

2020年3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

16,000円～36,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

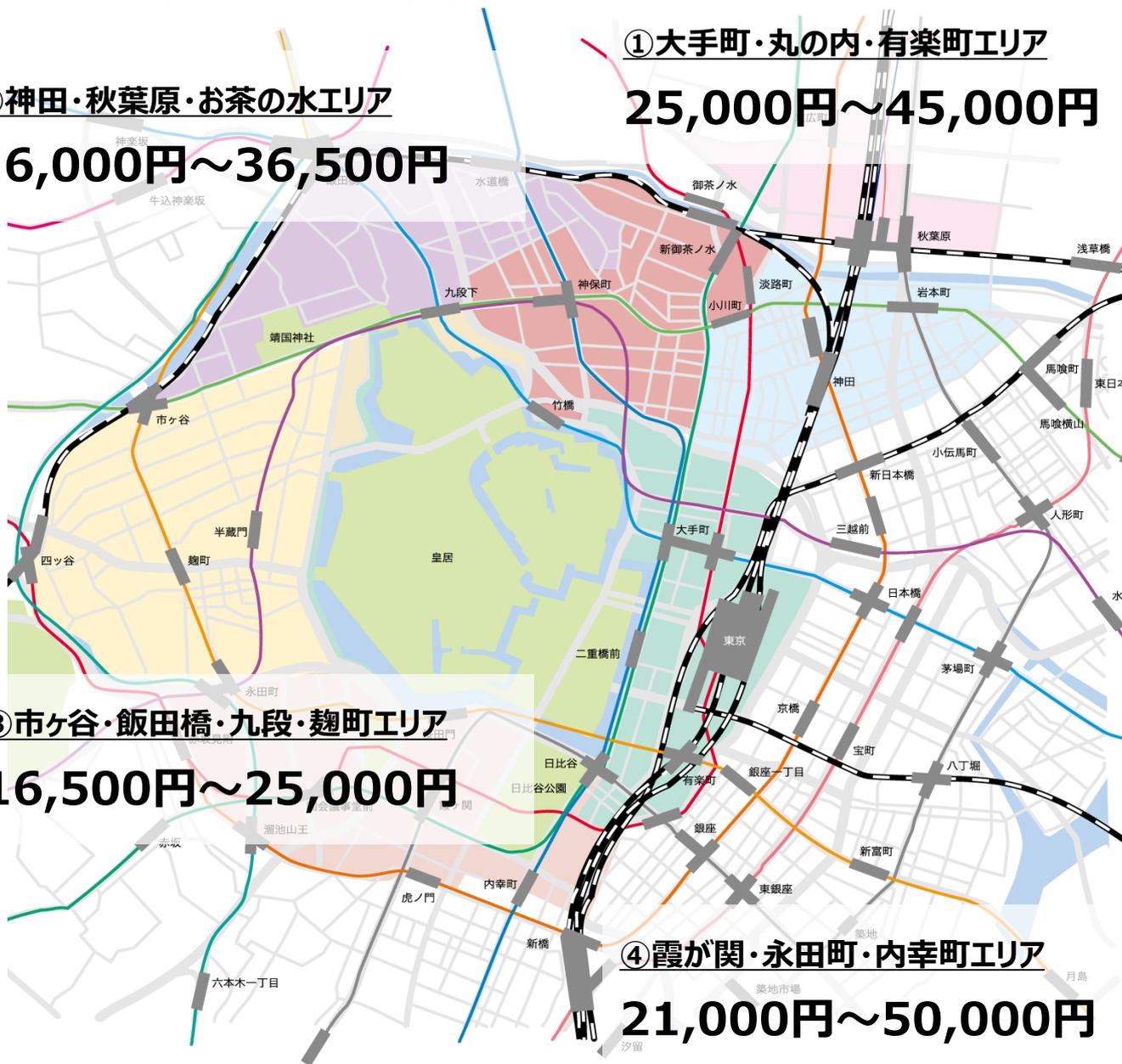
25,000円～45,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,500円～25,000円

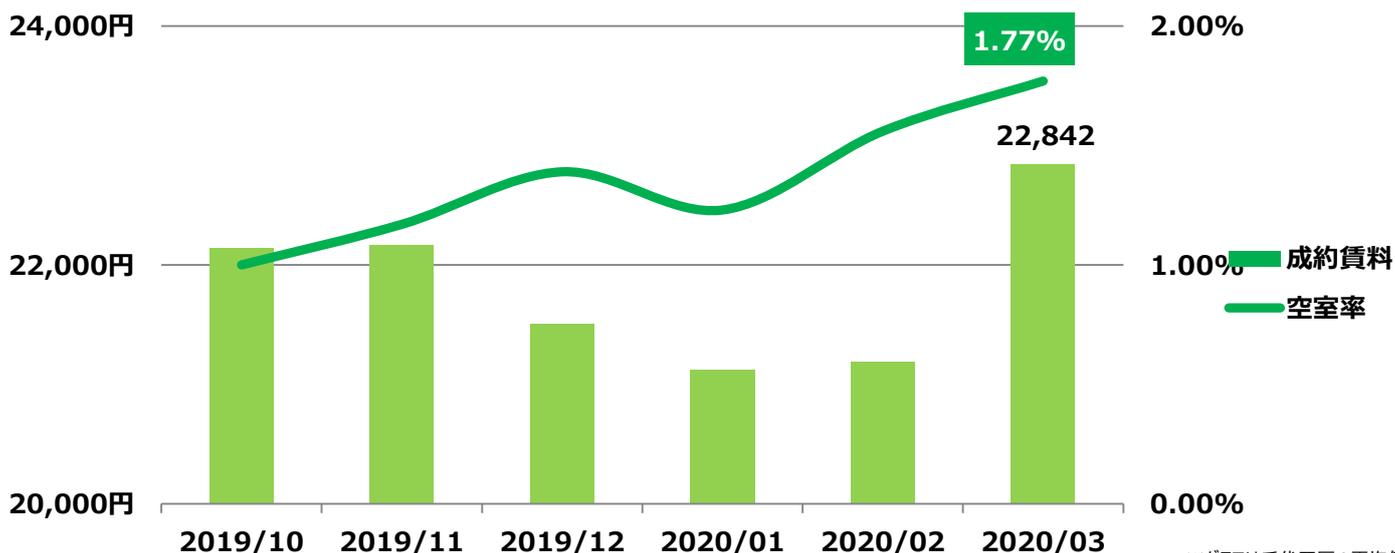
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

21,000円～50,000円



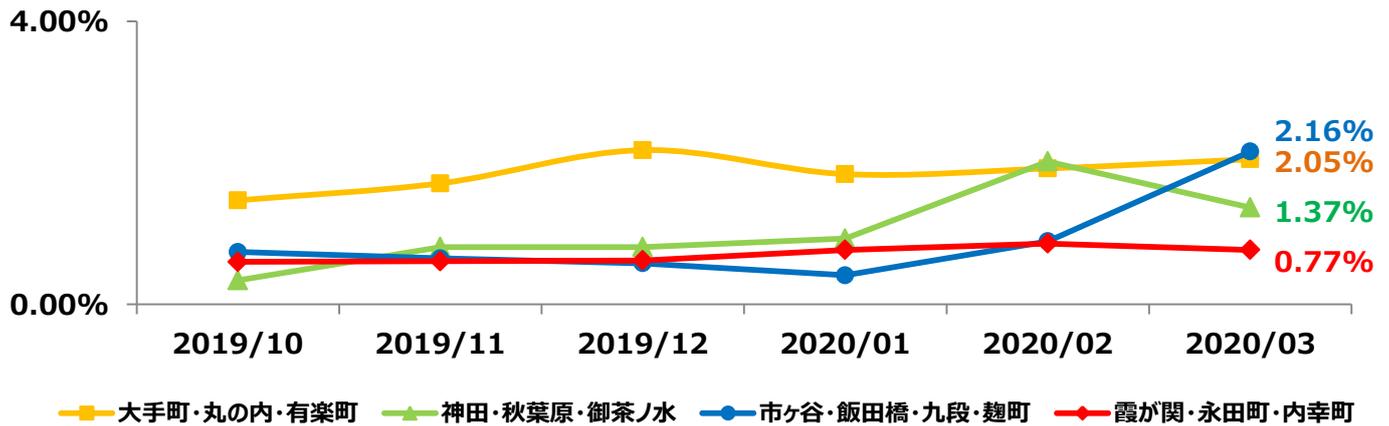
空室率・成約賃料推移

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	25,200円	+600円	26,091円	+1,091円	44,847円	-127円
空室棟数	3棟	+1棟	2棟	+1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	16,108円	+1,055円	18,329円	-366円	36,286円	+586円
空室棟数	252棟	-29棟	32棟	±0棟	4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	16,518円	+78円	23,866円	+3,215円	25,013円	-681円
空室棟数	164棟	+10棟	22棟	±0棟	10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	21,225円	-461円	50,000円	±0円	34,707円	+349円
空室棟数	5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～43,000円

④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,500円～16,000円

③ 三越前エリア

16,500～18,500円

① 銀座エリア

24,000円～36,500円

⑤ 茅場町・築地エリア

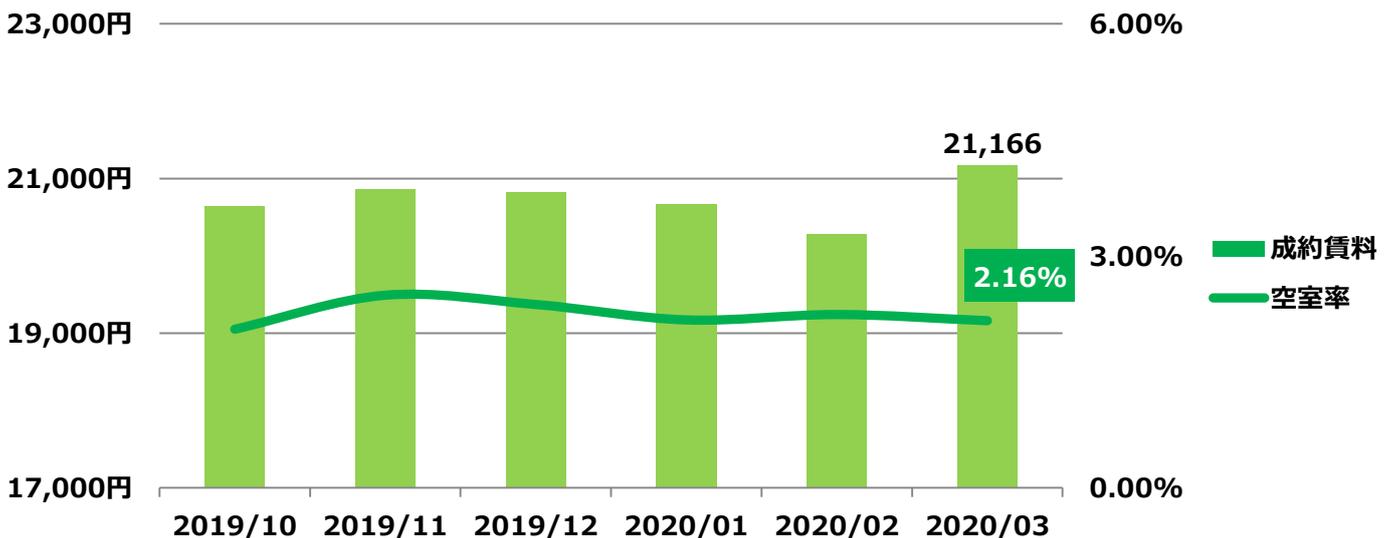
15,000円～32,500円

⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～22,500円

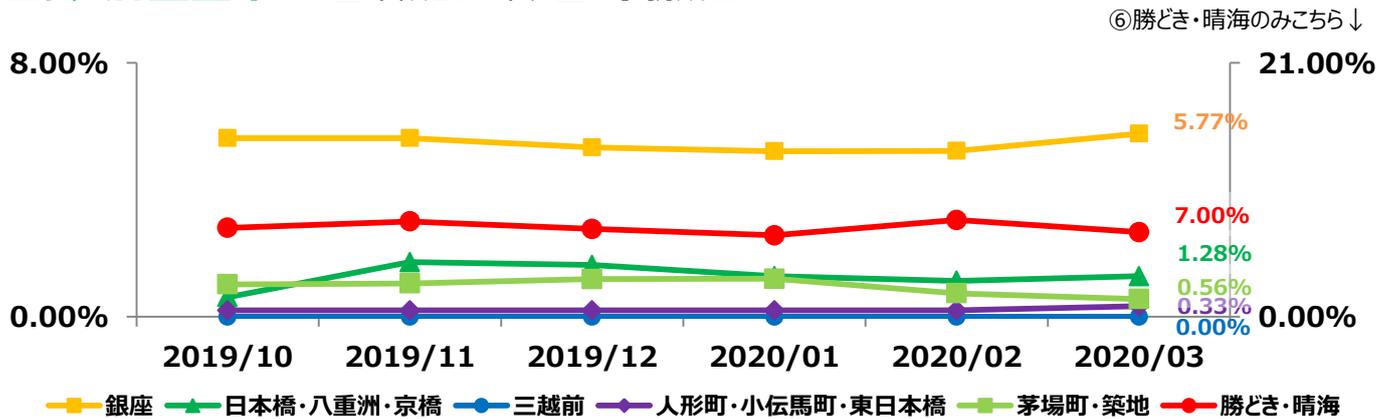
空室率・成約賃料推移

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	24,208円	+293円	25,362円	+1,183円	36,672円	±0円
空室棟数	99棟	+4棟	17棟	+2棟	2棟	±0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	20,126円	+22円	27,600円	+1,950円	43,000円	-2,000円
空室棟数	57棟	-2棟	6棟	+1棟	3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	18,450円	-105円	16,275円	-2,290円	対象物件なし	
空室棟数	28棟	±0棟	6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	13,328円	-118円	15,835円	+89円	対象物件なし	
空室棟数	131棟	-2棟	13棟	+2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	14,977円	+160円	17,259円	+629円	32,667円	+5,417円
空室棟数	158棟	+3棟	18棟	+1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	±0円	22,448円	+1,145円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	±0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

19,500円～41,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,000円～36,000円

②浜松町・田町エリア

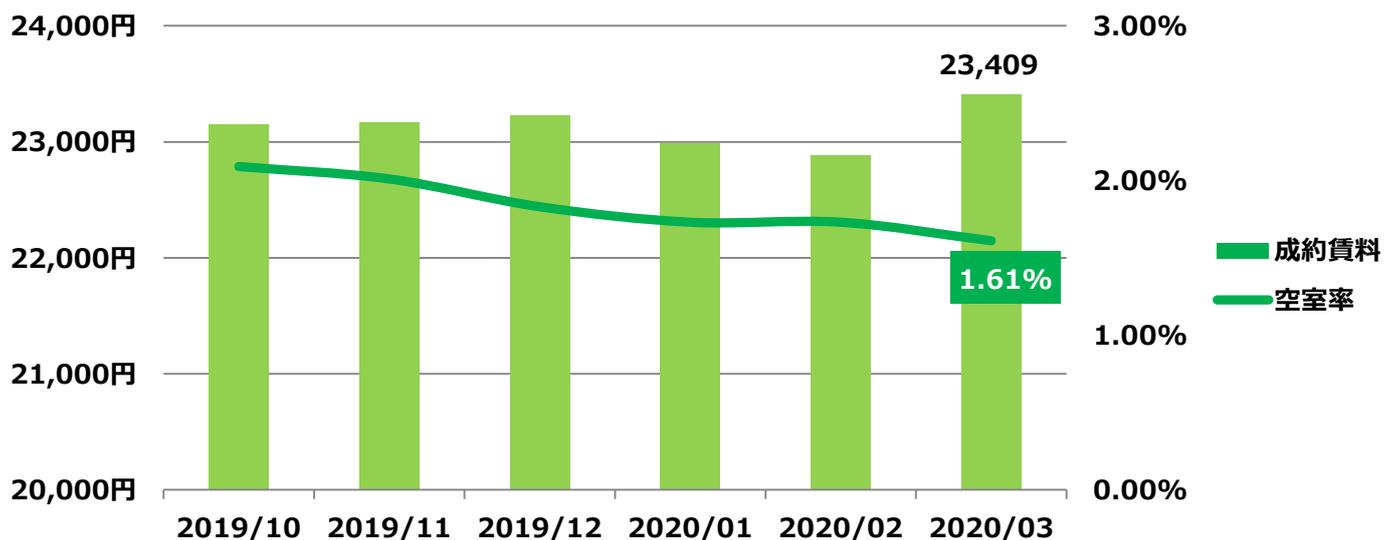
17,500円～26,500円

④品川駅前エリア

14,500円～41,000円

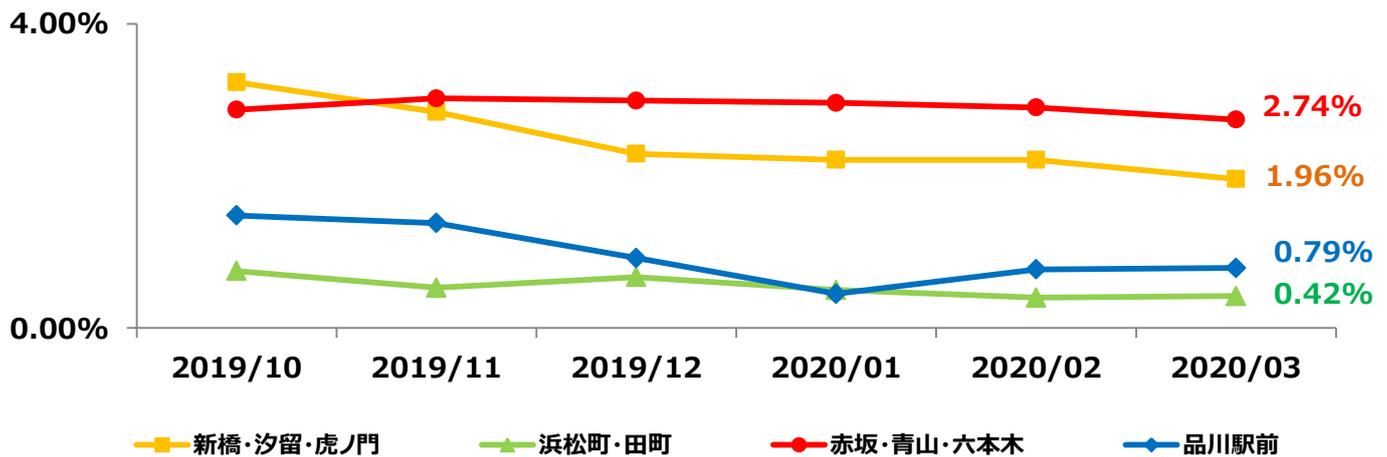
空室率・成約賃料推移

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	18,215円	+332円	25,133円	+1,796円	36,083円	+1,768円
空室棟数	112棟	+2棟	23棟	-3棟	11棟	-3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	17,738円	+475円	21,091円	+860円	26,694円	+750円
空室棟数	69棟	+10棟	16棟	+6棟	6棟	-1棟

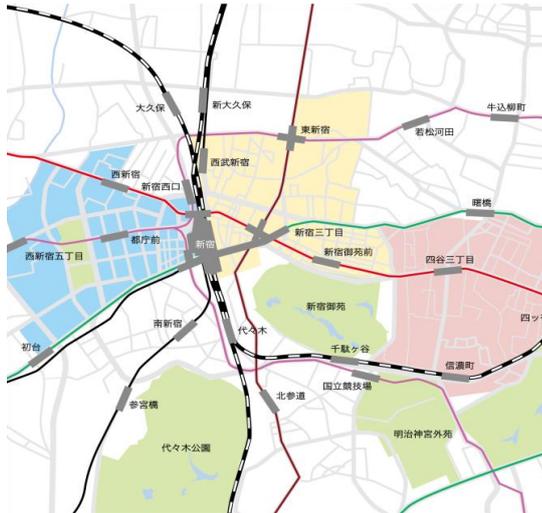
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,481円	+176円	24,433円	-1,122円	41,670円	+707円
空室棟数	122棟	+2棟	21棟	+3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	17,397円	-750円	14,494円	+1,500円	40,800円	±0円
空室棟数	4棟	±0棟	5棟	±0棟	2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西新宿・初台・笹塚エリア

19,500円～32,000円

②新宿東口エリア

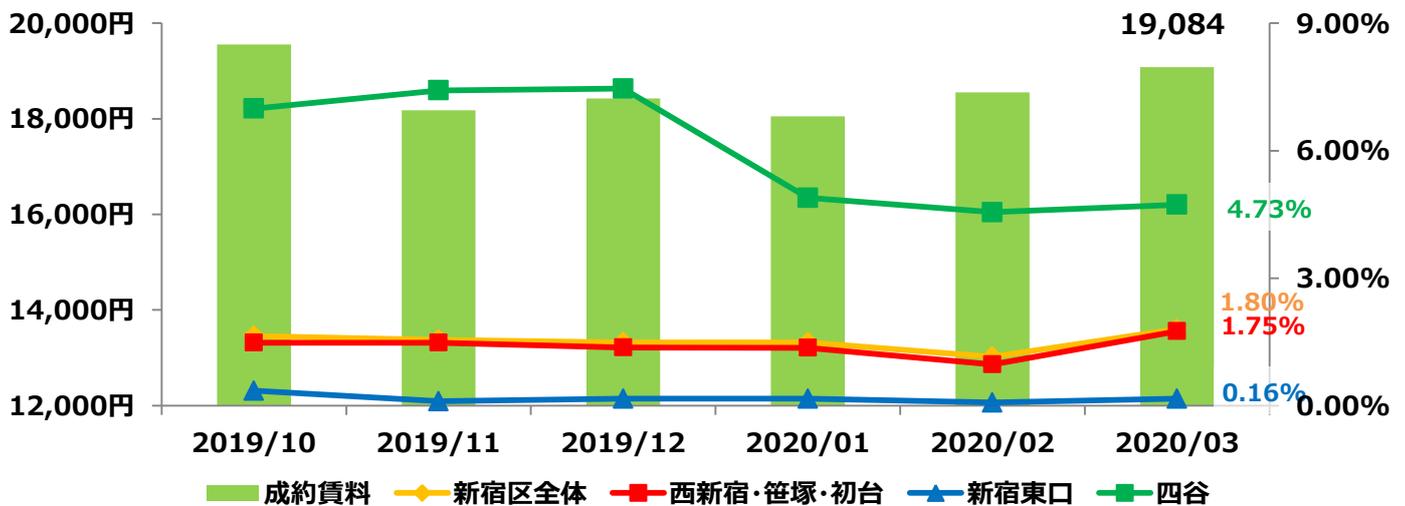
16,500円～22,500円

③四谷エリア

14,500円～30,000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	19,930円	+786円	19,277円	-104円	32,121円	-286円
空室棟数	50棟	-1棟	23棟	+3棟	13棟	+2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	16,704円	-375円	22,747円	+1,675円	対象物件なし	
空室棟数	39棟	-3棟	10棟	+1棟	対象物件なし	

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	14,602円	-134円	20,583円	±0円	30,000円	+30,000円
空室棟数	33棟	-6棟	8棟	±0棟	1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

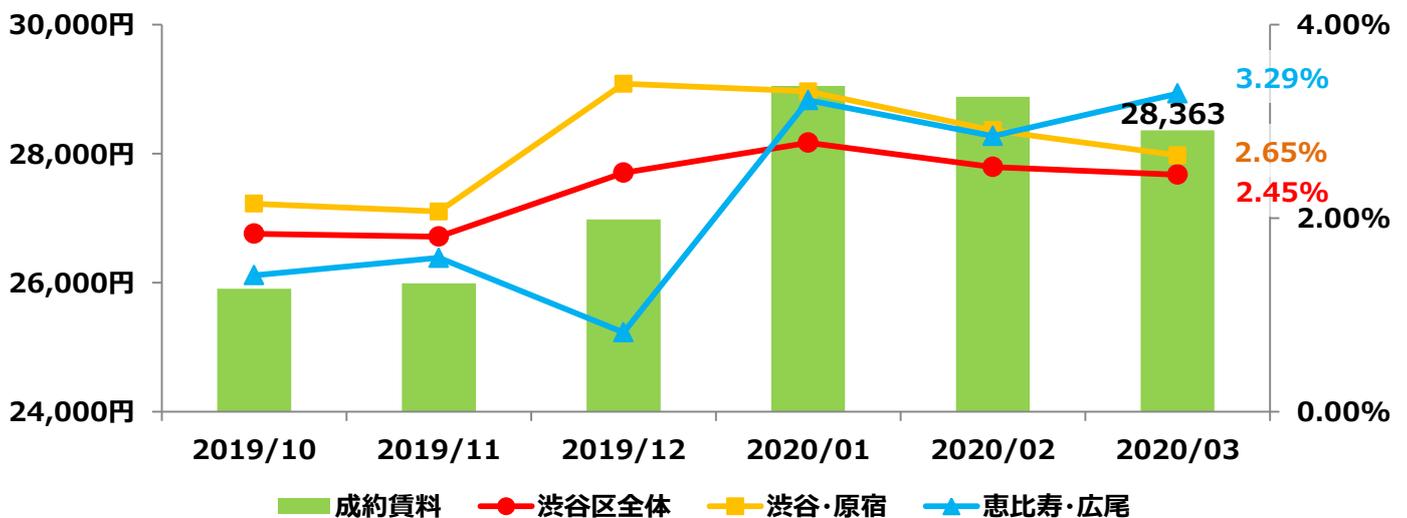
22,500円～43,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,500円～38,000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	22,371円	-106円	30,265円	-579円	42,900円	+6,576円
空室棟数	98棟	+5棟	33棟	+3棟	6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	20,620円	-556円	35,556円	-844円	38,000円	+38,000円
空室棟数	29棟	-3棟	6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

～24,500円

②五反田エリア

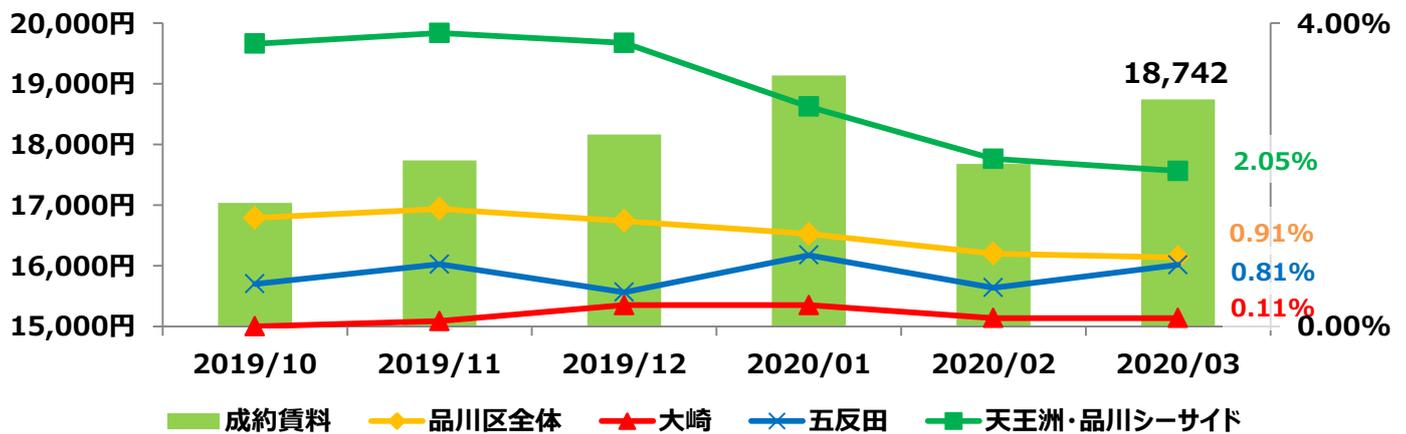
15,000円～19,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～20,000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	24,733円 +1,883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

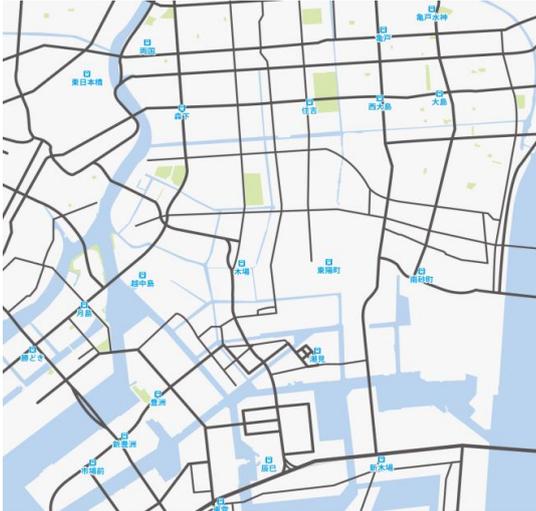
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	15,470円 +516円	18,856円 +1,592円	15,000円 +2,000円
空室棟数	19棟 -3棟	7棟 +1棟	1棟 ±0棟

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	15,499円 +832円	20,000円 +500円
空室棟数	1棟 ±0棟	3棟 +1棟	2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

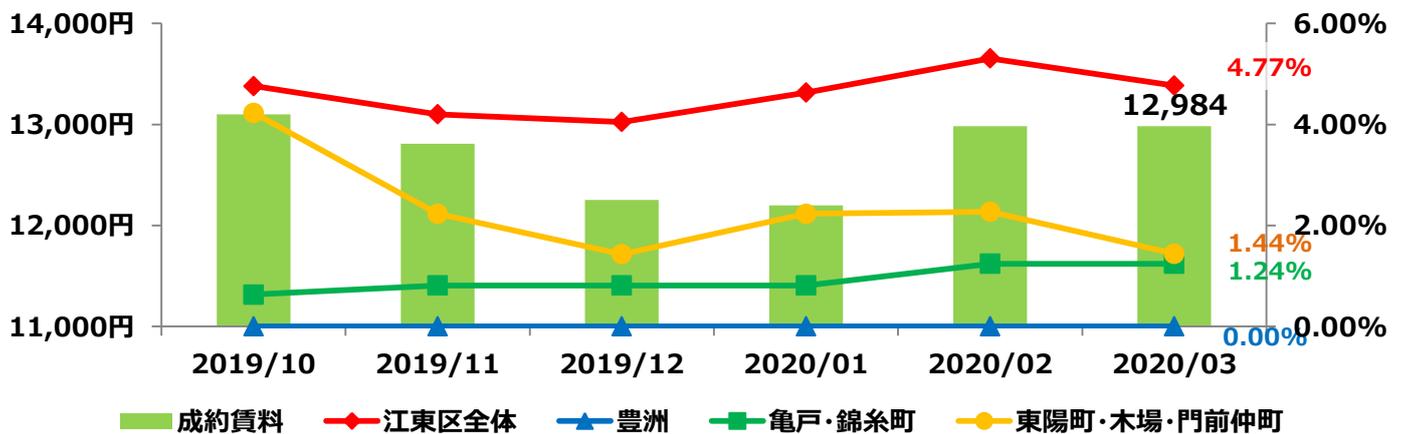
12,500円～17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000円～15,000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	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	12,414円	-316円	14,203円	+134円	17,600円	±0円
空室棟数	9棟	±0棟	6棟	-1棟	2棟	±0棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

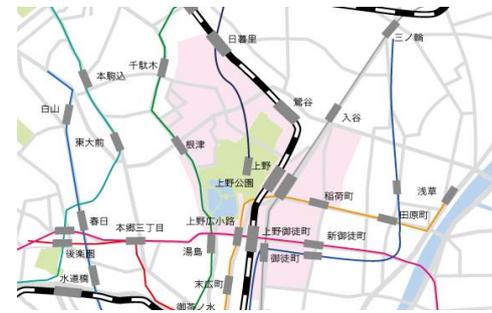
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	11,876円	±0円	14,500円	±0円	14,929円	-365円
空室棟数	9棟	±0棟	4棟	±0棟	4棟	-2棟

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。



①池袋エリア

16,000円～22,000円

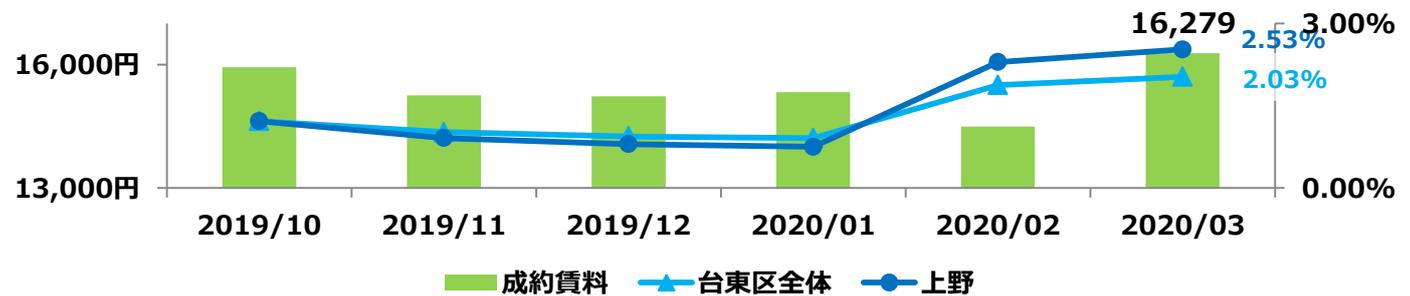
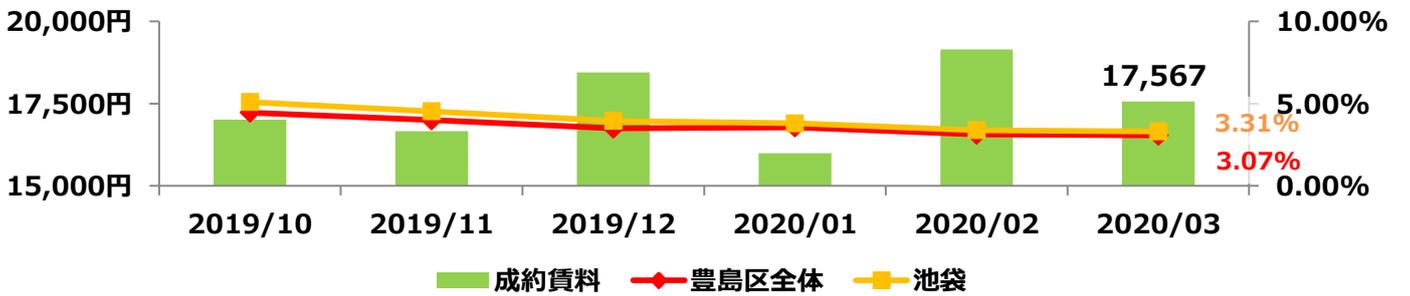


②上野エリア

12,000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

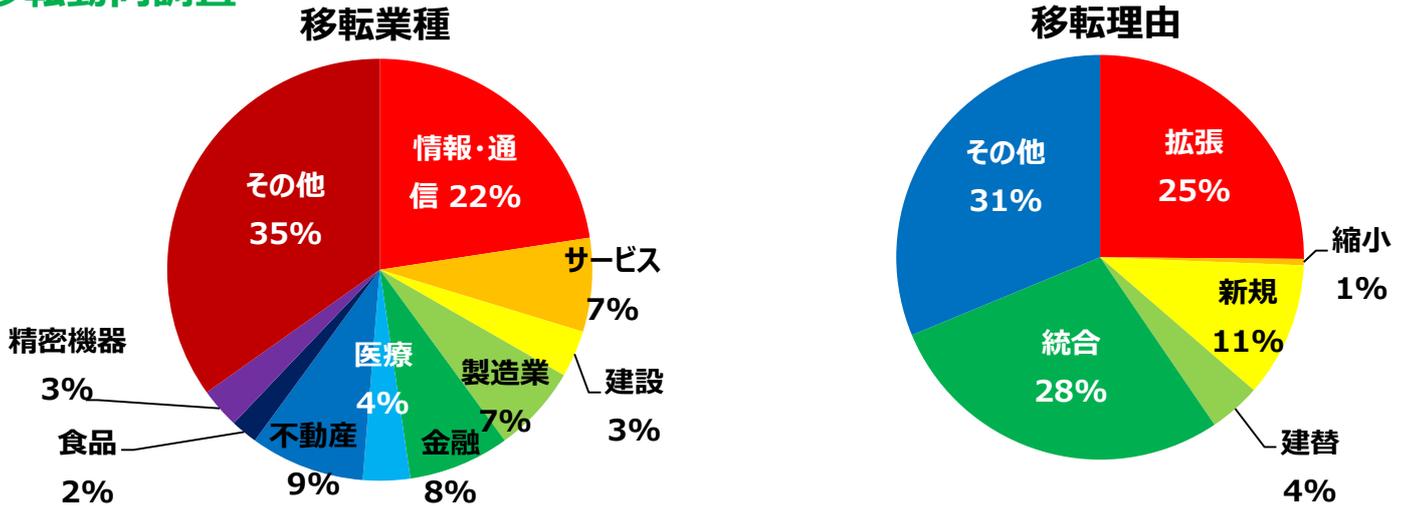
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	15,951円	+100円	18,091円	-1,617円	22,000円	±0円
空室棟数	47棟	-5棟	10棟	-1棟	3棟	±0棟

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	11,911円	+258円	17,917円	+2,834円	25,000円	±0円
空室棟数	132棟	±0棟	9棟	+3棟	2棟	±0棟

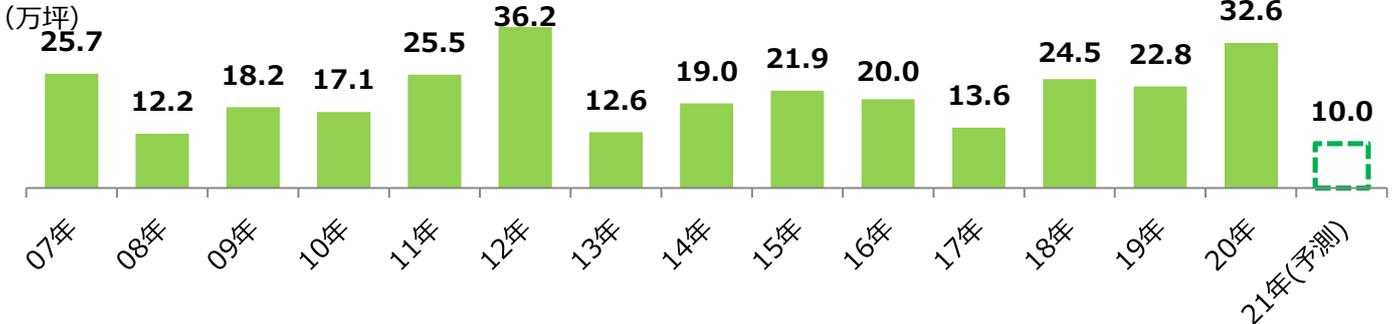
その他調査結果

移転動向調査



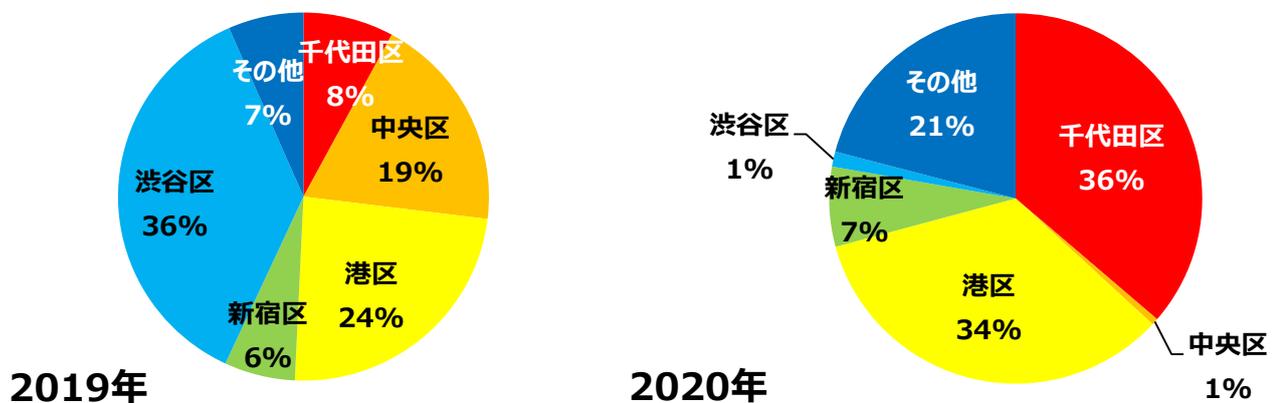
2019年4月から2020年3月までに収集したテナント移転事例195件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
 移転理由の「統合」は拡大・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

神谷町トラストタワー	港区虎ノ門4-1-1	地上38階	基準階1,160坪
S-GATE八丁堀	中央区八丁堀3-20-5	地上10階	基準階101坪
文京ガーデンゲートタワー	文京区小石川1-100（地番）	地上23階	基準階777坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

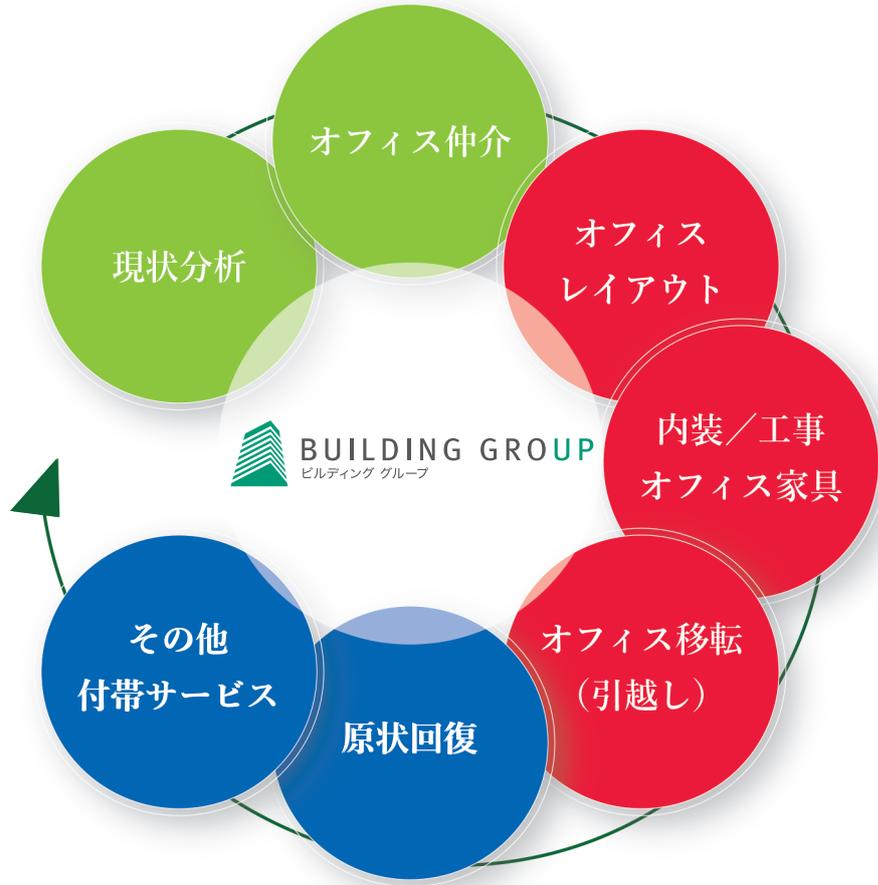
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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