

2019年9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

28,500円～43,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

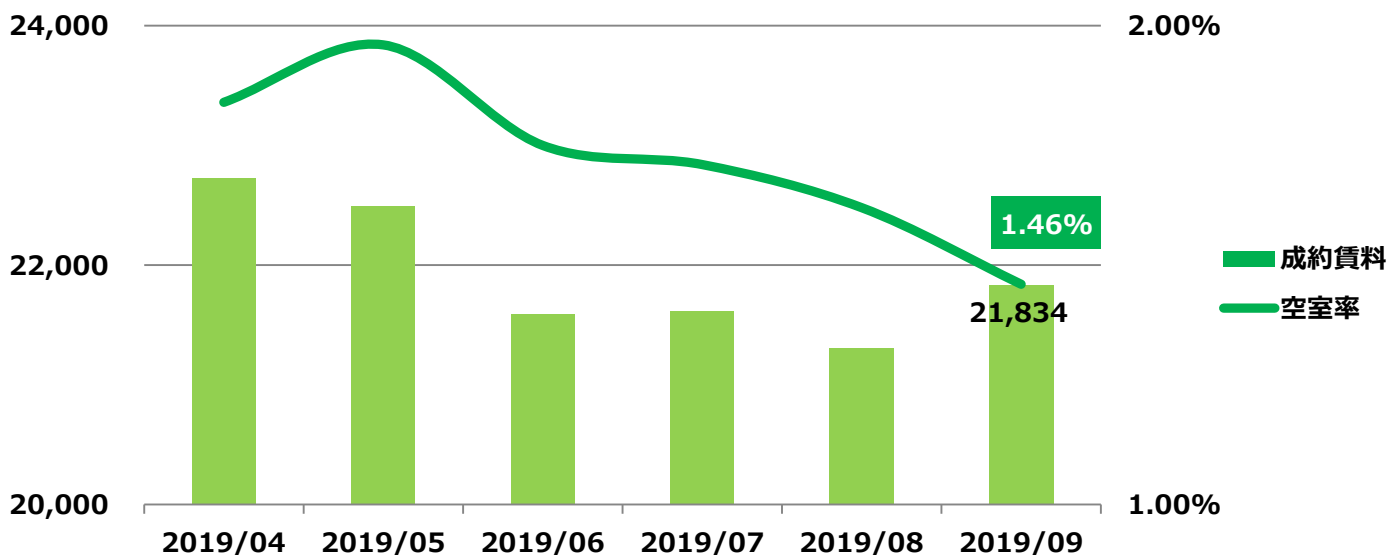
17,000円～26,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

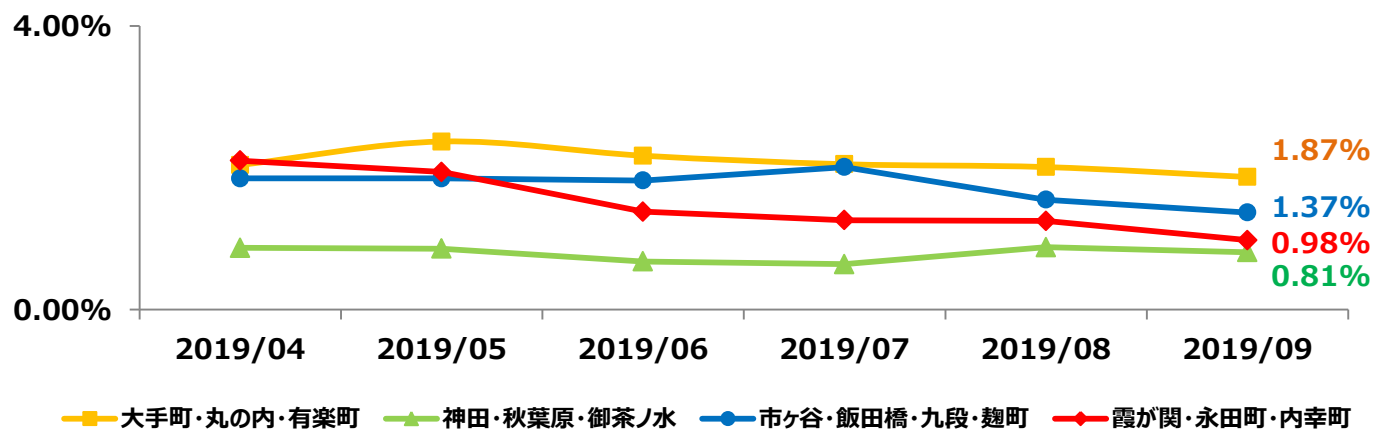
24,500円～42,000円

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	28,400円	+1,400円	32,000円	±0円	43,467円	-469円
空室棟数	2棟	+1棟	1棟	±0棟	22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	14,335円	+2円	19,493円	-169円	32,000円	±0円
空室棟数	255棟	-2棟	29棟	-5棟	2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	16,875円	+81円	21,531円	+758円	26,067円	-154円
空室棟数	147棟	-1棟	28棟	-4棟	7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	24,680円	+1,600円	42,000円	-1,750円	36,485円	-1,003円
空室棟数	4棟	±0棟	3棟	+1棟	5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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

18,000円～37,000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

16,500円～17,000円

①銀座エリア

23,000円～36,500円

⑤茅場町・築地エリア

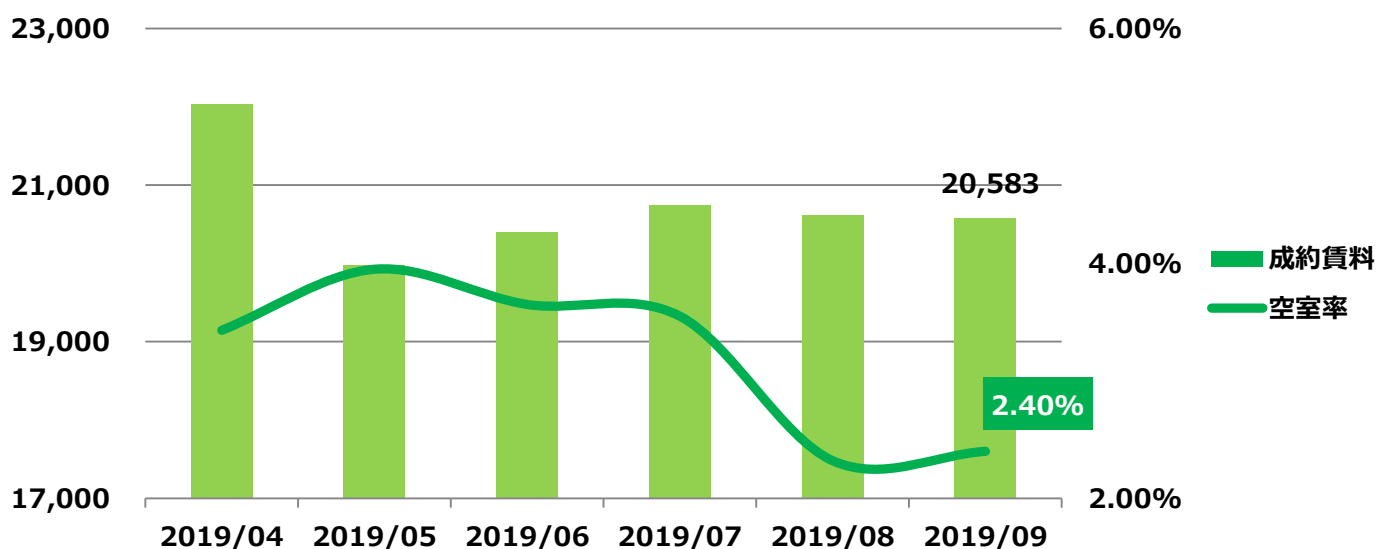
14,000円～28,500円

⑥勝どき・晴海エリア

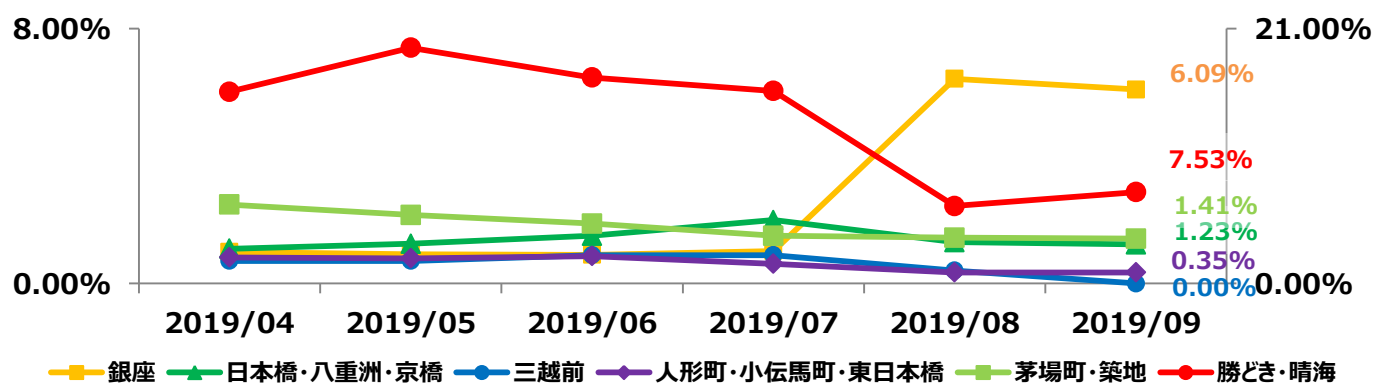
12,000円～21,500円

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	23,054円	+247円	24,272円	+270円	36,556円	+956円
空室棟数	79棟	±0棟	19棟	+1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	18,019円	+321円	26,808円	-92円	37,167円	-1,333円
空室棟数	56棟	-1棟	7棟	-2棟	4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	17,075円	-665円	16,250円	-1,000円	対象物件なし	
空室棟数	28棟	-2棟	2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	12,994円	-110円	14,346円	-70円	対象物件なし	
空室棟数	119棟	+2棟	13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	14,236円	+171円	17,076円	-602円	28,303円	+1,303円
空室棟数	119棟	±0円	16棟	-2棟	3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	13,775円	+1,275円	11,750円	±0円	21,735円	+204円
空室棟数	2棟	+1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

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

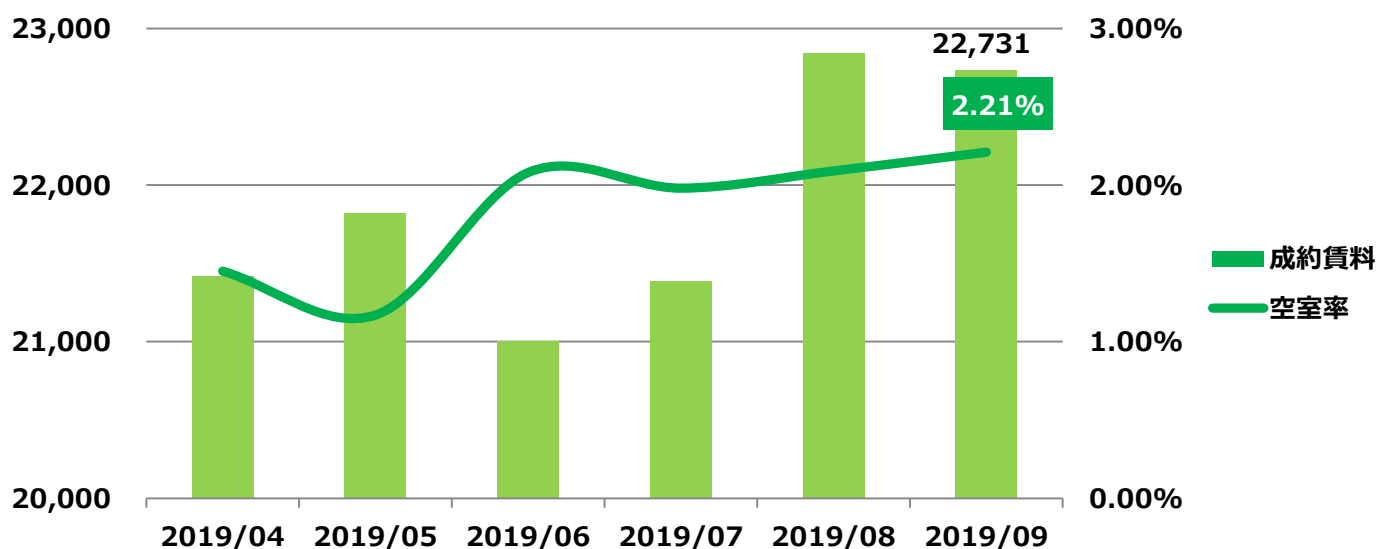
16,500円～25,000円

④品川駅前エリア

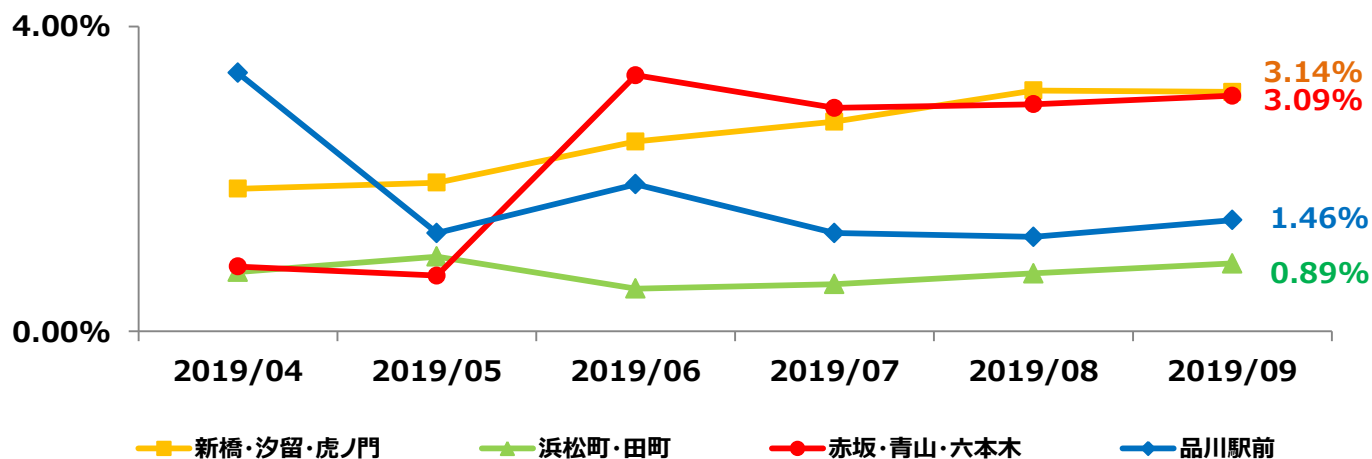
16,000円～43,000円

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	17,577円	+33円	24,471円	-637円	31,183円	+232円
空室棟数	103棟	-5棟	25棟	-1棟	15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	16,741円	-219円	21,629円	+785円	25,096円	+441円
空室棟数	72棟	+5棟	18棟	-1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	19,350円	-75円	22,934円	-400円	41,062円	+265円
空室棟数	118棟	±0棟	25棟	±0棟	13棟	-1棟

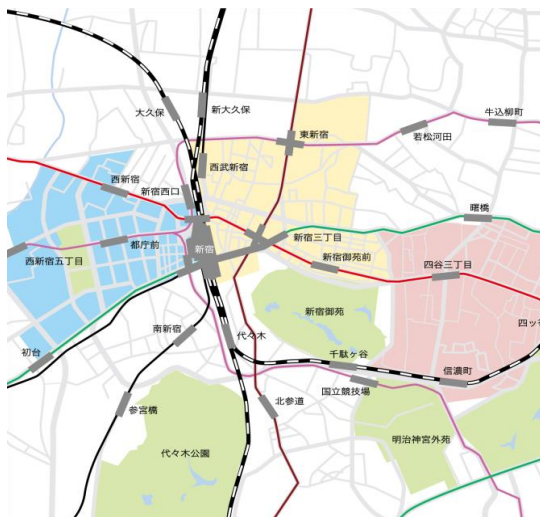
④品川駅前エリア

	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	16,590円	-161円	15,871円	-1,014円	43,000円	+933円
空室棟数	5棟	±0棟	7棟	-1棟	3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

17,500円～32,500円

②新宿東口エリア

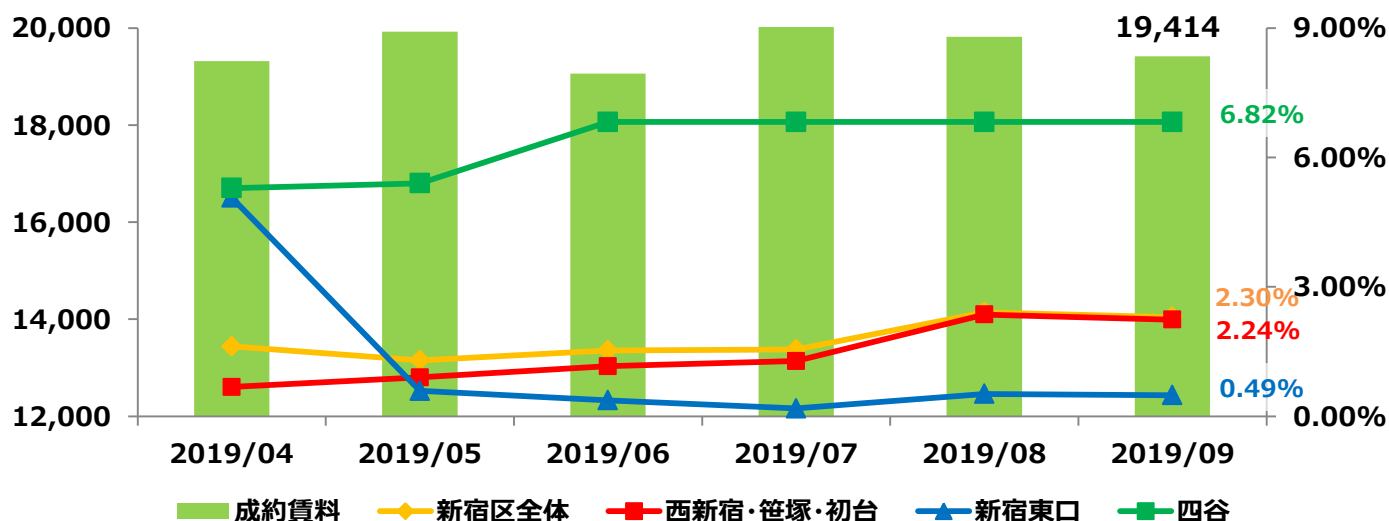
17,000円～29,000円

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	17,744円	+27円	19,376円	-235円	32,548円	-521円
空室棟数	50棟	±0棟	25棟	+2棟	17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	17,118円	+173円	19,147円	-1,570円	29,000円	±0円
空室棟数	44棟	+1棟	3棟	-1棟	2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	15,409円	+369円	20,250円	±0円	対象物件なし
空室棟数	35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

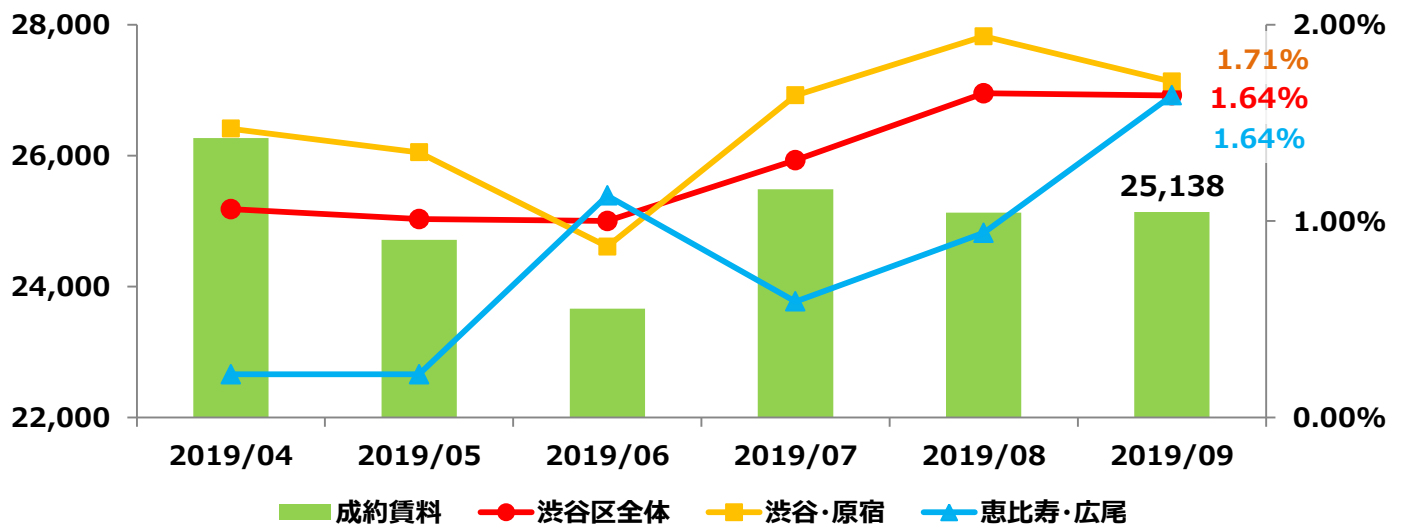
22,000円～38,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,500円～32,500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	21,781円	+104円	30,645円	±0円	37,950円	-300円
空室棟数	87棟	+3棟	18棟	±0棟	6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	20,672円	+144円	26,000円	±0円	32,667円	+32,667円
空室棟数	28棟	+1棟	4棟	+2棟	2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。



①大崎エリア

～27,500円

②五反田エリア

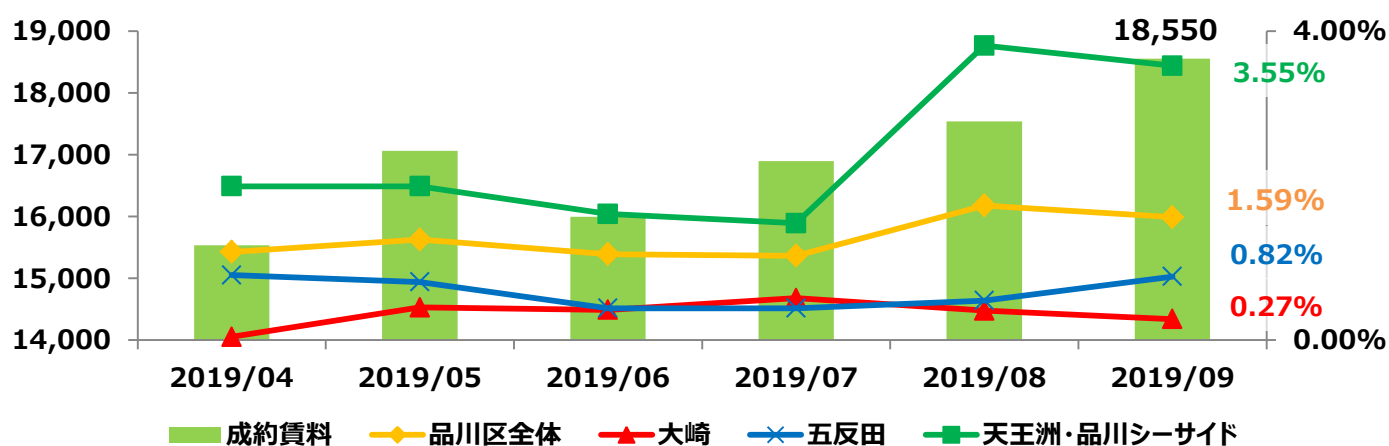
13,000円～20,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～19,000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	27,333円	+2,583円
空室棟数		1棟	-1棟

②五反田エリア

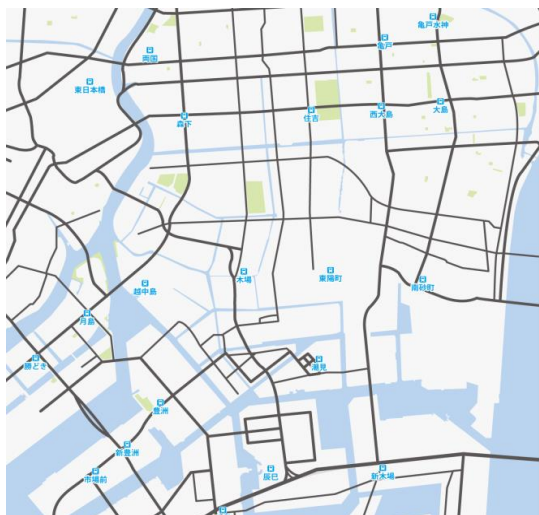
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,778円	20,492円	13,000円
空室棟数	16棟	8棟	1棟

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	16,667円	18,938円
空室棟数	1棟	3棟	4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

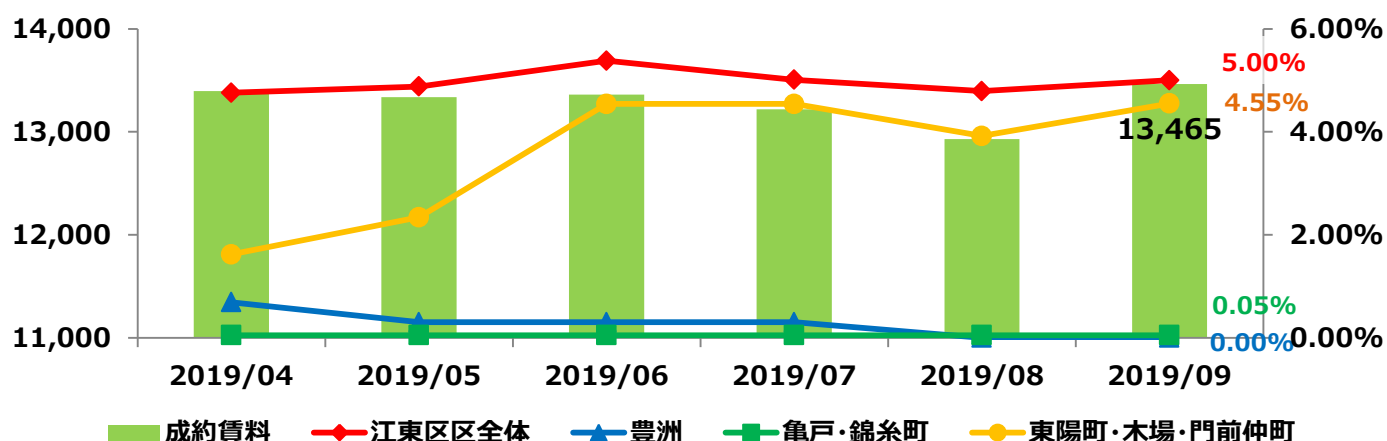
10,000円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,500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	9,987円	-188円	12,953円	-227円	17,333円	+333円
空室棟数	9棟	+2棟	7棟	±0棟	3棟	+1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	12,607円	-756円	14,875円	+304円	15,944円	-283円
空室棟数	13棟	±0棟	6棟	±0棟	9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

16,500円～24,000円

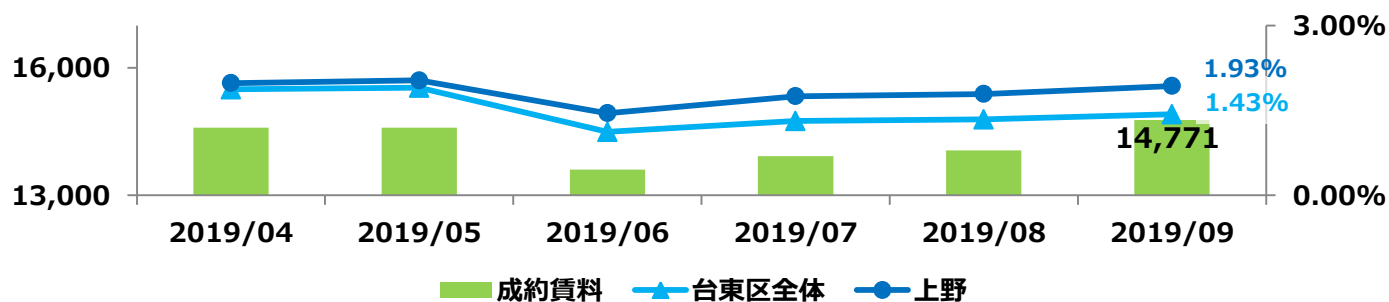
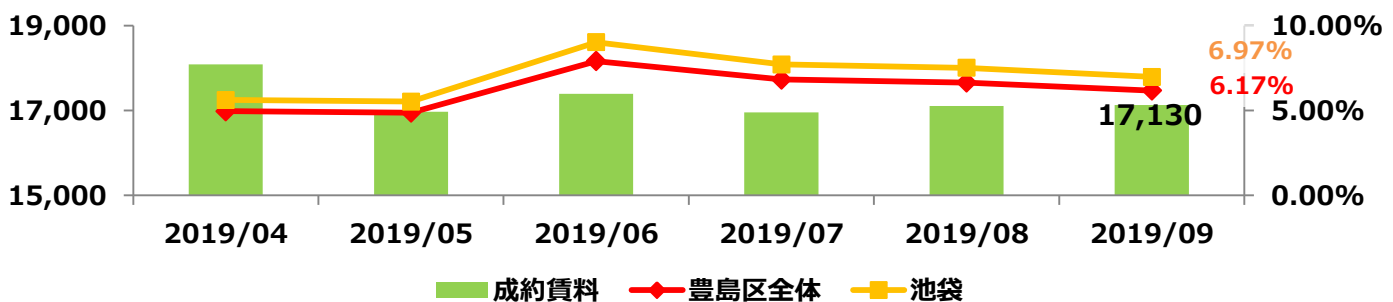


②上野エリア

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

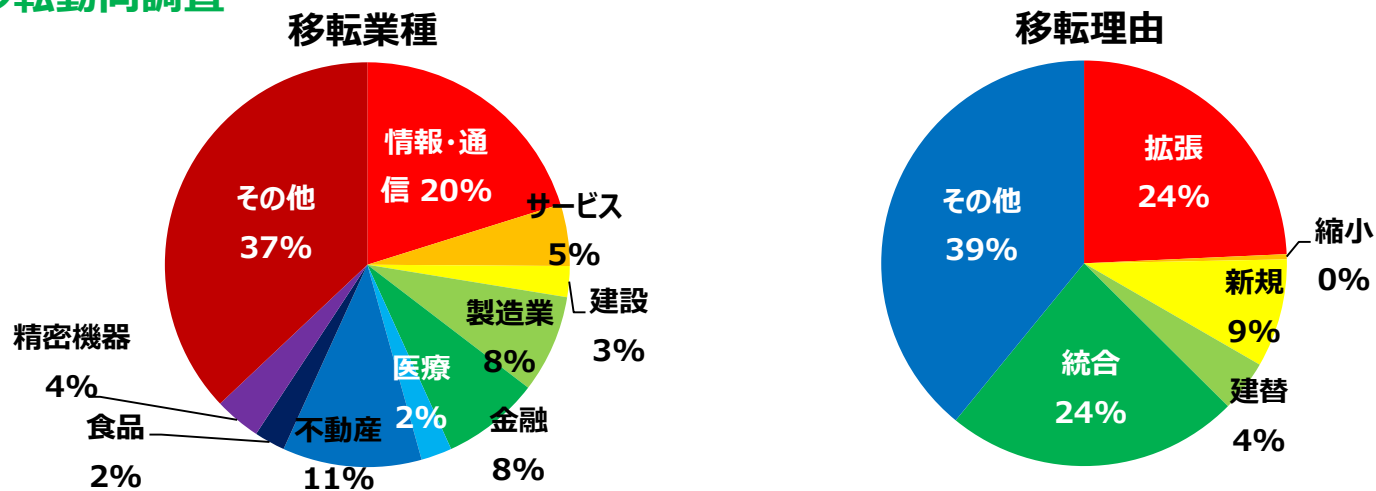
①池袋エリア

	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	16,696円	-392円	17,500円	+160円	23,969円	-213円
空室棟数	51棟	+2棟	10棟	-4棟	5棟	-1棟

②上野エリア

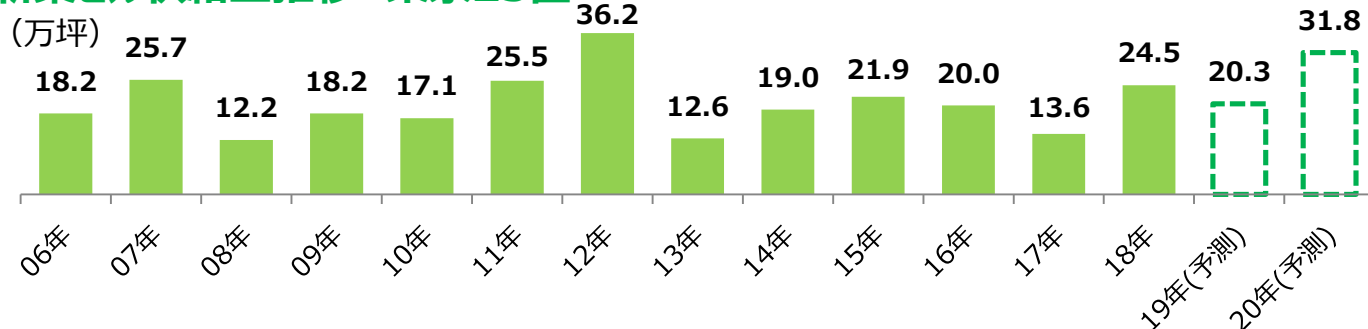
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,632円	+53円	16,214円	+714円	25,000円	±0円
空室棟数	129棟	-3棟	10棟	+1棟	1棟	±0棟

移転動向調査



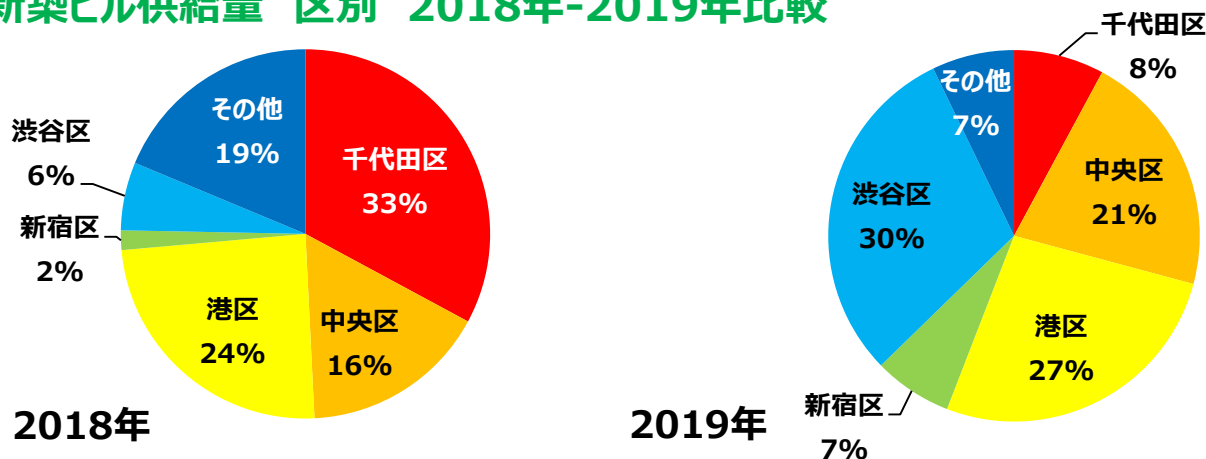
2018年10月から2019年9月までに収集したテナント移転事例238件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

渋谷スクランブルスクエア
渋谷フクラス

渋谷区渋谷2-24-1（地番）
渋谷区道玄坂1-38（地番）

地上47階 基準階803坪
地上18階 基準階638坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

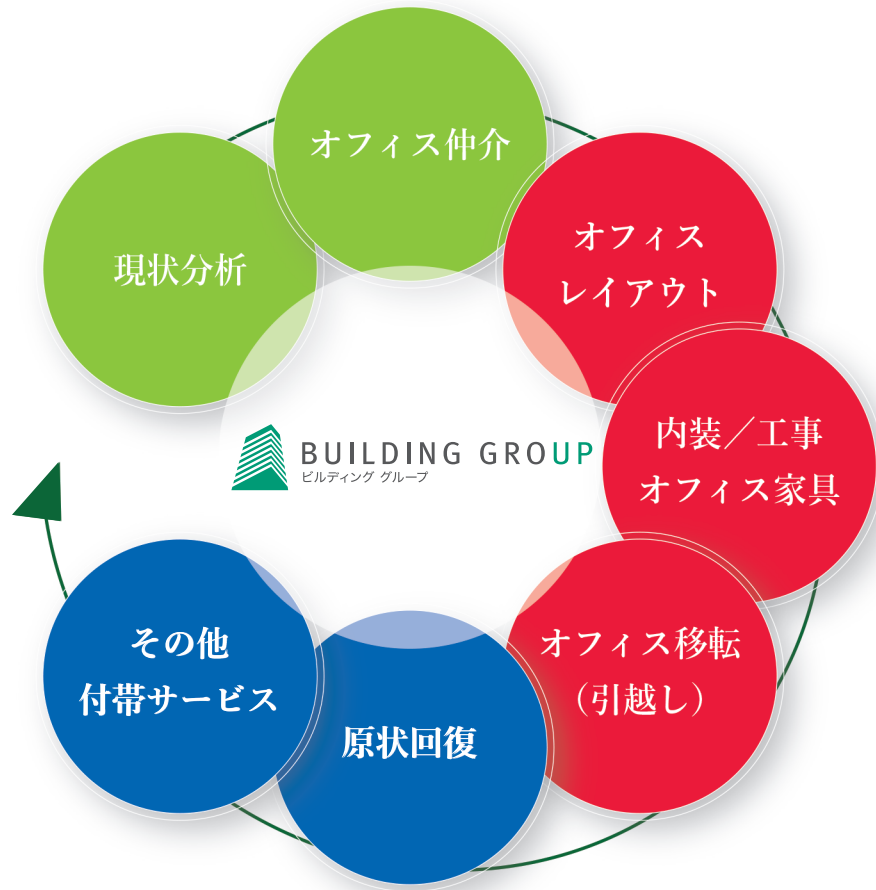
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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