

2022年1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

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

2022年1月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) オフィス需要、堅調。新築竣工に伴い、二次空室の需要も高まる
(東京) 2023年の大量供給に向けて、賃料の見直しが続く

東京
Tokyo

空室率

6.90% (前月比▲0.10ポイント)

推定成約賃料

22,091円 (前月比+25円)

東京エリアの空室率は6.90% (前月比▲0.10%) と低下した。直近6ヶ月の間では減少傾向である。業績好調な企業のオフィス拡張、新規出店案件が増加していることが要因の一つとみられる。推定成約賃料は22,091円 (前月比+25円) と増加に転じた。成約出来るビルとそうでないビルとの二極化が進む中、2023年の大量供給に向けて、早期成約が出来るかが鍵となっている。

名古屋
Nagoya

空室率

5.30% (前月比+0.01ポイント)

推定成約賃料

13,432円 (前月比▲95円)

名古屋エリアの空室率は5.30% (前月比+0.01%) と増加へ転じた。推定成約賃料は13,432円 (前月比▲95円) と2ヶ月連続で低下した。グループ集約や一部返却等で解約の動きはあるものの、企業の増床意欲は引き続き、堅調である。立地改善、拡張移転などで大型ビルや高単価ビルを中心に前向きな需要は増加傾向にある。

大阪
Osaka

空室率

4.54% (前月比▲0.17ポイント)

推定成約賃料

12,912円 (前月比▲97円)

大阪エリアの空室率は4.54% (前月比▲0.17%) と低下に転じた。推定成約賃料は12,912円 (前月比▲97円) と低下に転じた。新大阪エリアでは今年竣工を迎える物件も多く、空室率は上昇することが予想される。昨年末からオフィス需要も活発化しており、高単価ビルについても需要は増加傾向にある。

※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

3.77% (前月比▲0.07ポイント)

推定成約賃料

15,571円 (前月比+111円)

福岡エリアの空室率は3.77% (前月比▲0.07%) と2ヶ月連続で低下した。推定成約賃料は15,571円 (前月比+111円) と2ヶ月連続で増加した。天神エリアの再開発の影響で一定の供給量はあるものの、館内増床や拡張移転など前向きな移転も多いため、天神エリアの空室率は前月比0.48%と低下している。拡張意欲も増加傾向のため、今後の新築ビル竣工による二次空室の需要は高まる気配がある。

札幌

Sapporo

空室率

1.43% (前月比▲0.33ポイント)

推定成約賃料

12,174円 (前月比+167円)

札幌エリアの空室率は1.43% (前月比▲0.33%) と3ヶ月連続で低下した。推定成約賃料は12,174円 (前月比+167円) と3ヶ月連続で増加した。主に大通エリアの新築物件や大型空室が成約した影響で当エリアでは0.93%と大幅に空室率が低下したことが要因の一つである。再開発の為、今年中に立退きが必要な企業が数多くいることから、今後、中心部にある空室需要は高まる可能性が高く、低い空室率のまま推移することが予想される。

仙台

Sendai

空室率

5.09% (前月比▲0.17ポイント)

推定成約賃料

11,703円 (前月比+221円)

仙台エリアの空室率は5.09% (前月比▲0.17%) と低下に転じた。推定成約賃料は11,703円 (前月比+221円) と3ヶ月連続で増加した。大型供給の募集開始によって、5%台の空室率を保っている。拡張移転、館内増床などの成約の動きも増加傾向にあり、依然としてオフィスニーズは堅調である。

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2022年1月1日から2022年1月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,674棟



直近13ヶ月 空室率推移

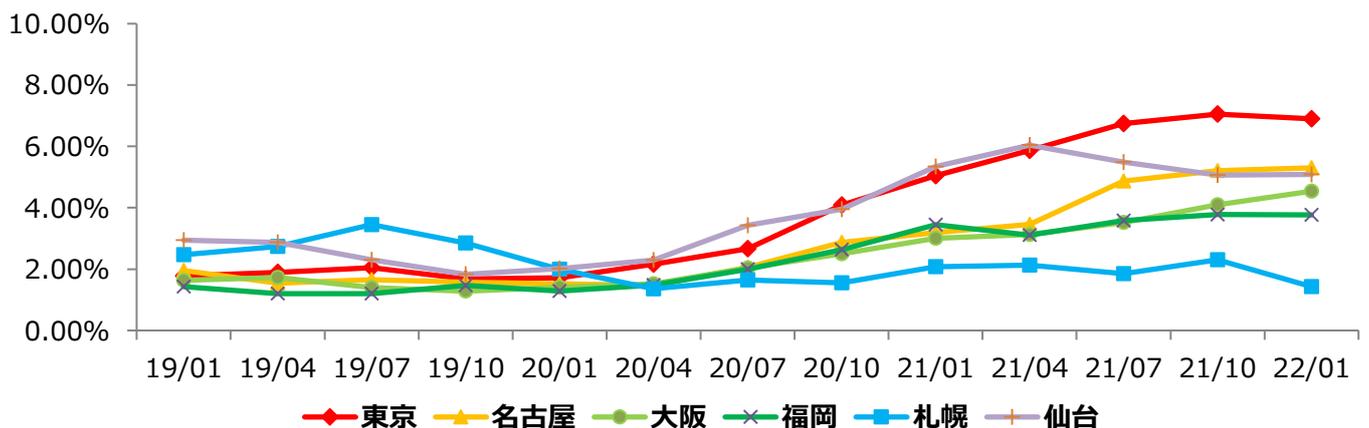
基準階100坪以上の事務所ビル

		21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	4.03%	3.90%	4.28%	4.44%	4.73%	4.87%	4.90%	4.95%	5.11%	5.12%	5.19%	5.28%	5.63%	+1.60%
		中央区	4.83%	5.29%	5.92%	5.66%	6.32%	6.62%	6.77%	7.05%	7.33%	6.93%	7.30%	7.40%	7.45%	+2.62%
		港区	6.08%	6.04%	6.70%	6.96%	7.00%	7.92%	8.45%	8.50%	8.56%	8.64%	8.53%	8.54%	8.23%	+2.15%
		新宿区	5.41%	5.45%	5.33%	6.49%	6.21%	6.29%	6.94%	6.96%	7.17%	8.38%	7.71%	7.40%	7.46%	+2.05%
		渋谷区	4.46%	4.83%	5.42%	6.11%	6.22%	7.23%	6.26%	6.22%	6.35%	5.99%	5.85%	5.87%	4.44%	-0.02%
		平均値	5.04%	5.10%	5.57%	5.87%	6.05%	6.54%	6.74%	6.82%	6.97%	7.05%	7.00%	7.00%	6.90%	+1.86%
		新築	6.58%	5.70%	8.07%	8.02%	9.51%	11.04%	12.87%	12.71%	18.81%	18.65%	18.10%	14.77%	17.18%	+10.60%
	その他	品川区	6.27%	6.40%	6.83%	6.54%	7.29%	7.03%	7.41%	7.63%	7.72%	8.32%	8.87%	7.68%	7.44%	+1.17%
		豊島区	3.57%	3.30%	3.59%	3.38%	3.57%	3.61%	3.56%	3.74%	3.55%	3.72%	3.46%	2.76%	3.19%	-0.38%
		台東区	4.08%	3.77%	4.02%	3.82%	3.34%	3.30%	3.91%	3.93%	3.85%	3.64%	3.68%	3.48%	3.83%	-0.25%
		江東区	7.60%	7.14%	7.54%	7.85%	7.68%	7.74%	8.49%	10.20%	10.32%	9.77%	10.11%	9.50%	9.66%	+2.06%
	神奈川	横浜	3.24%	3.17%	3.20%	2.74%	2.81%	3.55%	3.61%	3.68%	3.57%	4.34%	4.63%	4.54%	4.76%	+1.52%
	名古屋	名駅	4.01%	3.97%	4.18%	3.97%	4.21%	4.66%	4.74%	4.58%	4.86%	5.04%	5.13%	4.91%	4.94%	+0.93%
		伏見・丸の内	2.18%	2.29%	2.44%	2.53%	5.74%	6.38%	6.76%	5.52%	6.46%	6.66%	7.44%	7.40%	7.64%	+5.46%
栄・久屋大通		2.83%	3.22%	3.41%	3.74%	3.37%	3.43%	3.40%	3.28%	3.36%	3.46%	3.23%	3.13%	2.92%	+0.09%	
平均値		3.19%	3.32%	3.48%	3.46%	4.43%	4.74%	4.87%	4.41%	4.84%	5.21%	5.42%	5.29%	5.30%	+2.11%	
大阪	心斎橋・難波	5.23%	5.99%	5.09%	5.01%	4.93%	5.34%	5.37%	5.31%	5.26%	5.21%	5.59%	5.44%	5.72%	+0.49%	
	淀屋橋・北浜	3.62%	4.01%	4.22%	4.78%	4.39%	4.93%	5.06%	4.66%	5.62%	5.33%	4.75%	4.79%	3.37%	-0.25%	
	本町・境筋本町	3.03%	2.79%	2.68%	2.60%	2.77%	2.90%	2.83%	4.80%	4.79%	4.58%	4.52%	4.87%	4.96%	+1.93%	
	天満橋・谷町	1.97%	1.62%	1.54%	1.47%	1.65%	1.70%	1.84%	1.89%	1.66%	2.85%	2.95%	3.65%	3.66%	+1.69%	
	北梅田	1.80%	2.06%	1.61%	1.67%	1.76%	2.08%	2.24%	2.27%	2.53%	2.65%	2.74%	2.50%	3.12%	+1.32%	
	南梅田	2.20%	2.54%	2.64%	2.74%	3.41%	3.57%	3.52%	3.69%	3.63%	3.90%	4.23%	4.44%	4.50%	+2.30%	
	肥後橋	1.35%	1.36%	2.31%	2.14%	2.77%	2.56%	2.57%	2.22%	2.72%	2.66%	3.60%	3.94%	3.68%	+2.33%	
	新大阪	4.10%	4.42%	4.98%	4.81%	4.93%	5.02%	4.82%	5.47%	4.95%	5.34%	5.60%	9.18%	8.06%	+3.96%	
	平均値	3.00%	3.15%	3.11%	3.13%	3.34%	3.51%	3.52%	3.90%	3.95%	4.10%	4.22%	4.71%	4.54%	+1.54%	
福岡	赤坂・薬院	2.59%	2.83%	2.53%	2.11%	2.24%	2.08%	2.15%	1.79%	1.76%	1.87%	1.87%	2.35%	2.57%	-0.02%	
	天神	2.50%	2.24%	2.28%	2.27%	2.58%	2.54%	2.48%	2.43%	5.72%	3.30%	3.30%	3.59%	3.11%	+0.61%	
	呉服町	2.07%	1.96%	2.46%	2.33%	3.97%	3.75%	3.62%	3.21%	3.44%	3.96%	4.11%	3.91%	4.03%	+1.96%	
	博多駅前	5.16%	4.21%	4.10%	4.45%	4.56%	4.57%	3.91%	4.58%	4.29%	3.84%	3.88%	3.88%	3.90%	-1.26%	
	博多駅東	4.24%	3.87%	4.13%	3.99%	7.21%	6.91%	7.05%	6.46%	6.36%	6.58%	7.19%	5.50%	5.43%	+1.19%	
	平均値	3.45%	3.06%	3.09%	3.11%	3.91%	3.81%	3.58%	3.61%	4.40%	3.78%	3.91%	3.84%	3.77%	+0.32%	
札幌	2.08%	2.17%	2.31%	2.13%	2.04%	1.99%	1.85%	1.91%	2.08%	2.30%	2.02%	1.76%	1.43%	-0.65%		
仙台	5.34%	5.69%	5.87%	6.04%	5.75%	5.64%	5.49%	5.30%	5.28%	5.06%	4.80%	5.26%	5.09%	-0.25%		

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)

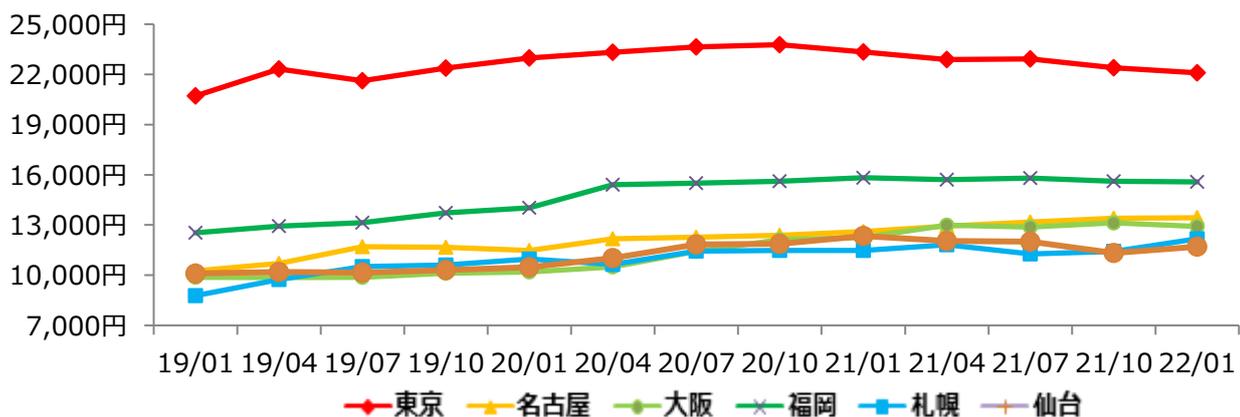
		21/01	21/02	21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	22,799	22,042	22,318	22,555	22,332	22,461	23,535	22,532	22,425	22,287	21,920	21,669	21,939	-860
		中央区	20,766	21,101	21,406	21,611	21,623	21,421	21,552	21,578	21,613	21,644	21,334	21,457	21,077	+311
		港区	24,443	23,823	23,623	23,247	23,199	23,478	22,998	23,191	23,029	22,664	23,607	22,144	22,143	-2,300
		新宿区	21,322	21,158	21,537	20,471	20,385	20,423	20,420	20,470	20,965	20,926	20,542	20,000	20,704	-618
		渋谷区	25,998	25,800	25,651	25,454	25,709	25,727	25,774	25,494	24,943	24,564	24,465	24,958	25,056	-942
		平均値	23,330	22,983	23,032	22,883	22,819	22,860	22,920	22,724	22,617	22,404	22,497	22,066	22,091	-1,239
		新築平均値	33,342	30,645	30,354	30,627	30,545	30,727	30,481	29,977	29,420	28,728	31,990	28,498	28,486	-4,856
	その他	品川区	17,914	17,824	17,248	17,654	17,705	17,311	17,277	16,993	16,754	16,465	16,646	16,505	16,534	-1,380
		豊島区	19,137	19,909	19,755	19,377	19,955	19,913	19,281	19,802	19,366	19,460	18,866	18,830	18,877	-260
		台東区	16,807	17,101	16,927	16,827	15,789	15,665	16,146	16,218	16,855	16,237	16,669	17,289	17,069	+262
		江東区	12,730	12,832	13,004	12,949	12,874	12,755	12,983	13,062	12,907	12,913	12,744	12,718	12,631	-99
	神奈川	横浜	12,790	12,857	12,575	12,391	12,400	12,677	12,575	12,425	12,304	12,205	12,577	12,484	12,442	-348
	名古屋	名駅	16,672	16,931	16,653	16,519	16,424	16,445	16,746	16,707	16,654	16,455	16,425	16,197	15,751	-921
		伏見・丸の内	13,770	13,383	13,870	13,791	13,991	14,452	14,347	14,111	14,913	14,948	15,667	15,676	15,404	+1,634
栄・久屋大通		13,023	13,133	13,125	13,634	13,867	13,505	13,373	13,590	13,484	13,585	14,086	13,608	13,487	+464	
平均値		12,604	12,782	12,930	12,932	13,127	13,096	13,179	13,235	13,330	13,398	13,750	13,527	13,432	+828	
大阪	心斎橋・難波	14,832	15,313	15,297	15,115	15,224	15,285	14,947	15,182	14,993	15,510	15,872	15,767	15,929	+1,097	
	淀屋橋・北浜	13,571	14,885	14,663	14,663	14,166	14,125	13,932	14,151	15,954	15,906	15,857	16,123	15,273	+1,702	
	本町・堺筋本町	11,054	11,106	11,180	11,234	11,362	11,427	11,310	10,755	10,776	10,697	10,711	10,836	10,954	-100	
	天満橋・谷町	10,030	9,559	9,734	10,167	10,192	10,134	10,125	9,992	10,975	11,084	9,932	9,949	10,135	+105	
	北梅田	18,462	16,824	15,883	16,563	17,563	17,375	18,250	17,765	17,688	17,421	17,600	17,923	18,455	-7	
	南梅田	20,027	21,156	21,041	20,799	20,385	20,602	20,375	20,516	20,399	20,470	19,723	20,475	20,210	+183	
	肥後橋	11,328	11,439	11,786	11,840	11,663	11,546	11,546	10,782	11,056	10,911	11,192	11,091	11,200	-128	
	新大阪	10,777	11,033	10,934	11,044	11,213	11,776	11,130	11,612	11,701	11,868	11,733	11,477	11,211	+434	
	平均値	12,247	12,975	12,987	12,995	12,981	13,106	12,879	12,804	13,024	13,128	12,990	13,009	12,912	+665	
福岡	赤坂・薬院	17,790	17,768	17,468	18,185	18,182	18,100	18,499	17,731	17,815	17,784	17,793	18,072	17,973	+183	
	天神	16,394	16,649	16,832	17,092	17,011	17,172	17,089	16,958	17,389	17,263	17,419	17,813	18,329	+1,935	
	呉服町	14,553	14,808	15,192	15,525	15,894	15,783	15,384	14,723	14,355	13,628	13,769	14,024	13,977	-576	
	博多駅前	16,728	16,096	16,149	15,835	15,972	16,188	16,396	16,273	15,886	15,651	14,810	15,072	15,201	-1,527	
	博多駅東	14,397	14,081	14,067	13,895	14,344	14,265	13,936	14,369	14,311	14,387	14,519	13,901	13,994	-403	
	平均値	15,826	15,548	15,608	15,702	15,819	15,843	15,804	15,759	15,691	15,618	15,388	15,460	15,571	-255	
札幌	11,485	11,468	11,821	11,823	11,655	11,398	11,261	11,418	11,507	11,421	11,578	12,007	12,174	+689		
仙台	12,340	12,031	12,003	12,047	12,028	11,974	12,011	11,852	11,853	11,319	11,474	11,482	11,703	-637		

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)



2022年1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

18,500円～40,000円

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

16,000円～26,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

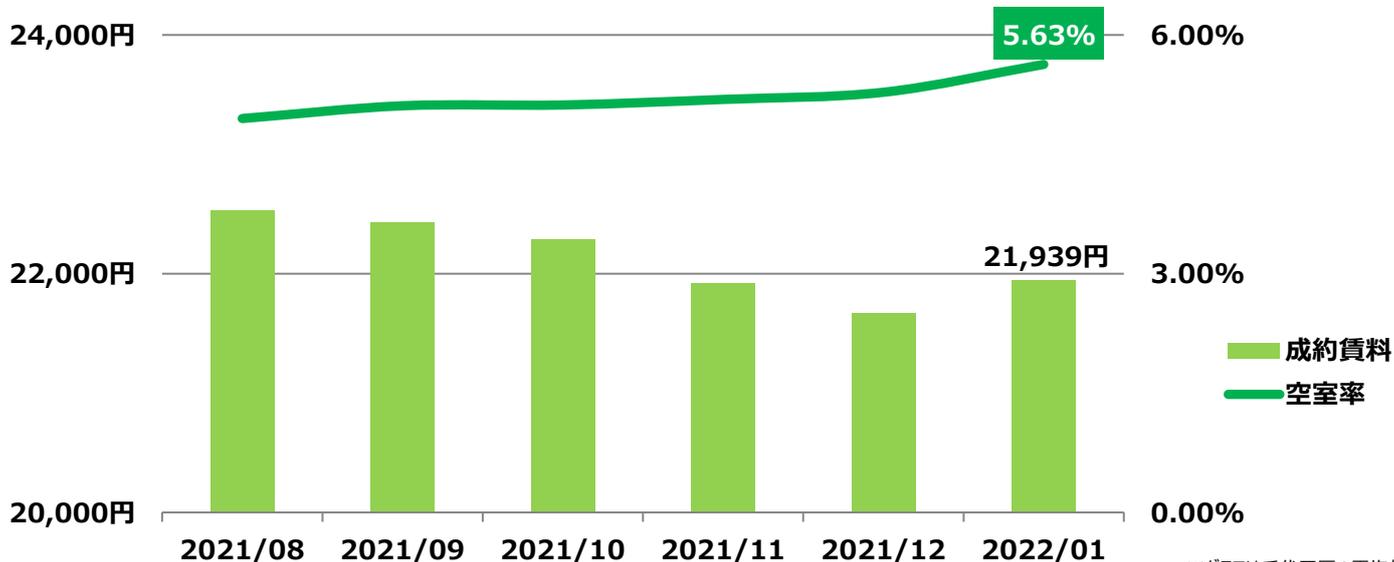
17,000円～26,500円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

17,500円～31,500円

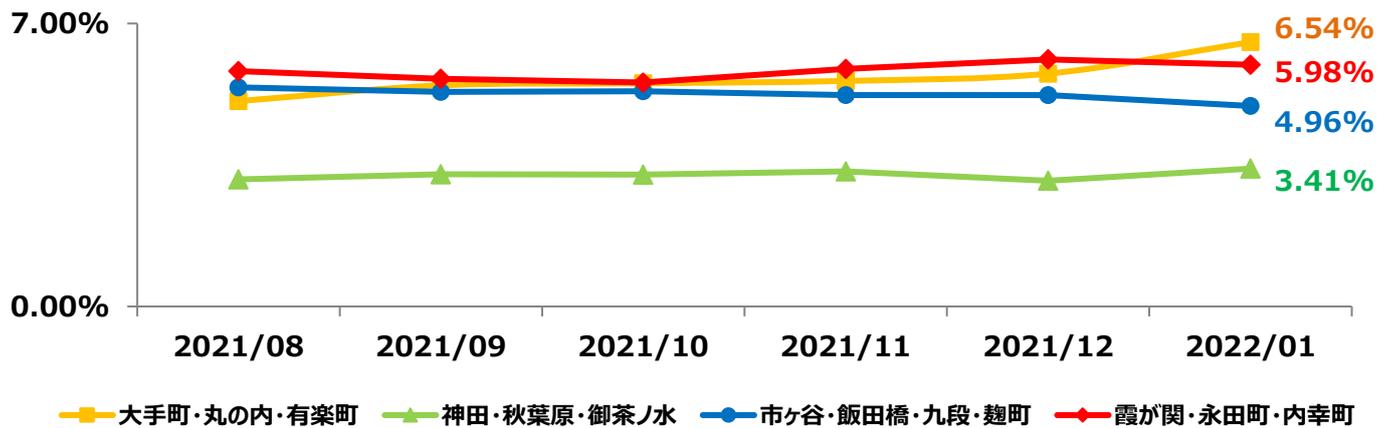
空室率・成約賃料推移

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	27,641円	-639円	18,667円	+667円	40,136円	-351円
空室棟数	8棟	±0棟	3棟	+1棟	48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	16,160円	-37円	21,050円	-166円	26,476円	+1,676円
空室棟数	409棟	+10棟	78棟	-6棟	10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	16,854円	-254円	21,110円	+513円	26,593円	-586円
空室棟数	248棟	+2棟	67棟	+1棟	23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	17,591円	-2,259円	28,538円	-301円	31,500円	-315円
空室棟数	5棟	+1棟	14棟	+1棟	11棟	±0棟

中央区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

21,000円～32,000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

17,000～25,500円

①銀座エリア

24,000円～26,000円

⑤茅場町・築地エリア

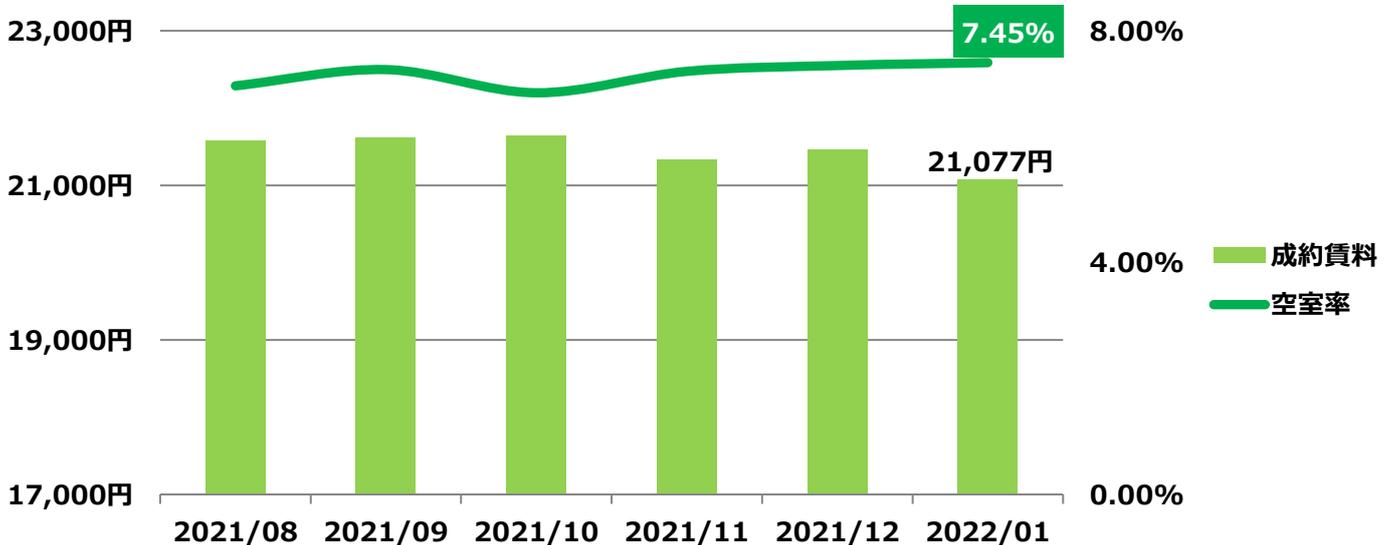
15,000円～24,000円

⑥勝どき・晴海エリア

13,500円～18,000円

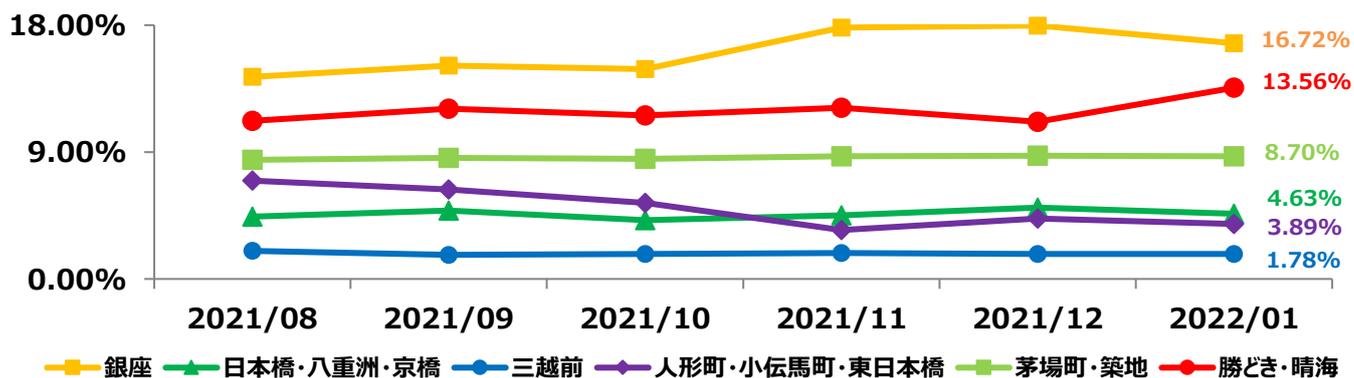
空室率・成約賃料推移

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



※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	23,914円	-241円	23,843円	-583円	26,200円	+585円
空室棟数	164棟	±0棟	28棟	-2棟	7棟	-1棟

②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪~100坪 (前月比)		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,896円	-78円	27,938円	-191円	31,821円	-1,957円
空室棟数	97棟	+5棟	23棟	±0棟	14棟	±0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	-627円	20,645円	-214円	25,500円	±0円
空室棟数	41棟	+4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	13,496円	-6円	18,804円	-348円	19,750円	+250円
空室棟数	192棟	+1棟	38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	14,820円	-99円	17,387円	-382円	23,851円	-241円
空室棟数	232棟	+5棟	49棟	-1棟	15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	13,500円	±0円	13,333円	±0円	18,173円	-486円
空室棟数	2棟	±0棟	3棟	±0棟	7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～30,000円

②浜松町・田町エリア

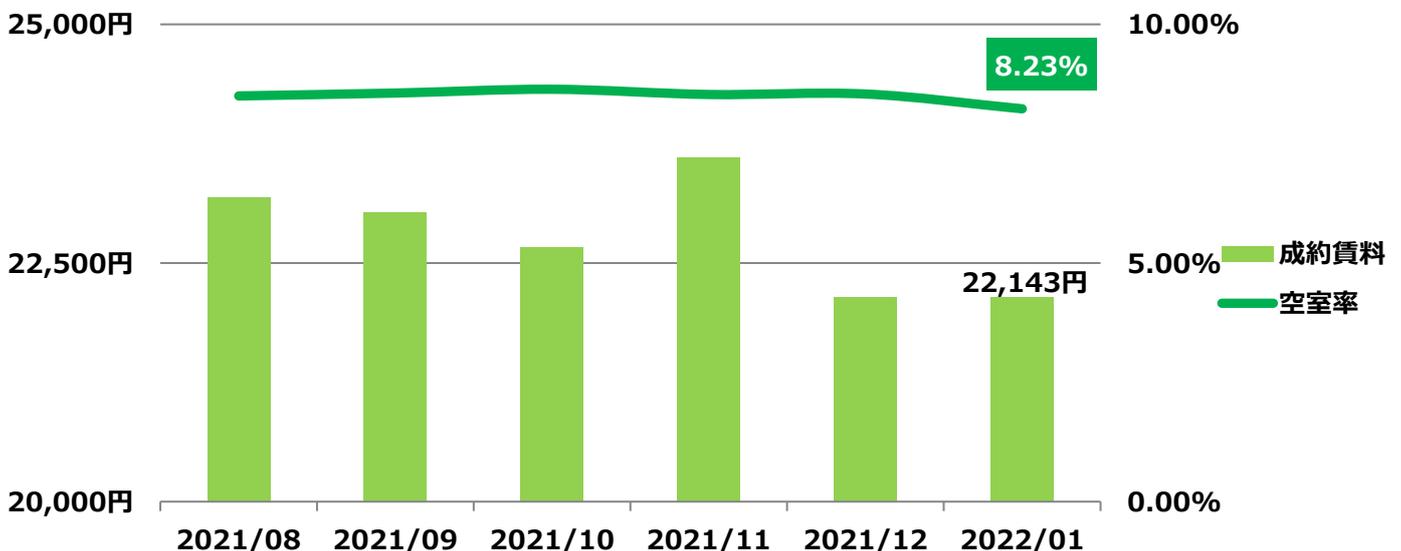
18,000円～24,000円

④品川駅前エリア

18,000円～27,000円

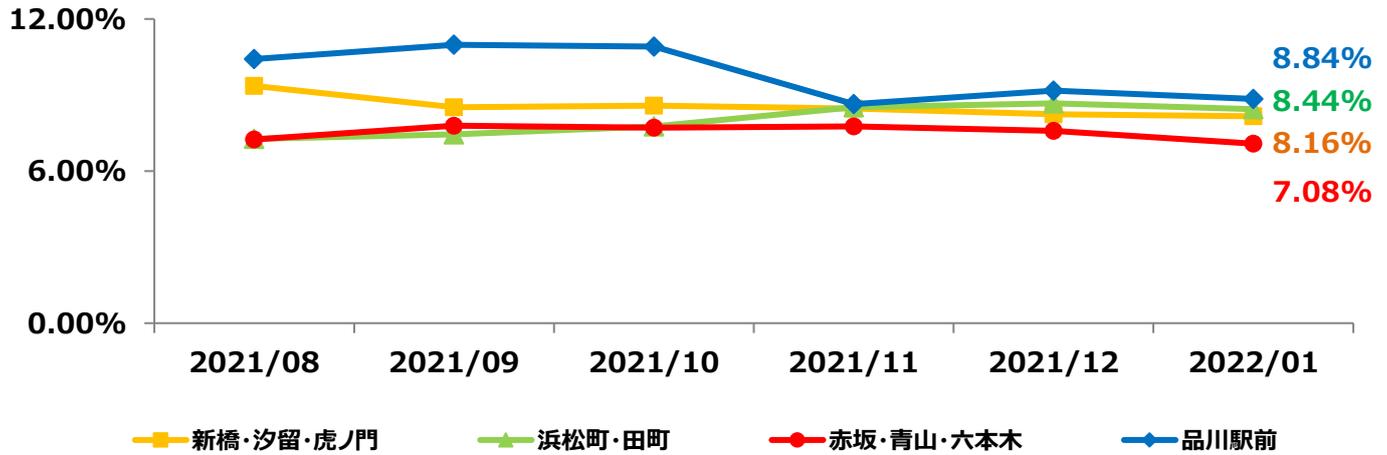
空室率・成約賃料推移

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	19,086円	-317円	24,235円	+66円	30,072円	-25円
空室棟数	179棟	+2棟	70棟	-2棟	28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	18,024円	-262円	20,179円	+196円	23,812円	-833円
空室棟数	128棟	+7棟	53棟	-1棟	31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	19,642円	+35円	21,732円	-213円	33,429円	+292円
空室棟数	218棟	-3棟	60棟	+1棟	31棟	-1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	19,750円	+1,687円	17,987円	-641円	26,993円	-1,182円
空室棟数	8棟	±0棟	10棟	+1棟	16棟	+2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～28,500円

②新宿東口エリア

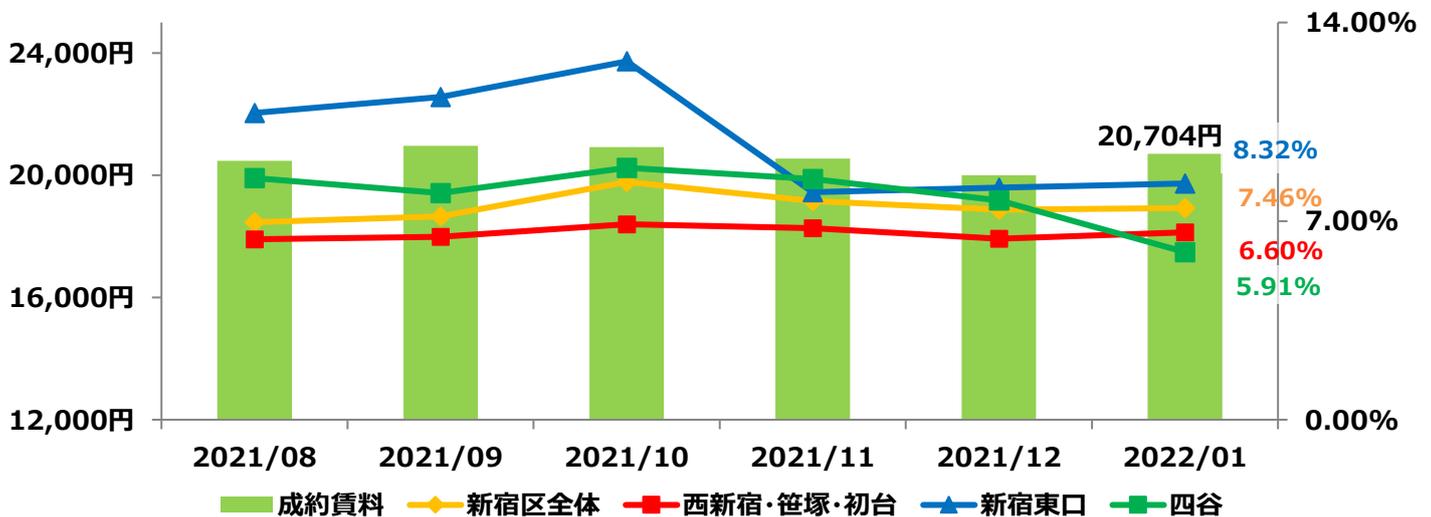
17,500円～35,000円

③四谷エリア

15,000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	18,092円	+201円	22,046円	+588円	28,734円	+329円
空室棟数	98棟	+5棟	40棟	±0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	17,563円	+433円	21,520円	+1,842円	35,000円	+643円
空室棟数	64棟	+7棟	15棟	-3棟	2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	14,926円	+5円	20,619円	-592円	対象物件なし	
空室棟数	42棟	-1棟	11棟	+2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

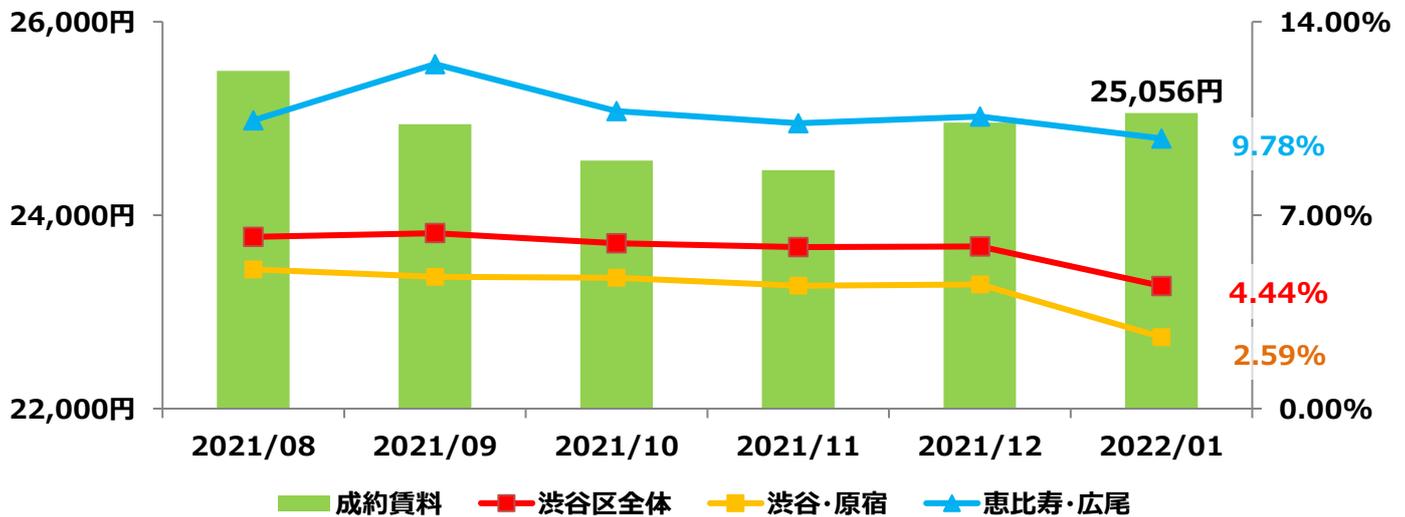
24,500円～30,000円

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

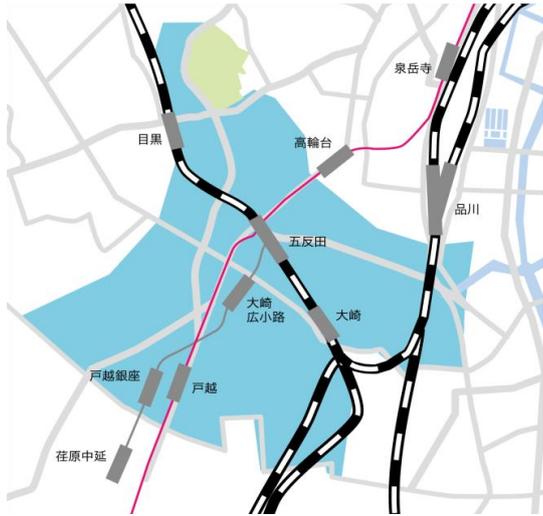
①渋谷・原宿エリア

	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	24,546円	+11円	26,486円	+266円	29,750円	-8,036円
空室棟数	190棟	±0棟	52棟	-1棟	4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	20,484円	-319円	25,183円	-172円	30,063円	+313円
空室棟数	55棟	-1棟	11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

20,500円～24,500円

②五反田エリア

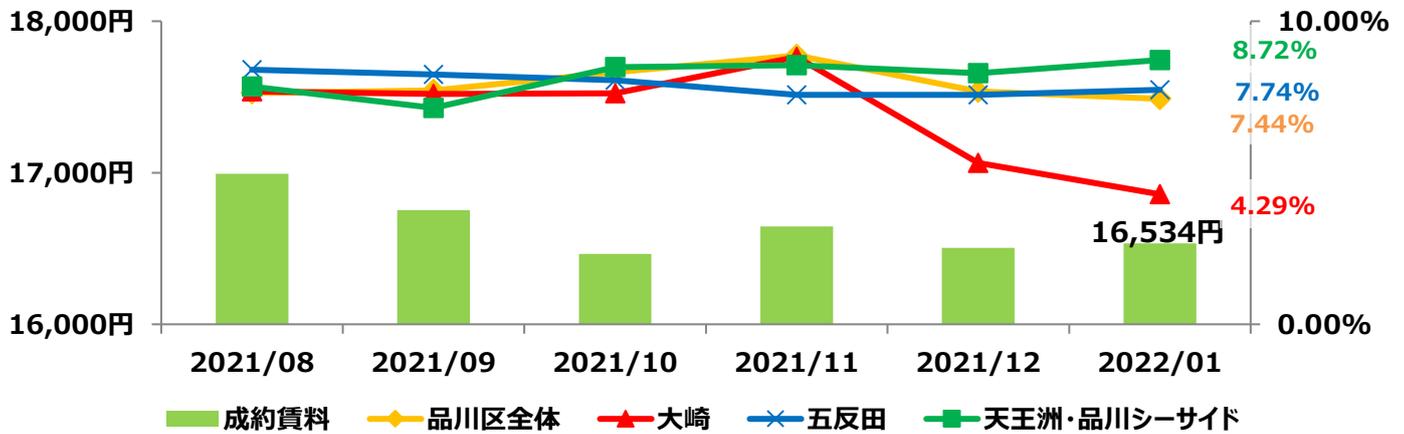
12,500円～16,500円

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	20,469円	±0円	23,092円	-199円	24,316円	-541円
空室棟数	2棟	±0棟	6棟	±0棟	5棟	-1棟

②五反田エリア

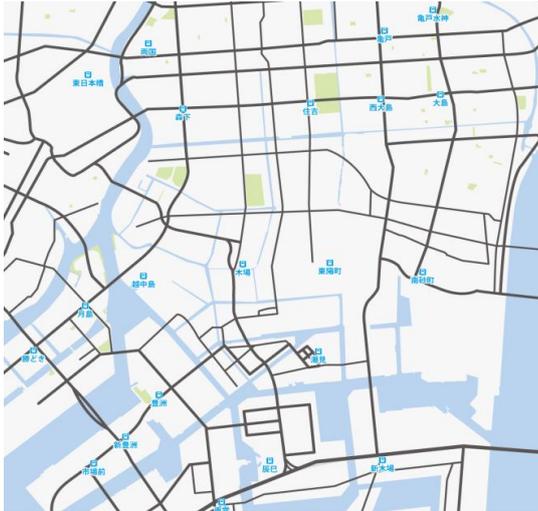
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,302円	-108円	16,523円	-251円	12,575円	+626円
空室棟数	45棟	-1棟	27棟	+1棟	3棟	±0棟

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	14,370円	+290円	17,305円	-366円
空室棟数	1棟	±0棟	6棟	+1棟	11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

19,000円～27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

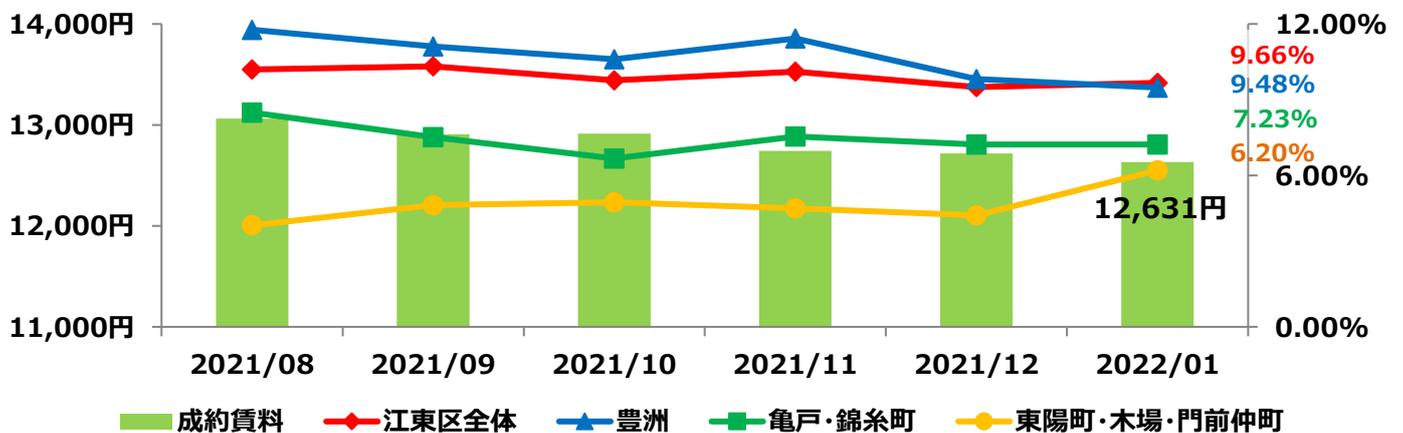
10,500円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000円～16,000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	19,000円	-294円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	7棟	±0棟

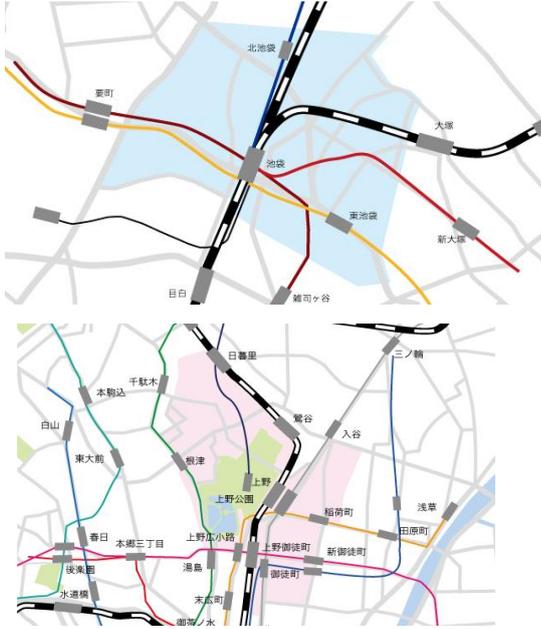
②亀戸・錦糸町エリア

	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	10,427円	-87円	12,247円	-480円	17,500円	+714円
空室棟数	13棟	+1棟	8棟	-1棟	4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	11,985円	-1,620円	13,238円	-48円	16,143円	+961円
空室棟数	12棟	+1棟	10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

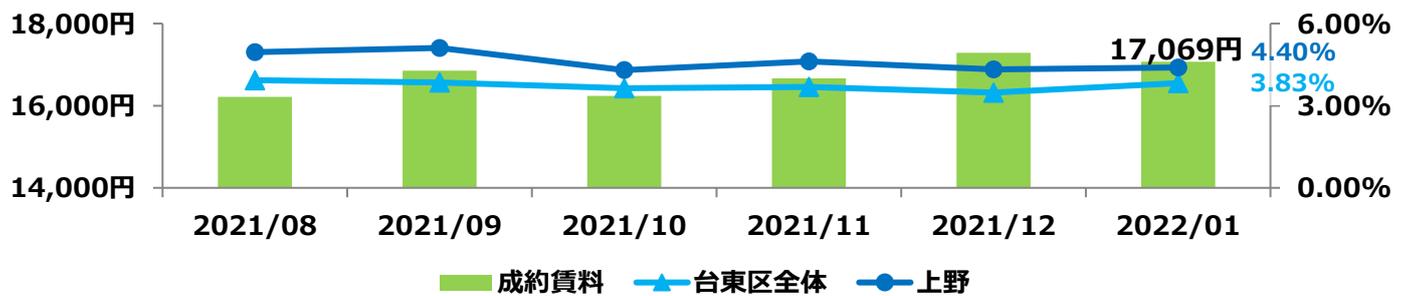
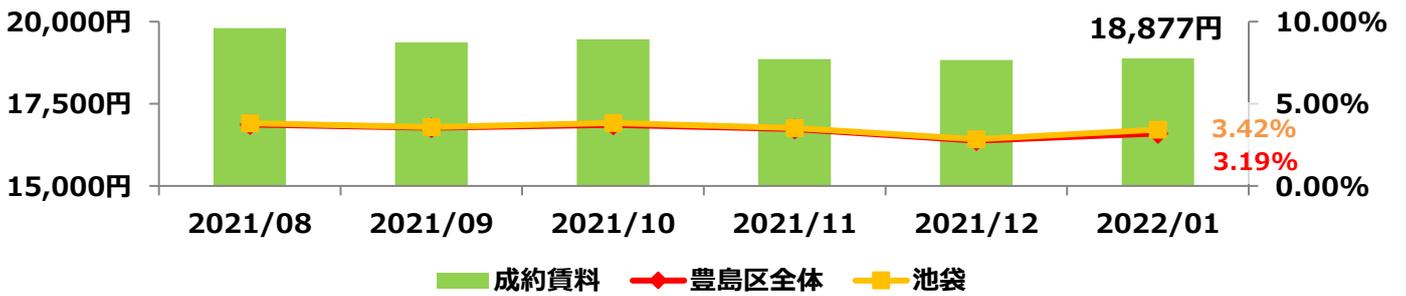
18,500円～22,000円

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

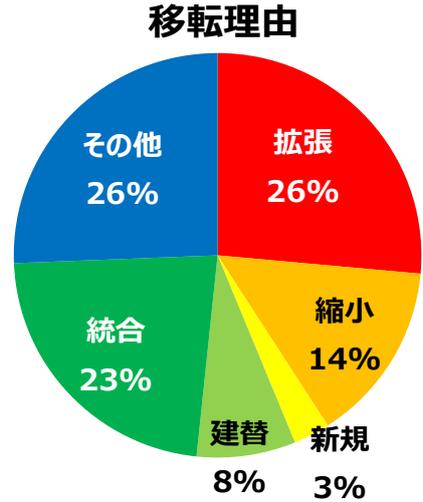
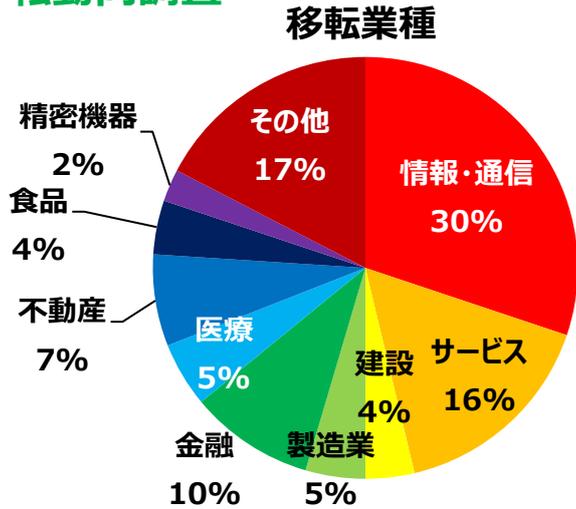
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,417円	+86円	19,459円	+18円	22,143円	-357円
空室棟数	74棟	+2棟	24棟	+1棟	7棟	±0棟

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	13,040円	-12円	18,344円	-420円	24,500円	±0円
空室棟数	132棟	±0棟	23棟	+1棟	2棟	±0棟

その他調査結果

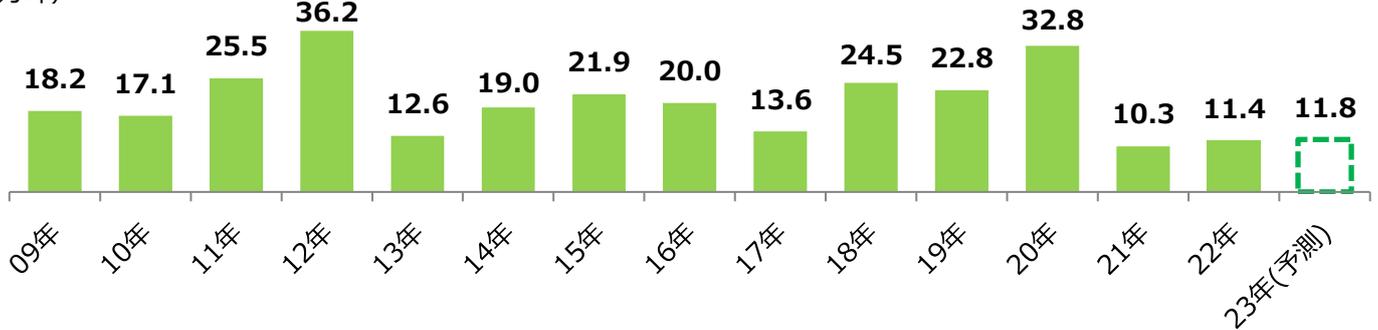
移転動向調査



2021年2月から2022年1月までに収集したテナント移転事例242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。

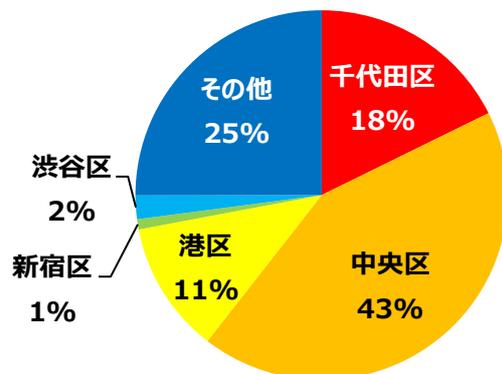
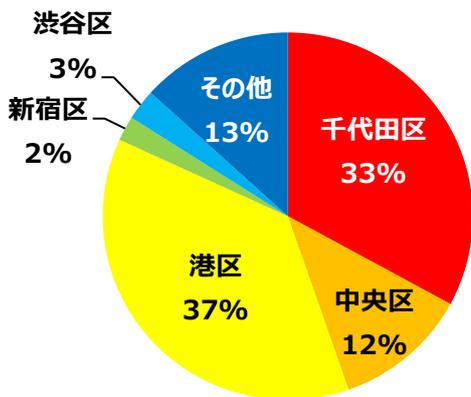
新築ビル供給量推移 東京23区

(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 2021年-2022年比較



当月竣工の主な大型新築ビル

FRIEND
CIRCLES二番町

千代田区永田町2-4-11
千代田区二番町12-3

地上10階 基準階104坪
地上12階 基準階130坪

2022年1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

12,000円～24,000円

③栄・久屋大通エリア

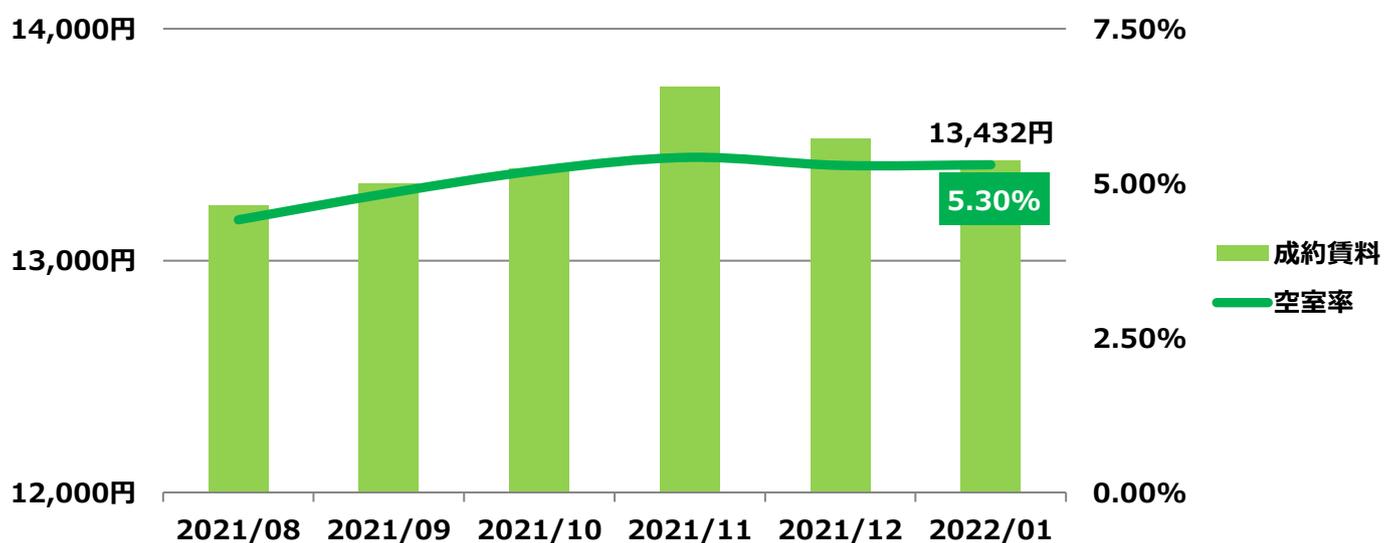
10,500円～13,500円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～17,000円

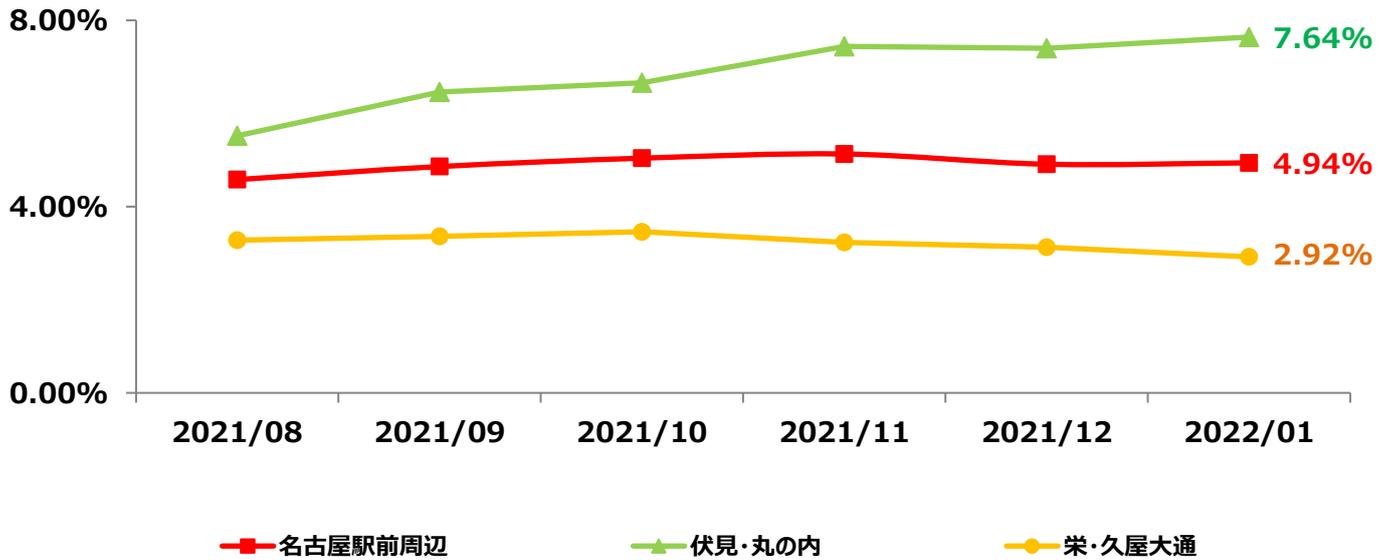
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは名古屋全体の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①名古屋駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,888円	-14円	15,751円	-446円	24,106円	+415円
空室棟数	58棟	+1棟	33棟	+1棟	20棟	±0棟

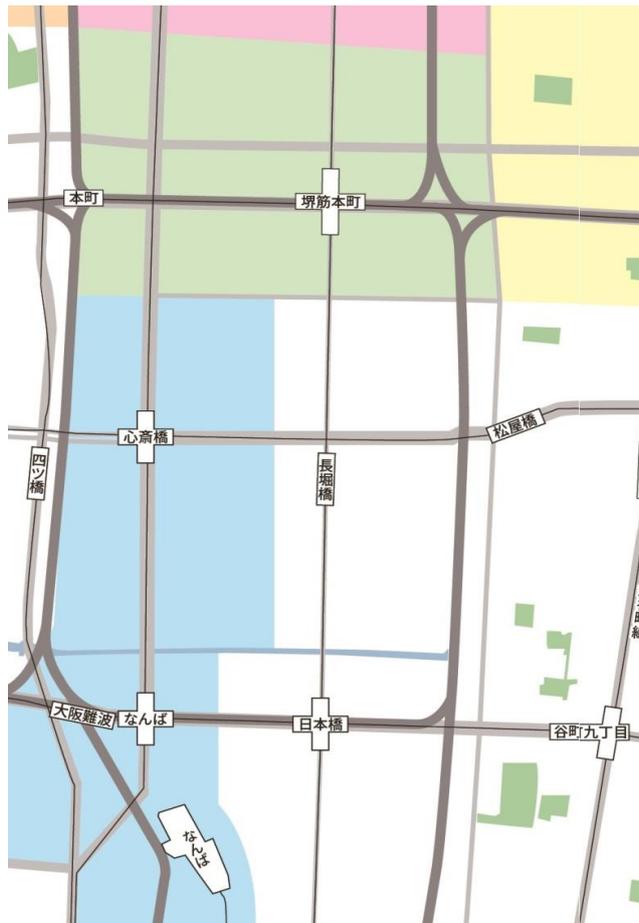
②伏見・丸の内エリア

	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	10,713円	+14円	15,404円	-272円	16,876円	+47円
空室棟数	81棟	-5棟	32棟	+1棟	16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	10,632円	-58円	13,487円	-121円	12,667円	+238円
空室棟数	67棟	-4棟	32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心齋橋・難波エリア

10,500円～16,000円

②淀屋橋・北浜エリア

10,000円～21,000円

③本町・堺筋本町エリア

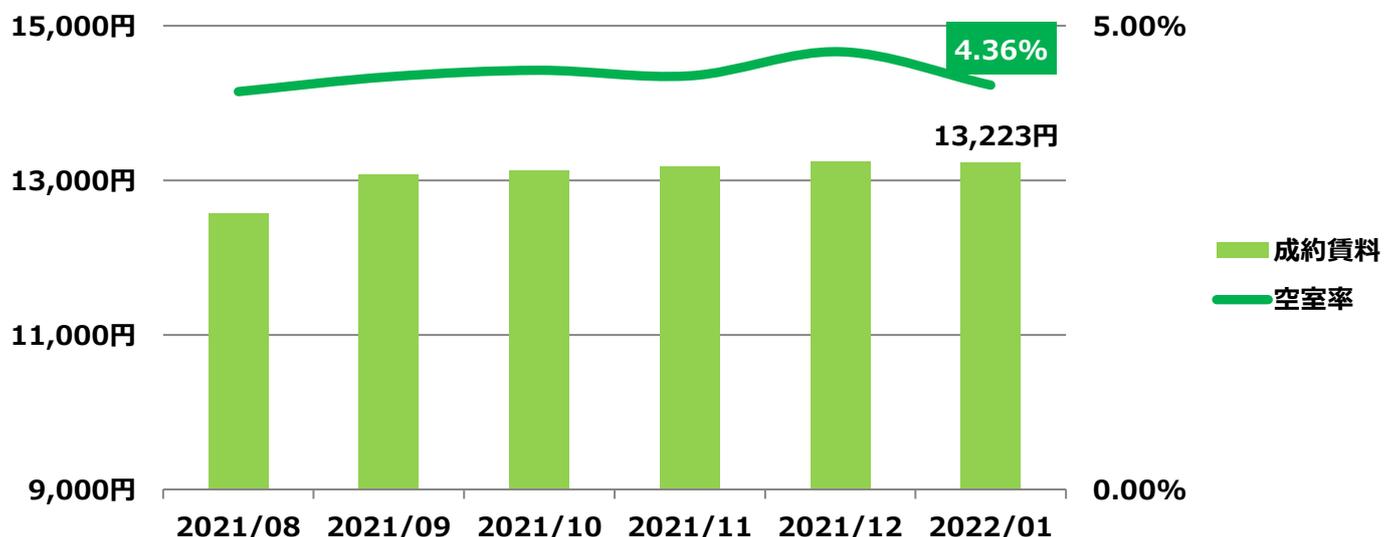
9,500円～20,000円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～17,500円

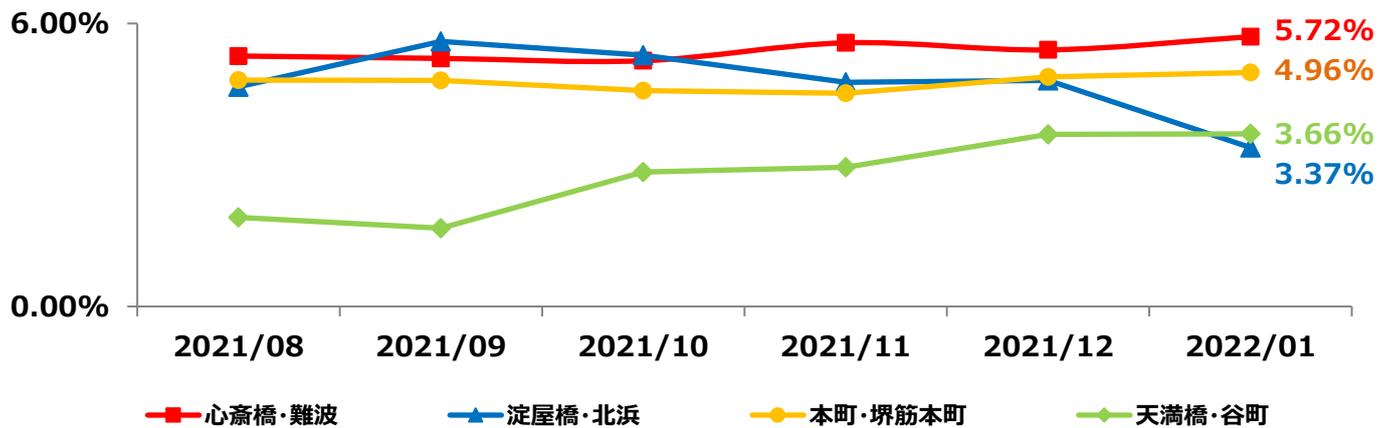
空室率・成約賃料推移

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	10,336円	+491円	15,929円	+162円	14,750円	±0円
空室棟数	32棟	-1棟	35棟	+3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	9,881円	+18円	15,273円	-850円	21,222円	+433円
空室棟数	32棟	+2棟	26棟	+1棟	9棟	-1棟

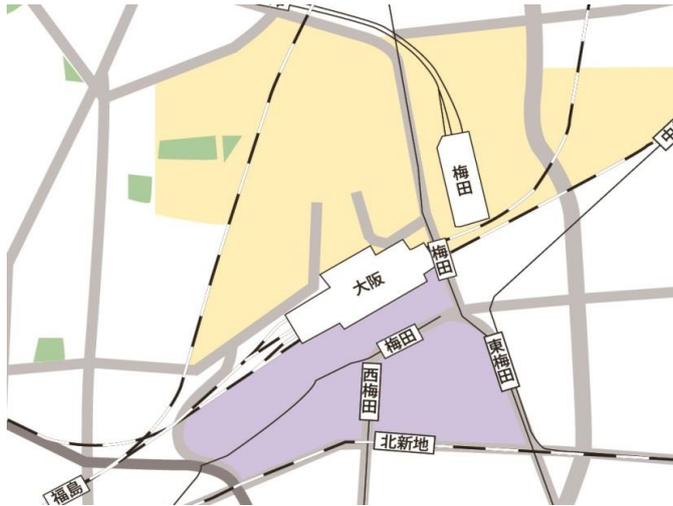
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,551円	-302円	10,954円	+118円	19,898円	-60円
空室棟数	67棟	-1棟	47棟	+4棟	9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	8,804円	-157円	10,135円	+186円	17,304円	-484円
空室棟数	35棟	-2棟	10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

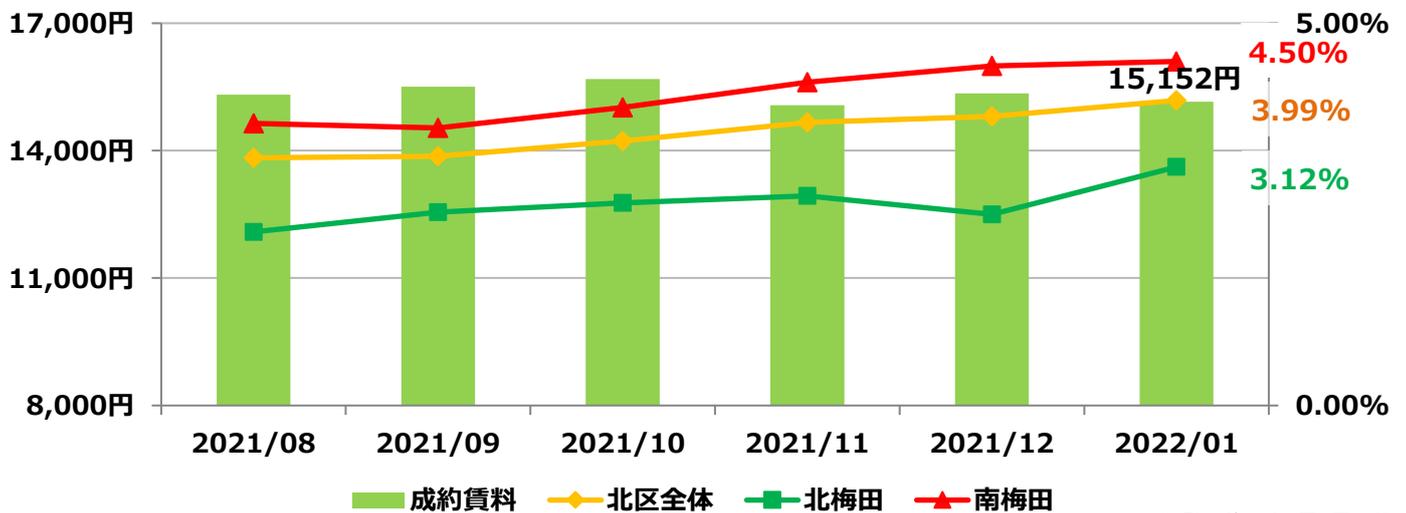
11,500円～22,500円

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	11,350円	+0円	18,455円	+532円	22,478円	-174円
空室棟数	16棟	±0棟	9棟	-1棟	8棟	-1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	10,893円	-23円	20,210円	-265円	21,228円	+168円
空室棟数	21棟	±0棟	24棟	-1棟	35棟	-1棟

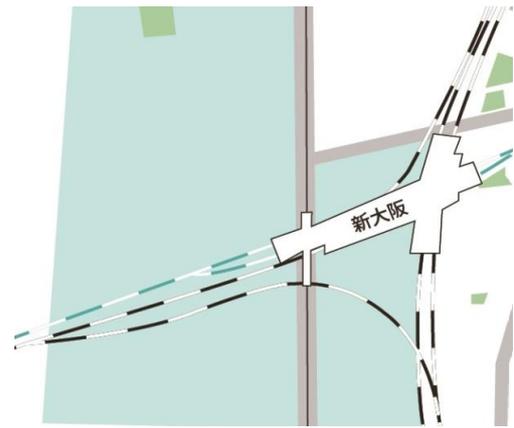
西区・淀川区

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～15,500円

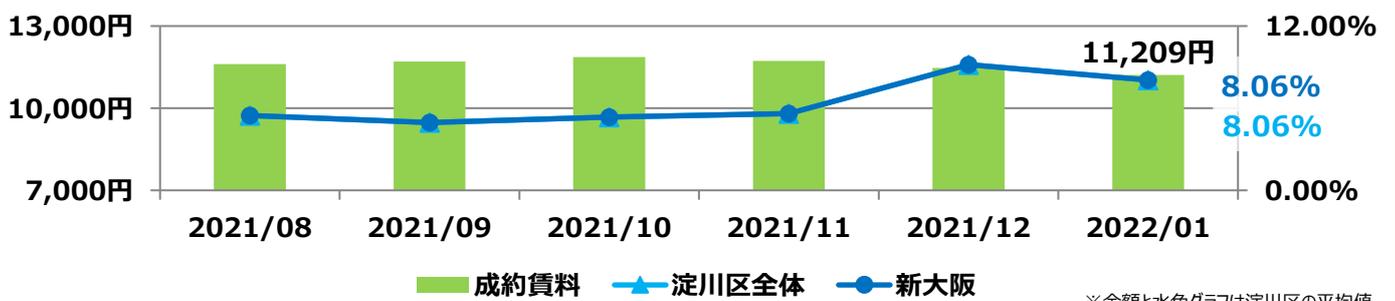
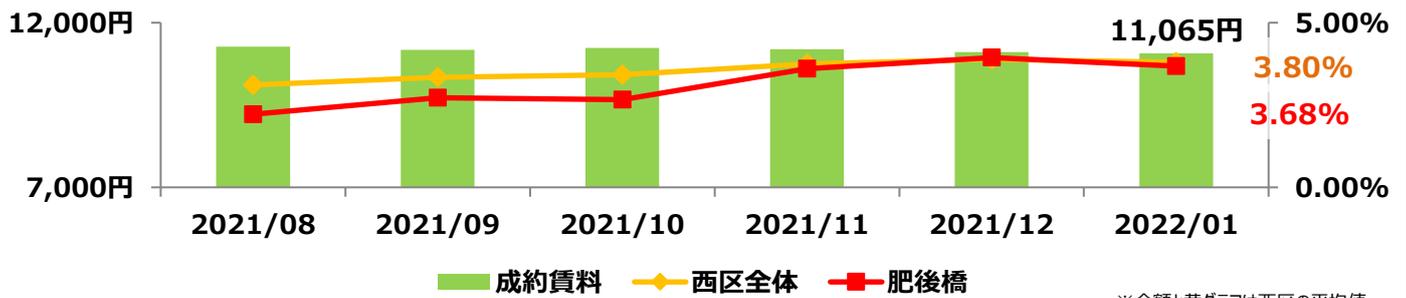


②新大阪エリア

8,000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

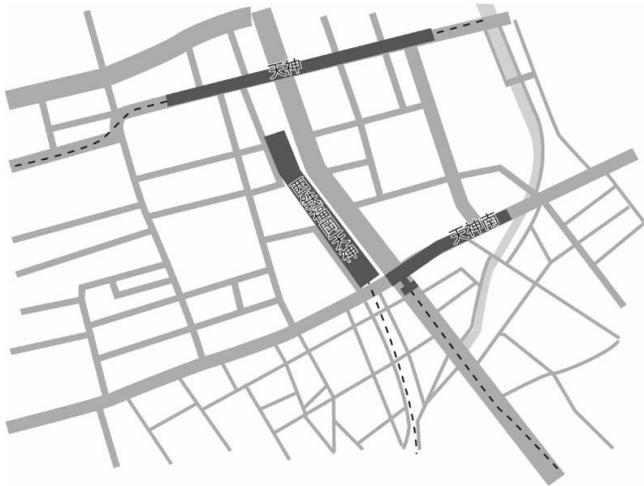
①肥後橋エリア

	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	8,740円	-39円	11,200円	+109円	15,633円	-667円
空室棟数	20棟	±0棟	14棟	+2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	8,236円	-119円	11,211円	-266円	18,740円	-318円
空室棟数	24棟	-1棟	41棟	±0棟	14棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

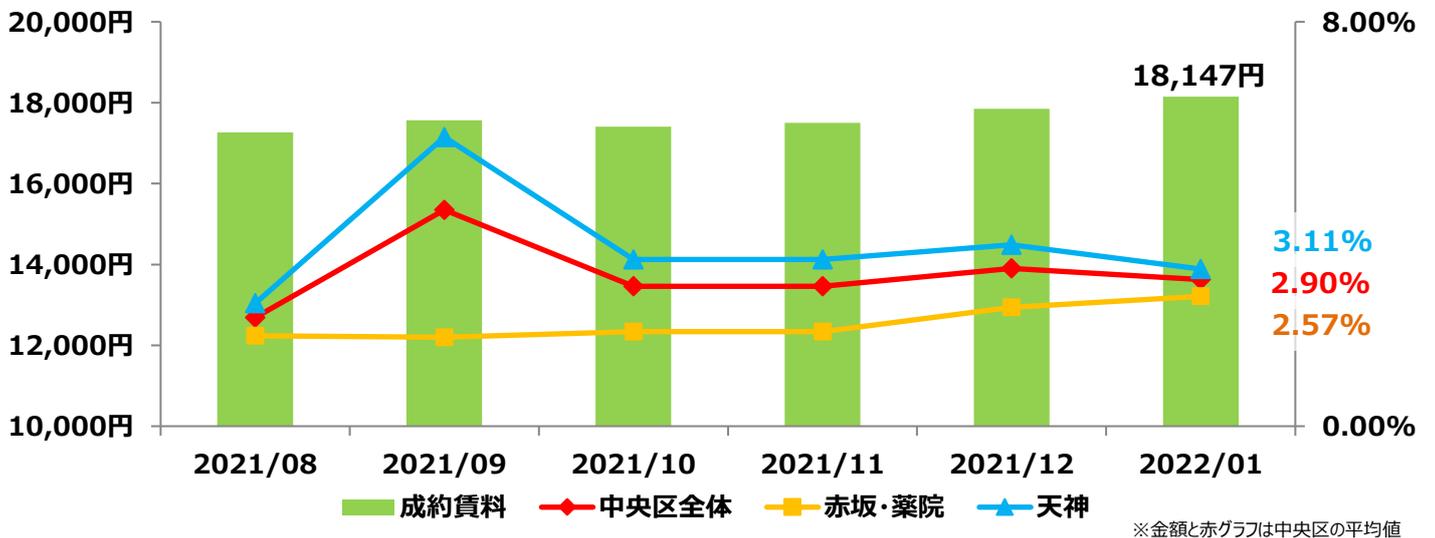
13,500円～18,000円

②天神エリア

15,000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

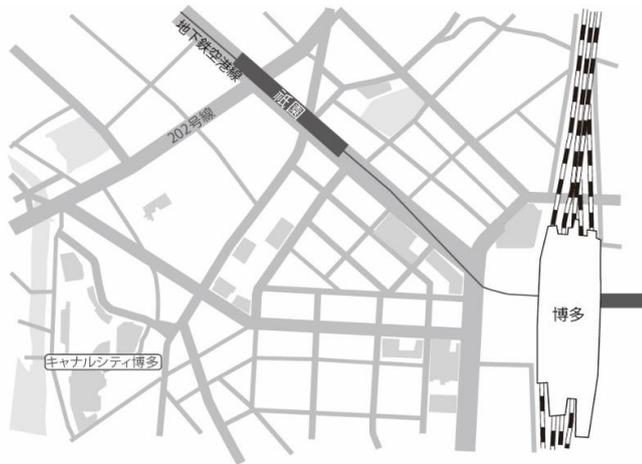
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,382円	+2,265円	17,973円	-99円	13,465円	+463円
空室棟数	32棟	-1棟	20棟	+2棟	6棟	±0棟

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	15,195円	+742円	18,329円	+516円	20,680円	+500円
空室棟数	37棟	+4棟	29棟	+1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

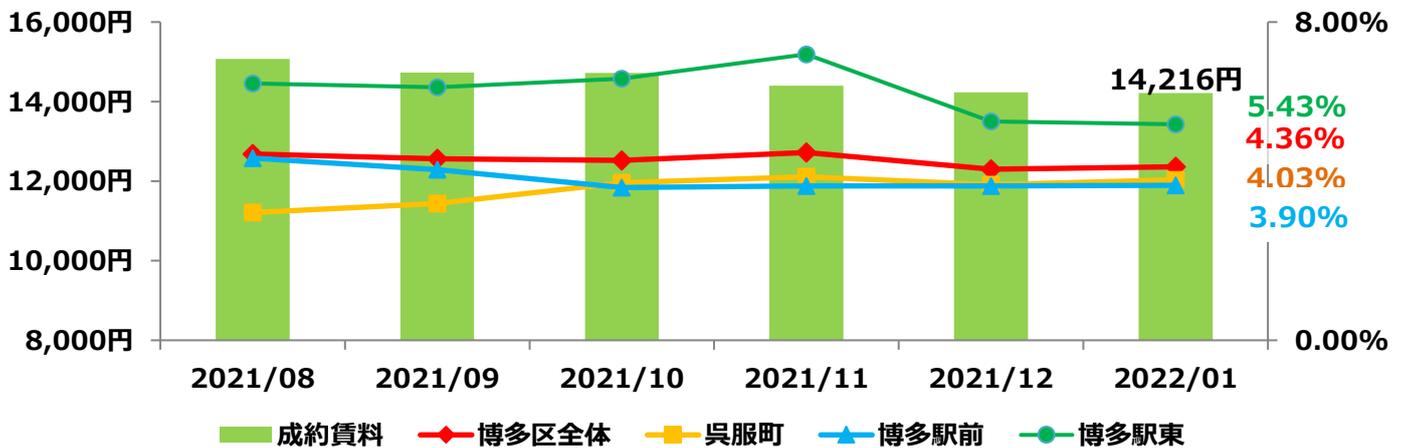
13,500円～16,000円

③ 博多駅東エリア

12,000円～14,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

※金額と赤グラフは博多区の平均値

① 呉服町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,789円	-3円	13,977円	-47円	17,238円	+0円
空室棟数	15棟	+0棟	8棟	±0棟	3棟	±0棟

② 博多駅前エリア

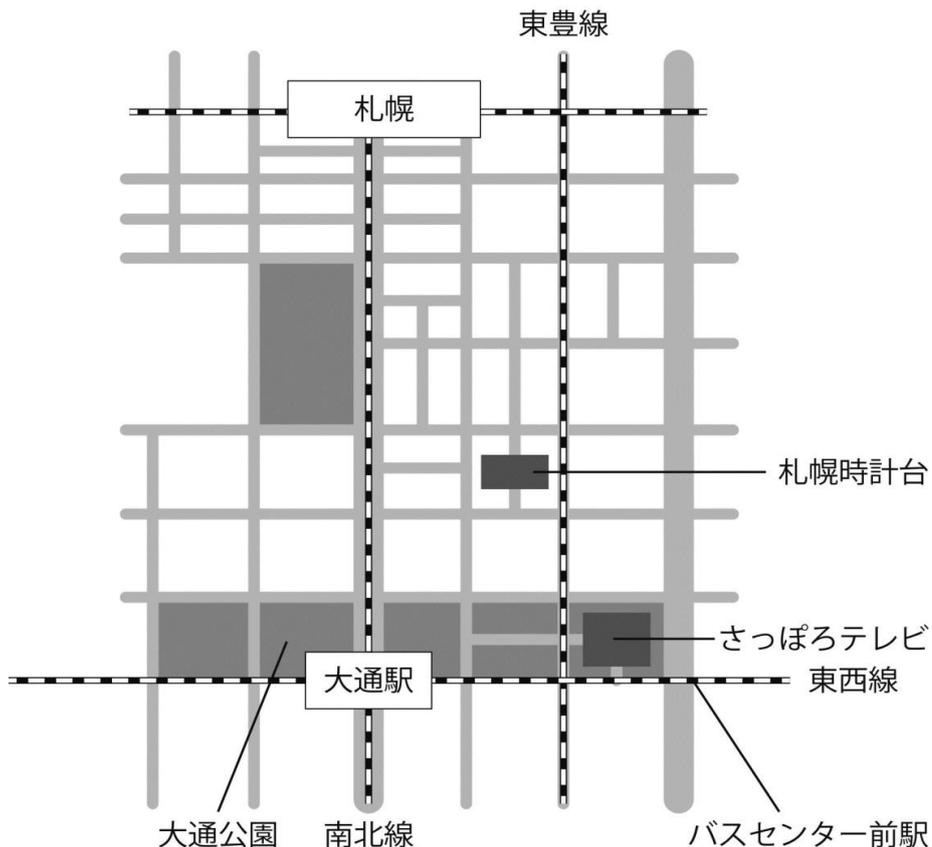
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,432円	-175円	15,201円	+129円	15,898円	+111円
空室棟数	31棟	-1棟	26棟	±0棟	14棟	±0棟

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	11,988円	+319円	13,994円	+93円	12,222円	±0円
空室棟数	22棟	-3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～18,000円

③西11丁目エリア

10,500円～11,500円

②大通駅周辺エリア

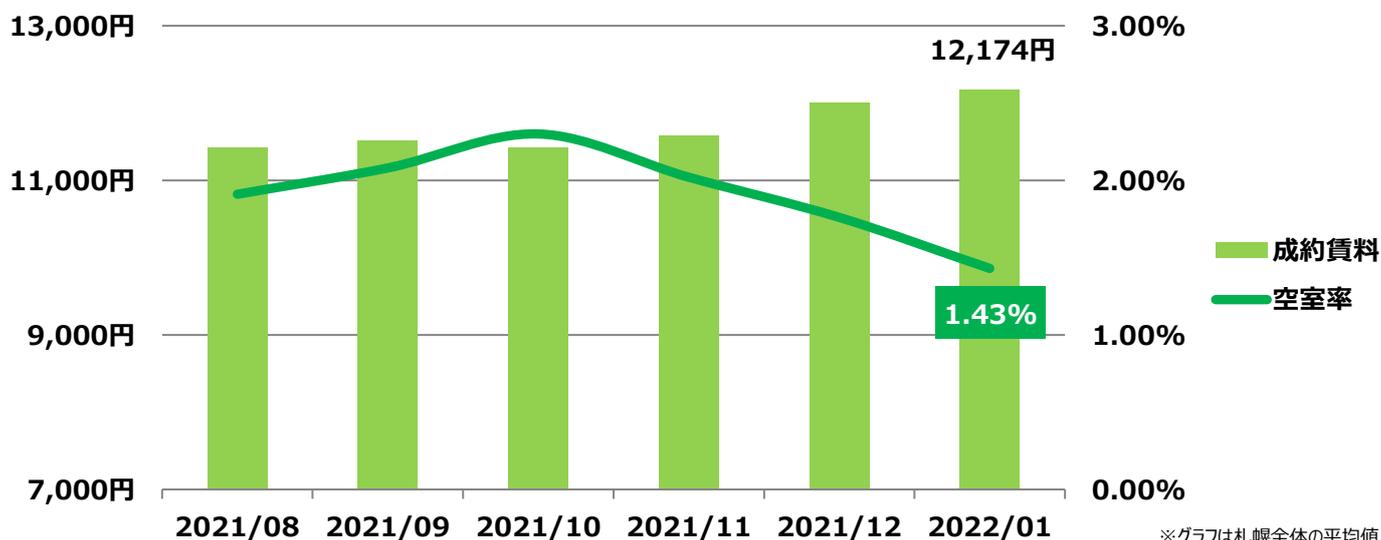
10,000円～17,000円

④札幌駅北口エリア

10,000円～16,500円

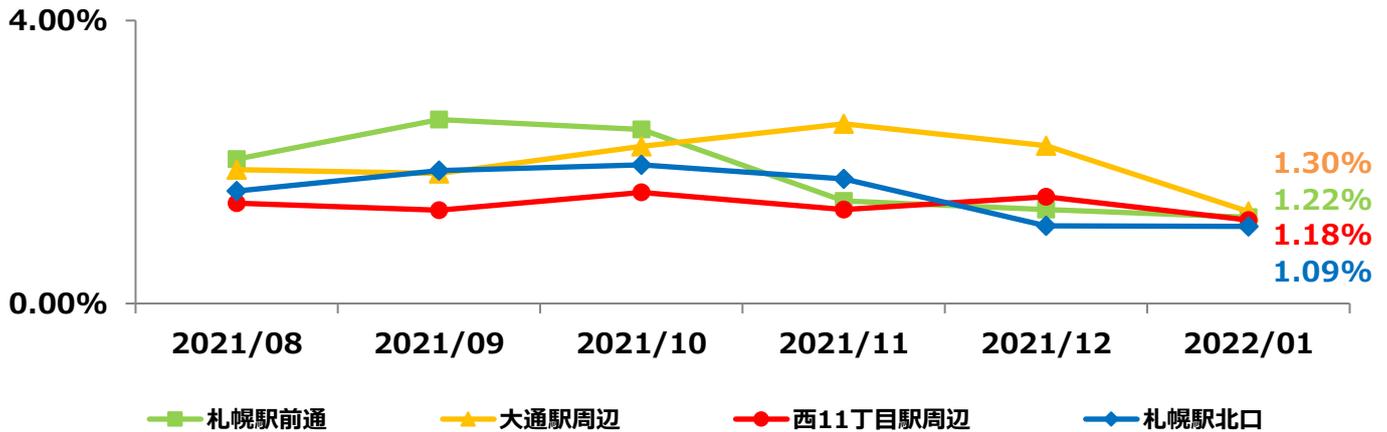
空室率・成約賃料推移

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	11,017円	+25円	14,510円	-144円	18,082円	+765円
空室棟数	5棟	-2棟	13棟	±0棟	6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	10,208円	-245円	13,966円	+516円	16,833円	-267円
空室棟数	17棟	+1棟	14棟	-3棟	2棟	-2棟

③ 西11丁目エリア

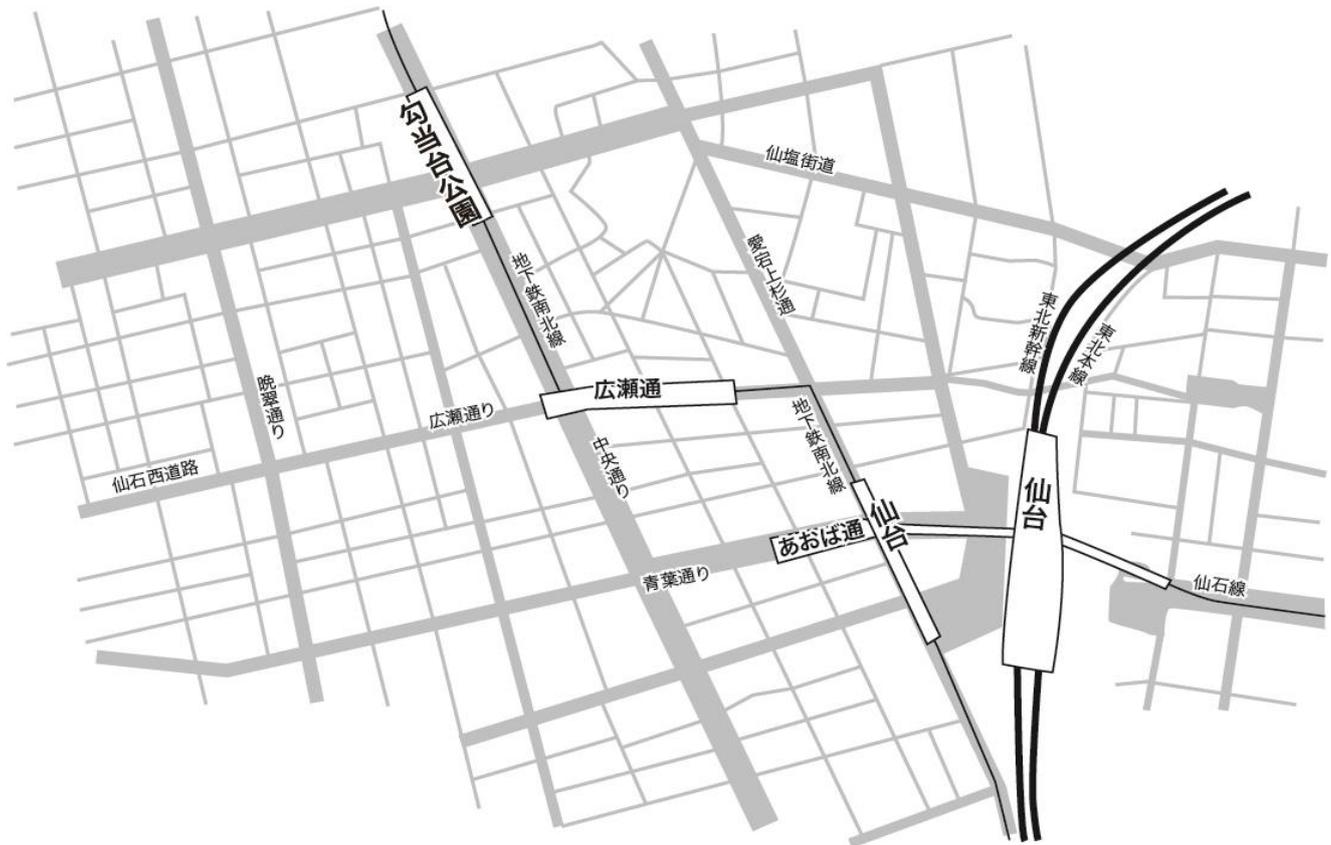
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	11,707円	+684円	10,570円	-86円	対象物件なし
空室棟数	10棟	-2棟	8棟	+1棟	

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	9,817円	-546円	16,696円	+667円	対象物件なし
空室棟数	5棟	±0棟	9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

12,500～13,500円

③ 官公庁周辺エリア

9,500～16,000円

② 仙台中心部エリア

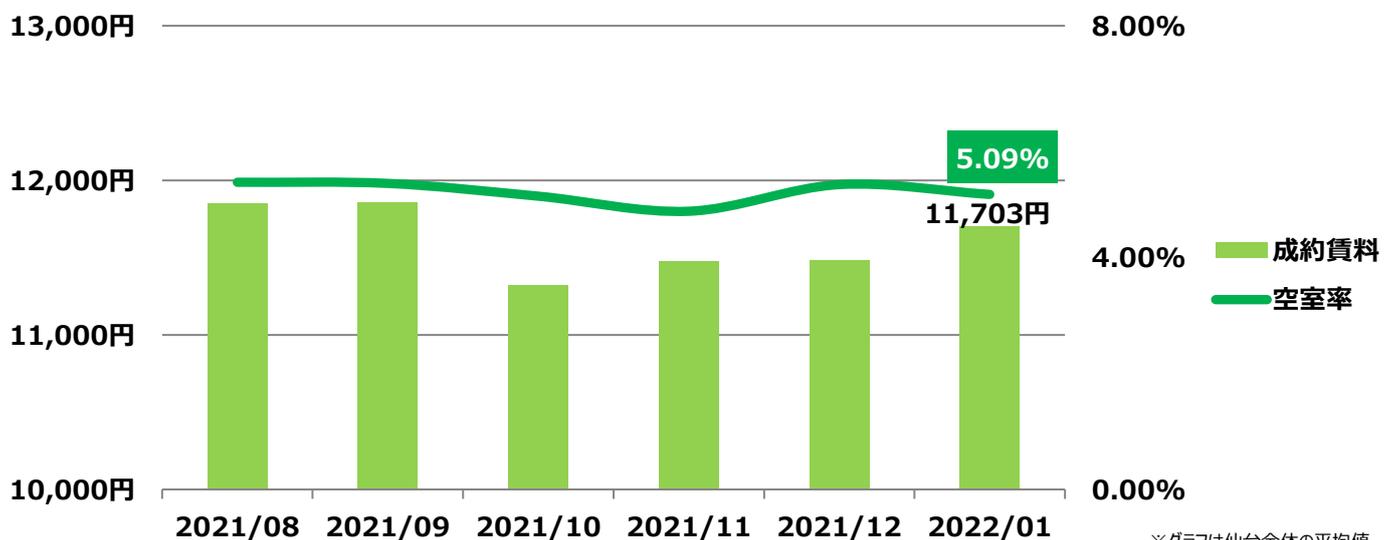
12,500円～14,000円

④ 仙台駅東口エリア

10,000円～18,500円

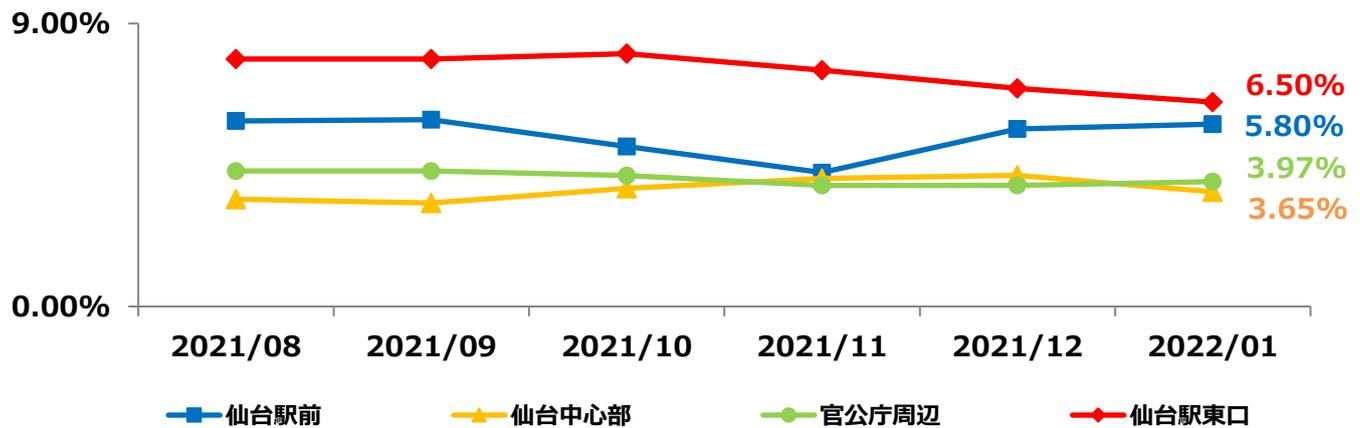
空室率・成約賃料推移

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



※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		13,284円	+76円	12,394円	+0円
空室棟数		23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		12,735円	+722円	14,038円	-87円
空室棟数		23棟	+1棟	4棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

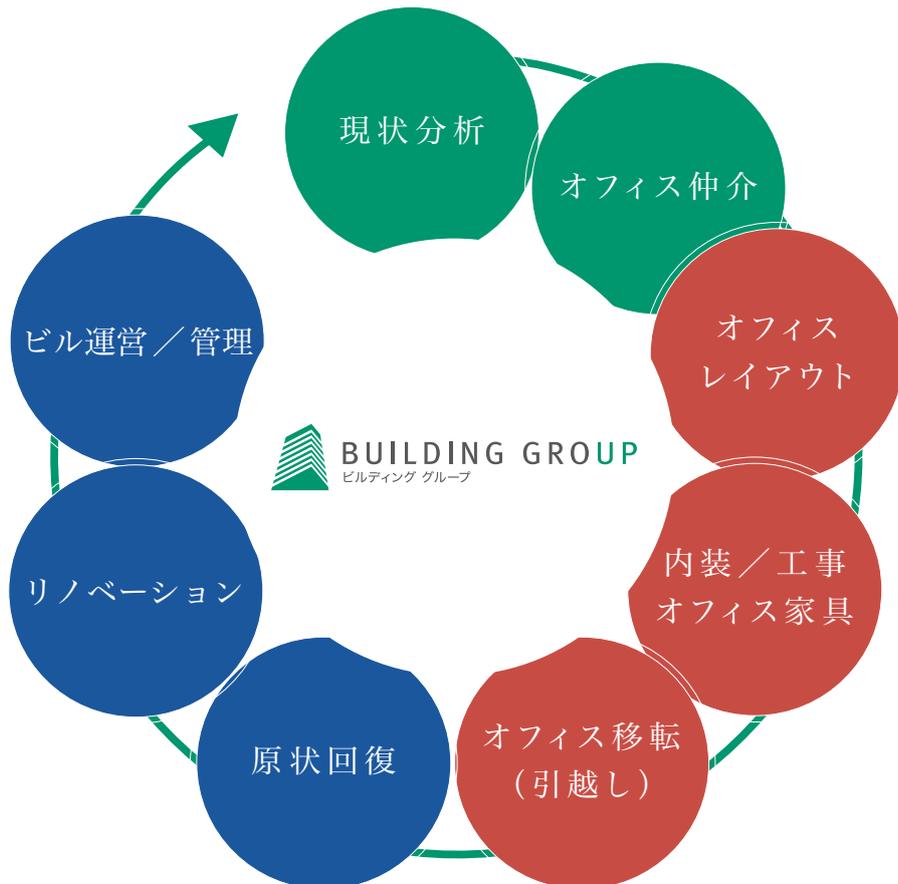
		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		9,498円	-16円	16,000円	±0円
空室棟数		14棟	±0棟	1棟	±0棟

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		10,005円	+24円	18,719円	+631円
空室棟数		9棟	±0棟	5棟	-1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 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

