

2022年11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11月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 空室率に改善傾向がみられた
(東京) 空室率、推定成約賃料共に大きな変化無し

東京
Tokyo

空室率

6.78% (前月比±0.00ポイント)

推定成約賃料

21,835円 (前月比+10円)

東京エリアの空室率は6.78% (前月比±0.00%) と横ばいで推移した。中型の移転事例が複数あった一方で、縮小や統合による解約、二次空室もあったことが横ばいで落ち着いた要因とみている。推定成約賃料は21,835円 (前月比+10円) と2ヶ月連続で上昇した。募集賃料にも変化はみられず、平均の推定成約賃料を下回るニーズが多かったことが微増の要因とみている。

名古屋
Nagoya

空室率

5.02% (前月比▲0.13ポイント)

推定成約賃料

13,303円 (前月比▲54円)

名古屋エリアの空室率は5.02% (前月比▲0.13%) と低下に転じた。引き続き、大型の面積で拡張移転、立地改善、ビル設備改善など前向きな移転をする企業が増えた事が要因となり空室率は減少傾向にある。推定成約賃料は13,303円 (前月比▲54円) と2ヶ月連続で低下した。推定成約賃料については微減している。実質賃料としては横ばいまたはやや減少傾向にあるとみている。

大阪
Osaka

空室率

4.21% (前月比▲0.08ポイント)

推定成約賃料

12,386円 (前月比▲92円)

大阪エリアの空室率は4.21% (前月比▲0.08%) と低下に転じた。主要4区のうち、北区に関しては新築物件への移転に伴う二次空室に伴い空室は増えているが、他の中央区・西区・淀川区の3エリアで中規模～大型の成約がそれぞれ見受けられた為、全体の空室率としては微減となっている。推定成約賃料は12,386円 (前月比▲92円) と4ヶ月連続で低下した。推定成約賃料は微減が続いているが、募集賃料に関しては横ばいである。

※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

3.62%（前月比▲0.27ポイント）

推定成約賃料

16,482円（前月比+109円）

福岡エリアの空室率は3.62%（前月比▲0.27%）と3ヶ月連続で低下した。既存ビルの大型区画が成約予定になるなど、継続的な拡張・分室の増床傾向が3ヶ月連続低下の要因とみている。一方で2022～23年竣工の新築ビルについては苦戦を強いられている印象がある。また、2023年春頃には新築ビルの動向いかににより空室率の大幅な上昇の可能性もあると予想される。推定成約賃料は16,482円（前月比+109円）と3ヶ月連続で上昇した。

札幌

Sapporo

空室率

1.53%（前月比+0.11ポイント）

推定成約賃料

13,466円（前月比+186円）

札幌エリアの空室率は1.53%（前月比+0.11%）と上昇に転じた。札幌駅前通エリアにて大手企業の返却・集約や創世東エリアにて新築物件が竣工したことが要因と考えられる。推定成約賃料は13,466円（前月比+186円）と上昇に転じた。空室率の要因に伴い推定成約賃料も微増している。今後の見通しとしても、2023年以降に竣工を迎える新築物件への引き合いも好調な為、札幌エリアのオフィス市況は堅調に推移している状況にある。

仙台

Sendai

空室率

3.24%（前月比▲0.15ポイント）

推定成約賃料

11,390円（前月比▲111円）

仙台エリアの空室率は3.24%（前月比▲0.15%）と2ヶ月連続で低下した。引き続き、拡張移転や館内増床ニーズなども多く、中小規模のオフィス移転需要がみられた。大口の募集が限られている為、堅調なオフィス市況となっている。2023年竣工の新築ビルでは複数フロアの引き合いもある状況となっている。推定成約賃料は11,390円（前月比▲111円）と低下に転じた。

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11月1日から2022年11月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 9,335棟



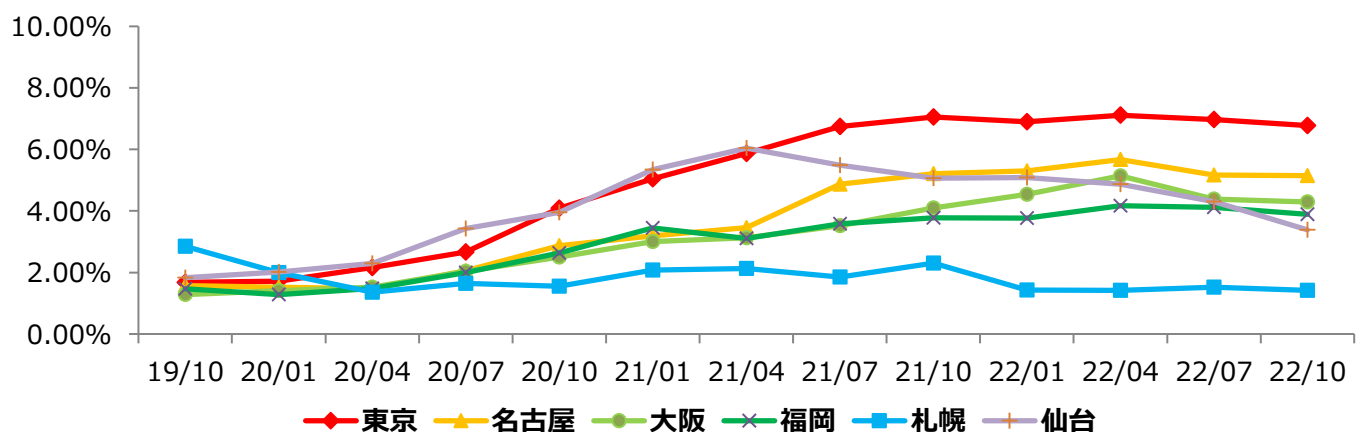
基準階100坪以上の事務所ビル

			21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	5.19%	5.28%	5.63%	5.48%	5.45%	5.19%	5.32%	5.20%	5.22%	5.03%	4.86%	4.68%	4.78%	-0.41%
		中央区	7.30%	7.40%	7.45%	7.89%	8.97%	9.24%	9.31%	9.08%	8.98%	9.22%	9.27%	9.48%	9.24%	+1.94%
		港区	8.53%	8.54%	8.23%	8.30%	8.29%	8.56%	9.28%	8.77%	8.68%	8.86%	8.32%	8.12%	8.18%	-0.35%
		新宿区	7.71%	7.40%	7.46%	7.30%	6.88%	6.84%	6.41%	6.44%	6.00%	6.27%	6.40%	7.09%	7.10%	-0.61%
		渋谷区	5.85%	5.87%	4.44%	4.70%	4.56%	4.79%	4.35%	4.33%	4.17%	3.92%	3.83%	3.26%	3.21%	-2.64%
		平均値	7.00%	7.00%	6.90%	6.95%	7.04%	7.11%	7.32%	7.08%	6.97%	7.04%	6.83%	6.78%	6.78%	-0.22%
		新築	18.10%	14.77%	17.18%	18.15%	17.75%	22.08%	23.34%	45.23%	46.30%	31.59%	32.36%	28.49%	23.32%	+5.22%
	その他	品川区	8.87%	7.68%	7.44%	8.92%	8.82%	8.75%	8.75%	9.93%	10.41%	10.33%	9.54%	9.42%	9.53%	+0.66%
		豊島区	3.46%	2.76%	3.19%	3.44%	3.09%	2.74%	2.64%	3.24%	2.95%	2.80%	3.25%	2.83%	2.87%	-0.59%
		台東区	3.68%	3.48%	3.83%	3.61%	3.82%	4.14%	4.23%	4.27%	3.77%	3.74%	3.50%	3.77%	3.82%	+0.14%
江東区		10.11%	9.50%	9.66%	10.50%	11.39%	12.14%	11.94%	11.91%	12.04%	12.26%	11.68%	11.71%	11.49%	+1.38%	
神奈川	横浜	4.63%	4.54%	4.76%	4.73%	4.66%	4.54%	4.44%	4.42%	3.76%	3.85%	3.71%	3.90%	4.15%	-0.48%	
名古屋	名駅	5.13%	4.91%	4.94%	5.10%	5.12%	5.23%	5.39%	4.50%	4.63%	4.68%	4.37%	4.44%	4.30%	-0.83%	
	伏見・丸の内	7.44%	7.40%	7.64%	7.50%	7.80%	8.32%	8.21%	8.07%	7.73%	8.02%	8.01%	7.72%	7.82%	+0.38%	
	栄・久屋大通	3.23%	3.13%	2.92%	2.48%	2.76%	3.71%	3.27%	3.47%	3.42%	3.44%	3.45%	3.82%	3.38%	+0.15%	
	平均値	5.42%	5.29%	5.30%	5.25%	5.38%	5.67%	5.60%	5.25%	5.17%	5.26%	5.13%	5.15%	5.02%	-0.40%	
大阪	心齋橋・難波	5.59%	5.44%	5.72%	5.40%	5.42%	5.17%	5.44%	5.09%	4.98%	4.66%	4.49%	4.28%	4.05%	-1.54%	
	淀屋橋・北浜	4.75%	4.79%	3.37%	3.52%	3.49%	3.42%	3.35%	3.39%	3.31%	5.03%	3.89%	3.44%	3.00%	-1.75%	
	本町・堺筋本町	4.52%	4.87%	4.96%	4.87%	4.00%	3.33%	3.34%	3.33%	3.44%	3.46%	2.93%	3.34%	3.33%	-1.19%	
	天満橋・谷町	2.95%	3.65%	3.66%	3.65%	3.68%	3.28%	3.35%	3.25%	4.03%	4.12%	4.14%	3.83%	2.69%	-0.26%	
	北梅田	2.74%	2.50%	3.12%	3.30%	3.30%	3.91%	3.78%	3.32%	3.09%	3.02%	2.86%	2.89%	4.68%	+1.94%	
	南梅田	4.23%	4.44%	4.50%	4.43%	4.45%	8.35%	4.92%	4.67%	5.33%	5.39%	4.82%	4.66%	4.63%	+0.40%	
	肥後橋	3.60%	3.94%	3.68%	3.69%	3.56%	3.11%	3.18%	3.41%	3.47%	3.33%	2.87%	2.91%	2.88%	-0.72%	
	新大阪	5.60%	9.18%	8.06%	6.81%	8.21%	8.06%	7.97%	7.81%	7.97%	7.90%	7.97%	8.72%	8.40%	+2.80%	
	平均値	4.22%	4.71%	4.54%	4.39%	4.41%	5.14%	4.32%	4.20%	4.39%	4.64%	4.28%	4.29%	4.21%	-0.01%	
福岡	赤坂・薬院	1.87%	2.35%	2.57%	2.74%	2.79%	2.81%	3.01%	2.92%	2.81%	3.07%	2.96%	3.02%	2.70%	+0.83%	
	天神	3.30%	3.59%	3.11%	3.44%	3.34%	3.71%	3.93%	3.92%	3.92%	3.73%	3.55%	3.80%	3.35%	+0.05%	
	呉服町	4.11%	3.91%	4.03%	3.95%	4.00%	4.21%	3.86%	3.51%	3.20%	3.69%	3.23%	2.74%	2.78%	-1.33%	
	博多駅前	3.88%	3.88%	3.90%	3.78%	4.72%	4.96%	5.14%	5.02%	5.07%	5.40%	4.91%	4.93%	4.79%	+0.91%	
	博多駅東	7.19%	5.50%	5.43%	3.86%	4.02%	4.16%	4.43%	4.32%	4.16%	5.04%	4.67%	3.82%	3.76%	-3.43%	
	平均値	3.91%	3.84%	3.77%	3.52%	3.75%	4.17%	4.32%	4.27%	4.12%	4.38%	4.01%	3.89%	3.62%	-0.29%	
札幌		2.02%	1.76%	1.43%	1.52%	1.35%	1.42%	1.45%	1.49%	1.52%	1.57%	1.61%	1.42%	1.53%	-0.49%	
仙台		4.80%	5.26%	5.09%	5.02%	4.95%	4.87%	4.92%	4.85%	4.30%	3.40%	3.44%	3.39%	3.24%	-1.56%	

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)

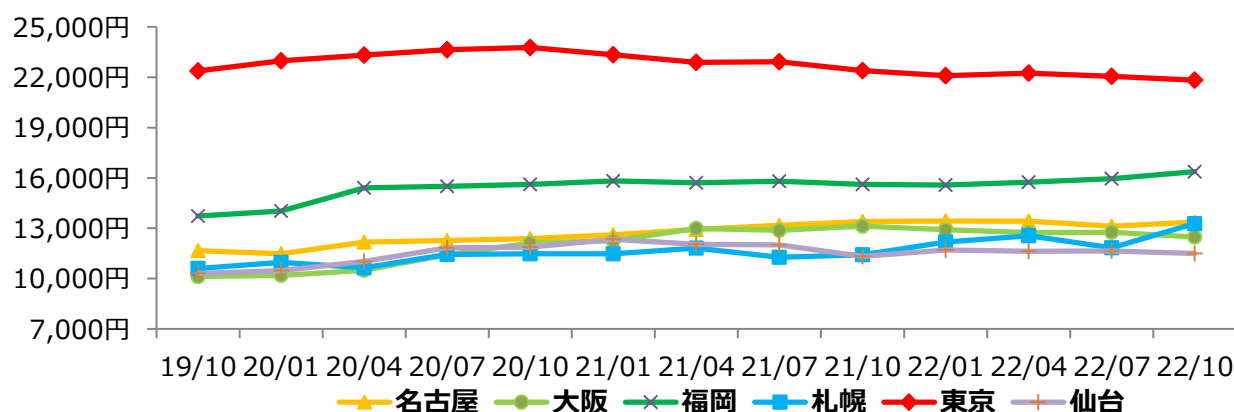
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

			21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	21,920	21,669	21,939	21,907	21,655	21,627	21,944	21,991	23,260	23,157	21,487	21,324	21,204	-716
		中央区	21,334	21,457	21,077	21,231	21,318	21,492	20,977	20,704	20,590	20,401	19,799	20,844	21,157	-177
		港区	23,607	22,144	22,143	22,044	21,846	22,333	22,050	21,783	21,417	21,261	21,103	22,012	21,863	-1,744
		新宿区	20,542	20,000	20,704	21,063	20,834	20,891	20,626	20,620	20,332	20,408	20,380	21,378	21,504	+962
		渋谷区	24,465	24,958	25,056	25,128	24,944	25,457	25,461	25,540	25,677	25,552	25,270	24,948	24,887	+422
		平均値	22,497	22,066	22,091	22,116	21,934	22,244	22,071	21,953	22,064	21,856	21,243	21,825	21,835	-662
		新築平均値	31,990	28,498	28,486	26,291	26,404	29,079	27,918	27,868	28,222	27,034	26,615	27,218	26,931	-5,059
	その他	品川区	16,646	16,505	16,534	16,212	16,192	16,384	15,893	16,514	16,526	16,699	16,580	16,058	16,305	-341
		豊島区	18,866	18,830	18,877	18,889	18,520	18,733	18,994	18,355	17,943	18,513	17,744	19,535	20,333	+1,467
		台東区	16,669	17,289	17,069	17,181	17,344	17,027	16,949	17,011	17,699	17,789	17,667	17,659	17,305	+636
		江東区	12,744	12,718	12,631	12,618	12,781	12,740	12,984	12,841	12,808	12,700	12,462	12,952	12,898	+154
神奈川	横浜	12,577	12,484	12,442	12,374	12,471	12,616	12,726	12,441	12,475	12,496	12,479	12,408	12,454	-123	
名古屋	名駅	16,425	16,197	15,751	15,951	15,978	15,786	15,892	16,042	15,897	16,249	16,209	15,914	15,791	-634	
	伏見・丸の内	15,667	15,676	15,404	15,064	14,943	14,888	14,887	14,745	14,600	14,505	14,293	14,176	14,221	-1,446	
	栄・久屋大通	14,086	13,608	13,487	13,093	13,455	13,502	13,648	13,644	13,508	13,155	13,081	13,232	12,998	-1,088	
	平均値	13,750	13,527	13,432	13,452	13,467	13,424	13,416	13,284	13,124	13,243	13,436	13,357	13,303	-447	
大阪	心齋橋・難波	15,872	15,767	15,929	15,620	15,975	15,893	15,647	15,419	15,576	15,397	14,975	14,769	15,130	-742	
	淀屋橋・北浜	15,857	16,123	15,273	15,129	15,424	15,467	15,508	14,974	15,091	15,055	14,866	14,100	13,725	-2,132	
	本町・堺筋本町	10,711	10,836	10,954	10,864	10,729	10,355	10,434	10,590	10,616	10,318	10,359	10,458	10,140	-571	
	天満橋・谷町	9,932	9,949	10,135	10,306	10,383	10,472	10,470	10,494	10,220	10,220	10,362	10,152	9,964	+32	
	北梅田	17,600	17,923	18,455	17,111	17,300	17,300	17,125	17,375	17,000	16,667	15,857	14,833	16,000	-1,600	
	南梅田	19,723	20,475	20,210	18,894	18,625	18,479	18,403	18,517	18,373	18,486	18,755	18,380	17,880	-1,843	
	肥後橋	11,192	11,091	11,200	10,541	10,934	10,987	11,200	11,653	11,485	11,400	11,144	11,414	11,244	+52	
	新大阪	11,733	11,477	11,211	11,283	12,340	12,397	12,168	12,109	11,981	12,001	11,928	12,306	12,279	+546	
	平均値	12,990	13,009	12,912	12,574	12,827	12,735	12,864	12,746	12,768	12,751	12,563	12,478	12,386	-604	
福岡	赤坂・薬院	17,793	18,072	17,973	17,948	18,549	18,167	17,719	18,029	17,989	18,293	18,623	18,681	19,280	+1,487	
	天神	17,419	17,813	18,329	18,085	18,375	18,659	18,570	18,752	18,527	18,109	19,013	19,457	19,550	+2,131	
	呉服町	13,769	14,024	13,977	13,310	13,794	14,185	14,238	14,364	14,215	13,712	13,731	14,349	14,191	+422	
	博多駅前	14,810	15,072	15,201	15,251	15,250	15,351	15,281	15,215	15,528	15,927	15,870	15,933	16,109	+1,299	
	博多駅東	14,519	13,901	13,994	13,529	13,813	13,794	13,851	14,346	14,212	14,295	14,082	13,933	13,889	-630	
	平均値	15,388	15,460	15,571	15,500	15,619	15,747	15,757	16,011	15,954	15,898	16,138	16,373	16,482	+1,094	
札幌		11,578	12,007	12,174	11,835	11,659	12,557	11,486	11,720	11,837	13,067	13,333	13,280	13,466	+1,888	
仙台		11,474	11,482	11,703	11,875	11,839	11,634	11,675	11,880	11,648	11,061	11,284	11,501	11,390	-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100～300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11月度調査レポート

東京主要エリア オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区
品川区／江東区／豊島区／台東区



BUILDING GROUP
ビルディング グループ

千代田区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

16,500円～27,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

23,500円～39,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

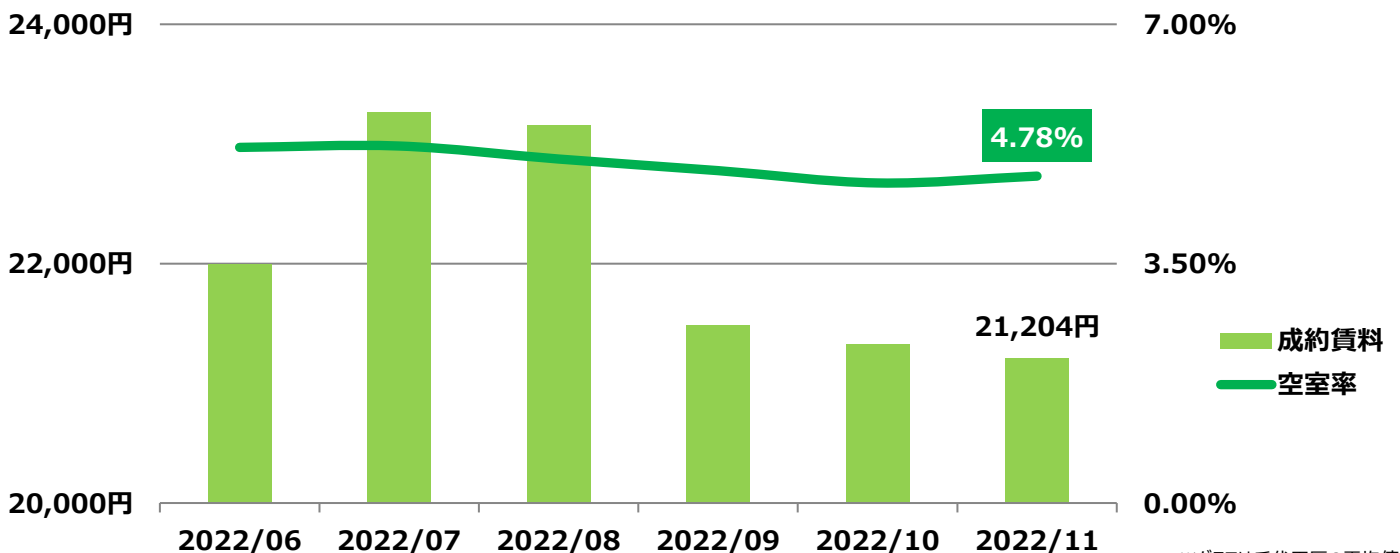
17,000円～27,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～39,500円

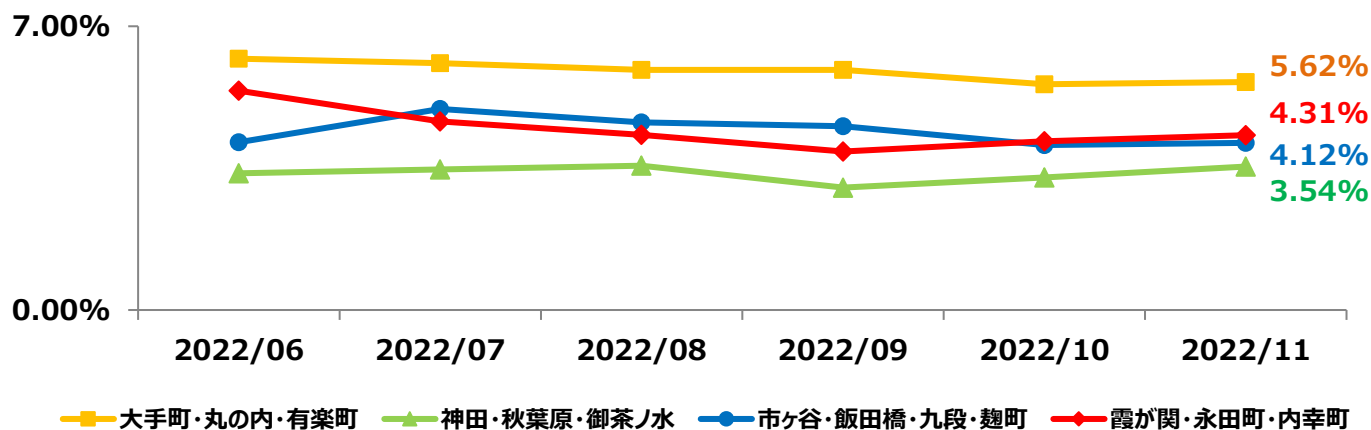
空室率・成約賃料推移

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	+66円	23,600円	±0円	38,803円	-941円
空室棟数	7棟	±0棟	3棟	±0棟	51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	16,338円	+158円	20,207円	-345円	26,900円	-243円
空室棟数	316棟	-18棟	84棟	+3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	17,150円	+7円	21,585円	+145円	26,830円	-666円
空室棟数	232棟	+2棟	76棟	+2棟	25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	20,372円	+750円	23,826円	-269円	39,533円	+7,638円
空室棟数	7棟	±0棟	13棟	+1棟	10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

22,000円～37,000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

15,500～32,500円

①銀座エリア

25,500円～32,000円

⑤茅場町・築地エリア

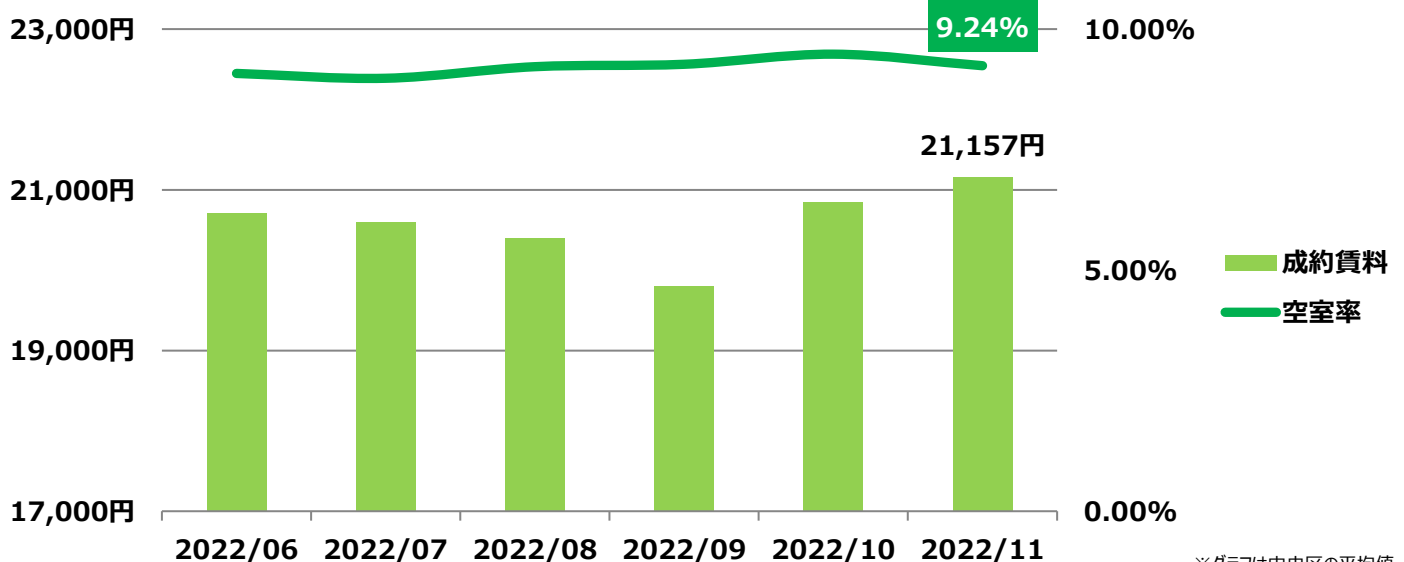
15,500円～21,500円

⑥勝どき・晴海エリア

14,500円～18,000円

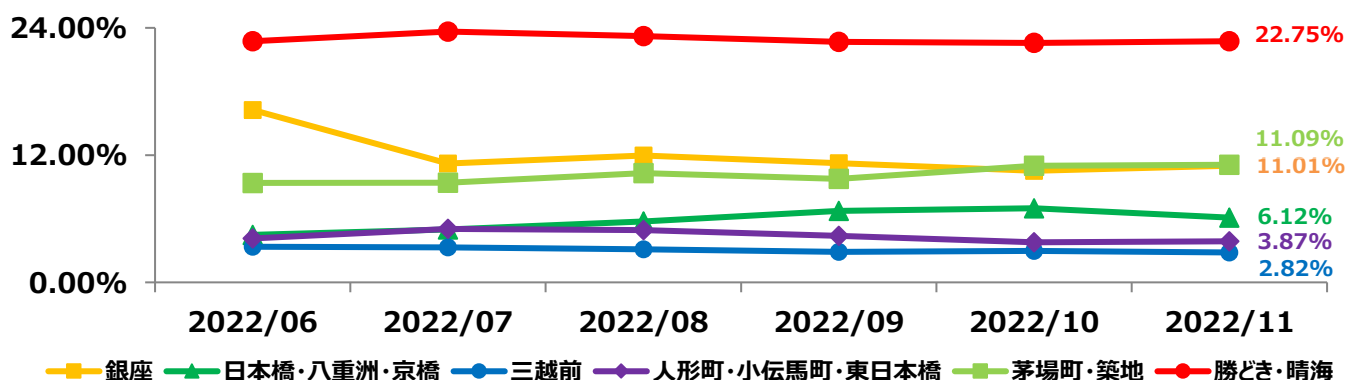
空室率・成約賃料推移

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	25,706円	+45円	25,408円	-139円	32,200円	+600円
空室棟数	167棟	+2棟	35棟	+1棟	6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	22,133円	+126円	27,733円	+1,008円	37,103円	-1,364円
空室棟数	96棟	+2棟	24棟	+2棟	16棟	±0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	15,429円	-357円	19,220円	+486円	32,364円	+864円
空室棟数	34棟	+1棟	13棟	+1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	13,826円	-177円	16,907円	-269円	20,000円	±0円
空室棟数	167棟	-8棟	43棟	+1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	15,651円	-78円	18,686円	+60円	21,332円	-346円
空室棟数	220棟	+11棟	53棟	-2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	対象物件なし		14,500円	±0円	18,159円	+214円
空室棟数			3棟	±0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～31,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,500円～31,000円

②浜松町・田町エリア

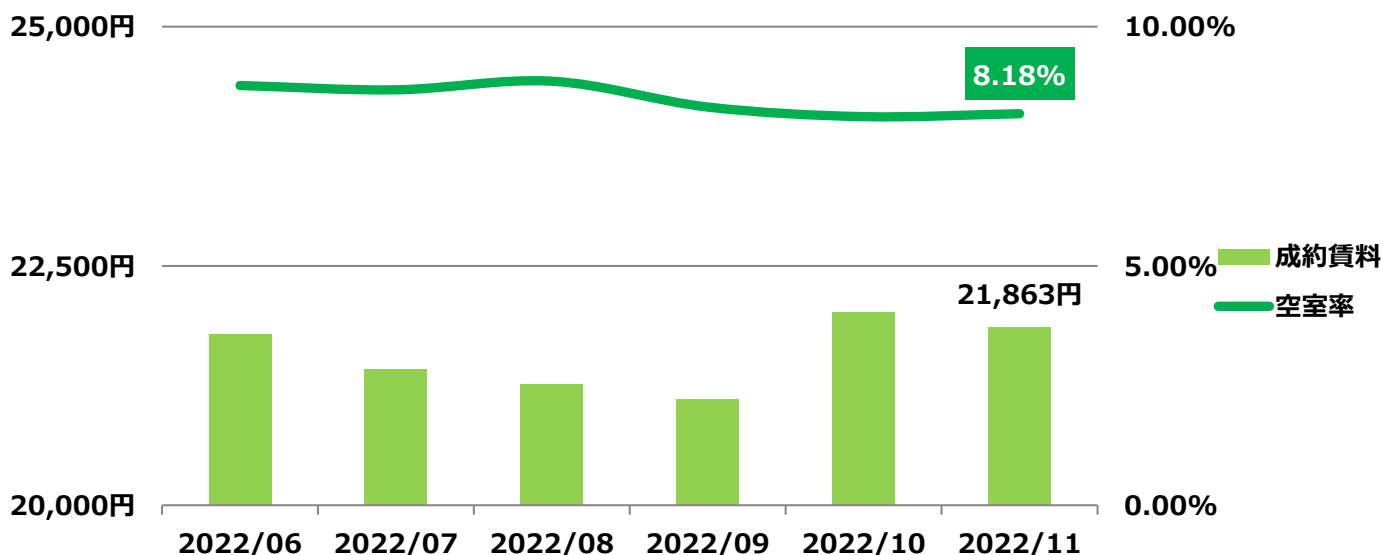
18,500円～23,000円

④品川駅前エリア

17,000円～24,000円

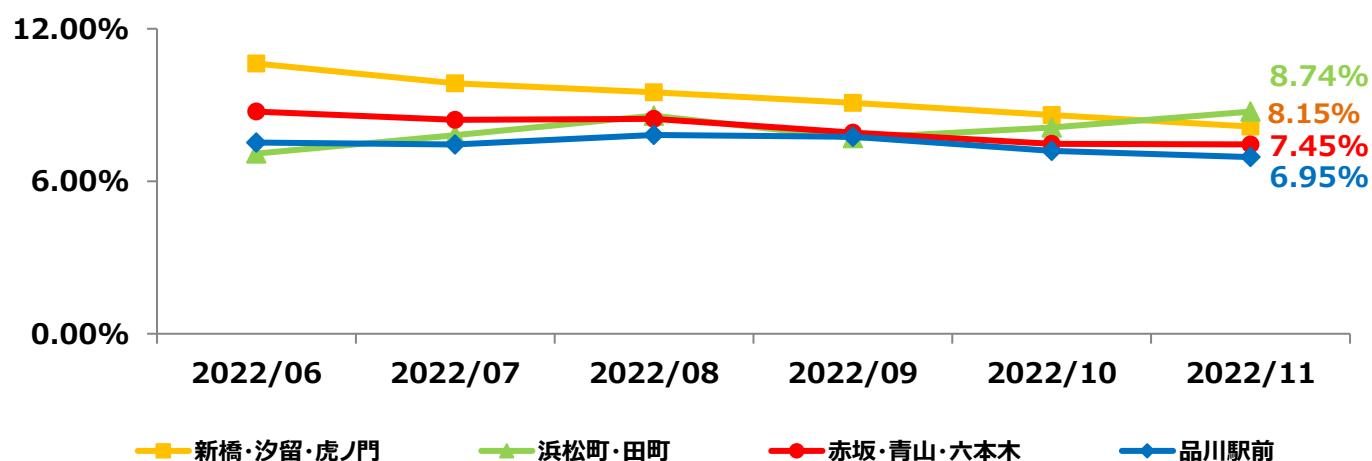
空室率・成約賃料推移

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



※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	19,275円	-96円	22,660円	-596円	31,181円	-300円
空室棟数	173棟	-8棟	74棟	-2棟	26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	18,368円	+68円	18,384円	-397円	22,993円	+546円
空室棟数	147棟	-5棟	54棟	-1棟	32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	19,374円	-134円	24,804円	+375円	31,578円	-622円
空室棟数	244棟	+7棟	65棟	+6棟	29棟	±0棟

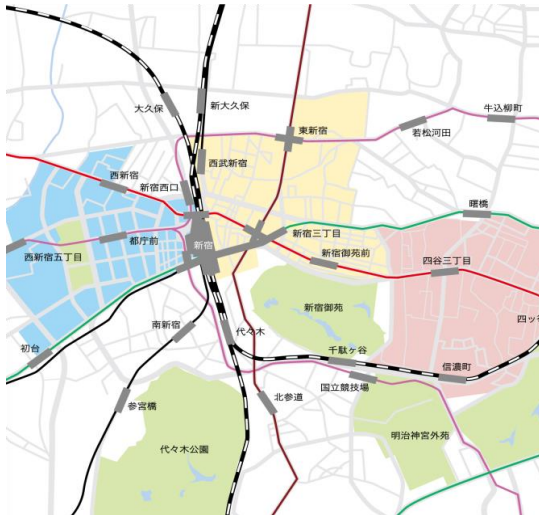
④品川駅前エリア

	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	18,000円	-273円	16,805円	+105円	24,022円	-597円
空室棟数	11棟	+1棟	12棟	±0棟	15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

18,000円～28,000円

②新宿東口エリア

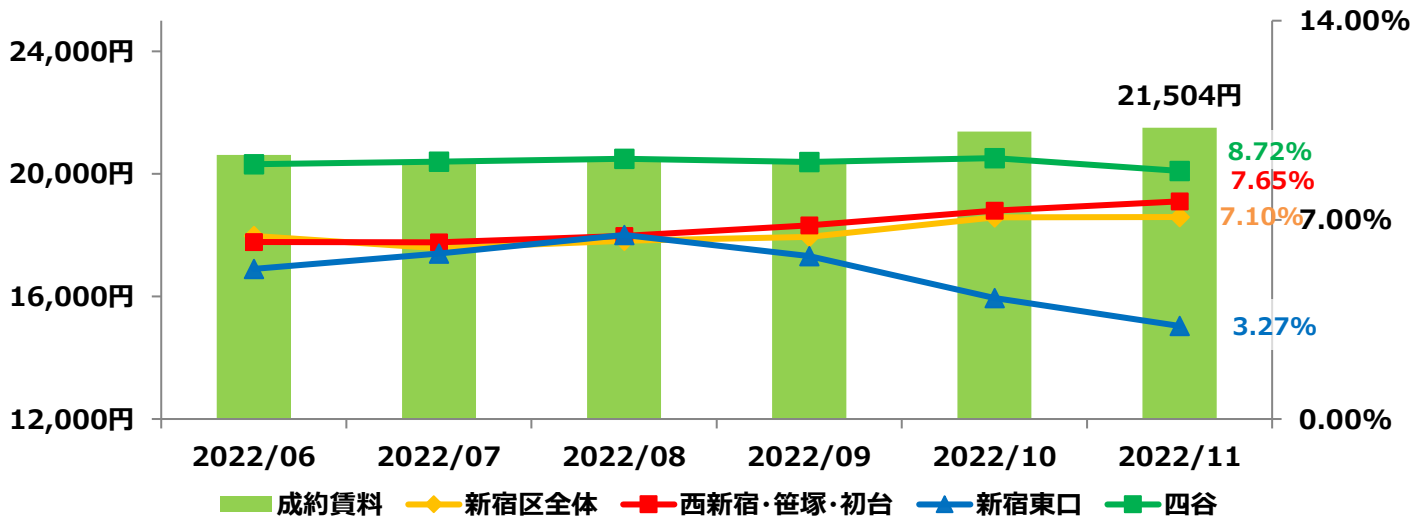
18,000円～30,000円

③四谷エリア

18,500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	18,030円	-97円	20,972円	-288円	28,124円	-206円
空室棟数	101棟	+2棟	44棟	+1棟	34棟	-1棟

②新宿東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,113円	-239円	27,056円	+2,412円	30,125円	-750円
空室棟数	71棟	+3棟	13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	18,604円	+2,531円	19,799円	+524円	20,000円	+333円
空室棟数	48棟	+1棟	15棟	+2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

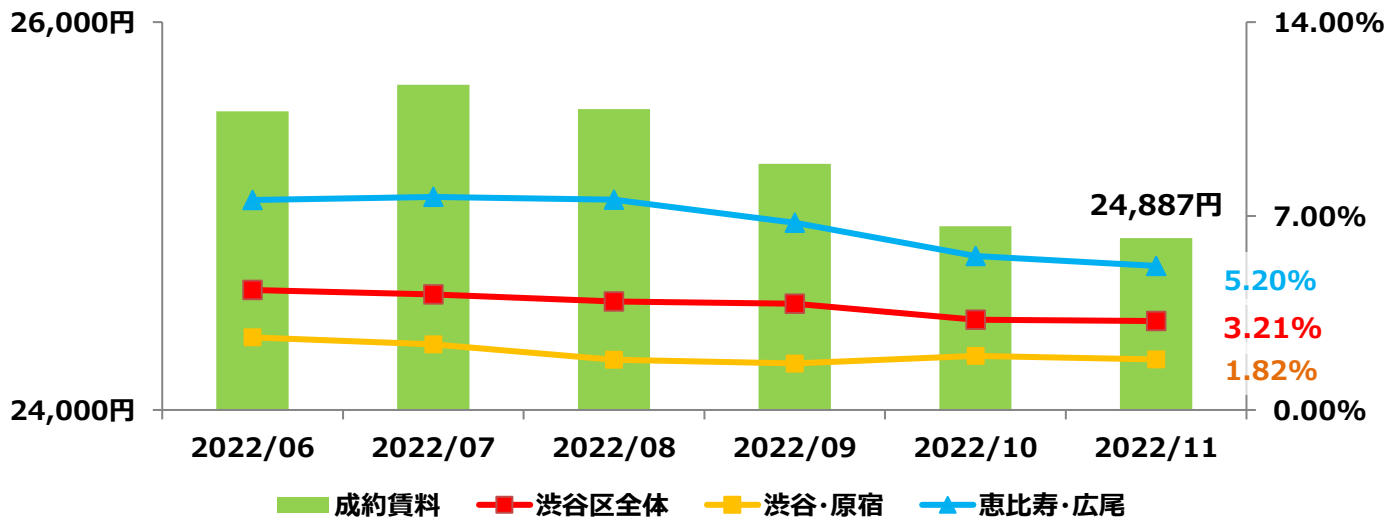
25,000円～35,000円

②恵比寿・広尾エリア

22,000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



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	25,099円	-307円	26,755円	+35円	35,000円	+2,833円
空室棟数	191棟	-2棟	46棟	-3棟	3棟	-3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	22,059円	+550円	22,248円	+96円	30,600円	+55円
空室棟数	57棟	-5棟	10棟	-1棟	2棟	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①大崎エリア

12,000円～27,000円

②五反田エリア

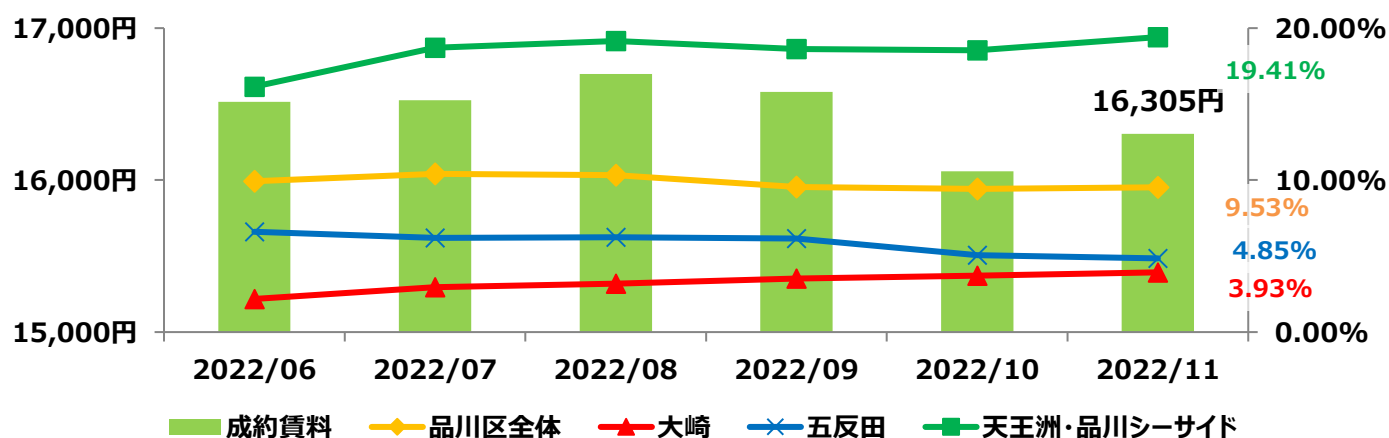
12,500円～17,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000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	20,955円	+46円	27,130円	-188円
空室棟数	1棟	±0棟	6棟	±0棟	7棟	±0棟

②五反田エリア

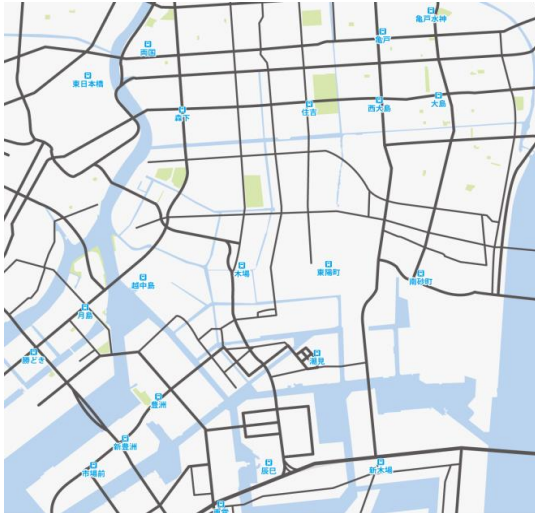
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,599円	-218円	17,481円	+7円	12,414円	-680円
空室棟数	38棟	±0棟	21棟	+1棟	4棟	-1棟

③天王洲・品川シーサイドエリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,204円	±0円	14,172円	+852円	15,696円	-194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

18,000円～27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

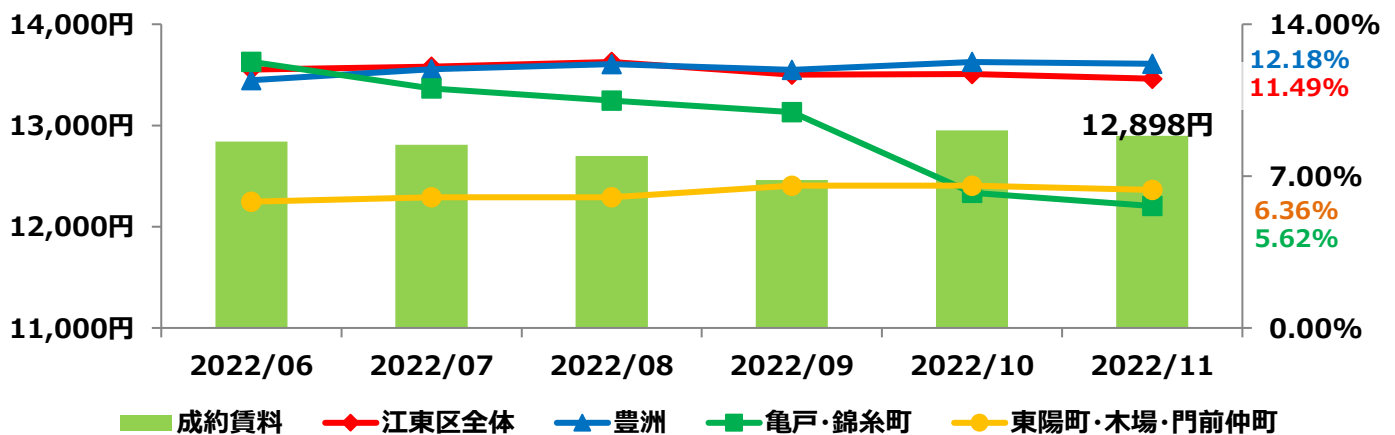
11,000円～18,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

11,500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

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		18,067円	+1,550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	10,914円	-51円	15,035円	+633円	18,000円	±0円
空室棟数	8棟	±0棟	7棟	±0棟	2棟	-1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	11,336円	-1,233円	13,474円	-202円	14,167円	+167円
空室棟数	8棟	±0棟	12棟	+1棟	8棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①池袋エリア

17,500円～22,000円

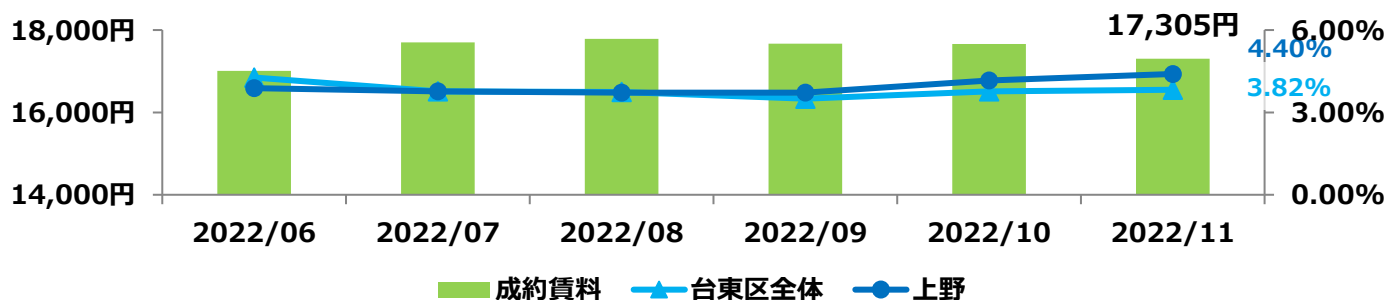
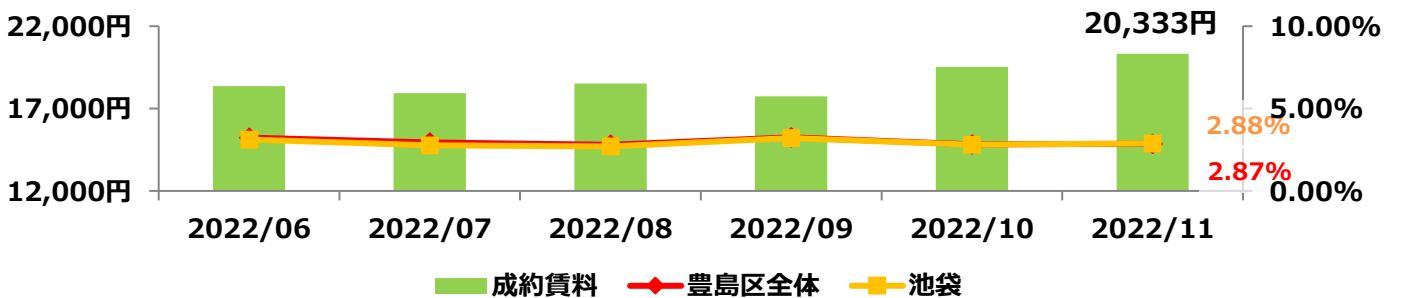


②上野エリア

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	17,275円	+231円	21,036円	+688円	22,188円	+1,855円
空室棟数	75棟	±0棟	25棟	±0棟	4棟	-1棟

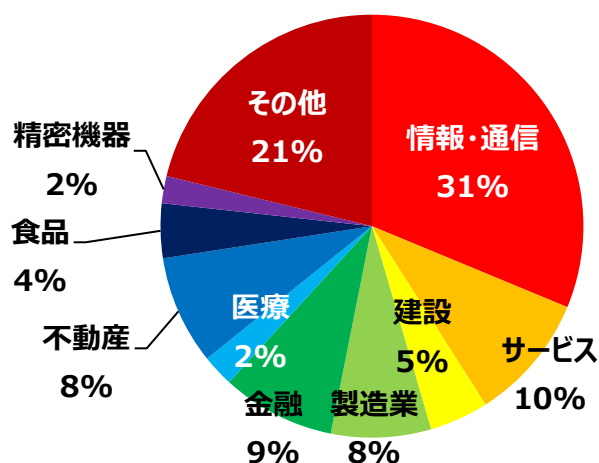
②上野エリア

	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	13,553円	-148円	19,665円	+36円	25,000円	±0円
空室棟数	125棟	-1棟	18棟	+1棟	2棟	±0棟

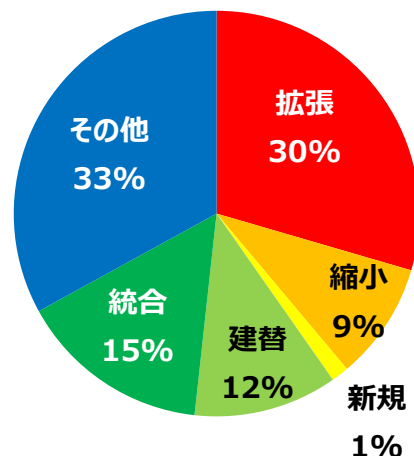
その他調査結果

移転動向調査

移転業種



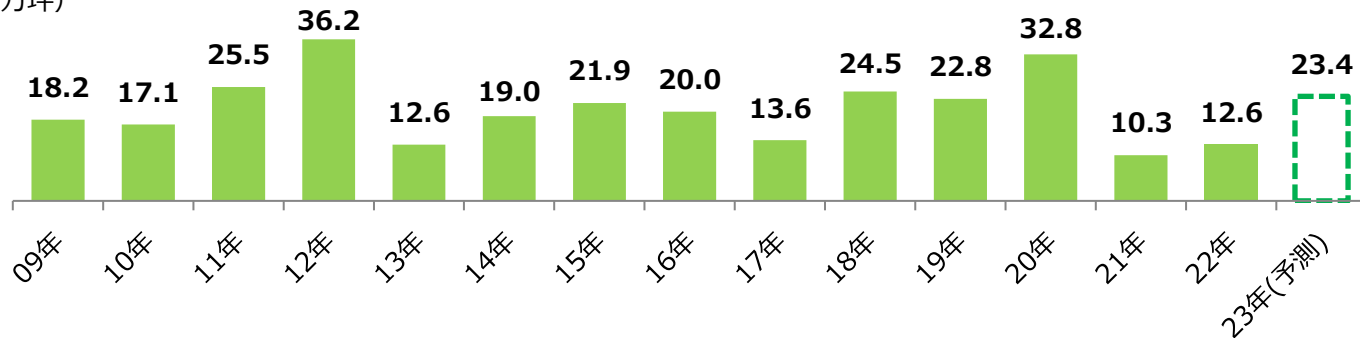
移転理由



2021年12月から2022年11月までに収集したテナント移転事例288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。

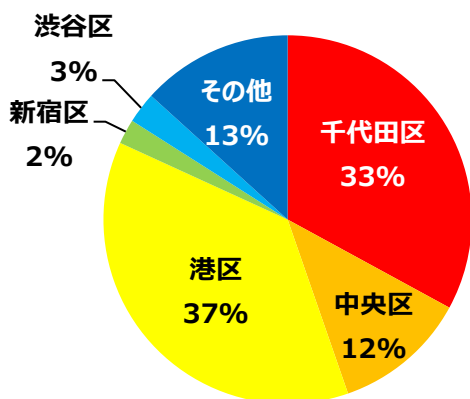
新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)

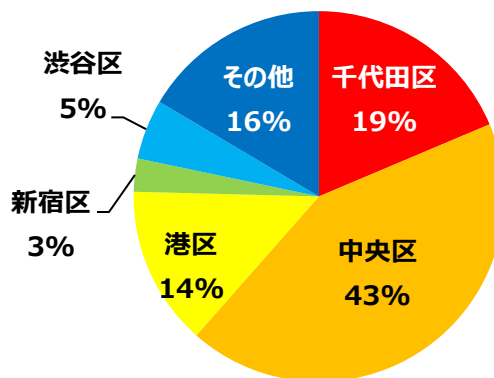


東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積
※共用部分を除いたネット面積

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

Daiwa日本橋馬喰町
西新宿ビジネスキューブ

中央区日本橋馬喰町1-12-3
新宿区西新宿7-5-2

地上10階
地上8階

基準階118坪
基準階105坪

2022年11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

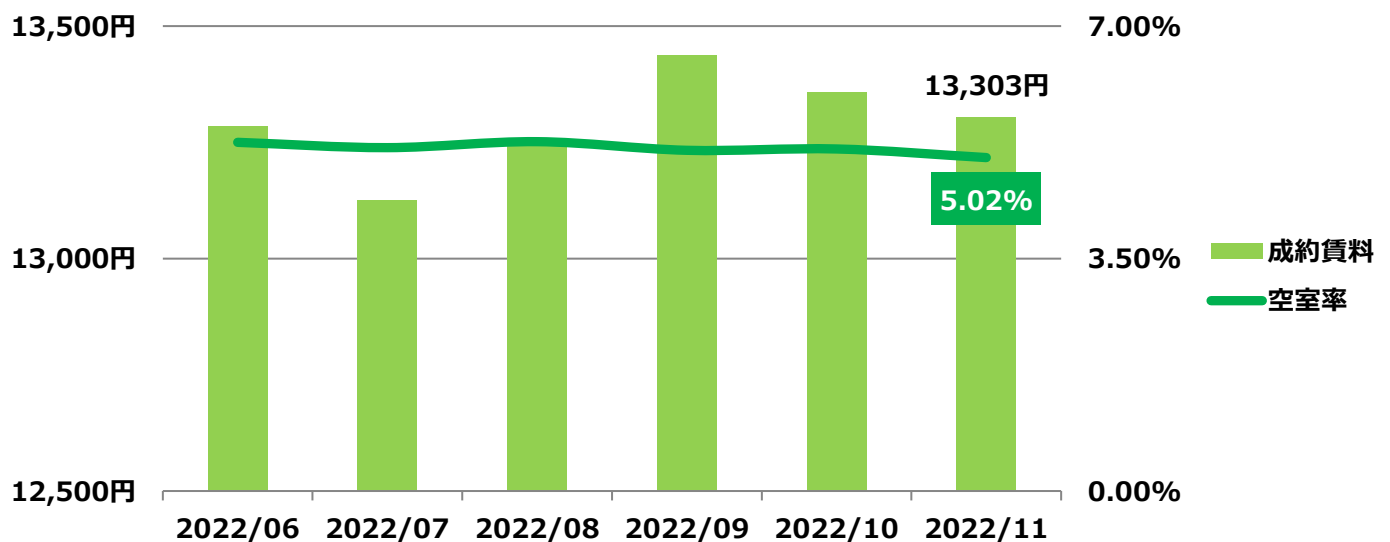
11,000円～15,500円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,500円

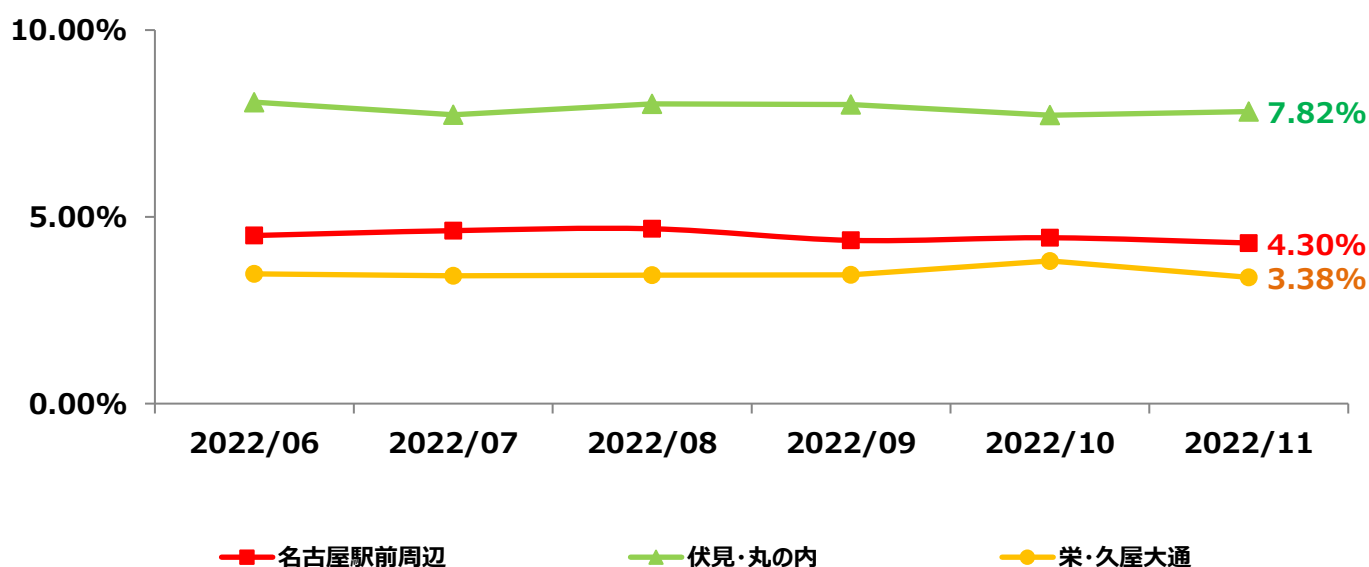
空室率・成約賃料推移

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	12,554円	+159円	15,791円	-123円	24,633円	+962円
空室棟数	69棟	+3棟	34棟	-2棟	18棟	-1棟

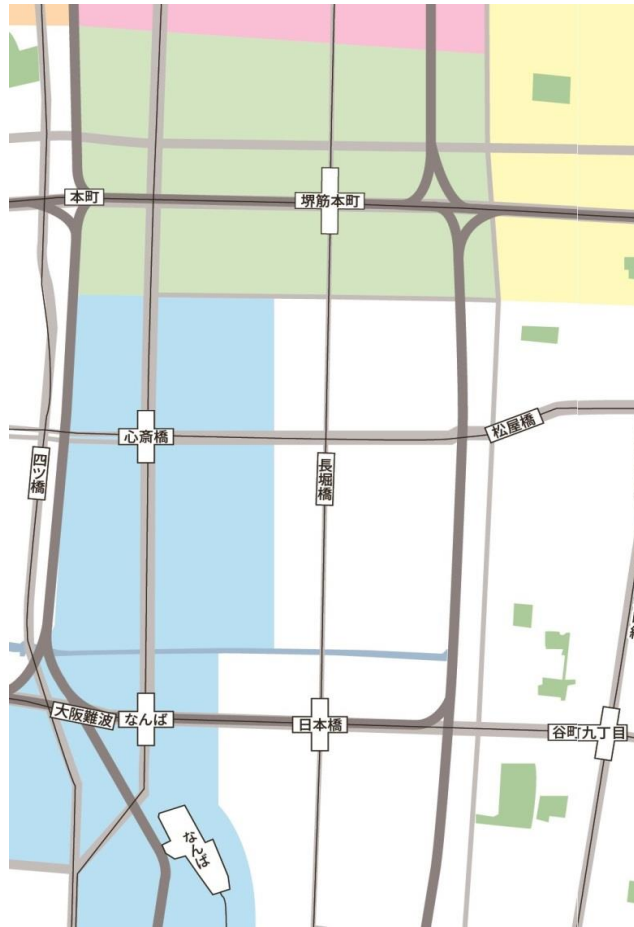
②伏見・丸の内エリア

	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	10,789円	-99円	14,221円	+45円	17,348円	-139円
空室棟数	78棟	+4棟	36棟	+1棟	17棟	-1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	10,838円	+155円	12,998円	-234円	15,617円	-742円
空室棟数	73棟	+3棟	32棟	+3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心斎橋・難波エリア

11,000円～15,000円

②淀屋橋・北浜エリア

11,500円～19,000円

③本町・堺筋本町エリア

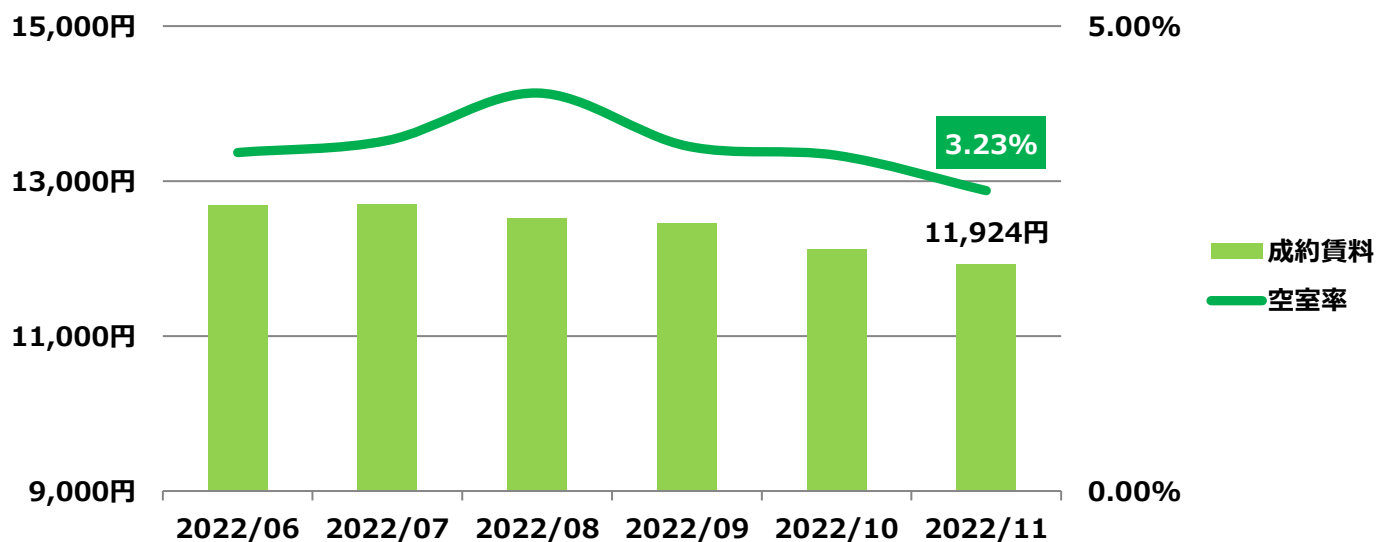
9,500円～16,500円

④天満橋・谷町エリア

9,500円～18,000円

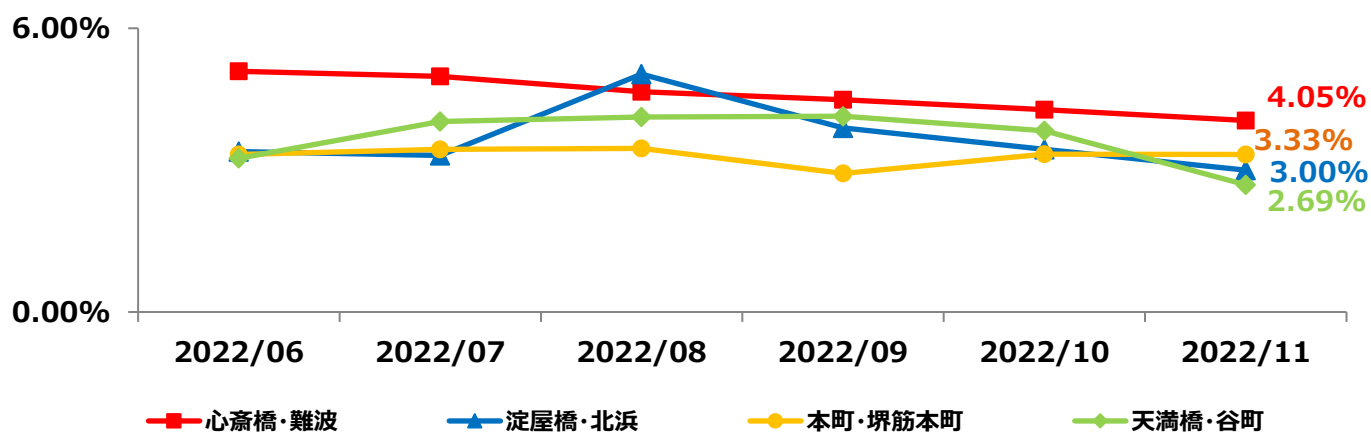
空室率・成約賃料推移

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	11,149円	-138円	15,130円	+361円	14,588円	+144円
空室棟数	29棟	-1棟	27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	11,433円	+1,553円	13,725円	-375円	19,159円	-591円
空室棟数	30棟	±0棟	20棟	-2棟	10棟	-1棟

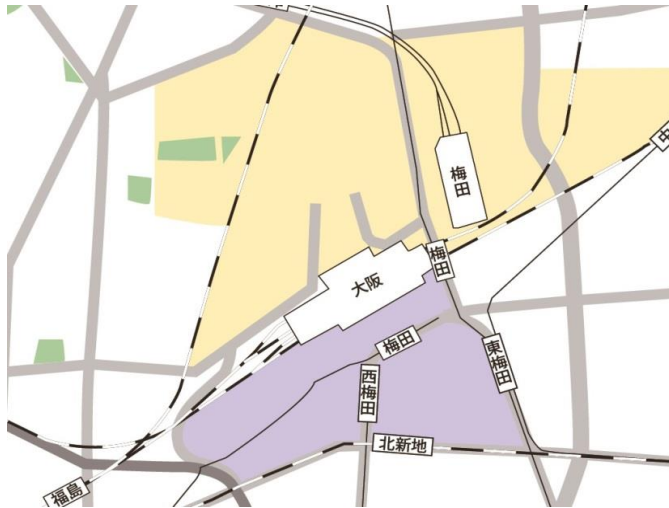
③本町・堺筋本町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,612円	+289円	10,140円	-318円	16,488円	-801円
空室棟数	64棟	-2棟	37棟	-3棟	13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	9,470円	+73円	9,964円	-188円	17,966円	+480円
空室棟数	34棟	±0棟	11棟	±0棟	5棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①北梅田エリア

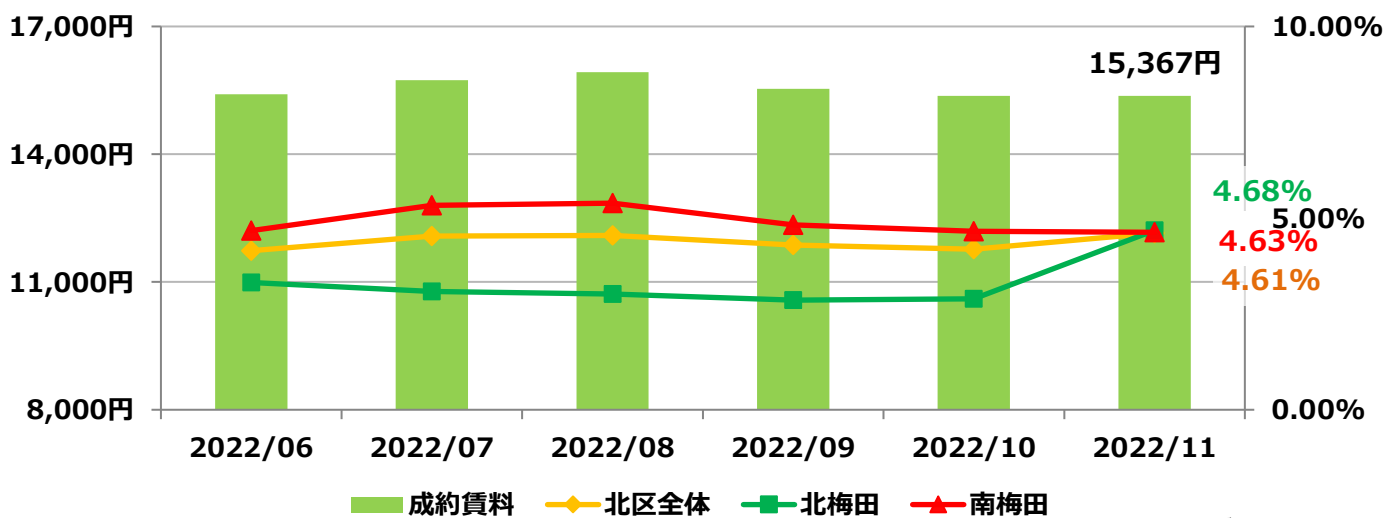
10,000円～23,000円

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	10,037円	+70円	16,000円	+1,167円	23,208円	-270円
空室棟数	9棟	±0棟	4棟	-1棟	8棟	-1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	10,952円	+196円	17,880円	-500円	23,740円	-32円
空室棟数	17棟	±0棟	24棟	+3棟	32棟	±0棟

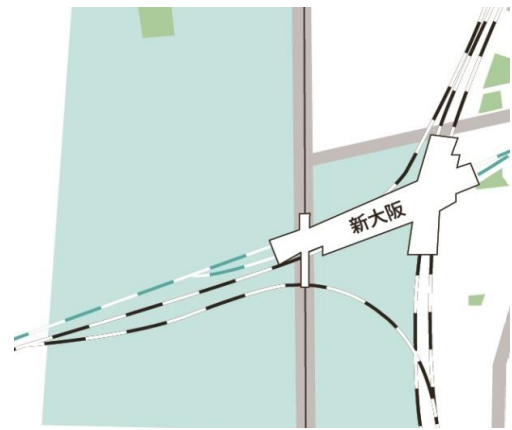
西区・淀川区

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～15,000円

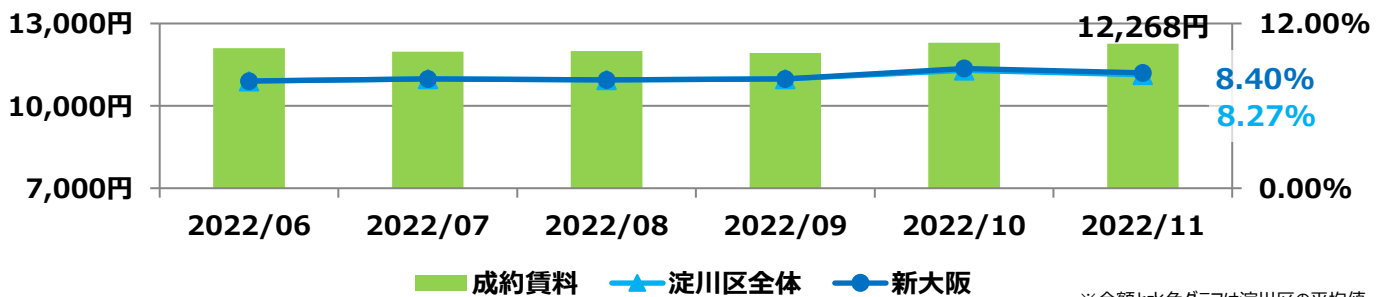
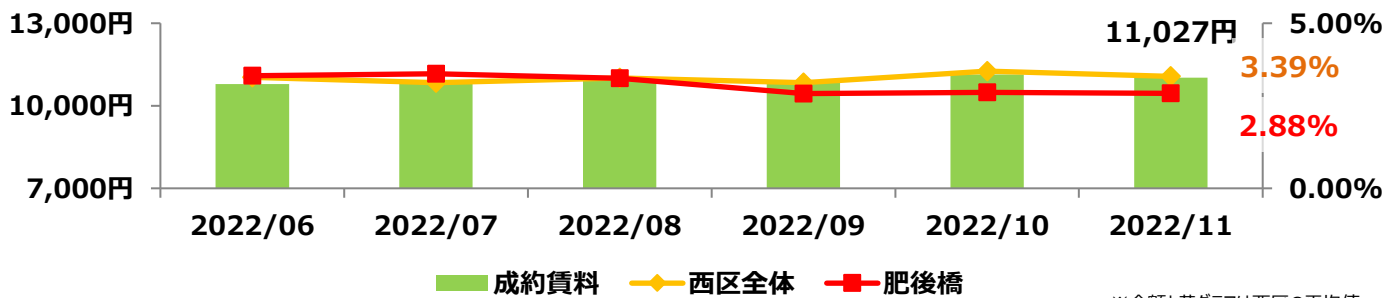


②新大阪エリア

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

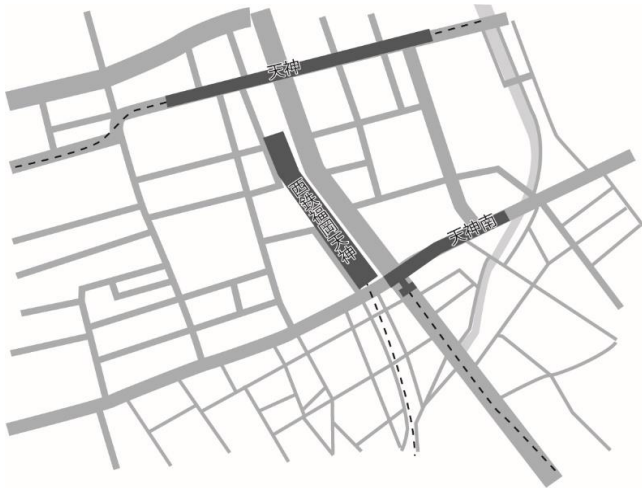
①肥後橋エリア

	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	8,847円	-22円	11,244円	-170円	14,839円	-1,161円
空室棟数	21棟	+1棟	12棟	±0棟	2棟	+1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	7,839円	-223円	12,279円	-27円	18,839円	-177円
空室棟数	15棟	-1棟	36棟	+1棟	13棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

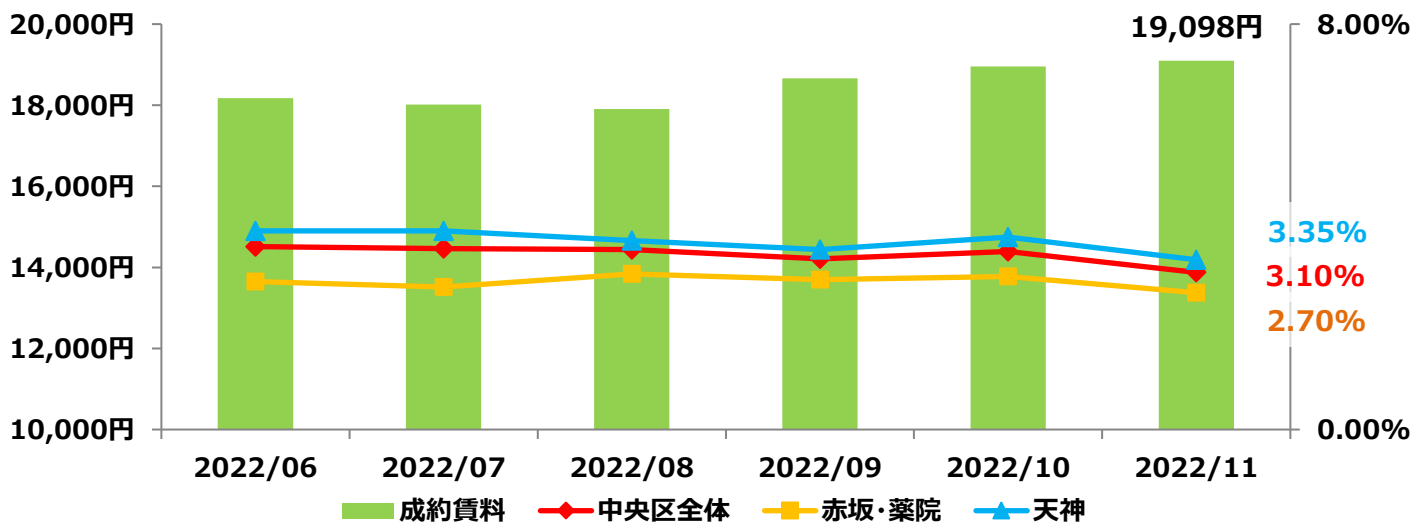
14,500円～19,500円

②天神エリア

15,500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

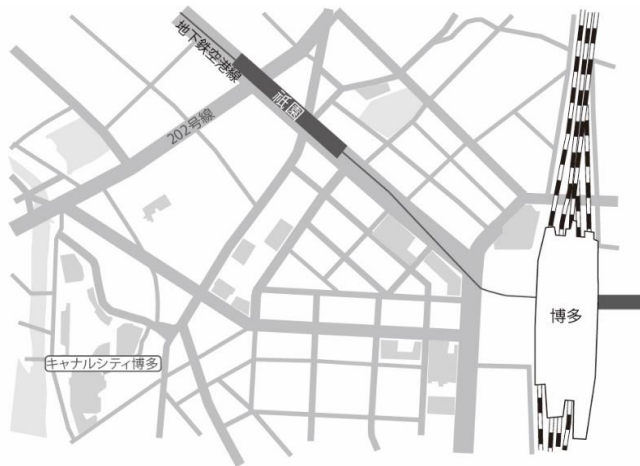
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,693円	+178円	19,280円	+599円	15,114円	±0円
空室棟数	44棟	-2棟	18棟	±0棟	8棟	±0棟

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	15,552円	-479円	19,550円	+93円	20,714円	+334円
空室棟数	30棟	-3棟	28棟	-3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

12,500円～16,500円

② 博多駅前エリア

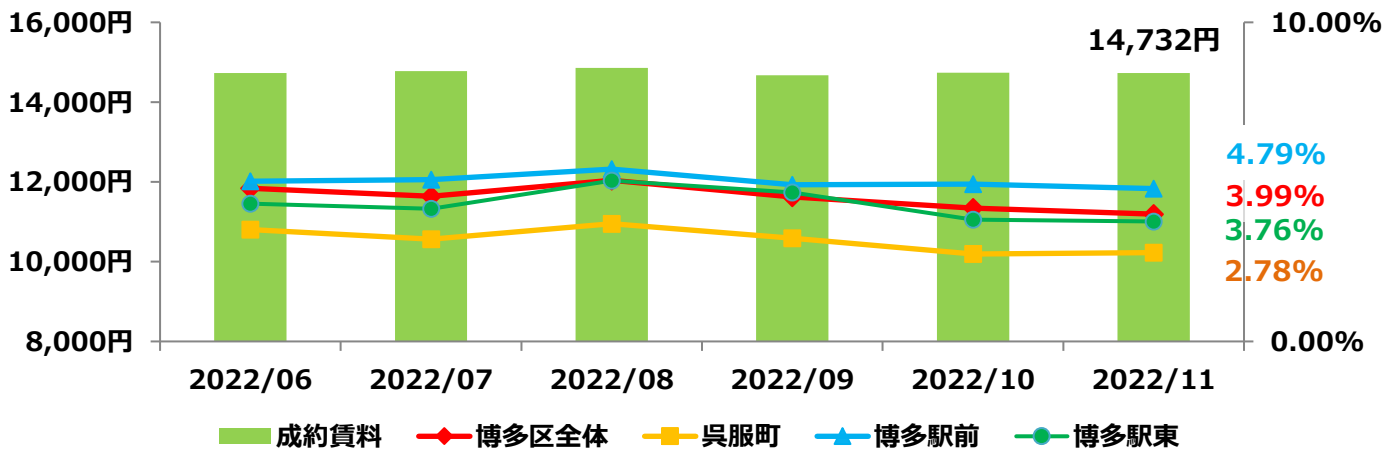
15,000円～16,000円

③ 博多駅東エリア

13,000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

※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	12,480円	-13円	14,191円	-158円	16,487円	-498円
空室棟数	22棟	+1棟	12棟	±0棟	4棟	+1棟

② 博多駅前エリア

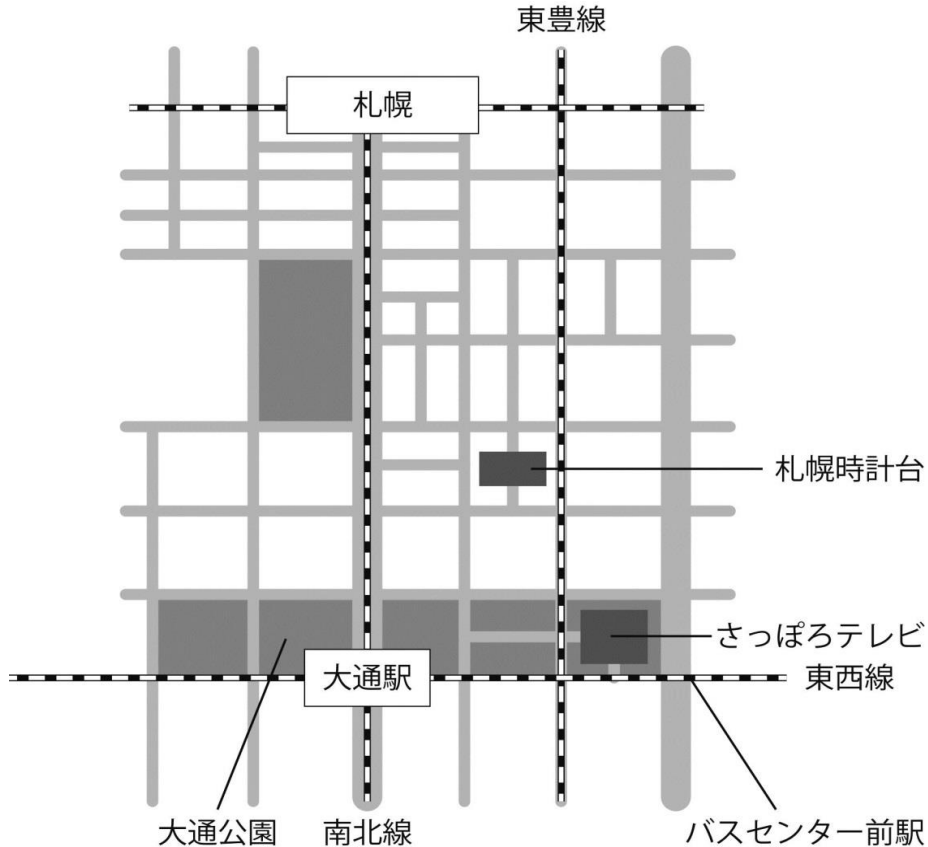
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,979円	-385円	16,109円	+176円	15,063円	-173円
空室棟数	31棟	±0棟	27棟	-1棟	11棟	+1棟

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	13,051円	-307円	13,889円	-44円	15,200円	-738円
空室棟数	24棟	-2棟	30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

12,500円～22,500円

③西11丁目エリア

10,500円

②大通駅周辺エリア

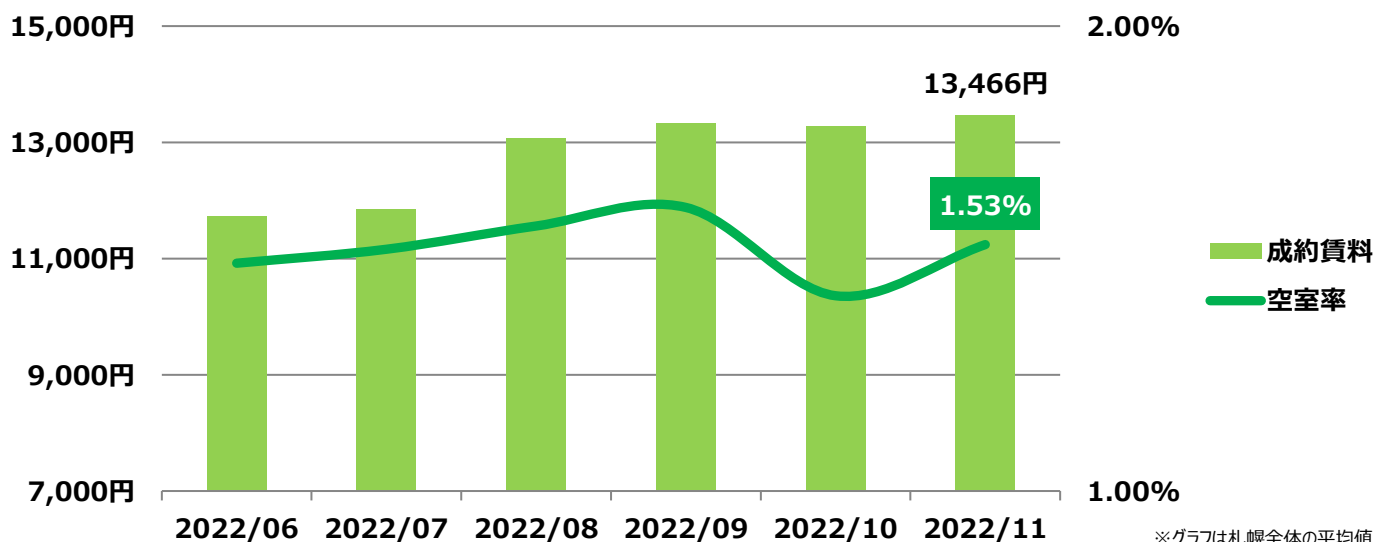
10,500円～19,000円

④札幌駅北口エリア

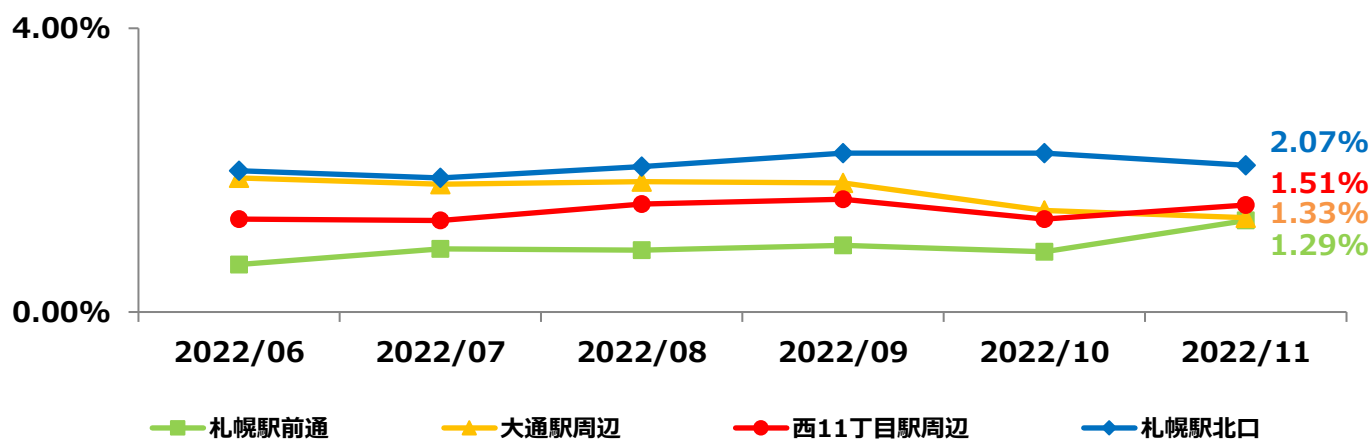
11,500円～18,500円

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	12,367円	+0円	18,113円	-146円	22,740円	+1,420円
空室棟数	2棟	-3棟	11棟	±0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	10,535円	+107円	14,870円	+1,113円	18,843円	+1,157円
空室棟数	14棟	-1棟	12棟	±0棟	3棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

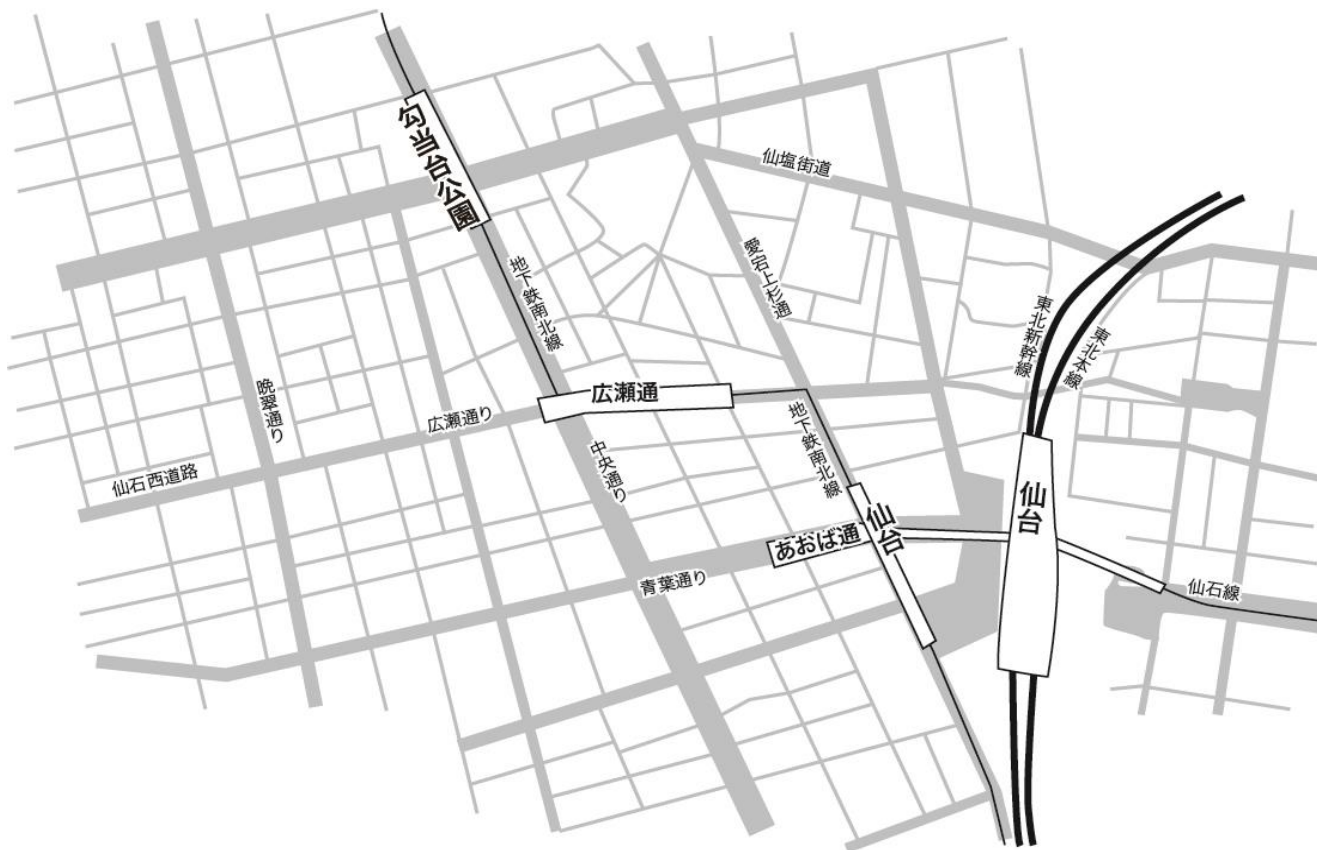
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	10,688円	+63円	10,716円	-484円	対象物件なし
空室棟数	13棟	-3棟	9棟	+3棟	

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	11,737円	-200円	15,351円	+48円	18,250円	-417円
空室棟数	2棟	-1棟	11棟	±0棟	3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円~13,500円

③官公庁周辺エリア

9,500~16,000円

②仙台中心部エリア

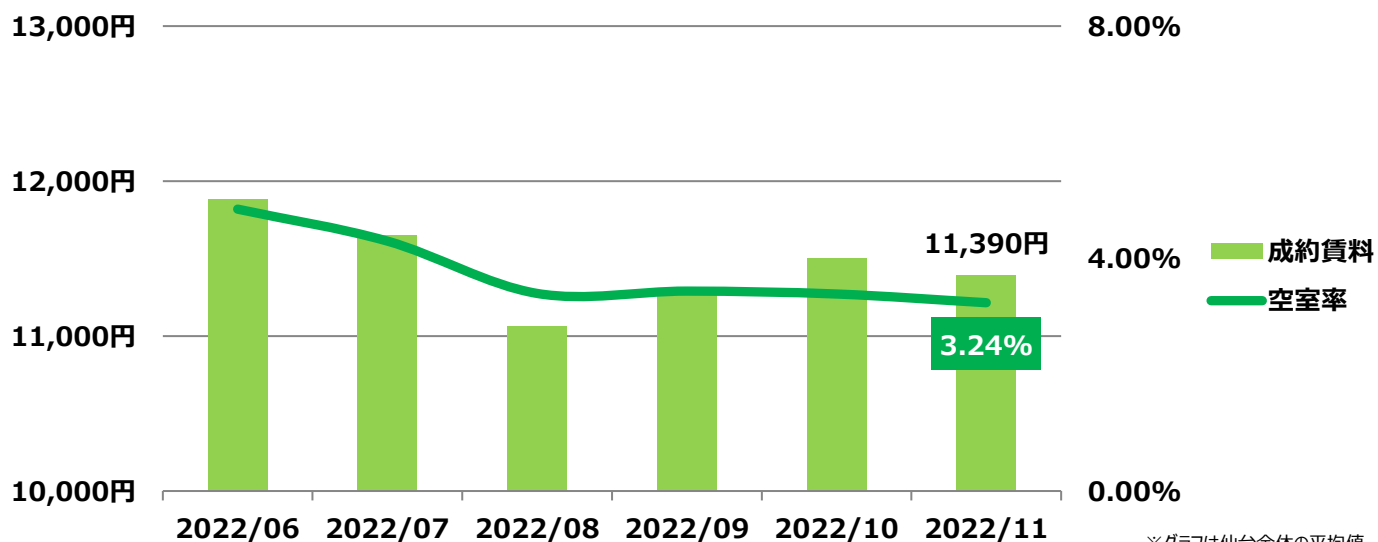
10,000円~13,000円

④仙台駅東口エリア

10,500円~16,000円

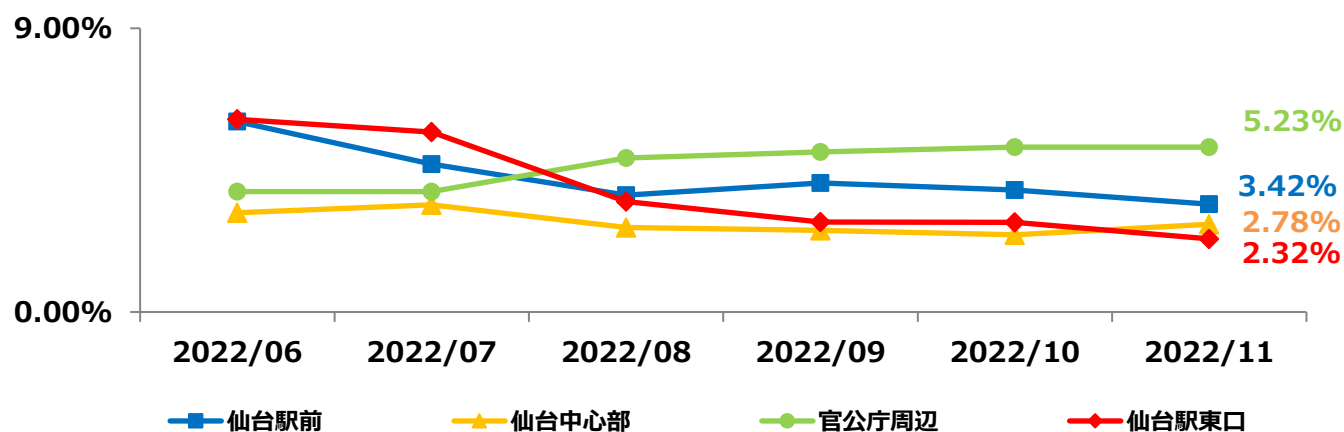
空室率・成約賃料推移

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



※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		13,617円	-68円	12,694円	-225円
空室棟数		21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		10,231円	-124円	12,857円	+0円
空室棟数		16棟	-2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		9,448円	-15円	16,000円	±0円
空室棟数		12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		10,318円	-413円	15,824円	-3,272円
空室棟数		9棟	-1棟	3棟	±0棟

1983年創業



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

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・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 特定商許可：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

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