

2019年8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～32,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

27,000円～44,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

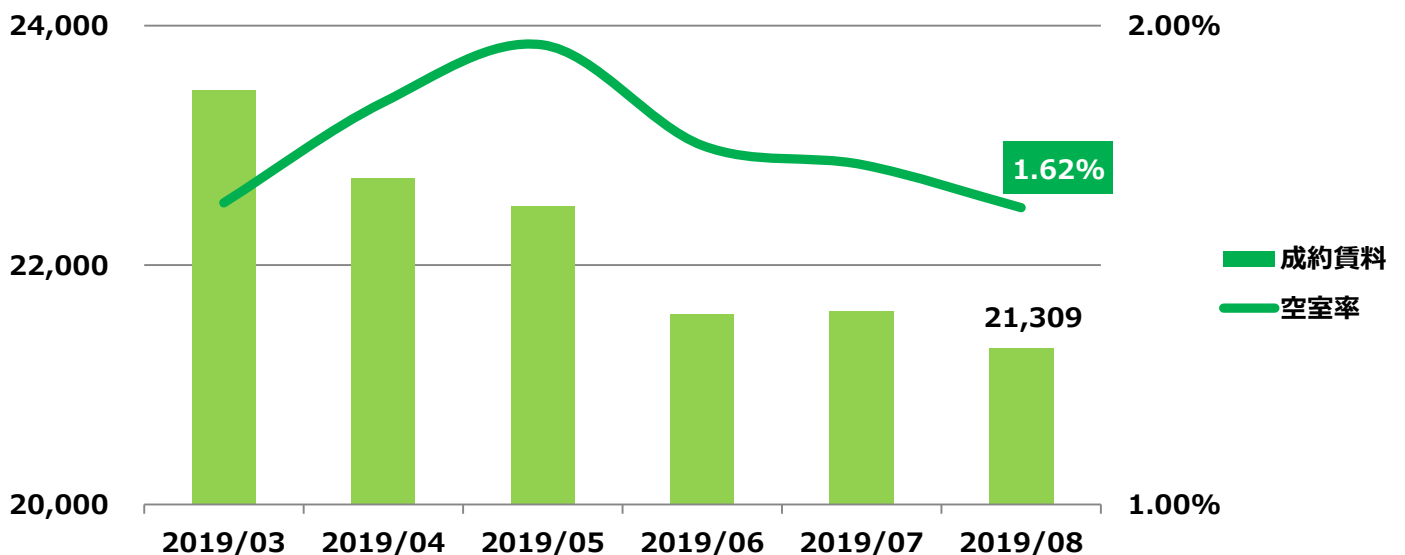
17,000円～26,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

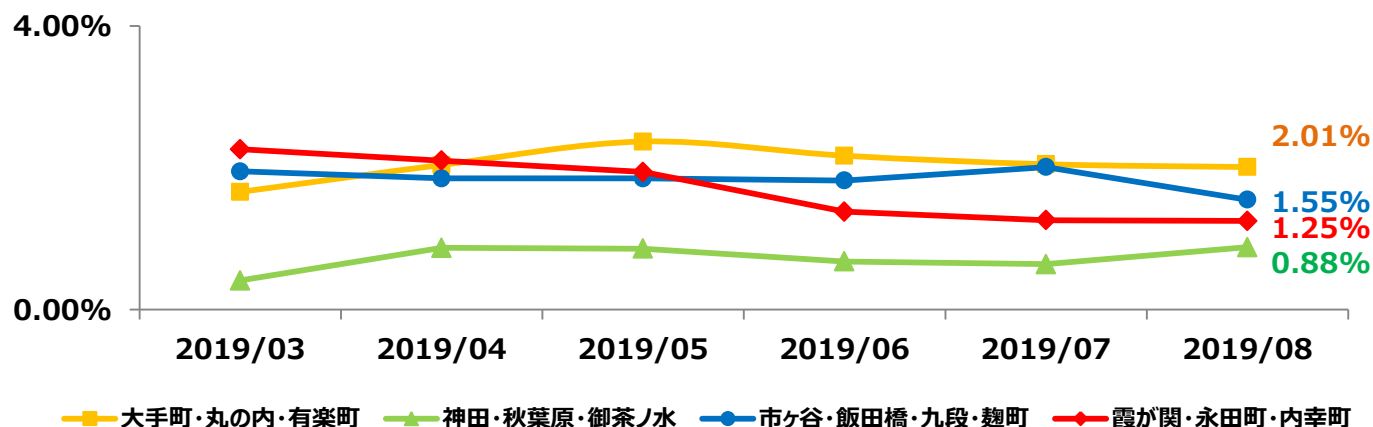
23,000円～44,000円

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	27,000円	±0円	32,000円	-3,000円	43,936円	+702円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	22棟	+3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	14,333円	-13円	19,662円	-262円	32,000円	+7,000円
空室棟数	257棟	+6棟	34棟	+1棟	2棟	+1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	16,794円	+207円	20,773円	-534円	26,221円	-107円
空室棟数	148棟	+7棟	32棟	+3棟	7棟	-3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	23,080円	-1,311円	43,750円	+500円	35,482円	-874円
空室棟数	4棟	+1棟	2棟	±0棟	4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～38,500円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,000円～14,500円

③三越前エリア

16,000円～17,500円

①銀座エリア

23,000円～35,500円

⑤茅場町・築地エリア

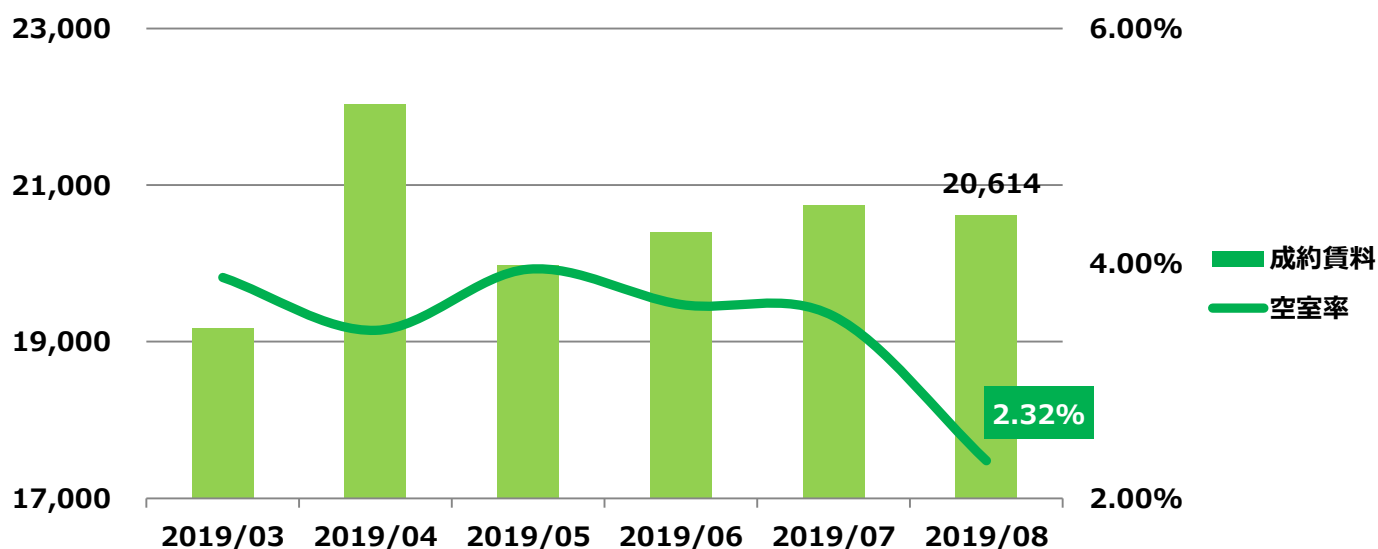
14,000円～27,000円

⑥勝どき・晴海エリア

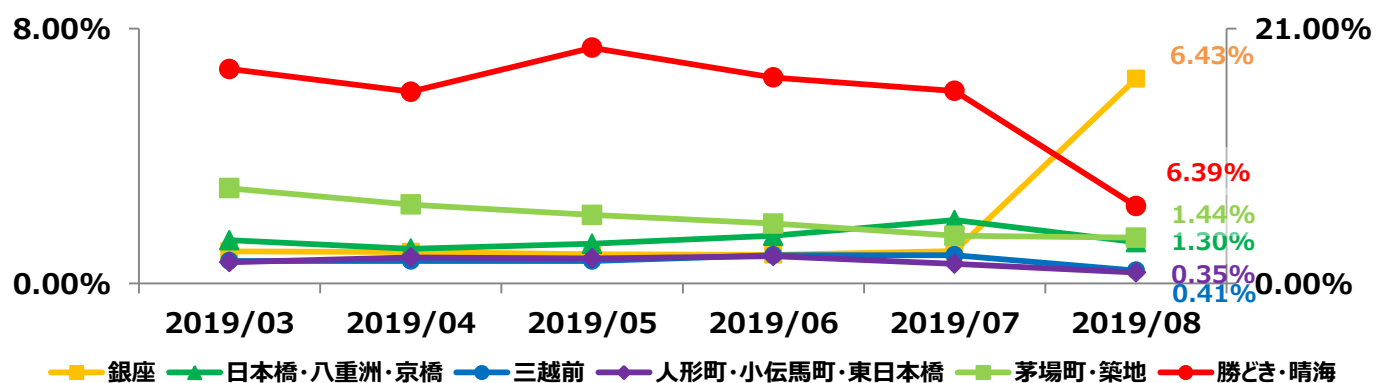
12,000円～21,500円

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



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	22,807円	-27円	24,002円	+55円	35,600円	+10,100円
空室棟数	79棟	+2棟	18棟	-1棟	3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	17,698円	+204円	26,900円	+1,244円	38,500円	-346円
空室棟数	57棟	±0棟	9棟	-1棟	4棟	-3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	17,740円	-377円	17,250円	-2,583円	16,000円	-10,500円
空室棟数	30棟	+4棟	2棟	-1棟	1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	13,104円	+162円	14,416円	+179円	対象物件なし	
空室棟数	117棟	-3棟	12棟	-3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	14,065円	+183円	17,678円	+116円	27,000円	+333円
空室棟数	119棟	+2棟	18棟	+1棟	2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	12,500円	±0円	11,750円	-5,250円	21,531円	+811円
空室棟数	1棟	±0棟	2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。

③赤坂・青山・六本木エリア

19,500円～41,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～31,000円

②浜松町・田町エリア

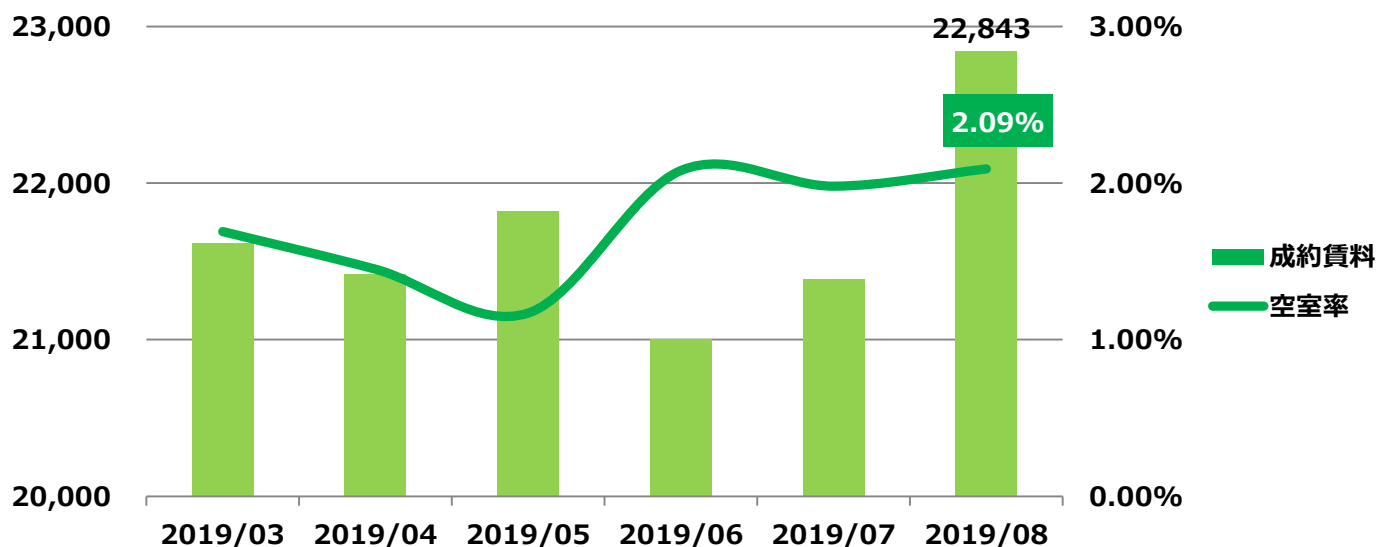
17,000円～24,500円

④品川駅前エリア

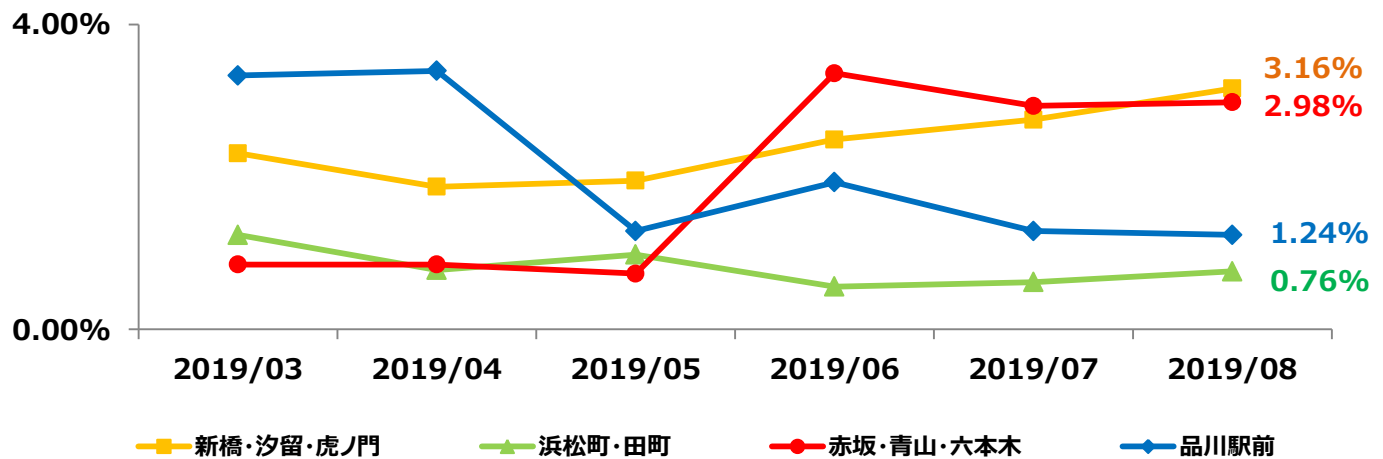
17,000円～42,000円

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	17,544円	-268円	25,108円	+1,329円	30,951円	-453円
空室棟数	108棟	+4棟	26棟	±0棟	14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	16,960円	+318円	20,844円	+697円	24,655円	-295円
空室棟数	67棟	-1棟	19棟	-1棟	7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	19,425円	-686円	23,334円	+1,723円	40,797円	+491円
空室棟数	118棟	+5棟	25棟	+2棟	14棟	-1棟

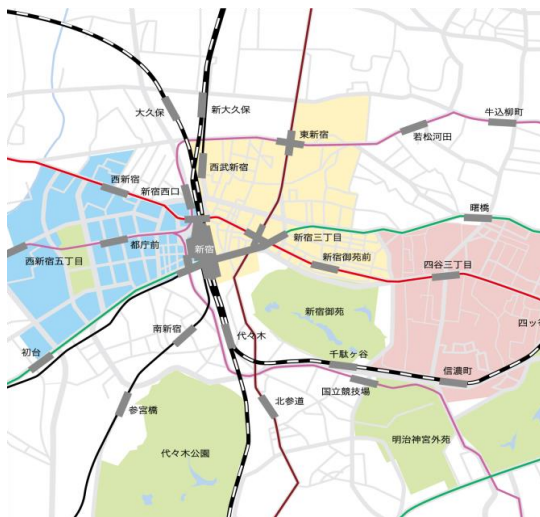
④品川駅前エリア

	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	16,751円	±0円	16,885円	+444円	42,067円	+4,638円
空室棟数	5棟	±0棟	8棟	±0棟	3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～33,000円

②新宿東口エリア

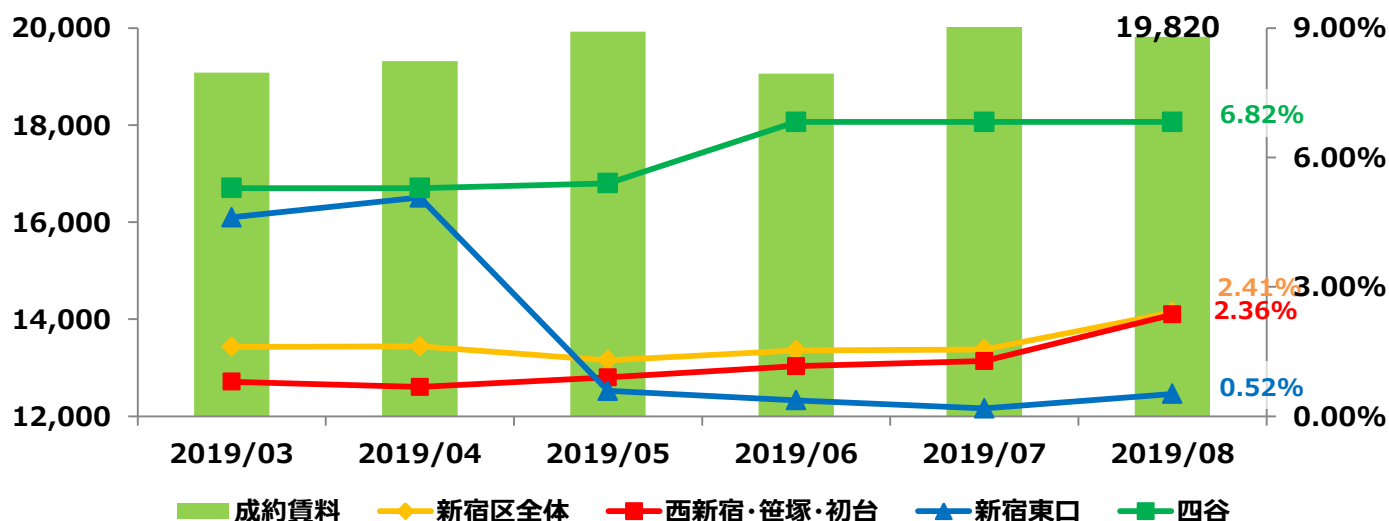
17,000円～29,000円

③四谷エリア

15,000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



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	17,717円	+130円	19,611円	-407円	33,069円	-357円
空室棟数	50棟	+7棟	23棟	+2棟	17棟	-1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	16,945円	-103円	20,717円	-2,400円	29,000円	-3,000円
空室棟数	43棟	+2棟	4棟	±0円	2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	15,040円	-336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

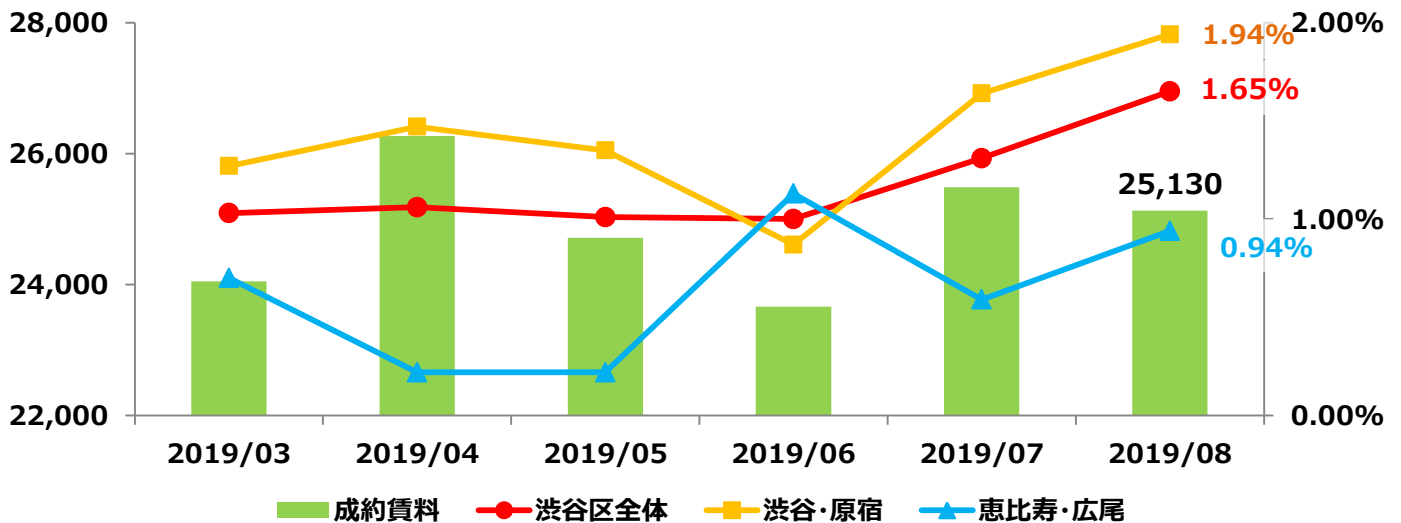
21,500円～38,500円

② 恵比寿・広尾エリア

20,500円～26,000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	21,677円	-625円	30,645円	-217円	38,250円	-188円
空室棟数	84棟	±0棟	18棟	±0棟	6棟	+2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	20,528円	-490円	26,000円	-2,500円	対象物件なし
空室棟数	27棟	+2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。



①大崎エリア

～25,000円

②五反田エリア

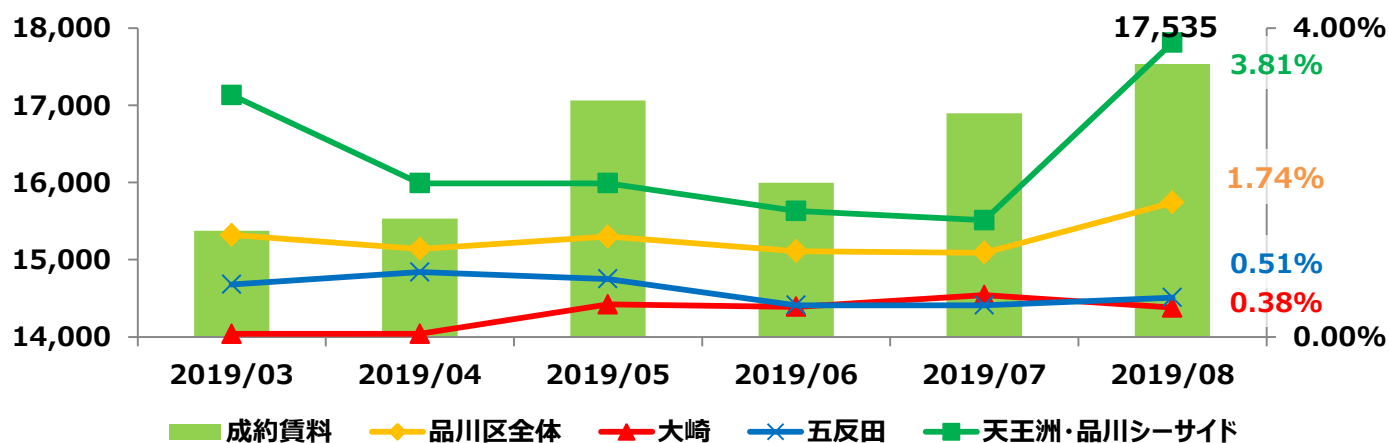
13,000円～19,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000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



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	24,750円 -450円	対象物件なし
空室棟数		2棟 -1棟	

②五反田エリア

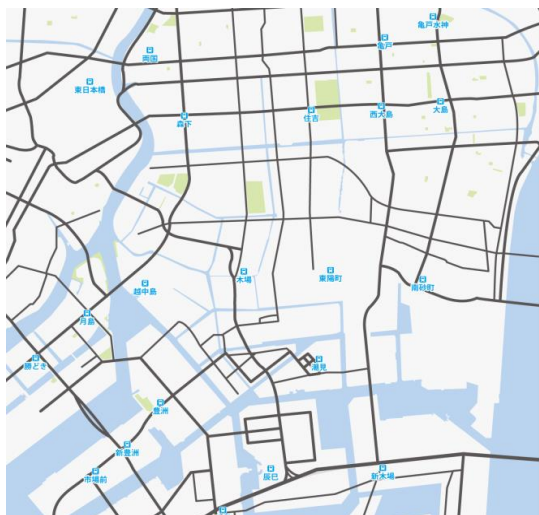
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,482円 -3,438円	18,936円 +1,383円	13,000円 -1,900円
空室棟数	14棟 ±0棟	8棟 +2棟	1棟 -1棟

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	16,000円 +500円	18,688円 +521円
空室棟数	1棟 ±0棟	2棟 ±0棟	5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

②亀戸・錦糸町エリア

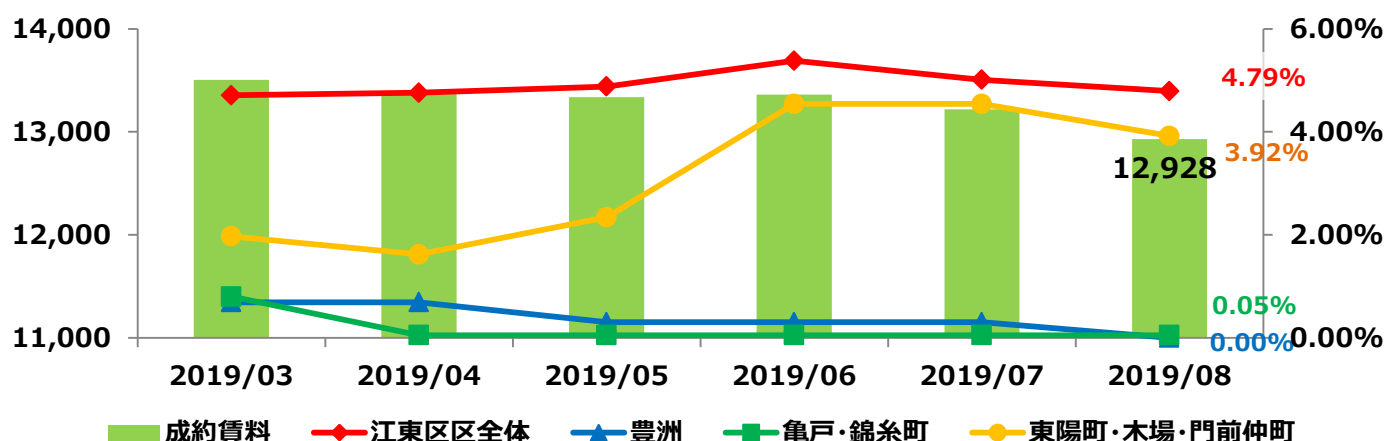
10,000円～17,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500円～16,000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		対象物件なし	
空室棟数	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	±0円	13,180円	+1,102円	17,000円	±0円
空室棟数	7棟	±0棟	7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	13,363円	±0円	14,571円	-304円	16,227円	-273円
空室棟数	13棟	±0棟	6棟	-1棟	8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

17,000円～24,000円

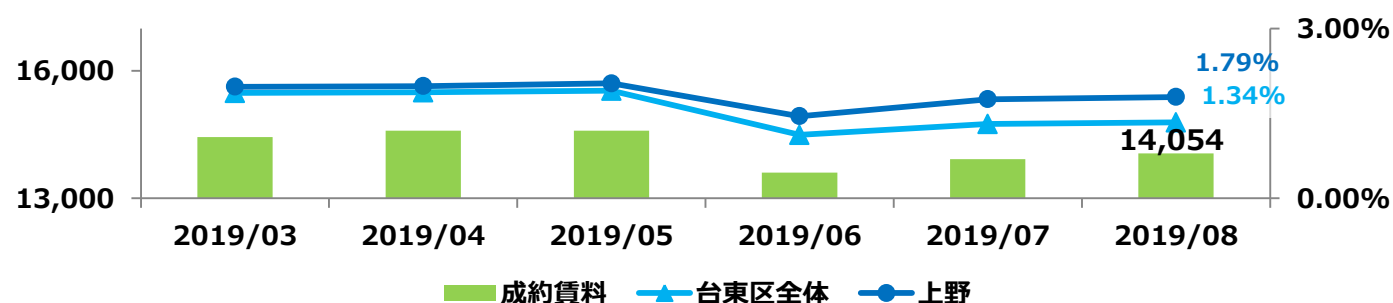
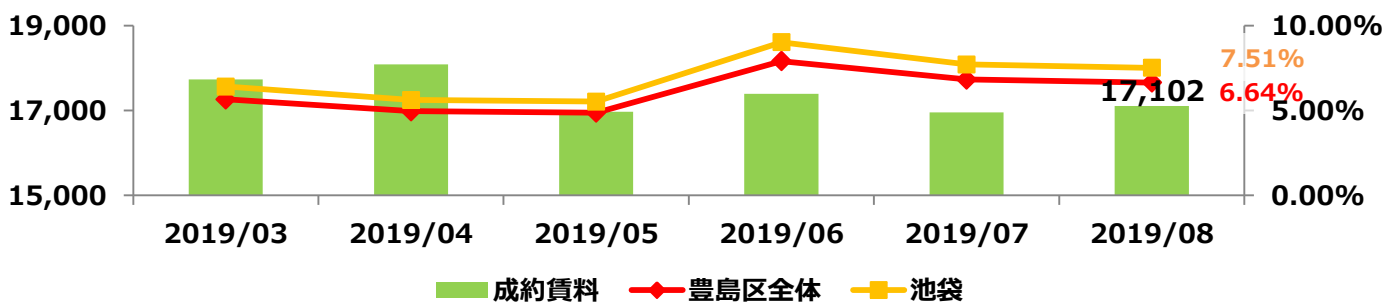


②上野エリア

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

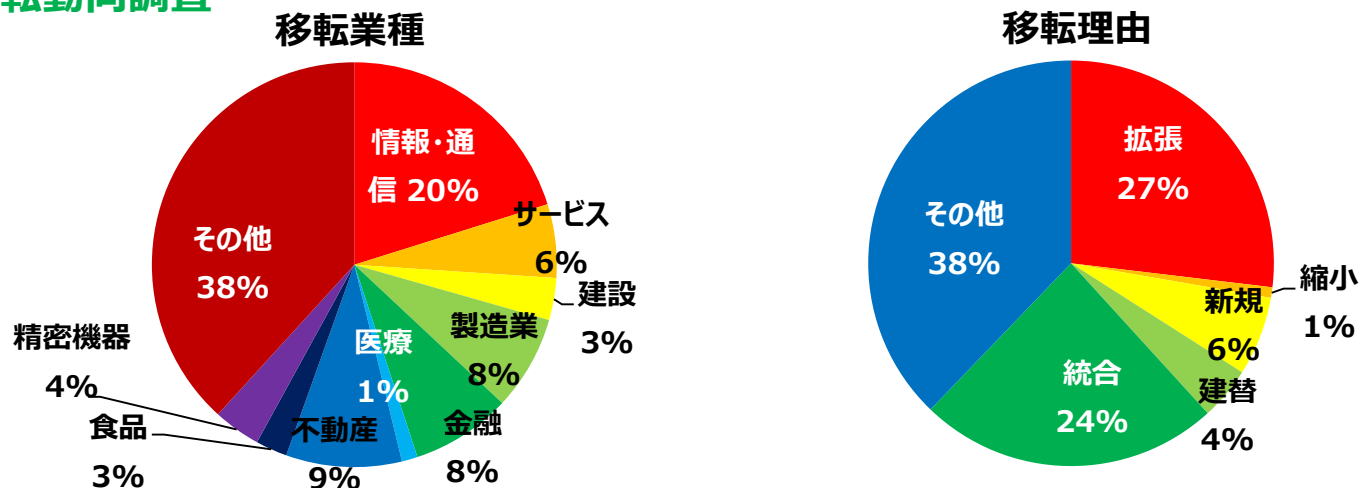
①池袋エリア

	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	17,088円	+1,147円	17,340円	+184円	24,182円	±0円
空室棟数	49棟	+6棟	14棟	-1棟	6棟	±0棟

②上野エリア

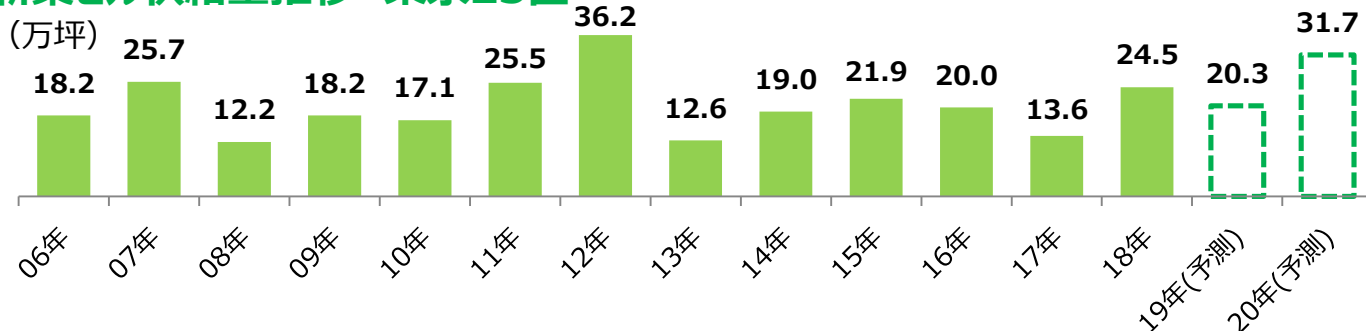
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,579円	-29円	15,500円	-100円	25,000円	±0円
空室棟数	132棟	+4棟	9棟	+1棟	1棟	±0棟

移転動向調査



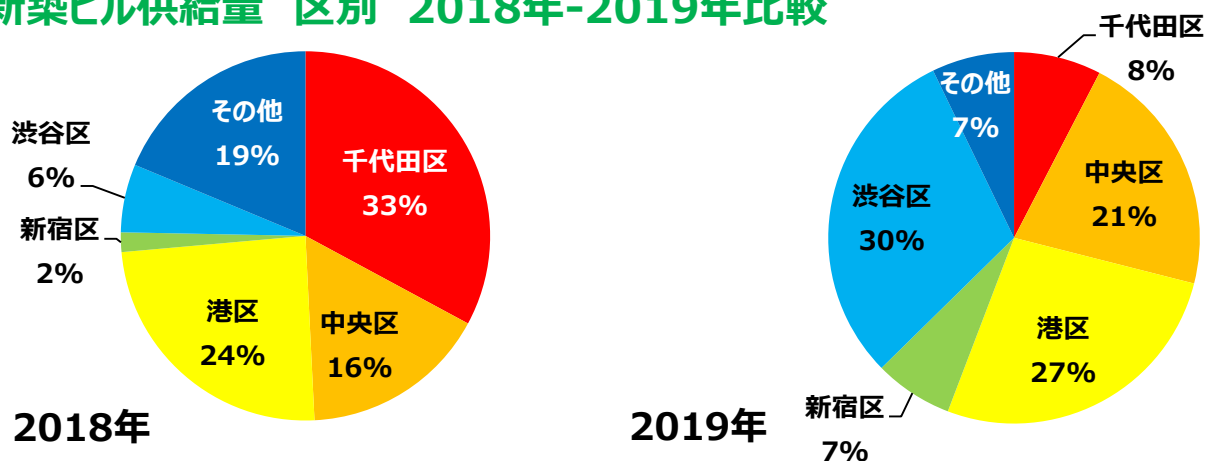
2018年9月から2019年8月までに収集したテナント移転事例238件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

住友不動産秋葉原駅前
住友不動産新宿セントラルパークタワー
飯）新宿南口プロジェクト

神田練塀町1他(地番)	地上21階	基準階340坪
新宿区西新宿6-666-1(地番)	地上33階	基準階446坪
渋谷区千駄ヶ谷5-27-3他	地上16階	基準階563坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

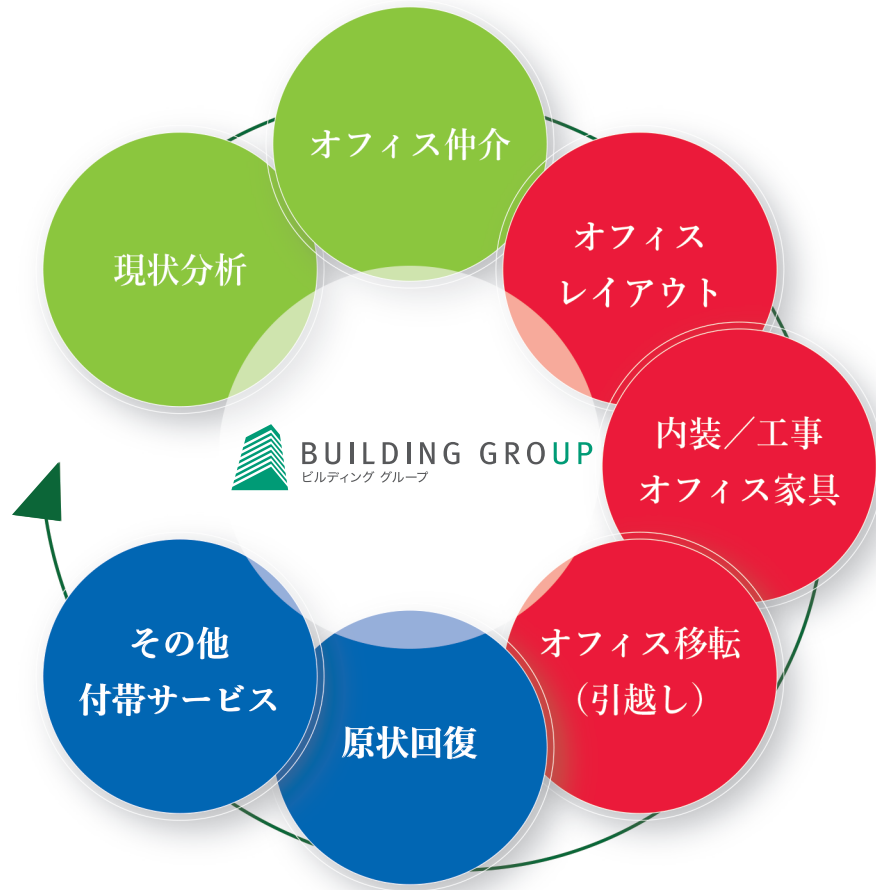
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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