

2023年2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2月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

（全国）成約は増えるが推定成約賃料は低下傾向、市況に影響を及ぼす程ではない
（東京）次月以降の二次空室による動向に注視

東京
Tokyo

空室率

6.16%（前月比▲0.19ポイント）

推定成約賃料

22,485円（前月比+316円）

東京エリアの空室率は6.16%（前月比▲0.19%）と3ヶ月連続で低下した。中・大規模の物件ではエリア問わずで成約事例が増加傾向にあることが低下の要因とみている。推定成約賃料は22,485円（前月比+316円）と5ヶ月連続で上昇した。前月同様に推定成約賃料を下回る物件の成約が目立ったこと、募集物件では推定成約賃料を上回っていたことが上昇の要因とみている。移転事例の中で二次空室の予兆もある為、募集時の各オーナーによる賃料設定を注視したい。

名古屋
Nagoya

空室率

5.08%（前月比+0.14ポイント）

推定成約賃料

13,624円（前月比▲17円）

名古屋エリアの空室率は5.08%（前月比+0.14%）と4ヶ月ぶりに上昇した。苦戦していた新築ビルの成約事例や継続的な拡張移転など前向きな移転事例はみられたが、移転に伴う大型二次空室が募集されたことで、結果として微増に落ち着いた。推定成約賃料は13,624円（前月比▲17円）と3ヶ月ぶりに低下した。

大阪
Osaka

空室率

4.35%（前月比▲0.01ポイント）

推定成約賃料

12,812円（前月比▲172円）

大阪エリアの空室率は4.35%（前月比▲0.01%）と3ヶ月ぶりに低下した。ほぼ横ばいの推移だが、エリア毎で分析すると、北区では大手企業の立地改善に伴う移転や二次空室予定の区画が正式募集になったことで、空室率は微増している。西区・中央区・淀川区では、100坪以上の物件成約が複数事例みられた為、空室率が低下した。推定成約賃料は12,812円（前月比▲172円）と3ヶ月ぶりに低下した。比較的高単価なランドマーク物件の成約が低下の要因とみている。

※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

4.60%（前月比+1.11ポイント）

推定成約賃料

15,854円（前月比▲372円）

福岡エリアの空室率は4.60%（前月比+1.11%）と6ヶ月ぶりに上昇した。当月竣工した新築ビルの苦戦が上昇の要因とみている。3月にも大型新築ビルの竣工が複数棟控えている為、空室率は更に上昇すると予想される。推定成約賃料は15,854円（前月比▲372円）と3ヶ月連続で低下した。既存ビルの高単価な物件が成約し、推定成約賃料の平均値を引き下げる結果となった。

札幌

Sapporo

空室率

1.84%（前月比+0.19ポイント）

推定成約賃料

13,152円（前月比▲71円）

札幌エリアの空室率は1.84%（前月比+0.19%）と2ヶ月連続で上昇した。前月から引き続き、貸室返却での大型区画の空室発生や大手企業による集約移転の影響により空室率が上昇した。再開発絡みの移転や新規出店での成約はみられるものの、新築への引き合いが強まっている為に既存の高単価物件は苦戦している傾向にある。推定成約賃料は13,152円（前月比▲71円）と低下に転じた。新築物件の成約事例が多くみられ、推定成約賃料は微減の結果となった。

仙台

Sendai

空室率

3.25%（前月比▲0.17ポイント）

推定成約賃料

11,404円（前月比▲180円）

仙台エリアの空室率は3.25%（前月比▲0.17%）と2ヶ月連続で低下した。2022年8月以降、7ヶ月連続で3%台の空室率が続き、品薄感は解消されていない。館内増床や分室開設の動きに伴い、中小規模の成約があったことが空室率減少の要因とみている。推定成約賃料は11,404円（前月比▲180円）と低下に転じた。ほぼ横ばいで推移しているが、今後の大規模ビルの竣工による市況への影響が注視される。

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2月1日から2023年2月28日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 8,291棟

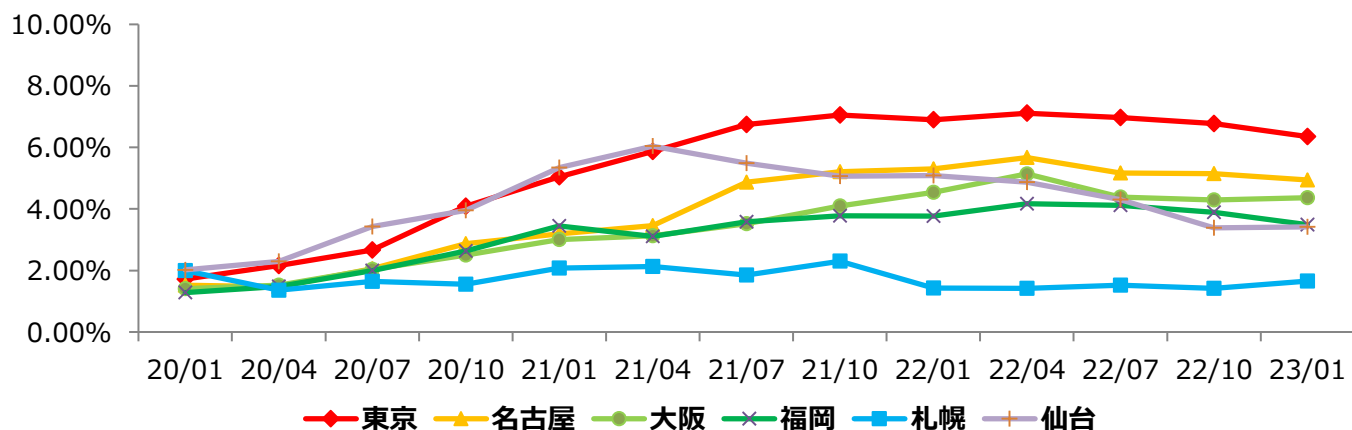


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

			22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	5.48%	5.45%	5.19%	5.32%	5.20%	5.22%	5.03%	4.86%	4.68%	4.78%	4.63%	4.27%	3.94%	-1.54%
		中央区	7.89%	8.97%	9.24%	9.31%	9.08%	8.98%	9.22%	9.27%	9.48%	9.24%	9.05%	8.51%	8.01%	+0.12%
		港区	8.30%	8.29%	8.56%	9.28%	8.77%	8.68%	8.86%	8.32%	8.12%	8.18%	7.85%	7.94%	7.71%	-0.59%
		新宿区	7.30%	6.88%	6.84%	6.41%	6.44%	6.00%	6.27%	6.40%	7.09%	7.10%	6.32%	6.74%	6.91%	-0.39%
		渋谷区	4.70%	4.56%	4.79%	4.35%	4.33%	4.17%	3.92%	3.83%	3.26%	3.21%	3.05%	2.77%	3.28%	-1.42%
		平均値	6.95%	7.04%	7.11%	7.32%	7.08%	6.97%	7.04%	6.83%	6.78%	6.78%	6.49%	6.35%	6.16%	-0.79%
		新築	18.15%	17.75%	22.08%	23.34%	45.23%	46.30%	31.59%	32.36%	28.49%	23.32%	24.44%	20.86%	19.88%	+1.73%
	その他	品川区	8.92%	8.82%	8.75%	8.75%	9.93%	10.41%	10.33%	9.54%	9.42%	9.53%	9.52%	9.94%	9.68%	+0.76%
		豊島区	3.44%	3.09%	2.74%	2.64%	3.24%	2.95%	2.80%	3.25%	2.83%	2.87%	2.88%	3.30%	3.49%	+0.05%
		台東区	3.61%	3.82%	4.14%	4.23%	4.27%	3.77%	3.74%	3.50%	3.77%	3.82%	3.82%	4.46%	4.67%	+1.06%
江東区		10.50%	11.39%	12.14%	11.94%	11.91%	12.04%	12.26%	11.68%	11.71%	11.49%	10.86%	10.60%	10.27%	-0.23%	
神奈川	横浜	4.73%	4.66%	4.54%	4.44%	4.42%	3.76%	3.85%	3.71%	3.90%	4.15%	4.52%	7.96%	7.35%	+2.62%	
名古屋	名駅	5.10%	5.12%	5.23%	5.39%	4.50%	4.63%	4.68%	4.37%	4.44%	4.30%	4.36%	4.35%	4.23%	-0.87%	
	伏見・丸の内	7.50%	7.80%	8.32%	8.21%	8.07%	7.73%	8.02%	8.01%	7.72%	7.82%	7.68%	7.63%	7.91%	+0.41%	
	栄・久屋大通	2.48%	2.76%	3.71%	3.27%	3.47%	3.42%	3.44%	3.45%	3.82%	3.38%	3.43%	3.22%	3.69%	+1.21%	
	平均値	5.25%	5.38%	5.67%	5.60%	5.25%	5.17%	5.26%	5.13%	5.15%	5.02%	5.01%	4.94%	5.08%	-0.17%	
大阪	心齋橋・難波	5.40%	5.42%	5.17%	5.44%	5.09%	4.98%	4.66%	4.49%	4.28%	4.05%	3.93%	3.96%	3.77%	-1.63%	
	淀屋橋・北浜	3.52%	3.49%	3.42%	3.35%	3.39%	3.31%	5.03%	3.89%	3.44%	3.00%	2.71%	2.52%	2.48%	-1.04%	
	本町・堺筋本町	4.87%	4.00%	3.33%	3.34%	3.33%	3.44%	3.46%	2.93%	3.34%	3.33%	3.37%	3.34%	3.63%	-1.24%	
	天満橋・谷町	3.65%	3.68%	3.28%	3.35%	3.25%	4.03%	4.12%	4.14%	3.83%	2.69%	3.33%	3.35%	2.85%	-0.80%	
	北梅田	3.30%	3.30%	3.91%	3.78%	3.32%	3.09%	3.02%	2.86%	2.89%	4.68%	4.64%	4.66%	4.72%	+1.42%	
	南梅田	4.43%	4.45%	8.35%	4.92%	4.67%	5.33%	5.39%	4.82%	4.66%	4.63%	4.91%	5.69%	5.76%	+1.33%	
	肥後橋	3.69%	3.56%	3.11%	3.18%	3.41%	3.47%	3.33%	2.87%	2.91%	2.88%	3.35%	3.69%	3.70%	+0.01%	
	新大阪	6.81%	8.21%	8.06%	7.97%	7.81%	7.97%	7.90%	7.97%	8.72%	8.40%	8.57%	7.45%	7.34%	+0.53%	
	平均値	4.39%	4.41%	5.14%	4.32%	4.20%	4.39%	4.64%	4.28%	4.29%	4.21%	4.31%	4.36%	4.35%	-0.04%	
福岡	赤坂・薬院	2.74%	2.79%	2.81%	3.01%	2.92%	2.81%	3.07%	2.96%	3.02%	2.70%	2.69%	2.01%	2.29%	-0.45%	
	天神	3.44%	3.34%	3.71%	3.93%	3.92%	3.92%	3.73%	3.55%	3.80%	3.35%	3.47%	3.20%	3.39%	-0.05%	
	呉服町	3.95%	4.00%	4.21%	3.86%	3.51%	3.20%	3.69%	3.23%	2.74%	2.78%	2.68%	2.51%	10.51%	+6.56%	
	博多駅前	3.78%	4.72%	4.96%	5.14%	5.02%	5.07%	5.40%	4.91%	4.93%	4.79%	4.65%	5.03%	5.18%	+1.40%	
	博多駅東	3.86%	4.02%	4.16%	4.43%	4.32%	4.16%	5.04%	4.67%	3.82%	3.76%	3.73%	3.75%	4.47%	+0.61%	
	平均値	3.52%	3.75%	4.17%	4.32%	4.27%	4.12%	4.38%	4.01%	3.89%	3.62%	3.58%	3.49%	4.60%	+1.08%	
札幌		1.52%	1.35%	1.42%	1.45%	1.49%	1.52%	1.57%	1.61%	1.42%	1.53%	1.48%	1.65%	1.84%	+0.32%	
仙台		5.02%	4.95%	4.87%	4.92%	4.85%	4.30%	3.40%	3.44%	3.39%	3.24%	3.47%	3.42%	3.25%	-1.77%	

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)

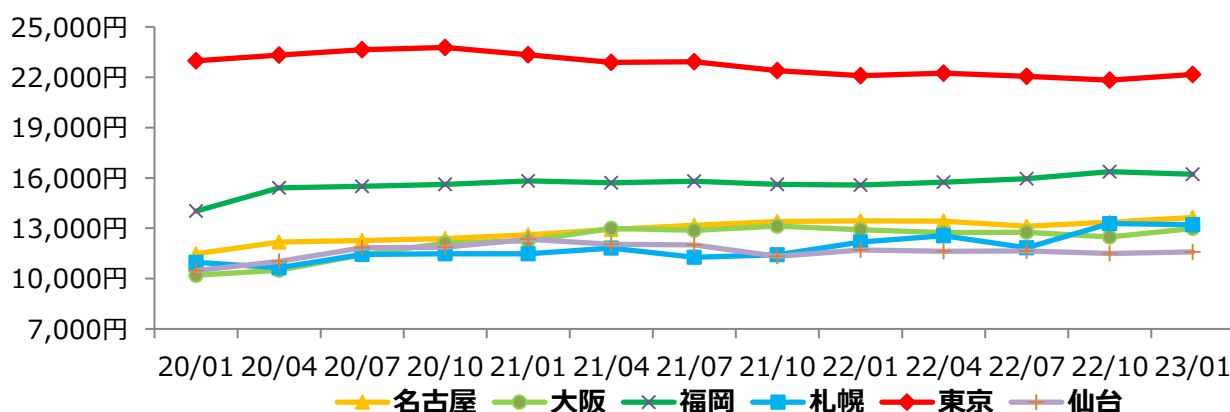
			22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	21,907	21,655	21,627	21,944	21,991	23,260	23,157	21,487	21,324	21,204	21,261	21,308	21,969	+62
		中央区	21,231	21,318	21,492	20,977	20,704	20,590	20,401	19,799	20,844	21,157	20,965	21,787	21,702	+471
		港区	22,044	21,846	22,333	22,050	21,783	21,417	21,261	21,103	22,012	21,863	21,798	21,676	22,057	+13
		新宿区	21,063	20,834	20,891	20,626	20,620	20,332	20,408	20,380	21,378	21,504	22,684	22,912	23,157	+2,094
		渋谷区	25,128	24,944	25,457	25,461	25,540	25,677	25,552	25,270	24,948	24,887	24,877	25,387	25,702	+574
		平均値	22,116	21,934	22,244	22,071	21,953	22,064	21,856	21,243	21,825	21,835	21,920	22,169	22,485	+369
		新築平均値	26,291	26,404	29,079	27,918	27,868	28,222	27,034	26,615	27,218	26,931	26,919	27,342	29,576	+3,285
	その他	品川区	16,212	16,192	16,384	15,893	16,514	16,526	16,699	16,580	16,058	16,305	16,249	16,314	16,743	+531
		豊島区	18,889	18,520	18,733	18,994	18,355	17,943	18,513	17,744	19,535	20,333	20,219	19,101	18,504	-385
		台東区	17,181	17,344	17,027	16,949	17,011	17,699	17,789	17,667	17,659	17,305	16,652	17,241	17,267	+86
江東区		12,618	12,781	12,740	12,984	12,841	12,808	12,700	12,462	12,952	12,898	12,869	12,793	12,740	+122	
神奈川	横浜	12,374	12,471	12,616	12,726	12,441	12,475	12,496	12,479	12,408	12,454	12,700	12,610	12,634	+260	
名古屋	名駅	15,951	15,978	15,786	15,892	16,042	15,897	16,249	16,209	15,914	15,791	15,832	16,094	16,293	+342	
	伏見・丸の内	15,064	14,943	14,888	14,887	14,745	14,600	14,505	14,293	14,176	14,221	14,768	14,940	15,030	-34	
	栄・久屋大通	13,093	13,455	13,502	13,648	13,644	13,508	13,155	13,081	13,232	12,998	13,098	12,990	12,806	-287	
	平均値	13,452	13,467	13,424	13,416	13,284	13,124	13,243	13,436	13,357	13,303	13,454	13,641	13,624	+172	
大阪	心齋橋・難波	15,620	15,975	15,893	15,647	15,419	15,576	15,397	14,975	14,769	15,130	15,266	15,607	15,215	-405	
	淀屋橋・北浜	15,129	15,424	15,467	15,508	14,974	15,091	15,055	14,866	14,100	13,725	13,313	13,714	13,692	-1,437	
	本町・堺筋本町	10,864	10,729	10,355	10,434	10,590	10,616	10,318	10,359	10,458	10,140	10,093	10,573	10,638	-226	
	天満橋・谷町	10,306	10,383	10,472	10,470	10,494	10,220	10,220	10,362	10,152	9,964	10,023	10,218	9,934	-372	
	北梅田	17,111	17,300	17,300	17,125	17,375	17,000	16,667	15,857	14,833	16,000	16,000	16,200	13,501	-3,610	
	南梅田	18,894	18,625	18,479	18,403	18,517	18,373	18,486	18,755	18,380	17,880	18,357	20,963	19,824	+930	
	肥後橋	10,541	10,934	10,987	11,200	11,653	11,485	11,400	11,144	11,414	11,244	11,207	11,177	11,987	+1,446	
	新大阪	11,283	12,340	12,397	12,168	12,109	11,981	12,001	11,928	12,306	12,279	12,298	12,226	12,301	+1,018	
	平均値	12,574	12,827	12,735	12,864	12,746	12,768	12,751	12,563	12,478	12,386	12,394	12,984	12,812	+238	
福岡	赤坂・薬院	17,948	18,549	18,167	17,719	18,029	17,989	18,293	18,623	18,681	19,280	18,692	17,870	16,792	-1,156	
	天神	18,085	18,375	18,659	18,570	18,752	18,527	18,109	19,013	19,457	19,550	19,251	18,906	18,451	+366	
	呉服町	13,310	13,794	14,185	14,238	14,364	14,215	13,712	13,731	14,349	14,191	13,165	13,716	15,333	+2,023	
	博多駅前	15,251	15,250	15,351	15,281	15,215	15,528	15,927	15,870	15,933	16,109	16,201	15,894	15,660	+409	
	博多駅東	13,529	13,813	13,794	13,851	14,346	14,212	14,295	14,082	13,933	13,889	13,938	13,769	13,747	+218	
	平均値	15,500	15,619	15,747	15,757	16,011	15,954	15,898	16,138	16,373	16,482	16,464	16,226	15,854	+354	
札幌		11,835	11,659	12,557	11,486	11,720	11,837	13,067	13,333	13,280	13,466	13,133	13,223	13,152	+1,317	
仙台		11,875	11,839	11,634	11,675	11,880	11,648	11,061	11,284	11,501	11,390	11,384	11,584	11,404	-471	

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2月度調査レポート

東京主要エリア オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区
品川区／江東区／豊島区／台東区

千代田区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

17,500円～29,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

25,000円～39,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

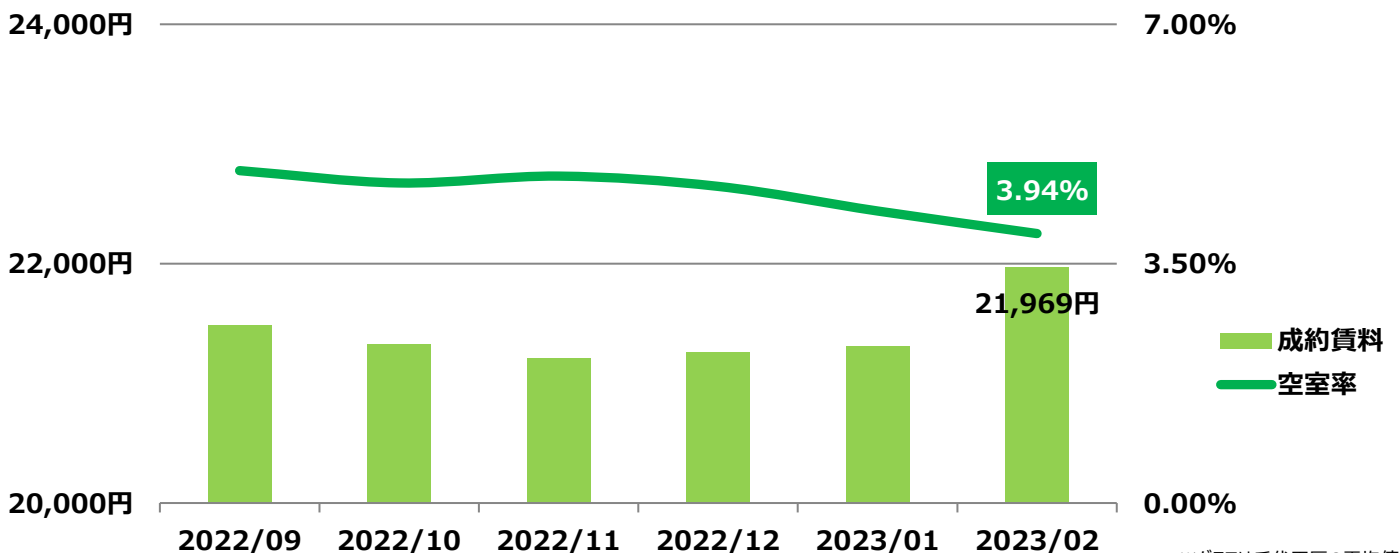
17,500円～25,500円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～39,000円

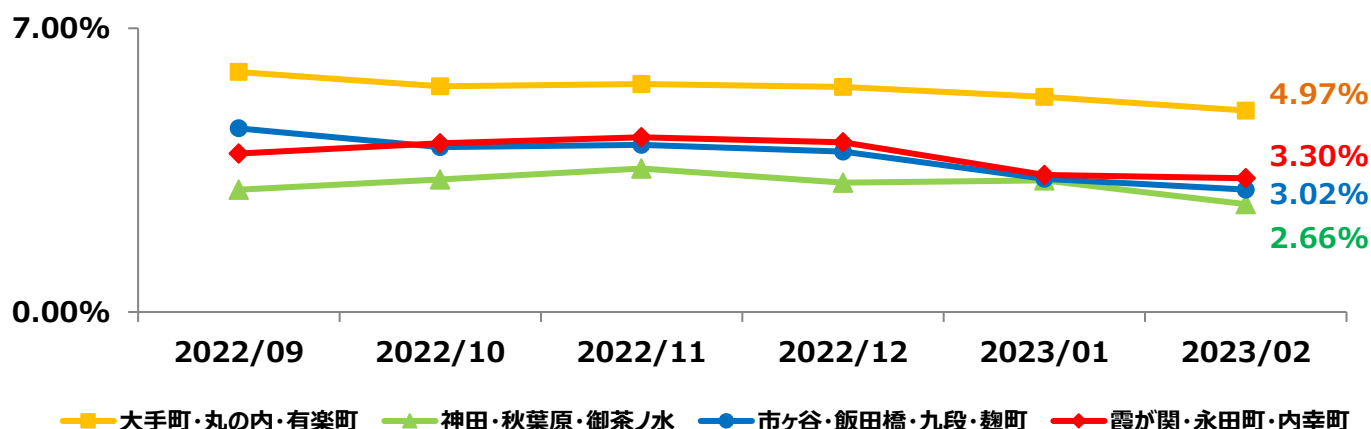
空室率・成約賃料推移

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	25,157円	-534円	29,125円	+2,125円	39,153円	+142円
空室棟数	6棟	±0棟	4棟	+1棟	50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	17,482円	+289円	20,339円	+150円	28,769円	+1,887円
空室棟数	298棟	-29棟	76棟	-10棟	8棟	-4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	17,659円	+290円	22,719円	+1,122円	25,285円	-541円
空室棟数	209棟	+2棟	73棟	+3棟	18棟	-6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	20,347円	-25円	24,750円	-92円	38,815円	-2,333円
空室棟数	5棟	-2棟	9棟	-2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

23,000円～38,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～19,500円

③三越前エリア

16,500～33,000円

①銀座エリア

25,500円～34,000円

⑤茅場町・築地エリア

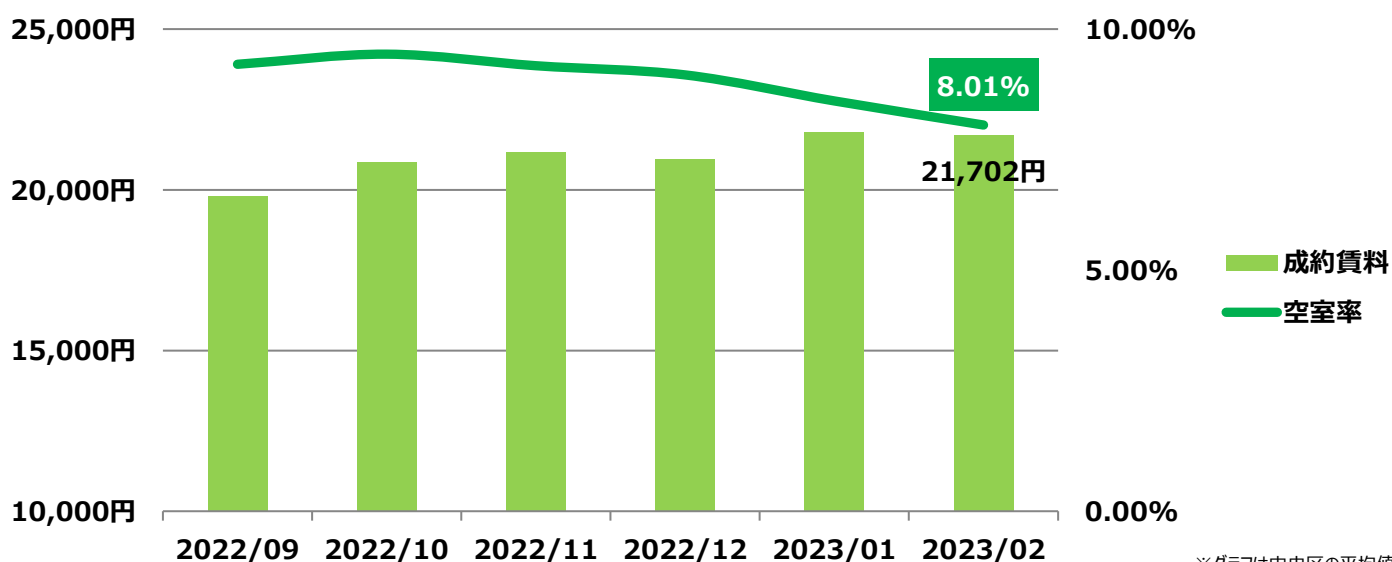
16,000円～22,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～18,000円

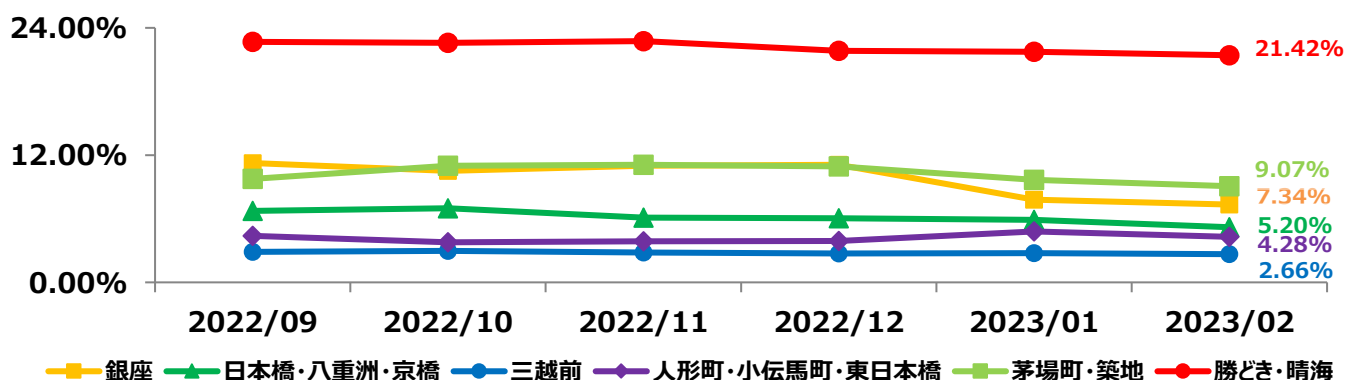
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは中央区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①銀座エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	25,678円	-92円	26,753円	+163円	33,889円	+3,889円
空室棟数	133棟	-9棟	33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	23,233円	+451円	28,004円	-127円	38,487円	+1,106円
空室棟数	91棟	-5棟	25棟	+3棟	15棟	-2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	16,499円	+310円	20,065円	-718円	33,000円	+182円
空室棟数	22棟	-9棟	12棟	-2棟	5棟	±0棟

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,163円	+298円	17,846円	+97円	19,333円	-667円
空室棟数	134棟	-28棟	40棟	+2棟	1棟	±0棟

⑤茅場町・築地エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,928円	+42円	19,181円	+96円	22,432円	+349円
空室棟数	206棟	-3棟	51棟	+1棟	14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		12,688円	-1,812円	18,121円	+189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

19,000円～29,500円

②浜松町・田町エリア

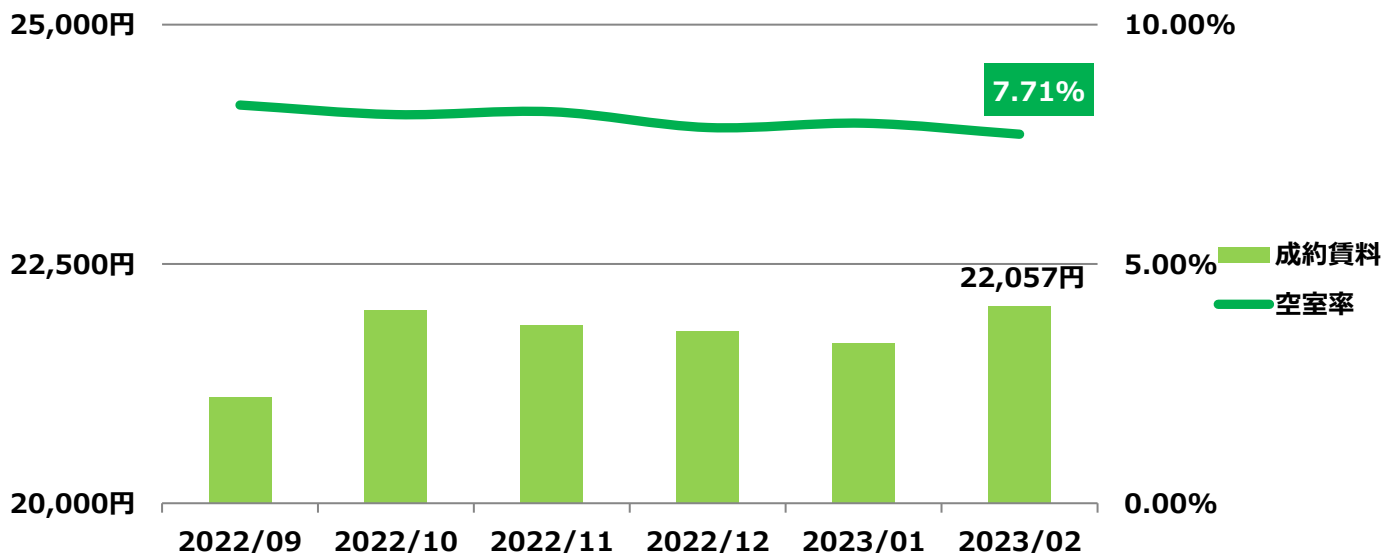
17,500円～23,000円

④品川駅前エリア

17,000円～27,000円

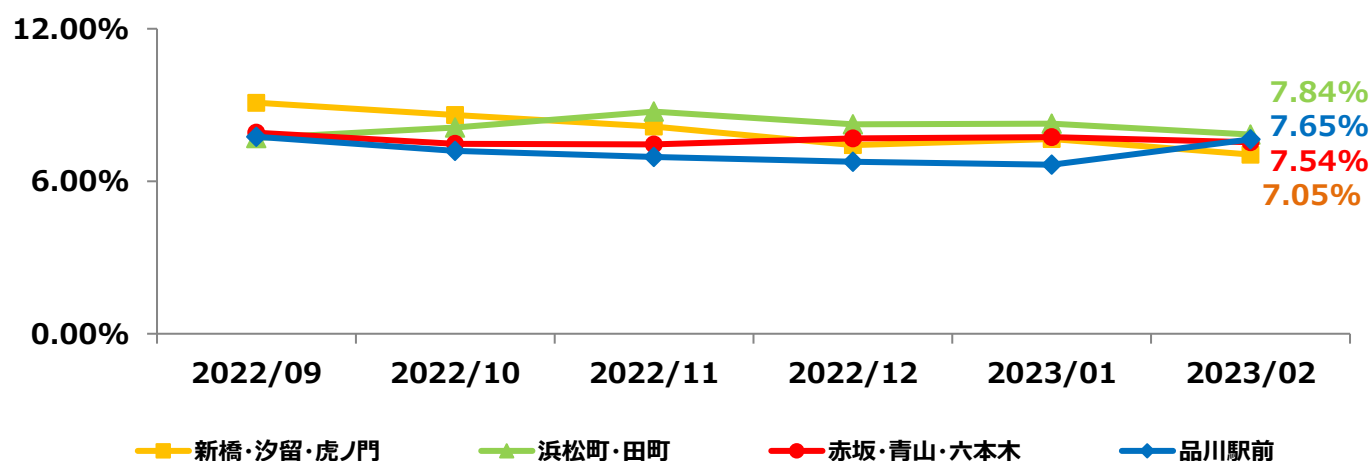
空室率・成約賃料推移

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	18,826円	-173円	23,112円	+359円	29,632円	-515円
空室棟数	178棟	±0棟	70棟	-7棟	27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	17,674円	-229円	18,318円	-150円	23,042円	+626円
空室棟数	152棟	-3棟	57棟	+1棟	33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	19,606円	-117円	25,477円	+834円	31,448円	-44円
空室棟数	221棟	-9棟	63棟	-4棟	31棟	±0棟

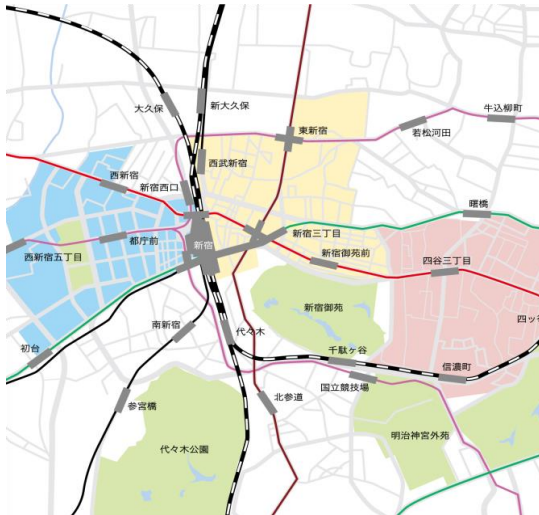
④ 品川駅前エリア

	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	17,000円	-346円	17,406円	+1,022円	26,783円	+2,321円
空室棟数	13棟	+1棟	10棟	-1棟	12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～29,500円

②新宿東口エリア

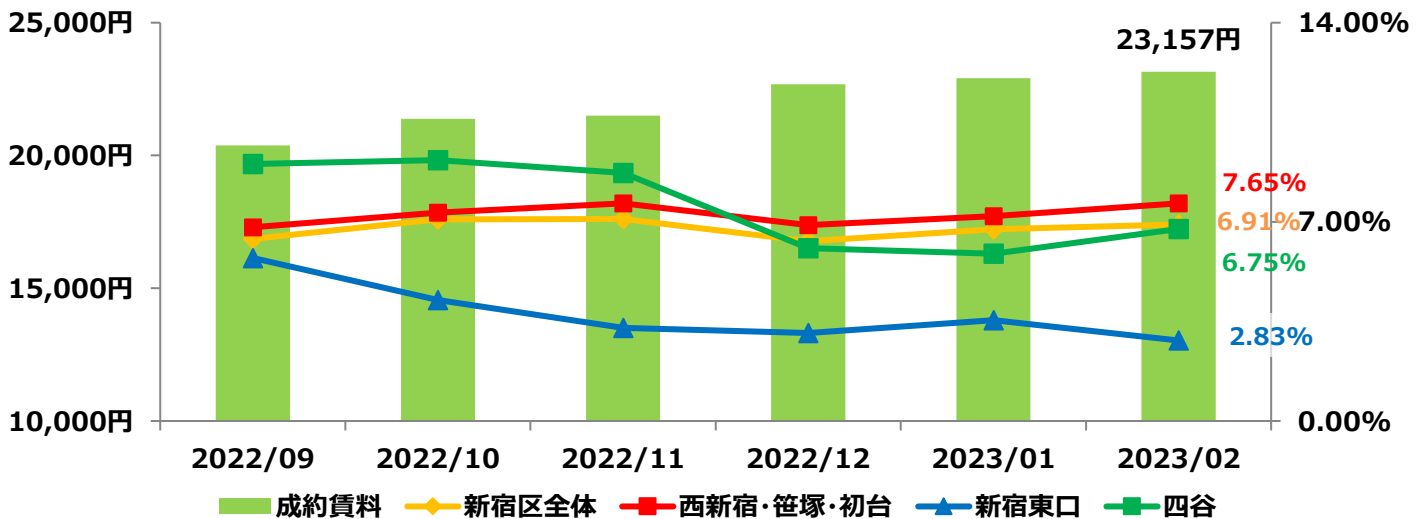
18,500円～31,000円

③四谷エリア

17,500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



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	18,062円	+142円	24,064円	+412円	29,647円	+611円
空室棟数	86棟	-14棟	40棟	-4棟	31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	18,501円	+579円	27,782円	+929円	31,000円	+1,143円
空室棟数	57棟	-8棟	12棟	-1棟	3棟	±0棟

③四谷エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	17,619円	+1,183円	20,491円	+1,154円	対象物件なし
空室棟数	37棟	-8棟	12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

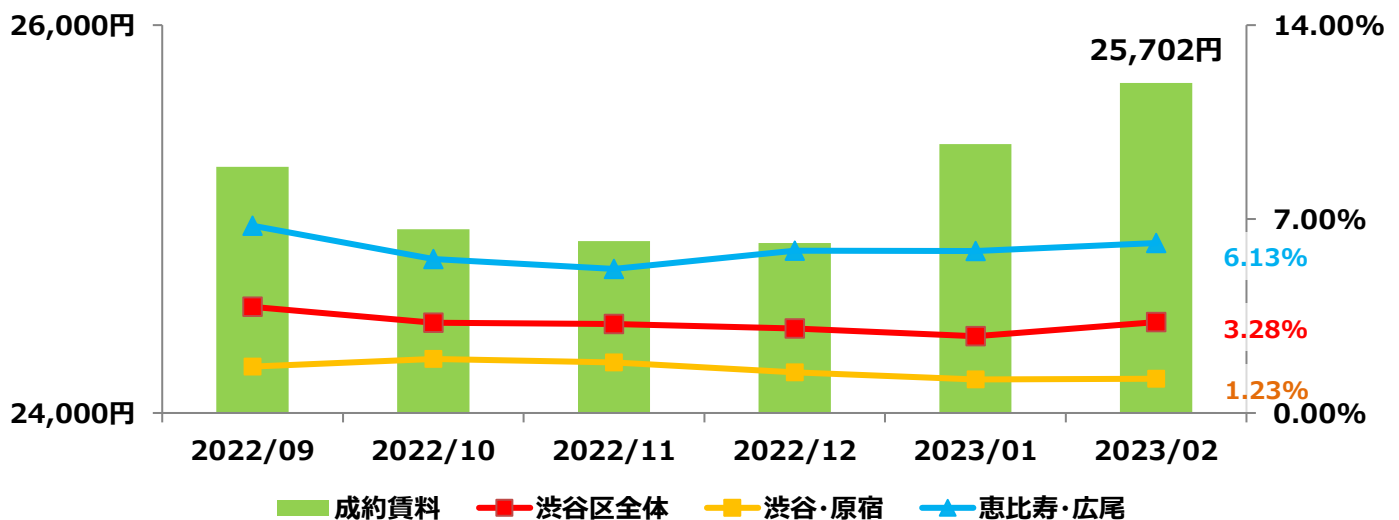
24,500円～31,000円

②恵比寿・広尾エリア

21,500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	24,702円	-311円	27,491円	+395円	30,750円	-3,750円
空室棟数	146棟	-4棟	37棟	±0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	21,621円	-283円	25,949円	-334円	30,462円	+735円
空室棟数	44棟	-12棟	11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～25,500円

②五反田エリア

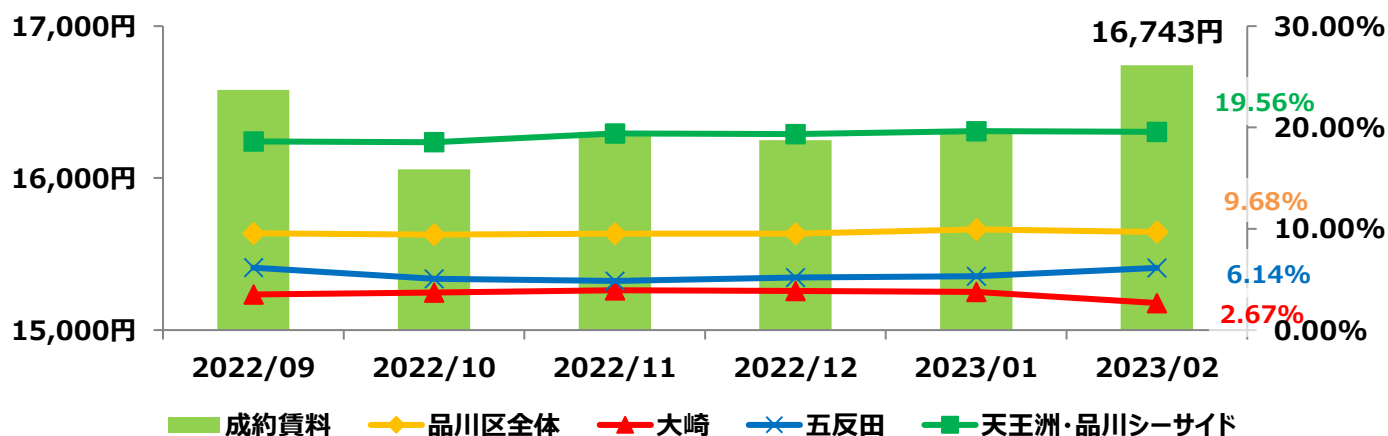
12,500円～18,500円

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	18,700円	-592円	25,389円	-516円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	-1棟	6棟	-1棟

②五反田エリア

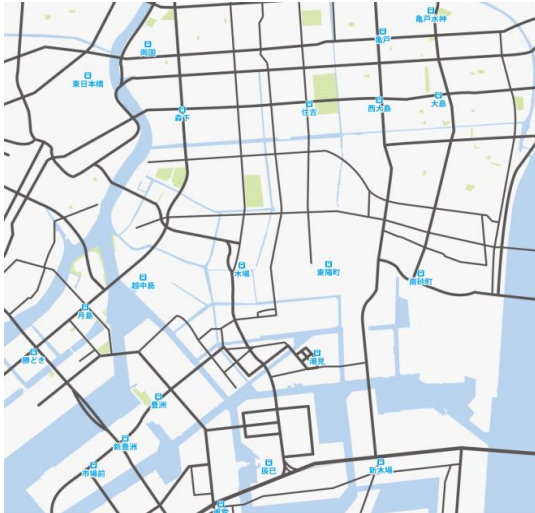
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,803円	+251円	18,653円	+1,289円	12,513円	-28円
空室棟数	32棟	-3棟	21棟	±0棟	5棟	+1棟

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	14,462円	-19円	15,430円	-38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

18,500円～27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

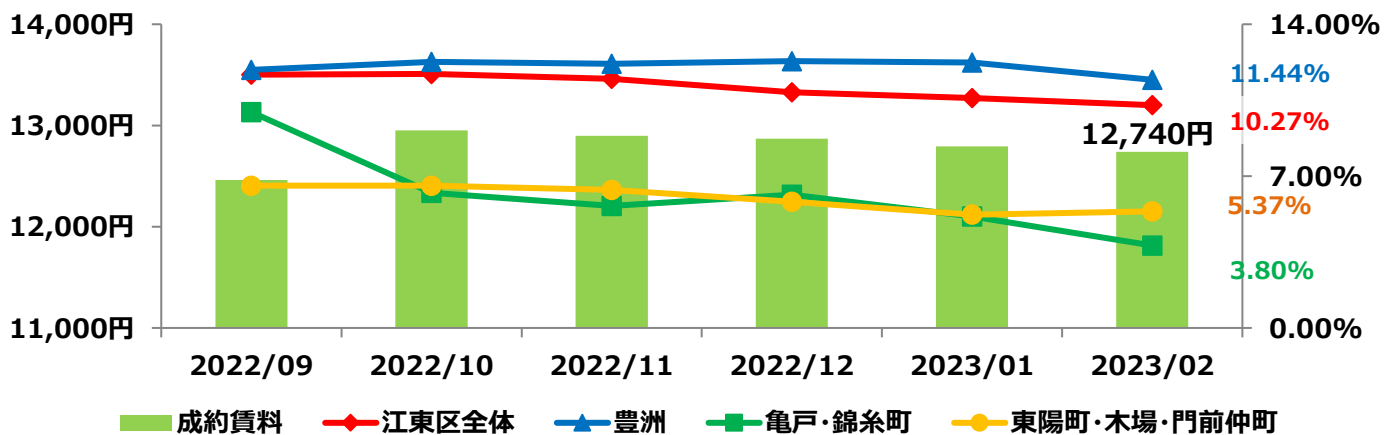
10,500円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000円～14,000円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①豊洲エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	27,000円	±0円	対象物件なし		18,343円	+154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	10,593円	-3円	15,000円	+198円	17,625円	-575円
空室棟数	9棟	±0棟	7棟	-1棟	3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	12,091円	+236円	13,111円	-56円	14,133円	+533円
空室棟数	7棟	±0棟	11棟	±0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池袋エリア

17,500円～25,000円

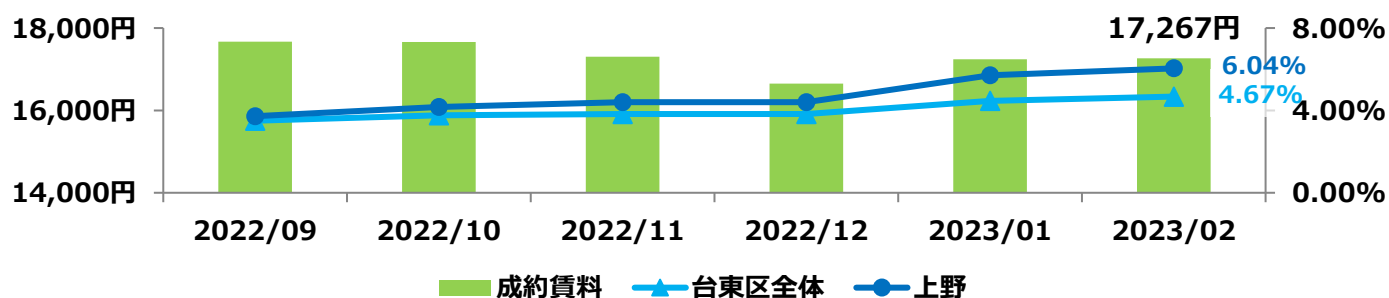
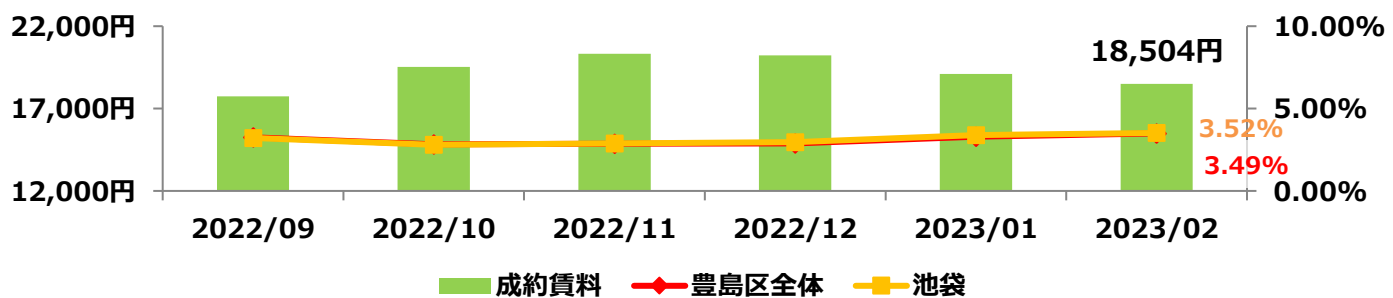


②上野エリア

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

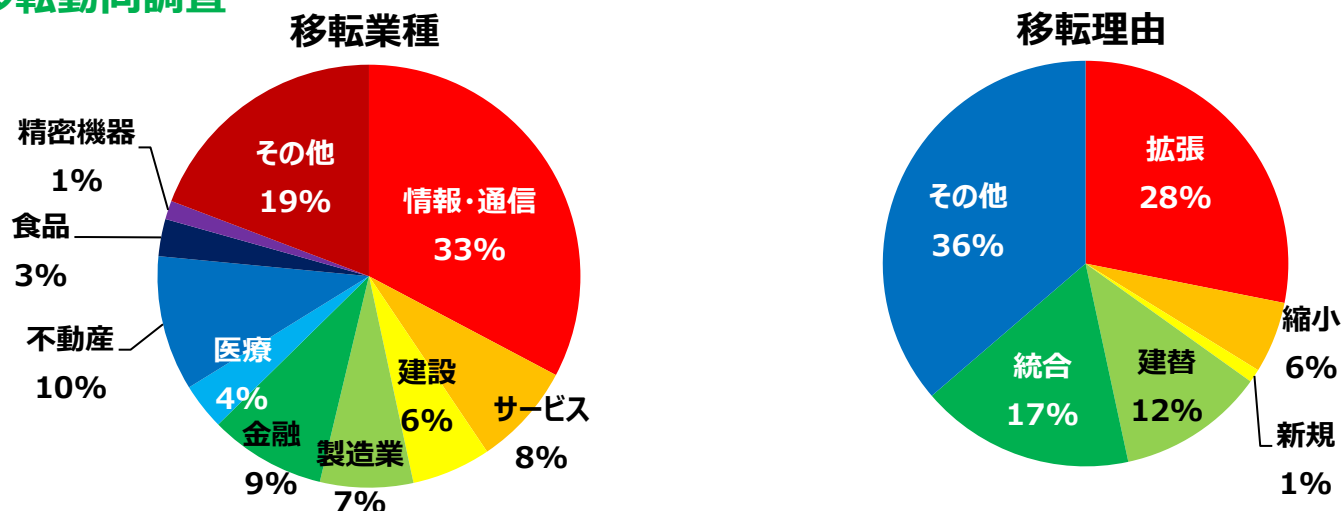
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,414円	+109円	19,178円	-473円	24,880円	+1,010円
空室棟数	60棟	-12棟	22棟	-5棟	7棟	+2棟

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	13,869円	-12円	19,004円	+140円	25,167円	+167円
空室棟数	117棟	-9棟	17棟	+1棟	4棟	+2棟

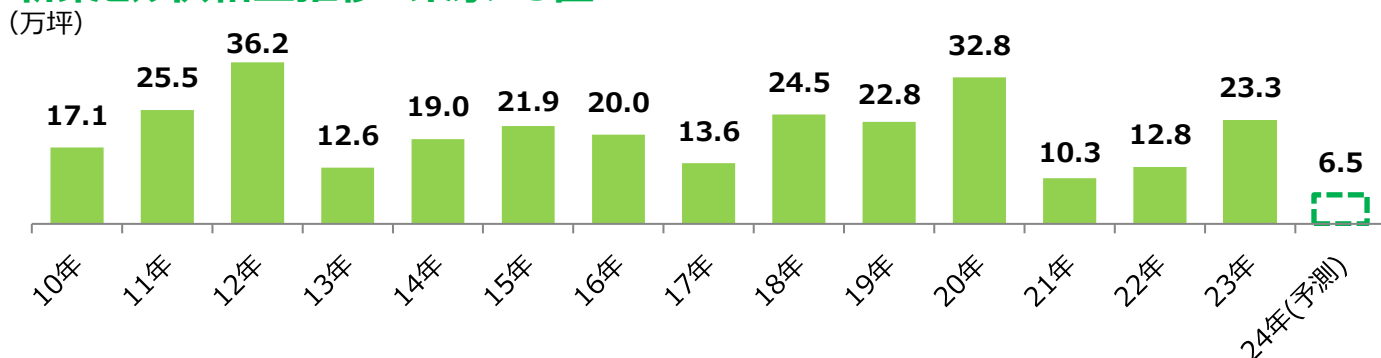
その他調査結果

移転動向調査



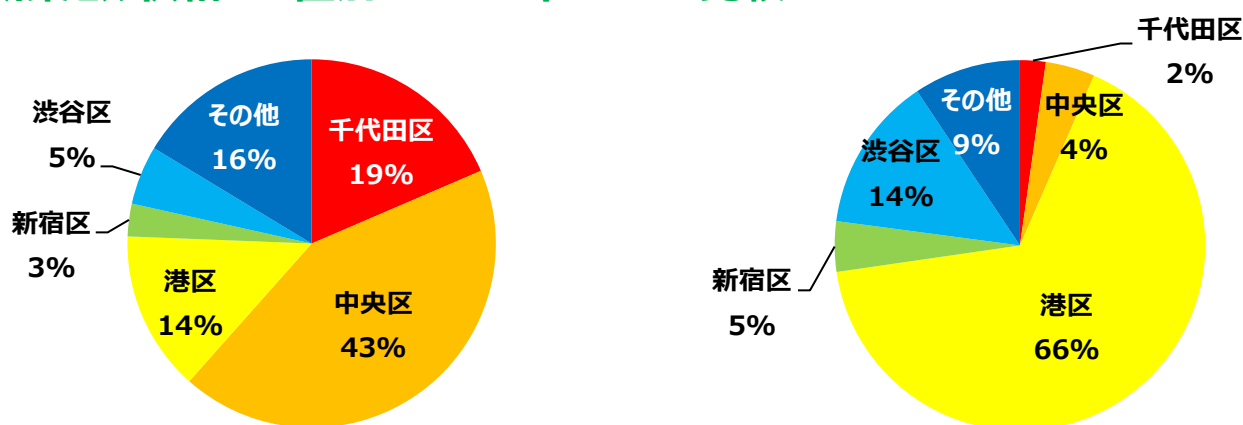
2022年3月から2023年2月までに収集したテナント移転事例281件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

新築ビル供給量推移 東京23区



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

3rd MINAMI AOYAMA
フロントプレイス四谷

港区南青山3-1-34
新宿区四谷3-2-1

地上13階
地上10階

基準階240坪
基準階201坪

2023年2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～24,000円

③栄・久屋大通エリア

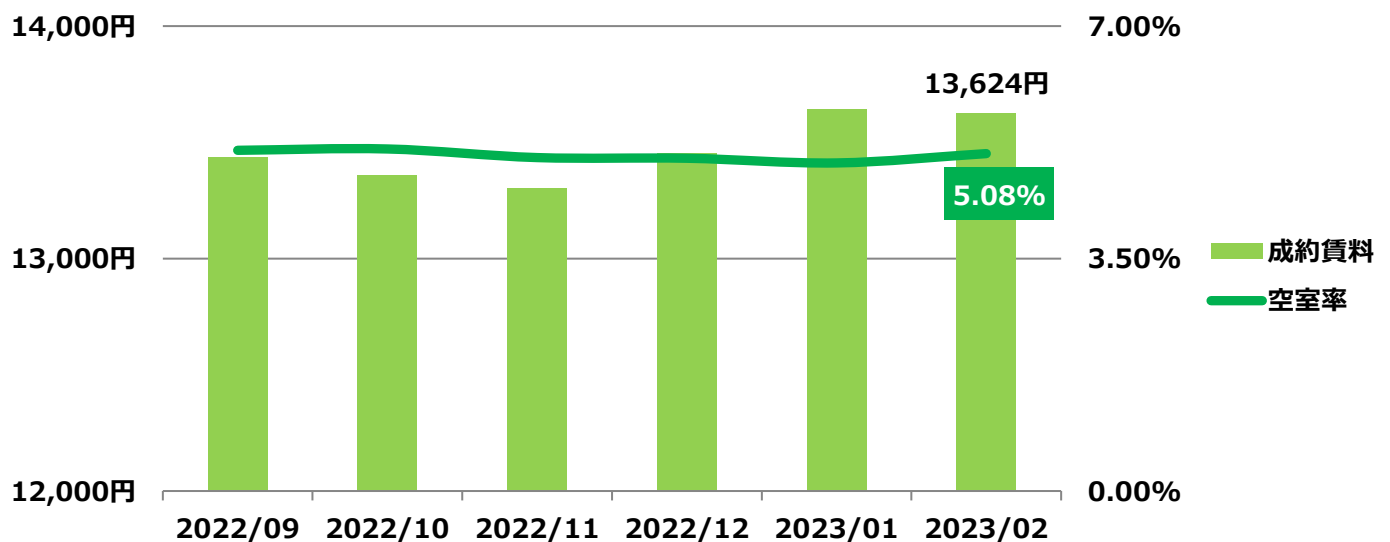
11,000円～17,000円

②伏見・丸の内エリア

10,500円～17,500円

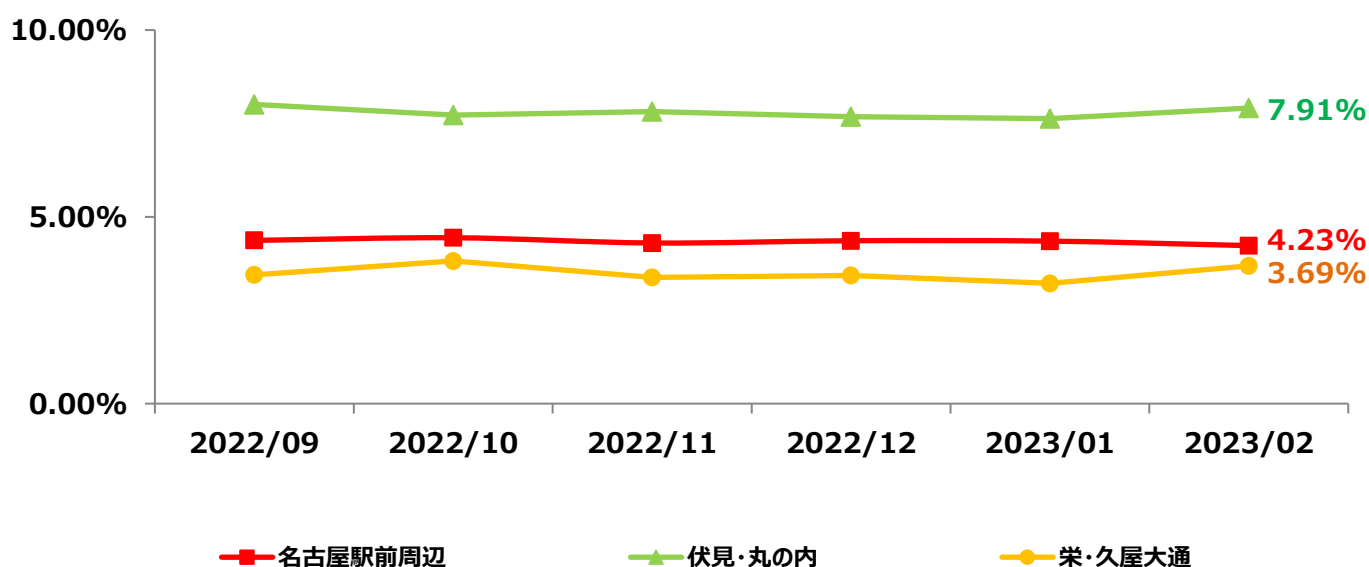
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは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	12,335円	-317円	16,293円	+199円	23,767円	-533円
空室棟数	68棟	±0棟	39棟	+2棟	17棟	-1棟

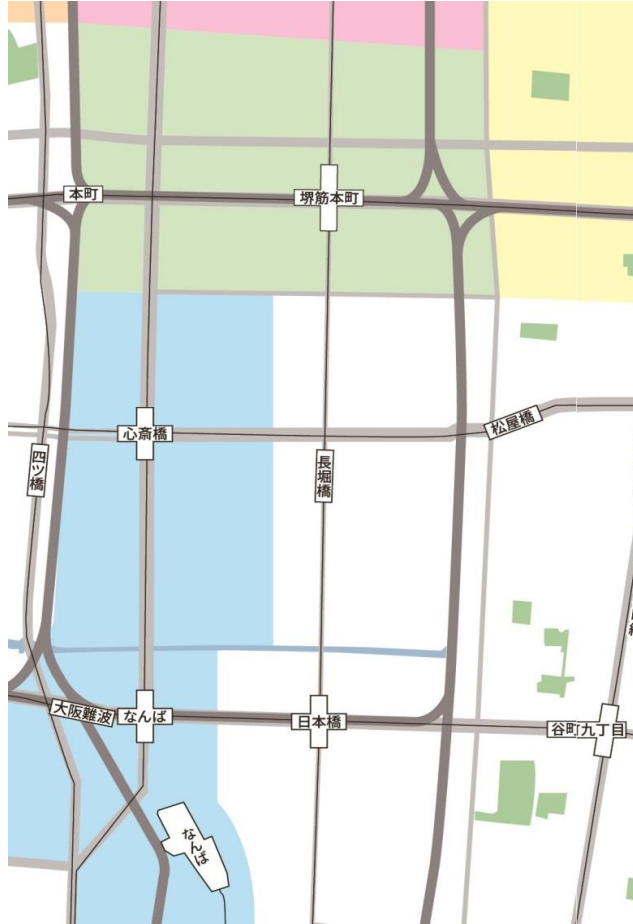
②伏見・丸の内エリア

	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	10,686円	-66円	15,030円	+90円	17,424円	+143円
空室棟数	79棟	±0棟	39棟	±0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	10,841円	+73円	12,806円	-184円	16,914円	+58円
空室棟数	69棟	+1棟	35棟	+2棟	10棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①心斎橋・難波エリア

10,500円～17,500円

②淀屋橋・北浜エリア

11,500円～20,500円

③本町・堀筋本町エリア

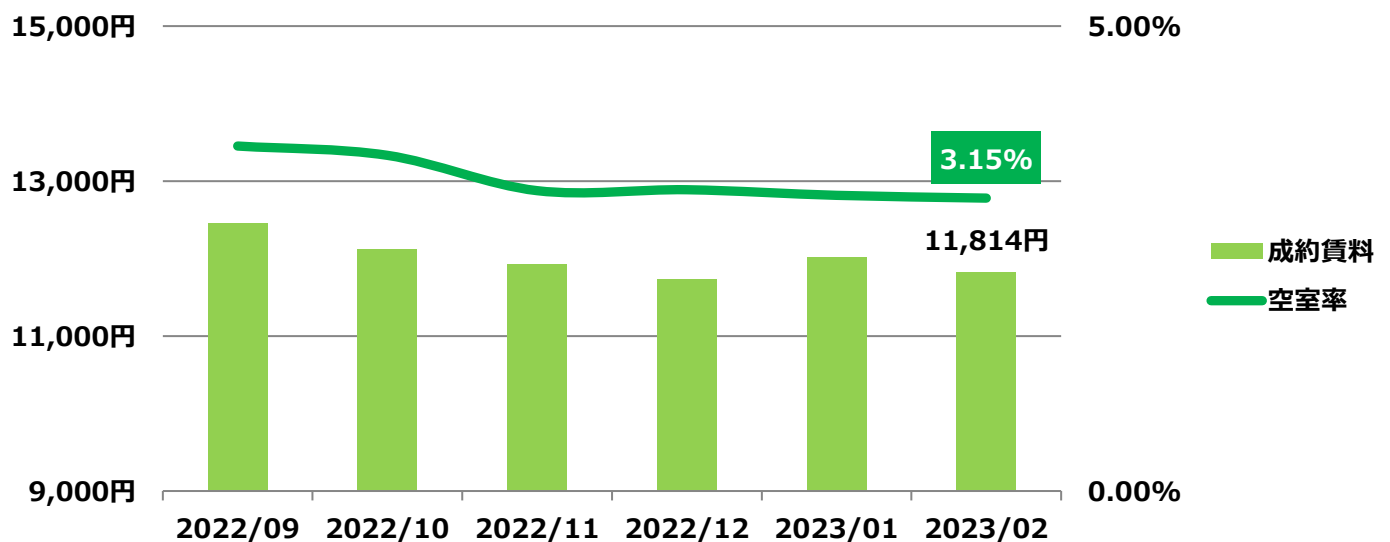
10,000円～15,000円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～18,000円

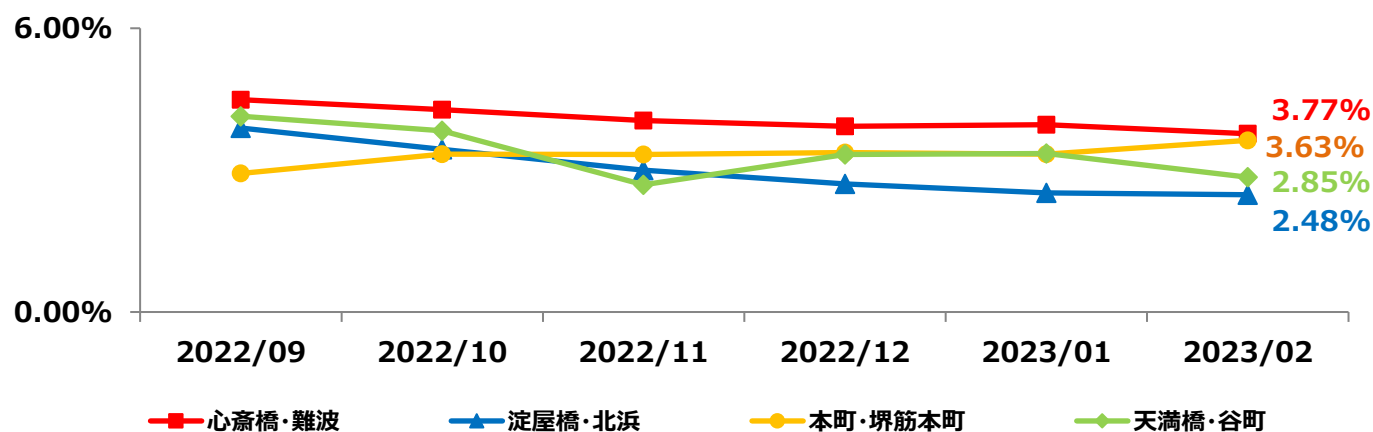
空室率・成約賃料推移

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	10,373円	-195円	15,215円	-392円	17,500円	±0円
空室棟数	27棟	±0棟	20棟	-2棟	5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	11,697円	-173円	13,692円	-22円	20,344円	+581円
空室棟数	27棟	+2棟	13棟	-2棟	7棟	-2棟

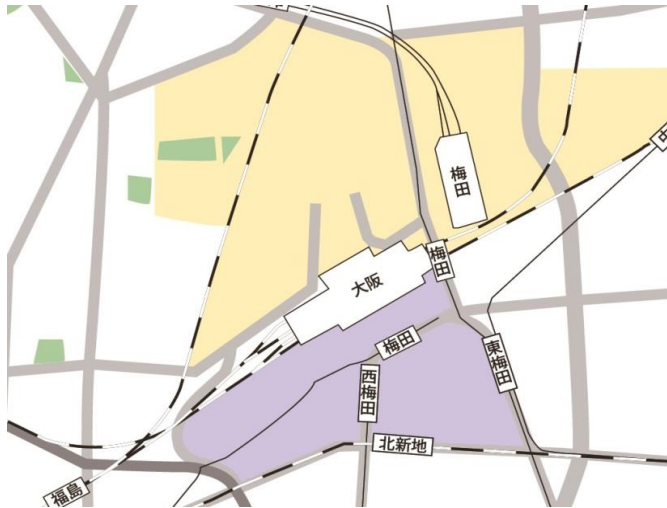
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,794円	+311円	10,638円	+65円	15,225円	-451円
空室棟数	59棟	-3棟	35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	8,935円	+1円	9,934円	-284円	17,818円	-342円
空室棟数	34棟	+1棟	11棟	±0棟	6棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①北梅田エリア

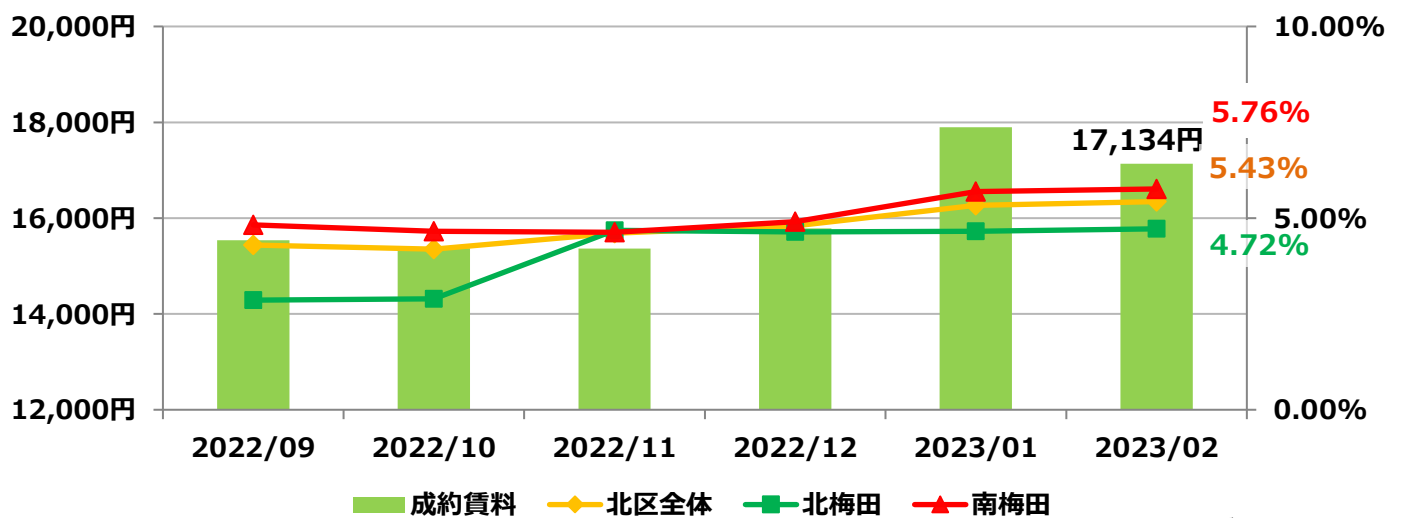
11,000円～23,500円

②南梅田エリア

11,500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	11,108円	+1,530円	13,501円	-2,699円	23,370円	-487円
空室棟数	9棟	+1棟	6棟	+1棟	9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	11,333円	+410円	19,824円	-1,139円	23,502円	+113円
空室棟数	15棟	-1棟	21棟	-1棟	39棟	+1棟

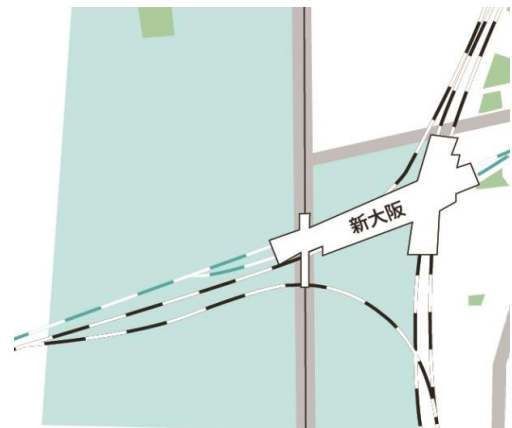
西区・淀川区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①肥後橋エリア

8,000円～14,000円

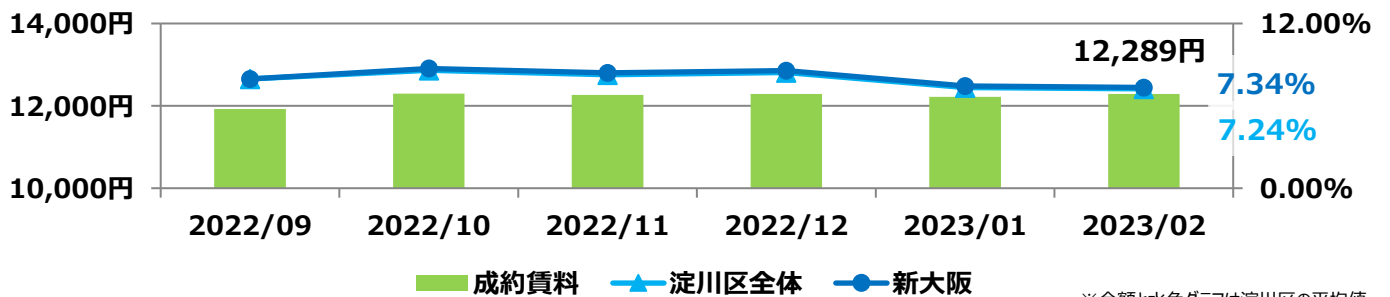
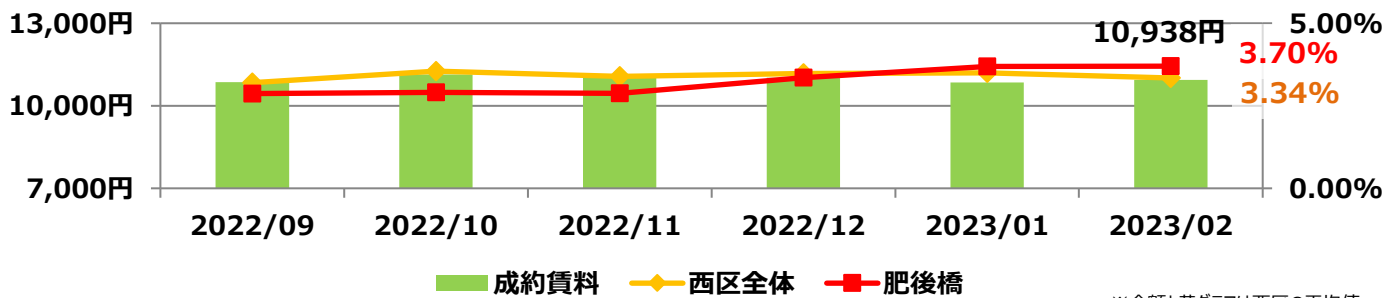


②新大阪エリア

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	8,179円	-2,119円	11,987円	+810円	13,942円	-343円
空室棟数	18棟	-2棟	12棟	+1棟	1棟	-1棟

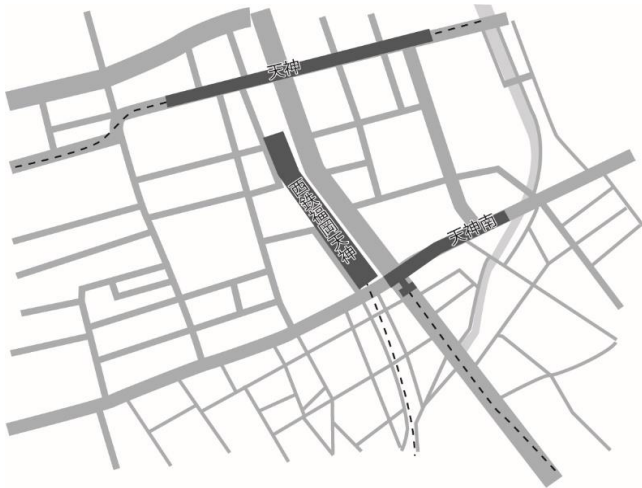
②新大阪エリア

	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	8,123円	-162円	12,301円	+75円	18,980円	+253円
空室棟数	15棟	-1棟	35棟	-2棟	11棟	-1棟

中央区

福岡 Fukuoka

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

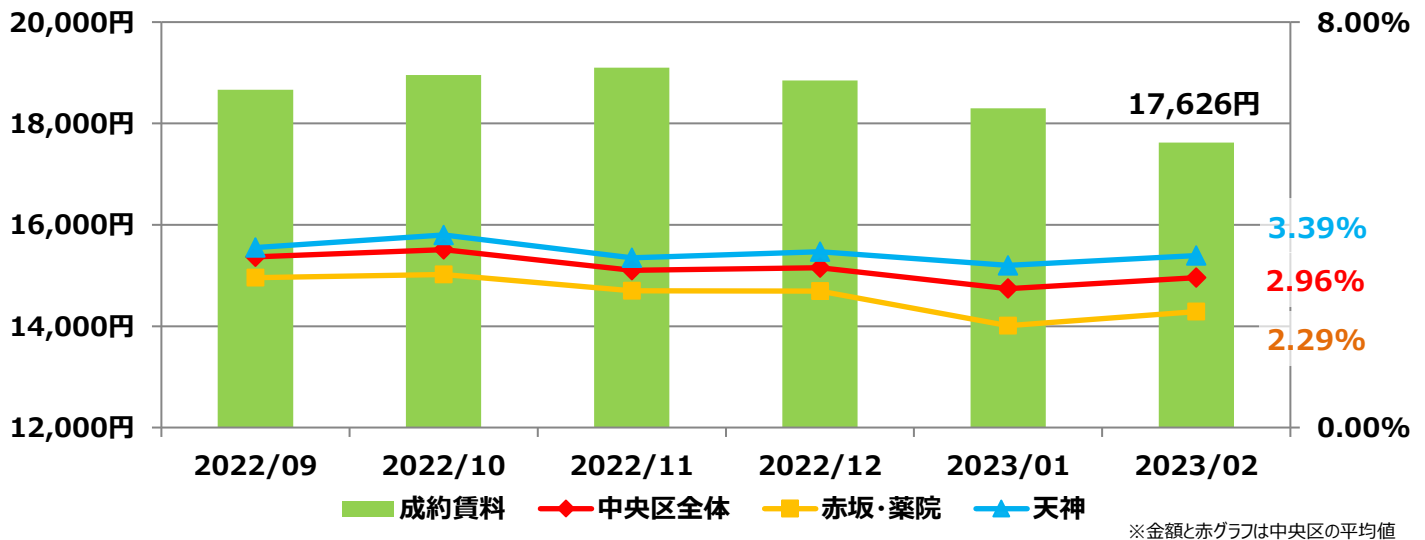
14,500円～17,000円

②天神エリア

15,500円～22,000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

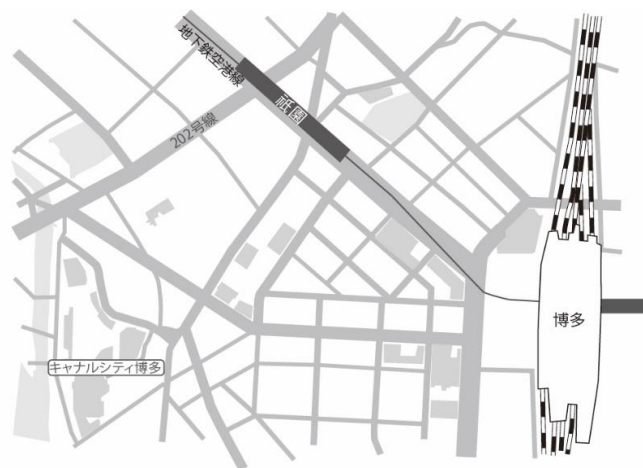
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,908円	+176円	16,792円	-1,078円	14,376円	±0円
空室棟数	42棟	+2棟	19棟	-1棟	5棟	±0棟

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	15,418円	+387円	18,451円	-455円	21,871円	+509円
空室棟数	29棟	+0棟	34棟	±0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～17,500円

② 博多駅前エリア

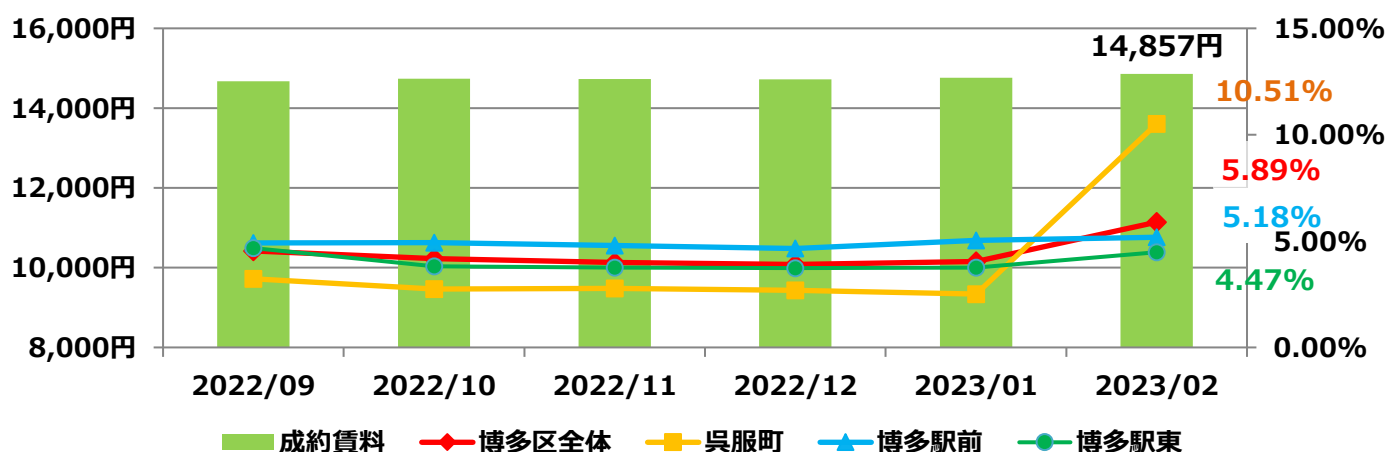
15,000円～16,500円

③ 博多駅東エリア

13,500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	12,325円	-219円	15,333円	+1,617円	17,496円	+1,006円
空室棟数	27棟	+0棟	12棟	+1棟	6棟	+2棟

② 博多駅前エリア

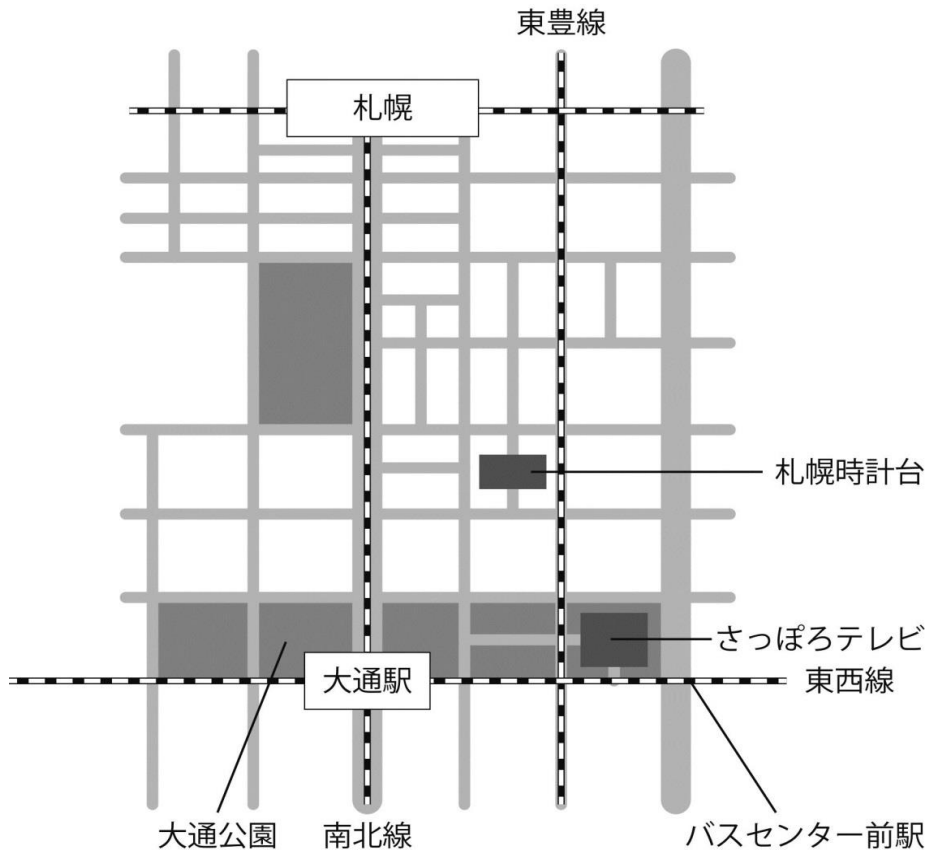
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,738円	+1,911円	15,660円	-234円	15,063円	-65円
空室棟数	34棟	±0棟	31棟	+2棟	12棟	±0棟

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	13,266円	+76円	13,747円	-22円	15,500円	+167円
空室棟数	24棟	-4棟	31棟	±0棟	3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～22,500円

③ 西11丁目エリア

10,500円～12,500円

② 大通駅周辺エリア

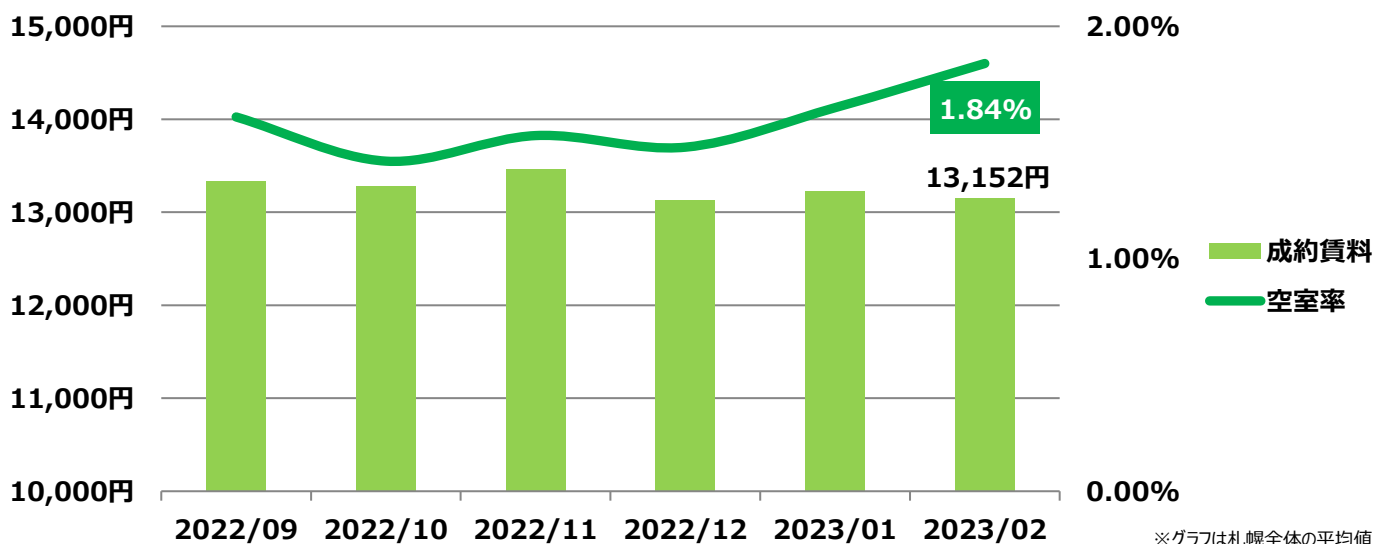
10,500円～18,500円

④ 札幌駅北口エリア

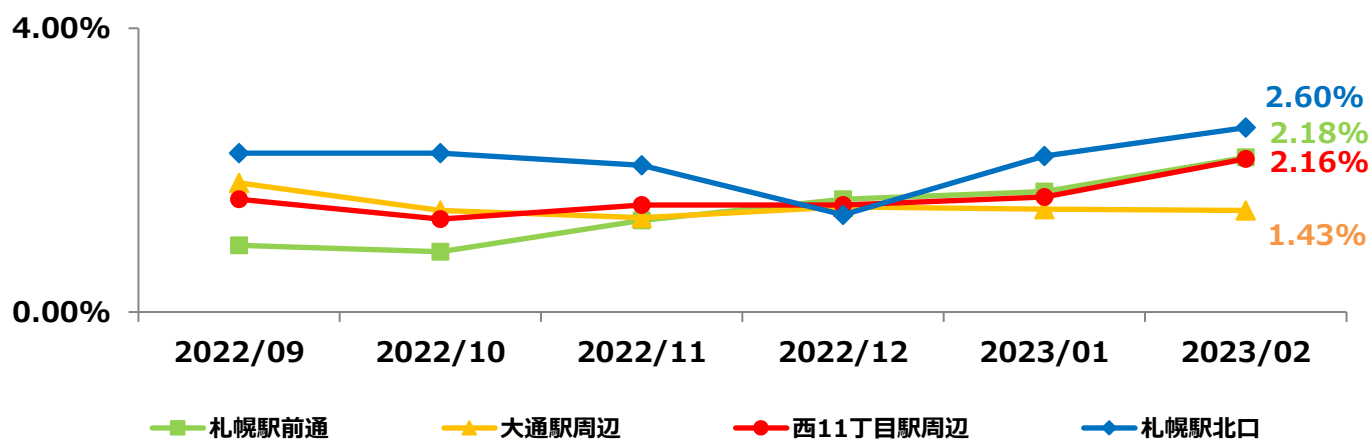
10,500円～17,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	12,750円	+350円	17,284円	-246円	22,392円	-710円
空室棟数	3棟	±0棟	16棟	+4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	10,626円	+172円	14,810円	-490円	18,414円	-236円
空室棟数	14棟	-1棟	13棟	±0棟	4棟	+1棟

③ 西11丁目エリア

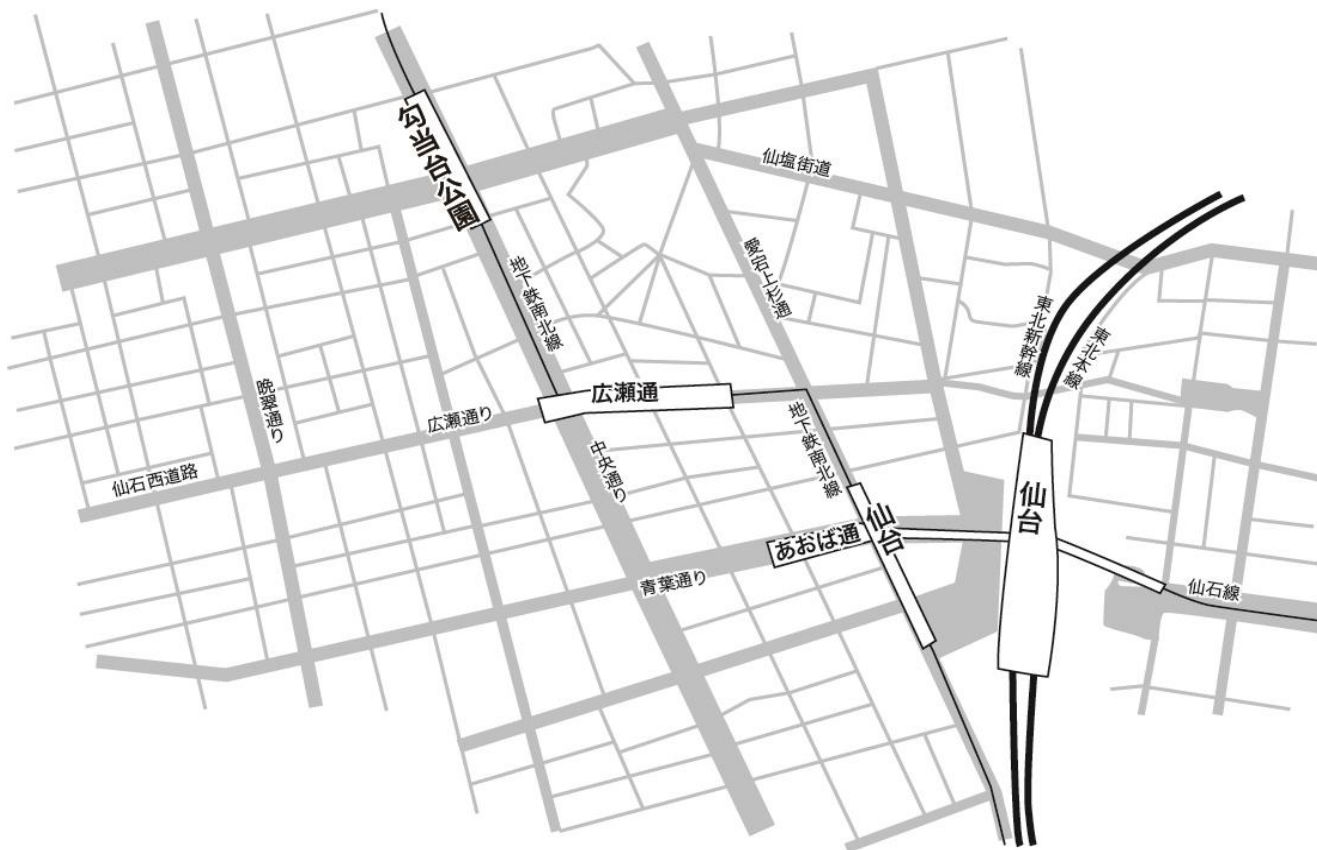
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	12,252円	+178円	10,649円	-103円	対象物件なし
空室棟数	13棟	+1棟	10棟	±0棟	

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	10,637円	-479円	13,392円	-336円	17,500円	+167円
空室棟数	3棟	+1棟	9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

13,000円~14,000円

③官公庁周辺エリア

9,000~16,000円

②仙台中心部エリア

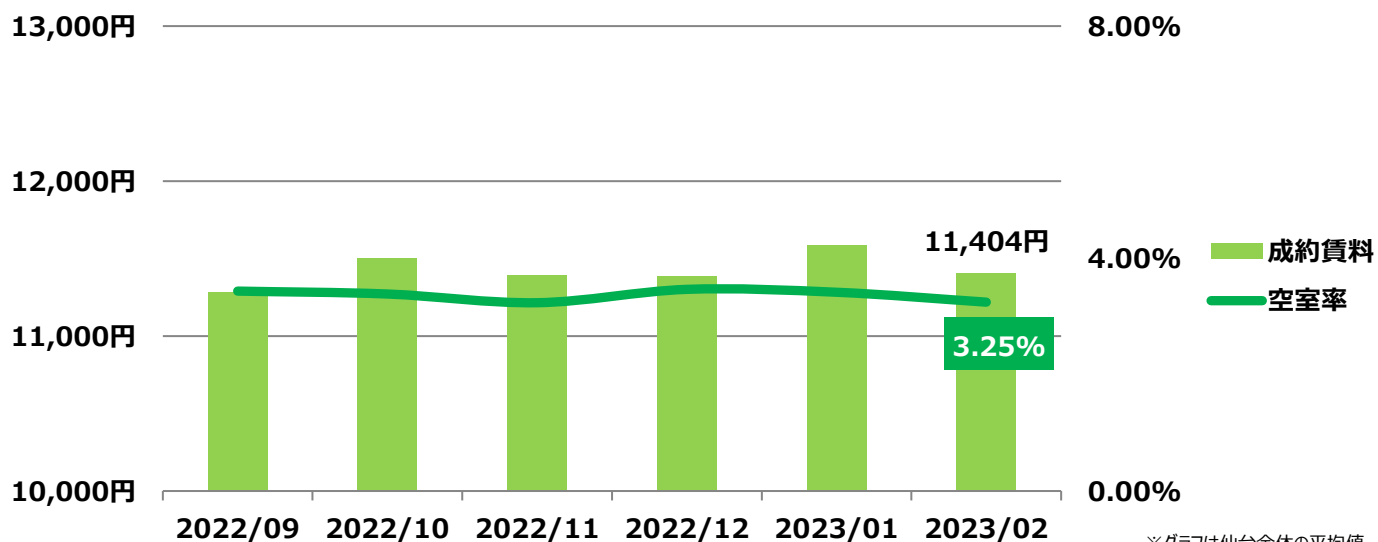
10,500円~13,500円

④ 仙台駅東口エリア

10,500円~16,000円

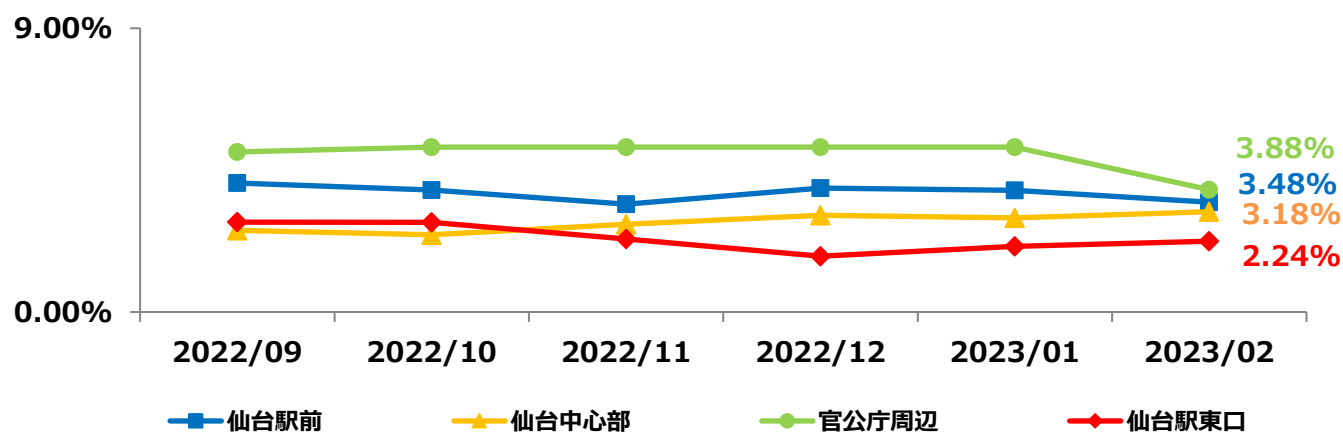
空室率・成約賃料推移

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



※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		14,038円	+131円	13,056円	+856円
空室棟数		24棟	±0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		10,376円	+72円	13,286円	+369円
空室棟数		17棟	+2棟	5棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

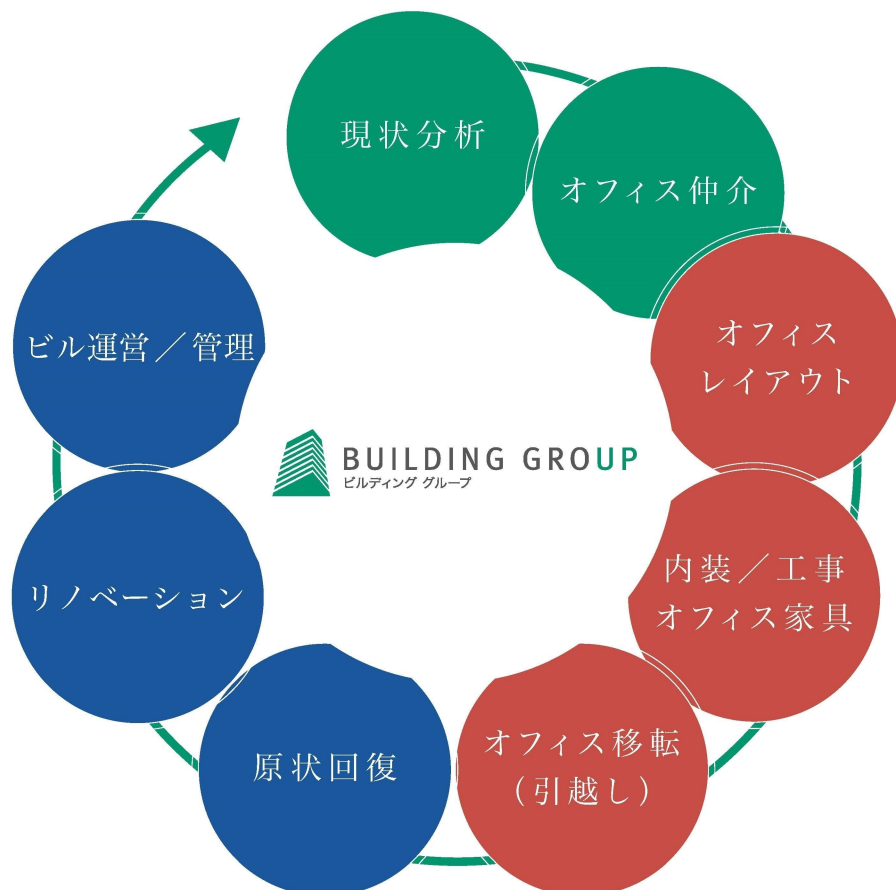
		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		9,243円	-205円	16,000円	±0円
空室棟数		12棟	±0棟	2棟	±0棟

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		10,538円	-164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

許可登録 特定建設業：国土交通大臣 許可(特-4)第22463号

古物商許可：東京都公安委員会 第301080207460号

一級建築士事務所：東京都知事登録 第46606号

第一種貨物利用運送事業：関自貨 第1225号

株式会社 月刊ビルディング

総合広告代理業務、各種印刷物・情報誌の企画・制作。

代表取締役 椎葉 政義

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

設立 1986年4月11日

資本金 2,000万円

■グループ拠点

東京本社

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

名古屋支店

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

大阪支店

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

福岡支店

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

札幌支店

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