

2022年4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

2022年4月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 新築竣工・移転・返床などによる大型二次空室が各所に発生
(東京) 空室率の微増傾向は続き、推定成約賃料はエリアにより不安定

東京 Tokyo

空室率

7.11% (前月比+0.07ポイント)

推定成約賃料

22,244円 (前月比+310円)

東京エリアの空室率は7.11% (前月比+0.07%) と3ヶ月連続で上昇した。先月と同様に成約事例は多数みられたが、成約件数を若干上回る程度の移転・返床などによる二次空室発生が空室率の微増継続の要因とみている。推定成約賃料は22,244円 (前月比+310円) と上昇に転じた。推定成約賃料を上回る良グレード物件の募集が増加したことが要因とみている。

名古屋 Nagoya

空室率

5.67% (前月比+0.29ポイント)

推定成約賃料

13,424円 (前月比▲43円)

名古屋エリアの空室率は5.67% (前月比+0.29%) と2ヶ月連続で上昇した。新築への移転により1,000坪を超える大型二次空室が発生したことに加え、同様に大型のフロア返床事例が同月内に重なったことが要因とみている。推定成約賃料は13,424円 (前月比▲43円) と低下に転じた。名古屋駅周辺の大型ビル成約により空室増こそみられたが、推定成約賃料はほぼ横ばいで落ち着いている。

大阪 Osaka

空室率

5.14% (前月比+0.73ポイント)

推定成約賃料

12,735円 (前月比▲92円)

大阪エリアの空室率は5.14% (前月比+0.73%) と2ヶ月連続で上昇した。北区エリアの新築竣工に伴い、空室率増加に影響を及ぼしたとみている。推定成約賃料は12,735円 (前月比▲92円) と低下に転じた。北区・西区・中央区・淀川区の各主要エリアにて平均推定成約賃料よりも高い物件の成約事例が多かったことが推定成約賃料を下げる要因とみている。

※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

4.17%（前月比+0.42ポイント）

推定成約賃料

15,747円（前月比+128円）

福岡エリアの空室率は4.17%（前月比+0.42%）と2ヶ月連続で上昇した。再開発による新築物件が多い天神エリアへの集約移転があり二次空室の増加がみられた。また、在宅勤務実施に伴う1,000坪を超える大規模な返床事例があったことも増加の要因とみている。推定成約賃料は15,747円（前月比+128円）と2ヶ月連続で上昇した。

札幌

Sapporo

空室率

1.42%（前月比+0.07ポイント）

推定成約賃料

12,557円（前月比+898円）

札幌エリアの空室率は1.42%（前月比+0.07%）と上昇に転じた。札幌駅北口エリアにて、約200坪の大型区画が複数募集になった事が増加した最大の要因とみている。但し、当該募集区画のうち既に成約予定の区画があることから、100坪以上の需要は継続して顕在していることが予想される。推定成約賃料は12,557円（前月比+898円）と上昇に転じた。今、市況が好調なため各オーナーがコロナ禍前と変わらぬ価格設定を継続していることが今回上昇に転じた要因とみている。但し、顕著に募集価格を見直す動きはみられないものの、今後の成約事例によっては推定成約賃料の数値が変動する可能性はあると予想している。

仙台

Sendai

空室率

4.87%（前月比▲0.08ポイント）

推定成約賃料

11,634円（前月比▲205円）

仙台エリアの空室率は4.87%（前月比▲0.08%）と4ヶ月連続で低下した。前月と同様に新規出店・増床・撤退の動きがみられた。継続して200坪以上の品薄状態は続いているが、今後は2023年度に複数棟竣工するビルに関わる動きで空室率に影響が生じることが予想される。推定成約賃料は11,634円（前月比▲205円）と2ヶ月連続で低下した。中小規模のビルオーナーを中心に大きく条件は変えず推定成約賃料は横ばいで推移している。東京エリアの事例に引っ張られる形で、テナントからの強めの交渉が増加傾向にあることが微減した要因とみている。

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4月1日から2022年4月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,693棟

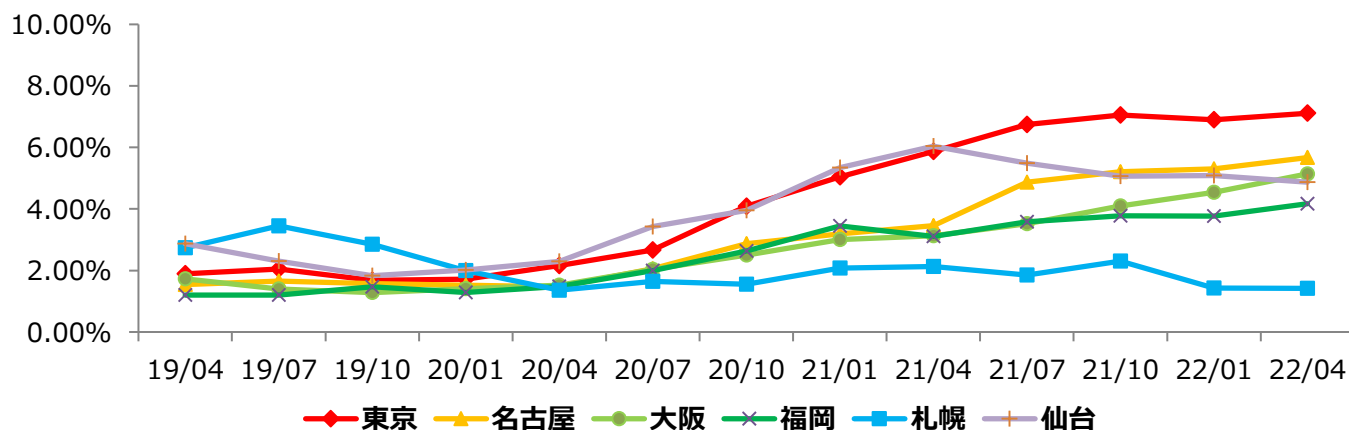


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

		21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	前年 同月比
東京	千代田区	4.44%	4.73%	4.87%	4.90%	4.95%	5.11%	5.12%	5.19%	5.28%	5.63%	5.48%	5.45%	5.19%	+0.75%
	中央区	5.66%	6.32%	6.62%	6.77%	7.05%	7.33%	6.93%	7.30%	7.40%	7.45%	7.89%	8.97%	9.24%	+3.58%
	港区	6.96%	7.00%	7.92%	8.45%	8.50%	8.56%	8.64%	8.53%	8.54%	8.23%	8.30%	8.29%	8.56%	+1.60%
	新宿区	6.49%	6.21%	6.29%	6.94%	6.96%	7.17%	8.38%	7.71%	7.40%	7.46%	7.30%	6.88%	6.84%	+0.35%
	渋谷区	6.11%	6.22%	7.23%	6.26%	6.22%	6.35%	5.99%	5.85%	5.87%	4.44%	4.70%	4.56%	4.79%	-1.32%
	平均値	5.87%	6.05%	6.54%	6.74%	6.82%	6.97%	7.05%	7.00%	7.00%	6.90%	6.95%	7.04%	7.11%	+1.24%
	新築	8.02%	9.51%	11.04%	12.87%	12.71%	18.81%	18.65%	18.10%	14.77%	17.18%	18.15%	17.75%	22.08%	+14.06%
	品川区	6.54%	7.29%	7.03%	7.41%	7.63%	7.72%	8.32%	8.87%	7.68%	7.44%	8.92%	8.82%	8.75%	+2.21%
	豊島区	3.38%	3.57%	3.61%	3.56%	3.74%	3.55%	3.72%	3.46%	2.76%	3.19%	3.44%	3.09%	2.74%	-0.64%
	台東区	3.82%	3.34%	3.30%	3.91%	3.93%	3.85%	3.64%	3.68%	3.48%	3.83%	3.61%	3.82%	4.14%	+0.32%
	江東区	7.85%	7.68%	7.74%	8.49%	10.20%	10.32%	9.77%	10.11%	9.50%	9.66%	10.50%	11.39%	12.14%	+4.29%
神奈川	横浜	2.74%	2.81%	3.55%	3.61%	3.68%	3.57%	4.34%	4.63%	4.54%	4.76%	4.73%	4.66%	4.54%	+1.80%
名古屋	名駅	3.97%	4.21%	4.66%	4.74%	4.58%	4.86%	5.04%	5.13%	4.91%	4.94%	5.10%	5.12%	5.23%	+1.26%
	伏見・丸の内	2.53%	5.74%	6.38%	6.76%	5.52%	6.46%	6.66%	7.44%	7.40%	7.64%	7.50%	7.80%	8.32%	+5.79%
	栄・久屋大通	3.74%	3.37%	3.43%	3.40%	3.28%	3.36%	3.46%	3.23%	3.13%	2.92%	2.48%	2.76%	3.71%	-0.03%
	平均値	3.46%	4.43%	4.74%	4.87%	4.41%	4.84%	5.21%	5.42%	5.29%	5.30%	5.25%	5.38%	5.67%	+2.21%
大阪	心斎橋・難波	5.01%	4.93%	5.34%	5.37%	5.31%	5.26%	5.21%	5.59%	5.44%	5.72%	5.40%	5.42%	5.17%	+0.16%
	淀屋橋・北浜	4.78%	4.39%	4.93%	5.06%	4.66%	5.62%	5.33%	4.75%	4.79%	3.37%	3.52%	3.49%	3.42%	-1.36%
	本町・境筋本町	2.60%	2.77%	2.90%	2.83%	4.80%	4.79%	4.58%	4.52%	4.87%	4.96%	4.87%	4.00%	3.33%	+0.73%
	天満橋・谷町	1.47%	1.65%	1.70%	1.84%	1.89%	1.66%	2.85%	2.95%	3.65%	3.66%	3.65%	3.68%	3.28%	+1.81%
	北梅田	1.67%	1.76%	2.08%	2.24%	2.27%	2.53%	2.65%	2.74%	2.50%	3.12%	3.30%	3.30%	3.91%	+2.24%
	南梅田	2.74%	3.41%	3.57%	3.52%	3.69%	3.63%	3.90%	4.23%	4.44%	4.50%	4.43%	4.45%	8.35%	+5.61%
	肥後橋	2.14%	2.77%	2.56%	2.57%	2.22%	2.72%	2.66%	3.60%	3.94%	3.68%	3.69%	3.56%	3.11%	+0.97%
	新大阪	4.81%	4.93%	5.02%	4.82%	5.47%	4.95%	5.34%	5.60%	9.18%	8.06%	6.81%	8.21%	8.06%	+3.25%
	平均値	3.13%	3.34%	3.51%	3.52%	3.90%	3.95%	4.10%	4.22%	4.71%	4.54%	4.39%	4.41%	5.14%	+2.01%
福岡	赤坂・薬院	2.11%	2.24%	2.08%	2.15%	1.79%	1.76%	1.87%	1.87%	2.35%	2.57%	2.74%	2.79%	2.81%	+0.70%
	天神	2.27%	2.58%	2.54%	2.48%	2.43%	5.72%	3.30%	3.30%	3.59%	3.11%	3.44%	3.34%	3.71%	+1.44%
	呉服町	2.33%	3.97%	3.75%	3.62%	3.21%	3.44%	3.96%	4.11%	3.91%	4.03%	3.95%	4.00%	4.21%	+1.88%
	博多駅前	4.45%	4.56%	4.57%	3.91%	4.58%	4.29%	3.84%	3.88%	3.88%	3.90%	3.78%	4.72%	4.96%	+0.51%
	博多駅東	3.99%	7.21%	6.91%	7.05%	6.46%	6.36%	6.58%	7.19%	5.50%	5.43%	3.86%	4.02%	4.16%	+0.17%
	平均値	3.11%	3.91%	3.81%	3.58%	3.61%	4.40%	3.78%	3.91%	3.84%	3.77%	3.52%	3.75%	4.17%	+1.06%
札幌		2.13%	2.04%	1.99%	1.85%	1.91%	2.08%	2.30%	2.02%	1.76%	1.43%	1.52%	1.35%	1.42%	-0.71%
仙台		6.04%	5.75%	5.64%	5.49%	5.30%	5.28%	5.06%	4.80%	5.26%	5.09%	5.02%	4.95%	4.87%	-1.17%

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)

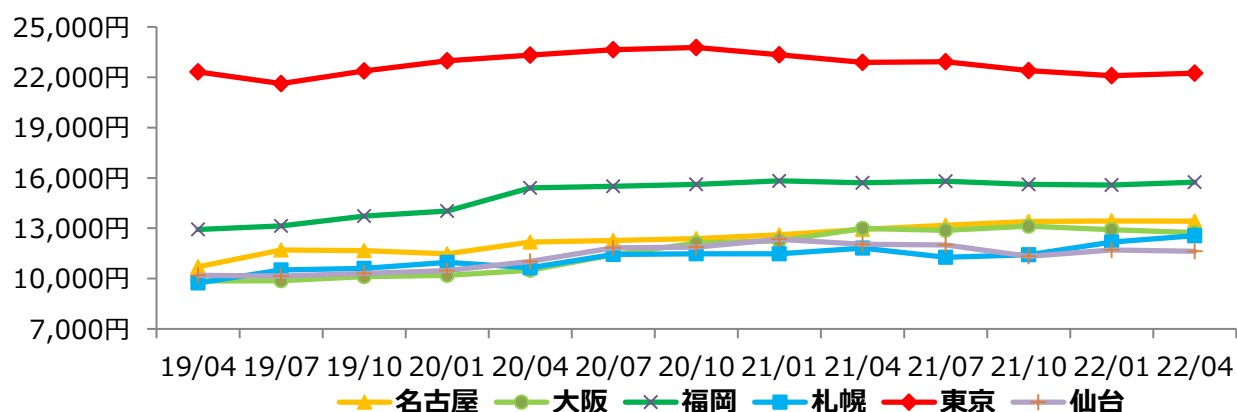
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		21/04	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	前年 同月比
東京	千代田区	22,555	22,332	22,461	23,535	22,532	22,425	22,287	21,920	21,669	21,939	21,907	21,655	21,627	-928
	中央区	21,611	21,623	21,421	21,552	21,578	21,613	21,644	21,334	21,457	21,077	21,231	21,318	21,492	-119
	港区	23,247	23,199	23,478	22,998	23,191	23,029	22,664	23,607	22,144	22,143	22,044	21,846	22,333	-914
	新宿区	20,471	20,385	20,423	20,420	20,470	20,965	20,926	20,542	20,000	20,704	21,063	20,834	20,891	+420
	渋谷区	25,454	25,709	25,727	25,774	25,494	24,943	24,564	24,465	24,958	25,056	25,128	24,944	25,457	+3
	平均値	22,883	22,819	22,860	22,920	22,724	22,617	22,404	22,497	22,066	22,091	22,116	21,934	22,244	-639
	新築平均値	30,627	30,545	30,727	30,481	29,977	29,420	28,728	31,990	28,498	28,486	26,291	26,404	29,079	-1,548
	品川区	17,654	17,705	17,311	17,277	16,993	16,754	16,465	16,646	16,505	16,534	16,212	16,192	16,384	-1,270
	豊島区	19,377	19,955	19,913	19,281	19,802	19,366	19,460	18,866	18,830	18,877	18,889	18,520	18,733	-644
	台東区	16,827	15,789	15,665	16,146	16,218	16,855	16,237	16,669	17,289	17,069	17,181	17,344	17,027	+200
	江東区	12,949	12,874	12,755	12,983	13,062	12,907	12,913	12,744	12,718	12,631	12,618	12,781	12,740	-209
神奈川	横浜	12,391	12,400	12,677	12,575	12,425	12,304	12,205	12,577	12,484	12,442	12,374	12,471	12,616	+225
名古屋	名駅	16,519	16,424	16,445	16,746	16,707	16,654	16,455	16,425	16,197	15,751	15,951	15,978	15,786	-733
	伏見・丸の内	13,791	13,991	14,452	14,347	14,111	14,913	14,948	15,667	15,676	15,404	15,064	14,943	14,888	+1,097
	栄・久屋大通	13,634	13,867	13,505	13,373	13,590	13,484	13,585	14,086	13,608	13,487	13,093	13,455	13,502	-132
	平均値	12,932	13,127	13,096	13,179	13,235	13,330	13,398	13,750	13,527	13,432	13,452	13,467	13,424	+492
大阪	心斎橋・難波	15,115	15,224	15,285	14,947	15,182	14,993	15,510	15,872	15,767	15,929	15,620	15,975	15,893	+778
	淀屋橋・北浜	14,663	14,166	14,125	13,932	14,151	15,954	15,906	15,857	16,123	15,273	15,129	15,424	15,467	+804
	本町・堺筋本町	11,234	11,362	11,427	11,310	10,755	10,776	10,697	10,711	10,836	10,954	10,864	10,729	10,355	-879
	天満橋・谷町	10,167	10,192	10,134	10,125	9,992	10,975	11,084	9,932	9,949	10,135	10,306	10,383	10,472	+305
	北梅田	16,563	17,563	17,375	18,250	17,765	17,688	17,421	17,600	17,923	18,455	17,111	17,300	17,300	+737
	南梅田	20,799	20,385	20,602	20,375	20,516	20,399	20,470	19,723	20,475	20,210	18,894	18,625	18,479	-2,320
	肥後橋	11,840	11,663	11,546	11,546	10,782	11,056	10,911	11,192	11,091	11,200	10,541	10,934	10,987	-853
	新大阪	11,044	11,213	11,776	11,130	11,612	11,701	11,868	11,733	11,477	11,211	11,283	12,340	12,397	+1,353
	平均値	12,995	12,981	13,106	12,879	12,804	13,024	13,128	12,990	13,009	12,912	12,574	12,827	12,735	-260
福岡	赤坂・薬院	18,185	18,182	18,100	18,499	17,731	17,815	17,784	17,793	18,072	17,973	17,948	18,549	18,167	-18
	天神	17,092	17,011	17,172	17,089	16,958	17,389	17,263	17,419	17,813	18,329	18,085	18,375	18,659	+1,567
	呉服町	15,525	15,894	15,783	15,384	14,723	14,355	13,628	13,769	14,024	13,977	13,310	13,794	14,185	-1,340
	博多駅前	15,835	15,972	16,188	16,396	16,273	15,886	15,651	14,810	15,072	15,201	15,251	15,250	15,351	-484
	博多駅東	13,895	14,344	14,265	13,936	14,369	14,311	14,387	14,519	13,901	13,994	13,529	13,813	13,794	-101
	平均値	15,702	15,819	15,843	15,804	15,759	15,691	15,618	15,388	15,460	15,571	15,500	15,619	15,747	+45
札幌		11,823	11,655	11,398	11,261	11,418	11,507	11,421	11,578	12,007	12,174	11,835	11,659	12,557	+734
仙台		12,047	12,028	11,974	12,011	11,852	11,853	11,319	11,474	11,482	11,703	11,875	11,839	11,634	-413

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4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

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～26,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

18,000円～41,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

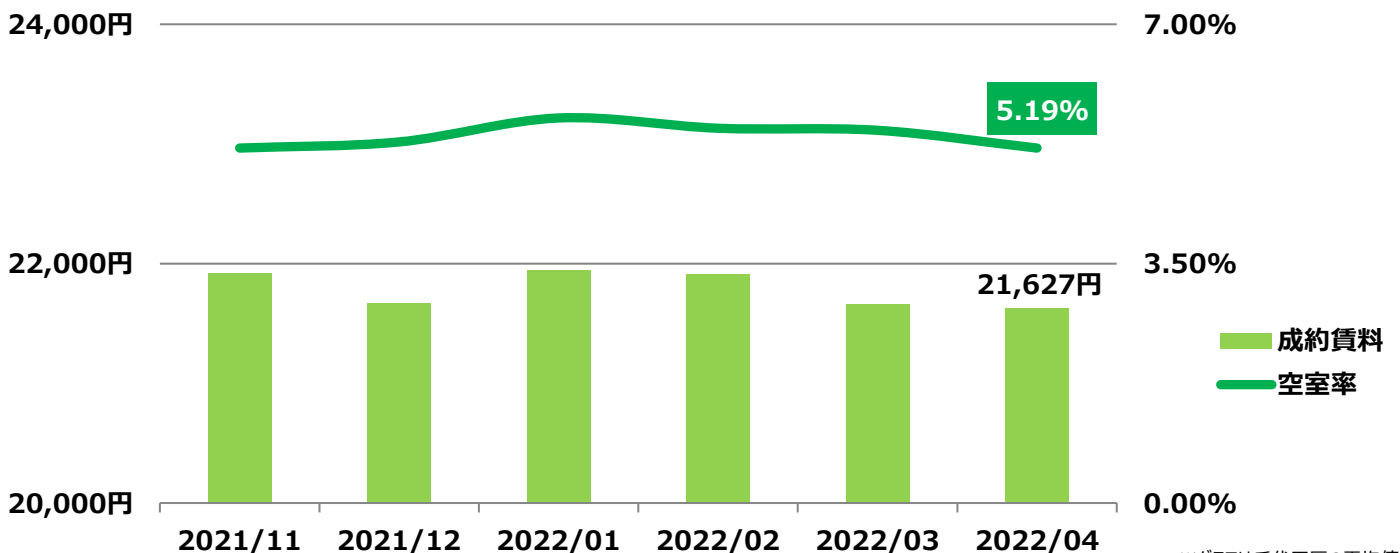
16,500円～27,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

18,500円～30,500円

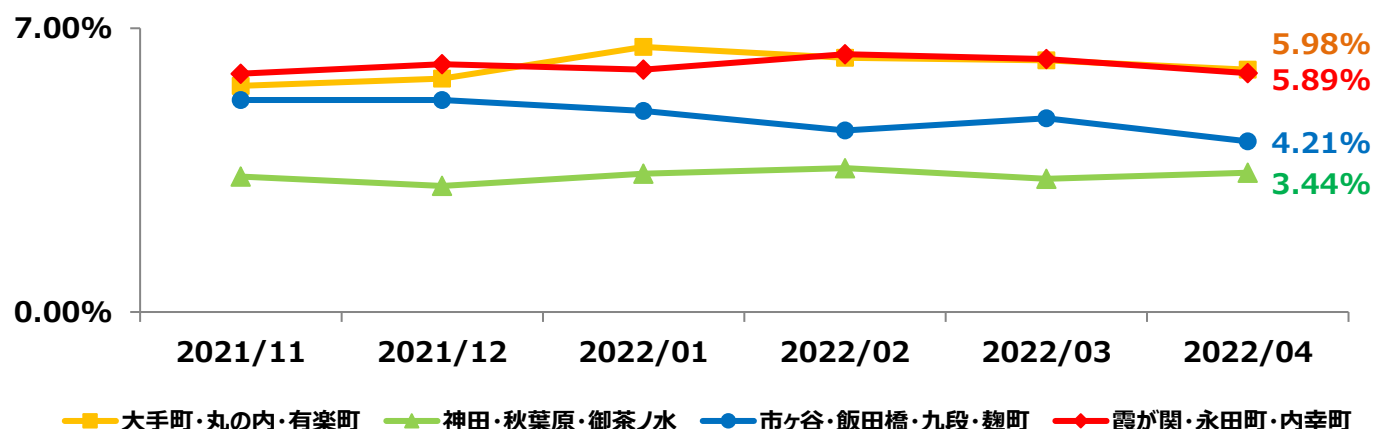
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは千代田区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	28,277円	+523円	18,167円	±0円	41,077円	+1,803円
空室棟数	8棟	±0棟	2棟	±0棟	49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	15,923円	+88円	21,000円	-18円	26,680円	+2,065円
空室棟数	404棟	-7棟	80棟	-7棟	13棟	±0棟

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,690円	+63円	20,846円	-48円	26,976円	-568円
空室棟数	264棟	±0棟	71棟	-1棟	21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	18,533円	+569円	27,706円	+488円	30,370円	-451円
空室棟数	6棟	±0棟	14棟	±0棟	11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

14,000円～20,000円

③三越前エリア

15,500～30,000円

①銀座エリア

24,000円～26,500円

⑤茅場町・築地エリア

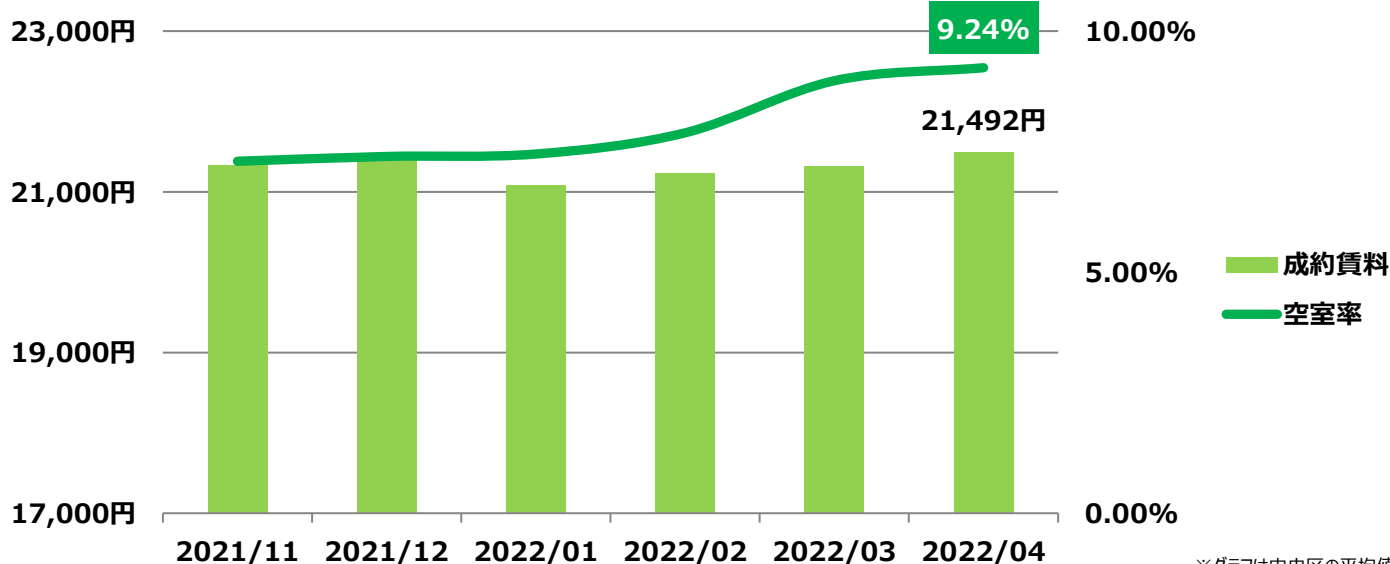
15,500円～22,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,000円～17,500円

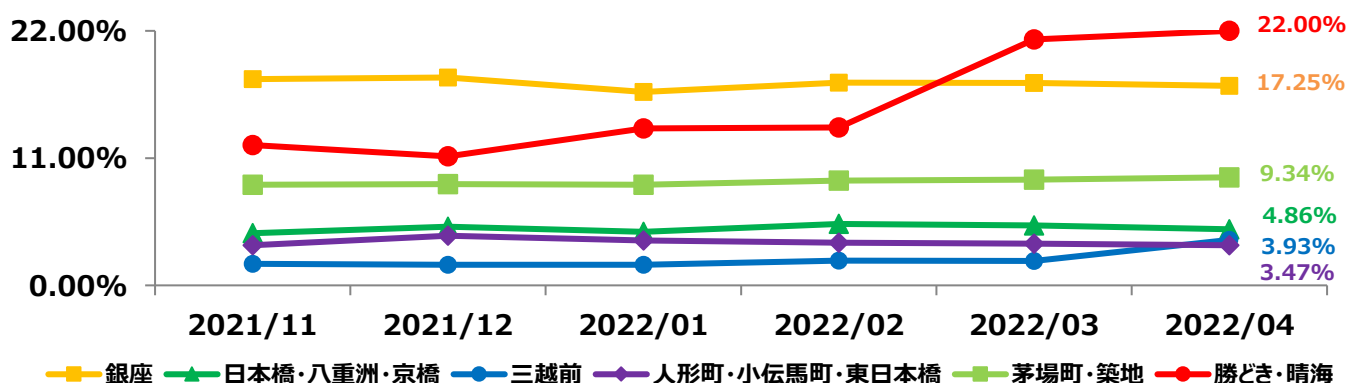
空室率・成約賃料推移

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	24,032円	+338円	26,575円	+2,368円	26,459円	±0円
空室棟数	171棟	+3棟	31棟	±0棟	8棟	±0棟

②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,872円	+76円	28,986円	+390円	33,419円	+143円
空室棟数	99棟	+2棟	23棟	-2棟	15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	15,284円	-950円	21,610円	+546円	30,000円	+5,444円
空室棟数	38棟	+1棟	13棟	±0棟	5棟	+2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	13,756円	+344円	17,767円	-1,005円	20,000円	±0円
空室棟数	207棟	+5棟	42棟	+2棟	1棟	±0棟

⑤茅場町・築地エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,602円	-18円	17,120円	-177円	22,178円	-1,346円
空室棟数	227棟	-8棟	55棟	±0棟	18棟	+1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	17,609円	+8円
空室棟数	2棟	±0棟	1棟	±0棟	8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～30,000円

②浜松町・田町エリア

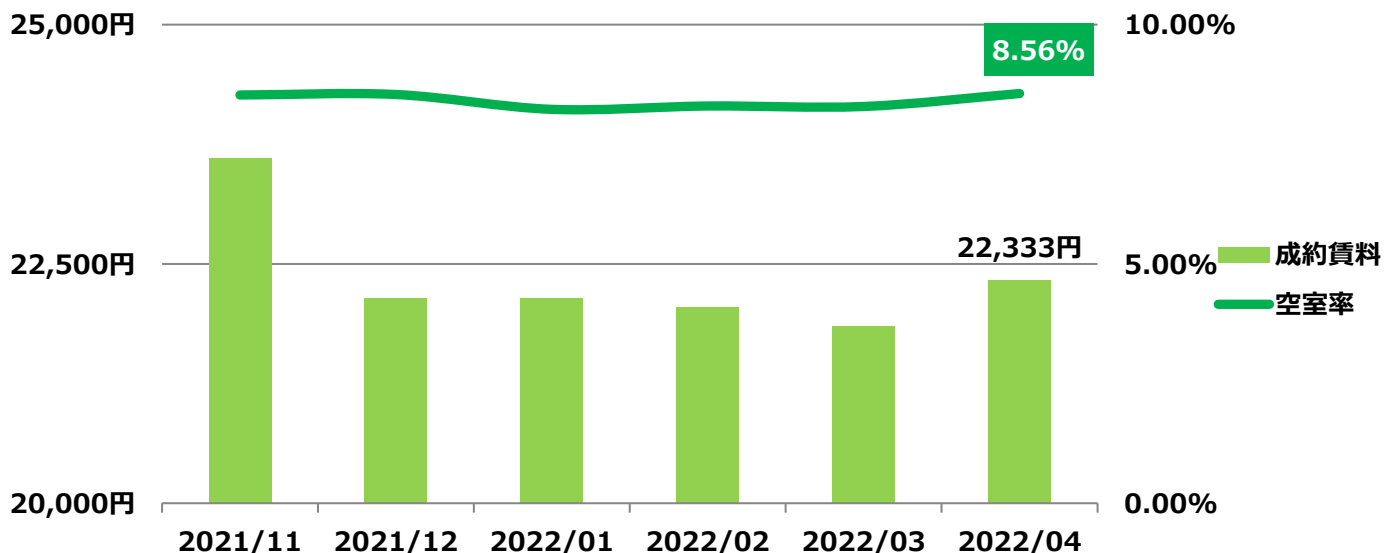
17,500円～23,000円

④品川駅前エリア

17,500円～27,500円

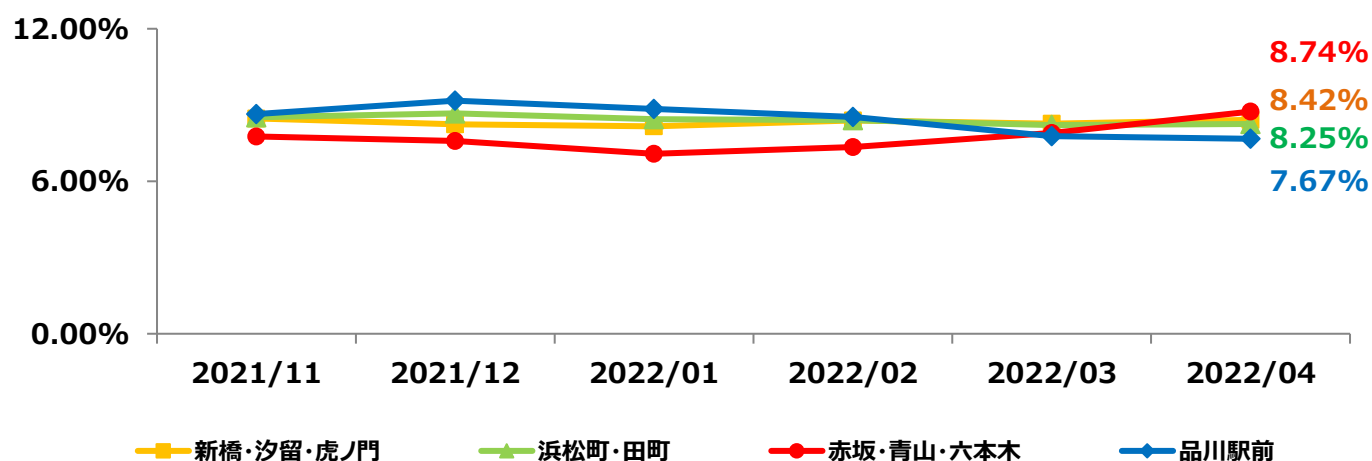
空室率・成約賃料推移

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	19,567円	-212円	24,237円	+259円	30,041円	+251円
空室棟数	181棟	-2棟	76棟	+4棟	28棟	+1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	17,531円	-5円	20,832円	+1,123円	22,954円	+65円
空室棟数	136棟	±0棟	61棟	+4棟	30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	19,552円	+118円	22,149円	+386円	32,415円	+156円
空室棟数	230棟	±0棟	62棟	-2棟	31棟	±0棟

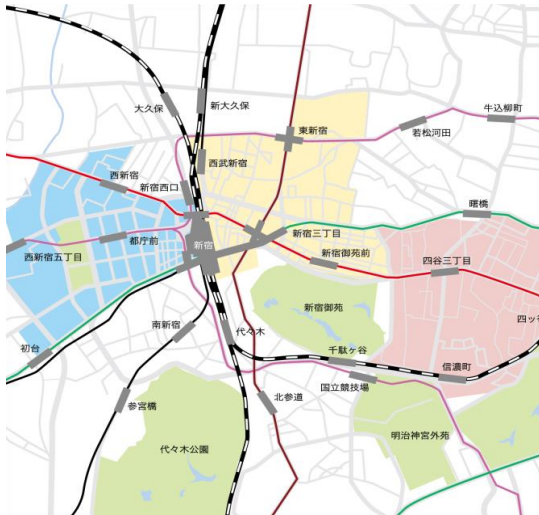
④品川駅前エリア

	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	19,321円	±0円	17,715円	+226円	27,501円	+1,428円
空室棟数	11棟	±0棟	11棟	+1棟	15棟	+1棟

新宿区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①西新宿・初台・笹塚エリア

19,000円～27,500円

②新宿東口エリア

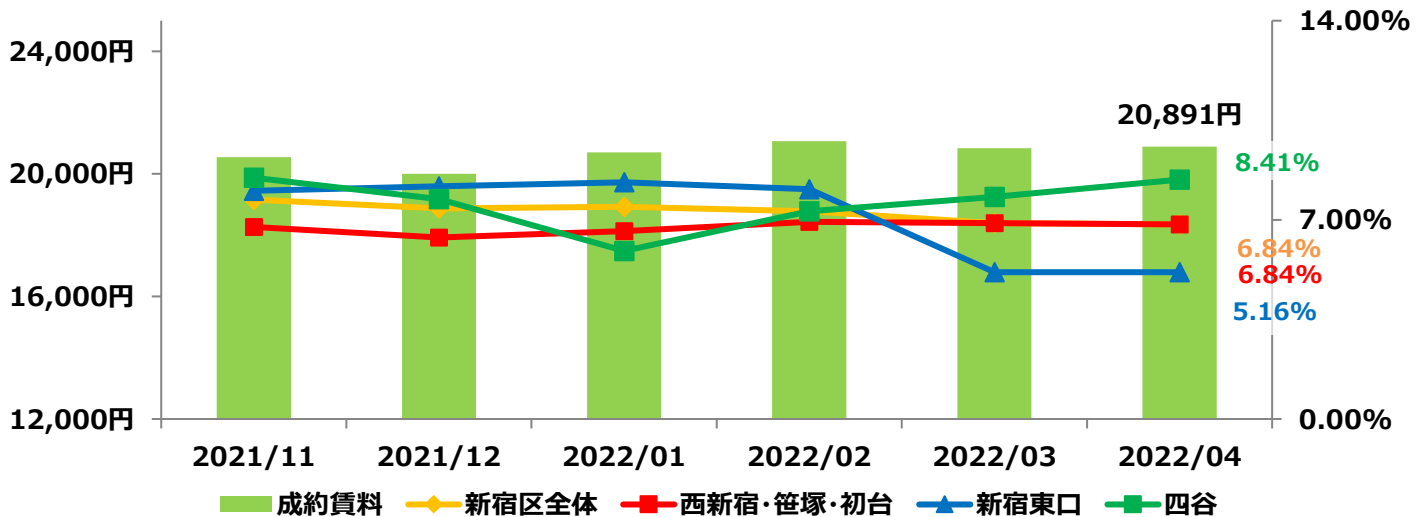
16,500円～32,500円

③四谷エリア

15,000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	19,010円	+541円	22,438円	-53円	27,445円	-85円
空室棟数	99棟	-1棟	39棟	-1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	16,668円	-691円	21,493円	+36円	32,300円	±0円
空室棟数	65棟	+1棟	13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	15,054円	+193円	20,832円	-529円	20,000円	+5,000円
空室棟数	43棟	±0棟	11棟	+1棟	2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

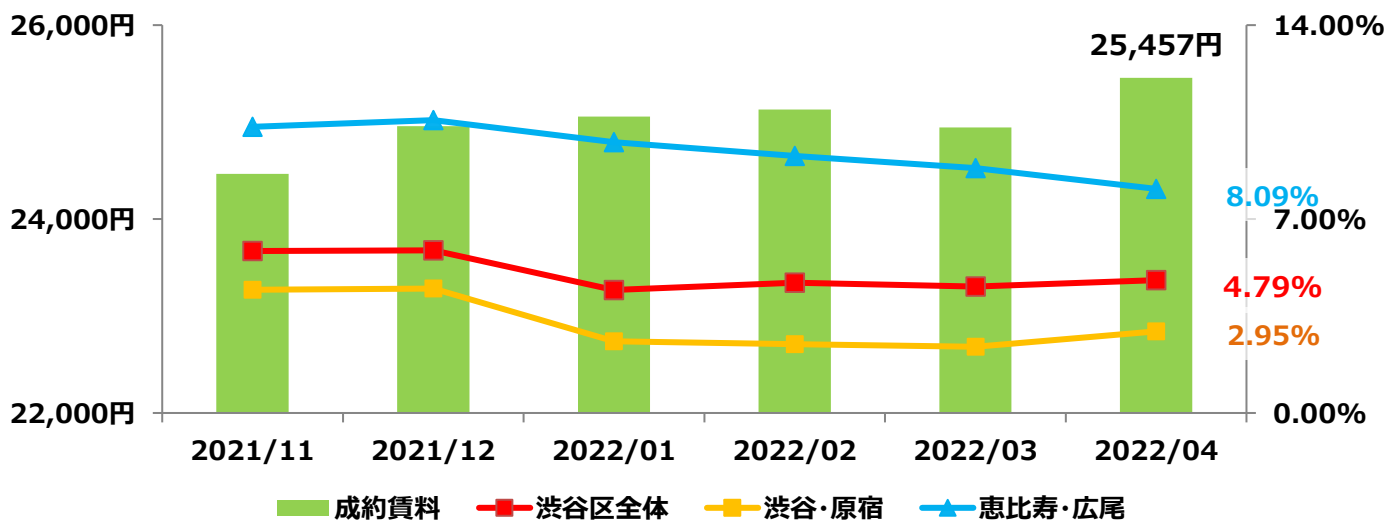
24,500円～30,000円

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	24,291円	-402円	26,758円	+349円	30,111円	+1,944円
空室棟数	190棟	+3棟	49棟	-1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	20,672円	+380円	27,277円	+1,845円	30,182円	+259円
空室棟数	55棟	-1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

10,500円～27,500円

②五反田エリア

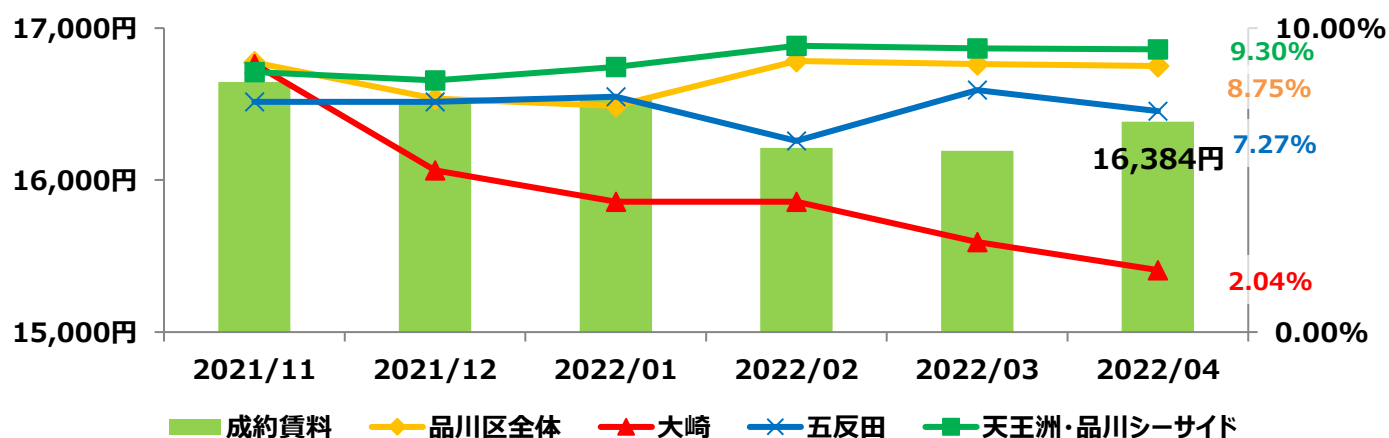
13,500円～18,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

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	10,469円	-7,177円	22,267円	±0円	27,500円	+2,750円
空室棟数	2棟	-1棟	6棟	±0棟	4棟	-2棟

②五反田エリア

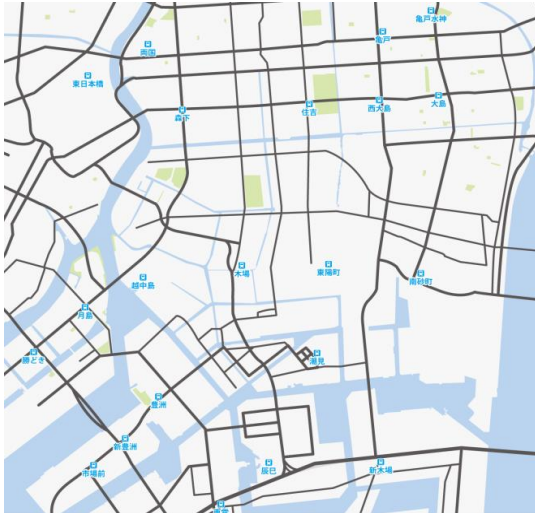
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,096円	-536円	16,693円	+499円	13,522円	-269円
空室棟数	42棟	-3棟	26棟	±0円	5棟	+1棟

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	15,000円	+227円	17,067円	-189円
空室棟数	1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

15,000円～27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

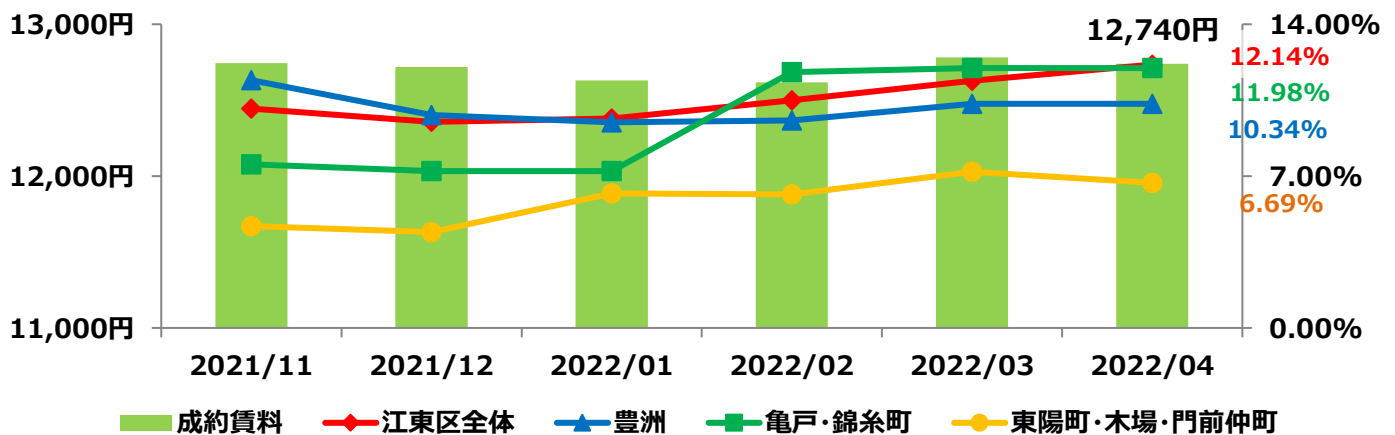
10,500円～18,000円

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	15,000円	-5,000円	17,042円	-2,458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	±0円	14,047円	+2,082円	17,917円	+209円
空室棟数	12棟	±0棟	6棟	±0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	11,984円	-1円	13,789円	+264円	15,056円	-102円
空室棟数	11棟	-1棟	8棟	±0棟	7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～22,000円

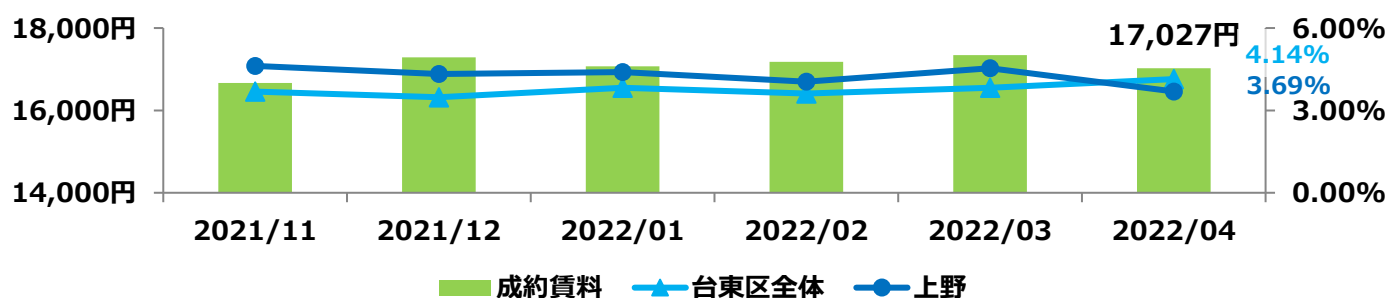
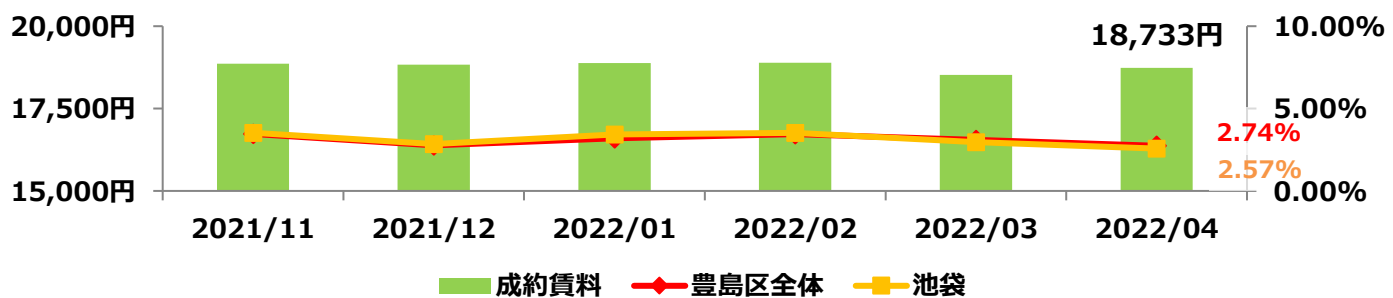


②上野エリア

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	17,612円	+58円	19,249円	+215円	21,944円	-485円
空室棟数	74棟	+5棟	22棟	+1棟	7棟	±0棟

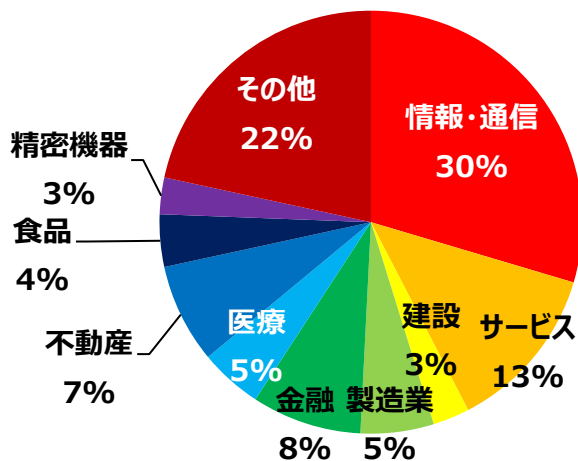
②上野エリア

	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	12,989円	+58円	18,523円	-26円	25,000円	±0円
空室棟数	136棟	+2棟	20棟	-3棟	1棟	±0棟

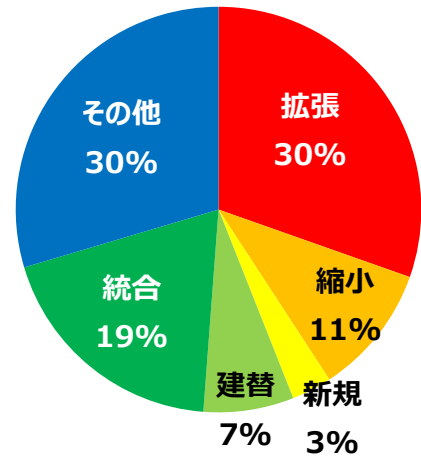
その他調査結果

移転動向調査

移転業種



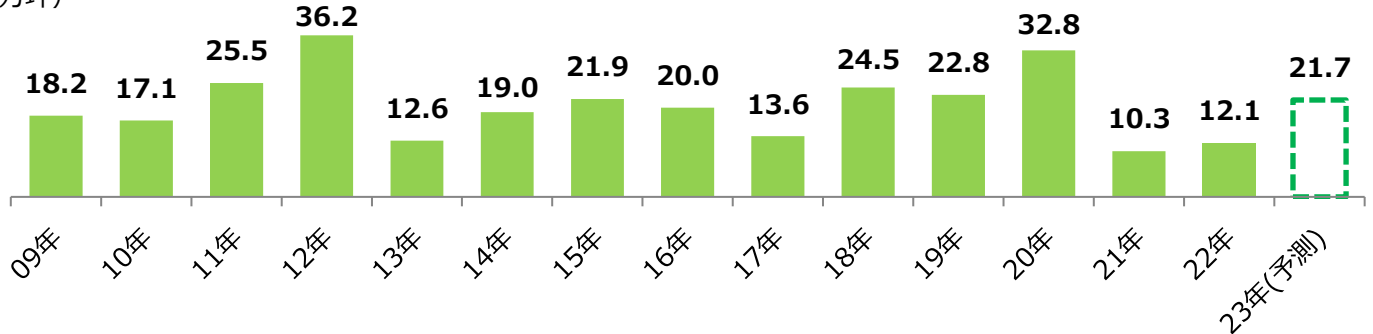
移転理由



2021年5月から2022年4月までに収集したテナント移転事例250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。

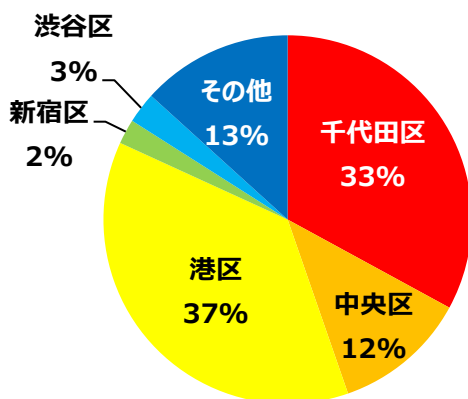
新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)

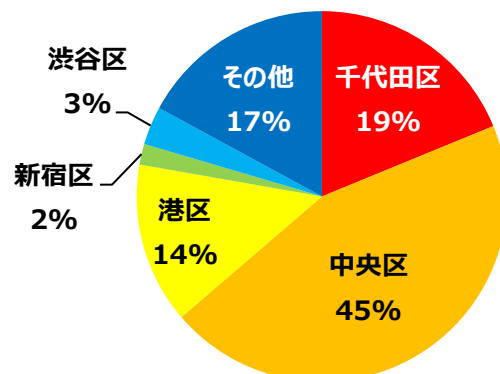


東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積
※共用部分を除いたネット面積

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

仮) 表参道AOKI
仮) 関町北プロジェクト

港区北青山3-5
練馬区関町北4-35-17

地上12階
地上4階

基準階137坪
基準階192坪

2022年4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

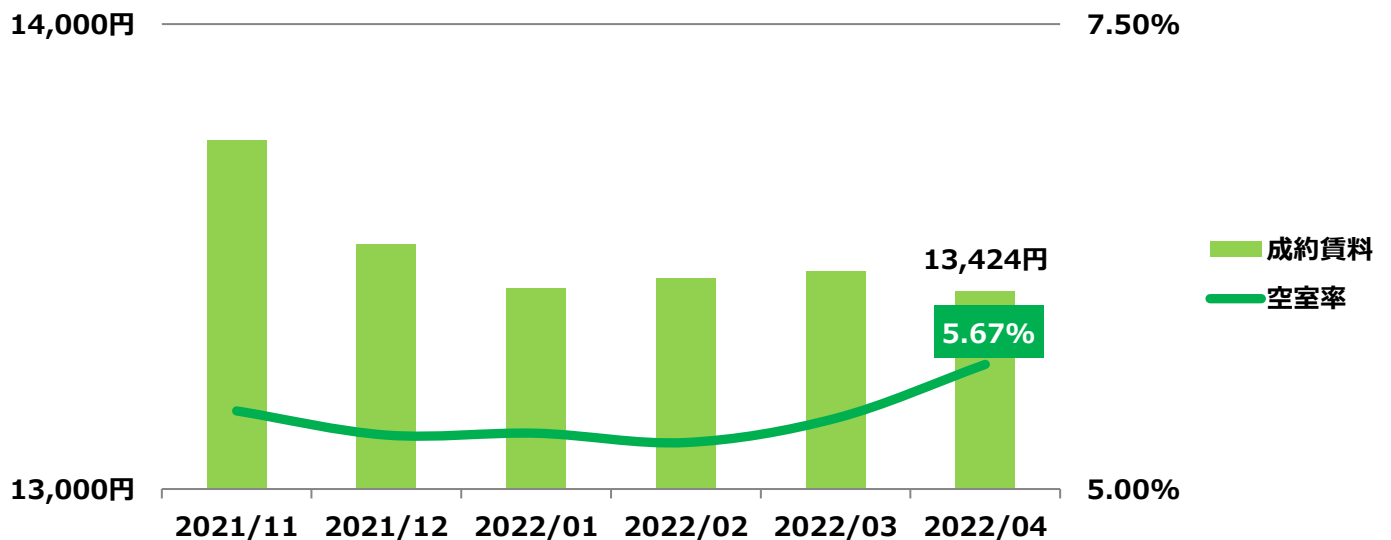
10,500円～16,000円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,500円

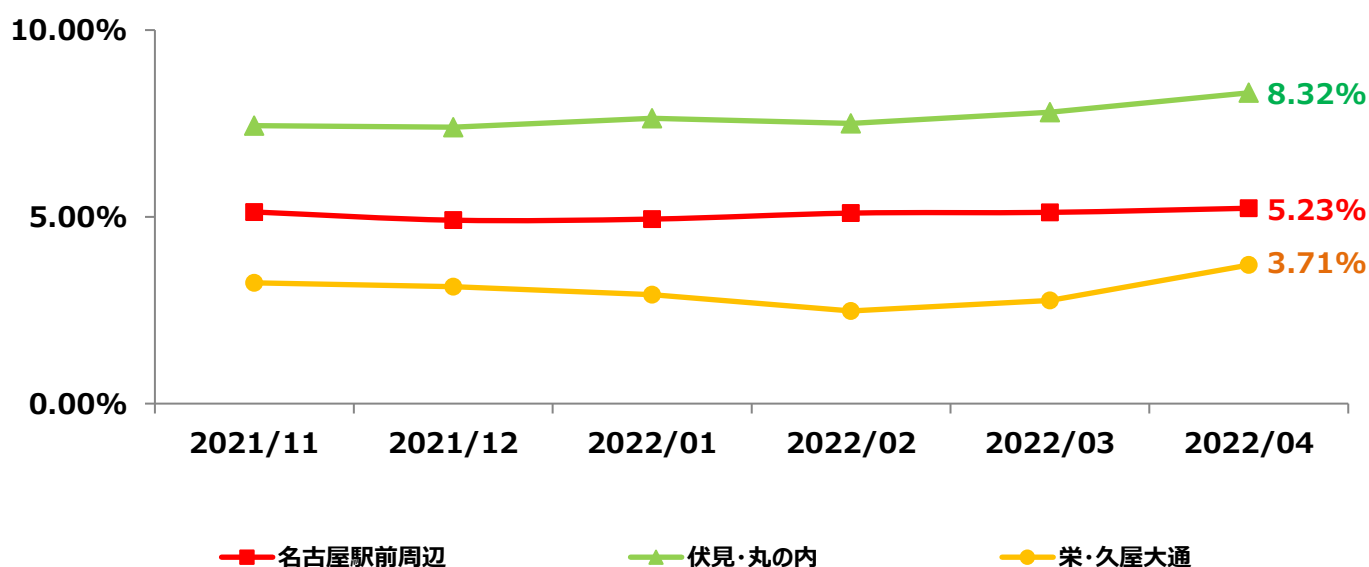
空室率・成約賃料推移

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	11,910円	+22円	15,786円	-192円	24,068円	+168円
空室棟数	61棟	+2棟	35棟	-1棟	19棟	±0棟

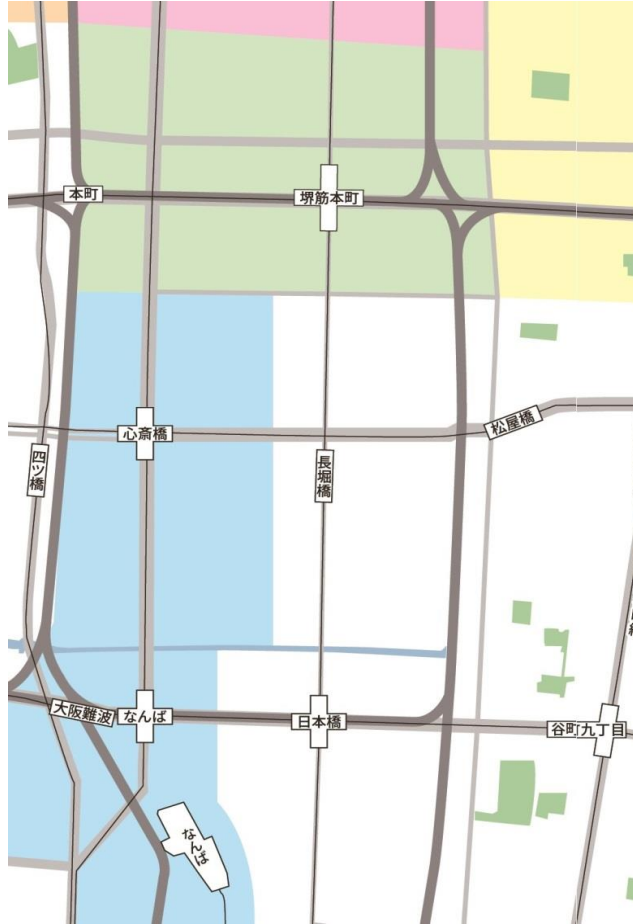
②伏見・丸の内エリア

	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	10,944円	+309円	14,888円	-55円	17,317円	-55円
空室棟数	74棟	-1棟	34棟	+2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	10,565円	-41円	13,502円	+47円	15,813円	+146円
空室棟数	60棟	-2棟	29棟	+1棟	6棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①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・堺筋本町エリア

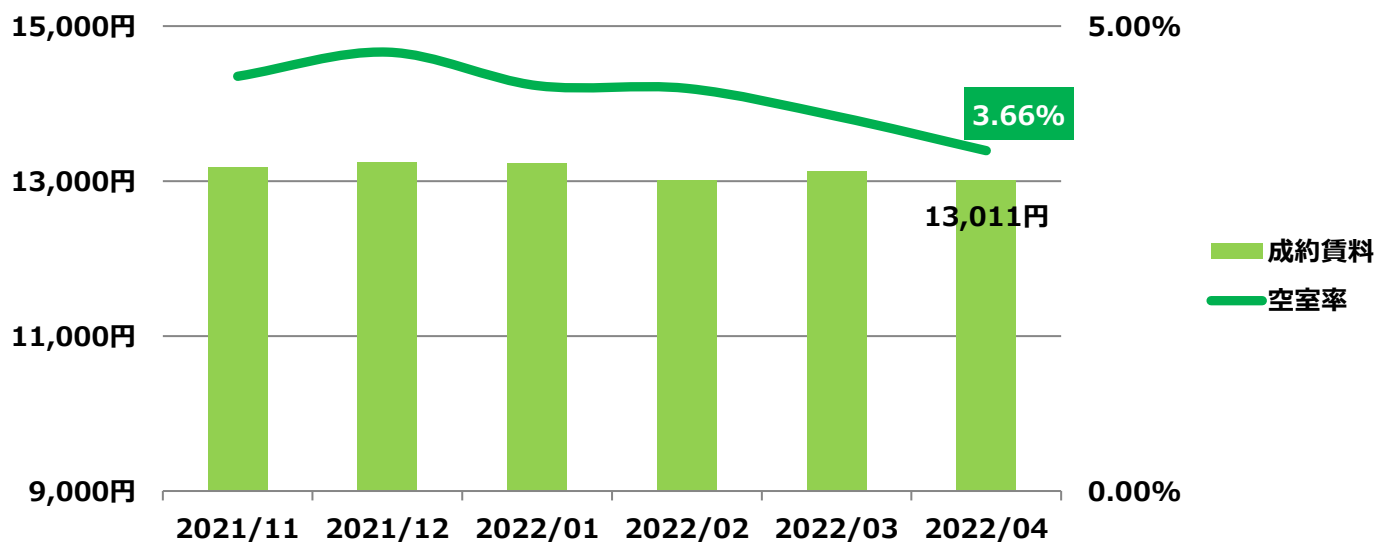
9,500円～18,000円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～17,000円

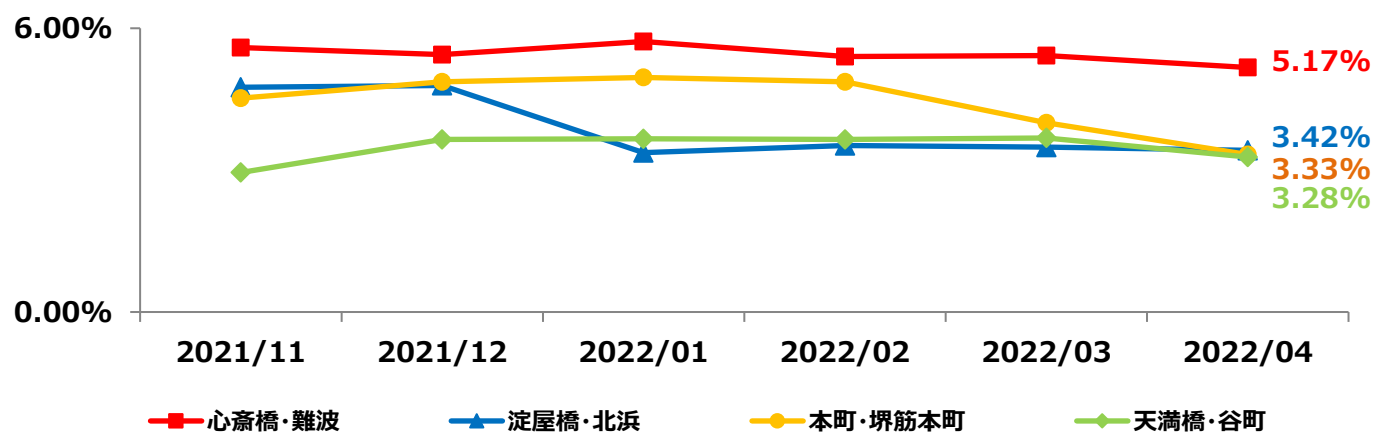
空室率・成約賃料推移

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	10,139円	-71円	15,893円	-82円	14,947円	+129円
空室棟数	29棟	±0棟	32棟	+2棟	6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	9,962円	+198円	15,467円	+43円	20,300円	±0円
空室棟数	31棟	+2棟	23棟	-2棟	9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	9,386円	+37円	10,355円	-374円	17,778円	+137円
空室棟数	63棟	-3棟	33棟	-8棟	6棟	-3棟

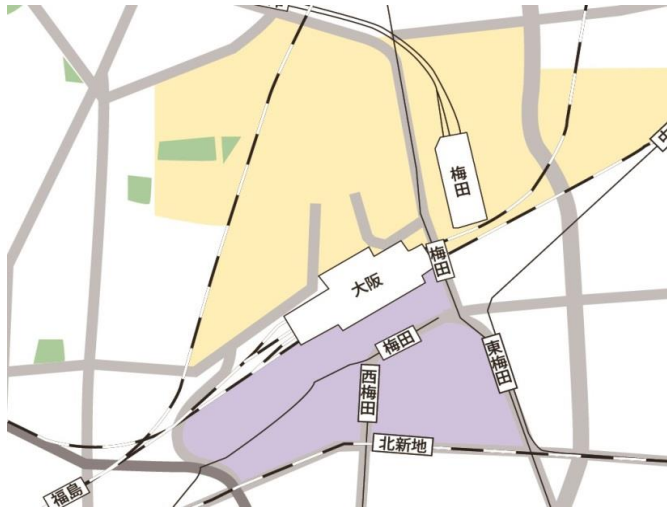
④天満橋・谷町エリア

	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	9,004円	+71円	10,472円	+89円	17,125円	+286円
空室棟数	30棟	-2棟	14棟	+1棟	6棟	±0棟

北区

大阪 Osaka

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

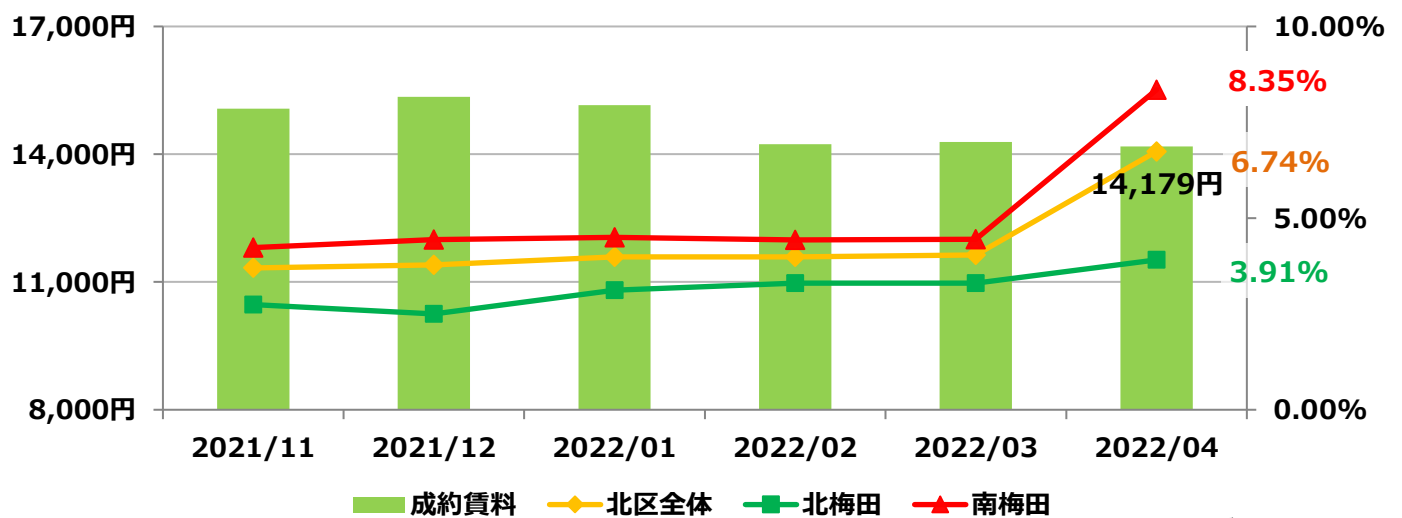
10,000円～23,500円

②南梅田エリア

11,000円～23,500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	10,137円	-530円	17,300円	±0円	23,571円	-636円
空室棟数	14棟	-2棟	8棟	±0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	11,070円	-70円	18,479円	-146円	23,685円	+1,395円
空室棟数	22棟	+1棟	25棟	-1棟	38棟	+3棟

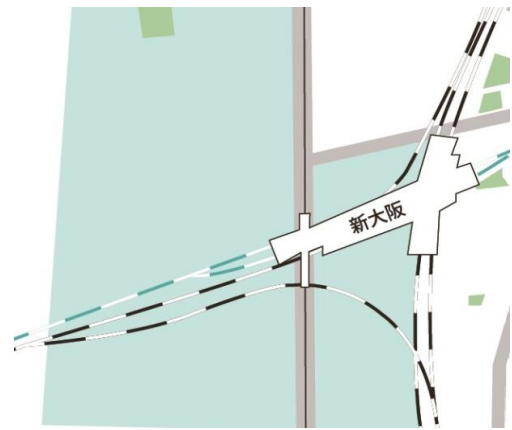
西区・淀川区

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～16,000円

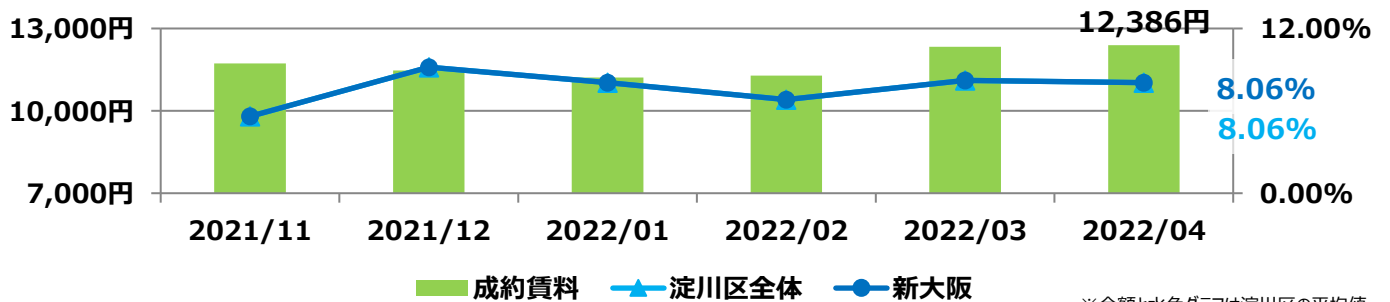
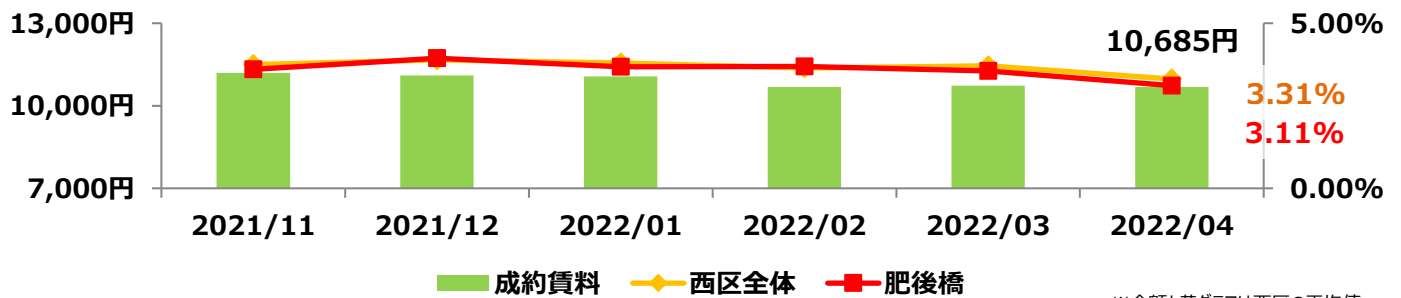


②新大阪エリア

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	8,825円	-40円	10,987円	+53円	15,750円	+1,083円
空室棟数	16棟	-1棟	16棟	+1棟	2棟	±0棟

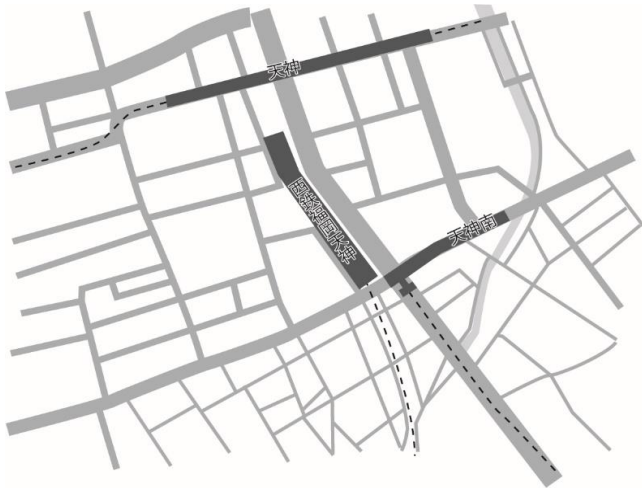
②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,193円	+4円	12,397円	+57円	18,644円	-348円
空室棟数	20棟	-1棟	40棟	+1棟	12棟	-1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

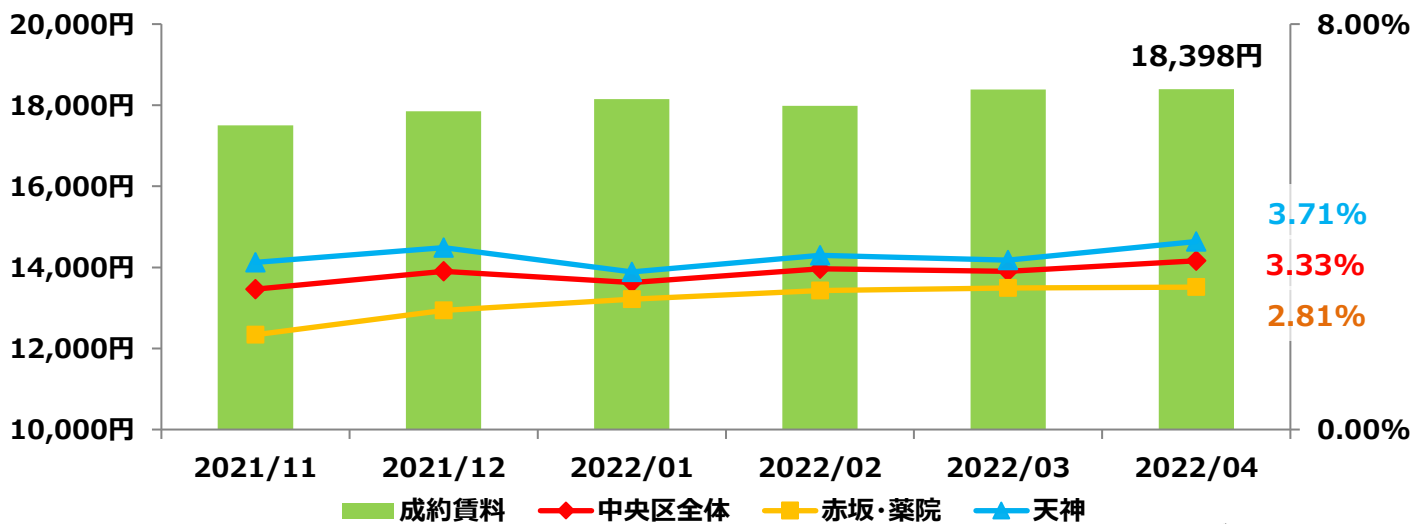
15,500円～18,000円

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



※金額と赤グラフは中央区の平均値

エリア別成約賃料/空室棟数

①赤坂・薬院エリア

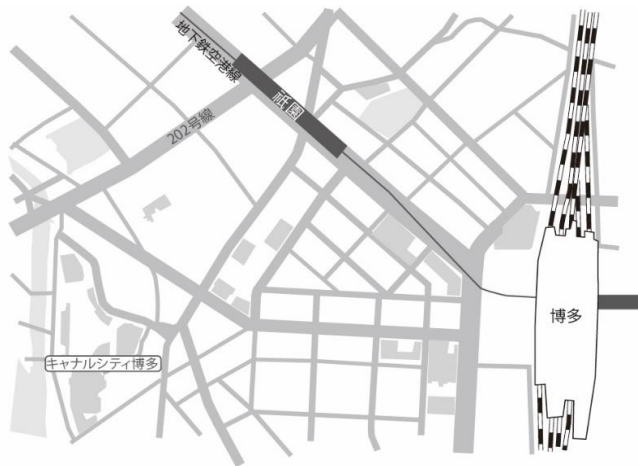
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,783円	-232円	18,167円	-382円	15,463円	-160円
空室棟数	37棟	+4棟	21棟	+1棟	7棟	±0棟

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	15,215円	+608円	18,659円	+284円	20,734円	-42円
空室棟数	39棟	+0棟	28棟	-1棟	7棟	-1棟

博多区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 呉服町エリア

14,000円～17,000円

② 博多駅前エリア

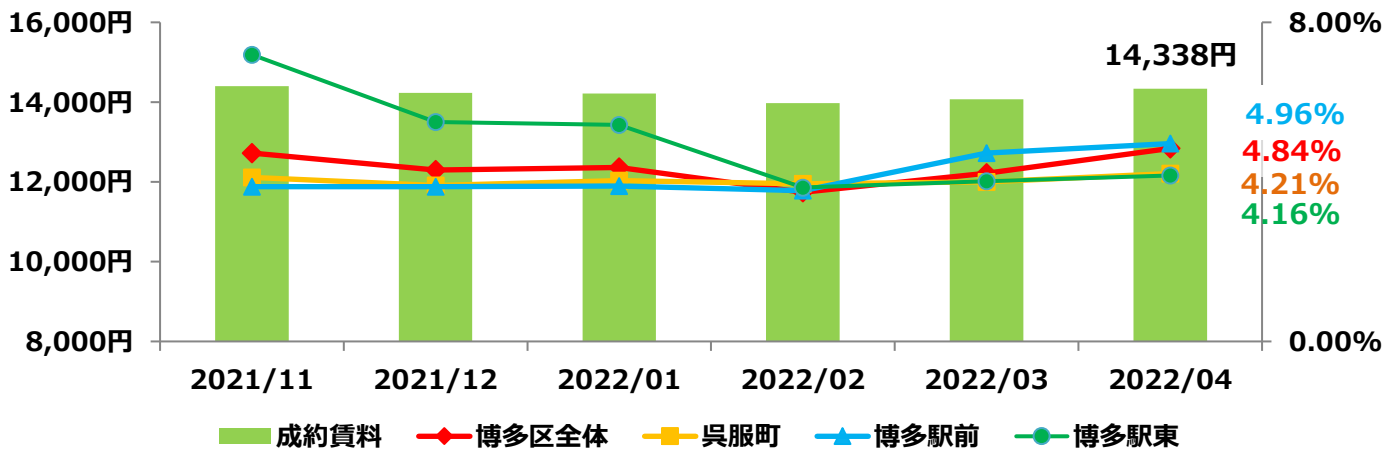
15,500円～18,000円

③ 博多駅東エリア

12,500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	14,032円	+330円	14,185円	+391円	17,128円	+0円
空室棟数	18棟	-1棟	10棟	+1棟	3棟	±0棟

② 博多駅前エリア

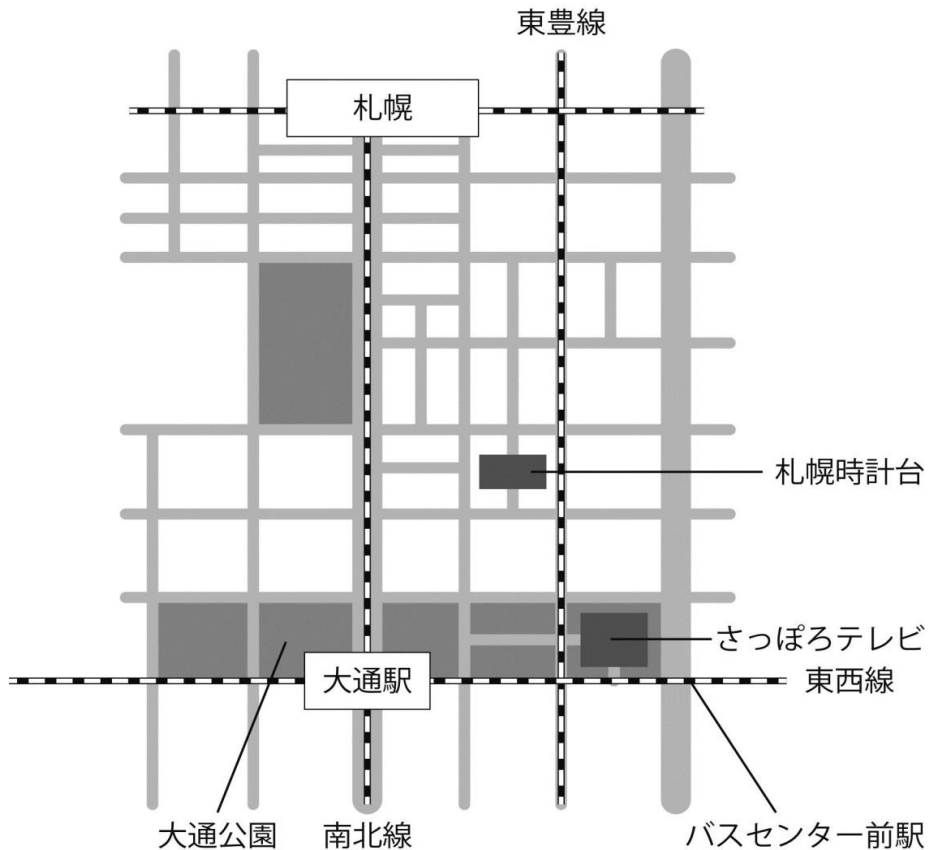
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,971円	+1,897円	15,351円	+101円	15,747円	+125円
空室棟数	27棟	-2棟	29棟	+1棟	13棟	+1棟

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	13,902円	+190円	13,794円	-19円	12,550円	-394円
空室棟数	16棟	-4棟	33棟	-1棟	5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

12,500円～19,000円

③西11丁目エリア

10,500円～11,500円

②大通駅周辺エリア

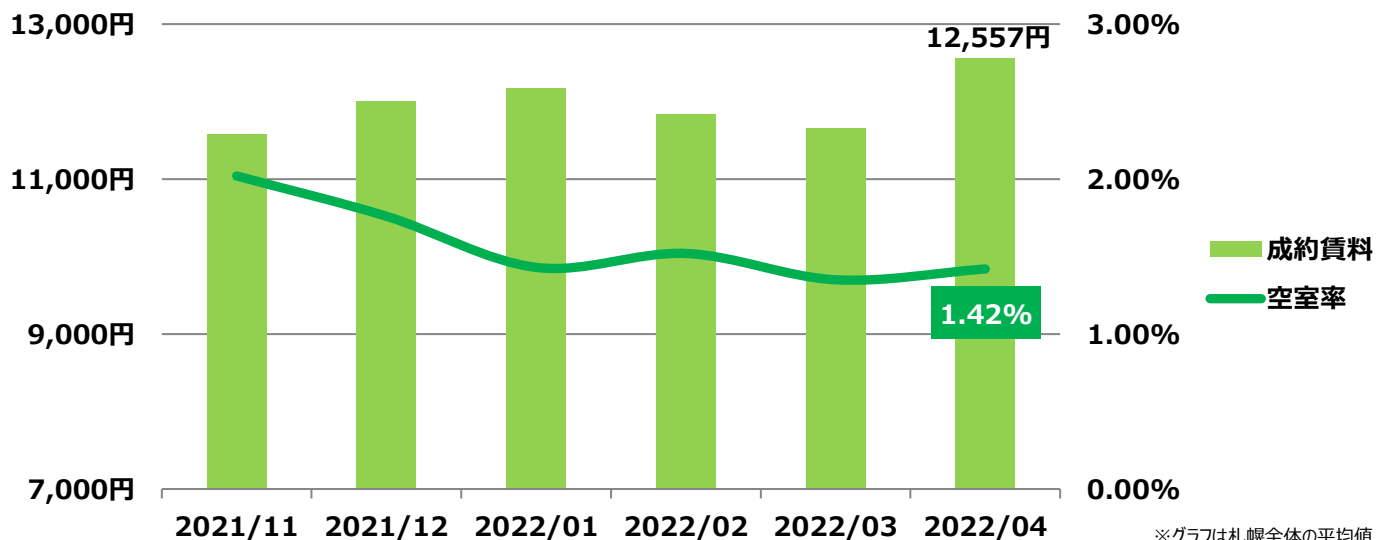
11,000円～17,500円

④札幌駅北口エリア

10,000円～18,000円

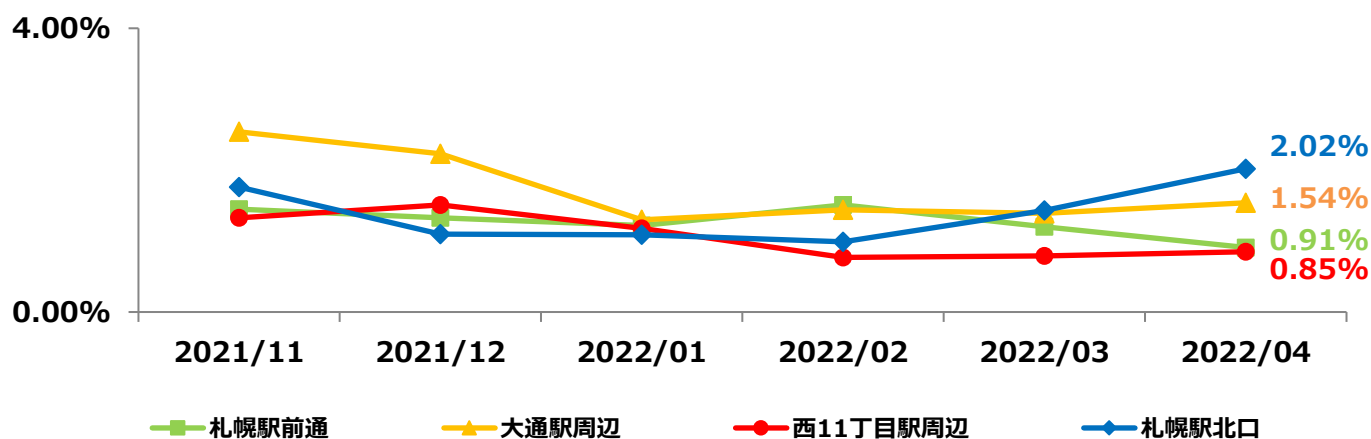
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	12,560円	+991円	14,478円	+296円	18,880円	+1,160円
空室棟数	3棟	-1棟	10棟	+1棟	6棟	-2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	10,787円	+83円	14,780円	-503円	17,286円	±0円
空室棟数	14棟	-3棟	14棟	±0棟	3棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

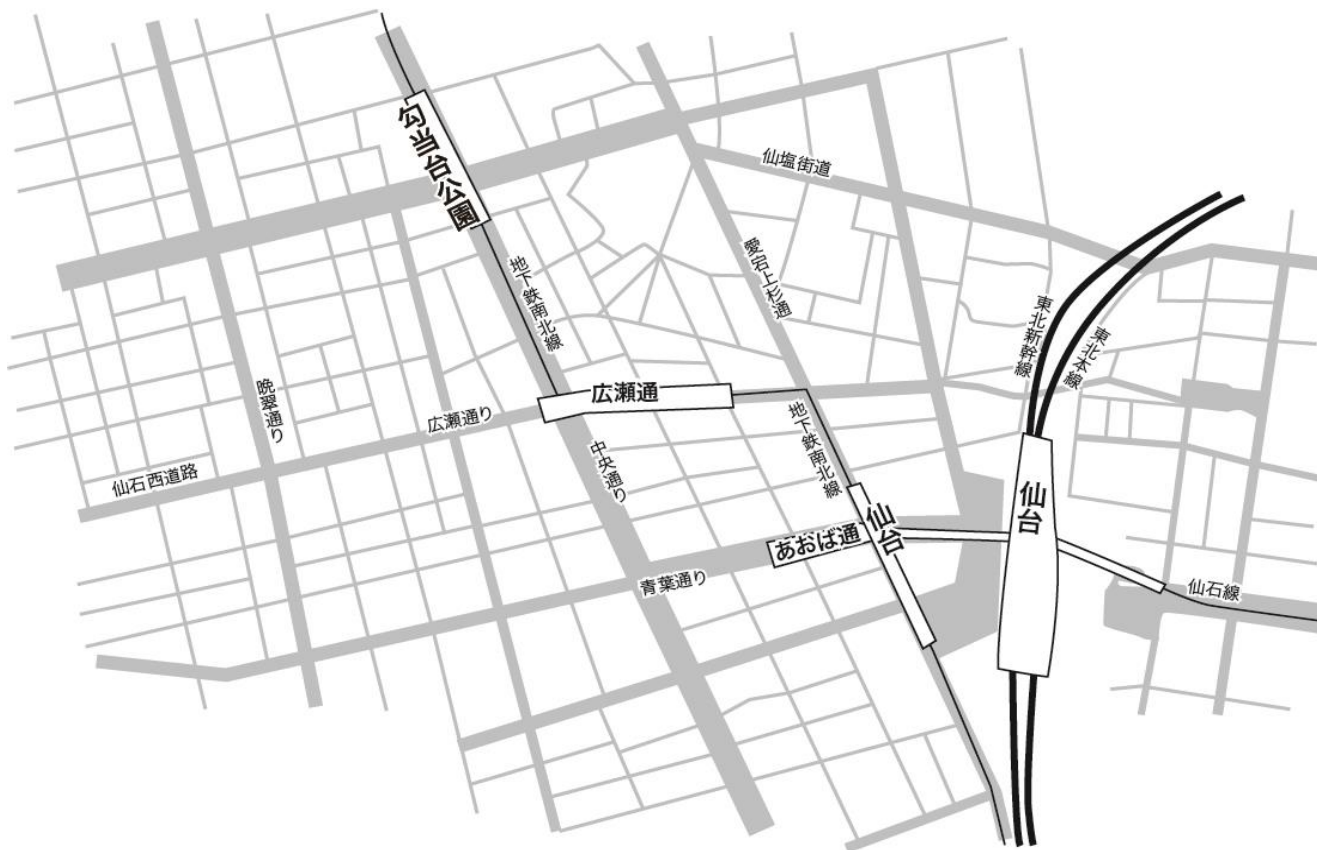
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	11,614円	+0円	10,454円	-400円	対象物件なし
空室棟数	10棟	±0棟	6棟	-1棟	

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	10,167円	-67円	13,646円	+689円	18,000円	+18,000円
空室棟数	5棟	±0棟	8棟	-1棟	1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

9,000~16,000円

②仙台中心部エリア

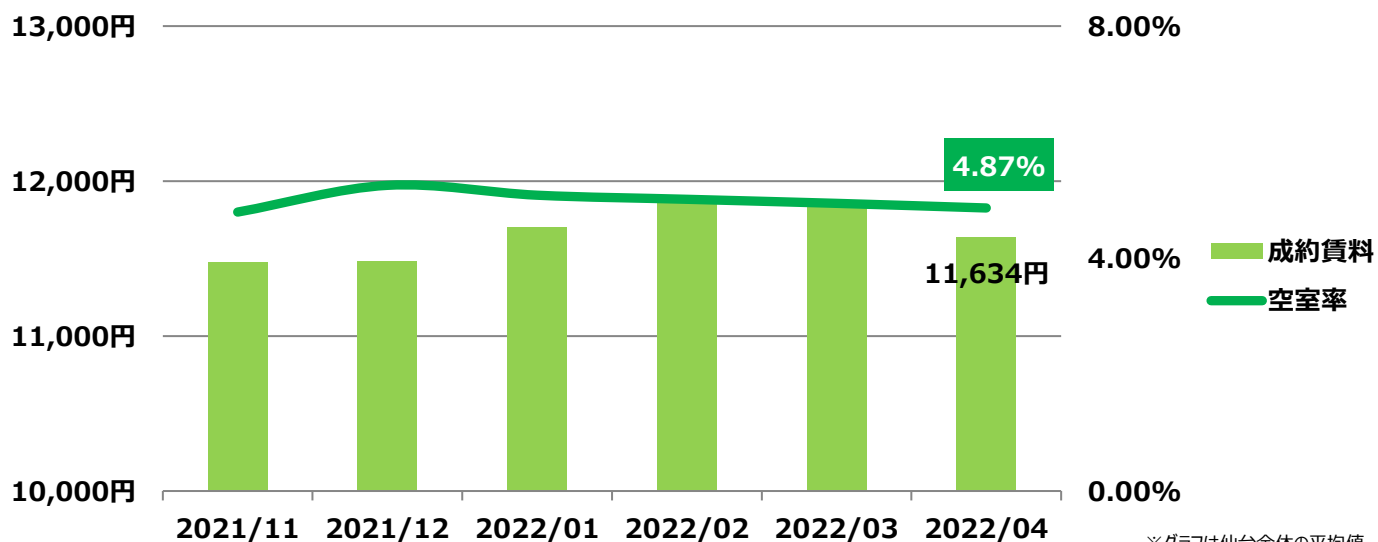
12,500円~13,000円

④仙台駅東口エリア

10,000円~17,000円

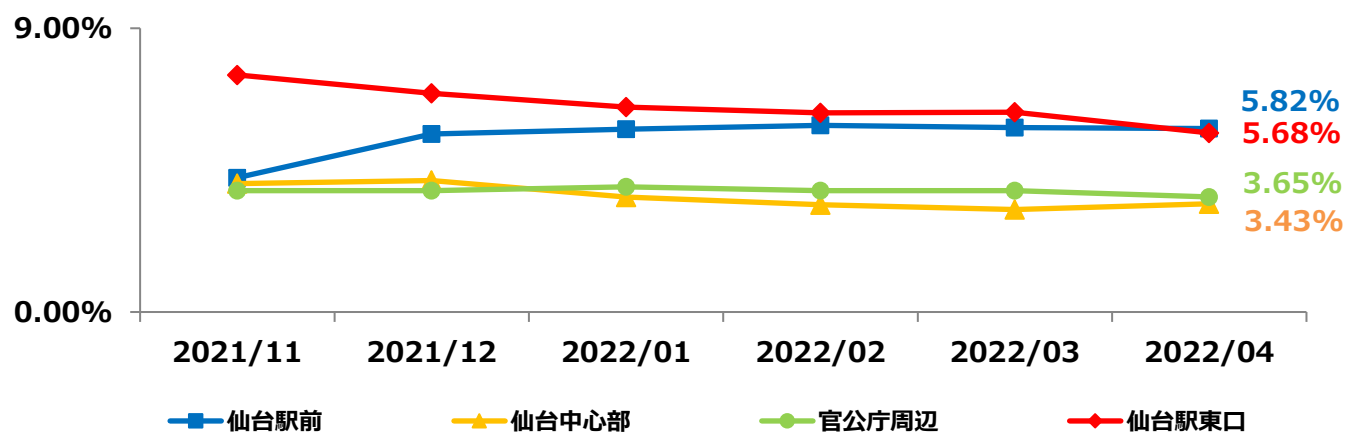
空室率・成約賃料推移

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



※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		13,413円	-125円	12,528円	+0円
空室棟数		21棟	+1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		12,748円	-74円	12,933円	-1,109円
空室棟数		21棟	±0棟	5棟	+1棟

③ 官公庁周辺エリア

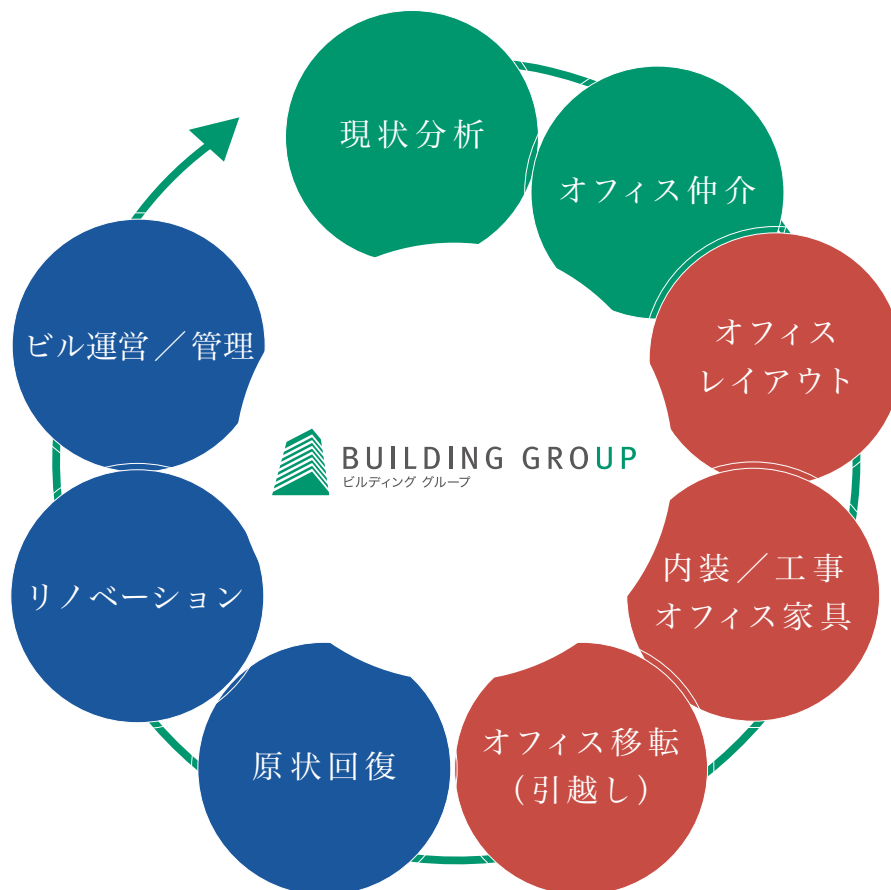
		100坪～300坪（前月比）		300坪以上（前月比）	
推定成約賃料 ※坪単価		8,911円	-437円	16,000円	±0円
空室棟数		13棟	-1棟	1棟	±0棟

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		9,914円	-134円	17,225円	±0円
空室棟数		9棟	-1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 心斎橋13階 TEL 06-6253-1122

福岡支店

福岡市博多区博多駅前二丁目1番1号 福岡朝日ビル8階 TEL 092-451-2211

札幌支店

札幌市中央区北二条西三丁目1番8号 朝日生命札幌ビル9階 TEL 011-222-7100