

2021年11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11月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 拡張・新規出店などの移転意欲は増加
(東京) 大型区画成約の動きが活発化

東京
Tokyo

空室率

7.00% (前月比▲0.05ポイント)

推定成約賃料

22,497円 (前月比+93円)

東京エリアの空室率は7.00% (前月比▲0.05%) と18ヶ月ぶりに低下へ転じた。先月からの大型成約の動きも活発化しており、オフィスに人が戻りつつあることは明るい兆しである。今後も順調な動きを見せるかは注目である。推定成約賃料は22,497円 (前月比+93円) と4ヶ月連続ぶりに増加へ転じた。前月までは大型成約はあるものの、比較的安価な物件の成約が目立っていたことが要因とみている。徐々に高単価物件の成約事例も増えていることから数値の変動が続くことが予想される。

名古屋
Nagoya

空室率

5.42% (前月比+0.21ポイント)

推定成約賃料

13,750円 (前月比+352円)

名古屋エリアの空室率は5.42% (前月比+0.21%) と3ヶ月連続で上昇した。前月に引き続き、新築物件の成約率は思わしくない状況が続いている。推定成約賃料は13,750円 (前月比+352円) と5ヶ月連続で上昇した。賃料は依然として減少傾向ではあるものの、底打ちの気配も感じられる。拡張・ビルグレード改善・立地改善などの前向きな移転理由が増加傾向にあるため、今後の市況動向に注目したい。

大阪
Osaka

空室率

4.22% (前月比+0.12ポイント)

推定成約賃料

12,990円 (前月比▲138円)

大阪エリアの空室率は4.22% (前月比+0.12%) と8ヶ月連続で上昇した。前月に続いて、館内縮小や集約などで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12,990円 (前月比▲138円) と低下へ転じた。2022年竣工予定である梅田エリアの新築物件は7割程度内定しているなど、高単価物件の成約事例も増えてきている。今後も高単価帯の新築物件が竣工予定のため、企業動向に注目である。

※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

3.91%（前月比+0.13ポイント）

推定成約賃料

15,388円（前月比▲230円）

福岡エリアの空室率は3.91%（前月比+0.13%）と増加に転じた。500坪程の大型解約を含め、縮小や集約移転の動きが出たことが要因の一つとなっている。推定成約賃料は15,388円（前月比▲230円）と5ヶ月連続で低下した。前月から引き続き、拡張や新規出店など前向きな移転事例が増えており、新築物件への移転に伴う大型二次空室も成約するなど動きを見せている。

札幌

Sapporo

空室率

2.02%（前月比▲0.28ポイント）

推定成約賃料

11,578円（前月比+157円）

札幌エリアの空室率は2.02%（前月比▲0.28%）と低下に転じた。札幌駅エリアで約800坪の大型空室の募集が終了したことが要因の一つである。来年竣工予定の新築物件への引き合いも強く、新築ビル・既存ビル問わず今後も大型空室の取り合いが激化すると予想される。推定成約賃料は11,578円（前月比+157円）と増加に転じた。一時的に保留となっていた新規出店の動きも、ここ数ヶ月で徐々に再開し始めており、建替えビルからの立退きも含め、さらに移転への動きは過熱すると予想される。

仙台

Sendai

空室率

4.80%（前月比▲0.26ポイント）

推定成約賃料

11,474円（前月比+155円）

仙台エリアの空室率は4.80%（前月比▲0.26%）と低下した。拠点撤退、館内縮小などの動きもあったが、大型区画が成約したことや仙台駅エリア周辺での成約事例も多いことが要因とみている。推定成約賃料は11,474円（前月比+155円）と増加に転じた。高単価物件は苦戦している印象だが、比較的安価な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11月1日から2021年11月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,713棟

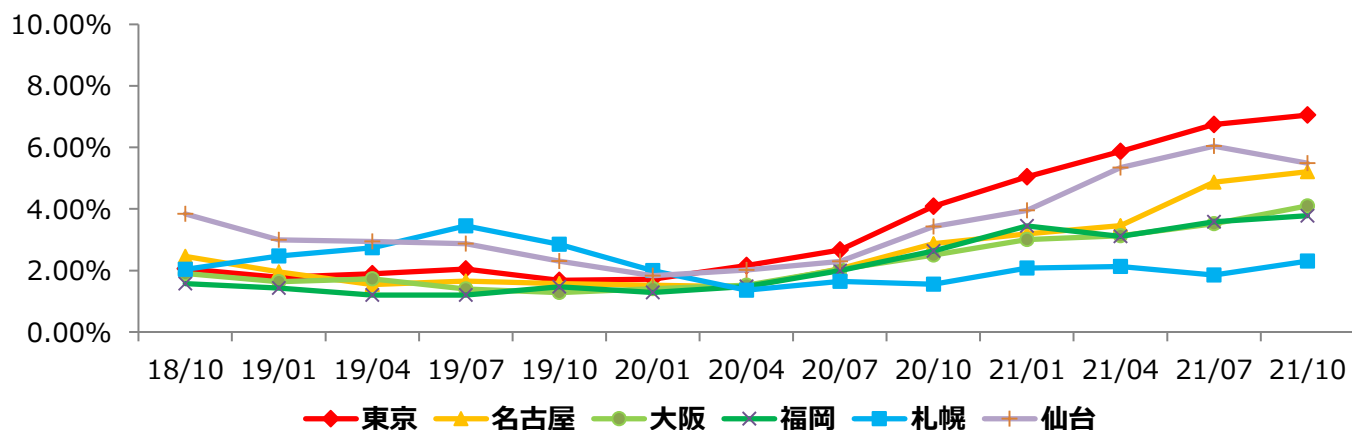


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

		20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	前年 同月比
東京	千代田区	3.53%	3.76%	4.03%	3.90%	4.28%	4.44%	4.73%	4.87%	4.90%	4.95%	5.11%	5.12%	5.19%	+1.66%
	中央区	4.77%	4.59%	4.83%	5.29%	5.92%	5.66%	6.32%	6.62%	6.77%	7.05%	7.33%	6.93%	7.30%	+2.53%
	港区	5.09%	5.19%	6.08%	6.04%	6.70%	6.96%	7.00%	7.92%	8.45%	8.50%	8.56%	8.64%	8.53%	+3.44%
	新宿区	5.37%	5.33%	5.41%	5.45%	5.33%	6.49%	6.21%	6.29%	6.94%	6.96%	7.17%	8.38%	7.71%	+2.34%
	渋谷区	4.67%	4.80%	4.46%	4.83%	5.42%	6.11%	6.22%	7.23%	6.26%	6.22%	6.35%	5.99%	5.85%	+1.18%
	平均値	4.58%	4.66%	5.04%	5.10%	5.57%	5.87%	6.05%	6.54%	6.74%	6.82%	6.97%	7.05%	7.00%	+2.42%
	新築	5.09%	5.10%	6.58%	5.70%	8.07%	8.02%	9.51%	11.04%	12.87%	12.71%	18.81%	18.65%	18.10%	+13.01%
	品川区	3.72%	4.06%	6.27%	6.40%	6.83%	6.54%	7.29%	7.03%	7.41%	7.63%	7.72%	8.32%	8.87%	+5.15%
	豊島区	3.62%	3.16%	3.57%	3.30%	3.59%	3.38%	3.57%	3.61%	3.56%	3.74%	3.55%	3.72%	3.46%	-0.16%
	台東区	3.42%	4.20%	4.08%	3.77%	4.02%	3.82%	3.34%	3.30%	3.91%	3.93%	3.85%	3.64%	3.68%	+0.26%
	江東区	6.27%	7.58%	7.60%	7.14%	7.54%	7.85%	7.68%	7.74%	8.49%	10.20%	10.32%	9.77%	10.11%	+3.84%
神奈川	横浜	3.27%	2.78%	3.24%	3.17%	3.20%	2.74%	2.81%	3.55%	3.61%	3.68%	3.57%	4.34%	4.63%	+1.36%
名古屋	名駅	4.26%	4.42%	4.01%	3.97%	4.18%	3.97%	4.21%	4.66%	4.74%	4.58%	4.86%	5.04%	5.13%	+0.87%
	伏見・丸の内	2.14%	2.05%	2.18%	2.29%	2.44%	2.53%	5.74%	6.38%	6.76%	5.52%	6.46%	6.66%	7.44%	+5.30%
	栄・久屋大通	2.60%	3.05%	2.83%	3.22%	3.41%	3.74%	3.37%	3.43%	3.40%	3.28%	3.36%	3.46%	3.23%	+0.63%
	平均値	3.23%	3.36%	3.19%	3.32%	3.48%	3.46%	4.43%	4.74%	4.87%	4.41%	4.84%	5.21%	5.42%	+2.19%
大阪	心斎橋・難波	4.74%	5.05%	5.23%	5.99%	5.09%	5.01%	4.93%	5.34%	5.37%	5.31%	5.26%	5.21%	5.59%	+0.85%
	淀屋橋・北浜	2.67%	3.43%	3.62%	4.01%	4.22%	4.78%	4.39%	4.93%	5.06%	4.66%	5.62%	5.33%	4.75%	+2.08%
	本町・境筋本町	2.46%	2.86%	3.03%	2.79%	2.68%	2.60%	2.77%	2.90%	2.83%	4.80%	4.79%	4.58%	4.52%	+2.06%
	天満橋・谷町	1.90%	1.84%	1.97%	1.62%	1.54%	1.47%	1.65%	1.70%	1.84%	1.89%	1.66%	2.85%	2.95%	+1.05%
	北梅田	1.48%	1.47%	1.80%	2.06%	1.61%	1.67%	1.76%	2.08%	2.24%	2.27%	2.53%	2.65%	2.74%	+1.26%
	南梅田	2.13%	2.20%	2.20%	2.54%	2.64%	2.74%	3.41%	3.57%	3.52%	3.69%	3.63%	3.90%	4.23%	+2.10%
	肥後橋	1.43%	1.35%	1.35%	1.36%	2.31%	2.14%	2.77%	2.56%	2.57%	2.22%	2.72%	2.66%	3.60%	+2.17%
	新大阪	3.51%	3.69%	4.10%	4.42%	4.98%	4.81%	4.93%	5.02%	4.82%	5.47%	4.95%	5.34%	5.60%	+2.09%
	平均値	2.63%	2.86%	3.00%	3.15%	3.11%	3.13%	3.34%	3.51%	3.52%	3.90%	3.95%	4.10%	4.22%	+1.59%
福岡	赤坂・薬院	2.73%	2.69%	2.59%	2.83%	2.53%	2.11%	2.24%	2.08%	2.15%	1.79%	1.76%	1.87%	1.87%	-0.86%
	天神	2.42%	2.45%	2.50%	2.24%	2.28%	2.27%	2.58%	2.54%	2.48%	2.43%	5.72%	3.30%	3.30%	+0.88%
	呉服町	2.21%	1.94%	2.07%	1.96%	2.46%	2.33%	3.97%	3.75%	3.62%	3.21%	3.44%	3.96%	4.11%	+1.90%
	博多駅前	2.97%	3.60%	5.16%	4.21%	4.10%	4.45%	4.56%	4.57%	3.91%	4.58%	4.29%	3.84%	3.88%	+0.91%
	博多駅東	4.07%	4.27%	4.24%	3.87%	4.13%	3.99%	7.21%	6.91%	7.05%	6.46%	6.36%	6.58%	7.19%	+3.12%
	平均値	2.85%	3.03%	3.45%	3.06%	3.09%	3.11%	3.91%	3.81%	3.58%	3.61%	4.40%	3.78%	3.91%	+1.06%
札幌		1.88%	2.04%	2.08%	2.17%	2.31%	2.13%	2.04%	1.99%	1.85%	1.91%	2.08%	2.30%	2.02%	+0.14%
仙台		4.10%	4.91%	5.34%	5.69%	5.87%	6.04%	5.75%	5.64%	5.49%	5.30%	5.28%	5.06%	4.80%	+0.70%

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)

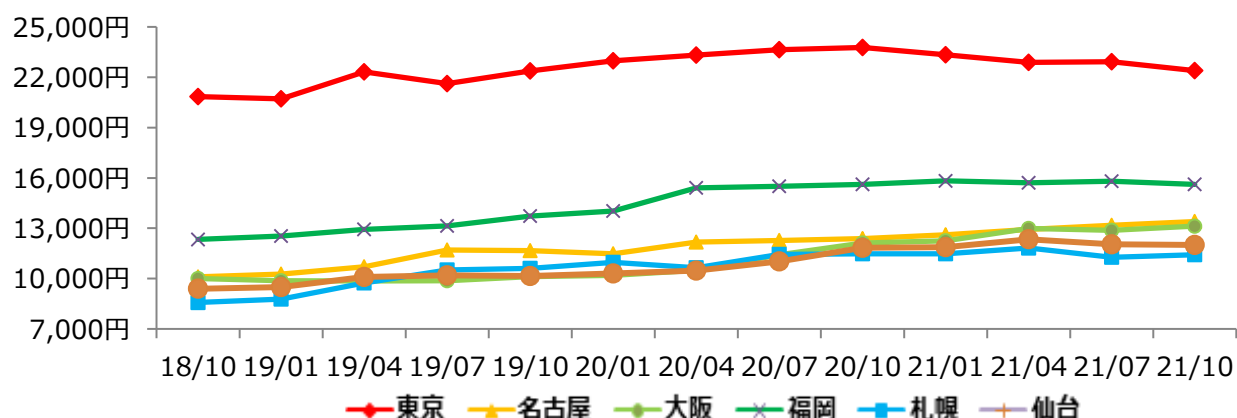
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	前年 同月比
東京	千代田区	23,654	23,120	22,799	22,042	22,318	22,555	22,332	22,461	23,535	22,532	22,425	22,287	21,920	-1,734
	中央区	21,366	21,234	20,766	21,101	21,406	21,611	21,623	21,421	21,552	21,578	21,613	21,644	21,334	-32
	港区	23,969	23,927	24,443	23,823	23,623	23,247	23,199	23,478	22,998	23,191	23,029	22,664	23,607	-362
	新宿区	22,026	21,245	21,322	21,158	21,537	20,471	20,385	20,423	20,420	20,470	20,965	20,926	20,542	-1,484
	渋谷区	26,445	26,228	25,998	25,800	25,651	25,454	25,709	25,727	25,774	25,494	24,943	24,564	24,465	-1,980
	平均値	23,682	23,373	23,330	22,983	23,032	22,883	22,819	22,860	22,920	22,724	22,617	22,404	22,497	-1,185
	新築平均値	34,352	33,047	33,342	30,645	30,354	30,627	30,545	30,727	30,481	29,977	29,420	28,728	31,990	-2,362
	品川区	18,380	18,275	17,914	17,824	17,248	17,654	17,705	17,311	17,277	16,993	16,754	16,465	16,646	-1,734
	豊島区	19,396	18,981	19,137	19,909	19,755	19,377	19,955	19,913	19,281	19,802	19,366	19,460	18,866	-530
	台東区	16,595	16,863	16,807	17,101	16,927	16,827	15,789	15,665	16,146	16,218	16,855	16,237	16,669	+74
	江東区	12,992	12,921	12,730	12,832	13,004	12,949	12,874	12,755	12,983	13,062	12,907	12,913	12,744	-248
神奈川	横浜	12,908	12,803	12,790	12,857	12,575	12,391	12,400	12,677	12,575	12,425	12,304	12,205	12,577	-331
名古屋	名駅	16,809	17,156	16,672	16,931	16,653	16,519	16,424	16,445	16,746	16,707	16,654	16,455	16,425	-384
	伏見・丸の内	13,764	13,461	13,770	13,383	13,870	13,791	13,991	14,452	14,347	14,111	14,913	14,948	15,667	+1,903
	栄・久屋大通	12,921	12,903	13,023	13,133	13,125	13,634	13,867	13,505	13,373	13,590	13,484	13,585	14,086	+1,165
	平均値	12,532	12,640	12,604	12,782	12,930	12,932	13,127	13,096	13,179	13,235	13,330	13,398	13,750	+1,218
大阪	心斎橋・難波	15,058	15,102	14,832	15,313	15,297	15,115	15,224	15,285	14,947	15,182	14,993	15,510	15,872	+814
	淀屋橋・北浜	13,883	13,618	13,571	14,885	14,663	14,663	14,166	14,125	13,932	14,151	15,954	15,906	15,857	+1,974
	本町・堺筋本町	10,868	11,038	11,054	11,106	11,180	11,234	11,362	11,427	11,310	10,755	10,776	10,697	10,711	-157
	天満橋・谷町	9,976	9,987	10,030	9,559	9,734	10,167	10,192	10,134	10,125	9,992	10,975	11,084	9,932	-44
	北梅田	17,714	18,417	18,462	16,824	15,883	16,563	17,563	17,375	18,250	17,765	17,688	17,421	17,600	-114
	南梅田	18,280	19,738	20,027	21,156	21,041	20,799	20,385	20,602	20,375	20,516	20,399	20,470	19,723	+1,443
	肥後橋	12,042	11,419	11,328	11,439	11,786	11,840	11,663	11,546	11,546	10,782	11,056	10,911	11,192	-850
	新大阪	10,417	10,578	10,777	11,033	10,934	11,044	11,213	11,776	11,130	11,612	11,701	11,868	11,733	+1,316
	平均値	11,938	12,150	12,247	12,975	12,987	12,995	12,981	13,106	12,879	12,804	13,024	13,128	12,990	+1,052
福岡	赤坂・薬院	16,921	17,001	17,790	17,768	17,468	18,185	18,182	18,100	18,499	17,731	17,815	17,784	17,793	+872
	天神	17,201	16,388	16,394	16,649	16,832	17,092	17,011	17,172	17,089	16,958	17,389	17,263	17,419	+218
	呉服町	15,144	15,093	14,553	14,808	15,192	15,525	15,894	15,783	15,384	14,723	14,355	13,628	13,769	-1,375
	博多駅前	14,501	15,255	16,728	16,096	16,149	15,835	15,972	16,188	16,396	16,273	15,886	15,651	14,810	+309
	博多駅東	14,108	14,280	14,397	14,081	14,067	13,895	14,344	14,265	13,936	14,369	14,311	14,387	14,519	+411
	平均値	15,356	15,382	15,826	15,548	15,608	15,702	15,819	15,843	15,804	15,759	15,691	15,618	15,388	+32
札幌		11,441	11,619	11,485	11,468	11,821	11,823	11,655	11,398	11,261	11,418	11,507	11,421	11,578	+137
仙台		11,898	12,209	12,340	12,031	12,003	12,047	12,028	11,974	12,011	11,852	11,853	11,319	11,474	-424

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11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。

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

17,500円～41,000円

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

16,500円～27,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

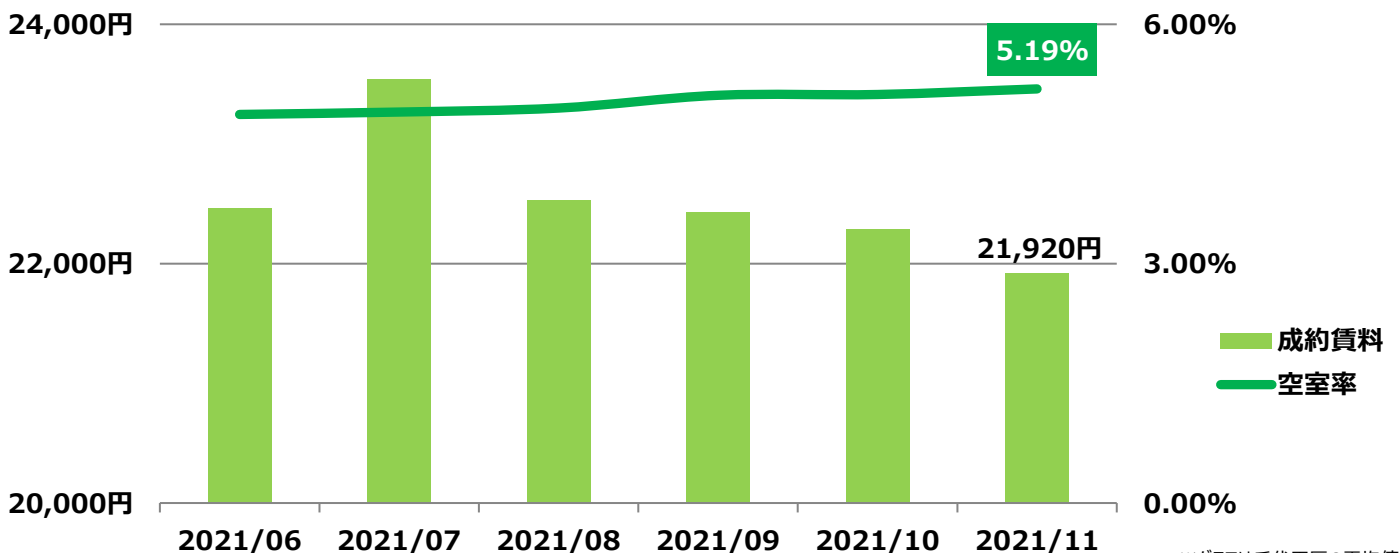
17,000円～26,500円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

18,000円～31,000円

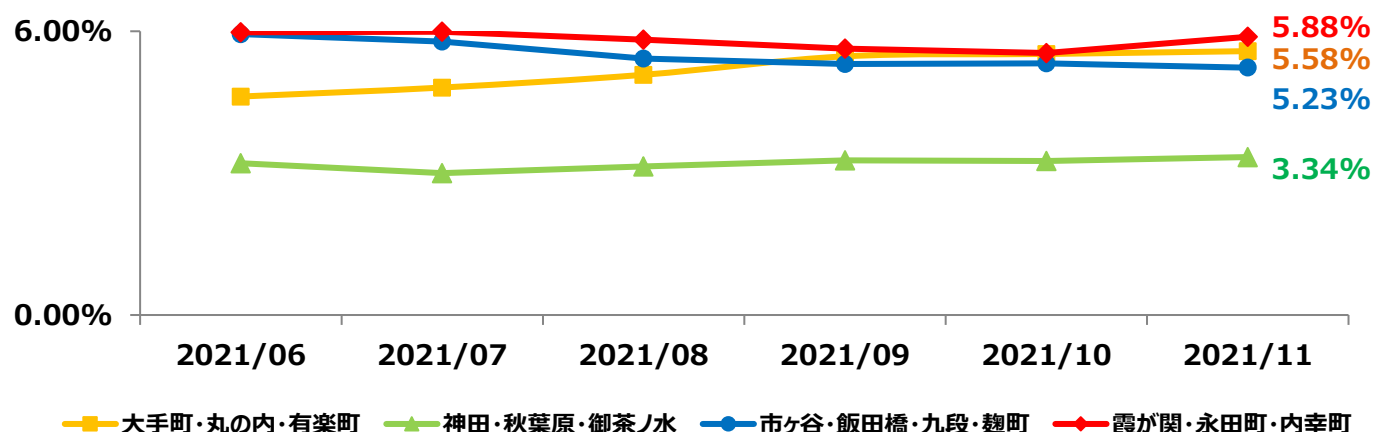
空室率・成約賃料推移

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	27,989円	-584円	17,714円	±0円	40,750円	+28円
空室棟数	8棟	±0棟	2棟	±0棟	49棟	-2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	16,315円	-65円	21,606円	-634円	27,619円	-903円
空室棟数	396棟	-3棟	79棟	+1棟	6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	17,044円	+261円	20,935円	+52円	26,744円	+444円
空室棟数	241棟	+2棟	71棟	+4棟	24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	±0円	28,833円	-457円	30,935円	+20円
空室棟数	4棟	±0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～35,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,500円～20,000円

③三越前エリア

18,000～32,000円

①銀座エリア

24,000円～27,500円

⑤茅場町・築地エリア

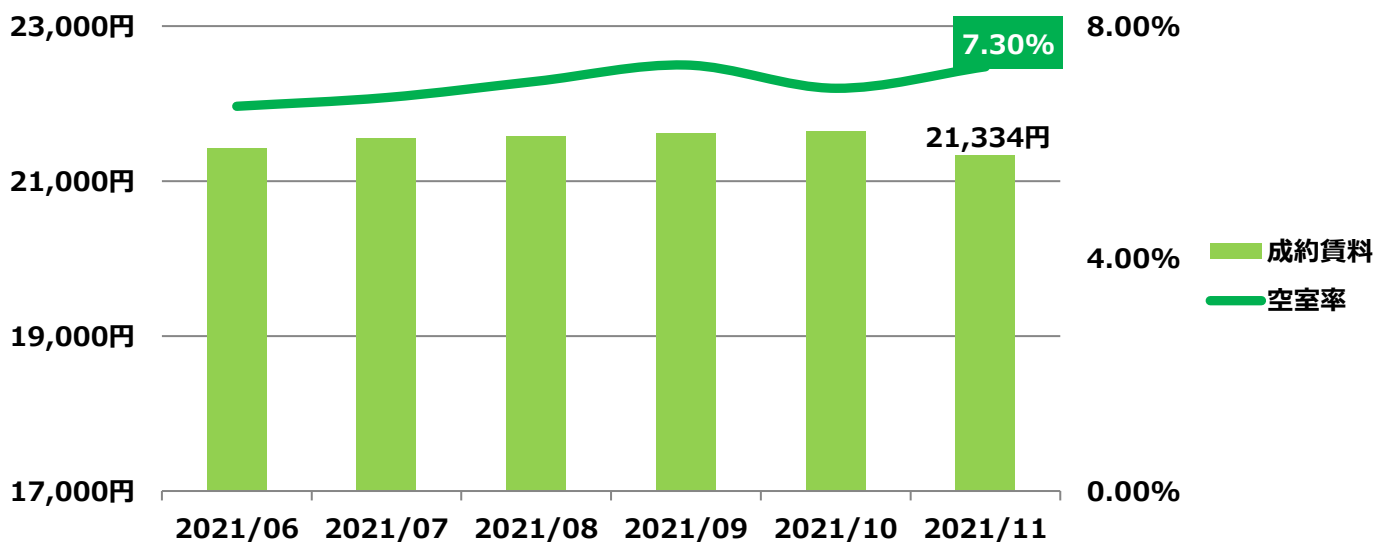
15,000円～24,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～19,500円

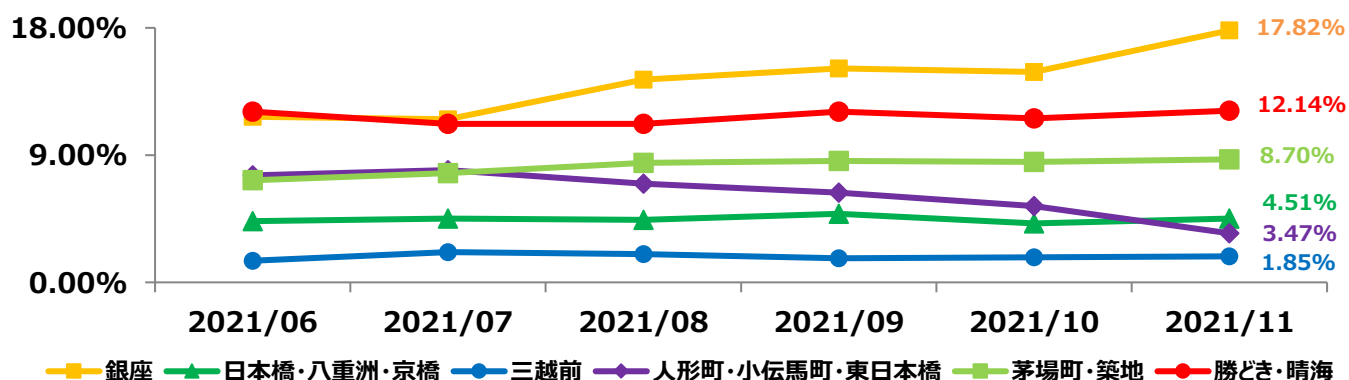
空室率・成約賃料推移

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	23,856円	-100円	24,313円	+86円	27,529円	+347円
空室棟数	167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	21,456円	-75円	28,509円	±0円	35,083円	-2,631円
空室棟数	94棟	+3棟	22棟	+1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	17,778円	+729円	20,037円	+23円	31,833円	±0円
空室棟数	38棟	-1棟	14棟	+1棟	2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	13,663円	-65円	18,336円	-455円	20,000円	+1,333円
空室棟数	195棟	-2棟	36棟	+1棟	1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	15,030円	-128円	17,603円	-1,234円	23,821円	-393円
空室棟数	227棟	+6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	13,667円	-333円	19,300円	-152円
空室棟数	1棟	±0棟	3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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～32,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,500円～30,500円

②浜松町・田町エリア

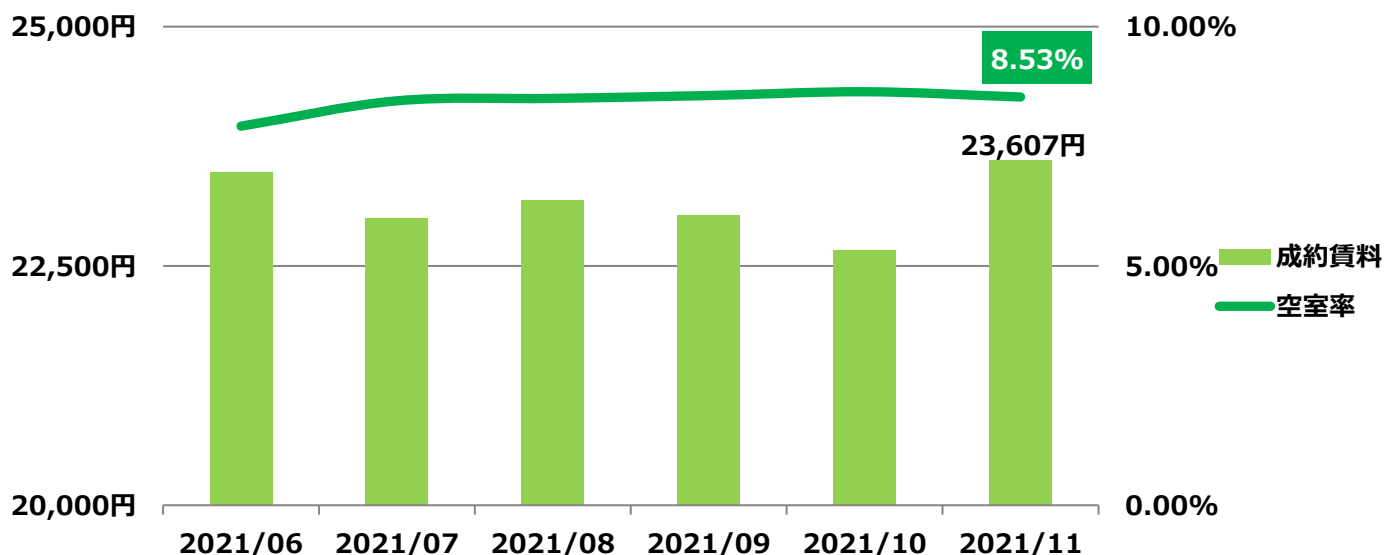
18,000円～25,500円

④品川駅前エリア

19,500円～28,500円

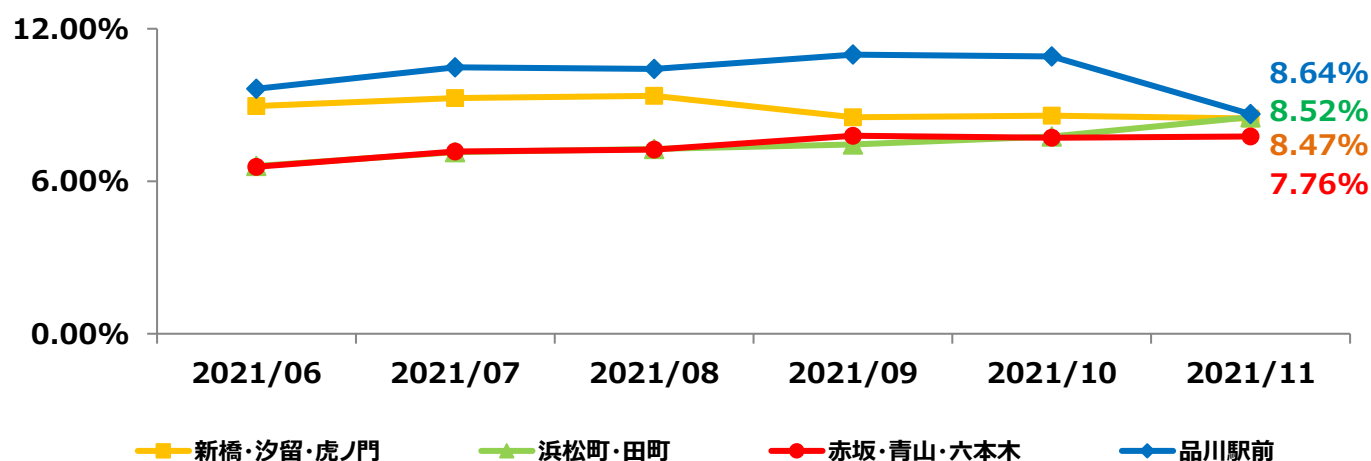
空室率・成約賃料推移

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	19,388円	+595円	24,479円	-191円	30,619円	-73円
空室棟数	174棟	+5棟	71棟	-2棟	29棟	+2棟

②浜松町・田町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,171円	+36円	20,158円	-238円	25,324円	-907円
空室棟数	118棟	-17棟	54棟	±0棟	30棟	-3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	19,702円	+7円	26,225円	+3,561円	32,557円	-1,173円
空室棟数	221棟	-1棟	60棟	+2棟	36棟	±0棟

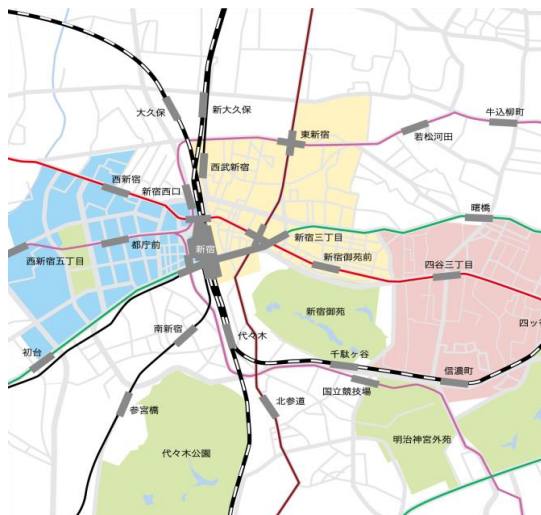
④品川駅前エリア

	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	19,631円	+375円	19,343円	+589円	28,362円	-17円
空室棟数	8棟	+1棟	9棟	±0棟	14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

17,500円～28,500円

②新宿東口エリア

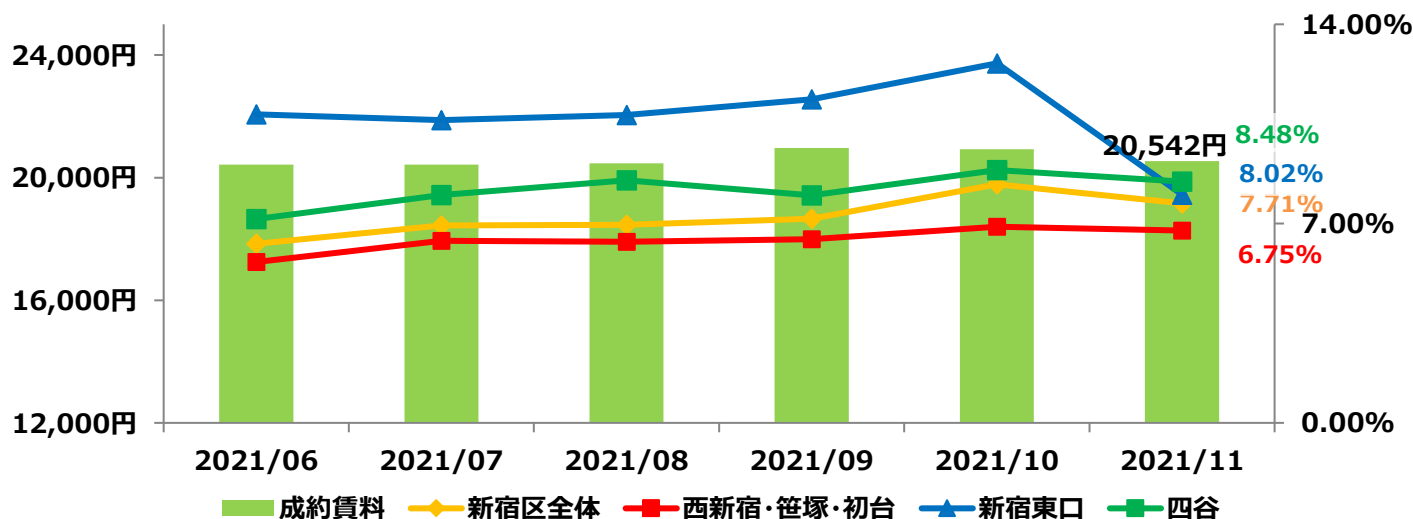
17,000円～36,500円

③四谷エリア

15,000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	17,554円	-506円	22,159円	-178円	28,651円	-662円
空室棟数	93棟	+2棟	42棟	-1棟	29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	17,221円	±0円	19,485円	-1,789円	36,364円	+1,441円
空室棟数	64棟	+1棟	19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	14,905円	+349円	19,810円	-8円	25,500円	-300円
空室棟数	42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

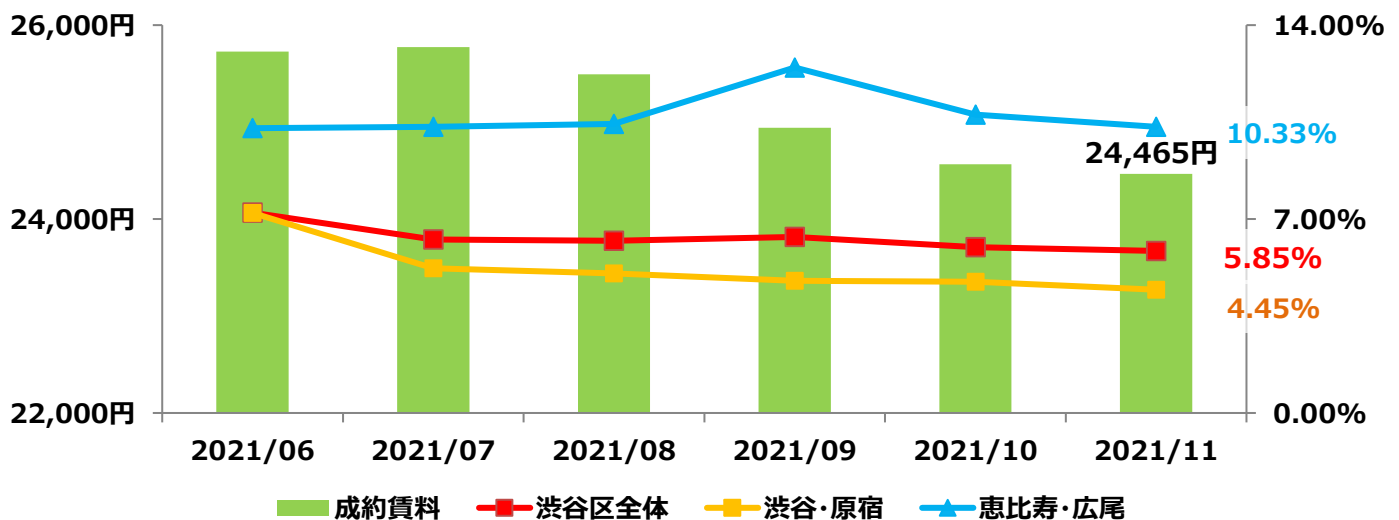
24,500円～37,000円

②恵比寿・広尾エリア

21,000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	24,542円	+60円	25,218円	-112円	37,067円	+1,178円
空室棟数	190棟	+10棟	51棟	+2棟	6棟	-1棟

②恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,984円	-136円	26,304円	+398円	29,250円	+107円
空室棟数	56棟	-2棟	12棟	±0棟	4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

20,500円～25,000円

②五反田エリア

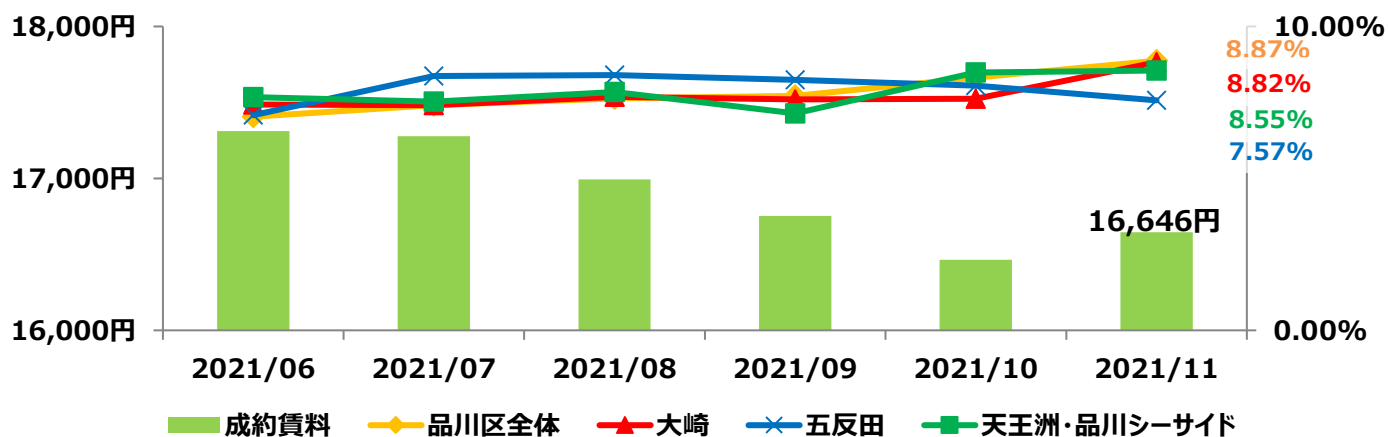
12,000円～17,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

13,000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	20,469円	±0円	23,320円	+76円	25,222円	+514円
空室棟数	2棟	±0棟	6棟	+1棟	6棟	+1棟

②五反田エリア

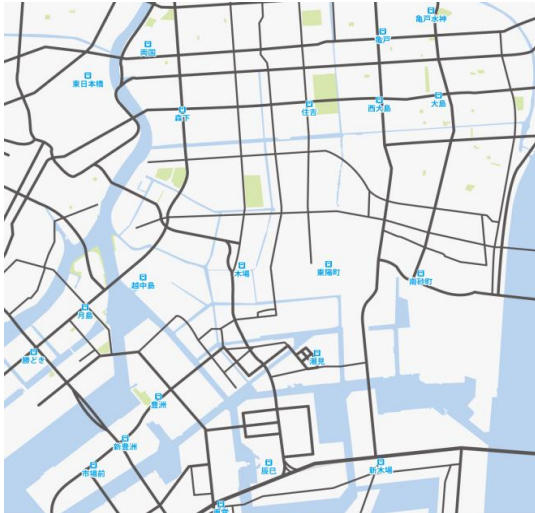
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,867円	-554円	17,016円	+94円	12,159円	+115円
空室棟数	44棟	+2棟	26棟	+3棟	4棟	±0棟

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	13,102円	±0円	14,357円	+12円	17,679円	-166円
空室棟数	2棟	±0棟	5棟	±0棟	12棟	±0棟

江東区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①豊洲エリア

20,000円～27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

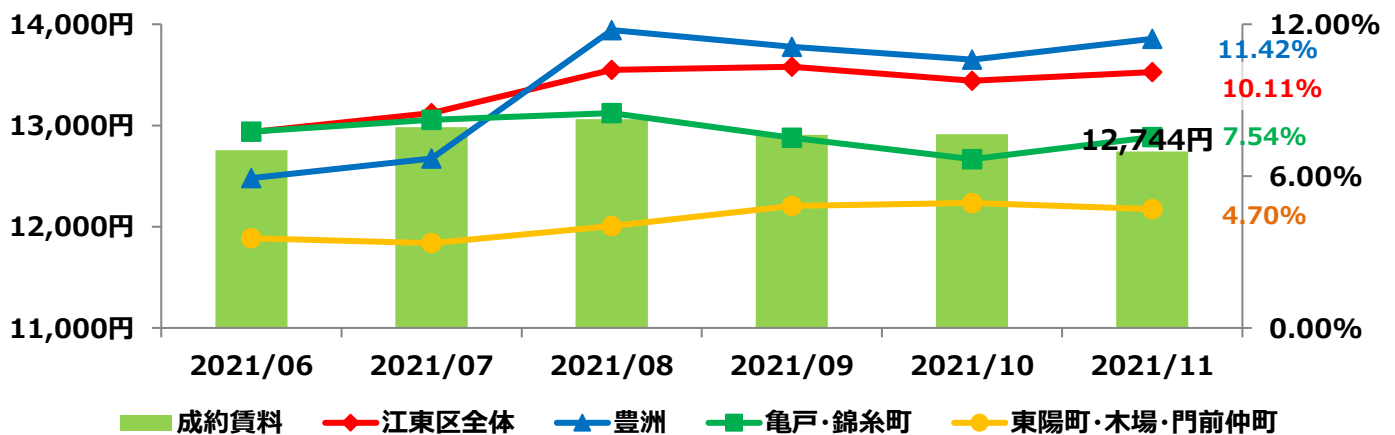
10,500円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,000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

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	20,000円	-1,609円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	7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	10,514円	±0円	12,684円	-1,293円	17,688円	-955円
空室棟数	12棟	±0棟	8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	±0円	13,095円	-300円	14,545円	-355円
空室棟数	11棟	±0棟	10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池袋エリア

18,000円～23,000円

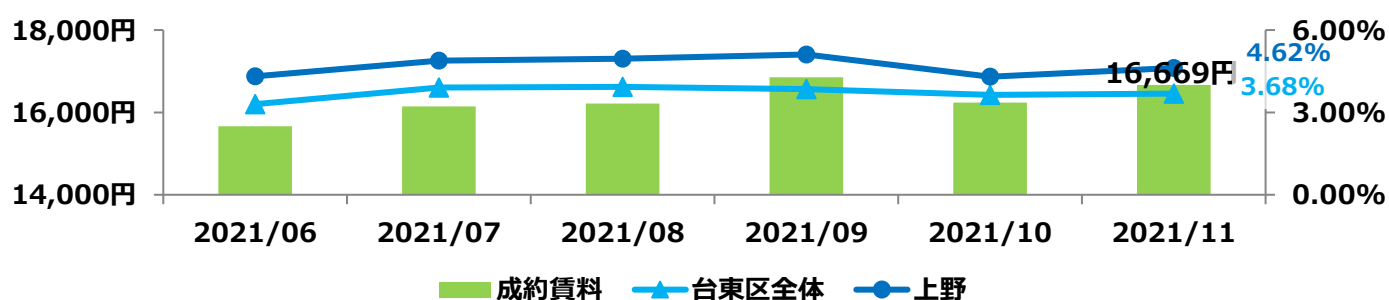
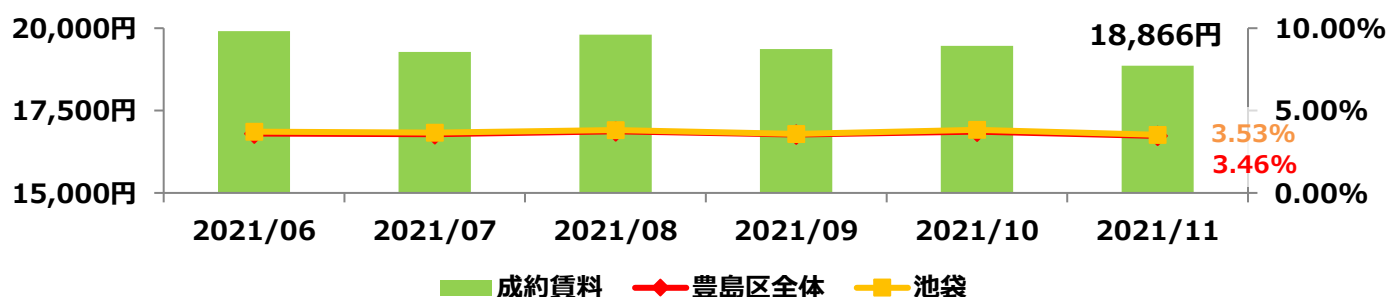


②上野エリア

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

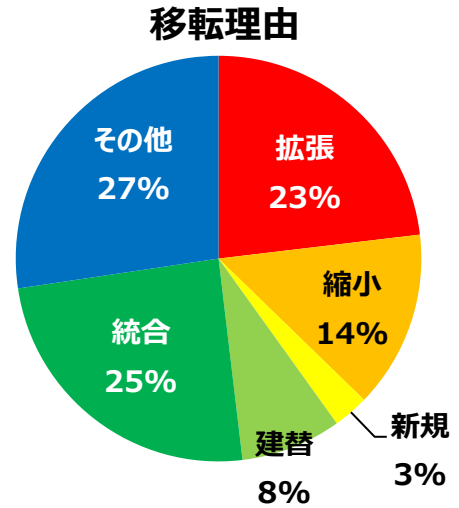
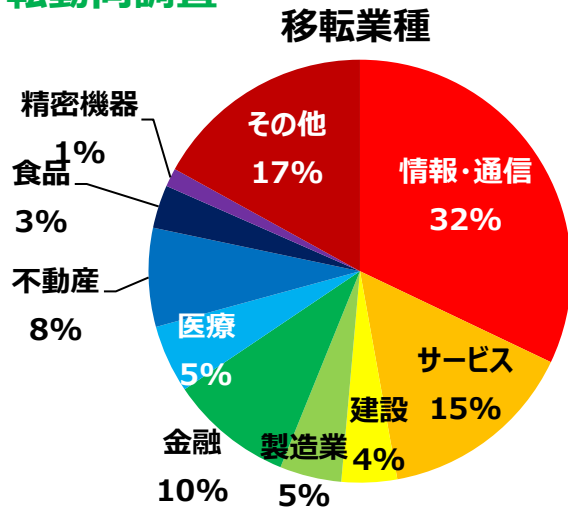
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,840円	-1,434円	19,523円	-521円	23,000円	+792円
空室棟数	69棟	+5棟	23棟	+2棟	6棟	-2棟

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	12,886円	+13円	17,917円	+372円	24,500円	±0円
空室棟数	133棟	-5棟	22棟	+1棟	2棟	±0棟

その他調査結果

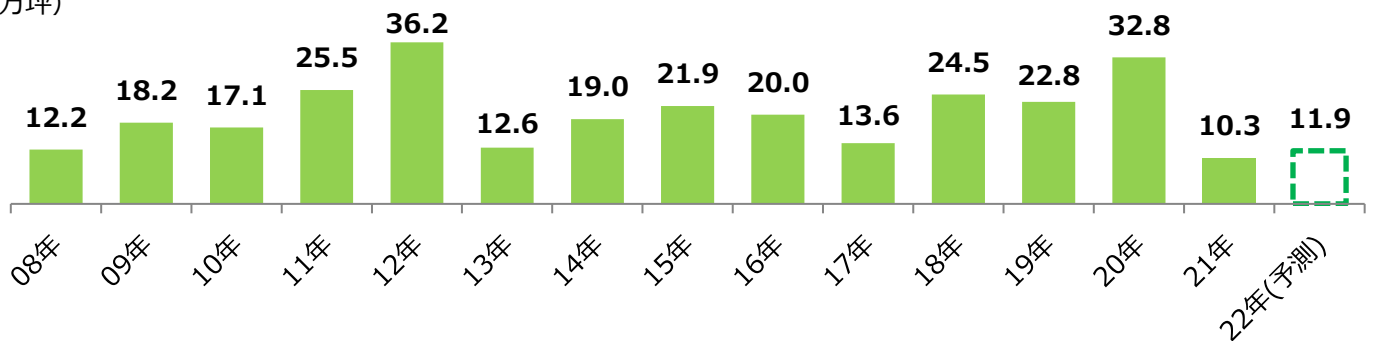
移転動向調査



2020年12月から2021年11月までに収集したテナント移転事例212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。

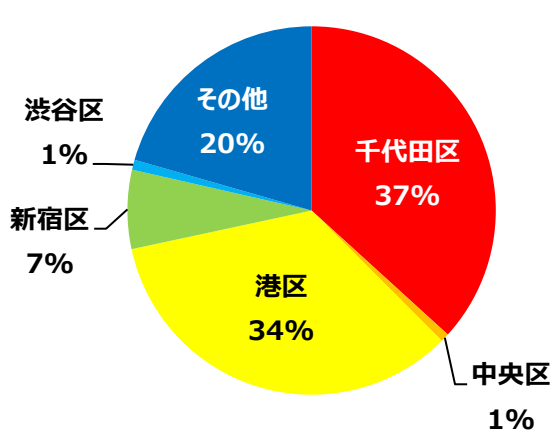
新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)

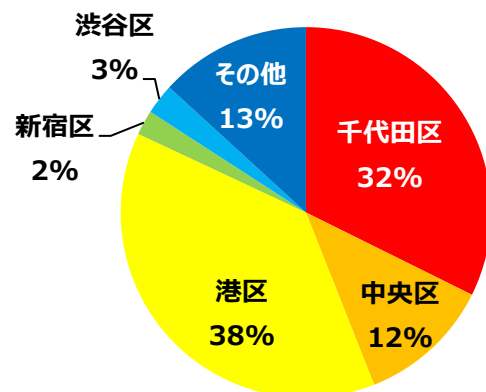


東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積
※共用部分を除いたネット面積

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

当月竣工の大型新築ビルはございません

2021年11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～24,000円

③栄・久屋大通エリア

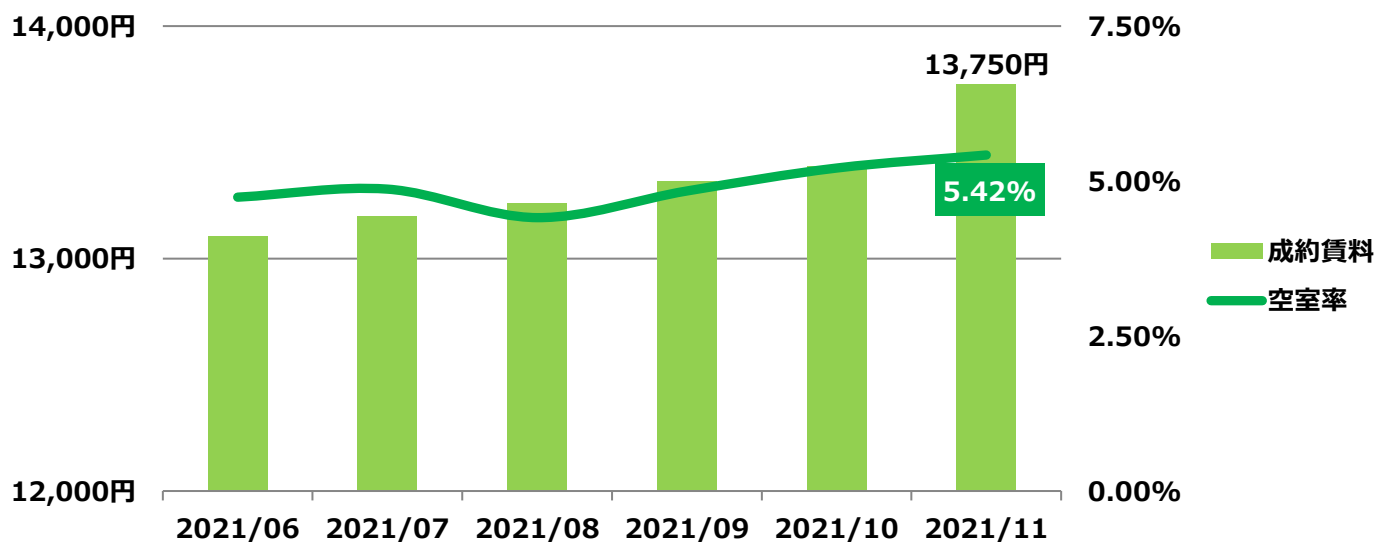
10,500円～14,000円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～17,000円

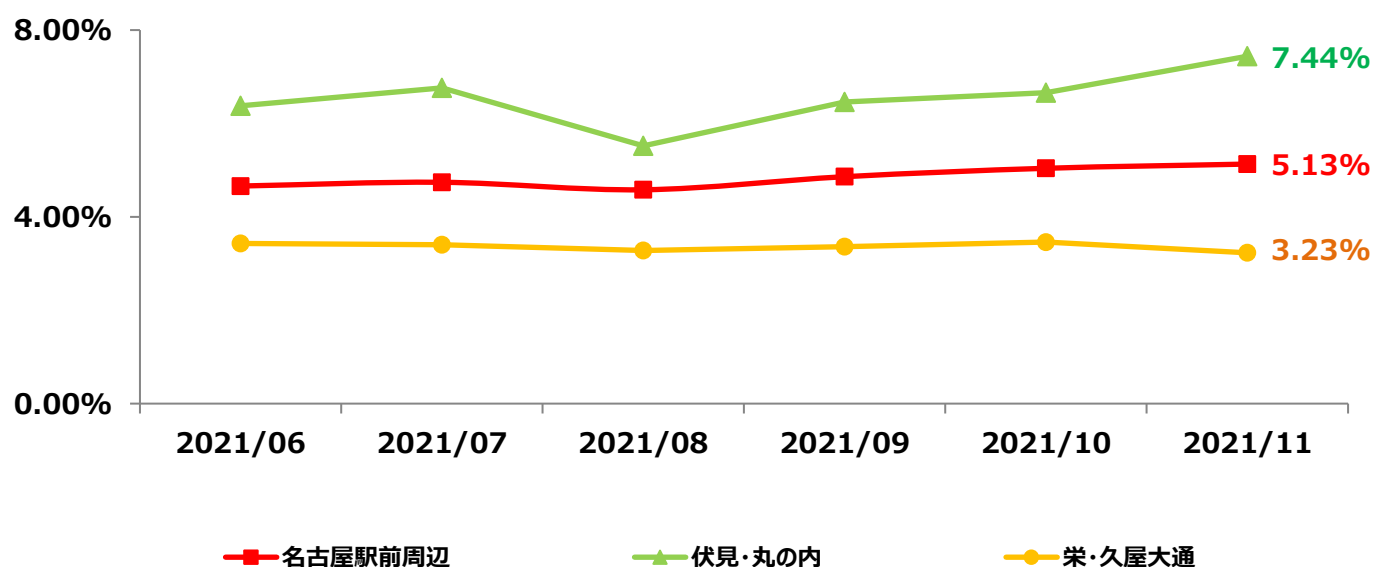
空室率・成約賃料推移

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	11,666円	-75円	16,425円	-30円	23,956円	-551円
空室棟数	57棟	-2棟	35棟	+1棟	19棟	±0棟

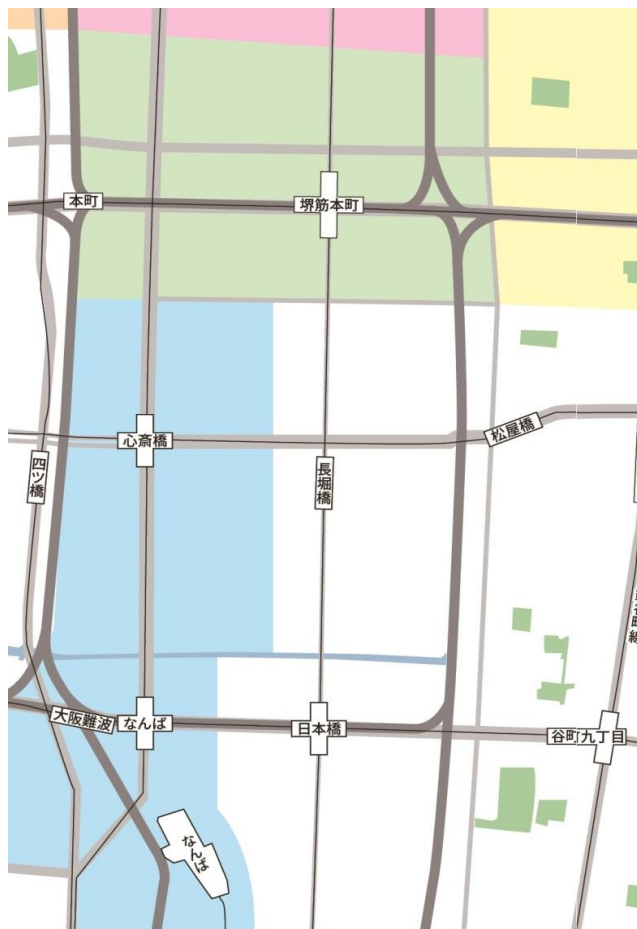
②伏見・丸の内エリア

	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	10,583円	+77円	15,667円	+719円	16,941円	-20円
空室棟数	83棟	±0棟	30棟	±0棟	15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	10,618円	+283円	14,086円	+501円	12,750円	-56円
空室棟数	73棟	±0棟	32棟	-3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～16,000円

②淀屋橋・北浜エリア

10,000円～20,500円

③本町・堀筋本町エリア

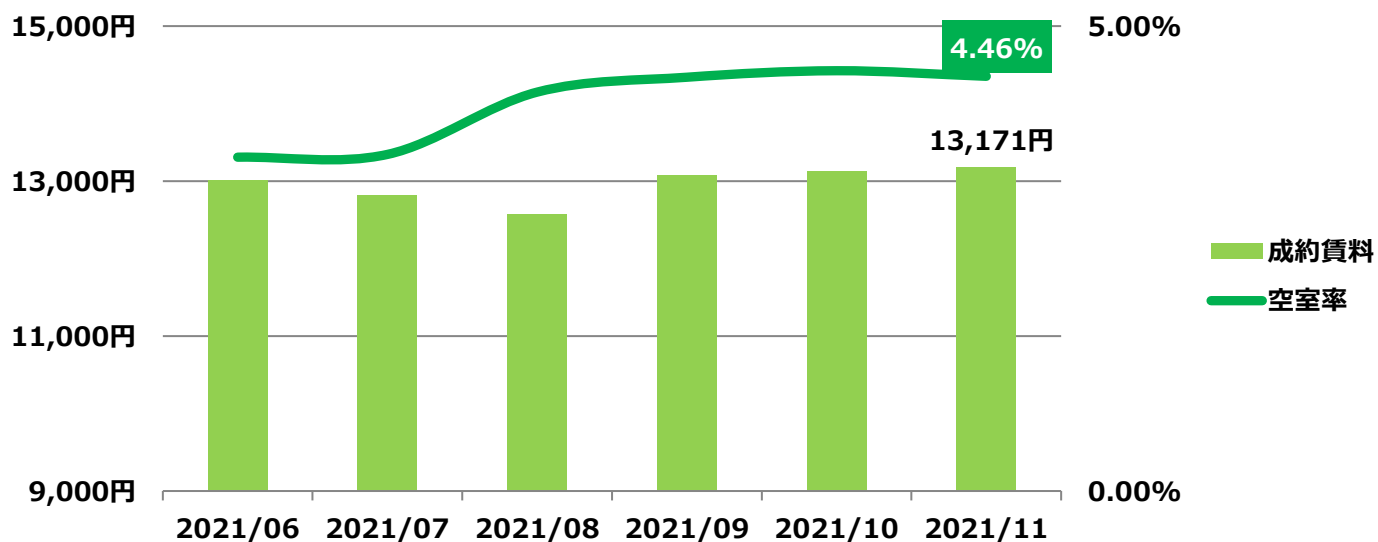
10,000円～21,000円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～18,000円

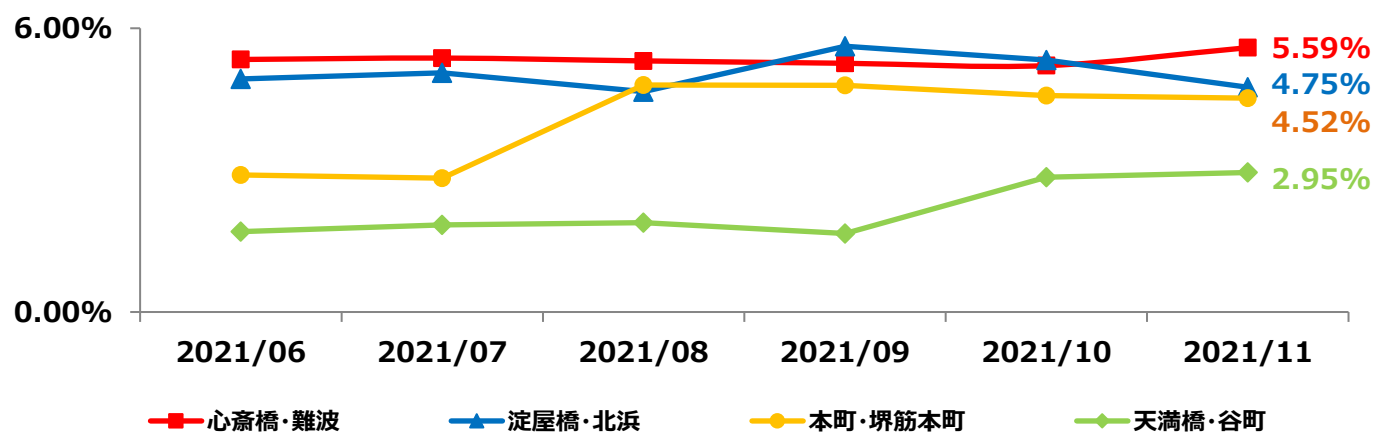
空室率・成約賃料推移

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	9,756円	-154円	15,872円	+362円	14,316円	-957円
空室棟数	35棟	-4棟	34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	9,840円	+99円	15,857円	-49円	20,550円	+842円
空室棟数	31棟	±0棟	24棟	+1棟	11棟	±0棟

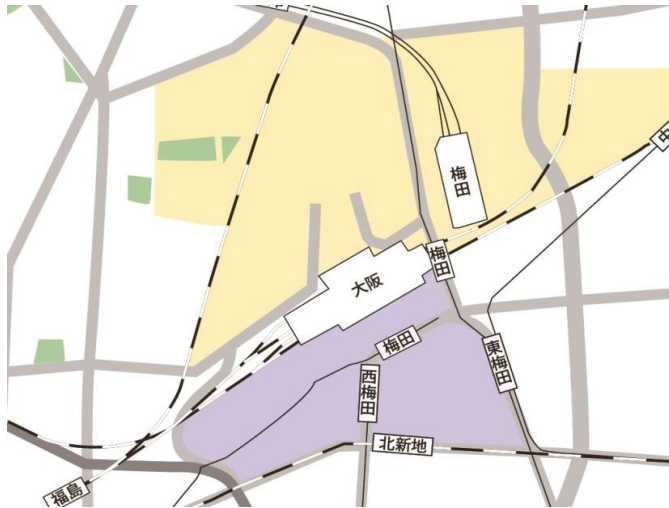
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,942円	+37円	10,711円	+14円	20,792円	+146円
空室棟数	70棟	-7棟	47棟	+1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	9,146円	+64円	9,932円	-1,152円	17,857円	+0円
空室棟数	34棟	-1棟	12棟	+1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北梅田エリア

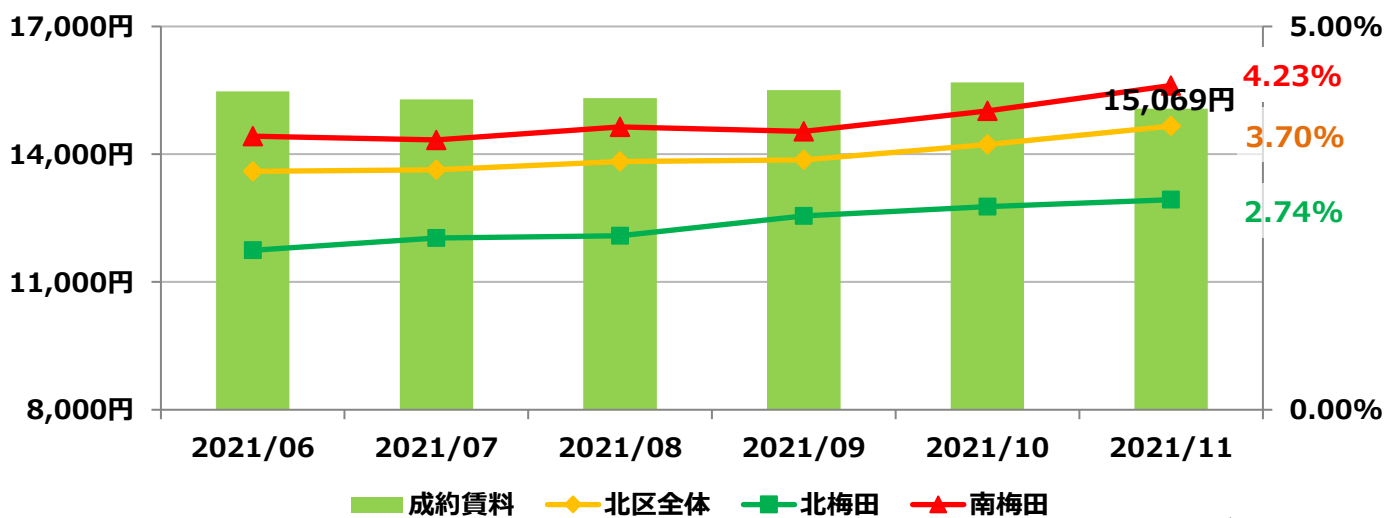
11,500円～23,000円

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	11,420円	-50円	17,600円	+179円	23,000円	+565円
空室棟数	16棟	-1棟	10棟	-3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	10,798円	-375円	19,723円	-747円	20,693円	+41円
空室棟数	21棟	-2棟	24棟	±0棟	36棟	+1棟

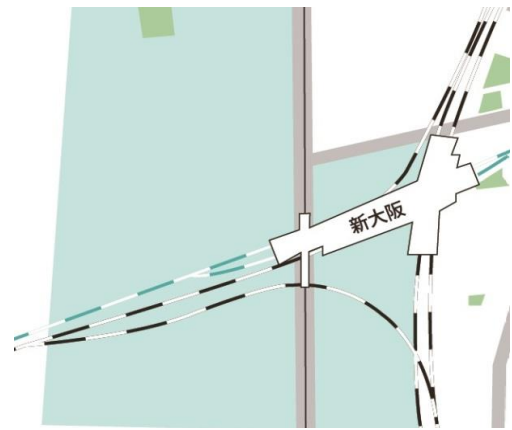
西区・淀川区

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

8,500円～16,500円

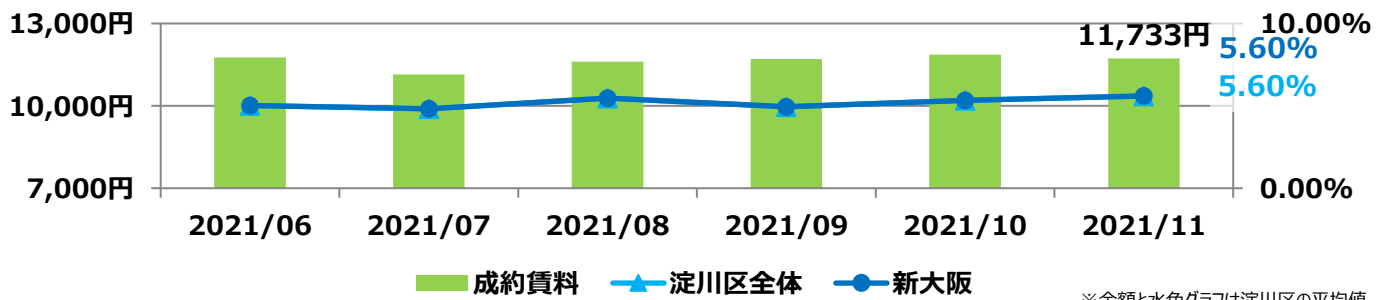
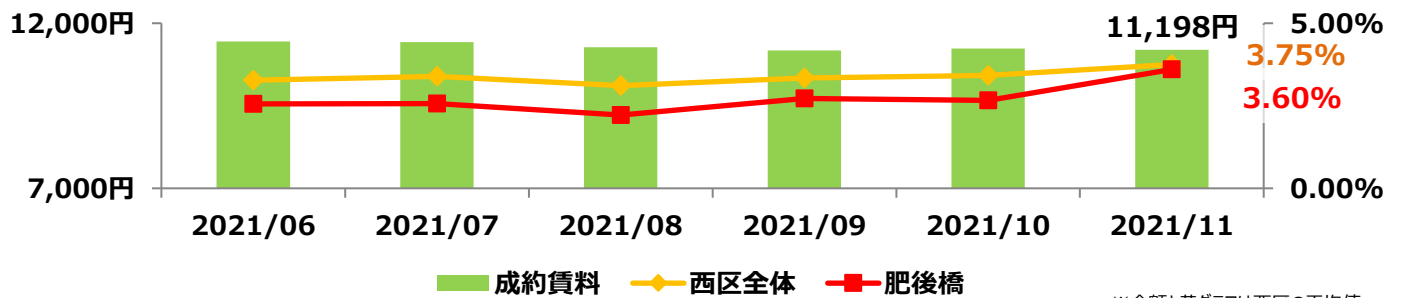


②新大阪エリア

8,500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	8,717円	-109円	11,192円	+281円	16,300円	+1,033円
空室棟数	22棟	+2棟	11棟	-4棟	2棟	±0棟

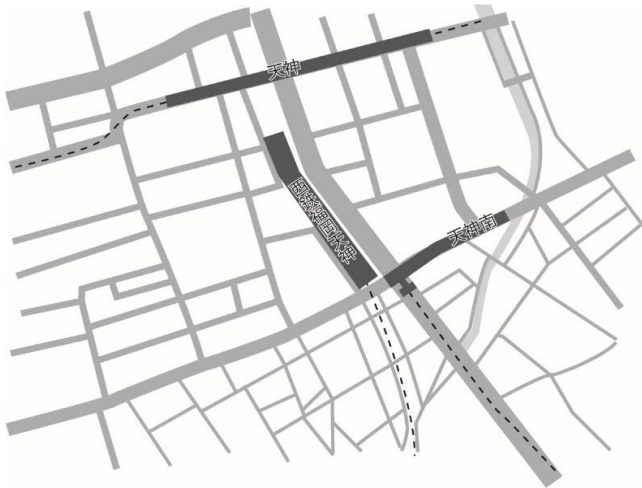
②新大阪エリア

	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	8,576円	+57円	11,733円	-135円	17,604円	-459円
空室棟数	28棟	-1棟	44棟	-2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

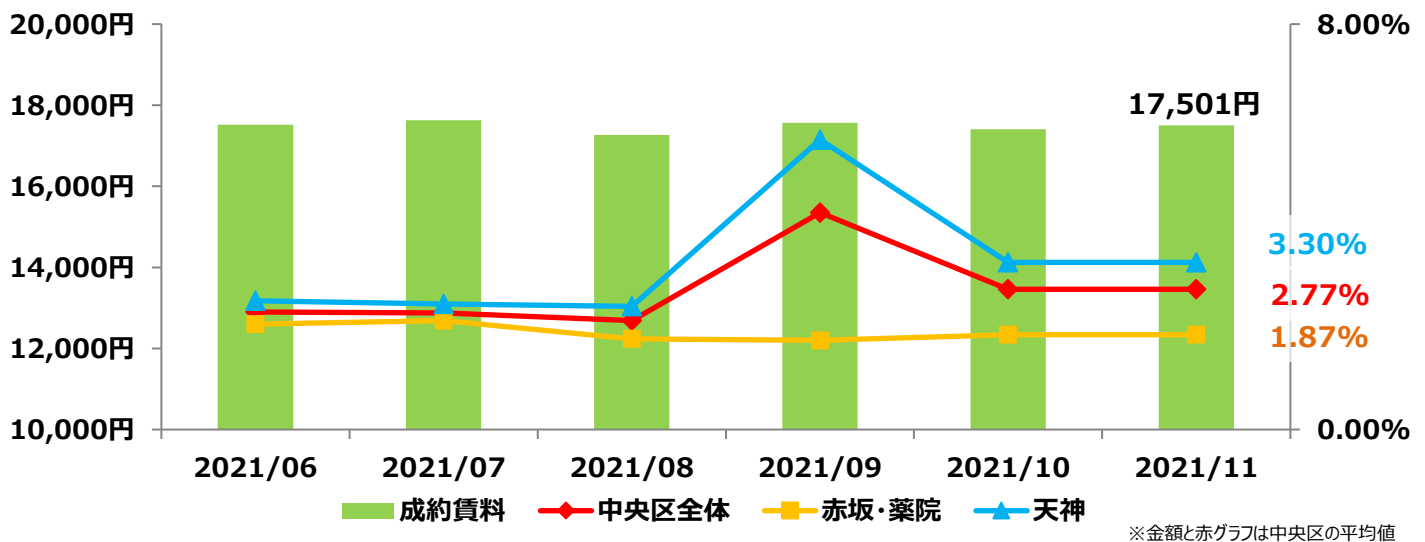
11,500円～18,000円

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



エリア別成約賃料/空室棟数

①赤坂・薬院エリア

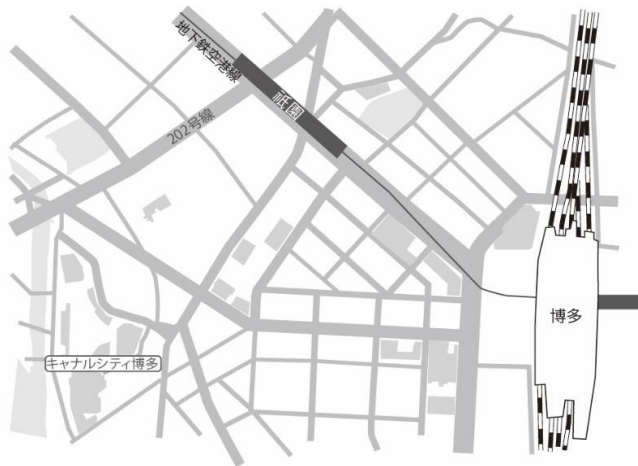
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,963円	-11円	17,793円	+9円	11,589円	+234円
空室棟数	38棟	-2棟	19棟	-2棟	5棟	+1棟

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	14,454円	-59円	17,419円	+156円	20,376円	+63円
空室棟数	35棟	-1棟	30棟	+3棟	7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

14,000円～17,000円

② 博多駅前エリア

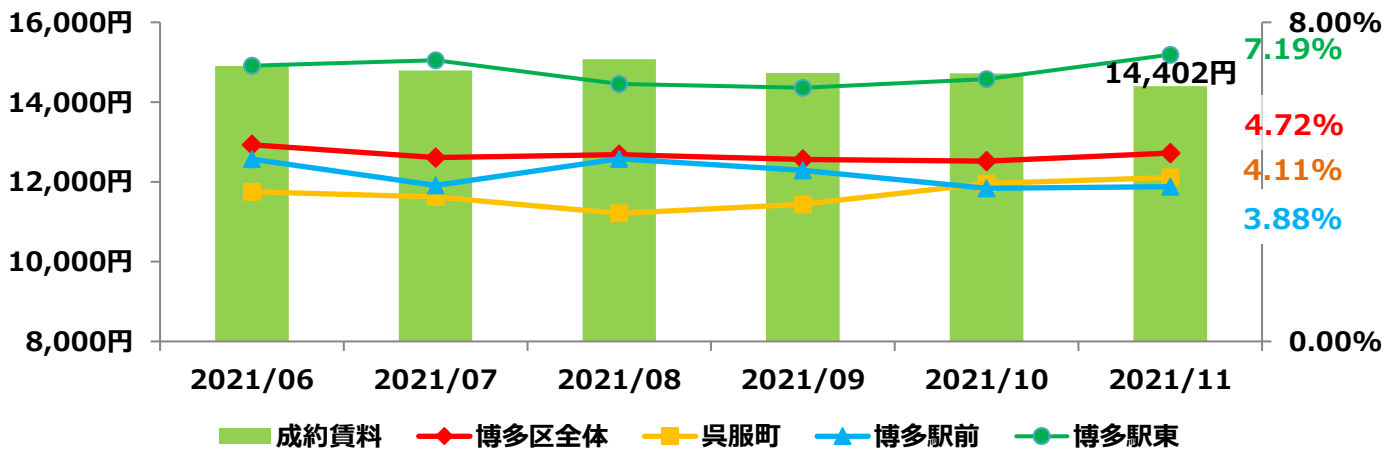
14,000円～16,000円

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	14,409円	-24円	13,769円	+141円	16,918円	+10円
空室棟数	16棟	-1棟	9棟	+1棟	4棟	±0棟

② 博多駅前エリア

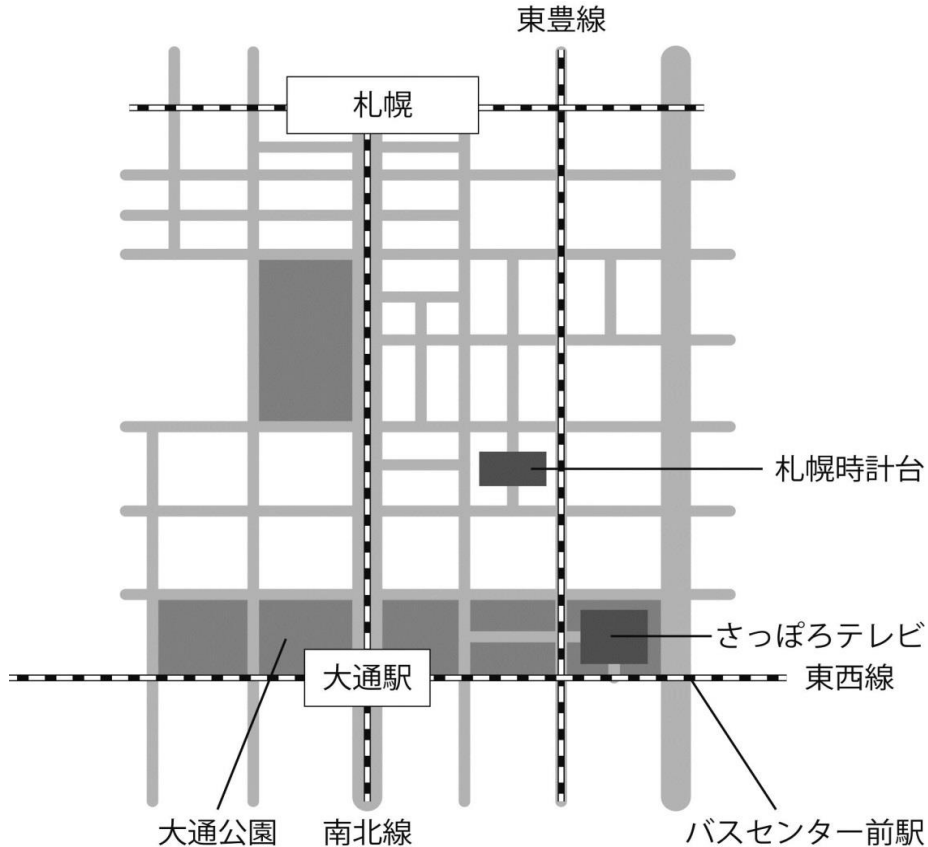
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,924円	-50円	14,810円	-841円	15,940円	+122円
空室棟数	32棟	-3棟	27棟	+1棟	14棟	+2棟

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	11,893円	-127円	14,519円	+132円	12,150円	-240円
空室棟数	23棟	±0棟	35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

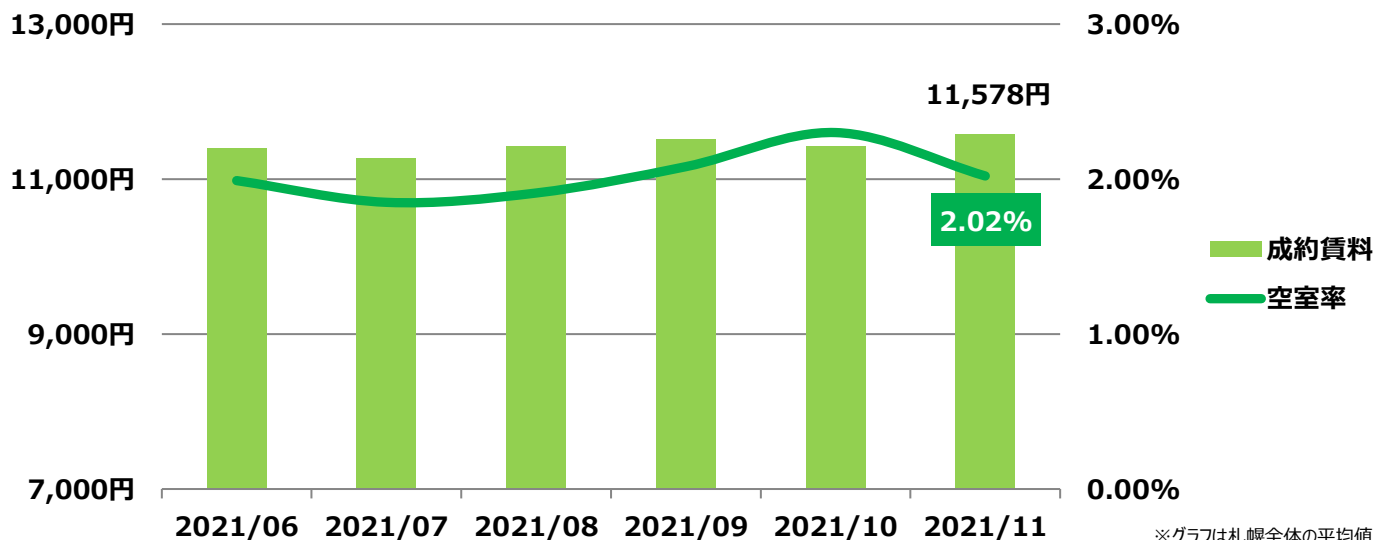
10,500円~16,000円

④ 札幌駅北口エリア

10,000円~17,000円

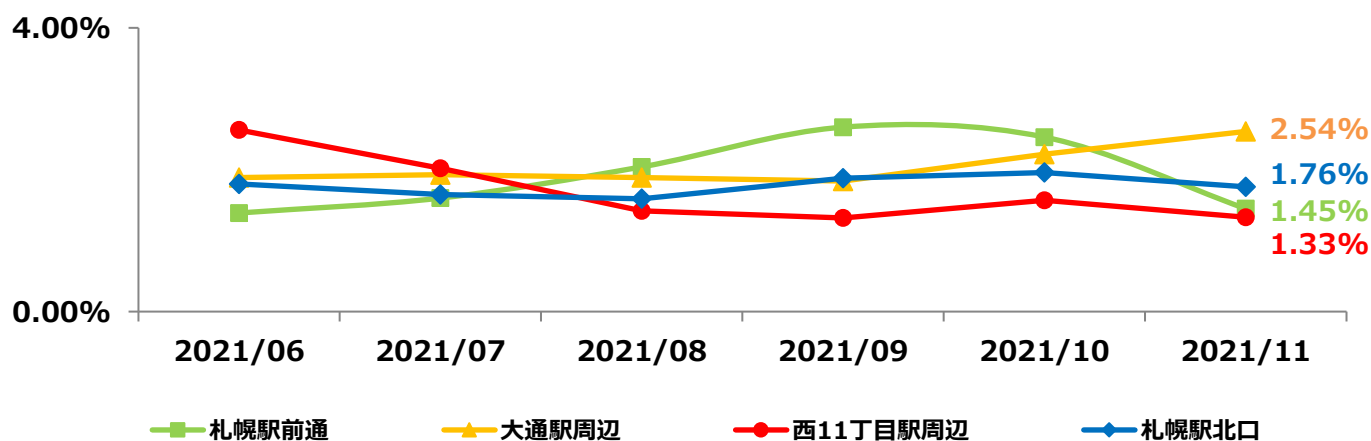
空室率・成約賃料推移

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	10,768円	-229円	14,770円	+604円	16,813円	-73円
空室棟数	6棟	-2棟	14棟	+2棟	8棟	-1棟

② 大通駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,352円	-11円	13,582円	+8円	16,000円	-77円
空室棟数	15棟	±0棟	17棟	-1棟	6棟	+1棟

③ 西11丁目エリア

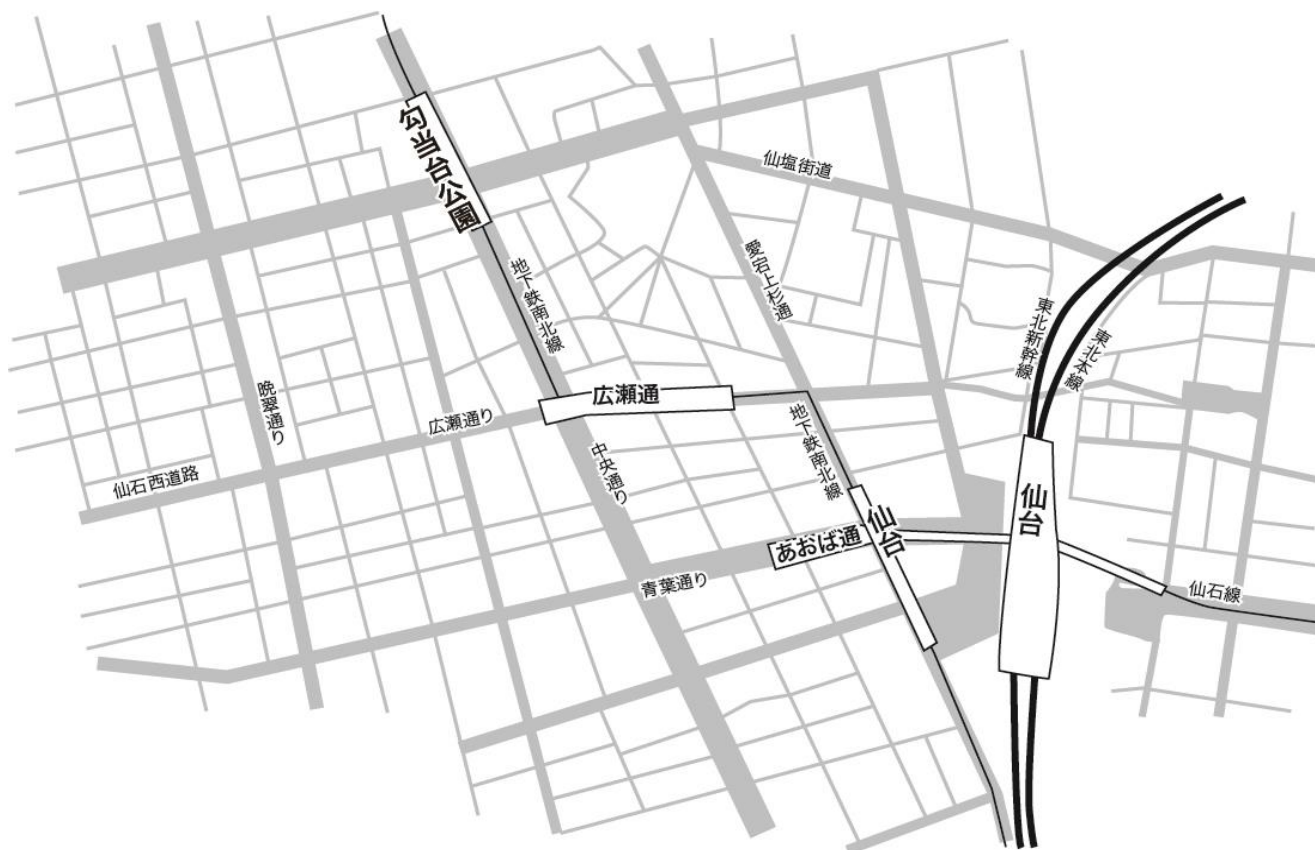
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	11,273円	-340円	10,535円	+111円	対象物件なし
空室棟数	12棟	+2棟	7棟	-1棟	

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	9,843円	-520円	12,581円	+541円	17,000円	±0円
空室棟数	5棟	±0棟	10棟	-1棟	2棟	±0棟

仙台 Sendai

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

12,500~13,000円

③官公庁周辺エリア

9,500~16,000円

②仙台中心部エリア

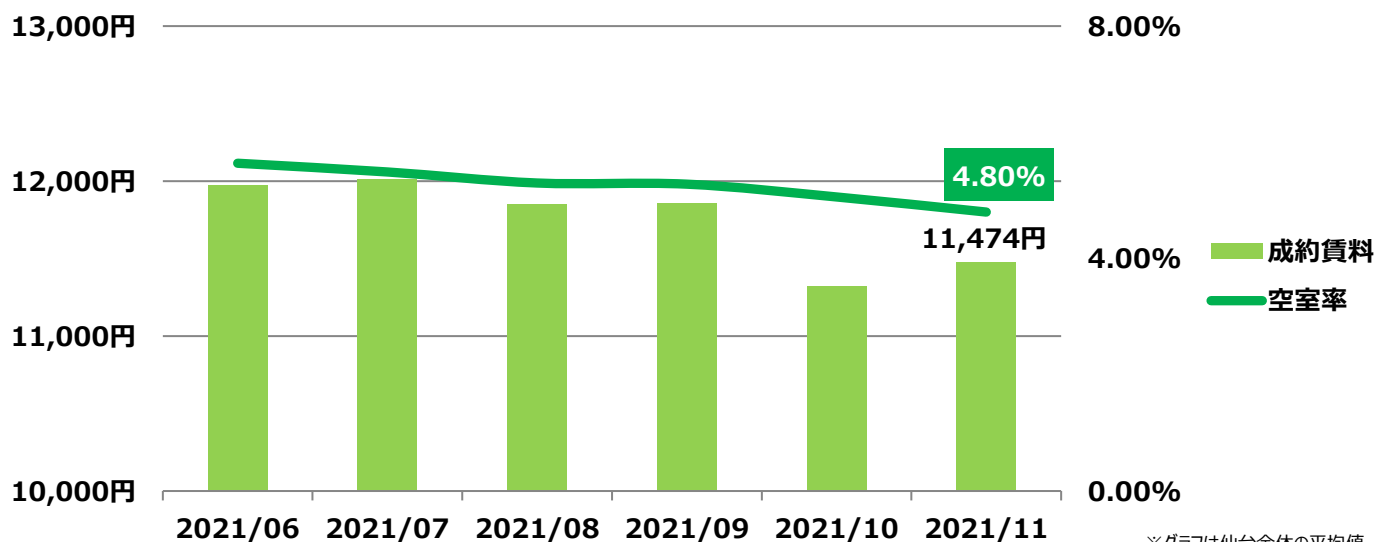
12,000円~14,500円

④仙台駅東口エリア

10,000円~17,500円

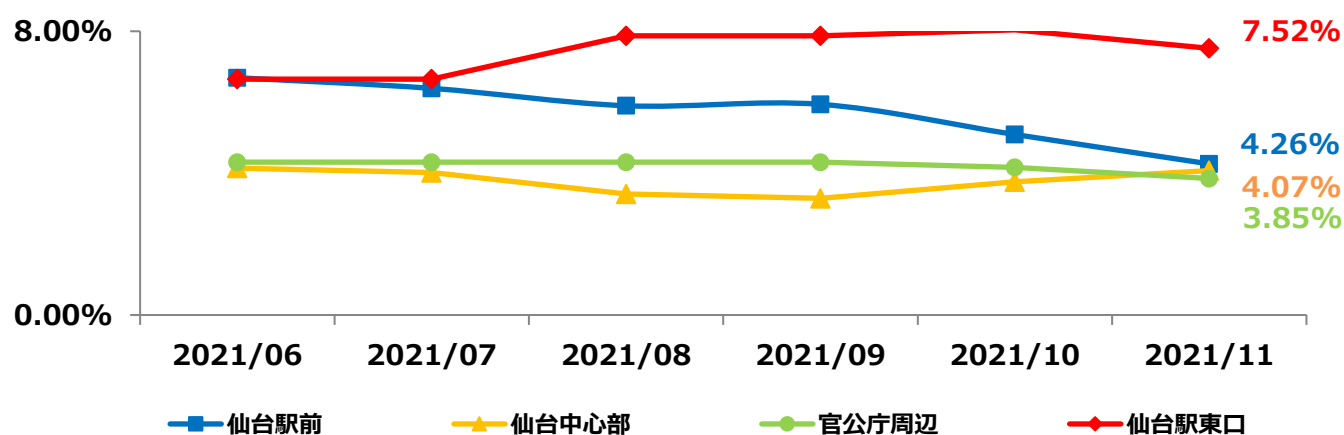
空室率・成約賃料推移

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		13,118円	-33円	12,394円	-4,547円
空室棟数		25棟	±0棟	6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		12,051円	+55円	14,318円	+368円
空室棟数		21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		9,498円	+338円	16,000円	±0円
空室棟数		15棟	-1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		9,889円	+31円	17,735円	-98円
空室棟数		9棟	-3棟	6棟	±0棟

オフィス環境構築のワンストップサービス



株式会社 ビルディング企画

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

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／質・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 特定建築業：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

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 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：陸

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

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

