

2022年8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8月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

（全国）各所で成約、解約の動きがあるが、全体的には空室率増となった
（東京）大規模・中規模物件の成約事例が多くみられた

東京
Tokyo

空室率

7.04%（前月比+0.07ポイント）

推定成約賃料

21,856円（前月比▲208円）

東京エリアの空室率は7.04%（前月比+0.07%）と3ヶ月ぶりに上昇した。エリア問わず既存物件で大・中規模の成約事例が随所でみられたものの、大型の新築ビルが竣工したことが上昇の要因とみている。推定成約賃料は21,856円（前月比▲208円）と低下に転じた。前述の大・中規模の成約事例は推定成約賃料を上回る物件が多かったことが要因とみている。

名古屋
Nagoya

空室率

5.26%（前月比+0.09ポイント）

推定成約賃料

13,243円（前月比+119円）

名古屋エリアの空室率は5.26%（前月比+0.09%）と4ヶ月ぶりに上昇したが横ばいの状況が続いている。企業の夏季休暇もあったこと等から大きな動きはみられなかった。但し、8月下旬より再度、移転動向が活発になった印象もあり9月～10月は空室率の減少が見込まれる。推定成約賃料は13,243円（前月比+119円）と5ヶ月ぶりに上昇した。

大阪
Osaka

空室率

4.64%（前月比+0.25ポイント）

推定成約賃料

12,751円（前月比▲17円）

大阪エリアの空室率は4.64%（前月比+0.25%）と2ヶ月連続で上昇した。中央区で大型物件の募集があった事が今月の空室増加の主な要因とみている。依然として、コスト削減などの動きによる物件成約が多くみられる一方で、拡張移転・立地改善などの前向きな理由の移転事例も継続的にある。推定成約賃料は12,751円（前月比▲17円）と低下に転じた。募集賃料に関しては特段値下げの動きもみられず横ばいである。

※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

4.38%（前月比+0.26ポイント）

推定成約賃料

15,898円（前月比▲56円）

福岡エリアの空室率は4.38%（前月比+0.26%）と3ヶ月ぶりに上昇した。大型を含めた新築ビル2棟の竣工に加え、新築移転に伴う二次空室と合わせて大規模の新規募集が出たことが要因とみている。推定成約賃料は15,898円（前月比▲56円）と2ヶ月連続で低下した。新築ビルの影響により推定成約賃料は引き上げられたものの天神エリアにて坪単価の高いビルが成約した結果、全体として推定成約賃料を引き下げたとみている。市場としては横ばいの状況が続いて

札幌

Sapporo

空室率

1.57%（前月比+0.05ポイント）

推定成約賃料

13,067円（前月比+1,230円）

札幌エリアの空室率は1.57%（前月比+0.05%）と5ヶ月連続で上昇した。新築ビルが2棟竣工したことや大手企業の一部返却に伴う大型区画の解約が出た事が要因とみている。徐々に空室率が増加傾向にあるが低水準である事に変わりはない状況であり、貸主有利の市況が続くと考えられる。推定成約賃料は13,067円（前月比+1,230円）と3ヶ月連続で上昇した。新築ビル竣工の影響によって推定成約賃料が大幅にアップしたが、既存ビルに関しては募集賃料は横ばいで変わらずの状況が続いている。

仙台

Sendai

空室率

3.40%（前月比▲0.90ポイント）

推定成約賃料

11,061円（前月比▲587円）

仙台エリアの空室率は3.40%（前月比▲0.90%）と3ヶ月連続で低下した。集約に伴う大型成約がみられたことが要因とみている。集約・移転に伴う二次空室に加え、2023年以降に約2万坪の新築供給が予定されていることから、今後は空室率が上昇に転じる可能性も考えられる。推定成約賃料は11,061円（前月比▲587円）と2ヶ月連続で低下した。比較的賃料単価の高い物件が成約になったため、前月比で推定成約賃料が低下した。

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8月1日から2022年8月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,535棟

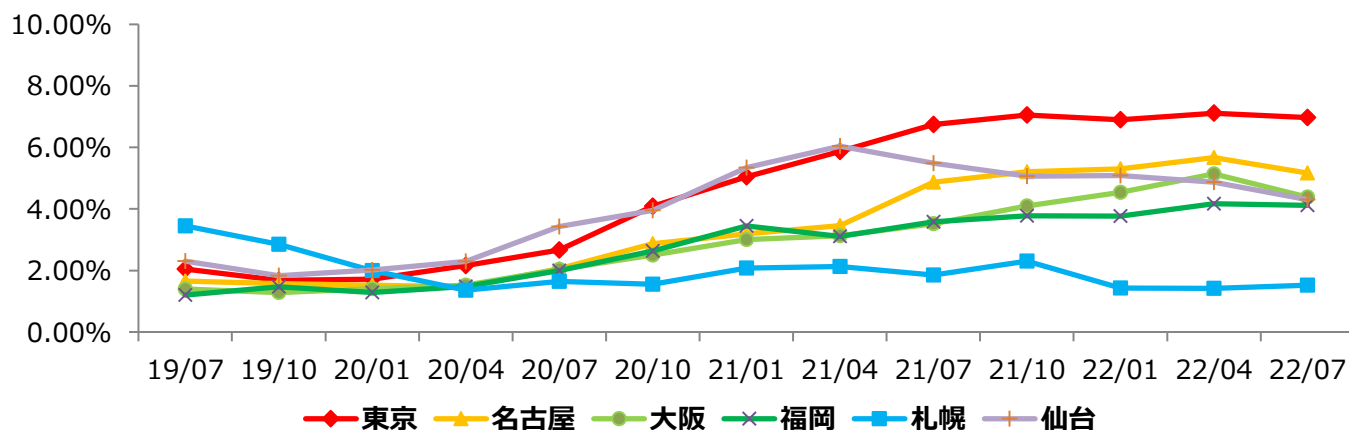


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

			21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	4.95%	5.11%	5.12%	5.19%	5.28%	5.63%	5.48%	5.45%	5.19%	5.32%	5.20%	5.22%	5.03%	+0.08%
		中央区	7.05%	7.33%	6.93%	7.30%	7.40%	7.45%	7.89%	8.97%	9.24%	9.31%	9.08%	8.98%	9.22%	+2.17%
		港区	8.50%	8.56%	8.64%	8.53%	8.54%	8.23%	8.30%	8.29%	8.56%	9.28%	8.77%	8.68%	8.86%	+0.36%
		新宿区	6.96%	7.17%	8.38%	7.71%	7.40%	7.46%	7.30%	6.88%	6.84%	6.41%	6.44%	6.00%	6.27%	-0.69%
		渋谷区	6.22%	6.35%	5.99%	5.85%	5.87%	4.44%	4.70%	4.56%	4.79%	4.35%	4.33%	4.17%	3.92%	-2.30%
		平均値	6.82%	6.97%	7.05%	7.00%	7.00%	6.90%	6.95%	7.04%	7.11%	7.32%	7.08%	6.97%	7.04%	+0.22%
		新築	12.71%	18.81%	18.65%	18.10%	14.77%	17.18%	18.15%	17.75%	22.08%	23.34%	45.23%	46.30%	31.59%	+18.88%
	その他	品川区	7.63%	7.72%	8.32%	8.87%	7.68%	7.44%	8.92%	8.82%	8.75%	8.75%	9.93%	10.41%	10.33%	+2.70%
		豊島区	3.74%	3.55%	3.72%	3.46%	2.76%	3.19%	3.44%	3.09%	2.74%	2.64%	3.24%	2.95%	2.80%	-0.94%
		台東区	3.93%	3.85%	3.64%	3.68%	3.48%	3.83%	3.61%	3.82%	4.14%	4.23%	4.27%	3.77%	3.74%	-0.19%
江東区		10.20%	10.32%	9.77%	10.11%	9.50%	9.66%	10.50%	11.39%	12.14%	11.94%	11.91%	12.04%	12.26%	+2.06%	
神奈川	横浜	3.68%	3.57%	4.34%	4.63%	4.54%	4.76%	4.73%	4.66%	4.54%	4.44%	4.42%	3.76%	3.85%	+0.17%	
名古屋	名駅	4.58%	4.86%	5.04%	5.13%	4.91%	4.94%	5.10%	5.12%	5.23%	5.39%	4.50%	4.63%	4.68%	+0.10%	
	伏見・丸の内	5.52%	6.46%	6.66%	7.44%	7.40%	7.64%	7.50%	7.80%	8.32%	8.21%	8.07%	7.73%	8.02%	+2.50%	
	栄・久屋大通	3.28%	3.36%	3.46%	3.23%	3.13%	2.92%	2.48%	2.76%	3.71%	3.27%	3.47%	3.42%	3.44%	+0.16%	
	平均値	4.41%	4.84%	5.21%	5.42%	5.29%	5.30%	5.25%	5.38%	5.67%	5.60%	5.25%	5.17%	5.26%	+0.85%	
大阪	心斎橋・難波	5.31%	5.26%	5.21%	5.59%	5.44%	5.72%	5.40%	5.42%	5.17%	5.44%	5.09%	4.98%	4.66%	-0.65%	
	淀屋橋・北浜	4.66%	5.62%	5.33%	4.75%	4.79%	3.37%	3.52%	3.49%	3.42%	3.35%	3.39%	3.31%	5.03%	+0.37%	
	本町・堺筋本町	4.80%	4.79%	4.58%	4.52%	4.87%	4.96%	4.87%	4.00%	3.33%	3.34%	3.33%	3.44%	3.46%	-1.34%	
	天満橋・谷町	1.89%	1.66%	2.85%	2.95%	3.65%	3.66%	3.65%	3.68%	3.28%	3.35%	3.25%	4.03%	4.12%	+2.23%	
	北梅田	2.27%	2.53%	2.65%	2.74%	2.50%	3.12%	3.30%	3.30%	3.91%	3.78%	3.32%	3.09%	3.02%	+0.75%	
	南梅田	3.69%	3.63%	3.90%	4.23%	4.44%	4.50%	4.43%	4.45%	8.35%	4.92%	4.67%	5.33%	5.39%	+1.70%	
	肥後橋	2.22%	2.72%	2.66%	3.60%	3.94%	3.68%	3.69%	3.56%	3.11%	3.18%	3.41%	3.47%	3.33%	+1.11%	
	新大阪	5.47%	4.95%	5.34%	5.60%	9.18%	8.06%	6.81%	8.21%	8.06%	7.97%	7.81%	7.97%	7.90%	+2.43%	
	平均値	3.90%	3.95%	4.10%	4.22%	4.71%	4.54%	4.39%	4.41%	5.14%	4.32%	4.20%	4.39%	4.64%	+0.74%	
福岡	赤坂・薬院	1.79%	1.76%	1.87%	1.87%	2.35%	2.57%	2.74%	2.79%	2.81%	3.01%	2.92%	2.81%	3.07%	+1.28%	
	天神	2.43%	5.72%	3.30%	3.30%	3.59%	3.11%	3.44%	3.34%	3.71%	3.93%	3.92%	3.92%	3.73%	+1.30%	
	呉服町	3.21%	3.44%	3.96%	4.11%	3.91%	4.03%	3.95%	4.00%	4.21%	3.86%	3.51%	3.20%	3.69%	+0.48%	
	博多駅前	4.58%	4.29%	3.84%	3.88%	3.88%	3.90%	3.78%	4.72%	4.96%	5.14%	5.02%	5.07%	5.40%	+0.82%	
	博多駅東	6.46%	6.36%	6.58%	7.19%	5.50%	5.43%	3.86%	4.02%	4.16%	4.43%	4.32%	4.16%	5.04%	-1.42%	
	平均値	3.61%	4.40%	3.78%	3.91%	3.84%	3.77%	3.52%	3.75%	4.17%	4.32%	4.27%	4.12%	4.38%	+0.77%	
札幌		1.91%	2.08%	2.30%	2.02%	1.76%	1.43%	1.52%	1.35%	1.42%	1.45%	1.49%	1.52%	1.57%	-0.34%	
仙台		5.30%	5.28%	5.06%	4.80%	5.26%	5.09%	5.02%	4.95%	4.87%	4.92%	4.85%	4.30%	3.40%	-1.90%	

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)

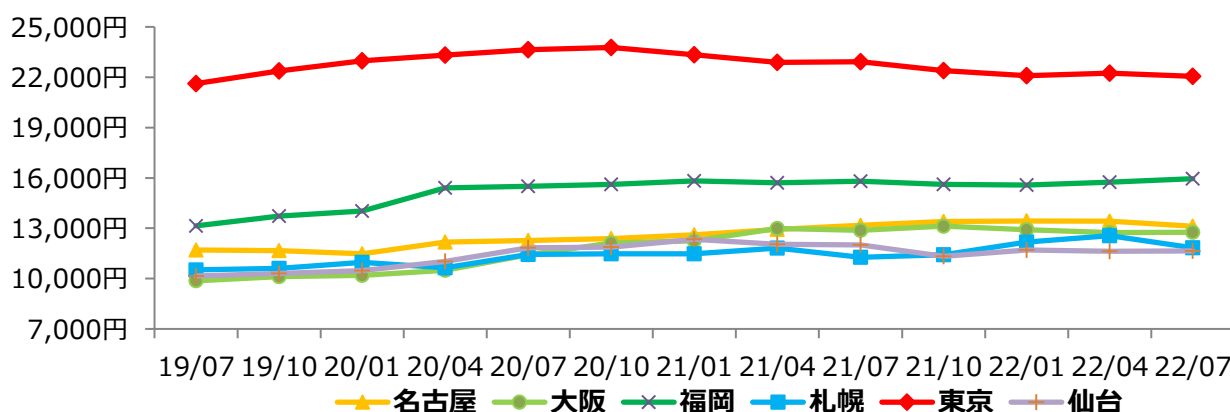
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

			21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	22,532	22,425	22,287	21,920	21,669	21,939	21,907	21,655	21,627	21,944	21,991	23,260	23,157	+625
		中央区	21,578	21,613	21,644	21,334	21,457	21,077	21,231	21,318	21,492	20,977	20,704	20,590	20,401	-1,177
		港区	23,191	23,029	22,664	23,607	22,144	22,143	22,044	21,846	22,333	22,050	21,783	21,417	21,261	-1,930
		新宿区	20,470	20,965	20,926	20,542	20,000	20,704	21,063	20,834	20,891	20,626	20,620	20,332	20,408	-62
		渋谷区	25,494	24,943	24,564	24,465	24,958	25,056	25,128	24,944	25,457	25,461	25,540	25,677	25,552	+58
		平均値	22,724	22,617	22,404	22,497	22,066	22,091	22,116	21,934	22,244	22,071	21,953	22,064	21,856	-868
		新築平均値	29,977	29,420	28,728	31,990	28,498	28,486	26,291	26,404	29,079	27,918	27,868	28,222	27,034	-2,943
	その他	品川区	16,993	16,754	16,465	16,646	16,505	16,534	16,212	16,192	16,384	15,893	16,514	16,526	16,699	-294
		豊島区	19,802	19,366	19,460	18,866	18,830	18,877	18,889	18,520	18,733	18,994	18,355	17,943	18,513	-1,289
		台東区	16,218	16,855	16,237	16,669	17,289	17,069	17,181	17,344	17,027	16,949	17,011	17,699	17,789	+1,571
		江東区	13,062	12,907	12,913	12,744	12,718	12,631	12,618	12,781	12,740	12,984	12,841	12,808	12,700	-362
神奈川	横浜	12,425	12,304	12,205	12,577	12,484	12,442	12,374	12,471	12,616	12,726	12,441	12,475	12,496	+71	
名古屋	名駅	16,707	16,654	16,455	16,425	16,197	15,751	15,951	15,978	15,786	15,892	16,042	15,897	16,249	-458	
	伏見・丸の内	14,111	14,913	14,948	15,667	15,676	15,404	15,064	14,943	14,888	14,887	14,745	14,600	14,505	+394	
	栄・久屋大通	13,590	13,484	13,585	14,086	13,608	13,487	13,093	13,455	13,502	13,648	13,644	13,508	13,155	-435	
	平均値	13,235	13,330	13,398	13,750	13,527	13,432	13,452	13,467	13,424	13,416	13,284	13,124	13,243	+8	
大阪	心齋橋・難波	15,182	14,993	15,510	15,872	15,767	15,929	15,620	15,975	15,893	15,647	15,419	15,576	15,397	+215	
	淀屋橋・北浜	14,151	15,954	15,906	15,857	16,123	15,273	15,129	15,424	15,467	15,508	14,974	15,091	15,055	+904	
	本町・堺筋本町	10,755	10,776	10,697	10,711	10,836	10,954	10,864	10,729	10,355	10,434	10,590	10,616	10,318	-437	
	天満橋・谷町	9,992	10,975	11,084	9,932	9,949	10,135	10,306	10,383	10,472	10,470	10,494	10,220	10,220	+228	
	北梅田	17,765	17,688	17,421	17,600	17,923	18,455	17,111	17,300	17,300	17,125	17,375	17,000	16,667	-1,098	
	南梅田	20,516	20,399	20,470	19,723	20,475	20,210	18,894	18,625	18,479	18,403	18,517	18,373	18,486	-2,030	
	肥後橋	10,782	11,056	10,911	11,192	11,091	11,200	10,541	10,934	10,987	11,200	11,653	11,485	11,400	+618	
	新大阪	11,612	11,701	11,868	11,733	11,477	11,211	11,283	12,340	12,397	12,168	12,109	11,981	12,001	+389	
	平均値	12,804	13,024	13,128	12,990	13,009	12,912	12,574	12,827	12,735	12,864	12,746	12,768	12,751	-53	
福岡	赤坂・薬院	17,731	17,815	17,784	17,793	18,072	17,973	17,948	18,549	18,167	17,719	18,029	17,989	18,293	+562	
	天神	16,958	17,389	17,263	17,419	17,813	18,329	18,085	18,375	18,659	18,570	18,752	18,527	18,109	+1,151	
	呉服町	14,723	14,355	13,628	13,769	14,024	13,977	13,310	13,794	14,185	14,238	14,364	14,215	13,712	-1,011	
	博多駅前	16,273	15,886	15,651	14,810	15,072	15,201	15,251	15,250	15,351	15,281	15,215	15,528	15,927	-346	
	博多駅東	14,369	14,311	14,387	14,519	13,901	13,994	13,529	13,813	13,794	13,851	14,346	14,212	14,295	-74	
	平均値	15,759	15,691	15,618	15,388	15,460	15,571	15,500	15,619	15,747	15,757	16,011	15,954	15,898	+139	
札幌		11,418	11,507	11,421	11,578	12,007	12,174	11,835	11,659	12,557	11,486	11,720	11,837	13,067	+1,649	
仙台		11,852	11,853	11,319	11,474	11,482	11,703	11,875	11,839	11,634	11,675	11,880	11,648	11,061	-791	

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8月度調査レポート

東京主要エリア オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区
品川区／江東区／豊島区／台東区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

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

24,500円～39,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

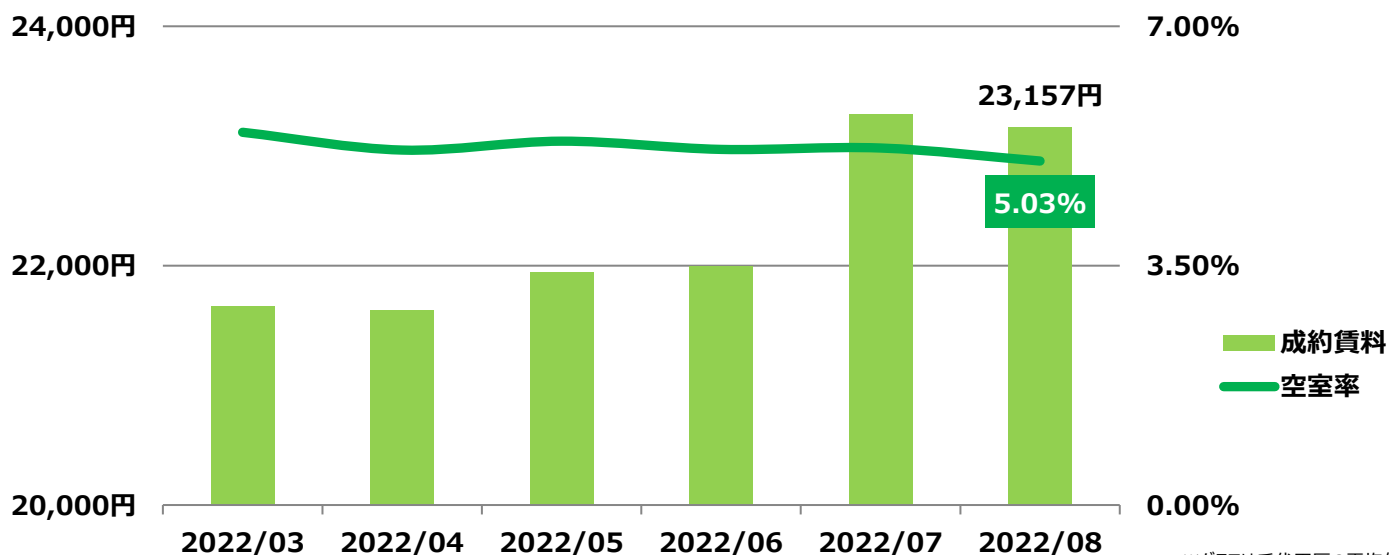
17,000円～28,500円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,000円～30,500円

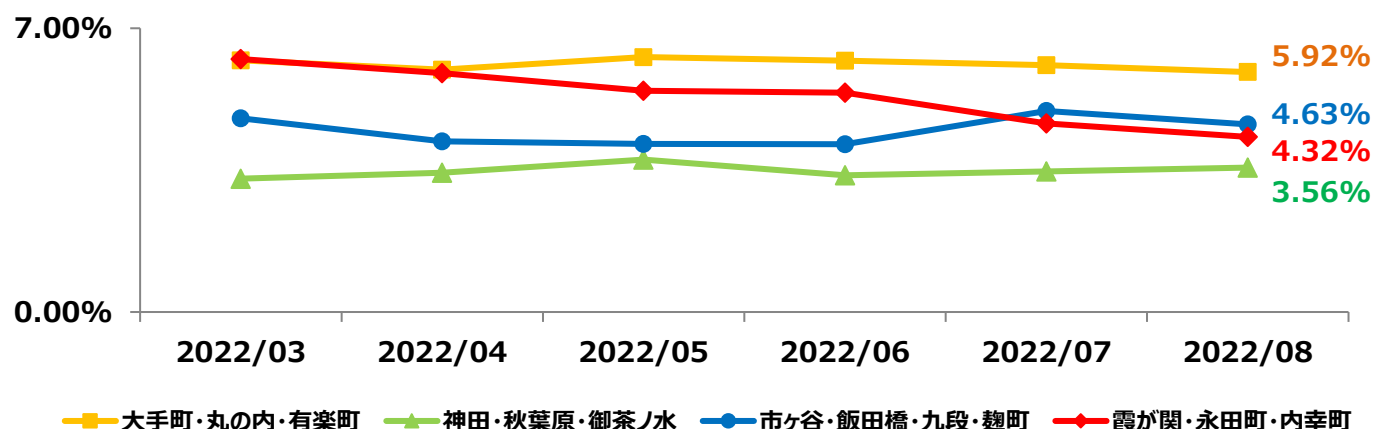
空室率・成約賃料推移

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	27,025円	-463円	24,500円	+1,318円	39,149円	-846円
空室棟数	7棟	±0棟	4棟	±0棟	54棟	±0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	16,029円	-123円	20,829円	-281円	26,565円	-348円
空室棟数	347棟	-4棟	83棟	±0棟	11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	16,991円	-129円	24,442円	+40円	28,389円	-722円
空室棟数	231棟	+2棟	72棟	-2棟	27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	19,861円	±0円	27,423円	-651円	30,486円	-469円
空室棟数	6棟	±0棟	15棟	±0棟	9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

20,500円～38,500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

17,000～31,500円

①銀座エリア

21,500円～29,500円

⑤茅場町・築地エリア

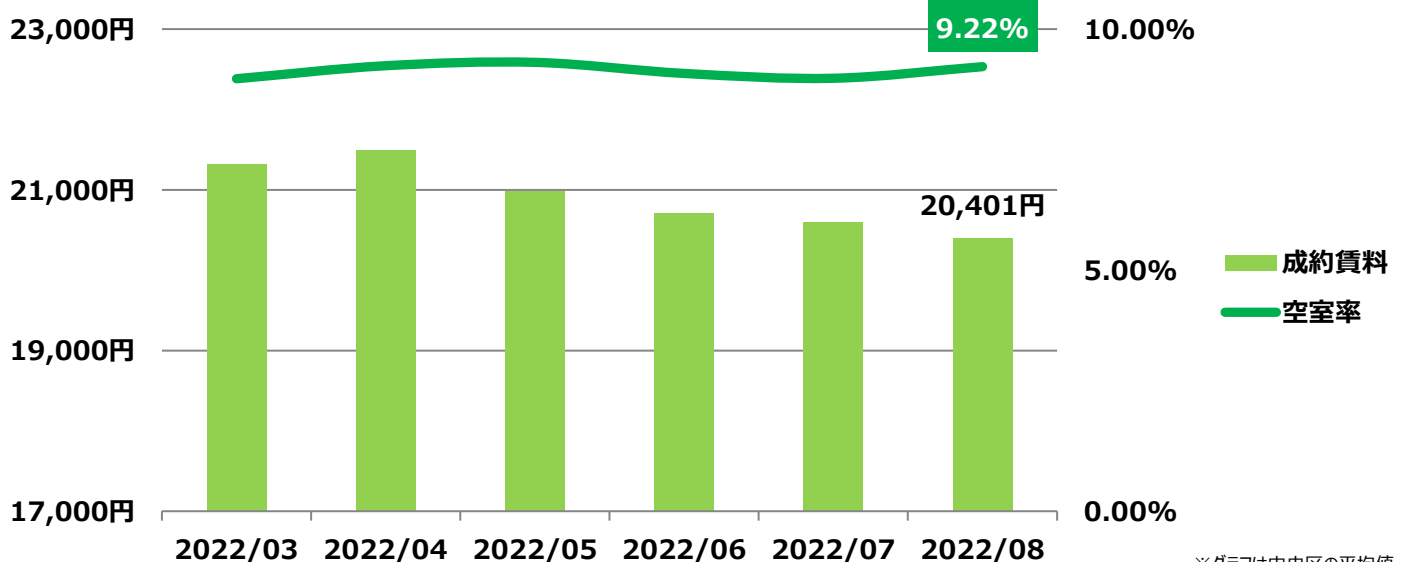
15,500円～22,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～18,000円

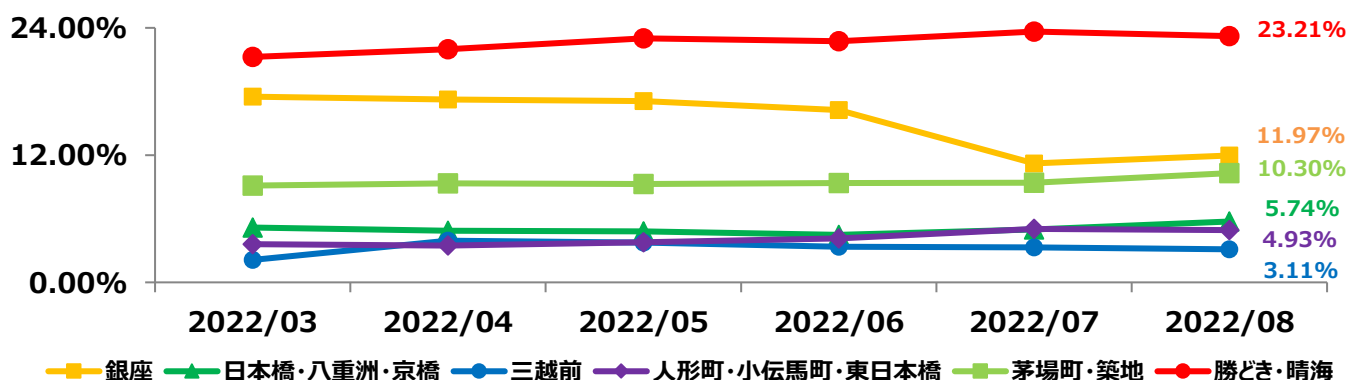
空室率・成約賃料推移

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	25,475円	-1円	21,714円	-1,351円	29,500円	-1,654円
空室棟数	170棟	-1棟	37棟	+3棟	6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	20,679円	-139円	28,307円	-44円	38,651円	+3,432円
空室棟数	93棟	-1棟	26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	16,926円	+348円	19,309円	-1,203円	31,364円	+2,182円
空室棟数	36棟	±0棟	13棟	-1棟	6棟	+1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	13,933円	-288円	17,925円	+184円	20,000円	±0円
空室棟数	207棟	+1棟	42棟	-1棟	2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	15,360円	+5円	18,414円	+690円	21,845円	-1,472円
空室棟数	227棟	-1棟	57棟	+1棟	16棟	±0棟

⑥勝どき・晴海エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,369円	-1,131円	13,333円	+666円	18,142円	+127円
空室棟数	2棟	±0棟	2棟	±0棟	9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～32,000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

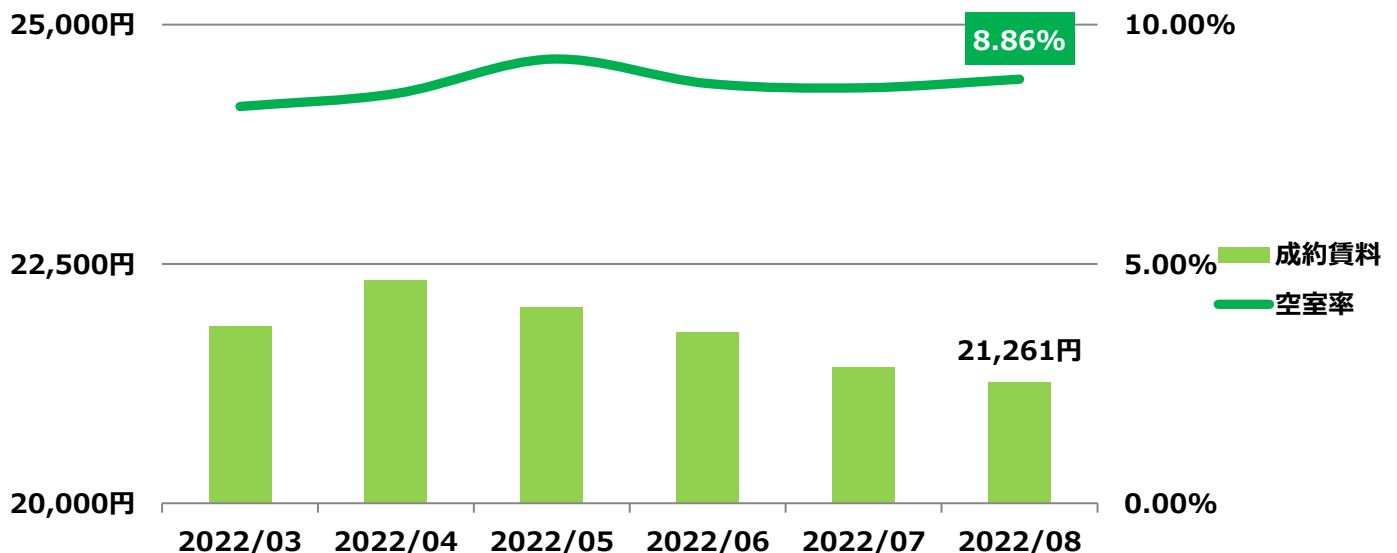
18,000円～23,000円

④品川駅前エリア

17,500円～26,000円

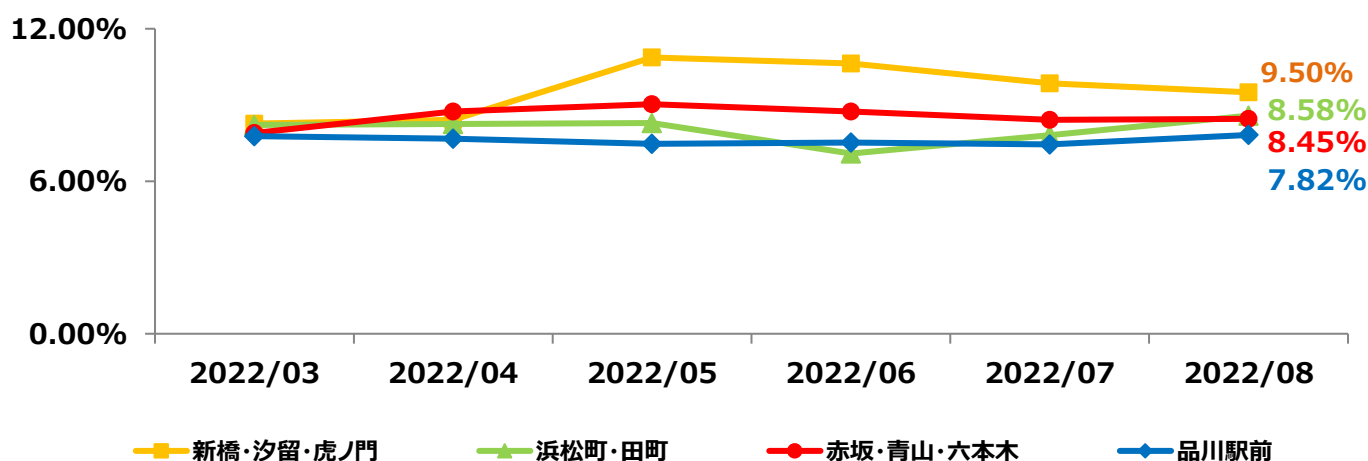
空室率・成約賃料推移

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	19,282円	+36円	23,705円	+46円	30,026円	+74円
空室棟数	188棟	+2棟	77棟	±0棟	26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	17,886円	+7円	18,976円	-143円	23,096円	+395円
空室棟数	150棟	+6棟	59棟	-2棟	31棟	+2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	19,730円	+157円	21,379円	-309円	31,826円	-909円
空室棟数	228棟	+3棟	60棟	-1棟	28棟	-2棟

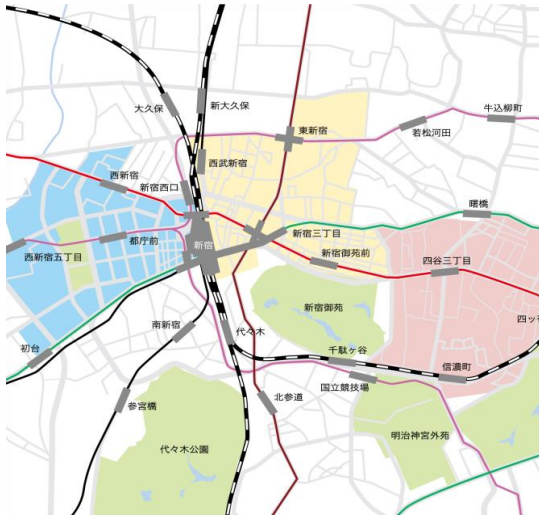
④品川駅前エリア

	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	17,917円	+372円	17,252円	-580円	25,805円	-248円
空室棟数	10棟	±0棟	13棟	±0棟	16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

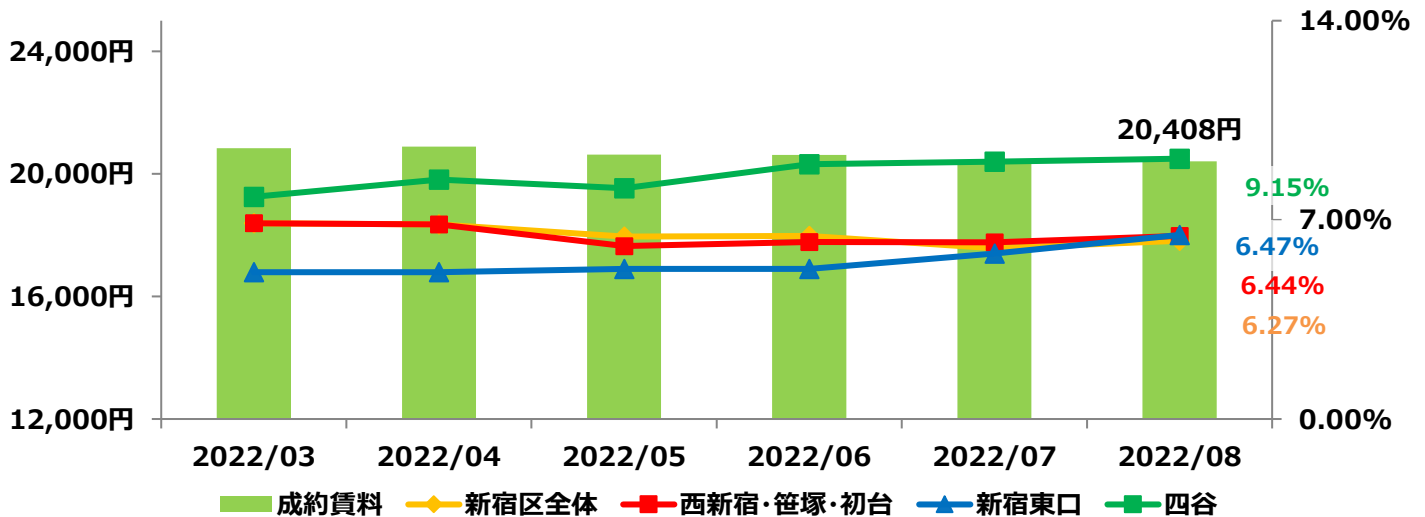
18,000円～31,000円

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	18,386円	+106円	21,765円	-264円	28,043円	-85円
空室棟数	100棟	+5棟	45棟	+3棟	32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	18,032円	+338円	20,686円	-297円	31,100円	-1,200円
空室棟数	65棟	-8棟	17棟	±0円	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	16,145円	+217円	18,346円	-1,175円	19,500円	+0円
空室棟数	48棟	-2棟	13棟	±0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

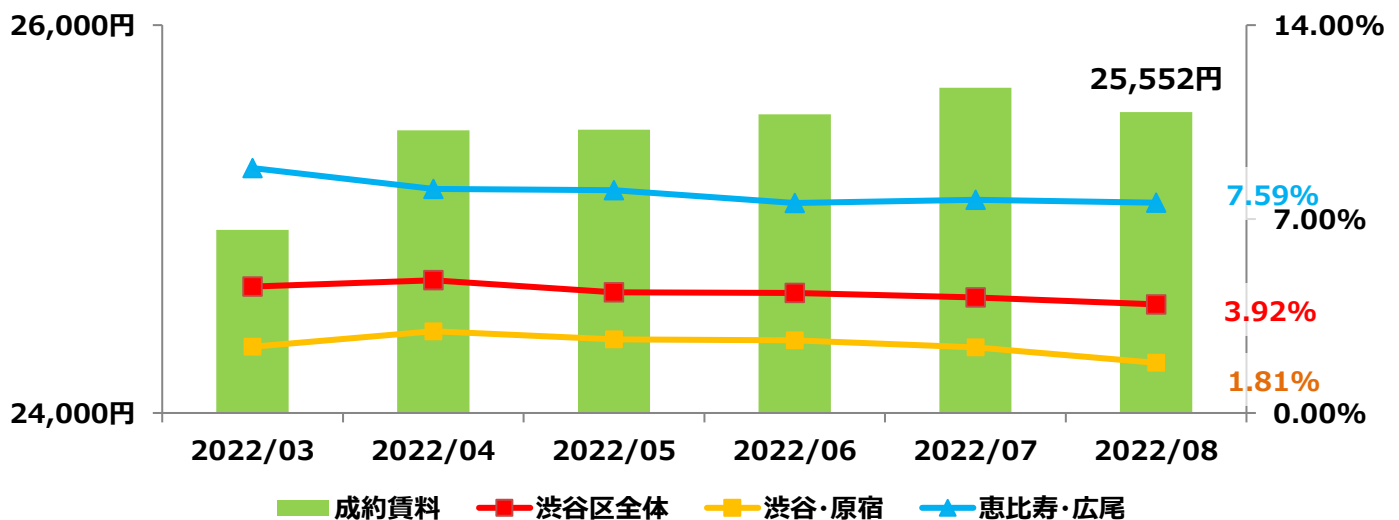
25,500円～31,000円

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	25,430円	-49円	27,144円	-245円	31,000円	+167円
空室棟数	191棟	+4棟	43棟	-2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	21,424円	-206円	25,408円	-26円	31,000円	-111円
空室棟数	59棟	+3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～27,000円

②五反田エリア

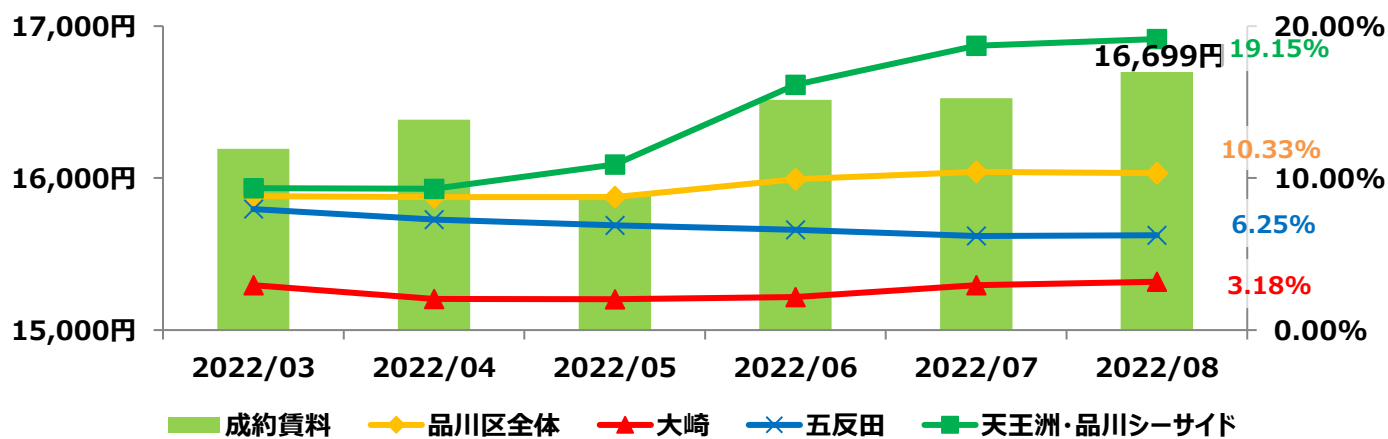
13,000円～18,500円

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	22,077円	+150円	27,211円	-318円
空室棟数	1棟	±0棟	6棟	±0棟	7棟	+2棟

②五反田エリア

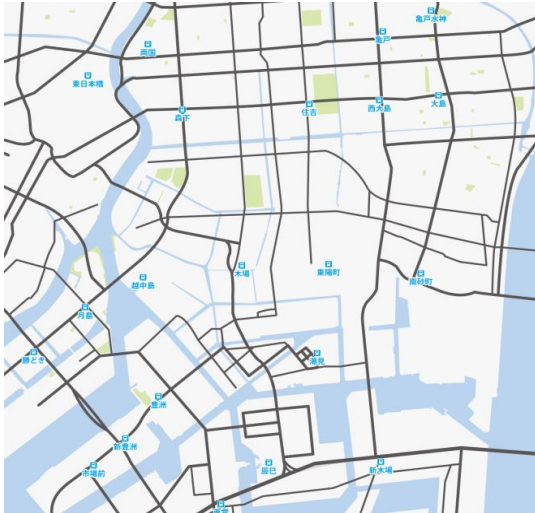
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,317円	+202円	17,209円	+76円	12,767円	+77円
空室棟数	43棟	+2棟	24棟	+1棟	5棟	±0棟

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	15,586円	+336円	16,051円	-87円
空室棟数	1棟	±0棟	4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

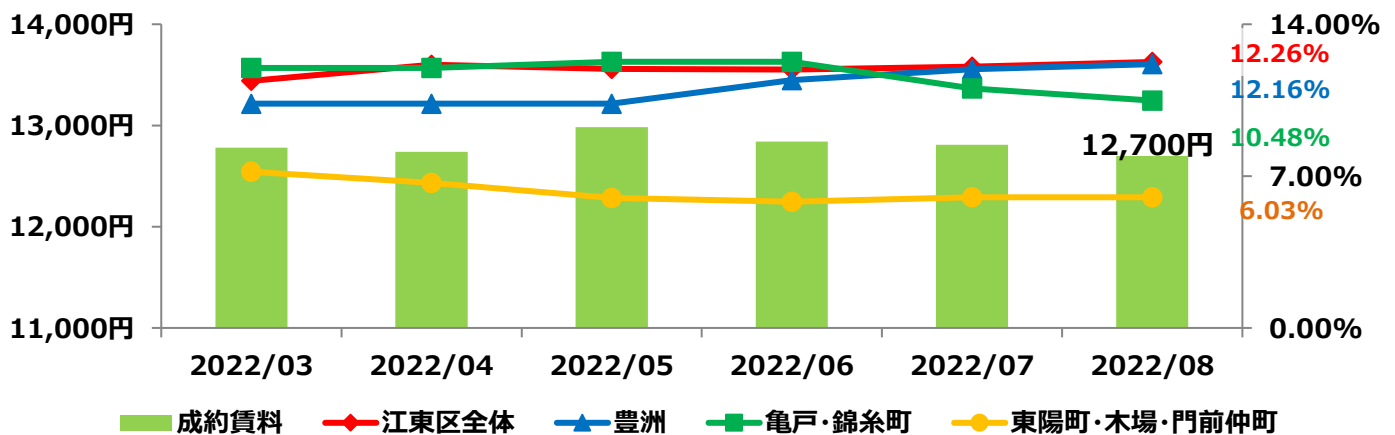
10,000円～17,000円

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	±0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	9,796円	-156円	12,287円	-3,010円	16,889円	-411円
空室棟数	11棟	±0棟	4棟	-2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	±0円	13,583円	+166円	13,889円	-236円
空室棟数	10棟	±0棟	10棟	±0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～21,500円

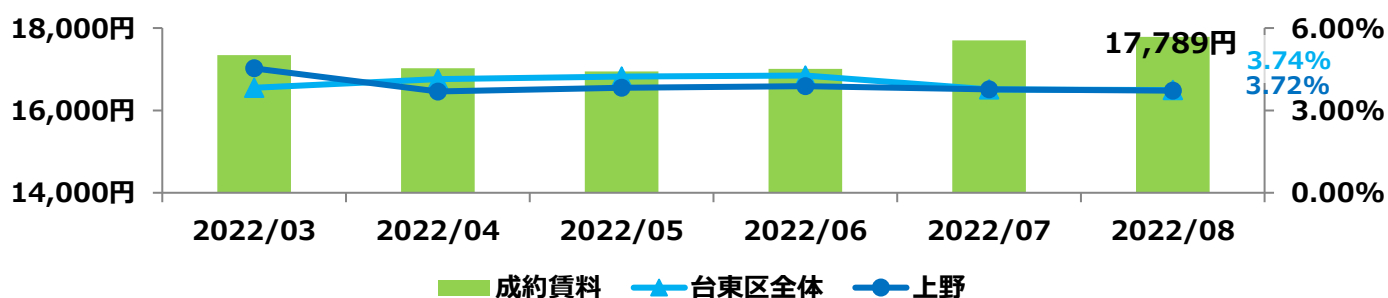
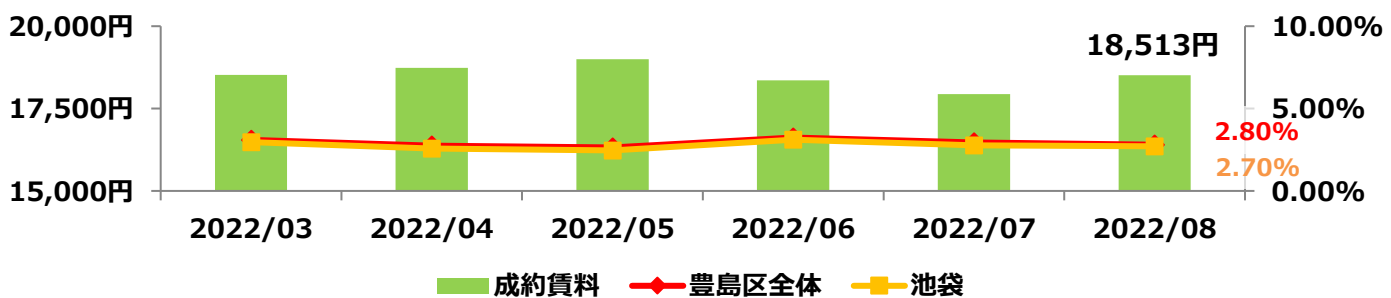


②上野エリア

13,500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

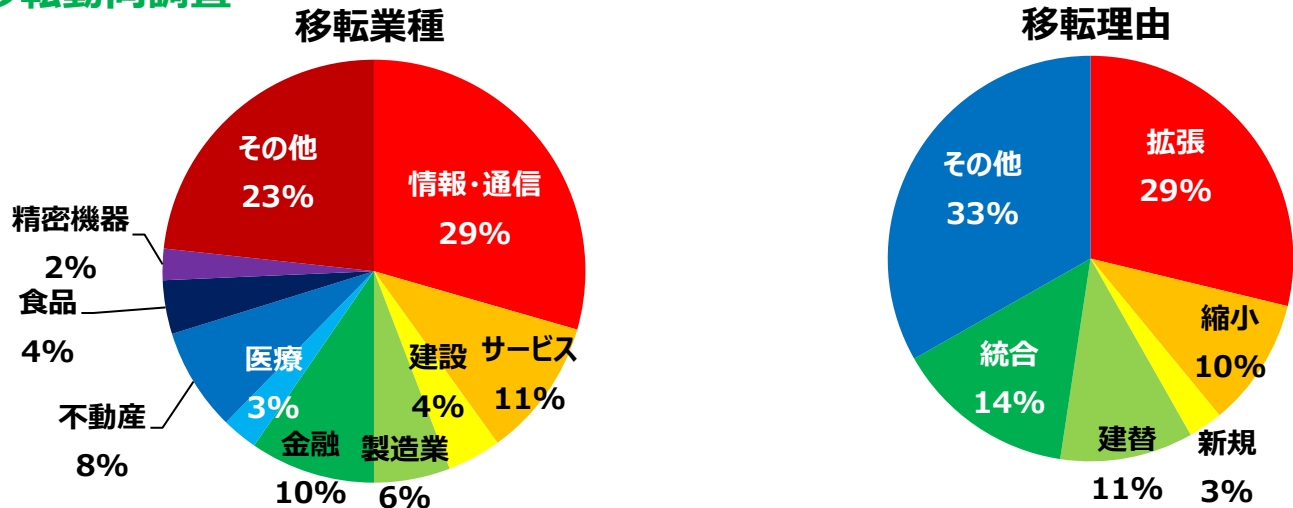
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,868円	-226円	19,013円	+630円	21,600円	-267円
空室棟数	71棟	±0棟	20棟	-2棟	6棟	±0棟

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	13,309円	+183円	19,950円	+330円	25,000円	±0円
空室棟数	140棟	-3棟	18棟	-1棟	2棟	+1棟

その他調査結果

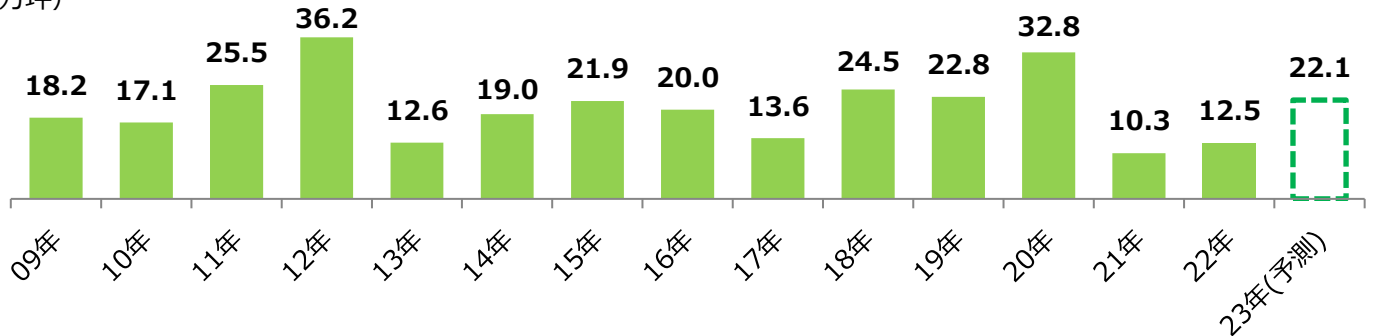
移転動向調査



2021年9月から2022年8月までに収集したテナント移転事例292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。

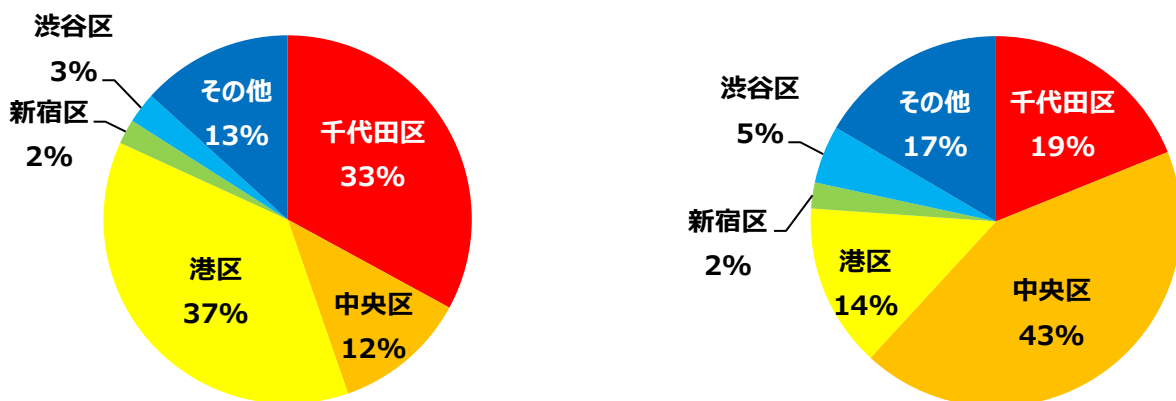
新築ビル供給量推移 東京23区

(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

PMO八丁堀Ⅳ	中央区入船1-3-1～10,16,17（地番）	地上11階	基準階103坪
東京ミッドタウン八重洲	中央区八重洲2	地上45階	基準階1,240坪
(仮称)ヤンマー東京	中央区八重洲2-1-1	地上14階	基準階307坪
CIRCLES西新宿	新宿区西新宿3-6-4	地上11階	基準階123坪

2022年8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～25,000円

③栄・久屋大通エリア

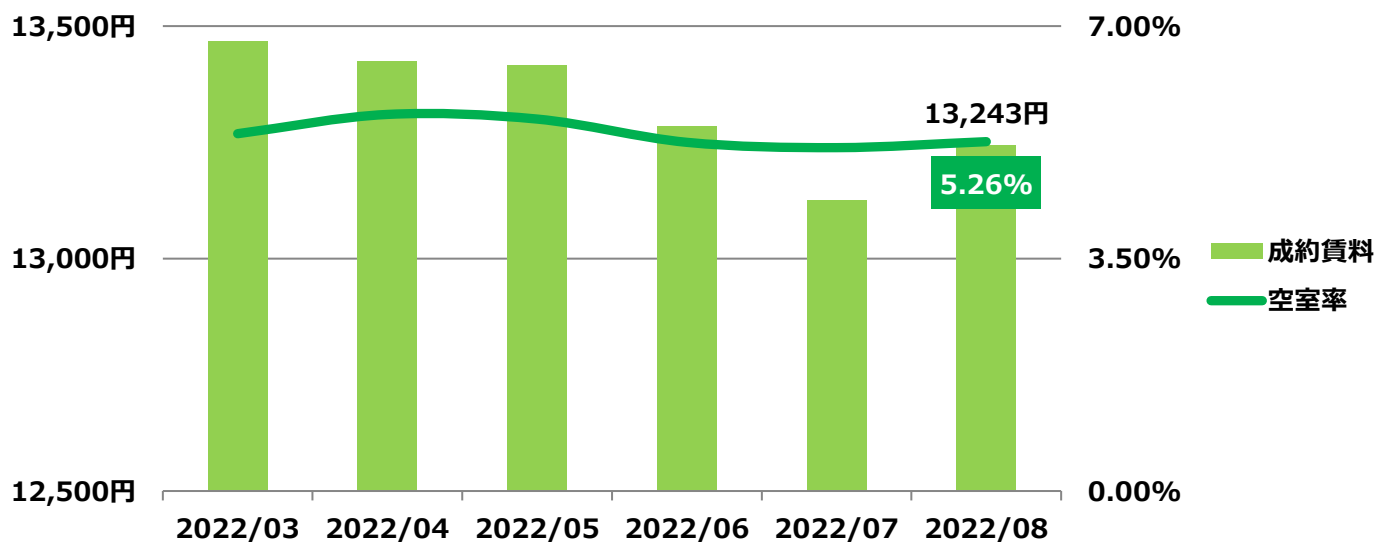
10,500円～16,000円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,000円

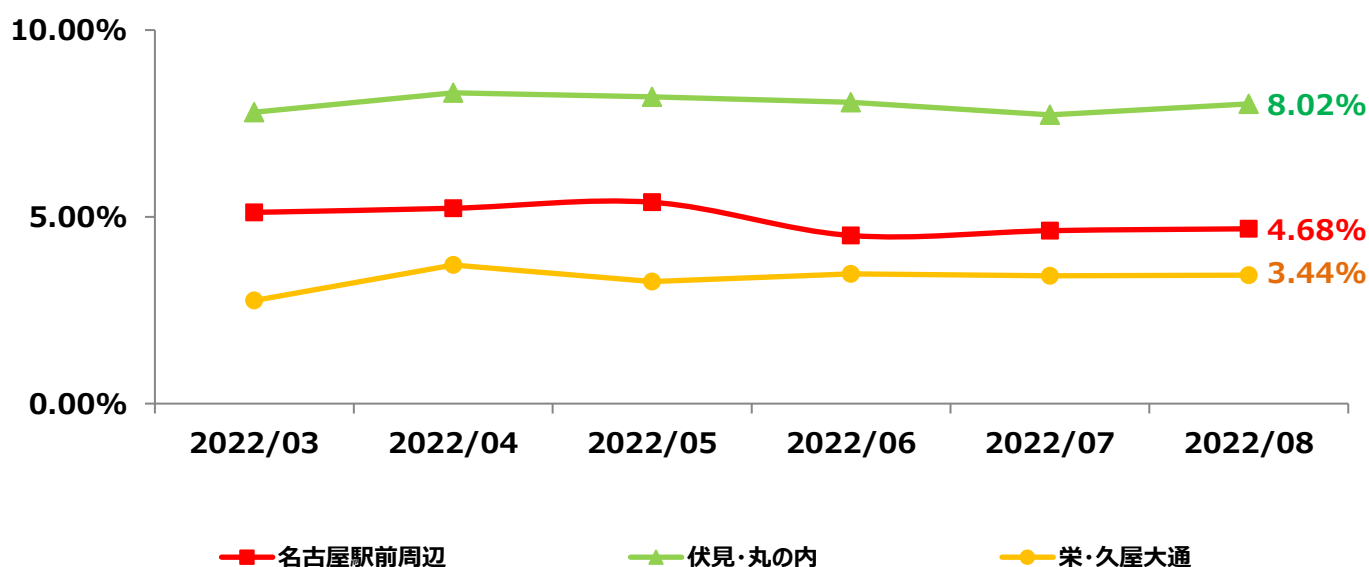
空室率・成約賃料推移

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	12,486円	-20円	16,249円	+352円	24,975円	+241円
空室棟数	66棟	+1棟	34棟	+1棟	19棟	+1棟

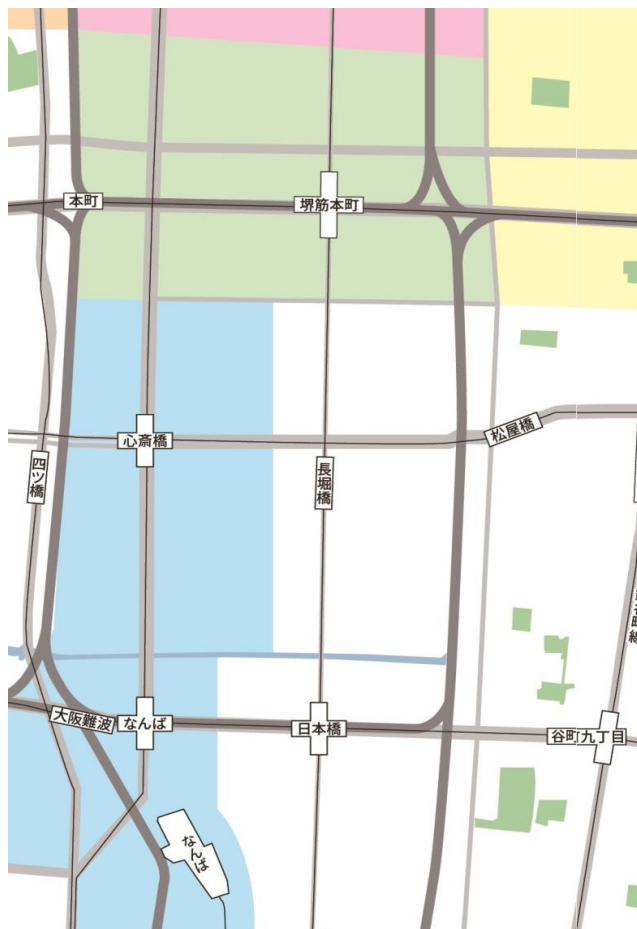
②伏見・丸の内エリア

	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	11,083円	+120円	14,505円	-95円	16,961円	-307円
空室棟数	78棟	+2棟	35棟	+4棟	16棟	+5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	10,690円	+109円	13,155円	-353円	15,836円	-343円
空室棟数	69棟	+5棟	29棟	+3棟	8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。



①心斎橋・難波エリア

11,500円～15,500円

②淀屋橋・北浜エリア

9,500円～21,000円

③本町・堺筋本町エリア

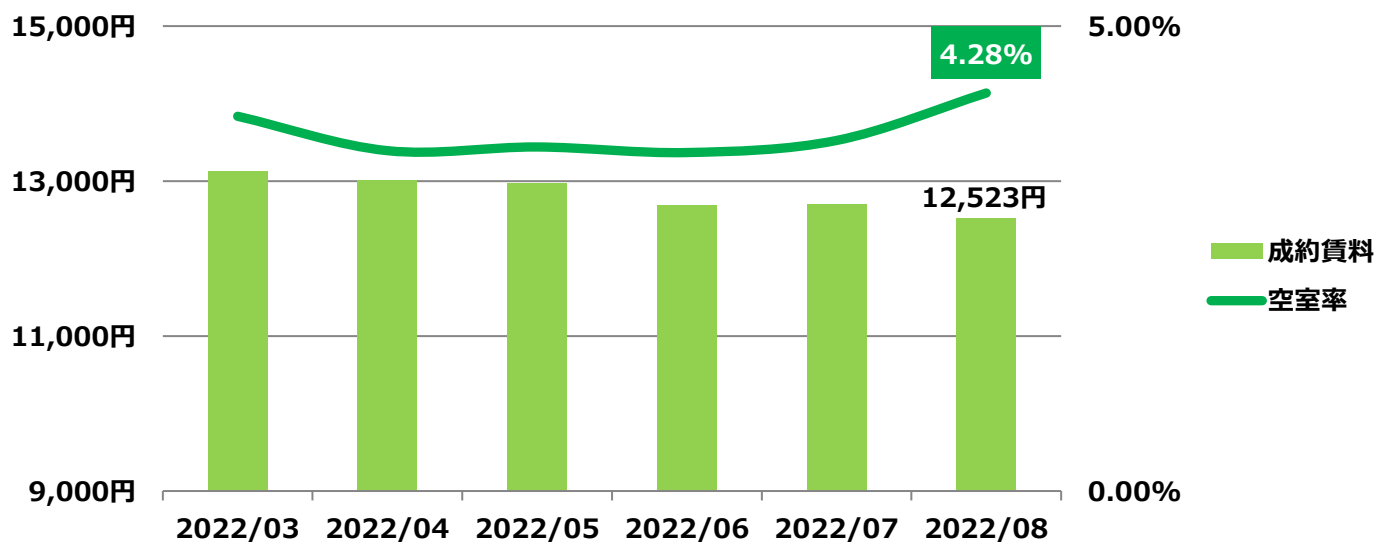
9,500円～18,000円

④天満橋・谷町エリア

9,500円～18,000円

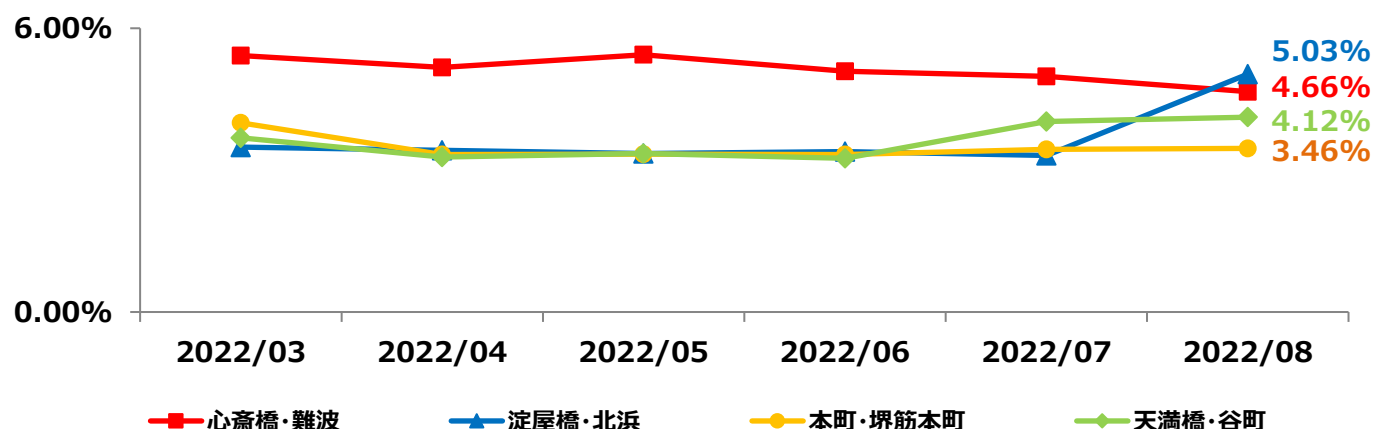
空室率・成約賃料推移

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	11,323円	+487円	15,397円	-179円	14,316円	-34円
空室棟数	29棟	+1棟	30棟	-3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	9,637円	-104円	15,055円	-36円	20,806円	+385円
空室棟数	28棟	+2棟	19棟	±0棟	11棟	+2棟

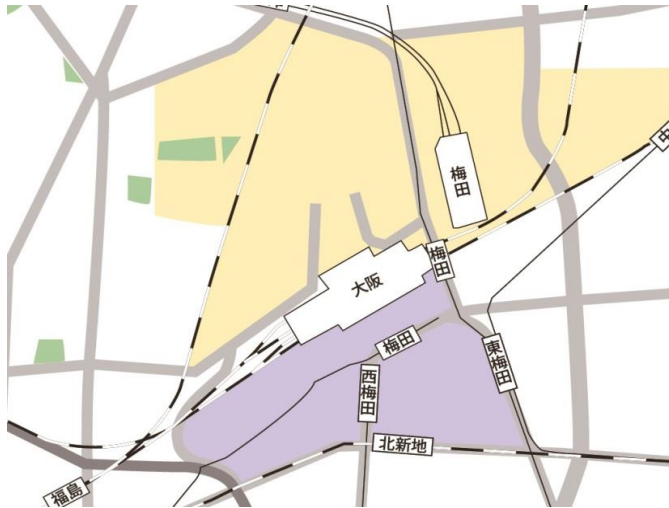
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,396円	+39円	10,318円	-298円	18,053円	-114円
空室棟数	62棟	+1棟	41棟	-3棟	10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	9,378円	+32円	10,220円	+0円	17,889円	-52円
空室棟数	33棟	+1棟	15棟	±0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

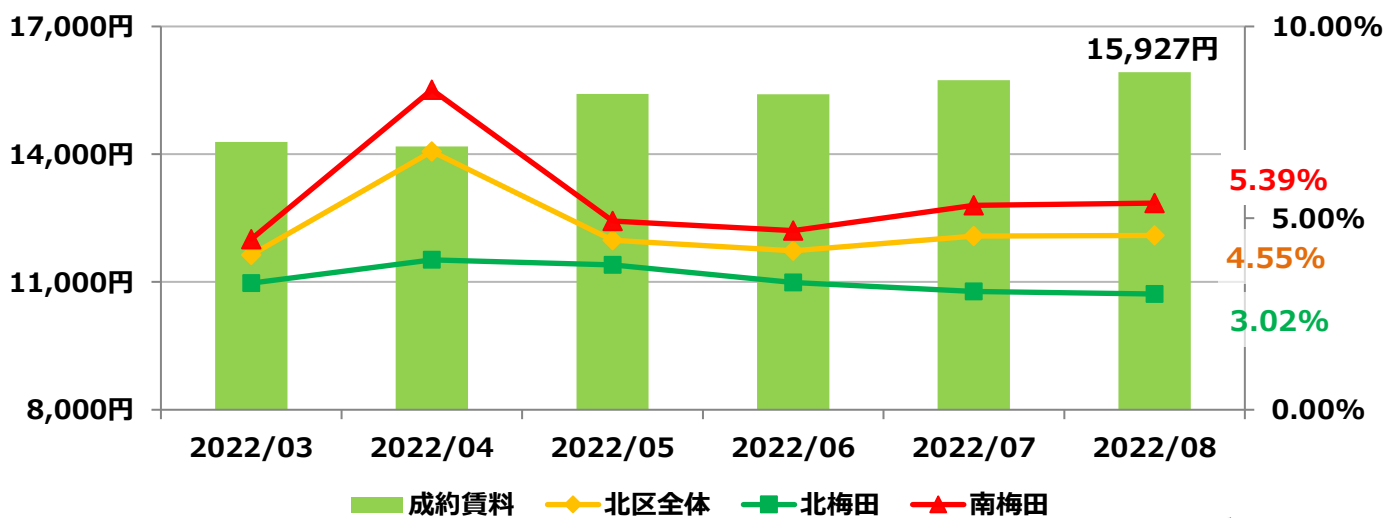
9,500円～24,000円

②南梅田エリア

10,500円～24,000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	9,707円	+40円	16,667円	-333円	24,083円	-357円
空室棟数	11棟	-1棟	5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	+0円	18,486円	+113円	23,832円	+112円
空室棟数	18棟	±0棟	26棟	±0棟	33棟	-3棟

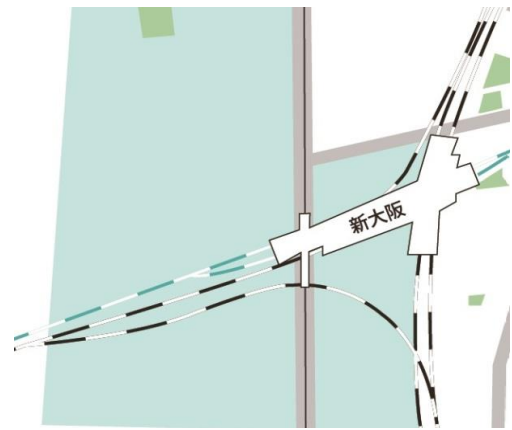
西区・淀川区

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

8,500円～16,000円

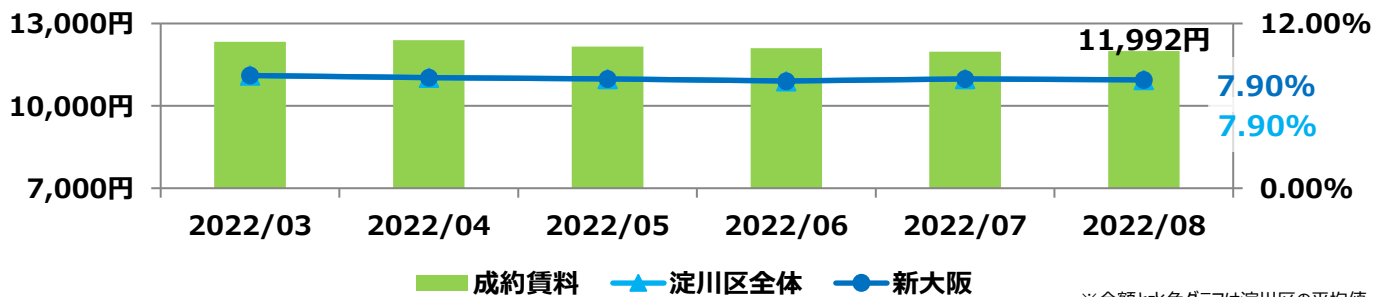
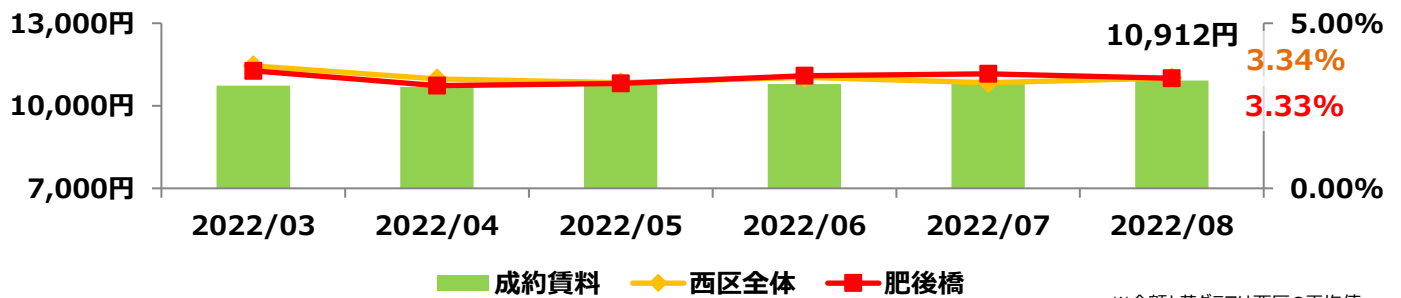


②新大阪エリア

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	8,304円	-33円	11,400円	-85円	16,000円	-400円
空室棟数	18棟	+2棟	12棟	-2棟	1棟	±0棟

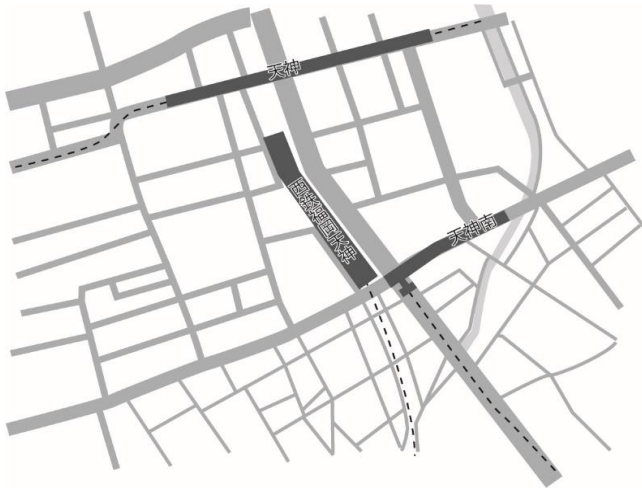
②新大阪エリア

	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	8,091円	-260円	12,001円	+20円	18,758円	-119円
空室棟数	15棟	-1棟	36棟	-2棟	12棟	±0棟

中央区

福岡 Fukuoka

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

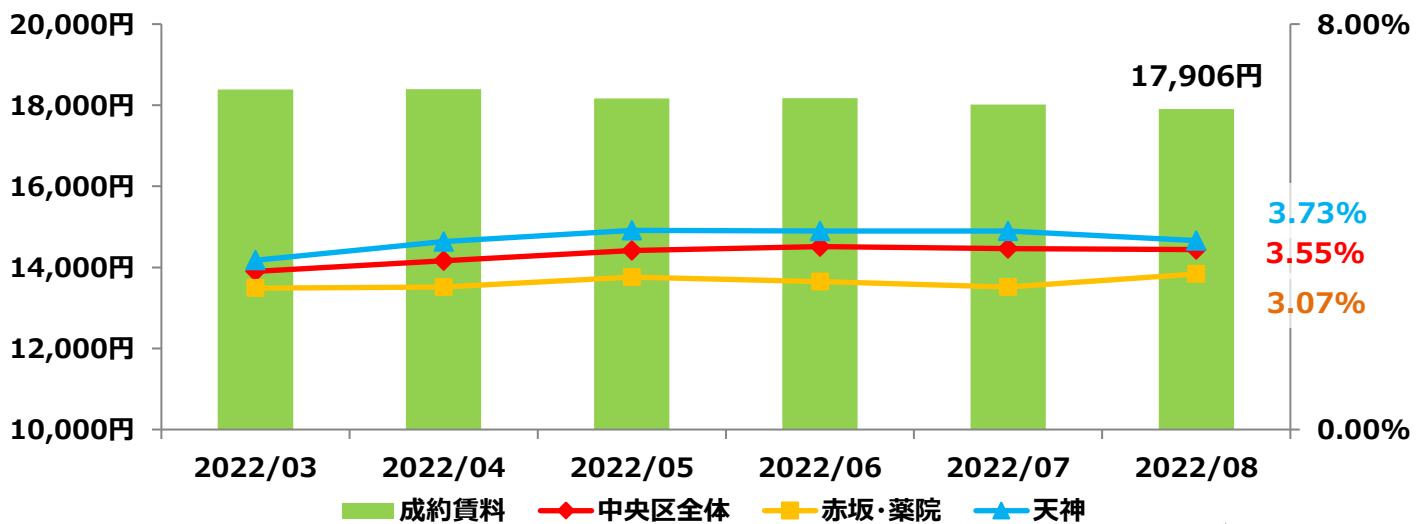
14,500円～18,500円

②天神エリア

16,000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

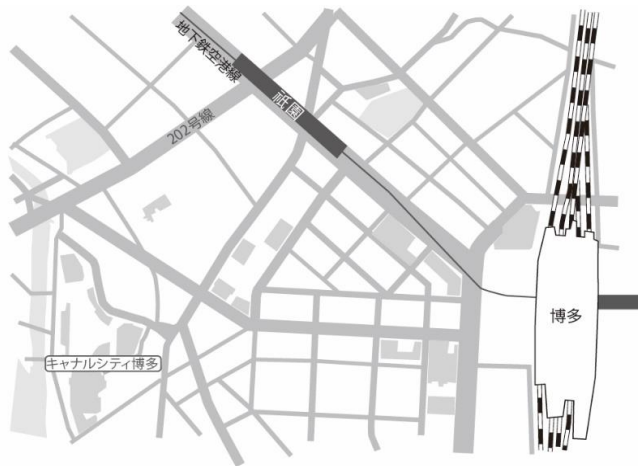
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,942円	+39円	18,293円	+304円	14,509円	+145円
空室棟数	45棟	+3棟	20棟	-2棟	7棟	±0棟

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	16,082円	+459円	18,109円	-418円	20,533円	-764円
空室棟数	34棟	+1棟	30棟	-1棟	6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

12,500円～17,000円

② 博多駅前エリア

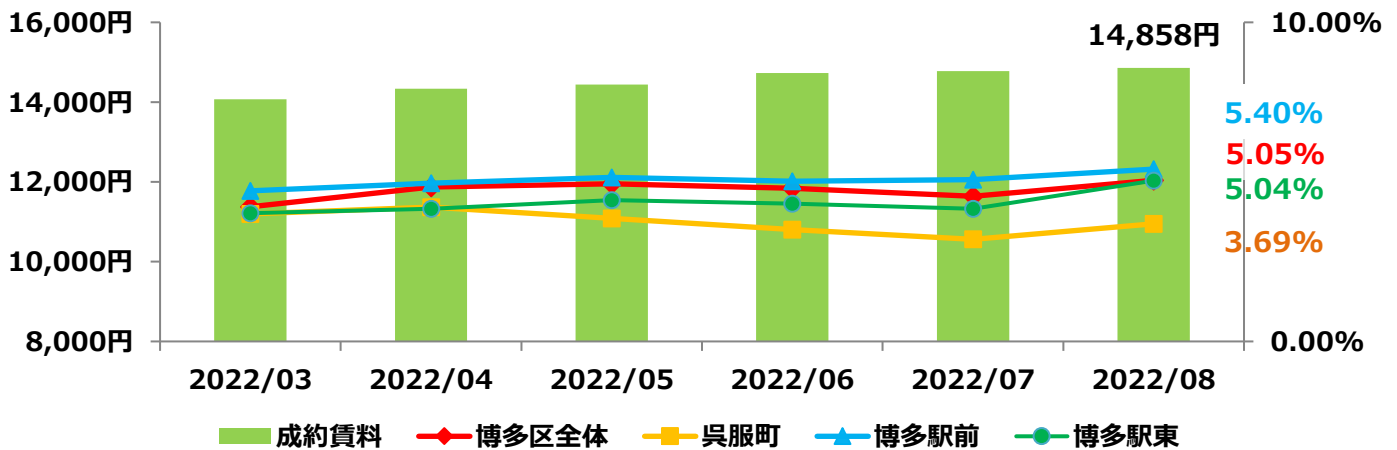
15,500円～17,500円

③ 博多駅東エリア

13,500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

※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	12,732円	-116円	13,712円	-503円	16,987円	+502円
空室棟数	21棟	+2棟	13棟	+2棟	3棟	-1棟

② 博多駅前エリア

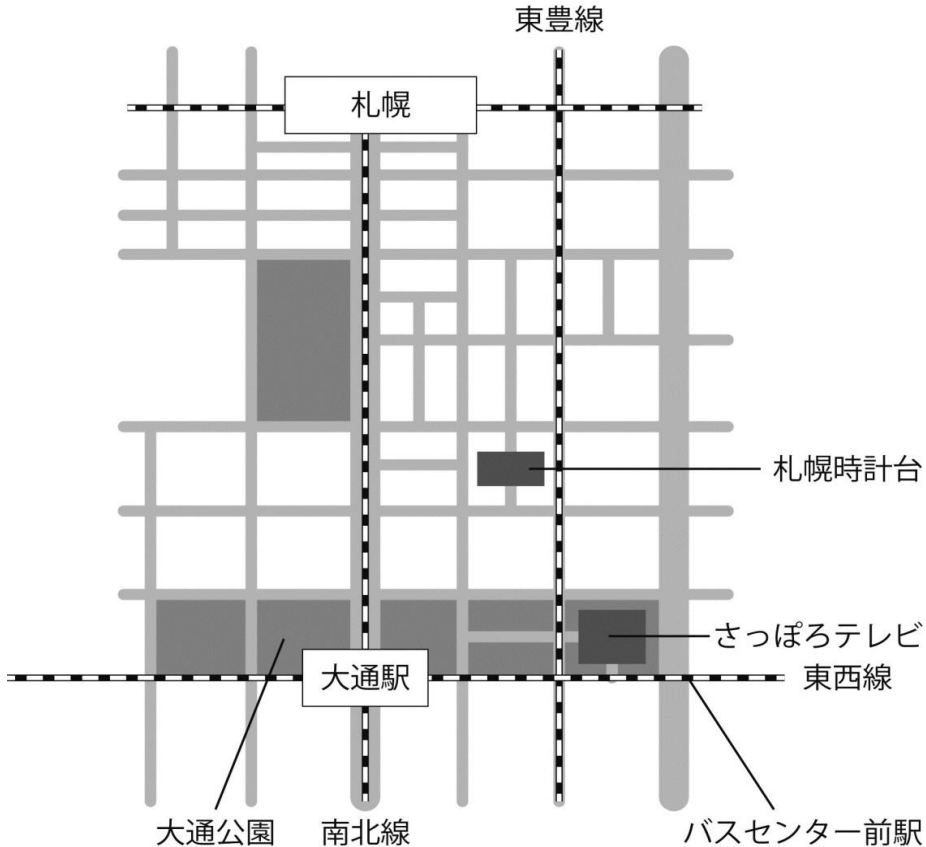
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,701円	-109円	15,927円	+399円	15,598円	+149円
空室棟数	30棟	+2棟	30棟	±0棟	11棟	±0棟

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	13,709円	-925円	14,295円	+83円	16,167円	+2,917円
空室棟数	22棟	+5棟	35棟	+1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

13,000円~21,000円

③西11丁目エリア

11,000円

②大通駅周辺エリア

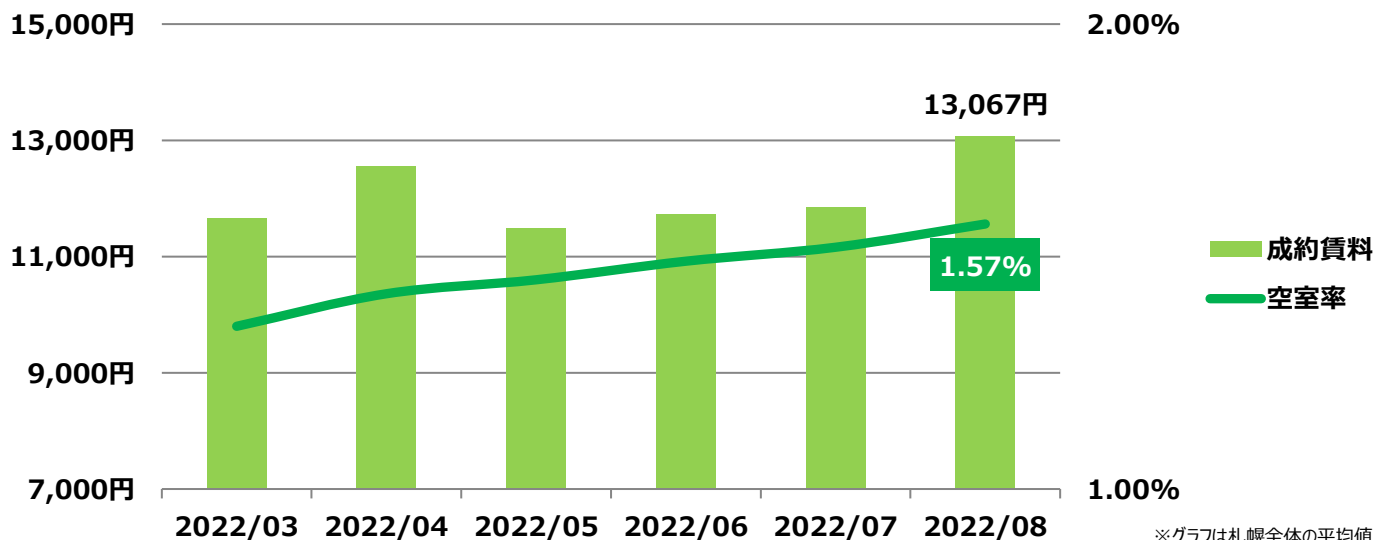
10,500円~17,500円

④ 札幌駅北口エリア

11,500円~19,500円

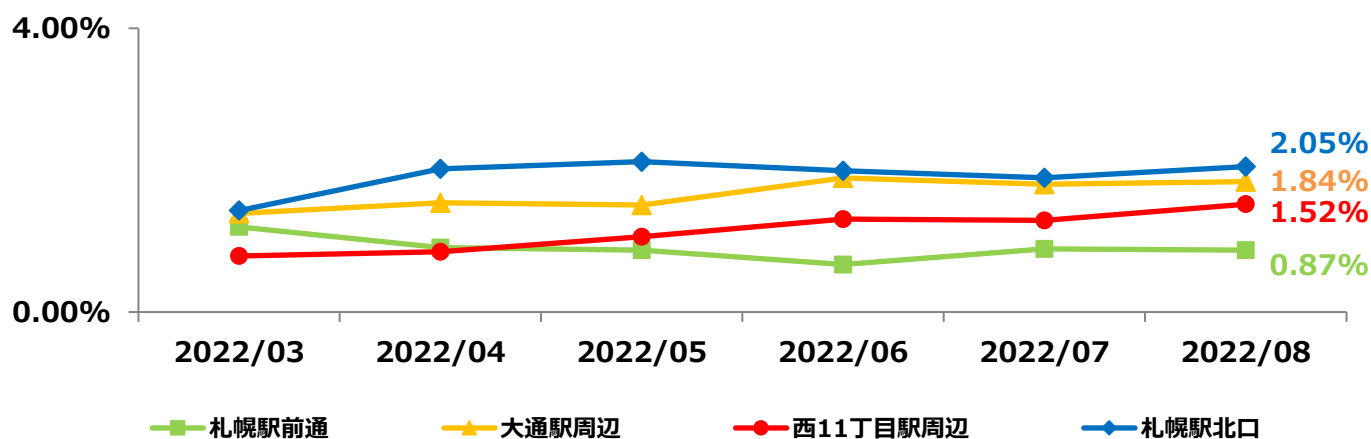
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは札幌全体の平均値

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	12,757円	-293円	18,288円	+4,313円	21,240円	-320円
空室棟数	5棟	±0棟	9棟	±0棟	5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	10,330円	-184円	13,621円	-559円	17,714円	+339円
空室棟数	14棟	+2棟	11棟	-2棟	3棟	-1棟

③ 西11丁目エリア

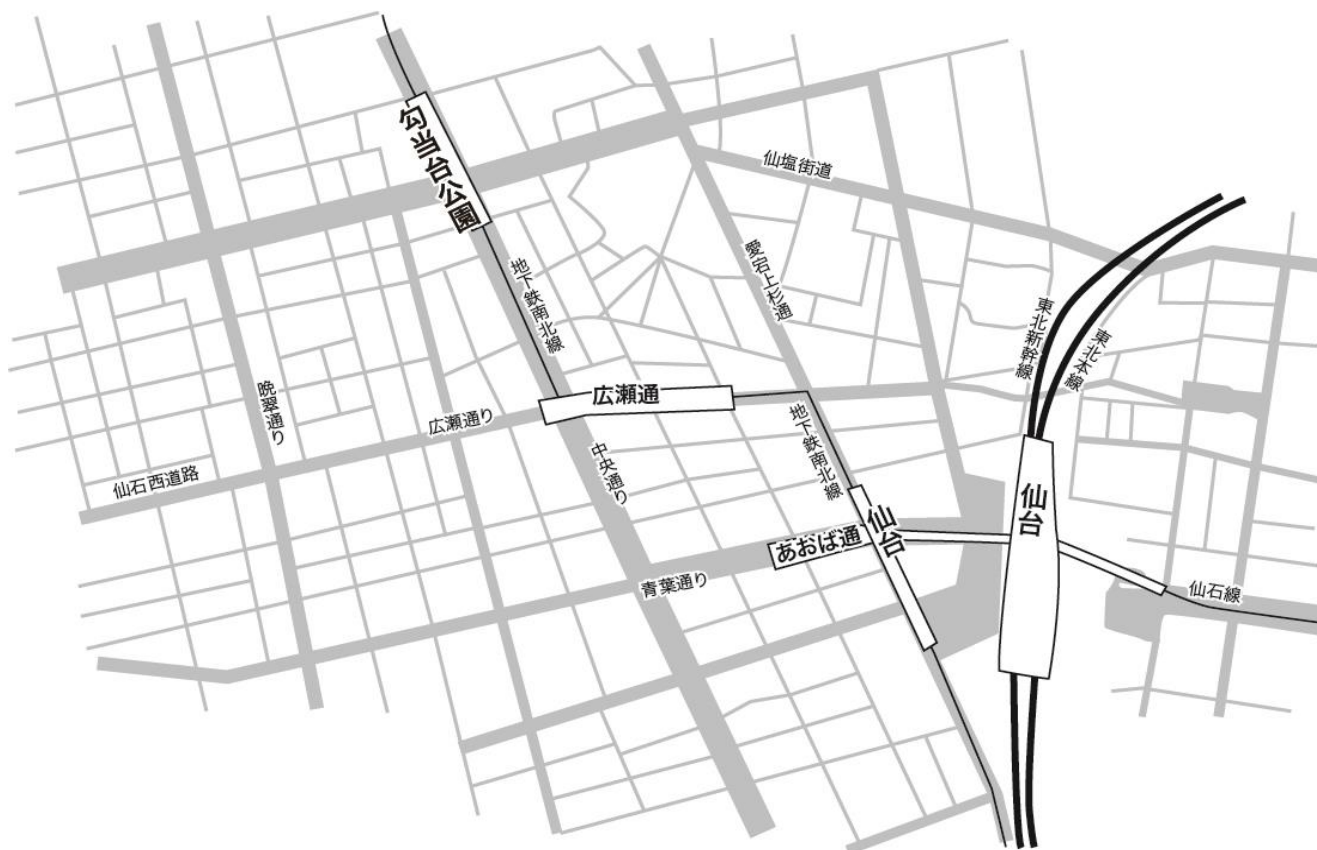
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	10,868円	+20円	10,833円	-220円	対象物件なし
空室棟数	14棟	+1棟	10棟	+1棟	

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	11,383円	+503円	16,179円	+2,561円	19,500円	±0円
空室棟数	2棟	-1棟	10棟	+2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

12,000～12,500円

③ 官公庁周辺エリア

9,500～16,000円

② 仙台中心部エリア

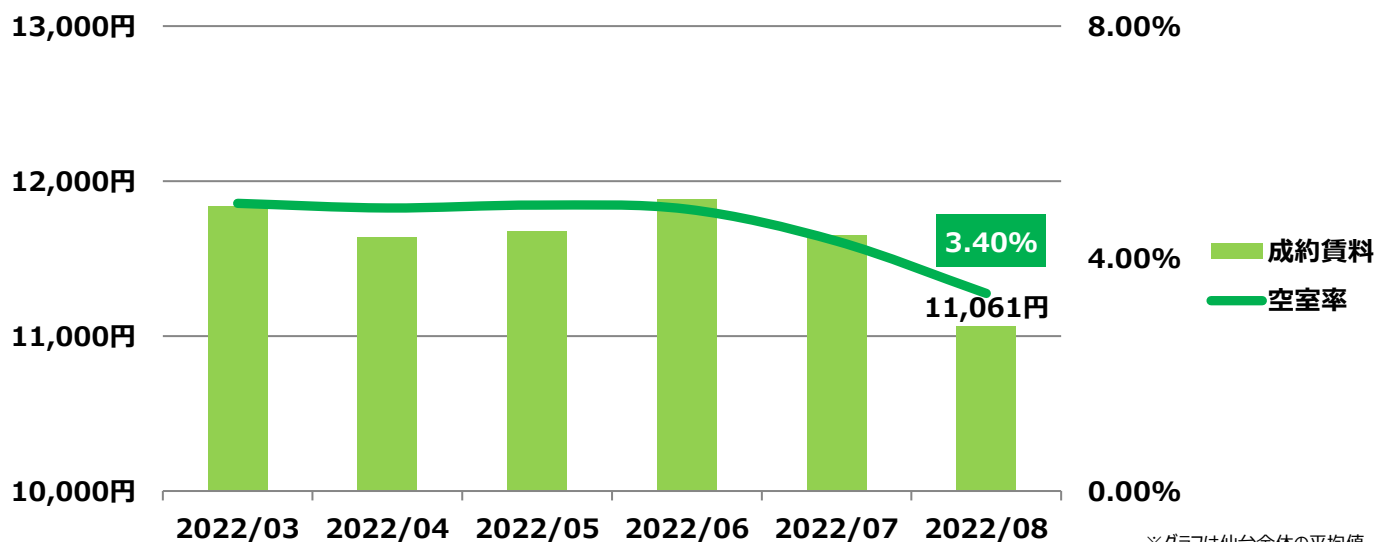
10,500円～14,500円

④ 仙台駅東口エリア

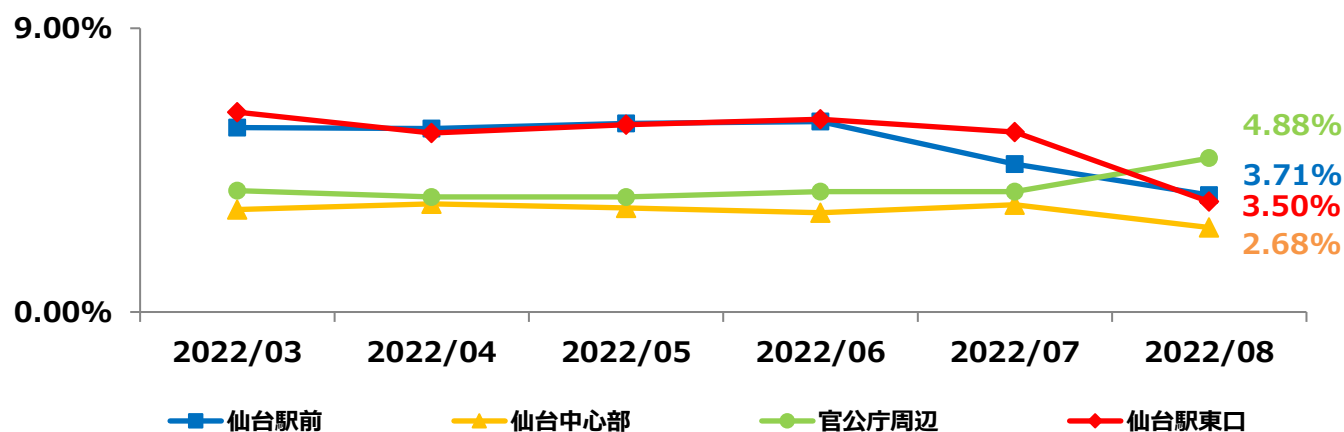
10,500円～16,000円

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		12,695円	-301円	12,200円	-70円
空室棟数		24棟	-1棟	7棟	+1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		10,558円	-2,155円	14,667円	+1,300円
空室棟数		14棟	-7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		9,462円	+551円	16,000円	±0円
空室棟数		11棟	-1棟	2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		10,500円	+242円	16,150円	-1,489円
空室棟数		8棟	-3棟	5棟	-1棟

1983年創業



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／質員・管理・コンサルティング
 設立 1997年9月17日
 資本金 2,000万円
 許認可登録 特定建築業：国土交通大臣 許可（特-1、特-2）20981号／一級建築士事務所：東京都知事登録 第57381号
 宅地建物取引免許：東京都知事（4）第 86651 号

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

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