

# 東京都心3区の成約面積

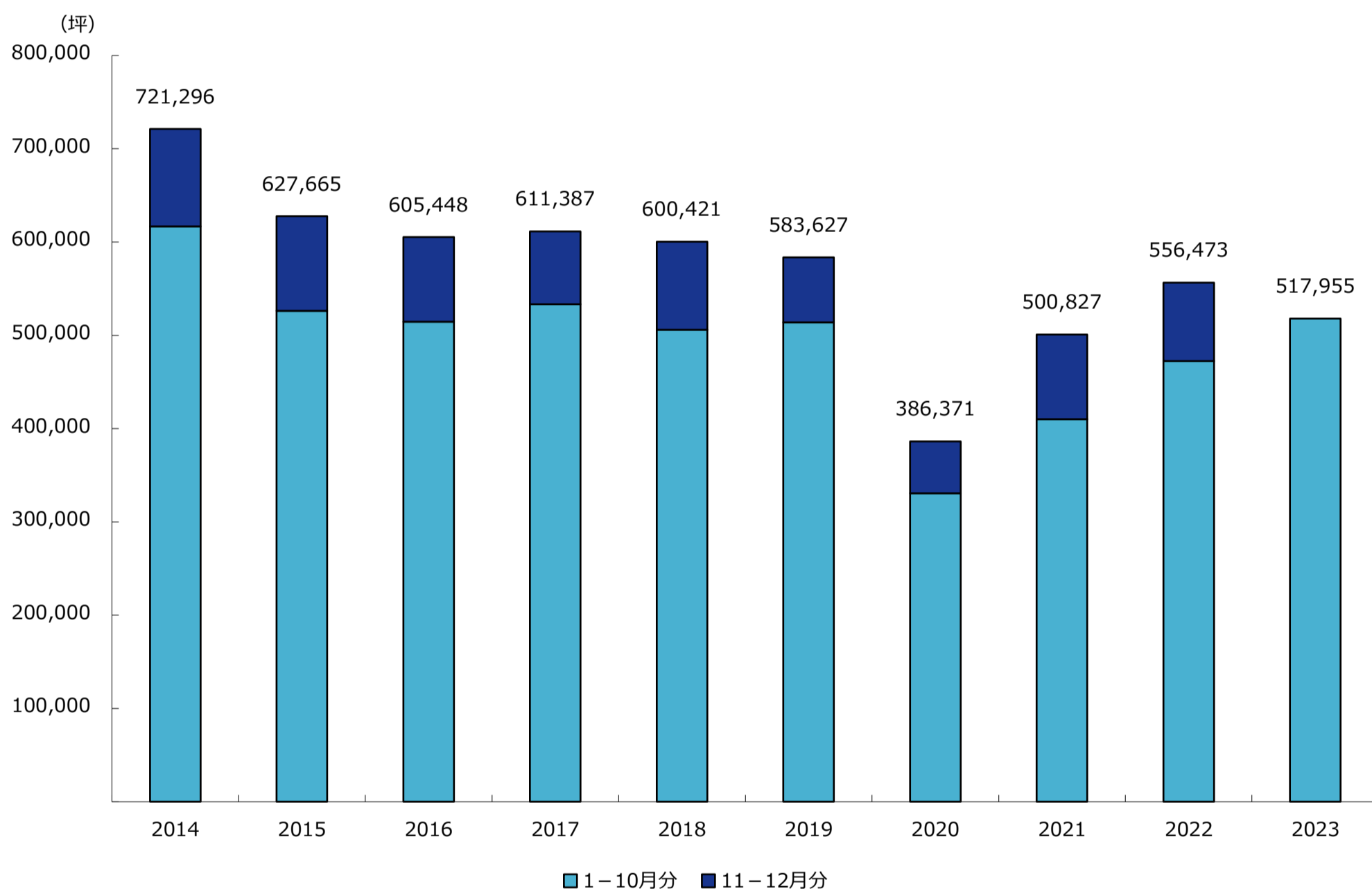
## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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・・・ 2023年10月の成約面積は56,128坪で、前月を13,877坪（32.8%）上回った。前年同月比では4,680坪（9.1%）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517,955坪。その内、未竣工ビル（建築中）は90,155坪（17.4%）、竣工済ビルは427,800坪（82.6%）。

### 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	39,770	40,530	43,049	36,557	52,223	37,206	42,760	42,960	32,002	42,854	409,911	46,138	44,778	500,827
2022年	46,167	32,029	64,580	42,990	62,406	47,490	43,547	36,905	44,759	51,448	472,321	45,243	38,909	556,473
2023年	50,456	37,869	46,191	46,117	85,385	79,073	38,611	35,874	42,251	56,128	517,955	-	-	517,955

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	38,950	34,958	42,658	36,098	37,382	33,298	38,229	41,500	31,343	41,733	376,149	40,433	44,192	460,774
2022年	37,451	30,976	59,809	41,405	45,684	39,610	41,920	32,369	41,133	47,032	417,389	42,852	36,137	496,378
2023年	46,287	37,589	45,821	44,524	53,392	39,091	37,089	33,963	36,771	53,273	427,800	-	-	427,800

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	5,572	391	459	14,841	3,908	4,531	1,460	659	1,121	33,762	5,705	586	40,053
2022年	8,716	1,053	4,771	1,585	16,722	7,880	1,627	4,536	3,626	4,416	54,932	2,391	2,772	60,095
2023年	4,169	280	370	1,593	31,993	39,982	1,522	1,911	5,480	2,855	90,155	-	-	90,155

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

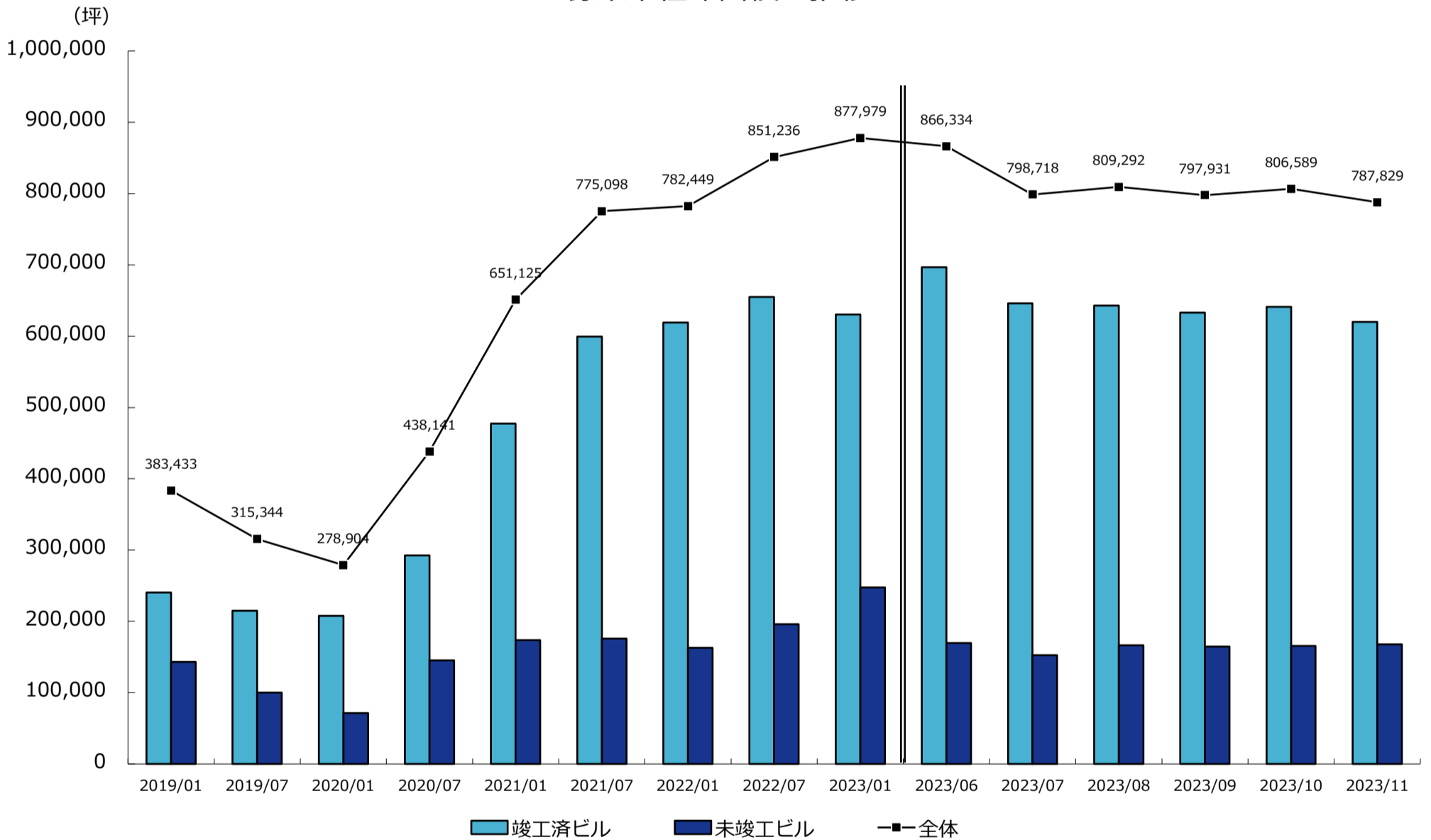
# 東京都心3区の募集中在庫面積

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・・・ 2023年11月1日時点の募集中在庫面積は787,829坪（3,440棟）で、前月より18,760坪（2.3%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は620,092坪（3,397棟）で、前月より20,890坪（3.3%）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78.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は167,737坪（43棟）で、前月より2,130坪（1.3%）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21.3%。

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	438,141	651,125	775,098	782,449	851,236	877,979
(棟数)	2,586	3,416	3,699	3,701	3,695	3,696

	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集ビル全体	866,334	798,718	809,292	797,931	806,589	787,829
(棟数)	3,591	3,551	3,518	3,498	3,478	3,440

竣工済ビル計	292,732	477,320	599,312	619,378	655,045	630,415
未竣工ビル計	145,409	173,805	175,786	163,071	196,191	247,564

竣工済ビル計	696,907	646,302	642,828	633,117	640,982	620,092
未竣工ビル計	169,427	152,416	166,464	164,814	165,607	167,737

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	10,510	13,752	20,805	28,651	34,592	29,760
竣工済一年以上	282,222	463,568	578,507	590,727	620,453	600,655

竣工済一年以内	127,042	89,399	88,250	87,943	92,528	90,977
竣工済一年以上	569,865	556,903	554,578	545,174	548,454	529,115

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	99,750	135,136	136,289	134,413	31,391	97,787
一年以内の竣工	45,659	38,669	39,497	28,658	164,800	149,777

一年以上先の竣工	106,195	107,834	95,166	87,626	89,558	90,695
一年以内の竣工	63,232	44,582	71,298	77,188	76,049	77,042

\* 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。

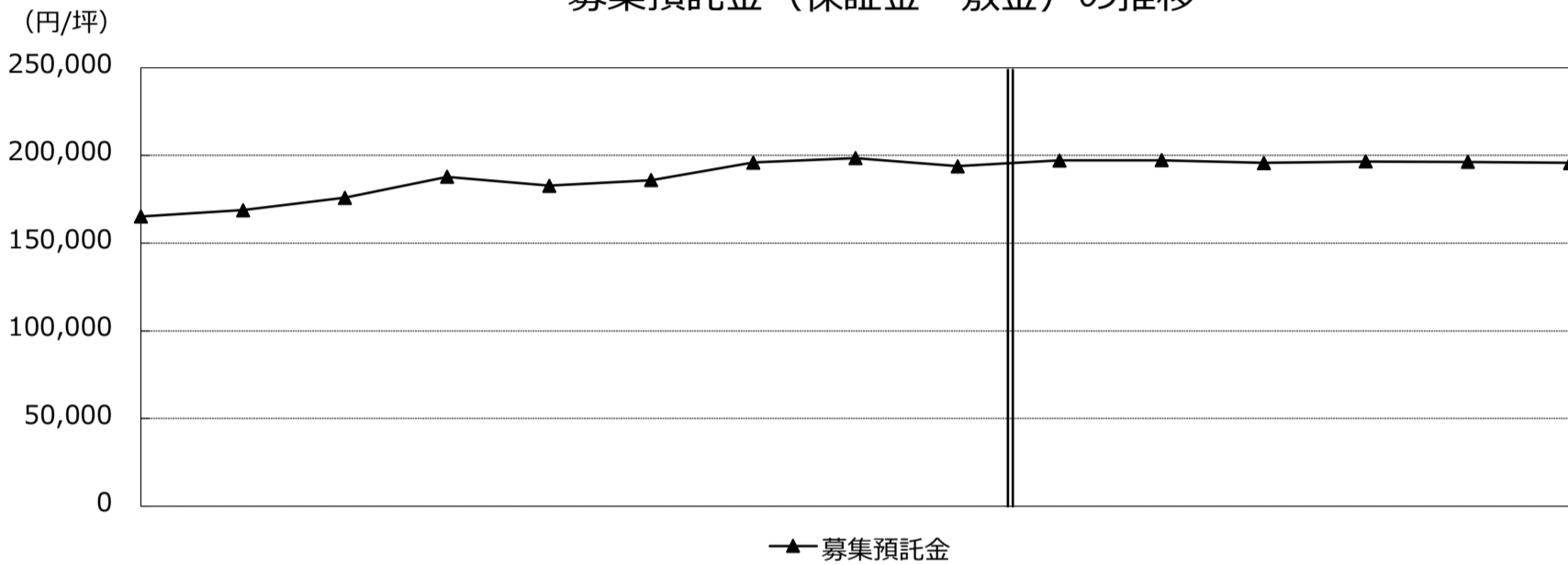
# 東京都心3区の募集条件と現空面積

## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

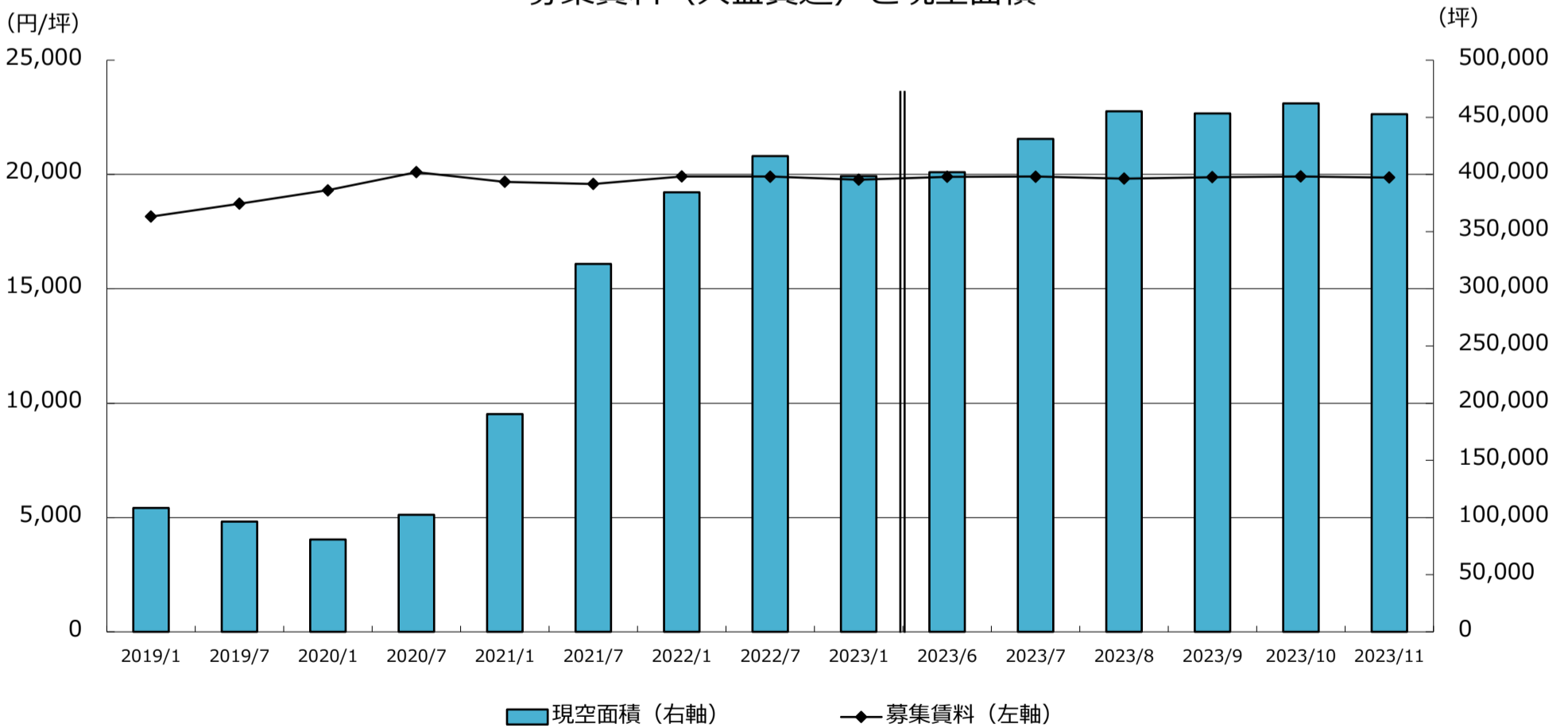
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2023年11月1日時点での募集預託金は195,797円（9.9ヶ月）で、前月の196,379円（9.9ヶ月）から582円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,872円で、前月の19,916円からは44円（0.2%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は452,887坪で、前月の462,083坪からは9,196坪（2.0%）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	187,886	182,814	185,941	195,999	198,495	193,913	197,226	197,291	195,805	196,606	196,379	195,797
募集賃料の推移	20,102	19,674	19,591	19,914	19,906	19,779	19,900	19,906	19,823	19,877	19,916	19,872
現空面積の推移	102,263	190,593	321,897	384,511	416,194	398,662	401,918	431,063	455,220	453,406	462,083	452,887

\* 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。

# 東京都心3区の空室率

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

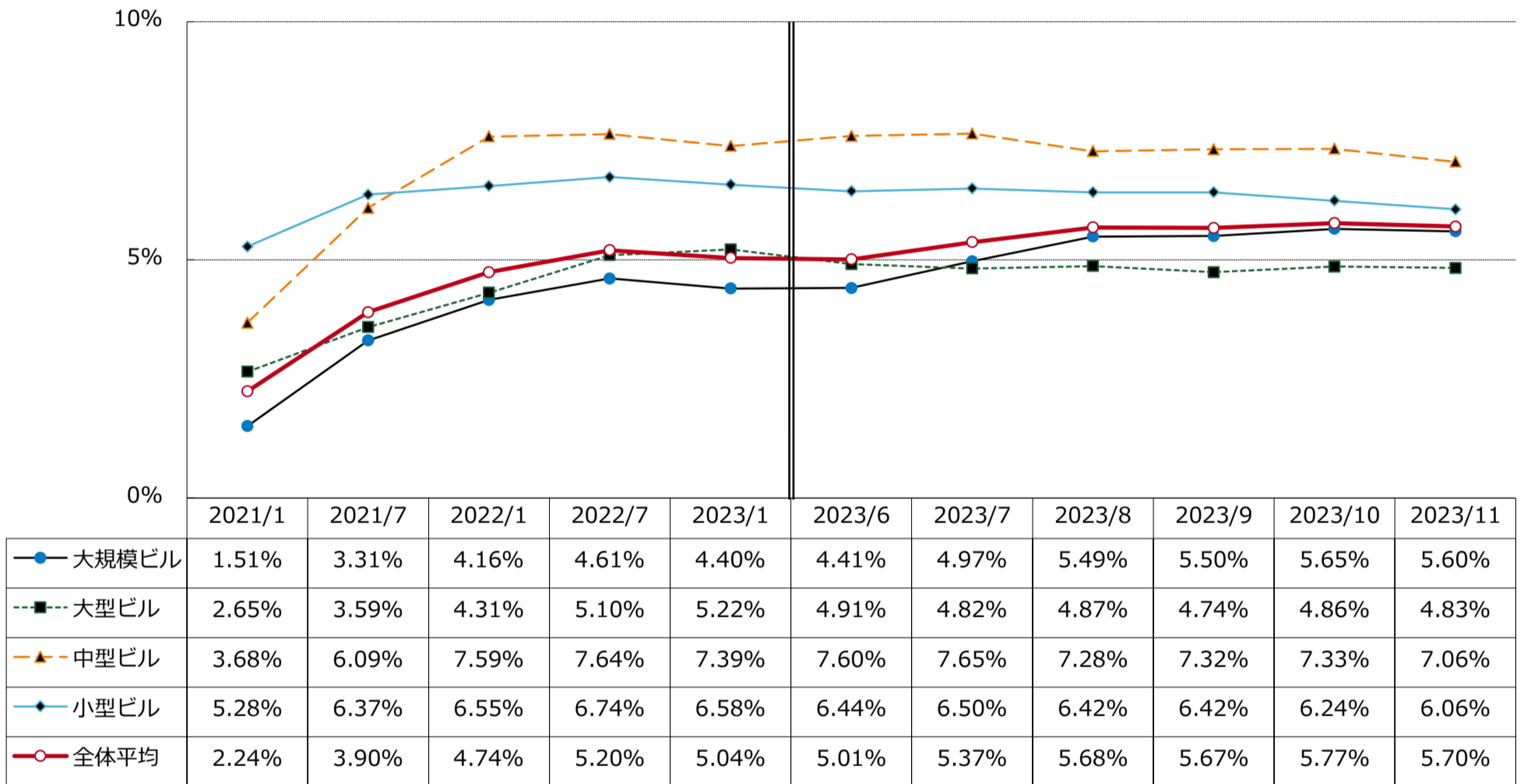
11月の大規模ビル空室率は 5.60%

2023年11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889棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は4,925,796坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が276,182坪あり、空室率は5.60%。前月の5.65%からは0.05%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

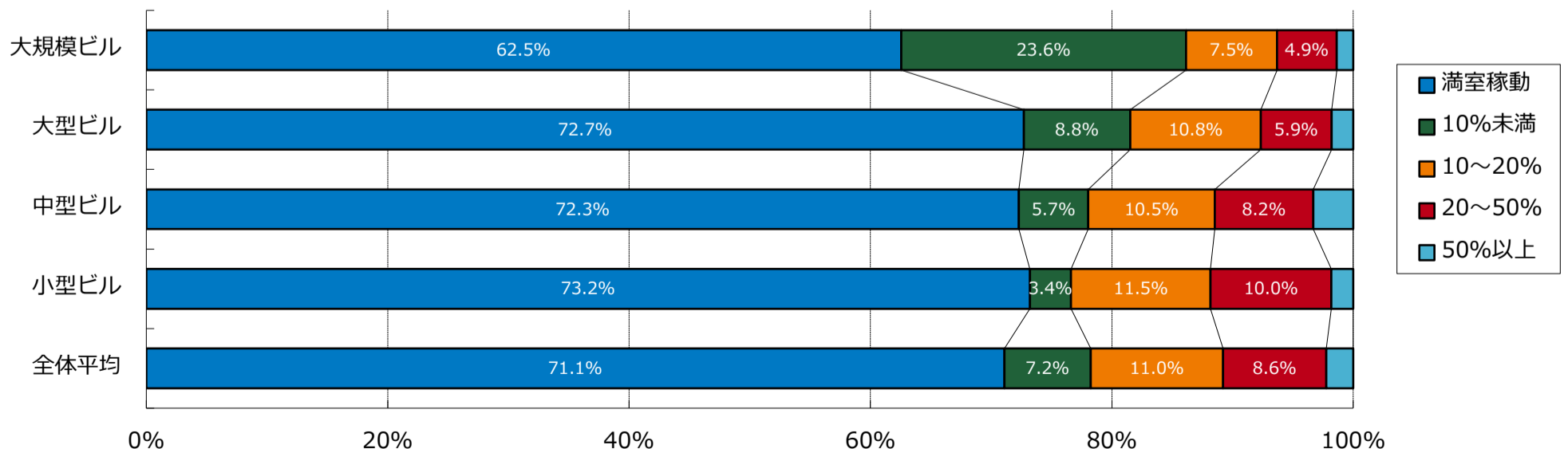
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	5.57%	4.32%	6.02%	5.90%	5.47%
23区	5.28%	4.33%	5.74%	5.35%	5.21%
都下三県	7.02%	4.28%	7.02%	8.81%	6.64%
周辺14区	5.90%	4.78%	4.20%	4.84%	5.44%
9区	5.19%	4.28%	6.00%	5.43%	5.17%
5区	5.14%	4.41%	6.39%	5.75%	5.23%
<b>3区</b>	<b>5.60%</b>	<b>4.83%</b>	<b>7.06%</b>	<b>6.06%</b>	<b>5.70%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

## 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。

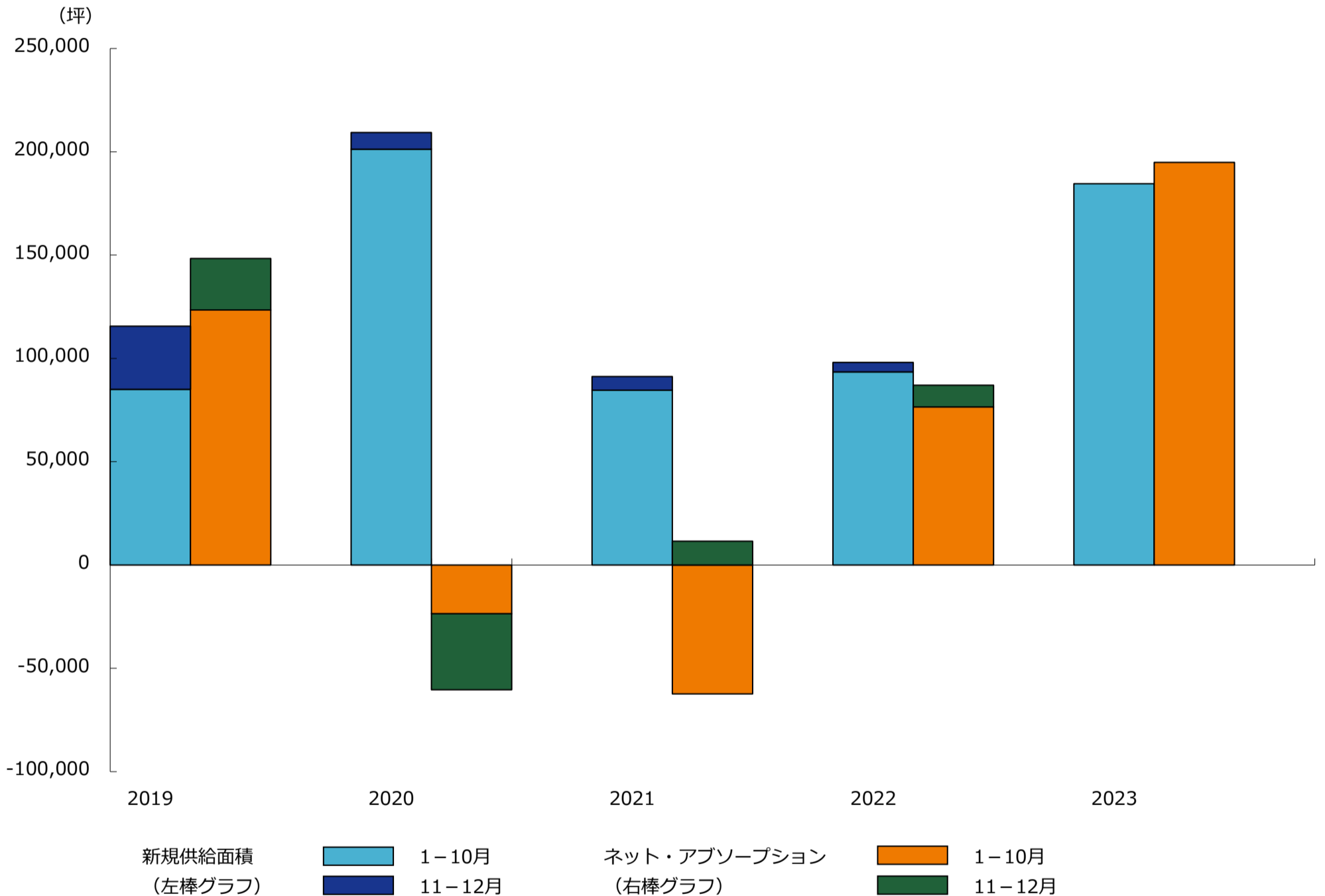
# 東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

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 ・ ・ 2023年10月のネット・アブソープションは+24,863坪。1月からの累計は（吸収需要） +194,887坪。前年における同期間累計との対比では118,369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3,973坪。1月からの累計は184,564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	-12,178	-24,365	-43,472	5,138	-11,405	39,489	-14,017	5,459	-3,149	-3,865	-62,365	2,124	9,417	-50,824
2022年	-9,245	-12,842	5,156	-5,236	19,017	-6,559	15,681	46,897	5,818	17,831	76,518	2,573	7,946	87,037
2023年	16,173	17,444	3,715	14,257	-60,433	113,141	37,867	16,525	11,335	24,863	194,887	-	-	194,887

\* 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	3,421	3,132	18,104	878	1,023	48,641	1,415	2,150	4,441	1,405	84,610	1,865	4,759	91,234
2022年	4,932	3,275	6,988	2,266	6,383	2,114	17,480	45,425	690	3,923	93,476	3,494	1,104	98,074
2023年	3,462	44,488	4,415	3,203	2,080	62,536	34,393	6,814	19,200	3,973	184,564	-	-	184,564

\* 「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

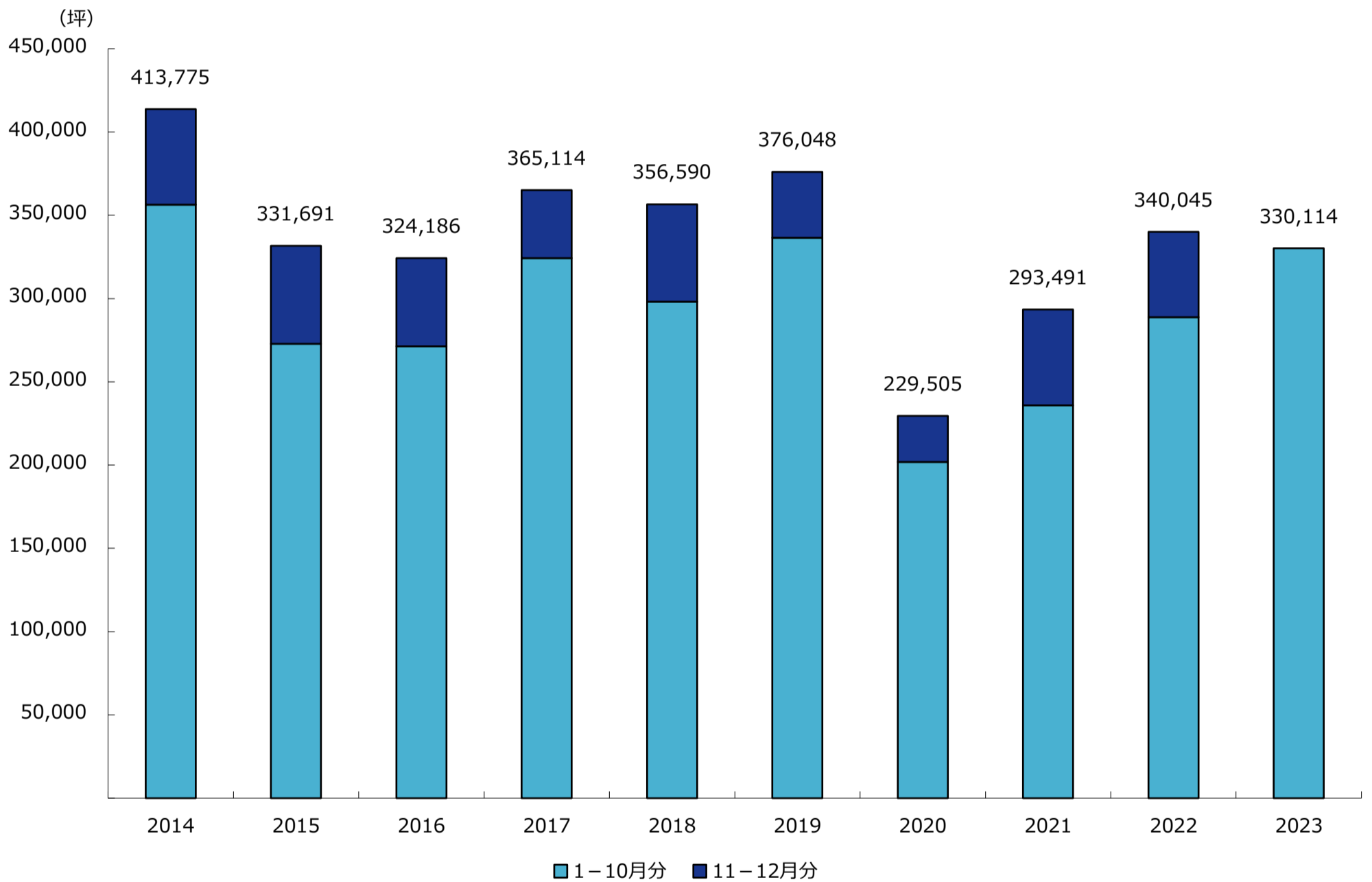
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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・・・2023年10月の成約面積は35,532坪で、前月を8,919坪（33.5%）上回った。前年同月比では3,453坪（10.8%）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330,114坪。その内、未竣工ビル（建築中）は83,641坪（25.3%）、竣工済ビルは246,473坪（74.7%）。

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	23,109	23,421	22,438	20,326	37,519	17,628	27,706	26,054	16,322	21,356	235,879	28,097	29,515	293,491
2022年	31,438	21,859	39,989	24,877	45,380	25,966	22,709	20,512	24,030	32,079	288,839	26,898	24,308	340,045
2023年	32,315	20,320	27,821	26,193	64,730	62,280	20,055	14,255	26,613	35,532	330,114	-	-	330,114

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	22,289	18,463	22,136	19,918	22,722	14,530	23,408	24,787	16,322	21,356	205,931	22,667	29,182	257,780
2022年	22,722	20,866	35,601	23,292	29,733	19,248	22,544	16,117	22,585	27,858	240,566	25,750	21,735	288,051
2023年	28,200	20,320	27,821	26,193	33,306	22,298	19,407	13,761	22,325	32,842	246,473	-	-	246,473

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	408	14,797	3,098	4,298	1,267	0	0	29,948	5,430	333	35,711
2022年	8,716	993	4,388	1,585	15,647	6,718	165	4,395	1,445	4,221	48,273	1,148	2,573	51,994
2023年	4,115	0	0	0	31,424	39,982	648	494	4,288	2,690	83,641	-	-	83,641

\* 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）

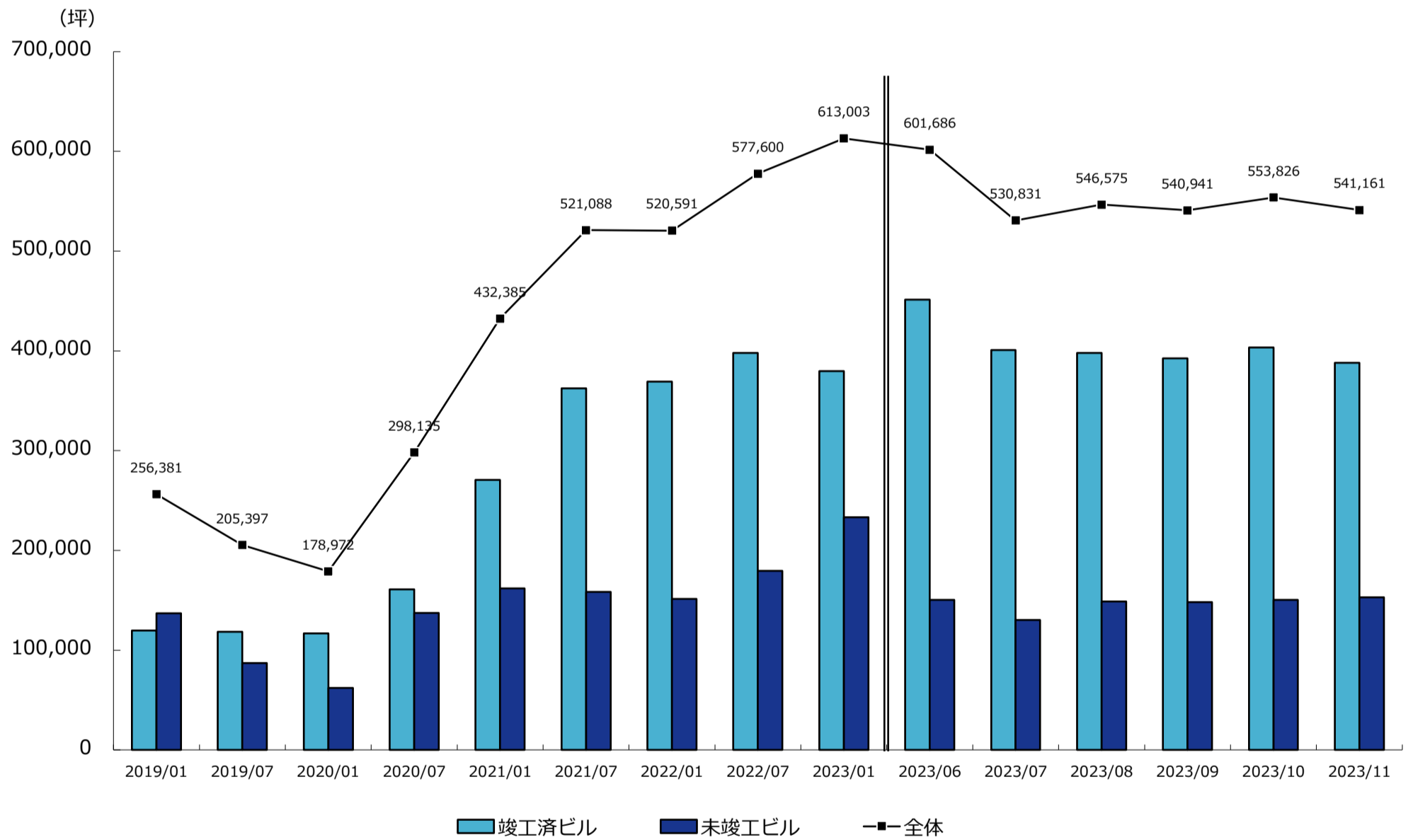
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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・・・ 2023年11月1日時点の募集中在庫面積は541,161坪（457棟）で、前月より12,665坪（2.3%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は388,147坪（438棟）で、前月より15,224坪（3.8%）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71.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は153,014坪（19棟）で、前月より2,559坪（1.7%）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28.3%。

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	298,135	432,385	521,088	520,591	577,600	613,003
(棟数)	251	411	474	482	492	495

	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集ビル全体	601,686	530,831	546,575	540,941	553,826	541,161
(棟数)	484	466	461	455	457	457

竣工済ビル計	160,846	270,610	362,589	369,351	398,130	379,755
未竣工ビル計	137,289	161,775	158,499	151,240	179,470	233,248

竣工済ビル計	451,268	400,726	397,900	392,664	403,371	388,147
未竣工ビル計	150,418	130,105	148,675	148,277	150,455	153,014

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	4,450	5,530	9,132	9,373	10,470	10,016
竣工済一年以上	156,396	265,080	353,457	359,978	387,660	369,739

竣工済一年以内	108,165	70,645	67,294	66,653	71,952	71,725
竣工済一年以上	343,103	330,081	330,606	326,011	331,419	316,422

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	98,874	132,483	135,864	134,288	28,979	97,006
一年以内の竣工	38,415	29,292	22,635	16,952	150,491	136,242

一年以上先の竣工	104,474	107,834	95,166	87,626	89,558	90,695
一年以内の竣工	45,944	22,271	53,509	60,651	60,897	62,319

\* 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）

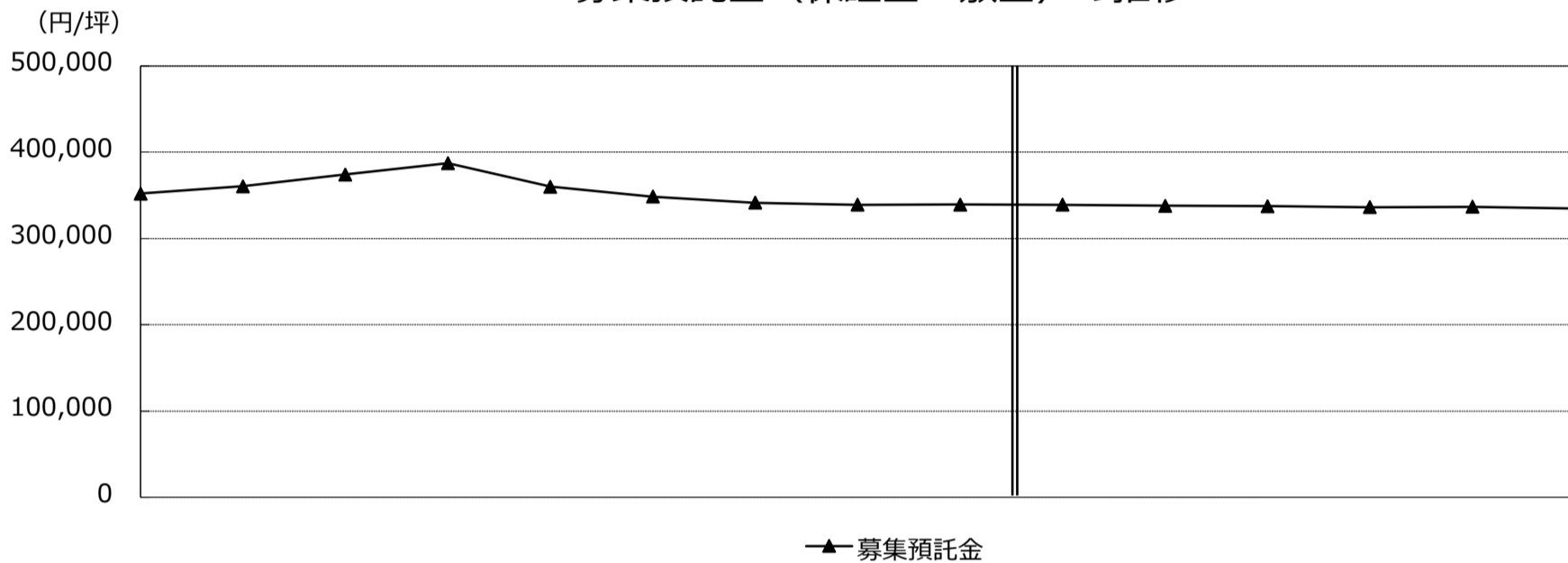
## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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。

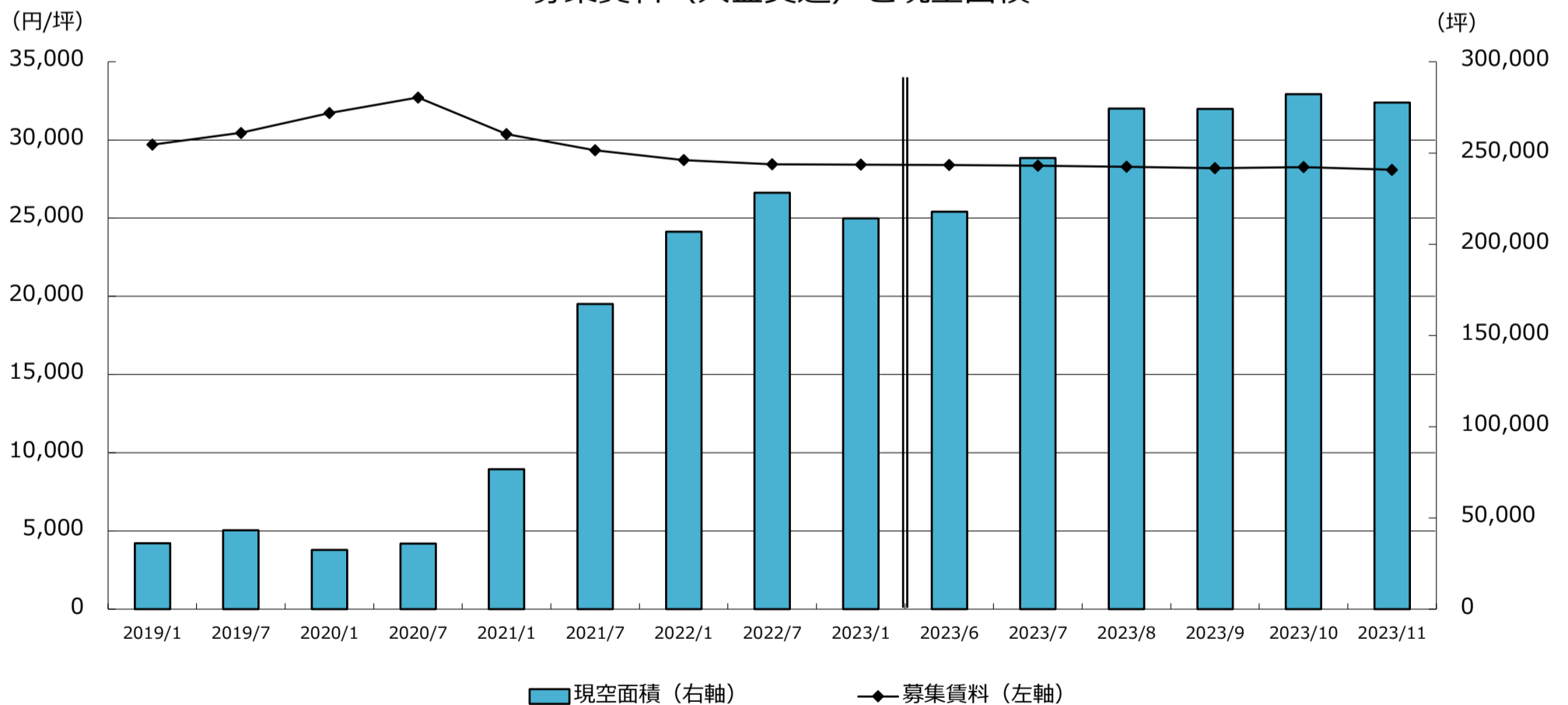
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2023年11月1日時点での募集預託金は334,807円（11.9ヶ月）で、前月の336,717円（11.9ヶ月）から1,910円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は28,097円で、前月の28,255円からは158円（0.6%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は277,650坪で、前月の282,331坪からは4,681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	387,371	360,067	348,665	341,464	339,118	339,363	339,095	338,080	337,415	336,285	336,717	334,807
募集賃料の推移	32,715	30,366	29,339	28,714	28,452	28,430	28,407	28,347	28,293	28,194	28,255	28,097
現空面積の推移	35,944	76,684	167,221	206,831	228,193	214,123	217,848	247,317	274,392	274,113	282,331	277,650

\* 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。<br>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。<br>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<br>（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<br>（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<br>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<br>大型ビル：1フロア面積 100～200坪の物件<br>中型ビル：1フロア面積 50～100坪の物件<br>小型ビル：1フロア面積 20～50坪の物件<br>（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<br>（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。<br>算出方法<br>+ 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」<br>+ 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」<br>- 「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.