

東京都心3区の成約面積

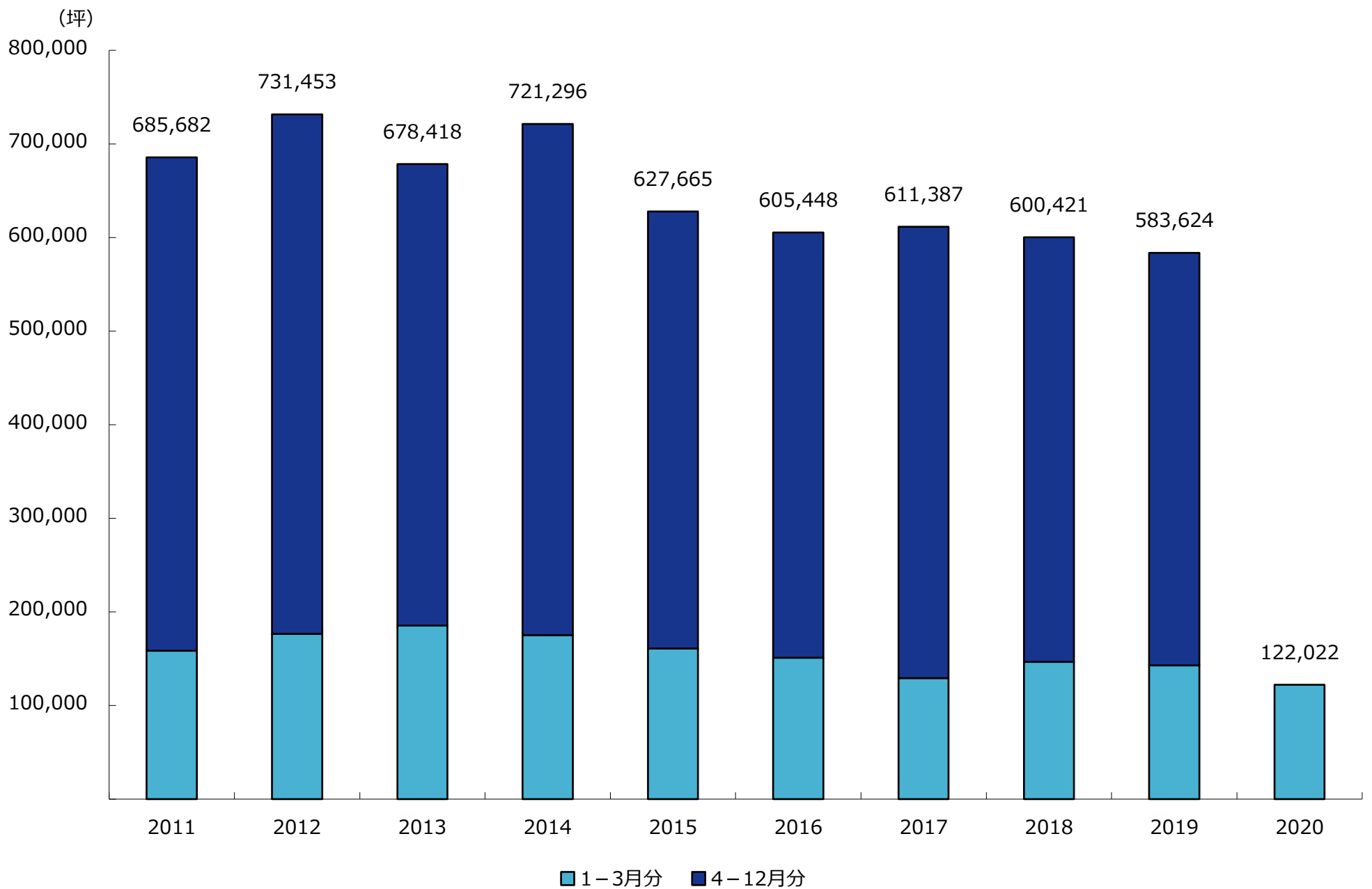
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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 ・ ・ 2020年3月の成約面積は31,057坪で、前月を862坪（2.7%）下回った。前年同月比では13,994坪（31.1%）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122,022坪。その内、未竣工ビル（建築中）は38,952坪（31.9%）、竣工済ビルは83,070坪（68.1%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	44,922	46,311	55,452	146,685	37,750	97,046	47,088	43,940	39,766	44,167	49,448	63,431	31,100	600,421
2019年	63,583	34,245	45,051	142,879	62,929	46,666	52,631	69,603	63,176	32,409	43,544	36,945	32,842	583,624
2020年	59,046	31,919	31,057	122,022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122,022

竣工済ビル

2018年	43,263	39,431	52,577	135,271	36,001	43,930	40,766	39,079	33,264	37,019	43,968	47,001	27,253	483,552
2019年	28,436	32,050	40,880	101,366	51,101	43,582	30,005	32,030	32,645	30,163	31,242	32,265	26,972	411,371
2020年	32,288	23,234	27,548	83,070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,070

未竣工ビル

2018年	1,659	6,880	2,875	11,414	1,749	53,116	6,322	4,861	6,502	7,148	5,480	16,430	3,847	116,869
2019年	35,147	2,195	4,171	41,513	11,828	3,084	22,626	37,573	30,531	2,246	12,302	4,680	5,870	172,253
2020年	26,758	8,685	3,509	38,952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,952

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京都心3区の募集中在庫面積

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

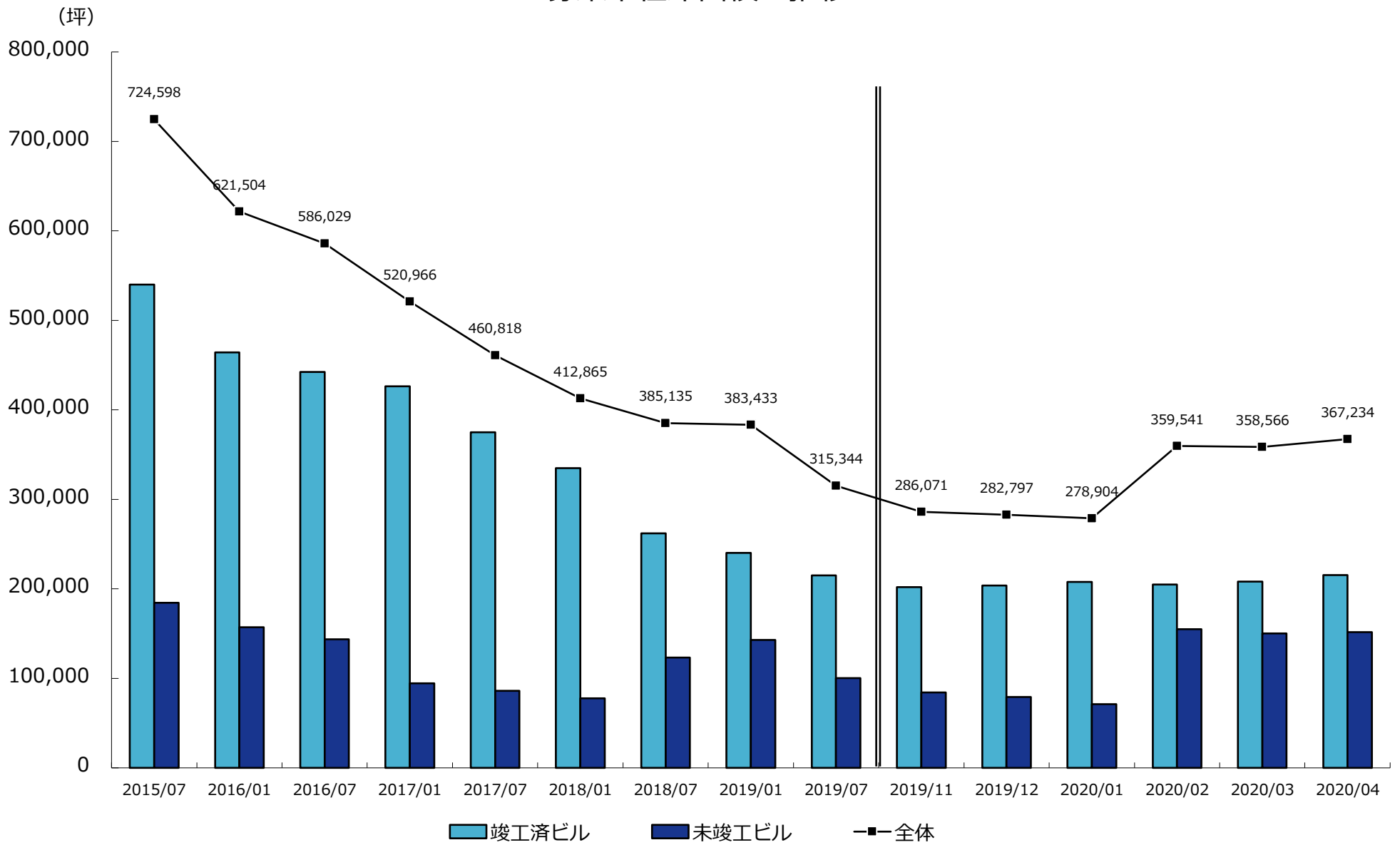
※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

募集ビル全体の動き・・・ 2020年4月1日時点の募集中在庫面積は367,234坪（2,168棟）で、前月より8,668坪（2.4%）増加した。

竣工済のビルの動き・・・ 当月は215,550坪（2,130棟）で、前月より7,312坪（3.5%）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58.7%。

未竣工のビルの動き・・・ 当月は151,684坪（38棟）で、前月より1,356坪（0.9%）増加した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は41.3%。

募集中在庫面積の推移



	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7
募集ビル全体	520,966	460,818	412,865	385,135	383,433	315,344
(棟数)	4,046	3,441	2,873	2,478	2,275	2,188

竣工済ビル計	426,443	374,859	335,069	261,925	240,357	215,108
未竣工ビル計	94,523	85,959	77,796	123,210	143,076	100,236

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集ビル全体	286,071	282,797	278,904	359,541	358,566	367,234
(棟数)	2,099	2,108	2,089	2,124	2,128	2,168

竣工済ビル計	201,948	203,740	207,607	204,755	208,238	215,550
未竣工ビル計	84,123	79,057	71,297	154,786	150,328	151,684

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	67,087	32,908	17,329	6,477	12,269	14,840
竣工済一年以上	359,356	341,951	317,740	255,448	228,088	200,268

竣工済一年以内	7,415	7,502	8,540	10,630	9,945	9,141
竣工済一年以上	194,533	196,238	199,067	194,125	198,293	206,409

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	36,602	25,476	15,687	65,578	112,530	53,833
一年以内の竣工	57,921	60,483	62,109	57,632	30,546	46,403

一年以上先の竣工	47,704	47,704	44,844	135,574	125,636	125,944
一年以内の竣工	36,419	31,353	26,453	19,212	24,692	25,740

* 2015年7月から2019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。

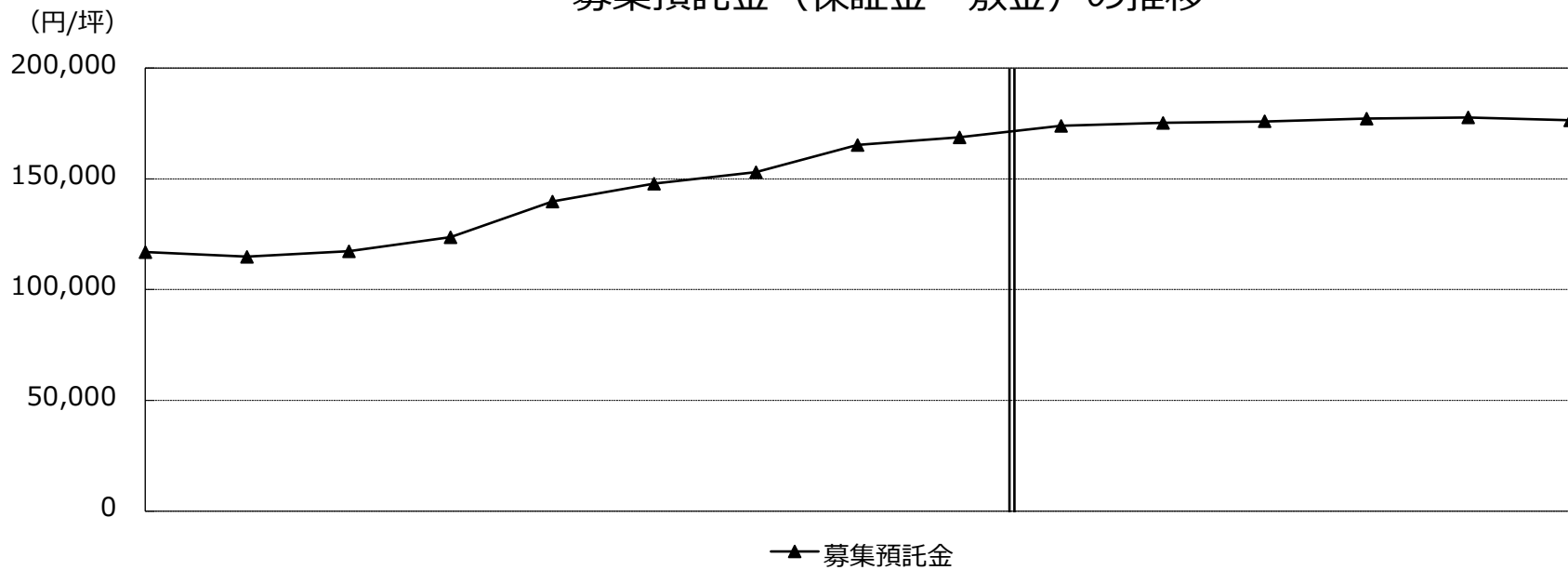
東京都心3区の募集条件と現空面積

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

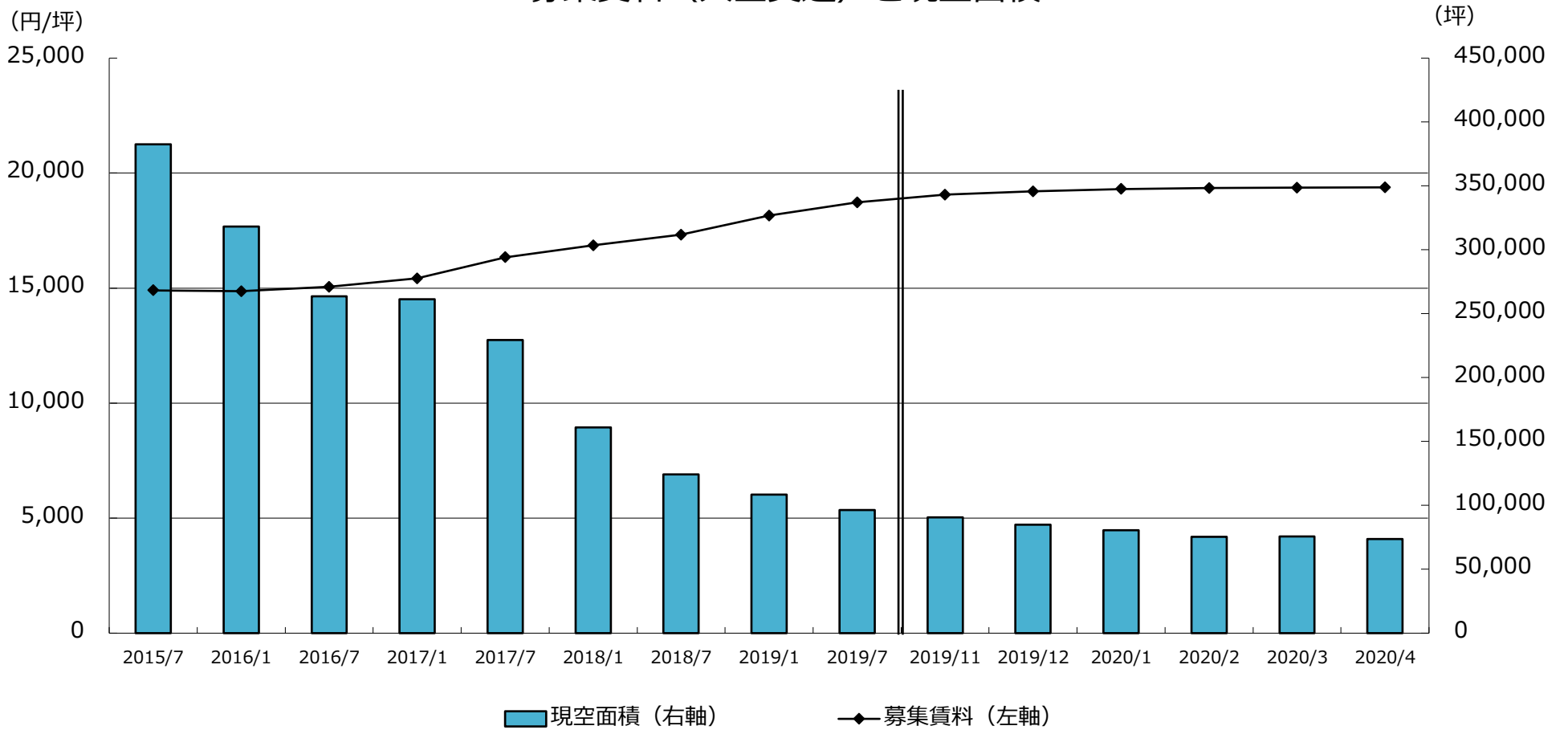
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2020年4月1日時点での募集預託金は176,352円（9.1ヶ月）で、前月の177,669円（9.2ヶ月）から1,317円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は19,380円で、前月の19,367円からは13円（0.1%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は73,607坪で、前月の75,794坪からは2,187坪（2.9%）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



	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集預託金推移	123,648	139,717	147,848	153,082	165,213	168,805	173,890	175,262	175,948	177,261	177,669	176,352
募集賃料の推移	15,419	16,341	16,863	17,327	18,159	18,726	19,069	19,201	19,311	19,349	19,367	19,380
現空面積の推移	261,184	229,478	160,887	124,167	108,478	96,391	90,757	84,828	80,682	75,518	75,794	73,607

* 2015年7月から2019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。

東京都心3区の空室率

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

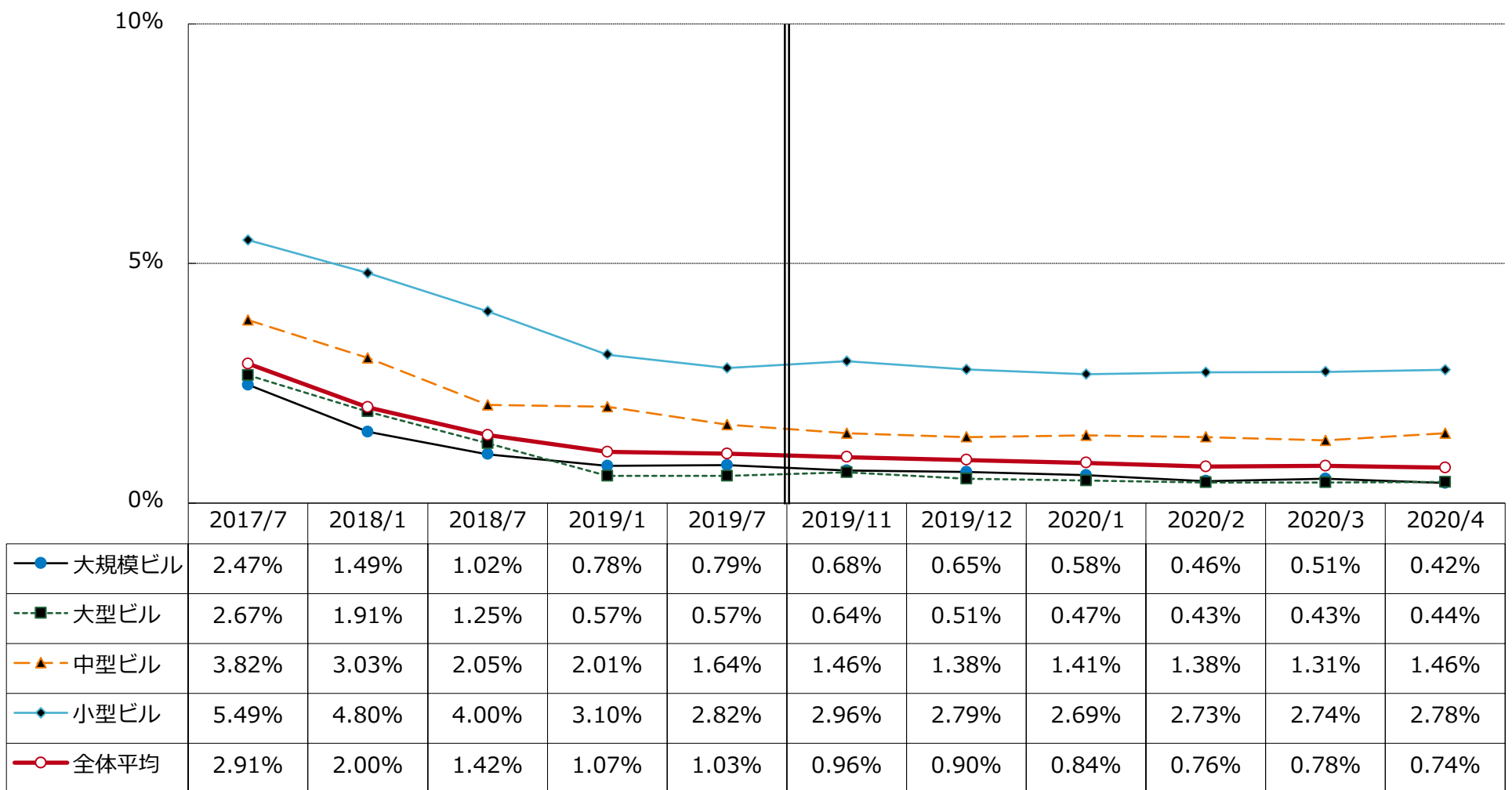
4月の大規模ビル空室率は 0.42%

2020年4月1時点で調査対象となった東京都心3区の竣工済大規模ビルは902棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は4,749,215坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が20,271坪あり、空室率は0.42%。前月の0.51%からは0.09%低下した。3月竣工の調査対象ビルは2棟で、貸付総面積は37,064坪。うち0坪が未成約のため、竣工時点での空室率は0.00%。

当月の空室率

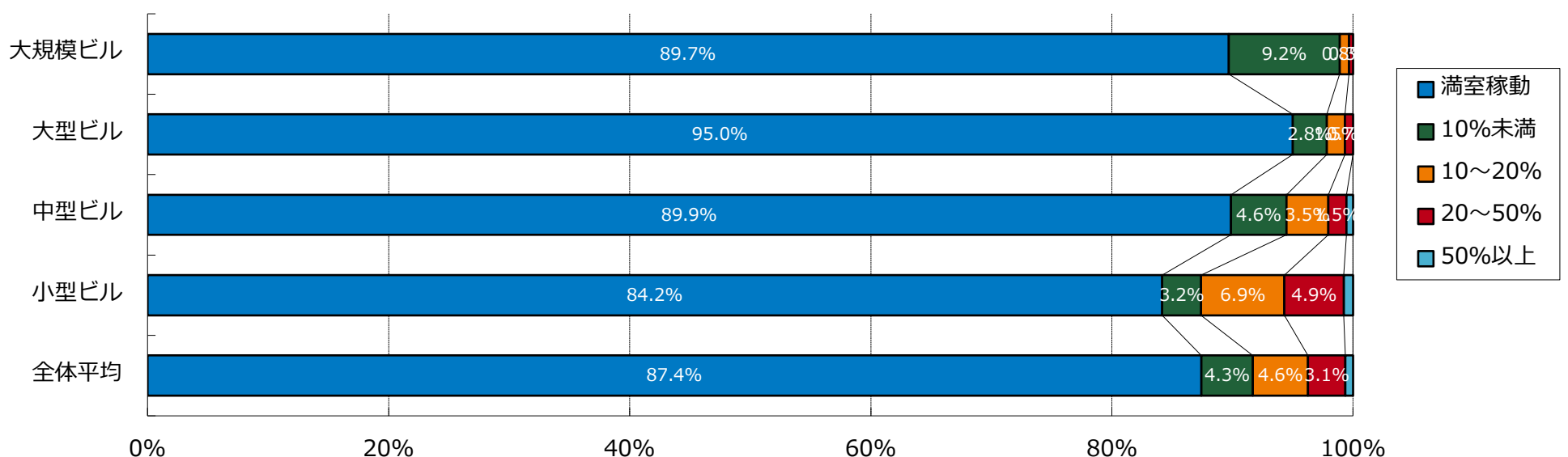
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	1.01%	1.42%	2.87%	3.69%	1.57%
23区	0.64%	0.77%	1.92%	2.91%	1.04%
都下三県	2.91%	3.97%	6.28%	7.82%	4.02%
周辺14区	2.17%	2.49%	3.29%	4.17%	2.57%
9区	0.41%	0.61%	1.70%	2.70%	0.82%
5区	0.41%	0.60%	1.58%	2.61%	0.78%
3区	0.42%	0.44%	1.46%	2.78%	0.74%

空室率の推移



* 2017年7月から2019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。

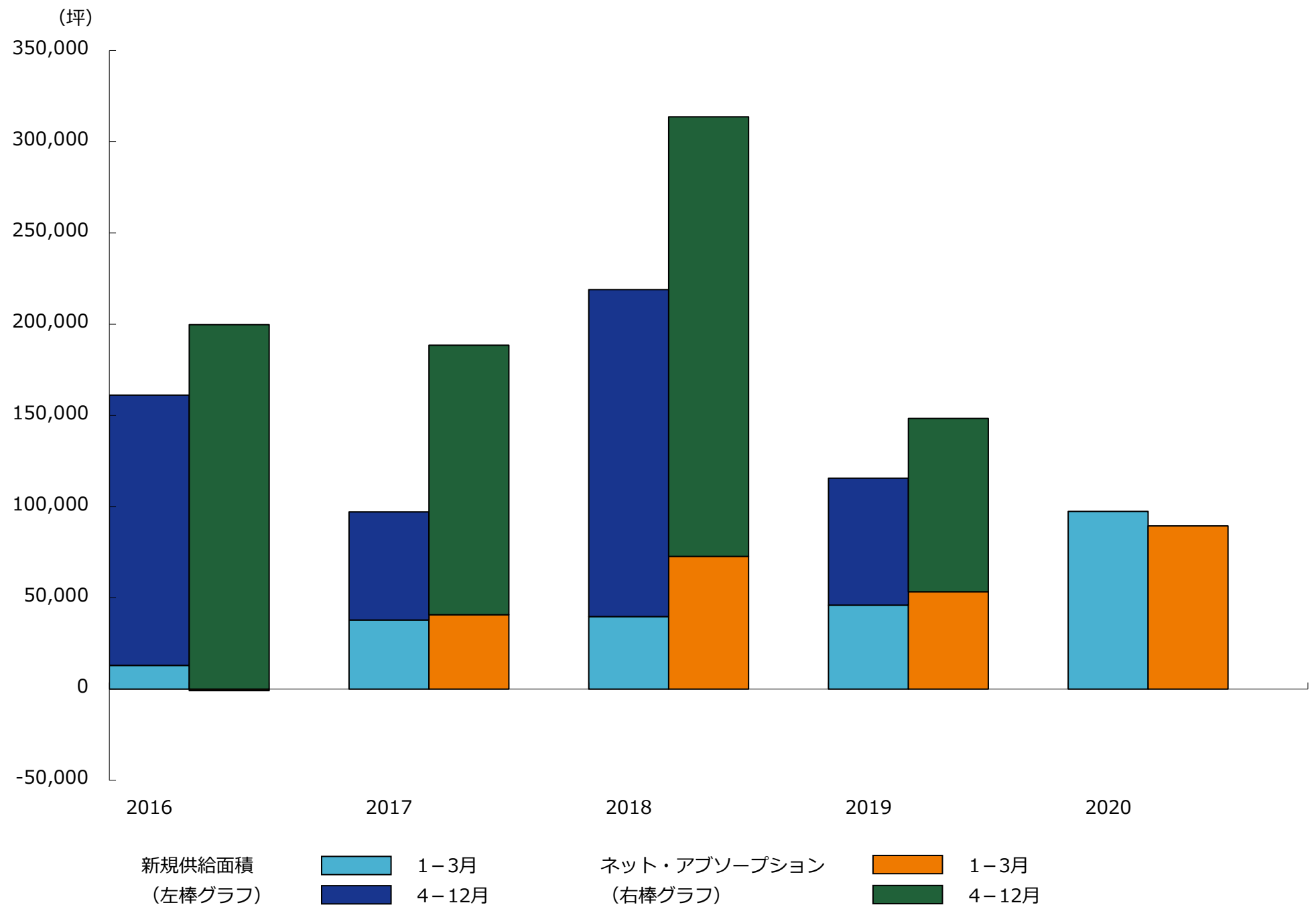
東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

ネット・アブソープションの動き（吸収需要） ・ ・ 2020年3月のネット・アブソープションは+30,911坪。1月からの累計は+89,450坪。前年における同期間累計との対比では36,073坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2020年3月の新規供給面積は38,223坪。1月からの累計は97,393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	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	17,184	30,706	24,844	72,734	7,627	60,741	31,158	-3,466	96,430	98	47,329	1,629	-595	313,685
2019年	-9,151	7,815	54,713	53,377	19,455	-1,839	20,631	7,231	15,632	6,689	2,275	-1,023	25,938	148,366
2020年	4,886	53,653	30,911	89,450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,450

* 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	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	11,477	26,939	1,341	39,757	12,378	25,946	21,035	1,007	83,523	6,798	26,693	1,670	166	218,973
2019年	2,814	10,045	33,162	46,021	1,222	1,823	17,309	7,622	5,499	5,546	0	769	29,805	115,616
2020年	2,034	57,136	38,223	97,393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,393

* 「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。

東京都心3区の成約面積（大規模ビル）

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

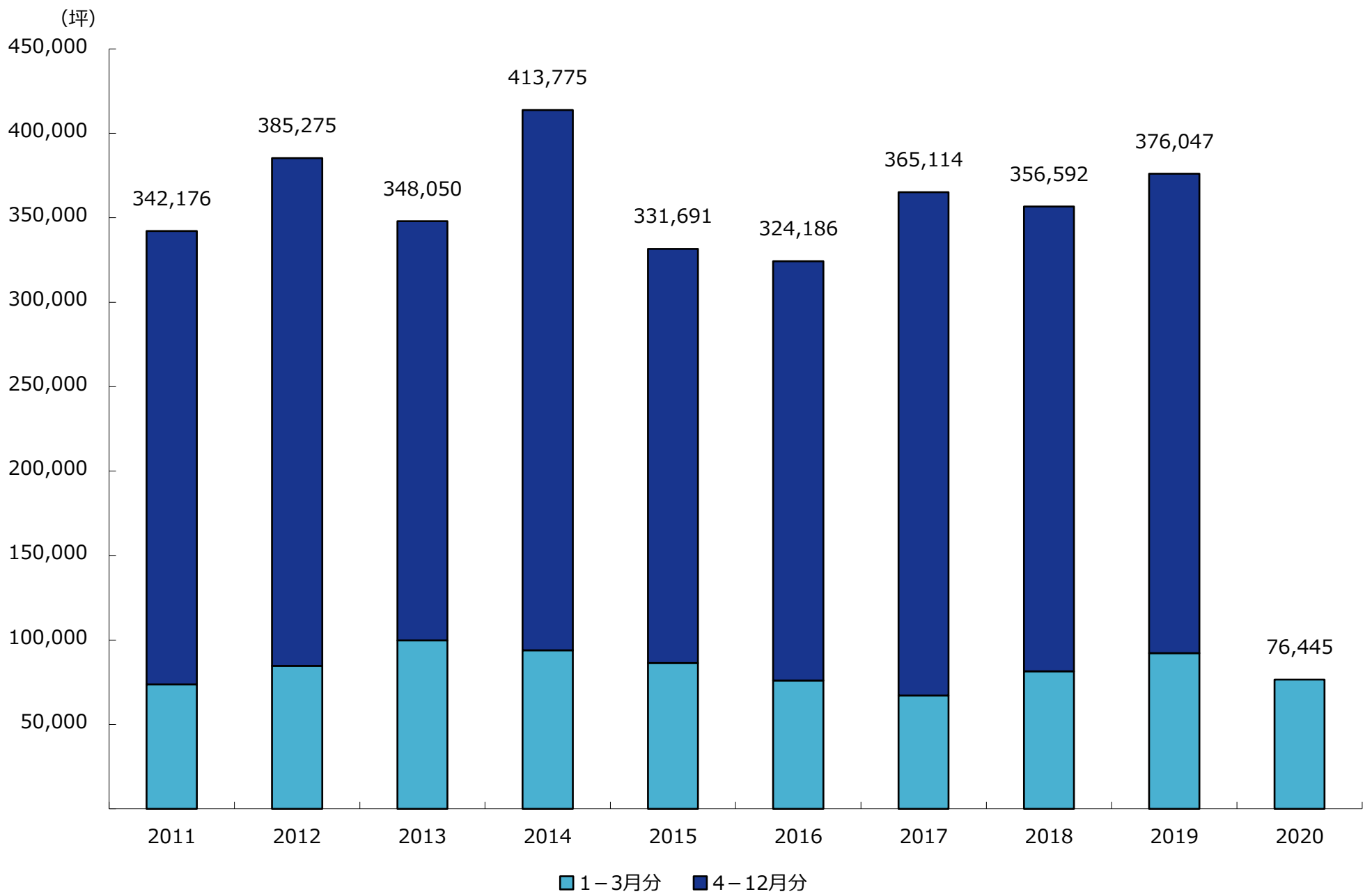
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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 ・ ・ 2020年3月の成約面積は14,904坪で、前月を4,001坪（21.2%）下回った。前年同月比では10,530坪（41.4%）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76,445坪。その内、未竣工ビル（建築中）は31,036坪（40.6%）、竣工済ビルは45,409坪（59.4%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	21,398	25,125	34,853	81,376	17,049	75,150	25,970	19,935	23,958	27,555	27,052	45,132	13,415	356,592
2019年	48,135	18,560	25,434	92,129	39,886	28,909	33,505	52,347	46,676	18,143	24,916	19,220	20,316	376,047
2020年	42,636	18,905	14,904	76,445	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,445

竣工済ビル

2018年	20,004	18,870	32,468	71,342	15,948	22,554	20,036	17,660	18,477	20,712	21,968	30,929	10,721	250,347
2019年	13,115	16,423	21,842	51,380	29,606	26,022	10,956	16,738	17,132	16,175	15,495	16,668	15,382	215,554
2020年	19,177	11,328	14,904	45,409	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,409

未竣工ビル

2018年	1,394	6,255	2,385	10,034	1,101	52,596	5,934	2,275	5,481	6,843	5,084	14,203	2,694	106,245
2019年	35,020	2,137	3,592	40,749	10,280	2,887	22,549	35,609	29,544	1,968	9,421	2,552	4,934	160,493
2020年	23,459	7,577	0	31,036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,036

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京都心3区の募集中在庫面積（大規模ビル）

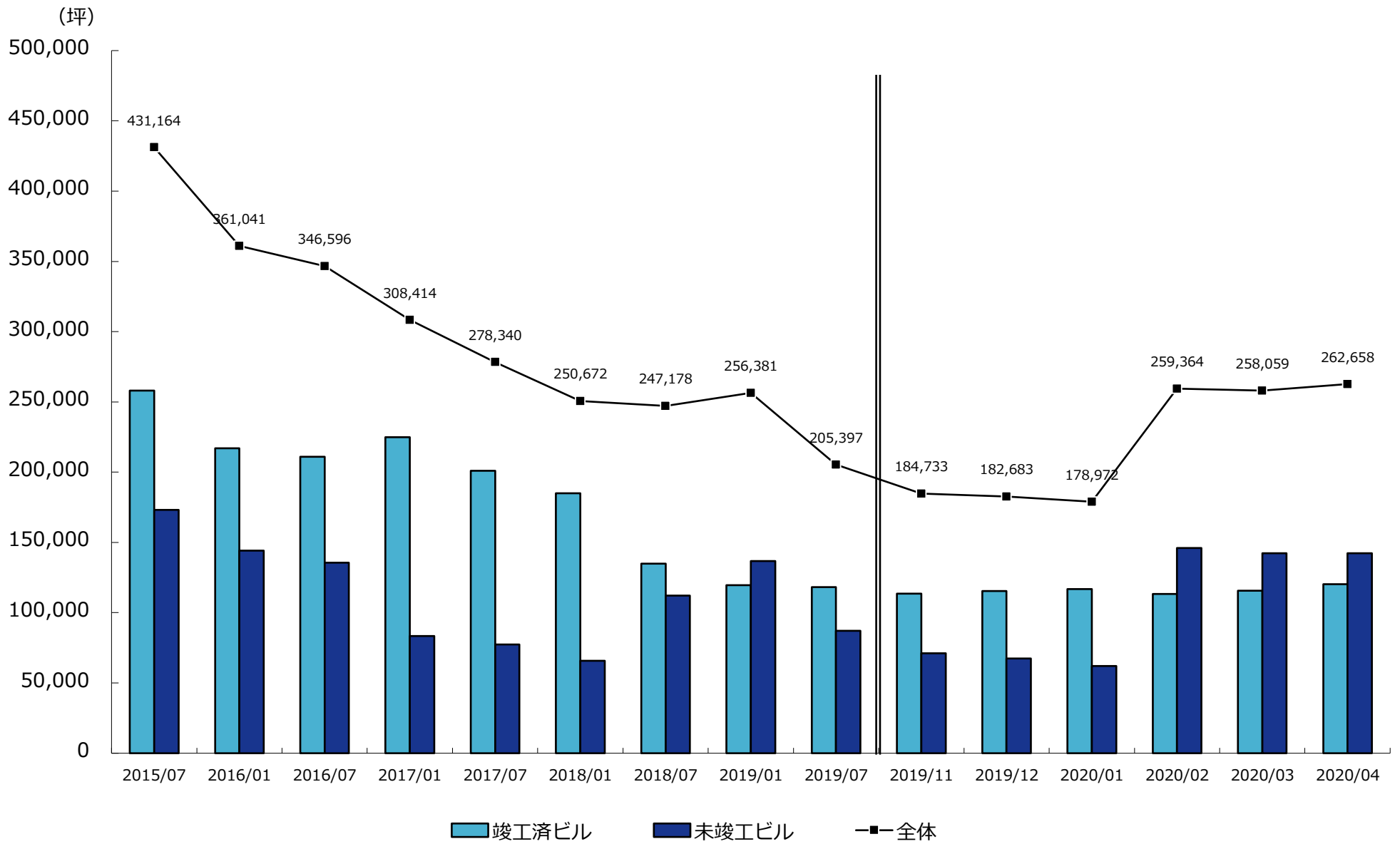
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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・・・ 2020年4月1日時点の募集中在庫面積は262,658坪（202棟）で、前月より4,599坪（1.8%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は120,321坪（191棟）で、前月より4,599坪（4.0%）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45.8%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は142,337坪（11棟）で、前月比横這い。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は54.2%。

募集中在庫面積の推移



	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7
募集ビル全体	308,414	278,340	250,672	247,178	256,381	205,397
(棟数)	327	294	286	257	222	227

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集ビル全体	184,733	182,683	178,972	259,364	258,059	262,658
(棟数)	196	197	200	194	192	202

	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7
竣工済ビル計	224,924	200,898	184,978	134,944	119,527	118,301
未竣工ビル計	83,490	77,442	65,694	112,234	136,854	87,096

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
竣工済ビル計	113,663	115,321	116,804	113,250	115,722	120,321
未竣工ビル計	71,070	67,362	62,168	146,114	142,337	142,337

《竣工済ビルの内訳》

	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7
竣工済一年以内	60,128	25,939	11,776	1,530	5,428	10,833
竣工済一年以上	164,796	174,959	173,202	133,414	114,099	107,468

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
竣工済一年以内	3,978	4,504	3,825	7,470	6,237	5,754
竣工済一年以上	109,685	110,817	112,979	105,780	109,485	114,567

《未竣工ビルの内訳》

	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7
一年以上先の竣工	35,234	25,476	15,313	64,412	111,629	49,900
一年以内の竣工	48,256	51,966	50,381	47,822	25,225	37,196

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
一年以上先の竣工	47,704	47,704	44,844	135,574	125,636	125,636
一年以内の竣工	23,366	19,658	17,324	10,540	16,701	16,701

* 2015年7月から2019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。

東京都心3区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

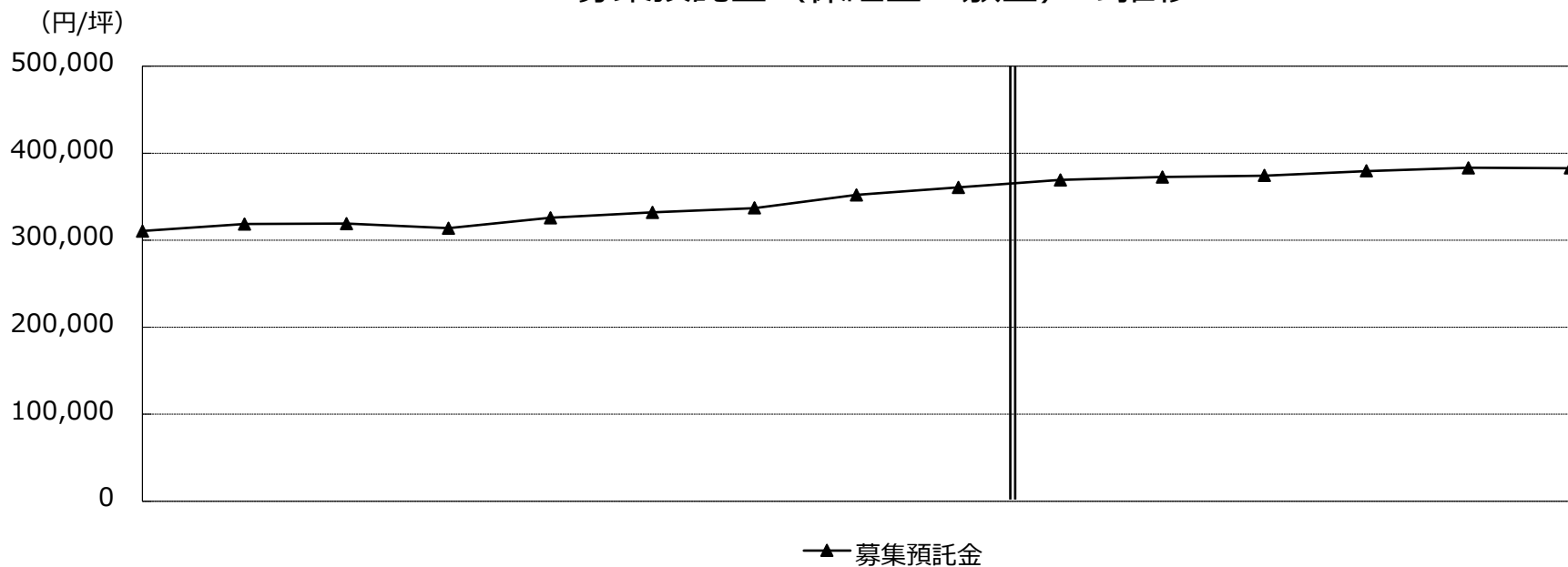
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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。

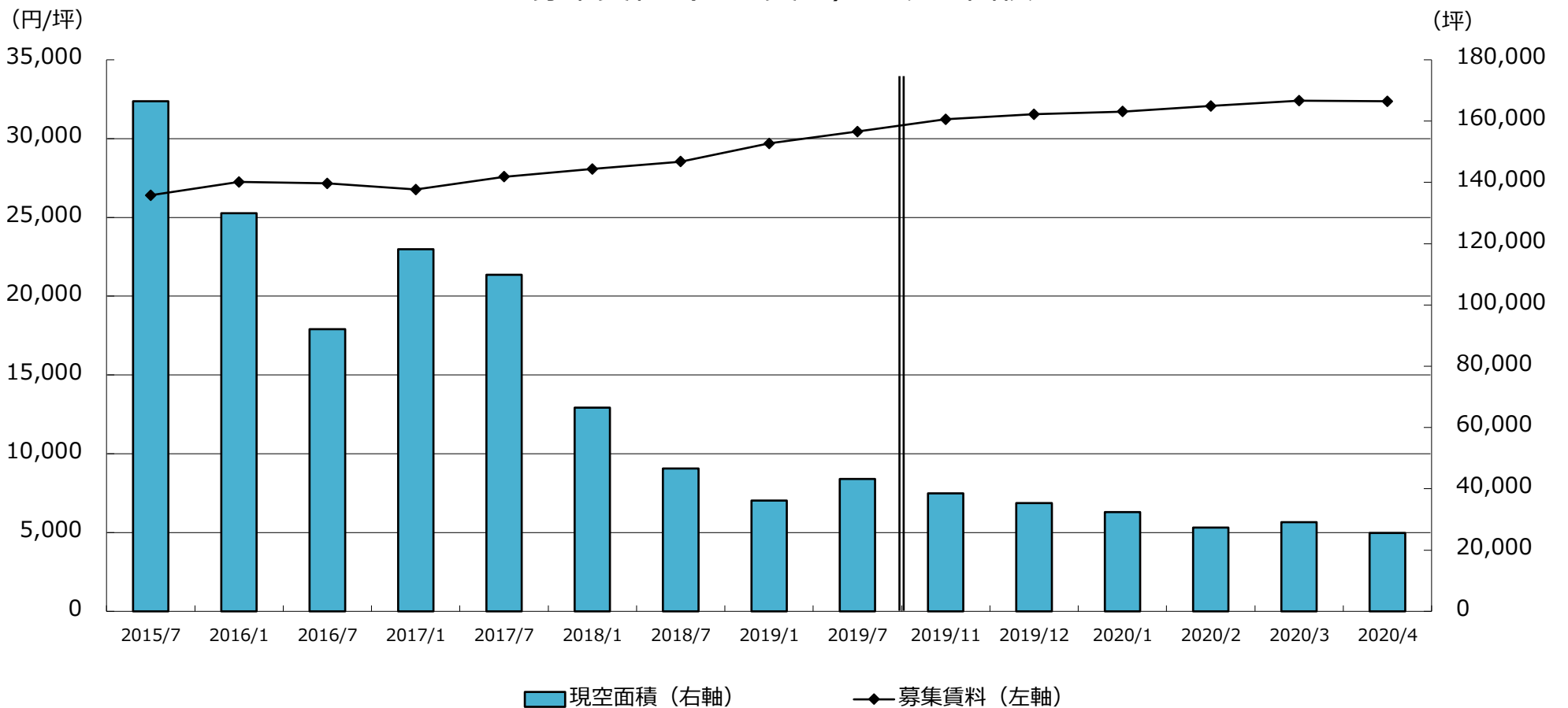
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2020年4月1日時点での募集預託金は382,896円（11.8ヶ月）で、前月の383,277円（11.8ヶ月）から381円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は32,368円で、前月の32,405円からは37円（0.1%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は25,610坪で、前月の29,112坪からは3,502坪（12.0%）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



	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集預託金推移	313,897	325,575	331,988	336,996	352,079	360,575	369,235	372,493	374,313	379,533	383,277	382,896
募集賃料の推移	26,778	27,583	28,072	28,542	29,700	30,453	31,219	31,549	31,718	32,075	32,405	32,368
現空面積の推移	118,195	109,891	66,497	46,574	36,108	43,181	38,537	35,393	32,416	27,302	29,112	25,610

* 2015年7月から2019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
2020年 4月1日
2. 調査期間
2015年 7月 ~ 2020年 4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 $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$
○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.