

2018年4月度調査レポート

# 東京主要エリア オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区  
品川区／江東区／豊島区／台東区



**BUILDING GROUP**  
ビルディンググループ

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

14,000円～22,500円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

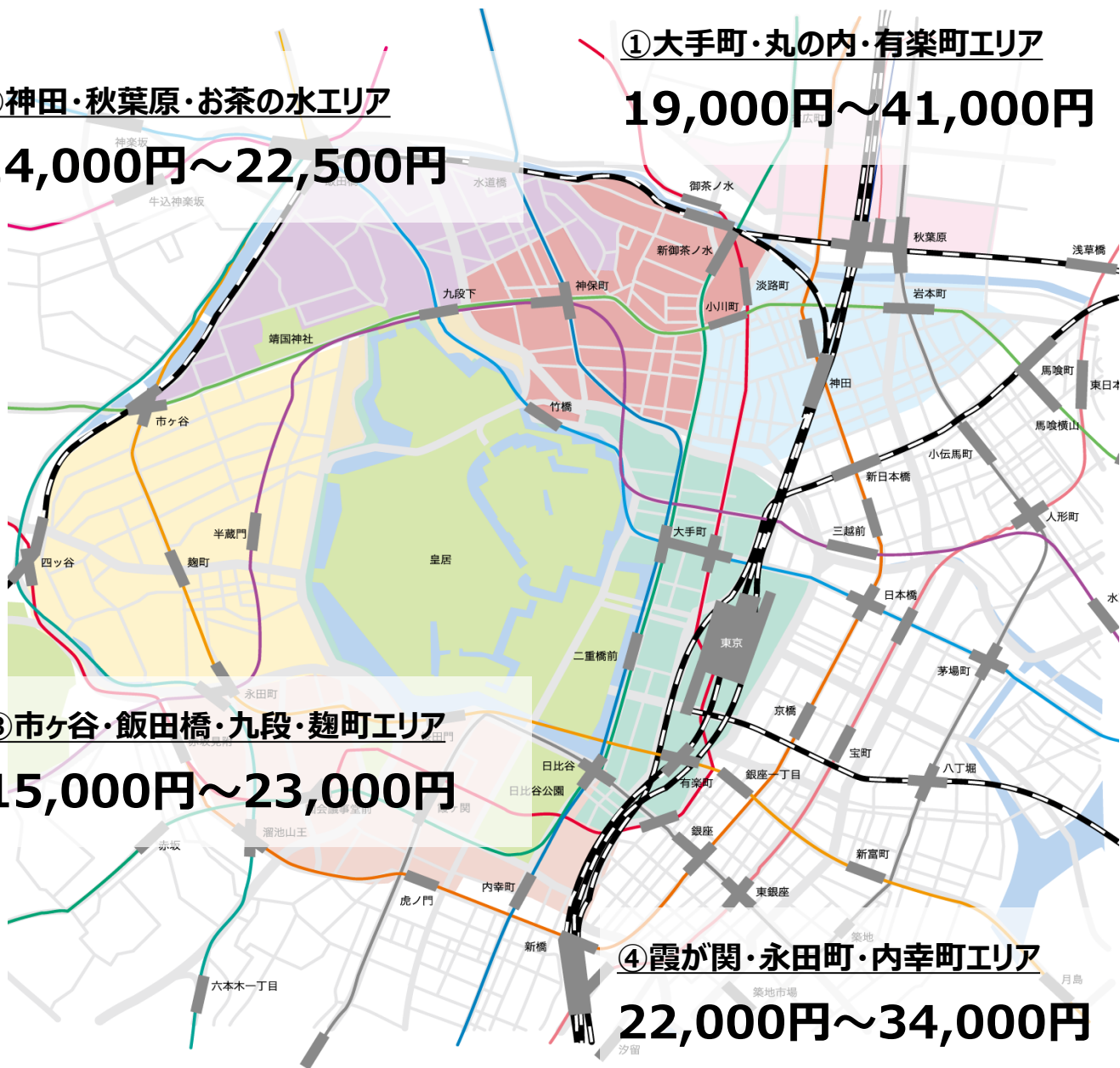
19,000円～41,000円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

15,000円～23,000円

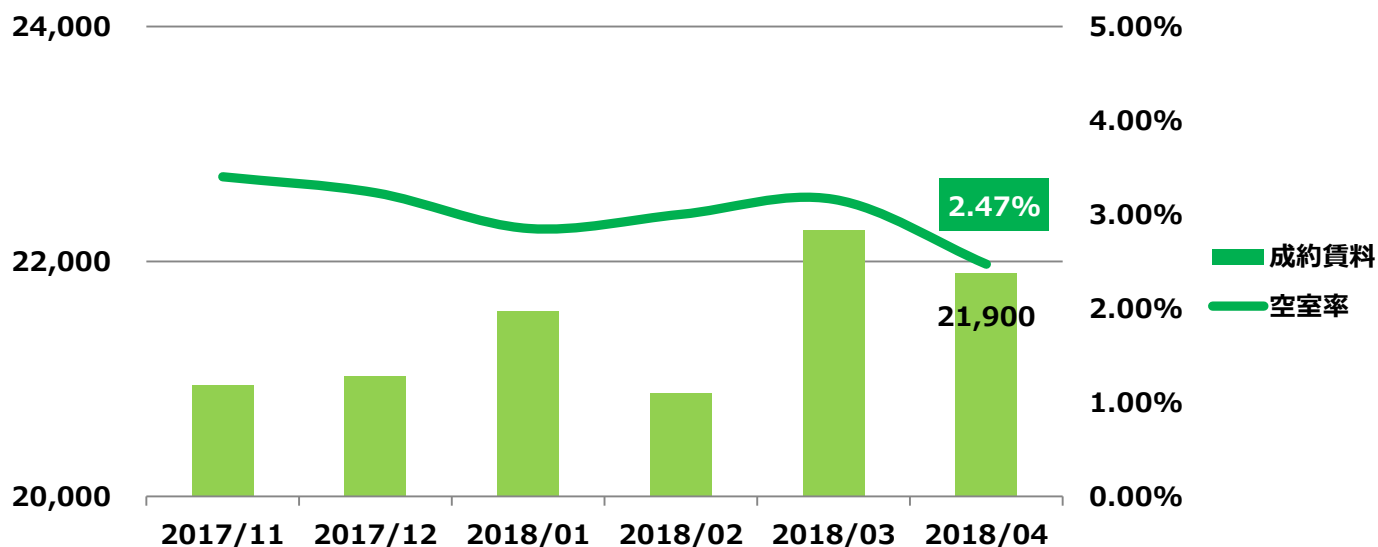
## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

22,000円～34,000円

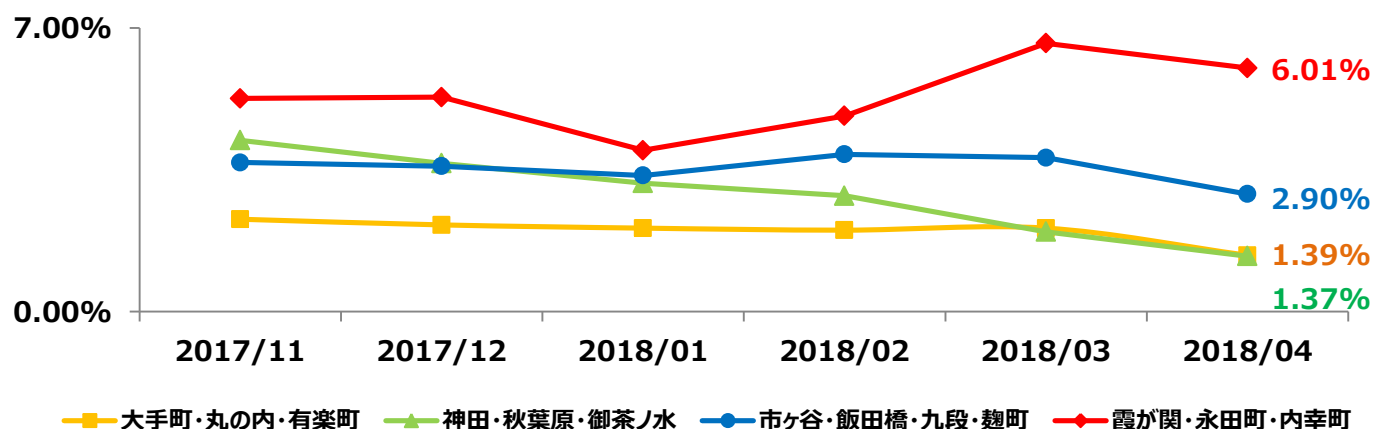


## 空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



## 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 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>19,000円</b>	-8,300円	<b>33,750円</b>	-417円	<b>41,083円</b>	+2,266円
空室棟数	<b>1棟</b>	-1棟	<b>3棟</b>	±0棟	<b>25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>13,901円</b>	+278円	<b>21,212円</b>	+62円	<b>22,500円</b>	-1,900円
空室棟数	<b>235棟</b>	+3棟	<b>41棟</b>	+5棟	<b>3棟</b>	-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	<b>14,996円</b>	+233円	<b>20,044円</b>	-1,062円	<b>22,845円</b>	-4,644円
空室棟数	<b>154棟</b>	-3棟	<b>29棟</b>	-4棟	<b>5棟</b>	-3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>22,000円</b>	-1,000円	<b>32,375円</b>	+1,208円	<b>34,183円</b>	-997円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	-2棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

## ② 日本橋・八重洲・京橋エリア

16,500円～41,000円

## ④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,000円～14,000円

## ③ 三越前エリア

15,500円～24,000円

## ① 銀座エリア

21,000円～40,500円

## ⑤ 茅場町・築地エリア

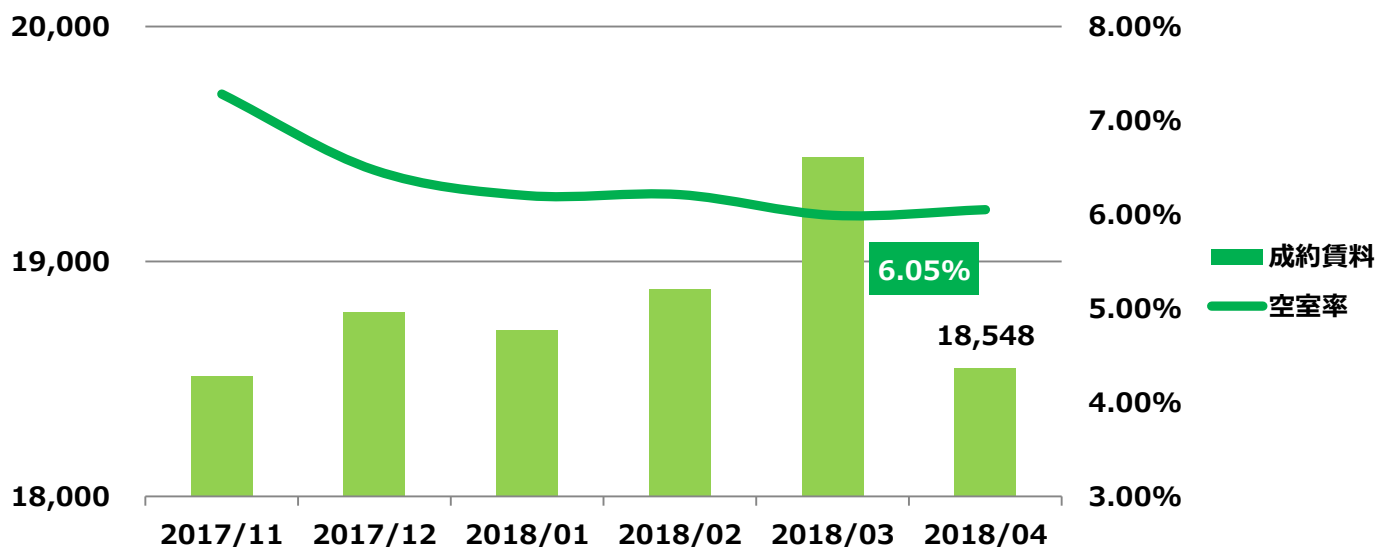
12,500円～21,500円

## ⑥ 勝どき・晴海エリア

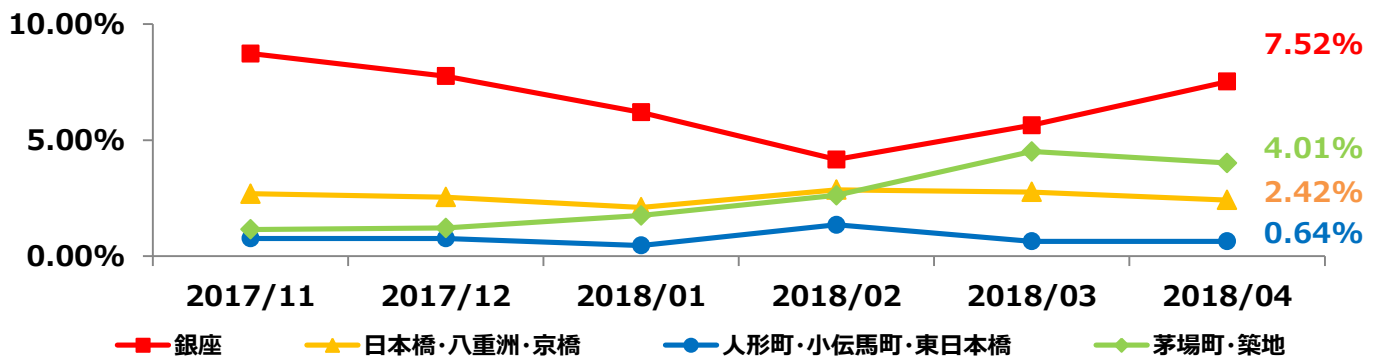
12,000円～20,000円

### 空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



## エリア別空室率 基準階100坪以上の事務所ビル



※三越前は日本橋・八重洲・京橋エリアに含まれます。勝どき・晴海は茅場町・築地エリアに含まれます。

## 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	<b>21,136円</b>	-333円	<b>22,675円</b>	-2,998円	<b>40,688円</b>	-4,645円
空室棟数	<b>102棟</b>	-5棟	<b>16棟</b>	+1棟	<b>4棟</b>	±0棟

### ②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪~100坪 (前月比)		100坪~300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>16,731円</b>	-2円	<b>23,907円</b>	-2,022円	<b>40,818円</b>	+182円
空室棟数	<b>67棟</b>	+1棟	<b>12棟</b>	-2棟	<b>6棟</b>	±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	<b>15,376円</b>	-71円	<b>20,835円</b>	-389円	<b>24,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>28棟</b>	-5棟	<b>13棟</b>	+0棟	<b>2棟</b>	±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	<b>11,708円</b>	-251円	<b>13,721円</b>	-453円	対象物件なし	
空室棟数	<b>133棟</b>	+2棟	<b>19棟</b>	-2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	<b>12,600円</b>	+176円	<b>17,422円</b>	-26円	<b>21,250円</b>	-776円
空室棟数	<b>168棟</b>	+6棟	<b>25棟</b>	-2棟	<b>6棟</b>	-3棟

### ⑤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	<b>12,245円</b>	-542円	<b>13,692円</b>	+1,442円	<b>19,811円</b>	+39円
空室棟数	<b>3棟</b>	-1棟	<b>5棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	-2棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

③赤坂・青山・六本木エリア

20,000円～33,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,500円～30,500円

②浜松町・田町エリア

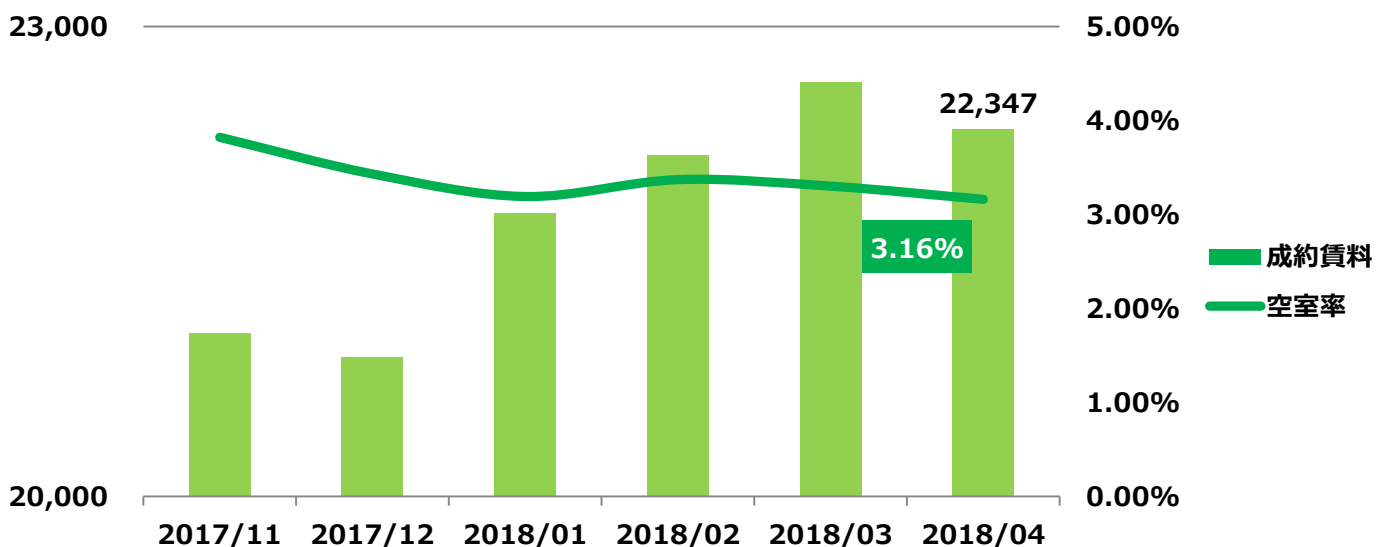
15,500円～22,000円

④品川駅前エリア

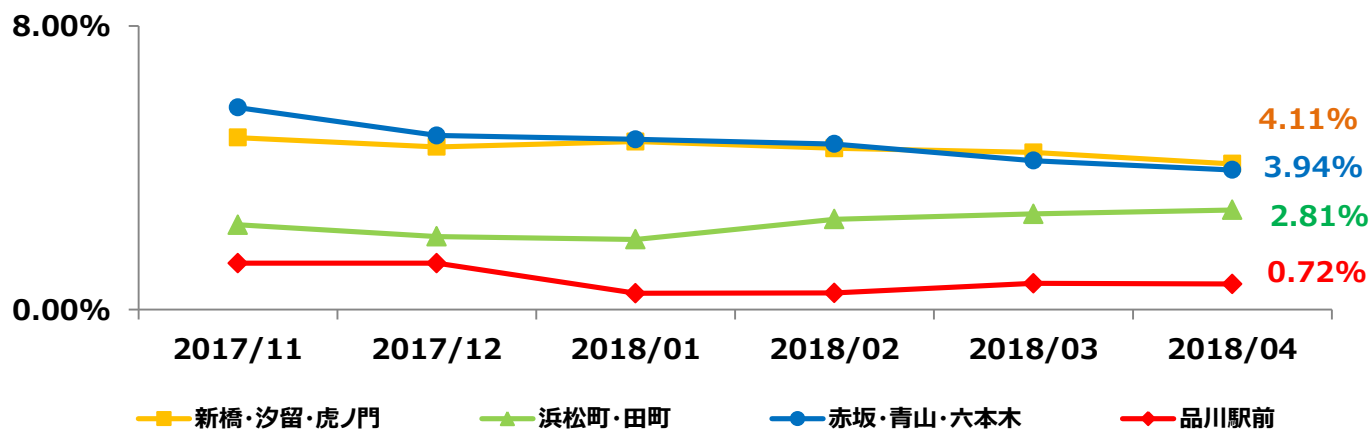
9,500円～32,000円

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>16,270円</b>	-199円	<b>25,829円</b>	+31円	<b>30,689円</b>	+173円
空室棟数	<b>112棟</b>	+7棟	<b>28棟</b>	+1棟	<b>11棟</b>	-4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>15,682円</b>	+189円	<b>19,696円</b>	-1,167円	<b>22,016円</b>	-1,616円
空室棟数	<b>85棟</b>	-7棟	<b>29棟</b>	-7棟	<b>8棟</b>	-4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>19,824円</b>	+1,113円	<b>22,855円</b>	-62円	<b>33,136円</b>	-3,641円
空室棟数	<b>111棟</b>	+13棟	<b>28棟</b>	-1棟	<b>13棟</b>	-3棟

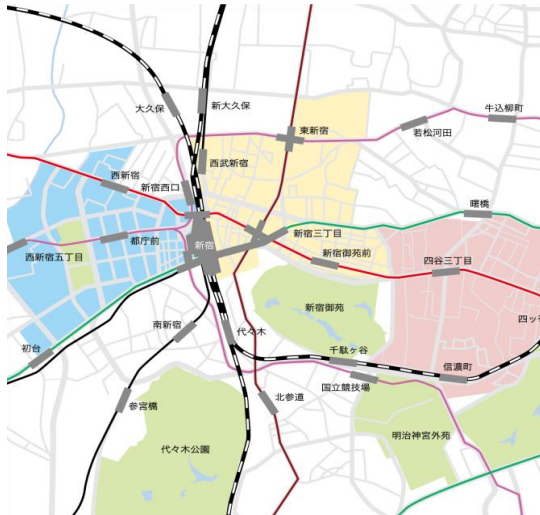
### ④品川駅前エリア

	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	<b>14,443円</b>	+481円	<b>9,491円</b>	-1,509円	<b>32,029円</b>	+3,051円
空室棟数	<b>7棟</b>	-2棟	<b>3棟</b>	±0棟	<b>5棟</b>	±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

**16,000円～29,500円**

## ②新宿東口エリア

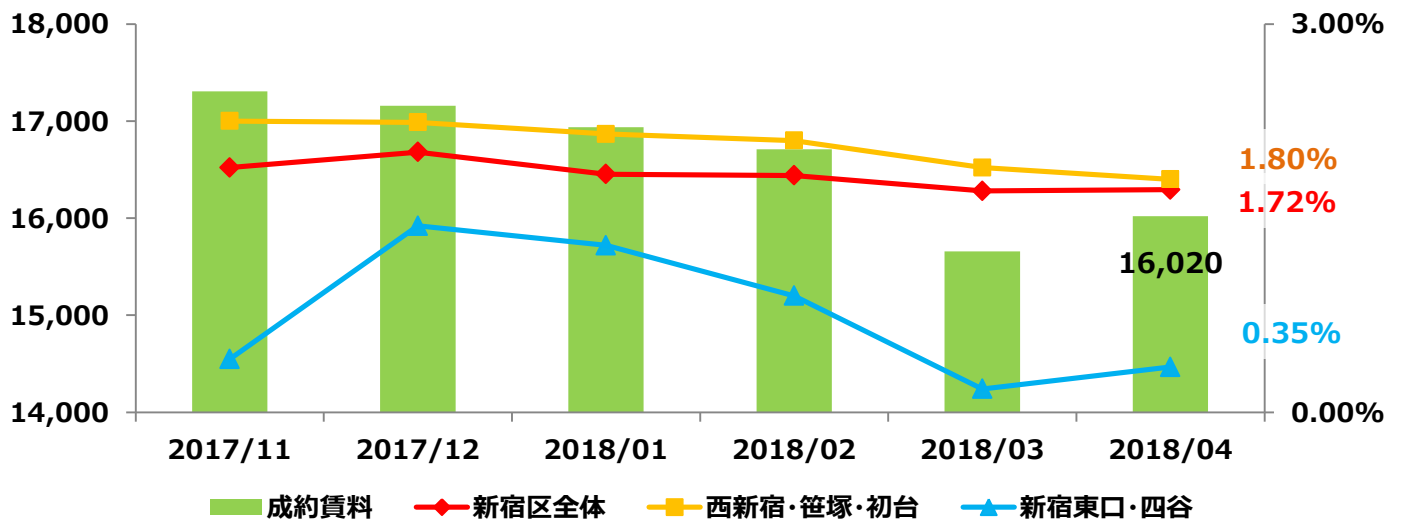
**17,500円～24,000円**

## ③四谷エリア

**13,500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



## ①西新宿・初台・笹塚エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>16,035円</b>	+171円	<b>17,925円</b>	+30円	<b>29,375円</b>	-1,423円
空室棟数	<b>56棟</b>	+4棟	<b>24棟</b>	+2棟	<b>12棟</b>	-6棟

## ②新宿東口エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	<b>17,352円</b>	+661円	<b>23,823円</b>	-1,377円	対象物件なし
空室棟数	<b>30棟</b>	+5棟	<b>6棟</b>	+1棟	

## ③四谷エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	<b>13,409円</b>	-201円	<b>13,286円</b>	-857円	対象物件なし
空室棟数	<b>33棟</b>	-3棟	<b>5棟</b>	±0棟	



# 渋谷区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①渋谷・原宿エリア

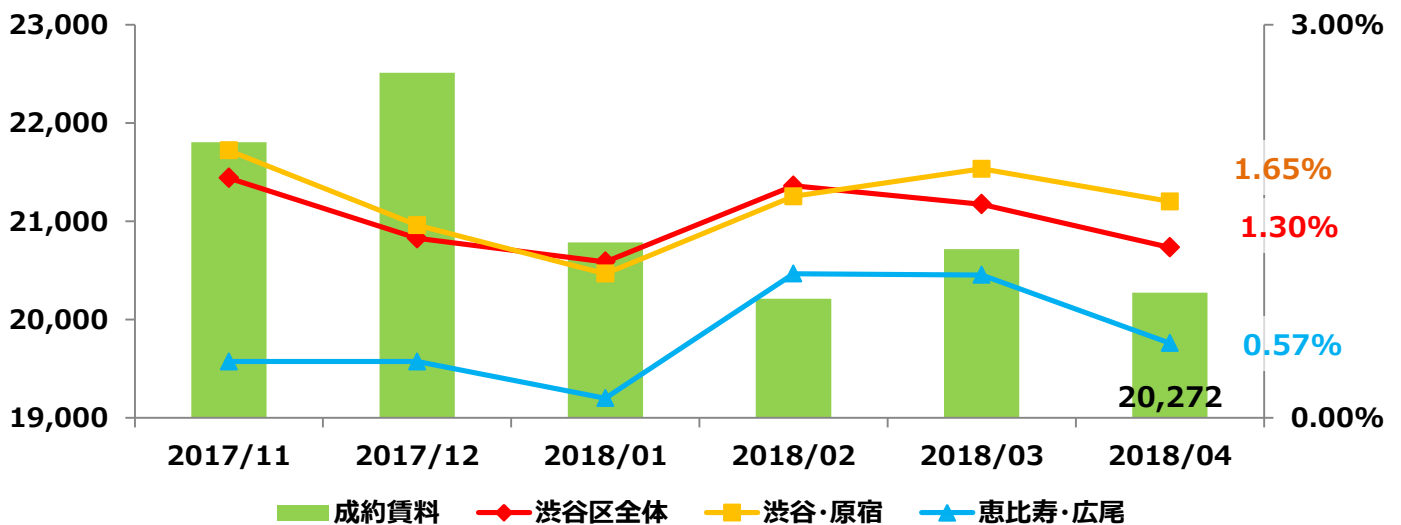
**21,000円～35,000円**

## ②恵比寿・広尾エリア

**20,000円～21,000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



### 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>20,729円</b>	+765円	<b>22,827円</b>	-1,035円	<b>35,167円</b>	+3,084円
空室棟数	<b>94棟</b>	+10棟	<b>19棟</b>	+6棟	<b>2棟</b>	-3棟

### ②恵比寿・広尾エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	<b>20,228円</b>	+2,109円	<b>21,143円</b>	-357円	対象物件なし
空室棟数	<b>34棟</b>	+3棟	<b>5棟</b>	-1棟	

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①大崎エリア

11,500円～26,000円

## ②五反田エリア

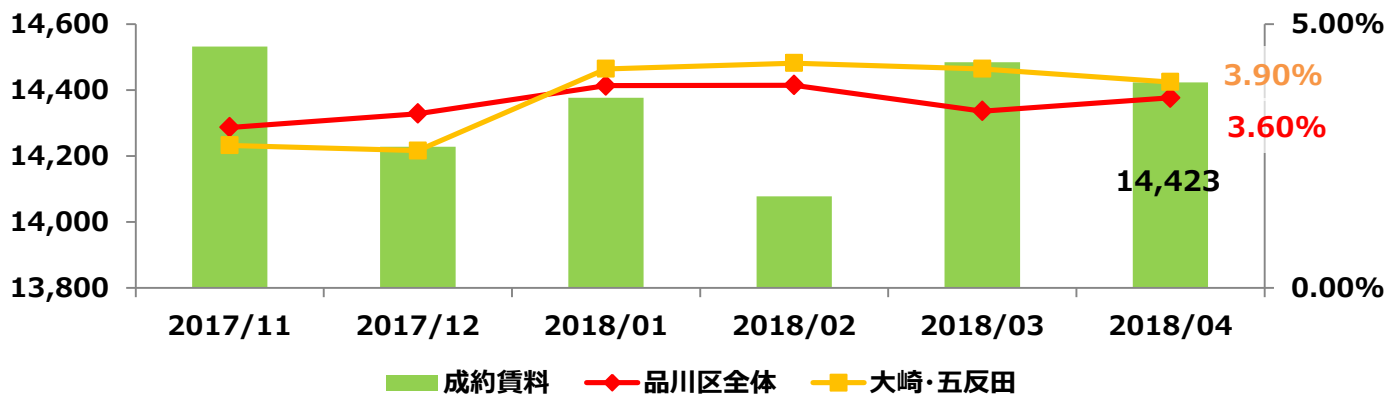
14,000円～15,500円

## ③天王洲・品川シーサイドエリア

13,500円～16,500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



詳細エリア毎の空室率・成約賃料推移は2018年6月に公開予定です。

## 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	11,620円	-4,667円	18,000円	+18,000円	26,000円	-2,625円
空室棟数	2棟	±0棟	1棟	+1棟	1棟	-1棟

## ②五反田エリア

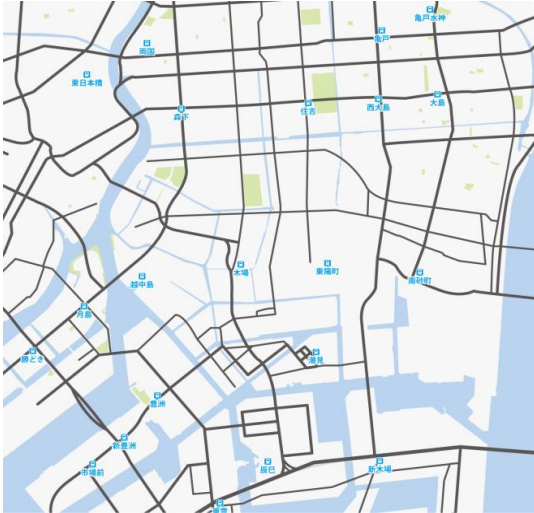
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,221円	-547円	15,518円	-326円	13,000円	-833円
空室棟数	25棟	+5棟	13棟	+1棟	2棟	-3棟

## 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	13,401円	±0円	14,200円	-400円	16,250円	-125円
空室棟数	2棟	±0棟	3棟	±0棟	5棟	+1棟

# 江東区

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①豊洲エリア

**17,000円～17,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

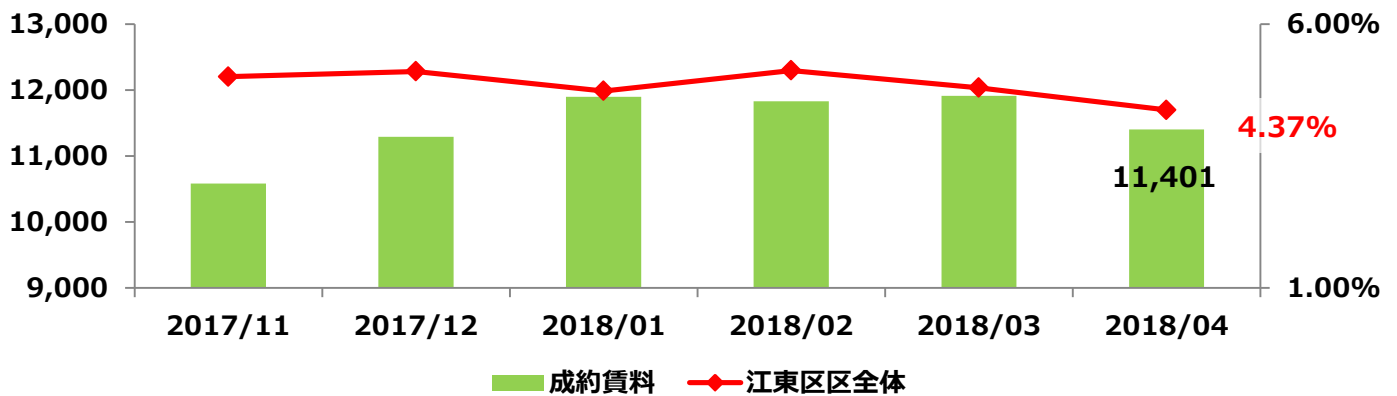
**9,500円～18,500円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**11,000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



詳細エリア毎の空室率・成約賃料推移は2018年6月に公開予定です。

## 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		<b>17,000円</b>	-333円
空室棟数	対象物件なし		<b>1棟</b>	-1棟

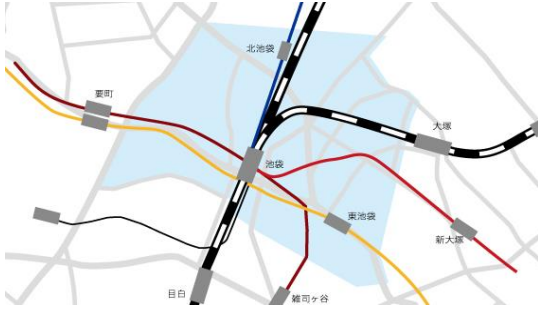
### ②亀戸・錦糸町エリア

	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	<b>9,374円</b>	+488円	<b>12,089円</b>	-101円	<b>18,625円</b>	-1,089円
空室棟数	<b>9棟</b>	+2棟	<b>5棟</b>	-1棟	<b>3棟</b>	±0棟

### ③東陽町・木場・門前仲町エリア

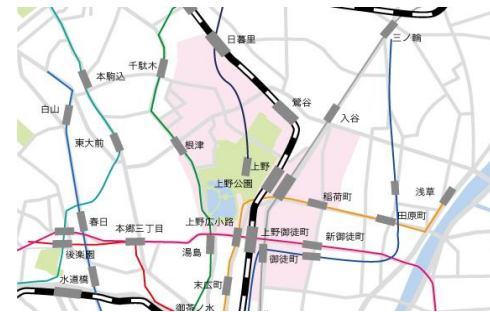
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>10,882円</b>	+728円	<b>10,779円</b>	-212円	<b>15,333円</b>	±0円
空室棟数	<b>18棟</b>	+6棟	<b>9棟</b>	+2棟	<b>4棟</b>	-1棟

金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



## ①池袋エリア

**16,500円～20,500円**

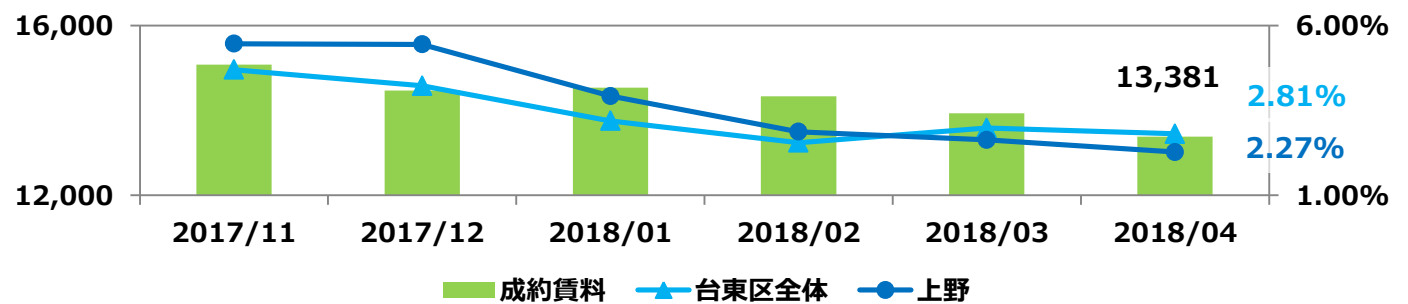
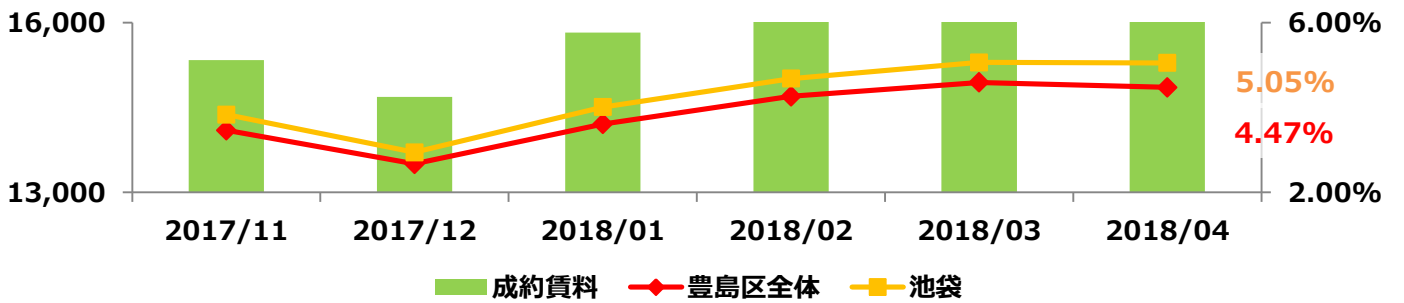


## ②上野エリア

**11,000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

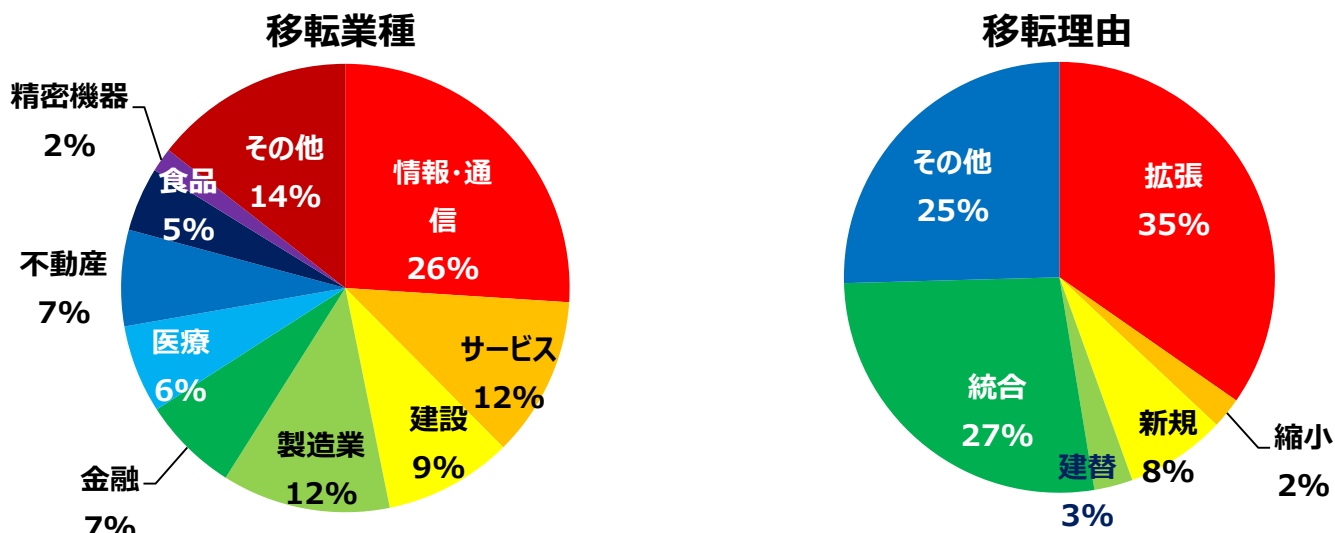
#### ①池袋エリア

	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	<b>16,659円</b>	-787円	<b>18,611円</b>	+667円	<b>20,593円</b>	-621円
空室棟数	<b>49棟</b>	+11棟	<b>16棟</b>	+1棟	<b>6棟</b>	-1棟

#### ②上野エリア

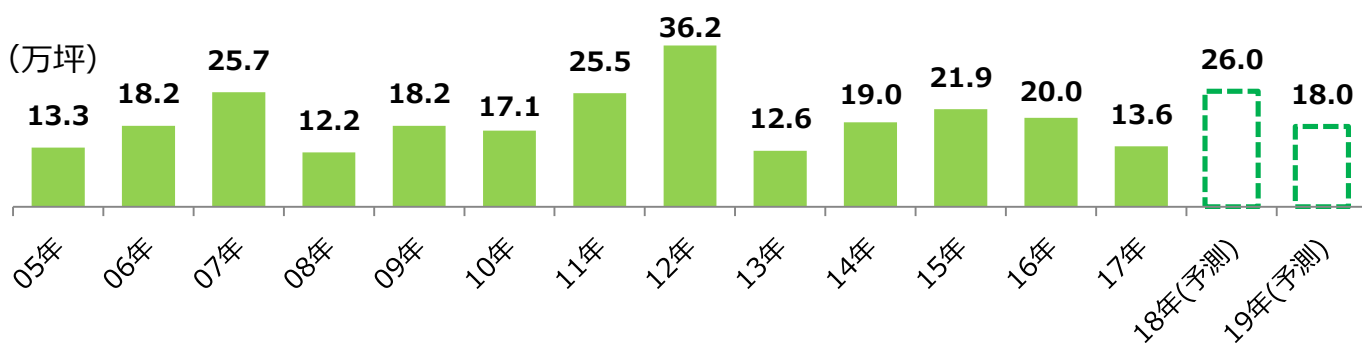
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>11,024円</b>	+99円	<b>16,000円</b>	+273円	<b>24,500円</b>	+2,750円
空室棟数	<b>123棟</b>	+13棟	<b>6棟</b>	-3棟	<b>2棟</b>	-1棟

## 移転動向調査



2017年5月から2018年4月までに収集したテナント移転事例170件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む）

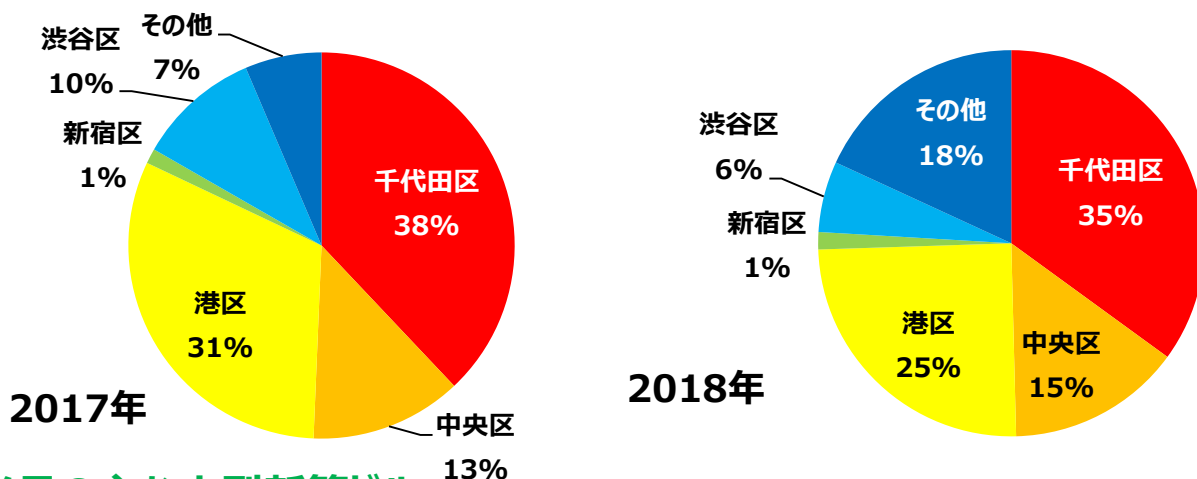
## 新築ビル供給量推移 東京23区



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 2017年-2018年比較



## 当月の主な大型新築ビル

住友不動産麹町ファースト 千代田区麹町 4 - 2 - 3 他  
 住友不動産御成門タワー 港区芝公園 1 - 2 - 2  
 P M O 東新橋 港区東新橋 2 - 1 2 - 1  
 P M O 八丁堀新川 中央区新川 2 - 9 - 1 1

地上10階 基準階320坪  
 地上22階 基準階310坪  
 地上9階 基準階104坪  
 地上9階 基準階153坪



いつも、日本のビジネスとともにある。

## « ビルディンググループ 概要 »



ビルディング グループ  
**BUILDING GROUP**  
株式会社 ビルディング企画

企業の移転に関する総合支援事業、賃貸ビル経営に関する総合支援事業



ビルディング グループ  
**BUILDING GROUP**  
株式会社 企画ビルディング

リニューアル工事、ビル管理、資産運用を柱としたプロパティマネジメント業務



ビルディング グループ  
**BUILDING GROUP**  
株式会社 オフィス企画

オフィスレイアウト設計、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、リユース家具販売、買取、オフィス資産管理



ビルディング グループ  
**BUILDING GROUP**  
株式会社 月刊ビルディング

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