

2023年1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

2023年1月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 空室率は微減ながらも改善傾向か
(東京) 千代田区、中央区、渋谷区で空室率改善の動き

東京
Tokyo

空室率

6.35% (前月比▲0.14ポイント)

推定成約賃料

22,169円 (前月比+249円)

東京エリアの空室率は6.35% (前月比▲0.14%) と2ヶ月連続で低下した。企業による移転理由は昨年同様多岐にわたっている。自社ビルからの大型移転事例や調査エリアには含まれていない区から主要区への動きも一部みられたことが要因とみている。推定成約賃料は22,169円 (前月比+249円) と4ヶ月連続で上昇した。当月にみられた移転理由の中でも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

4.94% (前月比▲0.07ポイント)

推定成約賃料

13,641円 (前月比+187円)

名古屋エリアの空室率は4.94% (前月比▲0.07%) と2ヶ月連続で低下した。大手企業による一部フロア返却もみられたが、大型の拡張移転などの動きもあり結果として空室率は低下した。業種によっては縮小やコスト削減の動きがありながらも、全体では拡張移転や立地改善が目立つ。推定成約賃料は13,641円 (前月比+187円) と2ヶ月連続で上昇した。名古屋駅前ビルの大型返却や1万円前半/坪の物件に大型成約があったことが要因と考えられる。

大阪
Osaka

空室率

4.36% (前月比+0.05ポイント)

推定成約賃料

12,984円 (前月比+590円)

大阪エリアの空室率は4.36% (前月比+0.05%) と2ヶ月連続で上昇した。新大阪エリアでは、新築物件の大型成約があった事もあり、1ポイント近く低下している。しかし、梅田エリアのランドマーク物件で大型の空室が出る等、大阪全体としての空室率はやや微増の結果となっている。推定成約賃料は12,984円 (前月比+590円) と2ヶ月連続で上昇した。前記した梅田エリアのランドマーク物件の空室に伴い、微増している。

※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、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

3.49% (前月比▲0.09ポイント)

推定成約賃料

16,226円 (前月比▲238円)

福岡エリアの空室率は3.49% (前月比▲0.09%) と5ヶ月連続で低下した。既存ビルの大型区画の成約などが今回の低下の要因である。しかし、新築ビル竣工に加え、二次空室の募集も増加しており、今後の空室率は上昇に転じることが予想される。推定成約賃料は16,226円 (前月比▲238円) と2ヶ月連続で低下した。高単価な物件が成約し、推定成約賃料を引き下げる結果になったとみている。

札幌

Sapporo

空室率

1.65% (前月比+0.17ポイント)

推定成約賃料

13,223円 (前月比+90円)

札幌エリアの空室率は1.65% (前月比+0.17%) と上昇に転じた。大手企業のフロア返却や拠点集約に伴い大型の空室が複数発生したことが要因と考えられる。しかし、今後竣工予定の新築物件への引き合いは多いことから、札幌エリアのマーケットは引き続き好調といえる。推定成約賃料は13,223円 (前月比+90円) と上昇に転じた。オーナーによっては多少の条件改定は見られるものの、大きな変化では無い為、ほぼ横ばいで推移している。

仙台

Sendai

空室率

3.42% (前月比▲0.05ポイント)

推定成約賃料

11,584円 (前月比+200円)

仙台エリアの空室率は3.42% (前月比▲0.05%) と低下に転じた。拡張移転や館内増床などの動きが見られ空室床が減少した。2023年竣工の新築ビルで複数フロアに内定・先行が出ている。推定成約賃料は11,584円 (前月比+200円) と上昇に転じた。

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2023年1月1日から2023年1月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 8,974棟



直近13ヶ月 空室率推移

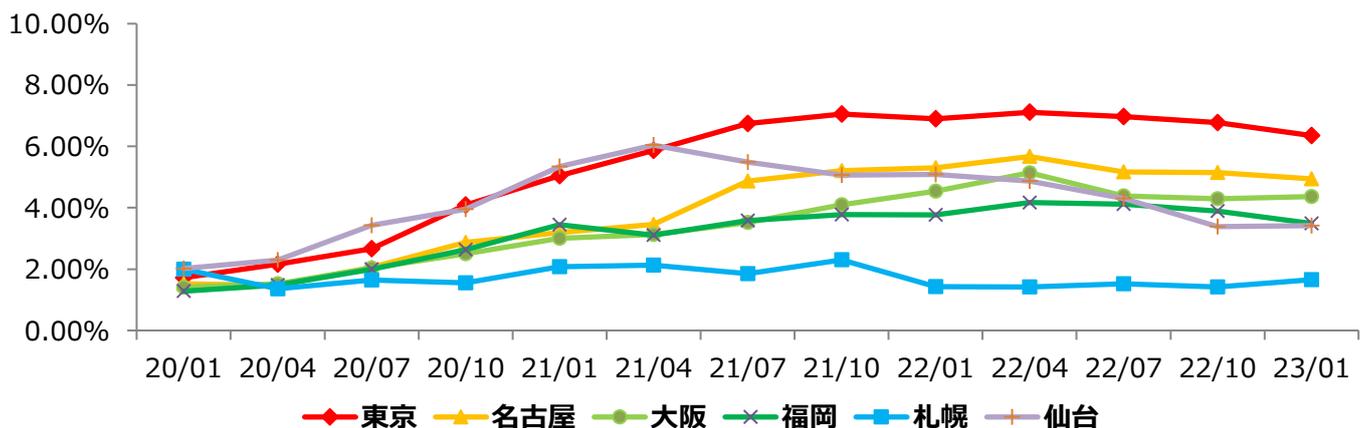
基準階100坪以上の事務所ビル

		22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	5.63%	5.48%	5.45%	5.19%	5.32%	5.20%	5.22%	5.03%	4.86%	4.68%	4.78%	4.63%	4.27%	-1.36%
		中央区	7.45%	7.89%	8.97%	9.24%	9.31%	9.08%	8.98%	9.22%	9.27%	9.48%	9.24%	9.05%	8.51%	+1.06%
		港区	8.23%	8.30%	8.29%	8.56%	9.28%	8.77%	8.68%	8.86%	8.32%	8.12%	8.18%	7.85%	7.94%	-0.29%
		新宿区	7.46%	7.30%	6.88%	6.84%	6.41%	6.44%	6.00%	6.27%	6.40%	7.09%	7.10%	6.32%	6.74%	-0.72%
		渋谷区	4.44%	4.70%	4.56%	4.79%	4.35%	4.33%	4.17%	3.92%	3.83%	3.26%	3.21%	3.05%	2.77%	-1.67%
		平均値	6.90%	6.95%	7.04%	7.11%	7.32%	7.08%	6.97%	7.04%	6.83%	6.78%	6.78%	6.49%	6.35%	-0.55%
		新築	17.18%	18.15%	17.75%	22.08%	23.34%	45.23%	46.30%	31.59%	32.36%	28.49%	23.32%	24.44%	20.86%	+3.68%
	その他	品川区	7.44%	8.92%	8.82%	8.75%	8.75%	9.93%	10.41%	10.33%	9.54%	9.42%	9.53%	9.52%	9.94%	+2.50%
		豊島区	3.19%	3.44%	3.09%	2.74%	2.64%	3.24%	2.95%	2.80%	3.25%	2.83%	2.87%	2.88%	3.30%	+0.11%
		台東区	3.83%	3.61%	3.82%	4.14%	4.23%	4.27%	3.77%	3.74%	3.50%	3.77%	3.82%	3.82%	4.46%	+0.63%
		江東区	9.66%	10.50%	11.39%	12.14%	11.94%	11.91%	12.04%	12.26%	11.68%	11.71%	11.49%	10.86%	10.60%	+0.94%
	神奈川	横浜	4.76%	4.73%	4.66%	4.54%	4.44%	4.42%	3.76%	3.85%	3.71%	3.90%	4.15%	4.52%	7.96%	+3.20%
	名古屋	名駅	4.94%	5.10%	5.12%	5.23%	5.39%	4.50%	4.63%	4.68%	4.37%	4.44%	4.30%	4.36%	4.35%	-0.59%
		伏見・丸の内	7.64%	7.50%	7.80%	8.32%	8.21%	8.07%	7.73%	8.02%	8.01%	7.72%	7.82%	7.68%	7.63%	-0.01%
栄・久屋大通		2.92%	2.48%	2.76%	3.71%	3.27%	3.47%	3.42%	3.44%	3.45%	3.82%	3.38%	3.43%	3.22%	+0.30%	
平均値		5.30%	5.25%	5.38%	5.67%	5.60%	5.25%	5.17%	5.26%	5.13%	5.15%	5.02%	5.01%	4.94%	-0.36%	
大阪	心斎橋・難波	5.72%	5.40%	5.42%	5.17%	5.44%	5.09%	4.98%	4.66%	4.49%	4.28%	4.05%	3.93%	3.96%	-1.76%	
	淀屋橋・北浜	3.37%	3.52%	3.49%	3.42%	3.35%	3.39%	3.31%	5.03%	3.89%	3.44%	3.00%	2.71%	2.52%	-0.85%	
	本町・堺筋本町	4.96%	4.87%	4.00%	3.33%	3.34%	3.33%	3.44%	3.46%	2.93%	3.34%	3.33%	3.37%	3.34%	-1.62%	
	天満橋・谷町	3.66%	3.65%	3.68%	3.28%	3.35%	3.25%	4.03%	4.12%	4.14%	3.83%	2.69%	3.33%	3.35%	-0.31%	
	北梅田	3.12%	3.30%	3.30%	3.91%	3.78%	3.32%	3.09%	3.02%	2.86%	2.89%	4.68%	4.64%	4.66%	+1.54%	
	南梅田	4.50%	4.43%	4.45%	8.35%	4.92%	4.67%	5.33%	5.39%	4.82%	4.66%	4.63%	4.91%	5.69%	+1.19%	
	肥後橋	3.68%	3.69%	3.56%	3.11%	3.18%	3.41%	3.47%	3.33%	2.87%	2.91%	2.88%	3.35%	3.69%	+0.01%	
	新大阪	8.06%	6.81%	8.21%	8.06%	7.97%	7.81%	7.97%	7.90%	7.97%	8.72%	8.40%	8.57%	7.45%	-0.61%	
	平均値	4.54%	4.39%	4.41%	5.14%	4.32%	4.20%	4.39%	4.64%	4.28%	4.29%	4.21%	4.31%	4.36%	-0.18%	
福岡	赤坂・薬院	2.57%	2.74%	2.79%	2.81%	3.01%	2.92%	2.81%	3.07%	2.96%	3.02%	2.70%	2.69%	2.01%	-0.56%	
	天神	3.11%	3.44%	3.34%	3.71%	3.93%	3.92%	3.92%	3.73%	3.55%	3.80%	3.35%	3.47%	3.20%	+0.09%	
	呉服町	4.03%	3.95%	4.00%	4.21%	3.86%	3.51%	3.20%	3.69%	3.23%	2.74%	2.78%	2.68%	2.51%	-1.52%	
	博多駅前	3.90%	3.78%	4.72%	4.96%	5.14%	5.02%	5.07%	5.40%	4.91%	4.93%	4.79%	4.65%	5.03%	+1.13%	
	博多駅東	5.43%	3.86%	4.02%	4.16%	4.43%	4.32%	4.16%	5.04%	4.67%	3.82%	3.76%	3.73%	3.75%	-1.68%	
	平均値	3.77%	3.52%	3.75%	4.17%	4.32%	4.27%	4.12%	4.38%	4.01%	3.89%	3.62%	3.58%	3.49%	-0.28%	
札幌	1.43%	1.52%	1.35%	1.42%	1.45%	1.49%	1.52%	1.57%	1.61%	1.42%	1.53%	1.48%	1.65%	+0.22%		
仙台	5.09%	5.02%	4.95%	4.87%	4.92%	4.85%	4.30%	3.40%	3.44%	3.39%	3.24%	3.47%	3.42%	-1.67%		

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)

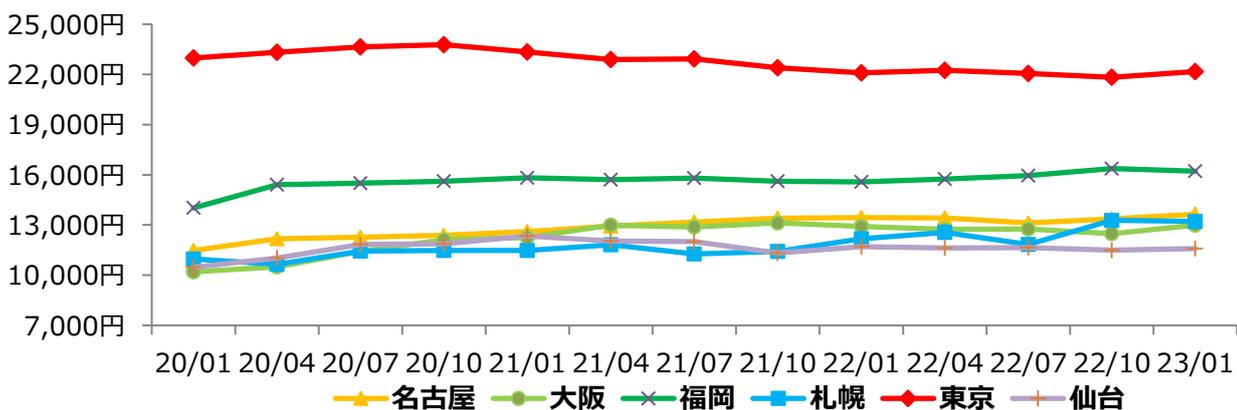
		22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	21,939	21,907	21,655	21,627	21,944	21,991	23,260	23,157	21,487	21,324	21,204	21,261	21,308	-631
		中央区	21,077	21,231	21,318	21,492	20,977	20,704	20,590	20,401	19,799	20,844	21,157	20,965	21,787	+710
		港区	22,143	22,044	21,846	22,333	22,050	21,783	21,417	21,261	21,103	22,012	21,863	21,798	21,676	-467
		新宿区	20,704	21,063	20,834	20,891	20,626	20,620	20,332	20,408	20,380	21,378	21,504	22,684	22,912	+2,208
		渋谷区	25,056	25,128	24,944	25,457	25,461	25,540	25,677	25,552	25,270	24,948	24,887	24,877	25,387	+331
		平均値	22,091	22,116	21,934	22,244	22,071	21,953	22,064	21,856	21,243	21,825	21,835	21,920	22,169	+78
		新築平均値	28,486	26,291	26,404	29,079	27,918	27,868	28,222	27,034	26,615	27,218	26,931	26,919	27,342	-1,144
	その他	品川区	16,534	16,212	16,192	16,384	15,893	16,514	16,526	16,699	16,580	16,058	16,305	16,249	16,314	-220
		豊島区	18,877	18,889	18,520	18,733	18,994	18,355	17,943	18,513	17,744	19,535	20,333	20,219	19,101	+224
		台東区	17,069	17,181	17,344	17,027	16,949	17,011	17,699	17,789	17,667	17,659	17,305	16,652	17,241	+172
		江東区	12,631	12,618	12,781	12,740	12,984	12,841	12,808	12,700	12,462	12,952	12,898	12,869	12,793	+162
	神奈川	横浜	12,442	12,374	12,471	12,616	12,726	12,441	12,475	12,496	12,479	12,408	12,454	12,700	12,610	+168
	名古屋	名駅	15,751	15,951	15,978	15,786	15,892	16,042	15,897	16,249	16,209	15,914	15,791	15,832	16,094	+343
		伏見・丸の内	15,404	15,064	14,943	14,888	14,887	14,745	14,600	14,505	14,293	14,176	14,221	14,768	14,940	-464
栄・久屋大通		13,487	13,093	13,455	13,502	13,648	13,644	13,508	13,155	13,081	13,232	12,998	13,098	12,990	-497	
平均値		13,432	13,452	13,467	13,424	13,416	13,284	13,124	13,243	13,436	13,357	13,303	13,454	13,641	+209	
大阪	心斎橋・難波	15,929	15,620	15,975	15,893	15,647	15,419	15,576	15,397	14,975	14,769	15,130	15,266	15,607	-322	
	淀屋橋・北浜	15,273	15,129	15,424	15,467	15,508	14,974	15,091	15,055	14,866	14,100	13,725	13,313	13,714	-1,559	
	本町・堺筋本町	10,954	10,864	10,729	10,355	10,434	10,590	10,616	10,318	10,359	10,458	10,140	10,093	10,573	-381	
	天満橋・谷町	10,135	10,306	10,383	10,472	10,470	10,494	10,220	10,220	10,362	10,152	9,964	10,023	10,218	+83	
	北梅田	18,455	17,111	17,300	17,300	17,125	17,375	17,000	16,667	15,857	14,833	16,000	16,000	16,200	-2,255	
	南梅田	20,210	18,894	18,625	18,479	18,403	18,517	18,373	18,486	18,755	18,380	17,880	18,357	20,963	+753	
	肥後橋	11,200	10,541	10,934	10,987	11,200	11,653	11,485	11,400	11,144	11,414	11,244	11,207	11,177	-23	
	新大阪	11,211	11,283	12,340	12,397	12,168	12,109	11,981	12,001	11,928	12,306	12,279	12,298	12,226	+1,015	
	平均値	12,912	12,574	12,827	12,735	12,864	12,746	12,768	12,751	12,563	12,478	12,386	12,394	12,984	+72	
福岡	赤坂・薬院	17,973	17,948	18,549	18,167	17,719	18,029	17,989	18,293	18,623	18,681	19,280	18,692	17,870	-103	
	天神	18,329	18,085	18,375	18,659	18,570	18,752	18,527	18,109	19,013	19,457	19,550	19,251	18,906	+577	
	呉服町	13,977	13,310	13,794	14,185	14,238	14,364	14,215	13,712	13,731	14,349	14,191	13,165	13,716	-261	
	博多駅前	15,201	15,251	15,250	15,351	15,281	15,215	15,528	15,927	15,870	15,933	16,109	16,201	15,894	+693	
	博多駅東	13,994	13,529	13,813	13,794	13,851	14,346	14,212	14,295	14,082	13,933	13,889	13,938	13,769	-225	
	平均値	15,571	15,500	15,619	15,747	15,757	16,011	15,954	15,898	16,138	16,373	16,482	16,464	16,226	+655	
札幌	12,174	11,835	11,659	12,557	11,486	11,720	11,837	13,067	13,333	13,280	13,466	13,133	13,223	+1,049		
仙台	11,703	11,875	11,839	11,634	11,675	11,880	11,648	11,061	11,284	11,501	11,390	11,384	11,584	-119		

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)



2023年1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

17,000円～27,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

25,500円～39,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

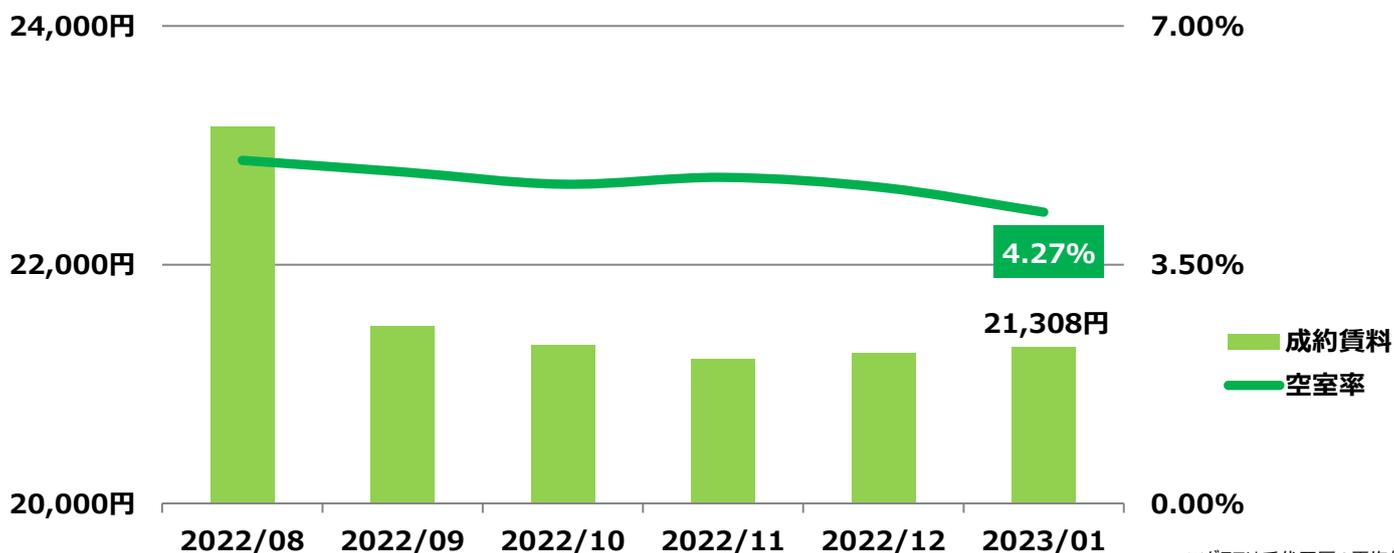
17,500円～26,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～41,000円

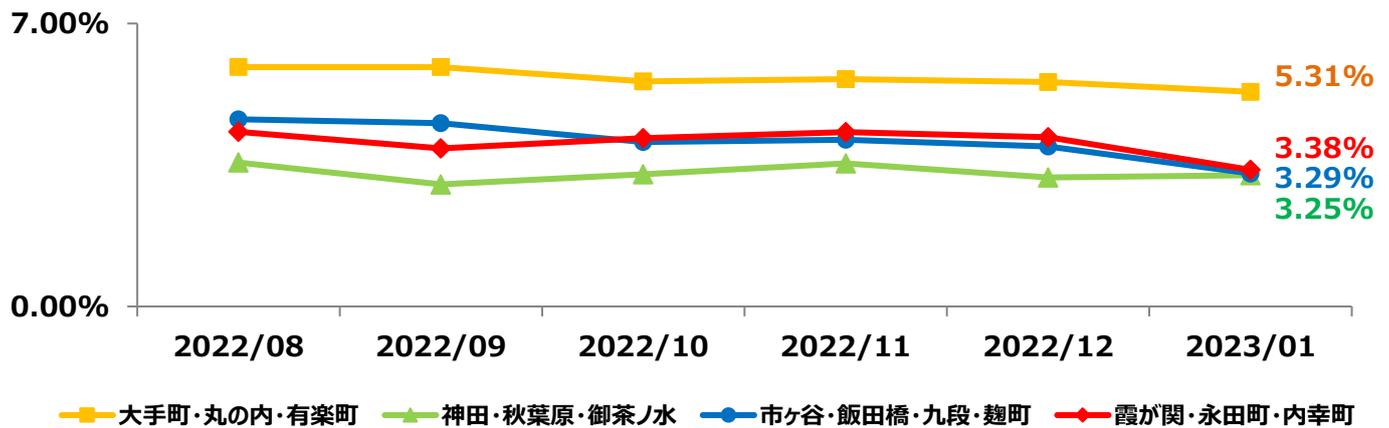
空室率・成約賃料推移

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	25,691円	-1,334円	27,000円	±0円	39,011円	+399円
空室棟数	6棟	-1棟	3棟	±0棟	51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	17,193円	+935円	20,189円	+113円	26,882円	-268円
空室棟数	327棟	+3棟	86棟	-2棟	12棟	±0棟

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

	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	17,369円	+216円	21,597円	-1円	25,826円	-737円
空室棟数	207棟	-23棟	70棟	-7棟	24棟	±0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	±0円	24,842円	+615円	41,148円	+1,802円
空室棟数	7棟	±0棟	11棟	-3棟	8棟	-2棟

中央区

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日本橋・八重洲・京橋エリア

23,000円～37,500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

16,000～33,000円

①銀座エリア

26,000円～30,000円

⑤茅場町・築地エリア

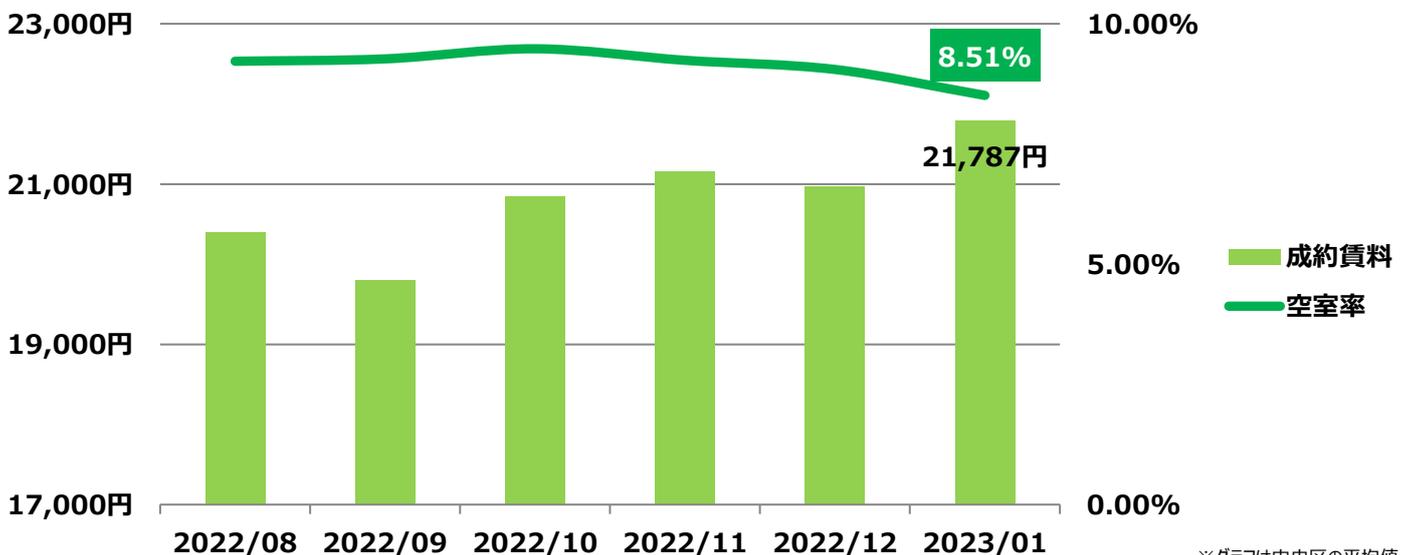
16,000円～22,000円

⑥勝どき・晴海エリア

14,500円～18,000円

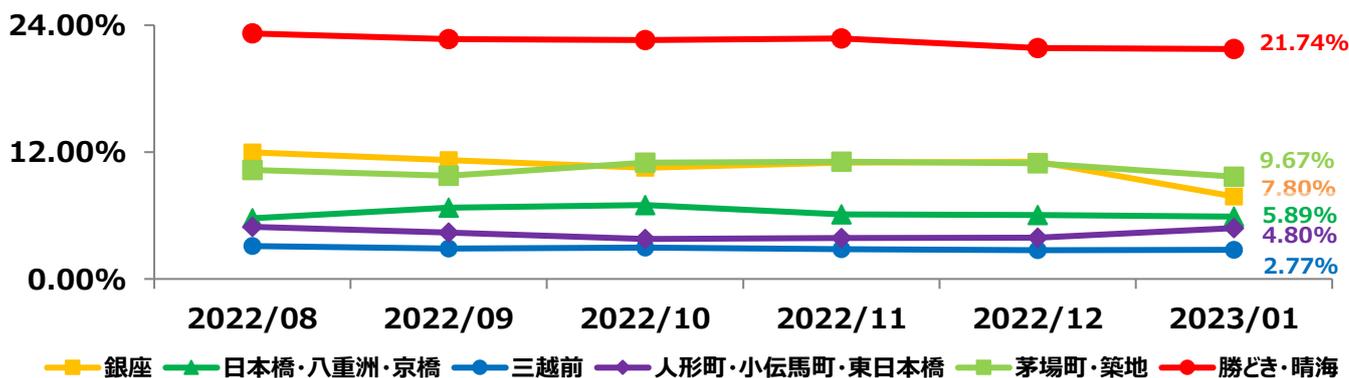
空室率・成約賃料推移

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	25,770円	-118円	26,590円	+2,322円	30,000円	+200円
空室棟数	142棟	-9棟	34棟	±0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	22,782円	+219円	28,131円	+430円	37,381円	+191円
空室棟数	96棟	+1棟	22棟	-2棟	17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	16,189円	+229円	20,783円	+128円	32,818円	+418円
空室棟数	31棟	-2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	13,865円	-10円	17,749円	+628円	20,000円	±0円
空室棟数	162棟	-14棟	38棟	-5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	15,886円	+181円	19,085円	-46円	22,083円	+432円
空室棟数	209棟	-10棟	50棟	-2棟	15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	対象物件なし		14,500円	±0円	17,932円	-467円
空室棟数	対象物件なし		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

19,000円～30,000円

②浜松町・田町エリア

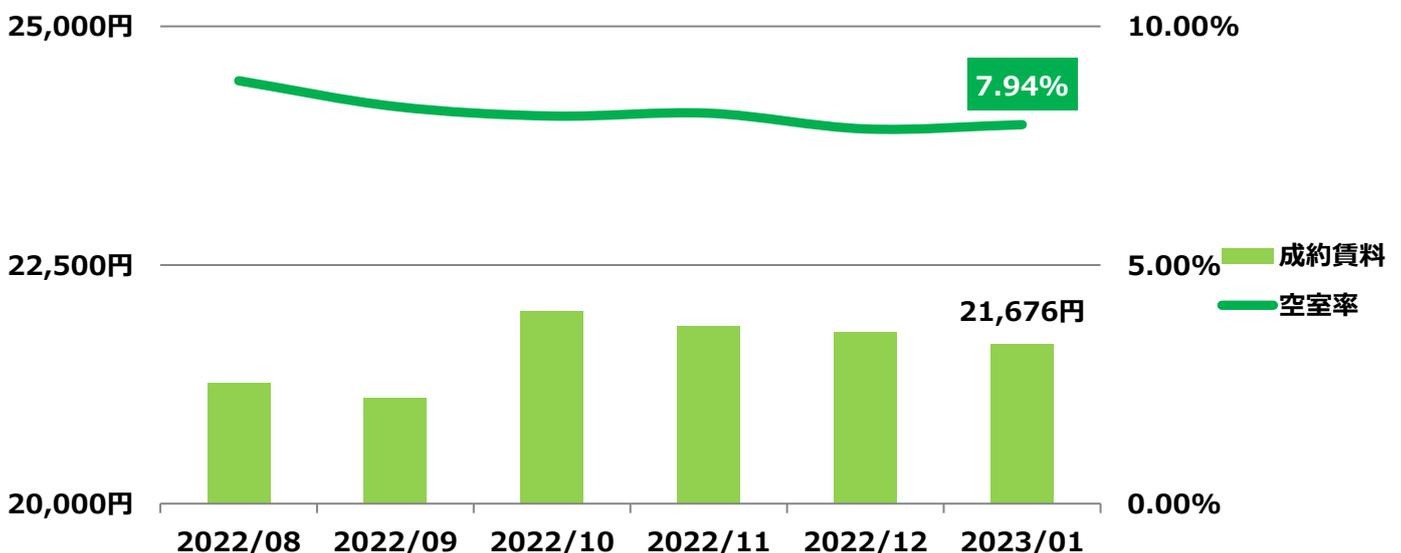
18,000円～22,500円

④品川駅前エリア

16,500円～24,500円

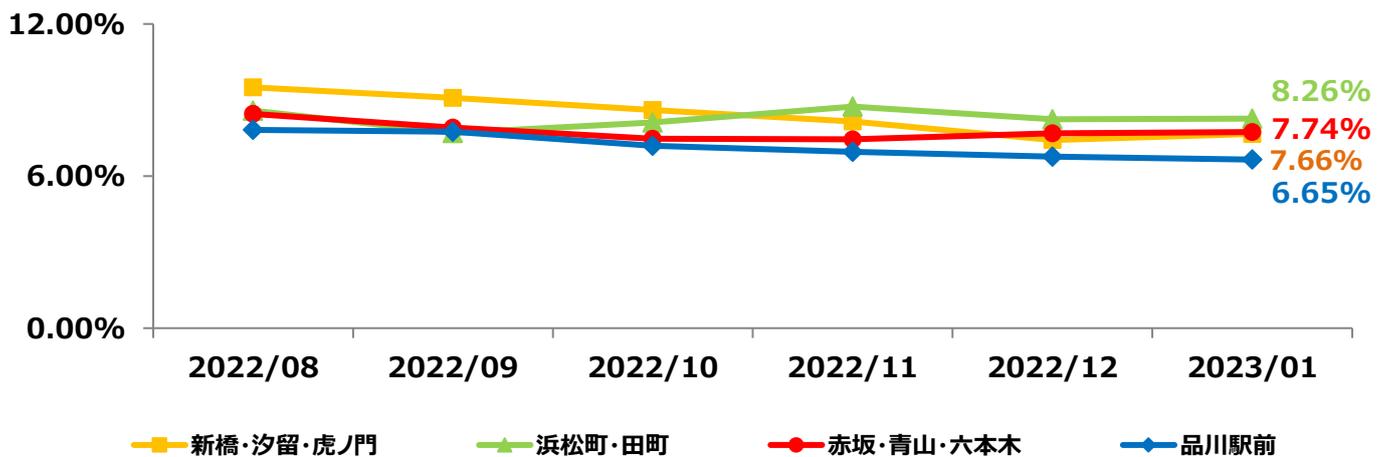
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは港区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

① 新橋・汐留・虎ノ門エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,999円	-80円	22,753円	+377円	30,147円	-257円
空室棟数	178棟	+1棟	77棟	+1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	17,903円	-125円	18,468円	+174円	22,416円	-274円
空室棟数	155棟	+5棟	56棟	+1棟	31棟	-1棟

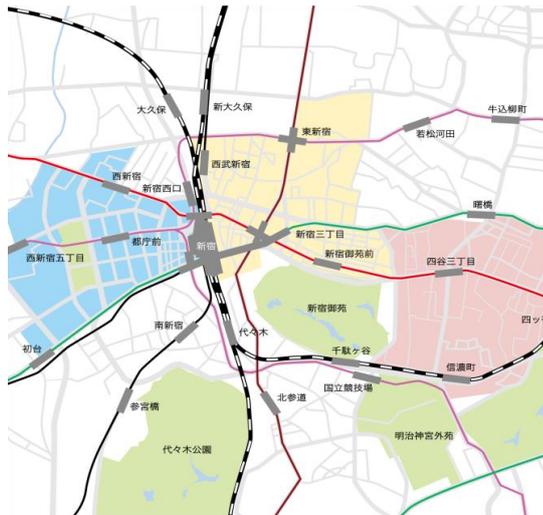
③ 赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,723円	+35円	24,643円	-332円	31,492円	+153円
空室棟数	230棟	-15棟	67棟	-3棟	31棟	±0棟

④ 品川駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,346円	±0円	16,384円	-381円	24,462円	+972円
空室棟数	12棟	±0棟	11棟	-1棟	12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西新宿・初台・笹塚エリア

18,000円～29,000円

②新宿東口エリア

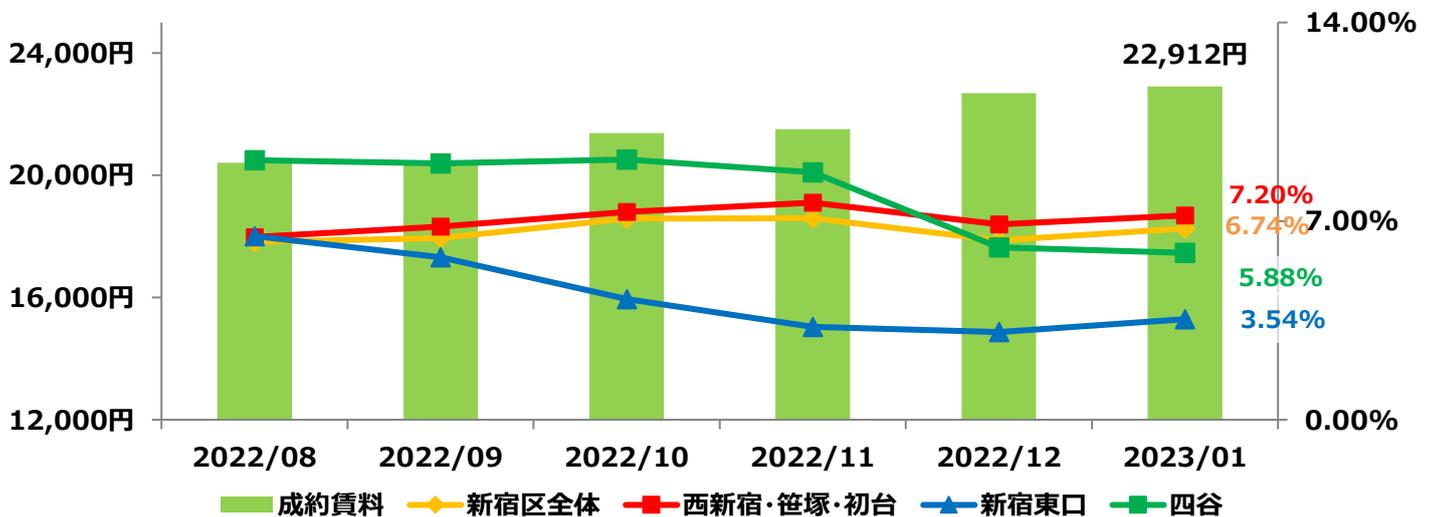
18,000円～30,000円

③四谷エリア

16,500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



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	17,920円	+69円	23,652円	+689円	29,036円	+521円
空室棟数	100棟	+1棟	44棟	±0棟	32棟	-3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	17,922円	+35円	26,853円	+217円	29,857円	-768円
空室棟数	65棟	-6棟	13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	16,436円	-518円	19,337円	-148円	対象物件なし	
空室棟数	45棟	-2棟	12棟	±0棟	対象物件なし	

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

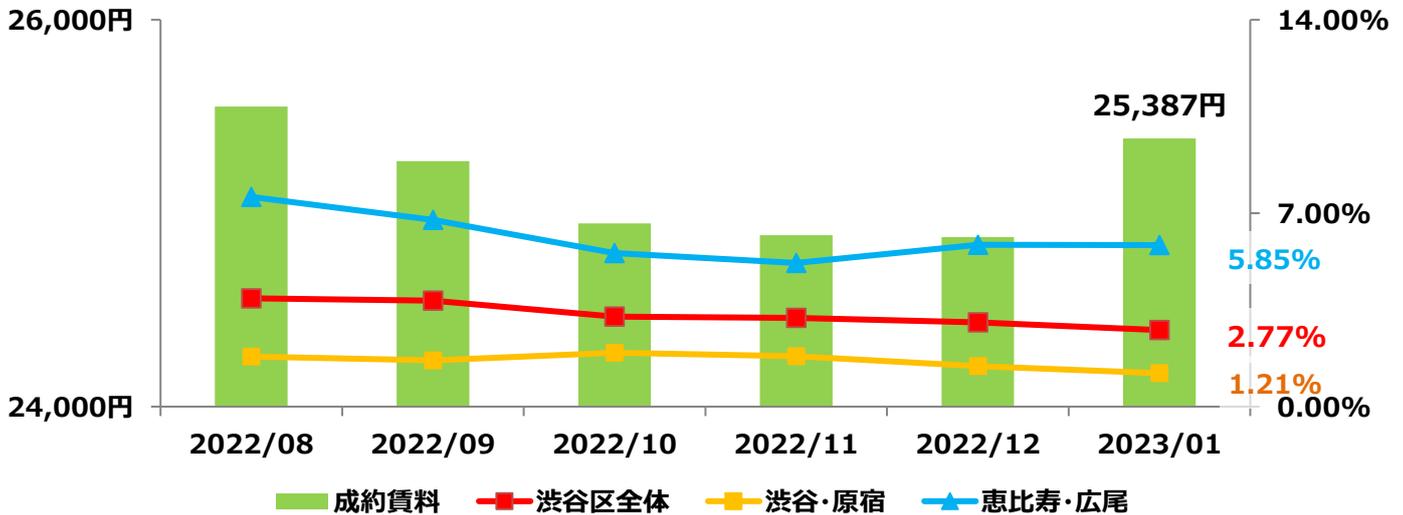
25,000円～34,500円

②恵比寿・広尾エリア

22,000円～29,500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

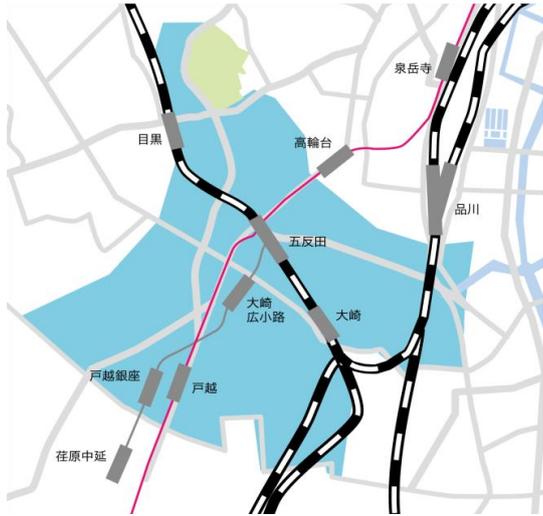
①渋谷・原宿エリア

	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	25,013円	+57円	27,096円	+712円	34,500円	-500円
空室棟数	150棟	-33棟	37棟	-4棟	4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	21,904円	-86円	26,283円	-55円	29,727円	-1,091円
空室棟数	56棟	-5棟	12棟	±0棟	2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～26,000円

②五反田エリア

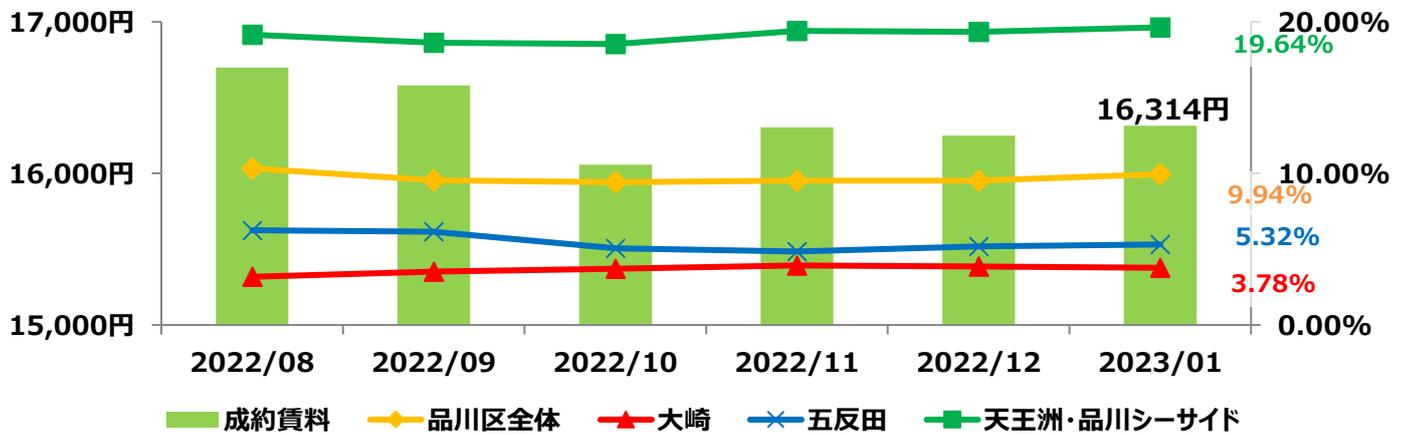
12,500円～17,500円

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	19,292円	±0円	25,905円	-1,050円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	7棟	±0棟

②五反田エリア

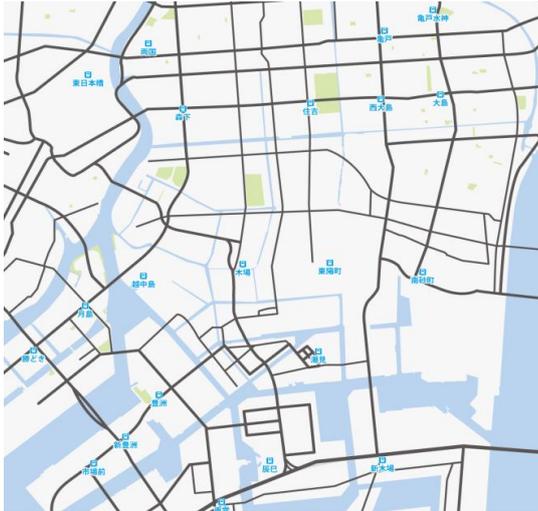
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,552円	+961円	17,364円	-43円	12,541円	-259円
空室棟数	35棟	-2棟	21棟	±0棟	4棟	±0棟

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	14,481円	-19円	15,468円	-77円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	±0棟	13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

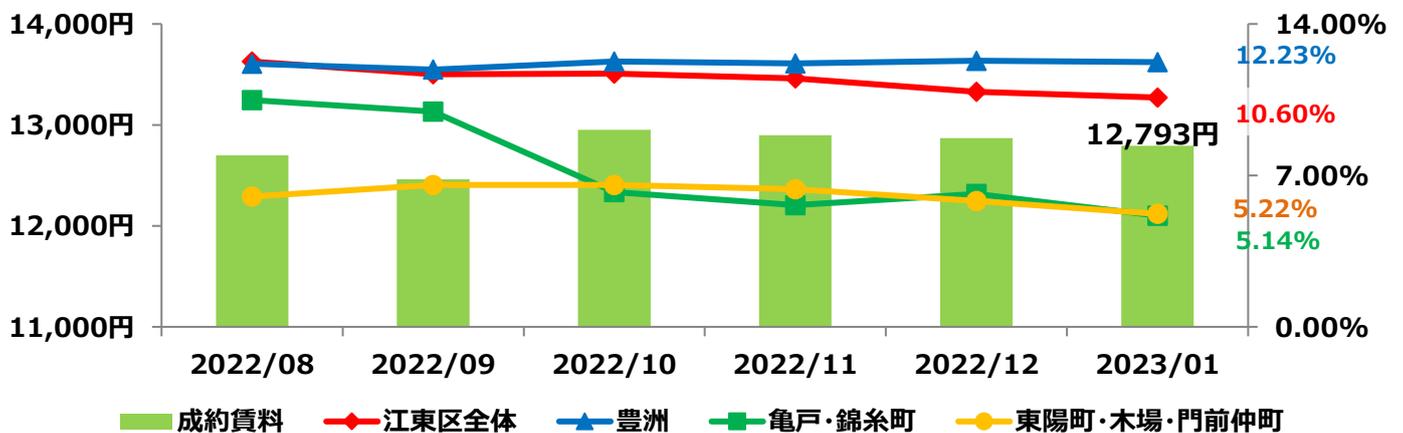
10,500円～18,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000円～13,500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		18,189円	-48円
空室棟数	1棟	±0棟	対象物件なし		7棟	±0棟

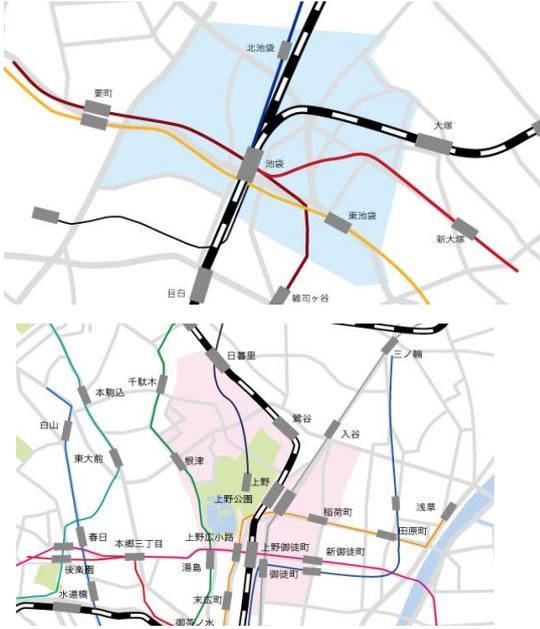
②亀戸・錦糸町エリア

	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	10,596円	-200円	14,802円	±0円	18,200円	-425円
空室棟数	9棟	±0棟	8棟	±0棟	3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	11,855円	+519円	13,167円	-149円	13,600円	-341円
空室棟数	7棟	-1棟	11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池袋エリア

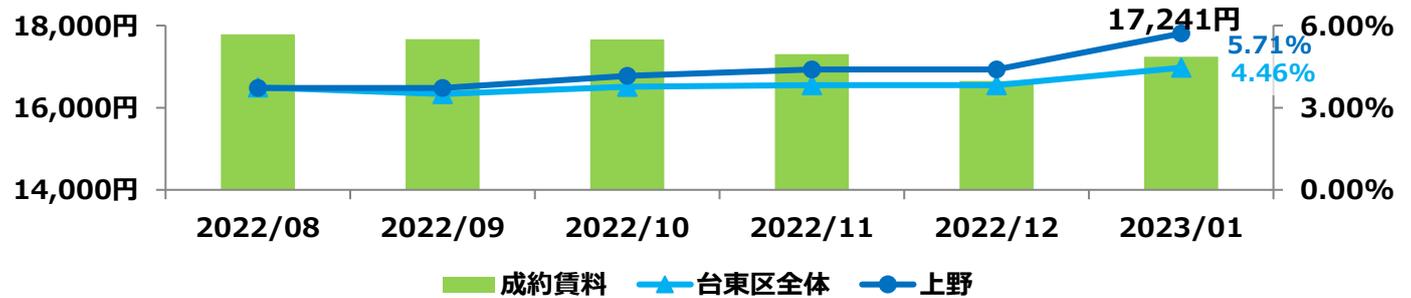
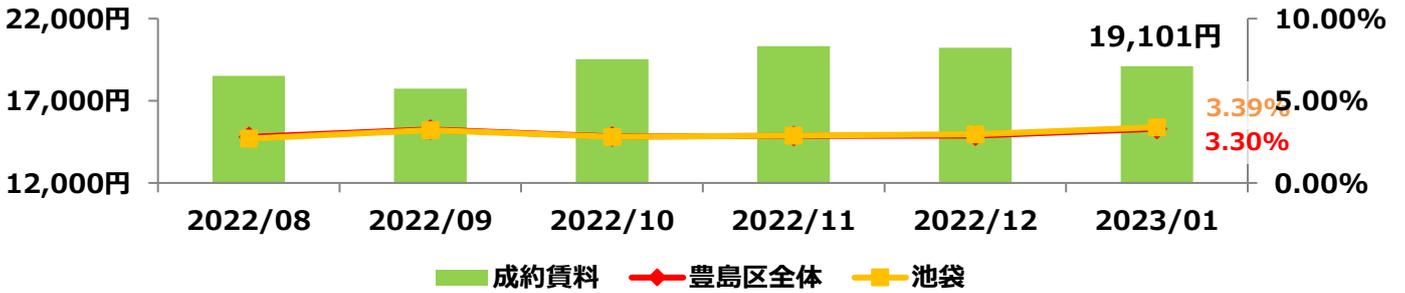
17,500円～24,000円

②上野エリア

14,000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

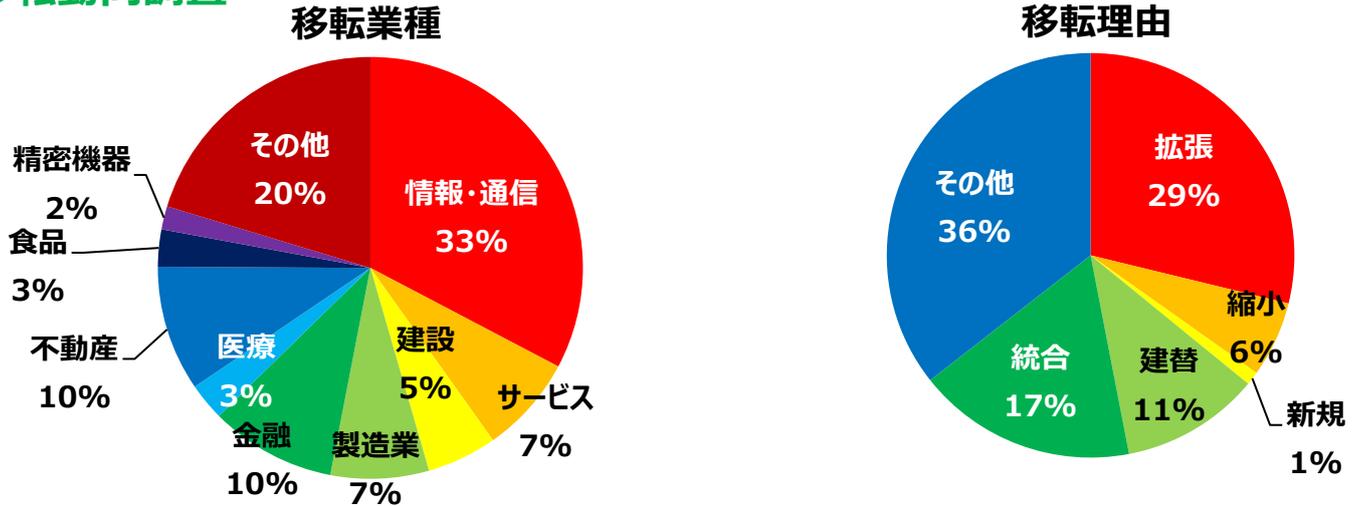
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,305円	-284円	19,651円	-1,332円	23,870円	+1,370円
空室棟数	72棟	-1棟	27棟	+2棟	5棟	±0棟

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	13,881円	+231円	18,864円	+249円	25,000円	±0円
空室棟数	126棟	+1棟	16棟	-2棟	2棟	±0棟

その他調査結果

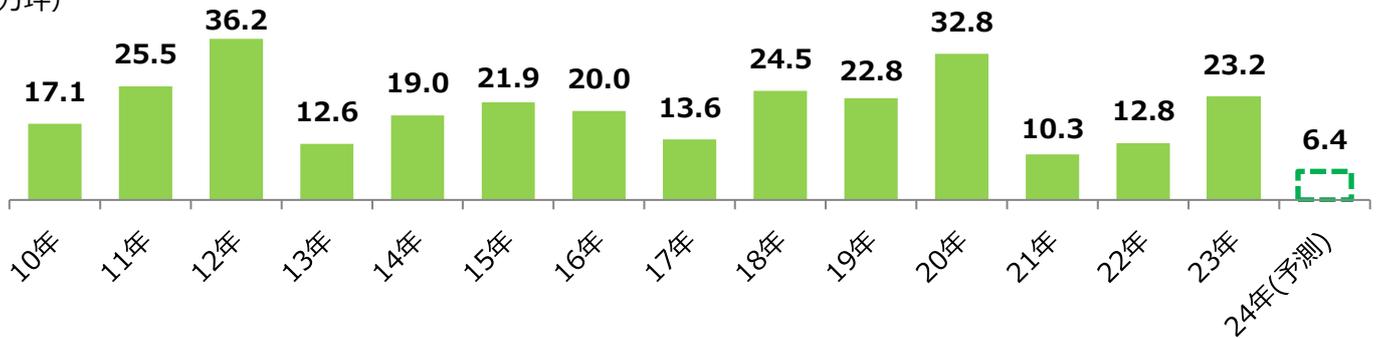
移転動向調査



2022年2月から2023年1月までに収集したテナント移転事例281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。

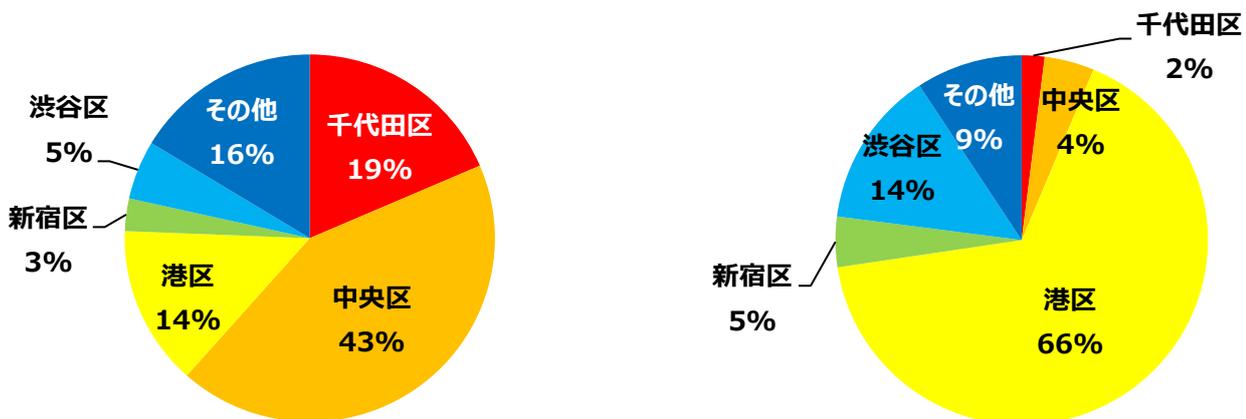
新築ビル供給量推移 東京23区

(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 2022年-2023比較



当月竣工の主な大型新築ビル

大和地所レジデンス虎ノ門

港区西新橋3-1-8

地上13階

基準階130坪

2023年1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

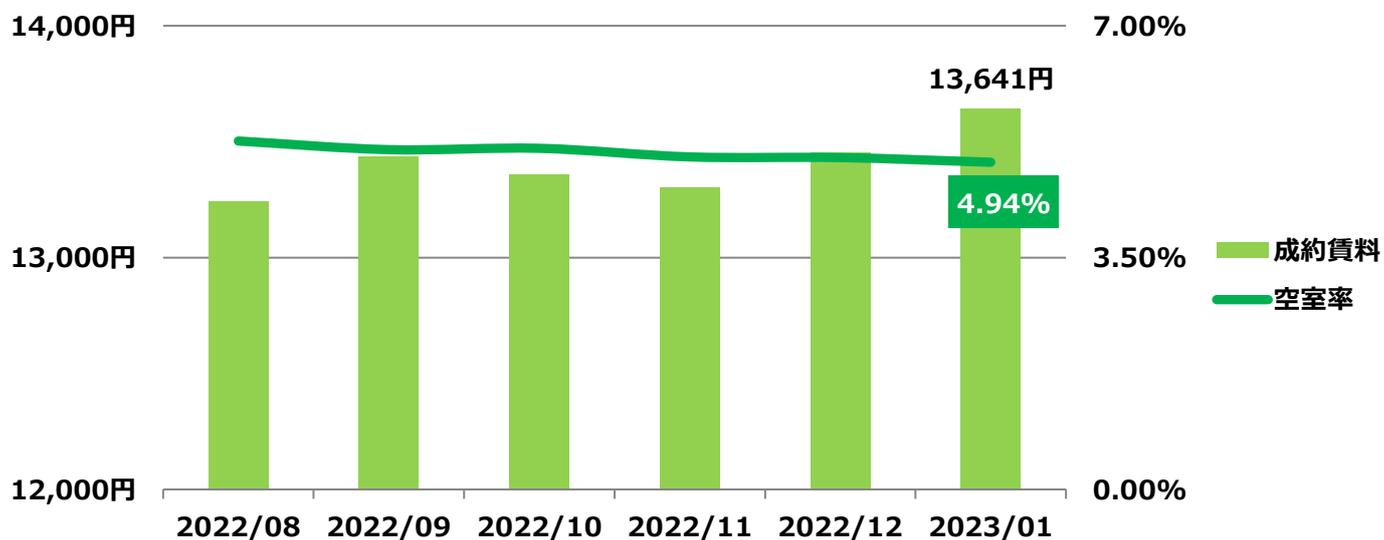
11,000円～17,000円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,500円

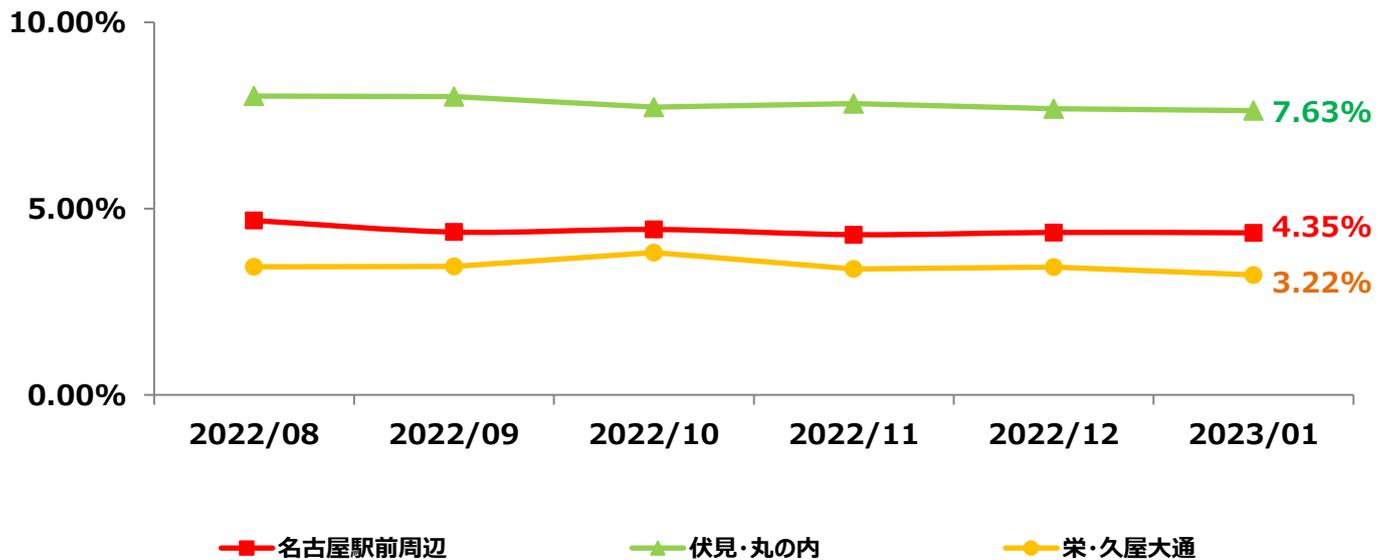
空室率・成約賃料推移

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	12,652円	+30円	16,094円	+262円	24,300円	-359円
空室棟数	68棟	-2棟	37棟	+2棟	18棟	±0棟

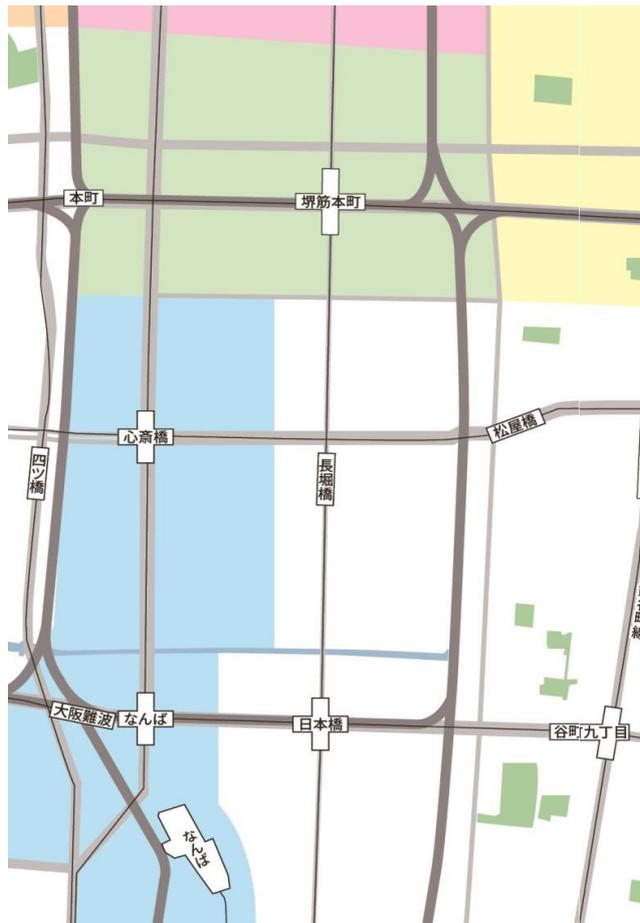
②伏見・丸の内エリア

	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	10,752円	+52円	14,940円	+172円	17,281円	+16円
空室棟数	79棟	-1棟	39棟	+2棟	16棟	-2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	10,768円	+43円	12,990円	-108円	16,856円	+1,085円
空室棟数	68棟	-1棟	33棟	-1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。



①心齋橋・難波エリア

10,500円～17,500円

②淀屋橋・北浜エリア

12,000円～20,000円

③本町・堺筋本町エリア

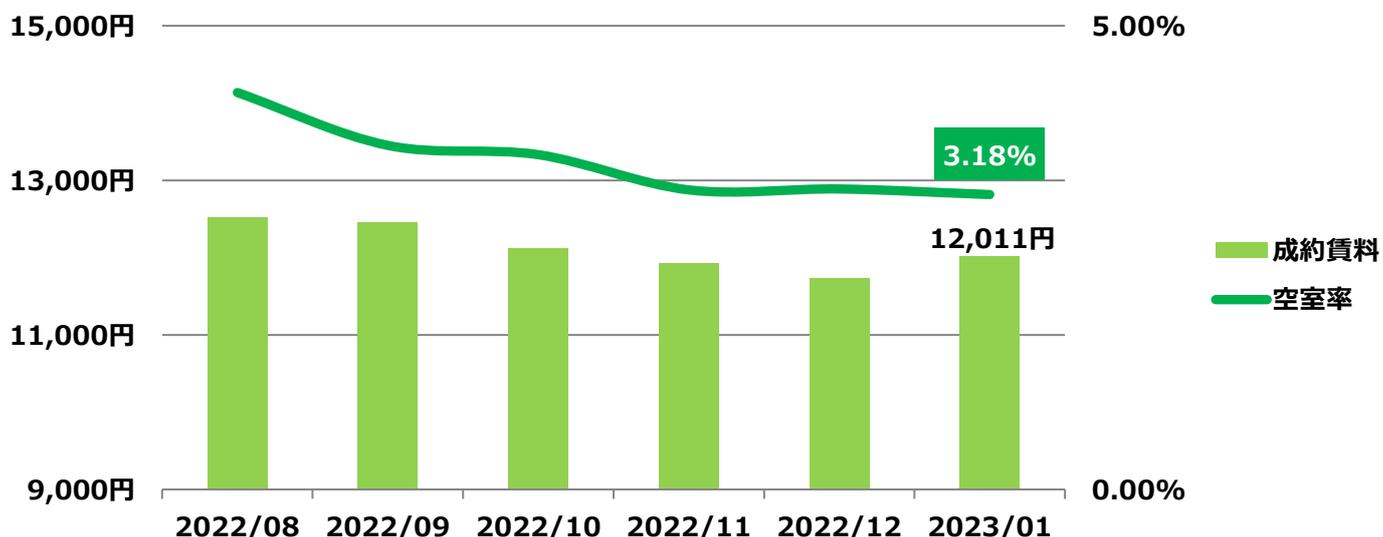
9,500円～15,500円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～18,000円

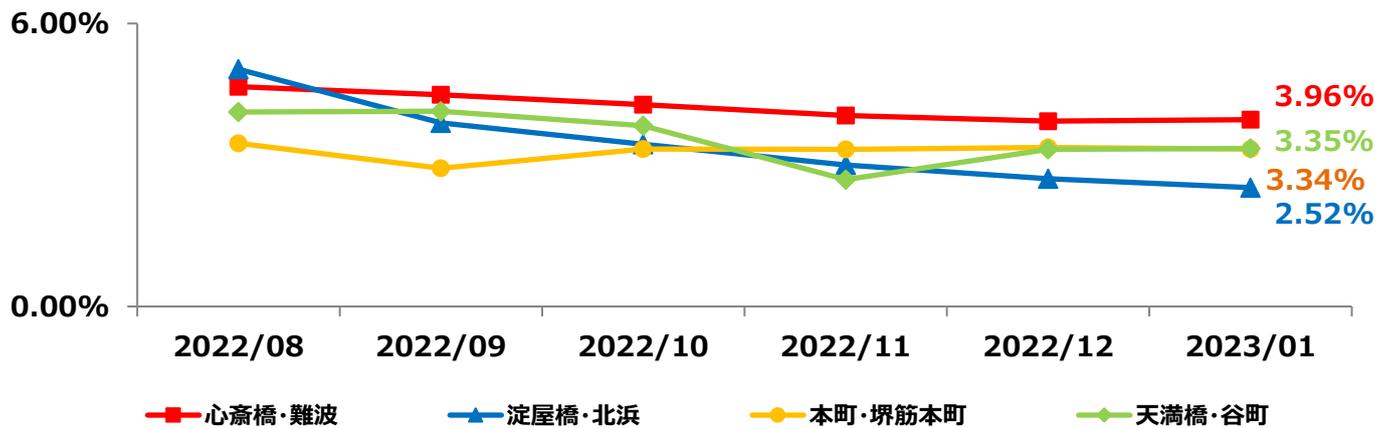
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは中央区の平均値

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	10,568円	-200円	15,607円	+341円	17,500円	+2,912円
空室棟数	27棟	±0棟	22棟	-4棟	5棟	-1棟

②淀屋橋・北浜エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,870円	+335円	13,714円	+401円	19,763円	±0円
空室棟数	25棟	-2棟	15棟	-4棟	9棟	±0棟

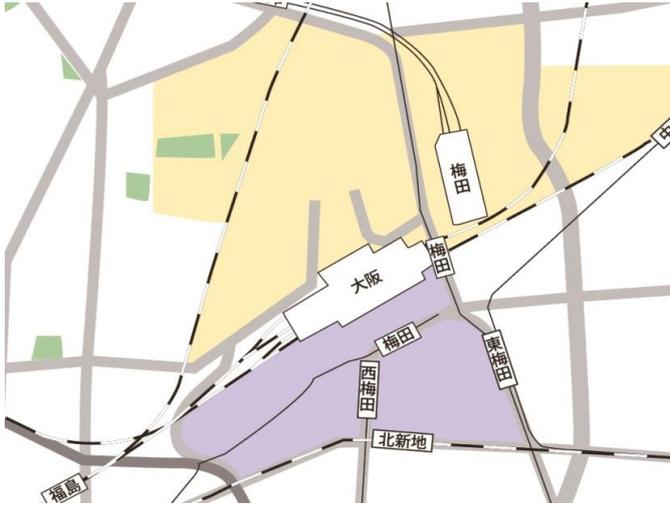
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,483円	-27円	10,573円	+480円	15,676円	+163円
空室棟数	62棟	-1棟	38棟	±0棟	13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	8,934円	-311円	10,218円	+195円	18,160円	+0円
空室棟数	33棟	-1棟	11棟	-1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北梅田エリア

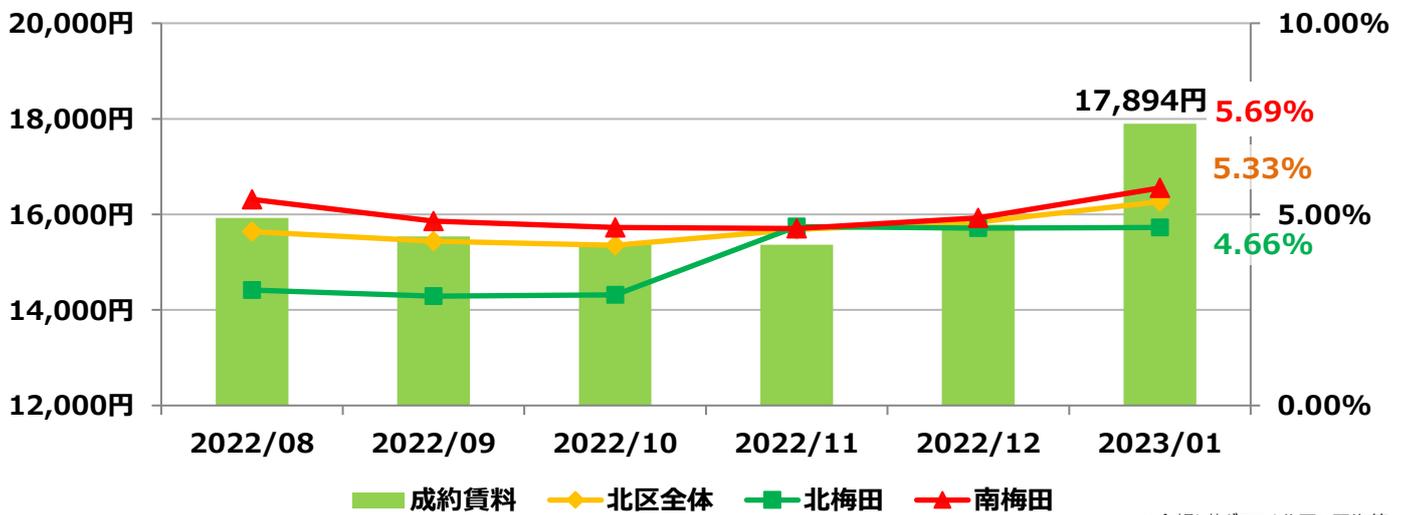
9,500円～24,000円

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	9,578円	-459円	16,200円	+200円	23,857円	-1,181円
空室棟数	8棟	-1棟	5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	10,923円	+0円	20,963円	+2,606円	23,389円	-402円
空室棟数	16棟	±0棟	22棟	±0棟	38棟	+2棟

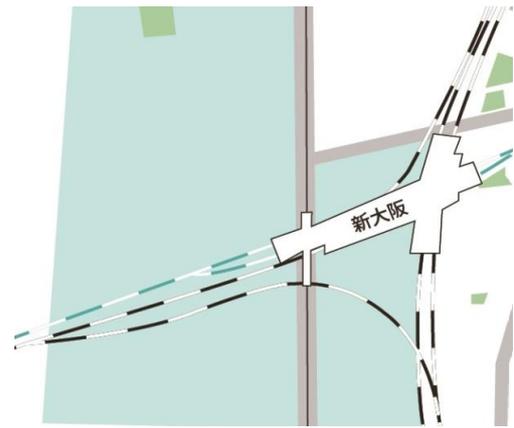
西区・淀川区

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

10,500円～14,500円

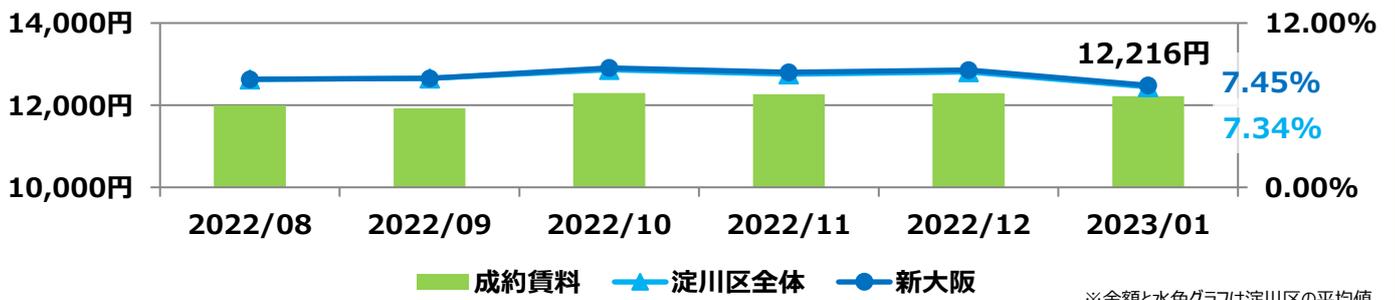
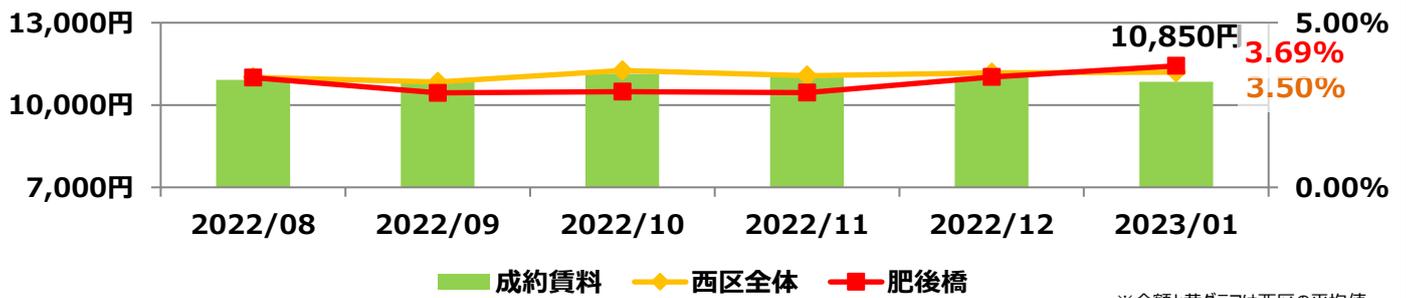


②新大阪エリア

8,500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

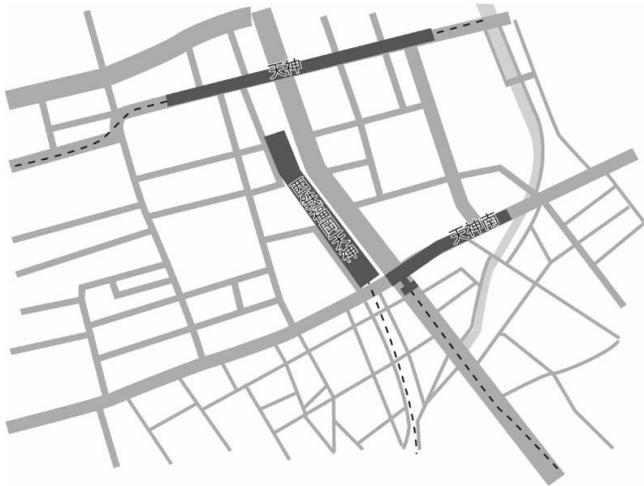
①肥後橋エリア

	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	10,298円	+1,489円	11,177円	-30円	14,285円	±0円
空室棟数	20棟	±0棟	11棟	-1棟	2棟	±0棟

②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,285円	+373円	12,226円	-72円	18,727円	-67円
空室棟数	16棟	+2棟	37棟	+1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

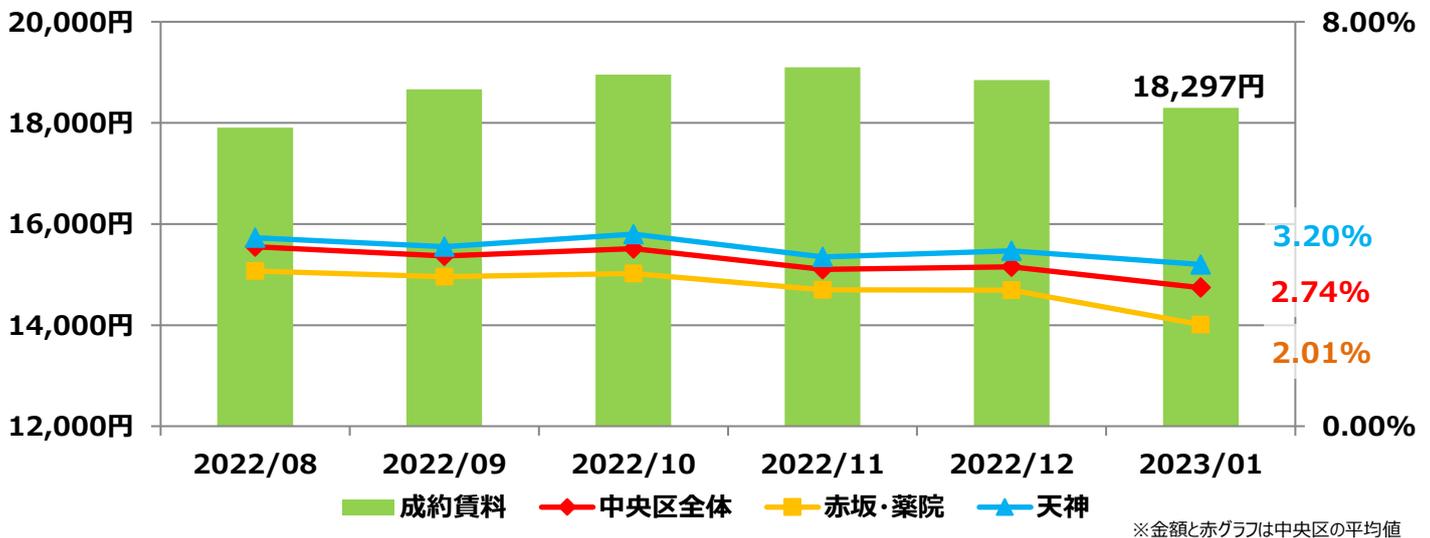
14,500円～18,000円

②天神エリア

15,000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



エリア別成約賃料/空室棟数

①赤坂・薬院エリア

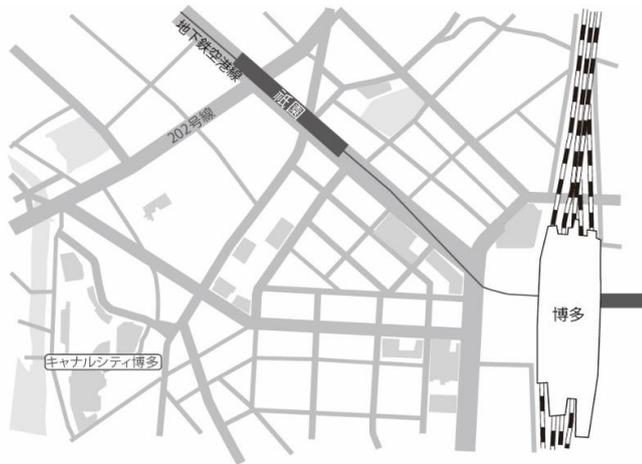
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,732円	-55円	17,870円	-822円	14,376円	-988円
空室棟数	40棟	±0棟	20棟	-1棟	5棟	-1棟

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	15,031円	+171円	18,906円	-345円	21,362円	+759円
空室棟数	29棟	-2棟	34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

12,500円～16,500円

② 博多駅前エリア

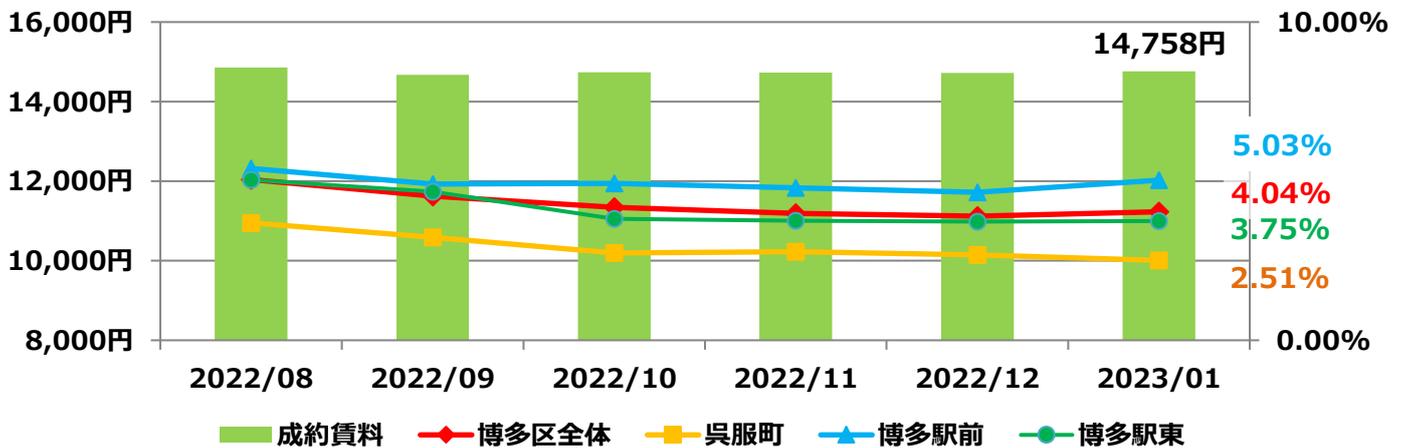
15,000円～16,000円

③ 博多駅東エリア

13,000円～15,500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	12,544円	-191円	13,716円	+551円	16,490円	+300円
空室棟数	27棟	+3棟	11棟	-1棟	4棟	±0棟

② 博多駅前エリア

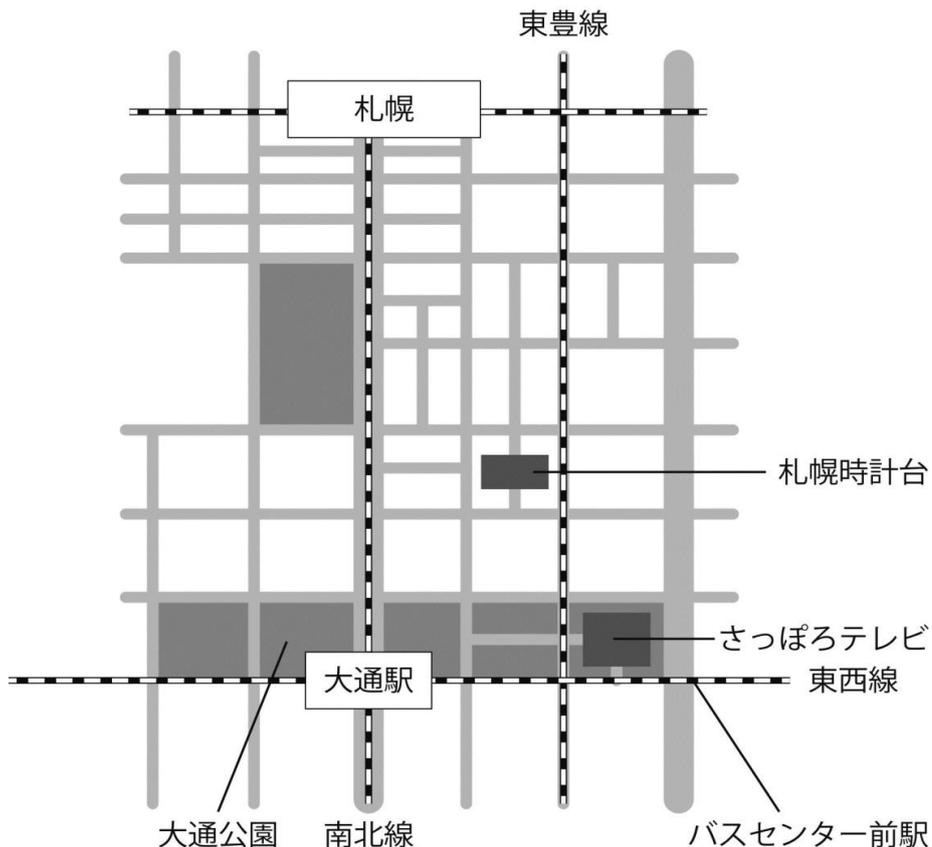
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,827円	-513円	15,894円	-307円	15,128円	-2円
空室棟数	34棟	+4棟	29棟	+3棟	12棟	+1棟

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	13,190円	-65円	13,769円	-169円	15,333円	-556円
空室棟数	28棟	+4棟	31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～23,000円

③西11丁目エリア

11,000円～12,000円

②大通駅周辺エリア

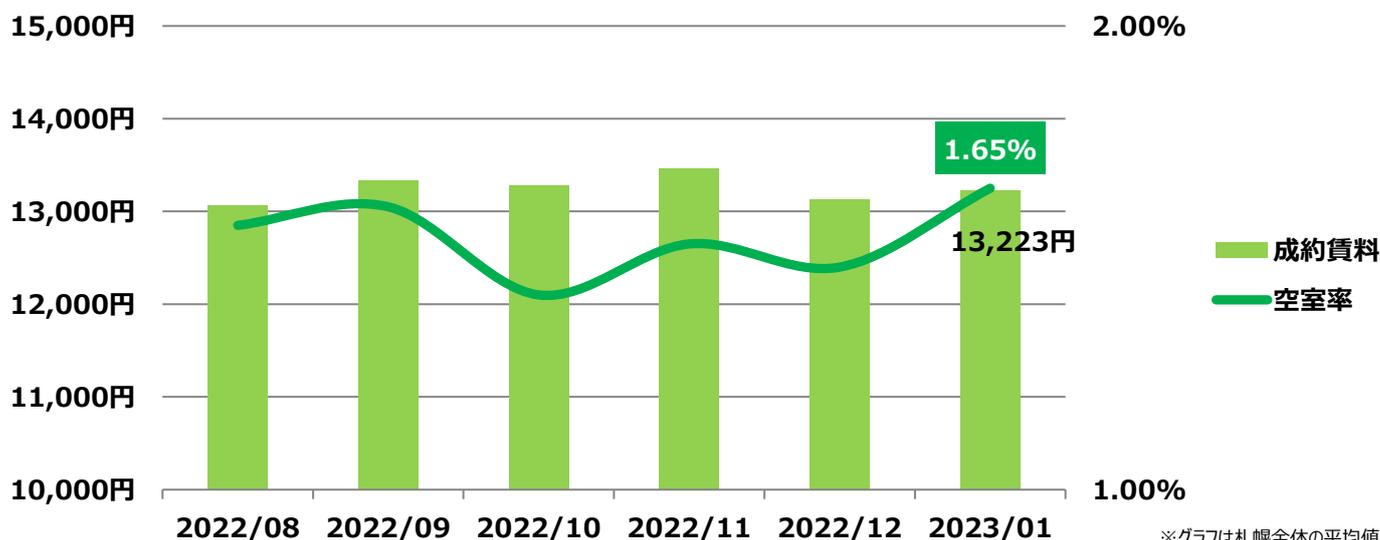
10,500円～18,500円

④札幌駅北口エリア

11,000円～17,500円

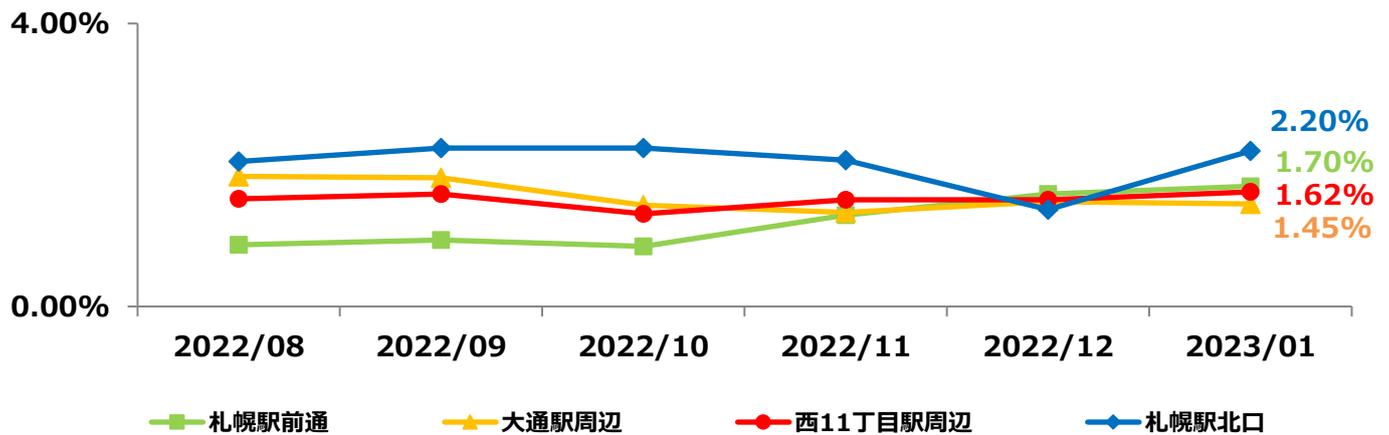
空室率・成約賃料推移

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	12,400円	-138円	17,530円	-131円	23,102円	+237円
空室棟数	3棟	-2棟	12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	10,454円	-61円	15,300円	+164円	18,650円	±0円
空室棟数	15棟	+2棟	13棟	±0棟	3棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

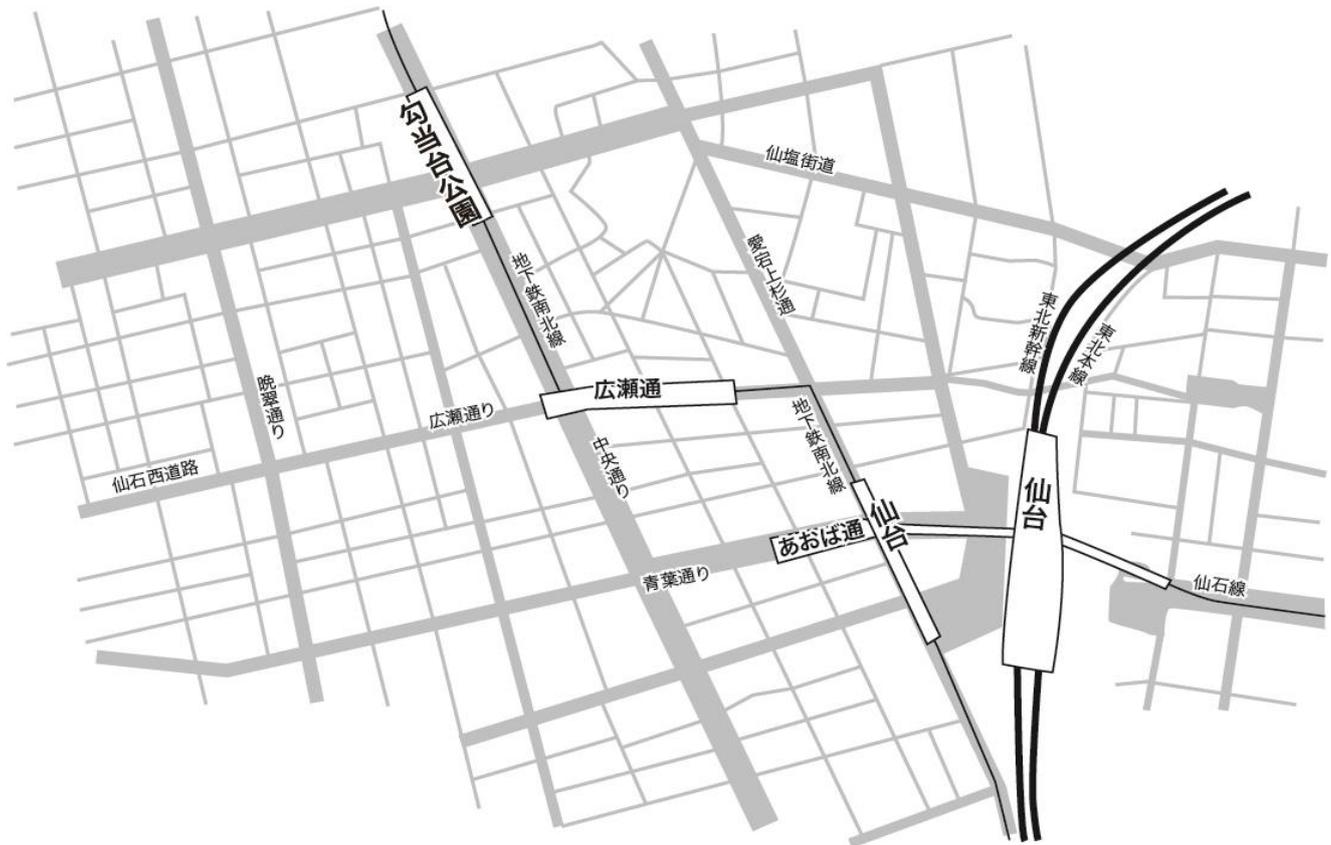
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,074円	-231円	10,752円	+36円	対象物件なし	
空室棟数	12棟	+2棟	10棟	+1棟		

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	11,116円	±0円	13,728円	-14円	17,333円	-167円
空室棟数	2棟	±0棟	11棟	+1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円～14,000円

③ 官公庁周辺エリア

9,500～16,000円

② 仙台中心部エリア

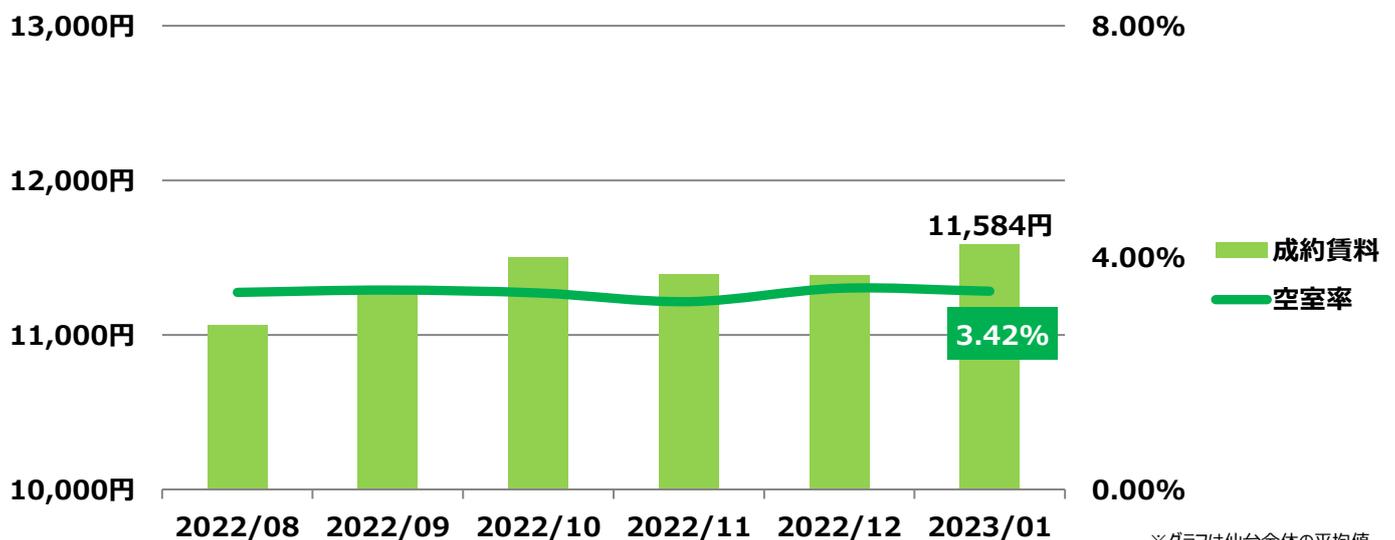
10,500円～13,000円

④ 仙台駅東口エリア

10,500円～16,000円

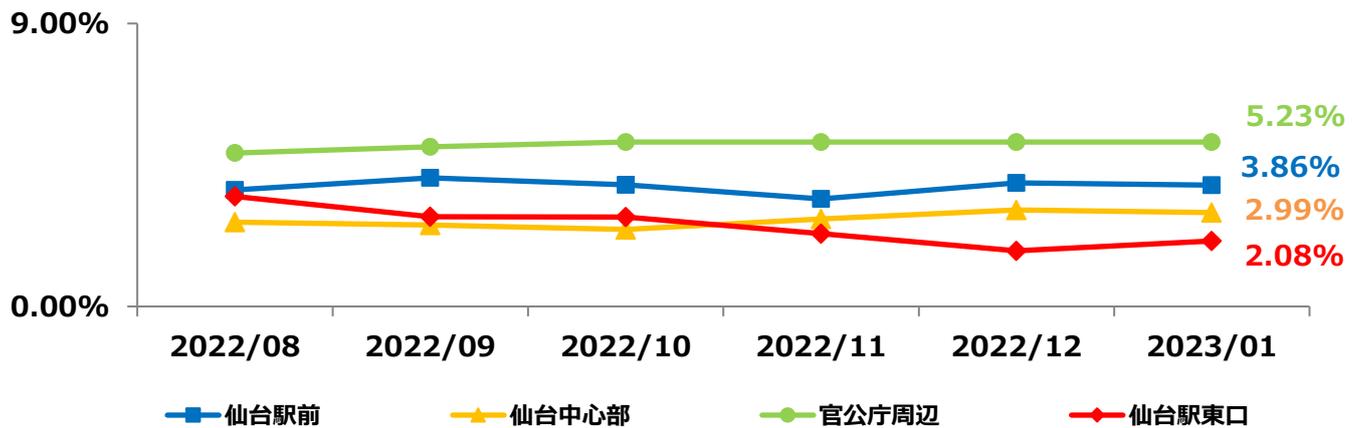
空室率・成約賃料推移

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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
推定成約賃料 ※坪単価		13,907円	+178円	12,200円	+0円
空室棟数		24棟	+1棟	8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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
推定成約賃料 ※坪単価		10,304円	+127円	12,917円	+60円
空室棟数		15棟	-2棟	5棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

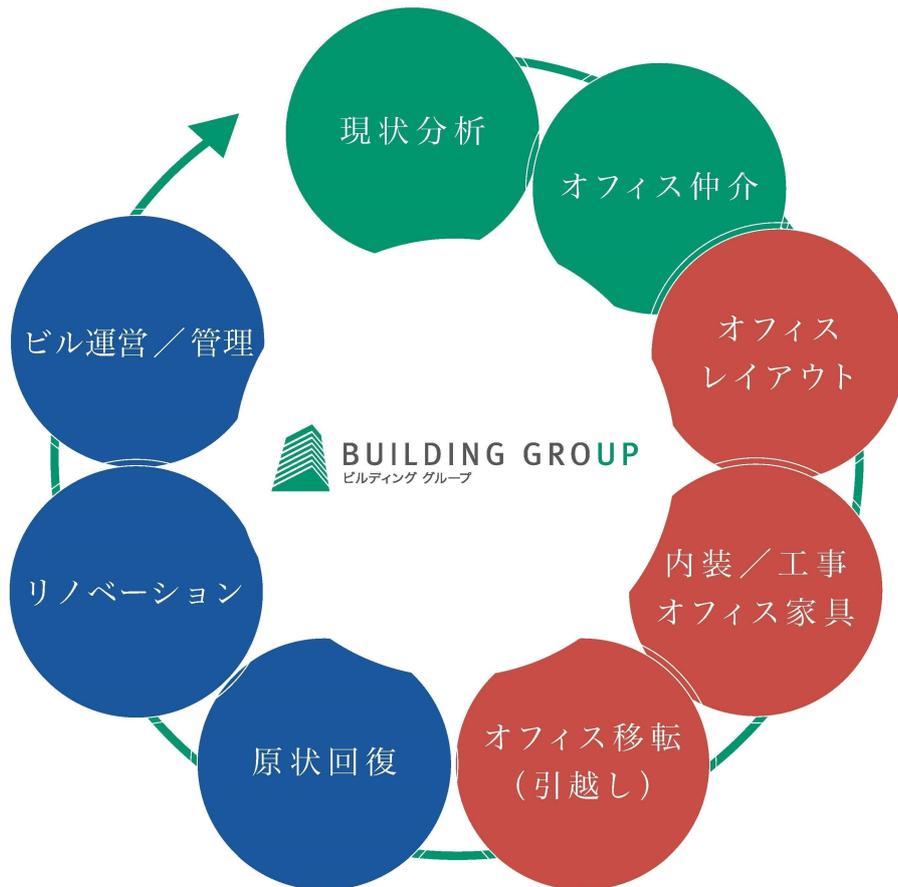
		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
推定成約賃料 ※坪単価		9,448円	±0円	16,000円	±0円
空室棟数		12棟	±0棟	2棟	±0棟

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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
推定成約賃料 ※坪単価		10,702円	+609円	15,824円	±0円
空室棟数		10棟	±0棟	3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-4)第22463号 一級建築士事務所：東京都知事登録 第46606号
 古物商許可：東京都公安委員会 第301080207460号 第一種貨物利用運送事業：関自貨 第1225号

株式会社 月刊ビルディング

総合広告代理業務、各種印刷物、情報誌の企画・制作。

代表取締役 椎葉 政義
 主な事業内容 媒体雑誌及び賃貸ビル情報誌の出版/広告代理店業務/各種印刷物の作成
 設立 1986年4月11日
 資本金 2,000万円

■グループ拠点

東京本社

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

名古屋支店

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

大阪支店

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

福岡支店

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

札幌支店

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