

2021年8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

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

16,500円～29,000円

① 大手町・丸の内・有楽町エリア

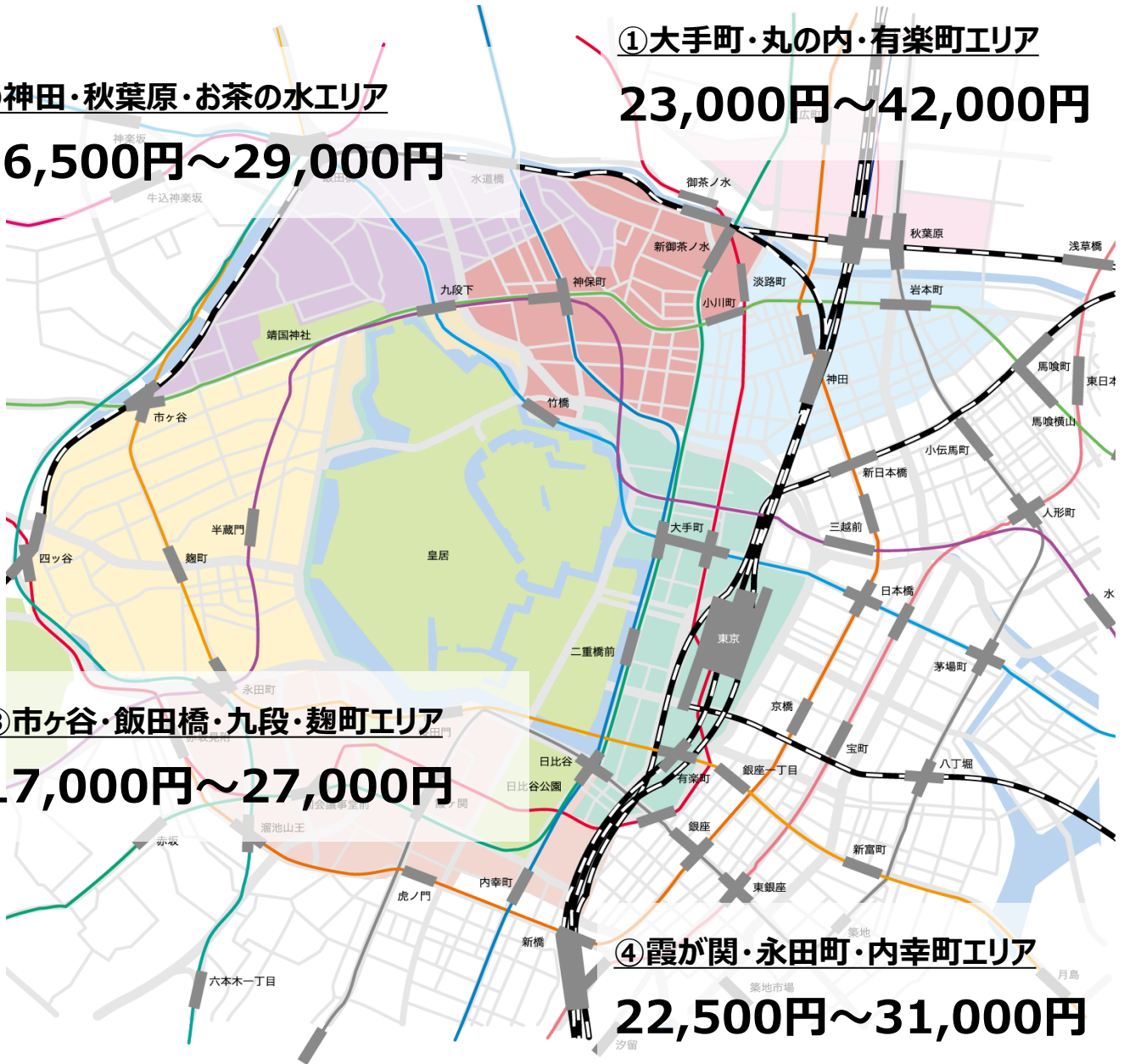
23,000円～42,000円

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,000円～27,000円

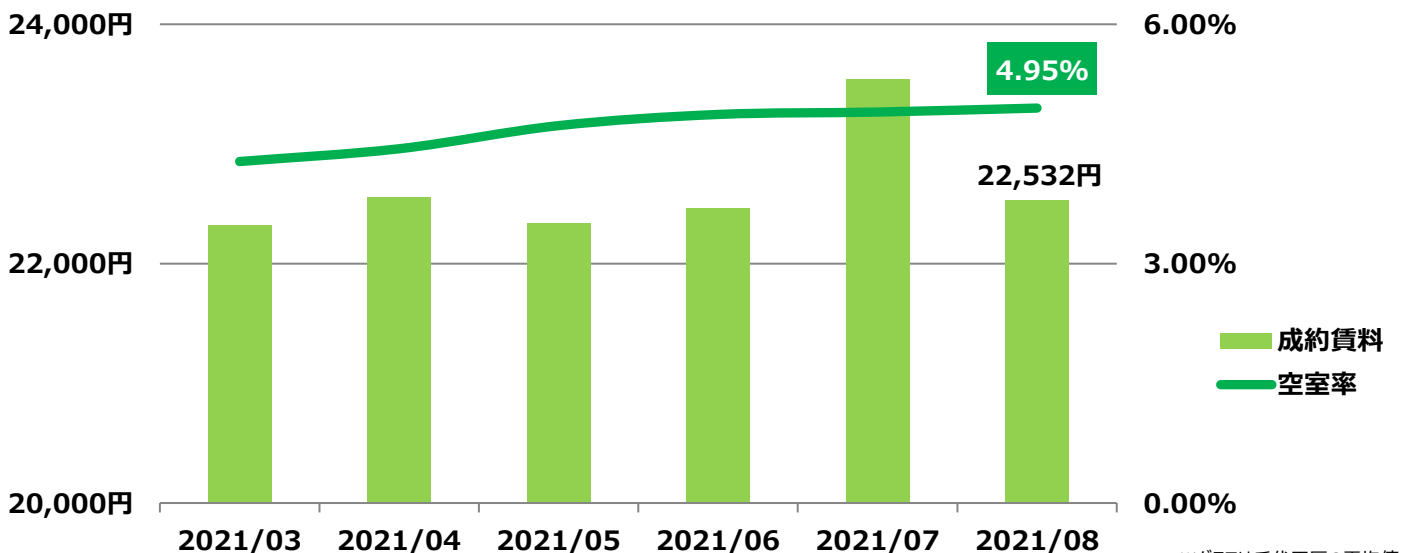
④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

22,500円～31,000円



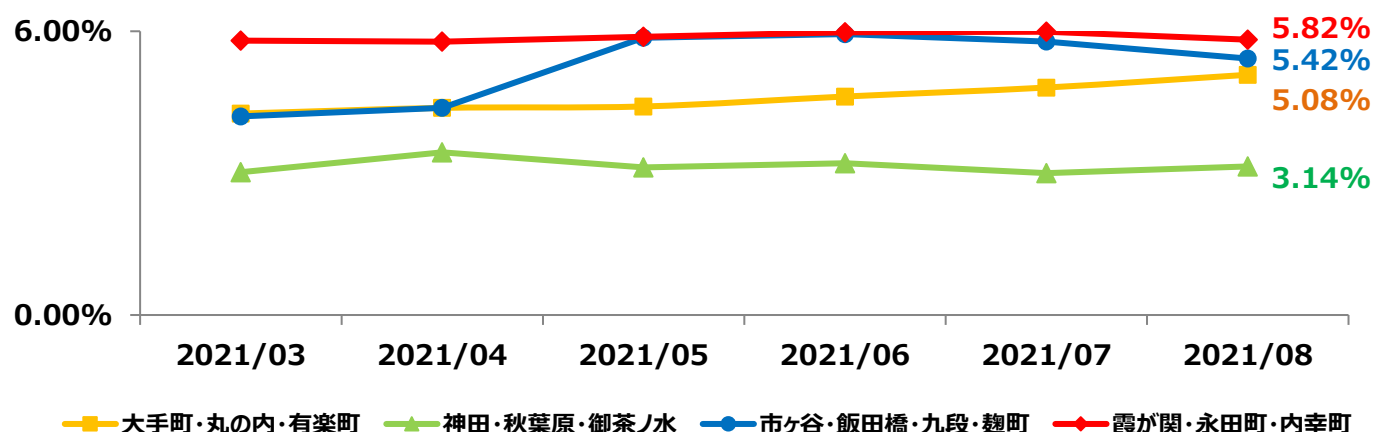
空室率・成約賃料推移

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	28,452円	-138円	23,000円	±0円	42,037円	-694円
空室棟数	8棟	+1棟	1棟	±0棟	50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	16,430円	+45円	21,951円	-569円	29,125円	+58円
空室棟数	396棟	-4棟	80棟	+5棟	7棟	+1棟

③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

	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	16,807円	-712円	21,751円	-1,522円	26,865円	+1,487円
空室棟数	229棟	+6棟	64棟	-4棟	24棟	+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	22,686円	±0円	29,308円	-769円	31,196円	+230円
空室棟数	3棟	±0棟	11棟	±0棟	10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。

②日本橋・八重洲・京橋エリア

22,000円～32,000円

④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

14,000円～18,500円

③三越前エリア

17,000～21,000円

①銀座エリア

24,500円～27,000円

⑤茅場町・築地エリア

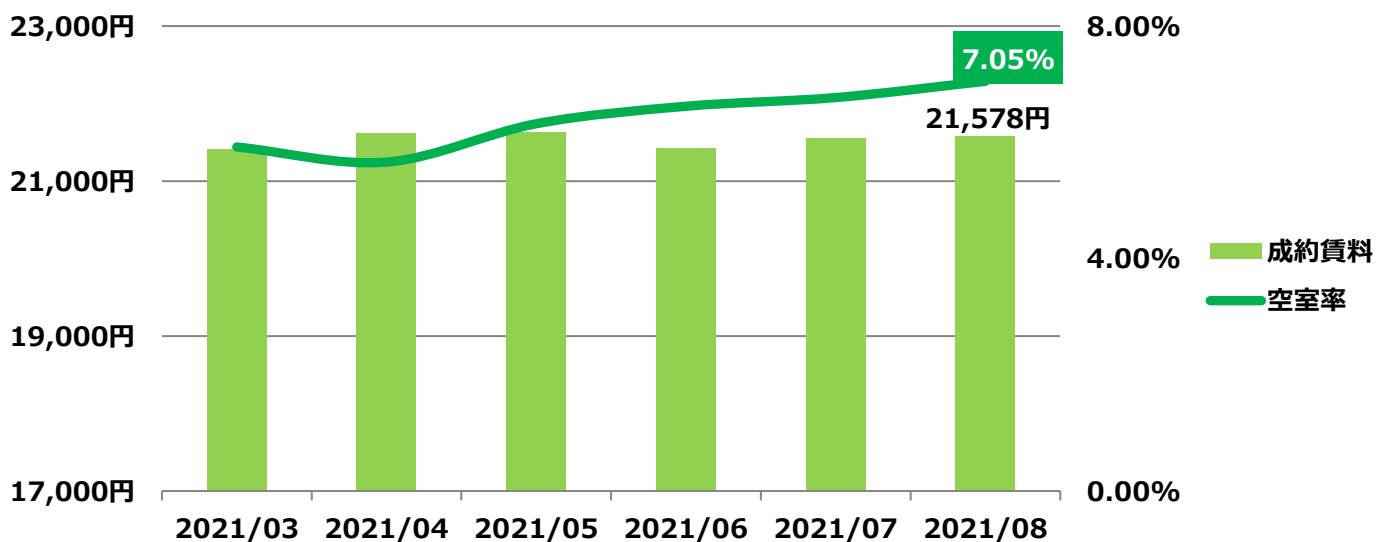
15,000円～26,000円

⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～19,500円

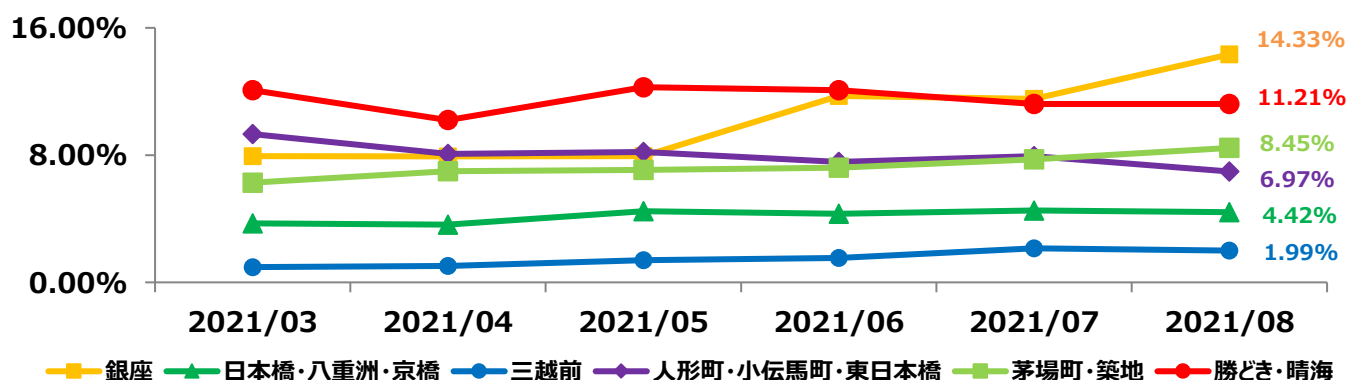
空室率・成約賃料推移

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	24,687円	-520円	24,734円	+128円	27,204円	+190円
空室棟数	161棟	-2棟	30棟	+1棟	8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	22,234円	+1,448円	28,463円	+1,265円	31,773円	-751円
空室棟数	92棟	+2棟	23棟	±0棟	13棟	-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	17,017円	+52円	18,985円	-405円	20,780円	+571円
空室棟数	40棟	-3棟	12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	13,805円	-33円	18,363円	-46円	18,333円	-1,667円
空室棟数	197棟	+4棟	36棟	±0棟	2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	14,811円	-60円	18,800円	-321円	25,788円	-316円
空室棟数	211棟	-1棟	49棟	+4棟	14棟	±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	12,500円	±0円	13,500円	+500円	19,738円	+42円
空室棟数	1棟	±0棟	2棟	+1棟	7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～33,000円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

18,000円～32,000円

②浜松町・田町エリア

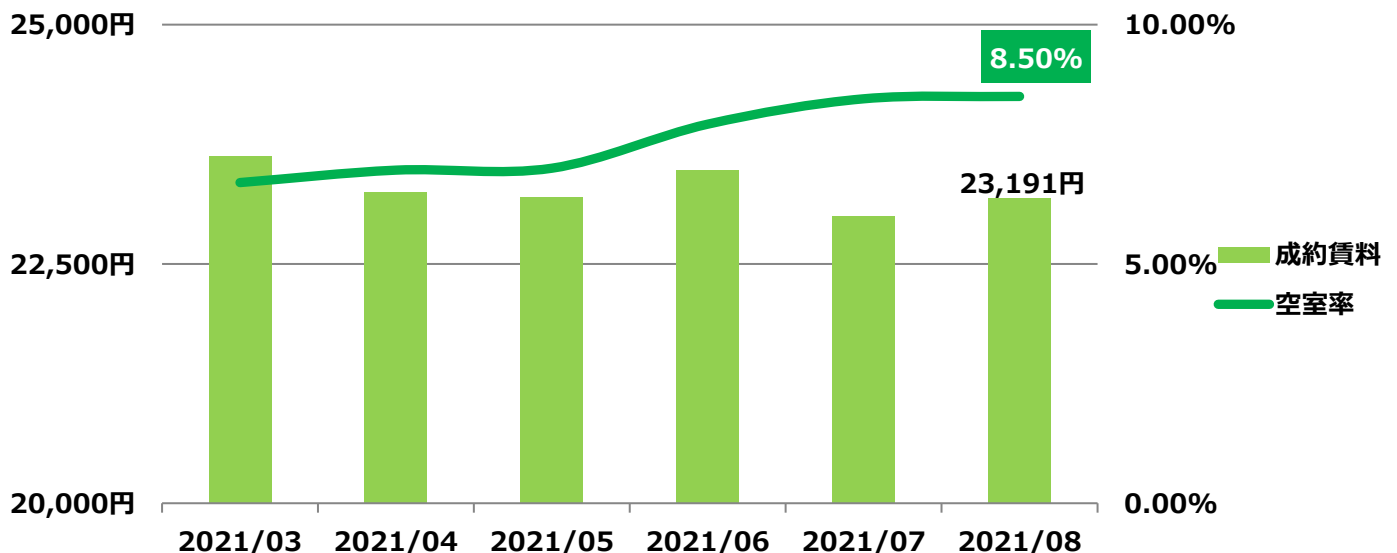
18,500円～26,000円

④品川駅前エリア

19,000円～31,000円

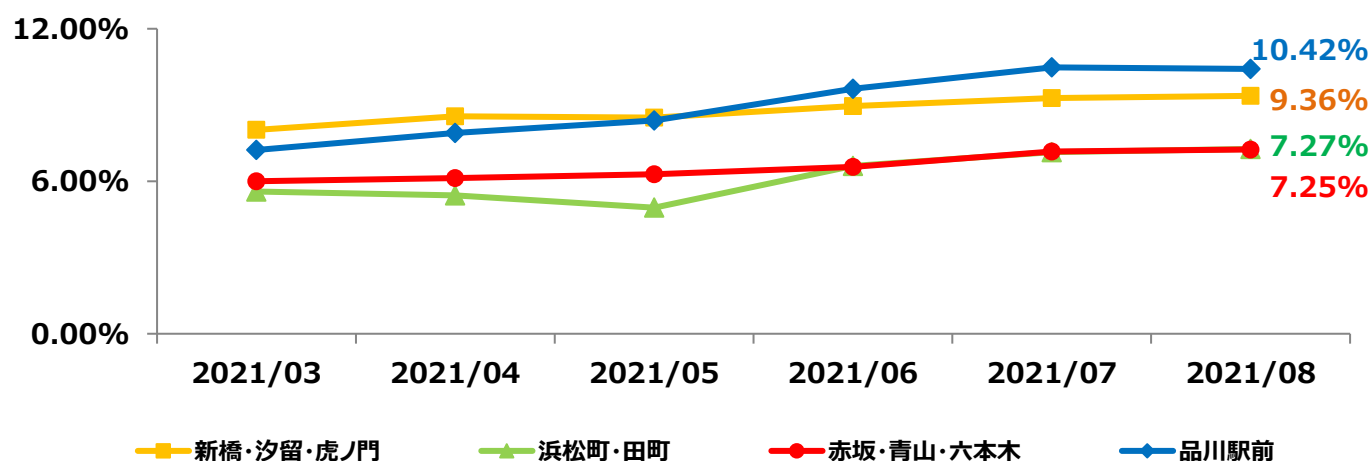
空室率・成約賃料推移

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	18,200円	+159円	25,698円	-1円	31,822円	-550円
空室棟数	161棟	-4棟	69棟	+2棟	27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	18,315円	+1,152円	20,259円	+282円	26,164円	-58円
空室棟数	128棟	+4棟	51棟	+2棟	34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	19,617円	+142円	22,897円	+363円	32,846円	-704円
空室棟数	217棟	±0棟	62棟	+1棟	34棟	+3棟

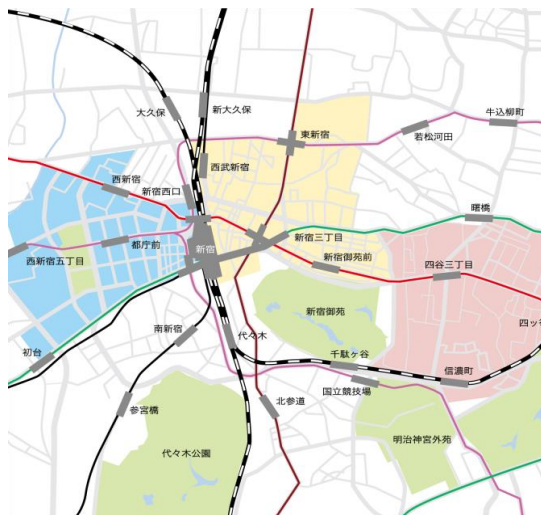
④品川駅前エリア

	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	18,813円	±0円	18,914円	+194円	31,058円	+193円
空室棟数	8棟	±0棟	8棟	-1棟	13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

18,000円～30,000円

②新宿東口エリア

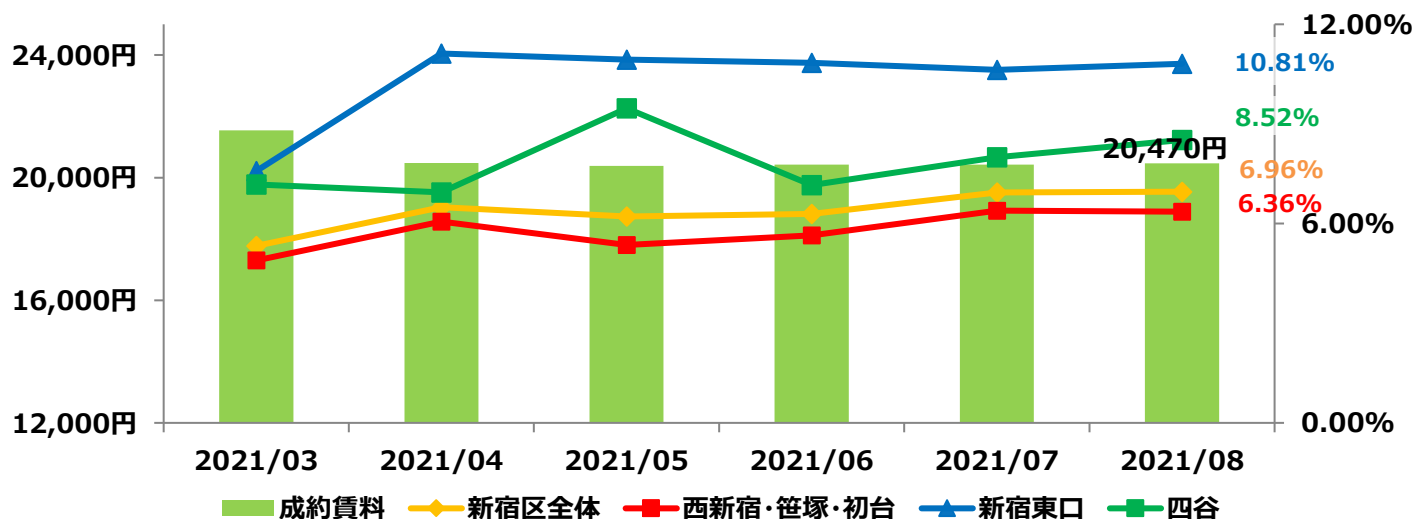
18,000円～34,000円

③四谷エリア

14,500円～25,500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	18,230円	-428円	22,103円	+87円	29,996円	-537円
空室棟数	89棟	-2棟	42棟	-1棟	28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	18,075円	-168円	19,591円	+87円	34,091円	-709円
空室棟数	58棟	+2棟	17棟	±0円	2棟	±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	14,376円	-103円	18,996円	±0円	25,500円	-1,200円
空室棟数	39棟	±0棟	11棟	±0棟	3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

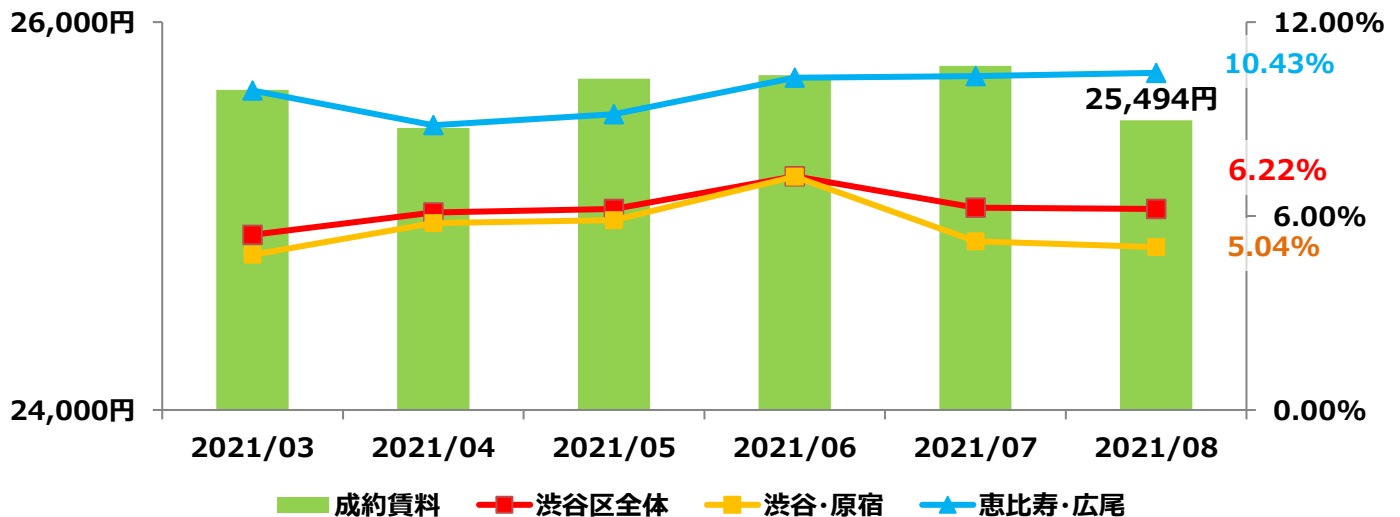
24,500円～34,000円

②恵比寿・広尾エリア

20,500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	24,515円	+261円	26,488円	-282円	34,217円	±0円
空室棟数	181棟	±0棟	53棟	±0棟	10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	20,545円	-79円	26,539円	-205円	30,000円	-571円
空室棟数	56棟	±0棟	13棟	±0棟	3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大崎エリア

17,000円～25,500円

②五反田エリア

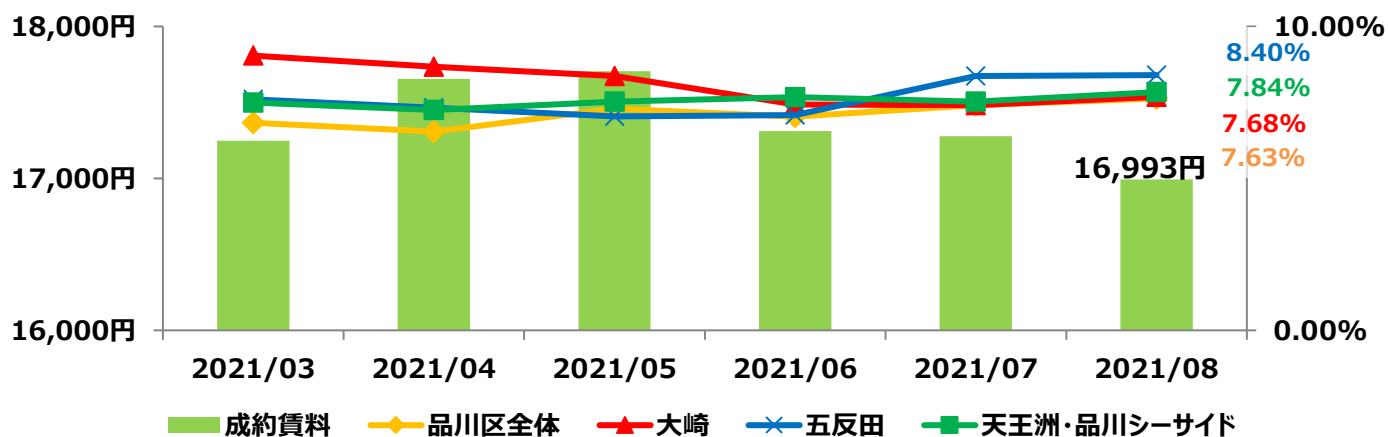
16,000円～18,000円

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	16,940円	+7,530円	23,350円	-1,195円	25,526円	+401円
空室棟数	3棟	+1棟	6棟	+1棟	5棟	±0棟

②五反田エリア

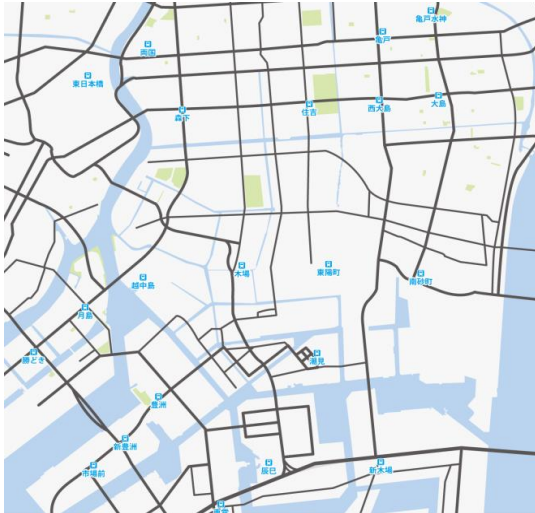
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,036円	-125円	16,688円	-447円	15,889円	-2,144円
空室棟数	38棟	-2棟	23棟	-3棟	4棟	±0棟

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	16,200円	-235円	17,563円	-4円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	8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

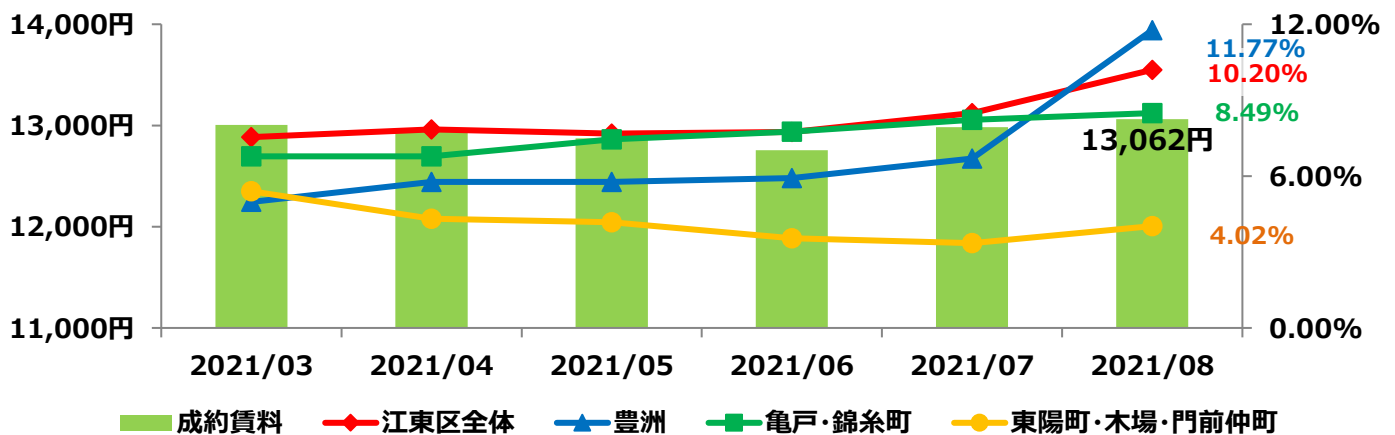
11,000円～18,000円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

13,500円～15,000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	27,000円	±0円	20,000円	±0円	21,654円	+2,932円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	8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	10,978円	-70円	13,915円	-66円	17,750円	±0円
空室棟数	13棟	+1棟	10棟	±0棟	5棟	±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	13,449円	+129円	13,750円	+58円	14,917円	+28円
空室棟数	12棟	-1棟	8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。



①池袋エリア

17,500円～22,500円

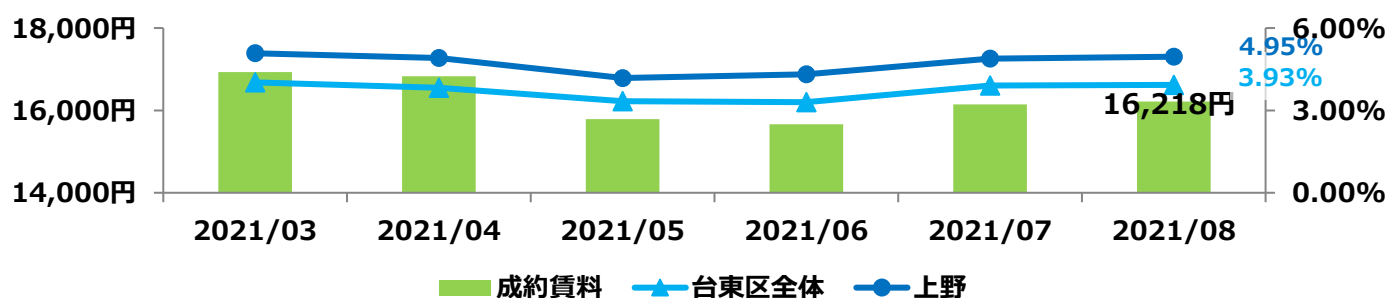
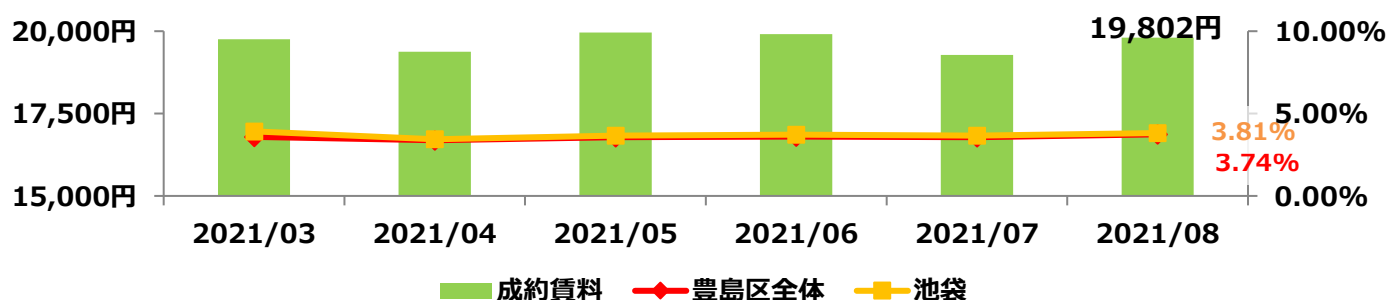


②上野エリア

13,000円～24,500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

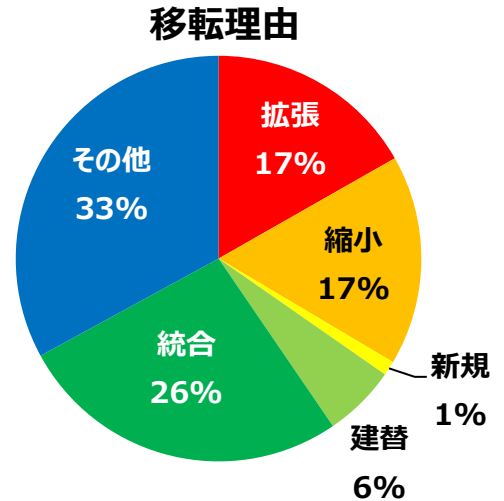
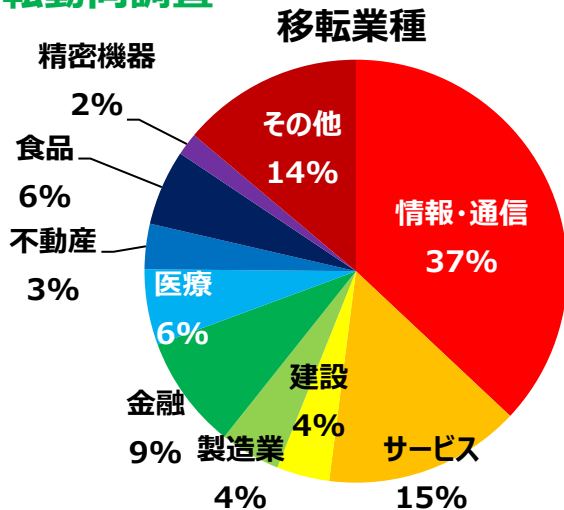
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,306円	-411円	20,269円	+597円	22,350円	+493円
空室棟数	64棟	±0棟	24棟	-1棟	6棟	+1棟

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	13,010円	+0円	18,457円	+74円	24,667円	-666円
空室棟数	135棟	+1棟	17棟	±0棟	3棟	±0棟

その他調査結果

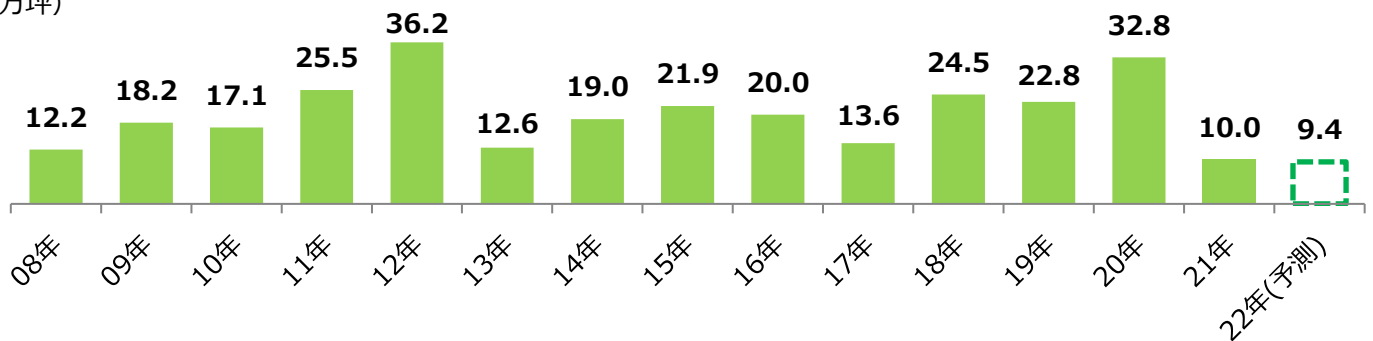
移転動向調査



2020年9月から2021年8月までに収集したテナント移転事例173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」は拡大・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

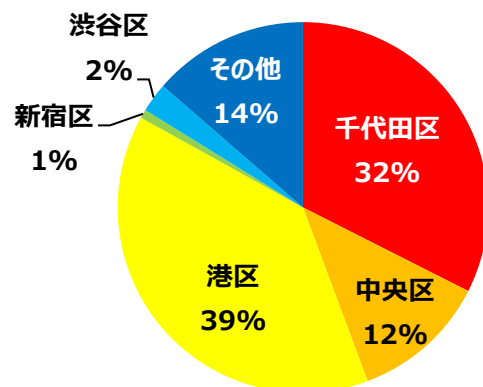
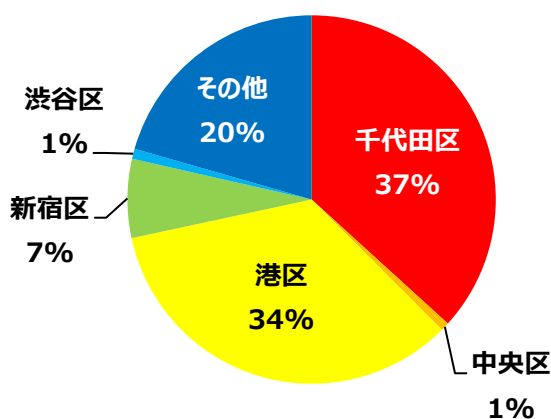
新築ビル供給量推移 東京23区

(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

メブクス豊洲

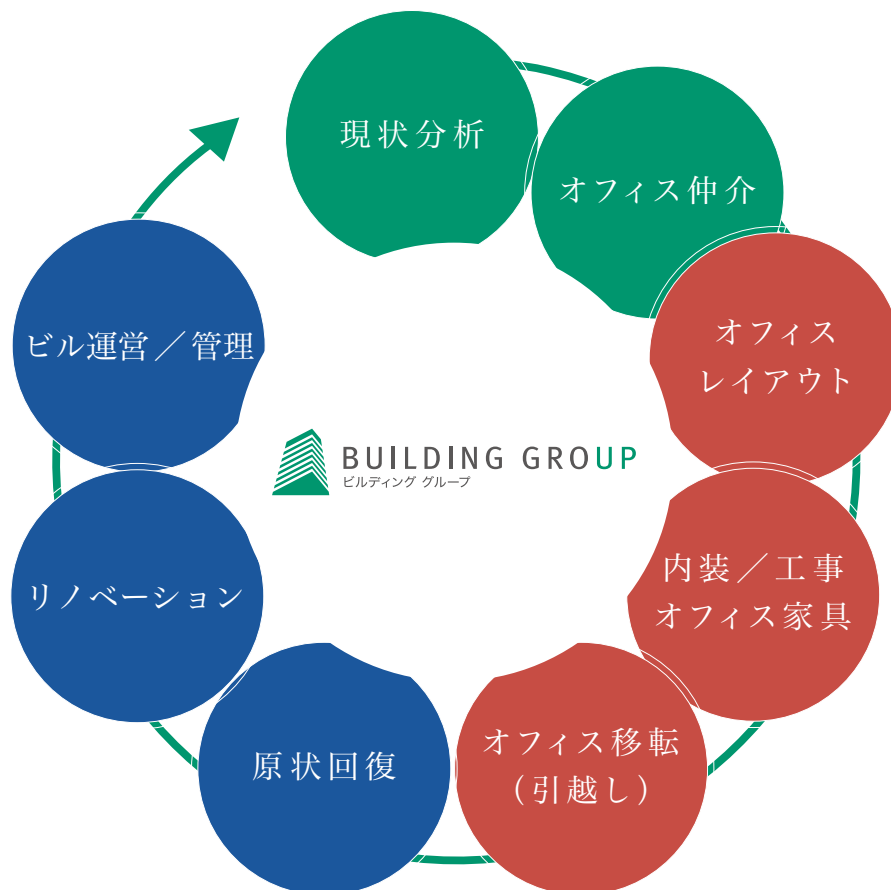
江東区豊洲6-4

地上11階

基準階1,950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 オフィス仲介/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

許可登録 特定建設業：国土交通大臣 許可（特-29、特-1）第22463号

古物商許可：東京都公安委員会 第301080207460号

一級建築士事務所：東京都知事登録 第46606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 心斎橋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