

2023年4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4月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 主要エリアを中心に移転動向がみられた
(東京) 各企業による移転の予兆は継続してみられる

東京
Tokyo

空室率

6.36% (前月比▲0.11ポイント)

推定成約賃料

22,337円 (前月比▲131円)

東京エリアの空室率は6.36% (前月比▲0.11%) と低下に転じた。千代田区、中央区、港区を中心に成約事例が多くみられたことが要因とみている。渋谷区の新築物件にも複数移転動向がみられており、他エリアから移転する事例もあることから二次空室は点在する形で今後出てくることが予想される。推定成約賃料は22,337円 (前月比▲131円) と2ヶ月連続で低下した。連続低下したものの少額であり、特筆すべき事例もなく市場に影響を与えるものではないとみている。

名古屋
Nagoya

空室率

4.98% (前月比▲0.11ポイント)

推定成約賃料

13,626円 (前月比+35円)

名古屋エリアの空室率は4.98% (前月比▲0.11%) と3ヶ月ぶりに低下した。名古屋駅エリア、伏見エリアに移転ニーズが集まり、成約が増え空室率が減少している。両エリアとも直近2年間で増えた空室を解消できず、キャンペーンや賃料緩和を実施するビルが増え始めている。市況の底値を見極めてテナント側の動きも活発化している。推定成約賃料は13,626円 (前月比+35円) と3ヶ月ぶりに上昇した。値下がりした物件や低単価物件が成約したことで、推定成約賃料が上昇に転じた要因とみている。

大阪
Osaka

空室率

4.21% (前月比▲0.09ポイント)

推定成約賃料

13,395円 (前月比+602円)

大阪エリアの空室率は4.21% (前月比▲0.09%) と3ヶ月連続で低下した。本町エリアの新築物件竣工に伴って2,600坪以上の新規募集が出たが、大阪主要地区全域で大型物件の100坪以上の成約が複数あった為、空室率は微減となっている。推定成約賃料は13,395円 (前月比+602円) と3ヶ月ぶりに上昇した。前述した本町エリアの新築物件が高単価であった為、大きく推定成約賃料を引き上げる要因となった。

※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

4.94% (前月比▲0.14ポイント)

推定成約賃料

15,630円 (前月比+181円)

福岡エリアの空室率は4.94% (前月比▲0.14%) と3ヶ月ぶりに低下に転じた。新たに博多駅前エリアで大型の新築ビルが2棟竣工を迎えたものの、既存ビルの成約が新規供給を上回ったことが要因。推定成約賃料は15,630円 (前月比+181円) と5ヶ月ぶりに上昇した。天神エリアを中心に高単価の物件の募集が引き上げる結果となった。

札幌

Sapporo

空室率

1.86% (前月比+0.02ポイント)

推定成約賃料

12,288円 (前月比▲63円)

札幌エリアの空室率は1.86% (前月比+0.02%) と上昇した。既存物件の賃料が高止まりしている影響もあり、大型区画の成約は新築物件に多くみられ、中心部では比較的低コストの物件への引合いが多い。また、前月の傾向と同様に返却や撤退の動きも多くあった影響で空室率が上昇したと考えられる。推定成約賃料は12,288円 (前月比▲63円) と3ヶ月連続で低下した。募集賃料に影響を及ぼす状況には無く、入居テナントへの賃上げを行なう動きもある事から、今後も市況に大きな変化は無いと予想される。

仙台

Sendai

空室率

3.25% (前月比+0.38ポイント)

推定成約賃料

11,544円 (前月比+109円)

仙台エリアの空室率は3.25% (前月比+0.38%) と4ヶ月ぶりに上昇した。100坪以下の移転動向が多く、一部自社ビルからの移転もみられた。新築物件竣工も控えており新築は竣工後に内見など企業による動向が増している傾向もみられる為、今後の数値変動が予想される。推定成約賃料は11,544円 (前月比+109円) と2ヶ月連続で上昇した。既存物件での募集が推定成約賃料を上回った為、上昇した。

調査エリア

- 東京 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- 名古屋 名古屋市中区、名古屋市中村区
- 大阪 大阪市北区、大阪市中央区、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4月1日から2023年4月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 8,041棟



直近13ヶ月 空室率推移

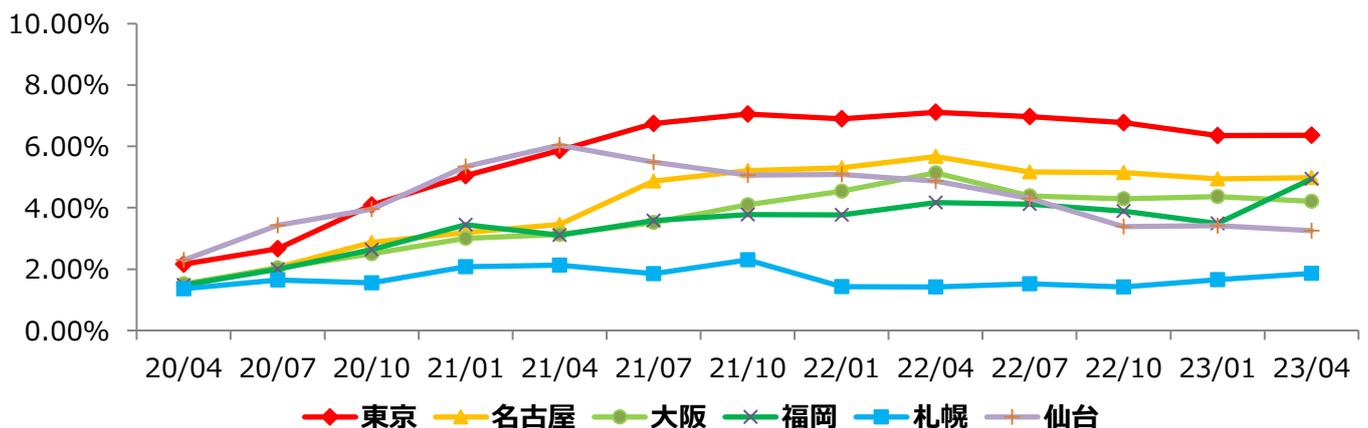
基準階100坪以上の事務所ビル

		22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	5.19%	5.32%	5.20%	5.22%	5.03%	4.86%	4.68%	4.78%	4.63%	4.27%	3.94%	3.83%	4.00%	-1.19%
		中央区	9.24%	9.31%	9.08%	8.98%	9.22%	9.27%	9.48%	9.24%	9.05%	8.51%	8.01%	7.67%	7.63%	-1.61%
		港区	8.56%	9.28%	8.77%	8.68%	8.86%	8.32%	8.12%	8.18%	7.85%	7.94%	7.71%	8.88%	8.48%	-0.08%
		新宿区	6.84%	6.41%	6.44%	6.00%	6.27%	6.40%	7.09%	7.10%	6.32%	6.74%	6.91%	6.65%	6.67%	-0.17%
		渋谷区	4.79%	4.35%	4.33%	4.17%	3.92%	3.83%	3.26%	3.21%	3.05%	2.77%	3.28%	3.58%	3.28%	-1.51%
		平均値	7.11%	7.32%	7.08%	6.97%	7.04%	6.83%	6.78%	6.78%	6.49%	6.35%	6.16%	6.47%	6.36%	-0.75%
		新築	22.08%	23.34%	45.23%	46.30%	31.59%	32.36%	28.49%	23.32%	24.44%	20.86%	19.88%	14.50%	25.92%	+3.84%
	その他	品川区	8.75%	8.75%	9.93%	10.41%	10.33%	9.54%	9.42%	9.53%	9.52%	9.94%	9.68%	9.52%	9.76%	+1.01%
		豊島区	2.74%	2.64%	3.24%	2.95%	2.80%	3.25%	2.83%	2.87%	2.88%	3.30%	3.49%	3.41%	4.22%	+1.48%
		台東区	4.14%	4.23%	4.27%	3.77%	3.74%	3.50%	3.77%	3.82%	3.82%	4.46%	4.67%	3.92%	3.76%	-0.38%
		江東区	12.14%	11.94%	11.91%	12.04%	12.26%	11.68%	11.71%	11.49%	10.86%	10.60%	10.27%	10.01%	9.85%	-2.29%
	神奈川	横浜	4.54%	4.44%	4.42%	3.76%	3.85%	3.71%	3.90%	4.15%	4.52%	7.96%	7.35%	6.90%	7.32%	+2.78%
	名古屋	名駅	5.23%	5.39%	4.50%	4.63%	4.68%	4.37%	4.44%	4.30%	4.36%	4.35%	4.23%	4.00%	3.86%	-1.37%
		伏見・丸の内	8.32%	8.21%	8.07%	7.73%	8.02%	8.01%	7.72%	7.82%	7.68%	7.63%	7.91%	8.02%	7.87%	-0.45%
栄・久屋大通		3.71%	3.27%	3.47%	3.42%	3.44%	3.45%	3.82%	3.38%	3.43%	3.22%	3.69%	3.56%	3.51%	-0.20%	
平均値		5.67%	5.60%	5.25%	5.17%	5.26%	5.13%	5.15%	5.02%	5.01%	4.94%	5.08%	5.09%	4.98%	-0.69%	
大阪	心斎橋・難波	5.17%	5.44%	5.09%	4.98%	4.66%	4.49%	4.28%	4.05%	3.93%	3.96%	3.77%	3.96%	4.18%	-0.99%	
	淀屋橋・北浜	3.42%	3.35%	3.39%	3.31%	5.03%	3.89%	3.44%	3.00%	2.71%	2.52%	2.48%	2.20%	2.07%	-1.35%	
	本町・堺筋本町	3.33%	3.34%	3.33%	3.44%	3.46%	2.93%	3.34%	3.33%	3.37%	3.34%	3.63%	3.66%	3.86%	+0.53%	
	天満橋・谷町	3.28%	3.35%	3.25%	4.03%	4.12%	4.14%	3.83%	2.69%	3.33%	3.35%	2.85%	3.14%	3.09%	-0.19%	
	北梅田	3.91%	3.78%	3.32%	3.09%	3.02%	2.86%	2.89%	4.68%	4.64%	4.66%	4.72%	4.56%	4.25%	+0.34%	
	南梅田	8.35%	4.92%	4.67%	5.33%	5.39%	4.82%	4.66%	4.63%	4.91%	5.69%	5.76%	5.67%	5.49%	-2.86%	
	肥後橋	3.11%	3.18%	3.41%	3.47%	3.33%	2.87%	2.91%	2.88%	3.35%	3.69%	3.70%	3.66%	3.59%	+0.48%	
	新大阪	8.06%	7.97%	7.81%	7.97%	7.90%	7.97%	8.72%	8.40%	8.57%	7.45%	7.34%	6.76%	6.55%	-1.51%	
	平均値	5.14%	4.32%	4.20%	4.39%	4.64%	4.28%	4.29%	4.21%	4.31%	4.36%	4.35%	4.30%	4.21%	-0.93%	
福岡	赤坂・薬院	2.81%	3.01%	2.92%	2.81%	3.07%	2.96%	3.02%	2.70%	2.69%	2.01%	2.29%	7.70%	7.54%	+4.73%	
	天神	3.71%	3.93%	3.92%	3.92%	3.73%	3.55%	3.80%	3.35%	3.47%	3.20%	3.39%	3.37%	3.12%	-0.59%	
	呉服町	4.21%	3.86%	3.51%	3.20%	3.69%	3.23%	2.74%	2.78%	2.68%	2.51%	10.51%	7.42%	7.28%	+3.07%	
	博多駅前	4.96%	5.14%	5.02%	5.07%	5.40%	4.91%	4.93%	4.79%	4.65%	5.03%	5.18%	5.13%	5.43%	+0.47%	
	博多駅東	4.16%	4.43%	4.32%	4.16%	5.04%	4.67%	3.82%	3.76%	3.73%	3.75%	4.47%	4.59%	3.94%	-0.22%	
	平均値	4.17%	4.32%	4.27%	4.12%	4.38%	4.01%	3.89%	3.62%	3.58%	3.49%	4.60%	5.08%	4.94%	+0.77%	
札幌	1.42%	1.45%	1.49%	1.52%	1.57%	1.61%	1.42%	1.53%	1.48%	1.65%	1.84%	1.84%	1.86%	+0.44%		
仙台	4.87%	4.92%	4.85%	4.30%	3.40%	3.44%	3.39%	3.24%	3.47%	3.42%	3.25%	2.87%	3.25%	-1.62%		

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)

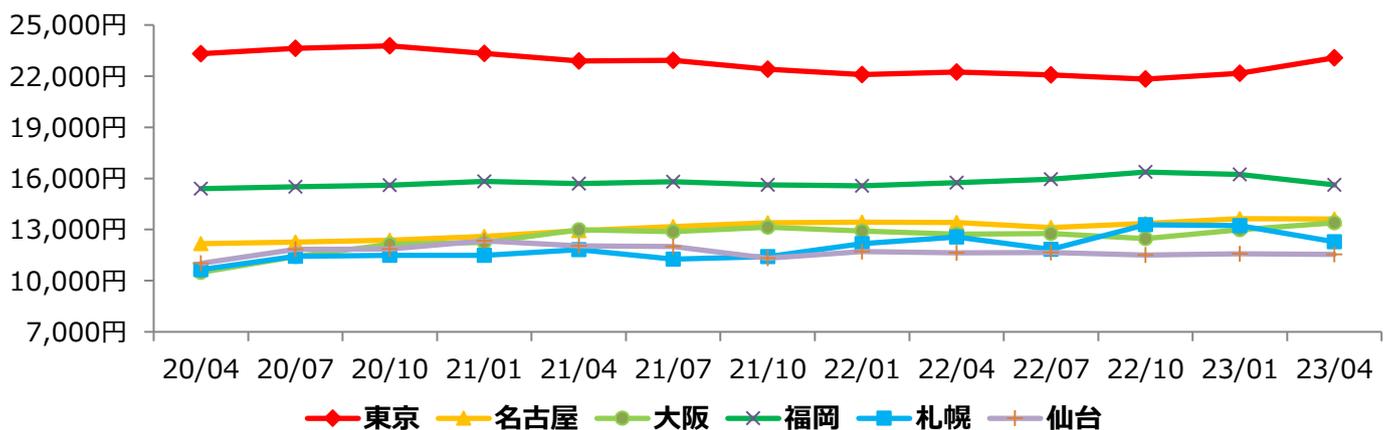
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	21,627	21,944	21,991	23,260	23,157	21,487	21,324	21,204	21,261	21,308	21,969	21,490	20,581	-1,046
		中央区	21,492	20,977	20,704	20,590	20,401	19,799	20,844	21,157	20,965	21,787	21,702	21,957	21,966	+474
		港区	22,333	22,050	21,783	21,417	21,261	21,103	22,012	21,863	21,798	21,676	22,057	22,266	22,211	-122
		新宿区	20,891	20,626	20,620	20,332	20,408	20,380	21,378	21,504	22,684	22,912	23,157	22,549	23,214	+2,323
		渋谷区	25,457	25,461	25,540	25,677	25,552	25,270	24,948	24,887	24,877	25,387	25,702	25,796	25,688	+231
		平均値	22,244	22,071	21,953	22,064	21,856	21,243	21,825	21,835	21,920	22,169	22,485	22,468	22,337	+93
		新築平均値	29,079	27,918	27,868	28,222	27,034	26,615	27,218	26,931	26,919	27,342	29,576	28,356	27,980	-1,099
	その他	品川区	16,384	15,893	16,514	16,526	16,699	16,580	16,058	16,305	16,249	16,314	16,743	16,556	16,404	+20
		豊島区	18,733	18,994	18,355	17,943	18,513	17,744	19,535	20,333	20,219	19,101	18,504	18,725	18,789	+56
		台東区	17,027	16,949	17,011	17,699	17,789	17,667	17,659	17,305	16,652	17,241	17,267	17,679	17,644	+617
		江東区	12,740	12,984	12,841	12,808	12,700	12,462	12,952	12,898	12,869	12,793	12,740	13,288	13,497	+757
	神奈川	横浜	12,616	12,726	12,441	12,475	12,496	12,479	12,408	12,454	12,700	12,610	12,634	12,795	12,904	+288
	名古屋	名駅	15,786	15,892	16,042	15,897	16,249	16,209	15,914	15,791	15,832	16,094	16,293	16,311	16,631	+845
		伏見・丸の内	14,888	14,887	14,745	14,600	14,505	14,293	14,176	14,221	14,768	14,940	15,030	15,196	15,105	+217
栄・久屋大通		13,502	13,648	13,644	13,508	13,155	13,081	13,232	12,998	13,098	12,990	12,806	12,755	12,875	-627	
平均値		13,424	13,416	13,284	13,124	13,243	13,436	13,357	13,303	13,454	13,641	13,624	13,591	13,626	+202	
大阪	心斎橋・難波	15,893	15,647	15,419	15,576	15,397	14,975	14,769	15,130	15,266	15,607	15,215	14,957	15,040	-853	
	淀屋橋・北浜	15,467	15,508	14,974	15,091	15,055	14,866	14,100	13,725	13,313	13,714	13,692	12,773	12,346	-3,121	
	本町・堺筋本町	10,355	10,434	10,590	10,616	10,318	10,359	10,458	10,140	10,093	10,573	10,638	10,392	13,054	+2,699	
	天満橋・谷町	10,472	10,470	10,494	10,220	10,220	10,362	10,152	9,964	10,023	10,218	9,934	10,408	10,794	+322	
	北梅田	17,300	17,125	17,375	17,000	16,667	15,857	14,833	16,000	16,000	16,200	13,501	13,501	13,501	-3,799	
	南梅田	18,479	18,403	18,517	18,373	18,486	18,755	18,380	17,880	18,357	20,963	19,824	19,536	19,728	+1,249	
	肥後橋	10,987	11,200	11,653	11,485	11,400	11,144	11,414	11,244	11,207	11,177	11,987	12,115	11,525	+538	
	新大阪	12,397	12,168	12,109	11,981	12,001	11,928	12,306	12,279	12,298	12,226	12,301	12,858	13,103	+706	
	平均値	12,735	12,864	12,746	12,768	12,751	12,563	12,478	12,386	12,394	12,984	12,812	12,793	13,395	+660	
福岡	赤坂・薬院	18,167	17,719	18,029	17,989	18,293	18,623	18,681	19,280	18,692	17,870	16,792	15,883	16,865	-1,302	
	天神	18,659	18,570	18,752	18,527	18,109	19,013	19,457	19,550	19,251	18,906	18,451	17,528	17,590	-1,069	
	呉服町	14,185	14,238	14,364	14,215	13,712	13,731	14,349	14,191	13,165	13,716	15,333	15,188	14,722	+537	
	博多駅前	15,351	15,281	15,215	15,528	15,927	15,870	15,933	16,109	16,201	15,894	15,660	15,272	15,304	-47	
	博多駅東	13,794	13,851	14,346	14,212	14,295	14,082	13,933	13,889	13,938	13,769	13,747	14,078	14,315	+521	
	平均値	15,747	15,757	16,011	15,954	15,898	16,138	16,373	16,482	16,464	16,226	15,854	15,449	15,630	-117	
札幌	12,557	11,486	11,720	11,837	13,067	13,333	13,280	13,466	13,133	13,223	13,152	12,351	12,288	-269		
仙台	11,634	11,675	11,880	11,648	11,061	11,284	11,501	11,390	11,384	11,584	11,404	11,435	11,544	-90		

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4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～28,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

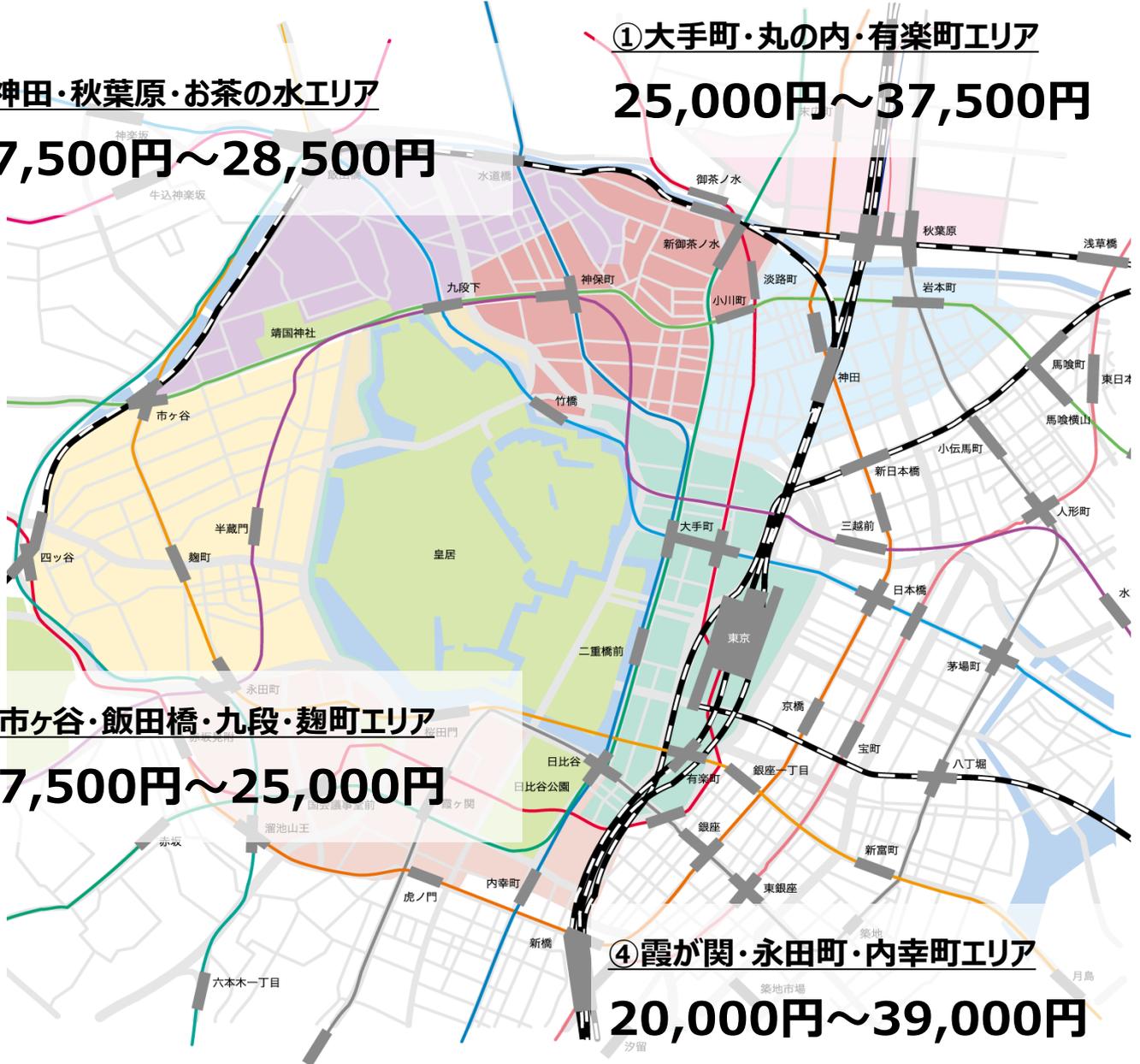
25,000円～37,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,500円～25,000円

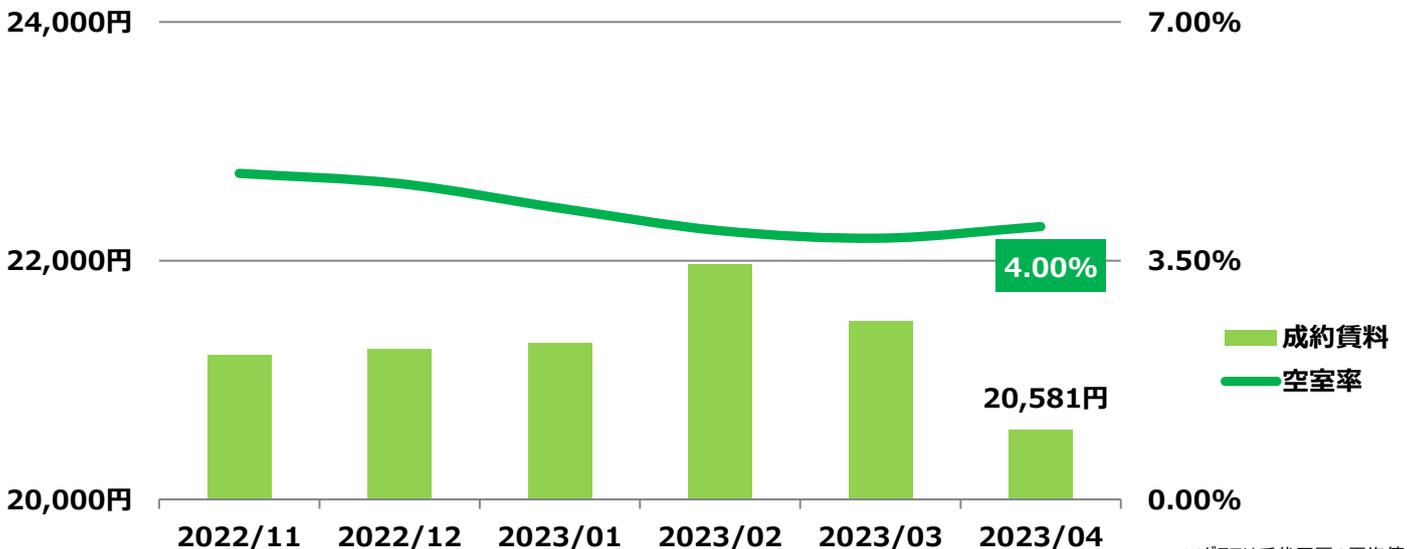
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,000円～39,000円



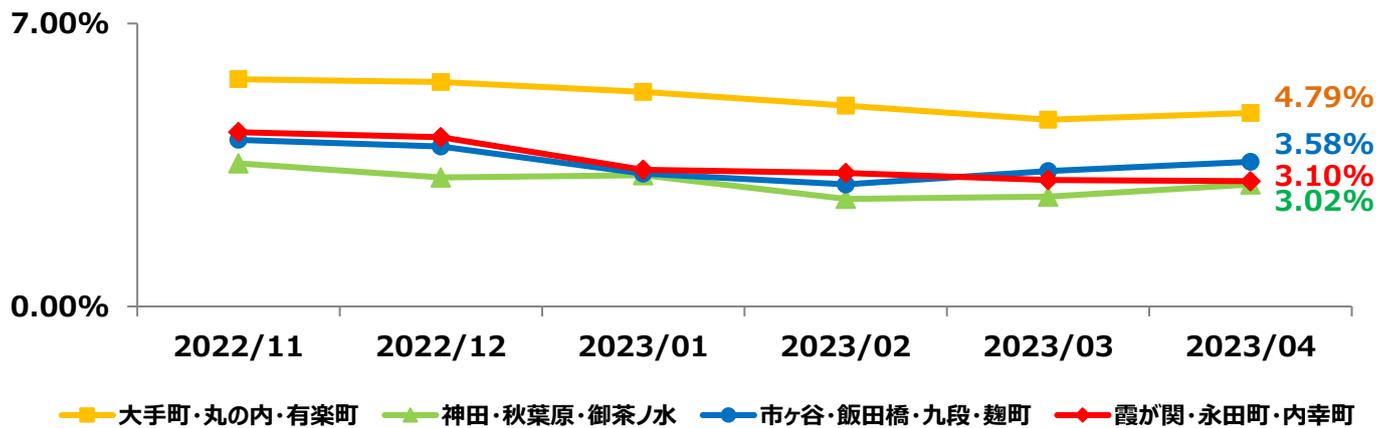
空室率・成約賃料推移

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	±0円	26,500円	-929円	37,277円	-1,154円
空室棟数	6棟	±0棟	4棟	±0棟	45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	17,526円	-152円	19,699円	-205円	28,385円	+814円
空室棟数	304棟	+5棟	77棟	-2棟	9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	17,353円	-150円	20,480円	-1,900円	25,083円	-212円
空室棟数	213棟	+9棟	78棟	+4棟	19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	19,847円	-798円	25,333円	+1,190円	39,193円	-282円
空室棟数	5棟	+1棟	7棟	+1棟	8棟	±0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

23,500円～38,500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

17,000～34,000円

①銀座エリア

26,000円～33,500円

⑤茅場町・築地エリア

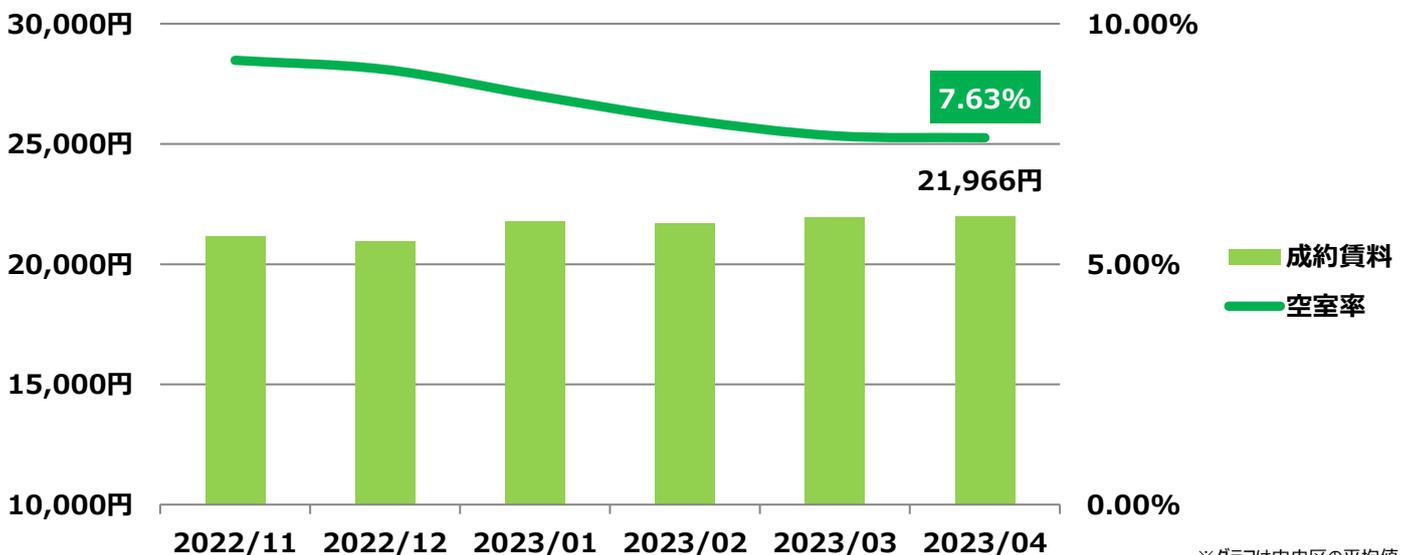
16,000円～23,000円

⑥勝どき・晴海エリア

13,000円～18,000円

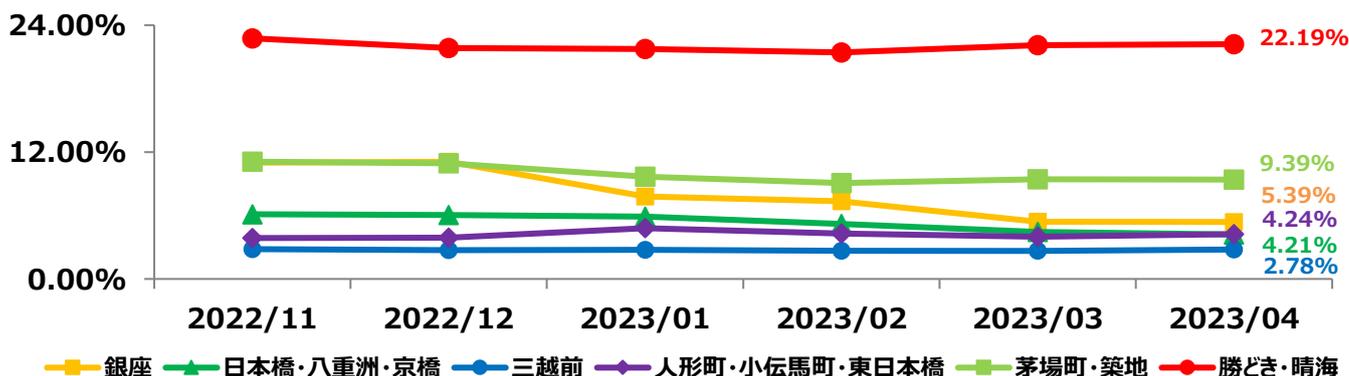
空室率・成約賃料推移

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	25,793円	+78円	26,863円	-235円	33,625円	±0円
空室棟数	123棟	+1棟	30棟	-1棟	5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	23,421円	-221円	28,996円	+17円	38,563円	+734円
空室棟数	77棟	-4棟	25棟	±0棟	14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	17,083円	-240円	20,881円	+562円	33,889円	+4,514円
空室棟数	22棟	+3棟	12棟	±0棟	5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	14,285円	-23円	17,830円	+407円	19,500円	+167円
空室棟数	131棟	+1棟	42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	16,073円	+134円	19,008円	-89円	22,925円	+301円
空室棟数	194棟	+8棟	51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	±0円	18,164円	-86円
空室棟数	対象物件なし		2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

20,500円～32,500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

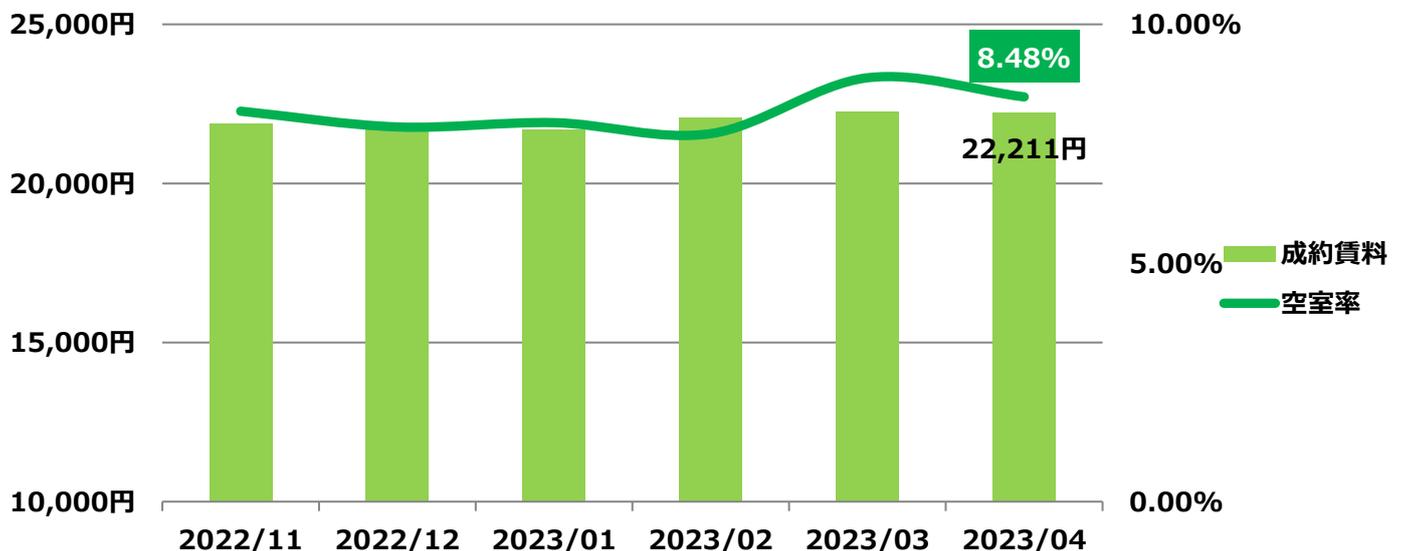
17,000円～25,000円

④品川駅前エリア

17,000円～34,000円

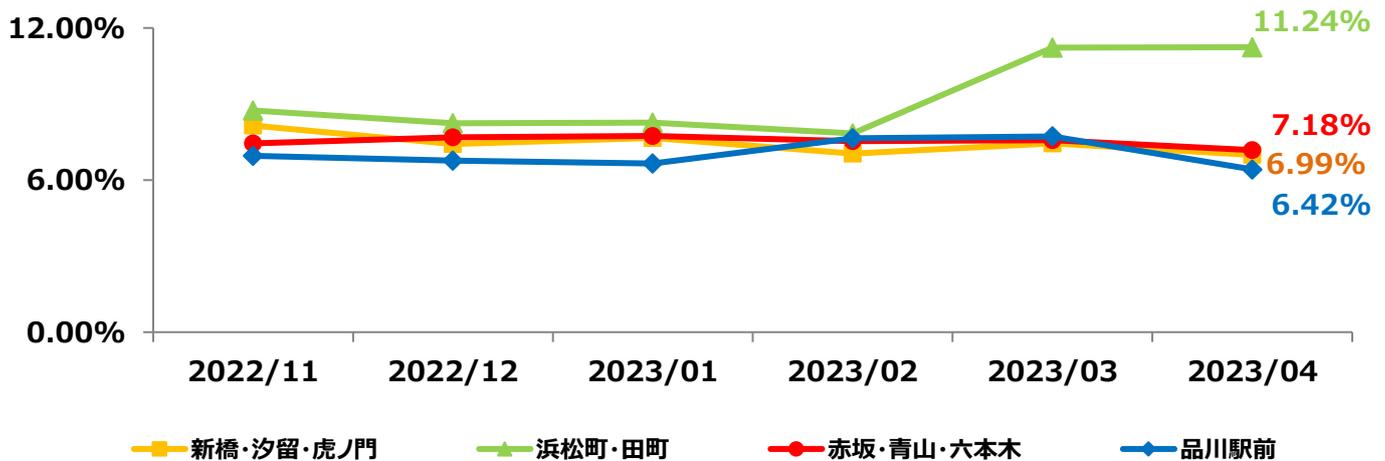
空室率・成約賃料推移

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	19,019円	+208円	22,704円	-297円	29,559円	-1,291円
空室棟数	179棟	+3棟	70棟	-1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	17,139円	-76円	18,096円	-44円	25,053円	+355円
空室棟数	146棟	+4棟	57棟	+1棟	36棟	+2棟

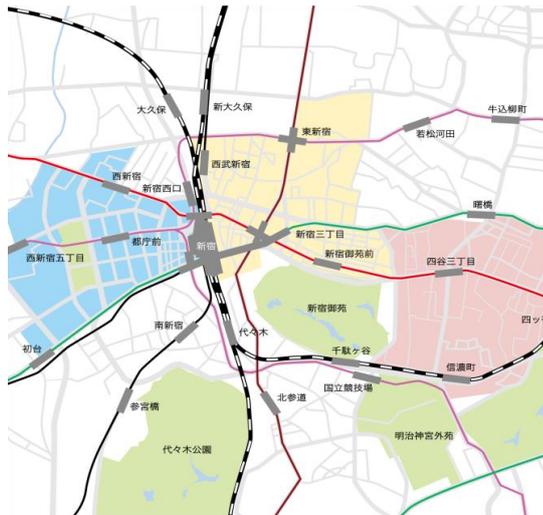
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	20,296円	+348円	26,796円	+808円	32,435円	+162円
空室棟数	223棟	+4棟	57棟	-1棟	32棟	+1棟

④品川駅前エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,176円	+404円	17,429円	-696円	34,075円	+6,600円
空室棟数	13棟	+1棟	6棟	-1棟	11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西新宿・初台・笹塚エリア

18,500円～29,500円

②新宿東口エリア

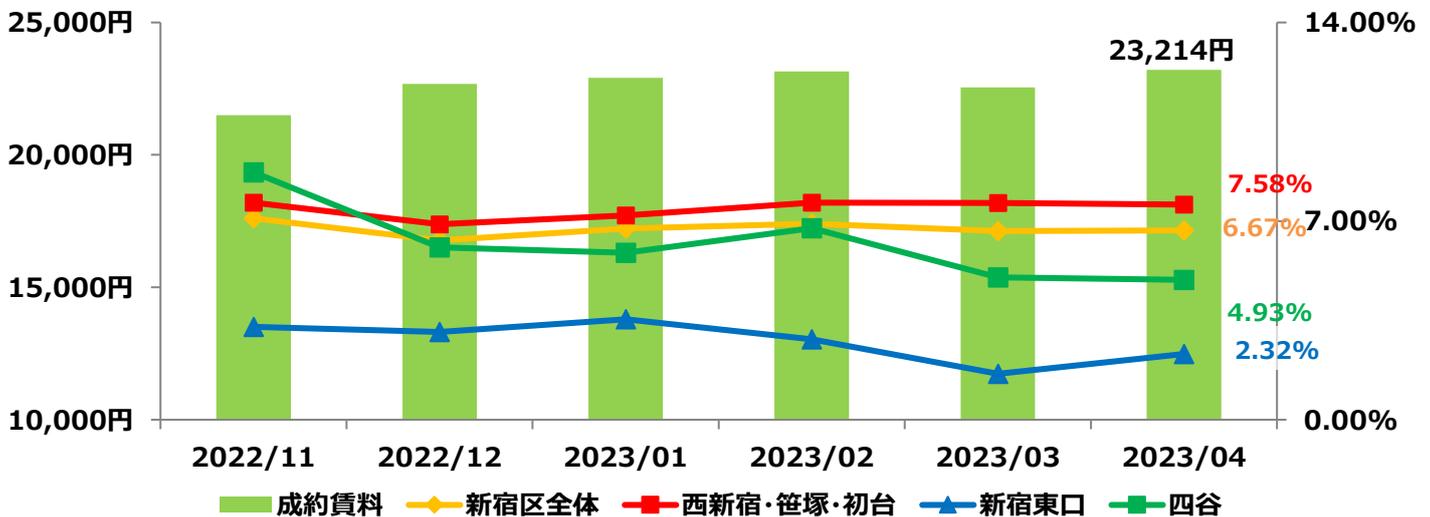
19,000円～31,500円

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	18,612円	+136円	25,420円	+1,432円	29,646円	-28円
空室棟数	89棟	+1棟	38棟	-2棟	32棟	±0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	19,067円	+393円	26,541円	-2,162円	31,500円	±0円
空室棟数	53棟	+2棟	12棟	+2棟	2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	18,394円	+242円	20,035円	+319円	対象物件なし	
空室棟数	33棟	-3棟	11棟	-1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

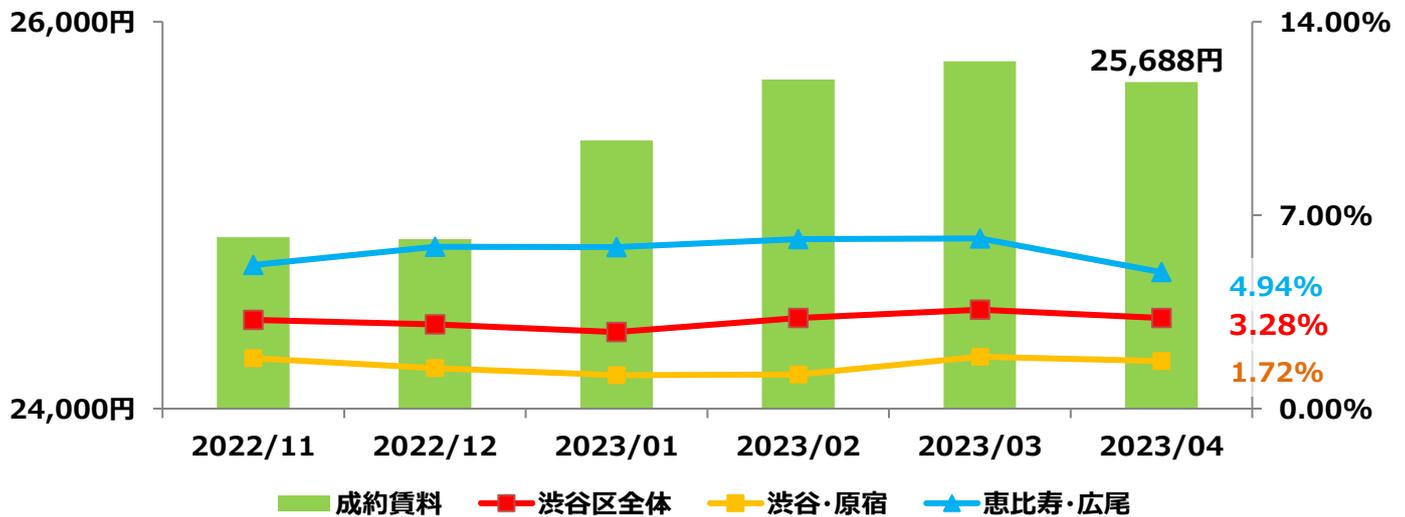
25,500円～34,500円

②恵比寿・広尾エリア

22,500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	25,261円	+85円	27,489円	+152円	34,292円	-351円
空室棟数	142棟	-2棟	41棟	-1棟	5棟	-1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	22,387円	+254円	23,707円	-2,140円	30,583円	+121円
空室棟数	43棟	-1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～26,000円

②五反田エリア

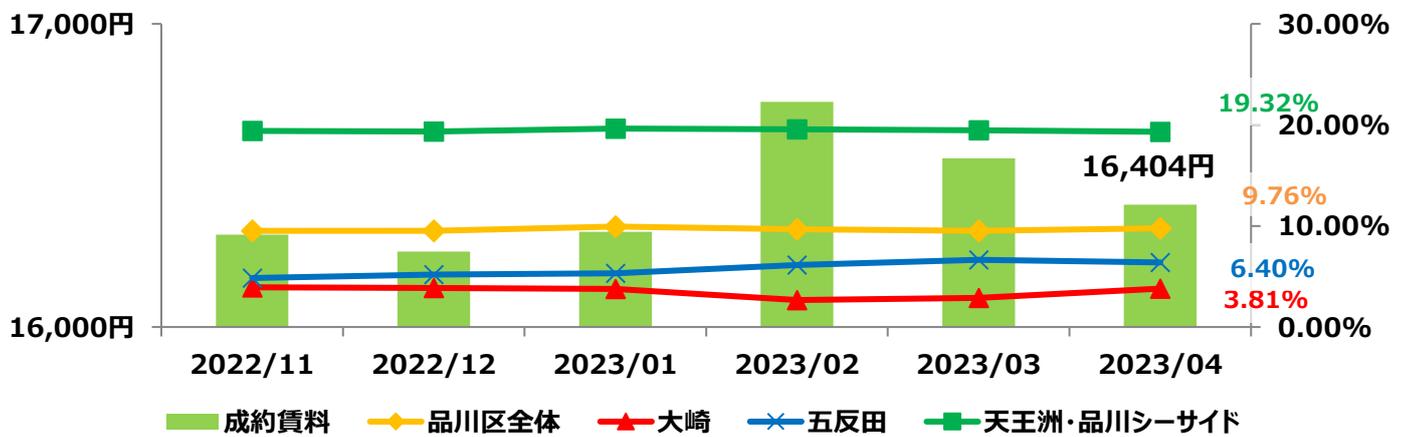
12,500円～19,000円

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	±0円	18,600円	-200円	26,190円	+690円
空室棟数	2棟	±0棟	5棟	±0棟	6棟	+1棟

②五反田エリア

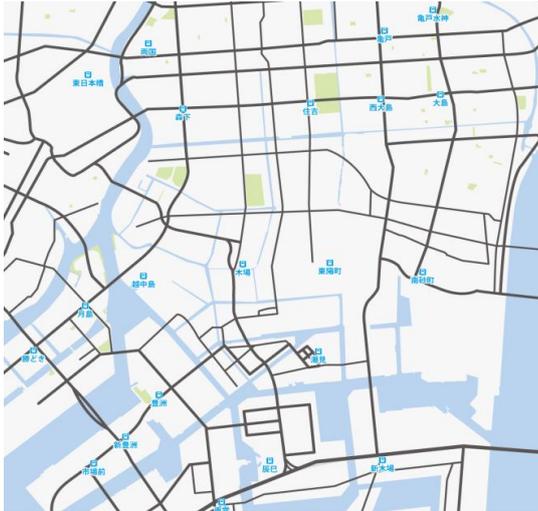
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,870円	+1,151円	18,483円	-73円	12,649円	+136円
空室棟数	25棟	-3棟	20棟	+2棟	5棟	±0棟

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		13,870円	-221円	15,467円	-33円
空室棟数	対象物件なし		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

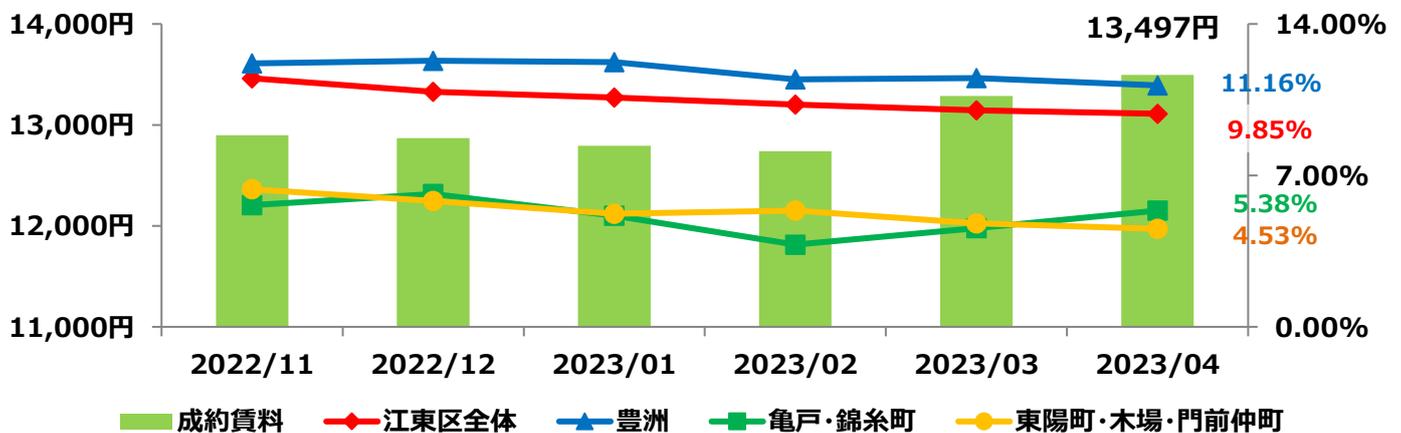
11,500円～18,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

14,000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

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		18,559円	+170円
空室棟数	1棟	±0棟	対象物件なし		7棟	±0棟

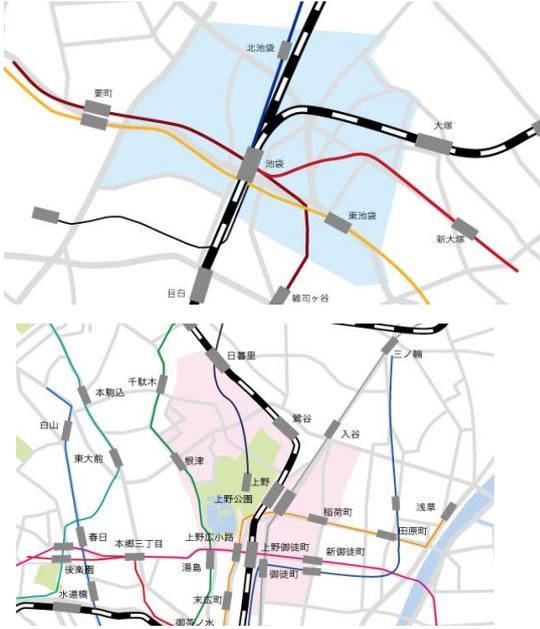
②亀戸・錦糸町エリア

	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	11,341円	+394円	14,667円	±0円	17,955円	+330円
空室棟数	5棟	-2棟	8棟	±0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	14,215円	+959円	13,975円	-104円	15,200円	+109円
空室棟数	5棟	±0棟	13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池袋エリア

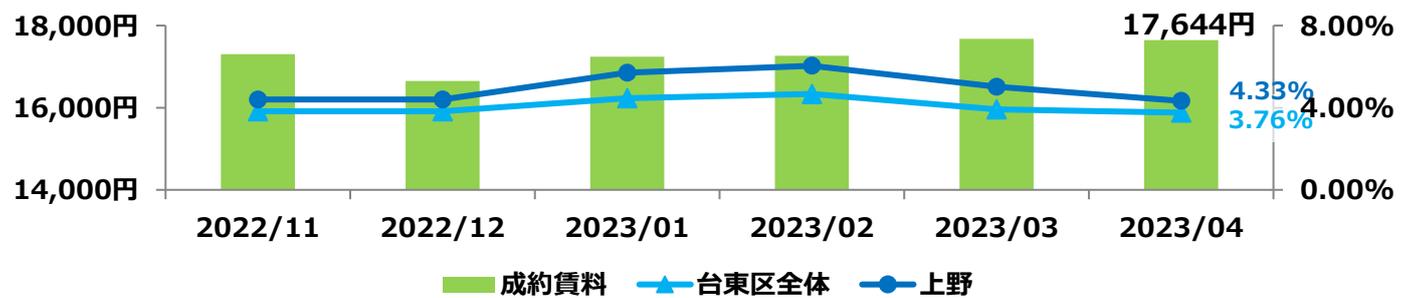
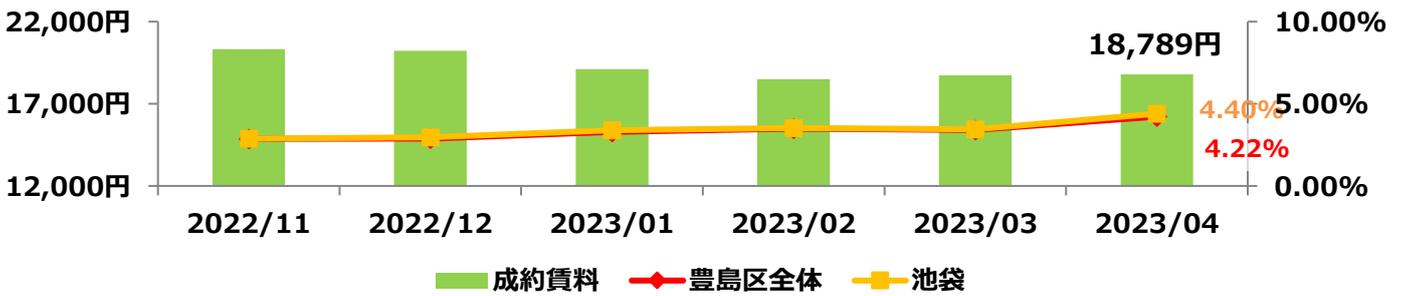
17,000円～25,500円

②上野エリア

14,000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



エリア別成約賃料/空室棟数

①池袋エリア

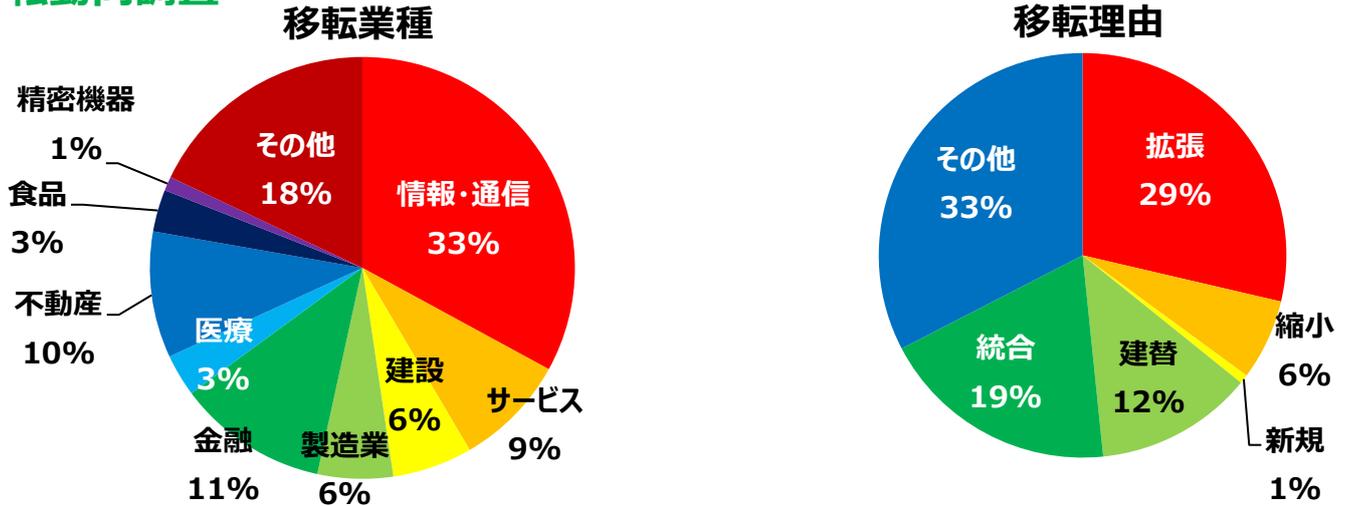
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,111円	-81円	19,341円	-74円	25,321円	+441円
空室棟数	55棟	-1棟	23棟	-2棟	7棟	±0棟

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	14,120円	+13円	17,963円	-520円	24,714円	-36円
空室棟数	90棟	±0棟	18棟	+1棟	3棟	±0棟

その他調査結果

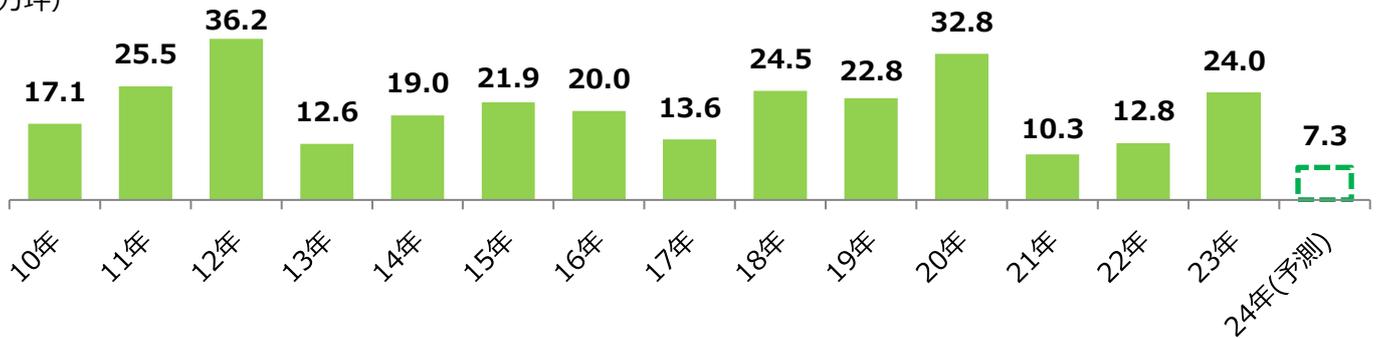
移転動向調査



2022年5月から2023年4月までに収集したテナント移転事例279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。

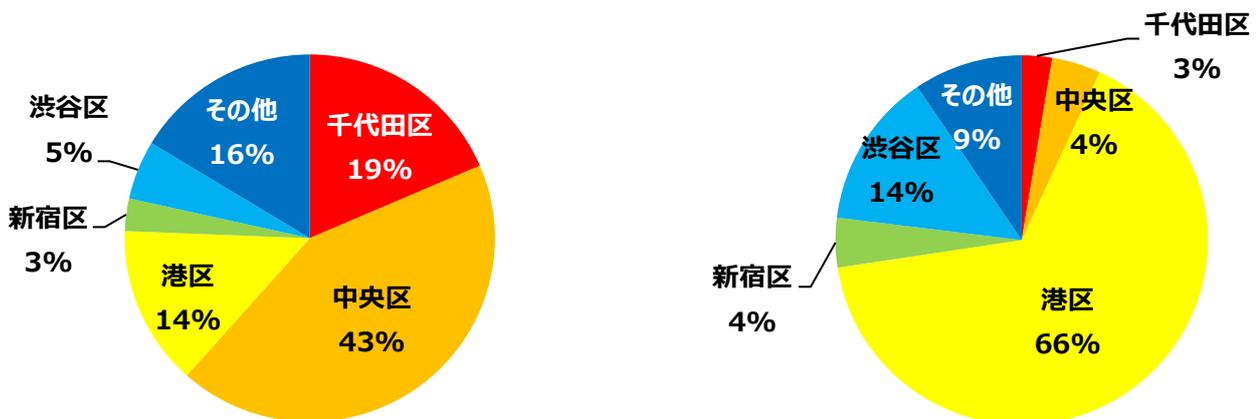
新築ビル供給量推移 東京23区

(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

2023年4月竣工の大型新築ビルはございません。

2023年4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～24,000円

③栄・久屋大通エリア

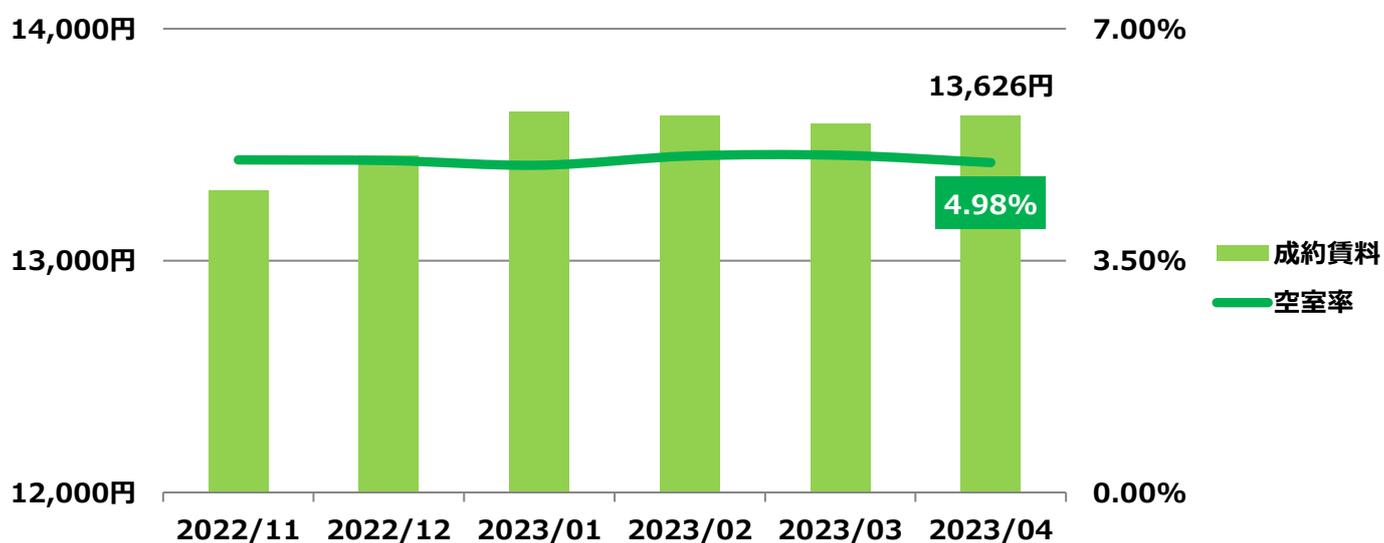
11,000円～14,500円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,000円

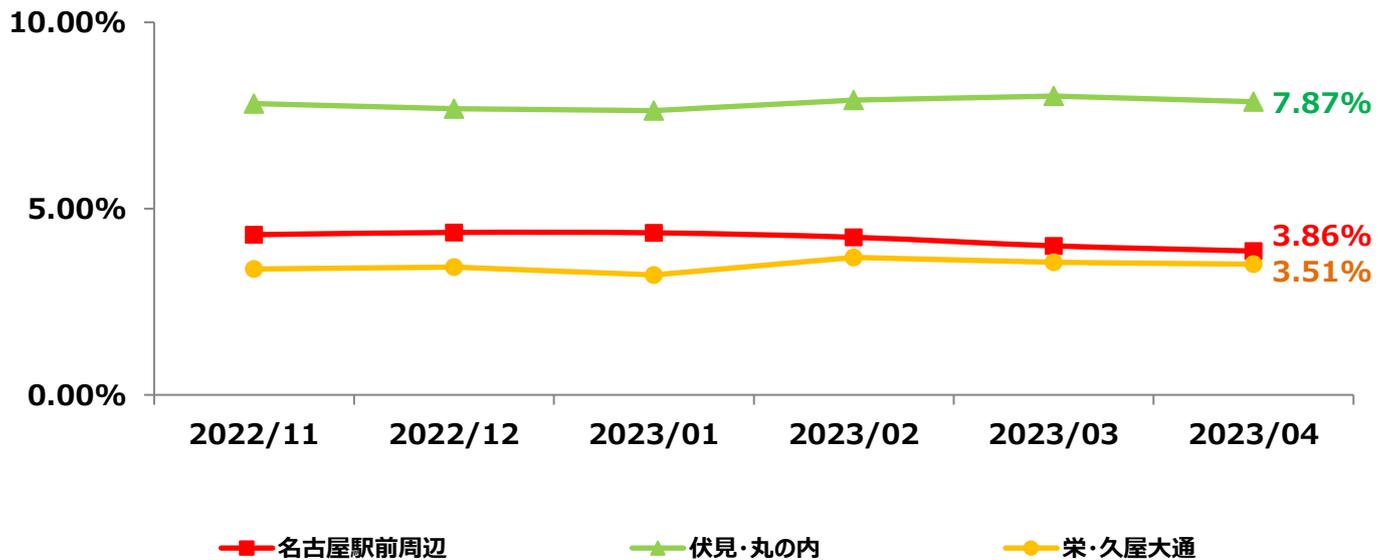
空室率・成約賃料推移

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	12,210円	+75円	16,631円	+320円	23,786円	+350円
空室棟数	68棟	-3棟	35棟	-3棟	18棟	±0棟

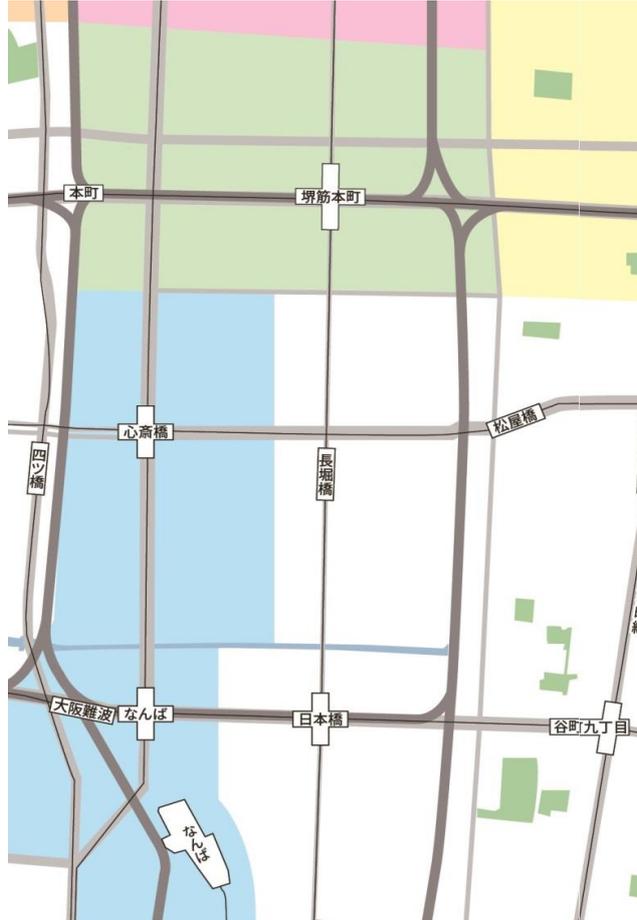
②伏見・丸の内エリア

	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	10,816円	+122円	15,105円	-91円	17,130円	-259円
空室棟数	77棟	+1棟	37棟	-2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	11,037円	+78円	12,875円	+120円	14,308円	-2,497円
空室棟数	60棟	-2棟	39棟	±0棟	11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～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

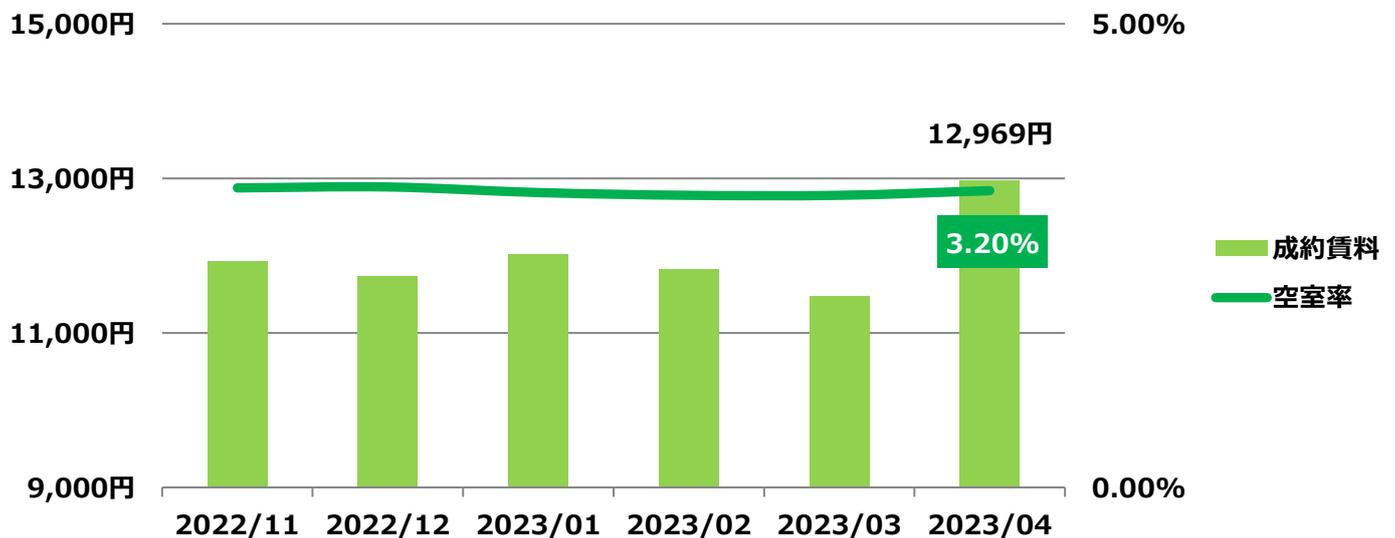
10,000円～15,000円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～17,500円

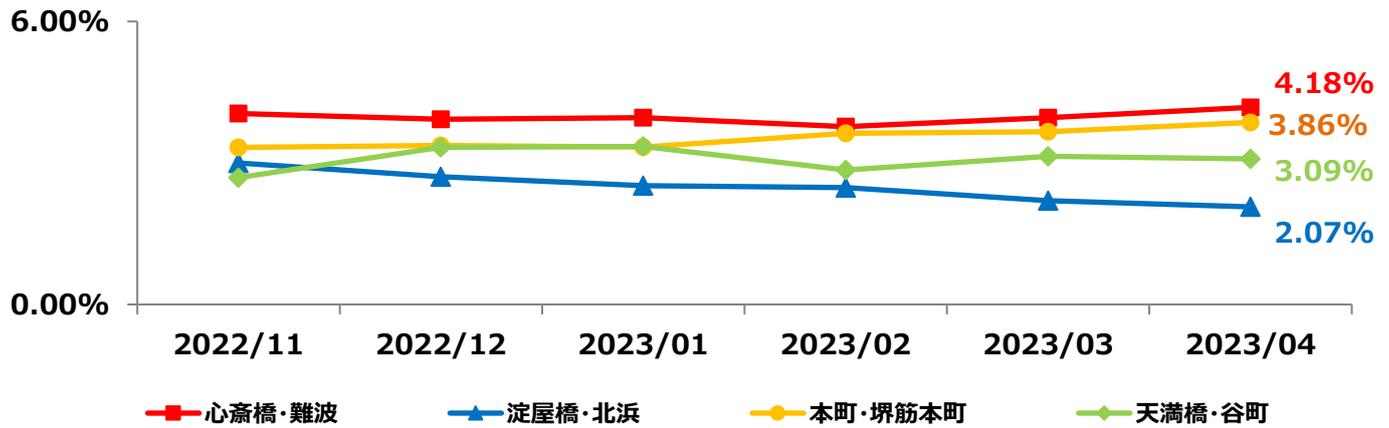
空室率・成約賃料推移

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	10,472円	+48円	15,040円	+83円	20,250円	±0円
空室棟数	26棟	-2棟	21棟	+2棟	4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	10,111円	+145円	12,346円	-427円	19,333円	-129円
空室棟数	26棟	-1棟	16棟	+2棟	7棟	+1棟

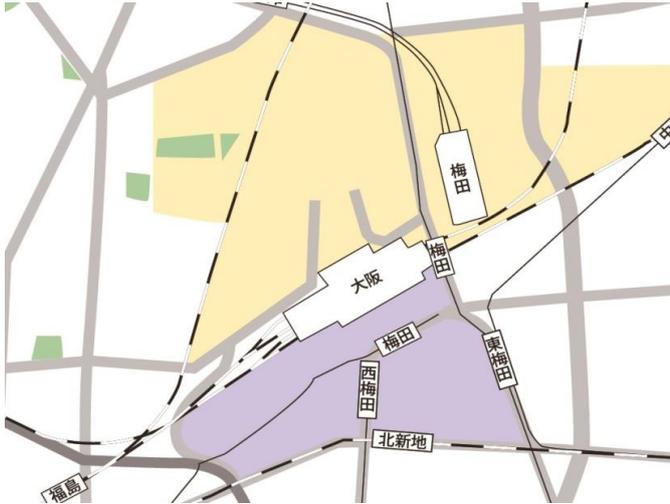
③本町・堺筋本町エリア

	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	9,835円	+77円	13,054円	+2,662円	15,048円	-3円
空室棟数	58棟	+2棟	37棟	+1棟	12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	9,162円	+42円	10,794円	+386円	17,340円	+0円
空室棟数	33棟	-1棟	15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

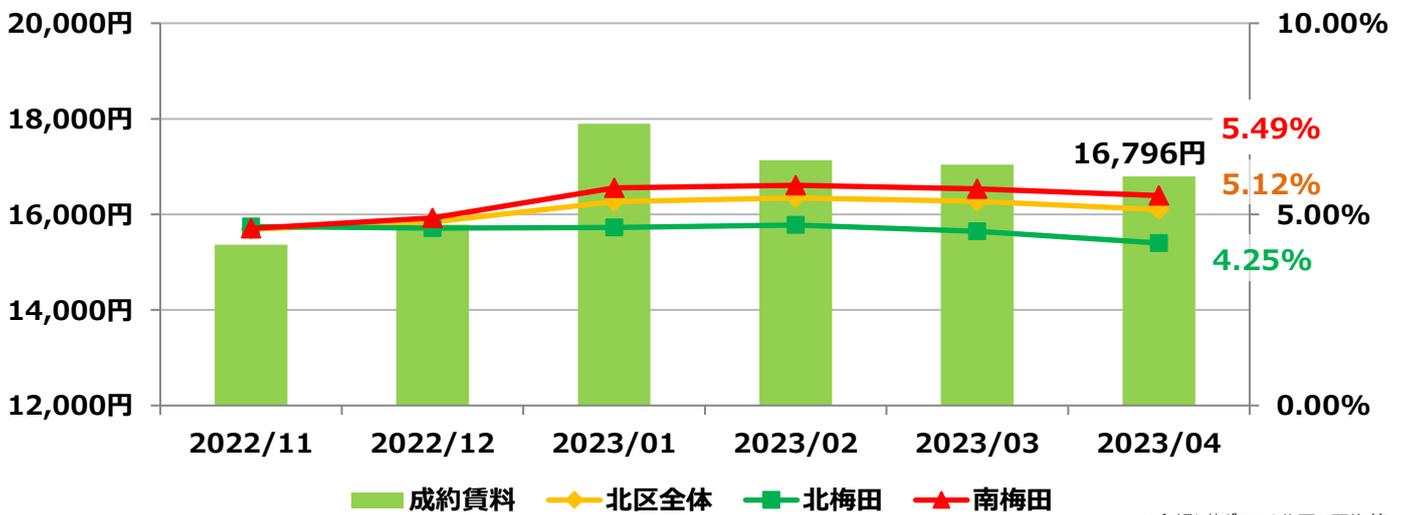
10,500円～24,000円

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	10,408円	-700円	13,501円	±0円	23,905円	-262円
空室棟数	10棟	+1棟	6棟	±0棟	7棟	-2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	11,444円	+213円	19,728円	+192円	23,498円	+100円
空室棟数	15棟	±0棟	21棟	+1棟	34棟	-3棟

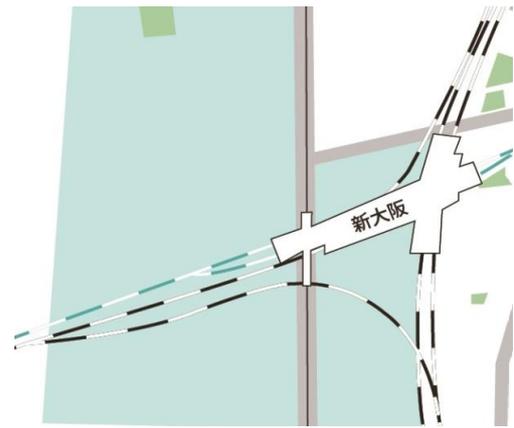
西区・淀川区

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

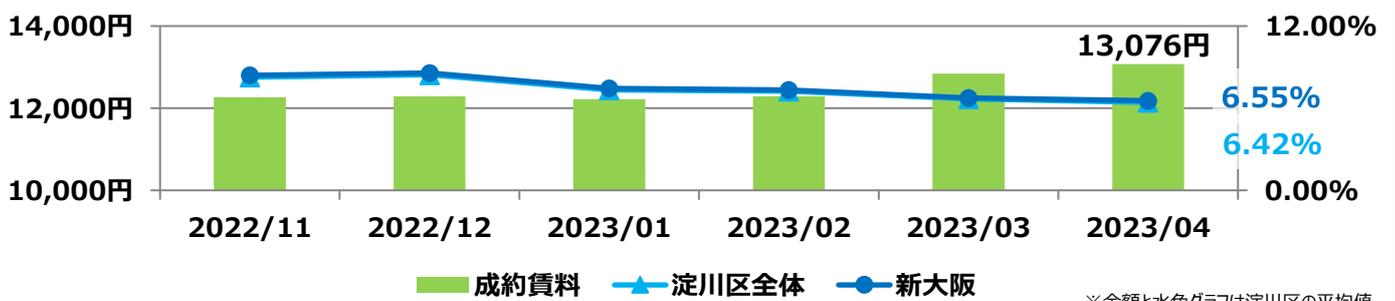
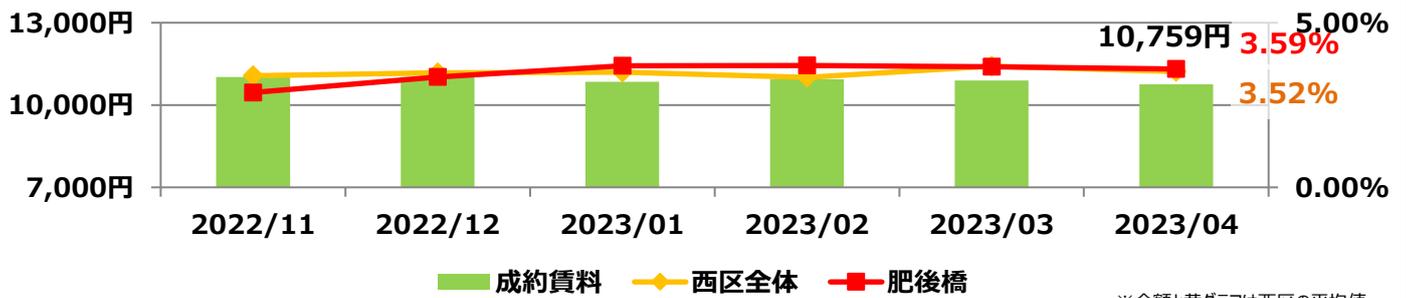


②新大阪エリア

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

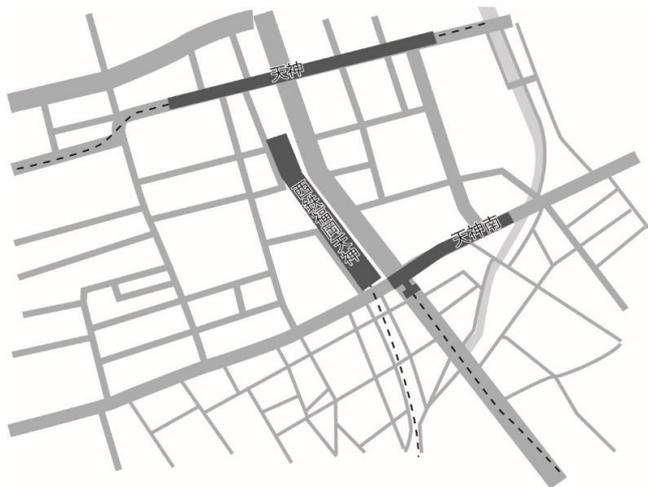
①肥後橋エリア

	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	8,140円	-39円	11,525円	-590円	13,942円	±0円
空室棟数	18棟	±0棟	9棟	-1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	8,287円	+21円	13,103円	+245円	19,065円	+85円
空室棟数	12棟	±0棟	29棟	-3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赤坂・薬院エリア

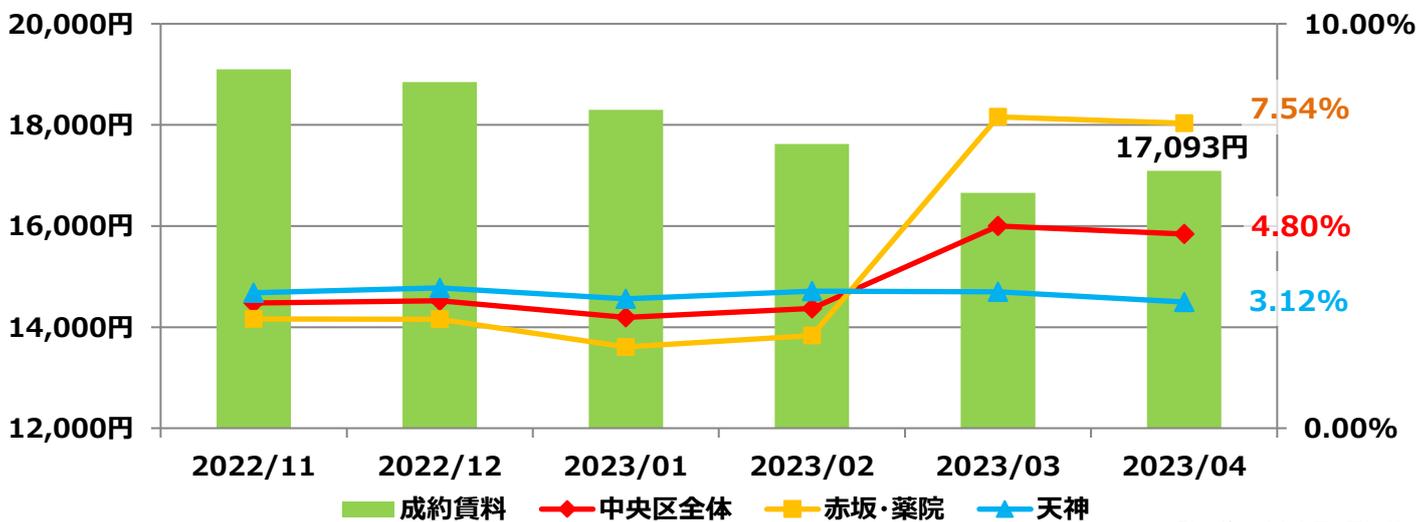
15,000円～26,000円

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



※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

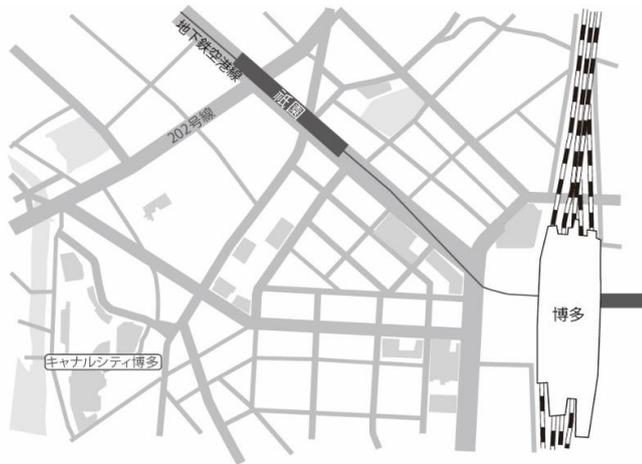
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,100円	-26円	16,865円	+982円	25,902円	+691円
空室棟数	39棟	-6棟	22棟	±0棟	6棟	±0棟

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	15,458円	+198円	17,590円	+62円	22,271円	-250円
空室棟数	30棟	+0棟	30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

13,000円～17,500円

② 博多駅前エリア

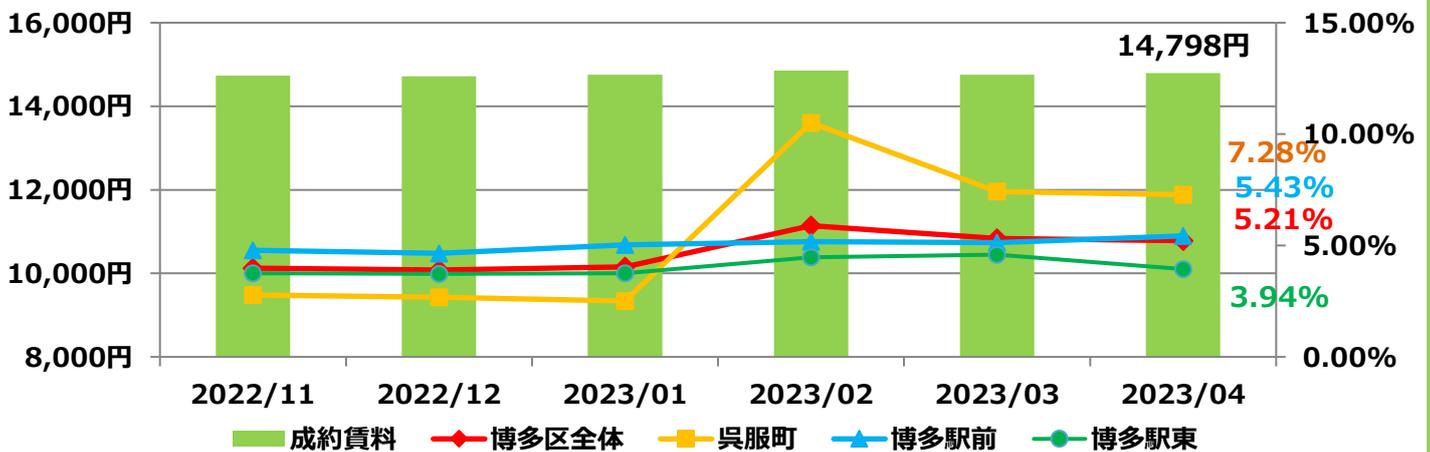
15,000円～15,500円

③ 博多駅東エリア

13,000円～14,500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	12,959円	+58円	14,722円	-466円	17,462円	+0円
空室棟数	27棟	-2棟	13棟	-1棟	6棟	±0棟

② 博多駅前エリア

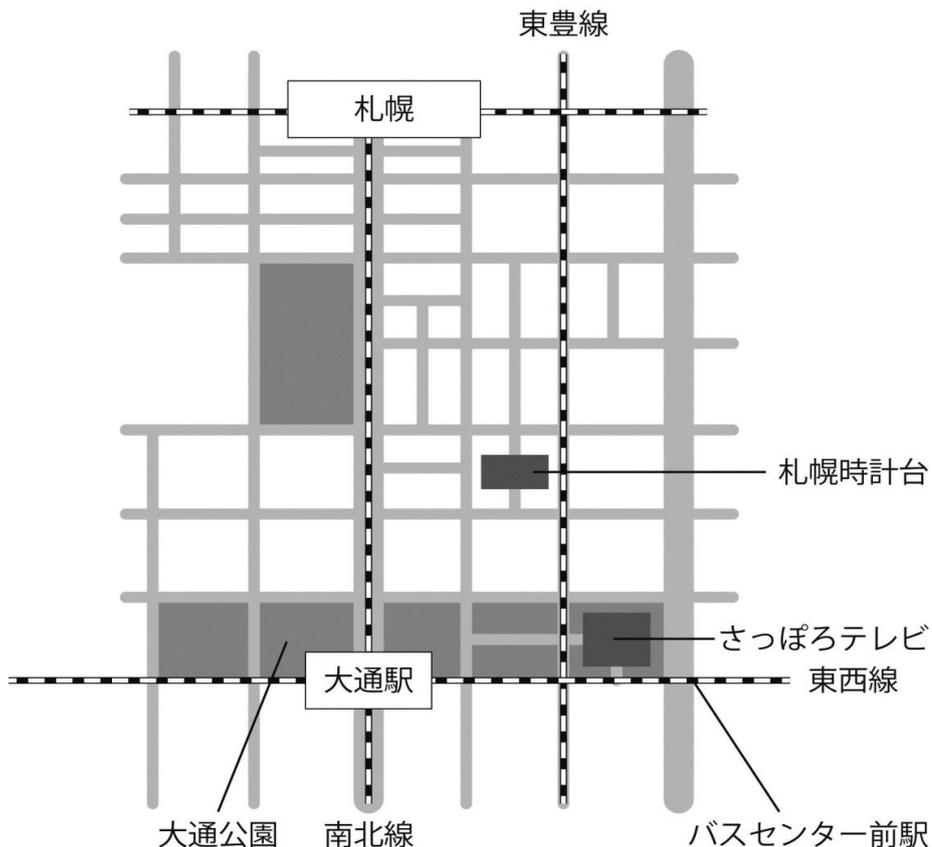
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,008円	+117円	15,304円	+32円	15,286円	+158円
空室棟数	36棟	±0棟	34棟	+1棟	12棟	±0棟

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	12,984円	-82円	14,315円	+237円	14,571円	-929円
空室棟数	24棟	±0棟	32棟	-1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

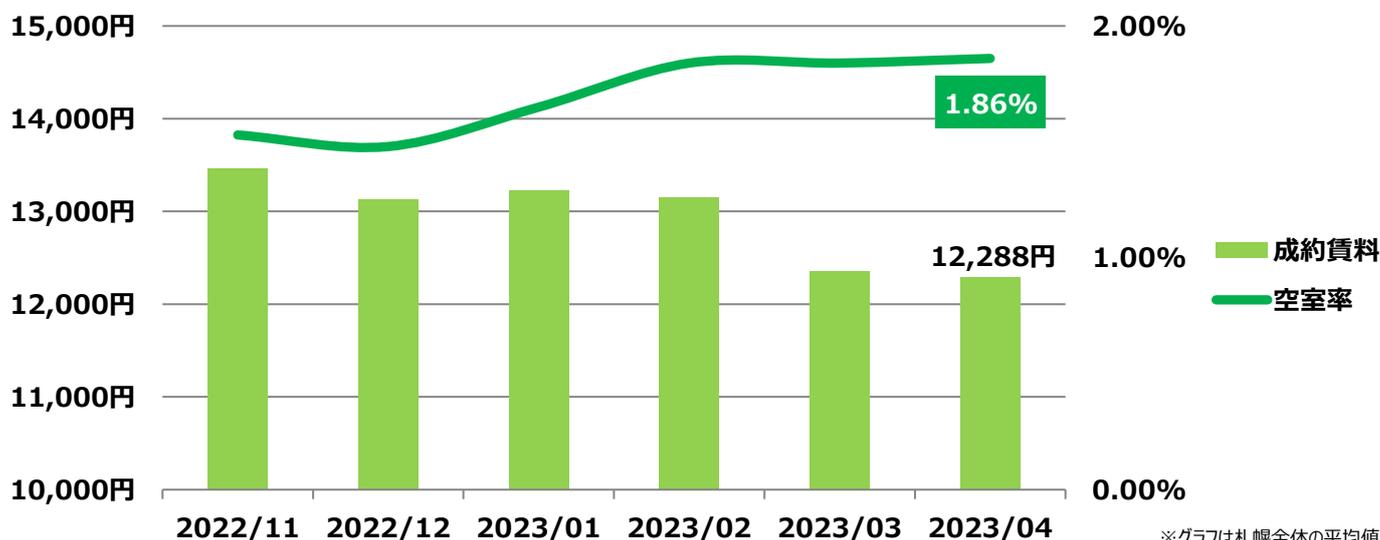
10,500円～19,000円

④札幌駅北口エリア

7,500円～19,500円

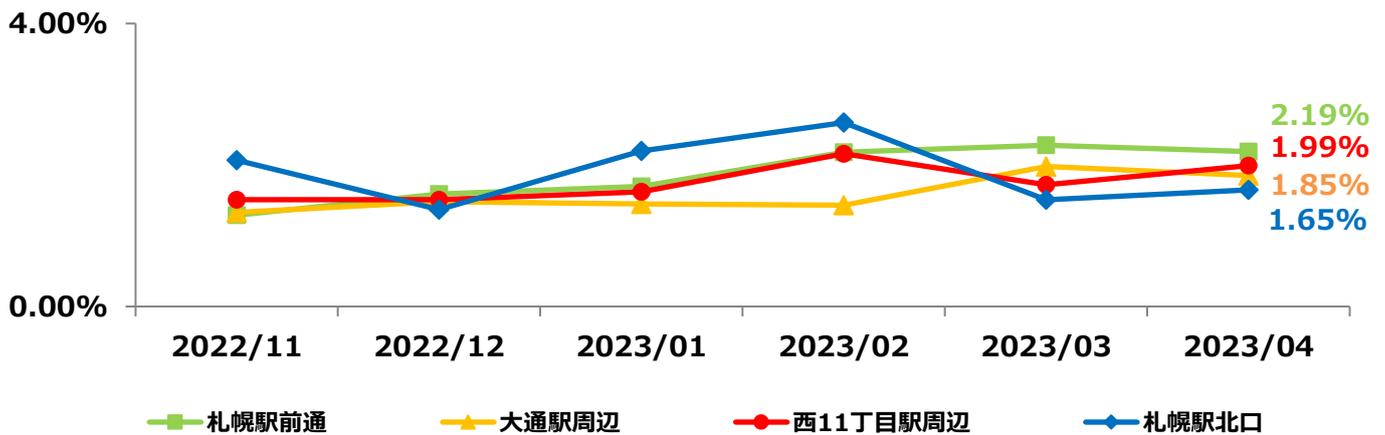
空室率・成約賃料推移

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



※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	+0円	15,135円	+117円	22,827円	±0円
空室棟数	4棟	±0棟	14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	10,719円	+133円	15,184円	+10円	19,238円	±0円
空室棟数	12棟	-2棟	11棟	-4棟	5棟	±0棟

③ 西11丁目エリア

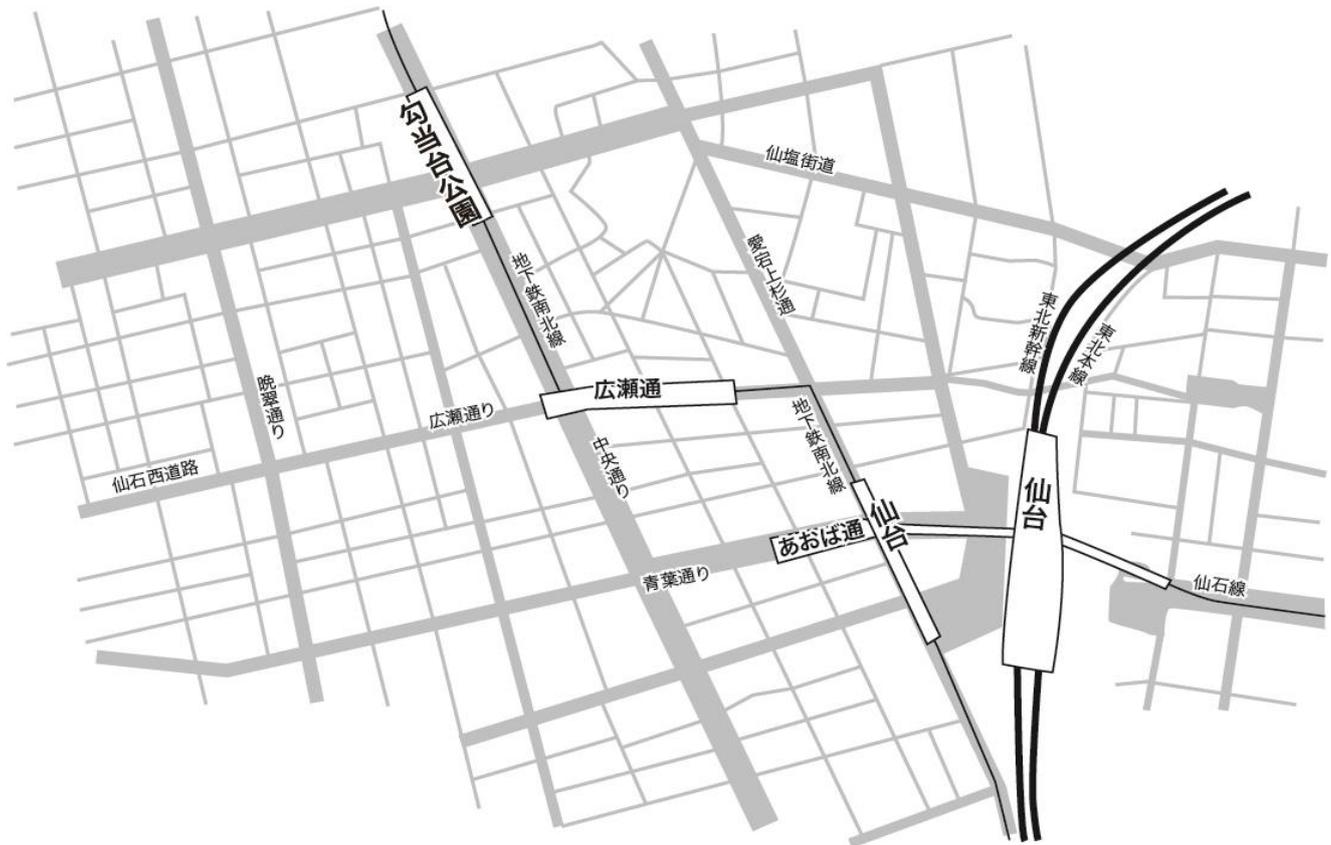
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,861円	+28円	10,618円	+179円	対象物件なし	
空室棟数	11棟	±0棟	11棟	±0棟		

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	7,675円	-1,975円	12,833円	+240円	19,500円	-2,500円
空室棟数	2棟	-1棟	9棟	+1棟	2棟	+1棟

仙台 Sendai

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



① 仙台駅前エリア

13,000円～14,000円

③ 官公庁周辺エリア

9,000円～16,000円

② 仙台中心部エリア

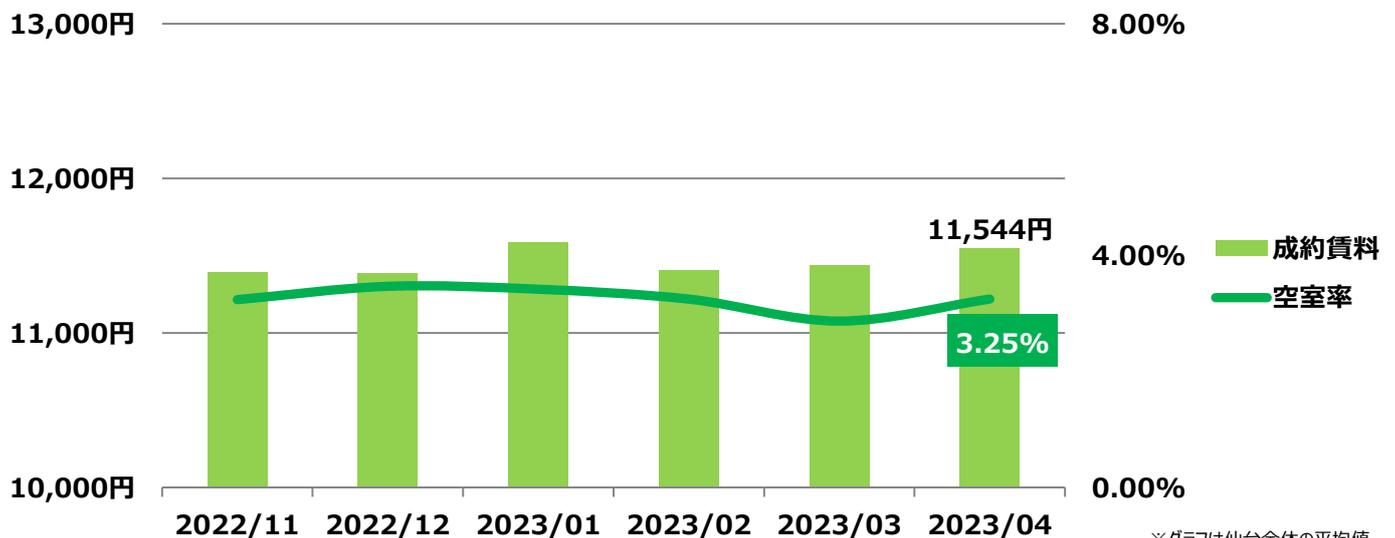
10,500円～13,000円

④ 仙台駅東口エリア

10,500円～14,000円

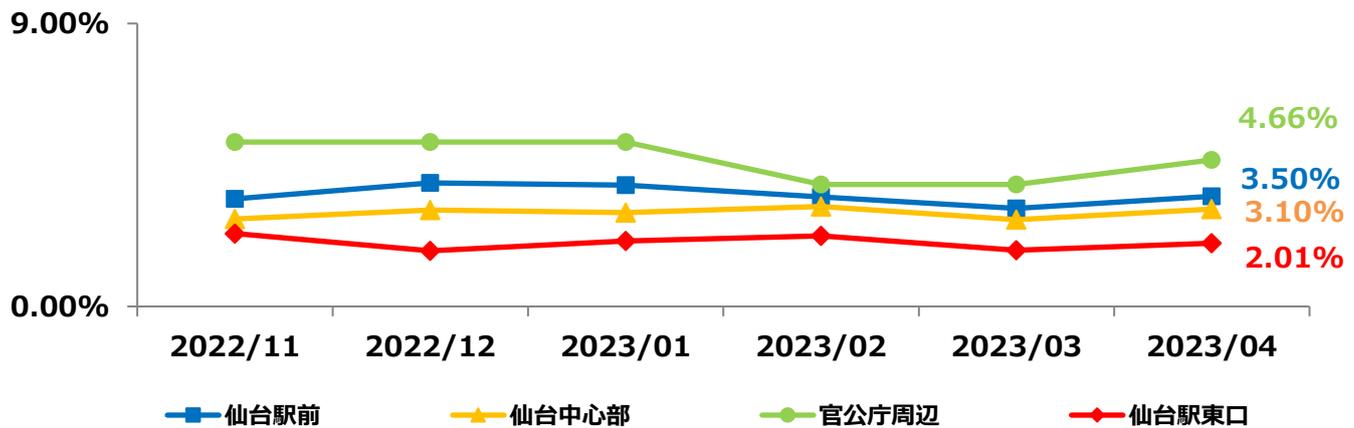
空室率・成約賃料推移

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	14,210円	+216円	13,158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	10,704円	-136円	12,875円
空室棟数		16棟	±0棟	5棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

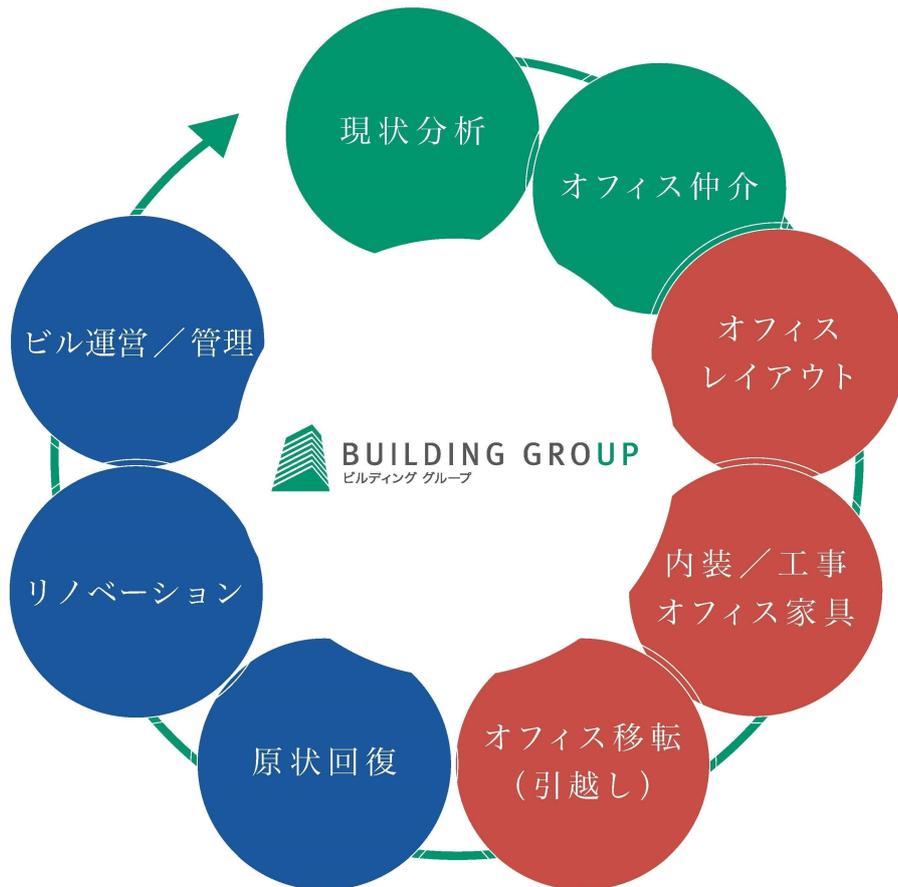
		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	9,127円	-133円	16,000円
空室棟数		12棟	±0棟	1棟	-1棟

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	10,348円	+56円	14,089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