

# 東京都心5区の成約面積

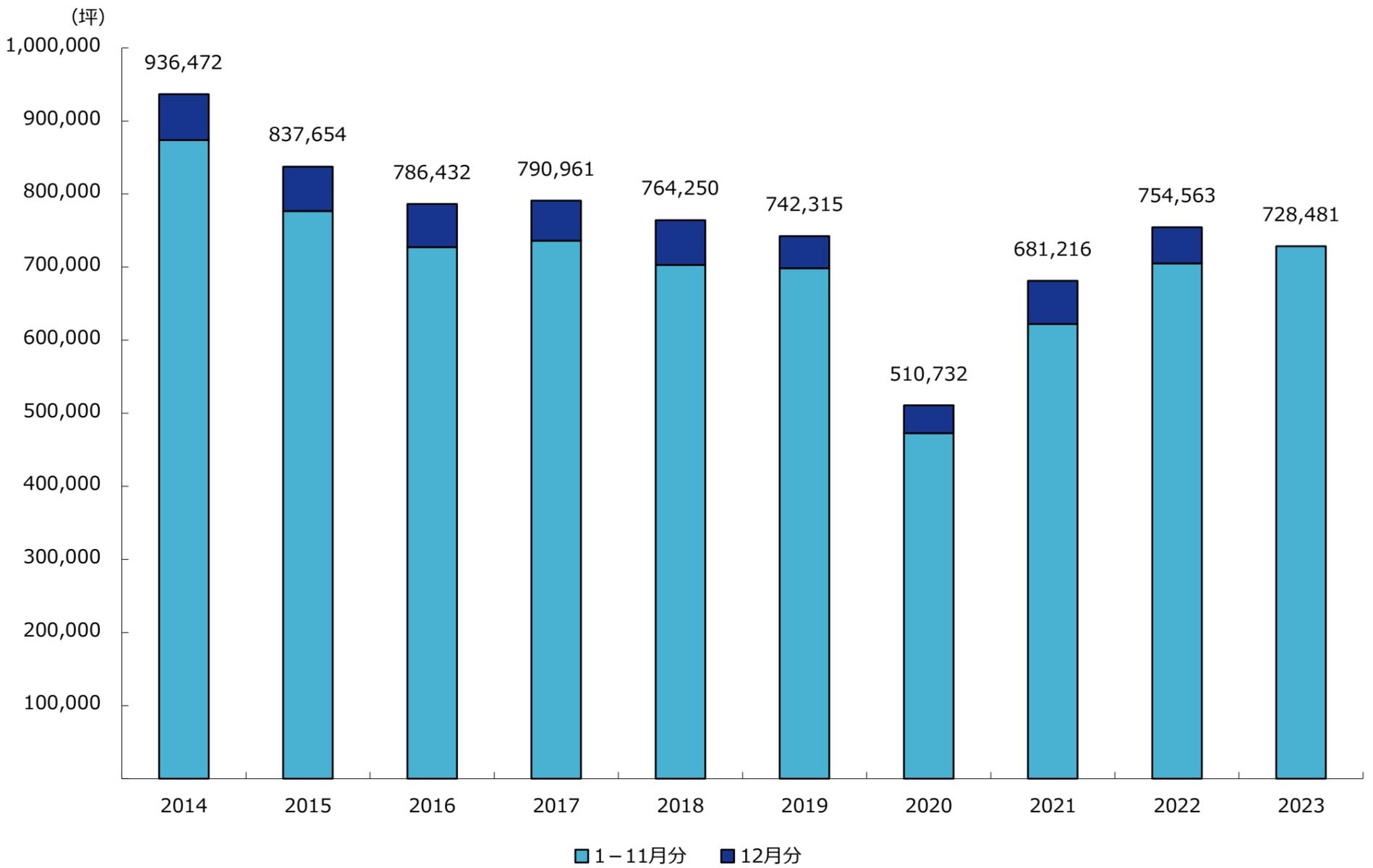
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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・・・ 2023年11月の成約面積は58,617坪で、前月を15,012坪（20.4%）下回った。前年同月比では2,436坪（4.0%）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728,481坪。その内、未竣工ビル（建築中）は113,909坪（15.6%）、竣工済ビルは614,572坪（84.4%）。

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	11月	小計	12月	合計
2021年	52,760	50,856	59,412	50,551	63,312	53,673	59,196	55,251	44,112	66,815	66,273	622,211	59,005	681,216
2022年	64,253	56,566	79,075	59,597	80,700	61,202	56,238	54,404	55,592	76,552	61,053	705,232	49,331	754,563
2023年	65,949	52,655	55,992	63,180	102,065	91,700	56,338	54,987	53,369	73,629	58,617	728,481	-	728,481

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	11月	小計	12月	合計
2021年	51,625	45,164	58,948	49,805	48,453	49,574	54,665	53,717	43,453	65,621	60,483	581,508	58,319	639,827
2022年	55,279	47,092	73,984	55,000	63,978	53,292	54,611	45,691	51,966	60,869	58,055	619,817	46,559	666,376
2023年	58,633	51,702	54,979	61,142	68,954	50,850	49,138	47,234	47,169	68,756	56,015	614,572	-	614,572

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	11月	小計	12月	合計
2021年	1,135	5,692	464	746	14,859	4,099	4,531	1,534	659	1,194	5,790	40,703	686	41,389
2022年	8,974	9,474	5,091	4,597	16,722	7,910	1,627	8,713	3,626	15,683	2,998	85,415	2,772	88,187
2023年	7,316	953	1,013	2,038	33,111	40,850	7,200	7,753	6,200	4,873	2,602	113,909	-	113,909

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

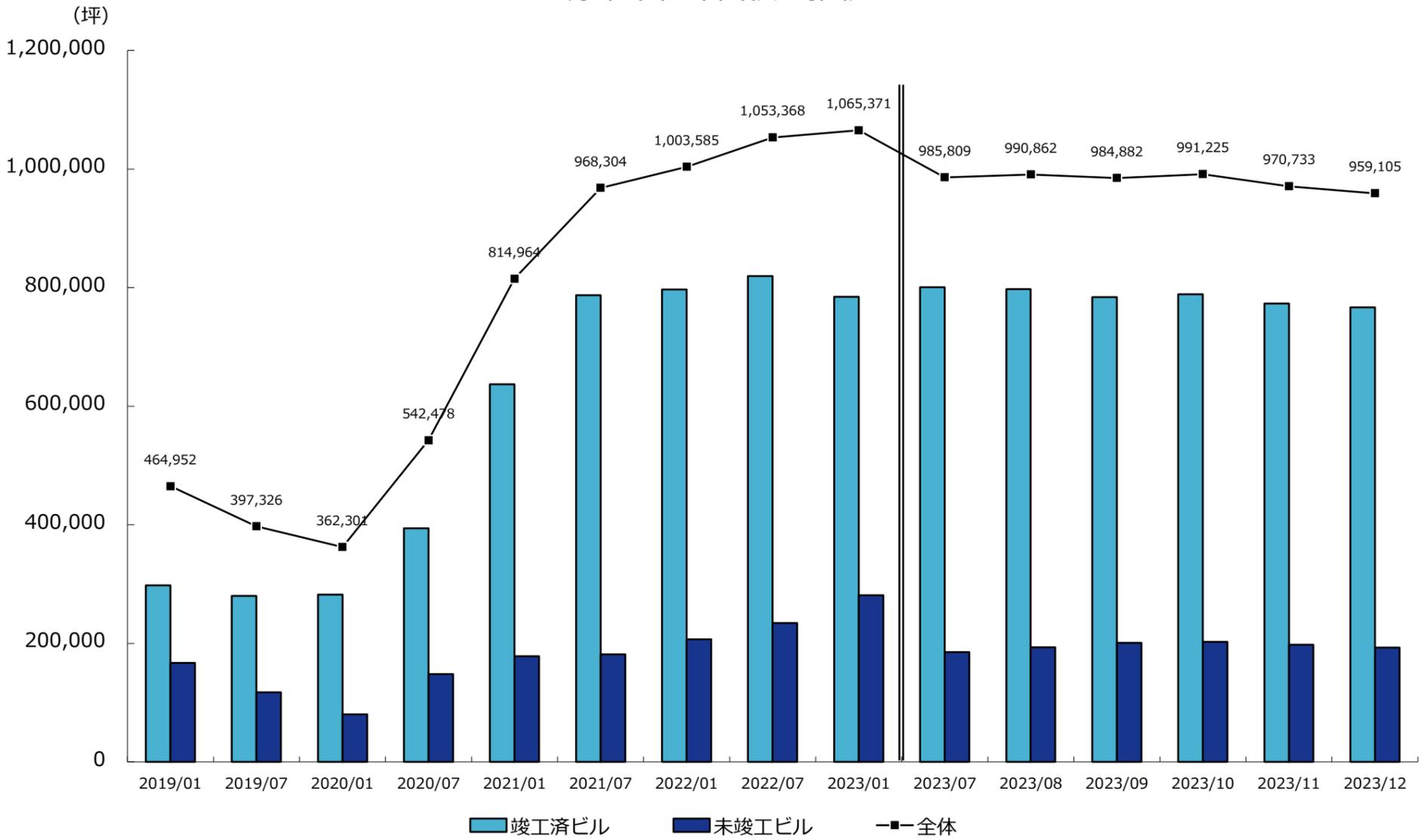
# 東京都心5区の募集中在庫面積

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・・・ 2023年12月1日時点の募集中在庫面積は959,105坪（4,656棟）で、前月より11,628坪（1.2%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は766,543坪（4,592棟）で、前月より6,753坪（0.9%）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79.9%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は192,562坪（64棟）で、前月より4,875坪（2.5%）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20.1%。

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	542,478	814,964	968,304	1,003,585	1,053,368	1,065,371
(棟数)	3,758	4,918	5,294	5,189	5,136	5,056

	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
募集ビル全体	985,809	990,862	984,882	991,225	970,733	959,105
(棟数)	4,831	4,772	4,726	4,709	4,685	4,656

竣工済ビル計	394,181	636,683	787,085	796,801	819,311	784,198
未竣工ビル計	148,297	178,281	181,219	206,784	234,057	281,173

竣工済ビル計	800,413	797,590	783,879	788,971	773,296	766,543
未竣工ビル計	185,396	193,272	201,003	202,254	197,437	192,562

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	14,414	16,886	25,521	33,273	40,253	39,222
竣工済一年以上	379,767	619,797	761,564	763,528	779,058	744,976

竣工済一年以内	101,671	99,555	98,385	101,934	104,149	107,626
竣工済一年以上	698,742	698,035	685,494	687,037	669,147	658,917

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	99,750	135,855	138,243	174,389	50,273	107,654
一年以内の竣工	48,547	42,426	42,976	32,395	183,784	173,519

一年以上先の竣工	112,323	99,613	104,234	106,166	105,016	105,333
一年以内の竣工	73,073	93,659	96,769	96,088	92,421	87,229

\* 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。

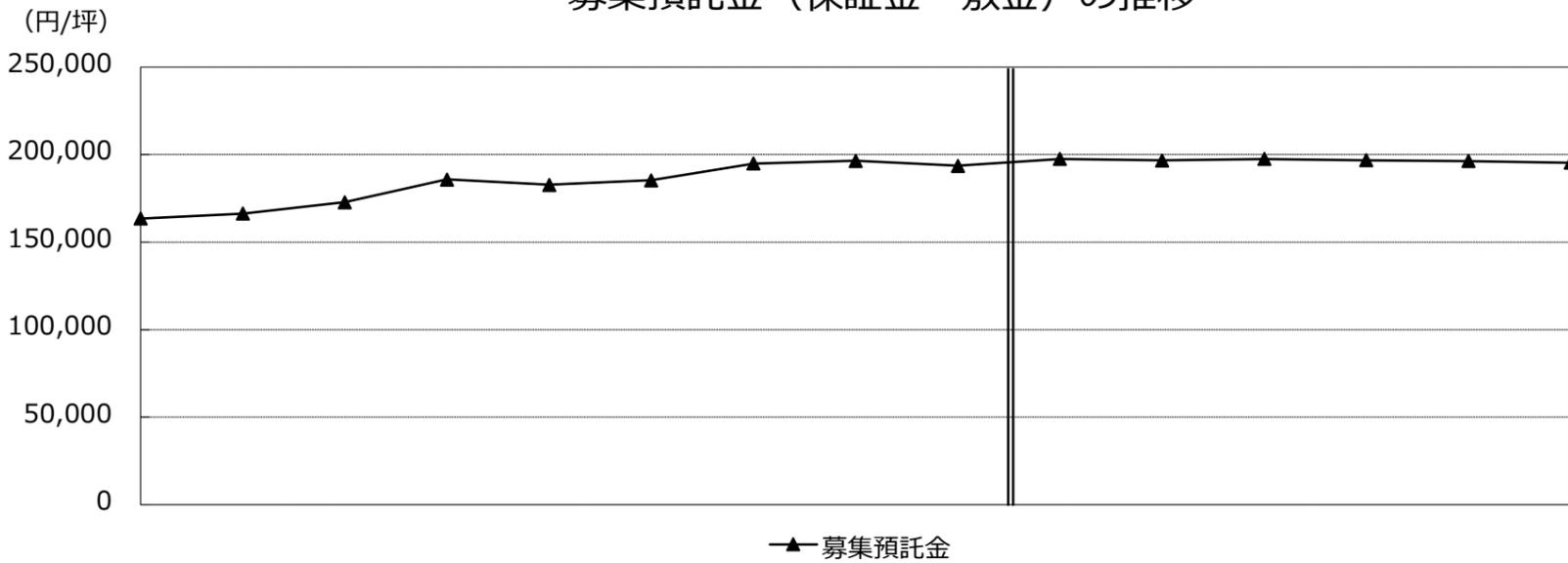
# 東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

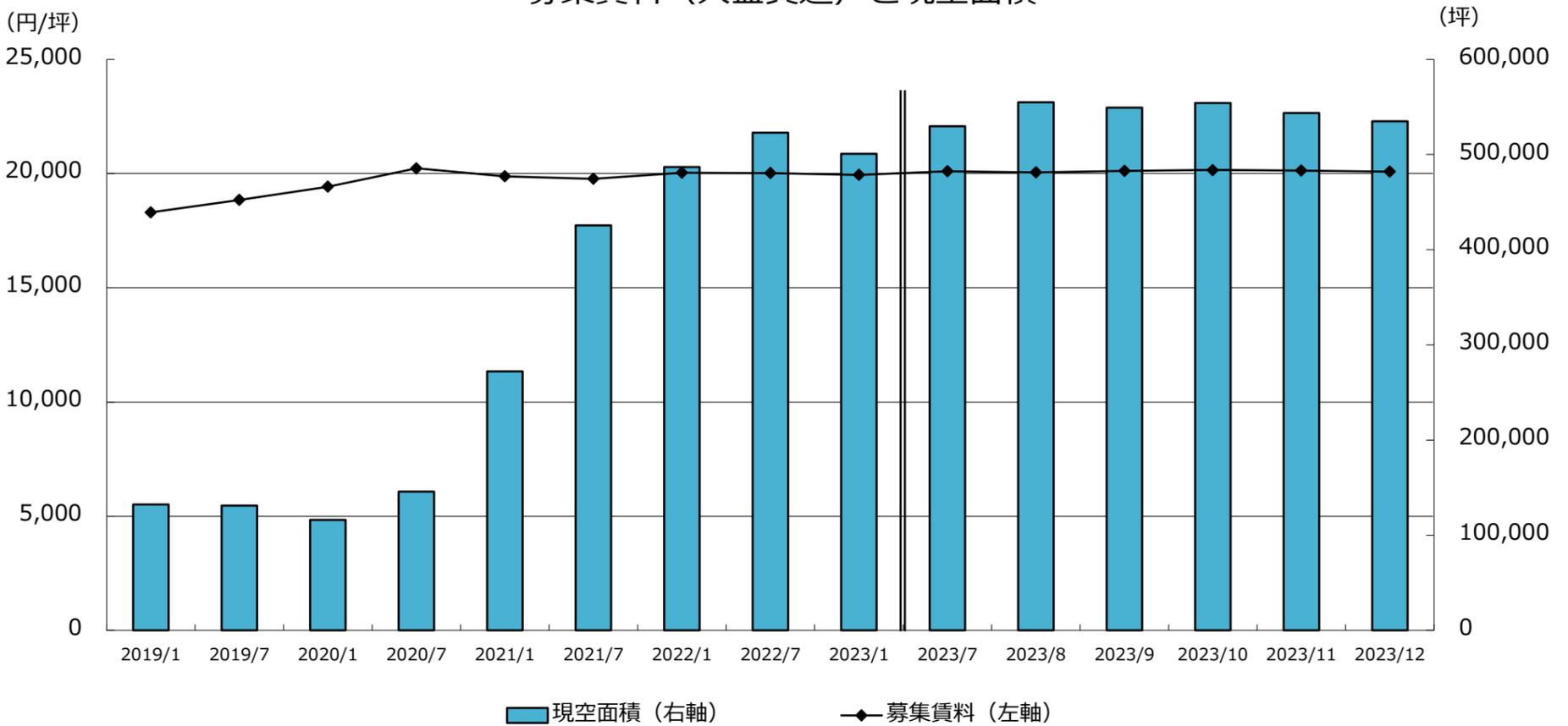
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2023年12月1日時点での募集預託金は195,444円（9.7ヶ月）で、前月の196,324円（9.8ヶ月）から880円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は20,085円で、前月の20,129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534,962坪で、前月の543,655坪からは8,693坪（1.6%）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



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
募集預託金推移	185,820	182,762	185,315	194,964	196,528	193,674	197,514	196,764	197,499	196,861	196,324	195,444
募集賃料の推移	20,234	19,880	19,767	20,042	20,021	19,941	20,104	20,052	20,114	20,156	20,129	20,085
現空面積の推移	145,926	272,245	425,591	487,033	523,013	500,962	529,810	554,826	549,403	554,187	543,655	534,962

\* 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」「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

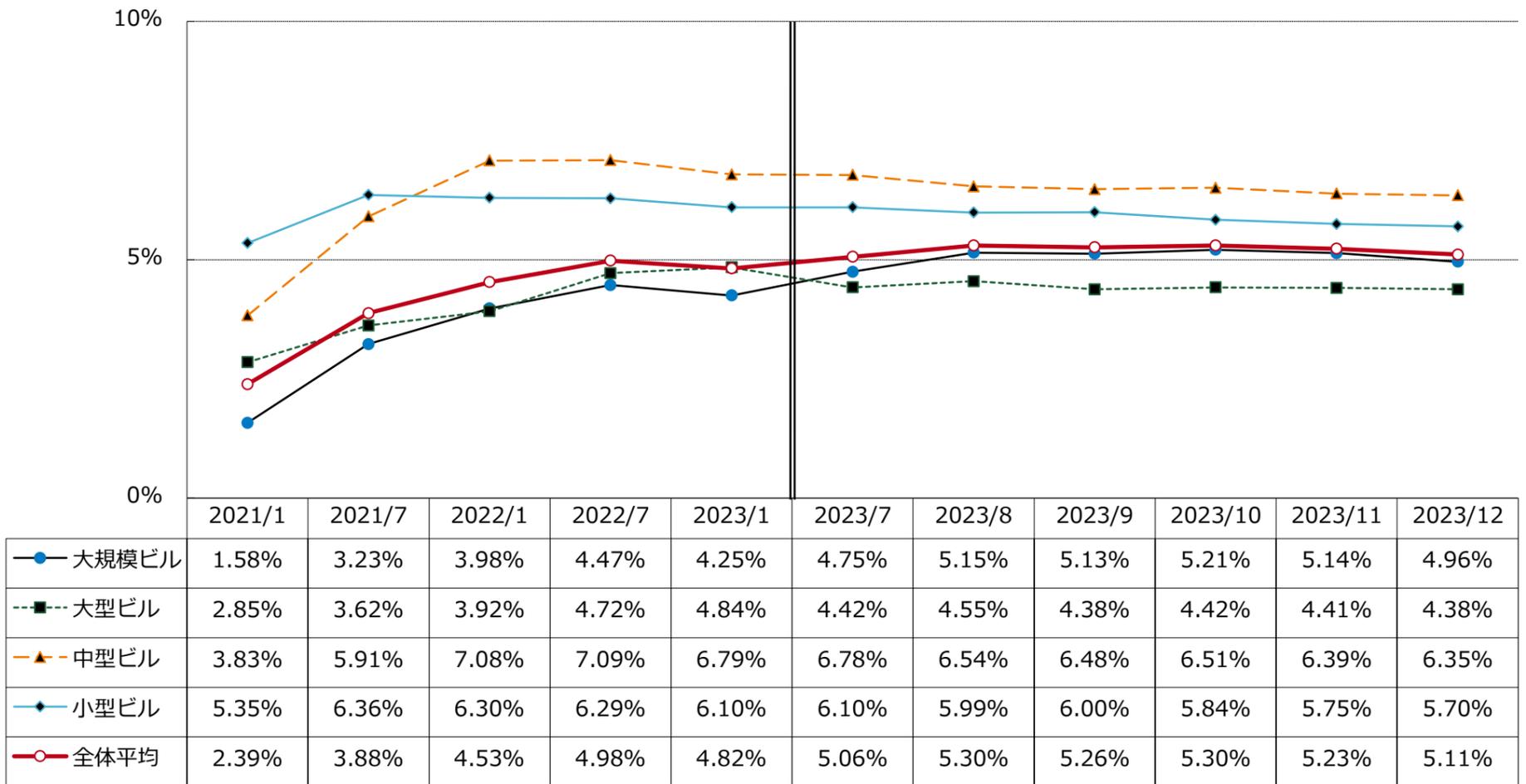
12月の大規模ビル空室率は 4.96%

2023年12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1,138棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は6,091,763坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が302,707坪あり、空室率は4.96%。前月の5.14%からは0.18%低下した。11月竣工の調査対象ビルは3棟で、貸付総面積は31,707坪。うち4,134坪が未成約のため、竣工時点での空室率は13.04%。

当月の空室率

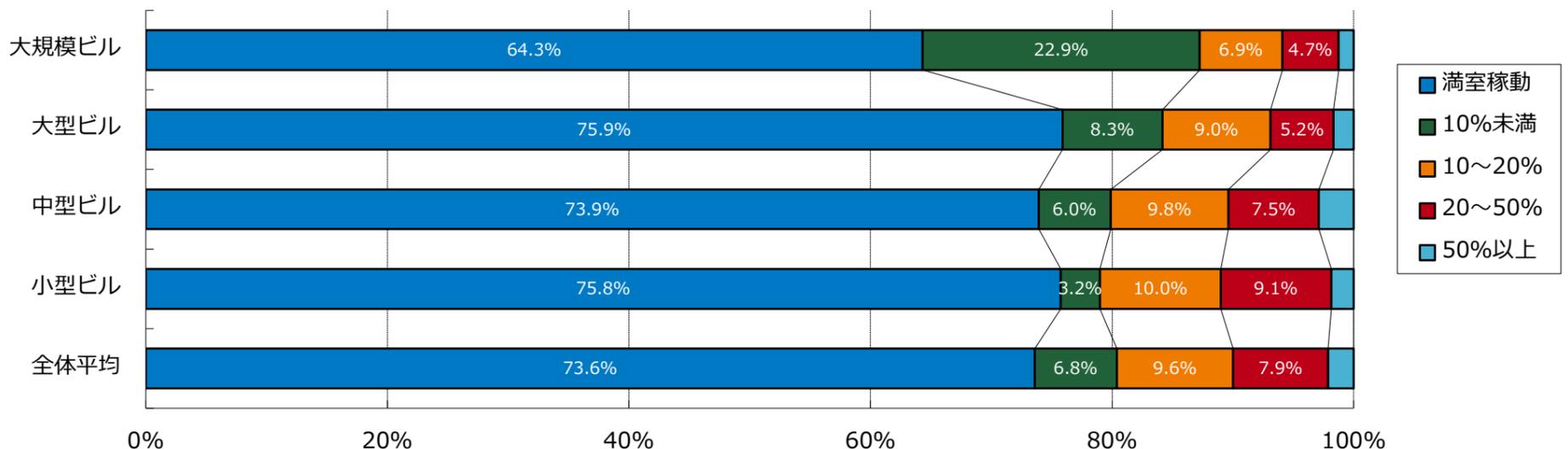
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	5.43%	4.27%	5.98%	5.84%	5.36%
23区	5.09%	4.26%	5.73%	5.28%	5.07%
都下三県	7.10%	4.31%	6.88%	8.74%	6.67%
周辺14区	5.67%	4.22%	4.02%	4.79%	5.20%
9区	5.01%	4.26%	6.01%	5.36%	5.05%
<b>5区</b>	<b>4.96%</b>	<b>4.38%</b>	<b>6.35%</b>	<b>5.70%</b>	<b>5.11%</b>
3区	5.33%	4.87%	6.93%	6.03%	5.51%

## 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。

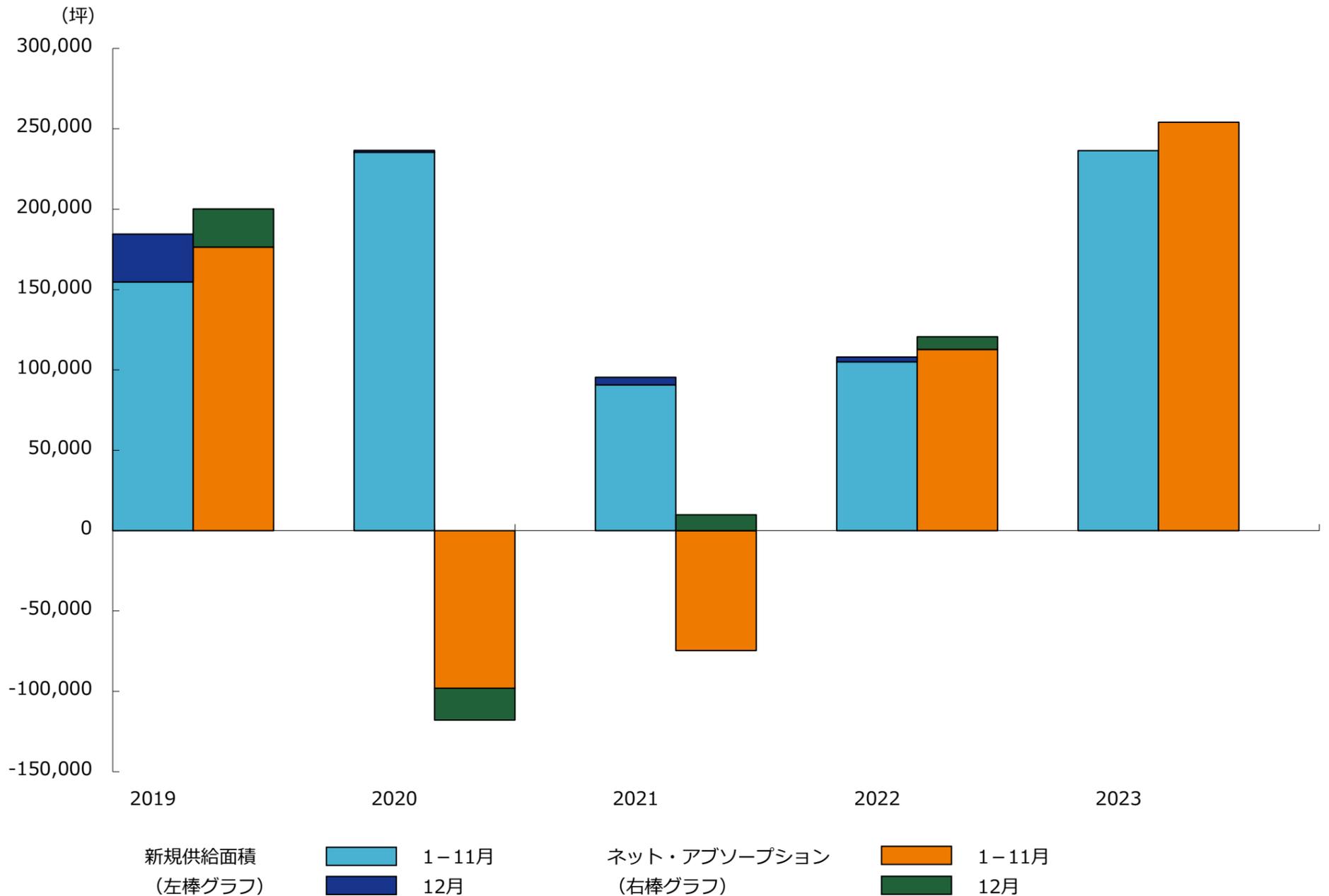
# 東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

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 ・ ・ 2023年11月のネット・アブソープションは+40,900坪。1月からの累計は+254,105坪。前年における同期間累計との対比では141,349坪増加した。  
（吸収需要）

新規供給面積の動き ・ ・ 2023年11月の新規供給面積は34,147坪。1月からの累計は236,450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	11月	小計	12月	合計
2021年	-12,899	-32,167	-49,838	-523	-15,269	38,155	-14,130	5,390	-4,507	2,533	8,673	-74,582	9,892	-64,690
2022年	-7,726	-7,792	10,288	-6,869	28,015	-7,167	16,235	54,056	4,387	21,303	8,026	112,756	7,888	120,644
2023年	21,123	13,675	15,265	19,543	-55,732	106,313	38,095	21,167	14,108	19,648	40,900	254,105	-	254,105

\* 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	11月	小計	12月	合計
2021年	4,011	3,401	18,355	1,155	2,164	48,775	1,415	2,424	4,938	1,926	2,105	90,669	4,759	95,428
2022年	5,449	5,017	8,451	2,266	7,612	2,464	17,968	46,633	690	4,185	4,287	105,022	3,019	108,041
2023年	5,548	44,488	18,188	3,203	2,080	62,895	35,272	7,456	19,200	3,973	34,147	236,450	-	236,450

\* 「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

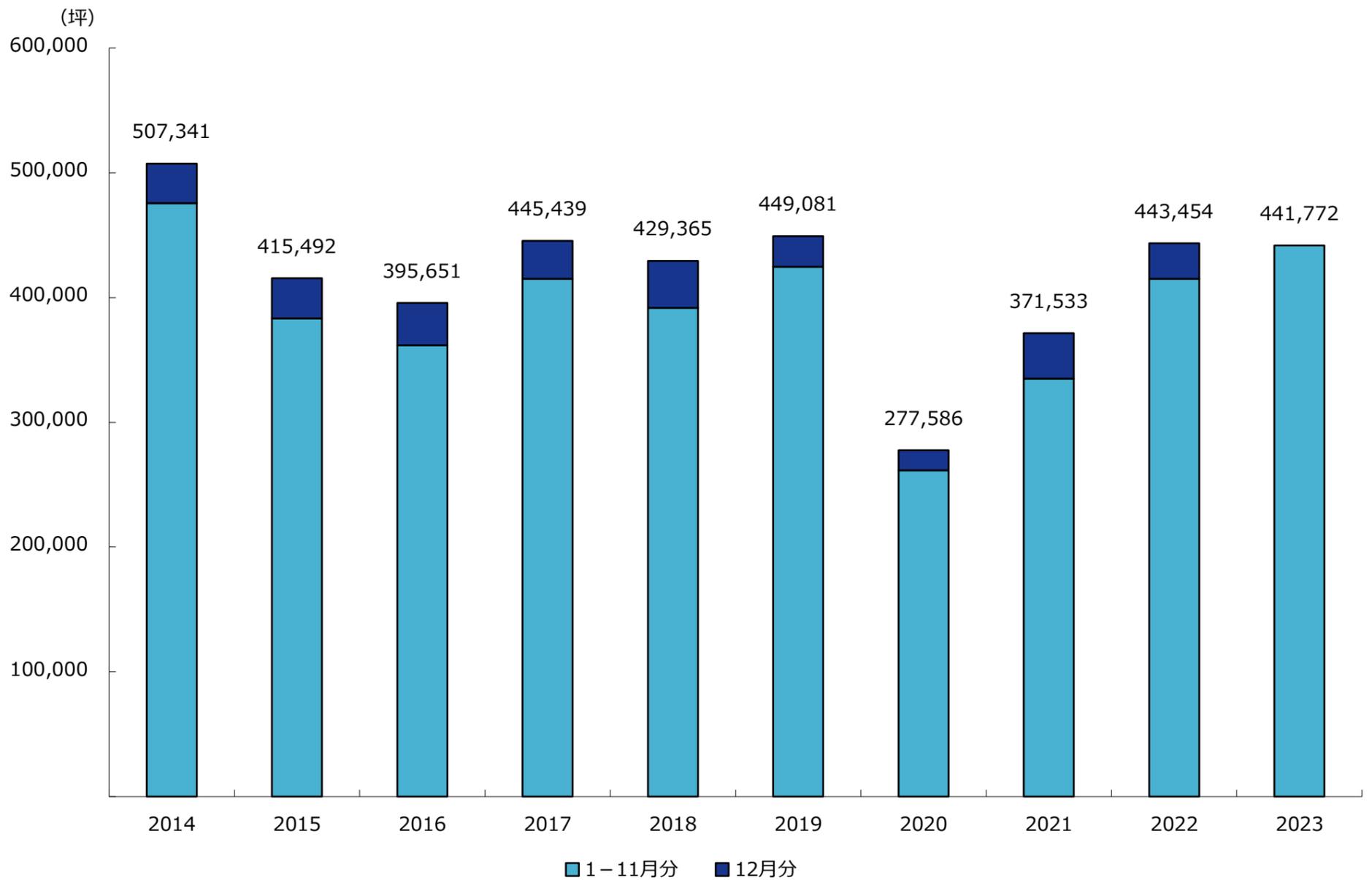
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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・・・2023年11月の成約面積は33,816坪で、前月を12,155坪（26.4%）下回った。前年同月比では429坪（1.3%）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441,772坪。その内、未竣工ビル（建築中）は105,163坪（23.8%）、竣工済ビルは336,609坪（76.2%）。

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	11月	小計	12月	合計
2021年	27,672	26,549	30,348	23,952	41,791	25,053	36,574	29,198	20,605	35,076	38,322	335,140	36,393	371,533
2022年	42,727	39,515	46,415	32,865	53,138	29,976	28,611	29,911	28,072	49,510	34,245	414,985	28,469	443,454
2023年	40,404	28,148	31,447	34,934	73,841	66,748	29,271	24,951	32,241	45,971	33,816	441,772	-	441,772

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	11月	小計	12月	合計
2021年	26,852	21,591	30,046	23,544	26,994	21,955	32,276	27,931	20,605	35,076	32,892	299,762	36,060	335,822
2022年	34,011	30,100	41,903	28,518	37,491	23,258	28,446	21,338	26,627	34,409	32,702	338,803	25,896	364,699
2023年	33,231	27,654	30,804	34,934	41,359	26,035	23,153	18,966	27,377	41,650	31,446	336,609	-	336,609

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	11月	小計	12月	合計
2021年	820	4,958	302	408	14,797	3,098	4,298	1,267	0	0	5,430	35,378	333	35,711
2022年	8,716	9,415	4,512	4,347	15,647	6,718	165	8,573	1,445	15,101	1,543	76,182	2,573	78,755
2023年	7,173	494	643	0	32,482	40,713	6,118	5,985	4,864	4,321	2,370	105,163	-	105,163

\* 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）

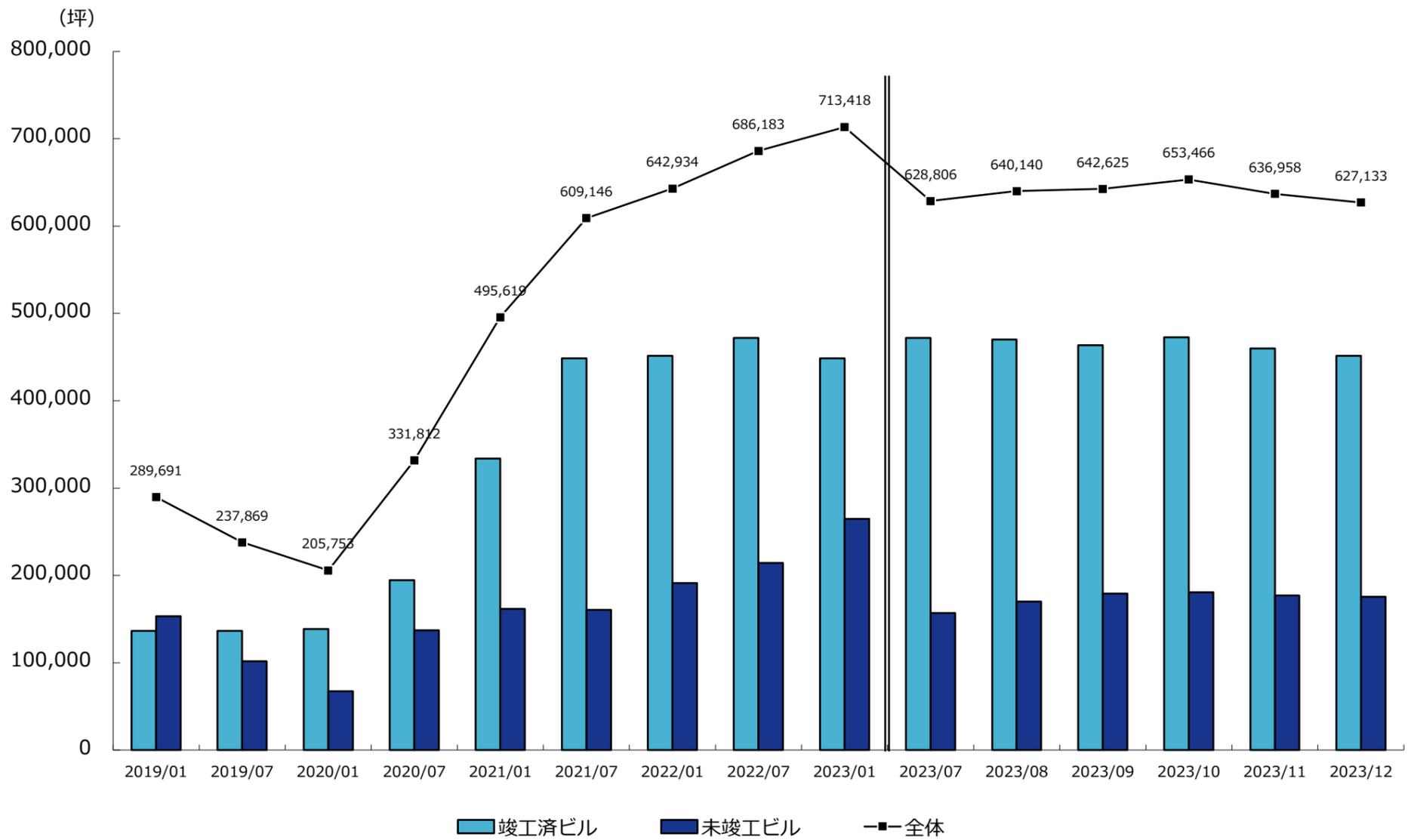
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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・・・ 2023年12月1日時点の募集中在庫面積は627,133坪（562棟）で、前月より9,825坪（1.5%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は451,503坪（535棟）で、前月より8,347坪（1.8%）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72.0%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は175,630坪（27棟）で、前月より1,478坪（0.8%）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28.0%。

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	331,812	495,619	609,146	642,934	686,183	713,418
(棟数)	334	531	602	602	618	615

竣工済ビル計	194,523	333,844	448,693	451,718	471,964	448,770
未竣工ビル計	137,289	161,775	160,453	191,216	214,219	264,648

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	5,876	6,155	9,132	9,373	10,470	12,682
竣工済一年以上	188,647	327,689	439,561	442,345	461,494	436,088

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	98,874	132,483	137,818	174,264	47,360	106,873
一年以内の竣工	38,415	29,292	22,635	16,952	166,859	157,775

	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
募集ビル全体	628,806	640,140	642,625	653,466	636,958	627,133
(棟数)	581	574	567	568	567	562

竣工済ビル計	471,854	470,065	463,577	472,816	459,850	451,503
未竣工ビル計	156,952	170,075	179,048	180,650	177,108	175,630

竣工済一年以内	77,293	73,269	72,628	77,594	80,784	79,972
竣工済一年以上	394,561	396,796	390,949	395,222	379,066	371,531

一年以上先の竣工	111,842	99,174	103,941	105,873	105,016	104,141
一年以内の竣工	45,110	70,901	75,107	74,777	72,092	71,489

\* 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）

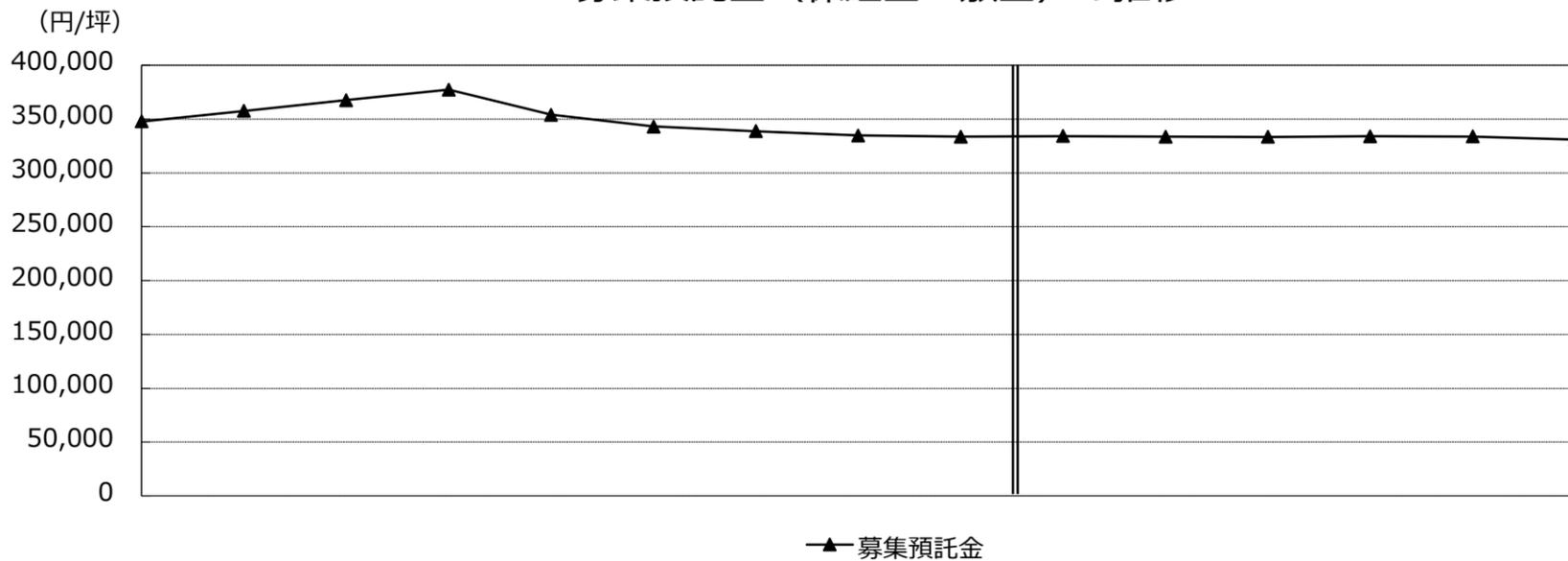
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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。

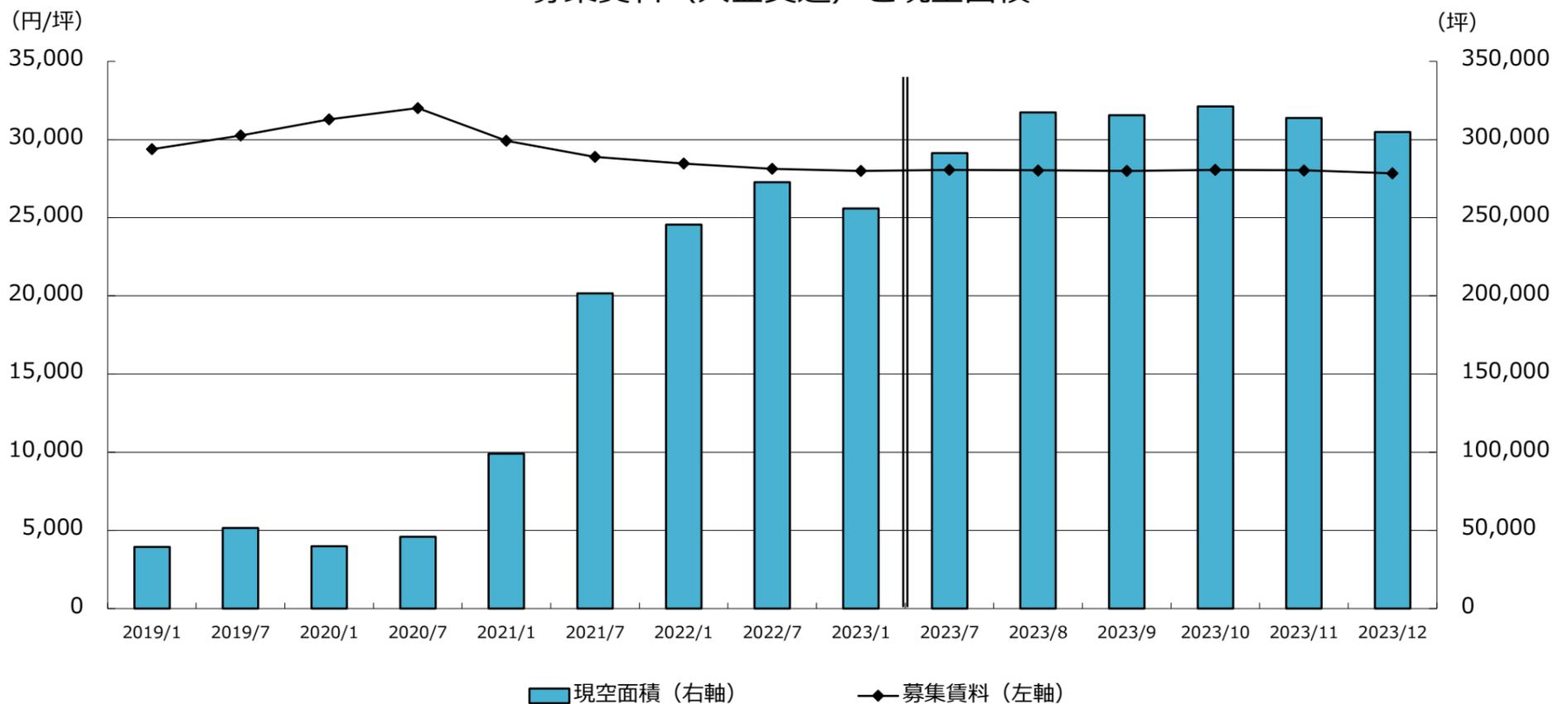
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2023年12月1日時点での募集預託金は330,962円（11.9ヶ月）で、前月の333,786円（11.9ヶ月）から2,824円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は27,839円で、前月の28,027円からは188円（0.7%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は304,789坪で、前月の313,834坪からは9,045坪（2.9%）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	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
募集預託金推移	377,370	353,904	343,035	338,734	334,897	333,621	334,158	333,630	333,463	333,986	333,786	330,962
募集賃料の推移	32,019	29,921	28,897	28,472	28,134	27,999	28,069	28,027	27,992	28,054	28,027	27,839
現空面積の推移	46,009	99,098	201,634	245,615	272,772	256,017	291,268	317,402	315,575	321,189	313,834	304,789

\* 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 12月1日
2. 調査期間  
2019年 1月 ~ 2023年 12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.