

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

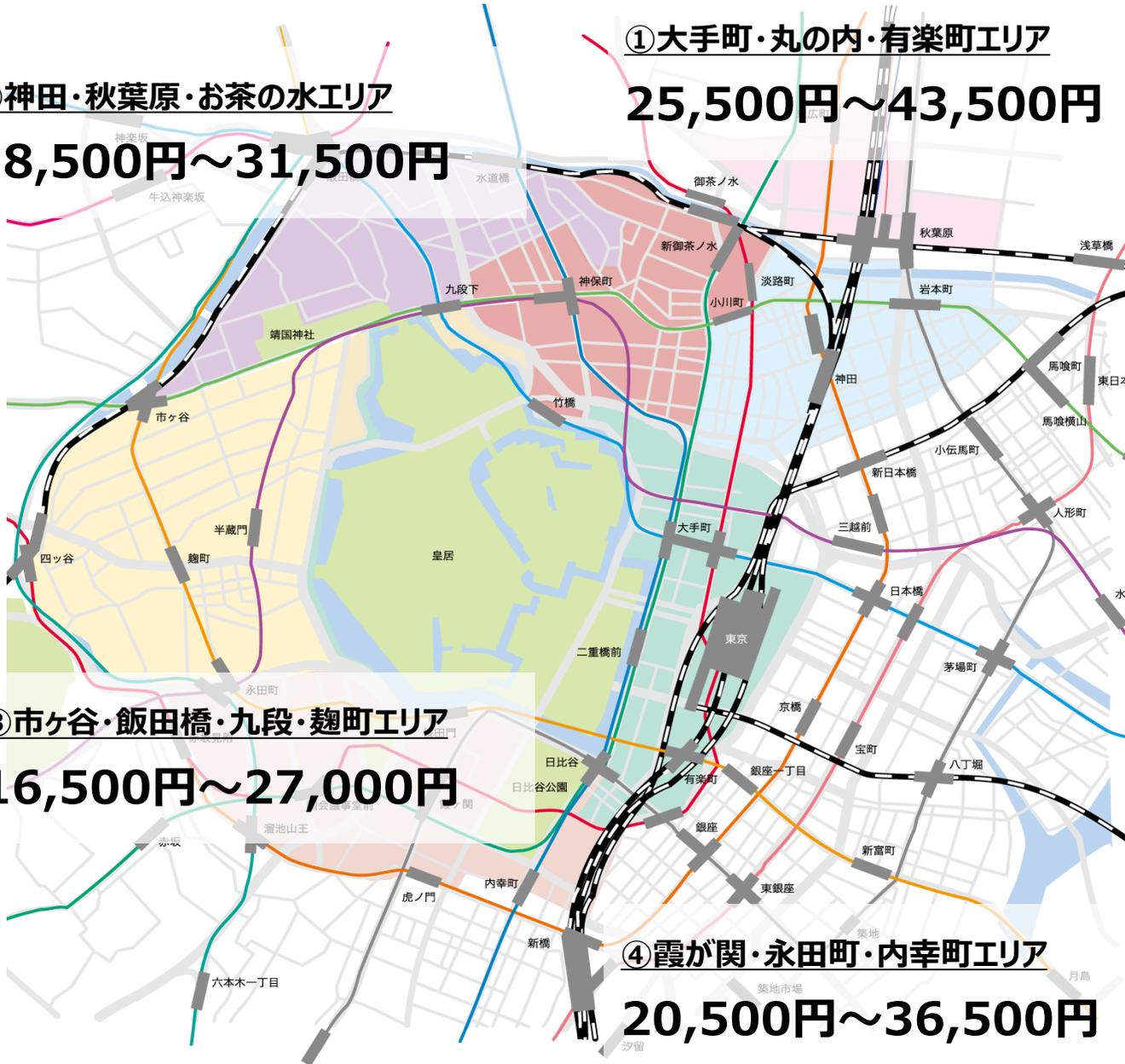
25,500円～43,500円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

16,500円～27,000円

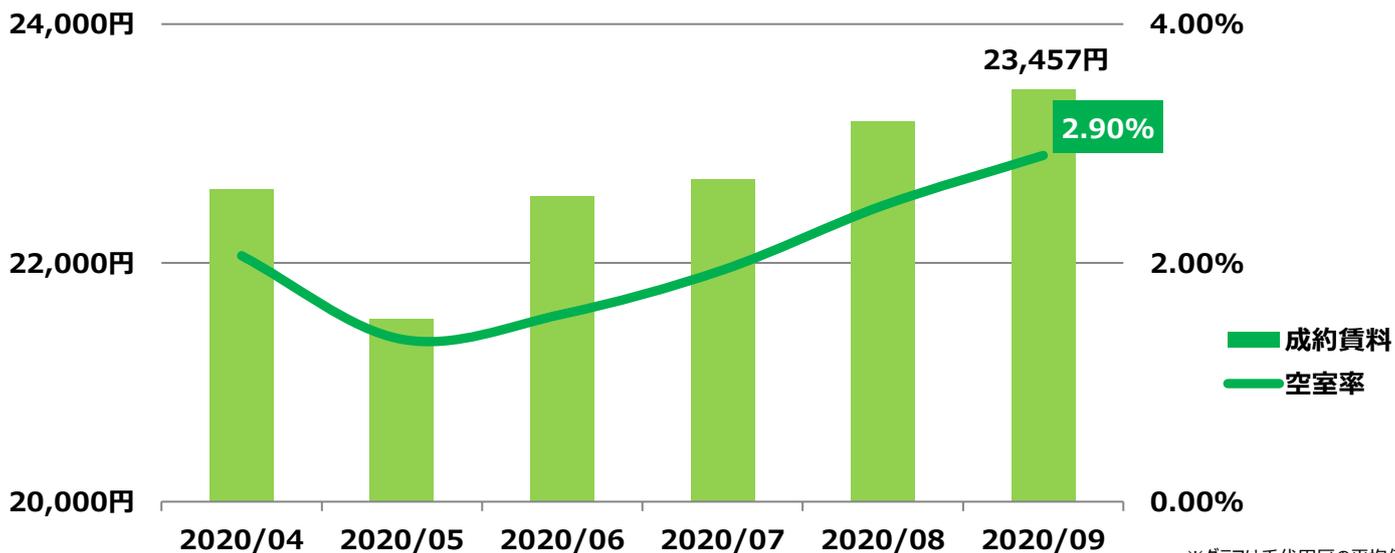
## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～36,500円



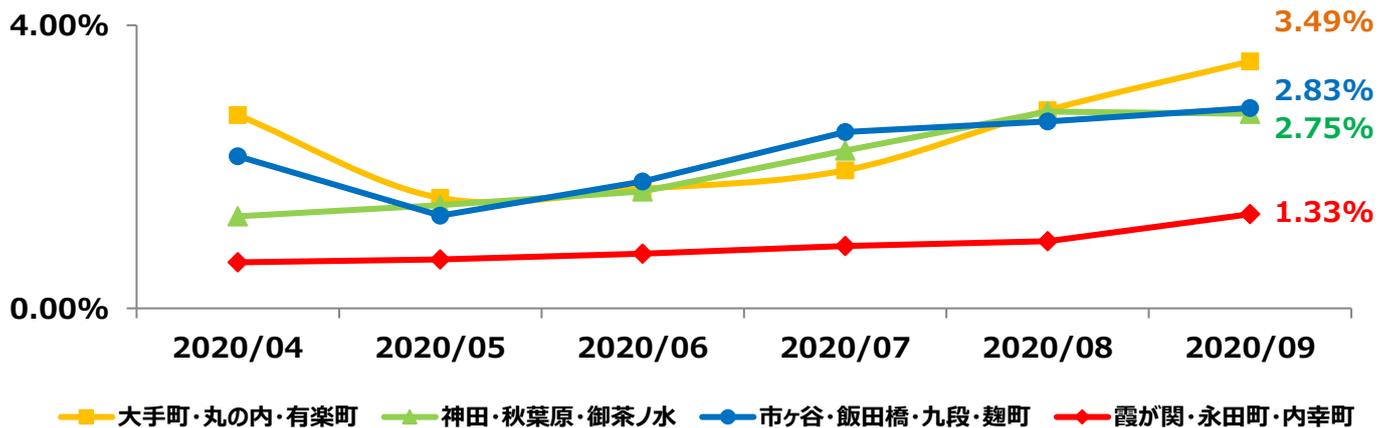
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>25,520円</b>	-247円	<b>26,700円</b>	+1,200円	<b>43,406円</b>	+539円
空室棟数	<b>4棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	+1棟	<b>32棟</b>	+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	<b>18,700円</b>	-171円	<b>20,805円</b>	+237円	<b>31,334円</b>	-666円
空室棟数	<b>372棟</b>	+22棟	<b>61棟</b>	+3棟	<b>6棟</b>	+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	<b>16,352円</b>	-400円	<b>24,018円</b>	-317円	<b>27,148円</b>	+1,053円
空室棟数	<b>204棟</b>	-3棟	<b>43棟</b>	+5棟	<b>13棟</b>	+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	<b>20,345円</b>	-364円	<b>30,750円</b>	+812円	<b>36,644円</b>	-1,188円
空室棟数	<b>5棟</b>	±0棟	<b>10棟</b>	+3棟	<b>8棟</b>	-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

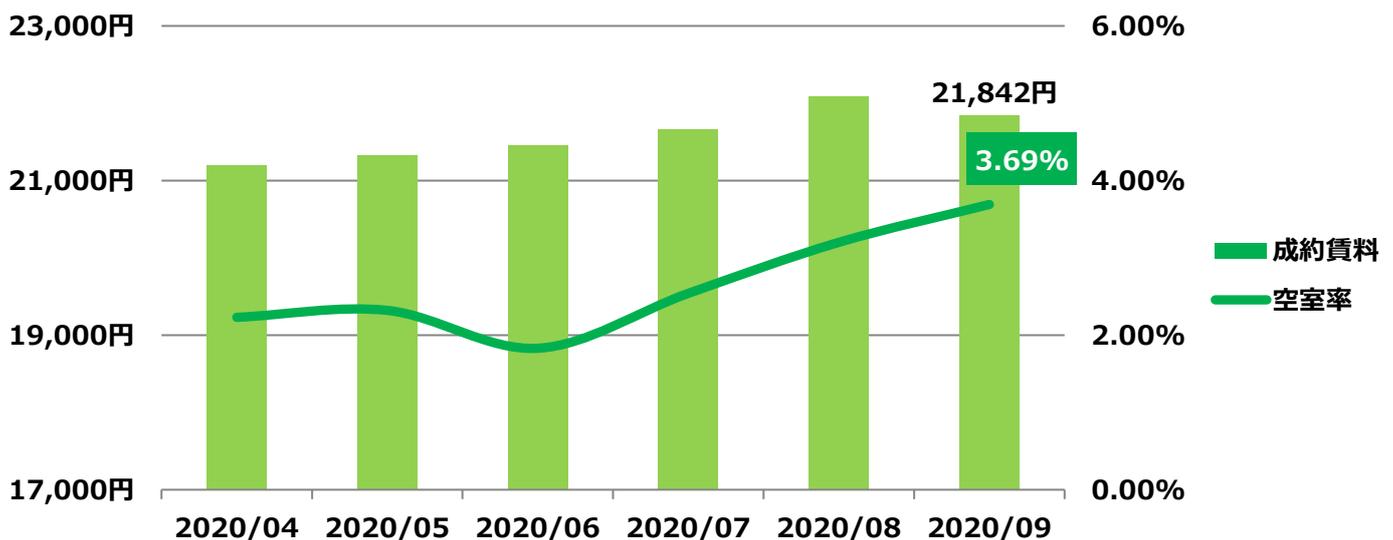
14,500円～27,500円

## ⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～24,000円

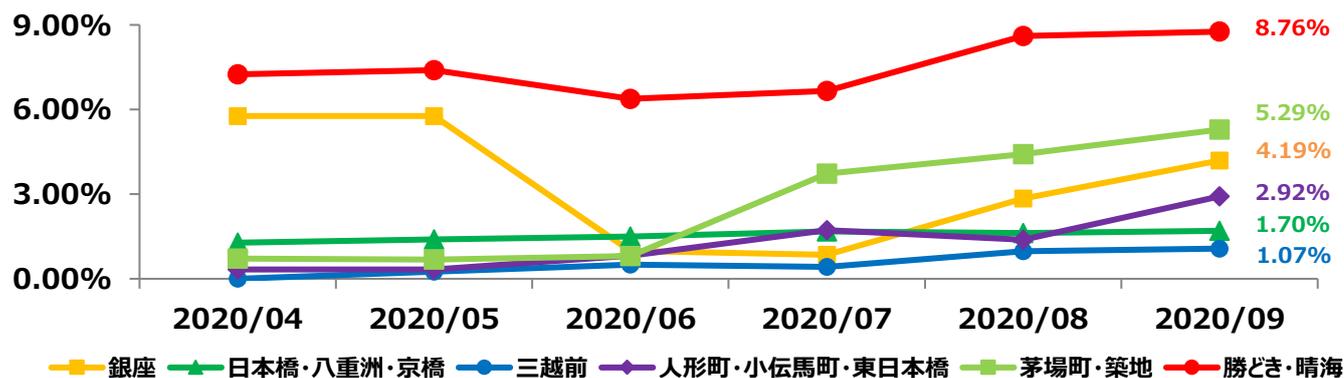
## 空室率・成約賃料推移

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

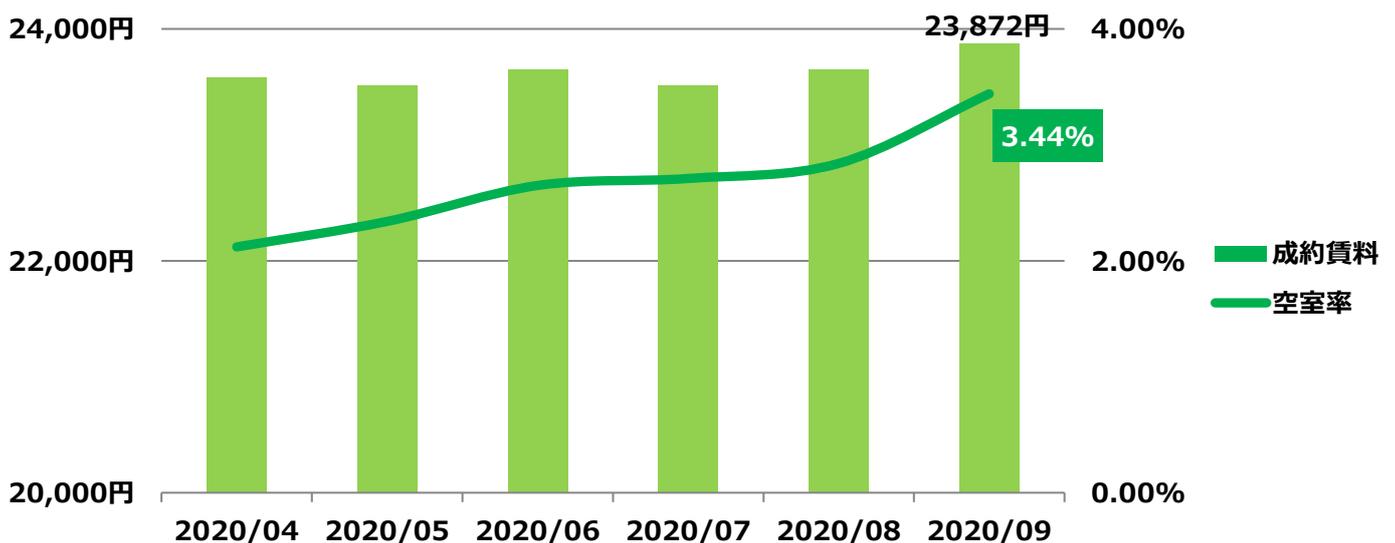
18,500円～26,500円

④品川駅前エリア

15,500円～40,500円

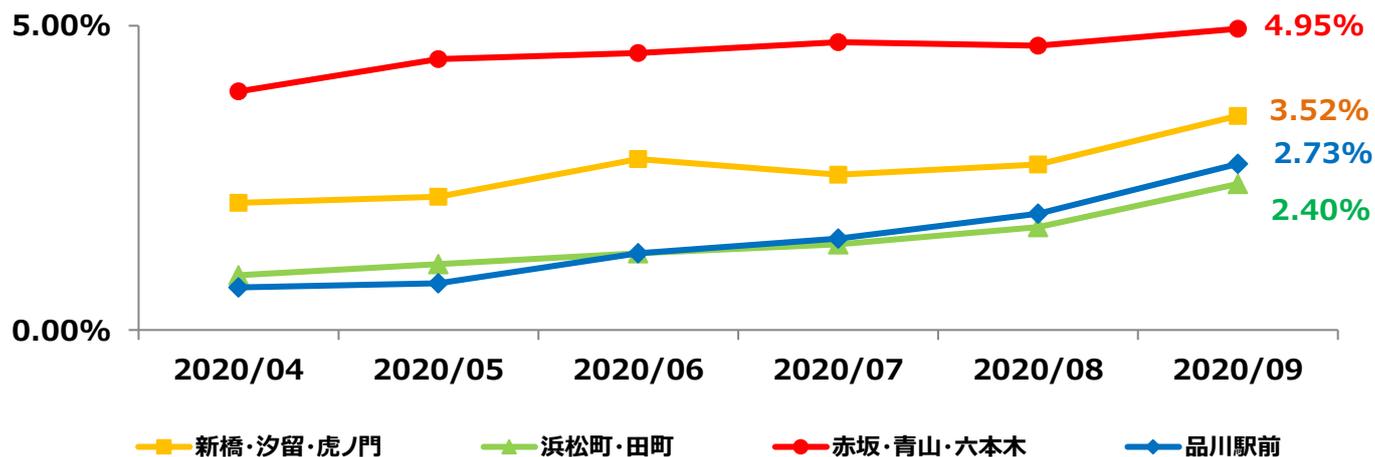
空室率・成約賃料推移

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	<b>17,539円</b>	+94円	<b>26,000円</b>	+377円	<b>34,365円</b>	+22円
空室棟数	<b>120棟</b>	-7棟	<b>55棟</b>	+7棟	<b>21棟</b>	+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	<b>18,492円</b>	+1,221円	<b>20,667円</b>	+267円	<b>26,372円</b>	-89円
空室棟数	<b>90棟</b>	-8棟	<b>36棟</b>	±0棟	<b>20棟</b>	±0棟

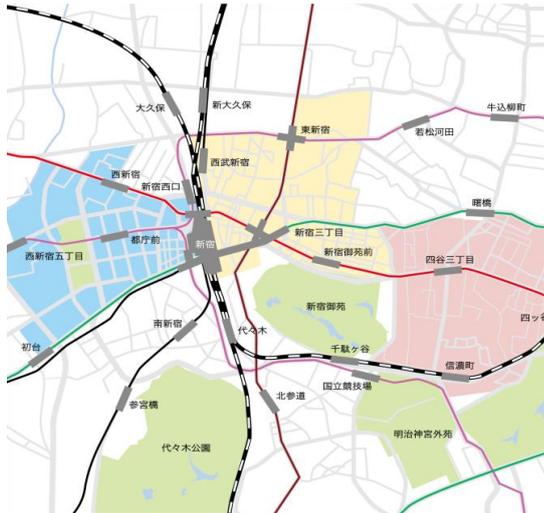
### ③赤坂・青山・六本木エリア

	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	<b>20,028円</b>	+72円	<b>24,816円</b>	-590円	<b>37,328円</b>	-1,222円
空室棟数	<b>181棟</b>	+17棟	<b>56棟</b>	+8棟	<b>25棟</b>	+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	<b>15,696円</b>	-2,098円	<b>18,237円</b>	+1,176円	<b>40,286円</b>	+3,994円
空室棟数	<b>3棟</b>	+1棟	<b>11棟</b>	+2棟	<b>6棟</b>	+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

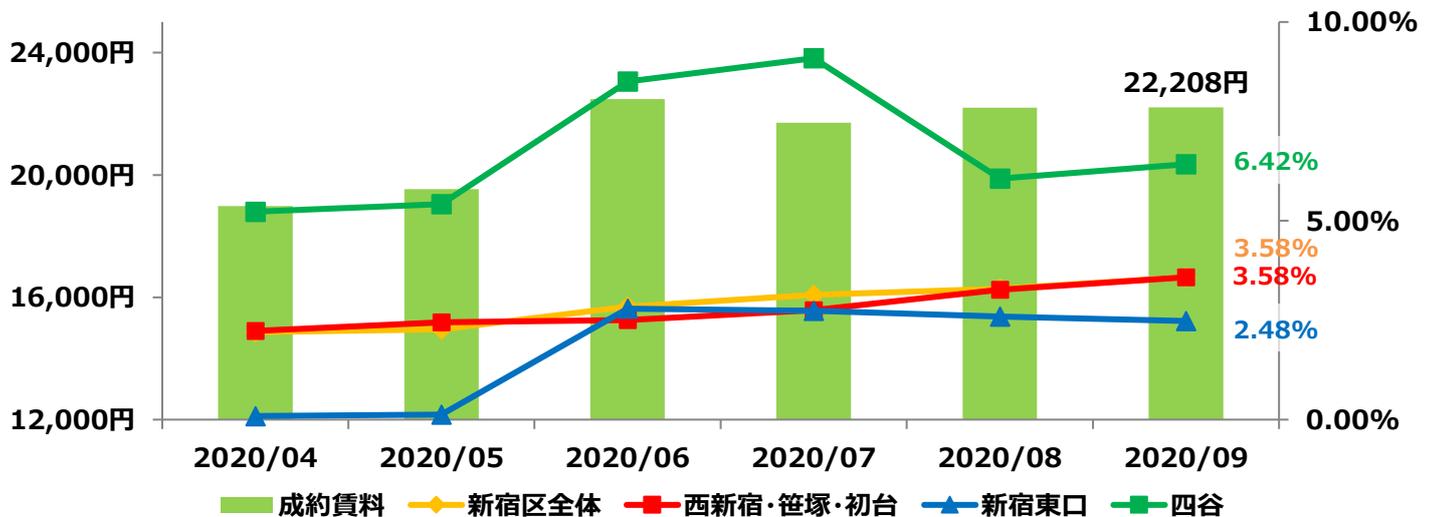
**18,000円～30,000円**

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

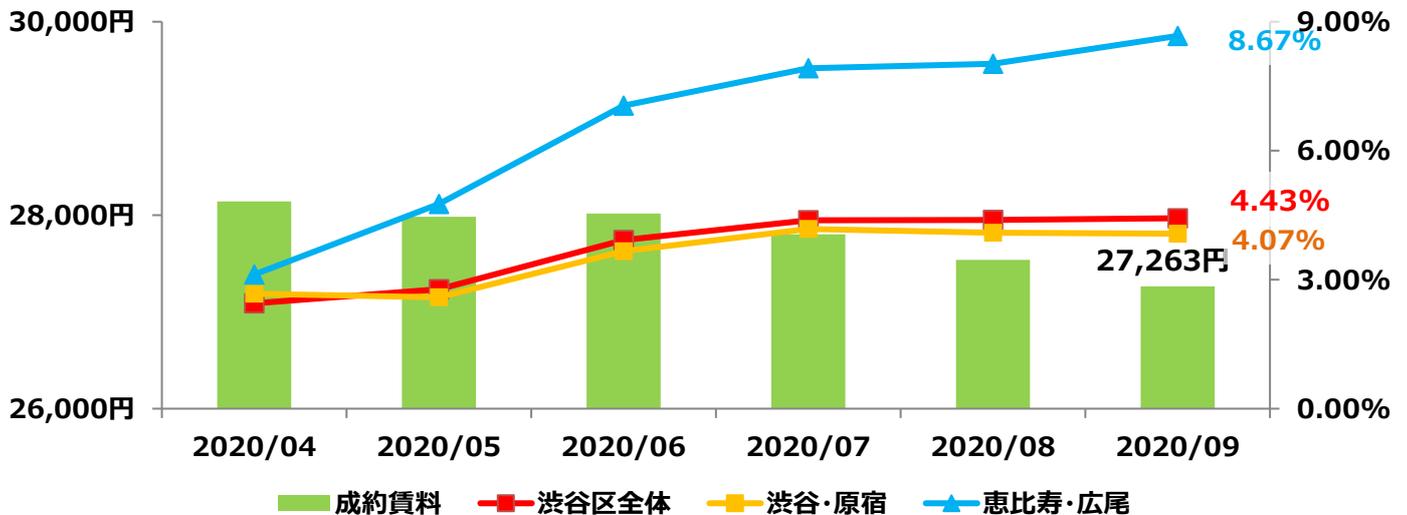
23,500円～35,000円

## 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	<b>23,383円</b>	±0円	<b>28,601円</b>	-459円	<b>35,217円</b>	+74円
空室棟数	<b>158棟</b>	+5棟	<b>51棟</b>	+7棟	<b>11棟</b>	±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	<b>22,379円</b>	+559円	<b>30,419円</b>	-581円	<b>33,692円</b>	-308円
空室棟数	<b>51棟</b>	±0棟	<b>12棟</b>	+1棟	<b>5棟</b>	+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

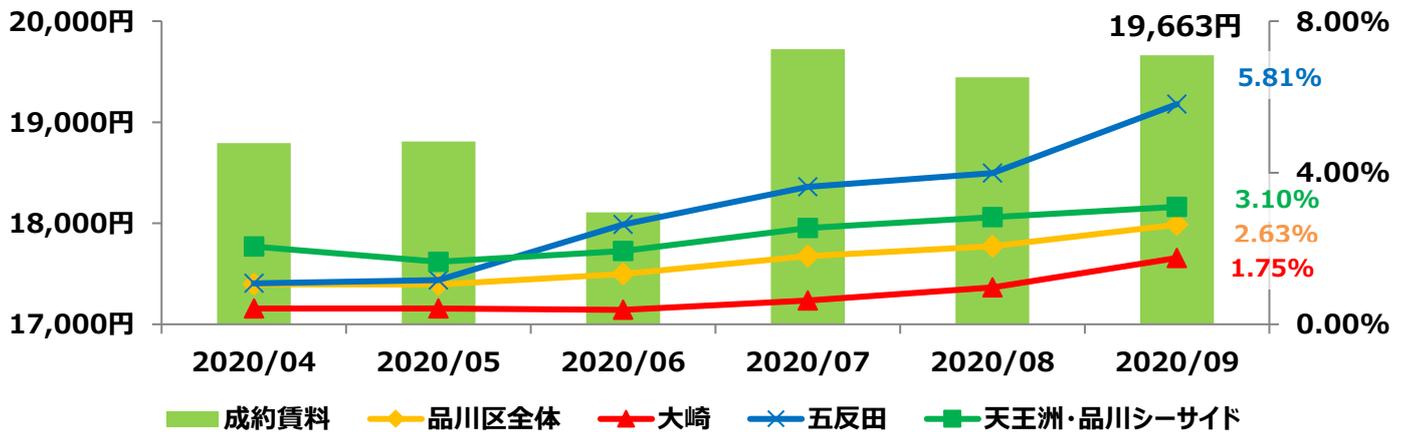
13,500円～20,000円

## 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

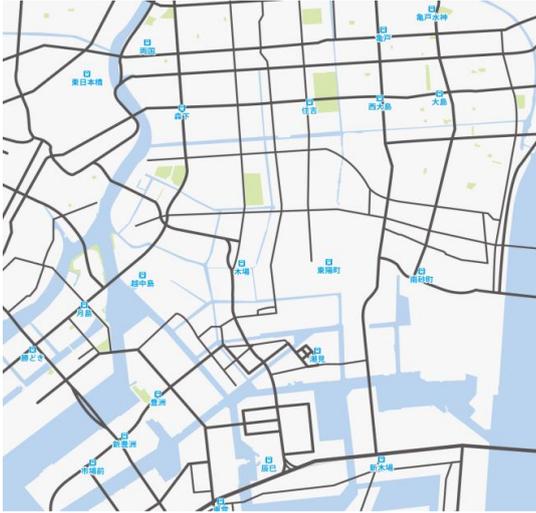
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,803円	+1,157円	20,045円	-717円	13,368円	+127円
空室棟数	39棟	+5棟	25棟	+1棟	2棟	±0棟

## 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

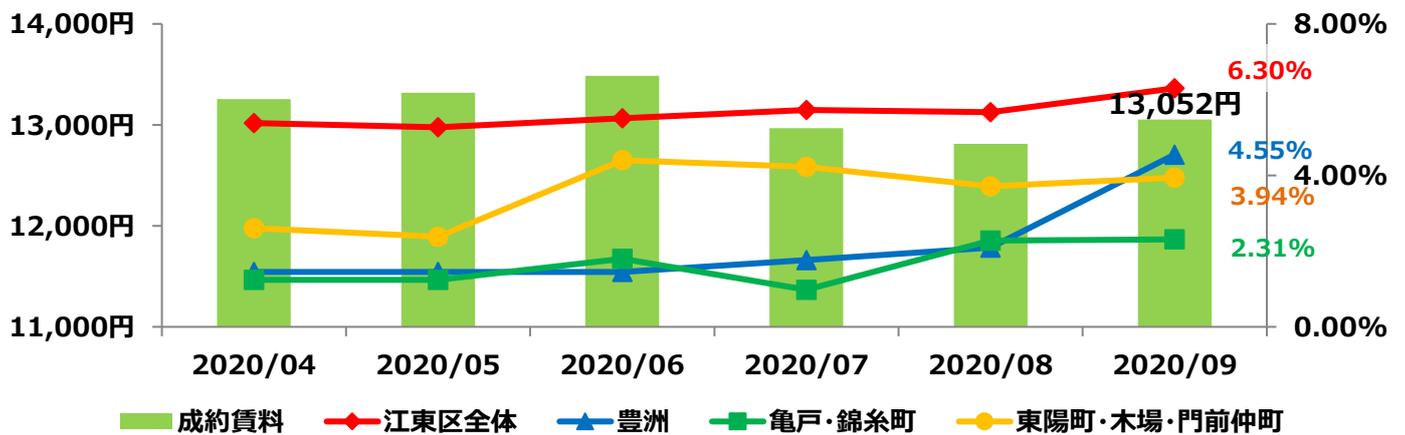
**11,000円～17,500円**

## 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	<b>13,500円</b>	±0円	対象物件なし		<b>23,833円</b>	+1,583円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	対象物件なし		<b>4棟</b>	+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	<b>11,056円</b>	±0円	<b>13,291円</b>	-313円	<b>17,333円</b>	-667円
空室棟数	<b>13棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	+3棟	<b>2棟</b>	+1棟

### ③東陽町・木場・門前仲町エリア

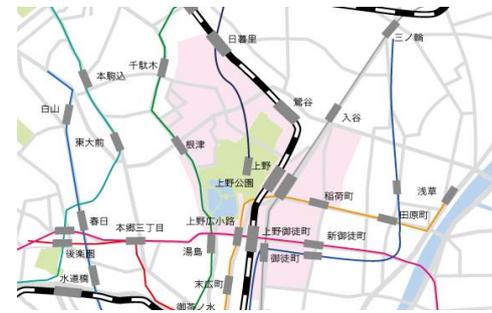
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>12,410円</b>	-41円	<b>14,313円</b>	+646円	<b>16,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>13棟</b>	-1棟	<b>7棟</b>	+1棟	<b>4棟</b>	±0棟

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**

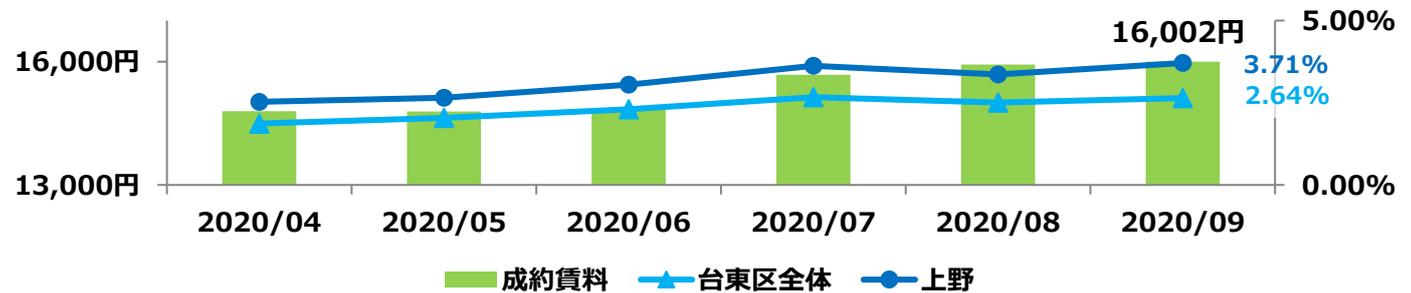
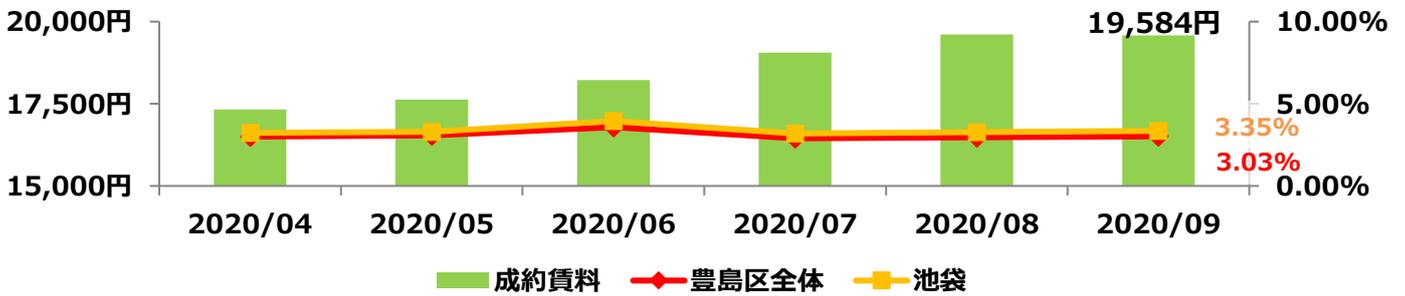


## ②上野エリア

**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

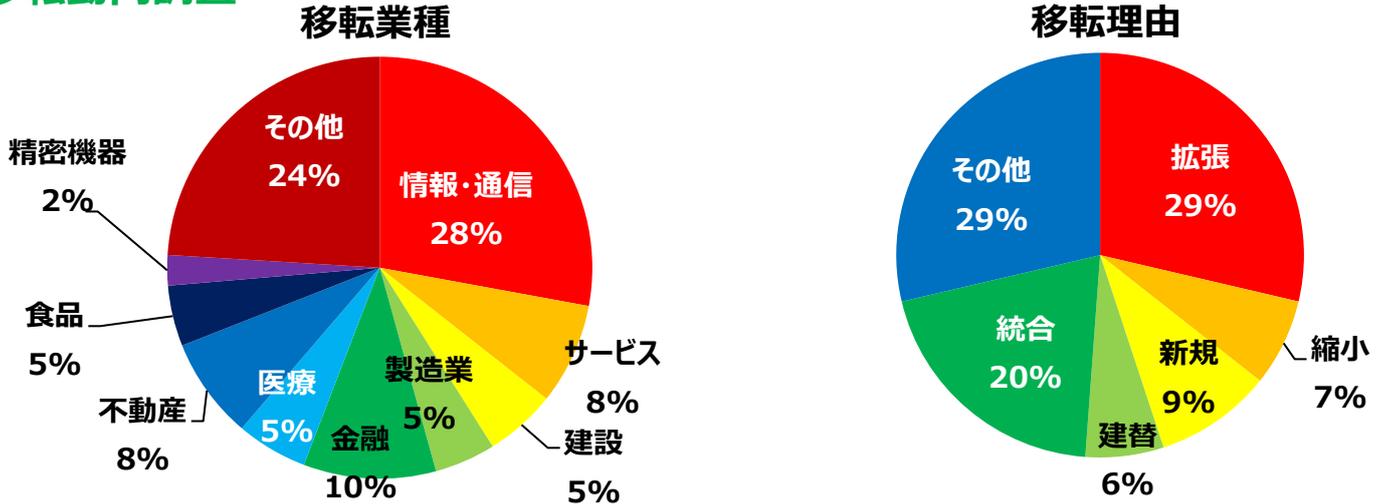
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>17,520円</b>	-828円	<b>20,732円</b>	+29円	<b>24,000円</b>	+909円
空室棟数	<b>73棟</b>	+8棟	<b>21棟</b>	+2棟	<b>6棟</b>	±0棟

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

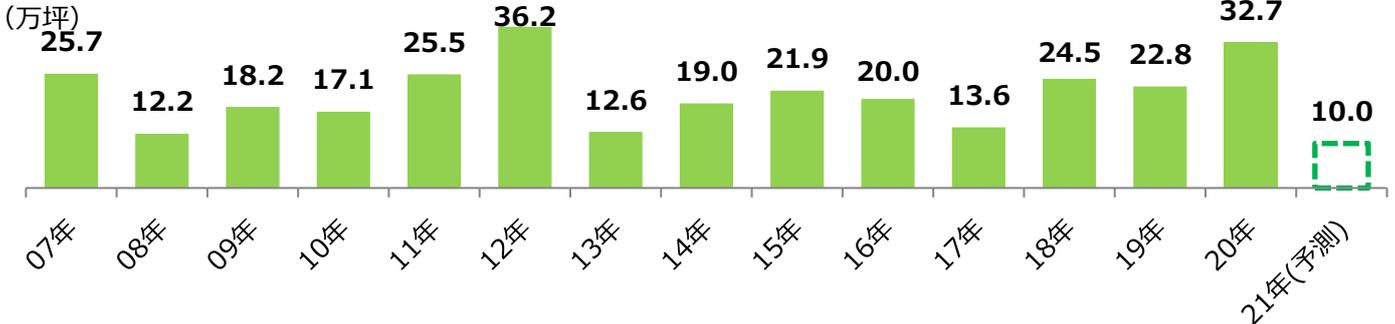
# その他調査結果

## 移転動向調査



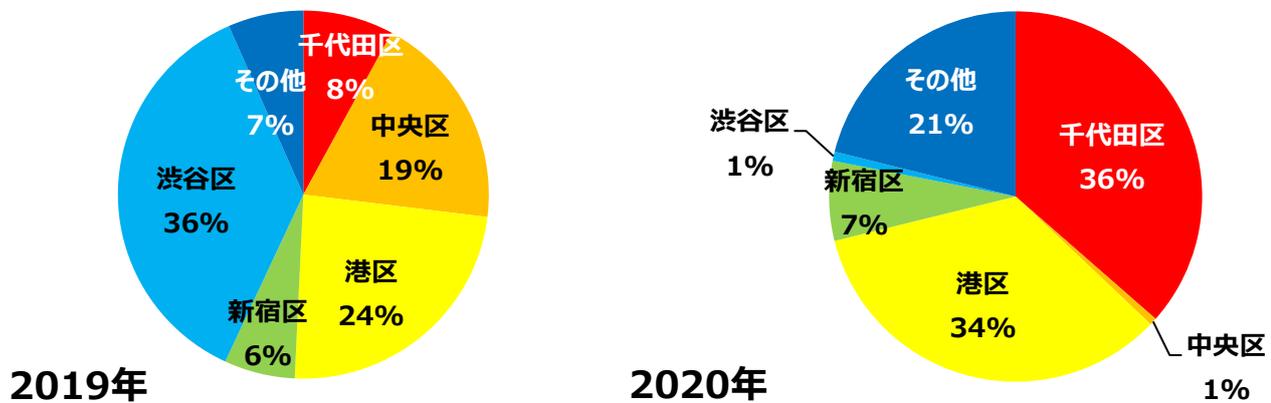
2019年10月から2020年9月までに収集したテナント移転事例129件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）  
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

## 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

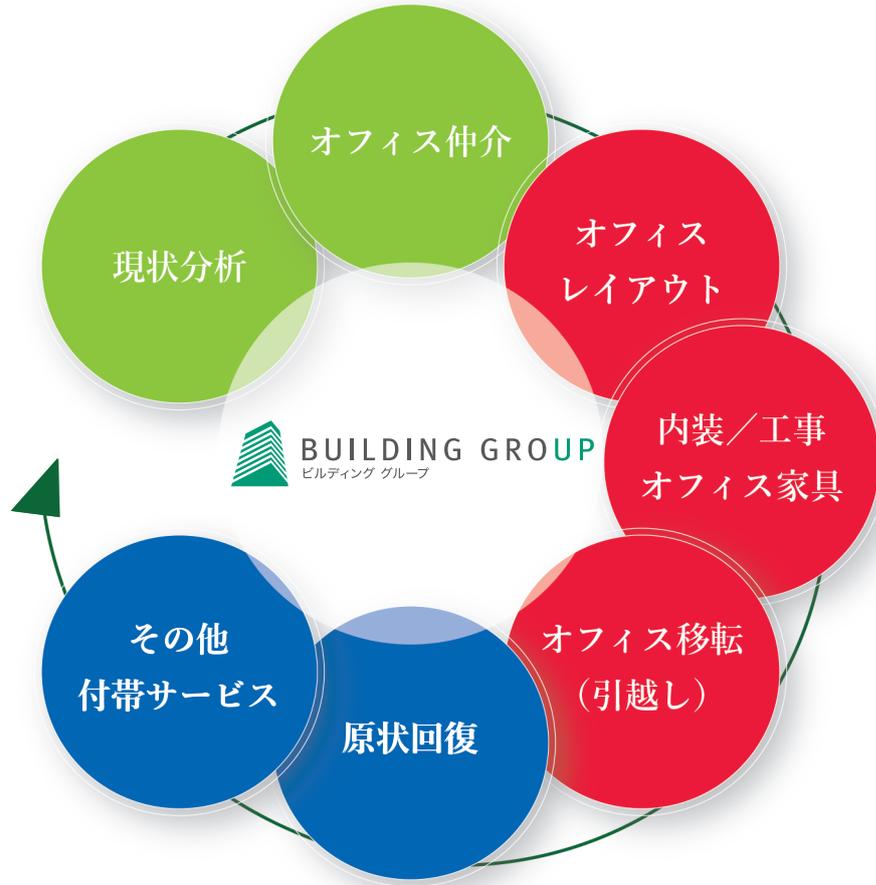
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

## 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