

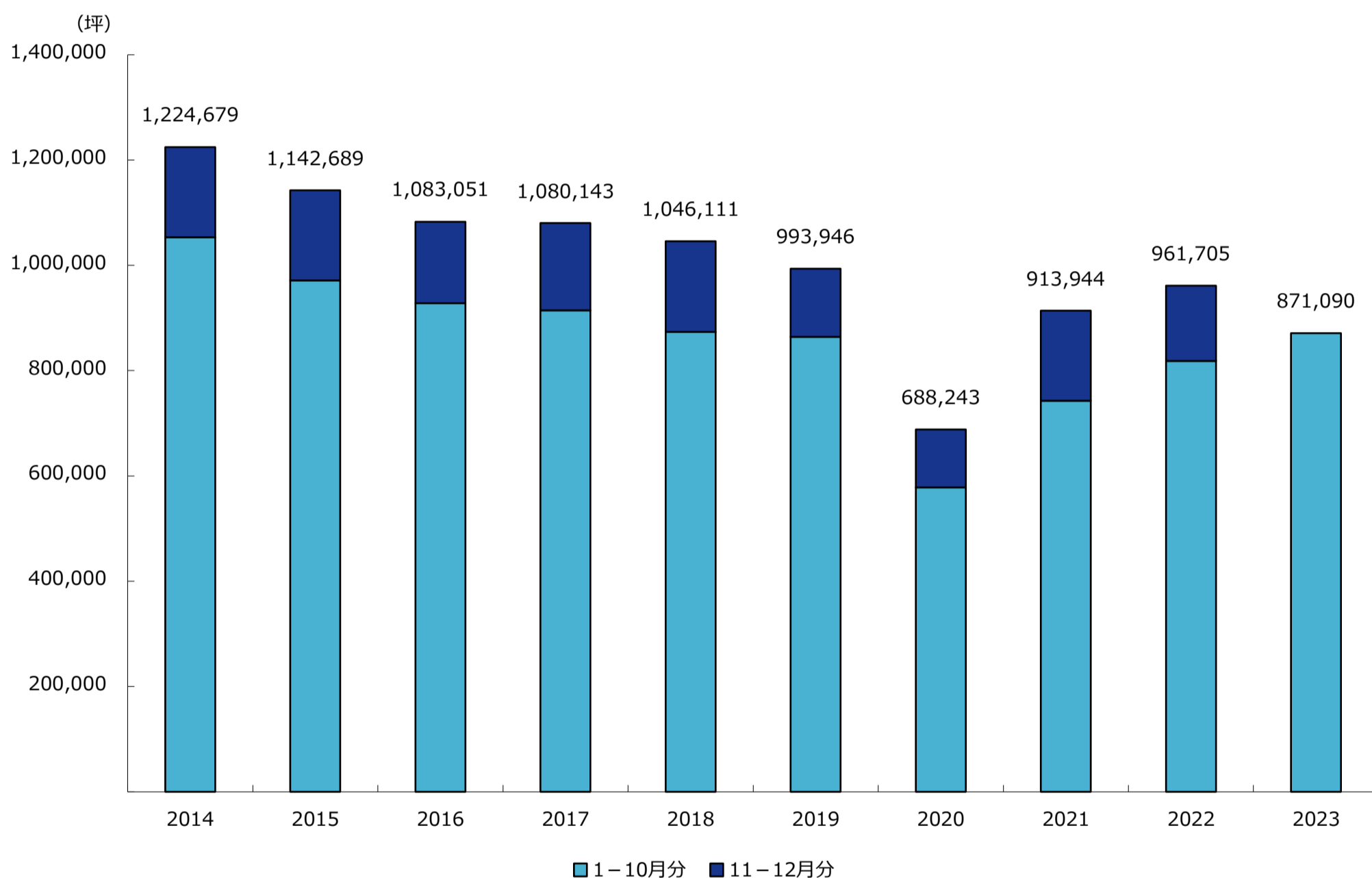
東京23区の成約面積

※ 「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・・・ 2023年10月の成約面積は93,874坪で、前月を19,193坪（25.7%）上回った。前年同月比では4,842坪（4.9%）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871,090坪。その内、未竣工ビル（建築中）は127,125坪（14.6%）、竣工済ビルは743,965坪（85.4%）。

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	小計	11月	12月	合計
2021年	76,463	64,221	80,975	71,289	77,441	74,336	77,700	71,709	58,354	90,496	742,984	89,739	81,221	913,944
2022年	76,670	67,221	94,564	80,778	97,611	77,634	73,575	75,436	76,114	98,716	818,319	77,383	66,003	961,705
2023年	83,462	68,942	72,713	82,410	123,385	117,563	83,998	70,062	74,681	93,874	871,090	-	-	871,090

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	小計	11月	12月	合計
2021年	75,264	58,083	80,511	64,991	62,335	69,487	73,169	70,175	57,695	89,302	701,012	83,949	80,366	865,327
2022年	67,450	57,444	89,473	75,523	80,846	69,527	71,839	65,549	72,488	83,033	733,172	74,194	62,855	870,221
2023年	75,772	67,028	68,276	79,559	89,597	70,016	75,339	62,244	67,477	88,657	743,965	-	-	743,965

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	小計	11月	12月	合計
2021年	1,199	6,138	464	6,298	15,106	4,849	4,531	1,534	659	1,194	41,972	5,790	855	48,617
2022年	9,220	9,777	5,091	5,255	16,765	8,107	1,736	9,887	3,626	15,683	85,147	3,189	3,148	91,484
2023年	7,690	1,914	4,437	2,851	33,788	47,547	8,659	7,818	7,204	5,217	127,125	-	-	127,125

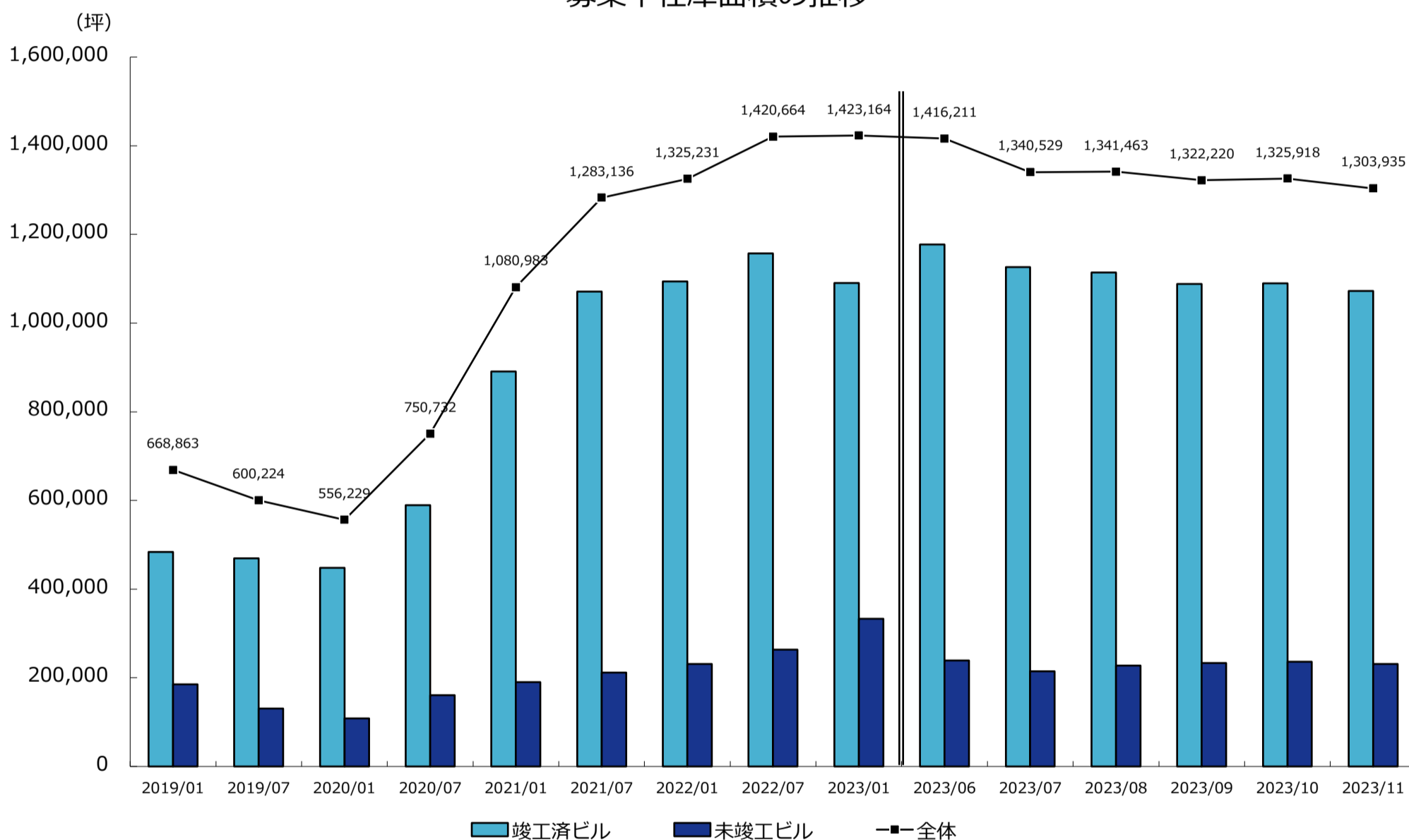
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・ 2023年11月1日時点の募集中在庫面積は1,303,935坪（6,779棟）で、前月より21,983坪（1.7%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は1,072,529坪（6,703棟）で、前月より16,922坪（1.6%）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82.3%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は231,406坪（76棟）で、前月より5,061坪（2.1%）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17.7%。

募集中在庫面積の推移



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
募集ビル全体	750,732	1,080,983	1,283,136	1,325,231	1,420,664	1,423,164
(棟数)	5,731	7,139	7,622	7,401	7,366	7,198

竣工済ビル計	589,653	890,691	1,071,319	1,094,115	1,157,104	1,090,166
未竣工ビル計	161,079	190,292	211,817	231,116	263,560	332,998

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	20,268	23,117	30,778	57,359	63,955	52,026
竣工済一年以上	569,385	867,574	1,040,541	1,036,756	1,093,149	1,038,140

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	110,405	135,855	146,321	192,237	68,053	131,232
一年以内の竣工	50,674	54,437	65,496	38,879	195,507	201,766

	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集ビル全体	1,416,211	1,340,529	1,341,463	1,322,220	1,325,918	1,303,935
(棟数)	7,034	6,950	6,876	6,841	6,821	6,779

竣工済ビル計	1,177,146	1,126,154	1,113,885	1,088,572	1,089,451	1,072,529
未竣工ビル計	239,065	214,375	227,578	233,648	236,467	231,406

竣工済一年以内	156,074	118,180	117,016	117,397	120,726	123,937
竣工済一年以上	1,021,072	1,007,974	996,869	971,175	968,725	948,592

一年以上先の竣工	126,578	127,837	121,153	126,104	128,139	127,009
一年以内の竣工	112,487	86,538	106,425	107,544	108,328	104,397

* 2019年1月から2023年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

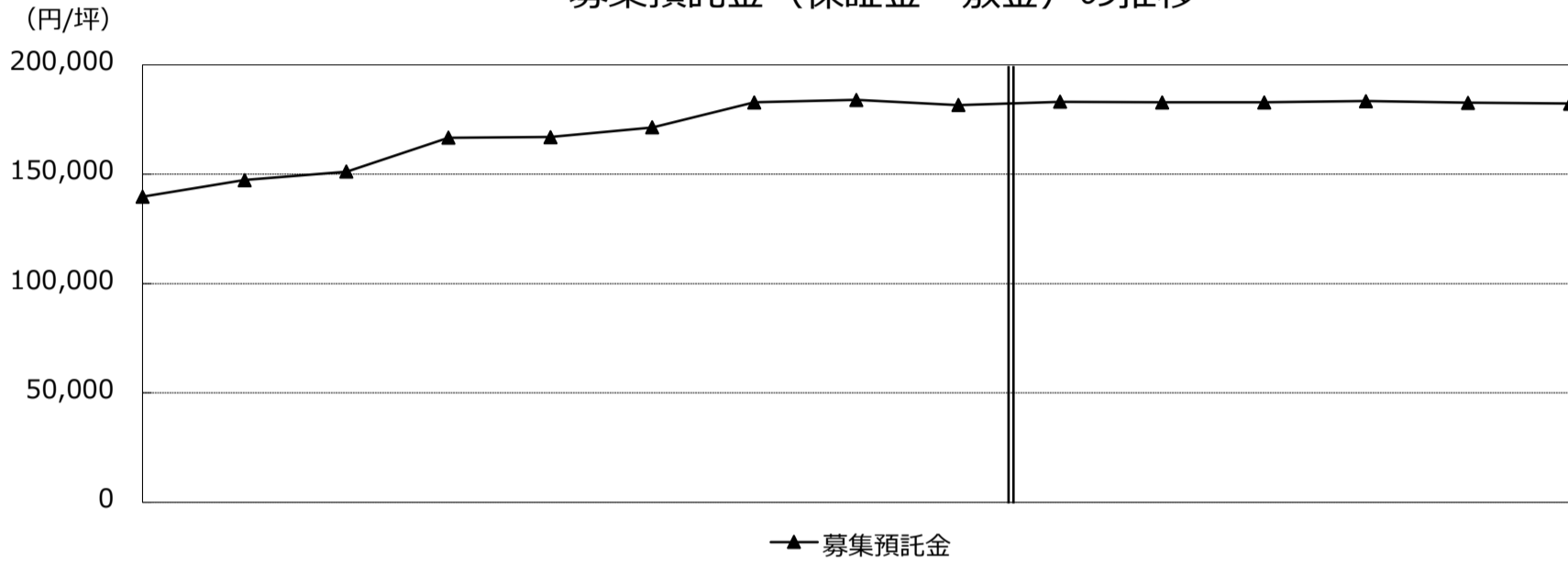
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の募集条件と現空面積

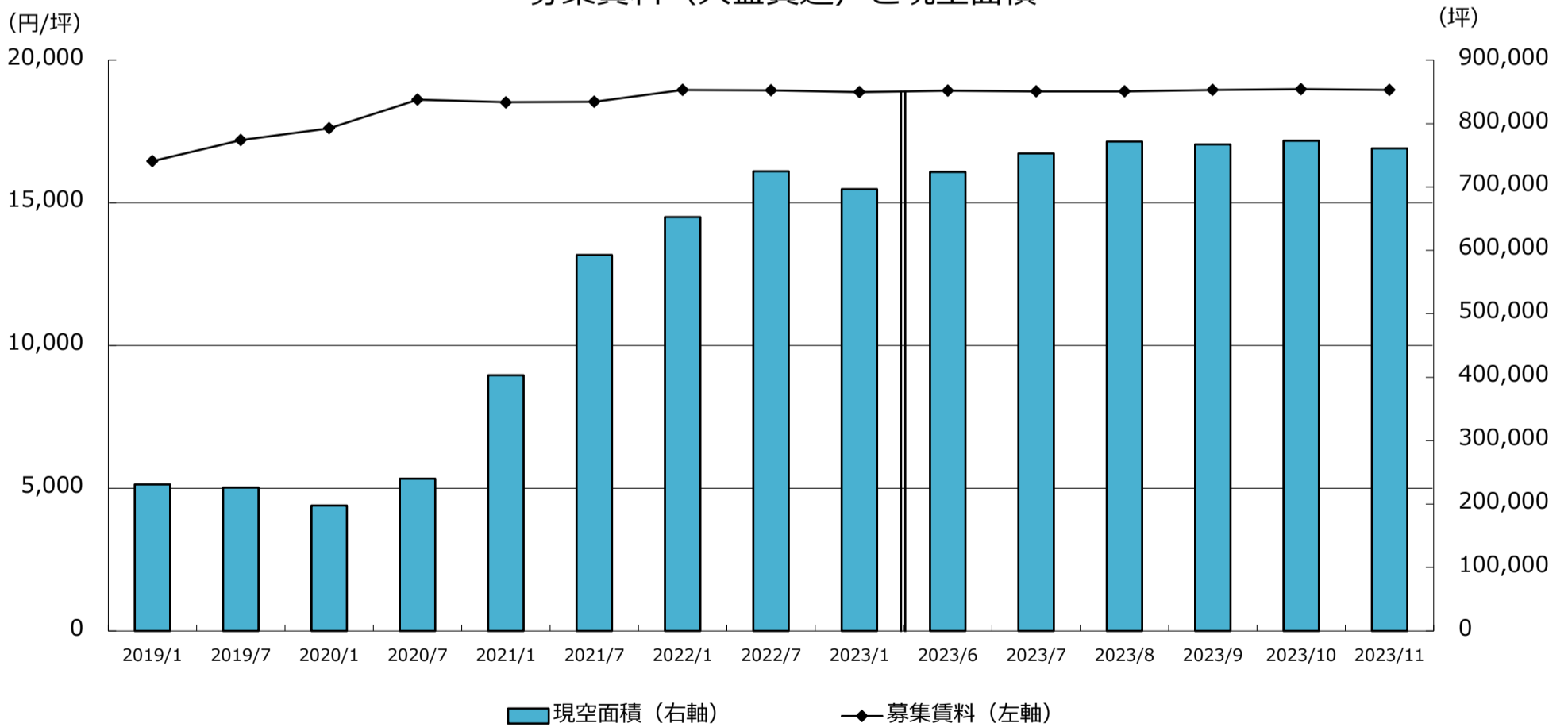
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2023年11月1日時点での募集預託金は182,283円（9.6ヶ月）で、前月の182,673円（9.6ヶ月）から390円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は18,950円で、前月の18,981円からは31円（0.2%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は760,614坪で、前月の772,528坪からは11,914坪（1.5%）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



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集預託金推移	166,737	167,045	171,422	182,906	184,017	181,618	183,187	182,926	182,911	183,431	182,673	182,283
募集賃料の推移	18,618	18,519	18,543	18,952	18,945	18,875	18,926	18,907	18,907	18,952	18,981	18,950
現空面積の推移	240,068	403,106	592,544	652,497	724,660	696,512	723,615	752,856	771,653	766,859	772,528	760,614

* 2019年1月から2023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

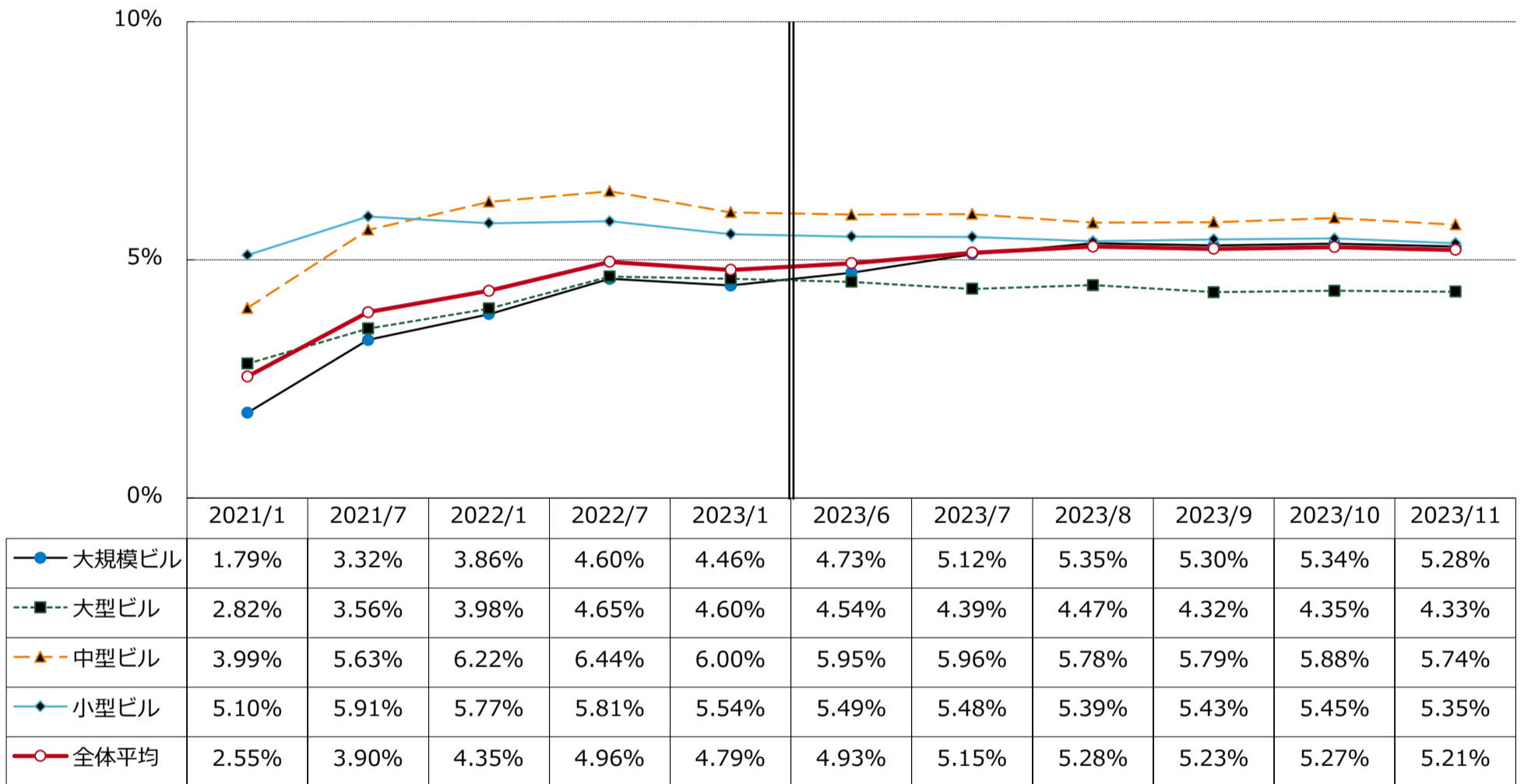
11月の大規模ビル空室率は 5.28%

2023年11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1,625棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は8,075,134坪。そのうち現空面積(=未稼働スペース)が426,771坪あり、空室率は5.28%。前月の5.34%からは0.06%低下した。10月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

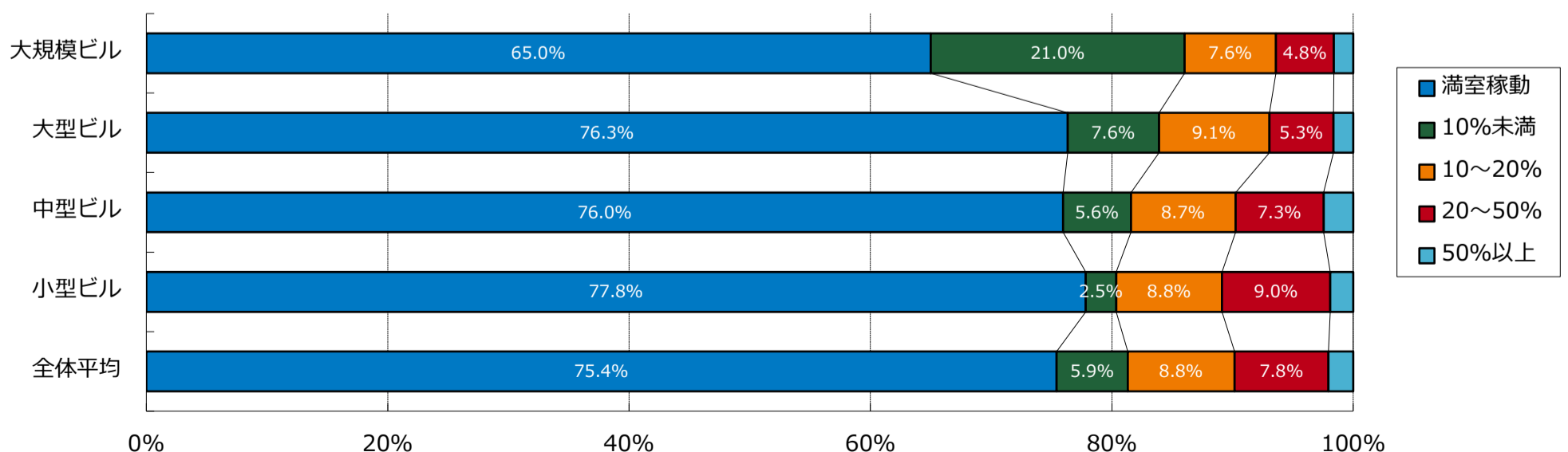
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	5.57%	4.32%	6.02%	5.90%	5.47%
23区	5.28%	4.33%	5.74%	5.35%	5.21%
都下三県	7.02%	4.28%	7.02%	8.81%	6.64%
周辺14区	5.90%	4.78%	4.20%	4.84%	5.44%
9区	5.19%	4.28%	6.00%	5.43%	5.17%
5区	5.14%	4.41%	6.39%	5.75%	5.23%
3区	5.60%	4.83%	7.06%	6.06%	5.70%

空室率の推移



* 2021年1月から2023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



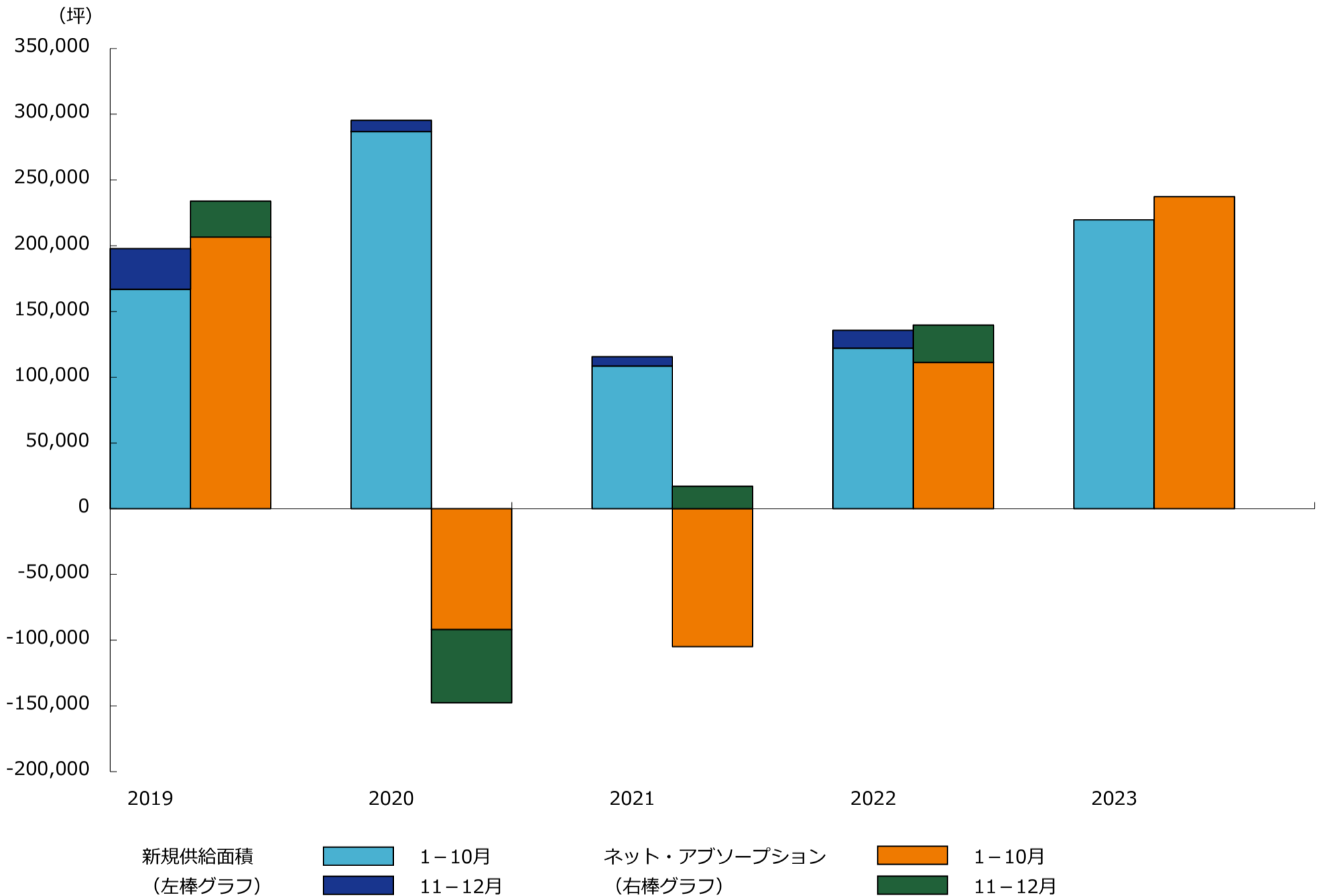
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル(20坪未満)は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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 ・ ・ 2023年10月のネット・アブソープションは+21,029坪。1月からの累計は+237,329坪。前年における同期間累計との対比では126,091坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2023年10月の新規供給面積は4,107坪。1月からの累計は219,692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	小計	11月	12月	合計
2021年	-9,651	-43,570	-56,533	-8,201	-18,812	35,539	-19,020	23,317	-6,860	-1,145	-104,936	13,460	3,624	-87,852
2022年	-10,259	-9,585	18,122	-6,159	5,834	-8,808	22,608	59,224	15,629	24,632	111,238	10,504	17,902	139,644
2023年	19,770	5,448	-158	19,183	-51,830	122,793	47,541	33,404	20,149	21,029	237,329	-	-	237,329

* 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	小計	11月	12月	合計
2021年	4,011	4,065	18,355	1,431	2,548	48,990	1,870	20,139	5,203	1,926	108,538	2,105	4,929	115,572
2022年	6,010	14,702	15,852	2,266	9,606	3,698	17,968	47,035	802	4,185	122,124	4,287	9,284	135,695
2023年	7,121	44,488	18,385	3,918	5,481	71,801	35,272	8,091	21,028	4,107	219,692	-	-	219,692

* 「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）

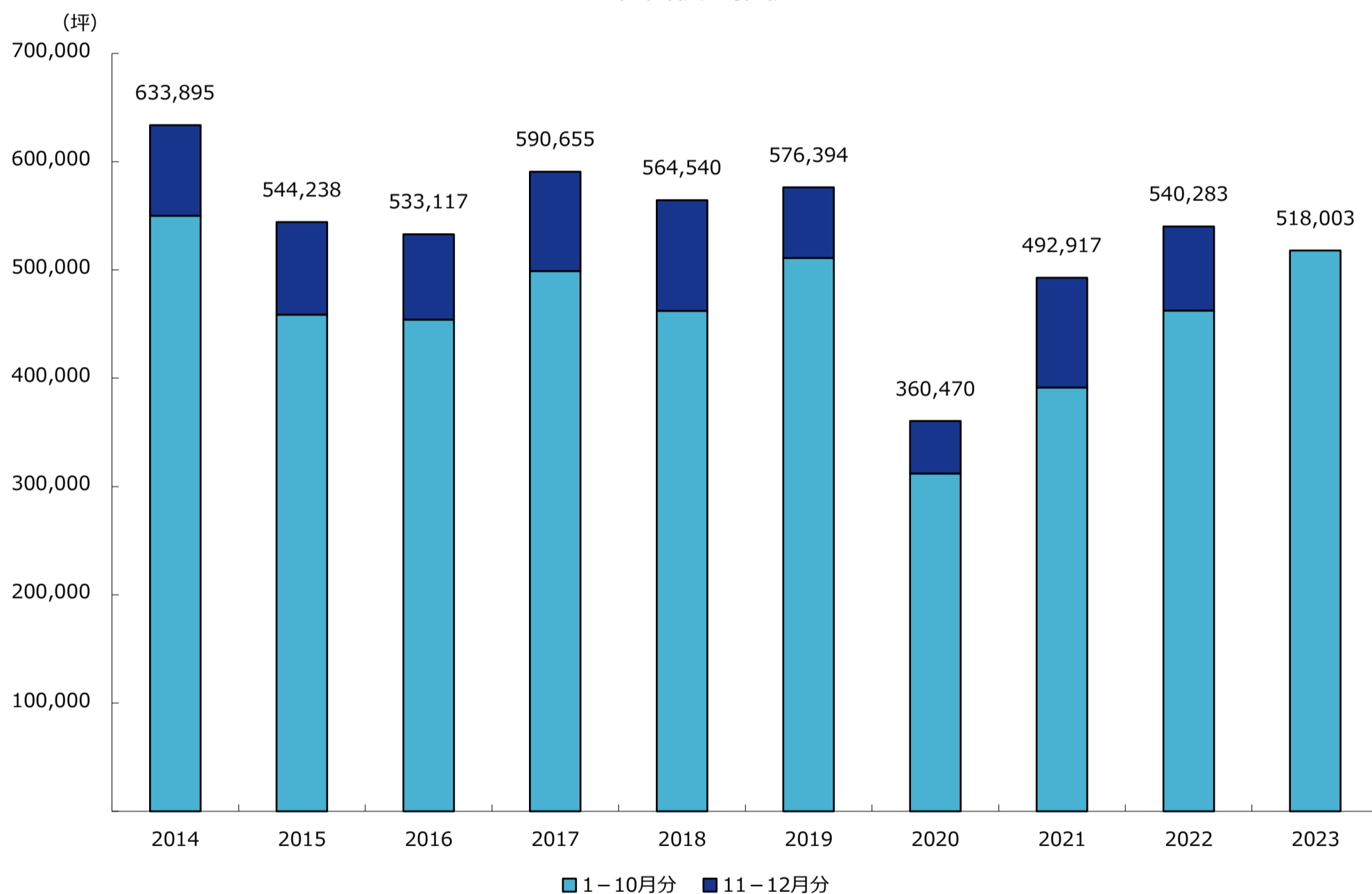
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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・・・ 2023年10月の成約面積は55,140坪で、前月を10,793坪（24.3%）上回った。前年同月比では5,028坪（8.4%）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518,003坪。その内、未竣工ビル（建築中）は115,413坪（22.3%）、竣工済ビルは402,590坪（77.7%）。

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	小計	11月	12月	合計
2021年	41,967	31,453	40,981	36,947	48,229	33,064	47,005	37,447	27,075	47,246	391,414	53,136	48,367	492,917
2022年	48,206	43,130	52,560	43,482	60,950	37,468	34,143	42,561	39,718	60,168	462,386	43,068	34,829	540,283
2023年	50,989	35,512	40,166	44,473	84,615	83,080	47,212	32,469	44,347	55,140	518,003	-	-	518,003

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	小計	11月	12月	合計
2021年	41,147	26,495	40,679	31,260	33,432	29,966	42,707	36,180	27,075	47,246	356,187	47,706	47,865	451,758
2022年	39,490	33,715	48,048	39,135	45,303	30,750	33,978	32,814	38,273	45,067	386,573	41,334	32,256	460,163
2023年	43,751	34,057	36,285	44,129	51,712	36,084	40,746	26,484	38,737	50,605	402,590	-	-	402,590

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	小計	11月	12月	合計
2021年	820	4,958	302	5,687	14,797	3,098	4,298	1,267	0	0	35,227	5,430	502	41,159
2022年	8,716	9,415	4,512	4,347	15,647	6,718	165	9,747	1,445	15,101	75,813	1,734	2,573	80,120
2023年	7,238	1,455	3,881	344	32,903	46,996	6,466	5,985	5,610	4,535	115,413	-	-	115,413

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

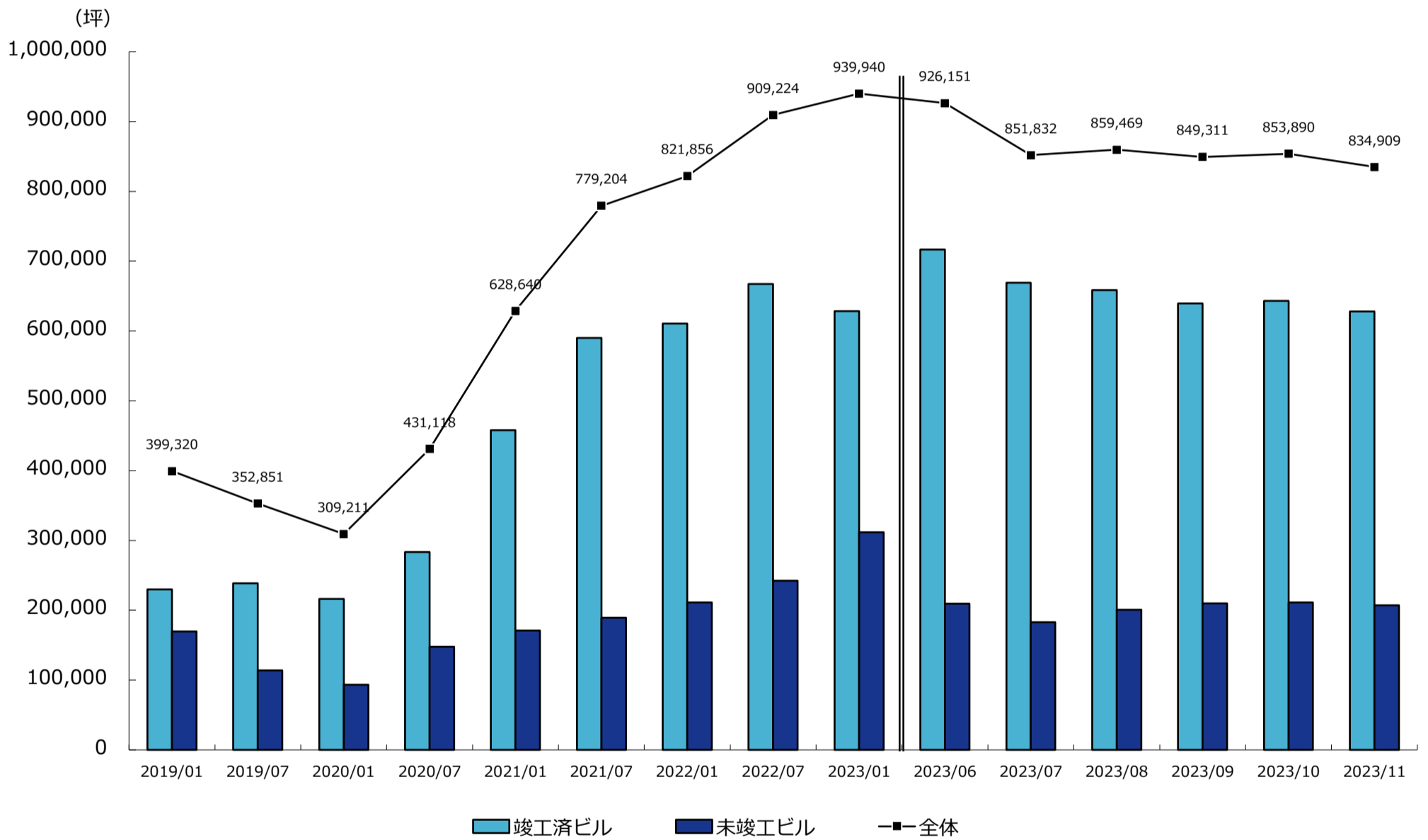
東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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・・・ 2023年11月1日時点の募集中在庫面積は834,909坪（792棟）で、前月より18,981坪（2.2%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は627,828坪（760棟）で、前月より15,019坪（2.3%）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75.2%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は207,081坪（32棟）で、前月より3,962坪（1.9%）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24.8%。

募集中在庫面積の推移



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
募集ビル全体	431,118	628,640	779,204	821,856	909,224	939,940
(棟数)	474	743	828	821	843	837

竣工済ビル計	283,391	457,850	590,156	610,677	667,137	628,293
未竣工ビル計	147,727	170,790	189,048	211,179	242,087	311,647

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	8,427	9,209	11,084	30,003	30,604	21,946
竣工済一年以上	274,964	448,641	579,072	580,674	636,533	606,347

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	109,312	132,483	145,896	192,112	65,140	130,451
一年以内の竣工	38,415	38,307	43,152	19,067	176,947	181,196

	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集ビル全体	926,151	851,832	859,469	849,311	853,890	834,909
(棟数)	827	811	804	797	793	792

竣工済ビル計	716,666	669,024	658,613	639,482	642,847	627,828
未竣工ビル計	209,485	182,808	200,856	209,829	211,043	207,081

竣工済一年以内	126,157	88,637	85,367	84,698	89,664	92,873
竣工済一年以上	590,509	580,387	573,246	554,784	553,183	534,955

一年以上先の竣工	123,996	127,356	120,714	125,481	127,413	126,576
一年以内の竣工	85,489	55,452	80,142	84,348	83,630	80,505

* 2019年1月から2023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。

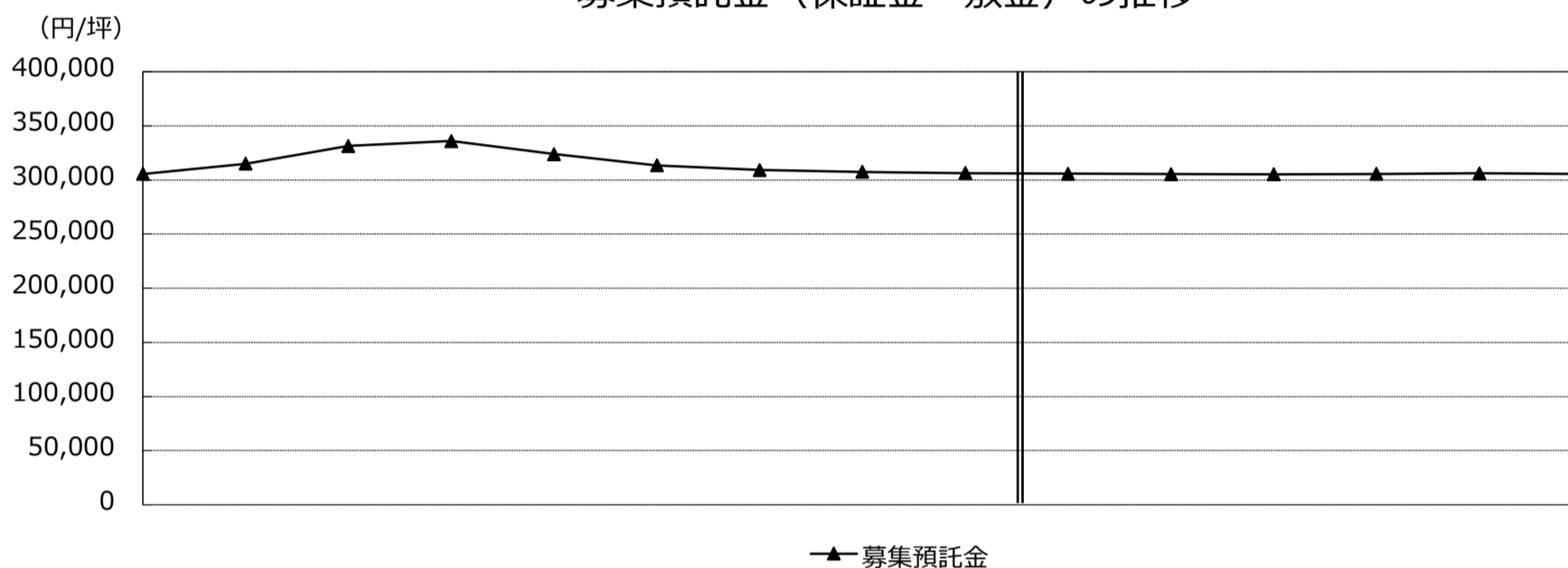
東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

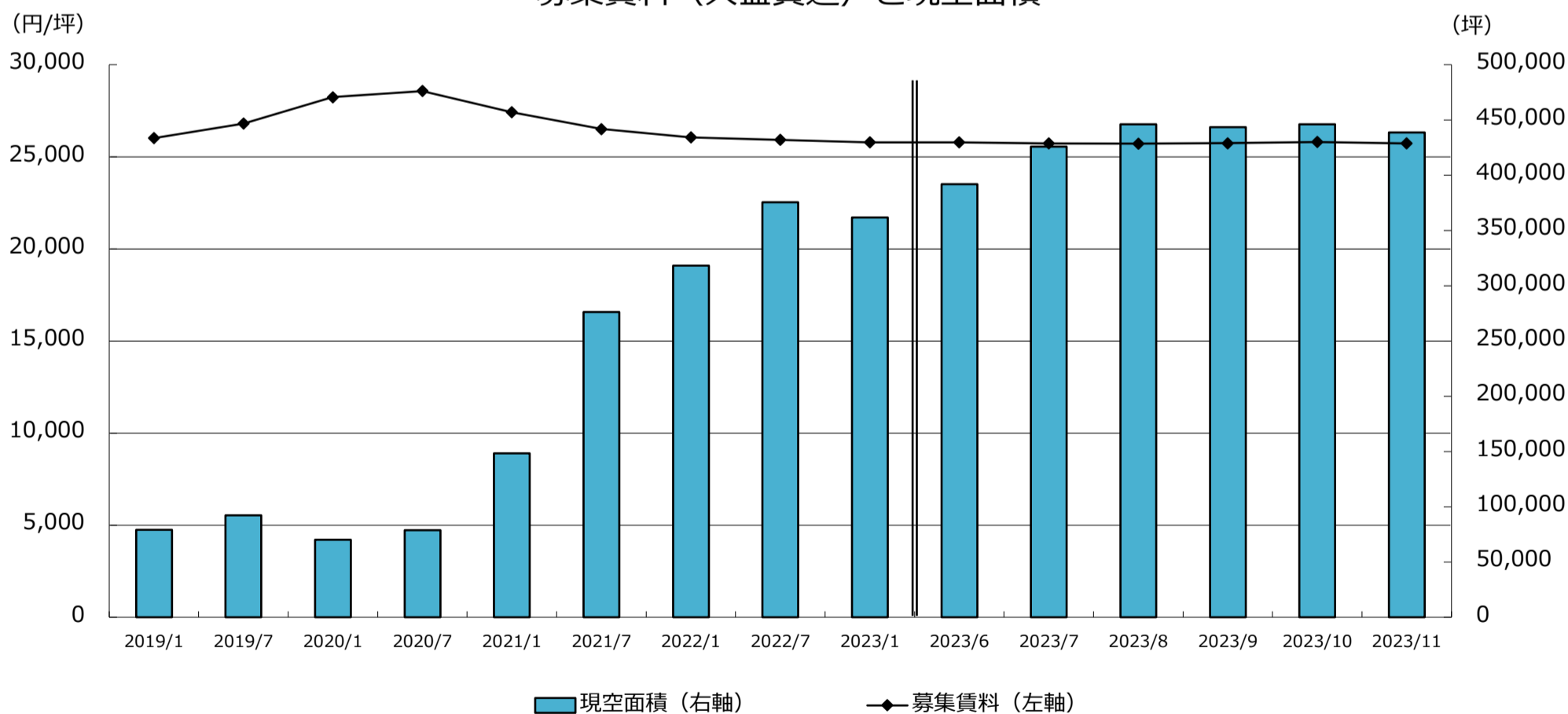
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2023年11月1日時点での募集預託金は305,573円（11.9ヶ月）で、前月の306,192円（11.9ヶ月）から619円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は25,726円で、前月の25,798円からは72円（0.3%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は438,627坪で、前月の446,038坪からは7,411坪（1.7%）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



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集預託金推移	336,032	323,827	313,512	309,082	307,498	306,279	305,775	305,338	305,210	305,574	306,192	305,573
募集賃料の推移	28,565	27,423	26,504	26,047	25,919	25,790	25,783	25,733	25,715	25,737	25,798	25,726
現空面積の推移	78,650	148,415	276,053	318,183	375,696	361,877	391,746	425,813	446,102	443,395	446,038	438,627

* 2019年1月から2023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
2023年 11月1日
2. 調査期間
2019年 1月 ~ 2023年 11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.