

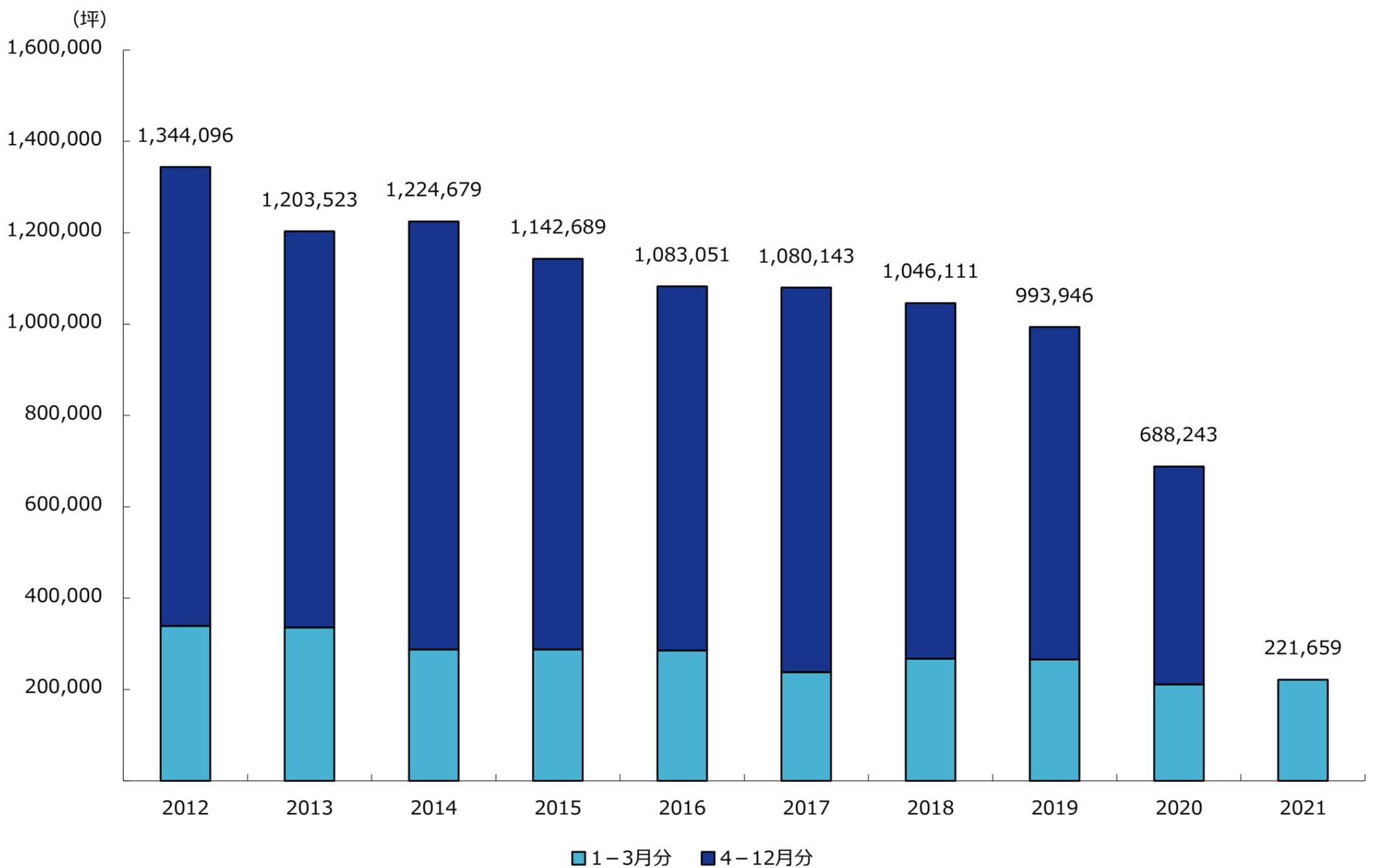
# 東京23区の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2021年3月の成約面積は80,975坪で、前月を16,754坪（26.1%）上回った。前年同月比では18,743坪（30.1%）のプラスだった。

成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は221,659坪。その内、未竣工ビル（建築中）は7,801坪（3.5%）、竣工済ビルは213,858坪（96.5%）。

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
2019年	93,156	60,647	111,865	265,668	94,449	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	211,220	58,731	26,826	59,665	61,789	43,660	60,753	55,613	56,832	53,154	688,243
2021年	76,463	64,221	80,975	221,659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221,659

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
2019年	57,263	56,689	67,658	181,610	72,164	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	165,205	36,588	21,747	53,946	55,095	43,414	56,535	53,901	52,345	48,295	587,071
2021年	75,264	58,083	80,511	213,858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	213,858

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
2019年	35,893	3,958	44,207	84,058	22,285	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	46,015	22,143	5,079	5,719	6,694	246	4,218	1,712	4,487	4,859	101,172
2021年	1,199	6,138	464	7,801	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,801

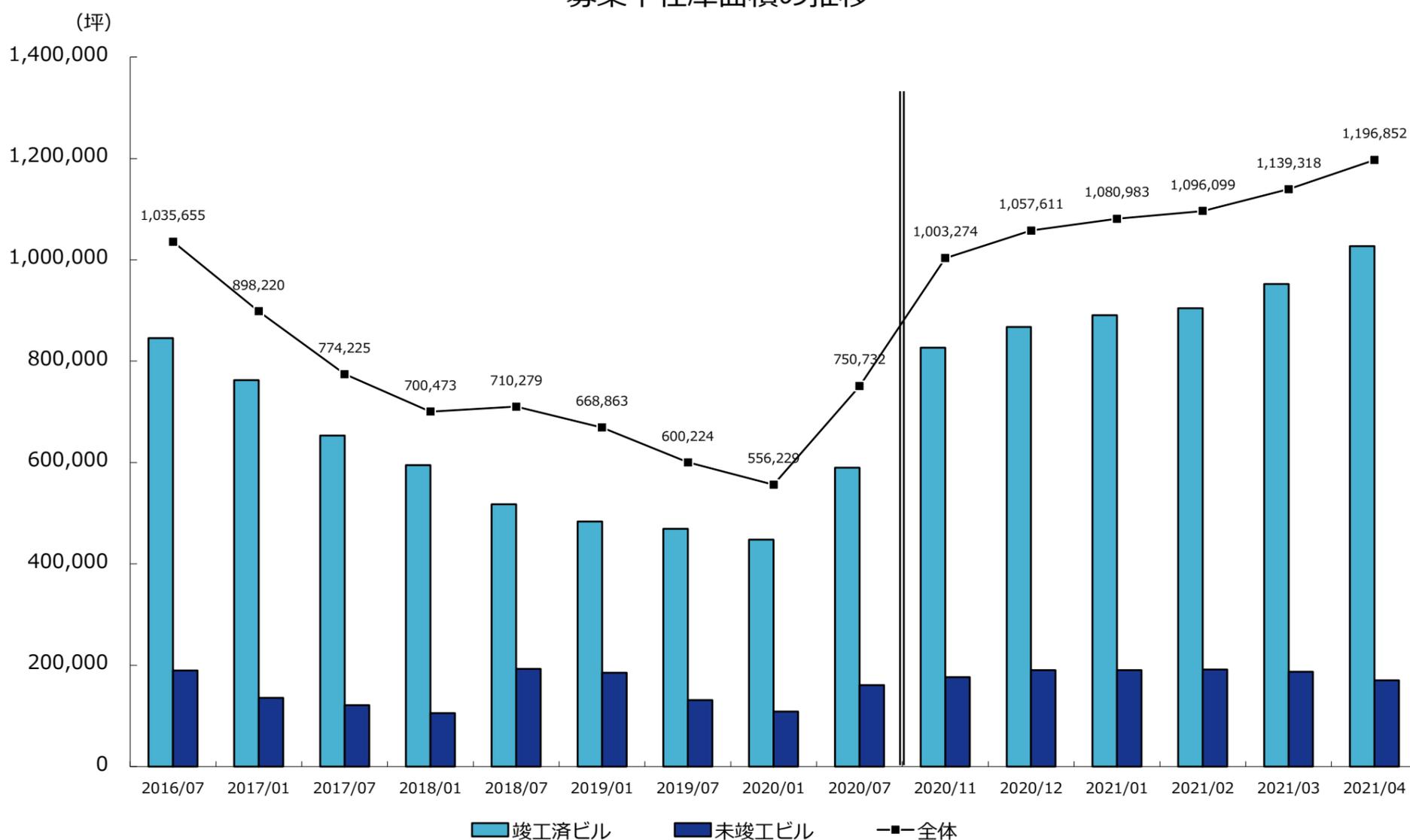
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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・・・ 2021年4月1日時点の募集中在庫面積は1,196,852坪（7,459棟）で、前月より57,534坪（5.0%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は1,026,876坪（7,401棟）で、前月より74,888坪（7.9%）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85.8%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は169,976坪（58棟）で、前月より17,354坪（9.3%）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14.2%。

### 募集中在庫面積の推移



	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7
募集ビル全体	700,473	710,279	668,863	600,224	556,229	750,732
(棟数)	5,962	5,542	5,060	4,945	4,798	5,731

竣工済ビル計	594,921	517,689	483,850	469,215	447,733	589,653
未竣工ビル計	105,552	192,590	185,013	131,009	108,496	161,079

#### 《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	35,606	13,448	15,520	21,494	17,987	20,268
竣工済一年以上	559,315	504,241	468,330	447,721	429,746	569,385

#### 《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	36,315	111,326	129,771	53,833	65,080	110,405
一年以内の竣工	69,237	81,264	55,242	77,176	43,416	50,674

	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集ビル全体	1,003,274	1,057,611	1,080,983	1,096,099	1,139,318	1,196,852
(棟数)	6,942	7,064	7,139	7,159	7,229	7,459

竣工済ビル計	826,470	867,389	890,691	904,353	951,988	1,026,876
未竣工ビル計	176,804	190,222	190,292	191,746	187,330	169,976

竣工済一年以内	23,611	24,124	23,117	22,567	26,967	49,861
竣工済一年以上	802,859	843,265	867,574	881,786	925,021	977,015

一年以上先の竣工	120,761	133,935	135,855	135,855	131,233	134,114
一年以内の竣工	56,043	56,287	54,437	55,891	56,097	35,862

\* 2016年7月から2020年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

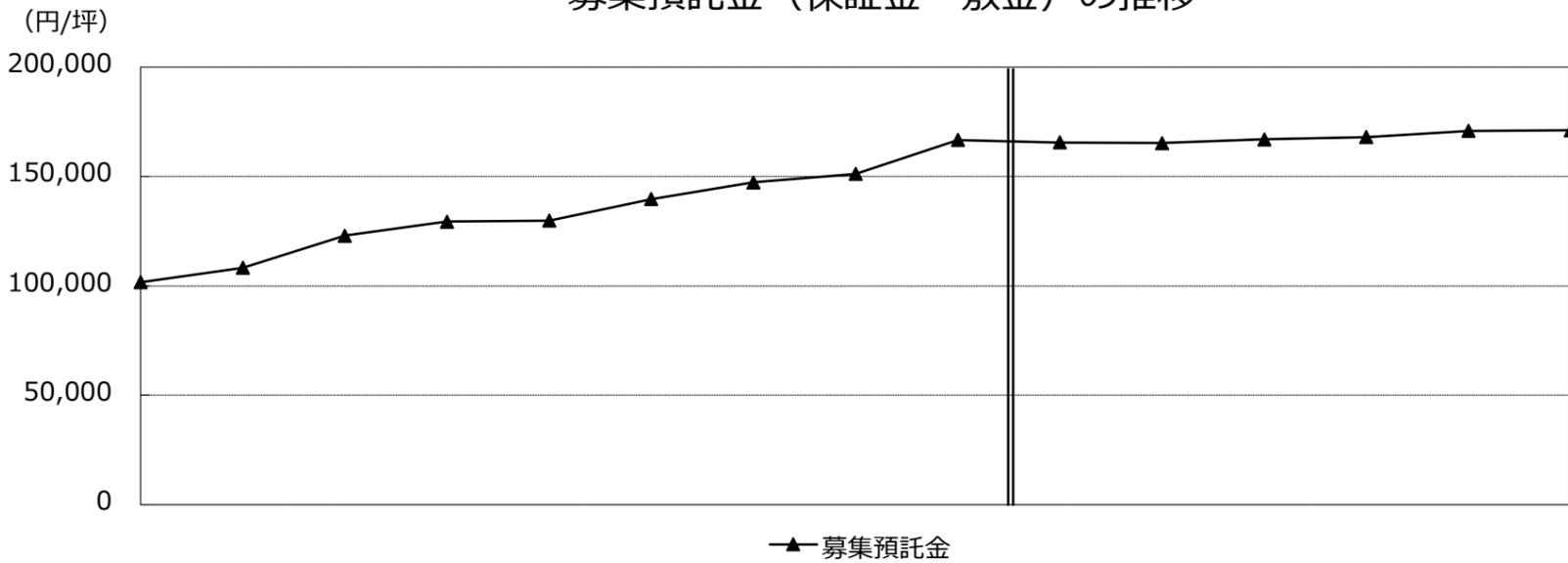
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 東京23区の募集条件と現空面積

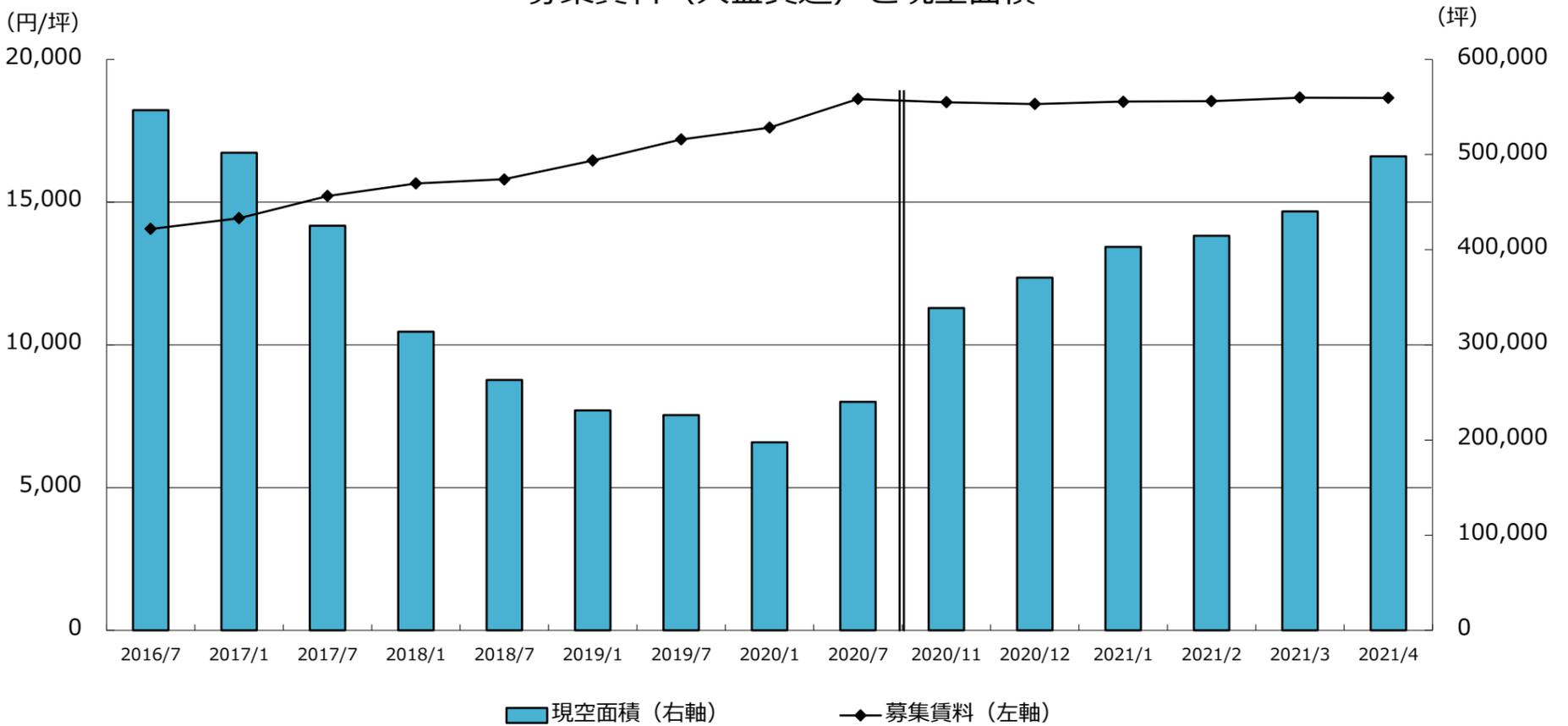
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2021年4月1日時点での募集預託金は171,156円（9.2ヶ月）で、前月の170,863円（9.2ヶ月）から293円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は18,656円で、前月の18,660円からは4円（0.0%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は498,256坪で、前月の440,365坪からは57,891坪（13.1%）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



	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集預託金推移	129,443	129,894	139,737	147,330	151,242	166,737	165,576	165,338	167,045	168,059	170,863	171,156
募集賃料の推移	15,653	15,800	16,459	17,202	17,613	18,618	18,503	18,439	18,519	18,540	18,660	18,656
現空面積の推移	314,042	263,058	231,327	226,244	197,832	240,068	338,704	370,577	403,106	414,635	440,365	498,256

\* 2016年7月から2020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」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

# 東京23区の空室率

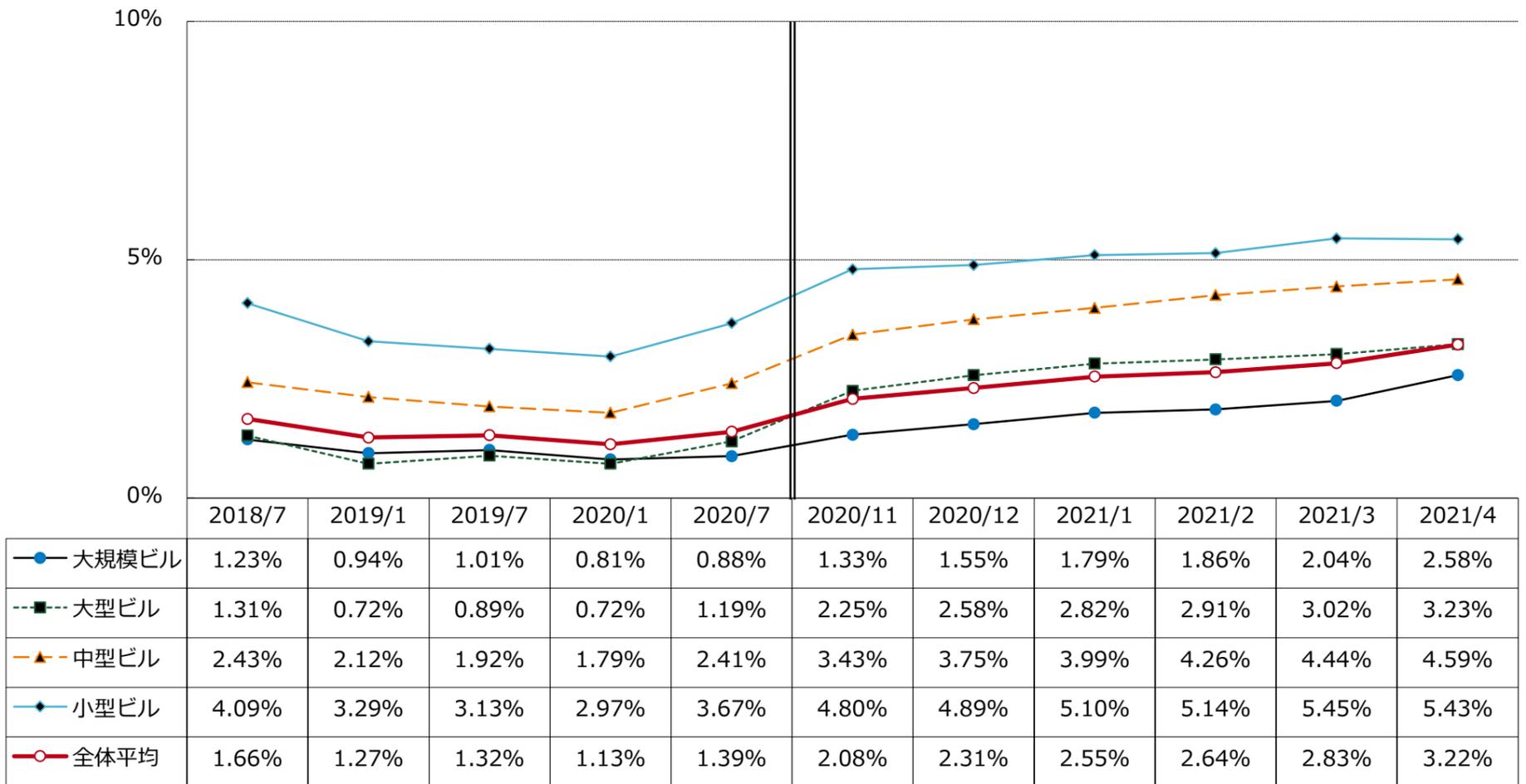
4月の大規模ビル空室率は 2.58%

2021年4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1,642棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は8,019,614坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が207,480坪あり、空室率は2.58%。前月の2.04%からは0.54%上昇した。3月竣工の調査対象ビルは2棟で、貸付総面積は17,814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

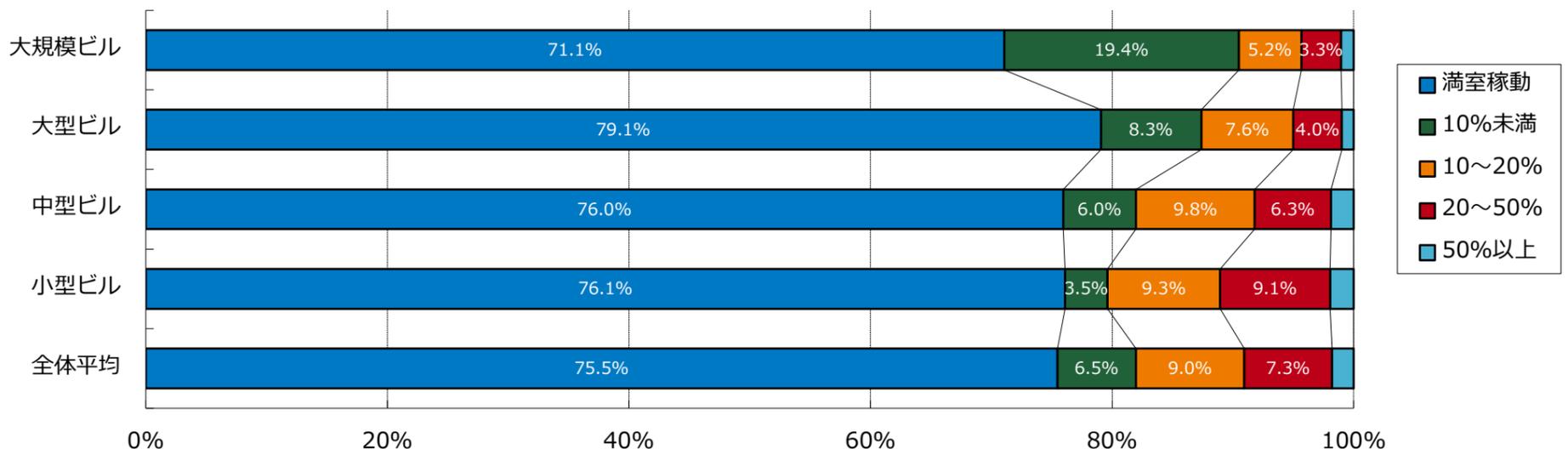
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.79%	3.57%	5.24%	5.86%	3.53%
<b>23区</b>	<b>2.58%</b>	<b>3.23%</b>	<b>4.59%</b>	<b>5.43%</b>	<b>3.22%</b>
都下三県	3.88%	4.85%	7.60%	8.20%	4.99%
周辺14区	4.31%	4.26%	4.60%	5.11%	4.44%
9区	2.32%	3.14%	4.59%	5.48%	3.04%
5区	2.21%	3.30%	4.59%	5.91%	3.00%
3区	2.10%	3.11%	4.48%	5.89%	2.83%

## 空室率の推移



\* 2018年7月から2020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。

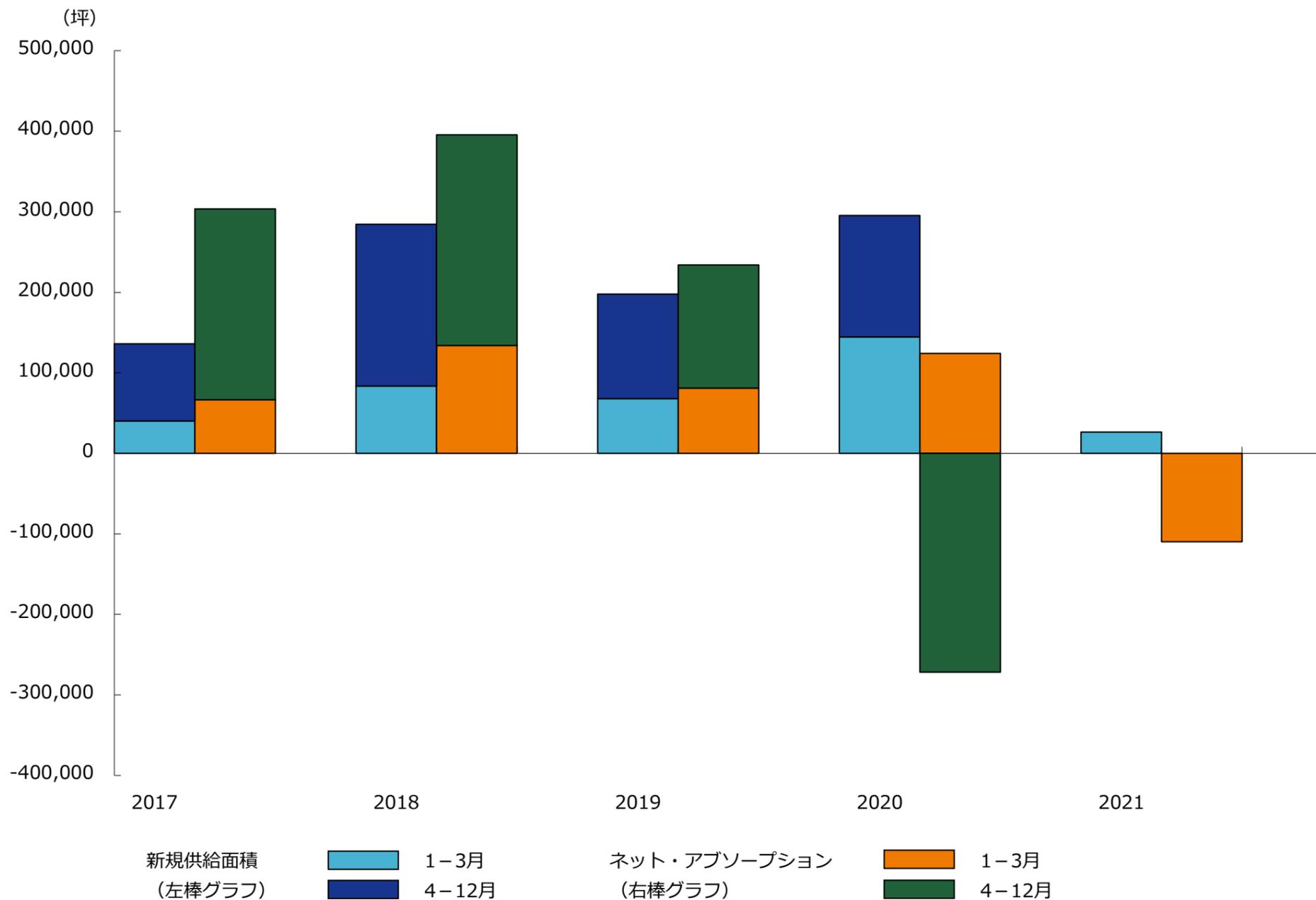
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

## 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） ・ ・ 2021年3月のネット・アブソープションは-56,533坪。1月からの累計は-109,754坪。前年における同期間累計との対比では233,859坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2021年3月の新規供給面積は18,355坪。1月からの累計は26,431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
2019年	-3,650	8,646	76,055	81,051	20,587	-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	124,105	12,553	-257	-51,577	-16,212	-43,158	-47,181	-70,193	-33,541	-22,133	-147,594
2021年	-9,651	-43,570	-56,533	-109,754	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-109,754

\* 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
2019年	3,039	10,710	54,179	67,928	2,792	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	144,600	28,089	44,943	9,112	31,311	4,183	23,710	869	7,378	1,169	295,364
2021年	4,011	4,065	18,355	26,431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,431

\* 「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）

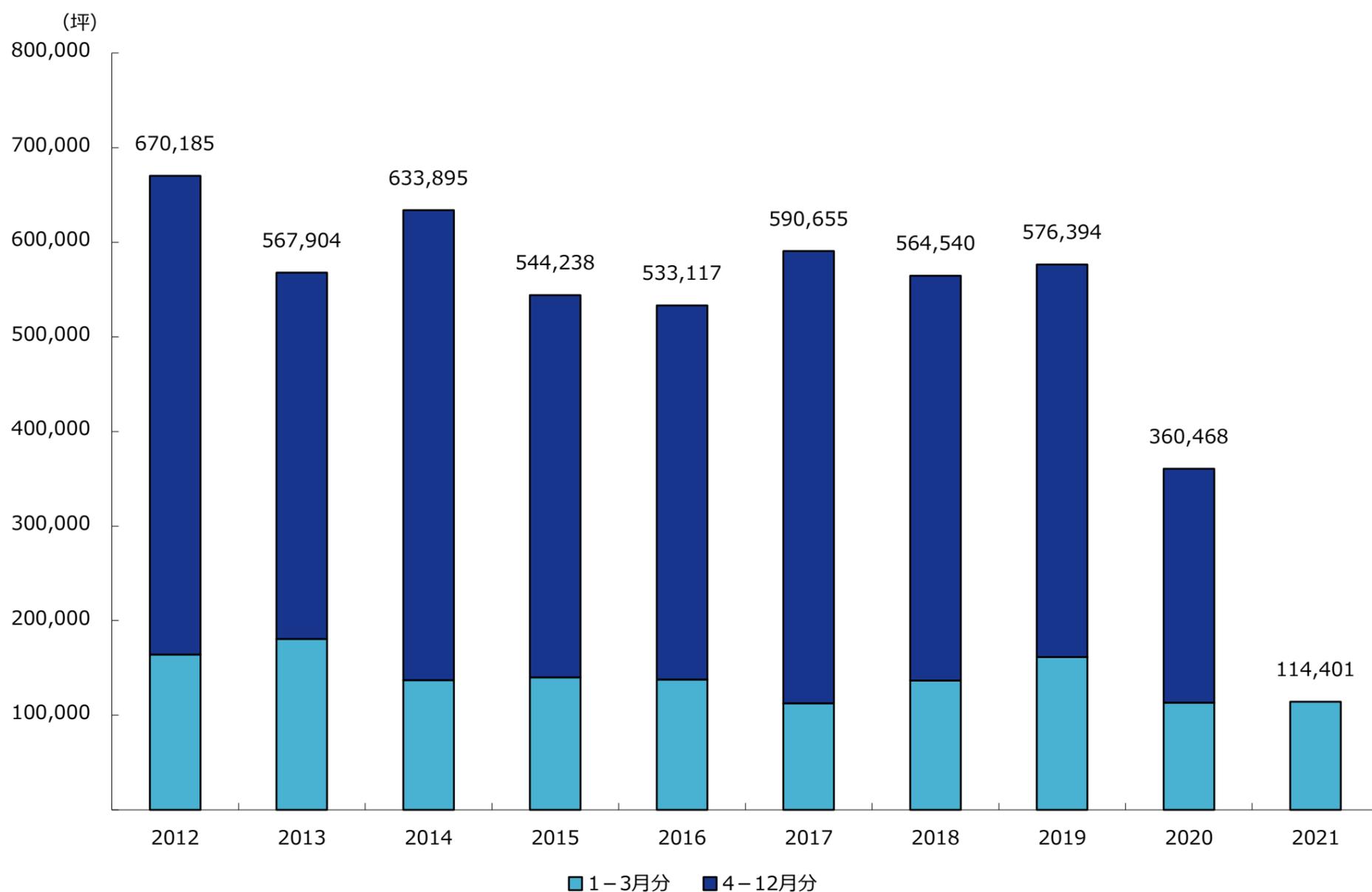
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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・・・ 2021年3月の成約面積は40,981坪で、前月を9,528坪（30.3%）上回った。前年同月比では14,325坪（53.7%）のプラスだった。

成約面積の構成・・・ 今年成約した面積の累計は114,401坪。その内、未竣工ビル（建築中）は6,080坪（5.3%）、竣工済ビルは108,321坪（94.7%）。

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
2019年	59,873	27,438	74,213	161,524	54,461	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	113,222	45,405	14,234	31,427	30,668	20,174	30,779	26,120	25,654	22,785	360,468
2021年	41,967	31,453	40,981	114,401	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,401

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
2019年	24,853	25,046	31,793	81,692	35,824	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	77,160	24,231	9,560	28,690	26,963	20,095	27,041	24,766	22,807	19,147	280,460
2021年	41,147	26,495	40,679	108,321	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108,321

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
2019年	35,020	2,392	42,420	79,832	18,637	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	36,062	21,174	4,674	2,737	3,705	79	3,738	1,354	2,847	3,638	80,008
2021年	820	4,958	302	6,080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,080

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

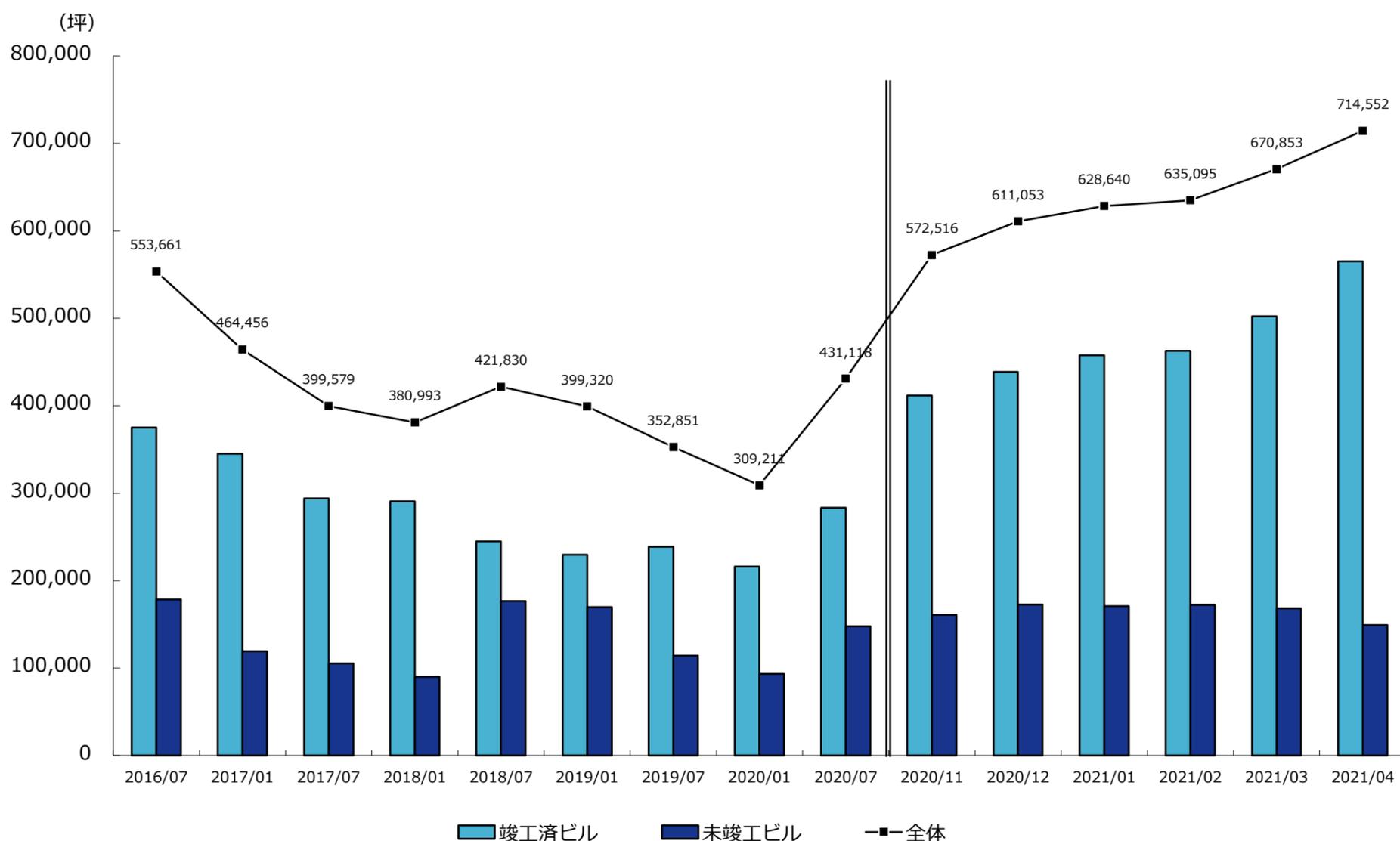
# 東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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・・・ 2021年4月1日時点の募集中在庫面積は714,552坪（788棟）で、前月より43,699坪（6.5%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は565,210坪（774棟）で、前月より62,676坪（12.5%）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79.1%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は149,342坪（14棟）で、前月より18,977坪（11.3%）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20.9%。

募集中在庫面積の推移



	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7
募集ビル全体	380,993	421,830	399,320	352,851	309,211	431,118
(棟数)	498	487	412	423	394	474

竣工済ビル計	290,862	245,045	229,766	238,833	216,034	283,391
未竣工ビル計	90,131	176,785	169,554	114,018	93,177	147,727

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	26,676	6,004	5,428	11,474	6,754	8,427
竣工済一年以上	264,186	239,041	224,338	227,359	209,280	274,964

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	35,941	109,891	128,170	49,900	62,338	109,312
一年以内の竣工	54,190	66,894	41,384	64,118	30,839	38,415

	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集ビル全体	572,516	611,053	628,640	635,095	670,853	714,552
(棟数)	665	703	743	751	765	788

竣工済ビル計	411,787	438,586	457,850	462,746	502,534	565,210
未竣工ビル計	160,729	172,467	170,790	172,349	168,319	149,342

竣工済一年以内	8,886	9,754	9,209	6,128	9,259	32,052
竣工済一年以上	402,901	428,832	448,641	456,618	493,275	533,158

一年以上先の竣工	119,681	132,176	132,483	132,483	128,680	133,063
一年以内の竣工	41,048	40,291	38,307	39,866	39,639	16,279

\* 2016年7月から2020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。

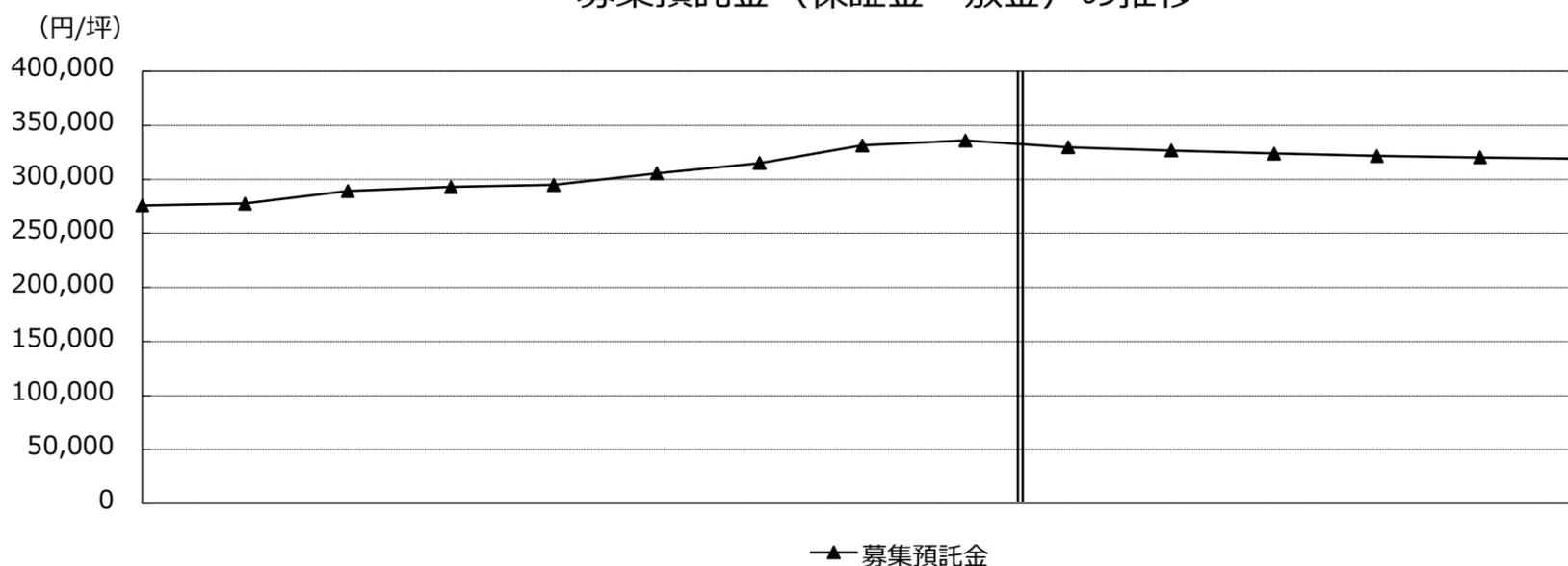
# 東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

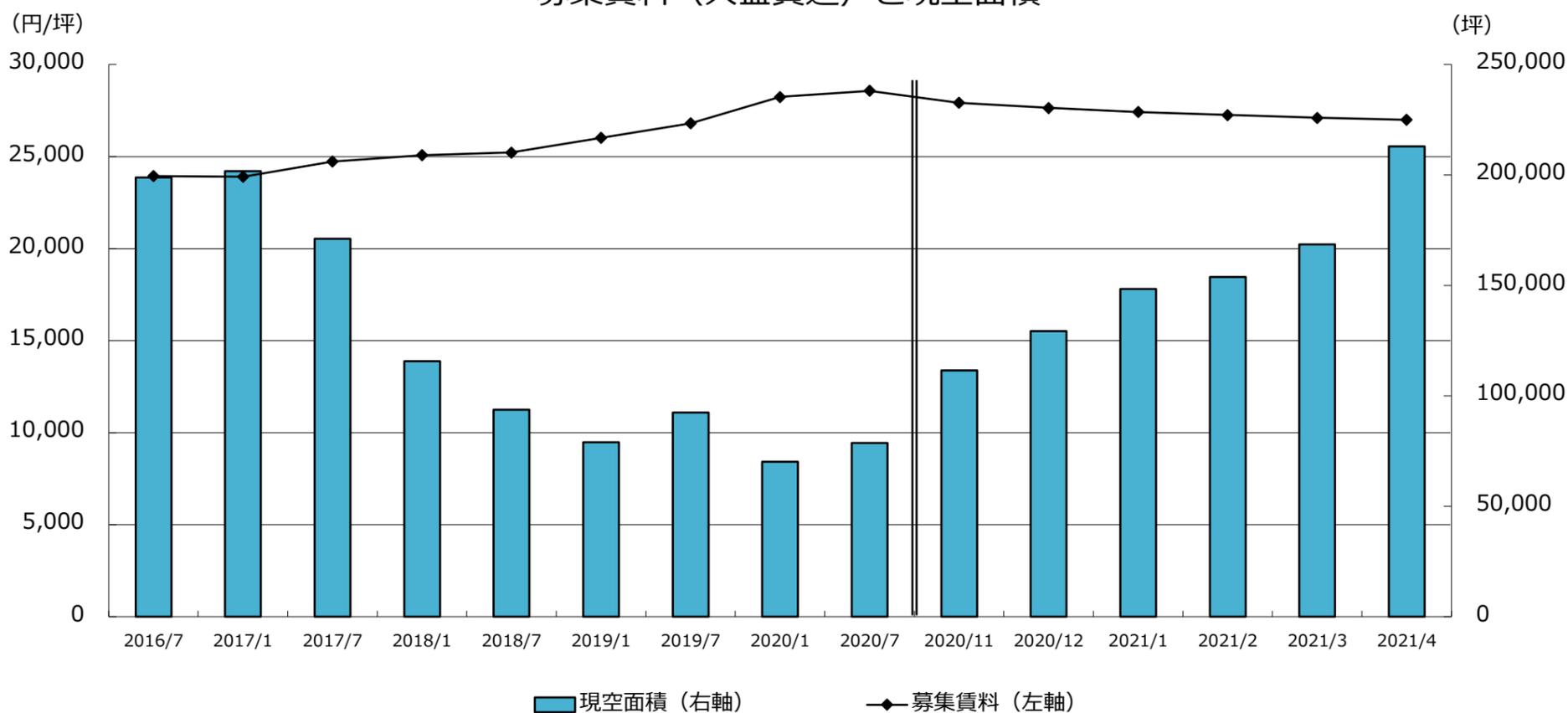
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2021年4月1日時点での募集預託金は318,975円（11.8ヶ月）で、前月の320,248円（11.8ヶ月）から1,273円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は27,002円で、前月の27,101円からは99円（0.4%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は212,927坪で、前月の168,547坪からは44,380坪（26.3%）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



	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集預託金推移	293,067	294,835	305,542	314,999	331,403	336,032	329,743	326,714	323,827	321,703	320,248	318,975
募集賃料の推移	25,065	25,216	26,018	26,801	28,236	28,565	27,923	27,641	27,423	27,255	27,101	27,002
現空面積の推移	115,718	93,645	79,048	92,356	70,154	78,650	111,432	129,318	148,415	153,733	168,547	212,927

\* 2016年7月から2020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」「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  
2021年 4月1日
2. 調査期間  
2016年 7月 ~ 2021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  $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$   
○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.