

2022年9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9月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 成約事例増加により空室率改善の予兆あり
(東京) ランドマーク物件への移転事例が目立った

東京
Tokyo

空室率

6.83% (前月比▲0.21ポイント)

推定成約賃料

21,243円 (前月比▲613円)

東京エリアの空室率は6.83% (前月比▲0.21%) と低下に転じた。集約や縮小の動きは継続的にあるものの、拡張での移転事例もあり、その中でもランドマーク性のある物件の成約が複数個所であったことが主な要因とみている。推定成約賃料は21,243円 (前月比▲613円) と2ヶ月連続で低下した。前述の成約物件は推定成約賃料を上回る事例が多かったため、今回の推定成約賃料低下の要因となった。

名古屋
Nagoya

空室率

5.13% (前月比▲0.13ポイント)

推定成約賃料

13,436円 (前月比+193円)

名古屋エリアの空室率は5.13% (前月比▲0.13%) と低下に転じた。名古屋駅主要ビルの大型面積での移転事例もあり、結果として空室率は緩やかな低下となった。新築物件の動向も徐々にみられているが、今後の名古屋駅、栄駅の新築供給により一部では供給過多も懸念されている。推定成約賃料は13,436円 (前月比+193円) と2ヶ月連続で上昇した。

大阪
Osaka

空室率

4.28% (前月比▲0.36ポイント)

推定成約賃料

12,563円 (前月比▲188円)

大阪エリアの空室率は4.28% (前月比▲0.36%) と3ヶ月ぶりに低下した。北区・西区・中央区の主要エリアにてランドマーク物件での成約が各所でみられた事が今月の空室率減少の主な要因とみている。推定成約賃料は12,563円 (前月比▲188円) と2ヶ月連続で低下した。主要エリアの高単価物件が成約した事で推定成約賃料は下がっているが、募集賃料に関しては変わらず横ばいで推移している。

※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

4.01%（前月比▲0.37ポイント）

推定成約賃料

16,138円（前月比+240円）

福岡エリアの空室率は4.01%（前月比▲0.37%）と低下に転じた。依然、館内増床や拡張・分室などの増床傾向の需要が増えていることが要因か。また、大型解約等もなく新規募集の供給が少なかった事も低下の要因と考えられる。推定成約賃料は16,138円（前月比+240円）と3ヶ月ぶりに上昇した。全体的に低単価の物件が成約し、高単価物件の募集が推定成約賃料を引き上げたことが上昇した要因と考えている。

札幌

Sapporo

空室率

1.61%（前月比+0.04ポイント）

推定成約賃料

13,333円（前月比+266円）

札幌エリアの空室率は1.61%（前月比+0.04%）と6ヶ月連続で上昇した。マーケット全体が落ち着いており、新規募集面積が成約面積を上回ったこと、新築ビルが2棟竣工したことが上昇した要因とみている。引き続き、新規出店や拡張移転の潜在的なニーズは多く、今後も空室率は低い水準で推移すると考えられる。推定成約賃料は13,333円（前月比+266円）と4ヶ月連続で上昇した。新築ビルが竣工した影響で、推定成約賃料が高止まりしているものの、既存物件の募集賃料は横ばいで市況に大きな変化は無いと考えている。

仙台

Sendai

空室率

3.44%（前月比+0.04ポイント）

推定成約賃料

11,284円（前月比+223円）

仙台エリアの空室率は3.44%（前月比+0.04%）と上昇に転じた。100坪以上の物件が少ない状況は変わらず、募集物件に対し複数社で競合する事例もみられた。反面、50坪以下は物件数が多く、全体的に苦戦を強いられている状況である。推定成約賃料は11,284円（前月比+223円）と3ヶ月ぶりに上昇した。

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9月1日から2022年9月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,438棟

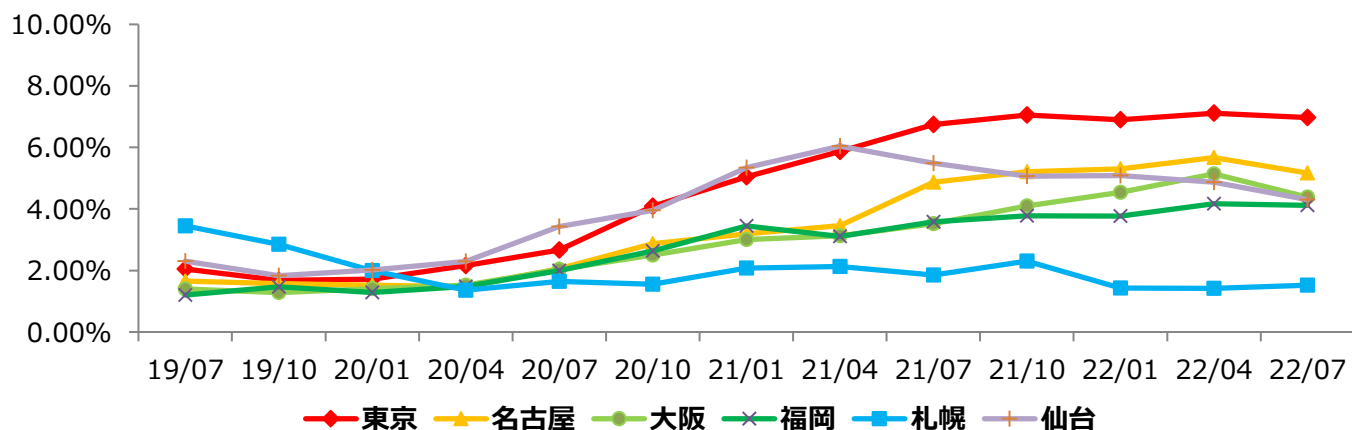


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

			21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	5.11%	5.12%	5.19%	5.28%	5.63%	5.48%	5.45%	5.19%	5.32%	5.20%	5.22%	5.03%	4.86%	-0.25%
		中央区	7.33%	6.93%	7.30%	7.40%	7.45%	7.89%	8.97%	9.24%	9.31%	9.08%	8.98%	9.22%	9.27%	+1.94%
		港区	8.56%	8.64%	8.53%	8.54%	8.23%	8.30%	8.29%	8.56%	9.28%	8.77%	8.68%	8.86%	8.32%	-0.24%
		新宿区	7.17%	8.38%	7.71%	7.40%	7.46%	7.30%	6.88%	6.84%	6.41%	6.44%	6.00%	6.27%	6.40%	-0.77%
		渋谷区	6.35%	5.99%	5.85%	5.87%	4.44%	4.70%	4.56%	4.79%	4.35%	4.33%	4.17%	3.92%	3.83%	-2.52%
		平均値	6.97%	7.05%	7.00%	7.00%	6.90%	6.95%	7.04%	7.11%	7.32%	7.08%	6.97%	7.04%	6.83%	-0.14%
		新築	18.81%	18.65%	18.10%	14.77%	17.18%	18.15%	17.75%	22.08%	23.34%	45.23%	46.30%	31.59%	32.36%	+13.55%
	その他	品川区	7.72%	8.32%	8.87%	7.68%	7.44%	8.92%	8.82%	8.75%	8.75%	9.93%	10.41%	10.33%	9.54%	+1.82%
		豊島区	3.55%	3.72%	3.46%	2.76%	3.19%	3.44%	3.09%	2.74%	2.64%	3.24%	2.95%	2.80%	3.25%	-0.30%
		台東区	3.85%	3.64%	3.68%	3.48%	3.83%	3.61%	3.82%	4.14%	4.23%	4.27%	3.77%	3.74%	3.50%	-0.35%
		江東区	10.32%	9.77%	10.11%	9.50%	9.66%	10.50%	11.39%	12.14%	11.94%	11.91%	12.04%	12.26%	11.68%	+1.36%
神奈川	横浜	3.57%	4.34%	4.63%	4.54%	4.76%	4.73%	4.66%	4.54%	4.44%	4.42%	3.76%	3.85%	3.71%	+0.14%	
名古屋	名駅	4.86%	5.04%	5.13%	4.91%	4.94%	5.10%	5.12%	5.23%	5.39%	4.50%	4.63%	4.68%	4.37%	-0.49%	
	伏見・丸の内	6.46%	6.66%	7.44%	7.40%	7.64%	7.50%	7.80%	8.32%	8.21%	8.07%	7.73%	8.02%	8.01%	+1.55%	
	栄・久屋大通	3.36%	3.46%	3.23%	3.13%	2.92%	2.48%	2.76%	3.71%	3.27%	3.47%	3.42%	3.44%	3.45%	+0.09%	
	平均値	4.84%	5.21%	5.42%	5.29%	5.30%	5.25%	5.38%	5.67%	5.60%	5.25%	5.17%	5.26%	5.13%	+0.29%	
大阪	心齋橋・難波	5.26%	5.21%	5.59%	5.44%	5.72%	5.40%	5.42%	5.17%	5.44%	5.09%	4.98%	4.66%	4.49%	-0.77%	
	淀屋橋・北浜	5.62%	5.33%	4.75%	4.79%	3.37%	3.52%	3.49%	3.42%	3.35%	3.39%	3.31%	5.03%	3.89%	-1.73%	
	本町・堺筋本町	4.79%	4.58%	4.52%	4.87%	4.96%	4.87%	4.00%	3.33%	3.34%	3.33%	3.44%	3.46%	2.93%	-1.86%	
	天満橋・谷町	1.66%	2.85%	2.95%	3.65%	3.66%	3.65%	3.68%	3.28%	3.35%	3.25%	4.03%	4.12%	4.14%	+2.48%	
	北梅田	2.53%	2.65%	2.74%	2.50%	3.12%	3.30%	3.30%	3.91%	3.78%	3.32%	3.09%	3.02%	2.86%	+0.33%	
	南梅田	3.63%	3.90%	4.23%	4.44%	4.50%	4.43%	4.45%	8.35%	4.92%	4.67%	5.33%	5.39%	4.82%	+1.19%	
	肥後橋	2.72%	2.66%	3.60%	3.94%	3.68%	3.69%	3.56%	3.11%	3.18%	3.41%	3.47%	3.33%	2.87%	+0.15%	
	新大阪	4.95%	5.34%	5.60%	9.18%	8.06%	6.81%	8.21%	8.06%	7.97%	7.81%	7.97%	7.90%	7.97%	+3.02%	
	平均値	3.95%	4.10%	4.22%	4.71%	4.54%	4.39%	4.41%	5.14%	4.32%	4.20%	4.39%	4.64%	4.28%	+0.33%	
福岡	赤坂・薬院	1.76%	1.87%	1.87%	2.35%	2.57%	2.74%	2.79%	2.81%	3.01%	2.92%	2.81%	3.07%	2.96%	+1.20%	
	天神	5.72%	3.30%	3.30%	3.59%	3.11%	3.44%	3.34%	3.71%	3.93%	3.92%	3.92%	3.73%	3.55%	-2.17%	
	呉服町	3.44%	3.96%	4.11%	3.91%	4.03%	3.95%	4.00%	4.21%	3.86%	3.51%	3.20%	3.69%	3.23%	-0.21%	
	博多駅前	4.29%	3.84%	3.88%	3.88%	3.90%	3.78%	4.72%	4.96%	5.14%	5.02%	5.07%	5.40%	4.91%	+0.62%	
	博多駅東	6.36%	6.58%	7.19%	5.50%	5.43%	3.86%	4.02%	4.16%	4.43%	4.32%	4.16%	5.04%	4.67%	-1.69%	
	平均値	4.40%	3.78%	3.91%	3.84%	3.77%	3.52%	3.75%	4.17%	4.32%	4.27%	4.12%	4.38%	4.01%	-0.39%	
札幌		2.08%	2.30%	2.02%	1.76%	1.43%	1.52%	1.35%	1.42%	1.45%	1.49%	1.52%	1.57%	1.61%	-0.47%	
仙台		5.28%	5.06%	4.80%	5.26%	5.09%	5.02%	4.95%	4.87%	4.92%	4.85%	4.30%	3.40%	3.44%	-1.84%	

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

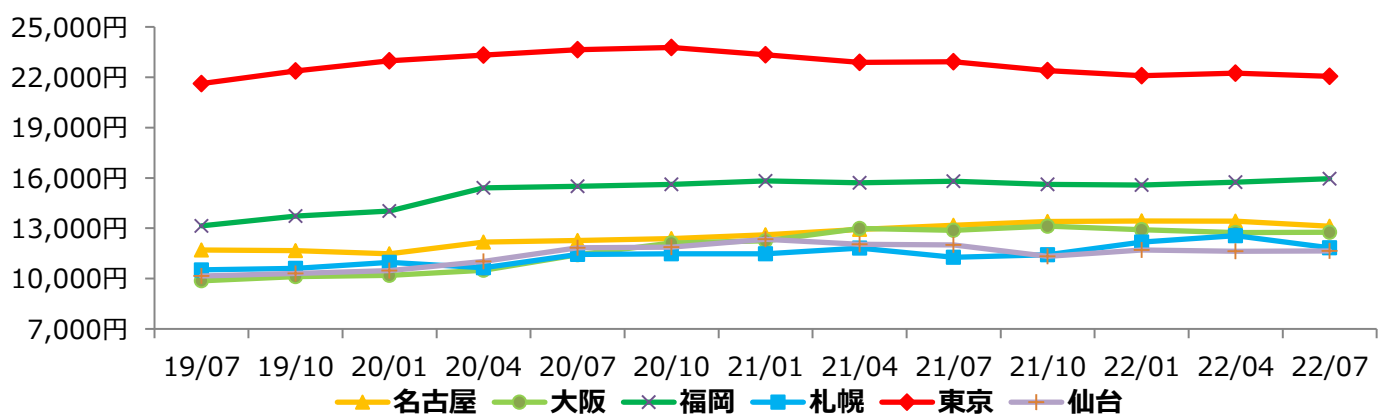
エリア別 空室率推移（四半期ごと） 基準階100坪以上の事務所ビル



(成約済み物件は対象外)

			21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	22,425	22,287	21,920	21,669	21,939	21,907	21,655	21,627	21,944	21,991	23,260	23,157	21,487	-938
		中央区	21,613	21,644	21,334	21,457	21,077	21,231	21,318	21,492	20,977	20,704	20,590	20,401	19,799	-1,814
		港区	23,029	22,664	23,607	22,144	22,143	22,044	21,846	22,333	22,050	21,783	21,417	21,261	21,103	-1,926
		新宿区	20,965	20,926	20,542	20,000	20,704	21,063	20,834	20,891	20,626	20,620	20,332	20,408	20,380	-585
		渋谷区	24,943	24,564	24,465	24,958	25,056	25,128	24,944	25,457	25,461	25,540	25,677	25,552	25,270	+327
		平均値	22,617	22,404	22,497	22,066	22,091	22,116	21,934	22,244	22,071	21,953	22,064	21,856	21,243	-1,374
		新築平均値	29,420	28,728	31,990	28,498	28,486	26,291	26,404	29,079	27,918	27,868	28,222	27,034	26,615	-2,805
	その他	品川区	16,754	16,465	16,646	16,505	16,534	16,212	16,192	16,384	15,893	16,514	16,526	16,699	16,580	-174
		豊島区	19,366	19,460	18,866	18,830	18,877	18,889	18,520	18,733	18,994	18,355	17,943	18,513	17,744	-1,622
		台東区	16,855	16,237	16,669	17,289	17,069	17,181	17,344	17,027	16,949	17,011	17,699	17,789	17,667	+812
江東区		12,907	12,913	12,744	12,718	12,631	12,618	12,781	12,740	12,984	12,841	12,808	12,700	12,462	-445	
神奈川	横浜	12,304	12,205	12,577	12,484	12,442	12,374	12,471	12,616	12,726	12,441	12,475	12,496	12,479	+175	
名古屋	名駅	16,654	16,455	16,425	16,197	15,751	15,951	15,978	15,786	15,892	16,042	15,897	16,249	16,209	-445	
	伏見・丸の内	14,913	14,948	15,667	15,676	15,404	15,064	14,943	14,888	14,887	14,745	14,600	14,505	14,293	-620	
	栄・久屋大通	13,484	13,585	14,086	13,608	13,487	13,093	13,455	13,502	13,648	13,644	13,508	13,155	13,081	-403	
	平均値	13,330	13,398	13,750	13,527	13,432	13,452	13,467	13,424	13,416	13,284	13,124	13,243	13,436	+106	
大阪	心斎橋・難波	14,993	15,510	15,872	15,767	15,929	15,620	15,975	15,893	15,647	15,419	15,576	15,397	14,975	-18	
	淀屋橋・北浜	15,954	15,906	15,857	16,123	15,273	15,129	15,424	15,467	15,508	14,974	15,091	15,055	14,866	-1,088	
	本町・堺筋本町	10,776	10,697	10,711	10,836	10,954	10,864	10,729	10,355	10,434	10,590	10,616	10,318	10,359	-417	
	天満橋・谷町	10,975	11,084	9,932	9,949	10,135	10,306	10,383	10,472	10,470	10,494	10,220	10,220	10,362	-613	
	北梅田	17,688	17,421	17,600	17,923	18,455	17,111	17,300	17,300	17,125	17,375	17,000	16,667	15,857	-1,831	
	南梅田	20,399	20,470	19,723	20,475	20,210	18,894	18,625	18,479	18,403	18,517	18,373	18,486	18,755	-1,644	
	肥後橋	11,056	10,911	11,192	11,091	11,200	10,541	10,934	10,987	11,200	11,653	11,485	11,400	11,144	+88	
	新大阪	11,701	11,868	11,733	11,477	11,211	11,283	12,340	12,397	12,168	12,109					

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9月度調査レポート

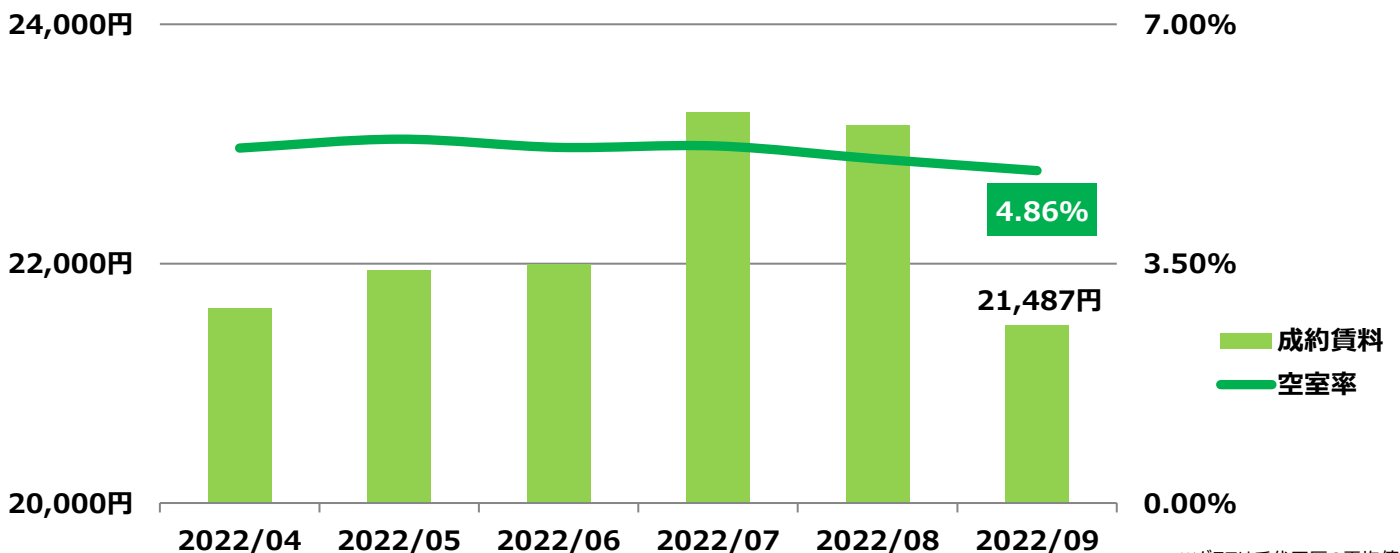
東京主要エリア オフィスビル市況調査

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。

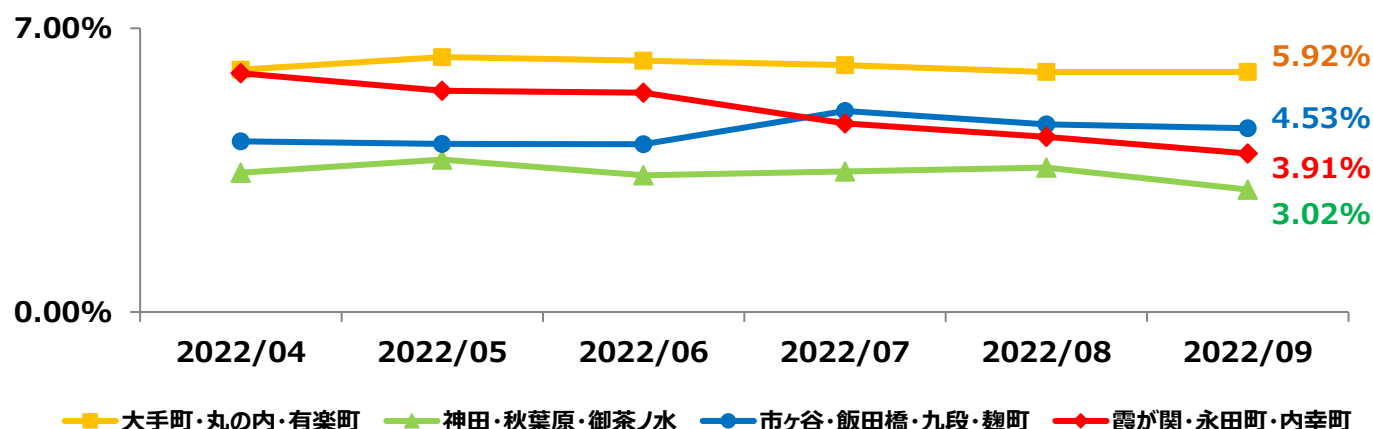
① 大手町・丸の内・有楽町エリア**24,000円～39,500円****② 神田・秋葉原・お茶の水エリア****16,000円～27,000円****③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア****17,000円～28,500円****④ 霞が関・永田町・内幸町エリア****19,500円～32,000円****空室率・成約賃料推移**

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	27,025円	±0円	24,091円	-409円	39,274円	+125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	16,133円	+104円	20,690円	-139円	26,864円	+299円
空室棟数	344棟	-3棟	79棟	-4棟	11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	17,046円	+55円	21,585円	-2,857円	28,324円	-65円
空室棟数	236棟	+5棟	75棟	+3棟	26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	19,622円	-239円	24,190円	-3,233円	32,051円	+1,565円
空室棟数	7棟	+1棟	12棟	-3棟	9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。

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

16,000～31,500円

①銀座エリア

21,000円～32,000円

⑤茅場町・築地エリア

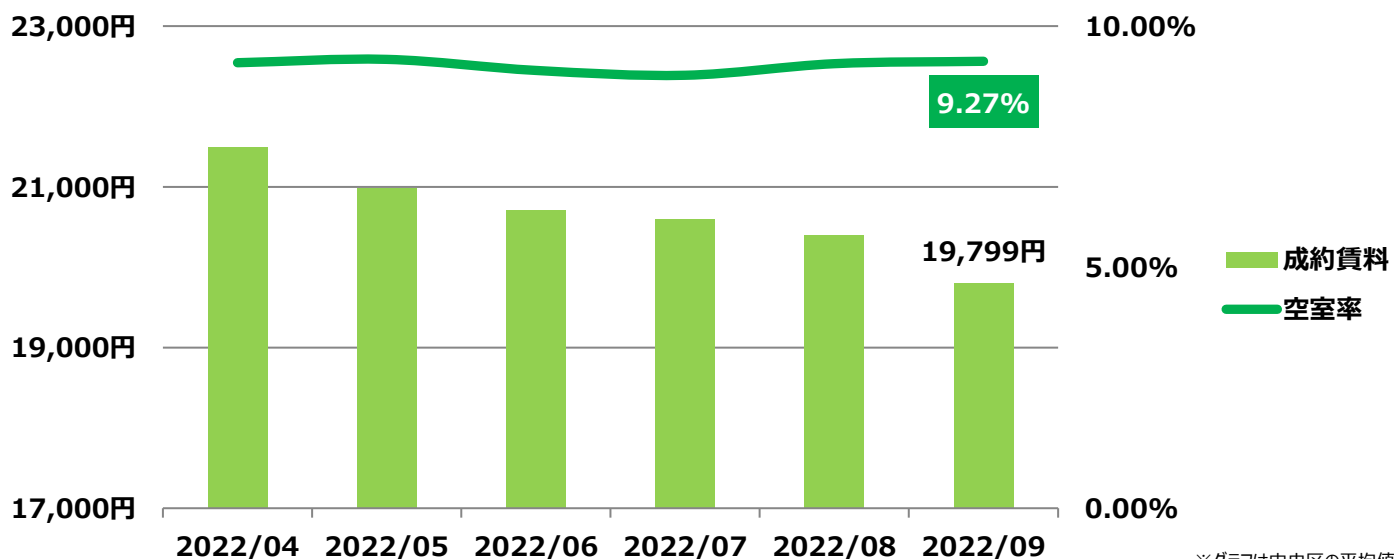
15,500円～21,500円

⑥勝どき・晴海エリア

11,500円～18,000円

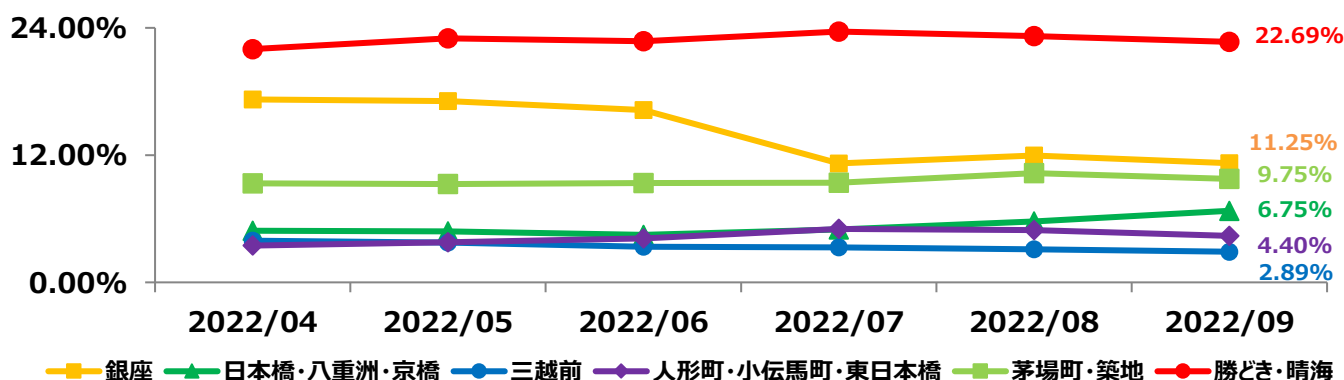
空室率・成約賃料推移

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	25,432円	-43円	20,862円	-852円	32,000円	+2,500円
空室棟数	170棟	±0棟	33棟	-4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	20,718円	+39円	27,414円	-893円	38,548円	-103円
空室棟数	91棟	-2棟	26棟	±0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	16,052円	-874円	18,583円	-726円	31,583円	+219円
空室棟数	34棟	-2棟	11棟	-2棟	6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	14,106円	+173円	17,236円	-689円	20,000円	±0円
空室棟数	185棟	-22棟	41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	15,605円	+245円	18,506円	+92円	21,505円	-340円
空室棟数	208棟	-19棟	52棟	-5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	11,303円	-1,066円	14,500円	+1,167円	17,919円	-223円
空室棟数	1棟	-1棟	3棟	+1棟	9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～32,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,000円～32,000円

②浜松町・田町エリア

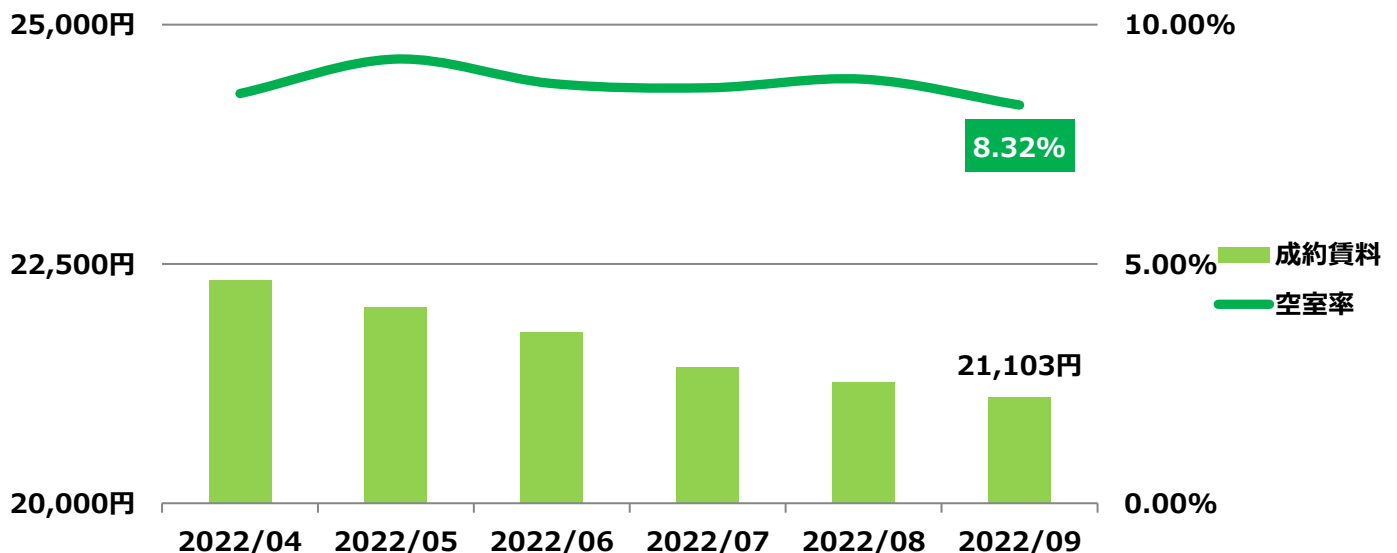
18,000円～23,000円

④品川駅前エリア

17,000円～25,000円

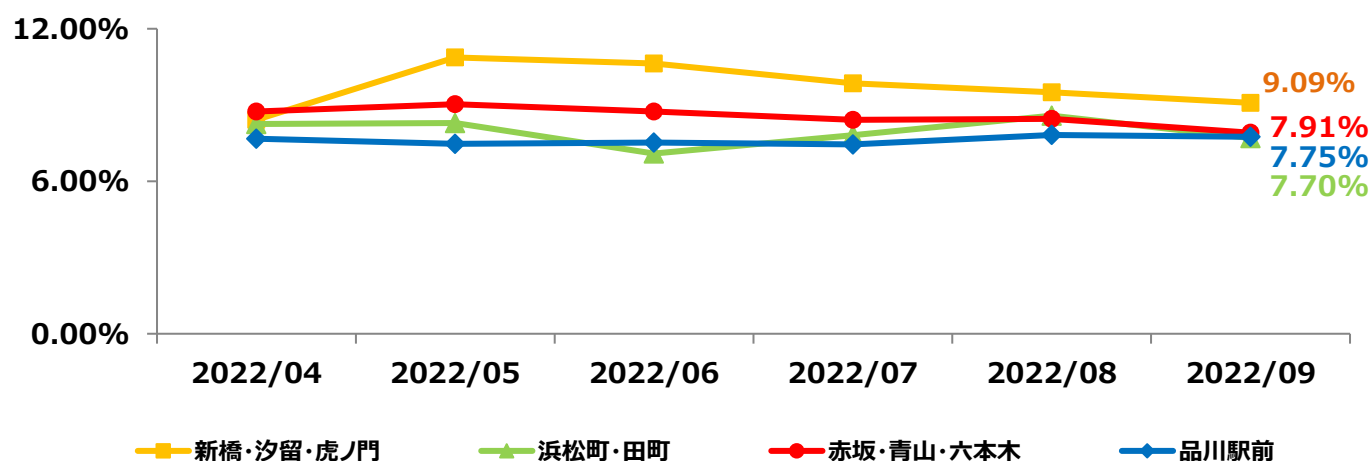
空室率・成約賃料推移

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



※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	19,159円	-123円	23,248円	-457円	31,781円	+1,755円
空室棟数	186棟	-2棟	74棟	-3棟	26棟	±0棟

② 浜松町・田町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,115円	+229円	19,102円	+126円	23,236円	+140円
空室棟数	158棟	+8棟	60棟	+1棟	29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	19,548円	-182円	21,300円	-79円	32,231円	+405円
空室棟数	233棟	+5棟	60棟	±0棟	29棟	+1棟

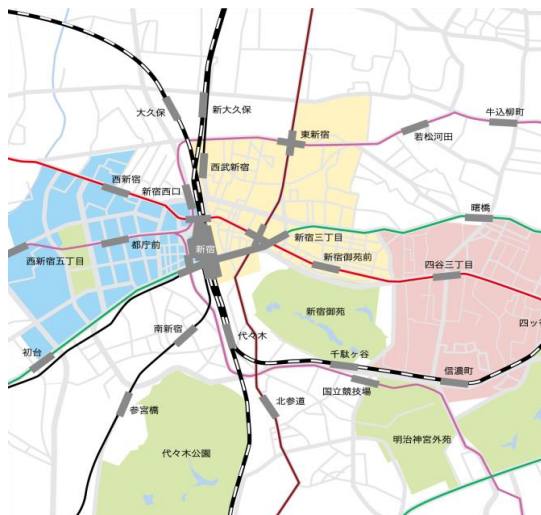
④ 品川駅前エリア

	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	18,462円	+545円	16,910円	-342円	24,918円	-887円
空室棟数	11棟	+1棟	12棟	-1棟	16棟	±0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

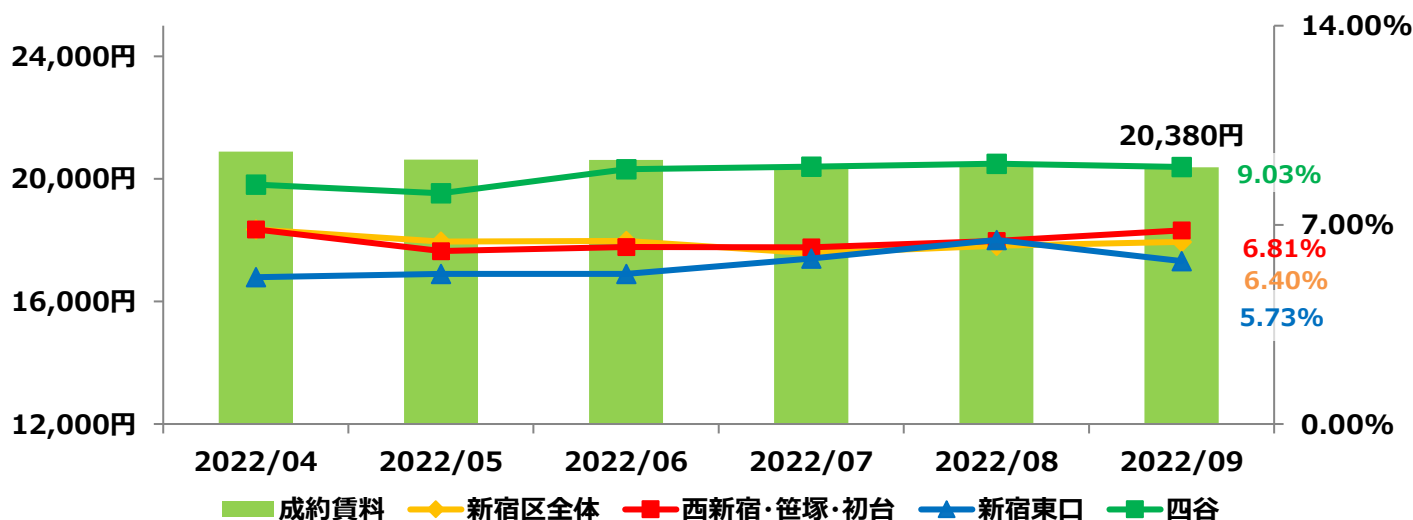
19,000円～32,500円

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	18,450円	+64円	21,361円	-404円	27,902円	-141円
空室棟数	97棟	-3棟	47棟	+2棟	34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	18,883円	+851円	20,059円	-627円	32,300円	+1,200円
空室棟数	68棟	+3棟	15棟	-2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	16,017円	-128円	18,765円	+419円	19,500円	+0円
空室棟数	50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

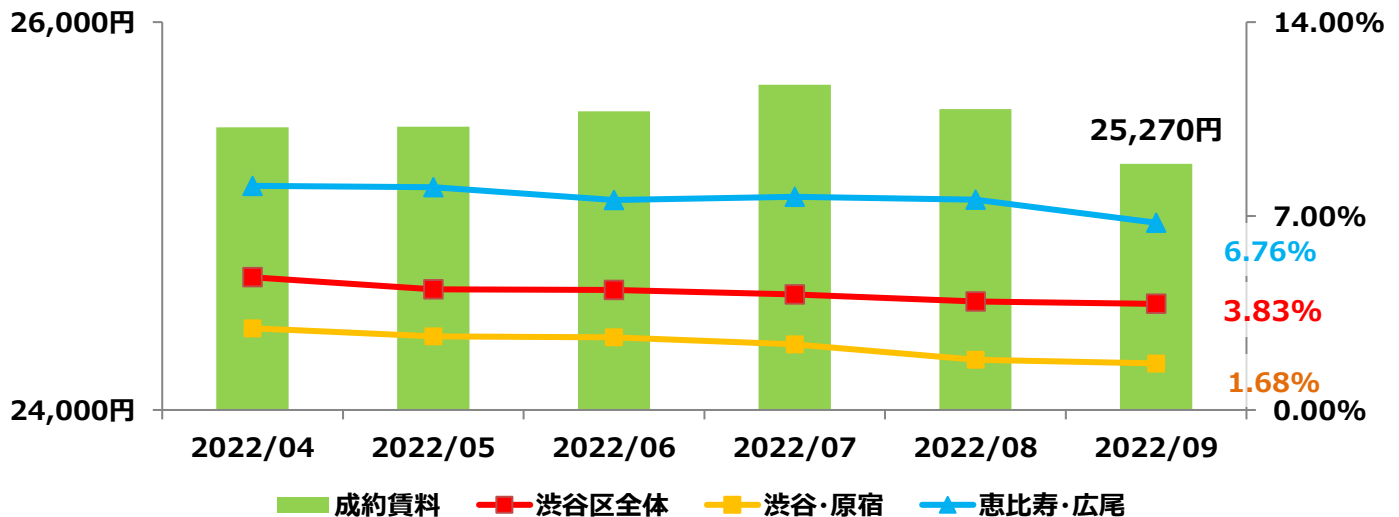
25,500円～29,500円

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	25,440円	+10円	27,121円	-23円	29,600円	-1,400円
空室棟数	190棟	-1棟	45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	21,382円	-42円	24,332円	-1,076円	30,923円	-77円
空室棟数	62棟	+3棟	14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

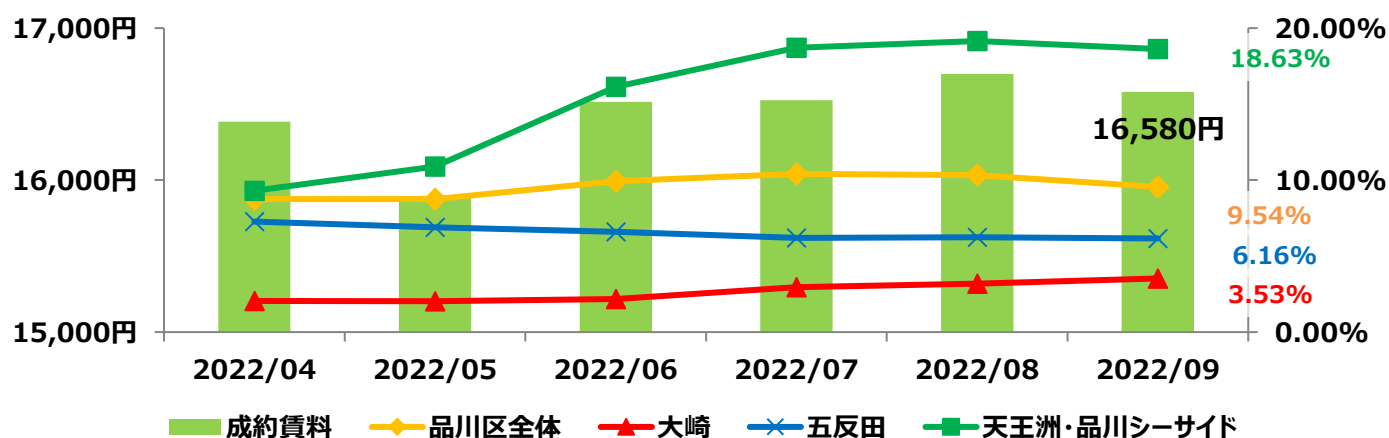
13,000円～18,000円

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	22,083円	+6円	27,143円	-68円
空室棟数	1棟	±0棟	6棟	±0棟	7棟	±0棟

②五反田エリア

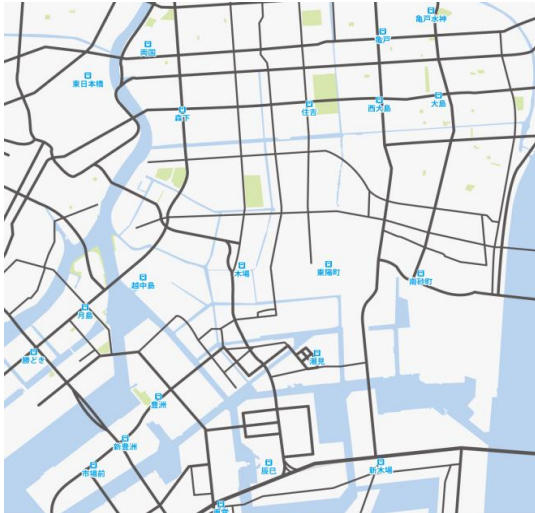
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,982円	-335円	17,370円	+161円	12,767円	±0円
空室棟数	41棟	-2棟	23棟	-1棟	5棟	±0棟

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	15,212円	-374円	16,179円	+128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

17,000円～27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

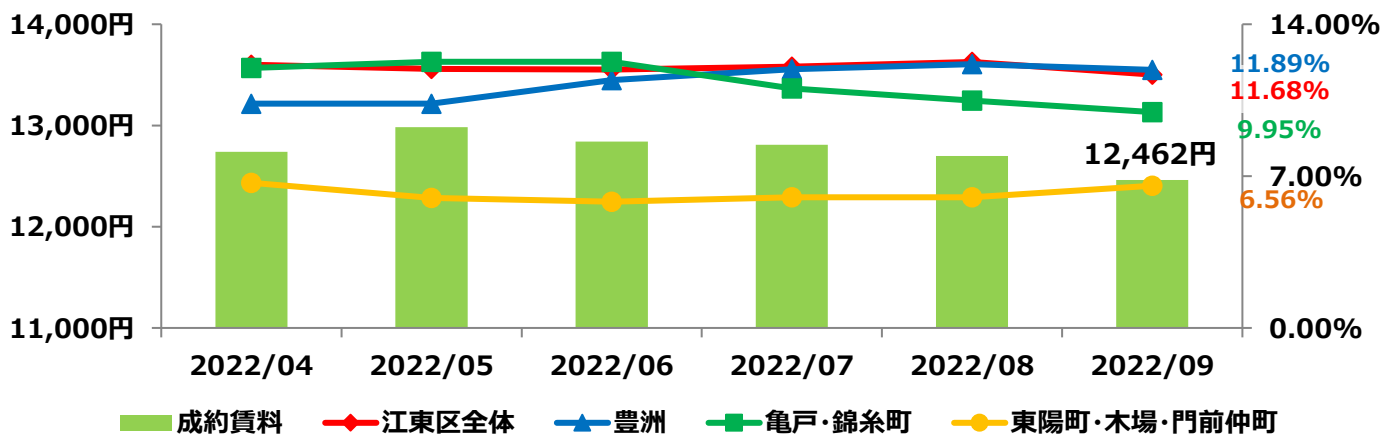
10,500円～16,500円

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	対象物件なし		17,143円	+106円
空室棟数	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	10,254円	+458円	13,075円	+788円	16,571円	-318円
空室棟数	12棟	+1棟	5棟	+1棟	3棟	-2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	12,157円	-65円	13,441円	-142円	14,000円	+111円
空室棟数	9棟	-1棟	11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～21,500円

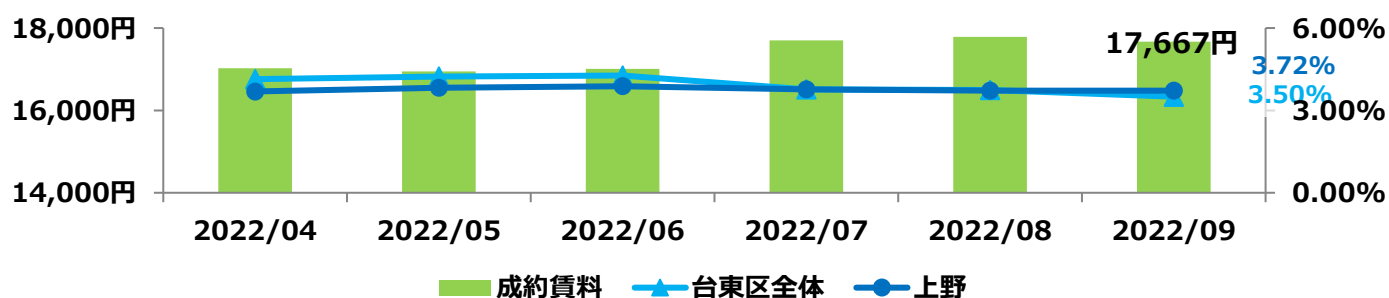
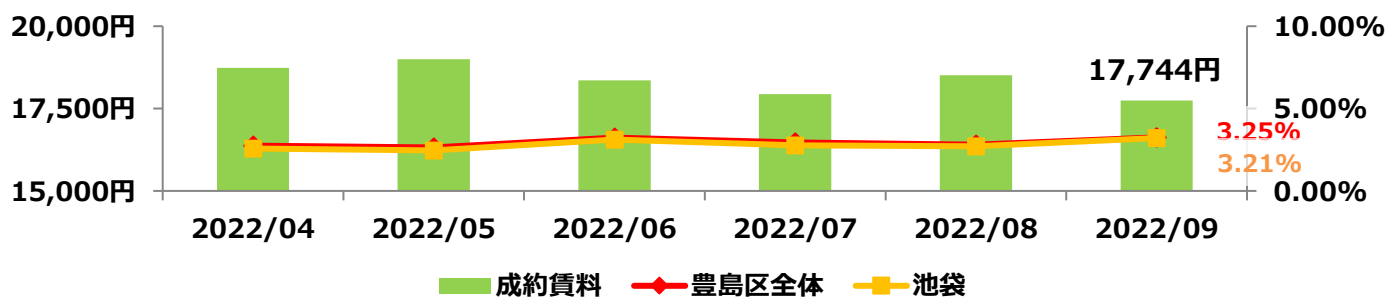


②上野エリア

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

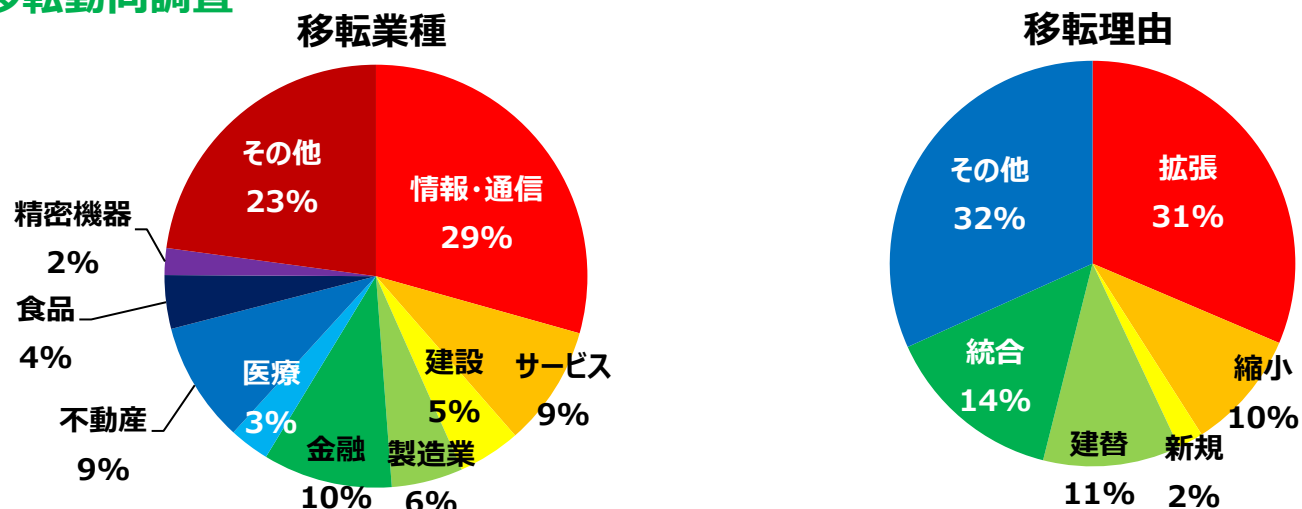
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,823円	-45円	18,220円	-793円	21,733円	+133円
空室棟数	74棟	+3棟	23棟	+3棟	6棟	±0棟

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	13,513円	+204円	19,541円	-409円	25,000円	±0円
空室棟数	142棟	+2棟	17棟	-1棟	2棟	±0棟

その他調査結果

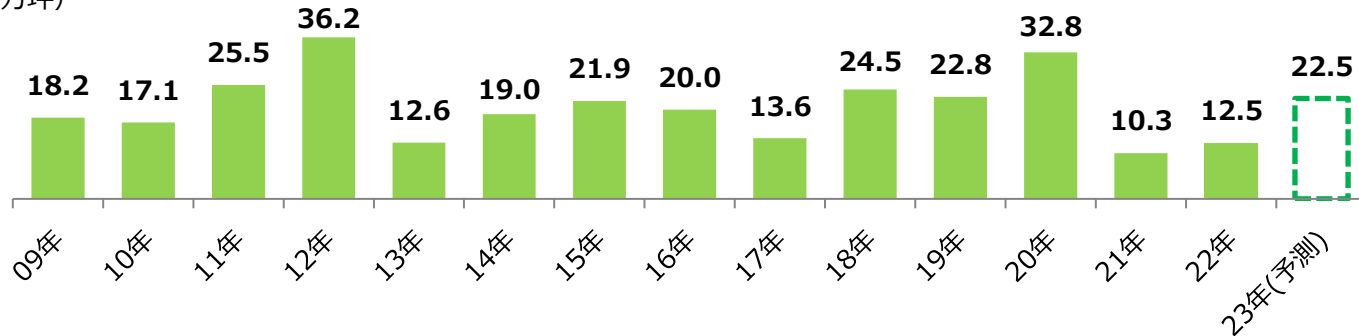
移転動向調査



2021年10月から2022年9月までに収集したテナント移転事例293件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

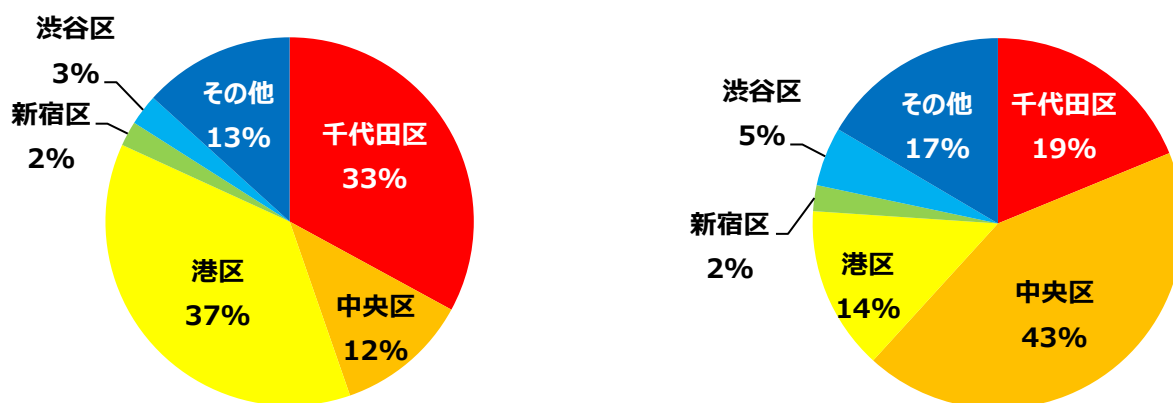
新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)



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

新築ビル供給量 区別 2021年-2022年比較



当月竣工の主な大型新築ビル

2022年9月竣工の大型新築ビルはございません。

2022年9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～23,000円

③栄・久屋大通エリア

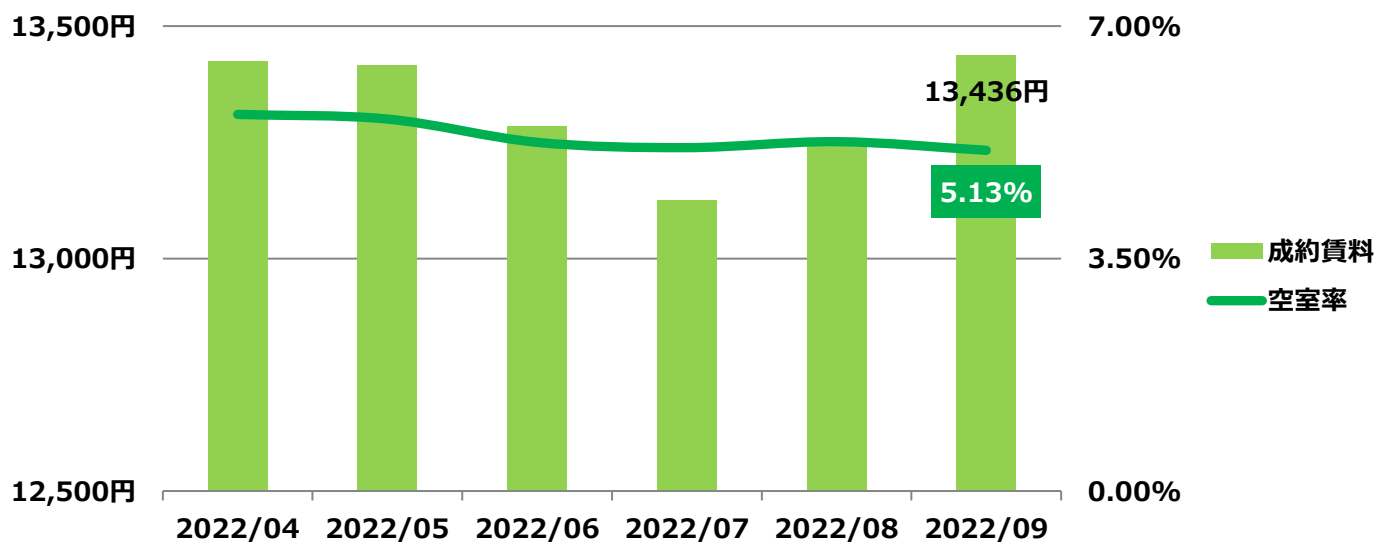
10,500円～17,000円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,500円

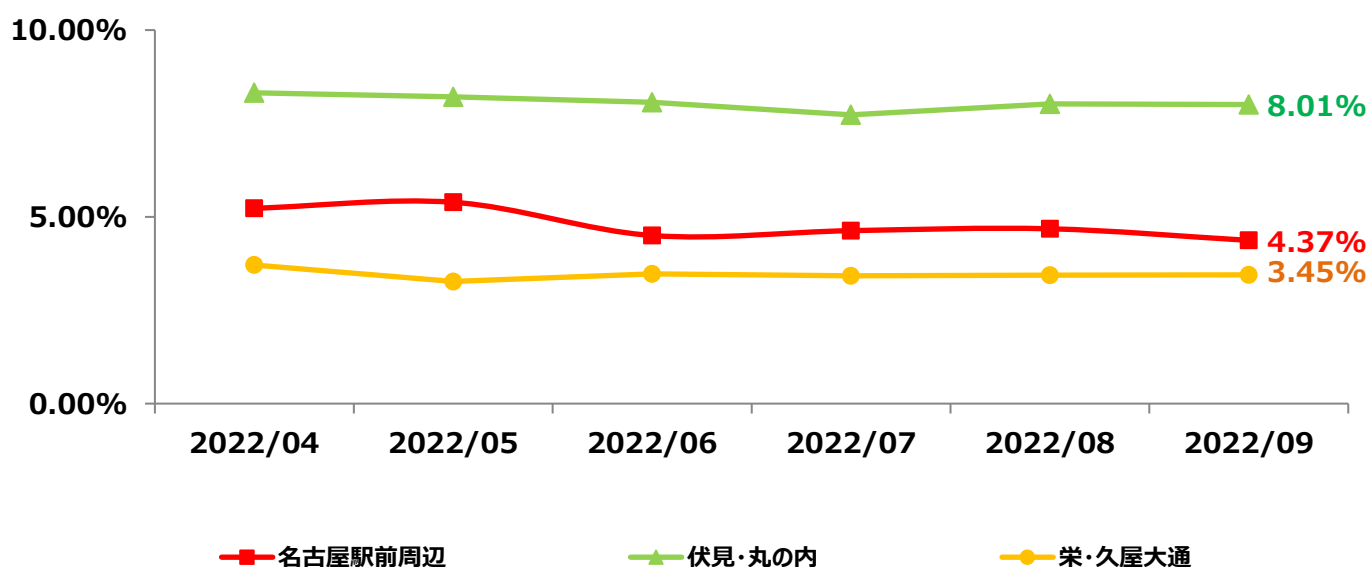
空室率・成約賃料推移

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	12,451円	-35円	16,209円	-40円	23,231円	-1,744円
空室棟数	65棟	-1棟	36棟	+2棟	19棟	±0棟

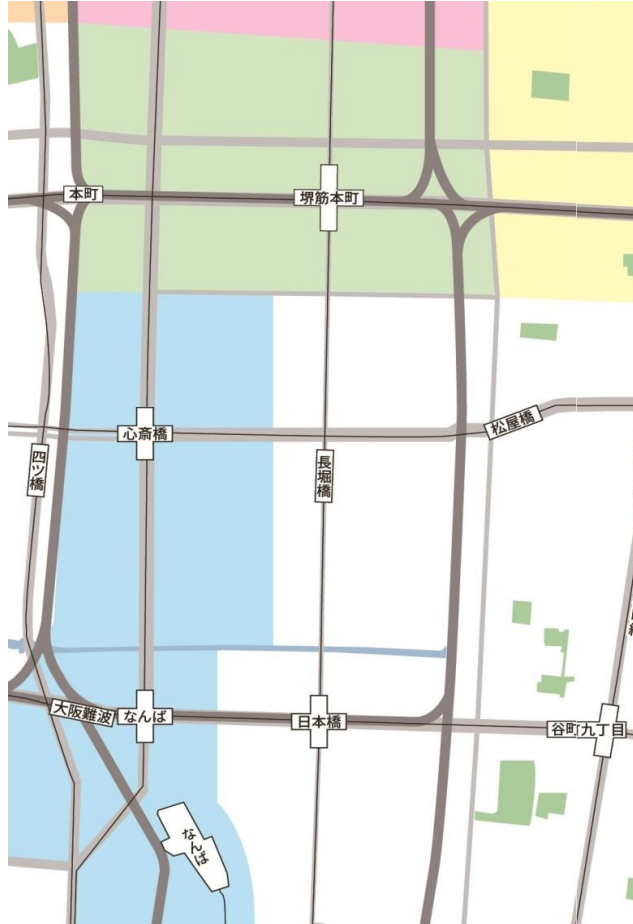
②伏見・丸の内エリア

	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	10,936円	-147円	14,293円	-212円	17,392円	+431円
空室棟数	74棟	-4棟	38棟	+3棟	16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	10,694円	+4円	13,081円	-74円	16,847円	+1,011円
空室棟数	69棟	±0棟	30棟	+1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。



①心斎橋・難波エリア

11,000円～15,000円

②淀屋橋・北浜エリア

9,500円～20,000円

③本町・堀筋本町エリア

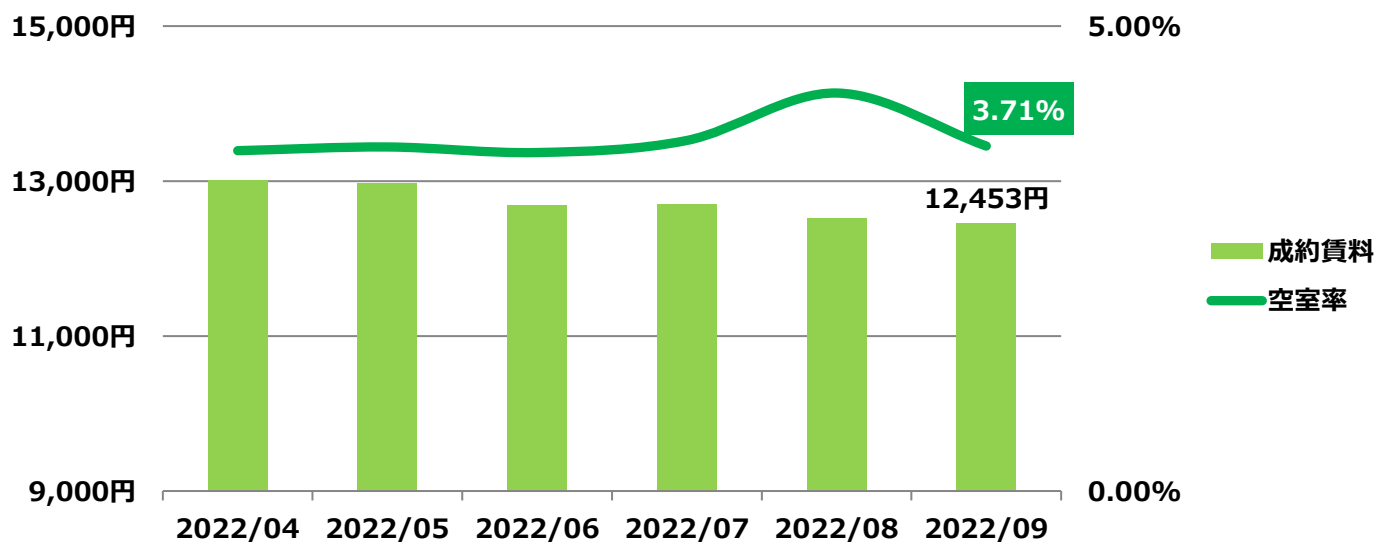
9,500円～17,500円

④天満橋・谷町エリア

9,500円～18,000円

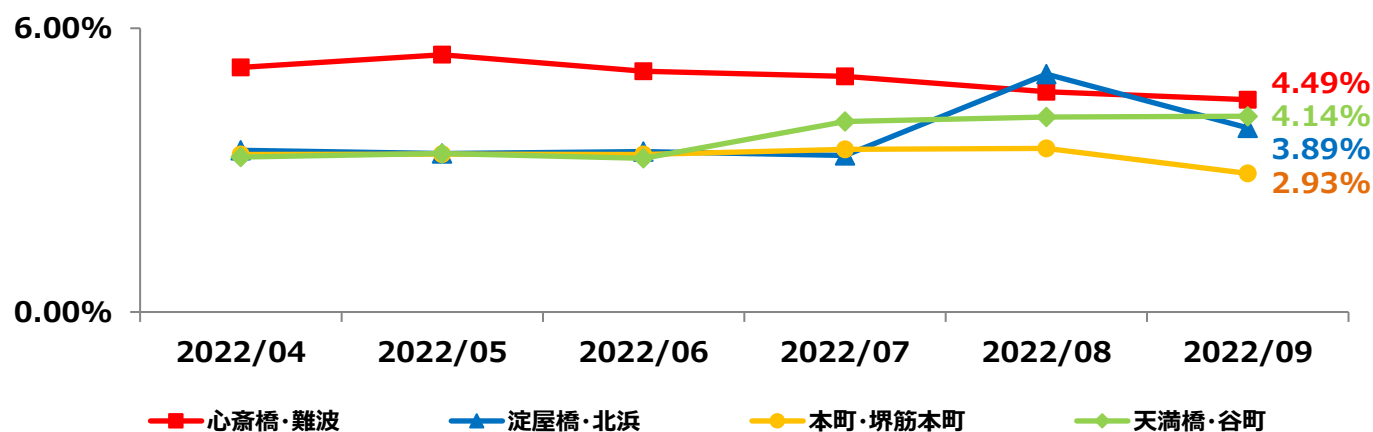
空室率・成約賃料推移

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	10,909円	-414円	14,975円	-422円	14,316円	±0円
空室棟数	28棟	-1棟	28棟	-2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	9,657円	+20円	14,866円	-189円	19,875円	-931円
空室棟数	29棟	+1棟	20棟	+1棟	11棟	±0棟

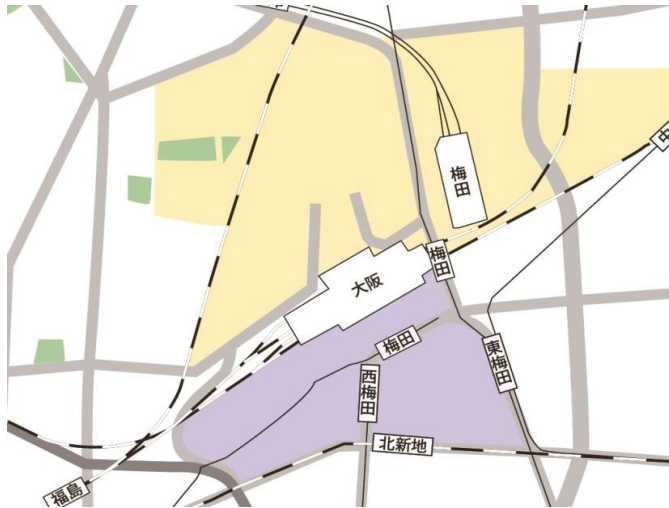
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,418円	+22円	10,359円	+41円	17,581円	-472円
空室棟数	62棟	±0棟	41棟	±0棟	10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	9,371円	-7円	10,362円	+142円	17,857円	-32円
空室棟数	34棟	+1棟	10棟	-5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北梅田エリア

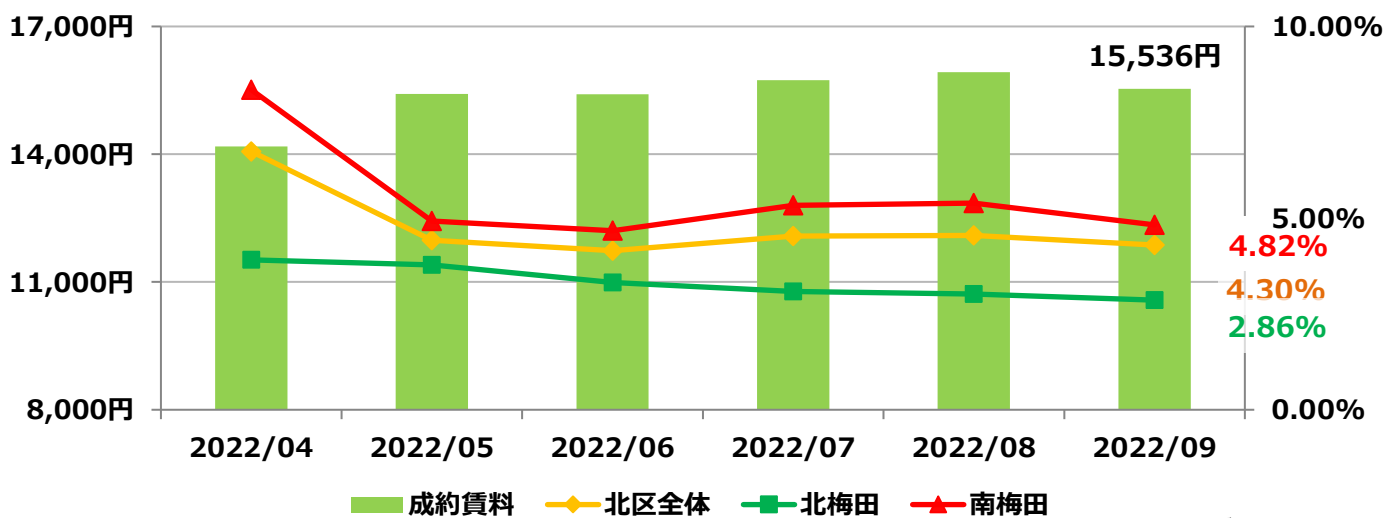
10,000円～23,500円

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	9,751円	+44円	15,857円	-810円	23,522円	-561円
空室棟数	10棟	-1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	10,652円	-39円	18,755円	+269円	23,655円	-177円
空室棟数	16棟	-2棟	21棟	-5棟	34棟	+1棟

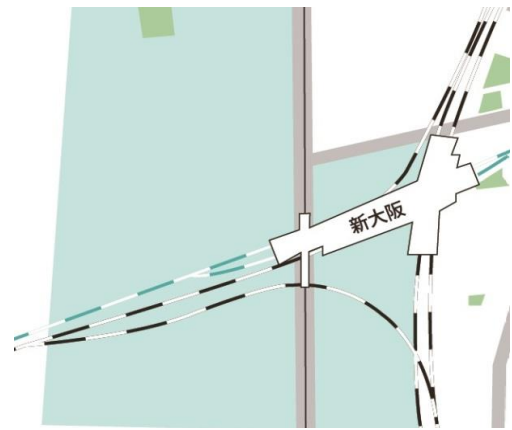
西区・淀川区

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～16,000円

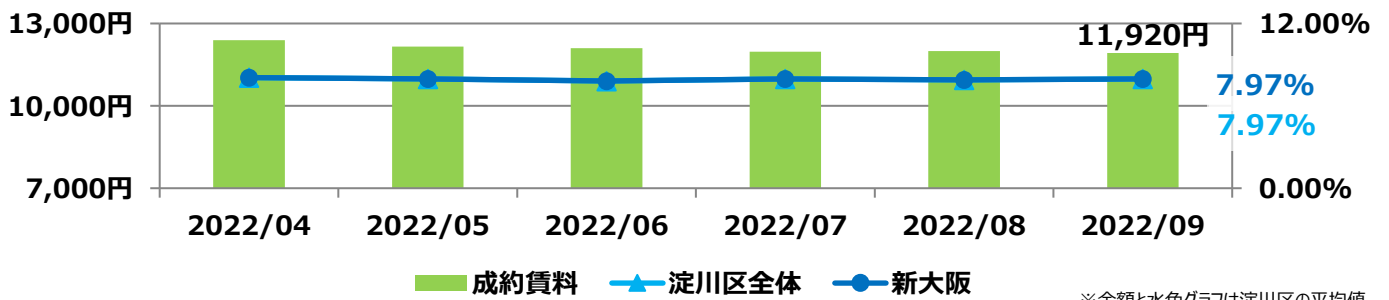
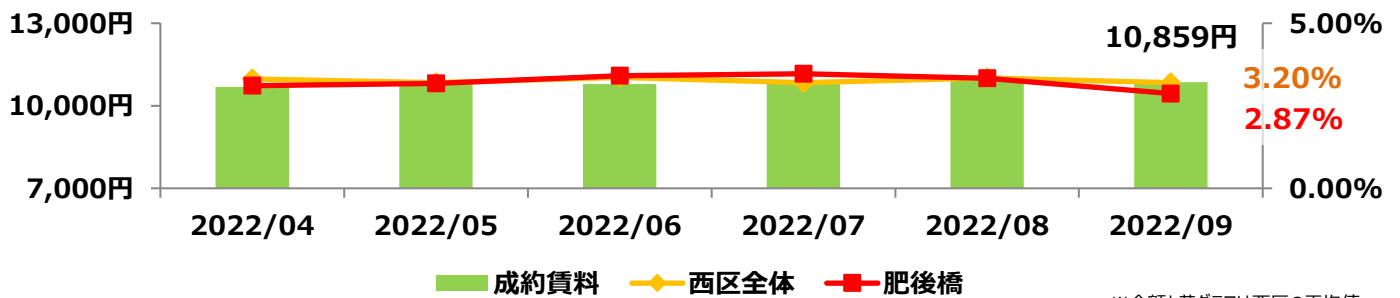


②新大阪エリア

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

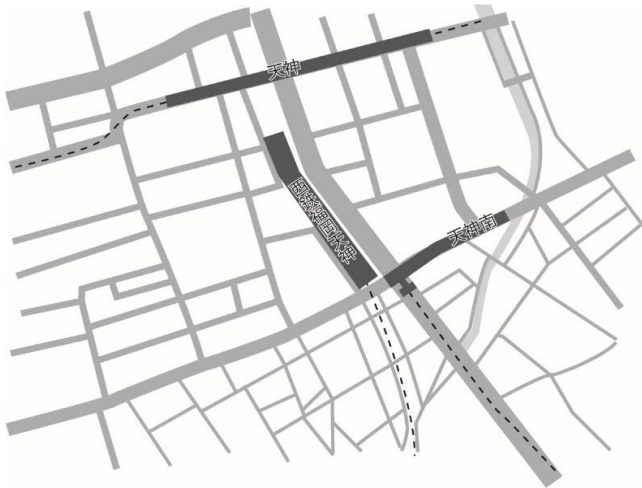
①肥後橋エリア

	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	8,835円	+531円	11,144円	-256円	16,000円	±0円
空室棟数	19棟	+1棟	12棟	±0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	8,094円	+3円	11,928円	-73円	18,656円	-102円
空室棟数	15棟	±0棟	34棟	-2棟	12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赤坂・薬院エリア

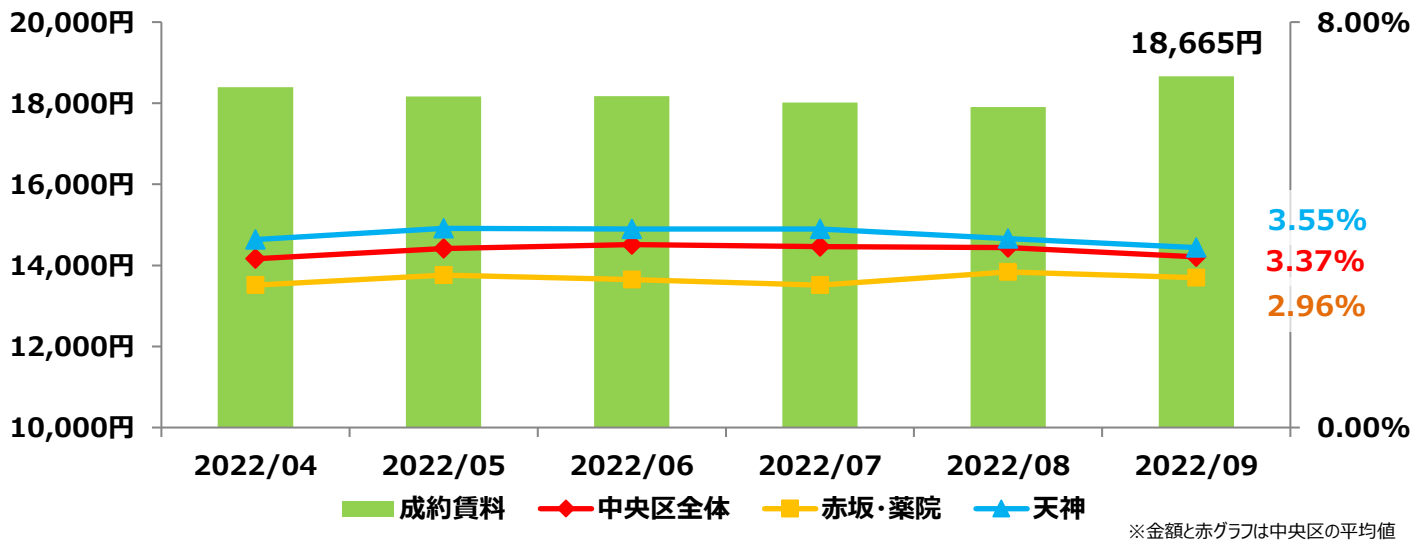
15,000円～18,500円

②天神エリア

16,000円～20,000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

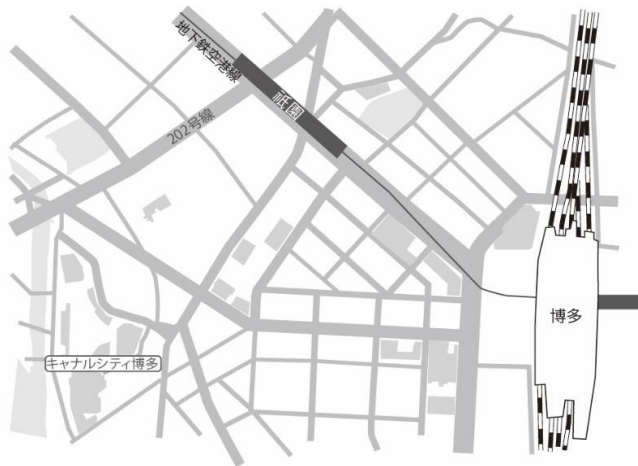
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,757円	-185円	18,623円	+330円	15,310円	+801円
空室棟数	46棟	+1棟	19棟	-1棟	7棟	±0棟

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	16,138円	+56円	19,013円	+904円	20,221円	-312円
空室棟数	34棟	+0棟	31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

12,500円～16,500円

② 博多駅前エリア

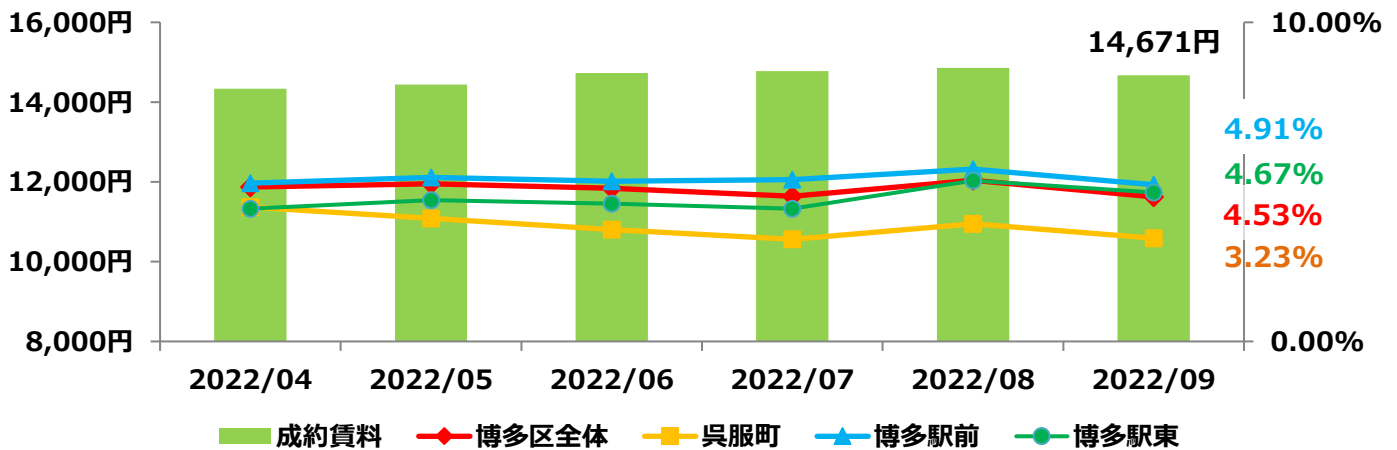
15,500円～16,000円

③ 博多駅東エリア

13,500円～16,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	12,404円	-328円	13,731円	+19円	16,737円	-250円
空室棟数	23棟	+2棟	14棟	+1棟	3棟	±0棟

② 博多駅前エリア

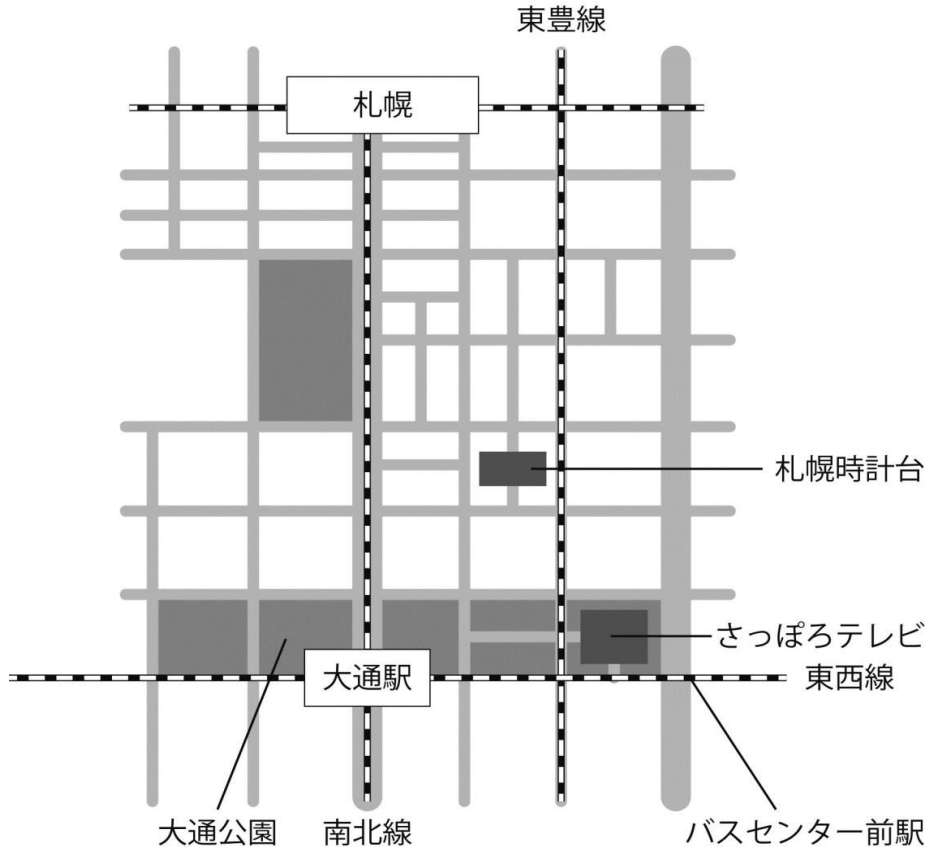
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,399円	-2,302円	15,870円	-57円	15,302円	-296円
空室棟数	33棟	+3棟	29棟	-1棟	9棟	-2棟

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	13,611円	-98円	14,082円	-213円	16,611円	+444円
空室棟数	24棟	+2棟	34棟	-1棟	4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～21,500円

③西11丁目エリア

11,000円

②大通駅周辺エリア

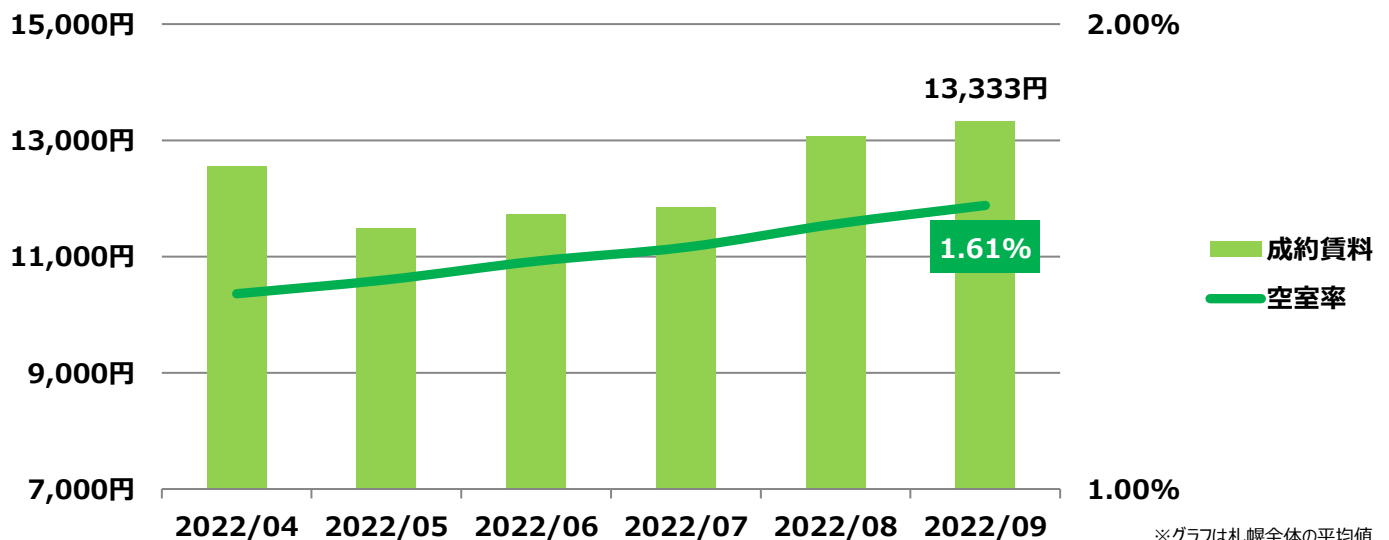
10,500円～18,000円

④札幌駅北口エリア

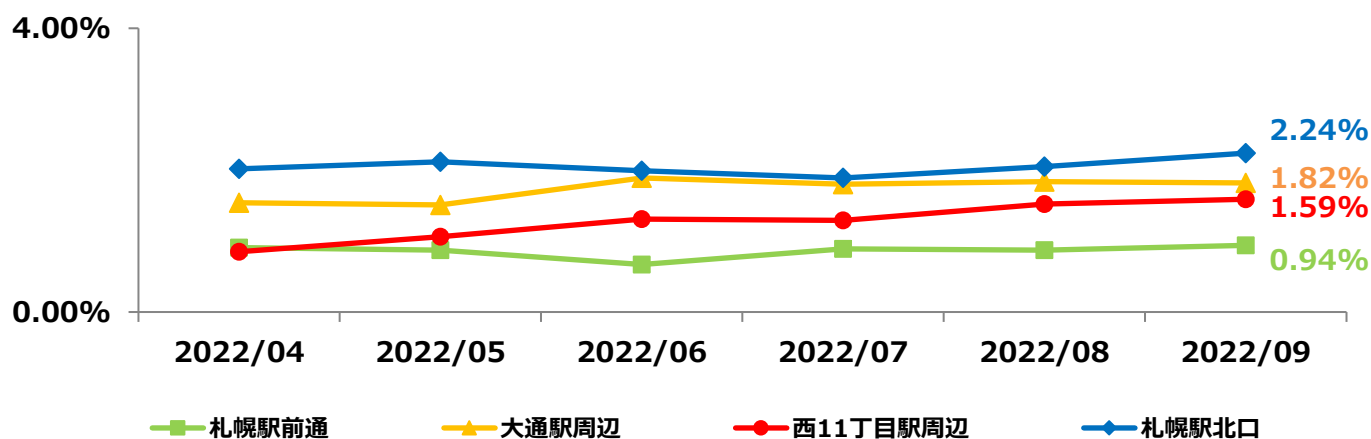
11,500円～18,500円

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	12,867円	+110円	18,328円	+40円	21,240円	±0円
空室棟数	5棟	±0棟	10棟	+1棟	5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	10,380円	+50円	14,142円	+521円	17,817円	+103円
空室棟数	15棟	+1棟	12棟	+1棟	3棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

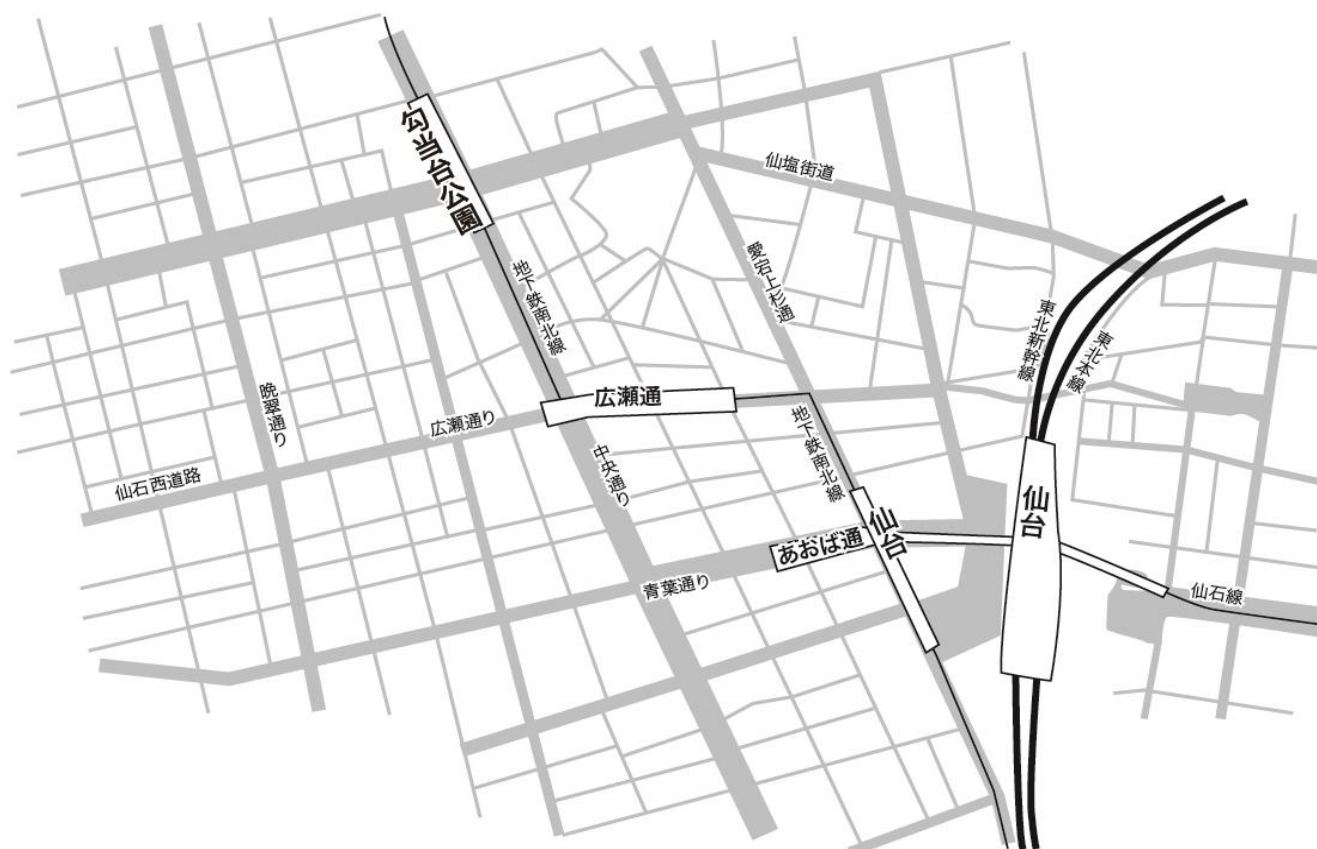
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	10,779円	-89円	10,760円	-73円	対象物件なし
空室棟数	15棟	+1棟	10棟	±0棟	

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	±0円	16,166円	-13円	18,667円	-833円
空室棟数	2棟	±0棟	11棟	+1棟	3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

13,000円

③ 官公庁周辺エリア

9,500～16,000円

② 仙台中心部エリア

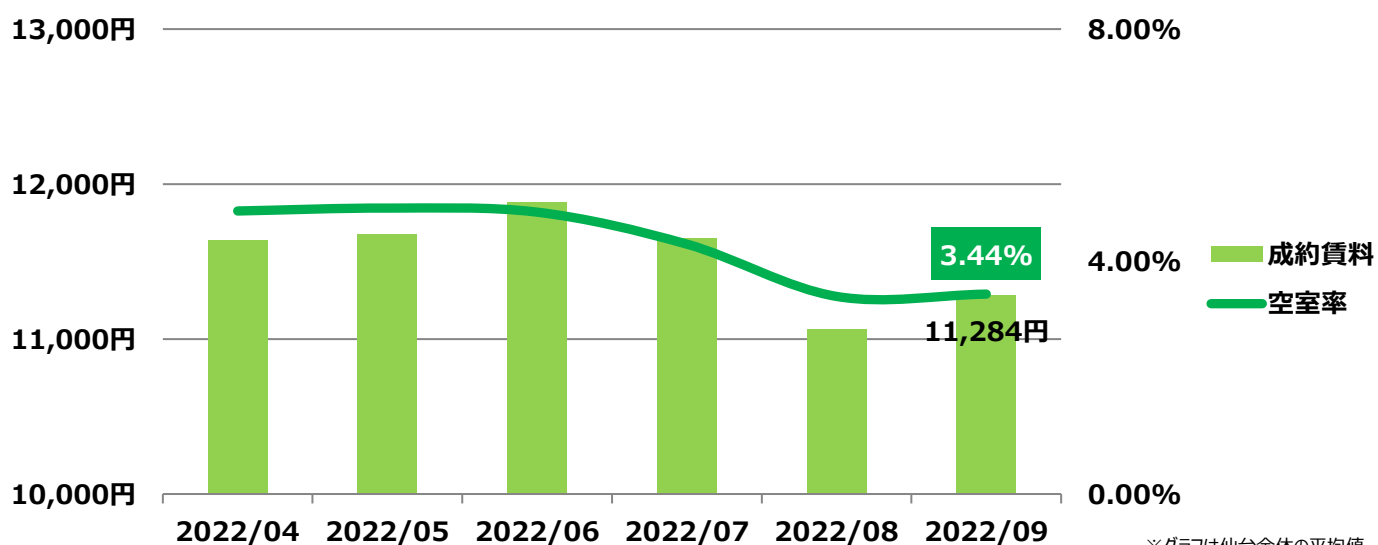
10,500円～14,500円

④ 仙台駅東口エリア

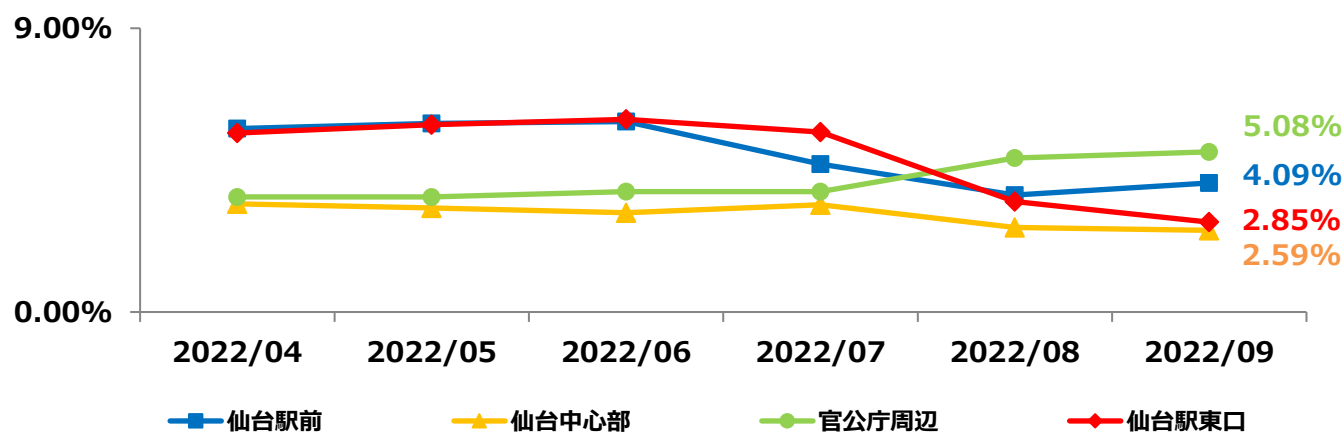
10,500円～15,500円

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		12,981円	+286円	12,919円	+719円
空室棟数		23棟	-1棟	7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		10,683円	+125円	14,400円	-267円
空室棟数		15棟	+1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		9,463円	+1円	16,000円	±0円
空室棟数		11棟	±0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		10,563円	+63円	15,597円	-553円
空室棟数		8棟	±0棟	4棟	-1棟

オフィス環境構築のワンストップサービス



株式会社 ビルディング企画

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

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・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

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 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：陸

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

