

2020年5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～37,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

26,000円～44,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

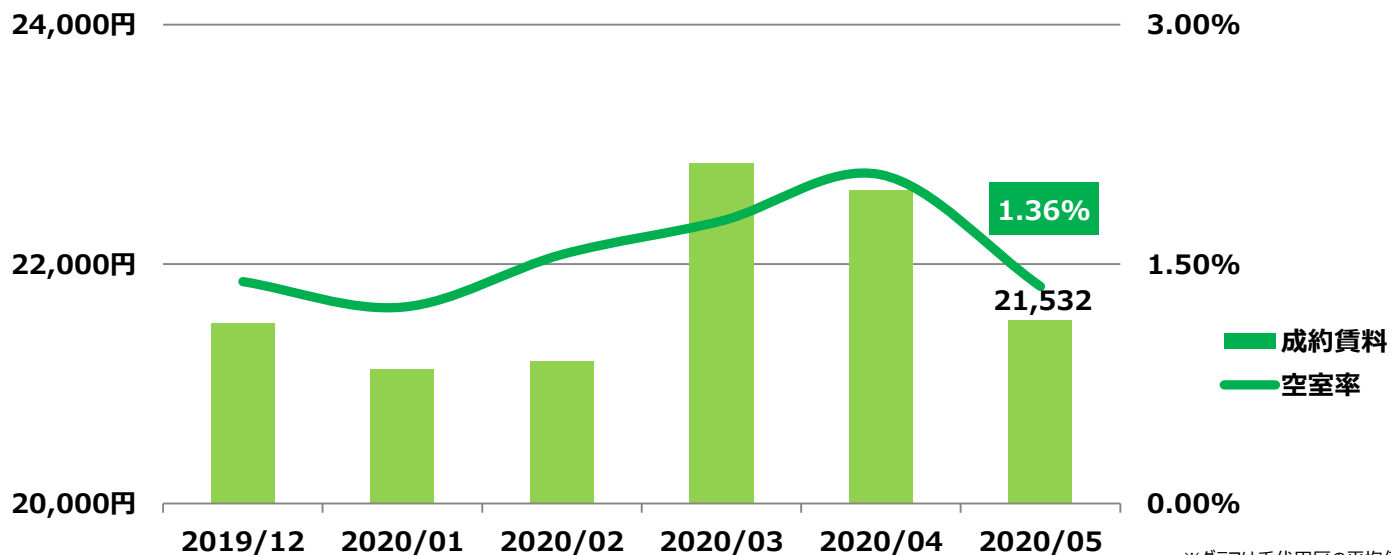
16,500円～25,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

21,000円～39,000円

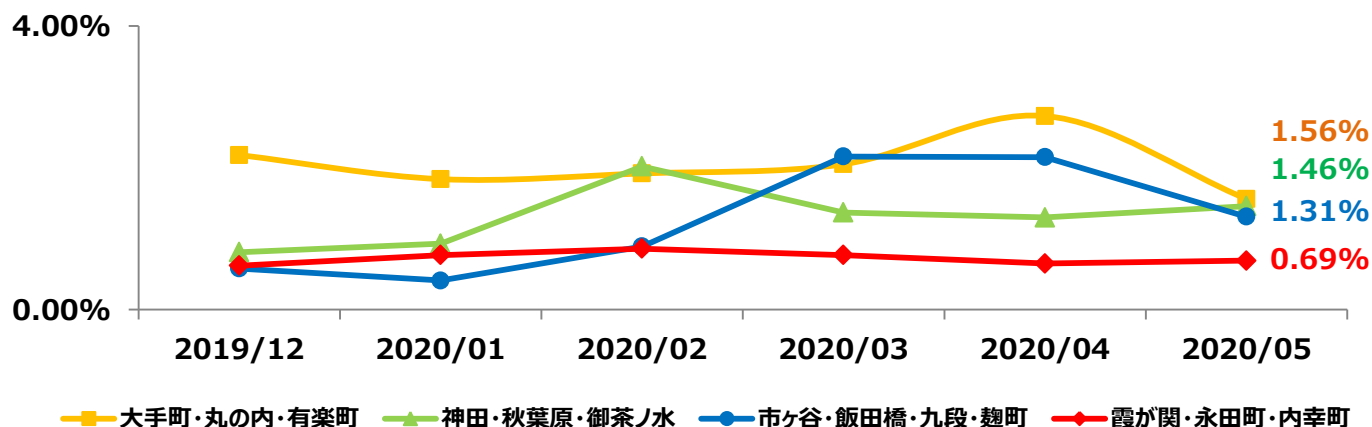
空室率・成約賃料推移

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	26,120円	+920円	26,333円	+242円	44,522円	-414円
空室棟数	3棟	±0棟	2棟	±0棟	24棟	+1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	16,077円	-204円	19,317円	+807円	36,800円	±0円
空室棟数	299棟	+18棟	38棟	+6棟	4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	16,700円	+158円	21,042円	-2,273円	24,871円	-767円
空室棟数	174棟	+9棟	23棟	+1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	21,225円	±0円	38,800円	-11,200円	35,408円	-1,083円
空室棟数	5棟	±0棟	3棟	+2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。

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

13,000円～16,000円

③三越前エリア

14,000～47,000円

①銀座エリア

24,500円～36,500円

⑤茅場町・築地エリア

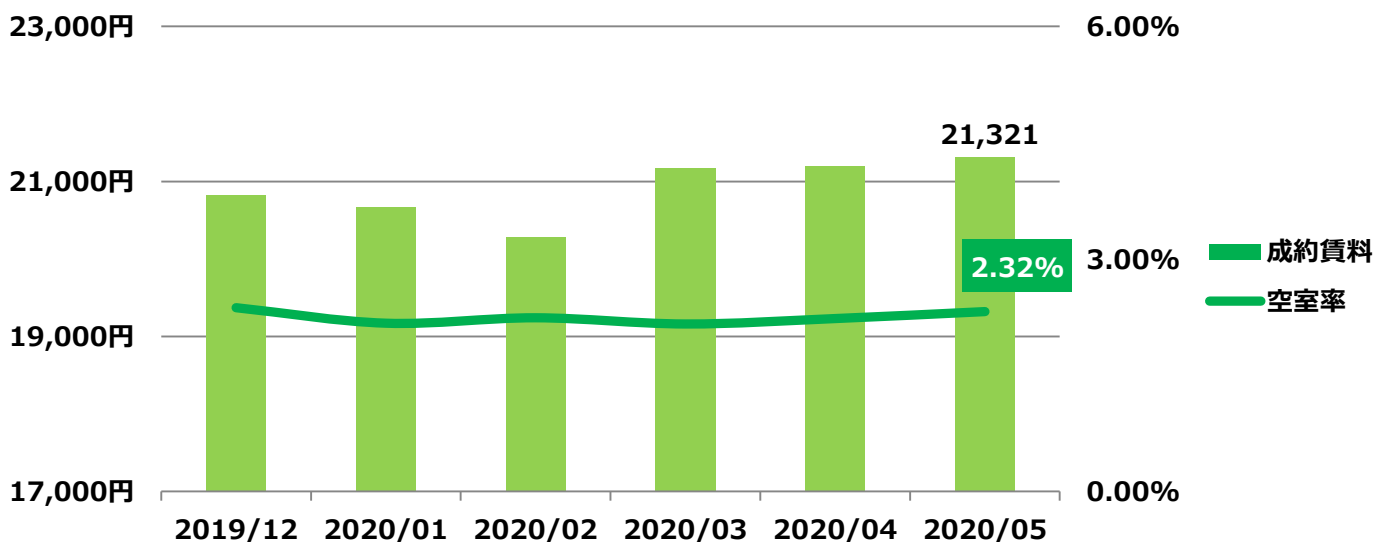
15,000円～30,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～22,500円

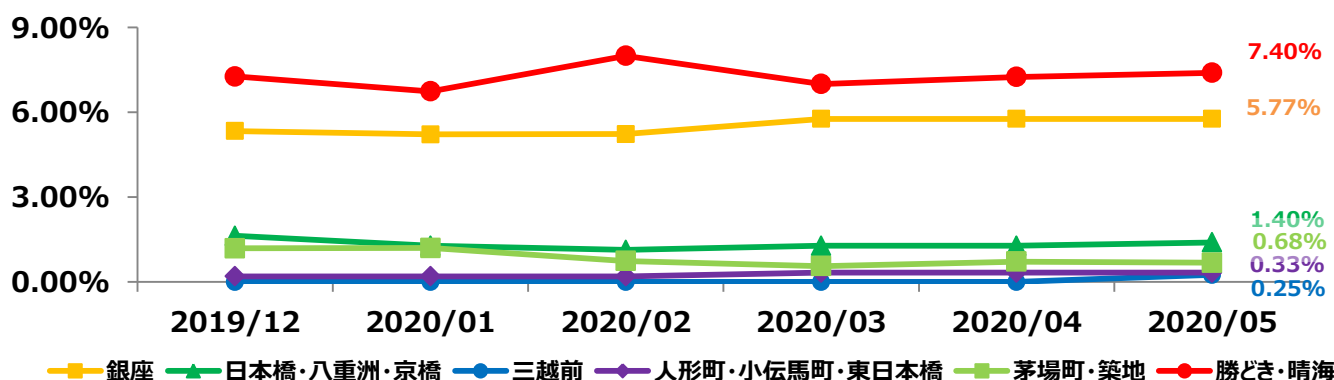
空室率・成約賃料推移

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	24,534円	+105円	25,105円	-257円	36,672円	±0円
空室棟数	104棟	+1棟	18棟	+1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	20,188円	-13円	29,455円	+1,855円	43,000円	±0円
空室棟数	64棟	+6棟	7棟	+1棟	3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	17,807円	-579円	13,829円	-100円	47,000円	+47,000円
空室棟数	27棟	-2棟	5棟	±0棟	1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	13,148円	-183円	15,843円	+582円	対象物件なし	
空室棟数	134棟	±0円	16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	14,874円	-56円	18,021円	+226円	29,857円	-143円
空室棟数	159棟	+1棟	16棟	±0棟	3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	17,000円	±0円	22,586円	-164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～40,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,000円～35,500円

②浜松町・田町エリア

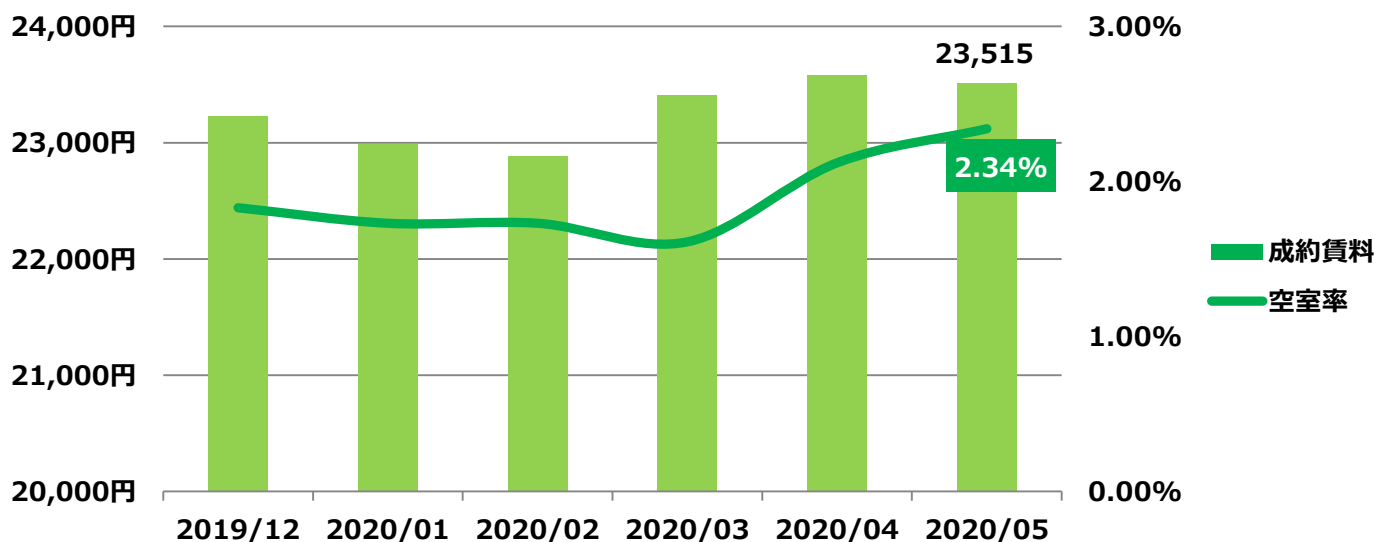
17,000円～25,500円

④品川駅前エリア

14,500円～36,500円

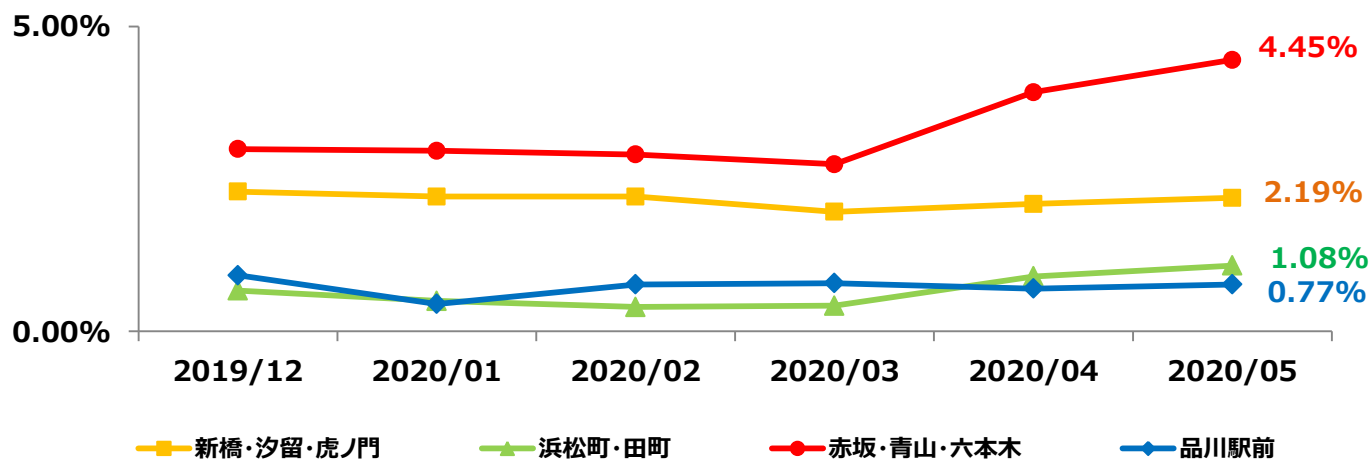
空室率・成約賃料推移

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



※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	17,175円	-356円	24,923円	-308円	35,406円	-1,106円
空室棟数	110棟	+8棟	25棟	+2棟	15棟	+2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	17,009円	-119円	20,760円	-197円	25,521円	-2,436円
空室棟数	71棟	+5棟	20棟	+2棟	10棟	+1棟

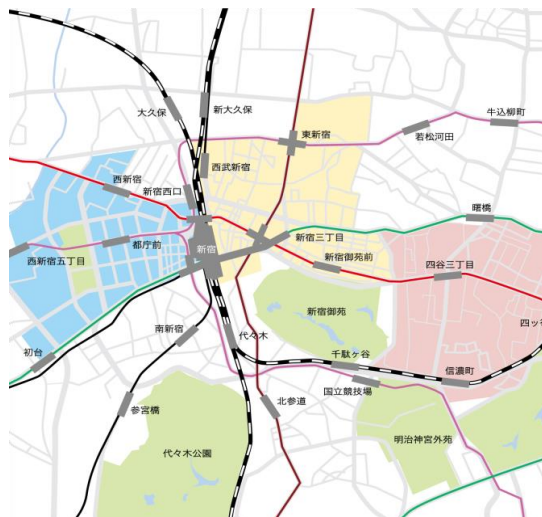
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,538円	+186円	25,044円	+87円	40,401円	+855円
空室棟数	126棟	±0棟	24棟	+2棟	17棟	±0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	15,863円	±0円	14,328円	±0円	36,429円	-4,460円
空室棟数	3棟	±0棟	5棟	±0棟	1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

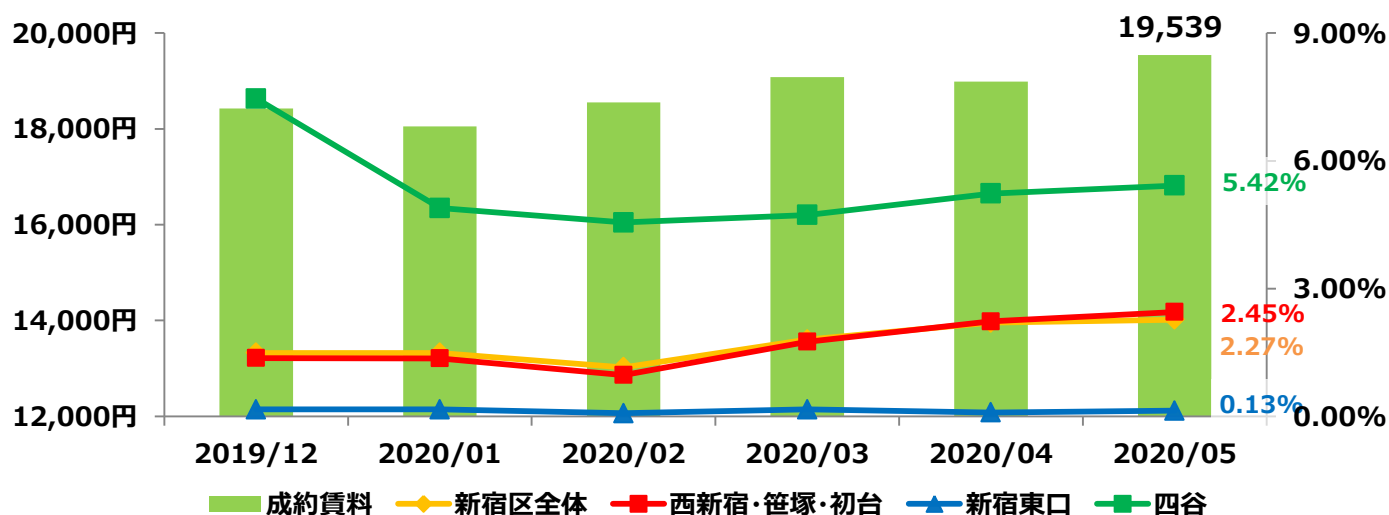
17,000円～21,500円

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	19,788円	-131円	19,681円	+323円	31,787円	-530円
空室棟数	50棟	+1棟	23棟	-1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	16,791円	+54円	21,383円	+361円	対象物件なし
空室棟数	37棟	-2棟	10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	14,745円	-37円	20,800円	+217円	30,000円
空室棟数	34棟	+1棟	9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

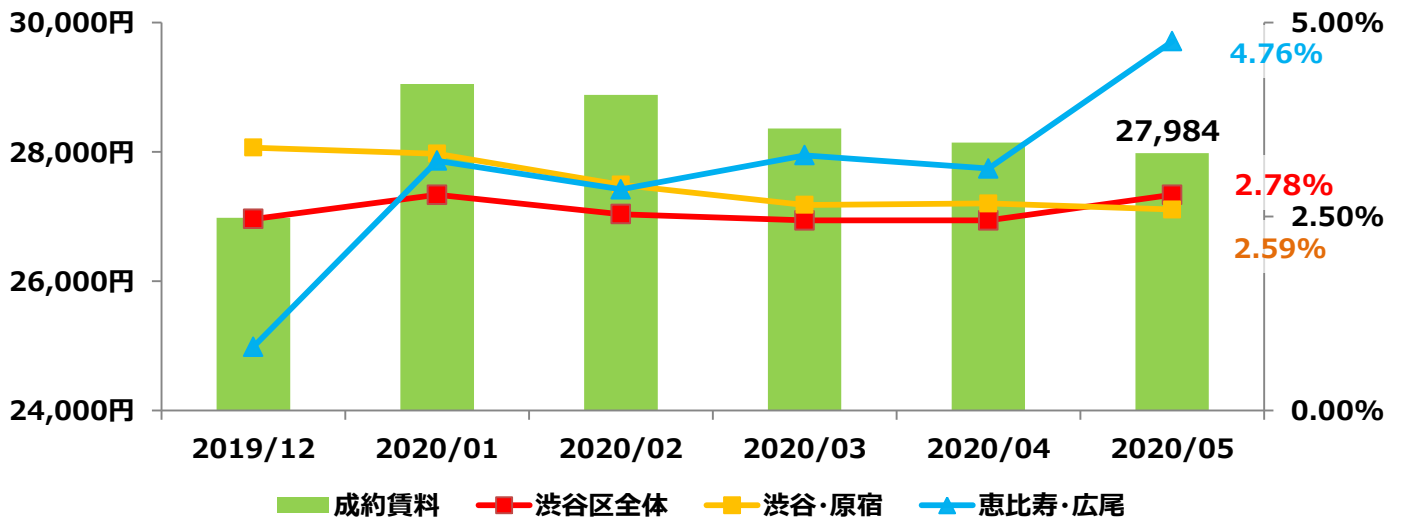
23,000円～43,000円

② 恵比寿・広尾エリア

21,000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	22,803円	+443円	30,022円	-465円	43,091円	+191円
空室棟数	100棟	+2棟	36棟	+4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	21,054円	+268円	35,000円	-800円	38,000円	±0円
空室棟数	33棟	+3棟	6棟	±0棟	1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

24,500円～33,000円

②五反田エリア

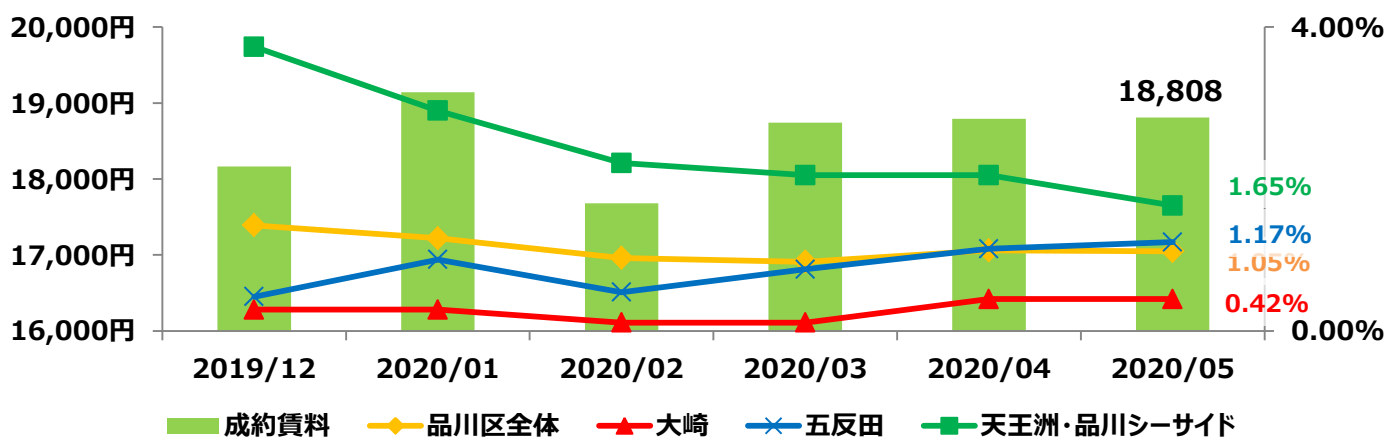
15,000円～19,000円

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	±0円	33,000円	±0円
空室棟数			3棟	±0棟	1棟	±0棟

②五反田エリア

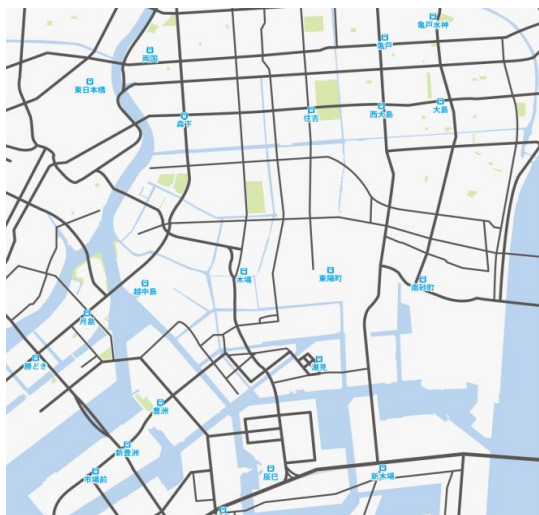
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,716円	+1,246円	18,945円	-149円	15,000円	-667円
空室棟数	22棟	+3棟	10棟	+2棟	1棟	-1棟

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	16,799円	+1,300円	20,000円	±0円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	±0棟	2棟	±0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～25,000円

②亀戸・錦糸町エリア

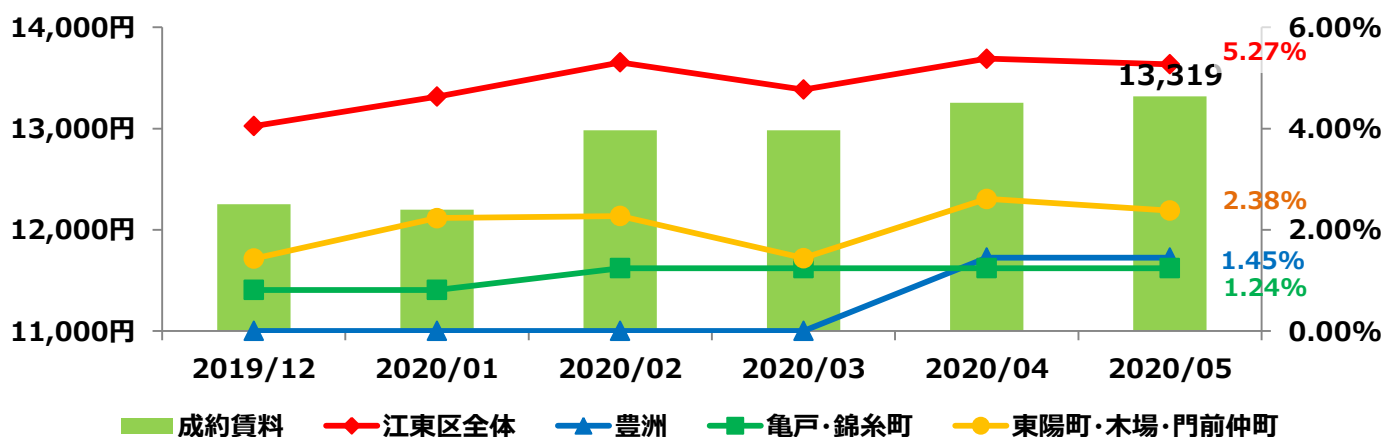
12,500円～16,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000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		25,000円	±0円
空室棟数	1棟	±0棟			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	12,328円	-259円	14,847円	+644円	16,500円	±0円
空室棟数	7棟	-1棟	6棟	±0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	11,963円	±0円	15,800円	+800円	15,636円	±0円
空室棟数	10棟	±0棟	3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。



①池袋エリア

16,000円～22,000円

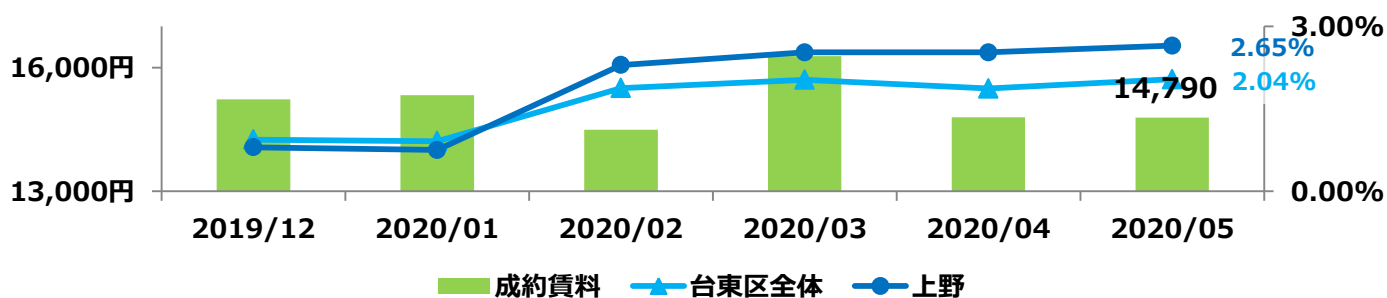
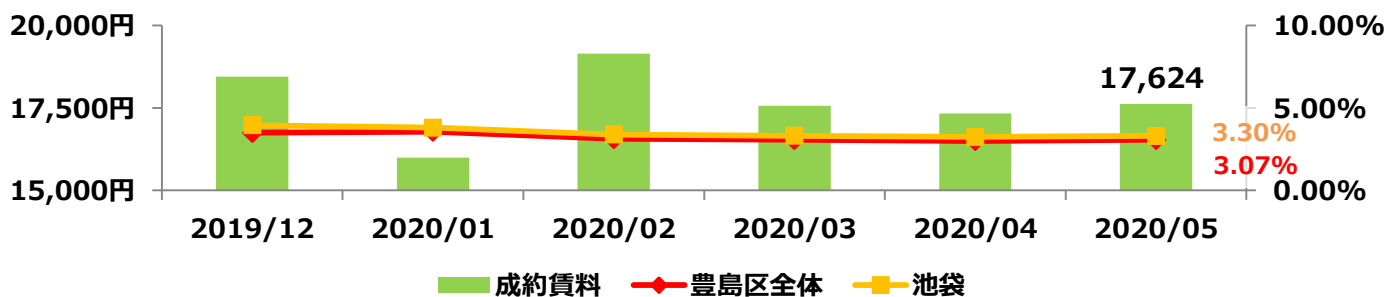


②上野エリア

12,000円～24,500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

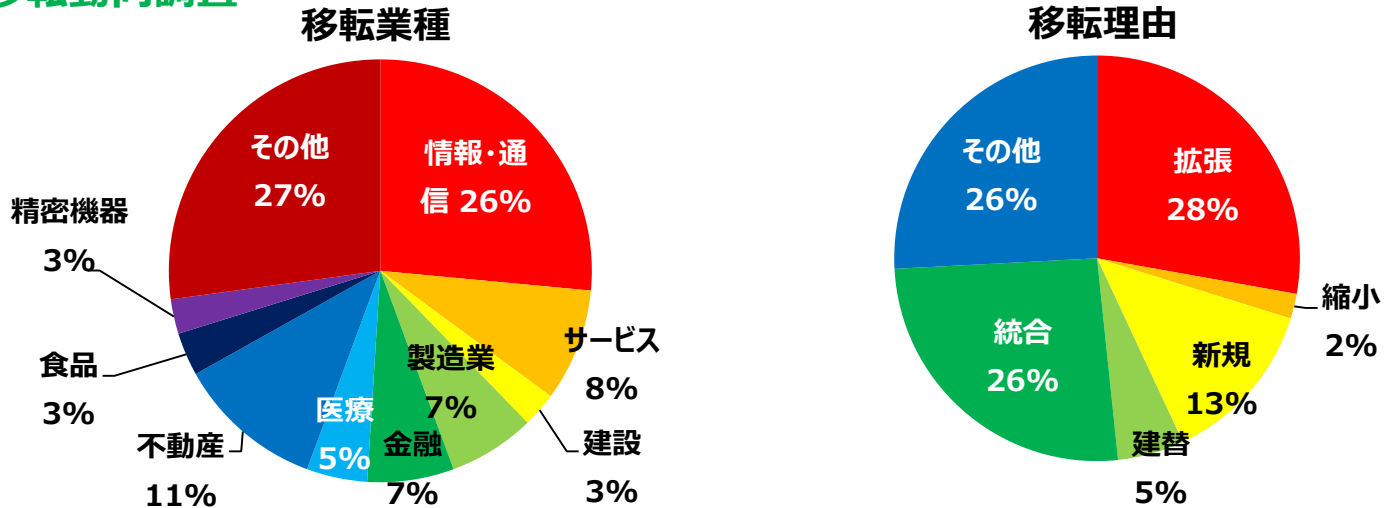
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,070円	+494円	18,131円	+274円	22,000円	±0円
空室棟数	48棟	+1棟	11棟	+2棟	3棟	±0棟

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	11,995円	+60円	16,893円	-338円	24,667円	-333円
空室棟数	137棟	+7棟	10棟	+1棟	2棟	±0棟

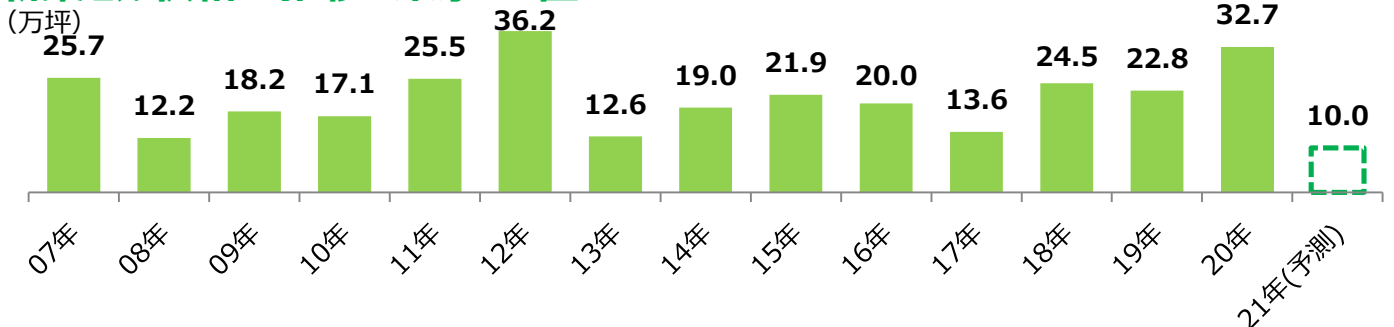
その他調査結果

移転動向調査



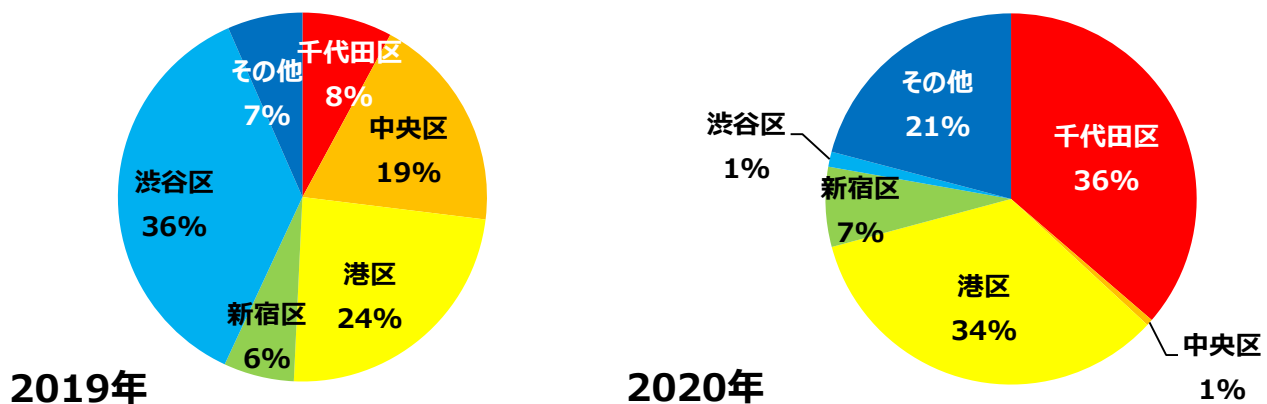
2019年6月から2020年5月までに収集したテナント移転事例151件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

東京ポートシティ竹芝	港区海岸1-7	地上39階	基準階900坪
Harezaタワー オフィス棟	豊島区東池袋1-18-1	地上33階	基準階488坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

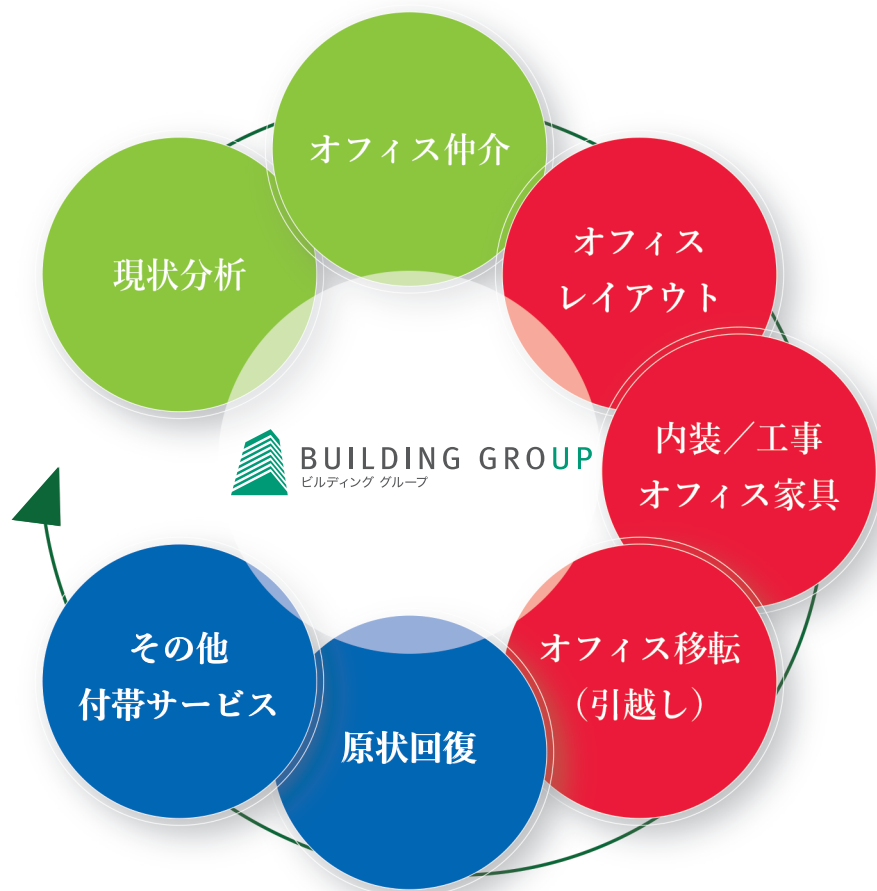
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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 37 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