

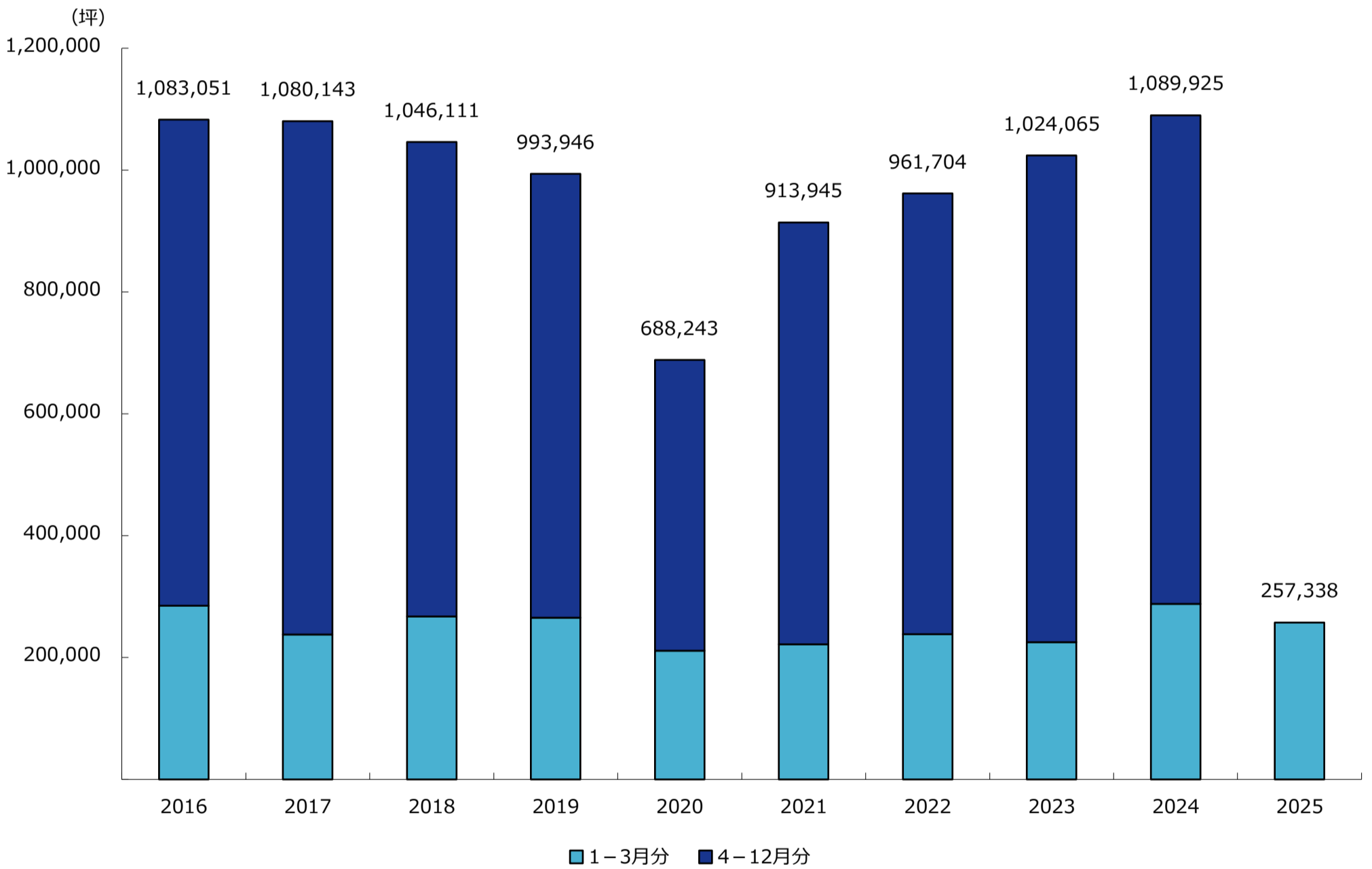
東京23区の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2025年3月の成約面積は 88,265坪で、前月を19,563坪（28.5%）上回った。前年同月比では48,364坪（35.4%）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257,338坪。その内、未竣工ビル（建築中）は33,689坪（13.1%）、竣工済ビルは223,649坪（86.9%）。

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
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	97,405	83,293	102,913	93,509	76,829	85,690	94,803	85,222	82,019	1,089,925
2025年	100,371	68,702	88,265	257,338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	257,338

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
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	95,166	70,665	91,428	88,256	71,323	78,292	86,291	78,889	70,130	977,468
2025年	86,013	62,147	75,489	223,649	-	-	-	-	-	-	-	-	-	223,649

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
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	2,239	12,628	11,485	5,253	5,506	7,398	8,512	6,333	11,889	112,457
2025年	14,358	6,555	12,776	33,689	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,689

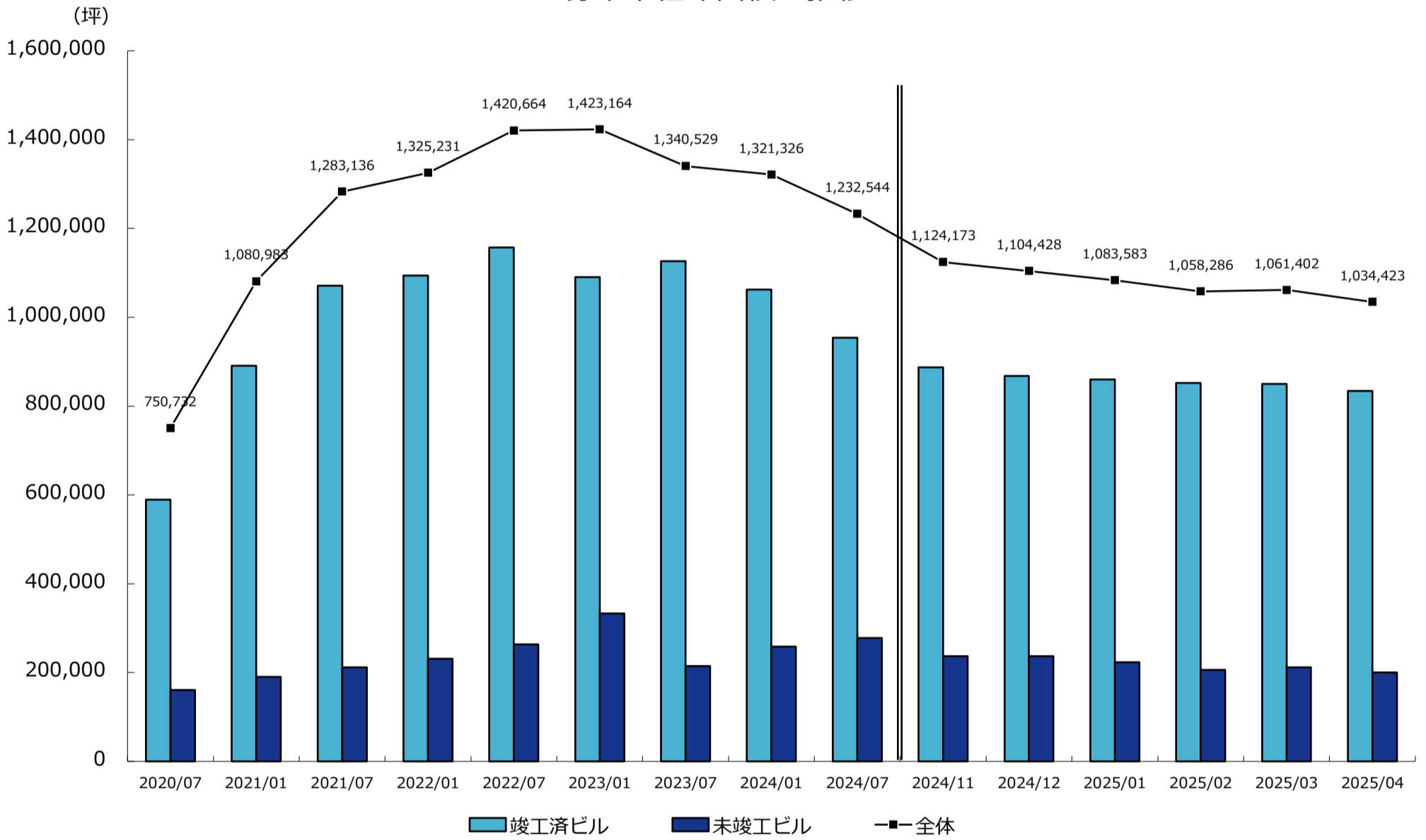
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・ 2025年4月1日時点の募集中在庫面積は1,034,423坪（6,310棟）で、前月より26,979坪（2.5%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は834,038坪（6,238棟）で、前月より15,821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80.6%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は200,385坪（72棟）で、前月より11,158坪（5.3%）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19.4%。

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	1,325,231	1,420,664	1,423,164	1,340,529	1,321,326	1,232,544
(棟数)	7,401	7,366	7,198	6,950	6,676	6,405

	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集ビル全体	1,124,173	1,104,428	1,083,583	1,058,286	1,061,402	1,034,423
(棟数)	6,435	6,422	6,397	6,336	6,310	6,310

竣工済ビル計	1,094,115	1,157,104	1,090,166	1,126,154	1,062,591	954,367
未竣工ビル計	231,116	263,560	332,998	214,375	258,735	278,177

竣工済ビル計	887,209	867,779	860,003	852,100	849,859	834,038
未竣工ビル計	236,964	236,649	223,580	206,186	211,543	200,385

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	57,359	63,955	52,026	118,180	132,256	55,752
竣工済一年以上	1,036,756	1,093,149	1,038,140	1,007,974	930,335	898,615

竣工済一年以内	81,417	76,903	80,205	104,573	98,602	106,140
竣工済一年以上	805,792	790,876	779,798	747,527	751,257	727,898

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	192,237	68,053	131,232	127,837	165,224	130,219
一年以内の竣工	38,879	195,507	201,766	86,538	93,511	147,958

一年以上先の竣工	123,992	124,936	118,389	108,133	87,793	88,873
一年以内の竣工	112,972	111,713	105,191	98,053	123,750	111,512

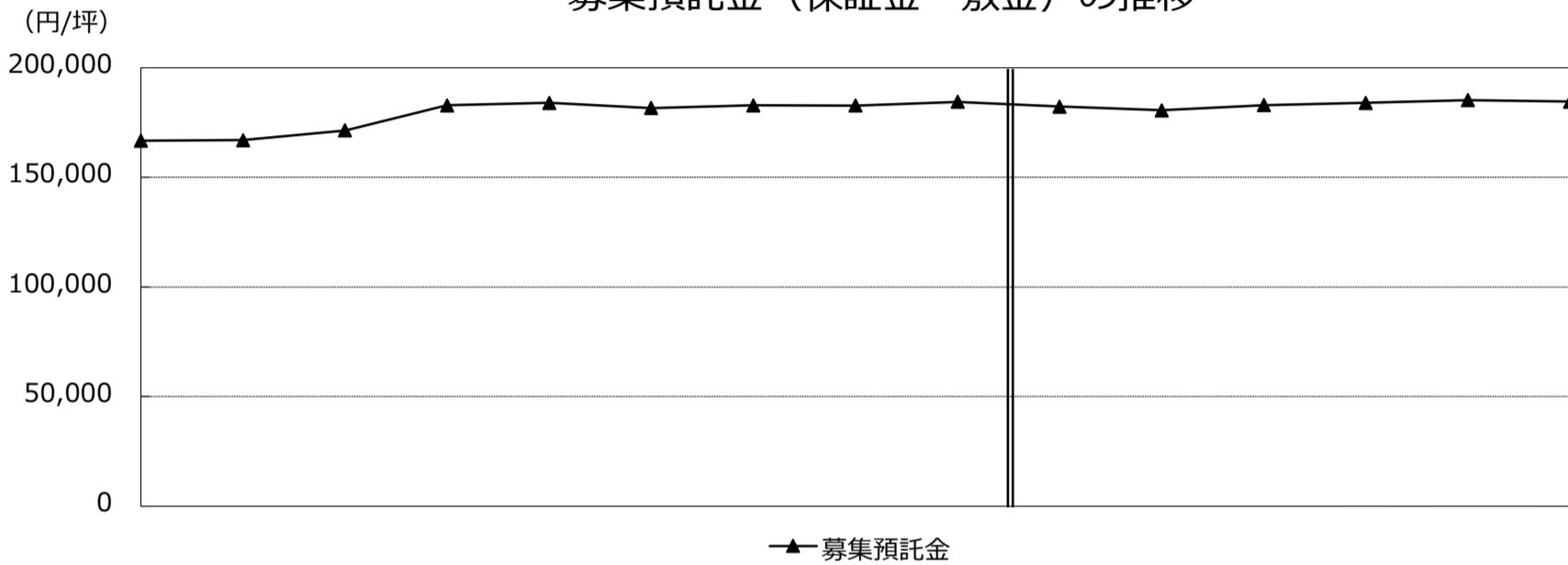
* 2020年7月から2024年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の募集条件と現空面積

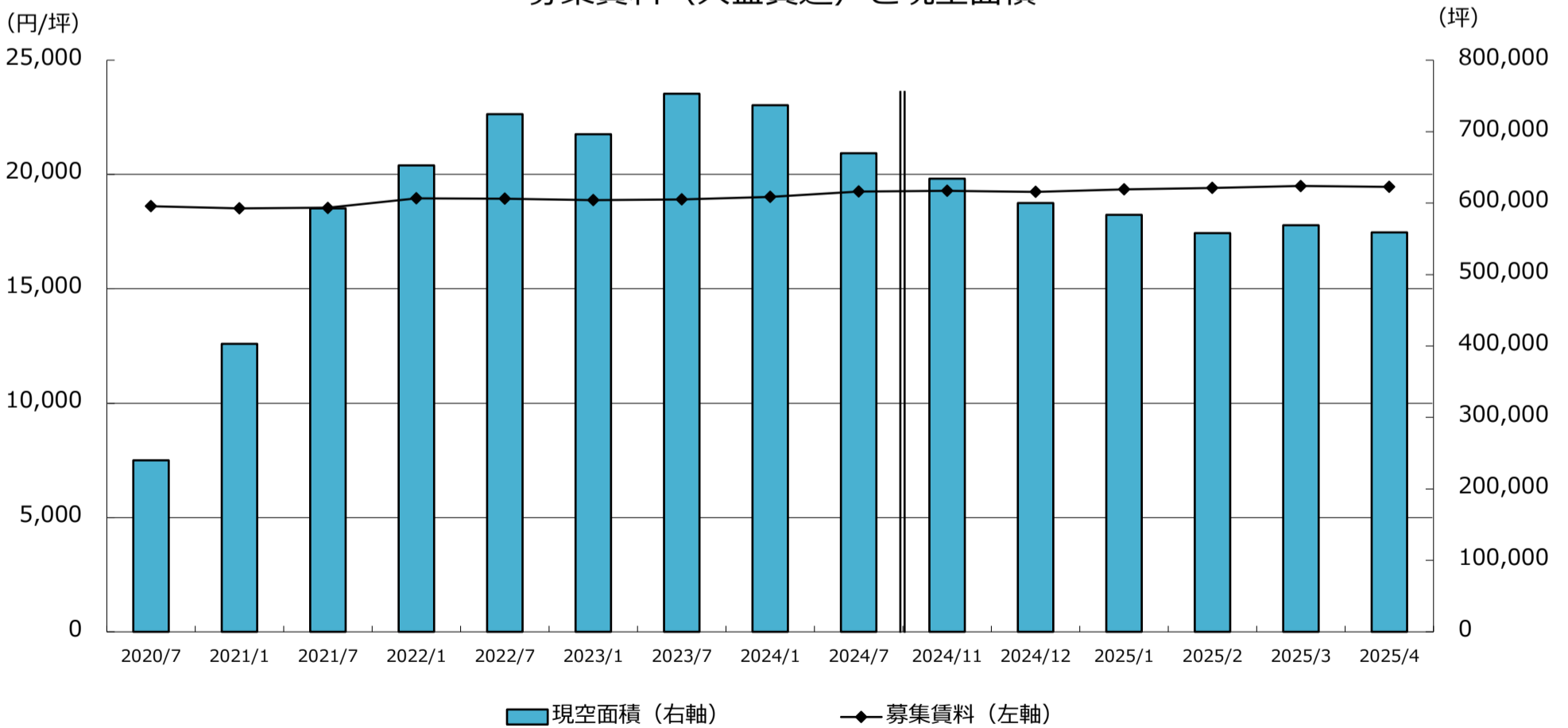
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2025年4月1日時点での募集預託金は184,591円（9.5ヶ月）で、前月の185,235円（9.5ヶ月）から644円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,456円で、前月の19,499円からは43円（0.2%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は558,926坪で、前月の568,975坪からは10,049坪（1.8%）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



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集預託金推移	182,906	184,017	181,618	182,926	182,745	184,492	182,315	180,595	182,938	184,015	185,235	184,591
募集賃料の推移	18,952	18,945	18,875	18,907	19,027	19,253	19,289	19,236	19,347	19,415	19,499	19,456
現空面積の推移	652,497	724,660	696,512	752,856	736,938	669,588	634,406	600,338	583,403	557,718	568,975	558,926

* 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。

東京23区の空室率

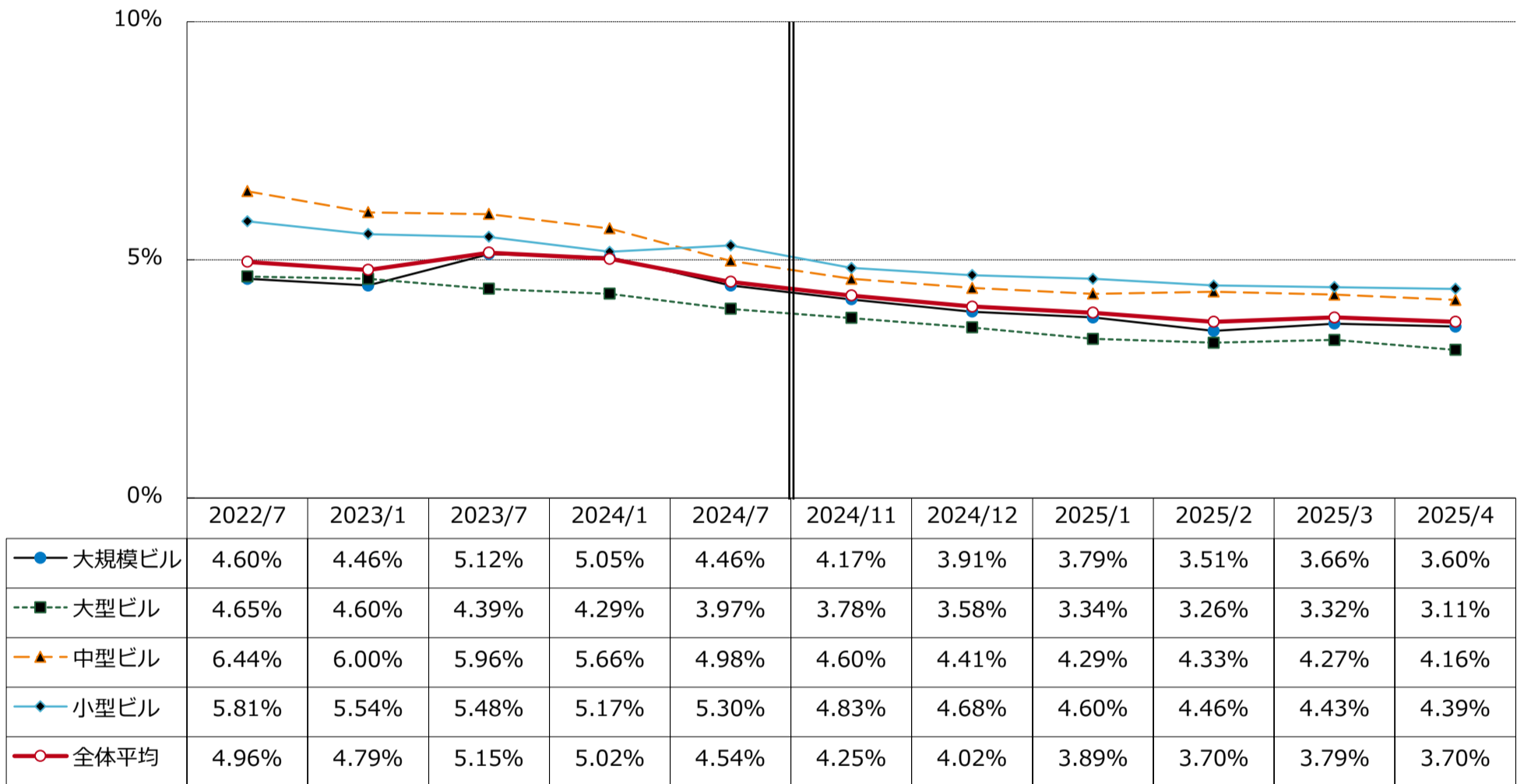
4月の大規模ビル空室率は 3.60%

2025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1,632棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は8,239,828坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が296,962坪あり、空室率は3.60%。前月の3.66%からは0.06%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42,693坪。うち3,048坪が未成約のため、竣工時点での空室率は7.14%。

当月の空室率

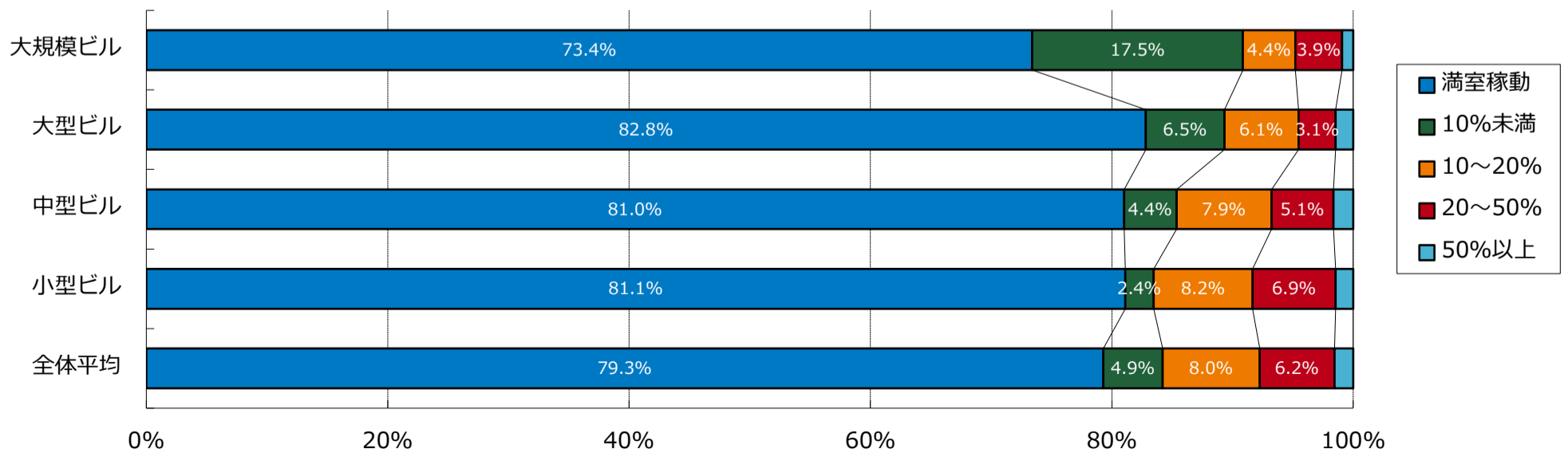
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	4.09%	3.45%	4.73%	5.06%	4.19%
23区	3.60%	3.11%	4.16%	4.39%	3.70%
都下三県	6.51%	4.69%	6.72%	8.48%	6.37%
周辺14区	3.36%	3.23%	2.85%	4.10%	3.40%
9区	3.63%	3.09%	4.37%	4.44%	3.74%
5区	3.55%	2.96%	4.47%	4.71%	3.70%
3区	3.83%	3.13%	4.86%	4.89%	3.96%

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



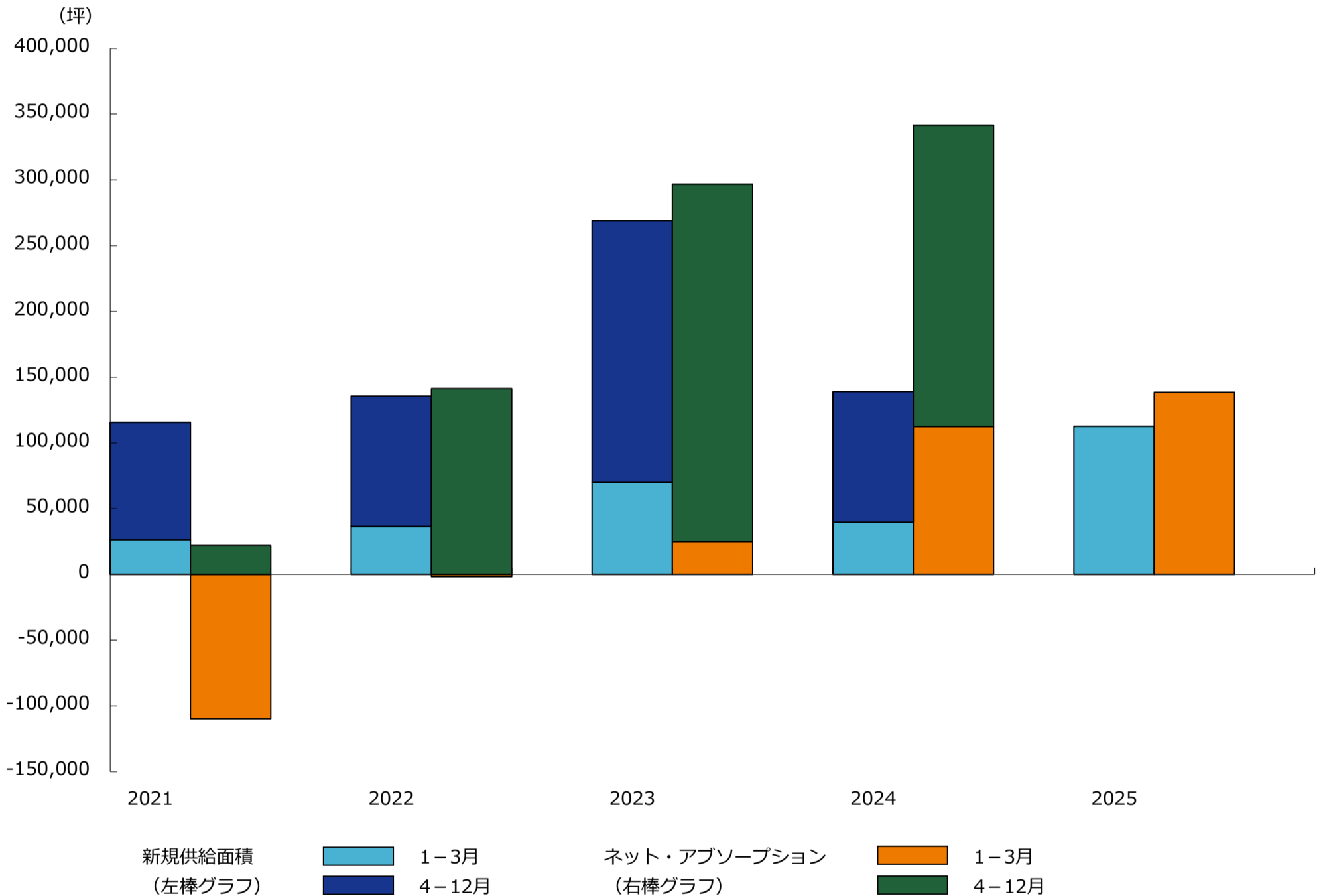
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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（吸収需要） ・ ・ 2025年3月のネット・アブソープションは+61,674坪。1月からの累計は+138,516坪。前年における同期間累計との対比では26,158坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2025年3月の新規供給面積は45,853坪。1月からの累計は112,551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
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	5,550	18,663	44,640	3,243	58,778	45,380	20,958	22,075	9,997	341,642
2025年	16,556	60,286	61,674	138,516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138,516

* 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
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	4,354	20,653	8,161	1,080	37,846	17,451	4,824	2,645	2,221	139,054
2025年	8,653	58,045	45,853	112,551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112,551

* 「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）

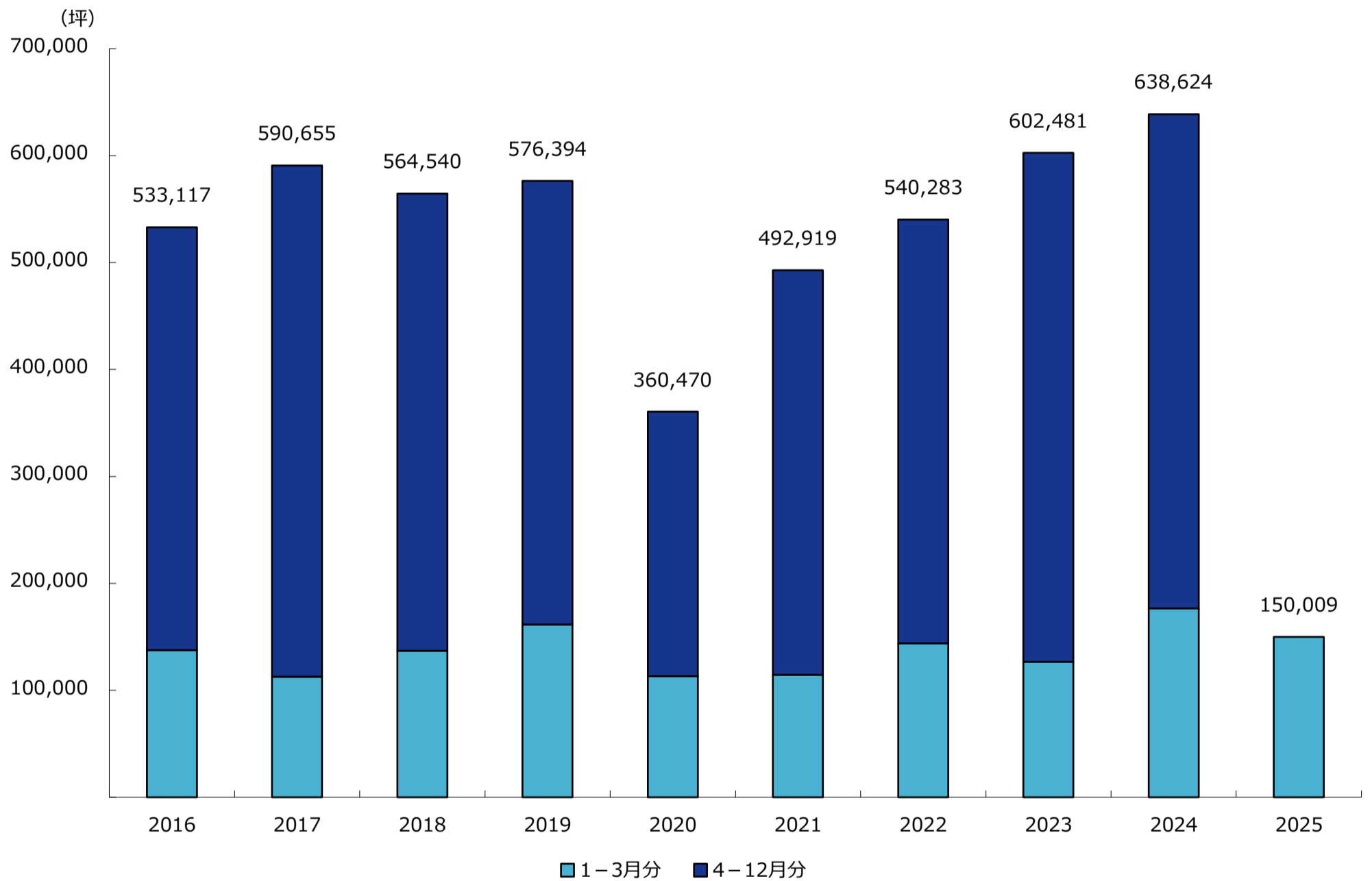
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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 ・ ・ 2025年3月の成約面積は50,695坪で、前月を13,966坪（38.0%）上回った。前年同月比では51,340坪（50.3%）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150,009坪。その内、未竣工ビル（建築中）は31,998坪（21.3%）、竣工済ビルは118,011坪（78.7%）。

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
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	59,514	43,887	61,937	49,717	42,807	50,570	58,124	48,902	46,524	638,624
2025年	62,585	36,729	50,695	150,009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,009

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
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	57,976	31,666	53,329	44,756	39,186	43,511	49,902	43,277	35,815	540,644
2025年	48,502	30,666	38,843	118,011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,011

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
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	1,538	12,221	8,608	4,961	3,621	7,059	8,222	5,625	10,709	97,980
2025年	14,083	6,063	11,852	31,998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,998

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

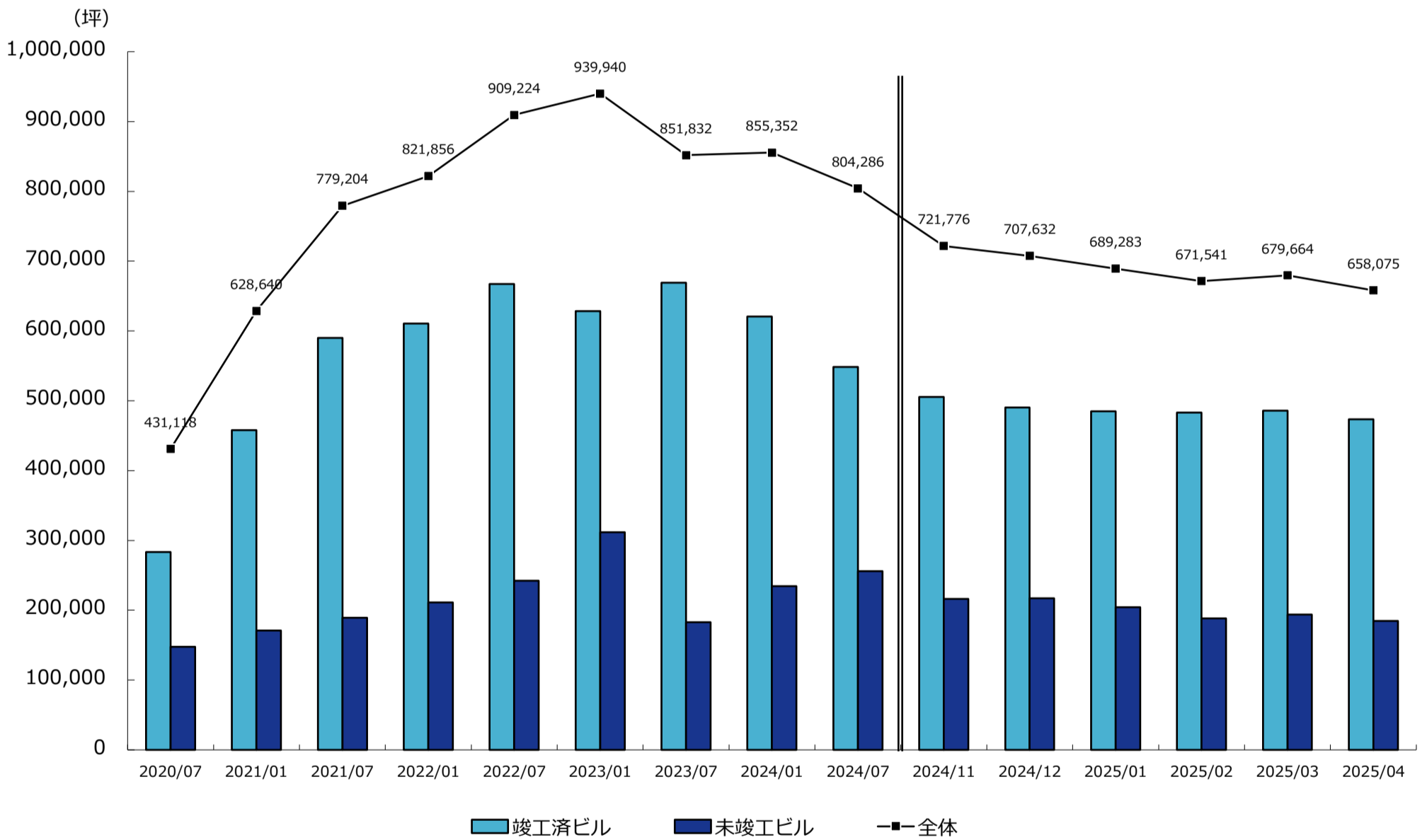
東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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・・・ 2025年4月1日時点の募集中在庫面積は658,075坪（680棟）で、前月より21,589坪（3.2%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は473,422坪（654棟）で、前月より12,217坪（2.5%）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71.9%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は184,653坪（26棟）で、前月より9,372坪（4.8%）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28.1%。

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	821,856	909,224	939,940	851,832	855,352	804,286
(棟数)	821	843	837	811	793	760

竣工済ビル計	610,677	667,137	628,293	669,024	620,749	548,320
未竣工ビル計	211,179	242,087	311,647	182,808	234,603	255,966

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	30,003	30,604	21,946	88,637	97,605	27,261
竣工済一年以上	580,674	636,533	606,347	580,387	523,144	521,059

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	192,112	65,140	130,451	127,356	160,544	128,171
一年以内の竣工	19,067	176,947	181,196	55,452	74,059	127,795

	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集ビル全体	721,776	707,632	689,283	671,541	679,664	658,075
(棟数)	717	702	691	683	681	680

竣工済ビル計	505,438	490,430	485,001	483,169	485,639	473,422
未竣工ビル計	216,338	217,202	204,282	188,372	194,025	184,653

竣工済一年以内	53,734	50,358	53,068	76,650	73,250	79,206
竣工済一年以上	451,704	440,072	431,933	406,519	412,389	394,216

一年以上先の竣工	123,992	124,936	118,367	107,278	87,313	87,313
一年以内の竣工	92,346	92,266	85,915	81,094	106,712	97,340

* 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」で表示しています。

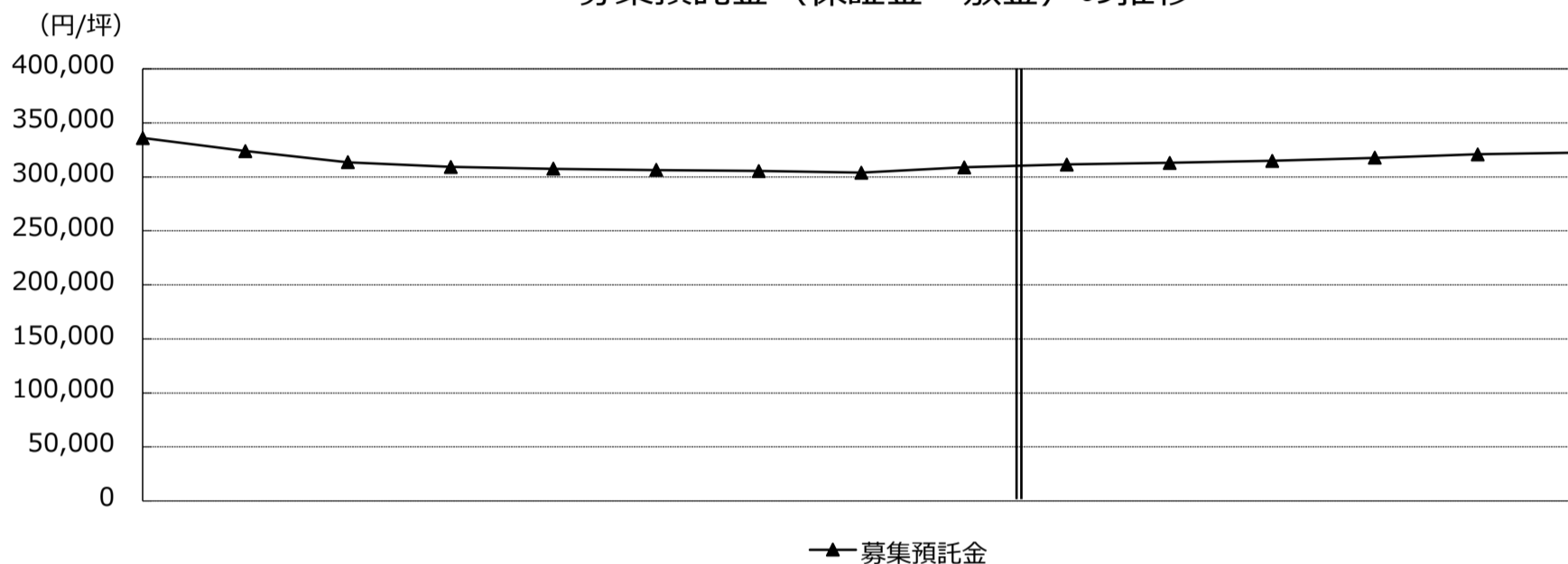
東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

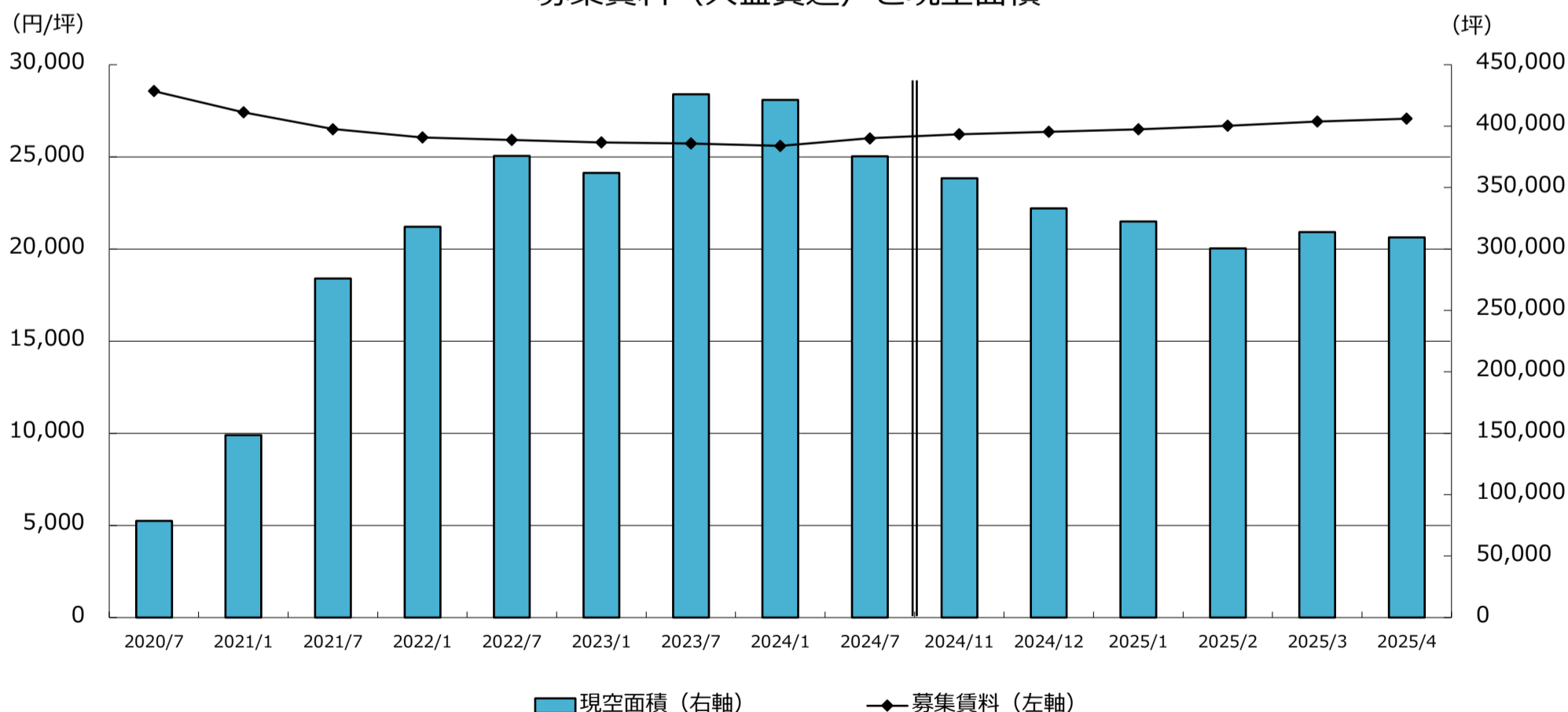
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2025年4月1日時点での募集預託金は322,379円（11.9ヶ月）で、前月の320,862円（11.9ヶ月）から1,517円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は27,066円で、前月の26,922円からは144円（0.5%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は309,310坪で、前月の313,749坪からは4,439坪（1.4%）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



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集預託金推移	309,082	307,498	306,279	305,338	303,910	308,810	311,384	313,012	314,743	317,621	320,862	322,379
募集賃料の推移	26,047	25,919	25,790	25,733	25,596	26,005	26,226	26,361	26,493	26,680	26,922	27,066
現空面積の推移	318,183	375,696	361,877	425,813	421,313	375,589	357,471	333,164	322,386	300,635	313,749	309,310

* 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4月1日
2. 調査期間
—2020年7月～2025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.