

# 東京都心3区の成約面積

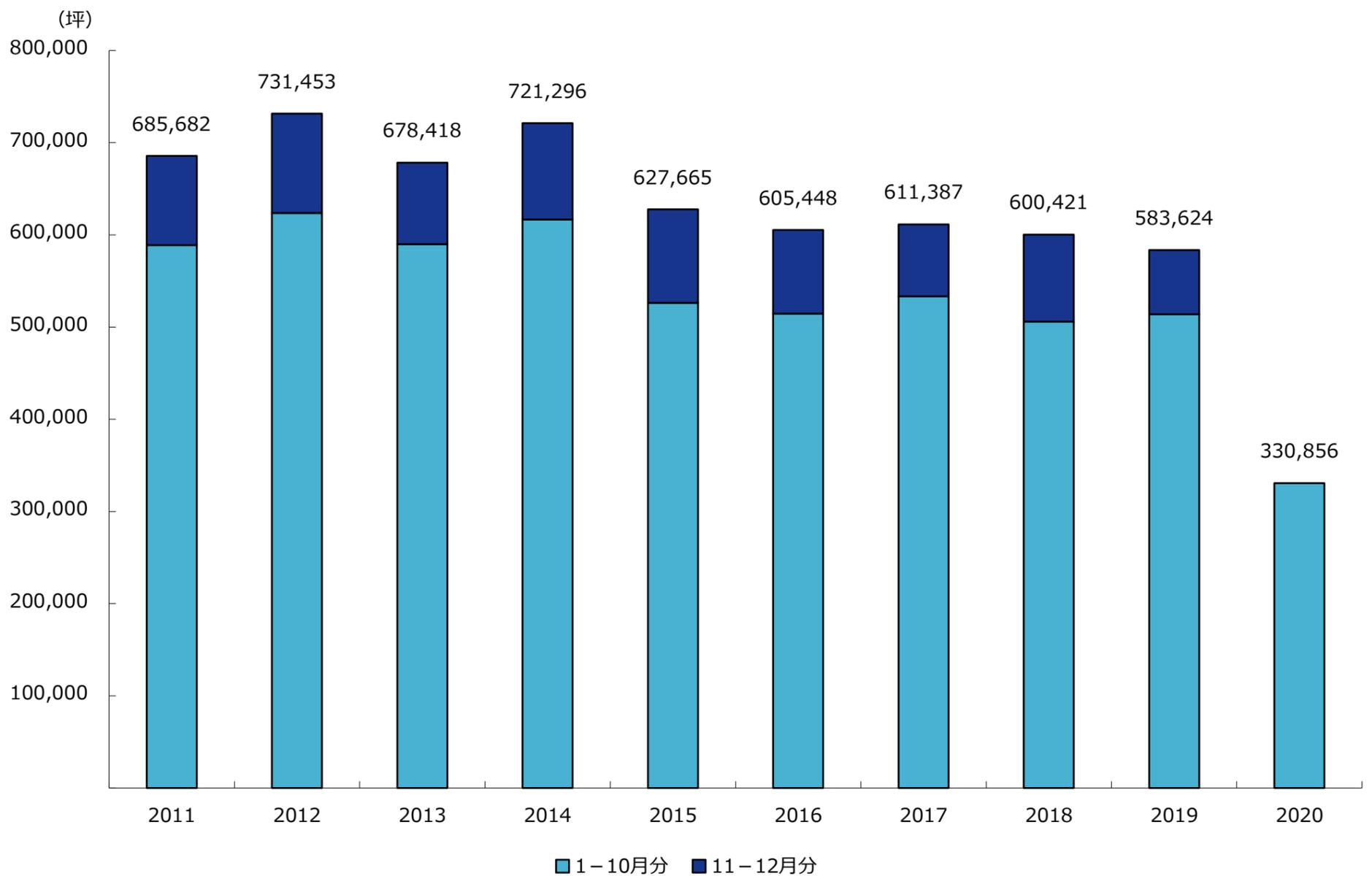
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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10月の成約面積は35,174坪で、前月を51坪（0.1%）上回った。前年同月比では8,370坪（19.2%）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330,856坪。その内、未竣工ビル（建築中）は68,748坪（20.8%）、竣工済ビルは262,108坪（79.2%）。

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	44,922	46,311	55,452	37,750	97,046	47,088	43,940	39,766	44,167	49,448	505,890	63,431	31,100	600,421
2019年	63,583	34,245	45,051	62,929	46,666	52,631	69,603	63,176	32,409	43,544	513,837	36,945	32,842	583,624
2020年	59,046	31,919	31,057	35,122	12,967	31,873	34,344	24,231	35,123	35,174	330,856	-	-	330,856

年	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	43,263	39,431	52,577	36,001	43,930	40,766	39,079	33,264	37,019	43,968	409,298	47,001	27,253	483,552
2019年	28,436	32,050	40,880	51,101	43,582	30,005	32,030	32,645	30,163	31,242	352,134	32,265	26,972	411,371
2020年	32,288	23,234	27,548	23,030	10,295	27,651	29,173	24,167	31,122	33,600	262,108	-	-	262,108

年	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	1,659	6,880	2,875	1,749	53,116	6,322	4,861	6,502	7,148	5,480	96,592	16,430	3,847	116,869
2019年	35,147	2,195	4,171	11,828	3,084	22,626	37,573	30,531	2,246	12,302	161,703	4,680	5,870	172,253
2020年	26,758	8,685	3,509	12,092	2,672	4,222	5,171	64	4,001	1,574	68,748	-	-	68,748

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

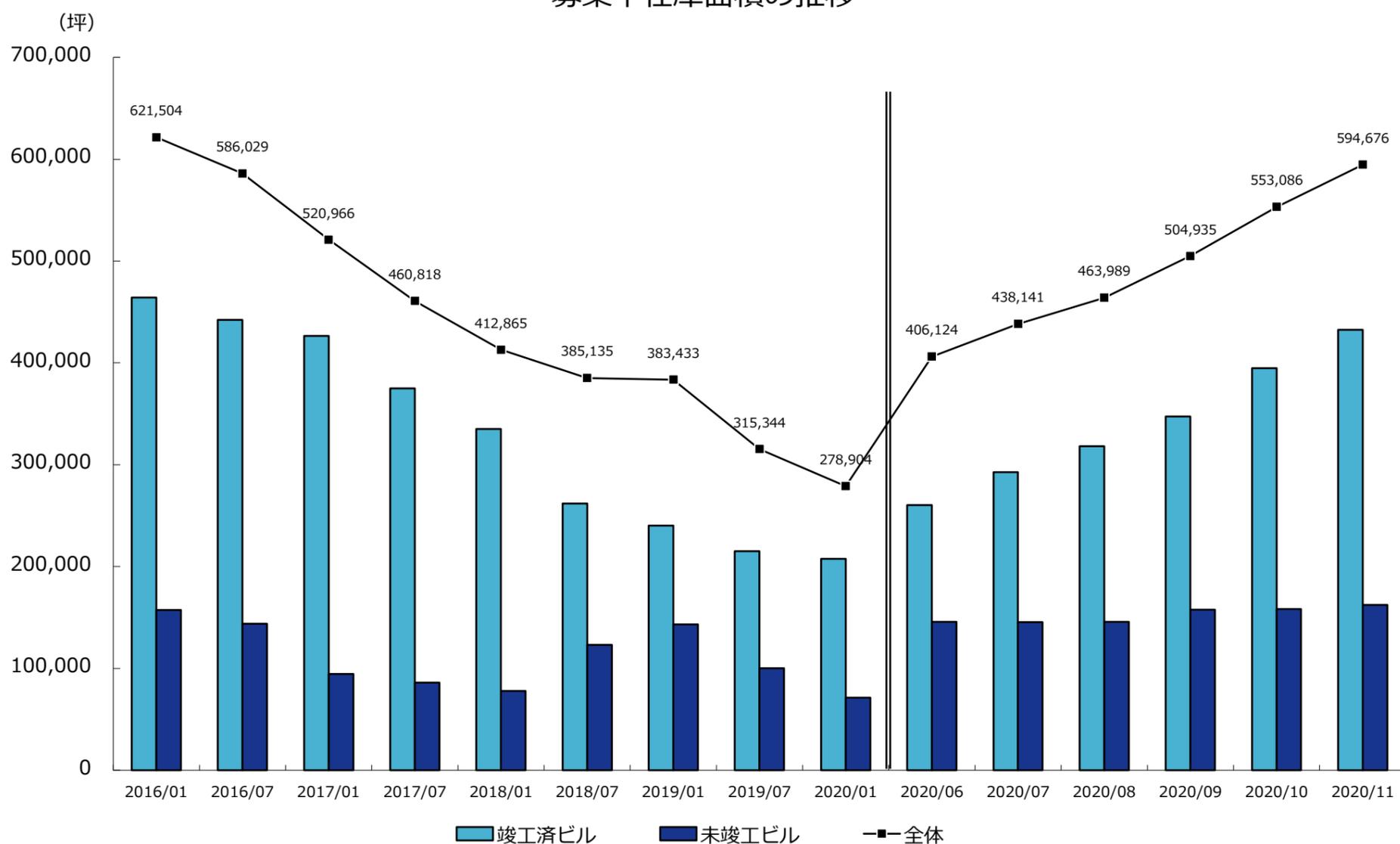
# 東京都心3区の募集中在庫面積

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11月1日時点の募集中在庫面積は594,676坪（3,248棟）で、前月より41,590坪（7.5%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は432,422坪（3,213棟）で、前月より37,723坪（9.6%）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72.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は162,254坪（35棟）で、前月より3,867坪（2.4%）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27.3%。

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	460,818	412,865	385,135	383,433	315,344	278,904
(棟数)	3,441	2,873	2,478	2,275	2,188	2,089

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集ビル全体	406,124	438,141	463,989	504,935	553,086	594,676
(棟数)	2,364	2,586	2,795	2,920	3,101	3,248

竣工済ビル計	374,859	335,069	261,925	240,357	215,108	207,607
未竣工ビル計	85,959	77,796	123,210	143,076	100,236	71,297

竣工済ビル計	260,455	292,732	318,236	347,334	394,699	432,422
未竣工ビル計	145,669	145,409	145,753	157,601	158,387	162,254

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	32,908	17,329	6,477	12,269	14,840	8,540
竣工済一年以上	341,951	317,740	255,448	228,088	200,268	199,067

竣工済一年以内	11,033	10,510	10,990	10,814	11,712	13,478
竣工済一年以上	249,422	282,222	307,246	336,520	382,987	418,944

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	25,476	15,687	65,578	112,530	53,833	44,844
一年以内の竣工	60,483	62,109	57,632	30,546	46,403	26,453

一年以上先の竣工	96,669	99,750	102,650	113,985	116,565	120,761
一年以内の竣工	49,000	45,659	43,103	43,616	41,822	41,493

\* 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。

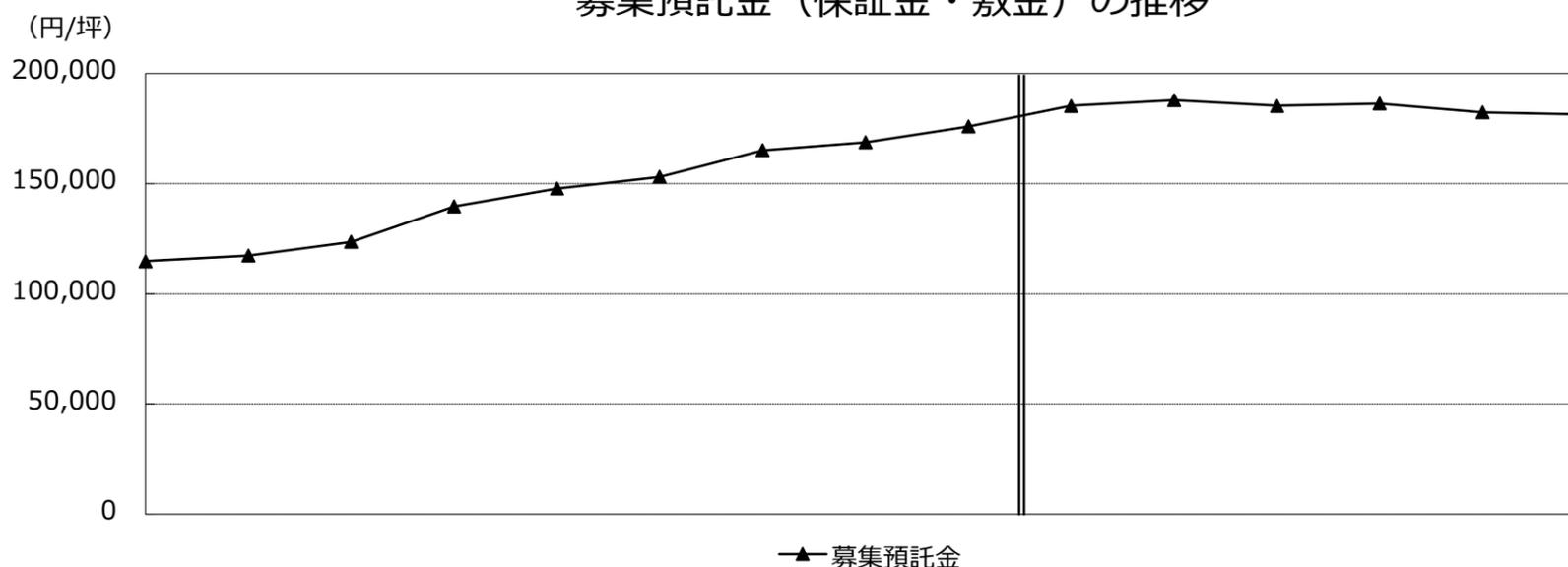
# 東京都心3区の募集条件と現空面積

## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

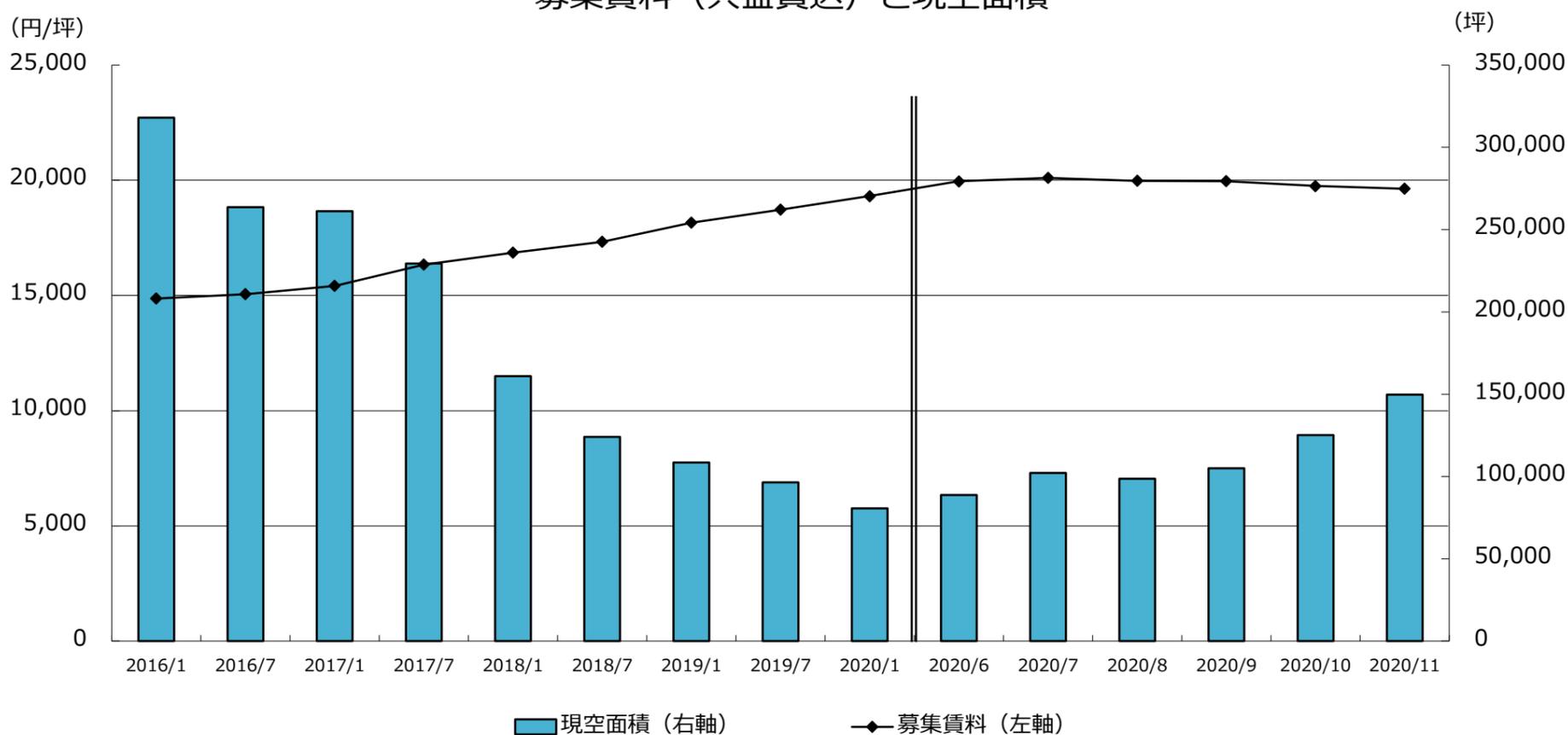
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2020年11月1日時点での募集預託金は181,315円（9.2ヶ月）で、前月の182,381円（9.2ヶ月）から1,066円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,626円で、前月の19,750円からは124円（0.6%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は149,850坪で、前月の125,137坪からは24,713坪（19.7%）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	139,717	147,848	153,082	165,213	168,805	175,948	185,384	187,886	185,353	186,371	182,381	181,315
募集賃料の推移	16,341	16,863	17,327	18,159	18,726	19,311	19,954	20,102	19,975	19,956	19,750	19,626
現空面積の推移	229,478	160,887	124,167	108,478	96,391	80,682	88,824	102,263	98,628	104,957	125,137	149,850

\* 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。

# 東京都心3区の空室率

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

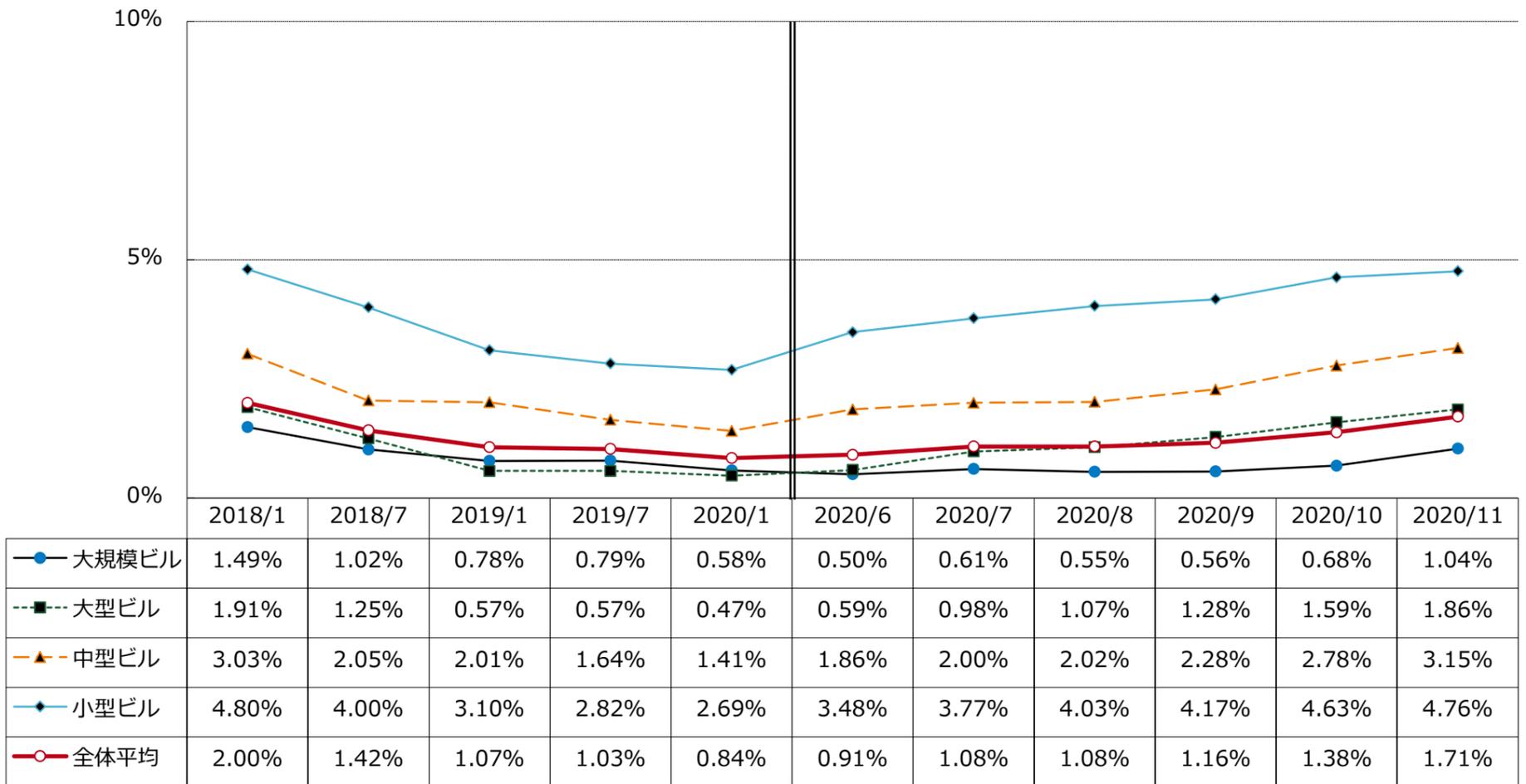
11月の大規模ビル空室率は 1.04%

2020年11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908棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は4,856,318坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が50,805坪あり、空室率は1.04%。前月の0.68%からは0.36%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

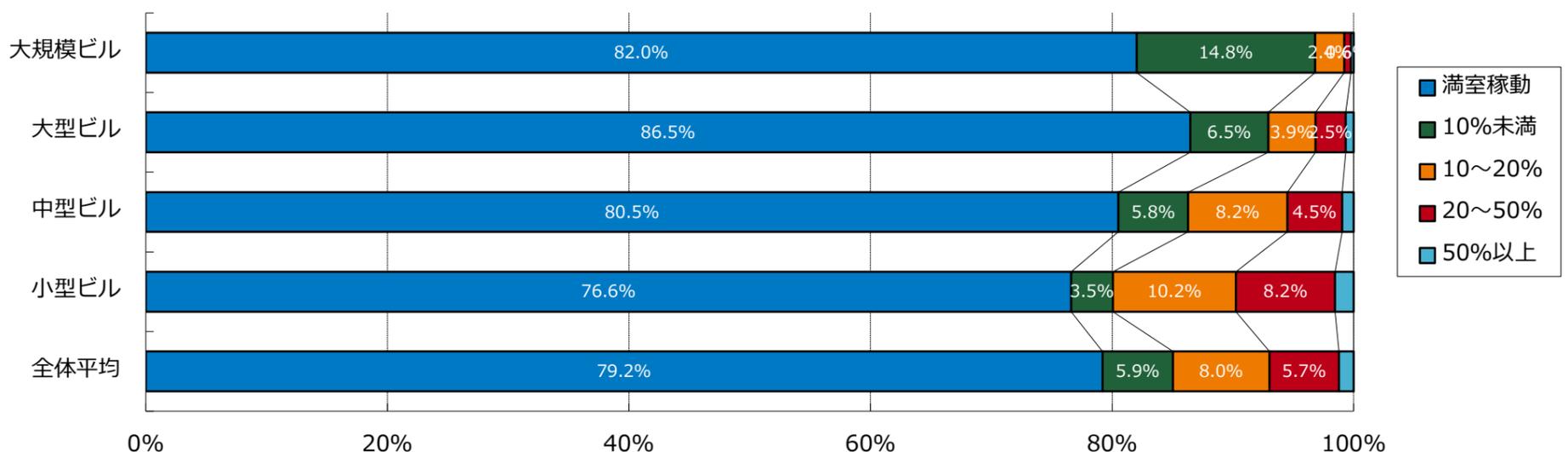
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	1.65%	2.73%	4.21%	5.33%	2.50%
23区	1.33%	2.25%	3.43%	4.80%	2.08%
都下三県	3.30%	4.57%	7.01%	8.16%	4.51%
周辺14区	2.83%	3.67%	4.15%	5.33%	3.38%
9区	1.11%	2.12%	3.31%	4.71%	1.89%
5区	1.14%	2.23%	3.32%	4.83%	1.90%
<b>3区</b>	<b>1.04%</b>	<b>1.86%</b>	<b>3.15%</b>	<b>4.76%</b>	<b>1.71%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

## 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。

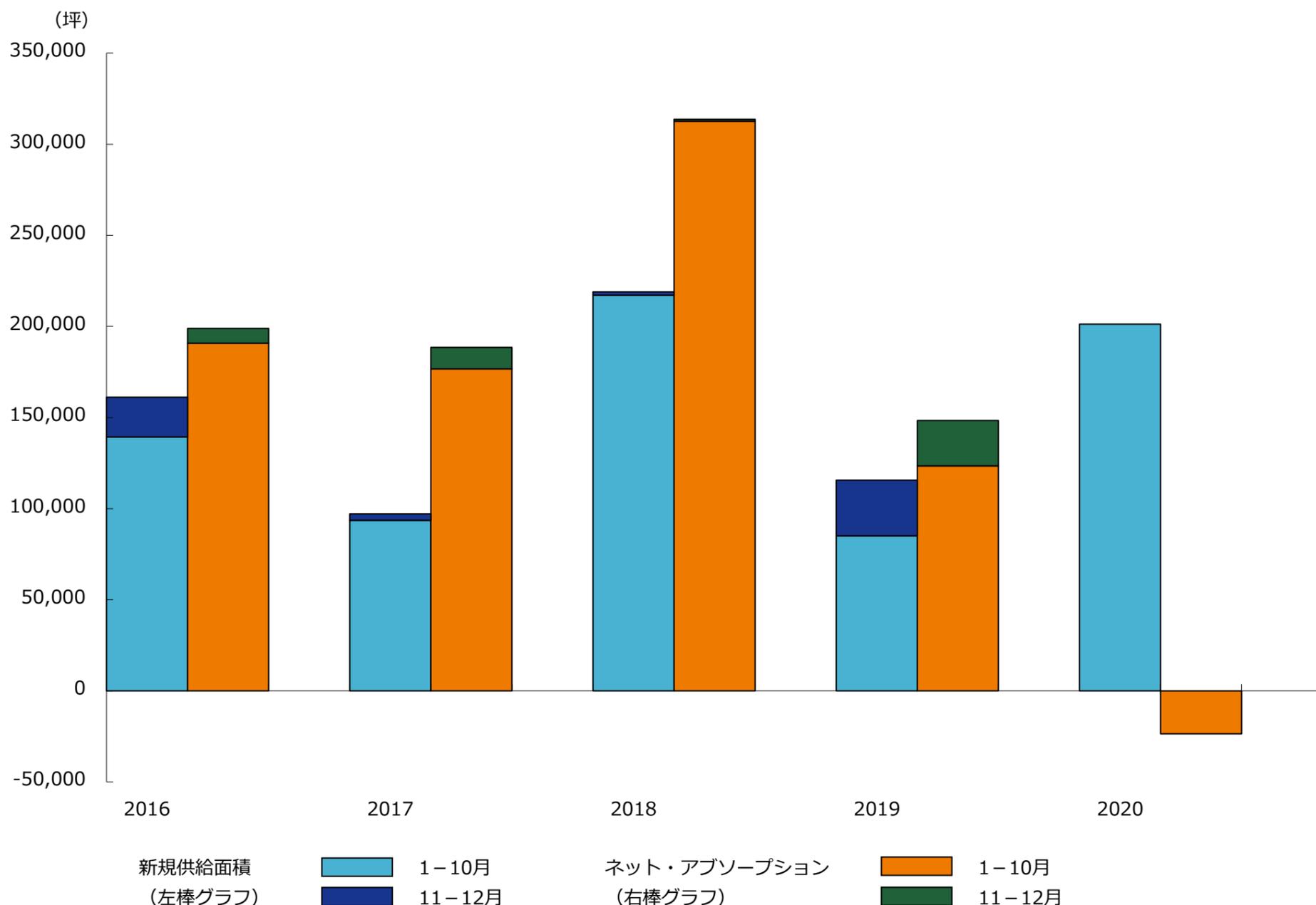
# 東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

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 ・ ・ 2020年10月のネット・アブソープションは-37,023坪。1月からの累計は（吸収需要） -23,565坪。前年における同期間累計との対比では147,016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700坪。1月からの累計は201,250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	17,184	30,706	24,844	7,627	60,741	31,158	-3,466	96,430	98	47,329	312,651	1,629	-595	313,685
2019年	-9,151	7,815	54,713	19,455	-1,839	20,631	7,231	15,632	6,689	2,275	123,451	-1,023	25,938	148,366
2020年	4,886	53,653	30,911	2,399	-6,333	-23,213	2,807	-27,359	-24,293	-37,023	-23,565	-	-	-23,565

\* 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	11,477	26,939	1,341	12,378	25,946	21,035	1,007	83,523	6,798	26,693	217,137	1,670	166	218,973
2019年	2,814	10,045	33,162	1,222	1,823	17,309	7,622	5,499	5,546	0	85,042	769	29,805	115,616
2020年	2,034	57,136	38,223	9,852	31,119	9,064	28,311	1,739	23,072	700	201,250	-	-	201,250

\* 「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

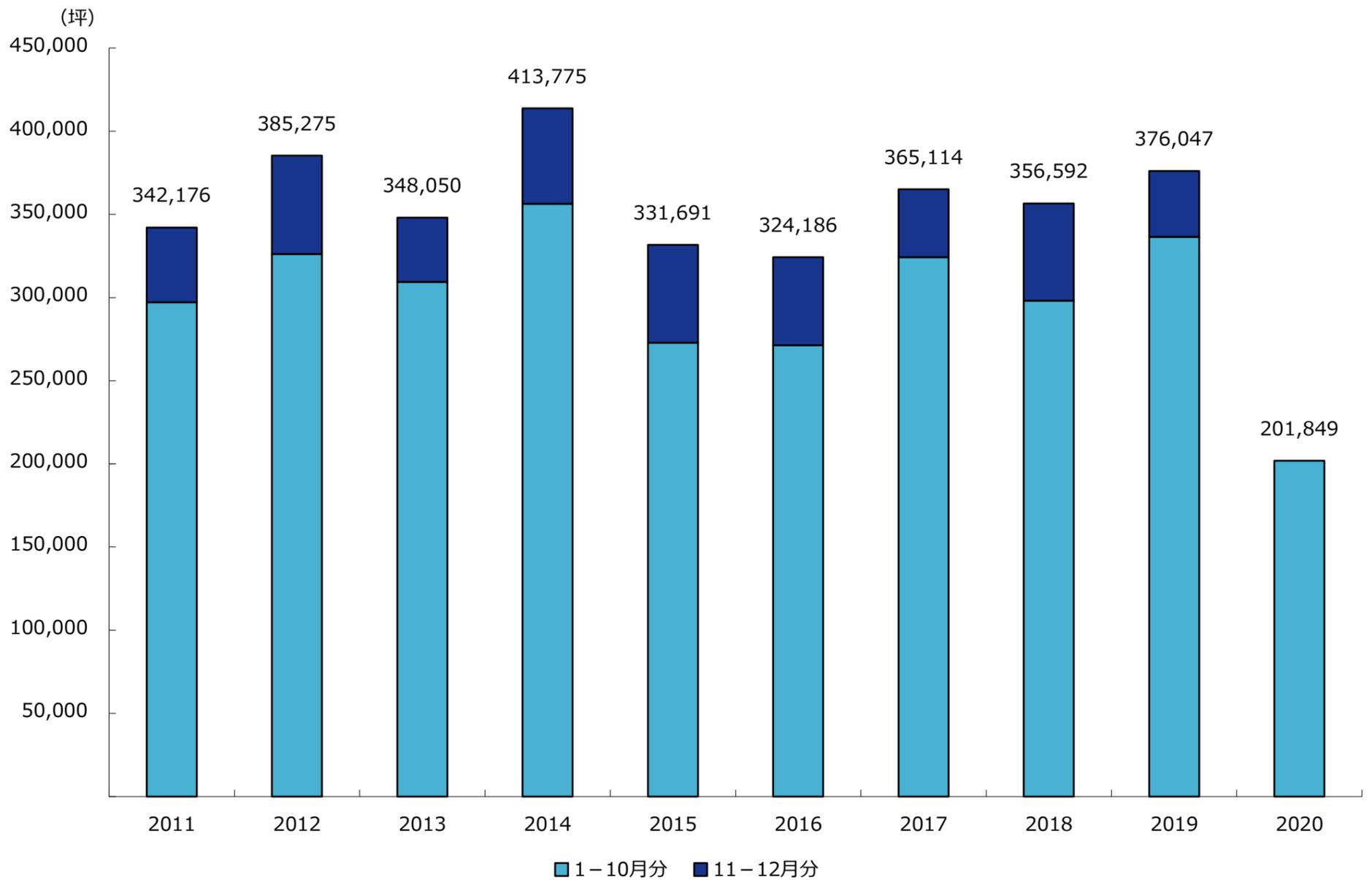
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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10月の成約面積は19,868坪で、前月を2,571坪（11.5%）下回った。前年同月比では5,048坪（20.3%）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201,849坪。その内、未竣工ビル（建築中）は55,616坪（27.6%）、竣工済ビルは146,233坪（72.4%）。

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	21,398	25,125	34,853	17,049	75,150	25,970	19,935	23,958	27,555	27,052	298,045	45,132	13,415	356,592
2019年	48,135	18,560	25,434	39,886	28,909	33,505	52,347	46,676	18,143	24,916	336,511	19,220	20,316	376,047
2020年	42,636	18,905	14,904	28,827	7,297	17,480	17,154	12,339	22,439	19,868	201,849	-	-	201,849

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	20,004	18,870	32,468	15,948	22,554	20,036	17,660	18,477	20,712	21,968	208,697	30,929	10,721	250,347
2019年	13,115	16,423	21,842	29,606	26,022	10,956	16,738	17,132	16,175	15,495	183,504	16,668	15,382	215,554
2020年	19,177	11,328	14,904	16,875	4,877	14,743	14,775	12,339	18,701	18,514	146,233	-	-	146,233

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	1,394	6,255	2,385	1,101	52,596	5,934	2,275	5,481	6,843	5,084	89,348	14,203	2,694	106,245
2019年	35,020	2,137	3,592	10,280	2,887	22,549	35,609	29,544	1,968	9,421	153,007	2,552	4,934	160,493
2020年	23,459	7,577	0	11,952	2,420	2,737	2,379	0	3,738	1,354	55,616	-	-	55,616

\* 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）

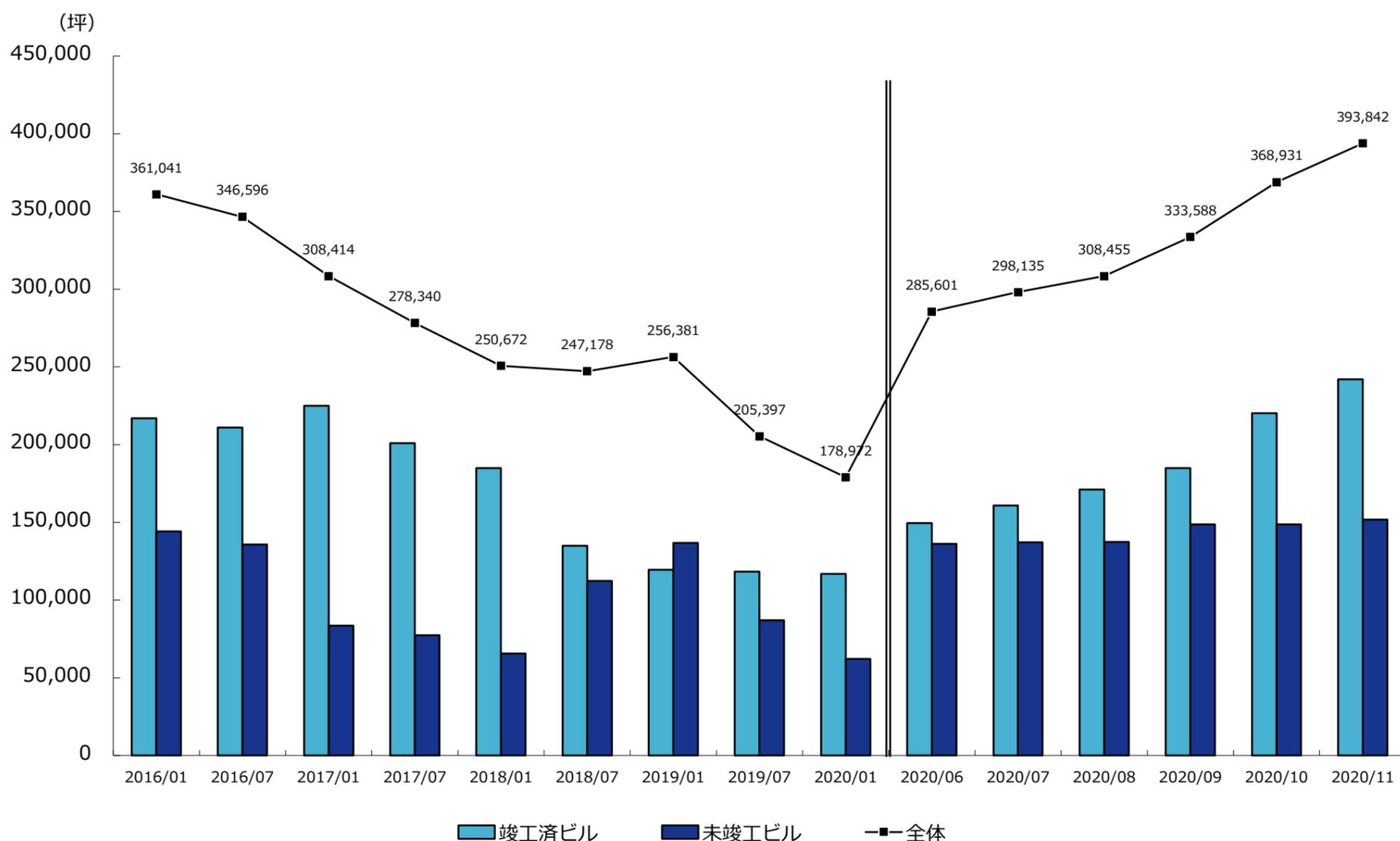
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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11月1日時点の募集中在庫面積は393,842坪（374棟）で、前月より24,911坪（6.8%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は242,128坪（361棟）で、前月より21,959坪（10.0%）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61.5%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は151,714坪（13棟）で、前月より2,952坪（2.0%）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38.5%。

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	278,340	250,672	247,178	256,381	205,397	178,972
(棟数)	294	286	257	222	227	200

竣工済ビル計	200,898	184,978	134,944	119,527	118,301	116,804
未竣工ビル計	77,442	65,694	112,234	136,854	87,096	62,168

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	25,939	11,776	1,530	5,428	10,833	3,825
竣工済一年以上	174,959	173,202	133,414	114,099	107,468	112,979

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	25,476	15,313	64,412	111,629	49,900	44,844
一年以内の竣工	51,966	50,381	47,822	25,225	37,196	17,324

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集ビル全体	285,601	298,135	308,455	333,588	368,931	393,842
(棟数)	227	251	281	307	338	374

竣工済ビル計	149,430	160,846	171,070	184,868	220,169	242,128
未竣工ビル計	136,171	137,289	137,385	148,720	148,762	151,714

竣工済一年以内	5,858	4,450	4,110	3,363	4,320	5,530
竣工済一年以上	143,572	156,396	166,960	181,505	215,849	236,598

一年以上先の竣工	95,711	98,874	101,349	112,684	115,914	119,681
一年以内の竣工	40,460	38,415	36,036	36,036	32,848	32,033

\* 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）

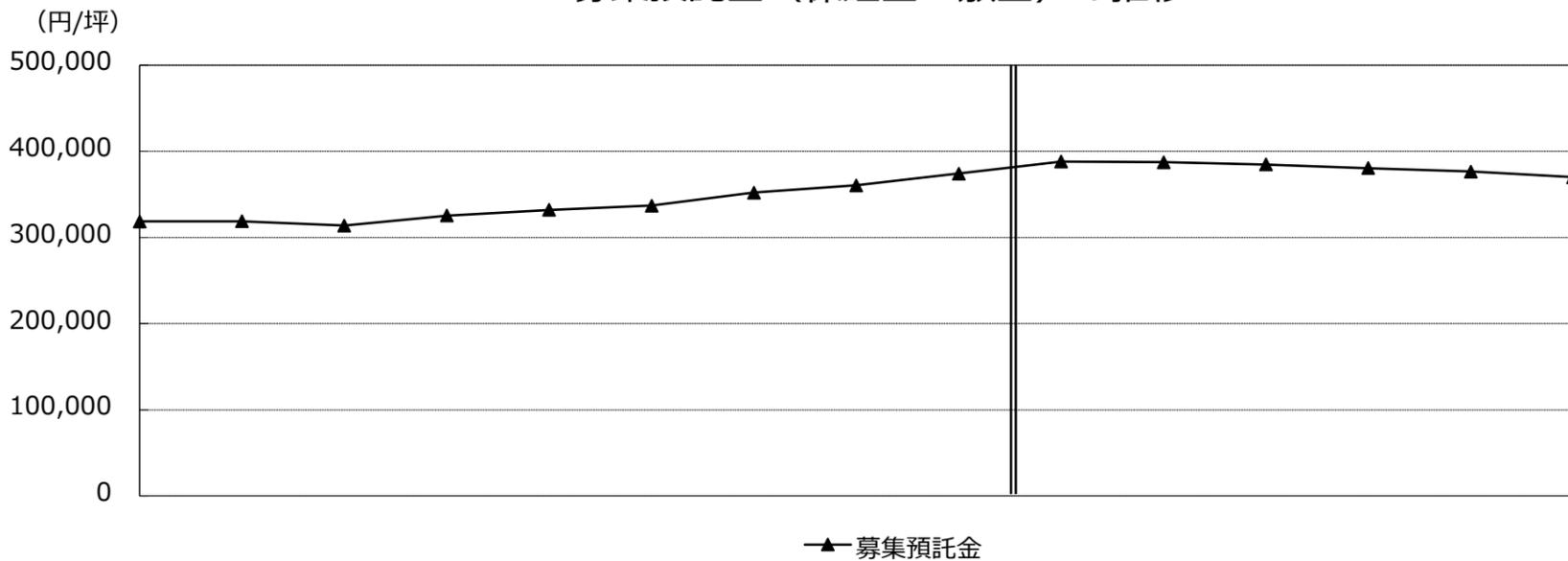
## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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。

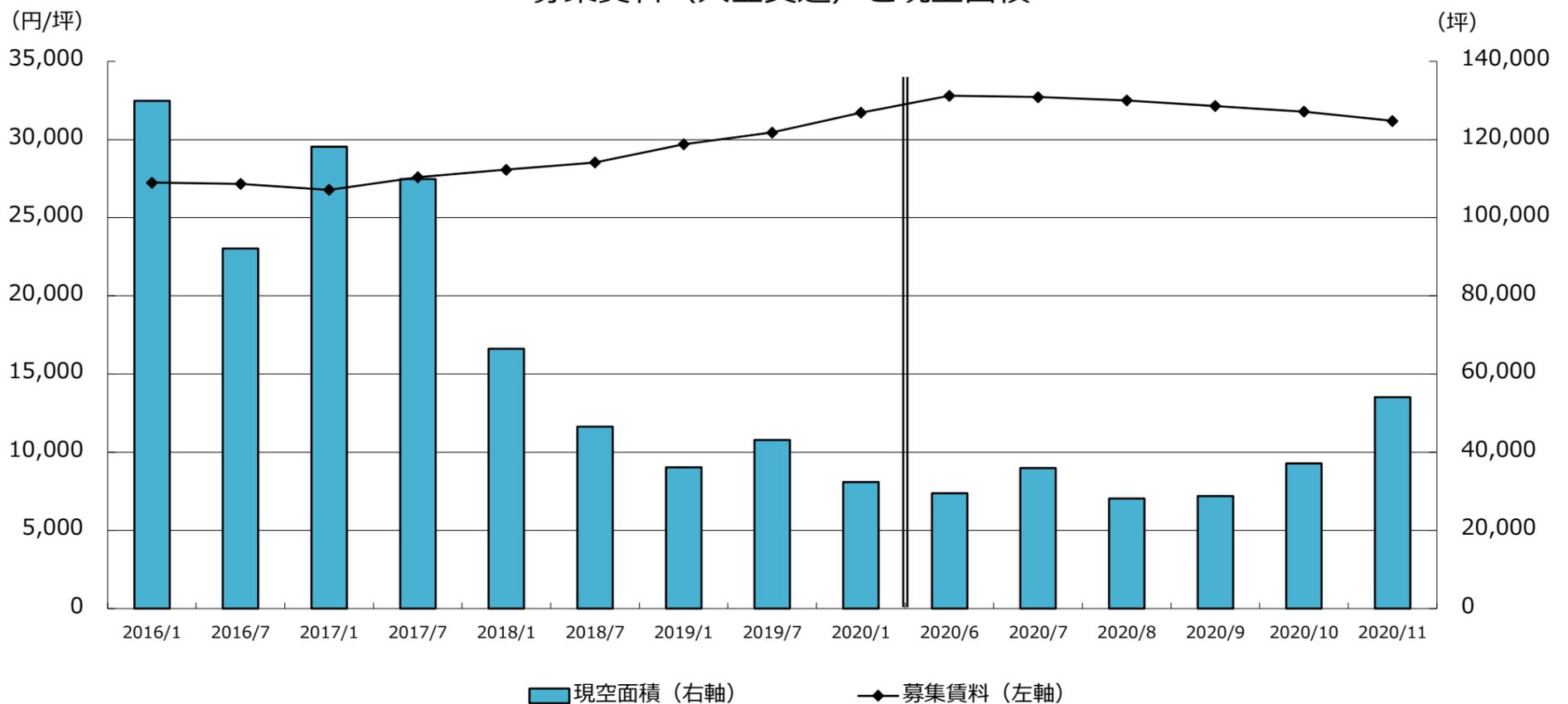
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2020年11月1日時点での募集預託金は369,881円（11.9ヶ月）で、前月の376,646円（11.8ヶ月）から6,765円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は31,190円で、前月の31,785円からは595円（1.9%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は54,106坪で、前月の37,095坪からは17,011坪（45.9%）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



	2017/7	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	325,575	331,988	336,996	352,079	360,575	374,313	388,145	387,371	384,852	380,688	376,646	369,881
募集賃料の推移	27,583	28,072	28,542	29,700	30,453	31,718	32,805	32,715	32,512	32,144	31,785	31,190
現空面積の推移	109,891	66,497	46,574	36,108	43,181	32,416	29,508	35,944	28,167	28,790	37,095	54,106

\* 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.