

2020年9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

18,500円～31,500円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

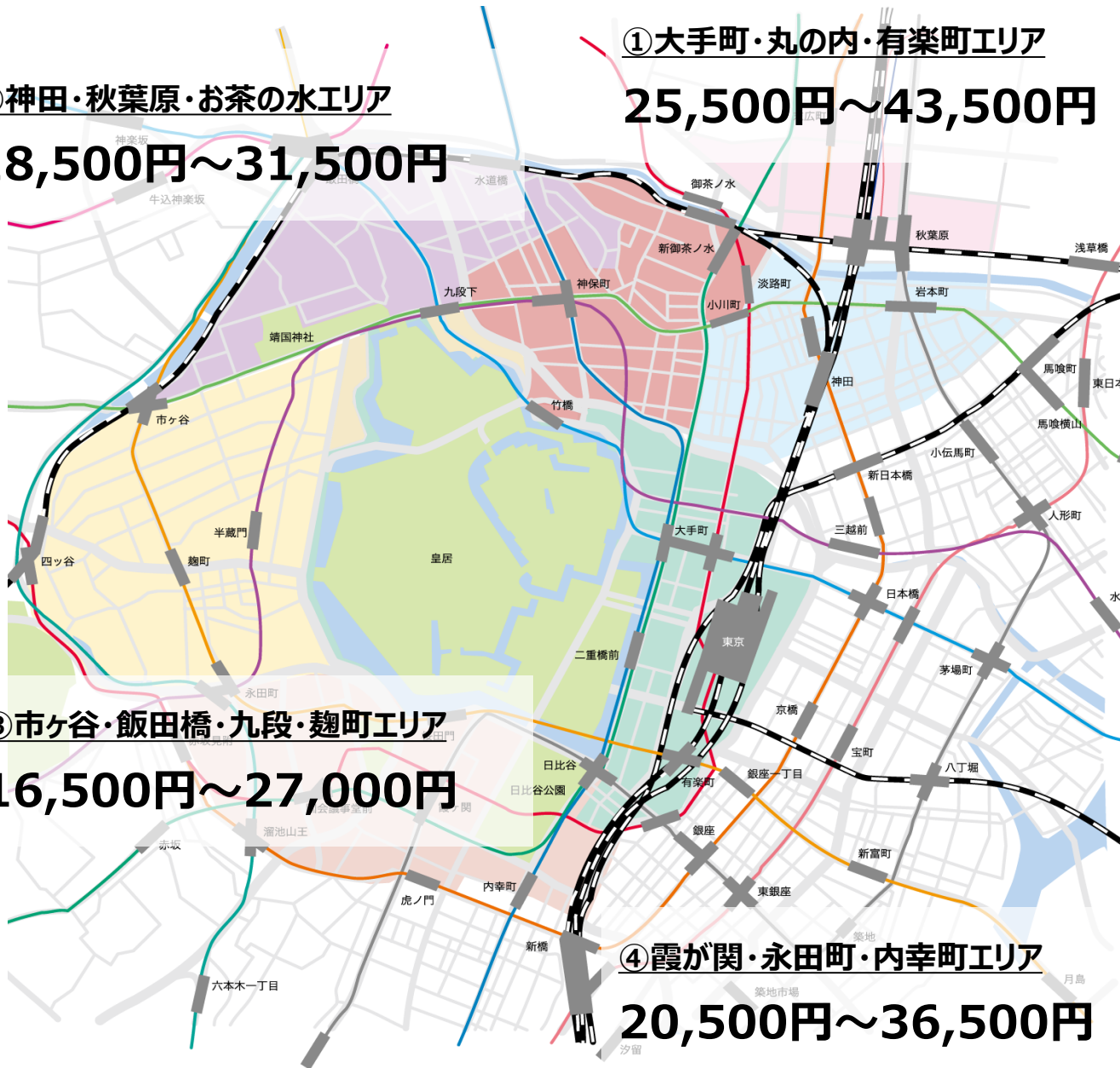
25,500円～43,500円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,500円～27,000円

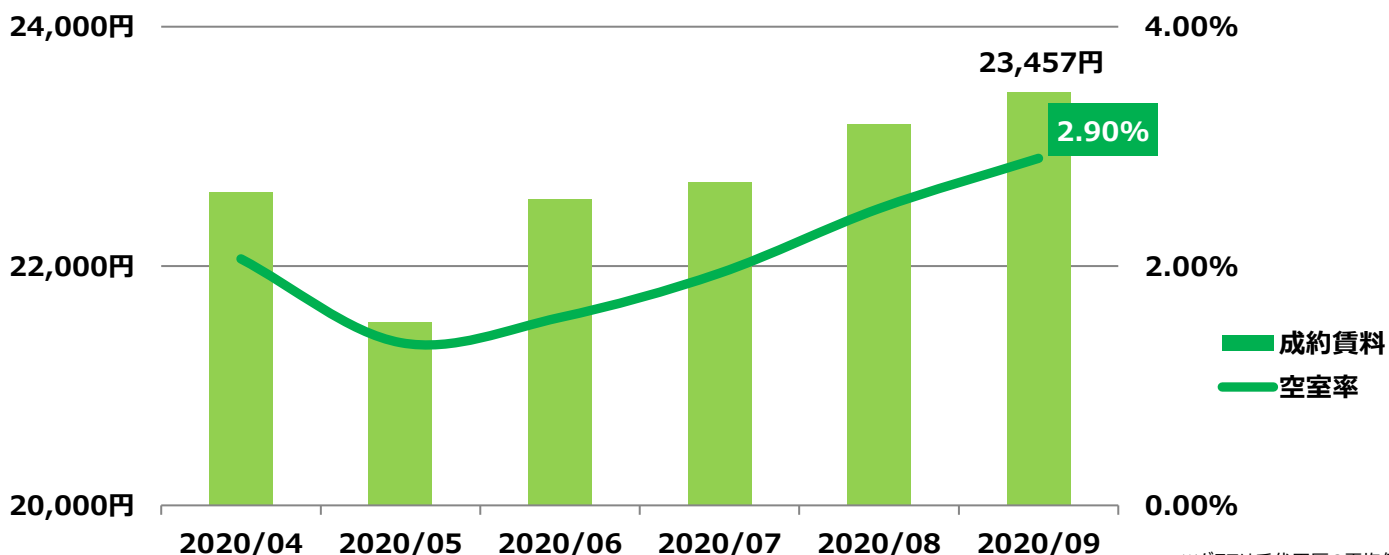
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～36,500円



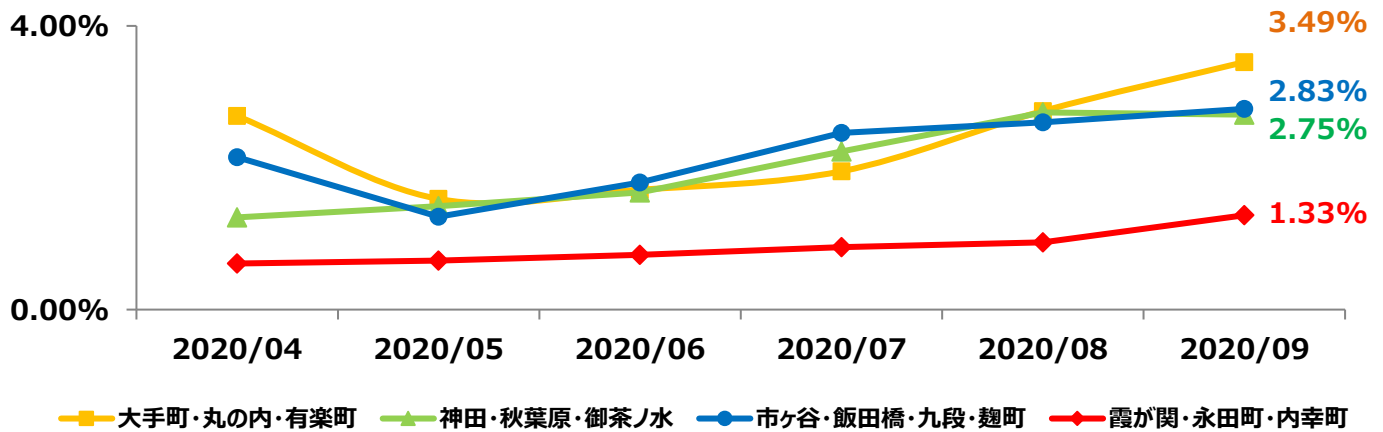
空室率・成約賃料推移

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	25,520円	-247円	26,700円	+1,200円	43,406円	+539円
空室棟数	4棟	±0棟	3棟	+1棟	32棟	+4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	18,700円	-171円	20,805円	+237円	31,334円	-666円
空室棟数	372棟	+22棟	61棟	+3棟	6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	16,352円	-400円	24,018円	-317円	27,148円	+1,053円
空室棟数	204棟	-3棟	43棟	+5棟	13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	20,345円	-364円	30,750円	+812円	36,644円	-1,188円
空室棟数	5棟	±0棟	10棟	+3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

20,500円～42,500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

16,500～32,000円

①銀座エリア

24,000円～31,000円

⑤茅場町・築地エリア

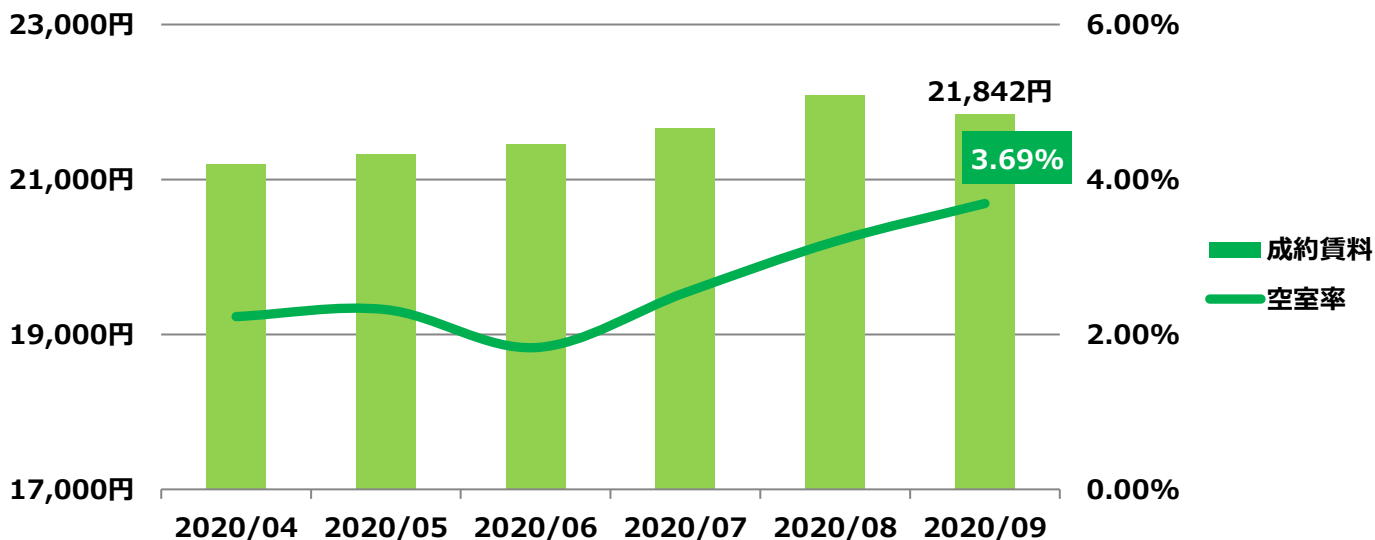
14,500円～27,500円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～24,000円

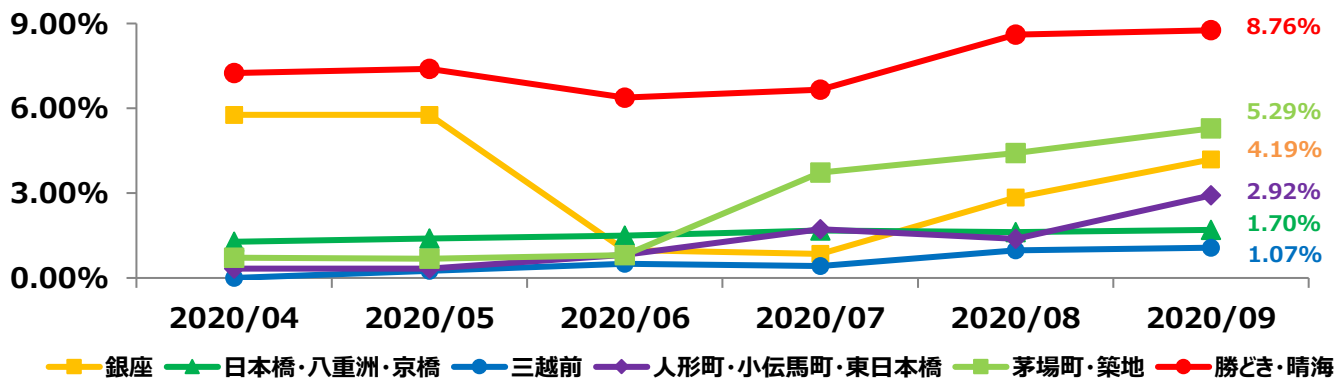
空室率・成約賃料推移

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	24,784円	-166円	24,111円	-261円	31,000円	±0円
空室棟数	126棟	±0棟	24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	20,284円	+319円	29,183円	±0円	42,600円	-2,400円
空室棟数	72棟	+6棟	13棟	±0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	16,716円	-1,653円	20,743円	-482円	32,000円	±0円
空室棟数	34棟	+5棟	10棟	±0棟	3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	13,875円	-16円	17,325円	-87円	25,000円	±0円
空室棟数	173棟	+5棟	28棟	+2棟	1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	14,525円	-41円	21,154円	-10円	27,500円	-900円
空室棟数	179棟	+7棟	33棟	+4棟	8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	±0円	15,667円	-333円	23,937円	-467円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	±0棟	7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

20,000円～37,500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

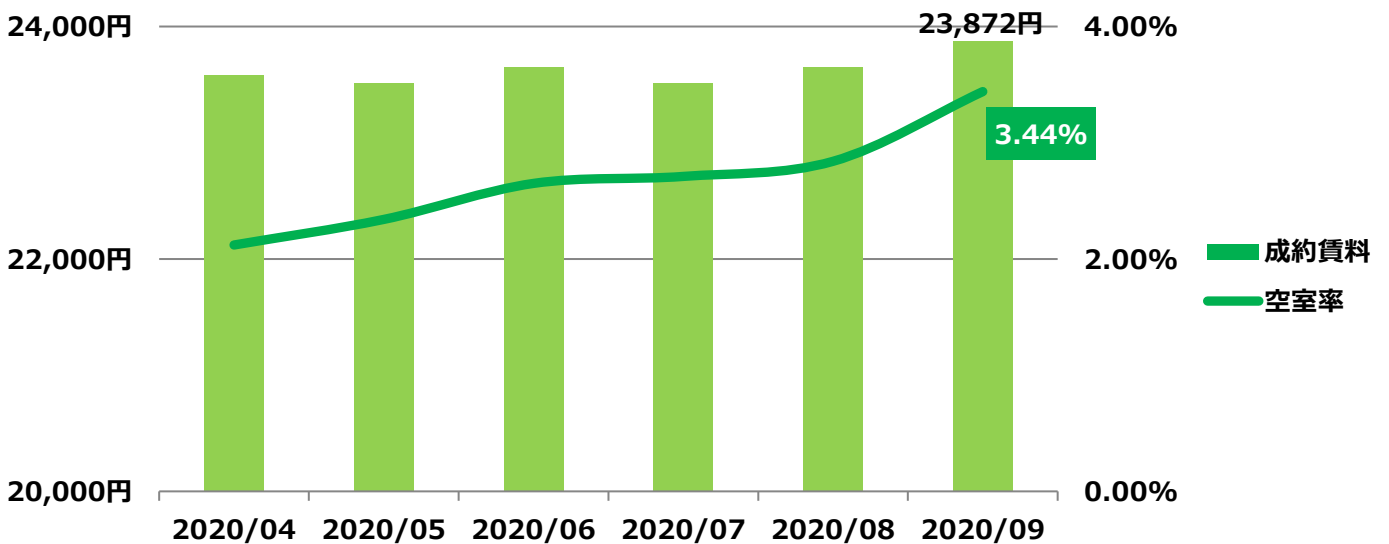
18,500円～26,500円

④品川駅前エリア

15,500円～40,500円

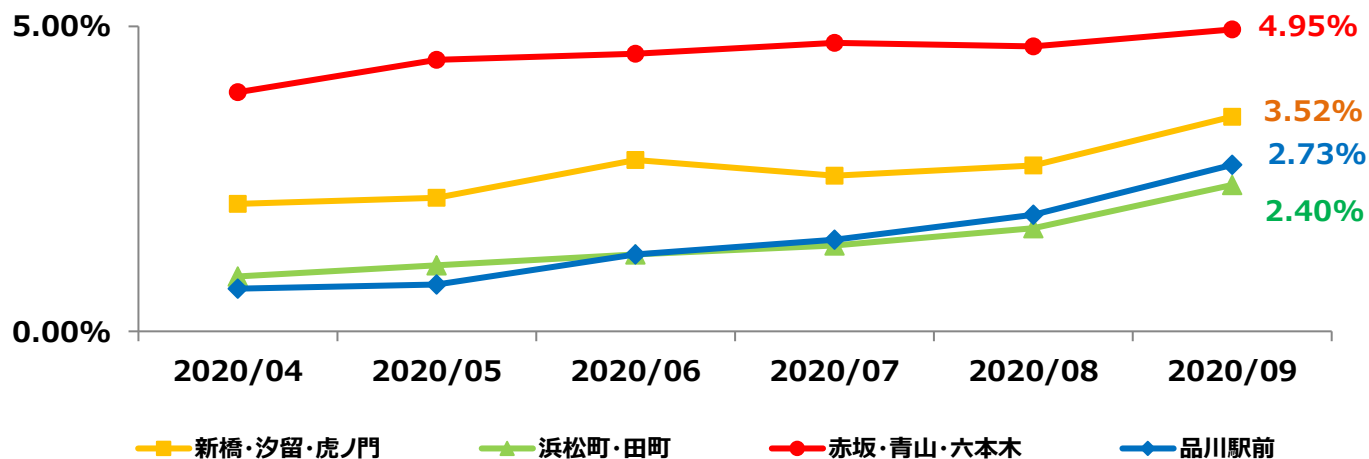
空室率・成約賃料推移

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	17,539円	+94円	26,000円	+377円	34,365円	+22円
空室棟数	120棟	-7棟	55棟	+7棟	21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	18,492円	+1,221円	20,667円	+267円	26,372円	-89円
空室棟数	90棟	-8棟	36棟	±0棟	20棟	±0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	20,028円	+72円	24,816円	-590円	37,328円	-1,222円
空室棟数	181棟	+17棟	56棟	+8棟	25棟	+1棟

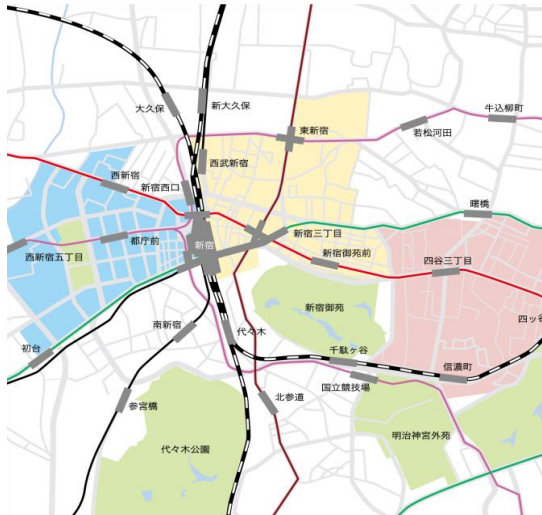
④品川駅前エリア

	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	15,696円	-2,098円	18,237円	+1,176円	40,286円	+3,994円
空室棟数	3棟	+1棟	11棟	+2棟	6棟	+1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

20,000円～31,500円

②新宿東口エリア

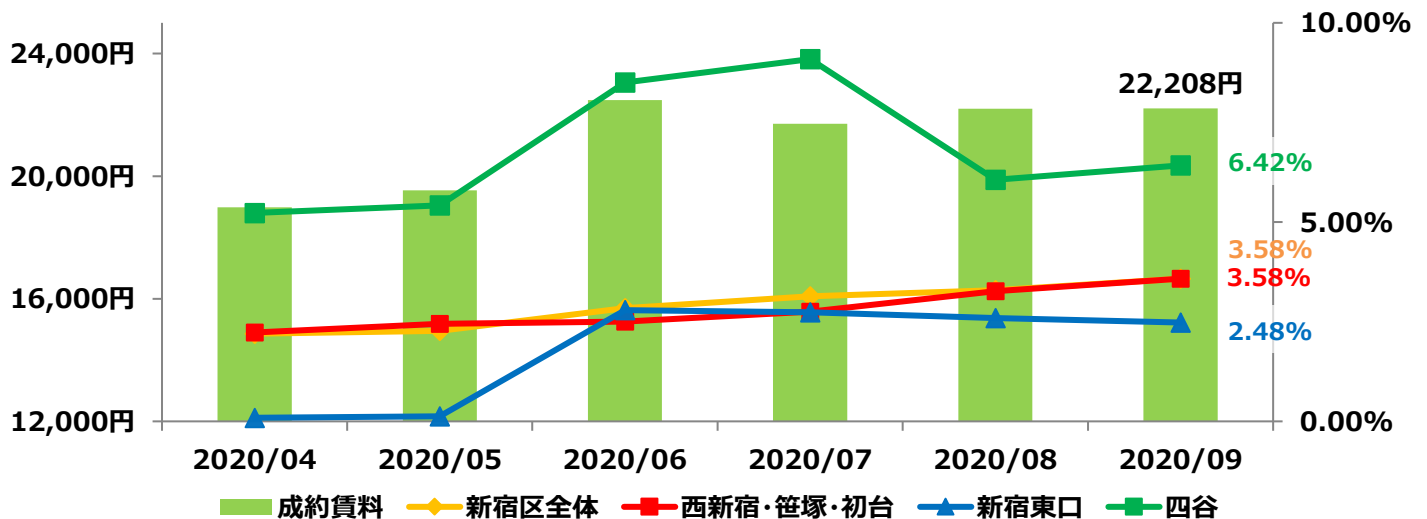
18,000円～30,000円

③四谷エリア

14,000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



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	19,885円	-23円	23,095円	+261円	31,416円	-232円
空室棟数	60棟	+2棟	34棟	+4棟	25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	17,804円	+496円	24,650円	-287円	30,000円	+30,000円
空室棟数	51棟	-1棟	21棟	+2棟	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	14,141円	-31円	20,343円	-463円	20,667円	+0円
空室棟数	44棟	±0棟	12棟	+1棟	2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

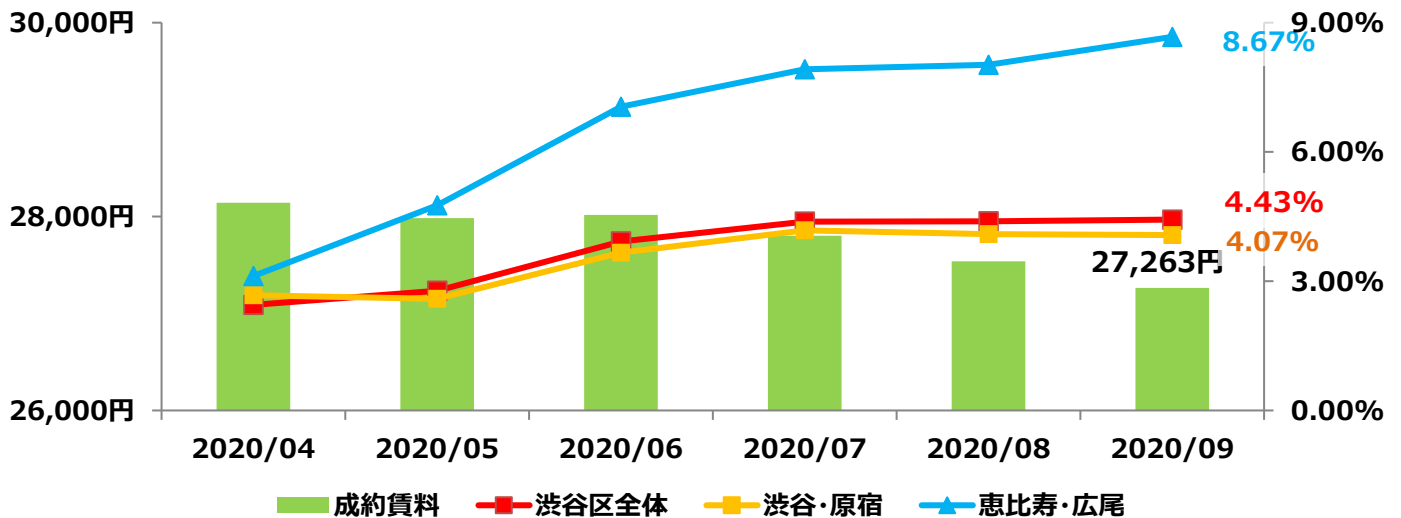
23,500円～35,000円

②恵比寿・広尾エリア

22,500円～33,500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	23,383円	±0円	28,601円	-459円	35,217円	+74円
空室棟数	158棟	+5棟	51棟	+7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	22,379円	+559円	30,419円	-581円	33,692円	-308円
空室棟数	51棟	±0棟	12棟	+1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。



①大崎エリア

16,000円～30,500円

②五反田エリア

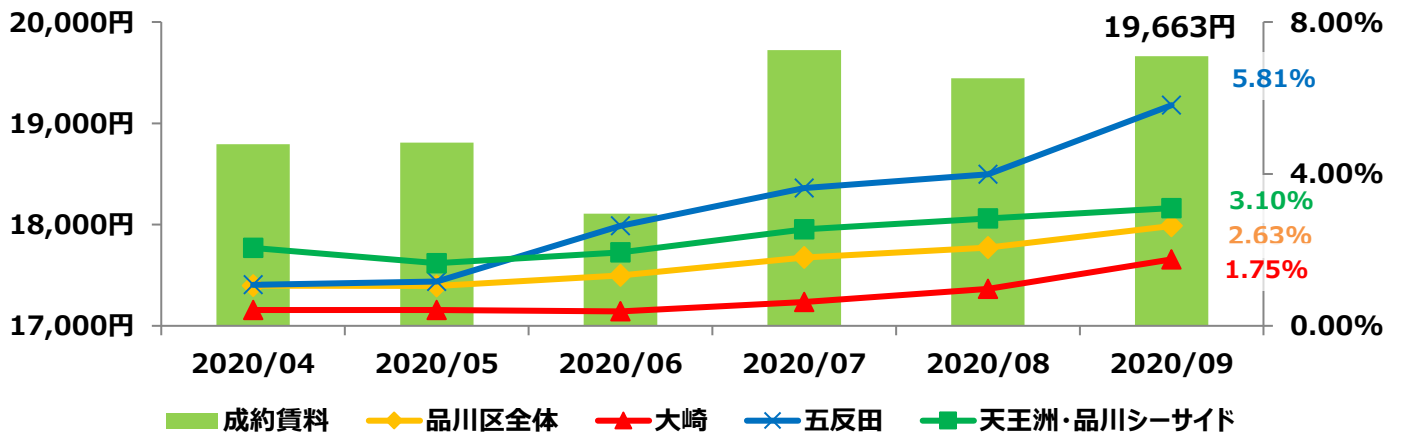
13,500円～20,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～18,000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	25,800円	-1,040円	30,415円	+188円
空室棟数	1棟	±0棟	4棟	±0棟	4棟	±0棟

②五反田エリア

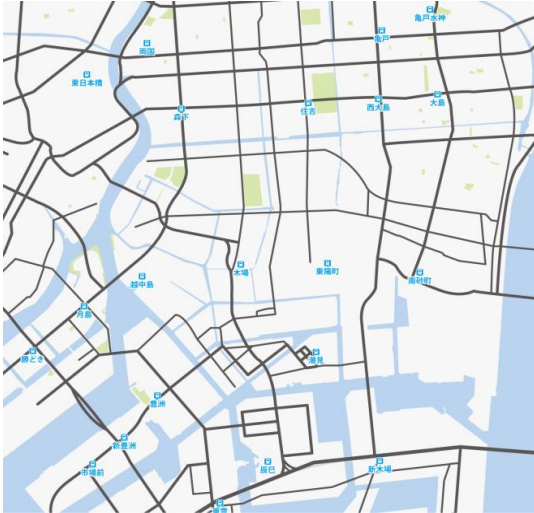
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,803円	+1,157円	20,045円	-717円	13,368円	+127円
空室棟数	39棟	+5棟	25棟	+1棟	2棟	±0棟

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	17,889円	+2,253円	17,929円	-1,071円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	7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～24,000円

②亀戸・錦糸町エリア

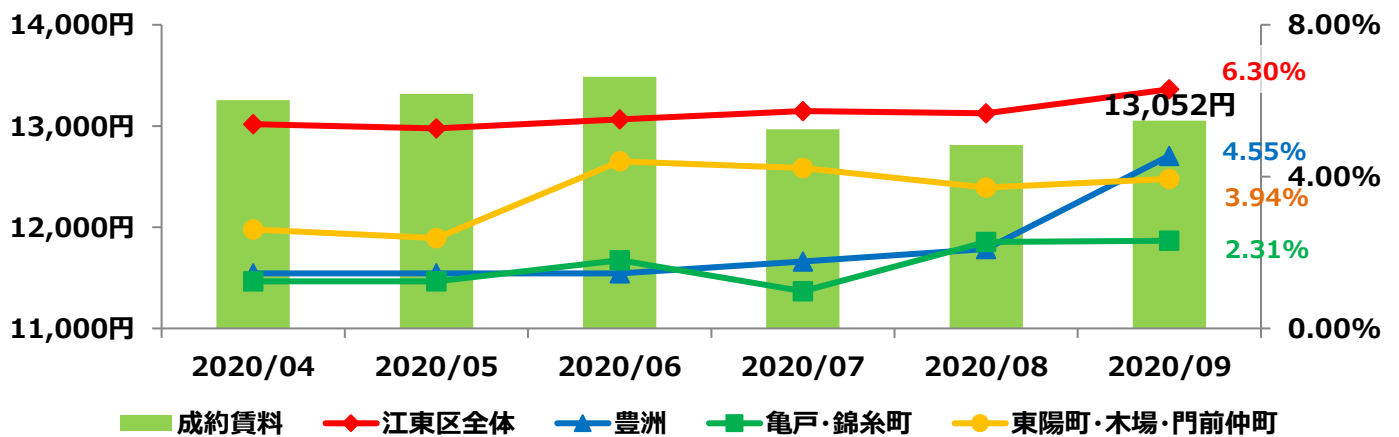
11,000円～17,500円

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		23,833円	+1,583円
空室棟数	1棟	±0棟	対象物件なし		4棟	+1棟

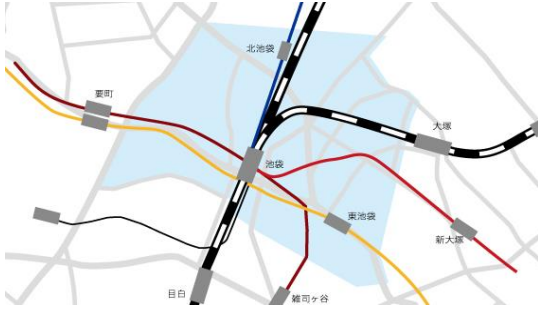
②亀戸・錦糸町エリア

	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	±0円	13,291円	-313円	17,333円	-667円
空室棟数	13棟	±0棟	7棟	+3棟	2棟	+1棟

③東陽町・木場・門前仲町エリア

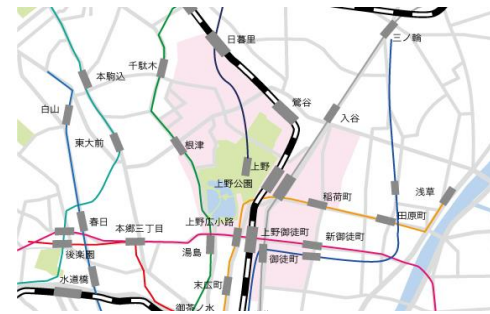
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	12,410円	-41円	14,313円	+646円	16,000円	±0円
空室棟数	13棟	-1棟	7棟	+1棟	4棟	±0棟

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。



①池袋エリア

17,500円～24,000円

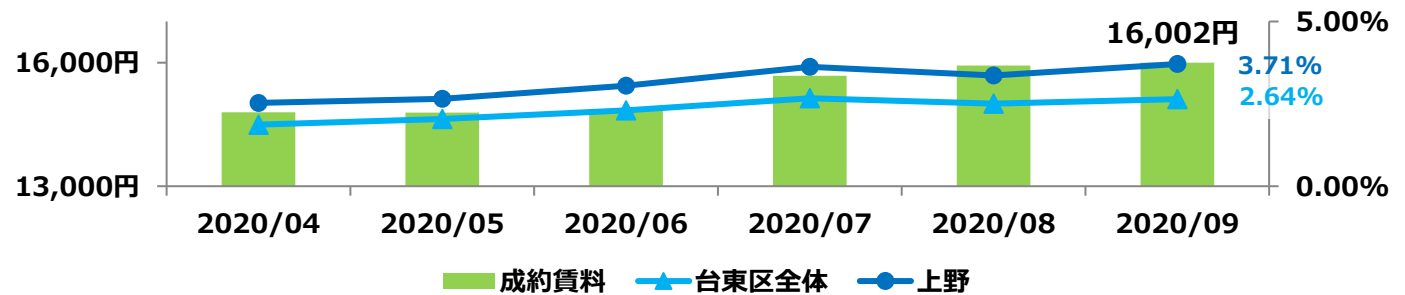
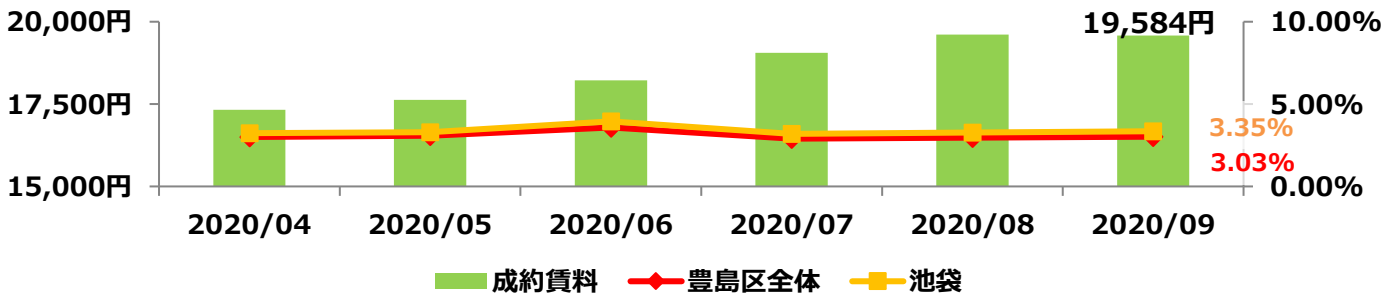


②上野エリア

12,500円～26,500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

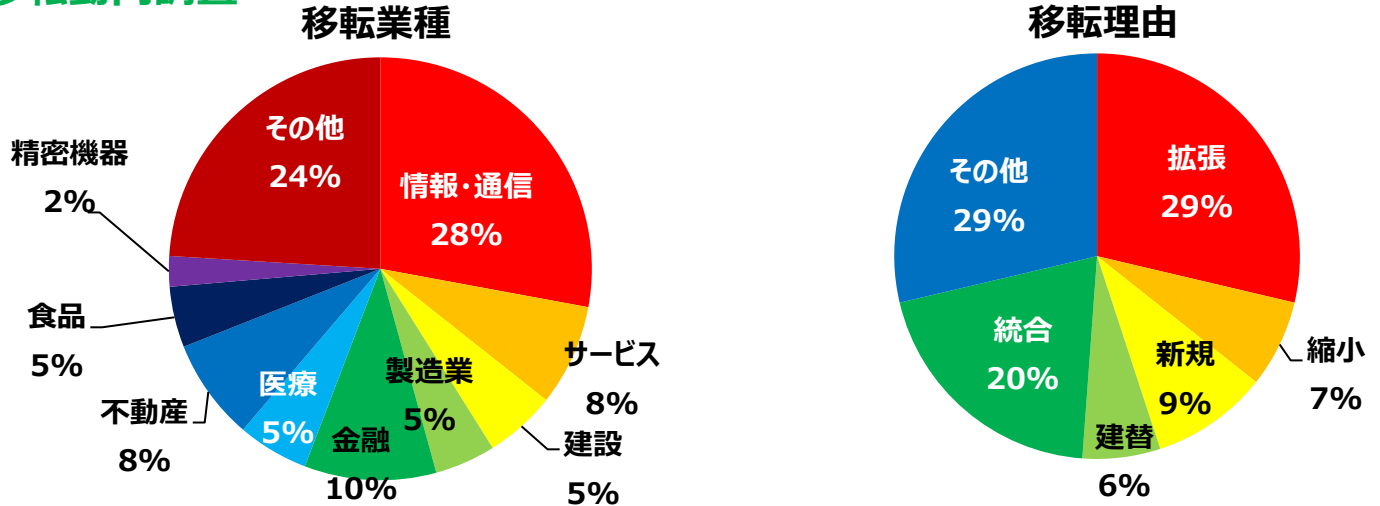
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,520円	-828円	20,732円	+29円	24,000円	+909円
空室棟数	73棟	+8棟	21棟	+2棟	6棟	±0棟

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	12,567円	-55円	17,913円	-44円	26,333円	+1,833円
空室棟数	146棟	-2棟	14棟	+2棟	3棟	+1棟

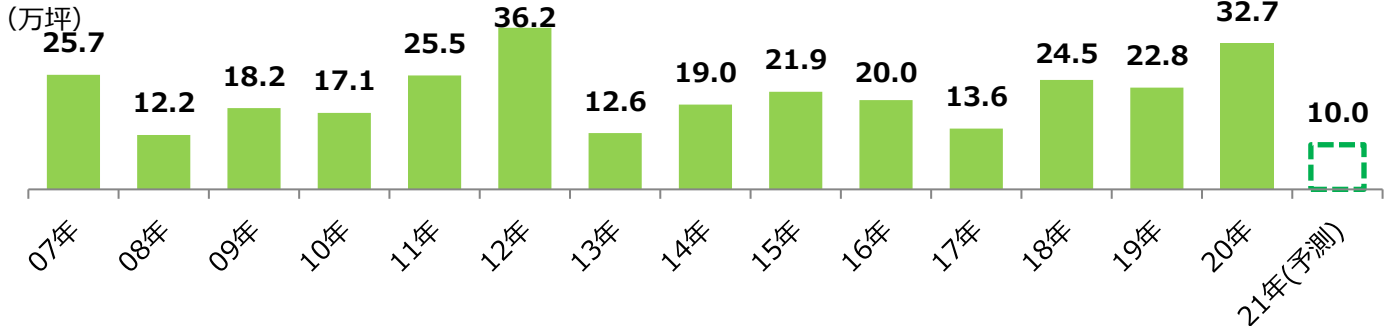
その他調査結果

移転動向調査



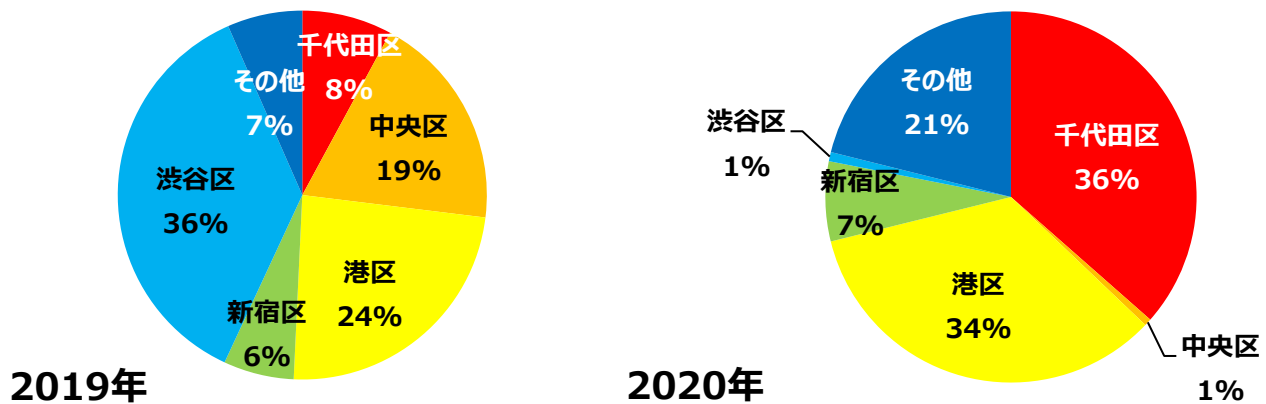
2019年10月から2020年9月までに収集したテナント移転事例129件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

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

丸の内みずほタワー 千代田区丸の内1-8-1 地上29階 基準階1,200坪

物件情報とレイアウト案を同時に提供

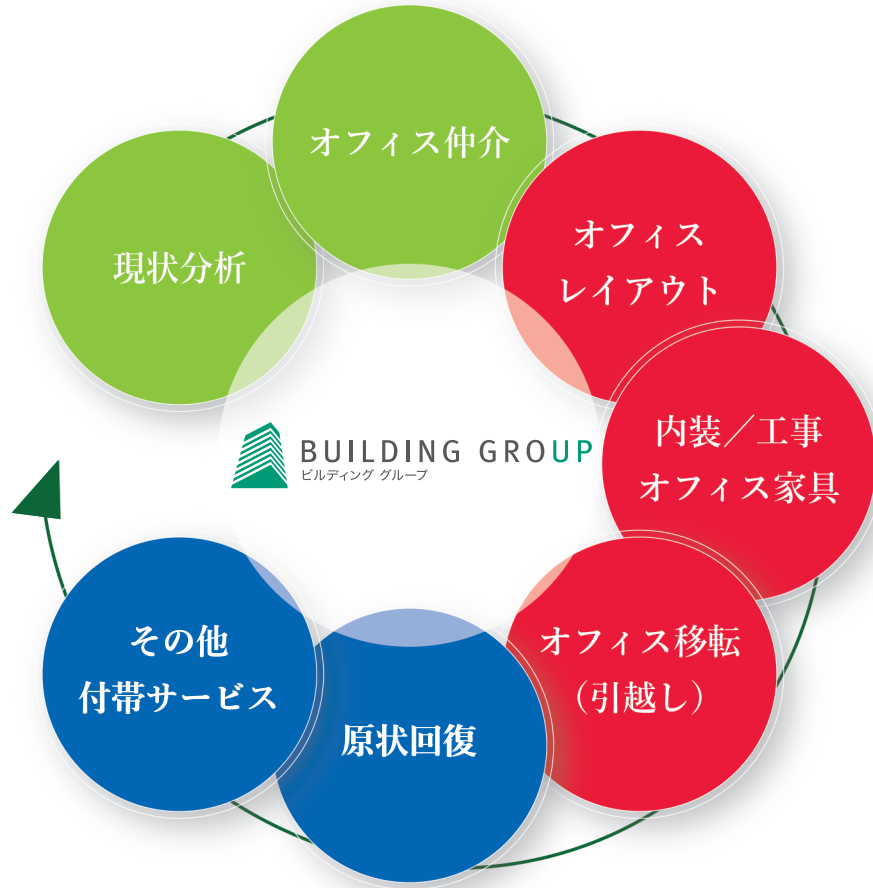
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

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