

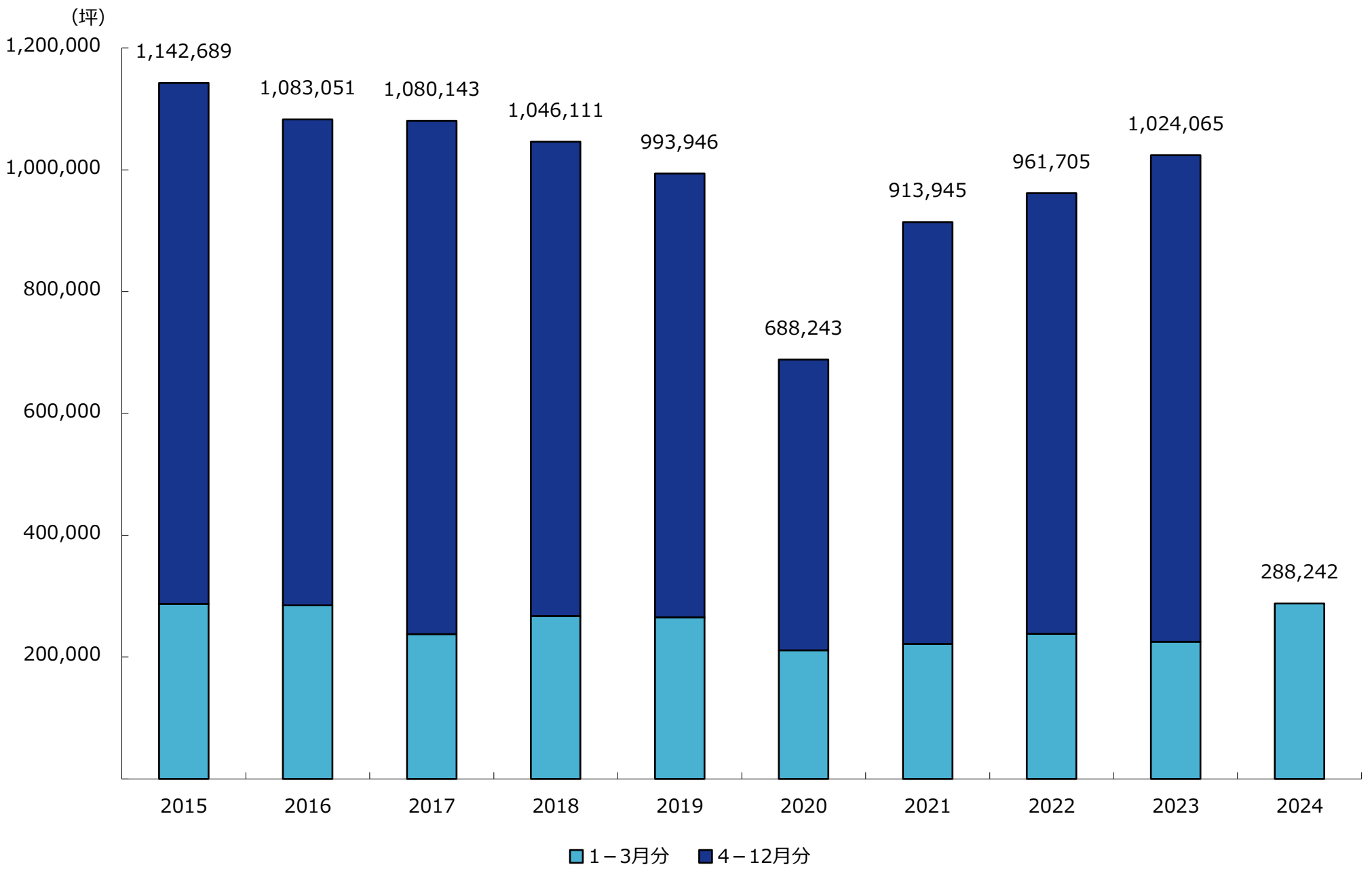
東京23区の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2024年3月の成約面積は 136,629坪で、前月を61,736坪（82.4%）上回った。前年同月比では63,916坪（87.9%）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288,242坪。その内、未竣工ビル（建築中）は41,214坪（14.3%）、竣工済ビルは247,028坪（85.7%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	76,670	67,221	94,564	238,455	80,778	97,611	77,634	73,575	75,436	76,114	98,716	77,383	66,003	961,705
2023年	83,462	68,942	72,713	225,117	82,410	123,385	117,563	83,998	70,062	74,681	93,874	72,809	80,166	1,024,065
2024年	76,720	74,893	136,629	288,242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288,242

年	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	67,450	57,444	89,473	214,367	75,523	80,846	69,527	71,839	65,549	72,488	83,033	74,194	62,855	870,221
2023年	75,772	67,028	68,276	211,076	79,559	89,597	70,016	75,339	62,244	67,477	88,657	70,207	75,009	889,181
2024年	67,414	64,216	115,398	247,028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	247,028

年	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	9,220	9,777	5,091	24,088	5,255	16,765	8,107	1,736	9,887	3,626	15,683	3,189	3,148	91,484
2023年	7,690	1,914	4,437	14,041	2,851	33,788	47,547	8,659	7,818	7,204	5,217	2,602	5,157	134,884
2024年	9,306	10,677	21,231	41,214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,214

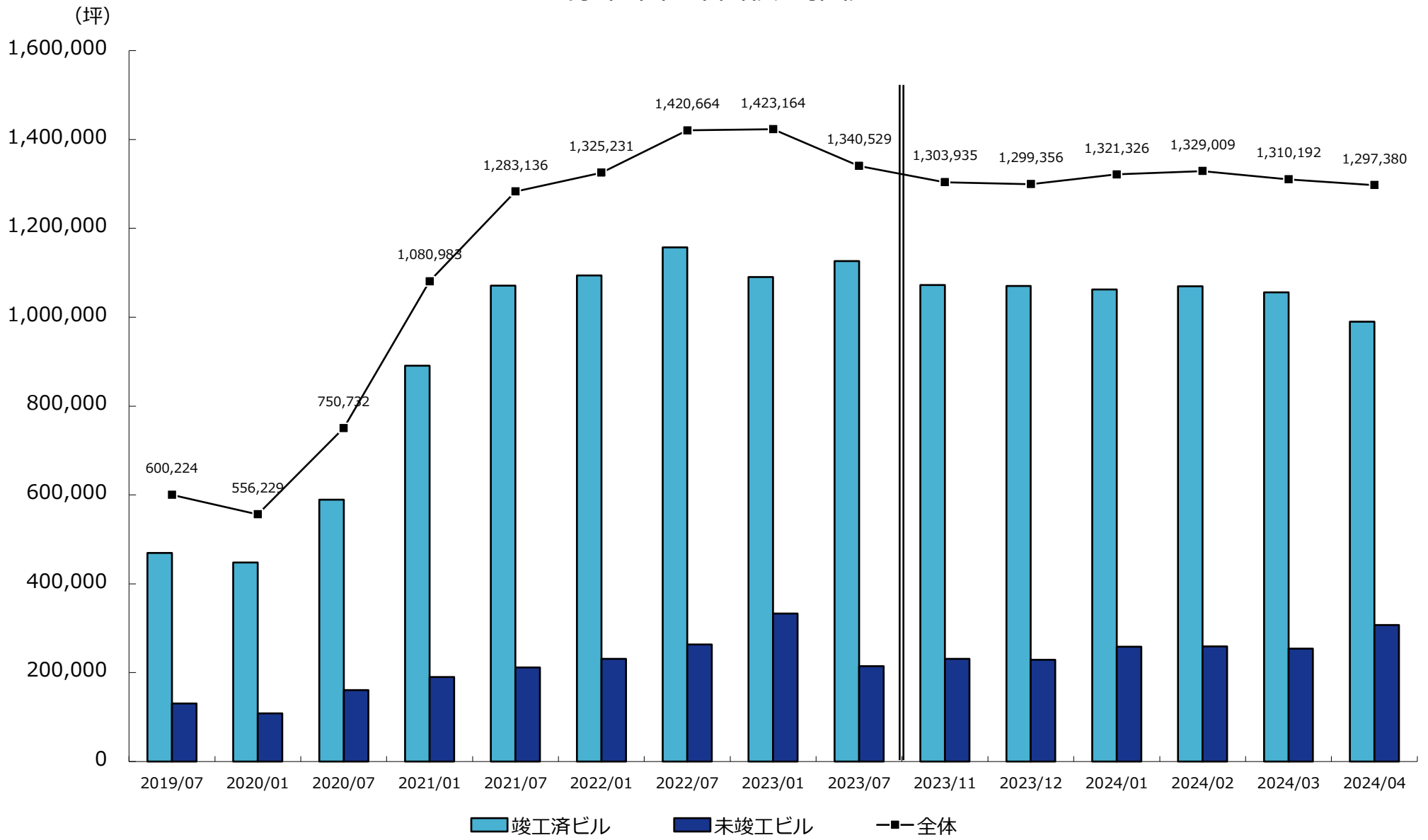
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・ 2024年4月1日時点の募集中在庫面積は1,297,380坪（6,525棟）で、前月より12,812坪（1.0%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は990,052坪（6,446棟）で、前月より65,709坪（6.2%）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76.3%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は307,328坪（79棟）で、前月より52,897坪（20.8%）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23.7%。

募集中在庫面積の推移



	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7
募集ビル全体	1,080,983	1,283,136	1,325,231	1,420,664	1,423,164	1,340,529
(棟数)	7,139	7,622	7,401	7,366	7,198	6,950

	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集ビル全体	1,303,935	1,299,356	1,321,326	1,329,009	1,310,192	1,297,380
(棟数)	6,779	6,723	6,676	6,630	6,598	6,525

	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7
竣工済ビル計	890,691	1,071,319	1,094,115	1,157,104	1,090,166	1,126,154
未竣工ビル計	190,292	211,817	231,116	263,560	332,998	214,375

	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
竣工済ビル計	1,072,529	1,070,578	1,062,591	1,069,509	1,055,761	990,052
未竣工ビル計	231,406	228,778	258,735	259,500	254,431	307,328

《竣工済ビルの内訳》

	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7
竣工済一年以内	23,117	30,778	57,359	63,955	52,026	118,180
竣工済一年以上	867,574	1,040,541	1,036,756	1,093,149	1,038,140	1,007,974

	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
竣工済一年以内	123,937	132,234	132,256	112,040	113,334	99,937
竣工済一年以上	948,592	938,344	930,335	957,469	942,427	890,115

《未竣工ビルの内訳》

	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7
一年以上先の竣工	135,855	146,321	192,237	68,053	131,232	127,837
一年以内の竣工	54,437	65,496	38,879	195,507	201,766	86,538

	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
一年以上先の竣工	127,009	133,106	165,224	149,124	141,114	167,749
一年以内の竣工	104,397	95,672	93,511	110,376	113,317	139,579

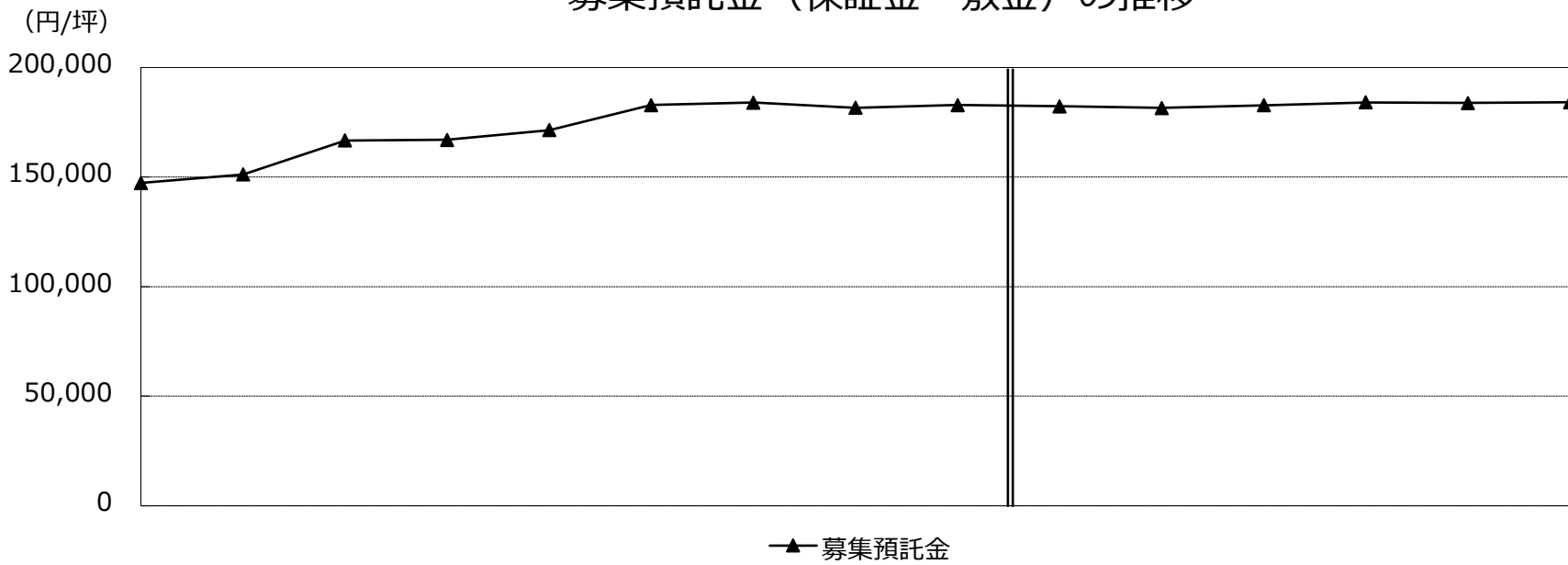
* 2019年7月から2023年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の募集条件と現空面積

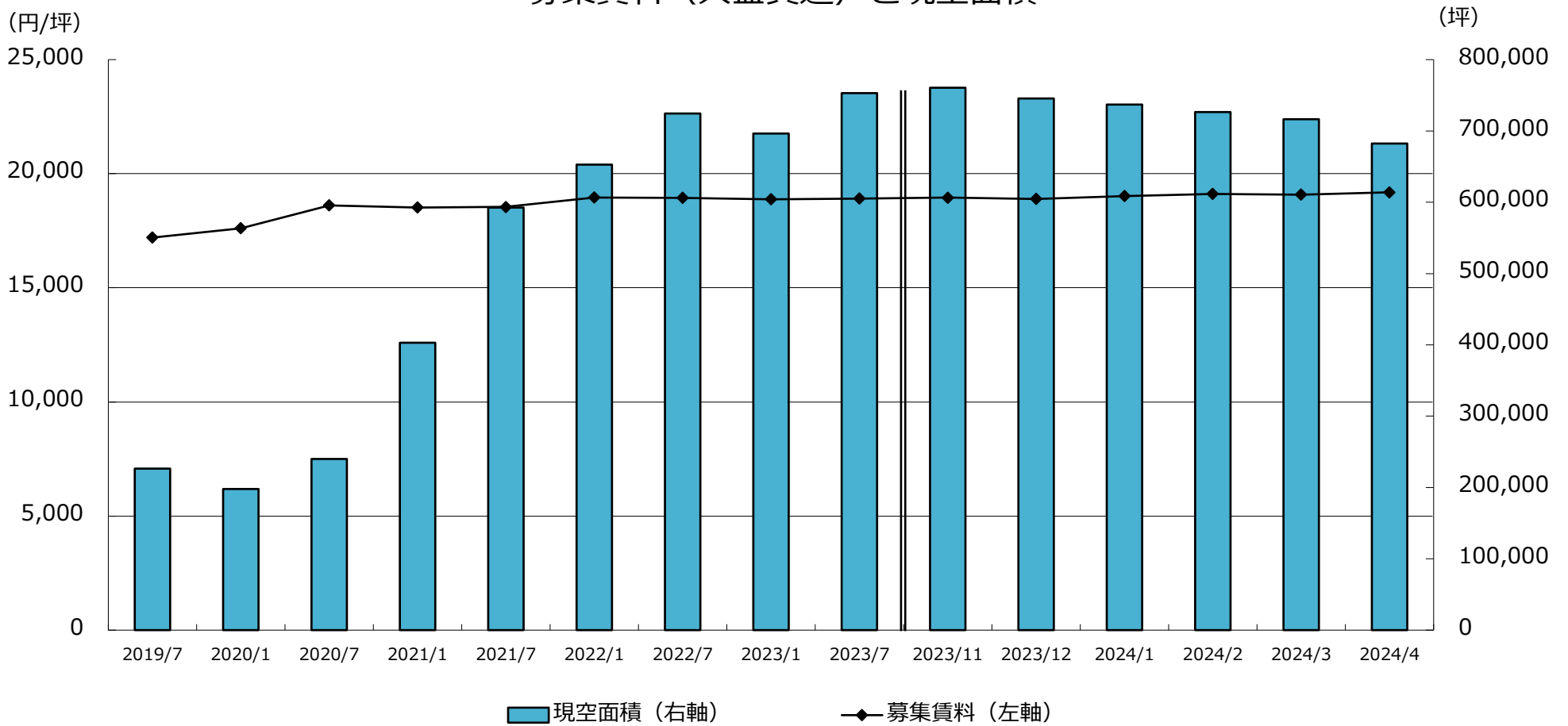
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2024年4月1日時点での募集預託金は184,160円（9.6ヶ月）で、前月の183,794円（9.6ヶ月）から366円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,186円で、前月の19,085円からは101円（0.5%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は682,203坪で、前月の716,517坪からは34,314坪（4.8%）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



	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集預託金推移	167,045	171,422	182,906	184,017	181,618	182,926	182,283	181,557	182,745	184,126	183,794	184,160
募集賃料の推移	18,519	18,543	18,952	18,945	18,875	18,907	18,950	18,901	19,027	19,117	19,085	19,186
現空面積の推移	403,106	592,544	652,497	724,660	696,512	752,856	760,614	745,288	736,938	726,634	716,517	682,203

* 2019年7月から2023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。

東京23区の空室率

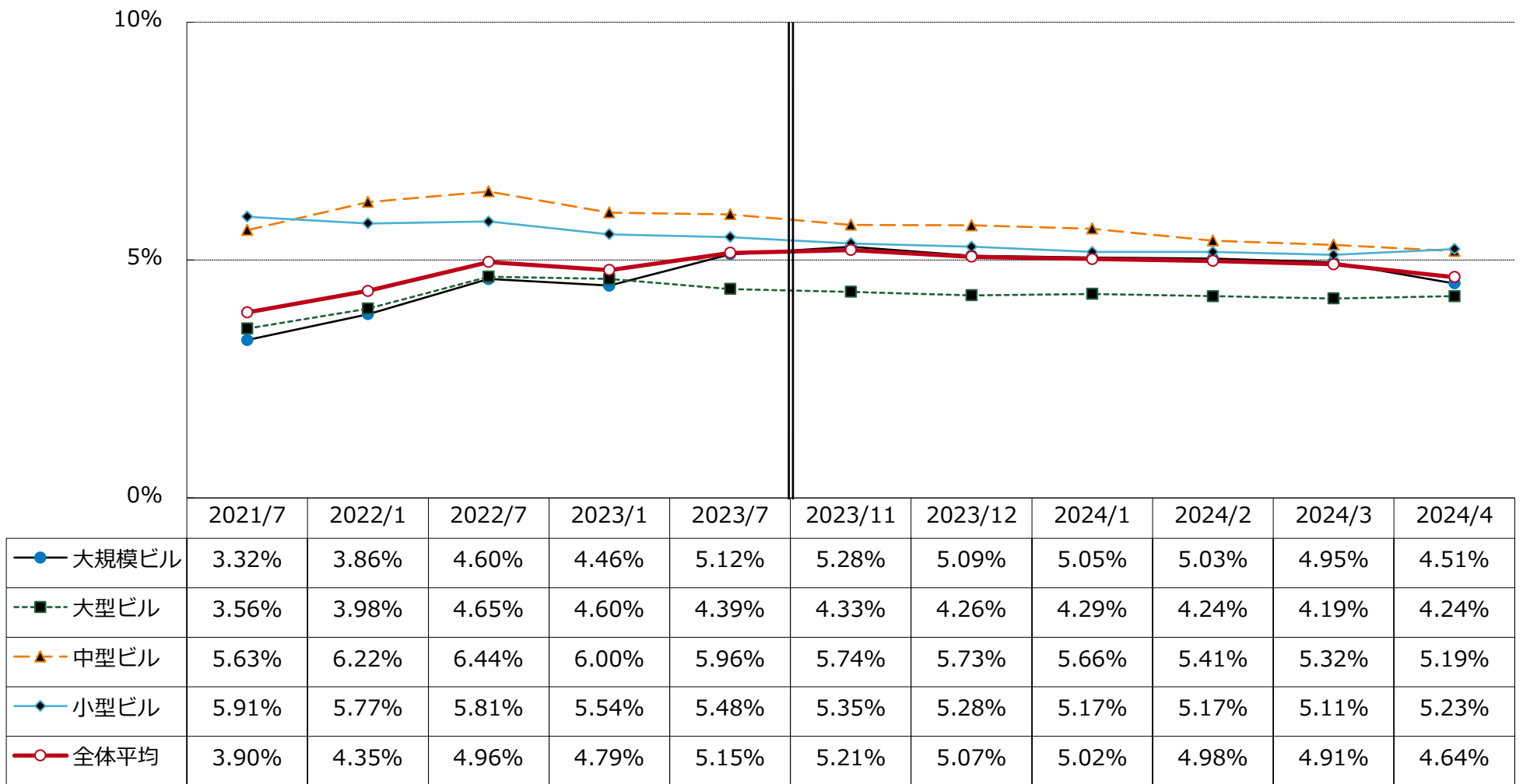
4月の大規模ビル空室率は 4.51%

2024年4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1,633棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は8,124,732坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が367,152坪あり、空室率は4.51%。前月の4.95%からは0.44%低下した。3月竣工の調査対象ビルは5棟で、貸付総面積は11,832坪。うち7,054坪が未成約のため、竣工時点での空室率は59.62%。

当月の空室率

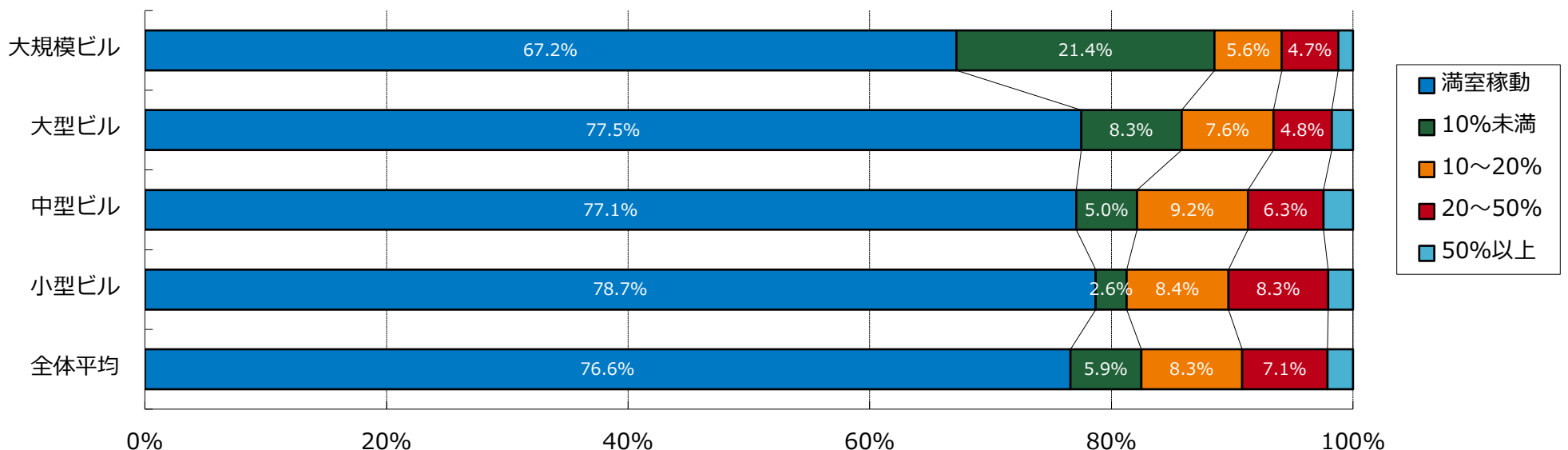
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	5.06%	4.34%	5.65%	5.80%	5.10%
23区	4.51%	4.24%	5.19%	5.23%	4.64%
都下三県	7.71%	4.74%	7.25%	8.78%	7.16%
周辺14区	4.64%	4.60%	4.04%	4.45%	4.54%
9区	4.50%	4.20%	5.38%	5.35%	4.65%
5区	4.35%	4.20%	5.72%	5.71%	4.62%
3区	4.58%	4.51%	6.15%	6.12%	4.88%

空室率の推移



* 2021年7月から2023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



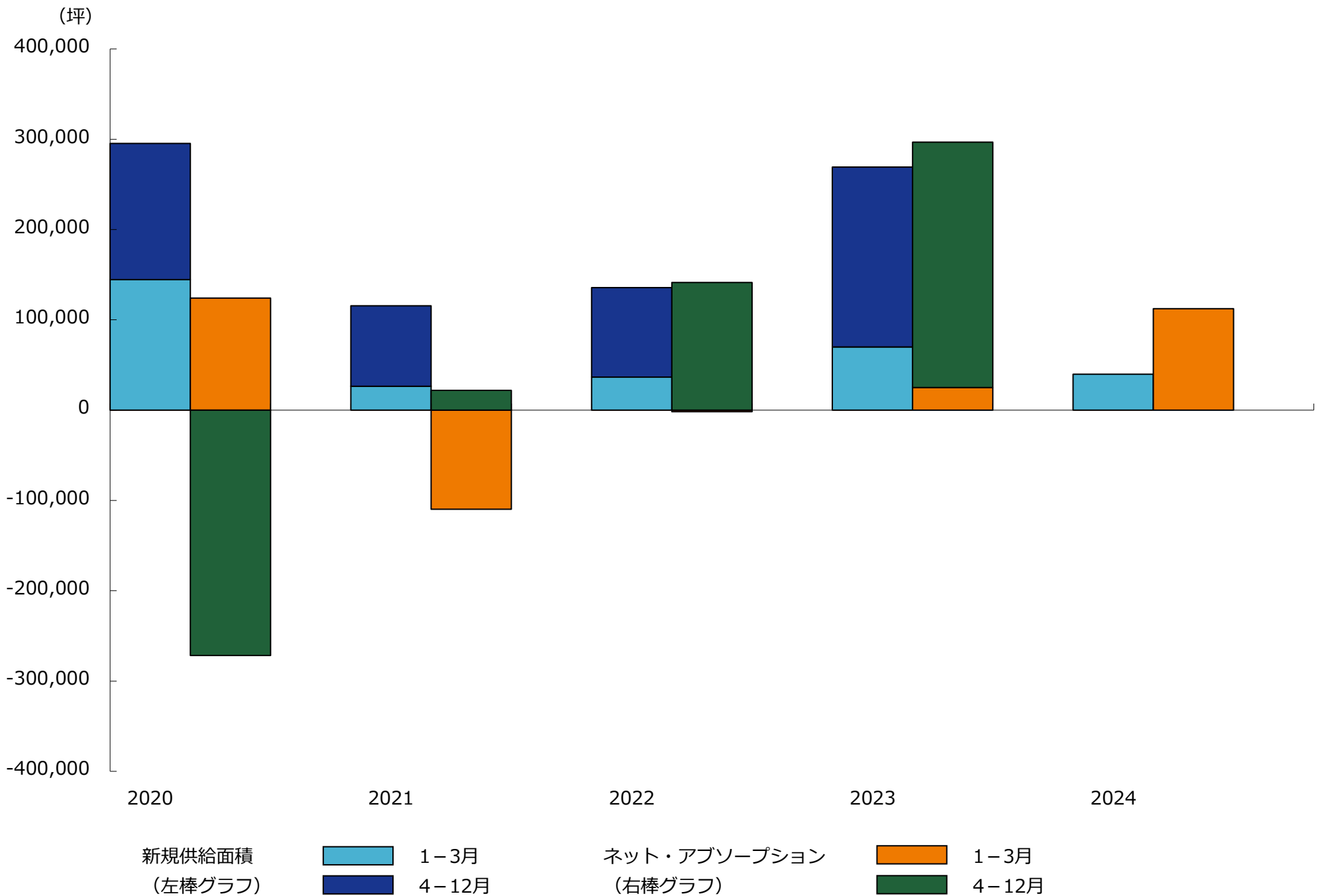
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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 ・ ・ 2024年3月のネット・アブソープションは+81,889坪。1月からの累計は+112,358坪。前年における同期間累計との対比では87,298坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2024年3月の新規供給面積は16,180坪。1月からの累計は39,819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	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	-10,259	-9,585	18,122	-1,722	-6,159	5,834	-8,808	22,608	59,224	15,629	24,632	10,504	17,902	139,644
2023年	19,770	5,448	-158	25,060	19,183	-51,830	122,793	47,541	33,404	20,149	21,029	37,870	21,585	296,784
2024年	-3,183	33,652	81,889	112,358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112,358

* 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	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	6,010	14,702	15,852	36,564	2,266	9,606	3,698	17,968	47,035	802	4,185	4,287	9,284	135,695
2023年	7,121	44,488	18,385	69,994	3,918	5,481	71,801	35,272	8,091	21,028	4,107	35,919	13,598	269,209
2024年	3,735	19,904	16,180	39,819	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,819

* 「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）

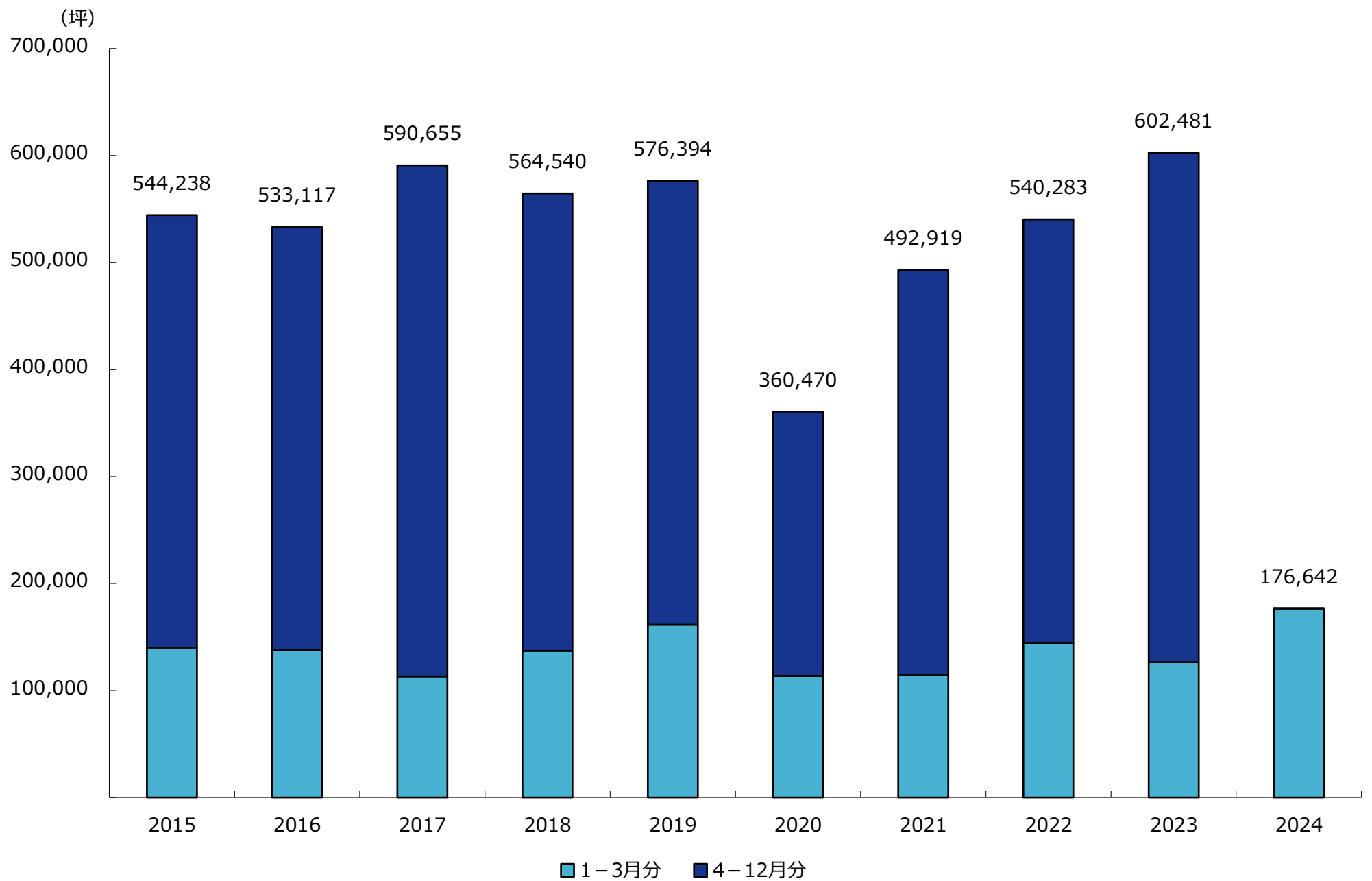
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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 ・ ・ 2024年3月の成約面積は102,035坪で、前月を62,879坪（160.6%）上回った。前年同月比では61,869坪（154.0%）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176,642坪。その内、未竣工ビル（建築中）は35,416坪（20.0%）、竣工済ビルは141,226坪（80.0%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	48,206	43,130	52,560	143,896	43,482	60,950	37,468	34,143	42,561	39,718	60,168	43,068	34,829	540,283
2023年	50,989	35,512	40,166	126,667	44,473	84,615	83,080	47,212	32,469	44,347	55,140	39,841	44,637	602,481
2024年	35,451	39,156	102,035	176,642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,642

竣工済ビル	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	39,490	33,715	48,048	121,253	39,135	45,303	30,750	33,978	32,814	38,273	45,067	41,334	32,256	460,163
2023年	43,751	34,057	36,285	114,093	44,129	51,712	36,084	40,746	26,484	38,737	50,605	37,471	40,748	480,809
2024年	29,385	29,726	82,115	141,226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141,226

未竣工ビル	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	8,716	9,415	4,512	22,643	4,347	15,647	6,718	165	9,747	1,445	15,101	1,734	2,573	80,120
2023年	7,238	1,455	3,881	12,574	344	32,903	46,996	6,466	5,985	5,610	4,535	2,370	3,889	121,672
2024年	6,066	9,430	19,920	35,416	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,416

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

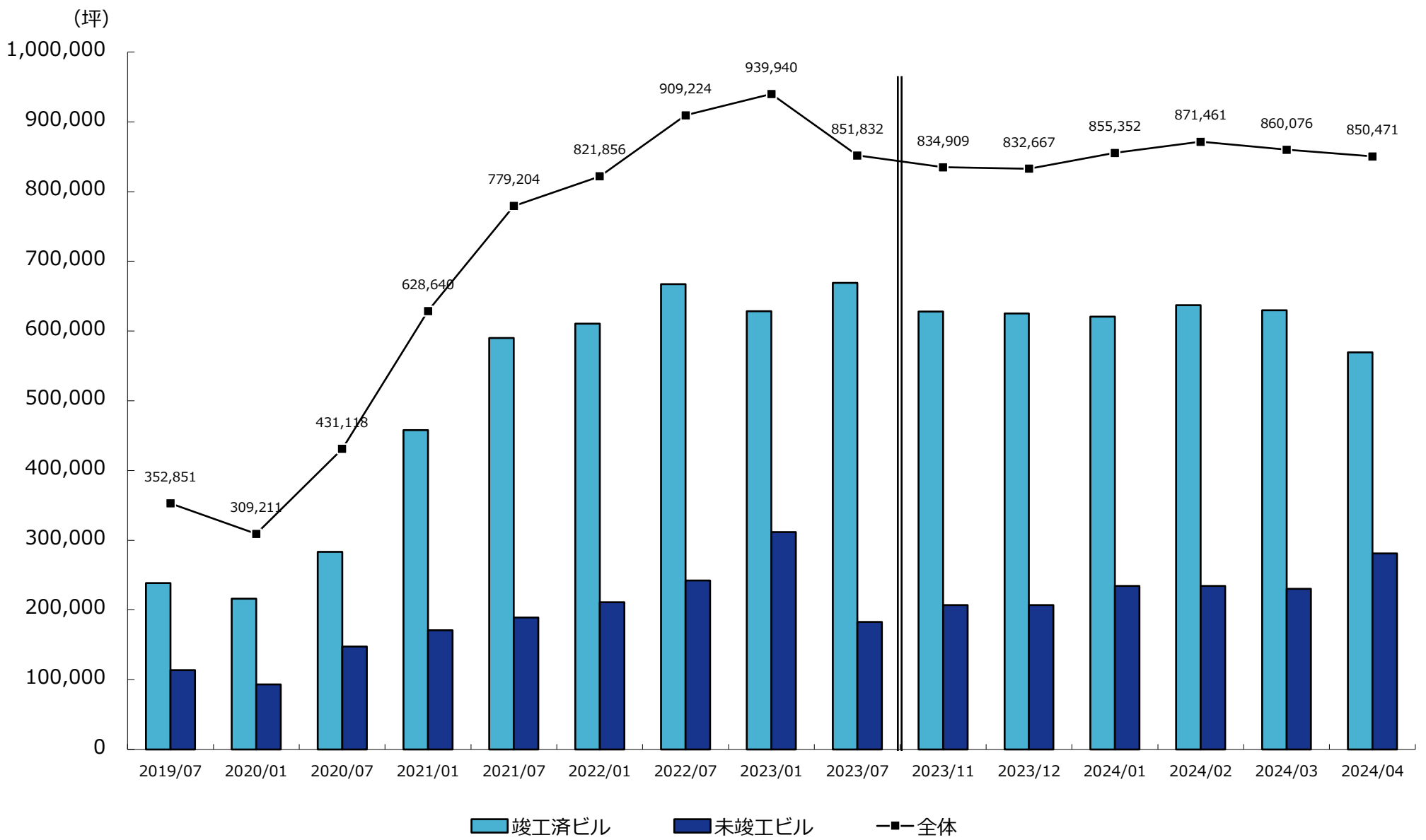
東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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・・・ 2024年4月1日時点の募集中在庫面積は850,471坪（781棟）で、前月より9,605坪（1.1%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は569,531坪（750棟）で、前月より60,245坪（9.6%）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67.0%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は280,940坪（31棟）で、前月より50,640坪（22.0%）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33.0%。

募集中在庫面積の推移



	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7
募集ビル全体	628,640	779,204	821,856	909,224	939,940	851,832
(棟数)	743	828	821	843	837	811

	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集ビル全体	834,909	832,667	855,352	871,461	860,076	850,471
(棟数)	792	788	793	798	803	781

竣工済ビル計	457,850	590,156	610,677	667,137	628,293	669,024
未竣工ビル計	170,790	189,048	211,179	242,087	311,647	182,808

竣工済ビル計	627,828	625,371	620,749	637,030	629,776	569,531
未竣工ビル計	207,081	207,296	234,603	234,431	230,300	280,940

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	9,209	11,084	30,003	30,604	21,946	88,637
竣工済一年以上	448,641	579,072	580,674	636,533	606,347	580,387

竣工済一年以内	92,873	96,988	97,605	76,713	81,056	68,016
竣工済一年以上	534,955	528,383	523,144	560,317	548,720	501,515

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	132,483	145,896	192,112	65,140	130,451	127,356
一年以内の竣工	38,307	43,152	19,067	176,947	181,196	55,452

一年以上先の竣工	126,576	131,481	160,544	144,642	137,840	165,254
一年以内の竣工	80,505	75,815	74,059	89,789	92,460	115,686

* 2019年7月から2023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。

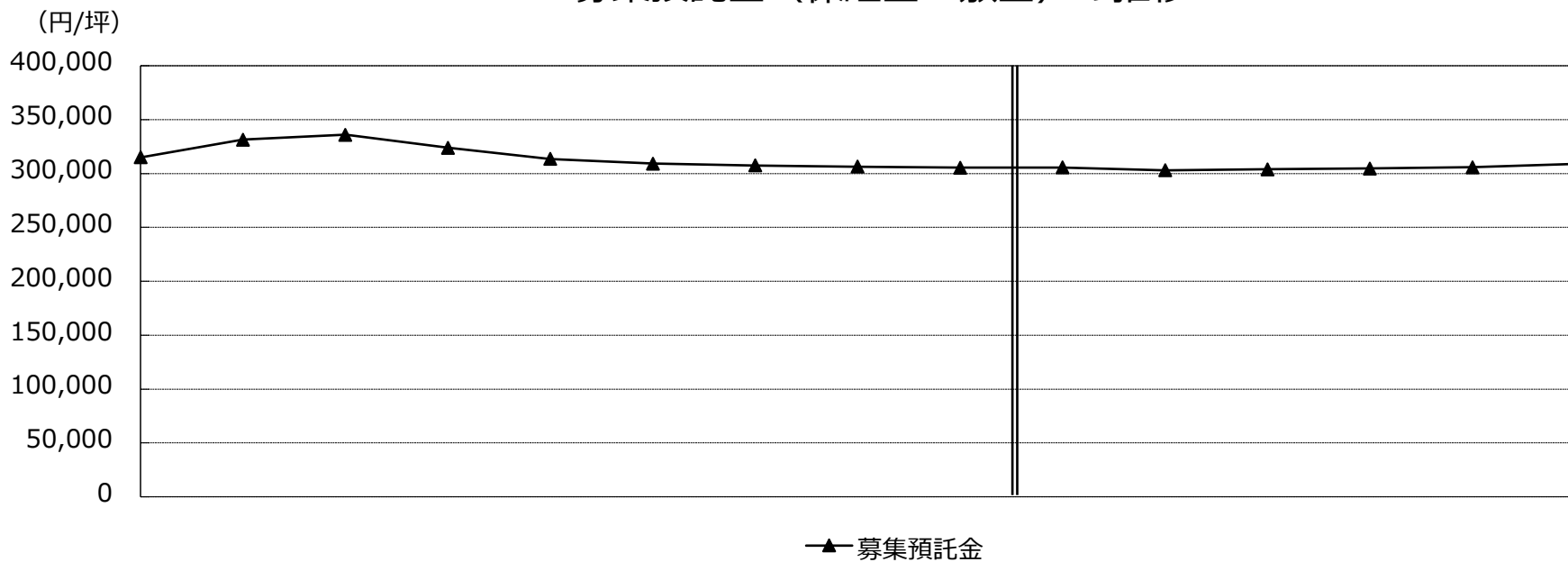
東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

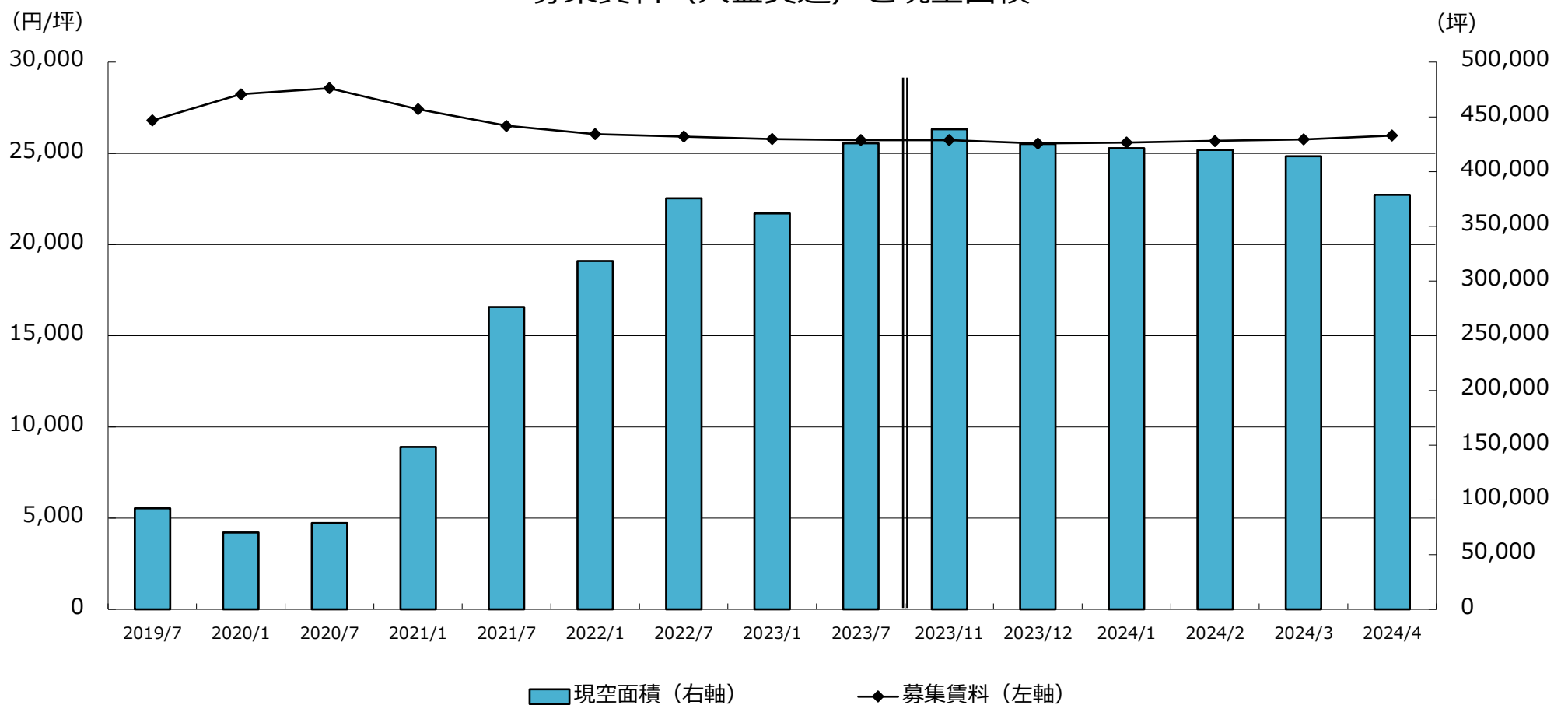
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2024年4月1日時点での募集預託金は308,753円（11.9ヶ月）で、前月の305,687円（11.9ヶ月）から3,066円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は25,976円で、前月の25,769円からは207円（0.8%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は378,772坪で、前月の413,854坪からは35,082坪（8.5%）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



	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集預託金推移	323,827	313,512	309,082	307,498	306,279	305,338	305,573	302,938	303,910	304,571	305,687	308,753
募集賃料の推移	27,423	26,504	26,047	25,919	25,790	25,733	25,726	25,543	25,596	25,678	25,769	25,976
現空面積の推移	148,415	276,053	318,183	375,696	361,877	425,813	438,627	425,200	421,313	419,738	413,854	378,772

* 2019年7月から2023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

2024年 4月1日

2. 調査期間

2019年 7月 ~ 2024年 4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.