

2019年2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～21,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

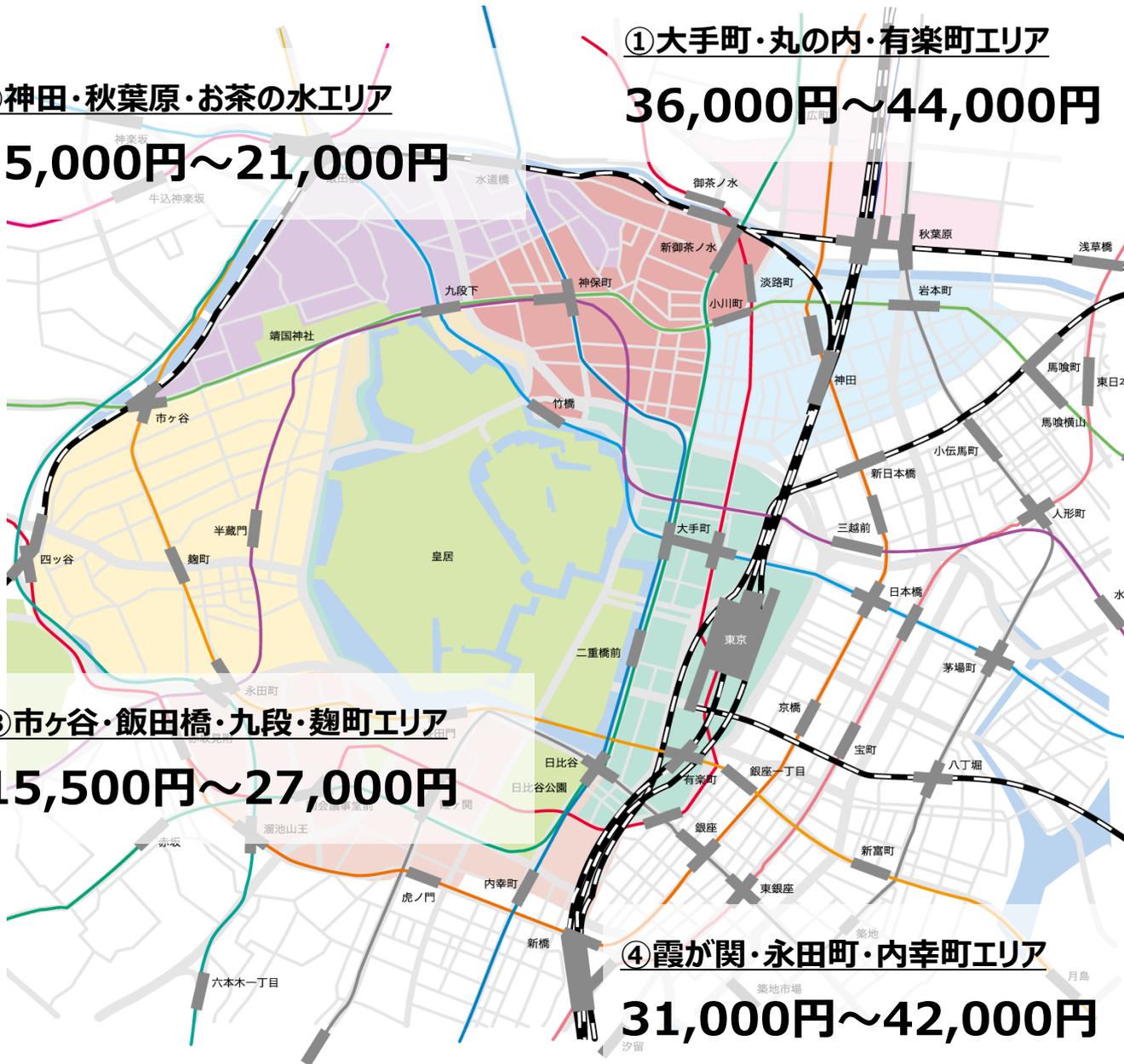
36,000円～44,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

15,500円～27,000円

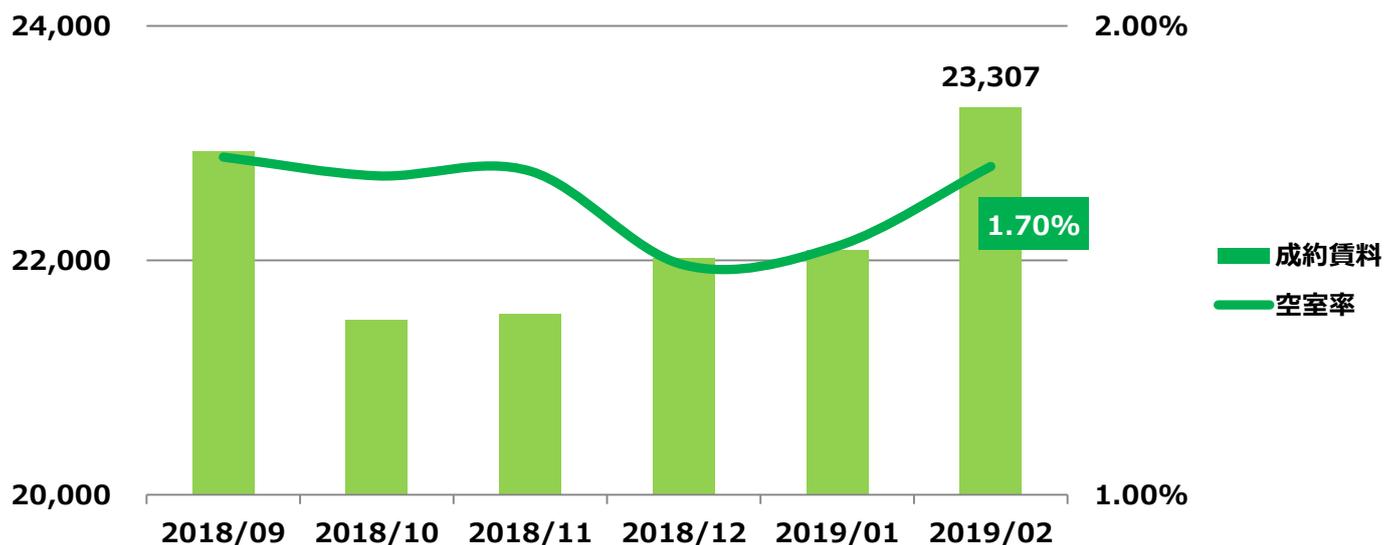
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

31,000円～42,000円

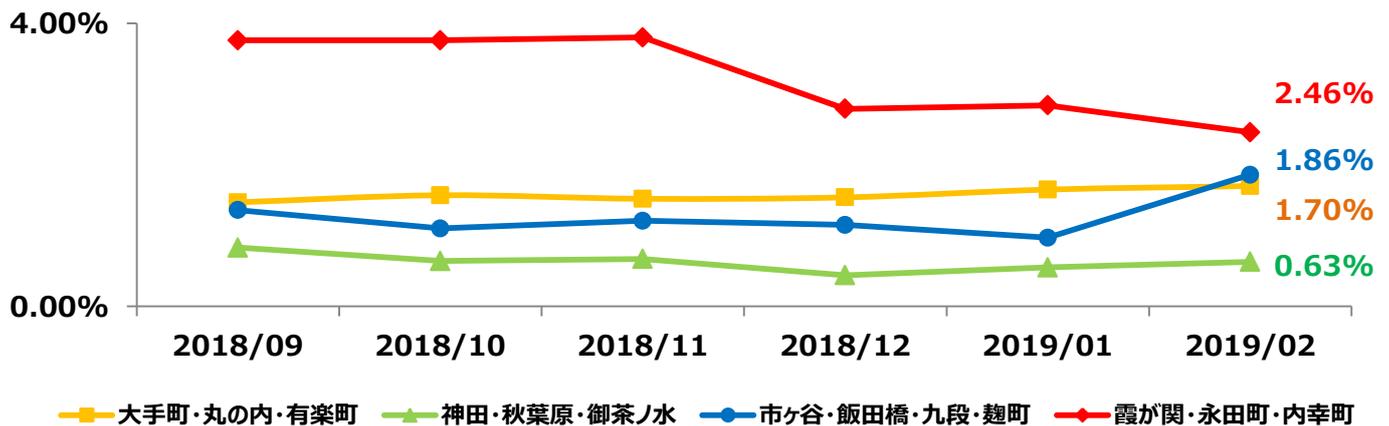


空室率・成約賃料推移

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		36,000円	+36,000円	43,829円	-384円
空室棟数	対象物件なし		1棟	+1棟	16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	14,925円	+266円	21,090円	+1,461円	対象物件なし	
空室棟数	221棟	+12棟	28棟	-1棟	対象物件なし	

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	15,744円	+90円	23,118円	+837円	27,009円	+2,037円
空室棟数	115棟	-9棟	25棟	±0棟	8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	31,172円	+31,172円	42,000円	±0円	31,973円	+403円
空室棟数	1棟	+1棟	3棟	±0棟	7棟	-1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～31,000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

14,000円～20,500円

①銀座エリア

21,500円～27,000円

⑤茅場町・築地エリア

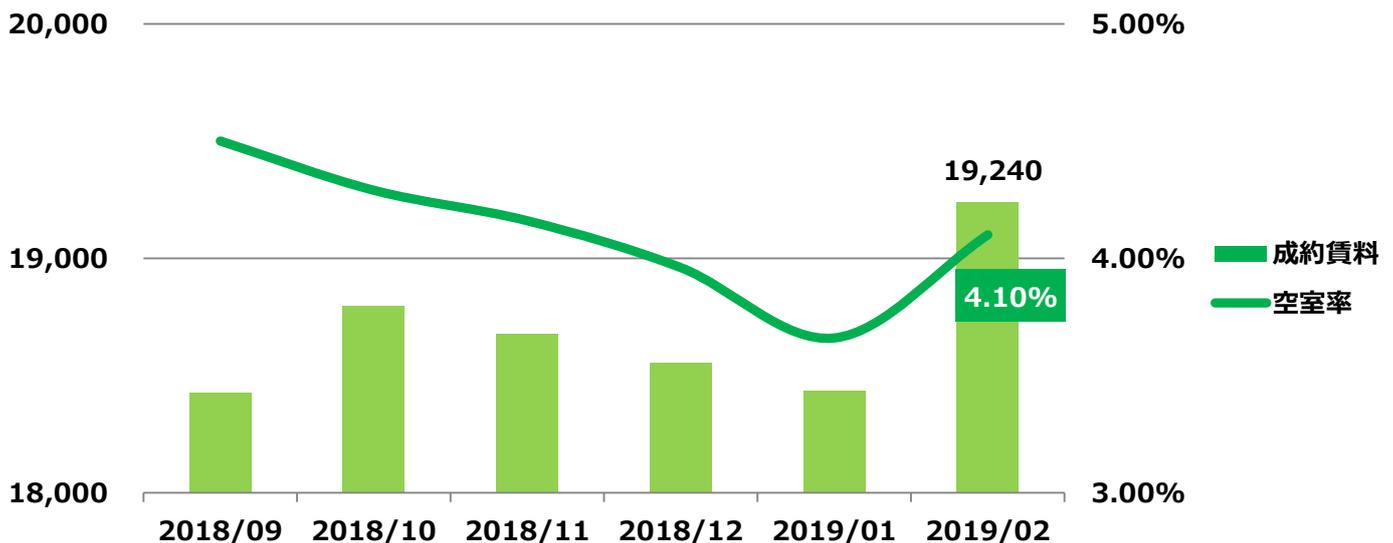
14,000円～27,000円

⑥勝どき・晴海エリア

14,000円～22,500円

空室率・成約賃料推移

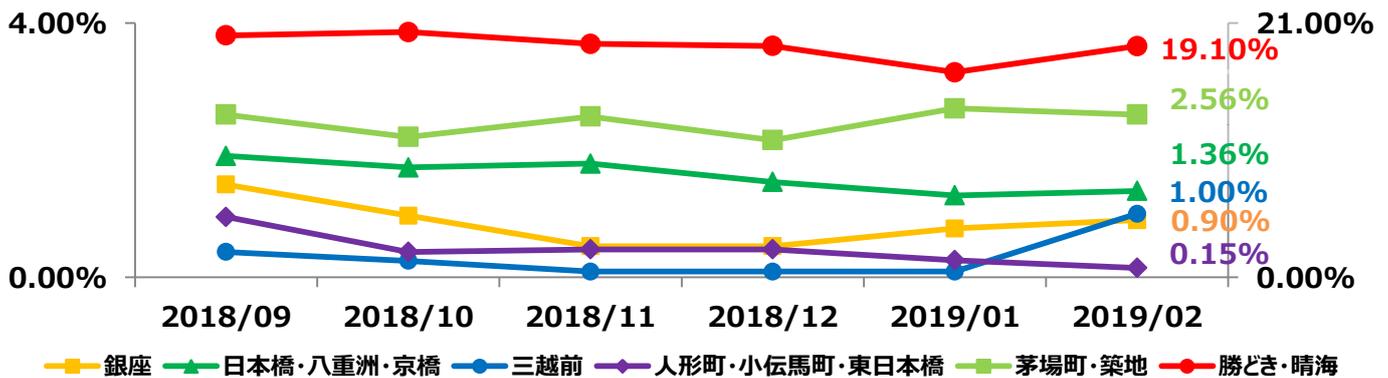
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	21,606円	+254円	23,069円	+1,342円	27,000円	±0円
空室棟数	78棟	+1棟	18棟	+1棟	1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	16,962円	+72円	23,237円	+278円	31,083円	-2,028円
空室棟数	58棟	-2棟	14棟	+2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	17,263円	+742円	13,750円	+417円	20,333円	+20,333円
空室棟数	21棟	+1棟	3棟	+1棟	3棟	+3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	11,945円	-125円	14,103円	-105円	16,889円	+112円
空室棟数	116棟	-6棟	17棟	+1棟	2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	13,949円	+128円	18,581円	+1,038円	26,800円	+300円
空室棟数	121棟	-13棟	27棟	+1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	13,750円	+1,250円	15,000円	+1,200円	22,702円	+2,107円
空室棟数	2棟	+1棟	2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

18,500円～33,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

16,000円～32,500円

②浜松町・田町エリア

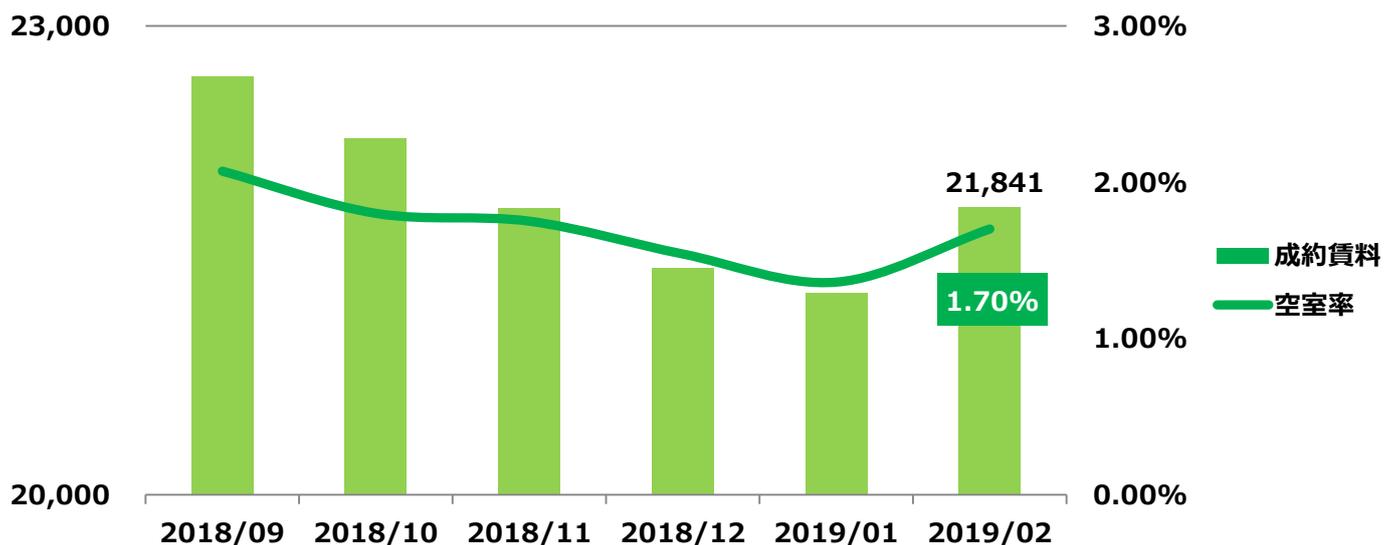
17,000円～26,000円

④品川駅前エリア

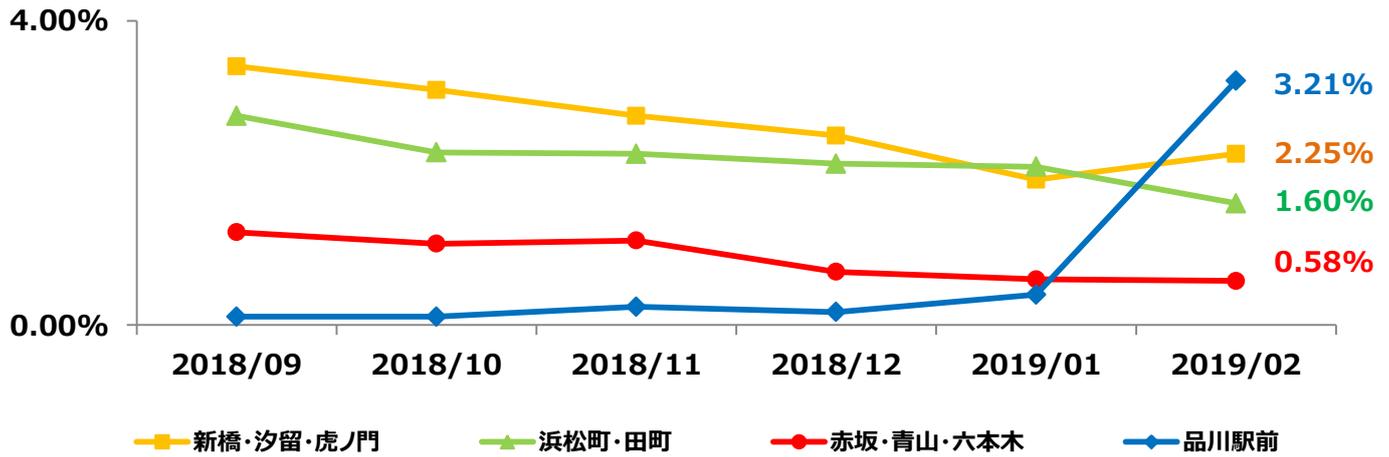
14,000円～39,000円

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	15,928円	+18円	24,002円	+964円	32,374円	+323円
空室棟数	94棟	+2棟	25棟	+1棟	15棟	+3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	16,887円	-94円	20,045円	-498円	26,055円	+647円
空室棟数	65棟	+1棟	27棟	+2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	18,298円	-454円	23,579円	+2,100円	33,128円	-708円
空室棟数	90棟	-3棟	17棟	±0棟	10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	15,108円	-799円	13,991円	-2,500円	38,750円	-1,250円
空室棟数	7棟	-1棟	3棟	±0棟	4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

16,500円～31,500円

②新宿東口エリア

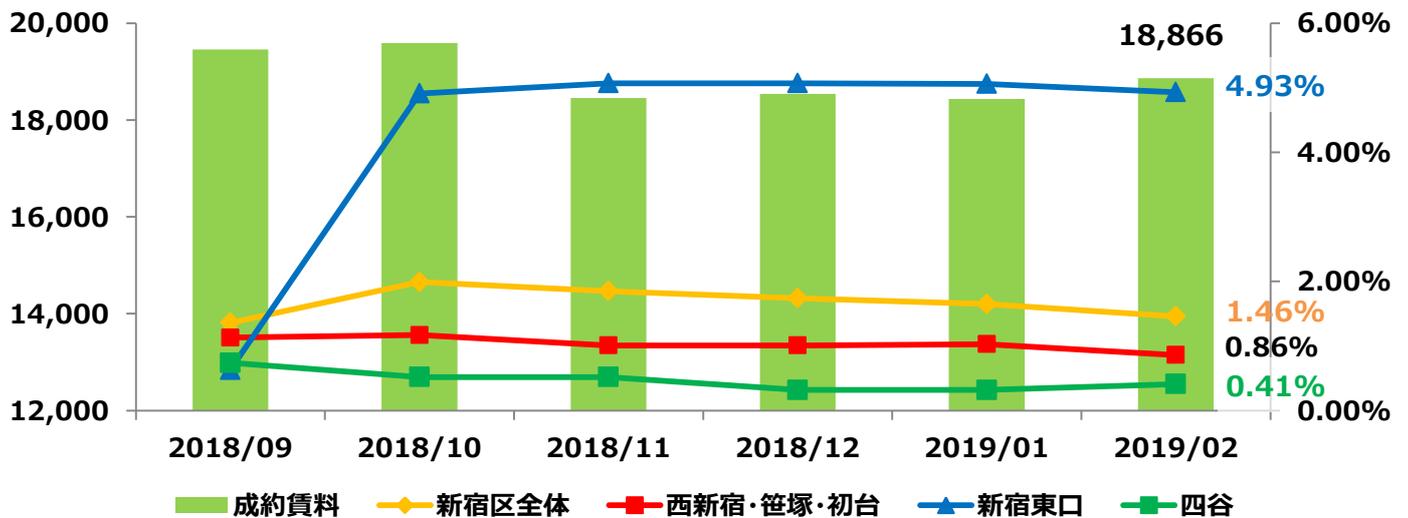
18,000円～30,000円

③四谷エリア

14,500円～19,500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	16,723円	-1円	18,847円	+224円	31,481円	+878円
空室棟数	36棟	-4棟	16棟	-1棟	15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	17,987円	-440円	23,859円	+238円	30,000円	+2,000円
空室棟数	26棟	-1棟	6棟	±0円	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	14,540円	-172円	19,375円	-339円	
空室棟数	23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

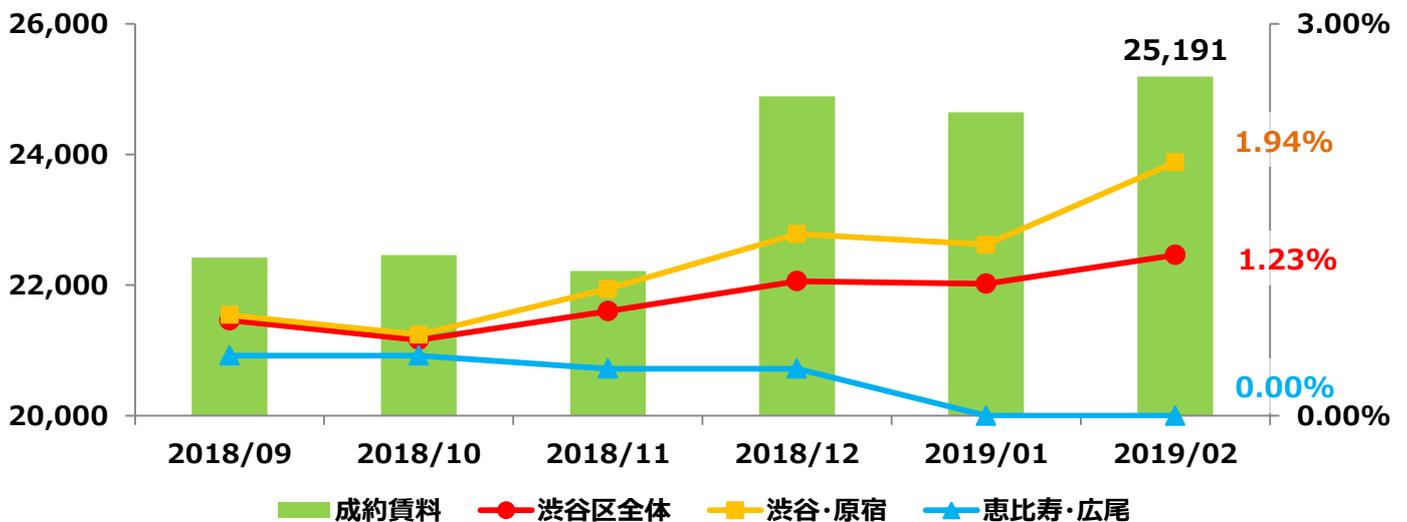
23,000円～40,500円

②恵比寿・広尾エリア

19,500円～19,500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	22,866円	+7円	31,948円	+2,276円	40,333円	-1,167円
空室棟数	66棟	-12棟	12棟	-3棟	2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	19,360円	+599円	対象物件なし	対象物件なし
空室棟数	26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

16,000円～21,500円

②五反田エリア

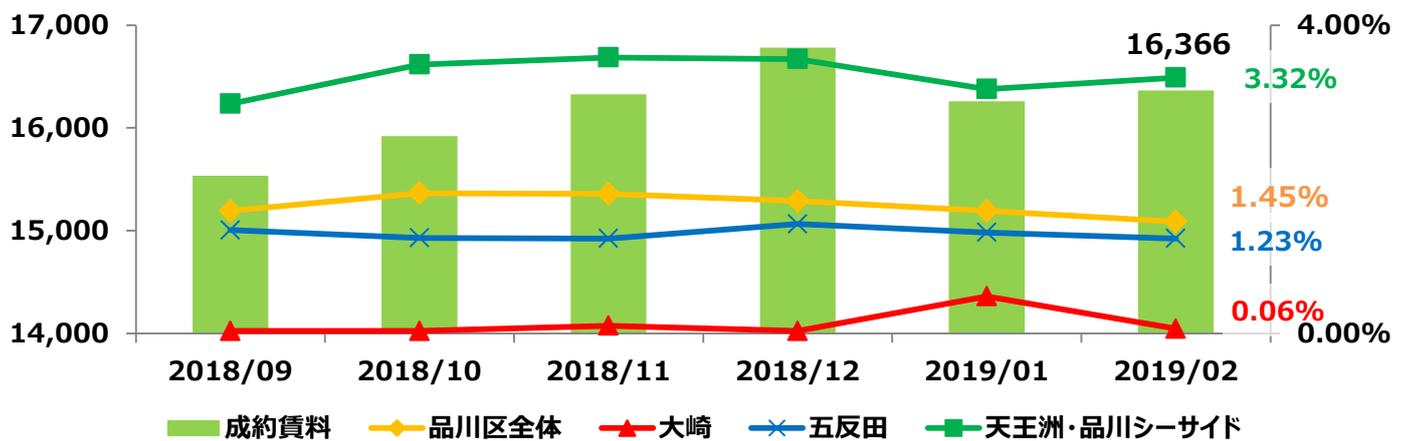
13,000円～18,000円

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	16,000円	±0円	21,500円	-4,500円	対象物件なし	
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	+1棟	対象物件なし	

②五反田エリア

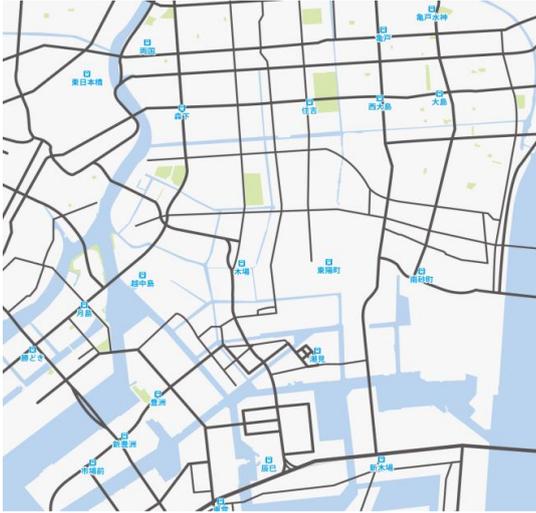
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,116円	-1,158円	17,872円	-328円	14,059円	+559円
空室棟数	15棟	-3棟	8棟	-1棟	2棟	±0棟

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	14,551円	±0円	16,333円	±0円	16,663円	+342円
空室棟数	2棟	±0棟	3棟	±0棟	8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～18,000円

②亀戸・錦糸町エリア

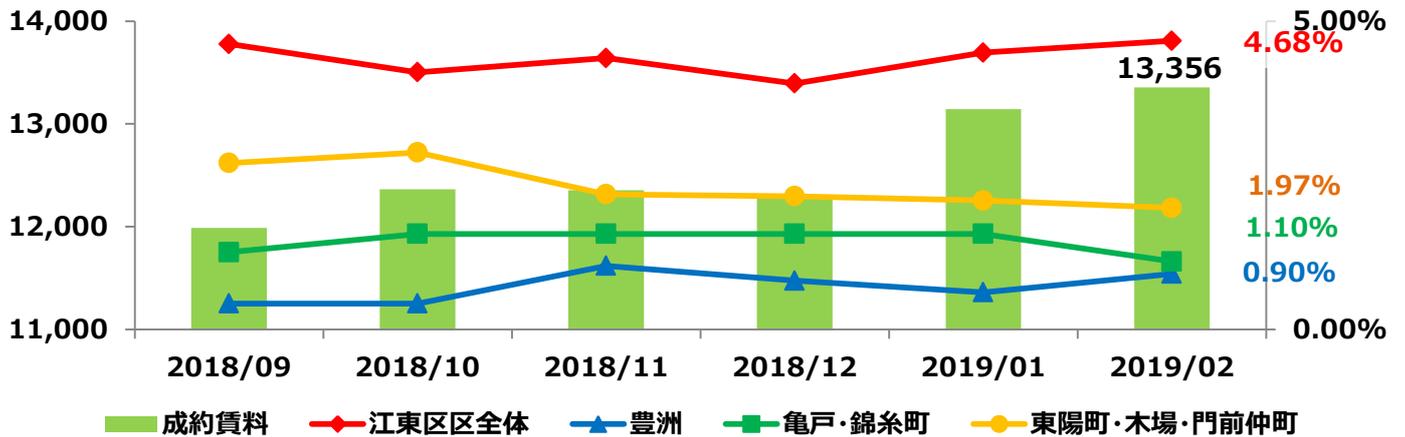
11,000円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

14,000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		18,000円	±0円
空室棟数	1棟	±0円			2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	11,096円	+654円	12,232円	-280円	17,500円	-3,667円
空室棟数	11棟	+1棟	6棟	-1棟	2棟	±0棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

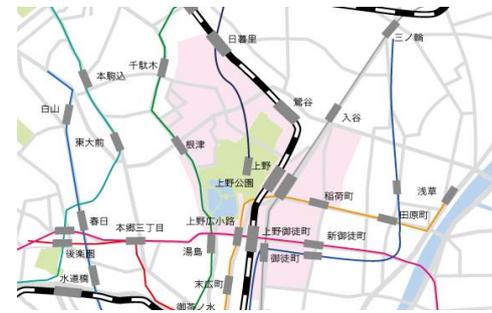
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,218円	+688円	14,150円	+105円	16,250円	+1,050円
空室棟数	12棟	-2棟	5棟	-1棟	4棟	-1棟

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

16,000円～22,000円

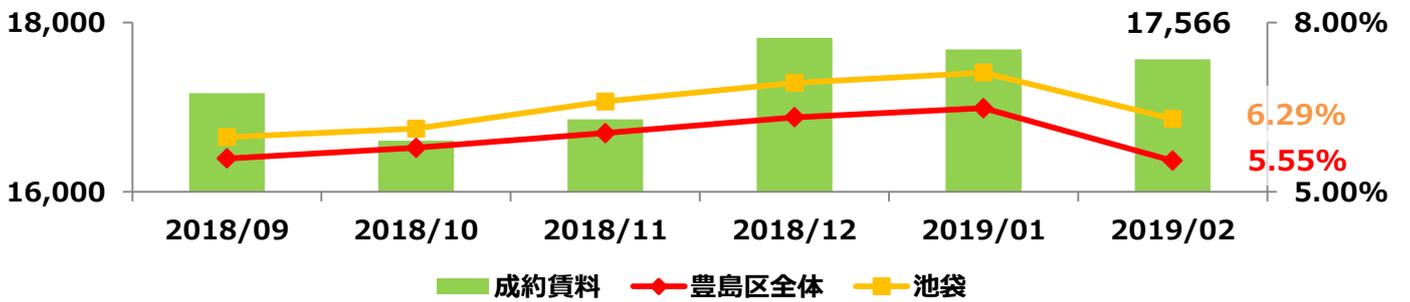


②上野エリア

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

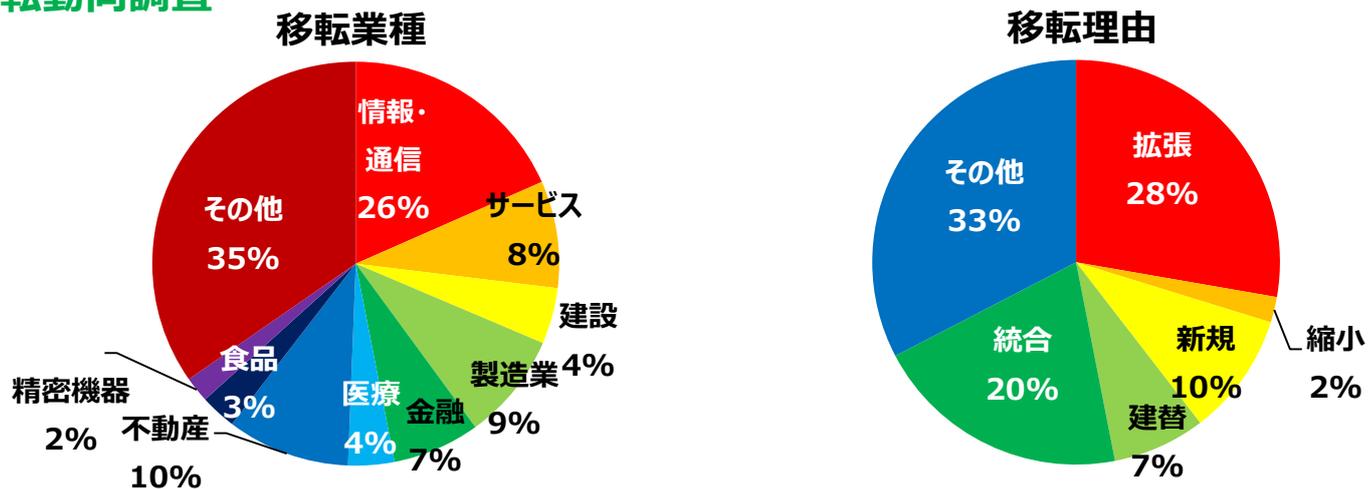
①池袋エリア

	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	15,850円	-115円	17,624円	-159円	21,962円	+107円
空室棟数	43棟	+3棟	14棟	+2棟	5棟	-2棟

②上野エリア

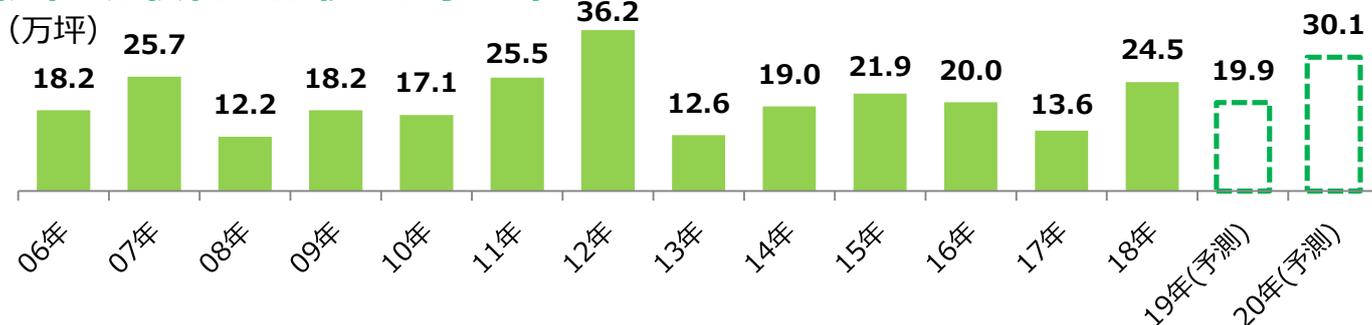
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,462円	-50円	18,562円	-1,105円	25,000円	±0円
空室棟数	121棟	-2棟	7棟	+1棟	1棟	±0棟

移転動向調査



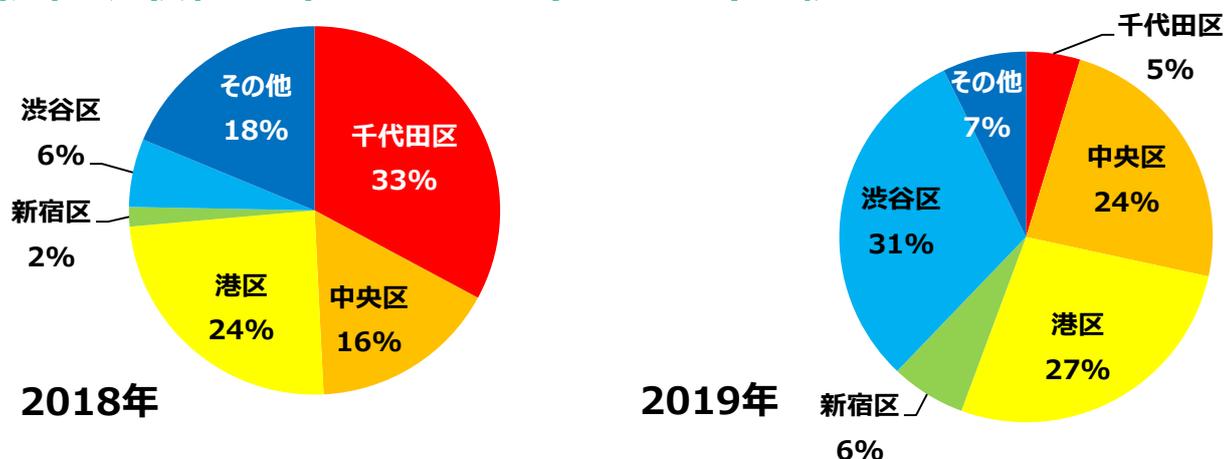
2018年3月から2019年2月までに収集したテナント移転事例245件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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 2018年-2019年比較



当月の主な大型新築ビル

住友不動産水道橋西口	千代田区神田三崎町2-20-5	地上8階	基準階106坪
日本生命日本橋	中央区日本橋2-13-12	地上10階	基準階202坪
泉ガーデンアネックス	港区六本木1-105	地上8階	基準階240坪
Shinagawa HEART	港区港南1-8-23	地上26階	基準階337坪
SGテラス	品川区西五反田7-9-5	地上10階	基準階100坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

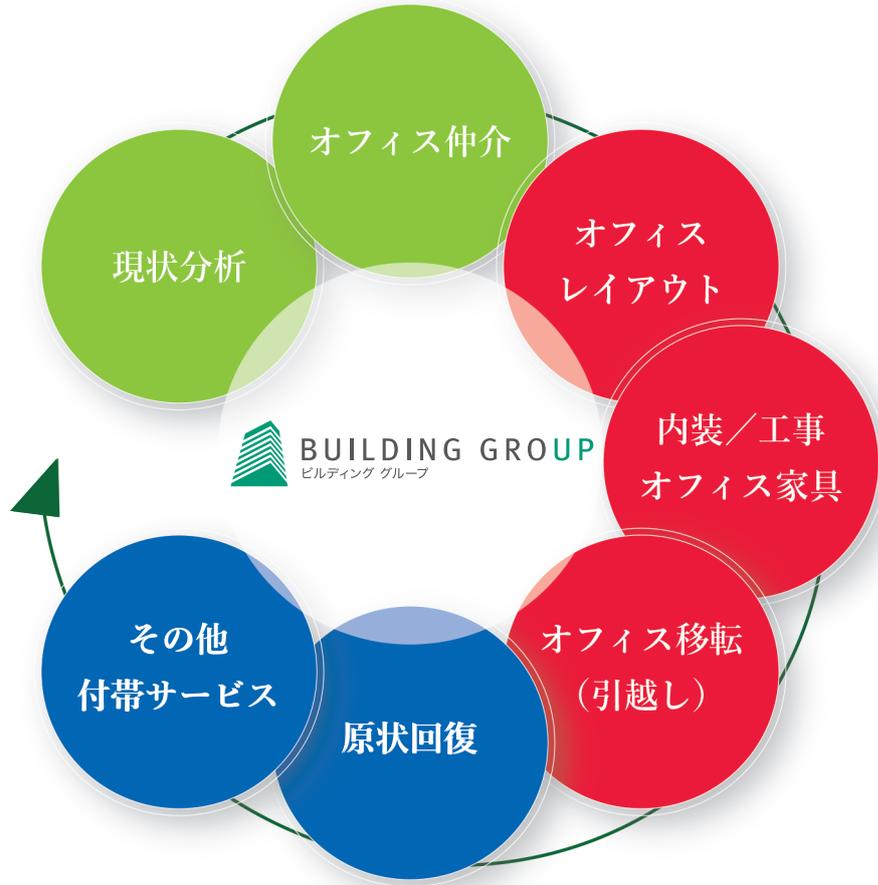
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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 36 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