

2023年8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

# 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8月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) オフィスの移転ニーズは堅調  
(東京) 大型オフィスへの移転検討企業が増加傾向

東京  
Tokyo

空室率

6.13% (前月比+0.03ポイント)

推定成約賃料

22,278円 (前月比+175円)

東京エリアの空室率は6.13% (前月比+0.03%) と上昇に転じた。上昇したものの、主要5区で大型の移転事例が活発化していることから今後、空室率の改善が見込まれる。一方で潜在的だった大型二次空室の顕在化もみられるなど今後の企業による移転動向次第で空室率が増減を繰り返すことも予想される。推定成約賃料は22,278円 (前月比+175円) と3ヶ月ぶりに上昇した。

名古屋  
Nagoya

空室率

5.03% (前月比+0.36ポイント)

推定成約賃料

14,388円 (前月比+656円)

名古屋エリアの空室率は5.03% (前月比+0.36%) と上昇に転じた。大型新築ビルへの移転に伴う解約増が要因とみている。立地改善やグループ企業集約での移転事例も継続してみられ、空室率は微増した。推定成約賃料は14,388円 (前月比+656円) と2ヶ月連続で上昇した。高単価物件の新築物件が空室を抱えたまま竣工したことが要因とみている。

大阪  
Osaka

空室率

3.65% (前月比▲0.11ポイント)

推定成約賃料

12,993円 (前月比+29円)

大阪エリアの空室率は3.65% (前月比▲0.11%) と7ヶ月連続で低下した。成約事例として館内テナントによる増床の動きや立地改善・拡張移転等の前向きな話が多かったことが減少の要因。但し、継続して大手企業の面積縮小に伴う解約もあるので、大幅な空室率改善には繋がっていない。新築物件に関し、徐々に引き合いも増加傾向にある為今後もオフィス移転の動きは見込まれる。推定成約賃料は12,993円 (前月比+29円) と4ヶ月ぶりに上昇した。

※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

5.04% (前月比▲0.04ポイント)

推定成約賃料

15,519円 (前月比▲31円)

福岡エリアの空室率は5.04% (前月比▲0.04%) と2ヶ月連続で低下した。事務所ビルが集中している天神・博多エリアでは大型新築ビルの竣工が続いており、供給もある一方で拡張移転や増床を行う企業も増えている為、空室率の微減に繋がったとみている。推定成約賃料は15,519円 (前月比▲31円) と4ヶ月連続で低下した。高単価な物件の成約が続いている影響ともいえるが、市場への大きな影響は無いとみている。

# 札幌

Sapporo

空室率

1.71% (前月比▲0.18ポイント)

推定成約賃料

11,684円 (前月比▲525円)

札幌エリアの空室率は1.71% (前月比▲0.18%) と2ヶ月連続で低下した。新規出店を始め札幌市内での移転や市外からの立地改善を目的とした移転を行う企業も多数みられた。業種としてはIT系企業やコールセンター利用の事例が増えた。新築や準新築ビルを希望する企業が増加傾向である一方で、既存空室物件での比較点安価な賃料を希望する二極化様相を呈している。推定成約賃料は11,684円 (前月比▲525円) と2ヶ月連続で低下した。高単価物件への移転増加が要因とみている。

# 仙台

Sendai

空室率

3.32% (前月比+0.22ポイント)

推定成約賃料

11,223円 (前月比+24円)

仙台エリアの空室率は3.32% (前月比+0.22%) と上昇に転じた。結果として上昇したが、建て替え予定ビルからの退去移転事例が増えており、拡張や立地改善などの前向きな移転も増えていることから空室率は変動していくとみている。推定成約賃料は11,223円 (前月比+24円) と4ヶ月ぶりに上昇した。引き続き横ばいで推移しており、今後も微増微減が予想される。

## 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8月1日から2023年8月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 7,850棟



# 直近13ヶ月 空室率推移

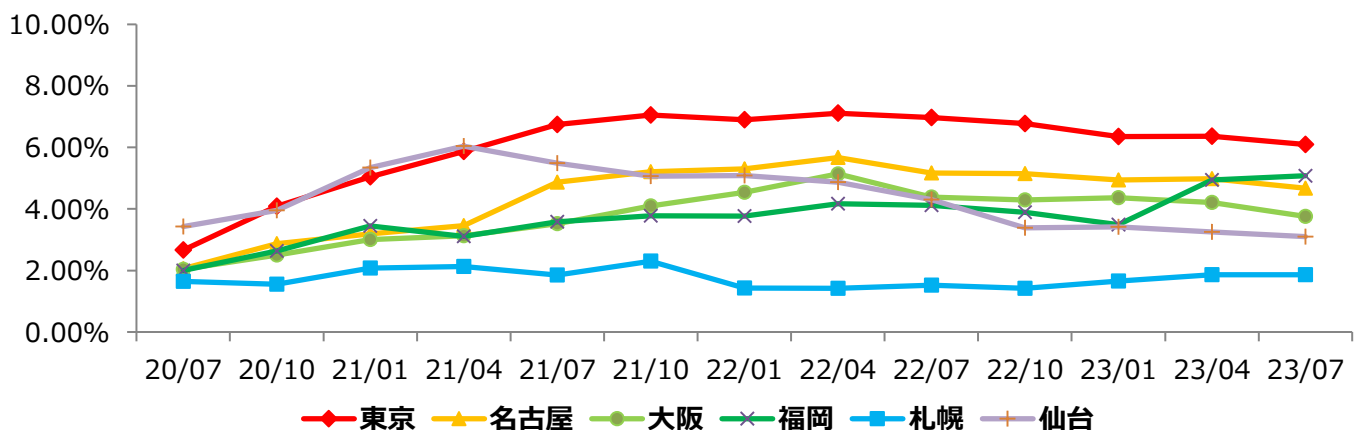
基準階100坪以上の事務所ビル

		22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	5.03%	4.86%	4.68%	4.78%	4.63%	4.27%	3.94%	3.83%	4.00%	3.75%	3.75%	3.50%	3.38%	-1.65%
		中央区	9.22%	9.27%	9.48%	9.24%	9.05%	8.51%	8.01%	7.67%	7.63%	7.48%	7.57%	7.90%	8.05%	-1.17%
		港区	8.86%	8.32%	8.12%	8.18%	7.85%	7.94%	7.71%	8.88%	8.48%	8.15%	8.14%	7.90%	8.07%	-0.79%
		新宿区	6.27%	6.40%	7.09%	7.10%	6.32%	6.74%	6.91%	6.65%	6.67%	7.31%	7.16%	6.89%	6.71%	+0.44%
		渋谷区	3.92%	3.83%	3.26%	3.21%	3.05%	2.77%	3.28%	3.58%	3.28%	3.10%	3.89%	3.38%	3.44%	-0.48%
		平均値	7.04%	6.83%	6.78%	6.78%	6.49%	6.35%	6.16%	6.47%	6.36%	6.21%	6.28%	6.10%	6.13%	-0.91%
		新築	31.59%	32.36%	28.49%	23.32%	24.44%	20.86%	19.88%	14.50%	25.92%	25.35%	22.60%	56.09%	71.29%	+39.70%
	その他	品川区	10.33%	9.54%	9.42%	9.53%	9.52%	9.94%	9.68%	9.52%	9.76%	9.78%	9.40%	9.61%	9.08%	-1.25%
		豊島区	2.80%	3.25%	2.83%	2.87%	2.88%	3.30%	3.49%	3.41%	4.22%	4.11%	4.12%	4.05%	4.16%	+1.36%
		台東区	3.74%	3.50%	3.77%	3.82%	3.82%	4.46%	4.67%	3.92%	3.76%	3.68%	3.64%	4.00%	3.59%	-0.15%
		江東区	12.26%	11.68%	11.71%	11.49%	10.86%	10.60%	10.27%	10.01%	9.85%	9.16%	8.15%	8.38%	8.50%	-3.76%
	神奈川	横浜	3.85%	3.71%	3.90%	4.15%	4.52%	7.96%	7.35%	6.90%	7.32%	7.28%	7.35%	7.14%	7.11%	+3.26%
	名古屋	名駅	4.68%	4.37%	4.44%	4.30%	4.36%	4.35%	4.23%	4.00%	3.86%	3.76%	3.68%	3.64%	4.55%	-0.13%
		伏見・丸の内	8.02%	8.01%	7.72%	7.82%	7.68%	7.63%	7.91%	8.02%	7.87%	7.90%	7.83%	7.69%	7.83%	-0.19%
栄・久屋大通		3.44%	3.45%	3.82%	3.38%	3.43%	3.22%	3.69%	3.56%	3.51%	3.17%	2.88%	2.99%	3.06%	-0.38%	
平均値		5.26%	5.13%	5.15%	5.02%	5.01%	4.94%	5.08%	5.09%	4.98%	4.89%	4.77%	4.67%	5.03%	-0.23%	
大阪	心斎橋・難波	4.66%	4.49%	4.28%	4.05%	3.93%	3.96%	3.77%	3.96%	4.18%	3.96%	3.38%	3.53%	3.21%	-1.45%	
	淀屋橋・北浜	5.03%	3.89%	3.44%	3.00%	2.71%	2.52%	2.48%	2.20%	2.07%	1.95%	1.73%	1.83%	1.89%	-3.14%	
	本町・堺筋本町	3.46%	2.93%	3.34%	3.33%	3.37%	3.34%	3.63%	3.66%	3.86%	3.91%	3.79%	3.80%	3.53%	+0.07%	
	天満橋・谷町	4.12%	4.14%	3.83%	2.69%	3.33%	3.35%	2.85%	3.14%	3.09%	2.78%	2.78%	2.78%	3.08%	-1.04%	
	北梅田	3.02%	2.86%	2.89%	4.68%	4.64%	4.66%	4.72%	4.56%	4.25%	3.86%	3.98%	3.65%	3.76%	+0.74%	
	南梅田	5.39%	4.82%	4.66%	4.63%	4.91%	5.69%	5.76%	5.67%	5.49%	4.99%	4.79%	4.61%	4.54%	-0.85%	
	肥後橋	3.33%	2.87%	2.91%	2.88%	3.35%	3.69%	3.70%	3.66%	3.59%	3.53%	3.41%	3.49%	3.28%	-0.05%	
	新大阪	7.90%	7.97%	8.72%	8.40%	8.57%	7.45%	7.34%	6.76%	6.55%	6.49%	6.06%	5.64%	5.21%	-2.69%	
	平均値	4.64%	4.28%	4.29%	4.21%	4.31%	4.36%	4.35%	4.30%	4.21%	3.99%	3.84%	3.76%	3.65%	-0.99%	
福岡	赤坂・薬院	3.07%	2.96%	3.02%	2.70%	2.69%	2.01%	2.29%	7.70%	7.54%	6.88%	7.16%	7.09%	7.28%	+4.21%	
	天神	3.73%	3.55%	3.80%	3.35%	3.47%	3.20%	3.39%	3.37%	3.12%	3.15%	2.83%	3.00%	2.92%	-0.81%	
	呉服町	3.69%	3.23%	2.74%	2.78%	2.68%	2.51%	10.51%	7.42%	7.28%	7.33%	5.65%	5.65%	5.68%	+1.99%	
	博多駅前	5.40%	4.91%	4.93%	4.79%	4.65%	5.03%	5.18%	5.13%	5.43%	4.88%	4.74%	4.40%	4.50%	-0.90%	
	博多駅東	5.04%	4.67%	3.82%	3.76%	3.73%	3.75%	4.47%	4.59%	3.94%	4.66%	4.70%	4.63%	4.12%	-0.92%	
	平均値	4.38%	4.01%	3.89%	3.62%	3.58%	3.49%	4.60%	5.08%	4.94%	4.86%	5.13%	5.08%	5.04%	+0.66%	
札幌	1.57%	1.61%	1.42%	1.53%	1.48%	1.65%	1.84%	1.84%	1.86%	1.86%	2.04%	1.89%	1.71%	+0.14%		
仙台	3.40%	3.44%	3.39%	3.24%	3.47%	3.42%	3.25%	2.87%	3.25%	3.12%	3.12%	3.10%	3.32%	-0.08%		

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



# 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)

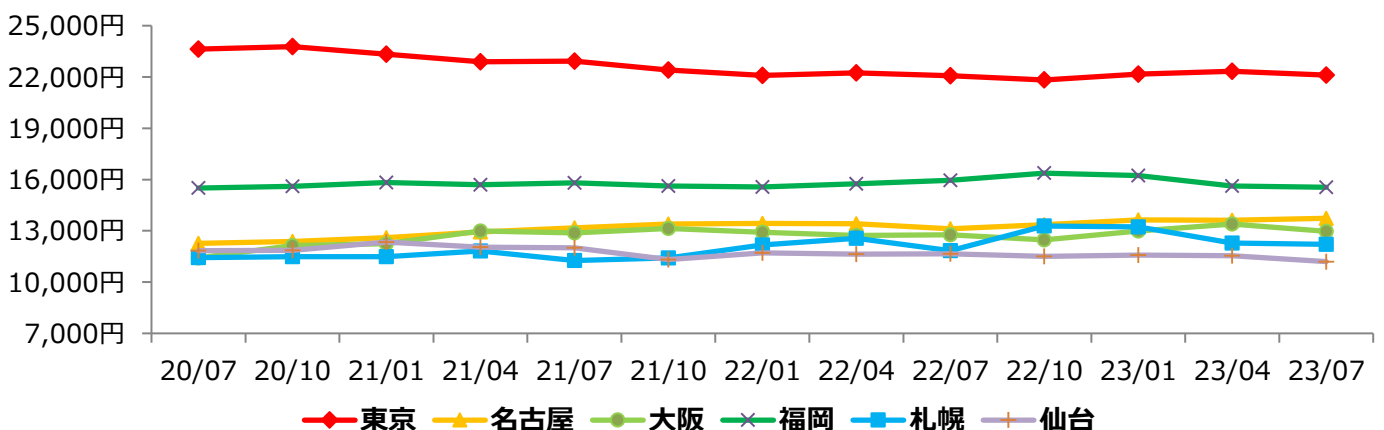
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	23,157	21,487	21,324	21,204	21,261	21,308	21,969	21,490	20,581	20,850	20,650	20,610	20,723	-2,434
		中央区	20,401	19,799	20,844	21,157	20,965	21,787	21,702	21,957	21,966	21,800	21,704	21,381	21,252	+851
		港区	21,261	21,103	22,012	21,863	21,798	21,676	22,057	22,266	22,211	22,120	22,164	22,086	22,423	+1,162
		新宿区	20,408	20,380	21,378	21,504	22,684	22,912	23,157	22,549	23,214	23,518	22,554	22,552	22,738	+2,330
		渋谷区	25,552	25,270	24,948	24,887	24,877	25,387	25,702	25,796	25,688	26,058	25,513	25,812	26,071	+519
		平均値	21,856	21,243	21,825	21,835	21,920	22,169	22,485	22,468	22,337	22,411	22,177	22,103	22,278	+422
		新築平均値	27,034	26,615	27,218	26,931	26,919	27,342	29,576	28,356	27,980	27,613	27,279	27,424	30,176	+3,142
	その他	品川区	16,699	16,580	16,058	16,305	16,249	16,314	16,743	16,556	16,404	16,506	16,725	16,631	16,898	+199
		豊島区	18,513	17,744	19,535	20,333	20,219	19,101	18,504	18,725	18,789	19,643	19,878	20,104	19,946	+1,433
		台東区	17,789	17,667	17,659	17,305	16,652	17,241	17,267	17,679	17,644	16,953	16,644	16,209	16,404	-1,385
		江東区	12,700	12,462	12,952	12,898	12,869	12,793	12,740	13,288	13,497	13,350	13,269	13,490	13,661	+961
	神奈川	横浜	12,496	12,479	12,408	12,454	12,700	12,610	12,634	12,795	12,904	12,899	12,819	13,490	13,591	+1,095
	名古屋	名駅	16,249	16,209	15,914	15,791	15,832	16,094	16,293	16,311	16,631	16,528	16,416	16,414	18,238	+1,989
		伏見・丸の内	14,505	14,293	14,176	14,221	14,768	14,940	15,030	15,196	15,105	15,486	15,434	15,528	15,613	+1,108
栄・久屋大通		13,155	13,081	13,232	12,998	13,098	12,990	12,806	12,755	12,875	12,748	12,814	12,890	12,857	-298	
平均値		13,243	13,436	13,357	13,303	13,454	13,641	13,624	13,591	13,626	13,712	13,711	13,732	14,388	+1,145	
大阪	心斎橋・難波	15,397	14,975	14,769	15,130	15,266	15,607	15,215	14,957	15,040	14,816	14,871	15,207	15,161	-236	
	淀屋橋・北浜	15,055	14,866	14,100	13,725	13,313	13,714	13,692	12,773	12,346	12,158	12,833	12,587	12,759	-2,296	
	本町・堺筋本町	10,318	10,359	10,458	10,140	10,093	10,573	10,638	10,392	13,054	13,133	12,634	12,561	12,604	+2,286	
	天満橋・谷町	10,220	10,362	10,152	9,964	10,023	10,218	9,934	10,408	10,794	10,744	10,571	10,492	10,429	+209	
	北梅田	16,667	15,857	14,833	16,000	16,000	16,200	13,501	13,501	13,501	16,375	16,375	7,502	7,502	-9,165	
	南梅田	18,486	18,755	18,380	17,880	18,357	20,963	19,824	19,536	19,728	19,360	18,459	18,386	18,674	+188	
	肥後橋	11,400	11,144	11,414	11,244	11,207	11,177	11,987	12,115	11,525	11,743	11,744	11,763	11,324	-76	
	新大阪	12,001	11,928	12,306	12,279	12,298	12,226	12,301	12,858	13,103	13,059	12,789	12,560	12,486	+485	
	平均値	12,751	12,563	12,478	12,386	12,394	12,984	12,812	12,793	13,395	13,378	13,199	12,964	12,993	+242	
福岡	赤坂・薬院	18,293	18,623	18,681	19,280	18,692	17,870	16,792	15,883	16,865	17,240	17,072	17,016	17,016	-1,277	
	天神	18,109	19,013	19,457	19,550	19,251	18,906	18,451	17,528	17,590	17,395	17,462	17,442	17,365	-744	
	呉服町	13,712	13,731	14,349	14,191	13,165	13,716	15,333	15,188	14,722	14,332	13,539	13,539	13,689	-23	
	博多駅前	15,927	15,870	15,933	16,109	16,201	15,894	15,660	15,272	15,304	15,463	15,338	15,273	15,243	-684	
	博多駅東	14,295	14,082	13,933	13,889	13,938	13,769	13,747	14,078	14,315	14,448	14,370	14,408	14,418	+123	
	平均値	15,898	16,138	16,373	16,482	16,464	16,226	15,854	15,449	15,630	15,596	15,558	15,550	15,519	-379	
札幌	13,067	13,333	13,280	13,466	13,133	13,223	13,152	12,351	12,288	12,133	12,245	12,209	11,684	-1,383		
仙台	11,061	11,284	11,501	11,390	11,384	11,584	11,404	11,435	11,544	11,454	11,220	11,199	11,223	+162		

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8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

17,000円～23,500円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

25,000円～40,000円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

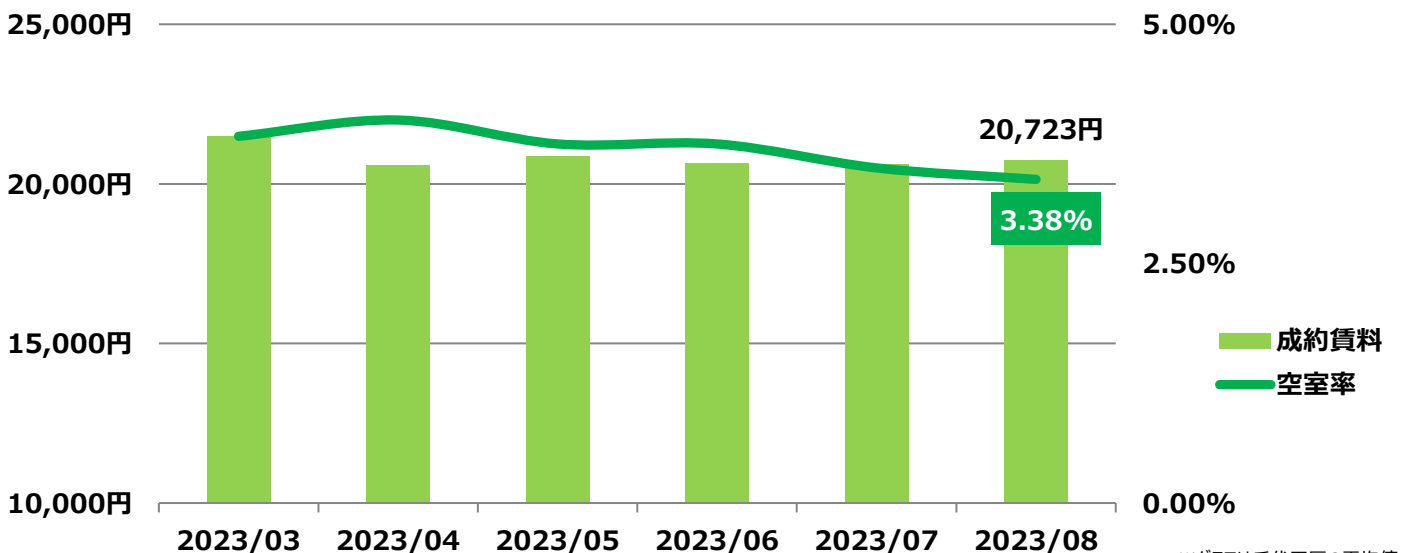
18,000円～24,500円

## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

19,500円～40,000円

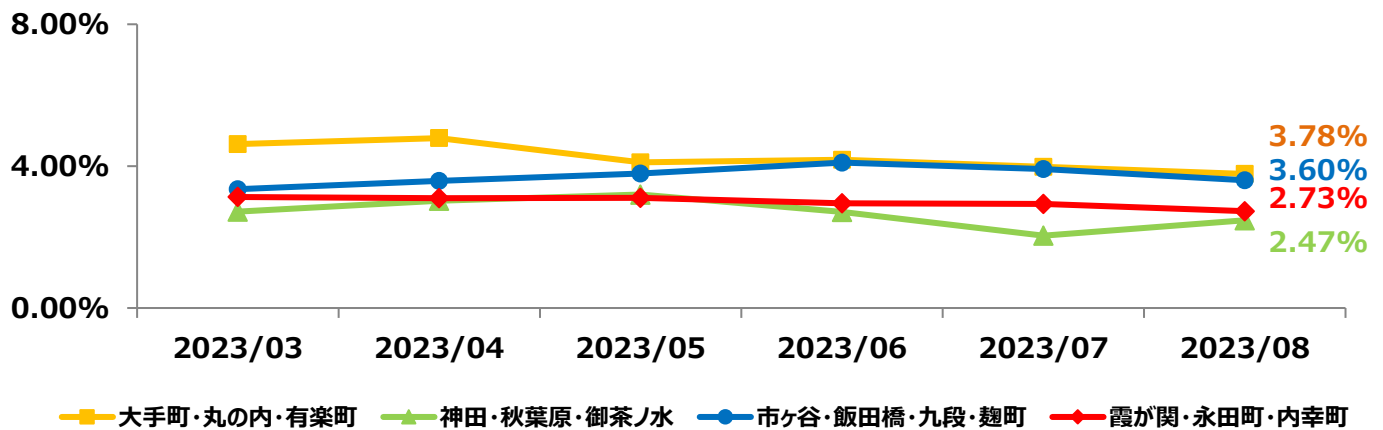
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>25,050円</b>	±0円	<b>25,800円</b>	-700円	<b>40,132円</b>	+354円
空室棟数	<b>4棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	-1棟	<b>37棟</b>	-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	<b>16,816円</b>	+5円	<b>20,186円</b>	+553円	<b>23,500円</b>	-875円
空室棟数	<b>292棟</b>	-4棟	<b>72棟</b>	-2棟	<b>5棟</b>	-2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	<b>18,018円</b>	-48円	<b>20,761円</b>	-43円	<b>24,384円</b>	+340円
空室棟数	<b>208棟</b>	-3棟	<b>66棟</b>	-3棟	<b>17棟</b>	±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	<b>19,685円</b>	-60円	<b>22,824円</b>	-1,018円	<b>39,887円</b>	+632円
空室棟数	<b>5棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±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

23,000円～38,500円

## ④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～21,000円

## ③三越前エリア

15,500～21,500円

## ①銀座エリア

24,500円～33,000円

## ⑤茅場町・築地エリア

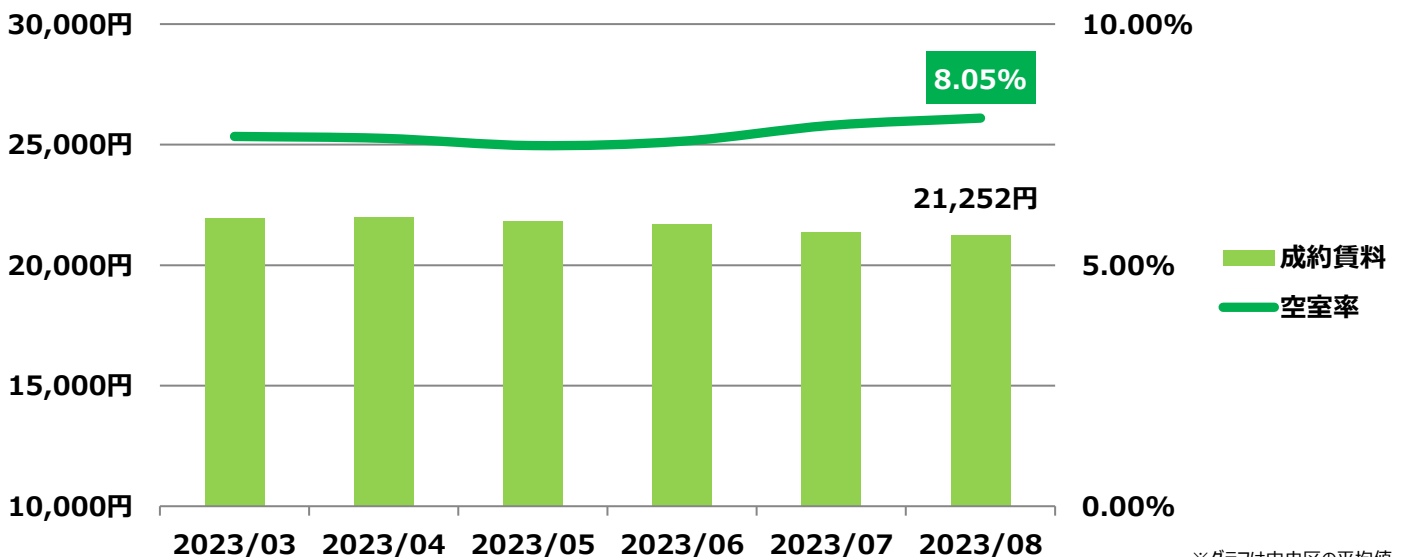
15,500円～21,000円

## ⑥勝どき・晴海エリア

14,000円～18,500円

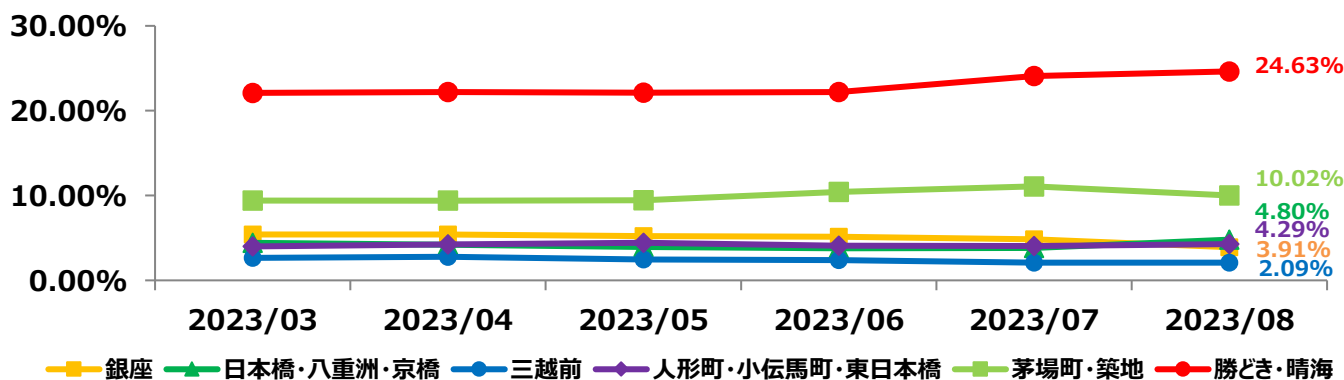
## 空室率・成約賃料推移

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



※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	24,991円	-28円	24,702円	-4,426円	32,800円	+2,657円
空室棟数	108棟	±0棟	20棟	-3棟	4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	22,938円	-485円	29,992円	+1,186円	38,541円	-89円
空室棟数	72棟	+1棟	19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	16,605円	-105円	21,606円	+367円	15,333円	±0円
空室棟数	23棟	±0棟	14棟	±0棟	2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	14,175円	+32円	17,690円	-8円	21,235円	+1,735円
空室棟数	122棟	-7棟	40棟	+2棟	2棟	+1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	15,665円	+79円	18,669円	+115円	21,238円	-82円
空室棟数	186棟	-1棟	49棟	-4棟	12棟	-1棟

### ⑥勝どき・晴海エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	対象物件なし		14,083円	+12円	18,327円	+209円
空室棟数	対象物件なし		3棟	-1棟	11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。

③赤坂・青山・六本木エリア

20,000円～33,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,000円～34,000円

②浜松町・田町エリア

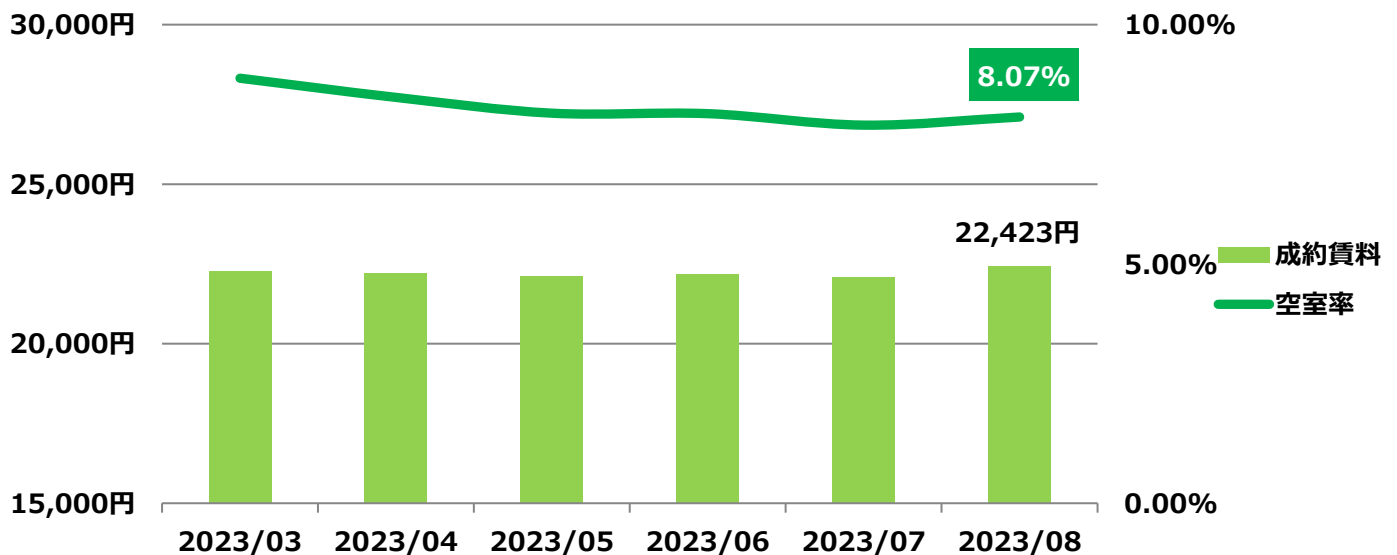
18,000円～24,500円

④品川駅前エリア

17,000円～35,500円

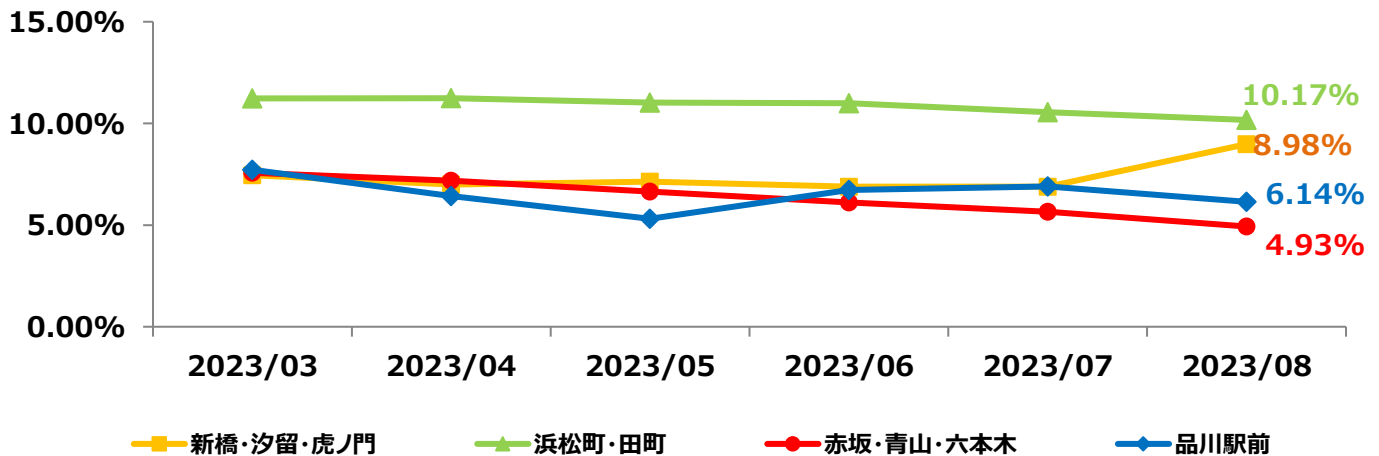
空室率・成約賃料推移

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	<b>18,916円</b>	+133円	<b>24,004円</b>	+608円	<b>34,014円</b>	+131円
空室棟数	<b>165棟</b>	+2棟	<b>68棟</b>	±0棟	<b>28棟</b>	±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	<b>18,197円</b>	+98円	<b>17,802円</b>	+224円	<b>24,281円</b>	-237円
空室棟数	<b>150棟</b>	-1棟	<b>56棟</b>	+3棟	<b>36棟</b>	±0棟

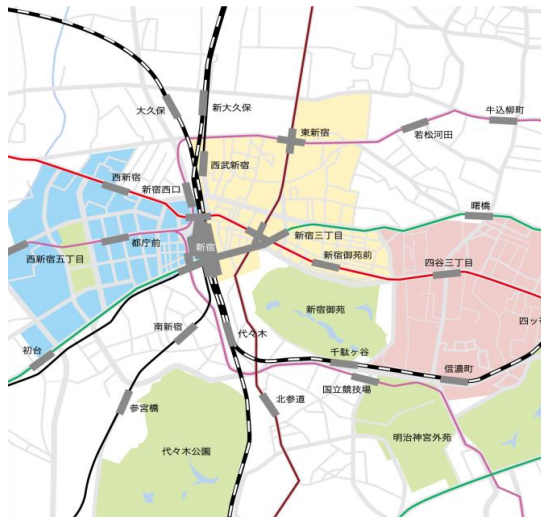
### ③赤坂・青山・六本木エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>19,923円</b>	-187円	<b>26,453円</b>	+153円	<b>33,335円</b>	+280円
空室棟数	<b>208棟</b>	-8棟	<b>50棟</b>	-2棟	<b>31棟</b>	-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	<b>21,132円</b>	+3,863円	<b>16,750円</b>	±0円	<b>35,746円</b>	+181円
空室棟数	<b>14棟</b>	+1棟	<b>9棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	-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西新宿・初台・笹塚エリア

**19,500円～29,000円**

## ②新宿東口エリア

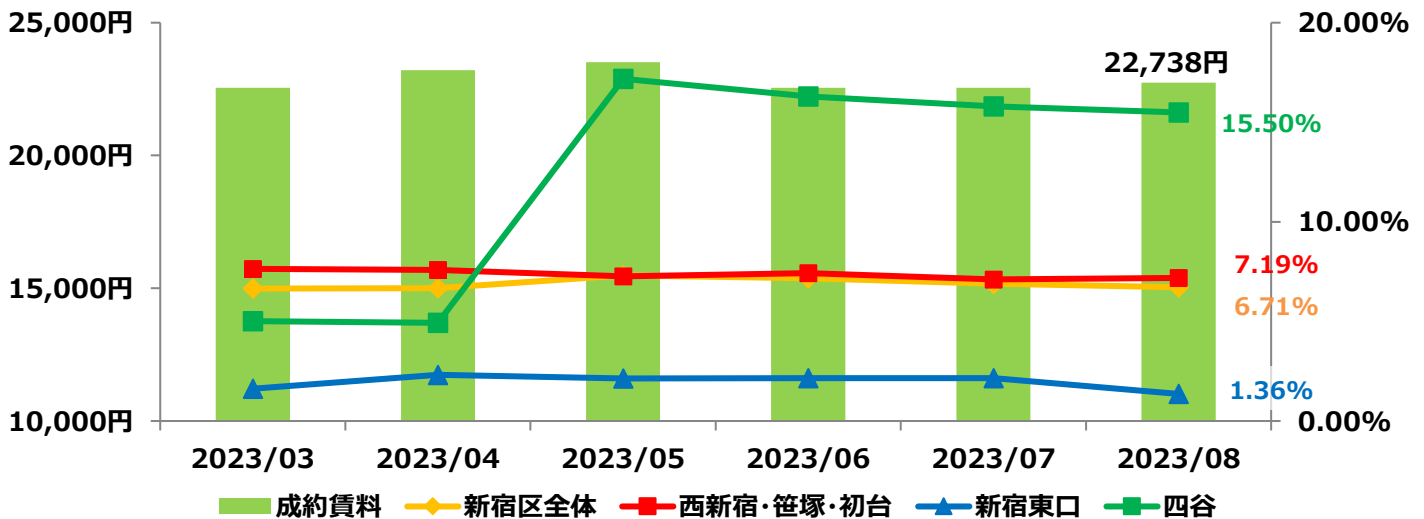
**19,500円～40,000円**

## ③四谷エリア

**18,000円～35,000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	<b>19,635円</b>	+21円	<b>24,818円</b>	-432円	<b>28,970円</b>	-233円
空室棟数	<b>87棟</b>	-1棟	<b>37棟</b>	+2棟	<b>32棟</b>	±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	<b>19,576円</b>	+635円	<b>30,000円</b>	+3,728円	<b>40,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>50棟</b>	-5棟	<b>11棟</b>	-2棟	<b>1棟</b>	±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	<b>18,207円</b>	+267円	<b>19,400円</b>	+603円	<b>35,000円</b>	+0円
空室棟数	<b>36棟</b>	-2棟	<b>8棟</b>	-1棟	<b>1棟</b>	±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

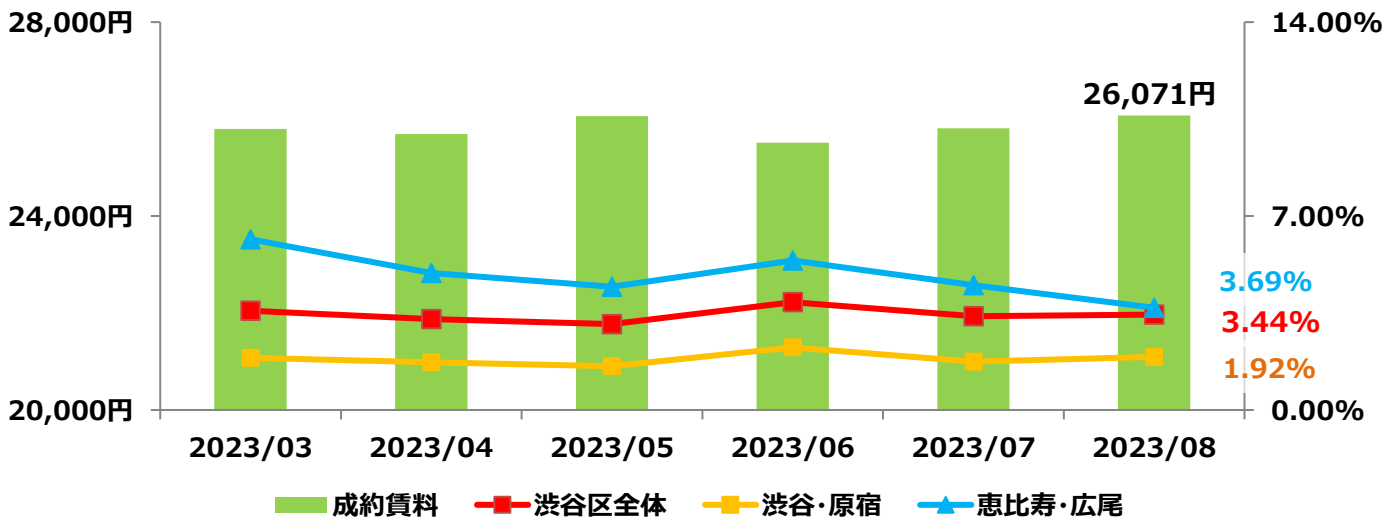
25,000円～31,000円

## ②恵比寿・広尾エリア

21,000円～30,000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	<b>24,944円</b>	+52円	<b>28,499円</b>	+250円	<b>30,794円</b>	-2,599円
空室棟数	<b>139棟</b>	-5棟	<b>44棟</b>	+5棟	<b>6棟</b>	-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	<b>20,991円</b>	-123円	<b>24,748円</b>	+203円	<b>30,100円</b>	-1,669円
空室棟数	<b>43棟</b>	-2棟	<b>8棟</b>	-2棟	<b>2棟</b>	-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大崎エリア

12,000円～25,000円

## ②五反田エリア

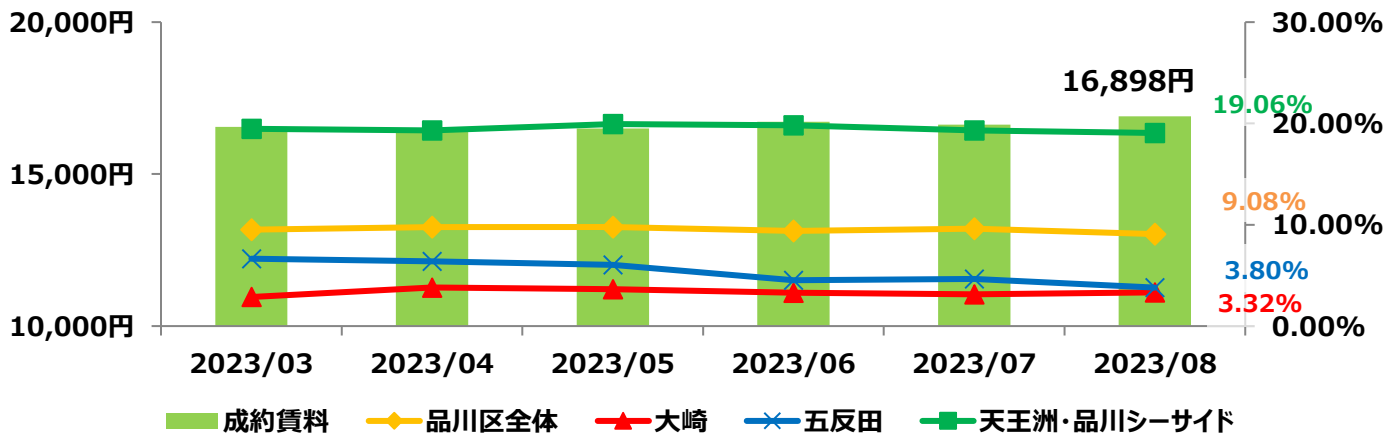
10,500円～19,000円

## ③天王洲・品川シーサイドエリア

14,500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



## 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	19,364円	+253円	24,909円	-856円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	±0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	19,047円	+1円	18,539円	+98円	10,643円	-99円
空室棟数	24棟	±0棟	23棟	±0円	3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	17,000円	+17,000円	14,381円	+191円	15,462円	+82円
空室棟数	1棟	+1棟	4棟	±0棟	14棟	+1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

**19,000円～27,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

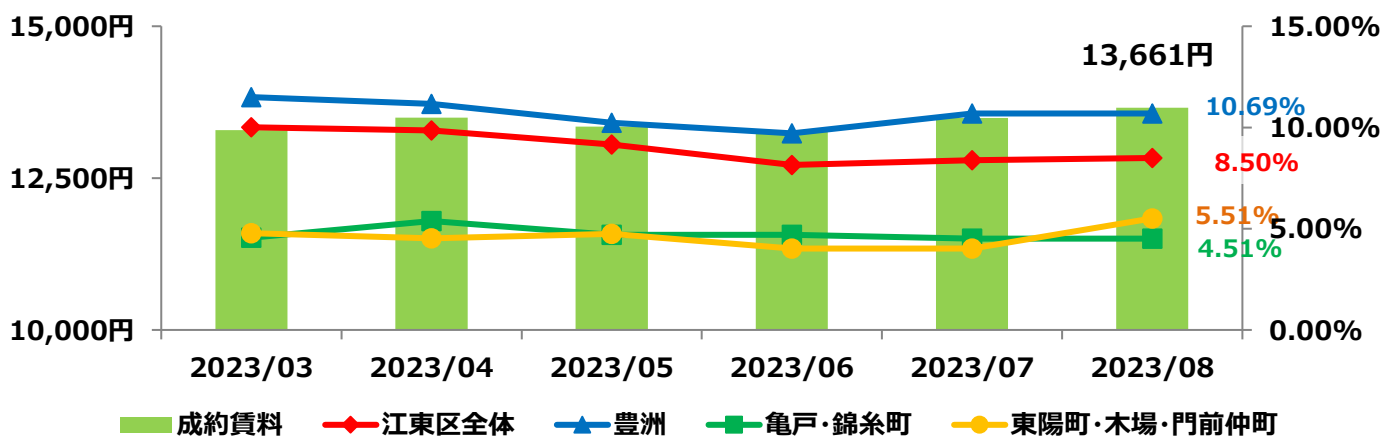
**11,500円～17,500円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**12,500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	<b>27,000円</b>	±0円	対象物件なし		<b>18,833円</b>	±0円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	対象物件なし		<b>5棟</b>	±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	<b>11,481円</b>	+185円	<b>14,429円</b>	±0円	<b>17,556円</b>	±0円
空室棟数	<b>5棟</b>	-1棟	<b>8棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	±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	<b>12,418円</b>	-43円	<b>14,068円</b>	+211円	<b>15,111円</b>	±0円
空室棟数	<b>5棟</b>	-1棟	<b>14棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	±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

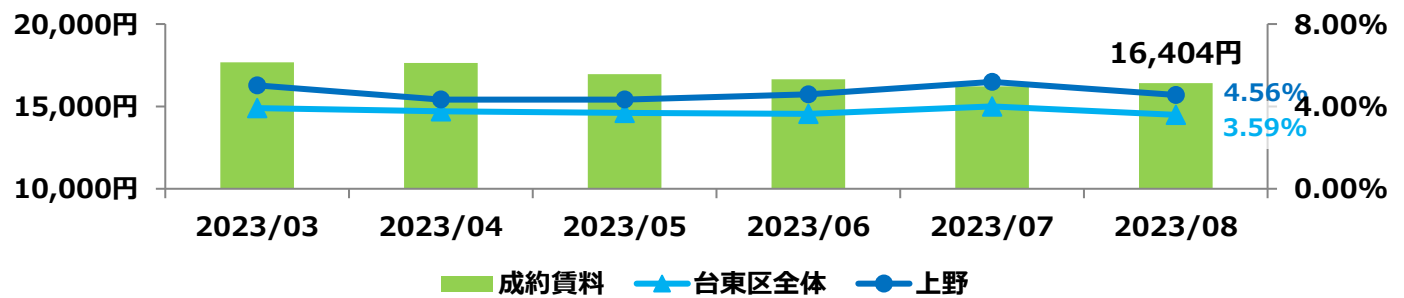
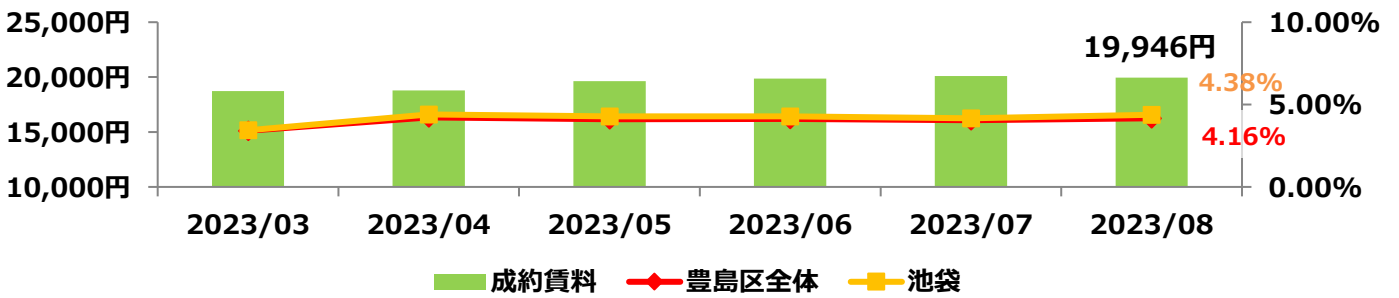
18,000円～24,000円

## ②上野エリア

14,000円～25,500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

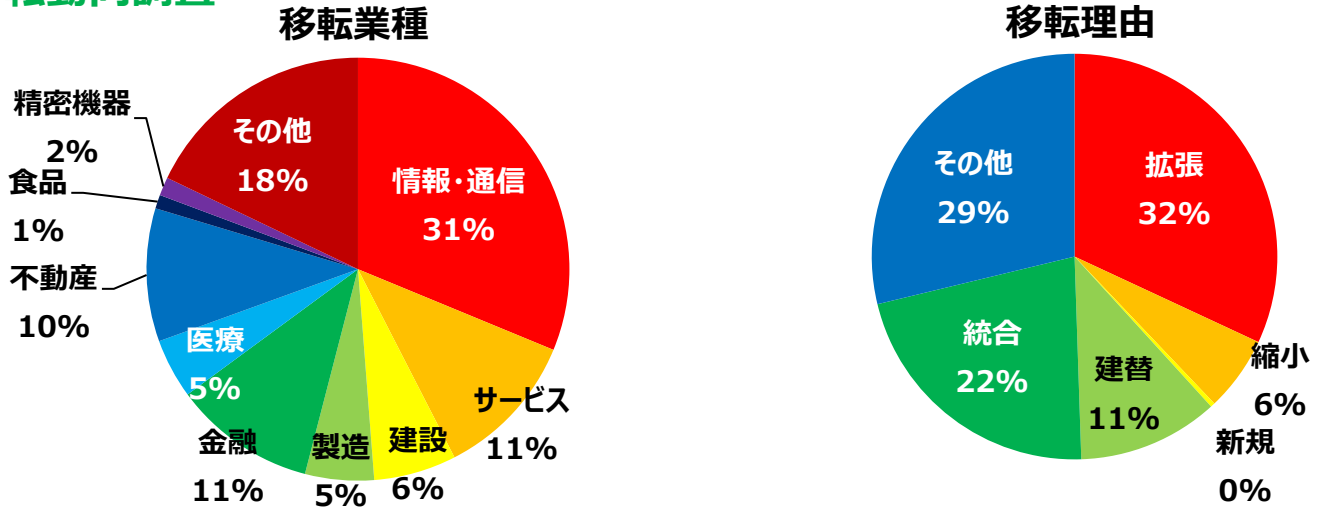
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,887円	-55円	20,406円	-245円	24,038円	+38円
空室棟数	52棟	-1棟	21棟	-3棟	7棟	±0棟

#### 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	13,997円	+199円	17,585円	+493円	25,444円	±0円
空室棟数	88棟	-1棟	13棟	-3棟	4棟	±0棟

# その他調査結果

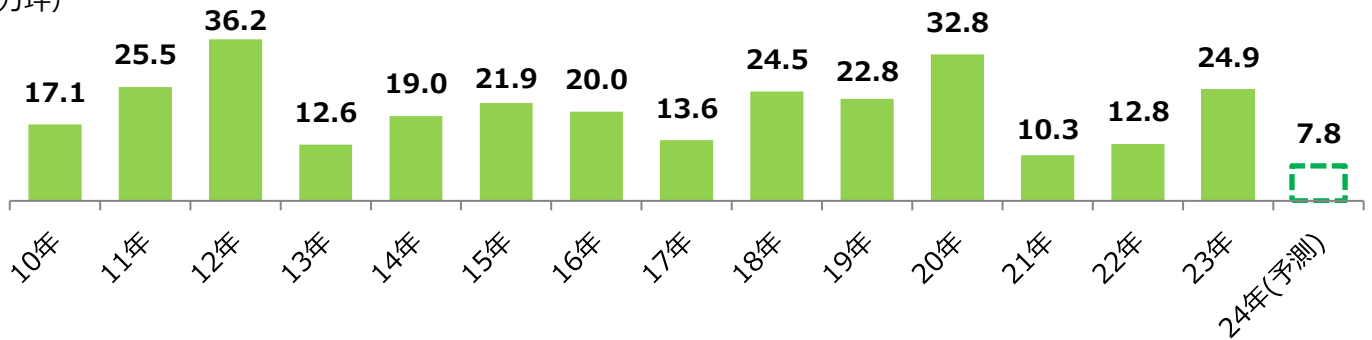
## 移転動向調査



2022年9月から2023年8月までに収集したテナント移転事例285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。

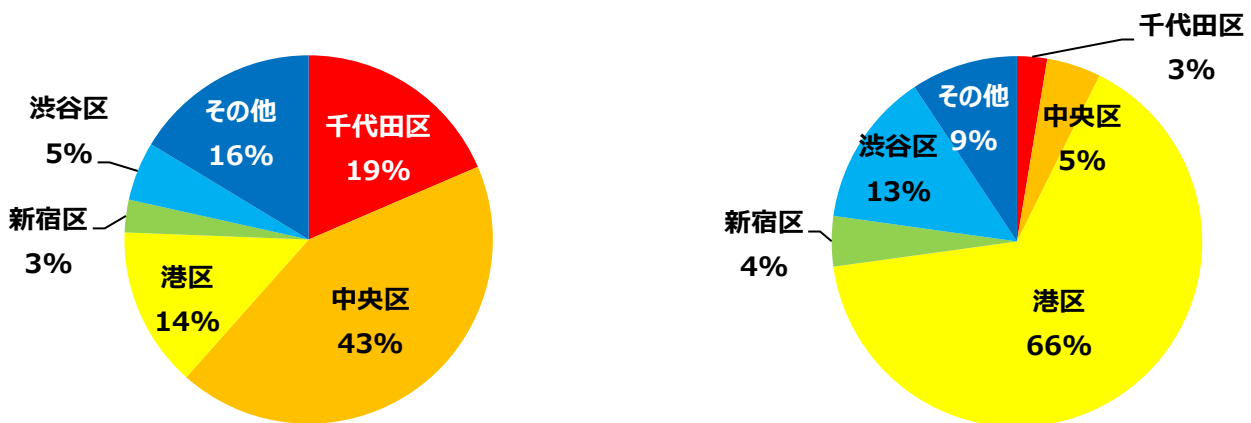
## 新築ビル供給量推移 東京23区

(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



2022年

2023年

## 当月竣工の主な大型新築ビル

PMO神田須田町	千代田区神田須田町1-4-2~5・16・18~21（地番）	地上8階	基準階157坪
パークタワー勝どきミッド(オフィス:4-7F)	中央区勝どき4-1501（地番）	地上45階	基準階867坪
八重洲k	中央区八重洲2-1-8	地上12階	基準階117坪

2023年8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

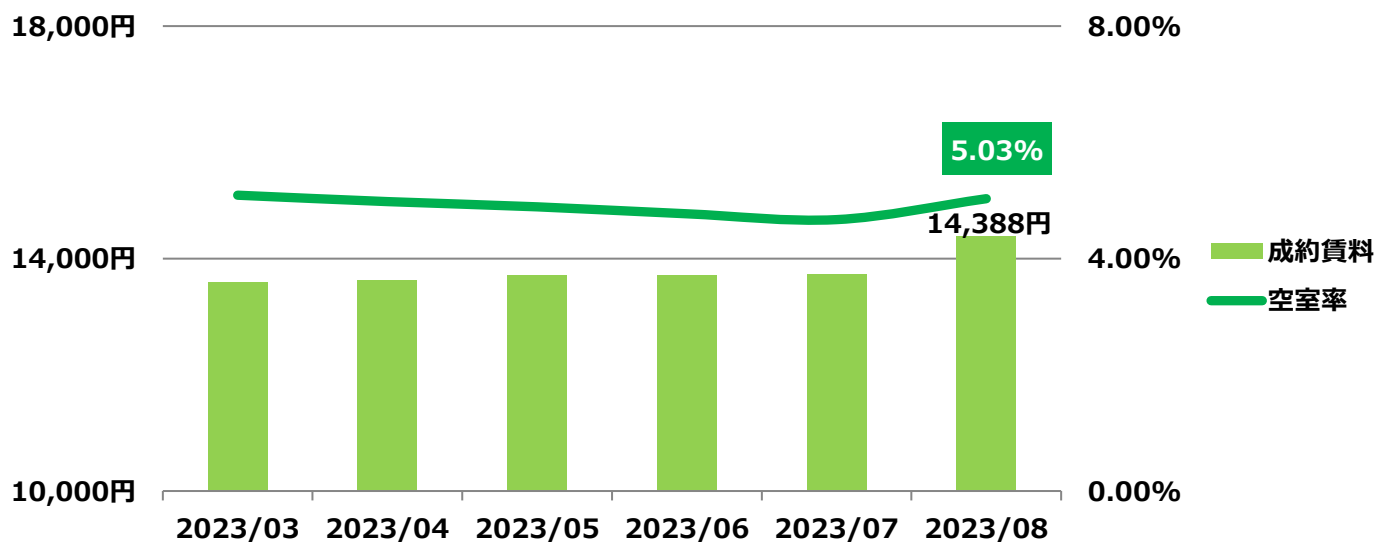
11,000円～15,500円

## ②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,000円

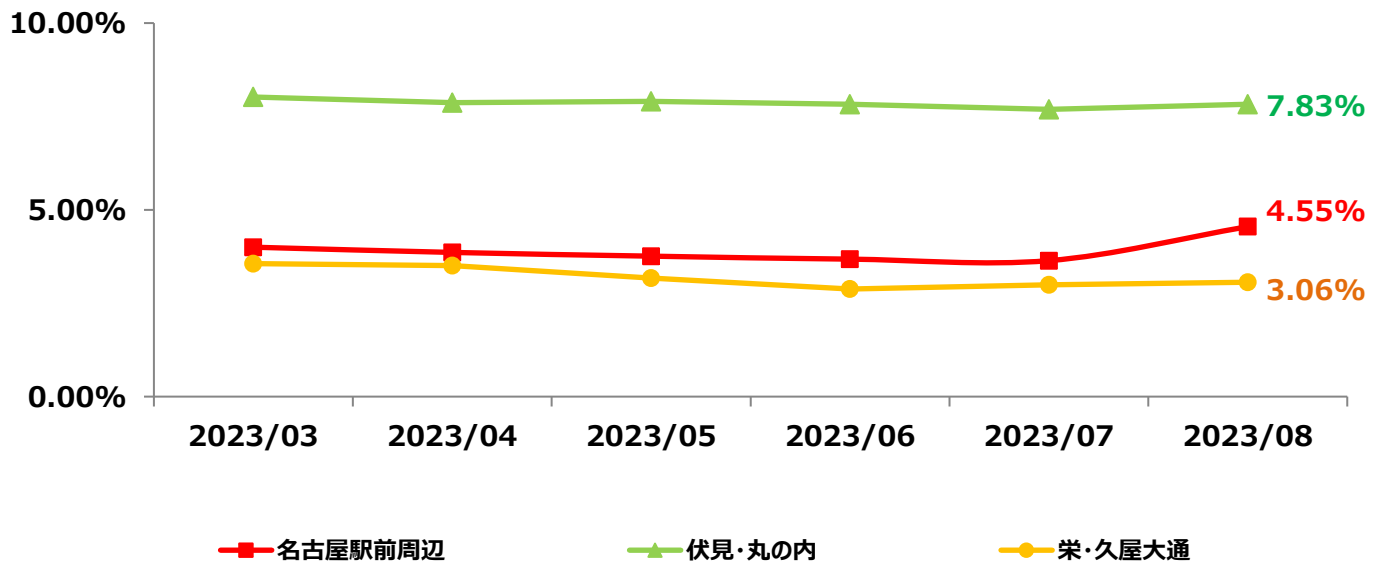
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>12,090円</b>	-14円	<b>18,238円</b>	+1,824円	<b>23,947円</b>	-38円
空室棟数	<b>63棟</b>	-1棟	<b>31棟</b>	±0棟	<b>19棟</b>	±0棟

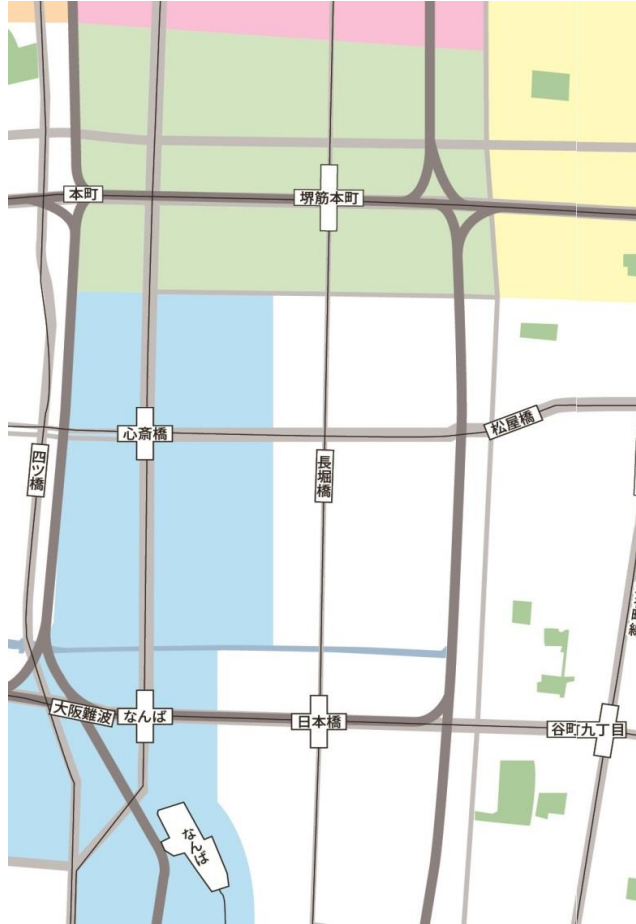
### ②伏見・丸の内エリア

	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	<b>10,855円</b>	+7円	<b>15,613円</b>	+85円	<b>16,951円</b>	-39円
空室棟数	<b>73棟</b>	-1棟	<b>33棟</b>	±0棟	<b>16棟</b>	+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	<b>10,857円</b>	-66円	<b>12,857円</b>	-33円	<b>15,741円</b>	+2,332円
空室棟数	<b>56棟</b>	±0棟	<b>35棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	+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～23,000円

### ②淀屋橋・北浜エリア

13,000円～19,000円

### ③本町・堺筋本町エリア

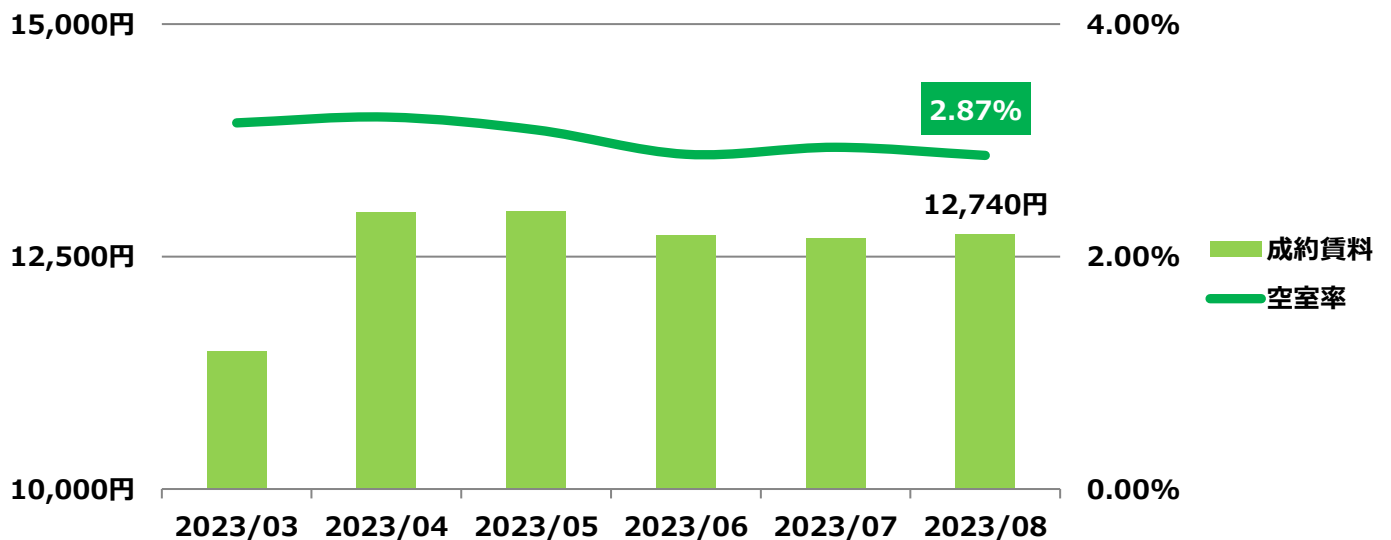
9,500円～14,500円

### ④天満橋・谷町エリア

9,000円～17,500円

## 空室率・成約賃料推移

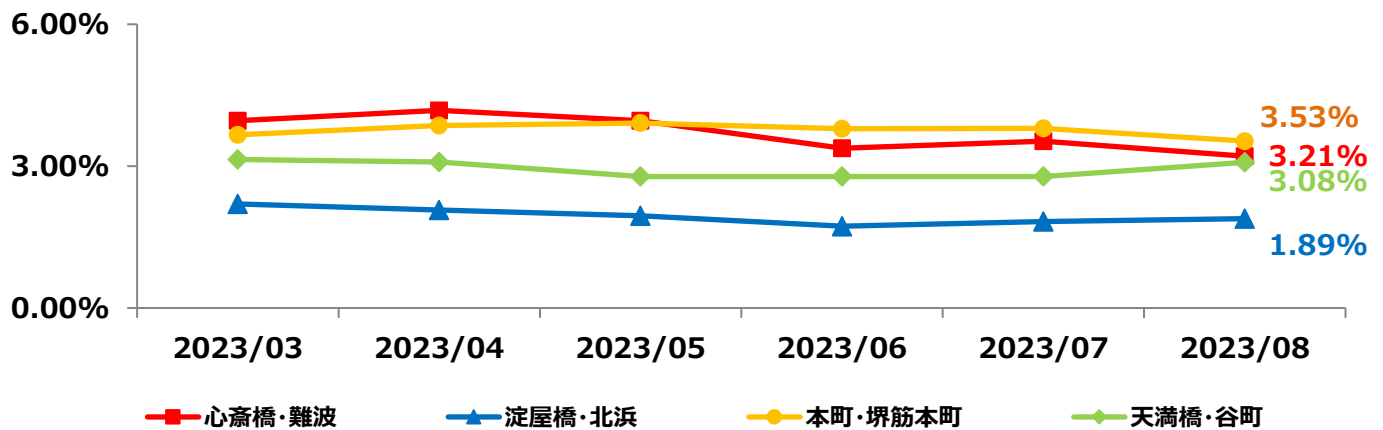
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	<b>10,731円</b>	+0円	<b>15,161円</b>	-46円	<b>23,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>21棟</b>	±0棟	<b>18棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	±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	<b>13,462円</b>	+3,268円	<b>12,759円</b>	+172円	<b>19,083円</b>	±0円
空室棟数	<b>23棟</b>	+1棟	<b>17棟</b>	+2棟	<b>6棟</b>	±0棟

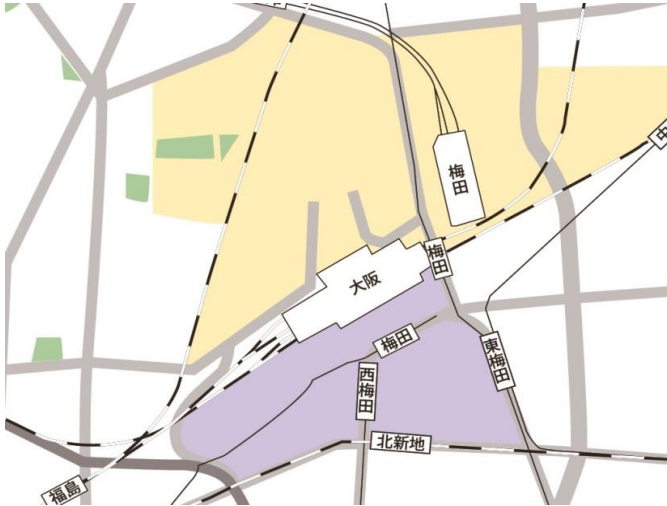
### ③本町・堺筋本町エリア

	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	<b>9,583円</b>	-231円	<b>12,604円</b>	+43円	<b>14,275円</b>	+180円
空室棟数	<b>49棟</b>	-2棟	<b>34棟</b>	-1棟	<b>13棟</b>	±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	<b>9,128円</b>	-50円	<b>10,429円</b>	-63円	<b>17,420円</b>	-739円
空室棟数	<b>29棟</b>	+1棟	<b>8棟</b>	-2棟	<b>5棟</b>	±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

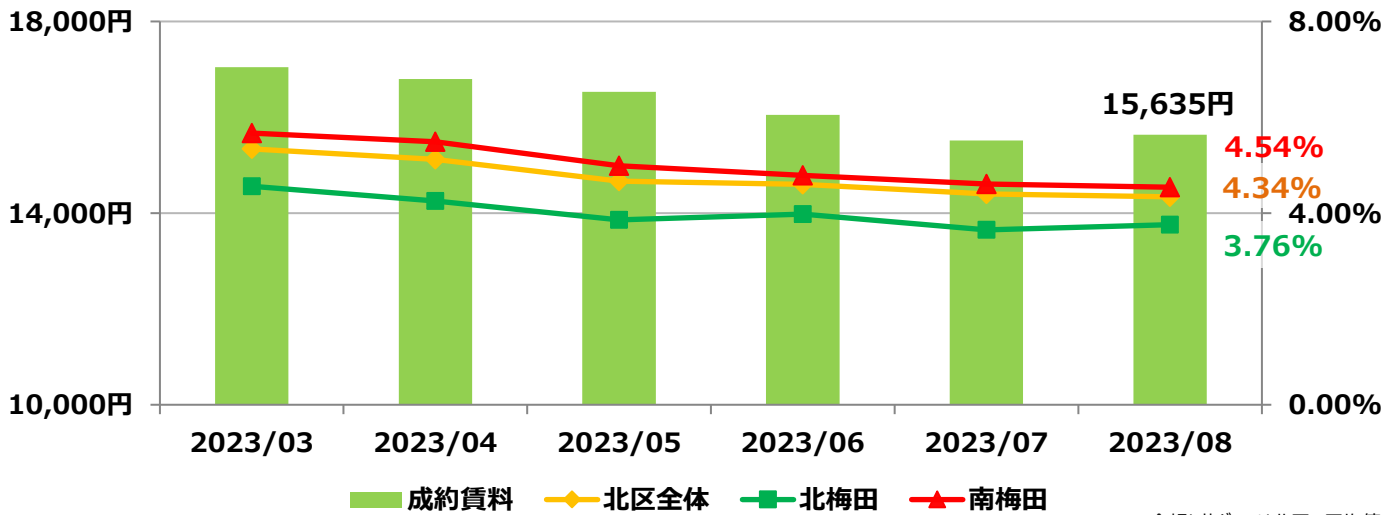
**7,500円～23,000円**

### ②南梅田エリア

**11,500円～23,000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	<b>9,410円</b>	+248円	<b>7,502円</b>	±0円	<b>23,158円</b>	+58円
空室棟数	<b>5棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±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	<b>11,375円</b>	+179円	<b>18,674円</b>	+288円	<b>23,234円</b>	+21円
空室棟数	<b>17棟</b>	+1棟	<b>20棟</b>	±0棟	<b>30棟</b>	-2棟

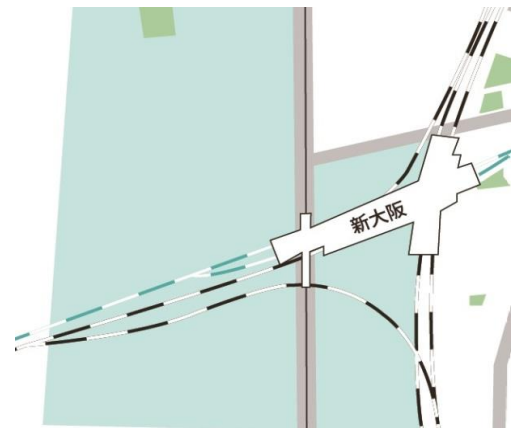
# 西区・淀川区

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～17,000円

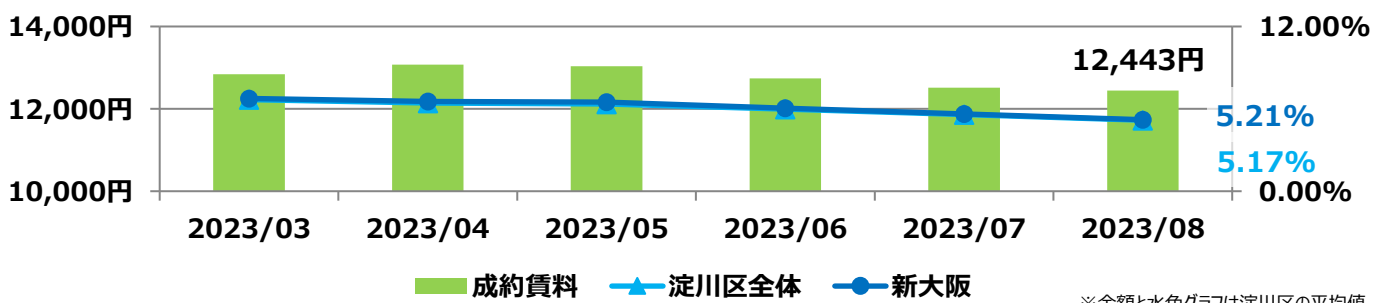
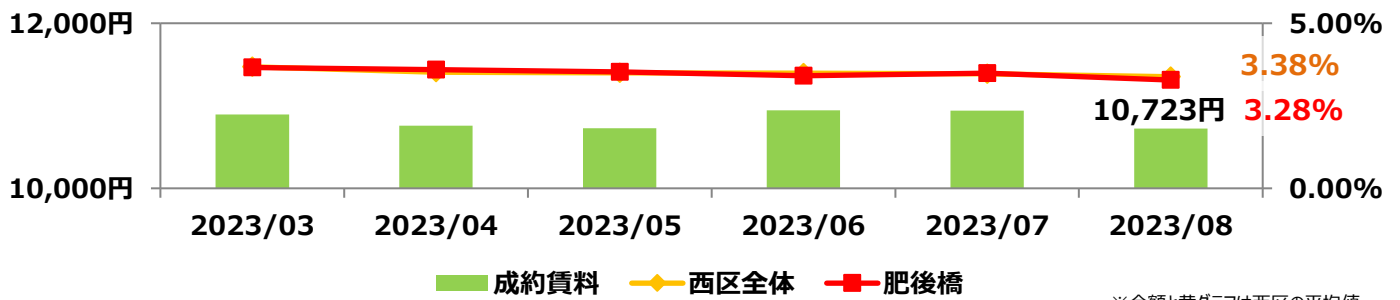


## ②新大阪エリア

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

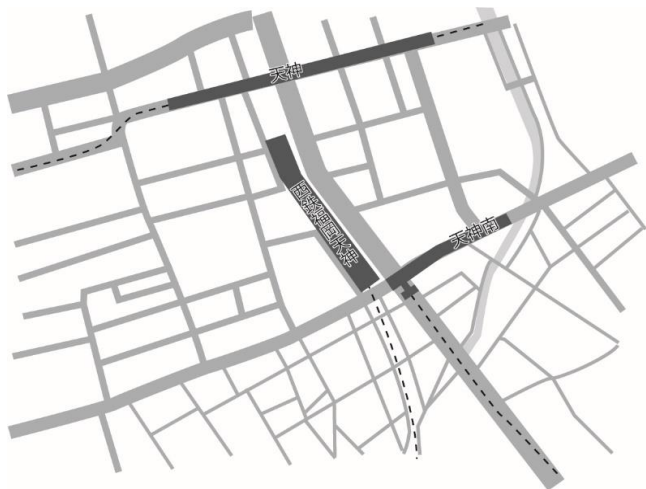
#### ①肥後橋エリア

	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	8,184円	+25円	11,324円	-439円	17,000円	±0円
空室棟数	19棟	±0棟	12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	8,266円	+0円	12,486円	-74円	18,447円	-33円
空室棟数	12棟	±0棟	27棟	-1棟	13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

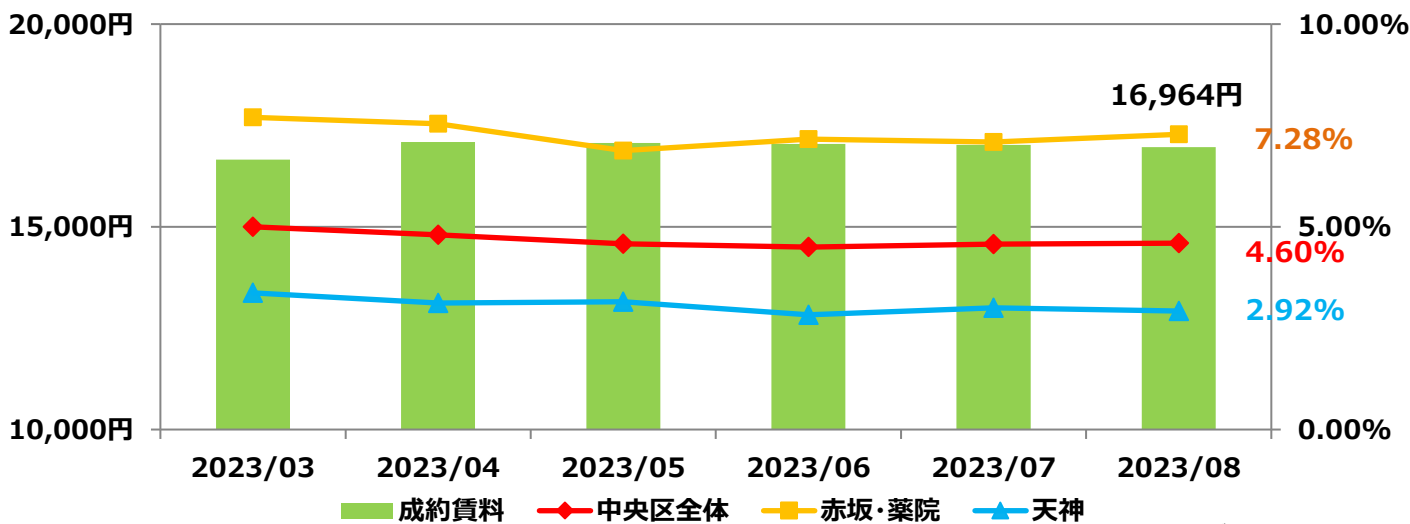
16,500円～25,000円

## ②天神エリア

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



※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

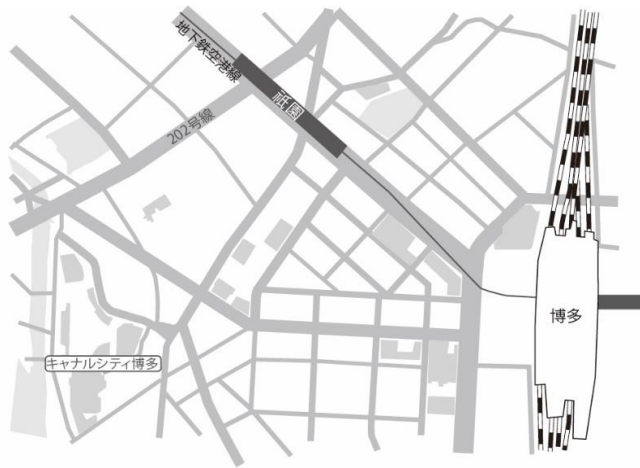
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,515円	+0円	17,016円	+0円	24,841円	±0円
空室棟数	33棟	±0棟	21棟	±0棟	6棟	±0棟

### 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	16,425円	+623円	17,365円	-77円	24,481円	±0円
空室棟数	32棟	+1棟	29棟	-3棟	5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

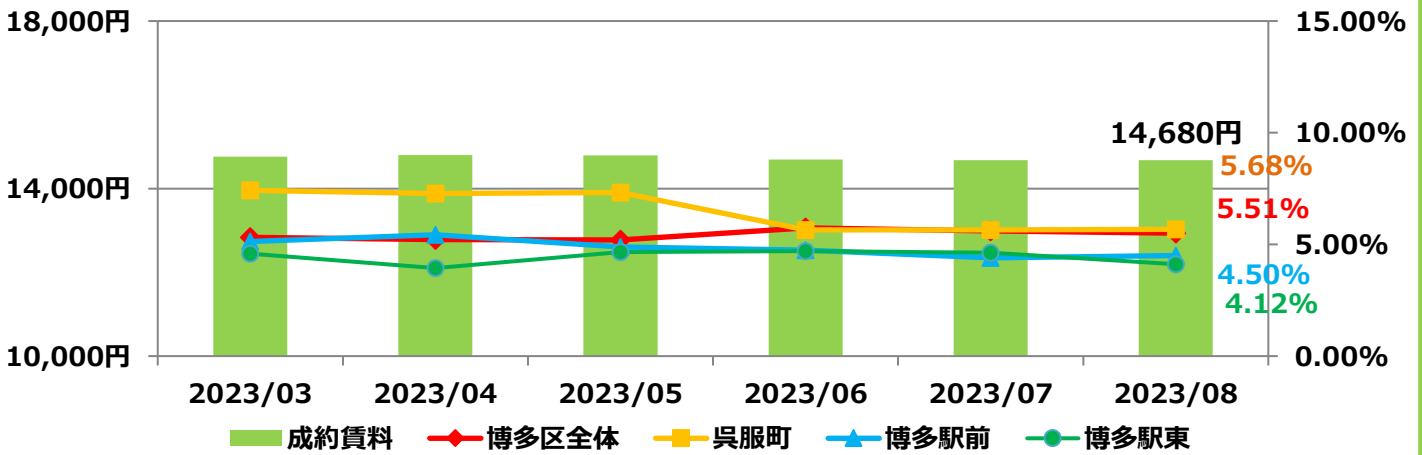
14,500円～15,000円

## 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	13,177円	+0円	13,689円	+150円	17,352円	+0円
空室棟数	20棟	+0棟	11棟	-1棟	5棟	±0棟

### ② 博多駅前エリア

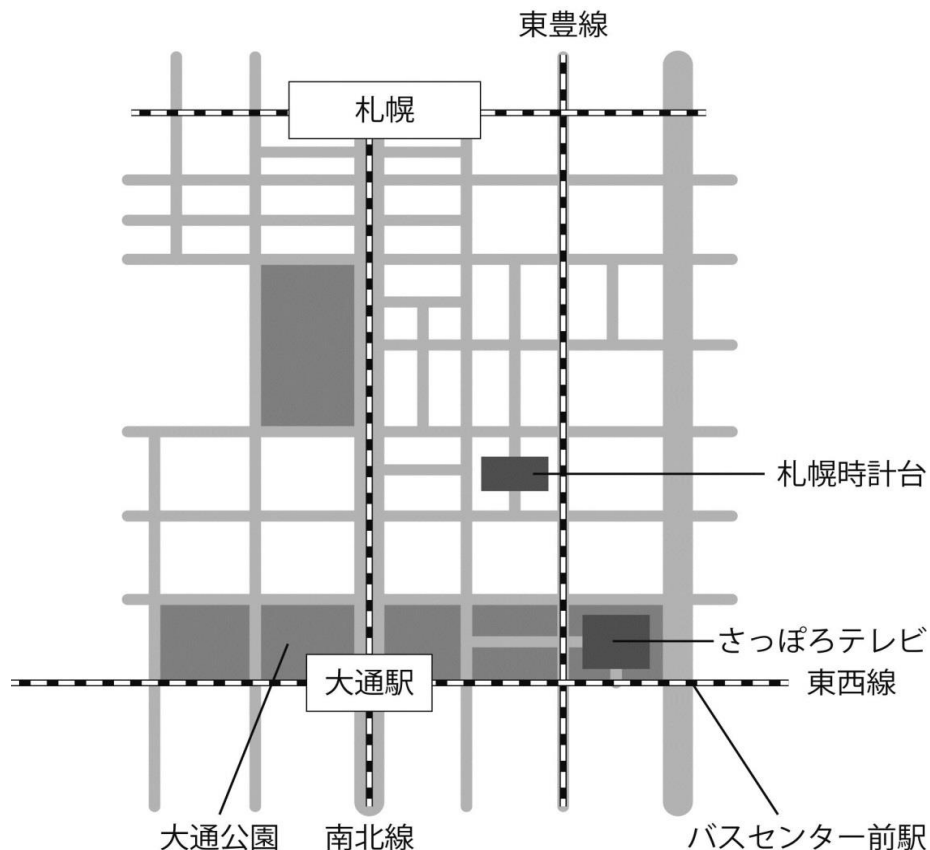
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,316円	-140円	15,243円	-30円	15,218円	+492円
空室棟数	34棟	+1棟	27棟	±0棟	10棟	-2棟

### 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	14,086円	-16円	14,418円	+10円	13,000円	-1,800円
空室棟数	24棟	±0棟	35棟	±0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

11,000円～21,500円

## ③西11丁目エリア

10,000円～13,000円

## ②大通駅周辺エリア

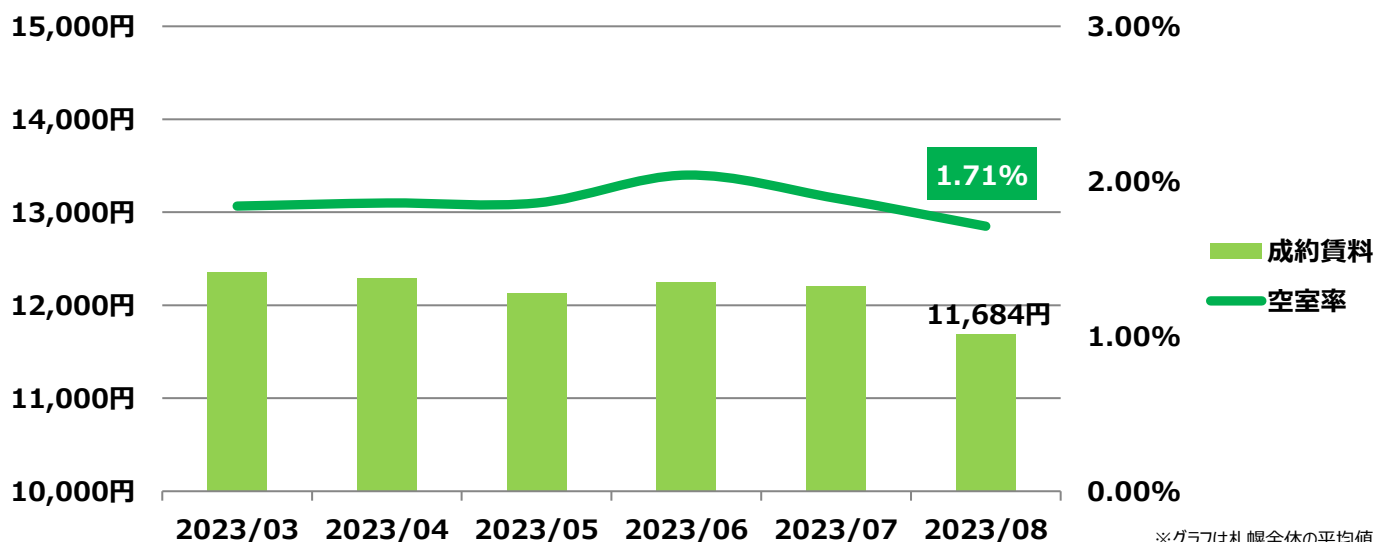
10,500円～24,000円

## ④札幌駅北口エリア

7,500円～20,000円

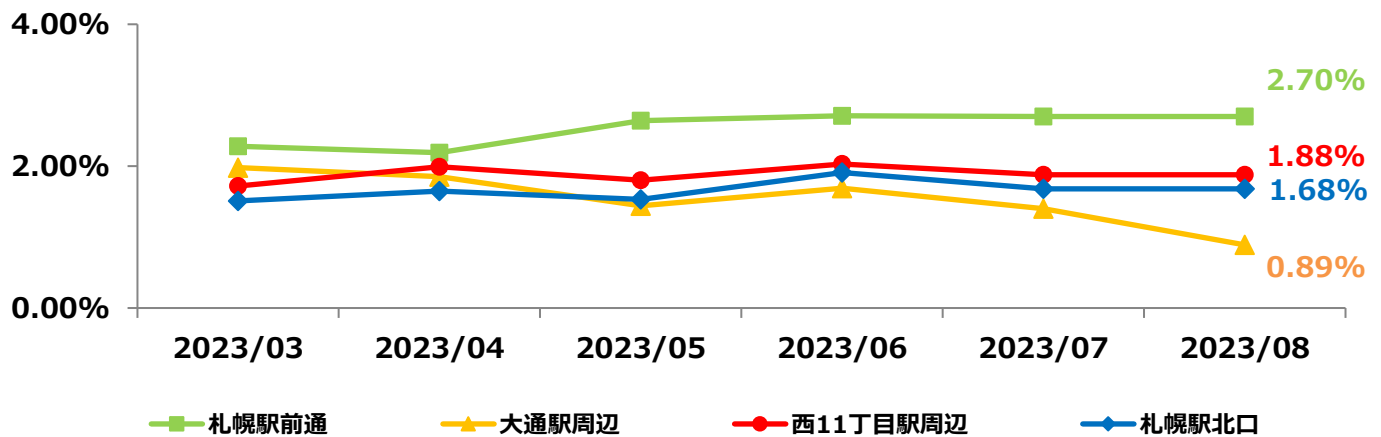
## 空室率・成約賃料推移

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



※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	<b>11,167円</b>	+0円	<b>15,400円</b>	-711円	<b>21,496円</b>	±0円
空室棟数	<b>3棟</b>	±0棟	<b>13棟</b>	-1棟	<b>6棟</b>	±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	<b>10,464円</b>	+0円	<b>15,140円</b>	-160円	<b>23,818円</b>	+4,947円
空室棟数	<b>16棟</b>	±0棟	<b>12棟</b>	±0棟	<b>5棟</b>	±0棟

### ③ 西11丁目エリア

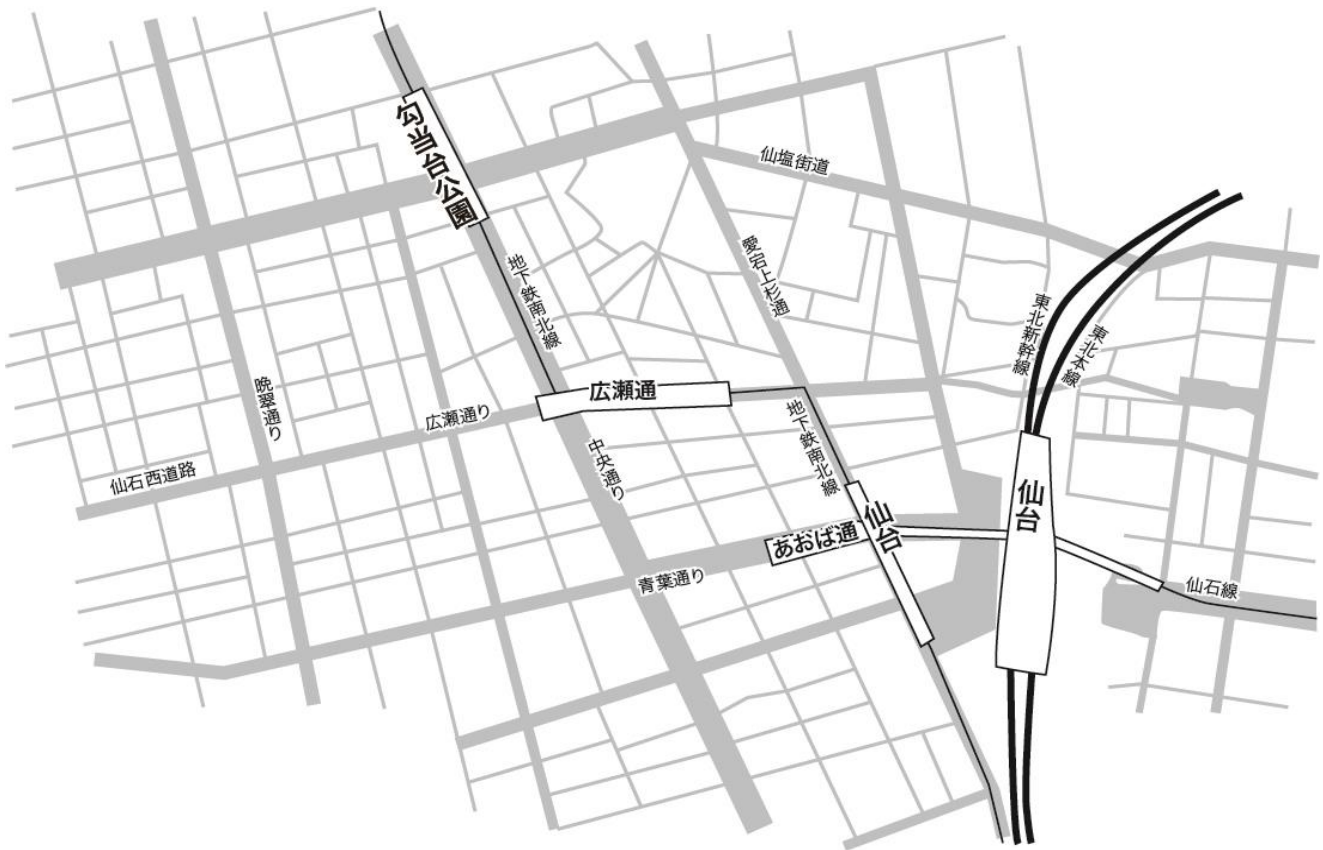
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>12,808円</b>	-40円	<b>10,088円</b>	±0円	対象物件なし	
空室棟数	<b>12棟</b>	+1棟	<b>11棟</b>	±0棟		

### 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	<b>7,616円</b>	±0円	<b>12,839円</b>	±0円	<b>20,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>3棟</b>	±0棟	<b>8棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	±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

14,000円～14,500円

## ② 仙台中心部エリア

10,500円～12,000円

## ③ 官公庁周辺エリア

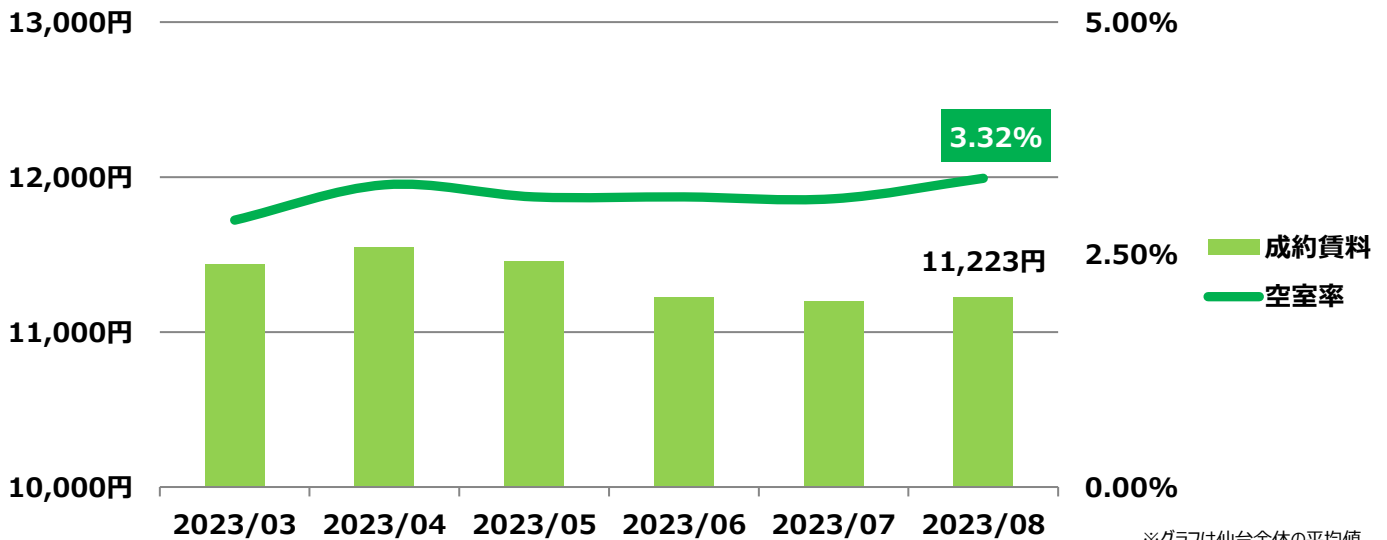
9,000円～16,000円

## ④ 仙台駅東口エリア

10,000円～13,000円

## 空室率・成約賃料推移

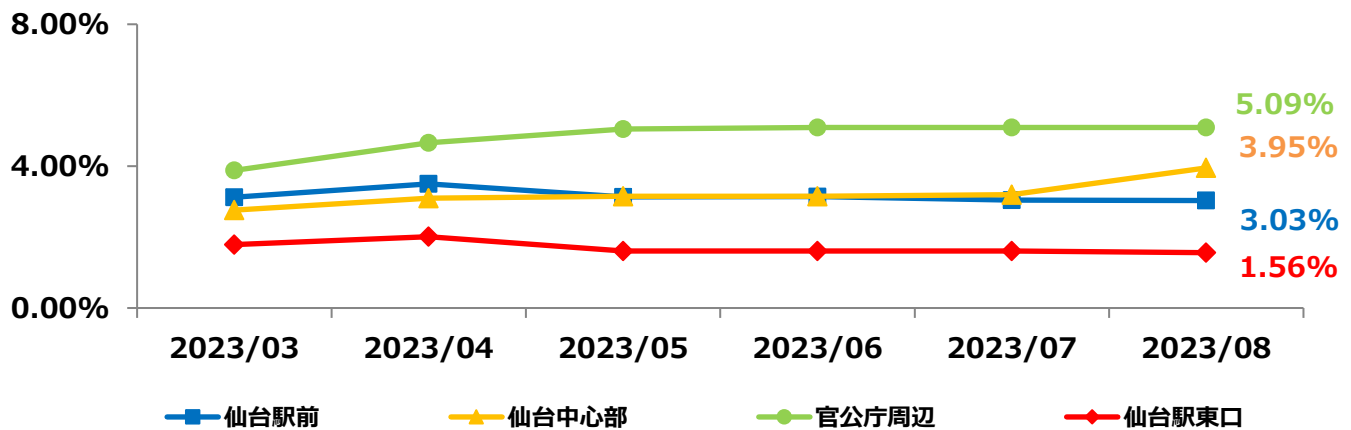
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	<b>13,937円</b>	+0円	<b>14,300円</b>
空室棟数		<b>26棟</b>	±0棟	<b>8棟</b>	±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	<b>10,548円</b>	+224円	<b>11,947円</b>
空室棟数		<b>17棟</b>	-1棟	<b>6棟</b>	±0棟

### ③ 官公庁周辺エリア

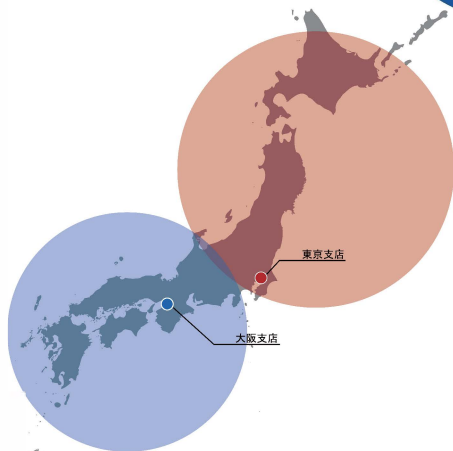
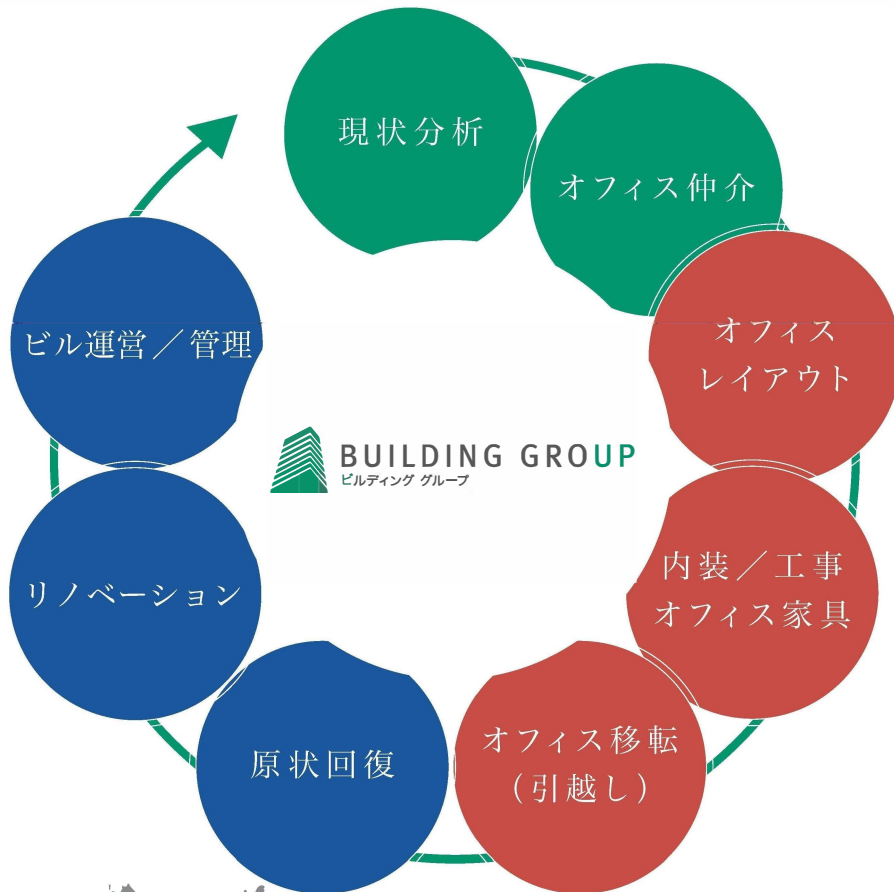
		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	<b>9,093円</b>	+16円	<b>16,000円</b>
空室棟数		<b>13棟</b>	+1棟	<b>1棟</b>	±0棟

### 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	<b>9,750円</b>	-409円	<b>12,853円</b>
空室棟数		<b>8棟</b>	-1棟	<b>4棟</b>	±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:関白貨 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

#### 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