

2018年9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

14,500円～22,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

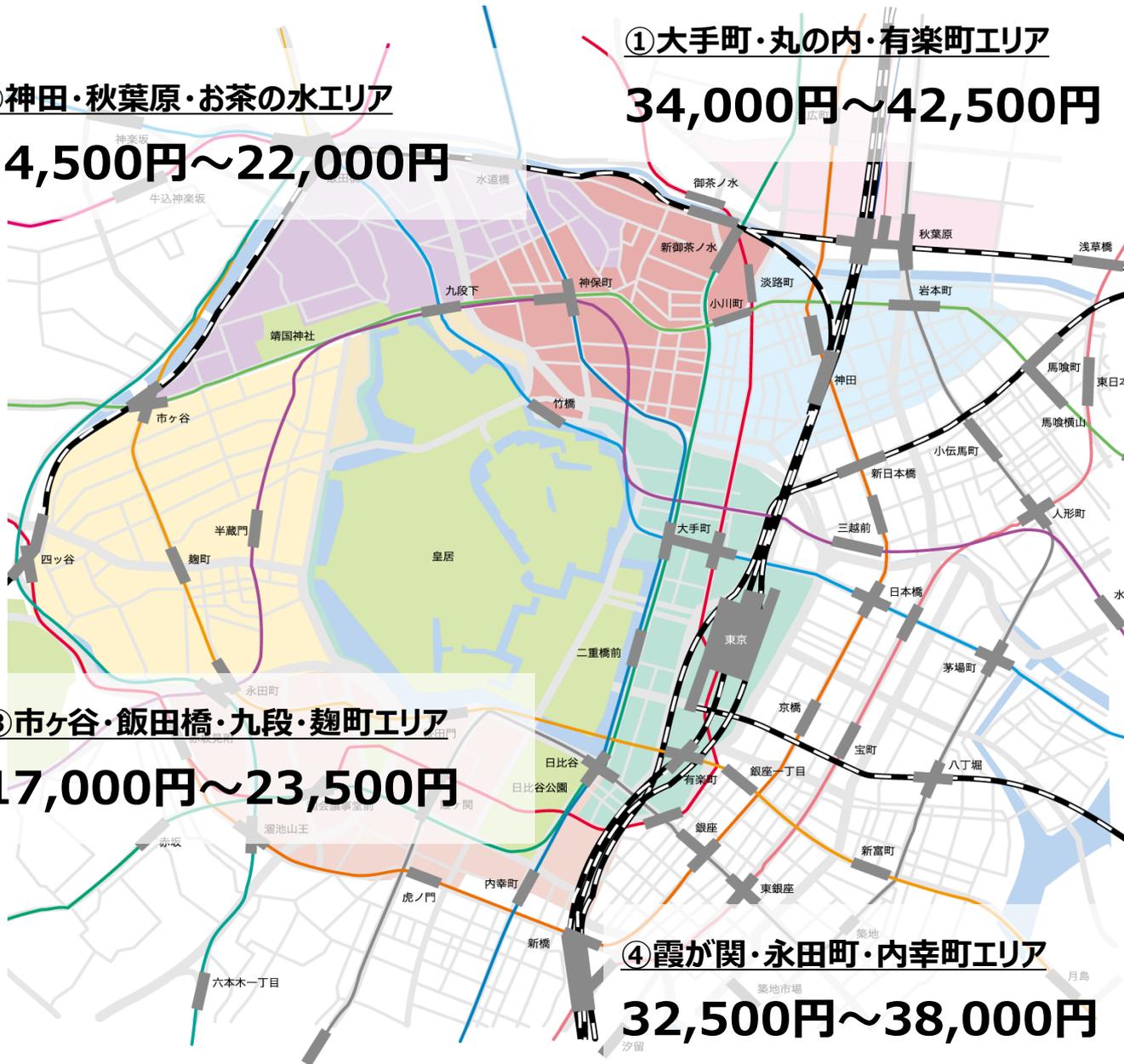
34,000円～42,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,000円～23,500円

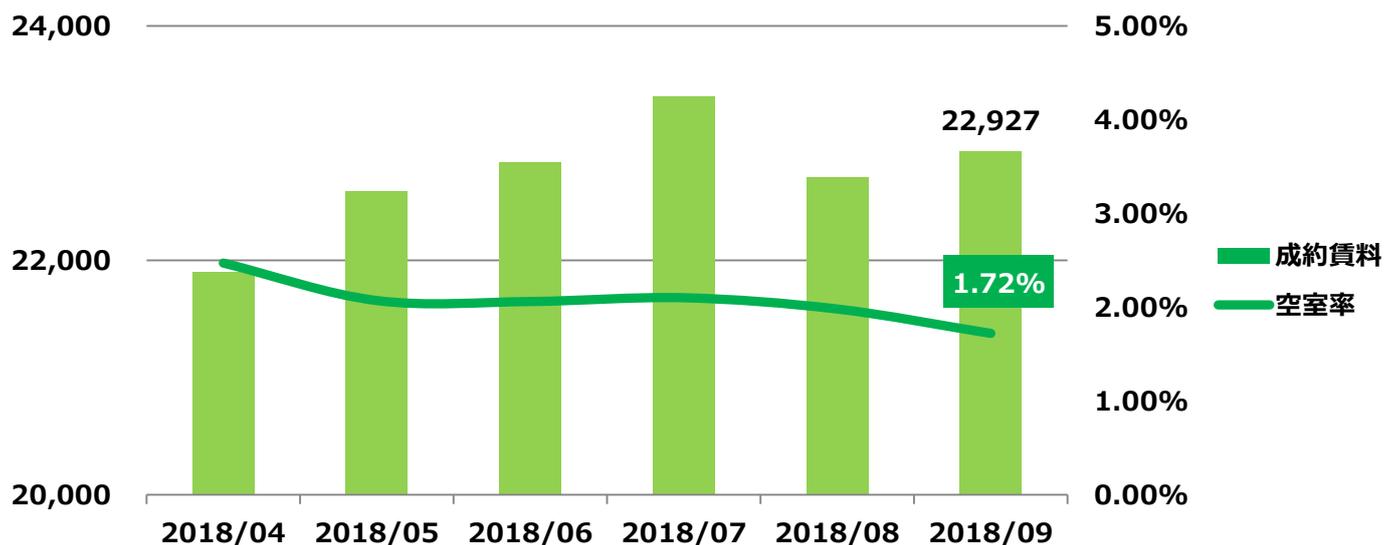
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

32,500円～38,000円

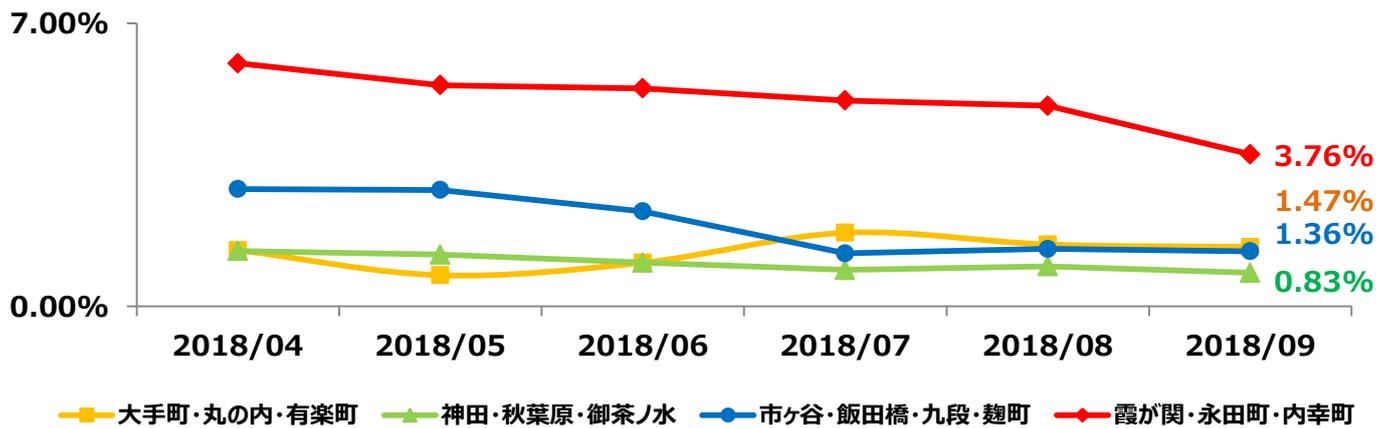


空室率・成約賃料推移

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	39,250円	+14,583円	33,750円	+417円	42,563円	+1,021円
空室棟数	2棟	+1棟	3棟	±0棟	15棟	-2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	14,692円	-110円	20,778円	+160円	22,000円	-1,000円
空室棟数	198棟	-2棟	40棟	±0棟	1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	17,071円	+893円	22,942円	-89円	23,417円	-504円
空室棟数	127棟	+3棟	22棟	+1棟	6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	対象物件なし		37,857円	-5,143円	32,713円	-905円
空室棟数			4棟	+1棟	9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。

② 日本橋・八重洲・京橋エリア

17,000円～38,500円

④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,000円～15,500円

③ 三越前エリア

16,000円～20,000円

① 銀座エリア

22,000円～32,500円

⑤ 茅場町・築地エリア

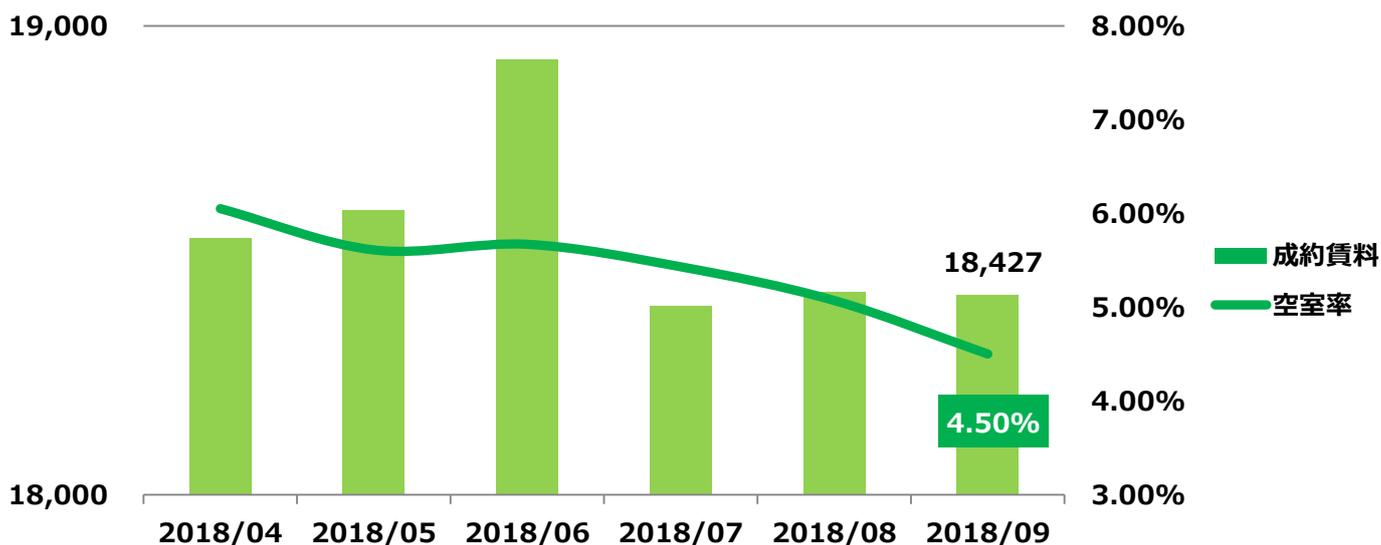
13,500円～22,000円

⑥ 勝どき・晴海エリア

13,500円～20,500円

空室率・成約賃料推移

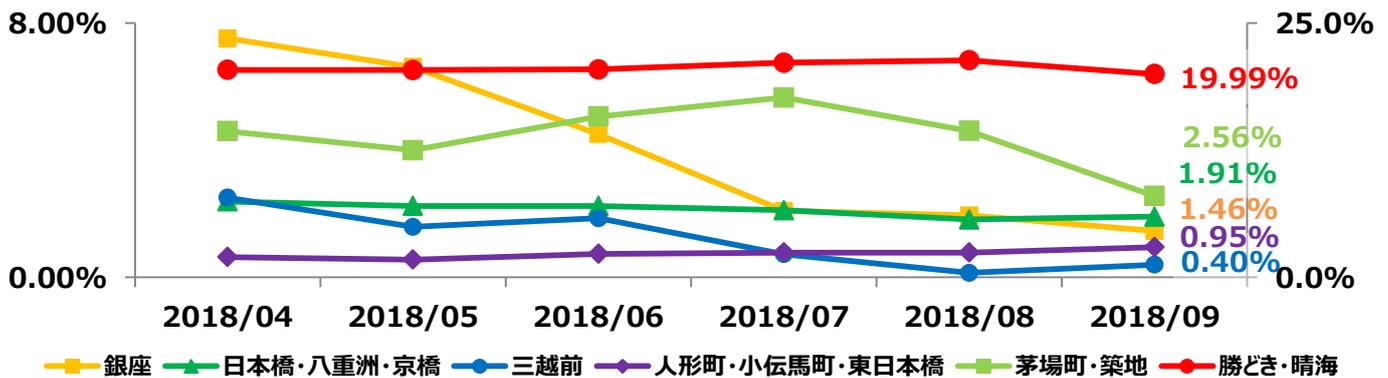
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別空室率

基準階100坪以上の事務所ビル

勝どき・晴海



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	21,914円	+540円	21,760円	-686円	32,500円	-833円
空室棟数	73棟	+5棟	12棟	-1棟	2棟	±0棟

②日本橋・八重洲・京橋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,786円	-1,090円	26,833円	+333円	38,364円	-2,536円
空室棟数	53棟	+5棟	10棟	+2棟	9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	15,933円	+44円	19,786円	-285円	対象物件なし	
空室棟数	19棟	-1棟	7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	12,061円	+154円	15,516円	+90円	対象物件なし	
空室棟数	106棟	+4棟	22棟	-1棟		

⑤茅場町・築地エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,677円	+280円	17,439円	-294円	21,800円	-200円
空室棟数	122棟	+8棟	25棟	±0棟	3棟	-1棟

⑥勝どき・晴海エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,250円	+750円	13,350円	±0円	20,633円	+339円
空室棟数	2棟	+1棟	4棟	±0棟	5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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～35,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,000円～30,500円

②浜松町・田町エリア

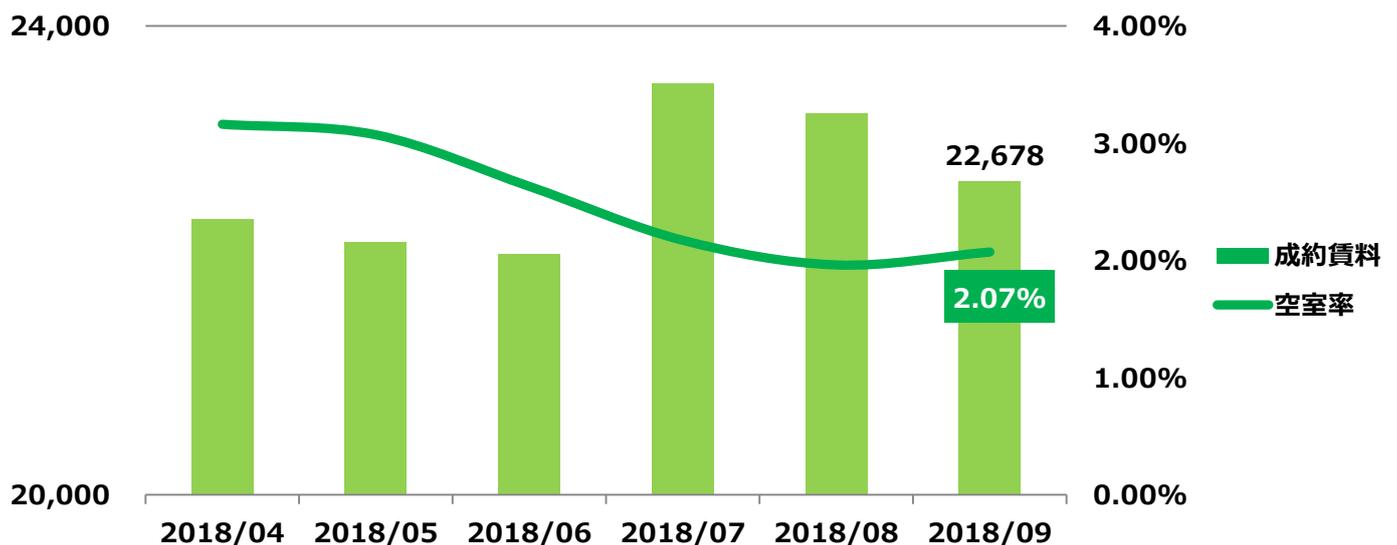
15,500円～27,000円

④品川駅前エリア

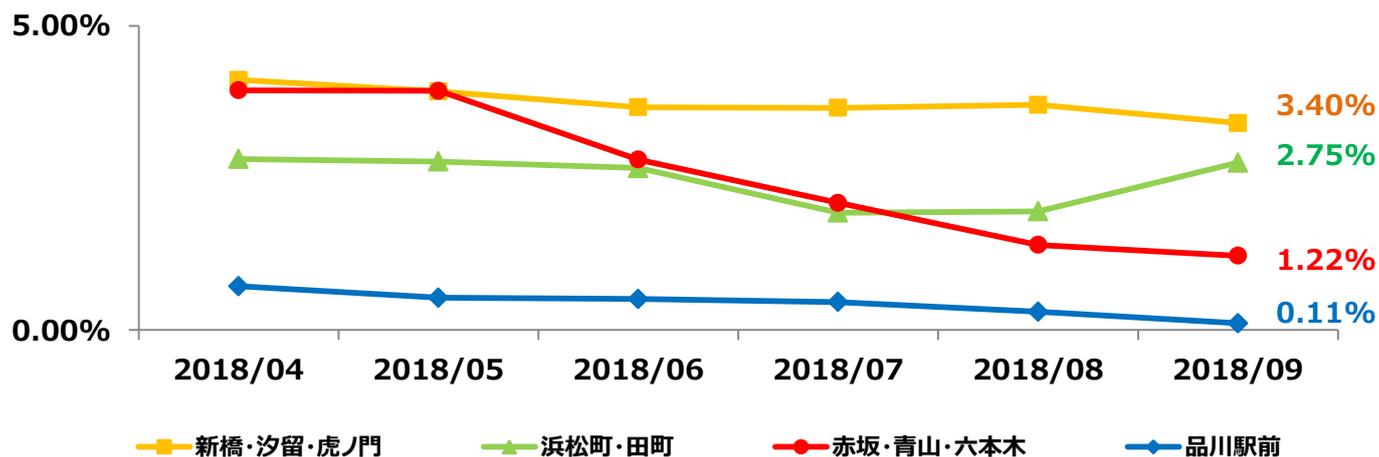
9,000円～41,500円

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	16,042円	-200円	25,795円	+487円	30,510円	-553円
空室棟数	81棟	+12棟	25棟	±0棟	16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	15,633円	-305円	21,667円	+339円	26,826円	+716円
空室棟数	76棟	+9棟	25棟	+1棟	10棟	±0棟

③赤坂・青山・六本木エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	19,475円	+166円	20,639円	-3,307円	35,708円	-619円
空室棟数	95棟	+2棟	20棟	-2棟	11棟	-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	16,708円	-125円	8,965円	±0円	41,600円	+8,933円
空室棟数	6棟	±0棟	1棟	±0棟	1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西新宿・初台・笹塚エリア

17,500円～31,500円

②新宿東口エリア

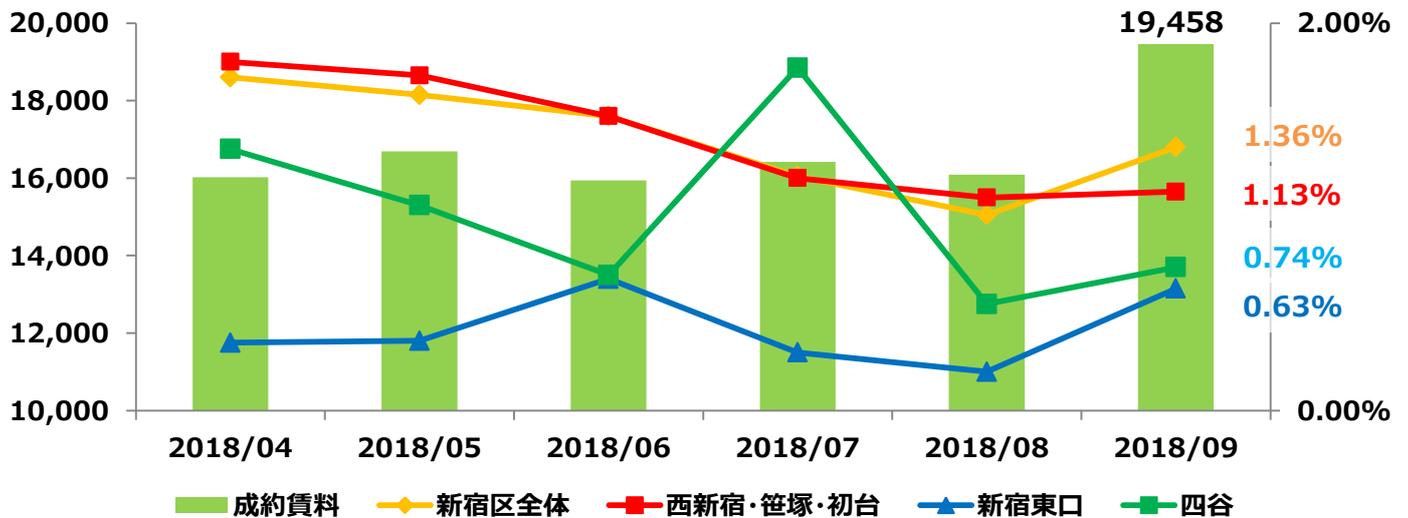
18,500円～23,500円

③四谷エリア

15,000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



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	17,444円	-77円	19,370円	+1,135円	31,706円	+820円
空室棟数	30棟	-4棟	17棟	+3棟	13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	18,641円	+335円	23,573円	+114円	対象物件なし
空室棟数	23棟	-3棟	6棟	-2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	15,043円	+247円	15,000円	+500円	対象物件なし
空室棟数	17棟	-4棟	5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

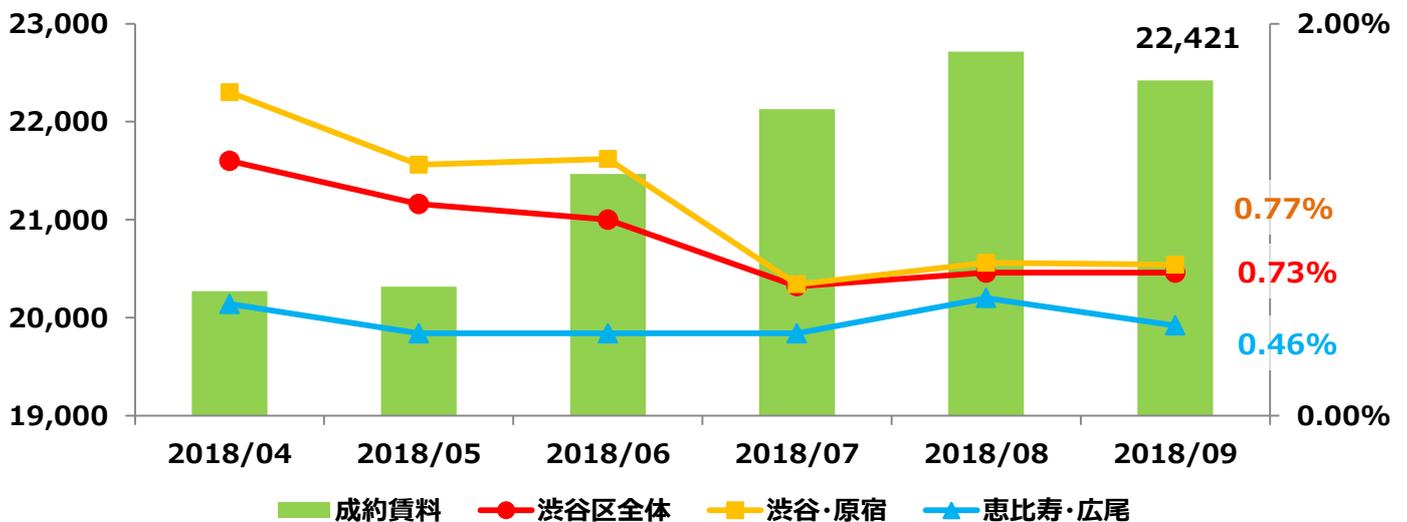
22,000円～42,000円

②恵比寿・広尾エリア

19,500円～22,500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	21,911円	+476円	26,044円	+21円	42,000円	±0円
空室棟数	62棟	-1棟	15棟	-1棟	1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	19,266円	±0円	22,259円	-1,247円	対象物件なし
空室棟数	22棟	-1棟	3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大崎エリア

25,000円～25,000円

②五反田エリア

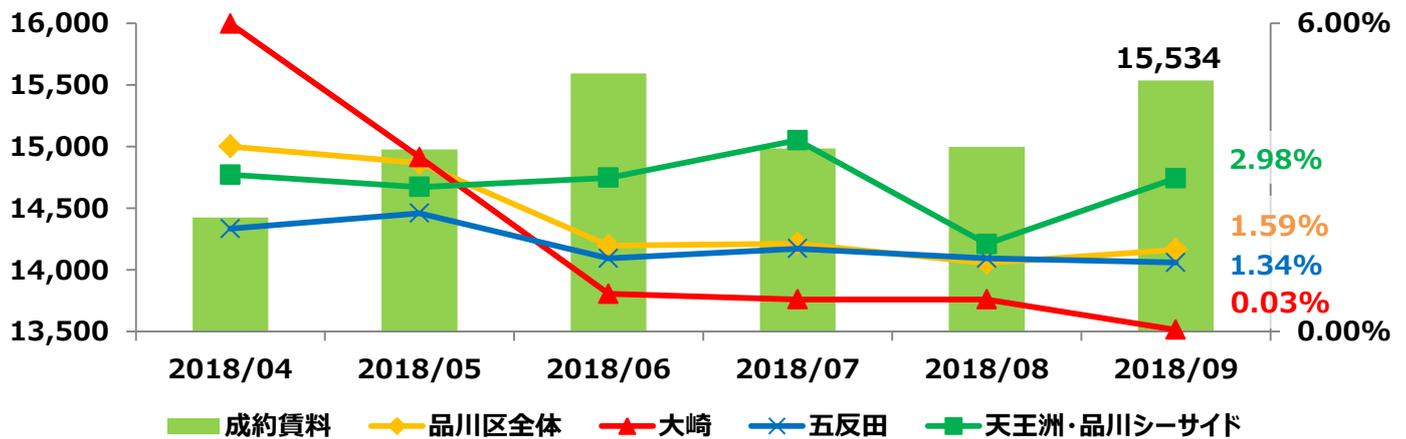
14,500円～16,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000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	対象物件なし	25,000円 +3,000円	対象物件なし
空室棟数	対象物件なし	1棟 -1棟	対象物件なし

②五反田エリア

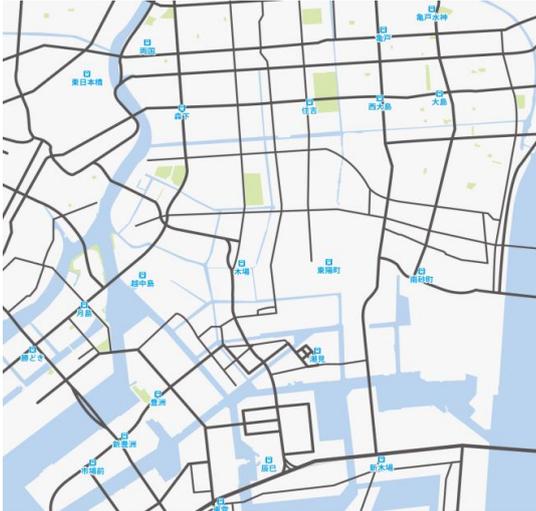
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,436円 +526円	16,450円 +844円	14,333円 +944円
空室棟数	19棟 -3棟	11棟 +4棟	2棟 ±0棟

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	10,204円 -3,197円	15,500円 +1,167円	17,100円 +225円
空室棟数	1棟 -1棟	4棟 +1棟	5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

13,500円～21,000円

②亀戸・錦糸町エリア

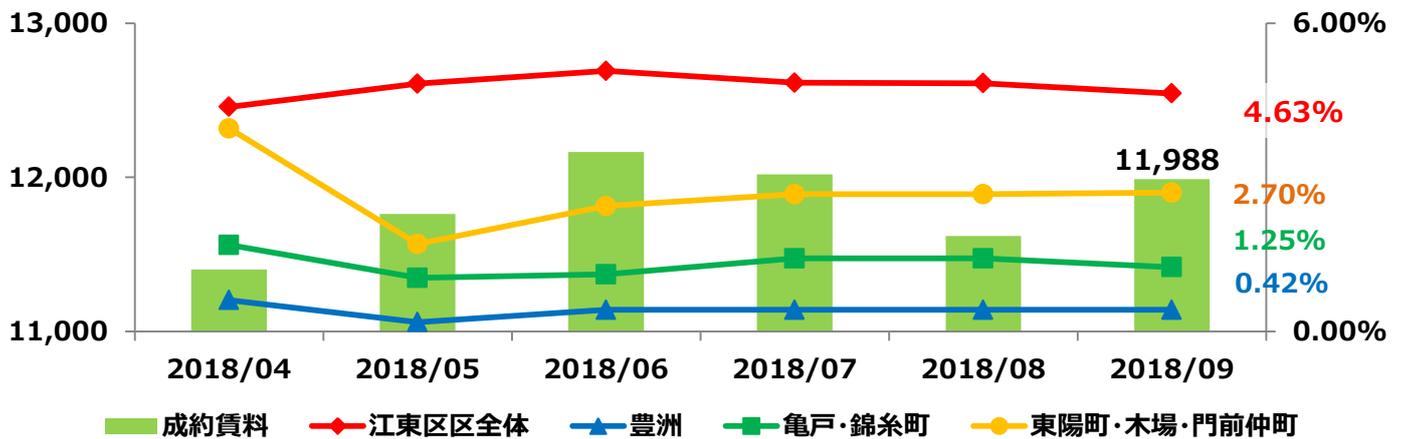
10,500円～22,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000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	13,500円	+13,500円	対象物件なし		21,000円	±0円
空室棟数	1棟	+1棟	対象物件なし		2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	10,336円	+158円	12,062円	-229円	22,000円	+2,200円
空室棟数	8棟	-2棟	8棟	+1棟	1棟	-1棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

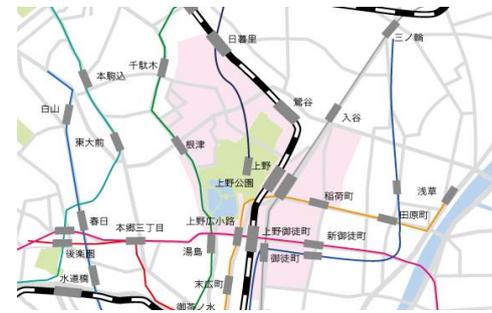
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,176円	-57円	13,000円	+1,111円	15,333円	+83円
空室棟数	14棟	+1棟	4棟	-1棟	5棟	+1棟

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池袋エリア

15,500円～21,000円

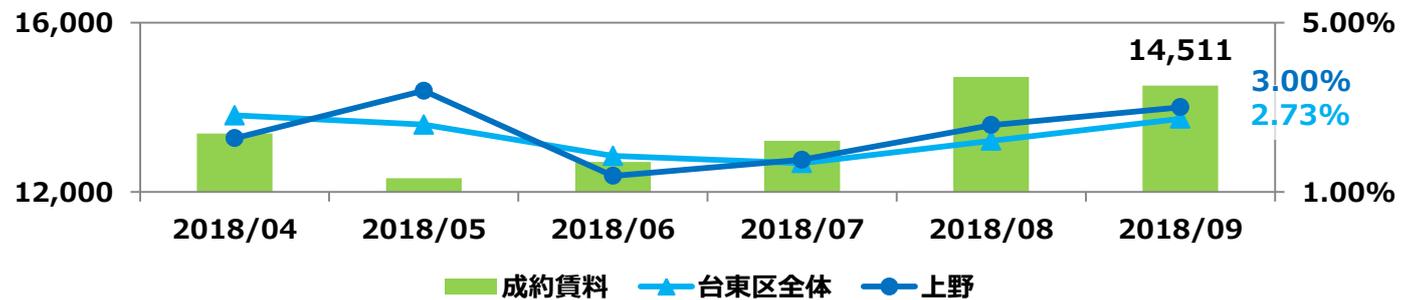
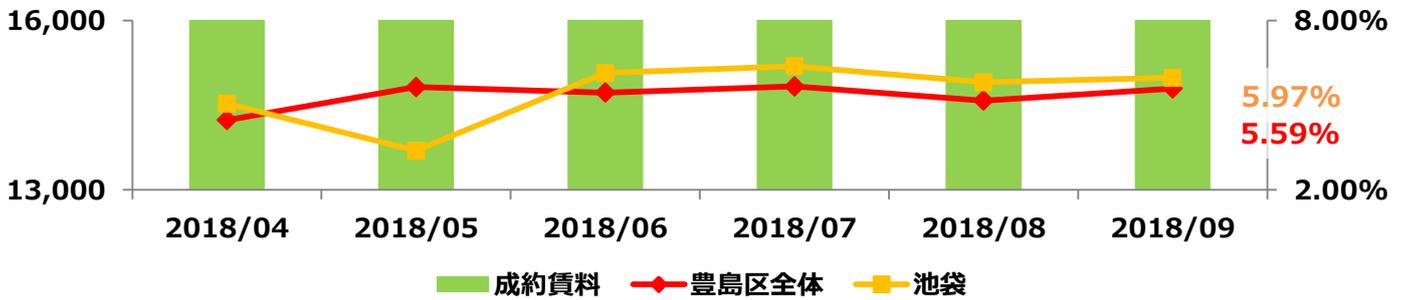


②上野エリア

11,500円～25,500円

空室率・成約賃料推移

空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



エリア別成約賃料/空室棟数

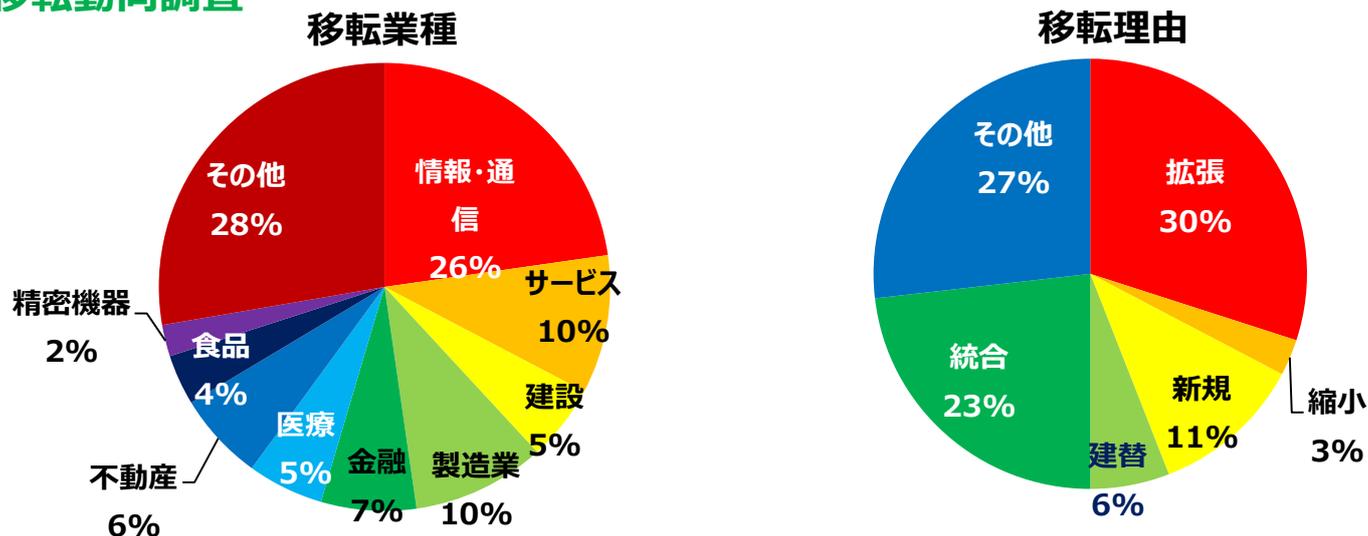
①池袋エリア

	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,818円	+437円	17,825円	-1,152円	21,170円	-223円
空室棟数	40棟	-6棟	18棟	±0棟	9棟	+1棟

②上野エリア

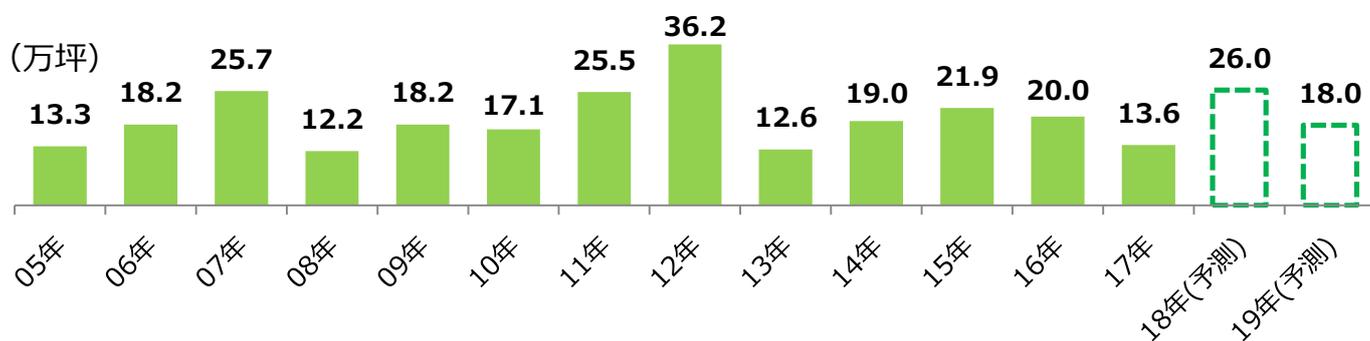
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,422円	+25円	18,000円	+167円	25,667円	-333円
空室棟数	128棟	+3棟	7棟	-2棟	2棟	±0棟

移転動向調査



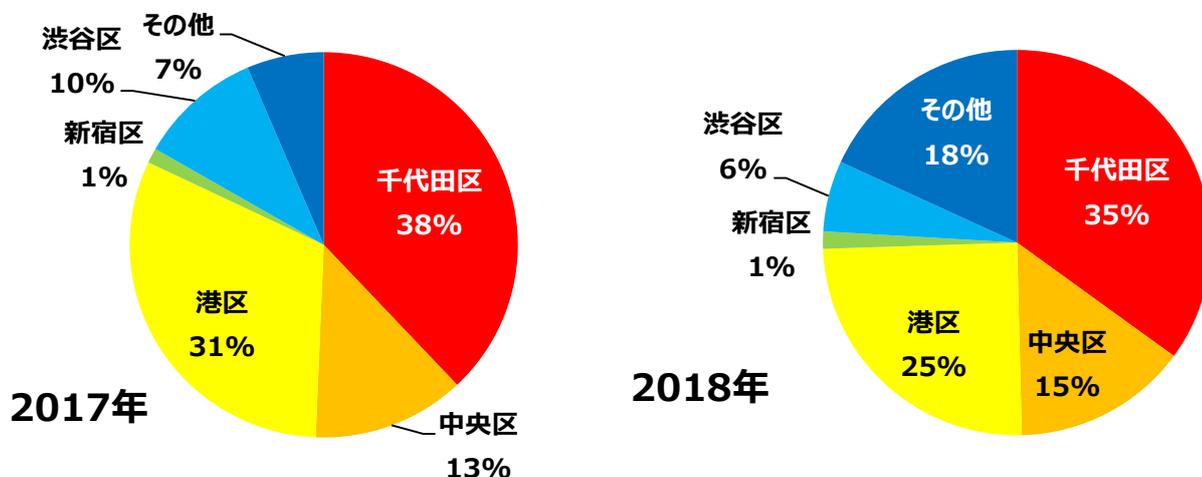
2017年10月から2018年9月までに収集したテナント移転事例220件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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 2017年-2018年比較



当月の主な大型新築ビル

住友不動産八丁堀	中央区八丁堀3-3	地上10階	205坪
新橋M-SQUARE Bright	港区新橋1-9	地上11階	151坪
新虎通りCORE	港区新橋4-1	地上15階	260坪
O GUARD SHINJUKU	新宿区西新宿7-10-1	地上10階	150坪

« 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