

2020年2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

千代田区

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 神田・秋葉原・お茶の水エリア

15,000円～35,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

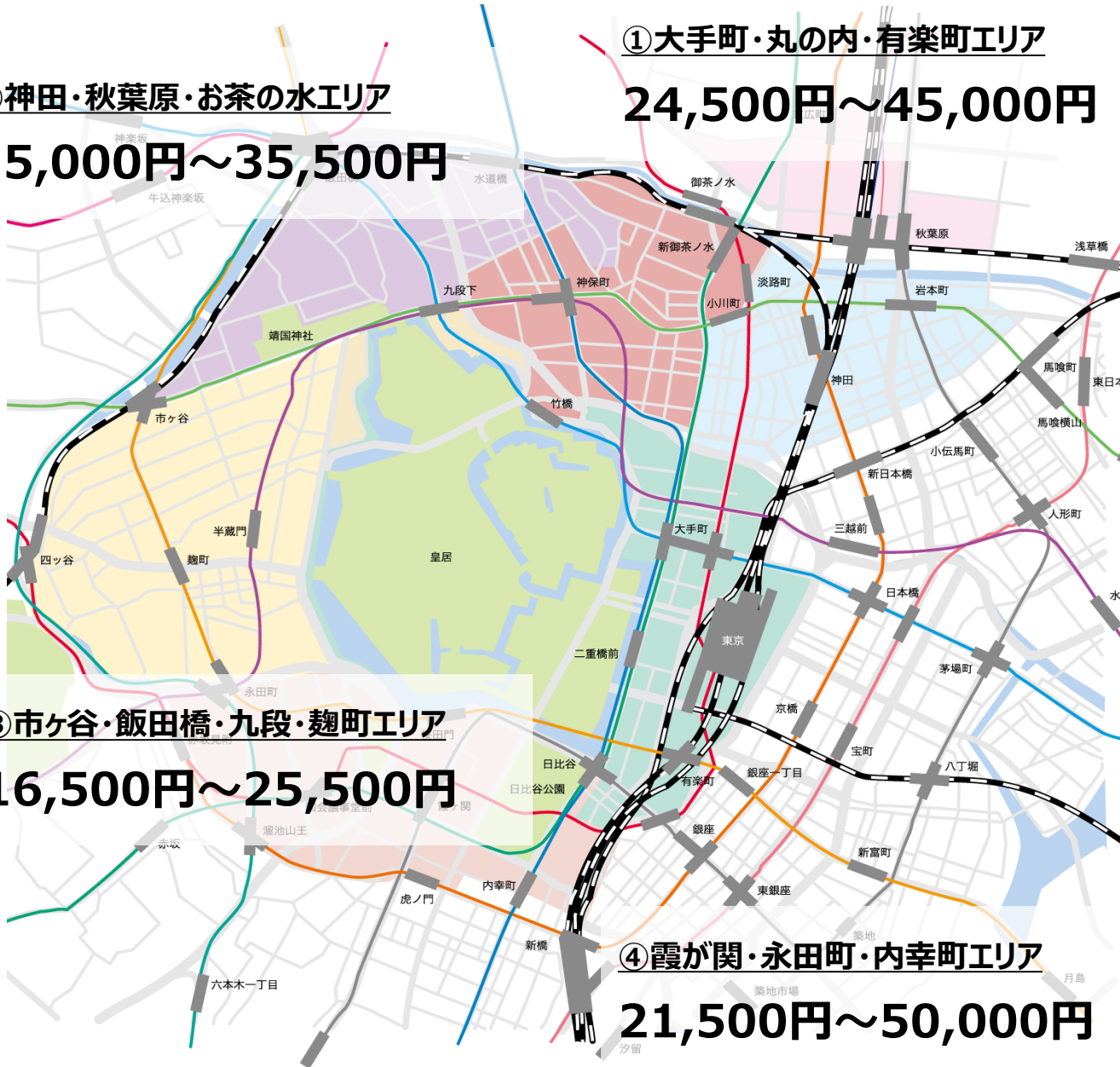
24,500円～45,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,500円～25,500円

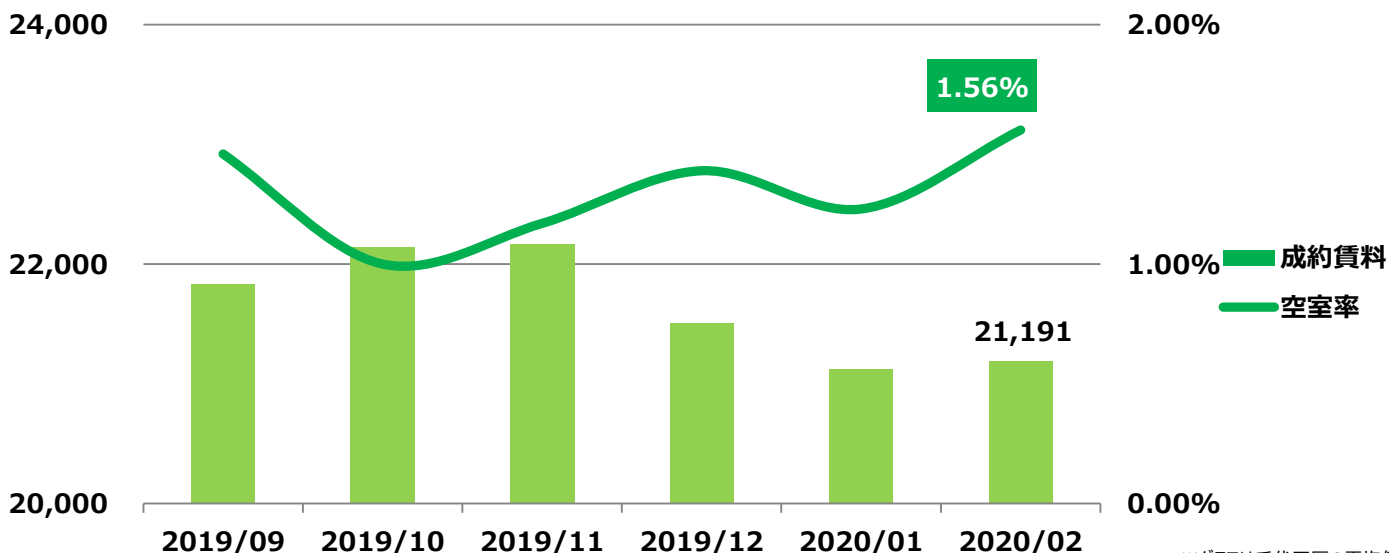
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

21,500円～50,000円



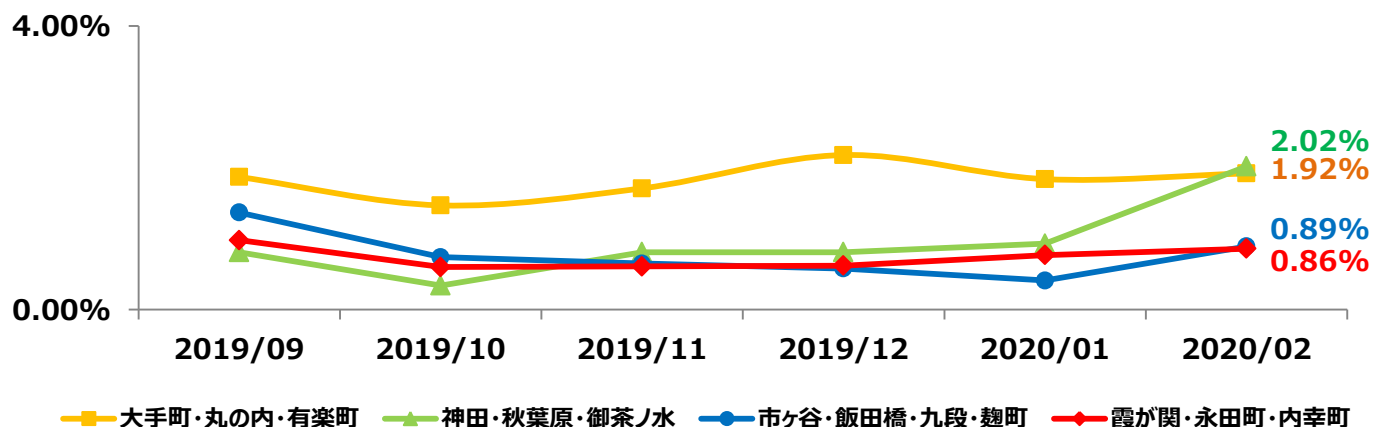
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは千代田区の平均値

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

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	24,600円	-3,267円	25,000円	±0円	44,974円	+1,051円
空室棟数	2棟	-1棟	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	15,053円	+546円	18,695円	+301円	35,700円	+1,950円
空室棟数	281棟	+5棟	32棟	+4棟	5棟	+1棟

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

	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	16,440円	+17円	20,651円	-120円	25,694円	+19円
空室棟数	154棟	+9棟	22棟	+3棟	10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	21,686円	-2,764円	50,000円	±0円	35,056円	-1,944円
空室棟数	4棟	+1棟	1棟	±0棟	7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

20,000円～45,000円

④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,500円～15,500円

③ 三越前エリア

～18,500円

① 銀座エリア

24,000円～36,500円

⑤ 茅場町・築地エリア

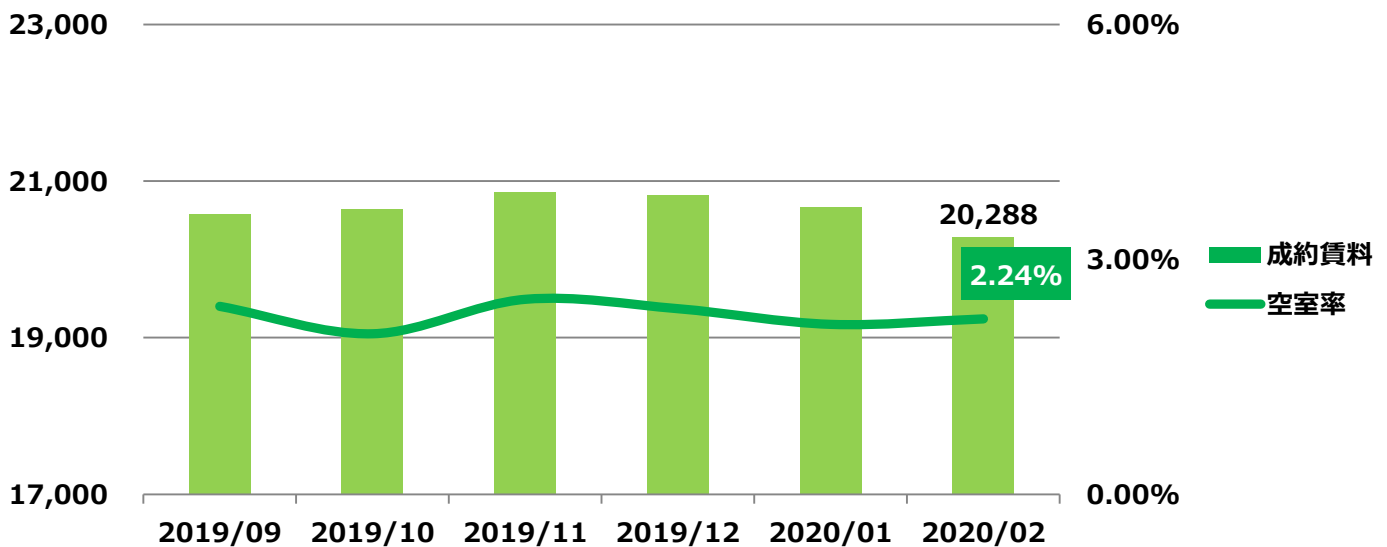
15,000円～27,500円

⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～21,500円

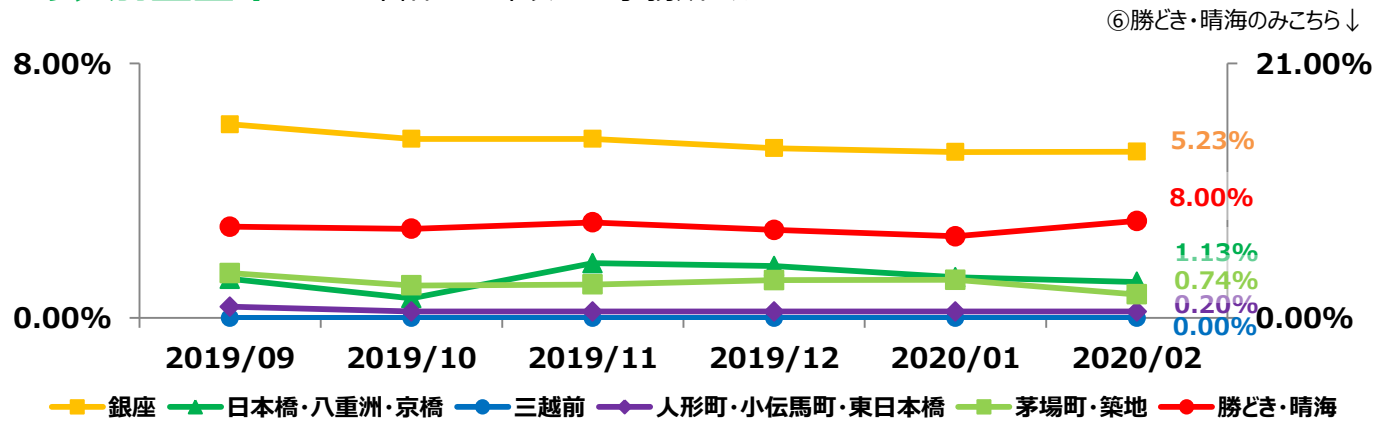
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは中央区の平均値

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	23,915円	-166円	24,179円	-804円	36,672円	-1,328円
空室棟数	95棟	+8棟	15棟	-2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	20,104円	+235円	25,650円	+1,067円	45,000円	+2,500円
空室棟数	59棟	+1棟	5棟	+2棟	1棟	-2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	18,555円	+468円	18,565円	+1,940円	対象物件なし	
空室棟数	28棟	-1棟	5棟	+1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	13,446円	+162円	15,746円	+20円	対象物件なし	
空室棟数	133棟	+9棟	11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	14,817円	+201円	16,630円	-129円	27,250円	-250円
空室棟数	155棟	+11棟	17棟	+3棟	2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	16,000円	-1,000円	21,303円	-438円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	±0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。

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

18,000円～34,500円

②浜松町・田町エリア

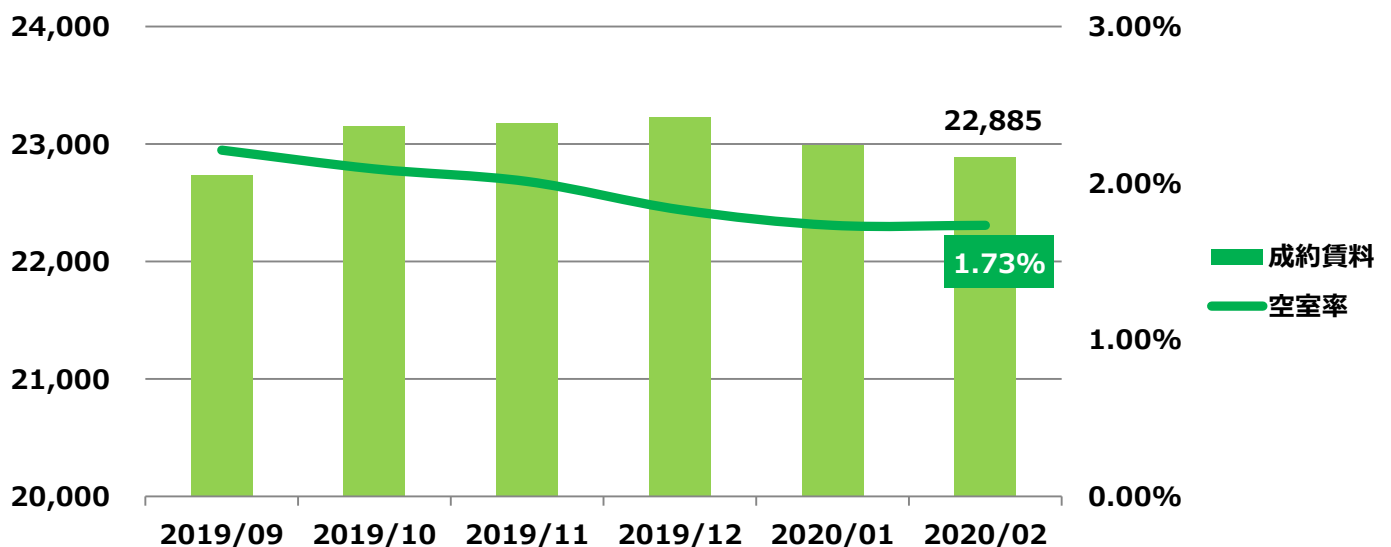
17,500円～26,000円

④品川駅前エリア

13,000円～41,000円

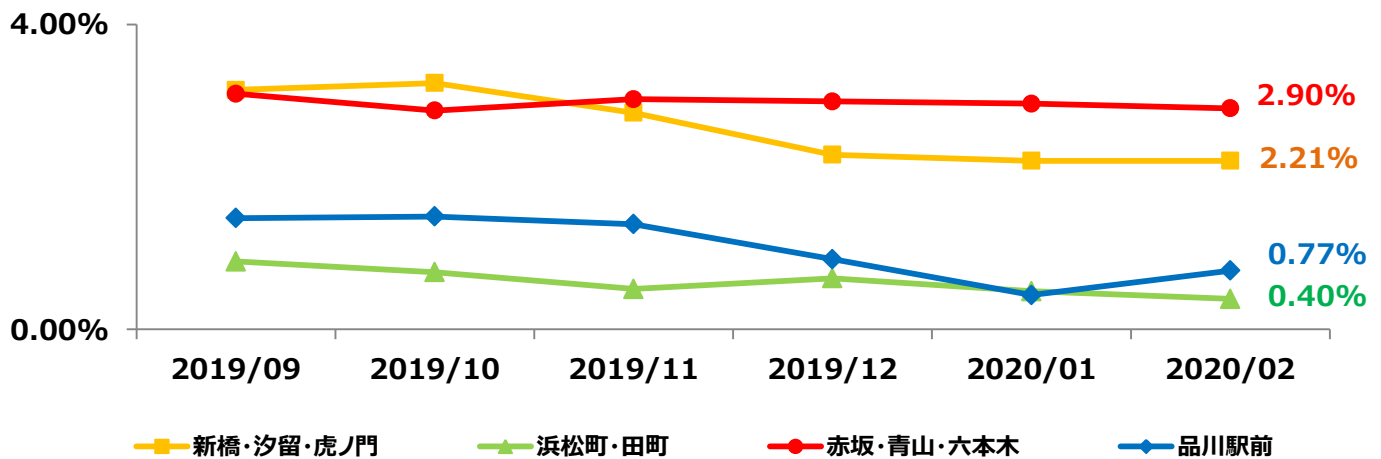
空室率・成約賃料推移

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



※グラフは港区の平均値

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	17,883円	-32円	23,337円	-545円	34,315円	+468円
空室棟数	110棟	+4棟	26棟	-2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	17,263円	-344円	20,231円	+407円	25,944円	-511円
空室棟数	59棟	±0棟	10棟	-4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	19,305円	+4円	25,555円	+447円	40,963円	-459円
空室棟数	120棟	+11棟	18棟	-1棟	14棟	-1棟

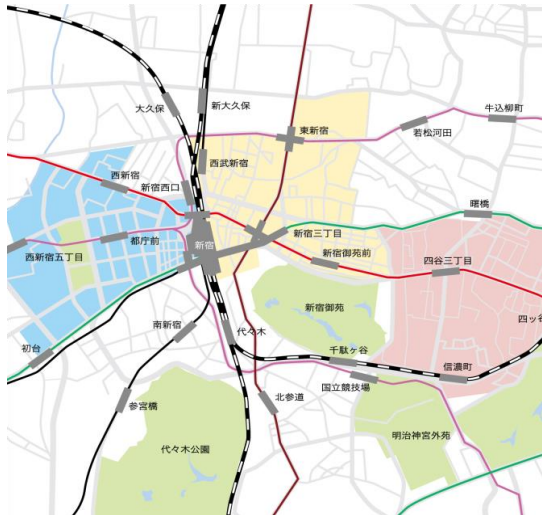
④品川駅前エリア

	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	18,147円	±0円	12,994円	+601円	40,800円	-950円
空室棟数	4棟	±0棟	5棟	+1棟	2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

19,000円～32,500円

②新宿東口エリア

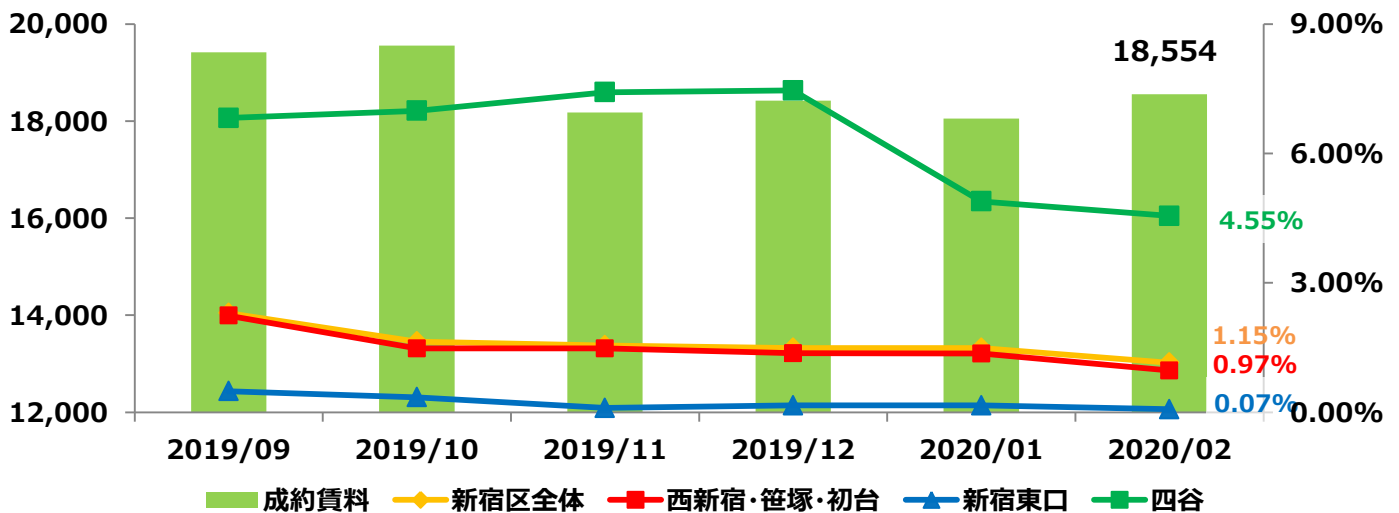
17,000円～21,000円

③四谷エリア

14,500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



エリア別成約賃料/空室棟数

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	19,144円	+397円	19,381円	+1,074円	32,407円	+201円
空室棟数	51棟	+5棟	20棟	±0棟	11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	17,079円	-64円	21,072円	-705円	対象物件なし
空室棟数	42棟	+3棟	9棟	+2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	14,736円	-178円	20,583円	-32円	対象物件なし
空室棟数	39棟	+2棟	8棟	-1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

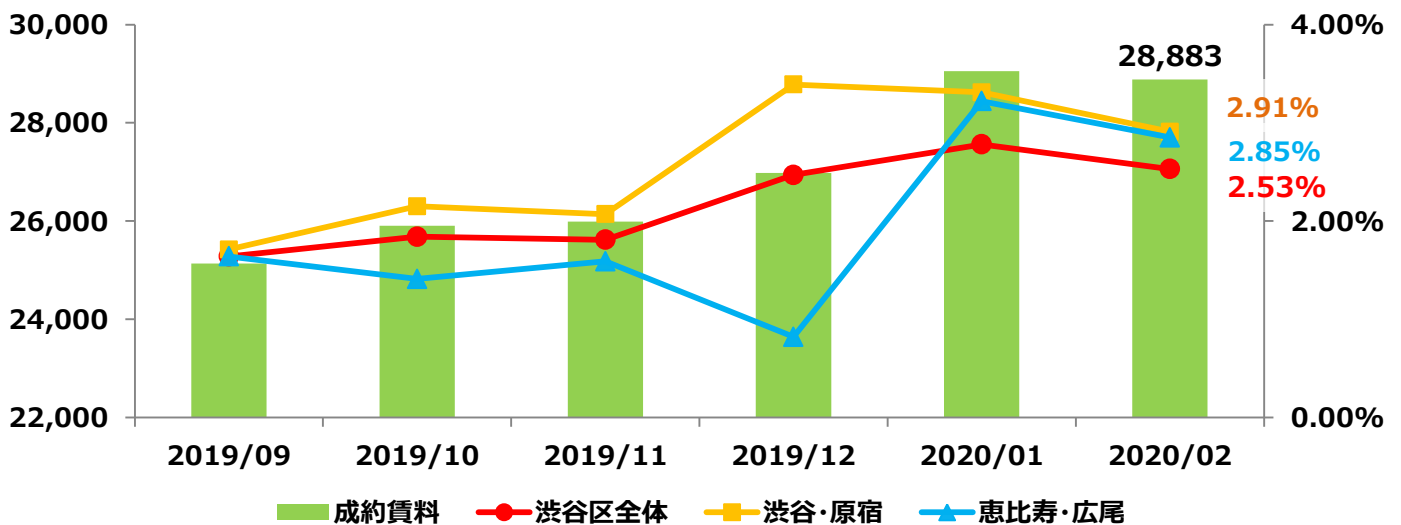
22,500円～36,500円

②恵比寿・広尾エリア

21,000円～36,500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	22,477円	-302円	30,844円	-854円	36,324円	-986円
空室棟数	93棟	+10棟	30棟	+2棟	7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	21,176円	-367円	36,400円	+67円	対象物件なし
空室棟数	32棟	+1棟	6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

～23,000円

②五反田エリア

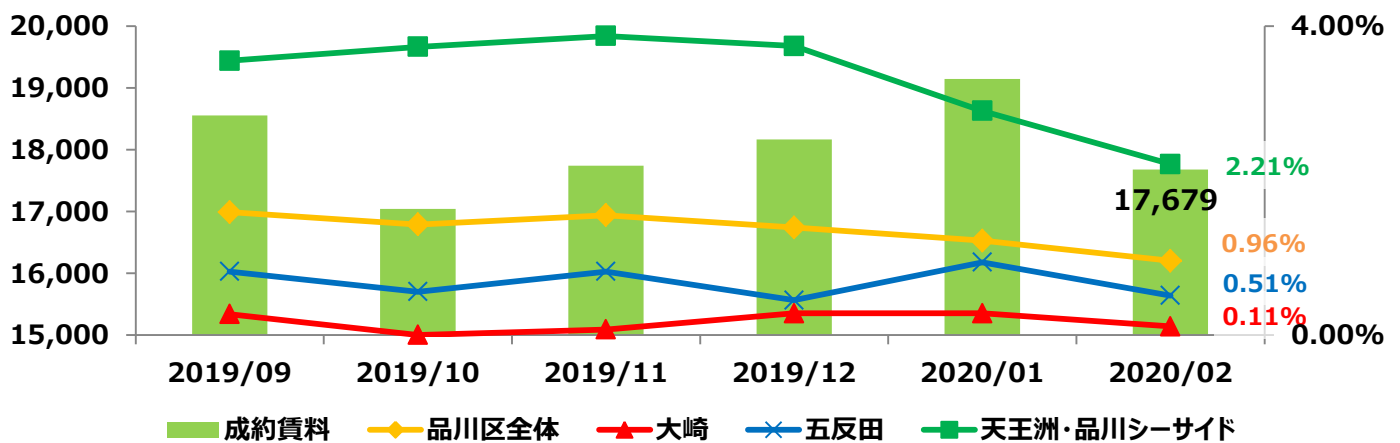
13,000円～17,500円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～19,500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	22,850円 -1,050円	対象物件なし
空室棟数	対象物件なし	3棟 ±0棟	対象物件なし

②五反田エリア

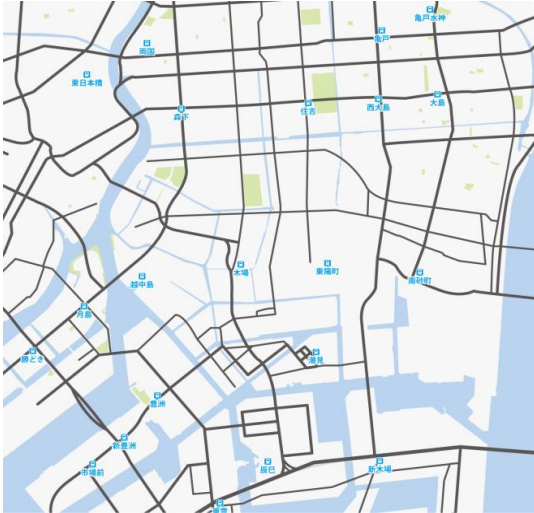
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	14,954円 -157円	17,264円 -1,942円	13,000円 ±0円
空室棟数	22棟 +3棟	6棟 -1棟	1棟 ±0棟

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	14,667円 -1,333円	19,500円 +844円
空室棟数	1棟 ±0棟	2棟 -1棟	3棟 -2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

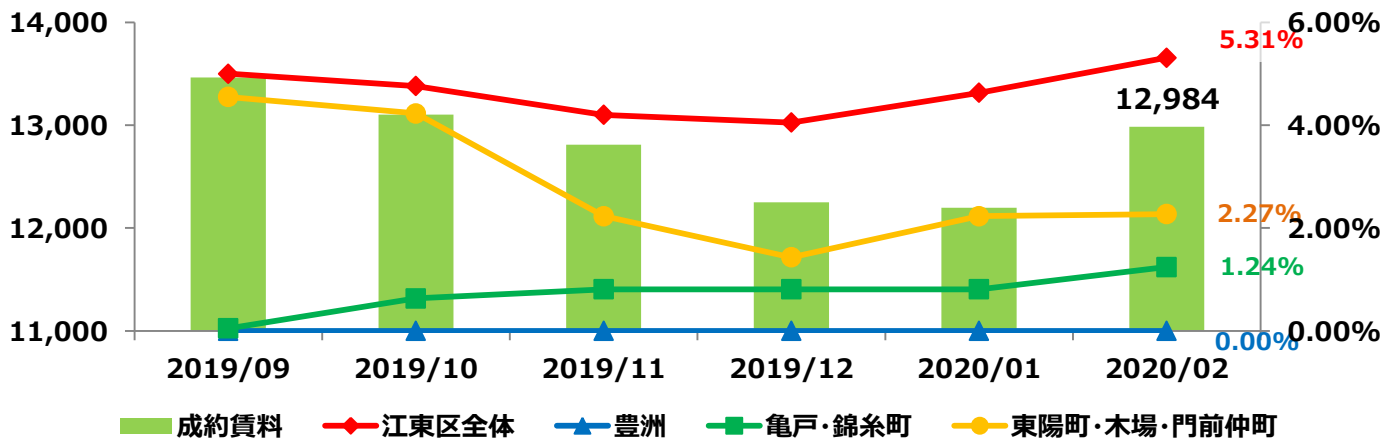
12,500円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000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	対象物件なし		対象物件なし	

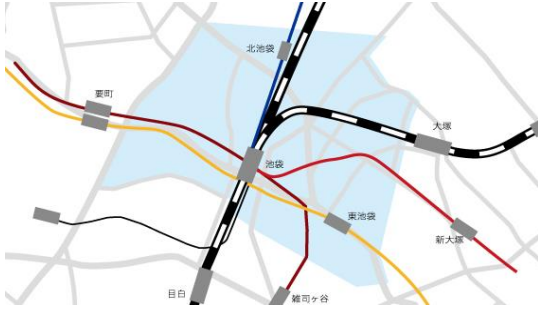
②亀戸・錦糸町エリア

	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	12,730円	+832円	14,069円	+1,254円	17,600円	-67円
空室棟数	9棟	±0棟	7棟	+2棟	2棟	-1棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

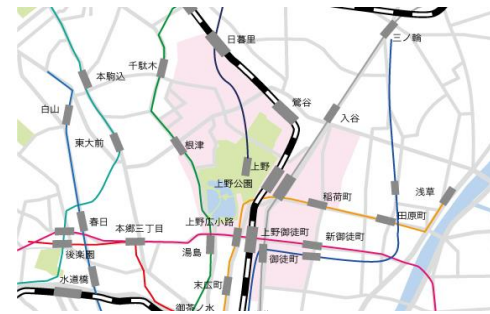
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,876円	-1,337円	14,500円	±0円	15,294円	+294円
空室棟数	9棟	-2棟	4棟	+1棟	6棟	-1棟

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～22,000円

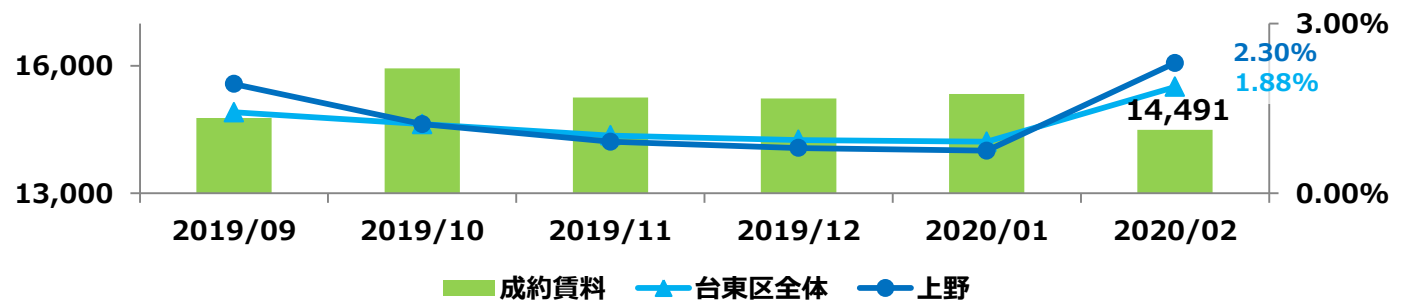
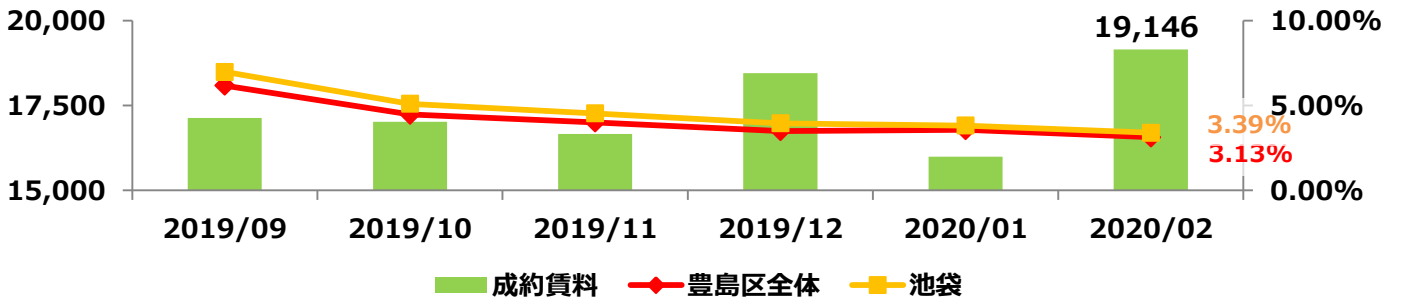


②上野エリア

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

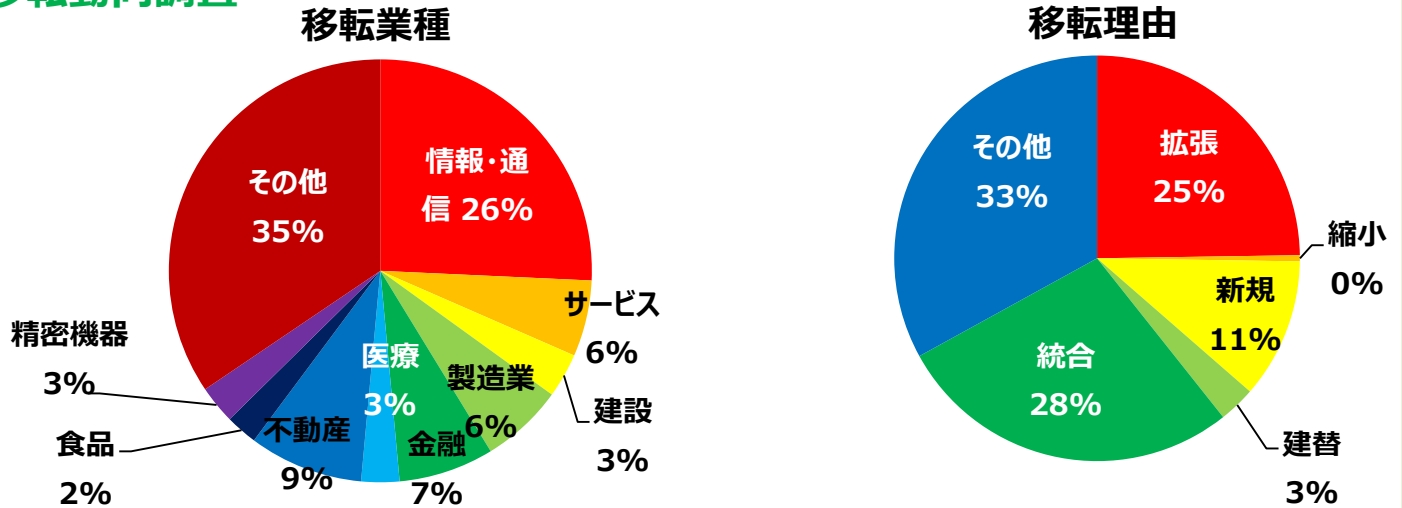
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,851円	-689円	19,708円	+3,408円	22,000円	±0円
空室棟数	52棟	-3棟	11棟	+2棟	3棟	±0棟

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	11,653円	+99円	15,083円	+0円	25,000円	-1,000円
空室棟数	132棟	+4棟	6棟	±0棟	2棟	+1棟

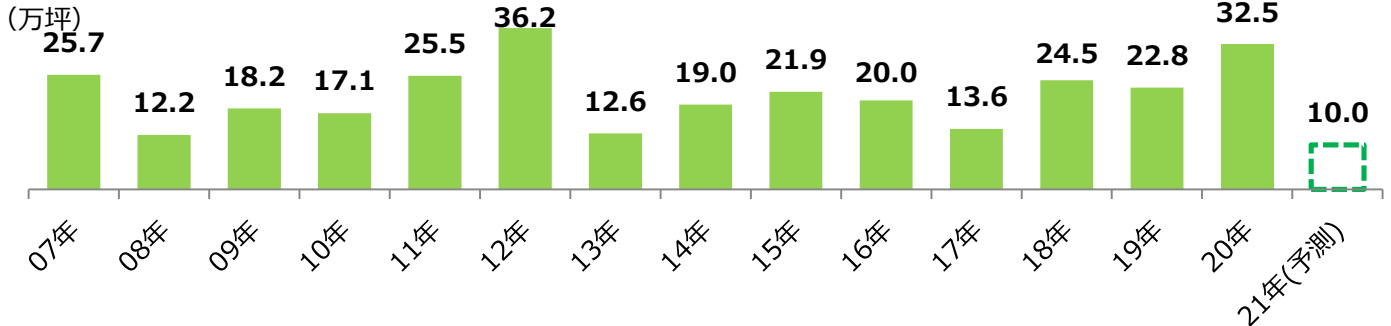
その他調査結果

移転動向調査



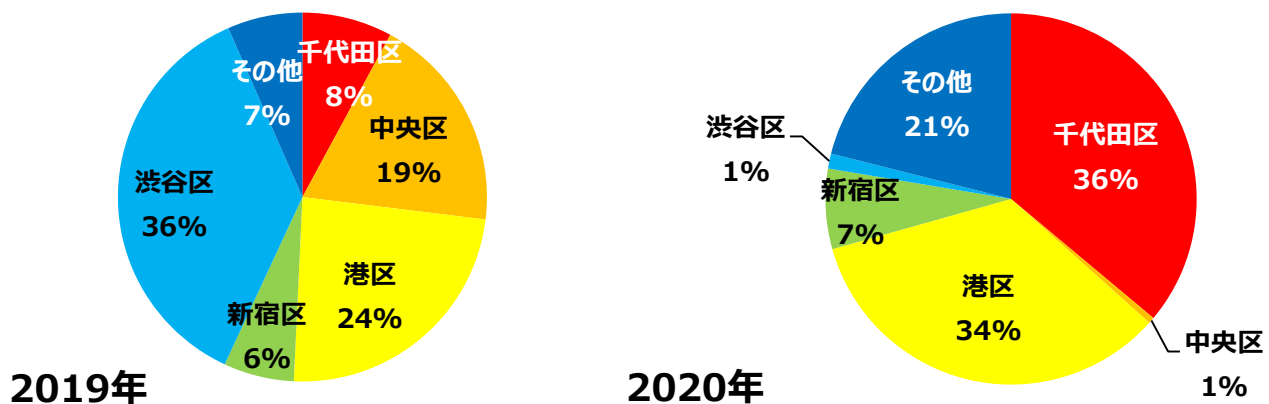
2019年3月から2020年2月までに収集したテナント移転事例216件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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 2019年-2020年比較



当月竣工の主な大型新築ビル

Otemachi OneタワーB棟	千代田区大手町1-2	地上40階	基準階1,128坪
KANDA SQUARE	千代田区神田錦町2-2-2	地上21階	基準階860坪
仮) BIZCORE渋谷計画	渋谷区渋谷1-3	地上9階	基準階105坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

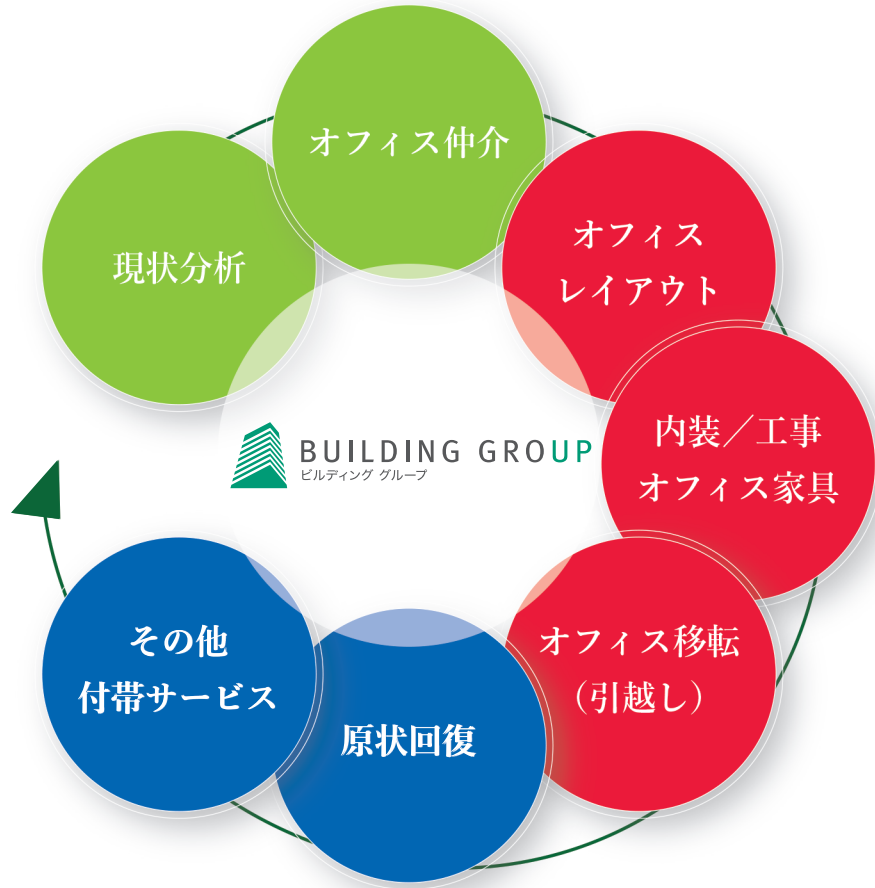
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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