

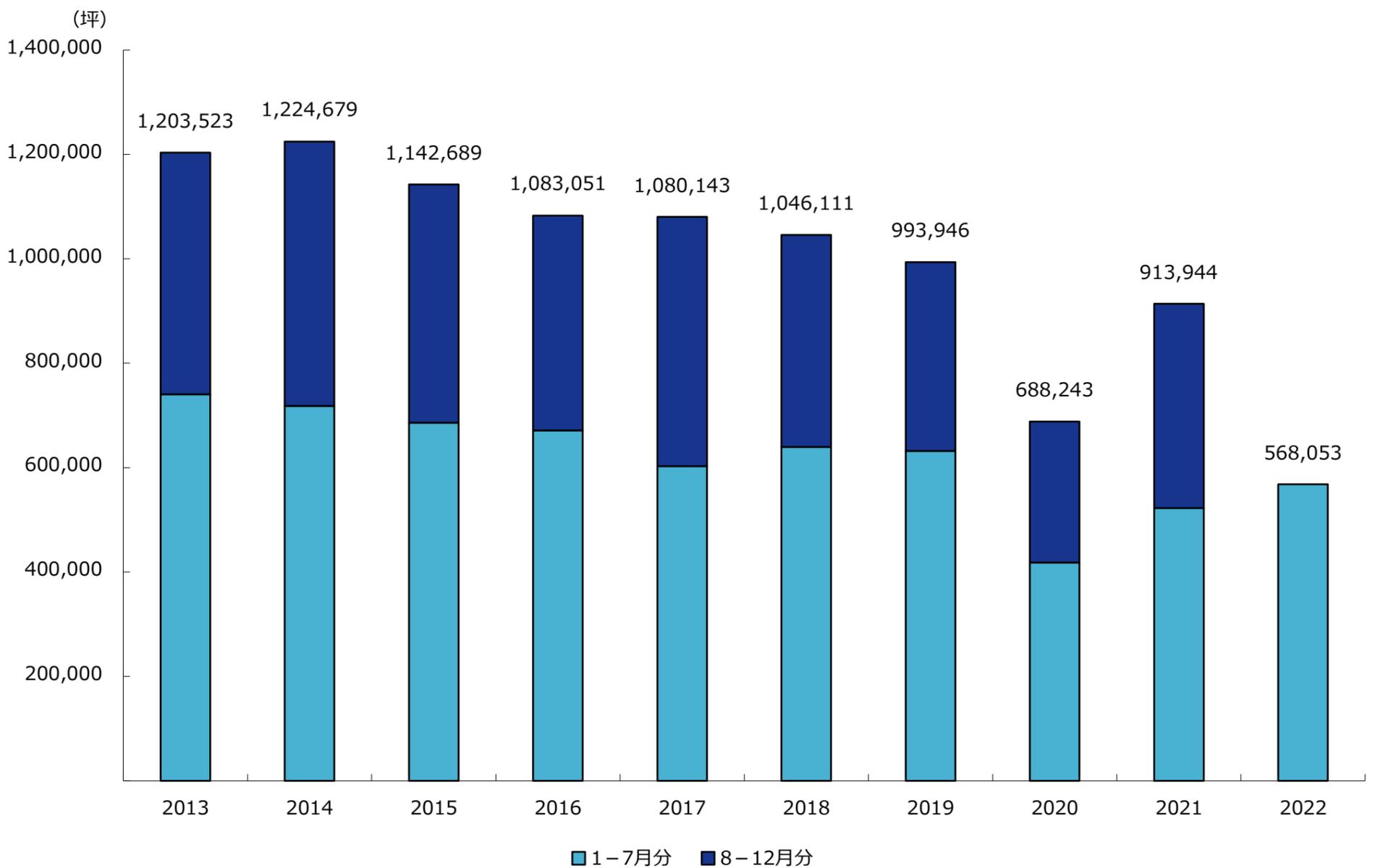
東京23区の成約面積

※ 「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7月の成約面積は 73,575坪で、前月を 4,059坪 (5.2%) 下回った。前年同月比では4,125坪 (5.3%) のマイナスだった。

成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は568,053坪。その内、未竣工ビル (建築中) は 55,951坪 (9.8%) 、竣工済ビルは512,102坪 (90.2%) 。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2020年	90,229	58,759	62,232	58,731	26,826	59,665	61,789	418,231	43,660	60,753	55,613	56,832	53,154	688,243
2021年	76,463	64,221	80,975	71,289	77,441	74,336	77,700	522,425	71,709	58,354	90,496	89,739	81,221	913,944
2022年	76,670	67,221	94,564	80,778	97,611	77,634	73,575	568,053	-	-	-	-	-	568,053

年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2020年	60,510	46,386	58,309	36,588	21,747	53,946	55,095	332,581	43,414	56,535	53,901	52,345	48,295	587,071
2021年	75,264	58,083	80,511	64,991	62,335	69,487	73,169	483,840	70,175	57,695	89,302	83,949	80,366	865,327
2022年	67,450	57,444	89,473	75,523	80,846	69,527	71,839	512,102	-	-	-	-	-	512,102

年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2020年	29,719	12,373	3,923	22,143	5,079	5,719	6,694	85,650	246	4,218	1,712	4,487	4,859	101,172
2021年	1,199	6,138	464	6,298	15,106	4,849	4,531	38,585	1,534	659	1,194	5,790	855	48,617
2022年	9,220	9,777	5,091	5,255	16,765	8,107	1,736	55,951	-	-	-	-	-	55,951

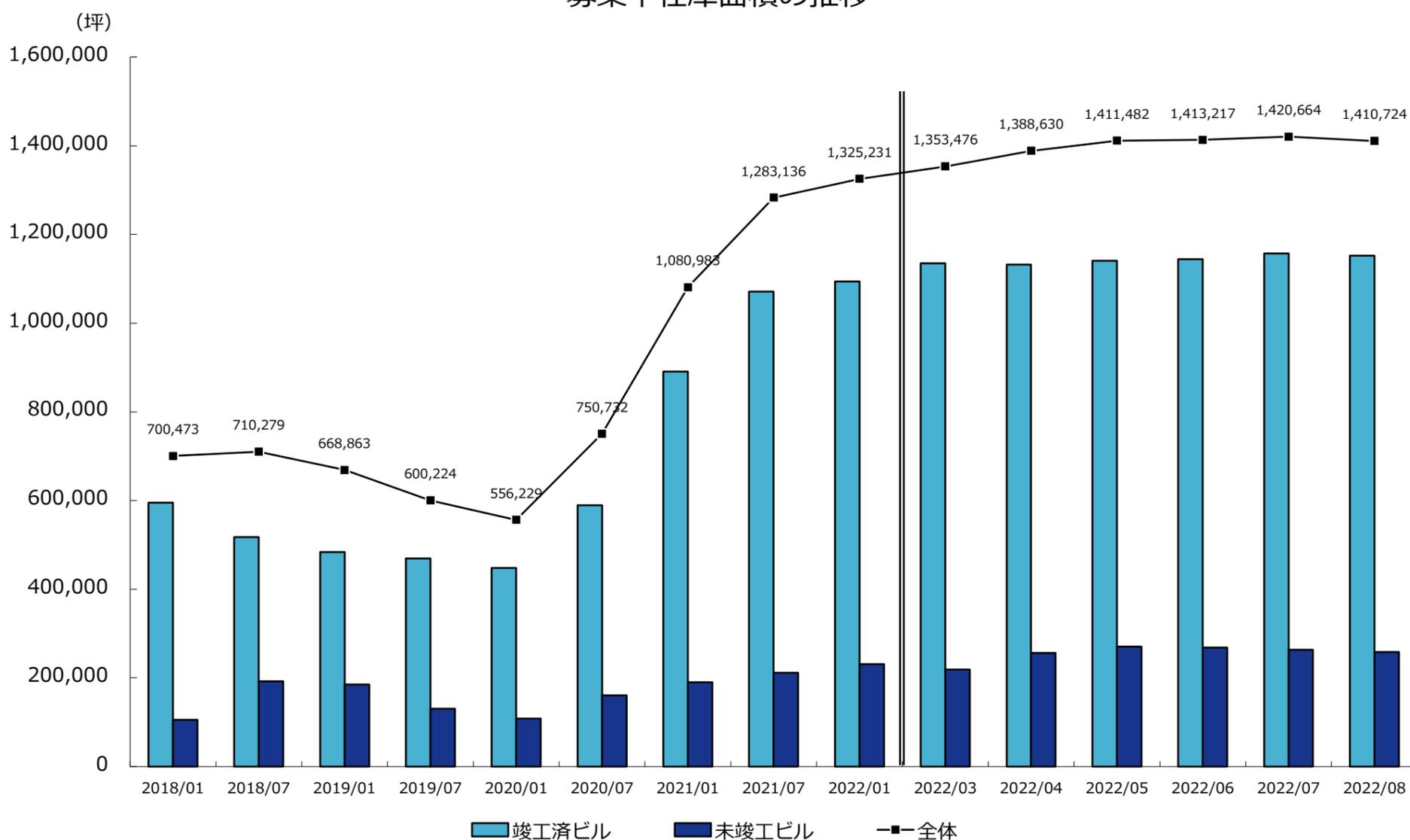
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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8月1日時点の募集中在庫面積は1,410,724坪（7,340棟）で、前月より9,940坪（0.7%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は1,152,464坪（7,273棟）で、前月より4,640坪（0.4%）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81.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は258,260坪（67棟）で、前月より5,300坪（2.0%）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18.3%。

募集中在庫面積の推移



	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1
募集ビル全体	600,224	556,229	750,732	1,080,983	1,283,136	1,325,231
(棟数)	4,945	4,798	5,731	7,139	7,622	7,401

	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8
募集ビル全体	1,353,476	1,388,630	1,411,482	1,413,217	1,420,664	1,410,724
(棟数)	7,425	7,385	7,421	7,381	7,366	7,340

	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1
竣工済ビル計	469,215	447,733	589,653	890,691	1,071,319	1,094,115
未竣工ビル計	131,009	108,496	161,079	190,292	211,817	231,116

	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8
竣工済ビル計	1,134,671	1,132,401	1,140,826	1,144,598	1,157,104	1,152,464
未竣工ビル計	218,805	256,229	270,656	268,619	263,560	258,260

《竣工済ビルの内訳》

	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1
竣工済一年以内	21,494	17,987	20,268	23,117	30,778	57,359
竣工済一年以上	447,721	429,746	569,385	867,574	1,040,541	1,036,756

	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8
竣工済一年以内	59,005	58,319	62,036	59,325	63,955	64,154
竣工済一年以上	1,075,666	1,074,082	1,078,790	1,085,273	1,093,149	1,088,310

《未竣工ビルの内訳》

	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1
一年以上先の竣工	53,833	65,080	110,405	135,855	146,321	192,237
一年以内の竣工	77,176	43,416	50,674	54,437	65,496	38,879

	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8
一年以上先の竣工	103,861	84,614	153,937	85,442	68,053	67,609
一年以内の竣工	114,944	171,615	116,719	183,177	195,507	190,651

* 2018年1月から2022年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

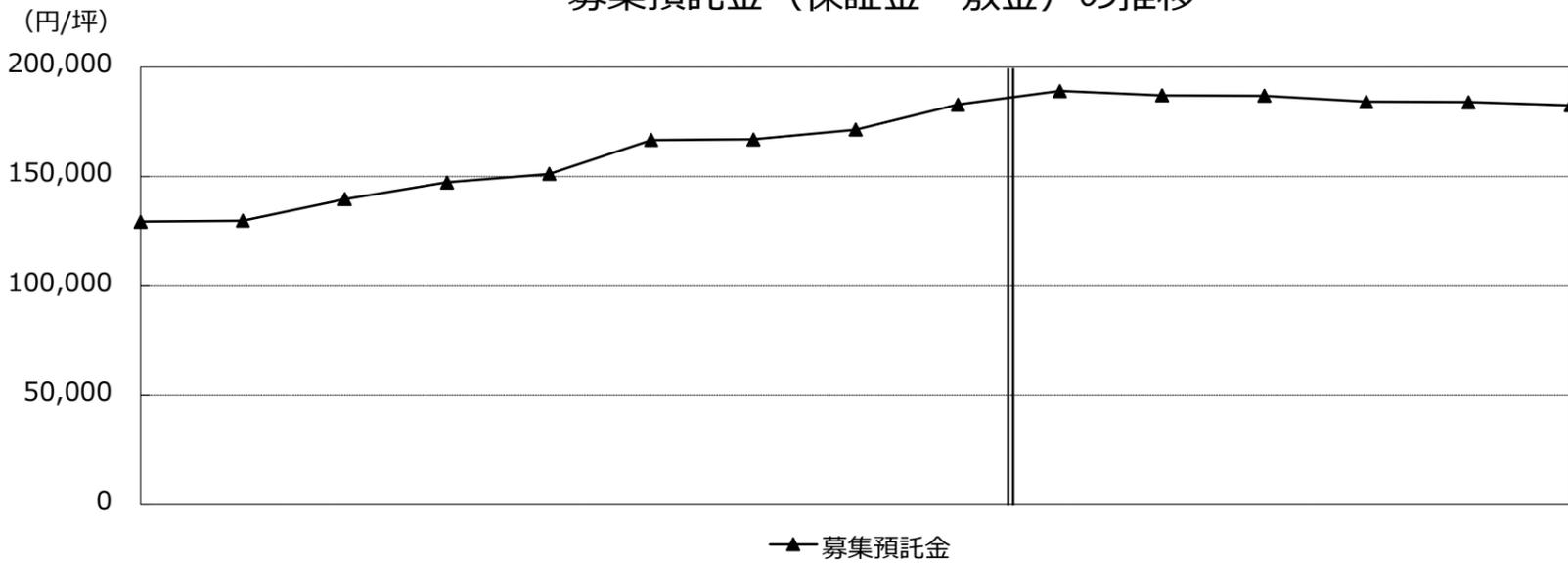
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の募集条件と現空面積

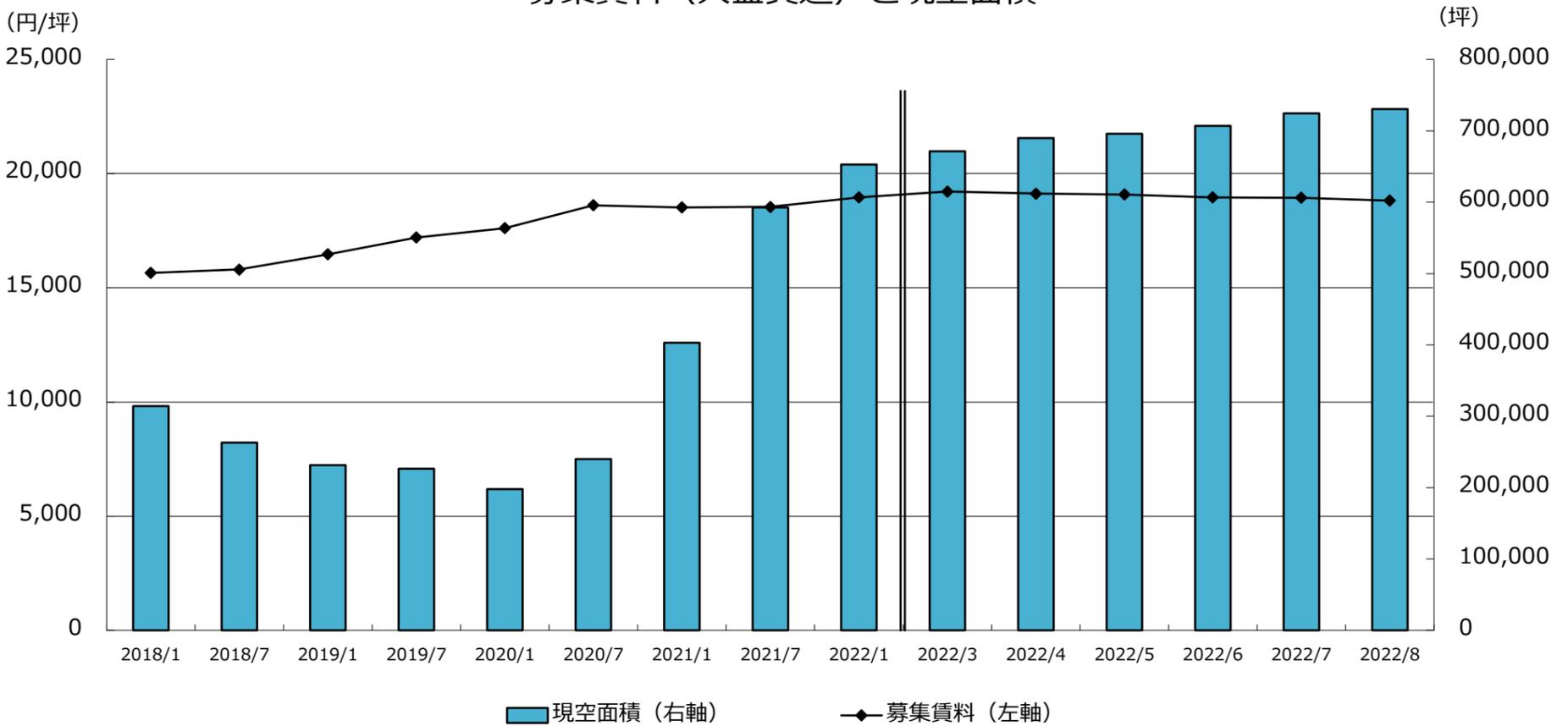
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2022年8月1日時点での募集預託金は182,595円（9.7ヶ月）で、前月の184,017円（9.7ヶ月）から1,422円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は18,811円で、前月の18,945円からは134円（0.7%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は730,564坪で、前月の724,660坪からは5,904坪（0.8%）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



	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8
募集預託金推移	147,330	151,242	166,737	167,045	171,422	182,906	189,142	187,141	186,935	184,243	184,017	182,595
募集賃料の推移	17,202	17,613	18,618	18,519	18,543	18,952	19,217	19,122	19,077	18,960	18,945	18,811
現空面積の推移	226,244	197,832	240,068	403,106	592,544	652,497	671,386	689,693	695,928	706,757	724,660	730,564

* 2018年1月から2022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

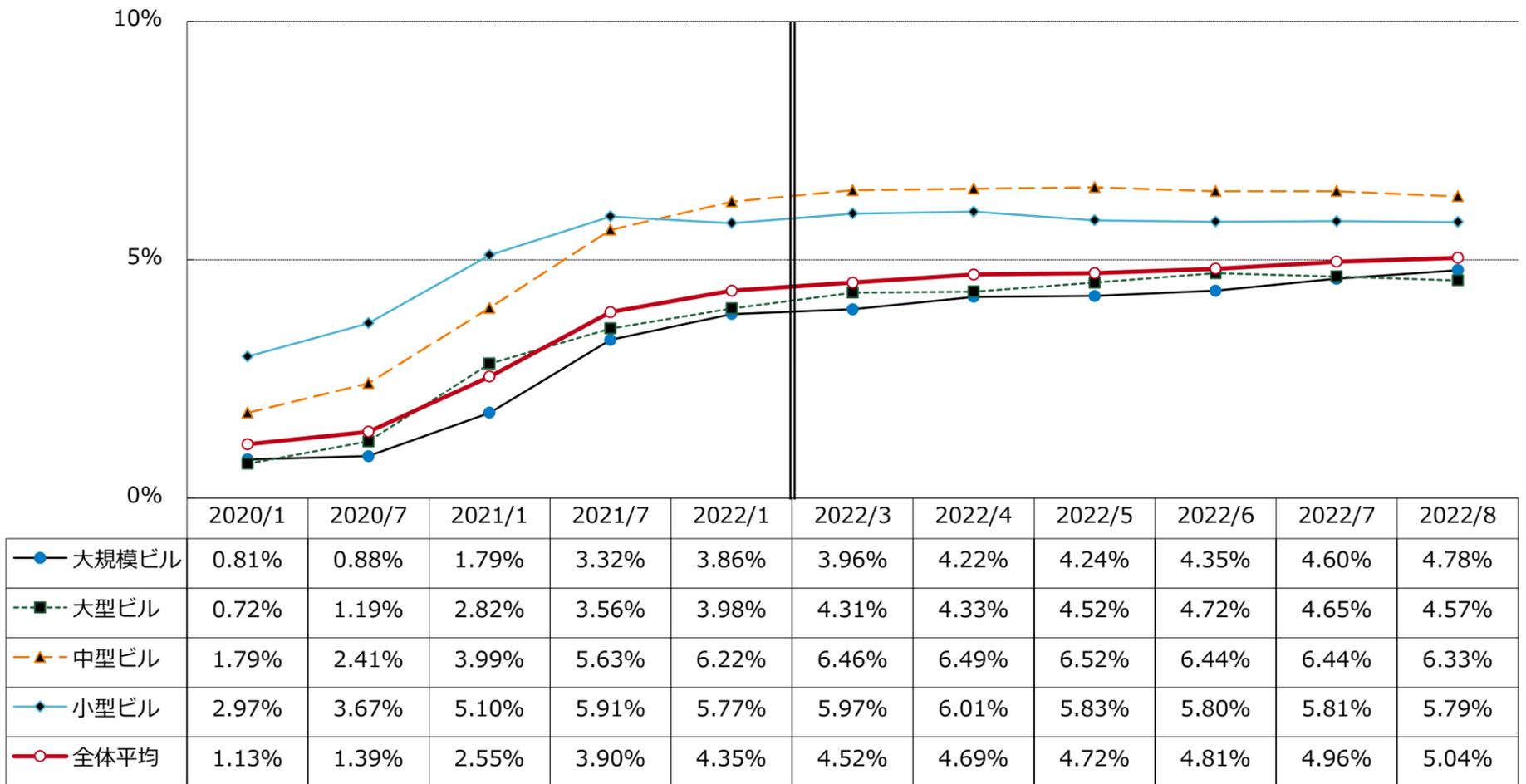
8月の大規模ビル空室率は 4.78%

2022年8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1,627棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は7,986,160坪。
そのうち現空面積（=未稼働スペース）が381,866坪あり、空室率は4.78%。前月の4.60%からは0.18%上昇した。
7月竣工の調査対象ビルは2棟で、貸付総面積は14,730坪。うち5,413坪が未成約のため、竣工時点での空室率は36.75%。

当月の空室率

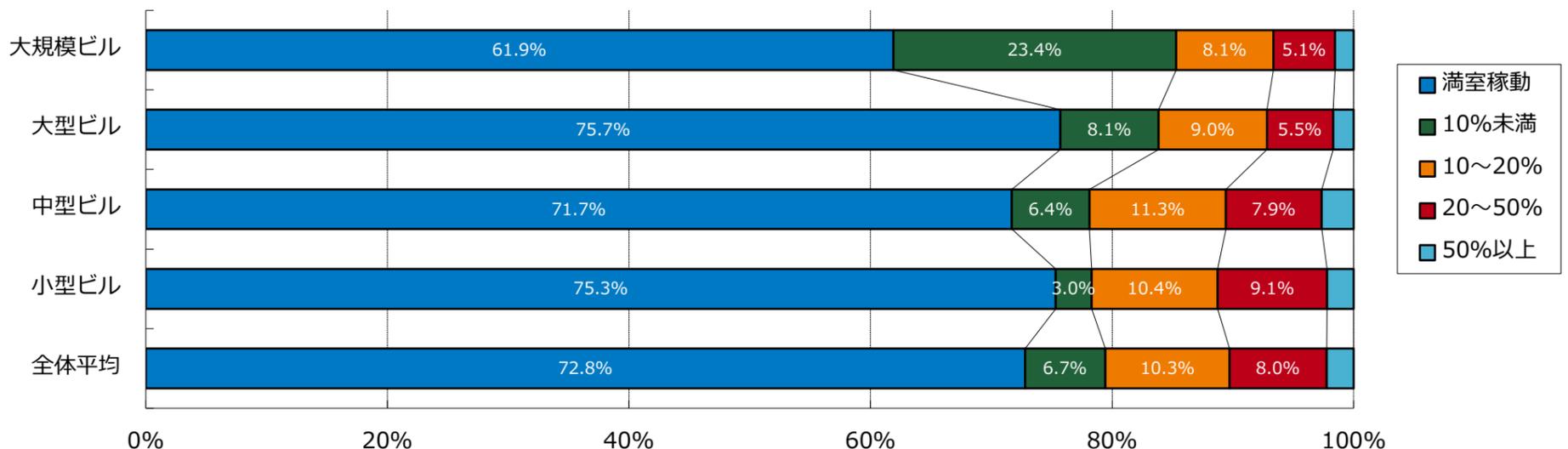
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	5.01%	4.63%	6.62%	6.08%	5.25%
23区	4.78%	4.57%	6.33%	5.79%	5.04%
都下三県	6.16%	4.87%	7.66%	7.62%	6.25%
周辺14区	5.42%	4.49%	5.28%	5.51%	5.31%
9区	4.68%	4.57%	6.50%	5.84%	5.00%
5区	4.67%	4.68%	6.99%	6.25%	5.09%
3区	4.89%	5.10%	7.51%	6.73%	5.37%

空室率の推移



* 2020年1月から2022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



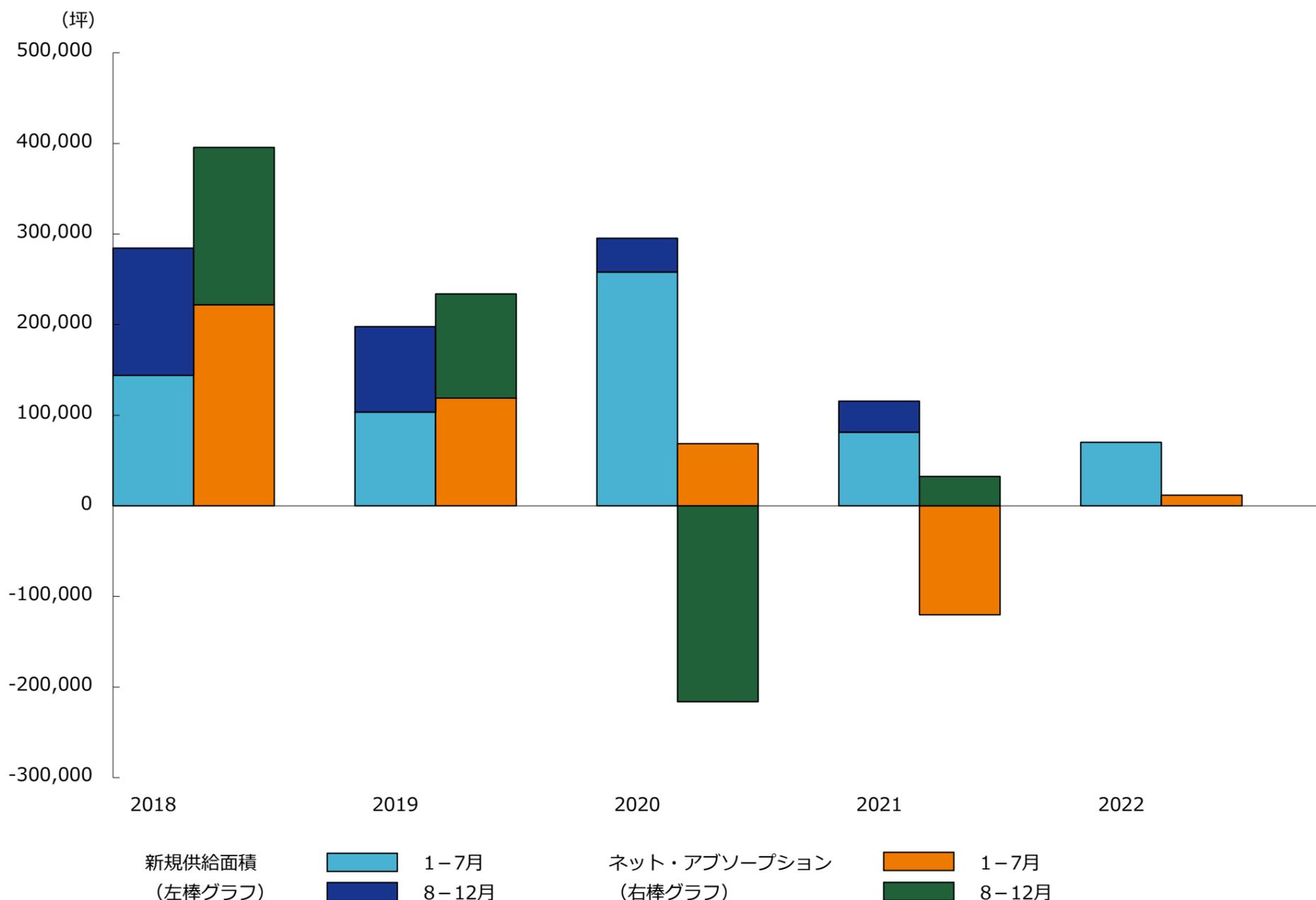
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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（吸収需要） ・ ・ 2022年7月のネット・アブソープションは+22,608坪。1月からの累計は+11,753坪。前年における同期間累計との対比では132,001坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2022年7月の新規供給面積は17,968坪。1月からの累計は70,102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	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2020年	22,297	51,015	50,793	12,553	-257	-51,577	-16,212	68,612	-43,158	-47,181	-70,193	-33,541	-22,133	-147,594
2021年	-9,651	-43,570	-56,533	-8,201	-18,812	35,539	-19,020	-120,248	23,317	-6,860	-1,145	13,460	3,624	-87,852
2022年	-10,259	-9,585	18,122	-6,159	5,834	-8,808	22,608	11,753	-	-	-	-	-	11,753

* 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	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2020年	20,723	57,781	66,096	28,089	44,943	9,112	31,311	258,055	4,183	23,710	869	7,378	1,169	295,364
2021年	4,011	4,065	18,355	1,431	2,548	48,990	1,870	81,270	20,139	5,203	1,926	2,105	4,929	115,572
2022年	6,010	14,702	15,852	2,266	9,606	3,698	17,968	70,102	-	-	-	-	-	70,102

* 「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）

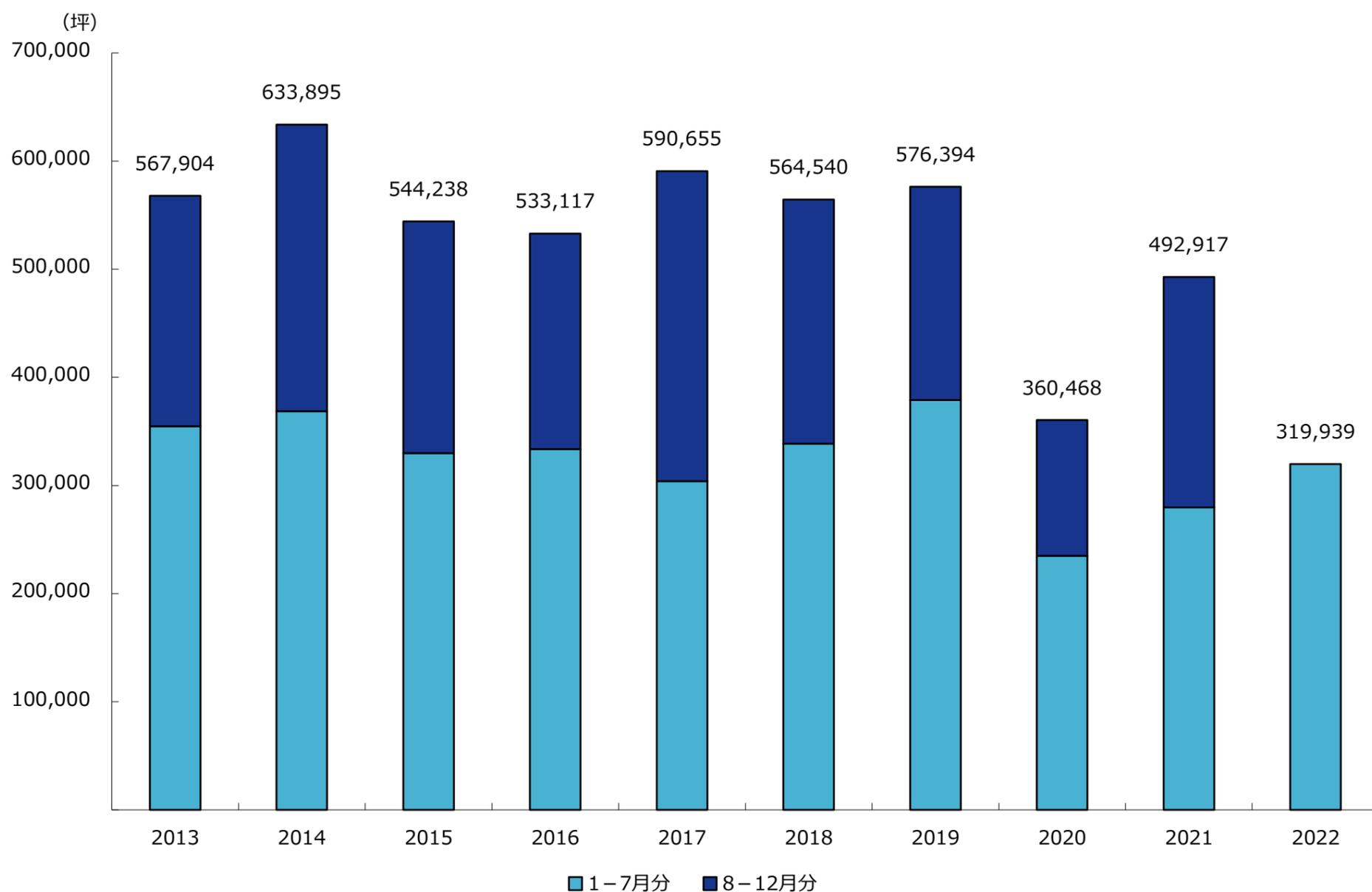
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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7月の成約面積は34,143坪で、前月を3,325坪（8.9%）下回った。前年同月比では12,862坪（27.4%）のマイナスだった。

成約面積の構成・・・今年成約した面積の累計は319,939坪。その内、未竣工ビル（建築中）は49,520坪（15.5%）、竣工済ビルは270,419坪（84.5%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2020年	56,150	30,416	26,656	45,405	14,234	31,427	30,668	234,956	20,174	30,779	26,120	25,654	22,785	360,468
2021年	41,967	31,453	40,981	36,947	48,229	33,064	47,005	279,646	37,447	27,075	47,246	53,136	48,367	492,917
2022年	48,206	43,130	52,560	43,482	60,950	37,468	34,143	319,939	-	-	-	-	-	319,939

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2020年	30,180	20,324	26,656	24,231	9,560	28,690	26,963	166,604	20,095	27,041	24,766	22,807	19,147	280,460
2021年	41,147	26,495	40,679	31,260	33,432	29,966	42,707	245,686	36,180	27,075	47,246	47,706	47,865	451,758
2022年	39,490	33,715	48,048	39,135	45,303	30,750	33,978	270,419	-	-	-	-	-	270,419

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2020年	25,970	10,092	0	21,174	4,674	2,737	3,705	68,352	79	3,738	1,354	2,847	3,638	80,008
2021年	820	4,958	302	5,687	14,797	3,098	4,298	33,960	1,267	0	0	5,430	502	41,159
2022年	8,716	9,415	4,512	4,347	15,647	6,718	165	49,520	-	-	-	-	-	49,520

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

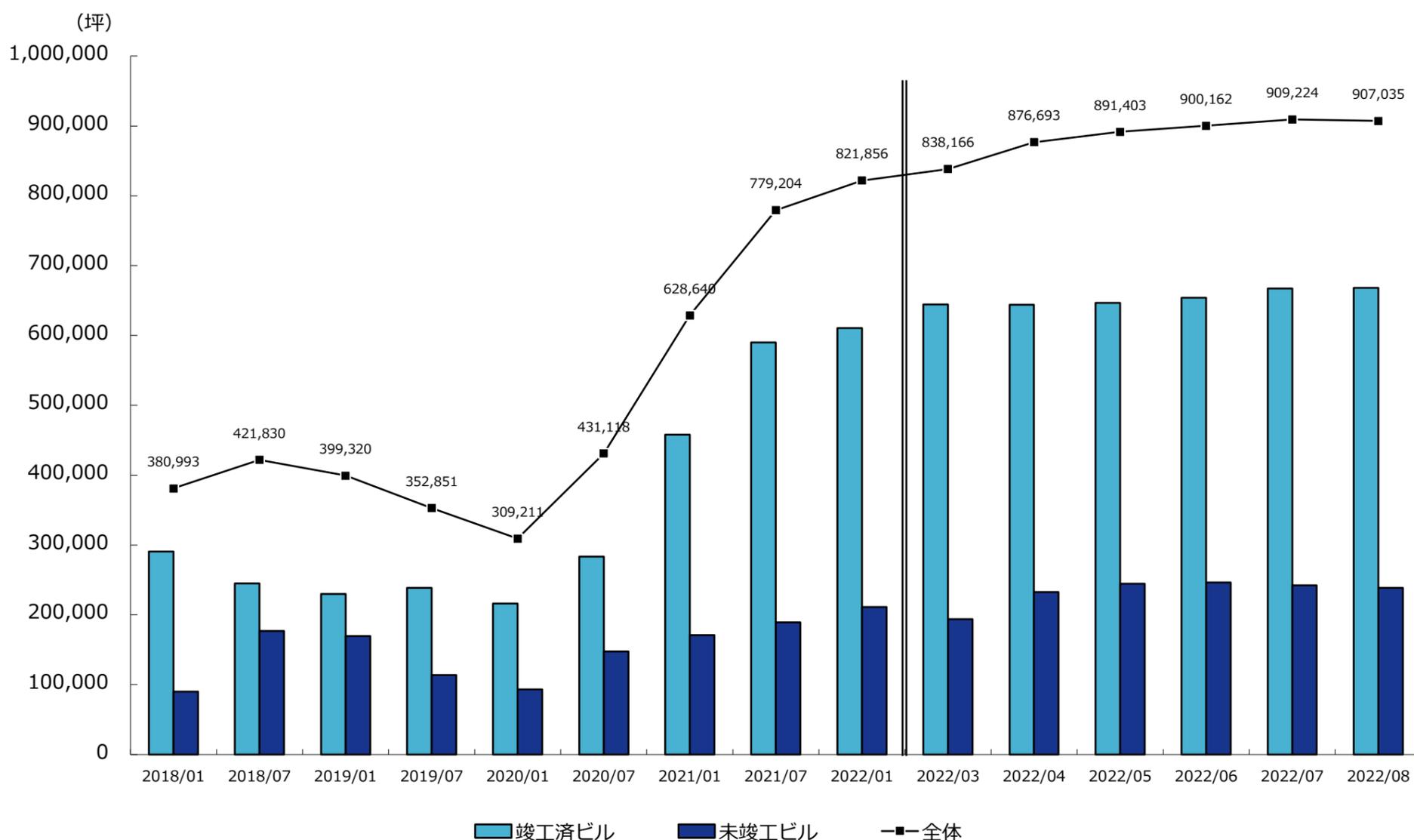
東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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8月1日時点の募集中在庫面積は907,035坪（848棟）で、前月より2,189坪（0.2%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は668,290坪（820棟）で、前月より1,153坪（0.2%）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73.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は238,745坪（28棟）で、前月より3,342坪（1.4%）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26.3%。

募集中在庫面積の推移



	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1
募集ビル全体	352,851	309,211	431,118	628,640	779,204	821,856
(棟数)	423	394	474	743	828	821

竣工済ビル計	238,833	216,034	283,391	457,850	590,156	610,677
未竣工ビル計	114,018	93,177	147,727	170,790	189,048	211,179

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	11,474	6,754	8,427	9,209	11,084	30,003
竣工済一年以上	227,359	209,280	274,964	448,641	579,072	580,674

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	49,900	62,338	109,312	132,483	145,896	192,112
一年以内の竣工	64,118	30,839	38,415	38,307	43,152	19,067

	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8
募集ビル全体	838,166	876,693	891,403	900,162	909,224	907,035
(棟数)	830	835	846	840	843	848

竣工済ビル計	644,522	643,863	646,642	654,005	667,137	668,290
未竣工ビル計	193,644	232,830	244,761	246,157	242,087	238,745

竣工済一年以内	31,581	28,863	29,840	25,057	30,604	28,973
竣工済一年以上	612,941	615,000	616,802	628,948	636,533	639,317

一年以上先の竣工	100,976	81,729	151,342	83,923	65,140	67,304
一年以内の竣工	92,668	151,101	93,419	162,234	176,947	171,441

* 2018年1月から2022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。

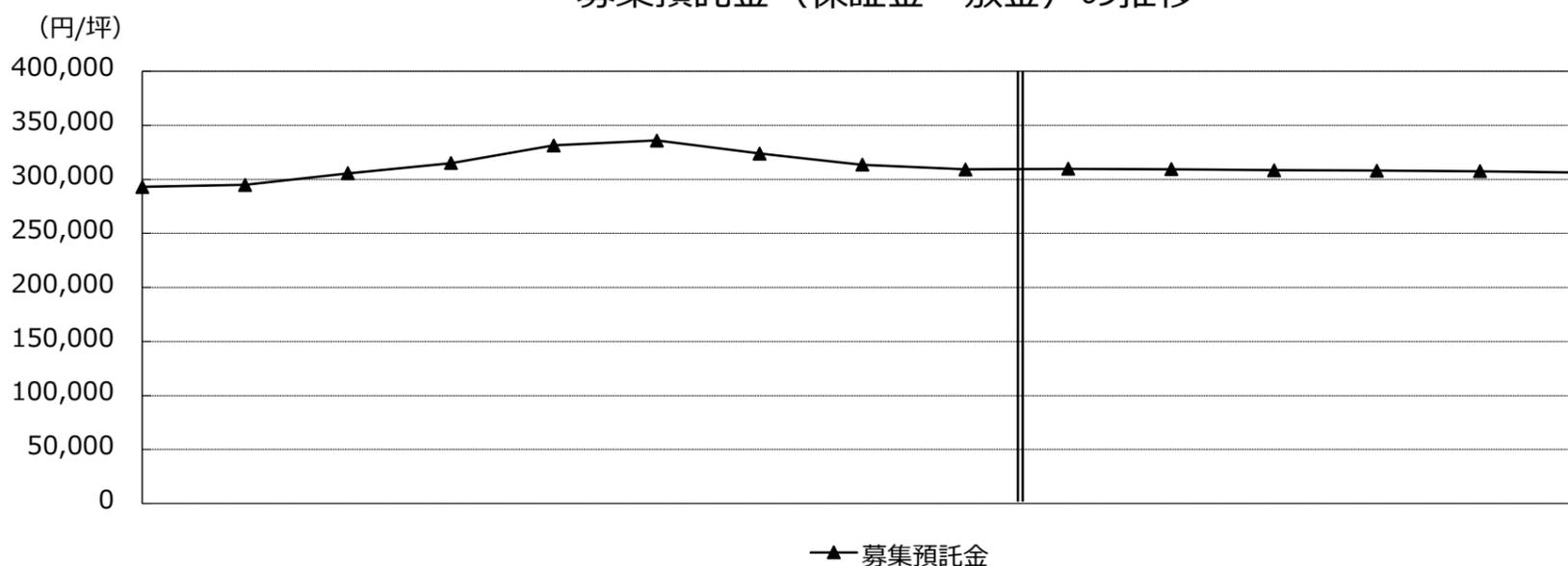
東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

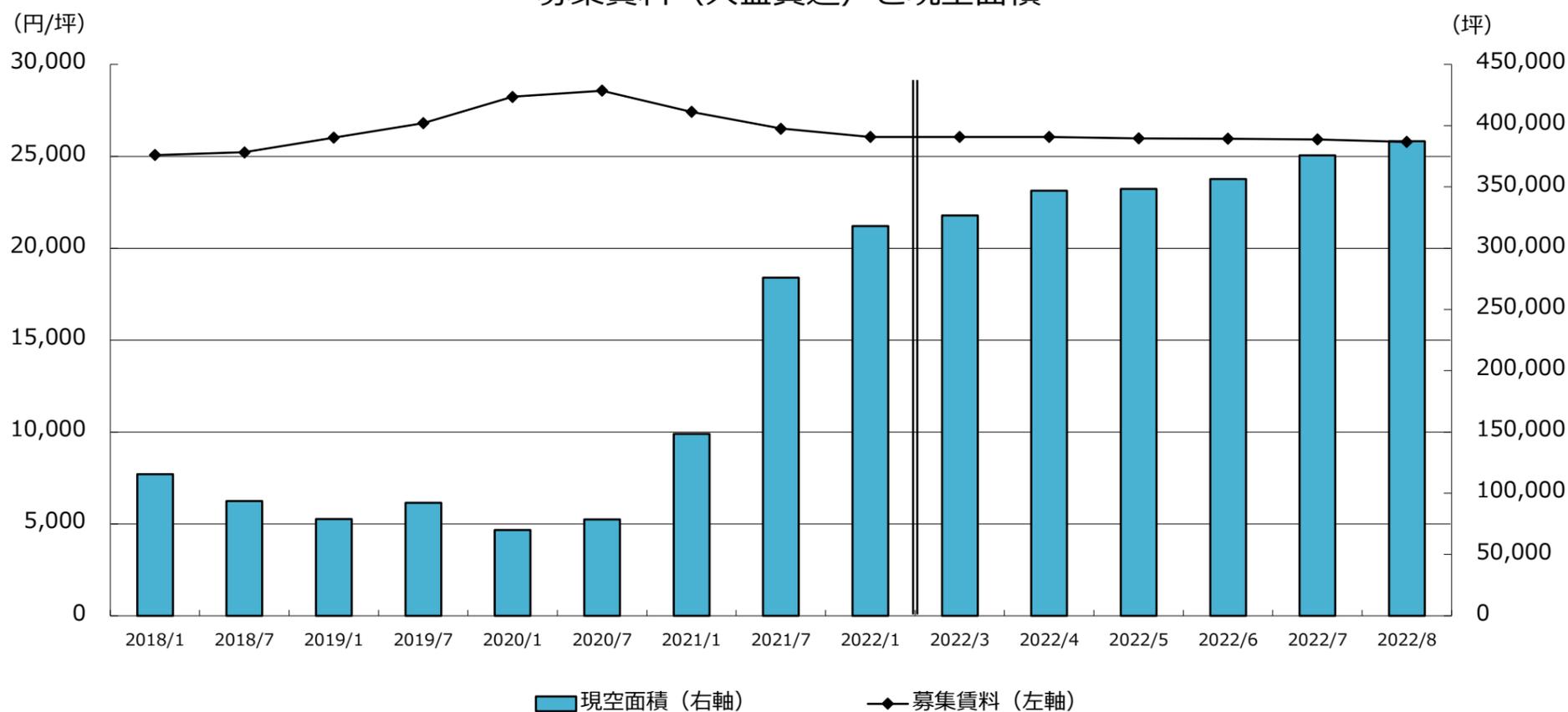
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2022年8月1日時点での募集預託金は306,268円（11.9ヶ月）で、前月の307,498円（11.9ヶ月）から1,230円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は25,777円で、前月の25,919円からは142円（0.5%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は387,354坪で、前月の375,696坪からは11,658坪（3.1%）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



	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8
募集預託金推移	314,999	331,403	336,032	323,827	313,512	309,082	309,728	309,380	308,461	308,092	307,498	306,268
募集賃料の推移	26,801	28,236	28,565	27,423	26,504	26,047	26,059	26,046	25,969	25,955	25,919	25,777
現空面積の推移	92,356	70,154	78,650	148,415	276,053	318,183	326,666	346,898	348,350	356,540	375,696	387,354

* 2018年1月から2022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

2022年 8月1日

2. 調査期間

2018年 1月 ~ 2022年 8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 現空面積（未稼働面積） ÷ 貸付面積（稼働対象面積） = 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.