# 2023年12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12月度全国6大都市圏 オフィス市況調査

# (全国)館内増床の成約事例が増加 (東京) 大型物件の分割区画や築浅物件への移転ニーズが多数

空室率

5.76% (前月比+0.36ポイント)

推定成約賃料

21,909円(前月比+103円)

東京エリアの空室率は5.76%(前月比+0.36%)と上昇に転じた。上昇したものの、拡張移転や館内増床の事例は継 続しており、活発に動いているとみている。前月に続き大型物件の分割区画や築浅物件への移転検討が多数みられた。推 定成約賃料は21,909円(前月比+103円)と上昇に転じた。築浅物件の新規募集と推定成約賃料を下回る既存物 件の成約が重なったことが要因とみている。

# 名古屋

4.89% (前月比▲0.39ポイント)

Nagoya

推定成約賃料

14,224円(前月比▲12円)

名古屋エリアの空室率は4.89%(前月比▲0.39%)と3ヶ月ぶりに低下に転じた。名古屋駅周辺での成約が多かったこ とが要因とみられる。館内増床の事例が多数みられた。一方で伏見、栄駅周辺では空室率は微増した。推定成約賃料は 14,224円(前月比▲12円)と3ヶ月連続で低下した。ほぼ横ばいではあるが前月に続き高単価物件の成約が増えたこ とが低下の要因とみられる。



空 室 率

3.93% (前月比+0.46ポイント)

推定成約賃料

12,803円(前月比▲62円)

大阪エリアの空室率は3.93%(前月比+0.46%)と11ヶ月ぶりに上昇に転じた。中央区の大型物件の新規募集が要 因とみている。北区・西区・淀川区に関しては空室率は微減している。推定成約賃料は12,803円(前月比▲62円)と 2ヶ月連続で低下した。前月に続き高単価物件の成約が要因とみられる。高単価物件への入居検討が増えていることから、 今後も推定成約賃料の低下が予想される。

- ※1:空室率 … 基準階床面積100坪以上の事務所ビル。
- ※2:推定成約賃料 ・・・ 基準階床面積100坪~300坪の事務所ビルの空室1坪あたりの単価(共益費込、税抜)で、 成約済み物件は調査対象外です。成約の目安を推定するもので、実際の成約賃料の推計ではありません。
- ※3:調査対象物件は当社独自の調査基準を満たしたものに限ります。市場の全ての物件が調査対象ではありません。

# 福岡

4.25% (前月比▲0.19ポイント)

FUKUOKa 推定成約賃料

15,678円(前月比▲265円)

福岡エリアの空室率は4.25%(前月比▲0.19%)と6ヶ月連続で低下した。引き続き拡張移転や館内増床の事例が 多いことが要因とみている。立地改善での検討企業も多く、活発に動いている。推定成約賃料は15,678円(前月比 ▲265円)と4ヶ月ぶりに低下した。高単価物件の成約が多かったことが要因とみている。

# 札幌

空室率

1.30% (前月比▲0.13ポイント)

Sapporo

推定成約賃料

11,395円(前月比▲256円)

札幌エリアの空室率は1.30%(前月比▲0.13%)と2ヶ月連続で低下した。引き続き募集物件が少なく、募集開始か ら成約までの期間が短い物件が多い市況が続いている。推定成約賃料は11,395円(前月比▲256円)と3ヶ月ぶりに 低下した。募集条件に目立った動きはみられず、推定成約賃料を上回る物件の成約が要因とみられる。

# 仙台

空室率

4.36% (前月比▲0.08ポイント)

Sendai

推定成約賃料

11,551円(前月比▲247円)

仙台エリアの空室率は4.36%(前月比▲0.08%)と低下に転じた。建て替えに伴う移転や館内増床・分室開設の事 例がみられ、100坪以下の面積帯での動きが多い。推定成約賃料は11,551円(前月比▲247円)と低下に転じた。 高単価物件の募集終了等が要因とみられる。大型の新築物件の竣工も控えており、空室率も推定成約賃料も上昇する ことが予想される。

### 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12月1日から2023年12月31日までの期間でテナント募集を行った事務所ビル 6,308棟

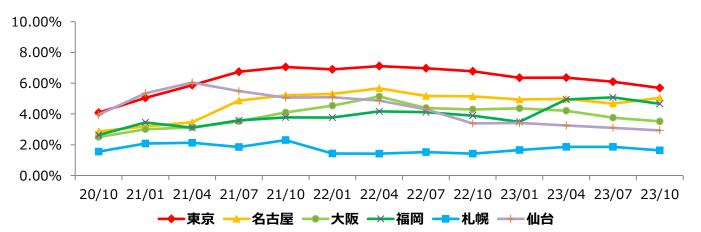
وريرة علاما المدين المرابط فالبناء الماليون مريرية علاماته المبريان أماليا المربط والمارية

# 直近13ヶ月 空室率推移 基準階100坪以上の事務所ビル

_	_		22/42	22/24	22/22	22/22	22/21	22/25	22/26	22/2-	22/22	22/22	22/46	22/4/	22/42	前年
	_				23/02	-					-					同月比
		千代田区	4.63%	4.27%	3.94%	3.83%	4.00%	3.75%	3.75%	3.50%	3.38%			2.63%	2.81%	-1.82%
	<b>→</b>	中央区	9.05%	8.51%	8.01%	7.67%	7.63%	7.48%	7.57%	7.90%	8.05%	7.70%	7.38%	7.12%	7.07%	-1.98%
	主要	港区	7.85%	7.94%	7.71%	8.88%	8.48%	8.15%	8.14%	7.90%	8.07%	7.88%	7.67%	7.21%	8.17%	+0.32%
	5 -	新宿区	6.32%	6.74%	6.91%	6.65%	6.67%	7.31%	7.16%	6.89%	6.71%	6.48%	5.85%	6.01%	5.96%	-0.36%
東	区	渋谷区	3.05%	2.77%	3.28%	3.58%	3.28%	3.10%	3.89%	3.38%	3.44%	3.40%	3.15%	3.27%	3.26%	+0.21%
未京		平均值	6.49%	6.35%	6.16%	6.47%	6.36%	6.21%	6.28%	6.10%	6.13%	5.94%	5.69%	5.40%	5.76%	-0.73%
۸,۰		新築	24.44%	20.86%	19.88%	14.50%	25.92%	25.35%	22.60%	56.09%	71.29%	31.06%	30.80%	27.94%	26.06%	+1.62%
	_	品川区	9.52%	9.94%	9.68%	9.52%	9.76%	9.78%	9.40%	9.61%	9.08%	8.47%	8.15%	8.10%	7.85%	-1.67%
	その	豊島区	2.88%	3.30%	3.49%	3.41%	4.22%	4.11%	4.12%	4.05%	4.16%	3.87%	4.09%	4.49%	4.11%	+1.23%
	他	台東区	3.82%	4.46%	4.67%	3.92%	3.76%	3.68%	3.64%	4.00%	3.59%	3.11%	2.92%	2.90%	2.64%	-1.18%
	2	江東区	10.86%	10.60%	10.27%	10.01%	9.85%	9.16%	8.15%	8.38%	8.50%	8.11%	7.89%	8.46%	7.44%	-3.42%
神系	川条	横浜	4.52%	7.96%	7.35%	6.90%	7.32%	7.28%	7.35%	7.14%	7.11%	7.19%	7.38%	7.11%	7.56%	+3.04%
		名駅	4.36%	4.35%	4.23%	4.00%	3.86%	3.76%	3.68%	3.64%	4.55%	5.05%	5.44%	5.70%	4.60%	+0.24%
名記	⊢戻	伏見・丸の内	7.68%	7.63%	7.91%	8.02%	7.87%	7.90%	7.83%	7.69%	7.83%	7.20%	6.86%	6.98%	7.02%	-0.66%
400		栄·久屋大通	3.43%	3.22%	3.69%	3.56%	3.51%	3.17%	2.88%	2.99%	3.06%	2.83%	2.95%	3.09%	3.43%	+0.00%
		平均値	5.01%	4.94%	5.08%	5.09%	4.98%	4.89%	4.77%	4.67%	5.03%	5.01%	5.04%	5.28%	4.89%	-0.12%
		心斎橋·難波	3.93%	3.96%	3.77%	3.96%	4.18%	3.96%	3.38%	3.53%	3.21%	3.21%	3.35%	3.22%	3.26%	-0.67%
	-	淀屋橋·北浜	2.71%	2.52%	2.48%	2.20%	2.07%	1.95%	1.73%	1.83%	1.89%	1.74%	1.87%	1.82%	1.72%	-0.99%
		本町・堺筋本町	3.37%	3.34%	3.63%	3.66%	3.86%	3.91%	3.79%	3.80%	3.53%	3.47%	3.33%	3.44%	5.52%	+2.15%
		天満橋·谷町	3.33%	3.35%	2.85%	3.14%	3.09%	2.78%	2.78%	2.78%	3.08%	2.48%	2.48%	2.46%	5.26%	+1.93%
大	阪	北梅田	4.64%	4.66%	4.72%	4.56%	4.25%	3.86%	3.98%	3.65%	3.76%	3.87%	4.81%	4.86%	4.71%	+0.07%
		南梅田	4.91%	5.69%	5.76%	5.67%	5.49%	4.99%	4.79%	4.61%	4.54%	4.52%	4.29%	4.11%	4.02%	-0.89%
		肥後橋	3.35%	3.69%	3.70%	3.66%	3.59%	3.53%	3.41%	3.49%	3.28%	4.02%	3.92%	4.41%	4.22%	+0.87%
		新大阪	8.57%	7.45%	7.34%	6.76%	6.55%	6.49%	6.06%	5.64%	5.21%	4.77%	4.23%	4.14%	3.66%	-4.91%
		平均值	4.31%	4.36%	4.35%	4.30%	4.21%	3.99%	3.84%	3.76%	3.65%	3.54%	3.52%	3.47%	3.93%	-0.38%
		赤坂·薬院	2.69%	2.01%	2.29%	7.70%	7.54%	6.88%	7.16%	7.09%	7.28%	7.75%	7.69%	7.71%	7.48%	+4.79%
		天神	3.47%	3.20%	3.39%	3.37%	3.12%	3.15%	2.83%	3.00%	2.92%	2.81%	2.39%	2.62%	2.59%	-0.88%
福	- FEI	呉服町	2.68%	2.51%	10.51%	7.42%	7.28%	7.33%	5.65%	5.65%	5.68%	5.91%	5.60%	4.99%	3.24%	+0.56%
田	ΙШ	博多駅前	4.65%	5.03%	5.18%	5.13%	5.43%	4.88%	4.74%	4.40%	4.50%	3.90%	3.64%	3.40%	3.38%	-1.27%
		博多駅東	3.73%	3.75%	4.47%	4.59%	3.94%	4.66%	4.70%	4.63%	4.12%	4.40%	4.57%	3.71%	4.05%	+0.32%
		平均值	3.58%	3.49%	4.60%	5.08%	4.94%	4.86%	5.13%	5.08%	5.04%	4.83%	4.66%	4.44%	4.25%	+0.67%
	<b>†</b>	<b>札幌</b>	1.48%	1.65%	1.84%	1.84%	1.86%	1.86%	2.04%	1.89%	1.71%	1.56%	1.63%	1.43%	1.30%	-0.18%
	1	山台	3.47%	3.42%	3.25%	2.87%	3.25%	3.12%	3.12%	3.10%	3.32%	2.70%	2.93%	4.44%	4.36%	+0.89%
						田木	対象.	代中公	工生儿甘	3年7比三1	(手 ヤシハハロロ	リフハフ	甘淮ル:	1001111	ししかま	マケミビじょ

### 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

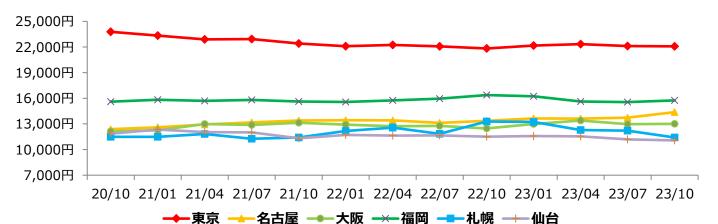
基準階100坪~300坪の事務所ビル

(成約済み物件は対象外)

_		1			1		T	Γ		ı	T		単位:円/	/坪あたり	(共益費	<u>込・税別)</u>
1	_		22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09	23/10	23/11	23/12	前年 同月比
		千代田区	21,261	21,308	21,969	21,490	20,581	20,850	20,650	20,610	20,723	21,004	20,631	20,741	21,043	-218
		中央区	20,965	21,787	21,702	21,957	21,966	21,800	21,704	21,381	21,252	21,320	21,192	21,364	21,414	+449
	主	港区	21,798	21,676	22,057	22,266	22,211	22,120	22,164	22,086	22,423	22,322	21,690	20,485	20,482	-1,316
	要 -	新宿区	22,684	22,912	23,157	22,549	23,214	23,518	22,554	22,552	22,738	22,424	22,718	23,124	23,340	+656
_	区	渋谷区	24,877	25,387	25,702	25,796	25,688	26,058	25,513	25,812	26,071	25,877	26,058	25,854	26,245	+1,368
東京		平均值	21,920	22,169	22,485	22,468	22,337	22,411	22,177	22,103	22,278	22,260	22,074	21,806	21,909	-11
\J\		新築平均値	26,919	27,342	29,576	28,356	27,980	27,613	27,279	27,424	30,176	30,176	29,499	28,035	28,383	+1,464
	7	品川区	16,249	16,314	16,743	16,556	16,404	16,506	16,725	16,631	16,898	16,772	16,638	16,516	16,572	+323
	そ の	豊島区	20,219	19,101	18,504	18,725	18,789	19,643	19,878	20,104	19,946	19,424	19,652	20,777	20,974	+755
	他	台東区	16,652	17,241	17,267	17,679	17,644	16,953	16,644	16,209	16,404	16,366	16,040	16,456	16,687	+35
		江東区	12,869	12,793	12,740	13,288	13,497	13,350	13,269	13,490	13,661	13,723	13,546	13,736	13,774	+905
神奈	<b>Ş</b>	横浜	12,700	12,610	12,634	12,795	12,904	12,899	12,819	13,490	13,591	13,574	13,791	13,659	13,841	+1,141
		名駅	15,832	16,094	16,293	16,311	16,631	16,528	16,416	16,414	18,238	18,662	17,993	17,822	18,011	+2,179
名さ	- 层	伏見・丸の内	14,768	14,940	15,030	15,196	15,105	15,486	15,434	15,528	15,613	15,449	15,490	15,121	14,545	-223
101	1/王	栄·久屋大通	13,098	12,990	12,806	12,755	12,875	12,748	12,814	12,890	12,857	13,093	13,174	12,590	13,013	-85
		平均值	13,454	13,641	13,624	13,591	13,626	13,712	13,711	13,732	14,388	14,642	14,374	14,236	14,224	+770
		心斎橋·難波	15,266	15,607	15,215	14,957	15,040	14,816	14,871	15,207	15,161	15,150	15,145	14,924	14,474	-792
		淀屋橋·北浜	13,313	13,714	13,692	12,773	12,346	12,158	12,833	12,587	12,759	12,685	12,748	12,595	12,763	-550
		本町・堺筋本町	10,093	10,573	10,638	10,392	13,054	13,133	12,634	12,561	12,604	12,241	12,258	12,346	12,265	+2,172
		天満橋·谷町	10,023	10,218	9,934	10,408	10,794	10,744	10,571	10,492	10,429	10,776	10,835	10,703	10,703	+680
大	阪	北梅田	16,000	16,200	13,501	13,501	13,501	16,375	16,375	7,502	7,502	7,502	15,000	17,500	17,500	+1,500
		南梅田	18,357	20,963	19,824	19,536	19,728	19,360	18,459	18,386	18,674	18,369	18,838	18,873	18,573	+216
		肥後橋	11,207	11,177	11,987	12,115	11,525	11,743	11,744	11,763	11,324	11,522	11,124	11,164	11,235	+28
		新大阪	12,298	12,226	12,301	12,858	13,103	13,059	12,789	12,560	12,486	12,451	12,230	12,242	12,741	+443
		平均值	12,394	12,984	12,812	12,793	13,395	13,378	13,199	12,964	12,993	12,900	13,006	12,865	12,803	+409
		赤坂·薬院	18,692	17,870	16,792	15,883	16,865	17,240	17,072	17,016	17,016	17,533	18,089	16,795	15,805	-2,887
		天神	19,251	18,906	18,451	17,528	17,590	17,395	17,462	17,442	17,365	17,651	17,772	17,622	17,786	-1,465
福	田	呉服町	13,165	13,716	15,333	15,188	14,722	14,332	13,539	13,539	13,689	13,717	13,739	13,655	13,440	+275
ТШІ	וייין	博多駅前	16,201	15,894	15,660	15,272	15,304	15,463	15,338	15,273	15,243	15,417	15,536	16,060	16,164	-37
		博多駅東	13,938	13,769	13,747	14,078	14,315	14,448	14,370	14,408	14,418	14,419	14,365	14,787	14,667	+729
		平均値	16,464	16,226	15,854	15,449	15,630	15,596	15,558	15,550	15,519	15,579	15,751	15,943	15,678	-786
	木	1幌	13,133	13,223	13,152	12,351	12,288	12,133	12,245	12,209	11,684	11,271	11,409	11,651	11,395	-1,738
	1	山台	11,384	11,584	11,404						11,223					+167

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12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

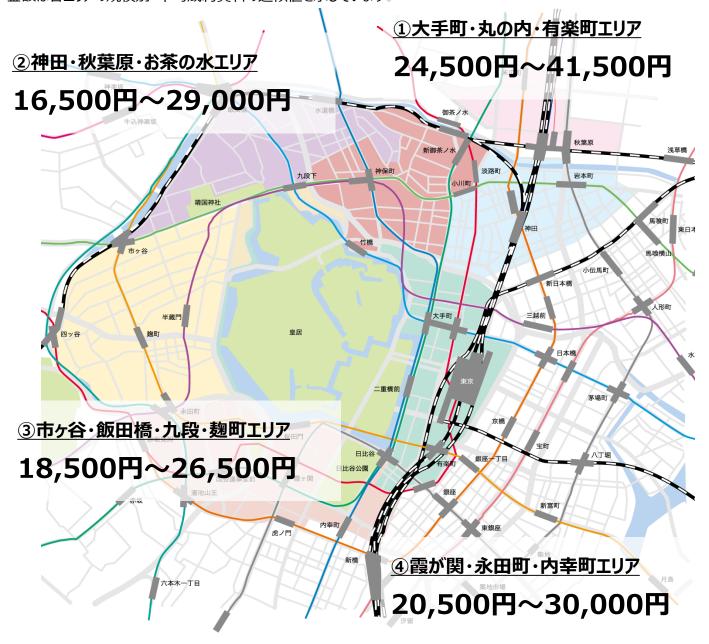
千代田区/中央区/港区/新宿区/渋谷区 品川区/江東区/豊島区/台東区



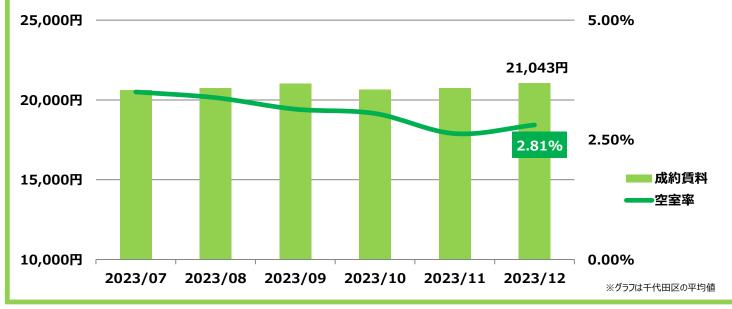
# 千代田区

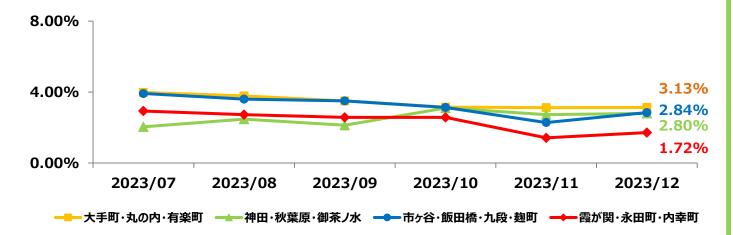
# 東京 Tokyo

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。



# 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

### 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	±0円	24,571円	+1,404円	41,724円	-25円	
空室棟数	3棟	±0棟	4棟	+1棟	37棟	+1棟	

### ②神田・秋葉原・お茶の水エリア

	20坪~100坪	(前月比)	100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)		
推定成約賃料 ※坪単価	16,633円	-38円	20,644円	+284円	28,875円	+589円	
空室棟数	199棟	+9棟	63棟	+1棟	7棟	+1棟	

### ③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

	20坪~100坪	(前月比)	100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)		
推定成約賃料 ※坪単価	18,460円	-108円	21,084円	+298円	26,400円	+1,362円	
空室棟数	137棟	+4棟	47棟	-2棟	17棟	+2棟	

### 4霞が関・永田町・内幸町エリア

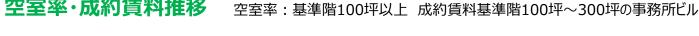
	20坪~100坪	(前月比)	100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)		
推定成約賃料 ※坪単価	20,397円	+233円	22,222円	-578円	30,241円	-1,074円	
空室棟数	3棟	-1棟	5棟	-1棟	8棟	±0棟	

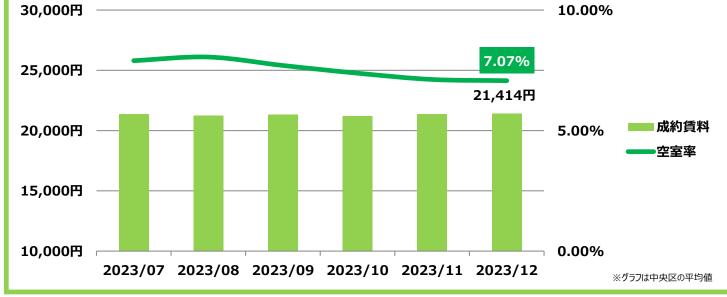
# 中央区

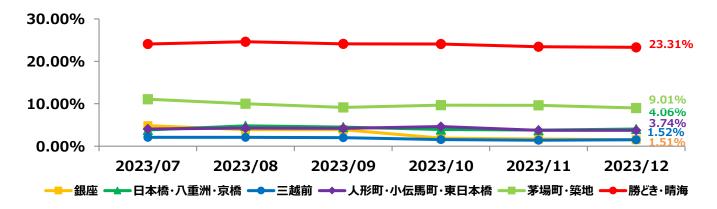
# 東京 Tokyo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。









# 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	26,506円	-127円	23,500円	-333円	28,333円	-2,000円	
空室棟数	65棟	-4棟	21棟	+2棟	4棟	+1棟	

### ②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪~100坪	(前月比)	100坪~300坪	(前月比)	300坪以上(前月比)		
推定成約賃料 ※坪単価	23,140円	+260円	29,230円	-1,085円	39,706円	-4円	
空室棟数	52棟	+3棟	19棟	+4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 <b>17,622円</b> -315円		23,667円	+267円	15,333円	±0円		
空室棟数	18棟	+1棟	15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	14,583円	-278円	18,113円	-46円	21,571円	±0円	
空室棟数	82棟	+6棟	32棟	-1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	16,062円	-275円	19,589円	-98円	20,493円	+193円	
空室棟数	121棟	+3棟	47棟	±0棟	12棟	±0棟	

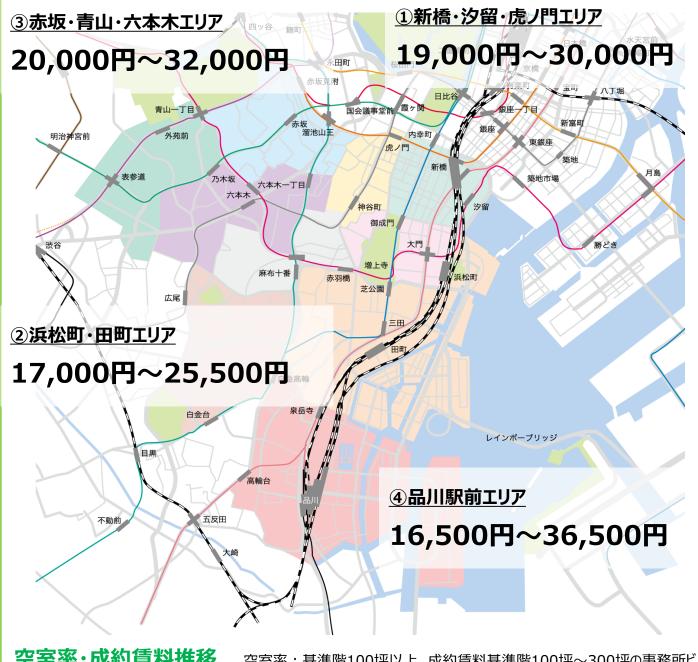
### ⑥勝どき・晴海エリア

	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	14,393円	+429円	18,006円	+229円
空室棟数		7棟	±0棟	11棟	±0棟

# 港区

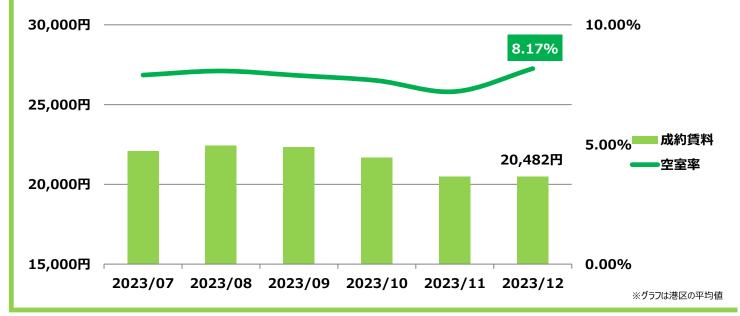
# 東京 Tokyo

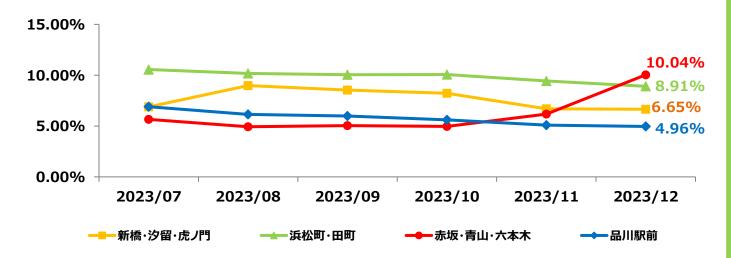
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



# 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	19,192円	-159円	22,815円	+114円	30,003円	+191円
空室棟数	91棟	-4棟	53棟	-4棟	26棟	±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	20,113円	+738円	16,821円	-266円	25,466円	+434円
空室棟数	100棟	+2棟	52棟	+1棟	31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	19,770円	+602円	22,944円	+224円	32,171円	-2,265円
空室棟数	105棟	-4棟	47棟	+1棟	26棟	±0棟

### 4品川駅前エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	21,074円	-1,627円	16,678円	+1,045円	36,500円	+816円
空室棟数	8棟	+1棟	10棟	+1棟	8棟	-2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

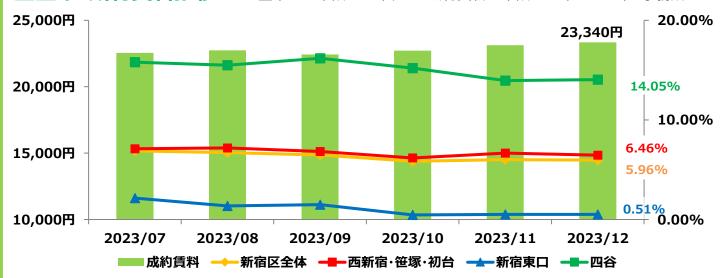
19,500円~29,500円

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	19,409円	-76円	24,497円	-449円	29,191円	+103円
空室棟数	44棟	-1棟	30棟	-4棟	27棟	-1棟

### ②新宿東口エリア

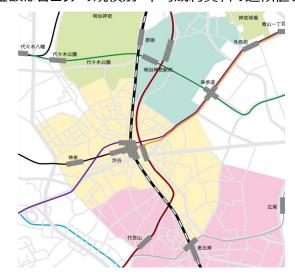
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,602円	-826円	29,353円	-369円	计免物件拟	
空室棟数	28棟	-4棟	10棟	-1棟	対象物件なし	

### 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	17,782円	-255円	18,431円	-896円	35,000円	+0円
空室棟数	16棟	-1棟	9棟	+1棟	1棟	±0棟

# 渋谷区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①渋谷・原宿エリア

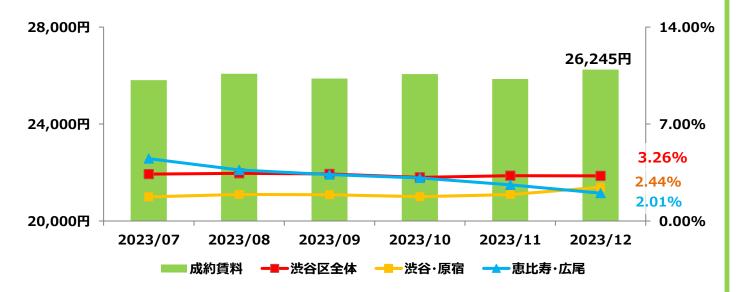
26,500円~33,000円

②恵比寿・広尾エリア

23,500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	26,480円	+694円	29,090円	+1,267円	33,028円	+528円
空室棟数	72棟	+4棟	33棟	-1棟	8棟	+2棟

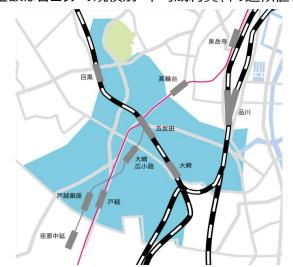
### ②恵比寿・広尾エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	29,054円	+3,265円	23,455円	-1,201円	30,000円	+250円
空室棟数	16棟	±0棟	5棟	±0棟	2棟	±0棟

# 品川区

# 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大崎エリア

10,000円~26,500円

②五反田エリア

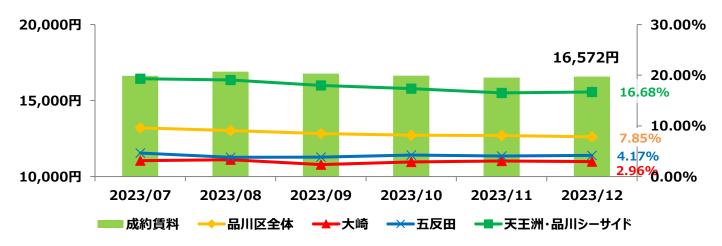
12,000円~21,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

15,000円~15,500円

### 空室率·成約賃料推移

空室率:基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル



# エリア別成約賃料/空室棟数

### ①大崎エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,784円	±0円	19,333円	+208円	26,273円	-770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	21,105円	+1,047円	17,765円	±0円	12,000円	+1,250円
空室棟数	22棟	-3棟	27棟	+1棟	4棟	+1棟

### ③天王洲・品川シーサイドエリア

	20坪~100坪(前月比)	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	15,150円	+7円	15,441円	+368円
空室棟数		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

19,000円

②亀戸・錦糸町エリア

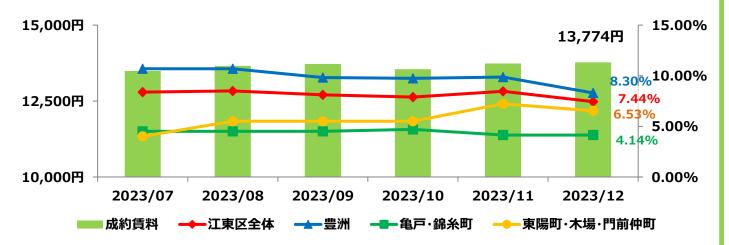
11,500円~17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

10,500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	対象物件なし	対象物件なし	19,200円	+908円
空室棟数	対象が行った	メリタベカリナ・なし	4棟	-1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	11,375円	-1,125円	14,200円	-618円	17,250円	±0円
空室棟数	3棟	-1棟	6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	10,254円	+85円	13,595円	+52円	15,000円	+167円
空室棟数	2棟	-1棟	13棟	±0棟	7棟	+1棟

# 豊島区·台東区

# 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池袋エリア

21,500円~23,500円

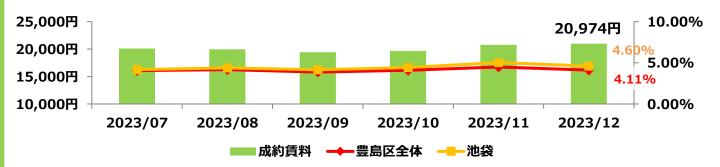


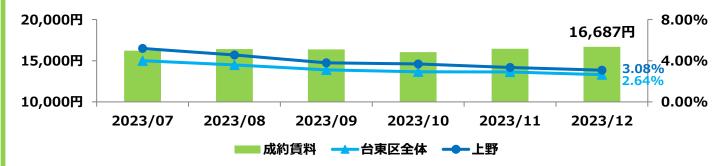
②上野エリア

14,500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

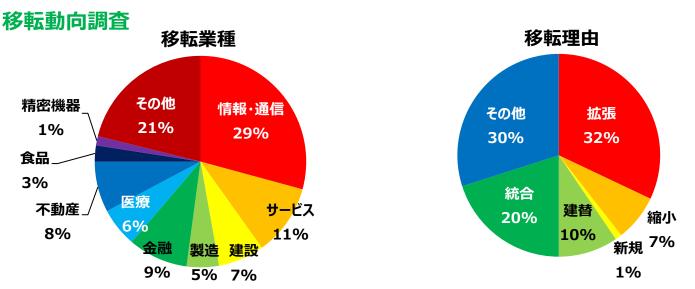
### ①池袋エリア

	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	22,428円	+227円	21,257円	+148円	23,531円	±0円
空室棟数	26棟	-1棟	22棟	+1棟	9棟	±0棟

### ②上野エリア

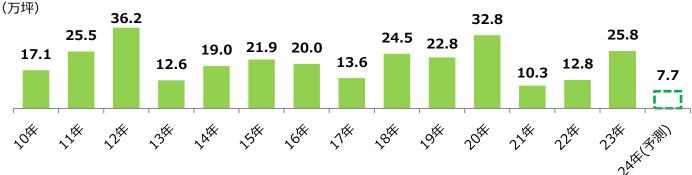
	20坪~100坪(前月比)		(前月比) 100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,561円	+346円	17,468円	+307円	25,000円	±0円
空室棟数	33棟	+1棟	10棟	+2棟	2棟	-1棟

# その他調査結果



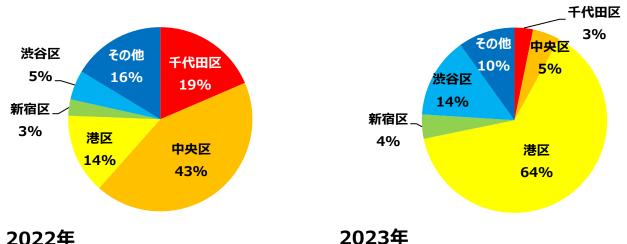
2023年1月から2023年12月までに収集したテナント移転事例284件が対象(東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む) 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

# 新築ビル供給量推移 東京23区



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

ゼニス南新宿 渋谷区千駄ヶ谷5-14-1·14-2 (地番) 地上14階 基準階112坪 五反田JP 品川区西五反田8-4-13 地上21階 基準階960坪

# 2023年12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



# 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。



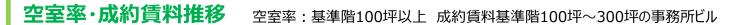
①名古屋駅周辺エリア

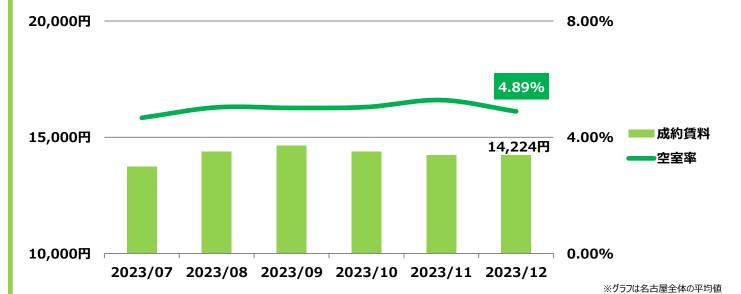
12,500円~24,000円 11,000円~15,500円

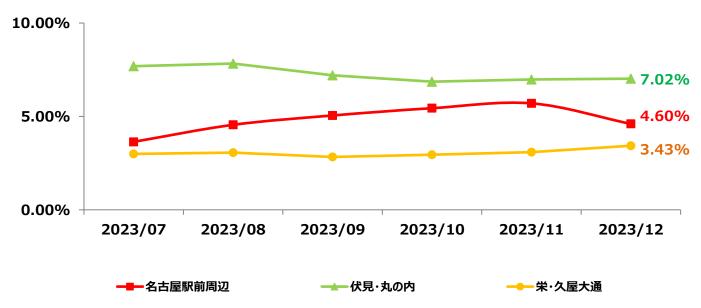
③栄・久屋大通エリア

②伏見・丸の内エリア

11,000円~16,000円







# 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	12,462円	-37円	18,011円	+189円	24,217円	-85円
空室棟数	68棟	±0棟	36棟	+1棟	17棟	±0棟

### ②伏見・丸の内エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	10,875円	+61円	14,545円	-576円	16,015円	-996円
空室棟数	73棟	-3棟	31棟	+4棟	17棟	+3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	11,212円	+88円	13,013円	+423円	15,407円	-11円
空室棟数	52棟	-4棟	39棟	+6棟	9棟	-2棟

# 中央区

# 大阪 Osaka

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①心斎橋・難波エリア

10,500円~30,000円

②淀屋橋・北浜エリア

13,000円~19,500円

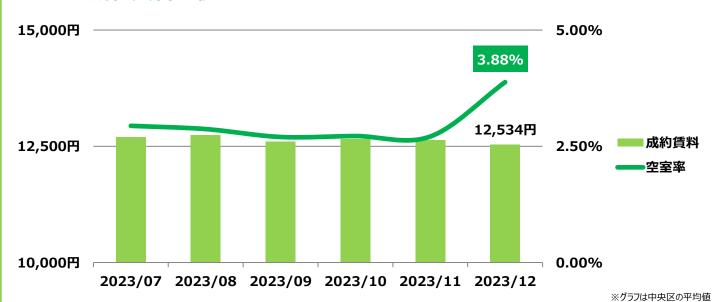
③本町・堺筋本町エリア

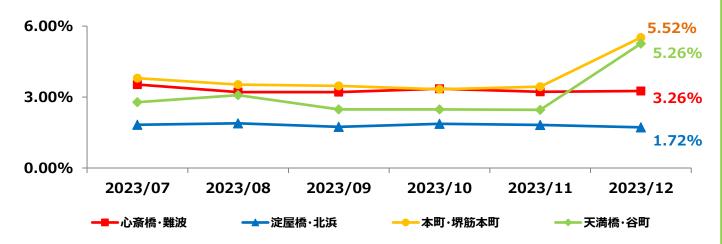
9,500円~18,000円

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





# 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)		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	10,705円	-48円	14,474円	-450円	30,000円	±0円
空室棟数	20棟	-1棟	21棟	+2棟	1棟	±0棟

### ②淀屋橋・北浜エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪	100坪~300坪(前月比)		(前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	14,315円	-329円	12,763円	+168円	19,667円	±0円
空室棟数	20棟	±0棟	12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	9,650円	+218円	12,265円	-81円	18,180円	+3,819円
空室棟数	42棟	±0棟	33棟	+1棟	14棟	+1棟

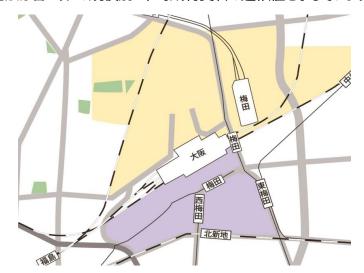
### 4天満橋・谷町エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,888円	-93円	10,703円	+0円	17,088円	+30円
空室棟数	28棟	-1棟	7棟	±0棟	6棟	+1棟

# 北区

# 大阪 Osaka

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

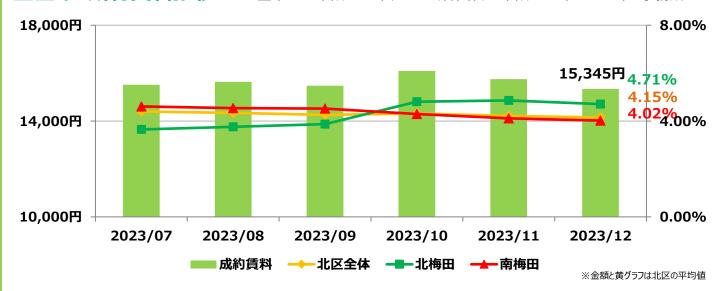
10,500円~24,500円

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	10,531円	+0円	17,500円	±0円	24,667円	+81円
空室棟数	7棟	±0棟	2棟	±0棟	6棟	±0棟

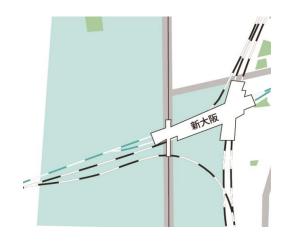
### ②南梅田エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,558円	-127円	18,573円	-300円	24,156円	+99円
空室棟数	15棟	-1棟	20棟	-2棟	26棟	-1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。





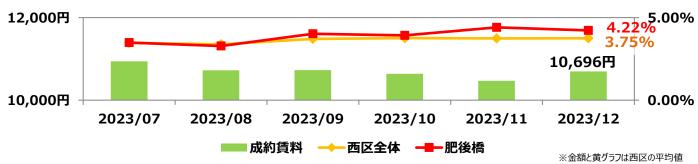
①肥後橋エリア

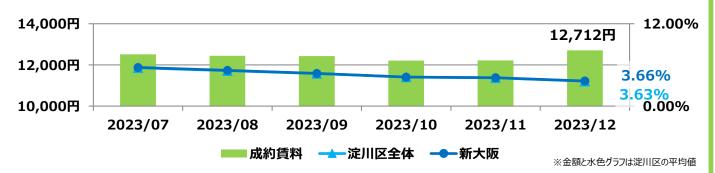
8,000円~17,000円

②新大阪エリア

9,500円~19,000円

空室率・成約賃料推移 空室率: 基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル





# エリア別成約賃料/空室棟数

### ①肥後橋エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,125円	+88円	11,235円	+71円	17,000円	±0円
空室棟数	15棟	-1棟	13棟	+1棟	1棟	±0棟

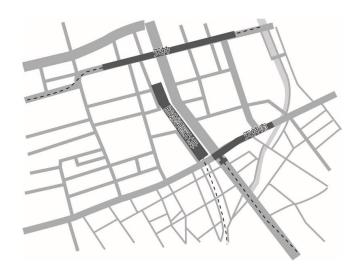
### ②新大阪エリア

	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	9,639円	+1,394円	12,741円	+499円	18,850円	+755円
空室棟数	12棟	+1棟	24棟	-2棟	9棟	-1棟

# 中央区

# 福岡 Fukuoka

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①赤坂・薬院エリア

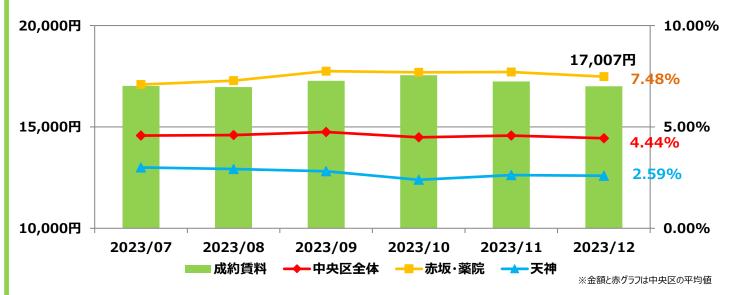
16,000円~25,000円

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

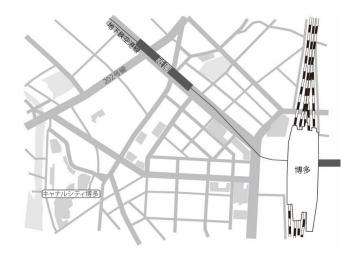
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,527円	-102円	15,805円	-990円	24,938円	-45円
空室棟数	35棟	±0棟	17棟	-1棟	5棟	-1棟

### 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	16,322円	+51円	17,786円	+164円	20,322円	±0円
空室棟数	30棟	-1棟	29棟	±0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~16,000円

②博多駅前エリア

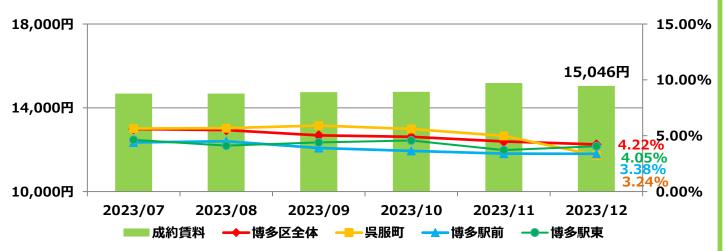
14,000円~16,000円

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	12,877円	-79円	13,440円	-215円	16,185円	-1,392円
空室棟数	21棟	+0棟	11棟	±0棟	2棟	-1棟

### ②博多駅前エリア

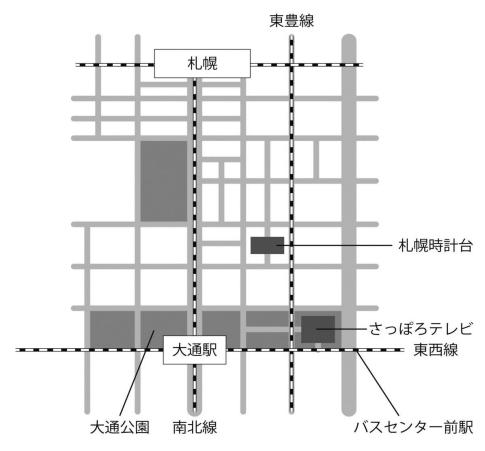
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,366円	+96円	16,164円	+104円	13,783円	-777円
空室棟数	35棟	+1棟	25棟	+1棟	6棟	-1棟

### 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	14,569円	+311円	14,667円	-120円	13,000円	±0円
空室棟数	22棟	±0棟	28棟	+1棟	3棟	±0棟

# 札幌 Sapporo

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①札幌駅前通エリア

11,500円~22,000円

②大通駅周辺エリア

11,000円~18,500円

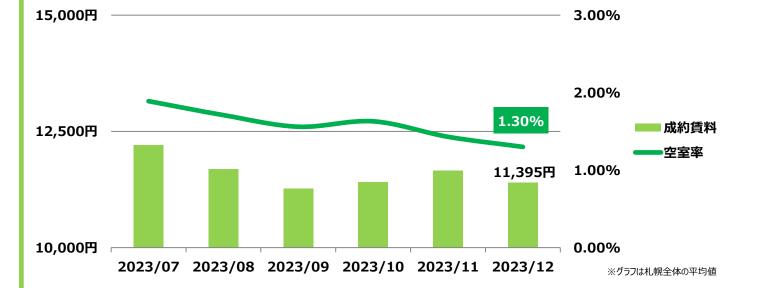
③西11丁目エリア

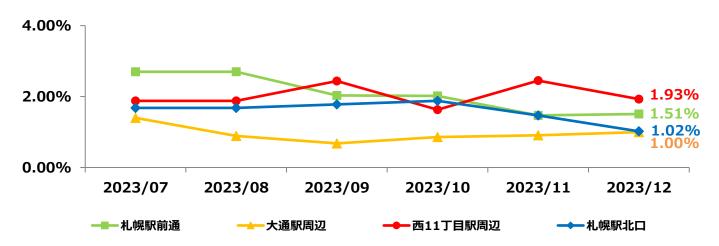
10,000円~13,000円

④札幌駅北口エリア

9,500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	+0円	16,350円	+123円	22,160円	-1,196円
空室棟数	4棟	±0棟	6棟	-1棟	5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	11,001円	+0円	14,571円	-311円	18,525円	±0円
空室棟数	16棟	±0棟	10棟	-3棟	3棟	±0棟

### ③西11丁目エリア

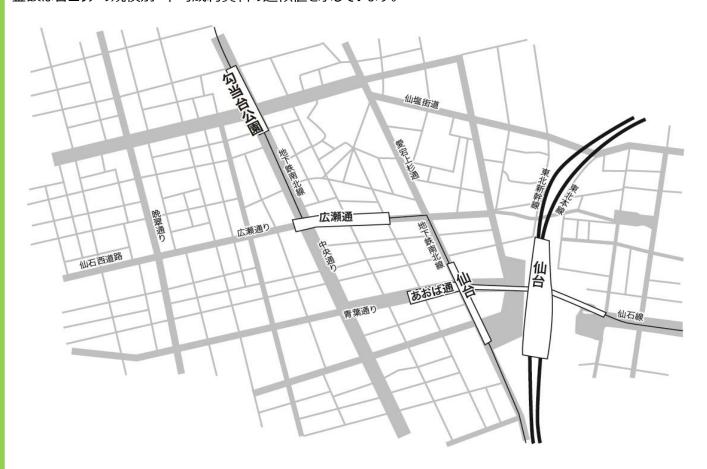
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,817円	+68円	10,034円	+380円	対象物件なし	
空室棟数	12棟	-1棟	7棟	+1棟	対象物件なり	

### 4札幌駅北口エリア

	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	9,462円	+1,846円	12,885円	-985円	19,000円	+333円
空室棟数	4棟	+1棟	6棟	-3棟	2棟	-1棟

# 仙台 Sendai

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



①仙台駅前エリア

13,500円~16,500円

②仙台中心部エリア

12,000円~13,000円

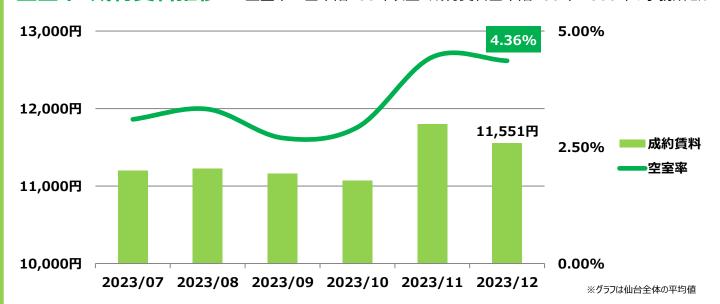
③官公庁周辺エリア

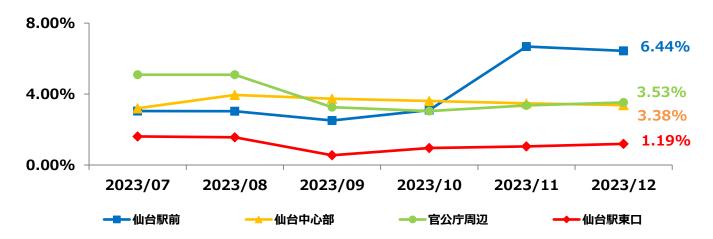
9,000円~12,000円

4仙台駅東口エリア

10,500円~14,000円

# 空室率・成約賃料推移 空室率: 基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪~300坪の事務所ビル





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	13,635円	-206円	16,283円	+49円
空室棟数	23棟	-1棟	9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	12,027円	-322円	13,091円	+0円
空室棟数	17棟	±0棟	4棟	±0棟

### ③官公庁周辺エリア

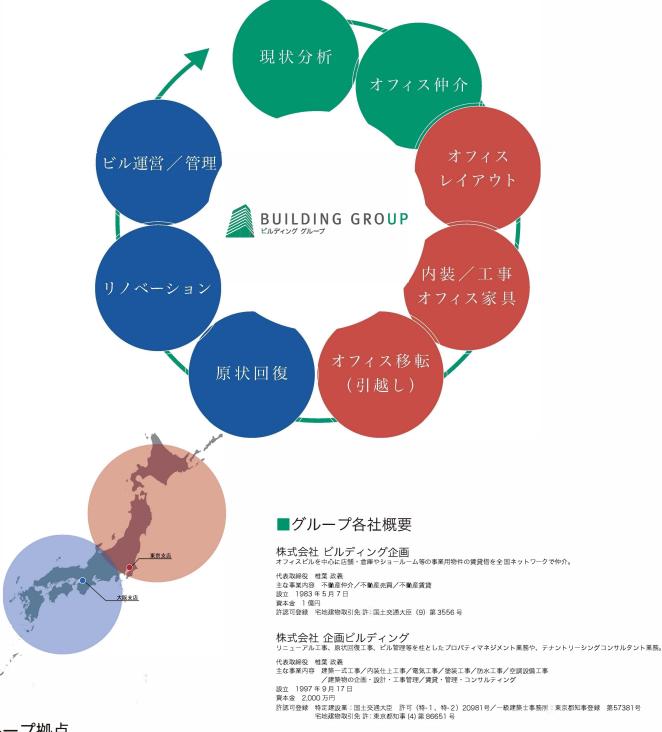
	100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	8,895円	-20円	12,000円	±0円
空室棟数	10棟	-1棟	1棟	±0棟

### 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	10,667円	-111円	14,089円	+522円
空室棟数	8棟	+1棟	3棟	-1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

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

於認可登録 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 古物商許可:東京都公安委員会 第 301080207460号 第一種貨物利用運送事業:関自貨 第 1225号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第 46606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 媒体維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







