

# 東京都心3区の成約面積

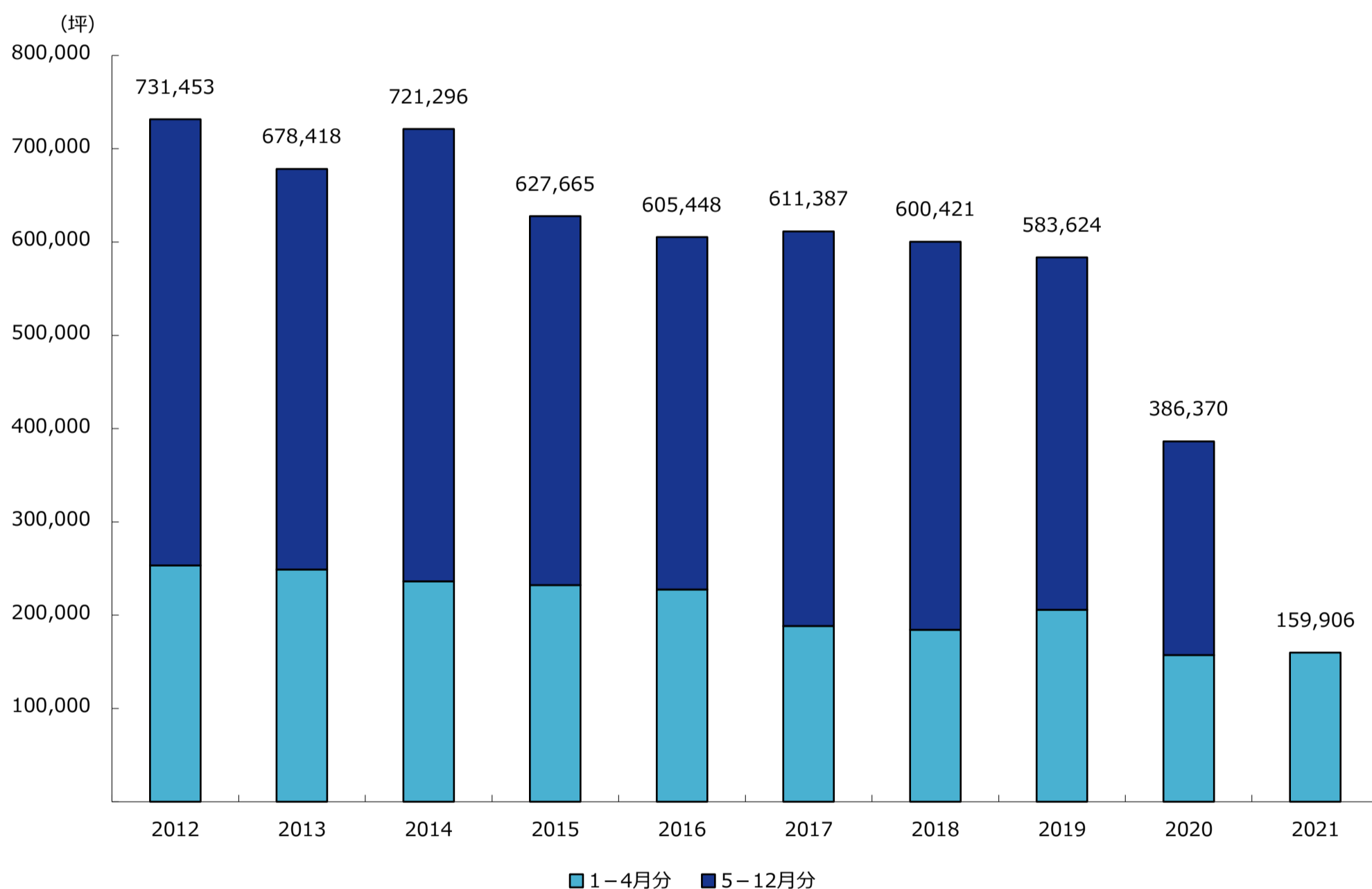
## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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 ・ ・ 2021年4月の成約面積は 36,557坪で、前月を 6,492坪（15.1%）下回った。前年同月比では1,435坪（4.1%）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159,906坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 7,242坪（4.5%）、竣工済ビルは152,664坪（95.5%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	63,583	34,245	45,051	62,929	205,808	46,666	52,631	69,603	63,176	32,409	43,544	36,945	32,842	583,624
2020年	59,046	31,919	31,057	35,122	157,144	12,967	31,873	34,344	24,231	35,123	35,174	28,230	27,284	386,370
2021年	39,770	40,530	43,049	36,557	159,906	-	-	-	-	-	-	-	-	159,906

年	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	28,436	32,050	40,880	51,101	152,467	43,582	30,005	32,030	32,645	30,163	31,242	32,265	26,972	411,371
2020年	32,288	23,234	27,548	23,030	106,100	10,295	27,651	29,173	24,167	31,122	33,600	24,999	22,727	309,834
2021年	38,950	34,958	42,658	36,098	152,664	-	-	-	-	-	-	-	-	152,664

年	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	35,147	2,195	4,171	11,828	53,341	3,084	22,626	37,573	30,531	2,246	12,302	4,680	5,870	172,253
2020年	26,758	8,685	3,509	12,092	51,044	2,672	4,222	5,171	64	4,001	1,574	3,231	4,557	76,536
2021年	820	5,572	391	459	7,242	-	-	-	-	-	-	-	-	7,242

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

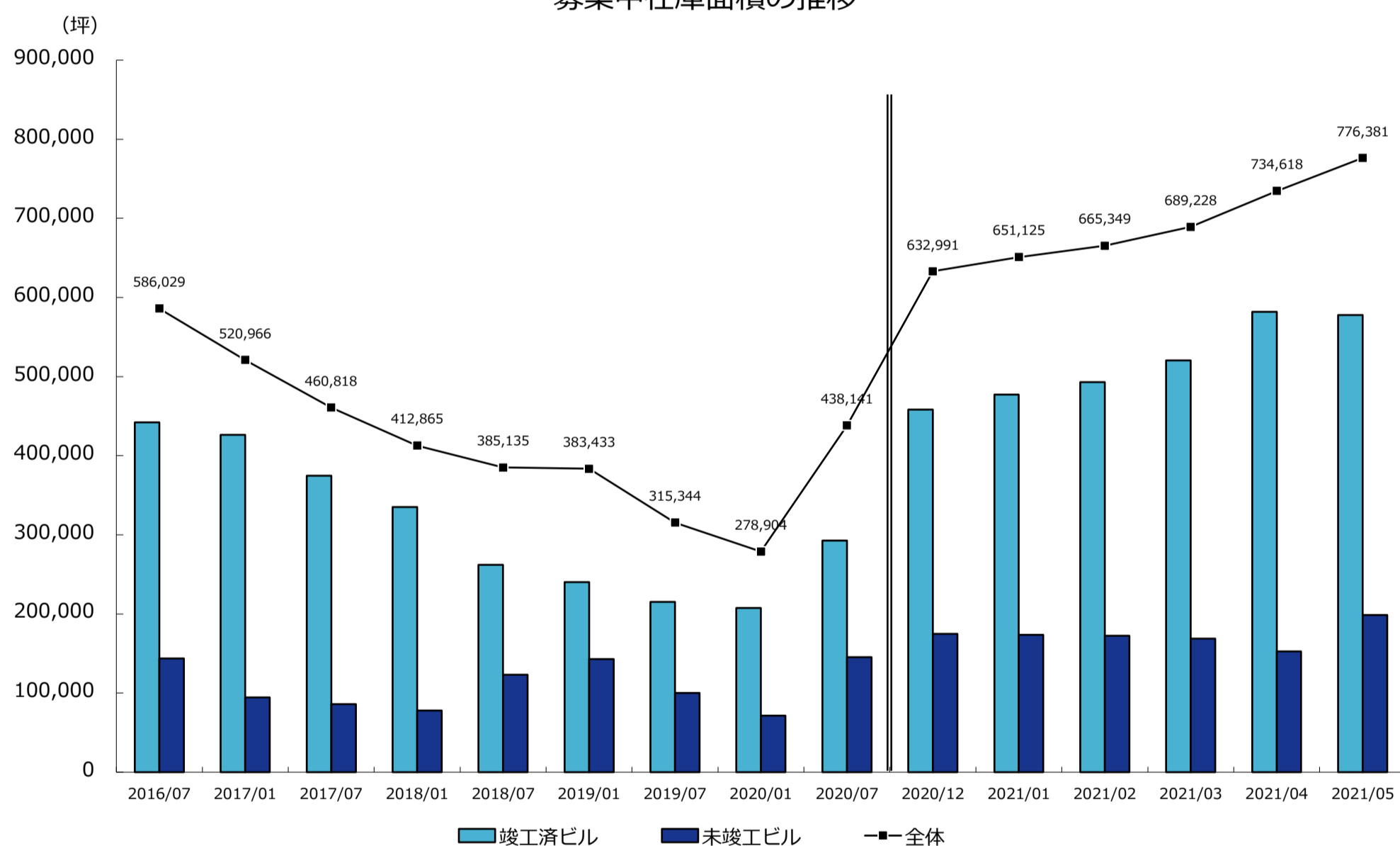
# 東京都心3区の募集中在庫面積

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・・・ 2021年5月1日時点の募集中在庫面積は776,381坪（3,676棟）で、前月より41,763坪（5.7%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は577,732坪（3,635棟）で、前月より4,260坪（0.7%）減少した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は74.4%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は198,649坪（41棟）で、前月より46,023坪（30.2%）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25.6%。

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	412,865	385,135	383,433	315,344	278,904	438,141
(棟数)	2,873	2,478	2,275	2,188	2,089	2,586

竣工済ビル計	335,069	261,925	240,357	215,108	207,607	292,732
未竣工ビル計	77,796	123,210	143,076	100,236	71,297	145,409

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	17,329	6,477	12,269	14,840	8,540	10,510
竣工済一年以上	317,740	255,448	228,088	200,268	199,067	282,222

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	15,687	65,578	112,530	53,833	44,844	99,750
一年以内の竣工	62,109	57,632	30,546	46,403	26,453	45,659

	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集ビル全体	632,991	651,125	665,349	689,228	734,618	776,381
(棟数)	3,371	3,416	3,432	3,473	3,608	3,676

竣工済ビル計	458,146	477,320	492,919	520,416	581,992	577,732
未竣工ビル計	174,845	173,805	172,430	168,812	152,626	198,649

竣工済一年以内	13,627	13,752	13,131	16,391	37,304	16,457
竣工済一年以上	444,519	463,568	479,788	504,025	544,688	561,275

一年以上先の竣工	133,374	135,136	135,136	131,233	132,705	150,938
一年以内の竣工	41,471	38,669	37,294	37,579	19,921	47,711

\* 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」で表示しています。

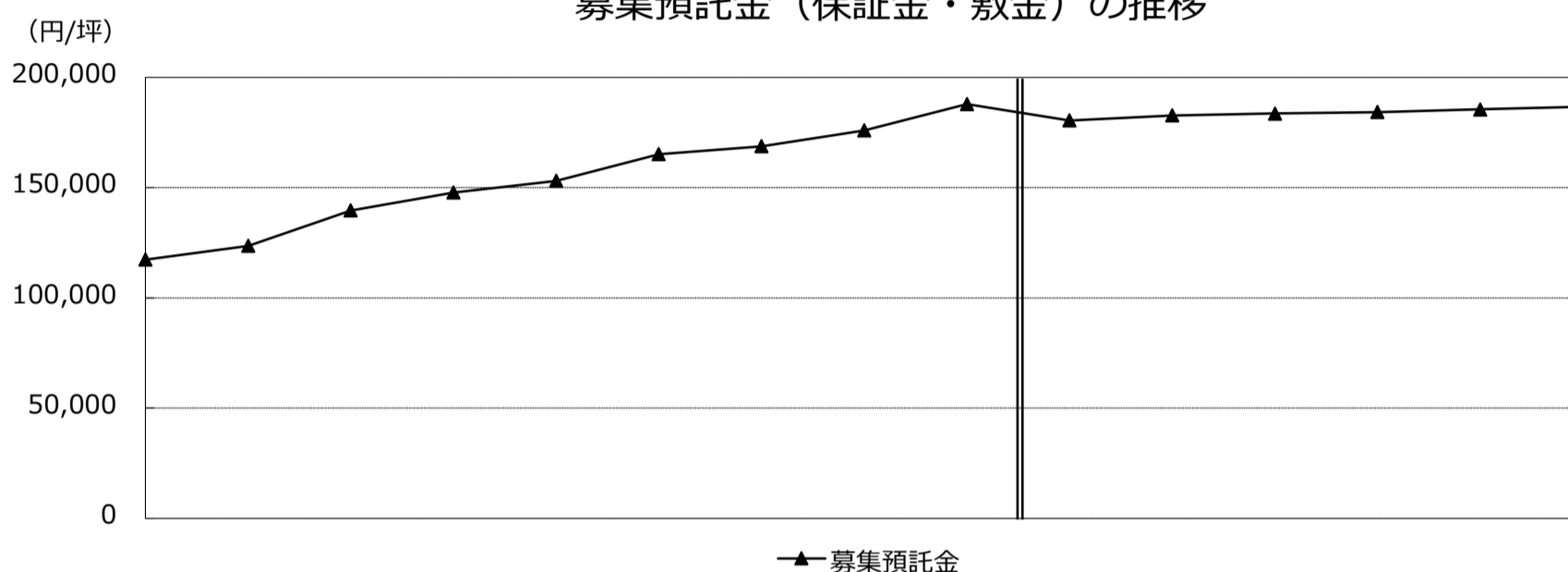
# 東京都心3区の募集条件と現空面積

## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

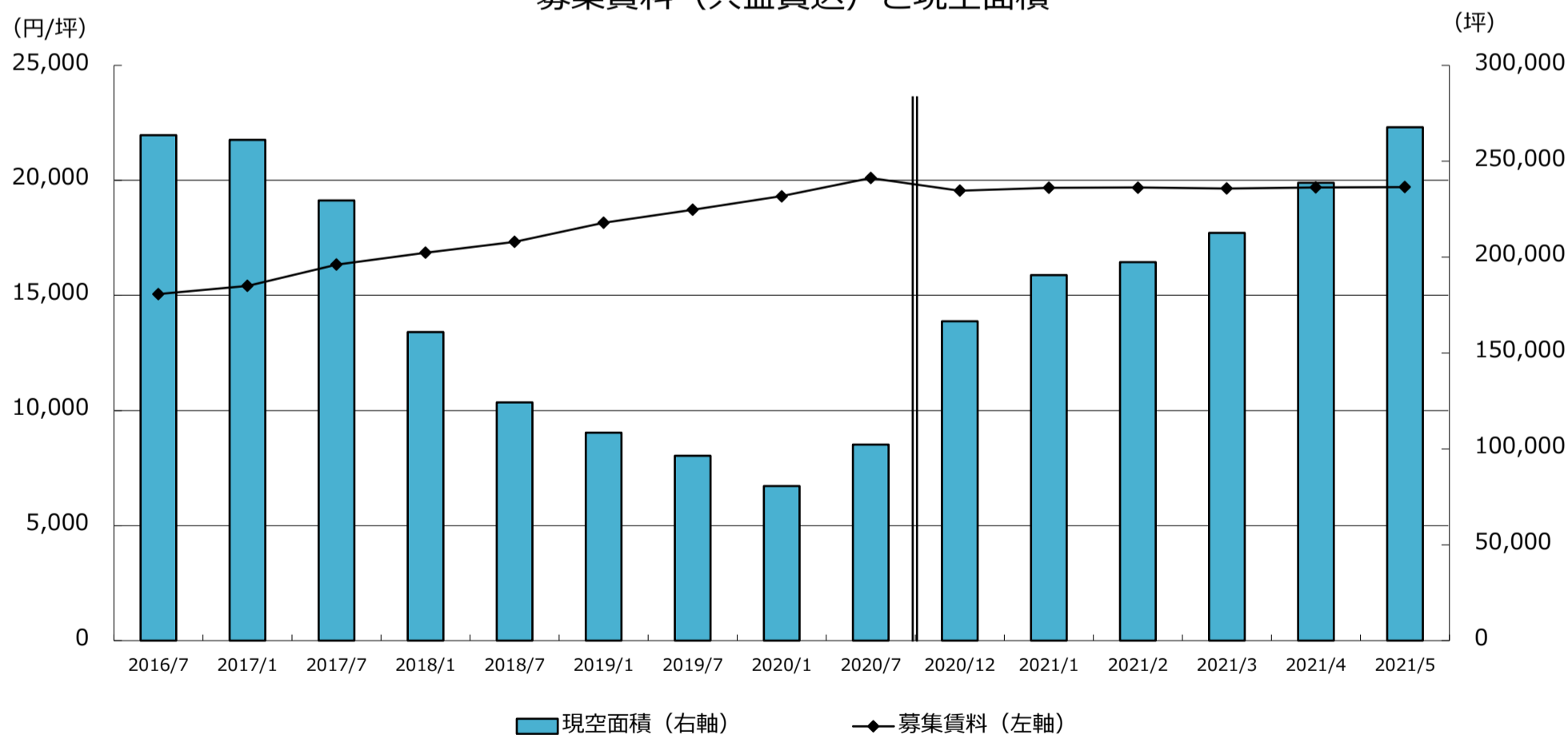
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2021年5月1日時点での募集預託金は186,771円（9.5ヶ月）で、前月の185,553円（9.4ヶ月）から1,218円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,715円で、前月の19,694円からは21円（0.1%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は267,762坪で、前月の238,742坪からは29,020坪（12.2%）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	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集預託金推移	147,848	153,082	165,213	168,805	175,948	187,886	180,484	182,814	183,607	184,316	185,553	186,771
募集賃料の推移	16,863	17,327	18,159	18,726	19,311	20,102	19,547	19,674	19,686	19,647	19,694	19,715
現空面積の推移	160,887	124,167	108,478	96,391	80,682	102,263	166,469	190,593	197,423	212,584	238,742	267,762

\* 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3区の空室率

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

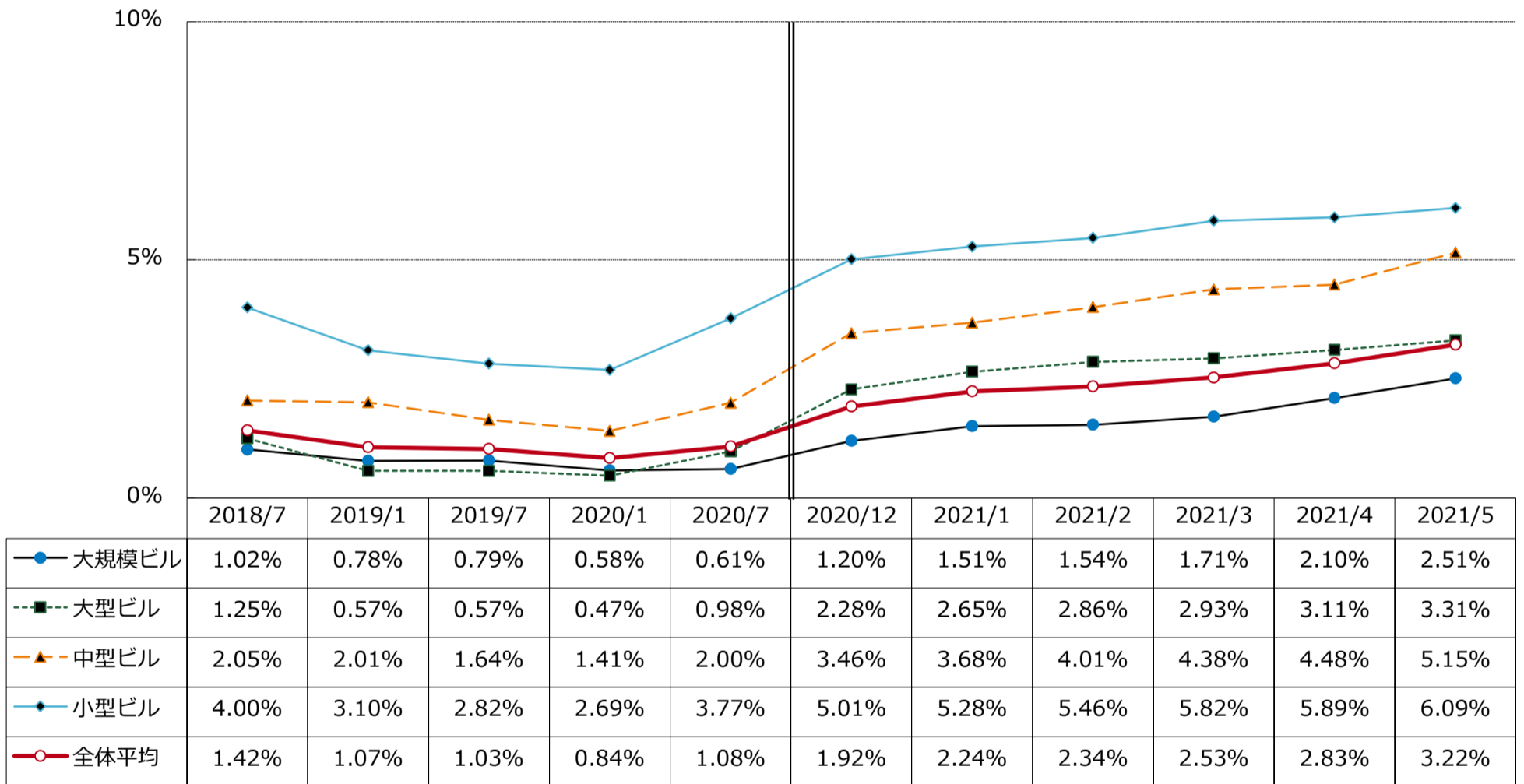
5月の大規模ビル空室率は 2.51%

2021年5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913棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は4,885,924坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が122,898坪あり、空室率は2.51%。前月の2.10%からは0.41%上昇した。4月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

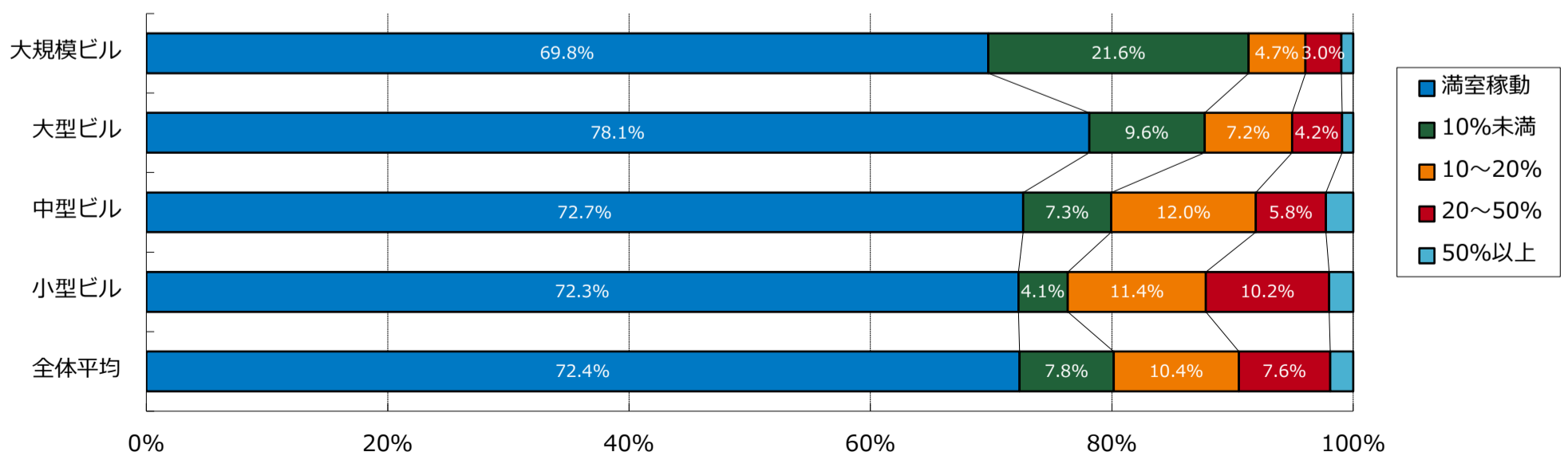
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.98%	3.63%	5.53%	6.05%	3.70%
23区	2.83%	3.30%	4.99%	5.65%	3.45%
都下三県	3.70%	4.89%	7.48%	8.18%	4.87%
周辺14区	4.19%	4.11%	4.67%	5.19%	4.36%
9区	2.63%	3.22%	5.05%	5.73%	3.32%
5区	2.57%	3.40%	5.07%	6.14%	3.31%
<b>3区</b>	<b>2.51%</b>	<b>3.31%</b>	<b>5.15%</b>	<b>6.09%</b>	<b>3.22%</b>

## 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。

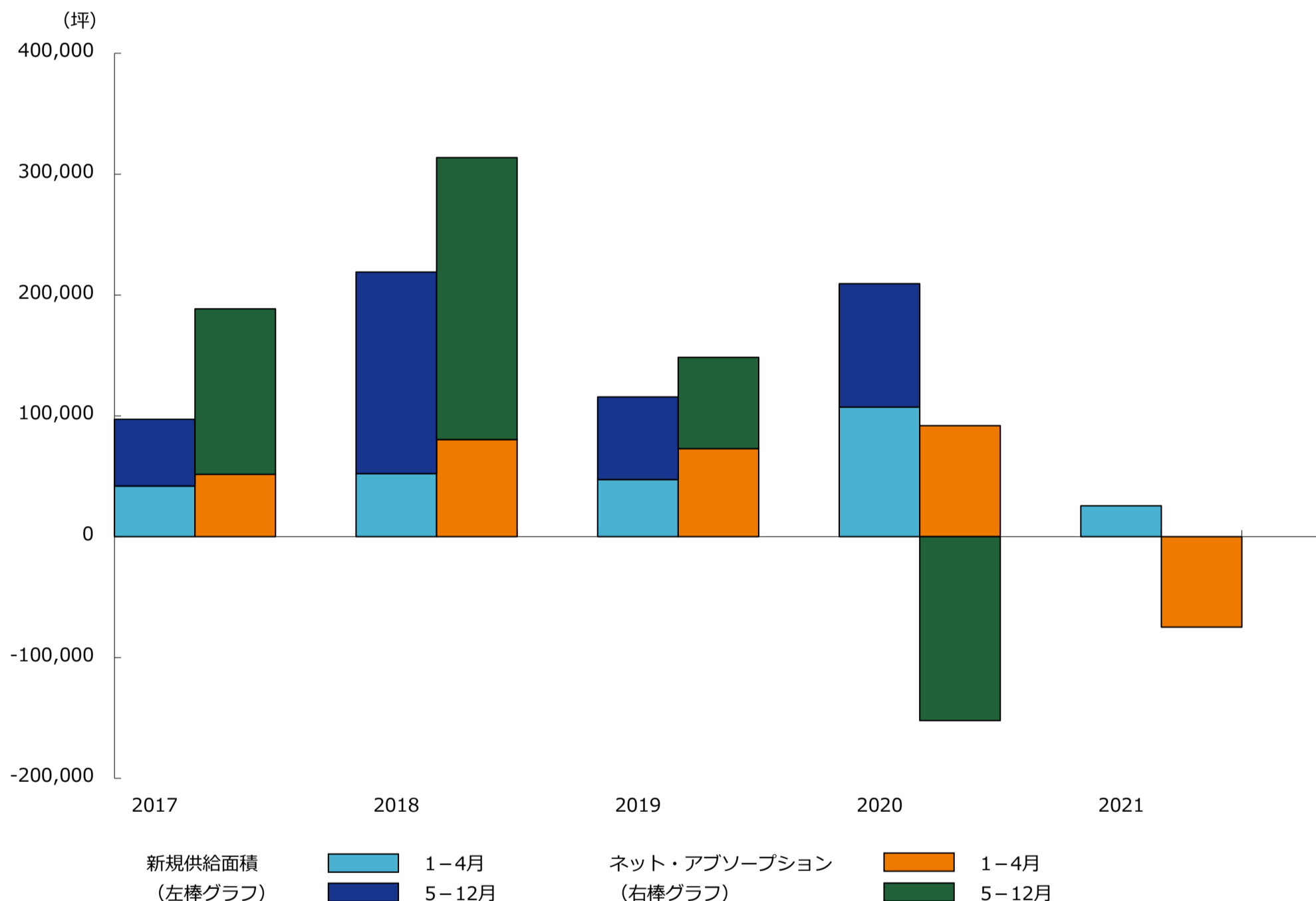
# 東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

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（吸収需要） ・ ・ 2021年4月のネット・アブソープションは+5,138坪。1月からの累計は-74,877坪。前年における同期間累計との対比では166,726坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2021年4月の新規供給面積は878坪。1月からの累計は25,535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	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	-9,151	7,815	54,713	19,455	72,832	-1,839	20,631	7,231	15,632	6,689	2,275	-1,023	25,938	148,366
2020年	4,886	53,653	30,911	2,399	91,849	-6,333	-23,213	2,807	-27,359	-24,293	-37,023	-18,486	-18,319	-60,370
2021年	-12,178	-24,365	-43,472	5,138	-74,877	-	-	-	-	-	-	-	-	-74,877

\* 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	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	2,814	10,045	33,162	1,222	47,243	1,823	17,309	7,622	5,499	5,546	0	769	29,805	115,616
2020年	2,034	57,136	38,223	9,852	107,245	31,119	9,064	28,311	1,739	23,072	700	7,238	855	209,343
2021年	3,421	3,132	18,104	878	25,535	-	-	-	-	-	-	-	-	25,535

\* 「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

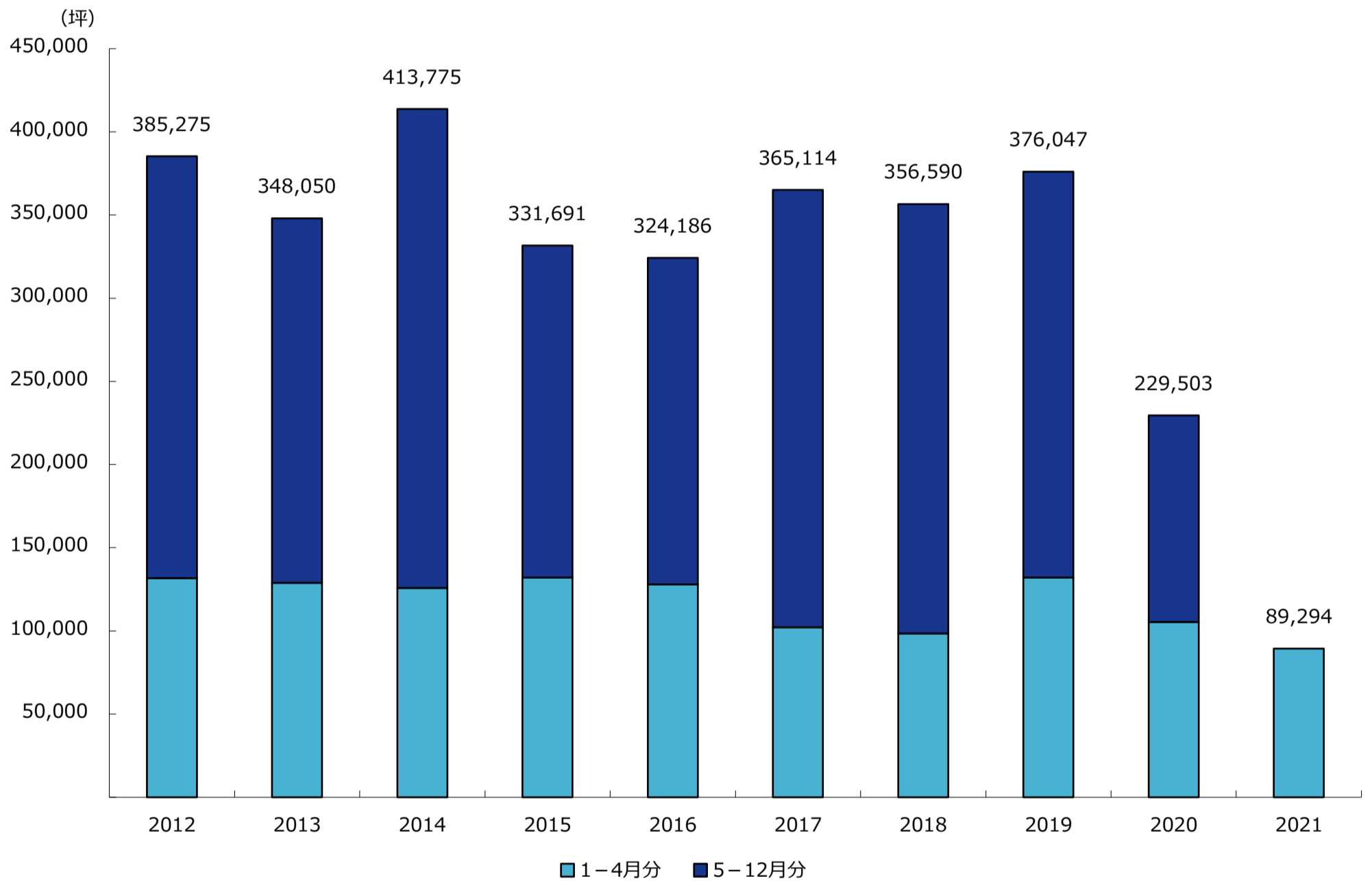
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

(\*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・・・2021年4月の成約面積は20,326坪で、前月を2,112坪（9.4%）下回った。前年同月比では8,501坪（29.5%）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89,294坪。その内、未竣工ビル（建築中）は6,488坪（7.3%）、竣工済ビルは82,806坪（92.7%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	48,135	18,560	25,434	39,886	132,015	28,909	33,505	52,347	46,676	18,143	24,916	19,220	20,316	376,047
2020年	42,636	18,905	14,904	28,827	105,272	7,297	17,480	17,154	12,339	22,439	19,868	15,560	12,094	229,503
2021年	23,109	23,421	22,438	20,326	89,294	-	-	-	-	-	-	-	-	89,294

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	13,115	16,423	21,842	29,606	80,986	26,022	10,956	16,738	17,132	16,175	15,495	16,668	15,382	215,554
2020年	19,177	11,328	14,904	16,875	62,284	4,877	14,743	14,775	12,339	18,701	18,514	12,713	8,456	167,402
2021年	22,289	18,463	22,136	19,918	82,806	-	-	-	-	-	-	-	-	82,806

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	35,020	2,137	3,592	10,280	51,029	2,887	22,549	35,609	29,544	1,968	9,421	2,552	4,934	160,493
2020年	23,459	7,577	0	11,952	42,988	2,420	2,737	2,379	0	3,738	1,354	2,847	3,638	62,101
2021年	820	4,958	302	408	6,488	-	-	-	-	-	-	-	-	6,488

\* 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。

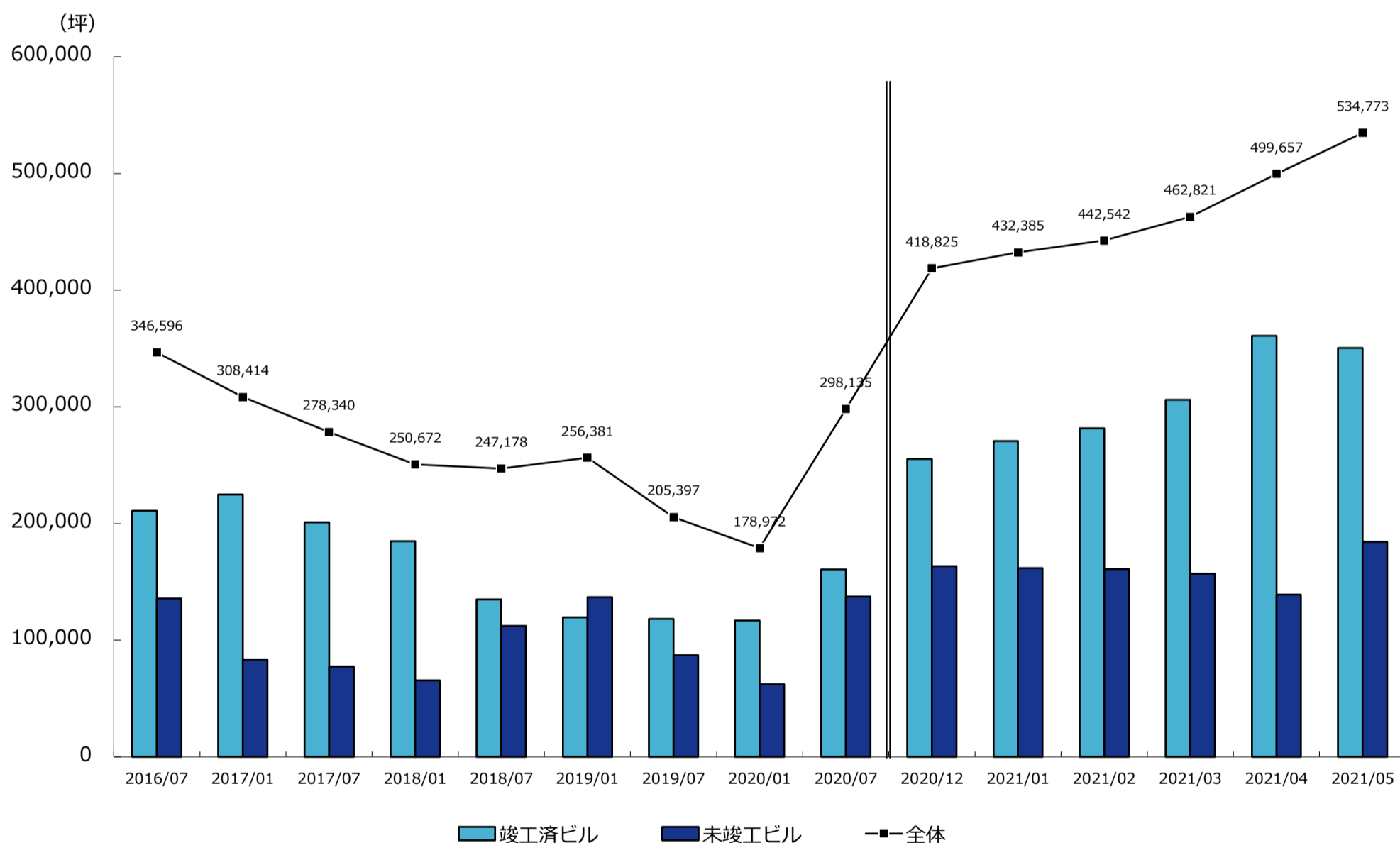
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

募集ビル全体の動き・・・ 2021年5月1日時点の募集中在庫面積は534,773坪（468棟）で、前月より35,116坪（7.0%）増加した。

竣工済のビルの動き・・・ 当月は350,483坪（452棟）で、前月より10,256坪（2.8%）減少した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は65.5%。

未竣工のビルの動き・・・ 当月は184,290坪（16棟）で、前月より45,372坪（32.7%）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34.5%。

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	250,672	247,178	256,381	205,397	178,972	298,135
(棟数)	286	257	222	227	200	251

竣工済ビル計	184,978	134,944	119,527	118,301	116,804	160,846
未竣工ビル計	65,694	112,234	136,854	87,096	62,168	137,289

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	11,776	1,530	5,428	10,833	3,825	4,450
竣工済一年以上	173,202	133,414	114,099	107,468	112,979	156,396

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	15,313	64,412	111,629	49,900	44,844	98,874
一年以内の竣工	50,381	47,822	25,225	37,196	17,324	38,415

	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集ビル全体	418,825	432,385	442,542	462,821	499,657	534,773
(棟数)	390	411	418	431	449	468

竣工済ビル計	255,373	270,610	281,587	305,896	360,739	350,483
未竣工ビル計	163,452	161,775	160,955	156,925	138,918	184,290

竣工済一年以内	5,530	5,530	2,993	6,124	26,840	5,990
竣工済一年以上	249,843	265,080	278,594	299,772	333,899	344,493

一年以上先の竣工	132,176	132,483	132,483	128,680	131,654	150,513
一年以内の竣工	31,276	29,292	28,472	28,245	7,264	33,777

\* 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）

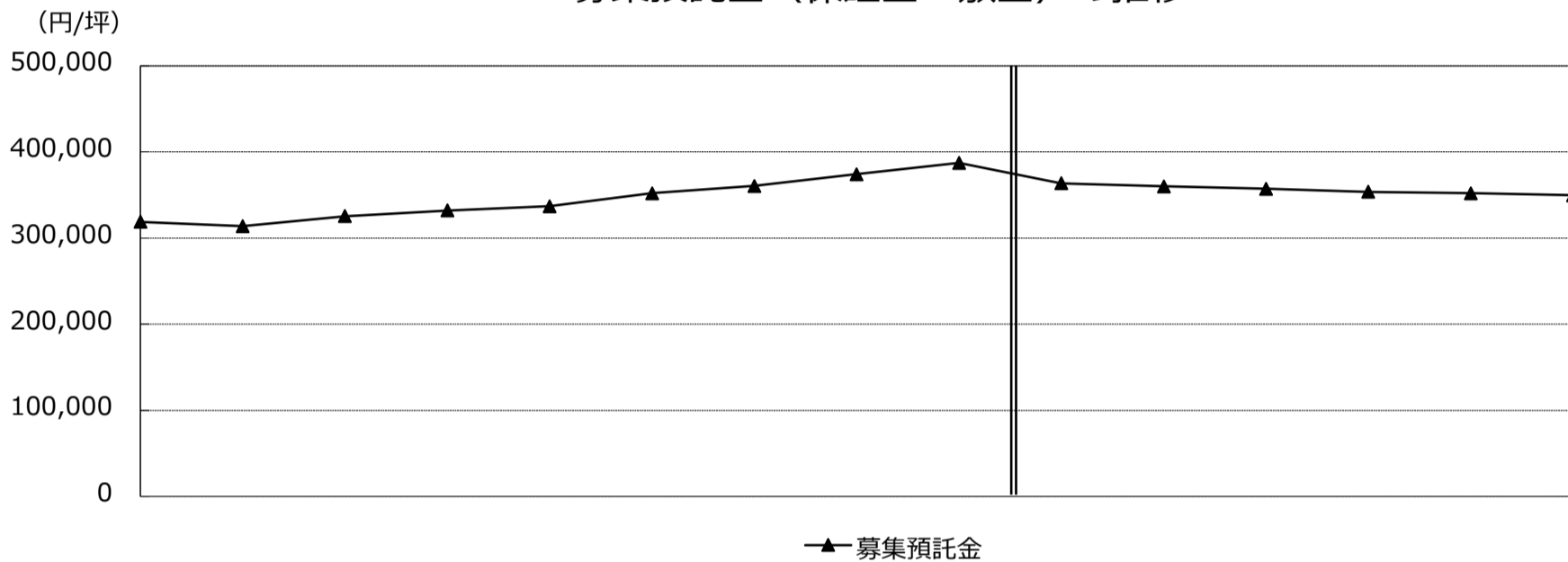
## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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。

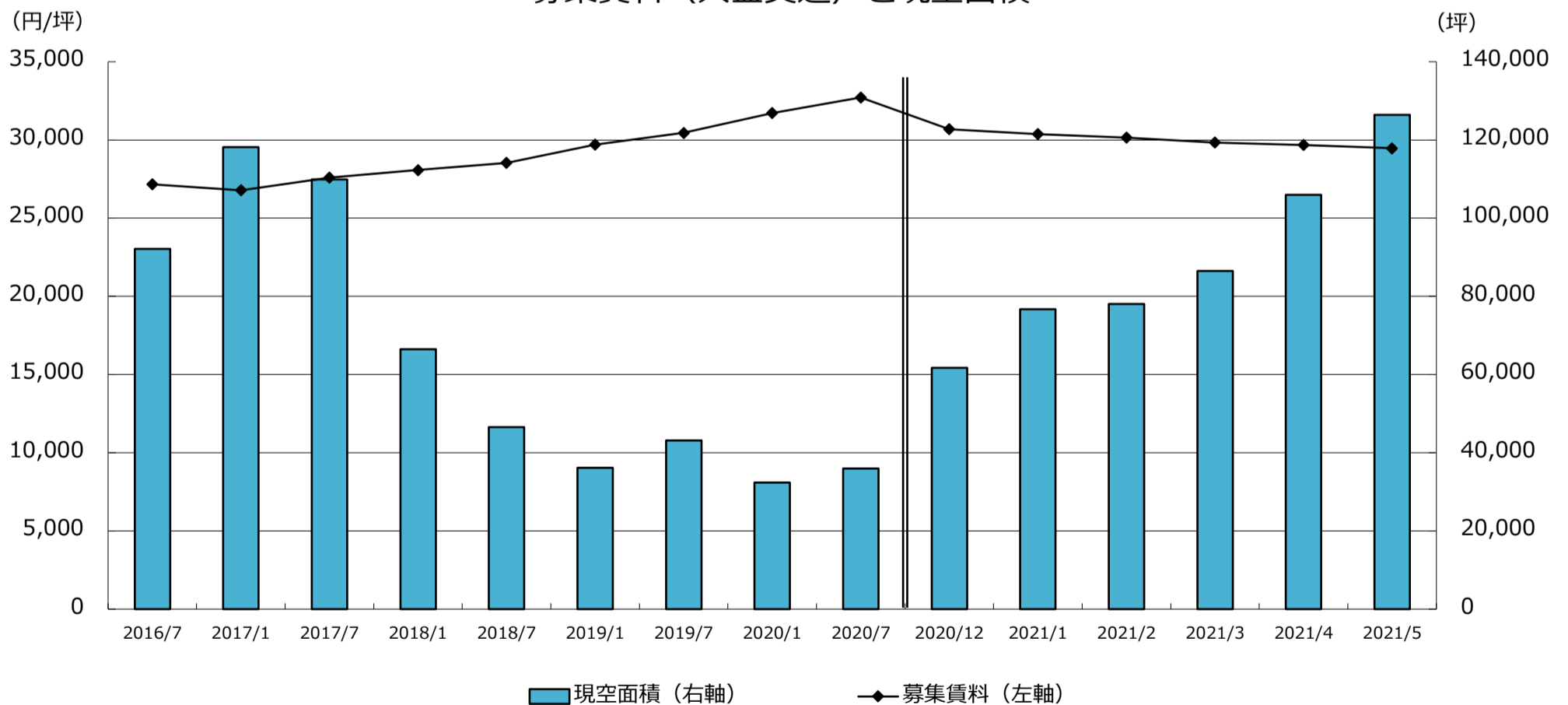
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2021年5月1日時点での募集預託金は349,776円（11.9ヶ月）で、前月の351,993円（11.9ヶ月）から2,217円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は29,463円で、前月の29,674円からは211円（0.7%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は126,380坪で、前月の106,003坪からは20,377坪（19.2%）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	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集預託金推移	331,988	336,996	352,079	360,575	374,313	387,371	363,651	360,067	357,222	353,638	351,993	349,776
募集賃料の推移	28,072	28,542	29,700	30,453	31,718	32,715	30,679	30,366	30,140	29,839	29,674	29,463
現空面積の推移	66,497	46,574	36,108	43,181	32,416	35,944	61,707	76,684	78,037	86,525	106,003	126,380

\* 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 5月1日
2. 調査期間  
2016年 7月 ~ 2021年 5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.