

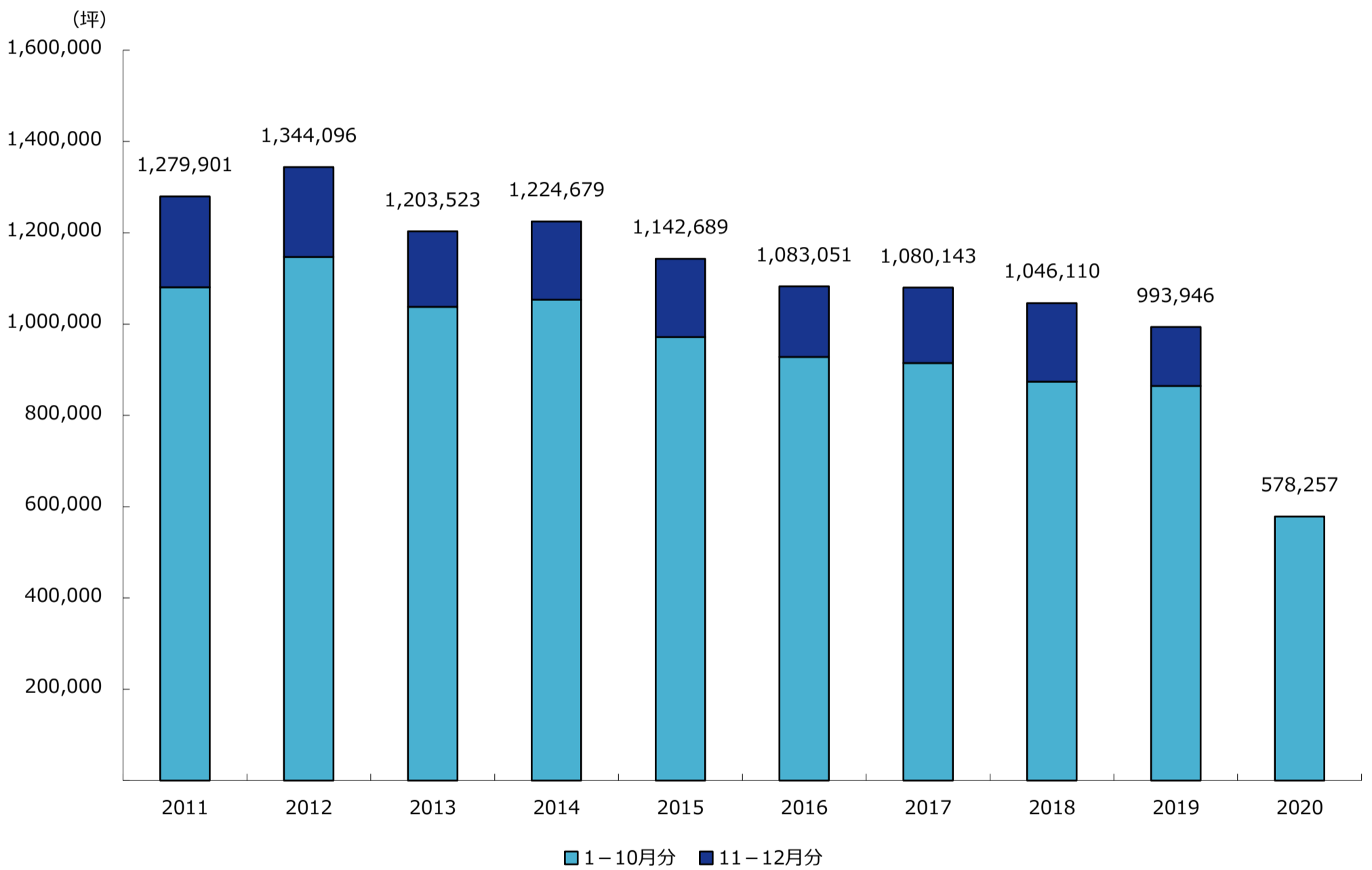
# 東京23区の成約面積

※ 「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10月の成約面積は 55,613坪で、前月を 5,140坪 (8.5%) 下回った。前年同月比では19,986坪 (26.4%) 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578,257坪。その内、未竣工ビル (建築中) は 91,826坪 (15.9%)、竣工済ビルは486,431坪 (84.1%)。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	89,755	84,691	92,998	73,205	135,085	86,630	77,121	74,754	66,645	92,934	873,818	97,989	74,303	1,046,110
2019年	93,156	60,647	111,865	94,449	76,550	84,445	110,724	96,004	60,731	75,599	864,170	68,526	61,250	993,946
2020年	90,229	58,759	62,232	58,731	26,826	59,665	61,789	43,660	60,753	55,613	578,257	-	-	578,257

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	76,528	77,488	87,584	70,943	68,194	78,108	68,894	64,259	57,150	84,046	733,194	74,226	47,444	854,864
2019年	57,263	56,689	67,658	72,164	68,064	61,072	70,914	60,576	57,936	62,943	635,279	63,585	53,311	752,175
2020年	60,510	46,386	58,309	36,588	21,747	53,946	55,095	43,414	56,535	53,901	486,431	-	-	486,431

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	13,227	7,203	5,414	2,262	66,891	8,522	8,227	10,495	9,495	8,888	140,624	23,763	26,859	191,246
2019年	35,893	3,958	44,207	22,285	8,486	23,373	39,810	35,428	2,795	12,656	228,891	4,941	7,939	241,771
2020年	29,719	12,373	3,923	22,143	5,079	5,719	6,694	246	4,218	1,712	91,826	-	-	91,826

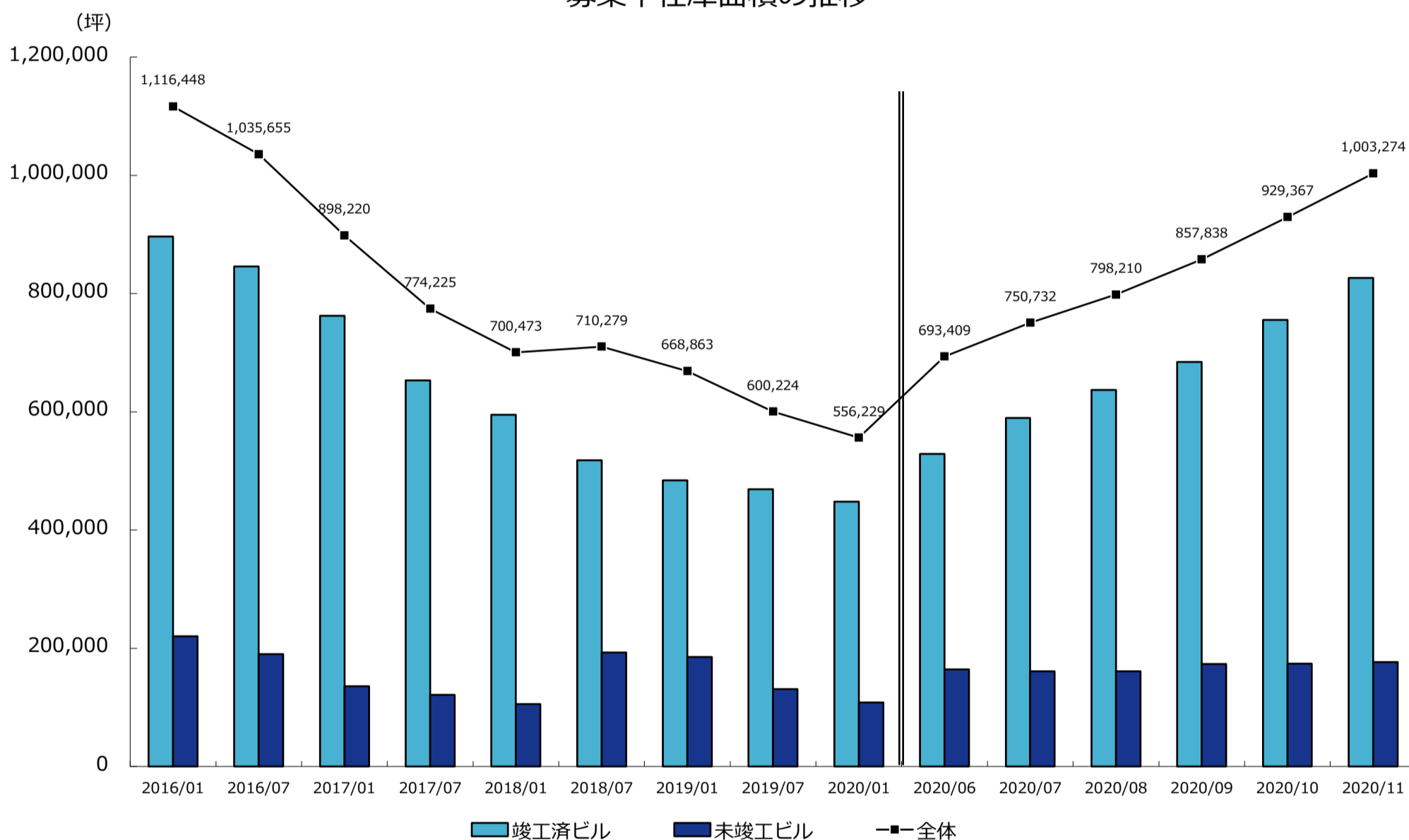
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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11月1日時点の募集中在庫面積は1,003,274坪（6,942棟）で、前月より73,907坪（8.0%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は826,470坪（6,886棟）で、前月より71,062坪（9.4%）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82.4%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は176,804坪（56棟）で、前月より2,845坪（1.6%）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17.6%。

### 募集中在庫面積の推移



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
募集ビル全体	774,225	700,473	710,279	668,863	600,224	556,229
(棟数)	7,225	5,962	5,542	5,060	4,945	4,798

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集ビル全体	693,409	750,732	798,210	857,838	929,367	1,003,274
(棟数)	5,339	5,731	6,151	6,380	6,634	6,942

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済ビル計	652,995	594,921	517,689	483,850	469,215	447,733
未竣工ビル計	121,230	105,552	192,590	185,013	131,009	108,496

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
竣工済ビル計	528,964	589,653	637,176	684,517	755,408	826,470
未竣工ビル計	164,445	161,079	161,034	173,321	173,959	176,804

#### 《竣工済ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済一年以内	39,333	35,606	13,448	15,520	21,494	17,987
竣工済一年以上	613,662	559,315	504,241	468,330	447,721	429,746

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
竣工済一年以内	19,353	20,268	19,928	19,986	21,434	23,611
竣工済一年以上	509,611	569,385	617,248	664,531	733,974	802,859

#### 《未竣工ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
一年以上先の竣工	41,234	36,315	111,326	129,771	53,833	65,080
一年以内の竣工	79,996	69,237	81,264	55,242	77,176	43,416

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
一年以上先の竣工	107,324	110,405	102,867	114,202	116,565	120,761
一年以内の竣工	57,121	50,674	58,167	59,119	57,394	56,043

\* 2016年1月から2020年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

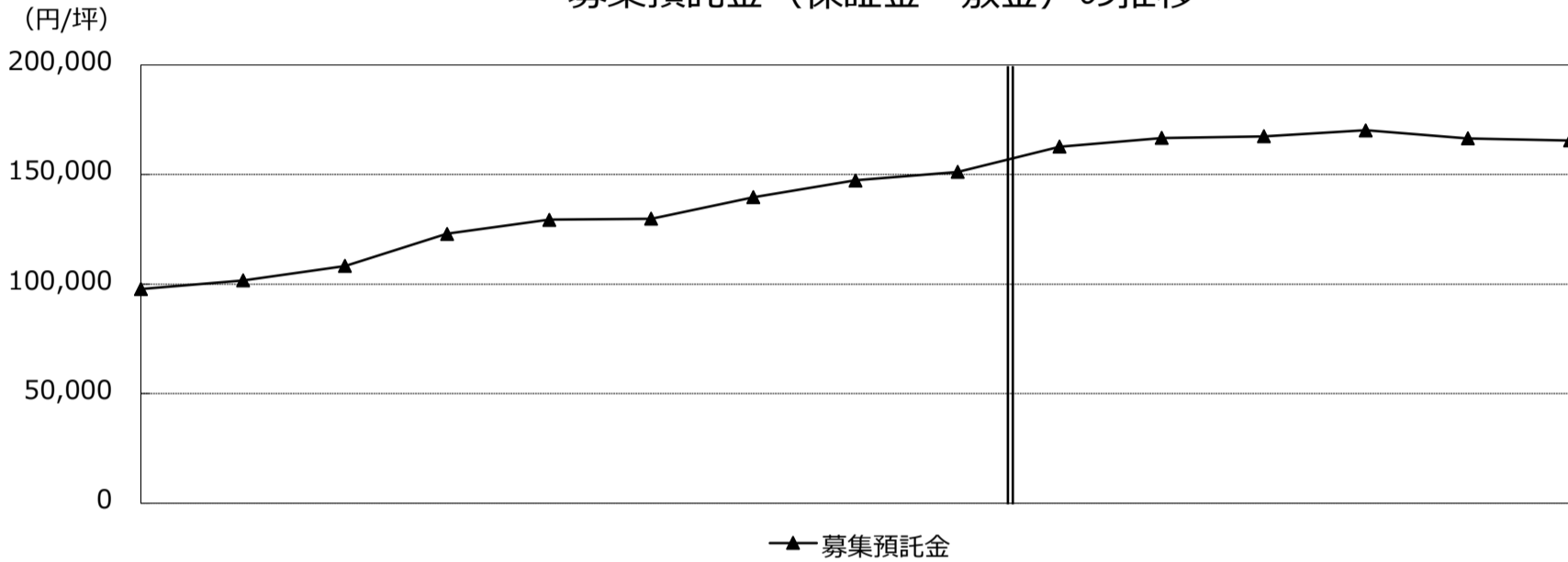
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 東京23区の募集条件と現空面積

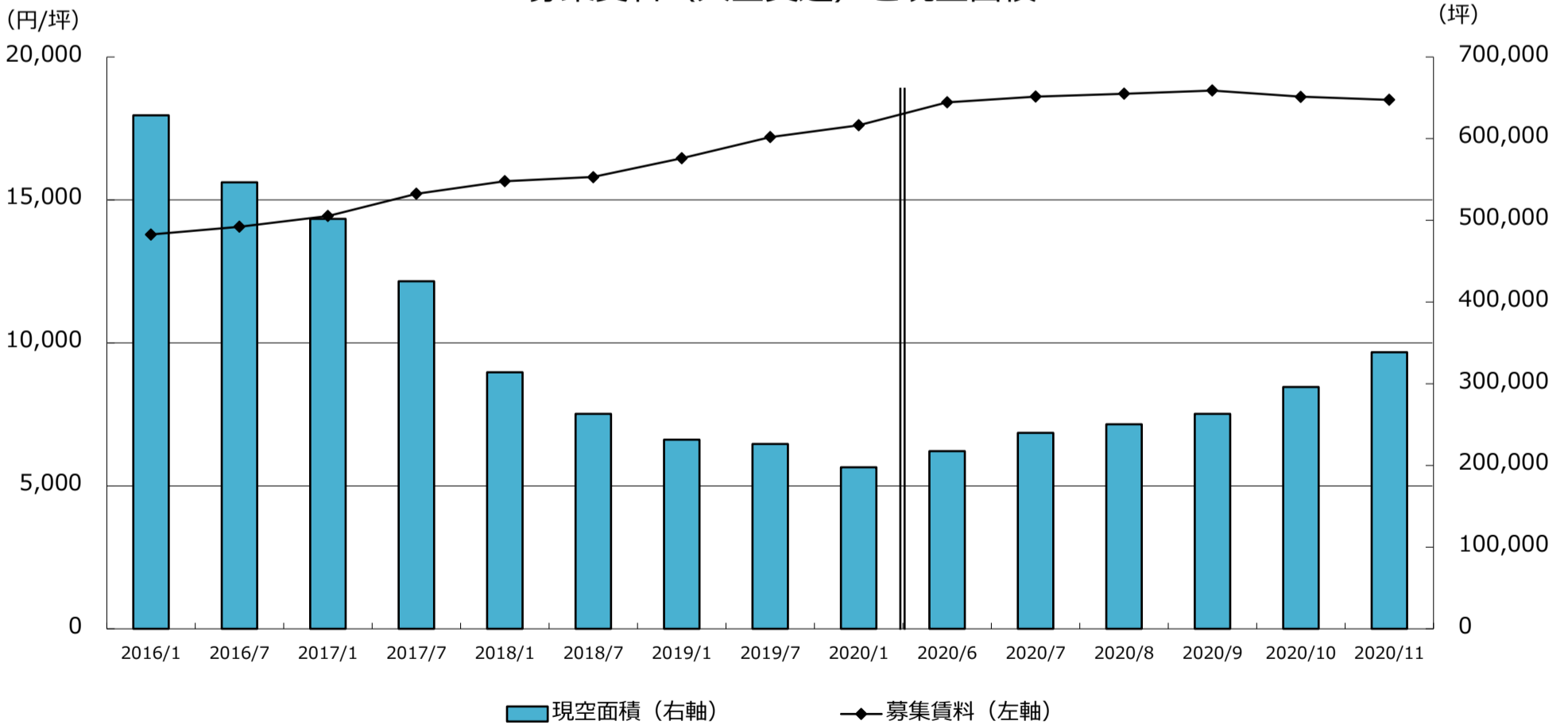
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2020年11月1日時点での募集預託金は165,576円（8.9ヶ月）で、前月の166,529円（8.9ヶ月）から953円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は18,503円で、前月の18,607円からは104円（0.6%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は338,704坪で、前月の295,961坪からは42,743坪（14.4%）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



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集預託金推移	123,007	129,443	129,894	139,737	147,330	151,242	162,752	166,737	167,511	170,249	166,529	165,576
募集賃料の推移	15,216	15,653	15,800	16,459	17,202	17,613	18,411	18,618	18,715	18,826	18,607	18,503
現空面積の推移	425,369	314,042	263,058	231,327	226,244	197,832	217,381	240,068	250,207	263,282	295,961	338,704

\* 2016年1月から2020年1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」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

# 東京23区の空室率

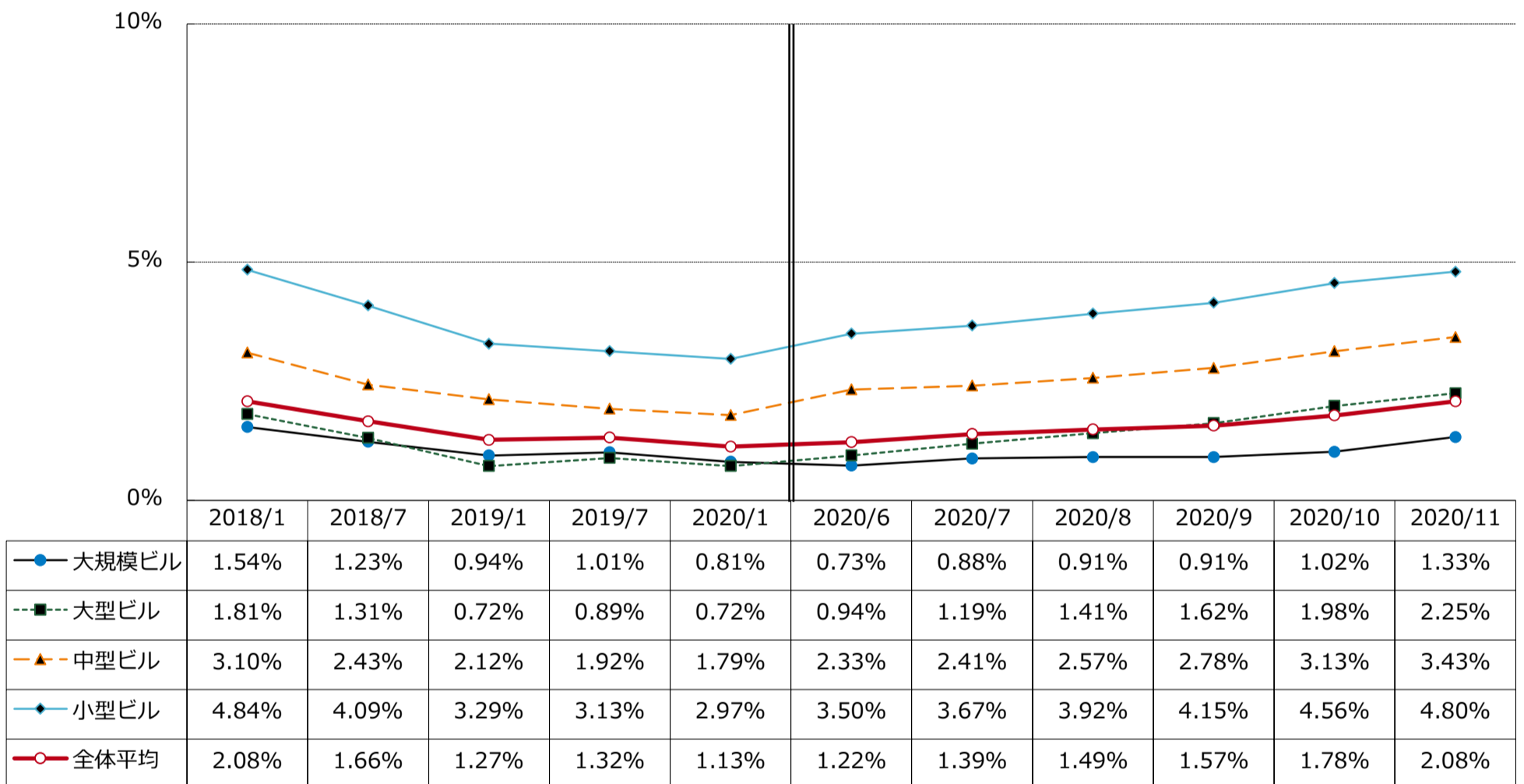
11月の大規模ビル空室率は 1.33%

2020年11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1,636棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は7,974,992坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が106,598坪あり、空室率は1.33%。前月の1.02%からは0.31%上昇した。10月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

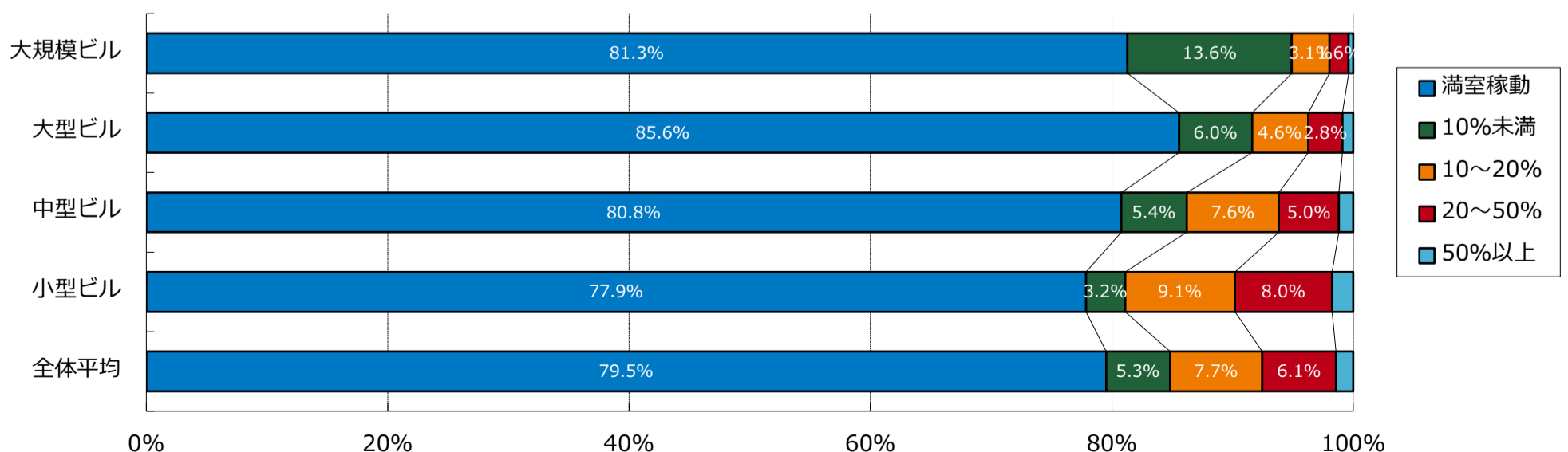
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	1.65%	2.73%	4.21%	5.33%	2.50%
<b>23区</b>	<b>1.33%</b>	<b>2.25%</b>	<b>3.43%</b>	<b>4.80%</b>	<b>2.08%</b>
都下三県	3.30%	4.57%	7.01%	8.16%	4.51%
周辺14区	2.83%	3.67%	4.15%	5.33%	3.38%
9区	1.11%	2.12%	3.31%	4.71%	1.89%
5区	1.14%	2.23%	3.32%	4.83%	1.90%
3区	1.04%	1.86%	3.15%	4.76%	1.71%

## 空室率の推移



\* 2018年1月から2020年1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



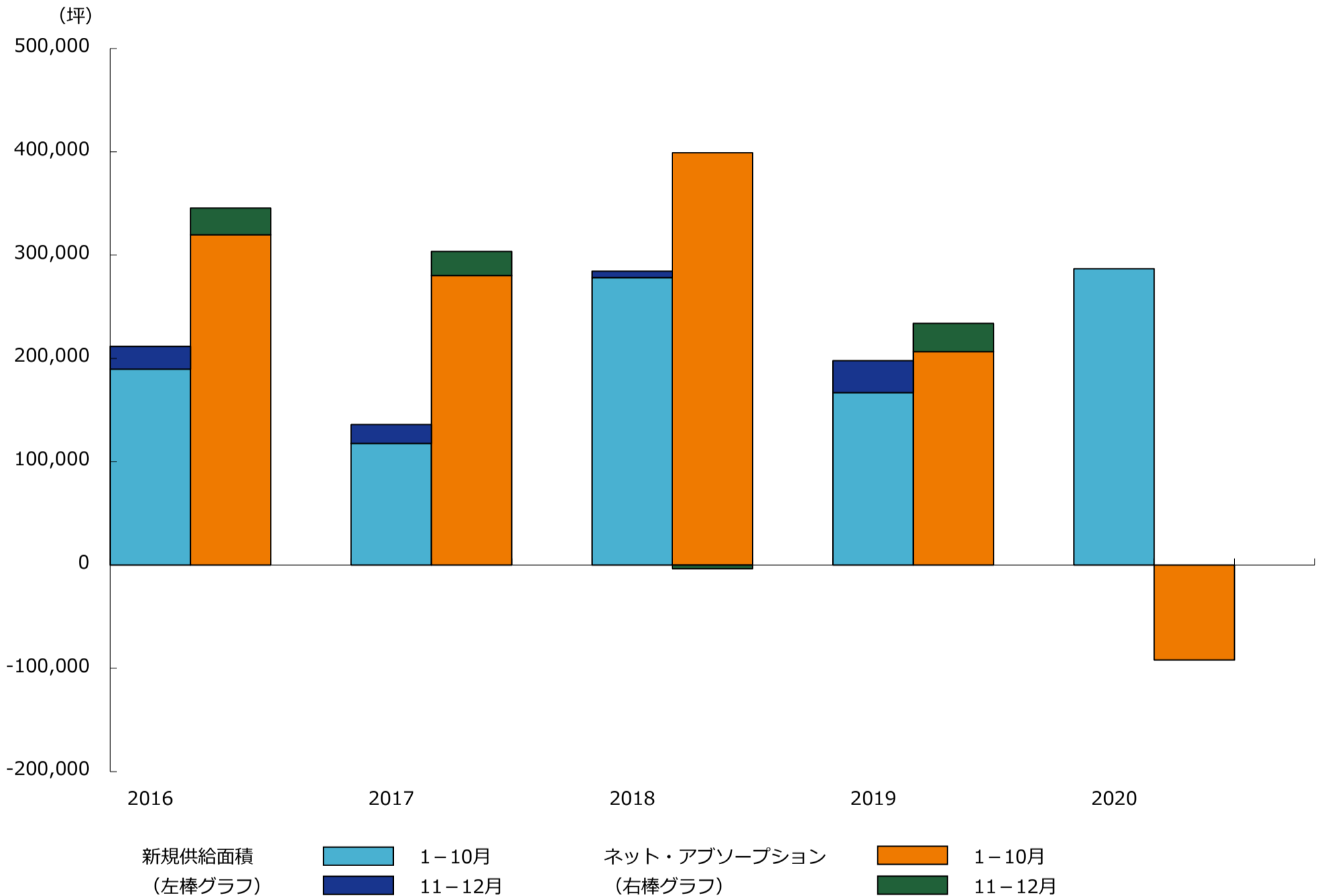
\* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。  
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

# 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 ・ ・ 2020年10月のネット・アブソープションは-70,193坪。1月からの累計は（吸収需要） -91,920坪。前年における同期間累計との対比では298,484坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2020年10月の新規供給面積は869坪。1月からの累計は286,817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	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	68,395	33,555	31,989	9,904	50,141	26,194	1,739	112,403	3,373	61,406	399,099	2,415	-5,967	395,547
2019年	-3,650	8,646	76,055	20,587	-2,641	8,756	11,201	58,852	12,822	15,936	206,564	3,200	24,151	233,915
2020年	22,297	51,015	50,793	12,553	-257	-51,577	-16,212	-43,158	-47,181	-70,193	-91,920	-	-	-91,920

\* 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	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	50,102	28,255	5,230	12,378	25,946	21,035	1,084	98,354	8,317	27,505	278,206	4,399	1,871	284,476
2019年	3,039	10,710	54,179	2,792	3,499	18,899	10,338	45,398	8,919	9,098	166,871	769	30,158	197,798
2020年	20,723	57,781	66,096	28,089	44,943	9,112	31,311	4,183	23,710	869	286,817	-	-	286,817

\* 「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）

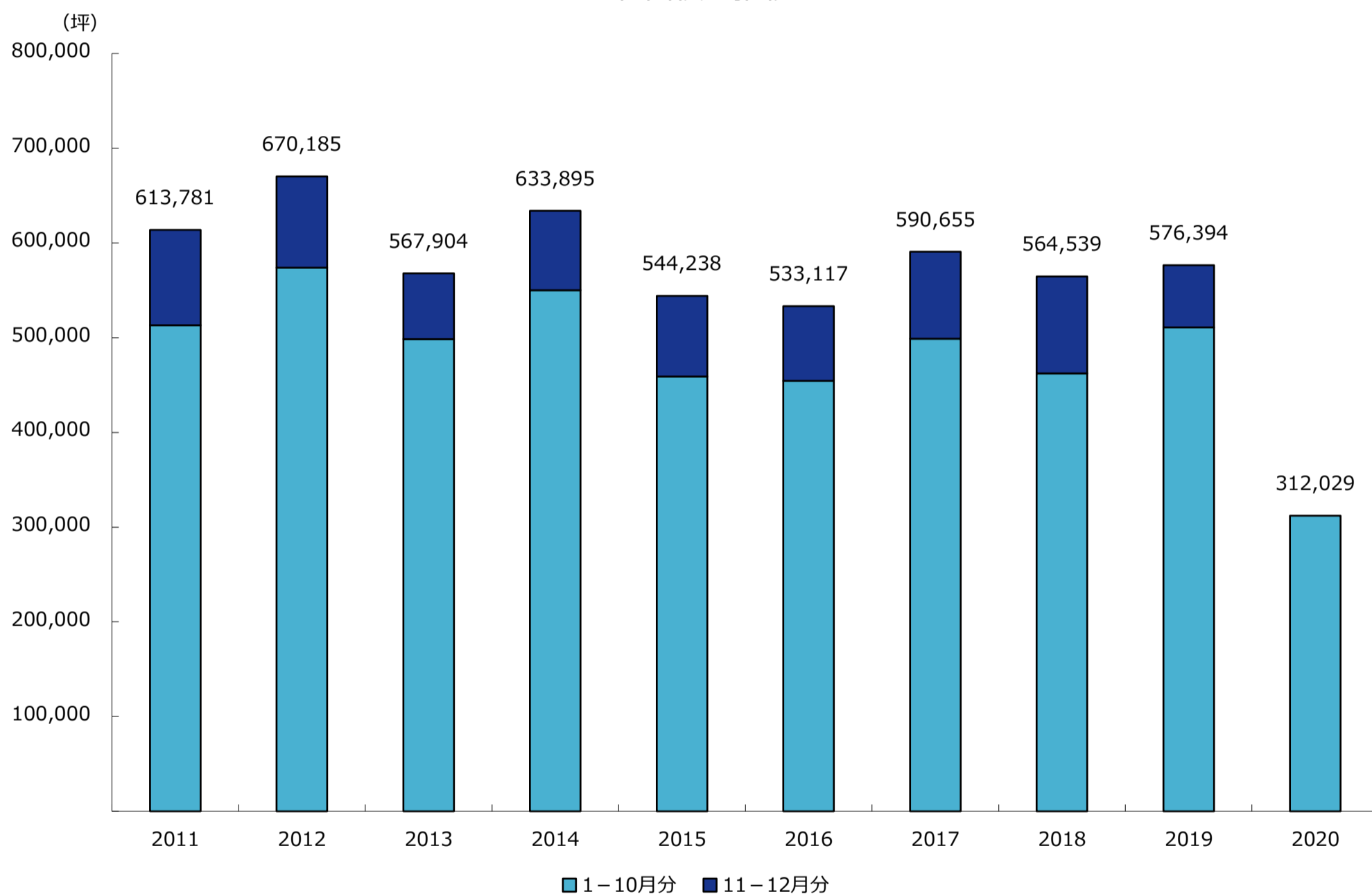
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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10月の成約面積は26,120坪で、前月を4,659坪（15.1%）下回った。前年同月比では11,435坪（30.4%）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312,029坪。その内、未竣工ビル（建築中）は73,523坪（23.6%）、竣工済ビルは238,506坪（76.4%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	45,633	43,021	48,213	33,794	93,263	38,768	35,778	39,691	37,749	46,311	462,221	60,133	42,185	564,539
2019年	59,873	27,438	74,213	54,461	38,821	48,964	75,277	61,874	32,439	37,555	510,915	32,867	32,612	576,394
2020年	56,150	30,416	26,656	45,405	14,234	31,427	30,668	20,174	30,779	26,120	312,029	-	-	312,029

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	33,022	36,766	43,503	32,693	28,778	30,634	30,645	30,909	28,993	38,821	334,764	39,063	17,003	390,830
2019年	24,853	25,046	31,793	35,824	31,501	25,715	38,328	28,409	29,922	28,134	299,525	30,315	26,090	355,930
2020年	30,180	20,324	26,656	24,231	9,560	28,690	26,963	20,095	27,041	24,766	238,506	-	-	238,506

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	12,611	6,255	4,710	1,101	64,485	8,134	5,133	8,782	8,756	7,490	127,457	21,070	25,182	173,709
2019年	35,020	2,392	42,420	18,637	7,320	23,249	36,949	33,465	2,517	9,421	211,390	2,552	6,522	220,464
2020年	25,970	10,092	0	21,174	4,674	2,737	3,705	79	3,738	1,354	73,523	-	-	73,523

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

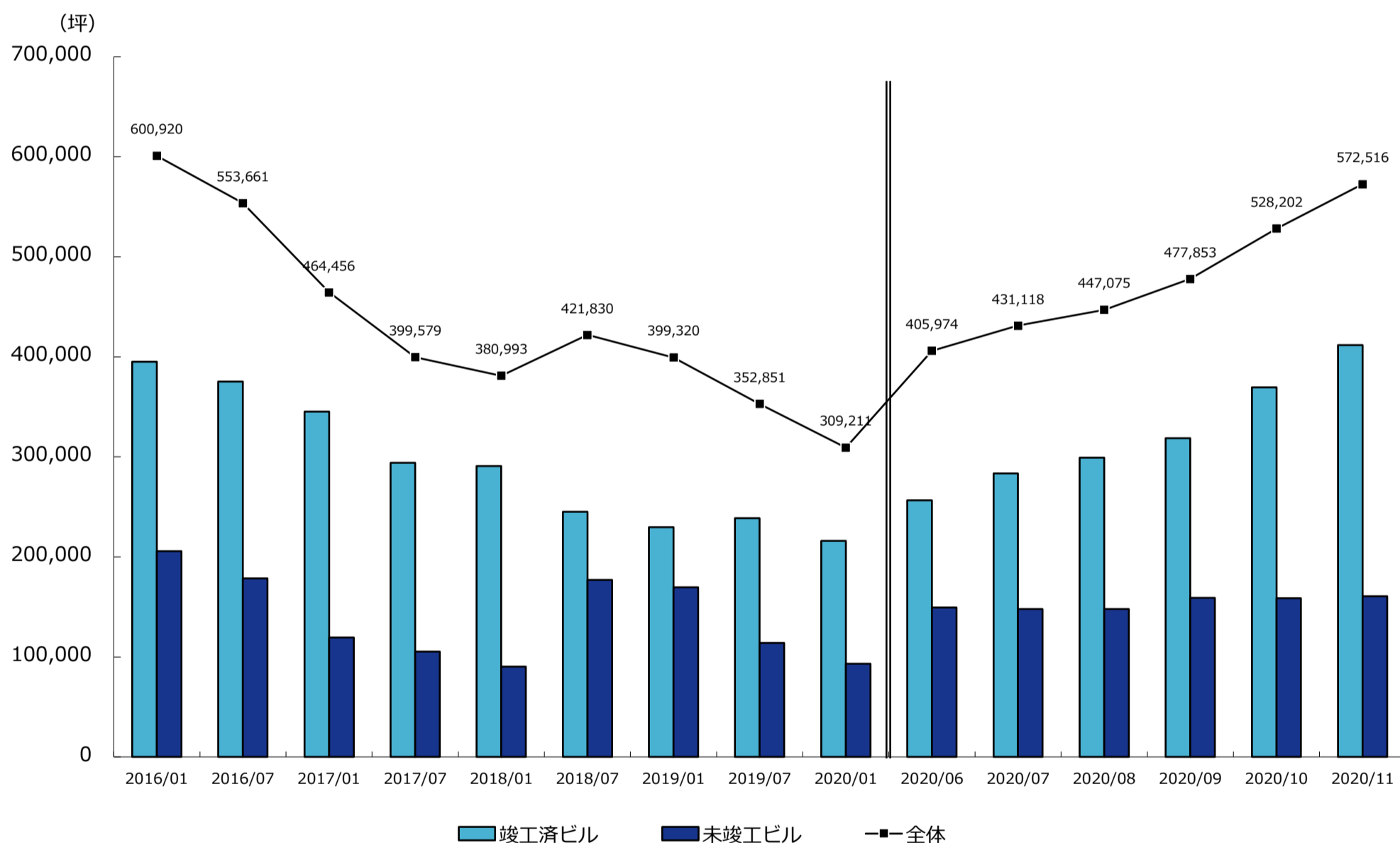
# 東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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11月1日時点の募集中在庫面積は572,516坪（665棟）で、前月より44,314坪（8.4%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は411,787坪（651棟）で、前月より42,244坪（11.4%）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71.9%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は160,729坪（14棟）で、前月より2,070坪（1.3%）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28.1%。

募集中在庫面積の推移



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
募集ビル全体	399,579	380,993	421,830	399,320	352,851	309,211
(棟数)	513	498	487	412	423	394

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集ビル全体	405,974	431,118	447,075	477,853	528,202	572,516
(棟数)	430	474	528	568	603	665

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済ビル計	294,152	290,862	245,045	229,766	238,833	216,034
未竣工ビル計	105,427	90,131	176,785	169,554	114,018	93,177

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
竣工済ビル計	256,669	283,391	299,252	318,695	369,543	411,787
未竣工ビル計	149,305	147,727	147,823	159,158	158,659	160,729

《竣工済ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済一年以内	29,388	26,676	6,004	5,428	11,474	6,754
竣工済一年以上	264,764	264,186	239,041	224,338	227,359	209,280

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
竣工済一年以内	7,686	8,427	6,779	5,953	7,689	8,886
竣工済一年以上	248,983	274,964	292,473	312,742	361,854	402,901

《未竣工ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
一年以上先の竣工	39,796	35,941	109,891	128,170	49,900	62,338
一年以内の竣工	65,631	54,190	66,894	41,384	64,118	30,839

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
一年以上先の竣工	106,149	109,312	101,349	112,684	115,914	119,681
一年以内の竣工	43,156	38,415	46,474	46,474	42,745	41,048

\* 2016年1月から2020年1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。



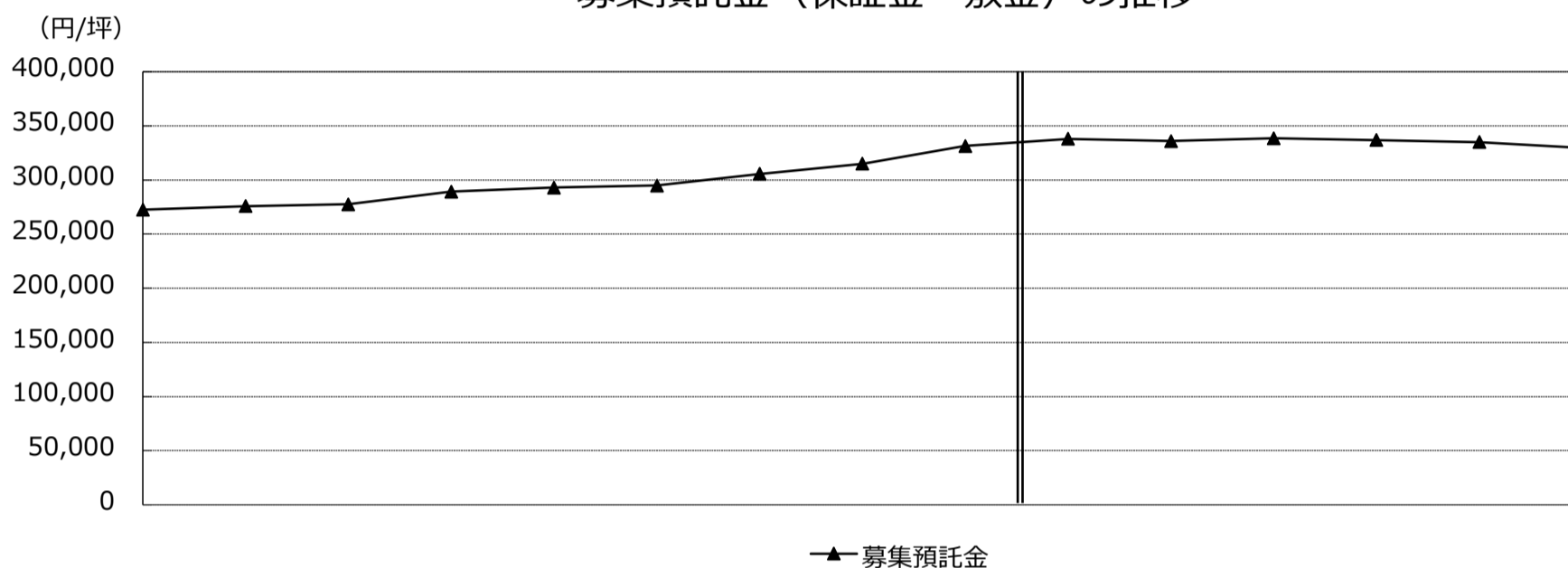
# 東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

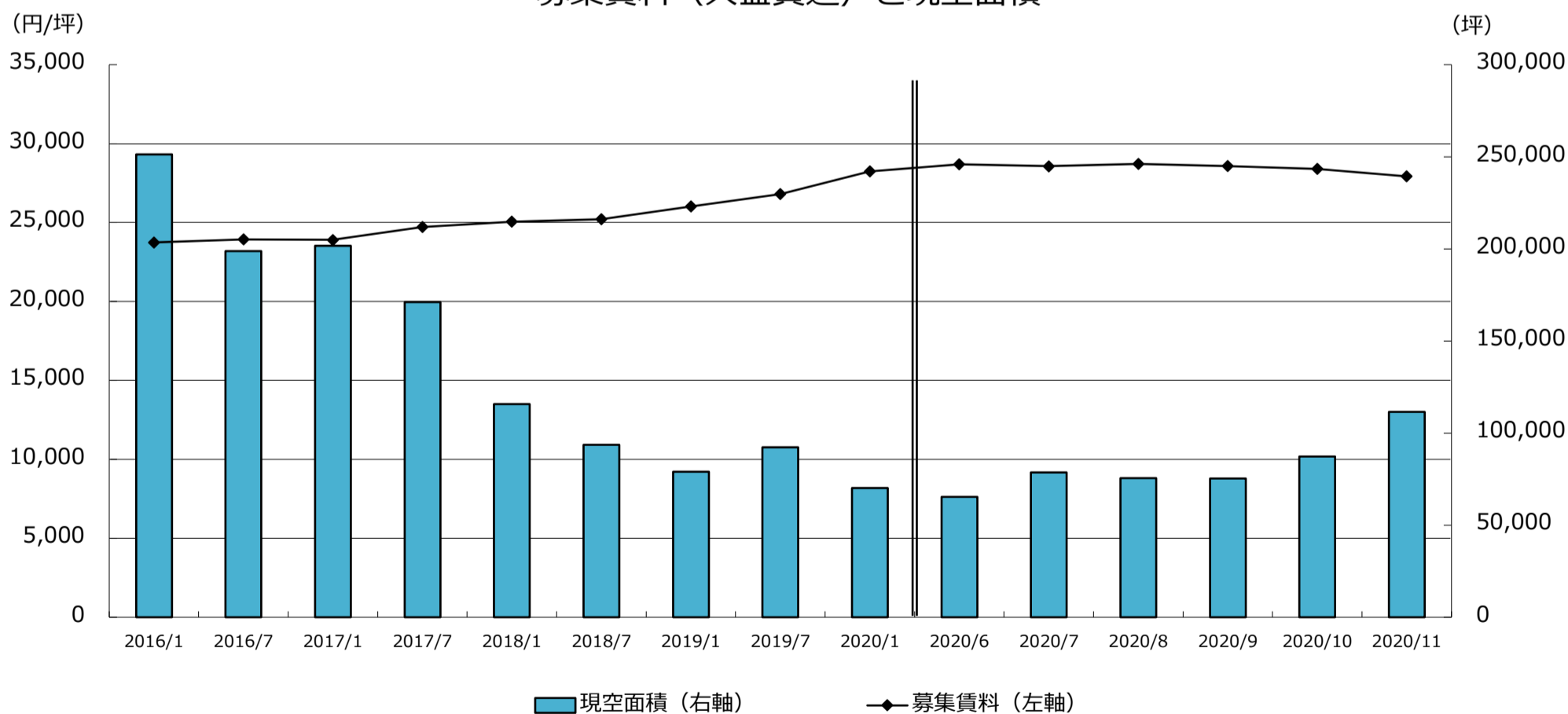
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2020年11月1日時点での募集預託金は329,743円（11.8ヶ月）で、前月の335,020円（11.8ヶ月）から5,277円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は27,923円で、前月の28,394円からは471円（1.7%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は111,432坪で、前月の87,337坪からは24,095坪（27.6%）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



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集預託金推移	289,162	293,067	294,835	305,542	314,999	331,403	338,006	336,032	338,527	336,928	335,020	329,743
募集賃料の推移	24,726	25,065	25,216	26,018	26,801	28,236	28,681	28,565	28,716	28,585	28,394	27,923
現空面積の推移	171,125	115,718	93,645	79,048	92,356	70,154	65,416	78,650	75,621	75,441	87,337	111,432

\* 2016年1月から2020年1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」「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 11月1日
2. 調査期間  
2016年 1月 ~ 2020年 11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（関連子会社含）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.