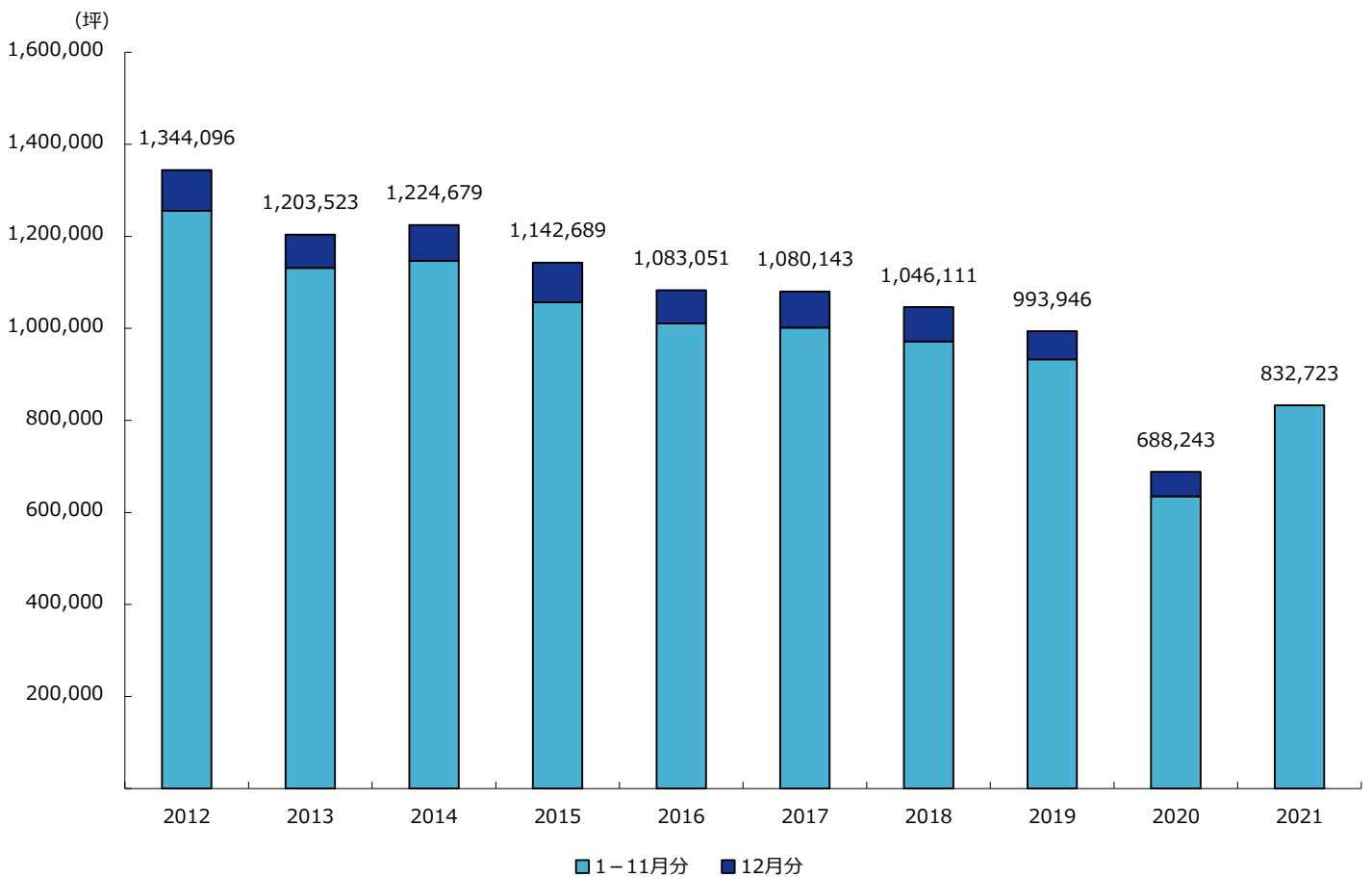


# 東京23区の成約面積

※ 「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11月の成約面積は 89,739坪で、前月を 757坪 (0.8%) 下回った。前年同月比では32,907坪 (57.9%) 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832,723坪。その内、未竣工ビル (建築中) は 47,762坪 (5.7%)、竣工済ビルは784,961坪 (94.3%)。

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	11月	小計	12月	合計
2019年	93,156	60,647	111,865	94,449	76,550	84,445	110,724	96,004	60,731	75,599	68,526	932,696	61,250	993,946
2020年	90,229	58,759	62,232	58,731	26,826	59,665	61,789	43,660	60,753	55,613	56,832	635,089	53,154	688,243
2021年	76,463	64,221	80,975	71,289	77,441	74,336	77,700	71,709	58,354	90,496	89,739	832,723	-	832,723

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	11月	小計	12月	合計
2019年	57,263	56,689	67,658	72,164	68,064	61,072	70,914	60,576	57,936	62,943	63,585	698,864	53,311	752,175
2020年	60,510	46,386	58,309	36,588	21,747	53,946	55,095	43,414	56,535	53,901	52,345	538,776	48,295	587,071
2021年	75,264	58,083	80,511	64,991	62,335	69,487	73,169	70,175	57,695	89,302	83,949	784,961	-	784,961

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	11月	小計	12月	合計
2019年	35,893	3,958	44,207	22,285	8,486	23,373	39,810	35,428	2,795	12,656	4,941	233,832	7,939	241,771
2020年	29,719	12,373	3,923	22,143	5,079	5,719	6,694	246	4,218	1,712	4,487	96,313	4,859	101,172
2021年	1,199	6,138	464	6,298	15,106	4,849	4,531	1,534	659	1,194	5,790	47,762	-	47,762

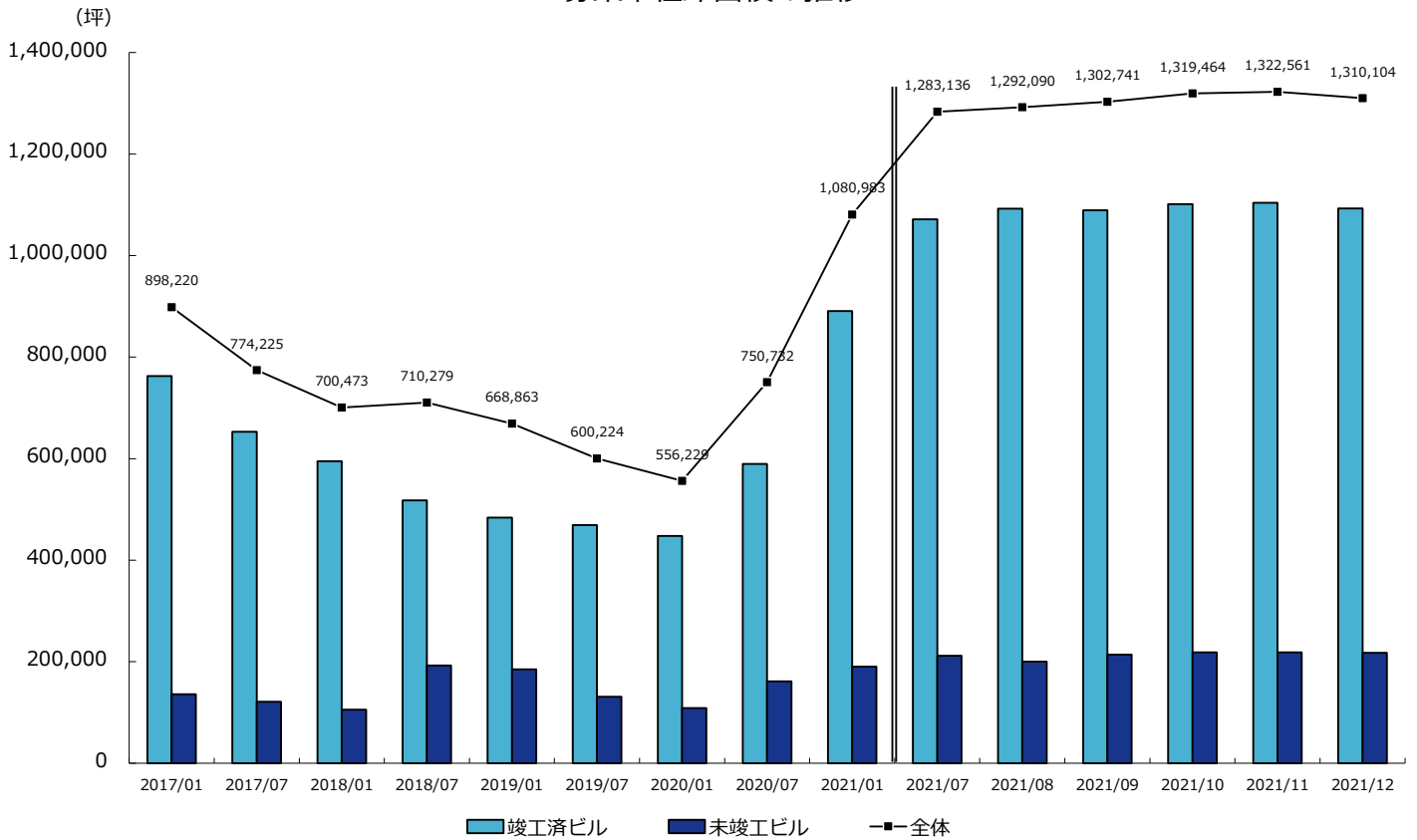
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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12月1日時点の募集中在庫面積は1,310,104坪（7,458棟）で、前月より12,457坪（0.9%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は1,092,810坪（7,390棟）で、前月より11,355坪（1.0%）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83.4%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は217,294坪（68棟）で、前月より1,102坪（0.5%）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16.6%。

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	710,279	668,863	600,224	556,229	750,732	1,080,983
(棟数)	5,542	5,060	4,945	4,798	5,731	7,139

竣工済ビル計	517,689	483,850	469,215	447,733	589,653	890,691
未竣工ビル計	192,590	185,013	131,009	108,496	161,079	190,292

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	13,448	15,520	21,494	17,987	20,268	23,117
竣工済一年以上	504,241	468,330	447,721	429,746	569,385	867,574

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	111,326	129,771	53,833	65,080	110,405	135,855
一年以内の竣工	81,264	55,242	77,176	43,416	50,674	54,437

	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集ビル全体	1,283,136	1,292,090	1,302,741	1,319,464	1,322,561	1,310,104
(棟数)	7,622	7,602	7,610	7,569	7,512	7,458

竣工済ビル計	1,071,319	1,092,209	1,089,031	1,101,094	1,104,165	1,092,810
未竣工ビル計	211,817	199,881	213,710	218,370	218,396	217,294

竣工済一年以内	30,778	41,355	43,457	45,837	43,695	44,107
竣工済一年以上	1,040,541	1,050,854	1,045,574	1,055,257	1,060,470	1,048,703

一年以上先の竣工	146,321	143,867	161,203	164,337	164,337	167,134
一年以内の竣工	65,496	56,014	52,507	54,033	54,059	50,160

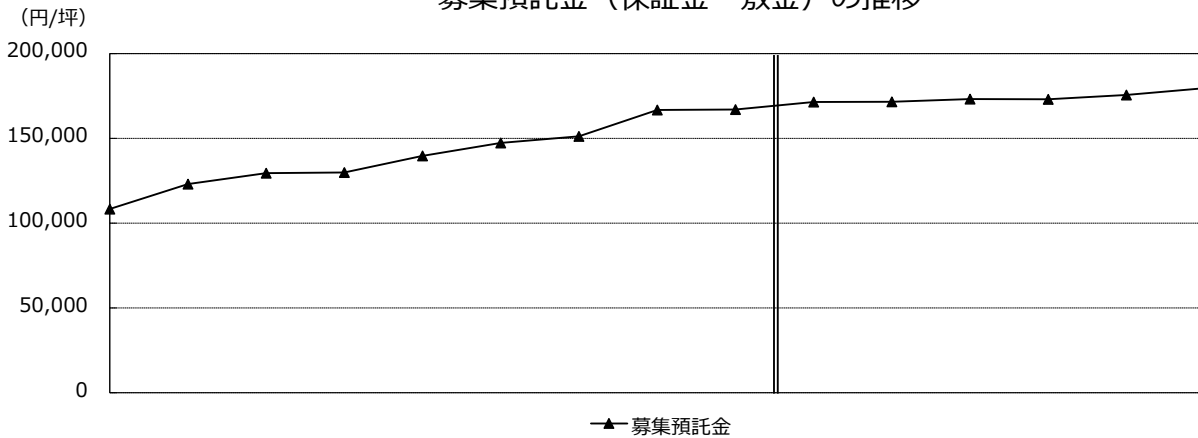
\* 2017年1月から2021年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。  
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

## 東京23区の募集条件と現空面積

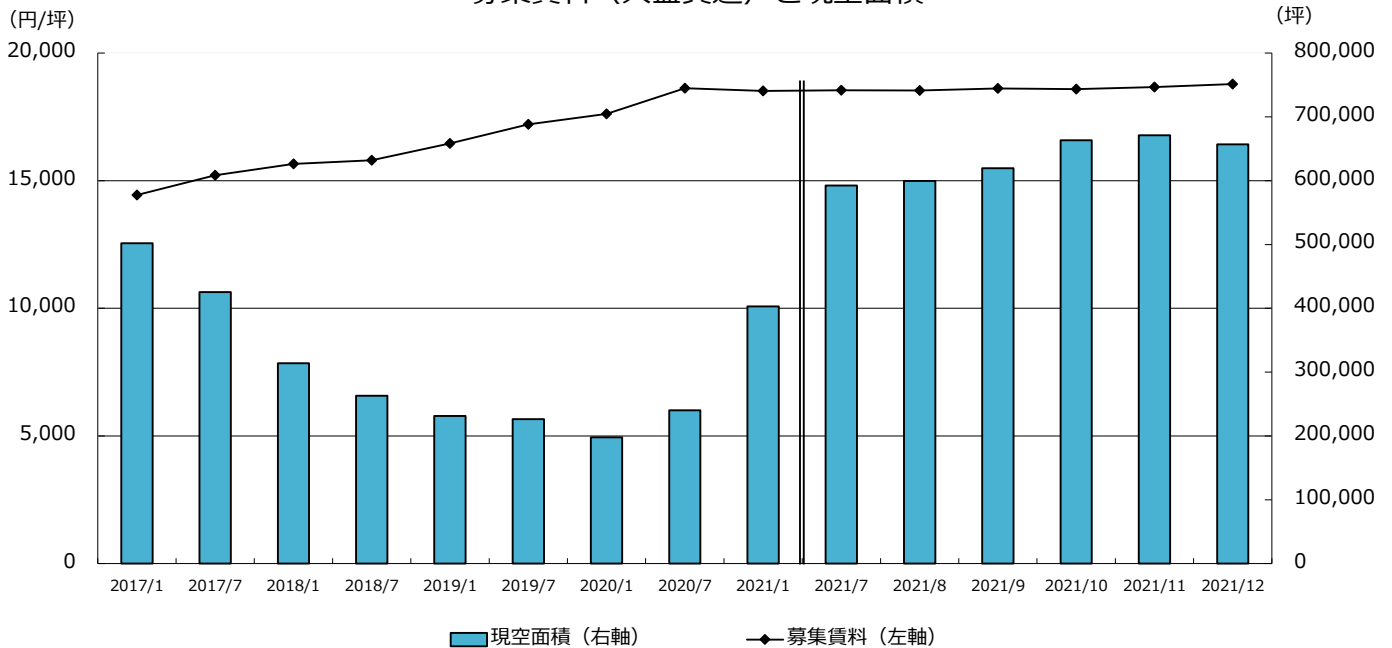
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2021年12月1日時点での募集預託金は179,613円（9.6ヶ月）で、前月の175,621円（9.4ヶ月）から3,992円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は18,785円で、前月の18,665円からは120円（0.6%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は656,772坪で、前月の670,995坪からは14,223坪（2.1%）減少した。

### 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
募集預託金推移	129,894	139,737	147,330	151,242	166,737	167,045
募集賃料の推移	15,800	16,459	17,202	17,613	18,618	18,519
現空面積の推移	263,058	231,327	226,244	197,832	240,068	403,106

	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集預託金推移	171,422	171,602	173,178	173,051	175,621	179,613
募集賃料の推移	18,543	18,530	18,617	18,586	18,665	18,785
現空面積の推移	592,544	599,578	619,569	663,389	670,995	656,772

\* 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。

# 東京23区の空室率

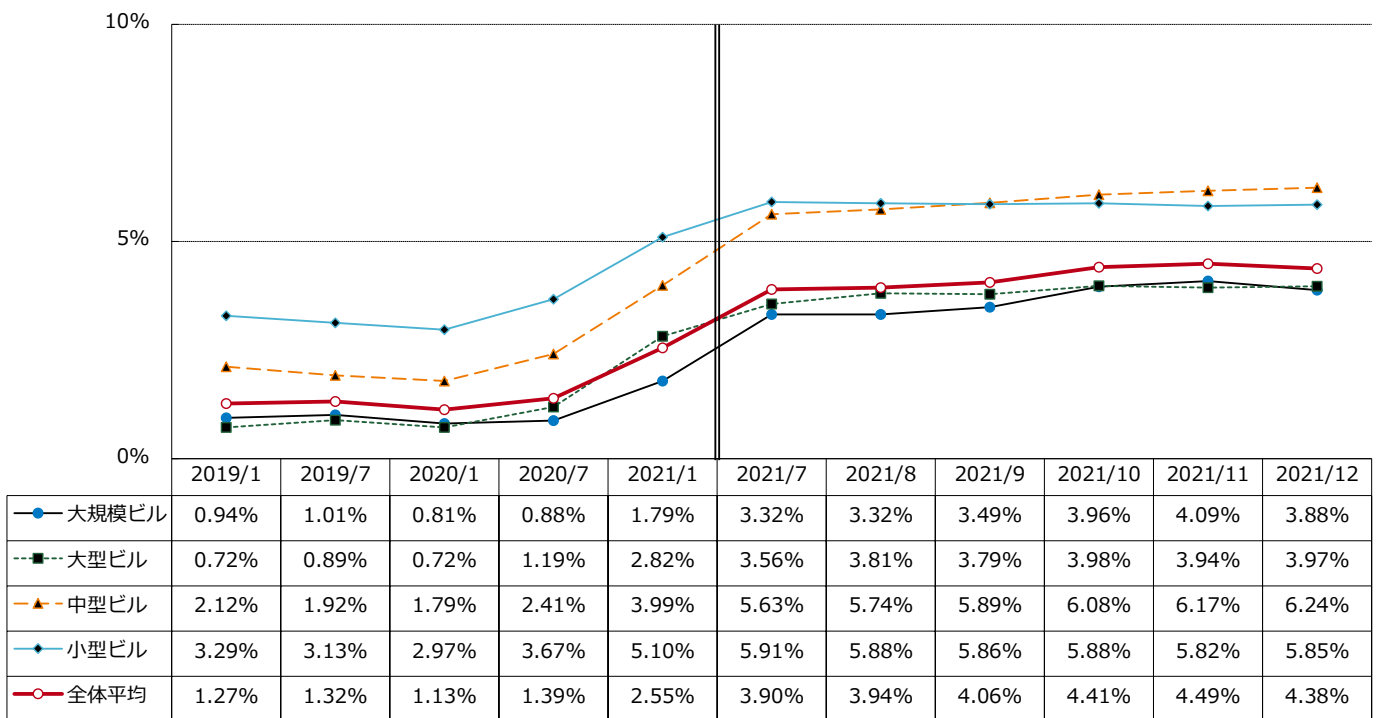
12月の大規模ビル空室率は 3.88%

2021年12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1,643棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は8,037,638坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が312,475坪あり、空室率は3.88%。前月の4.09%からは0.21%低下した。11月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

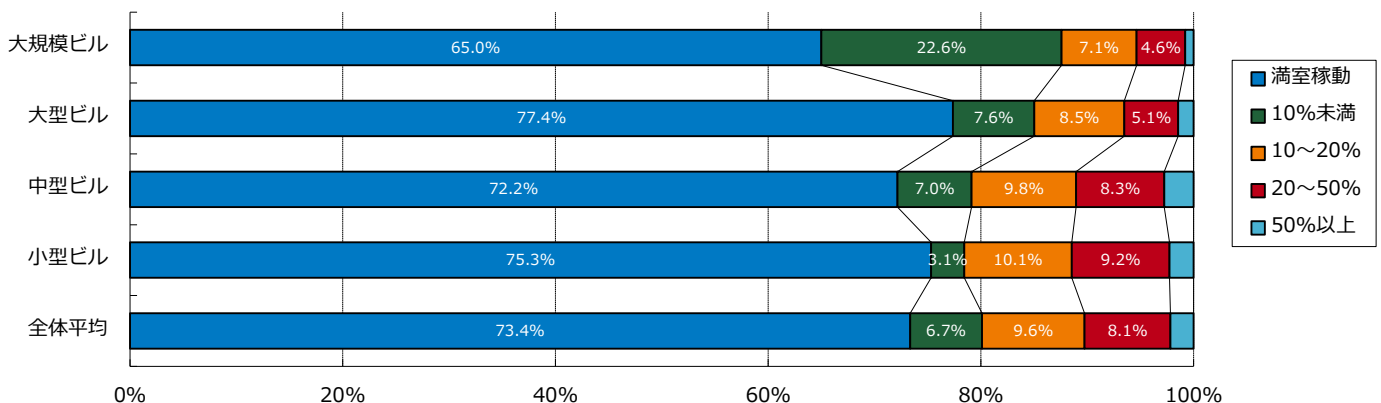
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	4.11%	4.24%	6.50%	6.14%	4.62%
<b>23区</b>	<b>3.88%</b>	<b>3.97%</b>	<b>6.24%</b>	<b>5.85%</b>	<b>4.38%</b>
都下三県	5.23%	5.24%	7.45%	7.67%	5.76%
周辺14区	3.87%	4.67%	4.76%	5.58%	4.26%
9区	3.88%	3.91%	6.49%	5.89%	4.39%
5区	3.93%	3.89%	6.98%	6.36%	4.49%
3区	4.12%	4.20%	7.41%	6.45%	4.68%

## 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



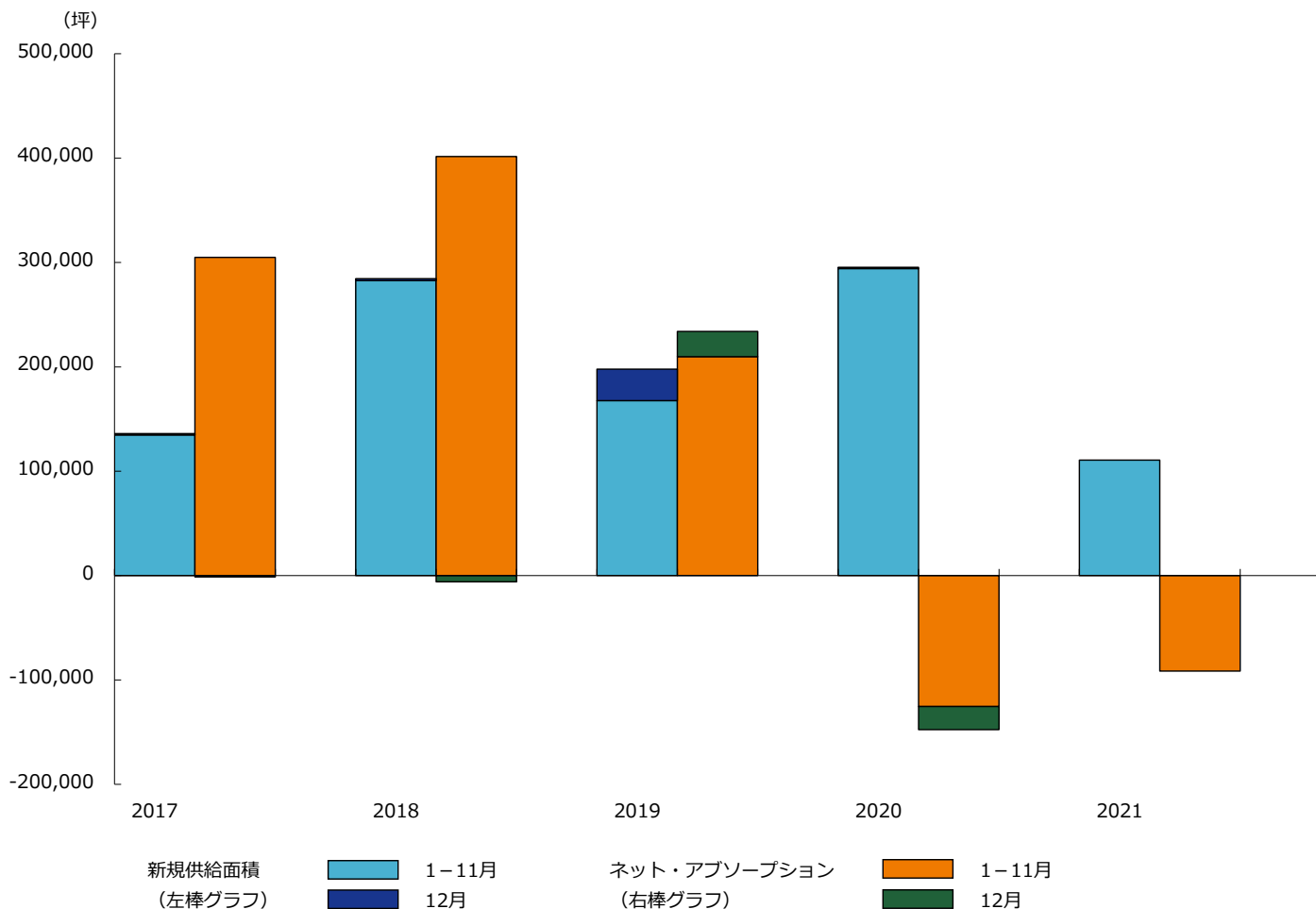
\* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。  
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

## 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 ・ ・ 2021年11月のネット・アブソープションは+13,460坪。1月からの累計は-91,476坪。前年における同期間累計との対比では33,985坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2021年11月の新規供給面積は2,105坪。1月からの累計は110,643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	11月	小計	12月	合計
2019年	-3,650	8,646	76,055	20,587	-2,641	8,756	11,201	58,852	12,822	15,936	3,200	209,764	24,151	233,915
2020年	22,297	51,015	50,793	12,553	-257	-51,577	-16,212	-43,158	-47,181	-70,193	-33,541	-125,461	-22,133	-147,594
2021年	-9,651	-43,570	-56,533	-8,201	-18,812	35,539	-19,020	23,317	-6,860	-1,145	13,460	-91,476	-	-91,476

\* 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	11月	小計	12月	合計
2019年	3,039	10,710	54,179	2,792	3,499	18,899	10,338	45,398	8,919	9,098	769	167,640	30,158	197,798
2020年	20,723	57,781	66,096	28,089	44,943	9,112	31,311	4,183	23,710	869	7,378	294,195	1,169	295,364
2021年	4,011	4,065	18,355	1,431	2,548	48,990	1,870	20,139	5,203	1,926	2,105	110,643	-	110,643

\* 「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。

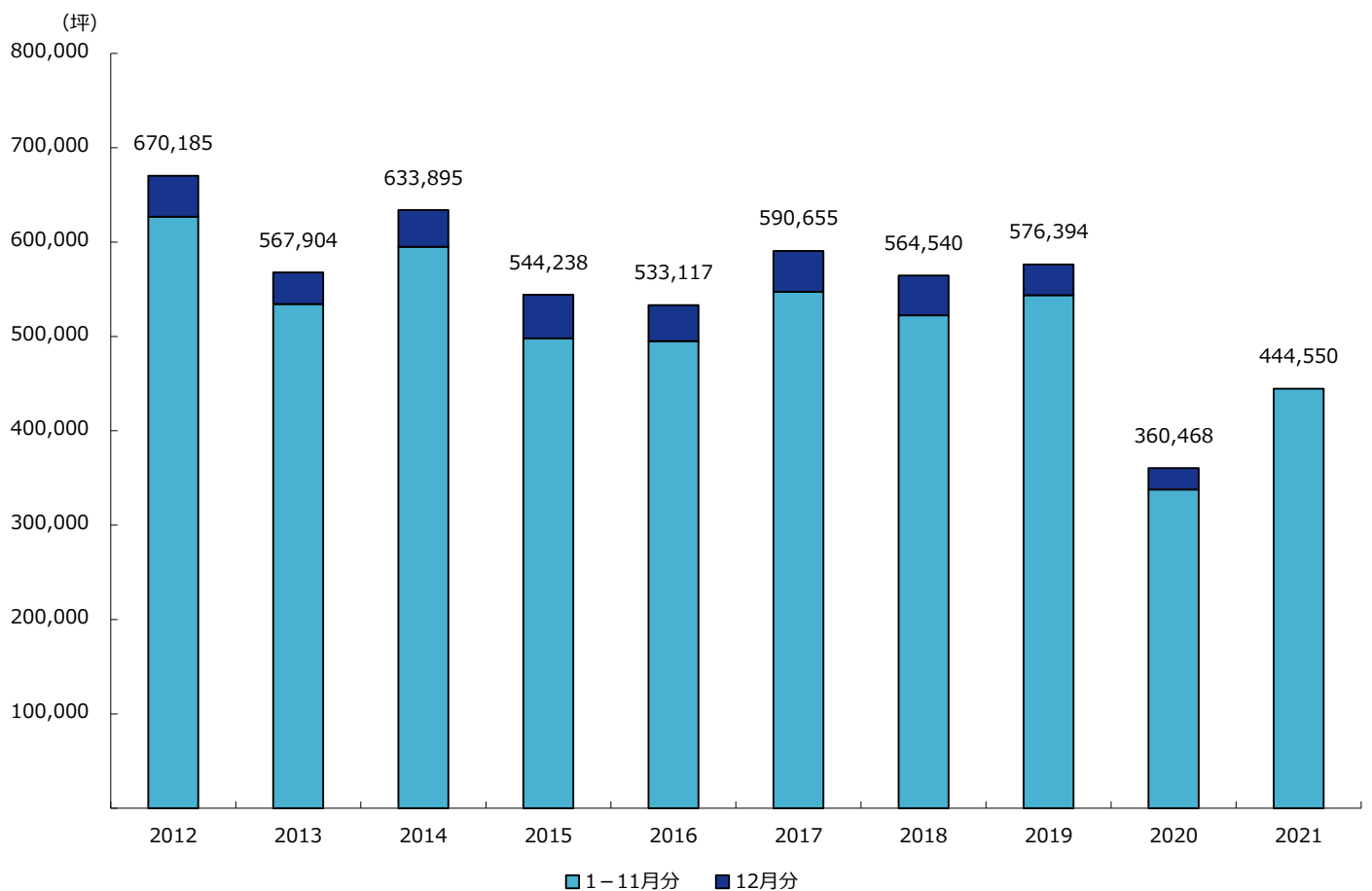
## 東京23区の成約面積（大規模ビル）

※ 「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11月の成約面積は 53,136坪で、前月を5,890坪（12.5%）上回った。前年同月比では27,482坪（107.1%）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444,550坪。その内、未竣工ビル（建築中）は40,657坪（9.1%）、竣工済ビルは403,893坪（90.9%）。

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	11月	小計	12月	合計
2019年	59,873	27,438	74,213	54,461	38,821	48,964	75,277	61,874	32,439	37,555	32,867	543,782	32,612	576,394
2020年	56,150	30,416	26,656	45,405	14,234	31,427	30,668	20,174	30,779	26,120	25,654	337,683	22,785	360,468
2021年	41,967	31,453	40,981	36,947	48,229	33,064	47,005	37,447	27,075	47,246	53,136	444,550	-	444,550

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	11月	小計	12月	合計
2019年	24,853	25,046	31,793	35,824	31,501	25,715	38,328	28,409	29,922	28,134	30,315	329,840	26,090	355,930
2020年	30,180	20,324	26,656	24,231	9,560	28,690	26,963	20,095	27,041	24,766	22,807	261,313	19,147	280,460
2021年	41,147	26,495	40,679	31,260	33,432	29,966	42,707	36,180	27,075	47,246	47,706	403,893	-	403,893

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	11月	小計	12月	合計
2019年	35,020	2,392	42,420	18,637	7,320	23,249	36,949	33,465	2,517	9,421	2,552	213,942	6,522	220,464
2020年	25,970	10,092	0	21,174	4,674	2,737	3,705	79	3,738	1,354	2,847	76,370	3,638	80,008
2021年	820	4,958	302	5,687	14,797	3,098	4,298	1,267	0	0	5,430	40,657	-	40,657

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

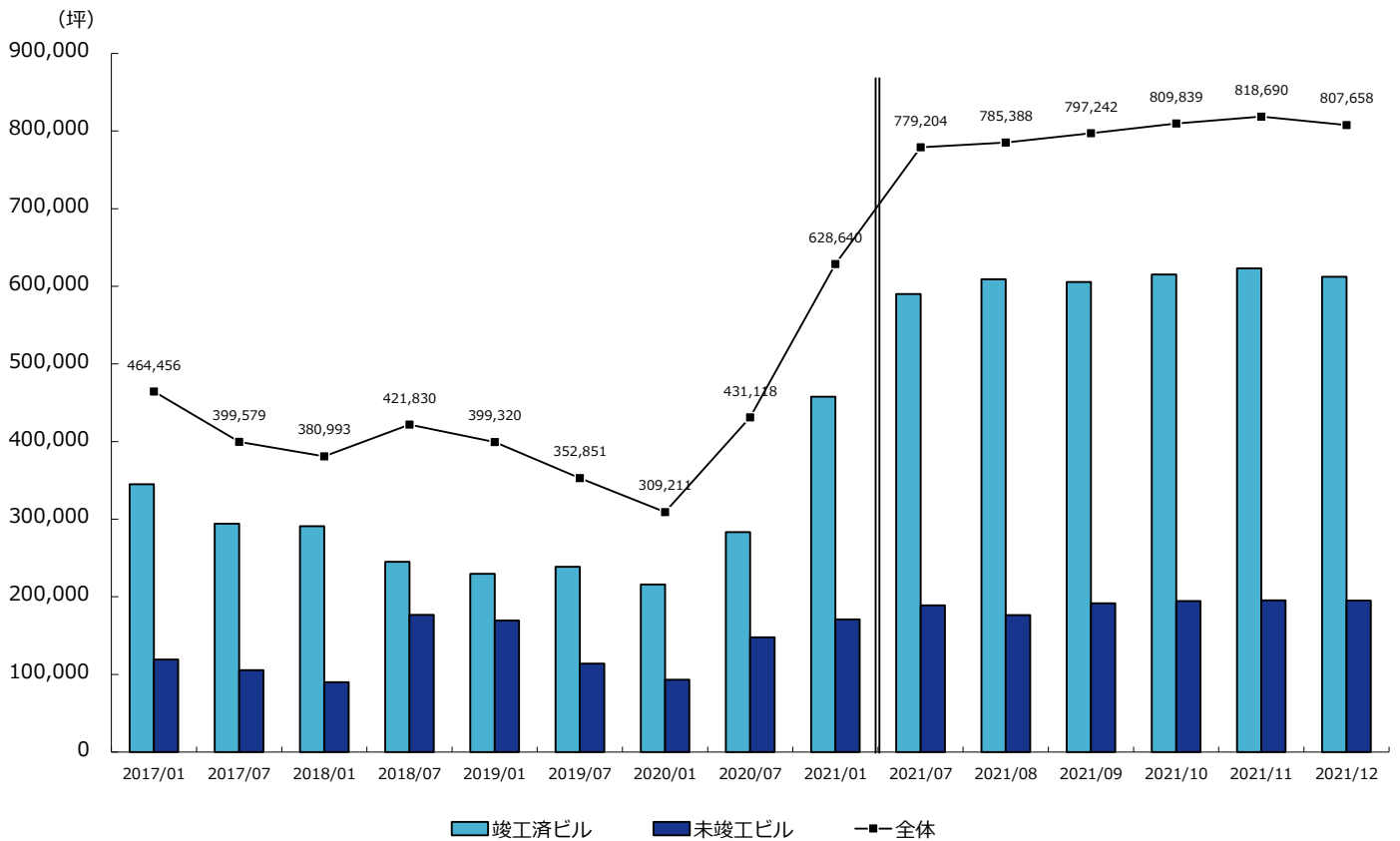
## 東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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12月1日時点の募集中在庫面積は807,658坪（815棟）で、前月より11,032坪（1.3%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は612,421坪（791棟）で、前月より10,665坪（1.7%）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75.8%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は195,237坪（24棟）で、前月より367坪（0.2%）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24.2%。

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	421,830	399,320	352,851	309,211	431,118	628,640
(棟数)	487	412	423	394	474	743

竣工済ビル計	245,045	229,766	238,833	216,034	283,391	457,850
未竣工ビル計	176,785	169,554	114,018	93,177	147,727	170,790

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	6,004	5,428	11,474	6,754	8,427	9,209
竣工済一年以上	239,041	224,338	227,359	209,280	274,964	448,641

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	109,891	128,170	49,900	62,338	109,312	132,483
一年以内の竣工	66,894	41,384	64,118	30,839	38,415	38,307

	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集ビル全体	779,204	785,388	797,242	809,839	818,690	807,658
(棟数)	828	834	834	834	828	815

竣工済ビル計	590,156	608,963	605,504	615,154	623,086	612,421
未竣工ビル計	189,048	176,425	191,738	194,685	195,604	195,237

竣工済一年以内	11,084	20,733	21,635	21,740	20,590	21,050
竣工済一年以上	579,072	588,230	583,869	593,414	602,496	591,371

一年以上先の竣工	145,896	143,442	160,778	163,212	163,212	166,309
一年以内の竣工	43,152	32,983	30,960	31,473	32,392	28,928

\* 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」で表示しています。

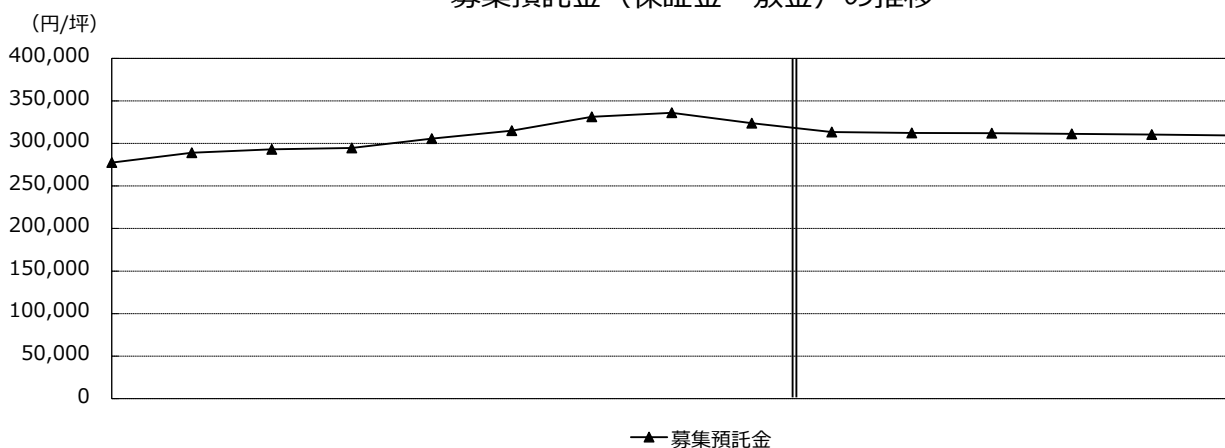
# 東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

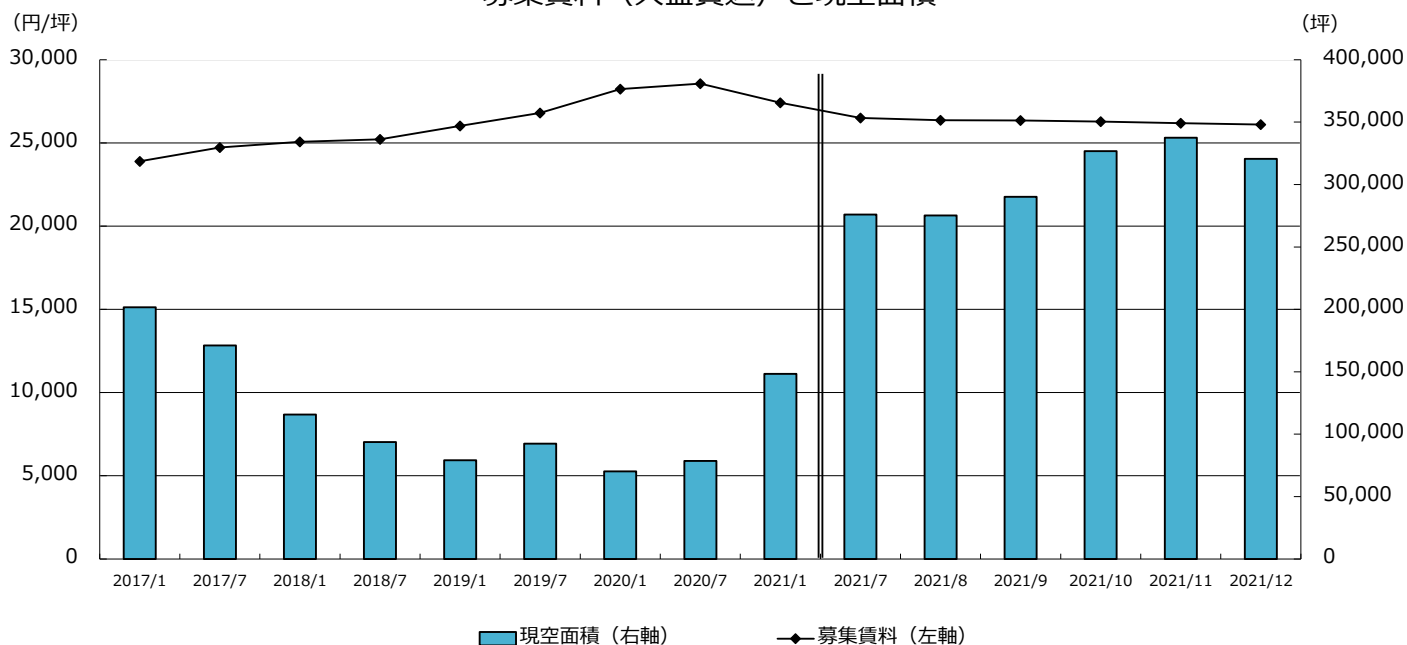
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2021年12月1日時点での募集預託金は309,506円（11.9ヶ月）で、前月の310,560円（11.9ヶ月）から1,054円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は26,104円で、前月の26,191円からは87円（0.3%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は320,669坪で、前月の337,526坪からは16,857坪（5.0%）減少した。

### 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	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集預託金推移	294,835	305,542	314,999	331,403	336,032	323,827	313,512	312,298	311,949	311,351	310,560	309,506
募集賃料の推移	25,216	26,018	26,801	28,236	28,565	27,423	26,504	26,369	26,355	26,282	26,191	26,104
現空面積の推移	93,645	79,048	92,356	70,154	78,650	148,415	276,053	275,248	290,187	326,715	337,526	320,669

\* 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。



## データの見方

1. 調査時点  
2021年 12月1日
2. 調査期間  
2017年 1月 ~ 2021年 12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日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。  
公開募集に出ていても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）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.