

2020年8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

19,000円～32,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

25,500円～43,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

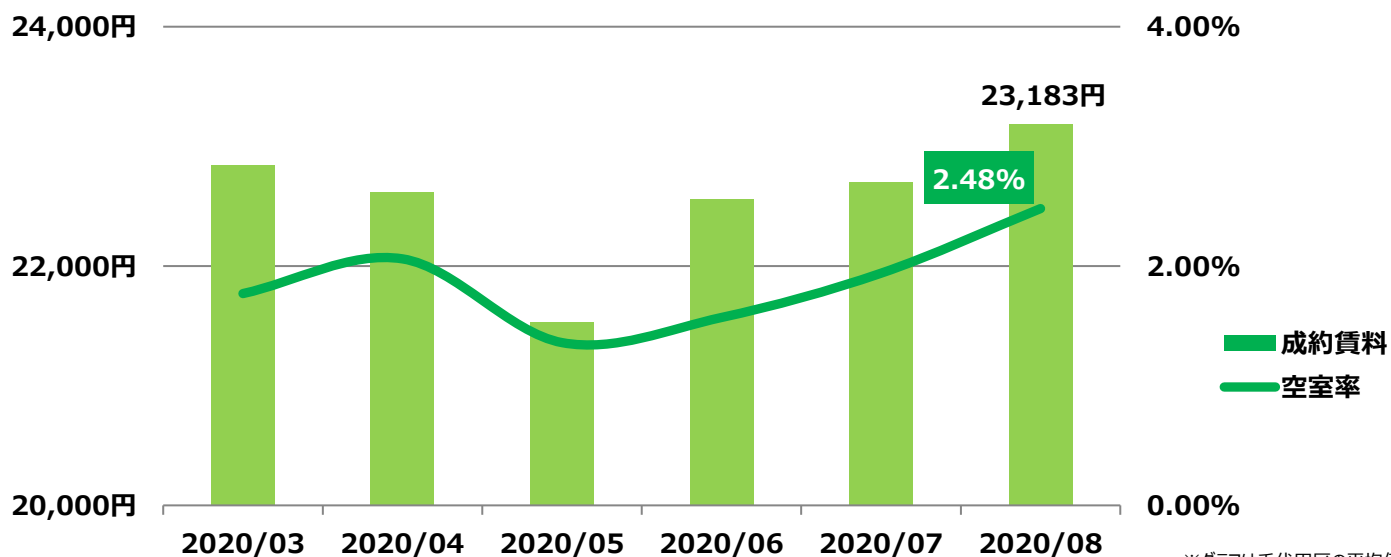
17,000円～26,000円

④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～35,500円

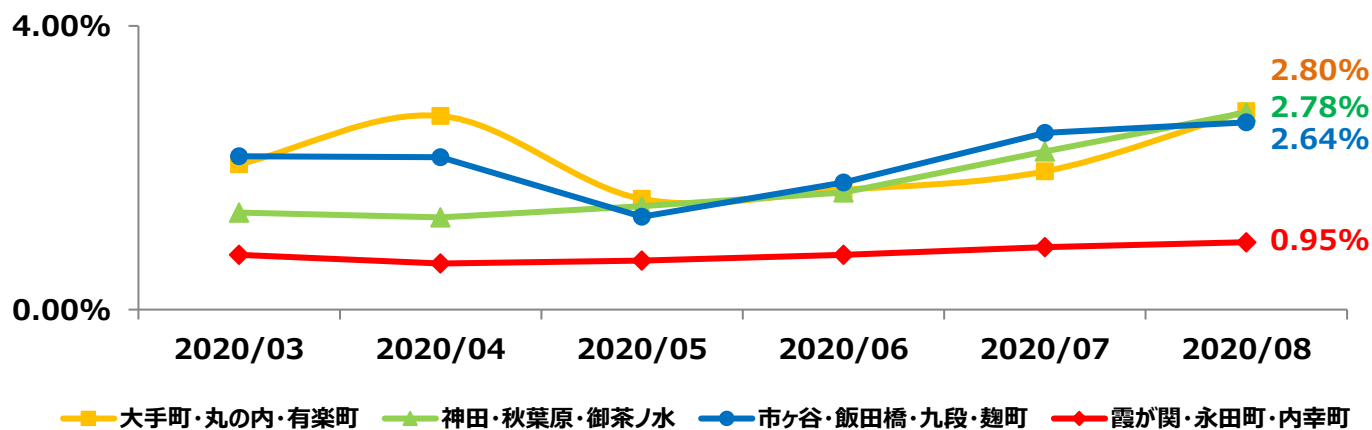
空室率・成約賃料推移

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	25,767円	-466円	25,500円	-500円	42,867円	-484円
空室棟数	4棟	±0棟	2棟	±0棟	28棟	-2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	18,871円	+2,780円	20,568円	+1,027円	32,000円	-889円
空室棟数	350棟	+21棟	58棟	+8棟	5棟	-3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	16,752円	+135円	24,335円	+547円	26,095円	+534円
空室棟数	207棟	+7棟	38棟	+4棟	12棟	+1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	20,709円	+295円	29,938円	-276円	35,456円	+1,490円
空室棟数	5棟	-1棟	7棟	±0棟	9棟	+2棟

中央区

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

14,000円～25,000円

③三越前エリア

18,500～32,000円

①銀座エリア

24,500円～31,000円

⑤茅場町・築地エリア

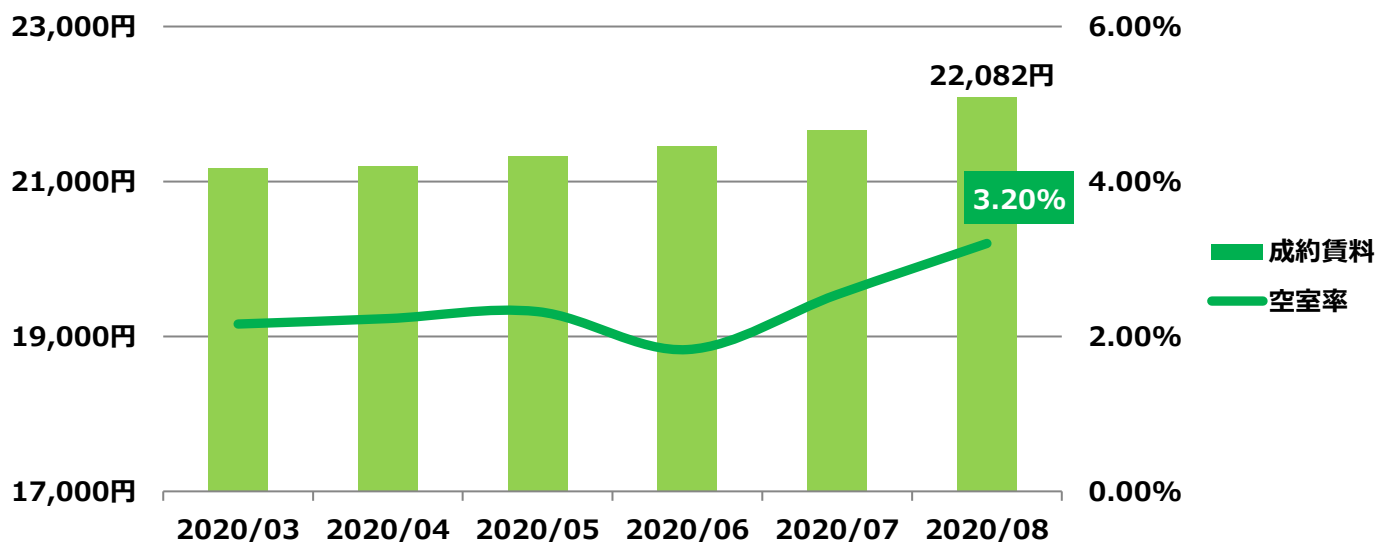
14,500円～28,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～24,500円

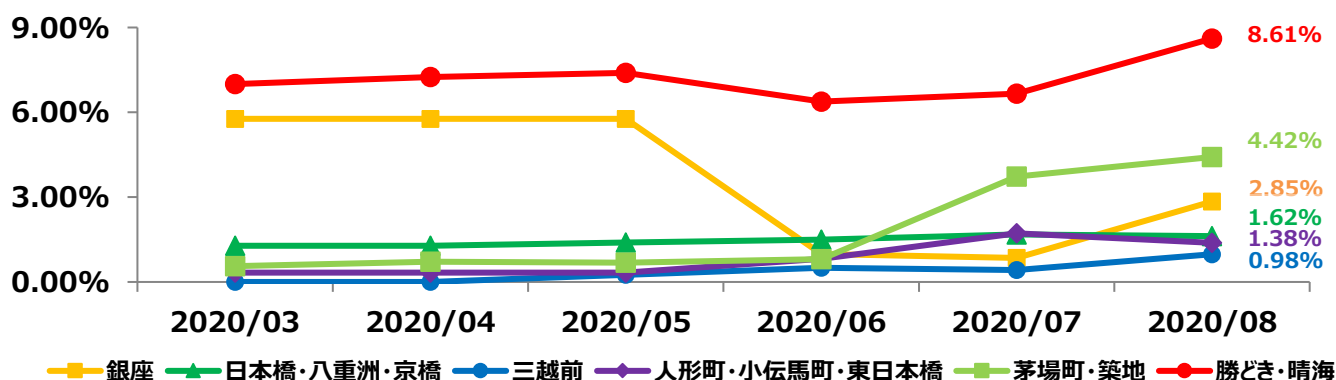
空室率・成約賃料推移

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



※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	24,950円	-349円	24,372円	+59円	31,000円	+475円
空室棟数	126棟	+7棟	22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	19,965円	+550円	29,183円	-437円	45,000円	±0円
空室棟数	66棟	+5棟	13棟	+1棟	2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	18,369円	+842円	21,225円	+4,332円	32,000円	-15,000円
空室棟数	29棟	+3棟	10棟	+3棟	3棟	+2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	13,891円	+255円	17,412円	+1,481円	25,000円	+25,000円
空室棟数	168棟	+21棟	26棟	+6棟	1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	14,566円	-141円	21,164円	-32円	28,400円	-1,100円
空室棟数	172棟	+3棟	29棟	+4棟	7棟	+2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	-250円	24,404円	-69円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	-1棟	6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

20,000円～38,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～34,500円

②浜松町・田町エリア

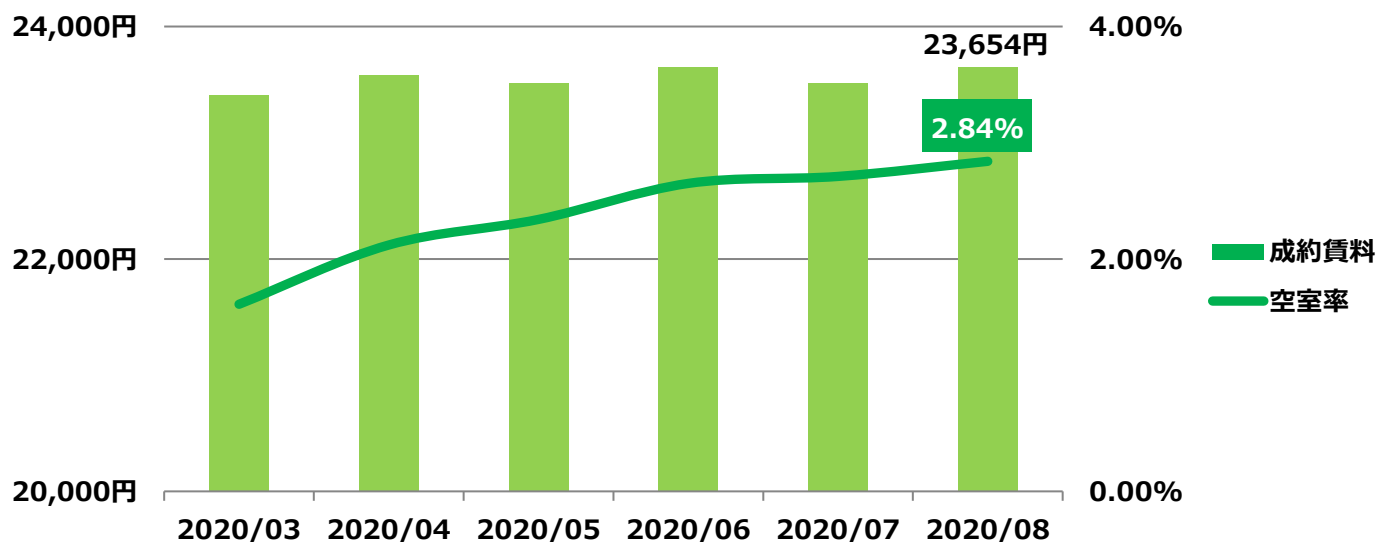
17,500円～26,500円

④品川駅前エリア

17,000円～36,500円

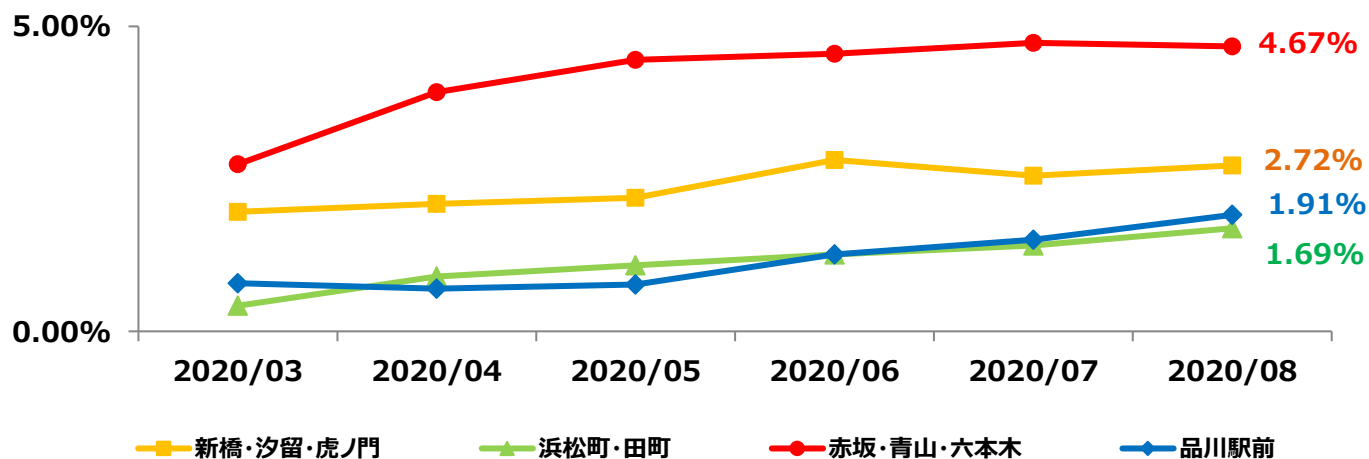
空室率・成約賃料推移

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



※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	17,445円	+73円	25,623円	+450円	34,343円	+816円
空室棟数	127棟	+4棟	48棟	+8棟	20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	17,271円	-40円	20,400円	-400円	26,461円	+265円
空室棟数	98棟	+7棟	36棟	+6棟	20棟	+3棟

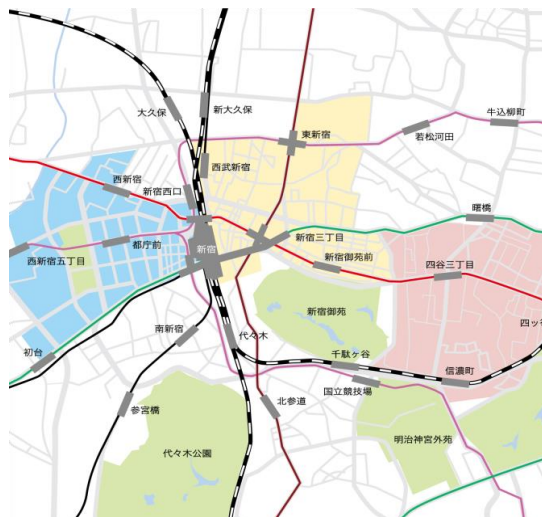
③赤坂・青山・六本木エリア

	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	19,956円	-158円	25,406円	-105円	38,550円	-277円
空室棟数	164棟	+7棟	48棟	+8棟	24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	17,794円	+522円	17,061円	+1,079円	36,292円	-708円
空室棟数	2棟	-2棟	9棟	+2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西新宿・初台・笹塚エリア

20,000円～31,500円

②新宿東口エリア

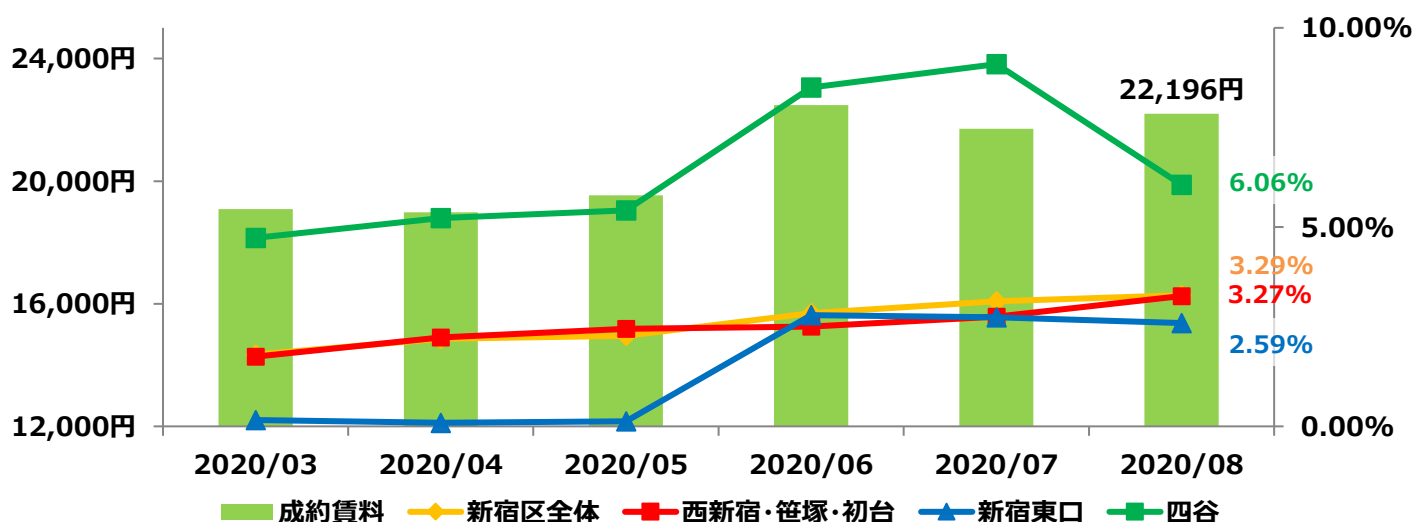
17,500円～25,000円

③四谷エリア

14,000円～21,000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	19,908円	+70円	22,834円	+88円	31,648円	-41円
空室棟数	58棟	+8棟	30棟	+3棟	24棟	+5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	17,308円	+248円	24,937円	+1,386円	対象物件なし
空室棟数	52棟	+5棟	19棟	+4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	14,172円	-587円	20,806円	-292円	20,667円
空室棟数	44棟	+5棟	11棟	±0棟	2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

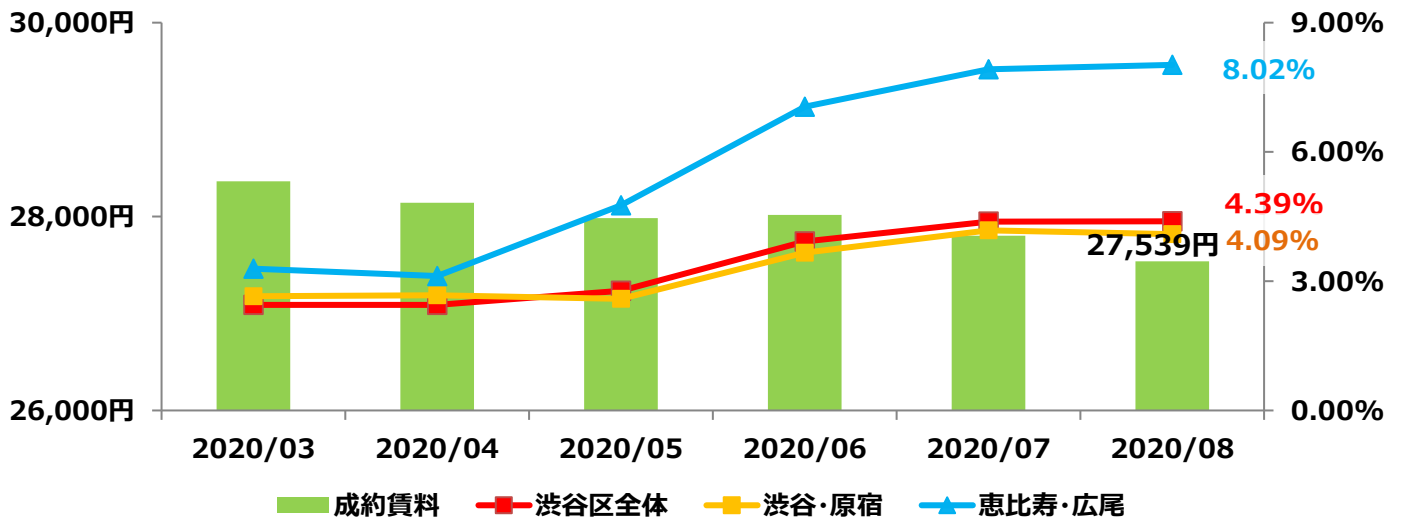
23,500円～35,000円

② 恵比寿・広尾エリア

22,000円～34,000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	23,383円	-106円	29,060円	-101円	35,143円	+143円
空室棟数	153棟	+5棟	44棟	-1棟	11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	21,820円	+1,262円	31,000円	-2,960円	34,000円	+400円
空室棟数	51棟	+5棟	11棟	+1棟	4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

16,000円～30,000円

②五反田エリア

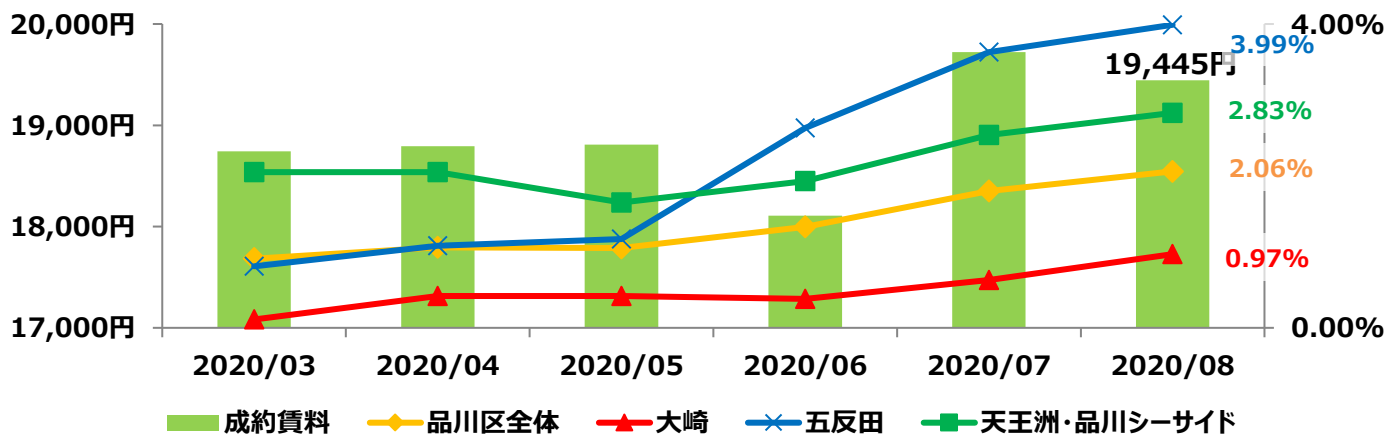
13,000円～21,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～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	16,000円	±0円	26,840円	+800円	30,227円	+274円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	±0棟	4棟	+2棟

②五反田エリア

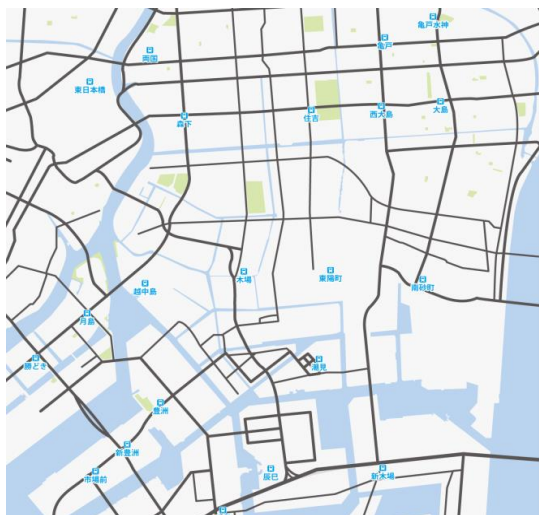
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,646円	+340円	20,762円	+295円	13,241円	-473円
空室棟数	34棟	-1棟	24棟	+1棟	2棟	+1棟

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	15,636円	-182円	19,000円	-300円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	6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～22,500円

②亀戸・錦糸町エリア

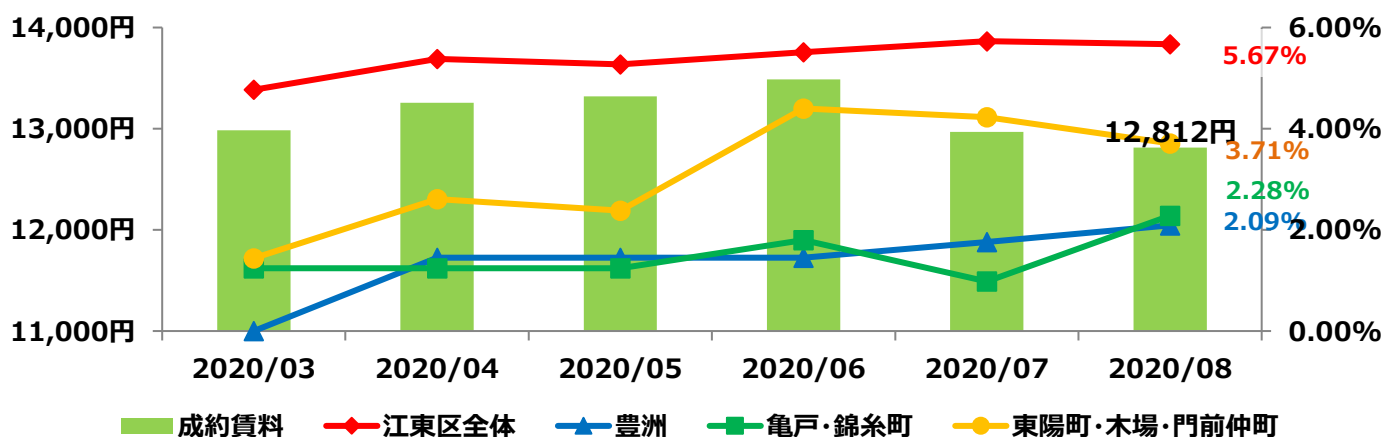
11,000円～18,000円

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		22,250円	+917円
空室棟数	1棟	±0棟			3棟	+1棟

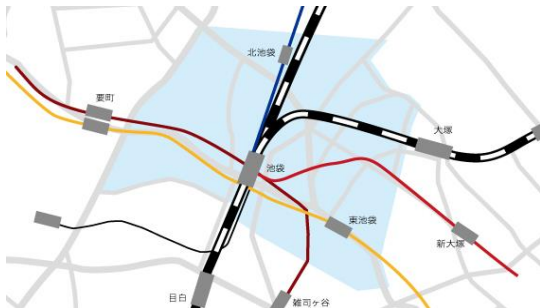
②亀戸・錦糸町エリア

	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	11,056円	-1,281円	13,604円	+880円	18,000円	-1,000円
空室棟数	13棟	+3棟	4棟	±0棟	1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	12,451円	-94円	13,667円	-208円	16,000円	+192円
空室棟数	14棟	±0棟	6棟	±0棟	4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

18,500円～23,000円

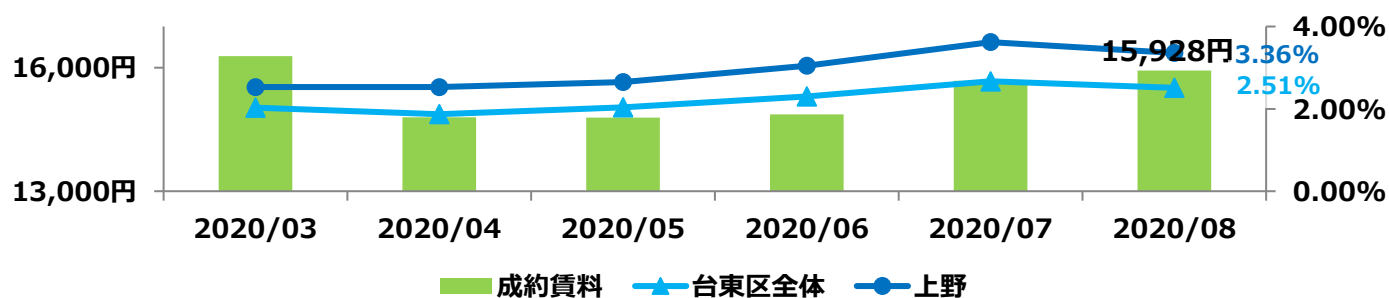
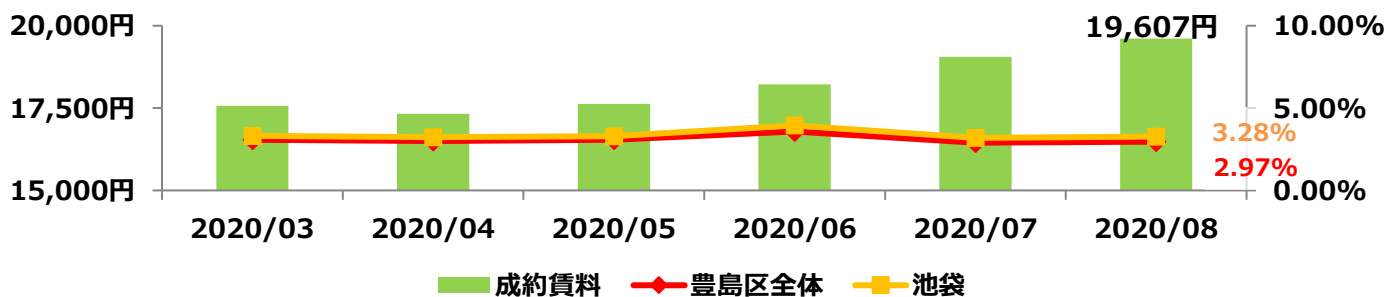


②上野エリア

12,500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

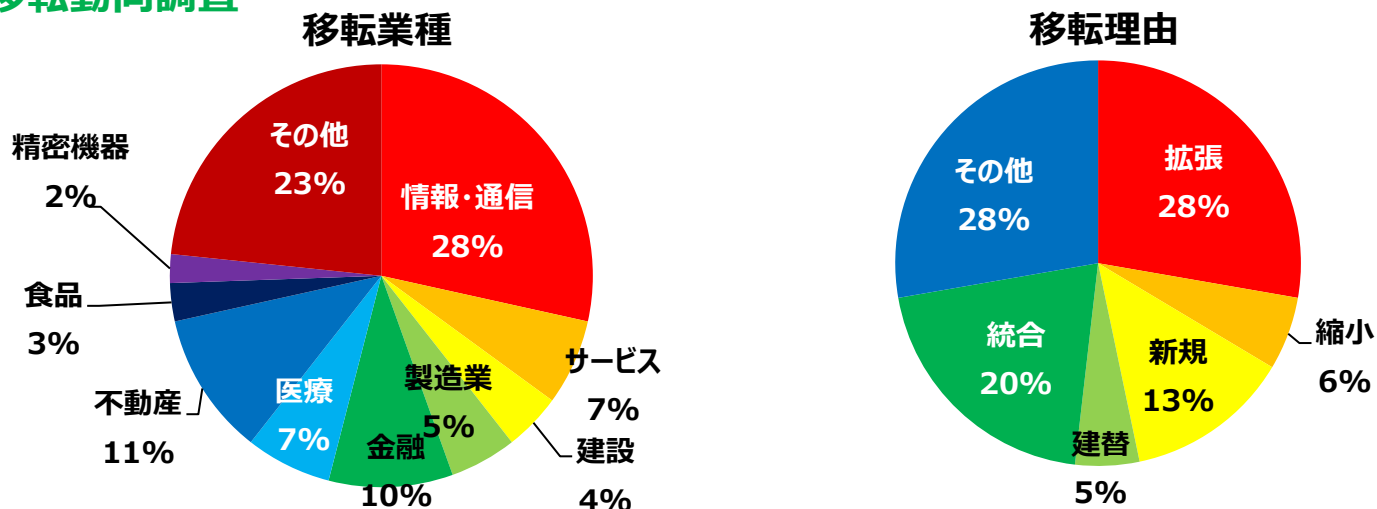
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,348円	+212円	20,703円	+400円	23,091円	-509円
空室棟数	65棟	±0棟	19棟	+3棟	6棟	+1棟

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	12,622円	-92円	17,957円	+448円	24,500円	-167円
空室棟数	148棟	±0棟	12棟	-2棟	2棟	±0棟

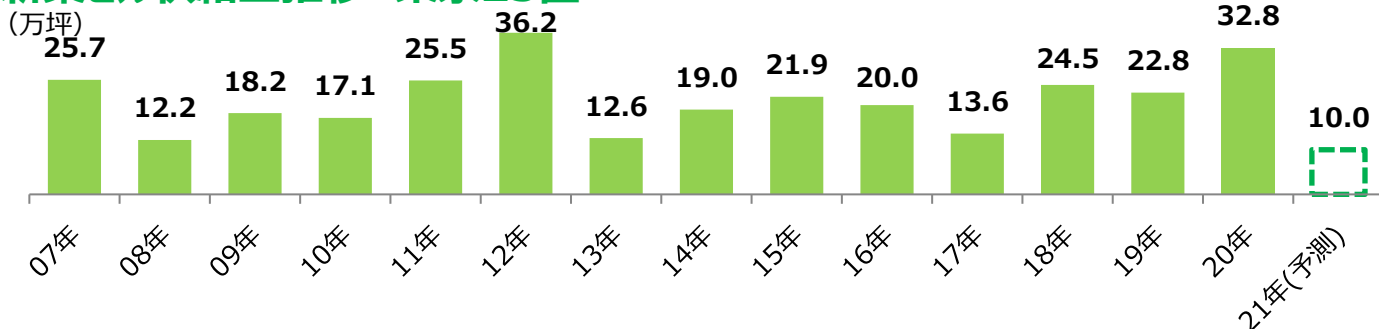
その他調査結果

移転動向調査



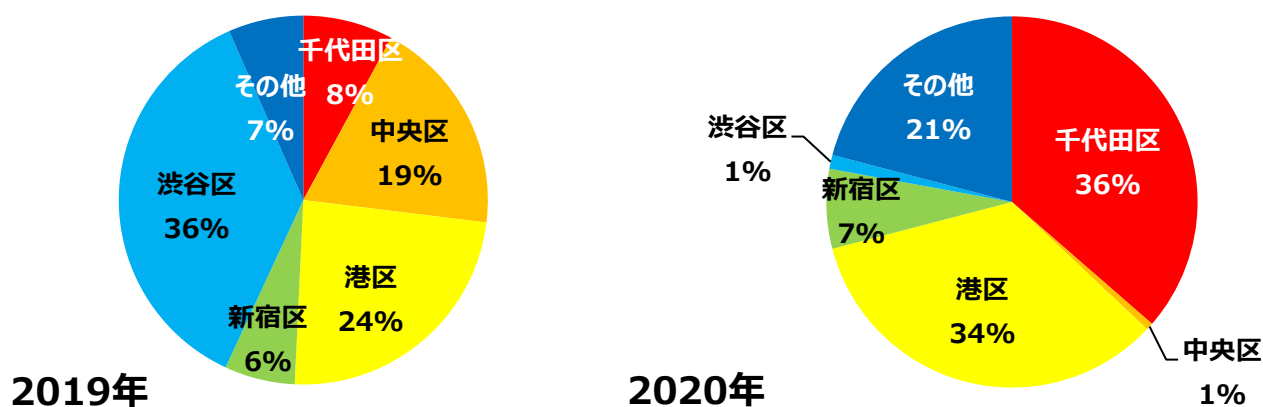
2019年9月から2020年8月までに収集したテナント移転事例137件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

内神田ミッドスクエア	千代田区内神田1-16-8	地上8階	基準階190坪
PMO渋谷Ⅱ	渋谷区渋谷3-1-12	地上11階	基準階138坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

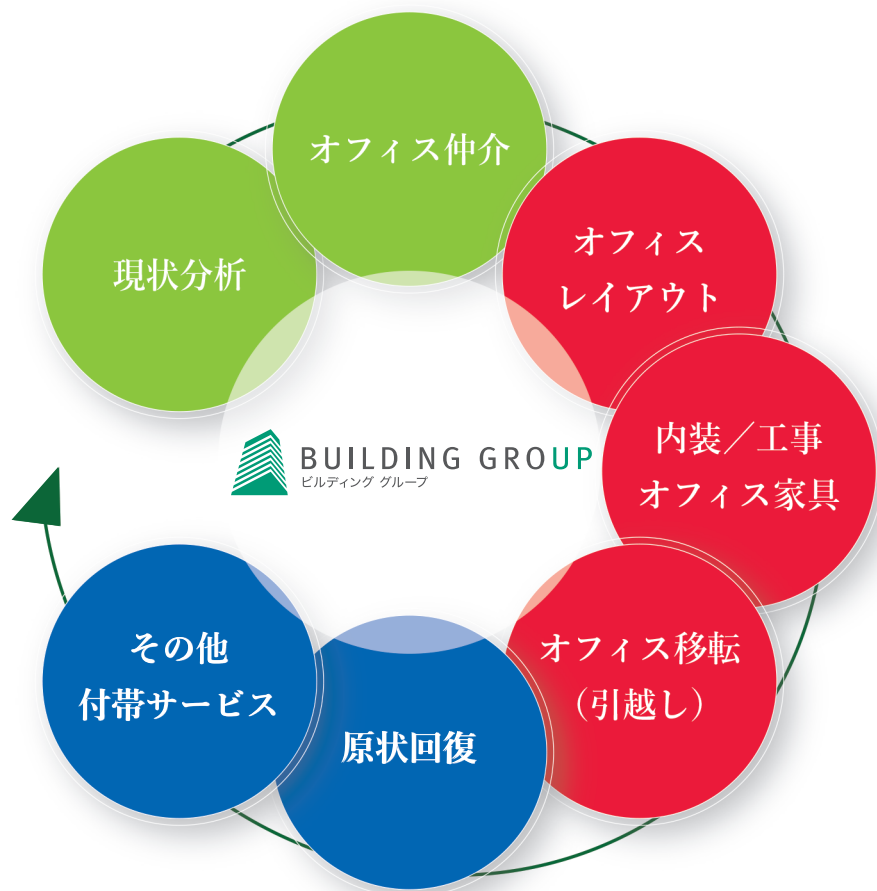
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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