

2023年10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10月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 拡張や増床による移転事例は全国的に増加している
(東京) 賃貸条件見直しの動きは鈍化傾向か

東京
Tokyo

空室率

5.69% (前月比▲0.25ポイント)

推定成約賃料

22,074円 (前月比▲186円)

東京エリアの空室率は5.69% (前月比▲0.25%) と2ヶ月連続で低下した。主要5区を中心にオフィス市場は改善傾向にあるとみている。移転事例についても大きな変化はなく、拡張・館内増床・統合による事例は継続しており、分室を出す動きも一部みられた。推定成約賃料は22,074円 (前月比▲186円) と2ヶ月連続で低下した。推定成約賃料を上回る物件の成約が進み、下回る物件の募集が増加したことが要因とみており、市場での賃貸条件見直しの動き自体は鈍化傾向にあるとみている。

名古屋
Nagoya

空室率

5.04% (前月比+0.03ポイント)

推定成約賃料

14,374円 (前月比▲268円)

名古屋エリアの空室率は5.04% (前月比+0.03%) と上昇した。伏見エリアでは成約が増えたものの、名古屋駅エリアでは新規募集が増えたため数字上では横ばいで推移した。栄エリアは引き続き少ない空室率で推移している。拡張・集約の動きが活発なこともあり、空室率は緩やかに減少していくことが予想される。推定成約賃料は14,374円 (前月比▲268円) と低下した。賃貸条件を見直す物件が散見されたことが要因とみている。

大阪
Osaka

空室率

3.52% (前月比▲0.02ポイント)

推定成約賃料

13,006円 (前月比+106円)

大阪エリアの空室率は3.52% (前月比▲0.02%) と9ヶ月連続で低下した。10月度の空室率減少の要因は、新大阪エリアで大手企業の自社利用に伴う募集止めが大きく影響しており、大阪エリア全体では微減したとみている。また、直近数ヶ月の成約事例としても館内増床や拡張など前向きな移転の事例が多い事も空室率減少の一因になっている。推定成約賃料は13,006円 (前月比+106円) と上昇した。

※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

4.66% (前月比▲0.17ポイント)

推定成約賃料

15,751円 (前月比+172円)

福岡エリアの空室率は4.66% (前月比▲0.17%) と4ヶ月連続で低下した。新築と既存物件共に増床や拡張移転、分室開設などの動向が継続していることが要因とみている。但し、福岡エリアは今後も新築ビルの竣工を控えている為、このまま空室率低下が続く可能性は低いと予想する。推定成約賃料は15,751円 (前月比+172円) と2ヶ月連続で上昇した。前月同様、安価な物件が市場から減少傾向にあること、高単価な新築物件の供給が続いていることが要因とみている。

札幌

Sapporo

空室率

1.63% (前月比+0.07ポイント)

推定成約賃料

11,409円 (前月比+138円)

札幌エリアの空室率は1.63% (前月比+0.07%) と4ヶ月ぶりに上昇に転じた。市場の動向に大きな変化はみられず、引き続き20~40坪前後での成約が多い状況にある。推定成約賃料は11,409円 (前月比+138円) と4ヶ月ぶりに上昇に転じた。老朽ビルの建て替えが進んでいる一方で、高単価賃料の物件ではなく推定成約賃料を下回る賃料水準の物件が成約傾向にあり、事例としても多くみられたことが要因とみている。

仙台

Sendai

空室率

2.93% (前月比+0.23ポイント)

推定成約賃料

11,070円 (前月比▲89円)

仙台エリアの空室率は2.93% (前月比+0.23%) と上昇した。上昇に転じたものの2%台維持の状況は変わらず、ほぼ横ばいの結果となった。移転理由をみても拡張傾向が多く100~150坪前後の面積帯が成約しやすい市況となっている。推定成約賃料は11,070円 (前月比▲89円) と2ヶ月連続で低下した。一部新築物件では賃料設定が要因で苦戦を強いられていることもあり、条件見直しなどの動きによっては推定成約賃料に影響を与えるとみている。

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10月1日から2023年10月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 6,815棟



直近13ヶ月 空室率推移

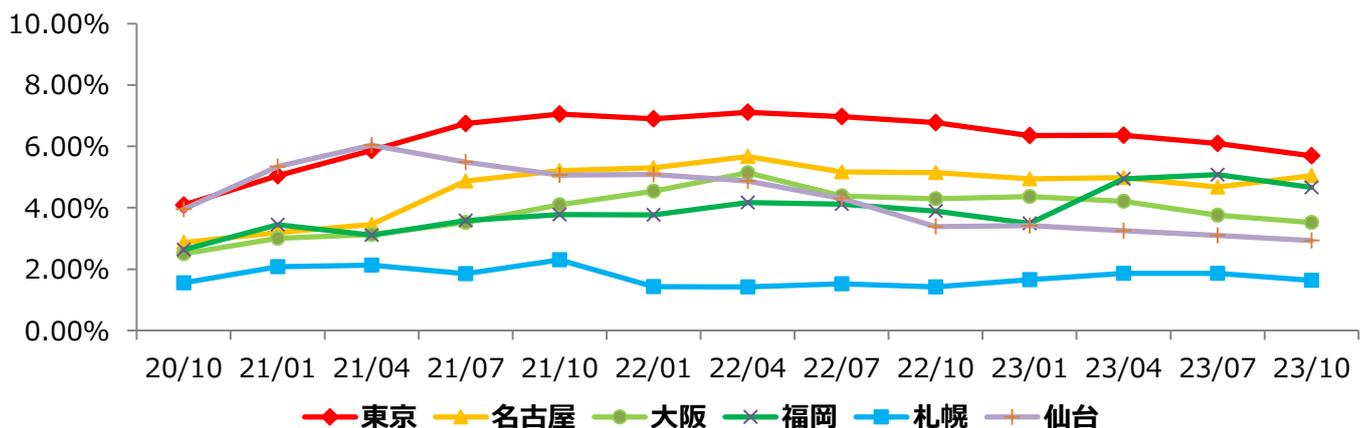
基準階100坪以上の事務所ビル

		22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	4.68%	4.78%	4.63%	4.27%	3.94%	3.83%	4.00%	3.75%	3.75%	3.50%	3.38%	3.14%	3.05%	-1.63%
		中央区	9.48%	9.24%	9.05%	8.51%	8.01%	7.67%	7.63%	7.48%	7.57%	7.90%	8.05%	7.70%	7.38%	-2.10%
		港区	8.12%	8.18%	7.85%	7.94%	7.71%	8.88%	8.48%	8.15%	8.14%	7.90%	8.07%	7.88%	7.67%	-0.45%
		新宿区	7.09%	7.10%	6.32%	6.74%	6.91%	6.65%	6.67%	7.31%	7.16%	6.89%	6.71%	6.48%	5.85%	-1.24%
		渋谷区	3.26%	3.21%	3.05%	2.77%	3.28%	3.58%	3.28%	3.10%	3.89%	3.38%	3.44%	3.40%	3.15%	-0.11%
		平均値	6.78%	6.78%	6.49%	6.35%	6.16%	6.47%	6.36%	6.21%	6.28%	6.10%	6.13%	5.94%	5.69%	-1.09%
	その他	新築	28.49%	23.32%	24.44%	20.86%	19.88%	14.50%	25.92%	25.35%	22.60%	56.09%	71.29%	31.06%	30.80%	+2.31%
		品川区	9.42%	9.53%	9.52%	9.94%	9.68%	9.52%	9.76%	9.78%	9.40%	9.61%	9.08%	8.47%	8.15%	-1.27%
		豊島区	2.83%	2.87%	2.88%	3.30%	3.49%	3.41%	4.22%	4.11%	4.12%	4.05%	4.16%	3.87%	4.09%	+1.26%
		台東区	3.77%	3.82%	3.82%	4.46%	4.67%	3.92%	3.76%	3.68%	3.64%	4.00%	3.59%	3.11%	2.92%	-0.85%
江東区	11.71%	11.49%	10.86%	10.60%	10.27%	10.01%	9.85%	9.16%	8.15%	8.38%	8.50%	8.11%	7.89%	-3.82%		
神奈川	横浜	3.90%	4.15%	4.52%	7.96%	7.35%	6.90%	7.32%	7.28%	7.35%	7.14%	7.11%	7.19%	7.38%	+3.48%	
名古屋	名駅	4.44%	4.30%	4.36%	4.35%	4.23%	4.00%	3.86%	3.76%	3.68%	3.64%	4.55%	5.05%	5.44%	+1.00%	
	伏見・丸の内	7.72%	7.82%	7.68%	7.63%	7.91%	8.02%	7.87%	7.90%	7.83%	7.69%	7.83%	7.20%	6.86%	-0.86%	
	栄・久屋大通	3.82%	3.38%	3.43%	3.22%	3.69%	3.56%	3.51%	3.17%	2.88%	2.99%	3.06%	2.83%	2.95%	-0.87%	
	平均値	5.15%	5.02%	5.01%	4.94%	5.08%	5.09%	4.98%	4.89%	4.77%	4.67%	5.03%	5.01%	5.04%	-0.11%	
大阪	心斎橋・難波	4.28%	4.05%	3.93%	3.96%	3.77%	3.96%	4.18%	3.96%	3.38%	3.53%	3.21%	3.21%	3.35%	-0.93%	
	淀屋橋・北浜	3.44%	3.00%	2.71%	2.52%	2.48%	2.20%	2.07%	1.95%	1.73%	1.83%	1.89%	1.74%	1.87%	-1.57%	
	本町・堺筋本町	3.34%	3.33%	3.37%	3.34%	3.63%	3.66%	3.86%	3.91%	3.79%	3.80%	3.53%	3.47%	3.33%	-0.01%	
	天満橋・谷町	3.83%	2.69%	3.33%	3.35%	2.85%	3.14%	3.09%	2.78%	2.78%	2.78%	3.08%	2.48%	2.48%	-1.35%	
	北梅田	2.89%	4.68%	4.64%	4.66%	4.72%	4.56%	4.25%	3.86%	3.98%	3.65%	3.76%	3.87%	4.81%	+1.92%	
	南梅田	4.66%	4.63%	4.91%	5.69%	5.76%	5.67%	5.49%	4.99%	4.79%	4.61%	4.54%	4.52%	4.29%	-0.37%	
	肥後橋	2.91%	2.88%	3.35%	3.69%	3.70%	3.66%	3.59%	3.53%	3.41%	3.49%	3.28%	4.02%	3.92%	+1.01%	
	新大阪	8.72%	8.40%	8.57%	7.45%	7.34%	6.76%	6.55%	6.49%	6.06%	5.64%	5.21%	4.77%	4.23%	-4.49%	
	平均値	4.29%	4.21%	4.31%	4.36%	4.35%	4.30%	4.21%	3.99%	3.84%	3.76%	3.65%	3.54%	3.52%	-0.77%	
福岡	赤坂・薬院	3.02%	2.70%	2.69%	2.01%	2.29%	7.70%	7.54%	6.88%	7.16%	7.09%	7.28%	7.75%	7.69%	+4.67%	
	天神	3.80%	3.35%	3.47%	3.20%	3.39%	3.37%	3.12%	3.15%	2.83%	3.00%	2.92%	2.81%	2.39%	-1.41%	
	呉服町	2.74%	2.78%	2.68%	2.51%	10.51%	7.42%	7.28%	7.33%	5.65%	5.65%	5.68%	5.91%	5.60%	+2.86%	
	博多駅前	4.93%	4.79%	4.65%	5.03%	5.18%	5.13%	5.43%	4.88%	4.74%	4.40%	4.50%	3.90%	3.64%	-1.29%	
	博多駅東	3.82%	3.76%	3.73%	3.75%	4.47%	4.59%	3.94%	4.66%	4.70%	4.63%	4.12%	4.40%	4.57%	+0.75%	
	平均値	3.89%	3.62%	3.58%	3.49%	4.60%	5.08%	4.94%	4.86%	5.13%	5.08%	5.04%	4.83%	4.66%	+0.77%	
札幌	1.42%	1.53%	1.48%	1.65%	1.84%	1.84%	1.86%	1.86%	2.04%	1.89%	1.71%	1.56%	1.63%	+0.21%		
仙台	3.39%	3.24%	3.47%	3.42%	3.25%	2.87%	3.25%	3.12%	3.12%	3.10%	3.32%	2.70%	2.93%	-0.46%		

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)

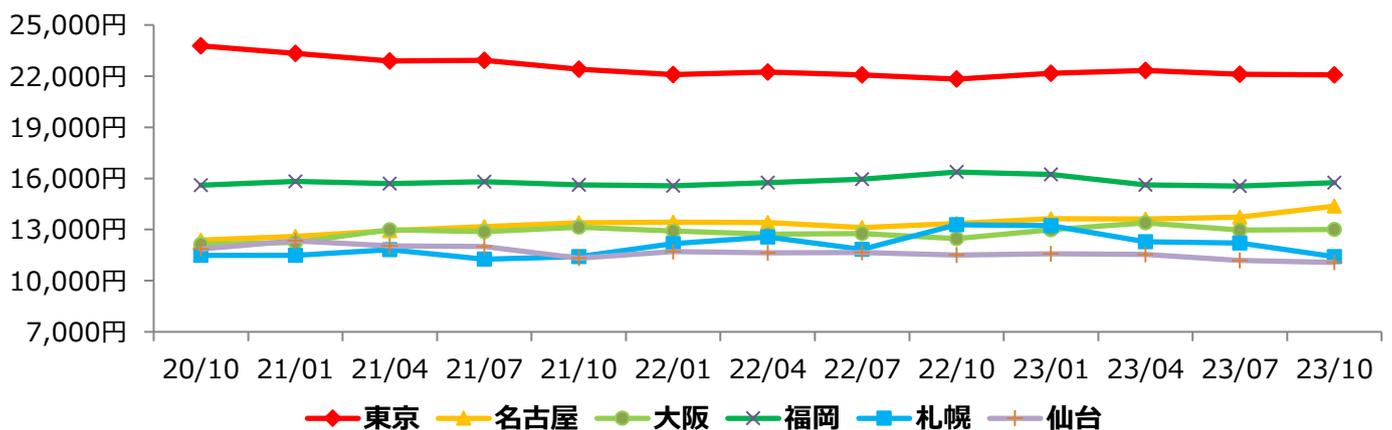
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	21,324	21,204	21,261	21,308	21,969	21,490	20,581	20,850	20,650	20,610	20,723	21,004	20,631	-693
		中央区	20,844	21,157	20,965	21,787	21,702	21,957	21,966	21,800	21,704	21,381	21,252	21,320	21,192	+348
		港区	22,012	21,863	21,798	21,676	22,057	22,266	22,211	22,120	22,164	22,086	22,423	22,322	21,690	-322
		新宿区	21,378	21,504	22,684	22,912	23,157	22,549	23,214	23,518	22,554	22,552	22,738	22,424	22,718	+1,340
		渋谷区	24,948	24,887	24,877	25,387	25,702	25,796	25,688	26,058	25,513	25,812	26,071	25,877	26,058	+1,110
		平均値	21,825	21,835	21,920	22,169	22,485	22,468	22,337	22,411	22,177	22,103	22,278	22,260	22,074	+249
		新築平均値	27,218	26,931	26,919	27,342	29,576	28,356	27,980	27,613	27,279	27,424	30,176	30,176	29,499	+2,281
	その他	品川区	16,058	16,305	16,249	16,314	16,743	16,556	16,404	16,506	16,725	16,631	16,898	16,772	16,638	+580
		豊島区	19,535	20,333	20,219	19,101	18,504	18,725	18,789	19,643	19,878	20,104	19,946	19,424	19,652	+117
		台東区	17,659	17,305	16,652	17,241	17,267	17,679	17,644	16,953	16,644	16,209	16,404	16,366	16,040	-1,619
		江東区	12,952	12,898	12,869	12,793	12,740	13,288	13,497	13,350	13,269	13,490	13,661	13,723	13,546	+594
	神奈川	横浜	12,408	12,454	12,700	12,610	12,634	12,795	12,904	12,899	12,819	13,490	13,591	13,574	13,791	+1,383
	名古屋	名駅	15,914	15,791	15,832	16,094	16,293	16,311	16,631	16,528	16,416	16,414	18,238	18,662	17,993	+2,079
		伏見・丸の内	14,176	14,221	14,768	14,940	15,030	15,196	15,105	15,486	15,434	15,528	15,613	15,449	15,490	+1,314
栄・久屋大通		13,232	12,998	13,098	12,990	12,806	12,755	12,875	12,748	12,814	12,890	12,857	13,093	13,174	-58	
平均値		13,357	13,303	13,454	13,641	13,624	13,591	13,626	13,712	13,711	13,732	14,388	14,642	14,374	+1,017	
大阪	心斎橋・難波	14,769	15,130	15,266	15,607	15,215	14,957	15,040	14,816	14,871	15,207	15,161	15,150	15,145	+376	
	淀屋橋・北浜	14,100	13,725	13,313	13,714	13,692	12,773	12,346	12,158	12,833	12,587	12,759	12,685	12,748	-1,352	
	本町・堺筋本町	10,458	10,140	10,093	10,573	10,638	10,392	13,054	13,133	12,634	12,561	12,604	12,241	12,258	+1,800	
	天満橋・谷町	10,152	9,964	10,023	10,218	9,934	10,408	10,794	10,744	10,571	10,492	10,429	10,776	10,835	+683	
	北梅田	14,833	16,000	16,000	16,200	13,501	13,501	13,501	16,375	16,375	7,502	7,502	7,502	15,000	+167	
	南梅田	18,380	17,880	18,357	20,963	19,824	19,536	19,728	19,360	18,459	18,386	18,674	18,369	18,838	+458	
	肥後橋	11,414	11,244	11,207	11,177	11,987	12,115	11,525	11,743	11,744	11,763	11,324	11,522	11,124	-290	
	新大阪	12,306	12,279	12,298	12,226	12,301	12,858	13,103	13,059	12,789	12,560	12,486	12,451	12,230	-76	
	平均値	12,478	12,386	12,394	12,984	12,812	12,793	13,395	13,378	13,199	12,964	12,993	12,900	13,006	+528	
福岡	赤坂・薬院	18,681	19,280	18,692	17,870	16,792	15,883	16,865	17,240	17,072	17,016	17,016	17,533	18,089	-592	
	天神	19,457	19,550	19,251	18,906	18,451	17,528	17,590	17,395	17,462	17,442	17,365	17,651	17,772	-1,685	
	呉服町	14,349	14,191	13,165	13,716	15,333	15,188	14,722	14,332	13,539	13,539	13,689	13,717	13,739	-610	
	博多駅前	15,933	16,109	16,201	15,894	15,660	15,272	15,304	15,463	15,338	15,273	15,243	15,417	15,536	-397	
	博多駅東	13,933	13,889	13,938	13,769	13,747	14,078	14,315	14,448	14,370	14,408	14,418	14,419	14,365	+432	
	平均値	16,373	16,482	16,464	16,226	15,854	15,449	15,630	15,596	15,558	15,550	15,519	15,579	15,751	-622	
札幌	13,280	13,466	13,133	13,223	13,152	12,351	12,288	12,133	12,245	12,209	11,684	11,271	11,409	-1,871		
仙台	11,501	11,390	11,384	11,584	11,404	11,435	11,544	11,454	11,220	11,199	11,223	11,159	11,070	-431		

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10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～40,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

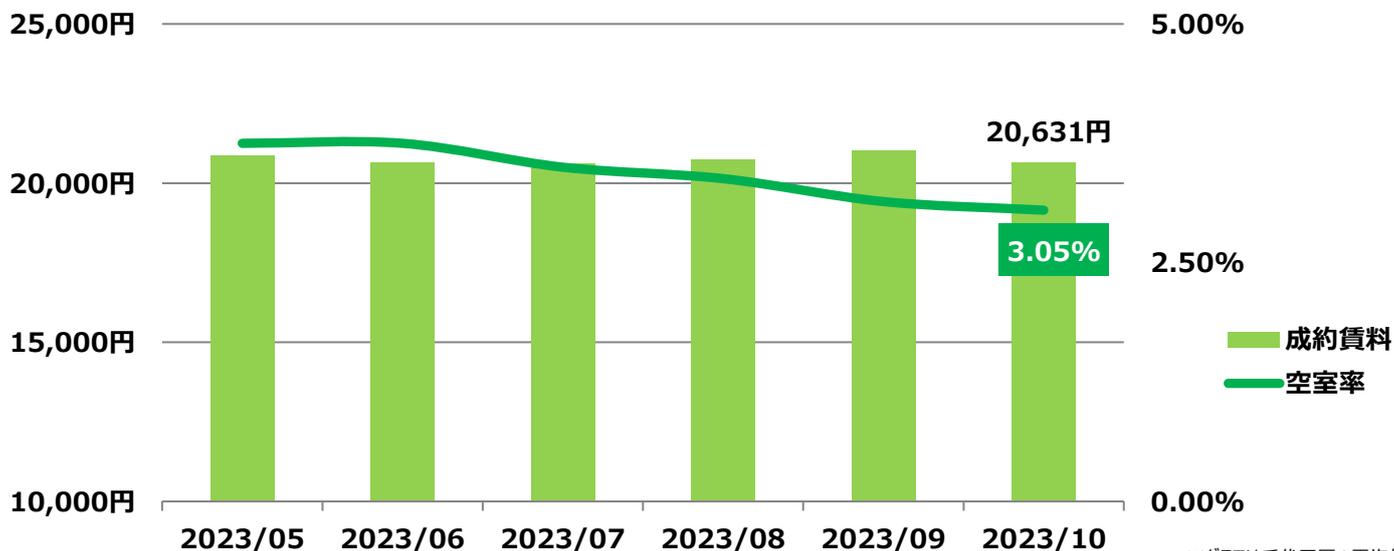
18,500円～26,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,000円～29,500円

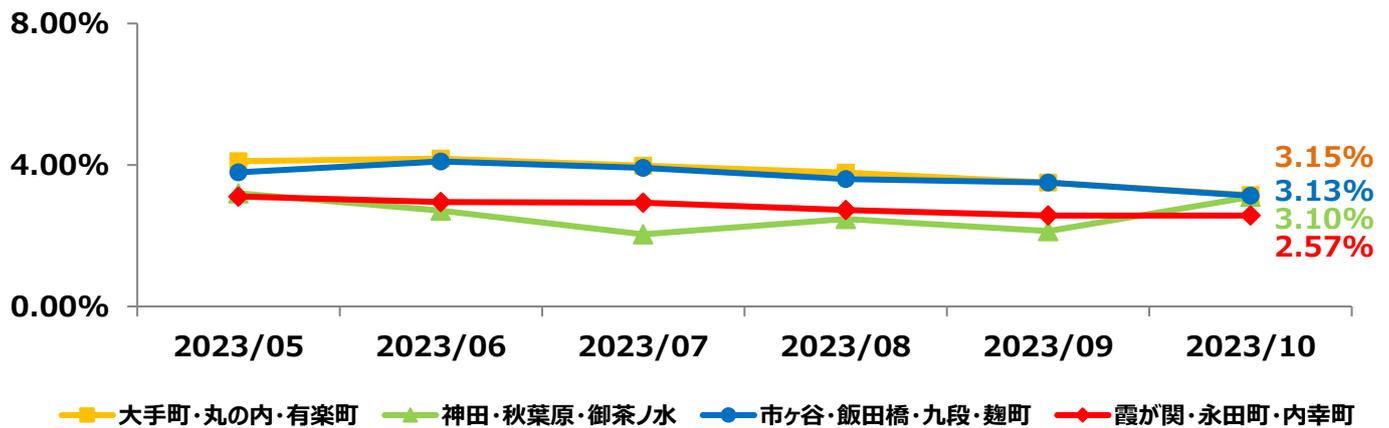
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	24,933円	-17円	25,800円	±0円	40,617円	+543円
空室棟数	3棟	±0棟	3棟	±0棟	37棟	+3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	17,363円	-82円	20,384円	+113円	28,500円	+5,000円
空室棟数	205棟	-40棟	60棟	-3棟	6棟	+1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	18,450円	+521円	20,245円	-950円	25,764円	+923円
空室棟数	148棟	-21棟	55棟	-7棟	17棟	±0棟

④霞が関・永田町・内幸町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,185円	+354円	22,535円	-81円	29,572円	-10,661円
空室棟数	5棟	-1棟	8棟	±0棟	7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

23,000円～39,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,500円～21,000円

③三越前エリア

15,500円～21,500円

①銀座エリア

24,000円～27,500円

⑤茅場町・築地エリア

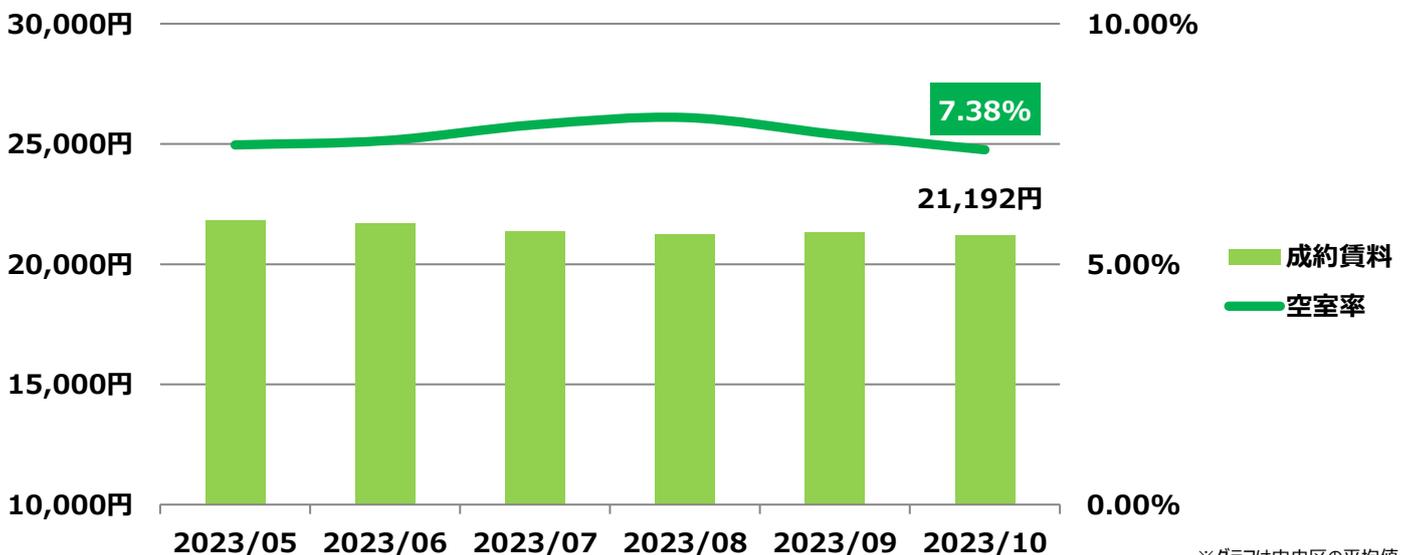
16,500円～20,500円

⑥勝どき・晴海エリア

14,500円～18,000円

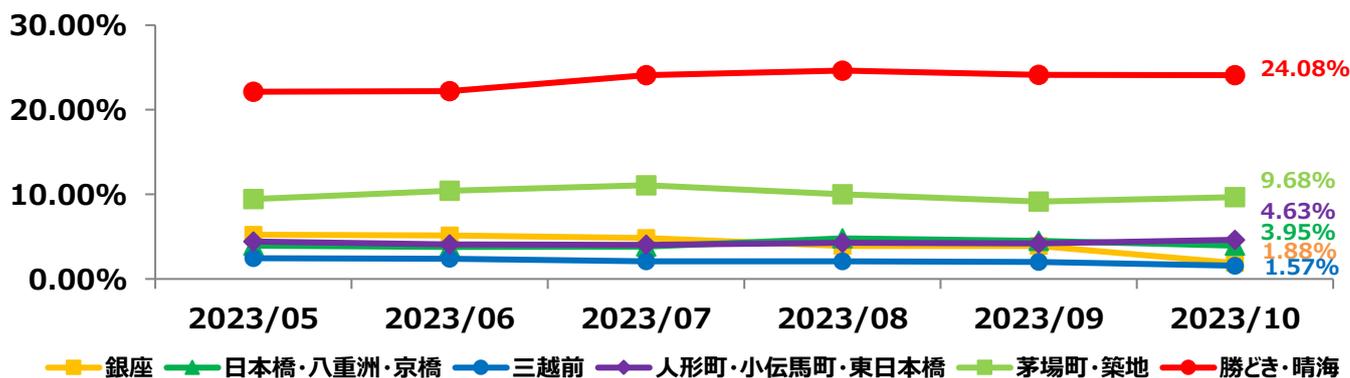
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※グラフは中央区の平均値

エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

①銀座エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	27,444円	+1,513円	23,788円	-914円	26,500円	-4,900円
空室棟数	71棟	-17棟	19棟	-1棟	2棟	-2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	23,096円	+69円	30,123円	+382円	39,344円	+658円
空室棟数	48棟	-10棟	13棟	-2棟	13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	17,660円	-32円	21,333円	-73円	15,333円	±0円
空室棟数	18棟	-2棟	13棟	-2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	14,433円	+362円	18,210円	+162円	21,188円	-47円
空室棟数	81棟	-19棟	36棟	-2棟	2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	16,429円	+433円	19,751円	+658円	20,360円	-929円
空室棟数	126棟	-40棟	48棟	+1棟	12棟	±0棟

⑥勝どき・晴海エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	対象物件なし		14,654円	+704円	17,871円	-388円
空室棟数	対象物件なし		6棟	+2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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～33,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,500円～30,500円

②浜松町・田町エリア

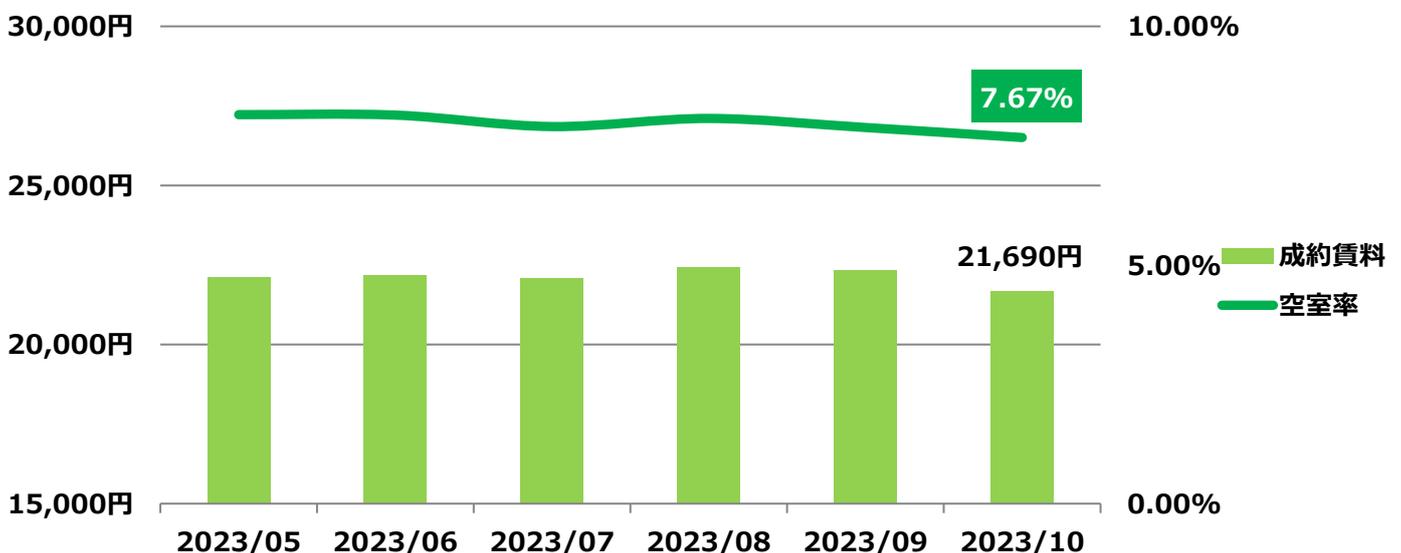
17,500円～25,000円

④品川駅前エリア

15,500円～36,000円

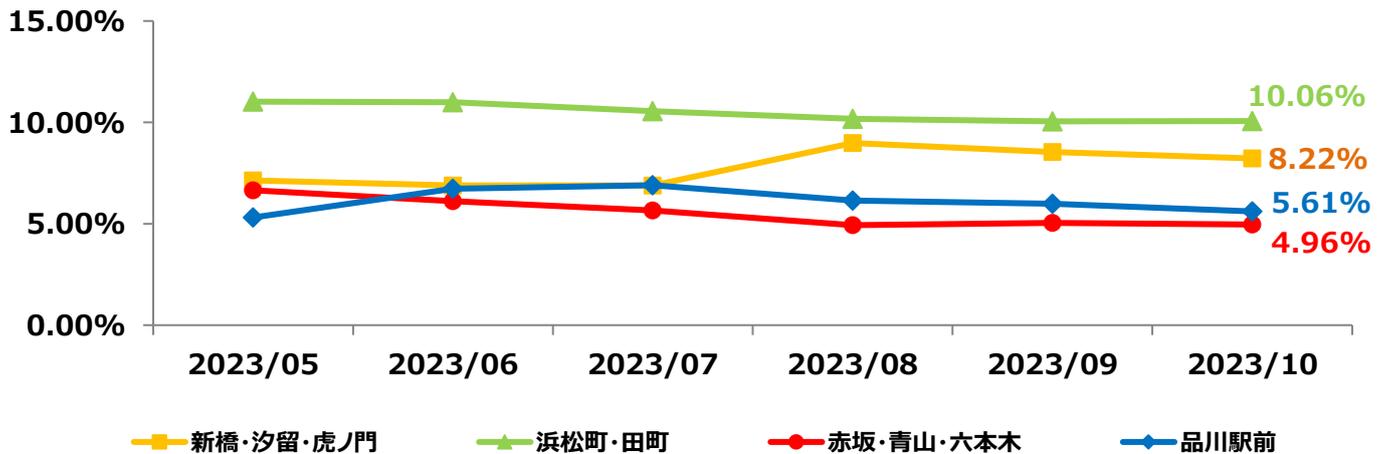
空室率・成約賃料推移

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	19,306円	-84円	22,529円	-1,081円	30,731円	-193円
空室棟数	110棟	-14棟	55棟	-6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	19,184円	+414円	17,335円	-599円	25,147円	+379円
空室棟数	105棟	-18棟	54棟	+1棟	34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	19,328円	-734円	27,669円	+497円	32,877円	-1,078円
空室棟数	133棟	-35棟	48棟	±0棟	27棟	-3棟

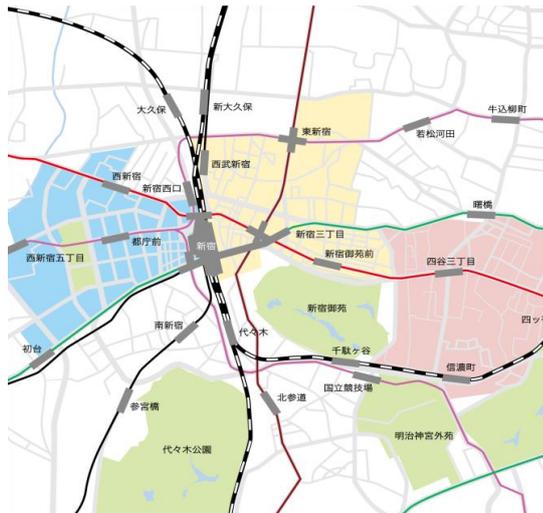
④品川駅前エリア

	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	23,434円	+1,511円	15,410円	-432円	35,910円	+145円
空室棟数	8棟	-3棟	10棟	-1棟	9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

19,500円～29,500円

②新宿東口エリア

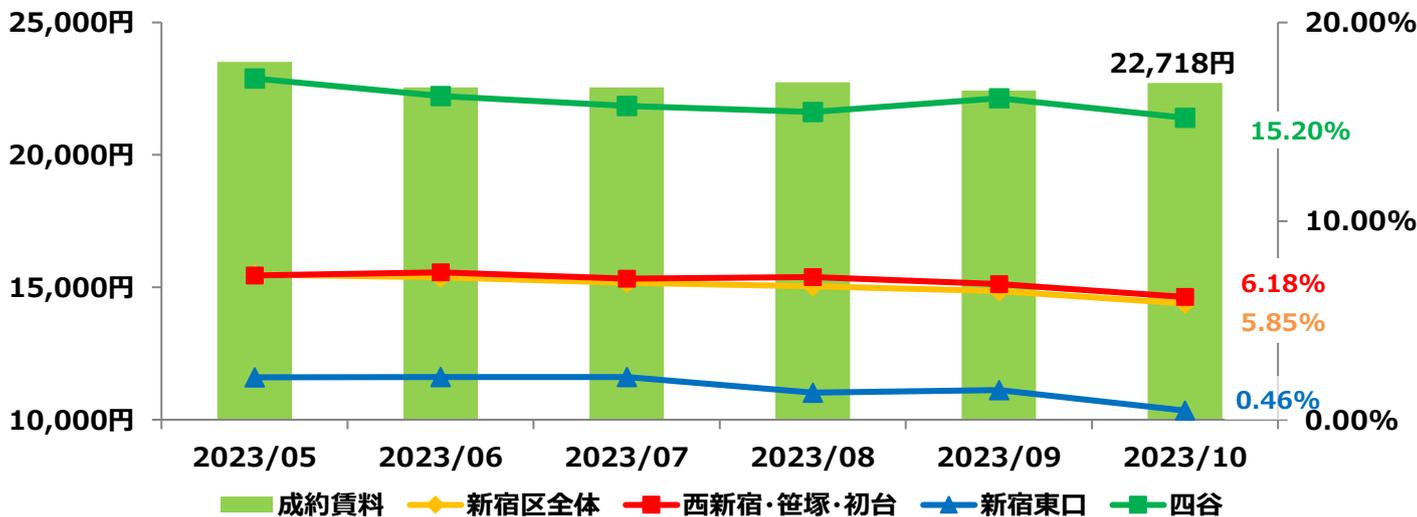
20,500円～30,000円

③四谷エリア

18,000円～33,500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	19,571円	-136円	25,170円	+898円	29,671円	-104円
空室棟数	41棟	-22棟	32棟	-1棟	27棟	-2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	20,425円	+291円	29,789円	-1,148円	対象物件なし	
空室棟数	37棟	-5棟	11棟	+1棟	対象物件なし	

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	17,888円	+639円	18,400円	+600円	33,500円	-1,500円
空室棟数	18棟	-8棟	9棟	-1棟	2棟	+1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

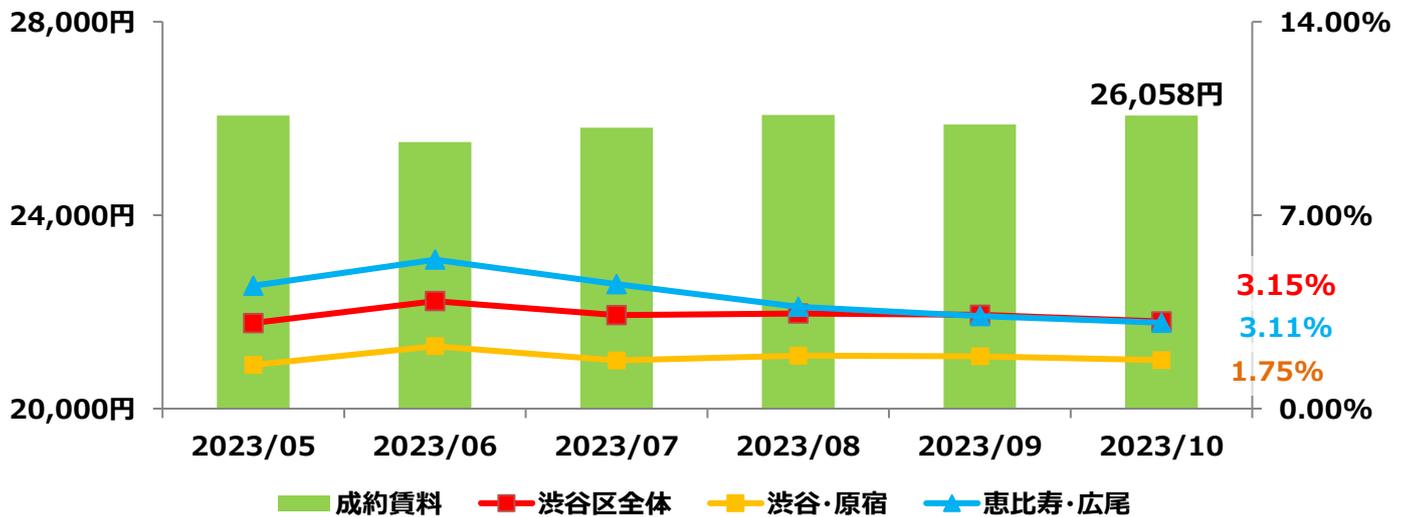
25,500円～31,500円

②恵比寿・広尾エリア

23,000円～29,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

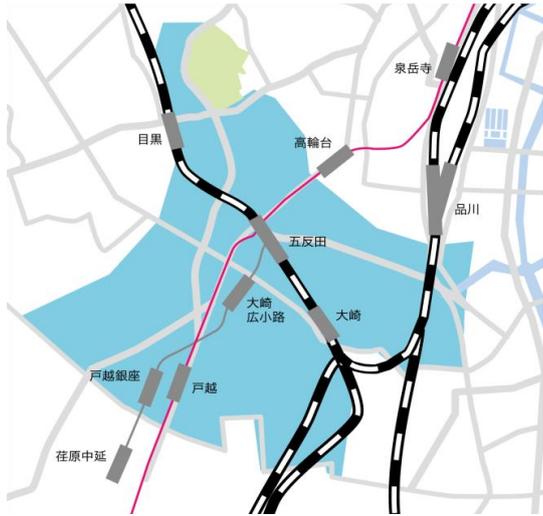
①渋谷・原宿エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	25,633円	+197円	27,999円	-245円	31,281円	+93円
空室棟数	77棟	-31棟	37棟	-1棟	6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	23,232円	+3,452円	24,515円	-568円	29,556円	-222円
空室棟数	16棟	-14棟	7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

10,000円～26,000円

②五反田エリア

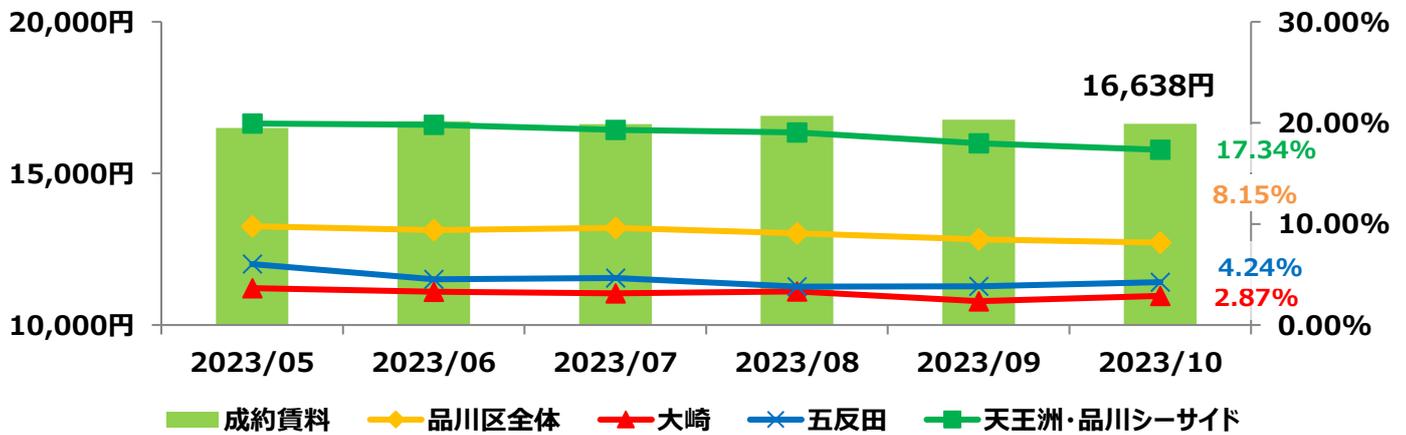
11,000円～19,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

15,000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



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	9,784円	+9,784円	19,125円	+792円	26,126円	+79円
空室棟数	1棟	+1棟	3棟	±0棟	6棟	±0棟

②五反田エリア

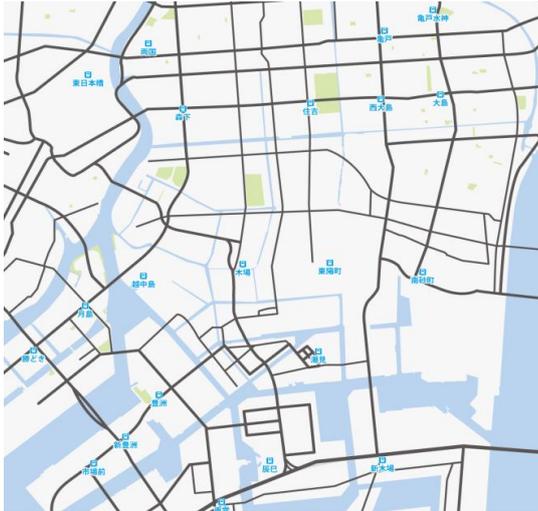
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,080円	-2,679円	17,805円	-674円	10,750円	±0円
空室棟数	23棟	-2棟	26棟	+5棟	3棟	±0棟

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	±0円	15,105円	+164円	15,015円	-218円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	+1棟	12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

15,000円～18,500円

②亀戸・錦糸町エリア

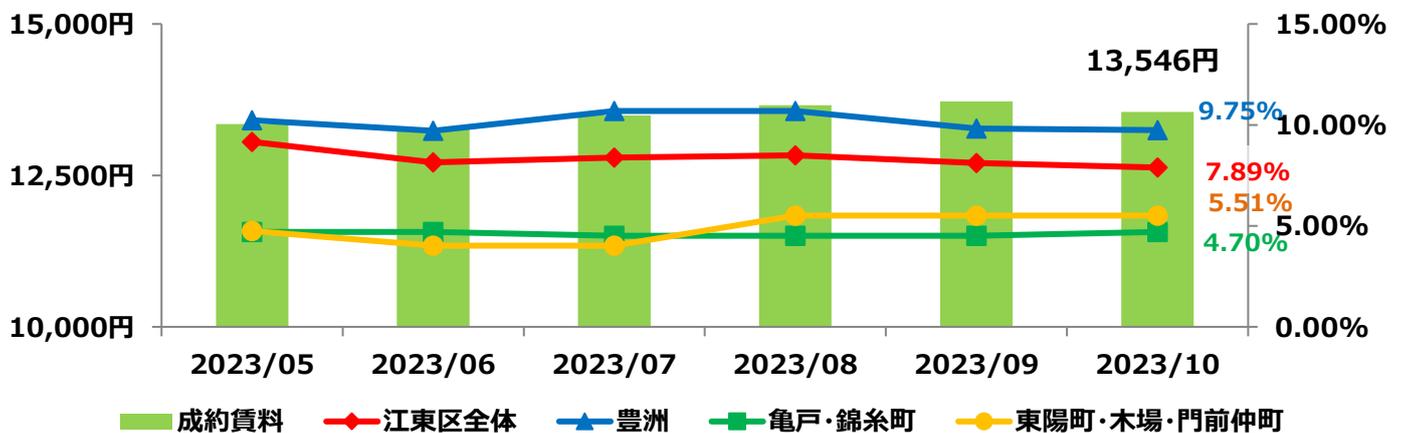
11,000円～17,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

10,000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	15,000円	+15,000円	対象物件なし		18,731円	-136円
空室棟数	1棟	±0棟			5棟	±0棟

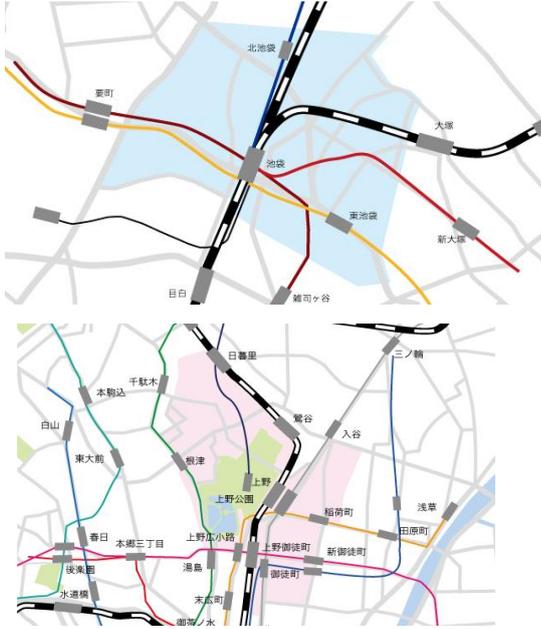
②亀戸・錦糸町エリア

	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	11,144円	+348円	14,385円	-44円	17,100円	-456円
空室棟数	5棟	-1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	10,127円	-1,975円	13,571円	-559円	14,833円	±0円
空室棟数	3棟	-1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

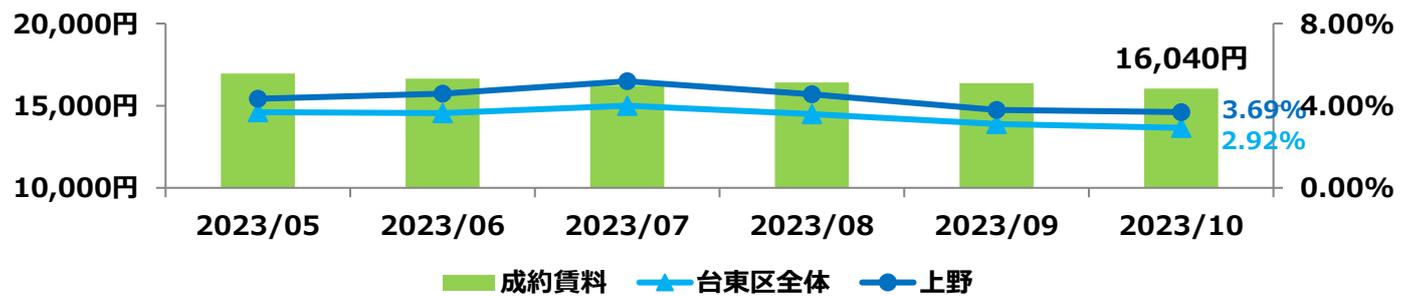
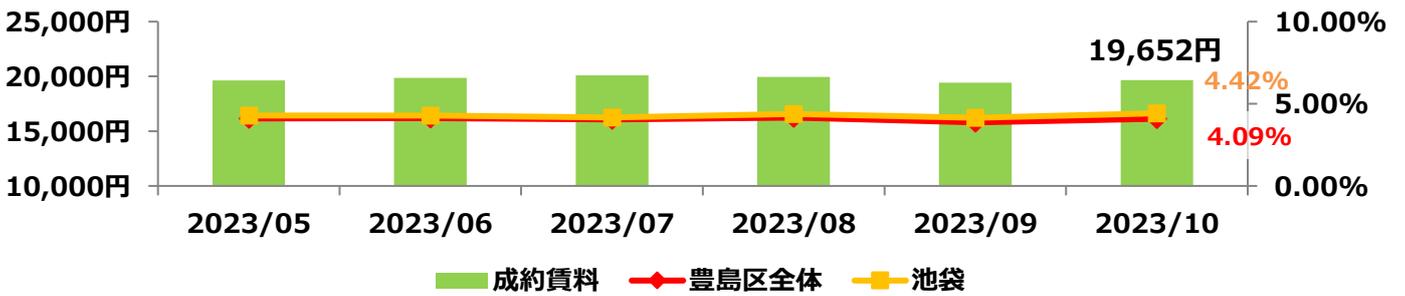
20,000円～23,500円

②上野エリア

13,500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

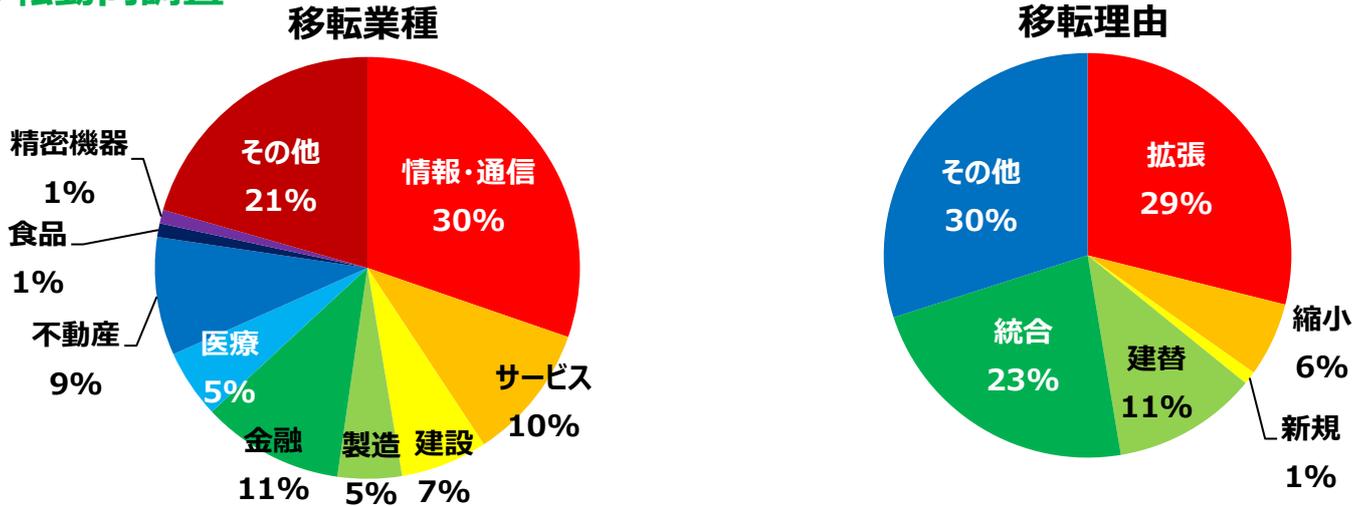
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	22,285円	+1,412円	20,158円	+68円	23,607円	-763円
空室棟数	25棟	-3棟	18棟	-1棟	9棟	+1棟

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	13,681円	-398円	18,195円	+578円	25,000円	±0円
空室棟数	71棟	-17棟	13棟	+1棟	3棟	±0棟

その他調査結果

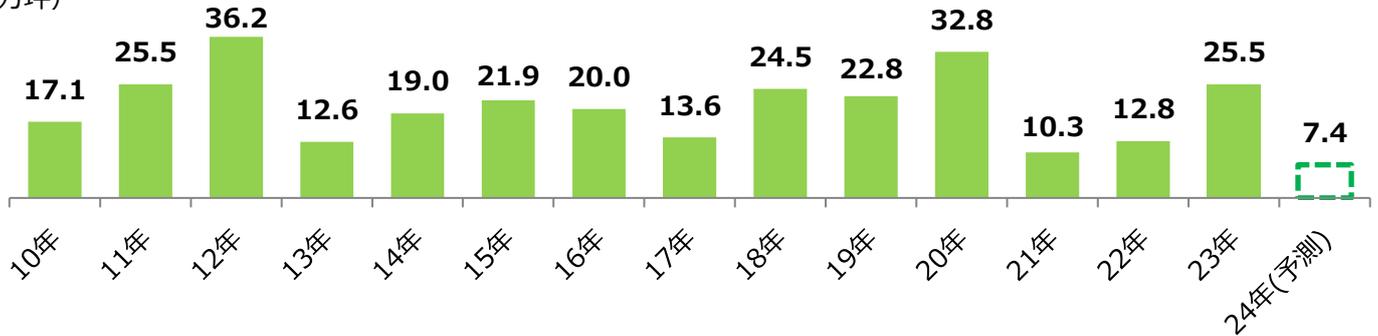
移転動向調査



2022年11月から2023年10月までに収集したテナント移転事例287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。

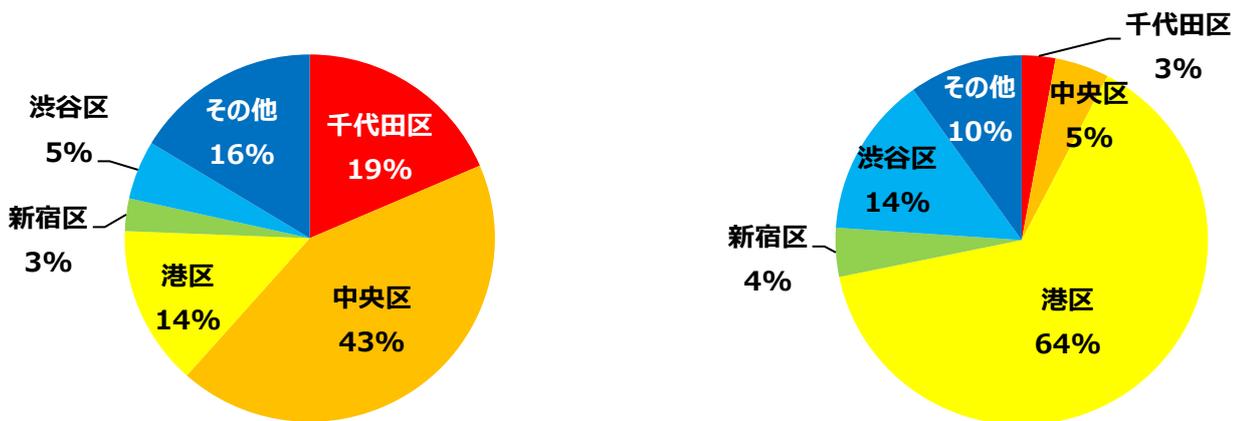
新築ビル供給量推移 東京23区

(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

PMO銀座Ⅱ
野村不動産溜池山王

中央区銀座8-17-4
港区赤坂1-1-14

地上9階
地上9階

基準階160坪
基準階162坪

2023年10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～24,500円

③栄・久屋大通エリア

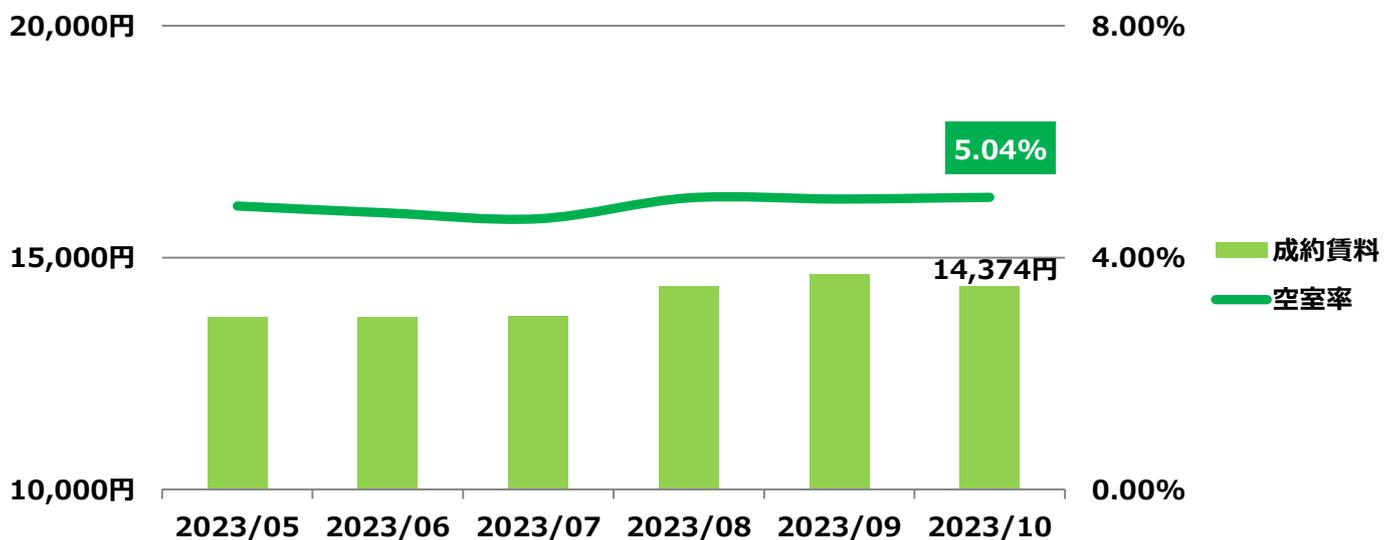
11,000円～15,500円

②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,500円

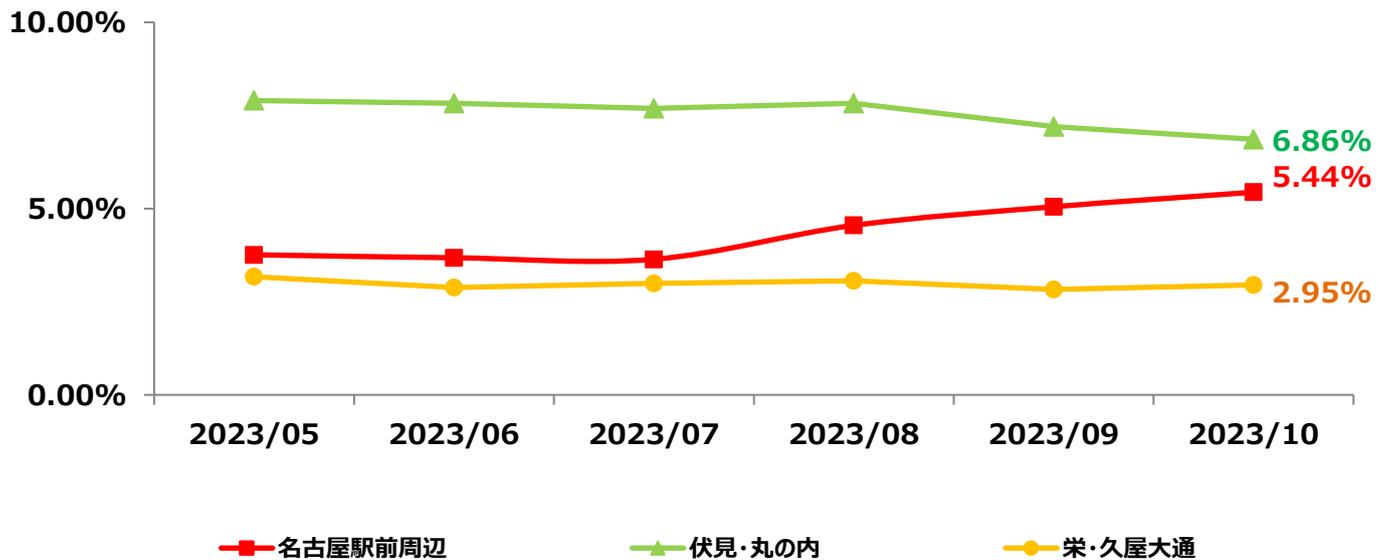
空室率・成約賃料推移

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	12,149円	+31円	17,993円	-669円	24,447円	+1,056円
空室棟数	65棟	+1棟	32棟	±0棟	16棟	-1棟

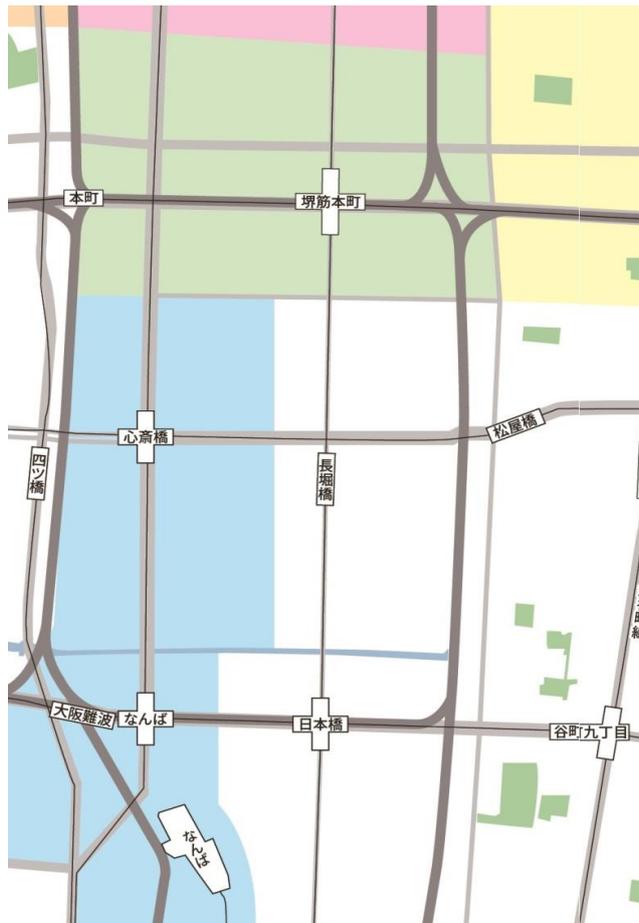
②伏見・丸の内エリア

	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	10,855円	+18円	15,490円	+41円	17,341円	+8円
空室棟数	74棟	±0棟	25棟	-4棟	12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	11,034円	+177円	13,174円	+81円	15,341円	-137円
空室棟数	57棟	+1棟	37棟	+3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心齋橋・難波エリア

10,500円～30,000円

②淀屋橋・北浜エリア

12,500円～19,500円

③本町・堺筋本町エリア

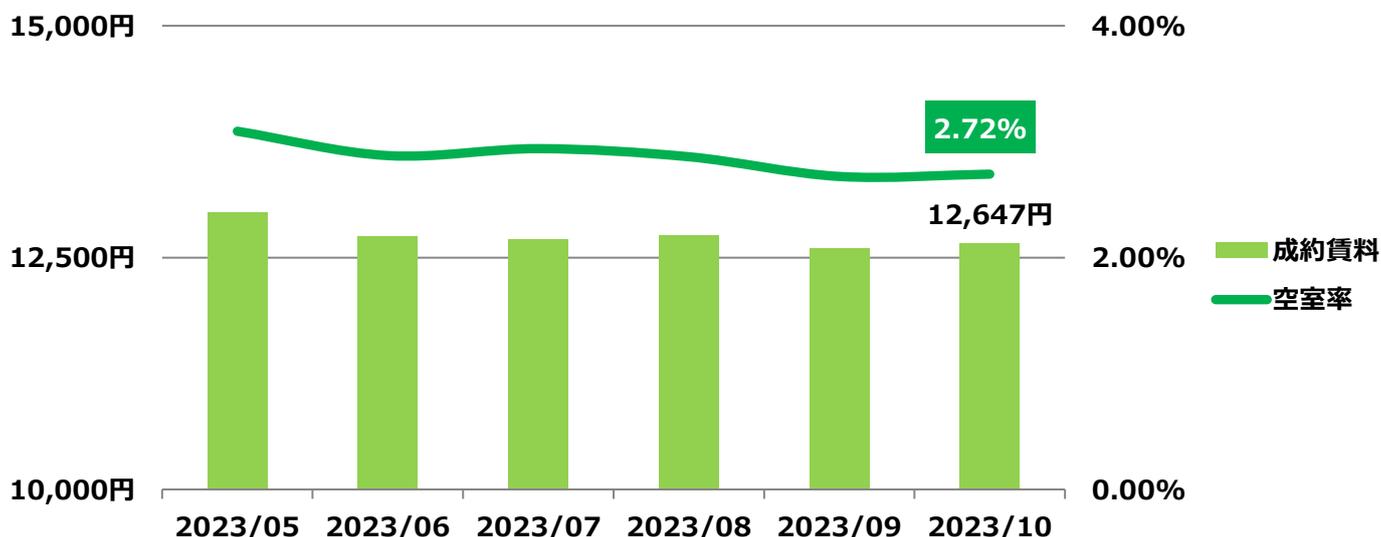
9,500円～14,500円

④天満橋・谷町エリア

9,000円～17,000円

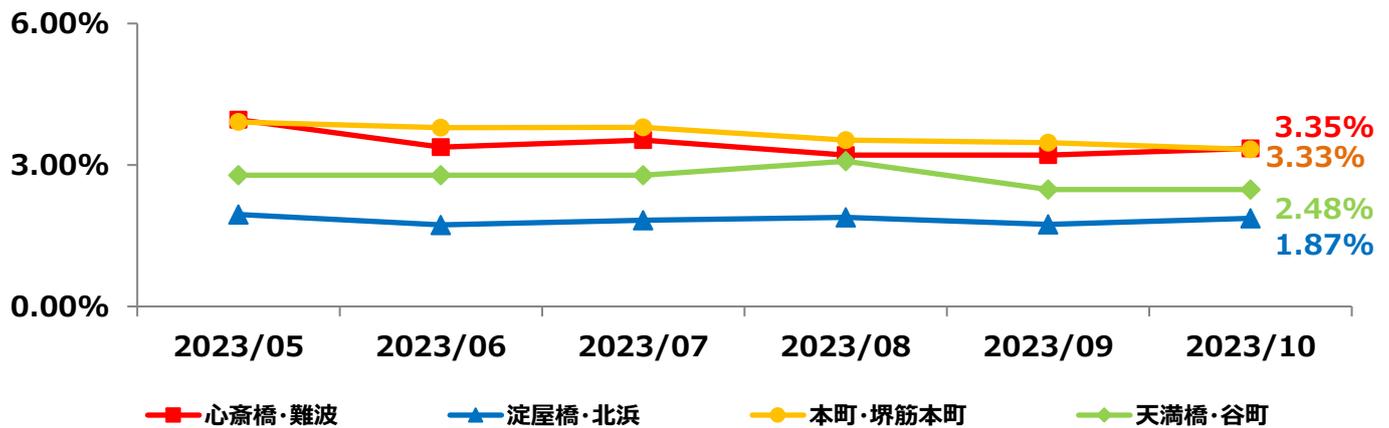
空室率・成約賃料推移

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	10,710円	+0円	15,145円	-5円	30,000円	+7,000円
空室棟数	21棟	±0棟	18棟	±0棟	1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	14,644円	+0円	12,748円	+63円	19,538円	-379円
空室棟数	20棟	±0棟	18棟	+1棟	7棟	±0棟

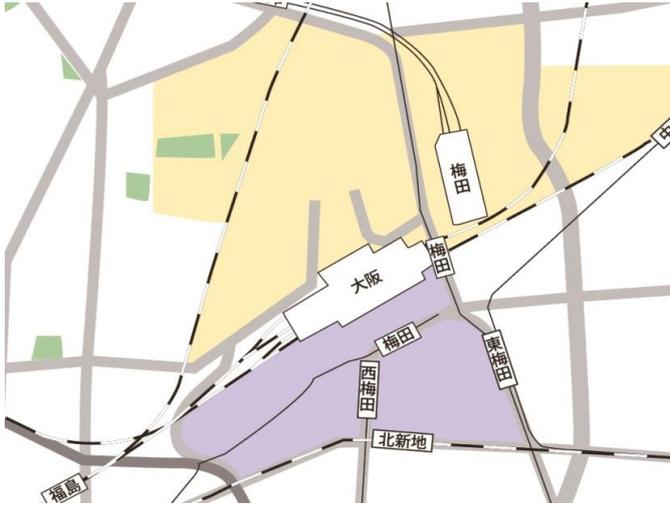
③本町・堺筋本町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,525円	-79円	12,258円	+17円	14,714円	+176円
空室棟数	44棟	-5棟	35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	9,181円	+33円	10,835円	+59円	17,058円	-362円
空室棟数	29棟	±0棟	7棟	-1棟	5棟	±0棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①北梅田エリア

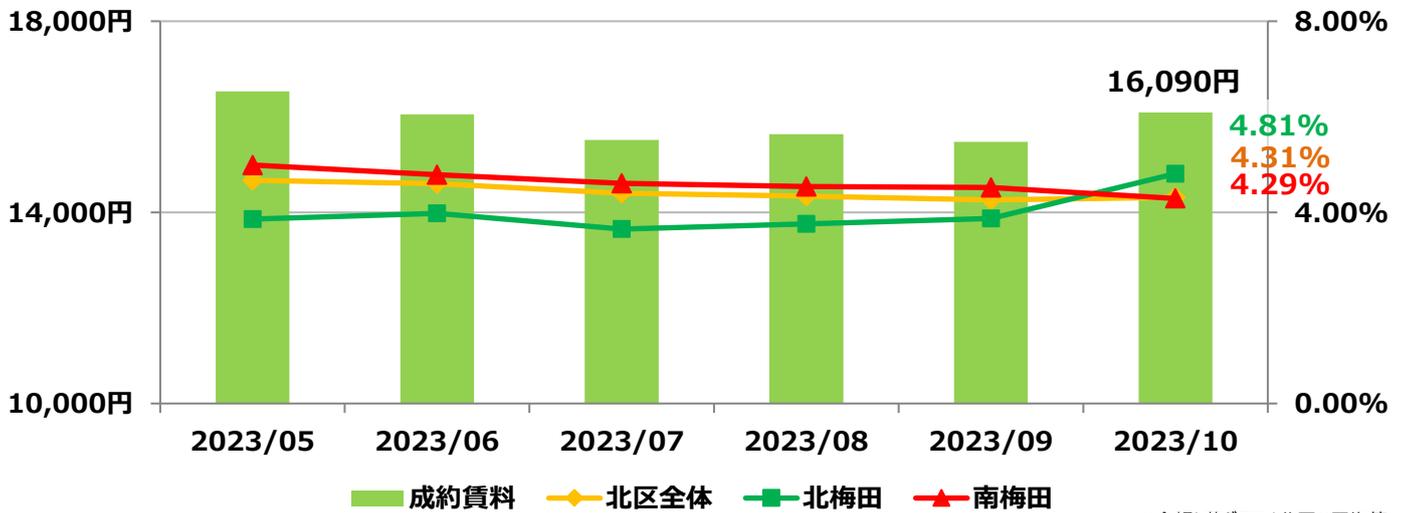
9,500円～22,000円

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	9,578円	+168円	15,000円	+7,498円	22,080円	-391円
空室棟数	6棟	+1棟	1棟	-1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	11,696円	+255円	18,838円	+469円	23,586円	+327円
空室棟数	17棟	+1棟	21棟	-1棟	29棟	±0棟

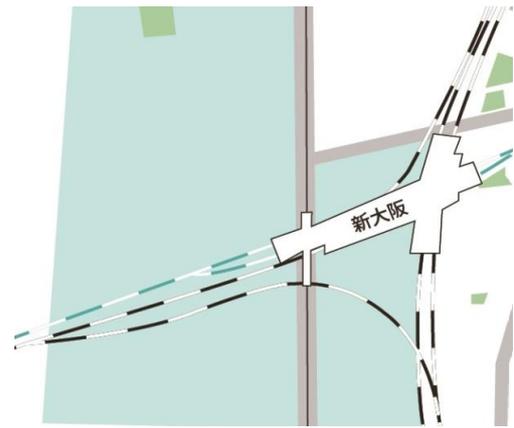
西区・淀川区

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

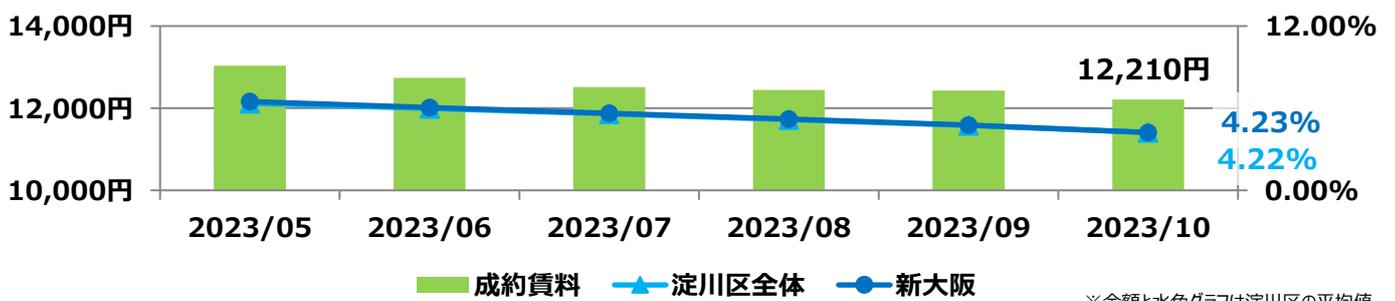
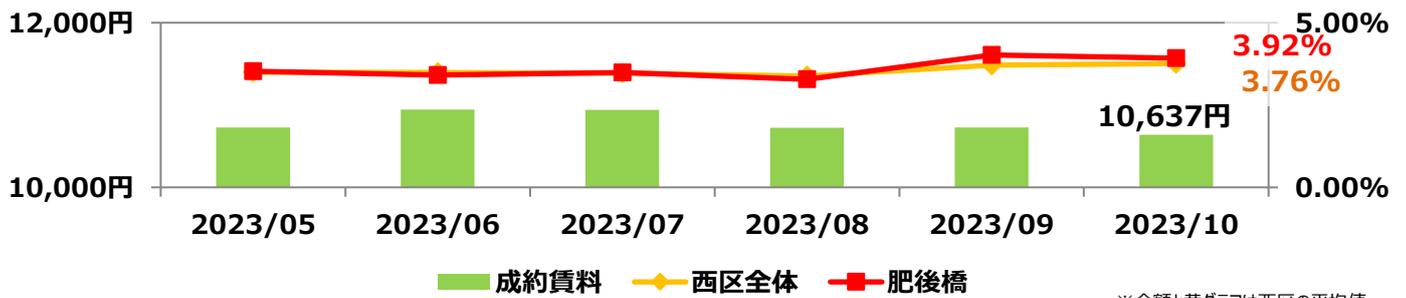


②新大阪エリア

8,500円～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

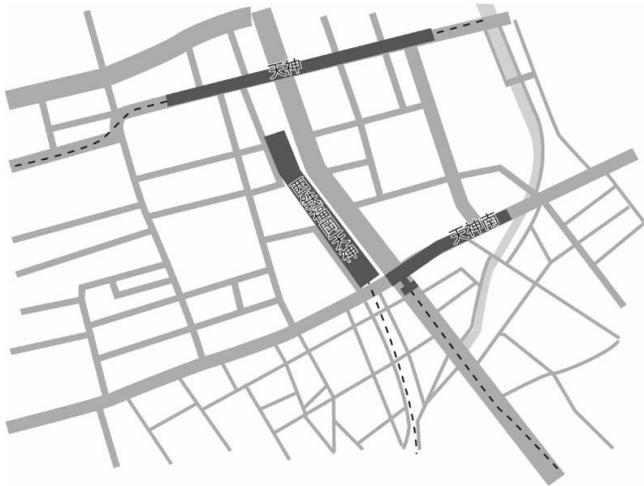
①肥後橋エリア

	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	7,953円	-242円	11,124円	-398円	17,000円	±0円
空室棟数	16棟	-1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	8,299円	+304円	12,230円	-221円	18,773円	+648円
空室棟数	12棟	+1棟	27棟	-2棟	9棟	-3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

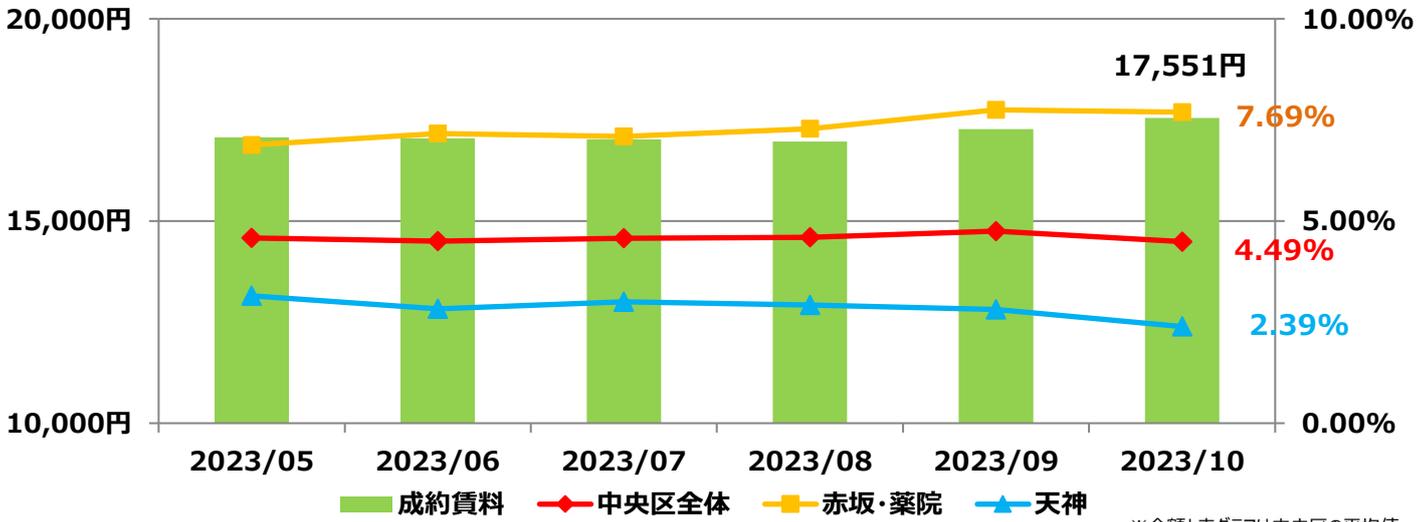
16,500円～24,500円

②天神エリア

16,000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

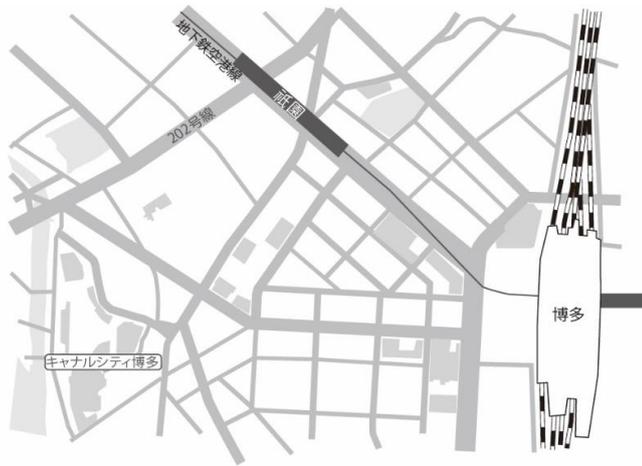
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,629円	+114円	18,089円	+556円	24,418円	+303円
空室棟数	35棟	+2棟	18棟	±0棟	6棟	-1棟

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	16,142円	-187円	17,772円	+121円	21,922円	-1,700円
空室棟数	32棟	+0棟	28棟	+1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

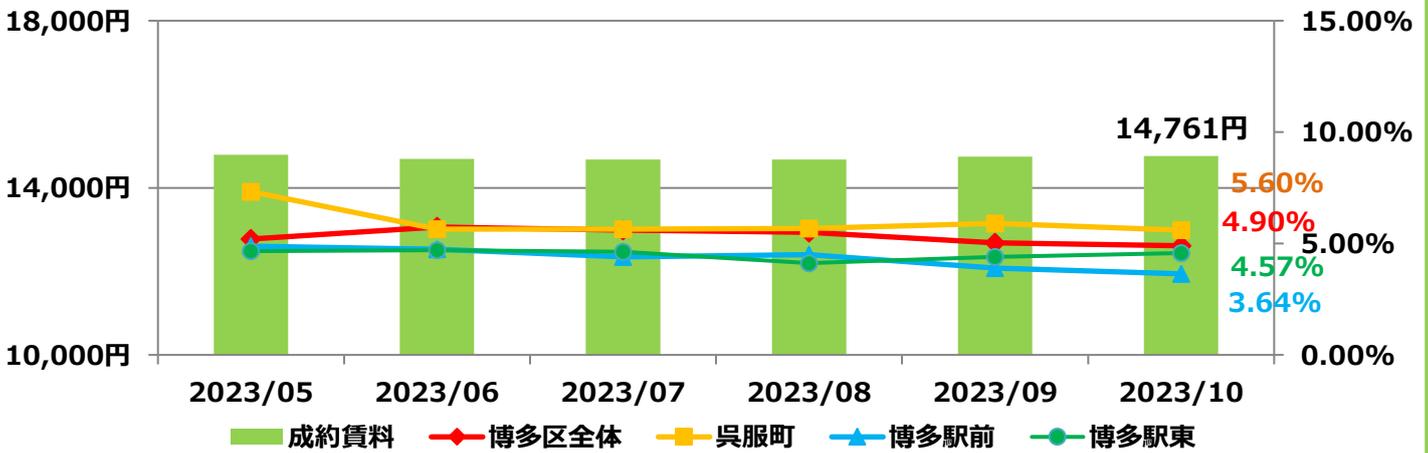
14,500円～15,500円

③ 博多駅東エリア

11,500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	12,917円	-184円	13,739円	+22円	17,533円	+181円
空室棟数	21棟	+1棟	11棟	-1棟	4棟	-1棟

② 博多駅前エリア

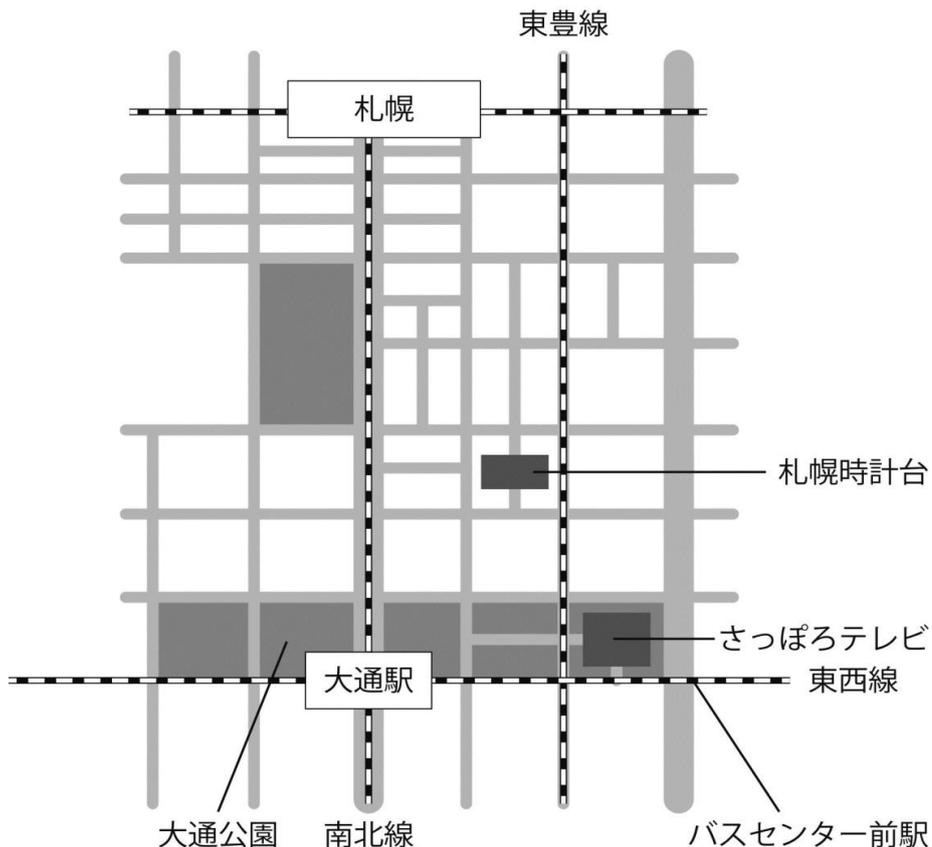
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,334円	-14円	15,536円	+119円	15,037円	-446円
空室棟数	34棟	±0棟	24棟	-1棟	8棟	-2棟

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	14,349円	+181円	14,365円	-54円	11,500円	-1,500円
空室棟数	23棟	±0棟	29棟	-5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

11,500円～23,000円

③西11丁目エリア

10,000円～12,500円

②大通駅周辺エリア

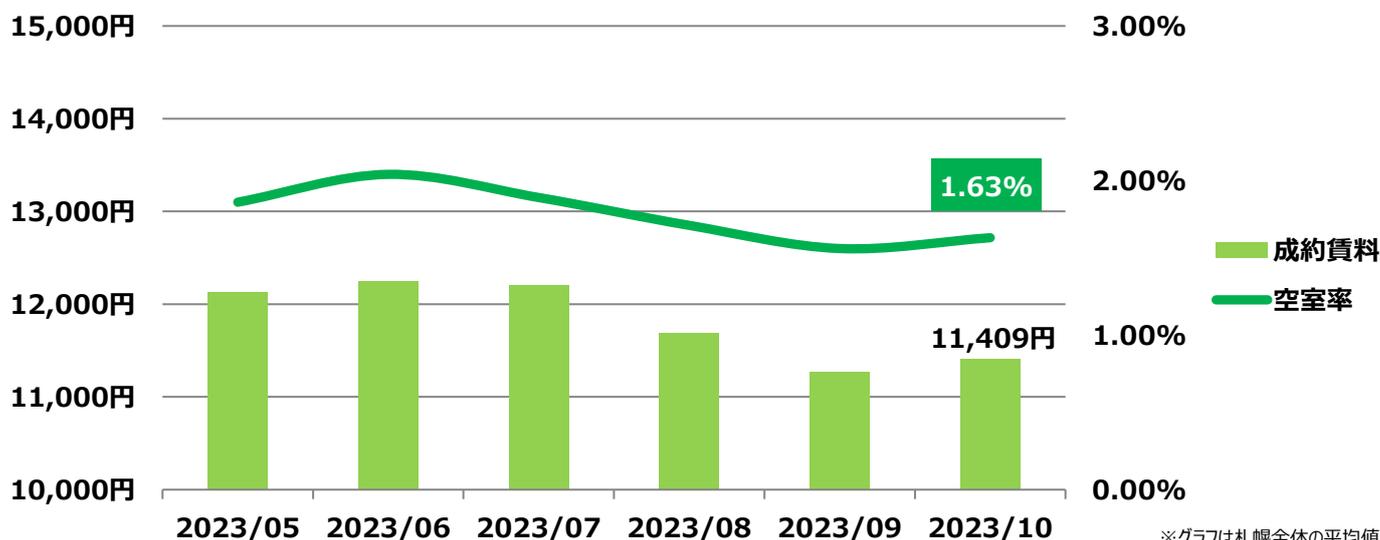
10,500円～29,000円

④札幌駅北口エリア

7,500円～18,500円

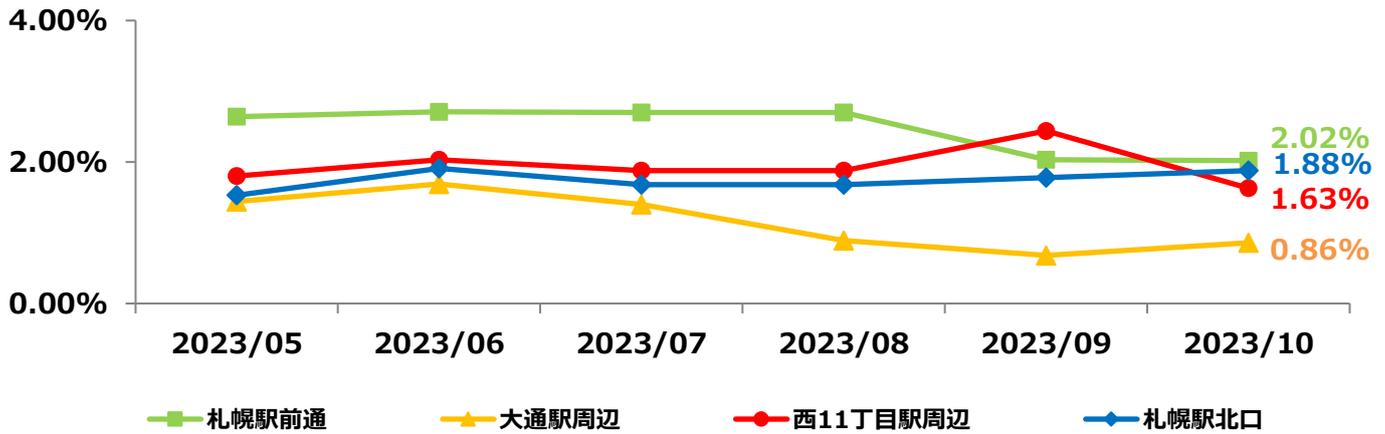
空室率・成約賃料推移

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



※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	11,625円	+458円	16,227円	+102円	23,195円	+1,137円
空室棟数	4棟	+1棟	7棟	-1棟	4棟	-1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	10,581円	+117円	15,000円	-73円	29,157円	-3,719円
空室棟数	16棟	±0棟	12棟	+1棟	4棟	+1棟

③ 西11丁目エリア

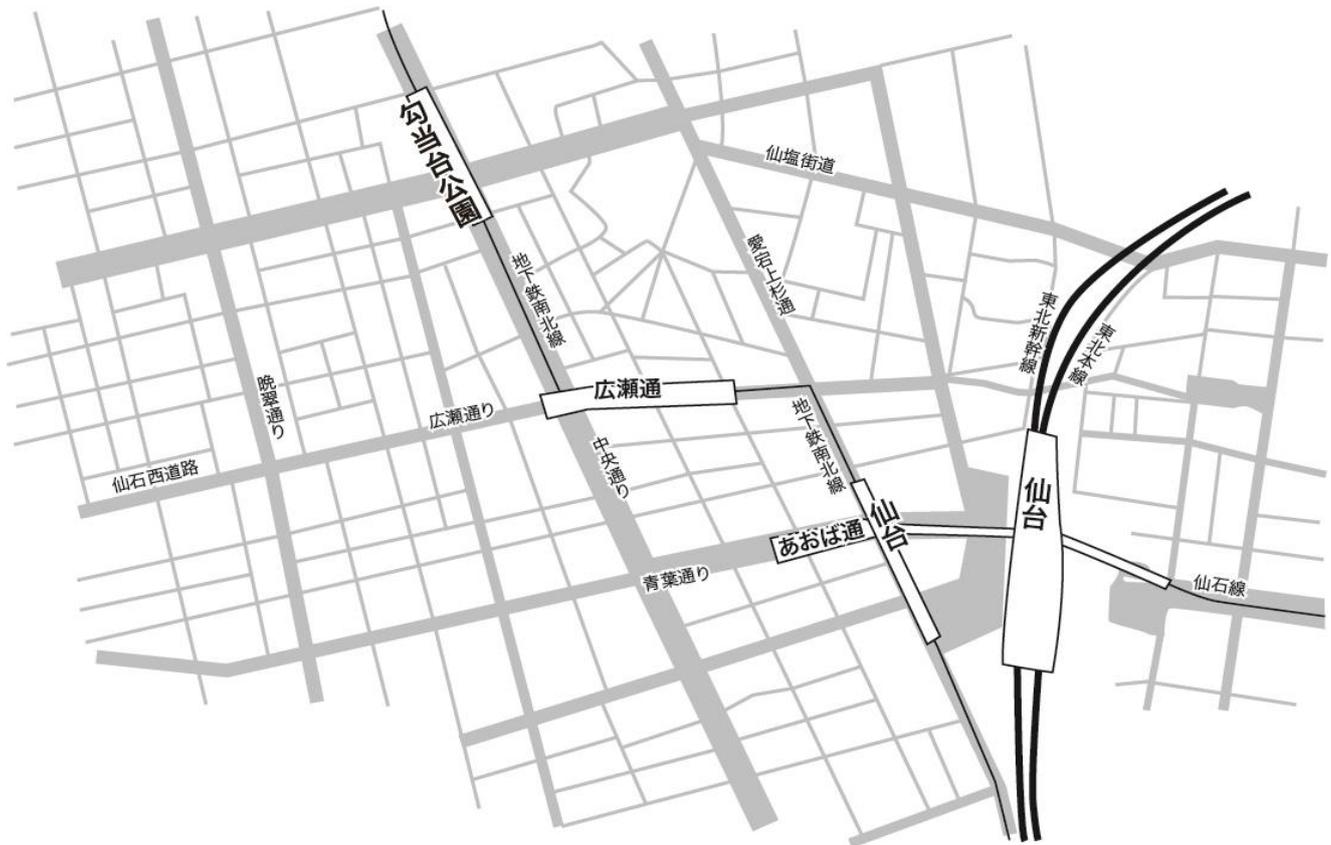
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,749円	+0円	9,839円	+206円	対象物件なし	
空室棟数	13棟	±0棟	9棟	-3棟		

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	7,616円	±0円	13,452円	+41円	18,500円	-900円
空室棟数	3棟	±0棟	11棟	+1棟	3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～14,500円

③ 官公庁周辺エリア

9,000円～12,000円

② 仙台中心部エリア

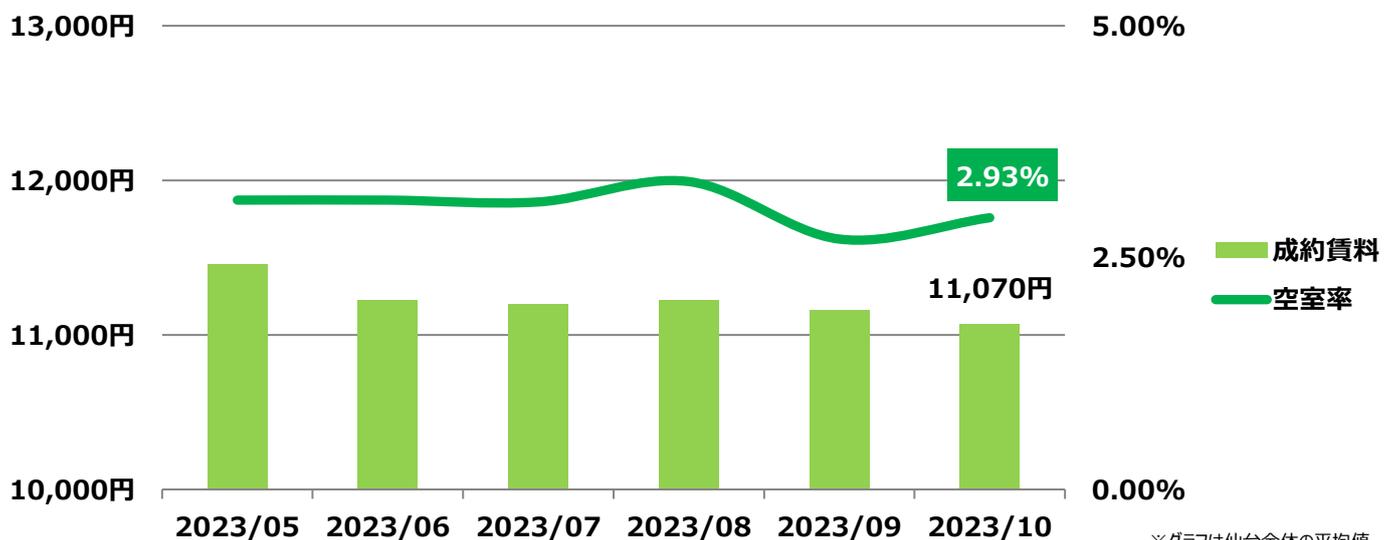
10,500円～13,500円

④ 仙台駅東口エリア

9,500円～13,500円

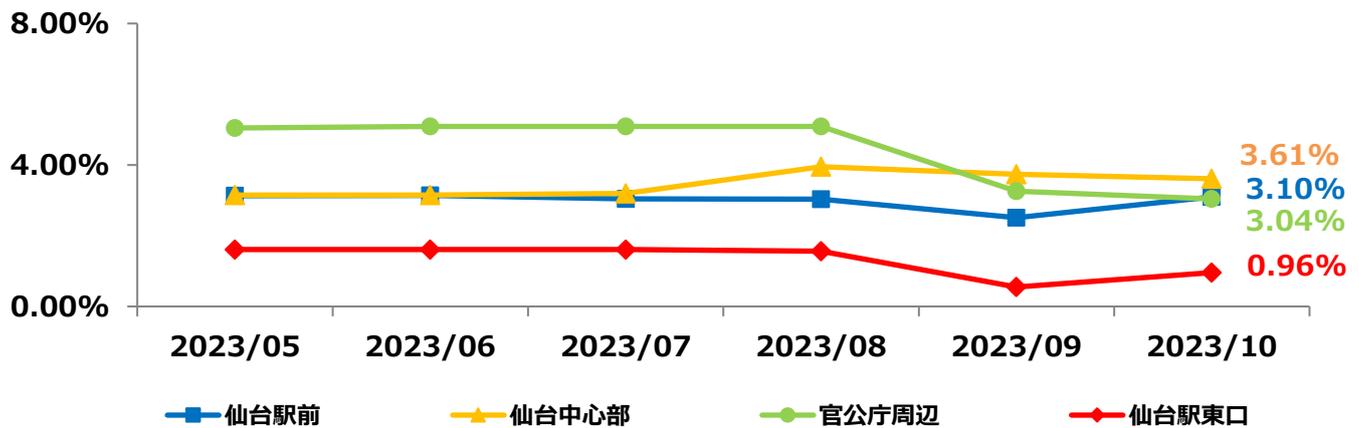
空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



※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	13,701円	-42円	14,603円
空室棟数		25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	10,327円	+107円	13,667円
空室棟数		17棟	-1棟	5棟	±0棟

③ 官公庁周辺エリア

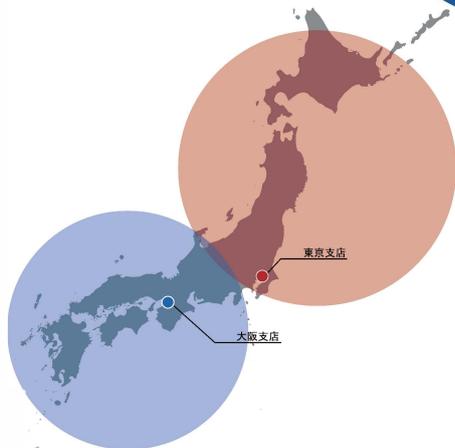
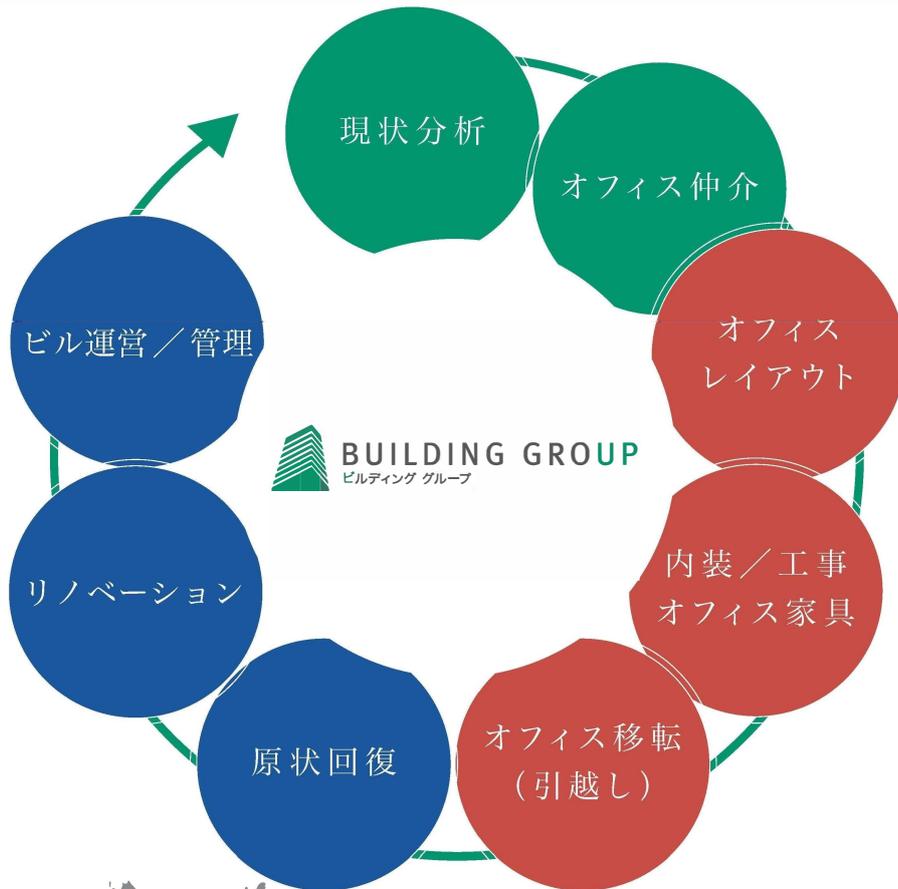
		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	8,848円	-747円	12,000円
空室棟数		10棟	-2棟	1棟	±0棟

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	9,529円	+216円	13,567円
空室棟数		8棟	+1棟	4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