

2021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

# 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～27,500円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

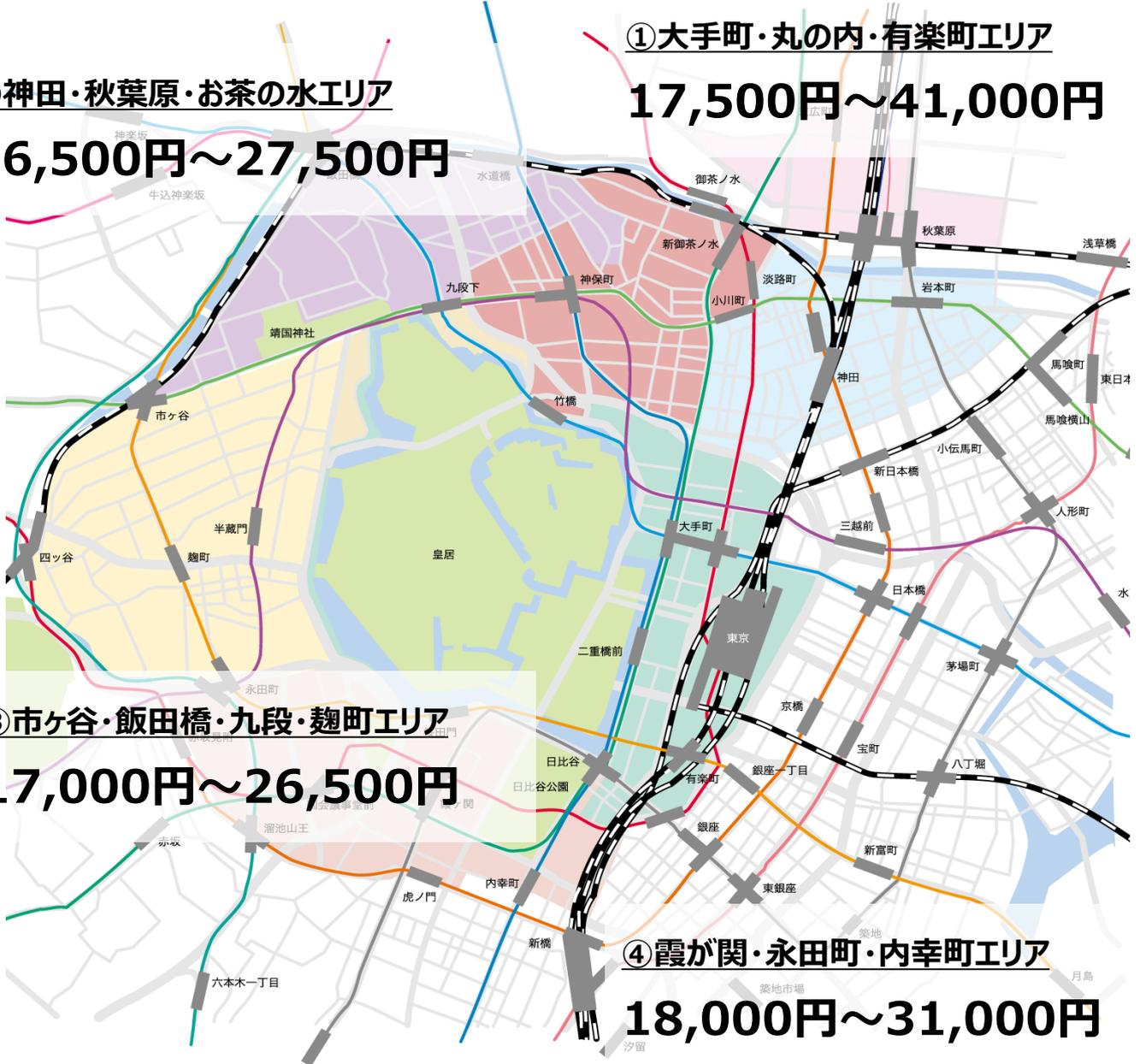
17,500円～41,000円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

17,000円～26,500円

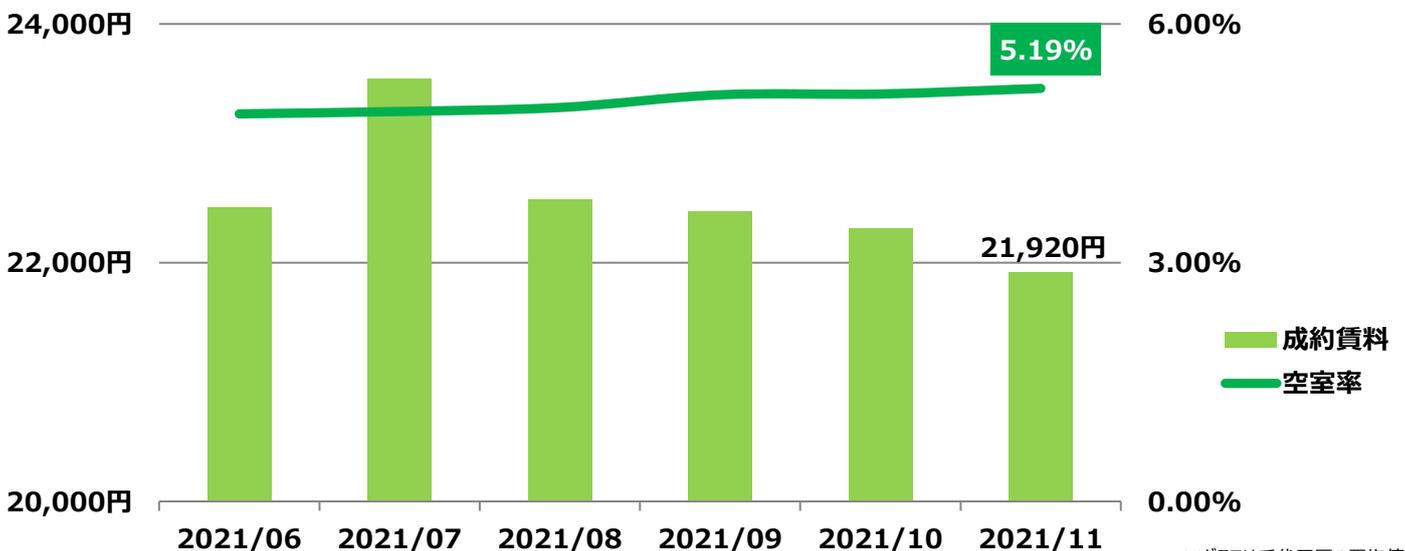
## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

18,000円～31,000円



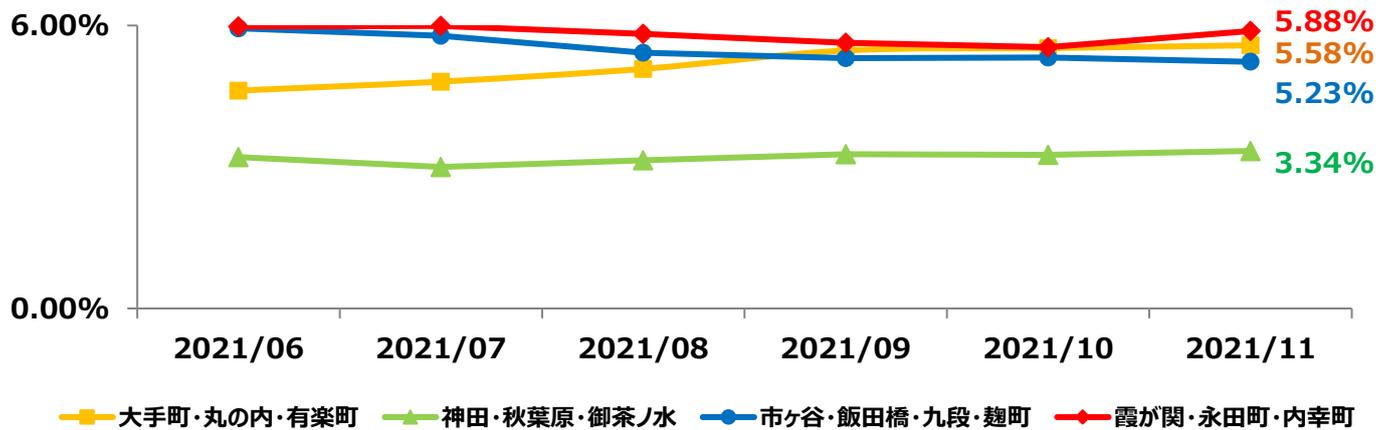
## 空室率・成約賃料推移

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>27,989円</b>	-584円	<b>17,714円</b>	±0円	<b>40,750円</b>	+28円
空室棟数	<b>8棟</b>	±0棟	<b>2棟</b>	±0棟	<b>49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>16,315円</b>	-65円	<b>21,606円</b>	-634円	<b>27,619円</b>	-903円
空室棟数	<b>396棟</b>	-3棟	<b>79棟</b>	+1棟	<b>6棟</b>	-3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>17,044円</b>	+261円	<b>20,935円</b>	+52円	<b>26,744円</b>	+444円
空室棟数	<b>241棟</b>	+2棟	<b>71棟</b>	+4棟	<b>24棟</b>	-1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>17,880円</b>	±0円	<b>28,833円</b>	-457円	<b>30,935円</b>	+20円
空室棟数	<b>4棟</b>	±0棟	<b>13棟</b>	±0棟	<b>10棟</b>	±0棟

# 中央区

# 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日本橋・八重洲・京橋エリア

21,500円～35,000円

## ④人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

13,500円～20,000円

## ③三越前エリア

18,000～32,000円

## ①銀座エリア

24,000円～27,500円

## ⑤茅場町・築地エリア

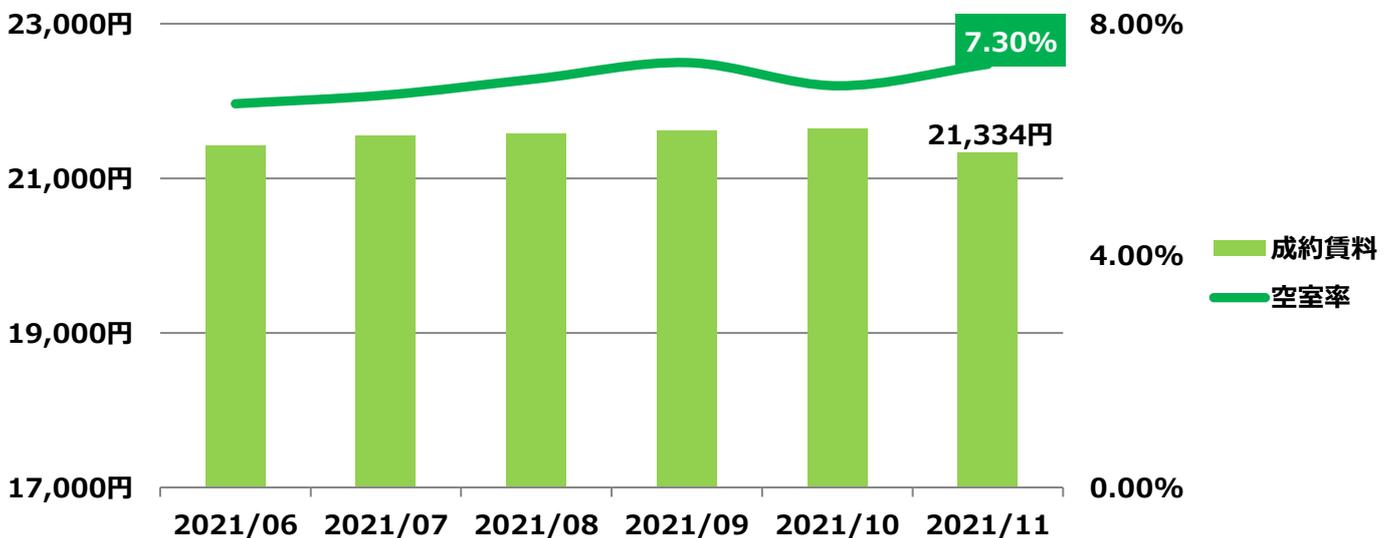
15,000円～24,000円

## ⑥勝どき・晴海エリア

12,500円～19,500円

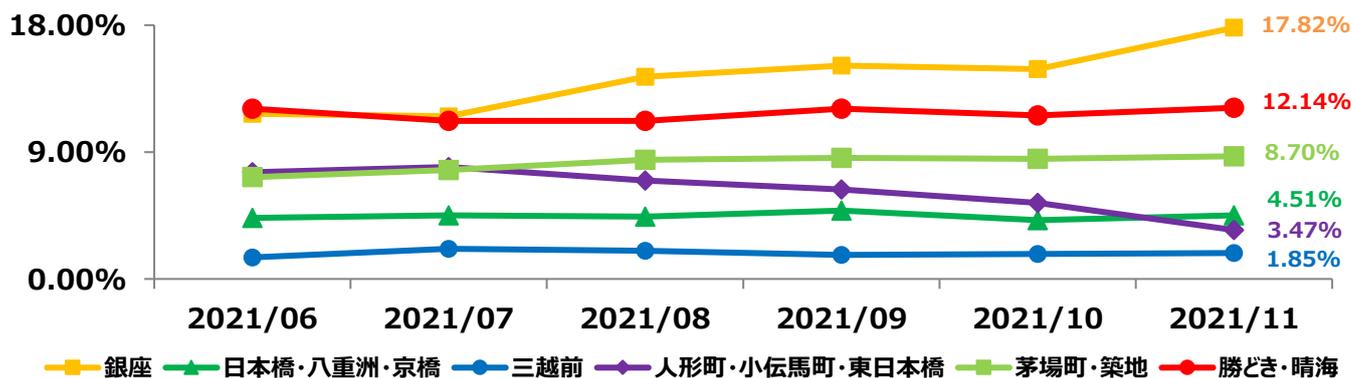
## 空室率・成約賃料推移

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	23,856円	-100円	24,313円	+86円	27,529円	+347円
空室棟数	167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	21,456円	-75円	28,509円	±0円	35,083円	-2,631円
空室棟数	94棟	+3棟	22棟	+1棟	14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	17,778円	+729円	20,037円	+23円	31,833円	±0円
空室棟数	38棟	-1棟	14棟	+1棟	2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	13,663円	-65円	18,336円	-455円	20,000円	+1,333円
空室棟数	195棟	-2棟	36棟	+1棟	1棟	-1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	15,030円	-128円	17,603円	-1,234円	23,821円	-393円
空室棟数	227棟	+6棟	47棟	±0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	13,667円	-333円	19,300円	-152円
空室棟数	1棟	±0棟	3棟	+1棟	5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～32,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,500円～30,500円

②浜松町・田町エリア

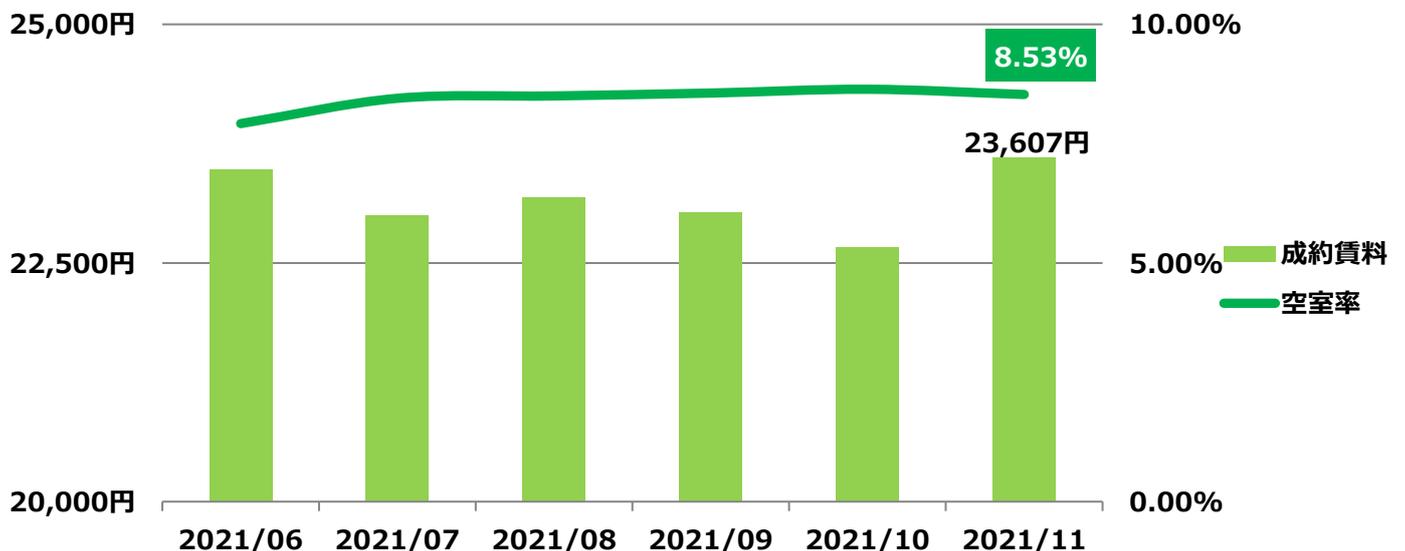
18,000円～25,500円

④品川駅前エリア

19,500円～28,500円

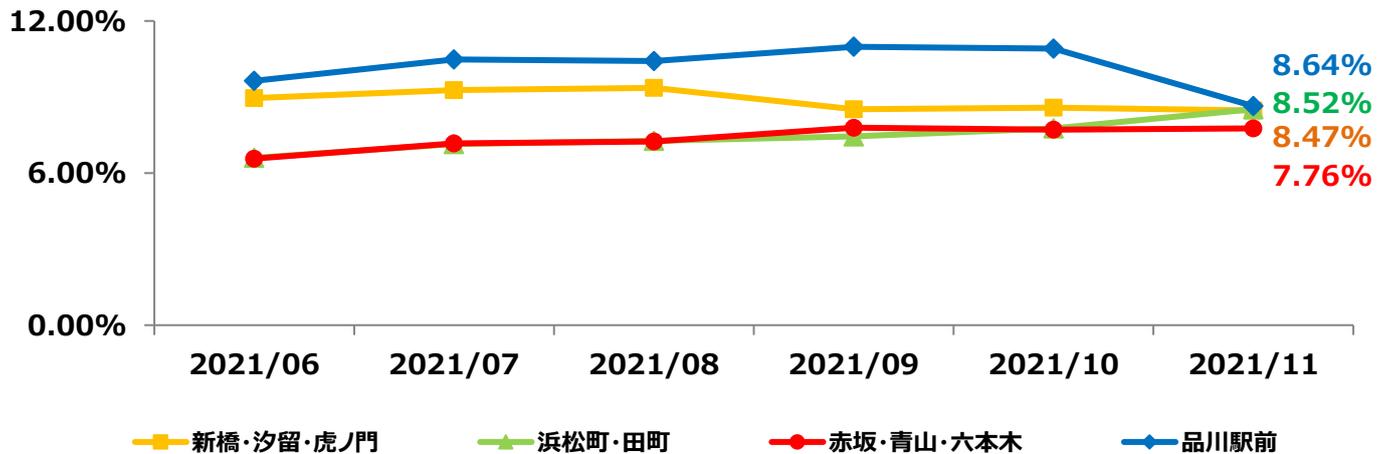
空室率・成約賃料推移

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



※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>19,388円</b>	+595円	<b>24,479円</b>	-191円	<b>30,619円</b>	-73円
空室棟数	<b>174棟</b>	+5棟	<b>71棟</b>	-2棟	<b>29棟</b>	+2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>18,171円</b>	+36円	<b>20,158円</b>	-238円	<b>25,324円</b>	-907円
空室棟数	<b>118棟</b>	-17棟	<b>54棟</b>	±0棟	<b>30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>19,702円</b>	+7円	<b>26,225円</b>	+3,561円	<b>32,557円</b>	-1,173円
空室棟数	<b>221棟</b>	-1棟	<b>60棟</b>	+2棟	<b>36棟</b>	±0棟

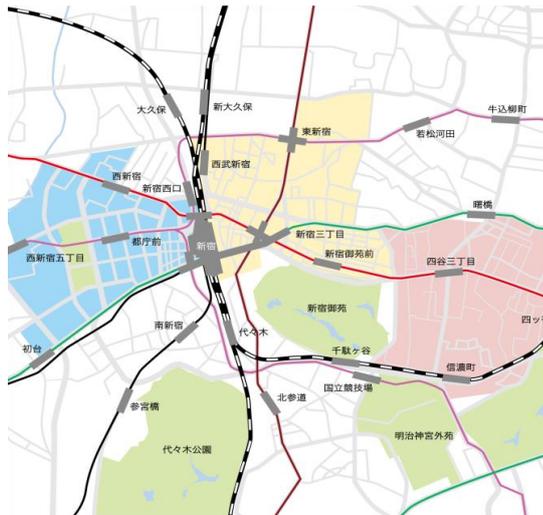
### ④品川駅前エリア

	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>19,631円</b>	+375円	<b>19,343円</b>	+589円	<b>28,362円</b>	-17円
空室棟数	<b>8棟</b>	+1棟	<b>9棟</b>	±0棟	<b>14棟</b>	-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

17,500円～28,500円

## ②新宿東口エリア

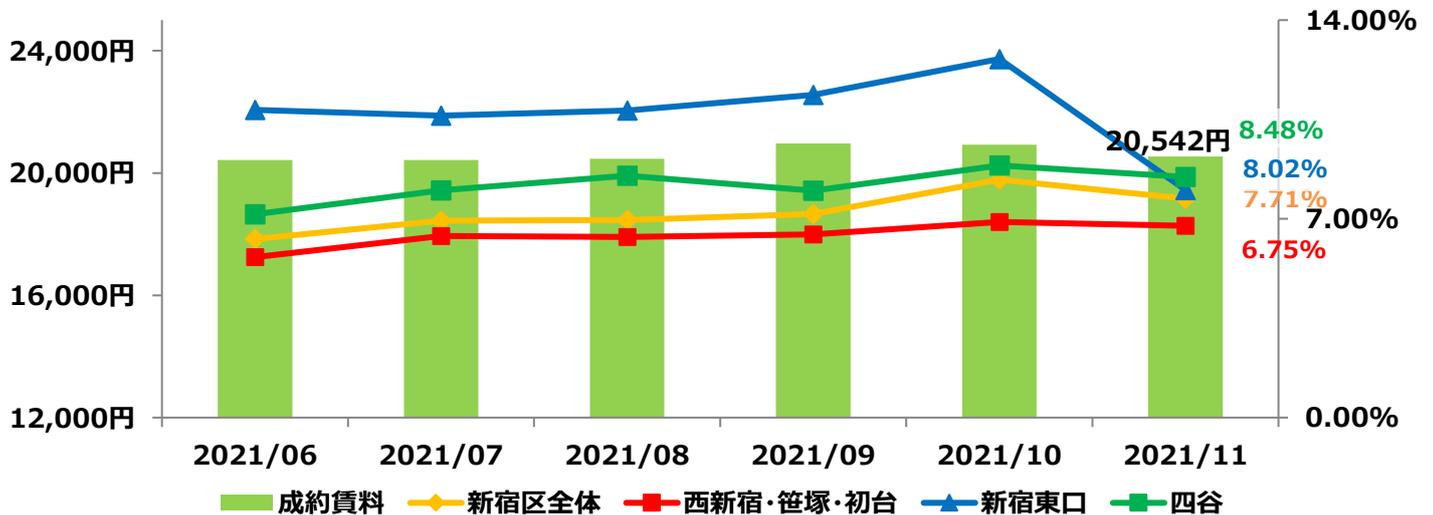
17,000円～36,500円

## ③四谷エリア

15,000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	17,554円	-506円	22,159円	-178円	28,651円	-662円
空室棟数	93棟	+2棟	42棟	-1棟	29棟	±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	17,221円	±0円	19,485円	-1,789円	36,364円	+1,441円
空室棟数	64棟	+1棟	19棟	+1棟	3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	14,905円	+349円	19,810円	-8円	25,500円	-300円
空室棟数	42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

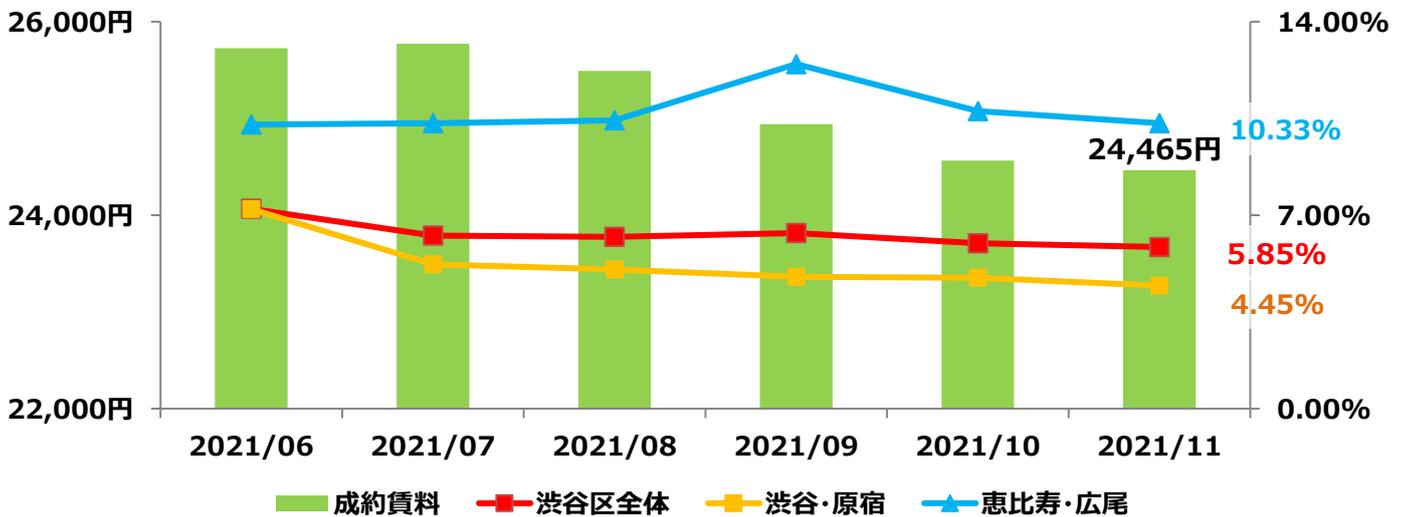
24,500円～37,000円

## ②恵比寿・広尾エリア

21,000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>24,542円</b>	+60円	<b>25,218円</b>	-112円	<b>37,067円</b>	+1,178円
空室棟数	<b>190棟</b>	+10棟	<b>51棟</b>	+2棟	<b>6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>20,984円</b>	-136円	<b>26,304円</b>	+398円	<b>29,250円</b>	+107円
空室棟数	<b>56棟</b>	-2棟	<b>12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大崎エリア

20,500円～25,000円

## ②五反田エリア

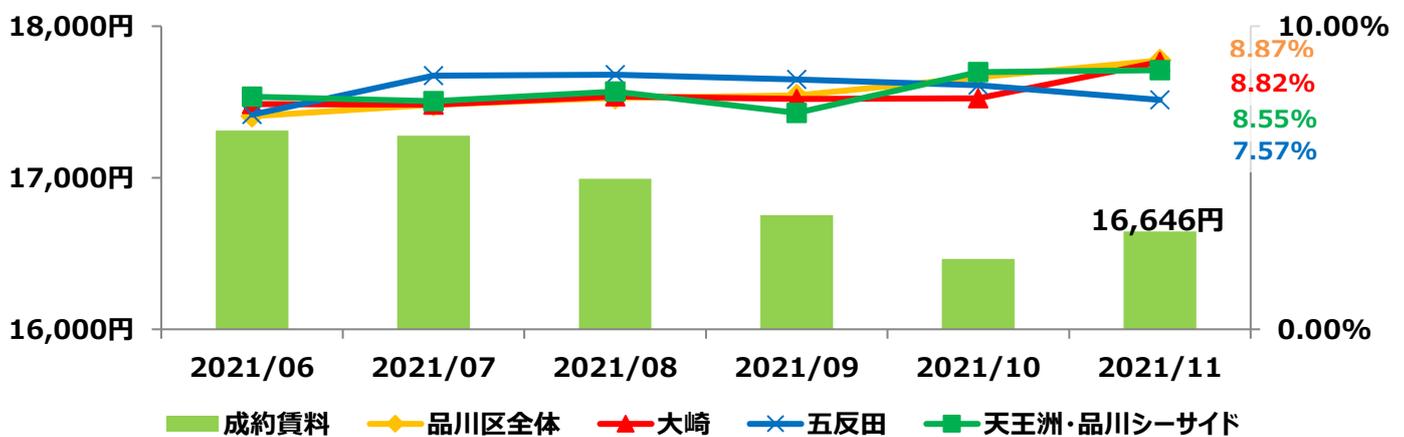
12,000円～17,000円

## 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	20,469円	±0円	23,320円	+76円	25,222円	+514円
空室棟数	2棟	±0棟	6棟	+1棟	6棟	+1棟

## ②五反田エリア

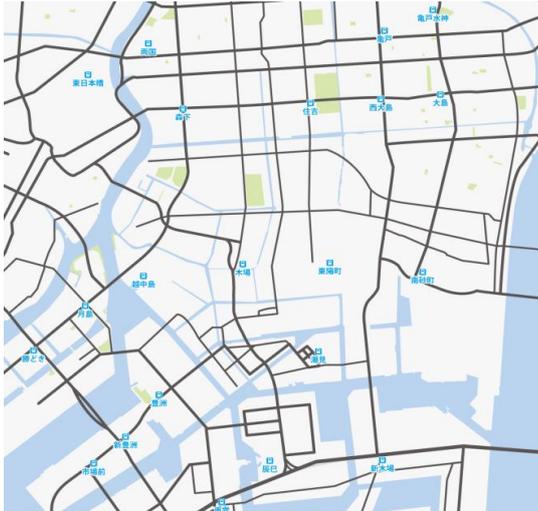
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	16,867円	-554円	17,016円	+94円	12,159円	+115円
空室棟数	44棟	+2棟	26棟	+3棟	4棟	±0棟

## 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	13,102円	±0円	14,357円	+12円	17,679円	-166円
空室棟数	2棟	±0棟	5棟	±0棟	12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

**20,000円～27,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

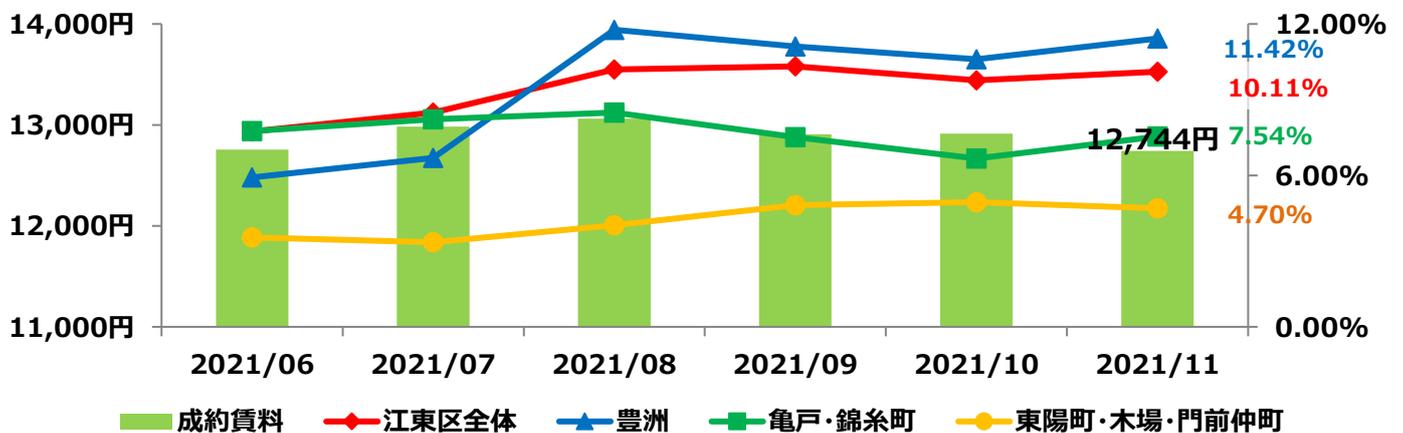
**10,500円～17,500円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**13,000円～14,500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>20,000円</b>	-1,609円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	<b>1棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	+1棟

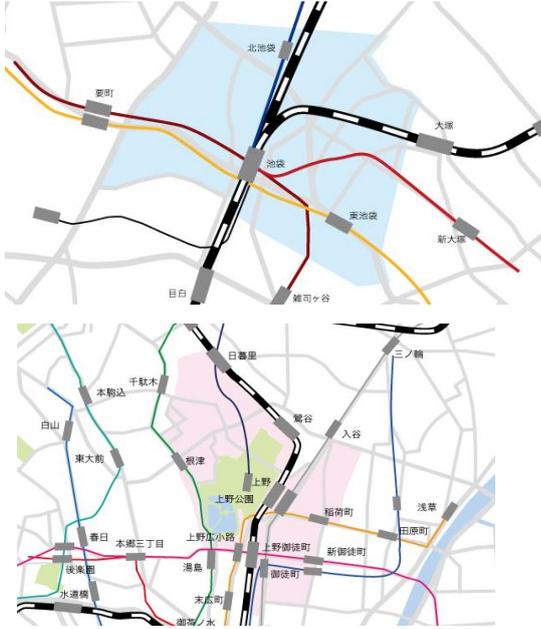
### ②亀戸・錦糸町エリア

	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>10,514円</b>	±0円	<b>12,684円</b>	-1,293円	<b>17,688円</b>	-955円
空室棟数	<b>12棟</b>	±0棟	<b>8棟</b>	-1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>13,605円</b>	±0円	<b>13,095円</b>	-300円	<b>14,545円</b>	-355円
空室棟数	<b>11棟</b>	±0棟	<b>10棟</b>	+2棟	<b>6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

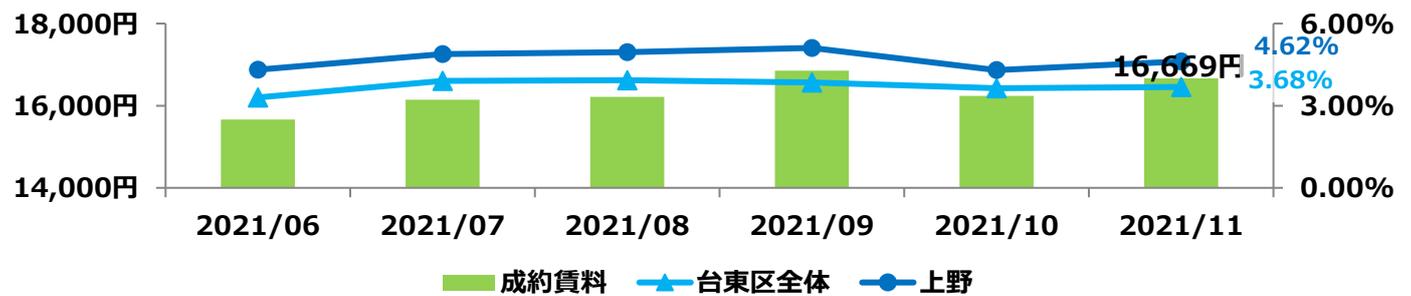
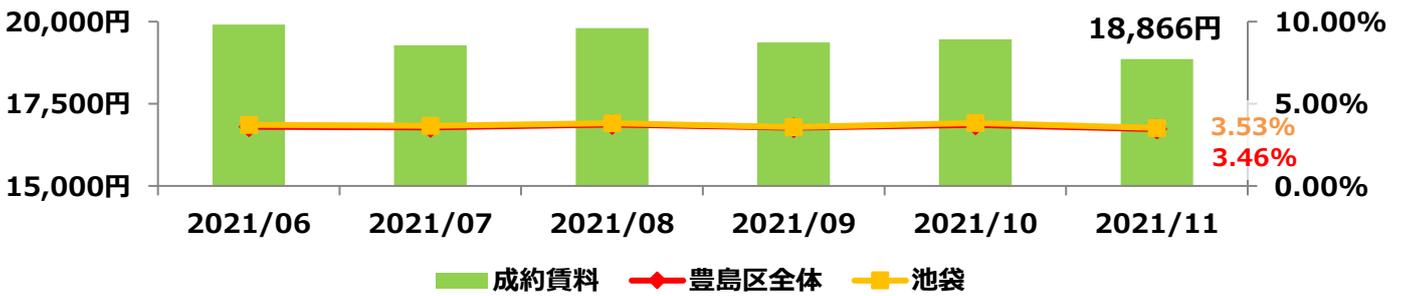
18,000円～23,000円

## 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

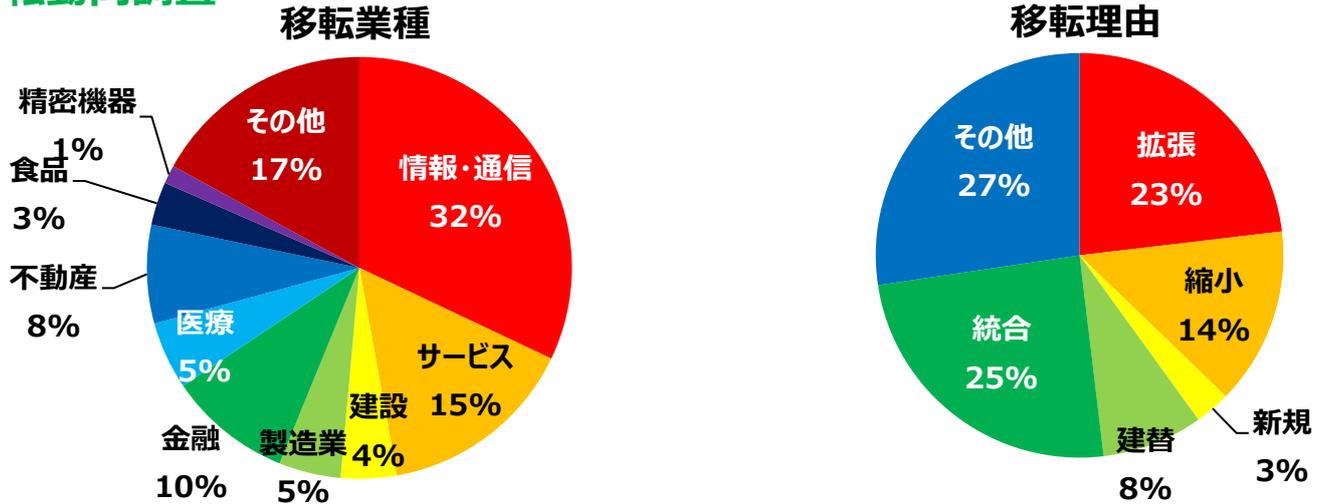
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,840円	-1,434円	19,523円	-521円	23,000円	+792円
空室棟数	69棟	+5棟	23棟	+2棟	6棟	-2棟

#### 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	12,886円	+13円	17,917円	+372円	24,500円	±0円
空室棟数	133棟	-5棟	22棟	+1棟	2棟	±0棟

# その他調査結果

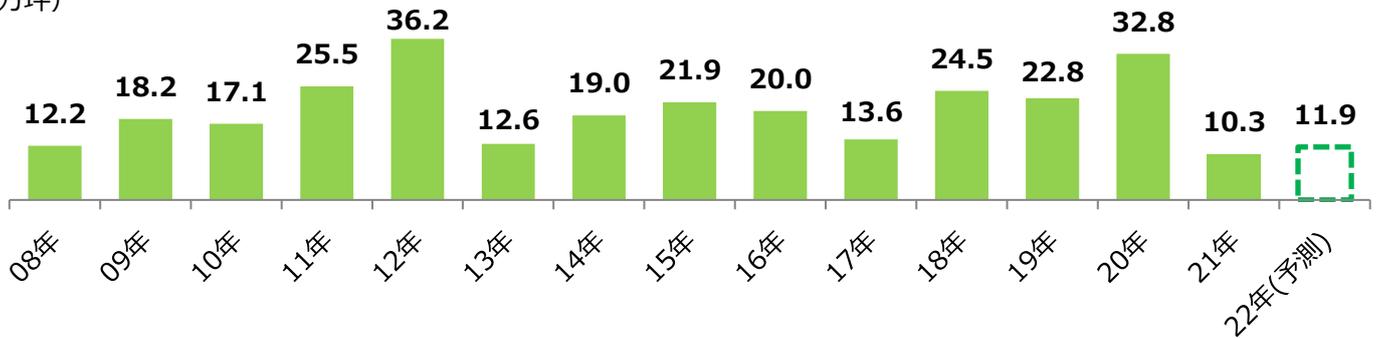
## 移転動向調査



2020年12月から2021年11月までに収集したテナント移転事例212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。

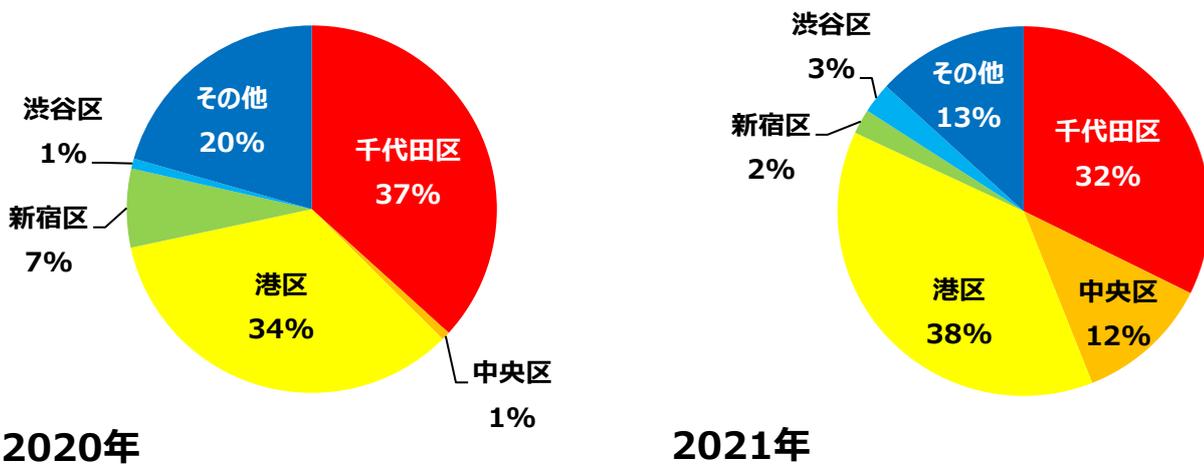
## 新築ビル供給量推移 東京23区

(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

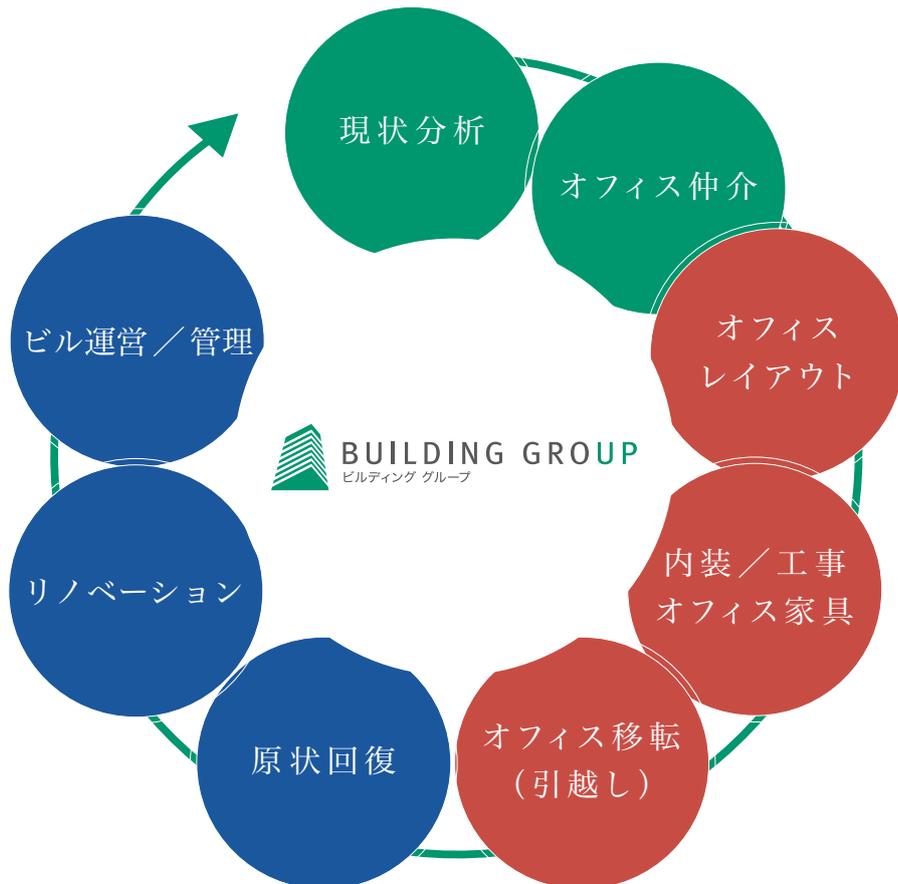


## 当月竣工の主な大型新築ビル

当月竣工の大型新築ビルはございません

# 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 (9) 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 (4) 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

