

2019年3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

# 千代田区

# 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 神田・秋葉原・お茶の水エリア

14,500円～20,500円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

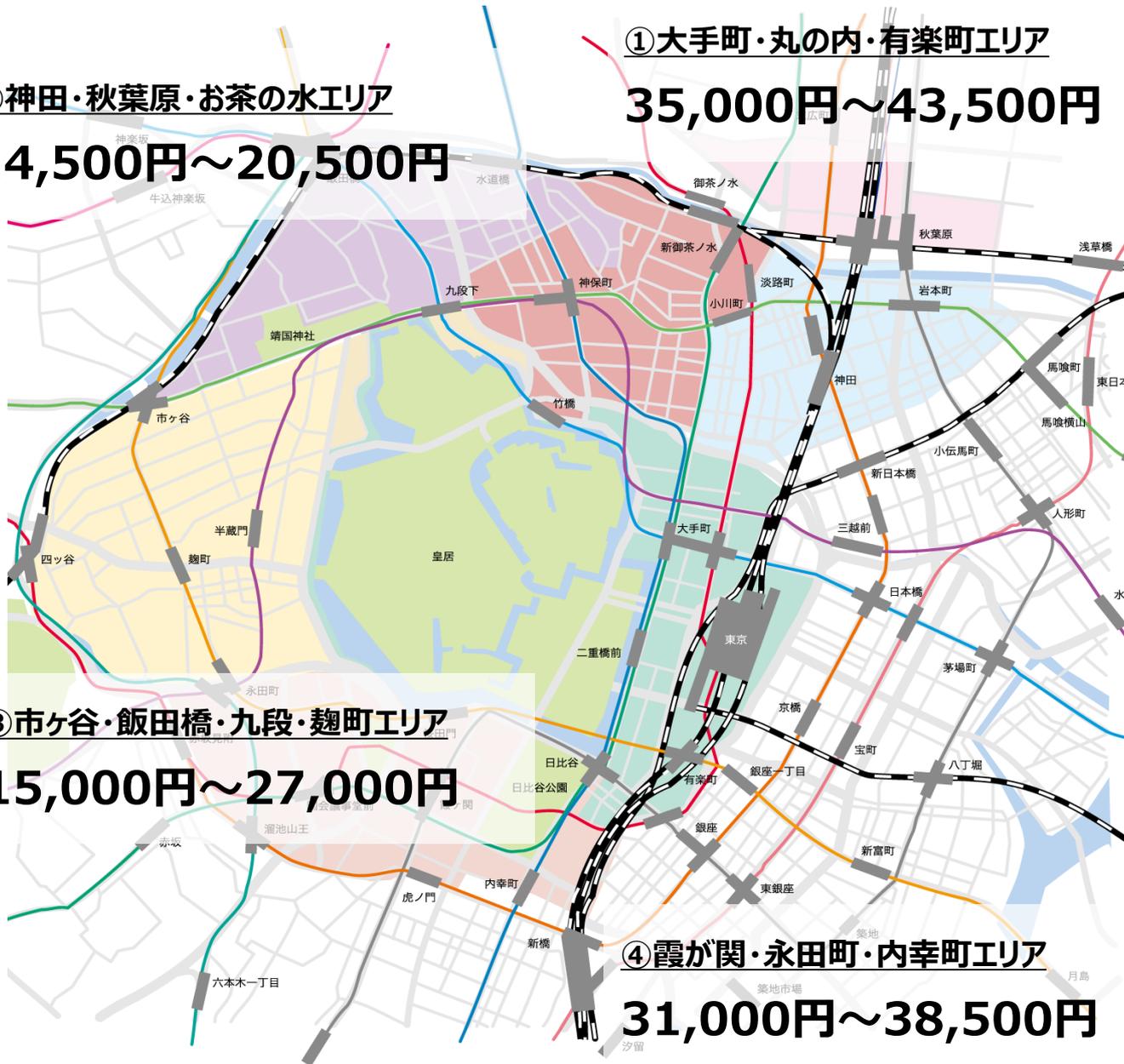
35,000円～43,500円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

15,000円～27,000円

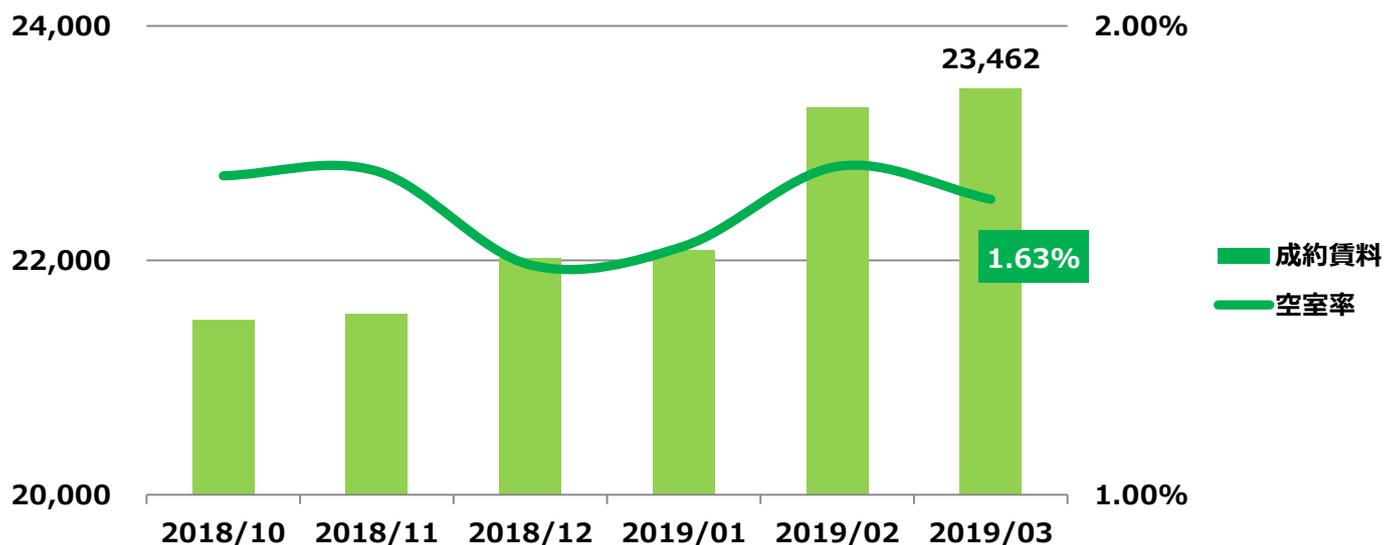
## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

31,000円～38,500円

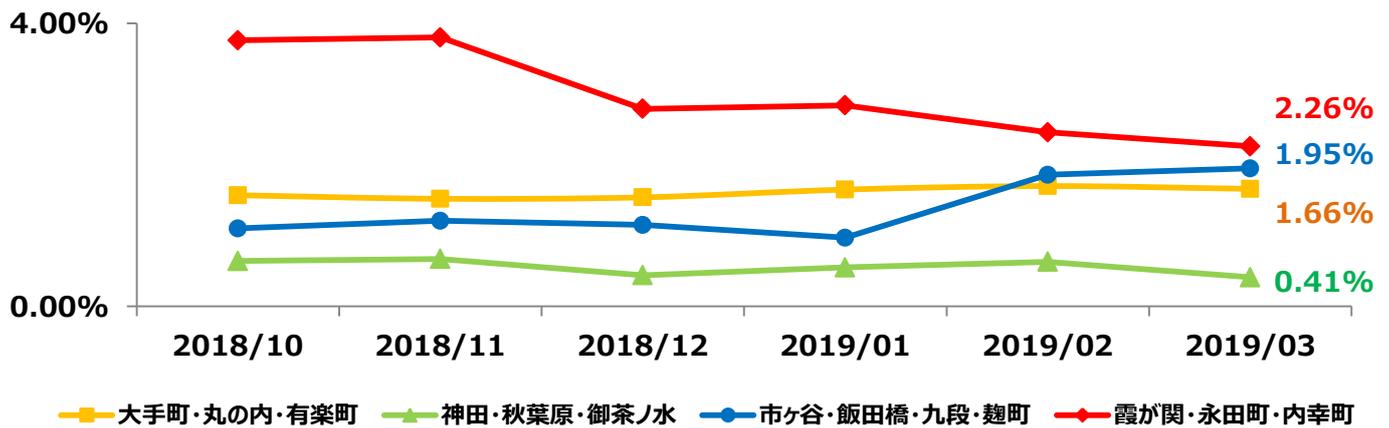


## 空室率・成約賃料推移

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 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		35,000円	-1,000円	43,656円	-173円
空室棟数	対象物件なし		1棟	±0棟	16棟	±0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	14,675円	-250円	20,745円	-345円	対象物件なし	
空室棟数	231棟	+10棟	25棟	-3棟	対象物件なし	

### 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	15,185円	-559円	23,593円	+475円	26,835円	-174円
空室棟数	122棟	+7棟	24棟	-1棟	9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	±0円	38,500円	-3,500円	35,200円	-3,227円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	±0棟	7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。

## ② 日本橋・八重洲・京橋エリア

17,500円～35,500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

17,000円～20,500円

## ① 銀座エリア

21,500円～46,500円

## ⑤ 茅場町・築地エリア

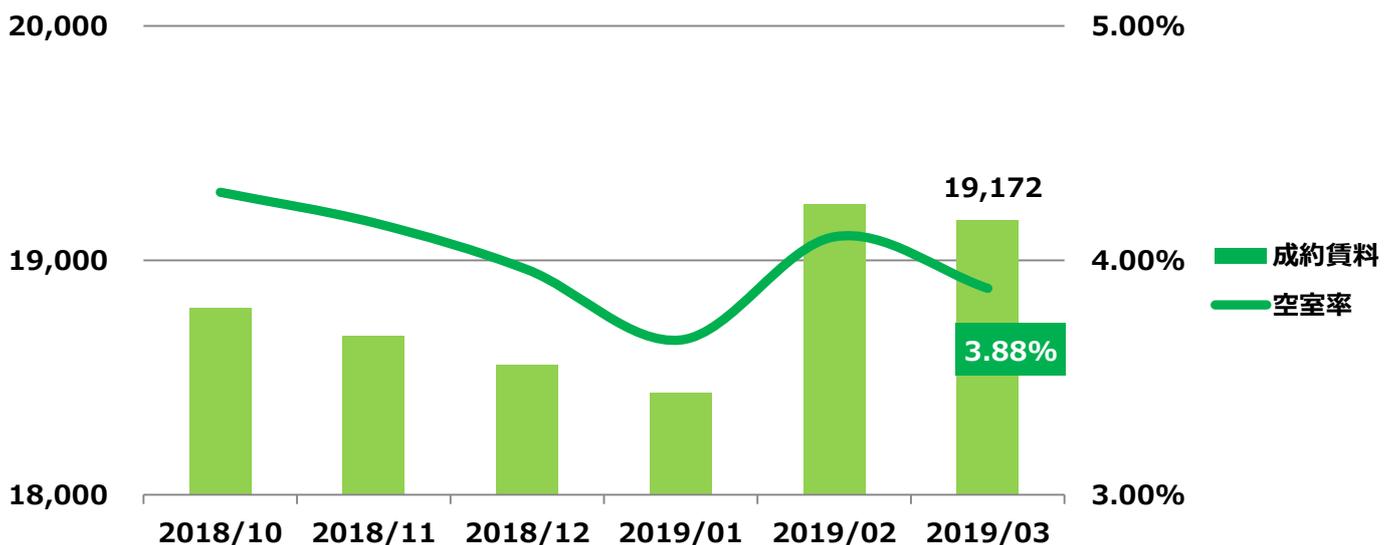
14,000円～27,000円

## ⑥ 勝どき・晴海エリア

14,000円～21,000円

## 空室率・成約賃料推移

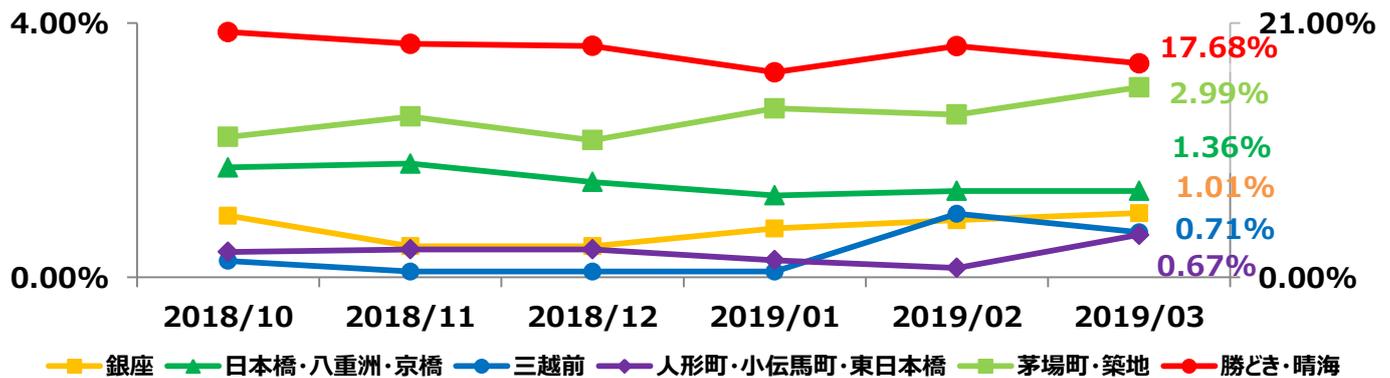
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



## 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	<b>21,701円</b>	+95円	<b>22,647円</b>	-422円	<b>46,667円</b>	+19,667円
空室棟数	<b>83棟</b>	+5棟	<b>15棟</b>	-3棟	<b>2棟</b>	+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	<b>17,460円</b>	+498円	<b>24,028円</b>	+791円	<b>35,583円</b>	+4,500円
空室棟数	<b>60棟</b>	+2棟	<b>12棟</b>	-2棟	<b>8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>17,850円</b>	+587円	<b>16,900円</b>	+3,150円	<b>20,333円</b>	±0円
空室棟数	<b>20棟</b>	-1棟	<b>5棟</b>	+2棟	<b>3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>12,060円</b>	+115円	<b>14,357円</b>	+254円	<b>16,889円</b>	±0円
空室棟数	<b>110棟</b>	-6棟	<b>18棟</b>	+1棟	<b>2棟</b>	±0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>13,976円</b>	+27円	<b>18,422円</b>	-159円	<b>27,000円</b>	+200円
空室棟数	<b>123棟</b>	+2棟	<b>29棟</b>	+2棟	<b>3棟</b>	±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	<b>13,750円</b>	±0円	<b>15,571円</b>	+571円	<b>20,856円</b>	-1,846円
空室棟数	<b>2棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	+1棟	<b>5棟</b>	±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

19,000円～33,500円

### ①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,000円～33,000円

### ②浜松町・田町エリア

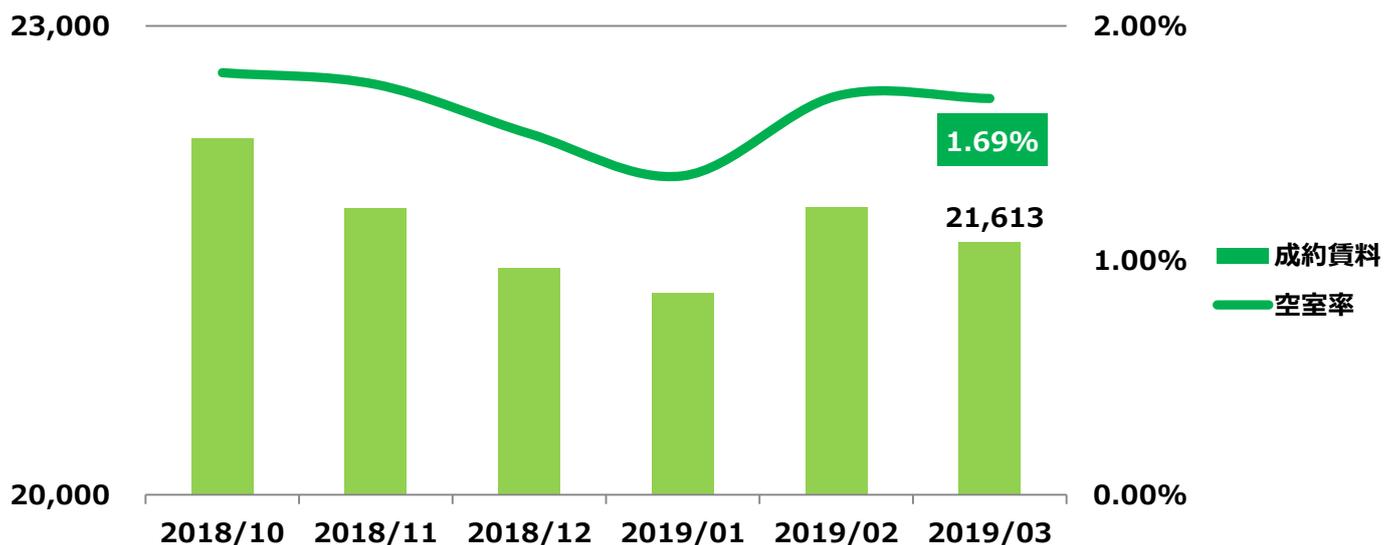
17,000円～25,000円

### ④品川駅前エリア

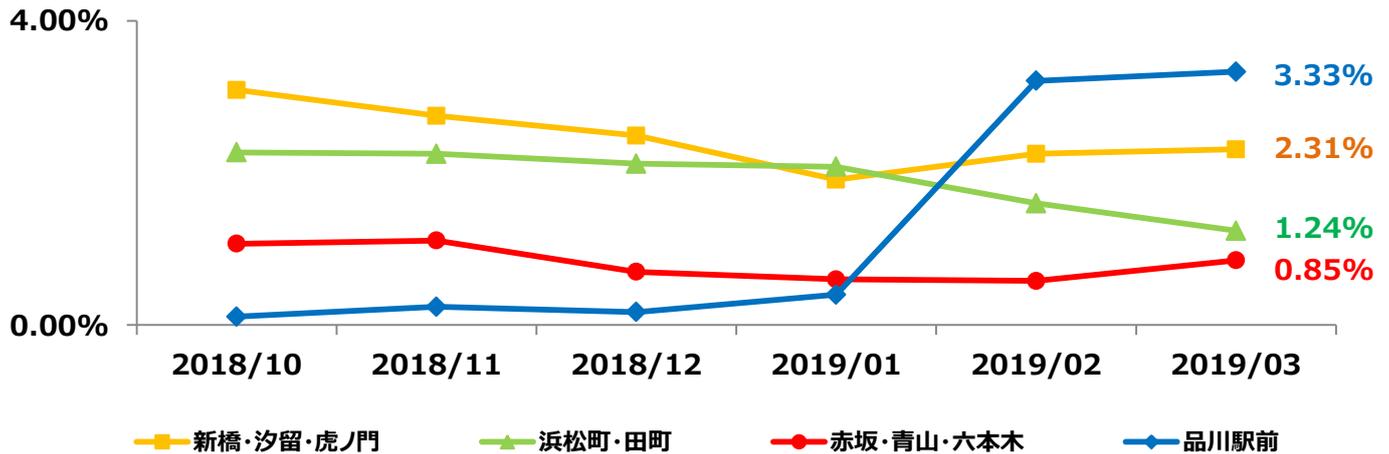
15,000円～35,000円

## 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>17,113円</b>	+1,185円	<b>23,576円</b>	-426円	<b>33,201円</b>	+827円
空室棟数	<b>93棟</b>	-1棟	<b>21棟</b>	-4棟	<b>13棟</b>	-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	<b>16,882円</b>	-5円	<b>19,625円</b>	-420円	<b>24,882円</b>	-1,173円
空室棟数	<b>69棟</b>	+4棟	<b>21棟</b>	-6棟	<b>12棟</b>	+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	<b>19,033円</b>	+735円	<b>23,133円</b>	-446円	<b>33,712円</b>	+584円
空室棟数	<b>100棟</b>	+10棟	<b>21棟</b>	+4棟	<b>11棟</b>	+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	<b>15,108円</b>	±0円	<b>18,138円</b>	+4,147円	<b>35,067円</b>	-3,683円
空室棟数	<b>7棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	+3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。



## ①西新宿・初台・笹塚エリア

**17,000円～32,500円**

## ②新宿東口エリア

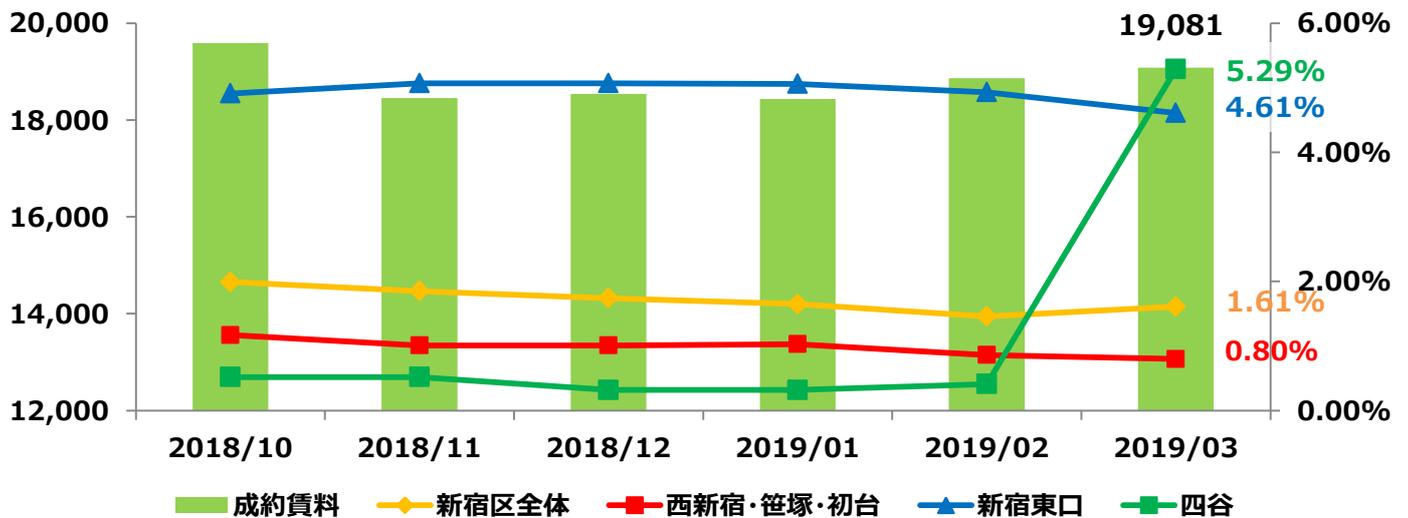
**17,500円～28,000円**

## ③四谷エリア

**14,500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



### 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>16,961円</b>	+238円	<b>19,003円</b>	+156円	<b>32,327円</b>	+846円
空室棟数	<b>36棟</b>	±0棟	<b>17棟</b>	+1棟	<b>15棟</b>	±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	<b>17,622円</b>	-365円	<b>22,109円</b>	-1,750円	<b>28,000円</b>	-2,000円
空室棟数	<b>34棟</b>	+8棟	<b>7棟</b>	+1棟	<b>1棟</b>	±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	<b>14,364円</b>	-176円	<b>20,333円</b>	+958円	対象物件なし
空室棟数	<b>24棟</b>	+1棟	<b>6棟</b>	+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

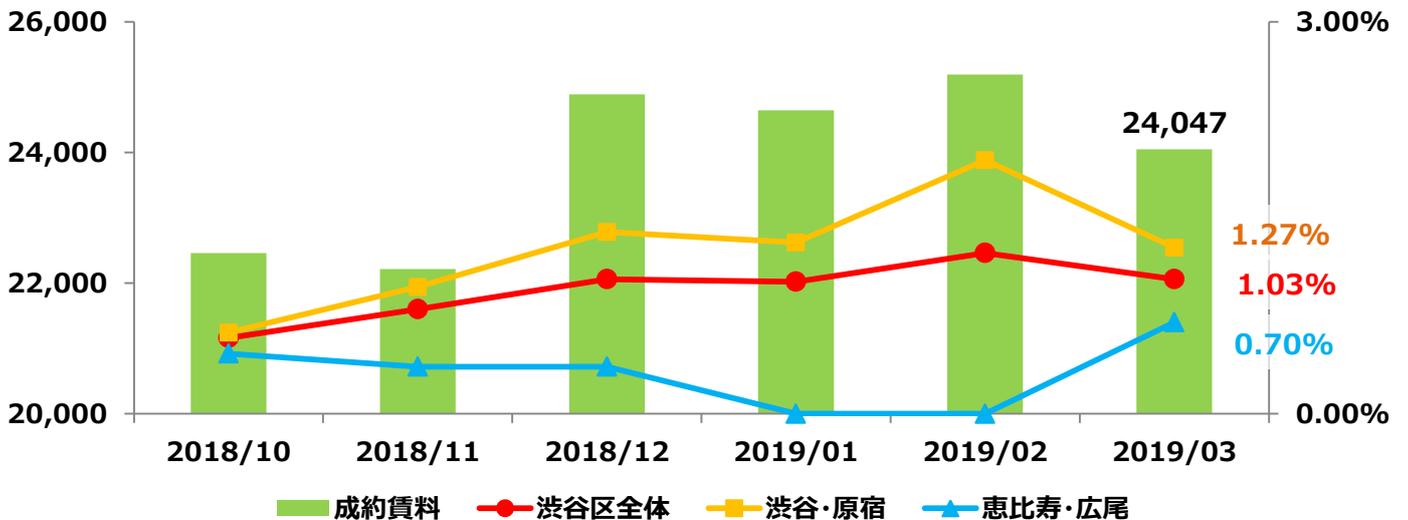
22,500円～40,500円

## ②恵比寿・広尾エリア

11,500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



### 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>22,730円</b>	-136円	<b>30,833円</b>	-1,115円	<b>40,333円</b>	±0円
空室棟数	<b>70棟</b>	+4棟	<b>9棟</b>	-3棟	<b>2棟</b>	±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	<b>19,338円</b>	-22円	<b>11,518円</b>	+11,518円	<b>38,000円</b>	+38,000円
空室棟数	<b>21棟</b>	-5棟	<b>1棟</b>	+1棟	<b>1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

17,000円～17,000円

## ②五反田エリア

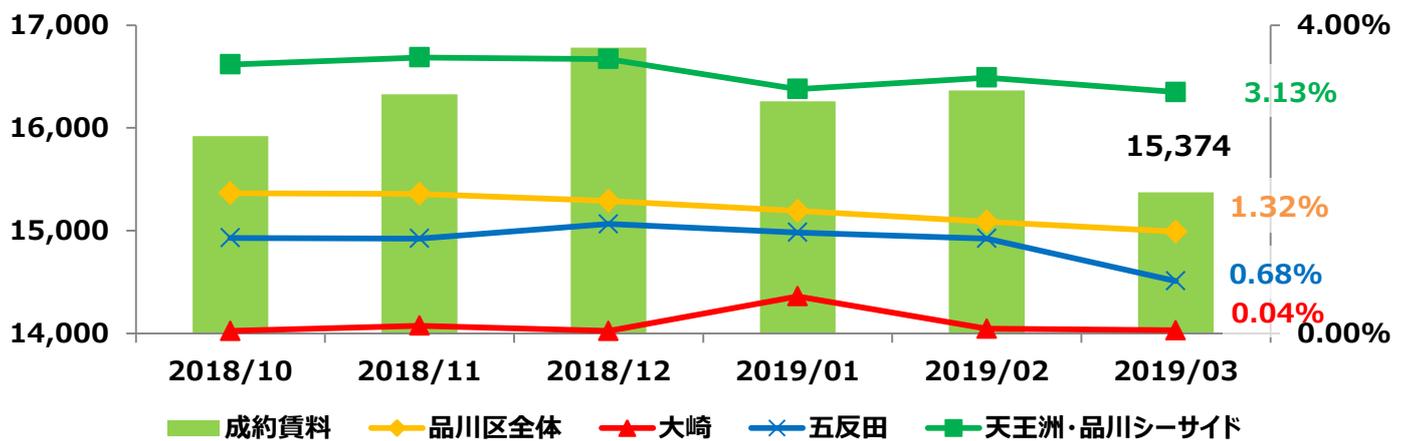
14,000円～18,500円

## 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	17,000円 -4,500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

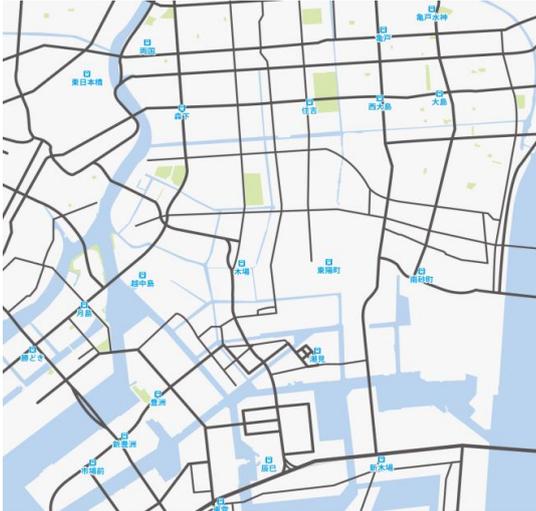
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	14,158円	+1,042円	18,308円	+436円	13,800円	-259円
空室棟数	17棟	+2棟	4棟	-4棟	2棟	±0棟

## 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	-4,347円	15,857円	-476円	16,833円	+170円
空室棟数	1棟	-1棟	2棟	-1棟	8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～19,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

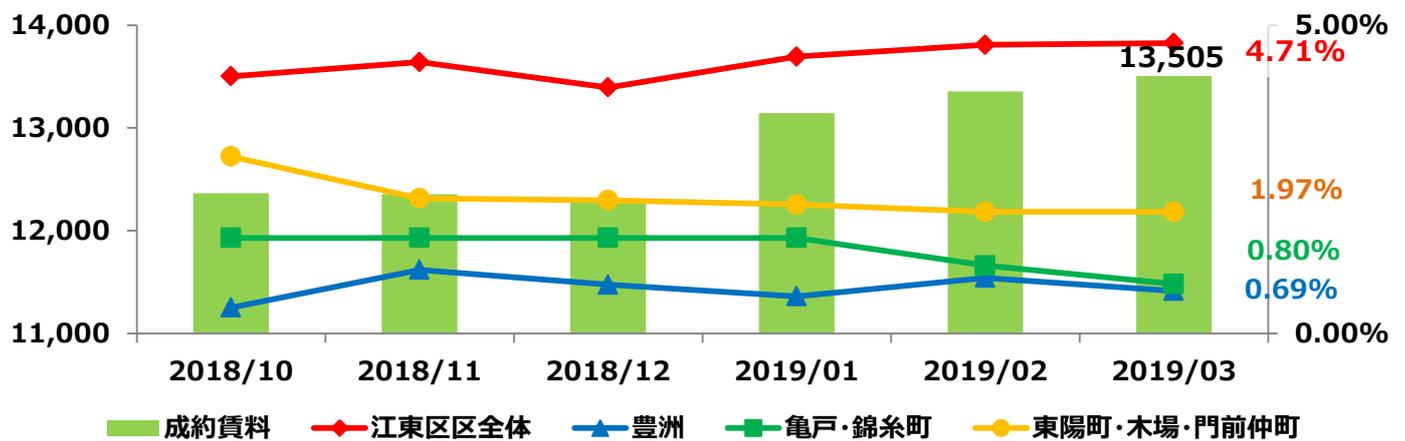
**10,500円～17,500円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**14,000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	<b>13,500円</b>	±0円	対象物件なし		<b>19,000円</b>	+1,000円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	対象物件なし		<b>2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>10,635円</b>	-461円	<b>11,875円</b>	-357円	<b>17,500円</b>	±0円
空室棟数	<b>10棟</b>	-1棟	<b>6棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	±0棟

### ③東陽町・木場・門前仲町エリア

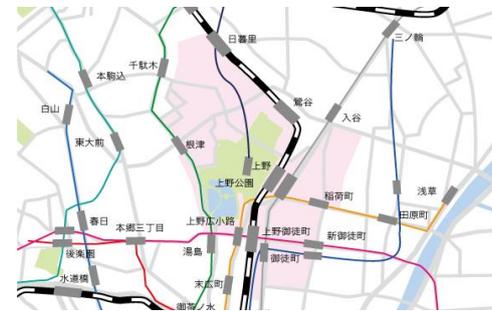
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>13,952円</b>	-266円	<b>14,438円</b>	+288円	<b>15,429円</b>	-821円
空室棟数	<b>12棟</b>	±0棟	<b>5棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	+2棟

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。



## ①池袋エリア

**15,500円～24,500円**

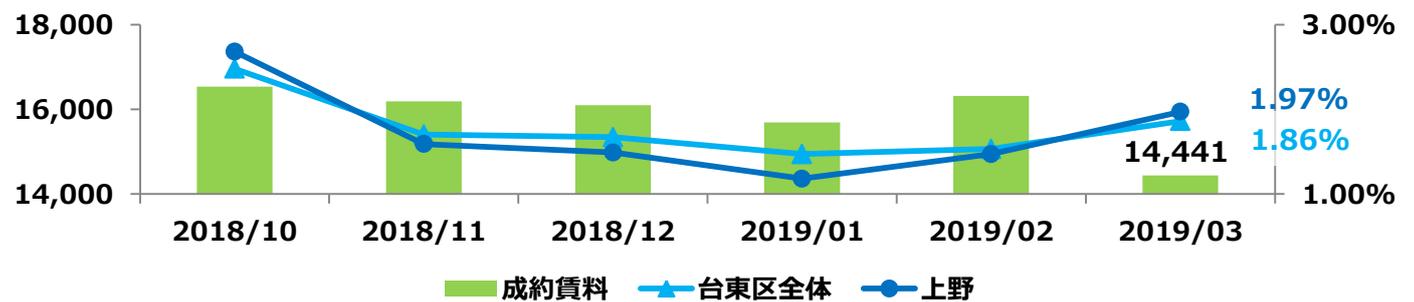
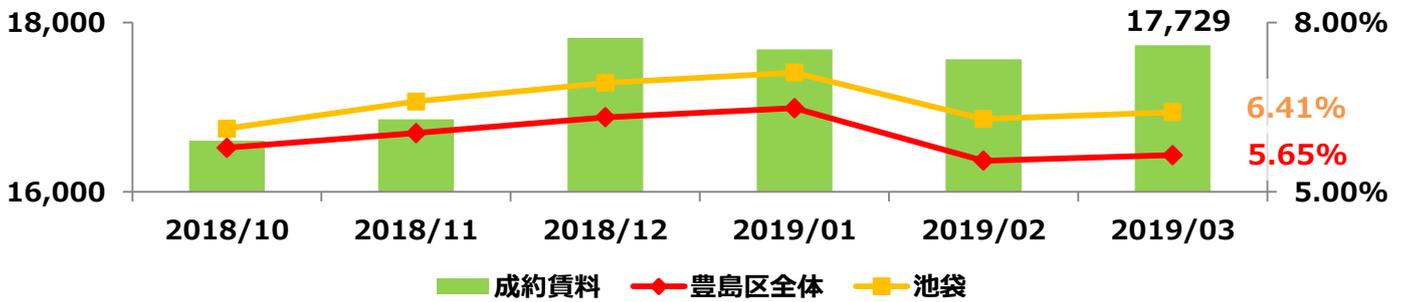


## ②上野エリア

**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

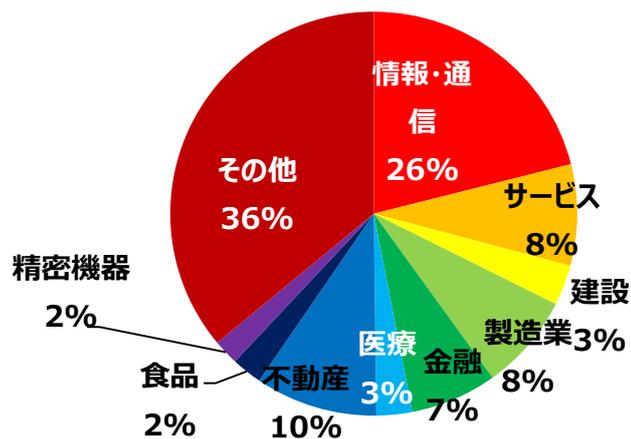
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>15,609円</b>	-241円	<b>18,243円</b>	+619円	<b>24,443円</b>	+2,481円
空室棟数	<b>43棟</b>	±0棟	<b>17棟</b>	+3棟	<b>5棟</b>	±0棟

#### ②上野エリア

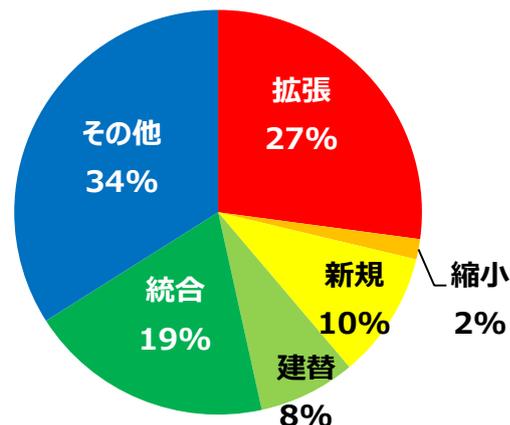
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>11,351円</b>	-111円	<b>15,835円</b>	-2,727円	<b>25,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>121棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	+1棟

## 移転動向調査

### 移転業種

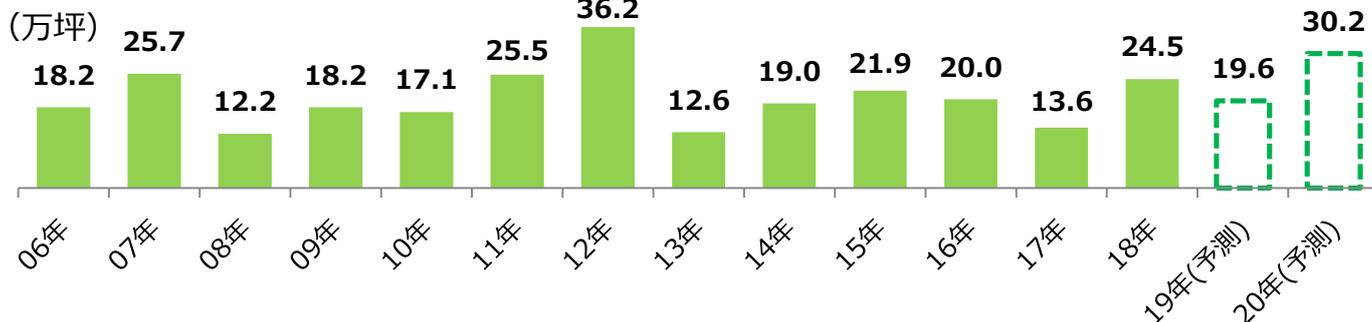


### 移転理由



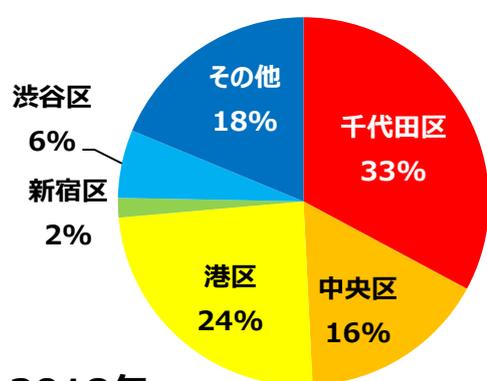
2018年4月から2019年3月までに収集したテナント移転事例247件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）  
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

## 新築ビル供給量推移 東京23区

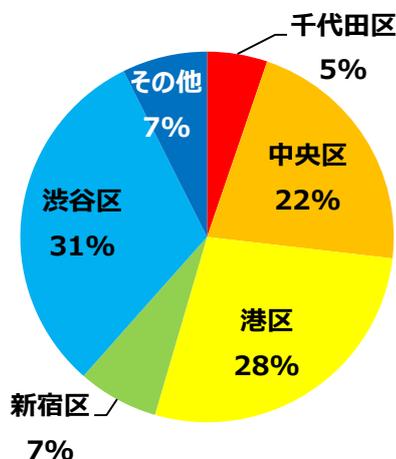


東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積  
※共用部分を除いたネット面積

## 新築ビル供給量 区別 2018年-2019年比較



2018年



2019年

## 当月の主な大型新築ビル

半蔵門PREX North	千代田区麴町2-3-2他（地番）	地上13階	基準階106坪
日鉄日本橋	中央区日本橋1-13-1（地番）	地上18階	基準階300坪
日本橋室町三井タワー	中央区日本橋室町3地内	地上26階	基準階1,300坪
渋谷ソラスト	渋谷区道玄坂1-13-1（地番）	地上21階	基準階529坪
ダイヤゲート池袋	豊島区南池袋1-21-23（地番）	地上20階	基準階640坪

## 物件情報とレイアウト案を同時に提供

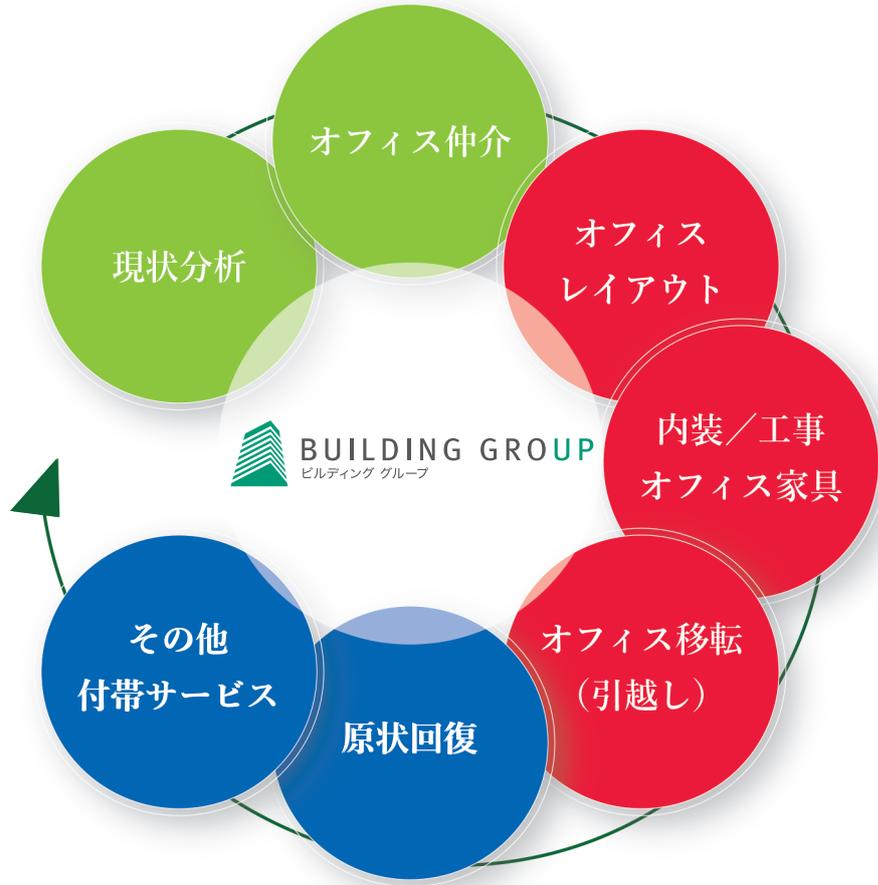
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

## 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