

東京都心5区の成約面積

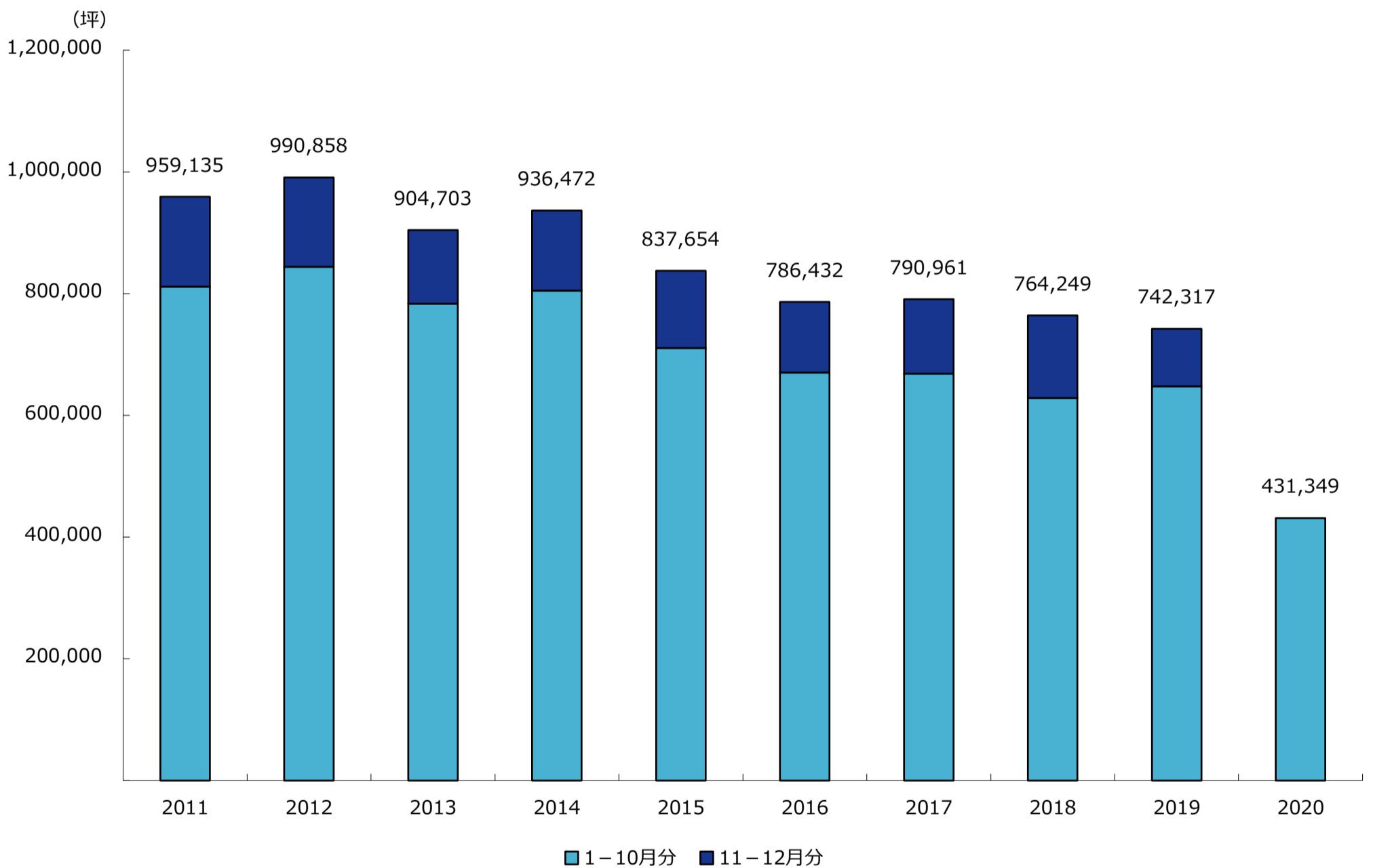
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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10月の成約面積は43,236坪で、前月を4,291坪（9.0%）下回った。前年同月比では11,005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431,349坪。その内、未竣工ビル（建築中）は75,987坪（17.6%）、竣工済ビルは355,362坪（82.4%）。

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	64,452	58,992	66,151	48,066	107,731	61,159	57,700	50,600	50,594	63,145	628,590	74,457	61,202	764,249
2019年	72,628	43,677	76,358	74,059	61,974	64,111	83,869	76,216	40,883	54,241	648,016	50,408	43,893	742,317
2020年	71,123	41,566	44,226	44,419	17,725	44,927	44,504	32,096	47,527	43,236	431,349	-	-	431,349

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	56,869	51,789	63,168	46,211	52,772	52,637	52,251	43,446	43,102	57,424	519,669	56,534	34,443	610,646
2019年	37,001	40,709	49,526	59,184	53,587	41,457	44,423	43,355	38,637	41,825	449,704	45,691	37,623	533,018
2020年	42,828	31,708	40,577	29,346	14,939	39,922	39,162	31,920	43,436	41,524	355,362	-	-	355,362

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	7,583	7,203	2,983	1,855	54,959	8,522	5,449	7,154	7,492	5,721	108,921	17,923	26,759	153,603
2019年	35,627	2,968	26,832	14,875	8,387	22,654	39,446	32,861	2,246	12,416	198,312	4,717	6,270	209,299
2020年	28,295	9,858	3,649	15,073	2,786	5,005	5,342	176	4,091	1,712	75,987	-	-	75,987

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

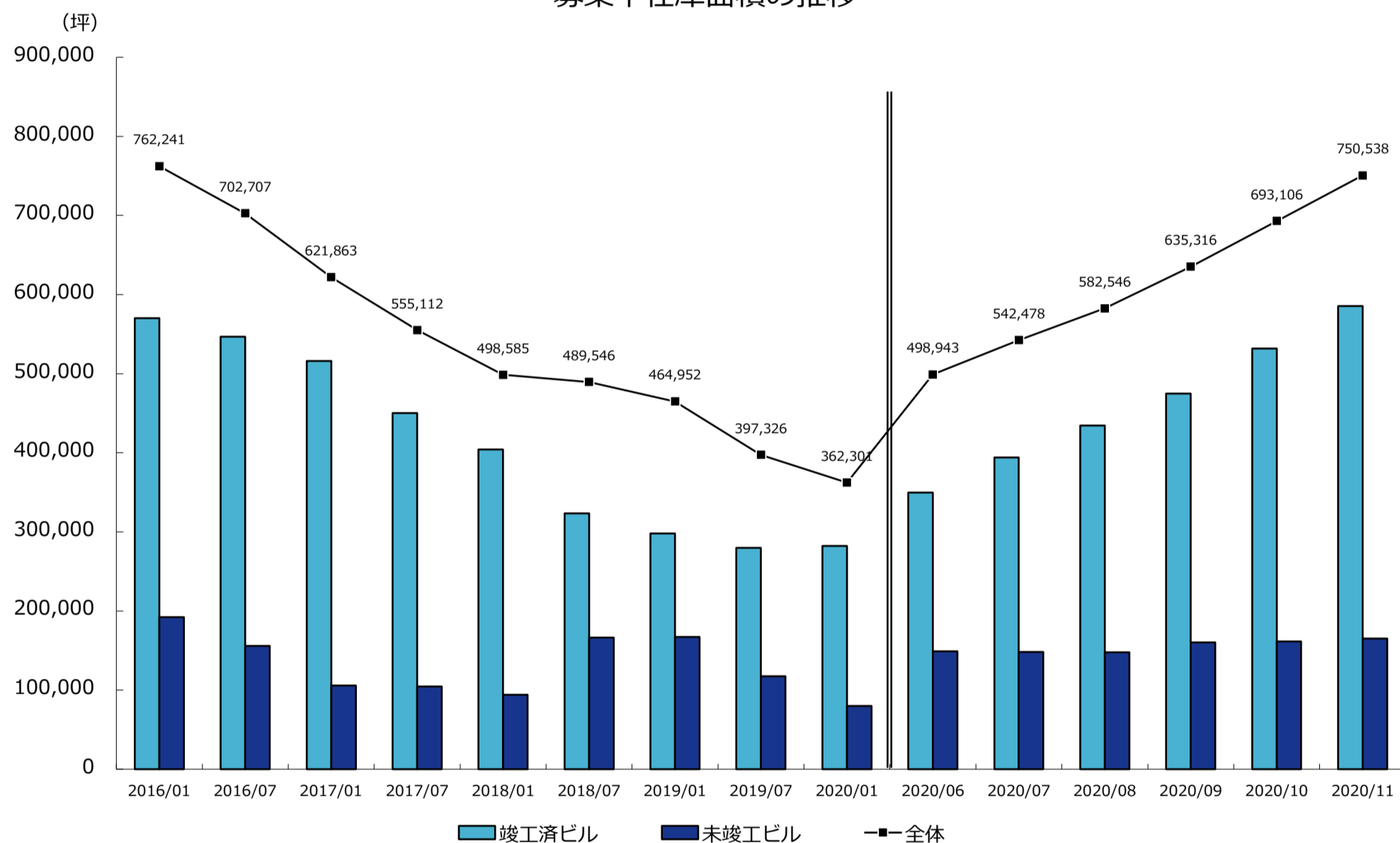
東京都心5区の募集中在庫面積

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11月1日時点の募集中在庫面積は750,538坪（4,754棟）で、前月より57,432坪（8.3%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は585,446坪（4,707棟）で、前月より53,676坪（10.1%）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78.0%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は165,092坪（47棟）で、前月より3,756坪（2.3%）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22.0%。

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	555,112	498,585	489,546	464,952	397,326	362,301
(棟数)	4,691	3,919	3,413	3,089	3,126	3,097

竣工済ビル計	450,394	404,294	323,320	297,864	279,951	282,227
未竣工ビル計	104,718	94,291	166,226	167,088	117,375	80,074

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	34,406	20,152	8,427	13,587	18,106	15,143
竣工済一年以上	415,988	384,142	314,893	284,277	261,845	267,084

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	34,194	29,842	95,759	118,190	53,833	46,705
一年以内の竣工	70,524	64,449	70,467	48,898	63,542	33,369

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集ビル全体	498,943	542,478	582,546	635,316	693,106	750,538
(棟数)	3,454	3,758	4,100	4,298	4,523	4,754

竣工済ビル計	349,890	394,181	434,639	475,052	531,770	585,446
未竣工ビル計	149,053	148,297	147,907	160,264	161,336	165,092

竣工済一年以内	15,623	14,414	15,295	15,148	15,679	17,770
竣工済一年以上	334,267	379,767	419,344	459,904	516,091	567,676

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	52,384	48,547	45,257	46,279	44,771	44,331

* 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。

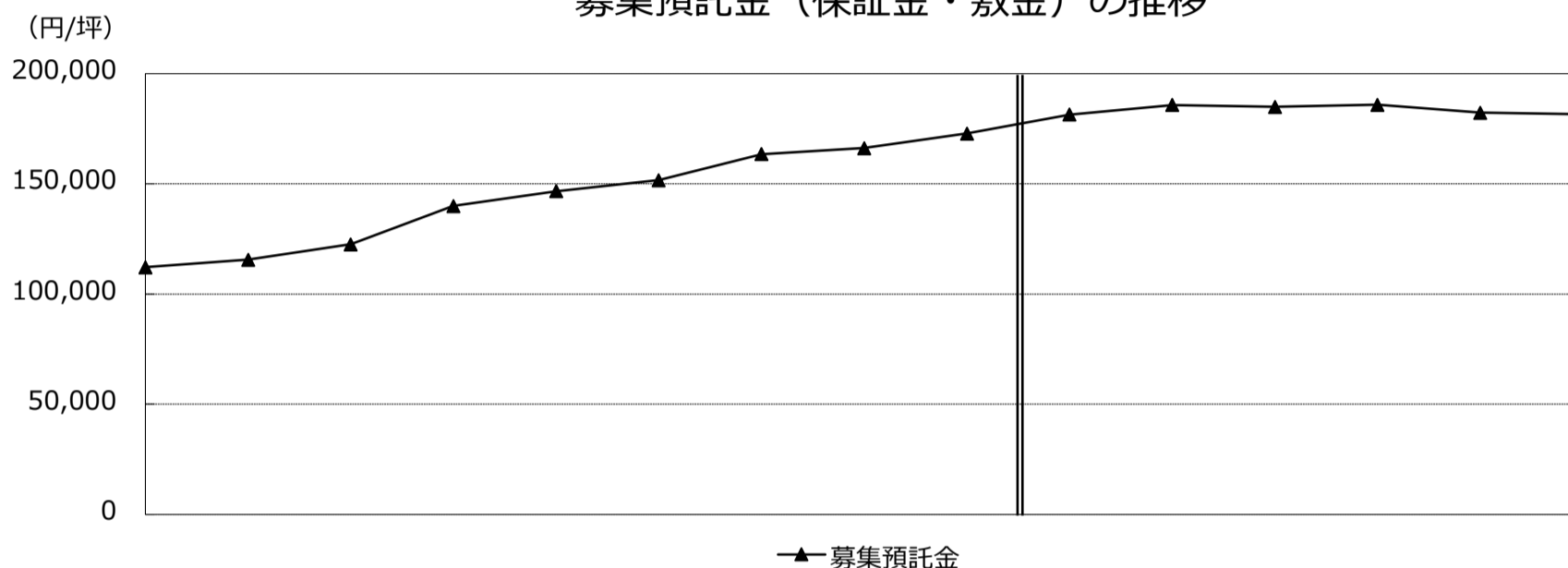
東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

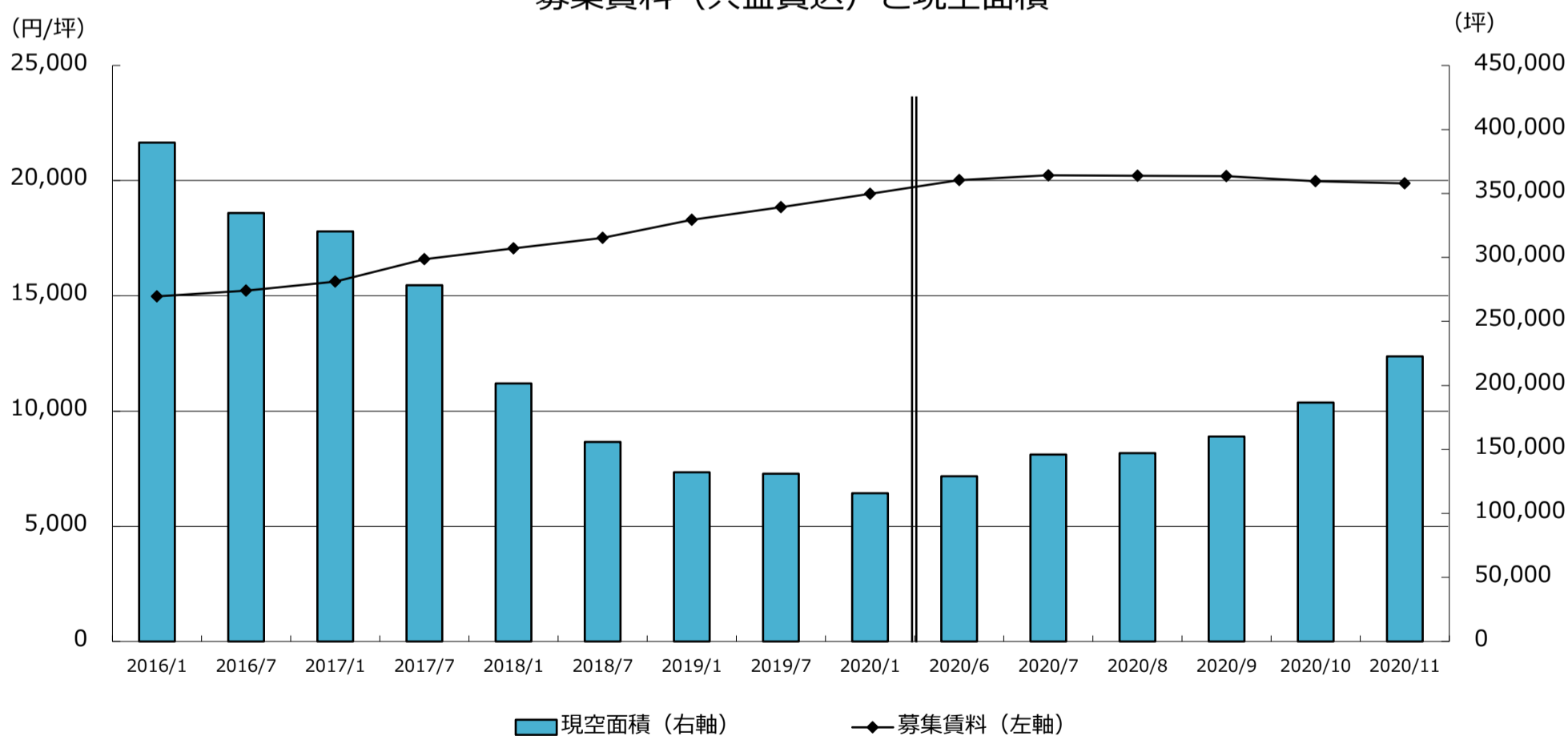
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2020年11月1日時点での募集預託金は181,616円（9.1ヶ月）で、前月の182,351円（9.1ヶ月）から735円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は19,887円で、前月の19,981円からは94円（0.5%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は222,863坪で、前月の186,668坪からは36,195坪（19.4%）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	139,936	146,693	151,645	163,473	166,297	172,829	181,448	185,820	184,970	185,947	182,351	181,616
募集賃料の推移	16,585	17,068	17,509	18,304	18,854	19,426	20,020	20,234	20,205	20,190	19,981	19,887
現空面積の推移	278,366	201,541	155,771	132,261	131,008	115,932	129,195	145,926	147,083	160,145	186,668	222,863

* 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

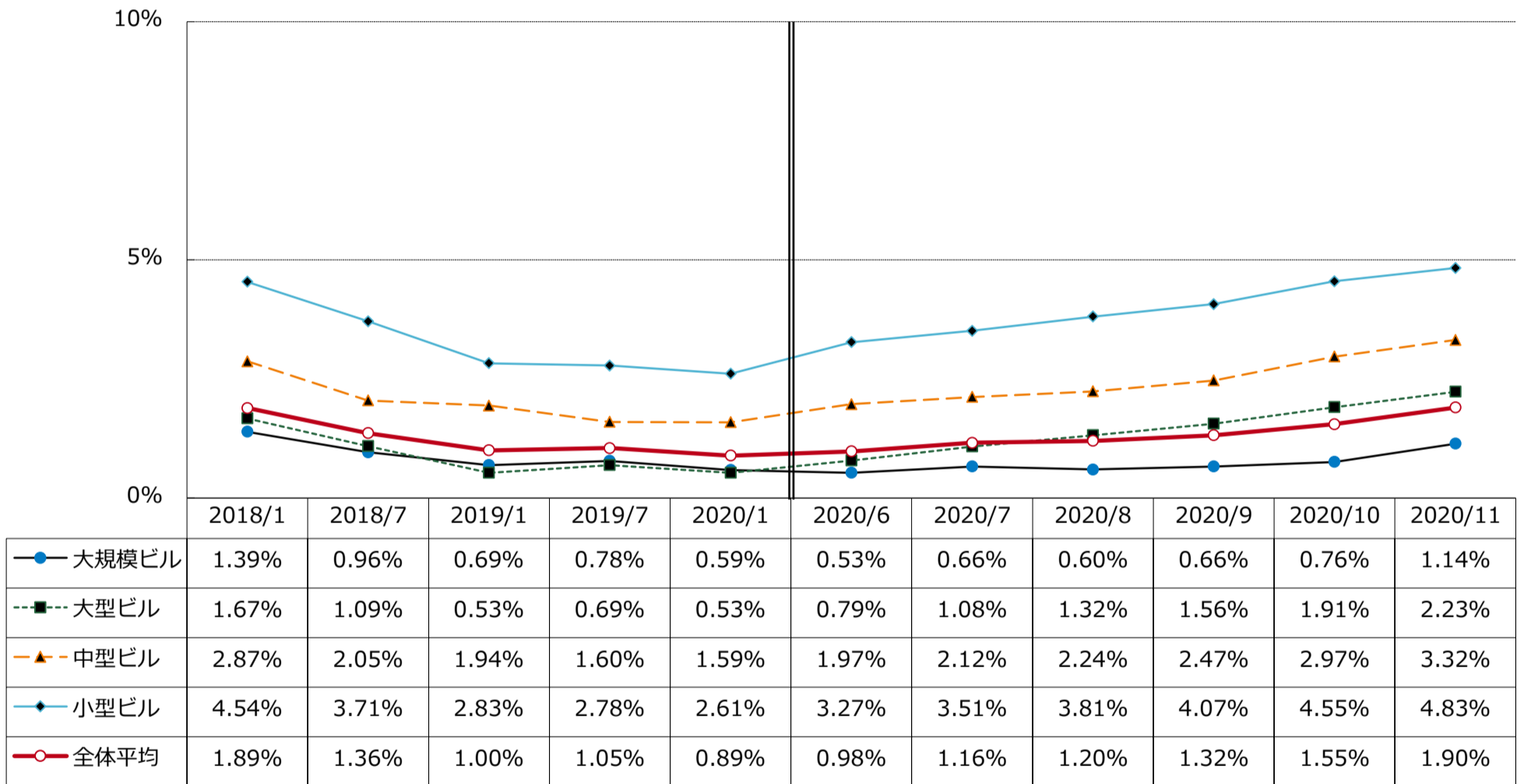
11月の大規模ビル空室率は 1.14%

2020年11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1,153棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は6,002,698坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が68,649坪あり、空室率は1.14%。前月の0.76%からは0.38%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

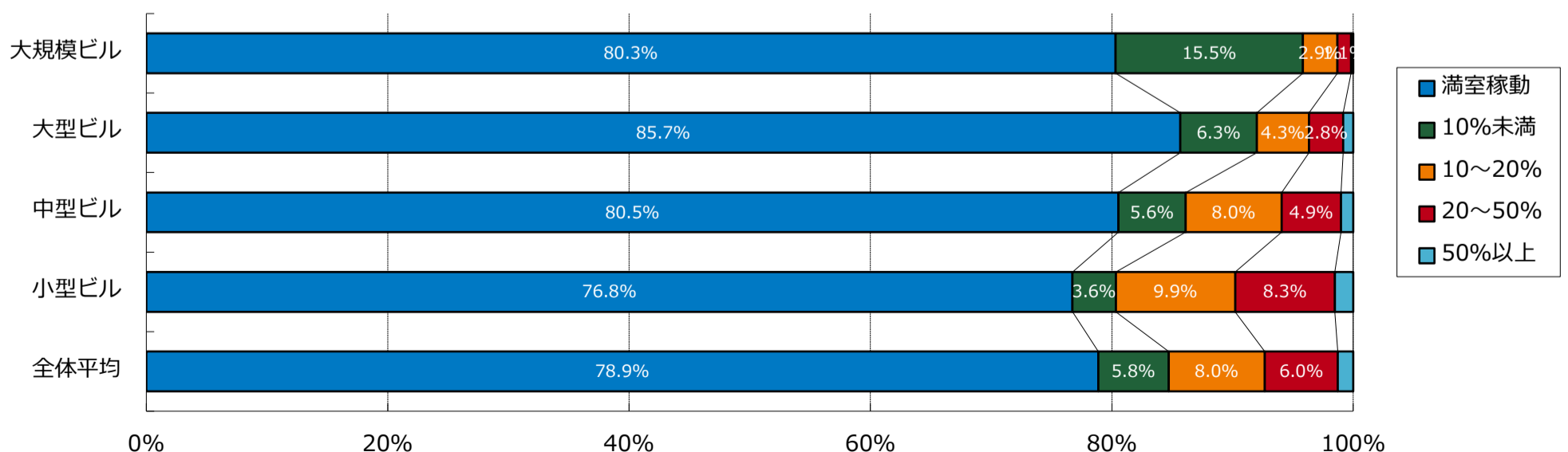
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	1.65%	2.73%	4.21%	5.33%	2.50%
23区	1.33%	2.25%	3.43%	4.80%	2.08%
都下三県	3.30%	4.57%	7.01%	8.16%	4.51%
周辺14区	2.83%	3.67%	4.15%	5.33%	3.38%
9区	1.11%	2.12%	3.31%	4.71%	1.89%
5区	1.14%	2.23%	3.32%	4.83%	1.90%
3区	1.04%	1.86%	3.15%	4.76%	1.71%

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。

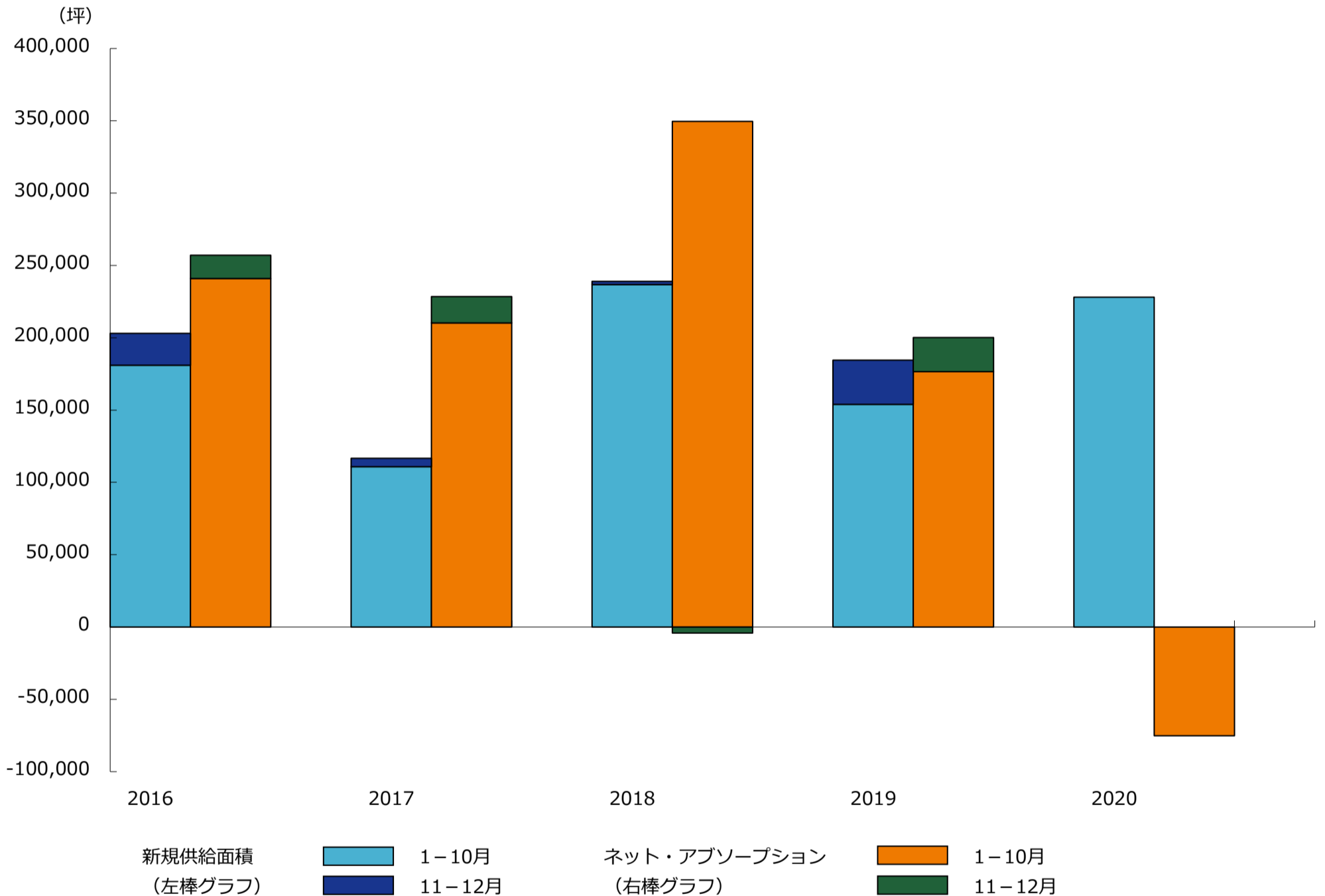
東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

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10月のネット・アブソープションは-52,976坪。1月からの累計は（吸収需要） -75,166坪。前年における同期間累計との対比では251,730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228,053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	24,146	33,630	25,656	9,535	58,312	32,173	-725	113,490	1,265	52,119	349,601	-806	-3,354	345,441
2019年	-11,303	9,739	66,839	19,800	-2,384	19,791	1,744	56,970	4,611	10,757	176,564	-154	23,753	200,163
2020年	22,630	55,131	23,934	5,973	-12,749	-35,227	-12,051	-36,318	-33,513	-52,976	-75,166	-	-	-75,166

* 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	13,571	28,118	1,430	12,378	25,946	21,035	1,007	98,048	8,317	26,924	236,774	1,877	360	239,011
2019年	2,899	10,568	47,685	1,975	2,723	18,719	9,658	45,081	5,546	9,098	153,952	769	29,805	184,526
2020年	20,723	57,136	38,223	14,771	31,729	9,064	28,407	4,095	23,205	700	228,053	-	-	228,053

* 「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

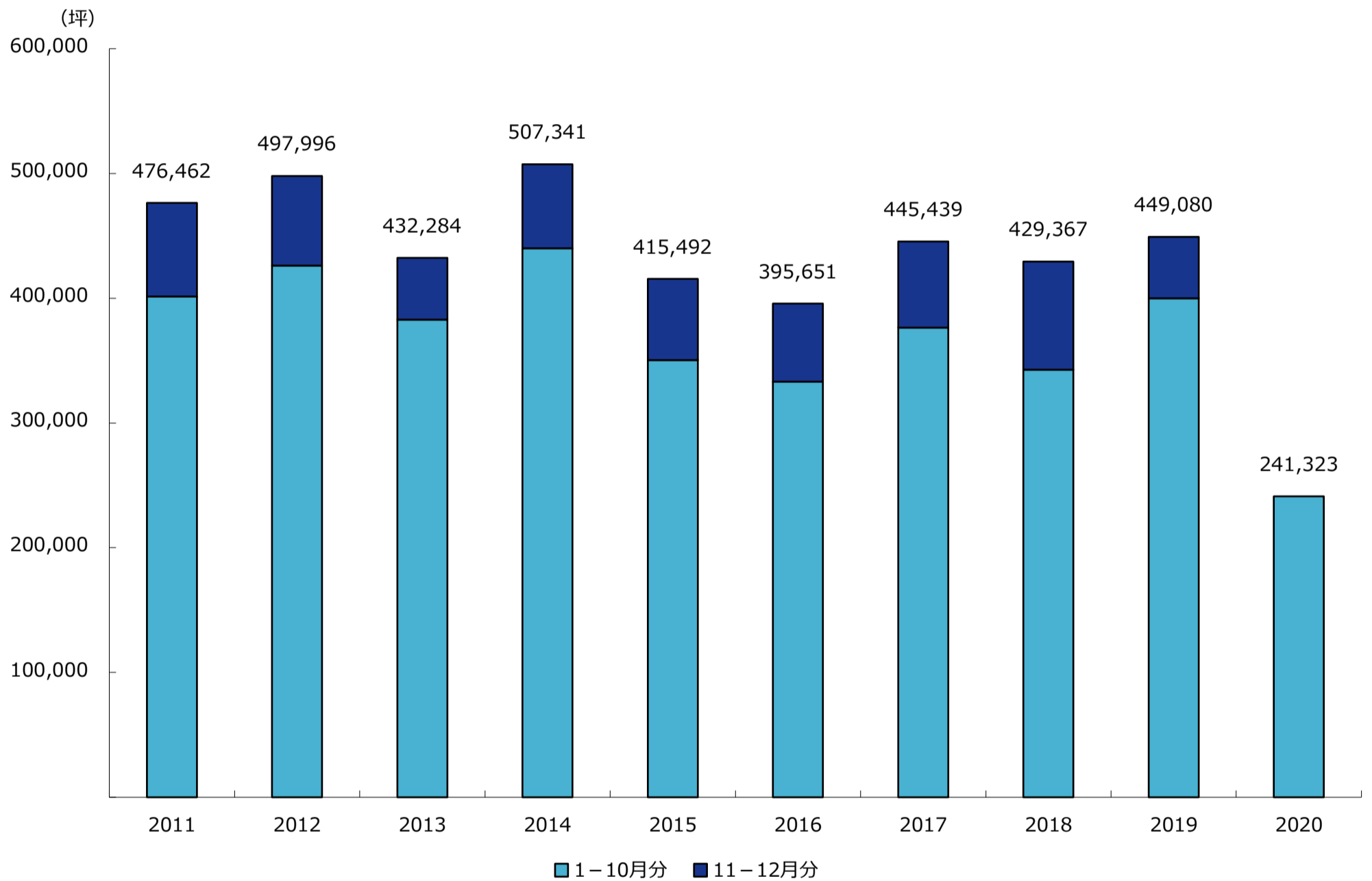
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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10月の成約面積は22,257坪で、前月を4,199坪（15.9%）下回った。前年同月比では5,867坪（20.9%）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241,323坪。その内、未竣工ビル（建築中）は59,384坪（24.6%）、竣工済ビルは181,939坪（75.4%）。

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	32,936	29,047	37,666	20,238	77,025	30,783	26,221	27,777	29,775	31,341	342,809	48,816	37,742	429,367
2019年	51,247	21,697	49,470	43,050	35,045	37,576	59,923	53,360	20,405	28,124	399,897	24,769	24,414	449,080
2020年	48,705	21,593	18,694	33,669	9,450	24,555	21,928	14,016	26,456	22,257	241,323	-	-	241,323

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	25,764	22,792	35,281	19,137	24,429	22,649	23,417	21,964	22,932	26,257	244,622	33,368	12,560	290,550
2019年	16,227	19,305	24,378	31,634	27,725	14,999	22,974	21,582	18,437	18,703	215,964	22,217	19,480	257,661
2020年	23,709	14,016	18,694	19,565	7,030	21,818	19,549	13,937	22,718	20,903	181,939	-	-	181,939

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	7,172	6,255	2,385	1,101	52,596	8,134	2,804	5,813	6,843	5,084	98,187	15,448	25,182	138,817
2019年	35,020	2,392	25,092	11,416	7,320	22,577	36,949	31,778	1,968	9,421	183,933	2,552	4,934	191,419
2020年	24,996	7,577	0	14,104	2,420	2,737	2,379	79	3,738	1,354	59,384	-	-	59,384

* 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）

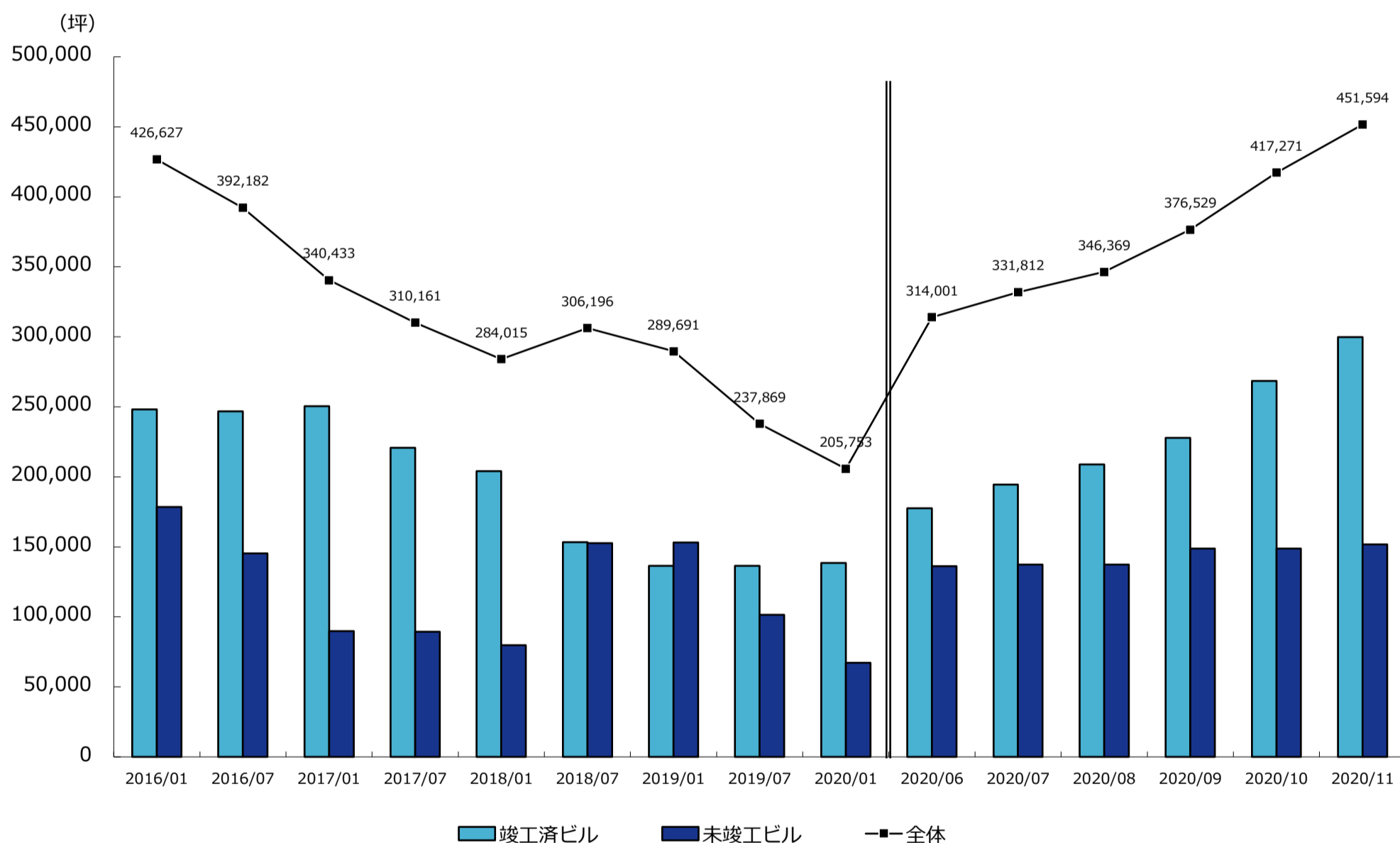
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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11月1日時点の募集中在庫面積は451,594坪（484棟）で、前月より34,323坪（8.2%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は299,880坪（471棟）で、前月より31,371坪（11.7%）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66.4%。
- 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33.6%。

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	310,161	284,015	306,196	289,691	237,869	205,753
(棟数)	357	346	316	265	281	264

竣工済ビル計	220,735	204,166	153,424	136,511	136,336	138,449
未竣工ビル計	89,426	79,849	152,772	153,180	101,533	67,304

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	25,939	12,376	2,130	5,428	10,833	6,700
竣工済一年以上	194,796	191,790	151,294	131,083	125,503	131,749

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	32,756	29,468	94,593	116,687	49,900	44,844
一年以内の竣工	56,670	50,381	58,179	36,493	51,633	22,460

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集ビル全体	314,001	331,812	346,369	376,529	417,271	451,594
(棟数)	300	334	376	410	441	484

竣工済ビル計	177,677	194,523	208,984	227,809	268,509	299,880
未竣工ビル計	136,324	137,289	137,385	148,720	148,762	151,714

竣工済一年以内	7,475	5,876	5,545	4,719	5,576	6,781
竣工済一年以上	170,202	188,647	203,439	223,090	262,933	293,099

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	40,613	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）

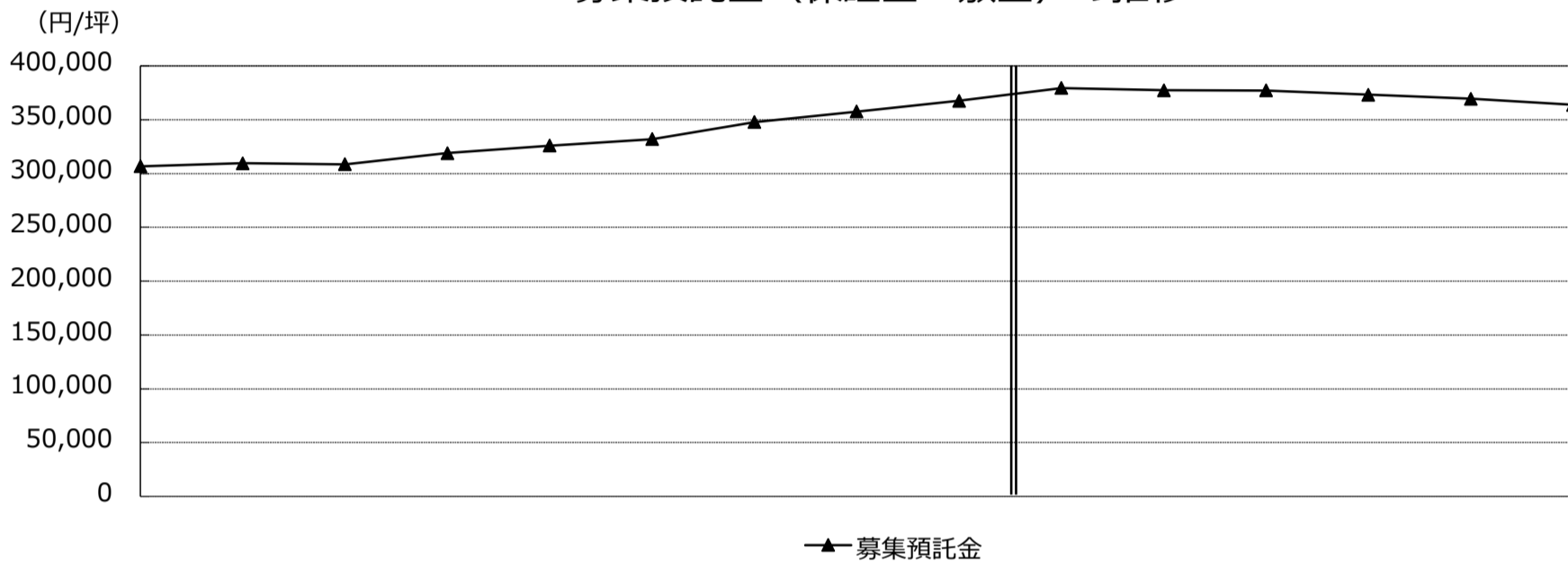
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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。

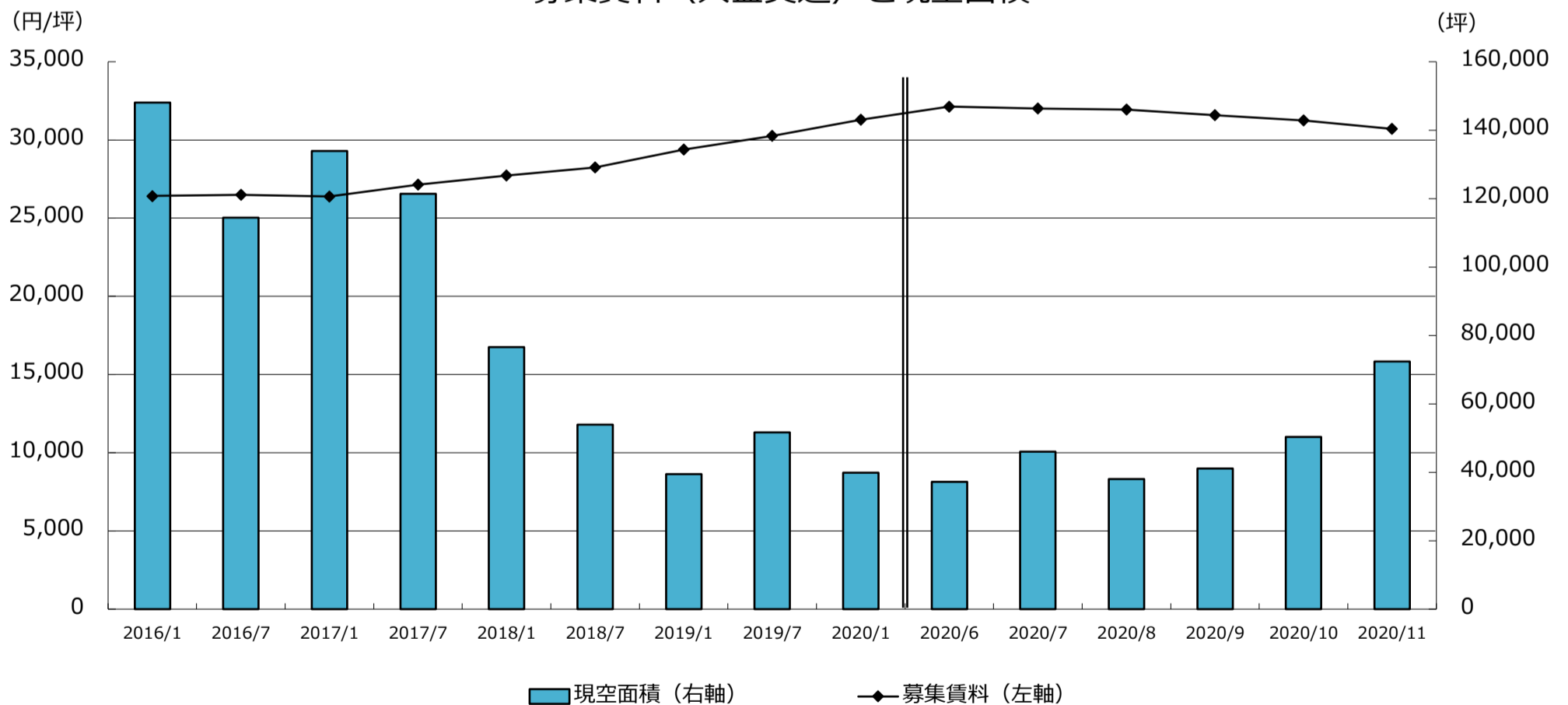
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2020年11月1日時点での募集預託金は363,841円（11.8ヶ月）で、前月の369,429円（11.8ヶ月）から5,588円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は30,716円で、前月の31,243円からは527円（1.7%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は72,365坪で、前月の50,312坪からは22,053坪（43.8%）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	319,018	325,964	331,978	347,772	357,519	367,539	379,370	377,370	377,132	373,282	369,429	363,841
募集賃料の推移	27,143	27,724	28,239	29,387	30,257	31,293	32,134	32,019	31,940	31,589	31,243	30,716
現空面積の推移	121,387	76,621	53,951	39,500	51,644	39,831	37,256	46,009	38,001	41,152	50,312	72,365

* 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.