

# 東京都心3区の成約面積

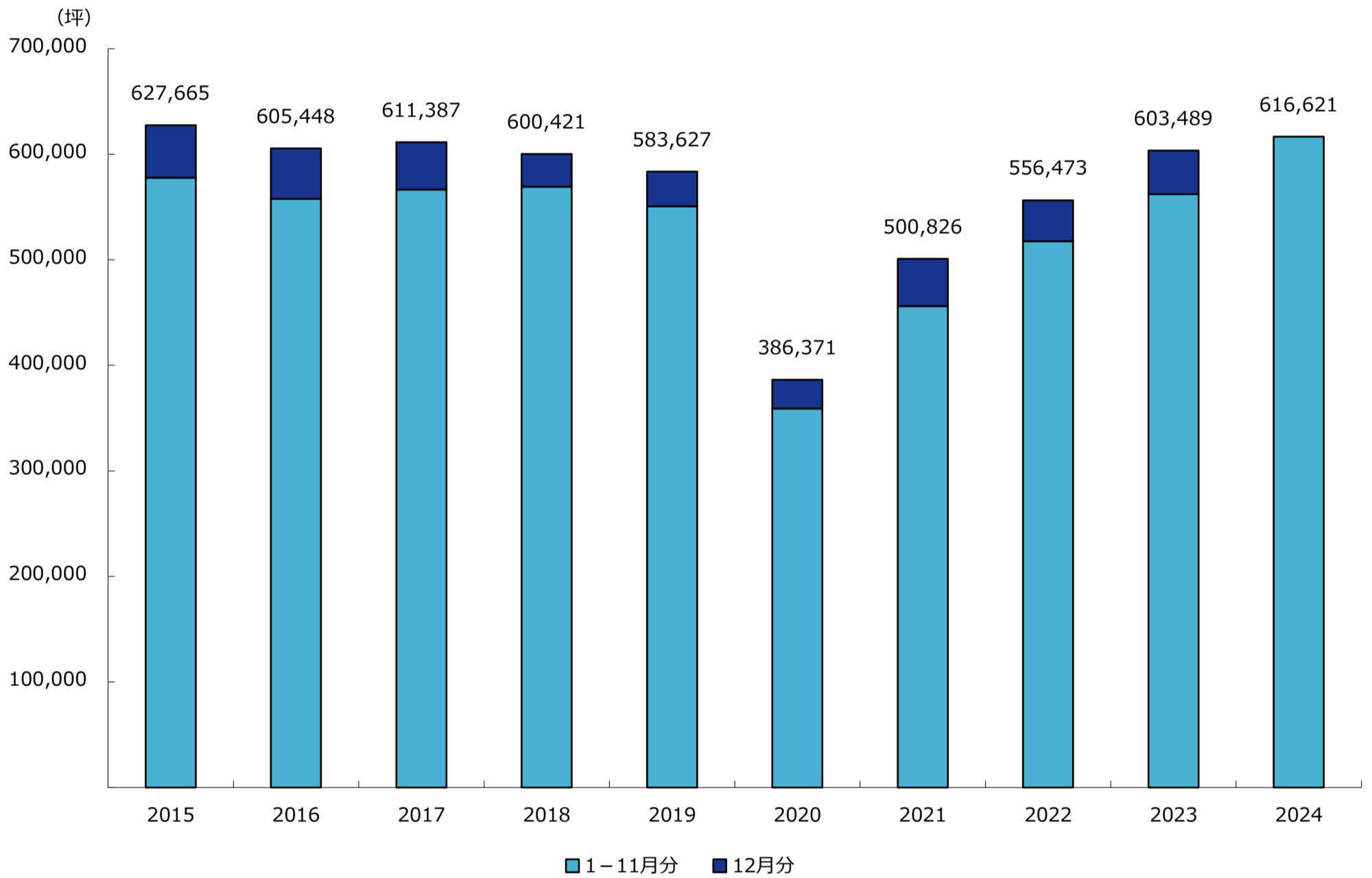
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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11月の成約面積は 46,116坪で、前月を 11,551坪 (20.0%) 下回った。前年同月比では1,871坪 (4.2%) 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616,621坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 84,983坪 (13.8%) 、竣工済ビルは531,638坪 (86.2%) 。

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
2022年	46,167	32,029	64,580	42,990	62,406	47,490	43,547	36,905	44,759	51,448	45,243	517,564	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	44,245	562,200	41,289	603,489
2024年	46,664	43,537	99,258	59,124	47,774	67,544	52,874	44,975	51,088	57,667	46,116	616,621	-	616,621

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
2022年	37,451	30,976	59,809	41,405	45,684	39,610	41,920	32,369	41,133	47,032	42,852	460,241	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	43,257	471,057	39,033	510,090
2024年	37,930	34,053	82,373	57,315	38,714	58,027	47,761	40,370	44,256	50,717	40,122	531,638	-	531,638

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
2022年	8,716	1,053	4,771	1,585	16,722	7,880	1,627	4,536	3,626	4,416	2,391	57,323	2,772	60,095
2023年	4,169	280	370	1,593	31,993	39,982	1,522	1,911	5,480	2,855	988	91,143	2,256	93,399
2024年	8,734	9,484	16,885	1,809	9,060	9,517	5,113	4,605	6,832	6,950	5,994	84,983	-	84,983

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

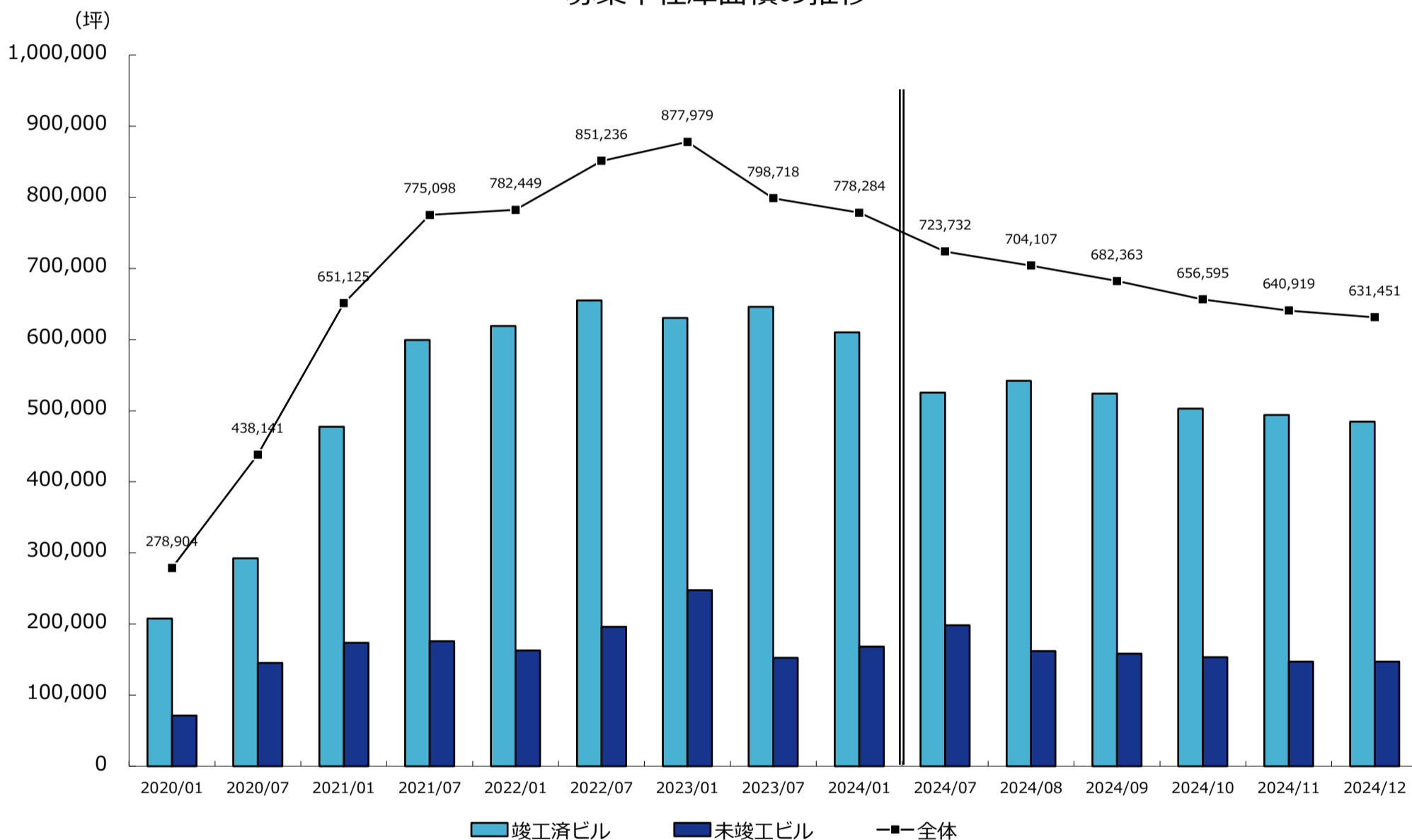
# 東京都心3区の募集中在庫面積

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12月1日時点の募集中在庫面積は631,451坪（3,215棟）で、前月より9,468坪（1.5%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は484,452坪（3,177棟）で、前月より9,463坪（1.9%）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76.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は146,999坪（38棟）で、前月より5坪（0.0%）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23.3%。

募集中在庫面積の推移



	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1
募集ビル全体	775,098	782,449	851,236	877,979	798,718	778,284
(棟数)	3,699	3,701	3,695	3,696	3,551	3,388

	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集ビル全体	723,732	704,107	682,363	656,595	640,919	631,451
(棟数)	3,185	3,255	3,258	3,261	3,270	3,215

	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1
竣工済ビル計	599,312	619,378	655,045	630,415	646,302	610,225
未竣工ビル計	175,786	163,071	196,191	247,564	152,416	168,059

	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
竣工済ビル計	525,419	542,192	523,934	503,071	493,915	484,452
未竣工ビル計	198,313	161,915	158,429	153,524	147,004	146,999

《竣工済ビルの内訳》

	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1
竣工済一年以内	20,805	28,651	34,592	29,760	89,399	96,345
竣工済一年以上	578,507	590,727	620,453	600,655	556,903	513,880

	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
竣工済一年以内	36,911	66,026	64,647	63,228	62,986	63,093
竣工済一年以上	488,508	476,166	459,287	439,843	430,929	421,359

《未竣工ビルの内訳》

	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1
一年以上先の竣工	136,289	134,413	31,391	97,787	107,834	94,179
一年以内の竣工	39,497	28,658	164,800	149,777	44,582	73,880

	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
一年以上先の竣工	84,531	80,363	80,363	75,717	71,510	72,454
一年以内の竣工	113,782	81,552	78,066	77,807	75,494	74,545

\* 2020年1月から2024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。

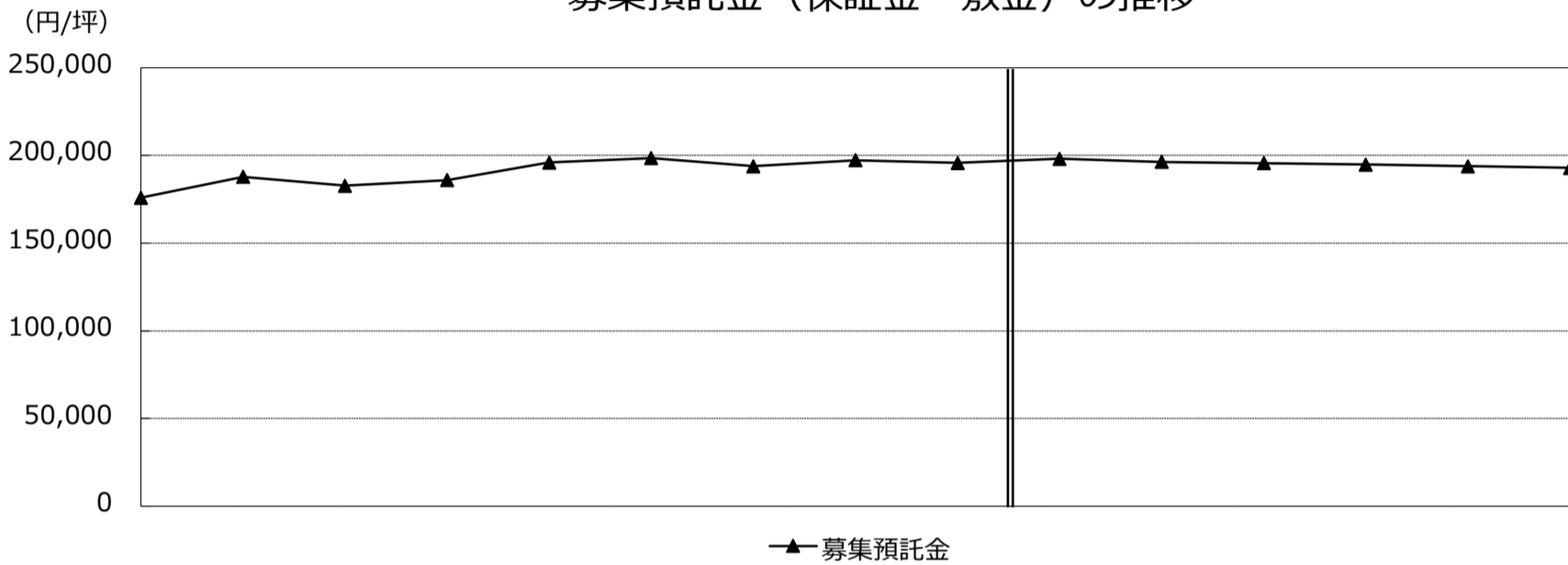
# 東京都心3区の募集条件と現空面積

## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

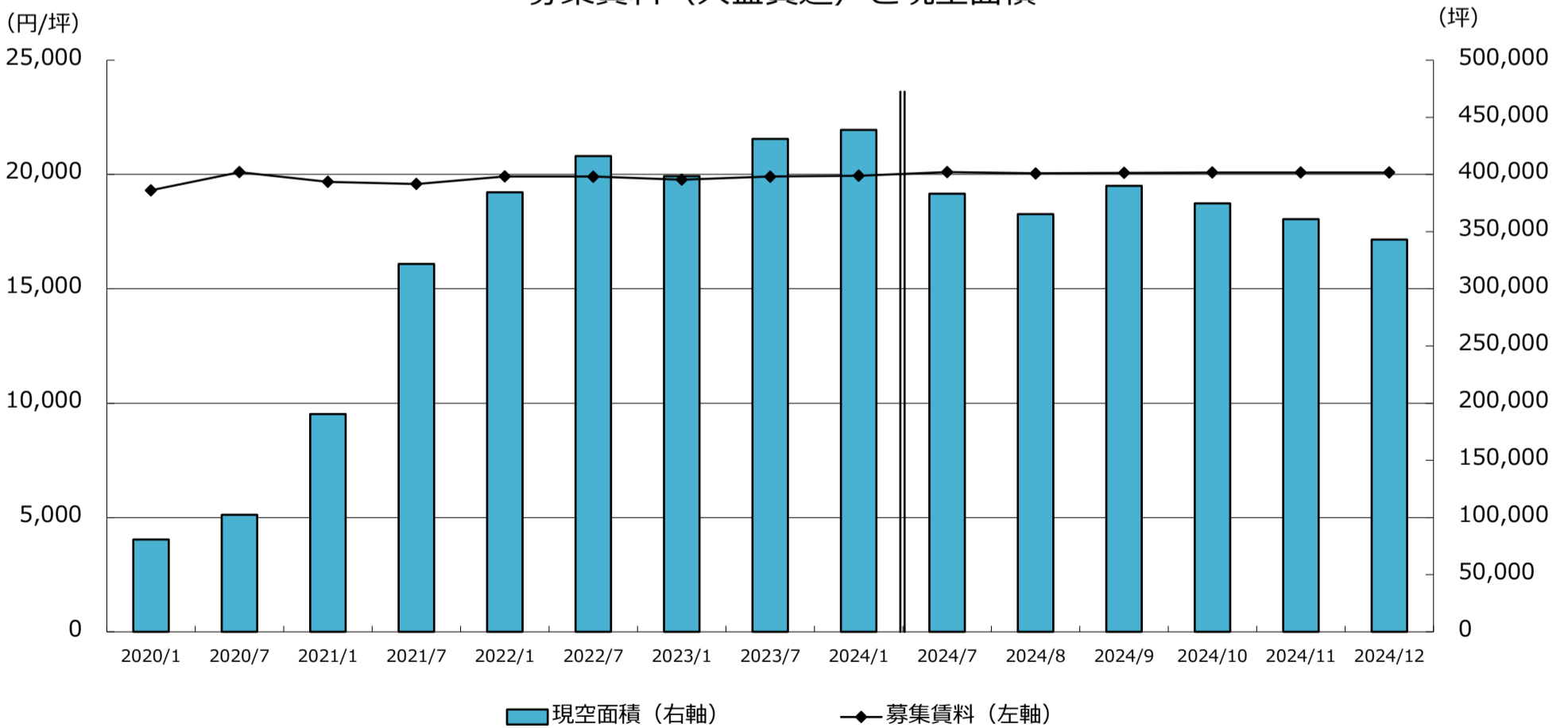
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2024年12月1日時点での募集預託金は192,955円（9.6ヶ月）で、前月の193,843円（9.6ヶ月）から888円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は20,090円で、前月の20,091円からは1円（0.0%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は343,126坪で、前月の361,050坪からは17,924坪（5.0%）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



	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集預託金推移	185,941	195,999	198,495	193,913	197,291	195,764	198,144	196,357	195,634	194,837	193,843	192,955
募集賃料の推移	19,591	19,914	19,906	19,779	19,906	19,939	20,106	20,046	20,077	20,081	20,091	20,090
現空面積の推移	321,897	384,511	416,194	398,662	431,063	439,010	383,234	365,212	390,017	374,779	361,050	343,126

\* 2020年1月から2024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3区の空室率

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

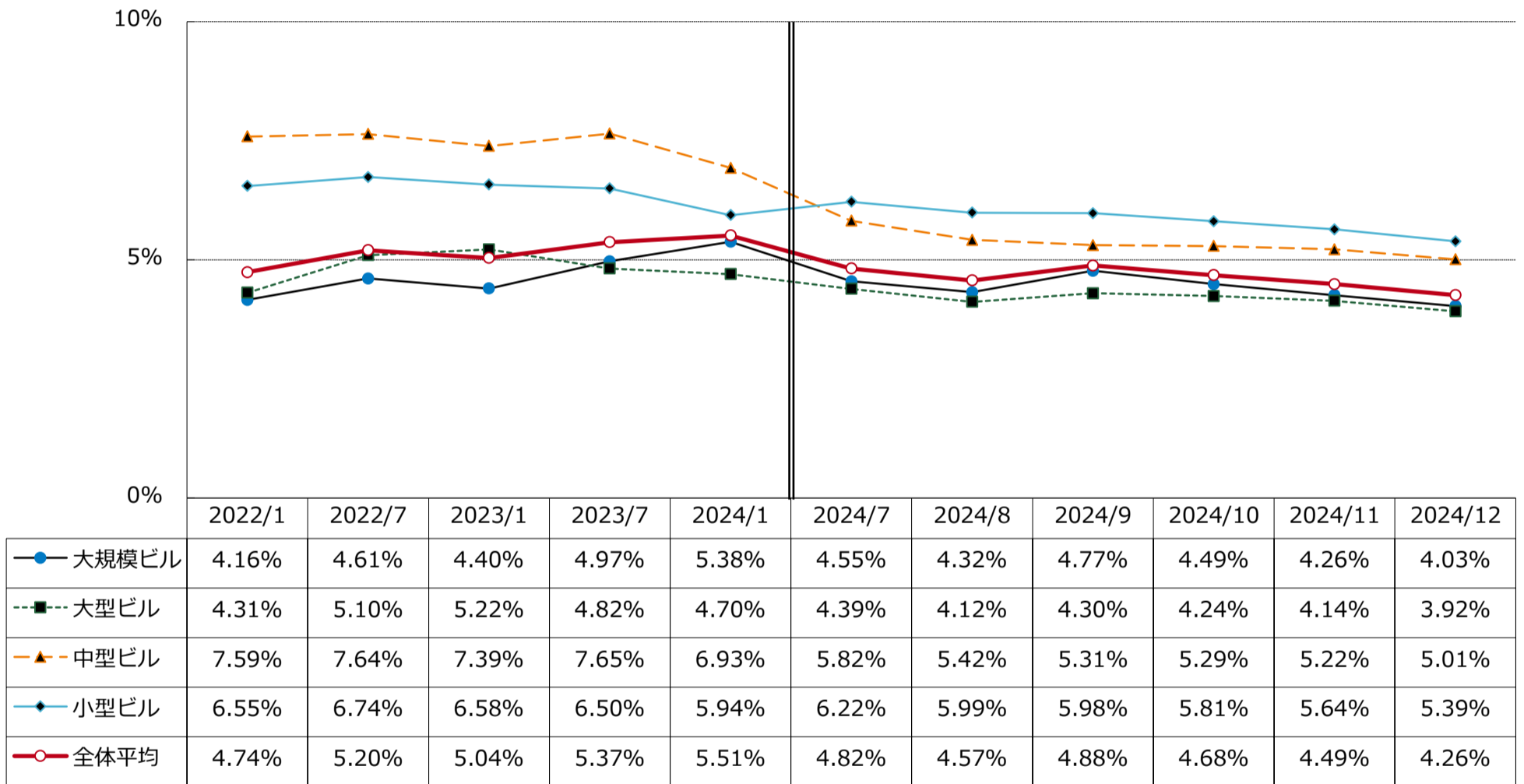
12月の大規模ビル空室率は 4.03%

2024年12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4,966,765坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が200,429坪あり、空室率は4.03%。前月の4.26%からは0.23%低下した。11月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は1,674坪。うち157坪が未成約のため、竣工時点での空室率は9.38%。

当月の空室率

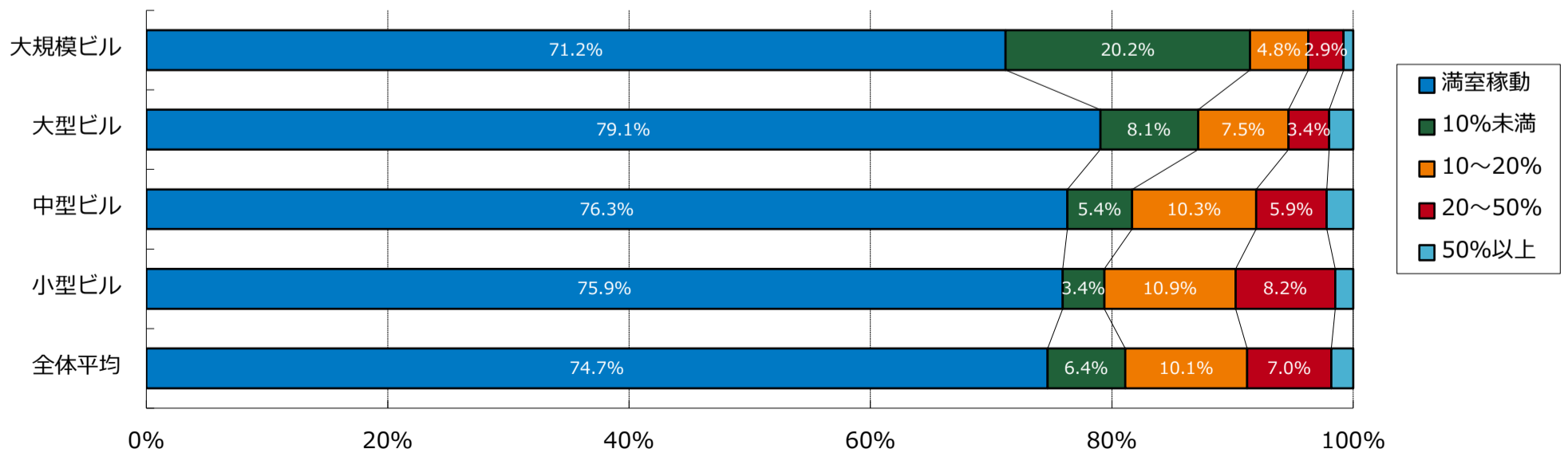
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	4.38%	3.87%	4.98%	5.33%	4.49%
23区	3.91%	3.58%	4.41%	4.68%	4.02%
都下三県	6.70%	4.89%	6.98%	8.66%	6.57%
周辺14区	4.08%	3.54%	3.49%	3.86%	3.93%
9区	3.88%	3.58%	4.56%	4.82%	4.04%
5区	3.71%	3.51%	4.68%	5.25%	3.96%
<b>3区</b>	<b>4.03%</b>	<b>3.92%</b>	<b>5.01%</b>	<b>5.39%</b>	<b>4.26%</b>

## 空室率の推移



\* 2022年1月から2024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。

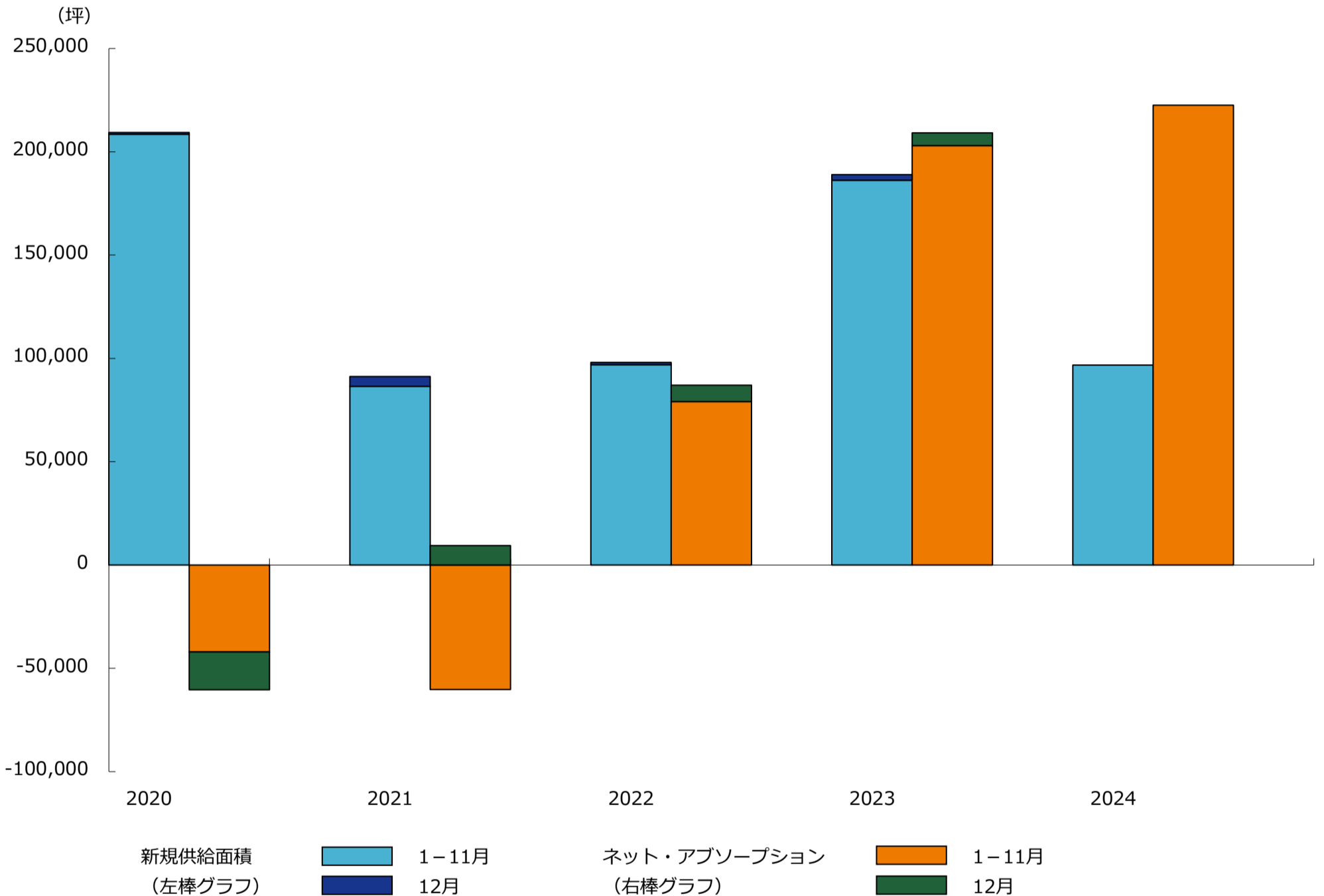
# 東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

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11月のネット・アブソープションは+11,137坪。1月からの累計は（吸収需要） +222,558坪。前年における同期間累計との対比では19,560坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2024年11月の新規供給面積は1,674坪。1月からの累計は96,785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
2022年	-9,245	-12,842	5,156	-5,236	19,017	-6,559	15,681	46,897	5,818	17,831	2,573	79,091	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	8,111	202,998	6,152	209,150
2024年	-2,347	18,863	58,860	-2,058	12,915	38,611	-16,065	56,104	33,341	13,197	11,137	222,558	-	222,558

\* 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
2022年	4,932	3,275	6,988	2,266	6,383	2,114	17,480	45,425	690	3,923	3,494	96,970	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	1,677	186,241	2,719	188,960
2024年	2,691	7,461	6,584	3,607	13,106	6,589	708	37,846	12,478	4,041	1,674	96,785	-	96,785

\* 「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

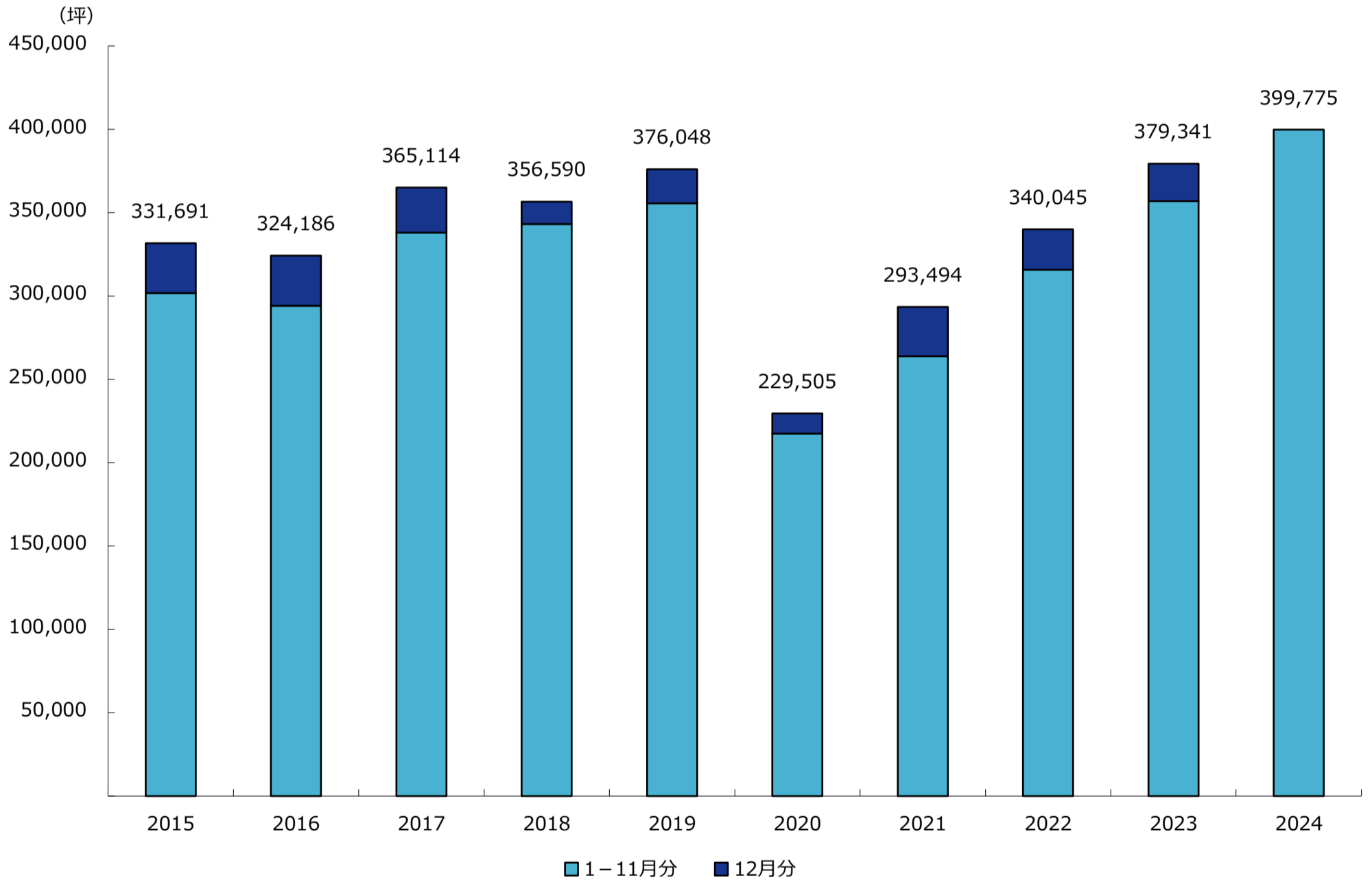
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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11月の成約面積は28,391坪で、前月を9,728坪（25.5%）下回った。前年同月比では1,602坪（6.0%）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399,775坪。その内、未竣工ビル（建築中）は75,800坪（19.0%）、竣工済ビルは323,975坪（81.0%）。

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
2022年	31,438	21,859	39,989	24,877	45,380	25,966	22,709	20,512	24,030	32,079	26,898	315,737	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	26,789	356,903	22,438	379,341
2024年	24,769	24,493	79,454	39,288	28,315	47,556	30,482	27,940	30,968	38,119	28,391	399,775	-	399,775

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
2022年	22,722	20,866	35,601	23,292	29,733	19,248	22,544	16,117	22,585	27,858	25,750	266,316	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	26,033	272,506	21,061	293,567
2024年	18,703	15,668	63,636	37,750	19,662	39,572	25,562	25,139	24,177	31,340	22,766	323,975	-	323,975

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
2022年	8,716	993	4,388	1,585	15,647	6,718	165	4,395	1,445	4,221	1,148	49,421	2,573	51,994
2023年	4,115	0	0	0	31,424	39,982	648	494	4,288	2,690	756	84,397	1,377	85,774
2024年	6,066	8,825	15,818	1,538	8,653	7,984	4,920	2,801	6,791	6,779	5,625	75,800	-	75,800

\* 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）

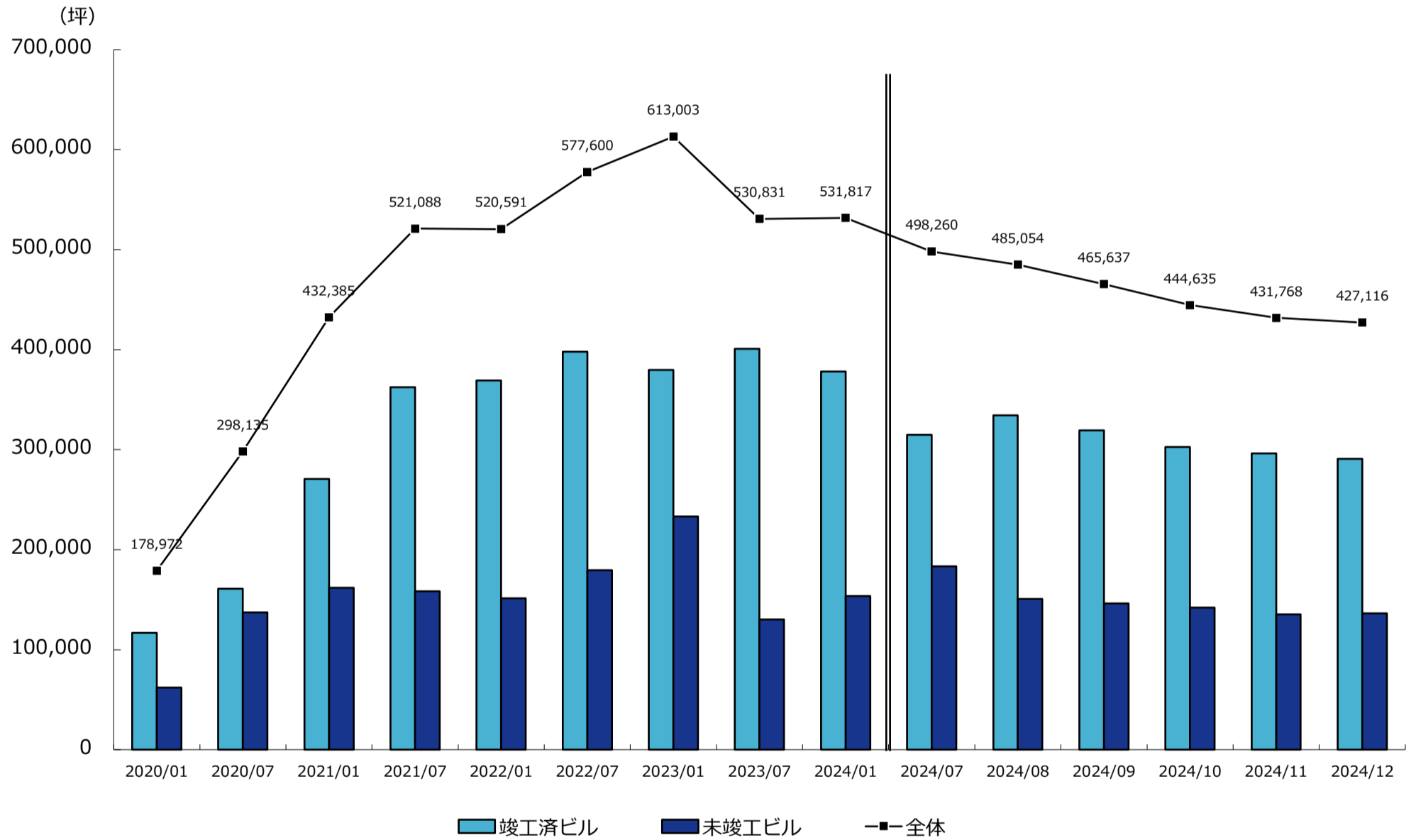
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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12月1日時点の募集中在庫面積は427,116坪（381棟）で、前月より4,652坪（1.1%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は290,740坪（362棟）で、前月より5,577坪（1.9%）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68.1%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は136,376坪（19棟）で、前月より925坪（0.7%）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31.9%。

募集中在庫面積の推移



	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1
募集ビル全体	521,088	520,591	577,600	613,003	530,831	531,817
(棟数)	474	482	492	495	466	449

	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集ビル全体	498,260	485,054	465,637	444,635	431,768	427,116
(棟数)	423	430	420	405	392	381

	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1
竣工済ビル計	362,589	369,351	398,130	379,755	400,726	378,262
未竣工ビル計	158,499	151,240	179,470	233,248	130,105	153,555

	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
竣工済ビル計	314,822	334,231	319,254	302,700	296,317	290,740
未竣工ビル計	183,438	150,823	146,383	141,935	135,451	136,376

《竣工済ビルの内訳》

	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1
竣工済一年以内	9,132	9,373	10,470	10,016	70,645	75,897
竣工済一年以上	353,457	359,978	387,660	369,739	330,081	302,365

	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
竣工済一年以内	18,550	47,709	45,483	45,277	44,979	44,491
竣工済一年以上	296,272	286,522	273,771	257,423	251,338	246,249

《未竣工ビルの内訳》

	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1
一年以上先の竣工	135,864	134,288	28,979	97,006	107,834	91,734
一年以内の竣工	22,635	16,952	150,491	136,242	22,271	61,821

	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
一年以上先の竣工	84,352	80,184	80,184	75,717	71,510	72,454
一年以内の竣工	99,086	70,639	66,199	66,218	63,941	63,922

\* 2020年1月から2024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）

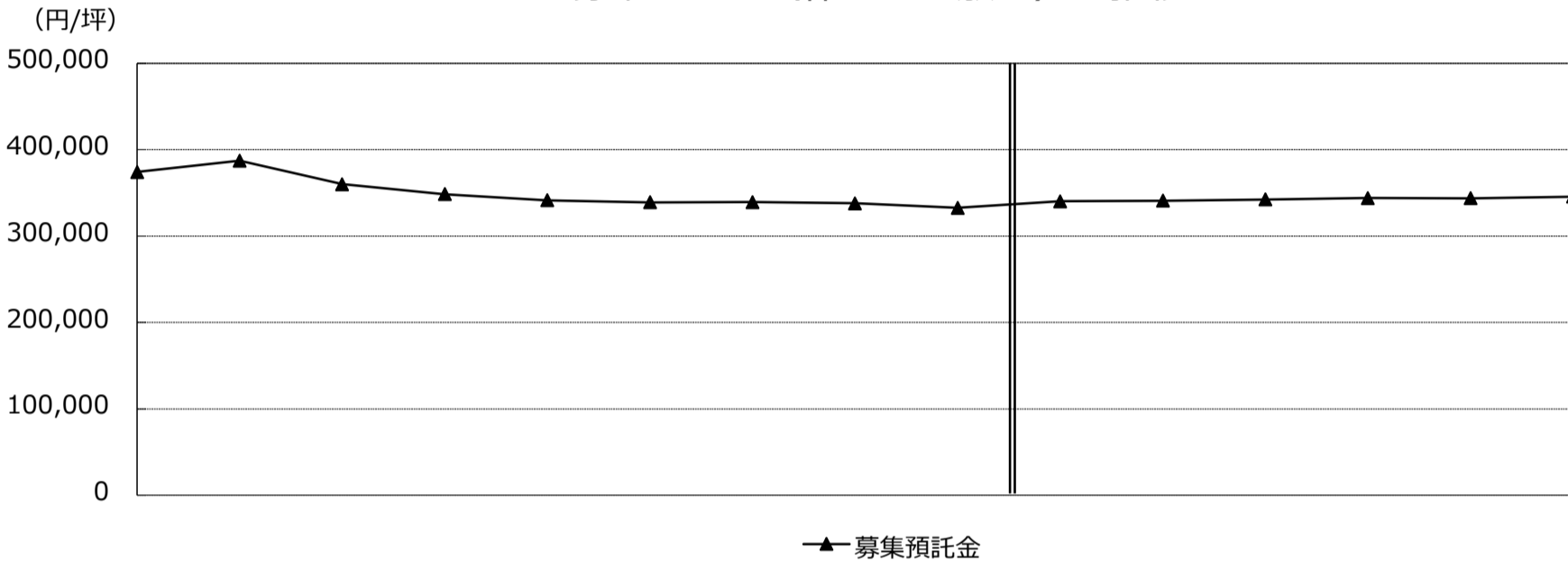
## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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。

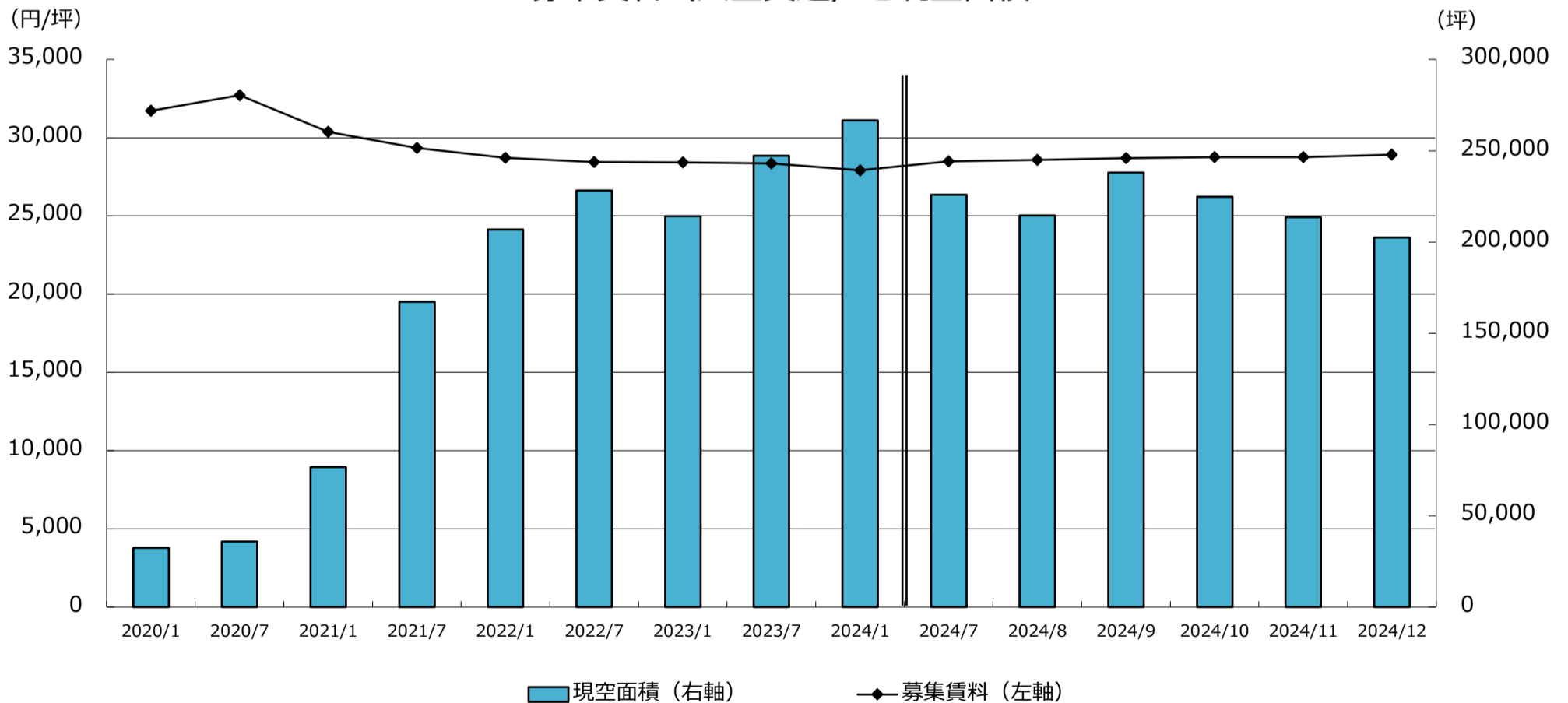
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2024年12月1日時点での募集預託金は345,635円（12.0ヶ月）で、前月の343,883円（12.0ヶ月）から1,752円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は28,923円で、前月の28,760円からは163円（0.6%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は202,466坪で、前月の213,586坪からは11,120坪（5.2%）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



	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集預託金推移	348,665	341,464	339,118	339,363	338,080	332,796	340,294	341,123	342,451	343,968	343,883	345,635
募集賃料の推移	29,339	28,714	28,452	28,430	28,347	27,915	28,494	28,579	28,697	28,758	28,760	28,923
現空面積の推移	167,221	206,831	228,193	214,123	247,317	266,757	225,890	214,499	237,960	224,780	213,586	202,466

\* 2020年1月から2024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。



## データの見方

1. 調査時点  
2024年 12月1日
2. 調査期間  
2020年 1月 ~ 2024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.