

# 東京都心5区の成約面積

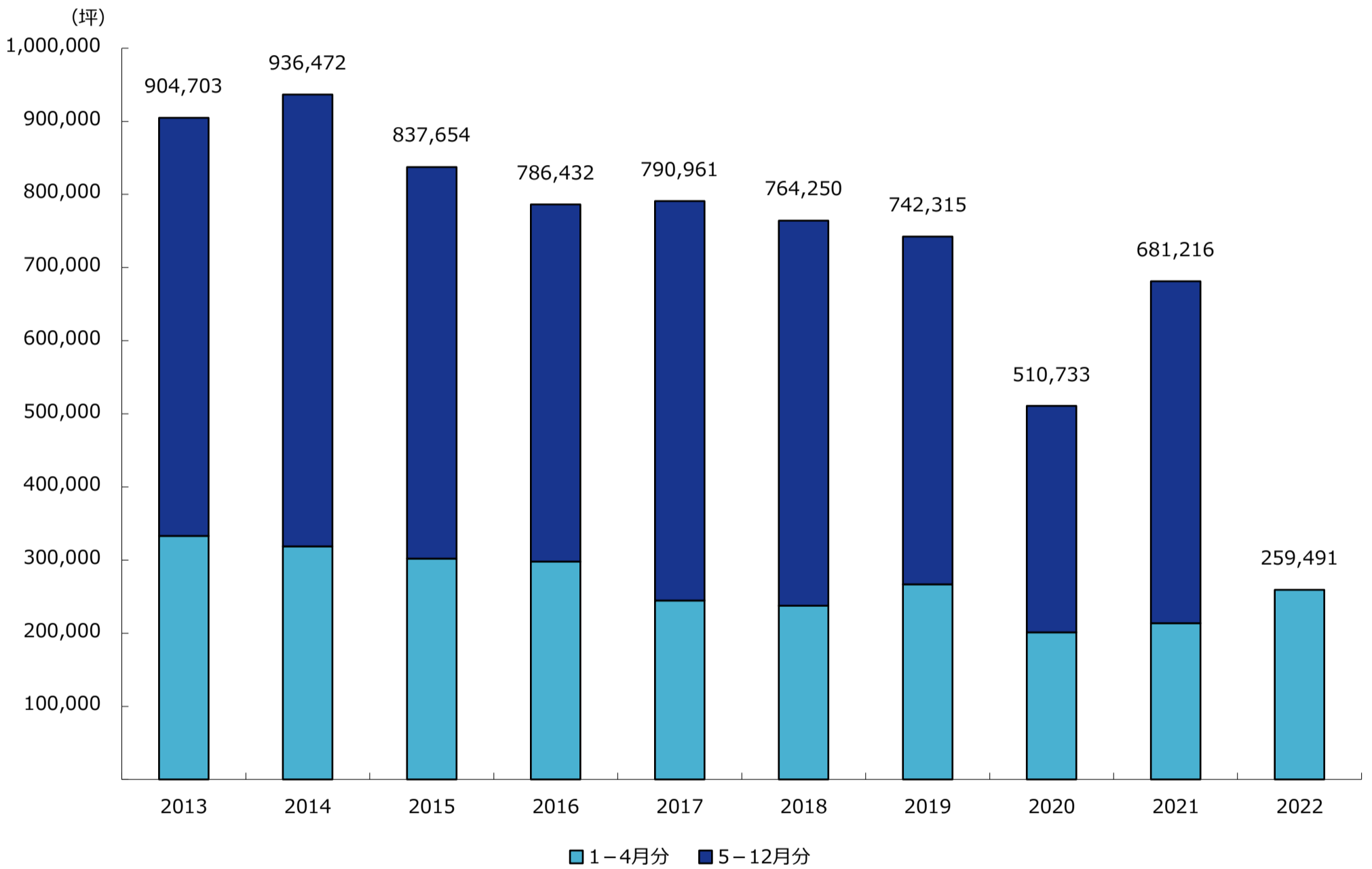
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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・・・ 2022年4月の成約面積は 59,597坪で、前月を 19,478坪（24.6%）下回った。前年同月比では9,046坪（17.9%）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259,491坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 28,136坪（10.8%）、竣工済ビルは231,355坪（89.2%）。

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	71,123	41,566	44,226	44,419	201,334	17,725	44,927	44,504	32,096	47,527	43,236	41,344	38,040	510,733
2021年	52,760	50,856	59,412	50,551	213,579	63,312	53,673	59,196	55,251	44,112	66,815	66,273	59,005	681,216
2022年	64,253	56,566	79,075	59,597	259,491	-	-	-	-	-	-	-	-	259,491

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
2020年	42,828	31,708	40,577	29,346	144,459	14,939	39,922	39,162	31,920	43,436	41,524	37,760	33,483	426,605
2021年	51,625	45,164	58,948	49,805	205,542	48,453	49,574	54,665	53,717	43,453	65,621	60,483	58,319	639,827
2022年	55,279	47,092	73,984	55,000	231,355	-	-	-	-	-	-	-	-	231,355

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
2020年	28,295	9,858	3,649	15,073	56,875	2,786	5,005	5,342	176	4,091	1,712	3,584	4,557	84,128
2021年	1,135	5,692	464	746	8,037	14,859	4,099	4,531	1,534	659	1,194	5,790	686	41,389
2022年	8,974	9,474	5,091	4,597	28,136	-	-	-	-	-	-	-	-	28,136

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

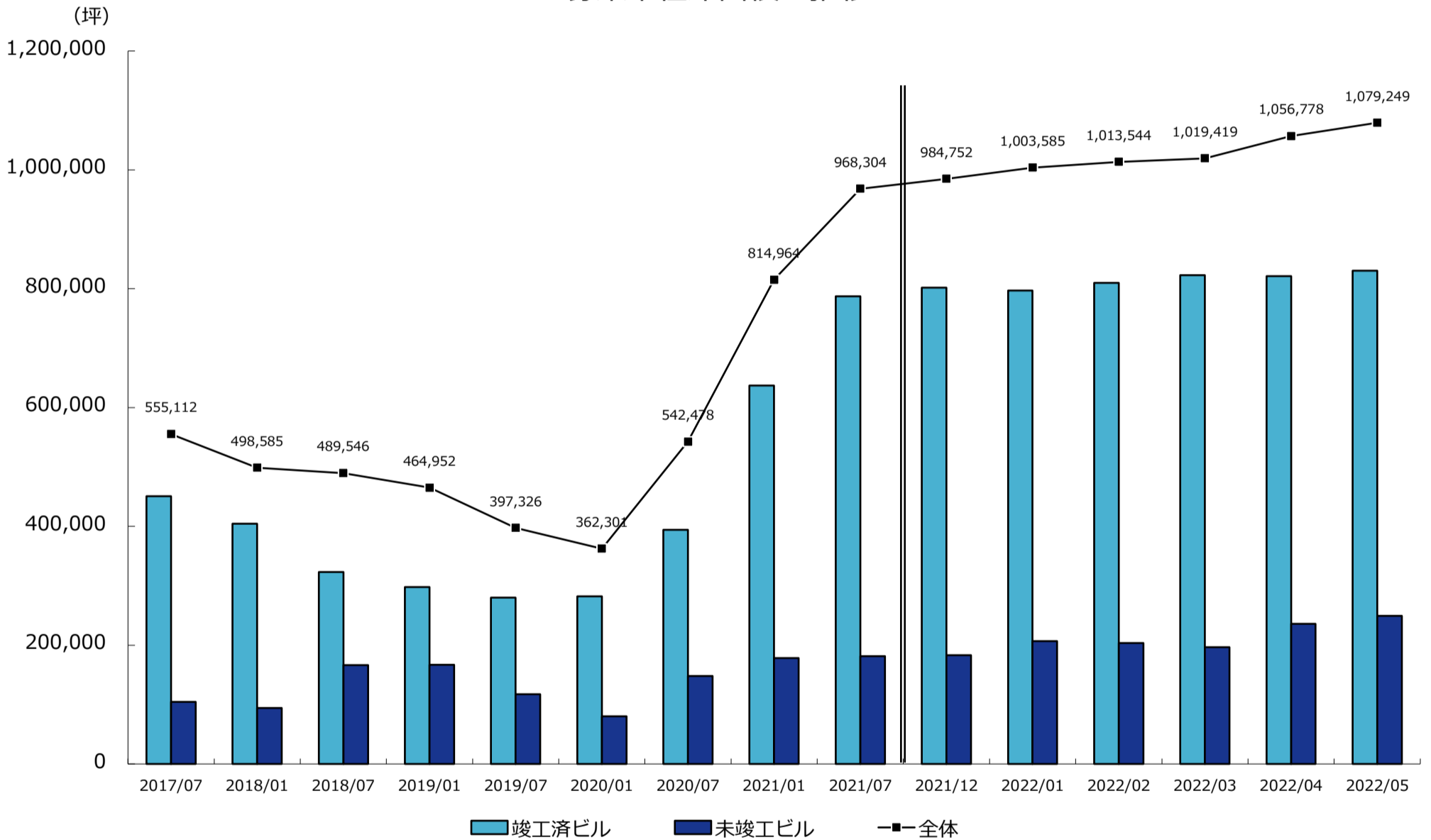
# 東京都心5区の募集中在庫面積

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・・・ 2022年5月1日時点の募集中在庫面積は1,079,249坪（5,183棟）で、前月より22,471坪（2.1%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は830,083坪（5,124棟）で、前月より9,135坪（1.1%）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76.9%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は249,166坪（59棟）で、前月より13,336坪（5.7%）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23.1%。

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	464,952	397,326	362,301	542,478	814,964	968,304
(棟数)	3,089	3,126	3,097	3,758	4,918	5,294

竣工済ビル計	297,864	279,951	282,227	394,181	636,683	787,085
未竣工ビル計	167,088	117,375	80,074	148,297	178,281	181,219

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	13,587	18,106	15,143	14,414	16,886	25,521
竣工済一年以上	284,277	261,845	267,084	379,767	619,797	761,564

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	118,190	53,833	46,705	99,750	135,855	138,243
一年以内の竣工	48,898	63,542	33,369	48,547	42,426	42,976

	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集ビル全体	984,752	1,003,585	1,013,544	1,019,419	1,056,778	1,079,249
(棟数)	5,189	5,189	5,201	5,207	5,148	5,183

竣工済ビル計	801,934	796,801	809,976	822,785	820,948	830,083
未竣工ビル計	182,818	206,784	203,568	196,634	235,830	249,166

竣工済一年以内	30,051	33,273	31,175	33,537	34,575	37,775
竣工済一年以上	771,883	763,528	778,801	789,248	786,373	792,308

一年以上先の竣工	148,524	174,389	164,863	86,013	68,094	136,478
一年以内の竣工	34,294	32,395	38,705	110,621	167,736	112,688

\* 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」で表示しています。

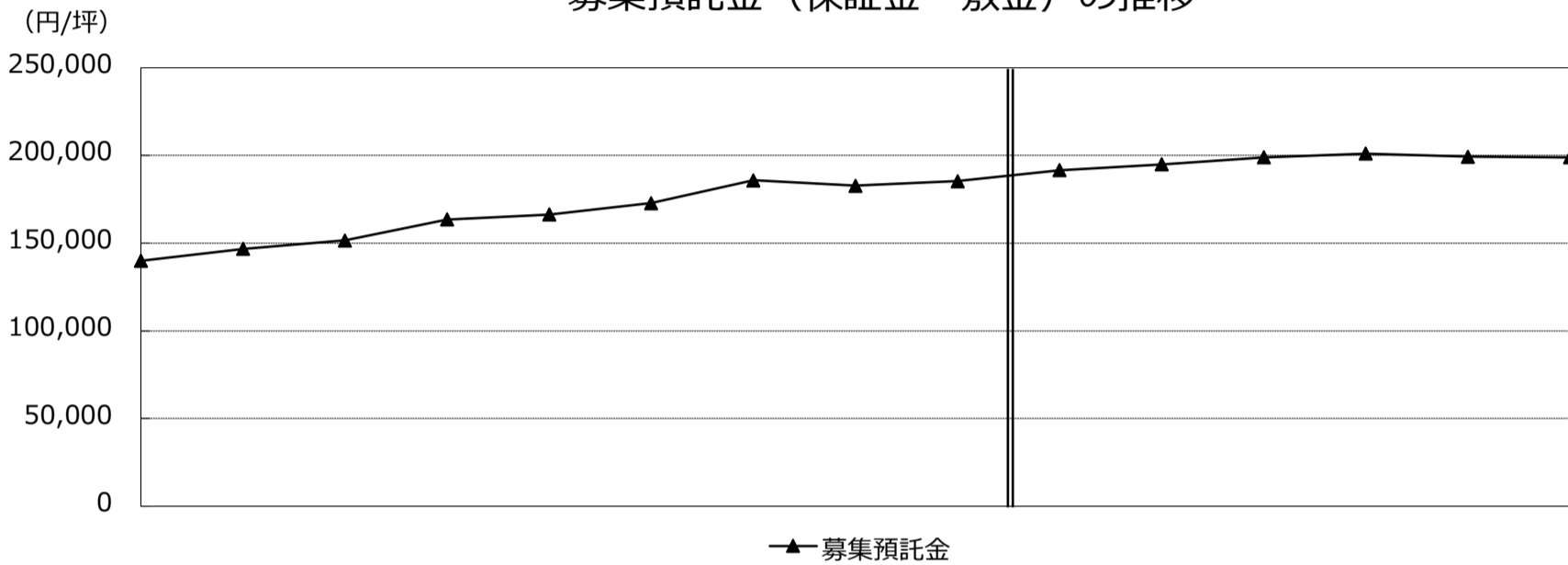
# 東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

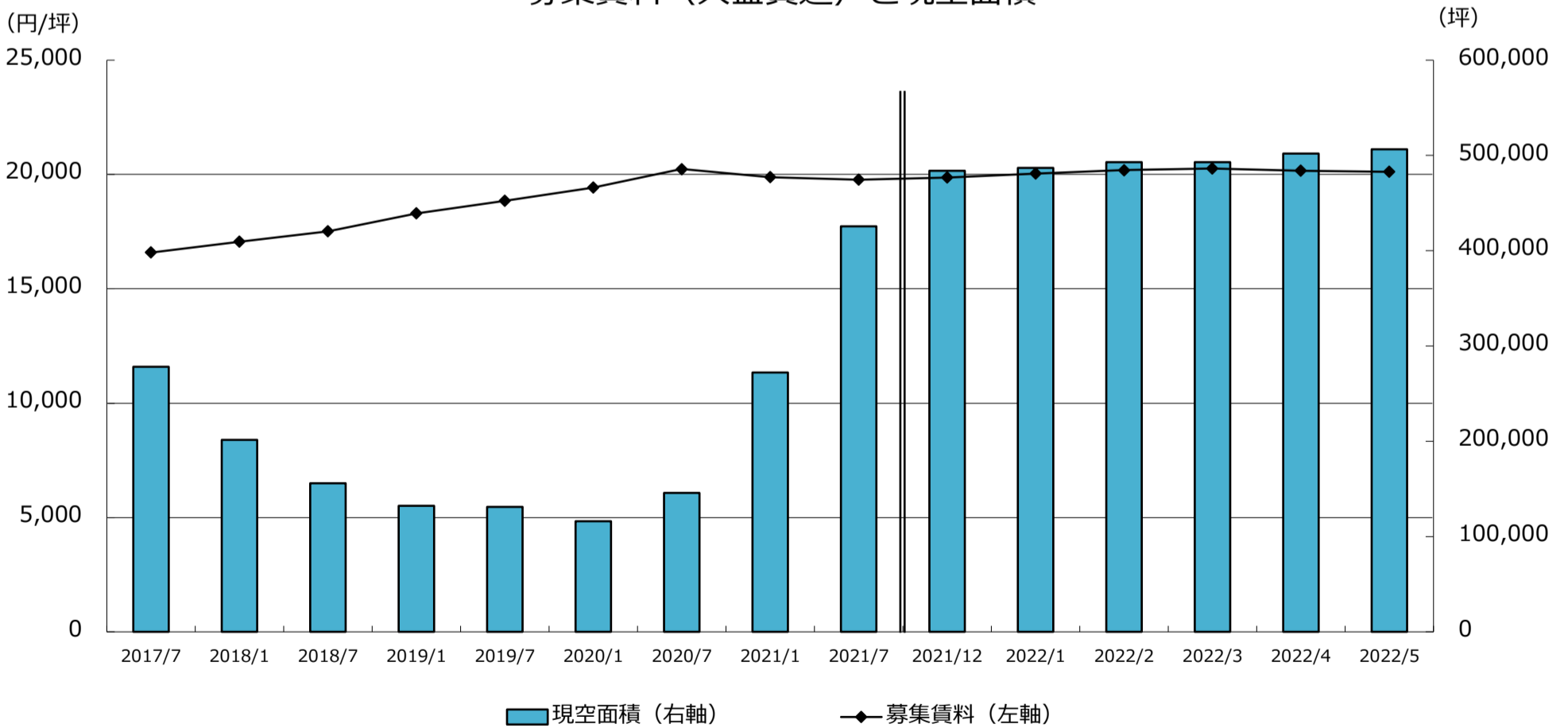
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2022年5月1日時点での募集預託金は198,913円（9.9ヶ月）で、前月の199,288円（9.9ヶ月）から375円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は20,122円で、前月の20,160円からは38円（0.2%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は506,642坪で、前月の501,887坪からは4,755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	163,473	166,297	172,829	185,820	182,762	185,315	191,577	194,964	199,001	201,024	199,288	198,913
募集賃料の推移	18,304	18,854	19,426	20,234	19,880	19,767	19,866	20,042	20,187	20,262	20,160	20,122
現空面積の推移	132,261	131,008	115,932	145,926	272,245	425,591	483,825	487,033	493,015	492,778	501,887	506,642

\* 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

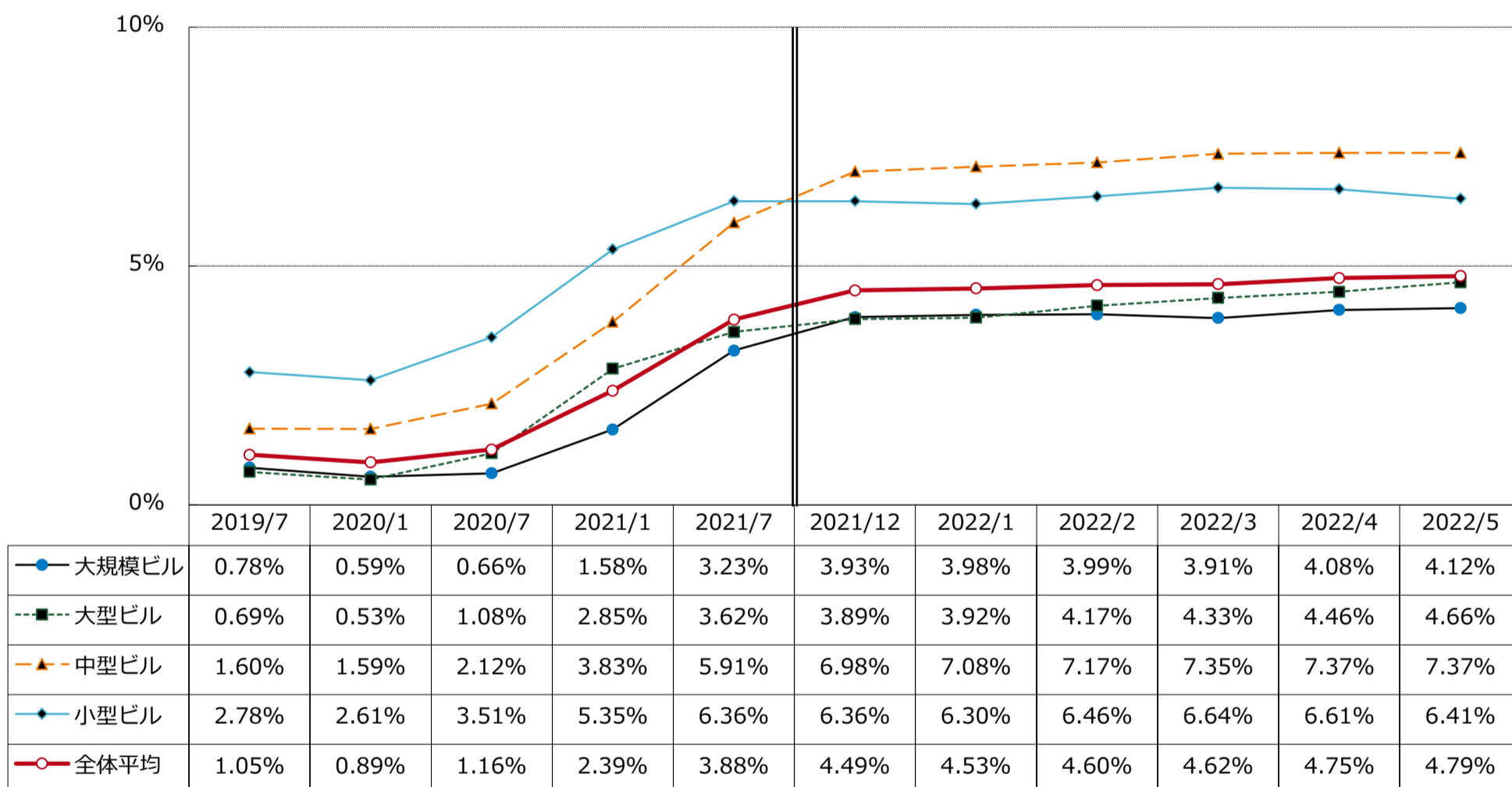
5月の大規模ビル空室率は 4.12%

2022年5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1,154棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は6,024,051坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が248,306坪あり、空室率は4.12%。前月の4.08%からは0.04%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

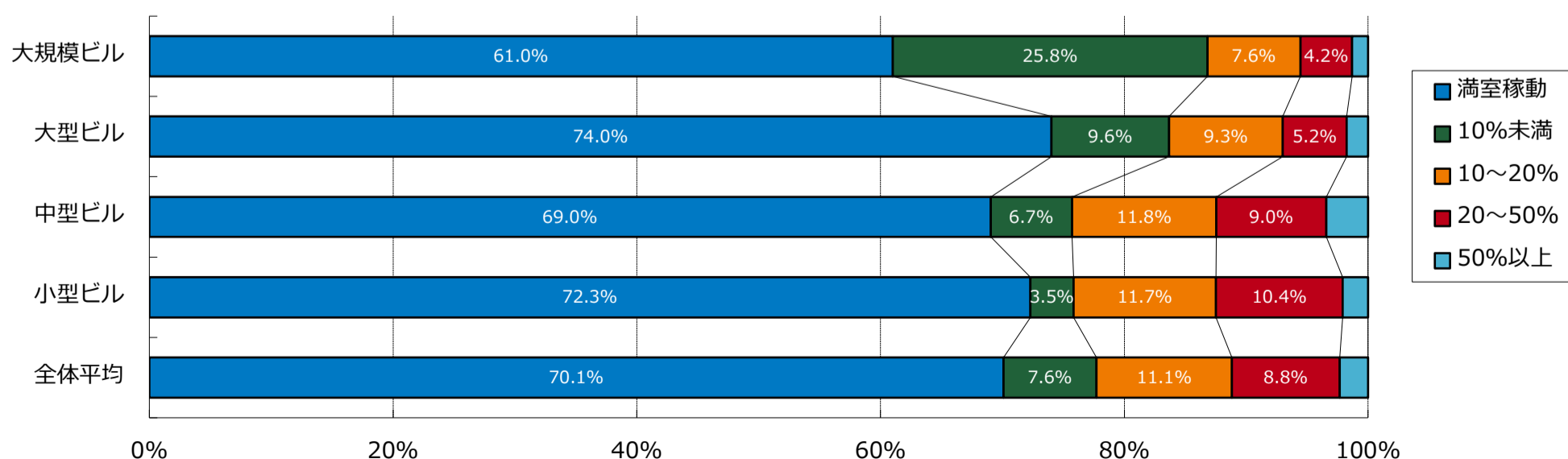
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	4.52%	4.67%	6.77%	6.14%	4.99%
23区	4.24%	4.52%	6.52%	5.83%	4.72%
都下三県	5.93%	5.25%	7.64%	7.81%	6.20%
周辺14区	4.65%	4.27%	4.82%	5.43%	4.72%
9区	4.18%	4.55%	6.80%	5.90%	4.72%
<b>5区</b>	<b>4.12%</b>	<b>4.66%</b>	<b>7.37%</b>	<b>6.41%</b>	<b>4.79%</b>
3区	4.15%	5.15%	7.82%	6.71%	4.91%

## 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。

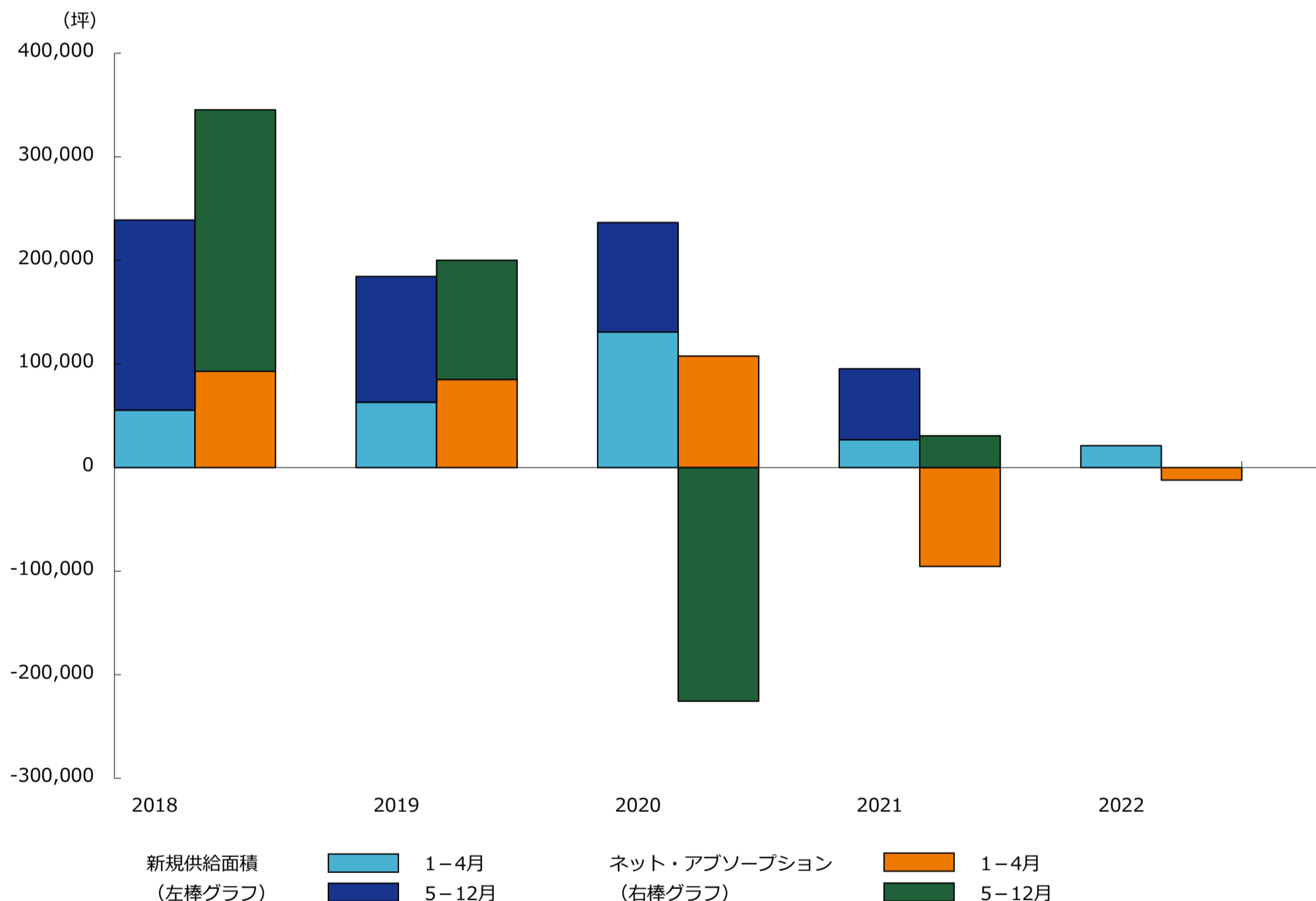
# 東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

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（吸収需要） ・ ・ 2022年4月のネット・アブソープションは-6,869坪。1月からの累計は-12,099坪。前年における同期間累計との対比では83,328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21,183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	22,630	55,131	23,934	5,973	107,668	-12,749	-35,227	-12,051	-36,318	-33,513	-52,976	-22,850	-19,840	-117,856
2021年	-12,899	-32,167	-49,838	-523	-95,427	-15,269	38,155	-14,130	5,390	-4,507	2,533	8,673	9,892	-64,690
2022年	-7,726	-7,792	10,288	-6,869	-12,099	-	-	-	-	-	-	-	-	-12,099

\* 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	57,136	38,223	14,771	130,853	31,729	9,064	28,407	4,095	23,205	700	7,378	1,169	236,600
2021年	4,011	3,401	18,355	1,155	26,922	2,164	48,775	1,415	2,424	4,938	1,926	2,105	4,759	95,428
2022年	5,449	5,017	8,451	2,266	21,183	-	-	-	-	-	-	-	-	21,183

\* 「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

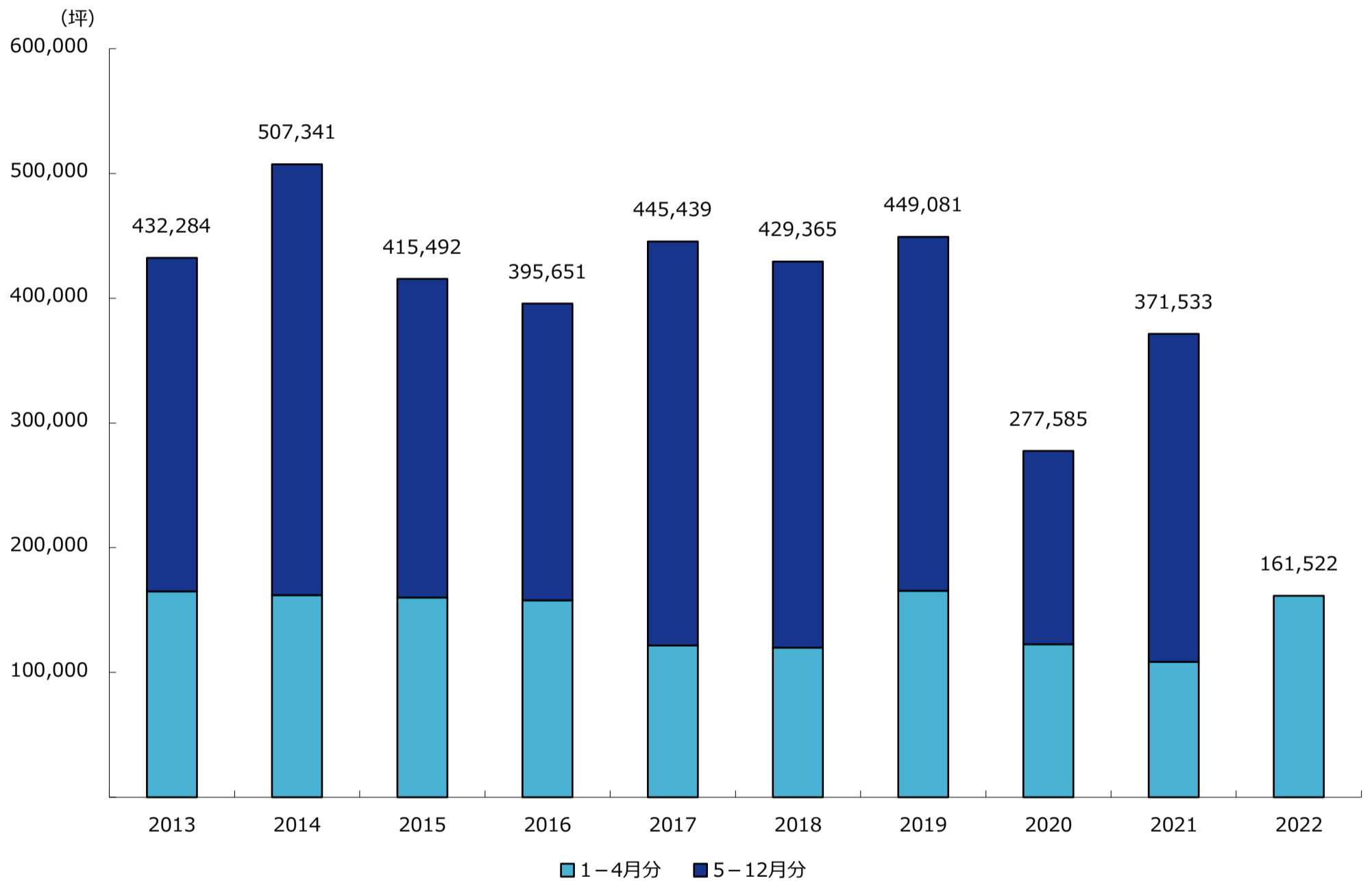
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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・・・2022年4月の成約面積は32,865坪で、前月を13,550坪（29.2%）下回った。前年同月比では8,913坪（37.2%）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161,522坪。その内、未竣工ビル（建築中）は26,990坪（16.7%）、竣工済ビルは134,532坪（83.3%）。

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	48,705	21,593	18,694	33,669	122,661	9,450	24,555	21,928	14,016	26,456	22,257	20,243	16,019	277,585
2021年	27,672	26,549	30,348	23,952	108,521	41,791	25,053	36,574	29,198	20,605	35,076	38,322	36,393	371,533
2022年	42,727	39,515	46,415	32,865	161,522	-	-	-	-	-	-	-	-	161,522

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	23,709	14,016	18,694	19,565	75,984	7,030	21,818	19,549	13,937	22,718	20,903	17,396	12,381	211,716
2021年	26,852	21,591	30,046	23,544	102,033	26,994	21,955	32,276	27,931	20,605	35,076	32,892	36,060	335,822
2022年	34,011	30,100	41,903	28,518	134,532	-	-	-	-	-	-	-	-	134,532

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	24,996	7,577	0	14,104	46,677	2,420	2,737	2,379	79	3,738	1,354	2,847	3,638	65,869
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	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）

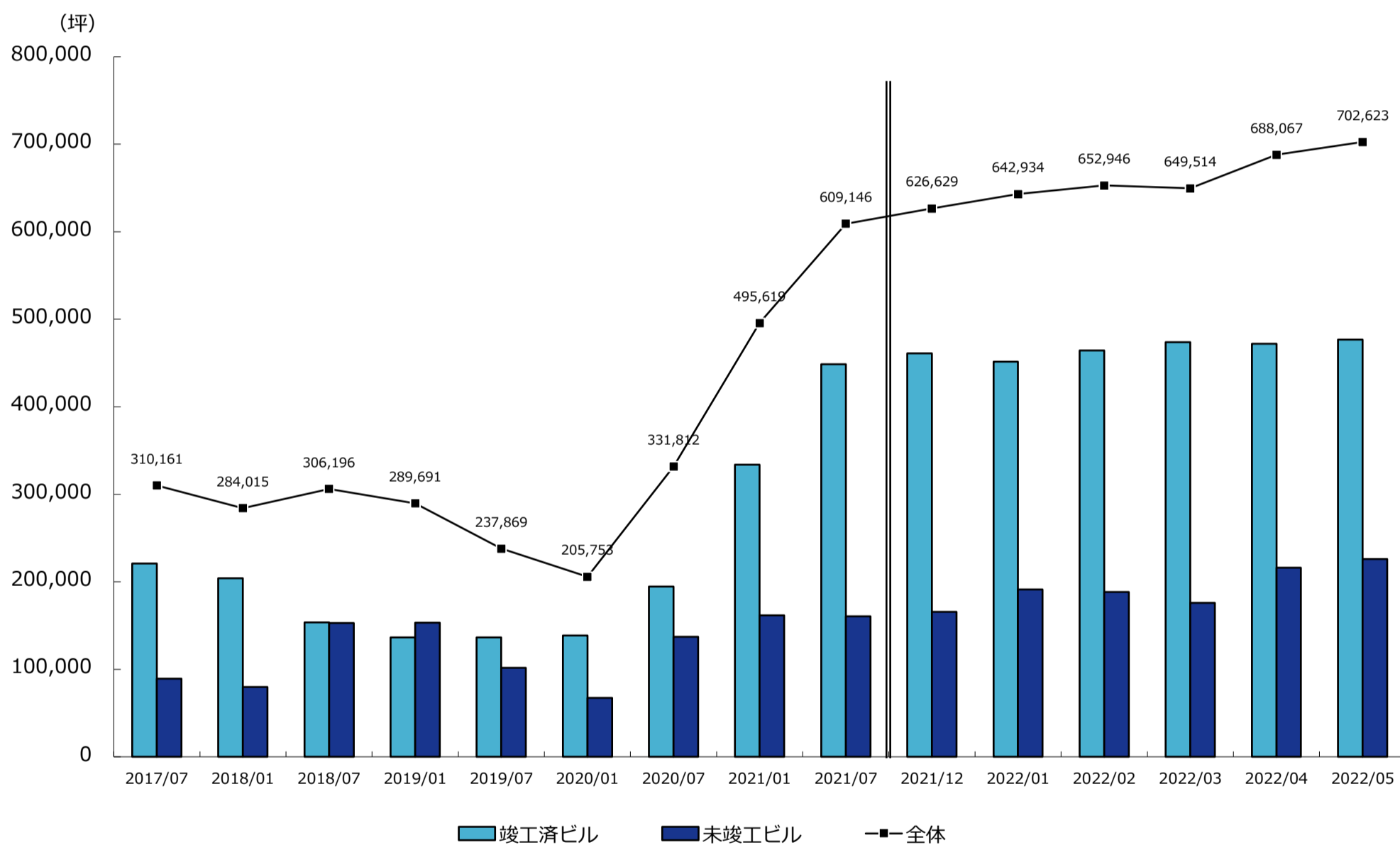
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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・・・ 2022年5月1日時点の募集中在庫面積は702,623坪（622棟）で、前月より14,556坪（2.1%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は476,800坪（599棟）で、前月より4,725坪（1.0%）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67.9%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は225,823坪（23棟）で、前月より9,831坪（4.6%）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32.1%。

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	289,691	237,869	205,753	331,812	495,619	609,146
(棟数)	265	281	264	334	531	602

竣工済ビル計	136,511	136,336	138,449	194,523	333,844	448,693
未竣工ビル計	153,180	101,533	67,304	137,289	161,775	160,453

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	5,428	10,833	6,700	5,876	6,155	9,132
竣工済一年以上	131,083	125,503	131,749	188,647	327,689	439,561

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	116,687	49,900	44,844	98,874	132,483	137,818
一年以内の竣工	36,493	51,633	22,460	38,415	29,292	22,635

	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集ビル全体	626,629	642,934	652,946	649,514	688,067	702,623
(棟数)	592	602	607	606	610	622

竣工済ビル計	461,137	451,718	464,435	473,718	472,075	476,800
未竣工ビル計	165,492	191,216	188,511	175,796	215,992	225,823

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	451,167	442,345	456,197	464,771	463,340	467,088

一年以上先の竣工	148,399	174,264	164,450	83,128	65,209	134,278
一年以内の竣工	17,093	16,952	24,061	92,668	150,783	91,545

\* 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）

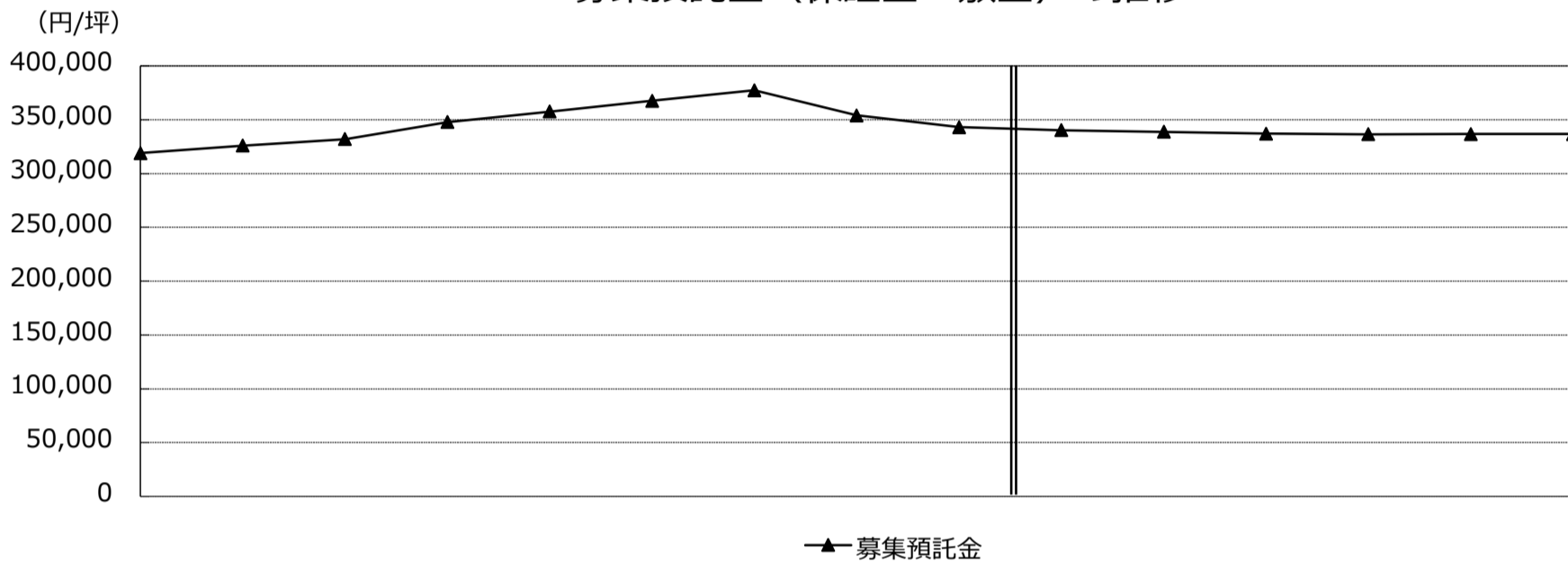
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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。

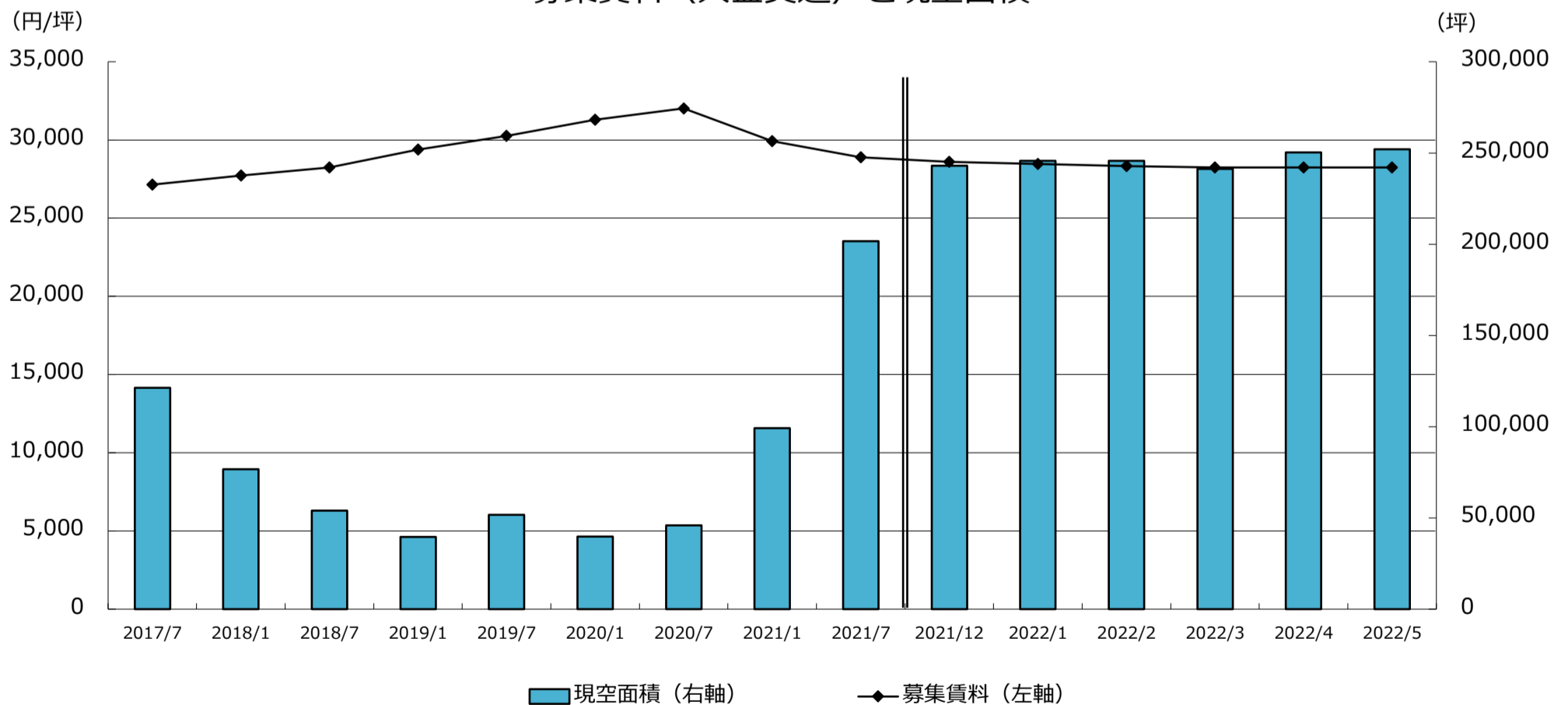
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2022年5月1日時点での募集預託金は336,591円（11.9ヶ月）で、前月の336,673円（11.9ヶ月）から82円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は28,238円で、前月の28,246円からは8円（0.0%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は252,119坪で、前月の250,349坪からは1,770坪（0.7%）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



	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	347,772	357,519	367,539	377,370	353,904	343,035	340,237	338,734	337,036	336,467	336,673	336,591
募集賃料の推移	29,387	30,257	31,293	32,019	29,921	28,897	28,605	28,472	28,328	28,240	28,246	28,238
現空面積の推移	39,500	51,644	39,831	46,009	99,098	201,634	243,070	245,615	245,625	241,205	250,349	252,119

\* 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.