

東京都心3区の成約面積

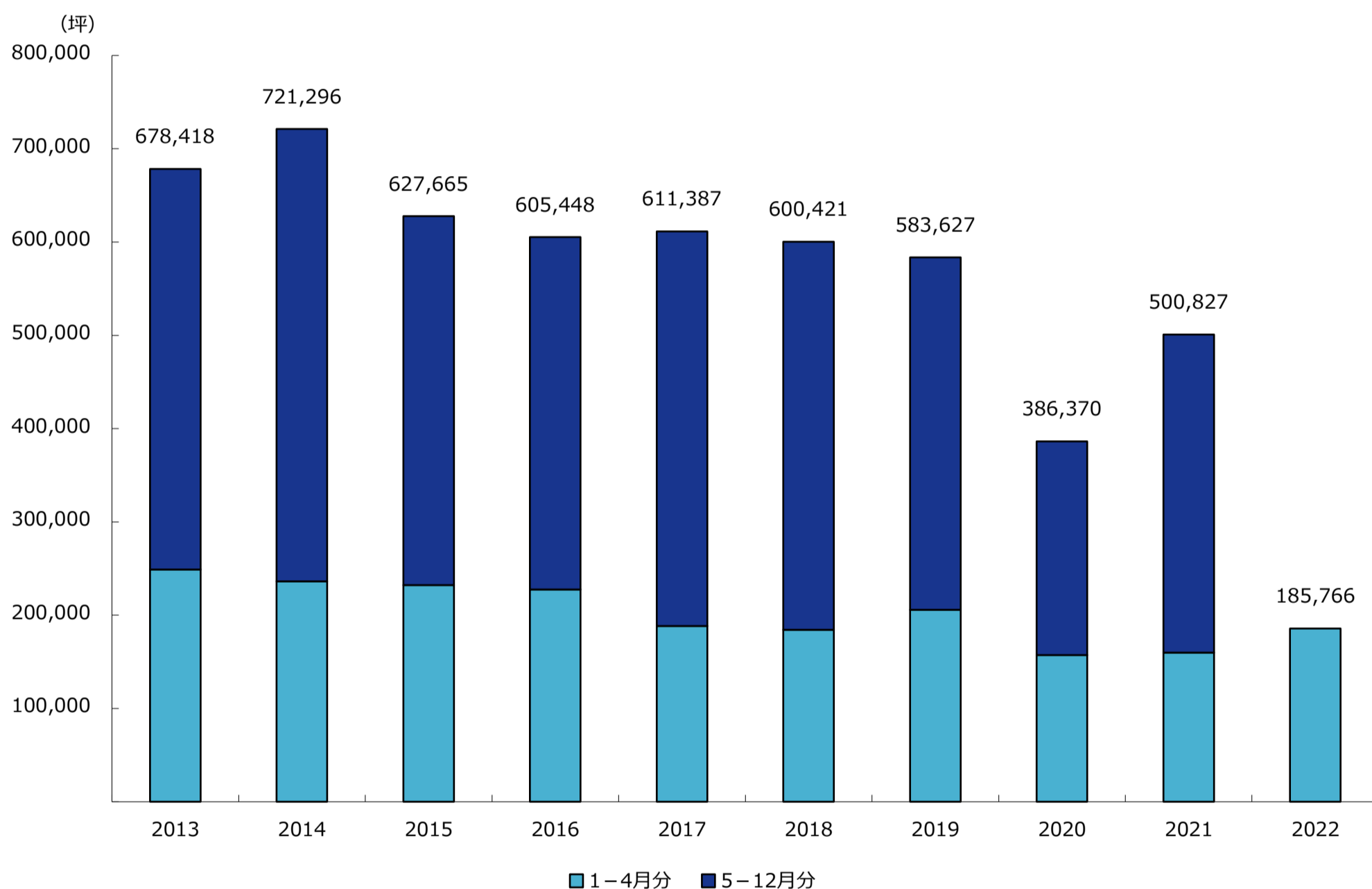
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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・・・ 2022年4月の成約面積は42,990坪で、前月を21,590坪（33.4%）下回った。前年同月比では6,433坪（17.6%）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185,766坪。その内、未竣工ビル（建築中）は16,125坪（8.7%）、竣工済ビルは169,641坪（91.3%）。

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	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	52,223	37,206	42,760	42,960	32,002	42,854	46,138	44,778	500,827
2022年	46,167	32,029	64,580	42,990	185,766	-	-	-	-	-	-	-	-	185,766

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	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	37,382	33,298	38,229	41,500	31,343	41,733	40,433	44,192	460,774
2022年	37,451	30,976	59,809	41,405	169,641	-	-	-	-	-	-	-	-	169,641

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	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	14,841	3,908	4,531	1,460	659	1,121	5,705	586	40,053
2022年	8,716	1,053	4,771	1,585	16,125	-	-	-	-	-	-	-	-	16,125

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

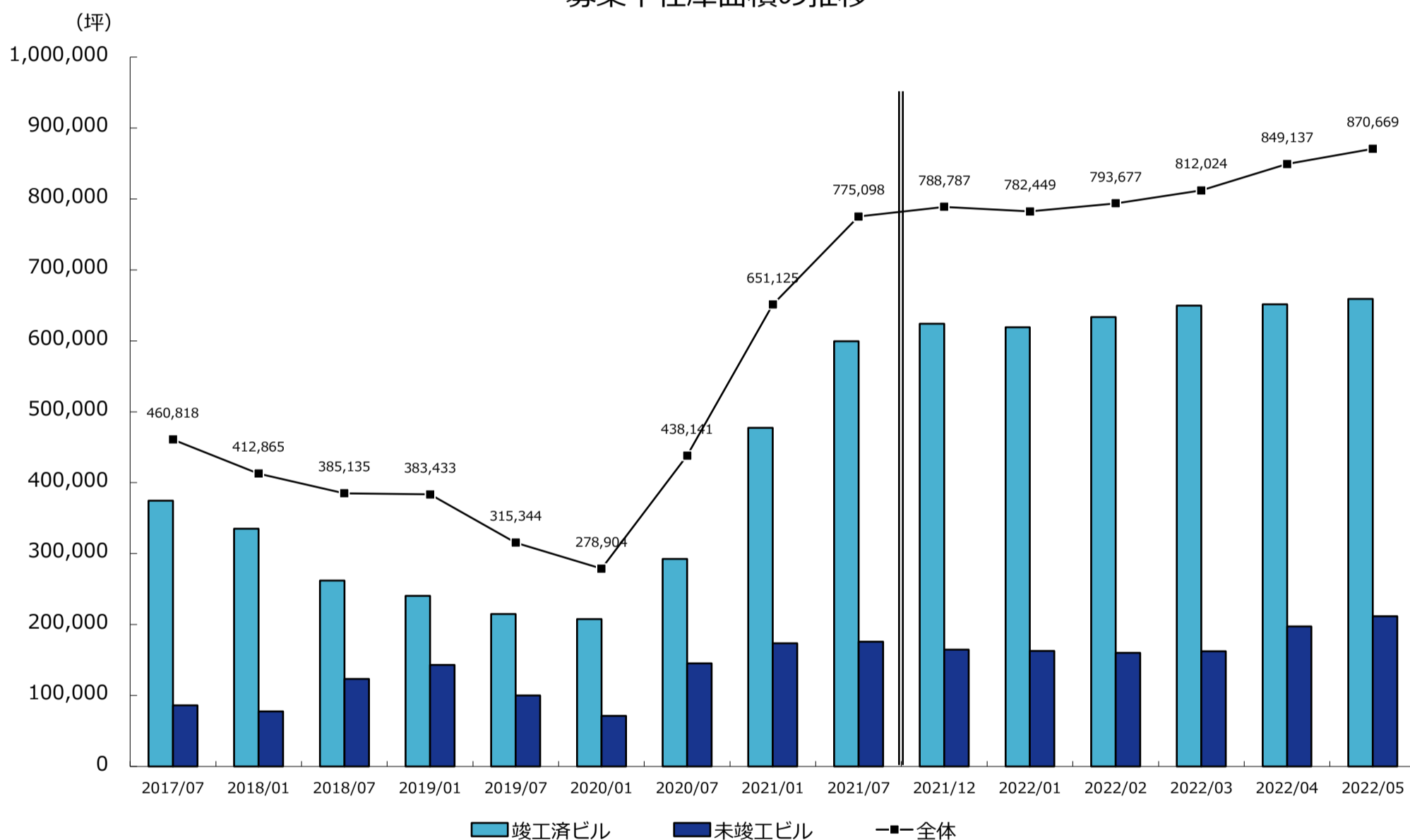
東京都心3区の募集中在庫面積

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・・・ 2022年5月1日時点の募集中在庫面積は870,669坪（3,714棟）で、前月より21,532坪（2.5%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は659,006坪（3,671棟）で、前月より7,502坪（1.2%）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75.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は211,663坪（43棟）で、前月より14,030坪（7.1%）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24.3%。

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	383,433	315,344	278,904	438,141	651,125	775,098
(棟数)	2,275	2,188	2,089	2,586	3,416	3,699

竣工済ビル計	240,357	215,108	207,607	292,732	477,320	599,312
未竣工ビル計	143,076	100,236	71,297	145,409	173,805	175,786

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	12,269	14,840	8,540	10,510	13,752	20,805
竣工済一年以上	228,088	200,268	199,067	282,222	463,568	578,507

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	112,530	53,833	44,844	99,750	135,136	136,289
一年以内の竣工	30,546	46,403	26,453	45,659	38,669	39,497

	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集ビル全体	788,787	782,449	793,677	812,024	849,137	870,669
(棟数)	3,697	3,701	3,705	3,737	3,706	3,714

竣工済ビル計	624,036	619,378	633,555	649,672	651,504	659,006
未竣工ビル計	164,751	163,071	160,122	162,352	197,633	211,663

竣工済一年以内	25,444	28,651	26,922	28,350	29,654	32,606
竣工済一年以上	598,592	590,727	606,633	621,322	621,850	626,400

一年以上先の竣工	134,413	134,413	126,008	64,454	46,659	117,805
一年以内の竣工	30,338	28,658	34,114	97,898	150,974	93,858

* 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。

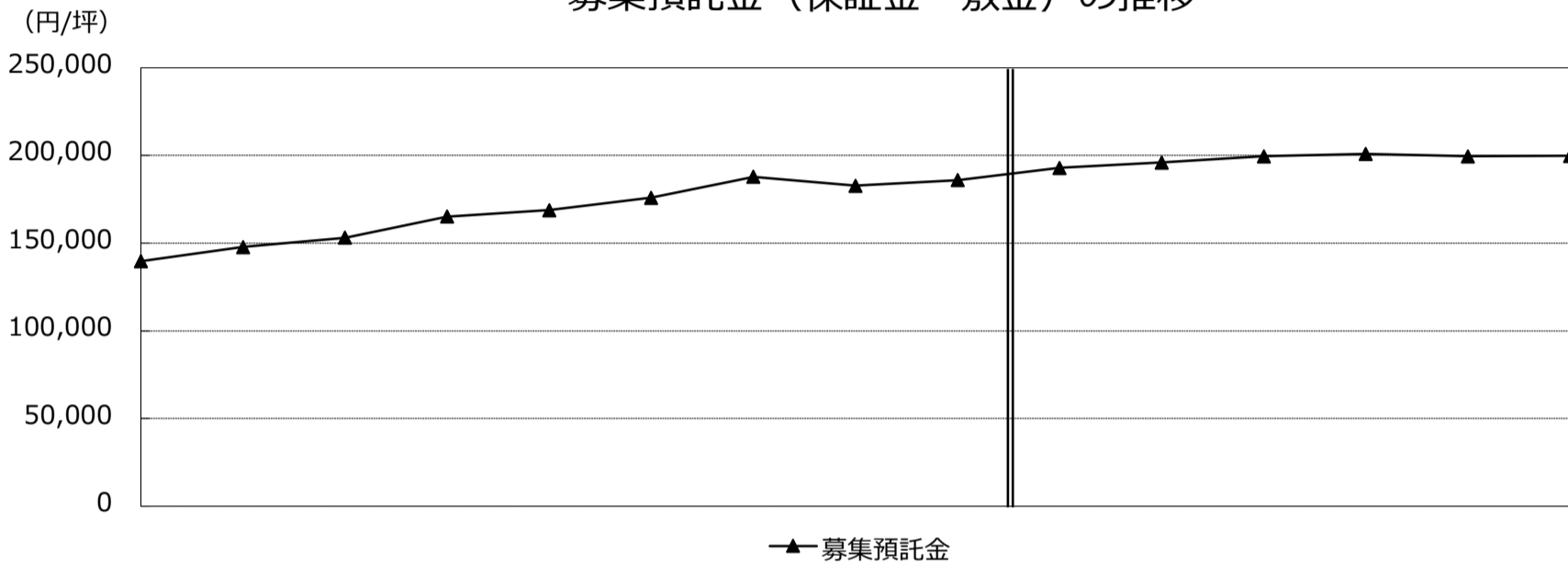
東京都心3区の募集条件と現空面積

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

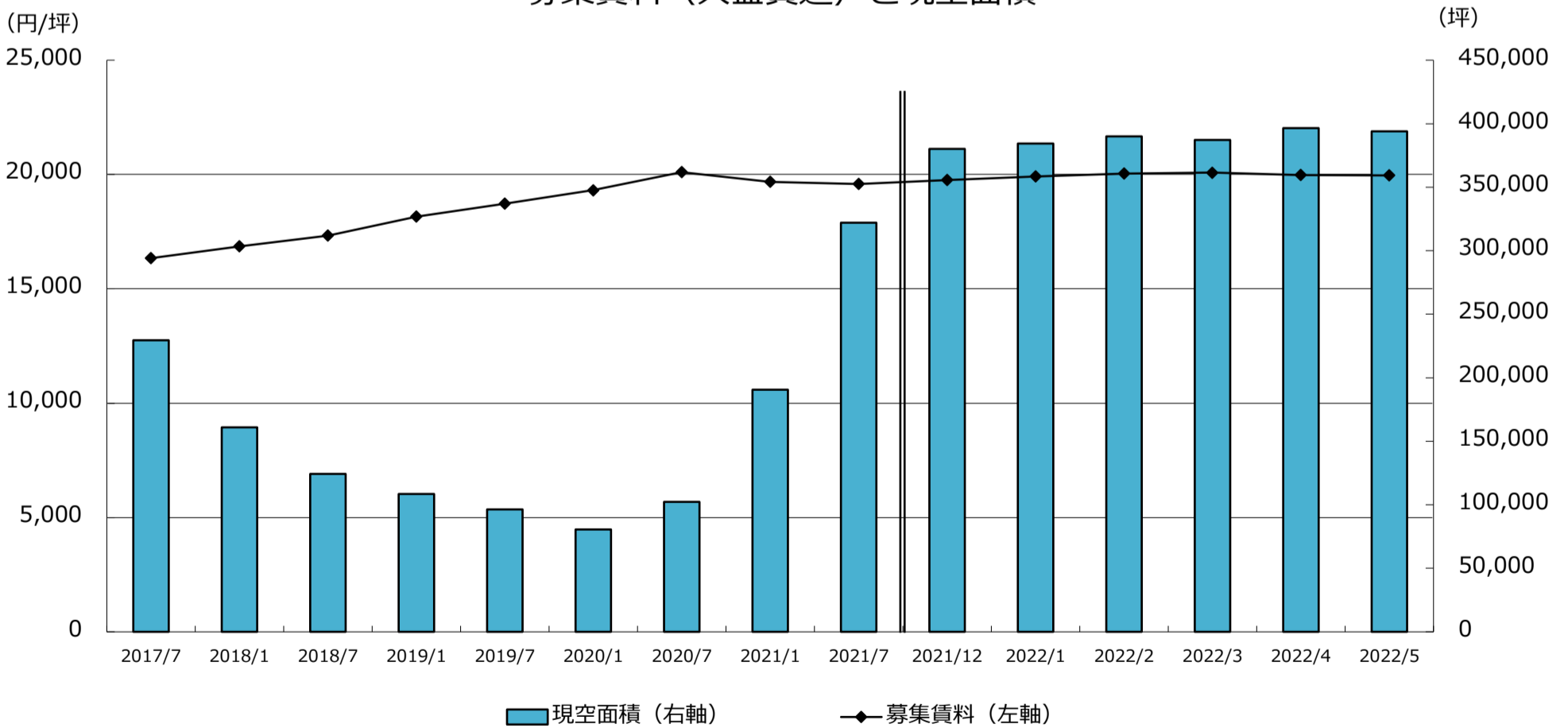
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2022年5月1日時点での募集預託金は199,771円（10.0ヶ月）で、前月の199,494円（10.0ヶ月）から277円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,967円で、前月の19,981円からは14円（0.1%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は393,953坪で、前月の396,389坪からは2,436坪（0.6%）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



	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	165,213	168,805	175,948	187,886	182,814	185,941	192,894	195,999	199,558	200,888	199,494	199,771
募集賃料の推移	18,159	18,726	19,311	20,102	19,674	19,591	19,756	19,914	20,033	20,078	19,981	19,967
現空面積の推移	108,478	96,391	80,682	102,263	190,593	321,897	380,106	384,511	390,034	387,336	396,389	393,953

* 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

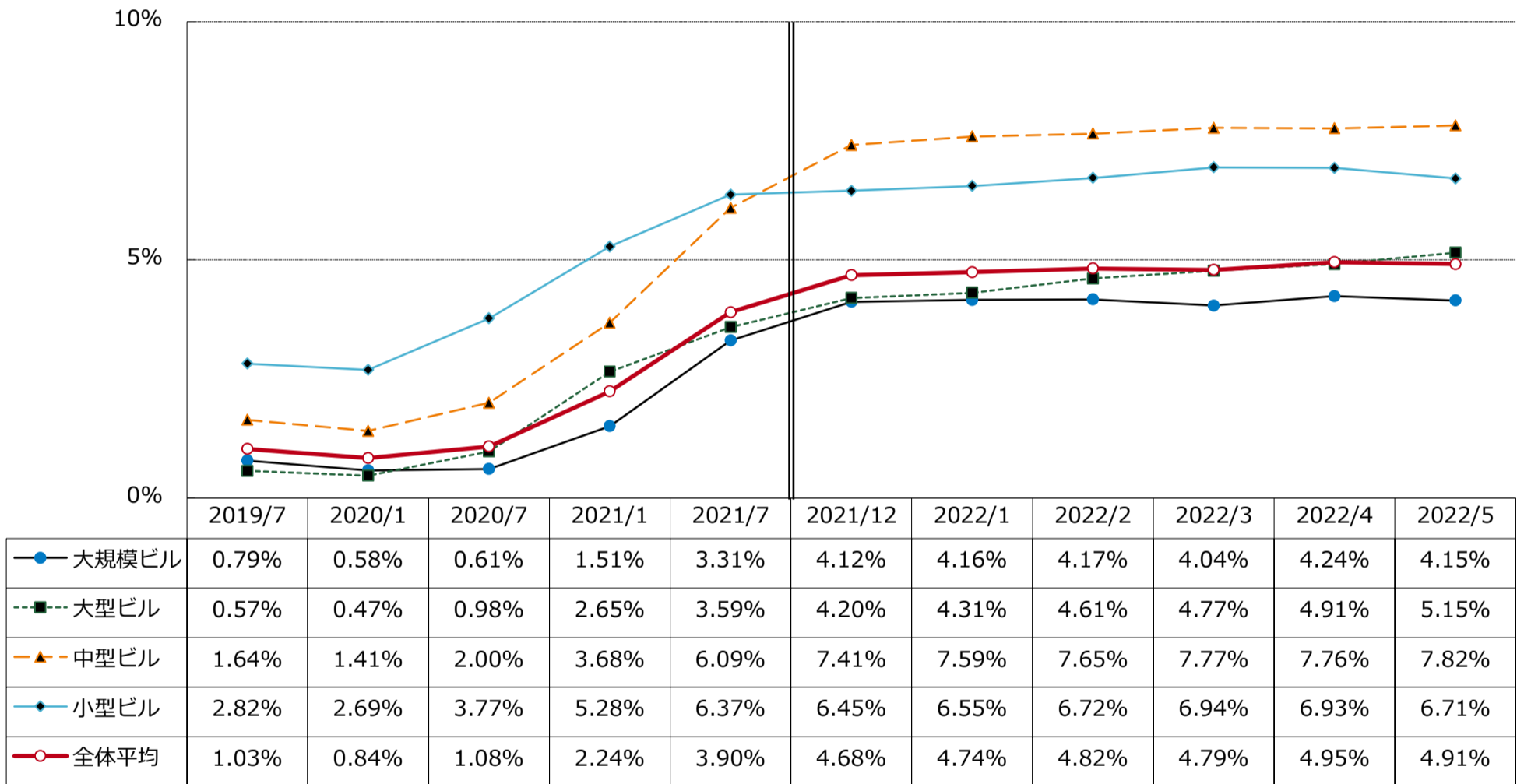
5月の大規模ビル空室率は 4.15%

2022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910棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は4,893,575坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が203,092坪あり、空室率は4.15%。前月の4.24%からは0.09%低下した。4月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

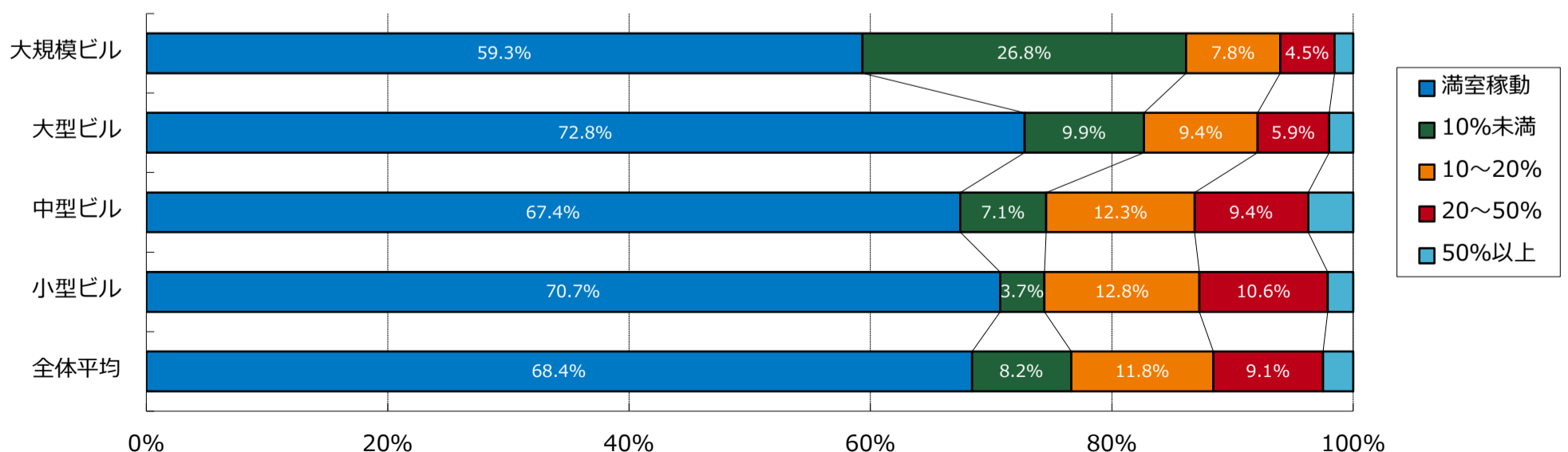
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	4.52%	4.67%	6.77%	6.14%	4.99%
23区	4.24%	4.52%	6.52%	5.83%	4.72%
都下三県	5.93%	5.25%	7.64%	7.81%	6.20%
周辺14区	4.65%	4.27%	4.82%	5.43%	4.72%
9区	4.18%	4.55%	6.80%	5.90%	4.72%
5区	4.12%	4.66%	7.37%	6.41%	4.79%
3区	4.15%	5.15%	7.82%	6.71%	4.91%

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。

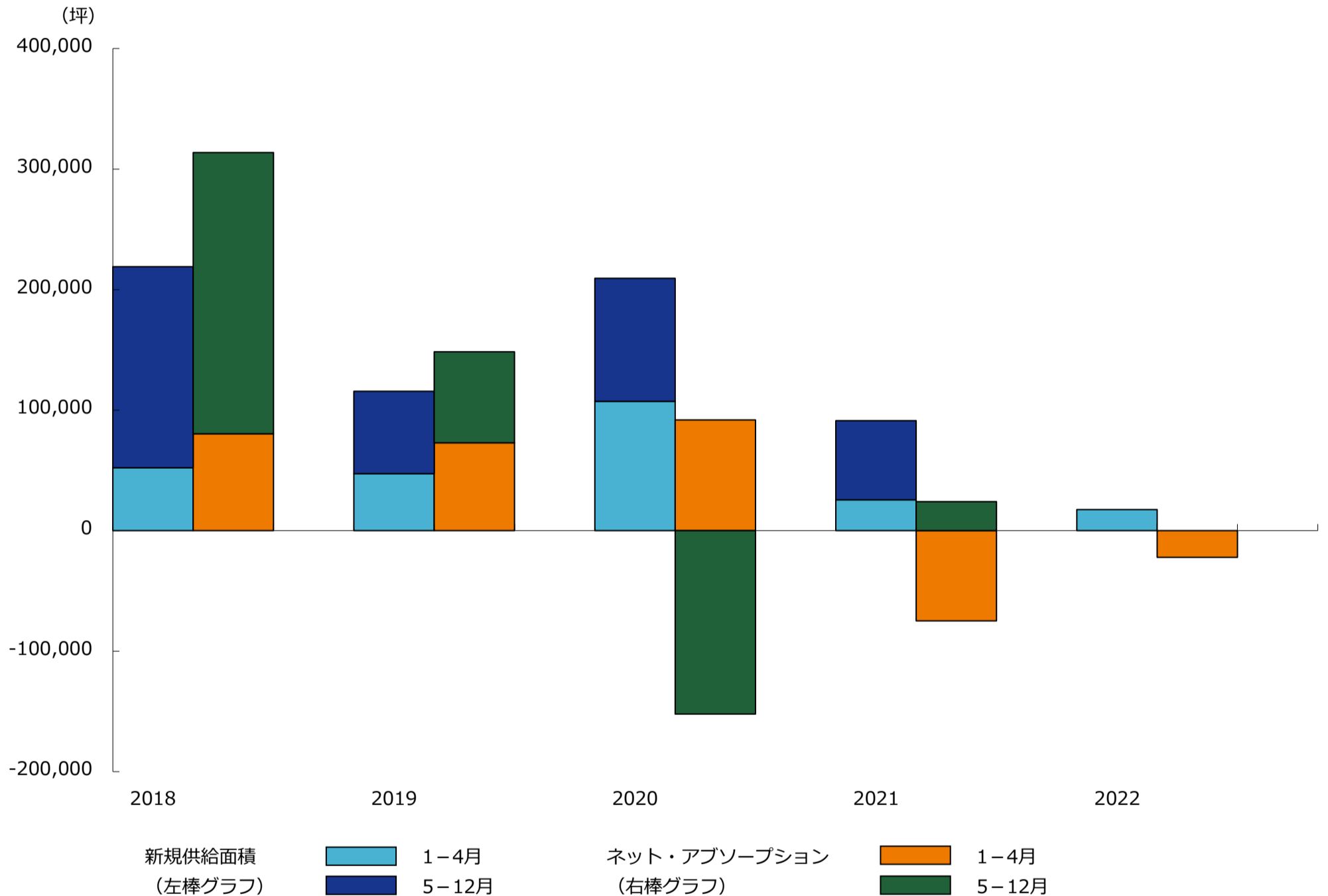
東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

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 ・ ・ 2022年4月のネット・アブソープションは-5,236坪。1月からの累計は（吸収需要） -22,167坪。前年における同期間累計との対比では52,710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17,461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	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	-11,405	39,489	-14,017	5,459	-3,149	-3,865	2,124	9,417	-50,824
2022年	-9,245	-12,842	5,156	-5,236	-22,167	-	-	-	-	-	-	-	-	-22,167

* 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	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	1,023	48,641	1,415	2,150	4,441	1,405	1,865	4,759	91,234
2022年	4,932	3,275	6,988	2,266	17,461	-	-	-	-	-	-	-	-	17,461

* 「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

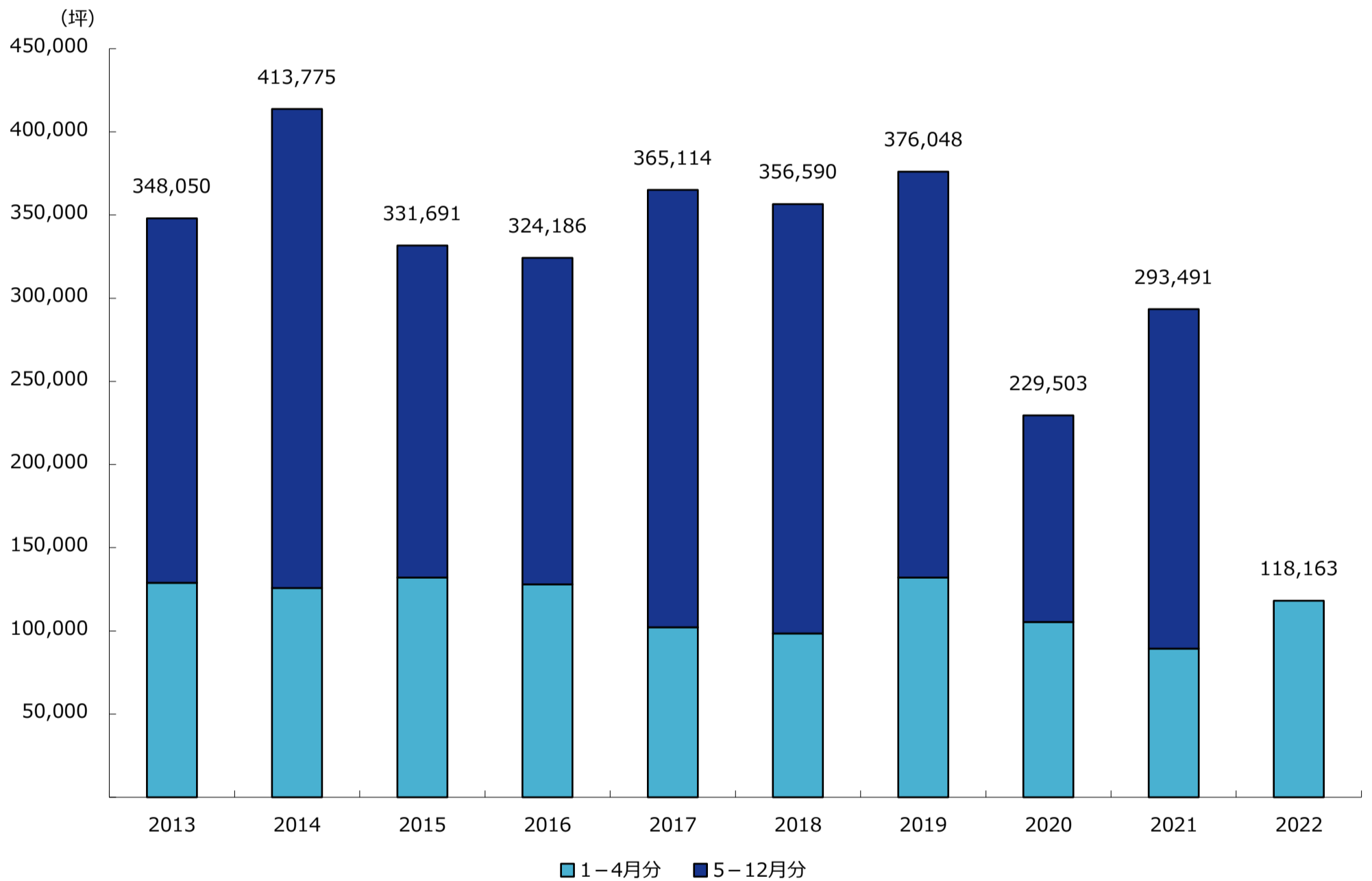
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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 ・ ・ 2022年4月の成約面積は 24,877坪で、前月を 15,112坪（37.8%）下回った。前年同月比では4,551坪（22.4%）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118,163坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 15,682坪（13.3%）、竣工済ビルは102,481坪（86.7%）。

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
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	37,519	17,628	27,706	26,054	16,322	21,356	28,097	29,515	293,491
2022年	31,438	21,859	39,989	24,877	118,163	-	-	-	-	-	-	-	-	118,163

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	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	22,722	14,530	23,408	24,787	16,322	21,356	22,667	29,182	257,780
2022年	22,722	20,866	35,601	23,292	102,481	-	-	-	-	-	-	-	-	102,481

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	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	14,797	3,098	4,298	1,267	0	0	5,430	333	35,711
2022年	8,716	993	4,388	1,585	15,682	-	-	-	-	-	-	-	-	15,682

* 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）

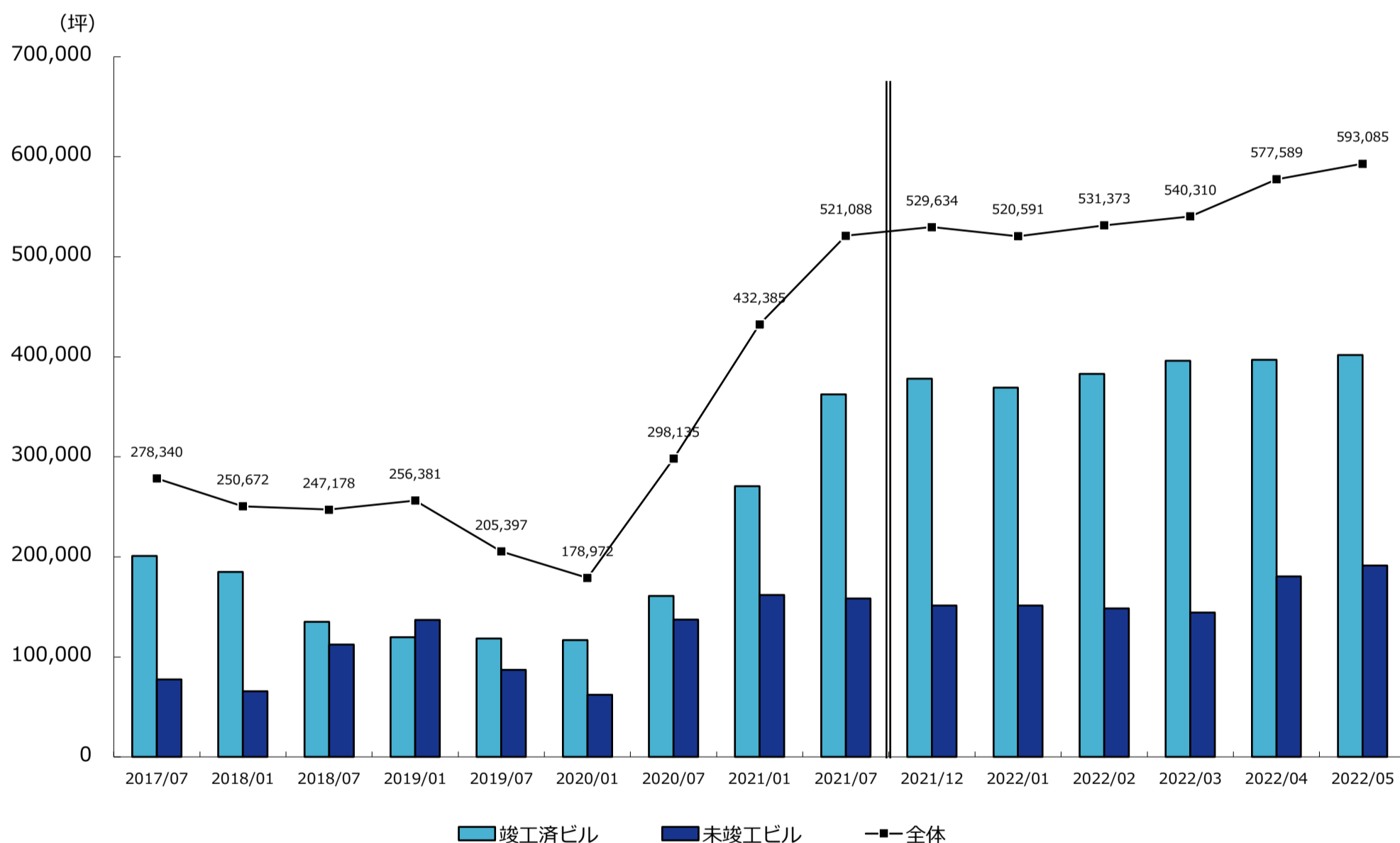
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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・・・ 2022年5月1日時点の募集中在庫面積は593,085坪（499棟）で、前月より15,496坪（2.7%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は401,826坪（483棟）で、前月より4,662坪（1.2%）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67.8%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は191,259坪（16棟）で、前月より10,834坪（6.0%）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32.2%。

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	256,381	205,397	178,972	298,135	432,385	521,088
(棟数)	222	227	200	251	411	474

竣工済ビル計	119,527	118,301	116,804	160,846	270,610	362,589
未竣工ビル計	136,854	87,096	62,168	137,289	161,775	158,499

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	5,428	10,833	3,825	4,450	5,530	9,132
竣工済一年以上	114,099	107,468	112,979	156,396	265,080	353,457

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	111,629	49,900	44,844	98,874	132,483	135,864
一年以内の竣工	25,225	37,196	17,324	38,415	29,292	22,635

	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集ビル全体	529,634	520,591	531,373	540,310	577,589	593,085
(棟数)	473	482	487	490	493	499

竣工済ビル計	378,253	369,351	382,837	396,040	397,164	401,826
未竣工ビル計	151,381	151,240	148,536	144,270	180,425	191,259

竣工済一年以内	9,970	9,373	8,238	8,947	8,735	9,712
竣工済一年以上	368,283	359,978	374,599	387,093	388,429	392,114

一年以上先の竣工	134,288	134,288	125,883	62,070	44,275	116,106
一年以内の竣工	17,093	16,952	22,653	82,200	136,150	75,153

* 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）

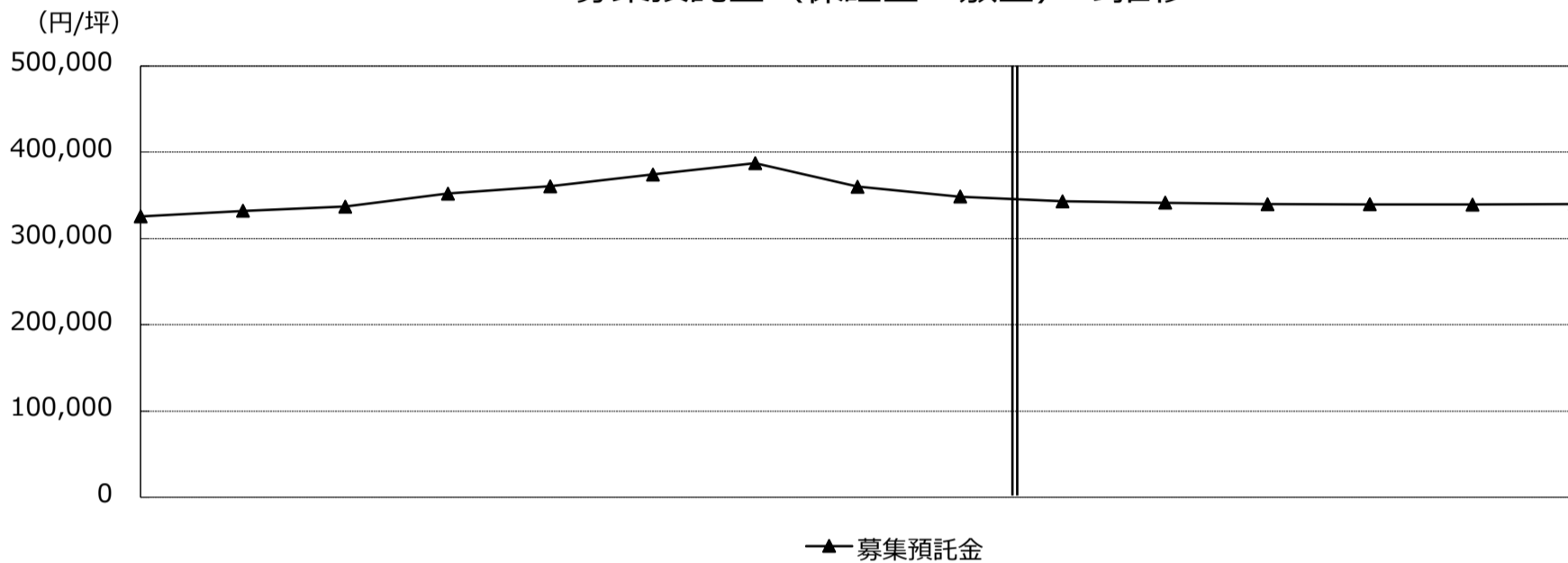
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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。

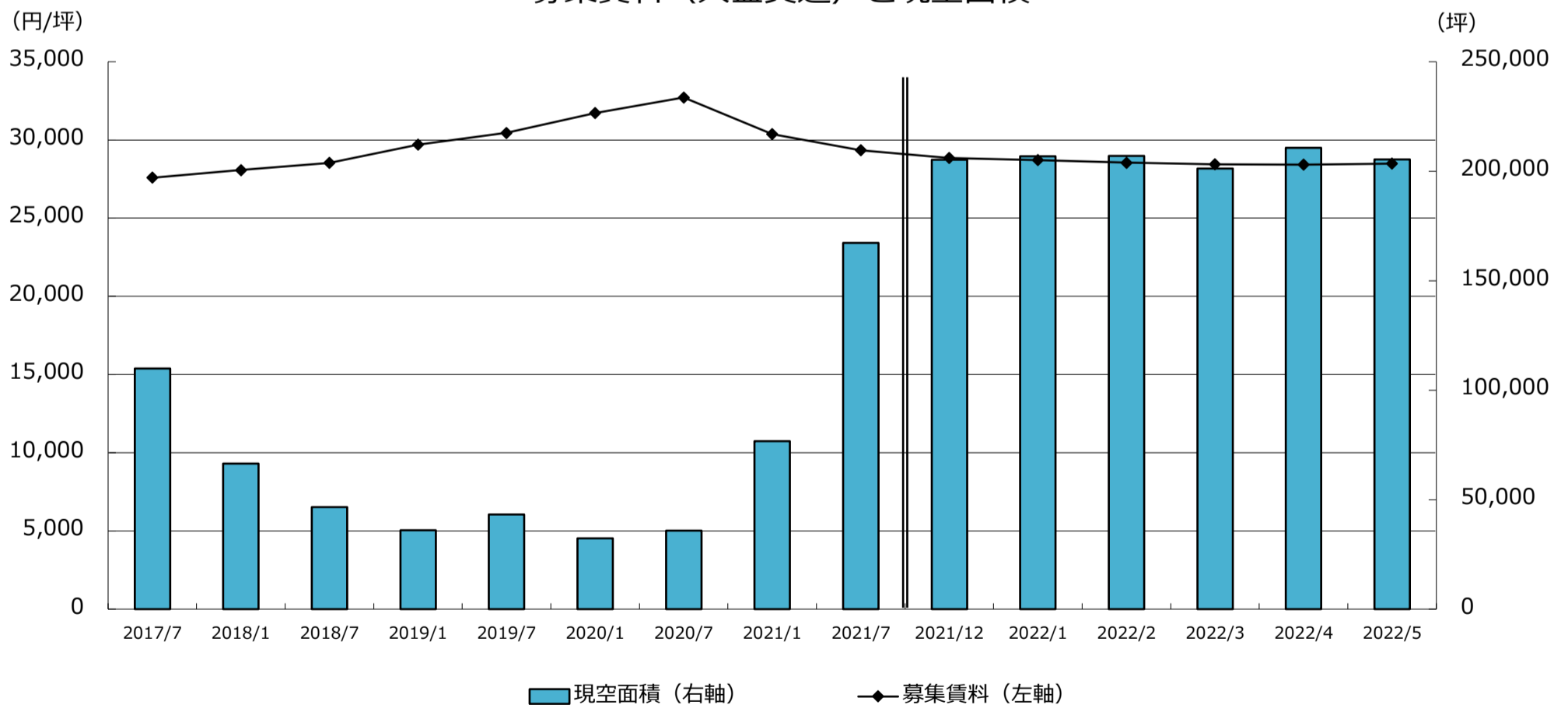
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2022年5月1日時点での募集預託金は340,046円（11.9ヶ月）で、前月の339,327円（11.9ヶ月）から719円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は28,481円で、前月の28,430円からは51円（0.2%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は205,403坪で、前月の210,708坪からは5,305坪（2.5%）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



	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	352,079	360,575	374,313	387,371	360,067	348,665	343,171	341,464	339,849	339,628	339,327	340,046
募集賃料の推移	29,700	30,453	31,718	32,715	30,366	29,339	28,852	28,714	28,543	28,450	28,430	28,481
現空面積の推移	36,108	43,181	32,416	35,944	76,684	167,221	205,314	206,831	207,026	201,305	210,708	205,403

* 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.