

2018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



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

15,000円～22,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

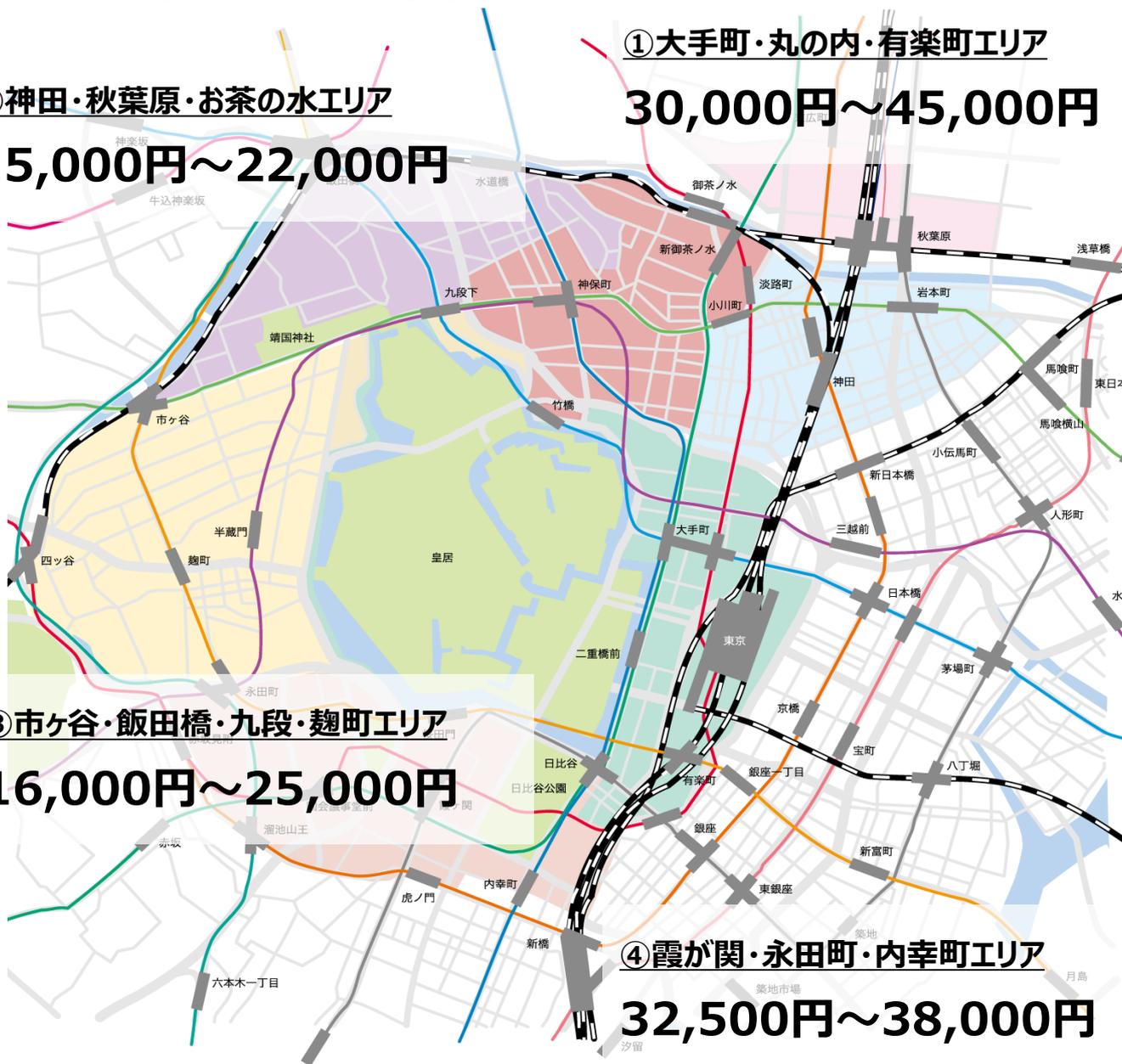
30,000円～45,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,000円～25,000円

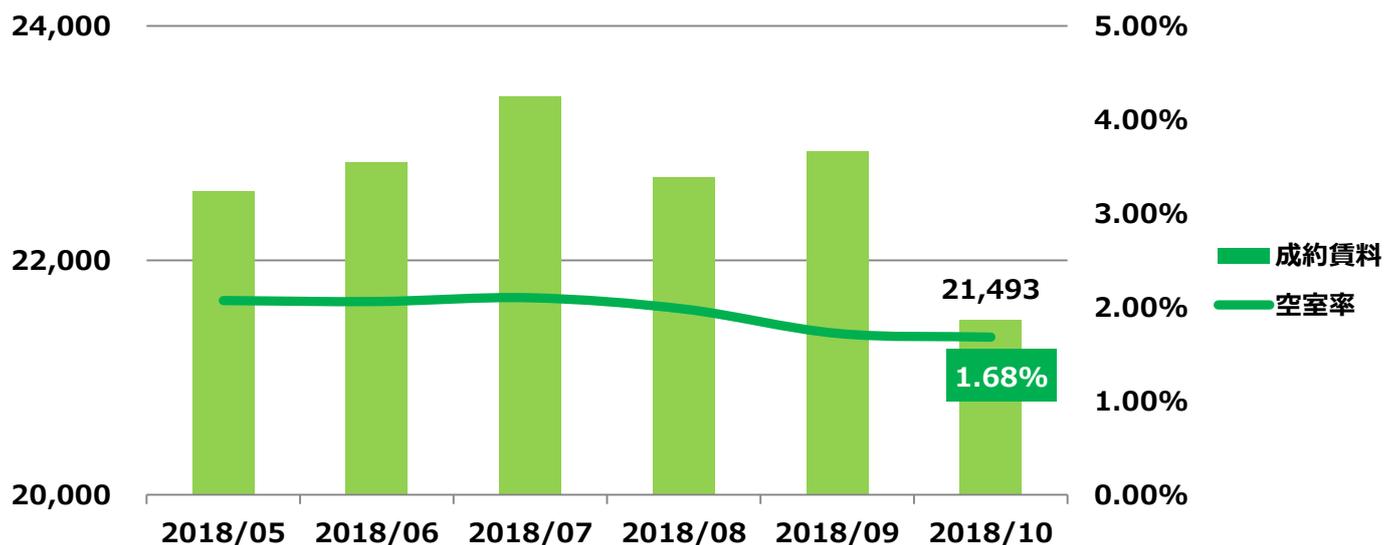
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

32,500円～38,000円

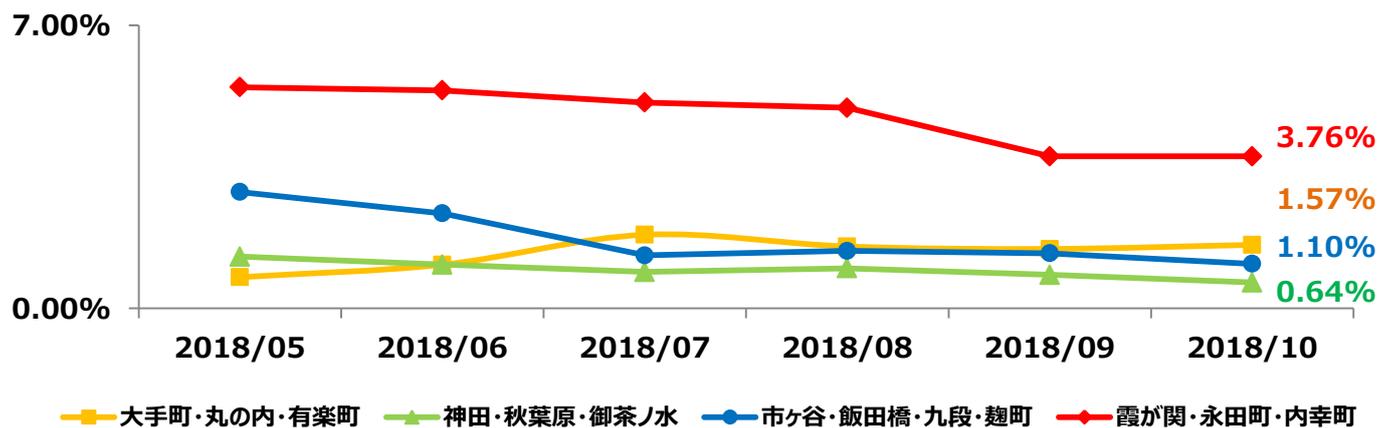


空室率・成約賃料推移

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	対象物件なし		30,000円	-3,750円	44,757円	+2,194円
空室棟数	対象物件なし		2棟	-1棟	19棟	+4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	14,919円	+227円	18,453円	-2,325円	22,000円	±0円
空室棟数	204棟	+6棟	33棟	-7棟	1棟	±0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	16,162円	-909円	22,424円	-518円	24,589円	+1,172円
空室棟数	134棟	+7棟	26棟	+4棟	7棟	+1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	+0円	32,669円	-44円
空室棟数	対象物件なし		4棟	±0棟	9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

17,000円～38,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,000円～16,500円

③三越前エリア

16,000円～19,000円

①銀座エリア

20,500円～35,000円

⑤茅場町・築地エリア

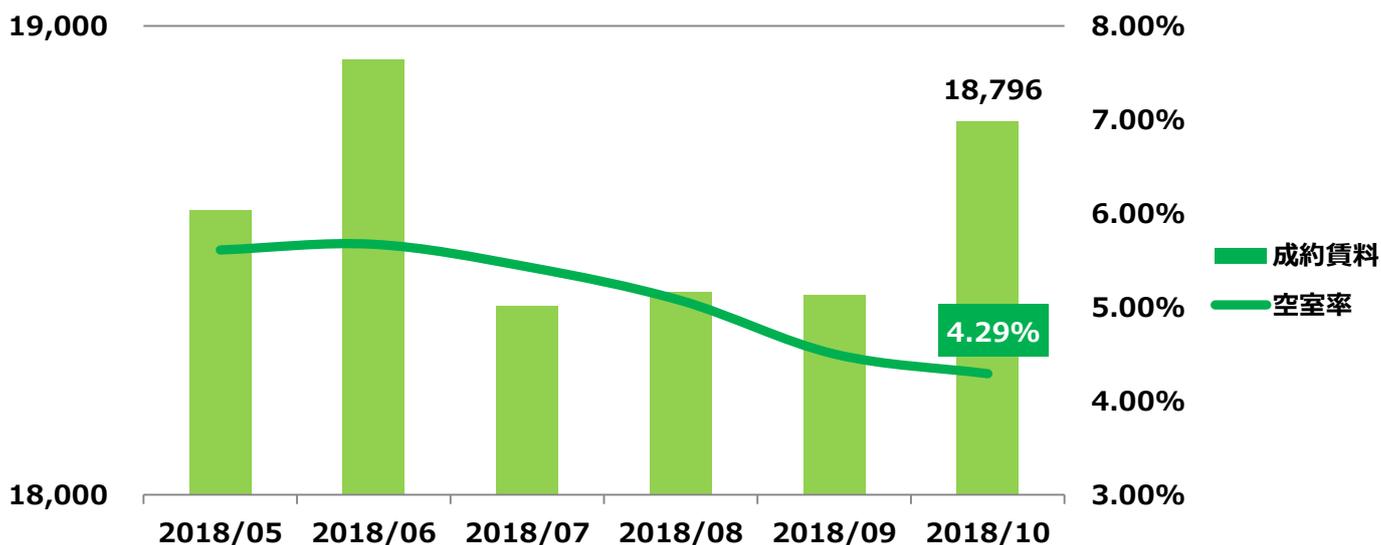
14,000円～23,000円

⑥勝どき・晴海エリア

13,000円～20,500円

空室率・成約賃料推移

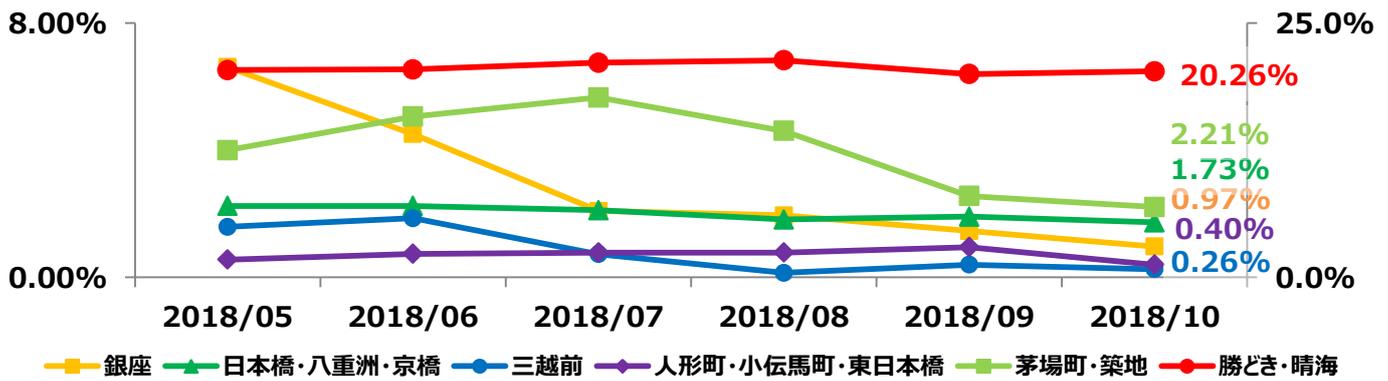
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	22,805円	+891円	20,587円	-1,173円	35,000円	+2,500円
空室棟数	67棟	-6棟	13棟	+1棟	1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	17,178円	+392円	28,462円	+1,629円	38,636円	+272円
空室棟数	55棟	+2棟	9棟	-1棟	9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	15,967円	+34円	18,583円	-1,203円	対象物件なし	
空室棟数	18棟	-1棟	6棟	-1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	12,100円	+39円	16,232円	+716円	対象物件なし	
空室棟数	105棟	-1棟	19棟	-3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	14,110円	+433円	17,521円	+82円	22,800円	+1,000円
空室棟数	121棟	-1棟	25棟	±0棟	3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	13,250円	±0円	13,167円	-183円	20,598円	-35円
空室棟数	2棟	±0棟	4棟	±0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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～36,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,000円～31,000円

②浜松町・田町エリア

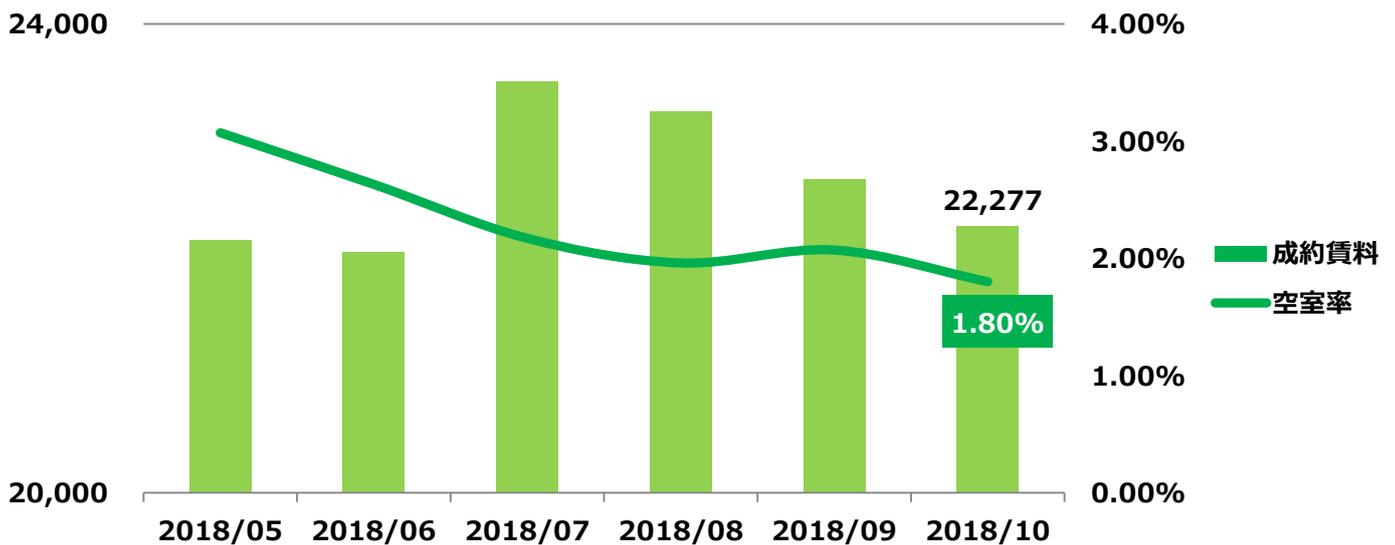
15,500円～26,500円

④品川駅前エリア

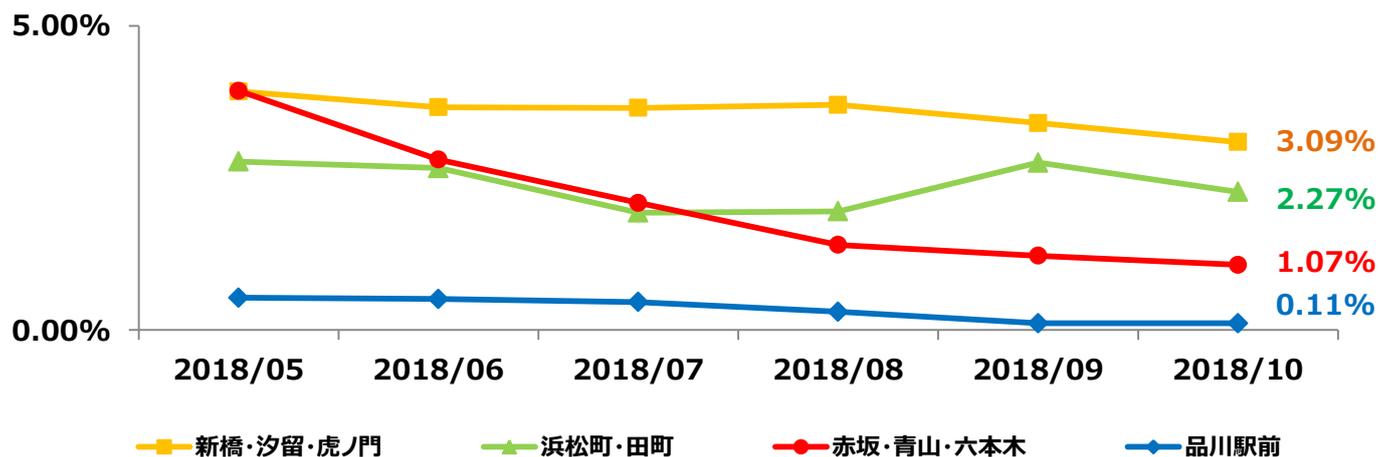
9,000円～41,500円

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	15,843円	-199円	24,567円	-1,228円	31,137円	+627円
空室棟数	90棟	+9棟	22棟	-3棟	17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	15,787円	+154円	21,048円	-619円	26,399円	-427円
空室棟数	74棟	-2棟	25棟	±0棟	12棟	+2棟

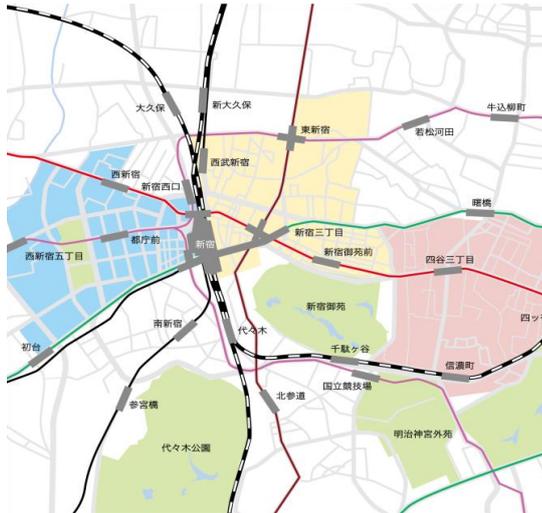
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,601円	+126円	22,175円	+1,536円	36,208円	+500円
空室棟数	95棟	+0棟	19棟	-1棟	11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	14,751円	-1,957円	8,965円	±0円	41,600円	+0円
空室棟数	5棟	-1棟	1棟	±0棟	1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西新宿・初台・笹塚エリア

18,000円～31,000円

②新宿東口エリア

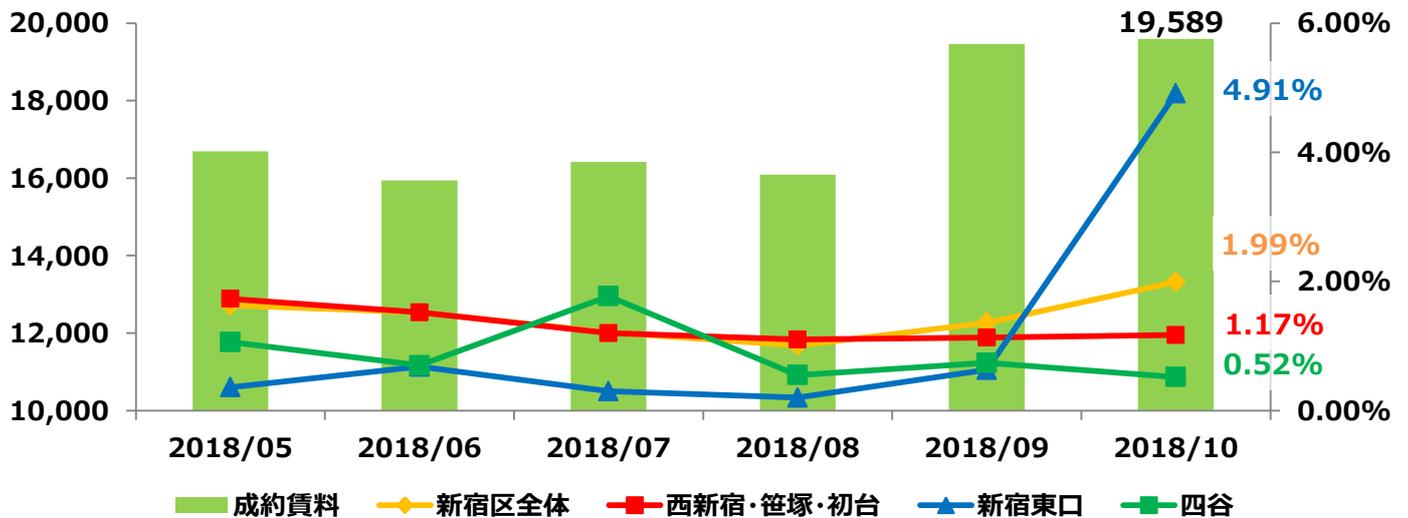
19,500円～28,000円

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	17,979円	+535円	19,419円	+49円	30,662円	-1,044円
空室棟数	34棟	+4棟	15棟	-2棟	13棟	±0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	19,397円	+756円	22,287円	-1,286円	28,000円	+28,000円
空室棟数	18棟	-5棟	5棟	-1棟	1棟	+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	14,772円	-271円	14,750円	-250円	対象物件なし	
空室棟数	22棟	+5棟	4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

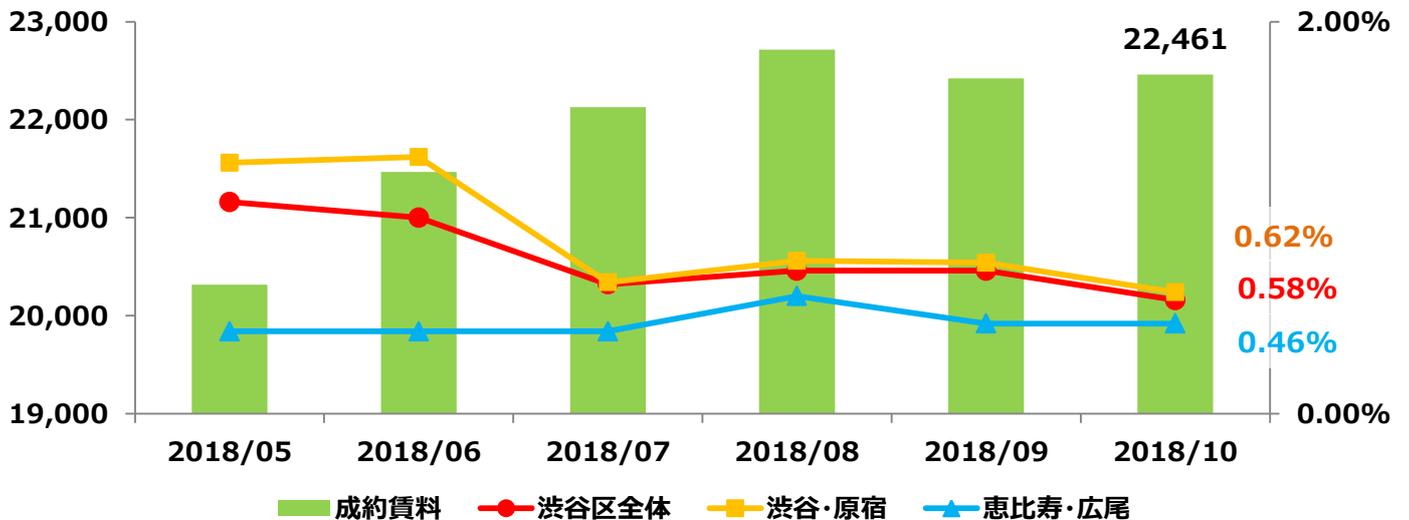
23,000円～45,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,000円～24,500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



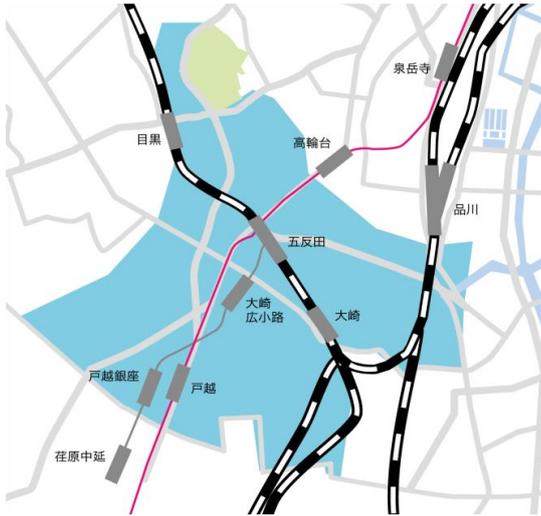
①渋谷・原宿エリア

	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	22,913円	+1,002円	26,026円	-18円	45,000円	+3,000円
空室棟数	70棟	+8棟	17棟	+2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	20,188円	+922円	24,333円	+2,074円	対象物件なし
空室棟数	26棟	+4棟	2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

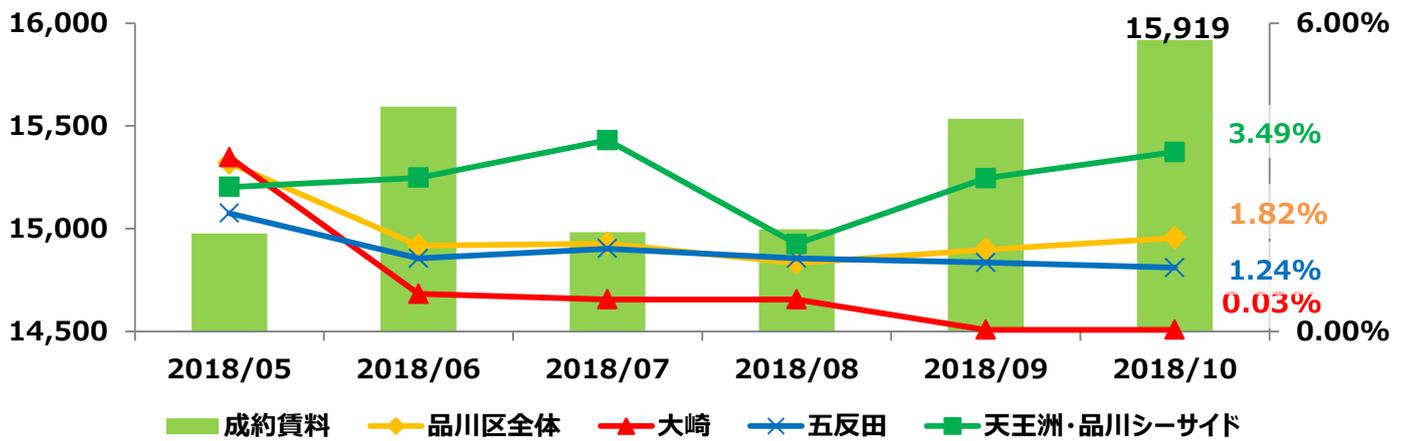
14,000円～17,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

13,500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 +0円	対象物件なし
空室棟数	対象物件なし	1棟 ±0棟	対象物件なし

②五反田エリア

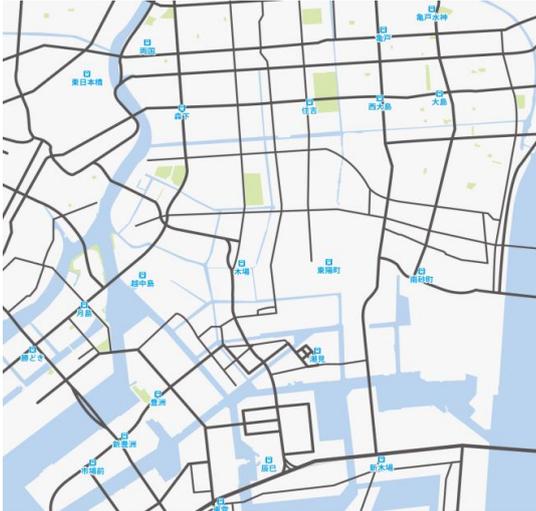
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,767円 +331円	17,219円 +769円	14,000円 -333円
空室棟数	20棟 +1棟	10棟 -1棟	2棟 ±0棟

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	13,401円 +3,197円	15,429円 -71円	16,731円 -369円
空室棟数	2棟 +1棟	4棟 ±0棟	7棟 +2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

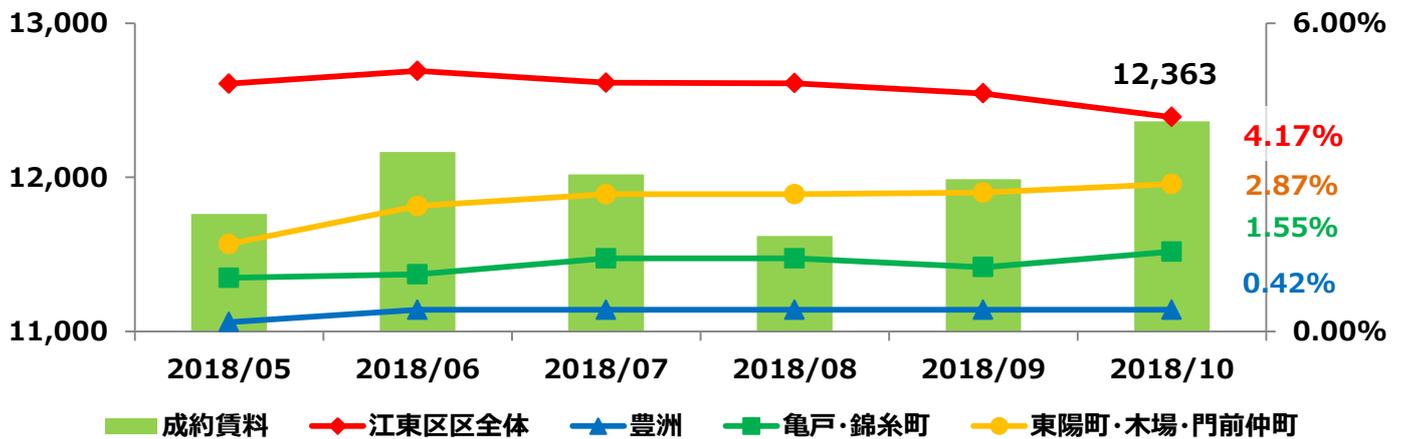
10,000円～21,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,500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	+0円	対象物件なし		21,000円	±0円
空室棟数	1棟	+0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	9,997円	-339円	12,238円	+176円	21,400円	-600円
空室棟数	9棟	+1棟	8棟	±0棟	2棟	+1棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

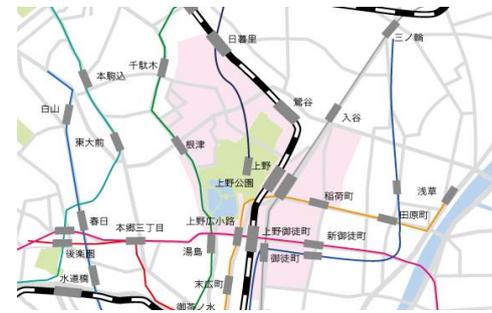
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,256円	+80円	14,833円	+1,833円	15,333円	±0円
空室棟数	15棟	+1棟	5棟	+1棟	5棟	±0棟

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池袋エリア

15,500円～20,500円

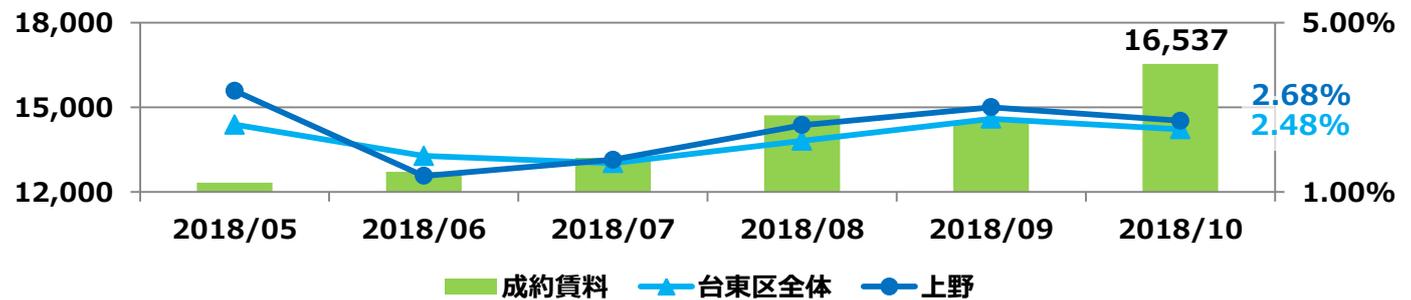
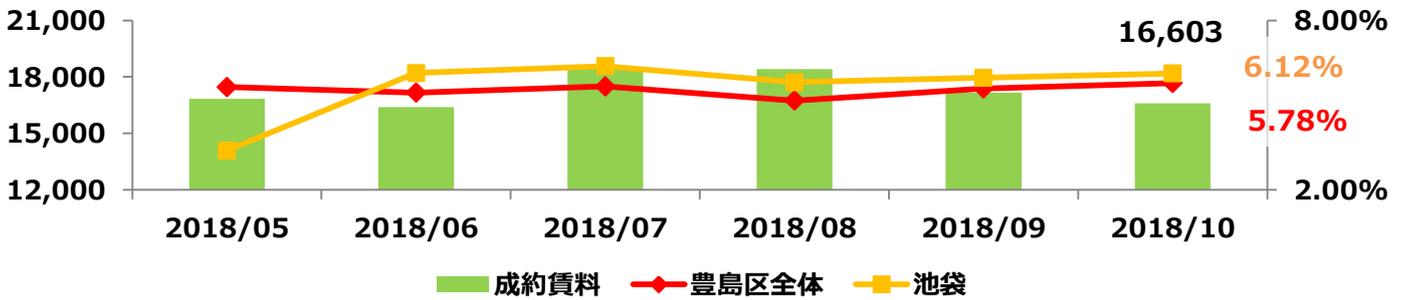


②上野エリア

11,500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

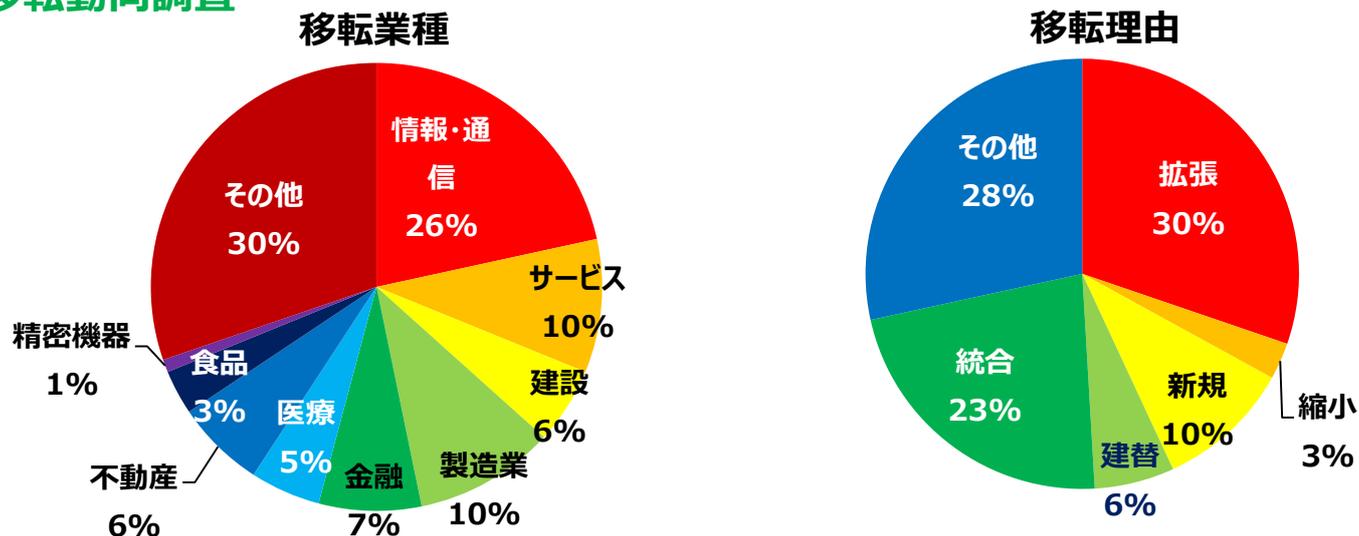
①池袋エリア

	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	15,464円	-354円	16,871円	-954円	20,662円	-508円
空室棟数	47棟	+7棟	18棟	±0棟	8棟	-1棟

②上野エリア

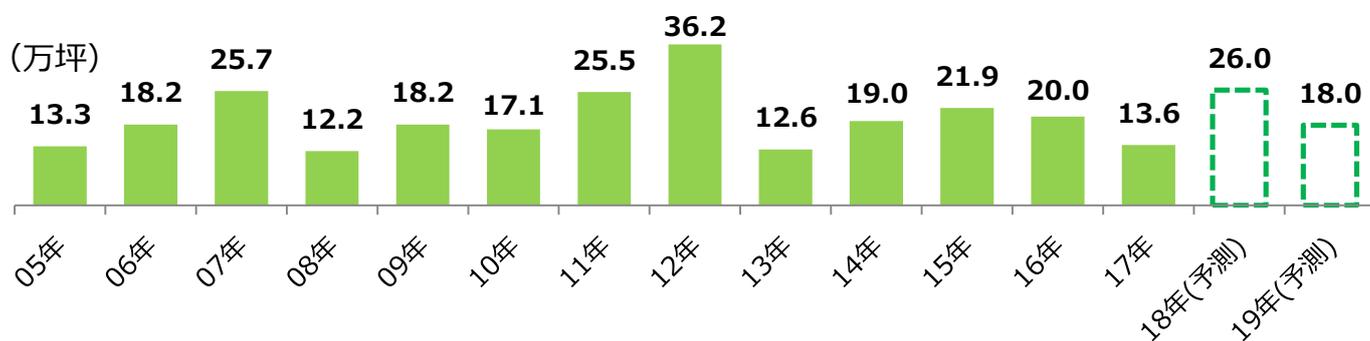
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,477円	+55円	18,583円	+583円	25,000円	-667円
空室棟数	121棟	-7棟	8棟	+1棟	1棟	-1棟

移転動向調査



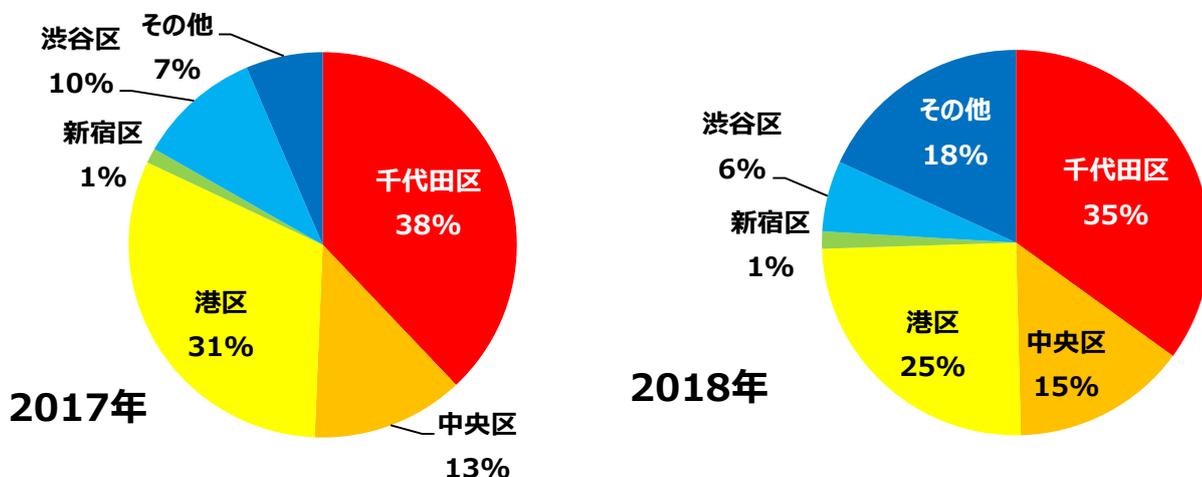
2017年11月から2018年10月までに収集したテナント移転事例215件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む）

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

丸の内二重橋	千代田区丸の内3-2	地上30階	904坪
住友不動産ふくおか半蔵門	千代田区麹町1-12-1	地上7階	400坪
東急四谷	千代田区麹町6-6	地上9階	242坪
S-GATE日本橋本町	中央区日本橋本町 1-9-15他	地上11階	86坪
ヒューリック目白	豊島区目白3-4-10	地上8階	150坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

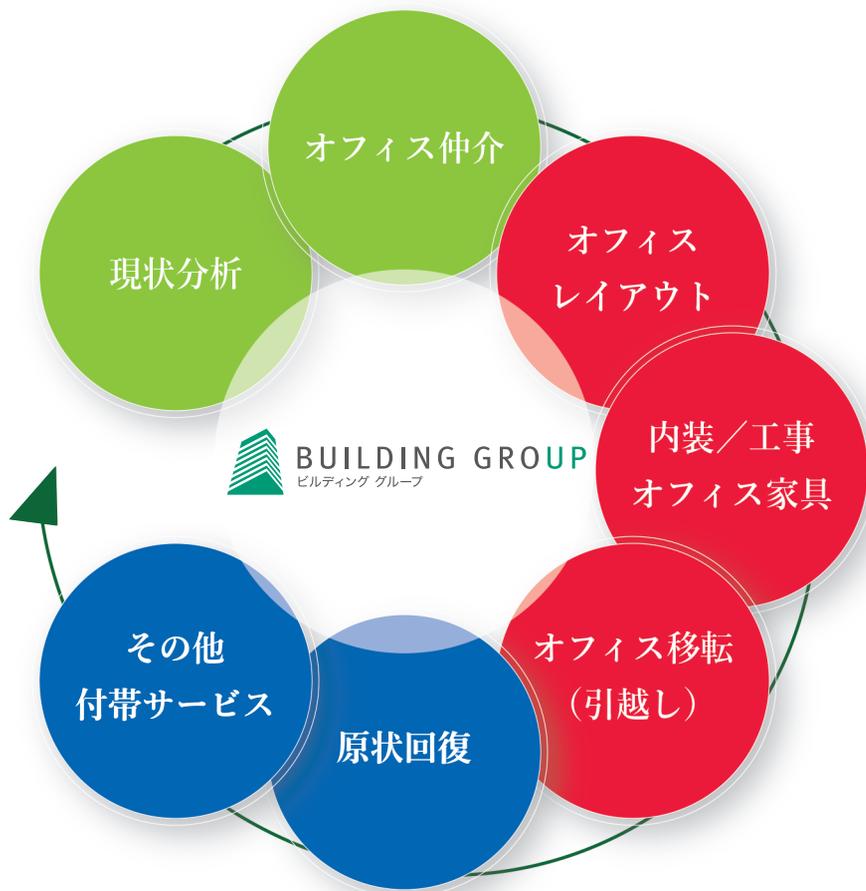
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

移転に関わるすべてのコストをシミュレーション

オフィス移転に関わるすべての費用を一元化して算出し、無理・無駄のないオフィス移転を実現します

設立 35 年、4 万件を超える実績に基づく信頼と安心のサービス

長年の実績、経験、ノウハウを活用した信頼・安心のサービスを提供します



■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

名古屋支店

名古屋市中区錦一丁目 19 番 25 号 名古屋第一ビルアネックス 7 階 TEL 052-221-1391

大阪支店

大阪市中央区南船場四丁目 4 番 21 号 りそな船場ビル 13 階 TEL 06-6253-1122

福岡支店

福岡市博多区博多駅前二丁目 1 番 1 号 福岡朝日ビル 8 階 TEL 092-451-2211

札幌支店

札幌市中央区北二条西三丁目 1 番 8 号 朝日生命札幌ビル 9 階 TEL 011-222-7100

仙台支店

仙台市青葉区中央二丁目 2 番 6 号 三井住友銀行仙台ビル 4 階 TEL 022-726-6177