

2021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

# 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～29,500円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

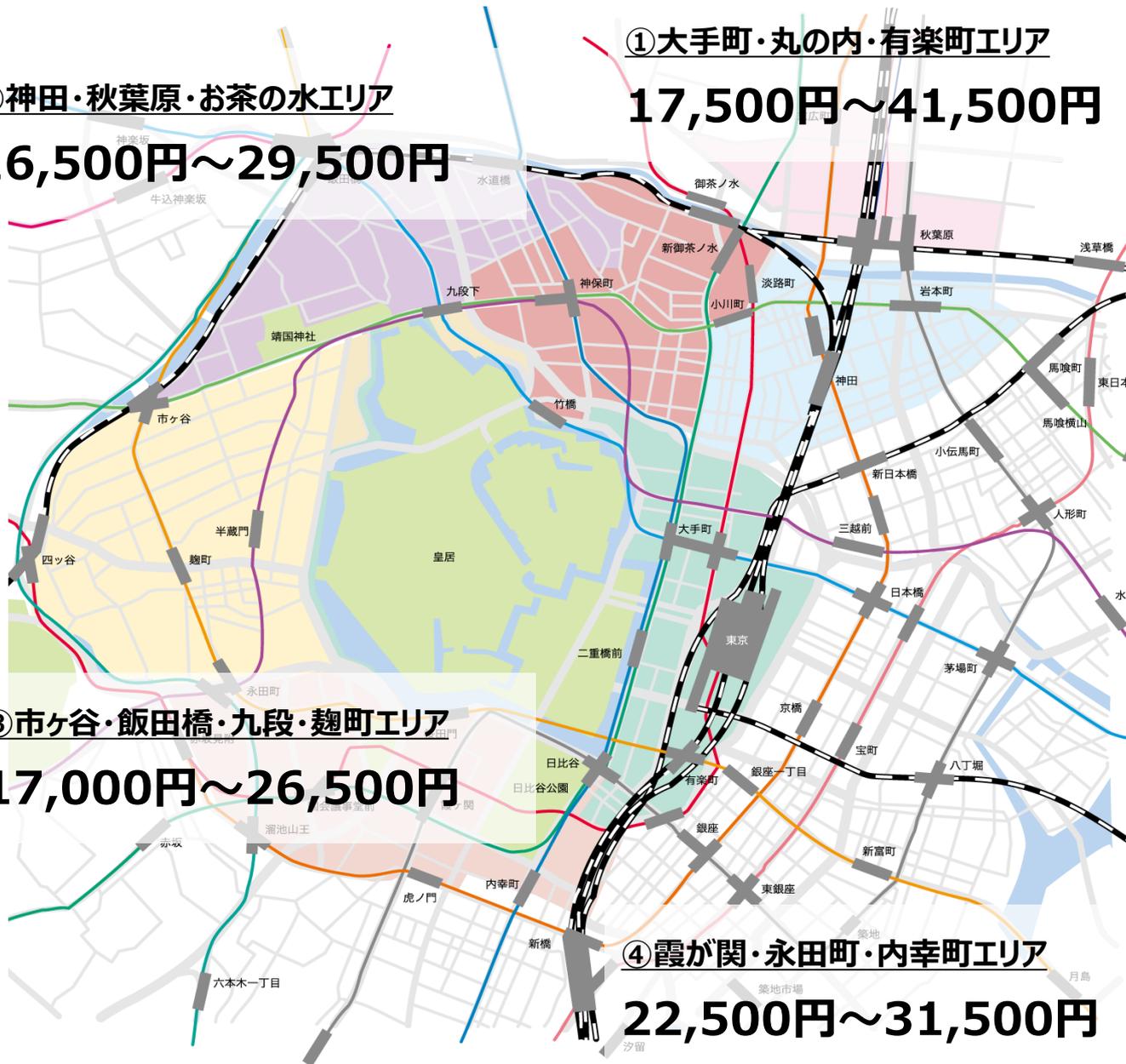
17,500円～41,500円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,000円～26,500円

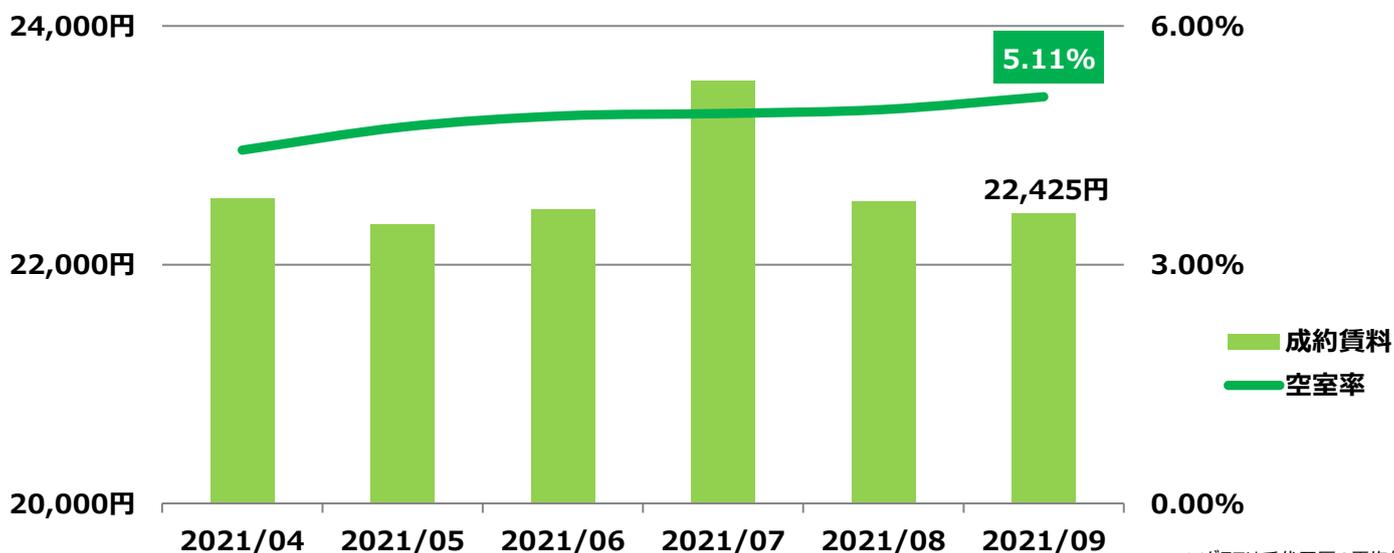
## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

22,500円～31,500円



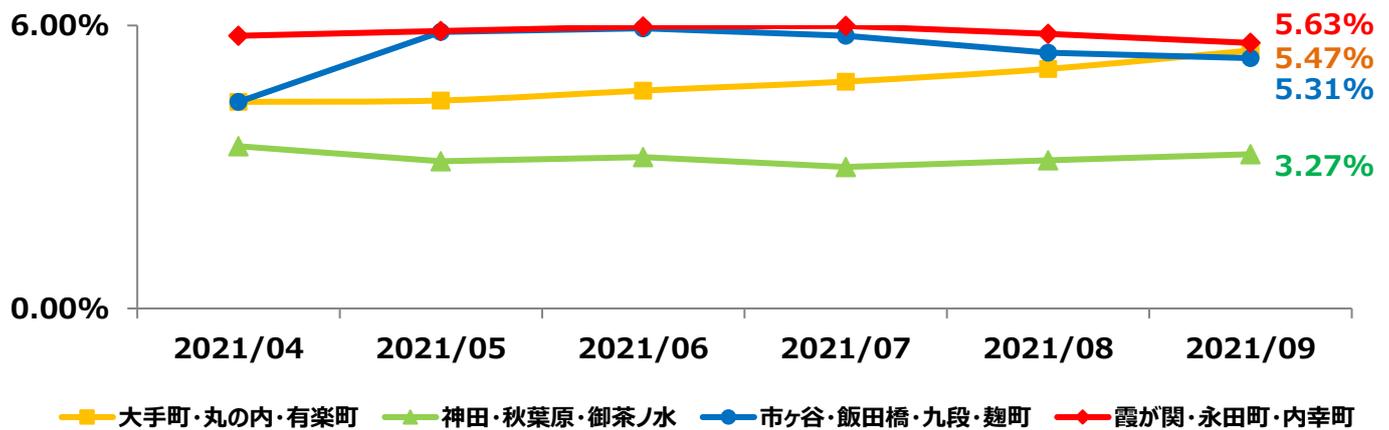
## 空室率・成約賃料推移

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>28,452円</b>	±0円	<b>17,333円</b>	-5,667円	<b>41,574円</b>	-463円
空室棟数	<b>8棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	+1棟	<b>50棟</b>	±0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>16,367円</b>	-63円	<b>21,990円</b>	+39円	<b>29,412円</b>	+287円
空室棟数	<b>400棟</b>	+4棟	<b>80棟</b>	±0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>16,838円</b>	+31円	<b>21,663円</b>	-88円	<b>26,575円</b>	-290円
空室棟数	<b>238棟</b>	+9棟	<b>68棟</b>	+4棟	<b>24棟</b>	±0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>29,367円</b>	+59円	<b>31,283円</b>	-87円
空室棟数	<b>3棟</b>	±0棟	<b>13棟</b>	+2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

23,500円～34,000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

17,000～28,500円

## ① 銀座エリア

24,500円～27,500円

## ⑤ 茅場町・築地エリア

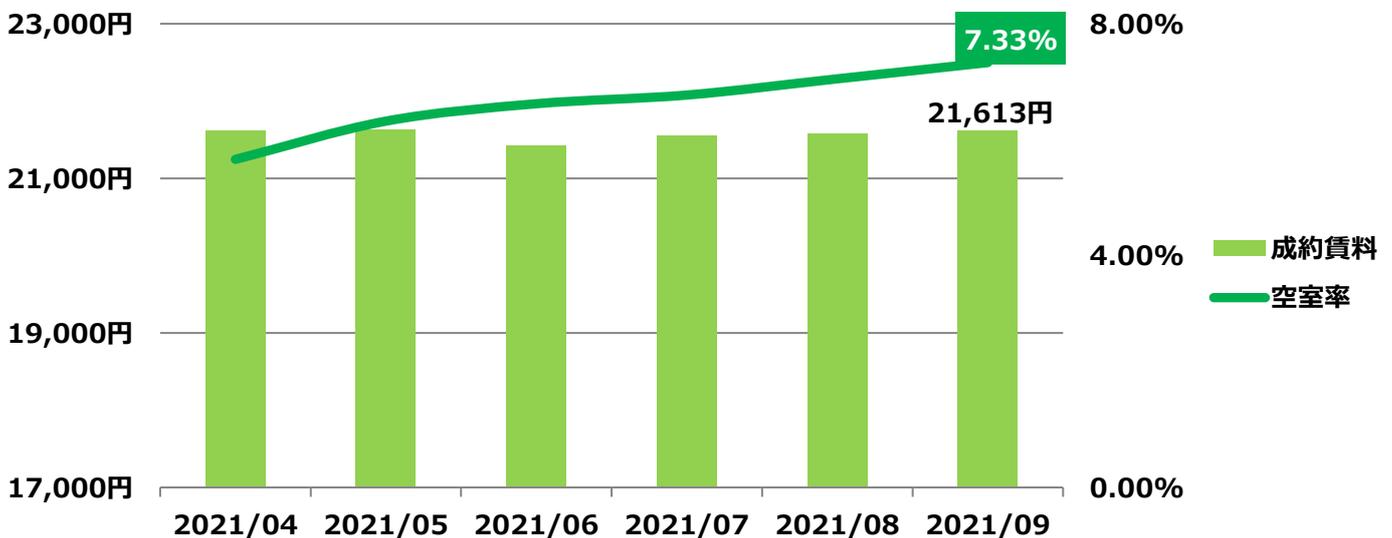
15,000円～24,500円

## ⑥ 勝どき・晴海エリア

12,500円～20,000円

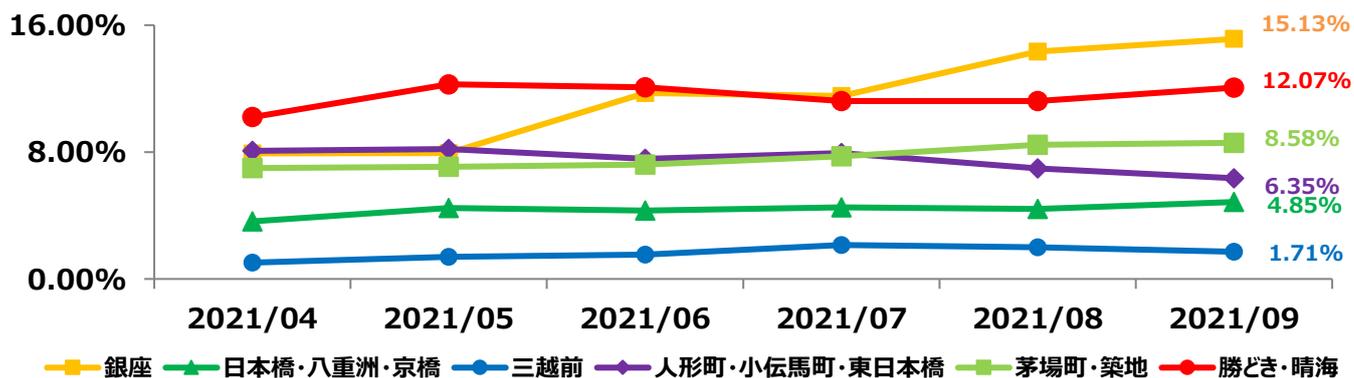
## 空室率・成約賃料推移

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	24,357円	-330円	24,826円	+92円	27,315円	+111円
空室棟数	163棟	+2棟	31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	23,458円	+1,224円	28,416円	-47円	34,000円	+2,227円
空室棟数	92棟	±0棟	22棟	-1棟	15棟	+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	16,940円	-77円	18,829円	-156円	28,496円	+7,716円
空室棟数	42棟	+2棟	13棟	+1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	13,728円	-77円	18,594円	+231円	18,400円	+67円
空室棟数	197棟	±0円	34棟	-2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	15,126円	+315円	18,883円	+83円	24,327円	-1,461円
空室棟数	218棟	+7棟	47棟	-2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	15,000円	+1,500円	19,883円	+145円
空室棟数	1棟	±0棟	1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～34,000円**

### ①新橋・汐留・虎ノ門エリア

**18,000円～31,000円**

### ②浜松町・田町エリア

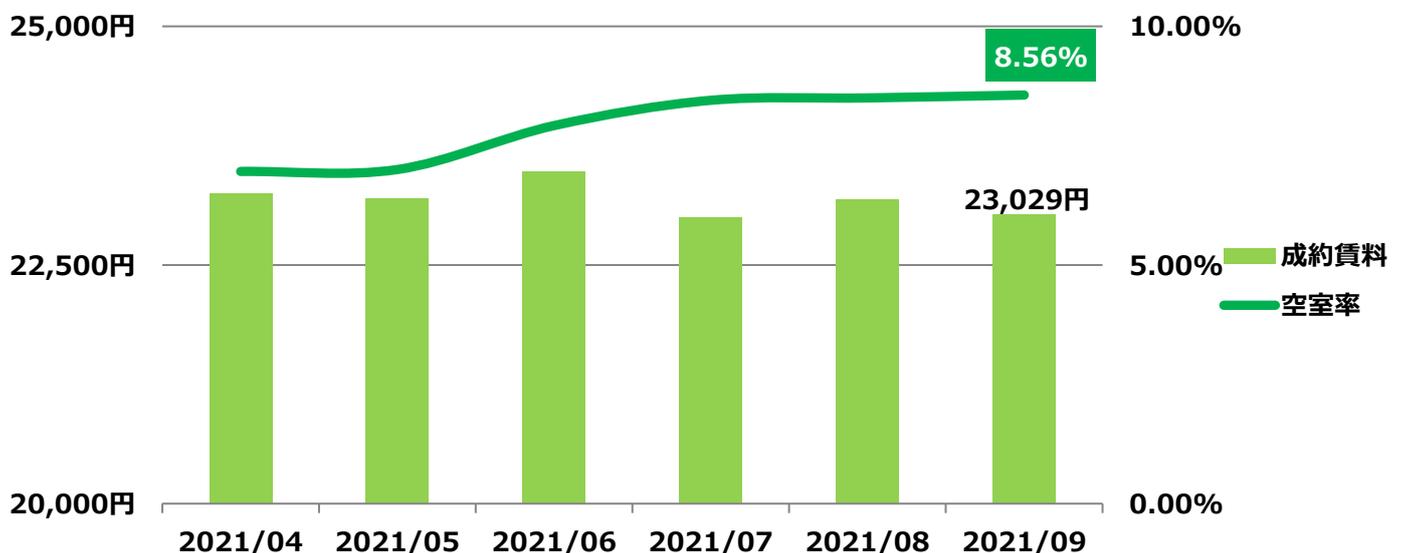
**18,500円～26,500円**

### ④品川駅前エリア

**19,000円～30,000円**

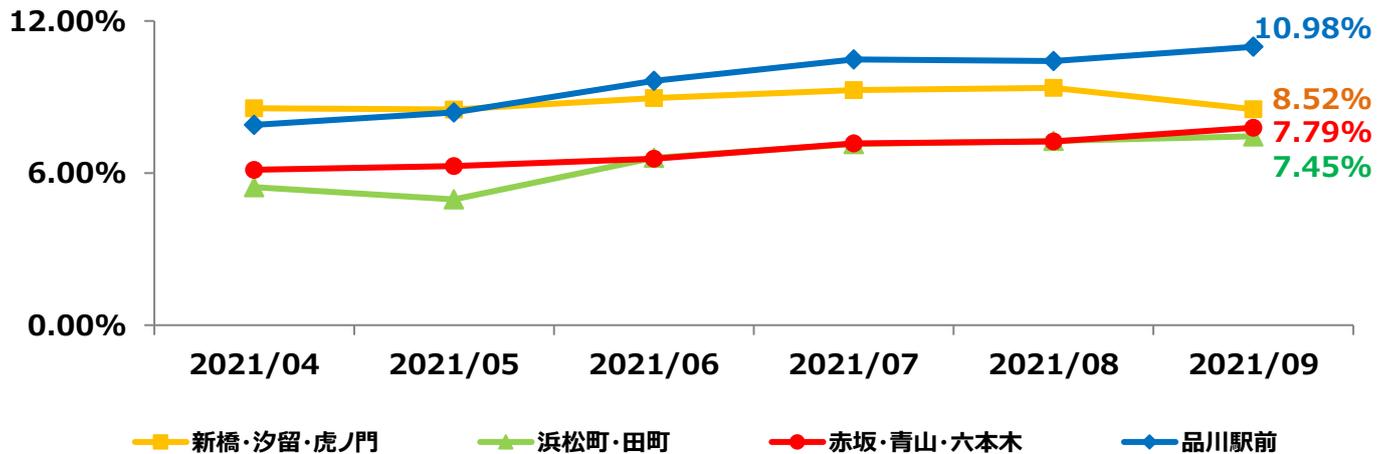
## 空室率・成約賃料推移

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



※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>18,248円</b>	+48円	<b>25,255円</b>	-443円	<b>31,223円</b>	-599円
空室棟数	<b>165棟</b>	+4棟	<b>71棟</b>	+2棟	<b>27棟</b>	±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	<b>18,319円</b>	+4円	<b>20,731円</b>	+472円	<b>26,273円</b>	+109円
空室棟数	<b>130棟</b>	+2棟	<b>52棟</b>	+1棟	<b>34棟</b>	±0棟

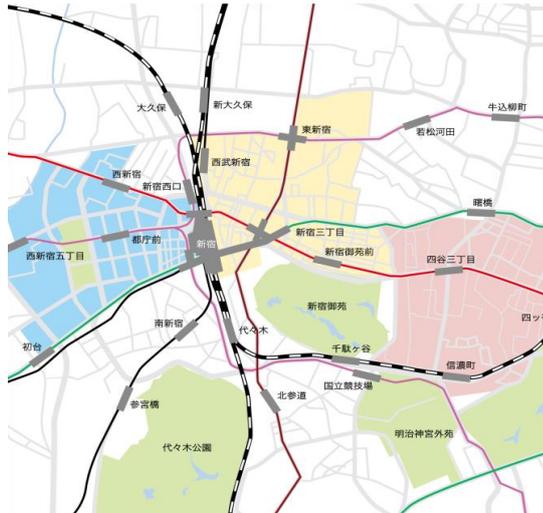
### ③赤坂・青山・六本木エリア

	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>19,378円</b>	-239円	<b>22,683円</b>	-214円	<b>34,067円</b>	+1,221円
空室棟数	<b>217棟</b>	±0棟	<b>62棟</b>	±0棟	<b>36棟</b>	+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	<b>18,813円</b>	±0円	<b>19,128円</b>	+214円	<b>30,109円</b>	-949円
空室棟数	<b>8棟</b>	±0棟	<b>10棟</b>	+2棟	<b>16棟</b>	+3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

**18,000円～29,500円**

### ②新宿東口エリア

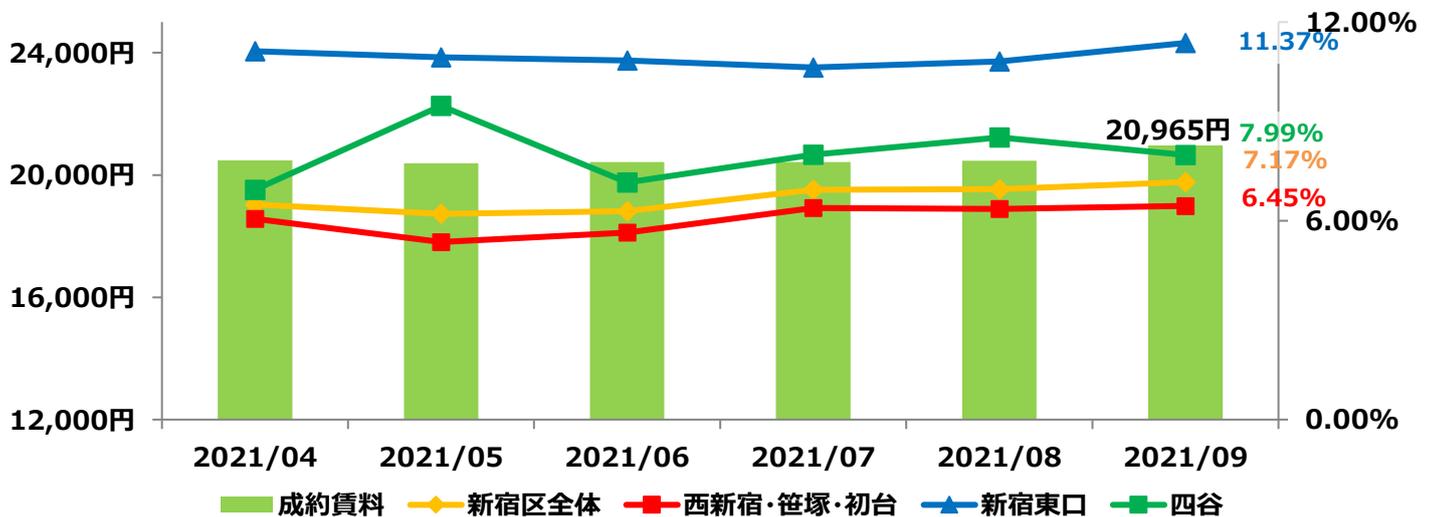
**18,000円～33,500円**

### ③四谷エリア

**14,500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>17,912円</b>	-318円	<b>22,325円</b>	+222円	<b>29,421円</b>	-575円
空室棟数	<b>89棟</b>	±0棟	<b>44棟</b>	+2棟	<b>28棟</b>	±0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>17,816円</b>	-259円	<b>20,911円</b>	+1,320円	<b>33,417円</b>	-674円
空室棟数	<b>63棟</b>	+5棟	<b>17棟</b>	±0円	<b>3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>14,397円</b>	+21円	<b>19,113円</b>	+117円	<b>26,700円</b>	+1,200円
空室棟数	<b>40棟</b>	+1棟	<b>10棟</b>	-1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

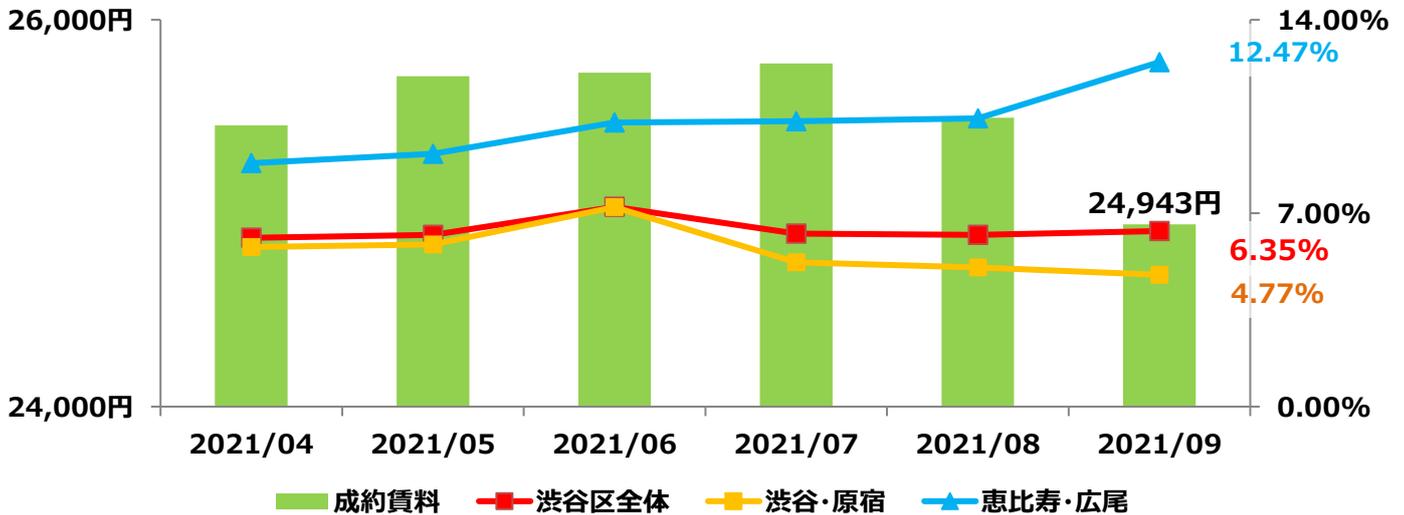
24,500円～34,500円

## ②恵比寿・広尾エリア

20,500円～29,500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>24,562円</b>	+47円	<b>25,698円</b>	-790円	<b>34,381円</b>	+164円
空室棟数	<b>182棟</b>	+1棟	<b>52棟</b>	-1棟	<b>8棟</b>	-2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>20,520円</b>	-25円	<b>26,003円</b>	-536円	<b>29,286円</b>	-714円
空室棟数	<b>54棟</b>	-2棟	<b>13棟</b>	±0棟	<b>3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

17,000円～25,500円

## ②五反田エリア

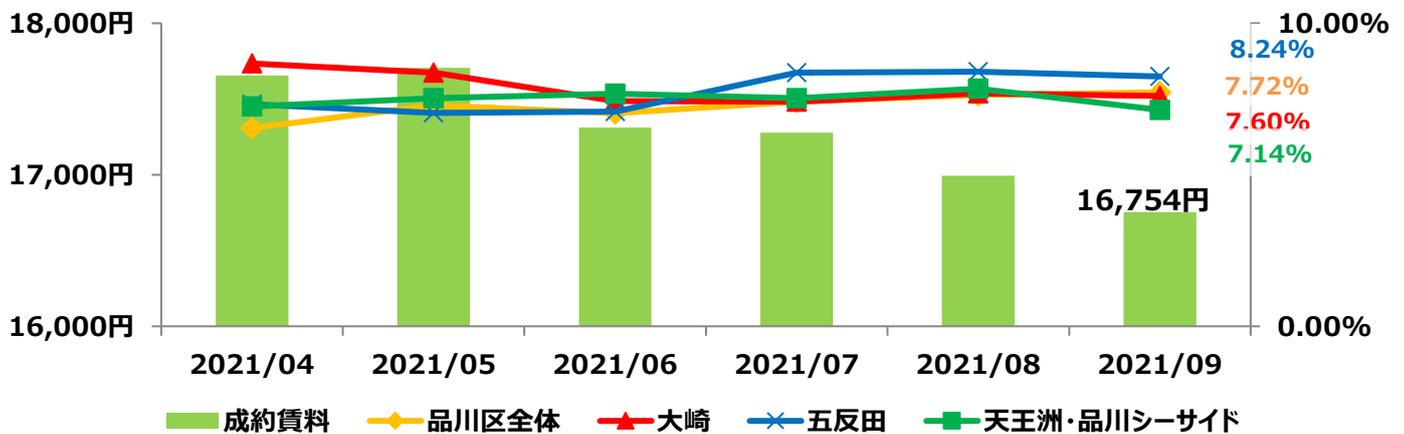
15,500円～18,000円

## 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	16,940円	±0円	23,720円	+370円	25,526円	±0円
空室棟数	3棟	±0棟	5棟	-1棟	5棟	±0棟

## ②五反田エリア

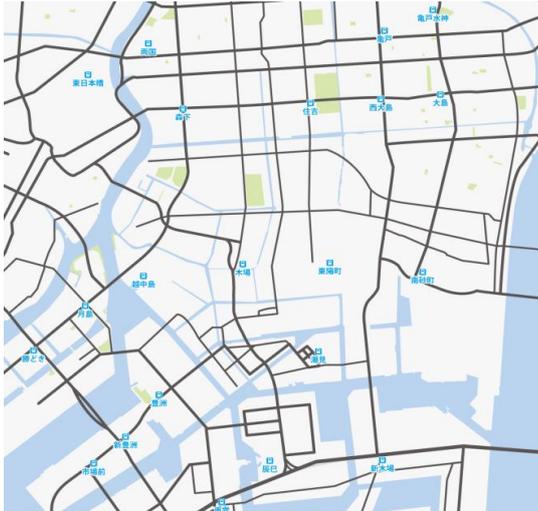
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,781円	-255円	16,945円	+257円	15,528円	-361円
空室棟数	40棟	+2棟	25棟	+2棟	4棟	±0棟

## 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	15,069円	-1,131円	17,914円	+351円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	9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

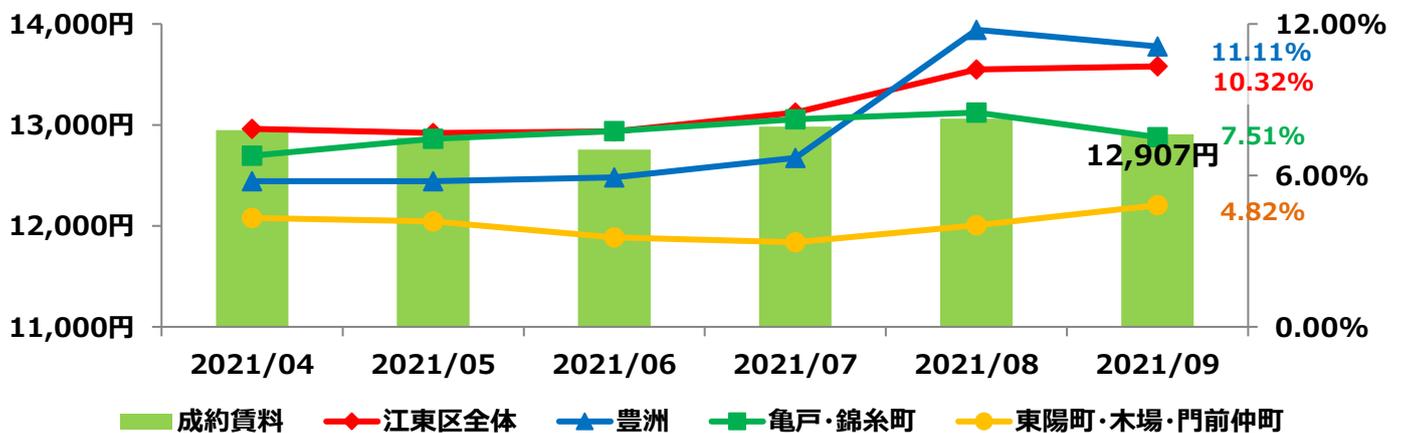
**11,000円～18,000円**

## 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	<b>27,000円</b>	±0円	<b>20,000円</b>	±0円	<b>21,731円</b>	+77円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	±0棟	<b>8棟</b>	±0棟

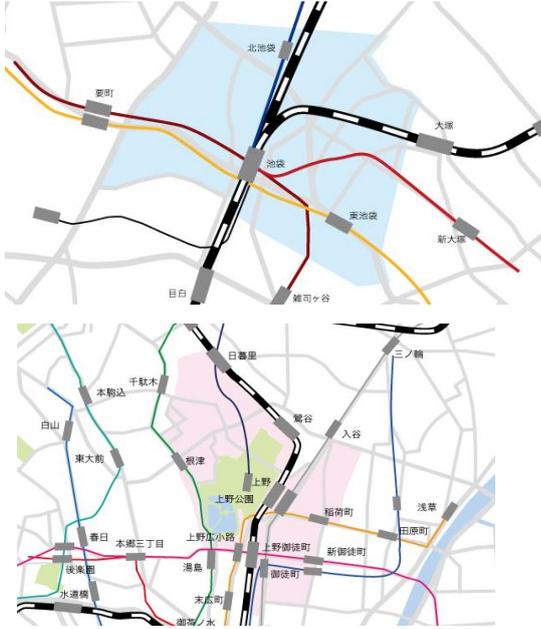
### ②亀戸・錦糸町エリア

	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>11,112円</b>	+134円	<b>13,837円</b>	-78円	<b>17,875円</b>	+125円
空室棟数	<b>13棟</b>	±0棟	<b>10棟</b>	±0棟	<b>5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>13,583円</b>	+134円	<b>13,375円</b>	-375円	<b>14,900円</b>	-17円
空室棟数	<b>12棟</b>	±0棟	<b>9棟</b>	+1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。



## ①池袋エリア

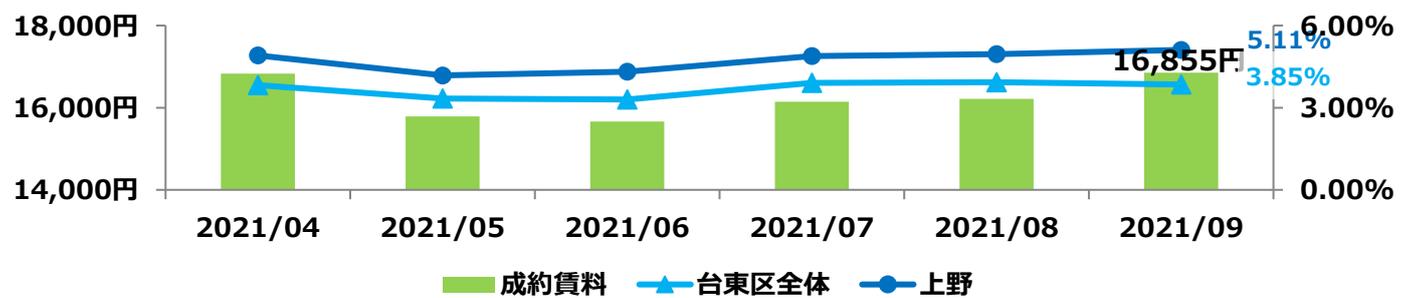
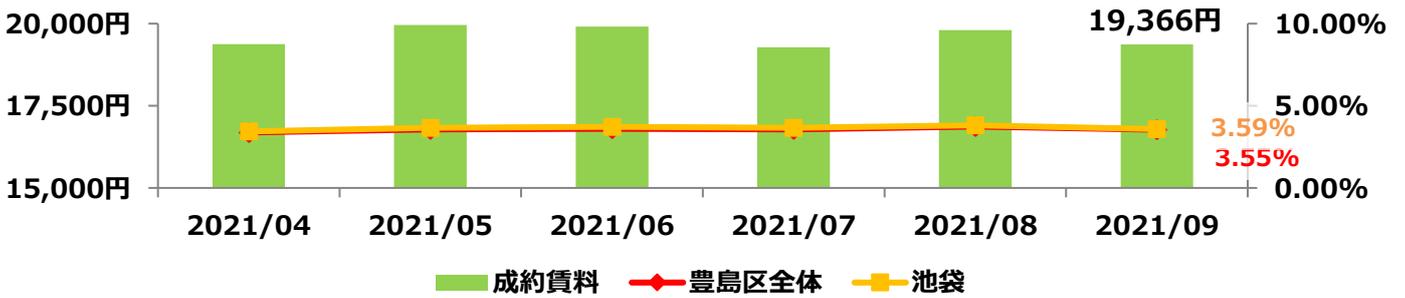
18,500円～22,500円

## 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

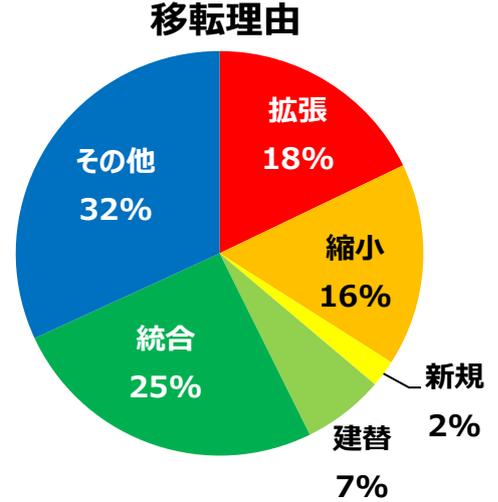
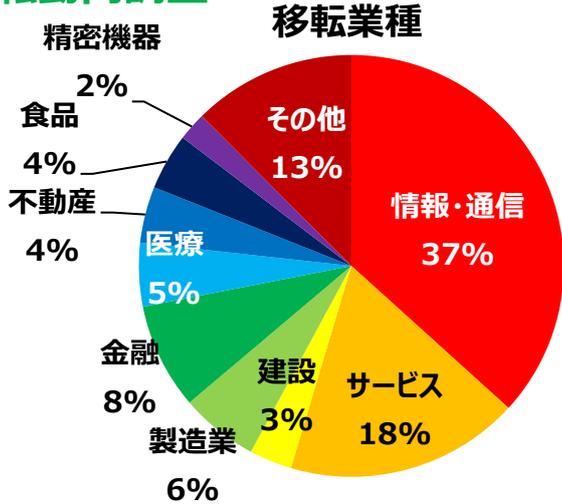
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	18,677円	+1,371円	19,850円	-419円	22,600円	+250円
空室棟数	63棟	-1棟	22棟	-2棟	7棟	+1棟

#### 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	13,056円	+46円	18,494円	+37円	24,500円	-167円
空室棟数	134棟	-1棟	17棟	±0棟	2棟	-1棟

# その他調査結果

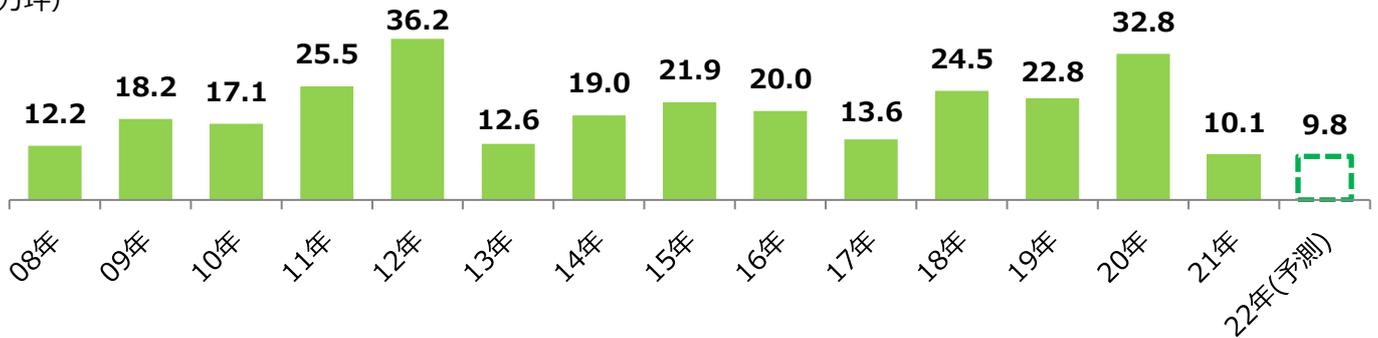
## 移転動向調査



2020年10月から2021年9月までに収集したテナント移転事例185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。

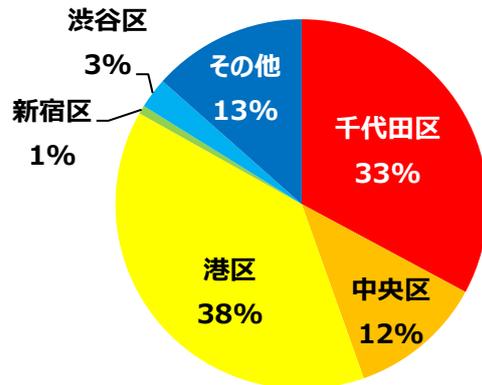
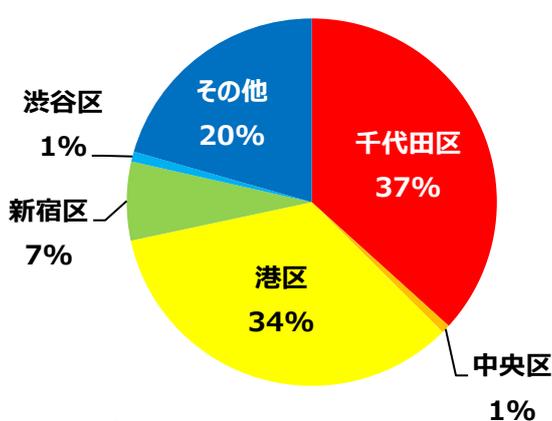
## 新築ビル供給量推移 東京23区

(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

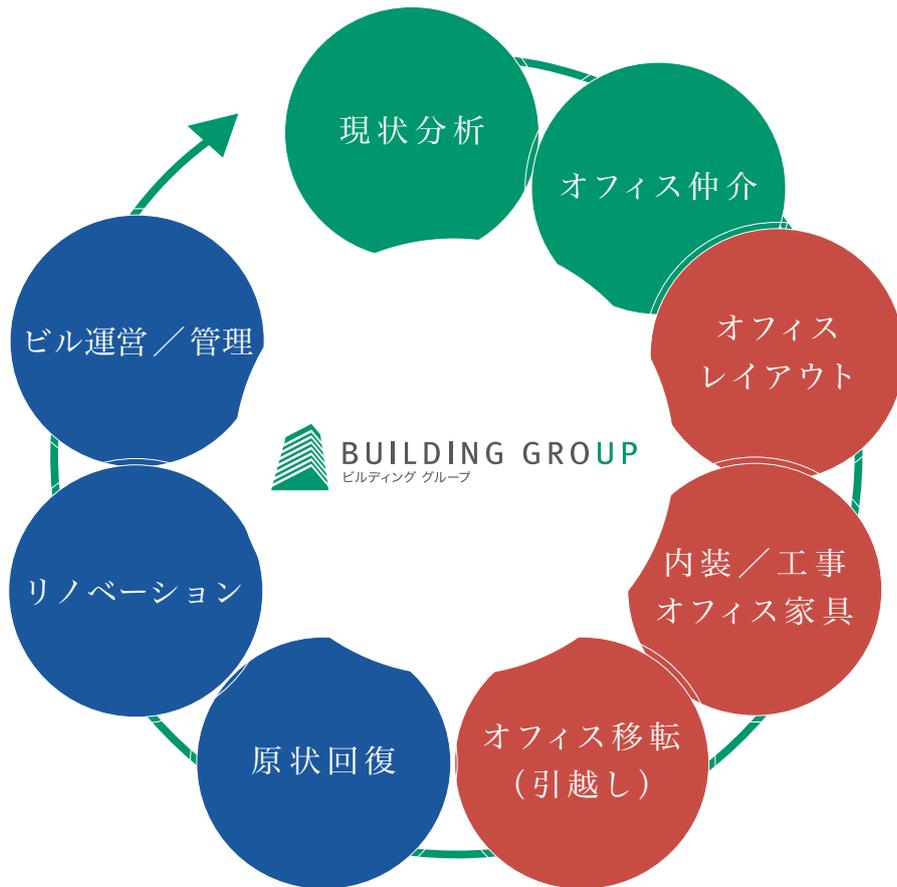
住友不動産神田和泉町 千代田区神田和泉町1-9（地番）

地上8階

基準階300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