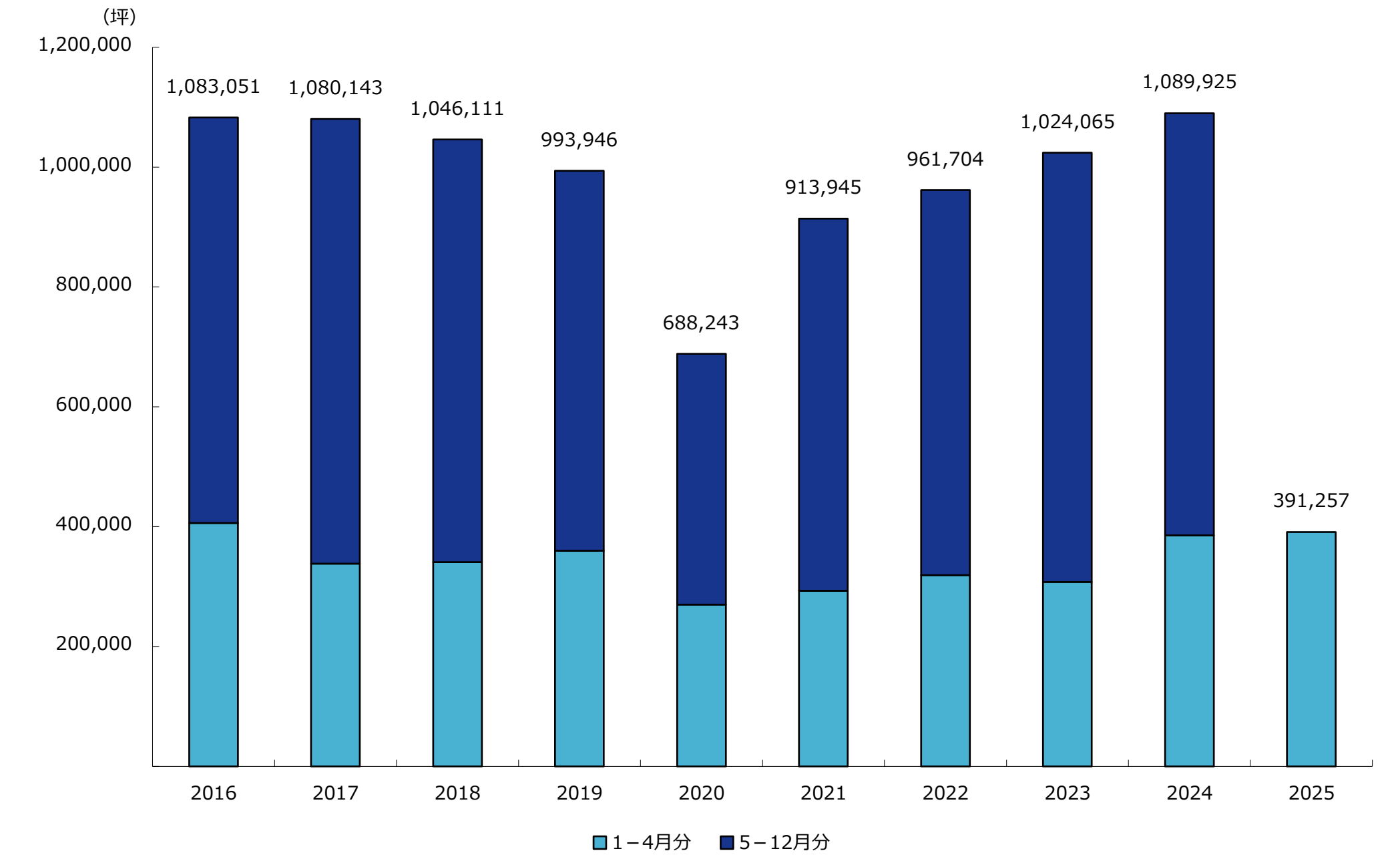


東京 2 3 区の成約面積

※ 「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4月の成約面積は 133,919坪で、
前月を45,654坪（51.7%）上回った。
前年同月比では36,514坪（37.5%）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391,257坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
54,582坪（14.0%）、竣工済ビルは336,675坪（86.0%）。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	1 0月	1 1月	1 2月	合計
2023年	83,462	68,942	72,713	82,410	307,527	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	97,405	385,647	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	133,919	391,257	-	-	-	-	-	-	-	-	391,257

竣工済ビル	2023年	2024年	2025年
1月	75,772	67,414	86,013
2月	67,028	64,216	62,147
3月	68,276	115,398	75,489
4月	79,559	95,166	113,026
小計	290,635	342,194	336,675
5月	89,597	70,665	-
6月	70,016	91,428	-
7月	75,339	88,256	-
8月	62,244	71,323	-
9月	67,477	78,292	-
1 0月	88,657	86,291	-
1 1月	70,207	78,889	-
1 2月	75,009	70,130	-
合計	889,181	977,468	336,675

未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	7,690	9,306	14,358
2月	1,914	10,677	6,555
3月	4,437	21,231	12,776
4月	2,851	2,239	20,893
小計	16,892	43,453	54,582
5月	33,788	12,628	-
6月	47,547	11,485	-
7月	8,659	5,253	-
8月	7,818	5,506	-
9月	7,204	7,398	-
1 0月	5,217	8,512	-
1 1月	2,602	6,333	-
1 2月	5,157	11,889	-
合計	134,884	112,457	54,582

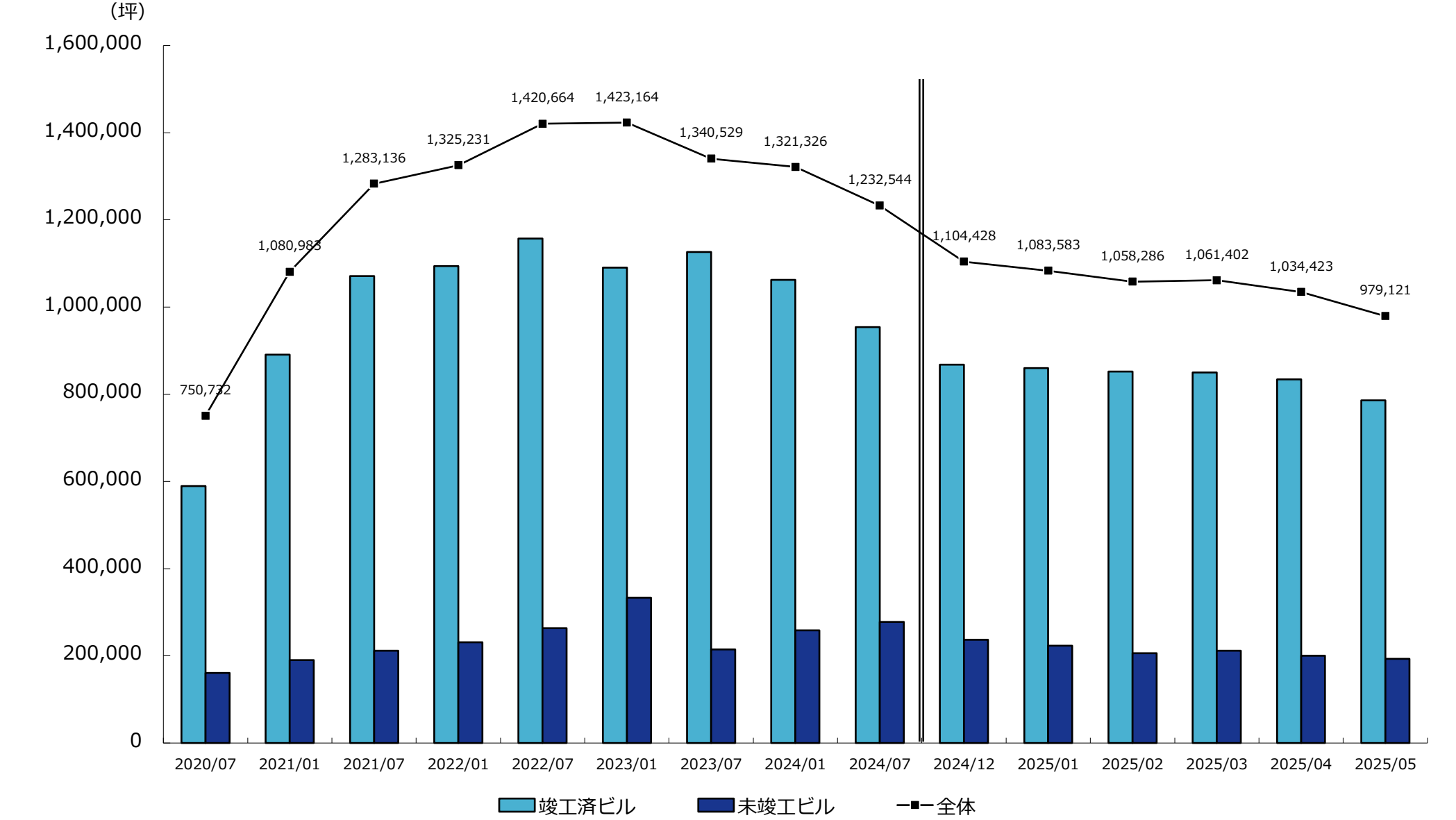
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 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5月1日時点の募集中在庫面積は979,121坪（6,230棟）で、前月より55,302坪（5.3%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は785,738坪（6,160棟）で、前月より48,300坪（5.8%）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80.2%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は193,383坪（70棟）で、前月より7,002坪（3.5%）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19.8%。

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	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

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

《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

	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集ビル全体	1,104,428	1,083,583	1,058,286	1,061,402	1,034,423	979,121
(棟数)	6,422	6,397	6,336	6,310	6,310	6,230

竣工済ビル計	867,779	860,003	852,100	849,859	834,038	785,738
未竣工ビル計	236,649	223,580	206,186	211,543	200,385	193,383

竣工済一年以内	76,903	80,205	104,573	98,602	106,140	81,278
竣工済一年以上	790,876	779,798	747,527	751,257	727,898	704,460

一年以上先の竣工	124,936	118,389	108,133	87,793	88,873	87,030
一年以内の竣工	111,713	105,191	98,053	123,750	111,512	106,353

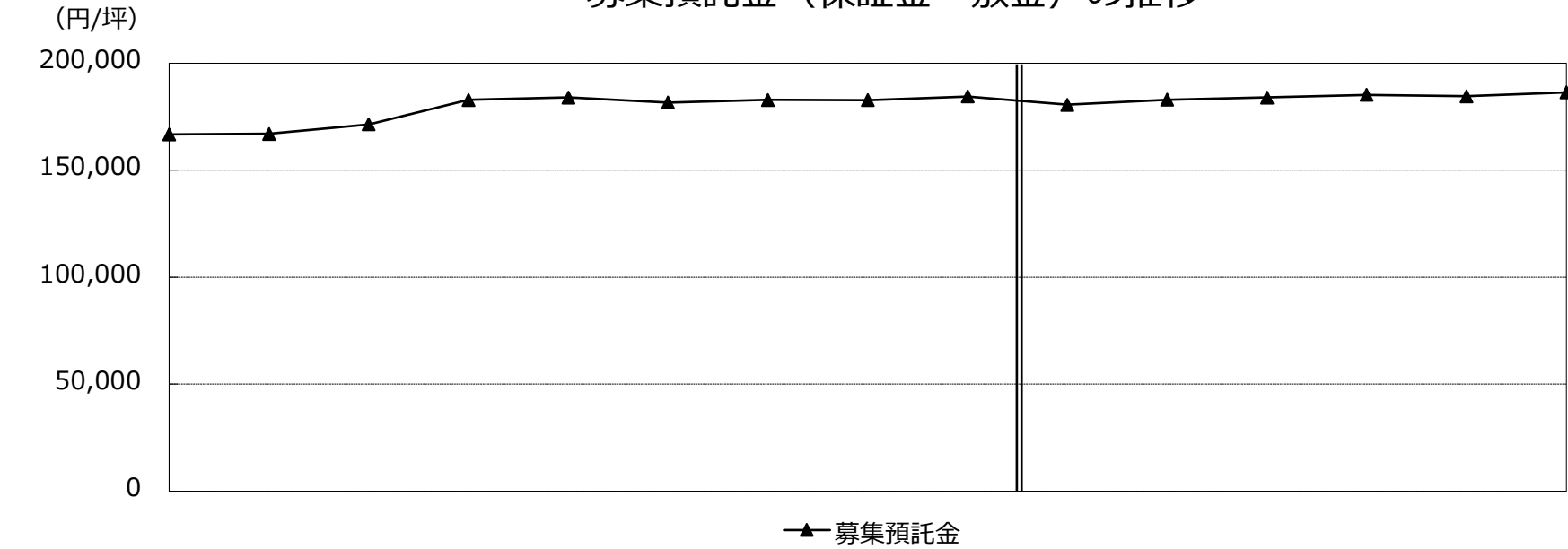
* 2020年7月から2024年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 区の募集条件と現空面積

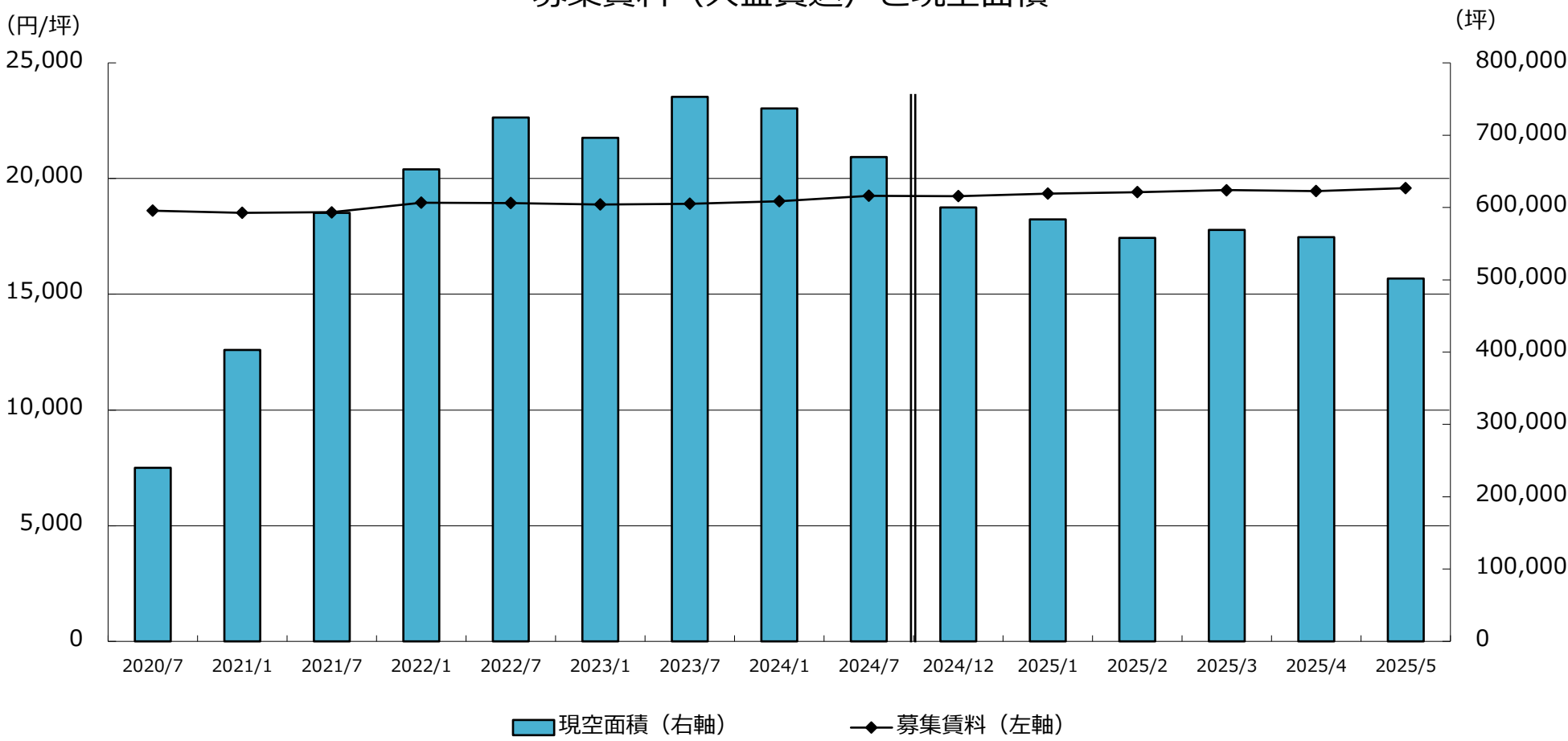
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年5月1日時点での募集預託金は186,372円（9.5ヶ月）で、前月の184,591円（9.5ヶ月）から1,781円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は19,589円で、前月の19,456円からは133円（0.7%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は501,805坪で、前月の558,926坪からは57,121坪（10.2%）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



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集預託金推移	182,906	184,017	181,618	182,926	182,745	184,492	180,595	182,938	184,015	185,235	184,591	186,372
募集賃料の推移	18,952	18,945	18,875	18,907	19,027	19,253	19,236	19,347	19,415	19,499	19,456	19,589
現空面積の推移	652,497	724,660	696,512	752,856	736,938	669,588	600,338	583,403	557,718	568,975	558,926	501,805

* 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」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

東京 2 3 区の空室率

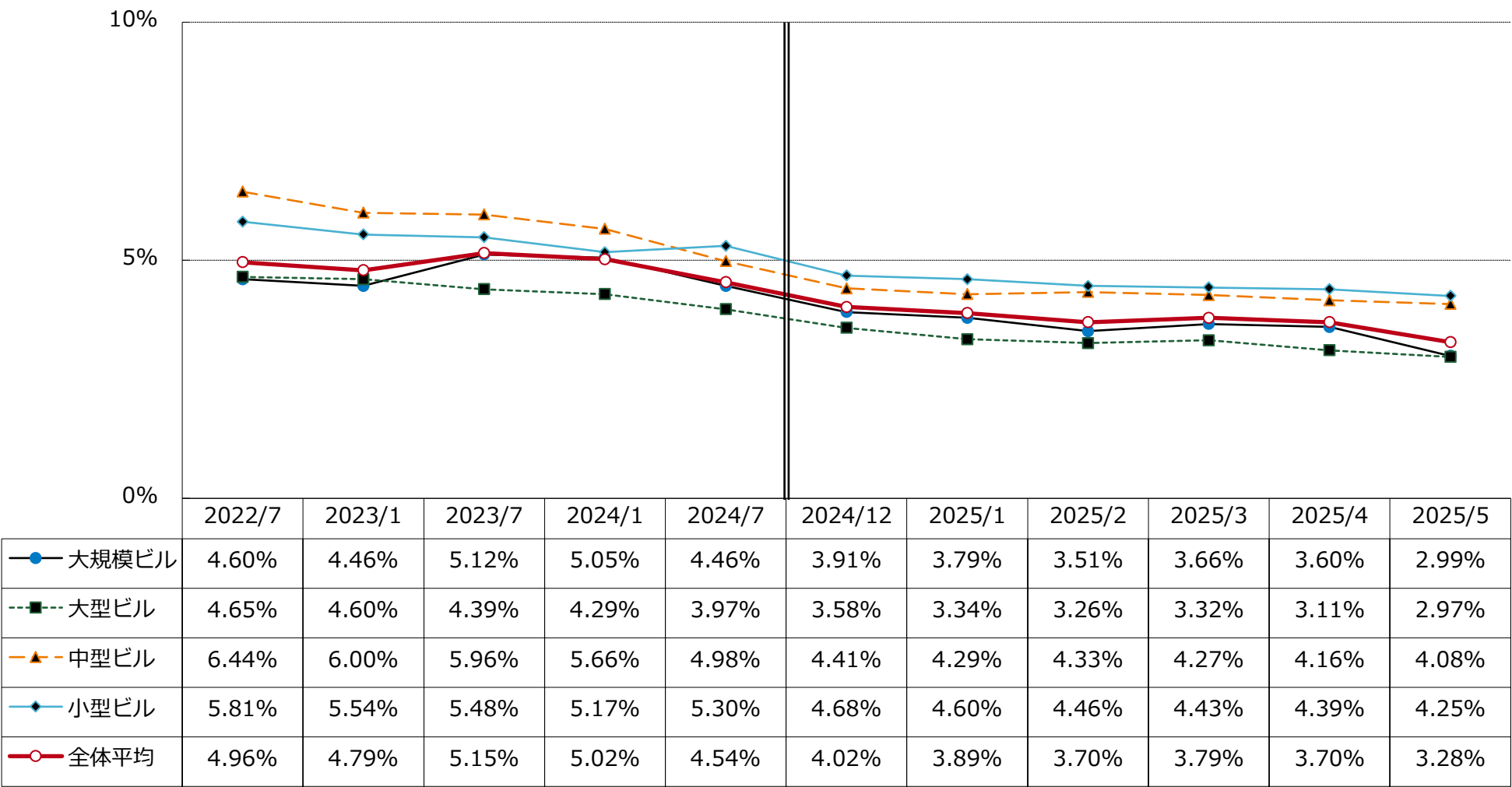
5 月の大規模ビル空室率は 2.99%

2025年5月1時点で調査対象となった東京 2 3 区の竣工済大規模ビルは1,634棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は8,246,871坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が247,317坪あり、空室率は2.99%。前月の3.60%からは0.61%低下した。
4 月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は5,976坪。
うち4,773坪が未成約のため、竣工時点での空室率は 79.87%。

当月の空室率

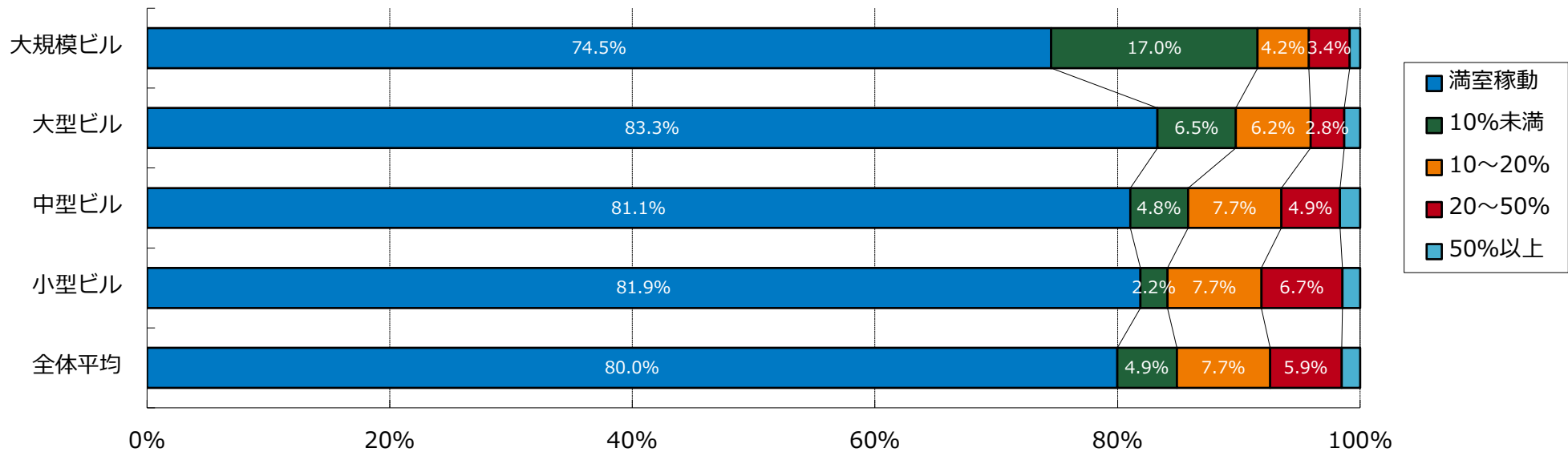
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	3.60%	3.34%	4.61%	4.94%	3.84%
2 3 区	2.99%	2.97%	4.08%	4.25%	3.28%
都下三県	6.56%	4.66%	6.46%	8.48%	6.36%
周辺 1 4 区	3.25%	3.23%	2.78%	3.88%	3.28%
9 区	2.96%	2.95%	4.29%	4.31%	3.28%
5 区	2.71%	2.85%	4.45%	4.53%	3.12%
3 区	2.87%	3.01%	4.68%	4.78%	3.27%

空室率の推移



* 2022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。

空室率の分布状況



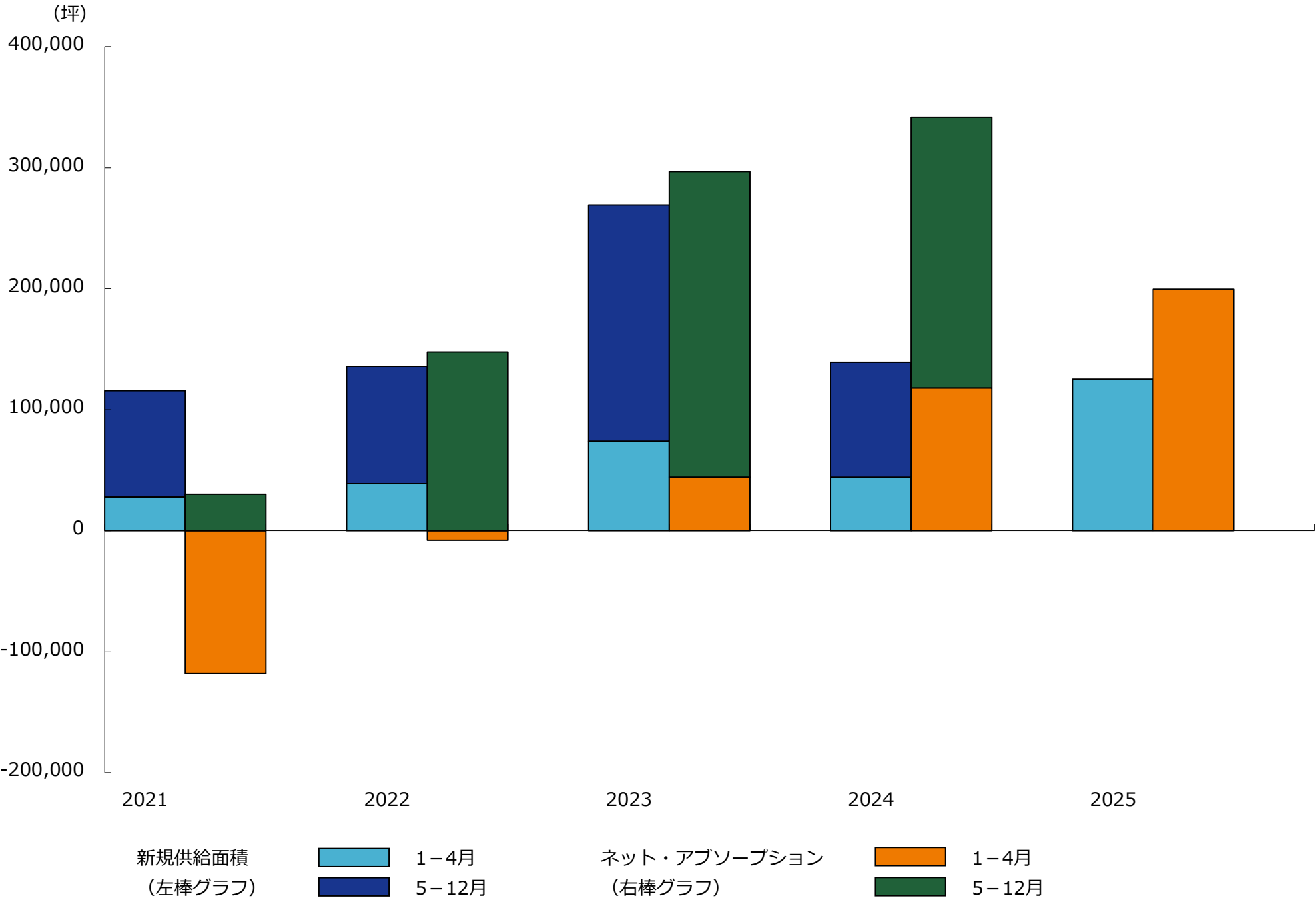
* 大規模ビルは 1 フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは 1 フロア面積100～200坪。中型ビルは 1 フロア面積50～100坪。小型ビルは 1 フロア面積20～50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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 ・ ・ 2025年4月のネット・アブソープションは+60,886坪。1月からの累計は（吸収需要） +199,402坪。前年における同期間累計との対比では81,494坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2025年4月の新規供給面積は12,586坪。1月からの累計は125,137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	小計	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	19,183	44,243	-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	5,550	117,908	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	60,886	199,402	-	-	-	-	-	-	-	-	199,402

* 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	小計	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	3,918	73,912	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	4,354	44,173	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	12,586	125,137	-	-	-	-	-	-	-	-	125,137

* 「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。

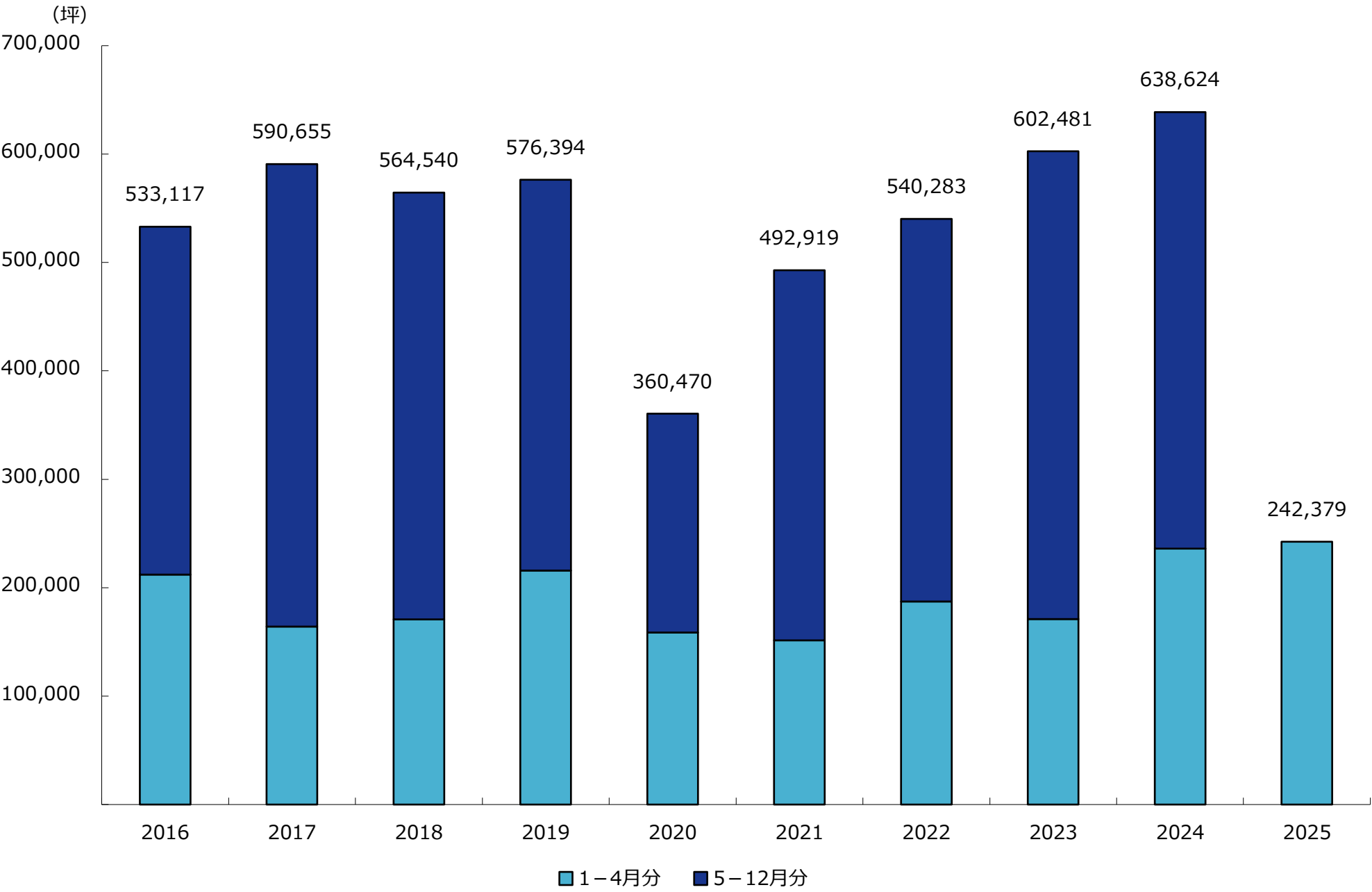
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 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loor面積200坪以上の物件。)

- 成約面積の動き ・ ・ 2025年4月の成約面積は 92,370坪で、
前月を41,675坪（82.2%）上回った。
前年同月比では32,856坪（55.2%）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242,379坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
52,044坪（21.5%）、竣工済ビルは190,335坪（78.5%）。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	1 0月	1 1月	1 2月	合計
2023年	50,989	35,512	40,166	44,473	171,140	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	59,514	236,156	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	92,370	242,379	-	-	-	-	-	-	-	-	242,379

竣工済ビル	2023年	2024年	2025年
1月	43,751	29,385	48,502
2月	34,057	29,726	30,666
3月	36,285	82,115	38,843
4月	44,129	57,976	72,324
小計	158,222	199,202	190,335
5月	51,712	31,666	-
6月	36,084	53,329	-
7月	40,746	44,756	-
8月	26,484	39,186	-
9月	38,737	43,511	-
1 0月	50,605	49,902	-
1 1月	37,471	43,277	-
1 2月	40,748	35,815	-
合計	480,809	540,644	190,335

未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	7,238	6,066	14,083
2月	1,455	9,430	6,063
3月	3,881	19,920	11,852
4月	344	1,538	20,046
小計	12,918	36,954	52,044
5月	32,903	12,221	-
6月	46,996	8,608	-
7月	6,466	4,961	-
8月	5,985	3,621	-
9月	5,610	7,059	-
1 0月	4,535	8,222	-
1 1月	2,370	5,625	-
1 2月	3,889	10,709	-
合計	121,672	97,980	52,044

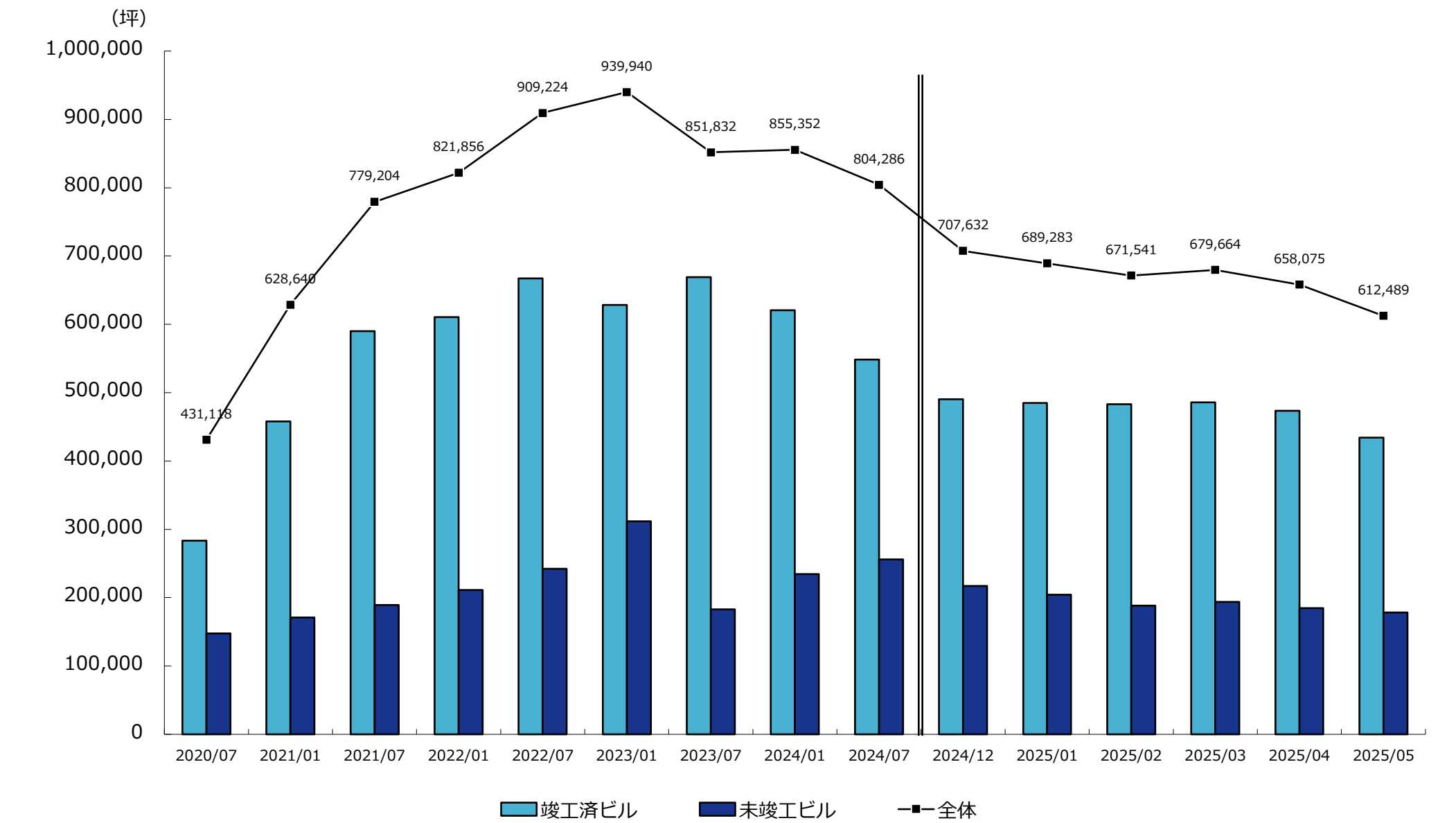
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 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5月1日時点の募集中在庫面積は612,489坪（662棟）で、前月より45,586坪（6.9%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は434,335坪（635棟）で、前月より39,087坪（8.3%）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70.9%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は178,154坪（27棟）で、前月より6,499坪（3.5%）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29.1%。

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

	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集ビル全体	707,632	689,283	671,541	679,664	658,075	612,489
(棟数)	702	691	683	681	680	662

竣工済ビル計	490,430	485,001	483,169	485,639	473,422	434,335
未竣工ビル計	217,202	204,282	188,372	194,025	184,653	178,154

竣工済一年以内	50,358	53,068	76,650	73,250	79,206	54,378
竣工済一年以上	440,072	431,933	406,519	412,389	394,216	379,957

一年以上先の竣工	124,936	118,367	107,278	87,313	87,313	84,080
一年以内の竣工	92,266	85,915	81,094	106,712	97,340	94,074

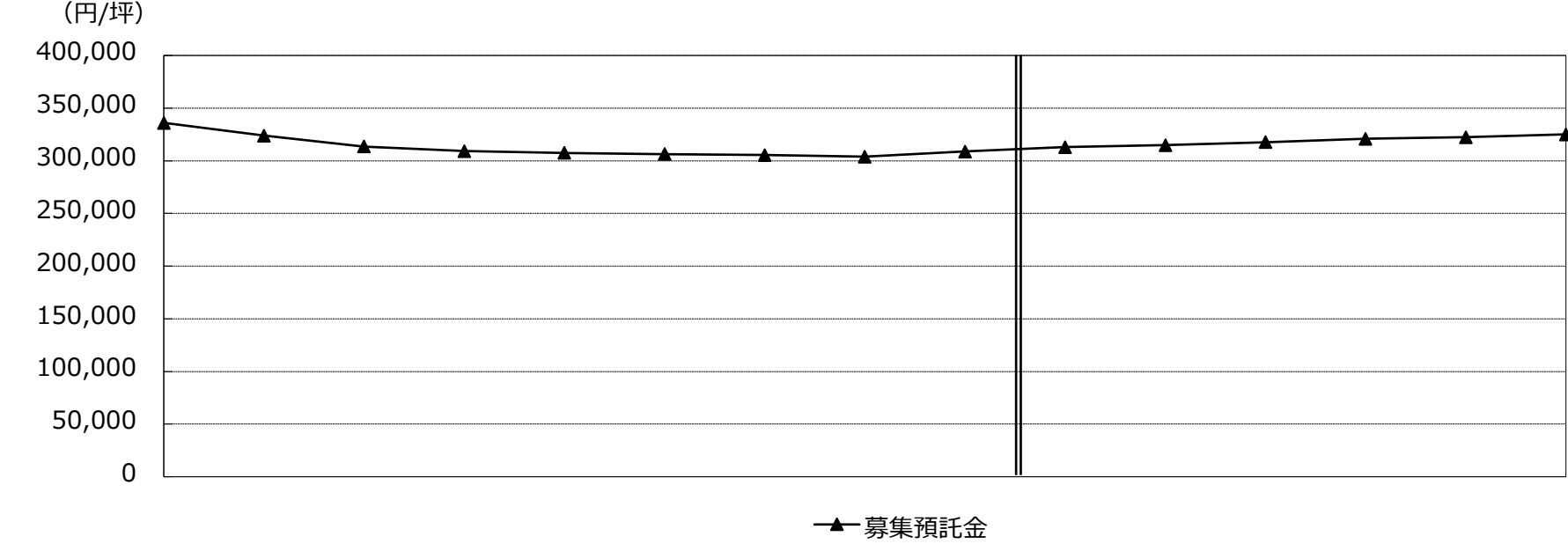
＊ 2020年7月から2024年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

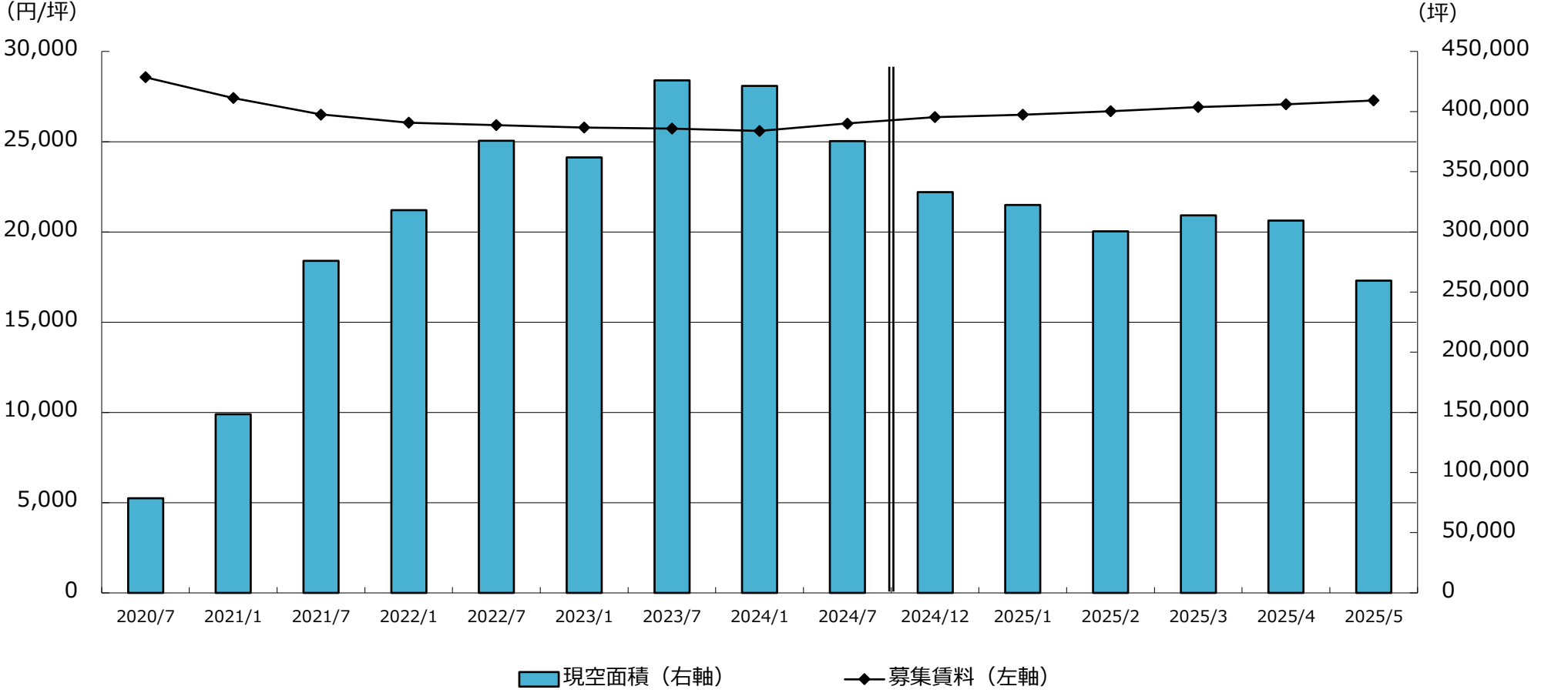
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。
(* 大規模ビルは 1 フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き . . . 2025年5月1日時点での募集預託金は324,973円（11.9ヶ月）で、前月の322,379円（11.9ヶ月）から2,594円上昇した。
- 募集賃料の動き . . . 当月の募集賃料（共益費込）は27,284円で、前月の27,066円からは218円（0.8%）上昇した。
- 現空面積の動き . . . 当月の現空面積は259,656坪で、前月の309,310坪からは49,654坪（16.1%）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	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集預託金推移	309,082	307,498	306,279	305,338	303,910	308,810	313,012	314,743	317,621	320,862	322,379	324,973
募集賃料の推移	26,047	25,919	25,790	25,733	25,596	26,005	26,361	26,493	26,680	26,922	27,066	27,284
現空面積の推移	318,183	375,696	361,877	425,813	421,313	375,589	333,164	322,386	300,635	313,749	309,310	259,656

* 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」「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 5月1日
2. 調査期間
—2020年 7月～2025年 5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.