

2023年3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3月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 成約・空室の動きはあるが、空室率に大きな変動はみられない
(東京) 今後の新築ビル竣工の継続が市況へ影響を与えることが予想される

東京 Tokyo

空室率

6.47% (前月比+0.31ポイント)

推定成約賃料

22,468円 (前月比▲17円)

東京エリアの空室率は6.47% (前月比+0.31%) と4ヶ月ぶりに上昇した。複数棟の新築ビルが空室を抱えたまま竣工したことが要因である。拡張、縮小、分室、統合等多岐に渡る事例がみられたが、主要5区以外での移転や二次空室の事例が目立った。2023年度は継続的な新築ビルの供給を控えており、今後それが市況に大きく影響することが予想される。推定成約賃料は22,468円 (前月比▲17円) と6ヶ月ぶりに低下した。

名古屋 Nagoya

空室率

5.09% (前月比+0.01ポイント)

推定成約賃料

13,591円 (前月比▲33円)

名古屋エリアの空室率は5.09% (前月比+0.01%) と2ヶ月連続で上昇した。名古屋駅エリアを中心とした成約が目立った。移転理由もビルグレードや立地の改善、統合移転など前向きな理由が多く、事業所の効率化を図る動きも見受けられた。但し、新築ビルへの移転を控えた大型床面積を使用中の企業が先行して解約したことが、空室率微増の要因と思われる。推定成約賃料は13,591円 (前月比▲33円) と2ヶ月連続で低下した。賃料目線の大きな変動はないものの、オーナーによってはフリーレントや賃料を下げるキャンペーンを実施する物件も増えている。

大阪 Osaka

空室率

4.30% (前月比▲0.05ポイント)

推定成約賃料

12,793円 (前月比▲19円)

大阪エリアの空室率は4.30% (前月比▲0.05%) と2ヶ月連続で低下した。西区の大手企業による一部フロア返却、淀川区の新築物件や大規模物件の成約が空室率微減の要因となっている。推定成約賃料は12,793円 (前月比▲19円) と2ヶ月連続で低下した。高単価帯の新築・大規模物件の成約以外にも推定成約賃料を下回る物件が複数成約したことが要因である。

※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

5.08%（前月比+0.48ポイント）

推定成約賃料

15,449円（前月比▲405円）

福岡エリアの空室率は5.08%（前月比+0.48%）と2ヶ月連続で上昇した。既存ビルによる大型区画の成約が複数あったものの、赤坂・薬院エリアに竣工した新築ビルの供給が空室率上昇の要因である。今後も各エリアで新築ビルの竣工が控えている為、空室率は依然として上昇傾向にある。推定成約賃料は15,449円（前月比▲405円）と4ヶ月連続で低下した。既存の高単価帯の物件が成約したことが要因とみている。

札幌

Sapporo

空室率

1.84%（前月比±0.00ポイント）

推定成約賃料

12,351円（前月比▲801円）

札幌エリアの空室率は1.84%（前月比±0.00%）と横ばいで推移した。前月と同様に大手企業の返却や集約移転による大型区画の新規募集が複数あったものの、ビルの立退きによる移転や新規出店での小中規模面積への引き合いも多かった。特に前月は札幌駅北口での成約が目立ったが空室率としては横ばいとなった。推定成約賃料は12,351円（前月比▲801円）と2ヶ月連続で低下した。既存の高単価物件や新築物件が順調に成約している事が要因とされ、市況に影響を及ぼすものではない。

仙台

Sendai

空室率

2.87%（前月比▲0.38ポイント）

推定成約賃料

11,435円（前月比+31円）

仙台エリアの空室率は2.87%（前月比▲0.38%）と3ヶ月連続で低下した。仙台駅東口エリアでの成約が空室率の低下要因となった。自社ビルから賃貸ビルへの移転動向がみられたが、既存ビルでの大型募集区画は少ないため市場の品薄感是不変わる。推定成約賃料は11,435円（前月比+31円）と上昇に転じた。上昇したものの、賃料はほぼ横ばいで推移している。

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3月1日から2023年3月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 8,034棟

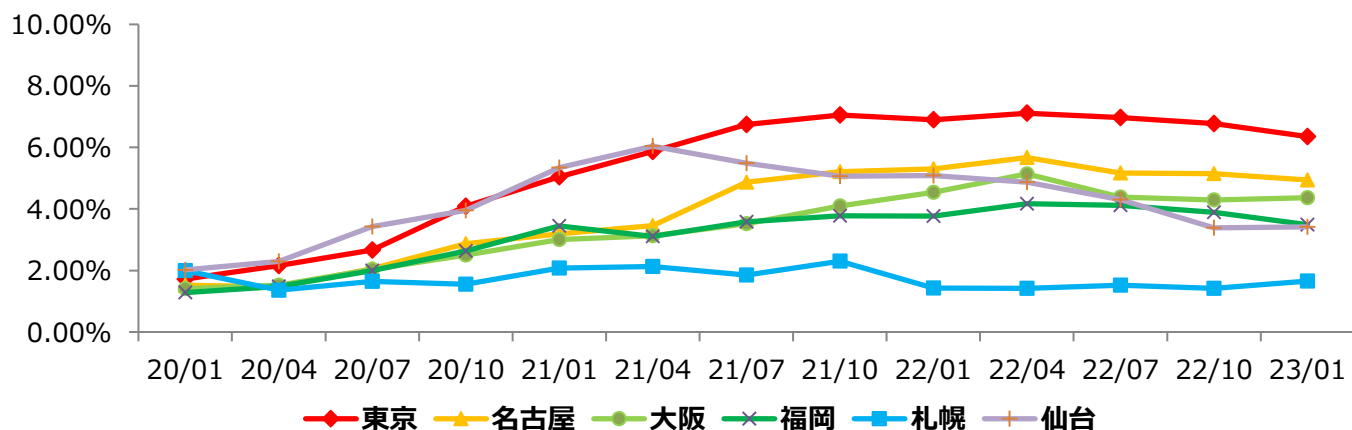


直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

			22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	前年 同月比
東京	主要5区	千代田区	5.45%	5.19%	5.32%	5.20%	5.22%	5.03%	4.86%	4.68%	4.78%	4.63%	4.27%	3.94%	3.83%	-1.62%
		中央区	8.97%	9.24%	9.31%	9.08%	8.98%	9.22%	9.27%	9.48%	9.24%	9.05%	8.51%	8.01%	7.67%	-1.30%
		港区	8.29%	8.56%	9.28%	8.77%	8.68%	8.86%	8.32%	8.12%	8.18%	7.85%	7.94%	7.71%	8.88%	+0.59%
		新宿区	6.88%	6.84%	6.41%	6.44%	6.00%	6.27%	6.40%	7.09%	7.10%	6.32%	6.74%	6.91%	6.65%	-0.23%
		渋谷区	4.56%	4.79%	4.35%	4.33%	4.17%	3.92%	3.83%	3.26%	3.21%	3.05%	2.77%	3.28%	3.58%	-0.98%
		平均値	7.04%	7.11%	7.32%	7.08%	6.97%	7.04%	6.83%	6.78%	6.78%	6.49%	6.35%	6.16%	6.47%	-0.57%
		新築	17.75%	22.08%	23.34%	45.23%	46.30%	31.59%	32.36%	28.49%	23.32%	24.44%	20.86%	19.88%	14.50%	-3.25%
	その他	品川区	8.82%	8.75%	8.75%	9.93%	10.41%	10.33%	9.54%	9.42%	9.53%	9.52%	9.94%	9.68%	9.52%	+0.70%
		豊島区	3.09%	2.74%	2.64%	3.24%	2.95%	2.80%	3.25%	2.83%	2.87%	2.88%	3.30%	3.49%	3.41%	+0.32%
		台東区	3.82%	4.14%	4.23%	4.27%	3.77%	3.74%	3.50%	3.77%	3.82%	3.82%	4.46%	4.67%	3.92%	+0.10%
		江東区	11.39%	12.14%	11.94%	11.91%	12.04%	12.26%	11.68%	11.71%	11.49%	10.86%	10.60%	10.27%	10.01%	-1.38%
神奈川	横浜	4.66%	4.54%	4.44%	4.42%	3.76%	3.85%	3.71%	3.90%	4.15%	4.52%	7.96%	7.35%	6.90%	+2.24%	
名古屋	名駅	5.12%	5.23%	5.39%	4.50%	4.63%	4.68%	4.37%	4.44%	4.30%	4.36%	4.35%	4.23%	4.00%	-1.12%	
	伏見・丸の内	7.80%	8.32%	8.21%	8.07%	7.73%	8.02%	8.01%	7.72%	7.82%	7.68%	7.63%	7.91%	8.02%	+0.22%	
	栄・久屋大通	2.76%	3.71%	3.27%	3.47%	3.42%	3.44%	3.45%	3.82%	3.38%	3.43%	3.22%	3.69%	3.56%	+0.80%	
	平均値	5.38%	5.67%	5.60%	5.25%	5.17%	5.26%	5.13%	5.15%	5.02%	5.01%	4.94%	5.08%	5.09%	-0.29%	
大阪	心齋橋・難波	5.42%	5.17%	5.44%	5.09%	4.98%	4.66%	4.49%	4.28%	4.05%	3.93%	3.96%	3.77%	3.96%	-1.46%	
	淀屋橋・北浜	3.49%	3.42%	3.35%	3.39%	3.31%	5.03%	3.89%	3.44%	3.00%	2.71%	2.52%	2.48%	2.20%	-1.29%	
	本町・堺筋本町	4.00%	3.33%	3.34%	3.33%	3.44%	3.46%	2.93%	3.34%	3.33%	3.37%	3.34%	3.63%	3.66%	-0.34%	
	天満橋・谷町	3.68%	3.28%	3.35%	3.25%	4.03%	4.12%	4.14%	3.83%	2.69%	3.33%	3.35%	2.85%	3.14%	-0.54%	
	北梅田	3.30%	3.91%	3.78%	3.32%	3.09%	3.02%	2.86%	2.89%	4.68%	4.64%	4.66%	4.72%	4.56%	+1.26%	
	南梅田	4.45%	8.35%	4.92%	4.67%	5.33%	5.39%	4.82%	4.66%	4.63%	4.91%	5.69%	5.76%	5.67%	+1.22%	
	肥後橋	3.56%	3.11%	3.18%	3.41%	3.47%	3.33%	2.87%	2.91%	2.88%	3.35%	3.69%	3.70%	3.66%	+0.10%	
	新大阪	8.21%	8.06%	7.97%	7.81%	7.97%	7.90%	7.97%	8.72%	8.40%	8.57%	7.45%	7.34%	6.76%	-1.45%	
	平均値	4.41%	5.14%	4.32%	4.20%	4.39%	4.64%	4.28%	4.29%	4.21%	4.31%	4.36%	4.35%	4.30%	-0.11%	
福岡	赤坂・薬院	2.79%	2.81%	3.01%	2.92%	2.81%	3.07%	2.96%	3.02%	2.70%	2.69%	2.01%	2.29%	7.70%	+4.91%	
	天神	3.34%	3.71%	3.93%	3.92%	3.92%	3.73%	3.55%	3.80%	3.35%	3.47%	3.20%	3.39%	3.37%	+0.03%	
	呉服町	4.00%	4.21%	3.86%	3.51%	3.20%	3.69%	3.23%	2.74%	2.78%	2.68%	2.51%	10.51%	7.42%	+3.42%	
	博多駅前	4.72%	4.96%	5.14%	5.02%	5.07%	5.40%	4.91%	4.93%	4.79%	4.65%	5.03%	5.18%	5.13%	+0.41%	
	博多駅東	4.02%	4.16%	4.43%	4.32%	4.16%	5.04%	4.67%	3.82%	3.76%	3.73%	3.75%	4.47%	4.59%	+0.57%	
	平均値	3.75%	4.17%	4.32%	4.27%	4.12%	4.38%	4.01%	3.89%	3.62%	3.58%	3.49%	4.60%	5.08%	+1.33%	
札幌		1.35%	1.42%	1.45%	1.49%	1.52%	1.57%	1.61%	1.42%	1.53%	1.48%	1.65%	1.84%	1.84%	+0.49%	
仙台		4.95%	4.87%	4.92%	4.85%	4.30%	3.40%	3.44%	3.39%	3.24%	3.47%	3.42%	3.25%	2.87%	-2.08%	

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

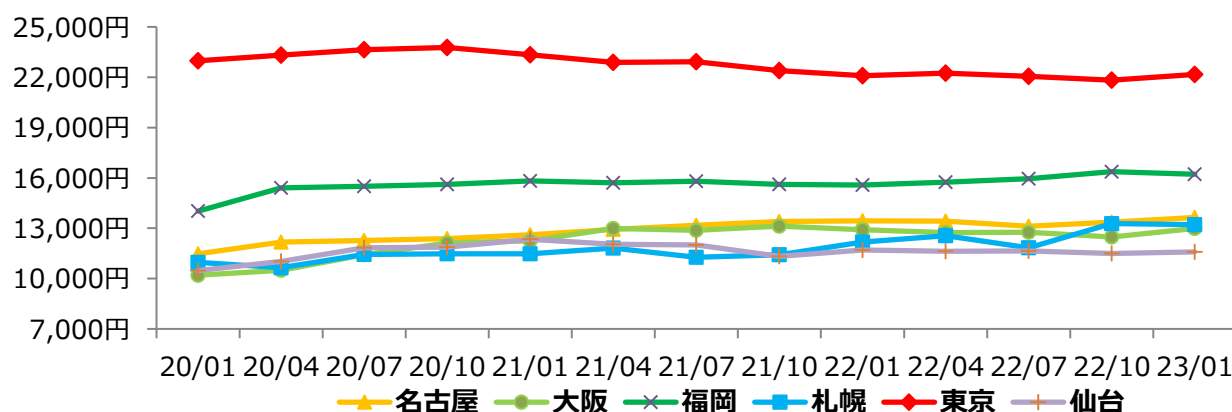


(成約済み物件は対象外)

単位：円/坪あたり（共益費込・税別）

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

（成約済み物件は対象外）



2023年3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～27,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

25,000円～38,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

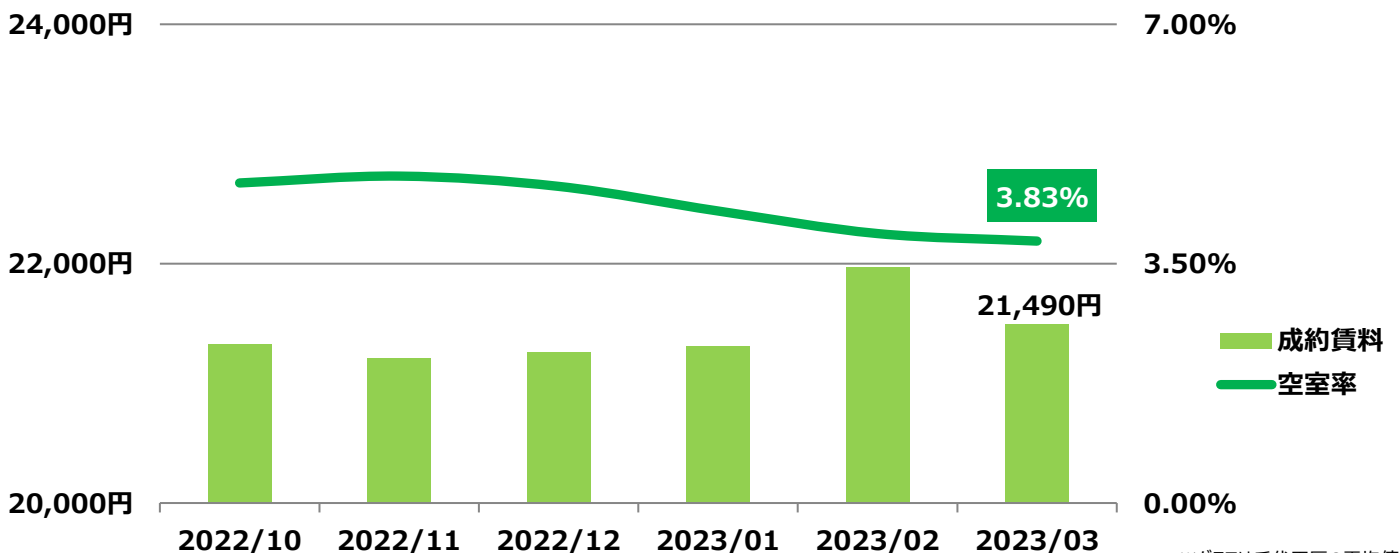
17,500円～25,500円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～39,500円

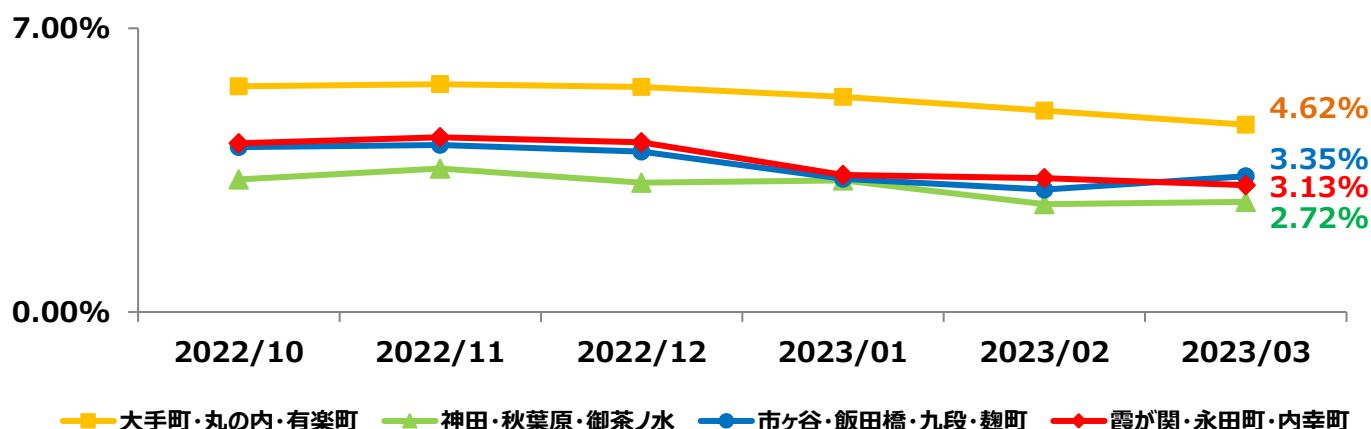
空室率・成約賃料推移

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	25,157円	±0円	27,429円	-1,696円	38,431円	-722円
空室棟数	6棟	±0棟	4棟	±0棟	44棟	-6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	17,678円	+196円	19,904円	-435円	27,571円	-1,198円
空室棟数	299棟	+1棟	79棟	+3棟	9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	17,503円	-156円	22,380円	-339円	25,295円	+10円
空室棟数	204棟	-5棟	74棟	+1棟	19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	20,645円	+298円	24,143円	-607円	39,475円	+660円
空室棟数	4棟	-1棟	6棟	-3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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

23,500円～38,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,500円～19,500円

③三越前エリア

17,500～29,500円

①銀座エリア

25,500円～33,500円

⑤茅場町・築地エリア

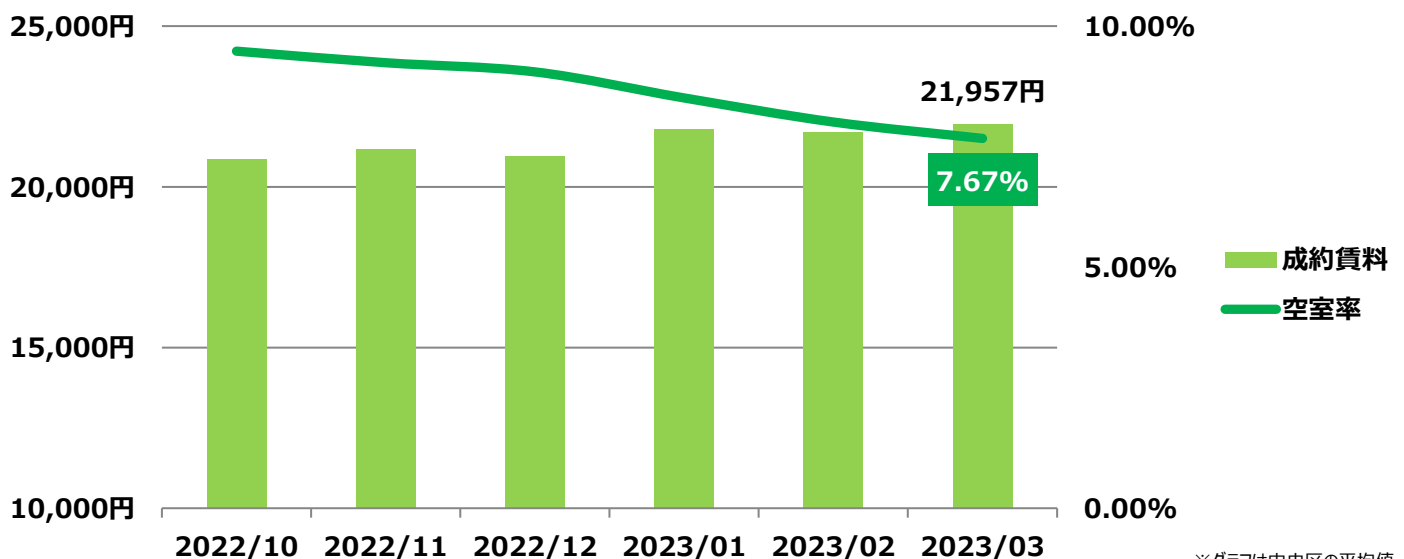
16,000円～22,500円

⑥勝どき・晴海エリア

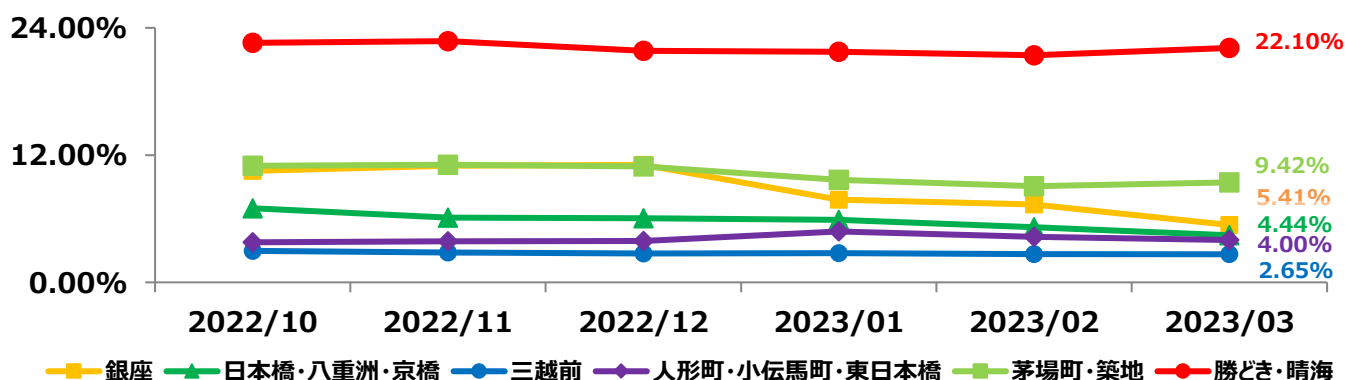
13,000円～18,500円

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	25,715円	+37円	27,098円	+345円	33,625円	-264円
空室棟数	122棟	-11棟	31棟	-2棟	5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	23,642円	+409円	28,979円	+975円	37,829円	-658円
空室棟数	81棟	-10棟	25棟	±0棟	14棟	-1棟

③三越前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,323円	+824円	20,319円	+254円	29,375円	-3,625円
空室棟数	19棟	-3棟	12棟	±0棟	4棟	-1棟

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,308円	+145円	17,423円	-423円	19,333円	±0円
空室棟数	130棟	-4棟	41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	15,939円	+11円	19,097円	-84円	22,624円	+192円
空室棟数	186棟	-20棟	52棟	+1棟	14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		13,000円	+312円	18,250円	+129円
空室棟数			2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

20,000円～32,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,000円～31,000円

②浜松町・田町エリア

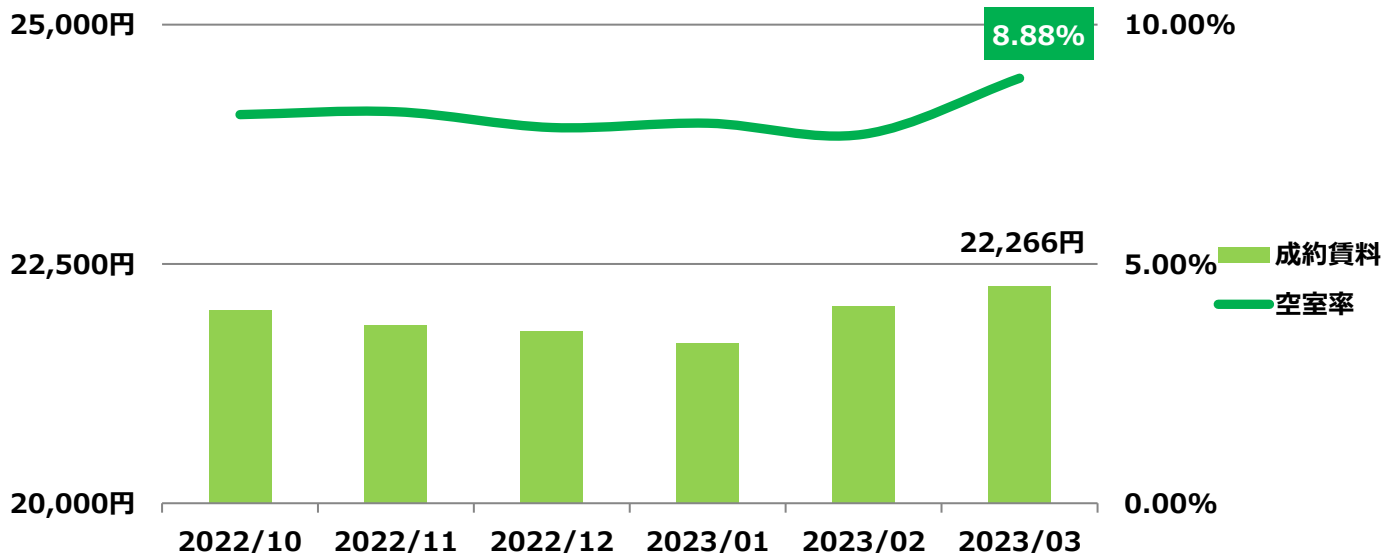
17,000円～24,500円

④品川駅前エリア

17,000円～27,500円

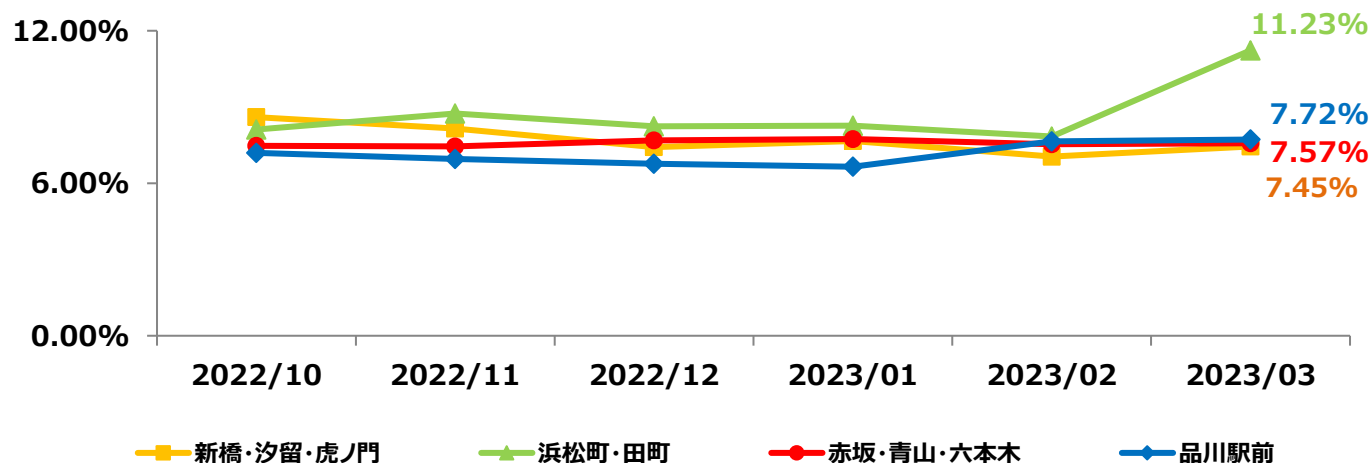
空室率・成約賃料推移

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	18,811円	-15円	23,001円	-111円	30,850円	+1,218円
空室棟数	176棟	-2棟	71棟	+1棟	28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	17,215円	-459円	18,140円	-178円	24,698円	+1,656円
空室棟数	142棟	-10棟	56棟	-1棟	34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	19,948円	+342円	25,988円	+511円	32,273円	+825円
空室棟数	219棟	-2棟	58棟	-5棟	31棟	±0棟

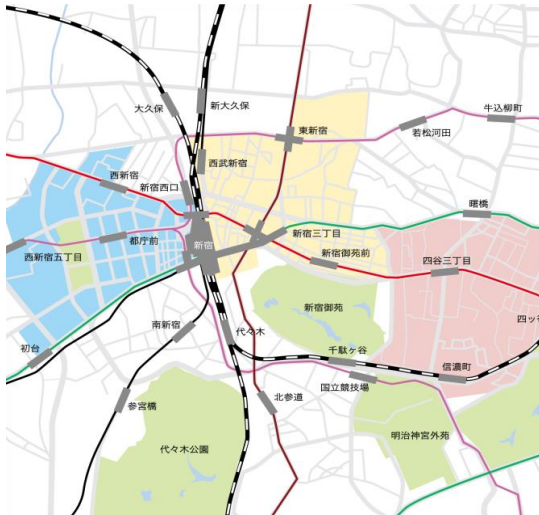
④品川駅前エリア

	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	16,772円	-228円	18,125円	+719円	27,475円	+692円
空室棟数	12棟	-1棟	7棟	-3棟	11棟	-1棟

新宿区

東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①西新宿・初台・笹塚エリア

18,500円～29,500円

②新宿東口エリア

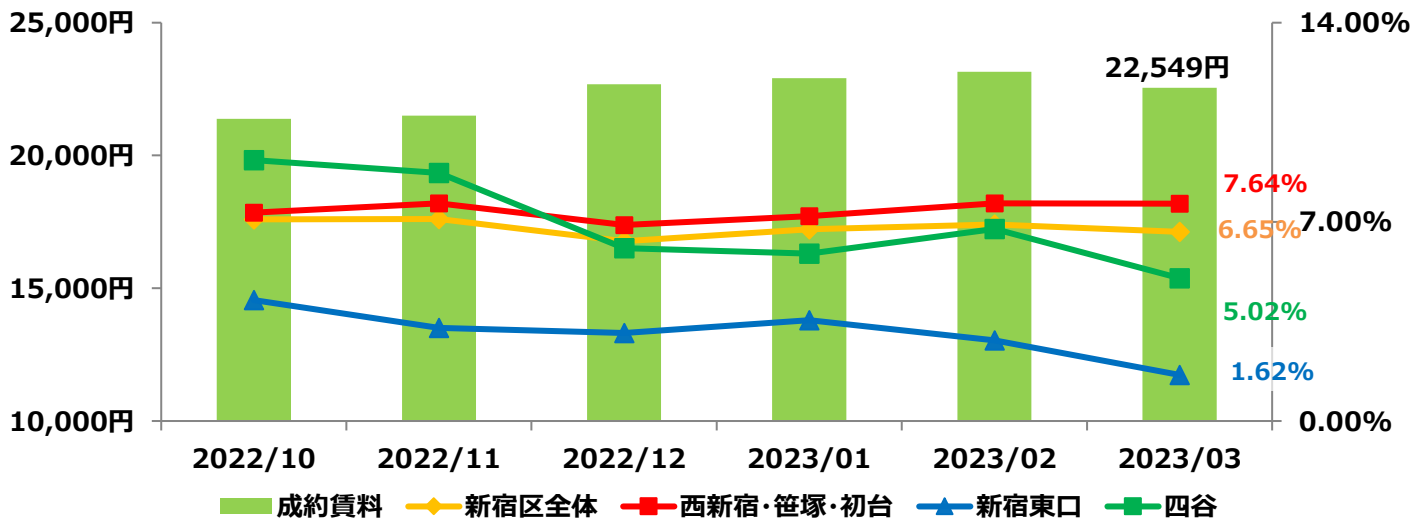
18,500円～31,500円

③四谷エリア

18,000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	18,476円	+414円	23,988円	-76円	29,674円	+27円
空室棟数	88棟	+2棟	40棟	±0棟	32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	18,674円	+173円	28,703円	+921円	31,500円	+500円
空室棟数	51棟	-6棟	10棟	-2棟	2棟	-1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	18,152円	+533円	19,716円	-775円	対象物件なし
空室棟数	36棟	-1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

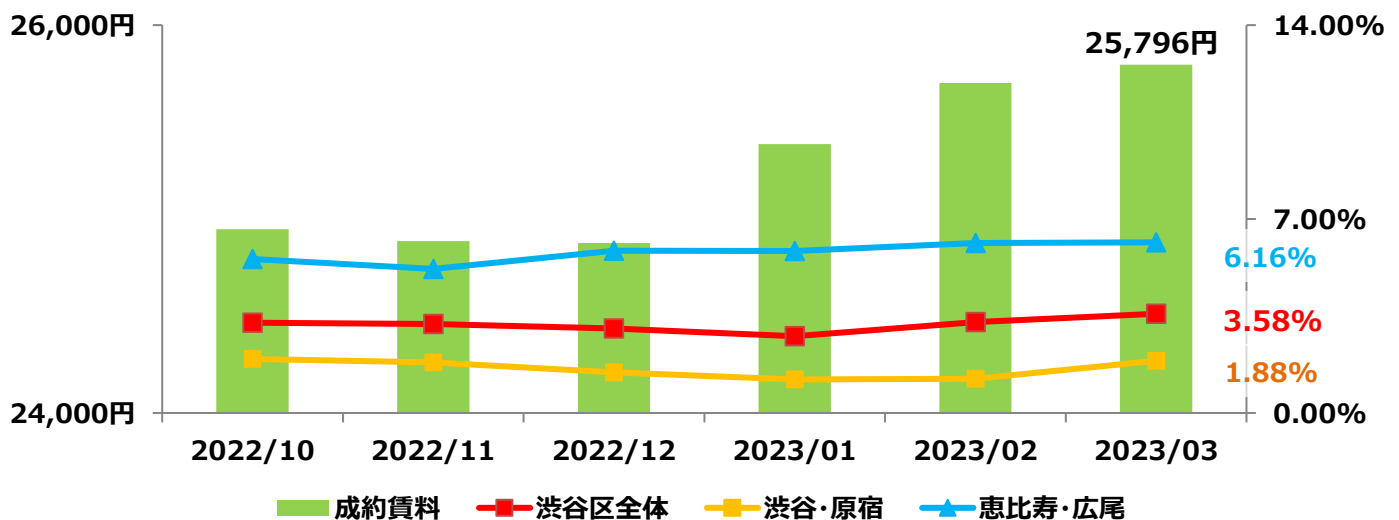
25,000円～34,500円

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	25,176円	+474円	27,337円	-154円	34,643円	+3,893円
空室棟数	144棟	-2棟	42棟	+5棟	6棟	+2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	22,133円	+512円	25,847円	-102円	30,462円	±0円
空室棟数	44棟	±0棟	10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

14,500円～25,500円

②五反田エリア

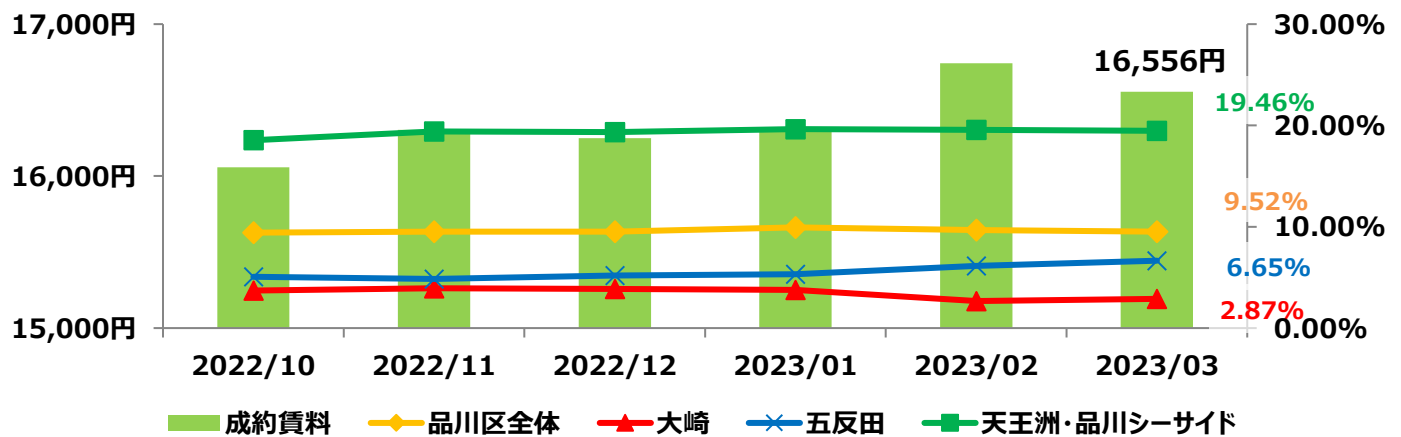
12,500円～18,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

14,000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	14,667円	+2,667円	18,800円	+100円	25,500円	+111円
空室棟数	2棟	+1棟	5棟	+1棟	5棟	-1棟

②五反田エリア

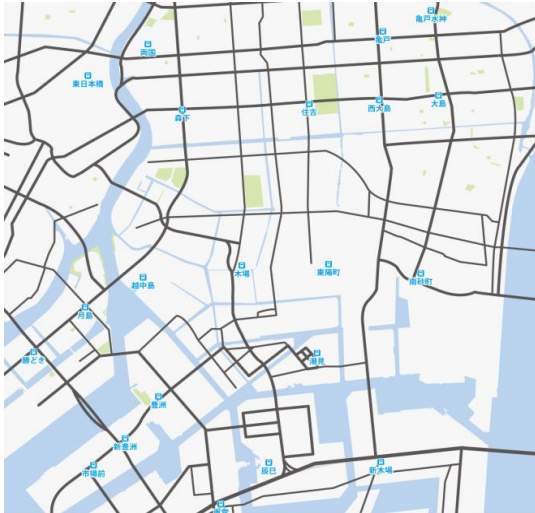
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,719円	-84円	18,556円	-97円	12,513円	±0円
空室棟数	28棟	-4棟	18棟	-3棟	5棟	±0棟

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	対象物件なし		14,091円	-371円	15,500円	+70円
空室棟数			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

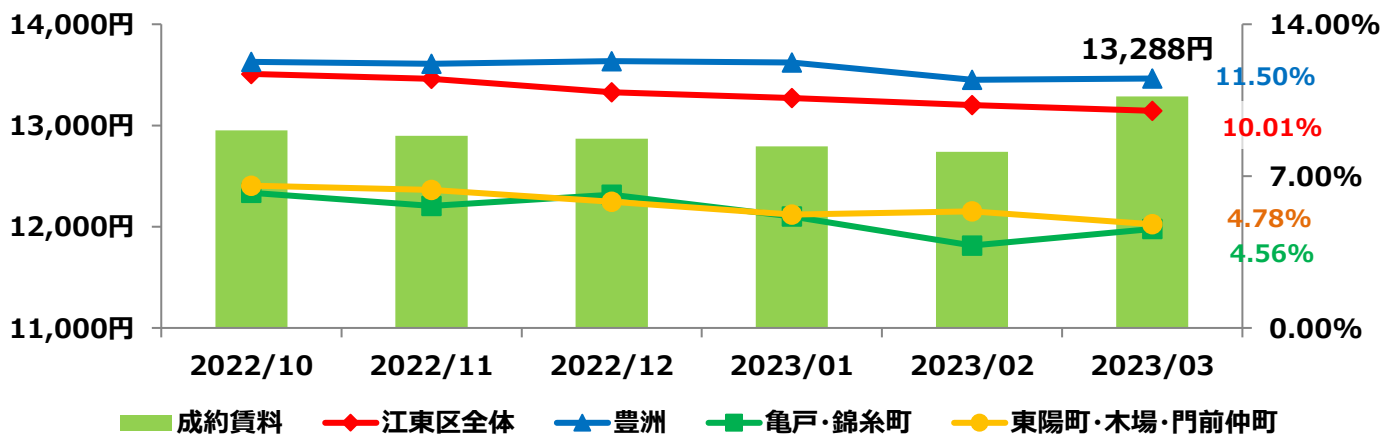
11,000円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500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

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		18,389円	+46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	10,947円	+354円	14,667円	-333円	17,625円	±0円
空室棟数	7棟	-2棟	8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	13,256円	+1,165円	14,079円	+968円	15,091円	+958円
空室棟数	5棟	-2棟	12棟	+1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池袋エリア

17,000円～25,000円

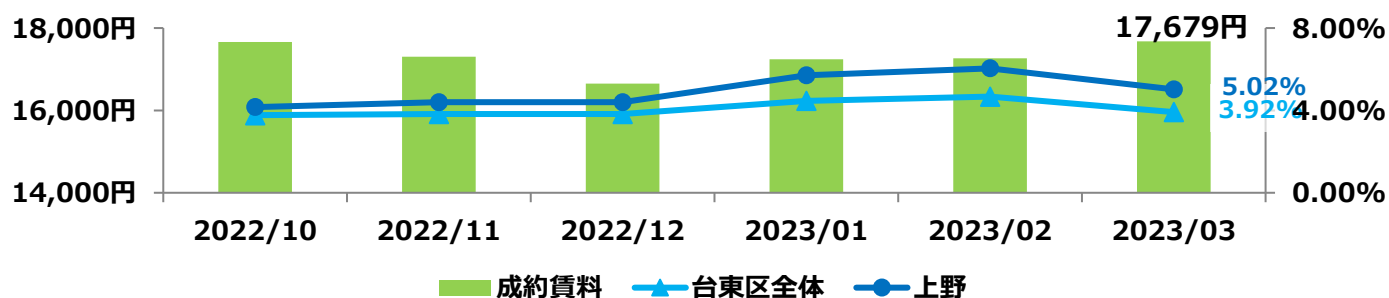
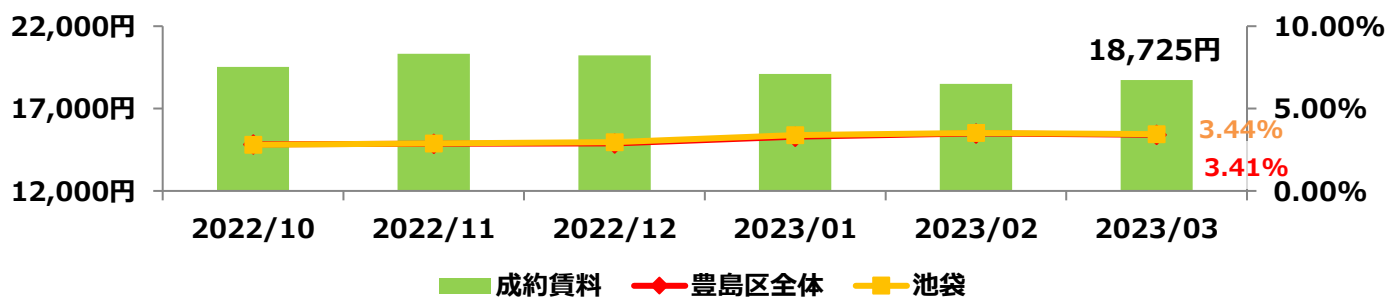


②上野エリア

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

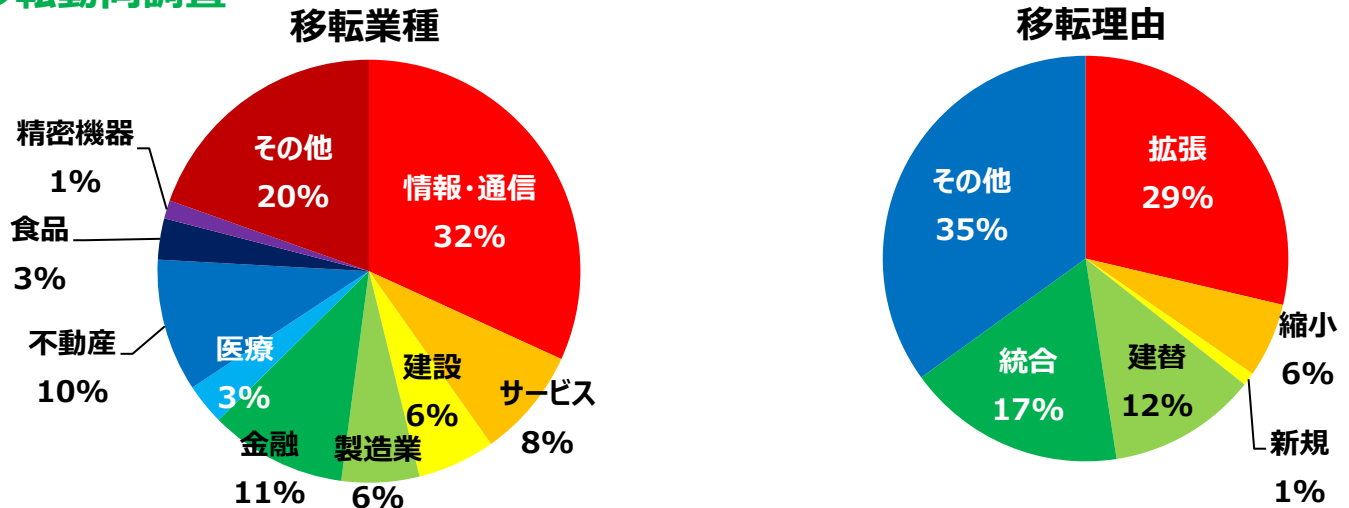
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,192円	-222円	19,415円	+237円	24,880円	±0円
空室棟数	56棟	-4棟	25棟	+3棟	7棟	±0棟

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	14,107円	+238円	18,483円	-521円	24,750円	-417円
空室棟数	90棟	-27棟	17棟	±0棟	3棟	-1棟

その他調査結果

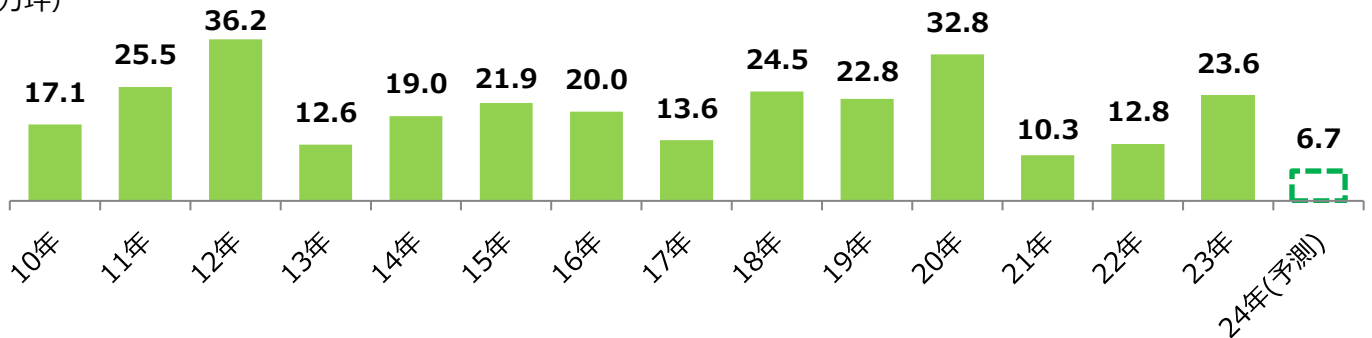
移転動向調査



2022年4月から2023年3月までに収集したテナント移転事例286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。

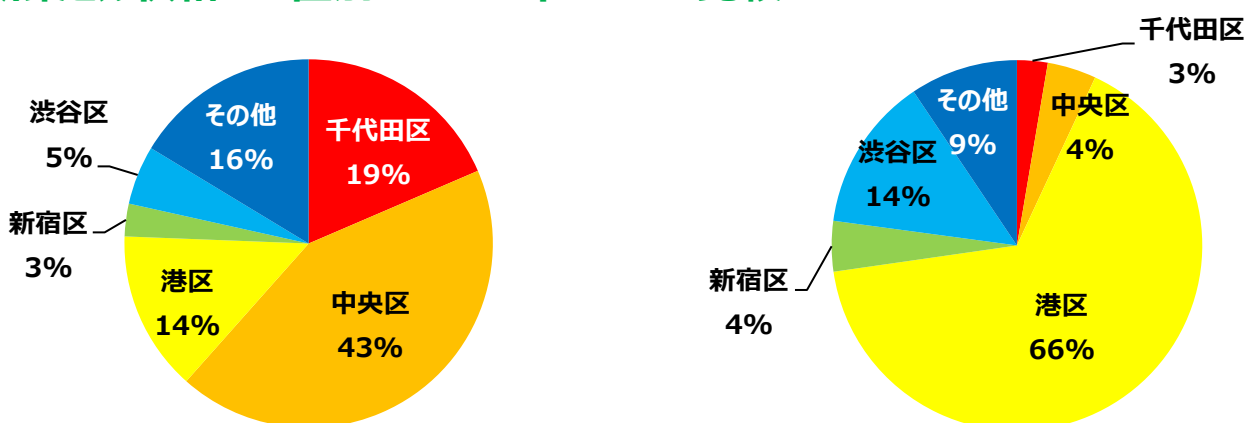
新築ビル供給量推移 東京23区

(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

住友不動産新宿ファーストタワー	新宿区西新宿5-1-1	地上35階	基準階599坪
道玄坂通 dogenzaka-dori	渋谷区道玄坂2-1-6(地番)	地上28階	基準階526坪
テアトル神南【オフィス棟】	渋谷区神南1-4-9	地上6階	基準階93坪

2023年3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

12,000円～23,500円

③栄・久屋大通エリア

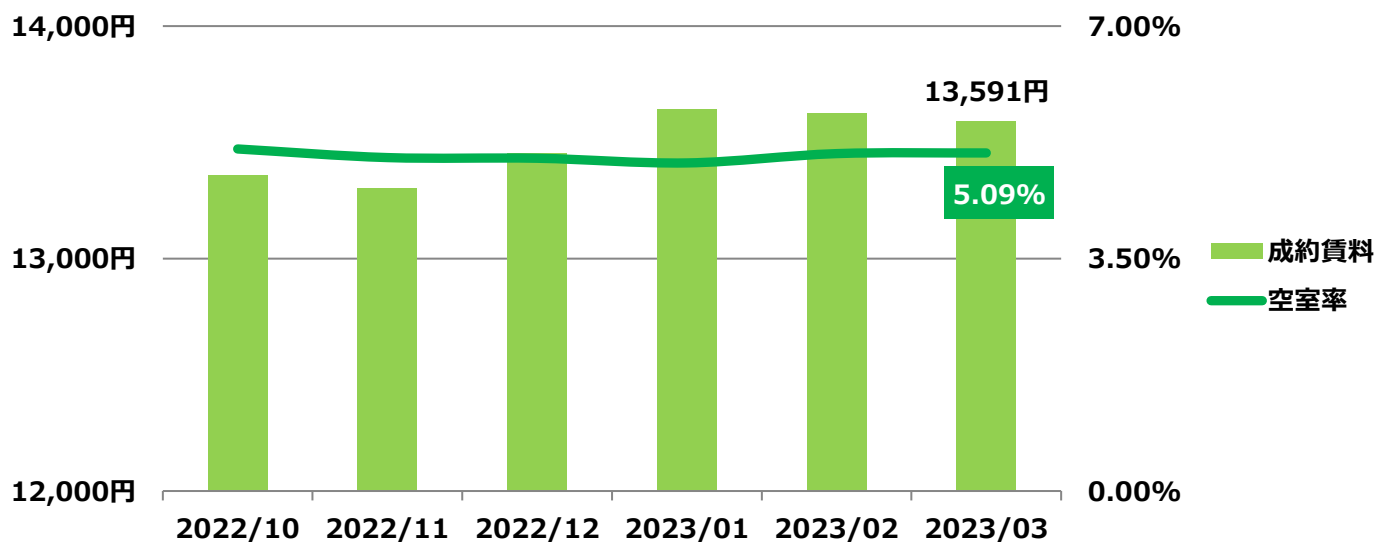
10,500円～17,500円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,000円

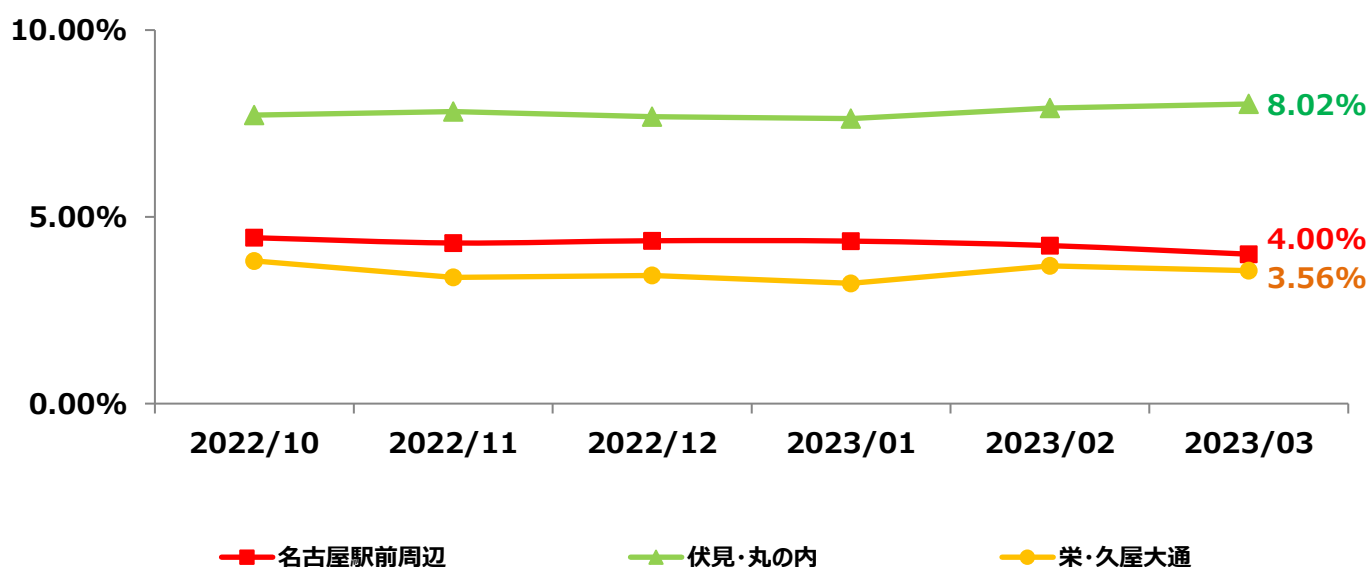
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは名古屋全体の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①名古屋駅周辺エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,135円	-200円	16,311円	+18円	23,436円	-331円
空室棟数	71棟	+3棟	38棟	-1棟	18棟	+1棟

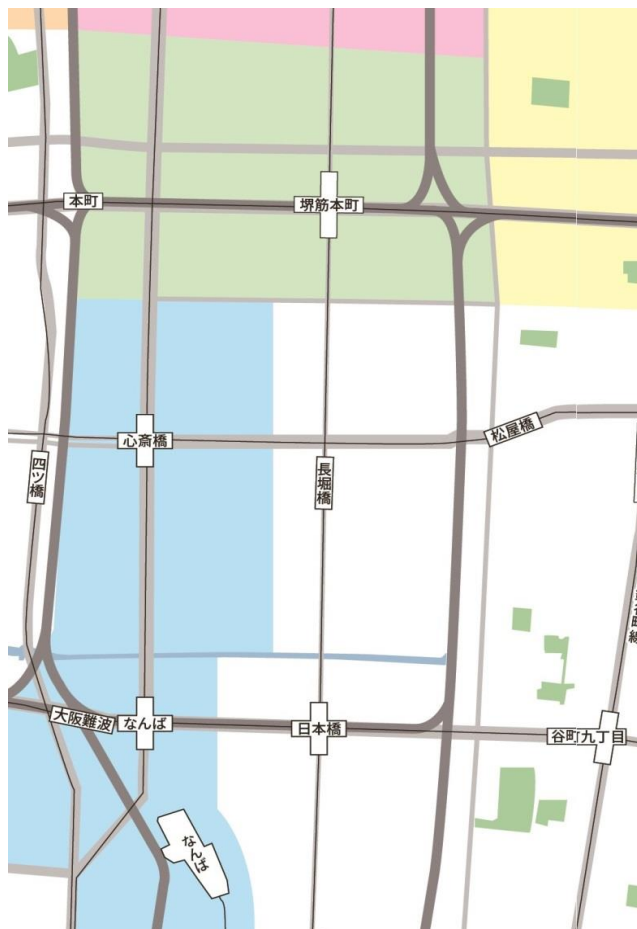
②伏見・丸の内エリア

	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	10,694円	+8円	15,196円	+166円	17,389円	-35円
空室棟数	76棟	-3棟	39棟	±0棟	16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	10,959円	+118円	12,755円	-51円	16,805円	-109円
空室棟数	62棟	-7棟	39棟	+4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。



①心斎橋・難波エリア

10,500円～20,500円

②淀屋橋・北浜エリア

10,000円～19,500円

③本町・堺筋本町エリア

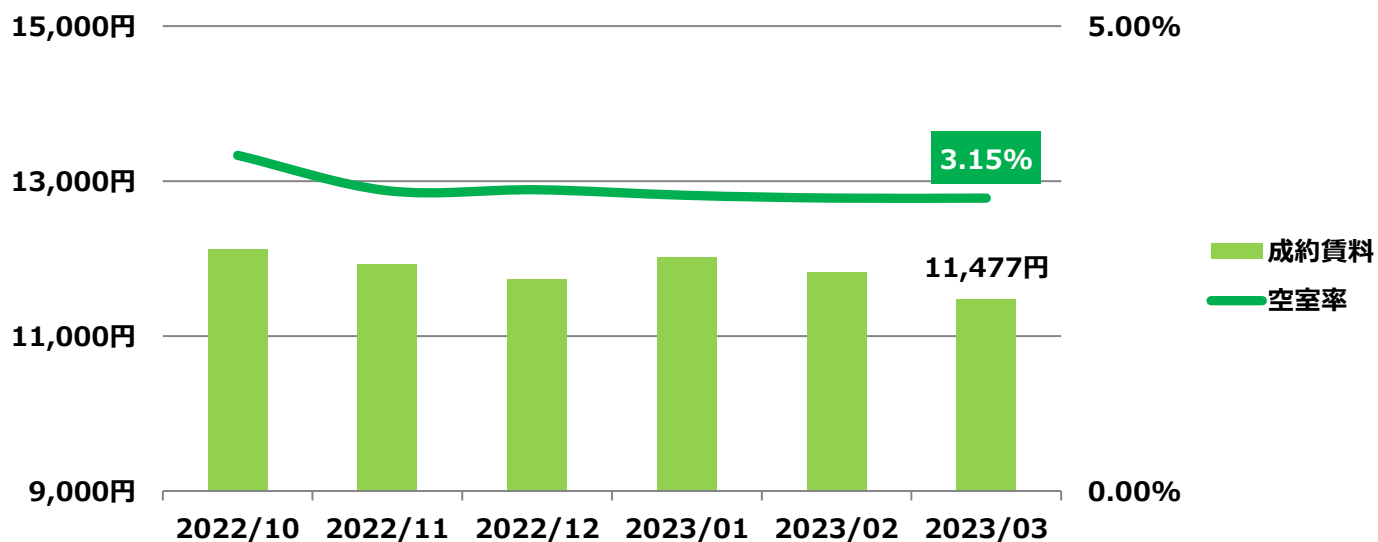
10,000円～15,000円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～17,500円

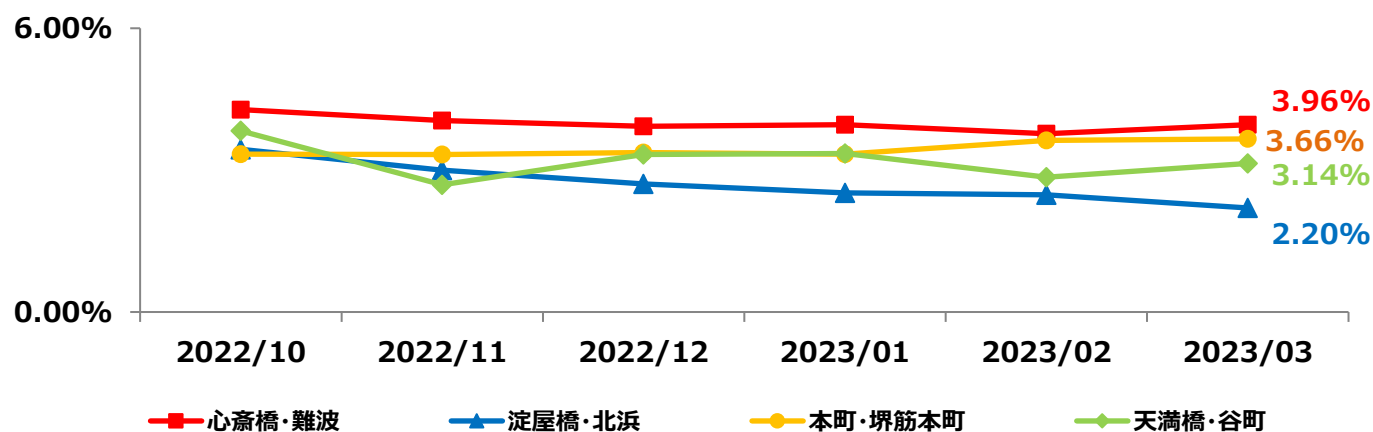
空室率・成約賃料推移

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	10,424円	+51円	14,957円	-258円	20,250円	+2,750円
空室棟数	28棟	+1棟	19棟	-1棟	4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	9,966円	-1,731円	12,773円	-919円	19,462円	-882円
空室棟数	27棟	±0棟	14棟	+1棟	6棟	-1棟

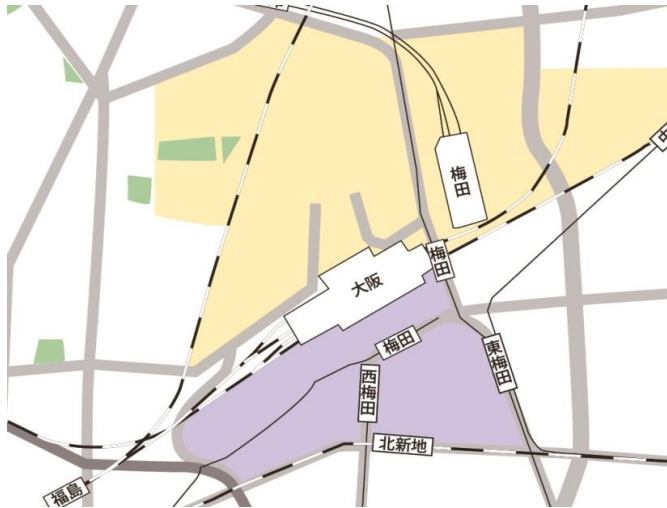
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,758円	-36円	10,392円	-246円	15,051円	-174円
空室棟数	56棟	-3棟	36棟	+1棟	12棟	-1棟

④天満橋・谷町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,120円	+185円	10,408円	+474円	17,340円	-478円
空室棟数	34棟	±0棟	14棟	+3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

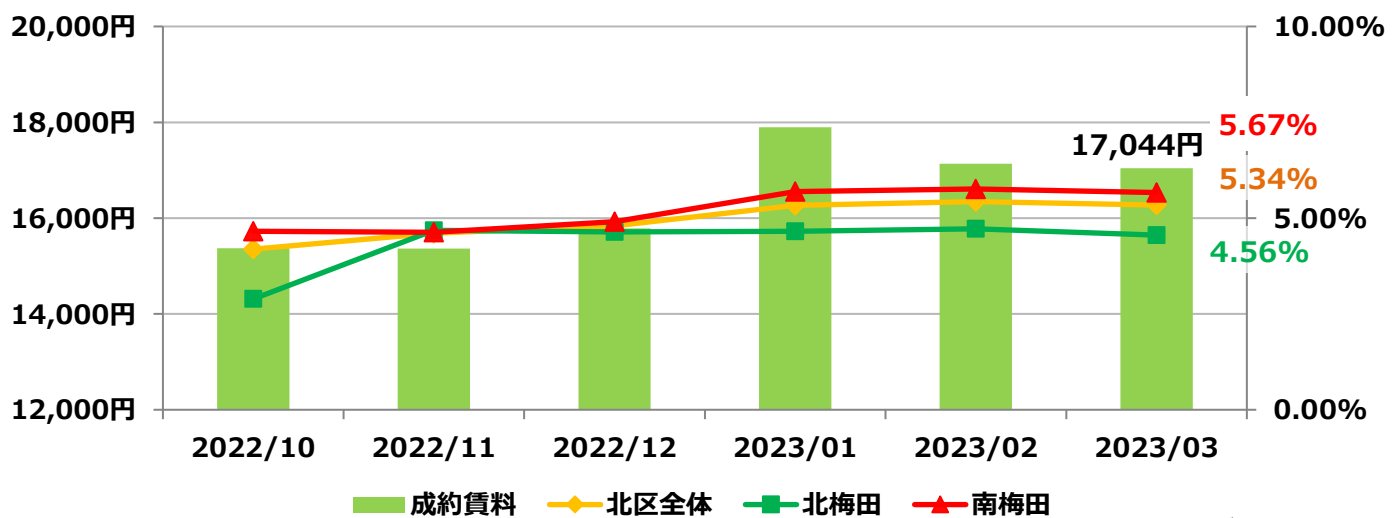
11,000円～24,000円

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	11,108円	+0円	13,501円	±0円	24,167円	+797円
空室棟数	9棟	±0棟	6棟	±0棟	9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	11,231円	-102円	19,536円	-288円	23,398円	-104円
空室棟数	15棟	±0棟	20棟	-1棟	37棟	-2棟

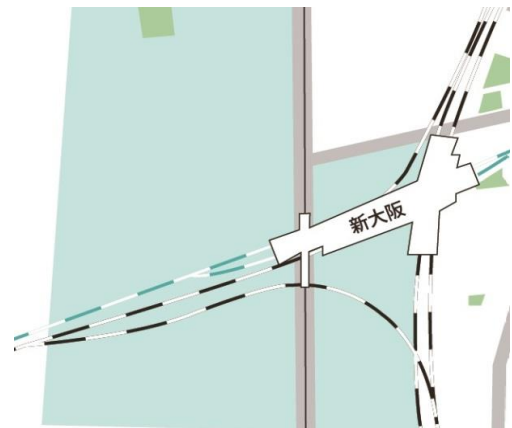
西区・淀川区

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

8,000円～14,000円

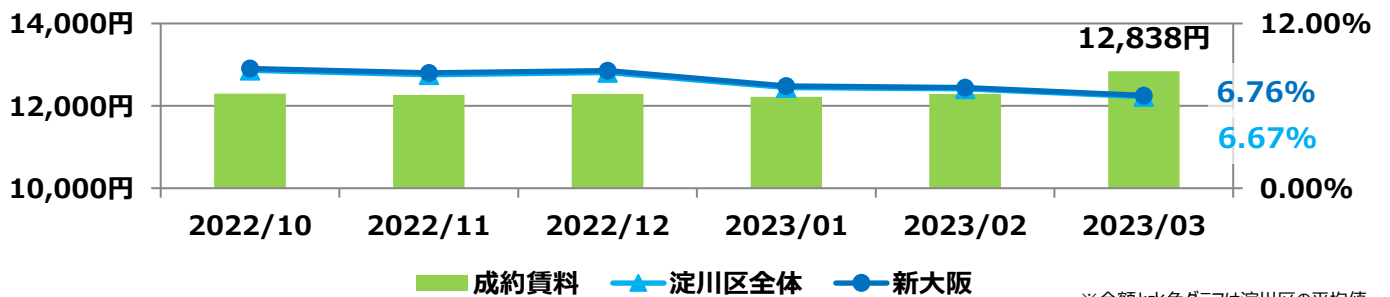
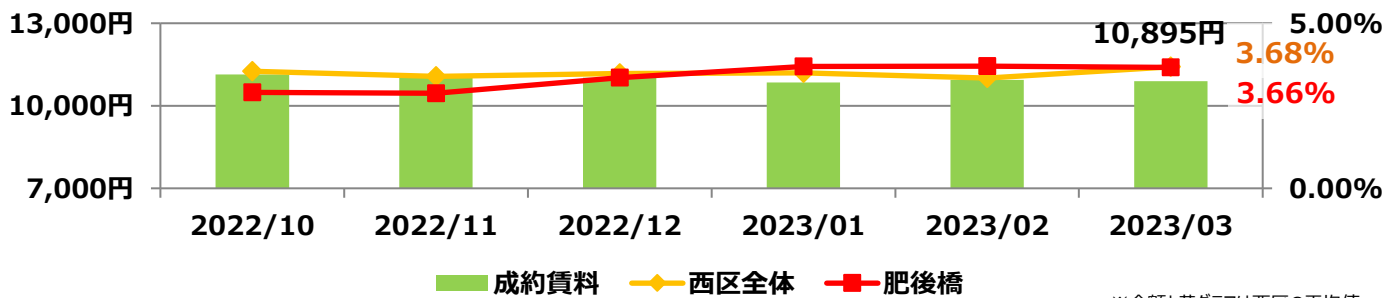


②新大阪エリア

8,500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	±0円	12,115円	+128円	13,942円	±0円
空室棟数	18棟	±0棟	10棟	-2棟	1棟	±0棟

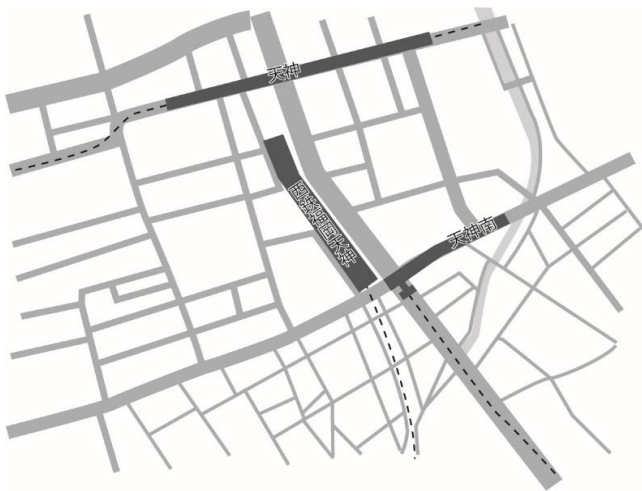
②新大阪エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,266円	+143円	12,858円	+557円	18,980円	+0円
空室棟数	12棟	-3棟	32棟	-3棟	10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

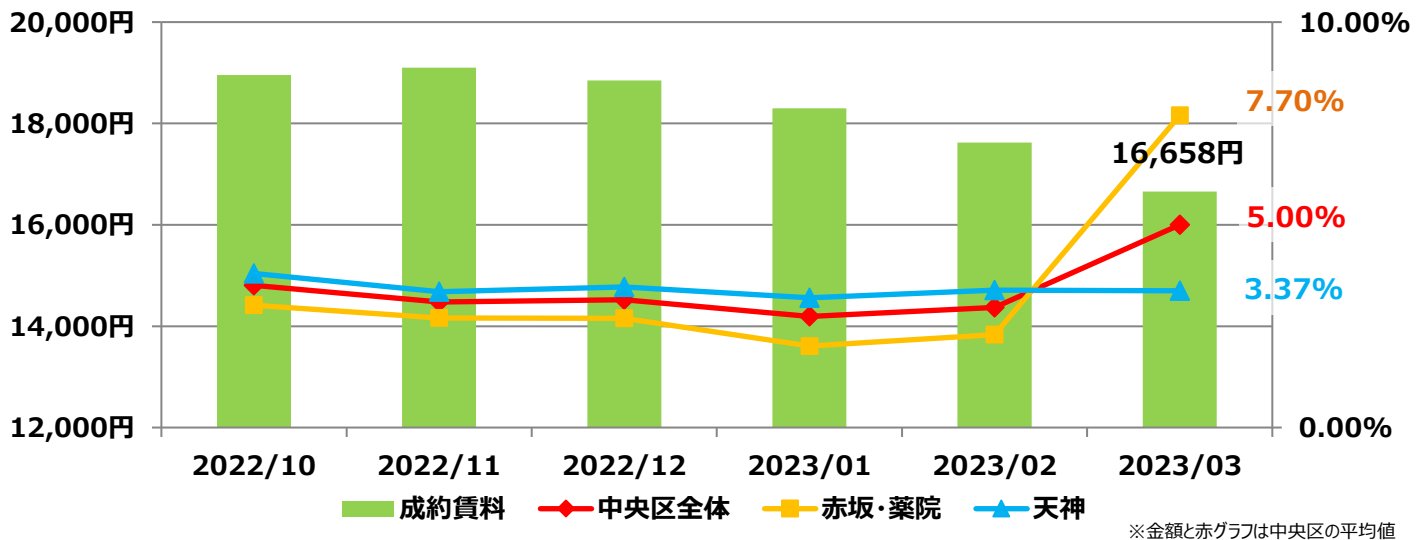
15,000円～25,000円

②天神エリア

15,500円～22,500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

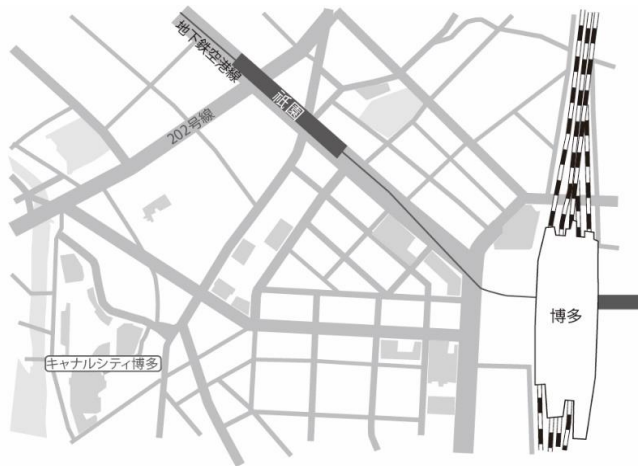
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,126円	+218円	15,883円	-909円	25,211円	+10,835円
空室棟数	45棟	+3棟	22棟	+3棟	6棟	+1棟

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	15,260円	-158円	17,528円	-923円	22,521円	+650円
空室棟数	30棟	+1棟	31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

13,000円～17,500円

② 博多駅前エリア

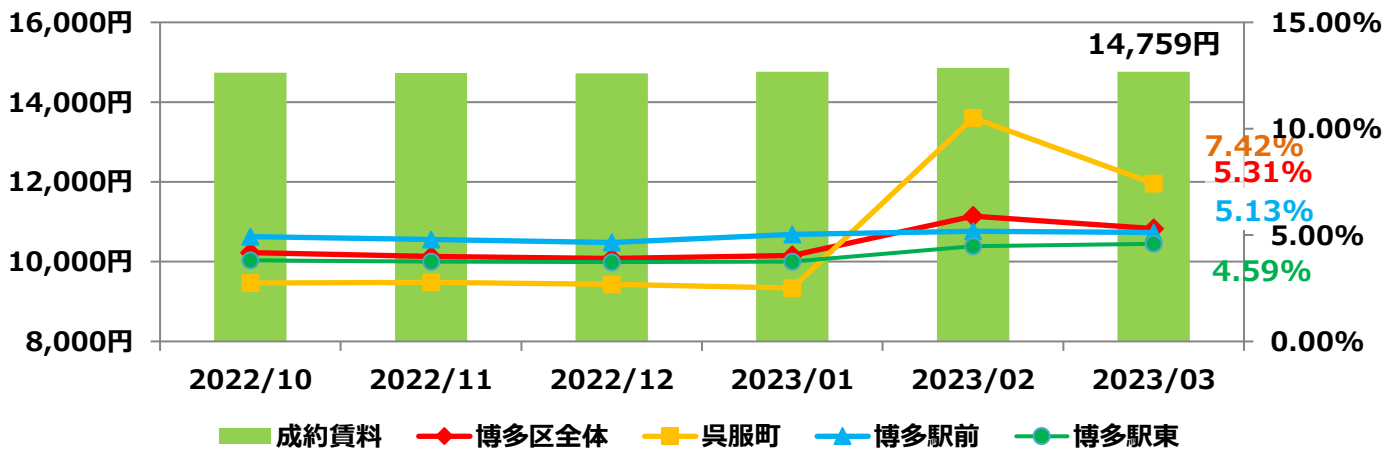
15,000円～15,500円

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	12,901円	+576円	15,188円	-145円	17,462円	-34円
空室棟数	29棟	+2棟	14棟	+2棟	6棟	±0棟

② 博多駅前エリア

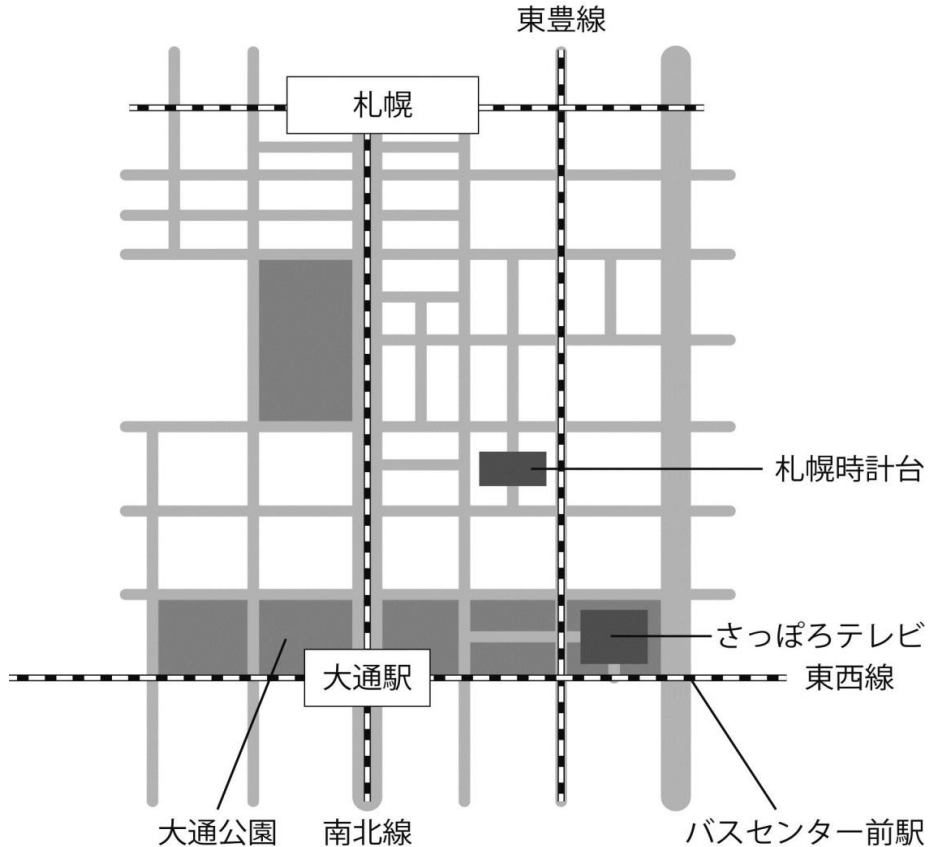
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,891円	-1,847円	15,272円	-388円	15,128円	+65円
空室棟数	36棟	+2棟	33棟	+2棟	12棟	±0棟

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	13,066円	-200円	14,078円	+331円	15,500円	±0円
空室棟数	24棟	±0棟	33棟	+2棟	3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

12,000円~23,000円

③西11丁目エリア

10,500円~13,000円

②大通駅周辺エリア

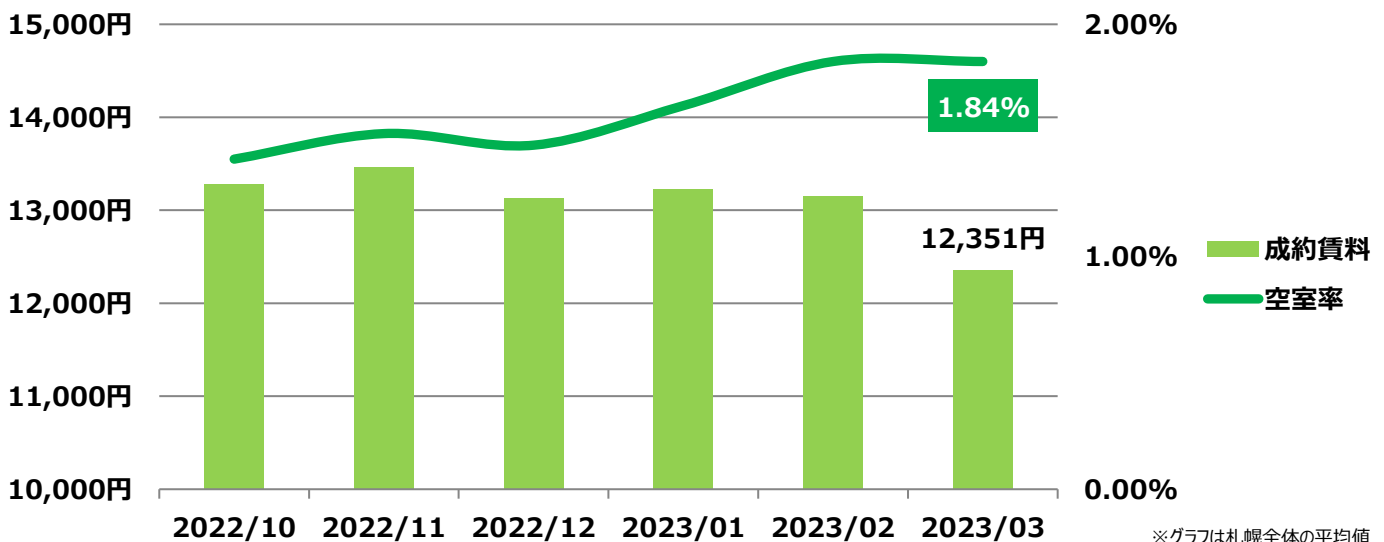
10,500円~19,000円

④ 札幌駅北口エリア

9,500円～22,000円

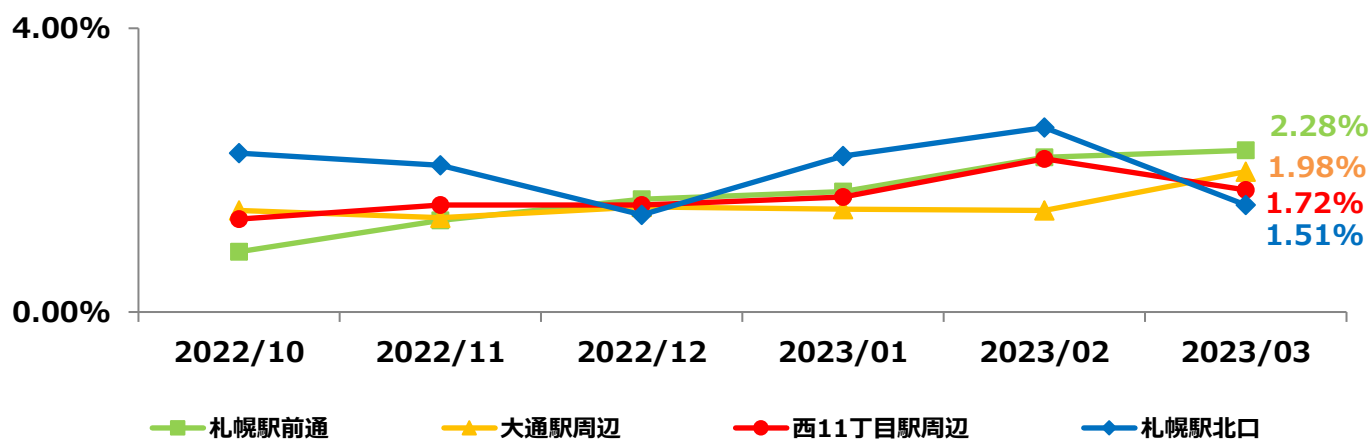
空室率・成約賃料推移

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



※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	12,000円	-750円	15,018円	-2,266円	22,827円	+435円
空室棟数	4棟	+1棟	14棟	-2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	10,586円	-40円	15,174円	+364円	19,238円	+824円
空室棟数	14棟	±0棟	15棟	+2棟	5棟	+1棟

③ 西11丁目エリア

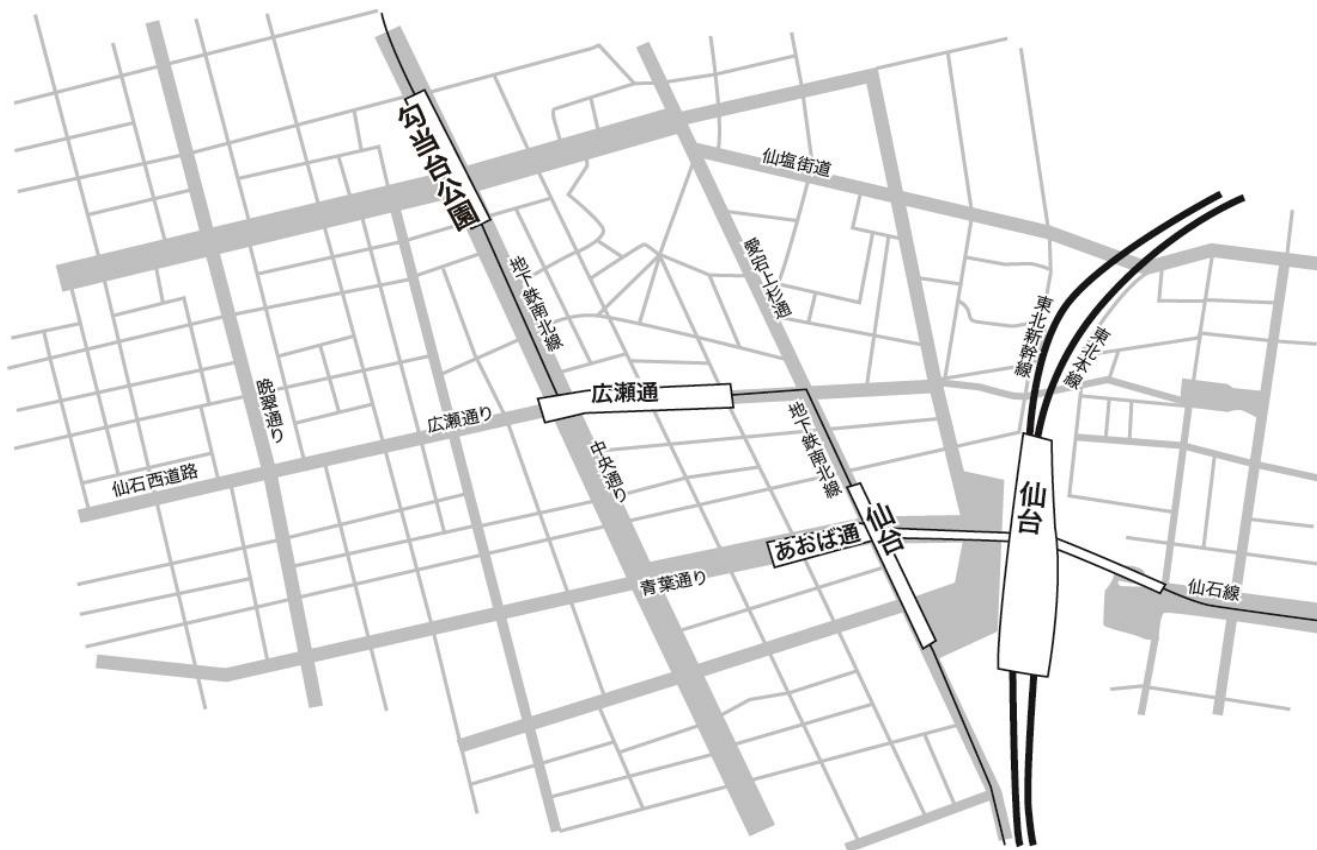
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	12,833円	+581円	10,439円	-210円	対象物件なし
空室棟数	11棟	-2棟	11棟	+1棟	

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	9,650円	-987円	12,593円	-799円	22,000円	+4,500円
空室棟数	3棟	±0棟	8棟	-1棟	1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

13,500円~14,000円

③官公庁周辺エリア

9,500円～16,000円

②仙台中心部エリア

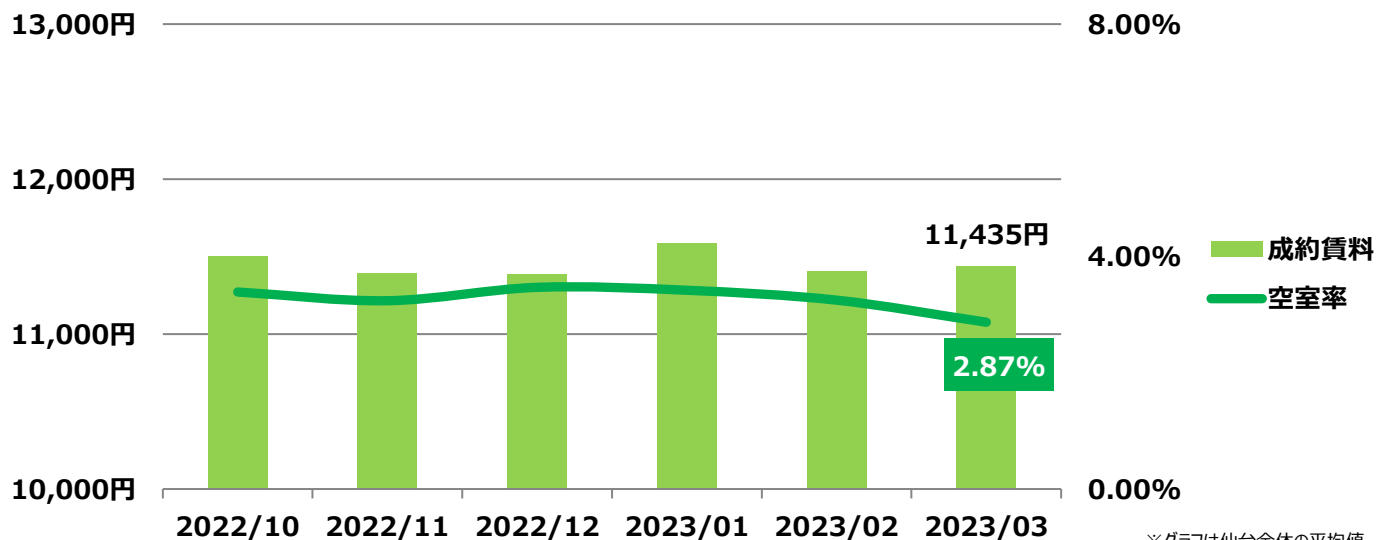
11,000円~13,000円

④仙台駅東口エリア

10,500円~14,000円

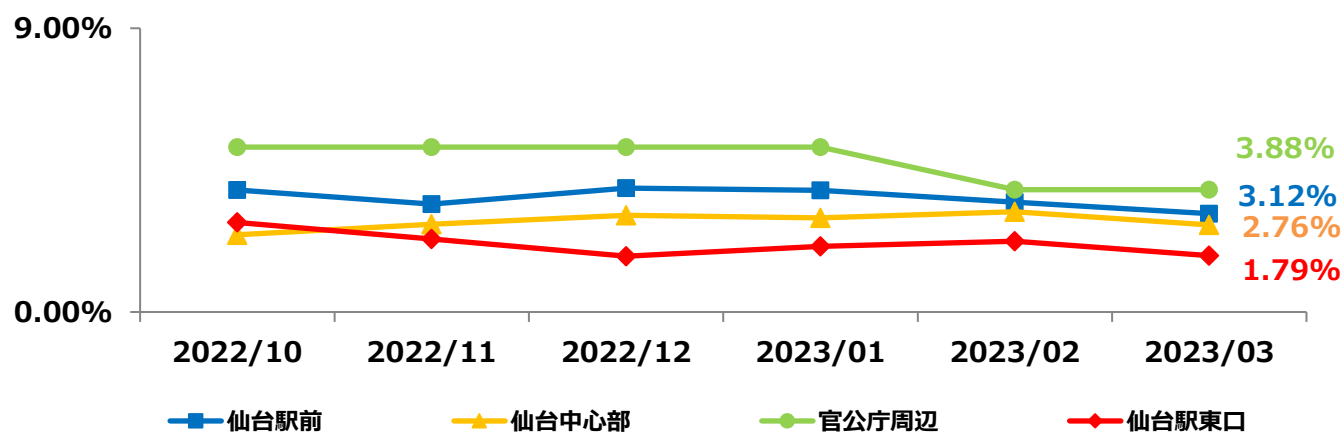
空室率・成約賃料推移

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



※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		13,994円	-44円	13,308円	+252円
空室棟数		23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		10,840円	+464円	13,000円	-286円
空室棟数		16棟	-1棟	5棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

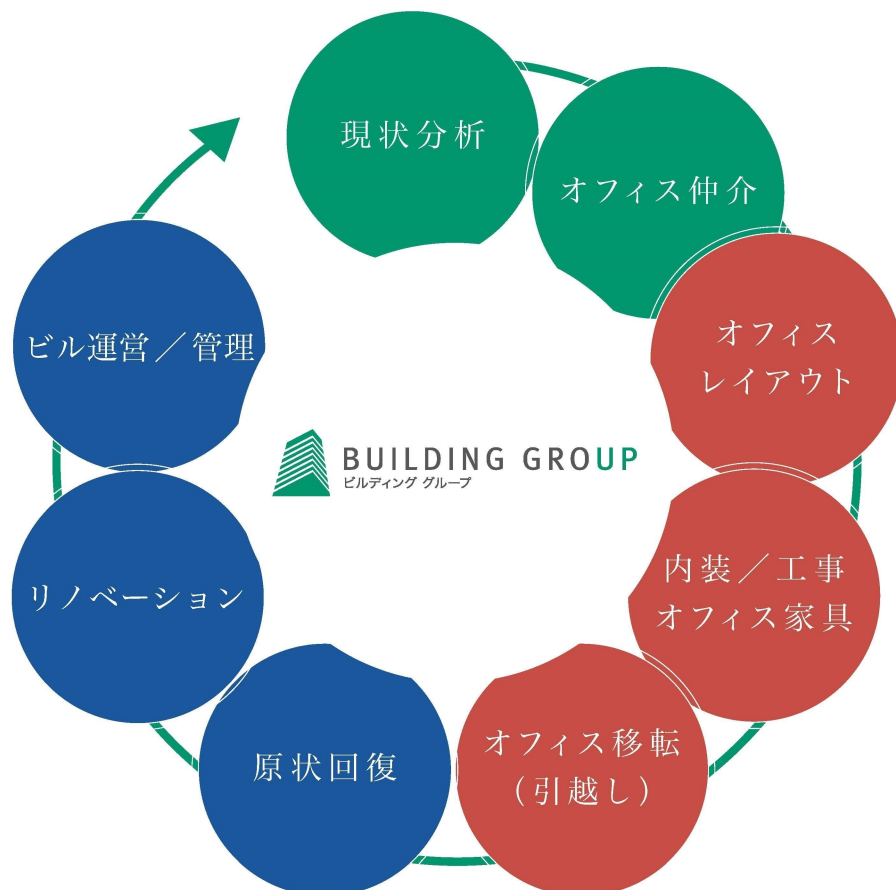
		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価		9,260円	+17円	16,000円	±0円
空室棟数		12棟	±0棟	2棟	±0棟

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		10,292円	-246円	14,089円	-1,735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