

2020年11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

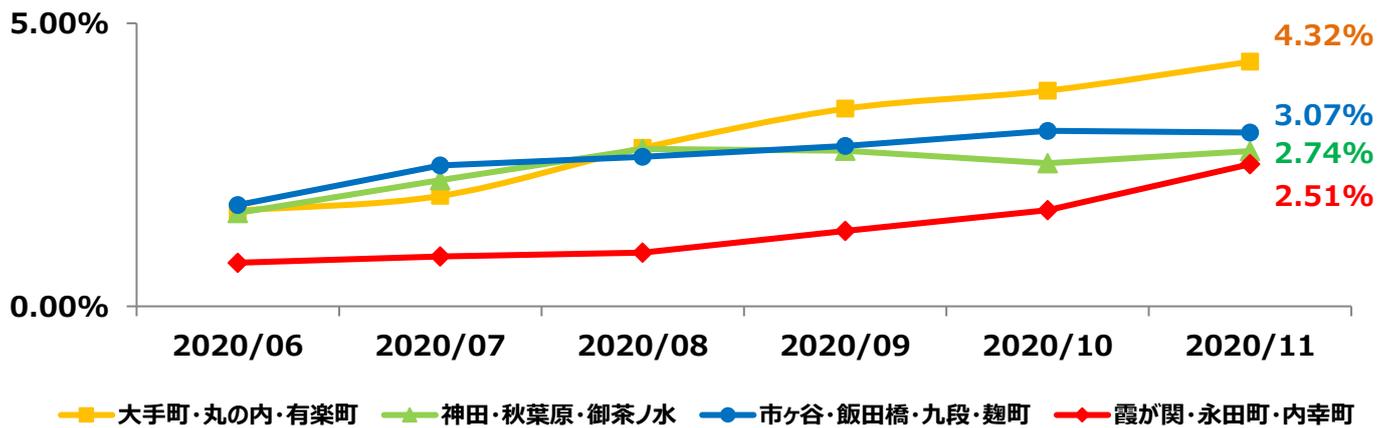
千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区  
品川区／江東区／豊島区／台東区



BUILDING GROUP  
ビルディンググループ



## 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>28,153円</b>	+493円	<b>29,000円</b>	-5,000円	<b>40,430円</b>	-975円
空室棟数	<b>6棟</b>	+1棟	<b>1棟</b>	±0棟	<b>37棟</b>	-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	<b>16,640円</b>	-1,839円	<b>22,024円</b>	+699円	<b>31,500円</b>	+167円
空室棟数	<b>381棟</b>	-2棟	<b>64棟</b>	+5棟	<b>6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>16,334円</b>	+91円	<b>23,276円</b>	-90円	<b>26,349円</b>	+157円
空室棟数	<b>201棟</b>	+4棟	<b>42棟</b>	+1棟	<b>13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>	±0円	<b>30,407円</b>	-355円	<b>34,535円</b>	+230円
空室棟数	<b>4棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	+2棟	<b>9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

21,500円～39,000円

## ④ 人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～20,000円

## ③ 三越前エリア

16,500～30,000円

## ① 銀座エリア

24,500円～29,500円

## ⑤ 茅場町・築地エリア

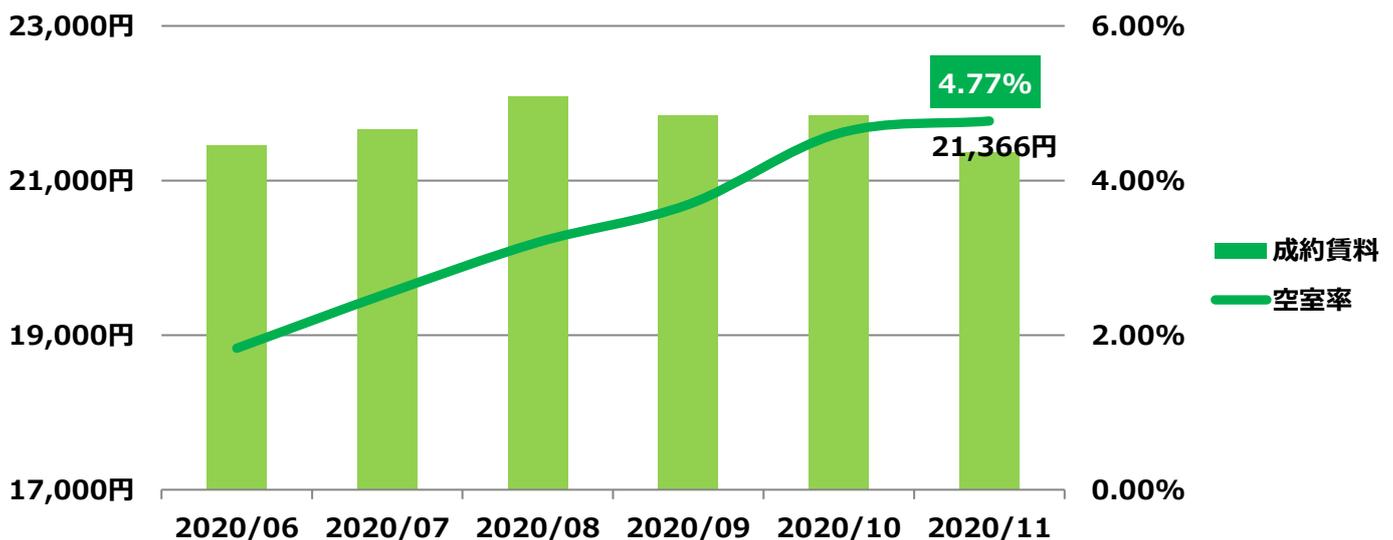
14,500円～26,500円

## ⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～21,000円

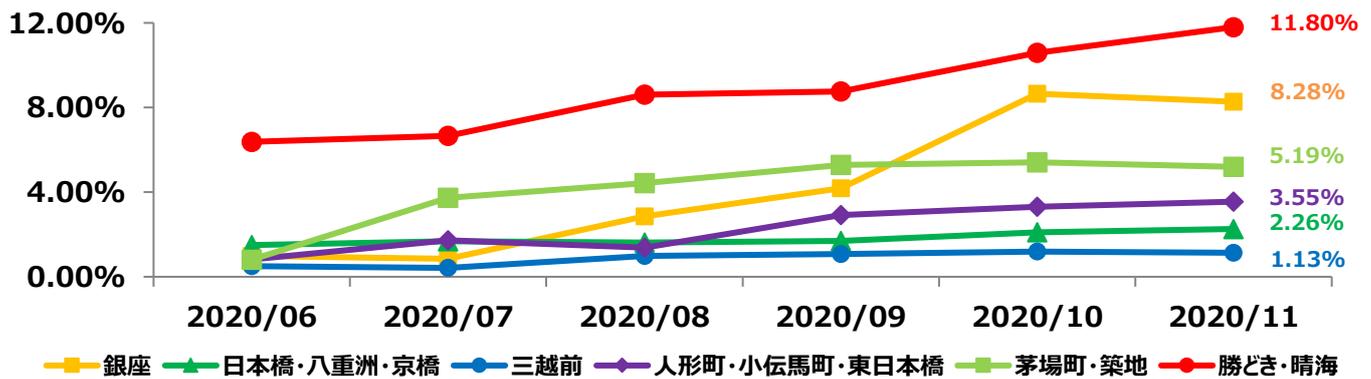
### 空室率・成約賃料推移

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



※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>25,182円</b>	-201円	<b>24,606円</b>	+812円	<b>29,500円</b>	-100円
空室棟数	<b>139棟</b>	+5棟	<b>26棟</b>	+2棟	<b>3棟</b>	-1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>21,655円</b>	+345円	<b>28,246円</b>	+53円	<b>39,000円</b>	-2,222円
空室棟数	<b>72棟</b>	-4棟	<b>14棟</b>	-1棟	<b>5棟</b>	+2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>16,529円</b>	-134円	<b>19,310円</b>	-1,963円	<b>29,750円</b>	-2,250円
空室棟数	<b>36棟</b>	-1棟	<b>11棟</b>	±0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>13,802円</b>	+58円	<b>17,656円</b>	+163円	<b>20,000円</b>	-5,000円
空室棟数	<b>171棟</b>	±0円	<b>27棟</b>	+2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>14,513円</b>	+4円	<b>20,096円</b>	-811円	<b>26,548円</b>	-77円
空室棟数	<b>176棟</b>	+5棟	<b>36棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	±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	<b>12,500円</b>	±0円	<b>14,313円</b>	-1,354円	<b>21,094円</b>	-1,529円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>4棟</b>	+1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。

### 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～33,500円

### ②浜松町・田町エリア

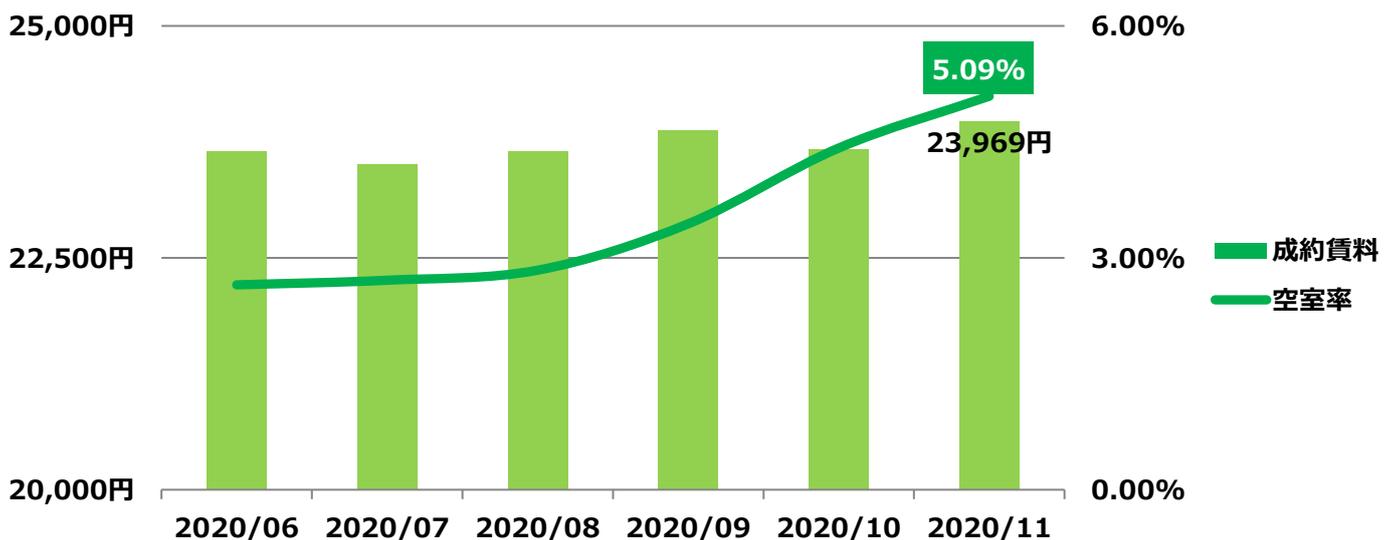
18,500円～26,000円

### ④品川駅前エリア

20,000円～36,500円

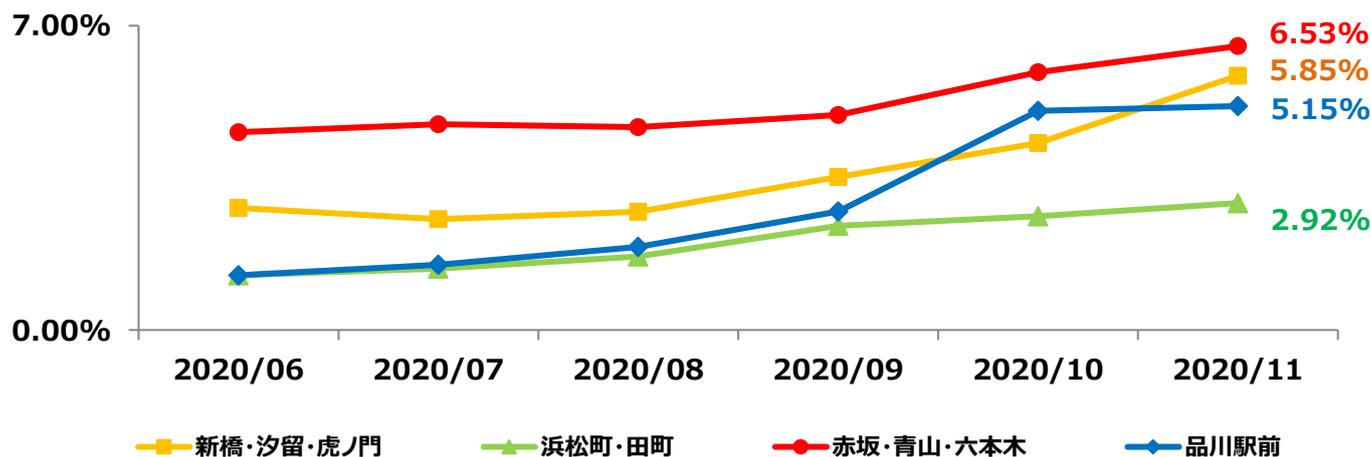
## 空室率・成約賃料推移

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	<b>18,394円</b>	-258円	<b>26,231円</b>	+685円	<b>33,488円</b>	+711円
空室棟数	<b>136棟</b>	+12棟	<b>58棟</b>	+3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>18,628円</b>	-449円	<b>20,426円</b>	-592円	<b>26,073円</b>	+67円
空室棟数	<b>83棟</b>	+5棟	<b>42棟</b>	+2棟	<b>26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>19,789円</b>	-245円	<b>25,036円</b>	+598円	<b>35,549円</b>	-94円
空室棟数	<b>187棟</b>	+5棟	<b>57棟</b>	-1棟	<b>31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>22,088円</b>	+5,294円	<b>20,115円</b>	+1,378円	<b>36,523円</b>	-1,426円
空室棟数	<b>1棟</b>	-1棟	<b>14棟</b>	+2棟	<b>9棟</b>	+2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

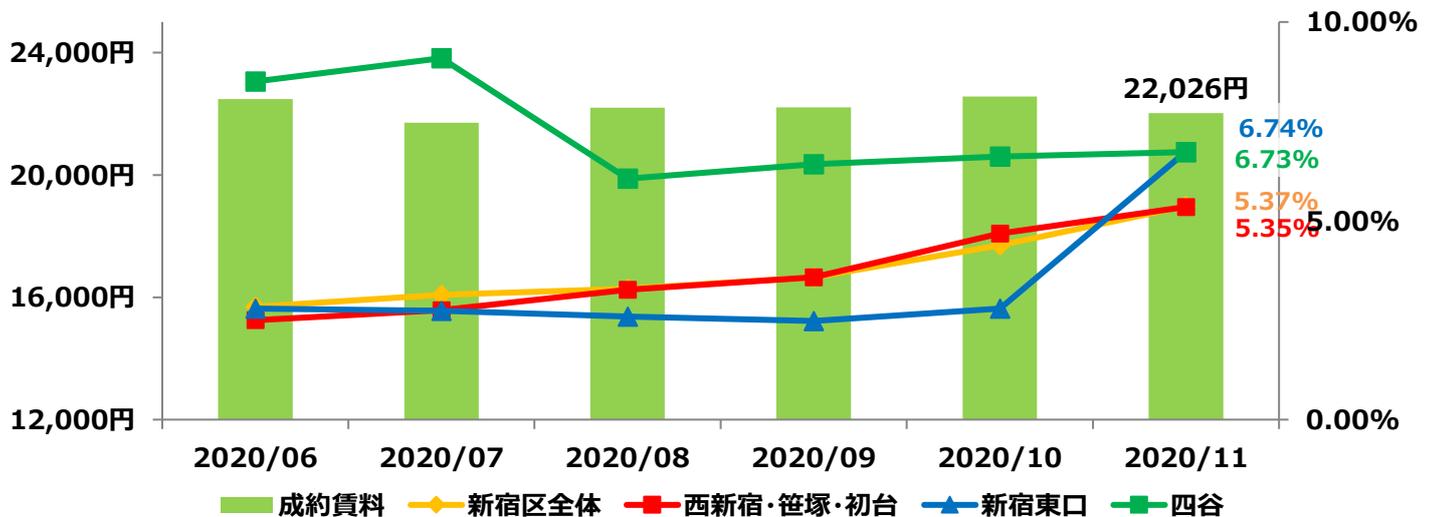
**18,500円～30,000円**

## 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>19,298円</b>	-159円	<b>23,602円</b>	+255円	<b>31,800円</b>	+50円
空室棟数	<b>68棟</b>	+4棟	<b>38棟</b>	-1棟	<b>28棟</b>	+2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>18,399円</b>	+88円	<b>23,887円</b>	-924円	<b>30,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>54棟</b>	±0棟	<b>20棟</b>	±0円	<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>14,197円</b>	+35円	<b>20,665円</b>	±0円	<b>20,600円</b>	+350円
空室棟数	<b>38棟</b>	±0棟	<b>12棟</b>	±0棟	<b>3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

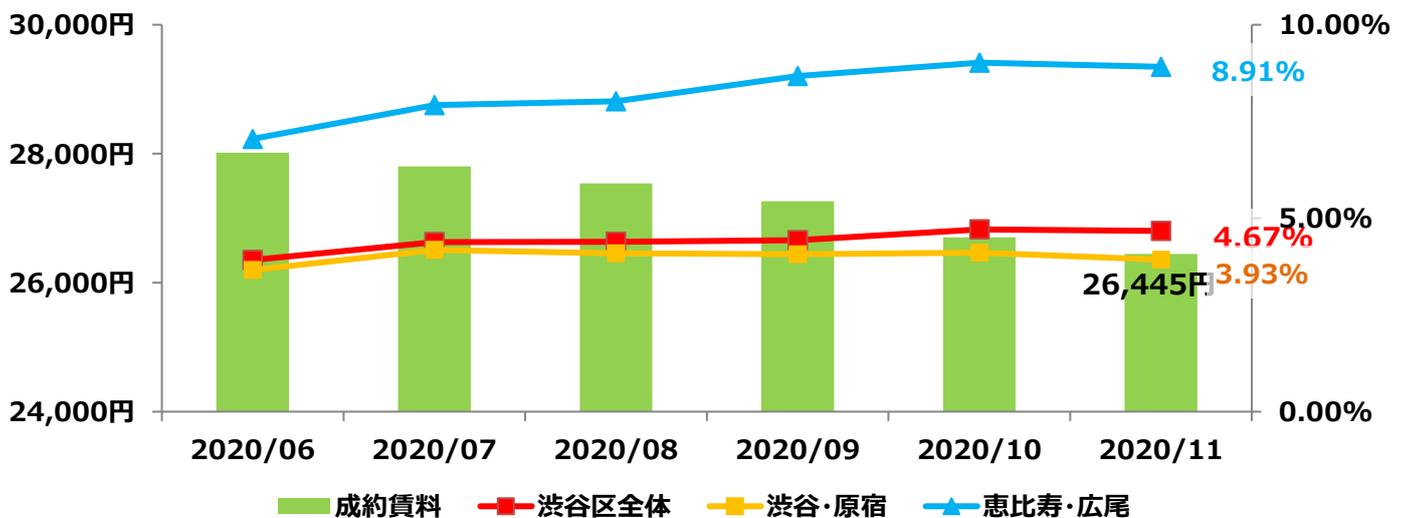
23,000円～31,500円

## ②恵比寿・広尾エリア

21,500円～32,500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>23,155円</b>	-163円	<b>27,605円</b>	-495円	<b>31,318円</b>	-2,182円
空室棟数	<b>165棟</b>	+4棟	<b>56棟</b>	±0棟	<b>12棟</b>	+1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>21,452円</b>	-739円	<b>28,689円</b>	+110円	<b>32,583円</b>	-1,000円
空室棟数	<b>50棟</b>	-2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

26,500円～29,500円

## ②五反田エリア

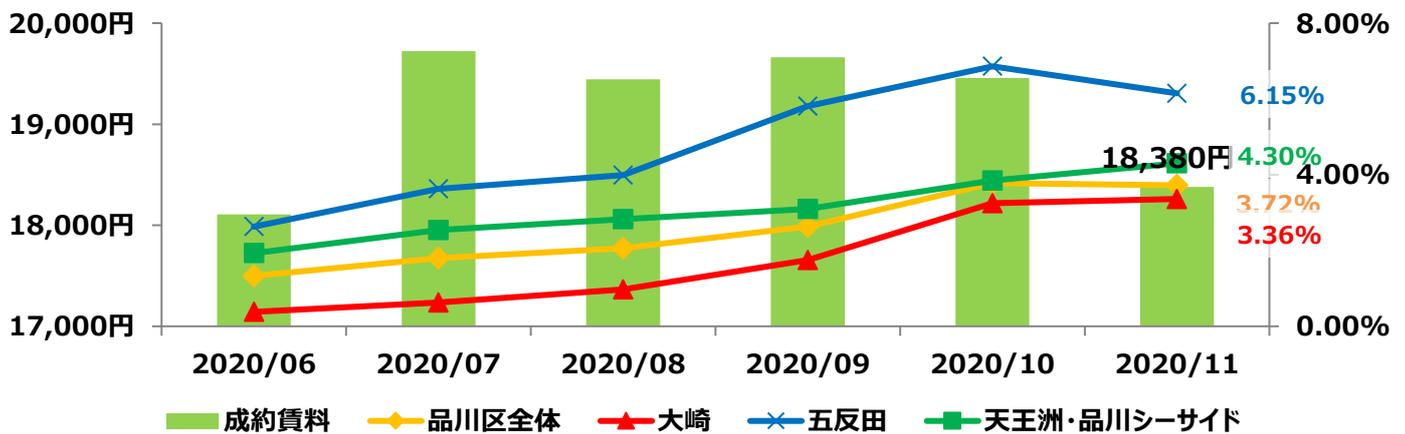
17,000円～19,500円

## ③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円～17,500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	対象物件なし	26,333円 -1,417円	29,455円 +213円
空室棟数	対象物件なし	2棟 -1棟	6棟 -1棟

## ②五反田エリア

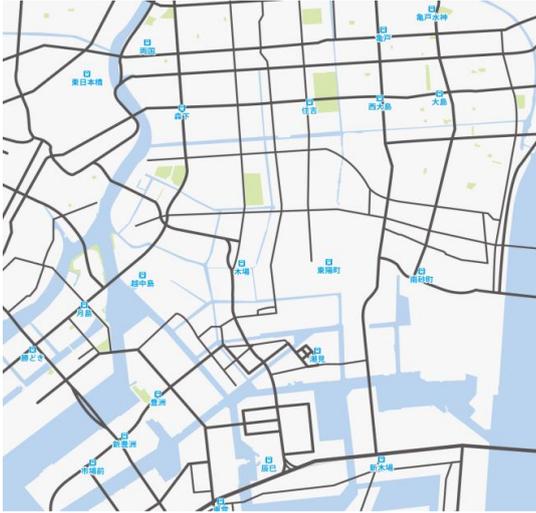
	20坪～100坪 (前月比)	100坪～300坪 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料 ※坪単価	18,564円 +101円	19,308円 -278円	16,867円 +3,517円
空室棟数	36棟 -2棟	32棟 +4棟	3棟 ±0棟

## 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	15,944円 -2,611円	17,579円 -365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～24,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

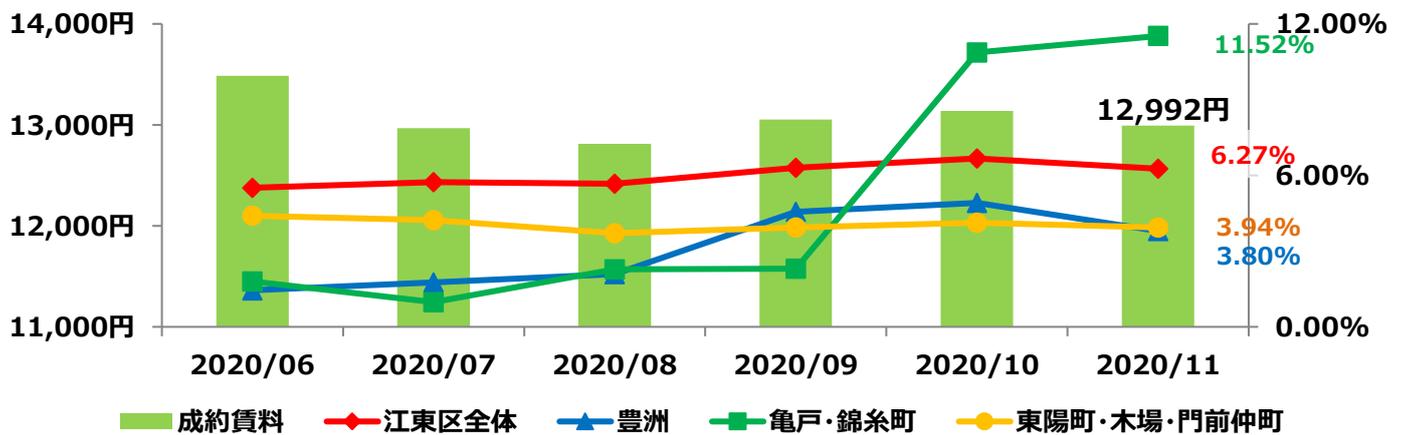
**11,500円～19,000円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**13,000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>	±0円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	対象物件なし		<b>3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>11,398円</b>	-150円	<b>13,975円</b>	±0円	<b>18,857円</b>	±0円
空室棟数	<b>12棟</b>	+1棟	<b>8棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	±0棟

### ③東陽町・木場・門前仲町エリア

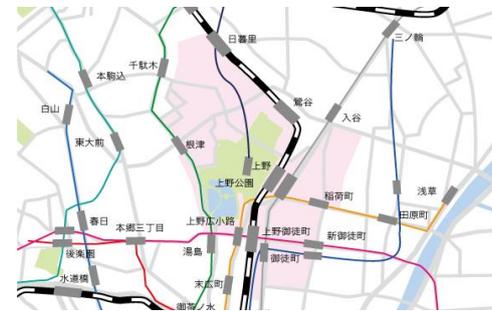
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>13,328円</b>	+1,140円	<b>12,875円</b>	-569円	<b>16,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>12棟</b>	-1棟	<b>10棟</b>	+3棟	<b>4棟</b>	±0棟

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**

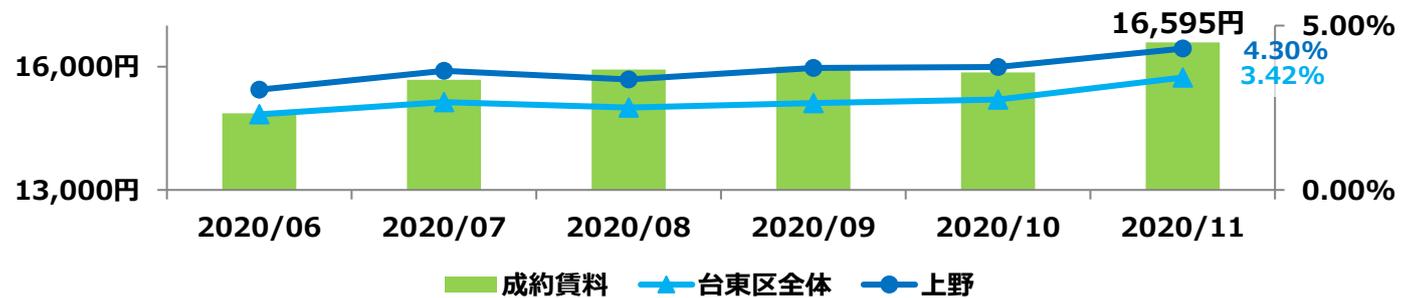
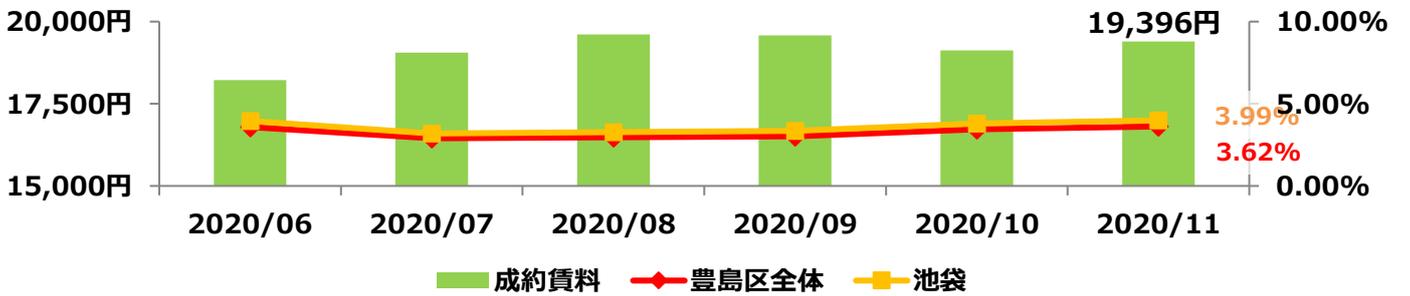


## ②上野エリア

**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

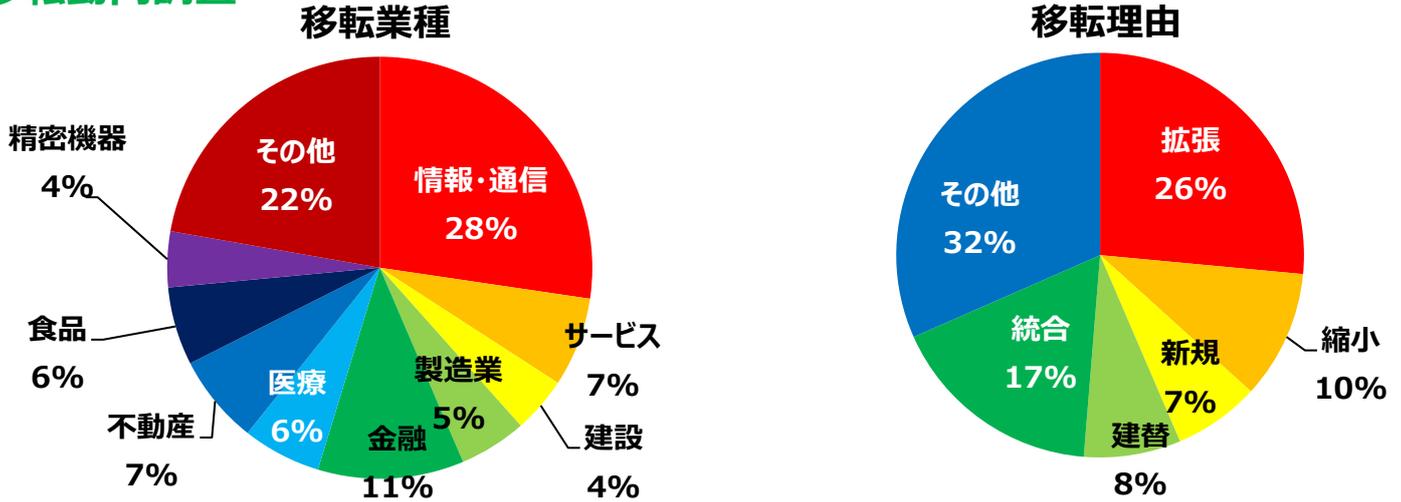
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	<b>18,613円</b>	+107円	<b>20,375円</b>	+397円	<b>22,870円</b>	+87円
空室棟数	<b>68棟</b>	-2棟	<b>22棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±0棟

#### 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>12,716円</b>	+187円	<b>18,617円</b>	+660円	<b>26,333円</b>	-334円
空室棟数	<b>141棟</b>	-4棟	<b>13棟</b>	+1棟	<b>3棟</b>	±0棟

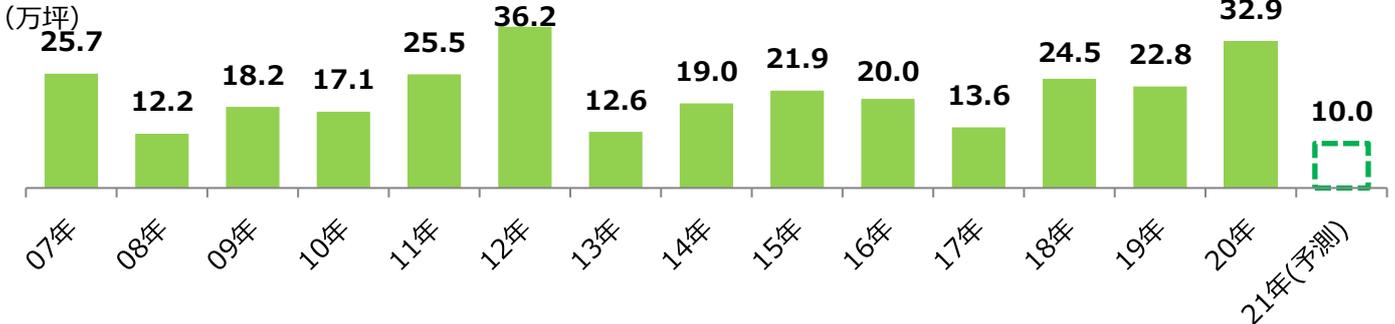
# その他調査結果

## 移転動向調査



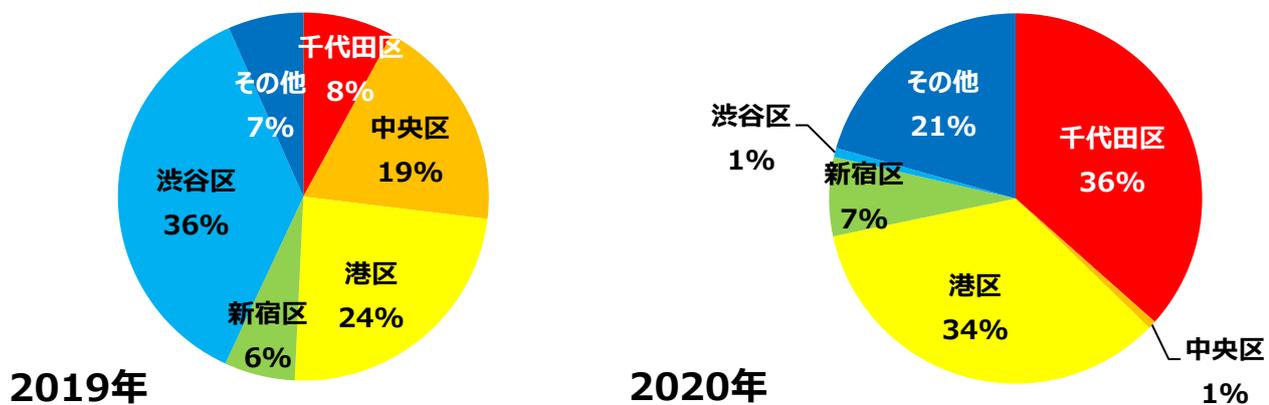
2019年12月から2020年11月までに収集したテナント移転事例117件が対象（東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む）  
移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

## 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

明産霞が関	千代田区霞が関3-7-4	地上8階	基準階124坪
ヒューリック赤坂JP	港区赤坂2-5-8	地上11階	基準階165坪
プライムテラス神谷町	港区虎ノ門4-1-13	地上10階	基準階201坪
京阪神虎ノ門	港区西新橋1-7-14	地上13階	基準階136坪

# 物件情報とレイアウト案を同時に提供

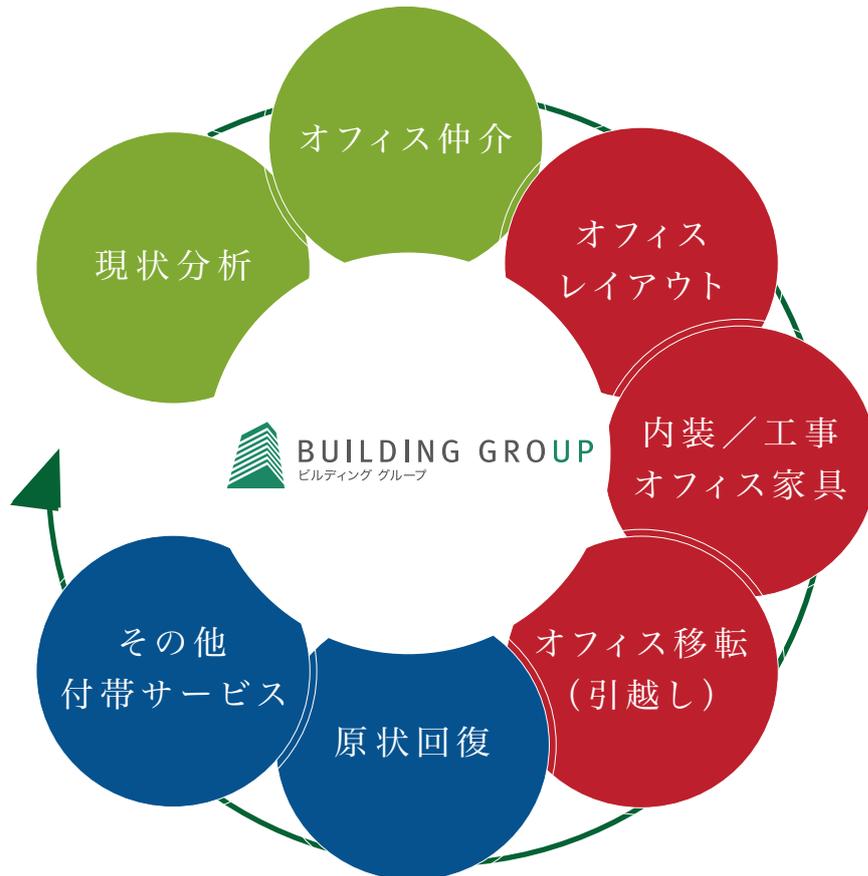
日本全国 12 万件のなかから探した物件とレイアウトを同時に決定することで、入居後のミスマッチを防ぎます

## 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 TODA BUILDING 心齋橋 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