

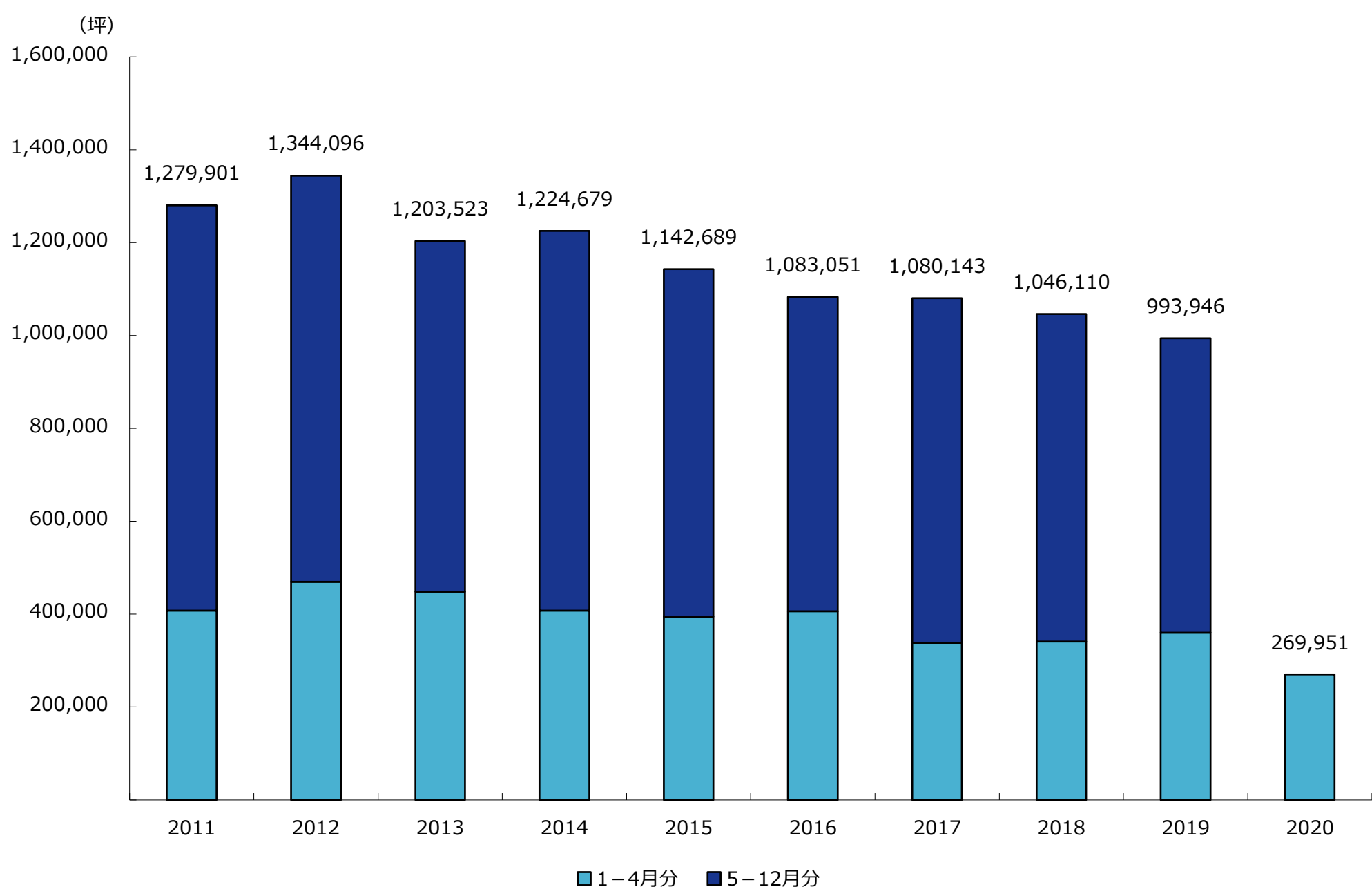
## 東京23区の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2020年4月の成約面積は 58,731坪で、前月を 3,501坪 (5.6%) 下回った。前年同月比では35,718坪 (37.8%) 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269,951坪。その内、未竣工ビル (建築中) は 68,158坪 (25.2%)、竣工済ビルは201,793坪 (74.8%)。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	89,755	84,691	92,998	73,205	340,649	135,085	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	360,117	76,550	84,445	110,724	96,004	60,731	75,599	68,526	61,250	993,946
2020年	90,229	58,759	62,232	58,731	269,951	-	-	-	-	-	-	-	-	269,951

### 竣工済ビル

2018年	76,528	77,488	87,584	70,943	312,543	68,194	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	253,774	68,064	61,072	70,914	60,576	57,936	62,943	63,585	53,311	752,175
2020年	60,510	46,386	58,309	36,588	201,793	-	-	-	-	-	-	-	-	201,793

### 未竣工ビル

2018年	13,227	7,203	5,414	2,262	28,106	66,891	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	106,343	8,486	23,373	39,810	35,428	2,795	12,656	4,941	7,939	241,771
2020年	29,719	12,373	3,923	22,143	68,158	-	-	-	-	-	-	-	-	68,158

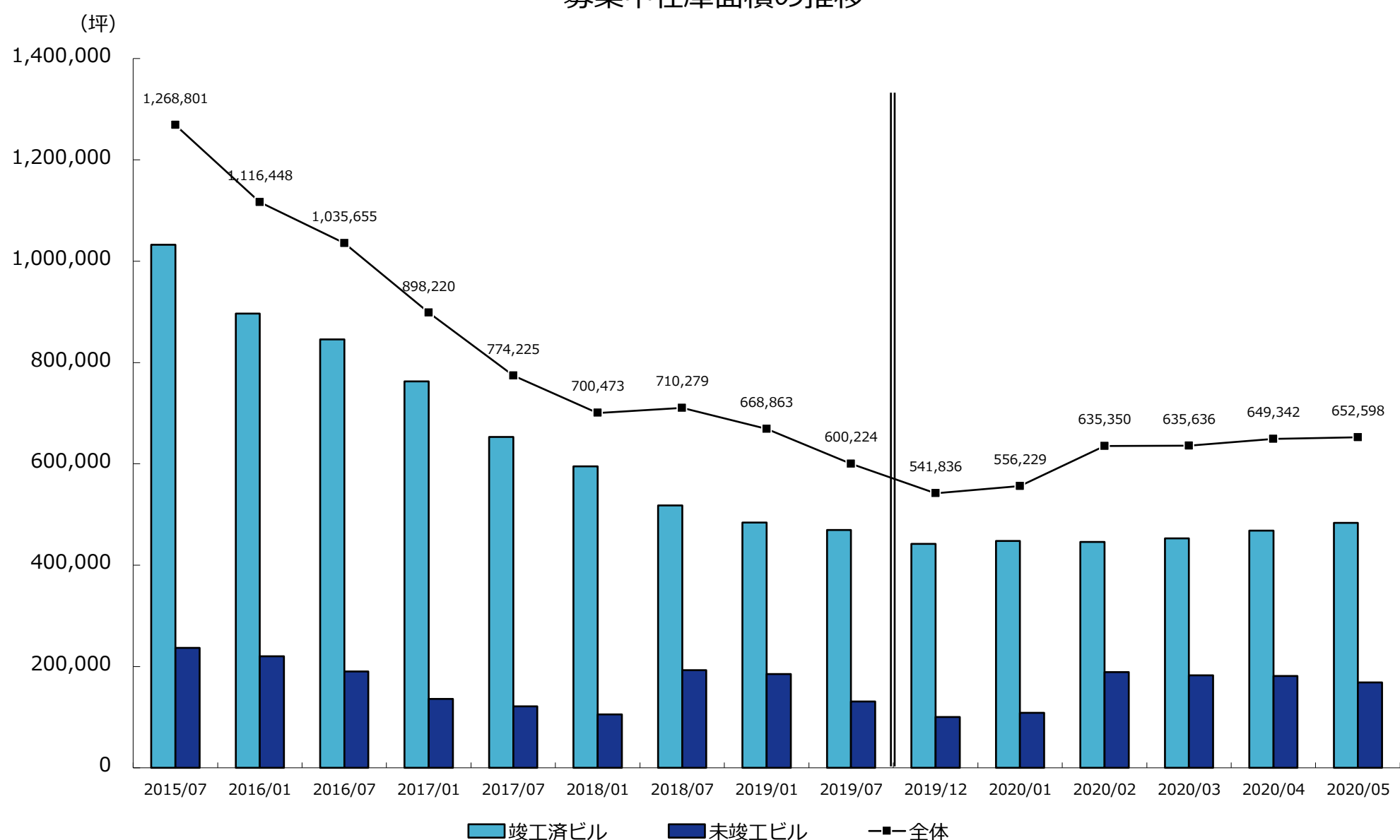
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

## 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・・・ 2020年5月1日時点の募集中在庫面積は652,598坪（5,107棟）で、前月より3,256坪（0.5%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は483,764坪（5,045棟）で、前月より15,536坪（3.3%）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74.1%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は168,834坪（62棟）で、前月より12,280坪（6.8%）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25.9%。

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	898,220	774,225	700,473	710,279	668,863	600,224
(棟数)	8,640	7,225	5,962	5,542	5,060	4,945

	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集ビル全体	541,836	556,229	635,350	635,636	649,342	652,598
(棟数)	4,816	4,798	4,837	4,847	4,916	5,107

竣工済ビル計	762,451	652,995	594,921	517,689	483,850	469,215
未竣工ビル計	135,769	121,230	105,552	192,590	185,013	131,009

竣工済ビル計	441,726	447,733	446,159	452,925	468,228	483,764
未竣工ビル計	100,110	108,496	189,191	182,711	181,114	168,834

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	75,442	39,333	35,606	13,448	15,520	21,494
竣工済一年以上	687,009	613,662	559,315	504,241	468,330	447,721

竣工済一年以内	16,821	17,987	19,997	18,766	19,927	20,650
竣工済一年以上	424,905	429,746	426,162	434,159	448,301	463,114

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	51,227	41,234	36,315	111,326	129,771	53,833
一年以内の竣工	84,542	79,996	69,237	81,264	55,242	77,176

一年以上先の竣工	49,782	65,080	137,652	143,984	144,292	136,599
一年以内の竣工	50,328	43,416	51,539	38,727	36,822	32,235

\* 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。

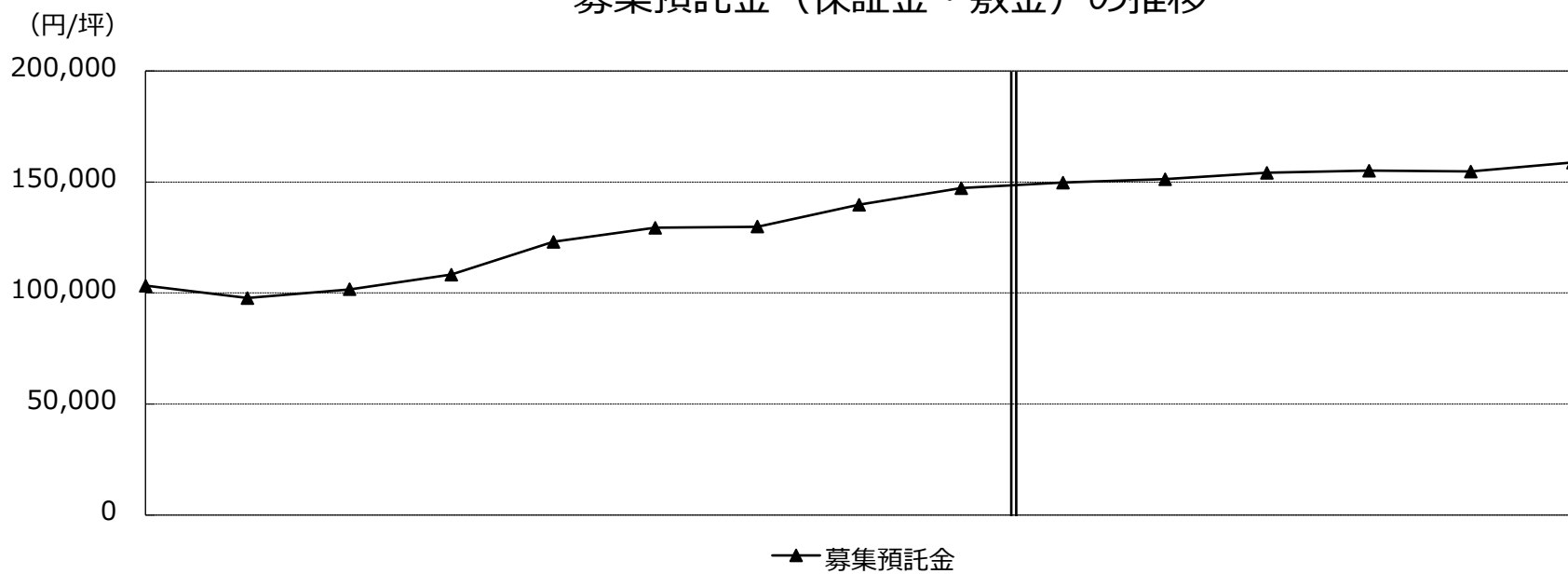
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

## 東京23区の募集条件と現空面積

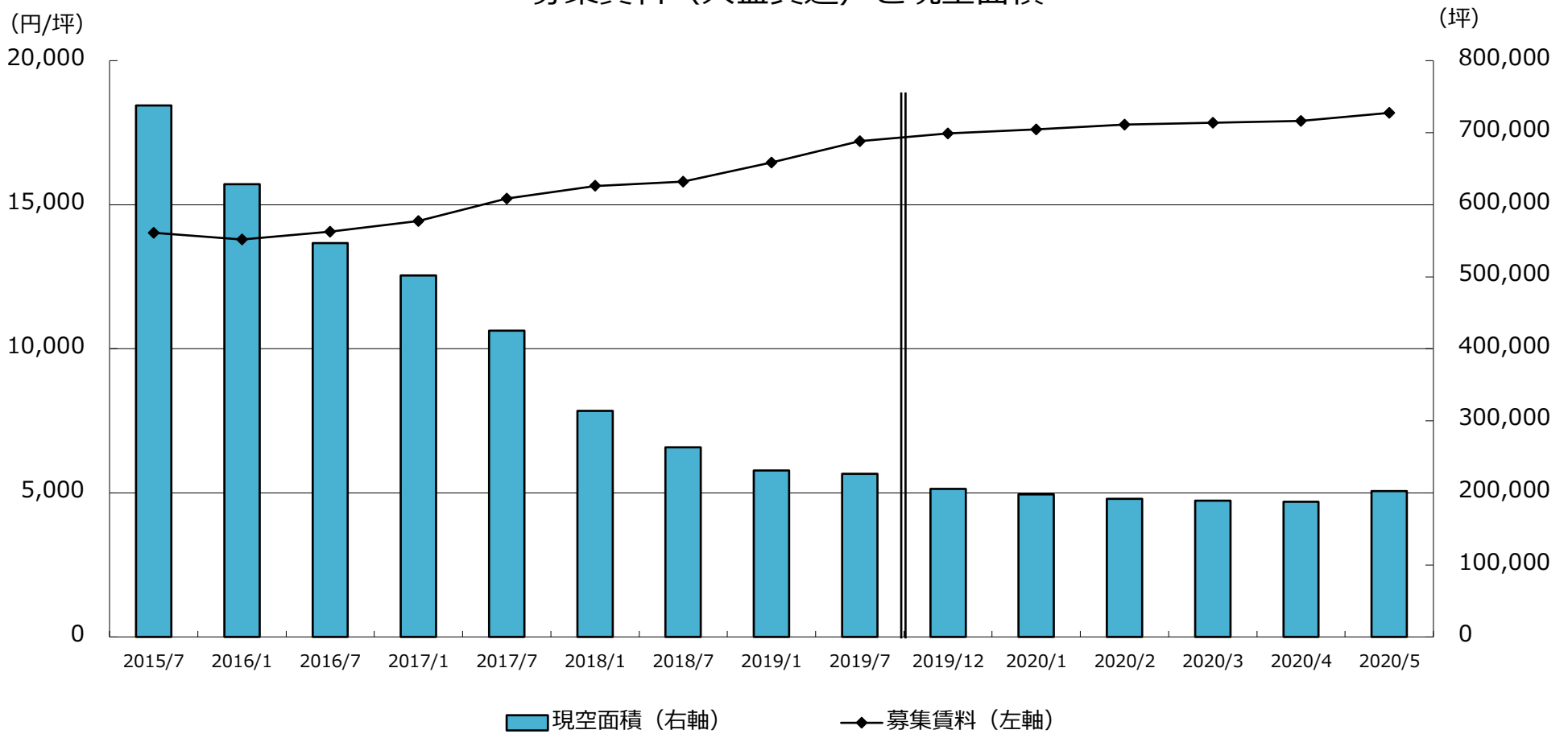
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2020年5月1日時点での募集預託金は158,809円（8.7ヶ月）で、前月の154,715円（8.6ヶ月）から4,094円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は18,187円で、前月の17,902円からは285円（1.6%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は202,614坪で、前月の187,756坪からは14,858坪（7.9%）増加した。

### 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	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集預託金推移	108,359	123,007	129,443	129,894	139,737	147,330	149,712	151,242	154,230	155,135	154,715	158,809
募集賃料の推移	14,438	15,216	15,653	15,800	16,459	17,202	17,469	17,613	17,776	17,844	17,902	18,187
現空面積の推移	501,977	425,369	314,042	263,058	231,327	226,244	205,416	197,832	191,539	189,255	187,756	202,614

\* 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。

# 東京23区の空室率

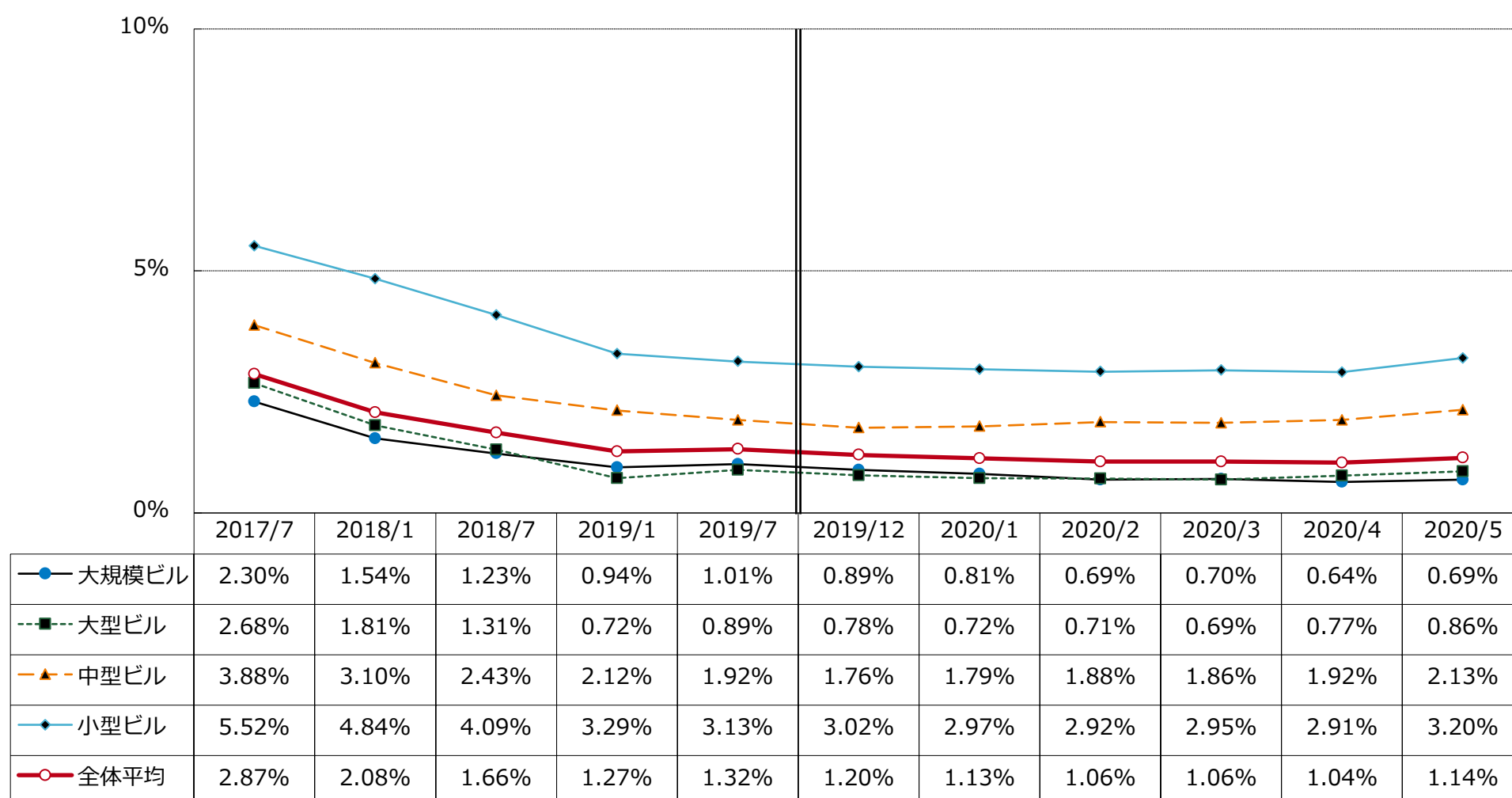
5月の大規模ビル空室率は 0.69%

2020年5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1,623棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は7,852,268坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が54,948坪あり、空室率は0.69%。前月の0.64%からは0.05%上昇した。4月竣工の調査対象ビルは3棟で、貸付総面積は27,492坪。うち1,368坪が未成約のため、竣工時点での空室率は4.98%。

当月の空室率

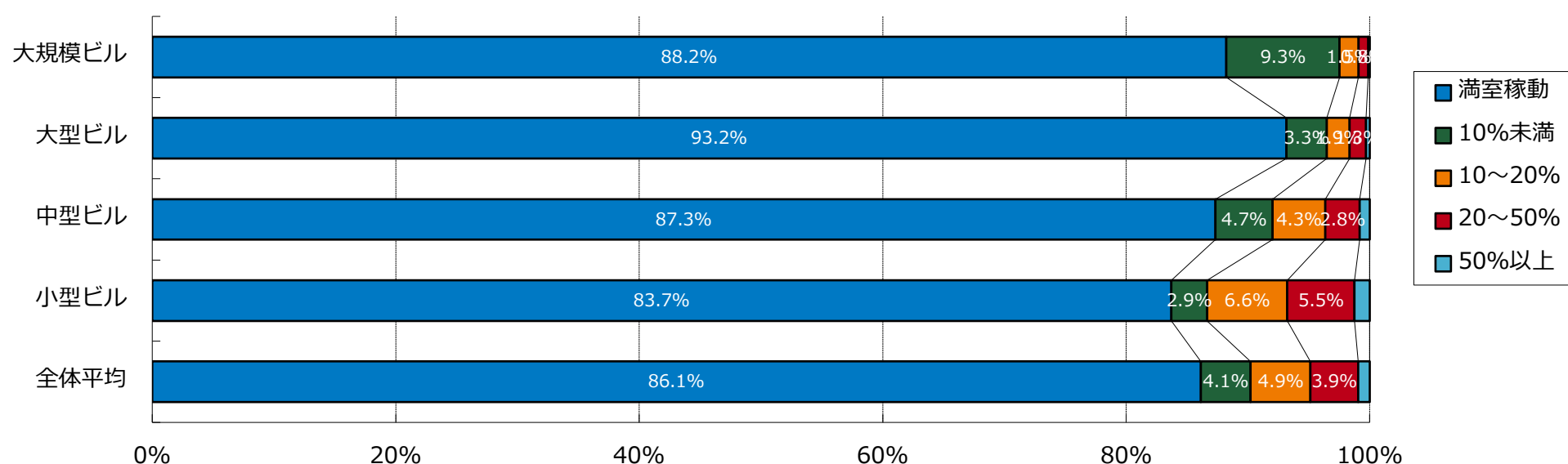
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	1.03%	1.50%	3.03%	3.96%	1.63%
<b>23区</b>	<b>0.69%</b>	<b>0.86%</b>	<b>2.13%</b>	<b>3.20%</b>	<b>1.14%</b>
都下三県	2.71%	4.02%	6.25%	7.95%	3.93%
周辺14区	2.01%	2.35%	3.61%	4.50%	2.52%
9区	0.50%	0.72%	1.88%	2.99%	0.94%
5区	0.48%	0.73%	1.71%	2.93%	0.89%
3区	0.47%	0.56%	1.59%	3.16%	0.83%

## 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



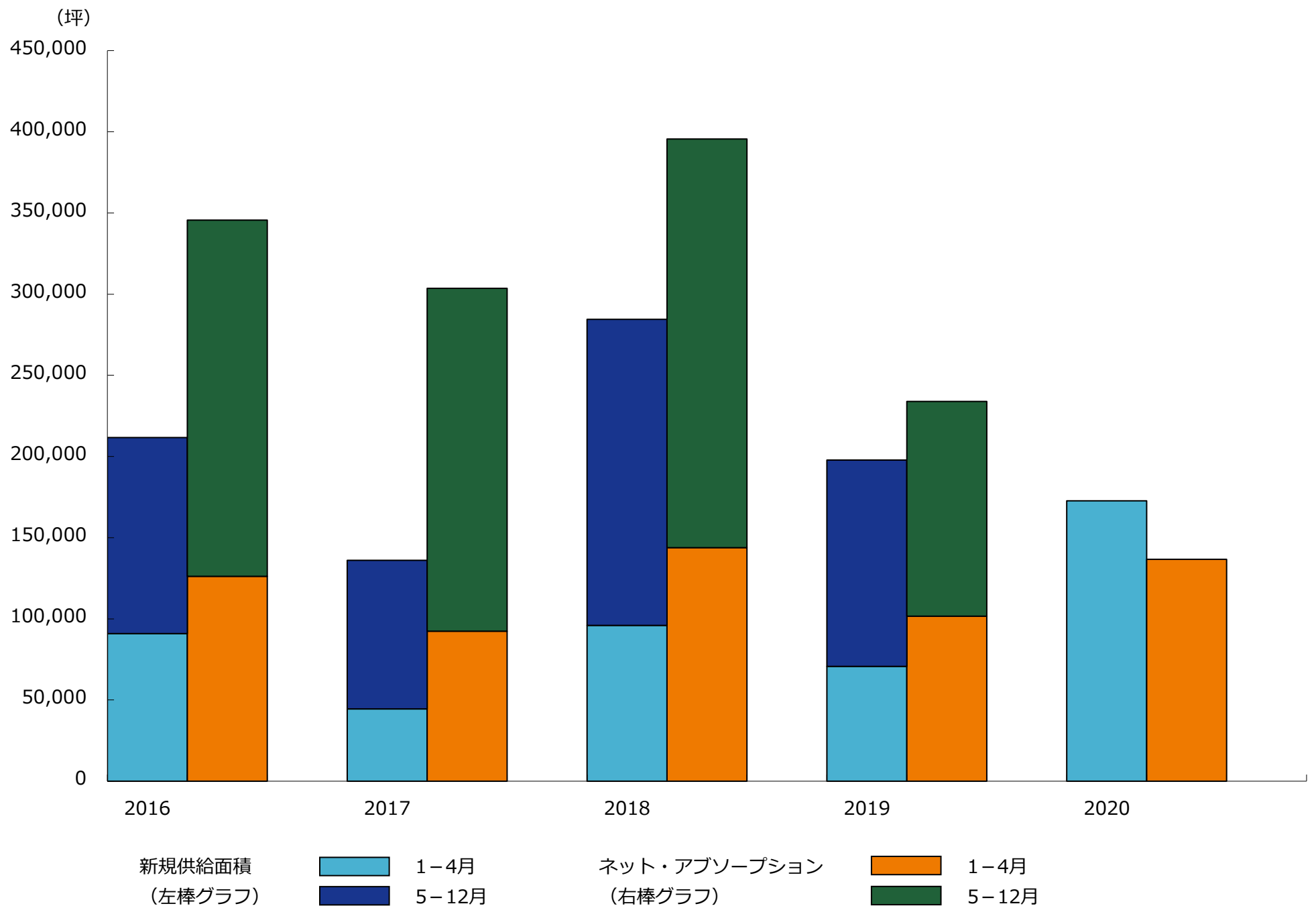
\* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。  
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

# 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（吸収需要） ・ ・ 2020年4月のネット・アブソープションは+12,553坪。1月からの累計は+136,658坪。前年における同期間累計との対比では35,020坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2020年4月の新規供給面積は28,089坪。1月からの累計は172,689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	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	68,395	33,555	31,989	9,904	143,843	50,141	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	101,638	-2,641	8,756	11,201	58,852	12,822	15,936	3,200	24,151	233,915
2020年	22,297	51,015	50,793	12,553	136,658	-	-	-	-	-	-	-	-	136,658

\* 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	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	50,102	28,255	5,230	12,378	95,965	25,946	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	70,720	3,499	18,899	10,338	45,398	8,919	9,098	769	30,158	197,798
2020年	20,723	57,781	66,096	28,089	172,689	-	-	-	-	-	-	-	-	172,689

\* 「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）

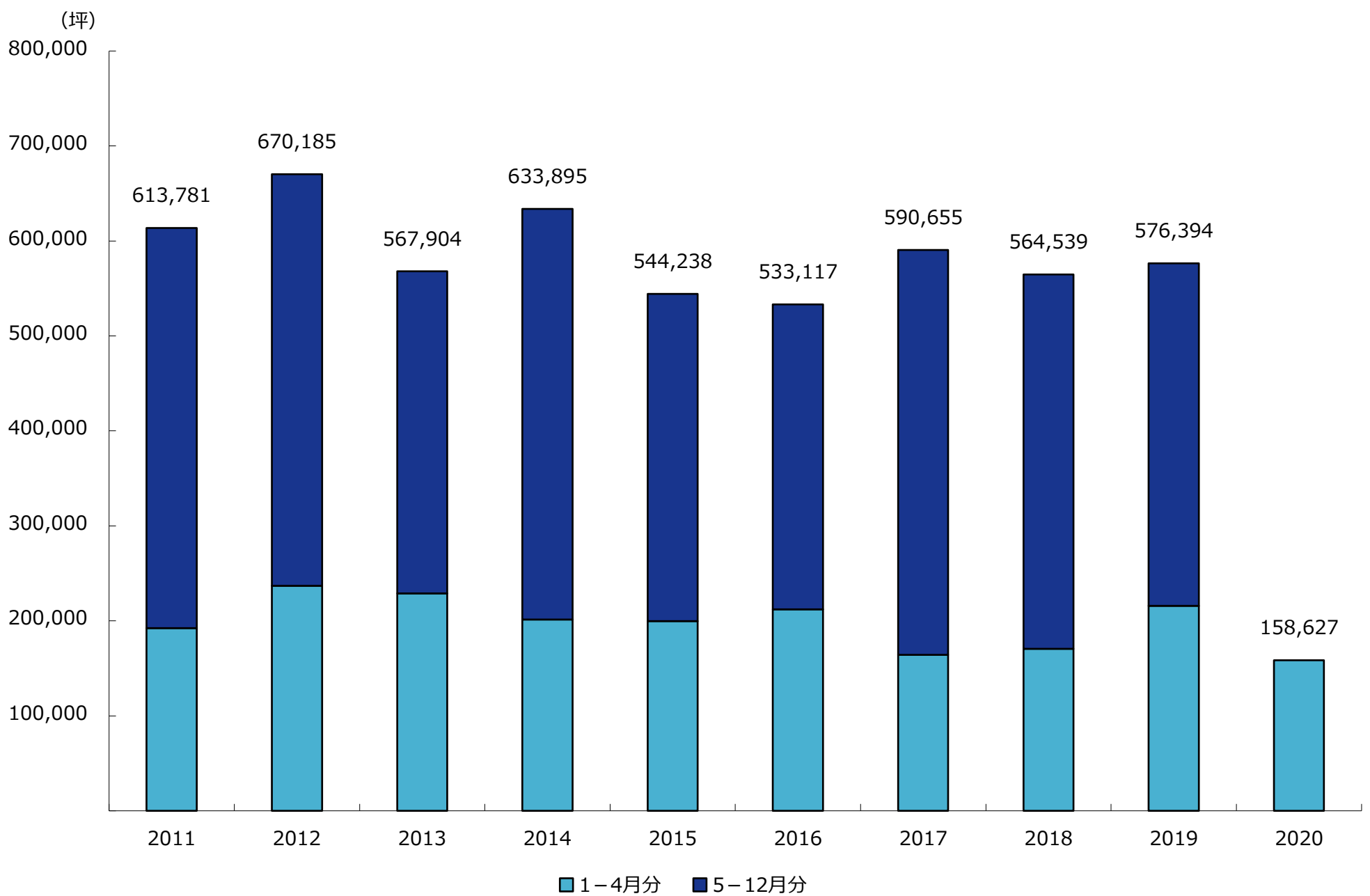
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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 ・ ・ 2020年4月の成約面積は45,405坪で、前月を18,749坪（70.3%）上回った。前年同月比では9,056坪（16.6%）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158,627坪。その内、未竣工ビル（建築中）は57,236坪（36.1%）、竣工済ビルは101,391坪（63.9%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	45,633	43,021	48,213	33,794	170,661	93,263	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	215,985	38,821	48,964	75,277	61,874	32,439	37,555	32,867	32,612	576,394
2020年	56,150	30,416	26,656	45,405	158,627	-	-	-	-	-	-	-	-	158,627

### 竣工済ビル

2018年	33,022	36,766	43,503	32,693	145,984	28,778	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	117,516	31,501	25,715	38,328	28,409	29,922	28,134	30,315	26,090	355,930
2020年	30,180	20,324	26,656	24,231	101,391	-	-	-	-	-	-	-	-	101,391

### 未竣工ビル

2018年	12,611	6,255	4,710	1,101	24,677	64,485	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	98,469	7,320	23,249	36,949	33,465	2,517	9,421	2,552	6,522	220,464
2020年	25,970	10,092	0	21,174	57,236	-	-	-	-	-	-	-	-	57,236

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

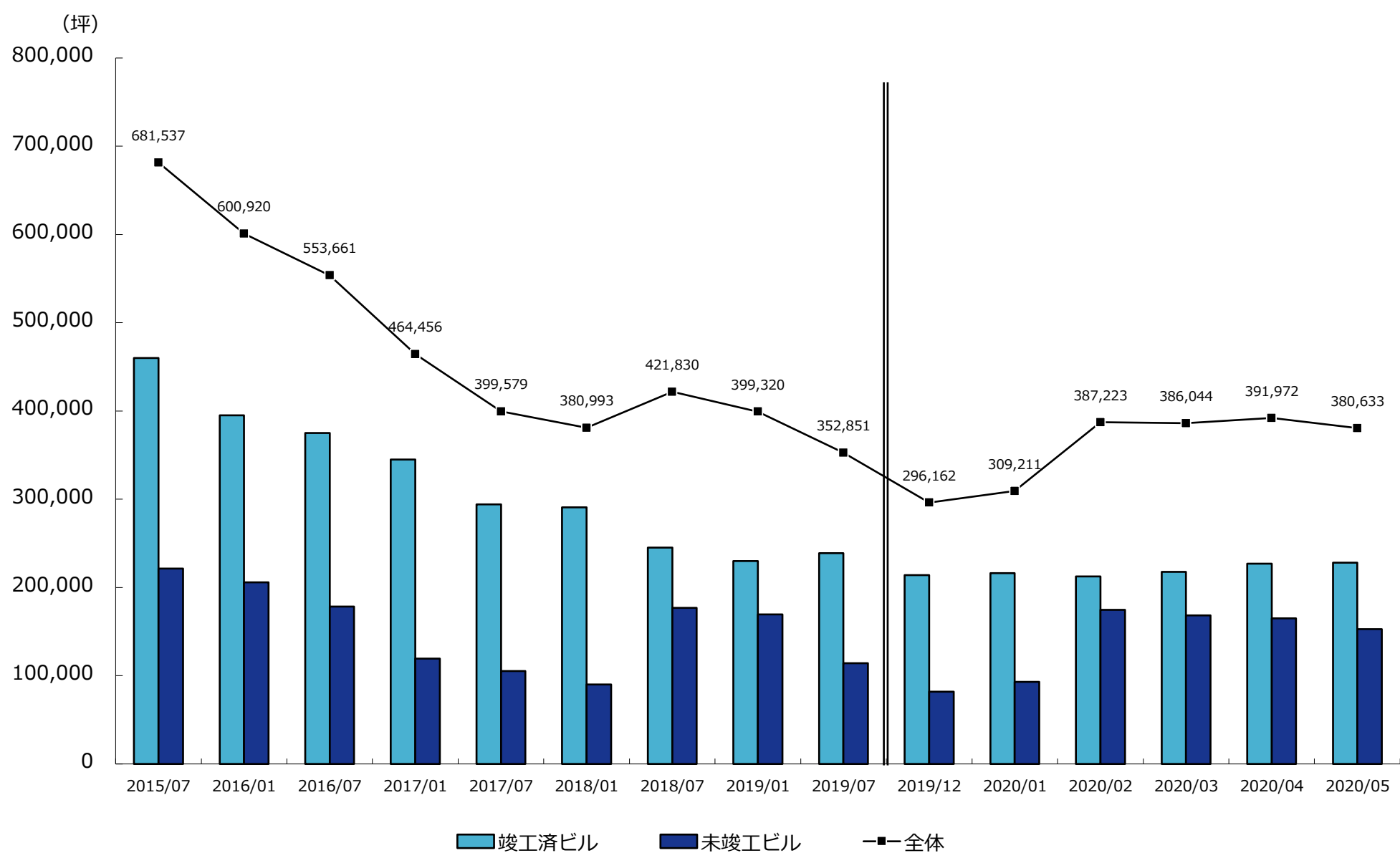
# 東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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・・・ 2020年5月1日時点の募集中在庫面積は380,633坪（406棟）で、前月より11,339坪（2.9%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は227,935坪（394棟）で、前月より886坪（0.4%）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59.9%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は152,698坪（12棟）で、前月より12,225坪（7.4%）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40.1%。

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	464,456	399,579	380,993	421,830	399,320	352,851
（棟数）	587	513	498	487	412	423

竣工済ビル計	345,128	294,152	290,862	245,045	229,766	238,833
未竣工ビル計	119,328	105,427	90,131	176,785	169,554	114,018

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	65,369	29,388	26,676	6,004	5,428	11,474
竣工済一年以上	279,759	264,764	264,186	239,041	224,338	227,359

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	48,421	39,796	35,941	109,891	128,170	49,900
一年以内の竣工	70,907	65,631	54,190	66,894	41,384	64,118

	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集ビル全体	296,162	309,211	387,223	386,044	391,972	380,633
（棟数）	389	394	380	375	385	406

竣工済ビル計	214,164	216,034	212,611	217,710	227,049	227,935
未竣工ビル計	81,998	93,177	174,612	168,334	164,923	152,698

竣工済一年以内	8,246	6,754	10,354	8,924	10,425	10,386
竣工済一年以上	205,918	209,280	202,257	208,786	216,624	217,549

一年以上先の竣工	47,704	62,338	135,574	143,144	143,144	136,074
一年以内の竣工	34,294	30,839	39,038	25,190	21,779	16,624

\* 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。



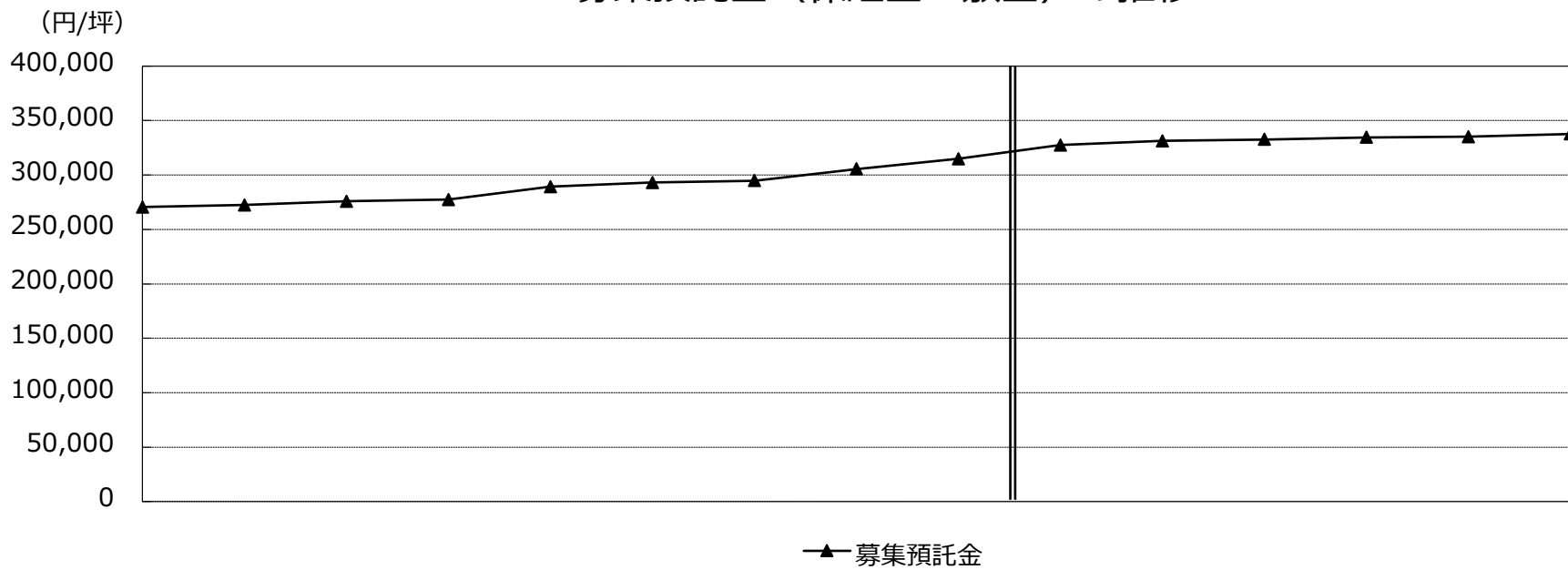
# 東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

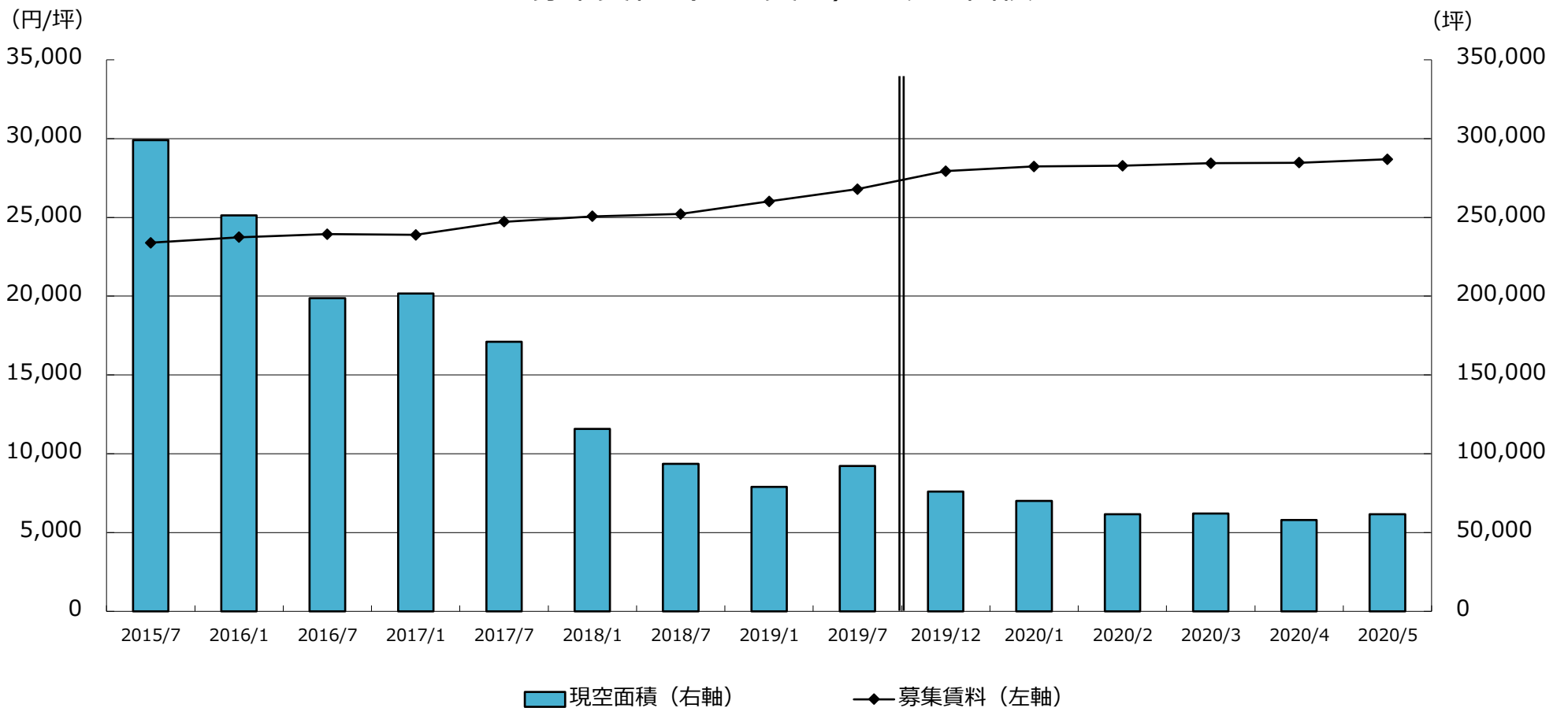
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2020年5月1日時点での募集預託金は337,686円（11.8ヶ月）で、前月の335,128円（11.8ヶ月）から2,558円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は28,689円で、前月の28,471円からは218円（0.8%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は61,610坪で、前月の58,025坪からは3,585坪（6.2%）増加した。

### 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	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集預託金推移	277,485	289,162	293,067	294,835	305,542	314,999	327,433	331,403	332,706	334,635	335,128	337,686
募集賃料の推移	23,899	24,726	25,065	25,216	26,018	26,801	27,932	28,236	28,274	28,438	28,471	28,689
現空面積の推移	201,755	171,125	115,718	93,645	79,048	92,356	75,930	70,154	61,530	62,034	58,025	61,610

\* 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 5月1日
2. 調査期間  
2015年 7月 ~ 2020年 5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.