

2019年7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～25,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

27,000円～43,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

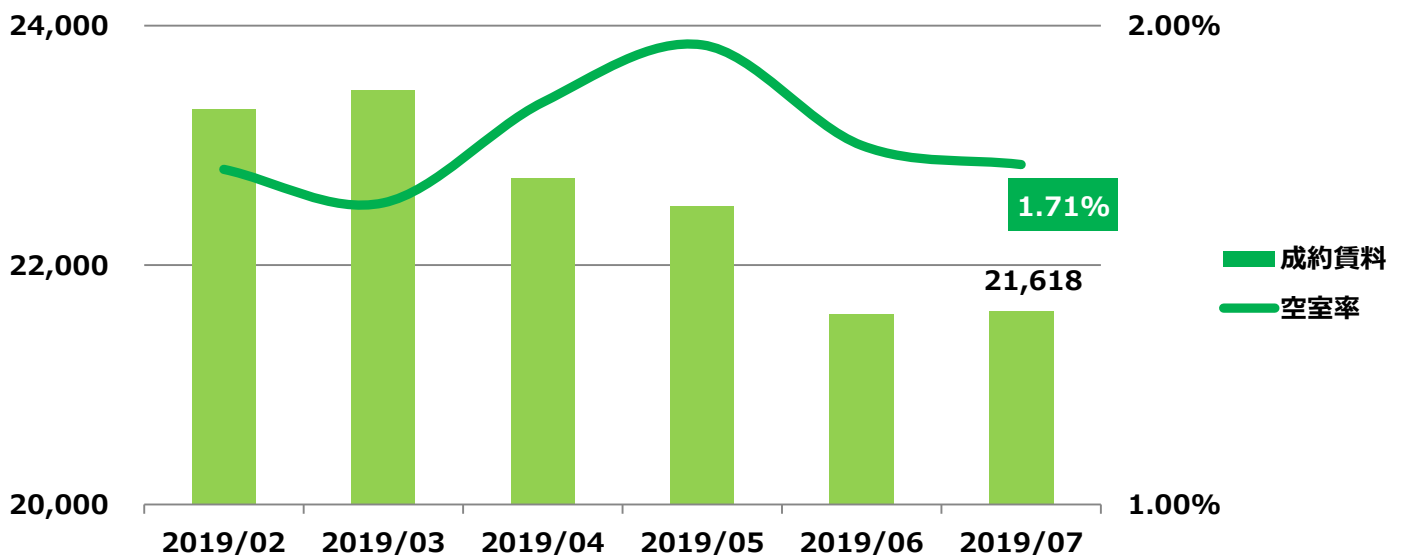
16,500円～26,500円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

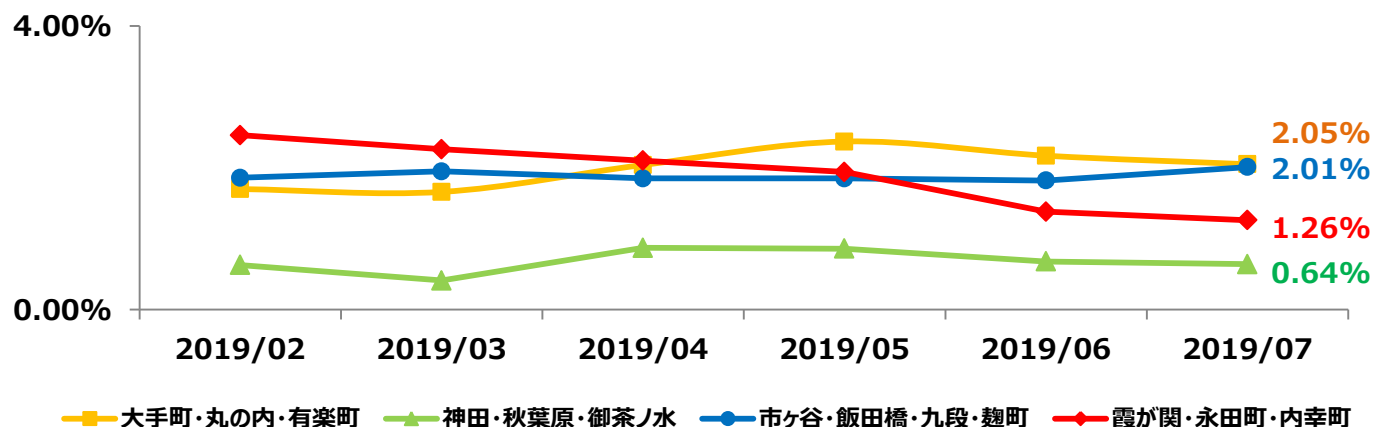
24,500円～43,500円

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	27,000円	+27,000円	35,000円	-1,000円	43,234円	-166円
空室棟数	1棟	+1棟	1棟	±0棟	19棟	-2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	14,346円	+45円	19,924円	+243円	25,000円	±0円
空室棟数	251棟	-1棟	33棟	-1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	16,587円	+479円	21,307円	+226円	26,328円	+140円
空室棟数	141棟	+8棟	29棟	+4棟	10棟	+5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	24,391円	-666円	43,250円	+4,083円	34,608円	+985円
空室棟数	3棟	±0棟	2棟	-2棟	6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

17,500円～39,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,000円～17,000円

③三越前エリア

18,000円～26,500円

①銀座エリア

23,000円～25,500円

⑤茅場町・築地エリア

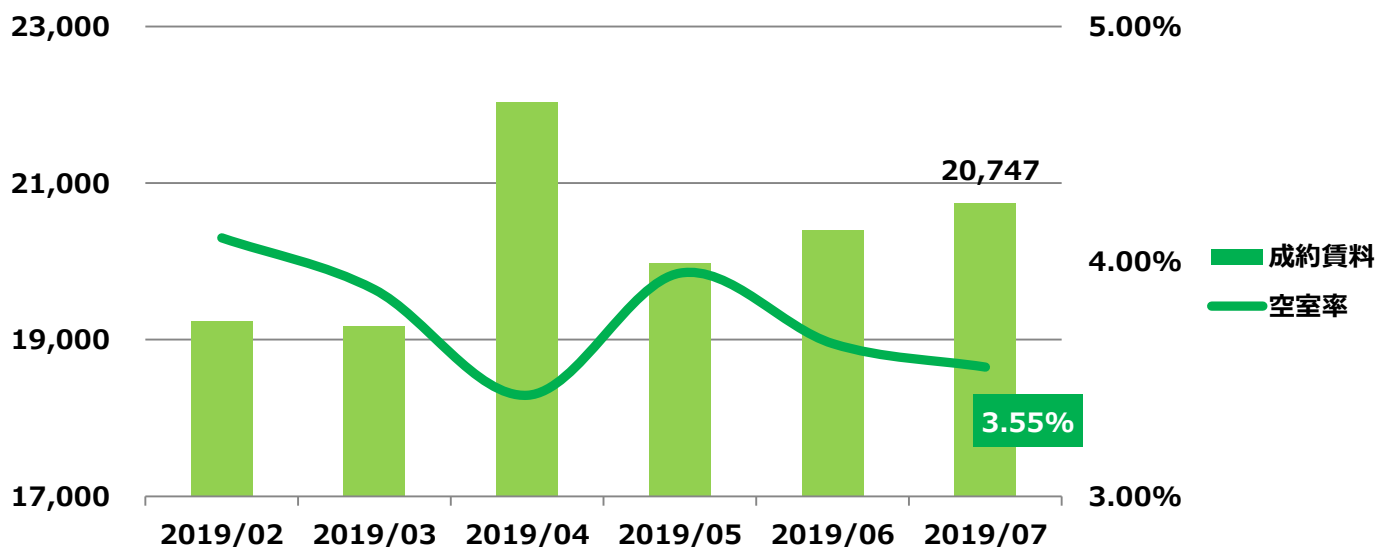
14,000円～26,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

空室率・成約賃料推移

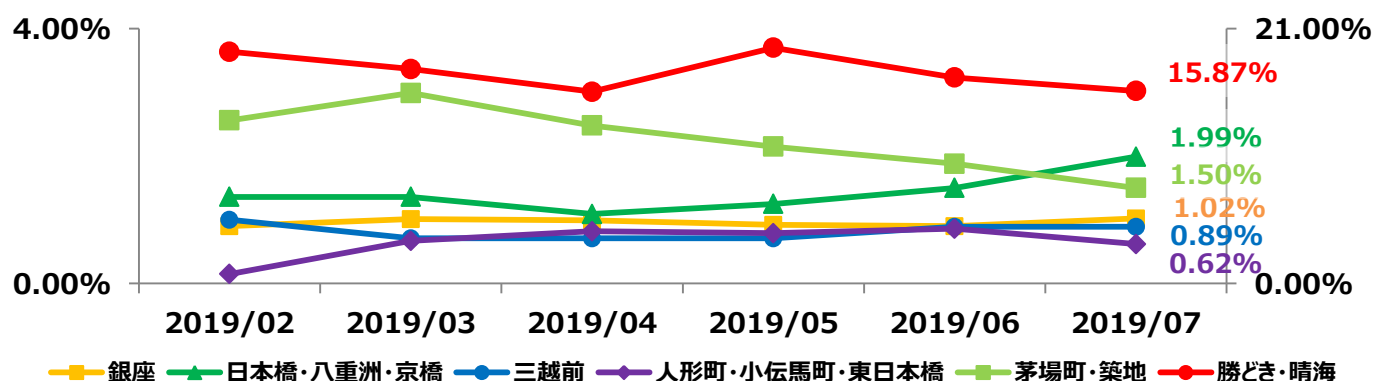
空室率：基準階100坪以上 成約賃料基準階100坪～300坪の事務所ビル



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	22,834円	-266円	23,947円	-20円	25,500円	+500円
空室棟数	77棟	±0棟	19棟	+3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	17,494円	+75円	25,656円	-563円	38,846円	+3,346円
空室棟数	57棟	+1棟	10棟	-1棟	7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	18,117円	-184円	19,833円	+1,708円	26,500円	±0円
空室棟数	26棟	±0棟	3棟	-1棟	4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	12,942円	+106円	14,237円	+66円	16,777円	±0円
空室棟数	120棟	±0円	15棟	-1棟	1棟	±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	13,882円	-99円	17,562円	-660円	26,667円	±0円
空室棟数	117棟	-12棟	17棟	-2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	17,000円	+17,000円	20,720円	+4円
空室棟数	1棟	±0棟	1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

20,000円～40,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,000円～31,500円

②浜松町・田町エリア

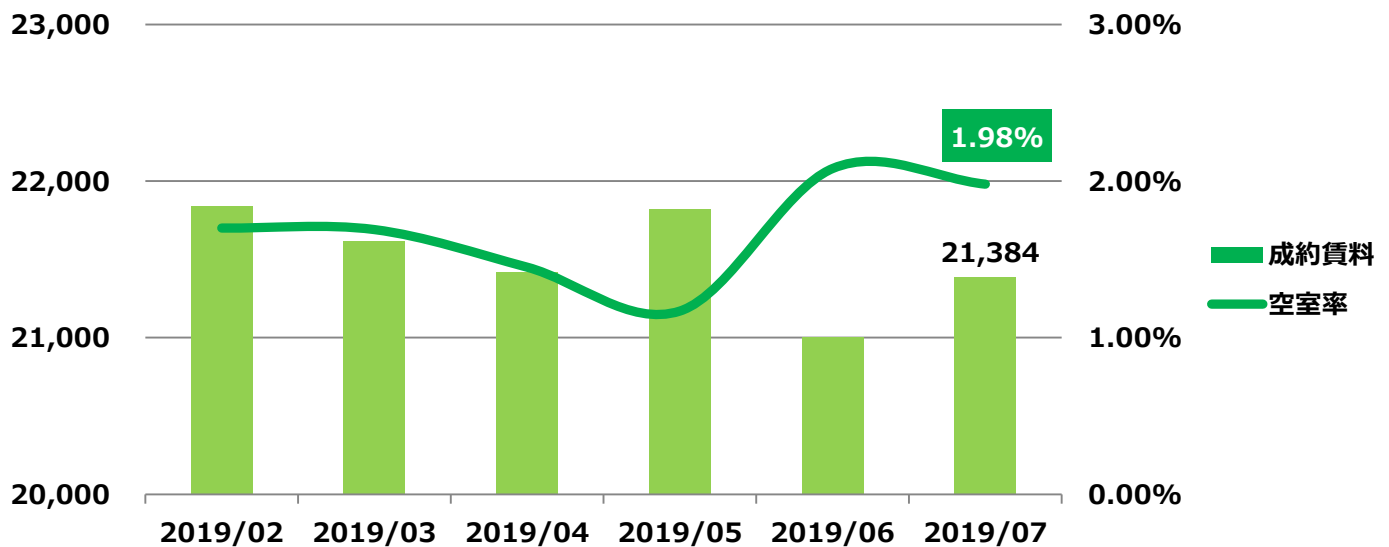
16,500円～25,000円

④品川駅前エリア

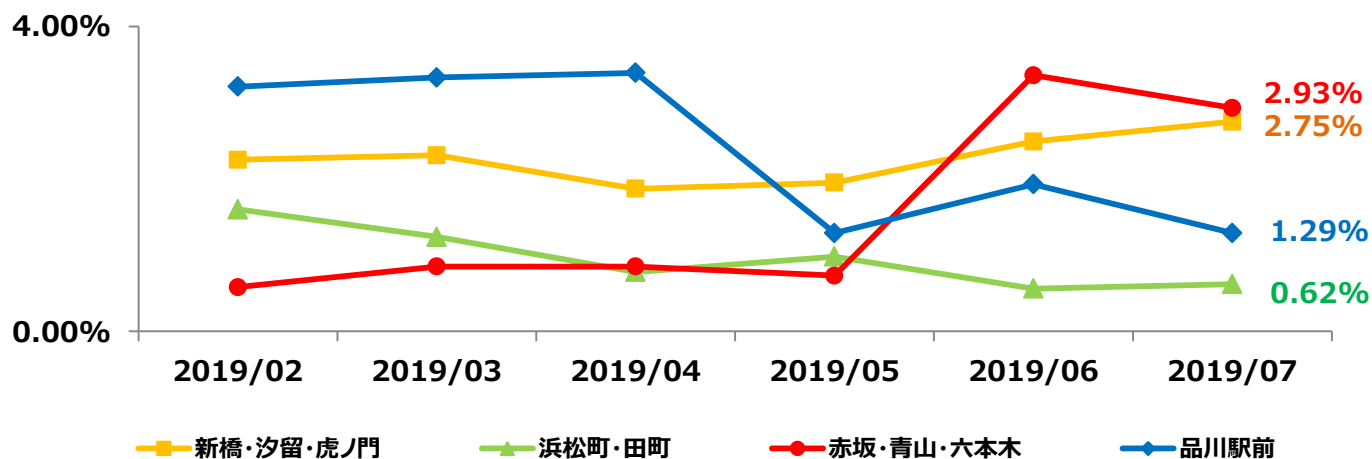
16,500円～37,500円

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	17,812円	+321円	23,779円	+381円	31,404円	-1,158円
空室棟数	104棟	+8棟	26棟	+5棟	14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	16,642円	+3円	20,147円	+440円	24,950円	-486円
空室棟数	68棟	+10棟	20棟	+3棟	8棟	+1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	20,111円	+201円	21,611円	+1,243円	40,306円	-734円
空室棟数	113棟	+5棟	23棟	+5棟	15棟	+3棟

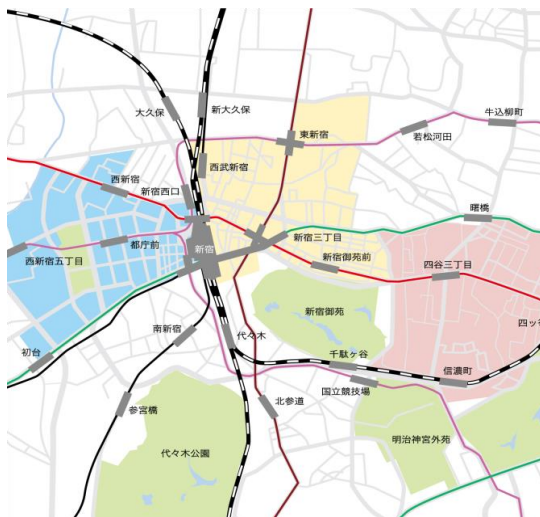
④品川駅前エリア

	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	16,751円	±0円	16,441円	-1,887円	37,429円	+2,366円
空室棟数	5棟	±0棟	8棟	+2棟	5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

17,500円～33,500円

②新宿東口エリア

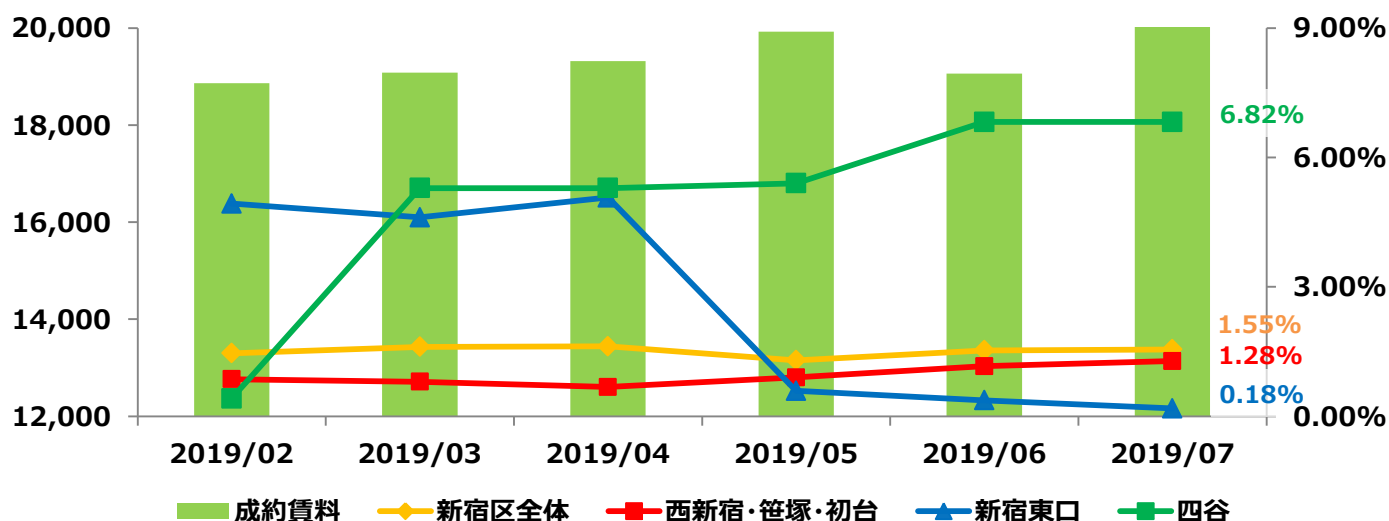
17,000円～32,000円

③四谷エリア

15,500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	17,587円	+660円	20,018円	+515円	33,426円	+1,736円
空室棟数	43棟	+6棟	21棟	-1棟	18棟	+7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	17,048円	-379円	23,117円	-814円	32,000円	±0円
空室棟数	41棟	+4棟	4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	15,339円	-37円	20,250円	±0円	対象物件なし
空室棟数	33棟	+2棟	7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

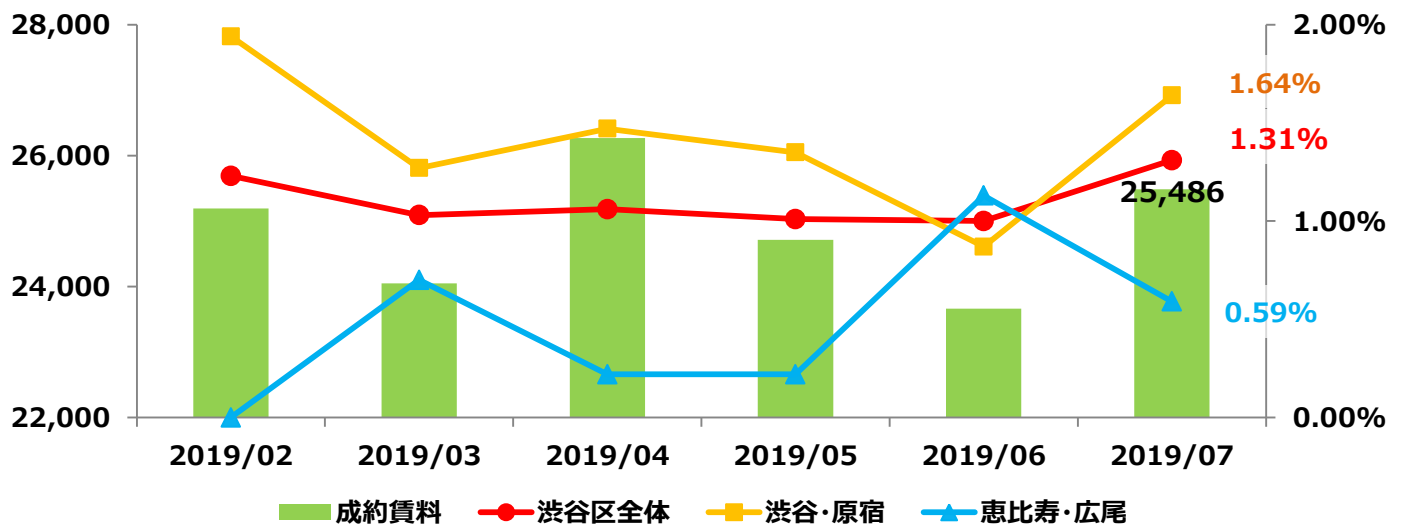
22,500円～38,500円

② 恵比寿・広尾エリア

21,000円～28,500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	22,302円	-279円	30,862円	+1,845円	38,438円	+438円
空室棟数	84棟	+8棟	18棟	+1棟	4棟	+3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	21,018円	-59円	28,500円	-3,500円	対象物件なし
空室棟数	25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～33,000円

②五反田エリア

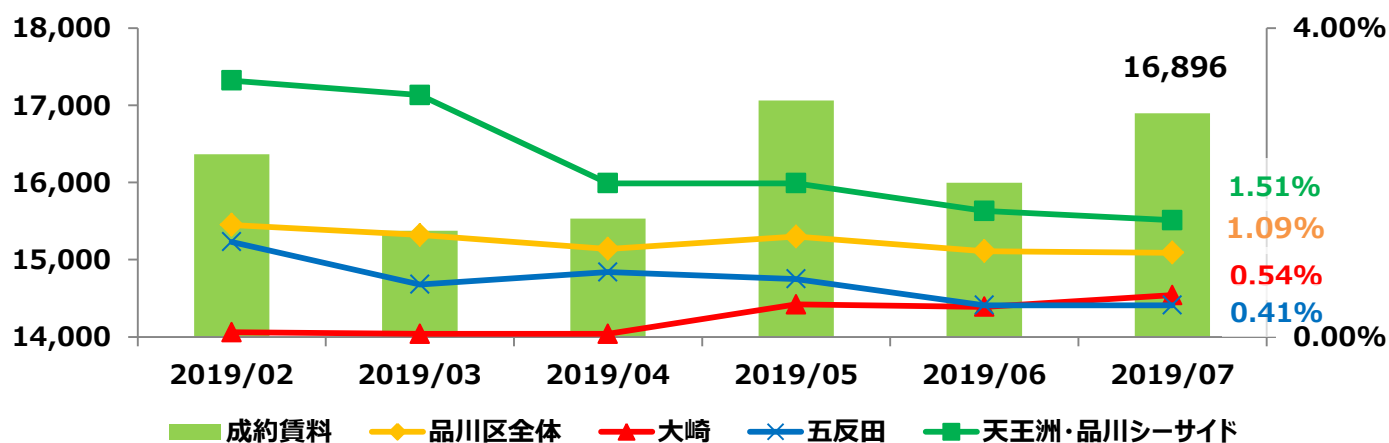
15,000円～19,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～18,000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		25,200円	-50円	33,000円	±0円
空室棟数			3棟	±0棟	1棟	±0棟

②五反田エリア

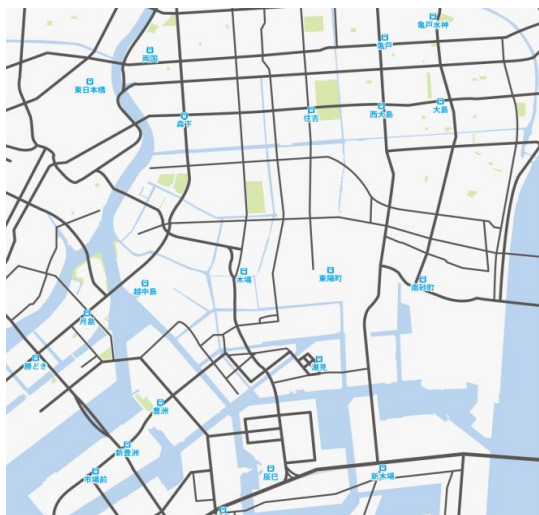
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,920円	+5,639円	17,553円	+911円	14,900円	±0円
空室棟数	14棟	±0棟	6棟	+1棟	2棟	±0棟

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	18,167円	+1,310円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	±0棟	4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

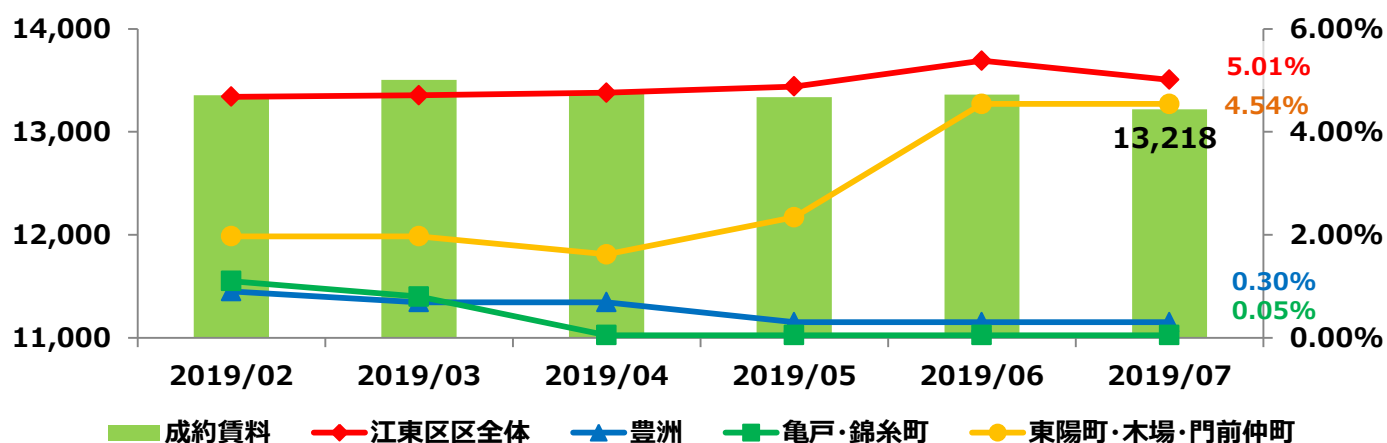
10,000円～17,000円

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	±0円
空室棟数	1棟	±0棟			1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	10,175円	-1,256円	12,078円	±0円	17,000円	±0円
空室棟数	7棟	-2棟	6棟	±0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	13,363円	-345円	14,875円	+161円	16,500円	-214円
空室棟数	13棟	±0棟	7棟	+1棟	8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～24,000円

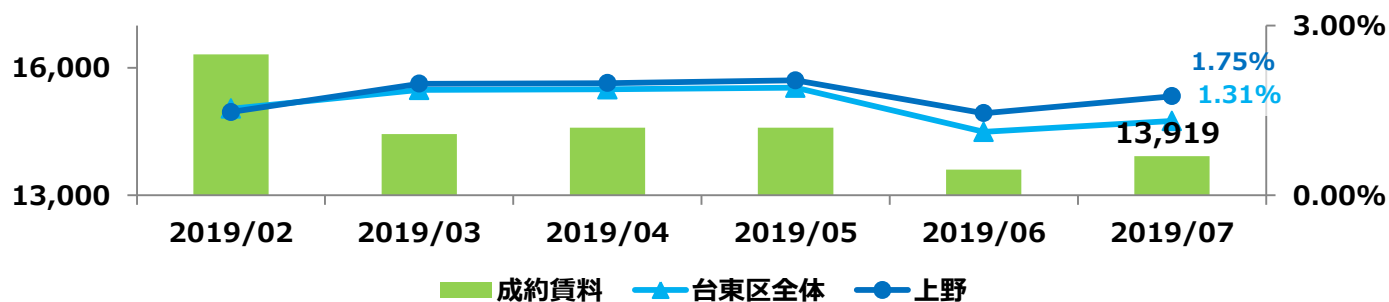
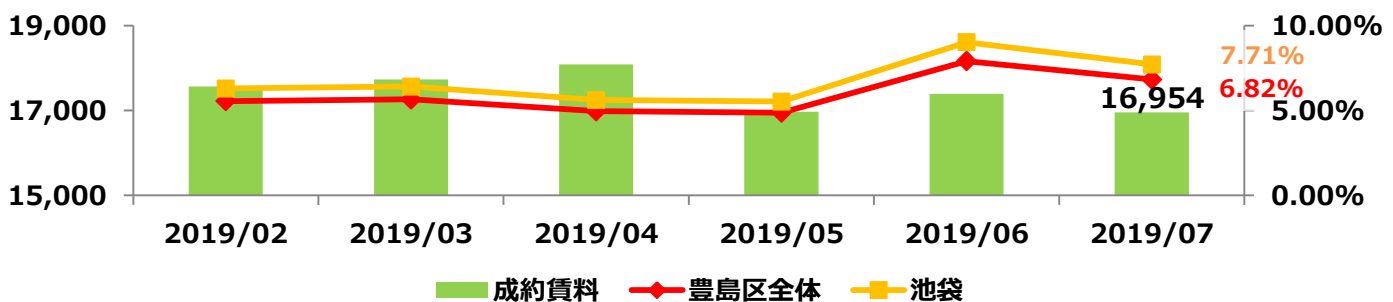


②上野エリア

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

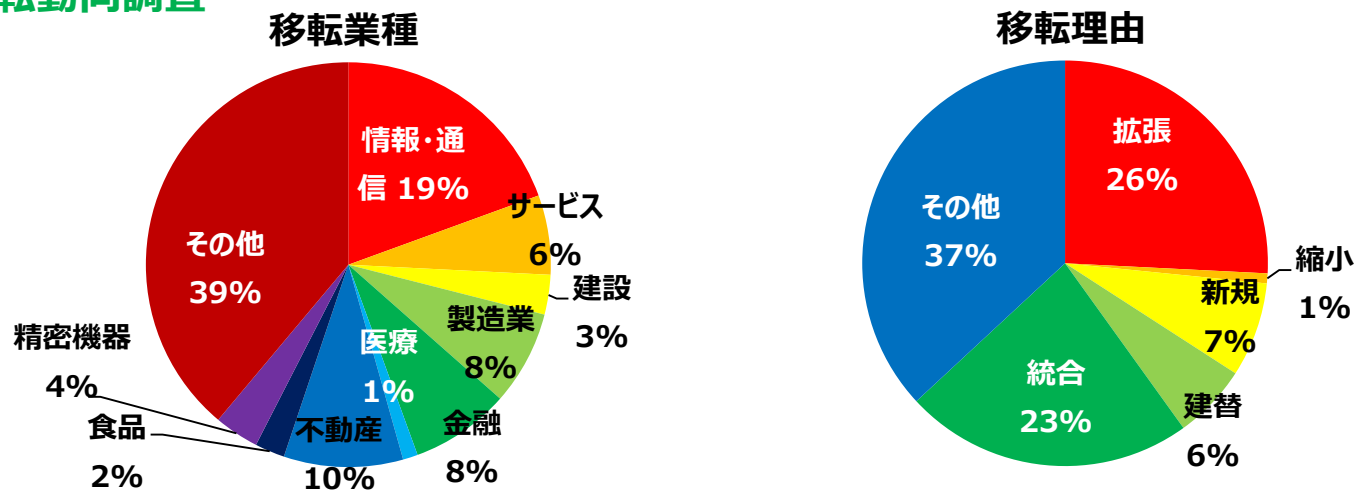
①池袋エリア

	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	15,941円	-240円	17,156円	-381円	24,182円	-1,406円
空室棟数	43棟	+3棟	15棟	-2棟	6棟	+1棟

②上野エリア

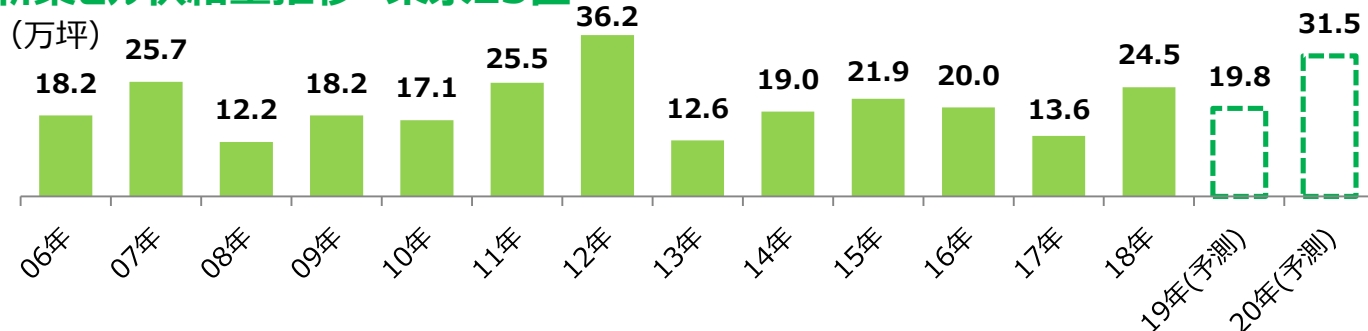
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,608円	+73円	15,600円	+267円	25,000円	+25,000円
空室棟数	128棟	+3棟	8棟	+1棟	1棟	+1棟

移転動向調査



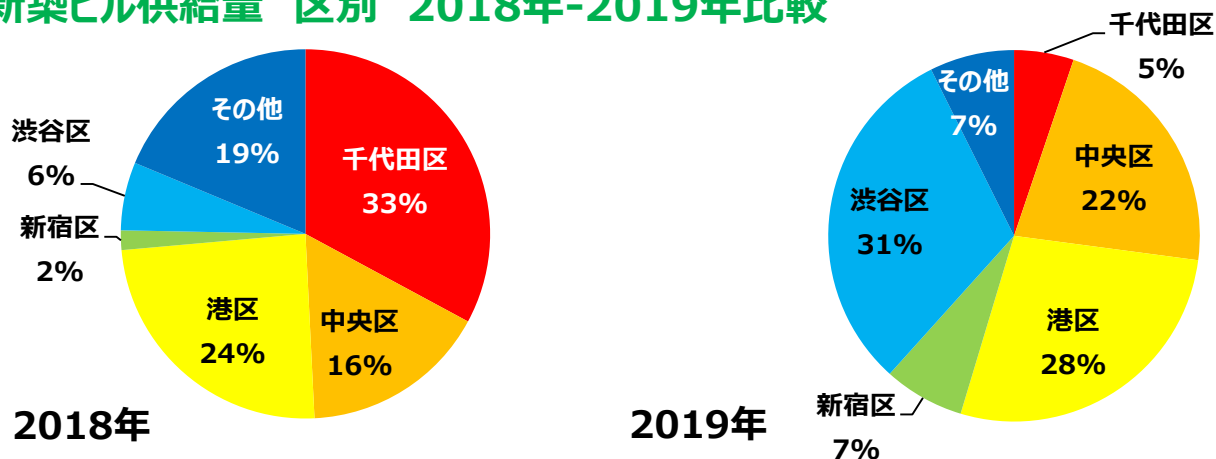
2018年8月から2019年7月までに収集したテナント移転事例252件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

神保町北東急	千代田区神田三崎町3-1-7	地上10階	基準階267坪
ミュージアムタワー京橋	中央区京橋1-10-1	地上23階	基準階397坪
BIZCORE築地	中央区築地4-6-5	地上9階	基準階200坪
アーバンネット内幸町	港区新橋1-1-13	地上27階	基準階330坪
小田急西新宿O-PLACE	新宿区西新宿7-7-30	地上12階	基準階194坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

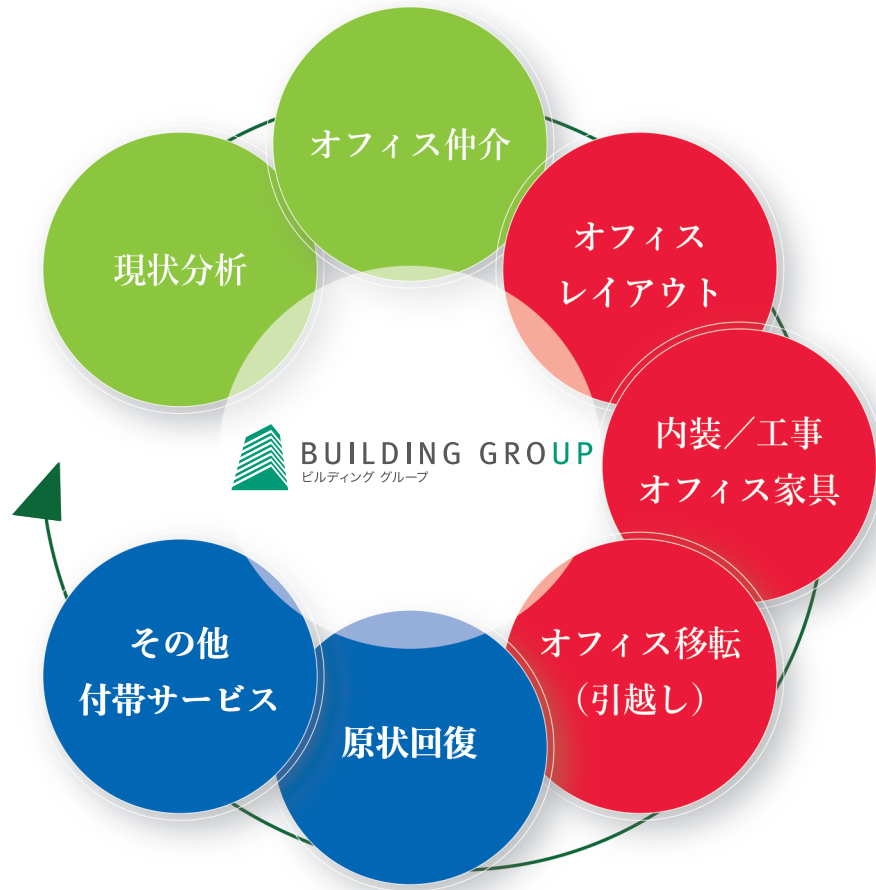
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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