

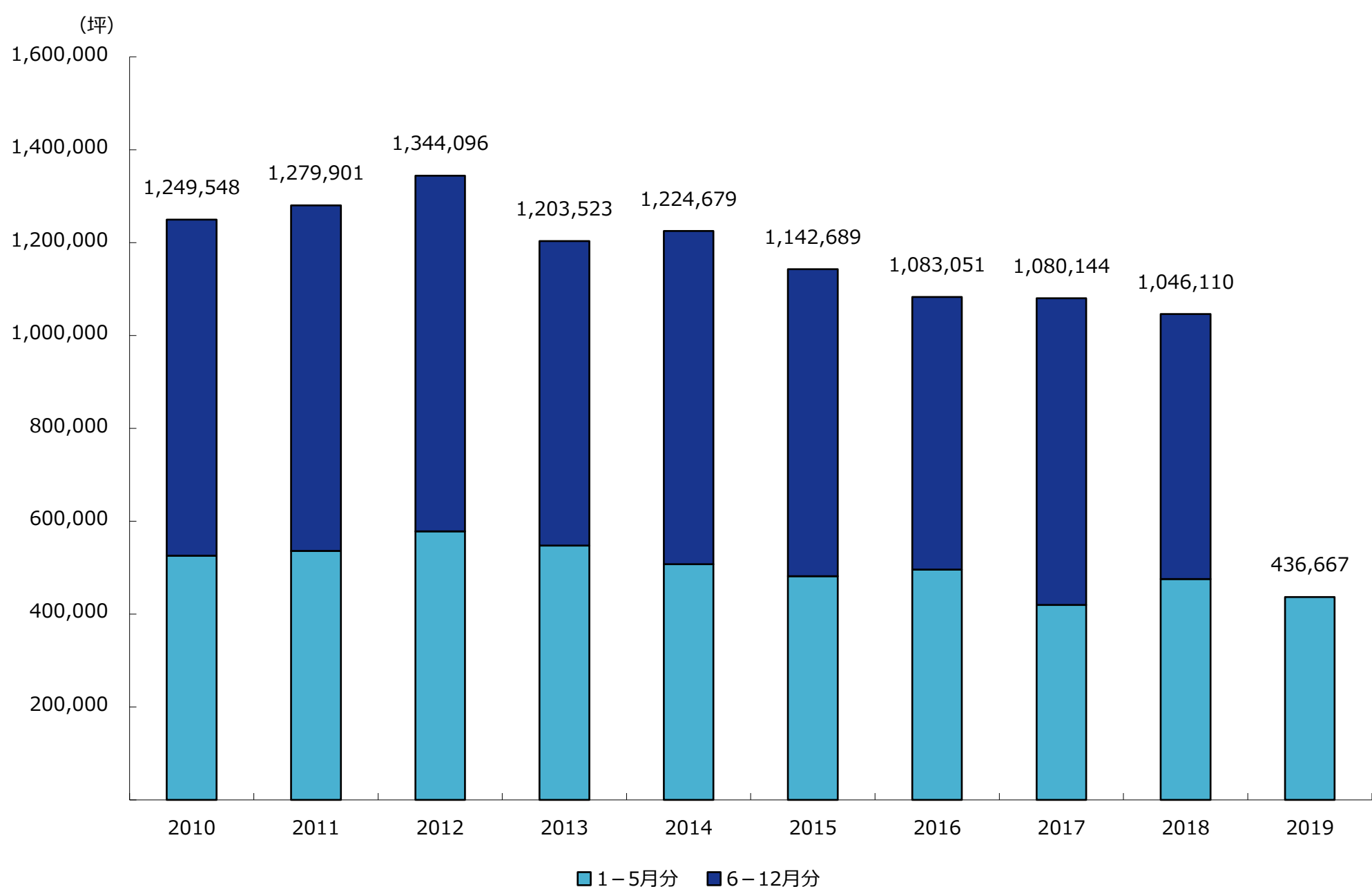
東京23区の成約面積

※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

成約面積の動き ・ ・ 2019年5月の成約面積は76,550坪で、前月を17,899坪（19.0%）下回った。前年同月比では58,535坪（43.3%）のマイナスだった。

成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は436,667坪。その内、未竣工ビル（建築中）は114,829坪（26.3%）、竣工済ビルは321,838坪（73.7%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	小計	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2017年	76,266	78,301	83,300	100,394	81,307	419,568	108,761	74,155	73,406	92,796	145,851	87,302	78,305	1,080,144
2018年	89,755	84,691	92,998	73,205	135,085	475,734	86,630	77,121	74,754	66,645	92,934	97,989	74,303	1,046,110
2019年	93,156	60,647	111,865	94,449	76,550	436,667	-	-	-	-	-	-	-	436,667

竣工済ビル

2017年	70,769	72,180	78,008	88,773	78,417	388,147	82,485	67,989	63,878	84,589	75,967	56,940	64,329	884,324
2018年	76,528	77,488	87,584	70,943	68,194	380,737	78,108	68,894	64,259	57,150	84,046	74,226	47,444	854,864
2019年	57,263	56,689	67,658	72,164	68,064	321,838	-	-	-	-	-	-	-	321,838

未竣工ビル

2017年	5,497	6,121	5,292	11,621	2,890	31,421	26,276	6,166	9,528	8,207	69,884	30,362	13,976	195,820
2018年	13,227	7,203	5,414	2,262	66,891	94,997	8,522	8,227	10,495	9,495	8,888	23,763	26,859	191,246
2019年	35,893	3,958	44,207	22,285	8,486	114,829	-	-	-	-	-	-	-	114,829

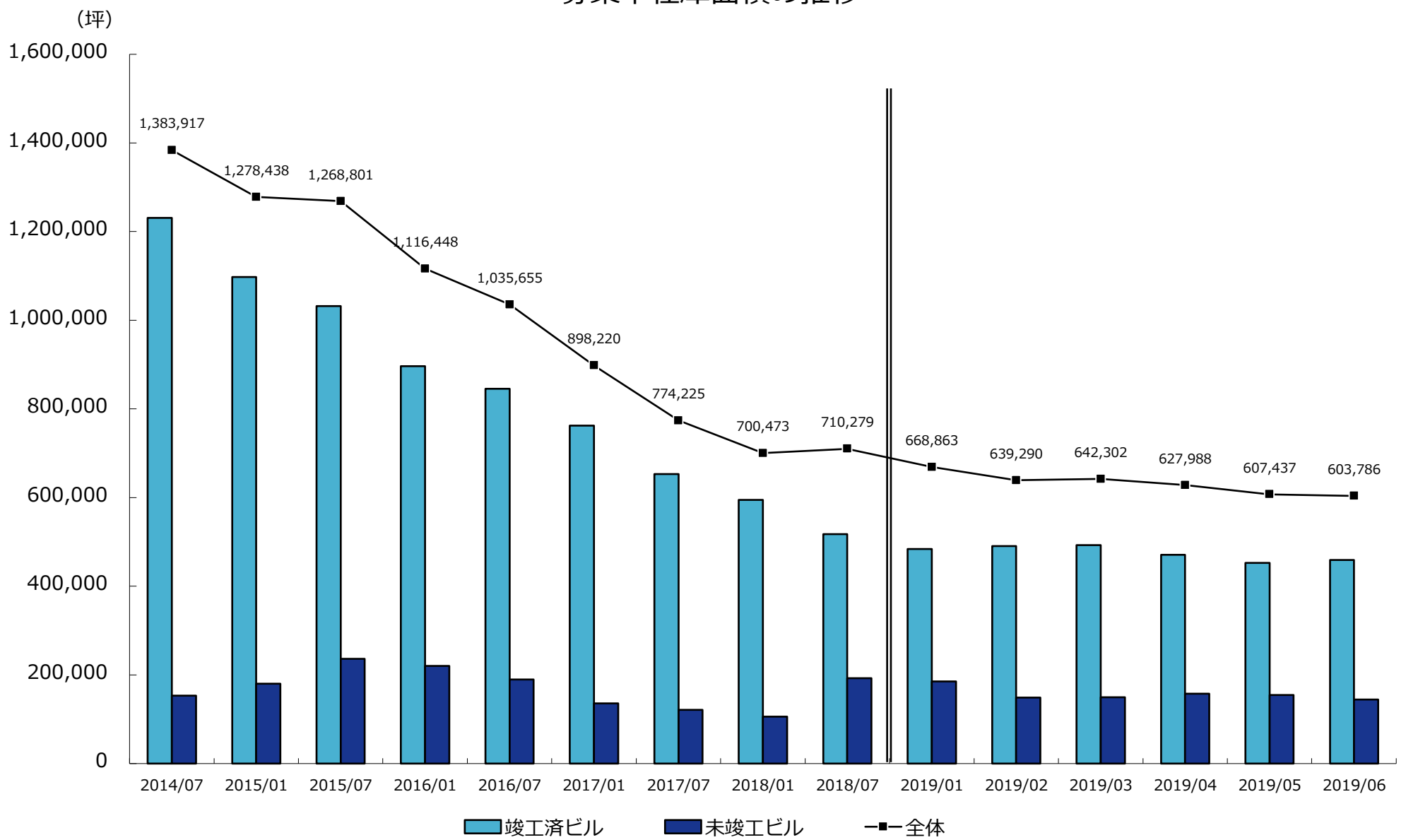
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の募集中在庫面積

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

- 募集ビル全体の動き・・・ 2019年6月1日時点の募集中在庫面積は603,786坪（5,022棟）で、前月より3,651坪（0.6%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は459,072坪（4,968棟）で、前月より6,140坪（1.4%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は76.0%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は144,714坪（54棟）で、前月より9,791坪（6.3%）減少した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は24.0%。

募集中在庫面積の推移



	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7
募集ビル全体	1,116,448	1,035,655	898,220	774,225	700,473	710,279
(棟数)	9,847	9,550	8,640	7,225	5,962	5,542

	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
募集ビル全体	668,863	639,290	642,302	627,988	607,437	603,786
(棟数)	5,060	4,995	5,034	5,050	5,108	5,022

	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7
竣工済ビル計	896,366	845,681	762,451	652,995	594,921	517,689
未竣工ビル計	220,082	189,974	135,769	121,230	105,552	192,590

	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
竣工済ビル計	483,850	490,539	492,603	470,727	452,932	459,072
未竣工ビル計	185,013	148,751	149,699	157,261	154,505	144,714

《竣工済ビルの内訳》

	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7
竣工済一年以内	48,673	49,524	75,442	39,333	35,606	13,448
竣工済一年以上	847,693	796,157	687,009	613,662	559,315	504,241

	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
竣工済一年以内	15,520	19,706	20,901	20,239	19,425	26,423
竣工済一年以上	468,330	470,833	471,702	450,488	433,507	432,649

《未竣工ビルの内訳》

	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7
一年以上先の竣工	78,304	100,823	51,227	41,234	36,315	111,326
一年以内の竣工	141,778	89,151	84,542	79,996	69,237	81,264

	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
一年以上先の竣工	129,771	89,629	87,078	100,838	85,308	80,600
一年以内の竣工	55,242	59,122	62,621	56,423	69,197	64,114

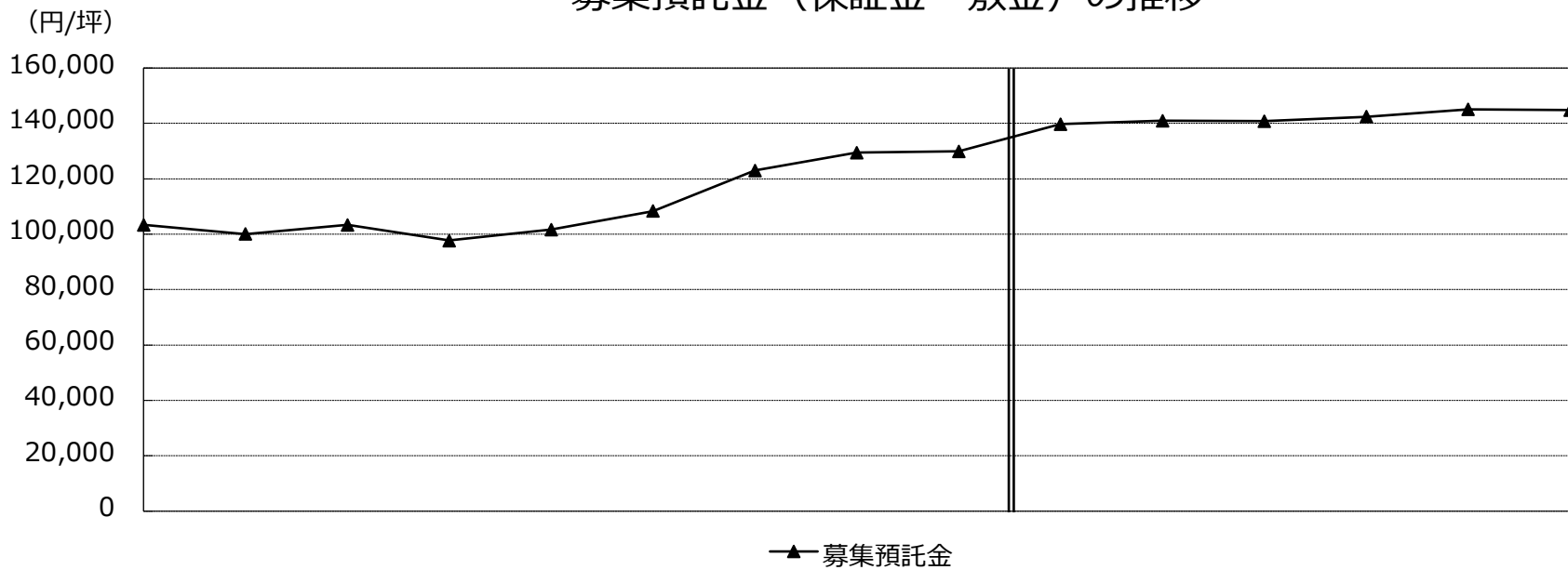
* 2014年7月から2018年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の募集条件と現空面積

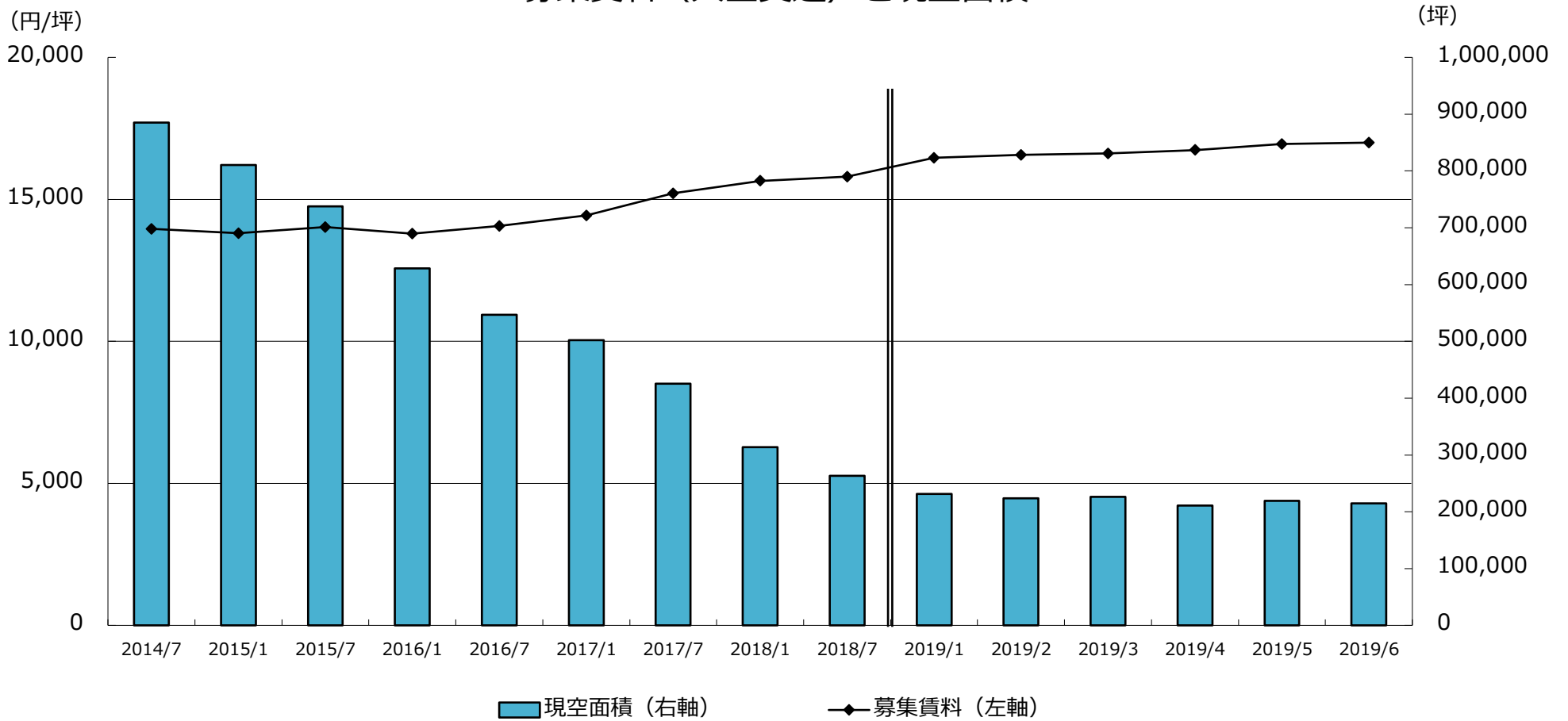
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2019年6月1日時点での募集預託金は144,871円（8.5ヶ月）で、前月の145,077円（8.6ヶ月）から206円低下した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は16,998円で、前月の16,947円からは51円（0.3%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は214,528坪で、前月の218,945坪からは4,417坪（2.0%）減少した。

募集預託金（保証金・敷金）の推移



募集賃料（共益費込）と現空面積



	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
募集預託金推移	97,765	101,681	108,359	123,007	129,443	129,894	139,737	141,050	140,898	142,450	145,077	144,871
募集賃料の推移	13,793	14,060	14,438	15,216	15,653	15,800	16,459	16,568	16,620	16,737	16,947	16,998
現空面積の推移	628,690	546,789	501,977	425,369	314,042	263,058	231,327	223,724	226,503	210,921	218,945	214,528

* 2014年7月から2018年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
 * 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

東京23区の空室率

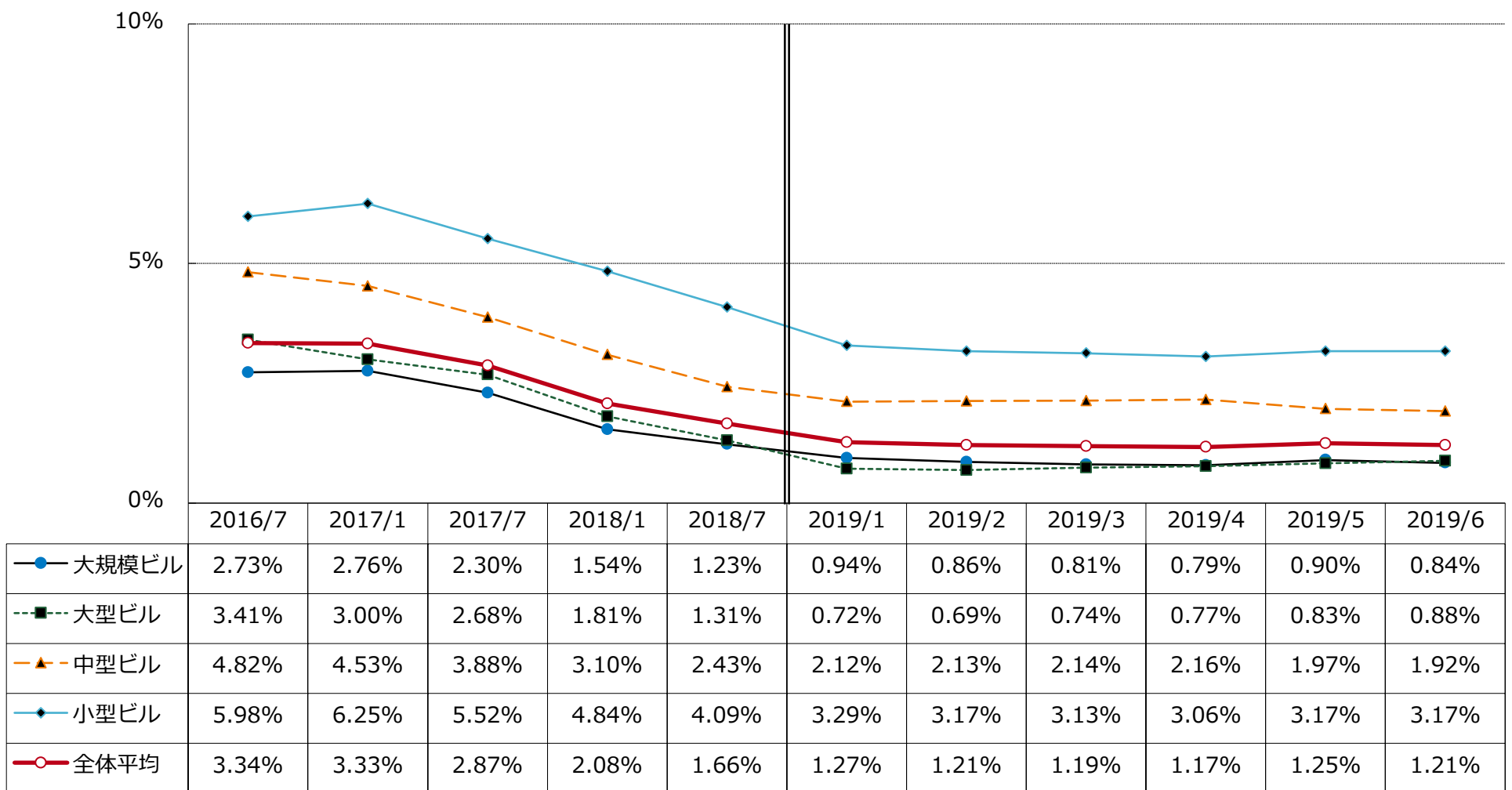
6月の大規模ビル空室率は 0.84%

2019年6月1時点で調査対象となった東京23区の竣工済大規模ビルは1,604棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は7,598,955坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が64,249坪あり、空室率は0.84%。前月の0.90%からは0.06%低下した。5月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

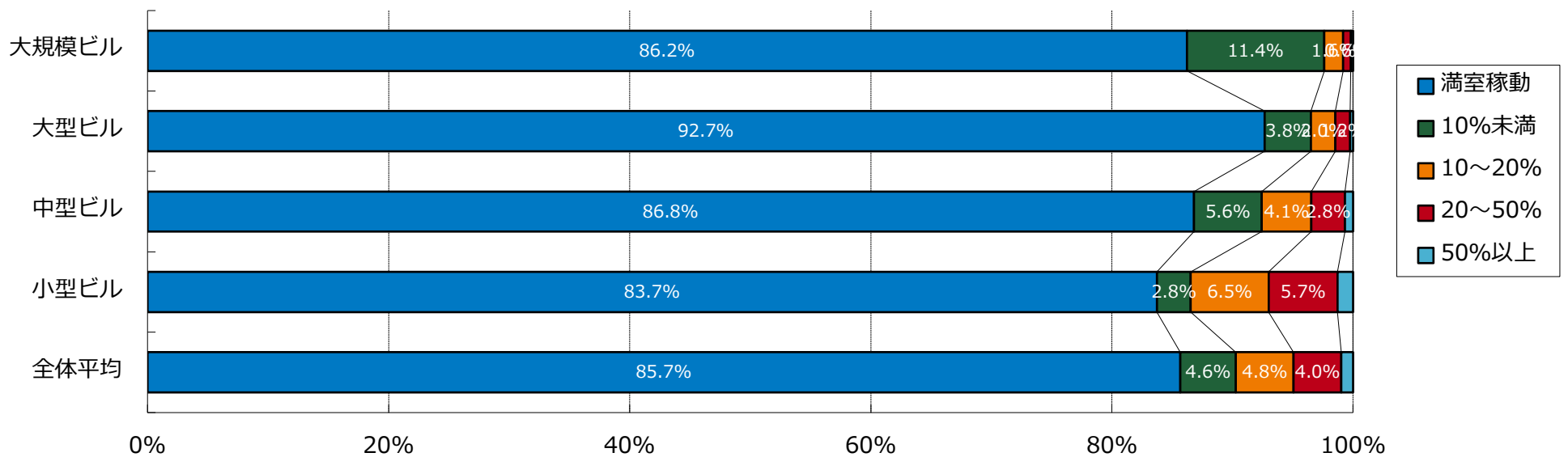
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	1.26%	1.43%	2.95%	4.02%	1.76%
23区	0.84%	0.88%	1.92%	3.17%	1.21%
都下三県	3.40%	3.62%	6.78%	8.68%	4.35%
周辺14区	1.87%	1.92%	2.72%	4.51%	2.27%
9区	0.69%	0.79%	1.79%	2.95%	1.06%
5区	0.61%	0.76%	1.69%	2.82%	0.97%
3区	0.62%	0.71%	1.68%	2.99%	0.96%

空室率の推移



* 2016年7月から2018年7月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

空室率の分布状況



* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。

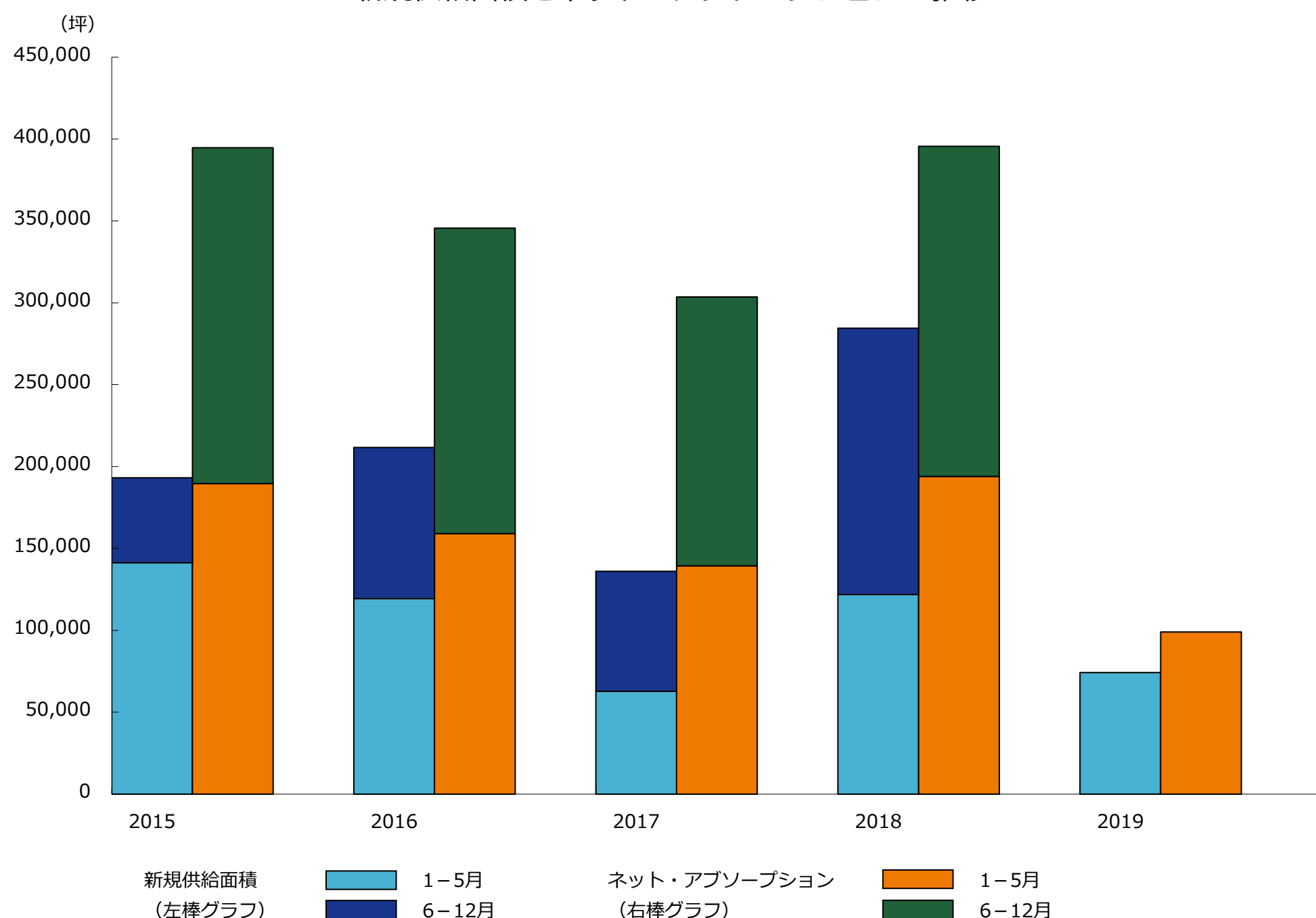
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

東京23区のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き ・ ・ 2019年5月のネット・アブソープションは-2,641坪。1月からの累計は+98,997坪。前年における同期間累計との対比では94,987坪減少した。（吸収需要）

新規供給面積の動き ・ ・ 2019年5月の新規供給面積は3,499坪。1月からの累計は74,219坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



■ ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	4月	5月	小計	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2017年	55,436	2,599	8,511	25,844	47,017	139,407	37,932	-6,245	45,224	37,188	26,714	24,658	-1,301	303,577
2018年	68,395	33,555	31,989	9,904	50,141	193,984	26,194	1,739	112,403	3,373	61,406	2,415	-5,967	395,547
2019年	-3,650	8,646	76,055	20,587	-2,641	98,997	-	-	-	-	-	-	-	98,997

* ネット・アブソープション（吸収需要）＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」
「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼働面積（＝テナント入居済面積）の増減です。

■ 新規供給面積

	1月	2月	3月	4月	5月	小計	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2017年	33,930	1,143	5,145	4,299	18,294	62,811	5,072	1,310	30,408	10,533	7,566	17,055	1,292	136,047
2018年	50,102	28,255	5,230	12,378	25,946	121,911	21,035	1,084	98,354	8,317	27,505	4,399	1,871	284,476
2019年	3,039	10,710	54,179	2,792	3,499	74,219	-	-	-	-	-	-	-	74,219

* 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の成約面積（大規模ビル）

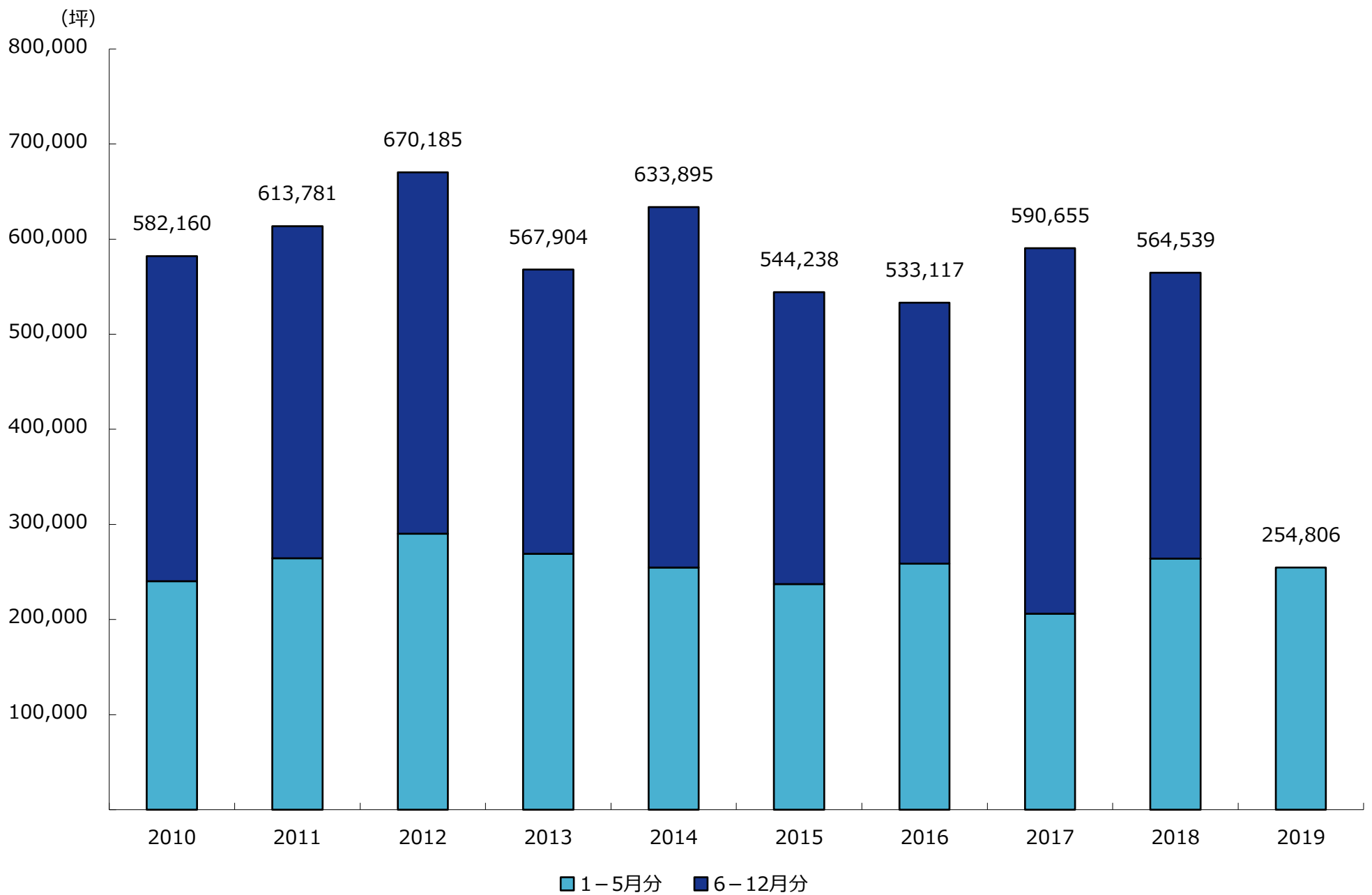
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

成約面積の動き ・ ・ 2019年5月の成約面積は38,821坪で、前月を15,640坪（28.7%）下回った。前年同月比では54,442坪（58.4%）のマイナスだった。

成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は254,806坪。その内、未竣工ビル（建築中）は105,789坪（41.5%）、竣工済ビルは149,017坪（58.5%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	小計	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2017年	35,926	36,480	40,428	51,445	41,970	206,249	62,622	35,098	34,665	54,936	105,253	48,339	43,493	590,655
2018年	45,633	43,021	48,213	33,794	93,263	263,924	38,768	35,778	39,691	37,749	46,311	60,133	42,185	564,539
2019年	59,873	27,438	74,213	54,461	38,821	254,806	-	-	-	-	-	-	-	254,806

竣工済ビル

2017年	30,955	32,422	36,826	42,484	40,275	182,962	37,408	29,664	26,722	46,943	37,370	18,998	30,784	410,851
2018年	33,022	36,766	43,503	32,693	28,778	174,762	30,634	30,645	30,909	28,993	38,821	39,063	17,003	390,830
2019年	24,853	25,046	31,793	35,824	31,501	149,017	-	-	-	-	-	-	-	149,017

未竣工ビル

2017年	4,971	4,058	3,602	8,961	1,695	23,287	25,214	5,434	7,943	7,993	67,883	29,341	12,709	179,804
2018年	12,611	6,255	4,710	1,101	64,485	89,162	8,134	5,133	8,782	8,756	7,490	21,070	25,182	173,709
2019年	35,020	2,392	42,420	18,637	7,320	105,789	-	-	-	-	-	-	-	105,789

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

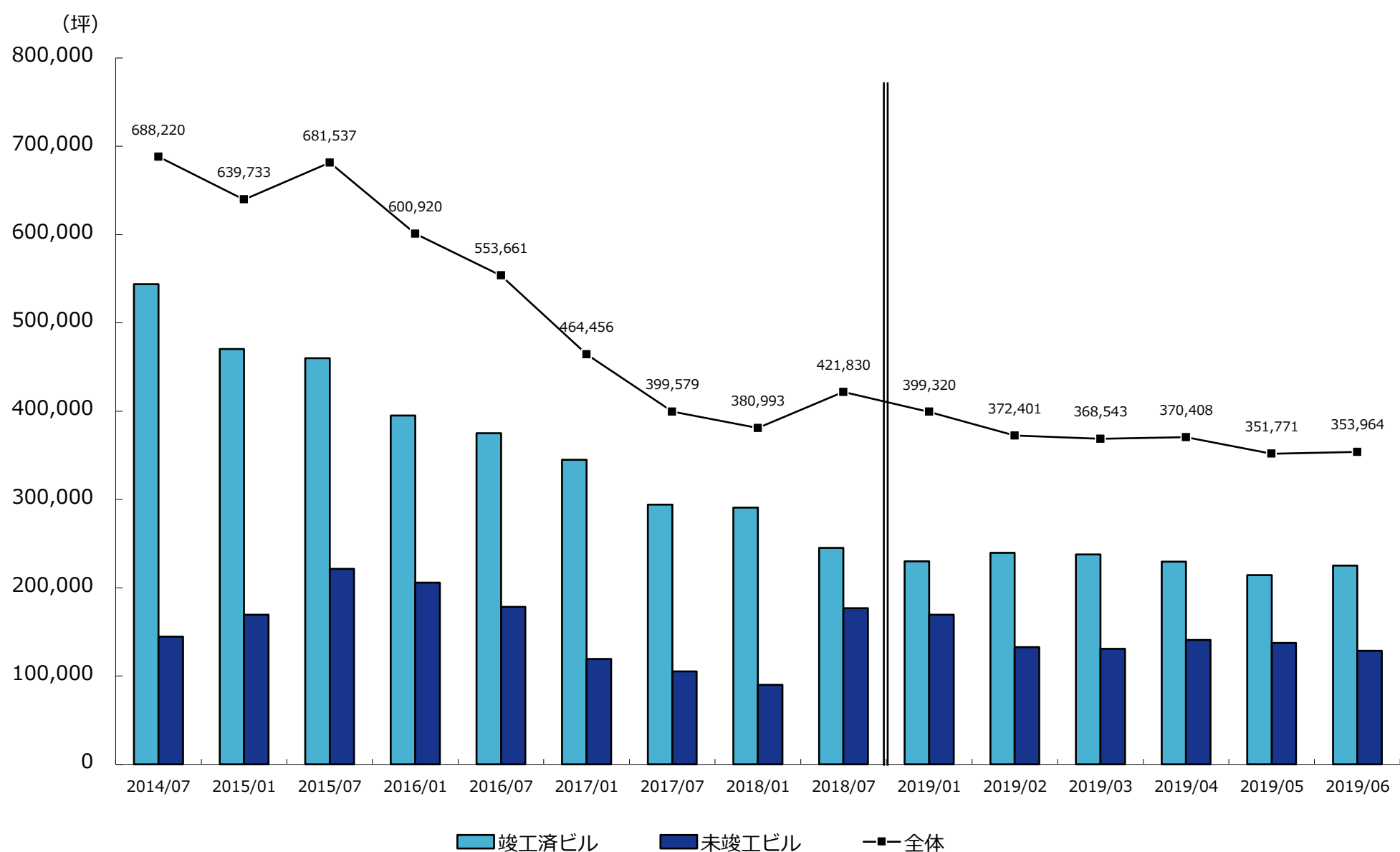
東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集ビル全体の動き・・・ 2019年6月1日時点の募集中在庫面積は353,964坪（439棟）で、前月より2,193坪（0.6%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は225,193坪（422棟）で、前月より11,011坪（5.1%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は63.6%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は128,771坪（17棟）で、前月より8,818坪（6.4%）減少した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は36.4%。

募集中在庫面積の推移



	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7
募集ビル全体	600,920	553,661	464,456	399,579	380,993	421,830
(棟数)	662	649	587	513	498	487

	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
募集ビル全体	399,320	372,401	368,543	370,408	351,771	353,964
(棟数)	412	418	429	414	424	439

	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7
竣工済ビル計	395,125	375,142	345,128	294,152	290,862	245,045
未竣工ビル計	205,795	178,519	119,328	105,427	90,131	176,785

	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
竣工済ビル計	229,766	239,702	237,759	229,440	214,182	225,193
未竣工ビル計	169,554	132,699	130,784	140,968	137,589	128,771

《竣工済ビルの内訳》

	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7
竣工済一年以内	41,108	39,089	65,369	29,388	26,676	6,004
竣工済一年以上	354,017	336,053	279,759	264,764	264,186	239,041

	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
竣工済一年以内	5,428	9,485	9,316	8,320	9,336	16,819
竣工済一年以上	224,338	230,217	228,443	221,120	204,846	208,374

《未竣工ビルの内訳》

	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7
一年以上先の竣工	76,973	99,138	48,421	39,796	35,941	109,891
一年以内の竣工	128,822	79,381	70,907	65,631	54,190	66,894

	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
一年以上先の竣工	128,170	87,001	82,975	96,735	81,375	76,266
一年以内の竣工	41,384	45,698	47,809	44,233	56,214	52,505

* 2014年7月から2018年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

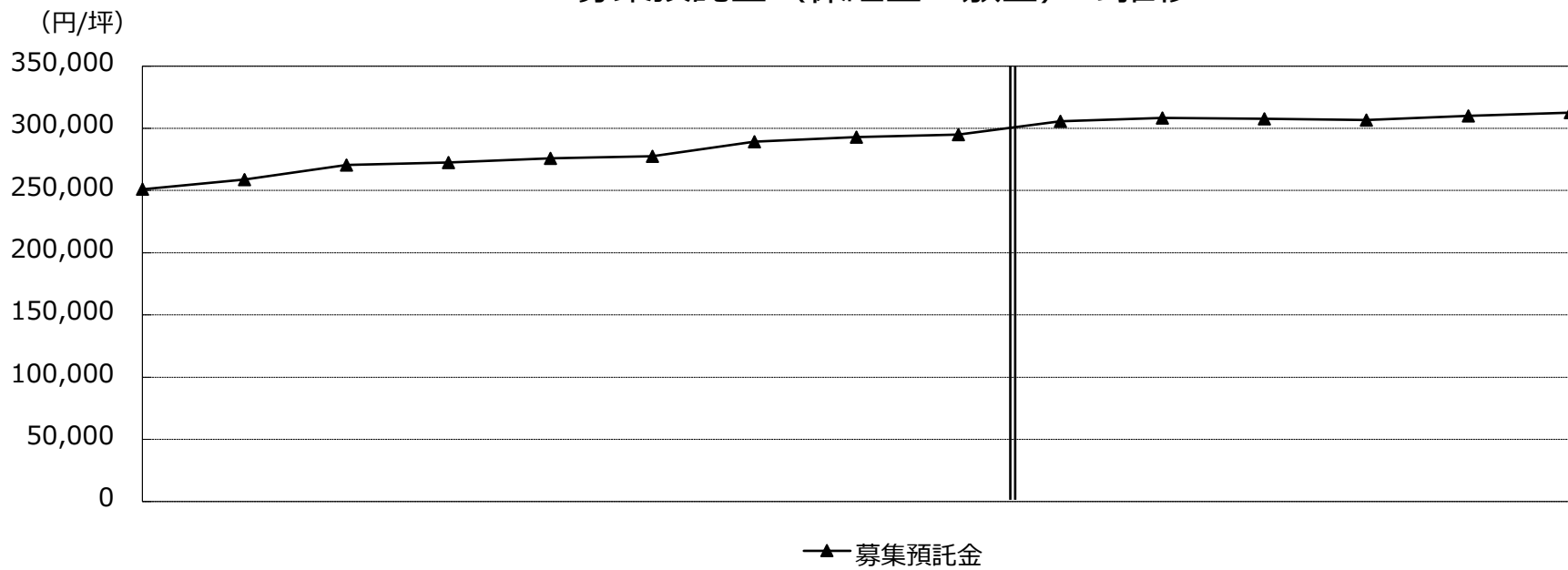
東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

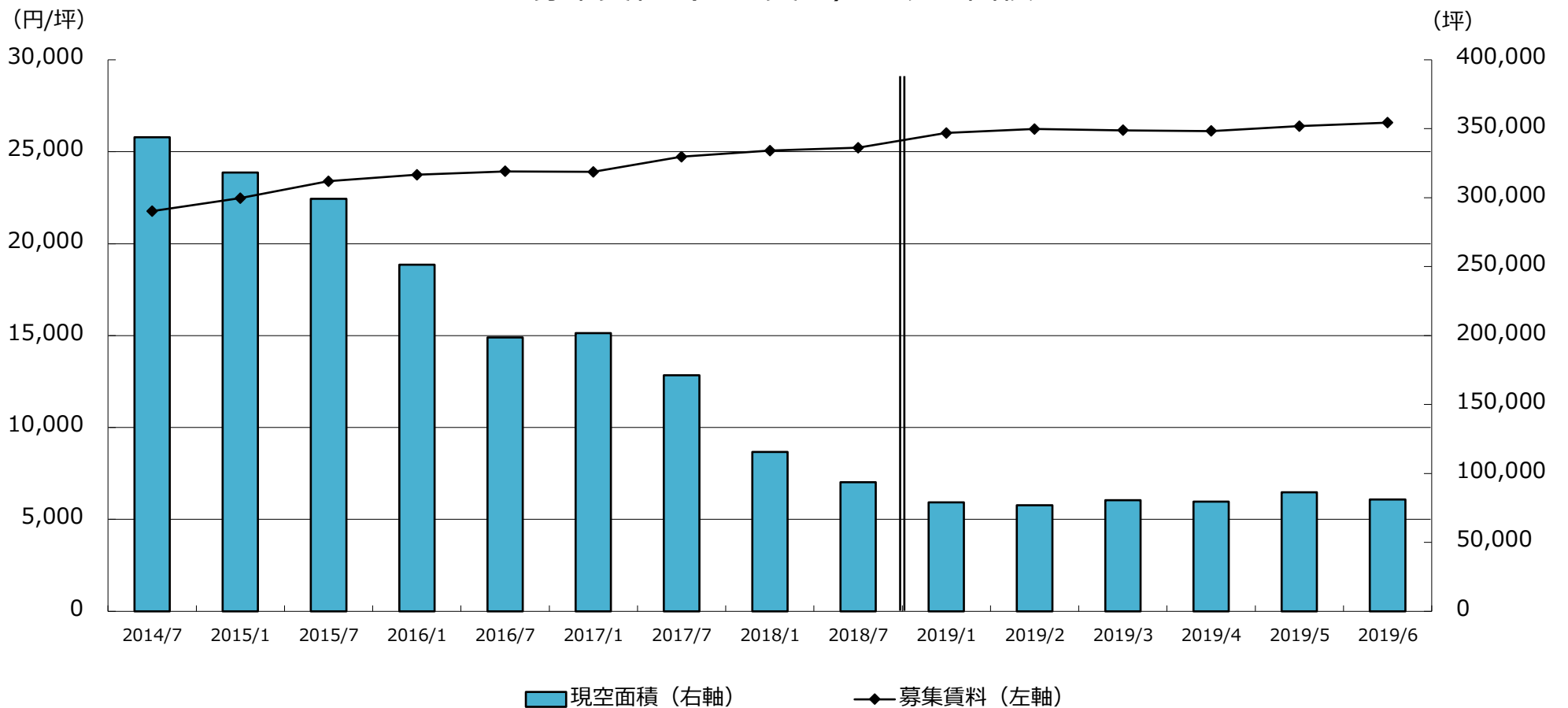
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2019年6月1日時点での募集預託金は312,624円（11.8ヶ月）で、前月の310,167円（11.8ヶ月）から2,457円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は26,581円で、前月の26,394円からは187円（0.7%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は81,112坪で、前月の86,477坪からは5,365坪（6.2%）減少した。

募集預託金（保証金・敷金）の推移



募集賃料（共益費込）と現空面積



	2016/1	2016/7	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6
募集預託金推移	272,578	275,799	277,485	289,162	293,067	294,835	305,542	308,452	307,672	306,557	310,167	312,624
募集賃料の推移	23,742	23,936	23,899	24,726	25,065	25,216	26,018	26,233	26,166	26,127	26,394	26,581
現空面積の推移	251,330	198,752	201,755	171,125	115,718	93,645	79,048	76,897	80,717	79,446	86,477	81,112

* 2014年7月から2018年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
 * 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

データの見方

1. 調査時点
2019年 6月1日
2. 調査期間
2014年 7月 ~ 2019年 6月
3. 統計日・統計期間
各月 1日時点（成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月 1日～末日の合計）
4. 竣工分類
1年以上先の竣工・・・調査時点より 1年以上先に竣工予定の物件
1年以内の竣工・・・調査時点より 1年以内に竣工予定の物件
竣工後 1年以内・・・調査時点の 1年前までに竣工した物件
竣工後 1年以上・・・調査時点の 1年以上前に竣工した物件
5. 単位
○成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション：坪
○募集賃料、募集預託金：円/坪
○空室率：%
6. 空室率調査
○空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。
小規模ビル（1フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。
○算出方法
$$\frac{\text{現空面積（未稼働面積）}}{\text{貸付面積（稼働対象面積）}} = \text{空室率（\%）}$$

○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出しています。
建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。
統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。
テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。
7. 用語の定義
 - (1) 募集中在庫面積 各統計日において、募集が公開されている面積の合計。
内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。
 - (2) 成約面積 募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。
公開募集に出ている募集を中止した場合の面積は含みません。
 - (3) 募集賃料、募集預託金 募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。
 - (4) 現空面積
（未稼働面積） 現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。
 - (5) 貸付面積
（稼働対象面積） 自社使用を除き、第三者（関連子会社）に賃貸可能なオフィス床面積の合計。
 - (6) ビル規模 大規模ビル：1フロア面積 200坪以上の物件
大型ビル：1フロア面積 100～200坪の物件
中型ビル：1フロア面積 50～100坪の物件
小型ビル：1フロア面積 20～50坪の物件
（小規模ビル：1フロア面積 20坪未満の物件）
 - (7) 新規供給面積 「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。
 - (8) ネット・アブソープション
（吸収需要） 各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減。
算出方法
+ 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」
+ 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」
- 「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

【募集面積、現空面積、空室率、ネット・アブソープションの集計方法変更について】

- 小規模ビル（1フロア20坪未満）に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、データを再集計しました。
- 各種時系列データでは、小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。
- 集計方法変更による影響を受けない募集条件を除き、過去のデータに関しては全て再集計しています。

※当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。
使用にあたっては貴社の責任と判断にて、お願い致します。

©Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.