

2021年4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。

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

23,000円～40,000円

## ② 神田・秋葉原・お茶の水エリア

16,000円～31,000円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

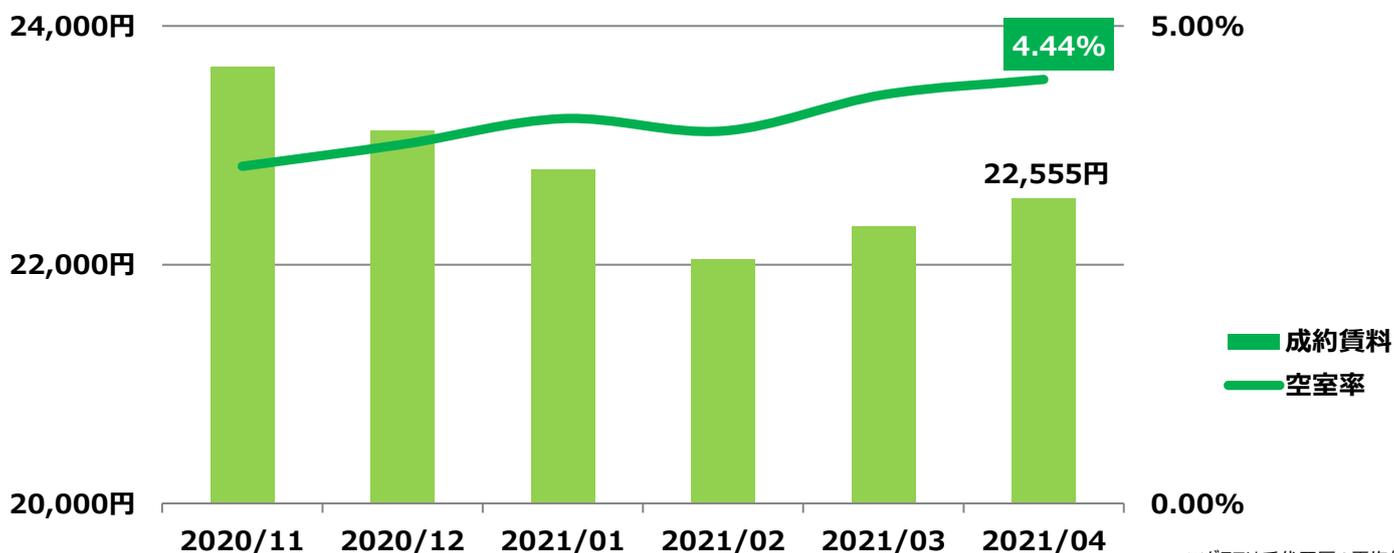
16,500円～26,000円

## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

22,500円～32,000円

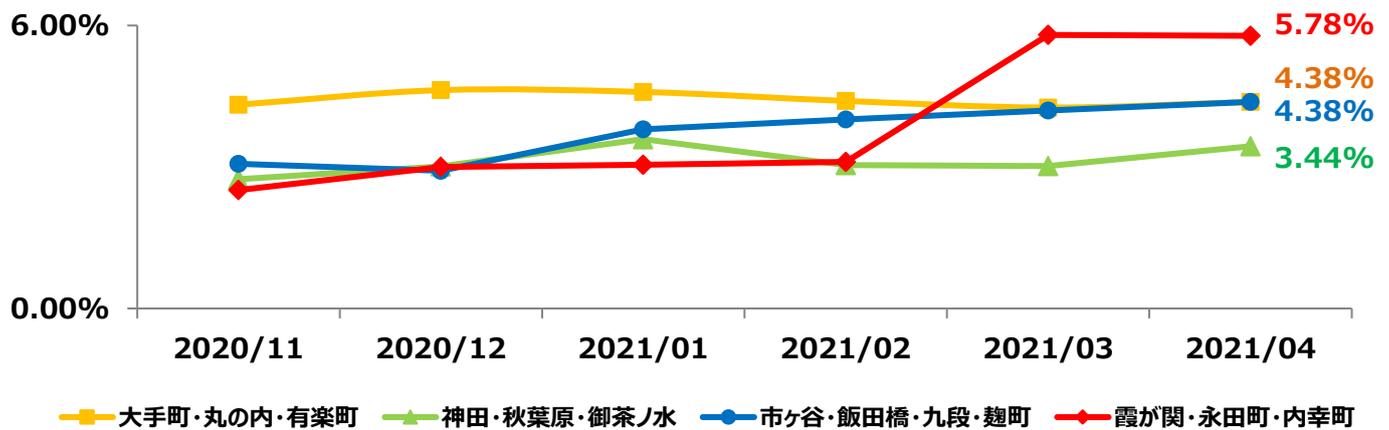
## 空室率・成約賃料推移

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>28,987円</b>	+698円	<b>23,000円</b>	+1,875円	<b>40,206円</b>	-302円
空室棟数	<b>5棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	-1棟	<b>45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>16,232円</b>	-119円	<b>21,893円</b>	+755円	<b>31,154円</b>	-96円
空室棟数	<b>390棟</b>	+3棟	<b>70棟</b>	+1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>16,729円</b>	-105円	<b>21,143円</b>	-253円	<b>26,089円</b>	-1,027円
空室棟数	<b>213棟</b>	-3棟	<b>54棟</b>	±0棟	<b>22棟</b>	+2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>22,686円</b>	±0円	<b>29,793円</b>	-138円	<b>32,103円</b>	+726円
空室棟数	<b>3棟</b>	±0棟	<b>11棟</b>	±0棟	<b>10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

20,500円～35,500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

17,000～20,000円

## ①銀座エリア

25,000円～28,000円

## ⑤茅場町・築地エリア

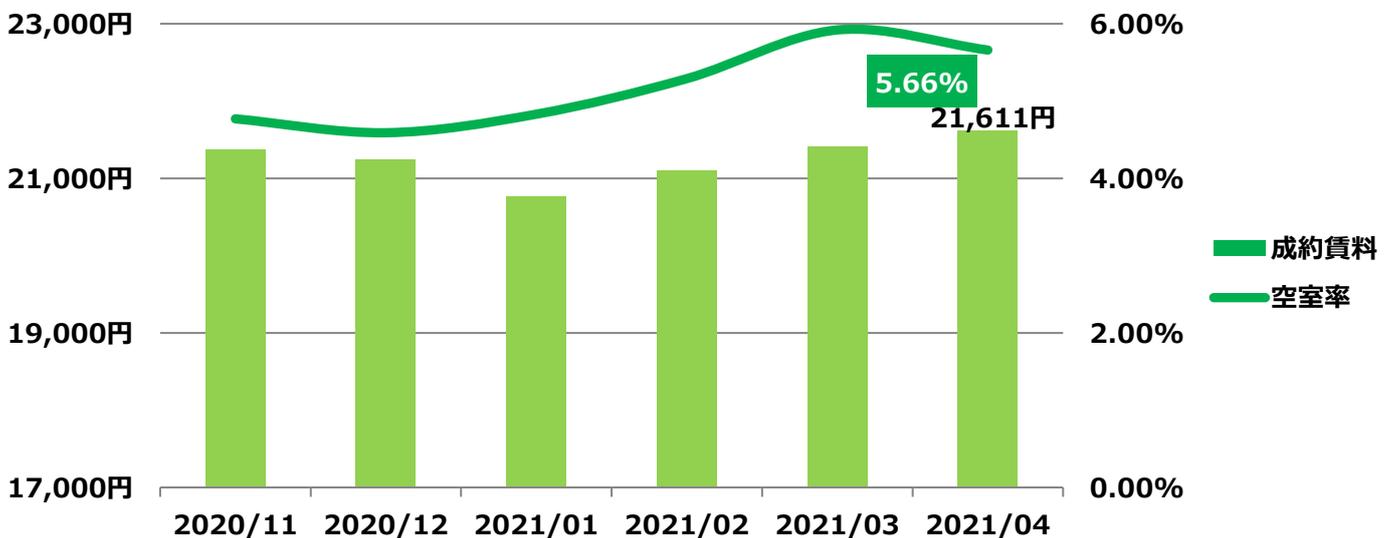
14,000円～24,500円

## ⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～20,500円

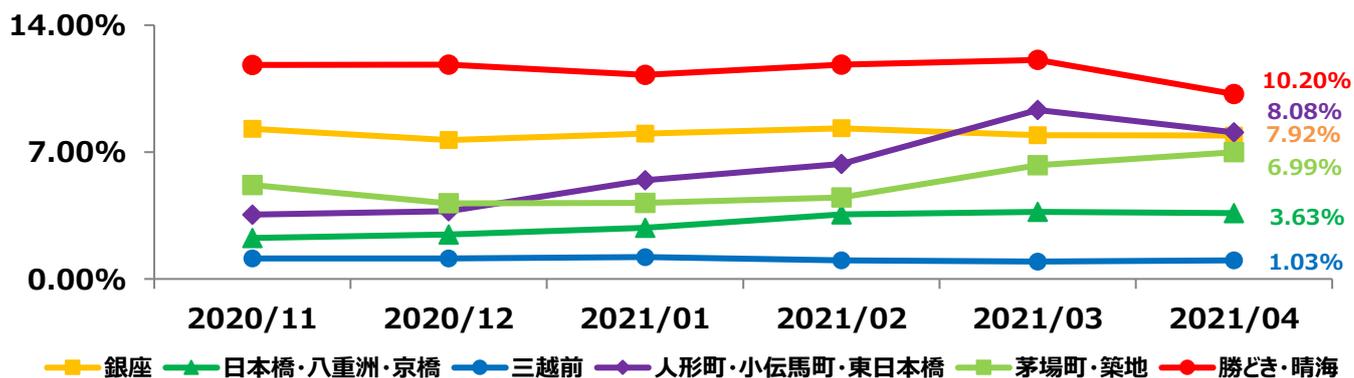
## 空室率・成約賃料推移

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



※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	25,617円	-239円	24,849円	+680円	28,110円	±0円
空室棟数	146棟	+5棟	29棟	+5棟	6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	20,629円	-157円	26,274円	+7円	35,667円	+191円
空室棟数	81棟	+2棟	19棟	+1棟	12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	16,935円	+263円	19,930円	-30円	17,500円	-1,500円
空室棟数	39棟	+2棟	12棟	+1棟	1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	13,961円	-66円	18,945円	-231円	20,000円	±0円
空室棟数	186棟	-3棟	29棟	+1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	14,000円	-285円	19,642円	-144円	24,420円	-1,202円
空室棟数	187棟	+1棟	40棟	-2棟	13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	12,700円	-1,514円	20,520円	-148円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	-2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

19,500円～35,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

17,500円～32,500円

②浜松町・田町エリア

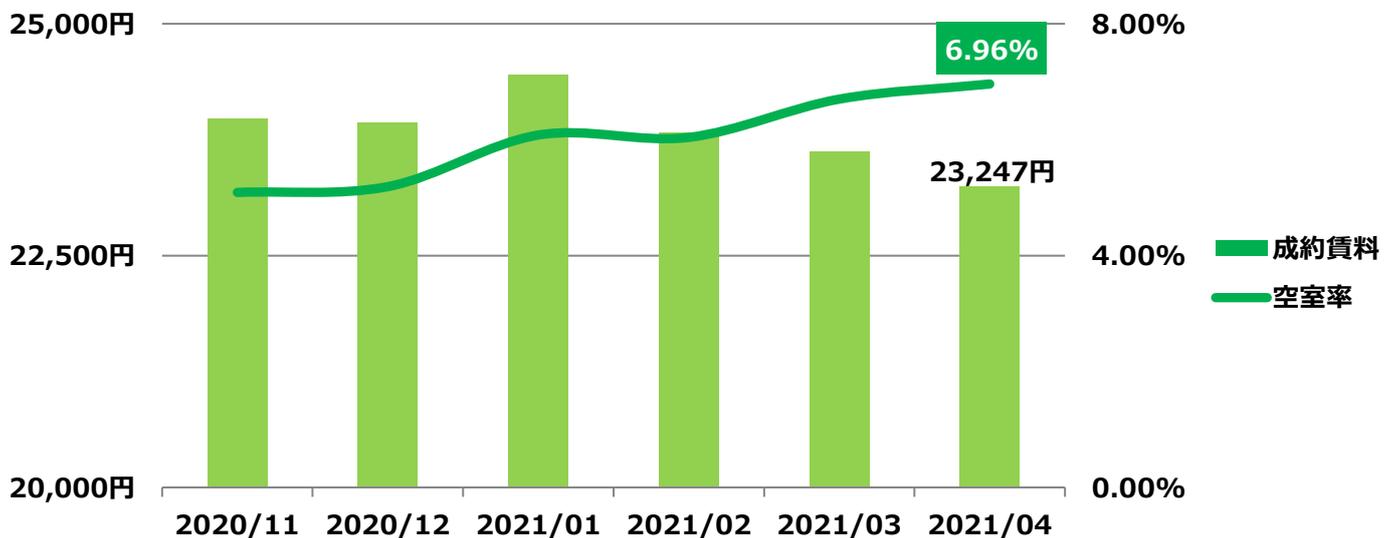
18,000円～26,000円

④品川駅前エリア

19,000円～31,500円

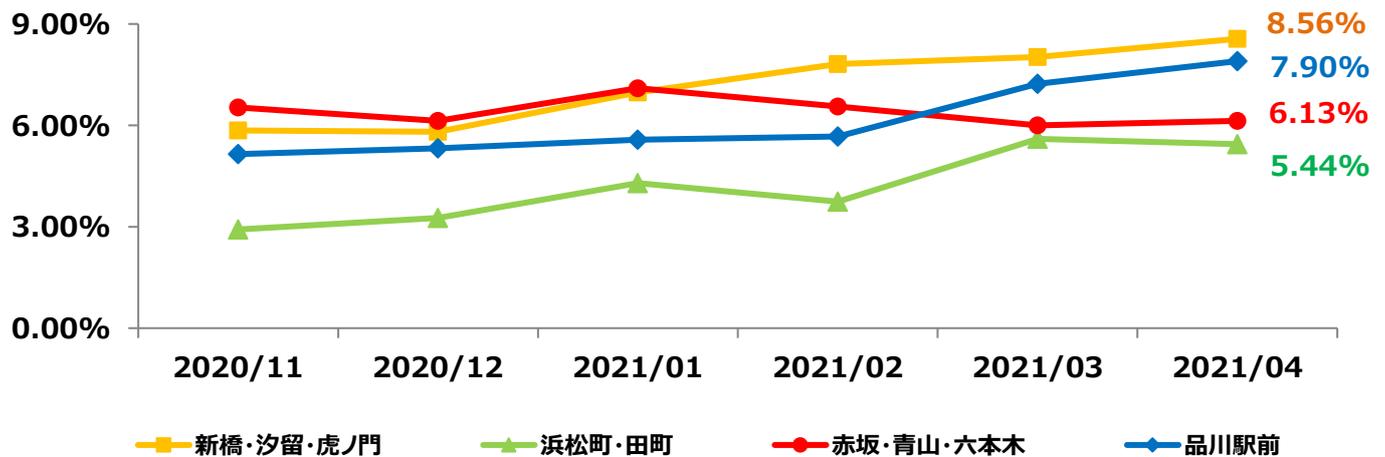
空室率・成約賃料推移

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	17,322円	+100円	26,795円	-612円	32,526円	-80円
空室棟数	161棟	+11棟	67棟	+6棟	23棟	±0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	17,830円	-206円	20,236円	-473円	26,126円	-16円
空室棟数	115棟	+6棟	50棟	+1棟	34棟	-1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	19,570円	+7円	21,750円	-260円	34,789円	+306円
空室棟数	208棟	-7棟	59棟	±0棟	32棟	-2棟

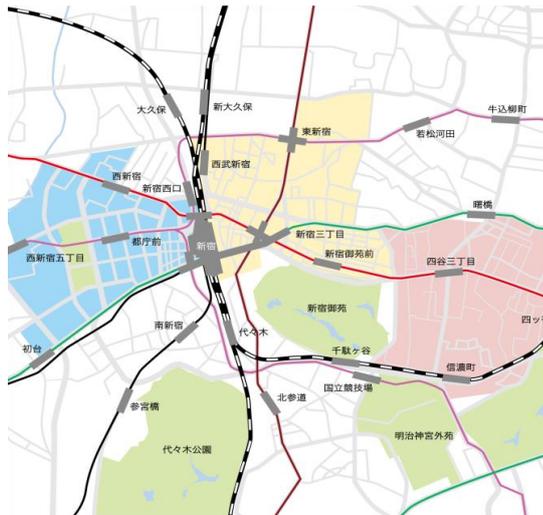
### ④品川駅前エリア

	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	19,064円	-677円	18,853円	+86円	31,490円	-1,571円
空室棟数	6棟	+1棟	11棟	-2棟	12棟	+2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

19,000円～31,000円

## ②新宿東口エリア

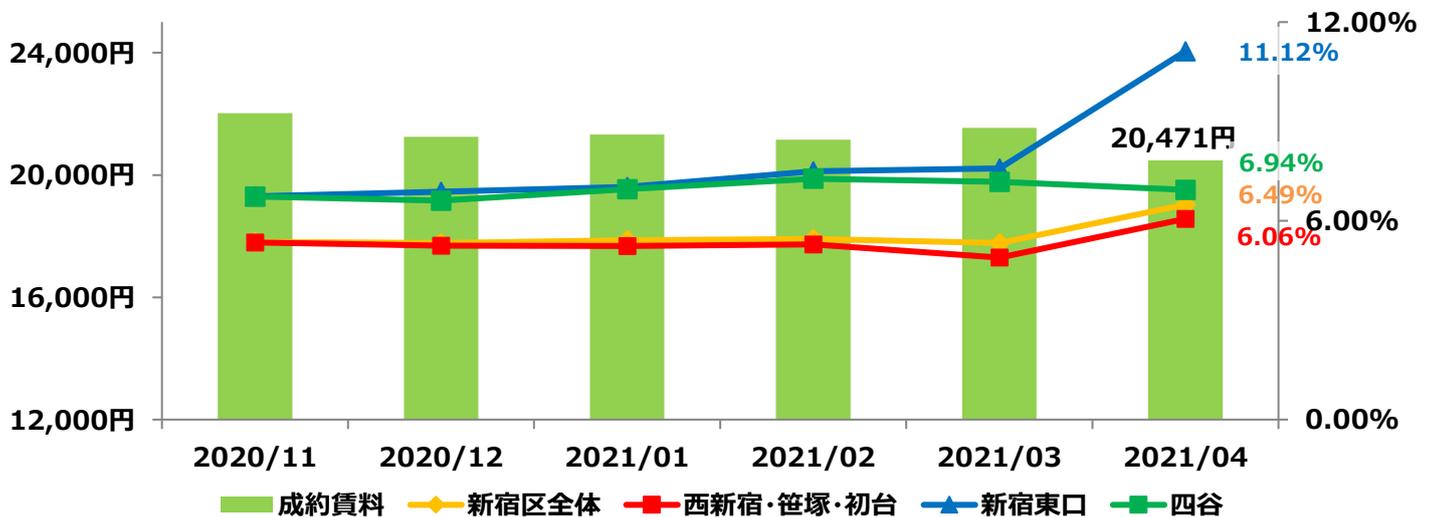
18,000円～35,500円

## ③四谷エリア

14,500円～28,500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	19,037円	-45円	21,987円	+117円	30,930円	+416円
空室棟数	89棟	+1棟	43棟	+3棟	31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	18,190円	+11円	19,249円	-4,448円	35,600円	+6,600円
空室棟数	60棟	-1棟	19棟	-1棟	2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	14,541円	+60円	19,319円	+1,047円	28,333円	-867円
空室棟数	39棟	+1棟	11棟	-1棟	4棟	+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

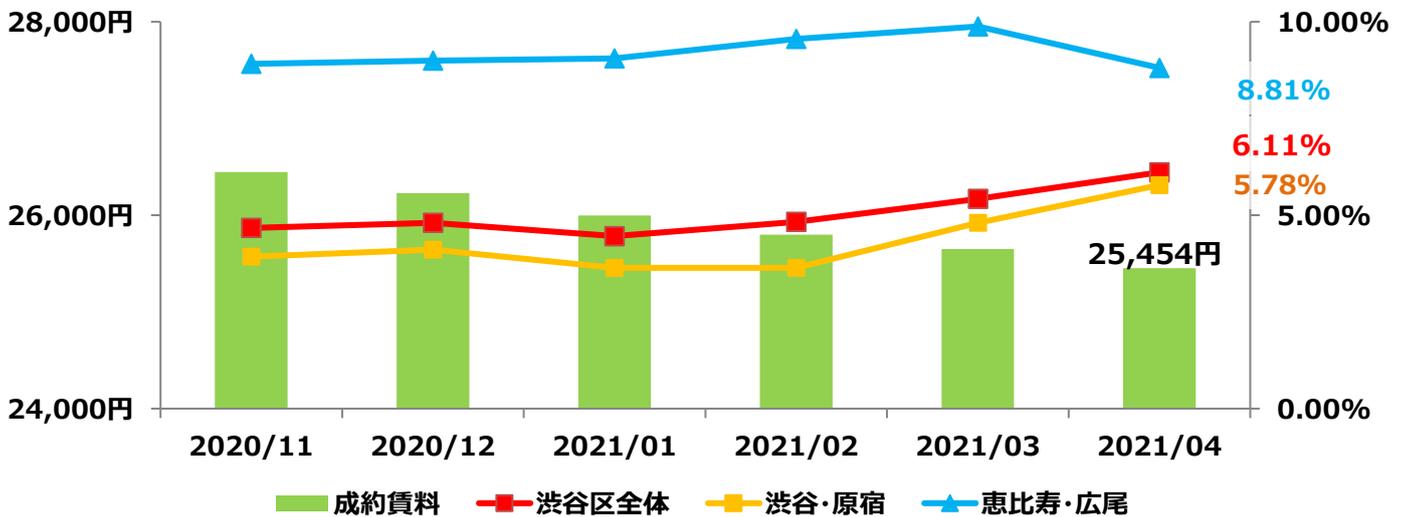
22,500円～35,000円

## ②恵比寿・広尾エリア

21,000円～30,000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	<b>22,698円</b>	+33円	<b>27,146円</b>	-418円	<b>34,846円</b>	+455円
空室棟数	<b>172棟</b>	+3棟	<b>55棟</b>	+3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>20,806円</b>	+181円	<b>25,914円</b>	-395円	<b>30,200円</b>	-1,031円
空室棟数	<b>57棟</b>	+1棟	<b>17棟</b>	-1棟	<b>4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

9,500円～28,500円

## ②五反田エリア

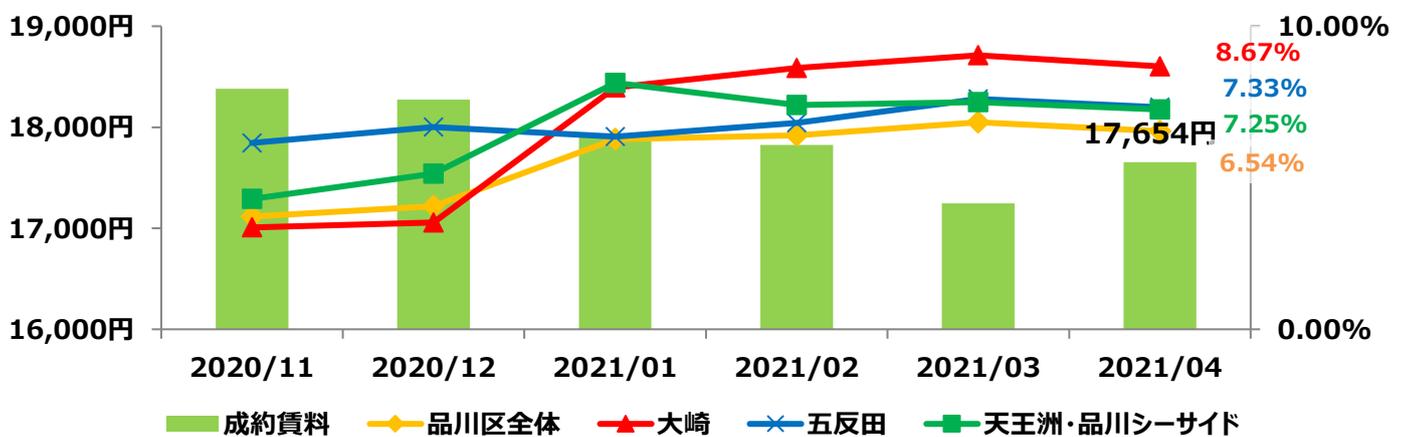
16,500円～18,500円

## ③天王洲・品川シーサイドエリア

13,000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	9,410円	±0円	24,778円	-222円	28,650円	-532円
空室棟数	2棟	±0棟	6棟	±0棟	6棟	±0棟

## ②五反田エリア

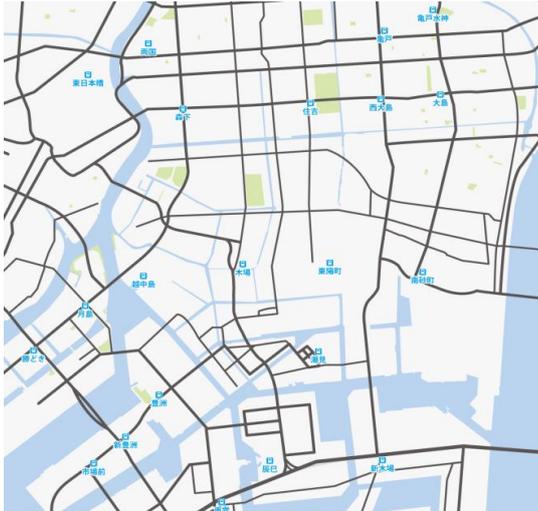
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,630円	+209円	17,396円	+111円	16,727円	+310円
空室棟数	36棟	-1棟	30棟	-2棟	4棟	-1棟

## 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	13,102円	±0円	16,391円	+132円	17,611円	+822円
空室棟数	2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

**20,000円～27,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

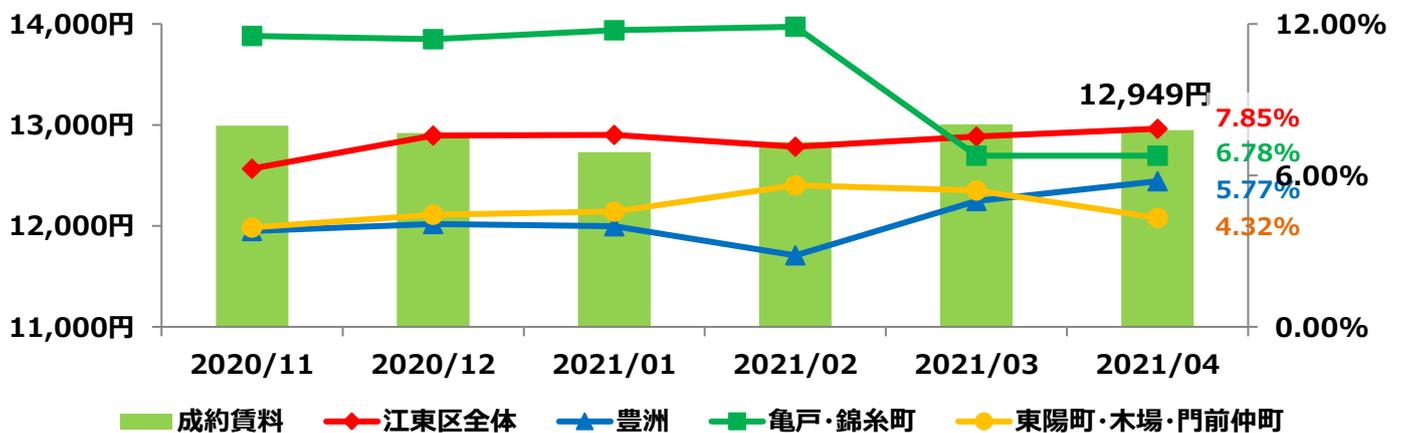
**11,500円～19,500円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**13,000円～15,500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>27,000円</b>	±0円	<b>20,000円</b>	±0円	<b>22,308円</b>	-442円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	±0棟	<b>6棟</b>	+1棟

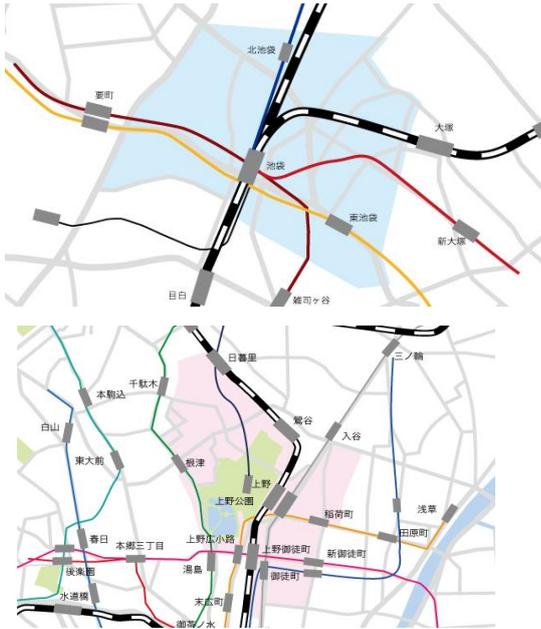
### ②亀戸・錦糸町エリア

	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>11,552円</b>	+161円	<b>14,233円</b>	±0円	<b>19,400円</b>	+400円
空室棟数	<b>11棟</b>	-1棟	<b>10棟</b>	±0棟	<b>4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>13,204円</b>	±0円	<b>12,875円</b>	-58円	<b>15,385円</b>	-401円
空室棟数	<b>12棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	-3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池袋エリア

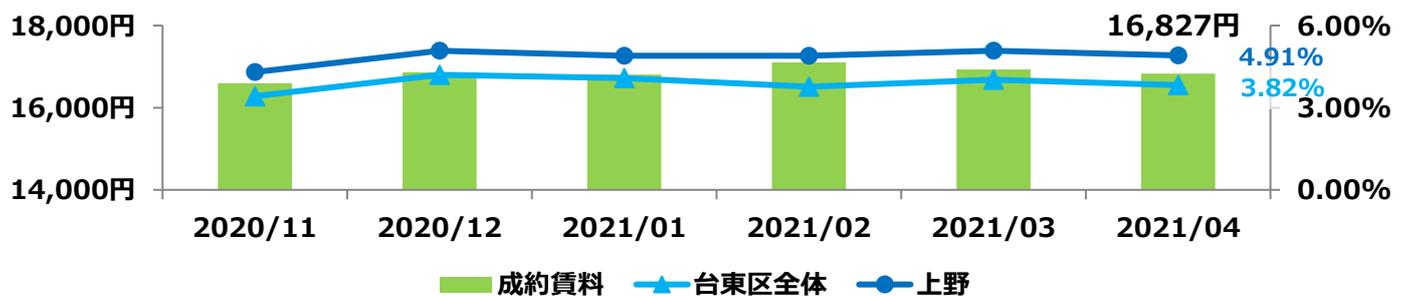
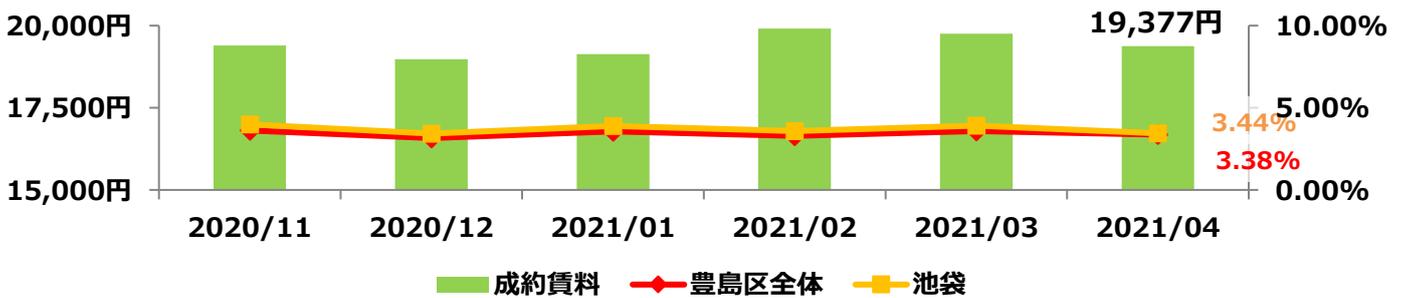
18,000円～22,500円

## ②上野エリア

13,000円～25,000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

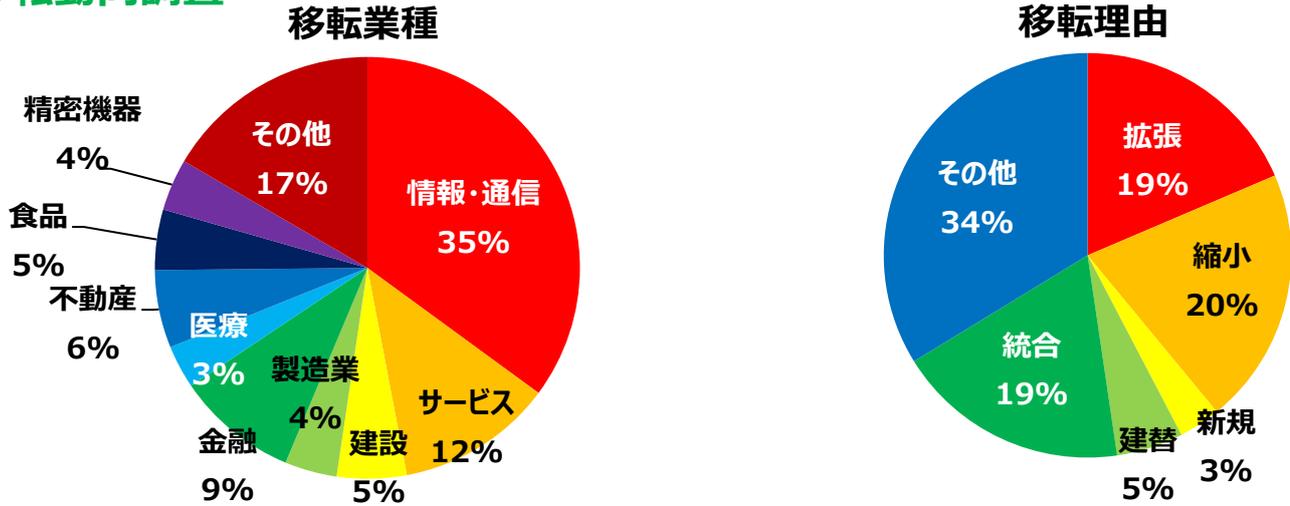
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,153円	-171円	19,925円	-525円	22,556円	-399円
空室棟数	66棟	+1棟	22棟	+1棟	6棟	-1棟

#### 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	13,006円	+175円	19,009円	-244円	24,750円	±0円
空室棟数	131棟	±0棟	15棟	±0棟	4棟	±0棟

# その他調査結果

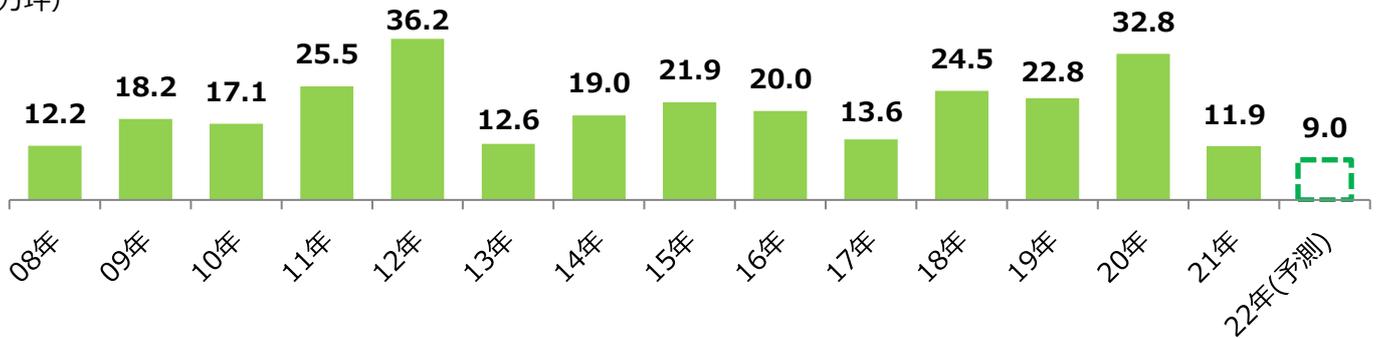
## 移転動向調査



2020年5月から2021年4月までに収集したテナント移転事例151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。

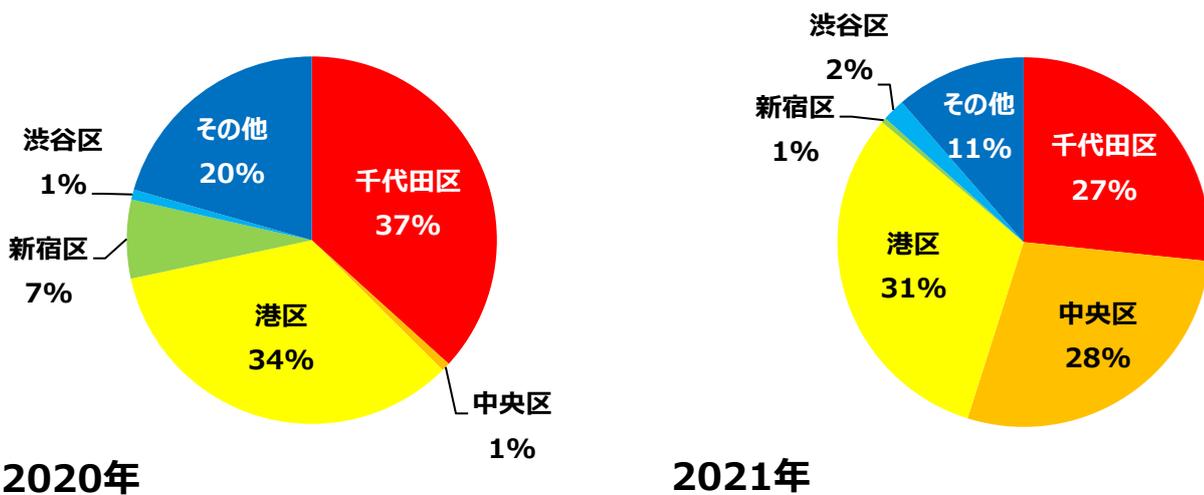
## 新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)



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 2020年-2021年比較

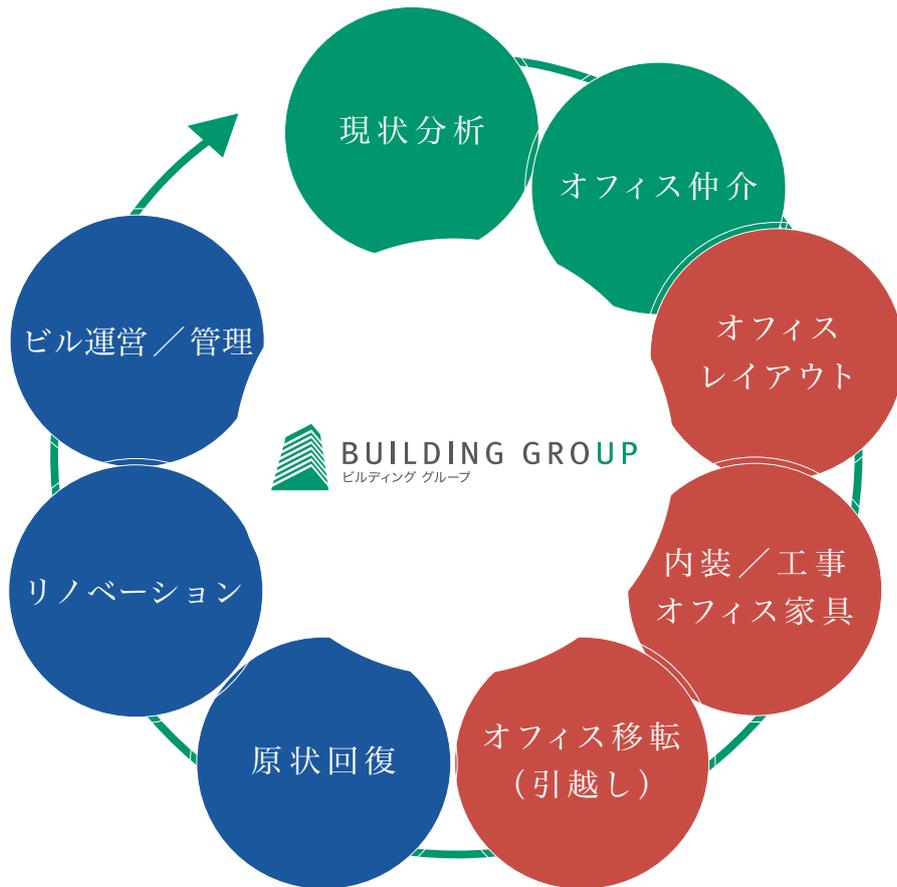


## 当月竣工の主な大型新築ビル

仮) T&TⅢ 新宿区新宿3-17-5 地上10階 基準階246坪

# 1983年創業

## オフィス環境構築のワンストップサービス



### ■グループ各社概要

#### 株式会社 ビルディング企画

オフィスビルを中心に店舗・倉庫やショールーム等の事業用物件の賃貸借を全国ネットワークで仲介。

代表取締役 椎葉 政義  
 主な事業内容 不動産仲介/不動産売買/不動産賃貸  
 設立 1983年5月7日  
 資本金 1億円  
 許認可登録 宅地建物取引免許：国土交通大臣(8)第3556号

#### 株式会社 企画ビルディング

リニューアル工事、原状回復工事、ビル管理等を柱としたプロパティマネジメント業務や、テナントリーシングコンサルタント業務。

代表取締役 椎葉 政義  
 主な事業内容 建築一式工事/内装仕上工事/電気工事/塗装工事/防水工事/空調設備工事  
 /建築物の企画・設計・工事管理/賃貸・管理・コンサルティング  
 設立 1997年9月17日  
 資本金 2,000万円  
 許認可登録 特定建設業：国土交通大臣 許可(特-1、特-2)20981号/一級建築士事務所：東京都知事登録 第57381号  
 宅地建物取引免許：東京都知事(3)第86651号

#### 株式会社 オフィス企画

オフィスレイアウトデザイン、オフィス家具販売、内装工事を柱とした、ファシリティマネジメント業務。

代表取締役 椎葉 政義  
 主な事業内容 オフィスレイアウトデザイン/オフィス家具販売/内装工事/通信、OA機器、各種配線工事  
 引越し業務/リユース家具販売、買取/オフィス資産管理  
 設立 2001年1月10日  
 資本金 2,000万円  
 許認可登録 特定建設業：国土交通大臣 許可(特-29、特-1)第22463号 一級建築士事務所：東京都知事登録 第46606号  
 古物商許可：東京都公安委員会 第301080207460号 第一種貨物利用運送事業：関自貨 第1225号

#### 株式会社 月刊ビルディング

総合広告代理業務、各種印刷物・情報誌の企画・制作。

代表取締役 椎葉 政義  
 主な事業内容 媒体雑誌及び賃貸ビル情報誌の出版/広告代理店業務/各種印刷物の作成  
 設立 1986年4月11日  
 資本金 2,000万円

### ■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