

2022年7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7月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) オフィス移転に対する企業の動きは継続的にみられる
(東京) 空室率の改善予兆はあるが、二次空室発生等から予断を許さない状況

東京
Tokyo

空室率

6.97% (前月比▲0.11ポイント)

推定成約賃料

22,064円 (前月比+111円)

東京エリアの空室率は6.97% (前月比▲0.11%) と2ヶ月連続で低下した。前月に続き、大型の成約事例が随所でみられた。主要5区内では様々な業種の移転事例もみられ、取り壊し予定物件等からの移転もあるなど今後も空室率は変動してゆく見立てである。推定成約賃料は22,064円 (前月比+111円) と3ヶ月ぶりに上昇した。大きな条件引き上げなどは特段みられず、推定成約賃料を下回る物件の成約が目立ったことが要因とみている。

名古屋
Nagoya

空室率

5.17% (前月比▲0.08ポイント)

推定成約賃料

13,124円 (前月比▲160円)

名古屋エリアの空室率は5.17% (前月比▲0.08%) と3ヶ月連続で低下した。在宅勤務から出社へというオフィス回帰の動きが継続してみられた。また、館内増床や拡張移転などオフィス床の面積を広げる需要が増えている。推定成約賃料は13,124円 (前月比▲160円) と4ヶ月連続で低下した。推定成約賃料は大きく変わらず横ばいだが、年内竣工の物件もまだ埋まり切っていないこともあり賃料上昇への動きは鈍いとみている。

大阪
Osaka

空室率

4.39% (前月比+0.19ポイント)

推定成約賃料

12,768円 (前月比+22円)

大阪エリアの空室率は4.39% (前月比+0.19%) と3ヶ月ぶりに上昇した。大きく成約した物件もみられたものの、前月時点で未募集だった区画が正式募集になった事や大手企業の拠点統合移転等の理由により大型の解約が出た事が空室率増加の大きな要因とみている。推定成約賃料は12,768円 (前月比+22円) と上昇に転じた。推定成約賃料については特段の変化はなく、ほぼ横ばいである。

※1：空室率 … 基準階床面積100坪以上の事務所ビル。

※2：推定成約賃料 … 基準階床面積100坪～300坪の事務所ビルの空室1坪あたりの単価（共益費込、税抜）で、成約済み物件は調査対象外です。成約の目安を推定するもので、実際の成約賃料の推計ではありません。

※3：調査対象物件は当社独自の調査基準を満たしたものに限りです。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

4.12%（前月比▲0.15ポイント）

推定成約賃料

15,954円（前月比▲57円）

福岡エリアの空室率は4.12%（前月比▲0.15%）と2ヶ月連続で低下した。前月に続き、館内増床や拡張移転など増床傾向の需要が増えている。加えて天神・博多エリアで大規模ビルの立ち退きも本格化し、今後も空室率の改善が見込まれる。推定成約賃料は15,954円（前月比▲57円）と5ヶ月ぶりに低下した。推定成約賃料よりも単価の高い物件が決まり募集外となったことが微減した要因とみている。

札幌

Sapporo

空室率

1.52%（前月比+0.03ポイント）

推定成約賃料

11,837円（前月比+117円）

札幌エリアの空室率は1.52%（前月比+0.03%）と4ヶ月連続で上昇した。立退きを迫られていた各企業の移転が落ち着き、月間の成約面積が減少している事が要因と考えられる。今後は再開発や新幹線開通工事に伴う建設業界の一時的な事務所ニーズも多く想定される事から、オフィス需要は引き続き高い状況が続くとみている。推定成約賃料は11,837円（前月比+117円）と2ヶ月連続で上昇した。低い空室率の市場では空室率が微増したとしても市況に大きな影響は無く、推定成約賃料はほぼ横ばいである。

仙台

Sendai

空室率

4.30%（前月比▲0.55ポイント）

推定成約賃料

11,648円（前月比▲232円）

仙台エリアの空室率は4.30%（前月比▲0.55%）と2ヶ月連続で低下した。郊外から市内へ移転する動きが見られたことが要因とみている。今後、大型移転に伴う二次空室が出てくる可能性があり、正式募集になれば空室率が上昇へ転じる可能性が考えられる。推定成約賃料は11,648円（前月比▲232円）と3ヶ月ぶりに低下した。

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7月1日から2022年7月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,565棟

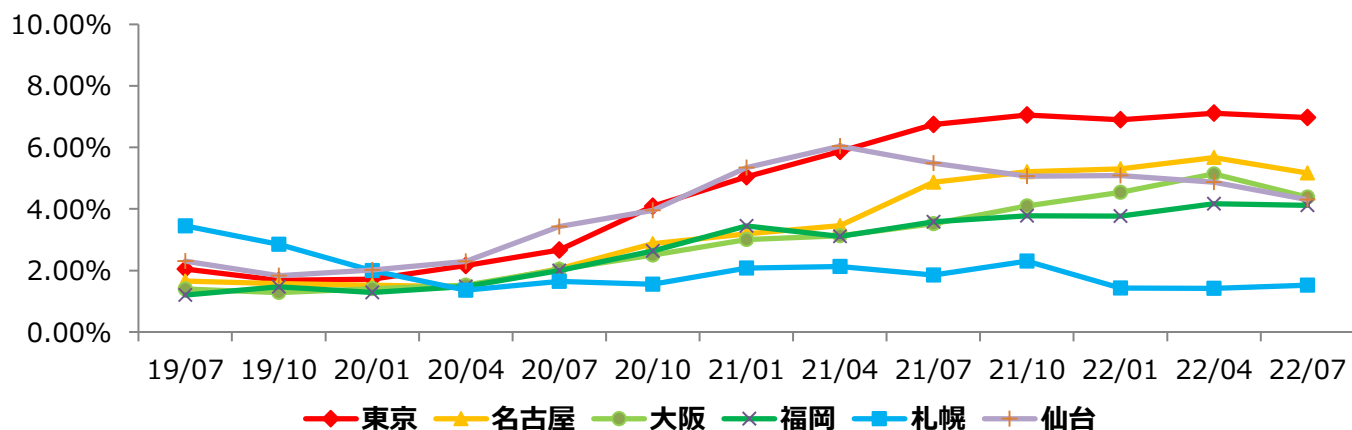


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

			21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	4.90%	4.95%	5.11%	5.12%	5.19%	5.28%	5.63%	5.48%	5.45%	5.19%	5.32%	5.20%	5.22%	+0.32%
		中央区	6.77%	7.05%	7.33%	6.93%	7.30%	7.40%	7.45%	7.89%	8.97%	9.24%	9.31%	9.08%	8.98%	+2.21%
		港区	8.45%	8.50%	8.56%	8.64%	8.53%	8.54%	8.23%	8.30%	8.29%	8.56%	9.28%	8.77%	8.68%	+0.23%
		新宿区	6.94%	6.96%	7.17%	8.38%	7.71%	7.40%	7.46%	7.30%	6.88%	6.84%	6.41%	6.44%	6.00%	-0.94%
		渋谷区	6.26%	6.22%	6.35%	5.99%	5.85%	5.87%	4.44%	4.70%	4.56%	4.79%	4.35%	4.33%	4.17%	-2.09%
		平均値	6.74%	6.82%	6.97%	7.05%	7.00%	7.00%	6.90%	6.95%	7.04%	7.11%	7.32%	7.08%	6.97%	+0.23%
		新築	12.87%	12.71%	18.81%	18.65%	18.10%	14.77%	17.18%	18.15%	17.75%	22.08%	23.34%	45.23%	46.30%	+33.43%
	その他	品川区	7.41%	7.63%	7.72%	8.32%	8.87%	7.68%	7.44%	8.92%	8.82%	8.75%	8.75%	9.93%	10.41%	+3.00%
		豊島区	3.56%	3.74%	3.55%	3.72%	3.46%	2.76%	3.19%	3.44%	3.09%	2.74%	2.64%	3.24%	2.95%	-0.61%
		台東区	3.91%	3.93%	3.85%	3.64%	3.68%	3.48%	3.83%	3.61%	3.82%	4.14%	4.23%	4.27%	3.77%	-0.14%
江東区		8.49%	10.20%	10.32%	9.77%	10.11%	9.50%	9.66%	10.50%	11.39%	12.14%	11.94%	11.91%	12.04%	+3.55%	
神奈川	横浜	3.61%	3.68%	3.57%	4.34%	4.63%	4.54%	4.76%	4.73%	4.66%	4.54%	4.44%	4.42%	3.76%	+0.15%	
名古屋	名駅	4.74%	4.58%	4.86%	5.04%	5.13%	4.91%	4.94%	5.10%	5.12%	5.23%	5.39%	4.50%	4.63%	-0.11%	
	伏見・丸の内	6.76%	5.52%	6.46%	6.66%	7.44%	7.40%	7.64%	7.50%	7.80%	8.32%	8.21%	8.07%	7.73%	+0.97%	
	栄・久屋大通	3.40%	3.28%	3.36%	3.46%	3.23%	3.13%	2.92%	2.48%	2.76%	3.71%	3.27%	3.47%	3.42%	+0.02%	
	平均値	4.87%	4.41%	4.84%	5.21%	5.42%	5.29%	5.30%	5.25%	5.38%	5.67%	5.60%	5.25%	5.17%	+0.30%	
大阪	心斎橋・難波	5.37%	5.31%	5.26%	5.21%	5.59%	5.44%	5.72%	5.40%	5.42%	5.17%	5.44%	5.09%	4.98%	-0.39%	
	淀屋橋・北浜	5.06%	4.66%	5.62%	5.33%	4.75%	4.79%	3.37%	3.52%	3.49%	3.42%	3.35%	3.39%	3.31%	-1.75%	
	本町・堺筋本町	2.83%	4.80%	4.79%	4.58%	4.52%	4.87%	4.96%	4.87%	4.00%	3.33%	3.34%	3.33%	3.44%	+0.61%	
	天満橋・谷町	1.84%	1.89%	1.66%	2.85%	2.95%	3.65%	3.66%	3.65%	3.68%	3.28%	3.35%	3.25%	4.03%	+2.19%	
	北梅田	2.24%	2.27%	2.53%	2.65%	2.74%	2.50%	3.12%	3.30%	3.30%	3.91%	3.78%	3.32%	3.09%	+0.85%	
	南梅田	3.52%	3.69%	3.63%	3.90%	4.23%	4.44%	4.50%	4.43%	4.45%	8.35%	4.92%	4.67%	5.33%	+1.81%	
	肥後橋	2.57%	2.22%	2.72%	2.66%	3.60%	3.94%	3.68%	3.69%	3.56%	3.11%	3.18%	3.41%	3.47%	+0.90%	
	新大阪	4.82%	5.47%	4.95%	5.34%	5.60%	9.18%	8.06%	6.81%	8.21%	8.06%	7.97%	7.81%	7.97%	+3.15%	
	平均値	3.52%	3.90%	3.95%	4.10%	4.22%	4.71%	4.54%	4.39%	4.41%	5.14%	4.32%	4.20%	4.39%	+0.87%	
福岡	赤坂・薬院	2.15%	1.79%	1.76%	1.87%	1.87%	2.35%	2.57%	2.74%	2.79%	2.81%	3.01%	2.92%	2.81%	+0.66%	
	天神	2.48%	2.43%	5.72%	3.30%	3.30%	3.59%	3.11%	3.44%	3.34%	3.71%	3.93%	3.92%	3.92%	+1.44%	
	呉服町	3.62%	3.21%	3.44%	3.96%	4.11%	3.91%	4.03%	3.95%	4.00%	4.21%	3.86%	3.51%	3.20%	-0.42%	
	博多駅前	3.91%	4.58%	4.29%	3.84%	3.88%	3.88%	3.90%	3.78%	4.72%	4.96%	5.14%	5.02%	5.07%	+1.16%	
	博多駅東	7.05%	6.46%	6.36%	6.58%	7.19%	5.50%	5.43%	3.86%	4.02%	4.16%	4.43%	4.32%	4.16%	-2.89%	
	平均値	3.58%	3.61%	4.40%	3.78%	3.91%	3.84%	3.77%	3.52%	3.75%	4.17%	4.32%	4.27%	4.12%	+0.54%	
札幌		1.85%	1.91%	2.08%	2.30%	2.02%	1.76%	1.43%	1.52%	1.35%	1.42%	1.45%	1.49%	1.52%	-0.33%	
仙台		5.49%	5.30%	5.28%	5.06%	4.80%	5.26%	5.09%	5.02%	4.95%	4.87%	4.92%	4.85%	4.30%	-1.19%	

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)

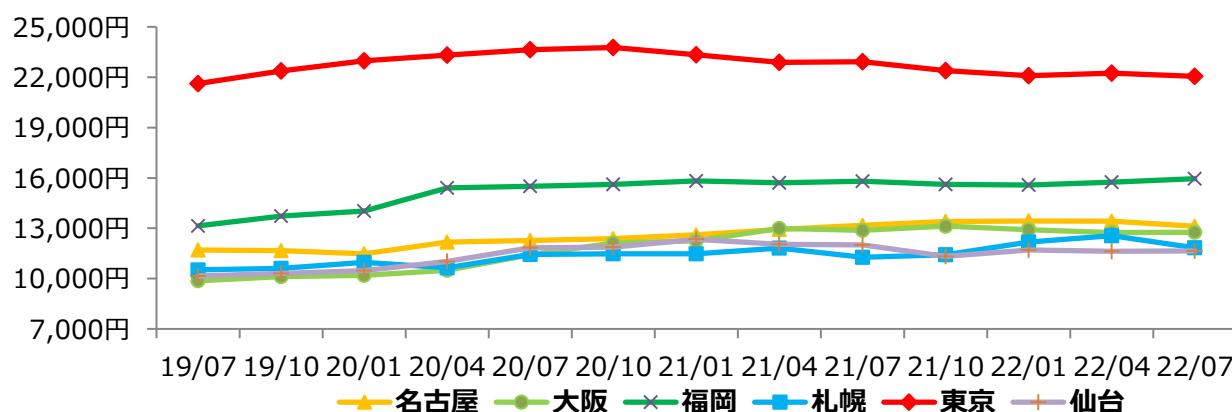
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

			21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	23,535	22,532	22,425	22,287	21,920	21,669	21,939	21,907	21,655	21,627	21,944	21,991	23,260	-275
		中央区	21,552	21,578	21,613	21,644	21,334	21,457	21,077	21,231	21,318	21,492	20,977	20,704	20,590	-962
		港区	22,998	23,191	23,029	22,664	23,607	22,144	22,143	22,044	21,846	22,333	22,050	21,783	21,417	-1,581
		新宿区	20,420	20,470	20,965	20,926	20,542	20,000	20,704	21,063	20,834	20,891	20,626	20,620	20,332	-88
		渋谷区	25,774	25,494	24,943	24,564	24,465	24,958	25,056	25,128	24,944	25,457	25,461	25,540	25,677	-97
		平均値	22,920	22,724	22,617	22,404	22,497	22,066	22,091	22,116	21,934	22,244	22,071	21,953	22,064	-856
		新築平均値	30,481	29,977	29,420	28,728	31,990	28,498	28,486	26,291	26,404	29,079	27,918	27,868	28,222	-2,259
	その他	品川区	17,277	16,993	16,754	16,465	16,646	16,505	16,534	16,212	16,192	16,384	15,893	16,514	16,526	-751
		豊島区	19,281	19,802	19,366	19,460	18,866	18,830	18,877	18,889	18,520	18,733	18,994	18,355	17,943	-1,338
		台東区	16,146	16,218	16,855	16,237	16,669	17,289	17,069	17,181	17,344	17,027	16,949	17,011	17,699	+1,553
江東区		12,983	13,062	12,907	12,913	12,744	12,718	12,631	12,618	12,781	12,740	12,984	12,841	12,808	-175	
神奈川	横浜	12,575	12,425	12,304	12,205	12,577	12,484	12,442	12,374	12,471	12,616	12,726	12,441	12,475	-100	
名古屋	名駅	16,746	16,707	16,654	16,455	16,425	16,197	15,751	15,951	15,978	15,786	15,892	16,042	15,897	-849	
	伏見・丸の内	14,347	14,111	14,913	14,948	15,667	15,676	15,404	15,064	14,943	14,888	14,887	14,745	14,600	+253	
	栄・久屋大通	13,373	13,590	13,484	13,585	14,086	13,608	13,487	13,093	13,455	13,502	13,648	13,644	13,508	+135	
	平均値	13,179	13,235	13,330	13,398	13,750	13,527	13,432	13,452	13,467	13,424	13,416	13,284	13,124	-55	
大阪	心齋橋・難波	14,947	15,182	14,993	15,510	15,872	15,767	15,929	15,620	15,975	15,893	15,647	15,419	15,576	+629	
	淀屋橋・北浜	13,932	14,151	15,954	15,906	15,857	16,123	15,273	15,129	15,424	15,467	15,508	14,974	15,091	+1,159	
	本町・堺筋本町	11,310	10,755	10,776	10,697	10,711	10,836	10,954	10,864	10,729	10,355	10,434	10,590	10,616	-694	
	天満橋・谷町	10,125	9,992	10,975	11,084	9,932	9,949	10,135	10,306	10,383	10,472	10,470	10,494	10,220	+95	
	北梅田	18,250	17,765	17,688	17,421	17,600	17,923	18,455	17,111	17,300	17,300	17,125	17,375	17,000	-1,250	
	南梅田	20,375	20,516	20,399	20,470	19,723	20,475	20,210	18,894	18,625	18,479	18,403	18,517	18,373	-2,002	
	肥後橋	11,546	10,782	11,056	10,911	11,192	11,091	11,200	10,541	10,934	10,987	11,200	11,653	11,485	-61	
	新大阪	11,130	11,612	11,701	11,868	11,733	11,477	11,211	11,283	12,340	12,397	12,168	12,109	11,981	+851	
	平均値	12,879	12,804	13,024	13,128	12,990	13,009	12,912	12,574	12,827	12,735	12,864	12,746	12,768	-111	
福岡	赤坂・薬院	18,499	17,731	17,815	17,784	17,793	18,072	17,973	17,948	18,549	18,167	17,719	18,029	17,989	-510	
	天神	17,089	16,958	17,389	17,263	17,419	17,813	18,329	18,085	18,375	18,659	18,570	18,752	18,527	+1,438	
	呉服町	15,384	14,723	14,355	13,628	13,769	14,024	13,977	13,310	13,794	14,185	14,238	14,364	14,215	-1,169	
	博多駅前	16,396	16,273	15,886	15,651	14,810	15,072	15,201	15,251	15,250	15,351	15,281	15,215	15,528	-868	
	博多駅東	13,936	14,369	14,311	14,387	14,519	13,901	13,994	13,529	13,813	13,794	13,851	14,346	14,212	+276	
	平均値	15,804	15,759	15,691	15,618	15,388	15,460	15,571	15,500	15,619	15,747	15,757	16,011	15,954	+150	
札幌		11,261	11,418	11,507	11,421	11,578	12,007	12,174	11,835	11,659	12,557	11,486	11,720	11,837	+576	
仙台		12,011	11,852	11,853	11,319	11,474	11,482	11,703	11,875	11,839	11,634	11,675	11,880	11,648	-363	

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7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～27,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

23,000円～40,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

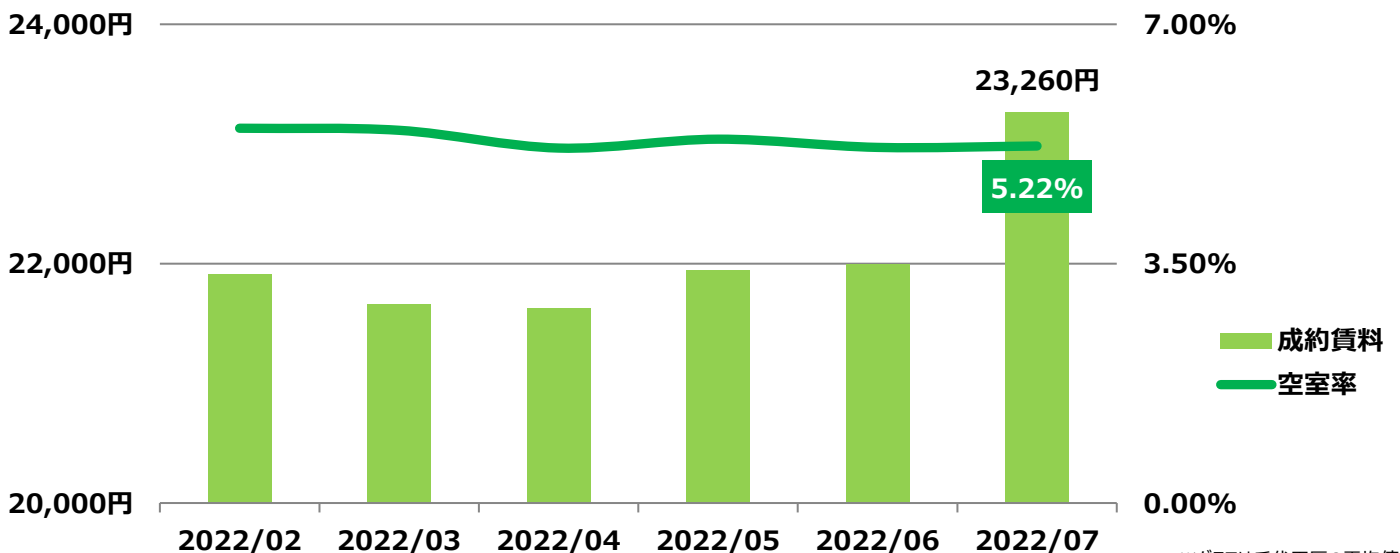
17,000円～29,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,000円～31,000円

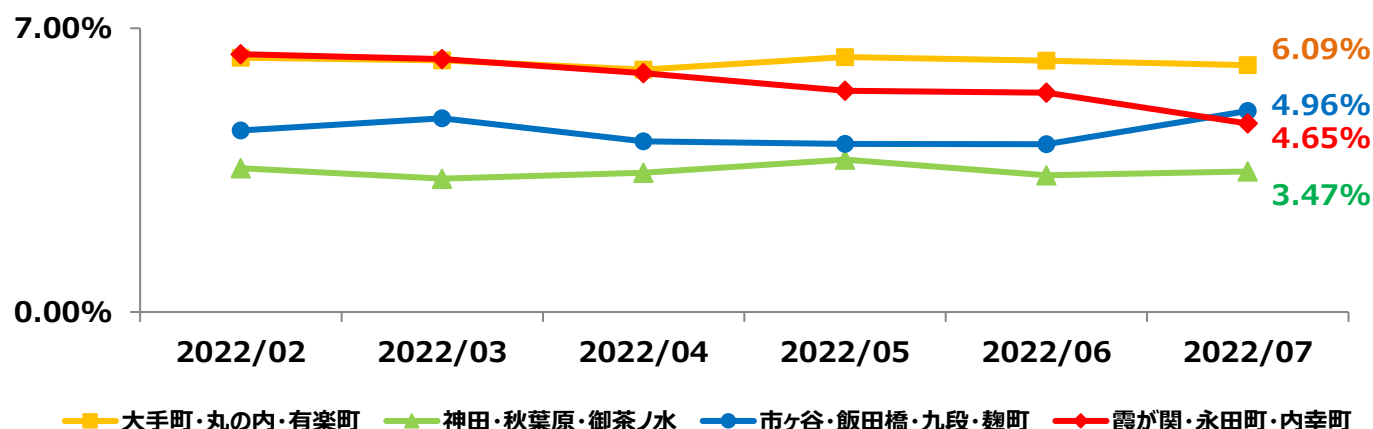
空室率・成約賃料推移

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	27,488円	-1,044円	23,182円	-182円	39,995円	-693円
空室棟数	7棟	±0棟	4棟	±0棟	54棟	+2棟

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,152円	-174円	21,110円	-206円	26,913円	+686円
空室棟数	351棟	+10棟	83棟	-1棟	12棟	+1棟

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,120円	-551円	24,402円	+3,259円	29,111円	+2,561円
空室棟数	229棟	+4棟	74棟	±0棟	26棟	+3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	19,861円	±0円	28,074円	-51円	30,955円	+669円
空室棟数	6棟	±0棟	15棟	±0棟	10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～35,000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

16,500～29,000円

①銀座エリア

23,000円～31,000円

⑤茅場町・築地エリア

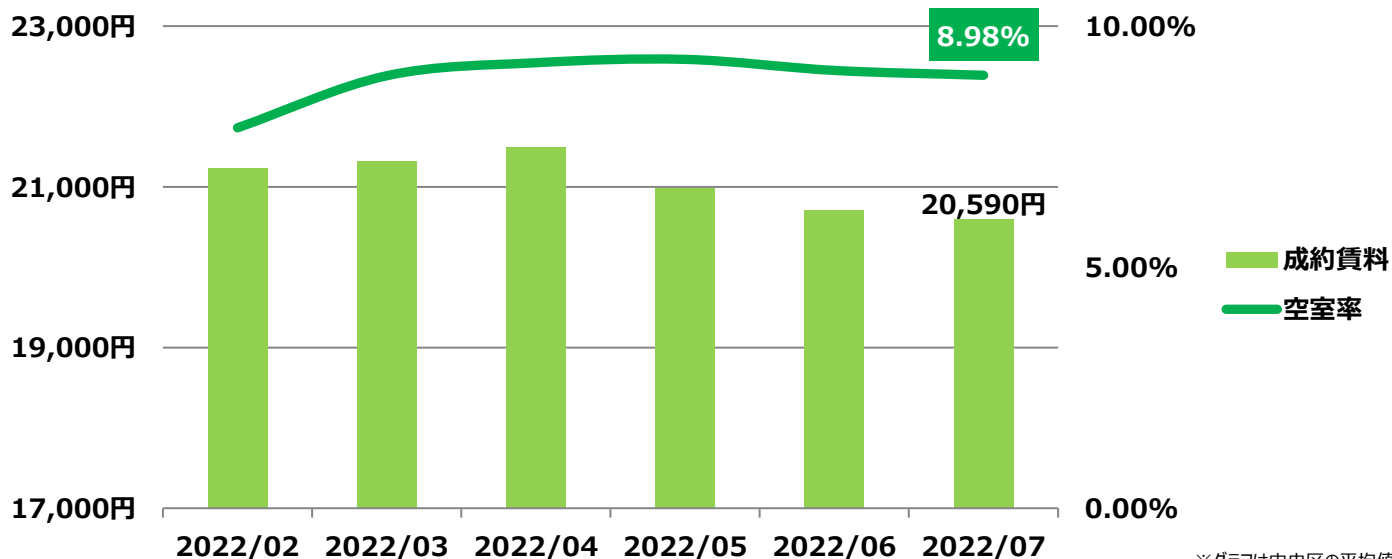
15,500円～23,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～18,000円

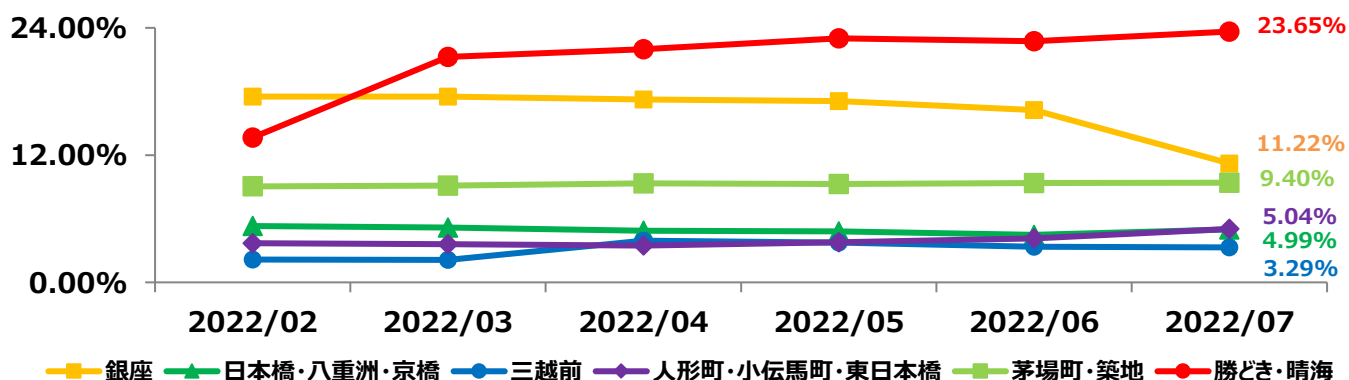
空室率・成約賃料推移

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	25,476円	+504円	23,065円	-755円	31,154円	+5,668円
空室棟数	171棟	-3棟	34棟	-1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	20,818円	+46円	28,351円	-202円	35,219円	+1,719円
空室棟数	94棟	-1棟	26棟	-3棟	13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	16,578円	+779円	20,512円	-725円	29,182円	+182円
空室棟数	36棟	-1棟	14棟	+1棟	5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	14,221円	+246円	17,741円	+364円	20,000円	±0円
空室棟数	206棟	-1棟	43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	15,355円	-105円	17,724円	+1,004円	23,317円	+876円
空室棟数	228棟	-2棟	56棟	+5棟	16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	12,667円	±0円	18,015円	-186円
空室棟数	2棟	±0棟	2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

19,000円～30,000円

②浜松町・田町エリア

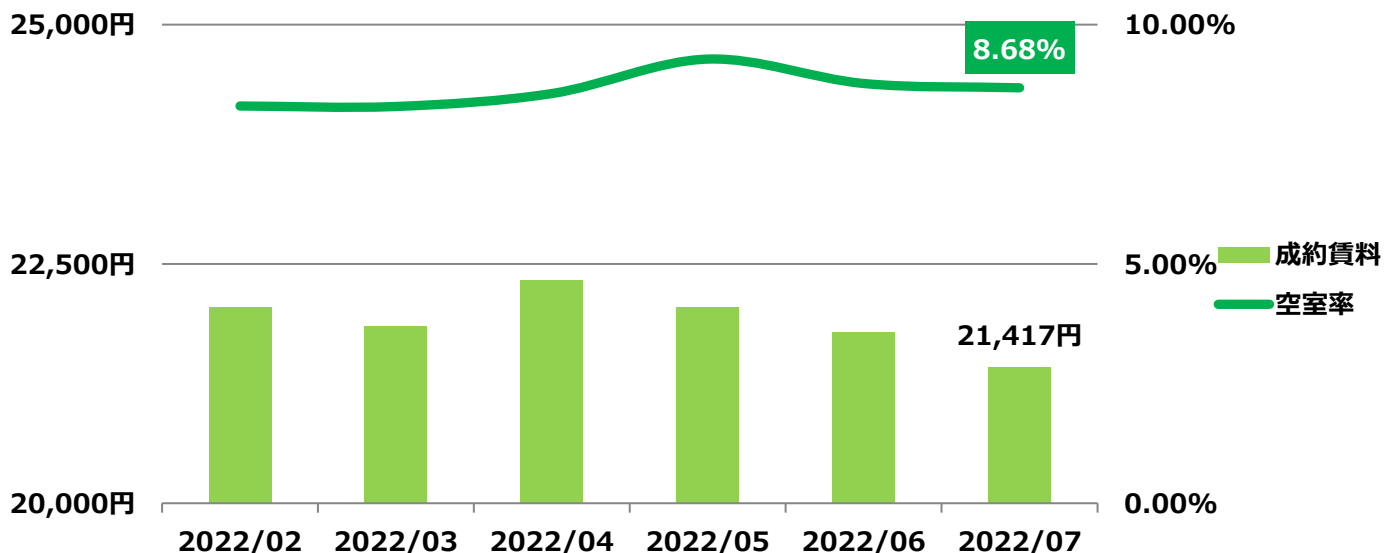
18,000円～22,500円

④品川駅前エリア

17,500円～26,000円

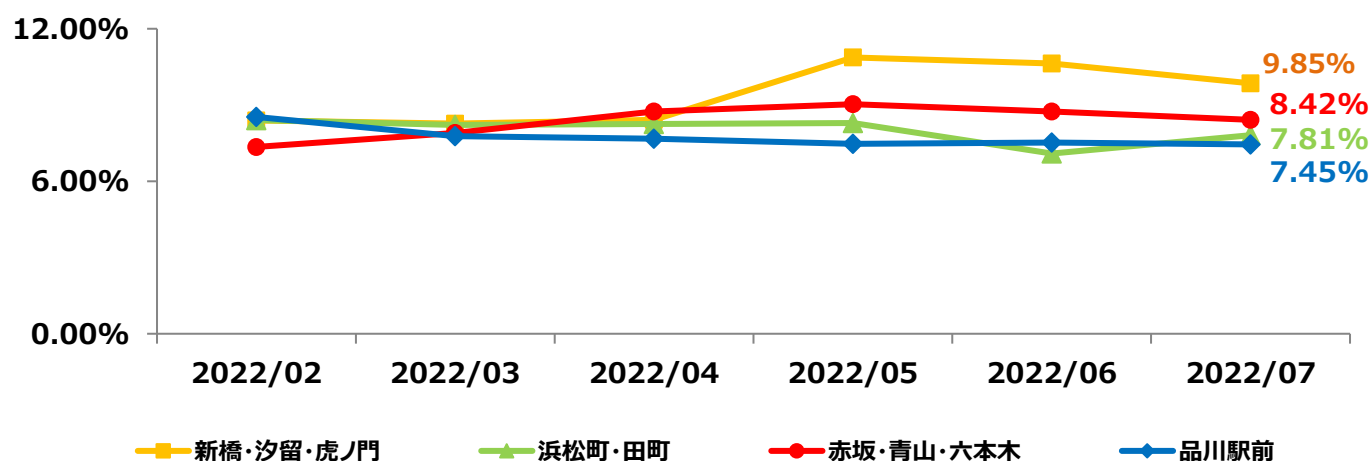
空室率・成約賃料推移

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	19,246円	-350円	23,659円	-348円	29,952円	-194円
空室棟数	186棟	+3棟	77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	17,879円	+319円	19,119円	+81円	22,701円	-497円
空室棟数	144棟	-3棟	61棟	+2棟	29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	19,573円	-173円	21,688円	-429円	32,735円	+41円
空室棟数	225棟	-2棟	61棟	-3棟	30棟	+1棟

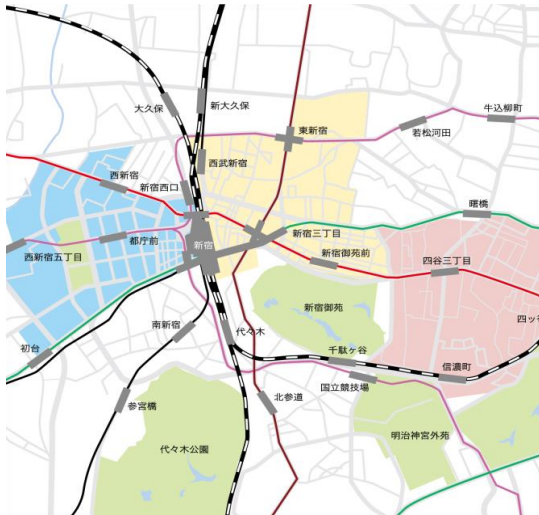
④ 品川駅前エリア

	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	17,545円	-493円	17,832円	-230円	26,053円	-134円
空室棟数	10棟	-1棟	13棟	+1棟	17棟	+1棟

新宿区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①西新宿・初台・笹塚エリア

18,500円～28,000円

②新宿東口エリア

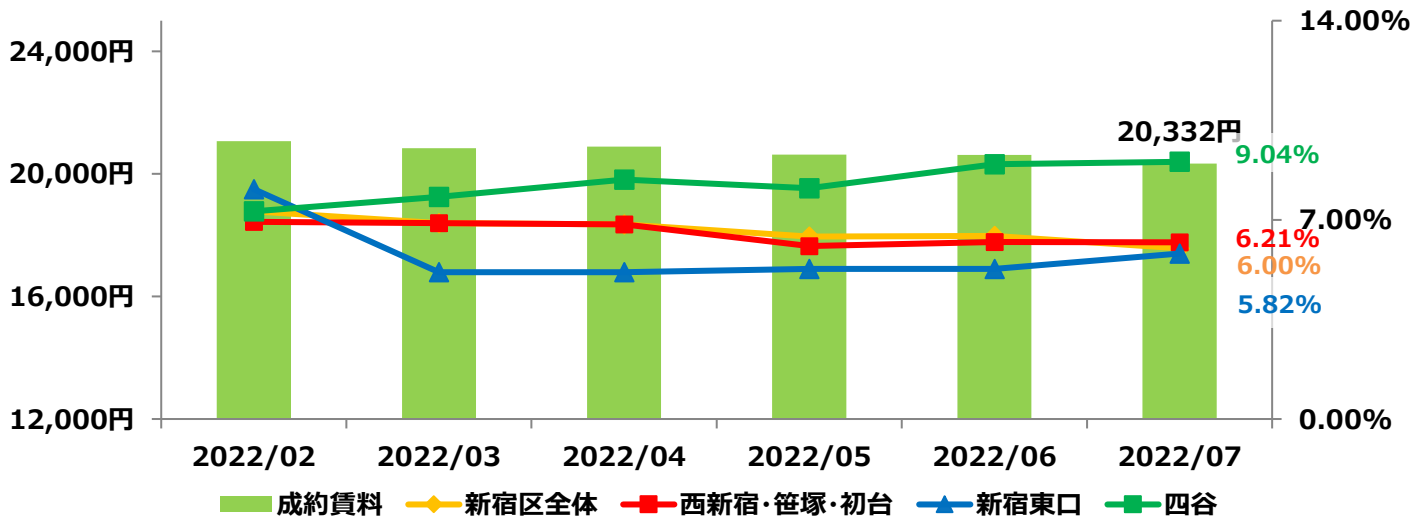
17,500円～32,500円

③四谷エリア

16,000円～19,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	18,280円	-279円	22,029円	-62円	28,128円	+276円
空室棟数	95棟	+1棟	42棟	+1棟	32棟	+2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	17,694円	-201円	20,983円	-576円	32,300円	-589円
空室棟数	73棟	+1棟	17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	15,928円	-208円	19,521円	-905円	19,500円	+1,500円
空室棟数	50棟	+3棟	13棟	+1棟	2棟	±0棟

渋谷区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①渋谷・原宿エリア

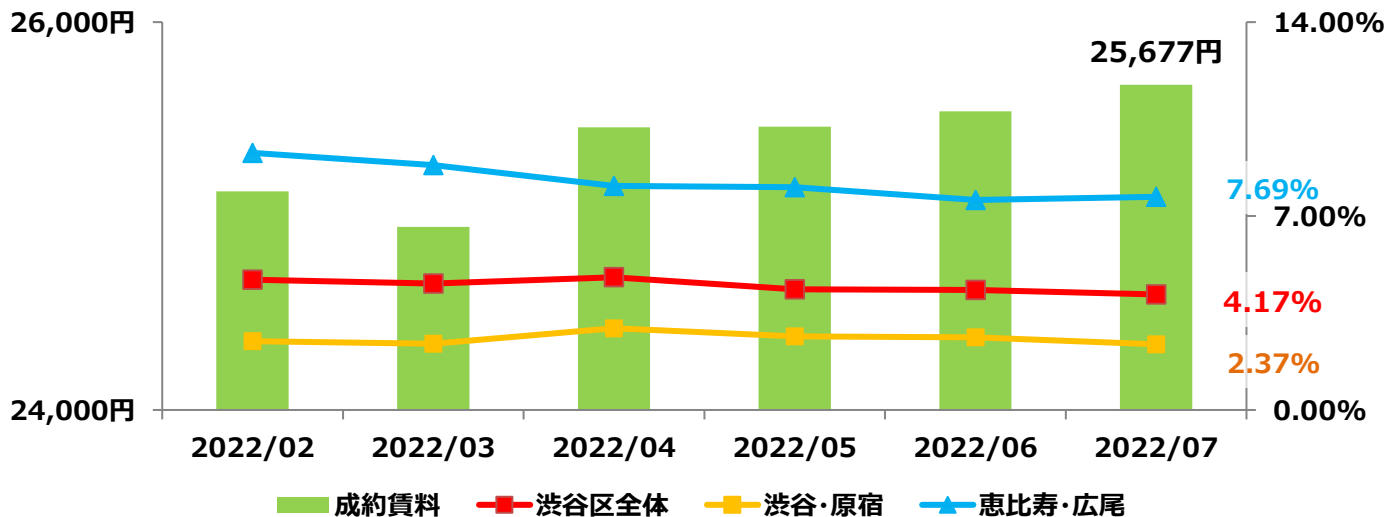
25,500円～31,000円

②恵比寿・広尾エリア

21,500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



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	25,479円	+98円	27,389円	+368円	30,833円	-167円
空室棟数	187棟	+2棟	45棟	-4棟	5棟	±0棟

②恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	21,630円	+326円	25,434円	-429円	31,111円	±0円
空室棟数	56棟	+5棟	16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

12,000円～27,500円

②五反田エリア

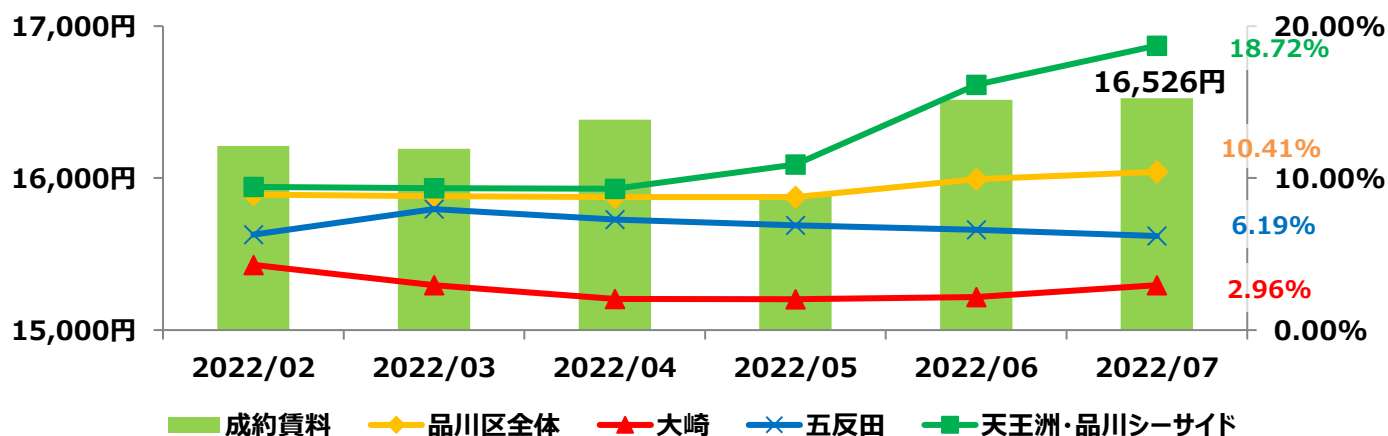
12,500円～18,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000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	12,000円	±0円	21,927円	-46円	27,529円	-159円
空室棟数	1棟	±0棟	6棟	±0棟	5棟	+1棟

②五反田エリア

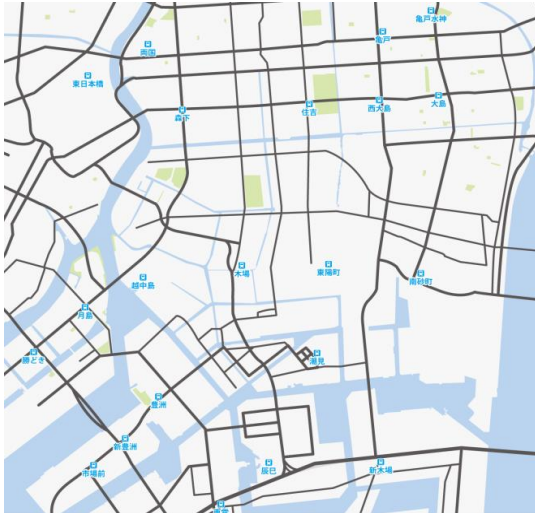
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,115円	-63円	17,133円	-126円	12,690円	±0円
空室棟数	41棟	+1棟	23棟	-2棟	5棟	±0棟

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	15,250円	+679円	16,138円	-604円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	±0棟	12棟	-1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

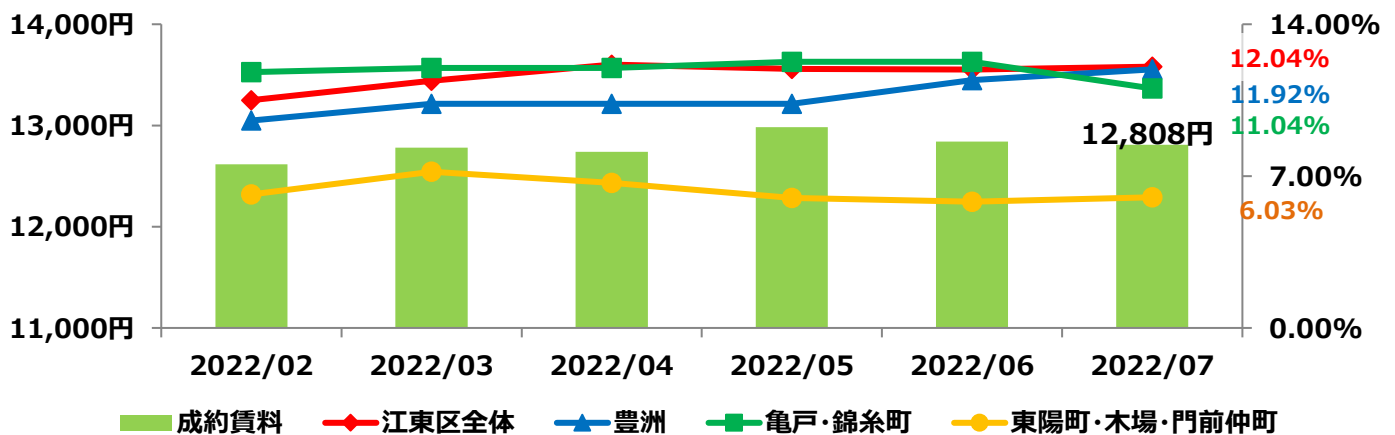
10,000円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

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

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	±0円	17,037円	+74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	9,952円	-421円	15,297円	±0円	17,300円	±0円
空室棟数	11棟	±0棟	6棟	±0棟	5棟	±0棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,222円	+154円	13,417円	-283円	14,125円	-188円
空室棟数	10棟	±0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

17,000円～22,000円

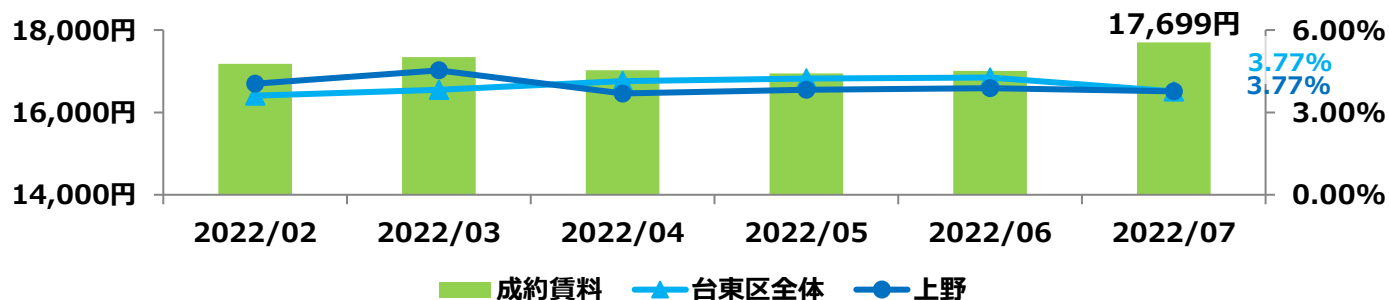
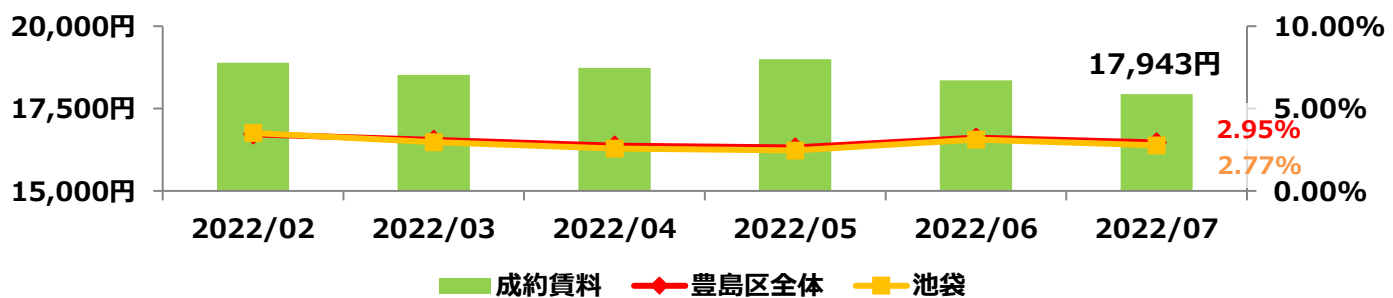


②上野エリア

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

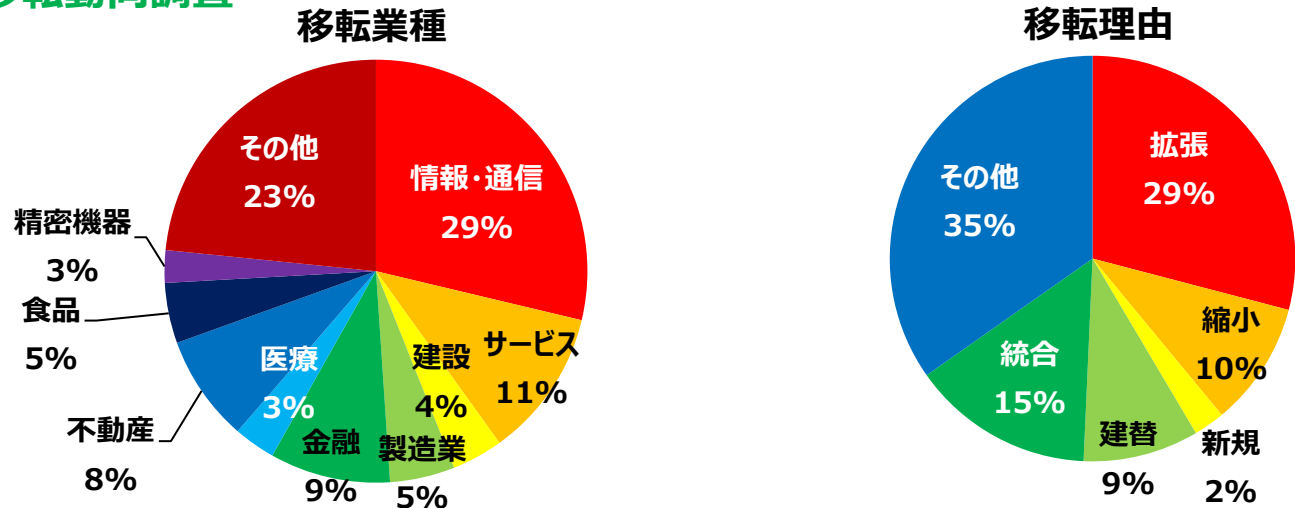
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,094円	+589円	18,383円	-484円	21,867円	+256円
空室棟数	71棟	-1棟	22棟	-1棟	6棟	±0棟

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	13,126円	-80円	19,620円	+1,360円	25,000円	±0円
空室棟数	143棟	-2棟	19棟	-2棟	1棟	±0棟

その他調査結果

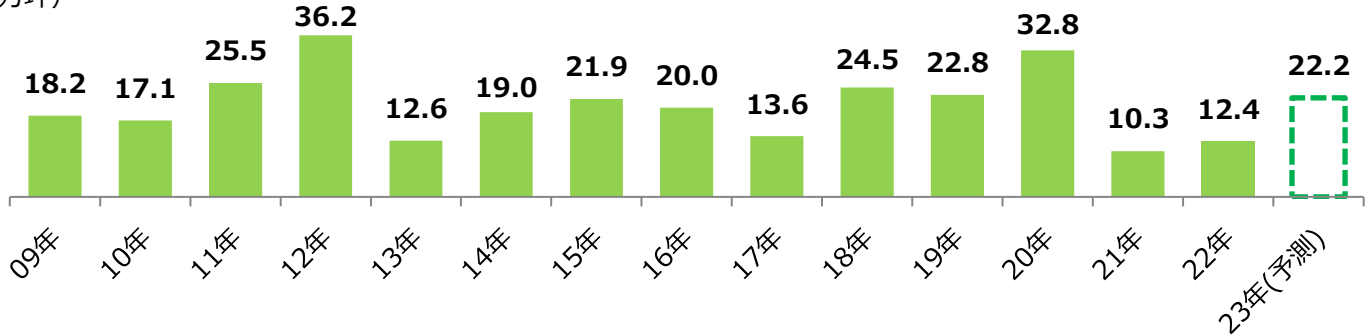
移転動向調査



2021年8月から2022年7月までに収集したテナント移転事例282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。

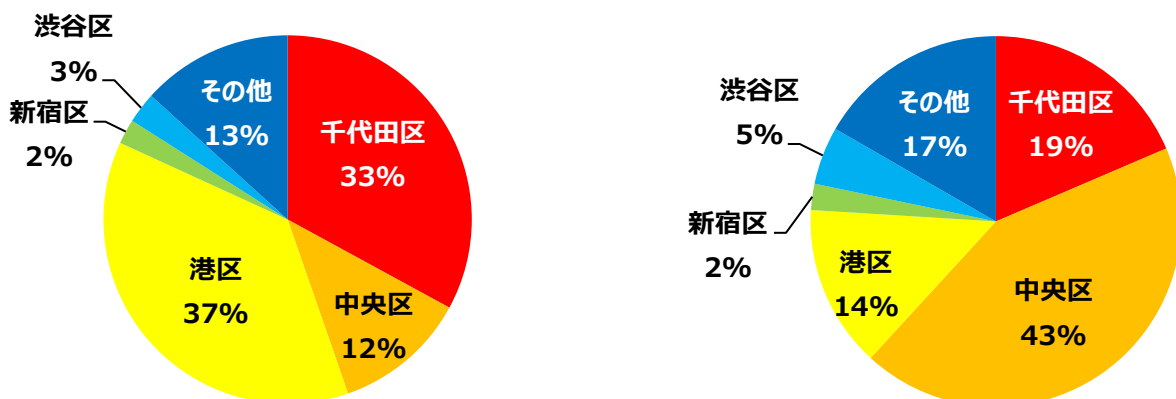
新築ビル供給量推移 東京23区

(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

九段会館テラス	千代田区九段南1-6-5	地上17階	基準階745坪
PMO EX 日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町2-12-10	地上12階	基準階193坪
oak港南品川	港区港南2-10-14	地上12階	基準階326坪
PMO田町Ⅲ	港区芝4-2-301（地番）	地上9階	基準階174坪

2022年7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

12,500円～24,500円

③栄・久屋大通エリア

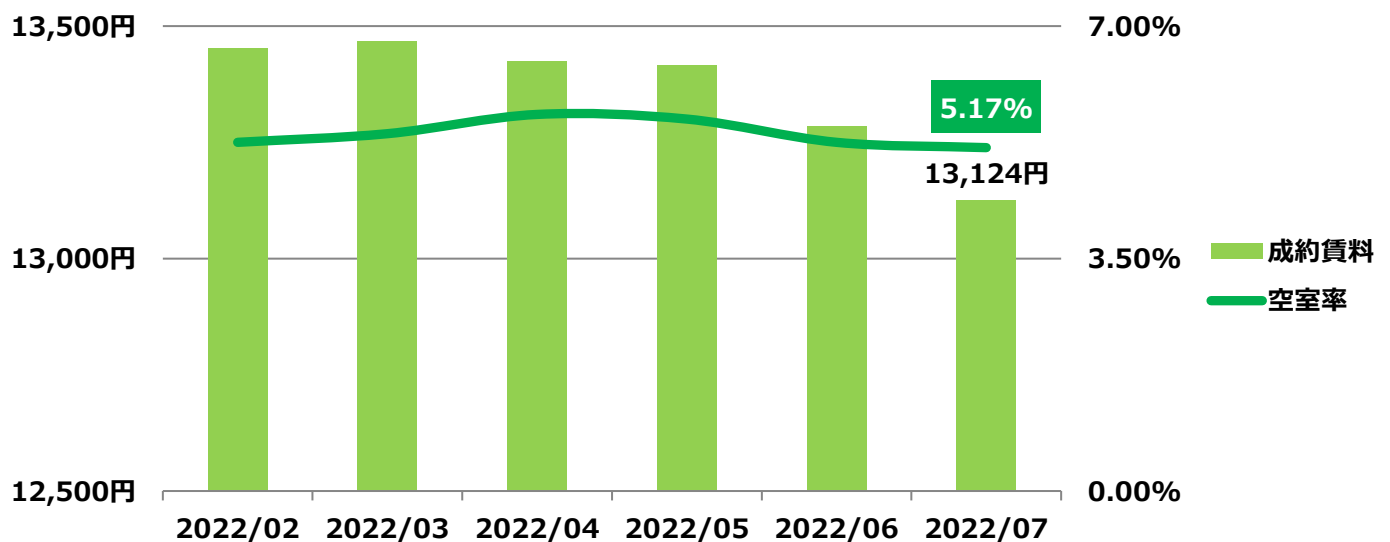
10,500円～16,000円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,500円

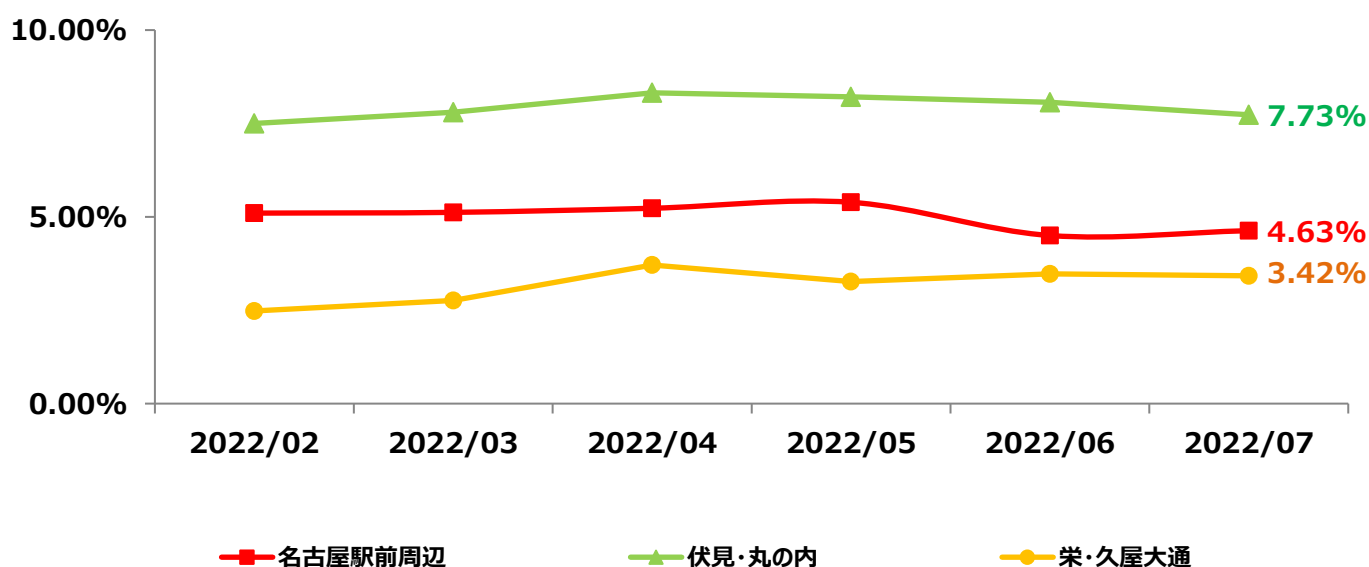
空室率・成約賃料推移

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	12,506円	+649円	15,897円	-145円	24,734円	-1,843円
空室棟数	65棟	+2棟	33棟	+1棟	18棟	±0棟

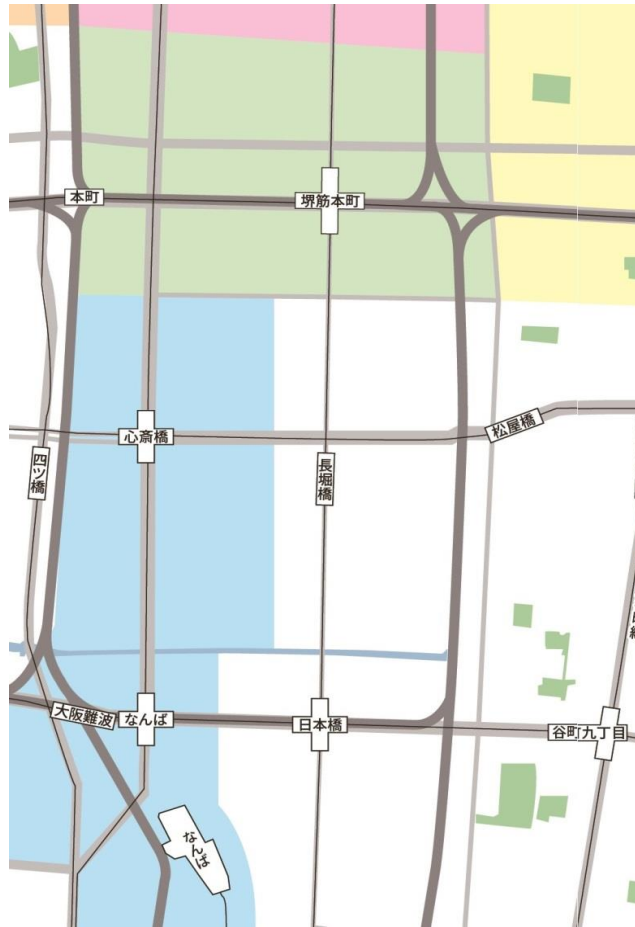
②伏見・丸の内エリア

	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	10,963円	-164円	14,600円	-145円	17,268円	+193円
空室棟数	76棟	-2棟	31棟	-2棟	11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	10,581円	-667円	13,508円	-136円	16,179円	+0円
空室棟数	64棟	±0棟	26棟	±0棟	6棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①心斎橋・難波エリア

11,000円～15,500円

②淀屋橋・北浜エリア

9,500円～20,500円

③本町・堺筋本町エリア

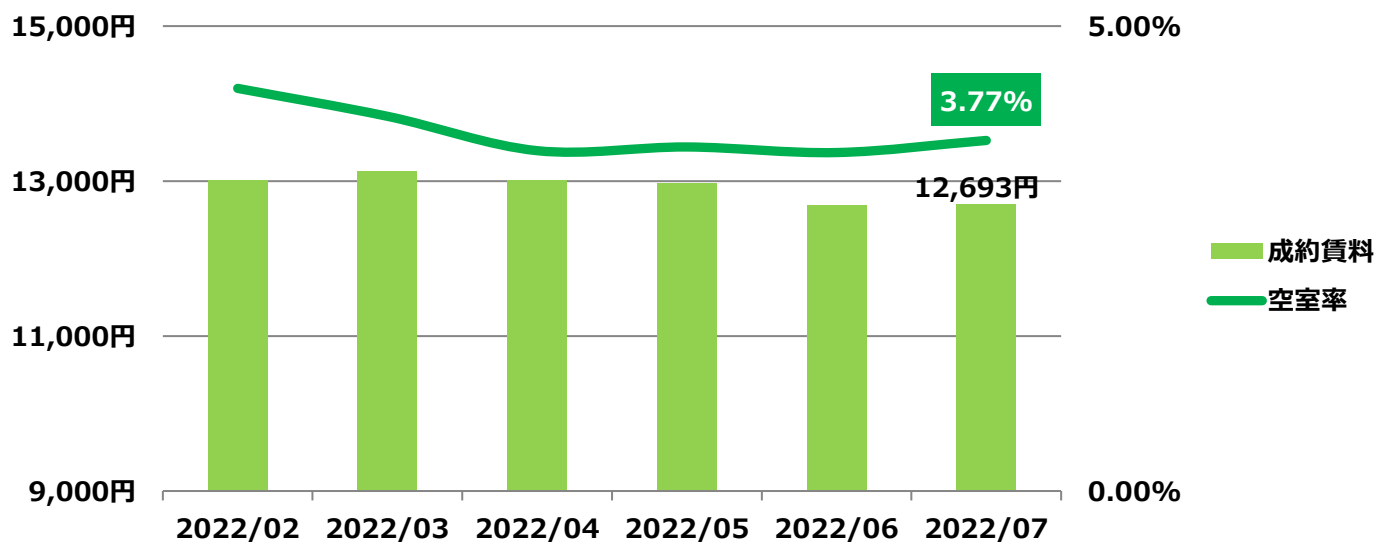
9,500円～18,000円

④天満橋・谷町エリア

9,500円～18,000円

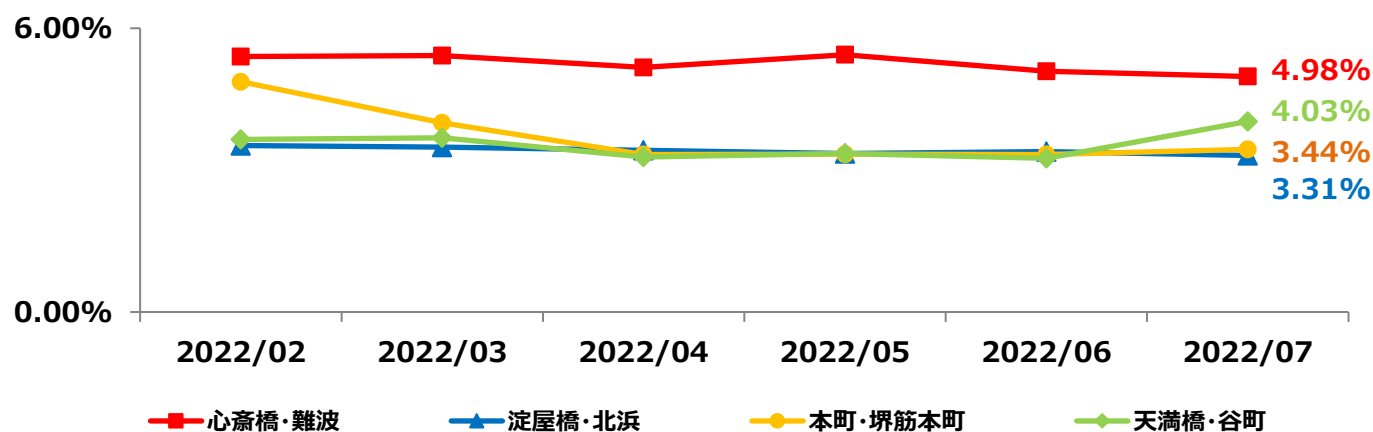
空室率・成約賃料推移

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	10,836円	+320円	15,576円	+157円	14,350円	-597円
空室棟数	28棟	-1棟	33棟	+1棟	6棟	±0棟

②淀屋橋・北浜エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,741円	-24円	15,091円	+117円	20,421円	±0円
空室棟数	26棟	-2棟	19棟	+1棟	9棟	±0棟

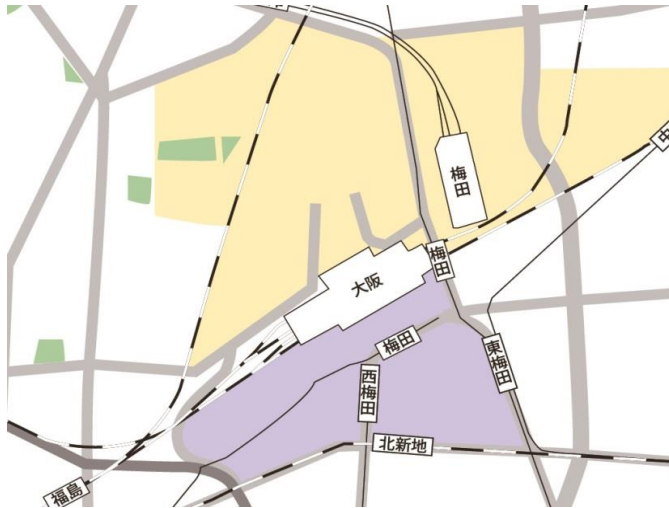
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,357円	+11円	10,616円	+26円	18,167円	-98円
空室棟数	61棟	-1棟	44棟	±0棟	9棟	+2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	9,346円	+142円	10,220円	-274円	17,941円	+484円
空室棟数	32棟	-1棟	15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北梅田エリア

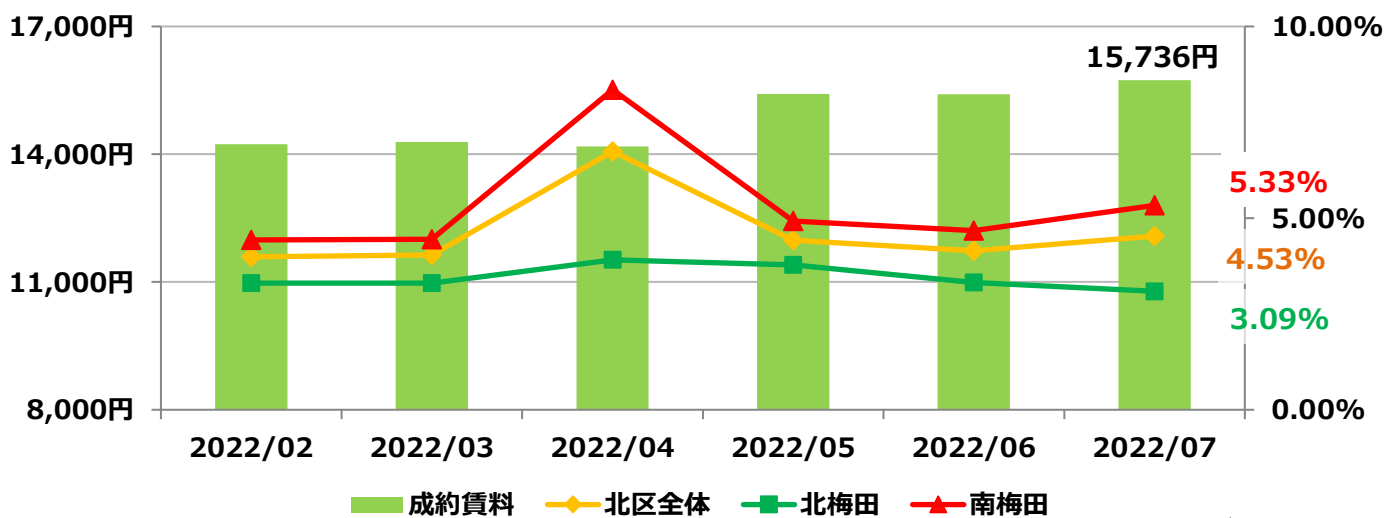
9,500円～24,500円

②南梅田エリア

10,500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	9,667円	-715円	17,000円	-375円	24,440円	+517円
空室棟数	12棟	-2棟	6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	10,691円	+40円	18,373円	-144円	23,720円	+90円
空室棟数	18棟	-1棟	26棟	±0棟	36棟	-1棟

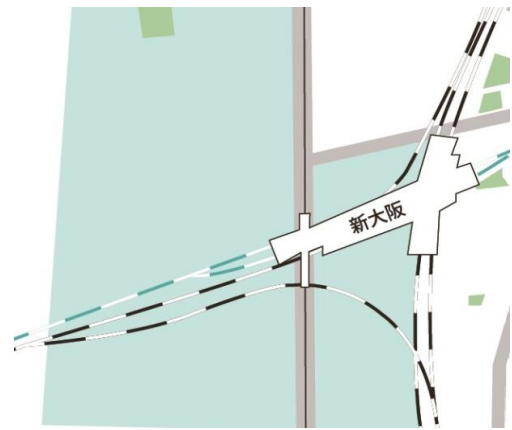
西区・淀川区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①肥後橋エリア

8,500円～16,500円

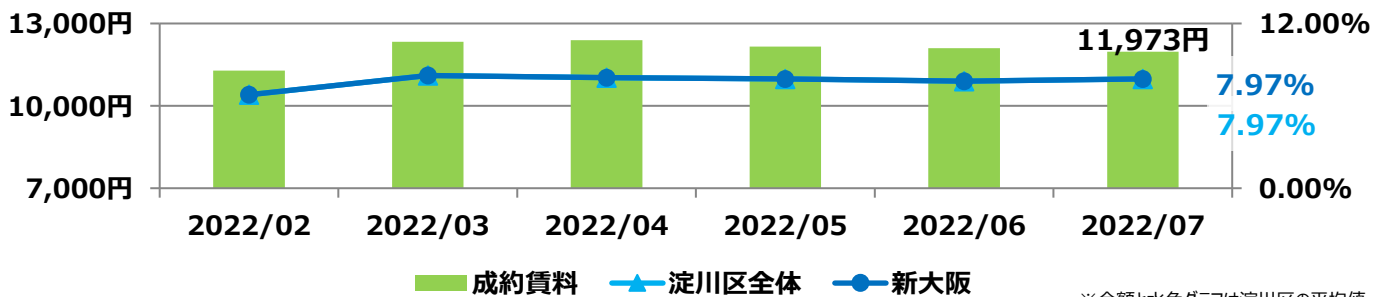
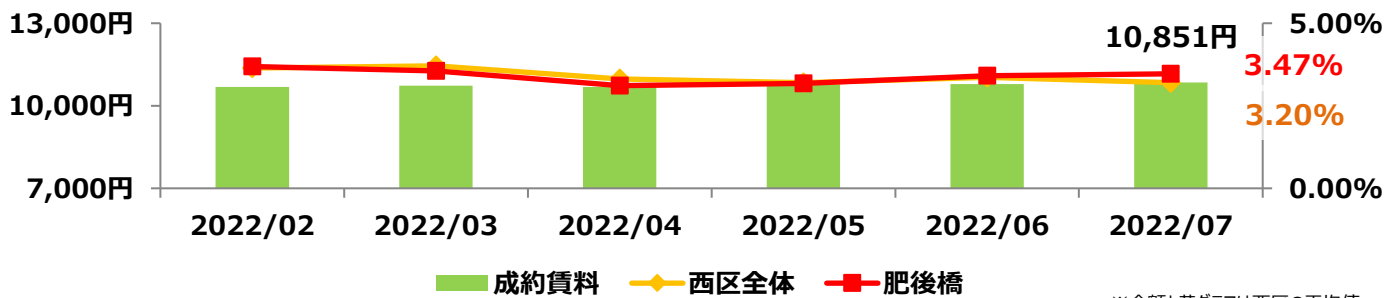


②新大阪エリア

8,500円～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	8,337円	-95円	11,485円	-168円	16,400円	-350円
空室棟数	16棟	±0棟	14棟	-4棟	1棟	±0棟

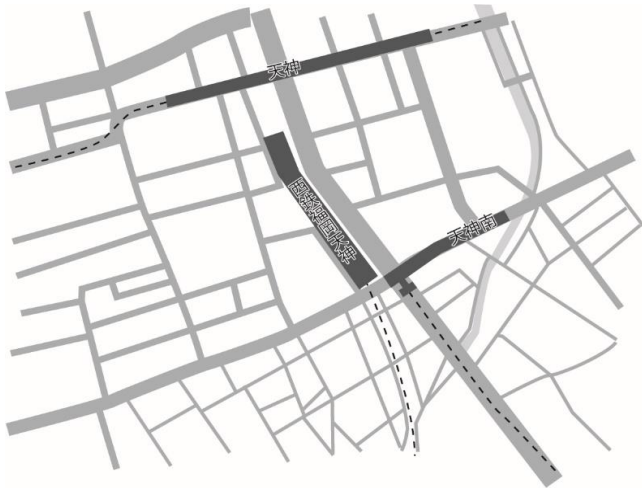
②新大阪エリア

	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	8,351円	-455円	11,981円	-128円	18,877円	-108円
空室棟数	16棟	±0棟	38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

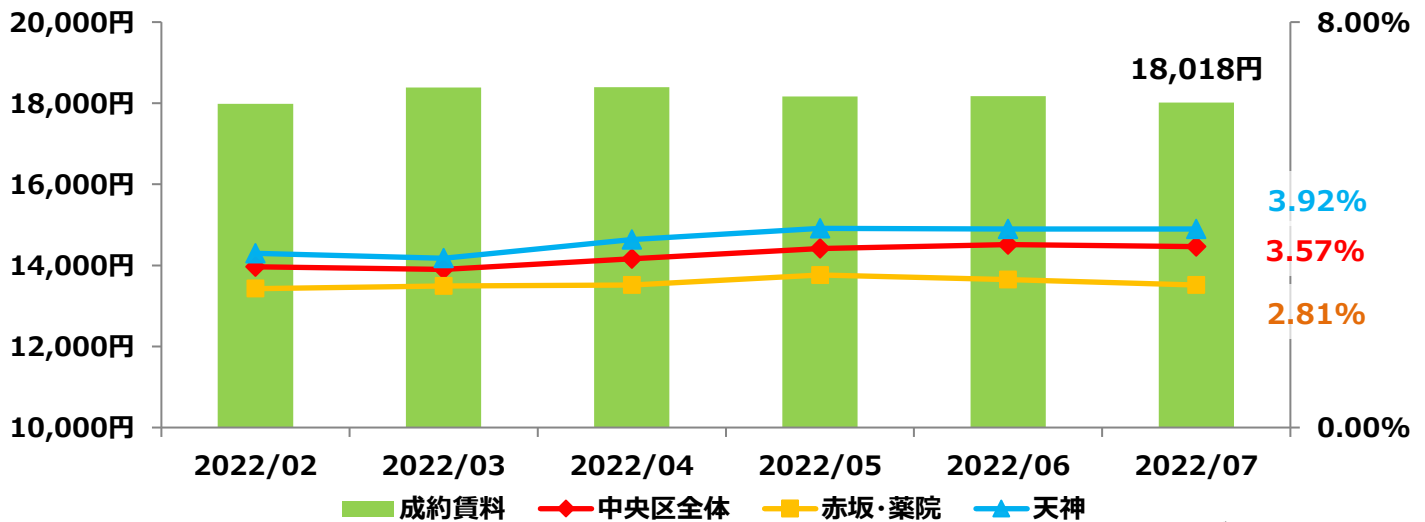
14,500円～18,000円

②天神エリア

15,500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



※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

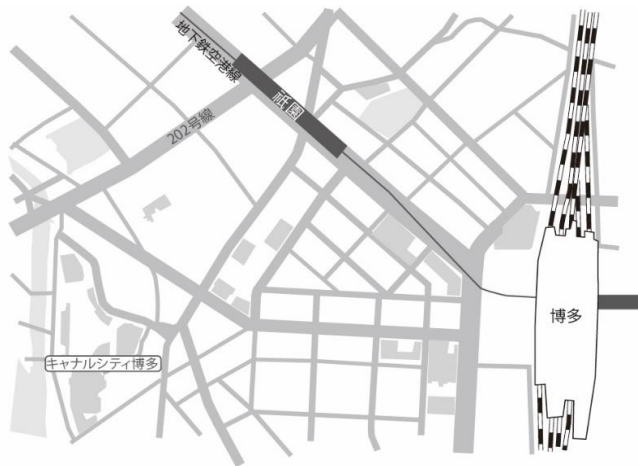
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,903円	+129円	17,989円	-40円	14,364円	+63円
空室棟数	42棟	+2棟	22棟	-1棟	7棟	+1棟

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	15,623円	+175円	18,527円	-225円	21,297円	+17円
空室棟数	33棟	-2棟	31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

13,000円～16,500円

② 博多駅前エリア

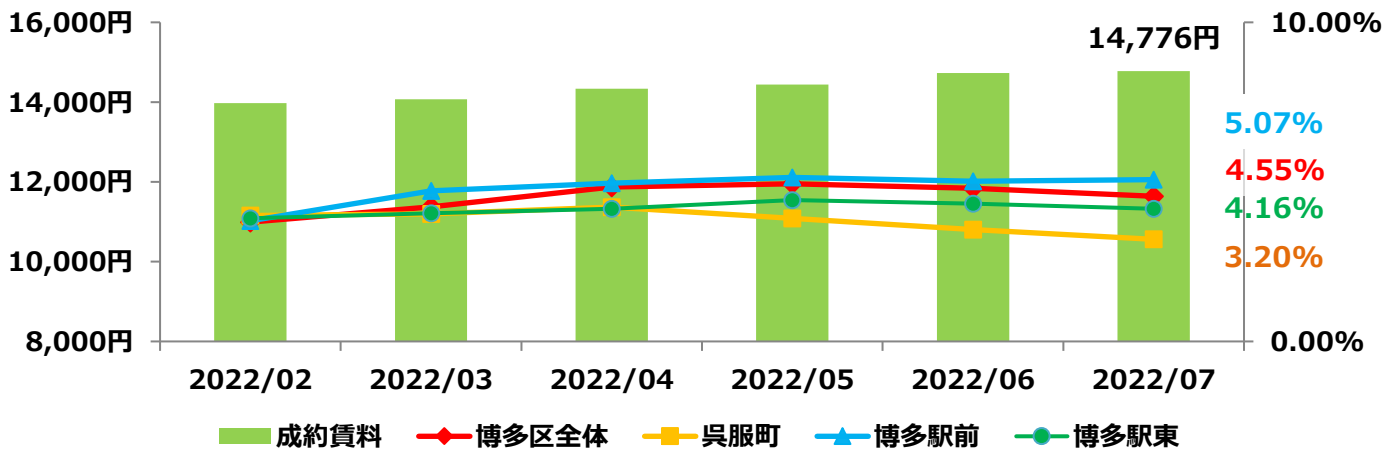
15,500円～18,000円

③ 博多駅東エリア

13,500円～14,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

※金額と赤グラフは博多区の平均値

① 呉服町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,848円	-544円	14,215円	-149円	16,485円	-748円
空室棟数	19棟	+1棟	11棟	±0棟	4棟	+1棟

② 博多駅前エリア

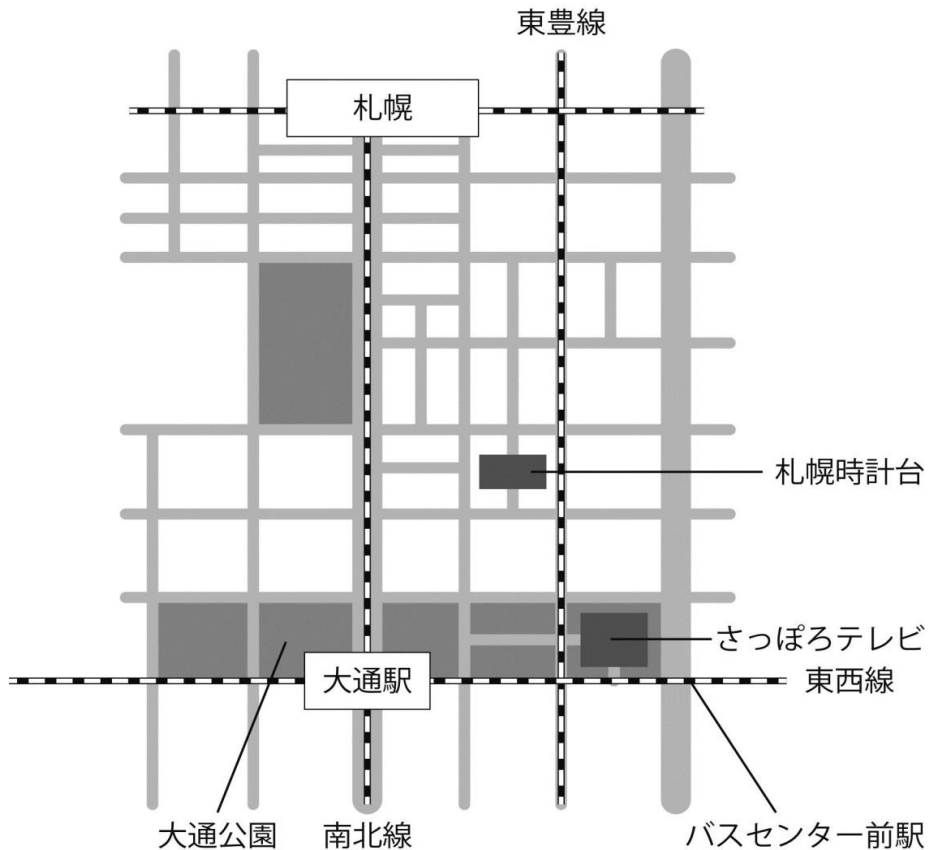
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,810円	+142円	15,528円	+313円	15,449円	-209円
空室棟数	28棟	-2棟	30棟	-2棟	11棟	-1棟

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	14,634円	+130円	14,212円	-134円	13,250円	±0円
空室棟数	17棟	±0棟	34棟	-1棟	4棟	±0棟

札幌 Sapporo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①札幌駅前通エリア

13,000円～21,500円

③西11丁目エリア

11,000円

②大通駅周辺エリア

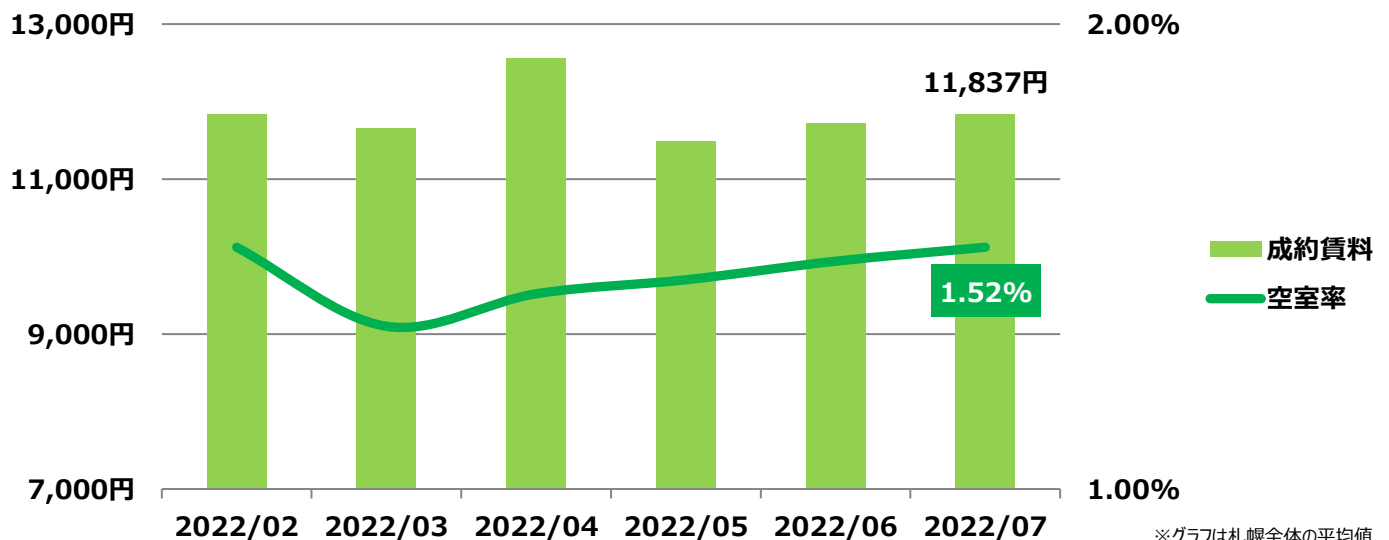
10,500円～17,500円

④札幌駅北口エリア

11,000円～19,500円

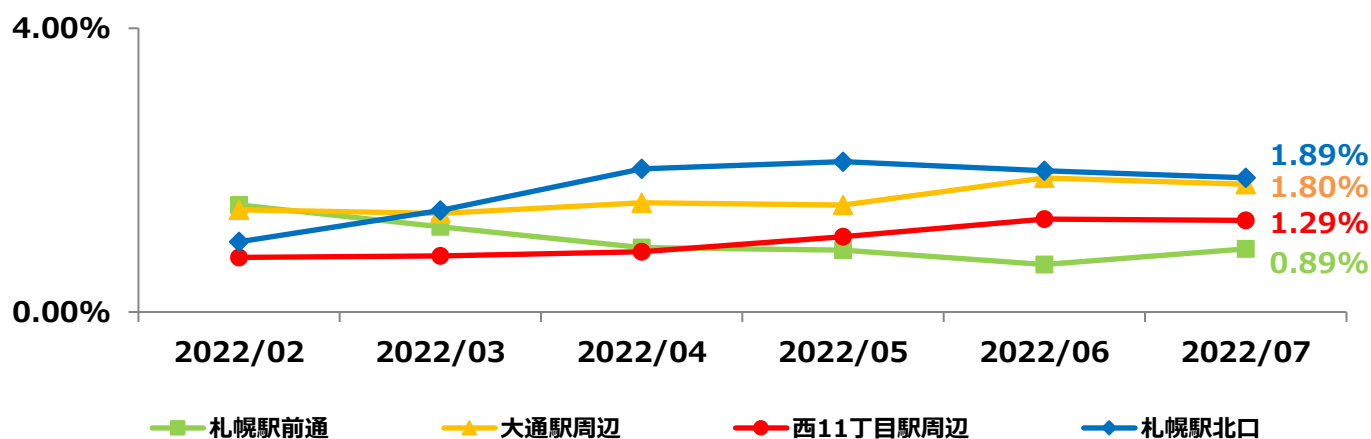
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは札幌全体の平均値

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	13,050円	+390円	13,975円	-164円	21,560円	+2,286円
空室棟数	5棟	+1棟	9棟	+1棟	4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	10,514円	+264円	14,180円	+218円	17,375円	±0円
空室棟数	12棟	+2棟	13棟	-1棟	4棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

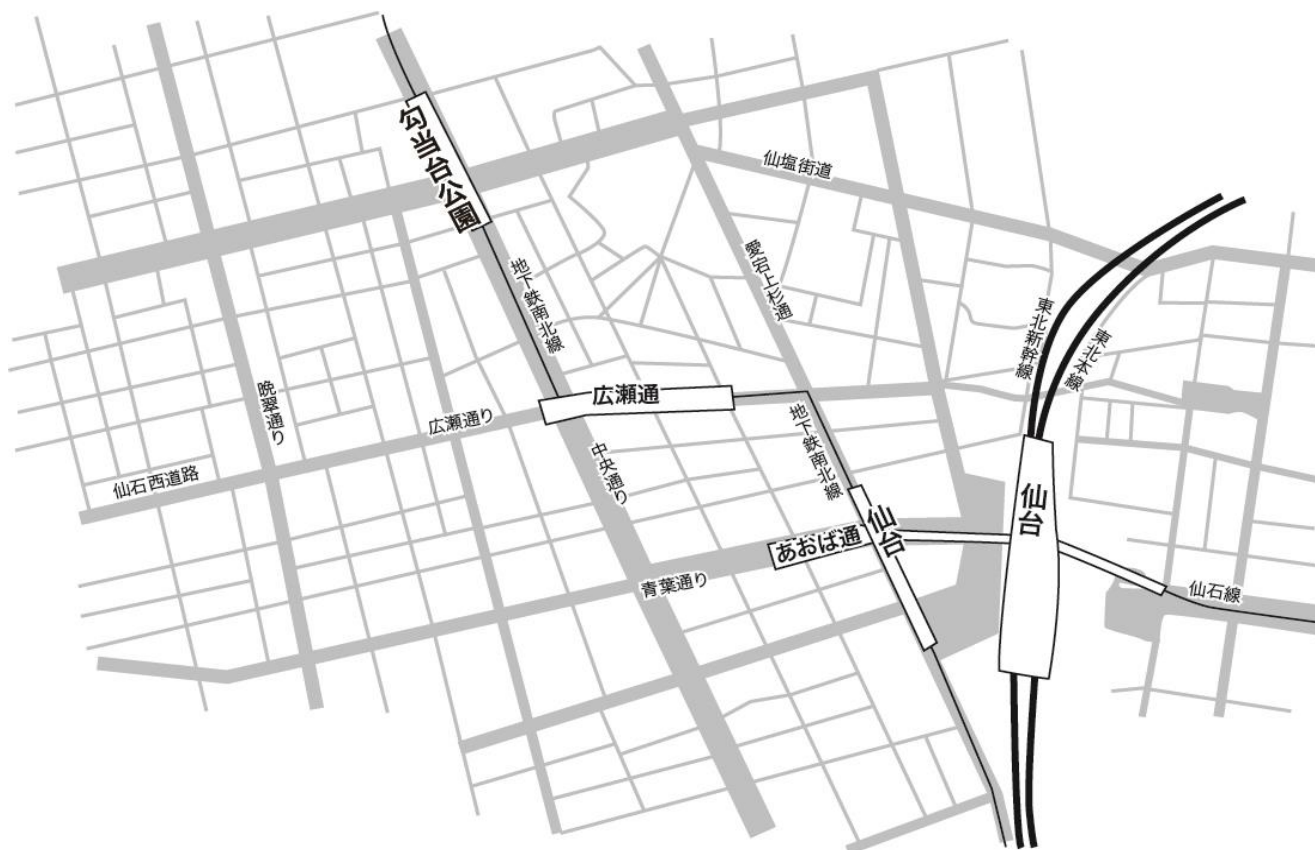
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	10,848円	-18円	11,053円	+93円	対象物件なし
空室棟数	13棟	±0棟	9棟	+1棟	

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	10,880円	±0円	13,618円	+105円	19,500円	±0円
空室棟数	3棟	±0棟	8棟	±0棟	2棟	±0棟

仙台 Sendai

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

12,500~13,000円

③官公庁周辺エリア

9,000~16,000円

②仙台中心部エリア

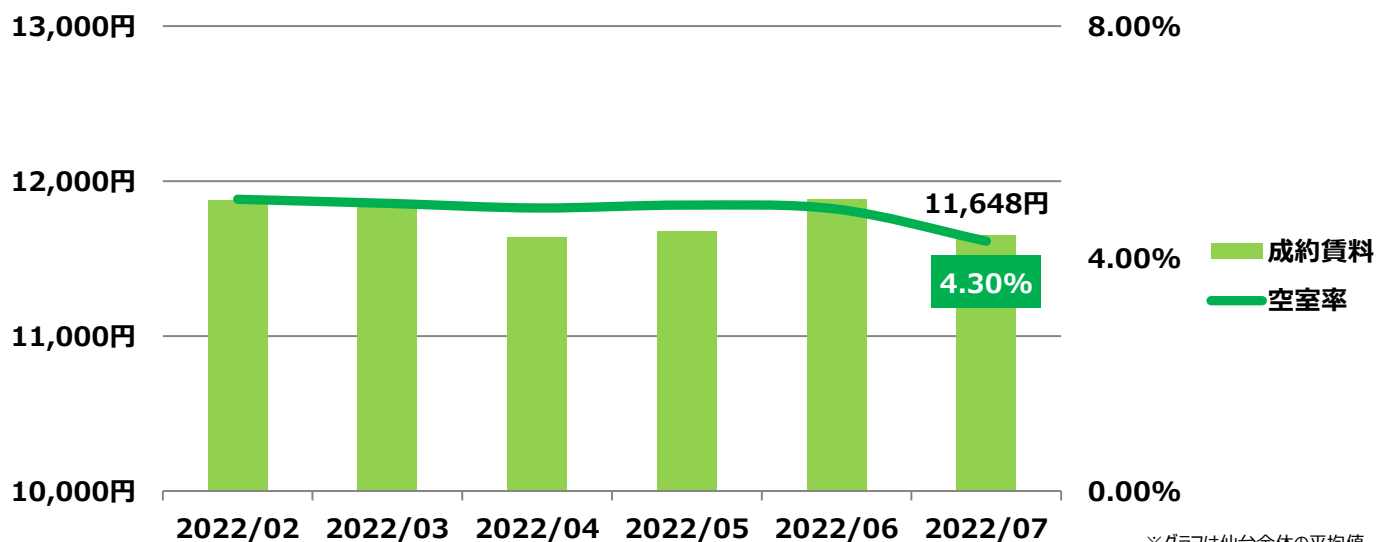
12,500円~13,500円

④仙台駅東口エリア

10,500円~17,500円

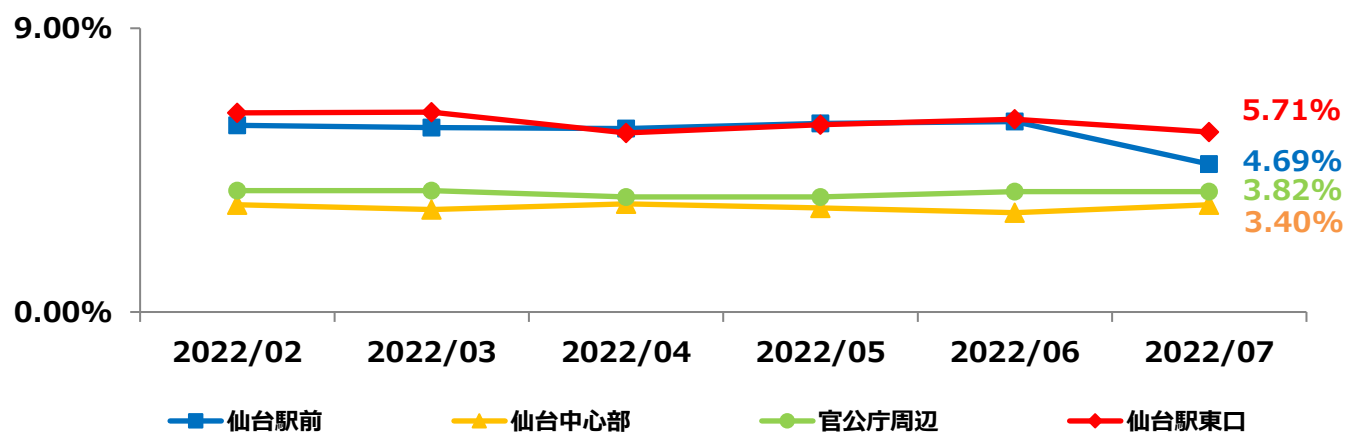
空室率・成約賃料推移

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		12,996円	-499円	12,270円	-27円
空室棟数		25棟	±0棟	6棟	±0棟

② 仙台中心部エリア

		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		12,713円	-393円	13,367円	+0円
空室棟数		21棟	±0棟	5棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

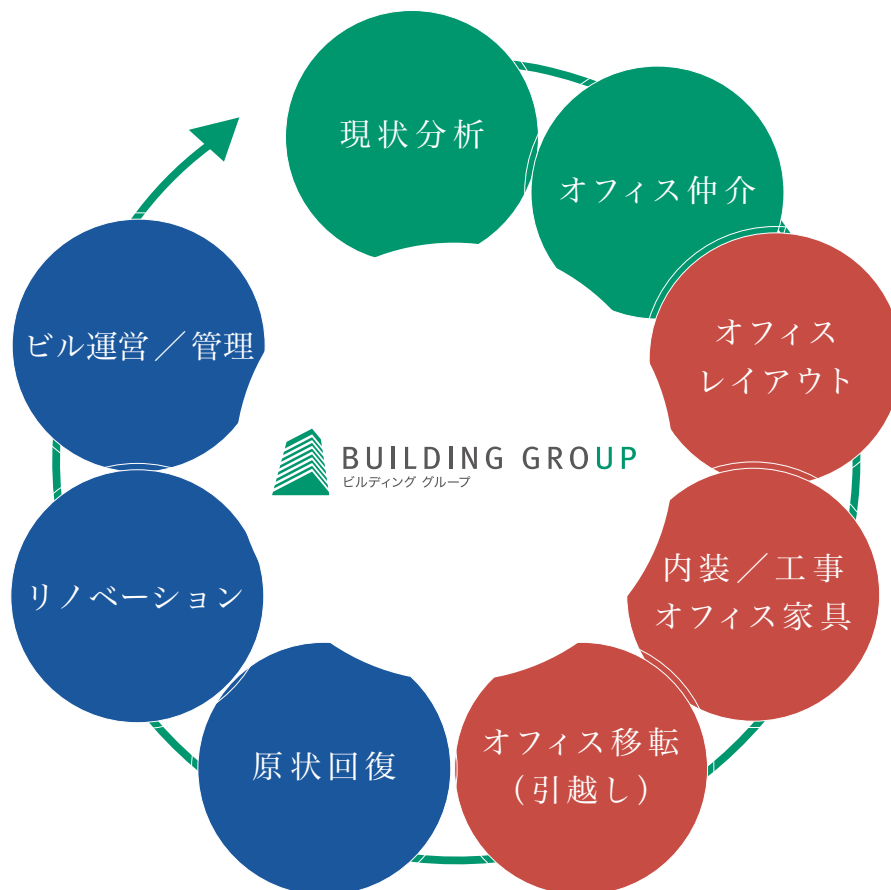
		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		8,911円	±0円	16,000円	±0円
空室棟数		12棟	±0棟	2棟	+1棟

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		10,258円	-115円	17,639円	+139円
空室棟数		11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

古物商許可：東京都公安委員会 第301080207460号

一級建築士事務所：東京都知事登録 第46606号

第一種貨物利用運送事業：関自貨 第1225号

株式会社 月刊ビルディング

総合広告代理業務、各種印刷物・情報誌の企画・制作。

代表取締役 椎葉 政義

主な事業内容 媒体雑誌及び賃貸ビル情報誌の出版/広告代理店業務/各種印刷物の作成

設立 1986年4月11日

資本金 2,000万円

■グループ拠点

東京本社

千代田区霞が関三丁目8番1号 虎の門三井ビル6階 TEL 03-6361-9011

名古屋支店

名古屋市中区錦一丁目19番25号 名古屋第一ビルアネックス7階 TEL 052-221-1391

大阪支店

大阪市中央区南船場四丁目4番21号 TODA BUILDING 心斎橋13階 TEL 06-6253-1122

福岡支店

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

札幌支店

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