

# 東京都心5区の成約面積

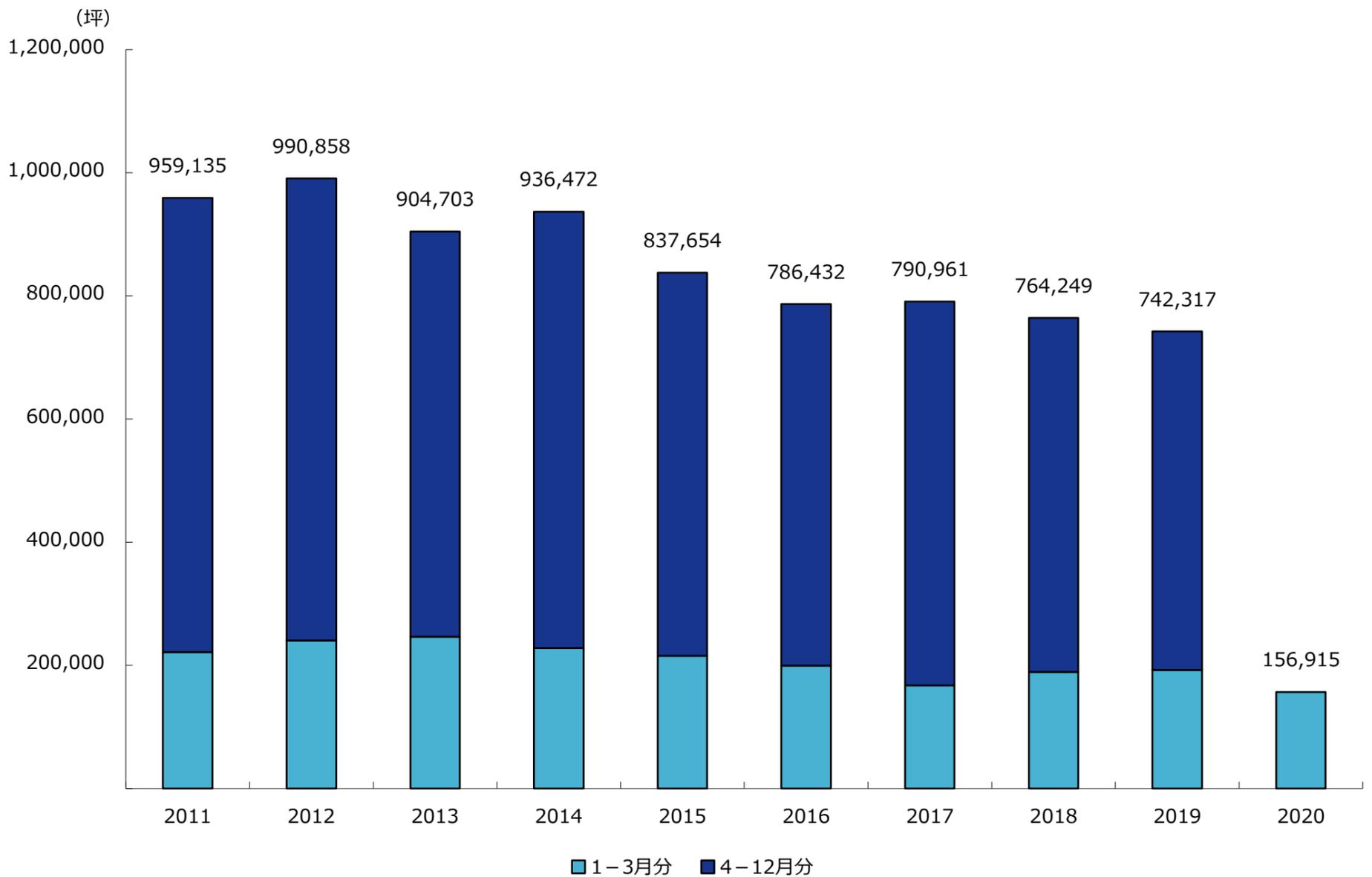
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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44,226坪で、前月を2,660坪（6.4%）上回った。前年同月比では32,132坪（42.1%）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156,915坪。その内、未竣工ビル（建築中）は41,802坪（26.6%）、竣工済ビルは115,113坪（73.4%）。

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	64,452	58,992	66,151	189,595	48,066	107,731	61,159	57,700	50,600	50,594	63,145	74,457	61,202	764,249
2019年	72,628	43,677	76,358	192,663	74,059	61,974	64,111	83,869	76,216	40,883	54,241	50,408	43,893	742,317
2020年	71,123	41,566	44,226	156,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156,915

竣工済ビル

2018年	56,869	51,789	63,168	171,826	46,211	52,772	52,637	52,251	43,446	43,102	57,424	56,534	34,443	610,646
2019年	37,001	40,709	49,526	127,236	59,184	53,587	41,457	44,423	43,355	38,637	41,825	45,691	37,623	533,018
2020年	42,828	31,708	40,577	115,113	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115,113

未竣工ビル

2018年	7,583	7,203	2,983	17,769	1,855	54,959	8,522	5,449	7,154	7,492	5,721	17,923	26,759	153,603
2019年	35,627	2,968	26,832	65,427	14,875	8,387	22,654	39,446	32,861	2,246	12,416	4,717	6,270	209,299
2020年	28,295	9,858	3,649	41,802	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,802

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

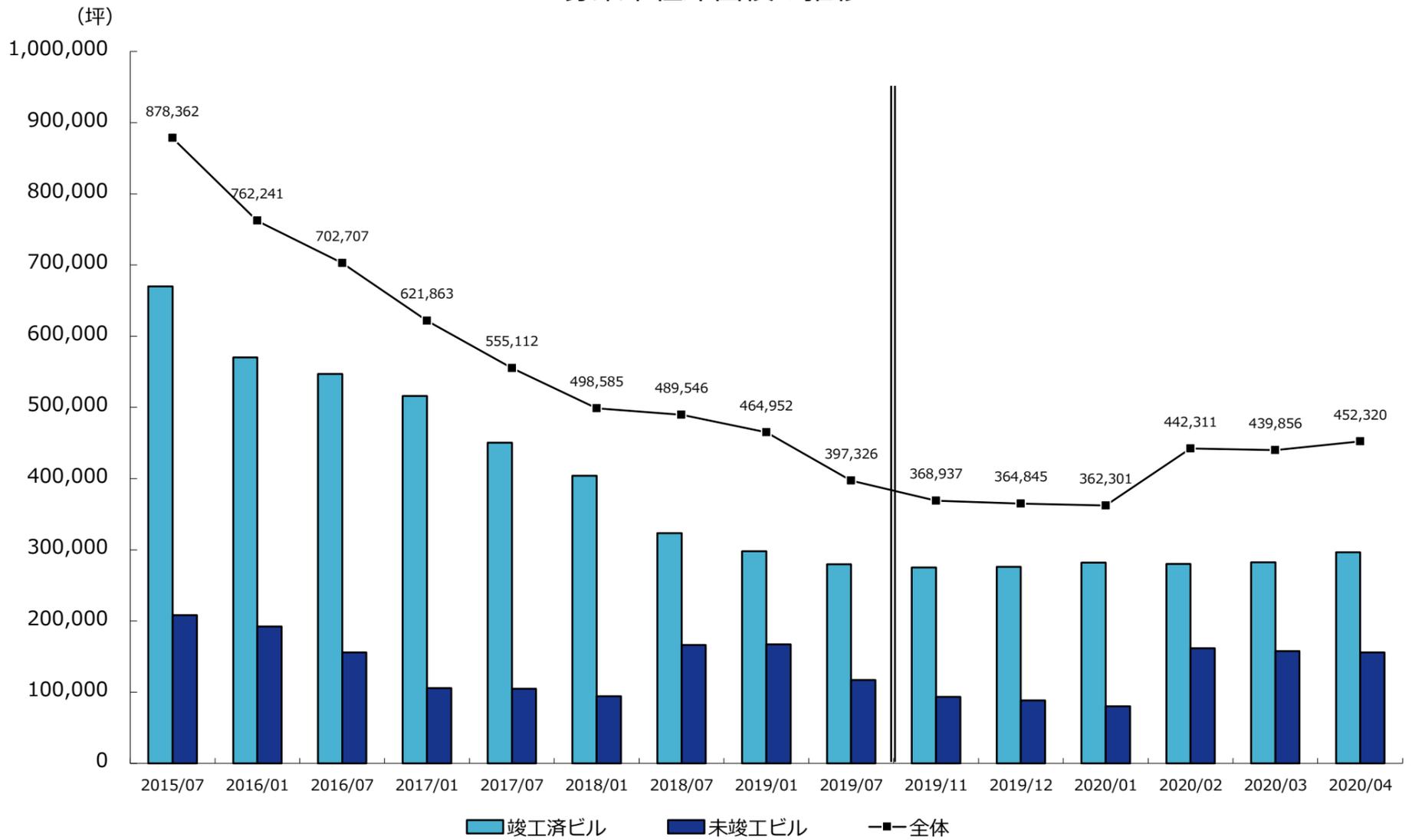
# 東京都心5区の募集中在庫面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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452,320坪（3,145棟）で、前月より12,464坪（2.8%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は296,614坪（3,094棟）で、前月より14,289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65.6%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は155,706坪（51棟）で、前月より1,825坪（1.2%）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34.4%。

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	621,863	555,112	498,585	489,546	464,952	397,326
(棟数)	5,551	4,691	3,919	3,413	3,089	3,126

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集ビル全体	368,937	364,845	362,301	442,311	439,856	452,320
(棟数)	3,088	3,114	3,097	3,110	3,117	3,145

	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7
竣工済ビル計	516,094	450,394	404,294	323,320	297,864	279,951
未竣工ビル計	105,769	104,718	94,291	166,226	167,088	117,375

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
竣工済ビル計	275,252	276,175	282,227	280,320	282,325	296,614
未竣工ビル計	93,685	88,670	80,074	161,991	157,531	155,706

《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	69,646	34,406	20,152	8,427	13,587	18,106
竣工済一年以上	446,448	415,988	384,142	314,893	284,277	261,845

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
竣工済一年以内	15,347	13,313	15,143	17,321	15,931	16,450
竣工済一年以上	259,905	262,862	267,084	262,999	266,394	280,164

《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	38,040	34,194	29,842	95,759	118,190	53,833
一年以内の竣工	67,729	70,524	64,449	70,467	48,898	63,542

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
一年以上先の竣工	49,565	49,565	46,705	137,435	126,259	126,567
一年以内の竣工	44,120	39,105	33,369	24,556	31,272	29,139

\* 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。

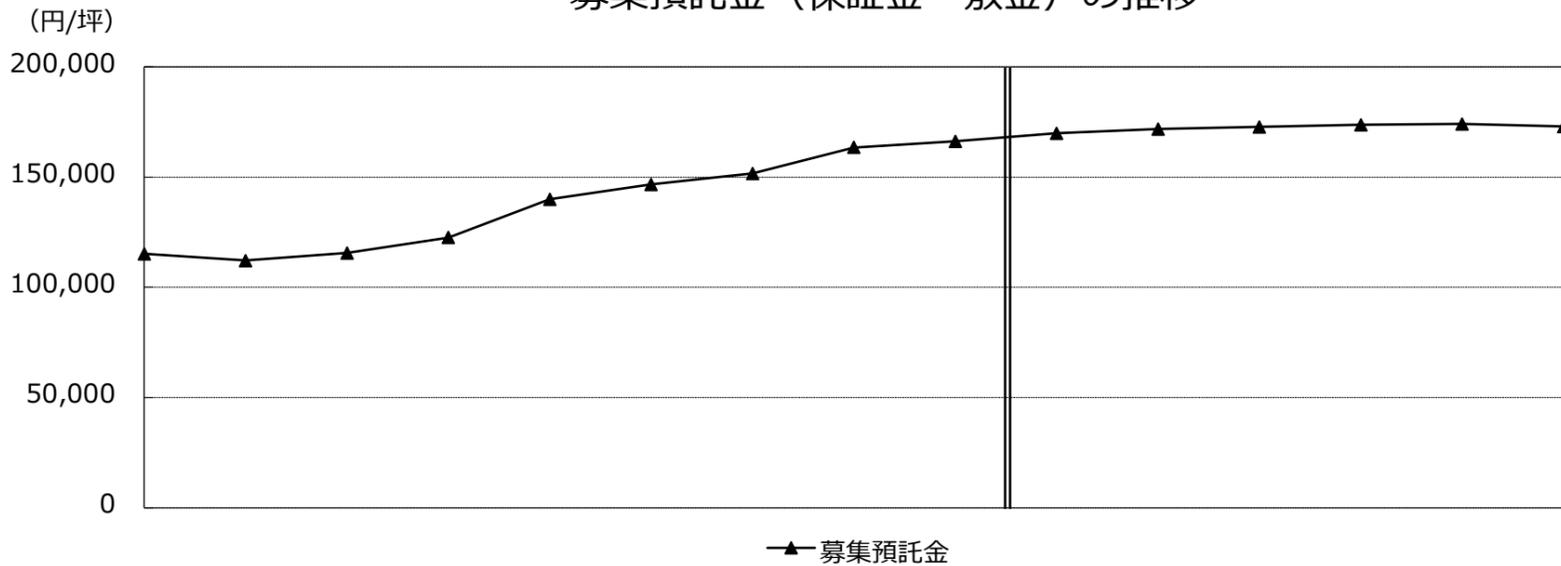
# 東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

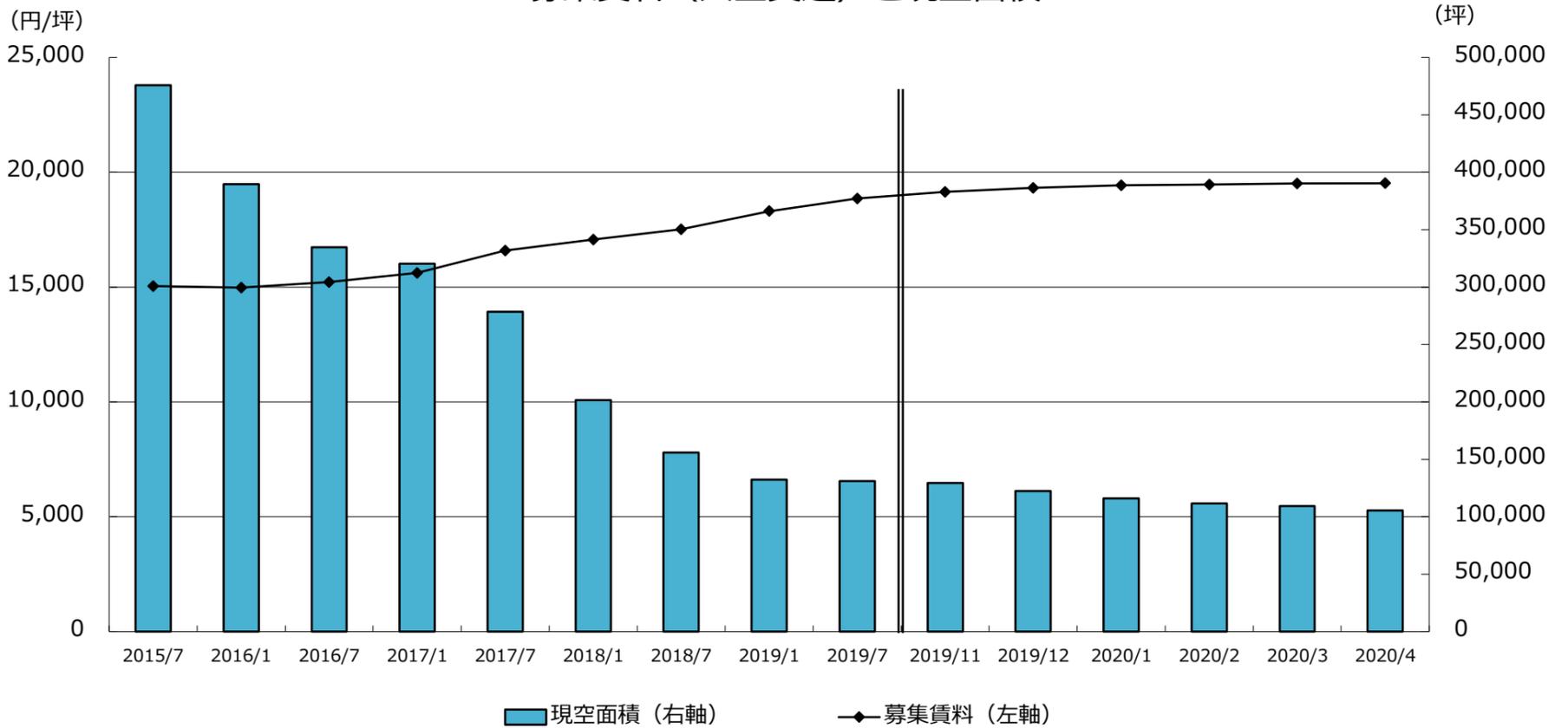
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2020年4月1日時点での募集預託金は173,052円（8.9ヶ月）で、前月の174,139円（8.9ヶ月）から1,087円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は19,517円で、前月の19,508円からは9円（0.0%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は105,389坪で、前月の109,425坪からは4,036坪（3.7%）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	122,599	139,936	146,693	151,645	163,473	166,297	169,913	171,814	172,829	173,734	174,139	173,052
募集賃料の推移	15,613	16,585	17,068	17,509	18,304	18,854	19,145	19,322	19,426	19,466	19,508	19,517
現空面積の推移	320,412	278,366	201,541	155,771	132,261	131,008	129,299	122,471	115,932	111,415	109,425	105,389

\* 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5区の空室率

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

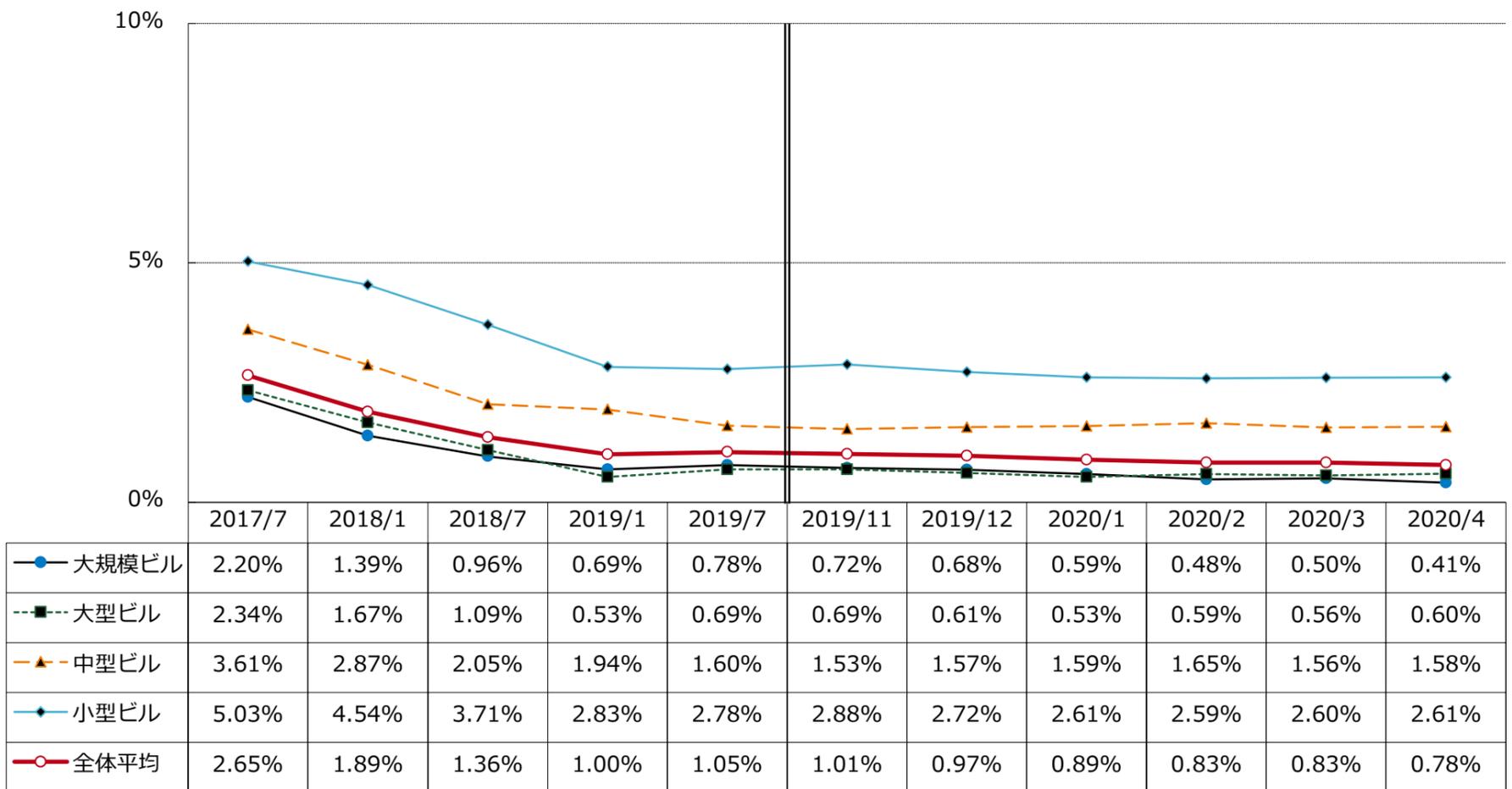
4月の大規模ビル空室率は 0.41%

2020年4月1時点で調査対象となった東京都心5区の竣工済大規模ビルは1,144棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は5,888,713坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が24,536坪あり、空室率は0.41%。前月の0.50%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

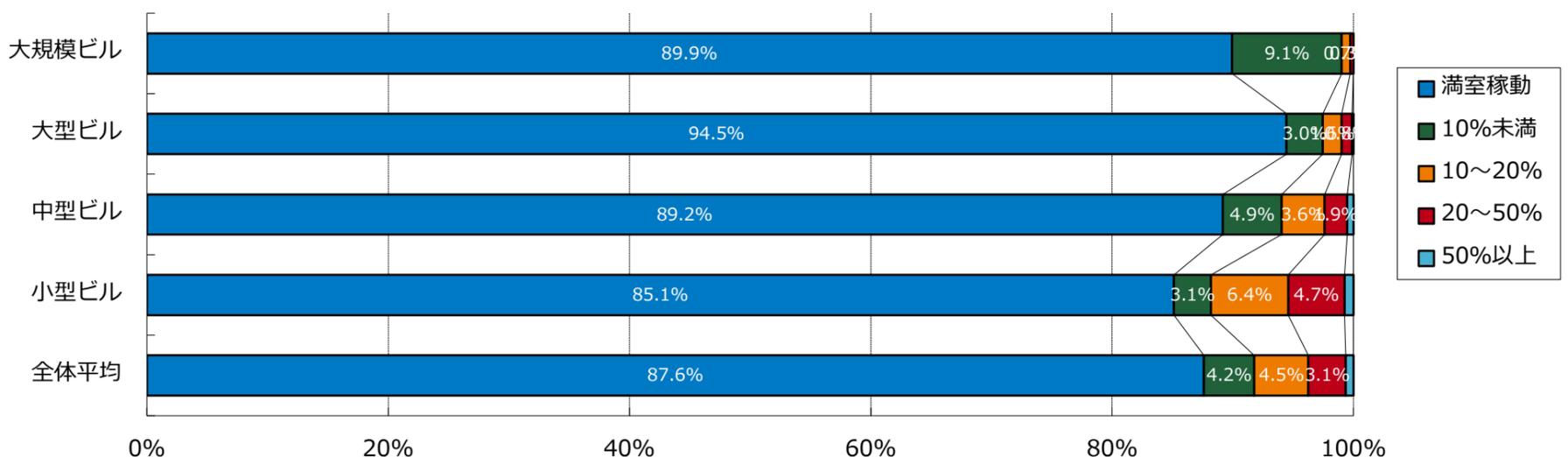
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	1.01%	1.42%	2.87%	3.69%	1.57%
23区	0.64%	0.77%	1.92%	2.91%	1.04%
都下三県	2.91%	3.97%	6.28%	7.82%	4.02%
周辺14区	2.17%	2.49%	3.29%	4.17%	2.57%
9区	0.41%	0.61%	1.70%	2.70%	0.82%
<b>5区</b>	<b>0.41%</b>	<b>0.60%</b>	<b>1.58%</b>	<b>2.61%</b>	<b>0.78%</b>
3区	0.42%	0.44%	1.46%	2.78%	0.74%

## 空室率の推移



\* 2017年7月から2019年7月迄は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。

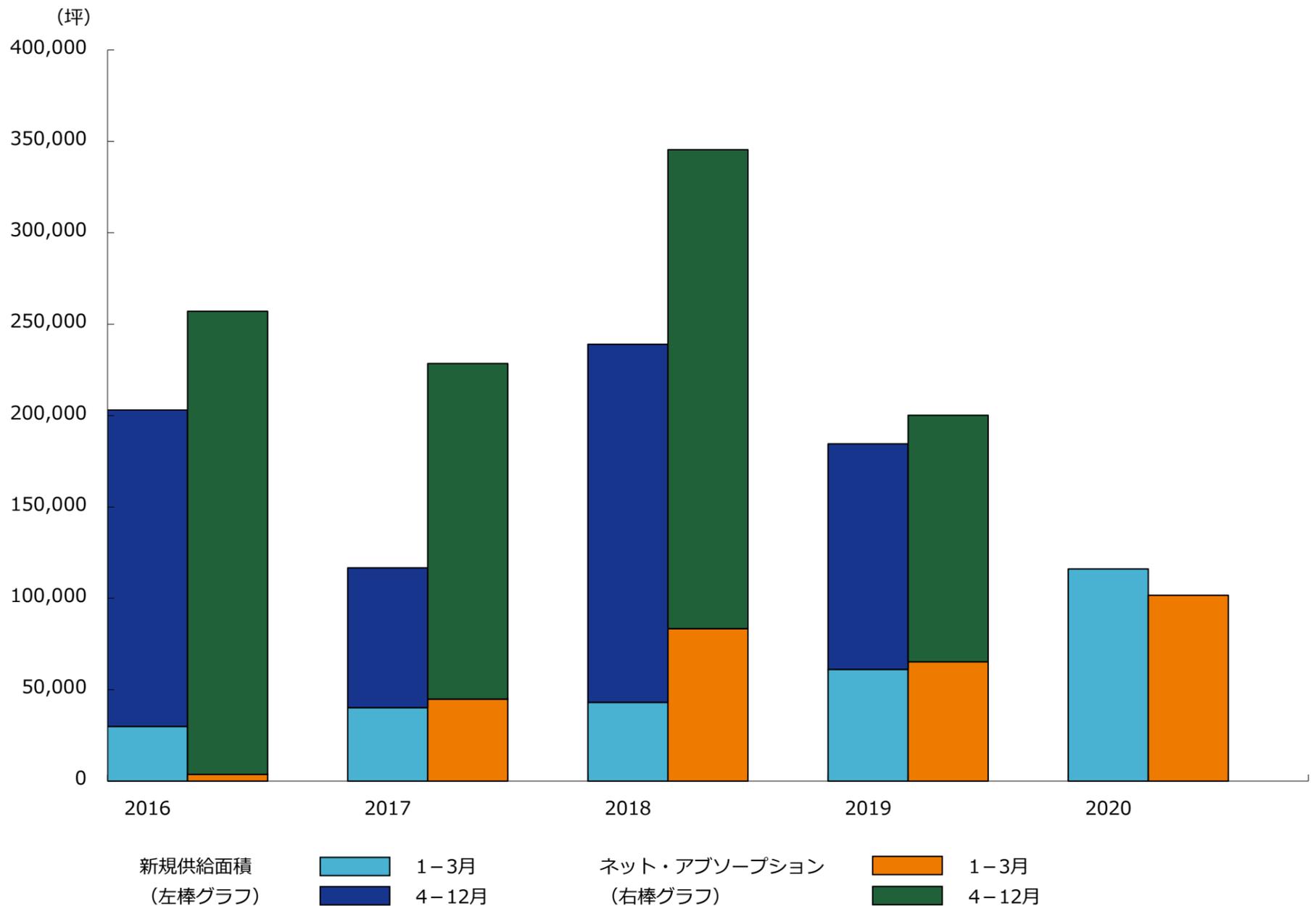
# 東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

ネット・アブソープションの動き ・ ・ 2020年3月のネット・アブソープションは+23,934坪。1月からの累計は+101,695坪。前年における同期間累計との対比では36,420坪増加した。  
（吸収需要）

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116,082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	24,146	33,630	25,656	83,432	9,535	58,312	32,173	-725	113,490	1,265	52,119	-806	-3,354	345,441
2019年	-11,303	9,739	66,839	65,275	19,800	-2,384	19,791	1,744	56,970	4,611	10,757	-154	23,753	200,163
2020年	22,630	55,131	23,934	101,695	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,695

\* 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	13,571	28,118	1,430	43,119	12,378	25,946	21,035	1,007	98,048	8,317	26,924	1,877	360	239,011
2019年	2,899	10,568	47,685	61,152	1,975	2,723	18,719	9,658	45,081	5,546	9,098	769	29,805	184,526
2020年	20,723	57,136	38,223	116,082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116,082

\* 「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5区の成約面積（大規模ビル）

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

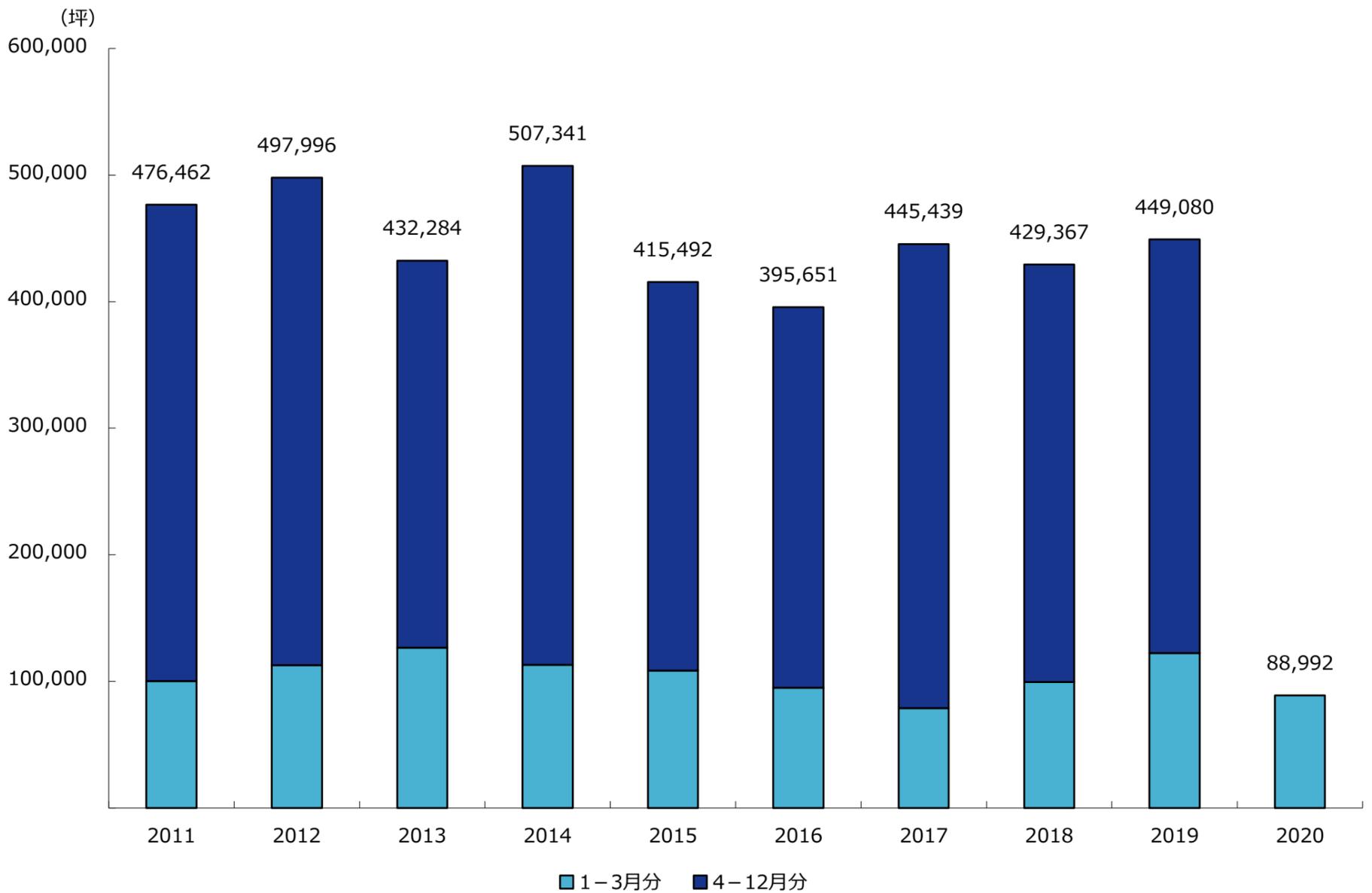
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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18,694坪で、前月を2,899坪（13.4%）下回った。前年同月比では30,776坪（62.2%）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88,992坪。その内、未竣工ビル（建築中）は32,573坪（36.6%）、竣工済ビルは56,419坪（63.4%）。

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	32,936	29,047	37,666	99,649	20,238	77,025	30,783	26,221	27,777	29,775	31,341	48,816	37,742	429,367
2019年	51,247	21,697	49,470	122,414	43,050	35,045	37,576	59,923	53,360	20,405	28,124	24,769	24,414	449,080
2020年	48,705	21,593	18,694	88,992	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,992

竣工済ビル	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	25,764	22,792	35,281	83,837	19,137	24,429	22,649	23,417	21,964	22,932	26,257	33,368	12,560	290,550
2019年	16,227	19,305	24,378	59,910	31,634	27,725	14,999	22,974	21,582	18,437	18,703	22,217	19,480	257,661
2020年	23,709	14,016	18,694	56,419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,419

未竣工ビル	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	7,172	6,255	2,385	15,812	1,101	52,596	8,134	2,804	5,813	6,843	5,084	15,448	25,182	138,817
2019年	35,020	2,392	25,092	62,504	11,416	7,320	22,577	36,949	31,778	1,968	9,421	2,552	4,934	191,419
2020年	24,996	7,577	0	32,573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,573

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 東京都心5区の募集中在庫面積（大規模ビル）

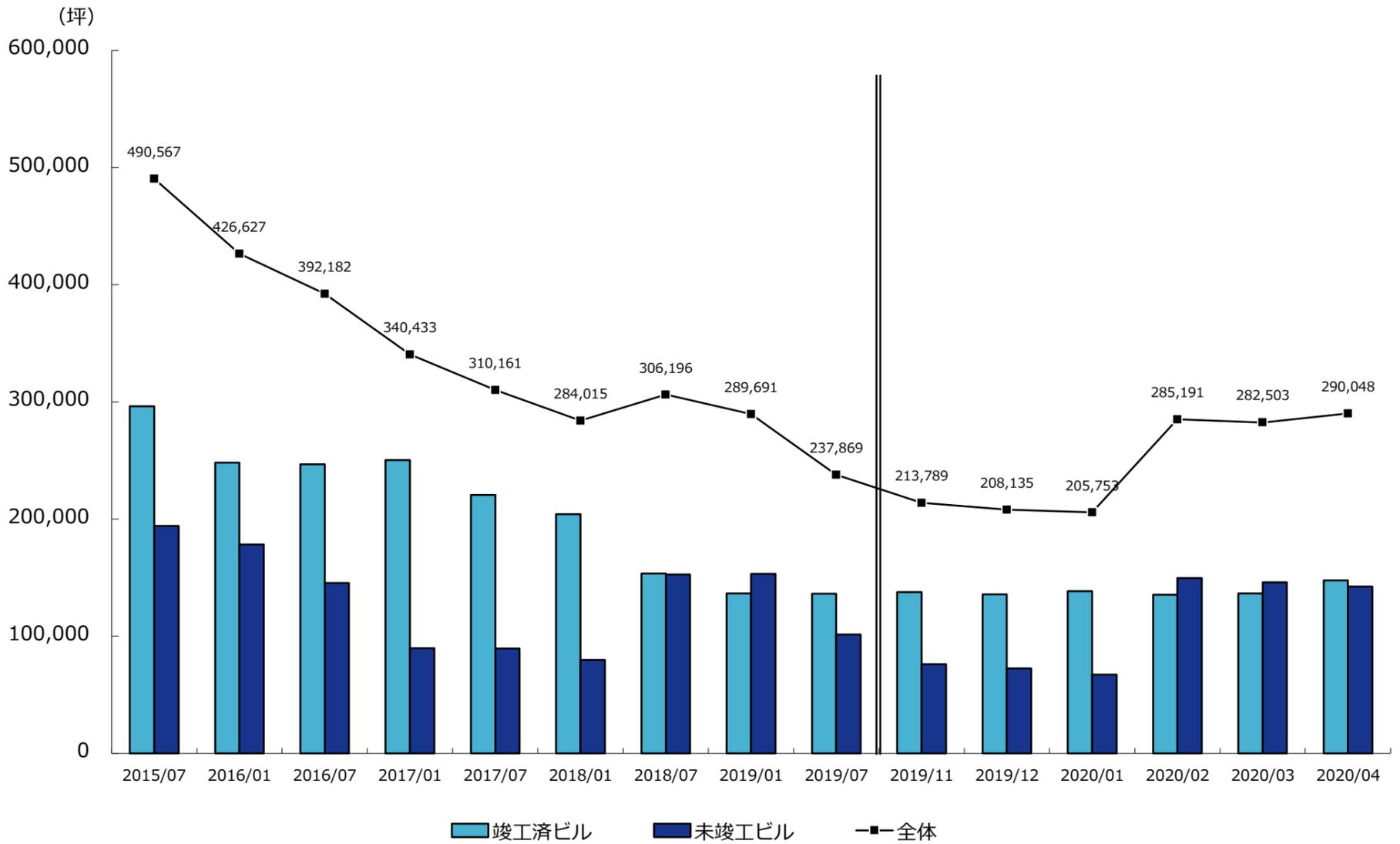
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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290,048坪（261棟）で、前月より7,545坪（2.7%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・当月は147,633坪（249棟）で、前月より11,065坪（8.1%）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50.9%。
- 未竣工のビルの動き・・・当月は142,415坪（12棟）で、前月より3,520坪（2.4%）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49.1%。

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	340,433	310,161	284,015	306,196	289,691	237,869
（棟数）	407	357	346	316	265	281

	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集ビル全体	213,789	208,135	205,753	285,191	282,503	290,048
（棟数）	254	258	264	255	245	261

竣工済ビル計	250,511	220,735	204,166	153,424	136,511	136,336
未竣工ビル計	89,922	89,426	79,849	152,772	153,180	101,533

竣工済ビル計	137,583	135,637	138,449	135,479	136,568	147,633
未竣工ビル計	76,206	72,498	67,304	149,712	145,935	142,415

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	60,926	25,939	12,376	2,130	5,428	10,833
竣工済一年以上	189,585	194,796	191,790	151,294	131,083	125,503

竣工済一年以内	9,532	7,630	6,700	10,346	8,916	10,417
竣工済一年以上	128,051	128,007	131,749	125,133	127,652	137,216

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	35,234	32,756	29,468	94,593	116,687	49,900
一年以内の竣工	54,688	56,670	50,381	58,179	36,493	51,633

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	28,502	24,794	22,460	14,138	20,299	16,779

\* 2015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。

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 東京都心5区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

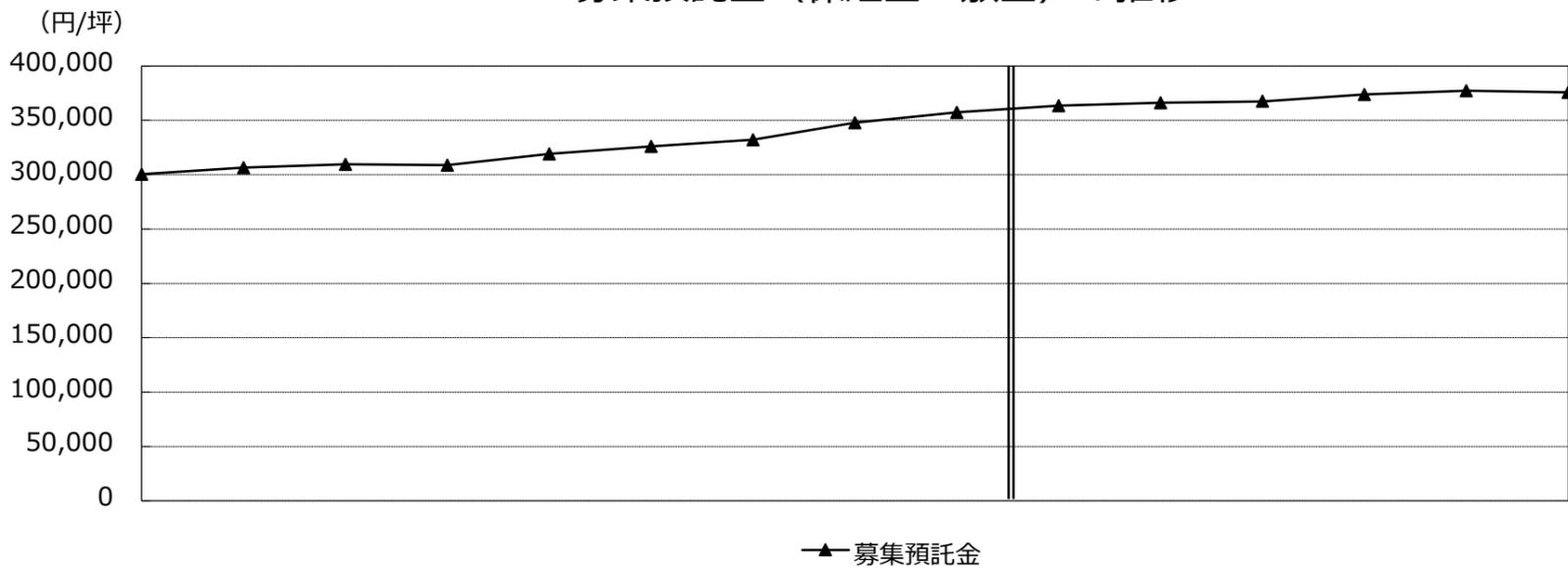
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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。

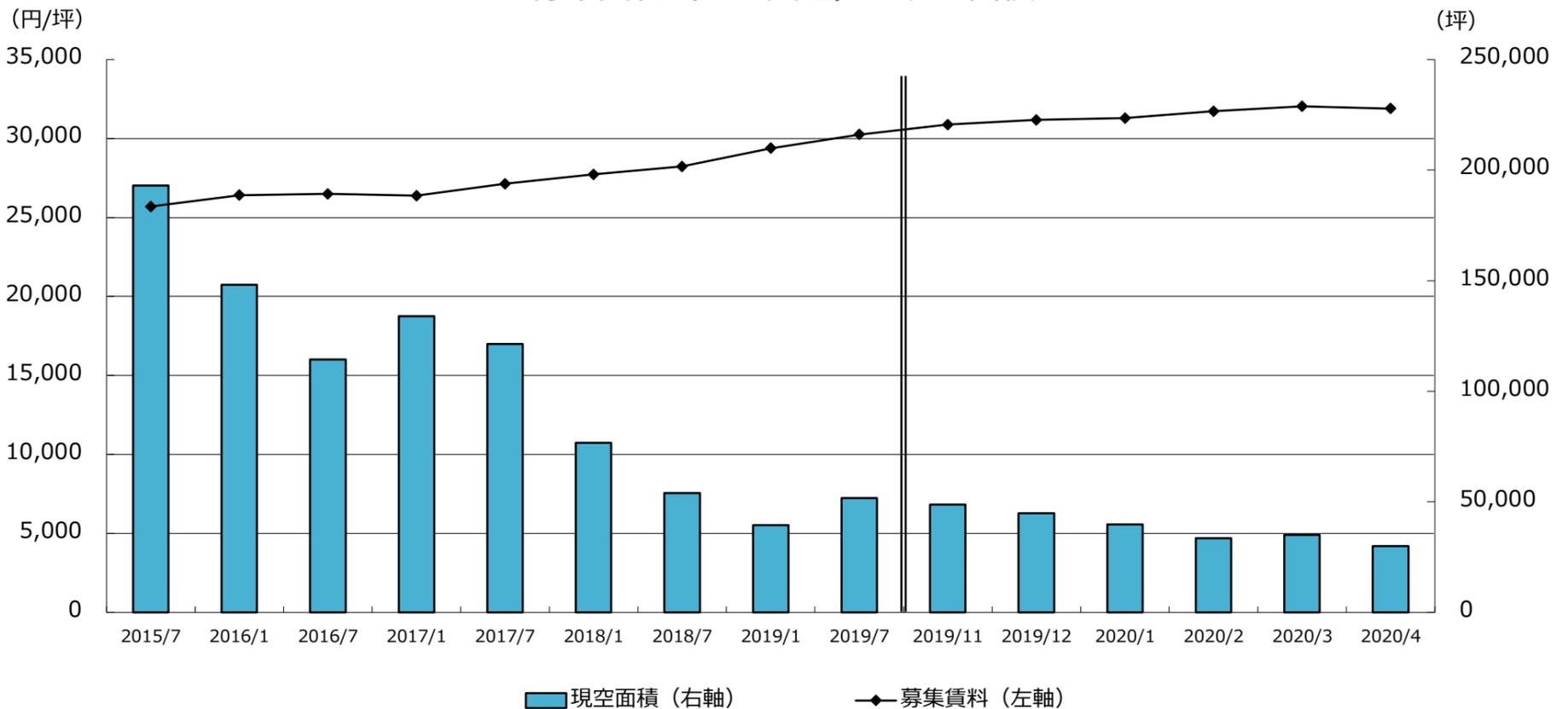
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2020年4月1日時点での募集預託金は375,661円（11.8ヶ月）で、前月の377,292円（11.8ヶ月）から1,631円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は31,899円で、前月の32,038円からは139円（0.4%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は30,059坪で、前月の34,970坪からは4,911坪（14.0%）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	308,648	319,018	325,964	331,978	347,772	357,519	363,557	366,324	367,539	373,889	377,292	375,661
募集賃料の推移	26,385	27,143	27,724	28,239	29,387	30,257	30,880	31,177	31,293	31,733	32,038	31,899
現空面積の推移	133,886	121,387	76,621	53,951	39,500	51,644	48,750	44,771	39,831	33,582	34,970	30,059

\* 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 
$$\frac{\text{現空面積（未稼働面積）}}{\text{貸付面積（稼働対象面積）}} = \text{空室率（\%）}$$
  
○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.