

# 東京都心5区の成約面積

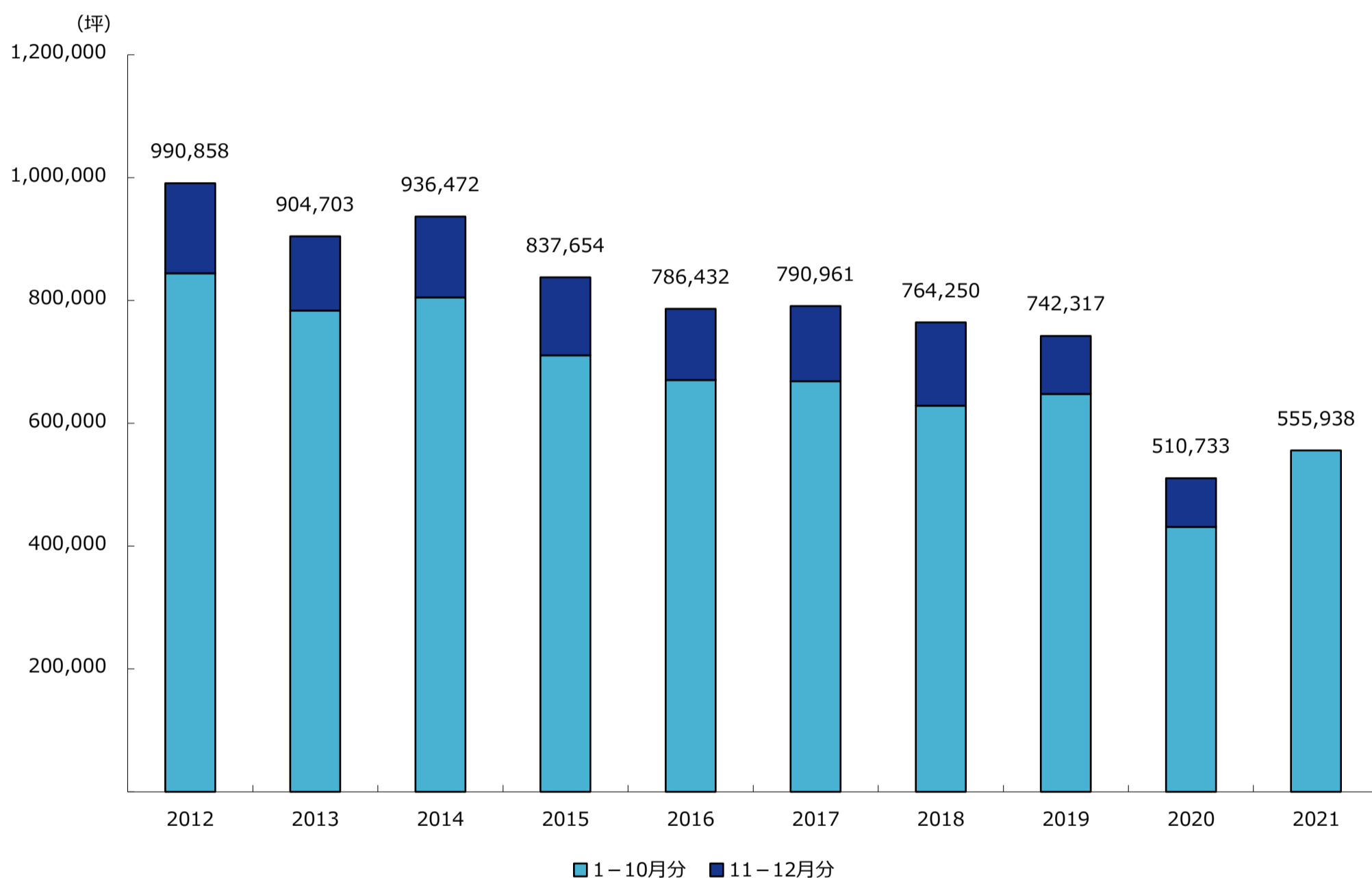
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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10月の成約面積は66,815坪で、前月を22,703坪（51.5%）上回った。前年同月比では23,579坪（54.5%）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555,938坪。その内、未竣工ビル（建築中）は34,913坪（6.3%）、竣工済ビルは521,025坪（93.7%）。

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
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	41,344	38,040	510,733
2021年	52,760	50,856	59,412	50,551	63,312	53,673	59,196	55,251	44,112	66,815	555,938	-	-	555,938

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
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	37,760	33,483	426,605
2021年	51,625	45,164	58,948	49,805	48,453	49,574	54,665	53,717	43,453	65,621	521,025	-	-	521,025

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
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	3,584	4,557	84,128
2021年	1,135	5,692	464	746	14,859	4,099	4,531	1,534	659	1,194	34,913	-	-	34,913

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

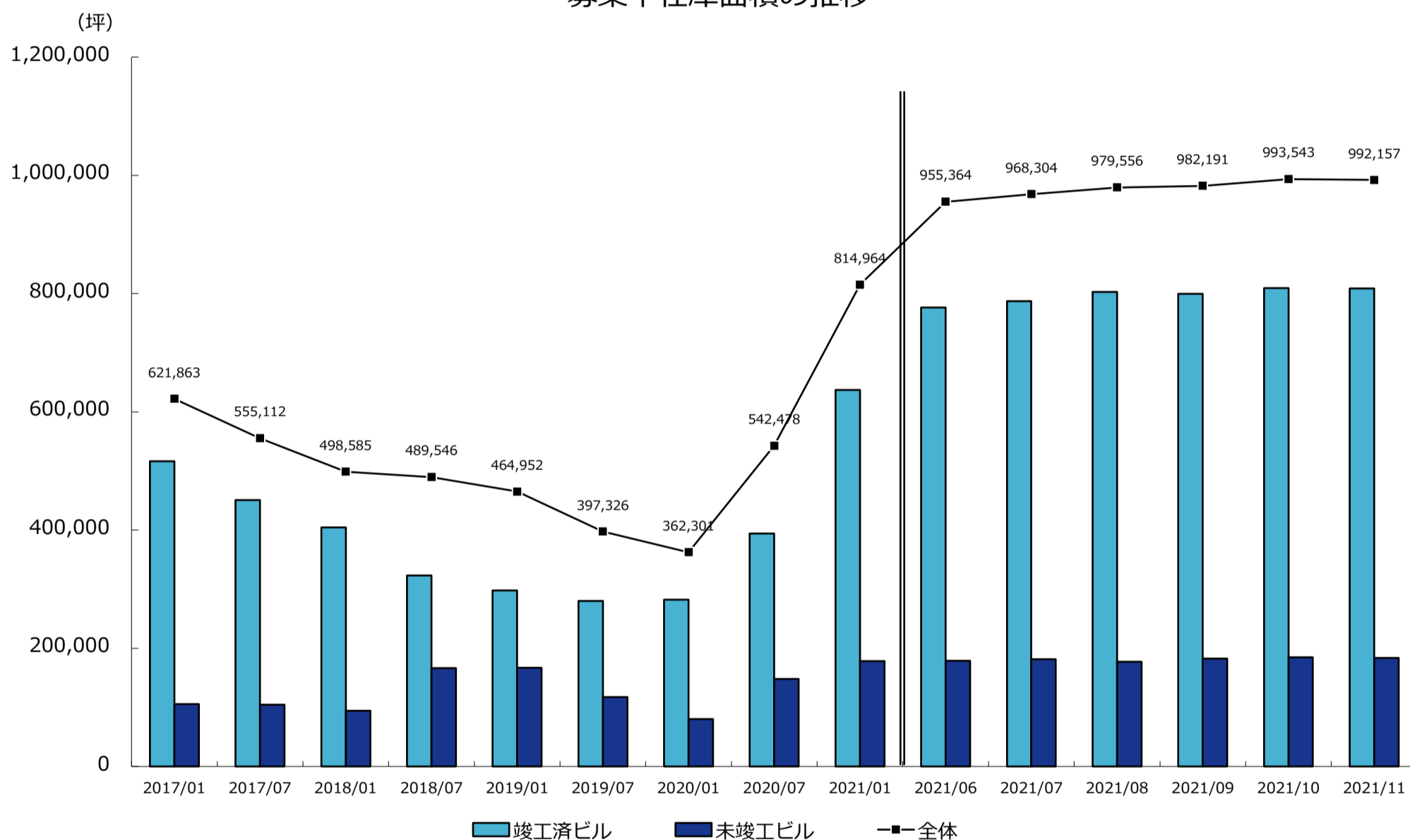
# 東京都心5区の募集中在庫面積

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11月1日時点の募集中在庫面積は992,157坪（5,209棟）で、前月より1,386坪（0.1%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は808,502坪（5,156棟）で、前月より607坪（0.1%）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81.5%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は183,655坪（53棟）で、前月より779坪（0.4%）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18.5%。

募集中在庫面積の推移



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1
募集ビル全体	489,546	464,952	397,326	362,301	542,478	814,964
(棟数)	3,413	3,089	3,126	3,097	3,758	4,918

竣工済ビル計	323,320	297,864	279,951	282,227	394,181	636,683
未竣工ビル計	166,226	167,088	117,375	80,074	148,297	178,281

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	8,427	13,587	18,106	15,143	14,414	16,886
竣工済一年以上	314,893	284,277	261,845	267,084	379,767	619,797

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	95,759	118,190	53,833	46,705	99,750	135,855
一年以内の竣工	70,467	48,898	63,542	33,369	48,547	42,426

	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
募集ビル全体	955,364	968,304	979,556	982,191	993,543	992,157
(棟数)	5,272	5,294	5,282	5,285	5,246	5,209

竣工済ビル計	776,465	787,085	802,630	799,664	809,109	808,502
未竣工ビル計	178,899	181,219	176,926	182,527	184,434	183,655

竣工済一年以内	28,430	25,521	26,810	29,074	31,731	29,578
竣工済一年以上	748,035	761,564	775,820	770,590	777,378	778,924

一年以上先の竣工	149,347	138,243	135,789	144,849	145,727	145,727
一年以内の竣工	29,552	42,976	41,137	37,678	38,707	37,928

\* 2017年1月から2021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。

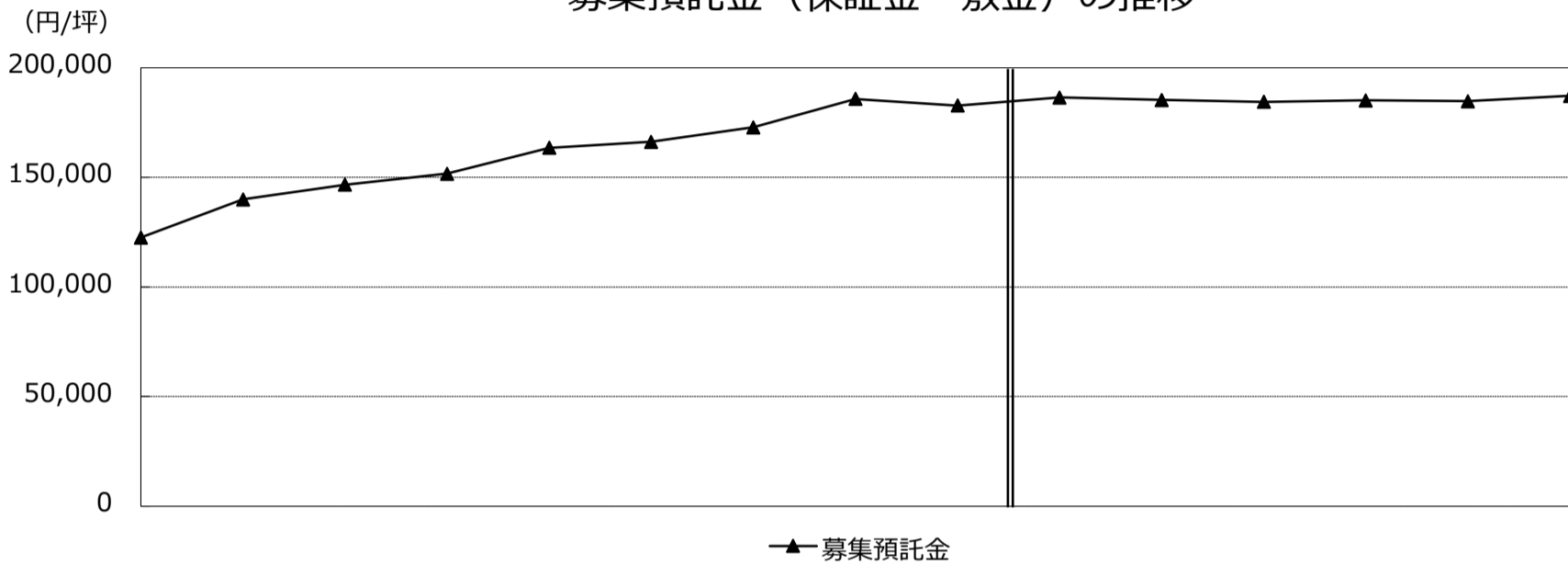
# 東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

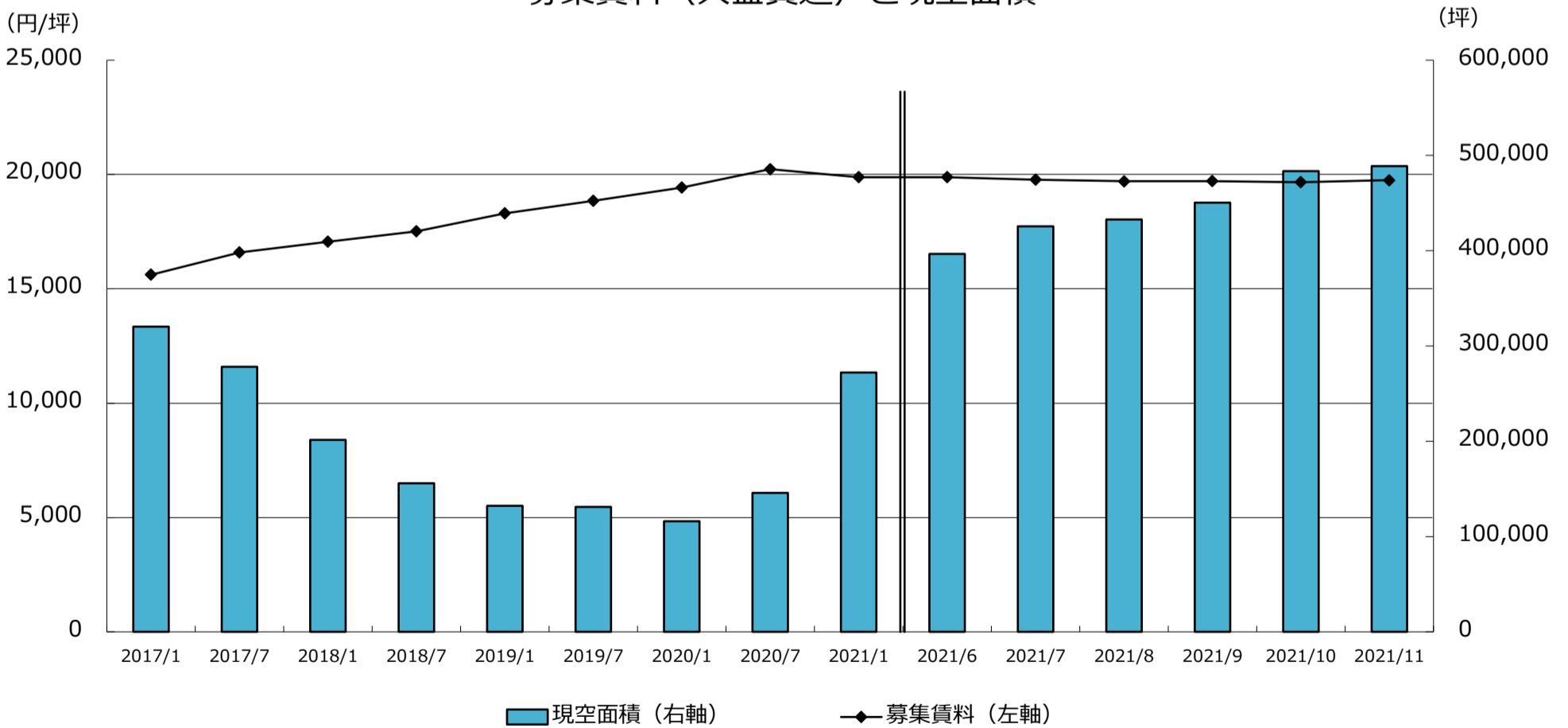
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2021年11月1日時点での募集預託金は187,245円（9.5ヶ月）で、前月の184,820円（9.4ヶ月）から2,425円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,748円で、前月の19,668円からは80円（0.4%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は488,725坪で、前月の483,620坪からは5,105坪（1.1%）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



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
募集預託金推移	151,645	163,473	166,297	172,829	185,820	182,762	186,485	185,315	184,507	185,160	184,820	187,245
募集賃料の推移	17,509	18,304	18,854	19,426	20,234	19,880	19,879	19,767	19,702	19,712	19,668	19,748
現空面積の推移	155,771	132,261	131,008	115,932	145,926	272,245	396,724	425,591	432,618	450,495	483,620	488,725

\* 2017年1月から2021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

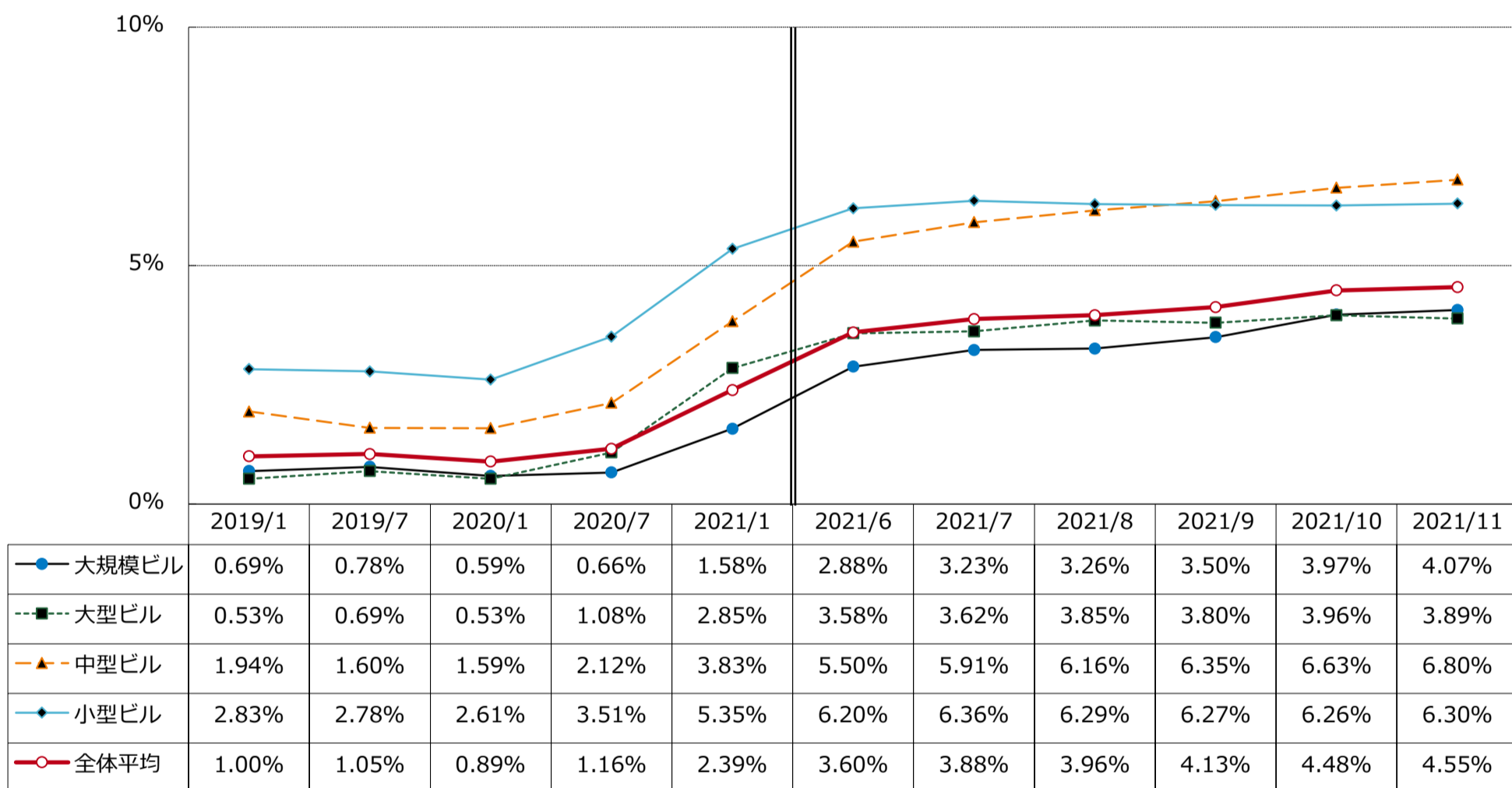
11月の大規模ビル空室率は 4.07%

2021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1,159棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は6,046,551坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が246,430坪あり、空室率は4.07%。前月の3.97%からは0.10%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

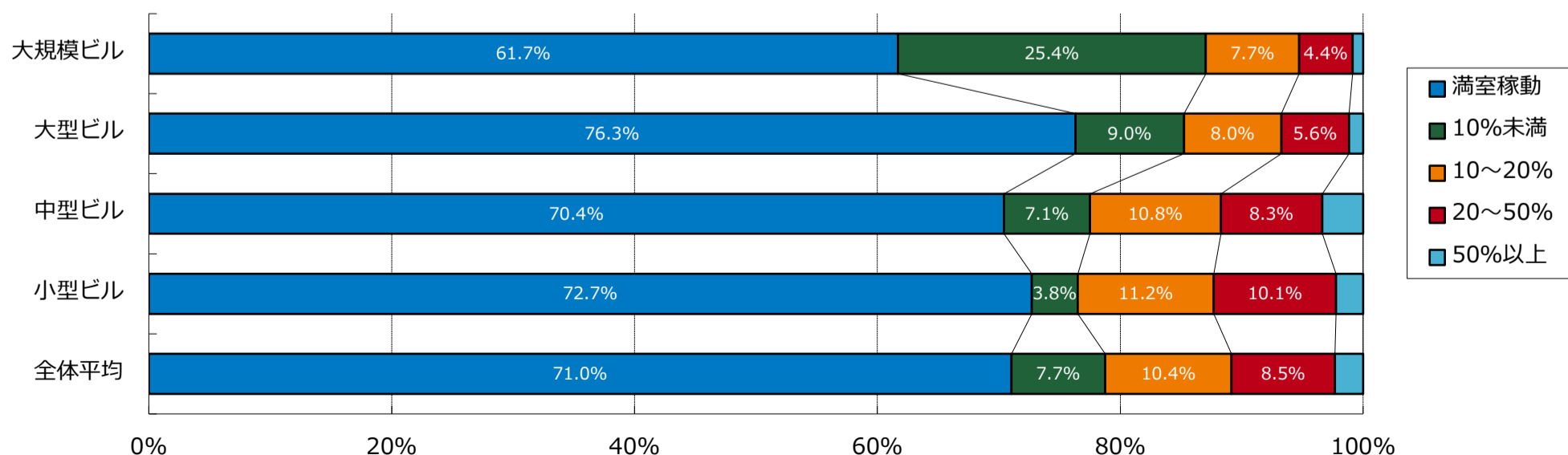
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	4.20%	4.17%	6.48%	6.17%	4.67%
23区	4.09%	3.94%	6.17%	5.82%	4.49%
都下三県	4.78%	5.06%	7.65%	8.05%	5.53%
周辺14区	4.16%	4.33%	4.96%	5.81%	4.47%
9区	4.08%	3.90%	6.36%	5.82%	4.49%
<b>5区</b>	<b>4.07%</b>	<b>3.89%</b>	<b>6.80%</b>	<b>6.30%</b>	<b>4.55%</b>
3区	4.22%	4.13%	7.20%	6.31%	4.70%

## 空室率の推移



\* 2019年1月から2021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。

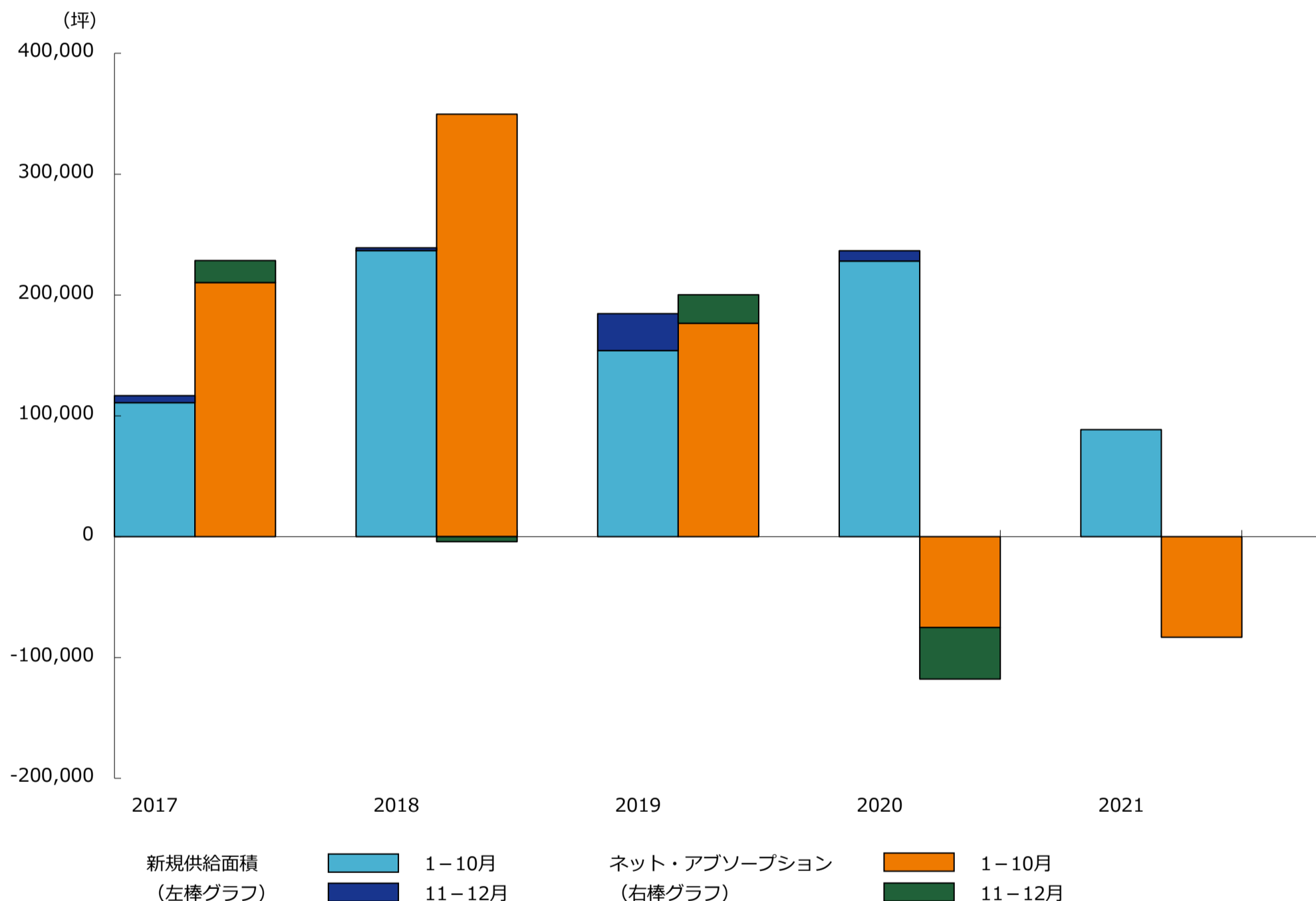
# 東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

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 ・ ・ 2021年10月のネット・アブソープションは+2,533坪。1月からの累計は（吸収需要） -83,255坪。前年における同期間累計との対比では8,089坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2021年10月の新規供給面積は1,926坪。1月からの累計は88,564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
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	-22,850	-19,840	-117,856
2021年	-12,899	-32,167	-49,838	-523	-15,269	38,155	-14,130	5,390	-4,507	2,533	-83,255	-	-	-83,255

\* 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
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	7,378	1,169	236,600
2021年	4,011	3,401	18,355	1,155	2,164	48,775	1,415	2,424	4,938	1,926	88,564	-	-	88,564

\* 「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

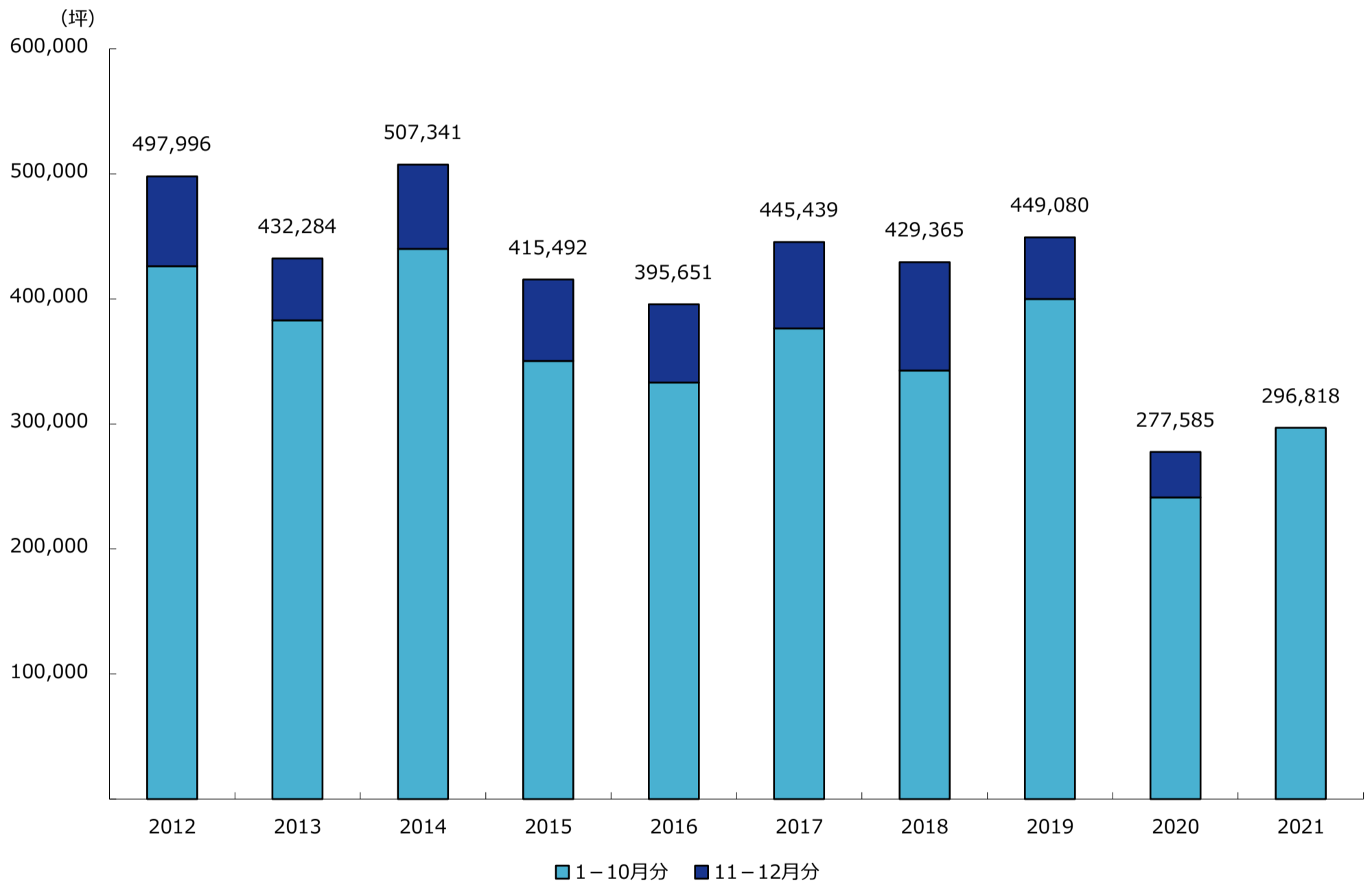
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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10月の成約面積は35,076坪で、前月を14,471坪（70.2%）上回った。前年同月比では12,819坪（57.6%）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296,818坪。その内、未竣工ビル（建築中）は29,948坪（10.1%）、竣工済ビルは266,870坪（89.9%）。

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
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	20,243	16,019	277,585
2021年	27,672	26,549	30,348	23,952	41,791	25,053	36,574	29,198	20,605	35,076	296,818	-	-	296,818

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
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	17,396	12,381	211,716
2021年	26,852	21,591	30,046	23,544	26,994	21,955	32,276	27,931	20,605	35,076	266,870	-	-	266,870

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
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	2,847	3,638	65,869
2021年	820	4,958	302	408	14,797	3,098	4,298	1,267	0	0	29,948	-	-	29,948

\* 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）

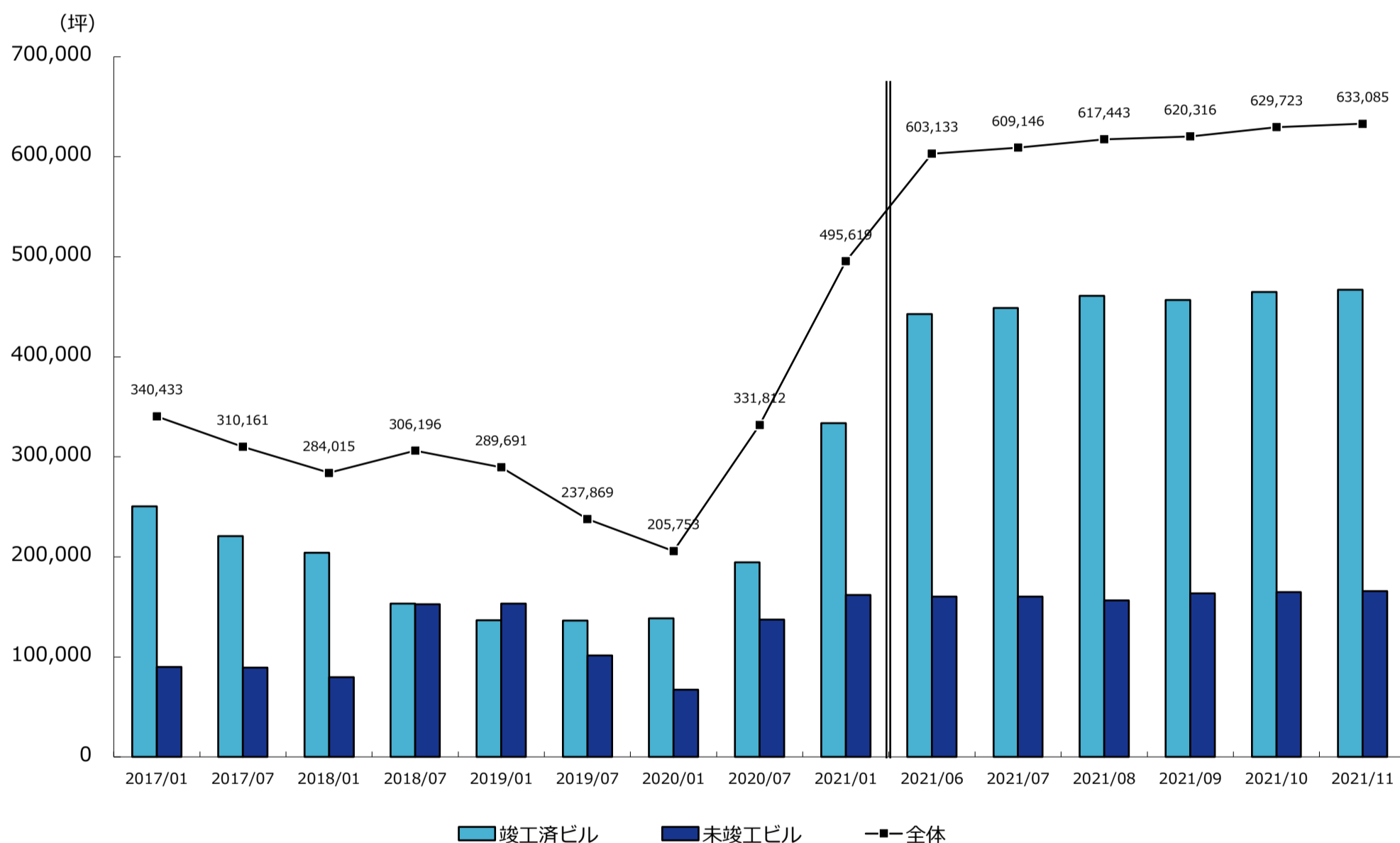
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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11月1日時点の募集中在庫面積は633,085坪（597棟）で、前月より3,362坪（0.5%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は467,226坪（579棟）で、前月より2,443坪（0.5%）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73.8%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は165,859坪（18棟）で、前月より919坪（0.6%）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26.2%。

募集中在庫面積の推移



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1
募集ビル全体	306,196	289,691	237,869	205,753	331,812	495,619
(棟数)	316	265	281	264	334	531

竣工済ビル計	153,424	136,511	136,336	138,449	194,523	333,844
未竣工ビル計	152,772	153,180	101,533	67,304	137,289	161,775

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	2,130	5,428	10,833	6,700	5,876	6,155
竣工済一年以上	151,294	131,083	125,503	131,749	188,647	327,689

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	94,593	116,687	49,900	44,844	98,874	132,483
一年以内の竣工	58,179	36,493	51,633	22,460	38,415	29,292

	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
募集ビル全体	603,133	609,146	617,443	620,316	629,723	633,085
(棟数)	597	602	608	608	607	597

竣工済ビル計	442,900	448,693	460,931	456,767	464,783	467,226
未竣工ビル計	160,233	160,453	156,512	163,549	164,940	165,859

竣工済一年以内	12,190	9,132	9,686	10,588	10,693	9,543
竣工済一年以上	430,710	439,561	451,245	446,179	454,090	457,683

一年以上先の竣工	148,922	137,818	135,364	144,424	145,302	145,302
一年以内の竣工	11,311	22,635	21,148	19,125	19,638	20,557

\* 2017年1月から2021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）

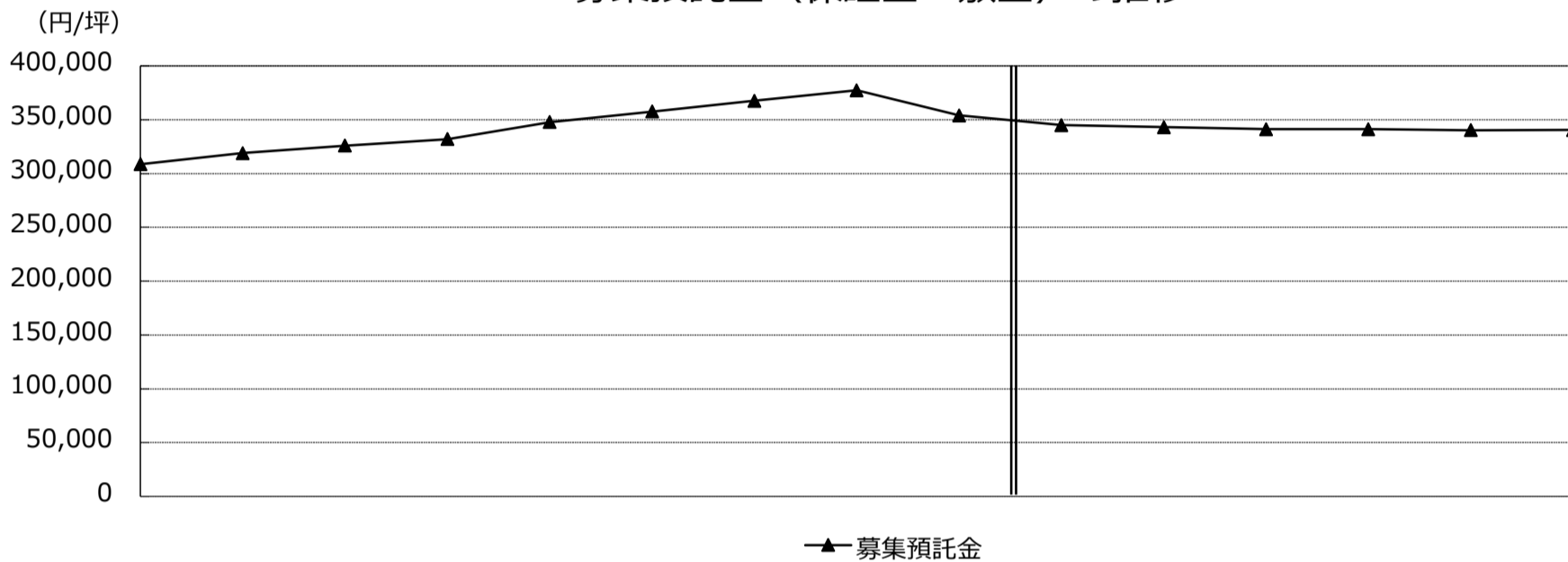
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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。

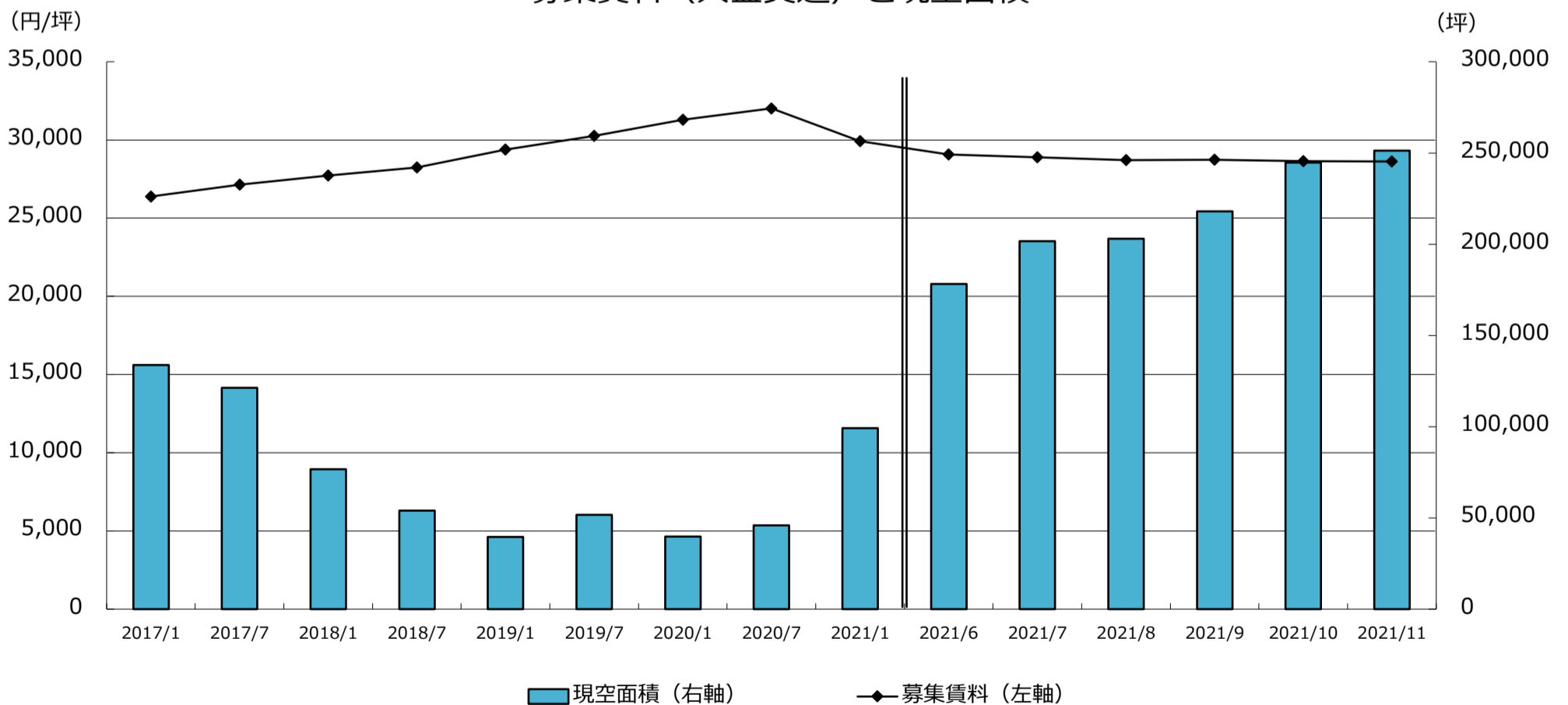
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2021年11月1日時点での募集預託金は340,373円（11.9ヶ月）で、前月の340,273円（11.9ヶ月）から100円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は28,625円で、前月の28,649円からは24円（0.1%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は251,329坪で、前月の244,837坪からは6,492坪（2.7%）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



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
募集預託金推移	331,978	347,772	357,519	367,539	377,370	353,904	345,009	343,035	341,178	341,134	340,273	340,373
募集賃料の推移	28,239	29,387	30,257	31,293	32,019	29,921	29,075	28,897	28,720	28,739	28,649	28,625
現空面積の推移	53,951	39,500	51,644	39,831	46,009	99,098	178,219	201,634	202,966	218,057	244,837	251,329

\* 2017年1月から2021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」「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 11月1日
2. 調査期間  
2017年 1月 ~ 2021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）」

※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.