

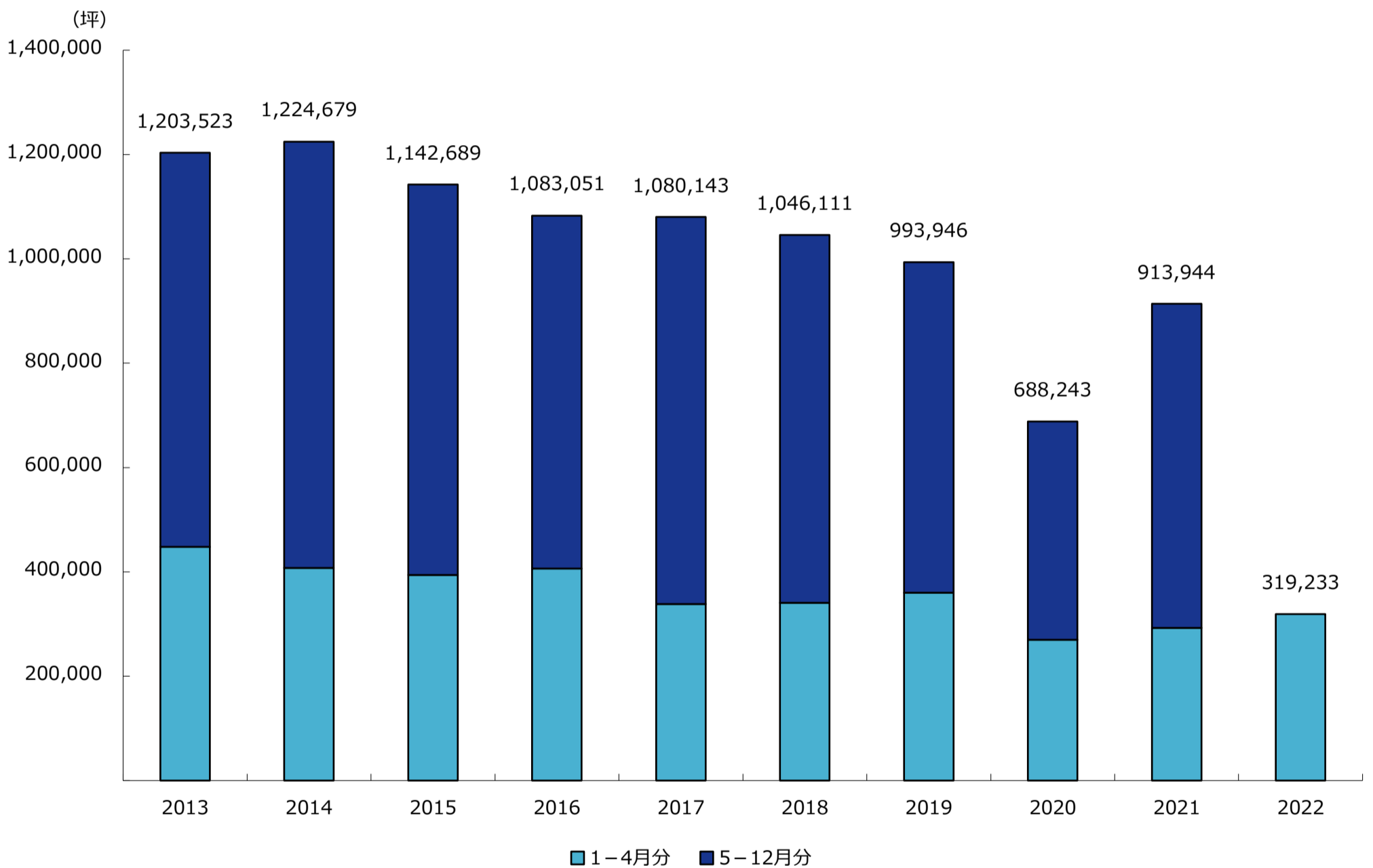
東京23区の成約面積

※ 「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・・・ 2022年4月の成約面積は 80,778坪で、前月を 13,786坪（14.6%）下回った。前年同月比では9,489坪（13.3%）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319,233坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 29,343坪（9.2%）、竣工済ビルは289,890坪（90.8%）。

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
2020年	90,229	58,759	62,232	58,731	269,951	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	71,289	292,948	77,441	74,336	77,700	71,709	58,354	90,496	89,739	81,221	913,944
2022年	76,670	67,221	94,564	80,778	319,233	-	-	-	-	-	-	-	-	319,233

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
2020年	60,510	46,386	58,309	36,588	201,793	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	64,991	278,849	62,335	69,487	73,169	70,175	57,695	89,302	83,949	80,366	865,327
2022年	67,450	57,444	89,473	75,523	289,890	-	-	-	-	-	-	-	-	289,890

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
2020年	29,719	12,373	3,923	22,143	68,158	5,079	5,719	6,694	246	4,218	1,712	4,487	4,859	101,172
2021年	1,199	6,138	464	6,298	14,099	15,106	4,849	4,531	1,534	659	1,194	5,790	855	48,617
2022年	9,220	9,777	5,091	5,255	29,343	-	-	-	-	-	-	-	-	29,343

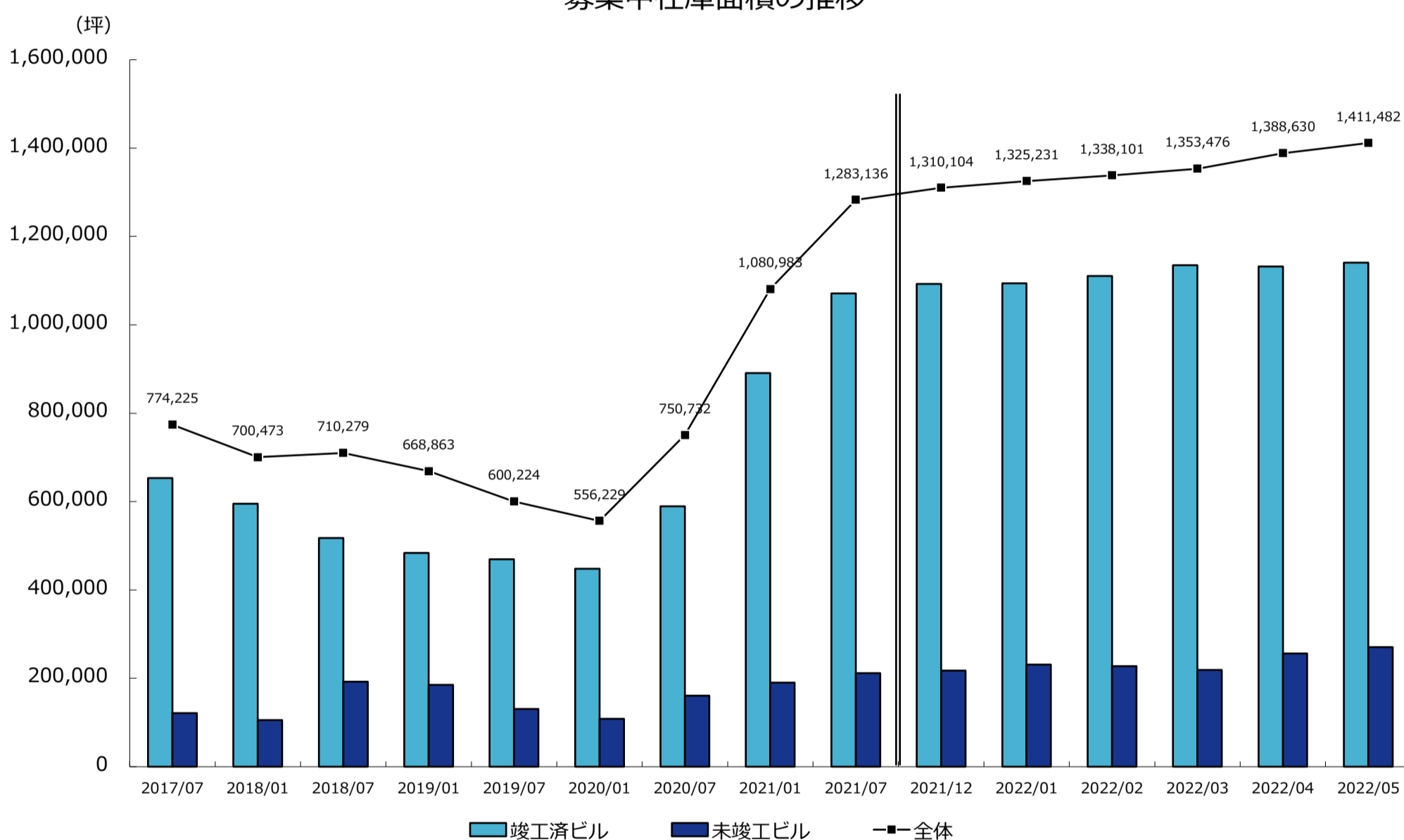
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・ 2022年5月1日時点の募集中在庫面積は1,411,482坪（7,421棟）で、前月より22,852坪（1.6%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は1,140,826坪（7,346棟）で、前月より8,425坪（0.7%）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80.8%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は270,656坪（75棟）で、前月より14,427坪（5.6%）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19.2%。

募集中在庫面積の推移



	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7
募集ビル全体	668,863	600,224	556,229	750,732	1,080,983	1,283,136
(棟数)	5,060	4,945	4,798	5,731	7,139	7,622

竣工済ビル計	483,850	469,215	447,733	589,653	890,691	1,071,319
未竣工ビル計	185,013	131,009	108,496	161,079	190,292	211,817

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	15,520	21,494	17,987	20,268	23,117	30,778
竣工済一年以上	468,330	447,721	429,746	569,385	867,574	1,040,541

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	129,771	53,833	65,080	110,405	135,855	146,321
一年以内の竣工	55,242	77,176	43,416	50,674	54,437	65,496

	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集ビル全体	1,310,104	1,325,231	1,338,101	1,353,476	1,388,630	1,411,482
(棟数)	7,458	7,401	7,410	7,425	7,385	7,421

竣工済ビル計	1,092,810	1,094,115	1,110,384	1,134,671	1,132,401	1,140,826
未竣工ビル計	217,294	231,116	227,717	218,805	256,229	270,656

竣工済一年以内	44,107	57,359	55,194	59,005	58,319	62,036
竣工済一年以上	1,048,703	1,036,756	1,055,190	1,075,666	1,074,082	1,078,790

一年以上先の竣工	167,134	192,237	182,711	103,861	84,614	153,937
一年以内の竣工	50,160	38,879	45,006	114,944	171,615	116,719

* 2017年7月から2021年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

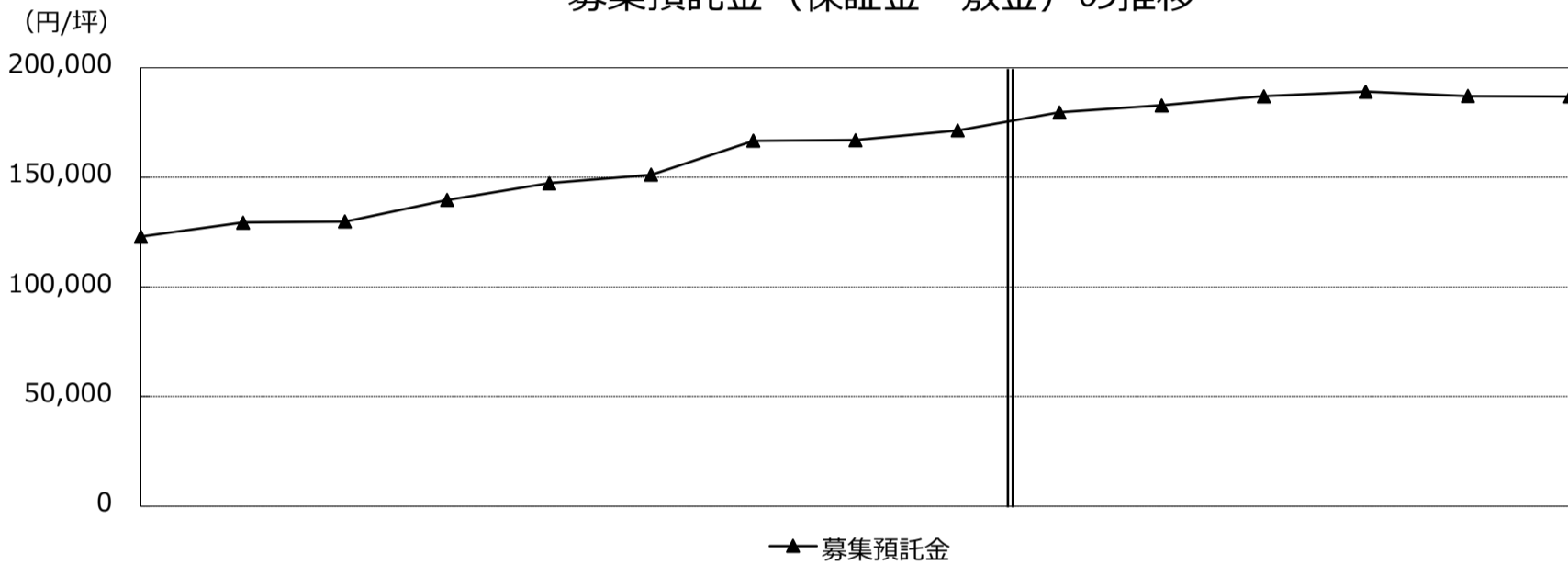
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の募集条件と現空面積

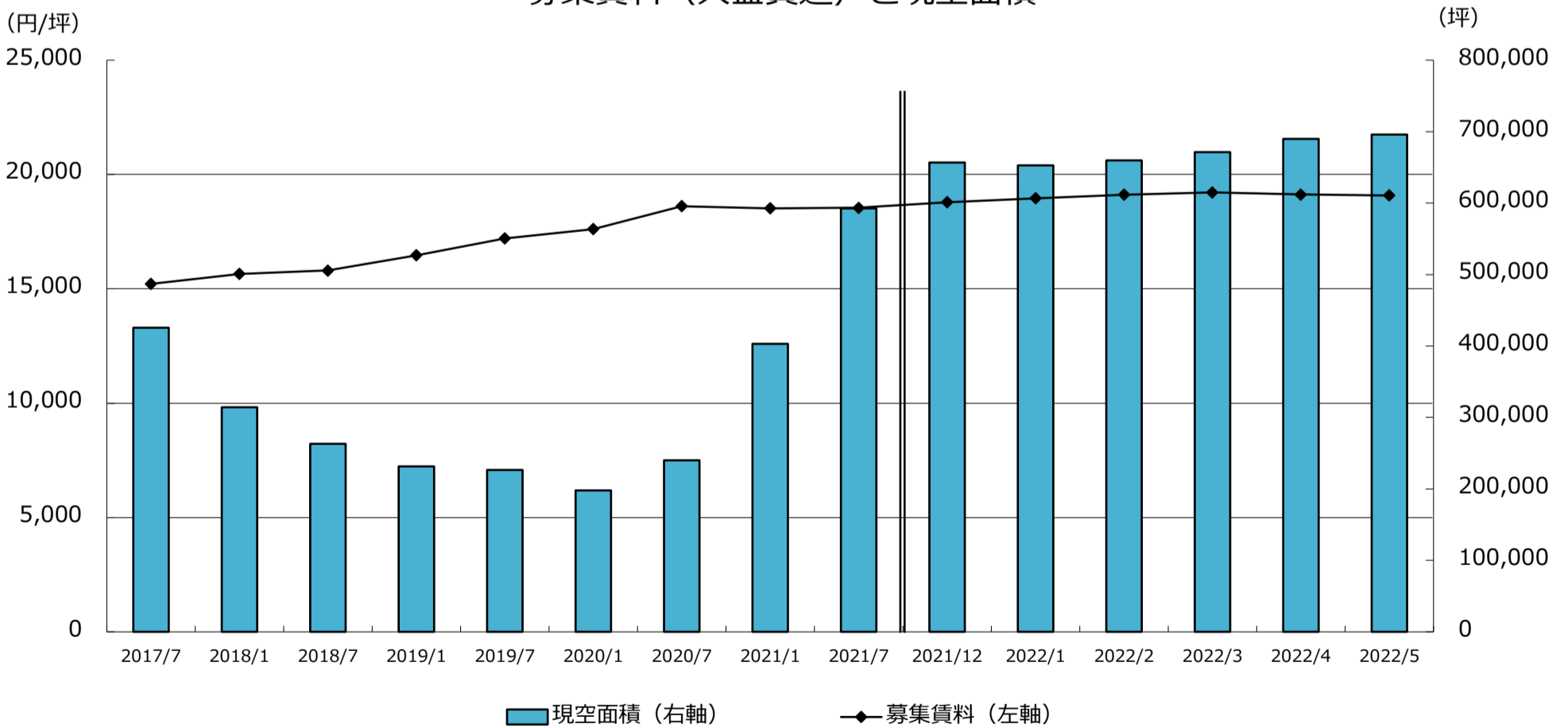
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2022年5月1日時点での募集預託金は186,935円（9.8ヶ月）で、前月の187,141円（9.8ヶ月）から206円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,077円で、前月の19,122円からは45円（0.2%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は695,928坪で、前月の689,693坪からは6,235坪（0.9%）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



	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集預託金推移	139,737	147,330	151,242	166,737	167,045	171,422	179,613	182,906	187,042	189,142	187,141	186,935
募集賃料の推移	16,459	17,202	17,613	18,618	18,519	18,543	18,785	18,952	19,117	19,217	19,122	19,077
現空面積の推移	231,327	226,244	197,832	240,068	403,106	592,544	656,772	652,497	659,950	671,386	689,693	695,928

* 2017年7月から2021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

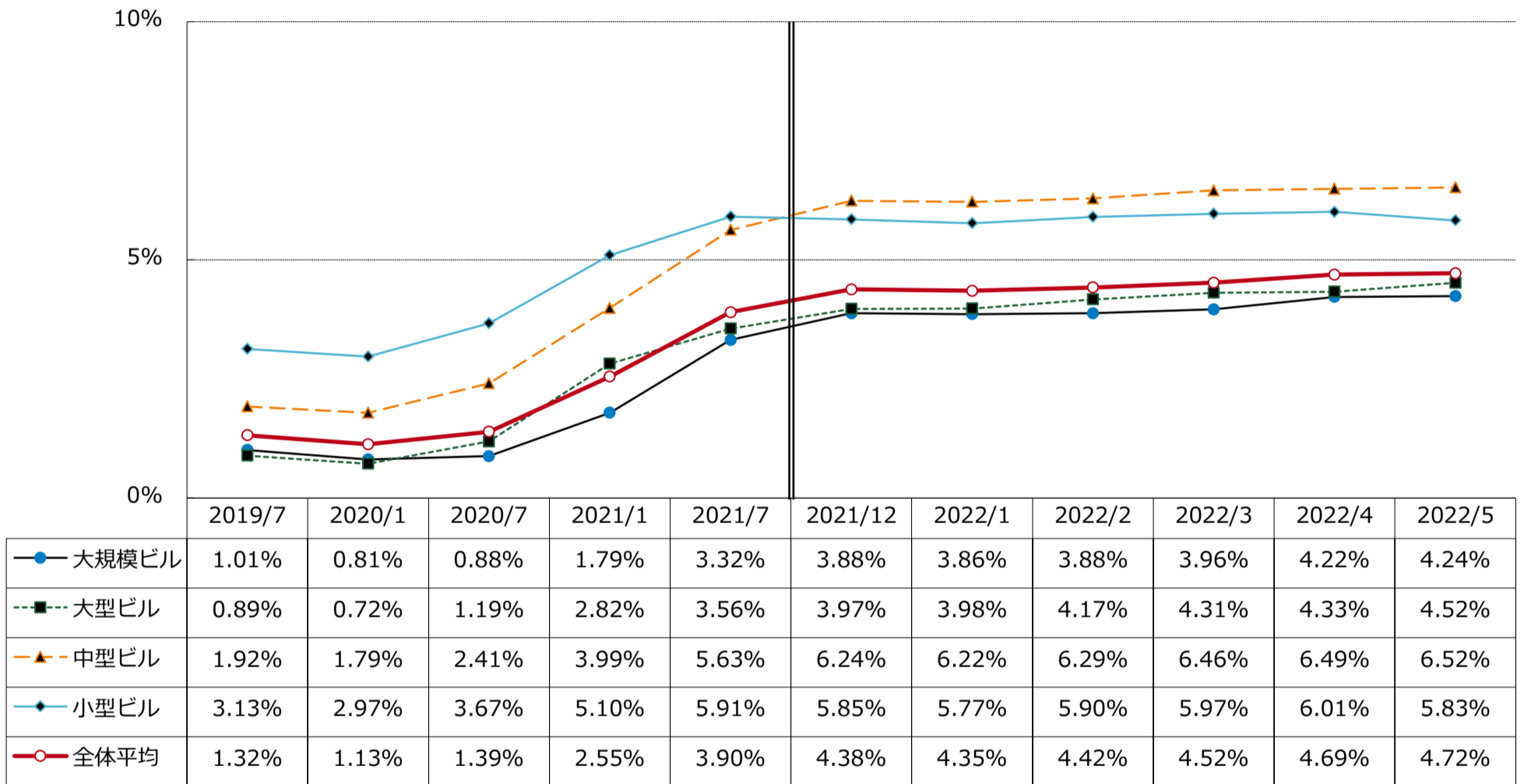
5月の大規模ビル空室率は 4.24%

2022年5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1,639棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は8,030,829坪。
そのうち現空面積(=未稼働スペース)が341,045坪あり、空室率は4.24%。前月の4.22%からは0.02%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

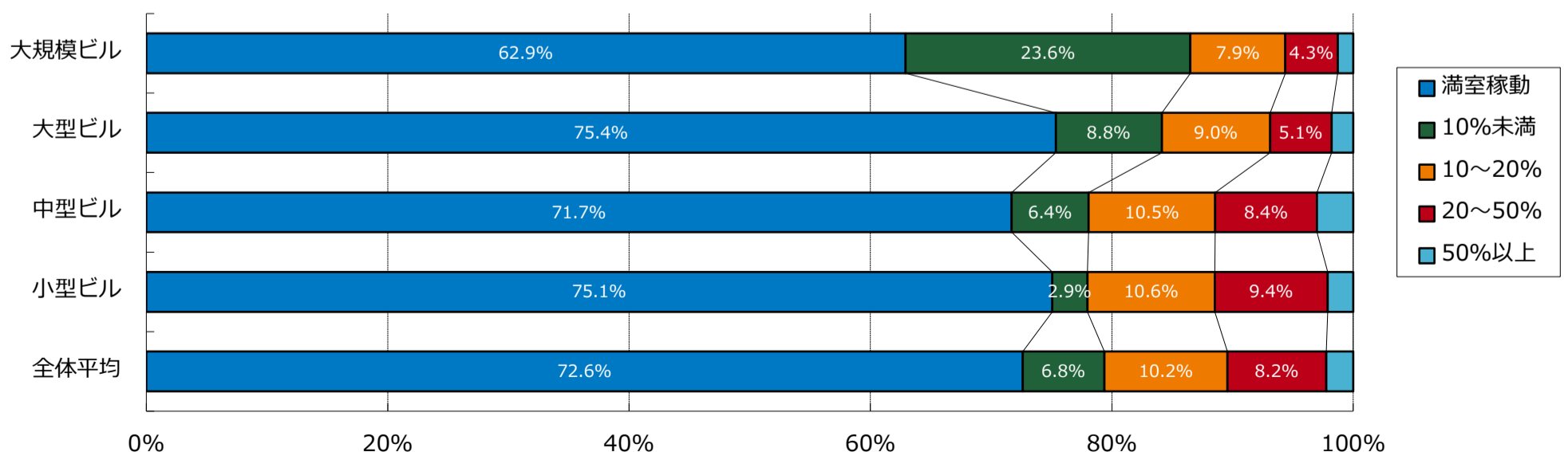
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	4.52%	4.67%	6.77%	6.14%	4.99%
23区	4.24%	4.52%	6.52%	5.83%	4.72%
都下三県	5.93%	5.25%	7.64%	7.81%	6.20%
周辺14区	4.65%	4.27%	4.82%	5.43%	4.72%
9区	4.18%	4.55%	6.80%	5.90%	4.72%
5区	4.12%	4.66%	7.37%	6.41%	4.79%
3区	4.15%	5.15%	7.82%	6.71%	4.91%

空室率の推移



* 2019年7月から2021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



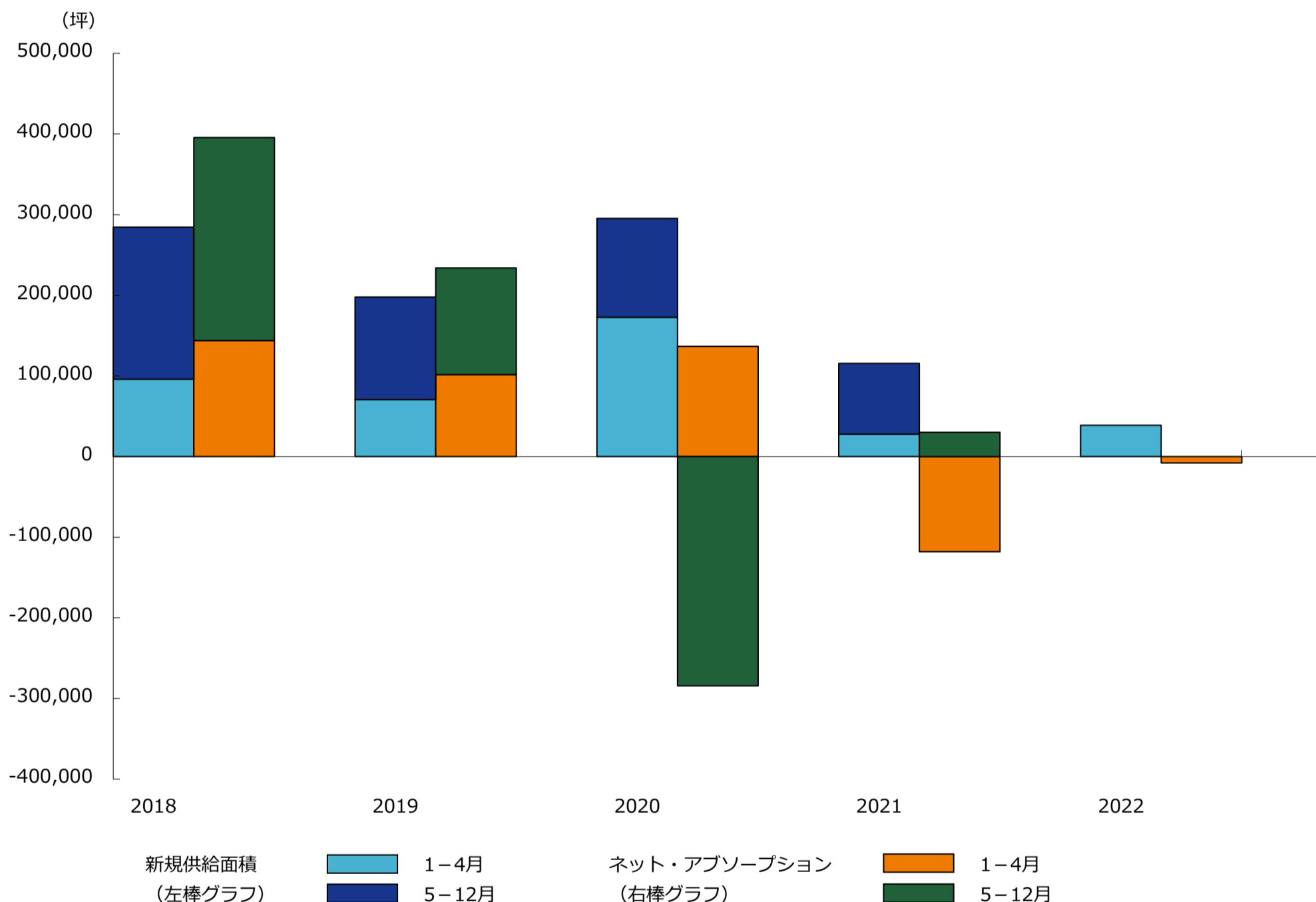
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル(20坪未満)は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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） ・ ・ 2022年4月のネット・アブソープションは-6,159坪。1月からの累計は-7,881坪。前年における同期間累計との対比では110,074坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2022年4月の新規供給面積は2,266坪。1月からの累計は38,830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
2020年	22,297	51,015	50,793	12,553	136,658	-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	-8,201	-117,955	-18,812	35,539	-19,020	23,317	-6,860	-1,145	13,460	3,624	-87,852
2022年	-10,259	-9,585	18,122	-6,159	-7,881	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,881

* 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
2020年	20,723	57,781	66,096	28,089	172,689	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	1,431	27,862	2,548	48,990	1,870	20,139	5,203	1,926	2,105	4,929	115,572
2022年	6,010	14,702	15,852	2,266	38,830	-	-	-	-	-	-	-	-	38,830

* 「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）

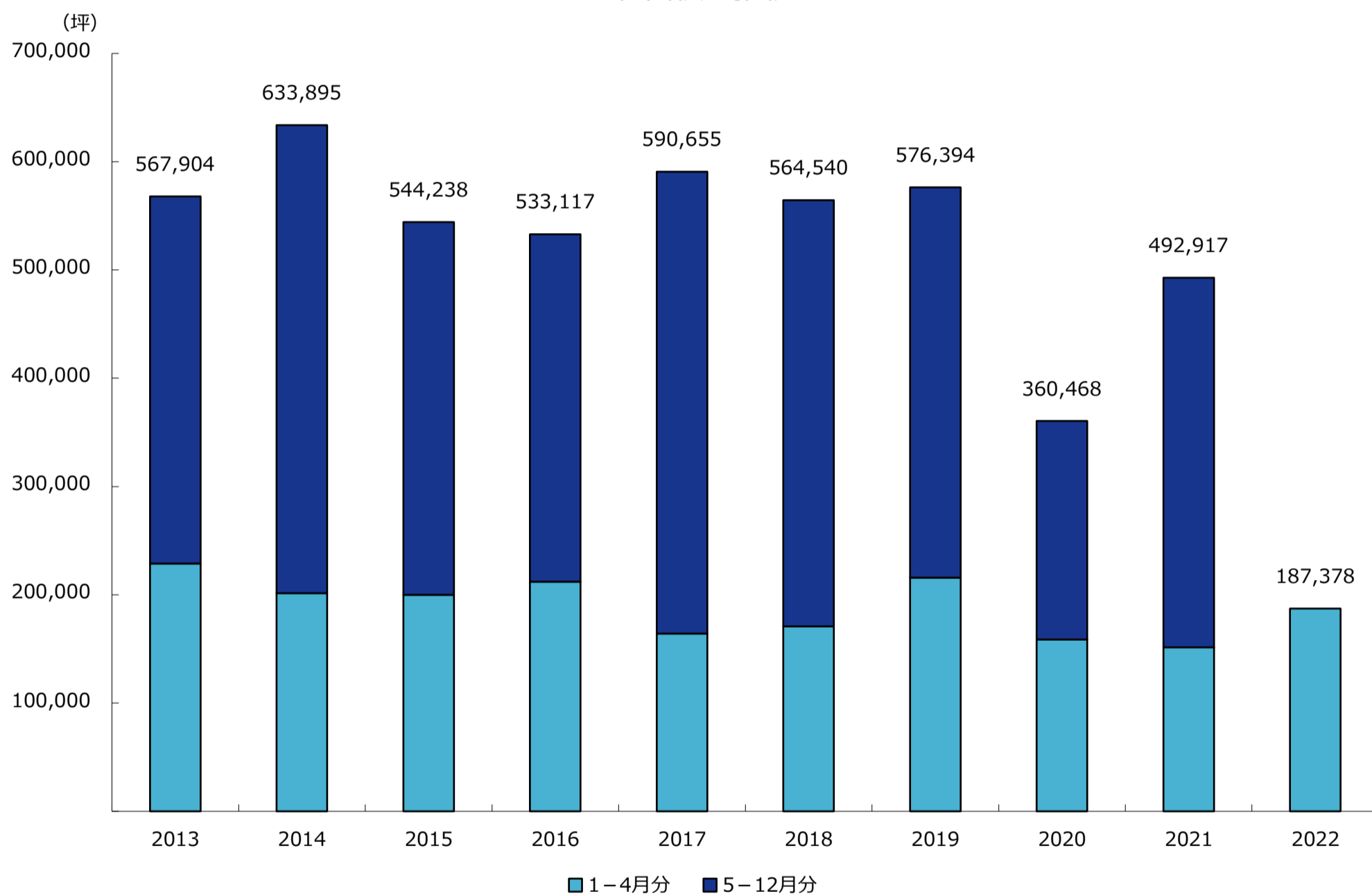
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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 ・ ・ 2022年4月の成約面積は43,482坪で、前月を9,078坪（17.3%）下回った。前年同月比では6,535坪（17.7%）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187,378坪。その内、未竣工ビル（建築中）は26,990坪（14.4%）、竣工済ビルは160,388坪（85.6%）。

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
2020年	56,150	30,416	26,656	45,405	158,627	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	36,947	151,348	48,229	33,064	47,005	37,447	27,075	47,246	53,136	48,367	492,917
2022年	48,206	43,130	52,560	43,482	187,378	-	-	-	-	-	-	-	-	187,378

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
2020年	30,180	20,324	26,656	24,231	101,391	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	31,260	139,581	33,432	29,966	42,707	36,180	27,075	47,246	47,706	47,865	451,758
2022年	39,490	33,715	48,048	39,135	160,388	-	-	-	-	-	-	-	-	160,388

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
2020年	25,970	10,092	0	21,174	57,236	4,674	2,737	3,705	79	3,738	1,354	2,847	3,638	80,008
2021年	820	4,958	302	5,687	11,767	14,797	3,098	4,298	1,267	0	0	5,430	502	41,159
2022年	8,716	9,415	4,512	4,347	26,990	-	-	-	-	-	-	-	-	26,990

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

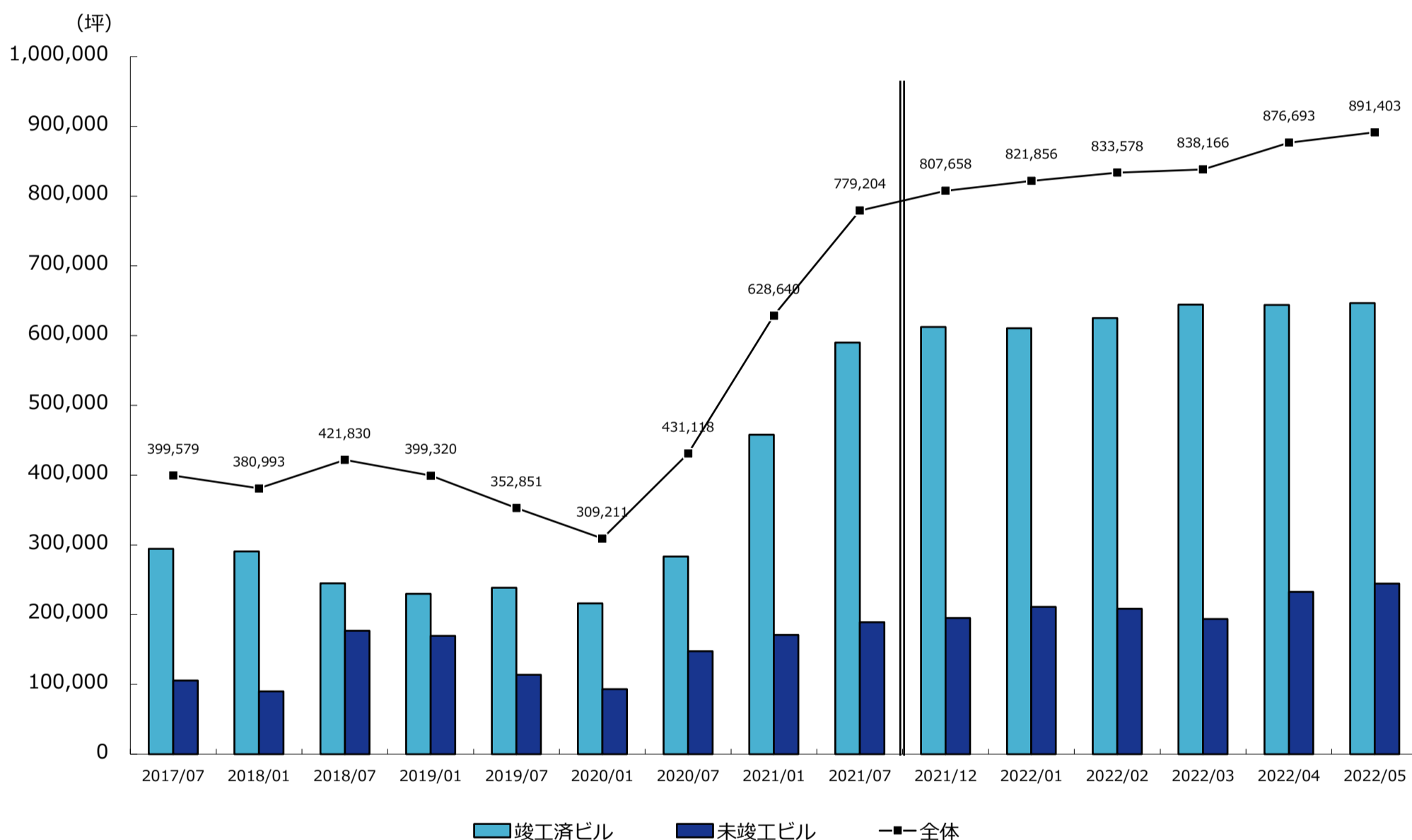
東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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・・・ 2022年5月1日時点の募集中在庫面積は891,403坪（846棟）で、前月より14,710坪（1.7%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は646,642坪（818棟）で、前月より2,779坪（0.4%）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72.5%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は244,761坪（28棟）で、前月より11,931坪（5.1%）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27.5%。

募集中在庫面積の推移



	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7
募集ビル全体	399,320	352,851	309,211	431,118	628,640	779,204
(棟数)	412	423	394	474	743	828

竣工済ビル計	229,766	238,833	216,034	283,391	457,850	590,156
未竣工ビル計	169,554	114,018	93,177	147,727	170,790	189,048

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	5,428	11,474	6,754	8,427	9,209	11,084
竣工済一年以上	224,338	227,359	209,280	274,964	448,641	579,072

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	128,170	49,900	62,338	109,312	132,483	145,896
一年以内の竣工	41,384	64,118	30,839	38,415	38,307	43,152

	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集ビル全体	807,658	821,856	833,578	838,166	876,693	891,403
(棟数)	815	821	826	830	835	846

竣工済ビル計	612,421	610,677	625,104	644,522	643,863	646,642
未竣工ビル計	195,237	211,179	208,474	193,644	232,830	244,761

竣工済一年以内	21,050	30,003	28,868	31,581	28,863	29,840
竣工済一年以上	591,371	580,674	596,236	612,941	615,000	616,802

一年以上先の竣工	166,309	192,112	182,298	100,976	81,729	151,342
一年以内の竣工	28,928	19,067	26,176	92,668	151,101	93,419

* 2017年7月から2021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。

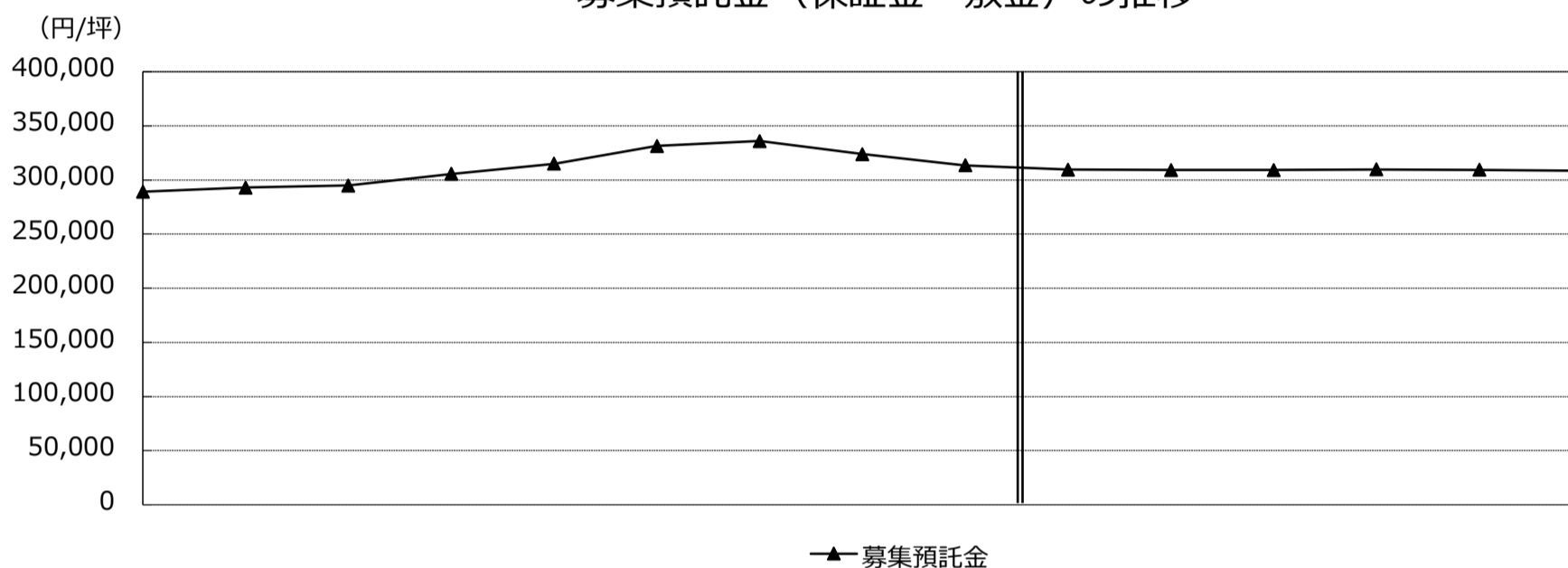
東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

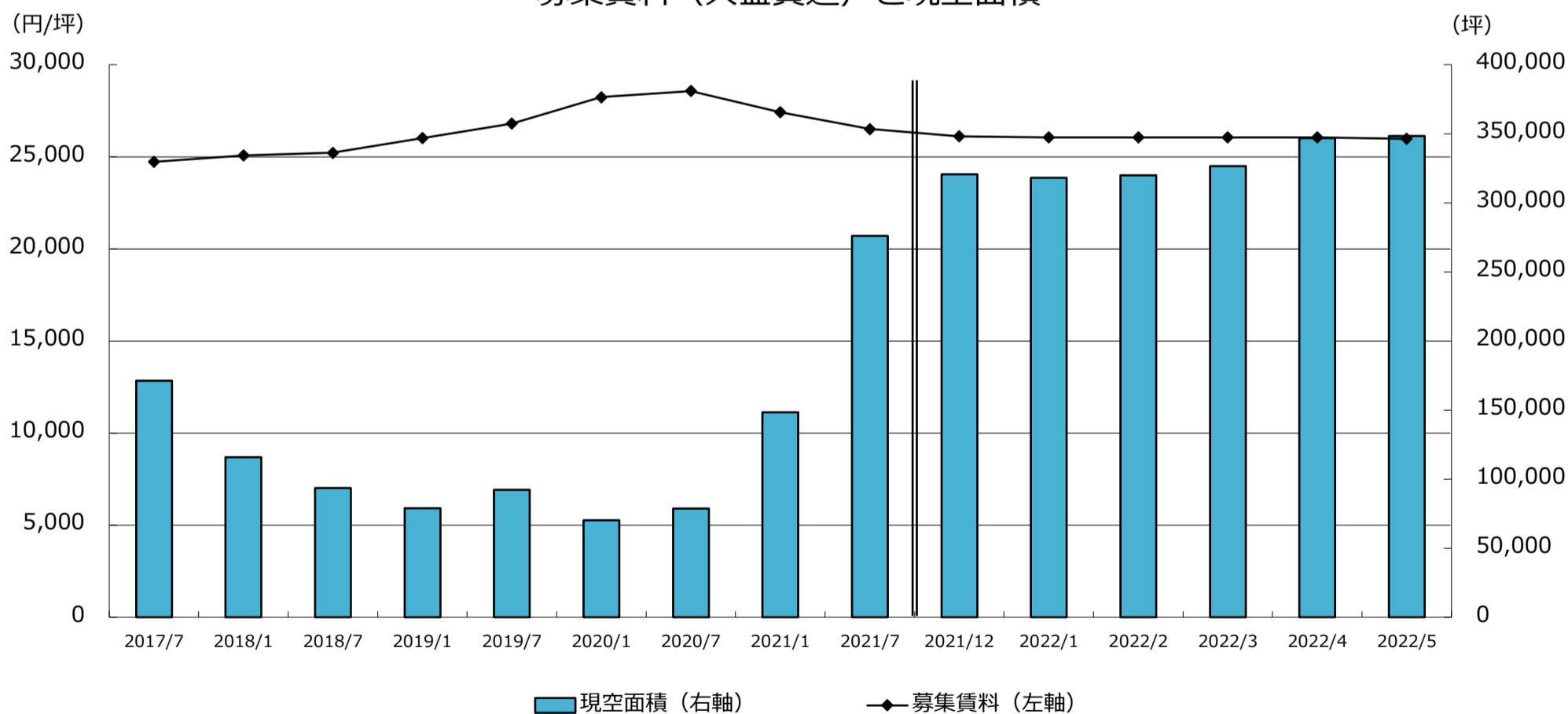
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2022年5月1日時点での募集預託金は308,461円（11.9ヶ月）で、前月の309,380円（11.9ヶ月）から919円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は25,969円で、前月の26,046円からは77円（0.3%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は348,350坪で、前月の346,898坪からは1,452坪（0.4%）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



	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集預託金推移	305,542	314,999	331,403	336,032	323,827	313,512	309,506	309,082	309,224	309,728	309,380	308,461
募集賃料の推移	26,018	26,801	28,236	28,565	27,423	26,504	26,104	26,047	26,046	26,059	26,046	25,969
現空面積の推移	79,048	92,356	70,154	78,650	148,415	276,053	320,669	318,183	320,004	326,666	346,898	348,350

* 2017年7月から2021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
2022年 5月1日
2. 調査期間
2017年 7月 ~ 2022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）」

※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.