

2022年3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3月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 一部を除き、前向きな移転理由は増加傾向か
(東京) 二次空室を中心とした企業動向に注目

東京
Tokyo

空室率

7.04% (前月比+0.09ポイント)

推定成約賃料

21,934円 (前月比▲182円)

東京エリアの空室率は7.04% (前月比+0.09%) と2ヶ月連続で上昇した。今月は多くの成約事例がみられたが、増床・縮小・返床などによる二次空室が発生したことが微増した要因とみている。推定成約賃料は21,934円 (前月比▲182円) と低下に転じた。長期空室を抱えていた物件をはじめ、二次空室による競合を迎えそうな物件の条件見直しなどは各所でみられた。二次空室では推定成約賃料を下回る物件が散見されたことが低下に転じた要因とみている。

名古屋
Nagoya

空室率

5.38% (前月比+0.13ポイント)

推定成約賃料

13,467円 (前月比+15円)

名古屋エリアの空室率は5.38% (前月比+0.13%) と上昇に転じた。新築への移転がみられた一方で撤退の動きもあり、100坪以上の二次空室発生が背景と想定する。同規模の成約事例も目立ってはいるものの、結果として微増したとみている。また、同エリアに内装付き事務所 (セットアップオフィス) の導入もみられ、注目している企業も多い。推定成約賃料は13,467円 (前月比+15円) と2ヶ月連続で増加した。

大阪
Osaka

空室率

4.41% (前月比+0.02ポイント)

推定成約賃料

12,827円 (前月比+253円)

大阪エリアの空室率は4.41% (前月比+0.02%) と上昇に転じた。新大阪エリアにて新築ビルが立て続けに竣工したため、空室率は増加した。大阪の主要ビルで複数内定もみられたものの、全体的には微増となった。推定成約賃料は12,827円 (前月比+253円) と上昇に転じた。上述の新築ビルが推定成約賃料の平均値を上回っているため、増加に転じた直接的な要因と考える。

※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

3.75% (前月比+0.23ポイント)

推定成約賃料

15,619円 (前月比+119円)

福岡エリアの空室率は3.75% (前月比+0.23%) と上昇に転じた。企業の新規出店・増床意欲は増加傾向とみているが、新築物件の空室及び移転企業の二次空室の増加が上昇した要因か。今後も大型新築物件の竣工を控えていることもあり、空室率の更なる上昇が予想される。推定成約賃料は15,619円 (前月比+119円) と上昇に転じた。

札幌

Sapporo

空室率

1.35% (前月比▲0.17ポイント)

推定成約賃料

11,659円 (前月比▲176円)

札幌エリアの空室率は1.35% (前月比▲0.17%) と低下に転じた。前月から引き続き、移転の動きは活発でコールセンターやIT系企業の新規出店・増床・立ち退き移転が多く見受けられた。移転の多くが札幌駅前周辺に集中し、エリア別で▲0.31%だったことが空室率低下の要因とみている。推定成約賃料は11,659円 (前月比▲176円) と2ヶ月連続で低下した。上述の立ち退き移転をする企業の多くは、旧耐震などによる低コスト物件を避ける傾向にあり、築浅物件などの比較的高単価な物件の成約が多かったことも連続低下の要因とみている。

仙台

Sendai

空室率

4.95% (前月比▲0.07ポイント)

推定成約賃料

11,839円 (前月比▲36円)

仙台エリアの空室率は4.95% (前月比▲0.07%) と3ヶ月連続で低下した。一部返床や支店撤退の動きはみられたが、コスト削減を兼ねた立地改善や拡張の動きも多くみられた。200坪～300坪の物件は希少性から二次空室で出た場合でも早期の成約をしていることが低下理由の一つと想定する。推定成約賃料は11,839円 (前月比▲36円) と低下に転じた。2023年度に控えている新築ビルが推定成約賃料にどのように影響を及ぼすか継続して注視する。

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3月1日から2022年3月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,656棟



直近13ヶ月 空室率推移

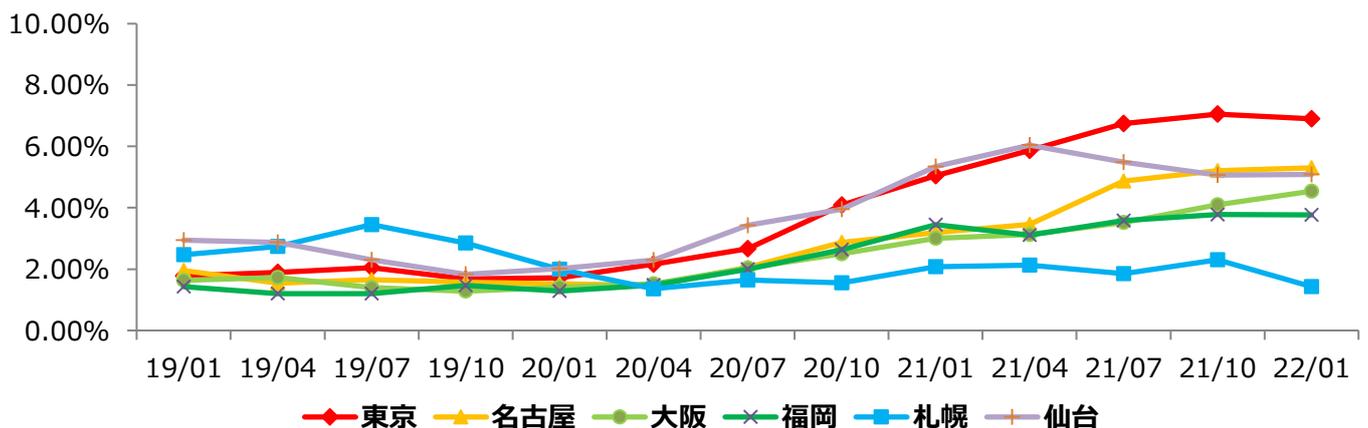
基準階100坪以上の事務所ビル

		21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	4.28%	4.44%	4.73%	4.87%	4.90%	4.95%	5.11%	5.12%	5.19%	5.28%	5.63%	5.48%	5.45%	+1.17%
		中央区	5.92%	5.66%	6.32%	6.62%	6.77%	7.05%	7.33%	6.93%	7.30%	7.40%	7.45%	7.89%	8.97%	+3.05%
		港区	6.70%	6.96%	7.00%	7.92%	8.45%	8.50%	8.56%	8.64%	8.53%	8.54%	8.23%	8.30%	8.29%	+1.59%
		新宿区	5.33%	6.49%	6.21%	6.29%	6.94%	6.96%	7.17%	8.38%	7.71%	7.40%	7.46%	7.30%	6.88%	+1.55%
		渋谷区	5.42%	6.11%	6.22%	7.23%	6.26%	6.22%	6.35%	5.99%	5.85%	5.87%	4.44%	4.70%	4.56%	-0.86%
		平均値	5.57%	5.87%	6.05%	6.54%	6.74%	6.82%	6.97%	7.05%	7.00%	7.00%	6.90%	6.95%	7.04%	+1.47%
		新築	8.07%	8.02%	9.51%	11.04%	12.87%	12.71%	18.81%	18.65%	18.10%	14.77%	17.18%	18.15%	17.75%	+9.68%
	その他	品川区	6.83%	6.54%	7.29%	7.03%	7.41%	7.63%	7.72%	8.32%	8.87%	7.68%	7.44%	8.92%	8.82%	+1.99%
		豊島区	3.59%	3.38%	3.57%	3.61%	3.56%	3.74%	3.55%	3.72%	3.46%	2.76%	3.19%	3.44%	3.09%	-0.50%
		台東区	4.02%	3.82%	3.34%	3.30%	3.91%	3.93%	3.85%	3.64%	3.68%	3.48%	3.83%	3.61%	3.82%	-0.20%
		江東区	7.54%	7.85%	7.68%	7.74%	8.49%	10.20%	10.32%	9.77%	10.11%	9.50%	9.66%	10.50%	11.39%	+3.85%
	神奈川	横浜	3.20%	2.74%	2.81%	3.55%	3.61%	3.68%	3.57%	4.34%	4.63%	4.54%	4.76%	4.73%	4.66%	+1.46%
	名古屋	名駅	4.18%	3.97%	4.21%	4.66%	4.74%	4.58%	4.86%	5.04%	5.13%	4.91%	4.94%	5.10%	5.12%	+0.94%
		伏見・丸の内	2.44%	2.53%	5.74%	6.38%	6.76%	5.52%	6.46%	6.66%	7.44%	7.40%	7.64%	7.50%	7.80%	+5.36%
栄・久屋大通		3.41%	3.74%	3.37%	3.43%	3.40%	3.28%	3.36%	3.46%	3.23%	3.13%	2.92%	2.48%	2.76%	-0.65%	
平均値		3.48%	3.46%	4.43%	4.74%	4.87%	4.41%	4.84%	5.21%	5.42%	5.29%	5.30%	5.25%	5.38%	+1.90%	
大阪	心斎橋・難波	5.09%	5.01%	4.93%	5.34%	5.37%	5.31%	5.26%	5.21%	5.59%	5.44%	5.72%	5.40%	5.42%	+0.33%	
	淀屋橋・北浜	4.22%	4.78%	4.39%	4.93%	5.06%	4.66%	5.62%	5.33%	4.75%	4.79%	3.37%	3.52%	3.49%	-0.73%	
	本町・境筋本町	2.68%	2.60%	2.77%	2.90%	2.83%	4.80%	4.79%	4.58%	4.52%	4.87%	4.96%	4.87%	4.00%	+1.32%	
	天満橋・谷町	1.54%	1.47%	1.65%	1.70%	1.84%	1.89%	1.66%	2.85%	2.95%	3.65%	3.66%	3.65%	3.68%	+2.14%	
	北梅田	1.61%	1.67%	1.76%	2.08%	2.24%	2.27%	2.53%	2.65%	2.74%	2.50%	3.12%	3.30%	3.30%	+1.69%	
	南梅田	2.64%	2.74%	3.41%	3.57%	3.52%	3.69%	3.63%	3.90%	4.23%	4.44%	4.50%	4.43%	4.45%	+1.81%	
	肥後橋	2.31%	2.14%	2.77%	2.56%	2.57%	2.22%	2.72%	2.66%	3.60%	3.94%	3.68%	3.69%	3.56%	+1.25%	
	新大阪	4.98%	4.81%	4.93%	5.02%	4.82%	5.47%	4.95%	5.34%	5.60%	9.18%	8.06%	6.81%	8.21%	+3.23%	
	平均値	3.11%	3.13%	3.34%	3.51%	3.52%	3.90%	3.95%	4.10%	4.22%	4.71%	4.54%	4.39%	4.41%	+1.30%	
福岡	赤坂・薬院	2.53%	2.11%	2.24%	2.08%	2.15%	1.79%	1.76%	1.87%	1.87%	2.35%	2.57%	2.74%	2.79%	+0.26%	
	天神	2.28%	2.27%	2.58%	2.54%	2.48%	2.43%	5.72%	3.30%	3.30%	3.59%	3.11%	3.44%	3.34%	+1.06%	
	呉服町	2.46%	2.33%	3.97%	3.75%	3.62%	3.21%	3.44%	3.96%	4.11%	3.91%	4.03%	3.95%	4.00%	+1.54%	
	博多駅前	4.10%	4.45%	4.56%	4.57%	3.91%	4.58%	4.29%	3.84%	3.88%	3.88%	3.90%	3.78%	4.72%	+0.62%	
	博多駅東	4.13%	3.99%	7.21%	6.91%	7.05%	6.46%	6.36%	6.58%	7.19%	5.50%	5.43%	3.86%	4.02%	-0.11%	
	平均値	3.09%	3.11%	3.91%	3.81%	3.58%	3.61%	4.40%	3.78%	3.91%	3.84%	3.77%	3.52%	3.75%	+0.66%	
札幌	2.31%	2.13%	2.04%	1.99%	1.85%	1.91%	2.08%	2.30%	2.02%	1.76%	1.43%	1.52%	1.35%	-0.96%		
仙台	5.87%	6.04%	5.75%	5.64%	5.49%	5.30%	5.28%	5.06%	4.80%	5.26%	5.09%	5.02%	4.95%	-0.92%		

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)

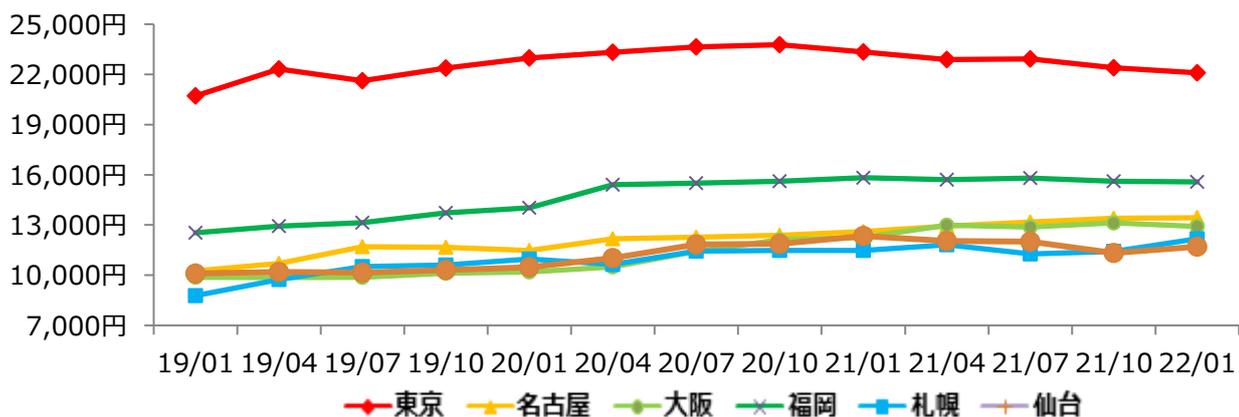
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		21/03	21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	22,318	22,555	22,332	22,461	23,535	22,532	22,425	22,287	21,920	21,669	21,939	21,907	21,655	-663
		中央区	21,406	21,611	21,623	21,421	21,552	21,578	21,613	21,644	21,334	21,457	21,077	21,231	21,318	-88
		港区	23,623	23,247	23,199	23,478	22,998	23,191	23,029	22,664	23,607	22,144	22,143	22,044	21,846	-1,777
		新宿区	21,537	20,471	20,385	20,423	20,420	20,470	20,965	20,926	20,542	20,000	20,704	21,063	20,834	-703
		渋谷区	25,651	25,454	25,709	25,727	25,774	25,494	24,943	24,564	24,465	24,958	25,056	25,128	24,944	-707
		平均値	23,032	22,883	22,819	22,860	22,920	22,724	22,617	22,404	22,497	22,066	22,091	22,116	21,934	-1,098
		新築平均値	30,354	30,627	30,545	30,727	30,481	29,977	29,420	28,728	31,990	28,498	28,486	26,291	26,404	-3,950
	その他	品川区	17,248	17,654	17,705	17,311	17,277	16,993	16,754	16,465	16,646	16,505	16,534	16,212	16,192	-1,056
		豊島区	19,755	19,377	19,955	19,913	19,281	19,802	19,366	19,460	18,866	18,830	18,877	18,889	18,520	-1,235
		台東区	16,927	16,827	15,789	15,665	16,146	16,218	16,855	16,237	16,669	17,289	17,069	17,181	17,344	+417
		江東区	13,004	12,949	12,874	12,755	12,983	13,062	12,907	12,913	12,744	12,718	12,631	12,618	12,781	-223
	神奈川	横浜	12,575	12,391	12,400	12,677	12,575	12,425	12,304	12,205	12,577	12,484	12,442	12,374	12,471	-104
	名古屋	名駅	16,653	16,519	16,424	16,445	16,746	16,707	16,654	16,455	16,425	16,197	15,751	15,951	15,978	-675
		伏見・丸の内	13,870	13,791	13,991	14,452	14,347	14,111	14,913	14,948	15,667	15,676	15,404	15,064	14,943	+1,073
栄・久屋大通		13,125	13,634	13,867	13,505	13,373	13,590	13,484	13,585	14,086	13,608	13,487	13,093	13,455	+330	
平均値		12,930	12,932	13,127	13,096	13,179	13,235	13,330	13,398	13,750	13,527	13,432	13,452	13,467	+537	
大阪	心斎橋・難波	15,297	15,115	15,224	15,285	14,947	15,182	14,993	15,510	15,872	15,767	15,929	15,620	15,975	+678	
	淀屋橋・北浜	14,663	14,663	14,166	14,125	13,932	14,151	15,954	15,906	15,857	16,123	15,273	15,129	15,424	+761	
	本町・堺筋本町	11,180	11,234	11,362	11,427	11,310	10,755	10,776	10,697	10,711	10,836	10,954	10,864	10,729	-451	
	天満橋・谷町	9,734	10,167	10,192	10,134	10,125	9,992	10,975	11,084	9,932	9,949	10,135	10,306	10,383	+649	
	北梅田	15,883	16,563	17,563	17,375	18,250	17,765	17,688	17,421	17,600	17,923	18,455	17,111	17,300	+1,417	
	南梅田	21,041	20,799	20,385	20,602	20,375	20,516	20,399	20,470	19,723	20,475	20,210	18,894	18,625	-2,416	
	肥後橋	11,786	11,840	11,663	11,546	11,546	10,782	11,056	10,911	11,192	11,091	11,200	10,541	10,934	-852	
	新大阪	10,934	11,044	11,213	11,776	11,130	11,612	11,701	11,868	11,733	11,477	11,211	11,283	12,340	+1,406	
	平均値	12,987	12,995	12,981	13,106	12,879	12,804	13,024	13,128	12,990	13,009	12,912	12,574	12,827	-160	
福岡	赤坂・薬院	17,468	18,185	18,182	18,100	18,499	17,731	17,815	17,784	17,793	18,072	17,973	17,948	18,549	+1,081	
	天神	16,832	17,092	17,011	17,172	17,089	16,958	17,389	17,263	17,419	17,813	18,329	18,085	18,375	+1,543	
	呉服町	15,192	15,525	15,894	15,783	15,384	14,723	14,355	13,628	13,769	14,024	13,977	13,310	13,794	-1,398	
	博多駅前	16,149	15,835	15,972	16,188	16,396	16,273	15,886	15,651	14,810	15,072	15,201	15,251	15,250	-899	
	博多駅東	14,067	13,895	14,344	14,265	13,936	14,369	14,311	14,387	14,519	13,901	13,994	13,529	13,813	-254	
	平均値	15,608	15,702	15,819	15,843	15,804	15,759	15,691	15,618	15,388	15,460	15,571	15,500	15,619	+11	
札幌	11,821	11,823	11,655	11,398	11,261	11,418	11,507	11,421	11,578	12,007	12,174	11,835	11,659	-162		
仙台	12,003	12,047	12,028	11,974	12,011	11,852	11,853	11,319	11,474	11,482	11,703	11,875	11,839	-164		

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3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。

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

16,000円～24,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

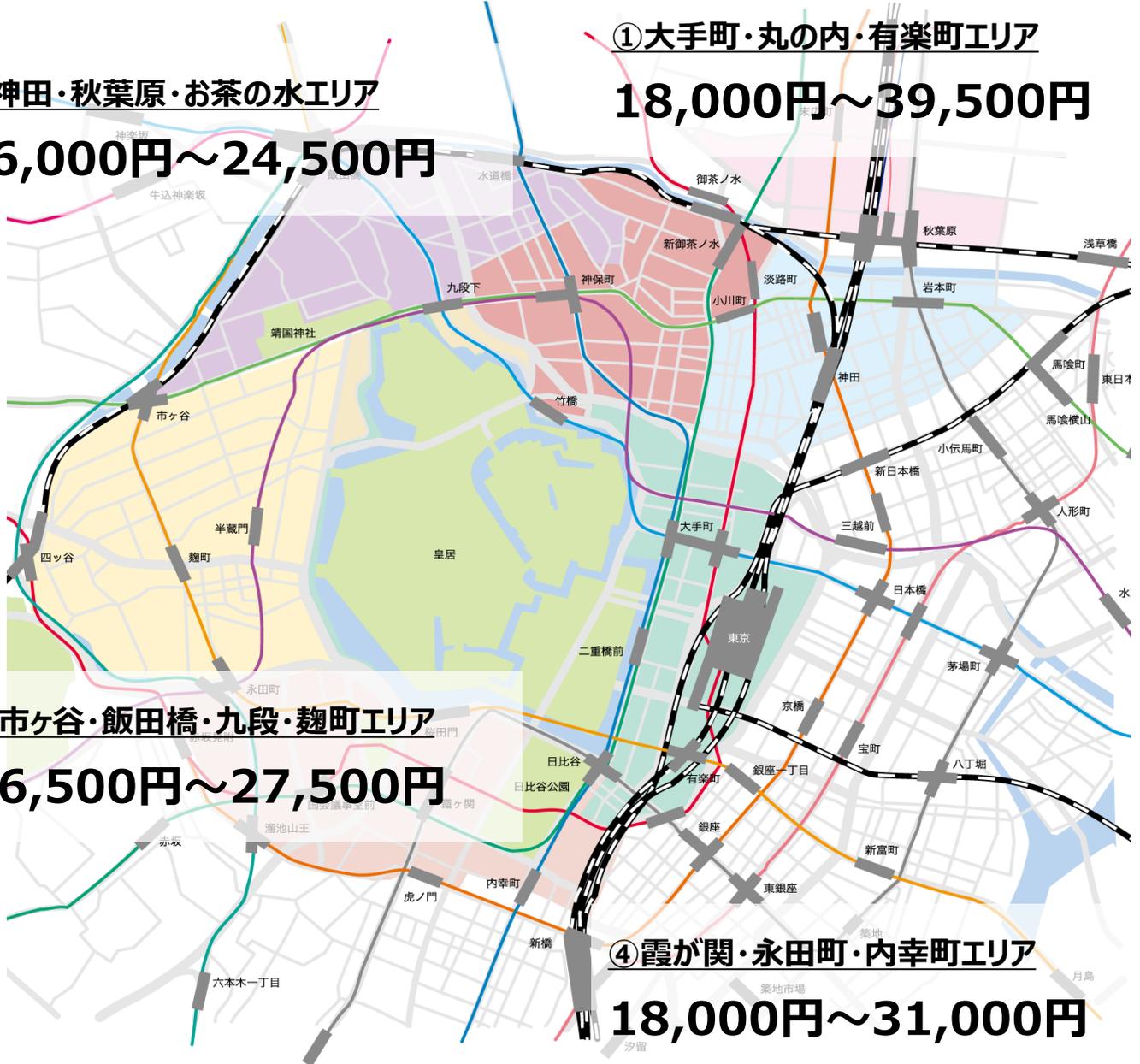
18,000円～39,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,500円～27,500円

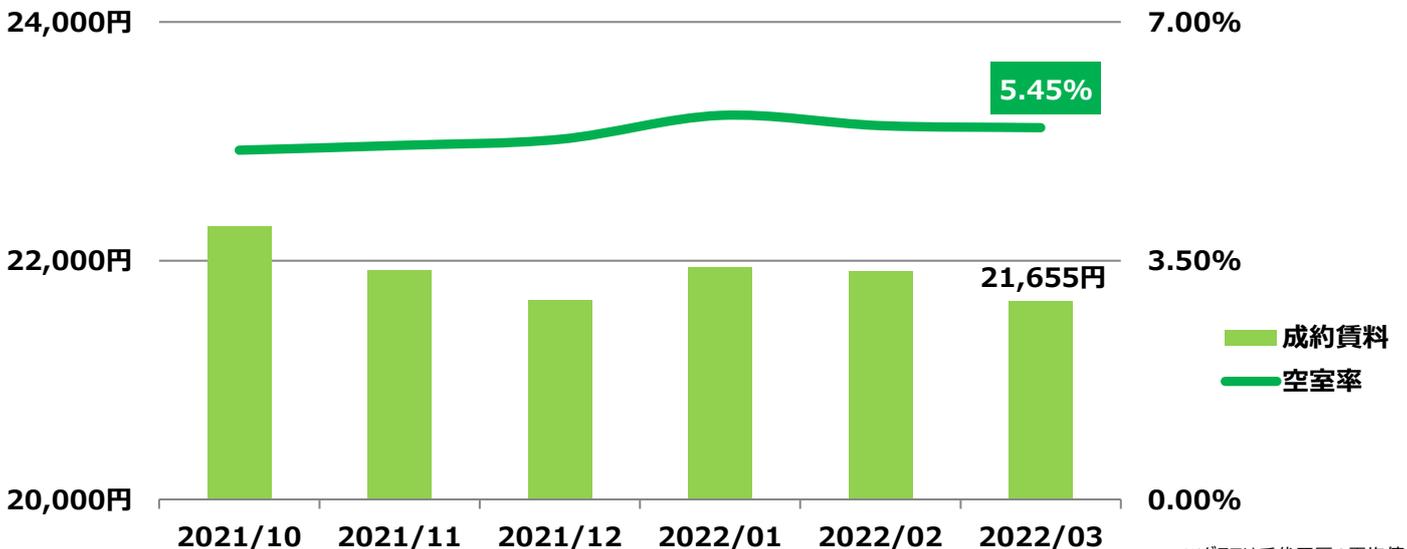
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

18,000円～31,000円



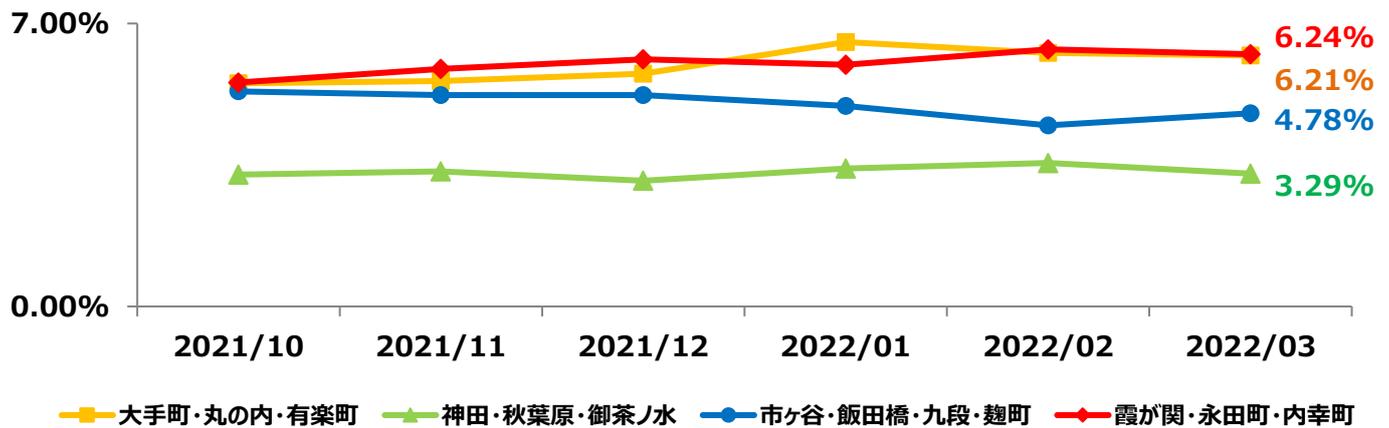
空室率・成約賃料推移

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	27,754円	+267円	18,167円	±0円	39,274円	-305円
空室棟数	8棟	±0棟	2棟	±0棟	50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	15,835円	-143円	21,018円	-59円	24,615円	-428円
空室棟数	411棟	-1棟	87棟	+6棟	13棟	+2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	16,627円	-54円	20,894円	-314円	27,544円	+1,296円
空室棟数	264棟	+11棟	72棟	+4棟	22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	17,964円	+373円	27,218円	-282円	30,821円	+401円
空室棟数	6棟	+1棟	14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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

21,000円～33,500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

16,000～24,500円

①銀座エリア

23,500円～26,500円

⑤茅場町・築地エリア

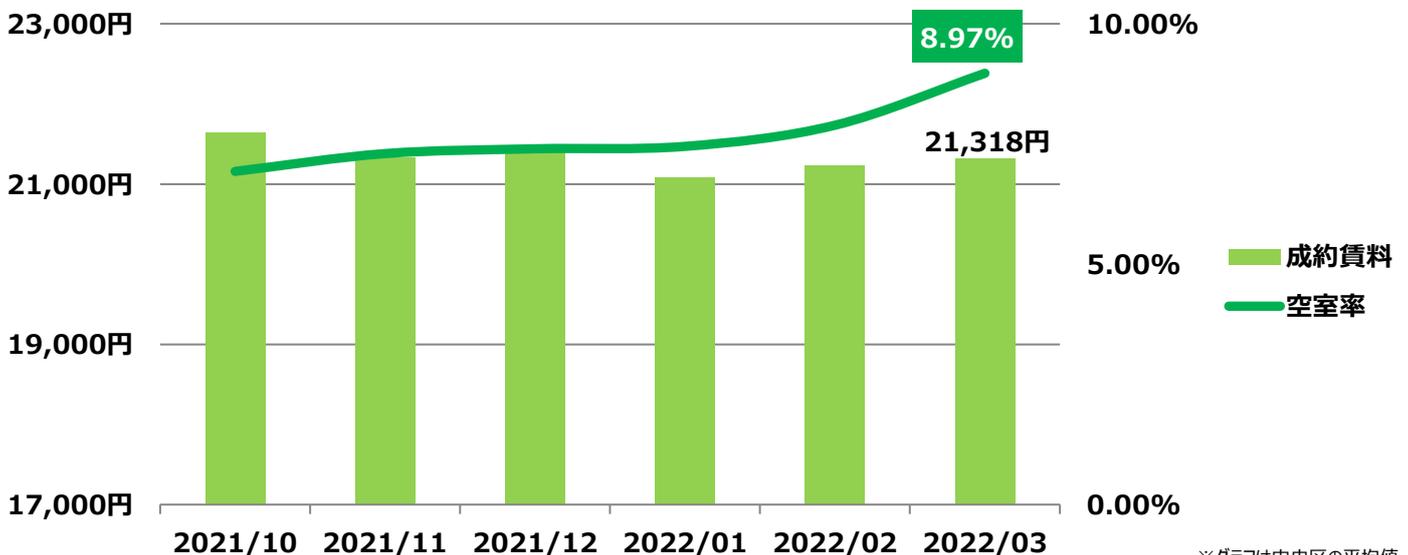
15,500円～23,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,000円～17,500円

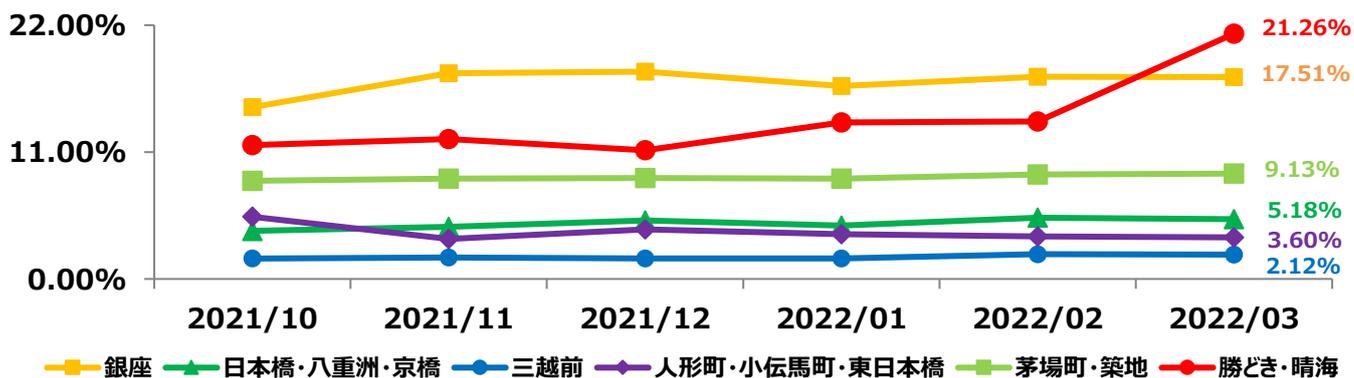
空室率・成約賃料推移

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	23,694円	-457円	24,207円	+503円	26,459円	+108円
空室棟数	168棟	+3棟	31棟	+2棟	8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	20,796円	-114円	28,596円	+375円	33,276円	+1,889円
空室棟数	97棟	±0棟	25棟	±0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	16,234円	-727円	21,064円	-622円	24,556円	-644円
空室棟数	37棟	-3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	13,412円	+55円	18,772円	+154円	20,000円	+250円
空室棟数	202棟	+3棟	40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	15,620円	+542円	17,297円	-15円	23,524円	-596円
空室棟数	235棟	+1棟	55棟	+4棟	17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	12,000円	±0円	17,601円	-152円
空室棟数	2棟	±0棟	1棟	±0棟	8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。

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

20,000円～30,000円

②浜松町・田町エリア

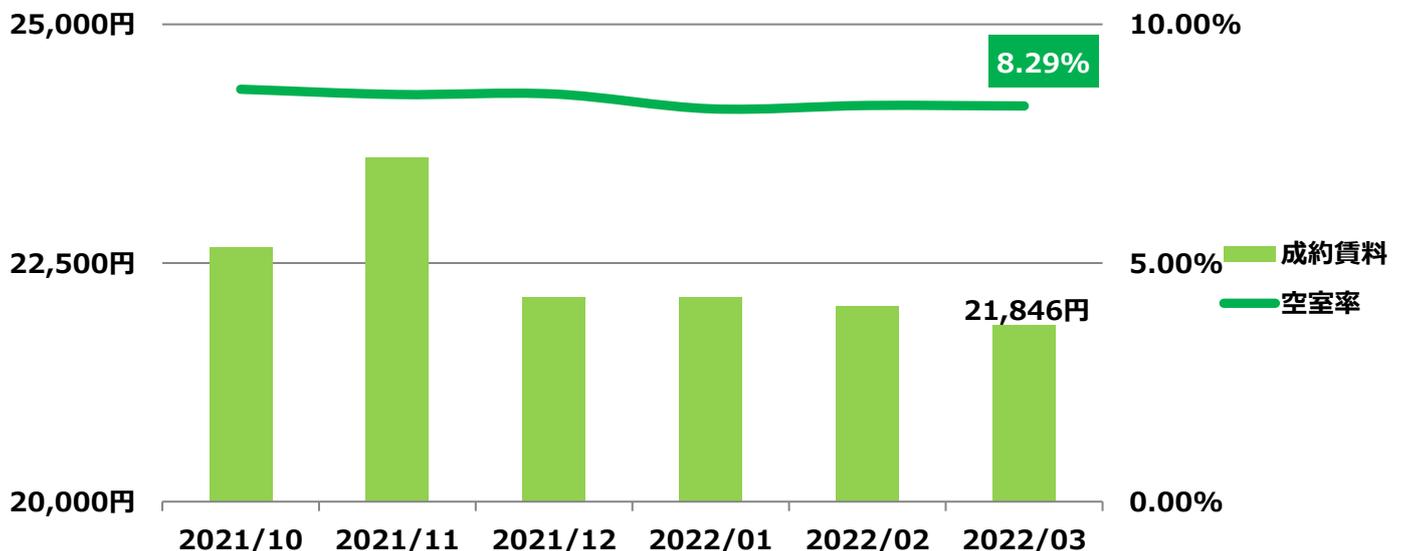
17,500円～23,000円

④品川駅前エリア

17,500円～26,000円

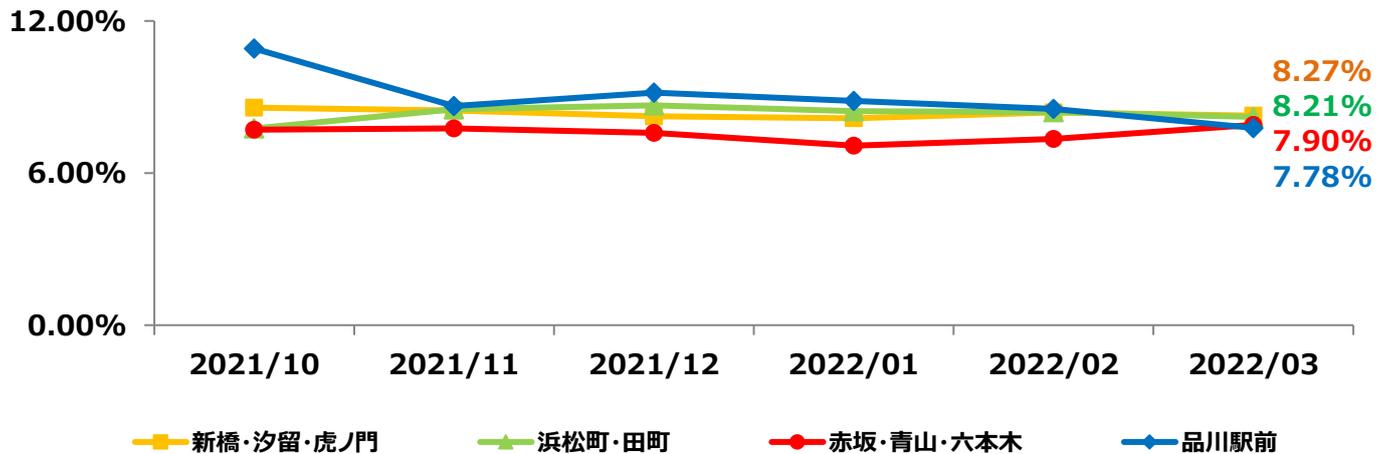
空室率・成約賃料推移

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



※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	19,779円	+366円	23,978円	-174円	29,790円	-166円
空室棟数	183棟	+2棟	72棟	+3棟	27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	17,536円	-387円	19,709円	-204円	22,889円	-763円
空室棟数	136棟	+6棟	57棟	+3棟	30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	19,434円	+34円	21,763円	-58円	32,259円	-282円
空室棟数	230棟	+6棟	64棟	+3棟	31棟	+1棟

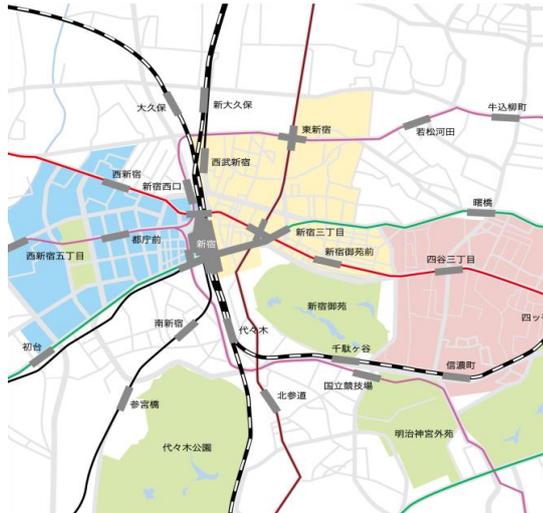
④品川駅前エリア

	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	19,321円	-179円	17,489円	-632円	26,073円	-391円
空室棟数	11棟	+2棟	10棟	±0棟	14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

18,500円～27,500円

②新宿東口エリア

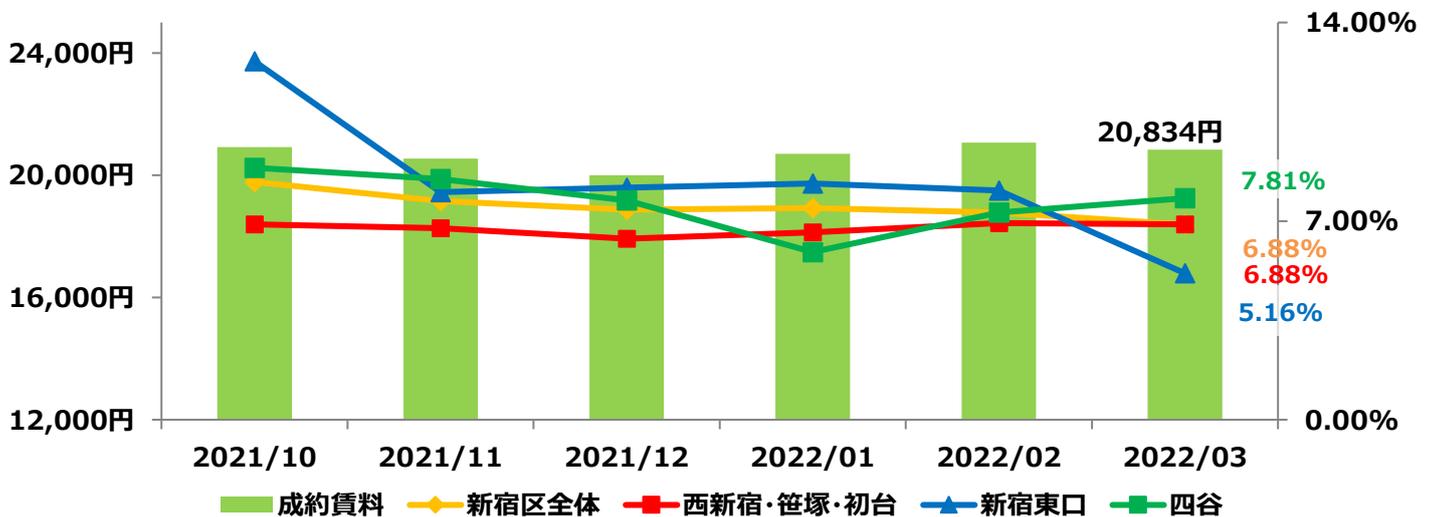
17,500円～32,500円

③四谷エリア

15,000円～21,500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	18,469円	+160円	22,491円	+193円	27,530円	-558円
空室棟数	100棟	+4棟	40棟	±0棟	28棟	-1棟

②新宿東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,359円	-371円	21,457円	-358円	32,300円	-2,700円
空室棟数	64棟	+3棟	12棟	+1棟	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	14,861円	+44円	21,361円	+328円	15,000円	+15,000円
空室棟数	43棟	+3棟	10棟	-1棟	1棟	+1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

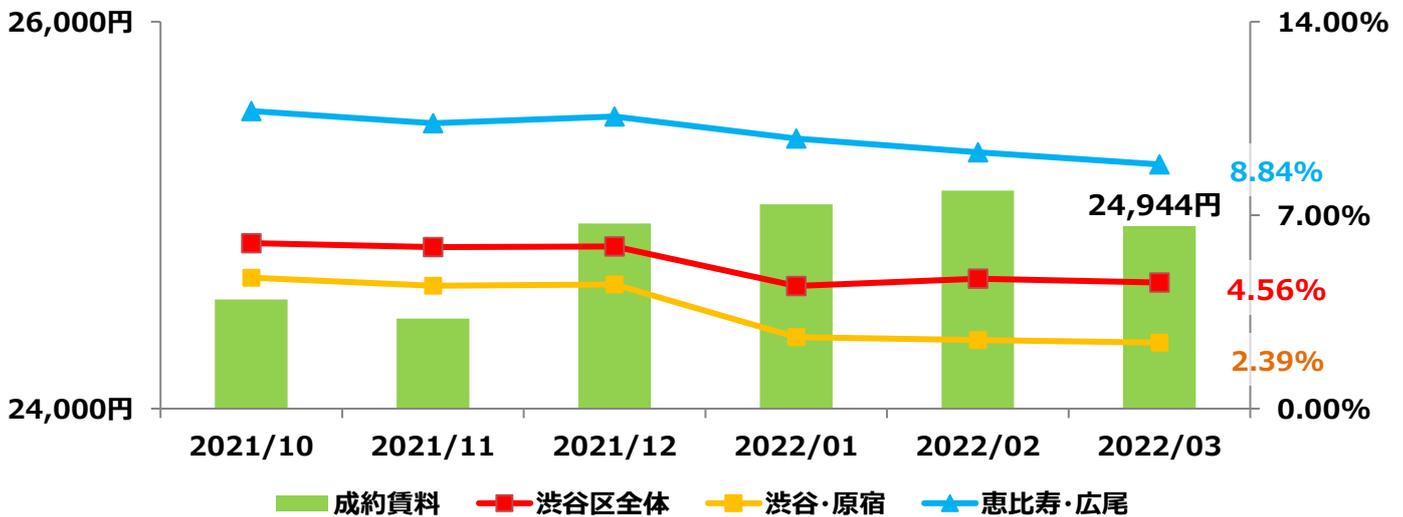
24,500円～28,000円

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	24,693円	+111円	26,409円	-154円	28,167円	-1,633円
空室棟数	187棟	-7棟	50棟	±0棟	5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	20,292円	-70円	25,432円	+75円	29,923円	+548円
空室棟数	56棟	-1棟	12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

17,500円～25,000円

②五反田エリア

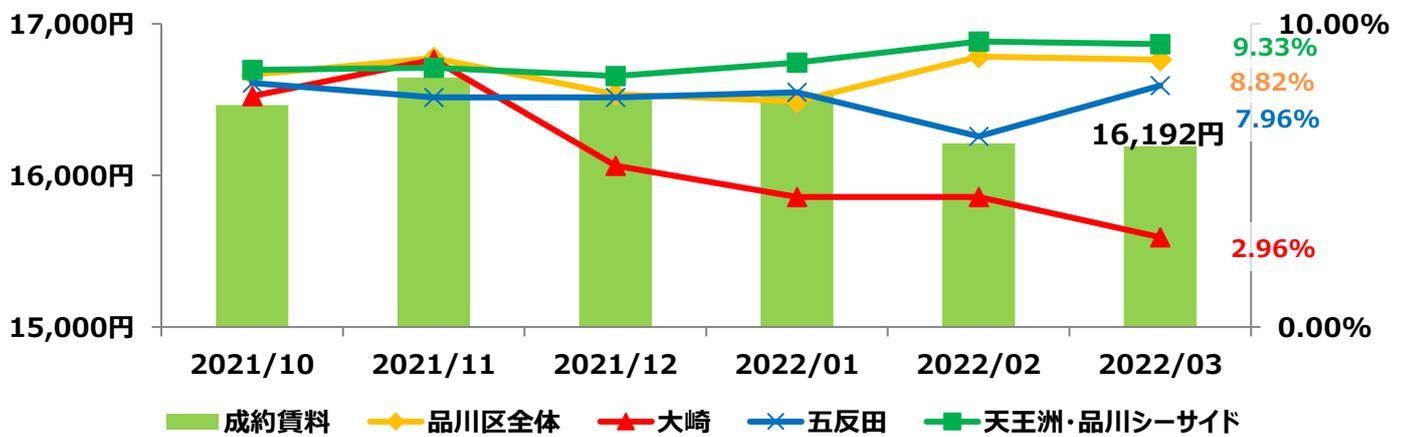
14,000円～18,500円

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	17,646円	±0円	22,267円	±0円	24,750円	-155円
空室棟数	3棟	±0棟	6棟	±0棟	6棟	+1棟

②五反田エリア

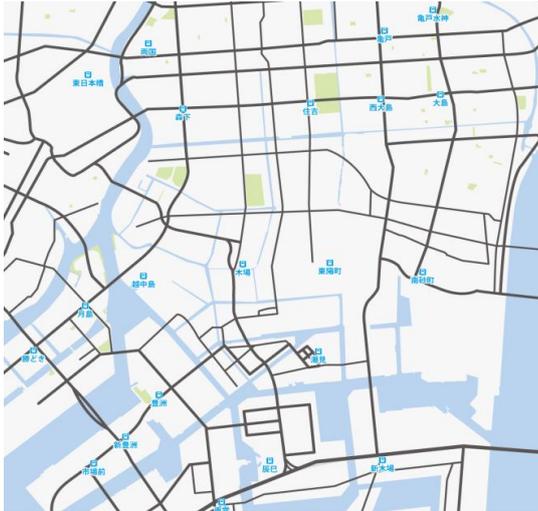
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,632円	-126円	16,194円	-356円	13,791円	+1,216円
空室棟数	45棟	+1棟	26棟	-4棟	4棟	+1棟

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	14,773円	+653円	17,256円	-44円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	-1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

19,500円～27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

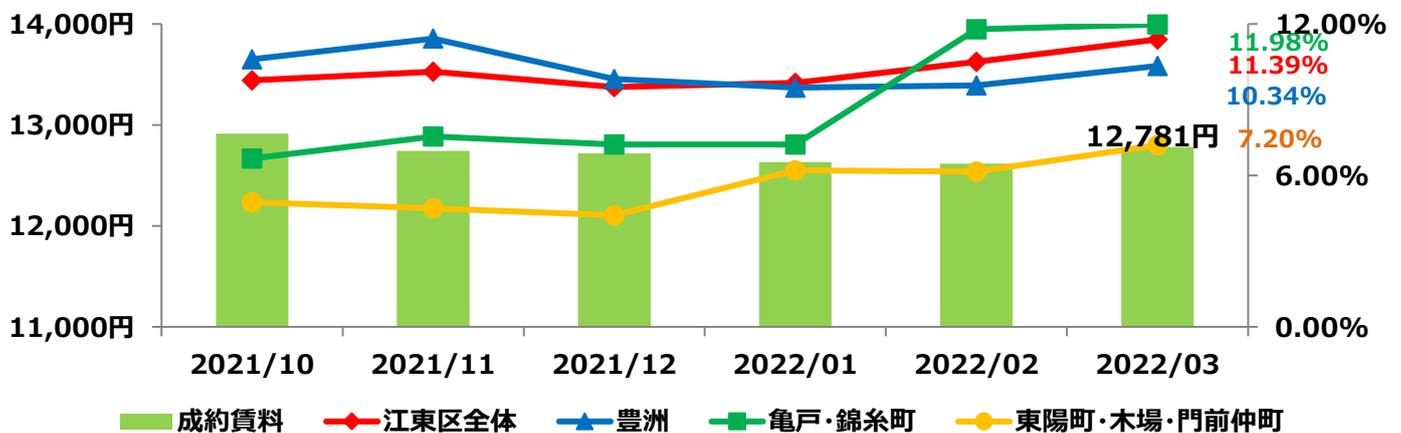
10,500円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000円～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	19,500円	+200円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	7棟	±0棟

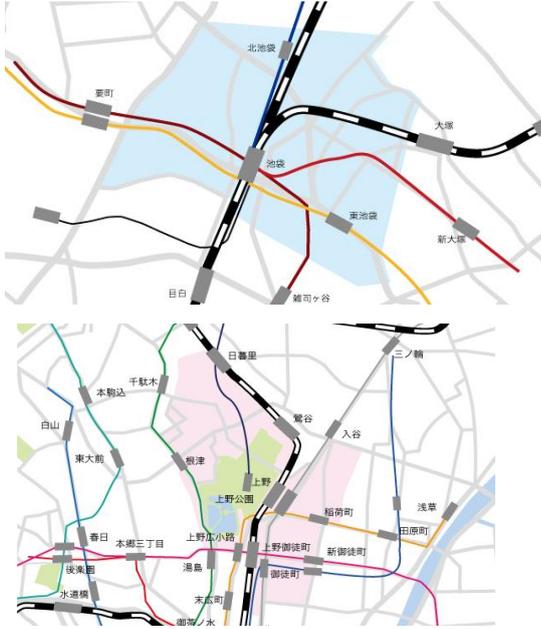
②亀戸・錦糸町エリア

	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	10,421円	-38円	11,965円	-282円	17,708円	-156円
空室棟数	12棟	±0棟	6棟	-2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	±0円	13,525円	+275円	15,158円	-985円
空室棟数	12棟	±0棟	8棟	-1棟	8棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①池袋エリア

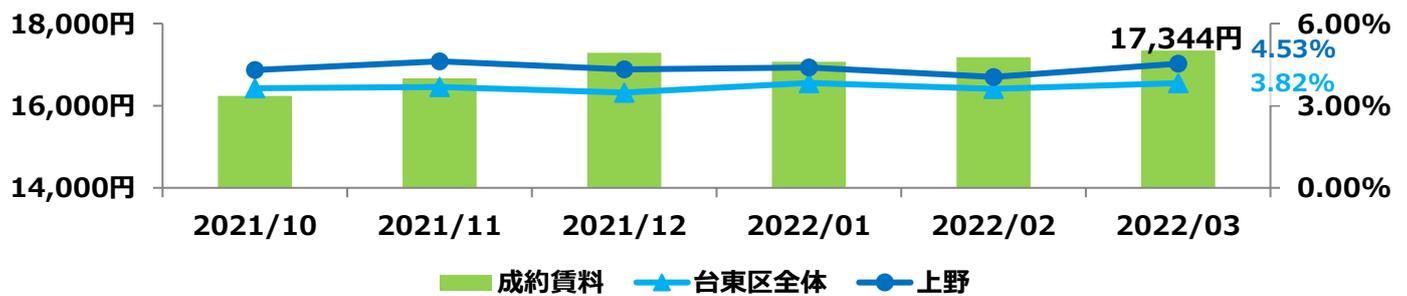
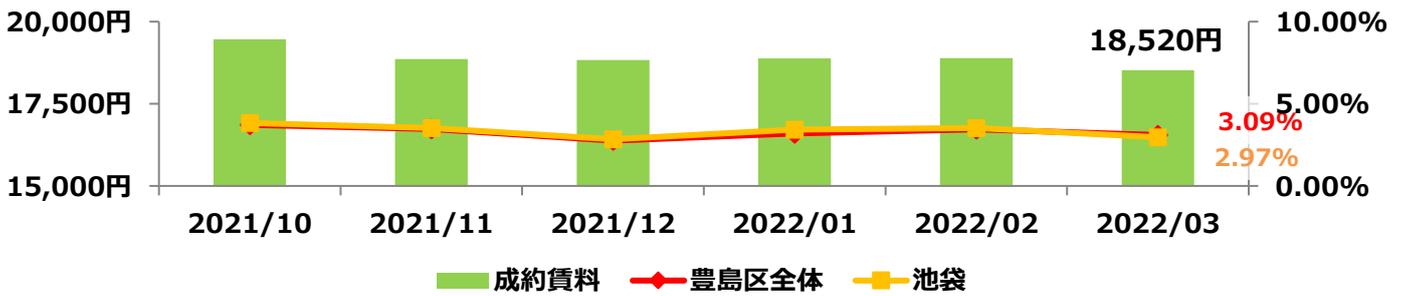
17,500円～22,500円

②上野エリア

13,000円～25,000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	17,554円	-645円	19,034円	-364円	22,429円	+38円
空室棟数	69棟	-4棟	21棟	-3棟	7棟	±0棟

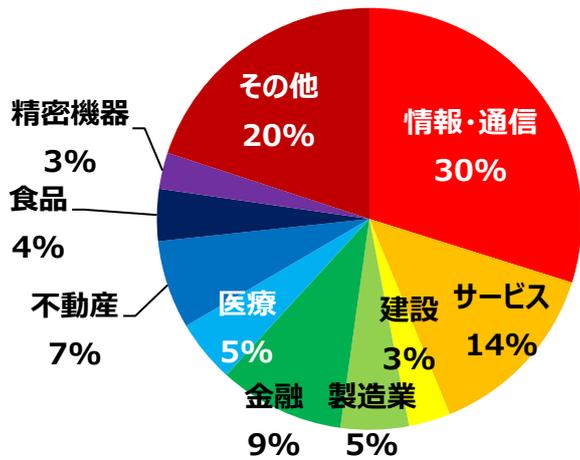
②上野エリア

	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	12,931円	+108円	18,549円	+58円	25,000円	±0円
空室棟数	134棟	+2棟	23棟	+1棟	1棟	±0棟

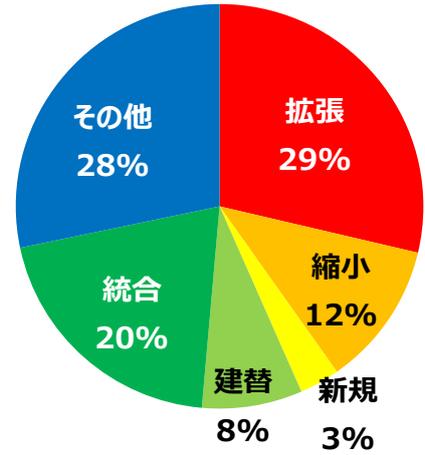
その他調査結果

移転動向調査

移転業種



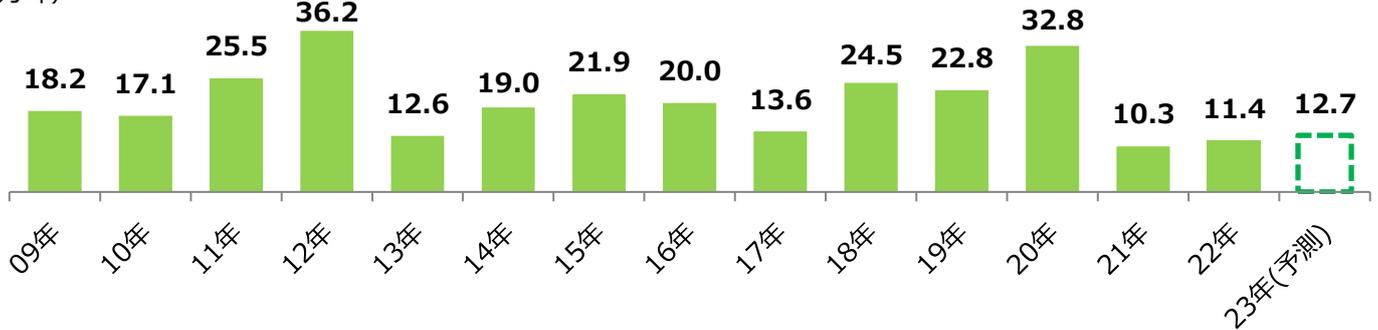
移転理由



2021年4月から2022年3月までに収集したテナント移転事例251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。

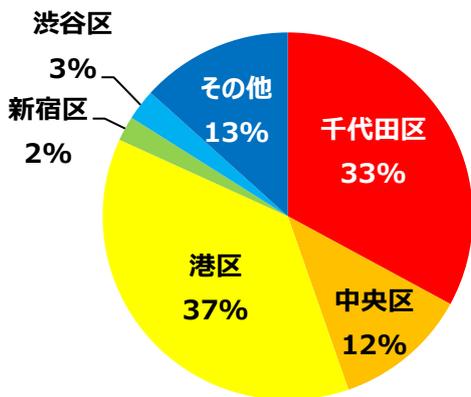
新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)

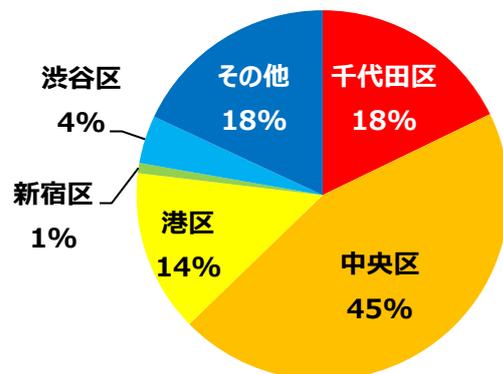


東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積
※共用部分を除いたネット面積

新築ビル供給量 区別 2021年-2022年比較



2021年



2022年

当月竣工の主な大型新築ビル

RBM神田	千代田区神田西福田町3	地上8階	基準階133坪
T-LITE	港区虎ノ門2-9	地上17階	基準階316坪
JR目黒MARC	品川区西五反田3-5-8	地上12階	基準階615坪

2022年3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

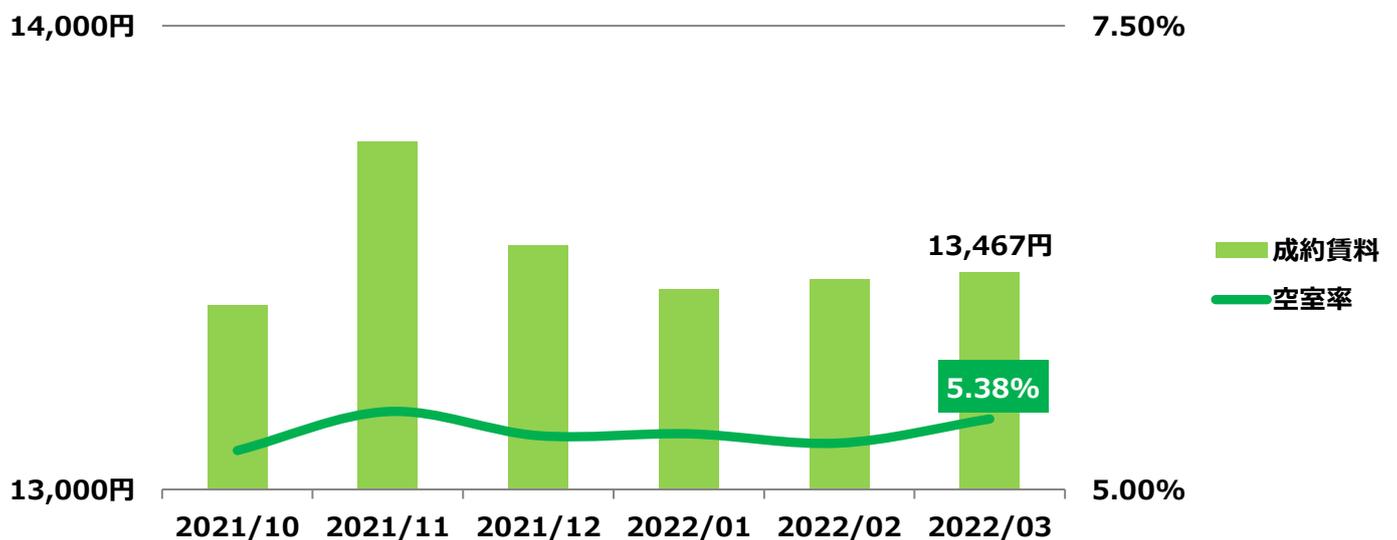
10,500円～15,500円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～17,500円

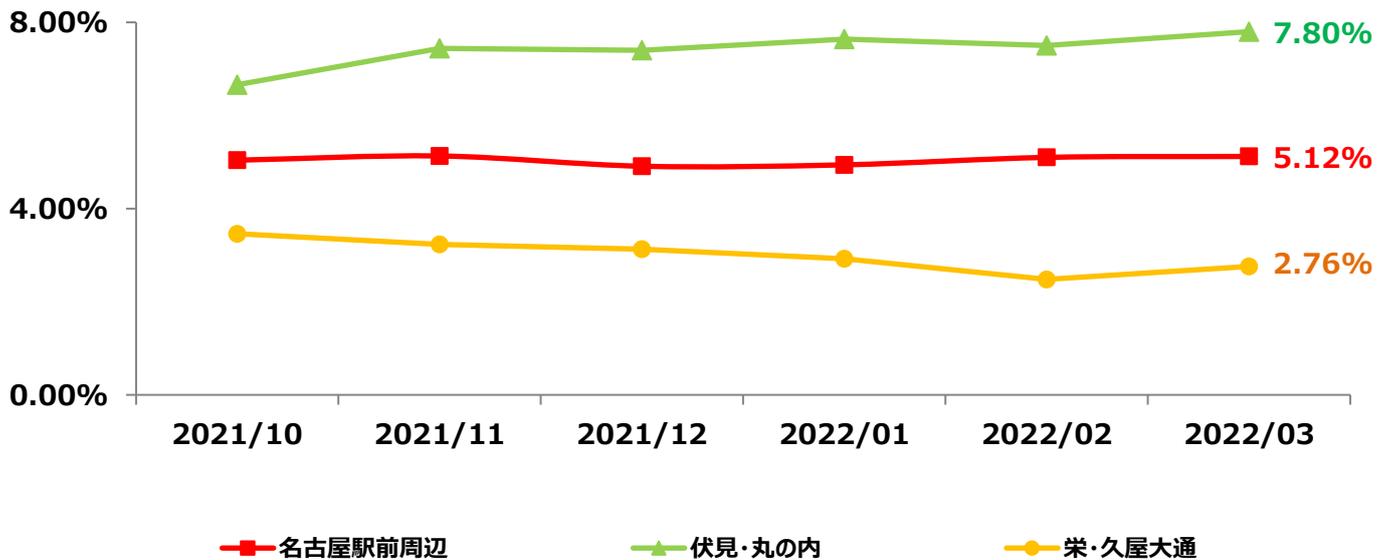
空室率・成約賃料推移

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



※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	+20円	15,978円	+27円	23,900円	+363円
空室棟数	59棟	+2棟	36棟	+2棟	19棟	±0棟

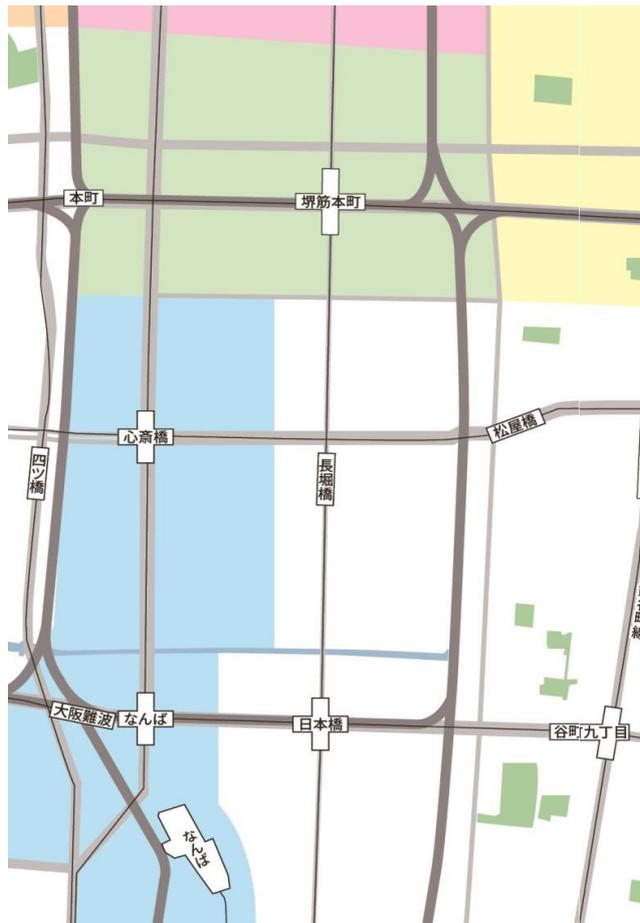
②伏見・丸の内エリア

	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	10,635円	+38円	14,943円	-121円	17,372円	+188円
空室棟数	75棟	-2棟	32棟	±0棟	13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	10,606円	+66円	13,455円	+362円	15,667円	-21円
空室棟数	62棟	-2棟	28棟	-2棟	5棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①心齋橋・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・堺筋本町エリア

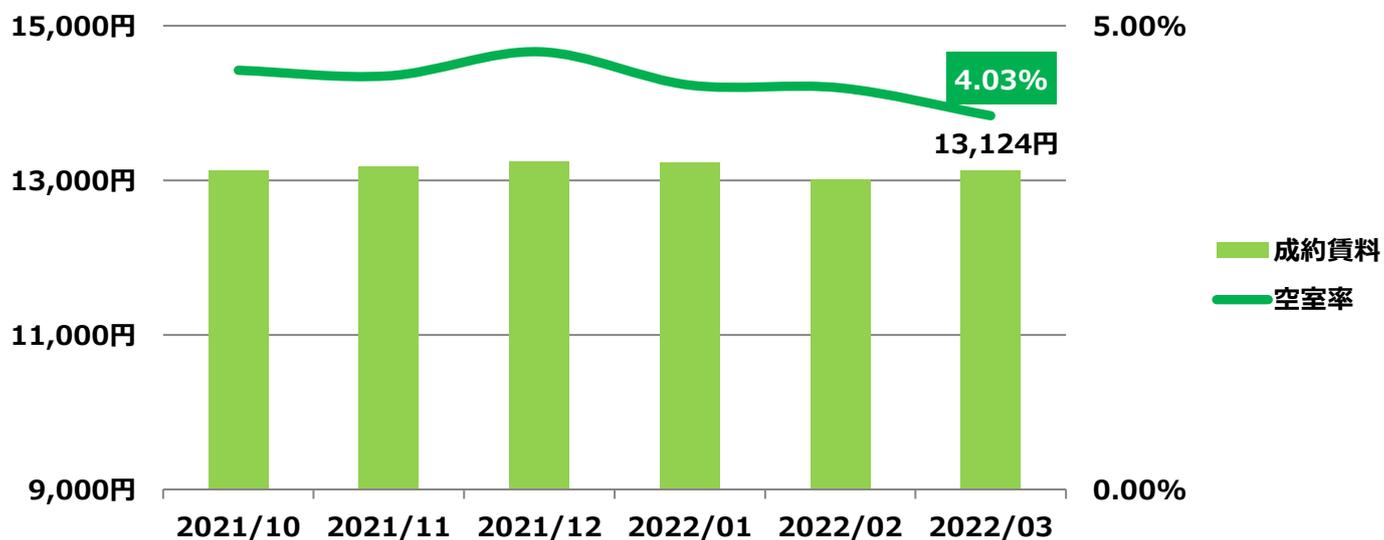
9,500円～17,500円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～17,000円

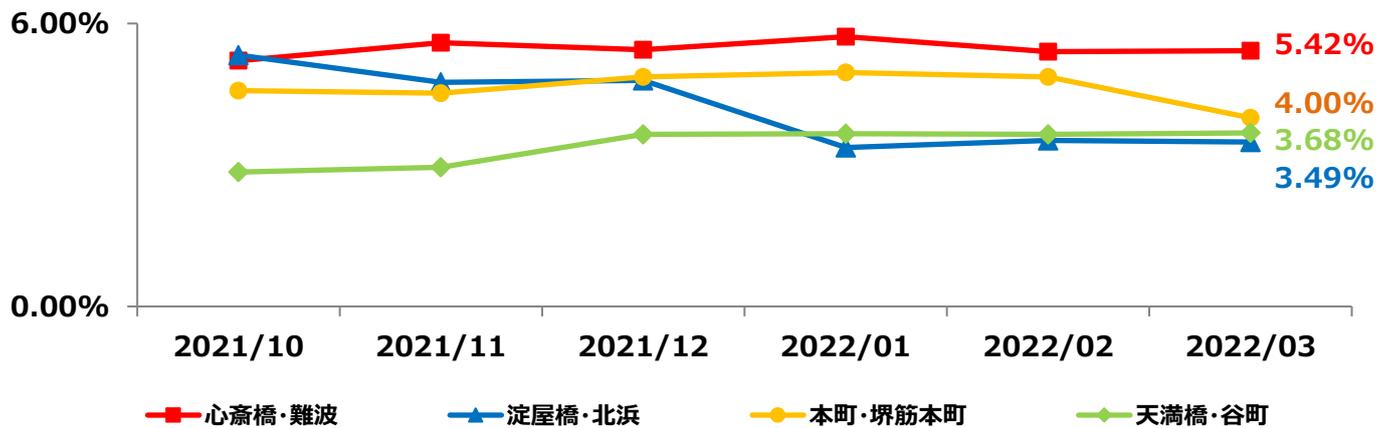
空室率・成約賃料推移

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	10,210円	-232円	15,975円	+355円	14,818円	+56円
空室棟数	29棟	+2棟	30棟	-3棟	7棟	+1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	9,764円	-73円	15,424円	+295円	20,300円	-57円
空室棟数	29棟	-3棟	25棟	-3棟	9棟	-1棟

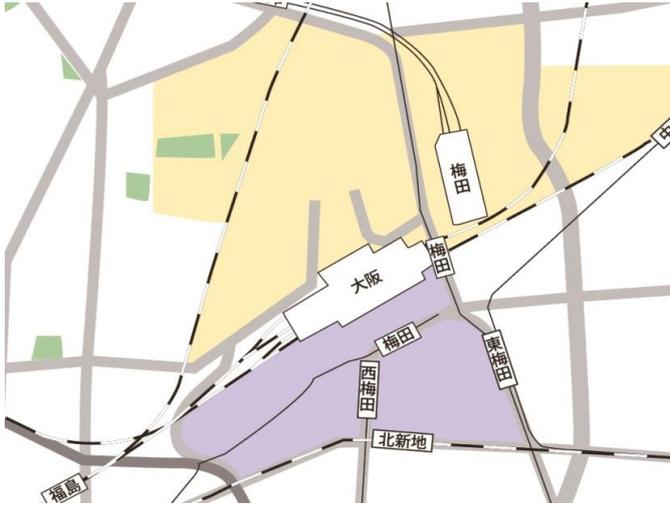
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,349円	-4円	10,729円	-135円	17,641円	-2,135円
空室棟数	66棟	+1棟	41棟	-3棟	9棟	±0棟

④天満橋・谷町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,933円	+121円	10,383円	+77円	16,839円	+0円
空室棟数	32棟	-1棟	13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

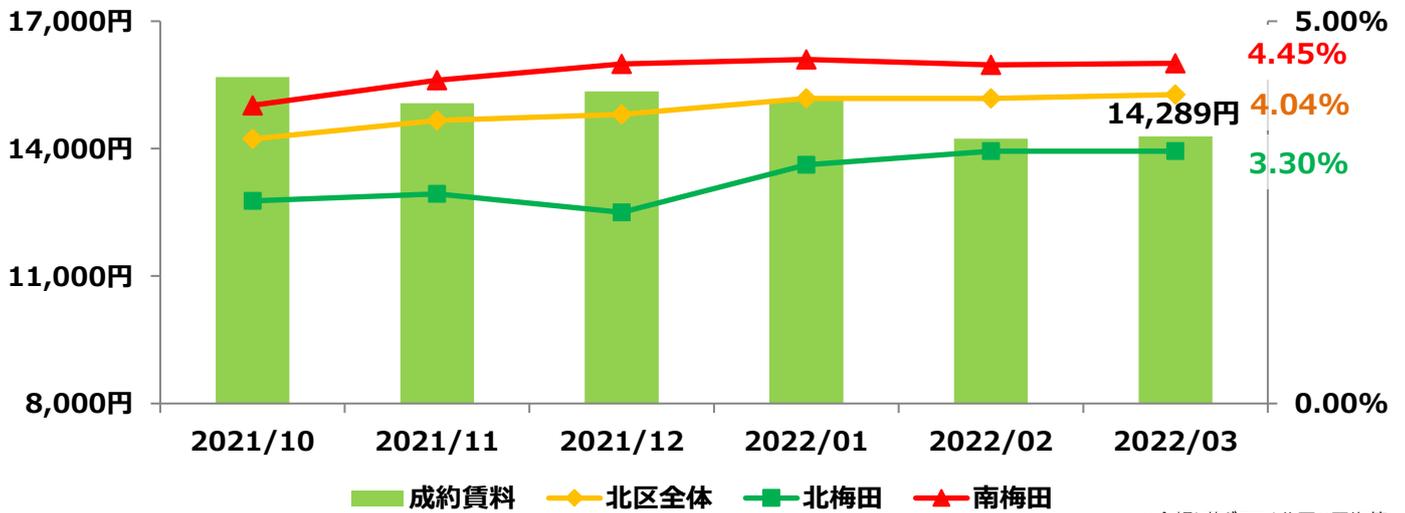
10,500円～24,000円

②南梅田エリア

11,000円～22,500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	10,667円	-608円	17,300円	+189円	24,207円	-406円
空室棟数	16棟	-1棟	8棟	+1棟	10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	11,140円	+0円	18,625円	-269円	22,290円	+48円
空室棟数	21棟	±0棟	26棟	+3棟	35棟	-1棟

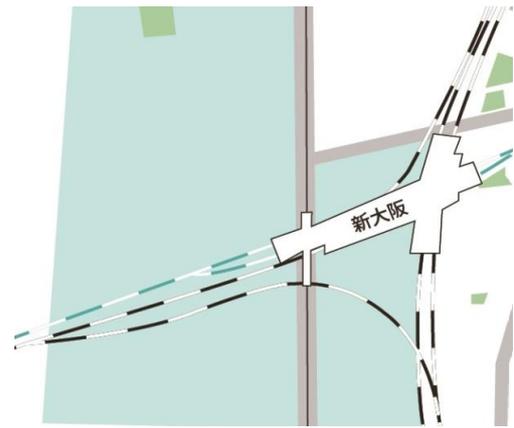
西区・淀川区

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

9,000円～14,500円

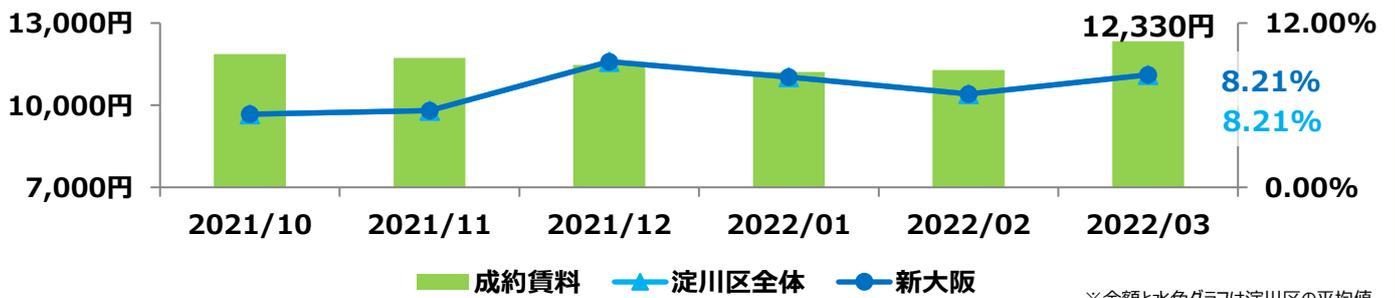
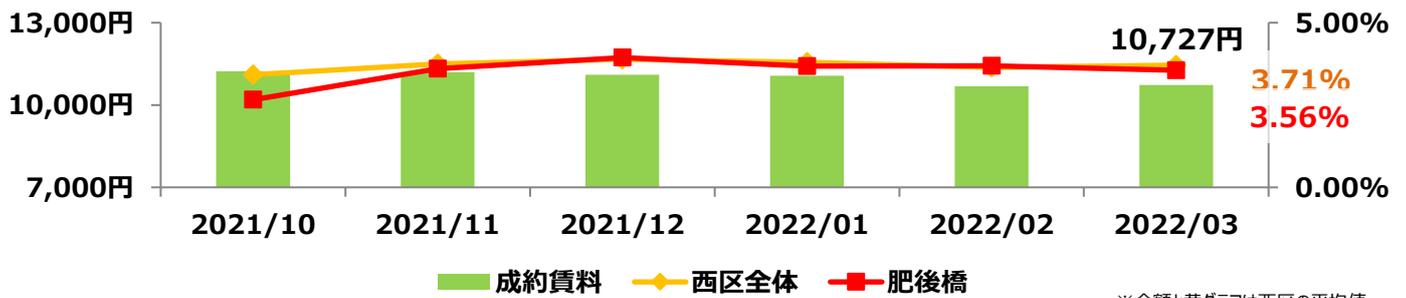


②新大阪エリア

8,000円～19,000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

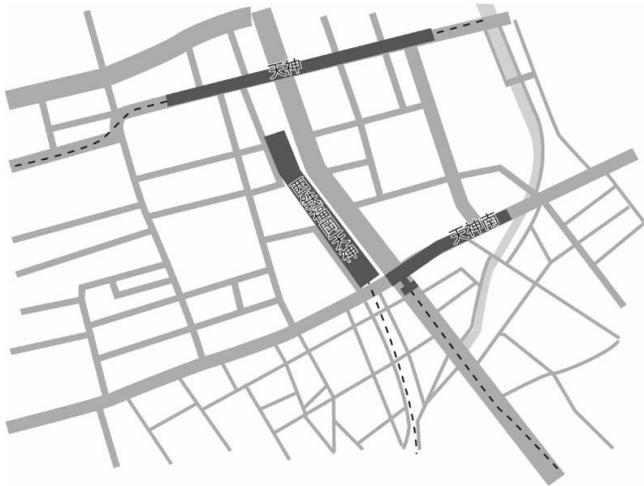
①肥後橋エリア

	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	8,865円	+15円	10,934円	+393円	14,667円	-966円
空室棟数	17棟	-2棟	15棟	±0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	8,189円	-31円	12,340円	+1,057円	18,992円	+599円
空室棟数	21棟	-1棟	39棟	-1棟	13棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

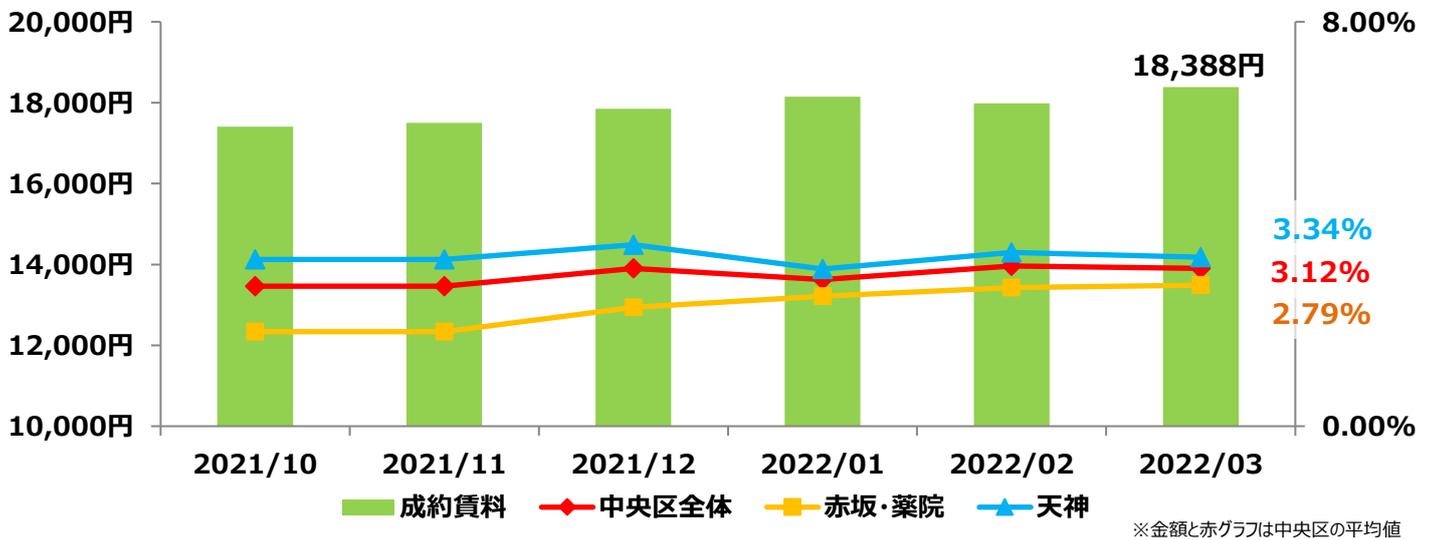
15,500円～18,500円

②天神エリア

14,500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

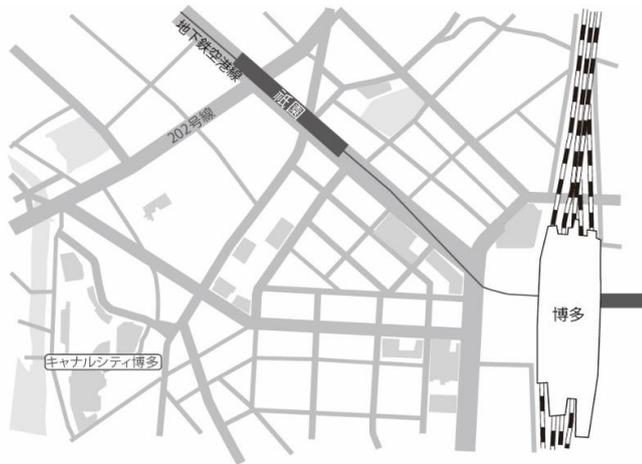
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,015円	-224円	18,549円	+601円	15,623円	+2,441円
空室棟数	33棟	+1棟	20棟	-1棟	7棟	+1棟

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	14,607円	-152円	18,375円	+290円	20,776円	-104円
空室棟数	39棟	+1棟	29棟	±0棟	8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

13,500円～17,000円

② 博多駅前エリア

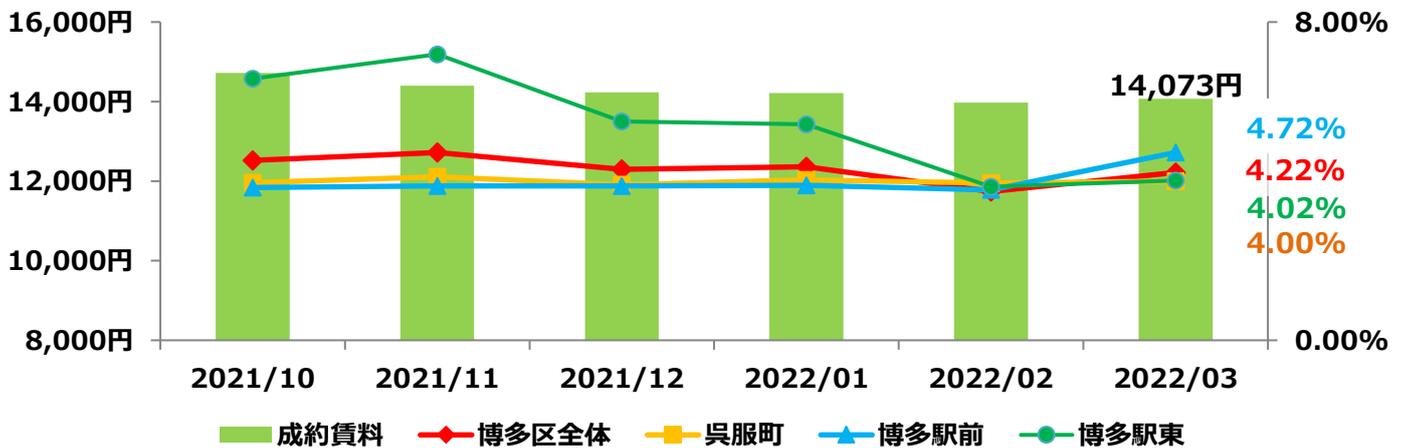
15,500円～16,000円

③ 博多駅東エリア

13,000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



※金額と赤グラフは博多区の平均値

エリア別成約賃料/空室棟数

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	13,702円	-969円	13,794円	+484円	17,128円	+140円
空室棟数	19棟	+2棟	9棟	+1棟	3棟	±0棟

② 博多駅前エリア

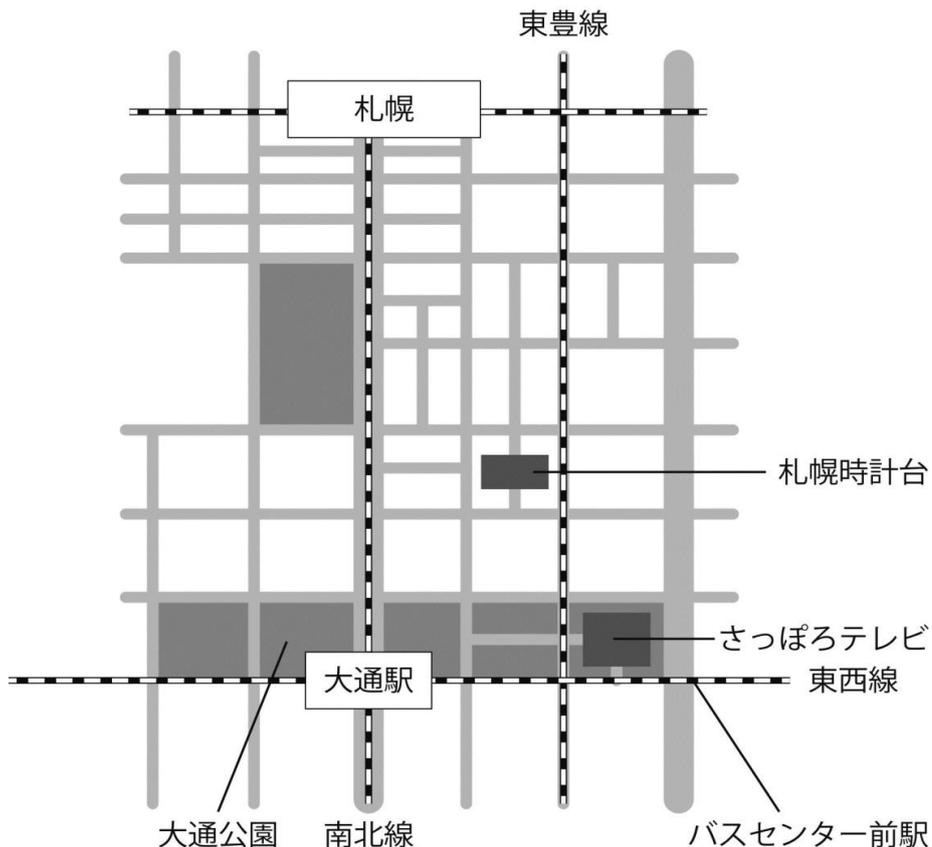
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,074円	+2,193円	15,250円	-1円	15,622円	-611円
空室棟数	29棟	-2棟	28棟	+4棟	12棟	±0棟

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	13,712円	+960円	13,813円	+284円	12,944円	+1,301円
空室棟数	20棟	-2棟	34棟	+2棟	5棟	+1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

11,500円～17,500円

③西11丁目エリア

11,000円～11,500円

②大通駅周辺エリア

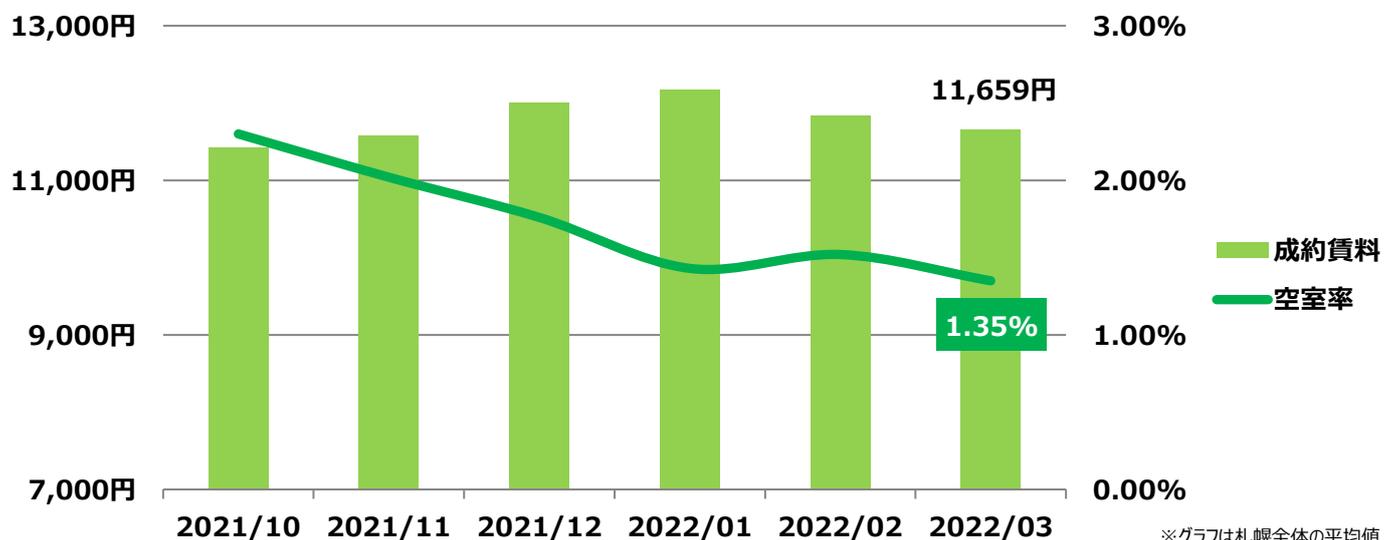
10,500円～17,500円

④札幌駅北口エリア

10,000円～13,000円

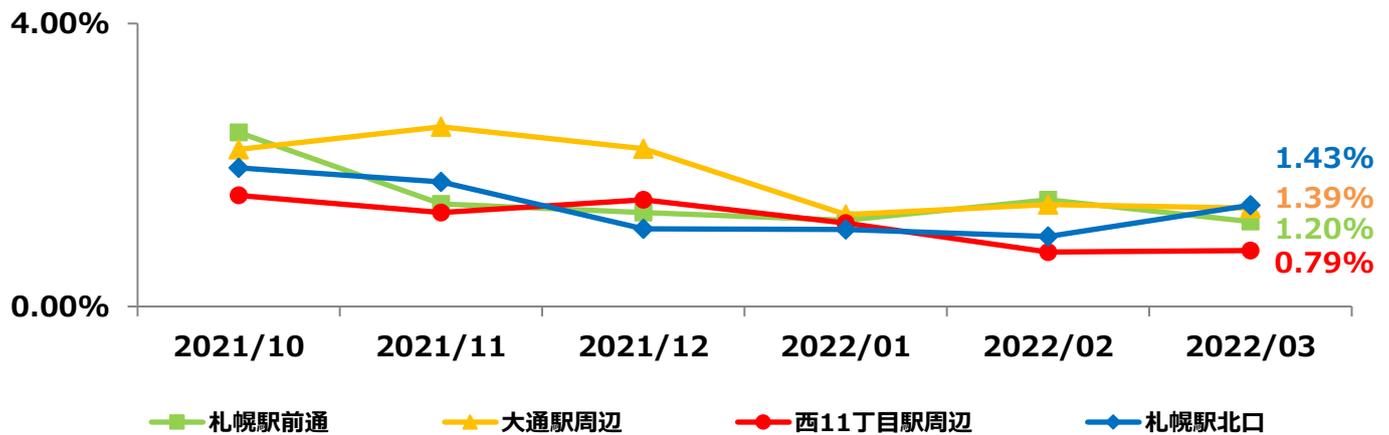
空室率・成約賃料推移

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	11,569円	+466円	14,182円	+26円	17,720円	+215円
空室棟数	4棟	±0棟	9棟	-2棟	8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	10,704円	+306円	15,283円	+215円	17,286円	+453円
空室棟数	17棟	±0棟	14棟	±0棟	3棟	+1棟

③ 西11丁目エリア

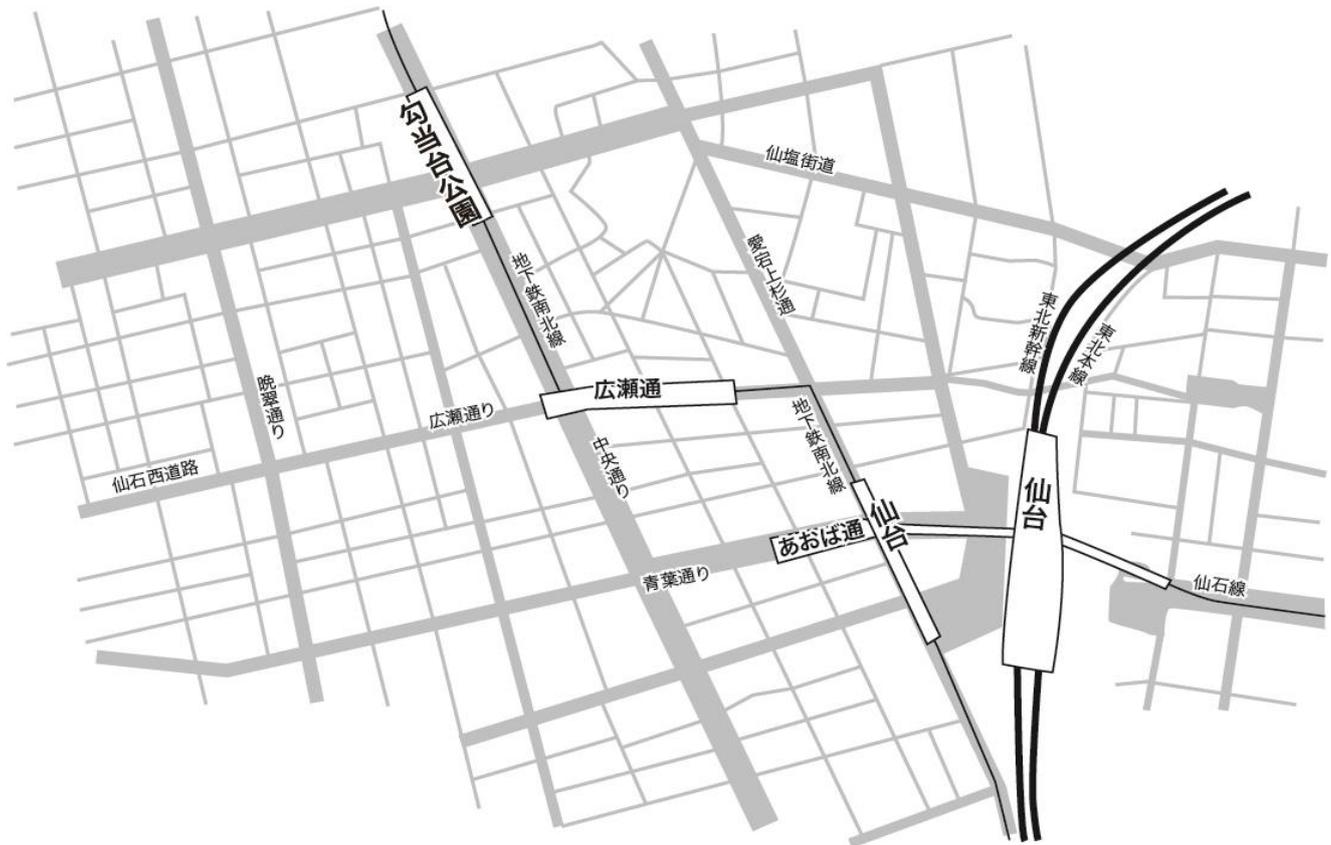
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	11,614円	-278円	10,854円	+191円	対象物件なし
空室棟数	10棟	+1棟	7棟	+1棟	

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	10,234円	+248円	12,957円	-417円	対象物件なし
空室棟数	5棟	-1棟	9棟	-1棟	

仙台 Sendai

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

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

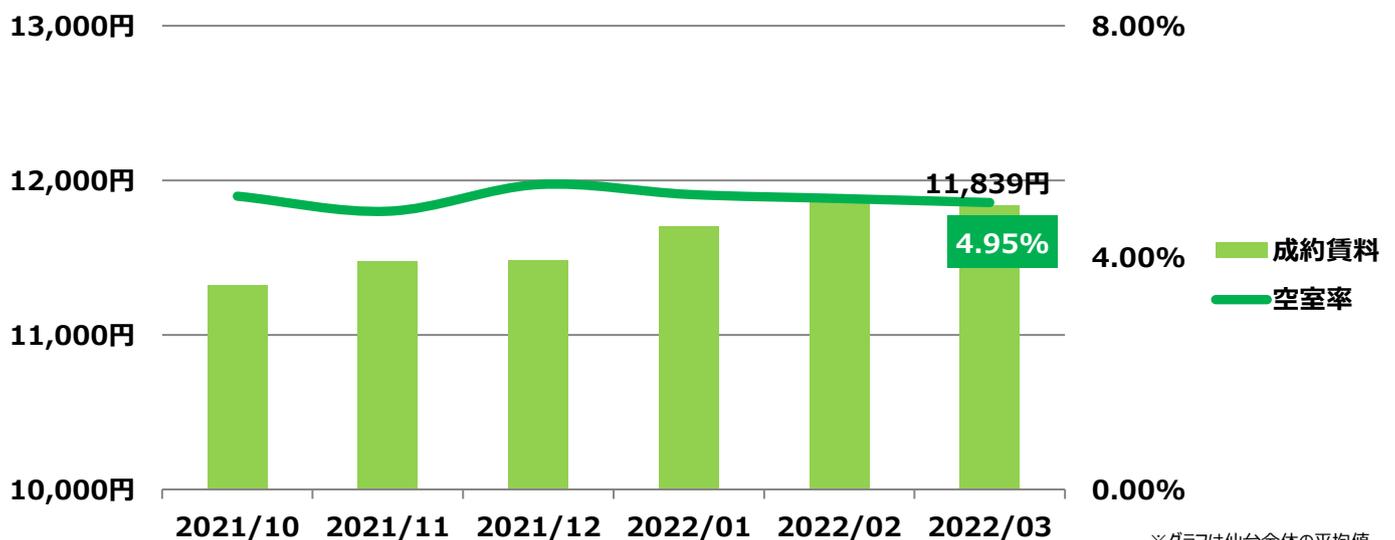
13,000円～14,000円

④ 仙台駅東口エリア

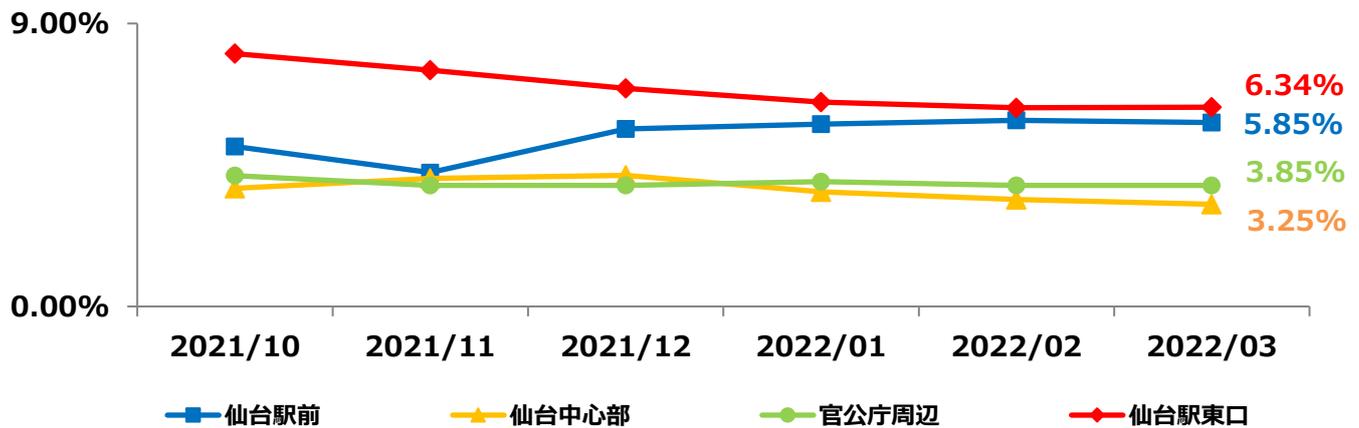
10,000円～17,000円

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



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		13,538円	+11円	12,528円	+559円
空室棟数		20棟	-2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		12,822円	+116円	14,042円	+4円
空室棟数		21棟	-1棟	4棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

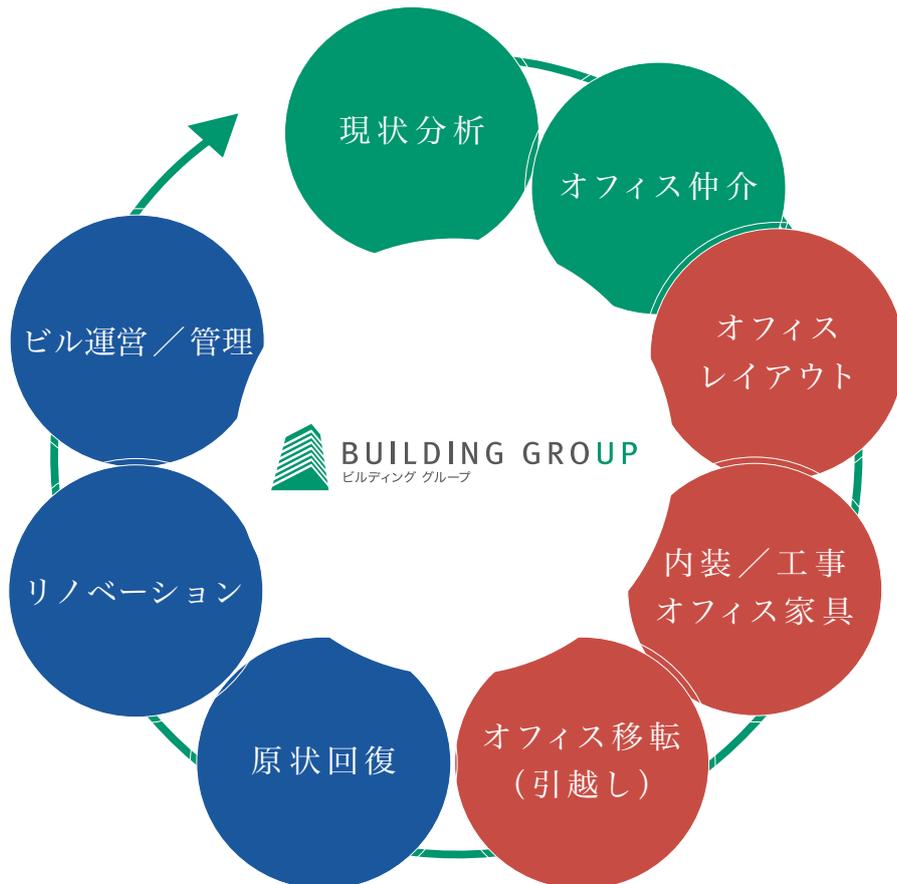
		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		9,348円	-166円	16,000円	±0円
空室棟数		14棟	±0棟	1棟	±0棟

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		10,048円	-43円	17,225円	±0円
空室棟数		10棟	±0棟	6棟	±0棟

1983年創業

オフィス環境構築のワンストップサービス



■グループ各社概要

株式会社 ビルディング企画

オフィスビルを中心に店舗・倉庫やショールーム等の事業用物件の賃貸借を全国ネットワークで仲介。

代表取締役 椎葉 政義
主な事業内容 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