

2022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

# 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～27,000円

## ① 大手町・丸の内・有楽町エリア

23,500円～39,000円

## ③ 市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

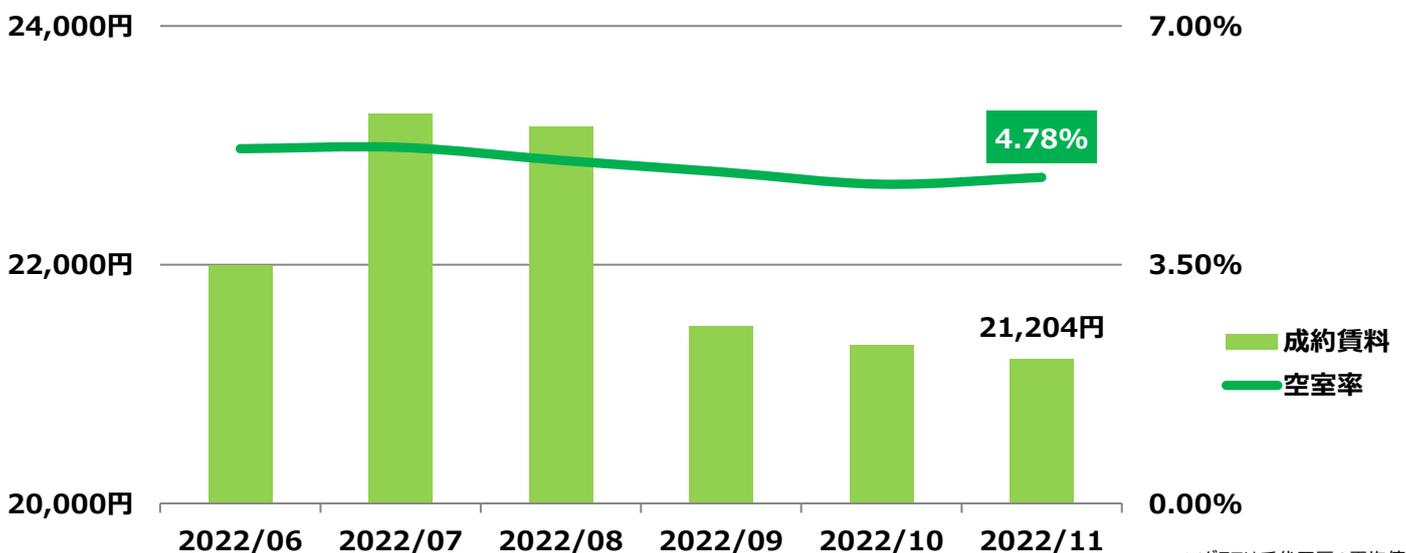
17,000円～27,000円

## ④ 霞が関・永田町・内幸町エリア

20,500円～39,500円

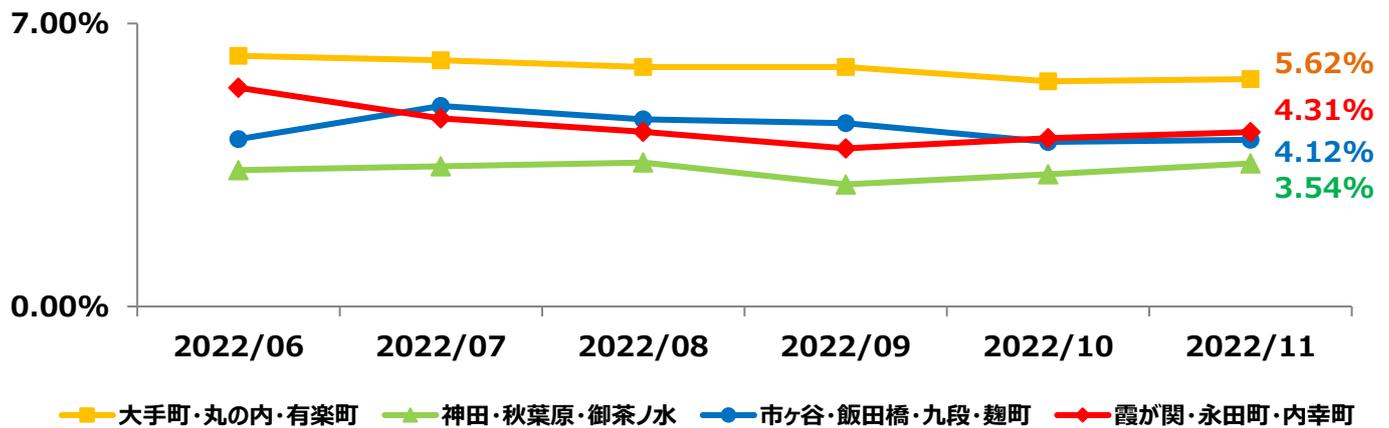
## 空室率・成約賃料推移

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>27,025円</b>	+66円	<b>23,600円</b>	±0円	<b>38,803円</b>	-941円
空室棟数	<b>7棟</b>	±0棟	<b>3棟</b>	±0棟	<b>51棟</b>	-1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>16,338円</b>	+158円	<b>20,207円</b>	-345円	<b>26,900円</b>	-243円
空室棟数	<b>316棟</b>	-18棟	<b>84棟</b>	+3棟	<b>12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>17,150円</b>	+7円	<b>21,585円</b>	+145円	<b>26,830円</b>	-666円
空室棟数	<b>232棟</b>	+2棟	<b>76棟</b>	+2棟	<b>25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>20,372円</b>	+750円	<b>23,826円</b>	-269円	<b>39,533円</b>	+7,638円
空室棟数	<b>7棟</b>	±0棟	<b>13棟</b>	+1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

22,000円～37,000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

15,500～32,500円

## ①銀座エリア

25,500円～32,000円

## ⑤茅場町・築地エリア

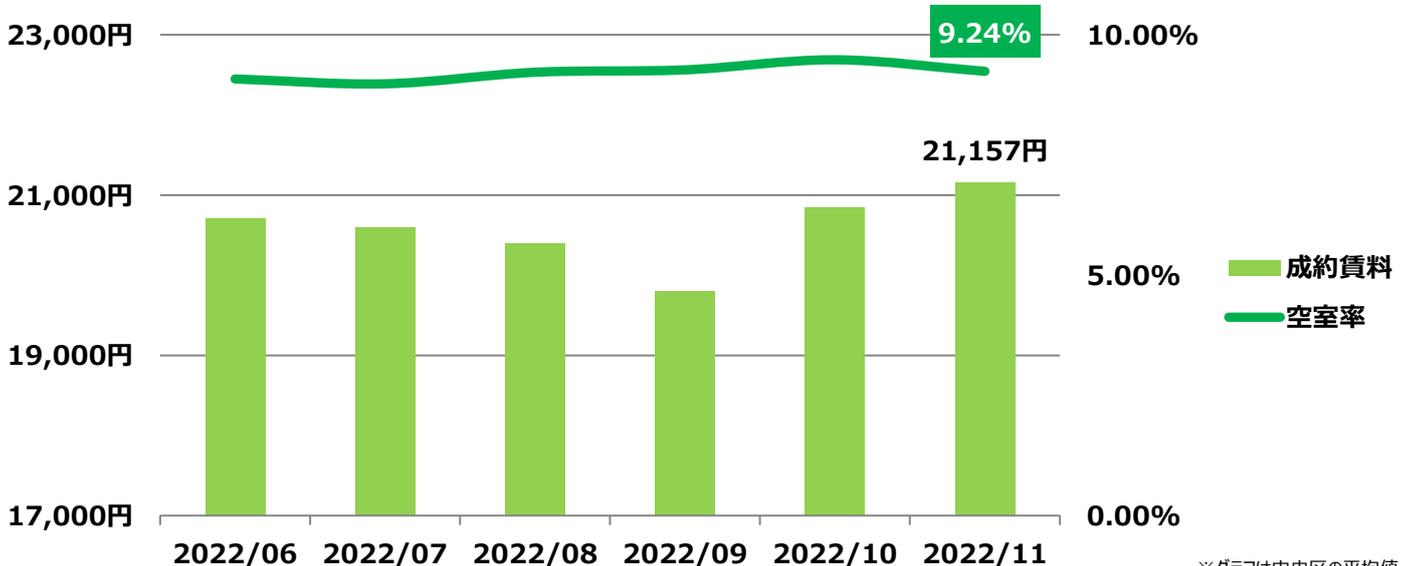
15,500円～21,500円

## ⑥勝どき・晴海エリア

14,500円～18,000円

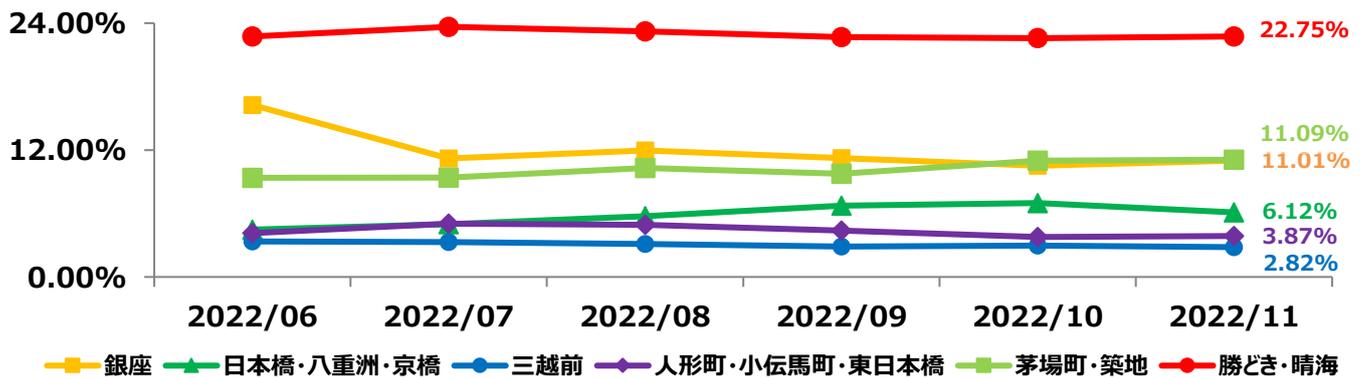
## 空室率・成約賃料推移

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



※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	25,706円	+45円	25,408円	-139円	32,200円	+600円
空室棟数	167棟	+2棟	35棟	+1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	22,133円	+126円	27,733円	+1,008円	37,103円	-1,364円
空室棟数	96棟	+2棟	24棟	+2棟	16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	15,429円	-357円	19,220円	+486円	32,364円	+864円
空室棟数	34棟	+1棟	13棟	+1棟	6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	13,826円	-177円	16,907円	-269円	20,000円	±0円
空室棟数	167棟	-8棟	43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	15,651円	-78円	18,686円	+60円	21,332円	-346円
空室棟数	220棟	+11棟	53棟	-2棟	16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	対象物件なし		14,500円	±0円	18,159円	+214円
空室棟数	対象物件なし		3棟	±0棟	9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～31,500円

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

19,500円～31,000円

②浜松町・田町エリア

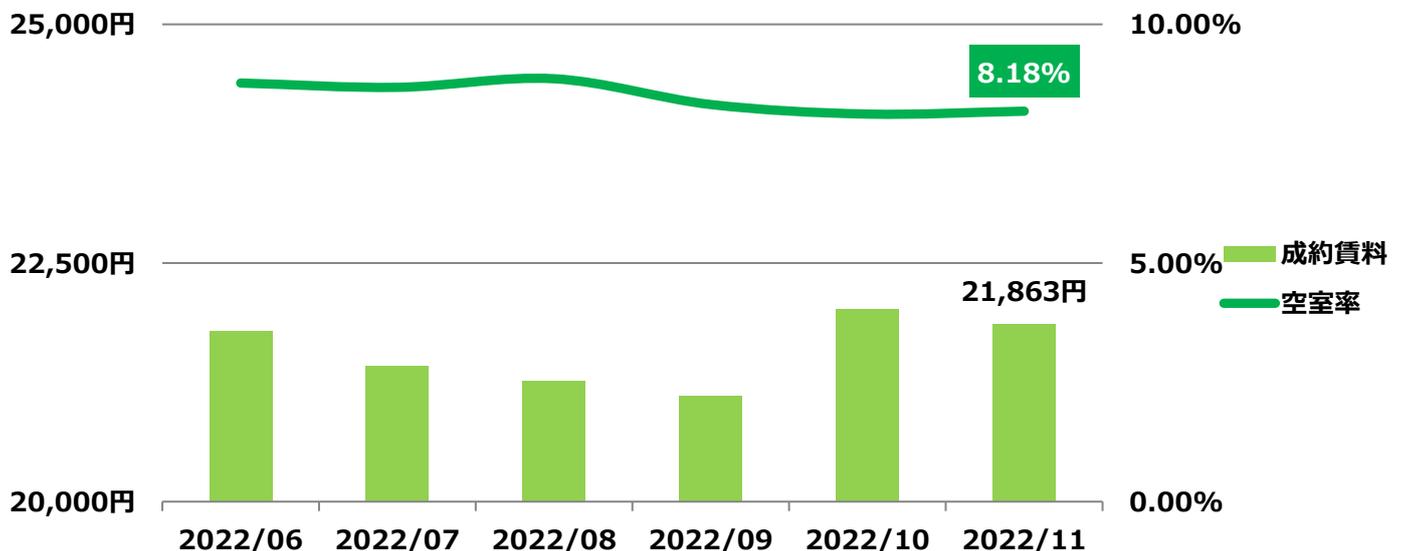
18,500円～23,000円

④品川駅前エリア

17,000円～24,000円

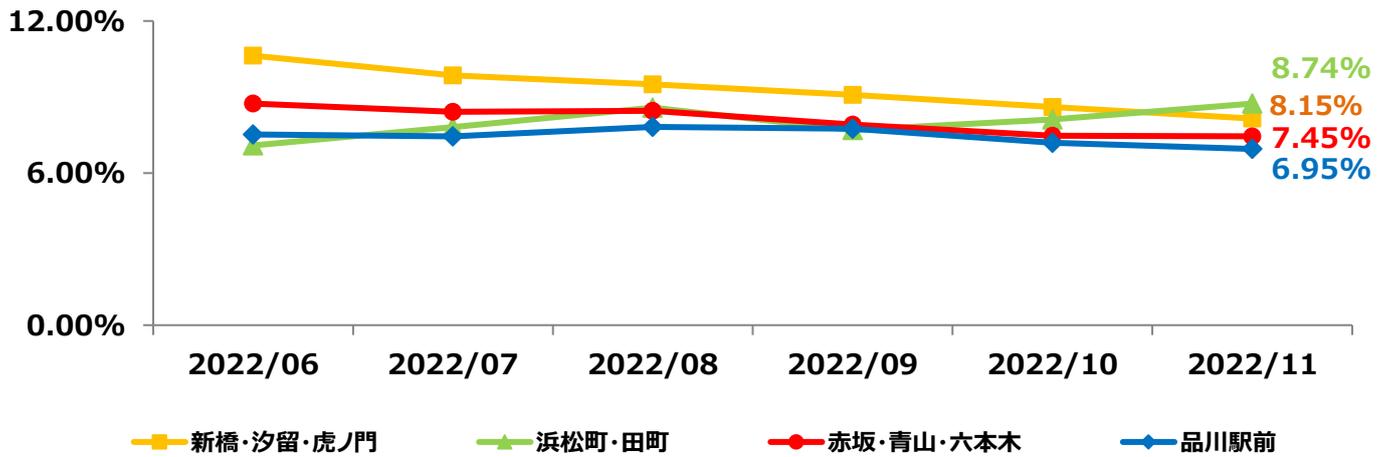
空室率・成約賃料推移

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>19,275円</b>	-96円	<b>22,660円</b>	-596円	<b>31,181円</b>	-300円
空室棟数	<b>173棟</b>	-8棟	<b>74棟</b>	-2棟	<b>26棟</b>	+1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>18,368円</b>	+68円	<b>18,384円</b>	-397円	<b>22,993円</b>	+546円
空室棟数	<b>147棟</b>	-5棟	<b>54棟</b>	-1棟	<b>32棟</b>	±0棟

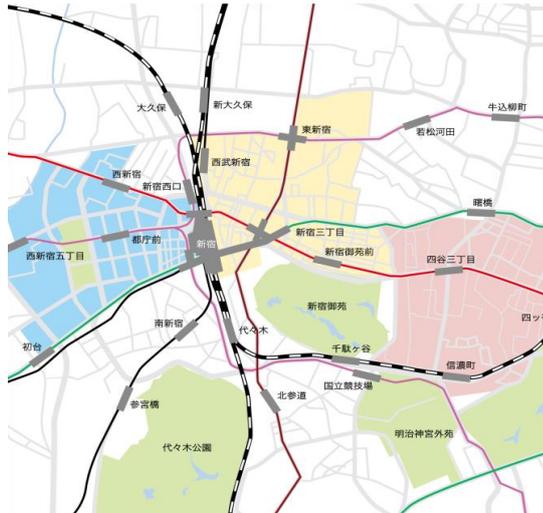
### ③ 赤坂・青山・六本木エリア

	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>19,374円</b>	-134円	<b>24,804円</b>	+375円	<b>31,578円</b>	-622円
空室棟数	<b>244棟</b>	+7棟	<b>65棟</b>	+6棟	<b>29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>18,000円</b>	-273円	<b>16,805円</b>	+105円	<b>24,022円</b>	-597円
空室棟数	<b>11棟</b>	+1棟	<b>12棟</b>	±0棟	<b>15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西新宿・初台・笹塚エリア

**18,000円～28,000円**

## ②新宿東口エリア

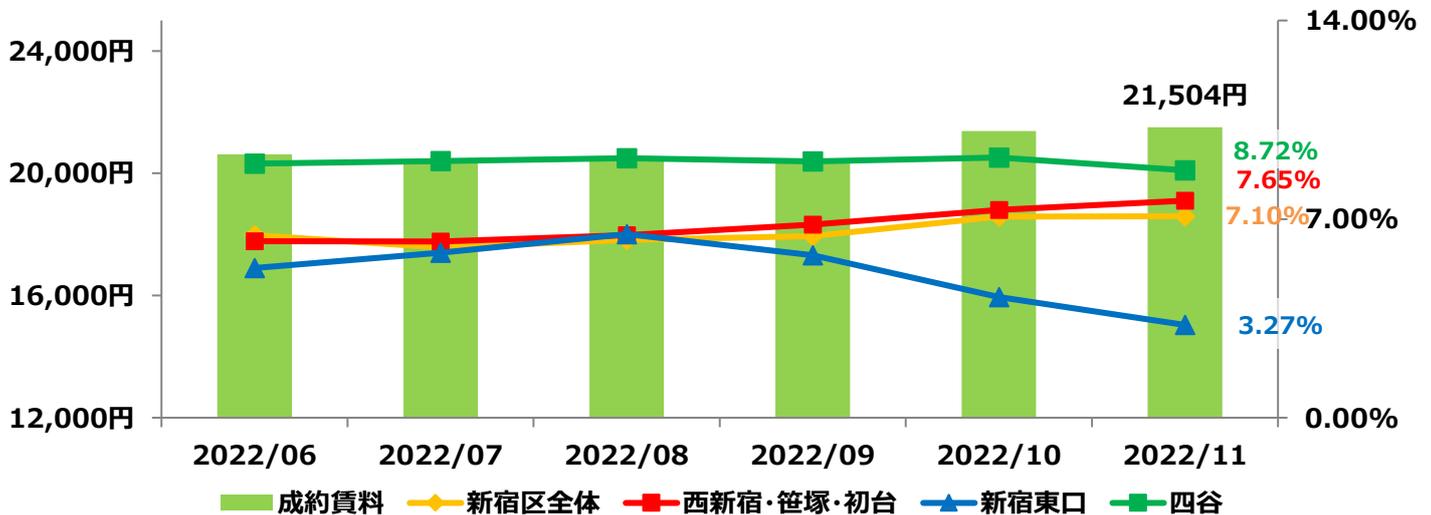
**18,000円～30,000円**

## ③四谷エリア

**18,500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



## 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>18,030円</b>	-97円	<b>20,972円</b>	-288円	<b>28,124円</b>	-206円
空室棟数	<b>101棟</b>	+2棟	<b>44棟</b>	+1棟	<b>34棟</b>	-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	<b>18,113円</b>	-239円	<b>27,056円</b>	+2,412円	<b>30,125円</b>	-750円
空室棟数	<b>71棟</b>	+3棟	<b>13棟</b>	-2棟	<b>3棟</b>	±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	<b>18,604円</b>	+2,531円	<b>19,799円</b>	+524円	<b>20,000円</b>	+333円
空室棟数	<b>48棟</b>	+1棟	<b>15棟</b>	+2棟	<b>2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

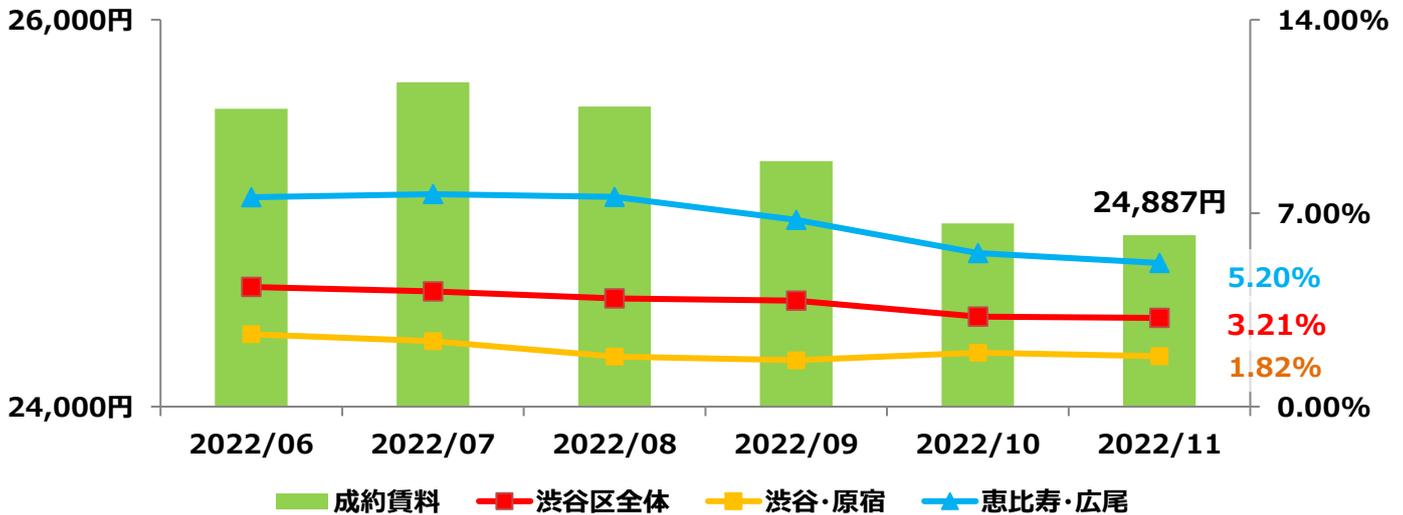
25,000円～35,000円

## ②恵比寿・広尾エリア

22,000円～30,500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>25,099円</b>	-307円	<b>26,755円</b>	+35円	<b>35,000円</b>	+2,833円
空室棟数	<b>191棟</b>	-2棟	<b>46棟</b>	-3棟	<b>3棟</b>	-3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>22,059円</b>	+550円	<b>22,248円</b>	+96円	<b>30,600円</b>	+55円
空室棟数	<b>57棟</b>	-5棟	<b>10棟</b>	-1棟	<b>2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

12,000円～27,000円

## ②五反田エリア

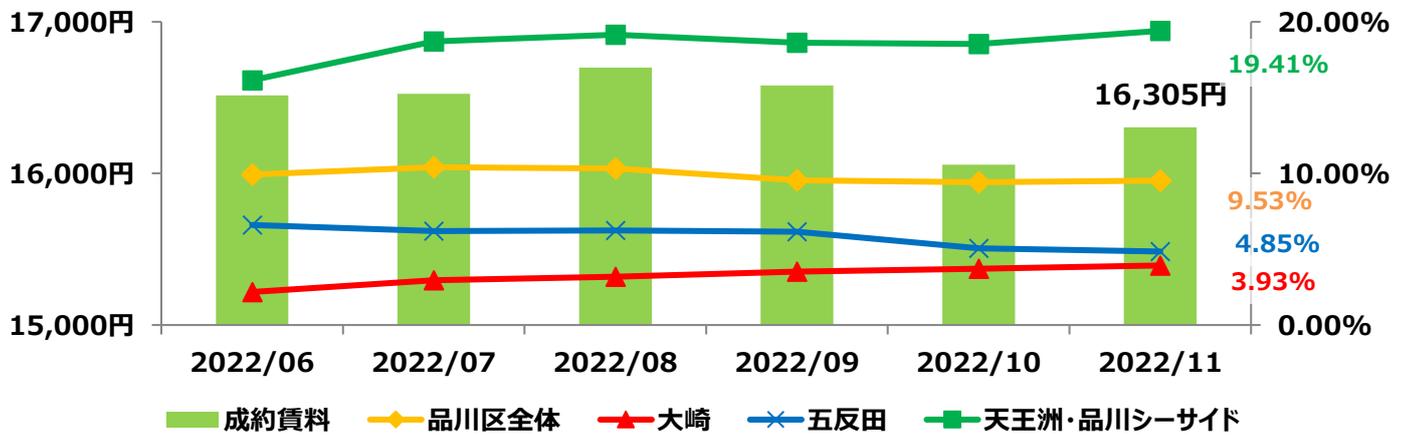
12,500円～17,500円

## ③天王洲・品川シーサイドエリア

10,000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	±0円	20,955円	+46円	27,130円	-188円
空室棟数	1棟	±0棟	6棟	±0棟	7棟	±0棟

## ②五反田エリア

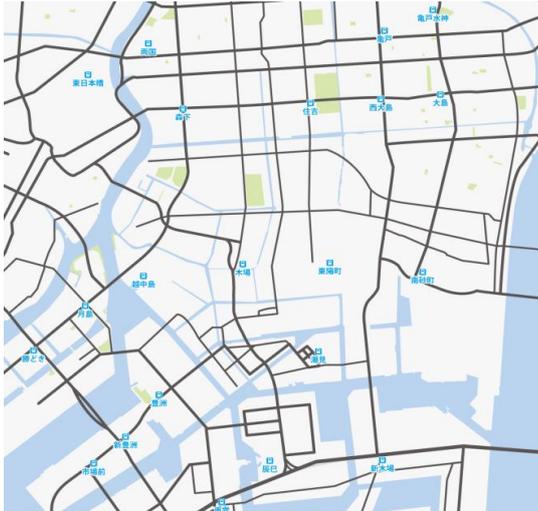
	20坪～100坪 (前月比)		100坪～300坪 (前月比)		300坪以上 (前月比)	
推定成約賃料 ※坪単価	17,599円	-218円	17,481円	+7円	12,414円	-680円
空室棟数	38棟	±0棟	21棟	+1棟	4棟	-1棟

## 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	10,204円	±0円	14,172円	+852円	15,696円	-194円
空室棟数	1棟	±0棟	4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

**18,000円～27,000円**

## ②亀戸・錦糸町エリア

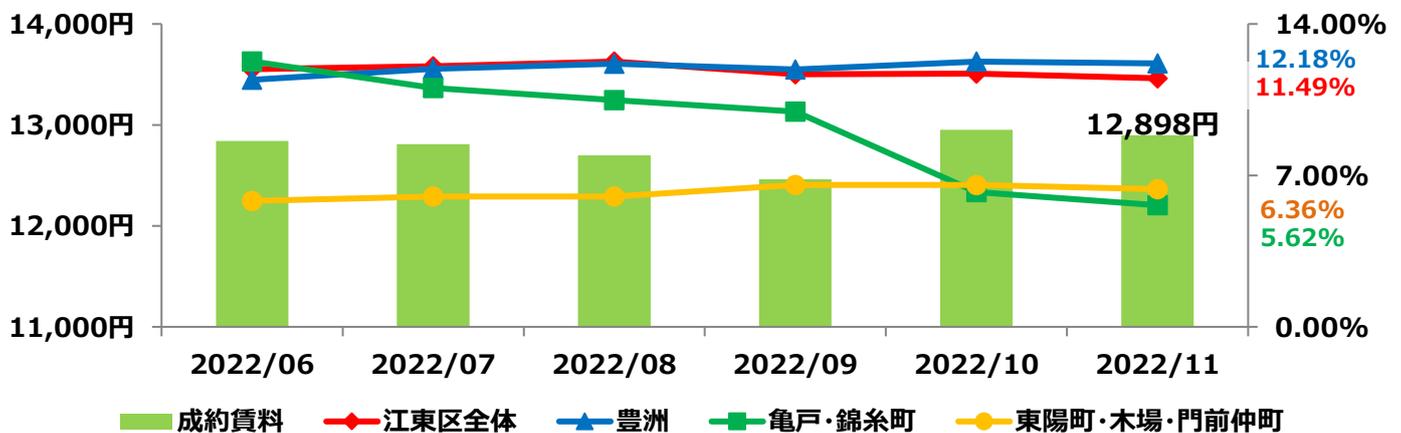
**11,000円～18,000円**

## ③東陽町・木場・門前仲町エリア

**11,500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	<b>27,000円</b>	±0円	対象物件なし		<b>18,067円</b>	+1,550円
空室棟数	<b>1棟</b>	±0棟	対象物件なし		<b>7棟</b>	±0棟

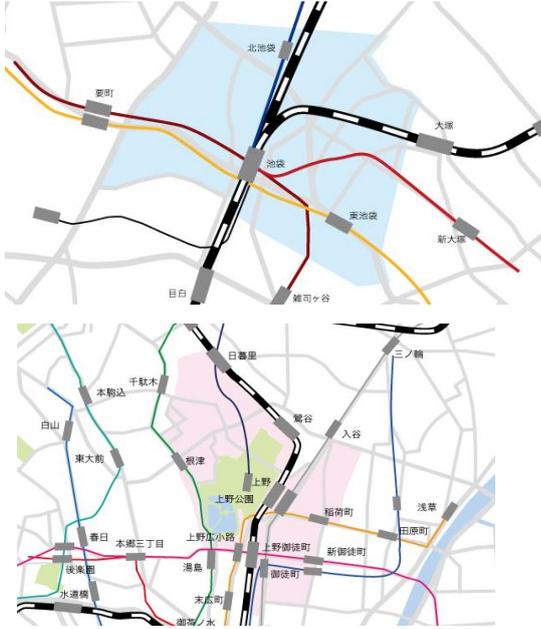
### ②亀戸・錦糸町エリア

	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>10,914円</b>	-51円	<b>15,035円</b>	+633円	<b>18,000円</b>	±0円
空室棟数	<b>8棟</b>	±0棟	<b>7棟</b>	±0棟	<b>2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>11,336円</b>	-1,233円	<b>13,474円</b>	-202円	<b>14,167円</b>	+167円
空室棟数	<b>8棟</b>	±0棟	<b>12棟</b>	+1棟	<b>8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池袋エリア

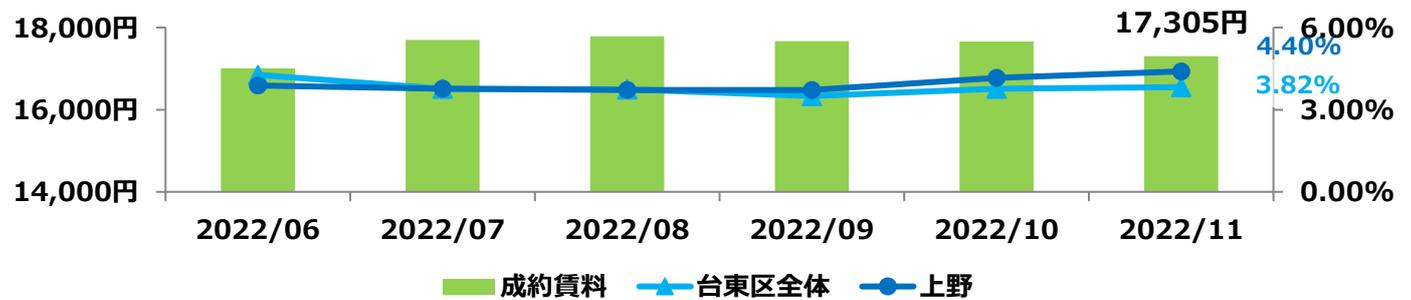
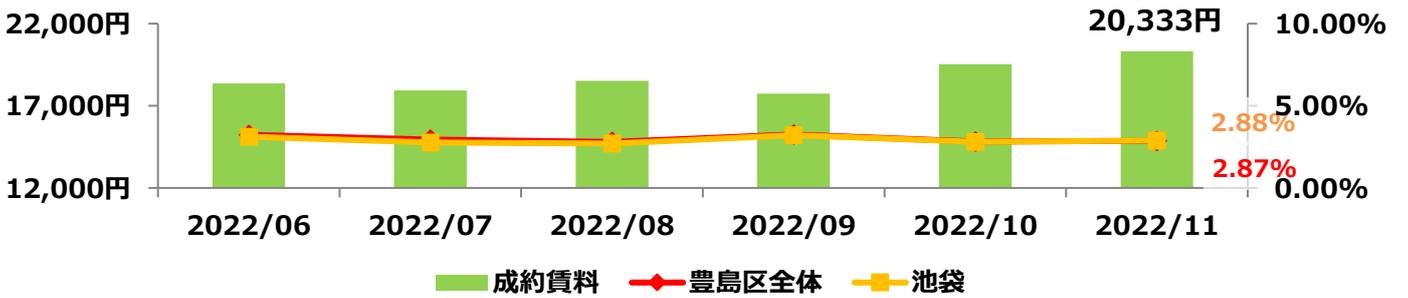
17,500円～22,000円

## ②上野エリア

13,500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	17,275円	+231円	21,036円	+688円	22,188円	+1,855円
空室棟数	75棟	±0棟	25棟	±0棟	4棟	-1棟

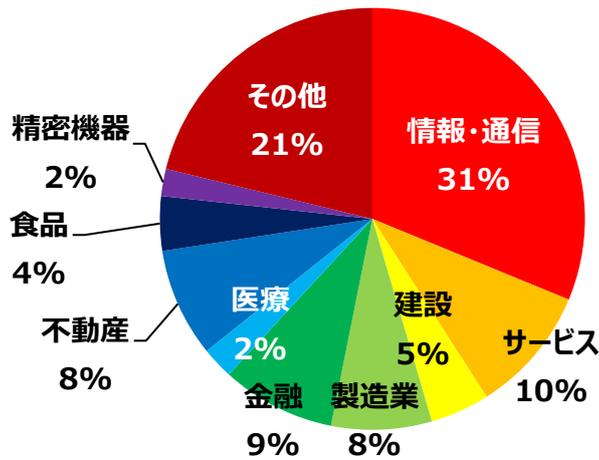
#### ②上野エリア

	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	13,553円	-148円	19,665円	+36円	25,000円	±0円
空室棟数	125棟	-1棟	18棟	+1棟	2棟	±0棟

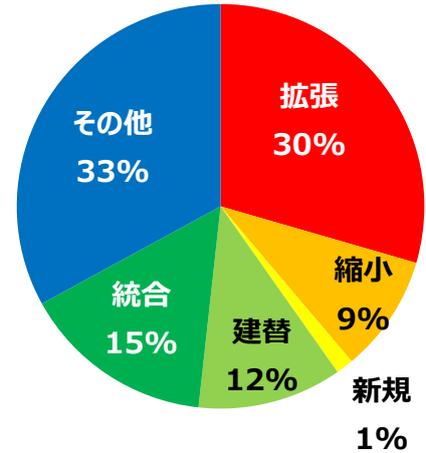
# その他調査結果

## 移転動向調査

移転業種



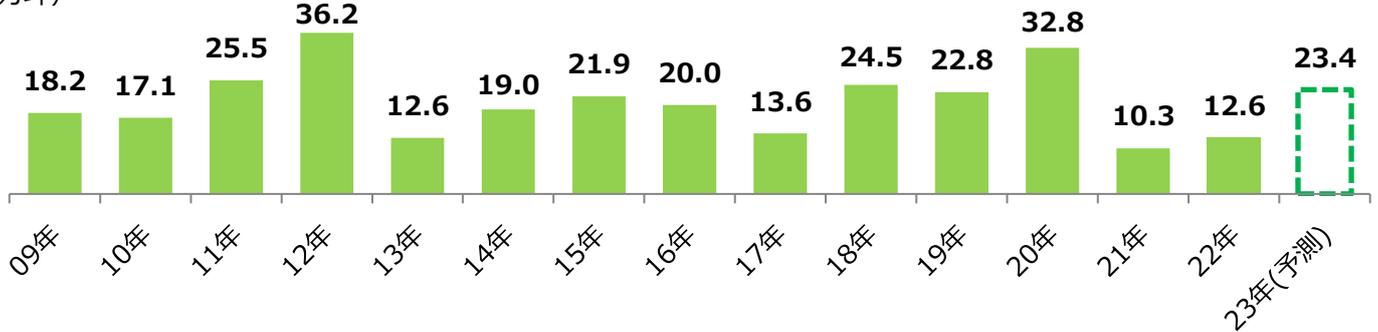
移転理由



2021年12月から2022年11月までに収集したテナント移転事例288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。

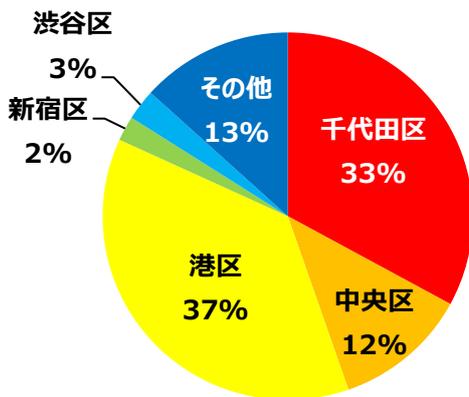
## 新築ビル供給量推移 東京23区

(万坪)

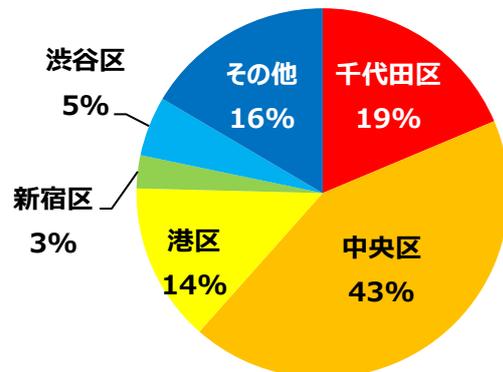


東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途（店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等）を除いた事務所面積  
※共用部分を除いたネット面積

## 新築ビル供給量 区別 2021年-2022年比較



2021年



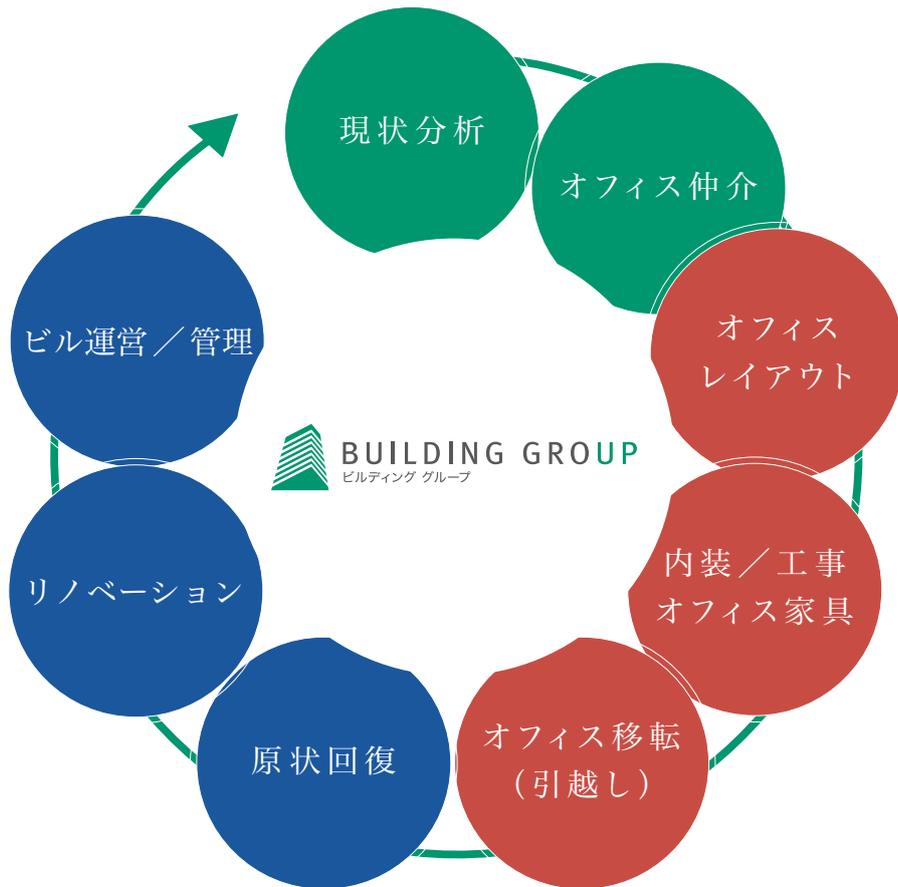
2022年

## 当月竣工の主な大型新築ビル

Daiwa日本橋馬喰町	中央区日本橋馬喰町1-12-3	地上10階	基準階118坪
西新宿ビジネスキューブ	新宿区西新宿7-5-2	地上8階	基準階105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(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