4.74%	4.87%	4.41%	4.84%	5.21%	+2.34%
大阪	心斎橋・難波	4.65%	4.74%	5.05%	5.23%	5.99%	5.09%	5.01%	4.93%	5.34%	5.37%	5.31%	5.26%	5.21%	+0.56%
	淀屋橋・北浜	2.66%	2.67%	3.43%	3.62%	4.01%	4.22%	4.78%	4.39%	4.93%	5.06%	4.66%	5.62%	5.33%	+2.67%
	本町・境筋本町	2.26%	2.46%	2.86%	3.03%	2.79%	2.68%	2.60%	2.77%	2.90%	2.83%	4.80%	4.79%	4.58%	+2.32%
	天満橋・谷町	1.83%	1.90%	1.84%	1.97%	1.62%	1.54%	1.47%	1.65%	1.70%	1.84%	1.89%	1.66%	2.85%	+1.02%
	北梅田	1.64%	1.48%	1.47%	1.80%	2.06%	1.61%	1.67%	1.76%	2.08%	2.24%	2.27%	2.53%	2.65%	+1.01%
	南梅田	1.53%	2.13%	2.20%	2.20%	2.54%	2.64%	2.74%	3.41%	3.57%	3.52%	3.69%	3.63%	3.90%	+2.37%
	肥後橋	2.15%	1.43%	1.35%	1.35%	1.36%	2.31%	2.14%	2.77%	2.56%	2.57%	2.22%	2.72%	2.66%	+0.51%
	新大阪	3.56%	3.51%	3.69%	4.10%	4.42%	4.98%	4.81%	4.93%	5.02%	4.82%	5.47%	4.95%	5.34%	+1.78%
	平均値	2.50%	2.63%	2.86%	3.00%	3.15%	3.11%	3.13%	3.34%	3.51%	3.52%	3.90%	3.95%	4.10%	+1.60%
福岡	赤坂・薬院	2.57%	2.73%	2.69%	2.59%	2.83%	2.53%	2.11%	2.24%	2.08%	2.15%	1.79%	1.76%	1.87%	-0.70%
	天神	2.31%	2.42%	2.45%	2.50%	2.24%	2.28%	2.27%	2.58%	2.54%	2.48%	2.43%	5.72%	3.30%	+0.99%
	呉服町	2.18%	2.21%	1.94%	2.07%	1.96%	2.46%	2.33%	3.97%	3.75%	3.62%	3.21%	3.44%	3.96%	+1.78%
	博多駅前	2.62%	2.97%	3.60%	5.16%	4.21%	4.10%	4.45%	4.56%	4.57%	3.91%	4.58%	4.29%	3.84%	+1.22%
	博多駅東	3.67%	4.07%	4.27%	4.24%	3.87%	4.13%	3.99%	7.21%	6.91%	7.05%	6.46%	6.36%	6.58%	+2.91%
	平均値	2.63%	2.85%	3.03%	3.45%	3.06%	3.09%	3.11%	3.91%	3.81%	3.58%	3.61%	4.40%	3.78%	+1.15%
札幌		1.55%	1.88%	2.04%	2.08%	2.17%	2.31%	2.13%	2.04%	1.99%	1.85%	1.91%	2.08%	2.30%	+0.75%

調査対象：貸室総面積と基準階面積が判明している基準階100坪以上の事務所ビル

エリア別 空室率推移（四半期ごと） 基準階100坪以上の事務所ビル



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)

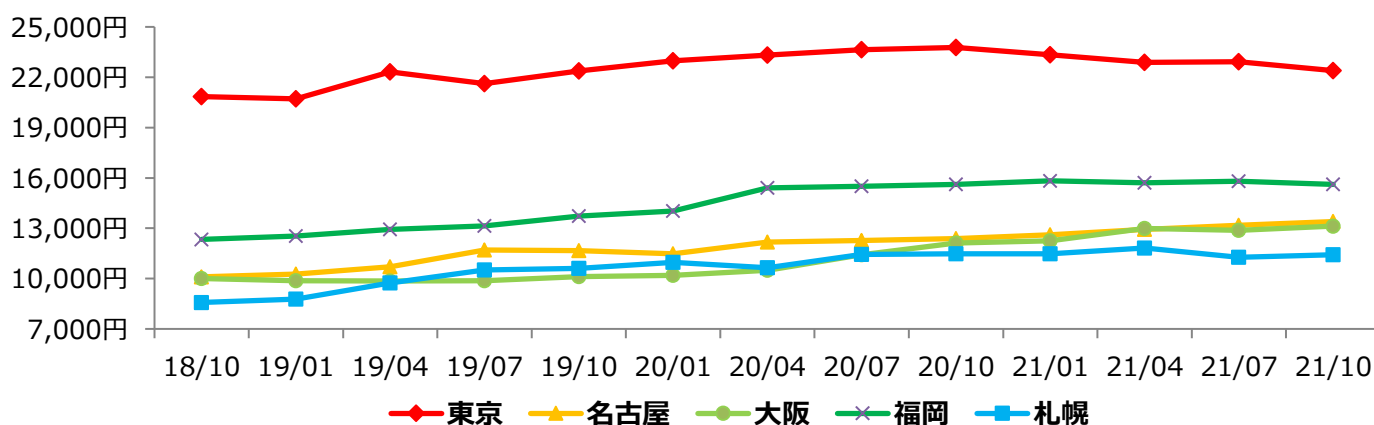
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	前年 同月比
東京	千代田区	23,426	23,654	23,120	22,799	22,042	22,318	22,555	22,332	22,461	23,535	22,532	22,425	22,287	-1,139
	中央区	21,840	21,366	21,234	20,766	21,101	21,406	21,611	21,623	21,421	21,552	21,578	21,613	21,644	-196
	港区	23,671	23,969	23,927	24,443	23,823	23,623	23,247	23,199	23,478	22,998	23,191	23,029	22,664	-1,007
	新宿区	22,562	22,026	21,245	21,322	21,158	21,537	20,471	20,385	20,423	20,420	20,470	20,965	20,926	-1,636
	渋谷区	26,705	26,445	26,228	25,998	25,800	25,651	25,454	25,709	25,727	25,774	25,494	24,943	24,564	-2,141
	平均値	23,775	23,682	23,373	23,330	22,983	23,032	22,883	22,819	22,860	22,920	22,724	22,617	22,404	-1,371
	新築平均値	36,148	34,352	33,047	33,342	30,645	30,354	30,627	30,545	30,727	30,481	29,977	29,420	28,728	-7,420
	品川区	19,457	18,380	18,275	17,914	17,824	17,248	17,654	17,705	17,311	17,277	16,993	16,754	16,465	-2,992
	豊島区	19,124	19,396	18,981	19,137	19,909	19,755	19,377	19,955	19,913	19,281	19,802	19,366	19,460	+336
	台東区	15,864	16,595	16,863	16,807	17,101	16,927	16,827	15,789	15,665	16,146	16,218	16,855	16,237	+373
	江東区	13,137	12,992	12,921	12,730	12,832	13,004	12,949	12,874	12,755	12,983	13,062	12,907	12,913	-224
神奈川	横浜	12,930	12,908	12,803	12,790	12,857	12,575	12,391	12,400	12,677	12,575	12,425	12,304	12,205	-725
名古屋	名駅	16,626	16,809	17,156	16,672	16,931	16,653	16,519	16,424	16,445	16,746	16,707	16,654	16,455	-171
	伏見・丸の内	13,580	13,764	13,461	13,770	13,383	13,870	13,791	13,991	14,452	14,347	14,111	14,913	14,948	+1,368
	栄・久屋大通	13,017	12,921	12,903	13,023	13,133	13,125	13,634	13,867	13,505	13,373	13,590	13,484	13,585	+568
	平均値	12,385	12,532	12,640	12,604	12,782	12,930	12,932	13,127	13,096	13,179	13,235	13,330	13,398	+1,013
大阪	心斎橋・難波	15,037	15,058	15,102	14,832	15,313	15,297	15,115	15,224	15,285	14,947	15,182	14,993	15,510	+473
	淀屋橋・北浜	13,790	13,883	13,618	13,571	14,885	14,663	14,663	14,166	14,125	13,932	14,151	15,954	15,906	+2,116
	本町・堺筋本町	11,132	10,868	11,038	11,054	11,106	11,180	11,234	11,362	11,427	11,310	10,755	10,776	10,697	-435
	天満橋・谷町	10,063	9,976	9,987	10,030	9,559	9,734	10,167	10,192	10,134	10,125	9,992	10,975	11,084	+1,021
	北梅田	18,342	17,714	18,417	18,462	16,824	15,883	16,563	17,563	17,375	18,250	17,765	17,688	17,421	-921
	南梅田	19,286	18,280	19,738	20,027	21,156	21,041	20,799	20,385	20,602	20,375	20,516	20,399	20,470	+1,184
	肥後橋	11,461	12,042	11,419	11,328	11,439	11,786	11,840	11,663	11,546	11,546	10,782	11,056	10,911	-550
	新大阪	10,495	10,417	10,578	10,777	11,033	10,934	11,044	11,213	11,776	11,130	11,612	11,701	11,868	+1,373
	平均値	12,127	11,938	12,150	12,247	12,975	12,987	12,995	12,981	13,106	12,879	12,804	13,024	13,128	+1,001
福岡	赤坂・薬院	17,221	16,921	17,001	17,790	17,768	17,468	18,185	18,182	18,100	18,499	17,731	17,815	17,784	+563
	天神	17,670	17,201	16,388	16,394	16,649	16,832	17,092	17,011	17,172	17,089	16,958	17,389	17,263	-407
	呉服町	15,087	15,144	15,093	14,553	14,808	15,192	15,525	15,894	15,783	15,384	14,723	14,355	13,628	-1,459
	博多駅前	14,703	14,501	15,255	16,728	16,096	16,149	15,835	15,972	16,188	16,396	16,273	15,886	15,651	+948
	博多駅東	14,386	14,108	14,280	14,397	14,081	14,067	13,895	14,344	14,265	13,936	14,369	14,311	14,387	+1
	平均値	15,611	15,356	15,382	15,826	15,548	15,608	15,702	15,819	15,843	15,804	15,759	15,691	15,618	+7
札幌		11,483	11,441	11,619	11,485	11,468	11,821	11,823	11,655	11,398	11,261	11,418	11,507	11,421	-62

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10月度調査レポート

東京主要エリア オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区
品川区／江東区／豊島区／台東区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

②神田・秋葉原・お茶の水エリア

16,500円～28,500円

①大手町・丸の内・有楽町エリア

17,500円～40,500円

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

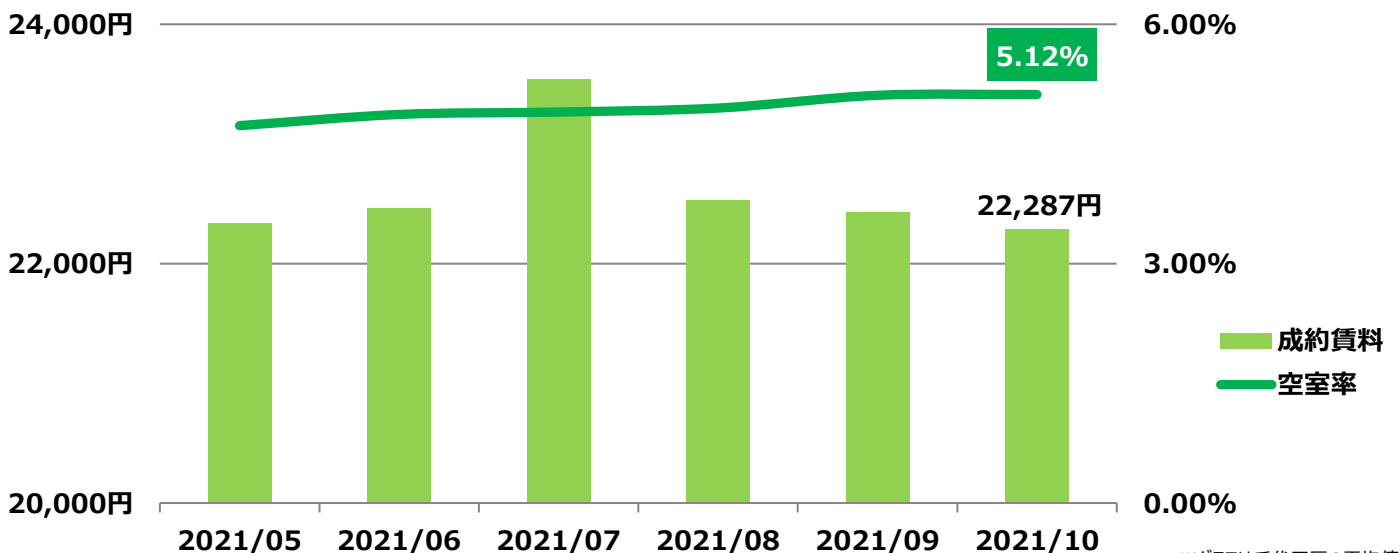
17,000円～26,500円

④霞が関・永田町・内幸町エリア

18,000円～31,000円

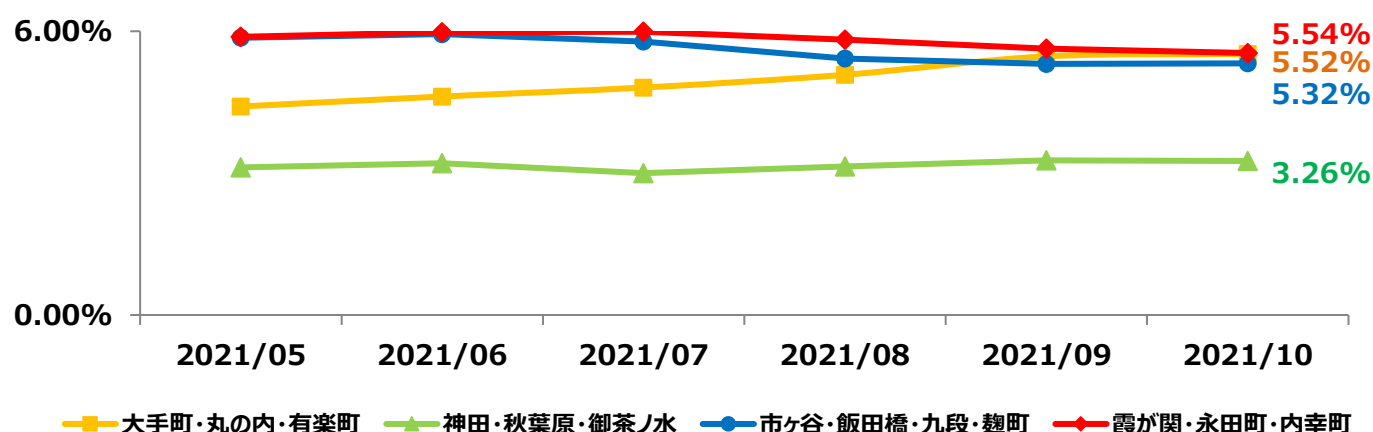
空室率・成約賃料推移

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	28,573円	+121円	17,714円	+381円	40,722円	-852円
空室棟数	8棟	±0棟	2棟	±0棟	51棟	+1棟

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,380円	+13円	22,240円	+250円	28,522円	-890円
空室棟数	399棟	-1棟	78棟	-2棟	9棟	+3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	16,783円	-55円	20,883円	-780円	26,300円	-275円
空室棟数	239棟	+1棟	67棟	-1棟	25棟	+1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	17,880円	-4,806円	29,290円	-77円	30,955円	+328円
空室棟数	4棟	+1棟	13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

21,500円～37,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,500円～19,000円

③三越前エリア

17,000～32,000円

①銀座エリア

24,000円～27,000円

⑤茅場町・築地エリア

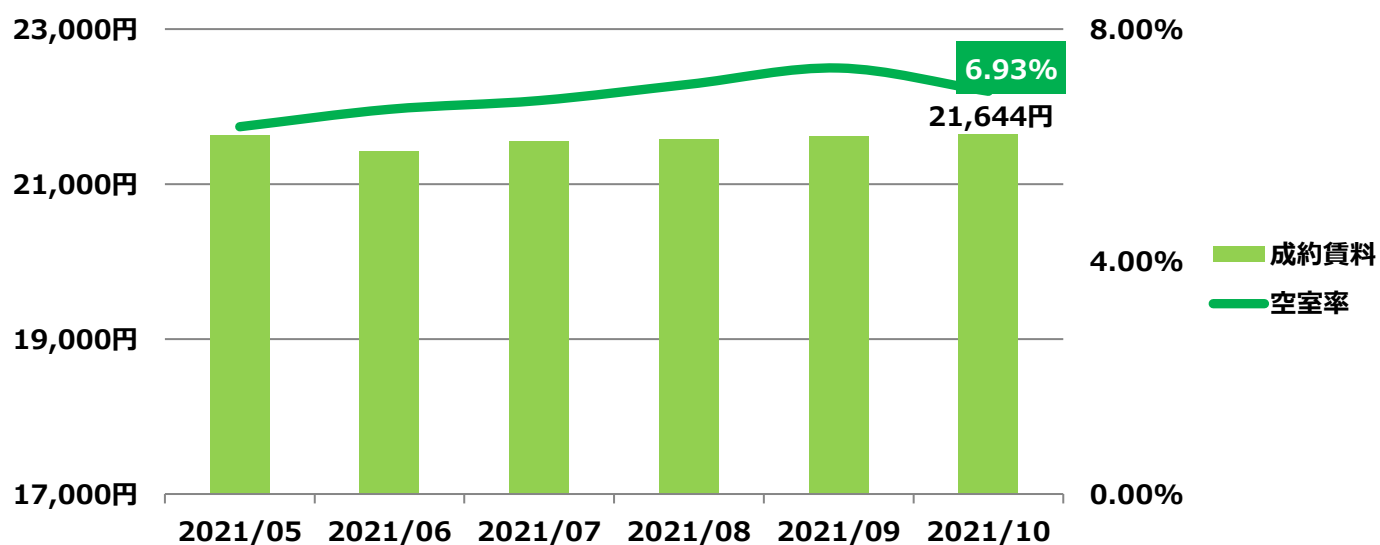
15,000円～24,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～19,500円

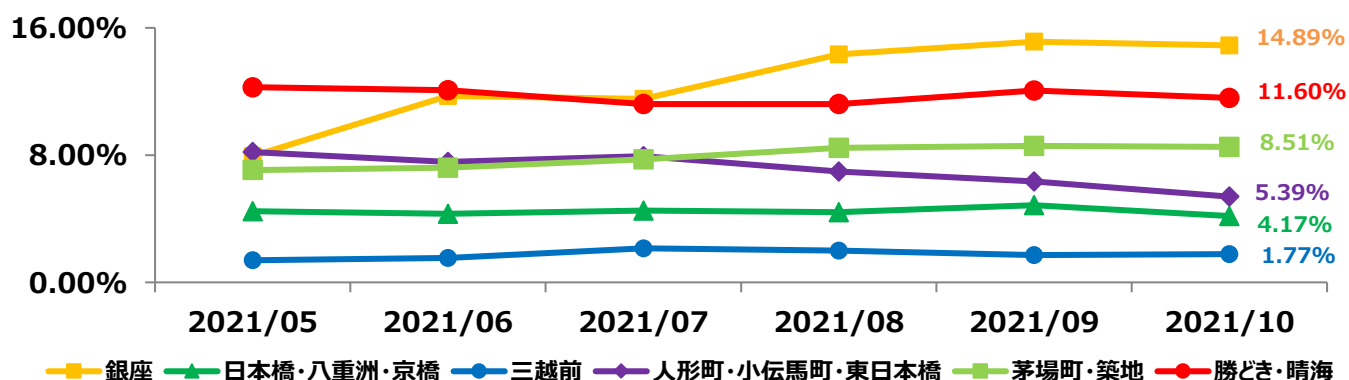
空室率・成約賃料推移

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	23,956円	-401円	24,227円	-599円	27,182円	-133円
空室棟数	169棟	+6棟	31棟	±0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	21,531円	-1,927円	28,509円	+93円	37,714円	+3,714円
空室棟数	91棟	-1棟	21棟	-1棟	13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	17,049円	+109円	20,014円	+1,185円	31,833円	+3,337円
空室棟数	39棟	-3棟	13棟	±0棟	2棟	-1棟

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,728円	±0円	18,791円	+197円	18,667円	+267円
空室棟数	197棟	±0円	35棟	+1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	15,158円	+32円	18,837円	-46円	24,214円	-113円
空室棟数	221棟	+3棟	47棟	±0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	14,000円	-1,000円	19,452円	-431円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	+1棟	5棟	-2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

19,000円～30,500円

②浜松町・田町エリア

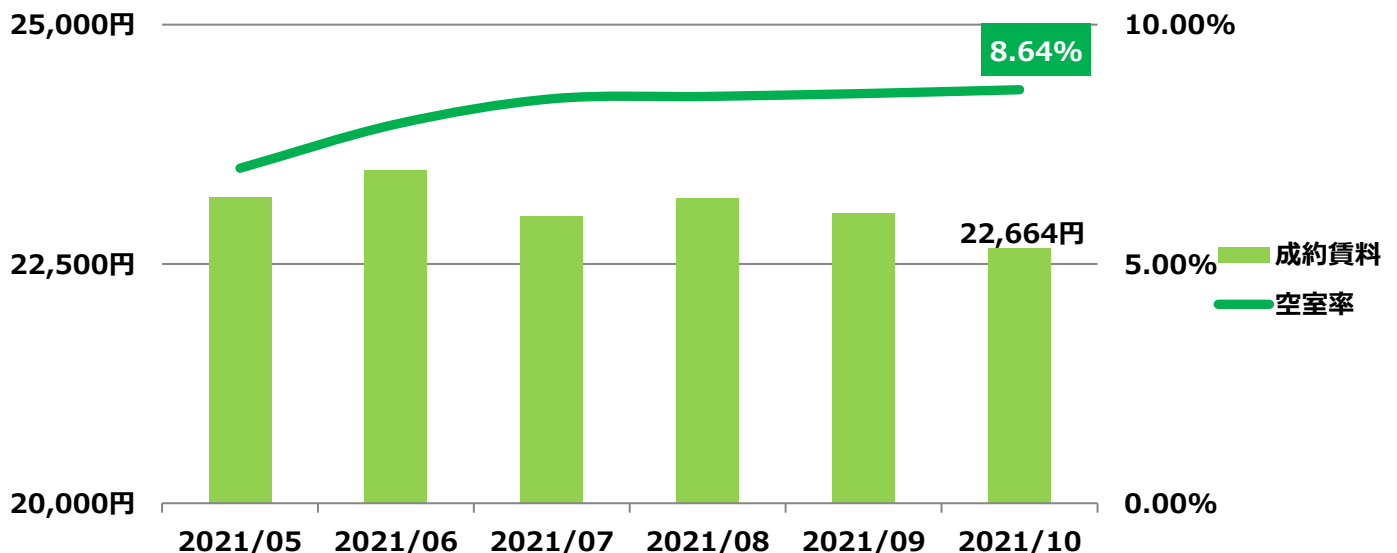
18,000円～26,000円

④品川駅前エリア

19,000円～28,500円

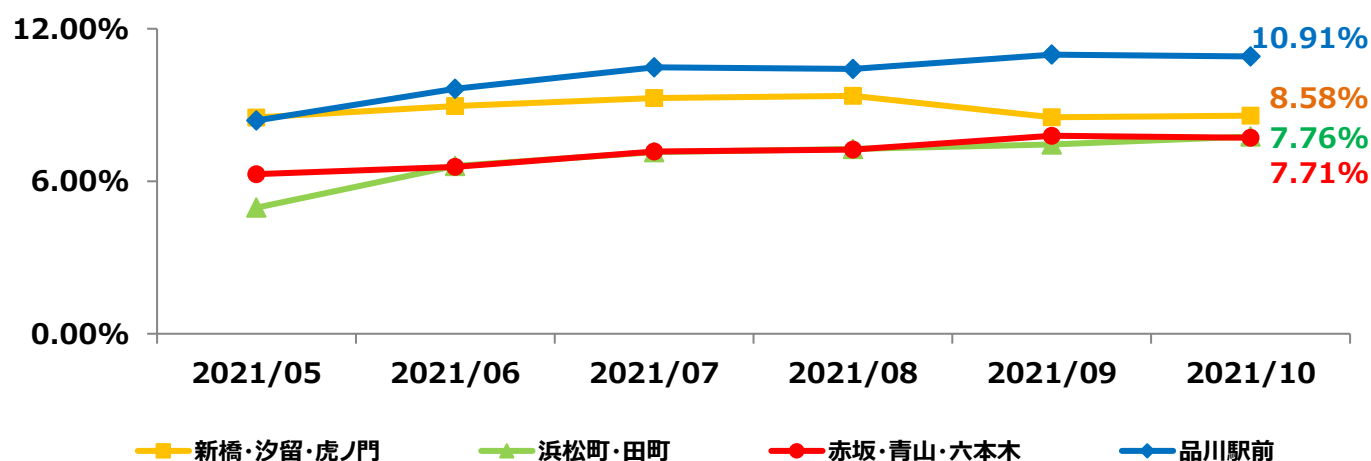
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	18,793円	+545円	24,670円	-585円	30,692円	-531円
空室棟数	169棟	+4棟	73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	18,135円	-184円	20,396円	-335円	26,231円	-42円
空室棟数	135棟	+5棟	54棟	+2棟	33棟	-1棟

③赤坂・青山・六本木エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,695円	+317円	22,664円	-19円	33,730円	-337円
空室棟数	222棟	+5棟	58棟	-4棟	36棟	±0棟

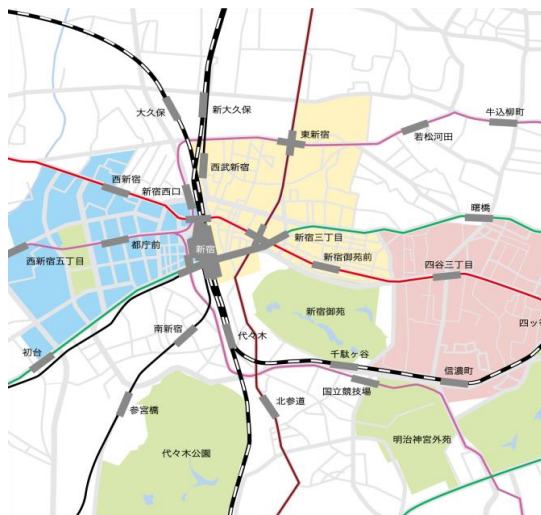
④品川駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,256円	+443円	18,754円	-374円	28,379円	-1,730円
空室棟数	7棟	-1棟	9棟	-1棟	15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～29,500円

②新宿東口エリア

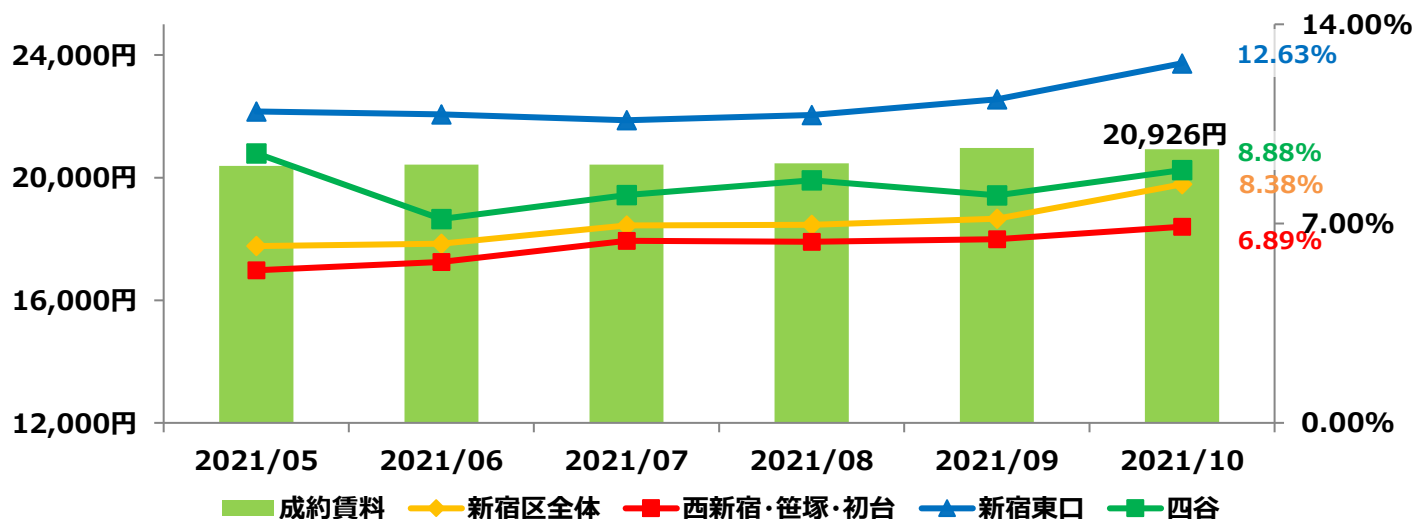
17,000円～35,000円

③四谷エリア

14,500円～26,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①西新宿・初台・笹塚エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,060円	+148円	22,337円	+12円	29,313円	-108円
空室棟数	91棟	+2棟	43棟	-1棟	29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	17,221円	-595円	21,274円	+363円	34,923円	+1,506円
空室棟数	63棟	±0棟	18棟	+1棟	3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	14,556円	+159円	19,818円	+705円	25,800円	-900円
空室棟数	42棟	+2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

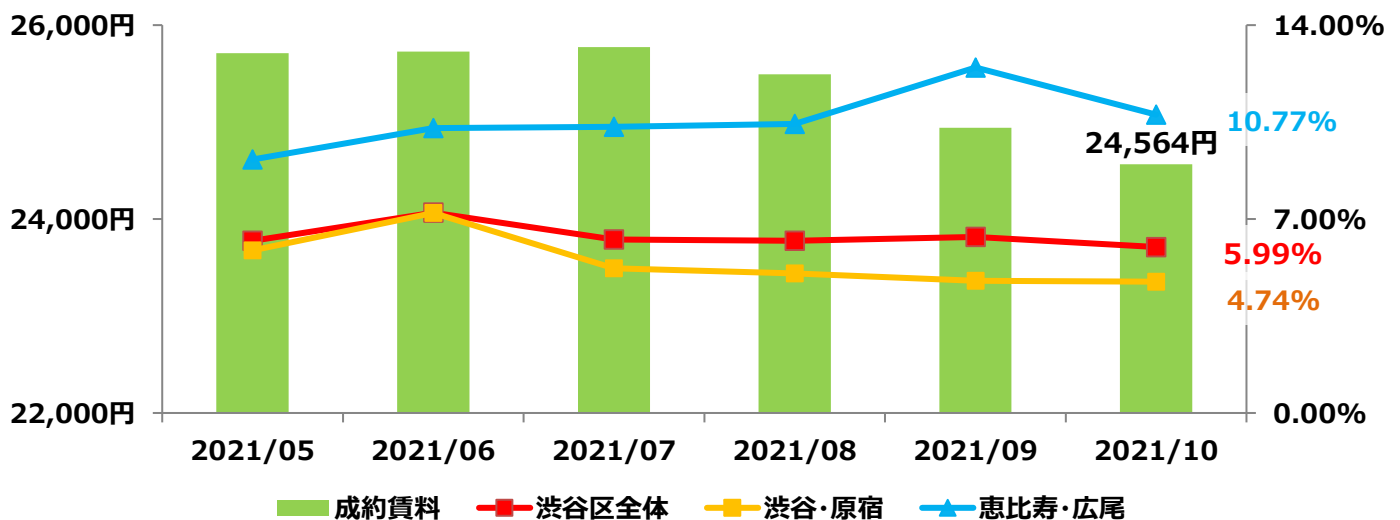
24,500円～36,000円

②恵比寿・広尾エリア

21,000円～29,000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	24,482円	-80円	25,330円	-368円	35,889円	+1,508円
空室棟数	180棟	-2棟	49棟	-3棟	7棟	-1棟

②恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	21,120円	+600円	25,906円	-97円	29,143円	-143円
空室棟数	58棟	+4棟	13棟	+1棟	4棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①大崎エリア

20,500円～24,500円

②五反田エリア

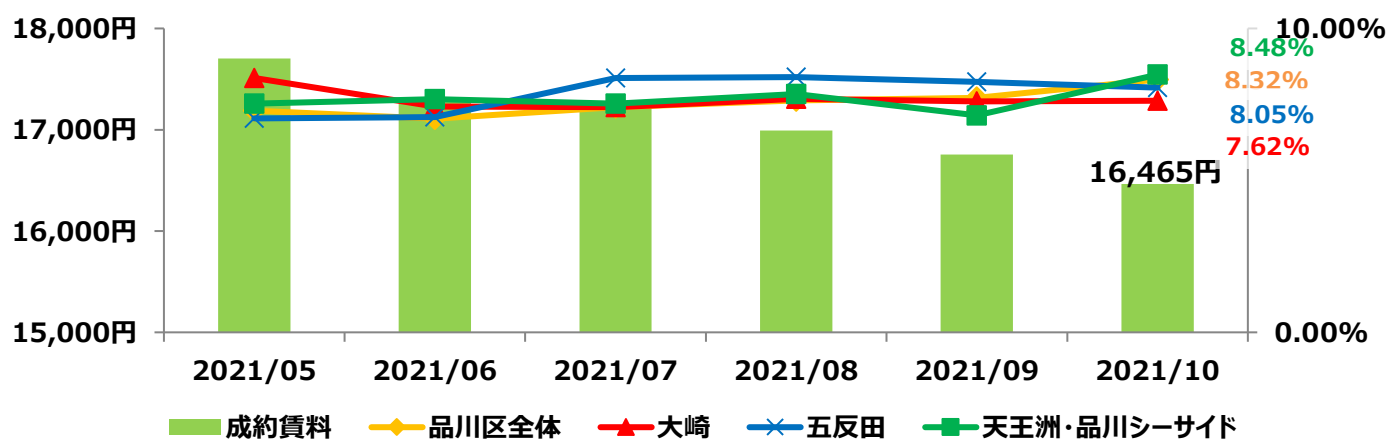
12,000円～17,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

13,000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	20,469円	+3,529円	23,244円	-476円	24,708円	-818円
空室棟数	2棟	-1棟	5棟	±0棟	5棟	±0棟

②五反田エリア

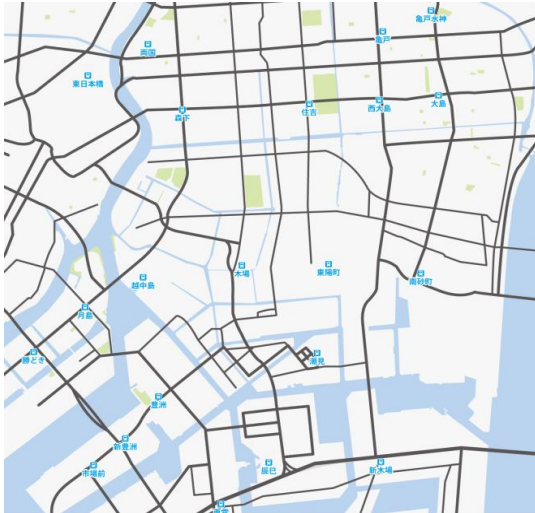
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,421円	-360円	16,922円	-23円	12,044円	-3,484円
空室棟数	42棟	+2棟	23棟	-2棟	4棟	±0棟

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	13,102円	+2,898円	14,345円	-724円	17,845円	-69円
空室棟数	2棟	+1棟	5棟	±0棟	12棟	+3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

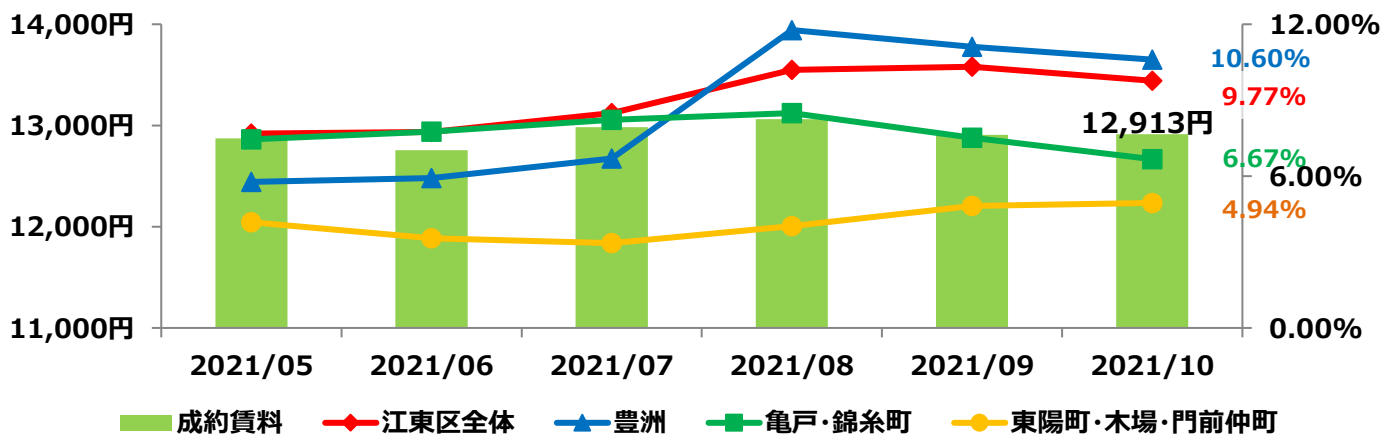
10,500円～18,500円

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	21,609円	-122円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	6棟	-2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	10,514円	-598円	13,977円	+140円	18,643円	+768円
空室棟数	12棟	-1棟	9棟	-1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	13,605円	+22円	13,395円	+20円	14,900円	±0円
空室棟数	11棟	-1棟	8棟	-1棟	6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

19,500円～22,000円

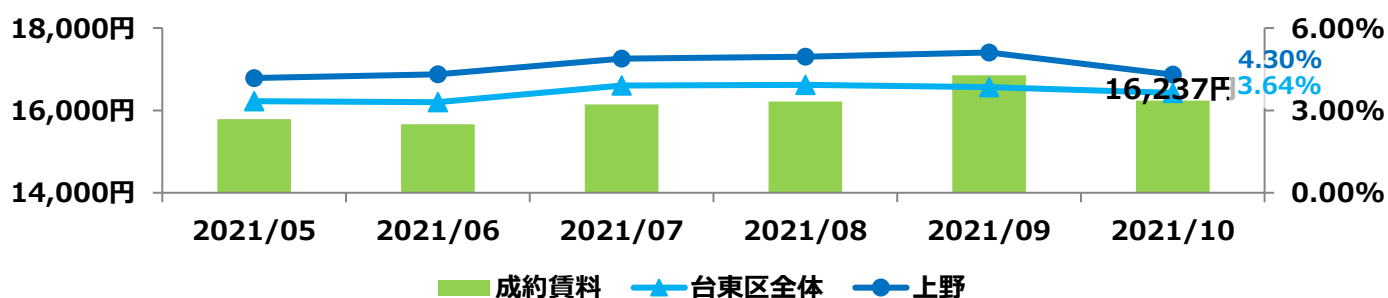
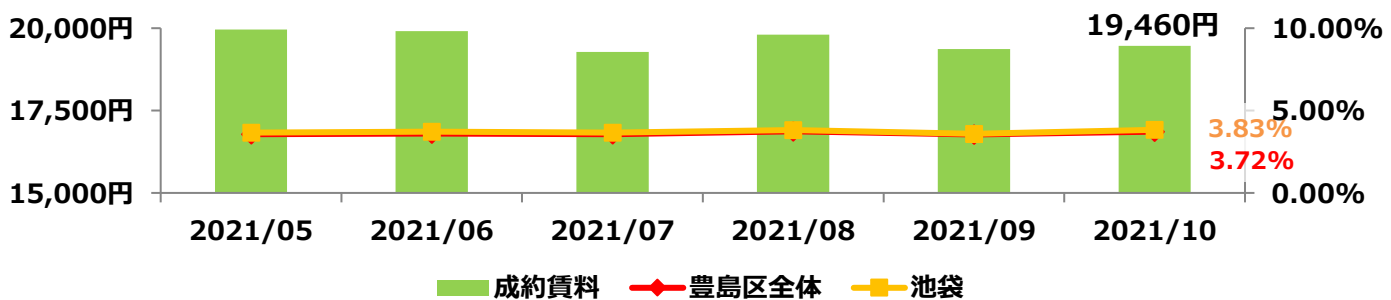


②上野エリア

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

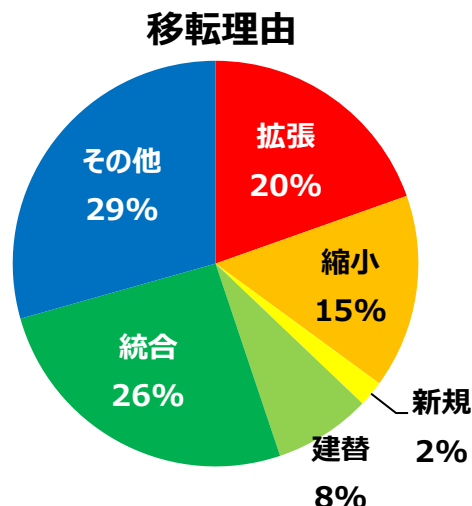
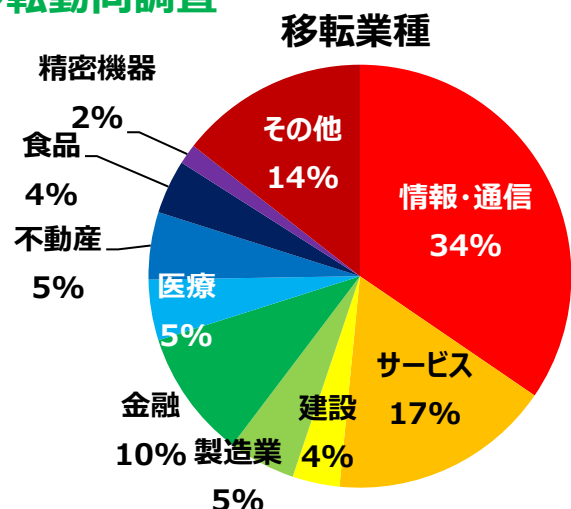
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,274円	+597円	20,044円	+194円	22,208円	-392円
空室棟数	64棟	+1棟	21棟	-1棟	8棟	+1棟

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	12,873円	-183円	17,545円	-949円	24,500円	±0円
空室棟数	138棟	+4棟	21棟	+4棟	2棟	±0棟

その他調査結果

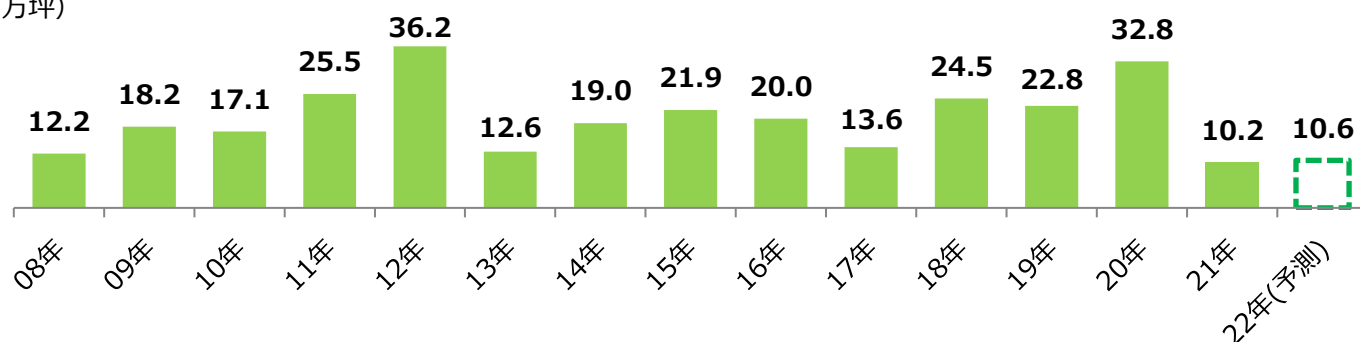
移転動向調査



2020年11月から2021年10月までに収集したテナント移転事例194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。

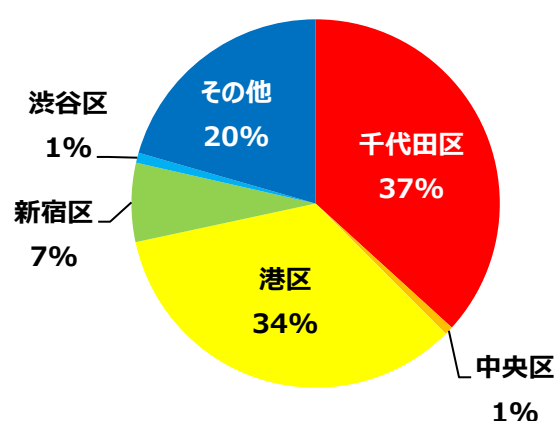
新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)

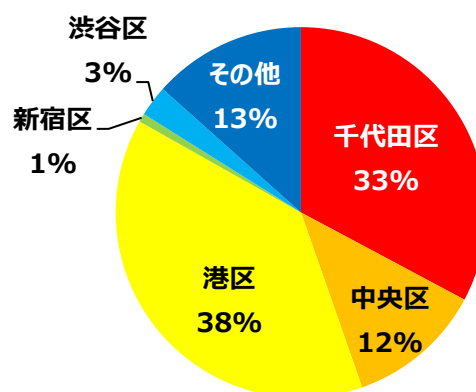


東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積
※共用部分を除いたネット面積

新築ビル供給量 区別 2020年-2021年比較



2020年



2021年

当月竣工の主な大型新築ビル

2021年10月竣工の大型新築ビルはございません。

2021年10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

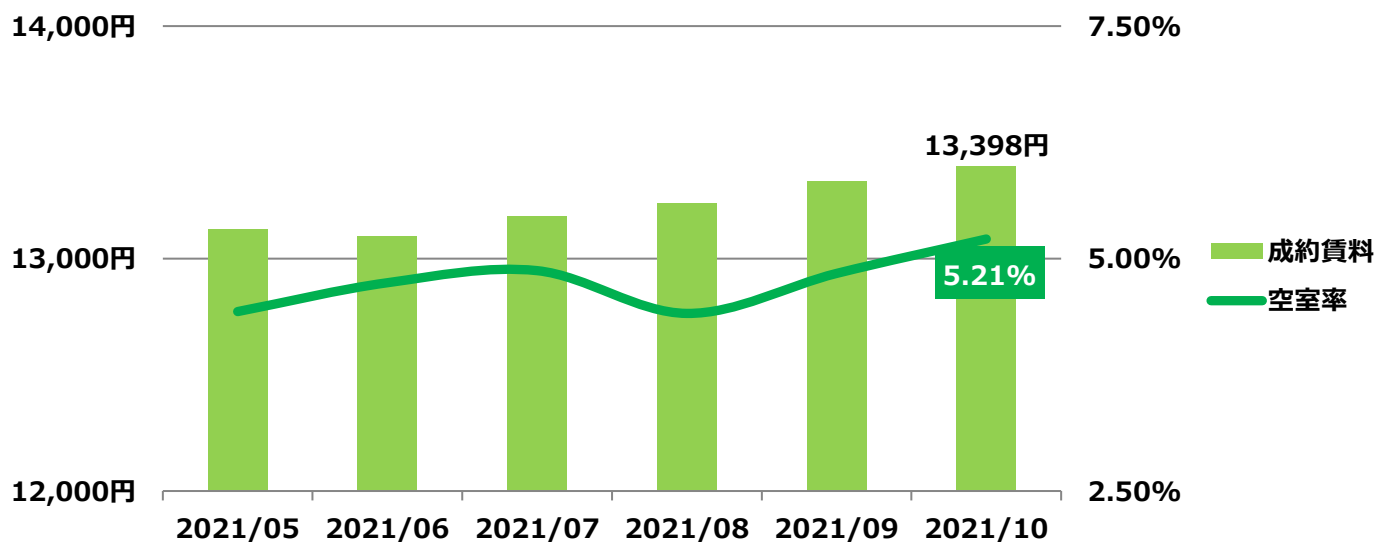
10,500円～13,500円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～17,000円

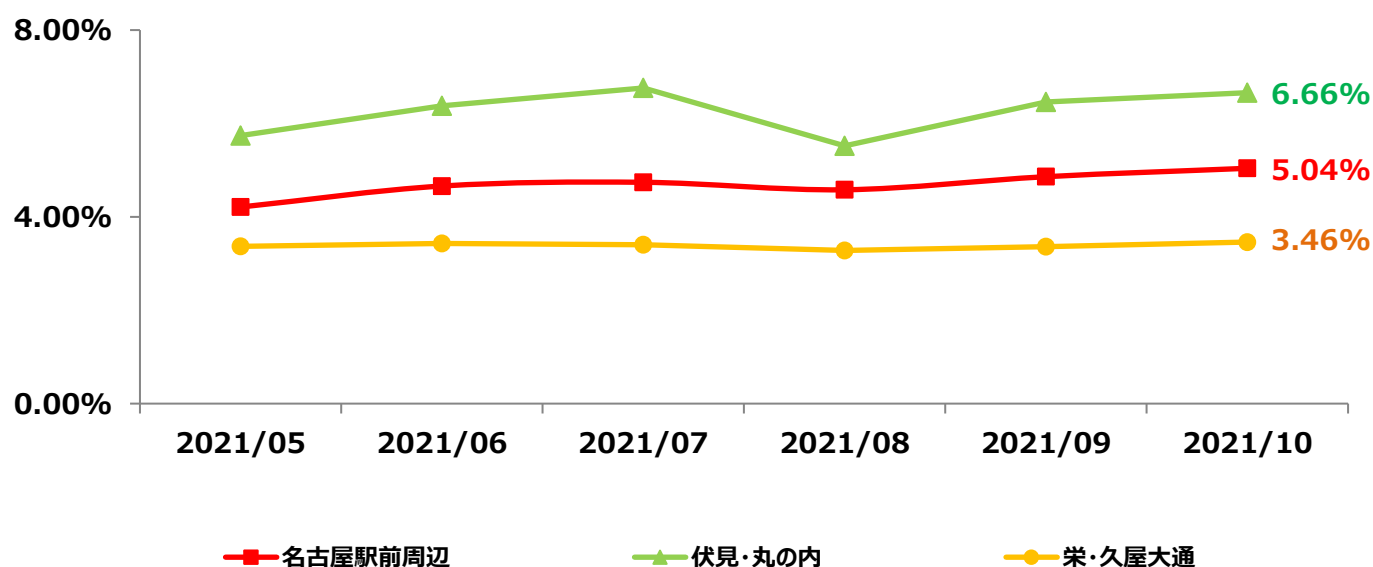
空室率・成約賃料推移

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	11,741円	+103円	16,455円	-199円	24,507円	+74円
空室棟数	59棟	-1棟	34棟	-1棟	19棟	±0棟

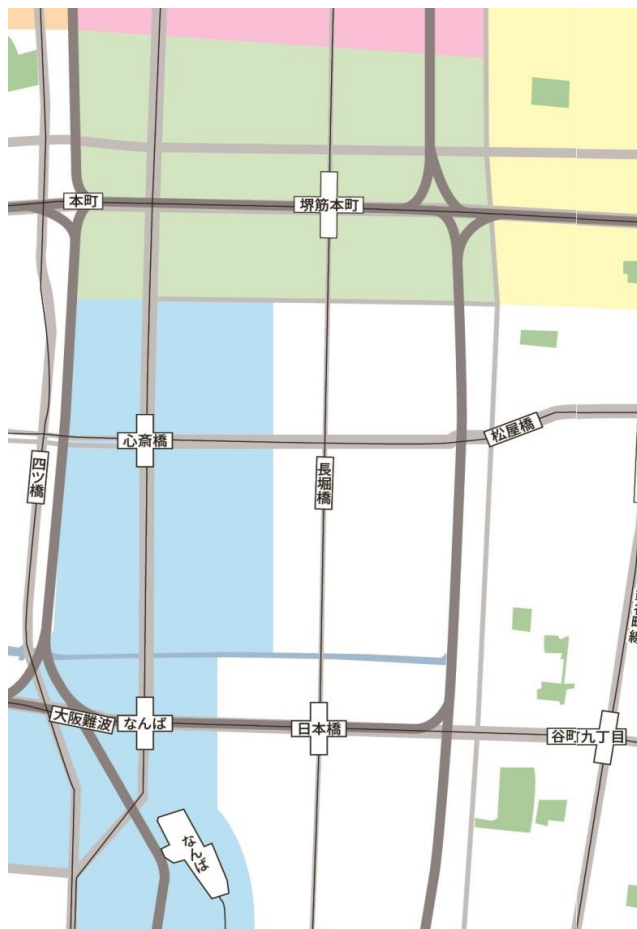
②伏見・丸の内エリア

	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	10,506円	+182円	14,948円	+35円	16,961円	-39円
空室棟数	83棟	+2棟	30棟	±0棟	15棟	+1棟

③栄・久屋大通エリア

	20坪～100坪（前月比）		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価	10,335円	-38円	13,585円	+101円	12,806円	+0円
空室棟数	73棟	+2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・堺筋本町エリア

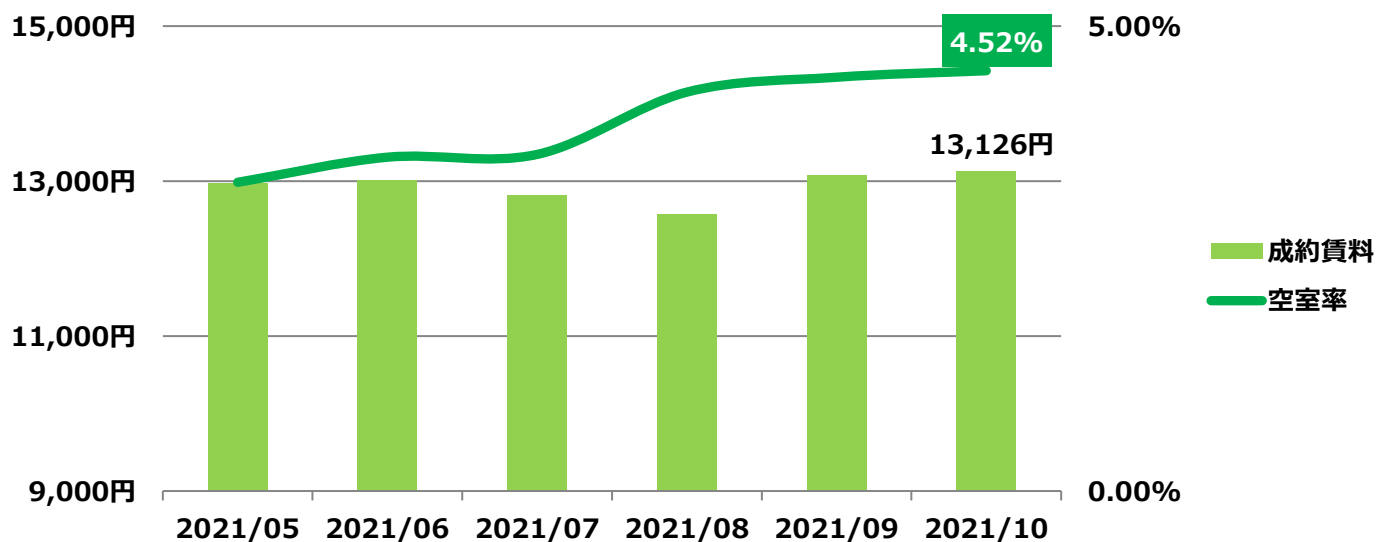
10,000円～20,500円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～18,000円

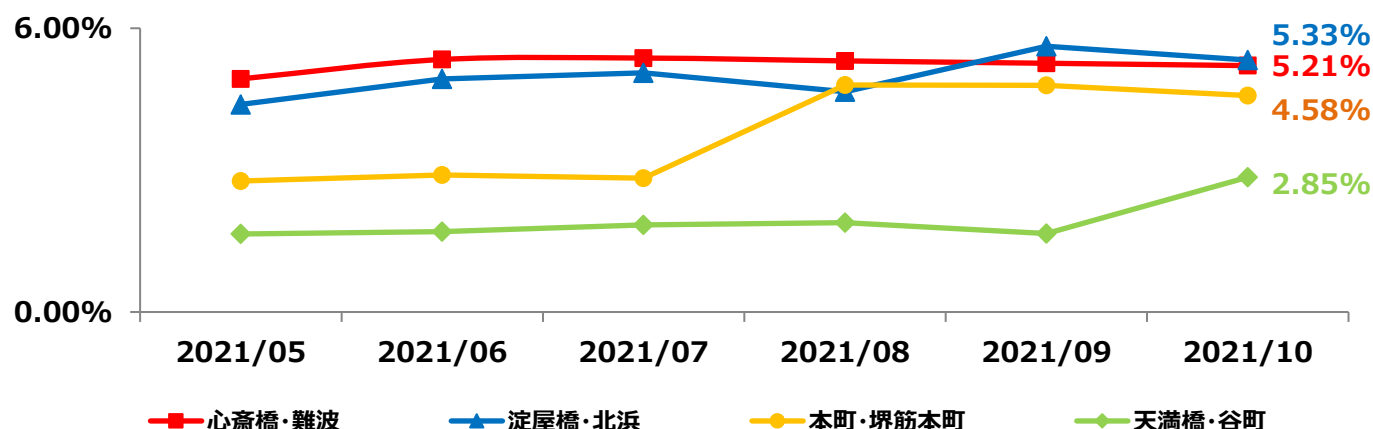
空室率・成約賃料推移

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



※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	9,910円	+50円	15,510円	+517円	15,273円	-91円
空室棟数	39棟	-1棟	35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	9,741円	+86円	15,906円	-48円	19,708円	-379円
空室棟数	31棟	-3棟	23棟	-1棟	11棟	-1棟

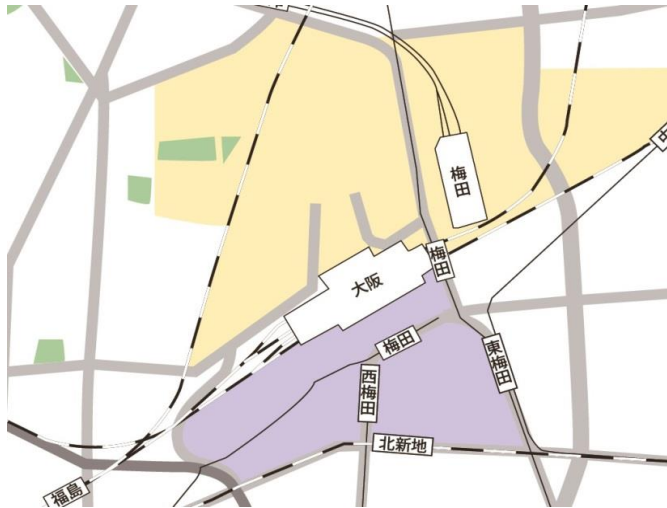
③本町・堺筋本町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,905円	-90円	10,697円	-79円	20,646円	-559円
空室棟数	77棟	-1棟	46棟	-3棟	11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	9,082円	+89円	11,084円	+109円	17,857円	-2,230円
空室棟数	35棟	-1棟	11棟	±0棟	6棟	+2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

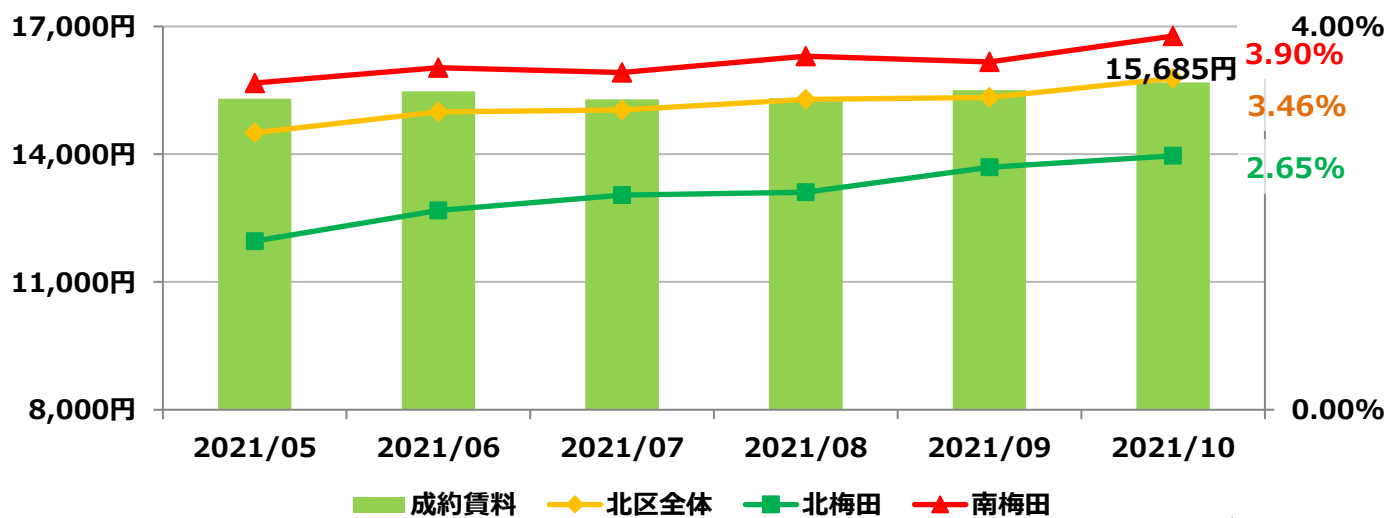
11,500円～22,500円

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

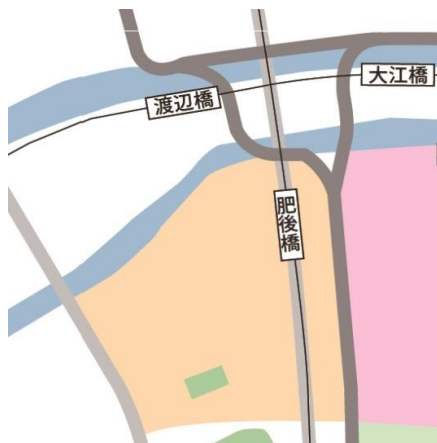
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,470円	-177円	17,421円	-267円	22,435円	-1,174円
空室棟数	17棟	-1棟	13棟	+1棟	9棟	±0棟

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	11,173円	-271円	20,470円	+71円	20,652円	-11円
空室棟数	23棟	-1棟	24棟	-1棟	35棟	-2棟

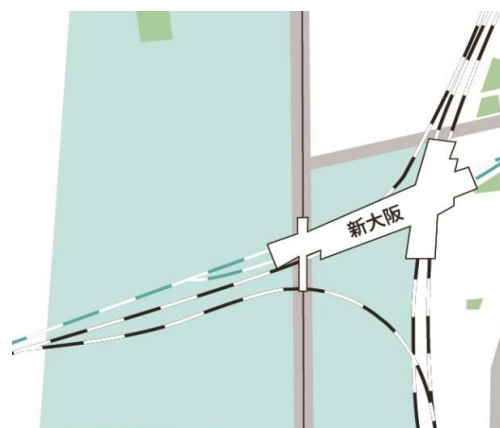
西区・淀川区

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

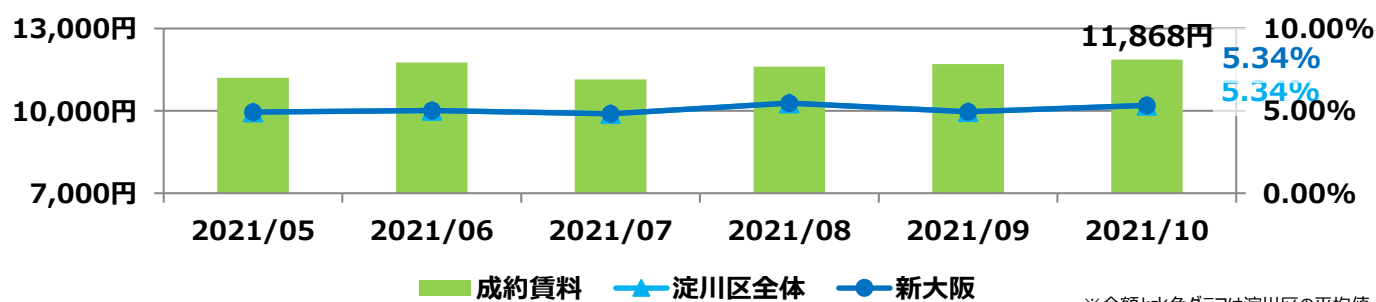
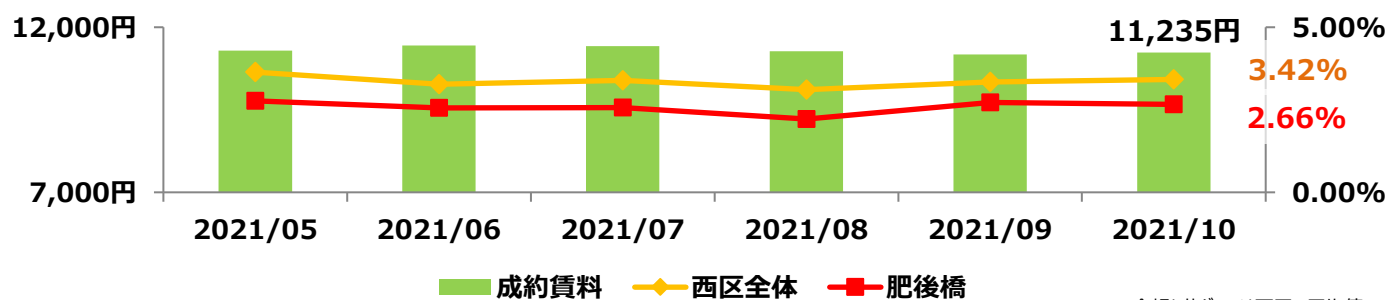


②新大阪エリア

8,500円～18,000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	8,826円	-144円	10,911円	-145円	15,267円	-66円
空室棟数	20棟	-4棟	15棟	+1棟	2棟	±0棟

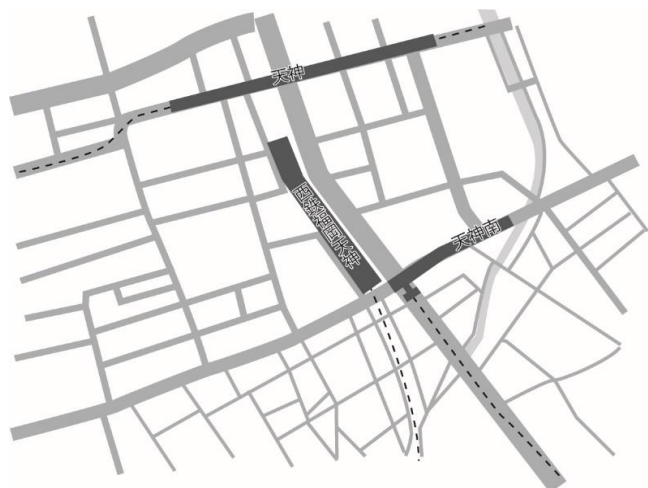
②新大阪エリア

	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	8,519円	+103円	11,868円	+167円	18,063円	-631円
空室棟数	29棟	+1棟	46棟	-1棟	12棟	±0棟

中央区

福岡 Fukuoka

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

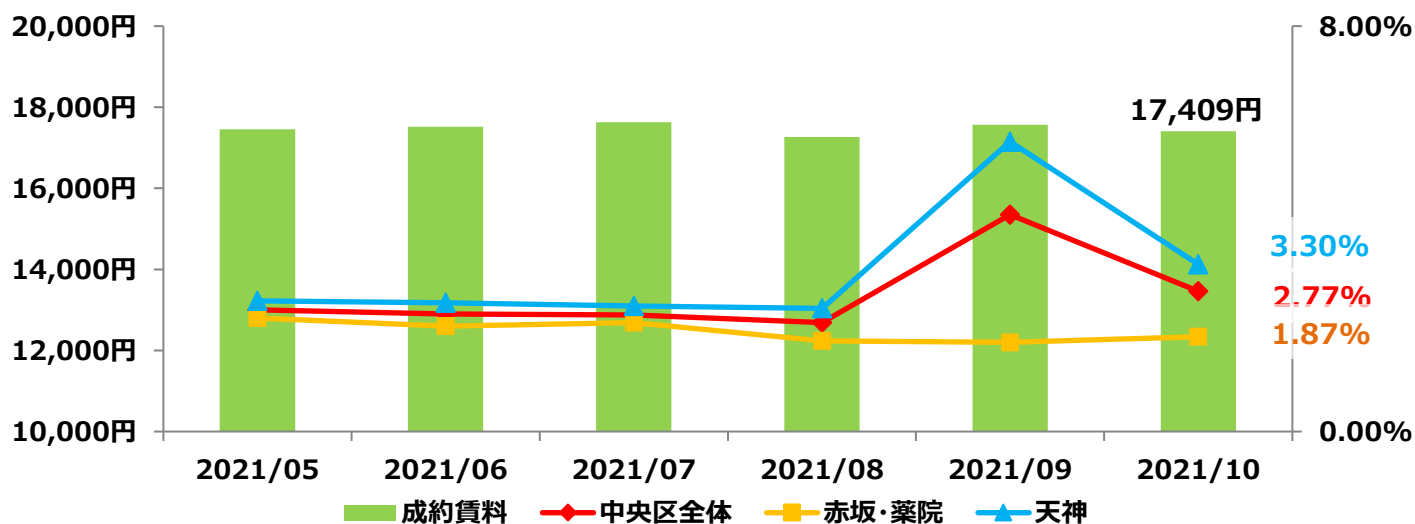
11,500円～18,000円

②天神エリア

14,500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



※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

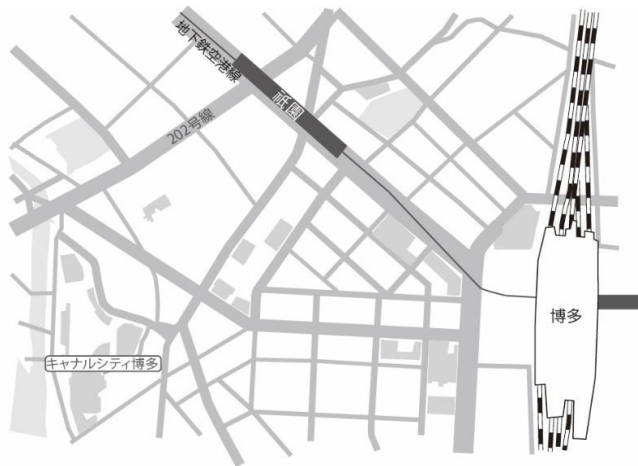
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,974円	+308円	17,784円	-31円	11,355円	-83円
空室棟数	40棟	±0棟	21棟	±0棟	4棟	+1棟

②天神エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,513円	-75円	17,263円	-126円	20,313円	-3,505円
空室棟数	36棟	+3棟	27棟	+1棟	7棟	+1棟

博多区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 呉服町エリア

13,500円～17,000円

② 博多駅前エリア

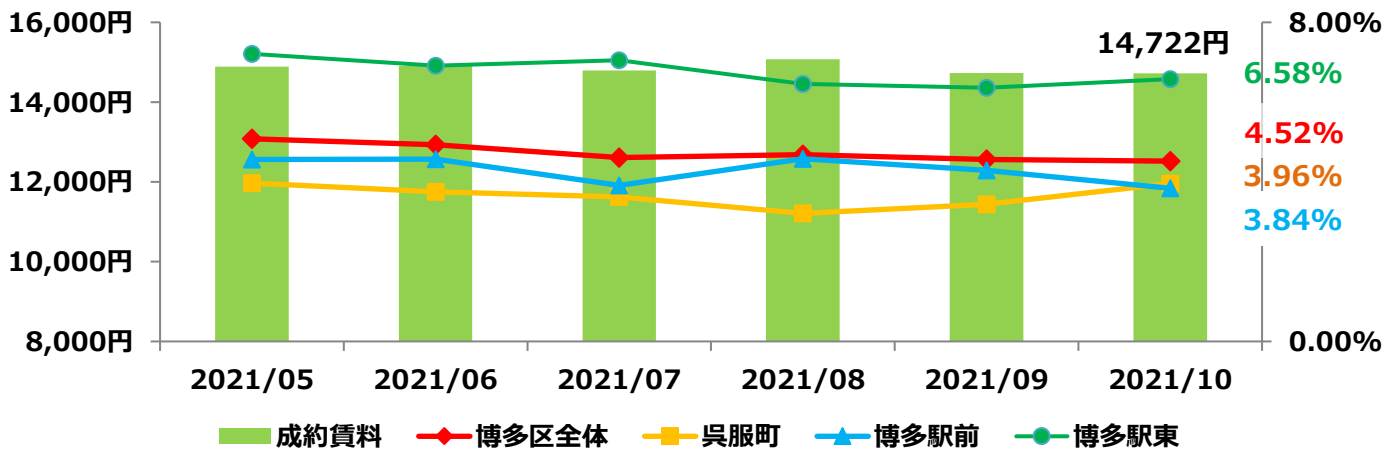
14,000円～16,000円

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	14,433円	+150円	13,628円	-727円	16,908円	+545円
空室棟数	17棟	-4棟	8棟	±0棟	4棟	+1棟

② 博多駅前エリア

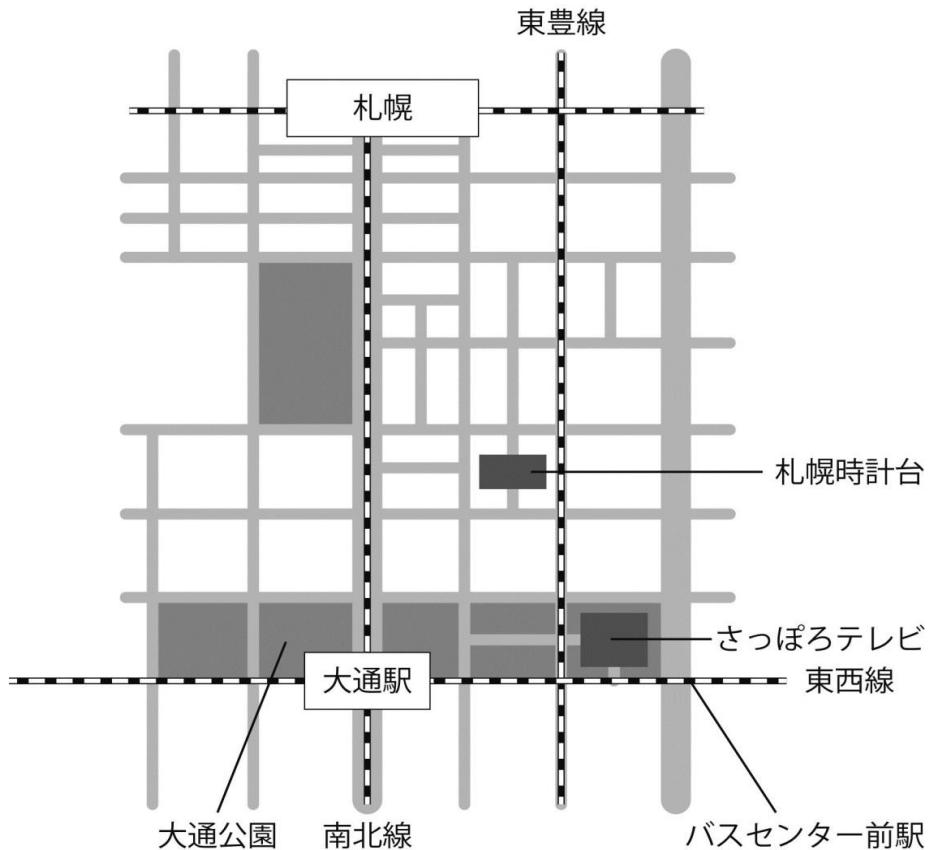
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,974円	+790円	15,651円	-235円	15,818円	-208円
空室棟数	35棟	+2棟	26棟	-2棟	12棟	±0棟

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	12,020円	+55円	14,387円	+76円	12,390円	+191円
空室棟数	23棟	+2棟	34棟	-1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～17,000円

③西11丁目エリア

10,500円～11,500円

②大通駅周辺エリア

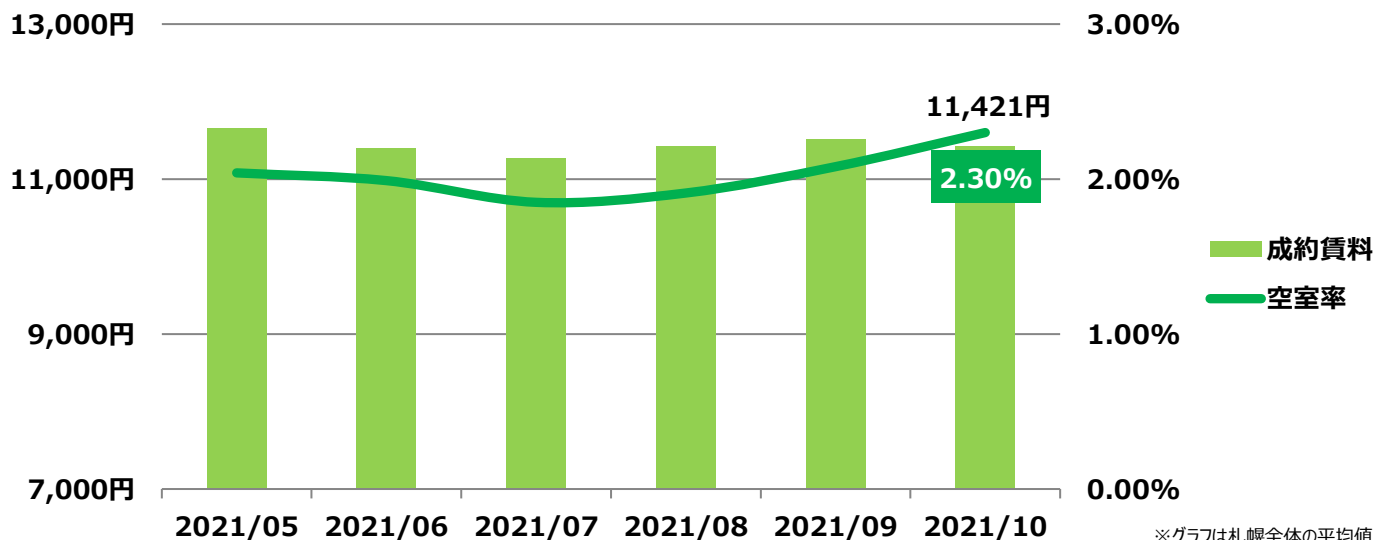
10,500円～16,000円

④札幌駅北口エリア

10,500円～17,000円

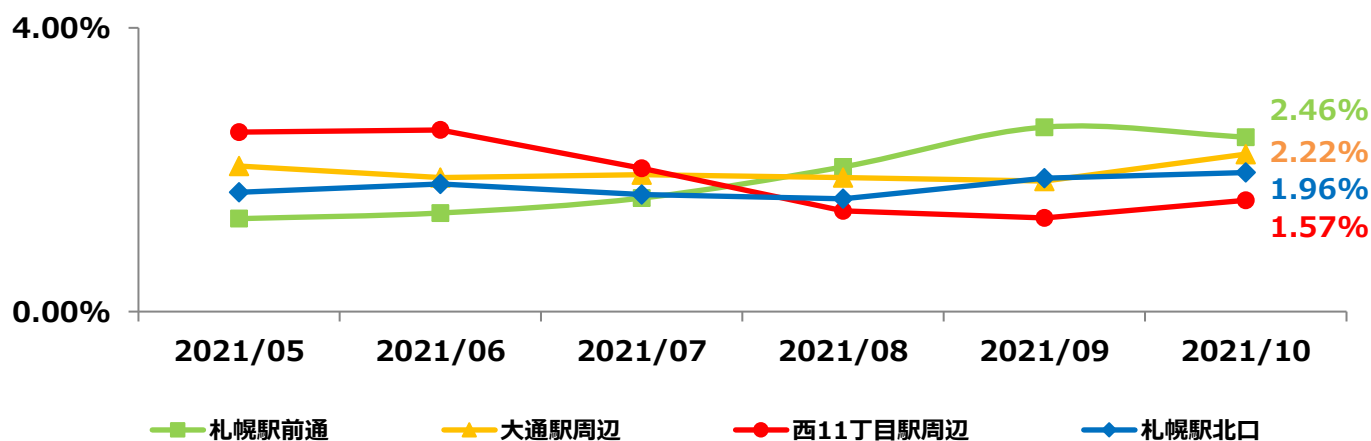
空室率・成約賃料推移

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	10,997円	-46円	14,166円	-195円	16,886円	+148円
空室棟数	8棟	+1棟	12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	10,363円	+182円	13,574円	+31円	16,077円	-461円
空室棟数	15棟	-1棟	18棟	-1棟	5棟	-1棟

③ 西11丁目エリア

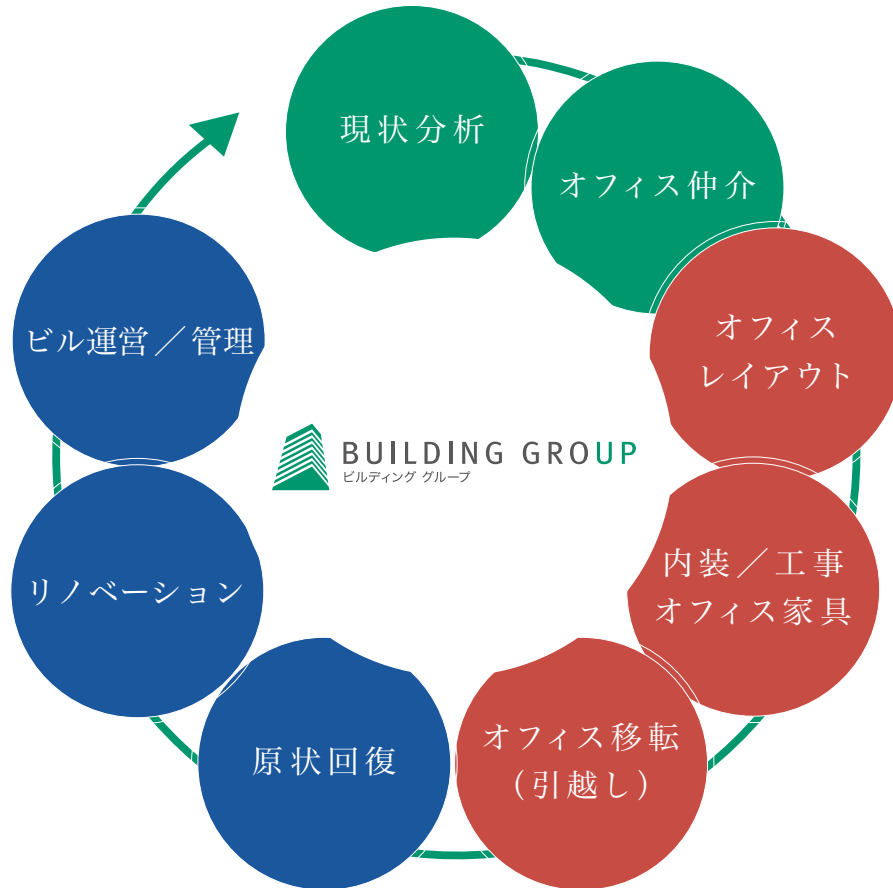
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	11,613円	-410円	10,424円	-154円	対象物件なし
空室棟数	10棟	+1棟	8棟	±0棟	

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	10,363円	+99円	12,040円	-43円	17,000円	±0円
空室棟数	5棟	-2棟	11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(9)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(4)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

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