

# 東京都心5区の成約面積

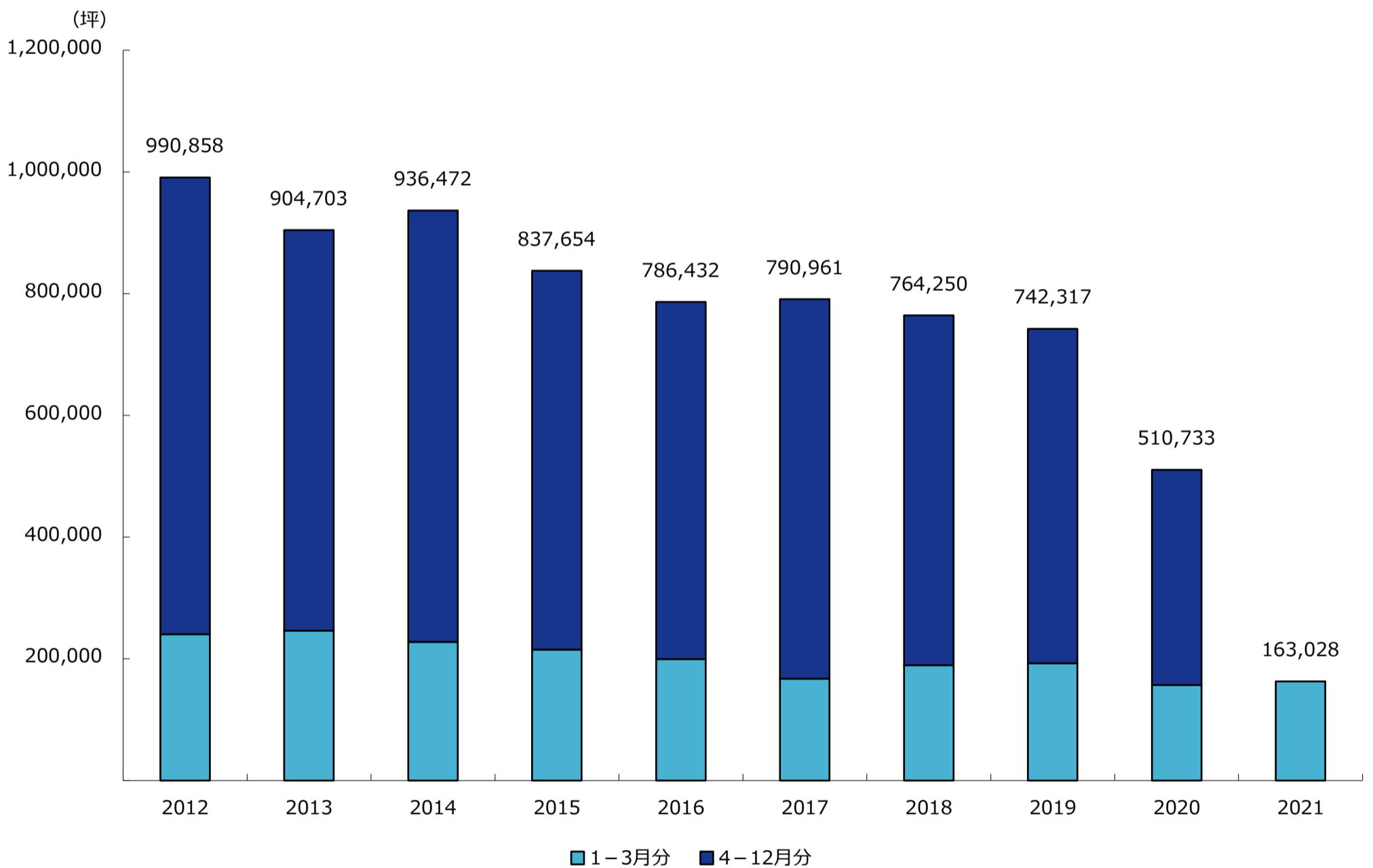
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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・・・2021年3月の成約面積は59,412坪で、前月を8,556坪（16.8%）上回った。前年同月比では15,186坪（34.3%）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163,028坪。その内、未竣工ビル（建築中）は7,291坪（4.5%）、竣工済ビルは155,737坪（95.5%）。

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	72,628	43,677	76,358	192,663	74,059	61,974	64,111	83,869	76,216	40,883	54,241	50,408	43,893	742,317
2020年	71,123	41,566	44,226	156,915	44,419	17,725	44,927	44,504	32,096	47,527	43,236	41,344	38,040	510,733
2021年	52,760	50,856	59,412	163,028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163,028

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	37,001	40,709	49,526	127,236	59,184	53,587	41,457	44,423	43,355	38,637	41,825	45,691	37,623	533,018
2020年	42,828	31,708	40,577	115,113	29,346	14,939	39,922	39,162	31,920	43,436	41,524	37,760	33,483	426,605
2021年	51,625	45,164	58,948	155,737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155,737

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	35,627	2,968	26,832	65,427	14,875	8,387	22,654	39,446	32,861	2,246	12,416	4,717	6,270	209,299
2020年	28,295	9,858	3,649	41,802	15,073	2,786	5,005	5,342	176	4,091	1,712	3,584	4,557	84,128
2021年	1,135	5,692	464	7,291	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,291

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

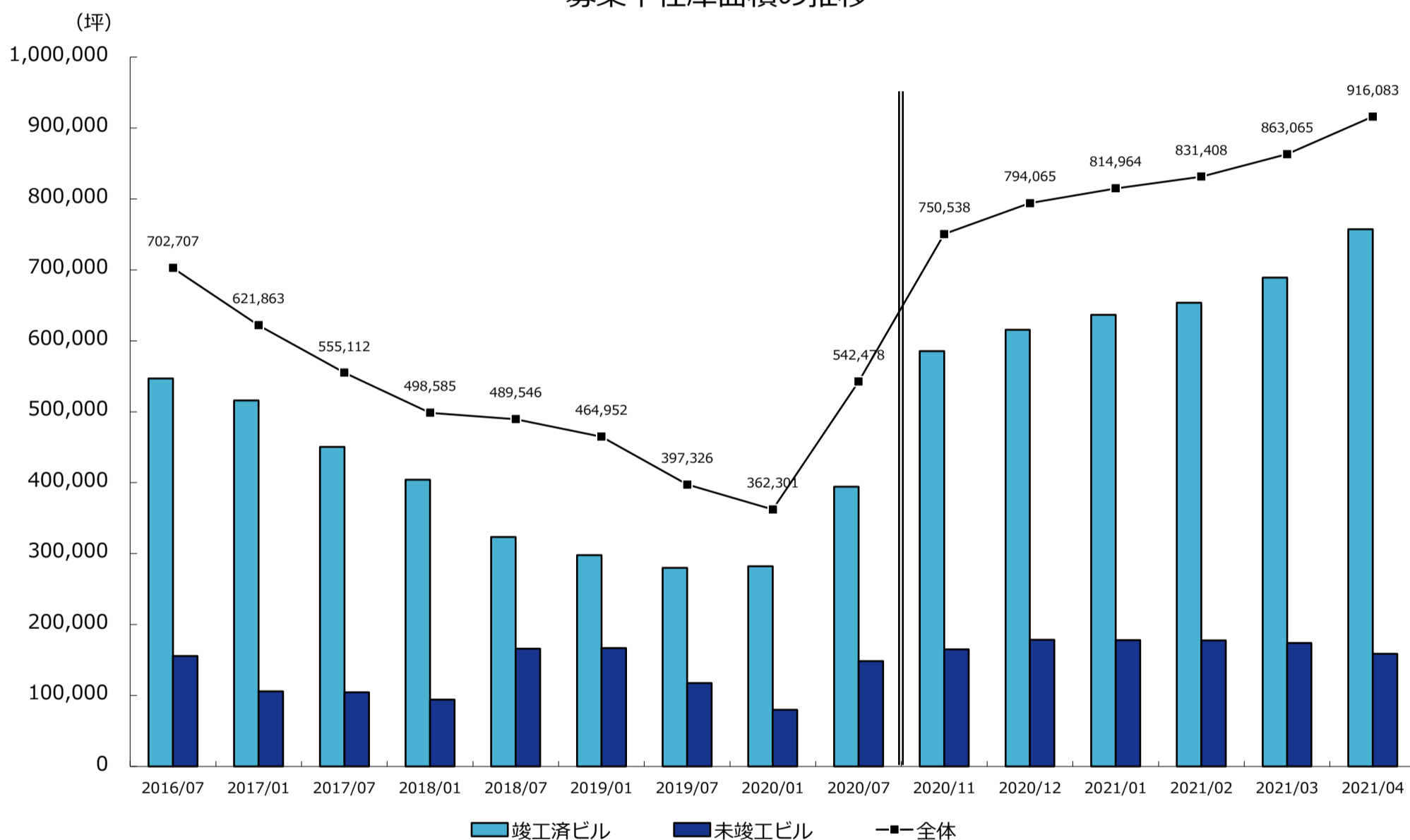
# 東京都心5区の募集中在庫面積

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・・・ 2021年4月1日時点の募集中在庫面積は916,083坪（5,203棟）で、前月より53,018坪（6.1%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は757,354坪（5,155棟）で、前月より68,193坪（9.9%）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82.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は158,729坪（48棟）で、前月より15,175坪（8.7%）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17.3%。

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	498,585	489,546	464,952	397,326	362,301	542,478
(棟数)	3,919	3,413	3,089	3,126	3,097	3,758

竣工済ビル計	404,294	323,320	297,864	279,951	282,227	394,181
未竣工ビル計	94,291	166,226	167,088	117,375	80,074	148,297

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	20,152	8,427	13,587	18,106	15,143	14,414
竣工済一年以上	384,142	314,893	284,277	261,845	267,084	379,767

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	29,842	95,759	118,190	53,833	46,705	99,750
一年以内の竣工	64,449	70,467	48,898	63,542	33,369	48,547

	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集ビル全体	750,538	794,065	814,964	831,408	863,065	916,083
(棟数)	4,754	4,854	4,918	4,959	5,026	5,203

竣工済ビル計	585,446	615,674	636,683	653,593	689,161	757,354
未竣工ビル計	165,092	178,391	178,281	177,815	173,904	158,729

竣工済一年以内	17,770	17,612	16,886	16,964	20,854	41,809
竣工済一年以上	567,676	598,062	619,797	636,629	668,307	715,545

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	44,331	44,456	42,426	41,960	42,671	24,615

\* 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。

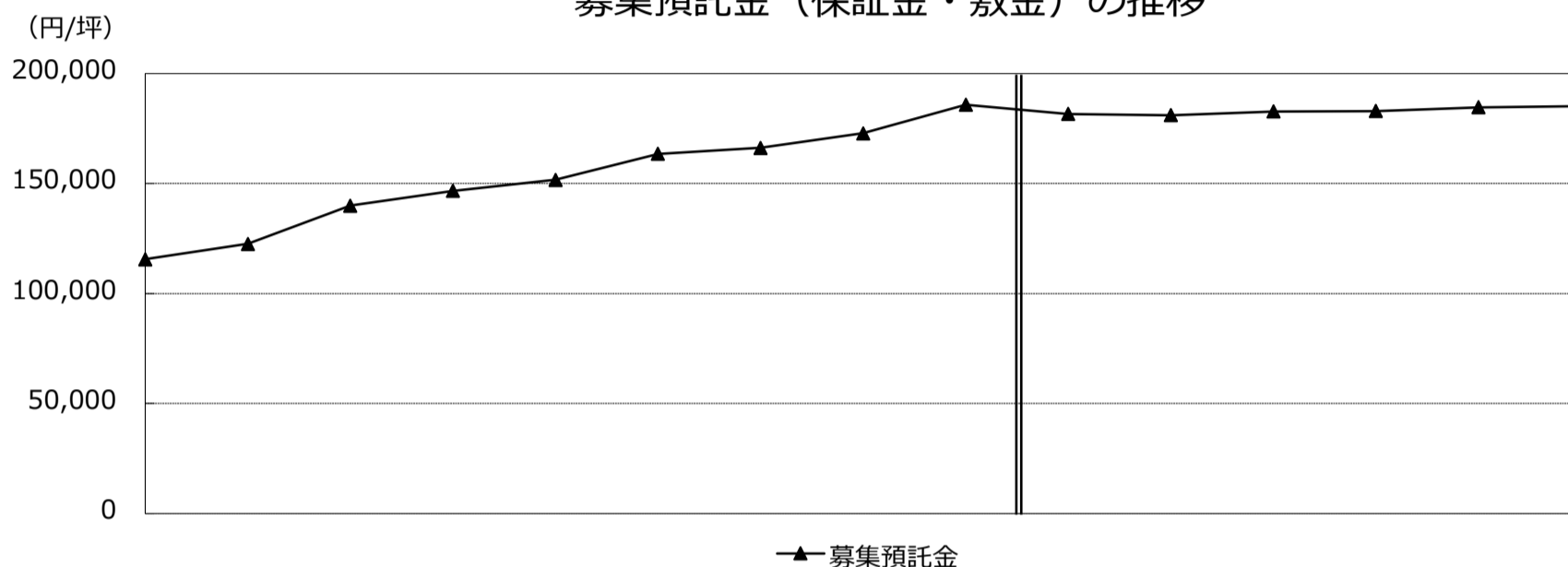
# 東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

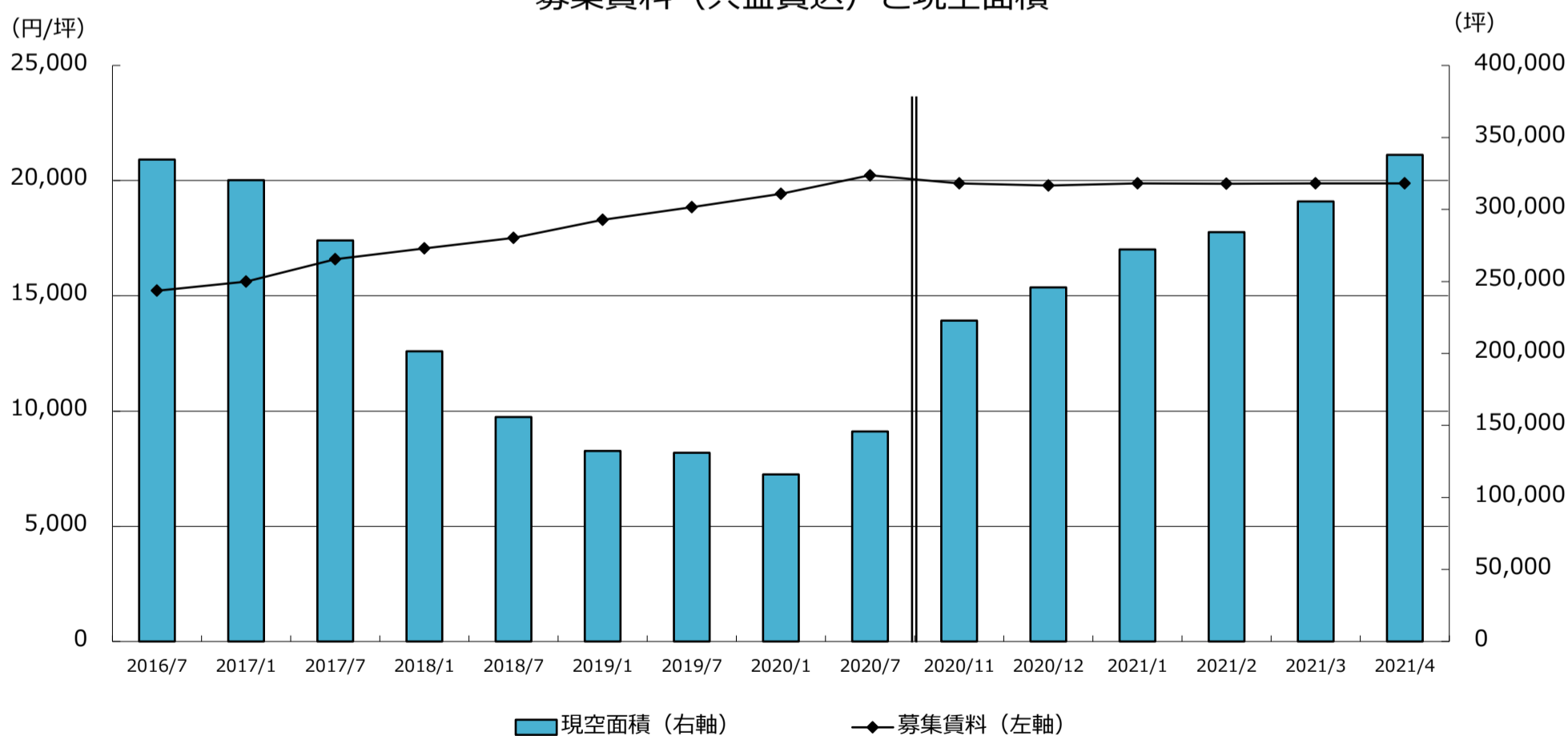
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2021年4月1日時点での募集預託金は185,136円（9.3ヶ月）で、前月の184,687円（9.3ヶ月）から449円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,886円で、前月の19,886円から横這い。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は337,911坪で、前月の305,528坪からは32,383坪（10.6%）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



	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	146,693	151,645	163,473	166,297	172,829	185,820	181,616	181,052	182,762	182,982	184,687	185,136
募集賃料の推移	17,068	17,509	18,304	18,854	19,426	20,234	19,887	19,795	19,880	19,862	19,886	19,886
現空面積の推移	201,541	155,771	132,261	131,008	115,932	145,926	222,863	245,834	272,245	284,278	305,528	337,911

\* 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

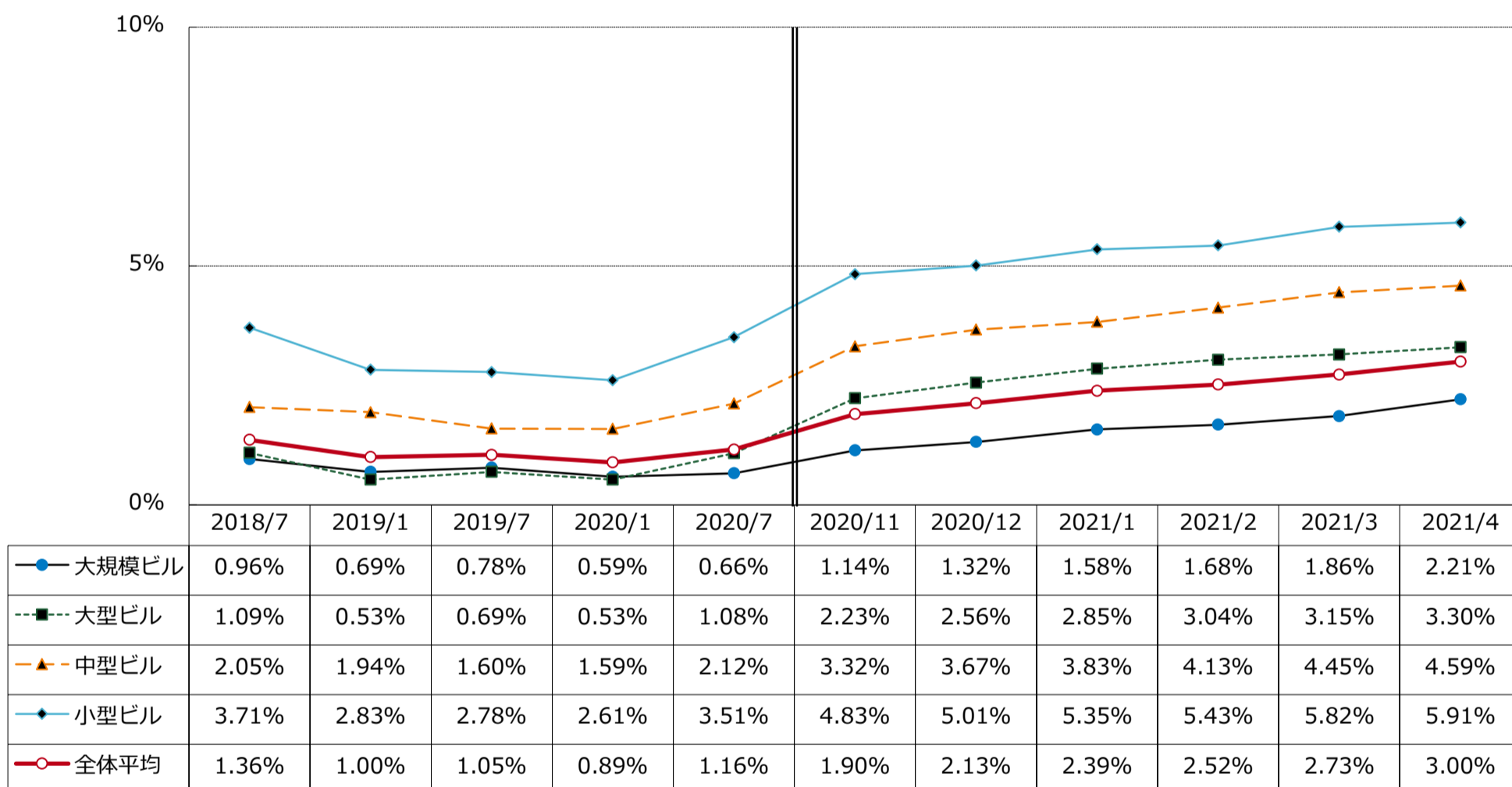
4月の大規模ビル空室率は 2.21%

2021年4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1,159棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は6,038,463坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が133,453坪あり、空室率は2.21%。前月の1.86%からは0.35%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

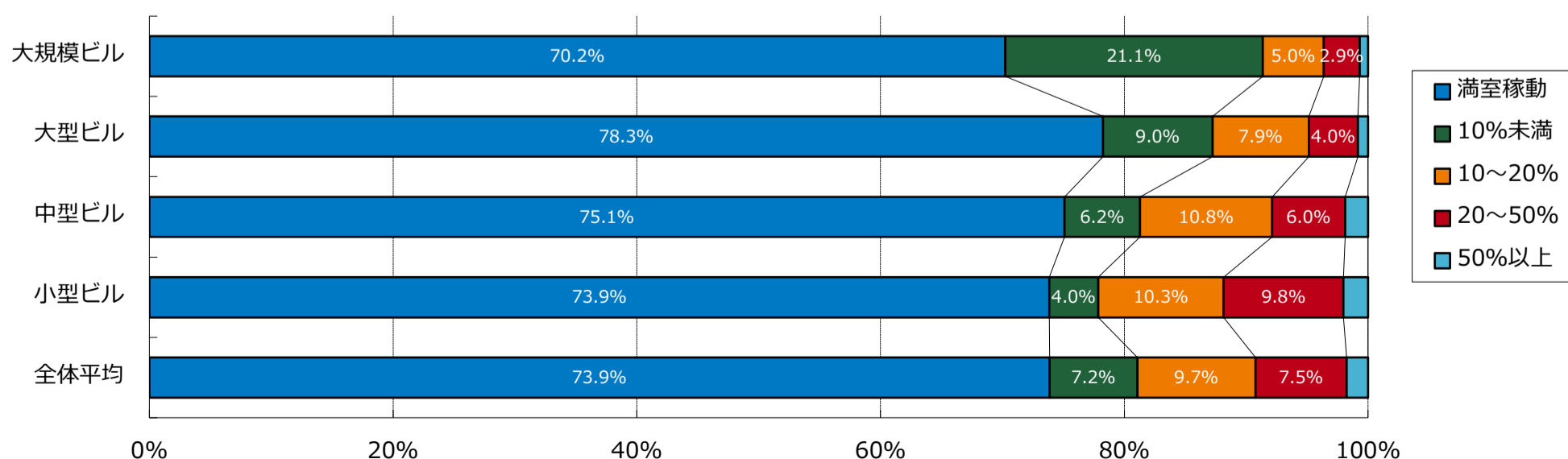
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.79%	3.57%	5.24%	5.86%	3.53%
23区	2.58%	3.23%	4.59%	5.43%	3.22%
都下三県	3.88%	4.85%	7.60%	8.20%	4.99%
周辺14区	4.31%	4.26%	4.60%	5.11%	4.44%
9区	2.32%	3.14%	4.59%	5.48%	3.04%
<b>5区</b>	<b>2.21%</b>	<b>3.30%</b>	<b>4.59%</b>	<b>5.91%</b>	<b>3.00%</b>
3区	2.10%	3.11%	4.48%	5.89%	2.83%

## 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。

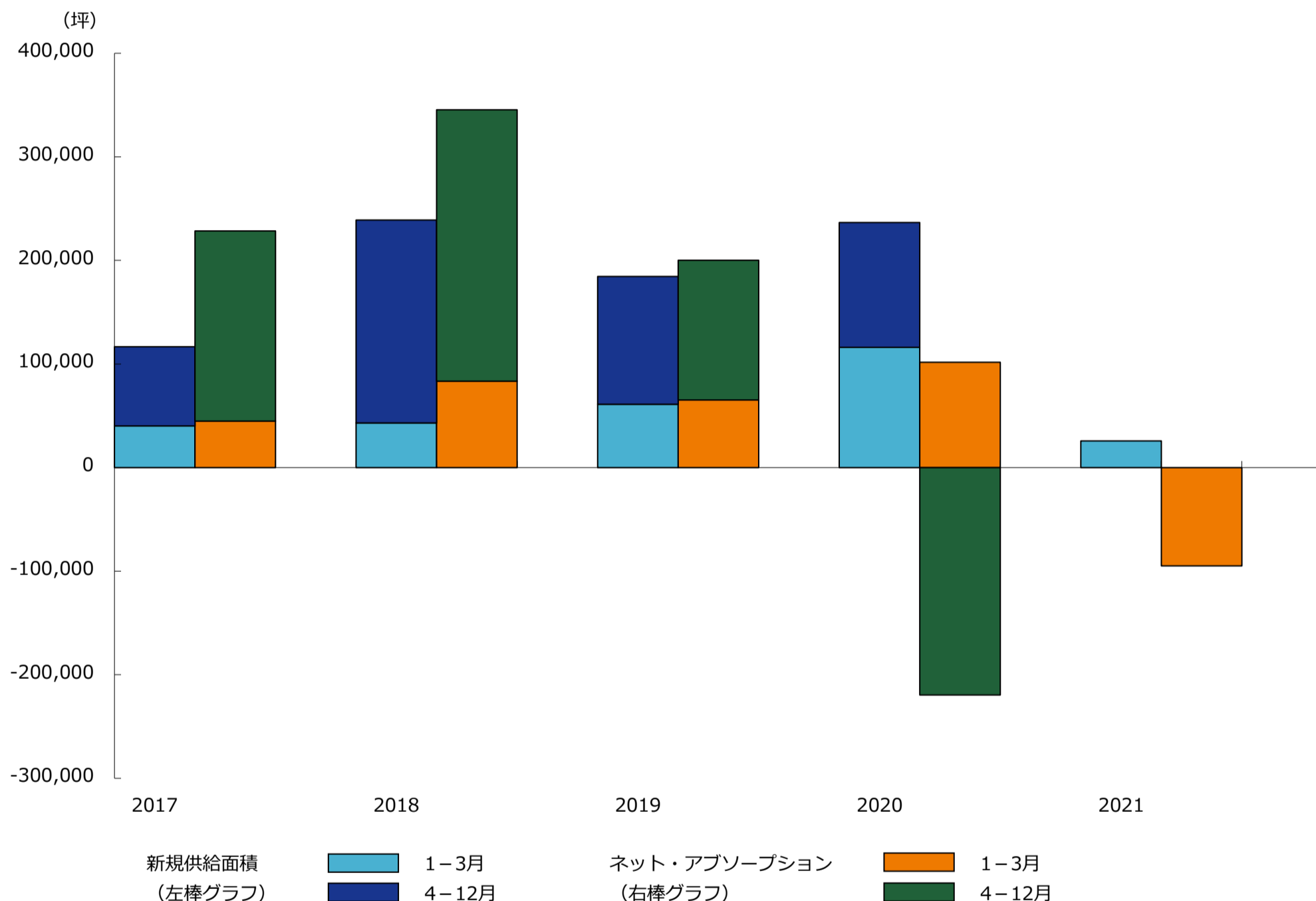
# 東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

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 ・ ・ 2021年3月のネット・アブソープションは-49,838坪。1月からの累計は（吸収需要） -94,904坪。前年における同期間累計との対比では196,599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25,767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	-11,303	9,739	66,839	65,275	19,800	-2,384	19,791	1,744	56,970	4,611	10,757	-154	23,753	200,163
2020年	22,630	55,131	23,934	101,695	5,973	-12,749	-35,227	-12,051	-36,318	-33,513	-52,976	-22,850	-19,840	-117,856
2021年	-12,899	-32,167	-49,838	-94,904	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-94,904

\* 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	2,899	10,568	47,685	61,152	1,975	2,723	18,719	9,658	45,081	5,546	9,098	769	29,805	184,526
2020年	20,723	57,136	38,223	116,082	14,771	31,729	9,064	28,407	4,095	23,205	700	7,378	1,169	236,600
2021年	4,011	3,401	18,355	25,767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,767

\* 「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

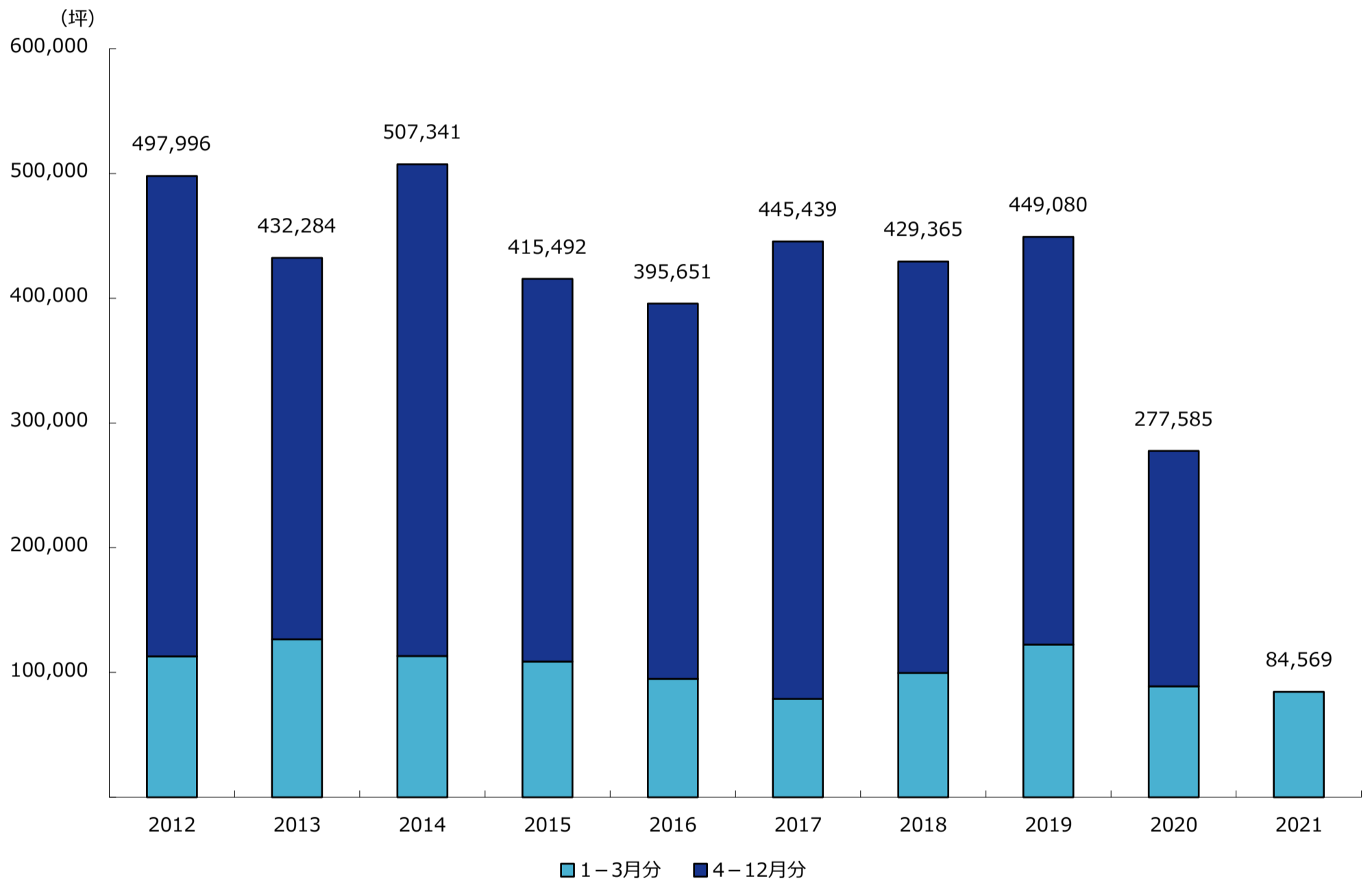
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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・・・2021年3月の成約面積は30,348坪で、前月を3,799坪（14.3%）上回った。前年同月比では11,654坪（62.3%）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84,569坪。その内、未竣工ビル（建築中）は6,080坪（7.2%）、竣工済ビルは78,489坪（92.8%）。

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	51,247	21,697	49,470	122,414	43,050	35,045	37,576	59,923	53,360	20,405	28,124	24,769	24,414	449,080
2020年	48,705	21,593	18,694	88,992	33,669	9,450	24,555	21,928	14,016	26,456	22,257	20,243	16,019	277,585
2021年	27,672	26,549	30,348	84,569	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,569

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	16,227	19,305	24,378	59,910	31,634	27,725	14,999	22,974	21,582	18,437	18,703	22,217	19,480	257,661
2020年	23,709	14,016	18,694	56,419	19,565	7,030	21,818	19,549	13,937	22,718	20,903	17,396	12,381	211,716
2021年	26,852	21,591	30,046	78,489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,489

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	25,092	62,504	11,416	7,320	22,577	36,949	31,778	1,968	9,421	2,552	4,934	191,419
2020年	24,996	7,577	0	32,573	14,104	2,420	2,737	2,379	79	3,738	1,354	2,847	3,638	65,869
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）

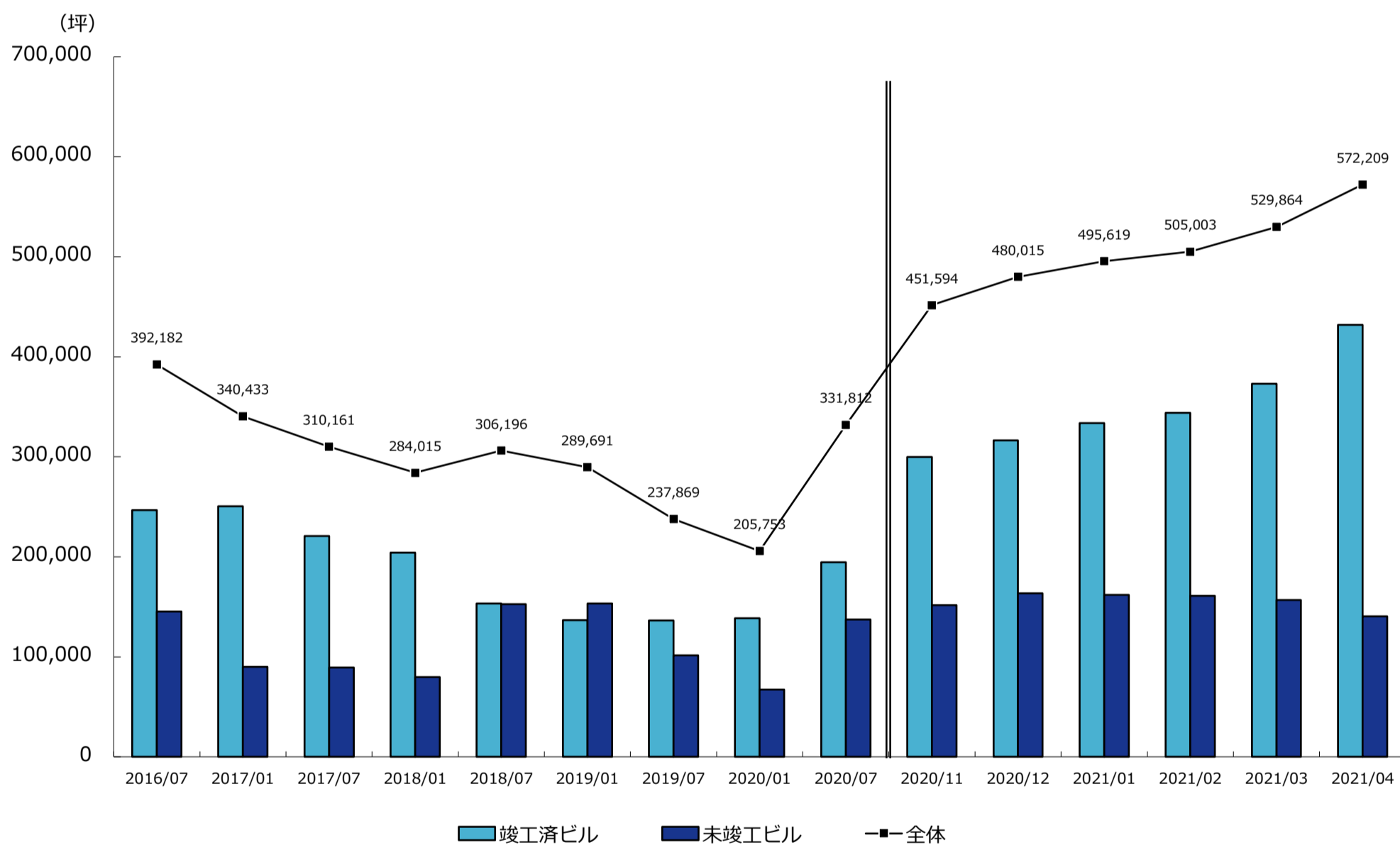
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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・・・ 2021年4月1日時点の募集中在庫面積は572,209坪（570棟）で、前月より42,345坪（8.0%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は431,882坪（557棟）で、前月より58,943坪（15.8%）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75.5%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は140,327坪（13棟）で、前月より16,598坪（10.6%）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24.5%。

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	284,015	306,196	289,691	237,869	205,753	331,812
(棟数)	346	316	265	281	264	334

竣工済ビル計	204,166	153,424	136,511	136,336	138,449	194,523
未竣工ビル計	79,849	152,772	153,180	101,533	67,304	137,289

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	12,376	2,130	5,428	10,833	6,700	5,876
竣工済一年以上	191,790	151,294	131,083	125,503	131,749	188,647

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	29,468	94,593	116,687	49,900	44,844	98,874
一年以内の竣工	50,381	58,179	36,493	51,633	22,460	38,415

	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集ビル全体	451,594	480,015	495,619	505,003	529,864	572,209
(棟数)	484	505	531	543	551	570

竣工済ビル計	299,880	316,563	333,844	344,048	372,939	431,882
未竣工ビル計	151,714	163,452	161,775	160,955	156,925	140,327

竣工済一年以内	6,781	6,700	6,155	3,516	6,647	27,056
竣工済一年以上	293,099	309,863	327,689	340,532	366,292	404,826

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	32,033	31,276	29,292	28,472	28,245	7,264

\* 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）

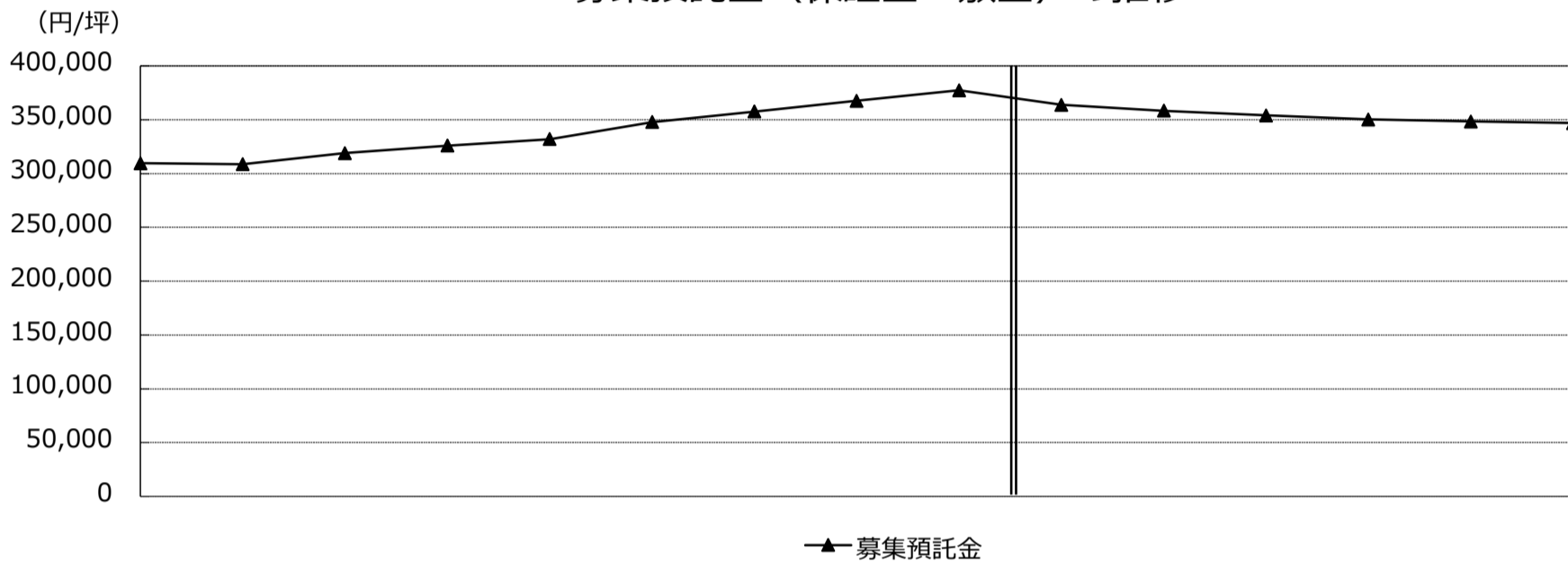
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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。

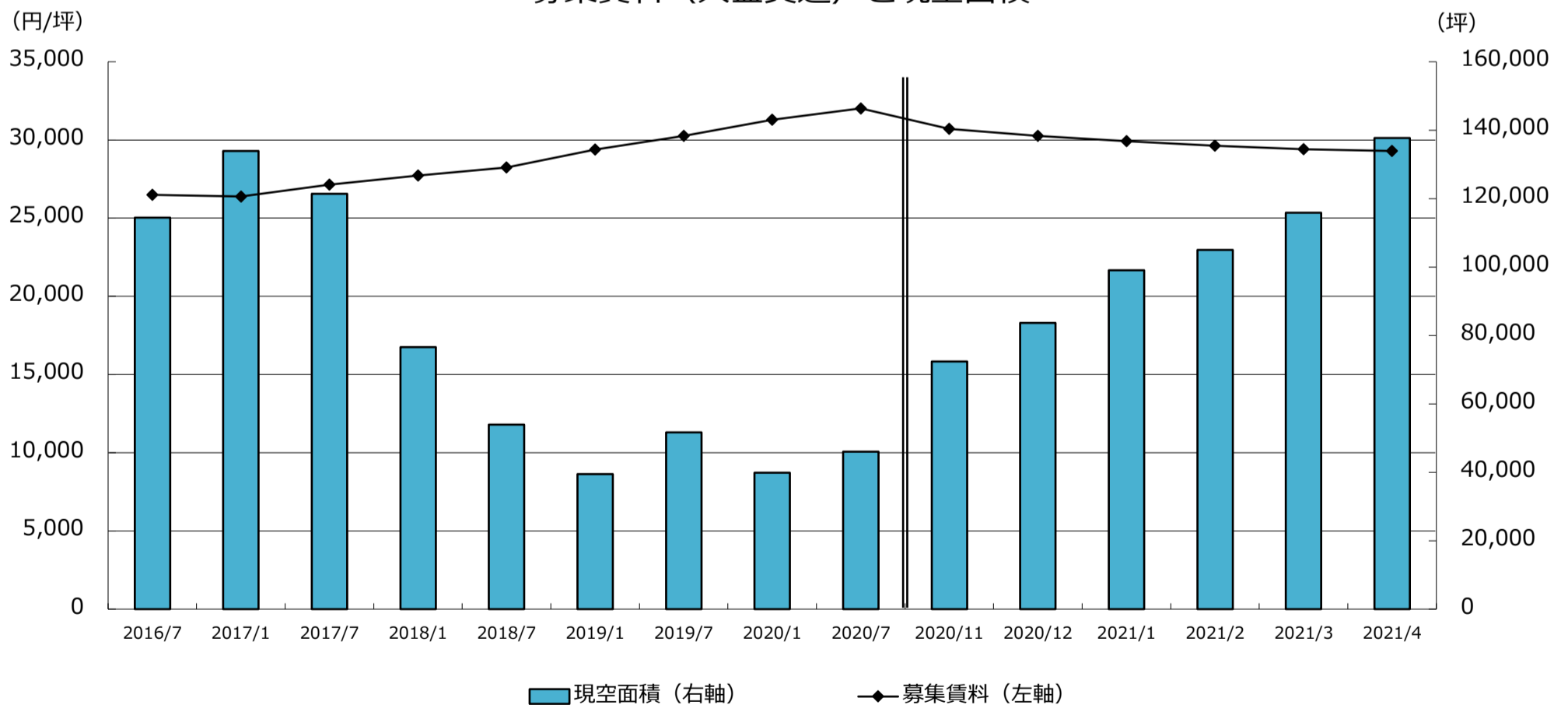
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2021年4月1日時点での募集預託金は346,895円（11.8ヶ月）で、前月の348,407円（11.8ヶ月）から1,512円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は29,296円で、前月の29,417円からは121円（0.4%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は137,671坪で、前月の115,854坪からは21,817坪（18.8%）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



	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	325,964	331,978	347,772	357,519	367,539	377,370	363,841	358,372	353,904	350,260	348,407	346,895
募集賃料の推移	27,724	28,239	29,387	30,257	31,293	32,019	30,716	30,264	29,921	29,634	29,417	29,296
現空面積の推移	76,621	53,951	39,500	51,644	39,831	46,009	72,365	83,678	99,098	105,019	115,854	137,671

\* 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 ..... 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.