

東京都心3区の成約面積

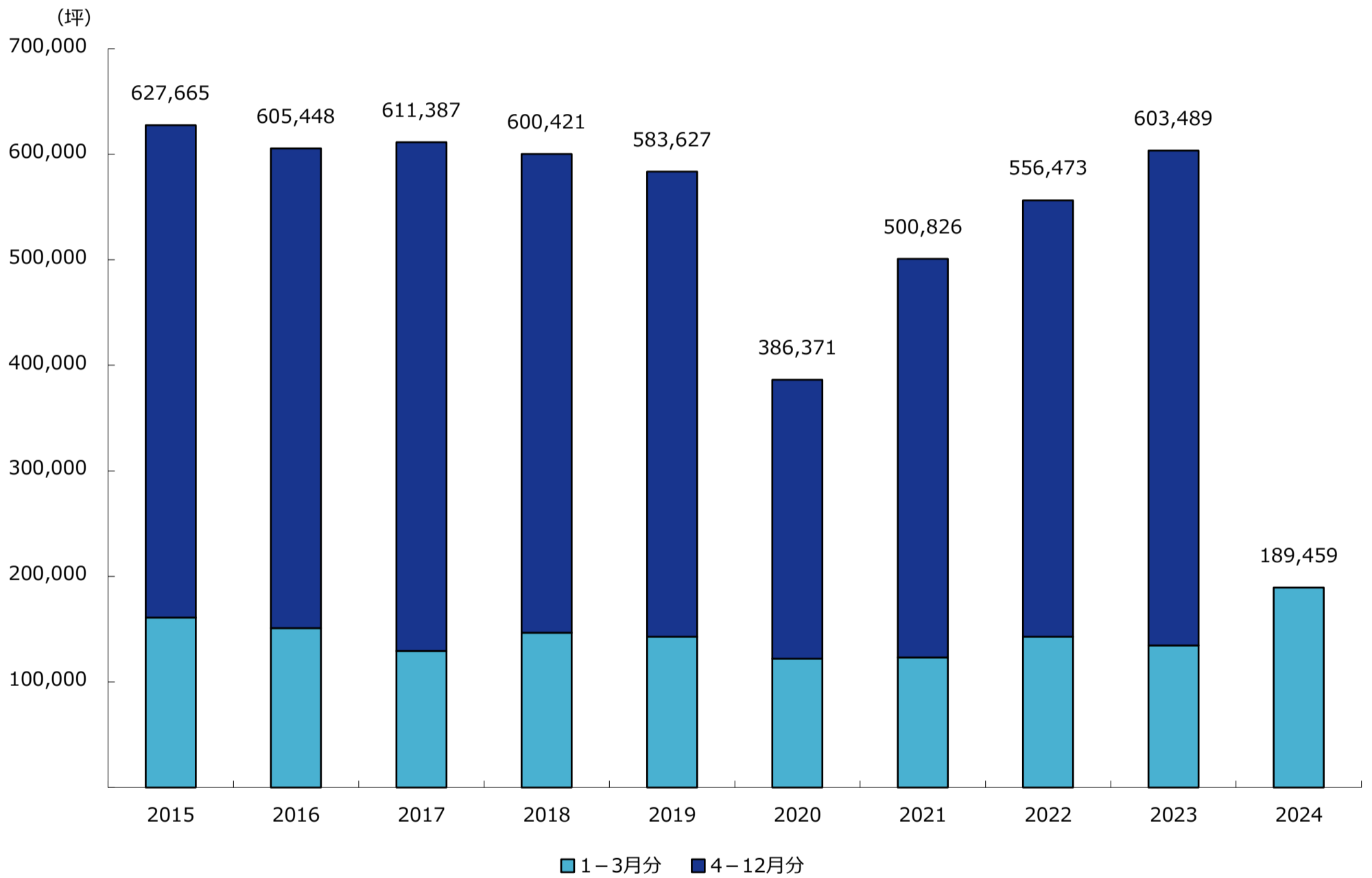
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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・・・ 2024年3月の成約面積は99,258坪で、前月を55,721坪（128.0%）上回った。前年同月比では53,067坪（114.9%）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189,459坪。その内、未竣工ビル（建築中）は35,103坪（18.5%）、竣工済ビルは154,356坪（81.5%）。

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	46,167	32,029	64,580	142,776	42,990	62,406	47,490	43,547	36,905	44,759	51,448	45,243	38,909	556,473
2023年	50,456	37,869	46,191	134,516	46,117	85,385	79,073	38,611	35,874	42,251	56,128	44,245	41,289	603,489
2024年	46,664	43,537	99,258	189,459	-	-	-	-	-	-	-	-	-	189,459

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	37,451	30,976	59,809	128,236	41,405	45,684	39,610	41,920	32,369	41,133	47,032	42,852	36,137	496,378
2023年	46,287	37,589	45,821	129,697	44,524	53,392	39,091	37,089	33,963	36,771	53,273	43,257	39,033	510,090
2024年	37,930	34,053	82,373	154,356	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154,356

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	1,053	4,771	14,540	1,585	16,722	7,880	1,627	4,536	3,626	4,416	2,391	2,772	60,095
2023年	4,169	280	370	4,819	1,593	31,993	39,982	1,522	1,911	5,480	2,855	988	2,256	93,399
2024年	8,734	9,484	16,885	35,103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,103

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

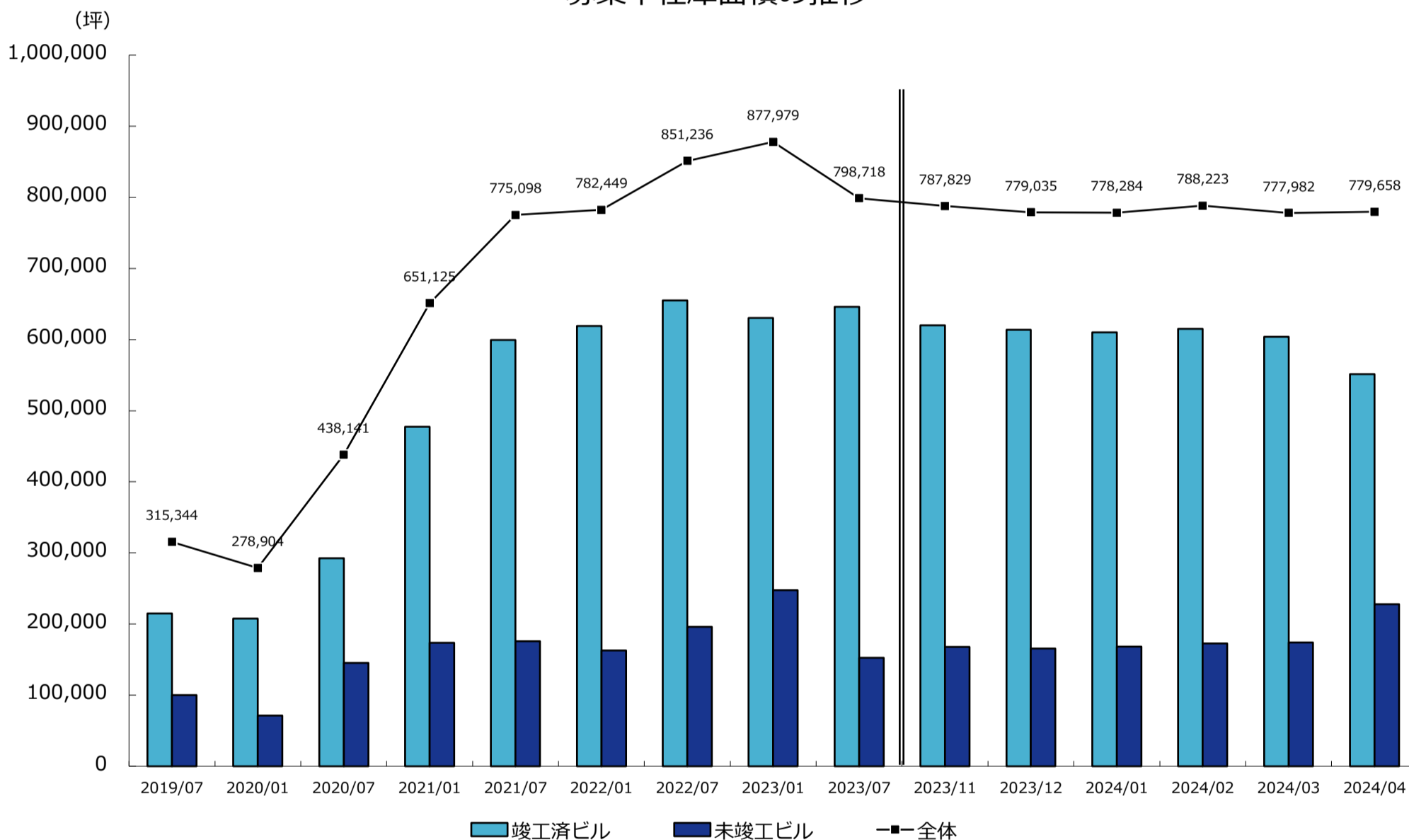
東京都心3区の募集中在庫面積

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・・・ 2024年4月1日時点の募集中在庫面積は779,658坪（3,268棟）で、前月より1,676坪（0.2%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は551,585坪（3,220棟）で、前月より52,276坪（8.7%）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70.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は228,073坪（48棟）で、前月より53,952坪（31.0%）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29.3%。

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	651,125	775,098	782,449	851,236	877,979	798,718
(棟数)	3,416	3,699	3,701	3,695	3,696	3,551

	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集ビル全体	787,829	779,035	778,284	788,223	777,982	779,658
(棟数)	3,440	3,415	3,388	3,365	3,340	3,268

竣工済ビル計	477,320	599,312	619,378	655,045	630,415	646,302
未竣工ビル計	173,805	175,786	163,071	196,191	247,564	152,416

竣工済ビル計	620,092	613,658	610,225	615,263	603,861	551,585
未竣工ビル計	167,737	165,377	168,059	172,960	174,121	228,073

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	13,752	20,805	28,651	34,592	29,760	89,399
竣工済一年以上	463,568	578,507	590,727	620,453	600,655	556,903

竣工済一年以内	90,977	92,275	96,345	73,354	75,025	68,570
竣工済一年以上	529,115	521,383	513,880	541,909	528,836	483,015

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	135,136	136,289	134,413	31,391	97,787	107,834
一年以内の竣工	38,669	39,497	28,658	164,800	149,777	44,582

一年以上先の竣工	90,695	89,820	94,179	80,139	72,129	103,072
一年以内の竣工	77,042	75,557	73,880	92,821	101,992	125,001

* 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。

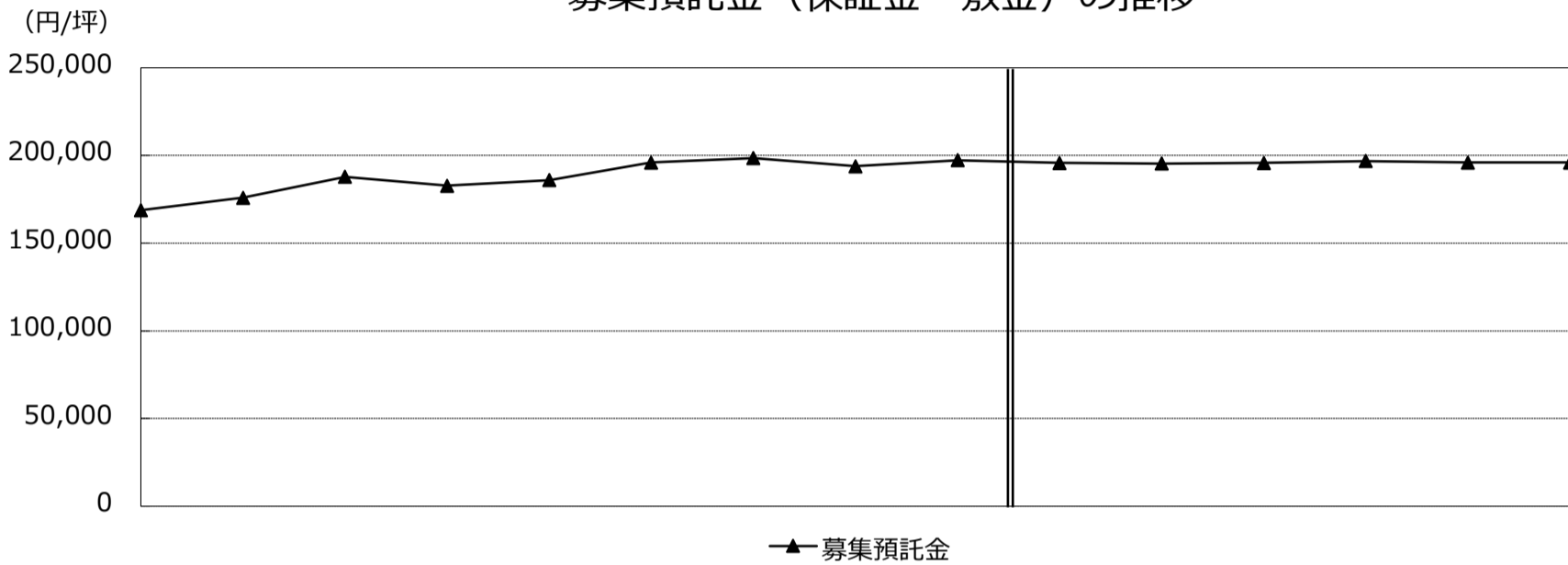
東京都心3区の募集条件と現空面積

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

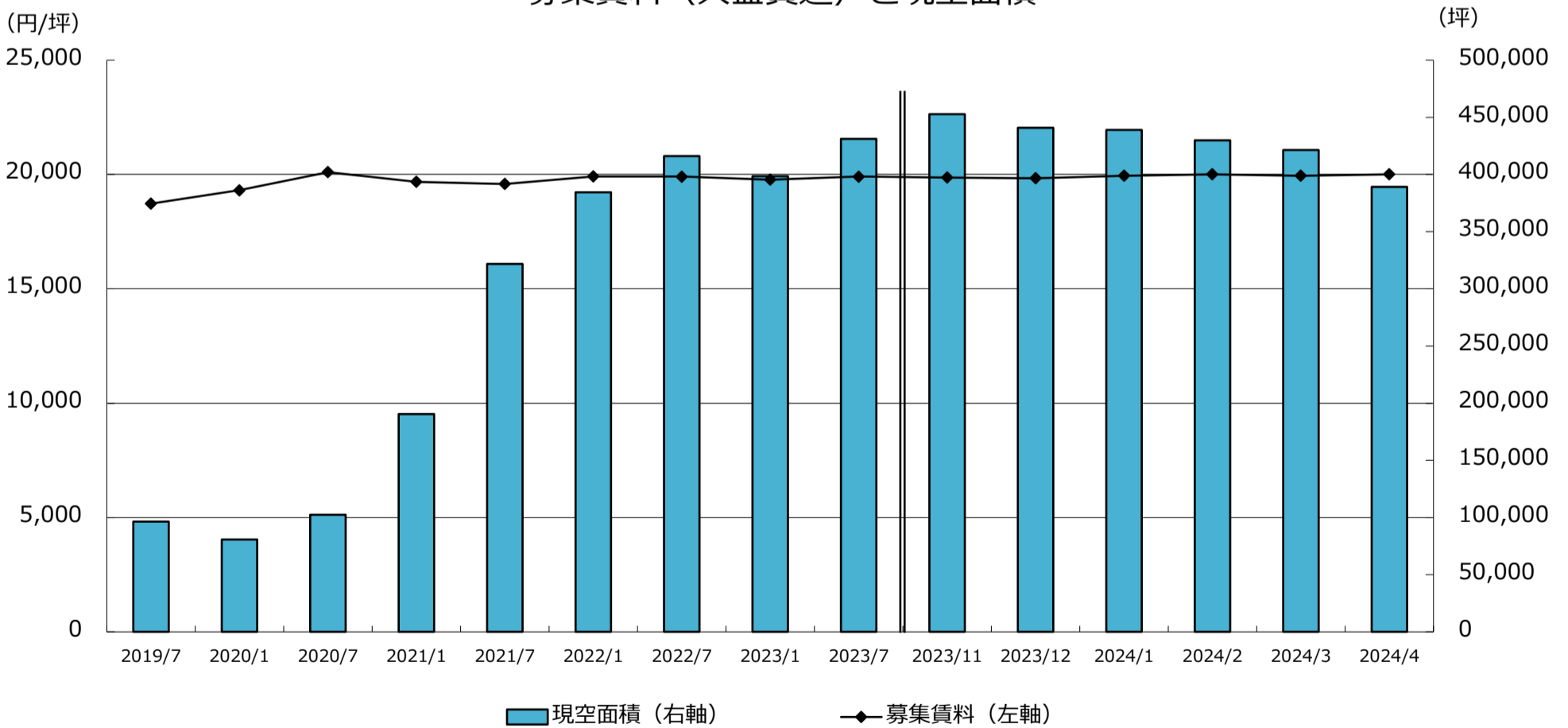
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2024年4月1日時点での募集預託金は196,016円（9.8ヶ月）で、前月の196,046円（9.8ヶ月）から30円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は20,009円で、前月の19,951円からは58円（0.3%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は389,311坪で、前月の421,373坪からは32,062坪（7.6%）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



	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	182,814	185,941	195,999	198,495	193,913	197,291	195,797	195,417	195,764	196,867	196,046	196,016
募集賃料の推移	19,674	19,591	19,914	19,906	19,779	19,906	19,872	19,829	19,939	20,006	19,951	20,009
現空面積の推移	190,593	321,897	384,511	416,194	398,662	431,063	452,887	440,783	439,010	429,800	421,373	389,311

* 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。

東京都心3区の空室率

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

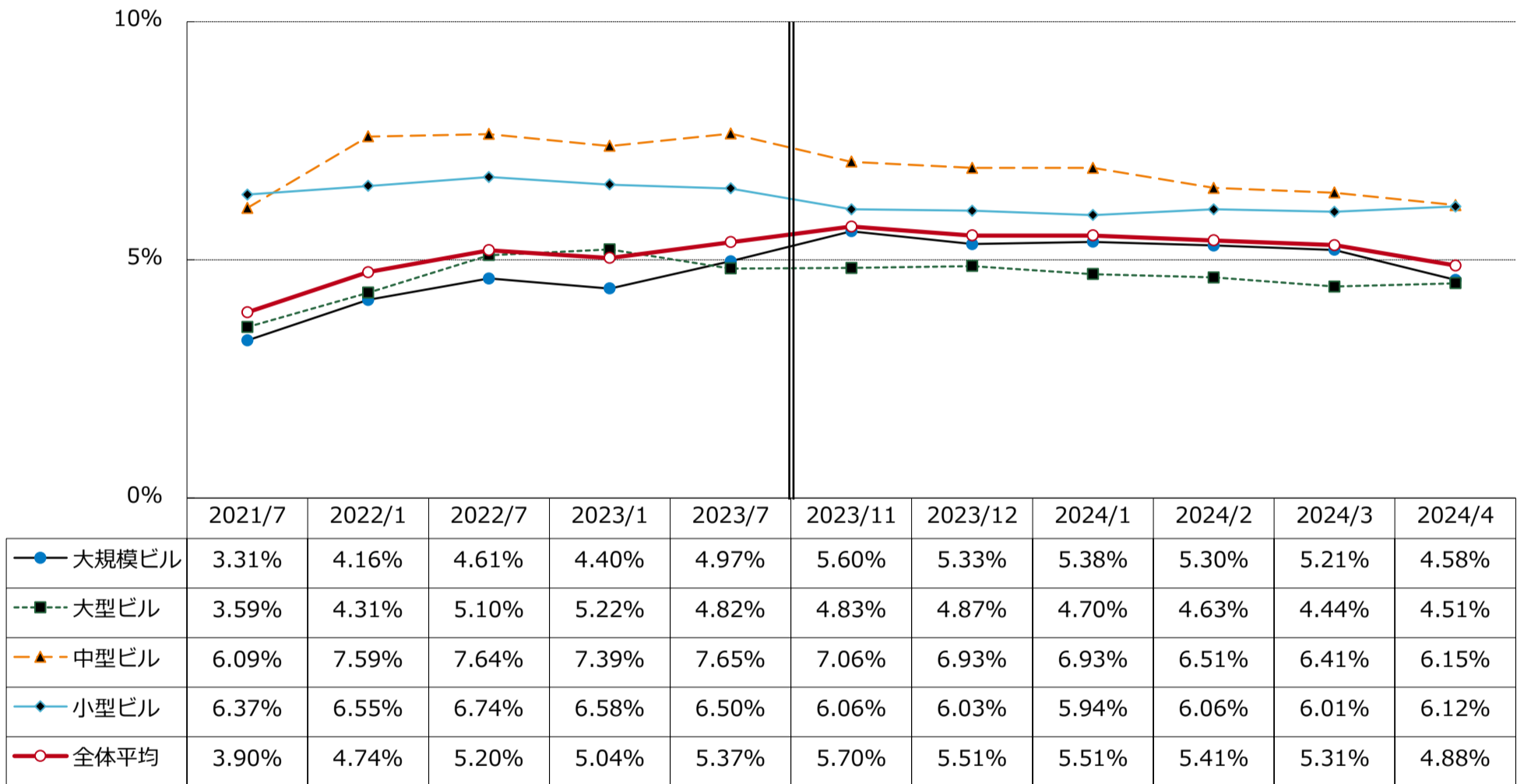
4月の大規模ビル空室率は 4.58%

2024年4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888棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は4,918,257坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が225,457坪あり、空室率は4.58%。前月の5.21%からは0.63%低下した。3月竣工の調査対象ビルは2棟で、貸付総面積は4,286坪。うち3,106坪が未成約のため、竣工時点での空室率は72.47%。

当月の空室率

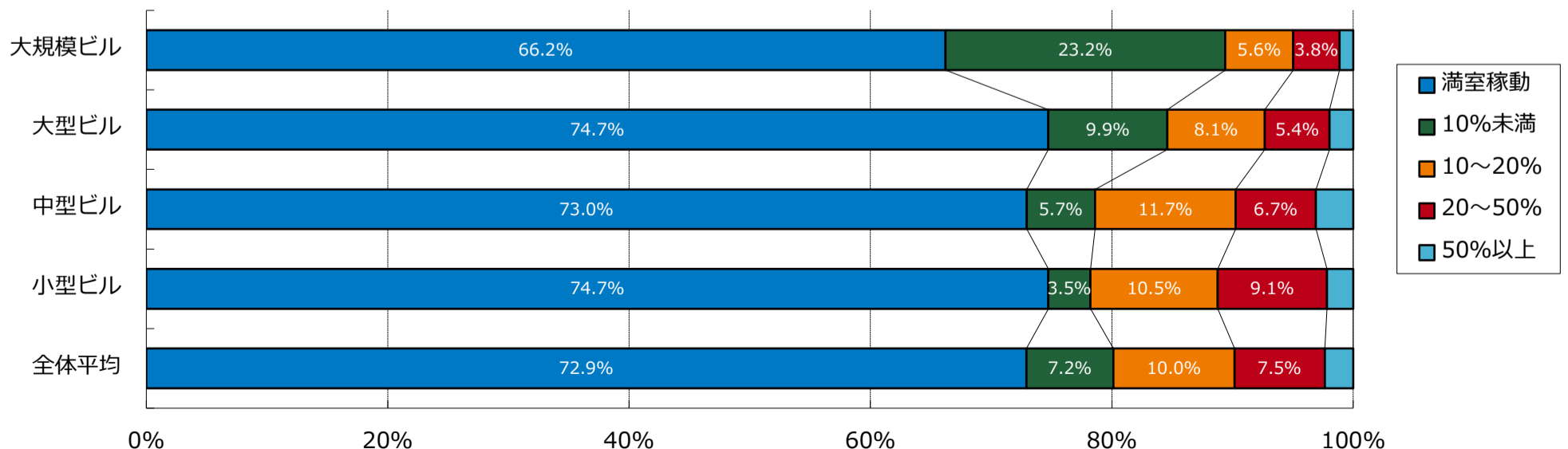
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	5.06%	4.34%	5.65%	5.80%	5.10%
23区	4.51%	4.24%	5.19%	5.23%	4.64%
都下三県	7.71%	4.74%	7.25%	8.78%	7.16%
周辺14区	4.64%	4.60%	4.04%	4.45%	4.54%
9区	4.50%	4.20%	5.38%	5.35%	4.65%
5区	4.35%	4.20%	5.72%	5.71%	4.62%
3区	4.58%	4.51%	6.15%	6.12%	4.88%

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 ・ ・ 2024年3月のネット・アブソープションは+58,860坪。1月からの累計は（吸収需要） +75,376坪。前年における同期間累計との対比では38,044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6,584坪。1月からの累計は16,736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	-9,245	-12,842	5,156	-16,931	-5,236	19,017	-6,559	15,681	46,897	5,818	17,831	2,573	7,946	87,037
2023年	16,173	17,444	3,715	37,332	14,257	-60,433	113,141	37,867	16,525	11,335	24,863	8,111	6,152	209,150
2024年	-2,347	18,863	58,860	75,376	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,376

* 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	4,932	3,275	6,988	15,195	2,266	6,383	2,114	17,480	45,425	690	3,923	3,494	1,104	98,074
2023年	3,462	44,488	4,415	52,365	3,203	2,080	62,536	34,393	6,814	19,200	3,973	1,677	2,719	188,960
2024年	2,691	7,461	6,584	16,736	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,736

* 「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

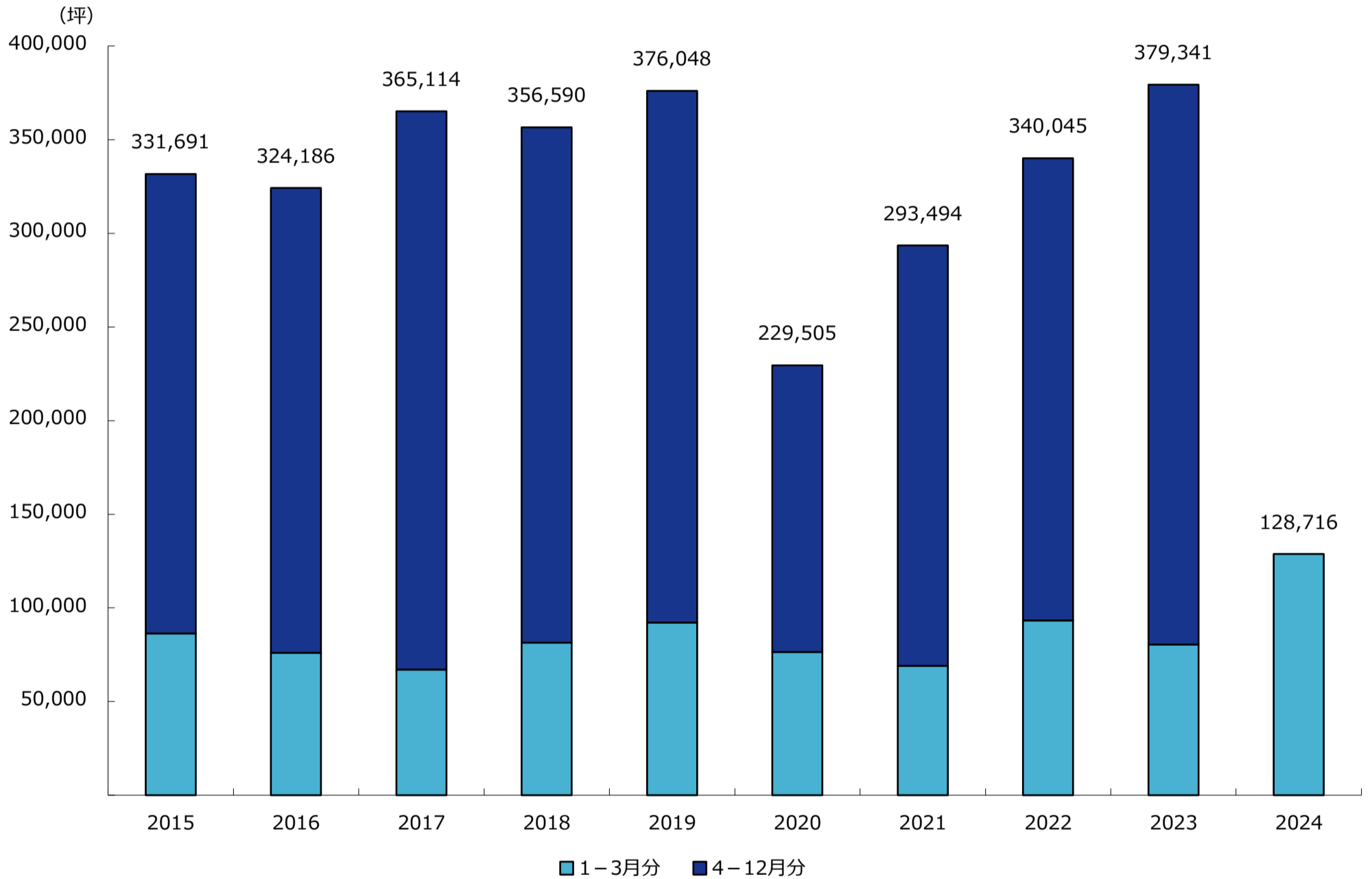
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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 ・ ・ 2024年3月の成約面積は79,454坪で、前月を54,961坪（224.4%）上回った。前年同月比では51,633坪（185.6%）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128,716坪。その内、未竣工ビル（建築中）は30,709坪（23.9%）、竣工済ビルは98,007坪（76.1%）。

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	31,438	21,859	39,989	93,286	24,877	45,380	25,966	22,709	20,512	24,030	32,079	26,898	24,308	340,045
2023年	32,315	20,320	27,821	80,456	26,193	64,730	62,280	20,055	14,255	26,613	35,532	26,789	22,438	379,341
2024年	24,769	24,493	79,454	128,716	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128,716

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	22,722	20,866	35,601	79,189	23,292	29,733	19,248	22,544	16,117	22,585	27,858	25,750	21,735	288,051
2023年	28,200	20,320	27,821	76,341	26,193	33,306	22,298	19,407	13,761	22,325	32,842	26,033	21,061	293,567
2024年	18,703	15,668	63,636	98,007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98,007

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	993	4,388	14,097	1,585	15,647	6,718	165	4,395	1,445	4,221	1,148	2,573	51,994
2023年	4,115	0	0	4,115	0	31,424	39,982	648	494	4,288	2,690	756	1,377	85,774
2024年	6,066	8,825	15,818	30,709	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,709

* 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）

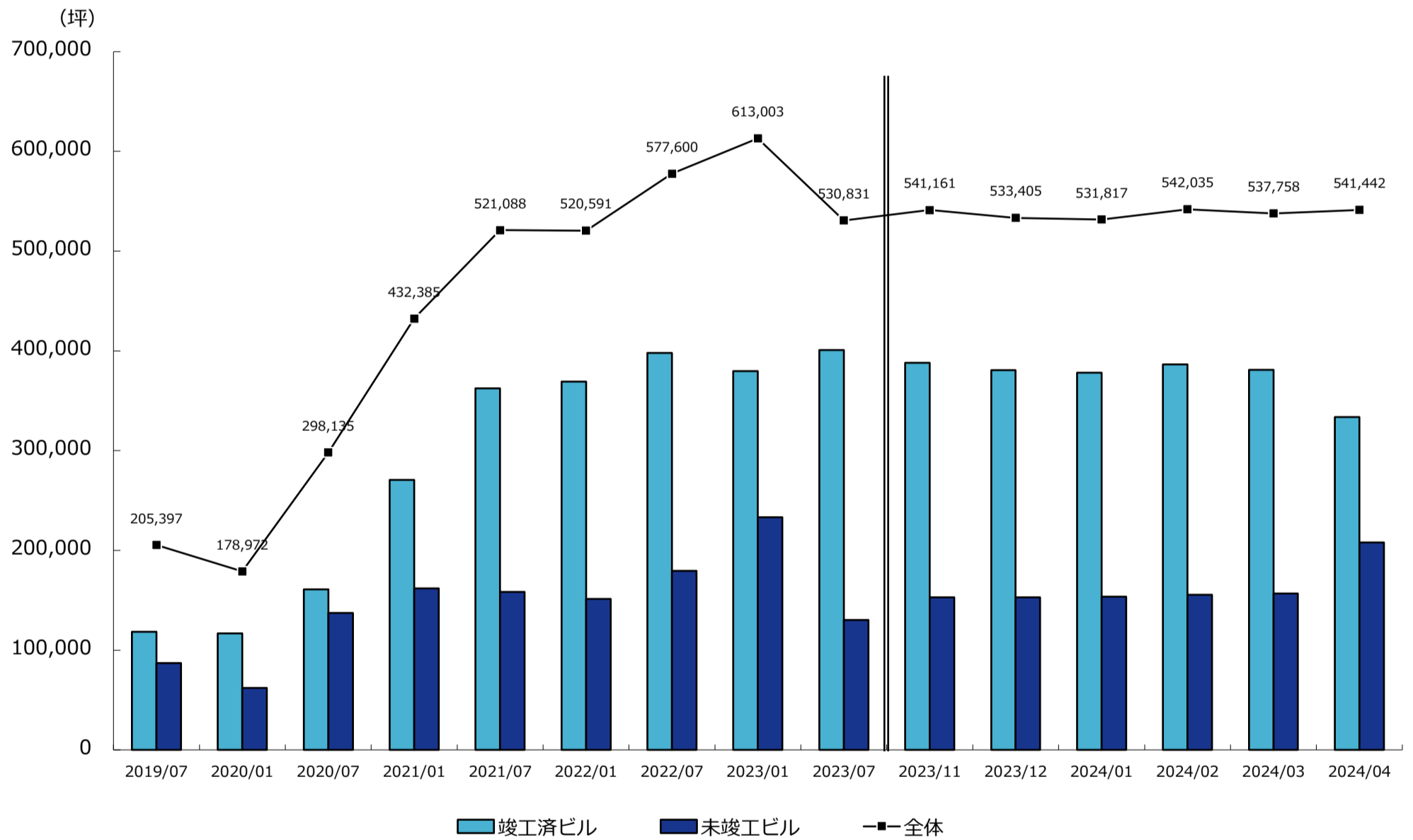
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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・・・ 2024年4月1日時点の募集中在庫面積は541,442坪（431棟）で、前月より3,684坪（0.7%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は333,622坪（409棟）で、前月より47,385坪（12.4%）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61.6%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は207,820坪（22棟）で、前月より51,069坪（32.6%）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38.4%。

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	432,385	521,088	520,591	577,600	613,003	530,831
(棟数)	411	474	482	492	495	466

	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集ビル全体	541,161	533,405	531,817	542,035	537,758	541,442
(棟数)	457	451	449	449	447	431

竣工済ビル計	270,610	362,589	369,351	398,130	379,755	400,726
未竣工ビル計	161,775	158,499	151,240	179,470	233,248	130,105

竣工済ビル計	388,147	380,590	378,262	386,555	381,007	333,622
未竣工ビル計	153,014	152,815	153,555	155,480	156,751	207,820

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	5,530	9,132	9,373	10,470	10,016	70,645
竣工済一年以上	265,080	353,457	359,978	387,660	369,739	330,081

竣工済一年以内	71,725	71,681	75,897	52,664	56,069	50,065
竣工済一年以上	316,422	308,909	302,365	333,891	324,938	283,557

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	132,483	135,864	134,288	28,979	97,006	107,834
一年以内の竣工	29,292	22,635	16,952	150,491	136,242	22,271

一年以上先の竣工	90,695	89,820	91,734	77,279	70,477	101,709
一年以内の竣工	62,319	62,995	61,821	78,201	86,274	106,111

* 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）

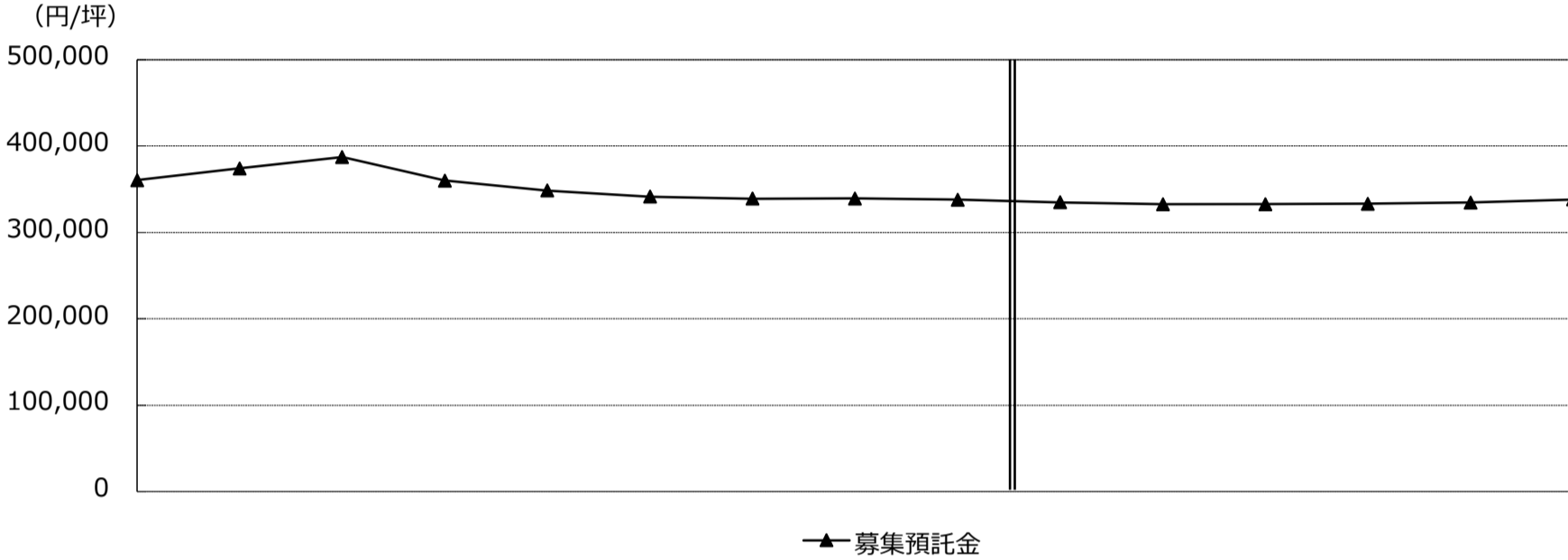
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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。

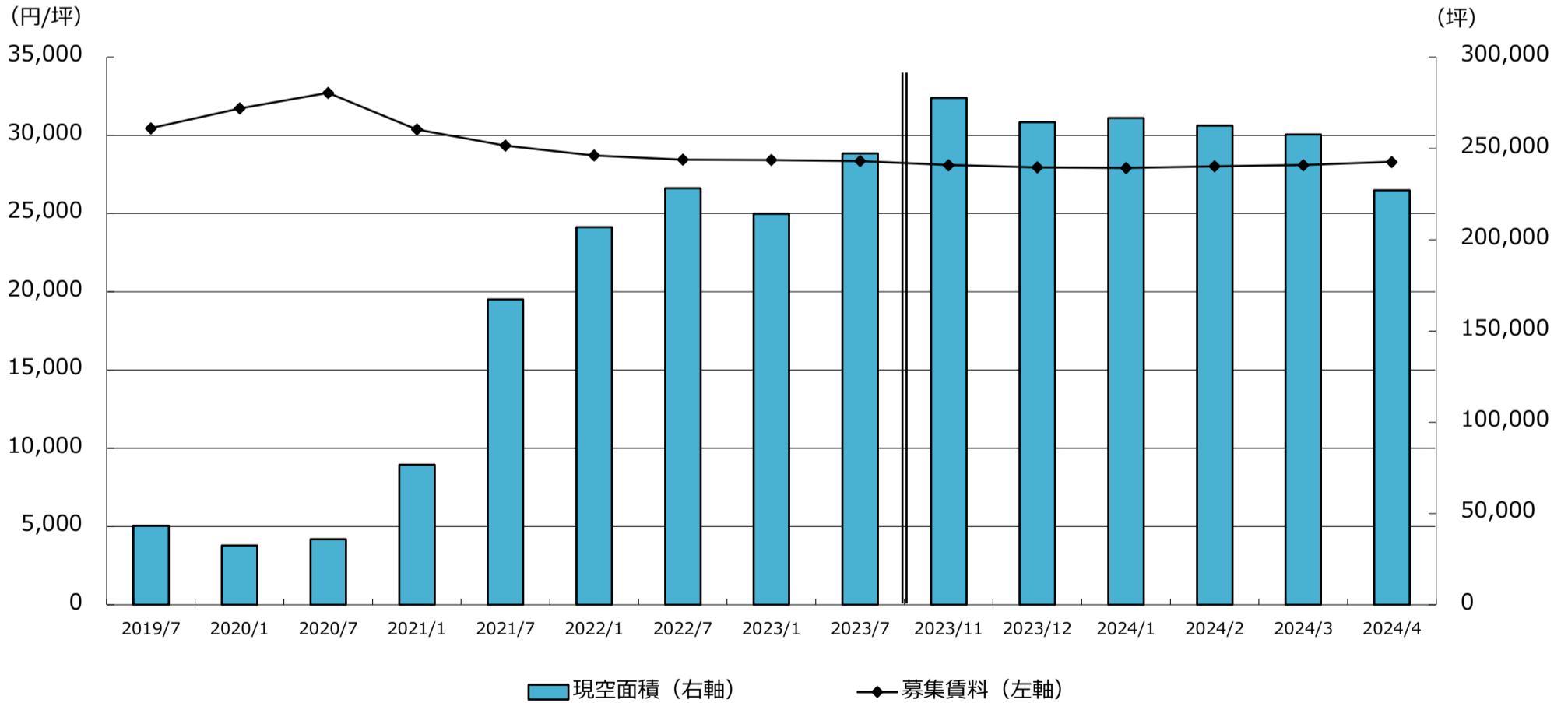
(*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き・・・2024年4月1日時点での募集預託金は338,183円（12.0ヶ月）で、前月の334,608円（11.9ヶ月）から3,575円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は28,297円で、前月の28,095円からは202円（0.7%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は227,076坪で、前月の257,620坪からは30,544坪（11.9%）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



	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	360,067	348,665	341,464	339,118	339,363	338,080	334,807	332,769	332,796	333,330	334,608	338,183
募集賃料の推移	30,366	29,339	28,714	28,452	28,430	28,347	28,097	27,950	27,915	28,020	28,095	28,297
現空面積の推移	76,684	167,221	206,831	228,193	214,123	247,317	277,650	264,413	266,757	262,517	257,620	227,076

* 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 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.