# 2022年5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

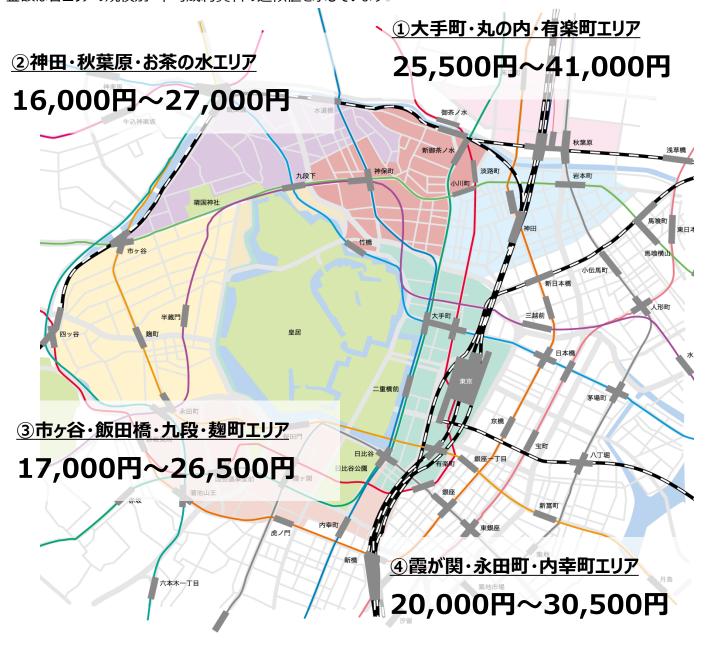


# 千代田区

空室率·成約賃料推移

# 東京 Tokyo

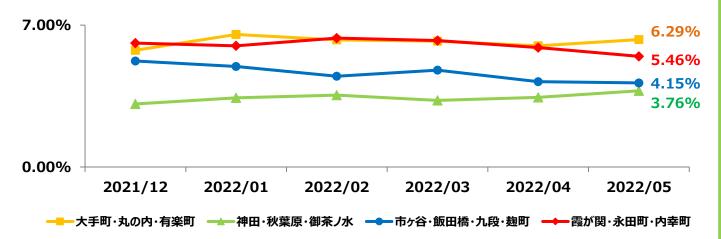
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。



# 24,000円 7.00% 22,000円 21,944円 3.50% 成約賃料 空室率 20,000円 2021/12

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	28,277円	±0円	25,273円	+7,106円	40,846円	-231円
空室棟数	8棟	±0棟	4棟	+2棟	52棟	+3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	15,865円	-58円	21,232円	+232円	26,917円	+237円
空室棟数	406棟	+2棟	84棟	+4棟	12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	17,079円	+389円	21,093円	+247円	26,729円	-247円
空室棟数	266棟	+2棟	76棟	+5棟	21棟	±0棟

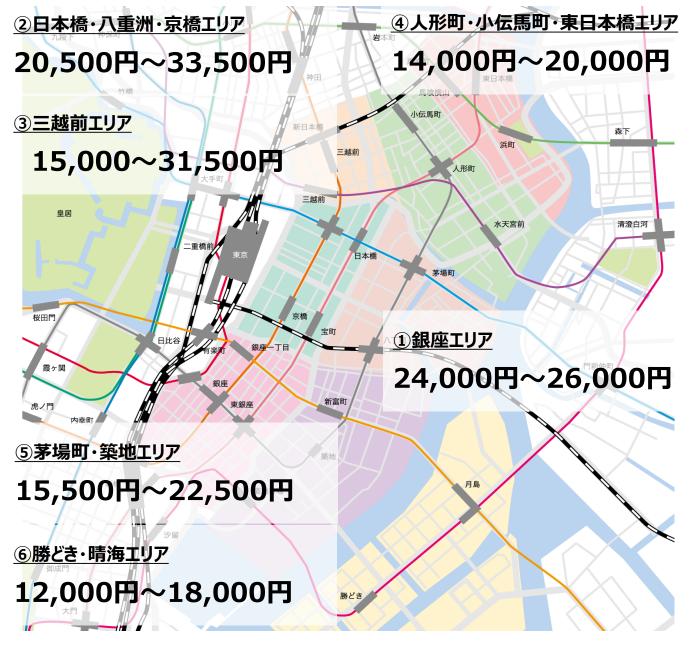
### 4霞が関・永田町・内幸町エリア

	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	20,133円	+1,600円	27,606円	-100円	30,654円	+284円
空室棟数	5棟	-1棟	14棟	±0棟	11棟	±0棟

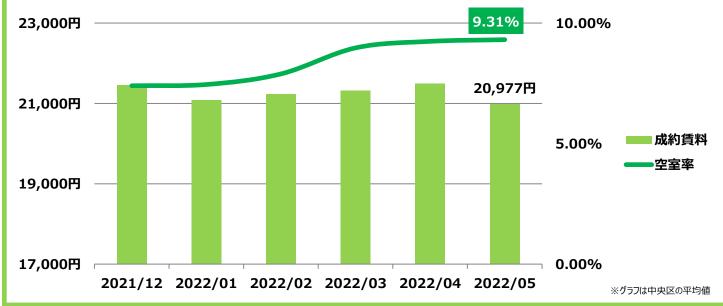
# 中央区

# 東京 Tokyo

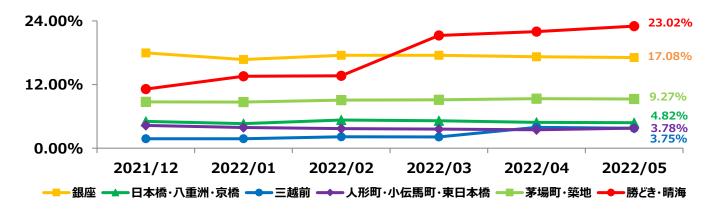
金額は各エリアの規模別・平均成約賃料の近似値を示しています。







### 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	24,664円	+632円	23,870円	-2,705円	25,919円	-540円
空室棟数	169棟	-2棟	34棟	+3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	20,398円	-474円	28,318円	-668円	33,645円	+226円
空室棟数	96棟	-3棟	27棟	+4棟	15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	14,810円	-474円	20,473円	-1,137円	31,615円	+1,615円
空室棟数	38棟	±0棟	13棟	±0棟	5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	13,896円	+140円	17,732円	-35円	20,000円	±0円
空室棟数	206棟	-1棟	44棟	+2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	15,443円	-159円	17,178円	+58円	22,257円	+79円
空室棟数	227棟	±0円	49棟	-6棟	17棟	-1棟

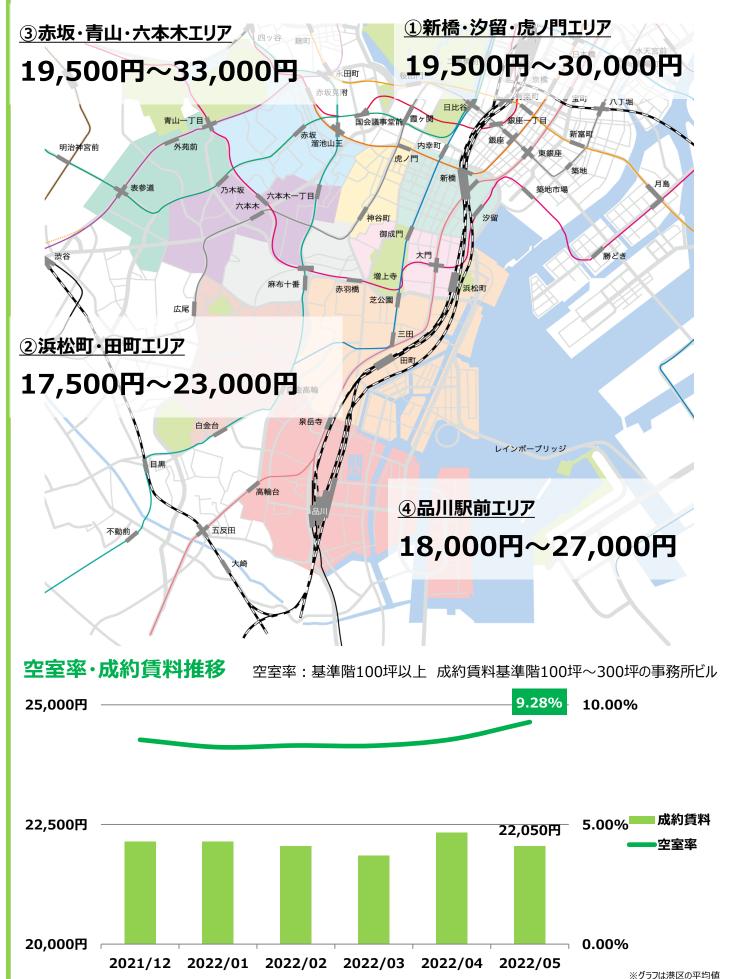
### ⑥勝どき・晴海エリア

	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	13,500円	±0円	12,000円	±0円	18,086円	+477円
空室棟数	2棟	±0棟	1棟	±0棟	8棟	±0棟

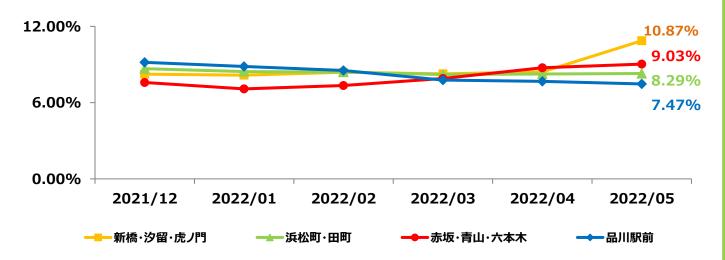
# 港区

# 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。



# 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	19,687円	+120円	24,439円	+202円	30,128円	+87円
空室棟数	182棟	+1棟	77棟	+1棟	28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	17,299円	-232円	19,377円	-1,455円	22,937円	-17円
空室棟数	142棟	+6棟	60棟	-1棟	31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	19,705円	+153円	22,204円	+55円	32,805円	+390円
空室棟数	225棟	-5棟	62棟	±0棟	29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	18,038円	-1,283円	17,965円	+250円	26,880円	-621円
空室棟数	11棟	±0棟	12棟	+1棟	15棟	±0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~27,500円

②新宿東口エリア

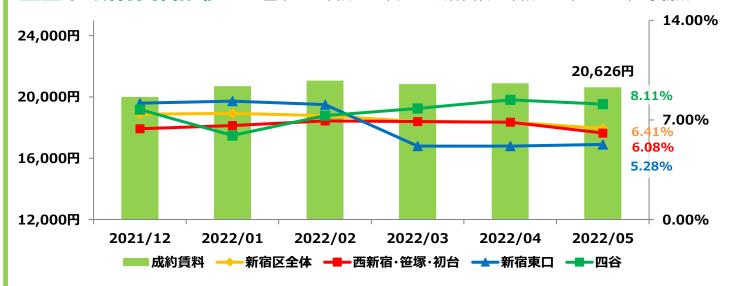
16,500円~32,500円

③四谷エリア

16,000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	18,881円	-129円	22,282円	-156円	27,696円	+251円
空室棟数	94棟	-5棟	40棟	+1棟	29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	16,592円	-76円	20,828円	-665円	32,300円	±0円
空室棟数	67棟	+2棟	16棟	+3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	16,130円	+1,076円	20,729円	-103円	20,000円	+0円
空室棟数	45棟	+2棟	11棟	±0棟	2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

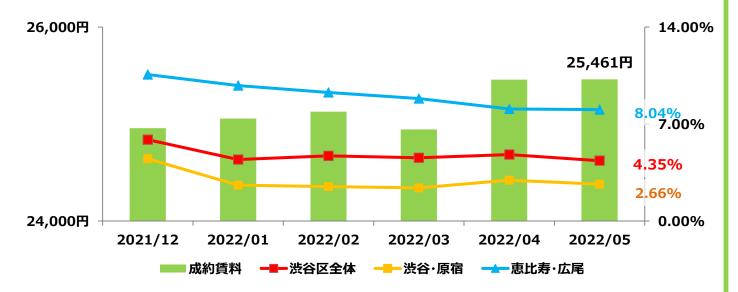
24,500円~31,000円

②恵比寿・広尾エリア

21,500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	24,409円	+118円	26,627円	-131円	31,000円	+889円
空室棟数	186棟	-4棟	49棟	±0棟	5棟	-1棟

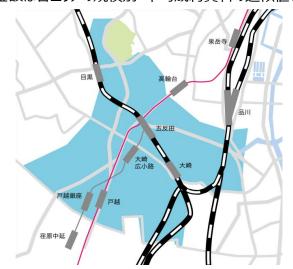
### ②恵比寿・広尾エリア

	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	21,294円	+622円	27,475円	+198円	30,000円	-182円
空室棟数	50棟	-5棟	13棟	±0棟	4棟	±0棟

# 品川区

# 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大崎エリア

12,000円~27,500円

②五反田エリア

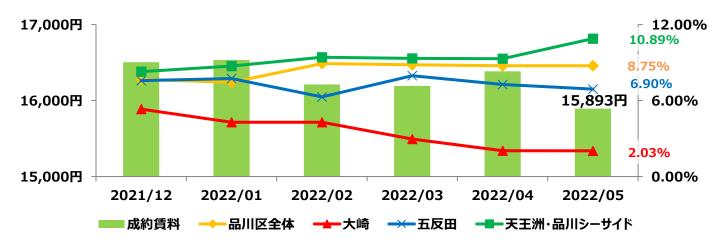
13,500円~18,000円

③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000円~17,000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	12,000円	+1,531円	21,767円	-500円	27,500円	±0円
空室棟数	1棟	-1棟	6棟	±0棟	4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	18,234円	+138円	16,235円	-458円	13,600円	+78円
空室棟数	41棟	-1棟	24棟	-2棟	5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	14,476円	-524円	16,943円	-124円
空室棟数	1棟	±0棟	5棟	±0棟	13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

15,000円~27,000円

②亀戸・錦糸町エリア

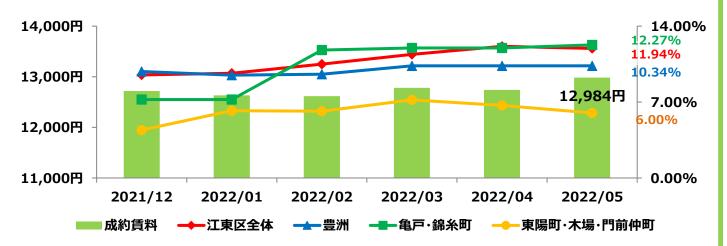
10,500円~17,500円

③東陽町・木場・門前仲町エリア

12,000円~14,000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	15,000円	±0円	18,417円	+1,375円
空室棟数	1棟	±0棟	1棟	±0棟	7棟	±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	10,421円	±0円	15,297円	+1,250円	17,545円	-372円
空室棟数	12棟	±0棟	6棟	±0棟	4棟	±0棟

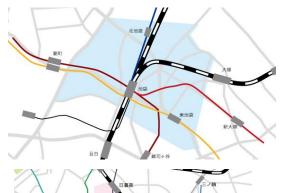
### ③東陽町・木場・門前仲町エリア

	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	12,068円	+84円	13,941円	+152円	14,188円	-868円
空室棟数	10棟	-1棟	9棟	+1棟	7棟	±0棟

# 豊島区·台東区

# 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池袋エリア

17,500円~22,000円

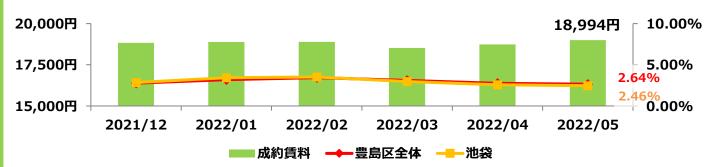


### ②上野エリア

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

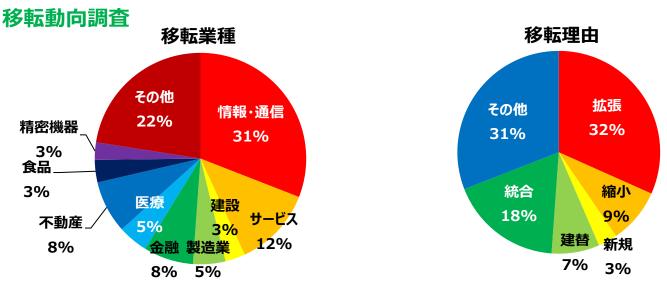
### ①池袋エリア

	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	17,400円	-212円	19,516円	+267円	21,947円	+3円
空室棟数	74棟	±0棟	22棟	±0棟	7棟	±0棟

### ②上野エリア

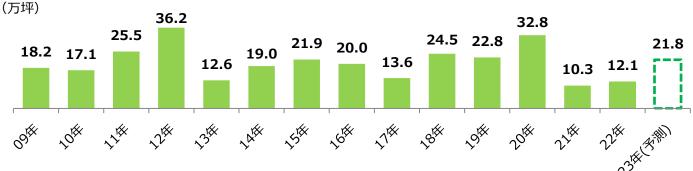
	20坪~100坪(前月比)		100坪~300坪(前月比)		300坪以上(前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	13,125円	+136円	18,466円	-57円	25,000円	±0円
空室棟数	141棟	+5棟	19棟	-1棟	1棟	±0棟

# その他調査結果



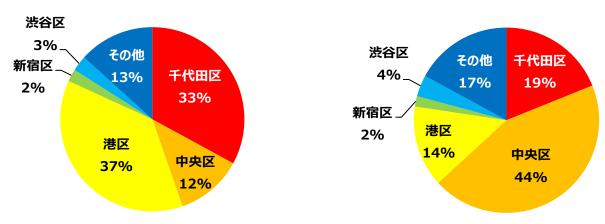
2021年6月から2022年5月までに収集したテナント移転事例262件が対象(東京・神奈川・埼玉・千葉100坪以上新規開設を含む) 移転理由の「統合」は拡張・縮小の別を問わず複数拠点を集約した場合を指します。

# 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 2021年-2022年比較



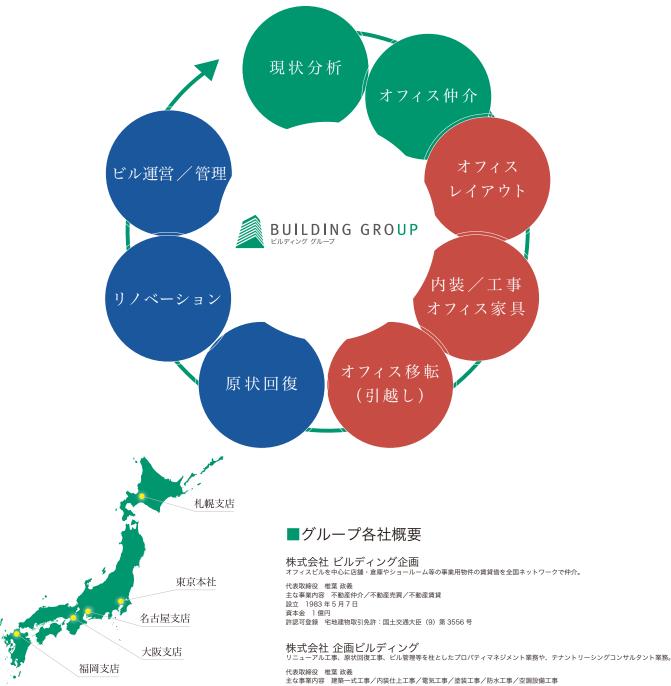
2021年 2022年

# 当月竣工の主な大型新築ビル

PMO神保町千代田区神田神保町2-10-4地上11階基準階129坪関電不動産八重洲中央区京橋1-11-1地上13階基準階251坪住友不動産水道橋壱岐坂文京区本郷1-10-9地上8階基準階161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

/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 日本の本語は、近本本語は 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







