

2019年10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

14,000円～30,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

28,000円～44,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

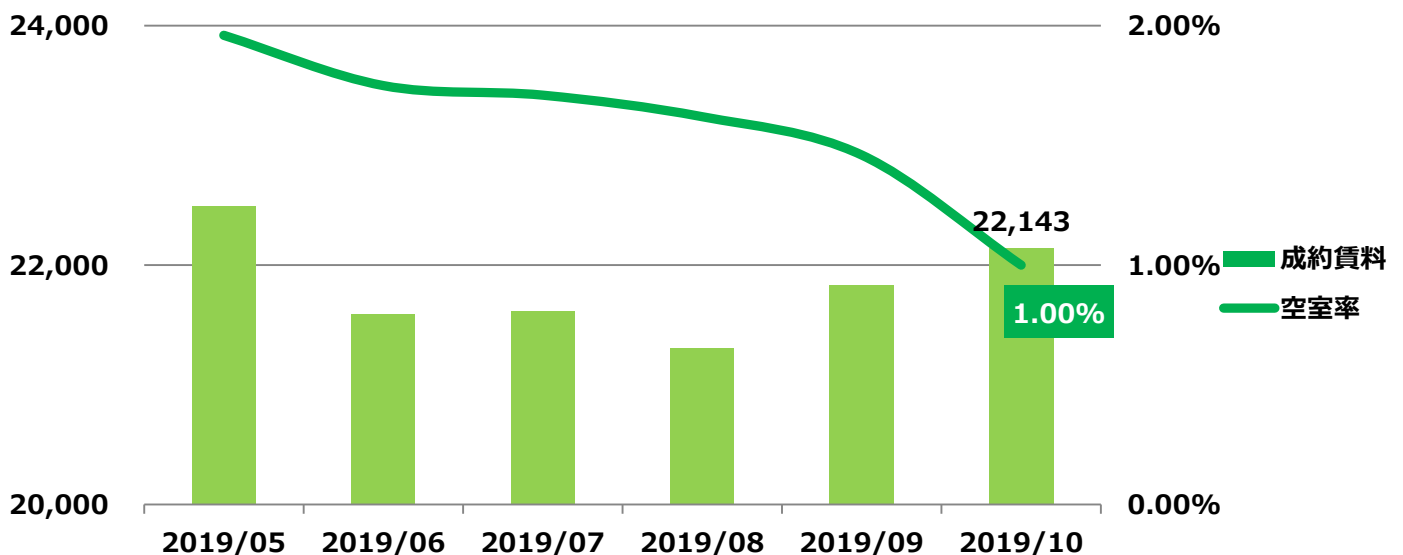
16,500円～27,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

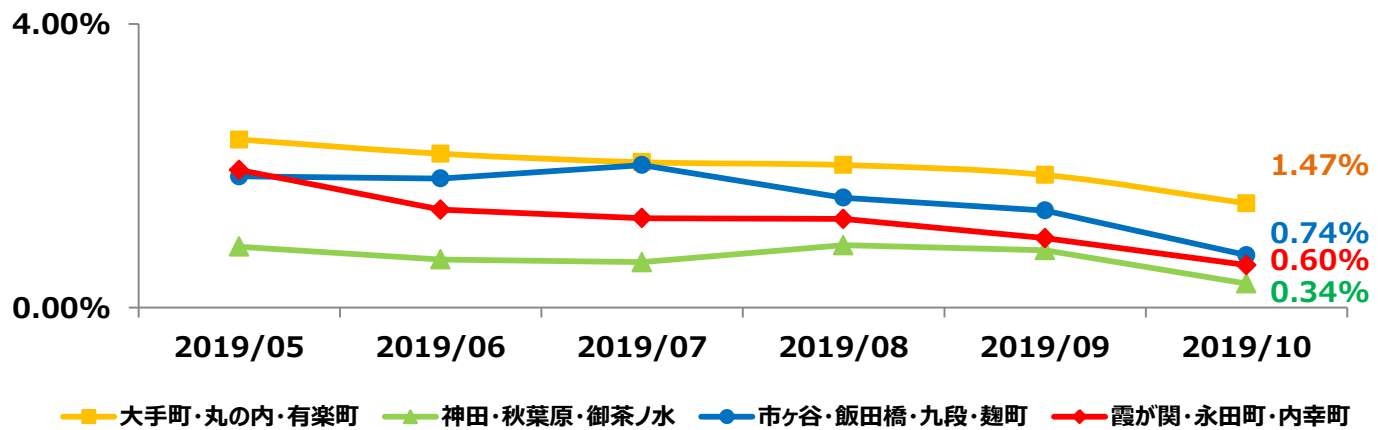
21,500円～46,000円

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	27,867円	-533円	34,000円	+2,000円	43,897円	+430円
空室棟数	3棟	+1棟	1棟	±0棟	17棟	-5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	14,166円	-169円	19,405円	-88円	30,000円	-2,000円
空室棟数	251棟	-4棟	24棟	-5棟	3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	16,558円	-317円	21,448円	-83円	27,014円	+947円
空室棟数	139棟	-8棟	21棟	-7棟	9棟	+2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	21,700円	-2,980円	46,250円	+4,250円	35,358円	+1,127円
空室棟数	3棟	-1棟	2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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

18,000円～27,500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～19,000円

①銀座エリア

23,500円～38,000円

⑤茅場町・築地エリア

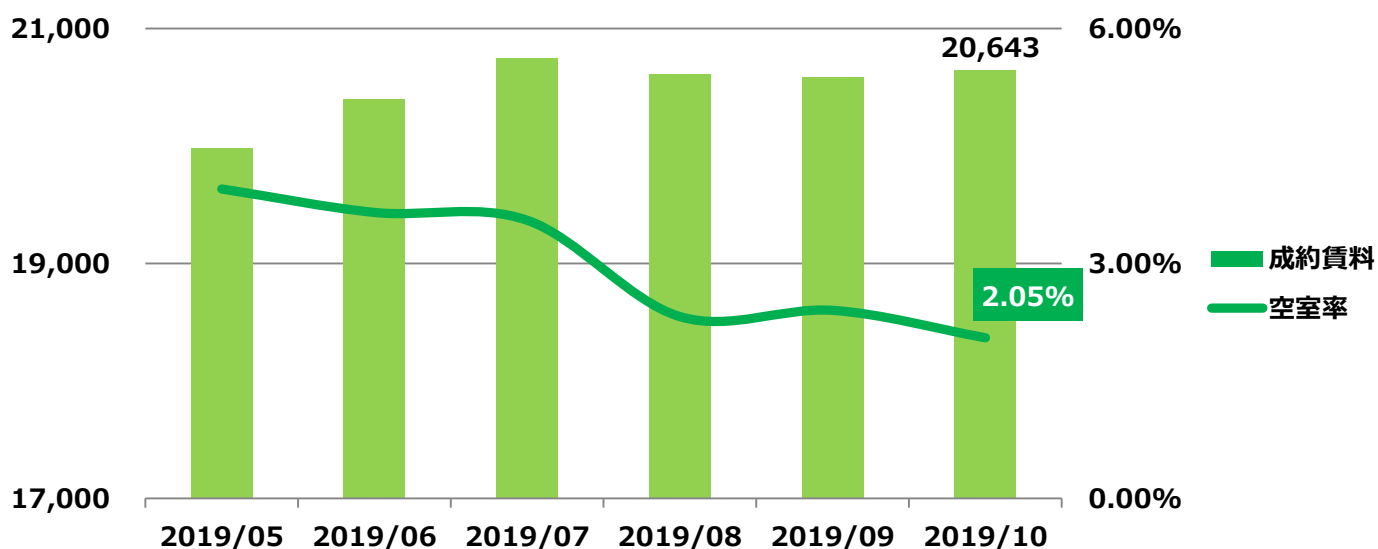
14,500円～28,500円

⑥勝どき・晴海エリア

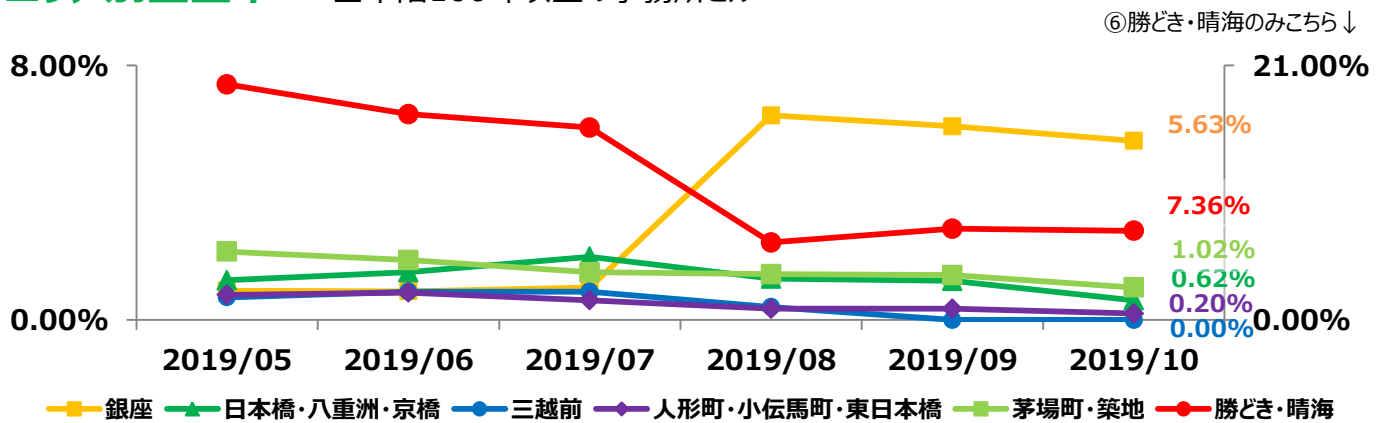
12,500円～22,000円

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	23,627円	+573円	24,779円	+507円	38,000円	+1,444円
空室棟数	78棟	-1棟	19棟	±0棟	1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	18,045円	+26円	24,950円	-1,858円	27,600円	-9,567円
空室棟数	56棟	±0棟	6棟	-1棟	3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	18,994円	+1,919円	16,250円	±0円	対象物件なし	
空室棟数	29棟	+1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	13,063円	+69円	14,450円	+104円	対象物件なし	
空室棟数	123棟	+4棟	12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	14,270円	+34円	16,144円	-932円	28,520円	+217円
空室棟数	125棟	+6棟	14棟	-2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	-1,275円	16,000円	+4,250円	22,037円	+302円
空室棟数	1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～41,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～32,500円

②浜松町・田町エリア

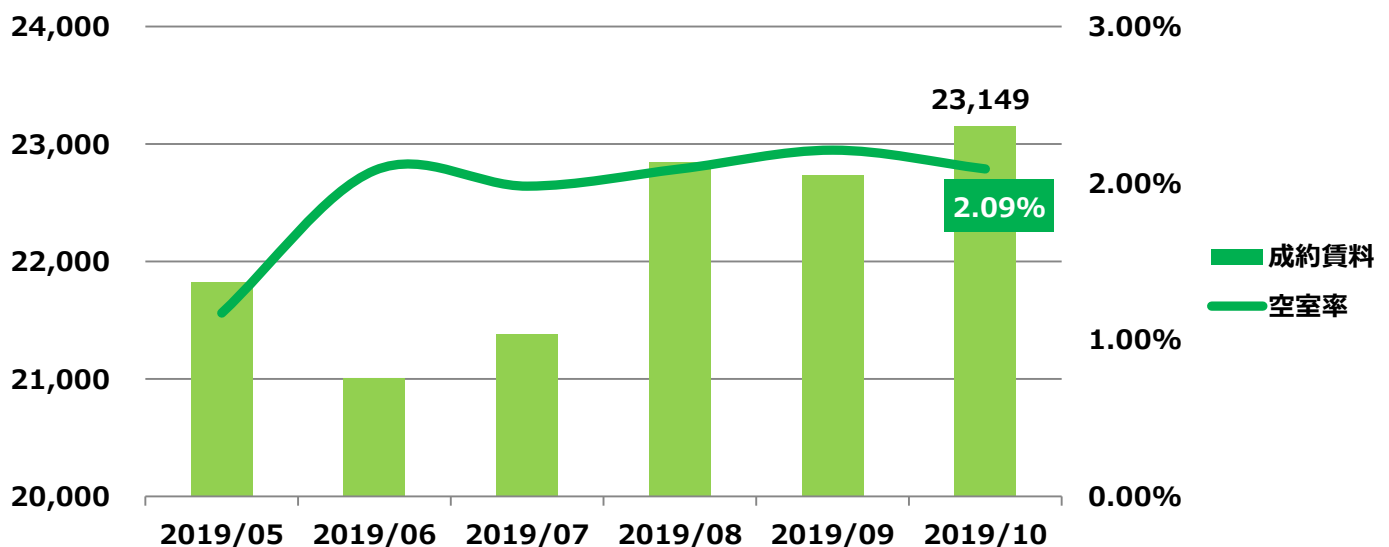
18,000円～26,500円

④品川駅前エリア

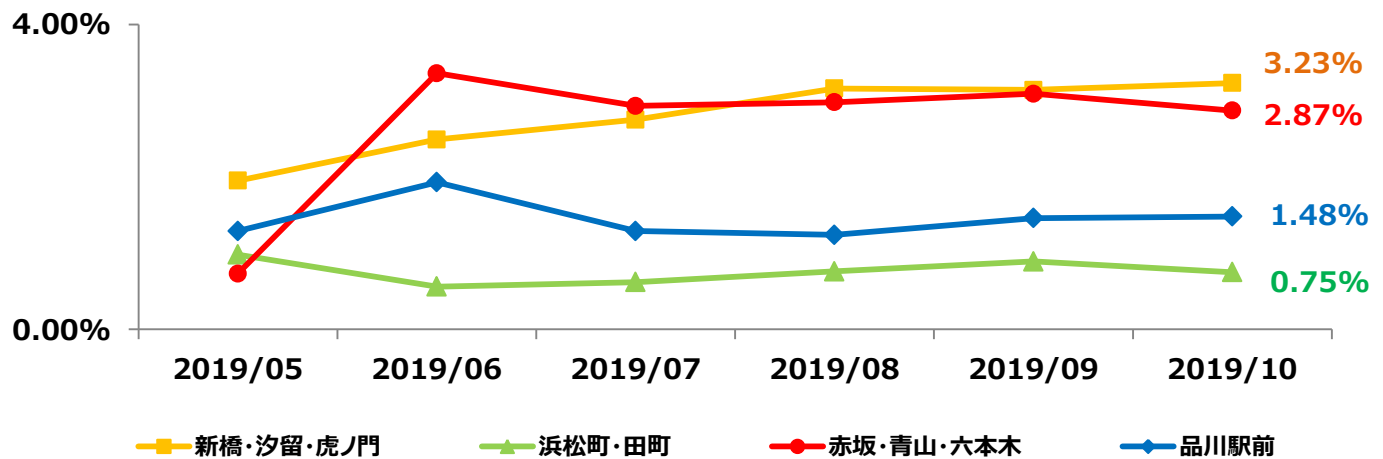
16,000円～42,500円

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	17,704円	+127円	24,106円	-365円	32,668円	+1,485円
空室棟数	99棟	-4棟	27棟	+2棟	16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	17,885円	+1,144円	21,461円	-168円	26,477円	+1,381円
空室棟数	64棟	-8棟	18棟	±0棟	6棟	-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	19,463円	+113円	24,748円	+1,814円	41,448円	+386円
空室棟数	112棟	-6棟	25棟	±0棟	14棟	+1棟

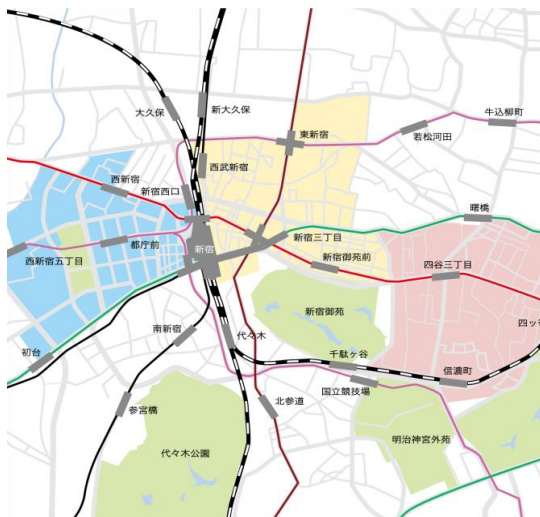
④品川駅前エリア

	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	17,350円	+760円	15,852円	-19円	42,625円	-375円
空室棟数	7棟	+2棟	6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

18,500円～32,500円

②新宿東口エリア

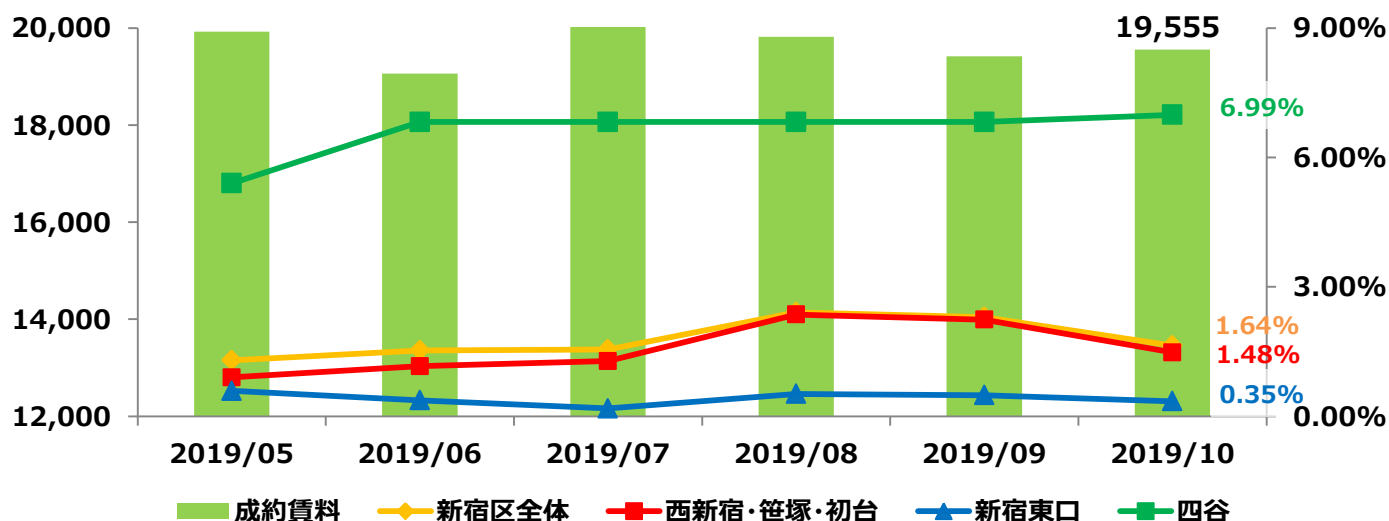
17,500円～28,000円

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	18,550円	+806円	19,336円	-40円	32,600円	+52円
空室棟数	43棟	-7棟	19棟	-6棟	13棟	-4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	17,286円	+168円	21,522円	+2,375円	28,000円	-1,000円
空室棟数	38棟	-6棟	3棟	±0円	1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	14,822円	-587円	20,700円	+450円	対象物件なし
空室棟数	31棟	-4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

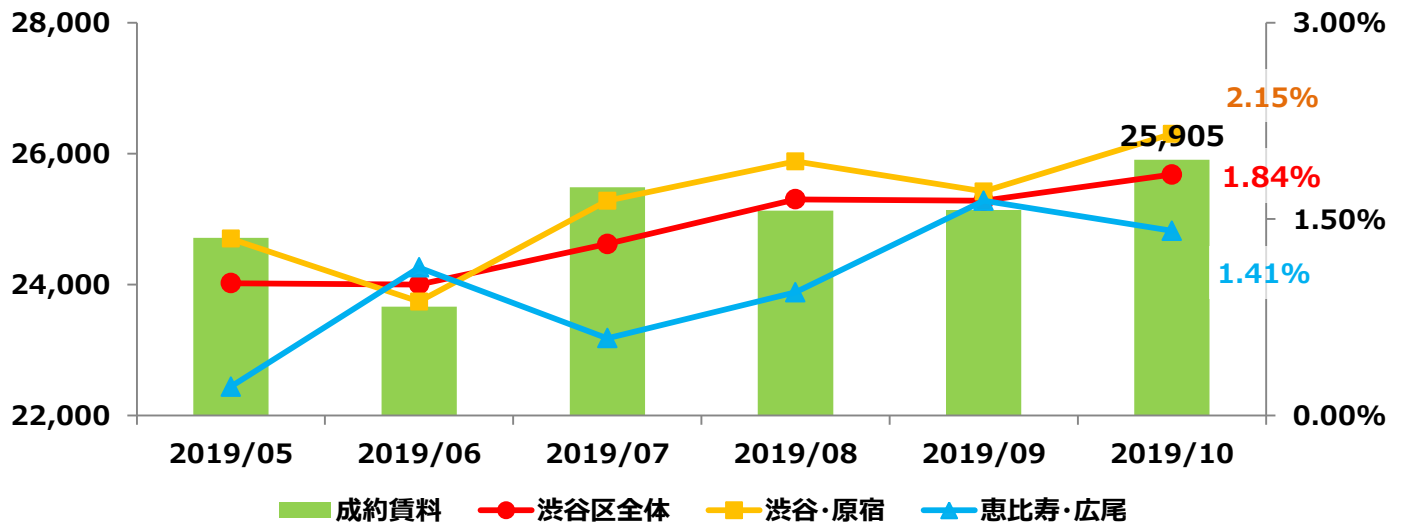
22,000円～39,500円

② 恵比寿・広尾エリア

21,500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	21,814円	+33円	30,365円	-280円	39,500円	+1,550円
空室棟数	83棟	-4棟	17棟	-1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	21,288円	+616円	32,083円	+6,083円	30,000円	-2,667円
空室棟数	29棟	+1棟	5棟	-1棟	1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

～17,000円

②五反田エリア

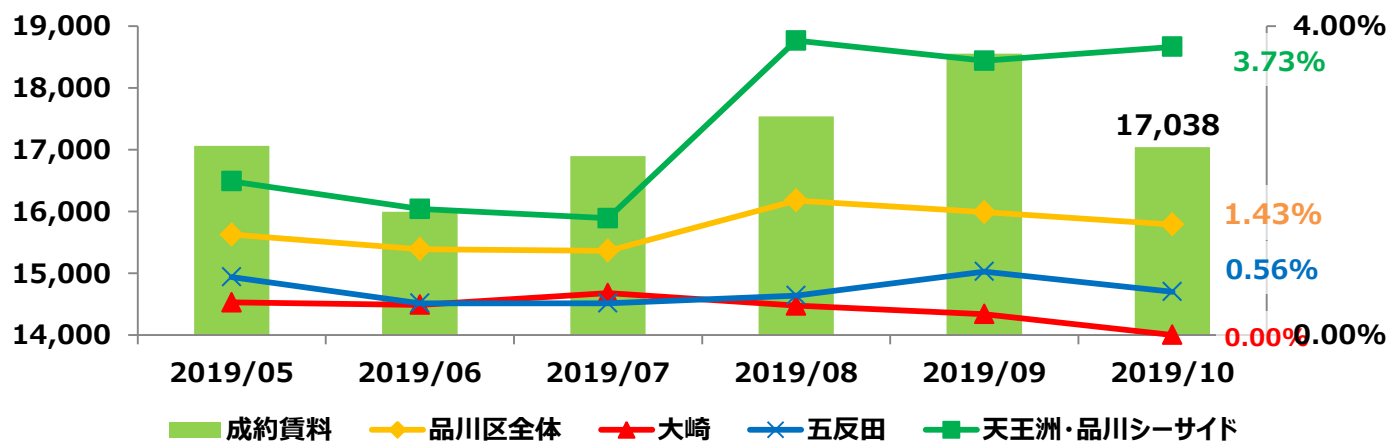
13,000円～21,000円

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	17,200円	-10,133円
空室棟数		1棟	±0棟

②五反田エリア

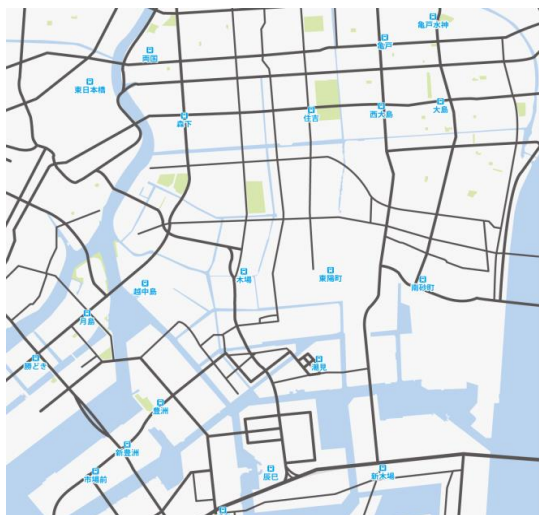
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	14,315円	20,975円	13,000円
空室棟数	15棟	4棟	1棟

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	18,750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

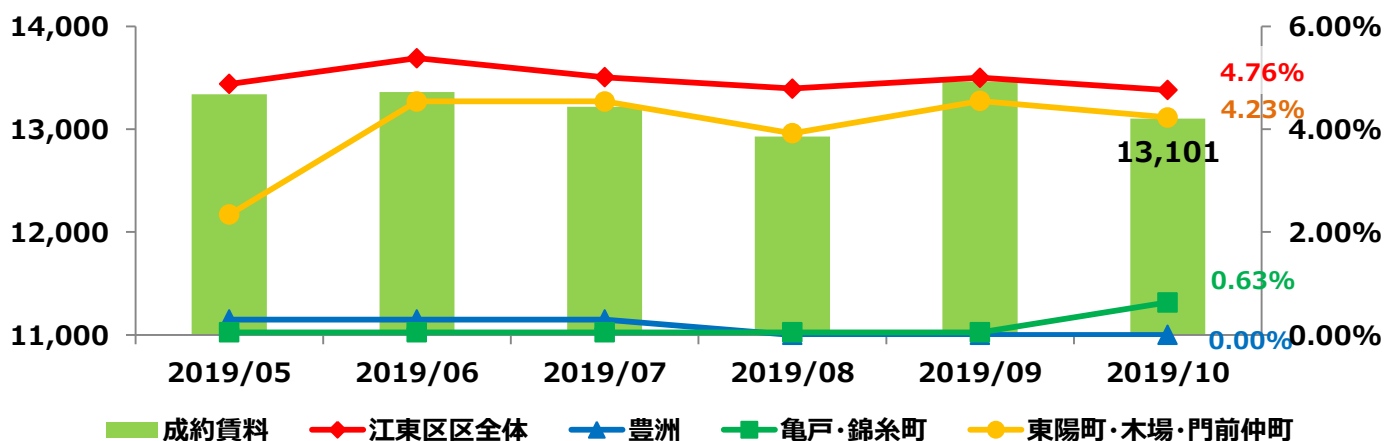
10,500円～18,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,000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	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				

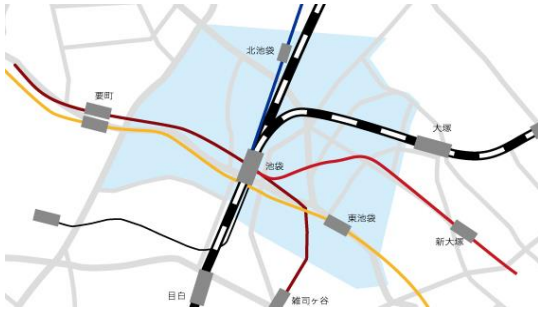
②亀戸・錦糸町エリア

	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	10,387円	+400円	12,789円	-164円	18,500円	+1,167円
空室棟数	9棟	±0棟	5棟	-2棟	3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	13,207円	+600円	15,083円	+208円	15,534円	-410円
空室棟数	11棟	-2棟	5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

16,500円～23,000円

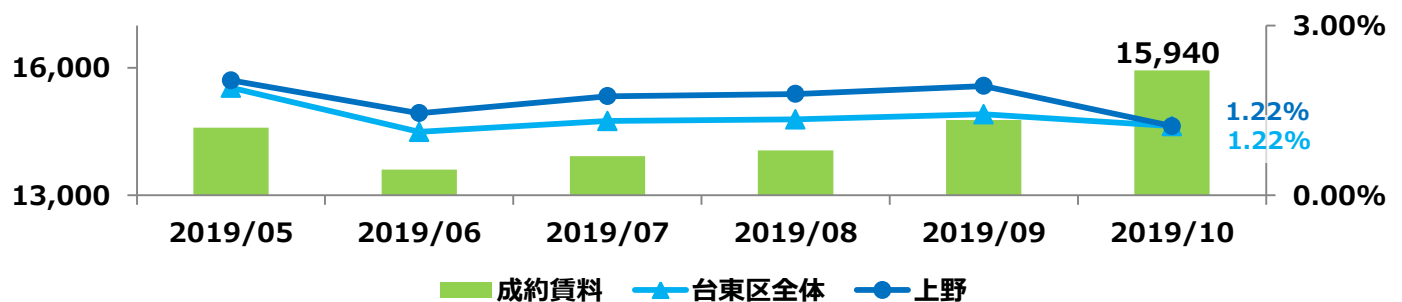
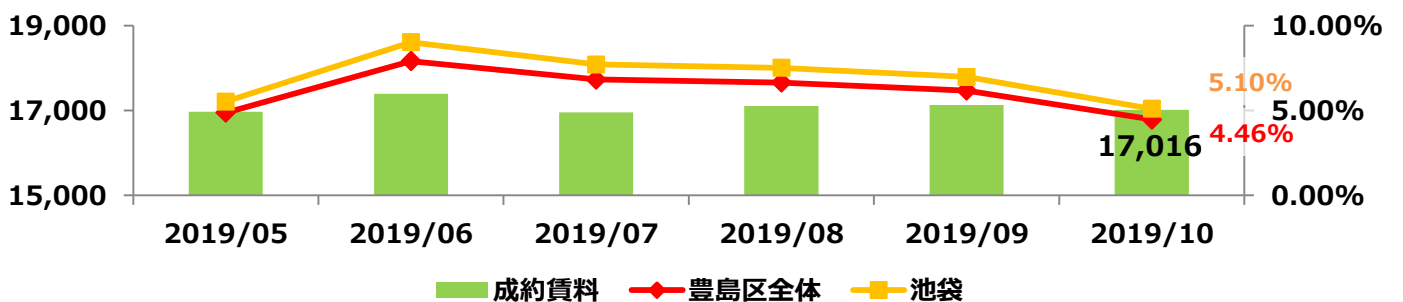


②上野エリア

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

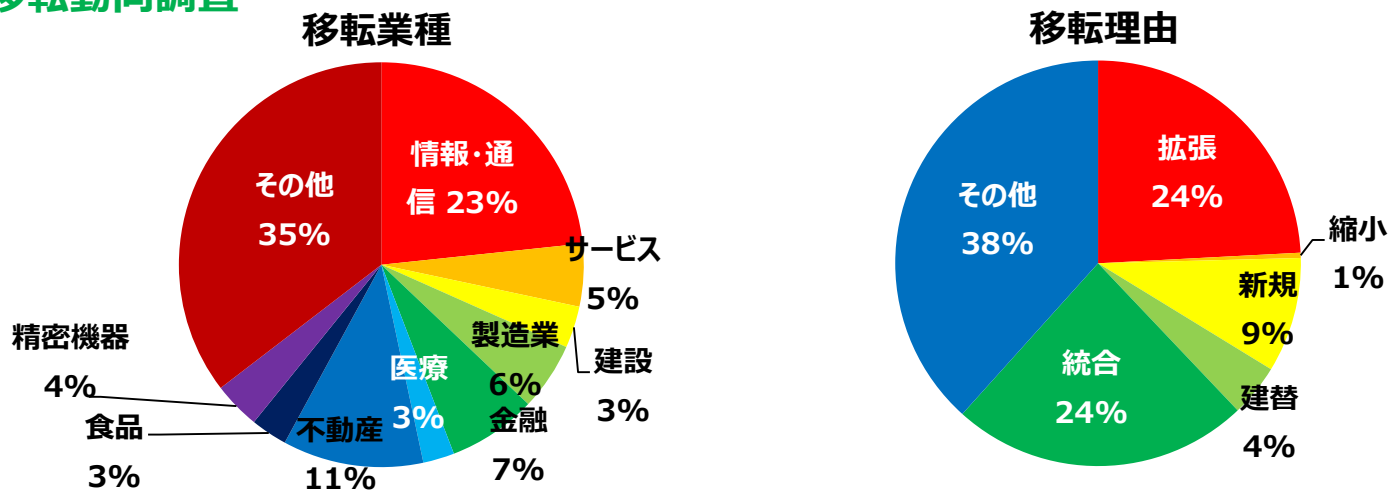
①池袋エリア

	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	16,278円	-418円	17,317円	-183円	22,789円	-1,180円
空室棟数	45棟	-6棟	10棟	±0棟	4棟	-1棟

②上野エリア

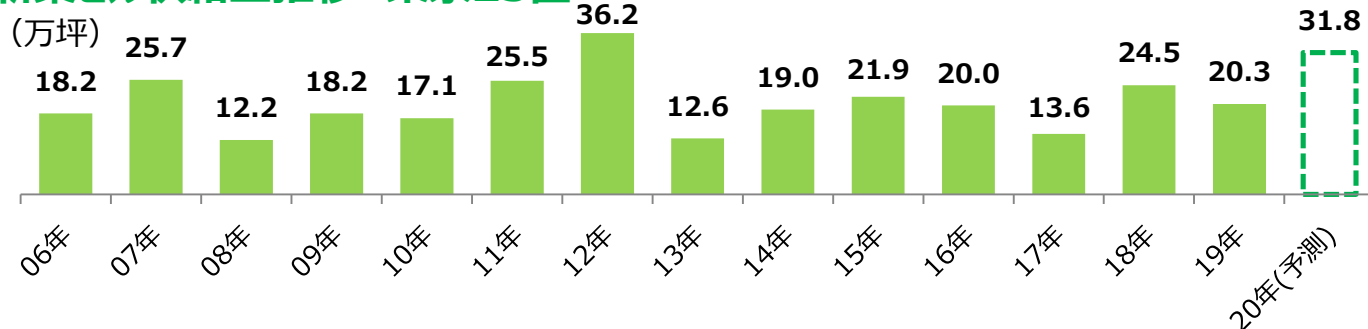
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,562円	-70円	16,077円	-137円	25,000円	±0円
空室棟数	128棟	-1棟	9棟	-1棟	1棟	±0棟

移転動向調査



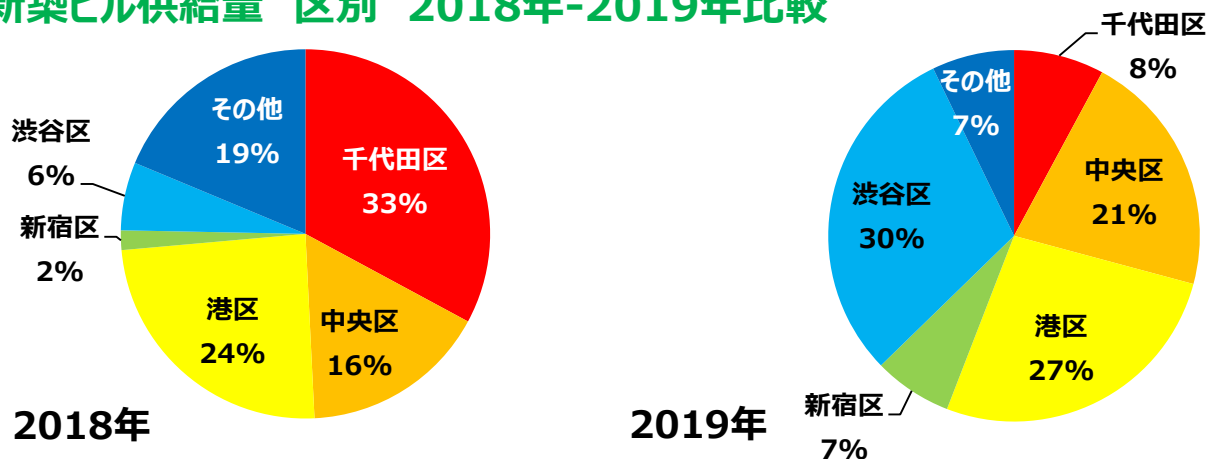
2018年11月から2019年10月までに収集したテナント移転事例240件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

住友不動産秋葉原ファースト 千代田区外神田1-9-4他(地番)
住友不動産池袋東 豊島区東池袋4-89-3(地番)

地上23階 基準階250坪
地上14階 基準階281坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

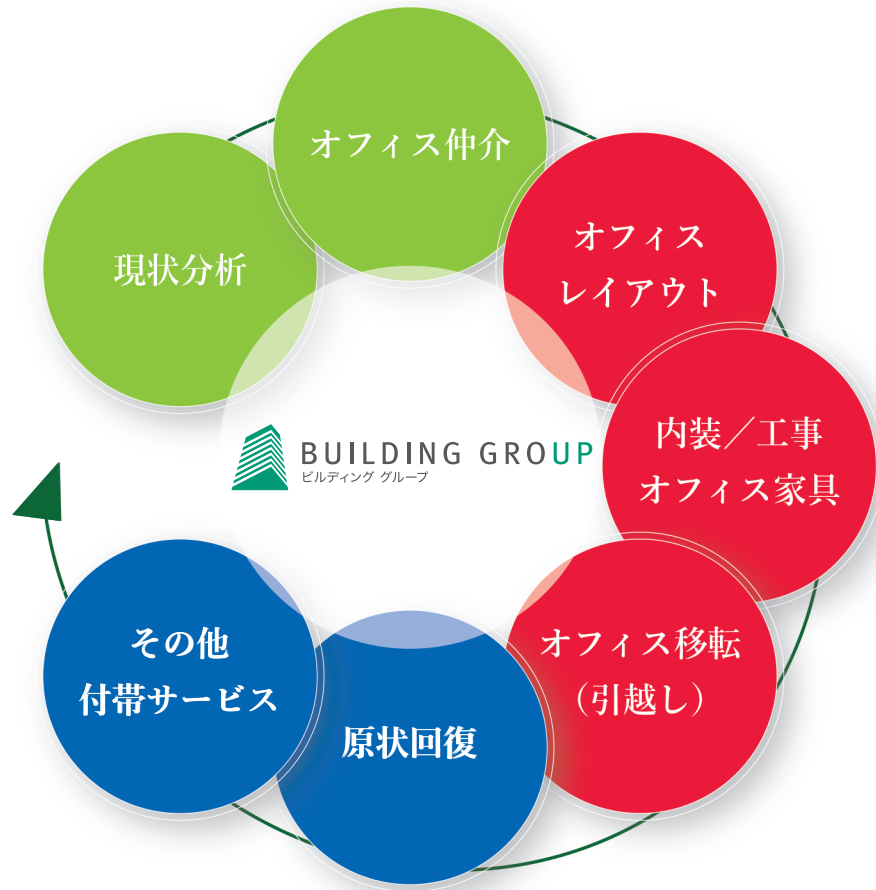
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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