

# 東京都心3区の成約面積

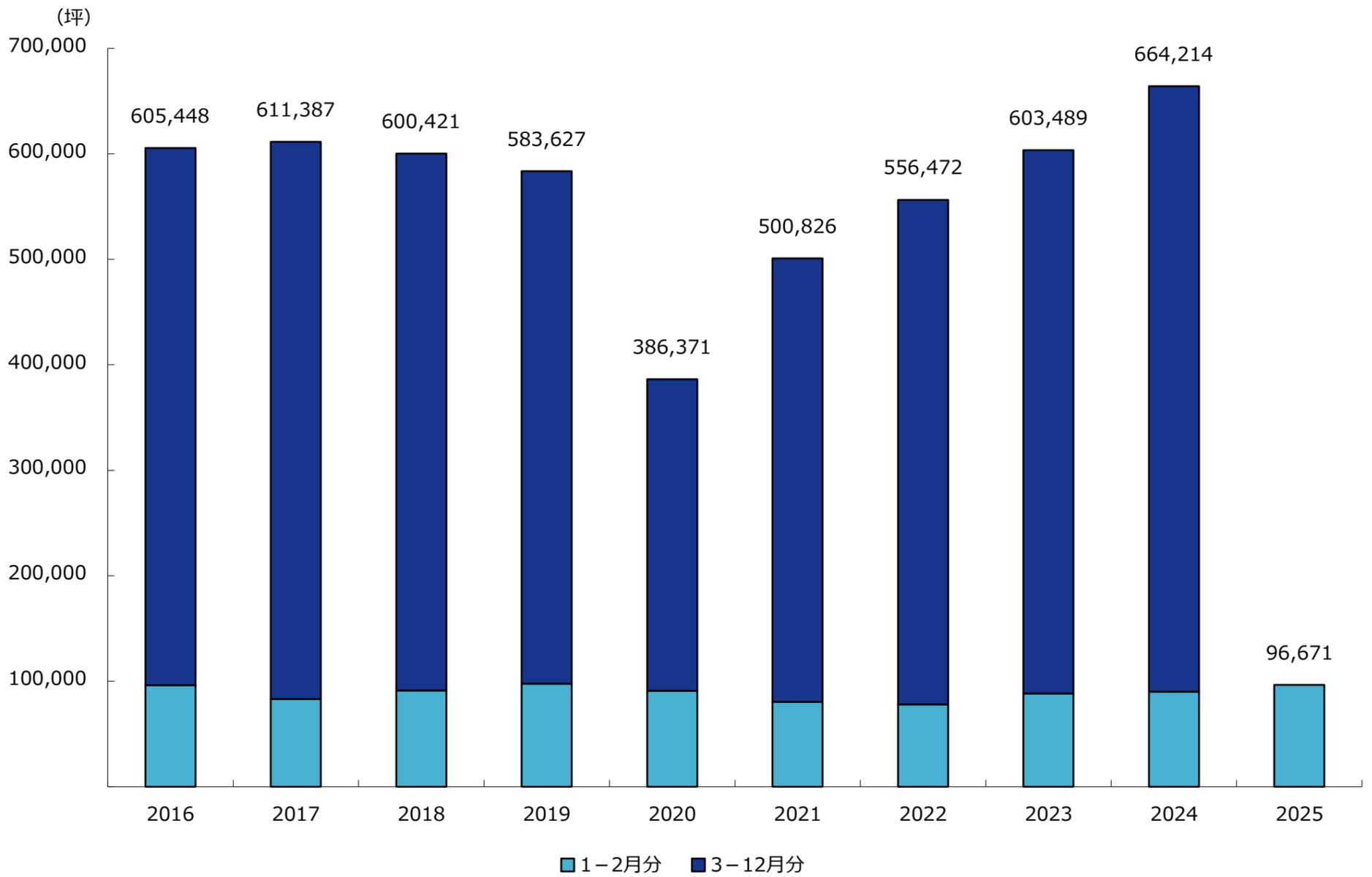
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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・・・ 2025年2月の成約面積は 37,309坪で、前月を 22,053坪（37.2%）下回った。前年同月比では6,228坪（14.3%）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96,671坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 14,486坪（15.0%）、竣工済ビルは82,185坪（85.0%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	小計	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	50,456	37,869	88,325	46,191	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	90,201	99,258	59,124	47,774	67,544	52,874	44,975	51,088	57,667	46,116	47,593	664,214
2025年	59,362	37,309	96,671	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,671

竣工済ビル	1月	2月	小計	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	46,287	37,589	83,876	45,821	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	71,983	82,373	57,315	38,714	58,027	47,761	40,370	44,256	50,717	40,122	40,836	572,474
2025年	48,467	33,718	82,185	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,185

未竣工ビル	1月	2月	小計	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	4,169	280	4,449	370	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	18,218	16,885	1,809	9,060	9,517	5,113	4,605	6,832	6,950	5,994	6,757	91,740
2025年	10,895	3,591	14,486	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,486

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

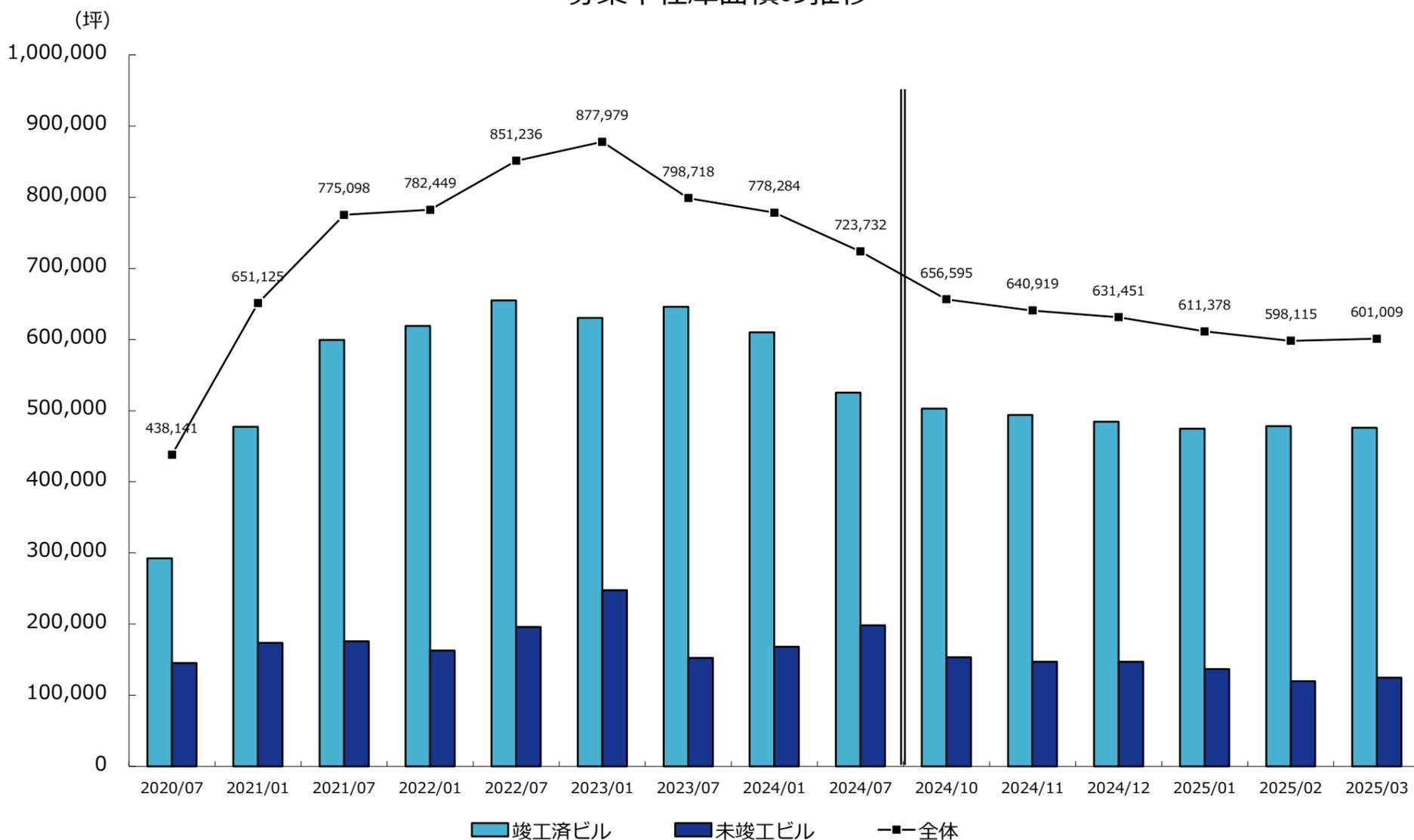
# 東京都心3区の募集中在庫面積

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・・・ 2025年3月1日時点の募集中在庫面積は601,009坪（3,118棟）で、前月より2,894坪（0.5%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は476,106坪（3,082棟）で、前月より2,137坪（0.4%）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79.2%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は124,903坪（36棟）で、前月より5,031坪（4.2%）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20.8%。

募集中在庫面積の推移



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7
募集ビル全体	782,449	851,236	877,979	798,718	778,284	723,732
(棟数)	3,701	3,695	3,696	3,551	3,388	3,185

	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
募集ビル全体	656,595	640,919	631,451	611,378	598,115	601,009
(棟数)	3,261	3,270	3,215	3,205	3,137	3,118

竣工済ビル計	619,378	655,045	630,415	646,302	610,225	525,419
未竣工ビル計	163,071	196,191	247,564	152,416	168,059	198,313

竣工済ビル計	503,071	493,915	484,452	474,556	478,243	476,106
未竣工ビル計	153,524	147,004	146,999	136,822	119,872	124,903

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	28,651	34,592	29,760	89,399	96,345	36,911
竣工済一年以上	590,727	620,453	600,655	556,903	513,880	488,508

竣工済一年以内	63,228	62,986	63,093	66,163	89,682	86,250
竣工済一年以上	439,843	430,929	421,359	408,393	388,561	389,856

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	134,413	31,391	97,787	107,834	94,179	84,531
一年以内の竣工	28,658	164,800	149,777	44,582	73,880	113,782

一年以上先の竣工	75,717	71,510	72,454	67,381	56,669	62,567
一年以内の竣工	77,807	75,494	74,545	69,441	63,203	62,336

\* 2020年7月から2024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。

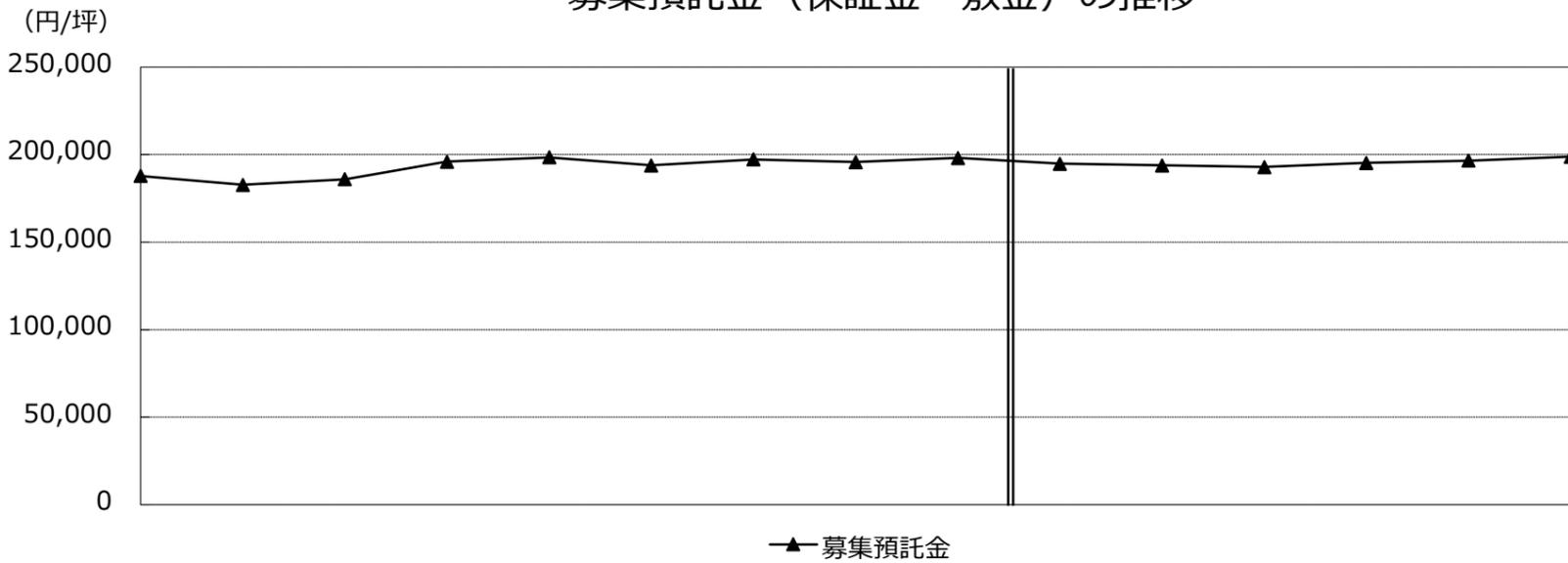
# 東京都心3区の募集条件と現空面積

## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

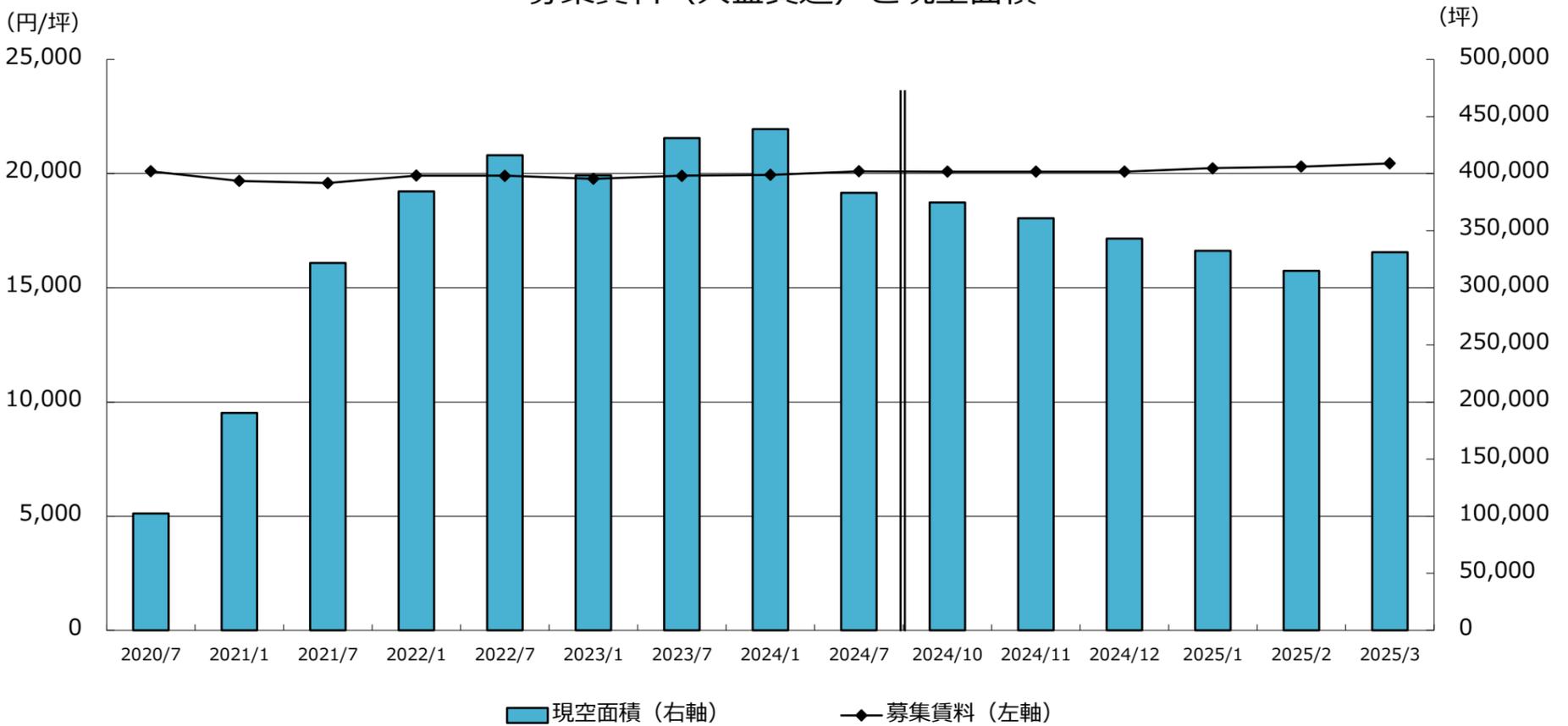
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2025年3月1日時点での募集預託金は198,869円（9.7ヶ月）で、前月の196,581円（9.7ヶ月）から2,288円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は20,446円で、前月の20,312円からは134円（0.7%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は331,155坪で、前月の315,019坪からは16,136坪（5.1%）増加した。

### 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



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
募集預託金推移	195,999	198,495	193,913	197,291	195,764	198,144	194,837	193,843	192,955	195,263	196,581	198,869
募集賃料の推移	19,914	19,906	19,779	19,906	19,939	20,106	20,081	20,091	20,090	20,234	20,312	20,446
現空面積の推移	384,511	416,194	398,662	431,063	439,010	383,234	374,779	361,050	343,126	332,570	315,019	331,155

\* 2020年7月から2024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

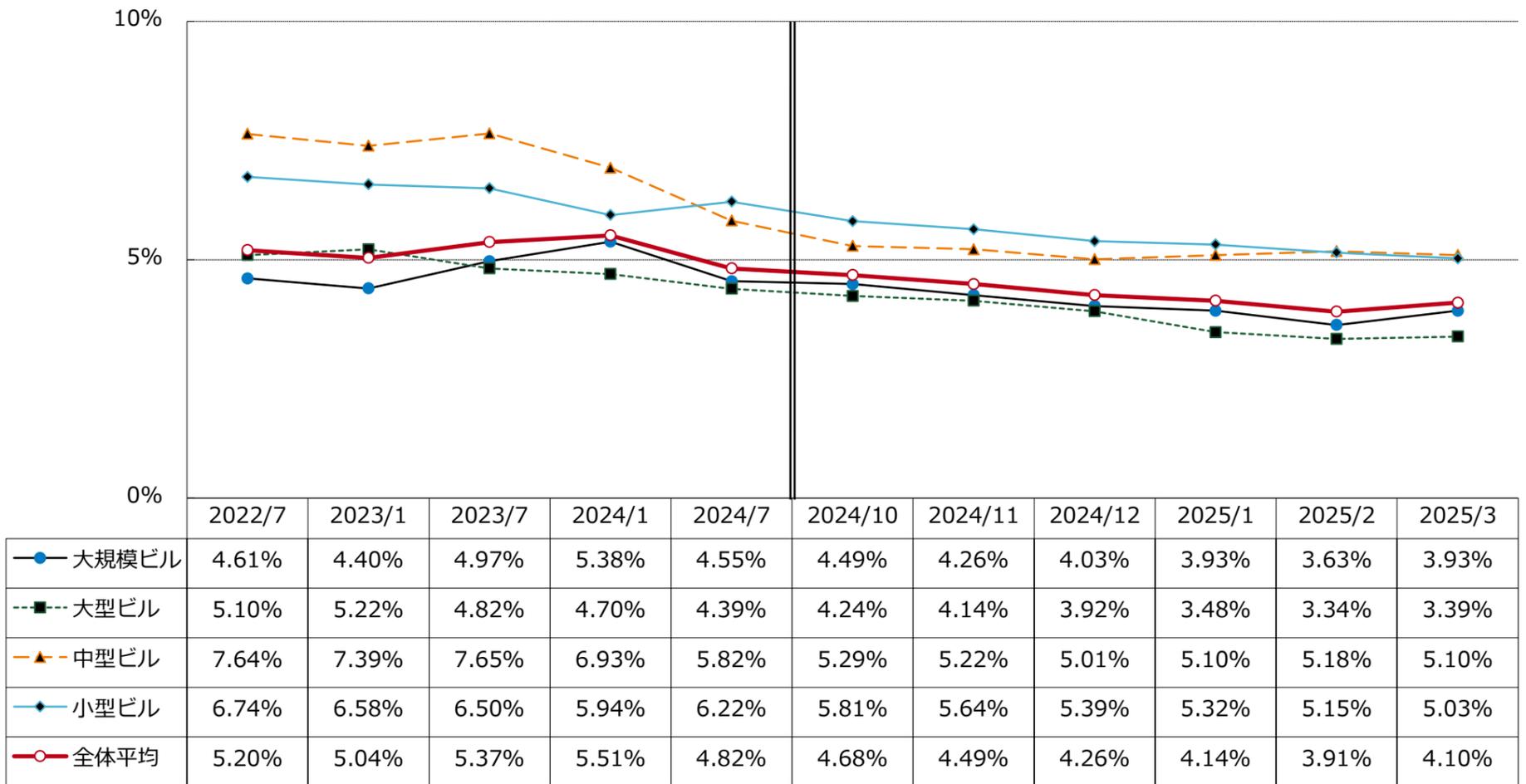
3月の大規模ビル空室率は 3.93%

2025年3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4,999,020坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が196,531坪あり、空室率は3.93%。前月の3.63%からは0.30%上昇した。2月竣工の調査対象ビルは2棟で、貸付総面積は55,859坪。うち23,383坪が未成約のため、竣工時点での空室率は41.86%。

当月の空室率

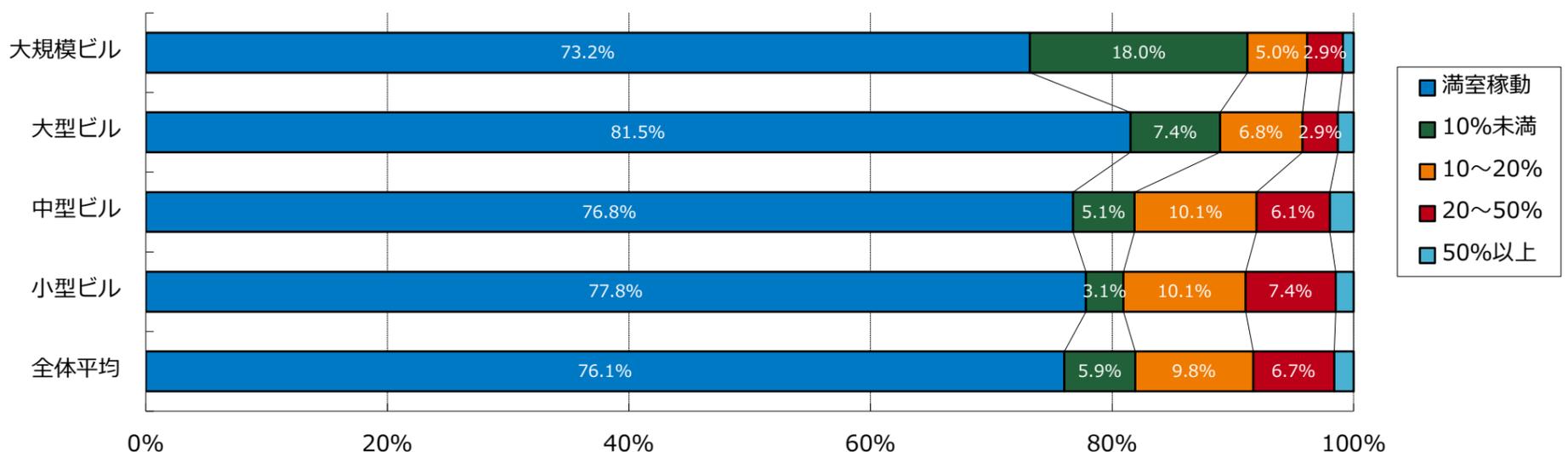
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	4.12%	3.68%	4.78%	5.09%	4.25%
23区	3.66%	3.32%	4.27%	4.43%	3.79%
都下三県	6.35%	4.97%	6.59%	8.50%	6.31%
周辺14区	3.50%	3.50%	2.94%	4.05%	3.52%
9区	3.69%	3.30%	4.49%	4.49%	3.83%
5区	3.58%	3.18%	4.58%	4.78%	3.77%
<b>3区</b>	<b>3.93%</b>	<b>3.39%</b>	<b>5.10%</b>	<b>5.03%</b>	<b>4.10%</b>

## 空室率の推移



\* 2022年7月から2024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。

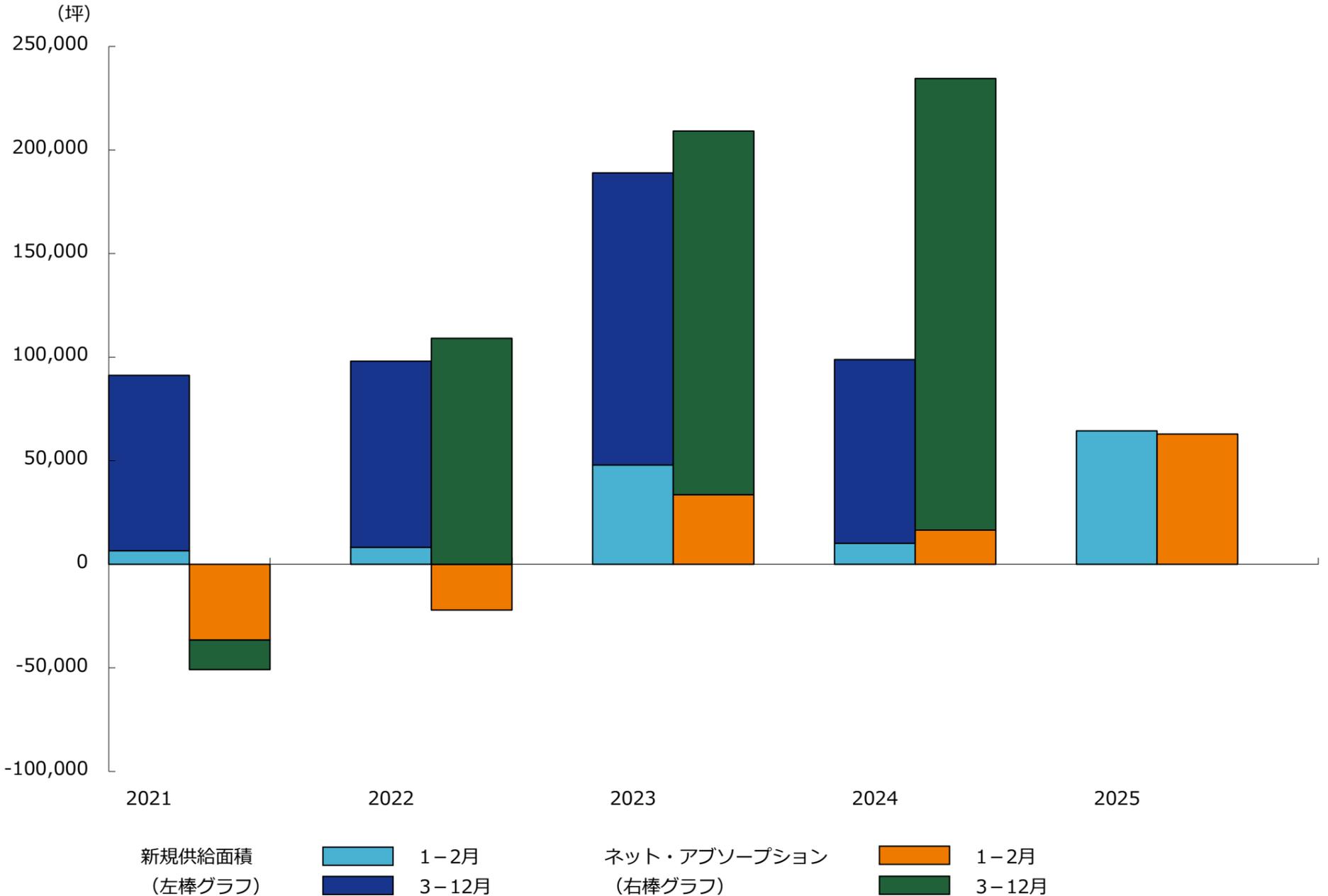
# 東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

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 ・ ・ 2025年2月のネット・アブソープションは+59,455坪。1月からの累計は（吸収需要） +62,890坪。前年における同期間累計との対比では46,374坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2025年2月の新規供給面積は57,318坪。1月からの累計は64,440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	小計	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	16,173	17,444	33,617	3,715	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	16,516	58,860	-2,058	12,915	38,611	-16,065	56,104	33,341	13,197	11,137	11,963	234,521
2025年	3,435	59,455	62,890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,890

\* 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	小計	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	3,462	44,488	47,950	4,415	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	10,152	6,584	3,607	13,106	6,589	708	37,846	12,478	4,041	1,674	2,067	98,852
2025年	7,122	57,318	64,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,440

\* 「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

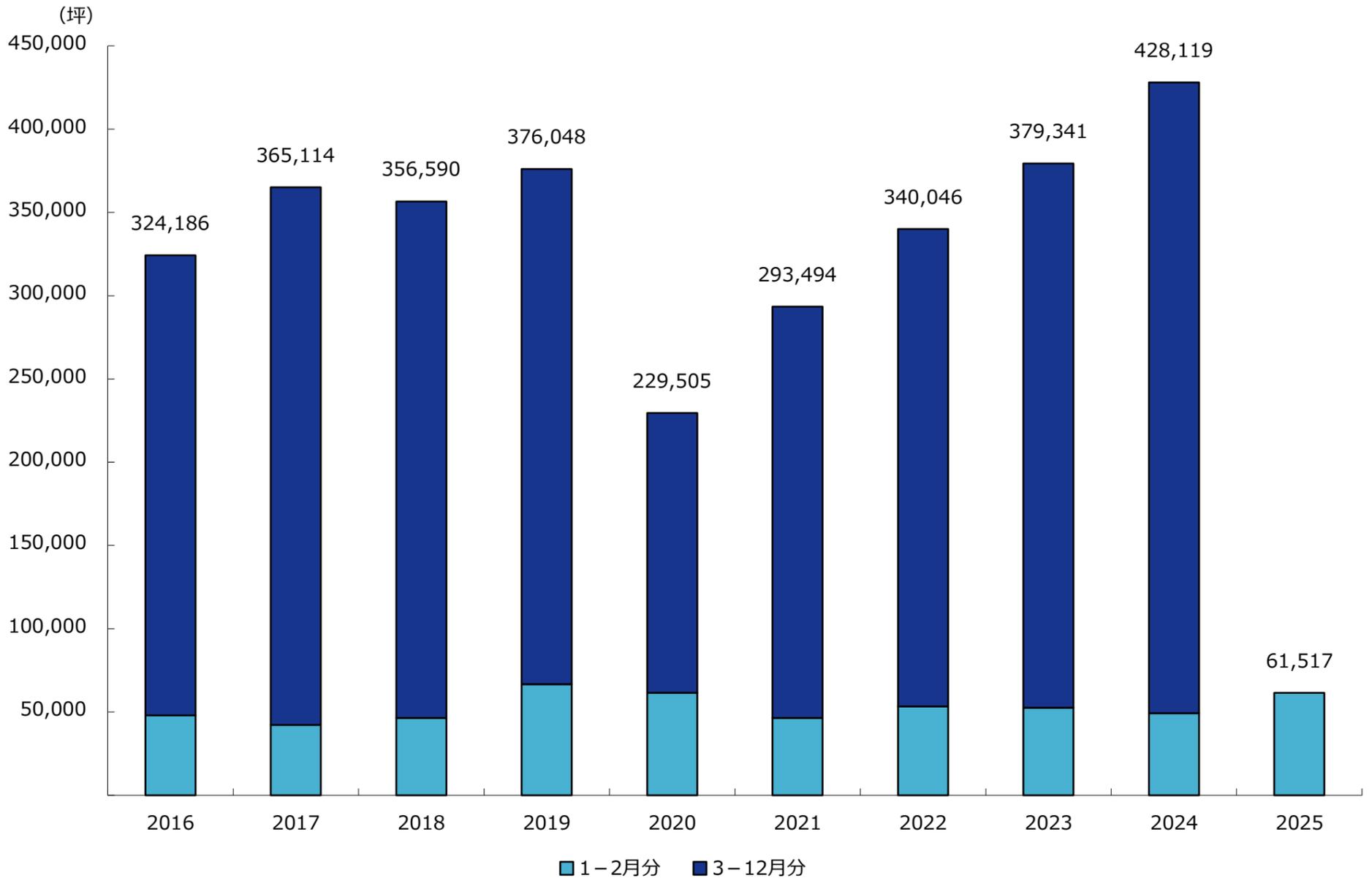
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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・・・2025年2月の成約面積は20,748坪で、前月を20,021坪（49.1%）下回った。前年同月比では3,745坪（15.3%）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61,517坪。その内、未竣工ビル（建築中）は14,100坪（22.9%）、竣工済ビルは47,417坪（77.1%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	小計	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	32,315	20,320	52,635	27,821	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	49,262	79,454	39,288	28,315	47,556	30,482	27,940	30,968	38,119	28,391	28,344	428,119
2025年	40,769	20,748	61,517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61,517

竣工済ビル	1月	2月	小計	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	28,200	20,320	48,520	27,821	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	34,371	63,636	37,750	19,662	39,572	25,562	25,139	24,177	31,340	22,766	21,759	345,734
2025年	29,966	17,451	47,417	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,417

未竣工ビル	1月	2月	小計	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	4,115	0	4,115	0	0	31,424	39,982	648	494	4,288	2,690	756	1,377	85,774
2024年	6,066	8,825	14,891	15,818	1,538	8,653	7,984	4,920	2,801	6,791	6,779	5,625	6,585	82,385
2025年	10,803	3,297	14,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,100

\* 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）

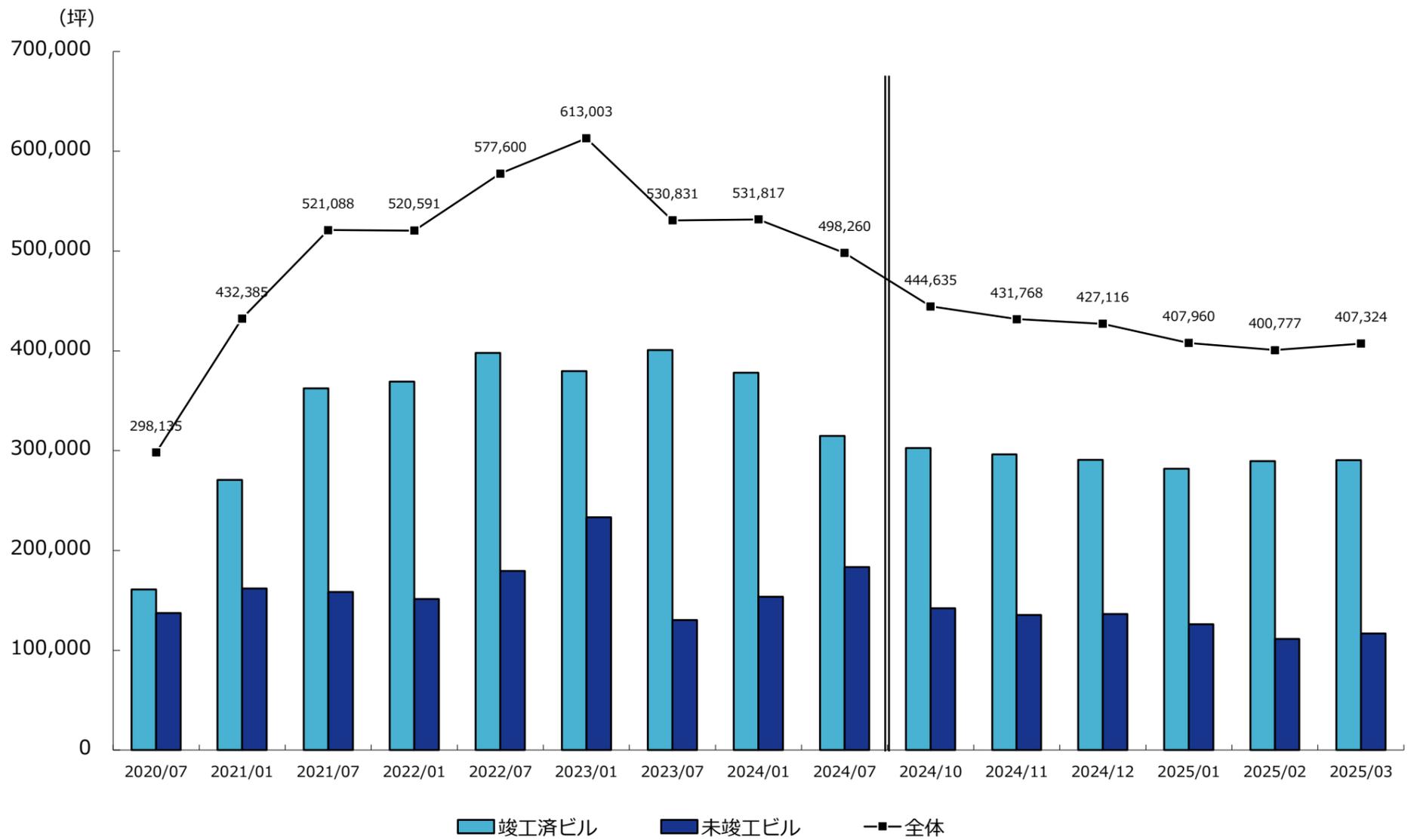
東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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・・・ 2025年3月1日時点の募集中在庫面積は407,324坪（372棟）で、前月より6,547坪（1.6%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は290,369坪（353棟）で、前月より894坪（0.3%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は71.3%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は116,955坪（19棟）で、前月より5,653坪（5.1%）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28.7%。

募集中在庫面積の推移



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7
募集ビル全体	520,591	577,600	613,003	530,831	531,817	498,260
(棟数)	482	492	495	466	449	423

	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
募集ビル全体	444,635	431,768	427,116	407,960	400,777	407,324
(棟数)	405	392	381	375	369	372

竣工済ビル計	369,351	398,130	379,755	400,726	378,262	314,822
未竣工ビル計	151,240	179,470	233,248	130,105	153,555	183,438

竣工済ビル計	302,700	296,317	290,740	281,909	289,475	290,369
未竣工ビル計	141,935	135,451	136,376	126,051	111,302	116,955

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	9,373	10,470	10,016	70,645	75,897	18,550
竣工済一年以上	359,978	387,660	369,739	330,081	302,365	296,272

竣工済一年以内	45,277	44,979	44,491	47,596	70,273	68,581
竣工済一年以上	257,423	251,338	246,249	234,313	219,202	221,788

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	134,288	28,979	97,006	107,834	91,734	84,352
一年以内の竣工	16,952	150,491	136,242	22,271	61,821	99,086

一年以上先の竣工	75,717	71,510	72,454	67,381	56,292	62,190
一年以内の竣工	66,218	63,941	63,922	58,670	55,010	54,765

\* 2020年7月から2024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）

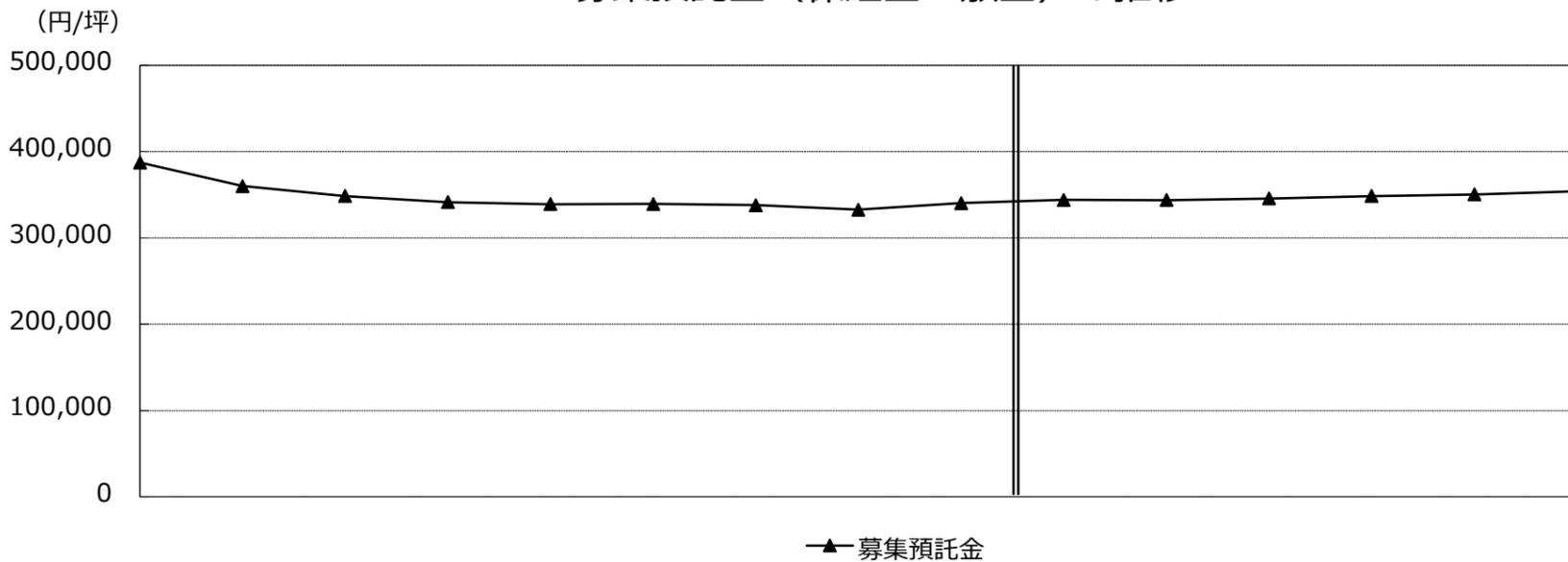
## 東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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。

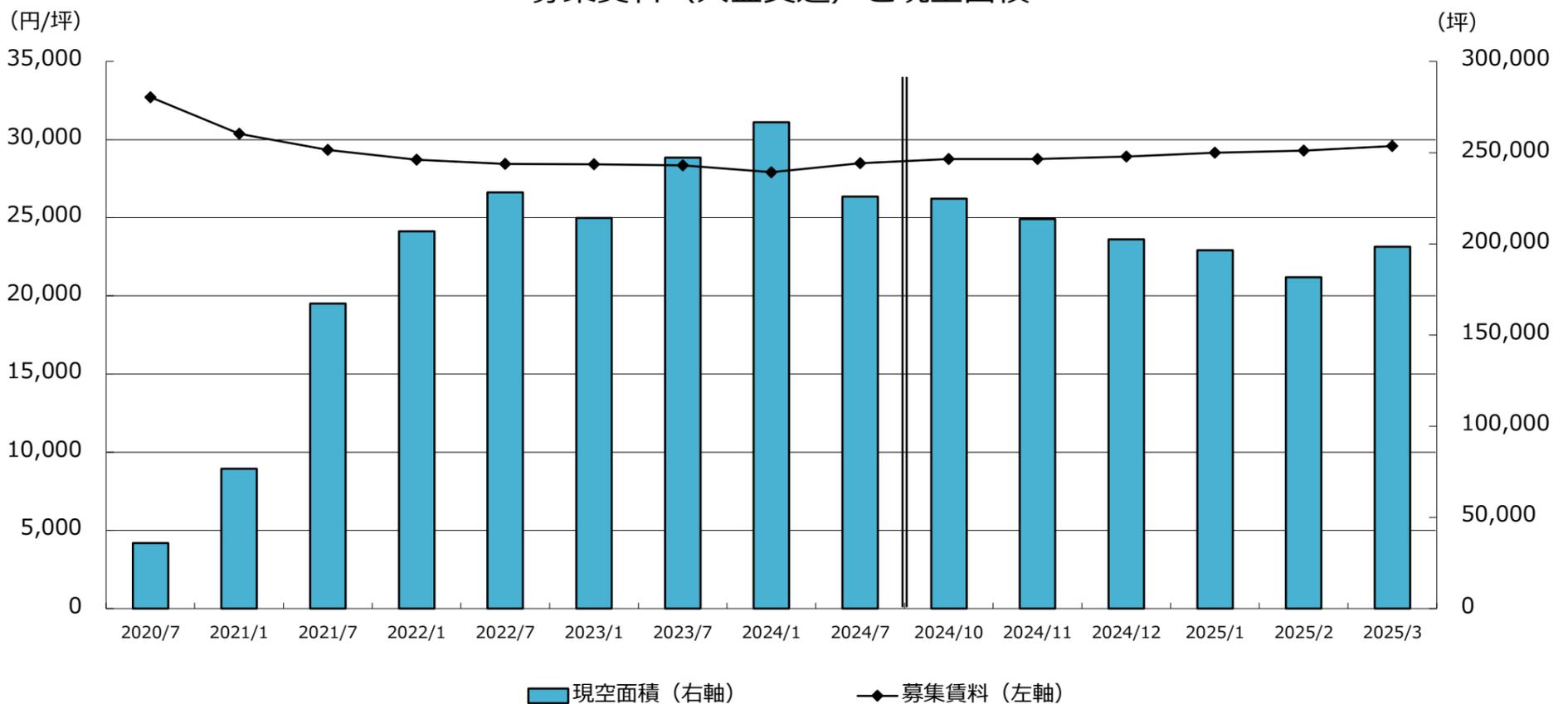
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2025年3月1日時点での募集預託金は353,950円（12.0ヶ月）で、前月の350,357円（12.0ヶ月）から3,593円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は29,588円で、前月の29,289円からは299円（1.0%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は198,403坪で、前月の181,635坪からは16,768坪（9.2%）増加した。

### 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



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
募集預託金推移	341,464	339,118	339,363	338,080	332,796	340,294	343,968	343,883	345,635	348,526	350,357	353,950
募集賃料の推移	28,714	28,452	28,430	28,347	27,915	28,494	28,758	28,760	28,923	29,153	29,289	29,588
現空面積の推移	206,831	228,193	214,123	247,317	266,757	225,890	224,780	213,586	202,466	196,543	181,635	198,403

\* 2020年7月から2024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

2025年 3月1日

### 2. 調査期間

2020年 7月 ~ 2025年 3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。<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.