

2023年11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11月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

(全国) 推定成約賃料を下回る成約事例が増加  
(東京) 大型・築浅の物件への移転ニーズが増加

## 東京 Tokyo

空室率

5.40% (前月比▲0.29ポイント)

推定成約賃料

21,806円 (前月比▲268円)

東京エリアの空室率は5.40% (前月比▲0.29%) と3ヶ月連続で低下した。エリア問わずオフィス市況は堅調に推移しており、大型物件の分割区画や築浅物件の成約事例が多かったことが要因とみている。推定成約賃料は21,806円 (前月比▲268円) と3ヶ月連続で低下した。前述した分割区画や築浅物件の成約が推定成約賃料を引き下げたとみている。

## 名古屋 Nagoya

空室率

5.28% (前月比+0.24ポイント)

推定成約賃料

14,236円 (前月比▲138円)

名古屋エリアの空室率は5.28% (前月比+0.24%) と2ヶ月連続で上昇した。名古屋駅周辺での新規募集が増えたことが要因とみられる。伏見、栄駅周辺の空室率は横ばいで推移しており、成約と新規募集の動向も共に多いことから今後も横ばい状態が継続すると予想される。推定成約賃料は14,236円 (前月比▲138円) と2ヶ月連続で低下した。高単価物件の成約が増えたことが減少の要因とみられる。

## 大阪 Osaka

空室率

3.47% (前月比▲0.05ポイント)

推定成約賃料

12,865円 (前月比▲141円)

大阪エリアの空室率は3.47% (前月比▲0.05%) と10ヶ月連続で低下した。主要4地区いずれも空室率は減少しており、特に北区・淀川区を中心にビルグレードの高い物件の成約が目立った。24年度の新築ビル供給まで空室率はゆるやかに減少していくことが予想される。推定成約賃料は12,865円 (前月比▲141円) と低下した。高単価物件の成約により、空室率と同様に微減となった。

※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

4.44% (前月比▲0.22ポイント)

推定成約賃料

15,943円 (前月比+192円)

福岡エリアの空室率は4.44% (前月比▲0.22%) と5ヶ月連続で低下した。前月同様、増床や拡張移転、分室開設等が継続していることが要因とみている。移転需要は堅調だが大型新築ビルの供給も続いたため、今後は空室率増加に繋がる可能性も予想される。推定成約賃料は15,943円 (前月比+192円) と3ヶ月連続で上昇した。前月に引き続き安価な物件が市場から減り、新築などの高単価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

1.43% (前月比▲0.20ポイント)

推定成約賃料

11,651円 (前月比+242円)

札幌エリアの空室率は1.43% (前月比▲0.20%) と低下に転じた。引き続き小規模での成約事例が多かったことが要因とみている。新たに空室区画が募集されてもすぐに後続テナントが決まり募集期間が短い事例も多数みられた。推定成約賃料は11,651円 (前月比+242円) と2ヶ月連続で上昇した。事例としてみられた取り壊し物件からの移転の場合は相場よりも低い賃料を希望する企業が多く、その結果高単価物件が市場に残ったことが推定成約賃料を引き上げる結果となった。

# 仙台

Sendai

空室率

4.44% (前月比+1.51ポイント)

推定成約賃料

11,798円 (前月比+728円)

仙台エリアの空室率は4.44% (前月比+1.51%) と上昇した。大型の新築物件がまとまった空室を抱えて竣工したことが最大の要因とみている。一方で既存物件では拡張移転等の前向きな動向が継続してみられ、20~30坪の小規模区画の引き合いも多い。東京に本社を置く企業の拠点設営等もあり、業種の区別なく市況は堅調な動きをみせている。今後も新築竣工を控えており、その新築の成約率によっては空室率への影響が予想される。推定成約賃料は11,798円 (前月比+728円) と3ヶ月ぶりに上昇した。前述の新築竣工の影響とみている。

## 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11月1日から2023年11月30日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 6,460棟



# 直近13ヶ月 空室率推移

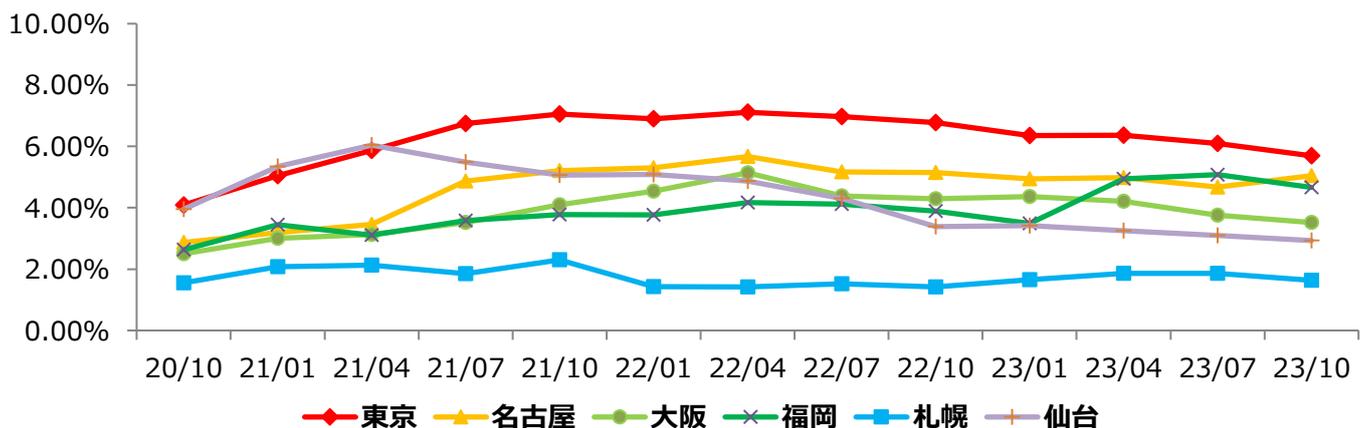
基準階100坪以上の事務所ビル

		22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	4.78%	4.63%	4.27%	3.94%	3.83%	4.00%	3.75%	3.75%	3.50%	3.38%	3.14%	3.05%	2.63%	-2.15%
		中央区	9.24%	9.05%	8.51%	8.01%	7.67%	7.63%	7.48%	7.57%	7.90%	8.05%	7.70%	7.38%	7.12%	-2.12%
		港区	8.18%	7.85%	7.94%	7.71%	8.88%	8.48%	8.15%	8.14%	7.90%	8.07%	7.88%	7.67%	7.21%	-0.97%
		新宿区	7.10%	6.32%	6.74%	6.91%	6.65%	6.67%	7.31%	7.16%	6.89%	6.71%	6.48%	5.85%	6.01%	-1.09%
		渋谷区	3.21%	3.05%	2.77%	3.28%	3.58%	3.28%	3.10%	3.89%	3.38%	3.44%	3.40%	3.15%	3.27%	+0.06%
		平均値	6.78%	6.49%	6.35%	6.16%	6.47%	6.36%	6.21%	6.28%	6.10%	6.13%	5.94%	5.69%	5.40%	-1.38%
		新築	23.32%	24.44%	20.86%	19.88%	14.50%	25.92%	25.35%	22.60%	56.09%	71.29%	31.06%	30.80%	27.94%	+4.62%
	その他	品川区	9.53%	9.52%	9.94%	9.68%	9.52%	9.76%	9.78%	9.40%	9.61%	9.08%	8.47%	8.15%	8.10%	-1.43%
		豊島区	2.87%	2.88%	3.30%	3.49%	3.41%	4.22%	4.11%	4.12%	4.05%	4.16%	3.87%	4.09%	4.49%	+1.62%
		台東区	3.82%	3.82%	4.46%	4.67%	3.92%	3.76%	3.68%	3.64%	4.00%	3.59%	3.11%	2.92%	2.90%	-0.92%
		江東区	11.49%	10.86%	10.60%	10.27%	10.01%	9.85%	9.16%	8.15%	8.38%	8.50%	8.11%	7.89%	8.46%	-3.03%
	神奈川	横浜	4.15%	4.52%	7.96%	7.35%	6.90%	7.32%	7.28%	7.35%	7.14%	7.11%	7.19%	7.38%	7.11%	+2.96%
	名古屋	名駅	4.30%	4.36%	4.35%	4.23%	4.00%	3.86%	3.76%	3.68%	3.64%	4.55%	5.05%	5.44%	5.70%	+1.40%
		伏見・丸の内	7.82%	7.68%	7.63%	7.91%	8.02%	7.87%	7.90%	7.83%	7.69%	7.83%	7.20%	6.86%	6.98%	-0.84%
栄・久屋大通		3.38%	3.43%	3.22%	3.69%	3.56%	3.51%	3.17%	2.88%	2.99%	3.06%	2.83%	2.95%	3.09%	-0.29%	
平均値		5.02%	5.01%	4.94%	5.08%	5.09%	4.98%	4.89%	4.77%	4.67%	5.03%	5.01%	5.04%	5.28%	+0.26%	
大阪	心斎橋・難波	4.05%	3.93%	3.96%	3.77%	3.96%	4.18%	3.96%	3.38%	3.53%	3.21%	3.21%	3.35%	3.22%	-0.83%	
	淀屋橋・北浜	3.00%	2.71%	2.52%	2.48%	2.20%	2.07%	1.95%	1.73%	1.83%	1.89%	1.74%	1.87%	1.82%	-1.18%	
	本町・堺筋本町	3.33%	3.37%	3.34%	3.63%	3.66%	3.86%	3.91%	3.79%	3.80%	3.53%	3.47%	3.33%	3.44%	+0.11%	
	天満橋・谷町	2.69%	3.33%	3.35%	2.85%	3.14%	3.09%	2.78%	2.78%	2.78%	3.08%	2.48%	2.48%	2.46%	-0.23%	
	北梅田	4.68%	4.64%	4.66%	4.72%	4.56%	4.25%	3.86%	3.98%	3.65%	3.76%	3.87%	4.81%	4.86%	+0.18%	
	南梅田	4.63%	4.91%	5.69%	5.76%	5.67%	5.49%	4.99%	4.79%	4.61%	4.54%	4.52%	4.29%	4.11%	-0.52%	
	肥後橋	2.88%	3.35%	3.69%	3.70%	3.66%	3.59%	3.53%	3.41%	3.49%	3.28%	4.02%	3.92%	4.41%	+1.53%	
	新大阪	8.40%	8.57%	7.45%	7.34%	6.76%	6.55%	6.49%	6.06%	5.64%	5.21%	4.77%	4.23%	4.14%	-4.26%	
	平均値	4.21%	4.31%	4.36%	4.35%	4.30%	4.21%	3.99%	3.84%	3.76%	3.65%	3.54%	3.52%	3.47%	-0.74%	
福岡	赤坂・薬院	2.70%	2.69%	2.01%	2.29%	7.70%	7.54%	6.88%	7.16%	7.09%	7.28%	7.75%	7.69%	7.71%	+5.01%	
	天神	3.35%	3.47%	3.20%	3.39%	3.37%	3.12%	3.15%	2.83%	3.00%	2.92%	2.81%	2.39%	2.62%	-0.73%	
	呉服町	2.78%	2.68%	2.51%	10.51%	7.42%	7.28%	7.33%	5.65%	5.65%	5.68%	5.91%	5.60%	4.99%	+2.21%	
	博多駅前	4.79%	4.65%	5.03%	5.18%	5.13%	5.43%	4.88%	4.74%	4.40%	4.50%	3.90%	3.64%	3.40%	-1.39%	
	博多駅東	3.76%	3.73%	3.75%	4.47%	4.59%	3.94%	4.66%	4.70%	4.63%	4.12%	4.40%	4.57%	3.71%	-0.05%	
	平均値	3.62%	3.58%	3.49%	4.60%	5.08%	4.94%	4.86%	5.13%	5.08%	5.04%	4.83%	4.66%	4.44%	+0.82%	
札幌	1.53%	1.48%	1.65%	1.84%	1.84%	1.86%	1.86%	2.04%	1.89%	1.71%	1.56%	1.63%	1.43%	-0.10%		
仙台	3.24%	3.47%	3.42%	3.25%	2.87%	3.25%	3.12%	3.12%	3.10%	3.32%	2.70%	2.93%	4.44%	+1.20%		

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)

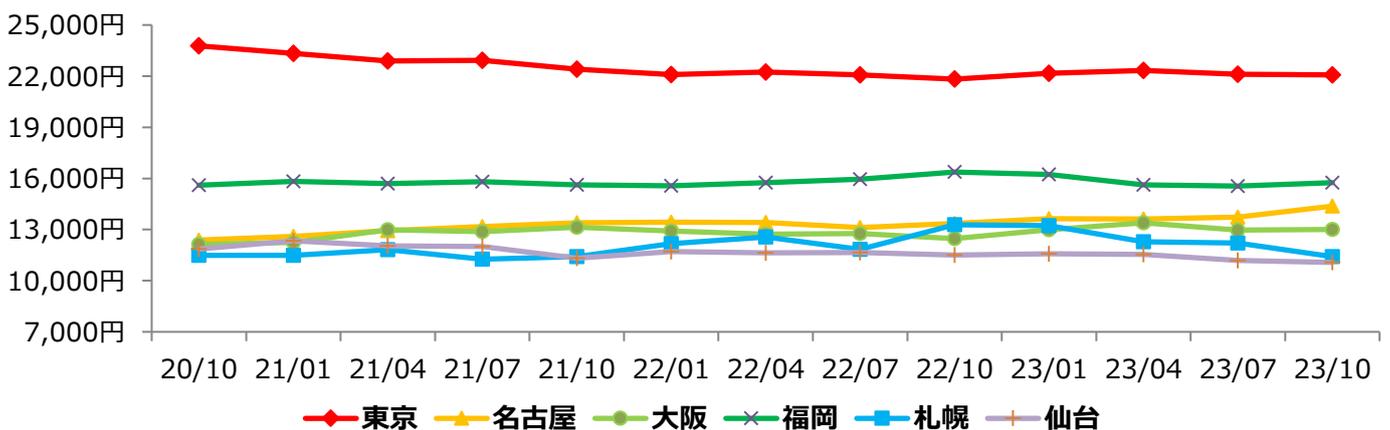
単位：円/坪あたり (共益費込・税別)

		22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	前年 同月比	
東京	主要5区	千代田区	21,204	21,261	21,308	21,969	21,490	20,581	20,850	20,650	20,610	20,723	21,004	20,631	20,741	-463
		中央区	21,157	20,965	21,787	21,702	21,957	21,966	21,800	21,704	21,381	21,252	21,320	21,192	21,364	+207
		港区	21,863	21,798	21,676	22,057	22,266	22,211	22,120	22,164	22,086	22,423	22,322	21,690	20,485	-1,378
		新宿区	21,504	22,684	22,912	23,157	22,549	23,214	23,518	22,554	22,552	22,738	22,424	22,718	23,124	+1,620
		渋谷区	24,887	24,877	25,387	25,702	25,796	25,688	26,058	25,513	25,812	26,071	25,877	26,058	25,854	+967
		平均値	21,835	21,920	22,169	22,485	22,468	22,337	22,411	22,177	22,103	22,278	22,260	22,074	21,806	-29
		新築平均値	26,931	26,919	27,342	29,576	28,356	27,980	27,613	27,279	27,424	30,176	30,176	29,499	28,035	+1,104
	その他	品川区	16,305	16,249	16,314	16,743	16,556	16,404	16,506	16,725	16,631	16,898	16,772	16,638	16,516	+211
		豊島区	20,333	20,219	19,101	18,504	18,725	18,789	19,643	19,878	20,104	19,946	19,424	19,652	20,777	+444
		台東区	17,305	16,652	17,241	17,267	17,679	17,644	16,953	16,644	16,209	16,404	16,366	16,040	16,456	-849
		江東区	12,898	12,869	12,793	12,740	13,288	13,497	13,350	13,269	13,490	13,661	13,723	13,546	13,736	+838
	神奈川	横浜	12,454	12,700	12,610	12,634	12,795	12,904	12,899	12,819	13,490	13,591	13,574	13,791	13,659	+1,205
	名古屋	名駅	15,791	15,832	16,094	16,293	16,311	16,631	16,528	16,416	16,414	18,238	18,662	17,993	17,822	+2,031
		伏見・丸の内	14,221	14,768	14,940	15,030	15,196	15,105	15,486	15,434	15,528	15,613	15,449	15,490	15,121	+900
栄・久屋大通		12,998	13,098	12,990	12,806	12,755	12,875	12,748	12,814	12,890	12,857	13,093	13,174	12,590	-408	
平均値		13,303	13,454	13,641	13,624	13,591	13,626	13,712	13,711	13,732	14,388	14,642	14,374	14,236	+933	
大阪	心斎橋・難波	15,130	15,266	15,607	15,215	14,957	15,040	14,816	14,871	15,207	15,161	15,150	15,145	14,924	-206	
	淀屋橋・北浜	13,725	13,313	13,714	13,692	12,773	12,346	12,158	12,833	12,587	12,759	12,685	12,748	12,595	-1,130	
	本町・堺筋本町	10,140	10,093	10,573	10,638	10,392	13,054	13,133	12,634	12,561	12,604	12,241	12,258	12,346	+2,206	
	天満橋・谷町	9,964	10,023	10,218	9,934	10,408	10,794	10,744	10,571	10,492	10,429	10,776	10,835	10,703	+739	
	北梅田	16,000	16,000	16,200	13,501	13,501	13,501	16,375	16,375	7,502	7,502	7,502	15,000	17,500	+1,500	
	南梅田	17,880	18,357	20,963	19,824	19,536	19,728	19,360	18,459	18,386	18,674	18,369	18,838	18,873	+993	
	肥後橋	11,244	11,207	11,177	11,987	12,115	11,525	11,743	11,744	11,763	11,324	11,522	11,124	11,164	-80	
	新大阪	12,279	12,298	12,226	12,301	12,858	13,103	13,059	12,789	12,560	12,486	12,451	12,230	12,242	-37	
	平均値	12,386	12,394	12,984	12,812	12,793	13,395	13,378	13,199	12,964	12,993	12,900	13,006	12,865	+479	
福岡	赤坂・薬院	19,280	18,692	17,870	16,792	15,883	16,865	17,240	17,072	17,016	17,016	17,533	18,089	16,795	-2,485	
	天神	19,550	19,251	18,906	18,451	17,528	17,590	17,395	17,462	17,442	17,365	17,651	17,772	17,622	-1,928	
	呉服町	14,191	13,165	13,716	15,333	15,188	14,722	14,332	13,539	13,539	13,689	13,717	13,739	13,655	-536	
	博多駅前	16,109	16,201	15,894	15,660	15,272	15,304	15,463	15,338	15,273	15,243	15,417	15,536	16,060	-49	
	博多駅東	13,889	13,938	13,769	13,747	14,078	14,315	14,448	14,370	14,408	14,418	14,419	14,365	14,787	+898	
	平均値	16,482	16,464	16,226	15,854	15,449	15,630	15,596	15,558	15,550	15,519	15,579	15,751	15,943	-539	
札幌	13,466	13,133	13,223	13,152	12,351	12,288	12,133	12,245	12,209	11,684	11,271	11,409	11,651	-1,815		
仙台	11,390	11,384	11,584	11,404	11,435	11,544	11,454	11,220	11,199	11,223	11,159	11,070	11,798	+408		

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11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



BUILDING GROUP  
ビルディンググループ

# 千代田区

# 東京 Tokyo

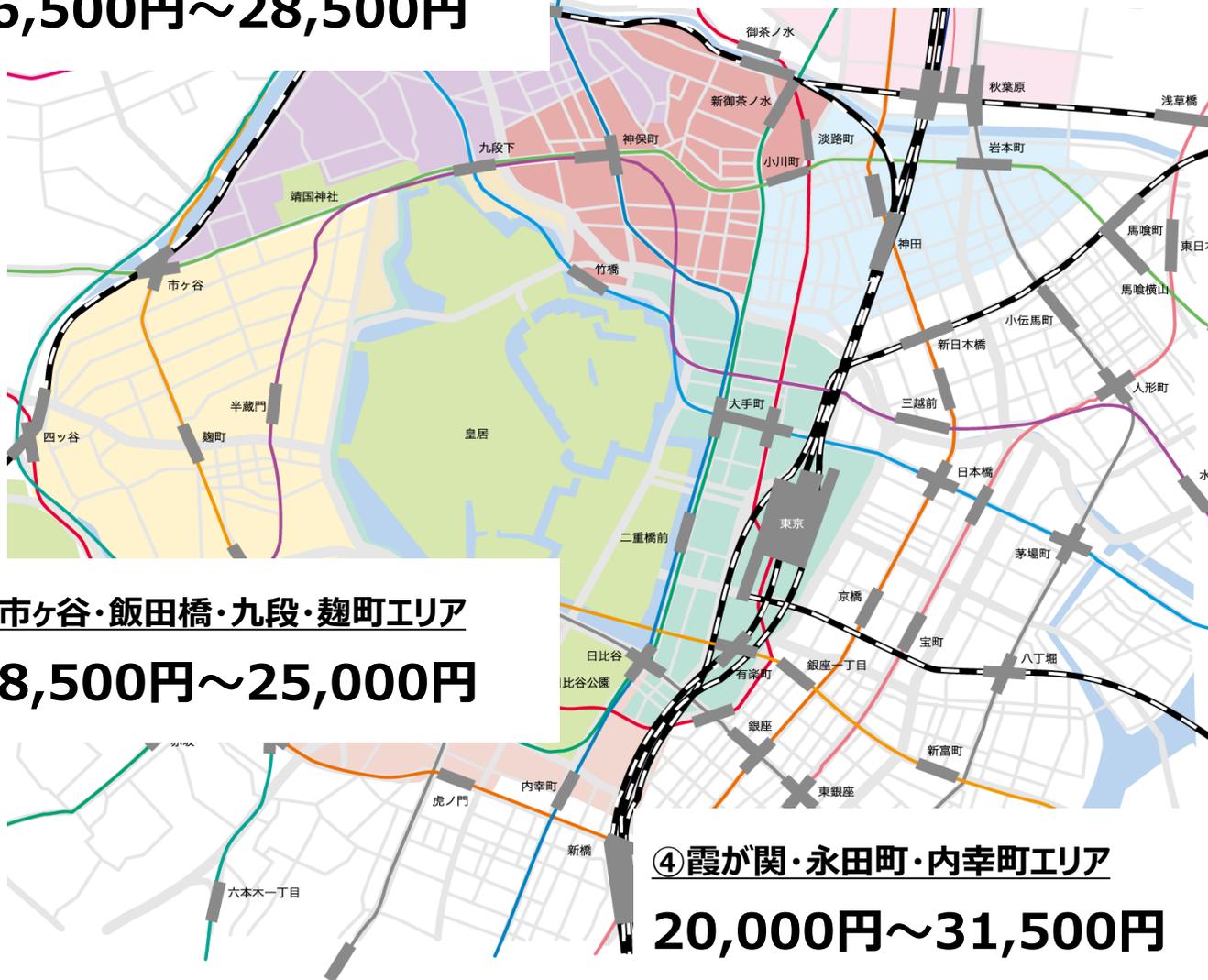
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

### 23,000円～41,500円

## ② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

### 16,500円～28,500円



## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

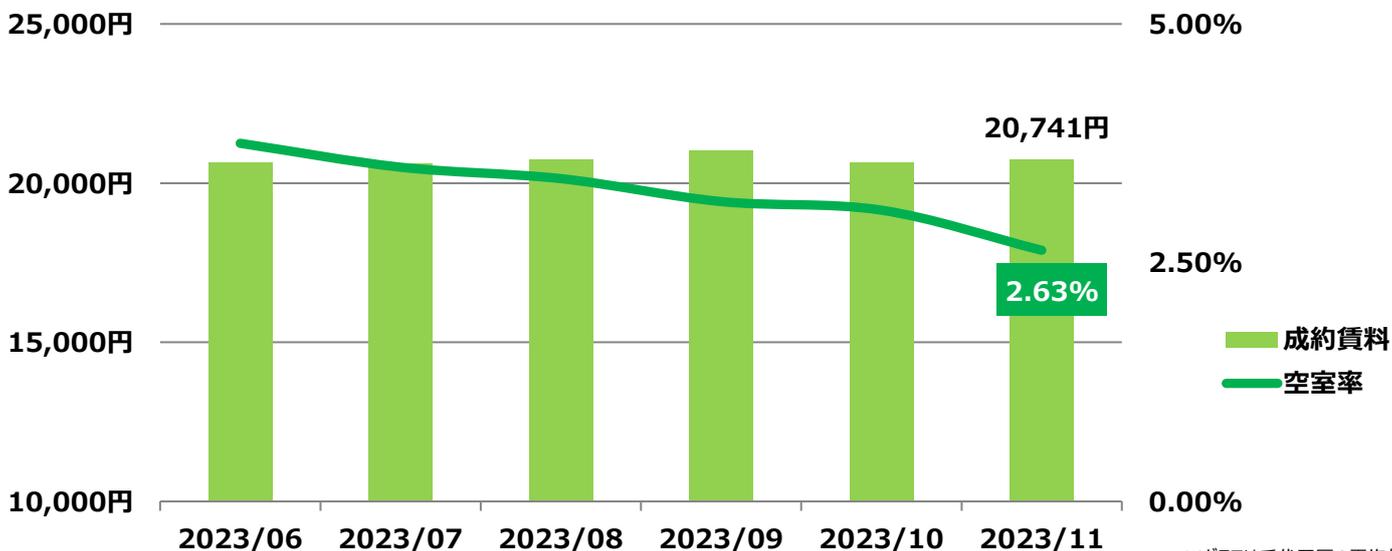
### 18,500円～25,000円

## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

### 20,000円～31,500円

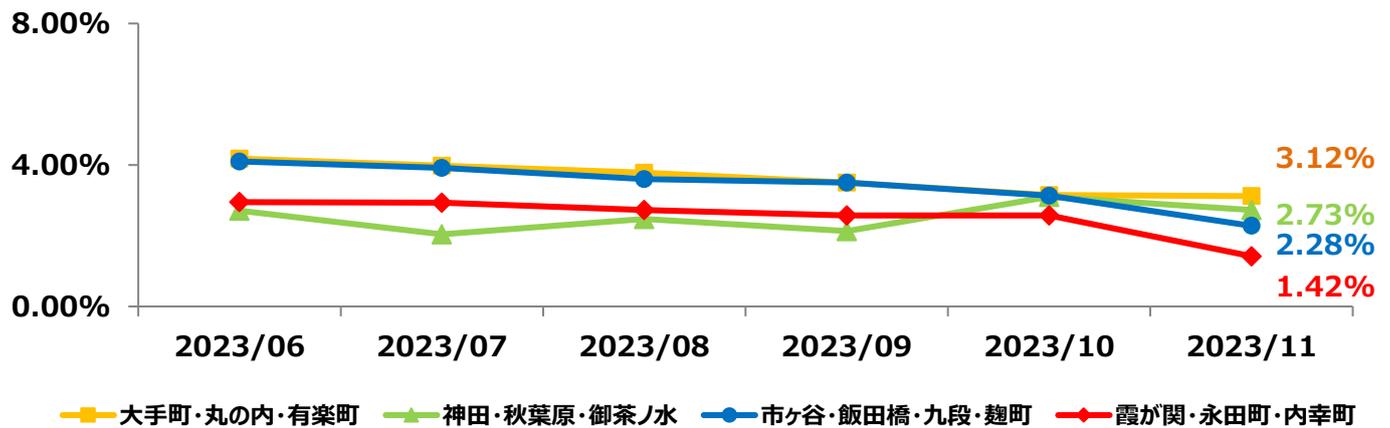
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>24,933円</b>	±0円	<b>23,167円</b>	-2,633円	<b>41,749円</b>	+1,132円
空室棟数	<b>3棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	±0棟	<b>36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>16,671円</b>	-692円	<b>20,360円</b>	-24円	<b>28,286円</b>	-214円
空室棟数	<b>190棟</b>	-15棟	<b>62棟</b>	+2棟	<b>6棟</b>	±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	<b>18,568円</b>	+118円	<b>20,786円</b>	+541円	<b>25,038円</b>	-726円
空室棟数	<b>133棟</b>	-15棟	<b>49棟</b>	-6棟	<b>15棟</b>	-2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>20,164円</b>	-21円	<b>22,800円</b>	+265円	<b>31,315円</b>	+1,743円
空室棟数	<b>4棟</b>	-1棟	<b>6棟</b>	-2棟	<b>8棟</b>	+1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

## ③三越前エリア

15,500円～23,500円

## ④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

15,000円～21,500円

## ①銀座エリア

24,000円～30,500円

## ⑤茅場町・築地エリア

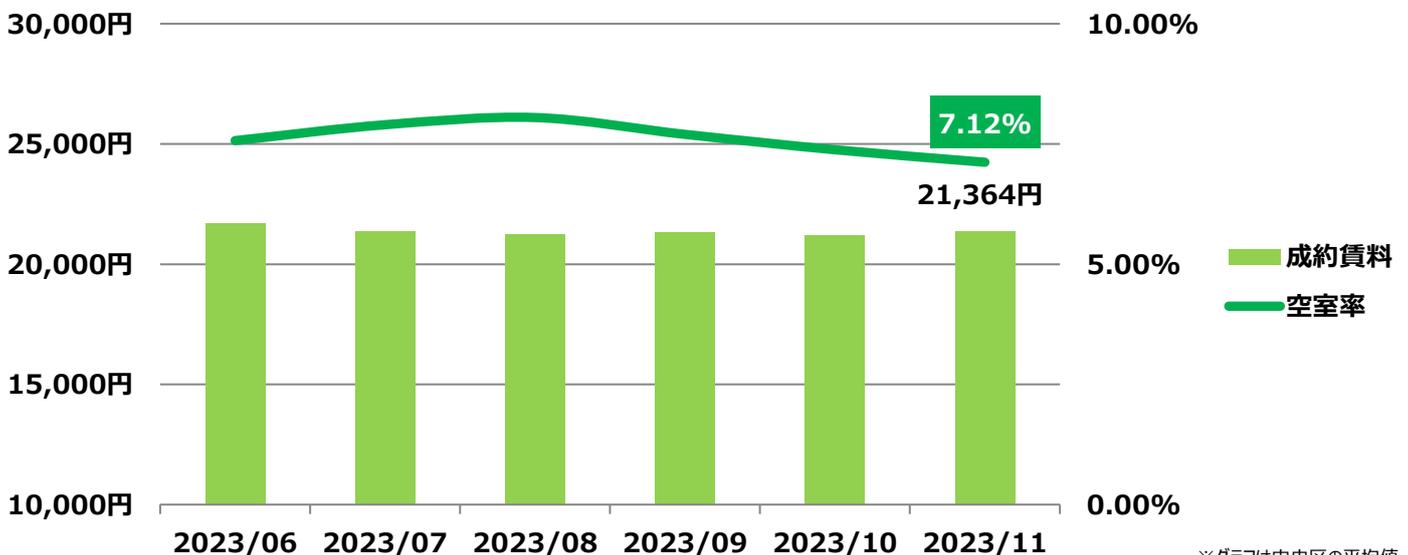
16,500円～20,500円

## ⑥勝どき・晴海エリア

14,000円～18,000円

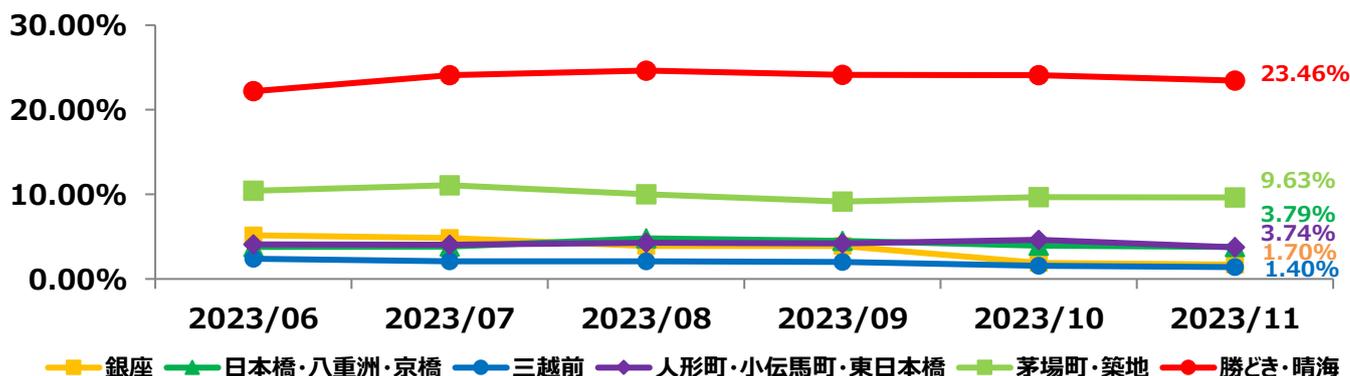
## 空室率・成約賃料推移

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	26,633円	-811円	23,833円	+45円	30,333円	+3,833円
空室棟数	69棟	-2棟	19棟	±0棟	3棟	+1棟

### ②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪~100坪 (前月比)		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	22,880円	-216円	30,315円	+192円	39,710円	+366円
空室棟数	49棟	+1棟	15棟	+2棟	13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	17,937円	+277円	23,400円	+2,067円	15,333円	±0円
空室棟数	17棟	-1棟	14棟	+1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	14,861円	+428円	18,159円	-51円	21,571円	+383円
空室棟数	76棟	-5棟	33棟	-3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	16,337円	-92円	19,687円	-64円	20,300円	-60円
空室棟数	118棟	-8棟	47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		13,964円	-690円	17,777円	-94円
空室棟数	対象物件なし		7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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,000円～34,500円

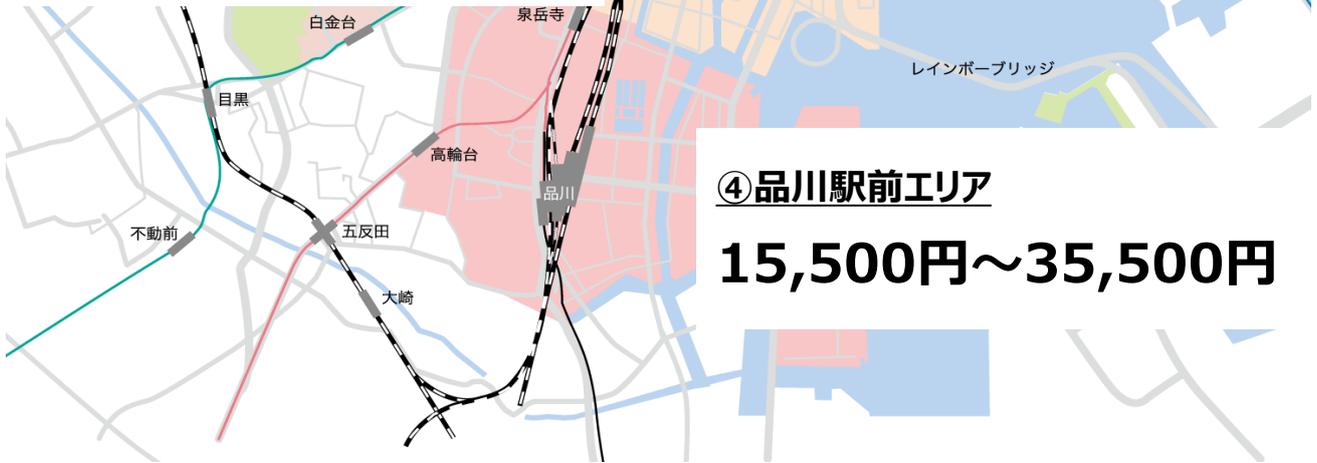
①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,500円～30,000円



②浜松町・田町エリア

17,000円～25,000円

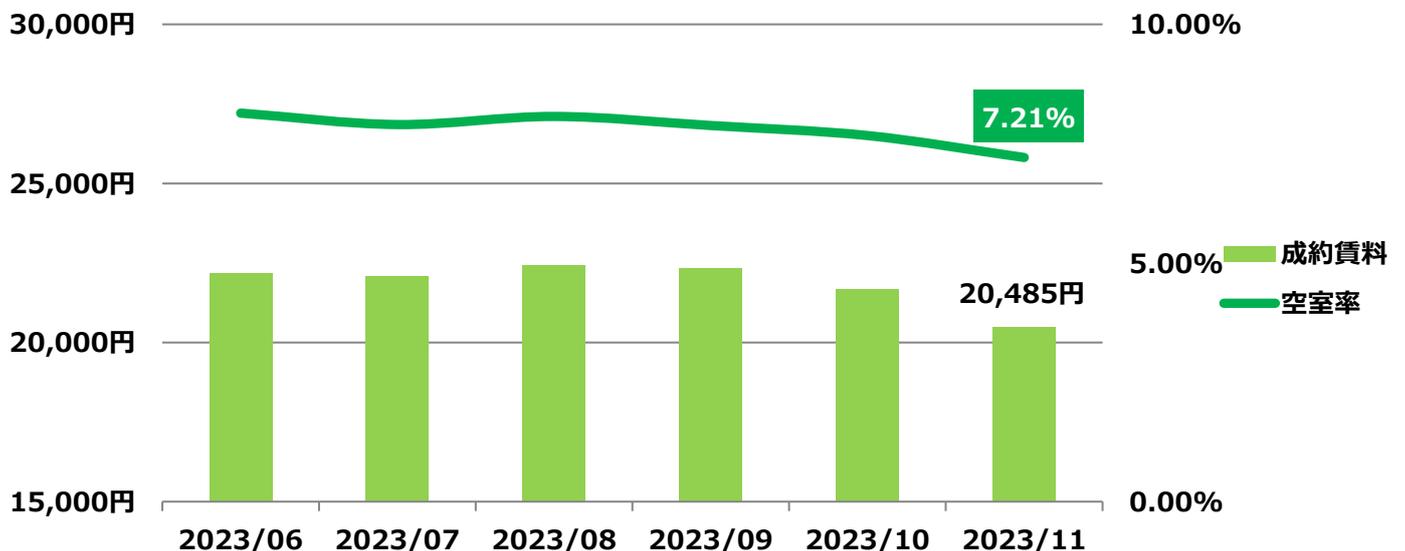


④品川駅前エリア

15,500円～35,500円

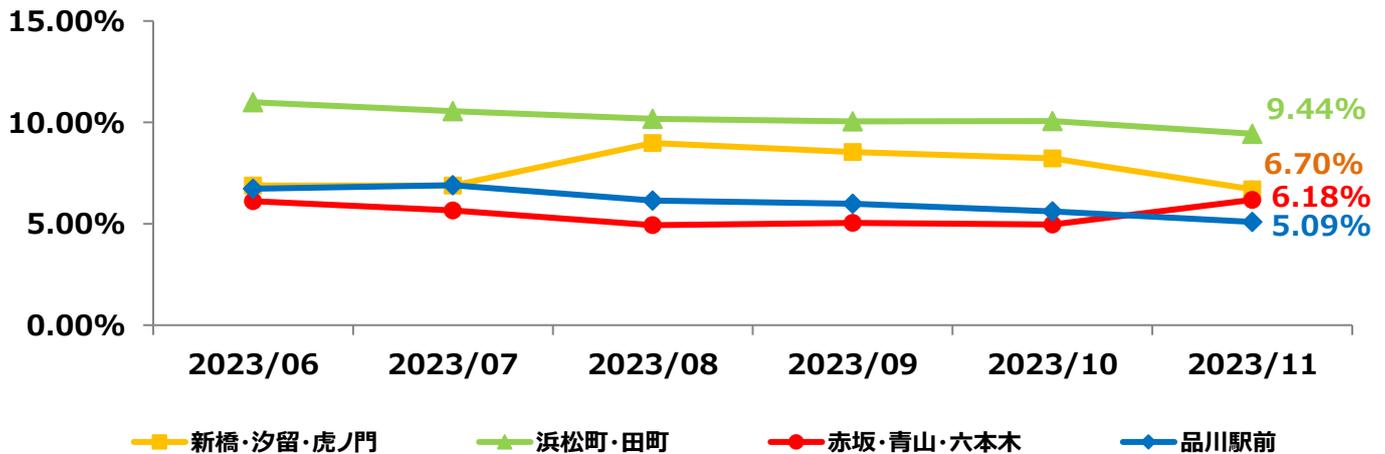
空室率・成約賃料推移

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>19,351円</b>	+45円	<b>22,701円</b>	+172円	<b>29,812円</b>	-919円
空室棟数	<b>95棟</b>	-15棟	<b>57棟</b>	+2棟	<b>26棟</b>	-2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>19,375円</b>	+191円	<b>17,087円</b>	-248円	<b>25,032円</b>	-115円
空室棟数	<b>98棟</b>	-7棟	<b>51棟</b>	-3棟	<b>29棟</b>	-5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>19,168円</b>	-160円	<b>22,720円</b>	-4,949円	<b>34,436円</b>	+1,559円
空室棟数	<b>109棟</b>	-24棟	<b>46棟</b>	-2棟	<b>26棟</b>	-1棟

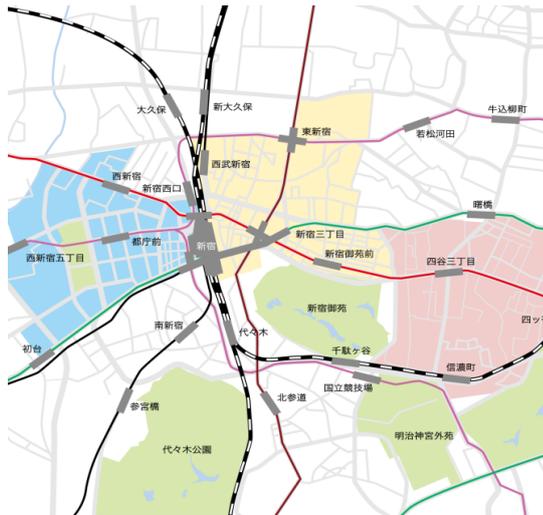
### ④品川駅前エリア

	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>22,701円</b>	-733円	<b>15,633円</b>	+223円	<b>35,684円</b>	-226円
空室棟数	<b>7棟</b>	-1棟	<b>9棟</b>	-1棟	<b>10棟</b>	+1棟

# 新宿区

# 東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①西新宿・初台・笹塚エリア

19,500円～29,000円

## ②新宿東口エリア

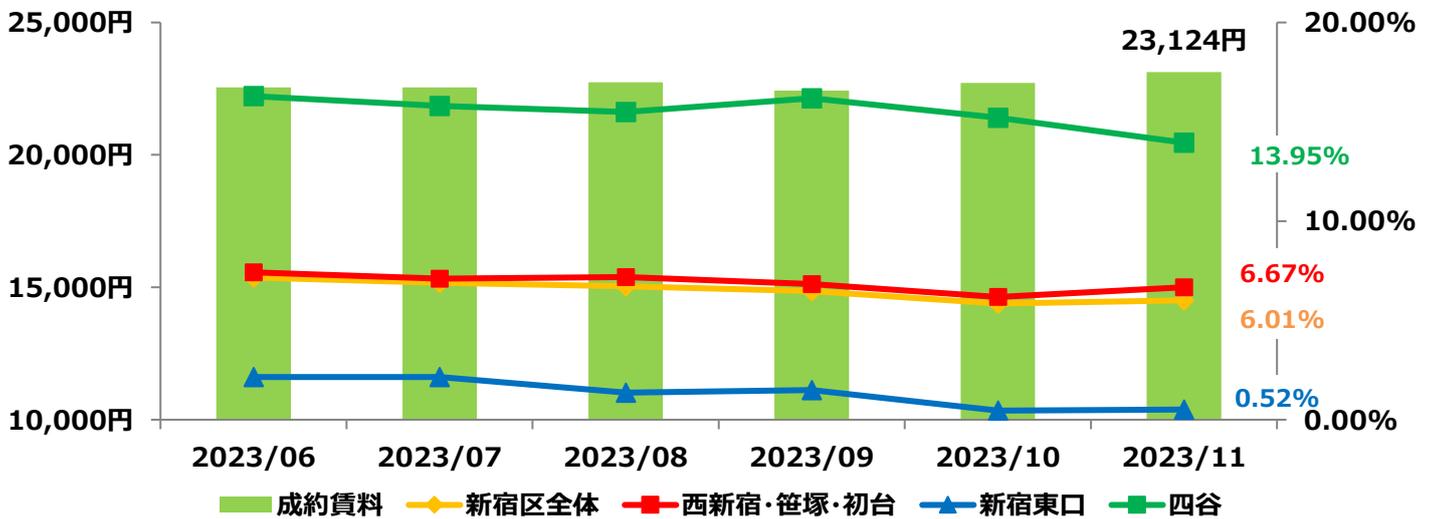
20,500円～29,500円

## 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	19,485円	-86円	24,946円	-224円	29,088円	-583円
空室棟数	45棟	+4棟	34棟	+2棟	28棟	+1棟

### ②新宿東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,428円	+3円	29,722円	-67円	対象物件なし	
空室棟数	32棟	-5棟	11棟	±0円		

### 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	18,037円	+149円	19,327円	+927円	35,000円	+1,500円
空室棟数	17棟	-1棟	8棟	-1棟	1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

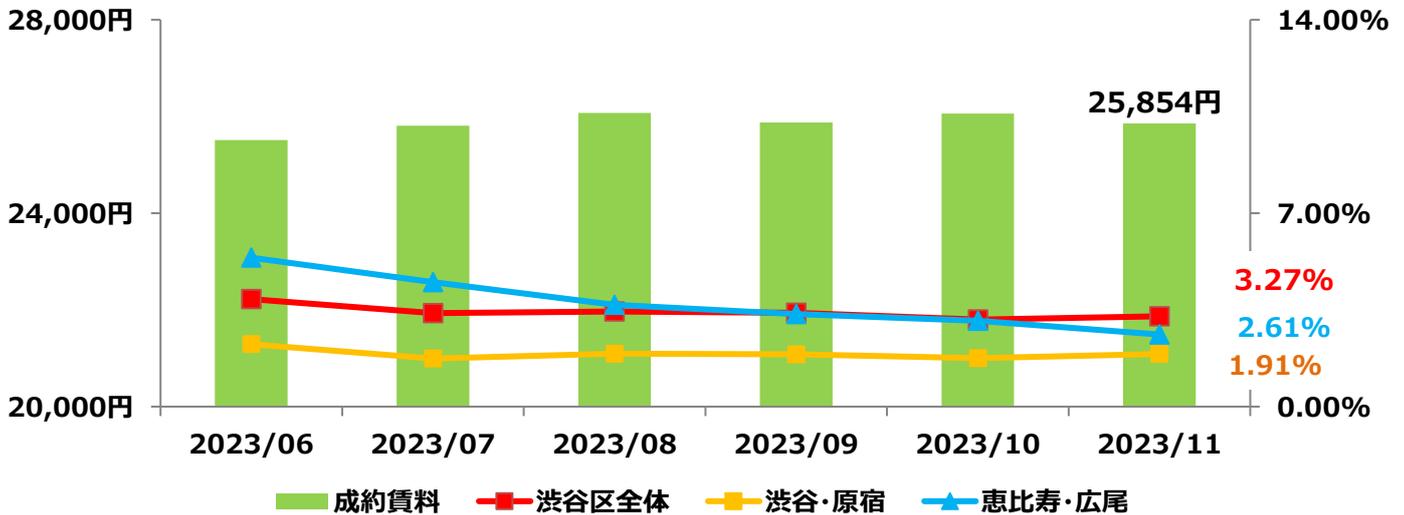
26,000円～32,500円

## ②恵比寿・広尾エリア

24,500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

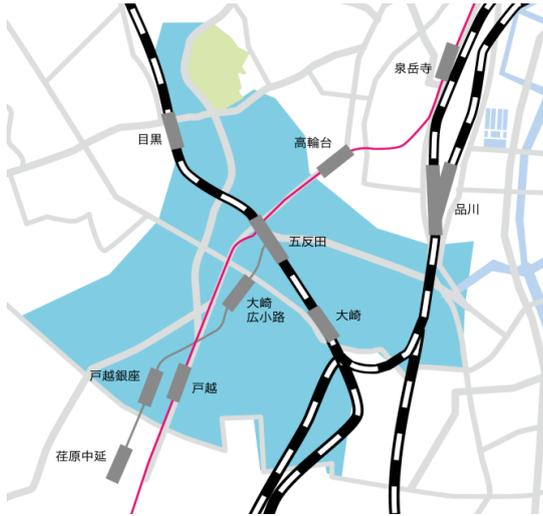
### ①渋谷・原宿エリア

	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>25,786円</b>	+153円	<b>27,823円</b>	-176円	<b>32,500円</b>	+1,219円
空室棟数	<b>68棟</b>	-9棟	<b>34棟</b>	-3棟	<b>6棟</b>	±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	<b>25,789円</b>	+2,557円	<b>24,656円</b>	+141円	<b>29,750円</b>	+194円
空室棟数	<b>16棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±0棟	<b>2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大崎エリア

10,000円～27,000円

## ②五反田エリア

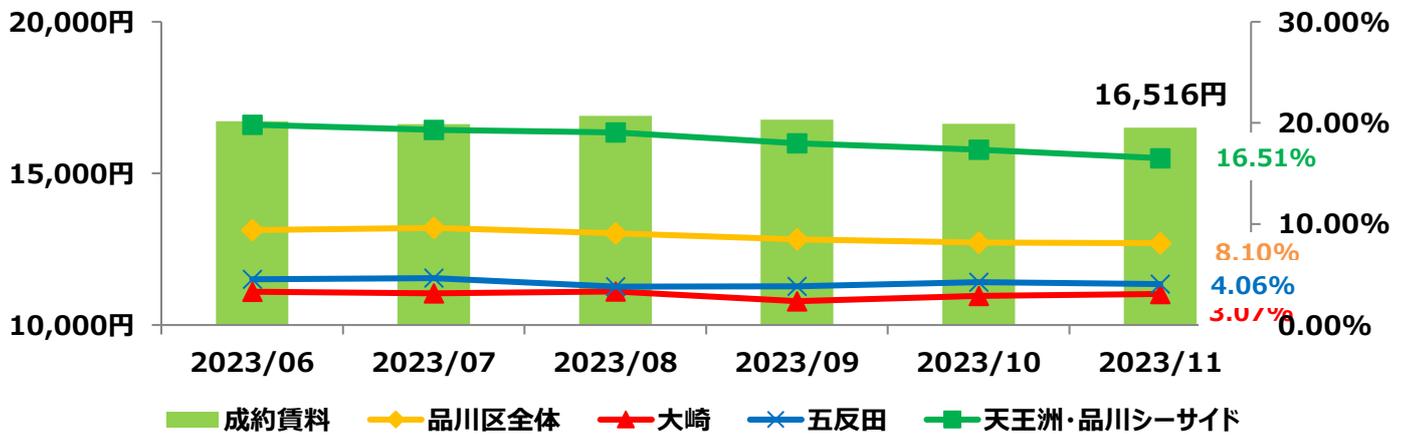
11,000円～20,000円

## 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	±0円	19,125円	±0円	27,043円	+917円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	±0棟	6棟	±0棟

## ②五反田エリア

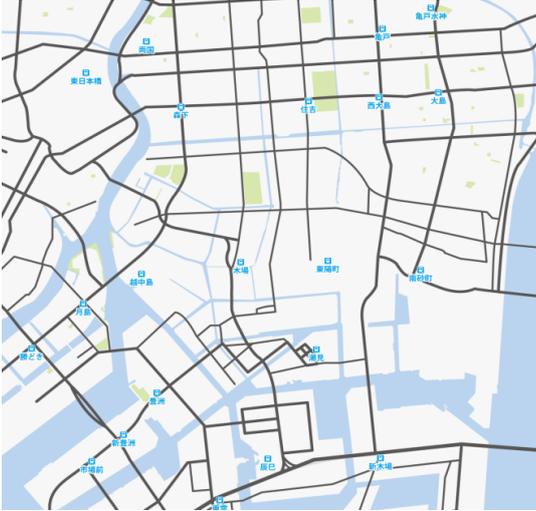
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	20,058円	+978円	17,765円	-40円	10,750円	±0円
空室棟数	25棟	+2棟	26棟	±0棟	3棟	±0棟

## 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	15,143円	+38円	15,073円	+58円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0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

**18,500円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

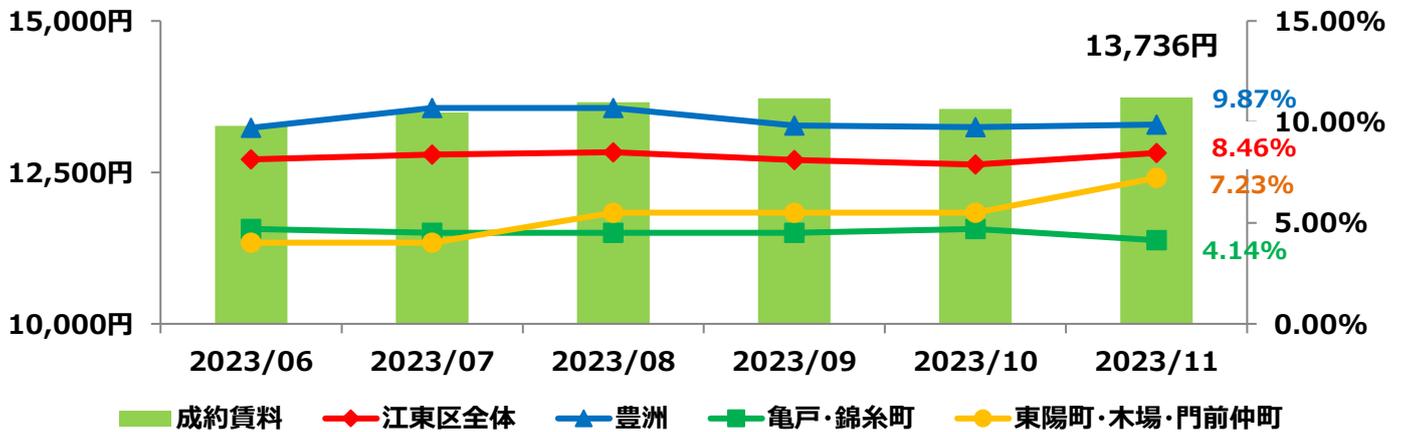
**12,500円～17,500円**

## 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	対象物件なし	対象物件なし	<b>18,292円</b>	-439円
空室棟数			<b>5棟</b>	±0棟

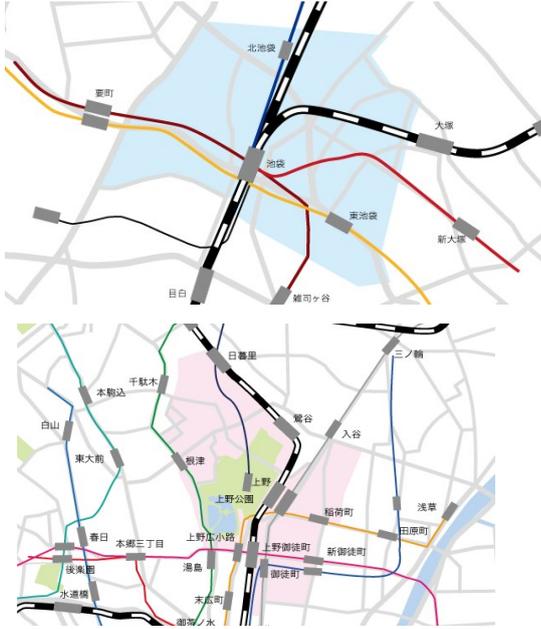
### ②亀戸・錦糸町エリア

	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>12,500円</b>	+1,356円	<b>14,818円</b>	+433円	<b>17,250円</b>	+150円
空室棟数	<b>4棟</b>	-1棟	<b>6棟</b>	-2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>10,169円</b>	+42円	<b>13,543円</b>	-28円	<b>14,833円</b>	±0円
空室棟数	<b>3棟</b>	±0棟	<b>13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

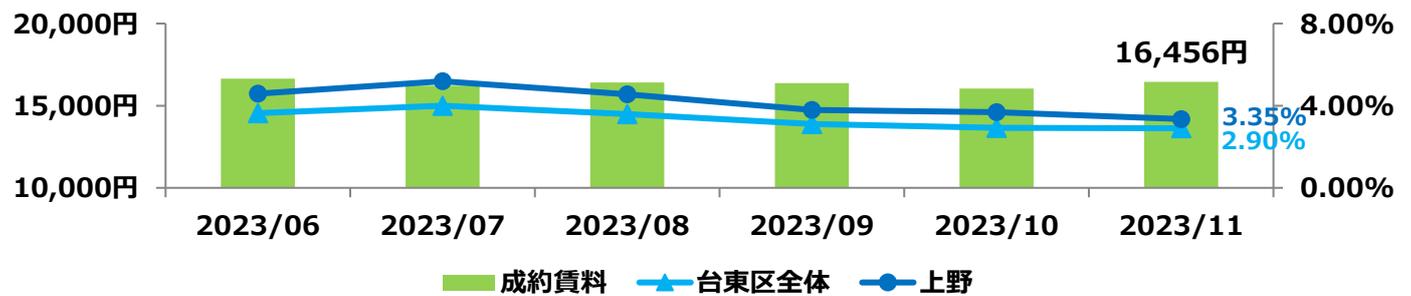
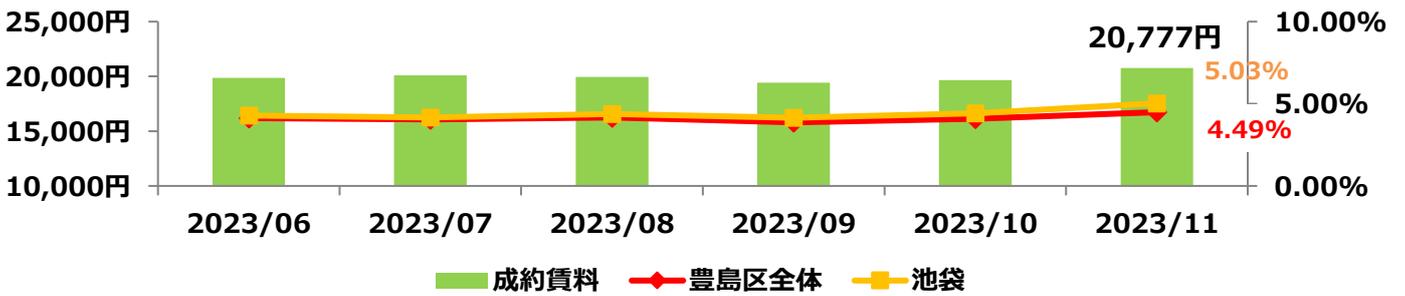
21,000円～23,500円

## ②上野エリア

14,000円～25,000円

### 空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



### エリア別成約賃料/空室棟数

#### ①池袋エリア

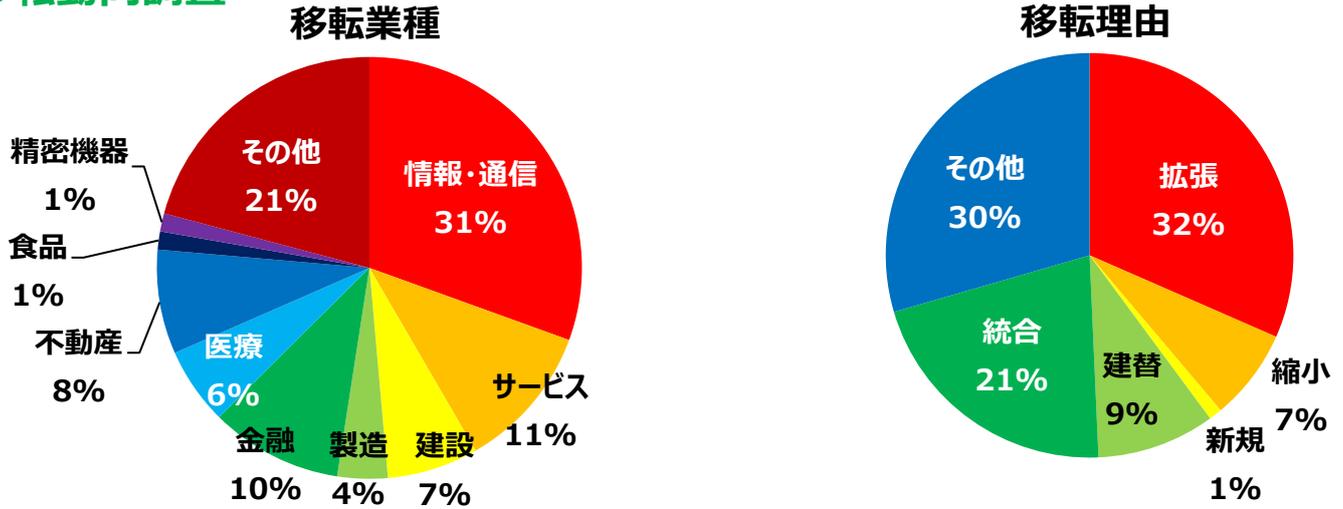
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	22,201円	-84円	21,109円	+951円	23,531円	-76円
空室棟数	27棟	+2棟	21棟	+3棟	9棟	±0棟

#### 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	14,215円	+534円	17,161円	-1,034円	25,000円	±0円
空室棟数	32棟	-39棟	8棟	-5棟	3棟	±0棟

# その他調査結果

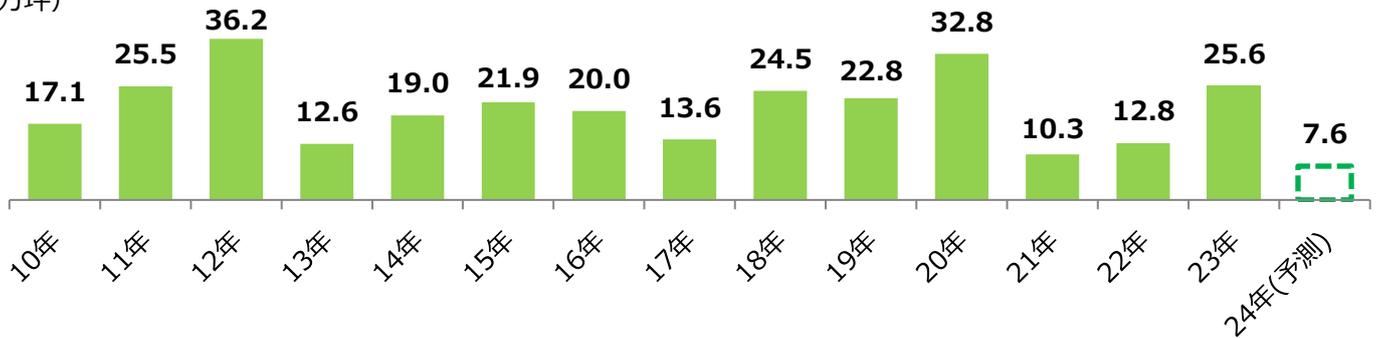
## 移転動向調査



2022年12月から2023年11月までに収集したテナント移転事例288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。

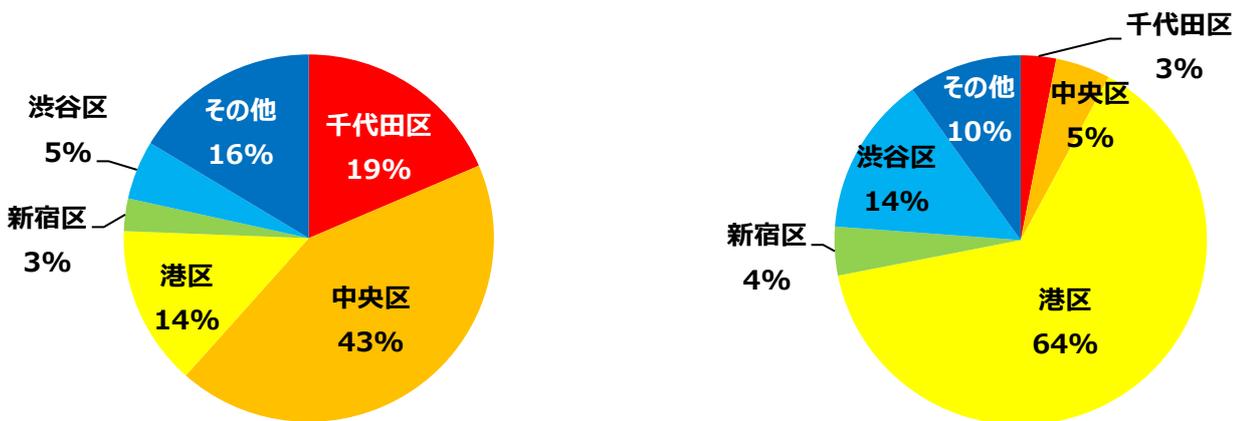
## 新築ビル供給量推移 東京23区

(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

菱華	中央区日本橋室町4-6-2	地上13階	基準階158坪
渋谷サクラステージ	SHIBUYAタワー 渋谷区桜丘町1-1	地上39階	基準階842坪
PMO池袋Ⅱ	豊島区南池袋1-13-21	地上8階	基準階124坪

2023年11月度調査レポート

# 主要エリア オフィスビル市況調査

名古屋／大阪／福岡／札幌／仙台



**BUILDING GROUP**  
ビルディンググループ

# 名古屋 Nagoya

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①名古屋駅周辺エリア

12,500円～24,500円

## ③栄・久屋大通エリア

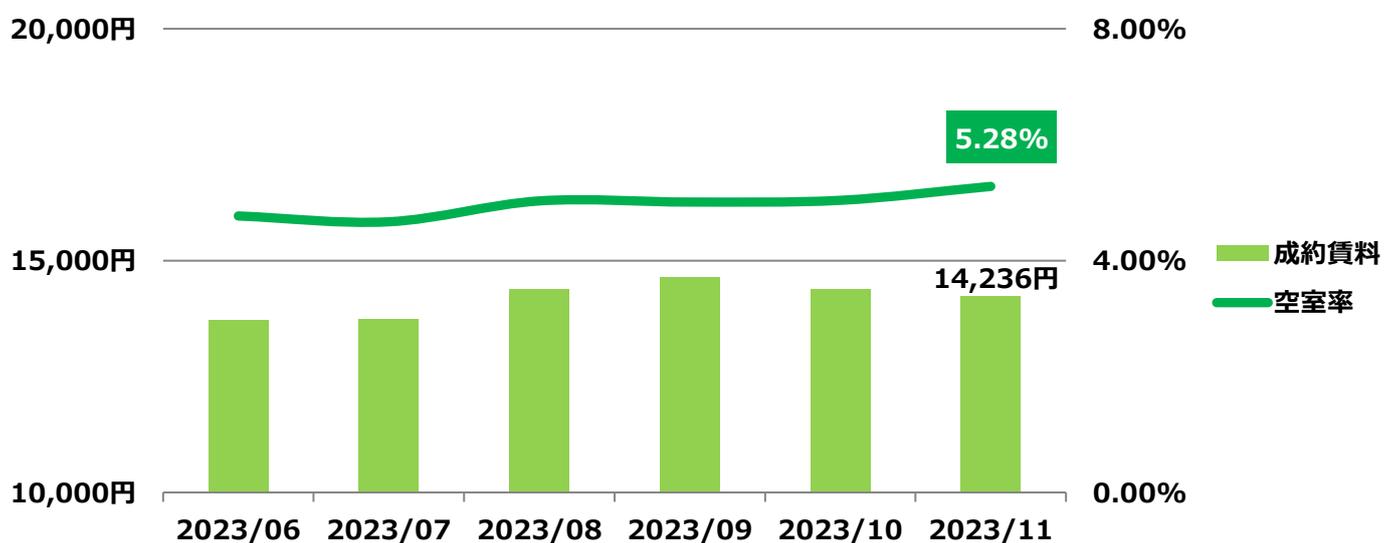
11,000円～15,500円

## ②伏見・丸の内エリア

11,000円～17,000円

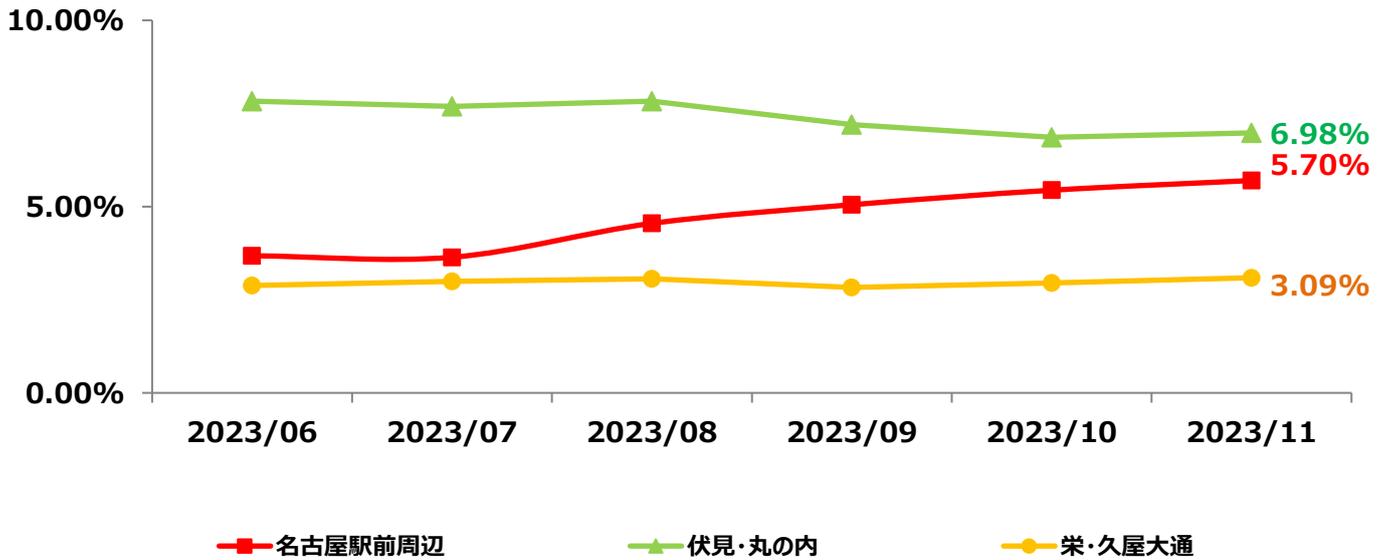
## 空室率・成約賃料推移

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>12,499円</b>	+350円	<b>17,822円</b>	-171円	<b>24,302円</b>	-145円
空室棟数	<b>68棟</b>	+3棟	<b>35棟</b>	+3棟	<b>17棟</b>	+1棟

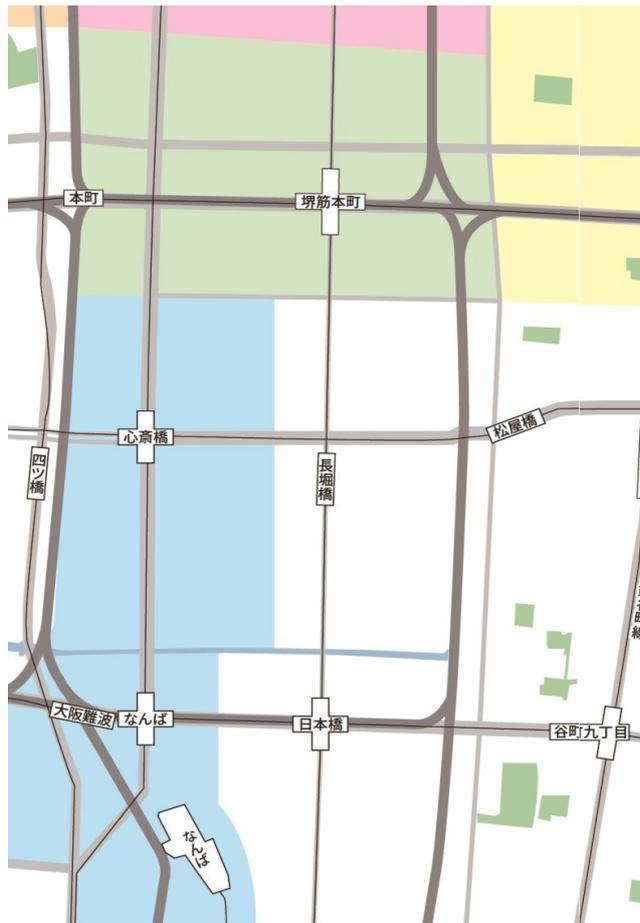
### ②伏見・丸の内エリア

	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	<b>10,814円</b>	-41円	<b>15,121円</b>	-369円	<b>17,011円</b>	-330円
空室棟数	<b>76棟</b>	+2棟	<b>27棟</b>	+2棟	<b>14棟</b>	+2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>11,124円</b>	+90円	<b>12,590円</b>	-584円	<b>15,418円</b>	+77円
空室棟数	<b>56棟</b>	-1棟	<b>33棟</b>	-4棟	<b>11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心齋橋・難波エリア

11,000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

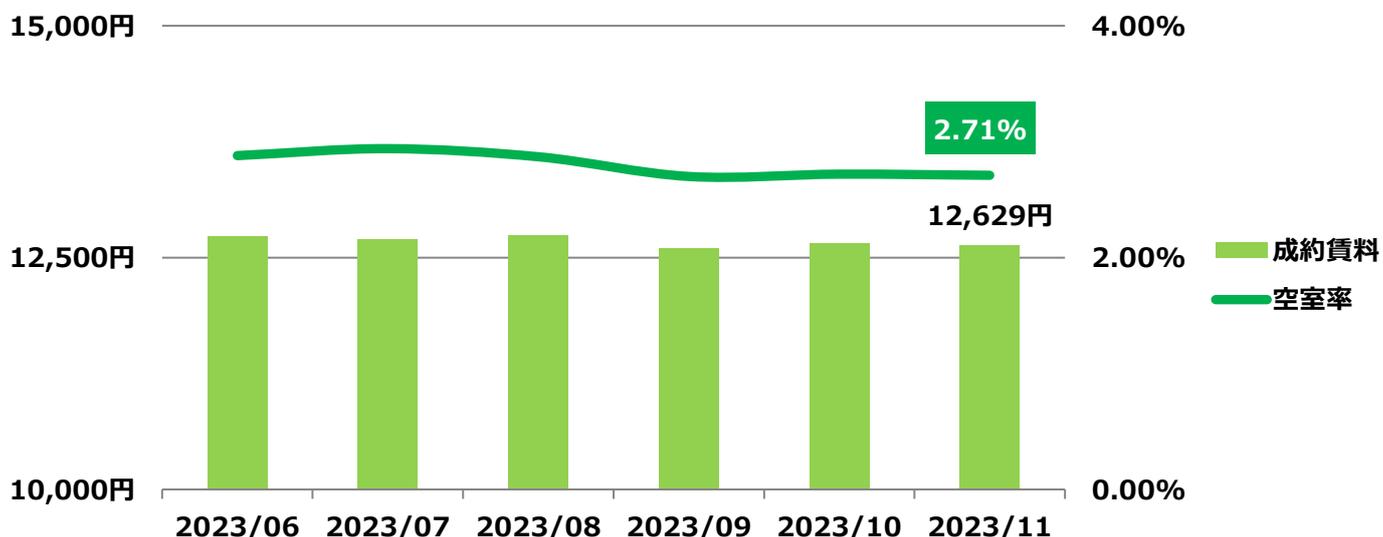
9,500円～14,500円

### ④天満橋・谷町エリア

9,000円～17,000円

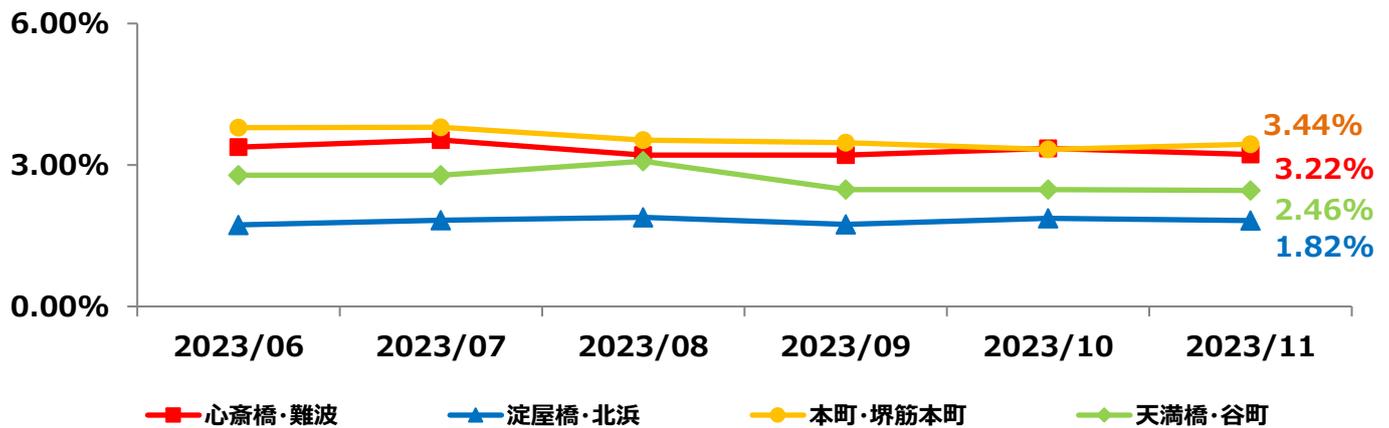
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>10,753円</b>	+43円	<b>14,924円</b>	-221円	<b>30,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>21棟</b>	±0棟	<b>19棟</b>	+1棟	<b>1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>14,644円</b>	+0円	<b>12,595円</b>	-153円	<b>19,667円</b>	+129円
空室棟数	<b>20棟</b>	±0棟	<b>13棟</b>	-5棟	<b>7棟</b>	±0棟

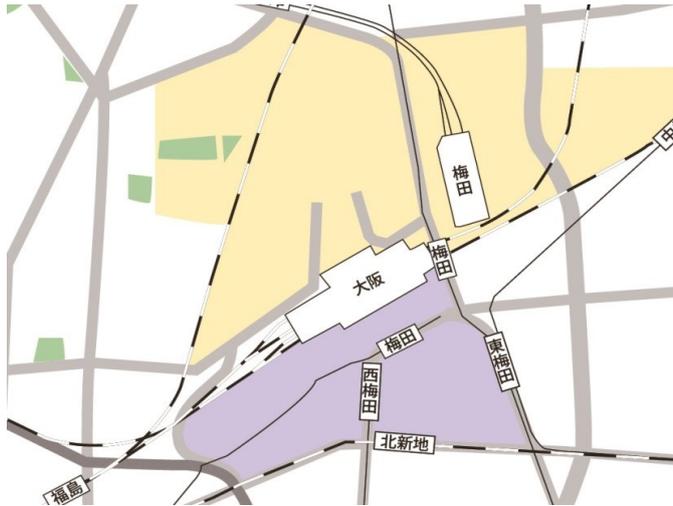
### ③本町・堺筋本町エリア

	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>9,432円</b>	-93円	<b>12,346円</b>	+88円	<b>14,361円</b>	-353円
空室棟数	<b>42棟</b>	-2棟	<b>32棟</b>	-3棟	<b>13棟</b>	+1棟

### ④天満橋・谷町エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>8,981円</b>	-200円	<b>10,703円</b>	-132円	<b>17,058円</b>	+0円
空室棟数	<b>29棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±0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

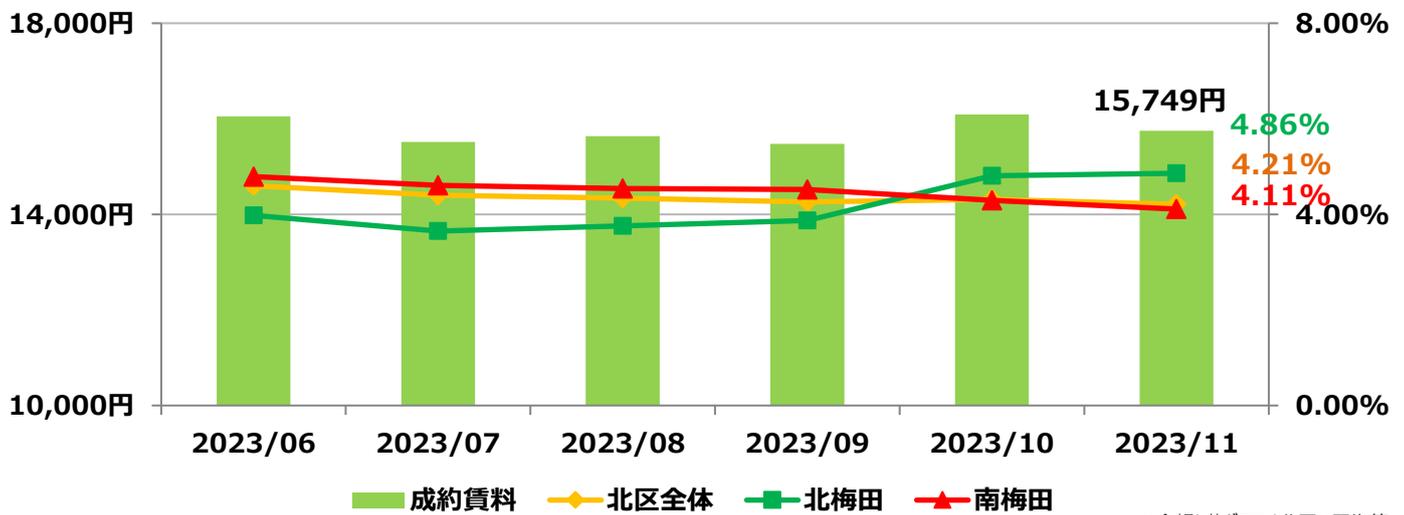
**10,500円～24,500円**

## ②南梅田エリア

**11,500円～24,000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>10,531円</b>	+953円	<b>17,500円</b>	+2,500円	<b>24,586円</b>	+2,506円
空室棟数	<b>7棟</b>	+1棟	<b>2棟</b>	+1棟	<b>6棟</b>	-1棟

### ②南梅田エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>11,685円</b>	-11円	<b>18,873円</b>	+35円	<b>24,057円</b>	+471円
空室棟数	<b>16棟</b>	-1棟	<b>22棟</b>	+1棟	<b>27棟</b>	-2棟

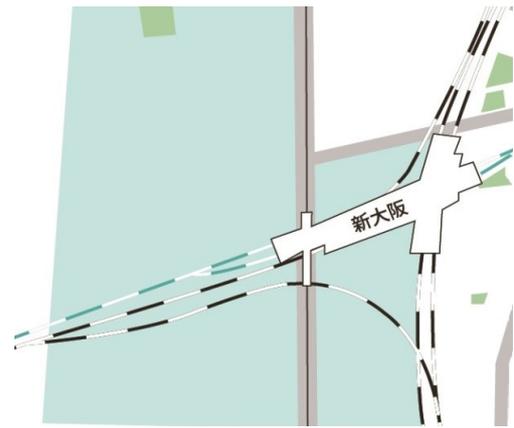
# 西区・淀川区

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

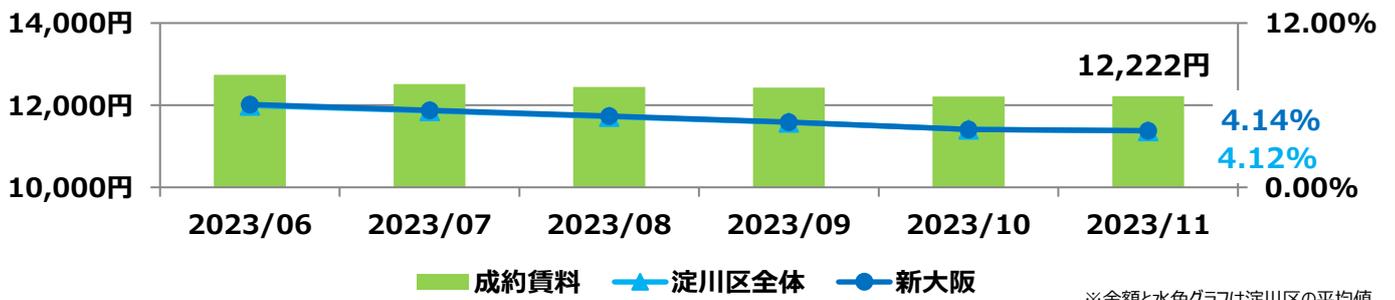
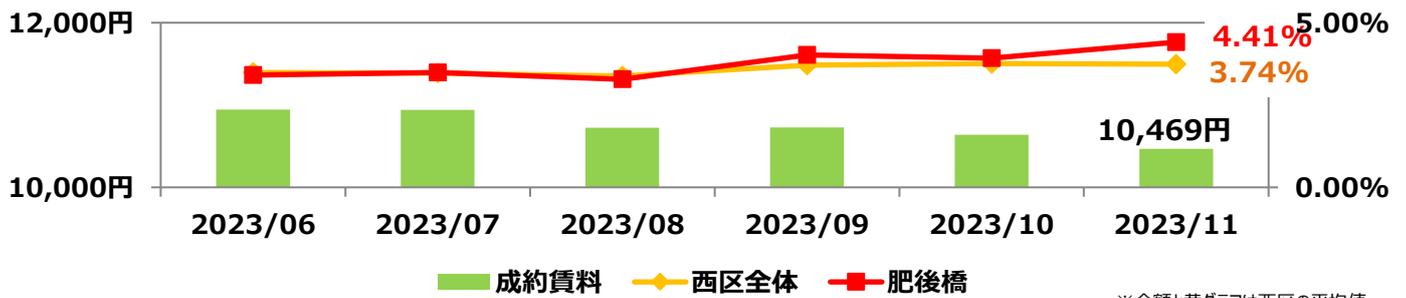


## ②新大阪エリア

8,000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



### エリア別成約賃料/空室棟数

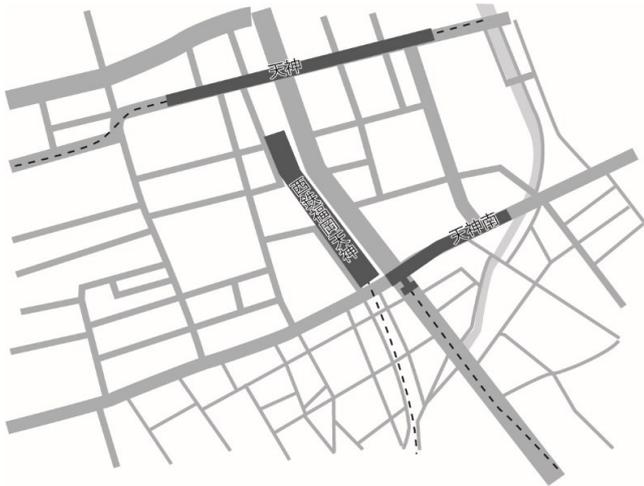
#### ①肥後橋エリア

	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	8,037円	+84円	11,164円	+40円	17,000円	±0円
空室棟数	16棟	±0棟	12棟	±0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	8,245円	-54円	12,242円	+12円	18,095円	-678円
空室棟数	11棟	-1棟	26棟	-1棟	10棟	+1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①赤坂・薬院エリア

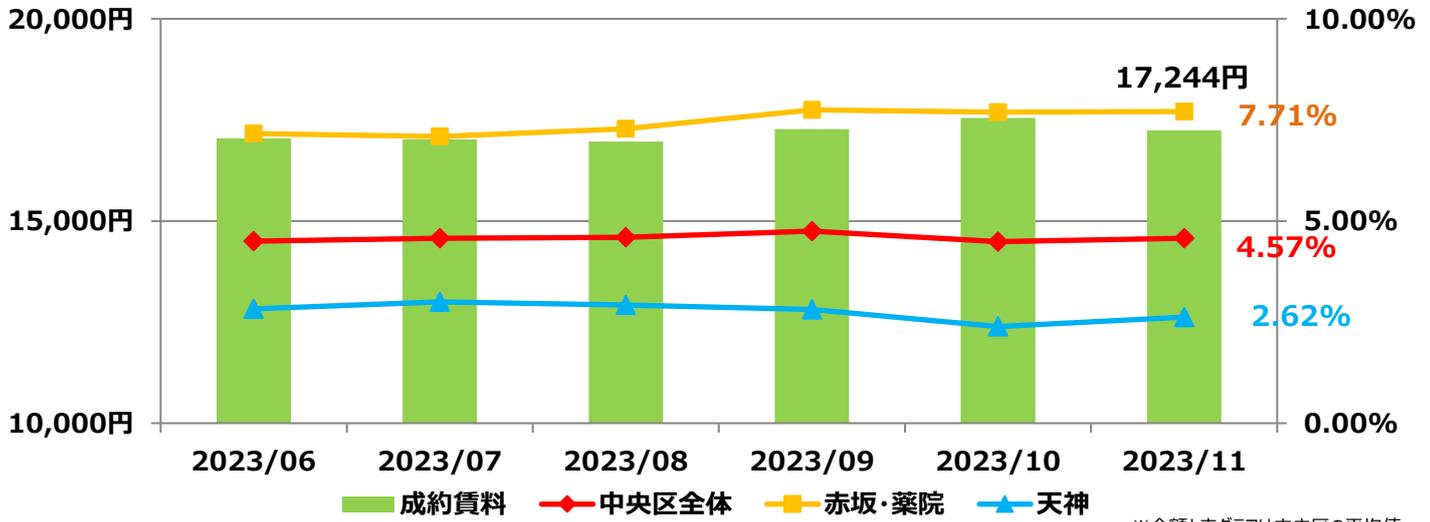
16,500円～25,000円

## ②天神エリア

16,500円～20,500円

## 空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



## エリア別成約賃料/空室棟数

### ①赤坂・薬院エリア

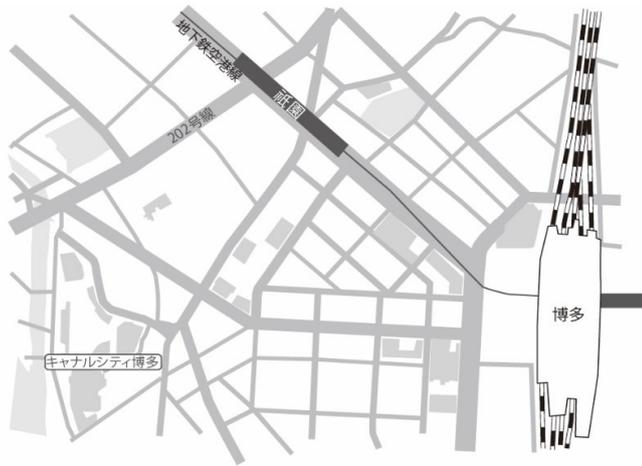
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>16,629円</b>	+0円	<b>16,795円</b>	-1,294円	<b>24,983円</b>	+565円
空室棟数	<b>35棟</b>	±0棟	<b>18棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	±0棟

### 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	<b>16,271円</b>	+129円	<b>17,622円</b>	-150円	<b>20,322円</b>	-1,600円
空室棟数	<b>31棟</b>	-1棟	<b>29棟</b>	+1棟	<b>5棟</b>	±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

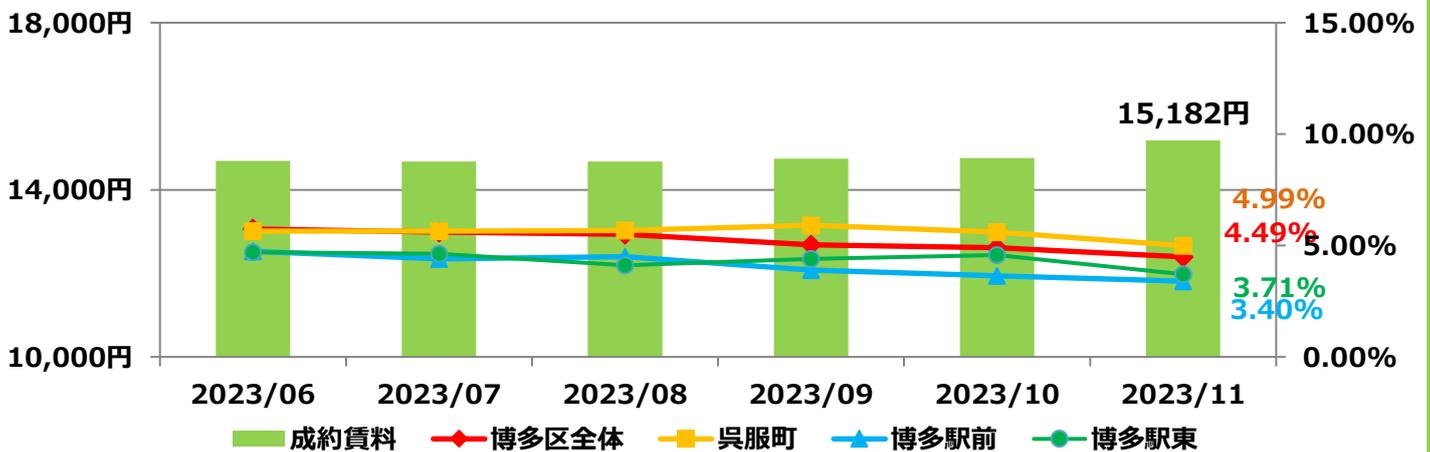
14,500円～16,000円

## ③ 博多駅東エリア

13,000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

※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	12,956円	+39円	13,655円	-84円	17,577円	+44円
空室棟数	21棟	+0棟	11棟	±0棟	3棟	-1棟

### ② 博多駅前エリア

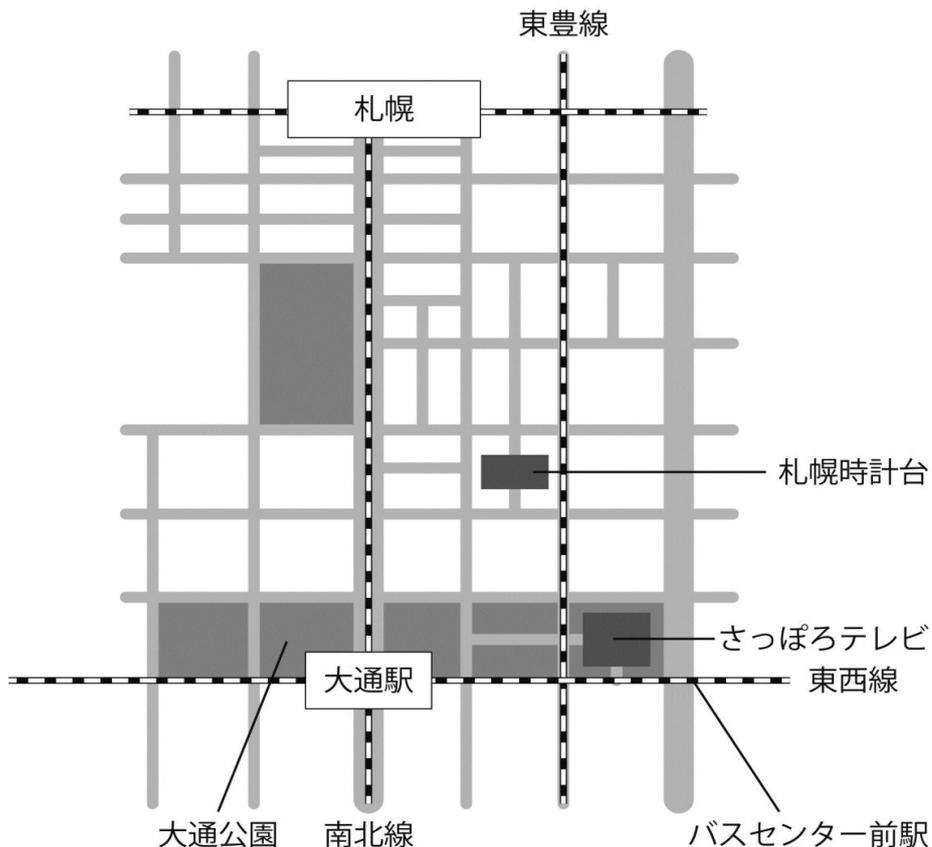
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,270円	-64円	16,060円	+524円	14,560円	-477円
空室棟数	34棟	±0棟	24棟	±0棟	7棟	-1棟

### 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	14,258円	-91円	14,787円	+422円	13,000円	+1,500円
空室棟数	22棟	-1棟	27棟	-2棟	3棟	±0棟

# 札幌 Sapporo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①札幌駅前通エリア

11,500円～23,500円

## ③西11丁目エリア

9,500円～12,500円

## ②大通駅周辺エリア

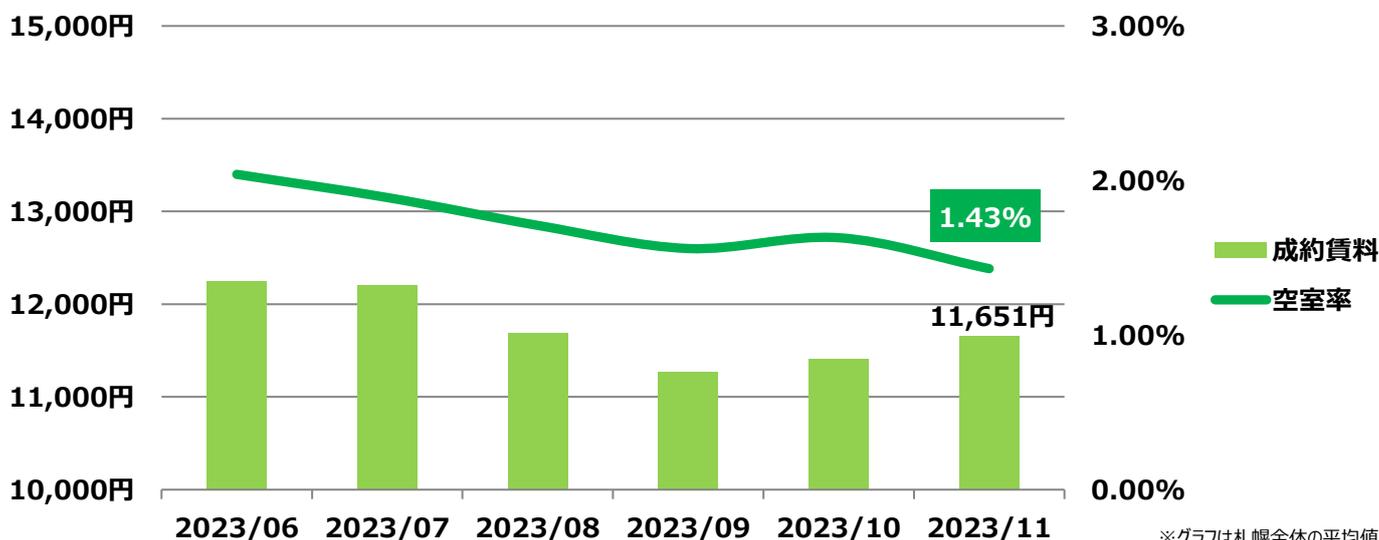
11,000円～18,500円

## ④札幌駅北口エリア

7,500円～18,500円

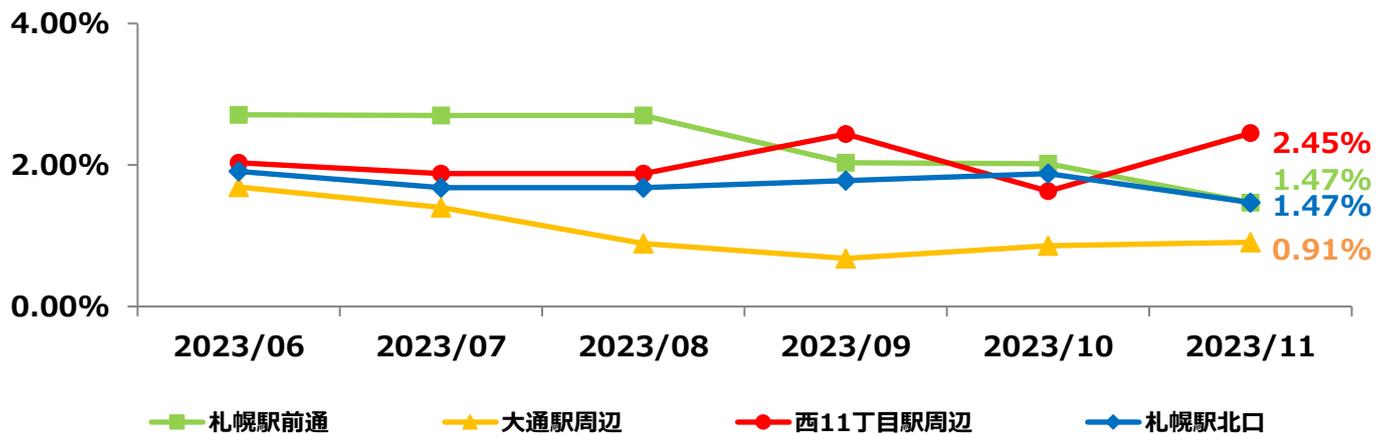
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>11,625円</b>	+0円	<b>16,227円</b>	±0円	<b>23,356円</b>	+161円
空室棟数	<b>4棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±0棟	<b>4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>11,001円</b>	+420円	<b>14,882円</b>	-118円	<b>18,525円</b>	-10,632円
空室棟数	<b>16棟</b>	±0棟	<b>13棟</b>	+1棟	<b>3棟</b>	-1棟

### ③ 西11丁目エリア

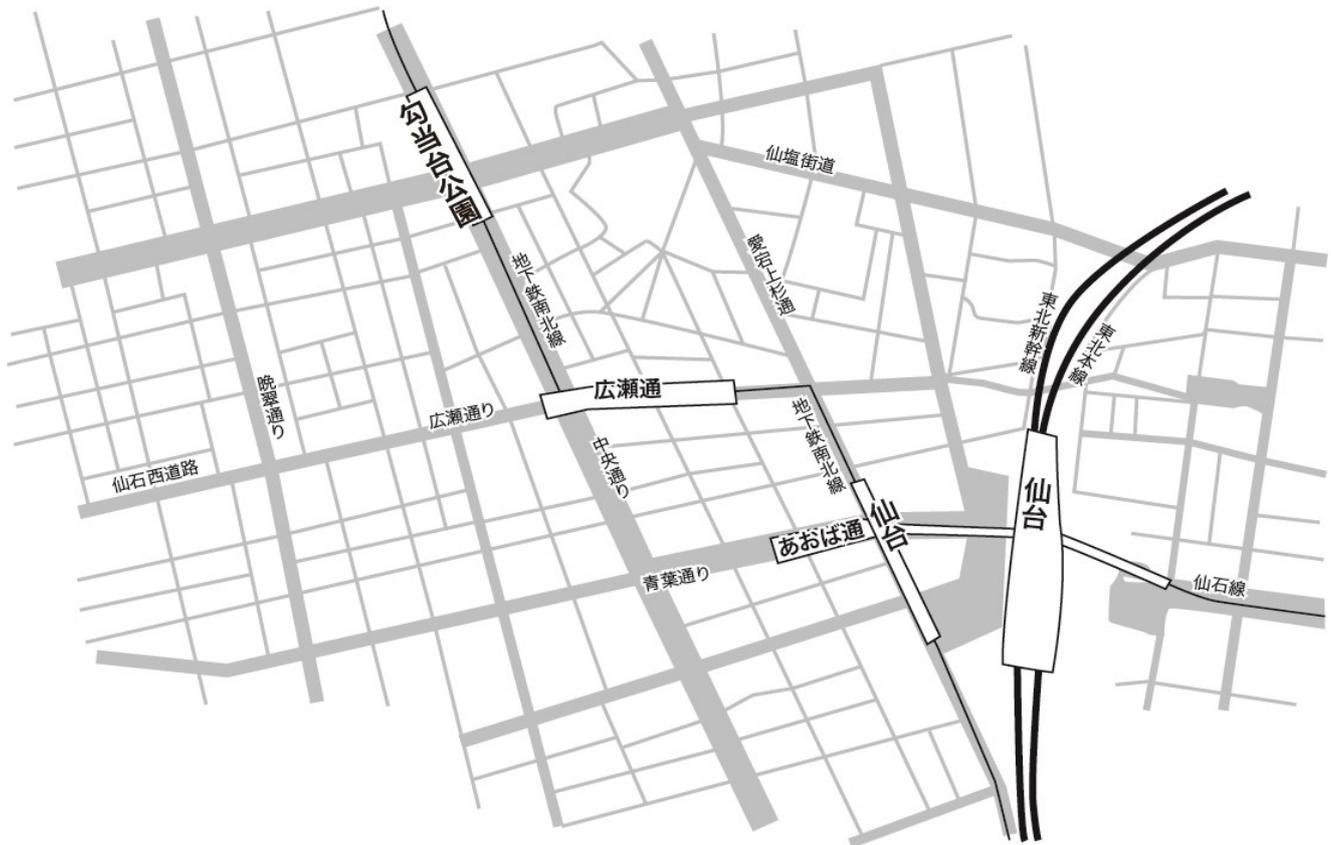
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	<b>12,749円</b>	+0円	<b>9,654円</b>	-185円	対象物件なし
空室棟数	<b>13棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	-3棟	

### 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	<b>7,616円</b>	±0円	<b>13,870円</b>	+418円	<b>18,667円</b>	+167円
空室棟数	<b>3棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	-2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～16,000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

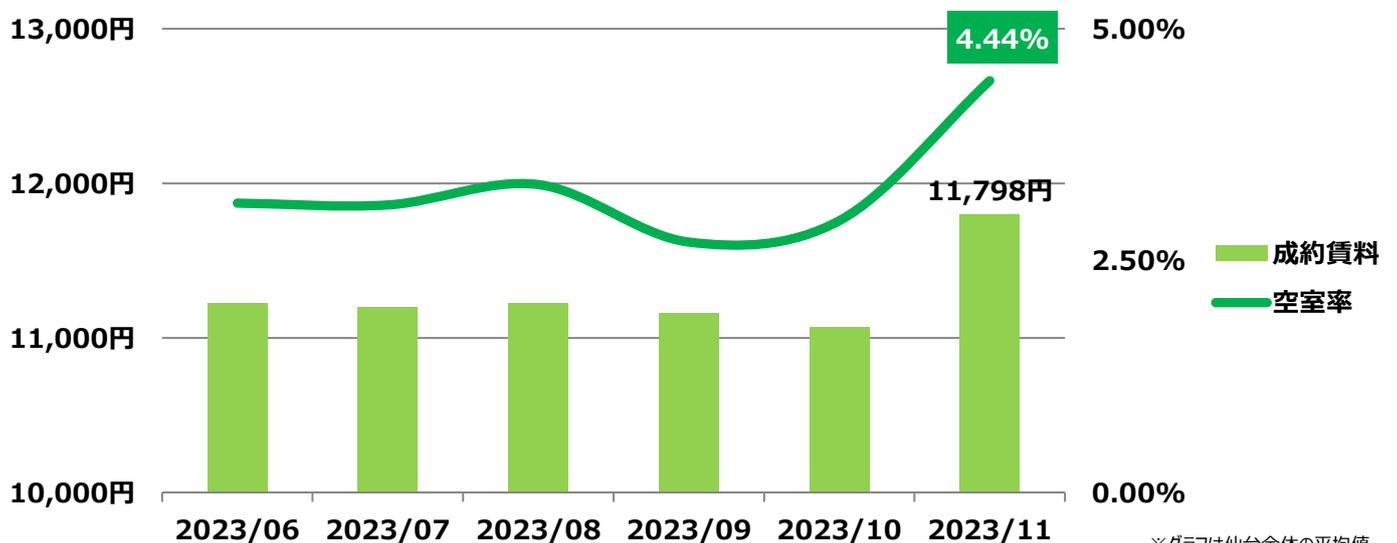
12,500円～13,000円

## ④ 仙台駅東口エリア

11,000円～13,500円

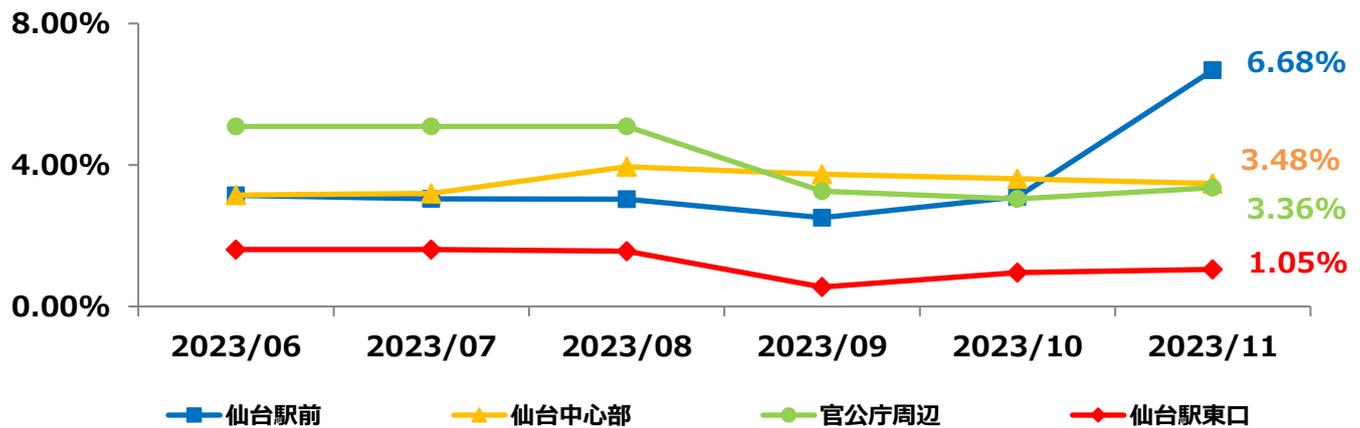
## 空室率・成約賃料推移

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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
		13,841円	24棟	16,234円	9棟
		+140円	-1棟	+1,631円	+1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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
		12,349円	17棟	13,091円	4棟
		+2,022円	±0棟	-576円	-1棟

### ③ 官公庁周辺エリア

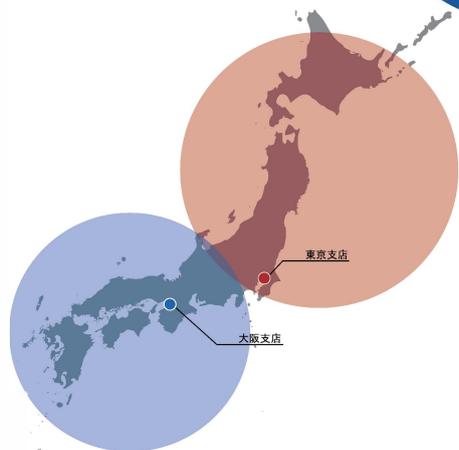
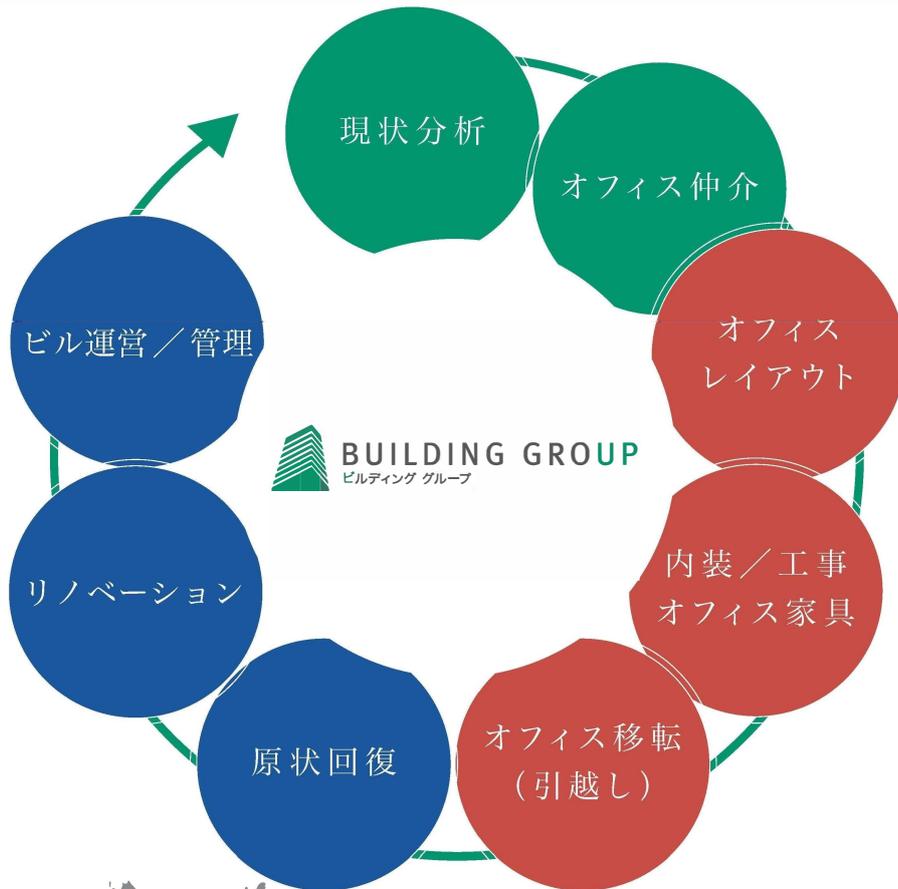
		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
		推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
		8,915円	11棟	12,000円	1棟
		+67円	+1棟	±0円	±0棟

### 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	空室棟数	推定成約賃料 ※坪単価	空室棟数
		10,778円	7棟	13,567円	4棟
		+1,249円	-1棟	±0円	±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