

2020年10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

# 千代田区

# 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 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

27,500円～41,500円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

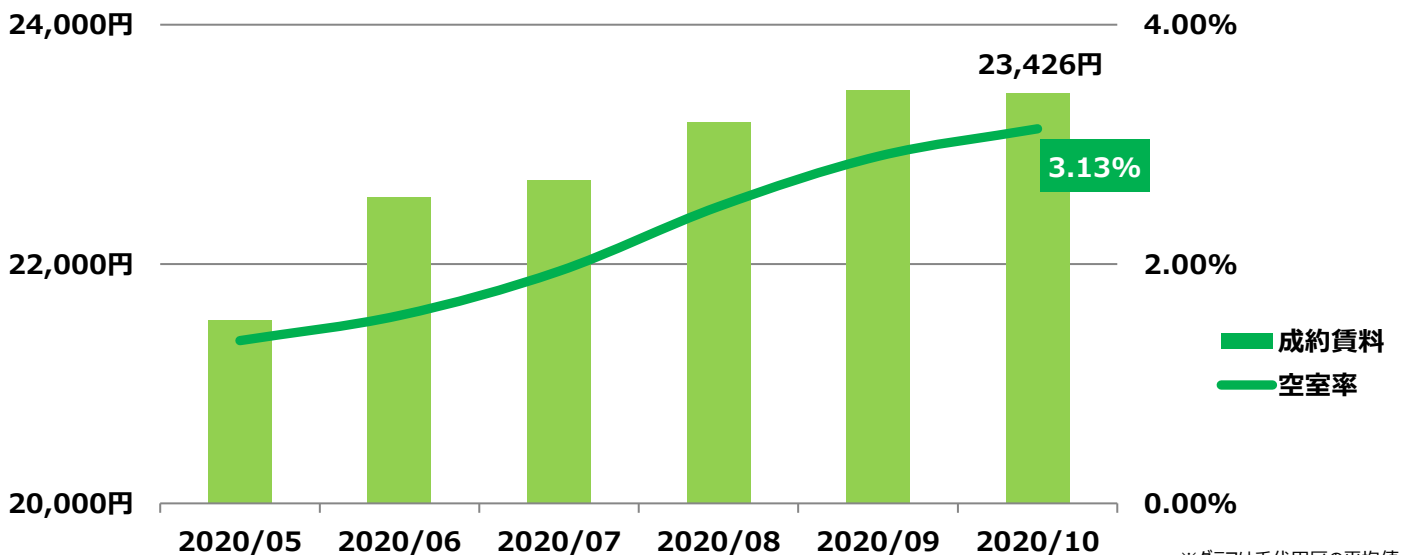
16,000円～26,000円

## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～35,000円

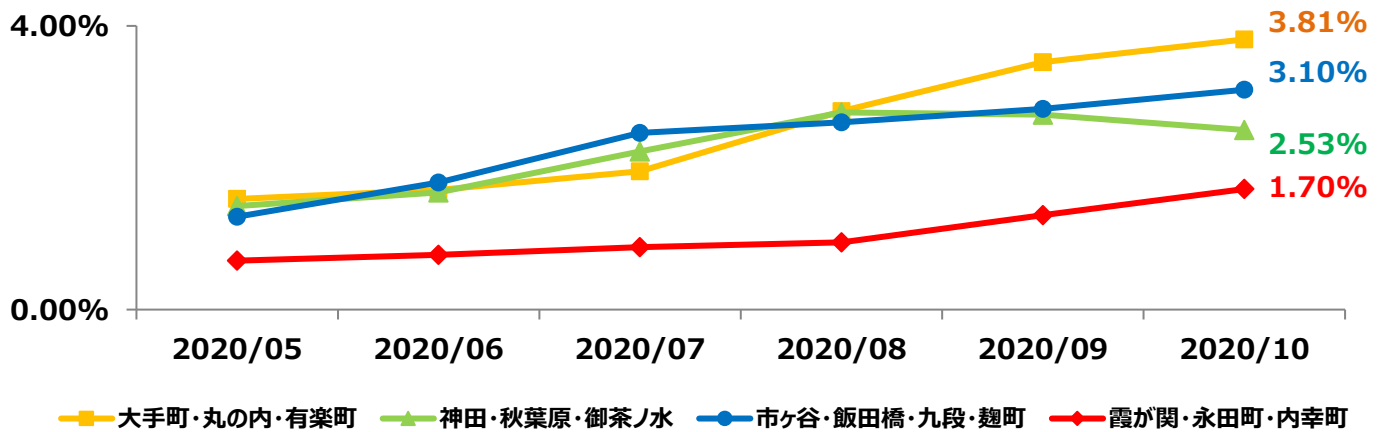
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>27,660円</b>	+2,140円	<b>34,000円</b>	+7,300円	<b>41,405円</b>	-2,001円
空室棟数	<b>5棟</b>	+1棟	<b>1棟</b>	-2棟	<b>39棟</b>	+7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>18,479円</b>	-221円	<b>21,325円</b>	+520円	<b>31,333円</b>	-1円
空室棟数	<b>383棟</b>	+11棟	<b>59棟</b>	-2棟	<b>8棟</b>	+2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>16,243円</b>	-109円	<b>23,366円</b>	-652円	<b>26,192円</b>	-956円
空室棟数	<b>197棟</b>	-7棟	<b>41棟</b>	-2棟	<b>16棟</b>	+3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>20,680円</b>	+335円	<b>30,762円</b>	+12円	<b>34,765円</b>	+1,879円
空室棟数	<b>4棟</b>	-1棟	<b>9棟</b>	-1棟	<b>8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。

## ② 日本橋・八重洲・京橋エリア

21,500円～41,000円

## ④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,500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～29,500円

## ⑤ 茅場町・築地エリア

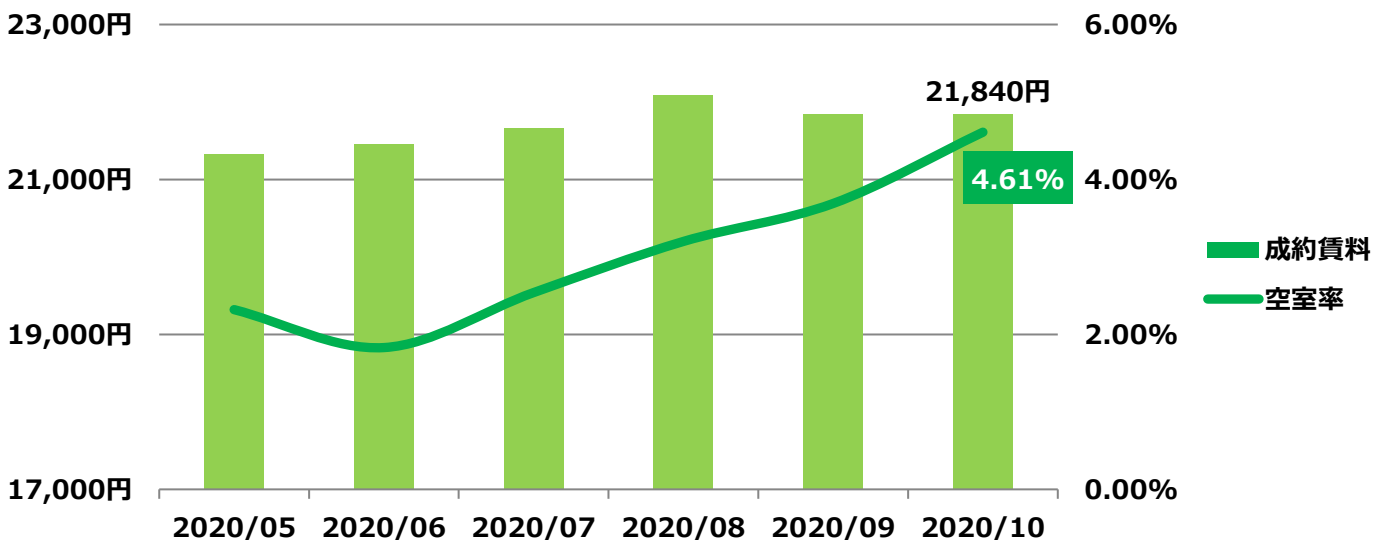
14,500円～26,500円

## ⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～22,500円

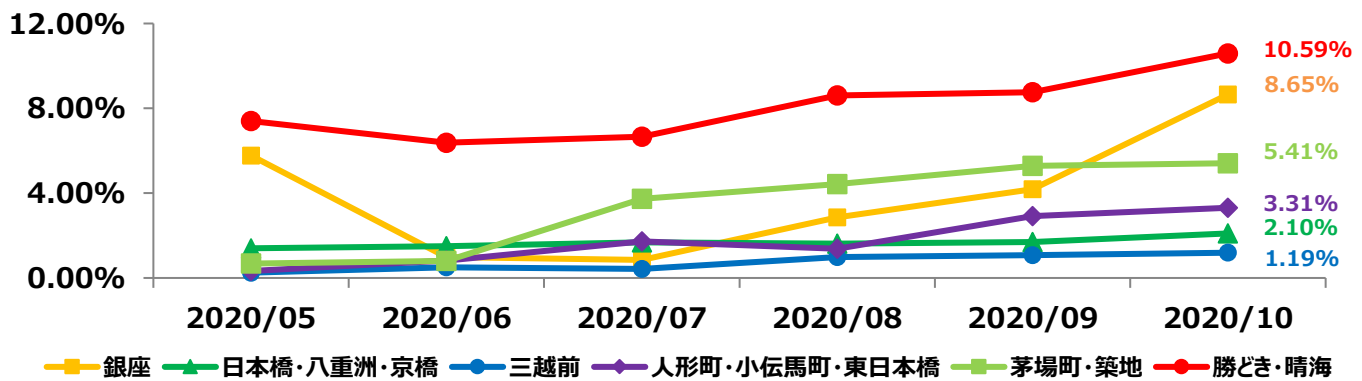
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>25,383円</b>	+599円	<b>23,794円</b>	-317円	<b>29,600円</b>	-1,400円
空室棟数	<b>134棟</b>	+8棟	<b>24棟</b>	±0棟	<b>4棟</b>	+2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	<b>21,310円</b>	+1,026円	<b>28,193円</b>	-990円	<b>41,222円</b>	-1,378円
空室棟数	<b>76棟</b>	+4棟	<b>15棟</b>	+2棟	<b>3棟</b>	+1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	<b>16,663円</b>	-53円	<b>21,273円</b>	+530円	<b>32,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>37棟</b>	+3棟	<b>11棟</b>	+1棟	<b>3棟</b>	±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	<b>13,744円</b>	-131円	<b>17,493円</b>	+168円	<b>25,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>171棟</b>	-2棟	<b>25棟</b>	-3棟	<b>1棟</b>	±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	<b>14,509円</b>	-16円	<b>20,907円</b>	-247円	<b>26,625円</b>	-875円
空室棟数	<b>171棟</b>	-8棟	<b>36棟</b>	+3棟	<b>11棟</b>	+3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	<b>12,500円</b>	±0円	<b>15,667円</b>	±0円	<b>22,623円</b>	-1,314円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	±0棟	<b>7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。

### ③赤坂・青山・六本木エリア

20,000円～35,500円

### ①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,500円～33,000円

### ②浜松町・田町エリア

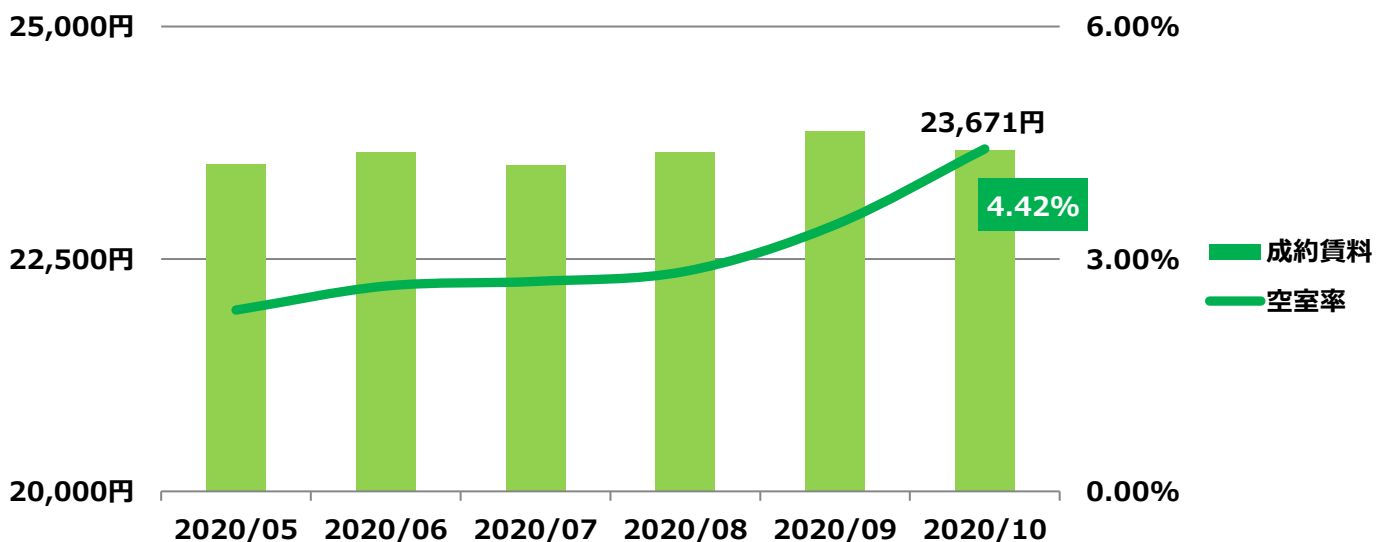
19,000円～26,000円

### ④品川駅前エリア

17,000円～38,000円

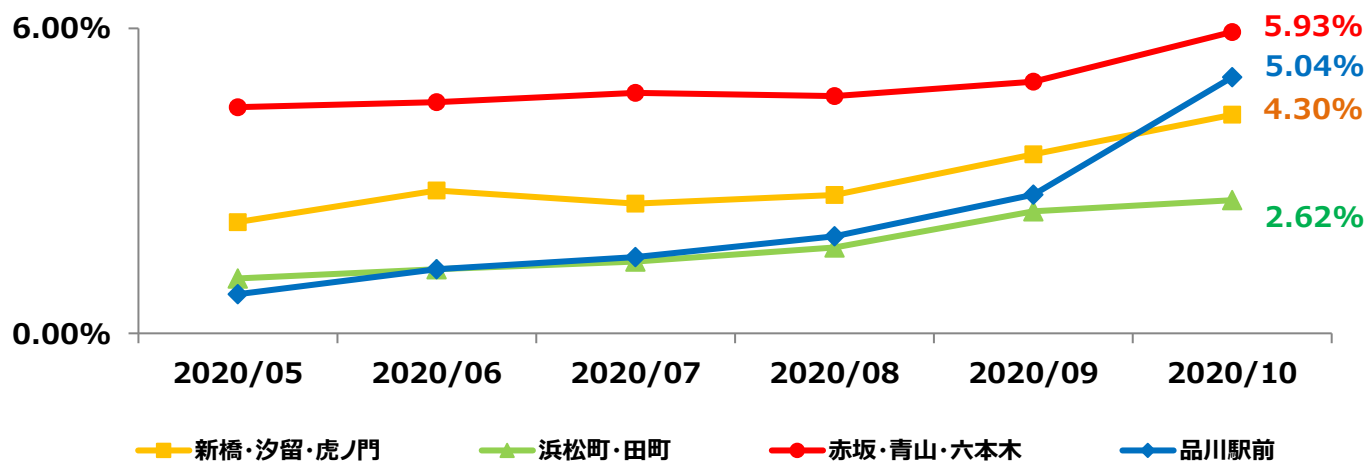
## 空室率・成約賃料推移

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



※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>18,652円</b>	+1,113円	<b>25,546円</b>	-454円	<b>32,777円</b>	-1,588円
空室棟数	<b>124棟</b>	+4棟	<b>55棟</b>	±0棟	<b>22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>19,077円</b>	+585円	<b>21,018円</b>	+351円	<b>26,006円</b>	-366円
空室棟数	<b>78棟</b>	-12棟	<b>40棟</b>	+4棟	<b>23棟</b>	+3棟

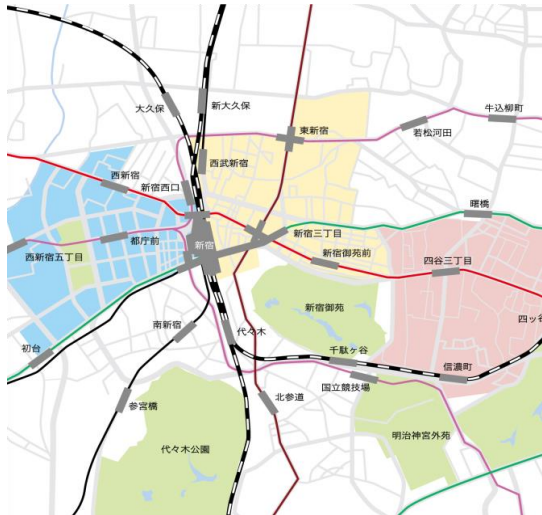
### ③赤坂・青山・六本木エリア

	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	<b>20,034円</b>	+6円	<b>24,438円</b>	-378円	<b>35,643円</b>	-1,685円
空室棟数	<b>182棟</b>	+1棟	<b>58棟</b>	+2棟	<b>30棟</b>	+5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>16,794円</b>	+1,098円	<b>18,737円</b>	+500円	<b>37,949円</b>	-2,337円
空室棟数	<b>2棟</b>	-1棟	<b>12棟</b>	+1棟	<b>7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

**19,500円～32,000円**

## ②新宿東口エリア

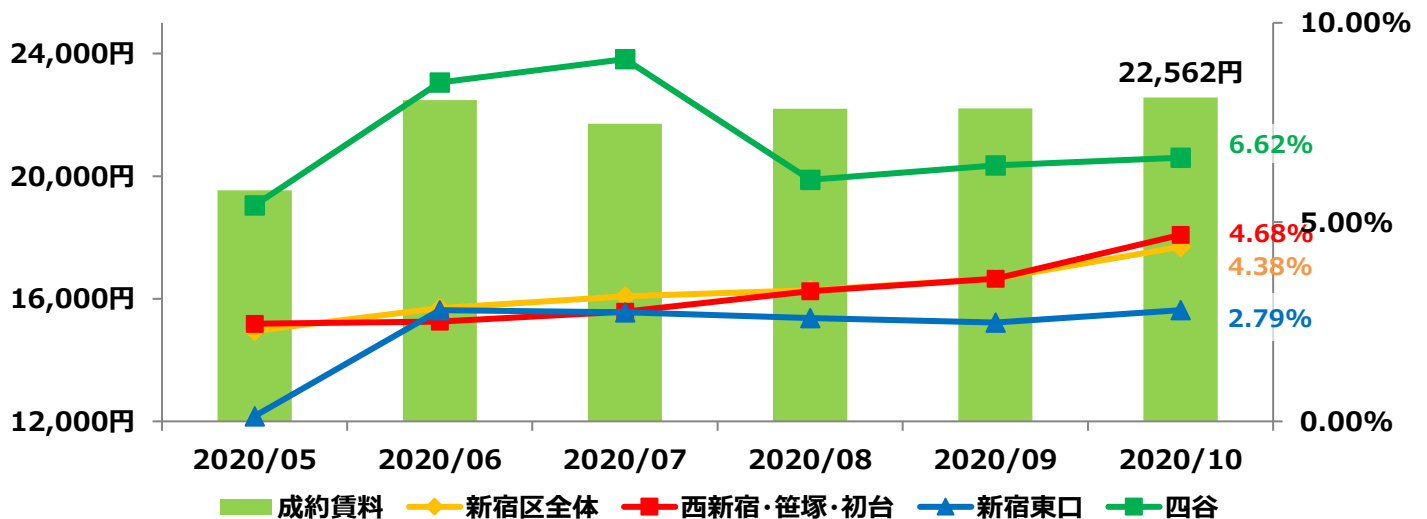
**18,500円～30,000円**

## 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>19,457円</b>	-428円	<b>23,347円</b>	+252円	<b>31,750円</b>	+334円
空室棟数	<b>64棟</b>	+4棟	<b>39棟</b>	+5棟	<b>26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>18,311円</b>	+507円	<b>24,811円</b>	+161円	<b>30,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>54棟</b>	+3棟	<b>20棟</b>	-1棟	<b>1棟</b>	±0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>14,162円</b>	+21円	<b>20,665円</b>	+322円	<b>20,250円</b>	-417円
空室棟数	<b>38棟</b>	-6棟	<b>12棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	+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

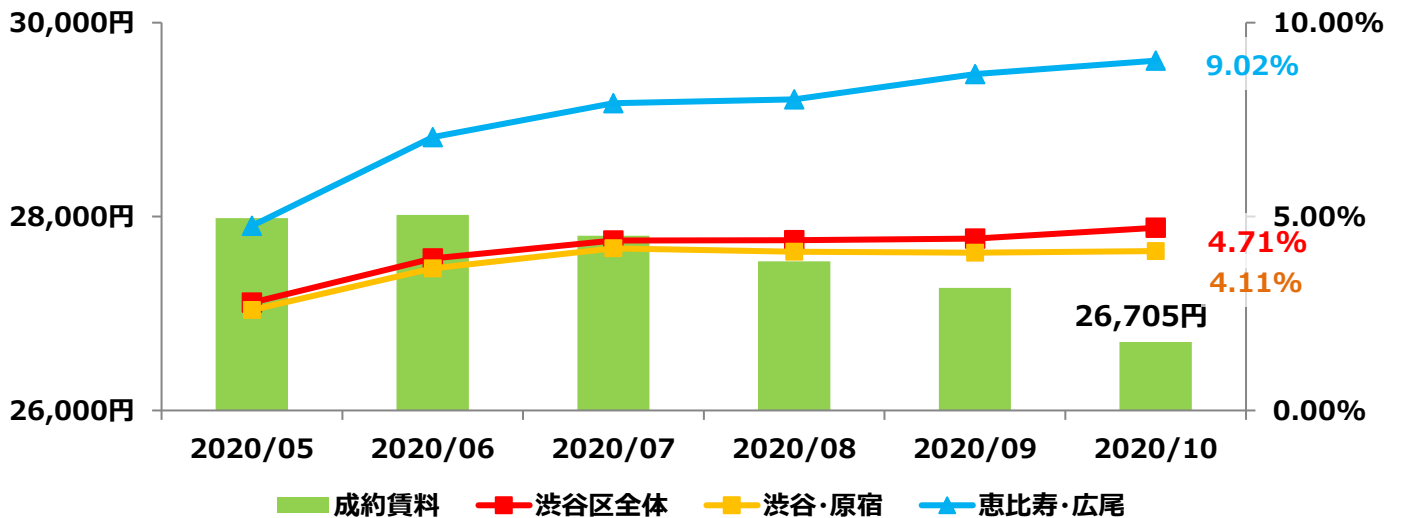
23,500円～33,500円

## ②恵比寿・広尾エリア

22,000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>23,318円</b>	-65円	<b>28,100円</b>	-501円	<b>33,500円</b>	-1,717円
空室棟数	<b>161棟</b>	+3棟	<b>56棟</b>	+5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>22,191円</b>	-188円	<b>28,579円</b>	-1,840円	<b>33,583円</b>	-109円
空室棟数	<b>52棟</b>	+1棟	<b>13棟</b>	±0棟	<b>5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大崎エリア

16,000円～29,000円

## ②五反田エリア

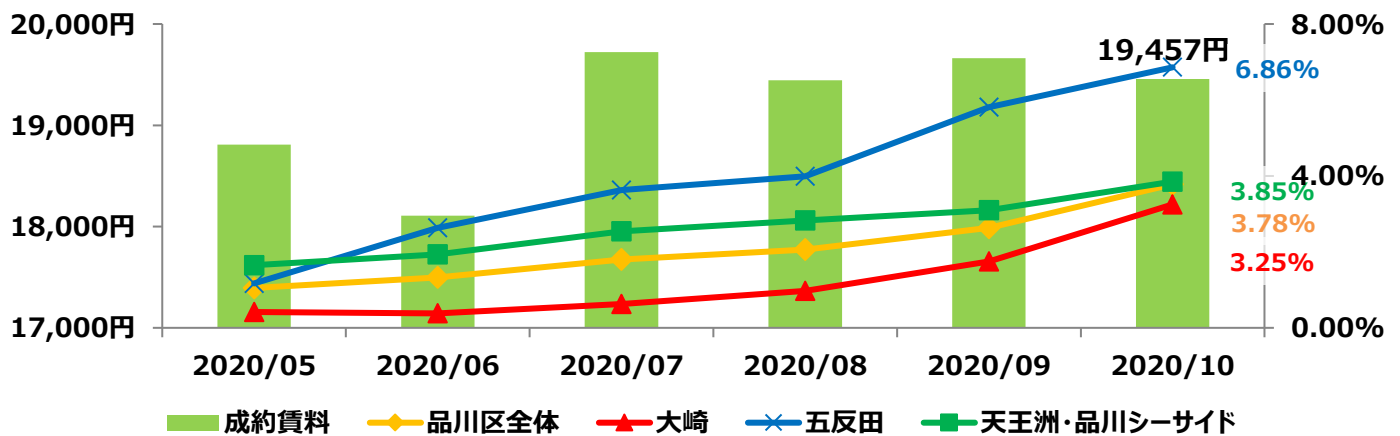
13,500円～19,500円

## ③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～18,500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	27,750円	+1,950円	29,242円	-1,173円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	-1棟	7棟	+3棟

## ②五反田エリア

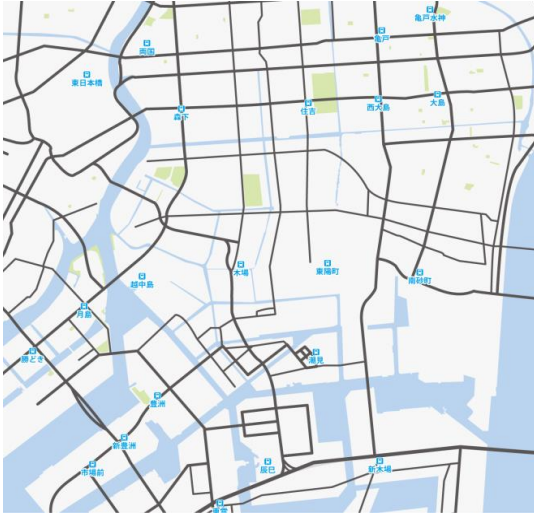
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,463円	-340円	19,586円	-459円	13,350円	-18円
空室棟数	38棟	-1棟	28棟	+3棟	3棟	+1棟

## 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	18,555円	+666円	17,944円	+15円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	7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～24,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

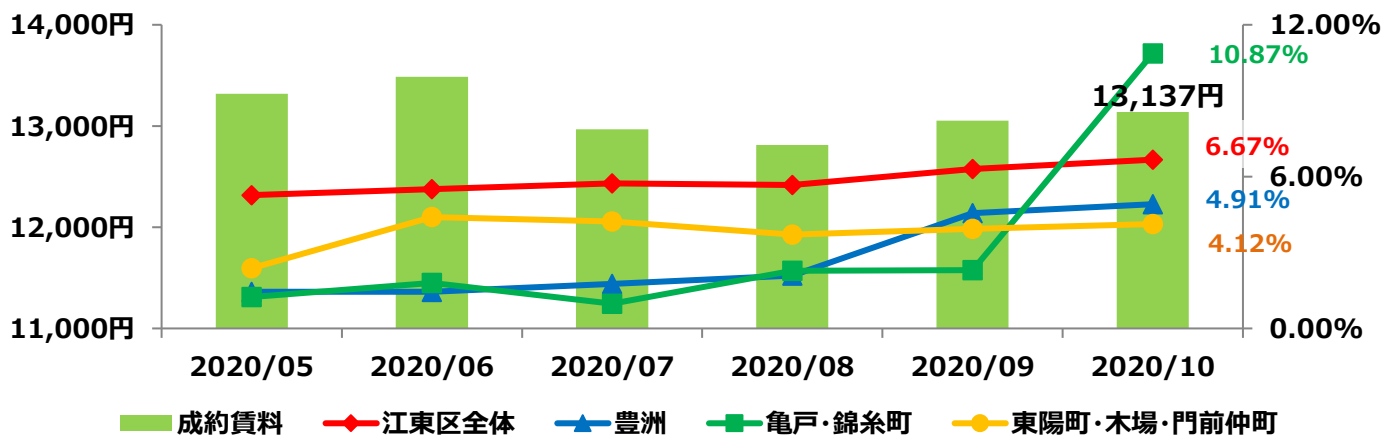
**11,500円～19,000円**

## 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	<b>13,500円</b>	±0円	対象物件なし		<b>24,000円</b>	+167円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	対象物件なし		<b>4棟</b>	±0棟

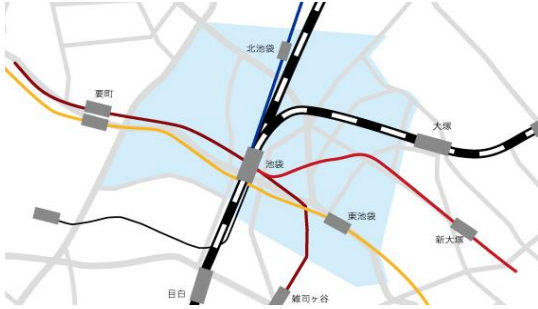
### ②亀戸・錦糸町エリア

	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	<b>11,548円</b>	+492円	<b>13,975円</b>	+684円	<b>18,857円</b>	+1,524円
空室棟数	<b>11棟</b>	-2棟	<b>8棟</b>	+1棟	<b>2棟</b>	±0棟

### ③東陽町・木場・門前仲町エリア

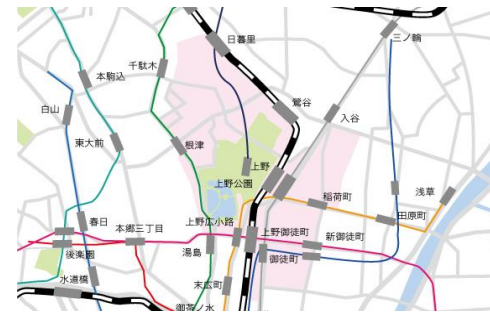
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>12,188円</b>	-222円	<b>13,444円</b>	-869円	<b>16,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>13棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±0棟	<b>4棟</b>	±0棟

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

**18,500円～23,000円**

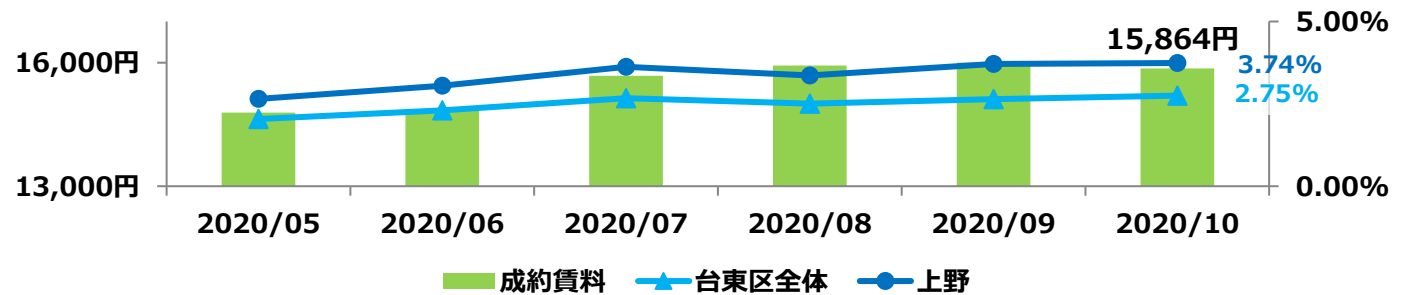
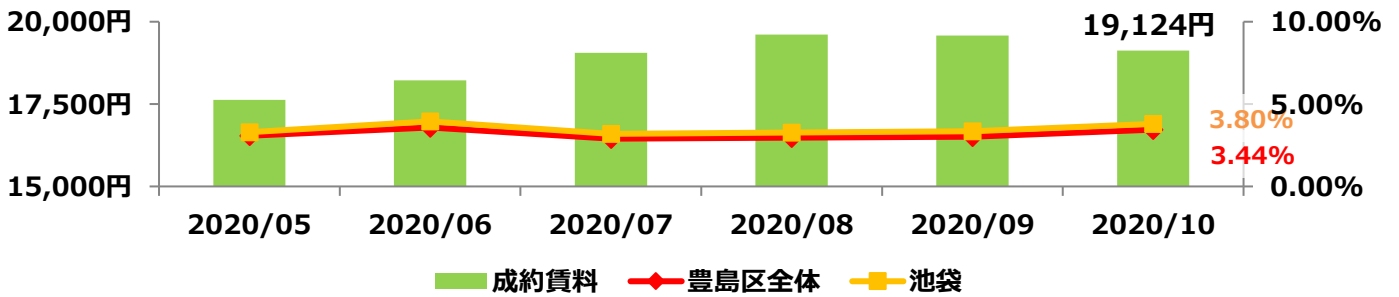


## ②上野エリア

**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

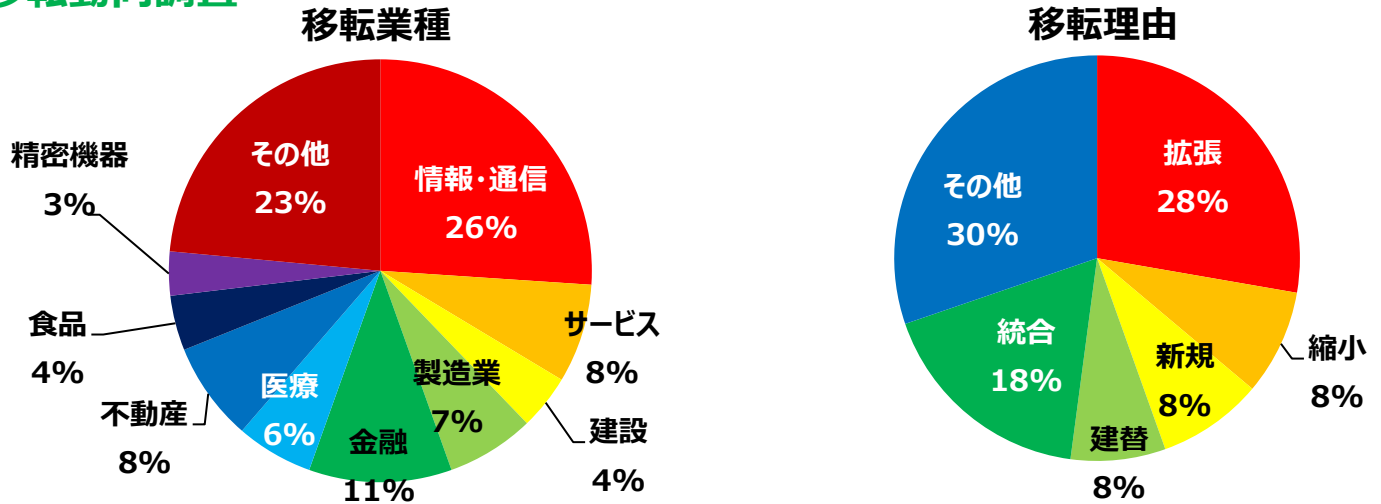
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>18,506円</b>	+986円	<b>19,978円</b>	-754円	<b>22,783円</b>	-1,217円
空室棟数	<b>70棟</b>	-3棟	<b>22棟</b>	+1棟	<b>7棟</b>	+1棟

#### 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	<b>12,529円</b>	-38円	<b>17,957円</b>	+44円	<b>26,667円</b>	+334円
空室棟数	<b>145棟</b>	-1棟	<b>12棟</b>	-2棟	<b>3棟</b>	±0棟

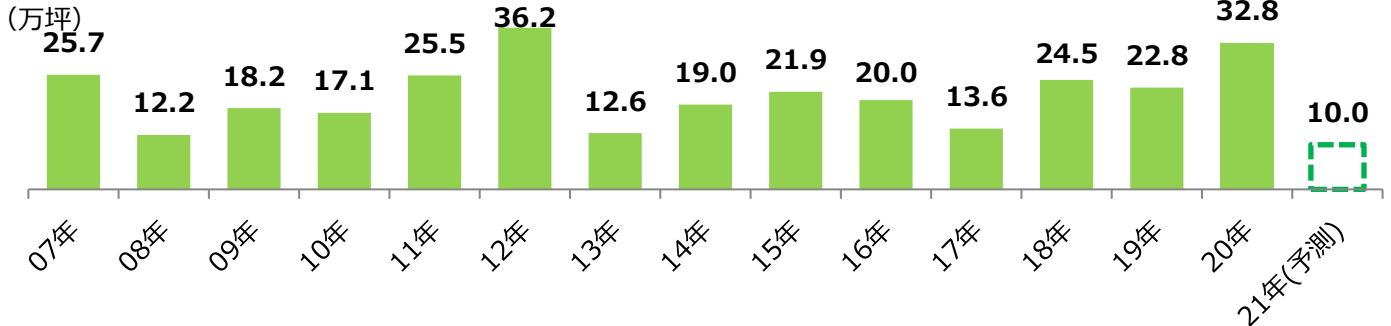
# その他調査結果

## 移転動向調査



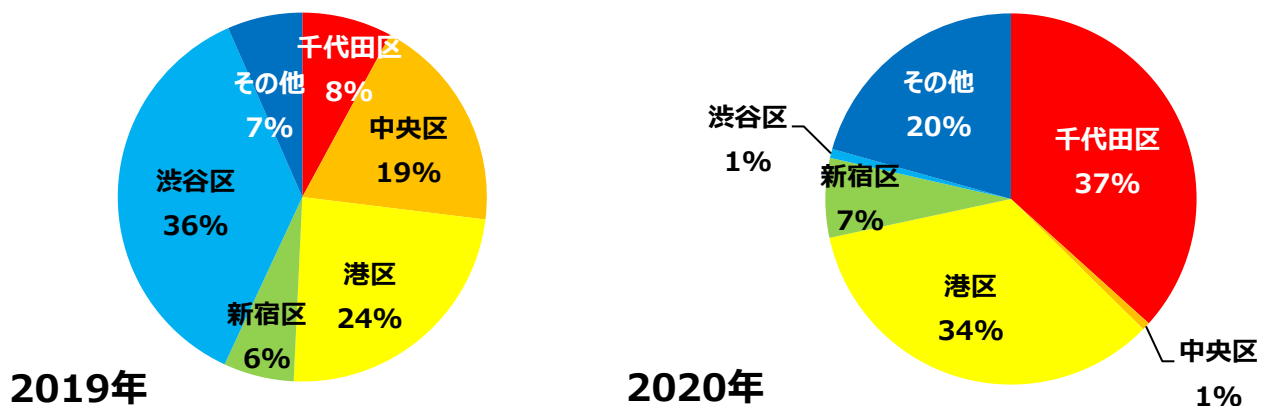
2019年11月から2020年10月までに収集したテナント移転事例119件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）  
 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

## 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

2020年10月竣工の大型新築ビルはございません。

## 物件情報とレイアウト案を同時に提供

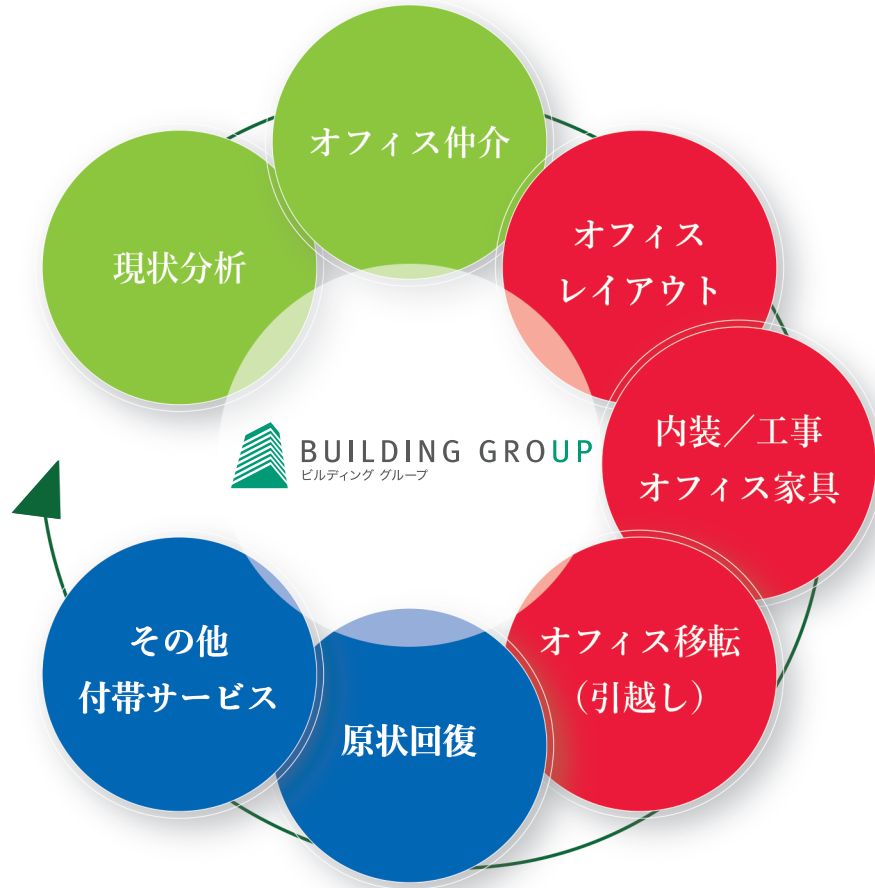
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

## 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