

2018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

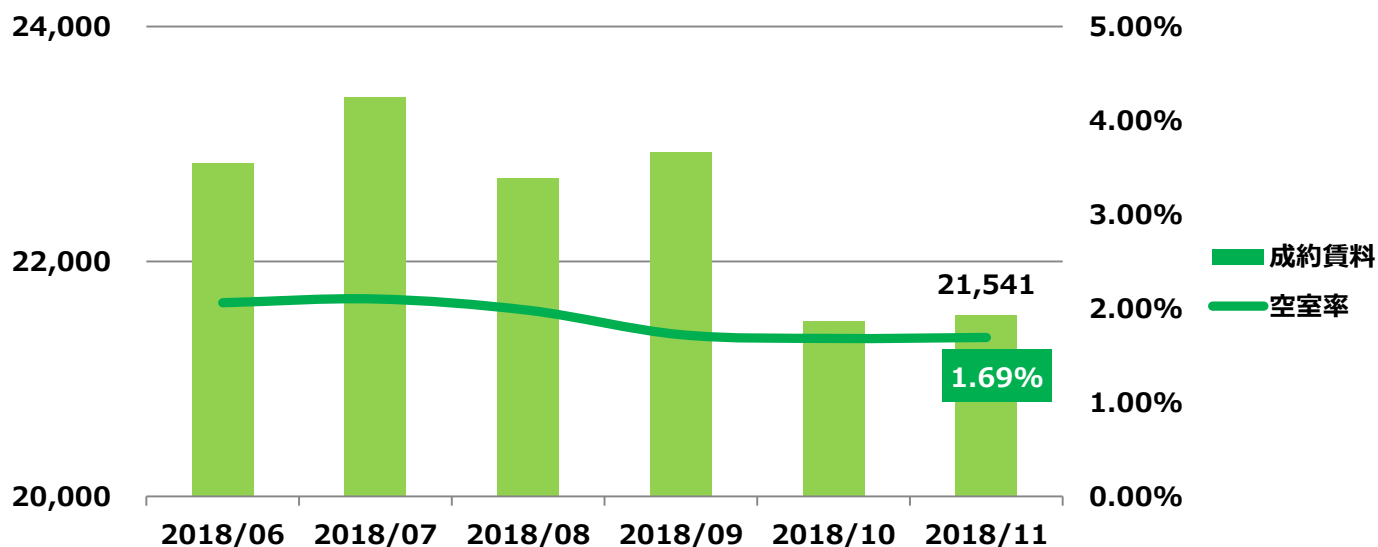


BUILDING GROUP
ビルディンググループ

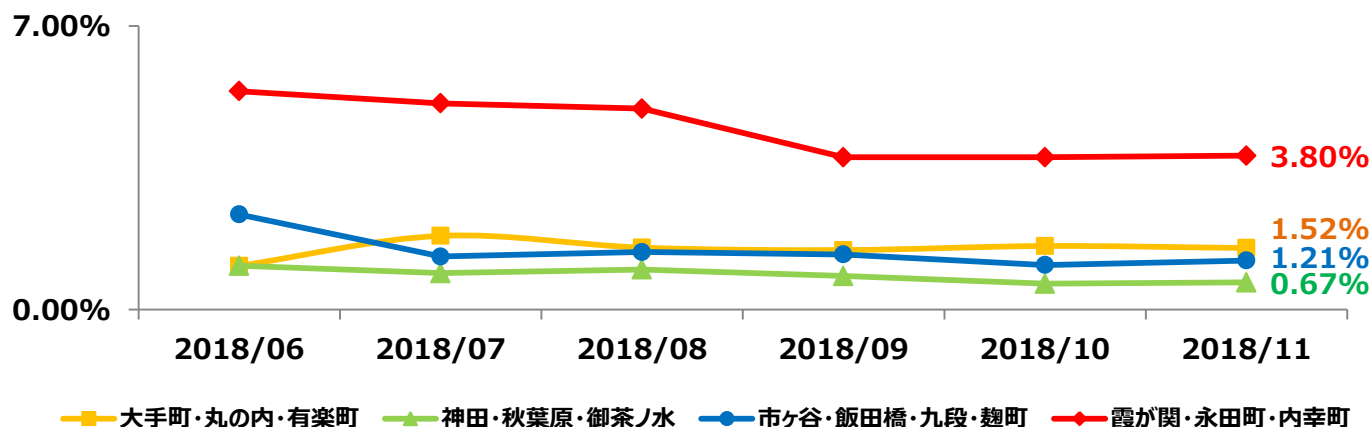
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。

① 大手町・丸の内・有楽町エリア**30,500円～44,500円****② 神田・秋葉原・お茶の水エリア****15,000円～18,500円****③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア****16,000円～25,500円****④ 霞が関・永田町・内幸町エリア****32,500円～39,000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		30,500円	+500円	44,389円	-368円
空室棟数			2棟	±0棟	20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	14,950円	+31円	18,454円	+1円	対象物件なし	
空室棟数	218棟	+14棟	33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	16,114円	-48円	22,858円	+434円	25,258円	+669円
空室棟数	130棟	-4棟	28棟	+2棟	9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	対象物件なし		39,167円	+1,310円	32,571円	-98円
空室棟数			3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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

17,000円～35,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,000円～17,000円

③三越前エリア

16,000円～16,500円

①銀座エリア

21,000円～23,000円

⑤茅場町・築地エリア

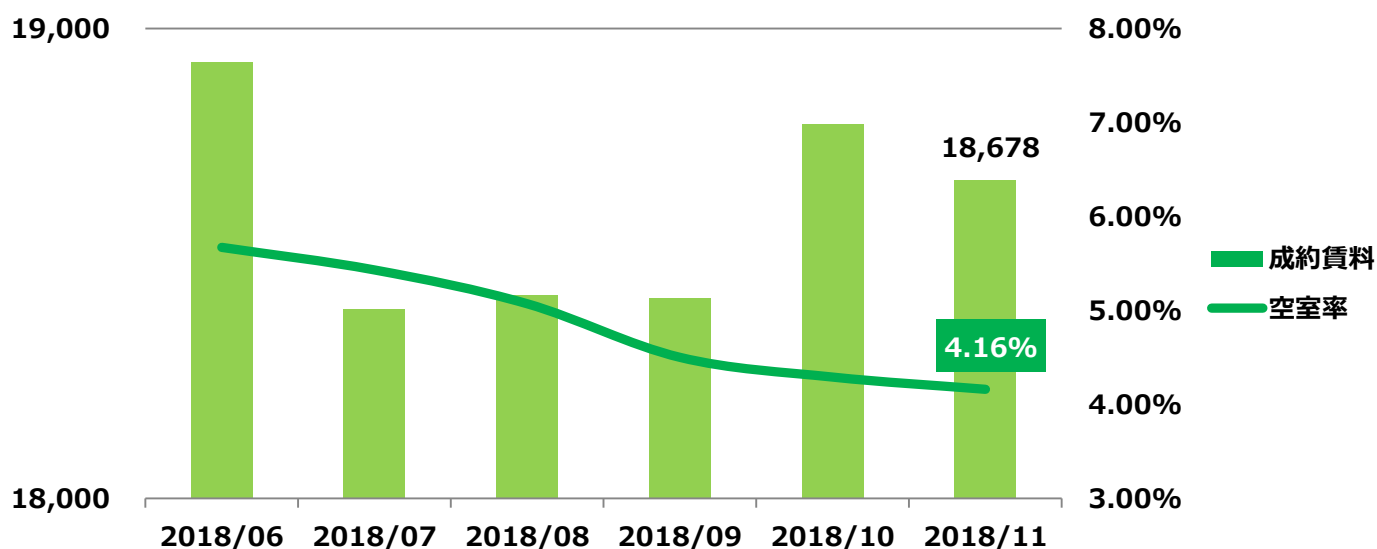
14,000円～23,500円

⑥勝どき・晴海エリア

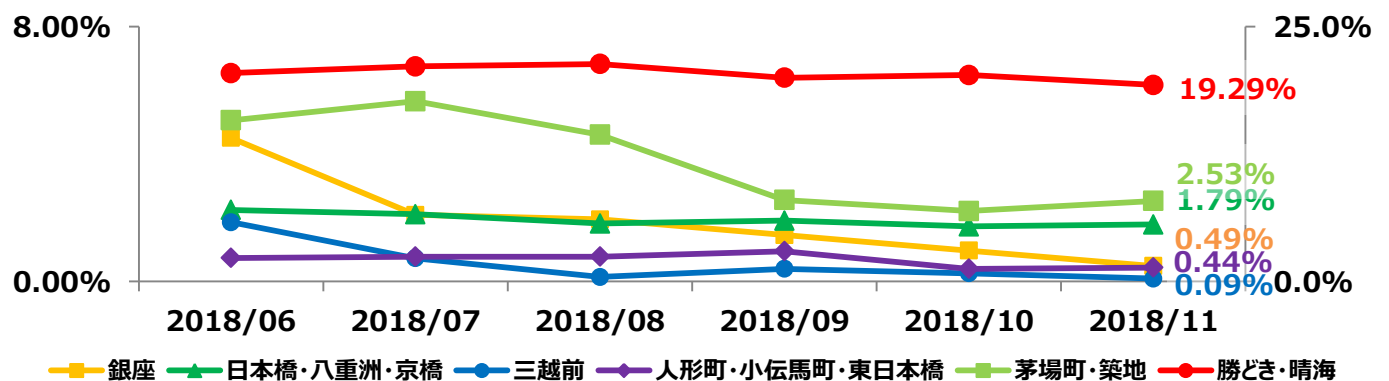
13,000円～20,500円

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



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	22,831円	+26円	21,075円	+488円	対象物件なし
空室棟数	70棟	+3棟	16棟	+3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	16,953円	-225円	26,885円	-1,577円	35,083円 -3,553円
空室棟数	57棟	+2棟	8棟	-1棟	8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	16,238円	+271円	15,700円	-2,883円	対象物件なし
空室棟数	19棟	+1棟	4棟	-2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	12,159円	+59円	16,228円	-4円	16,777円 +16,777円
空室棟数	110棟	+5棟	15棟	-4棟	1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	14,213円	+103円	17,282円	-239円	23,333円 +533円
空室棟数	128棟	+7棟	28棟	+3棟	4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	±0円	13,500円	+333円	20,659円 +61円
空室棟数	2棟	±0棟	3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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～35,500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

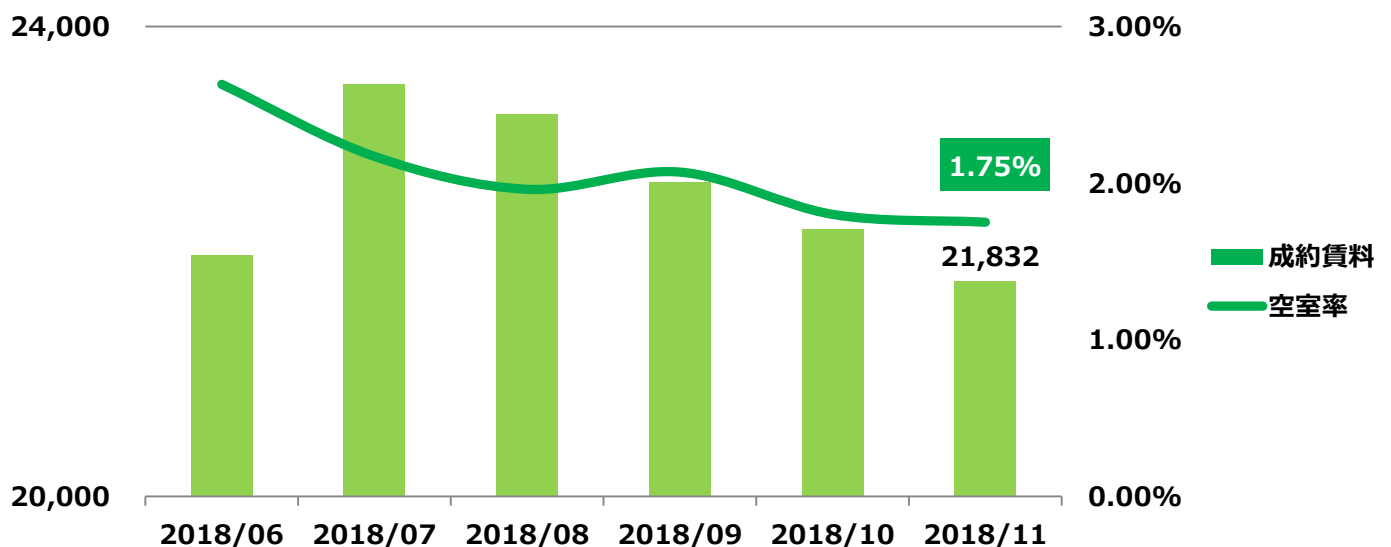
17,000円～25,500円

④品川駅前エリア

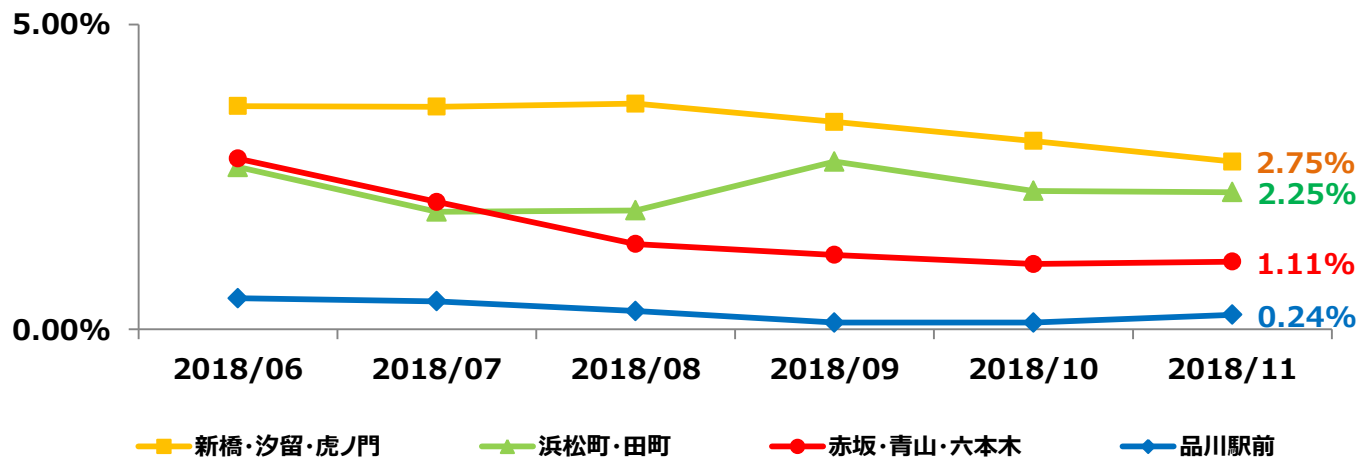
9,000円～40,000円

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	15,958円	+115円	22,986円	-1,581円	31,228円	+91円
空室棟数	94棟	+4棟	23棟	+1棟	15棟	-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	17,003円	+1,216円	21,553円	+505円	25,657円	-742円
空室棟数	71棟	-3棟	21棟	-4棟	12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	19,538円	-63円	21,668円	-507円	35,606円	-602円
空室棟数	102棟	+7棟	17棟	-2棟	13棟	+2棟

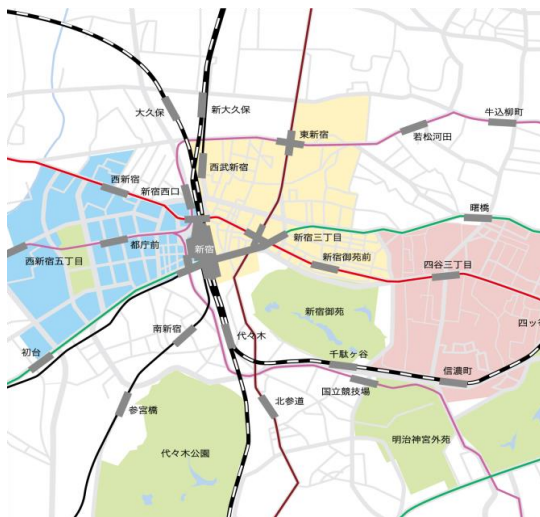
④品川駅前エリア

	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	16,250円	+1,499円	8,965円	±0円	40,000円	-1,600円
空室棟数	7棟	+2棟	1棟	±0棟	2棟	+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

18,000円～30,500円

②新宿東口エリア

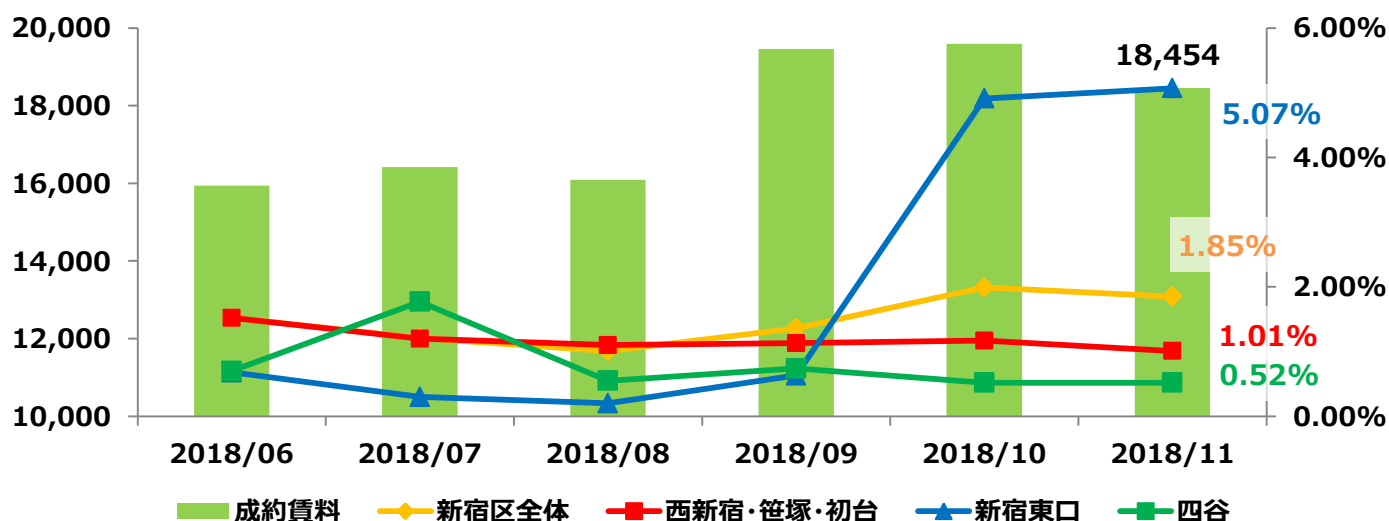
19,000円～28,000円

③四谷エリア

14,500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



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	17,843円	-136円	18,331円	-1,088円	30,485円	-177円
空室棟数	36棟	+2棟	16棟	+1棟	11棟	-2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	19,226円	-171円	22,059円	-228円	28,000円	±0円
空室棟数	20棟	+2棟	6棟	+1棟	1棟	±0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	14,528円	-244円	14,750円	±0円	対象物件なし
空室棟数	22棟	±0棟	4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

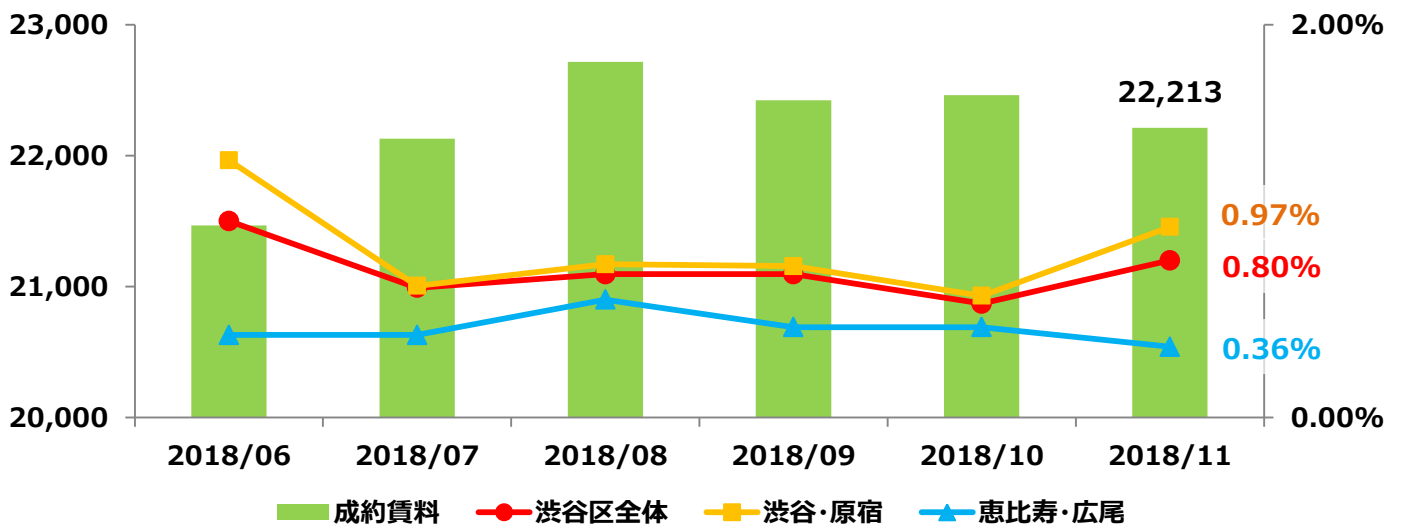
23,500円～45,000円

② 恵比寿・広尾エリア

20,000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



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	23,514円	+601円	24,984円	-1,042円	45,000円	±0円
空室棟数	73棟	+3棟	16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	19,880円	-308円	30,000円	+5,667円	対象物件なし
空室棟数	28棟	+2棟	2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大崎エリア

26,000円～26,000円

②五反田エリア

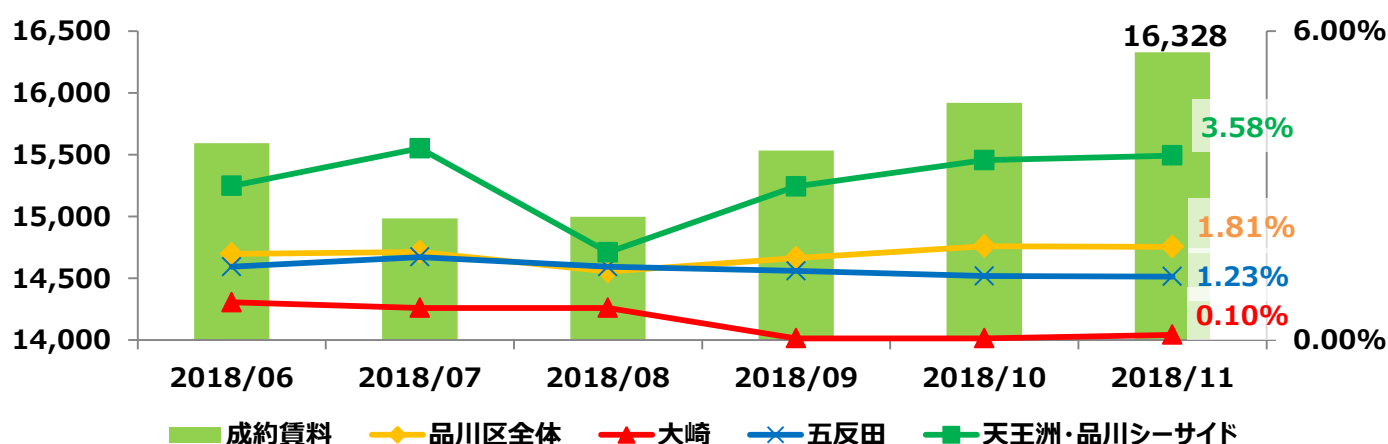
14,000円～17,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

14,500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



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	26,000円	+1,000円
空室棟数		1棟	±0棟

②五反田エリア

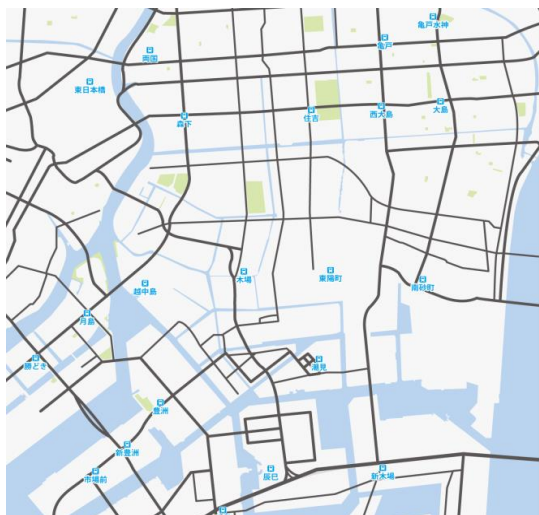
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,928円	+161円	17,623円
空室棟数	16棟	-4棟	8棟

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	14,551円	+1,150円	15,184円
空室棟数	2棟	±0棟	5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

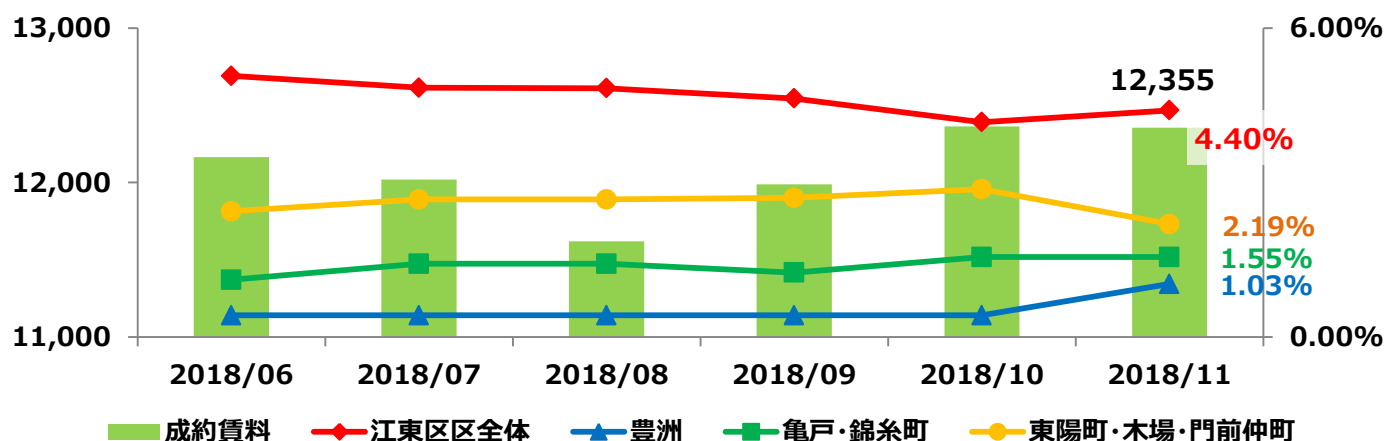
10,500円～21,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500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			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	10,528円	+531円	11,815円	-423円	21,400円	±0円
空室棟数	7棟	-2棟	5棟	-3棟	2棟	±0棟

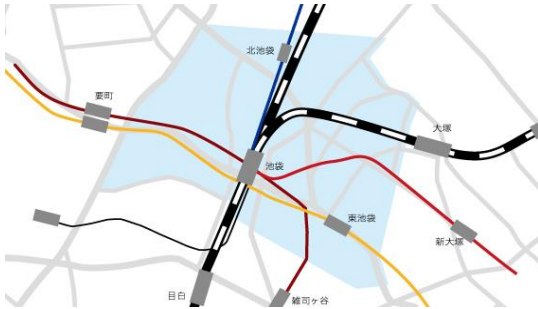
③東陽町・木場・門前仲町エリア

	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	13,437円	+1,181円	15,250円	+417円	15,333円	±0円
空室棟数	14棟	-1棟	3棟	-2棟	5棟	±0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

16,000円～21,000円

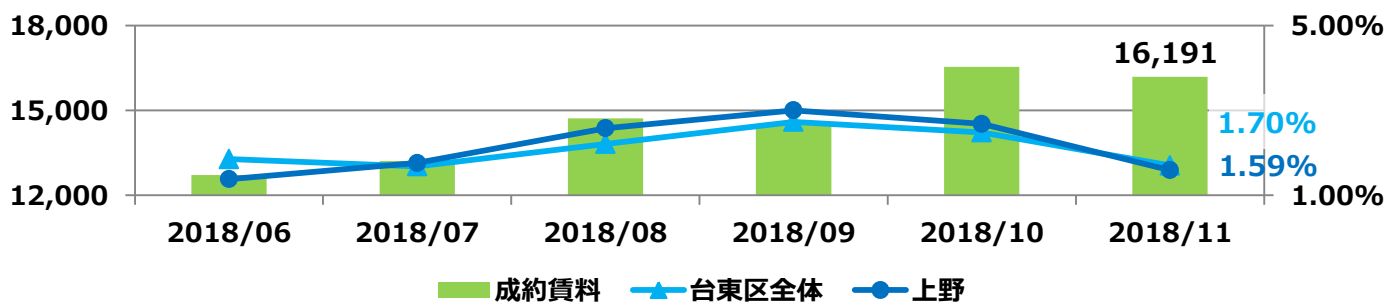
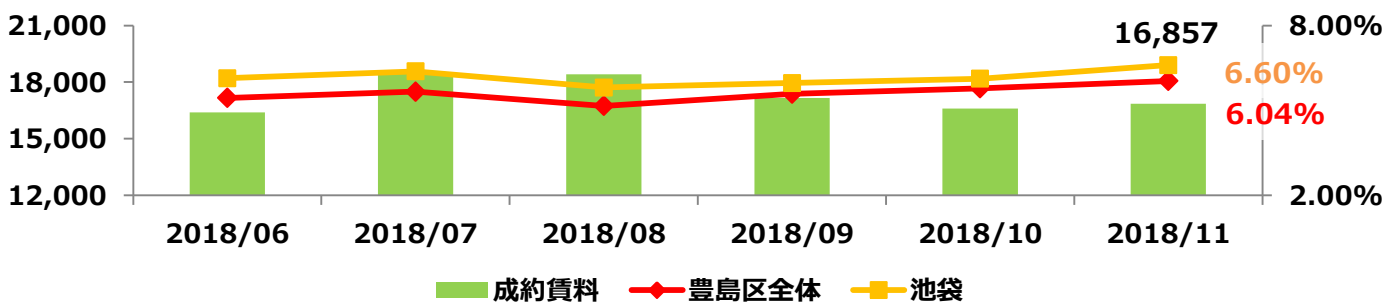


②上野エリア

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

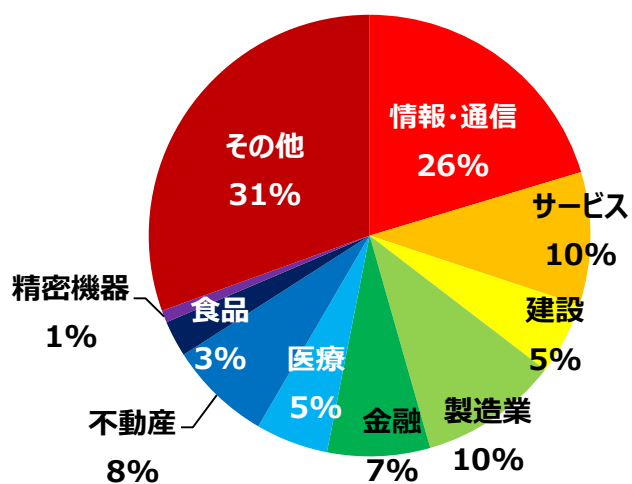
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,738円	+274円	16,895円	+24円	20,903円	+241円
空室棟数	37棟	-10棟	16棟	-2棟	8棟	±0棟

②上野エリア

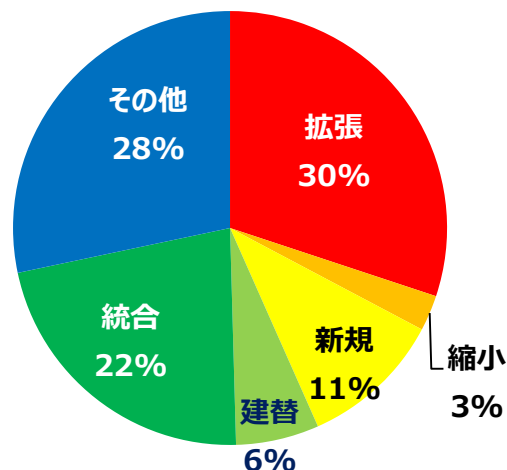
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,447円	-30円	19,700円	+1,117円	25,000円	±0円
空室棟数	122棟	+1棟	6棟	-2棟	1棟	±0棟

移転動向調査

移転業種

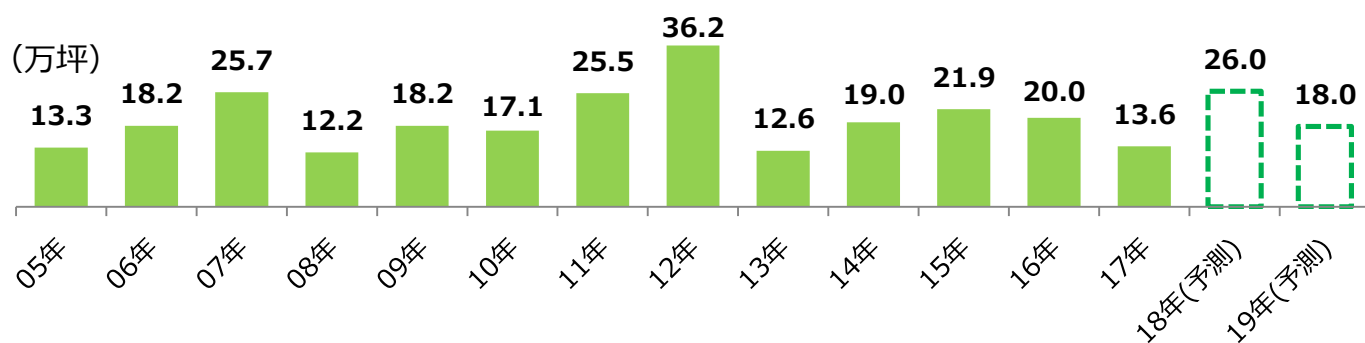


移転理由



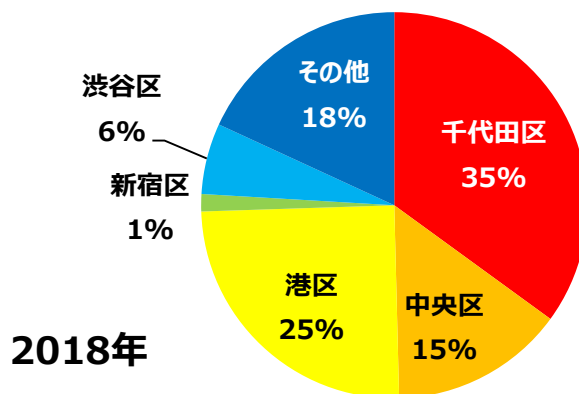
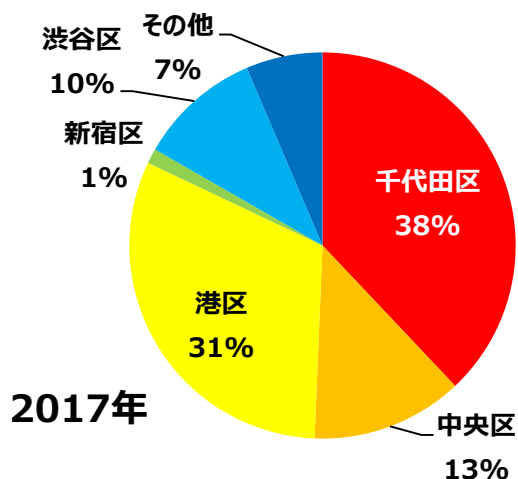
2017年12月から2018年11月までに収集したテナント移転事例218件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉 100坪以上 新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

住友不動産秋葉原北

台東区上野5-48-1

地上10階

300坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

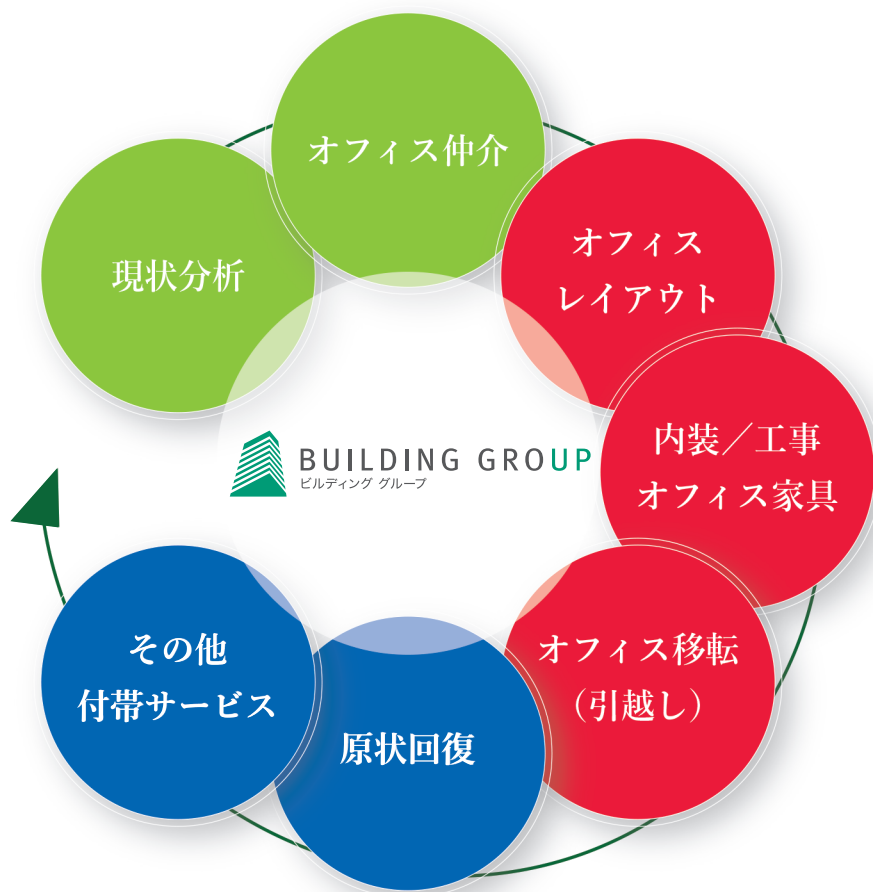
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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