

2019年5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～20,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

35,500円～45,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

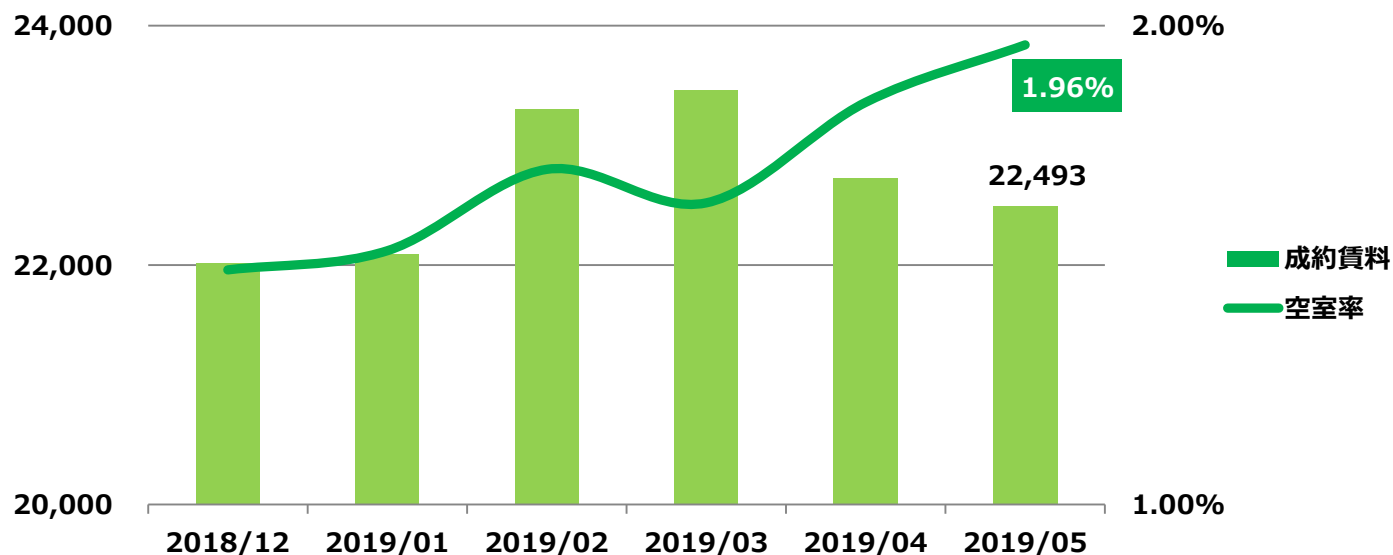
16,000円～27,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

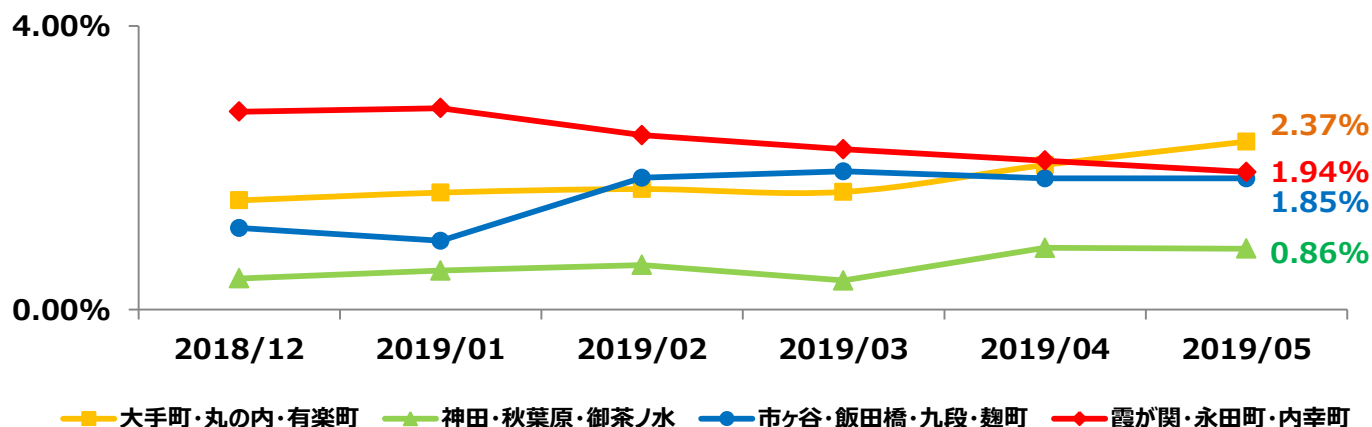
28,000円～37,000円

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		35,500円	+500円	44,881円	+1,149円
空室棟数			1棟	±0棟	21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	14,364円	-334円	20,314円	+198円	対象物件なし	
空室棟数	248棟	+1棟	37棟	+5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	16,088円	+573円	22,783円	-757円	26,760円	+1,795円
空室棟数	132棟	+3棟	25棟	±0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	28,086円	-3,086円	36,857円	±0円	34,900円	+504円
空室棟数	2棟	+1棟	4棟	±0棟	6棟	-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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

17,500円～34,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

12,500円～17,000円

③三越前エリア

18,000円～20,500円

①銀座エリア

23,000円～29,000円

⑤茅場町・築地エリア

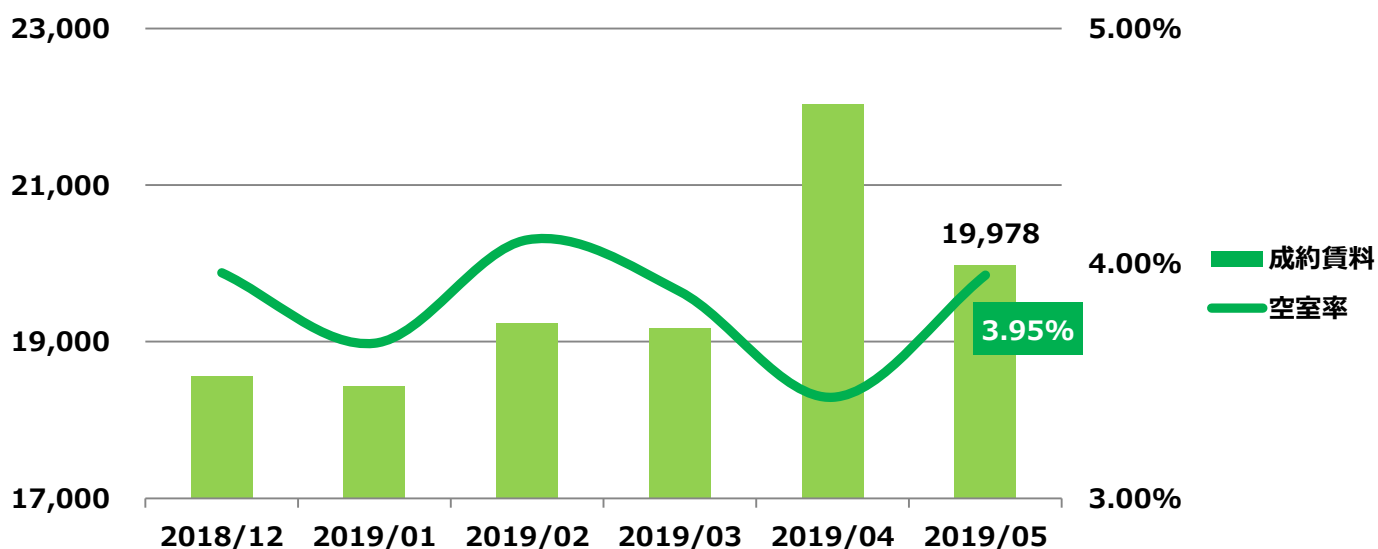
14,000円～27,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～21,500円

空室率・成約賃料推移

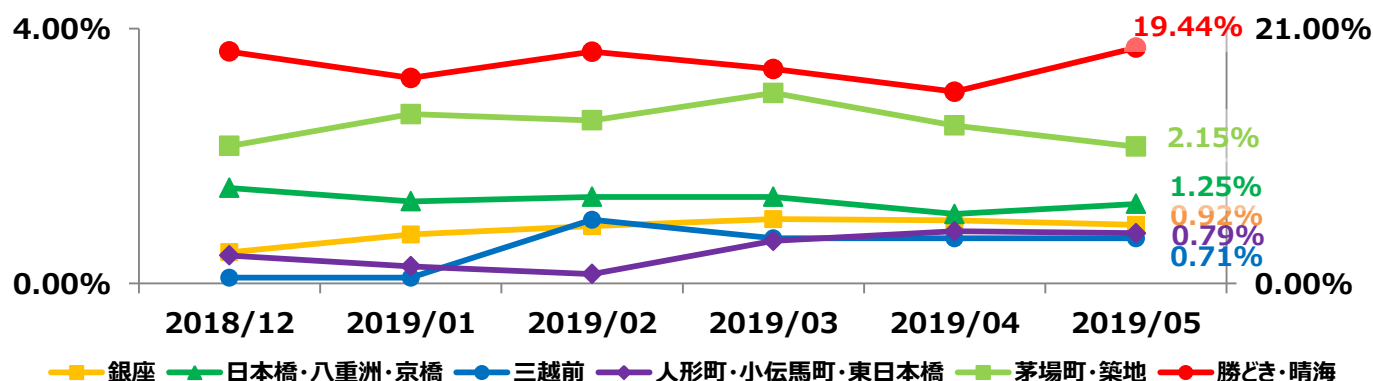
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	23,055円	+429円	24,565円	-9,666円	29,000円	-500円
空室棟数	71棟	-12棟	14棟	±0棟	2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	17,363円	+2円	24,868円	+562円	33,909円	-1,455円
空室棟数	57棟	-3棟	13棟	+1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	17,850円	+621円	17,875円	+2,375円	20,333円	±0円
空室棟数	21棟	±0棟	4棟	+1棟	3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	12,687円	+273円	13,883円	-234円	16,777円	-612円
空室棟数	115棟	+3棟	16棟	-1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	13,787円	+146円	18,373円	+16円	27,000円	±0円
空室棟数	122棟	-1棟	20棟	-6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	12,500円	±0円	15,400円	±0円	21,391円	+840円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	±0棟	4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

20,500円～40,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,000円～32,500円

②浜松町・田町エリア

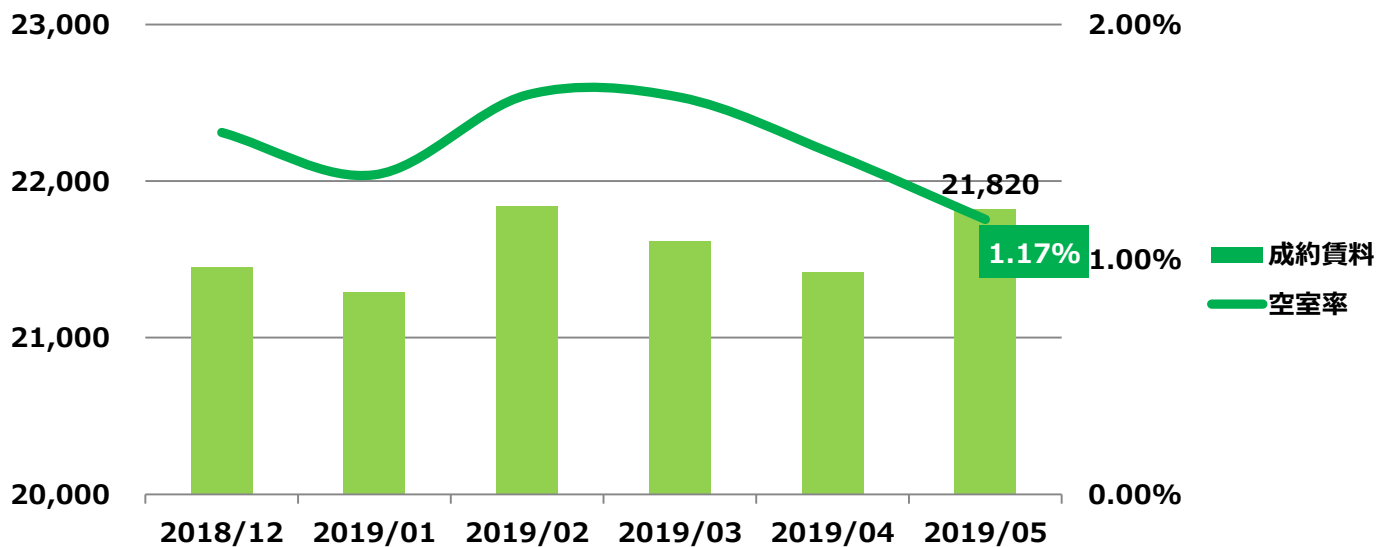
17,000円～25,000円

④品川駅前エリア

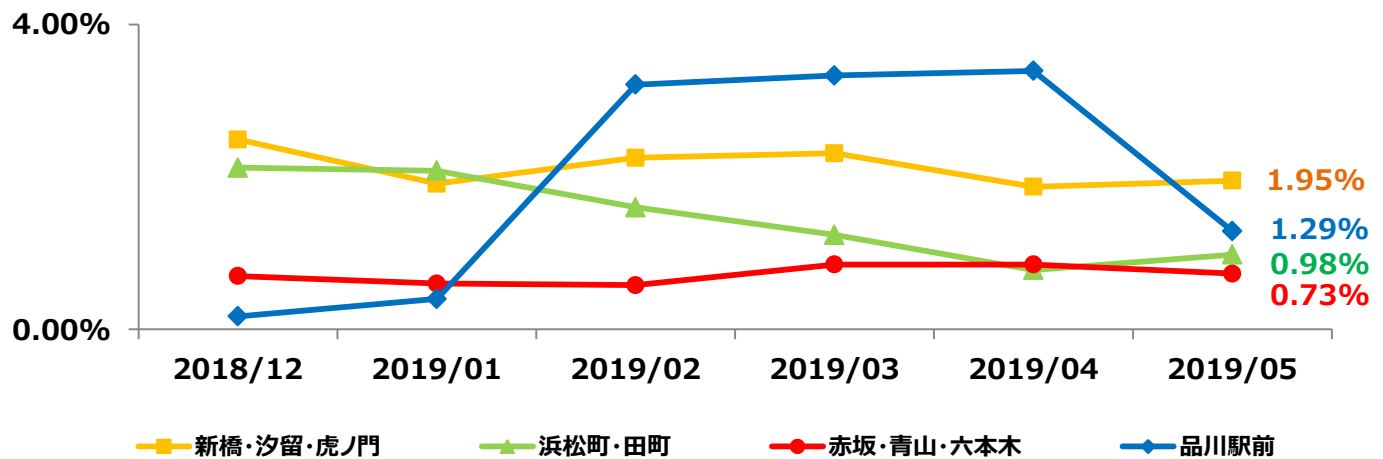
15,500円～36,000円

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	17,179円	-244円	23,522円	-280円	32,405円	-451円
空室棟数	91棟	-4棟	19棟	±0棟	12棟	±0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	16,933円	-722円	20,910円	+1,207円	24,895円	-197円
空室棟数	61棟	-5棟	22棟	+3棟	12棟	+4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	20,304円	+736円	22,581円	+414円	40,299円	+6,594円
空室棟数	100棟	+4棟	21棟	+1棟	13棟	+2棟

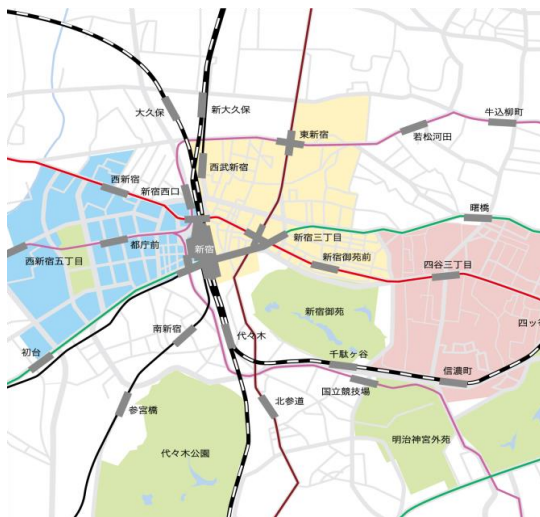
④品川駅前エリア

	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	15,438円	±0円	16,593円	-901円	36,111円	+1,401円
空室棟数	4棟	±0棟	5棟	-1棟	7棟	±0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

17,000円～32,000円

②新宿東口エリア

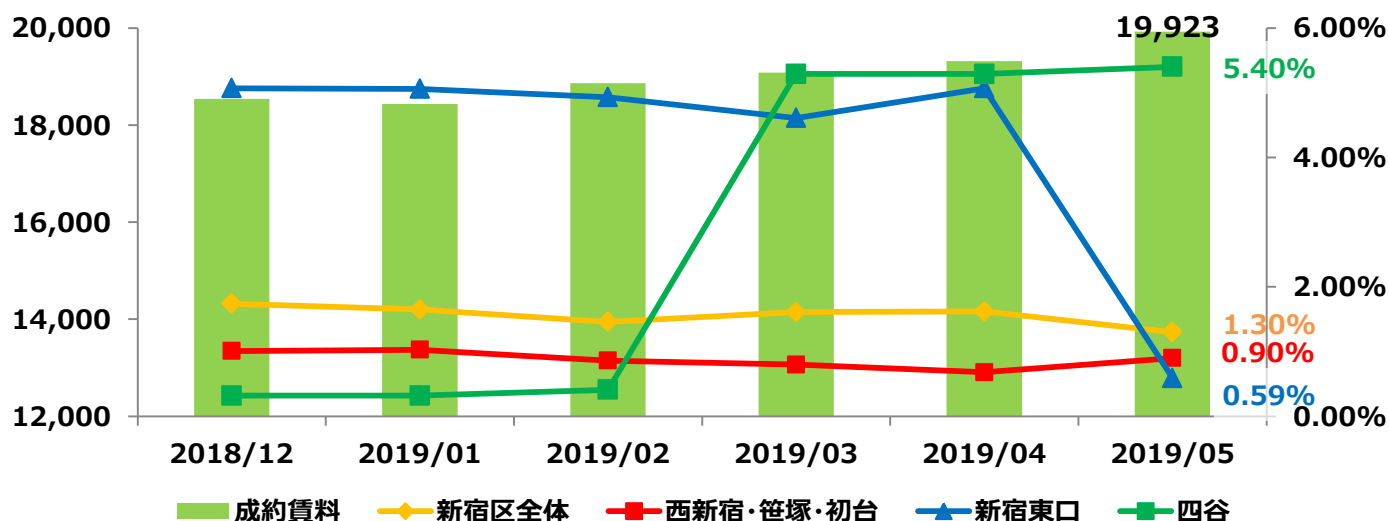
17,500円～24,500円

③四谷エリア

15,000円～18,500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	17,004円	-36円	19,343円	+590円	31,795円	+20円
空室棟数	32棟	-4棟	21棟	+5棟	15棟	+3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	17,677円	+108円	24,391円	+452円	対象物件なし
空室棟数	34棟	+2棟	7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	15,232円	-15円	18,500円	-786円	対象物件なし
空室棟数	26棟	+2棟	6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

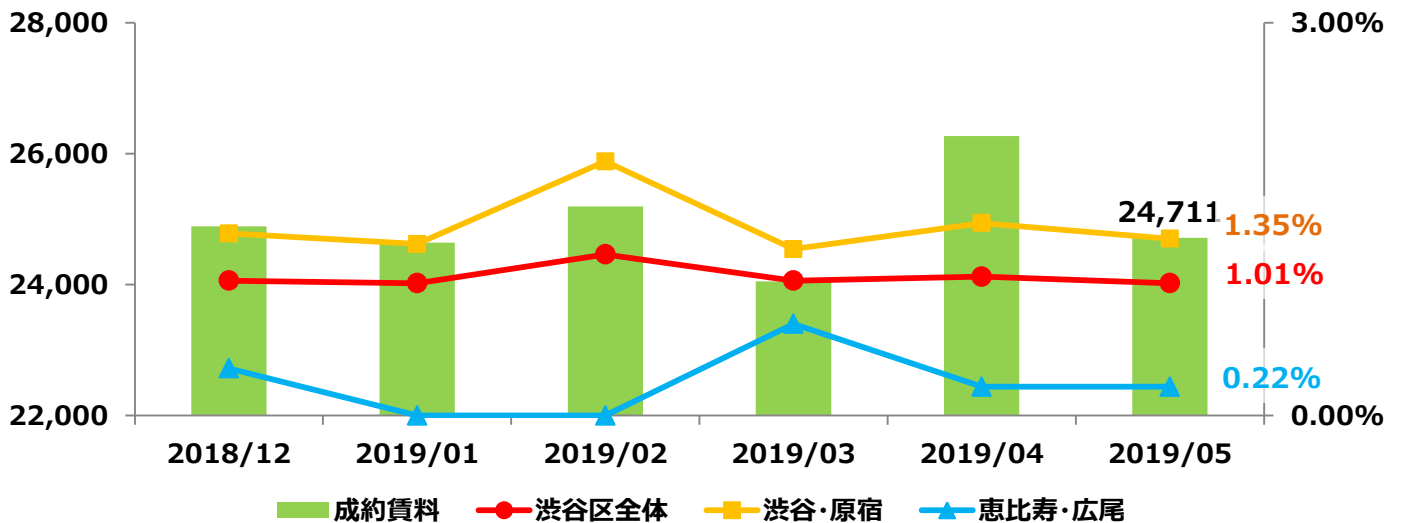
22,500円～42,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,000円～32,000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	22,615円	-40円	30,742円	-3,152円	42,000円	-750円
空室棟数	71棟	-2棟	14棟	+3棟	2棟	-1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	19,791円	-153円	32,000円	±0円	対象物件なし
空室棟数	21棟	+1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大崎エリア

12,000円～33,000円

②五反田エリア

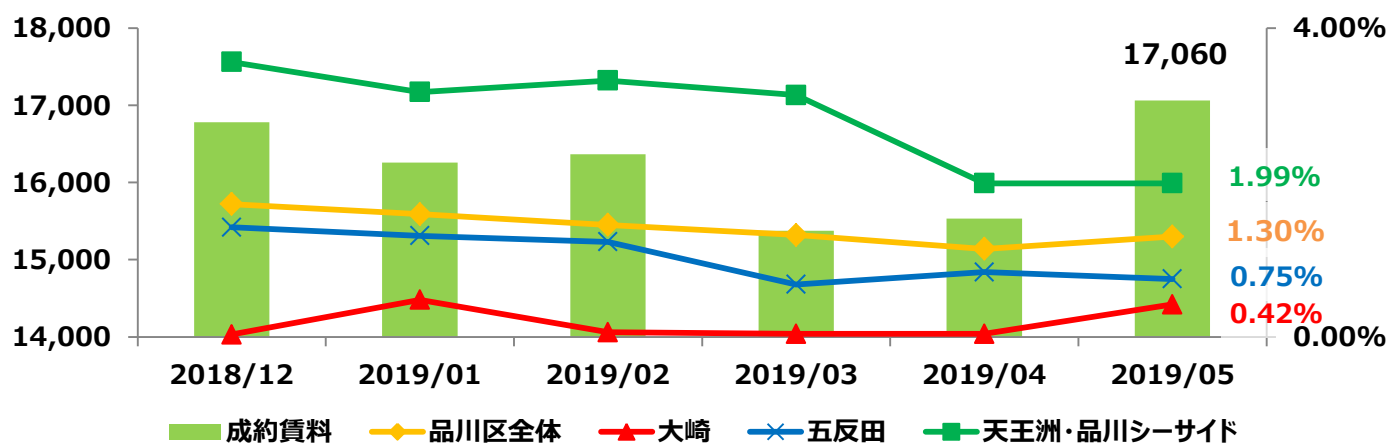
13,500円～18,000円

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	11,893円	-3,054円	25,800円	+8,800円	33,000円	+33,000円
空室棟数	1棟	-1棟	3棟	+2棟	1棟	+1棟

②五反田エリア

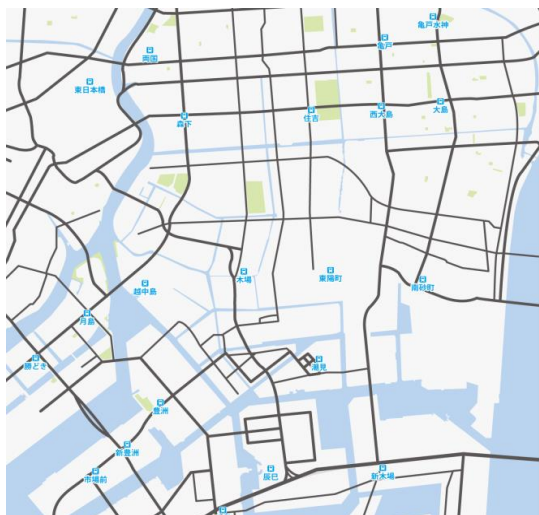
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,395円	-553円	17,808円	-1,834円	15,375円	+1,575円
空室棟数	15棟	-4棟	4棟	+1棟	2棟	±0棟

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	10,204円	±0円	15,500円	+500円	17,000円	-100円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	±0棟	8棟	+1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

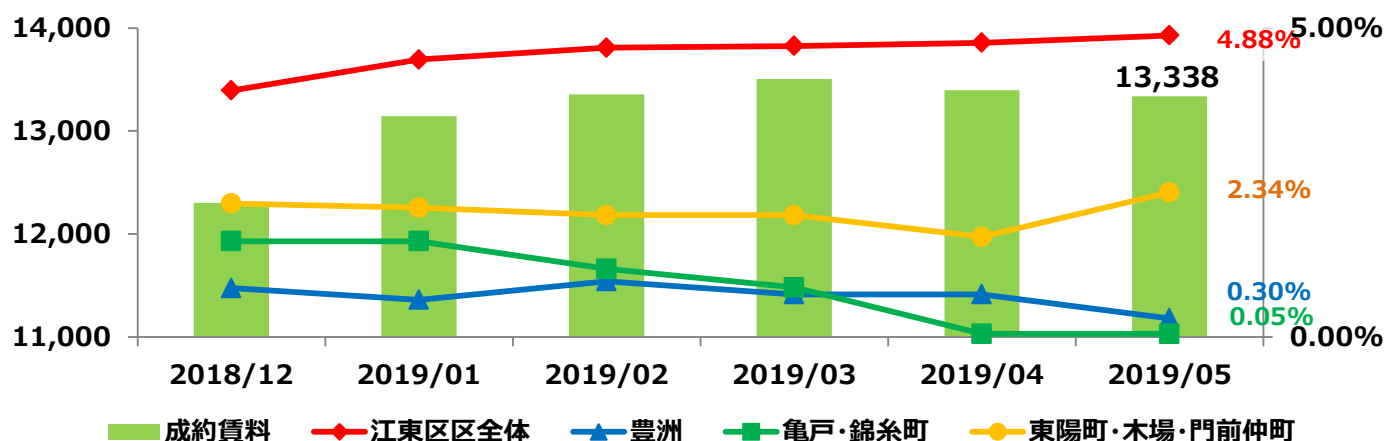
11,000円～18,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500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		19,000円	+500円
空室棟数	1棟	±0棟			1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	11,152円	-29円	11,803円	-72円	18,667円	-2,333円
空室棟数	8棟	-1棟	5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	13,435円	+201円	14,143円	-286円	16,545円	+482円
空室棟数	12棟	-2棟	6棟	+1棟	7棟	+1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

16,500円～25,500円

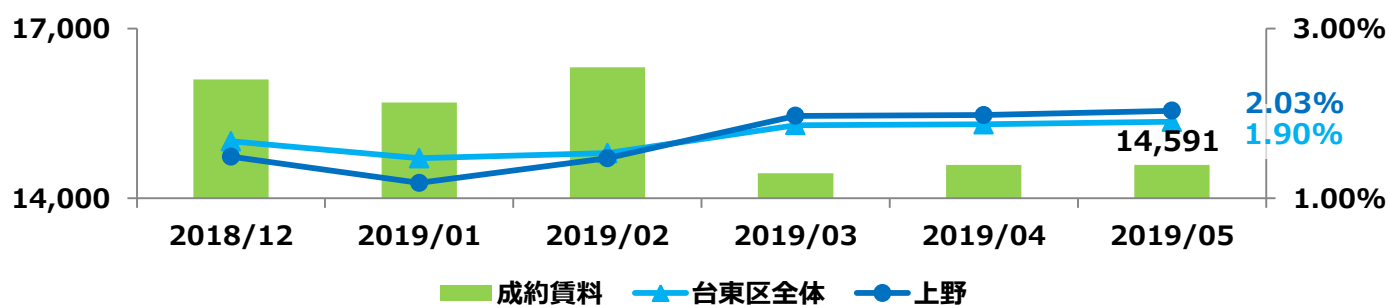
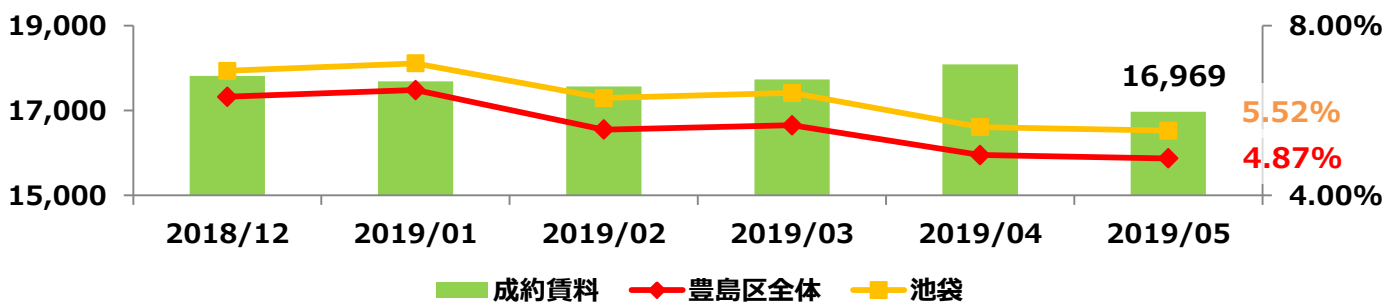


②上野エリア

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

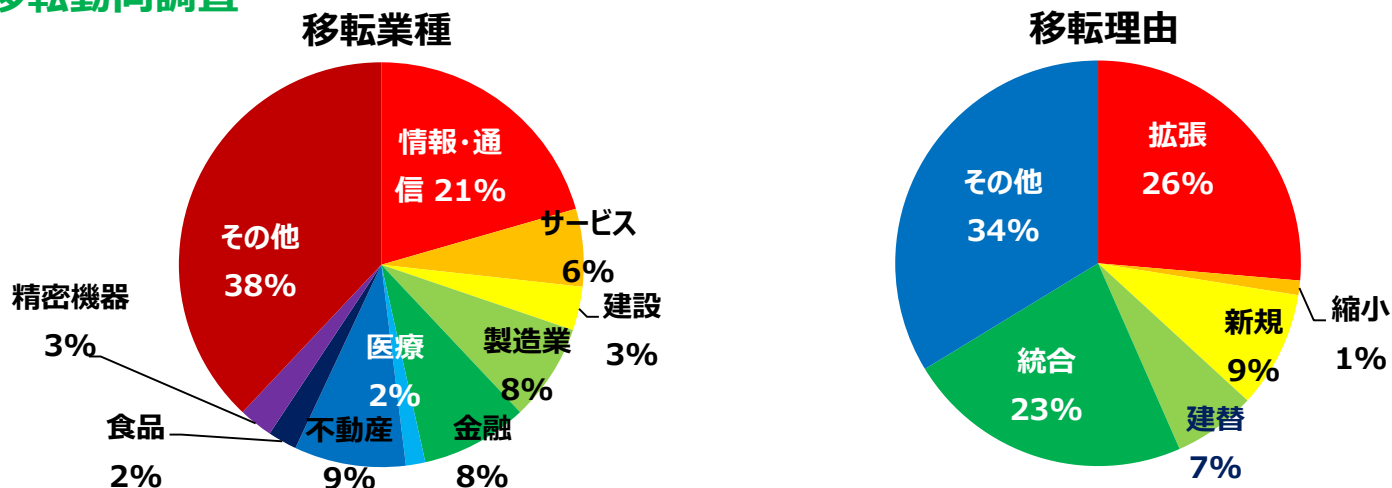
①池袋エリア

	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	16,330円	+927円	17,190円	-1,255円	25,480円	-341円
空室棟数	42棟	-4棟	17棟	+1棟	4棟	-1棟

②上野エリア

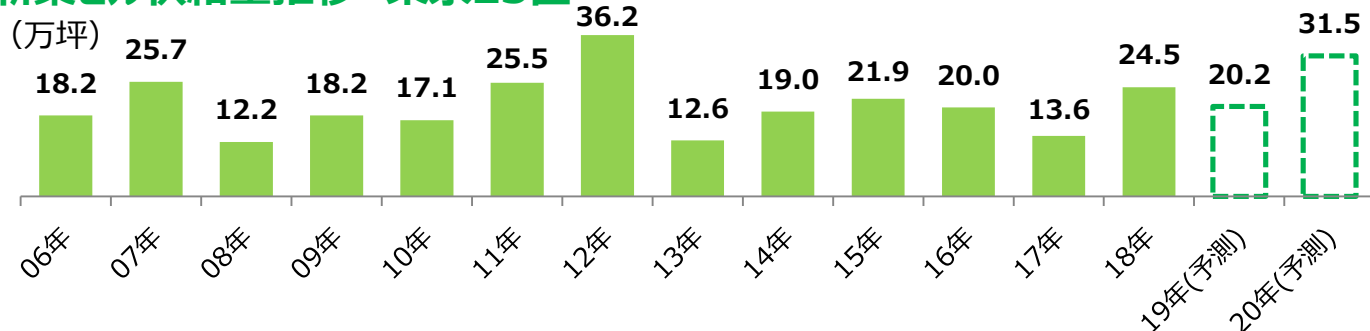
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,319円	+46円	15,932円	+0円	25,000円	±0円
空室棟数	121棟	-1棟	8棟	±0棟	1棟	±0棟

移転動向調査



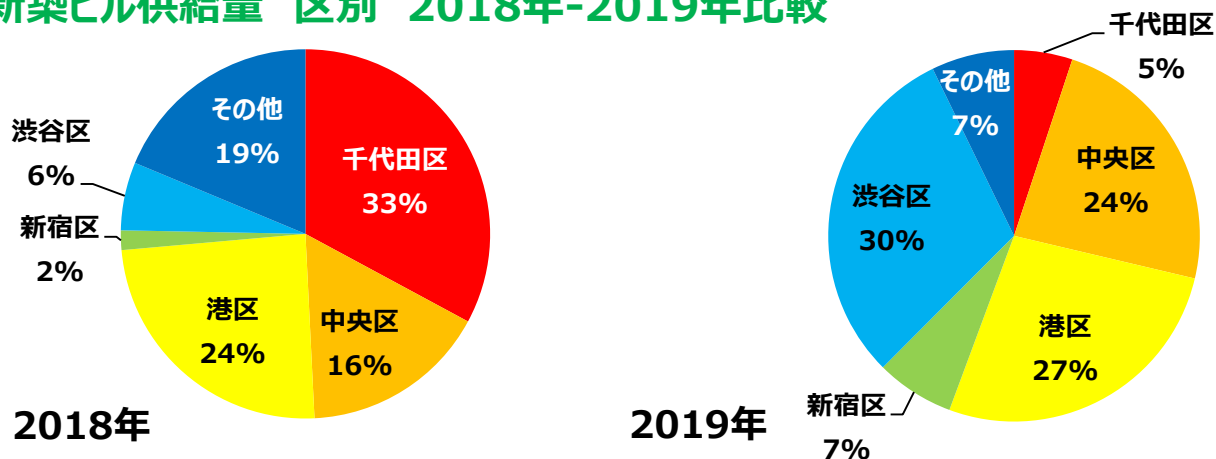
2018年6月から2019年5月までに収集したテナント移転事例258件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

PMO新宿御苑前
住友不動産芝大門二丁目

新宿区新宿2-1-12
港区芝大門2-11-8

地上9階 基準階104坪
地上14階 基準階135坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

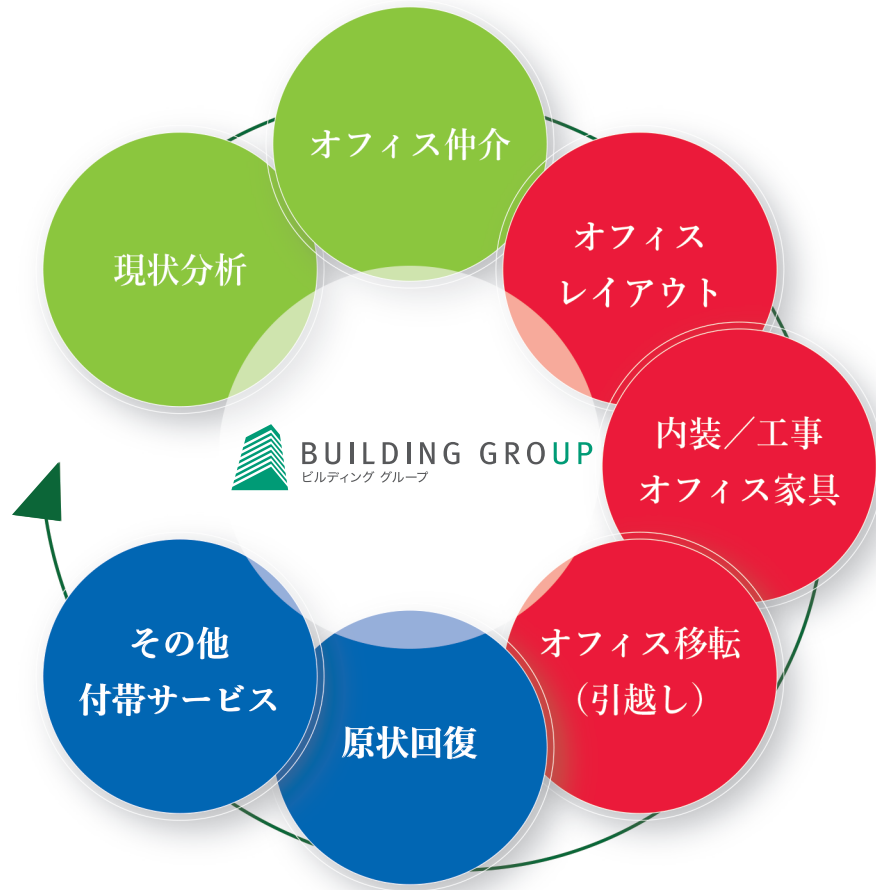
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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