

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

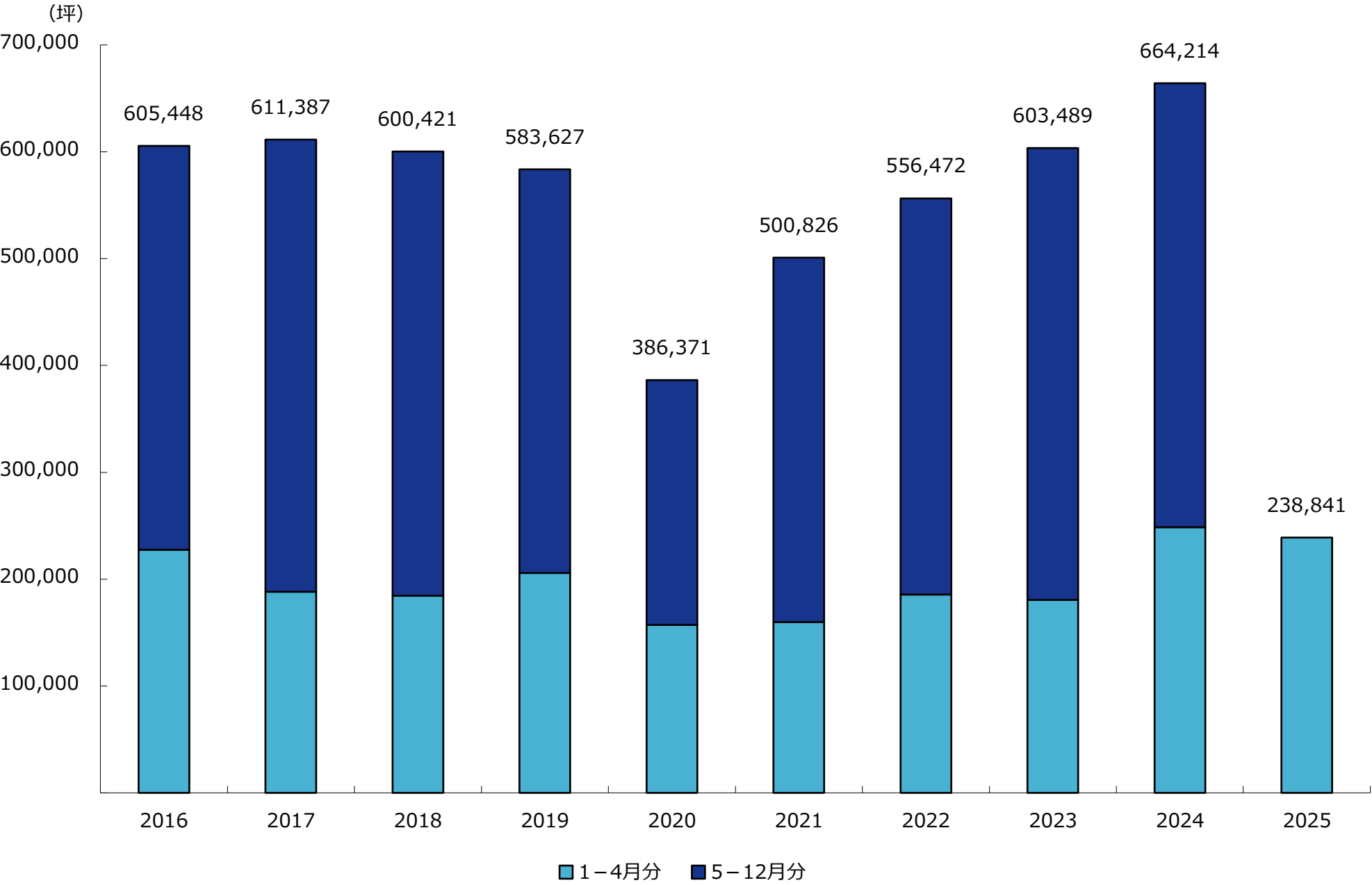
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き

・ ・ 2025年4月の成約面積は 94,426坪で、前月を46,682坪（97.8%）上回った。
前年同月比では35,302坪（59.7%）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238,841坪。その内、未竣工ビル（建築中）は38,738坪（16.2%）、竣工済ビルは200,103坪（83.8%）。

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	10月	11月	12月	合計
2023年	50,456	37,869	46,191	46,117	180,633	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	59,124	248,583	47,774	67,544	52,874	44,975	51,088	57,667	46,116	47,593	664,214
2025年	59,362	37,309	47,744	94,426	238,841	-	-	-	-	-	-	-	-	238,841

竣工済ビル	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	46,287	37,589	45,821	44,524	174,221	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	57,315	211,671	38,714	58,027	47,761	40,370	44,256	50,717	40,122	40,836	572,474
2025年	48,467	33,718	41,659	76,259	200,103	-	-	-	-	-	-	-	-	200,103

未竣工ビル	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	4,169	280	370	1,593	6,412	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	1,809	36,912	9,060	9,517	5,113	4,605	6,832	6,950	5,994	6,757	91,740
2025年	10,895	3,591	6,085	18,167	38,738	-	-	-	-	-	-	-	-	38,738

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

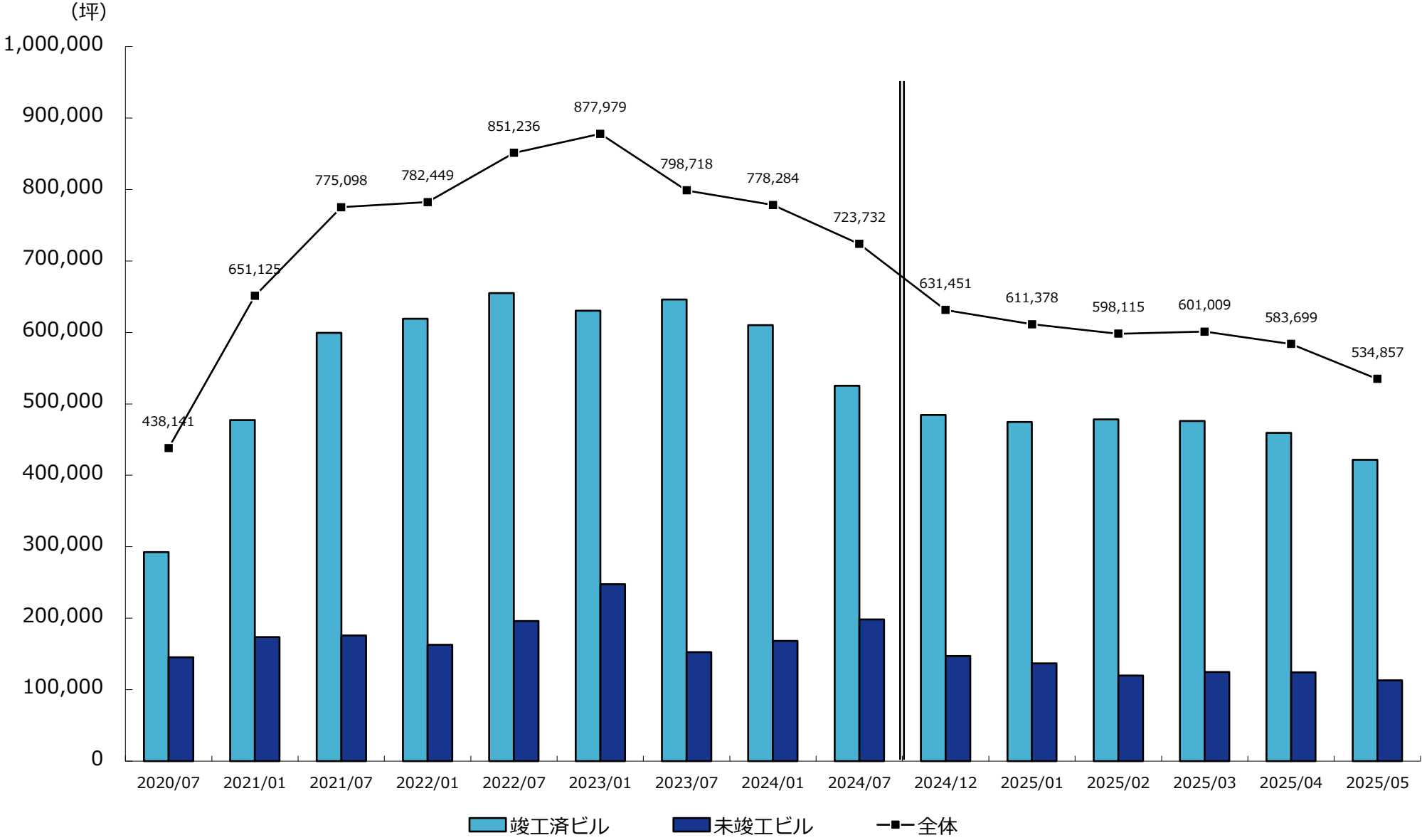
東京都心3区の募集中在庫面積

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5月1日時点の募集中在庫面積は534,857坪（3,076棟）で、前月より48,842坪（8.4%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は421,573坪（3,039棟）で、前月より37,800坪（8.2%）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78.8%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は113,284坪（37棟）で、前月より11,042坪（8.9%）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21.2%。

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

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

《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

	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集ビル全体	631,451	611,378	598,115	601,009	583,699	534,857
(棟数)	3,215	3,205	3,137	3,118	3,085	3,076

竣工済ビル計	484,452	474,556	478,243	476,106	459,373	421,573
未竣工ビル計	146,999	136,822	119,872	124,903	124,326	113,284

竣工済一年以内	63,093	66,163	89,682	86,250	88,333	64,032
竣工済一年以上	421,359	408,393	388,561	389,856	371,040	357,541

一年以上先の竣工	72,454	67,381	56,669	62,567	63,647	56,526
一年以内の竣工	74,545	69,441	63,203	62,336	60,679	56,758

* 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。

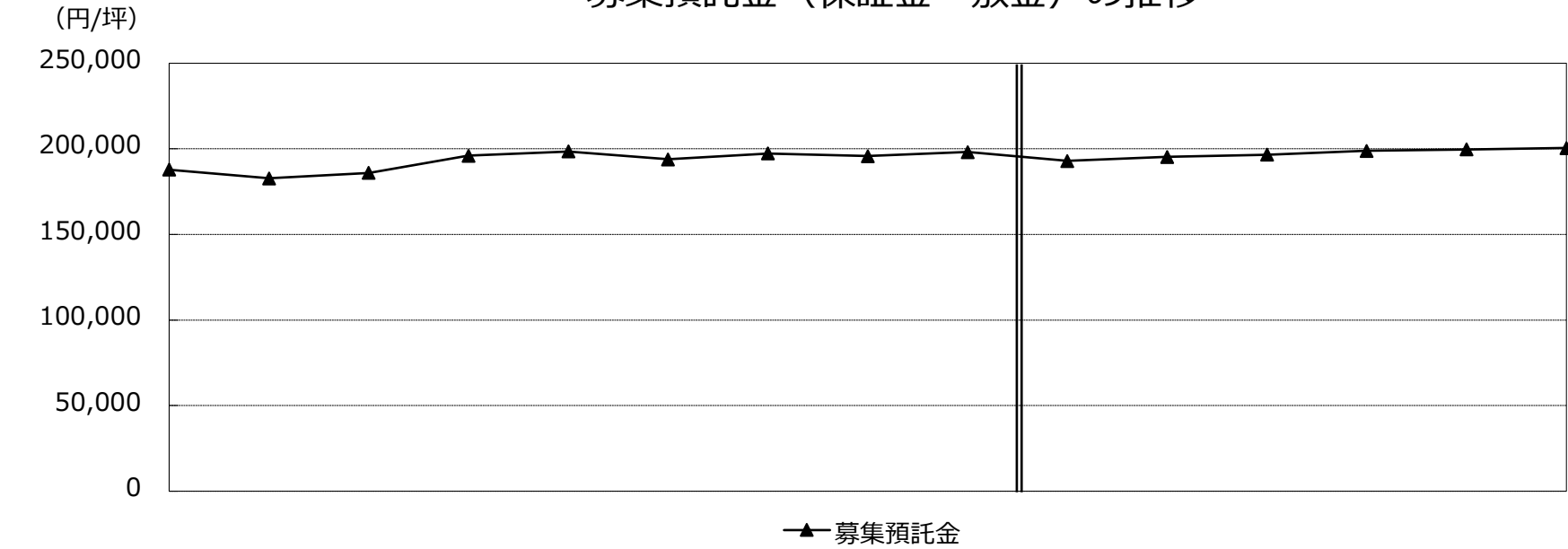
東京都心3区の募集条件と現空面積

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

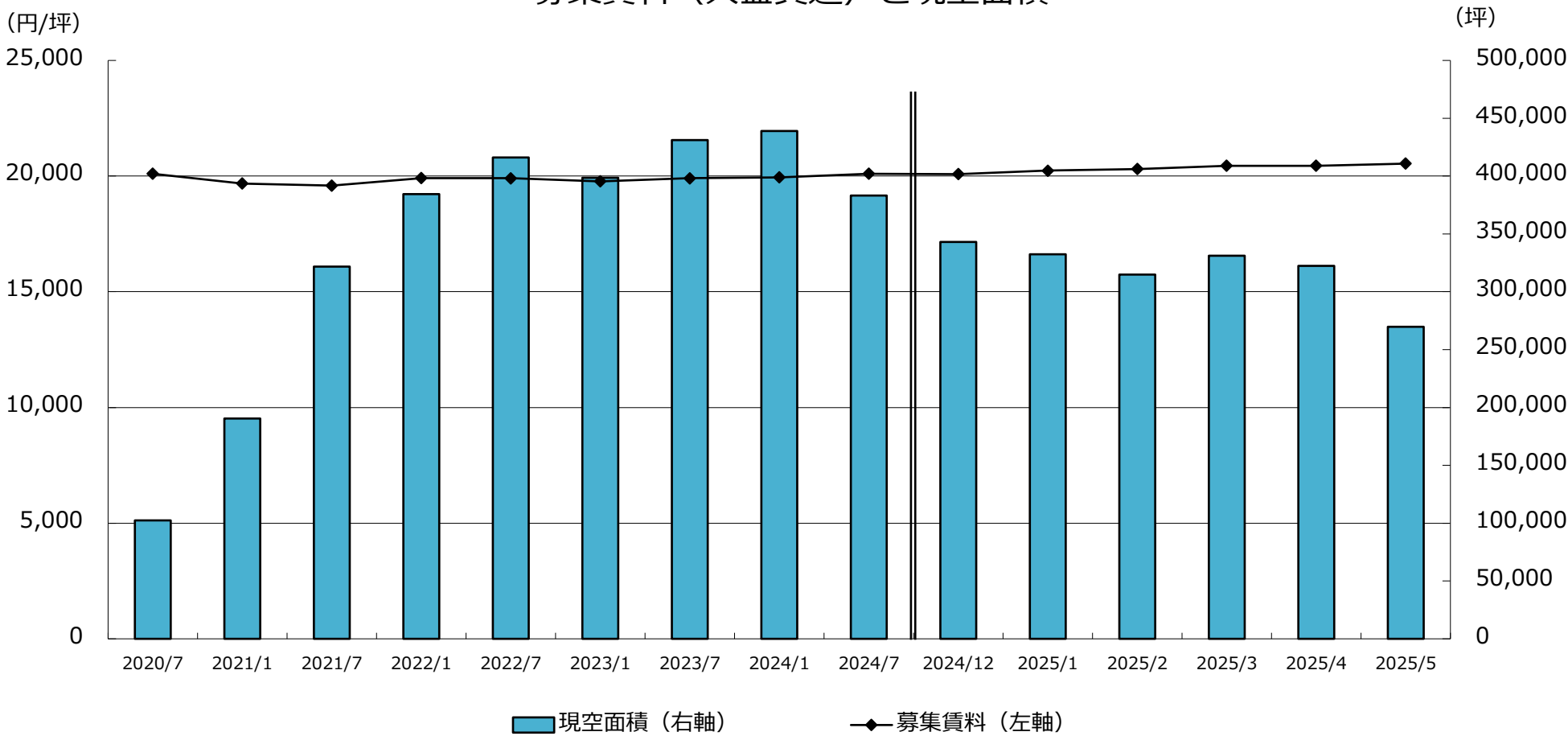
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年5月1日時点での募集預託金は200,527円（9.8ヶ月）で、前月の199,674円（9.8ヶ月）から853円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は20,540円で、前月の20,448円からは92円（0.4%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は269,895坪で、前月の322,265坪からは52,370坪（16.3%）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
募集預託金推移	195,999	198,495	193,913	197,291	195,764	198,144
募集賃料の推移	19,914	19,906	19,779	19,906	19,939	20,106
現空面積の推移	384,511	416,194	398,662	431,063	439,010	383,234

2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
192,955	195,263	196,581	198,869	199,674	200,527
20,090	20,234	20,312	20,446	20,448	20,540
343,126	332,570	315,019	331,155	322,265	269,895

* 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。

東京都心3区の空室率

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

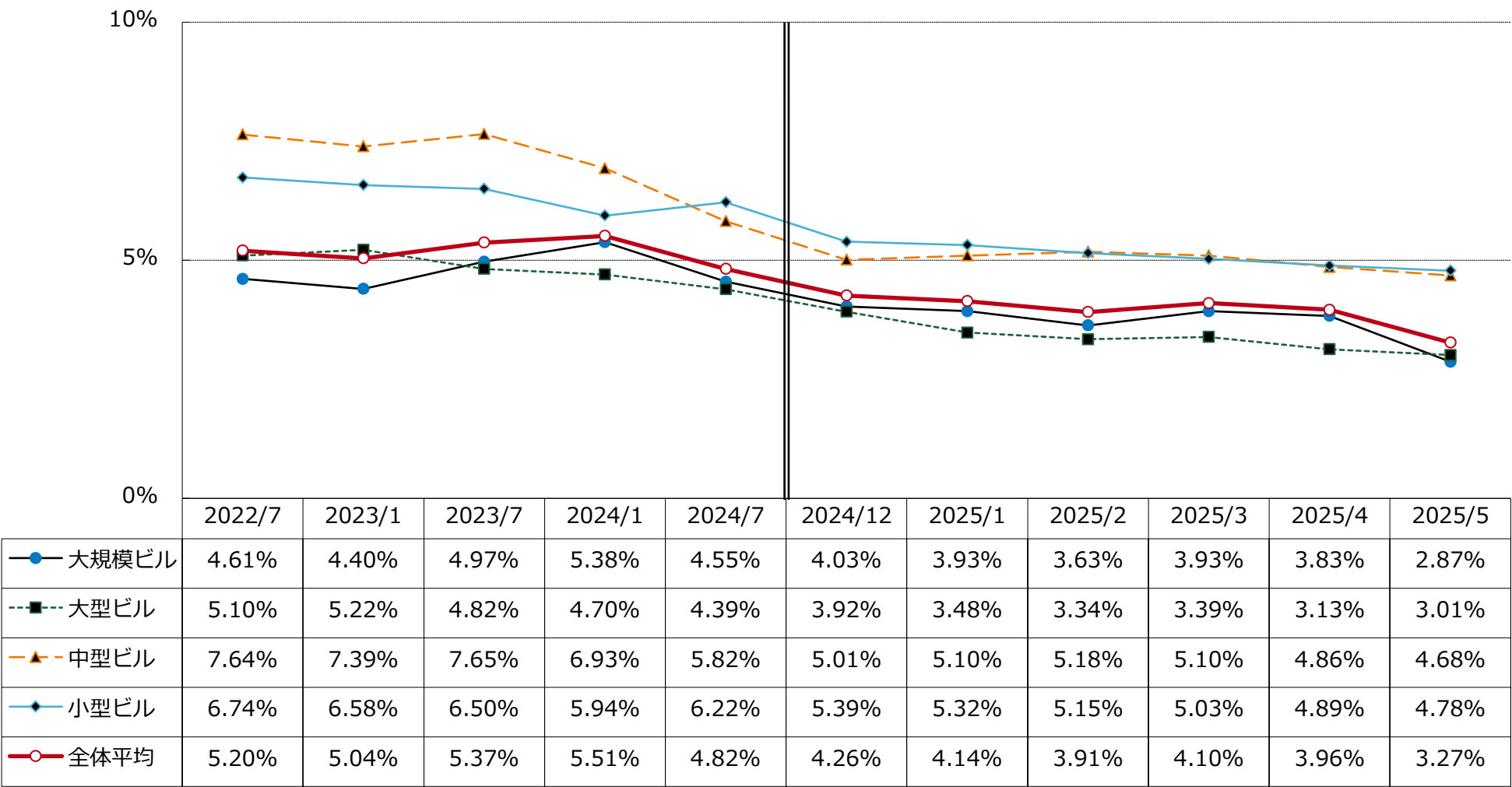
5月の大規模ビル空室率は 2.87%

2025年5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891棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は5,042,780坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が144,969坪あり、空室率は2.87%。前月の3.83%からは0.96%低下した。
4月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

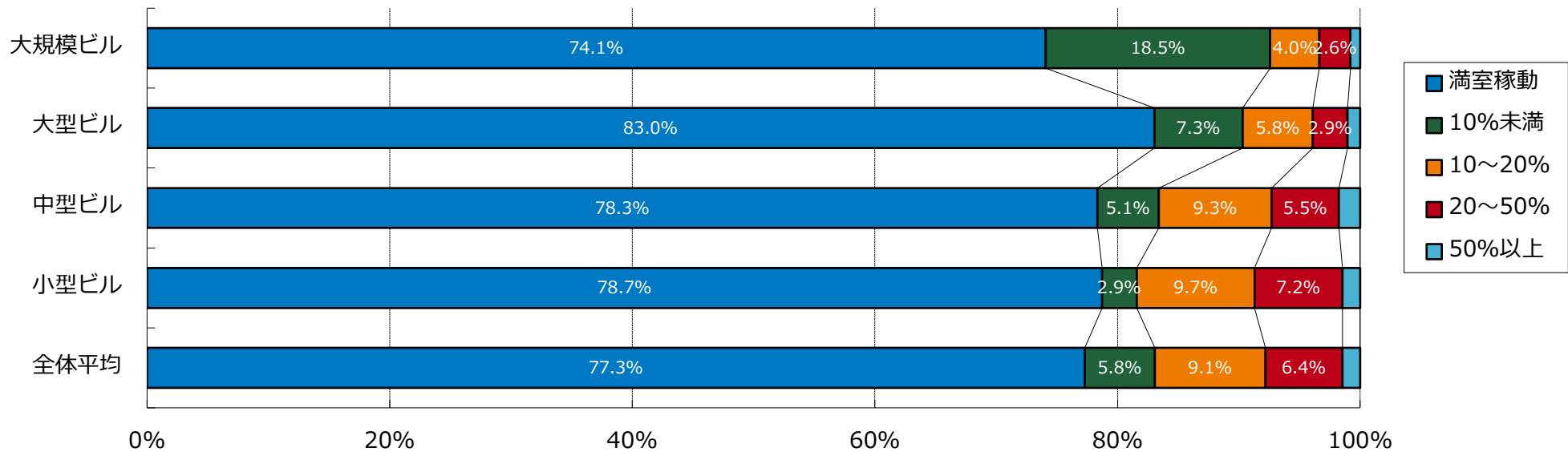
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	3.60%	3.34%	4.61%	4.94%	3.84%
23区	2.99%	2.97%	4.08%	4.25%	3.28%
都下三県	6.56%	4.66%	6.46%	8.48%	6.36%
周辺14区	3.25%	3.23%	2.78%	3.88%	3.28%
9区	2.96%	2.95%	4.29%	4.31%	3.28%
5区	2.71%	2.85%	4.45%	4.53%	3.12%
3区	2.87%	3.01%	4.68%	4.78%	3.27%

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。

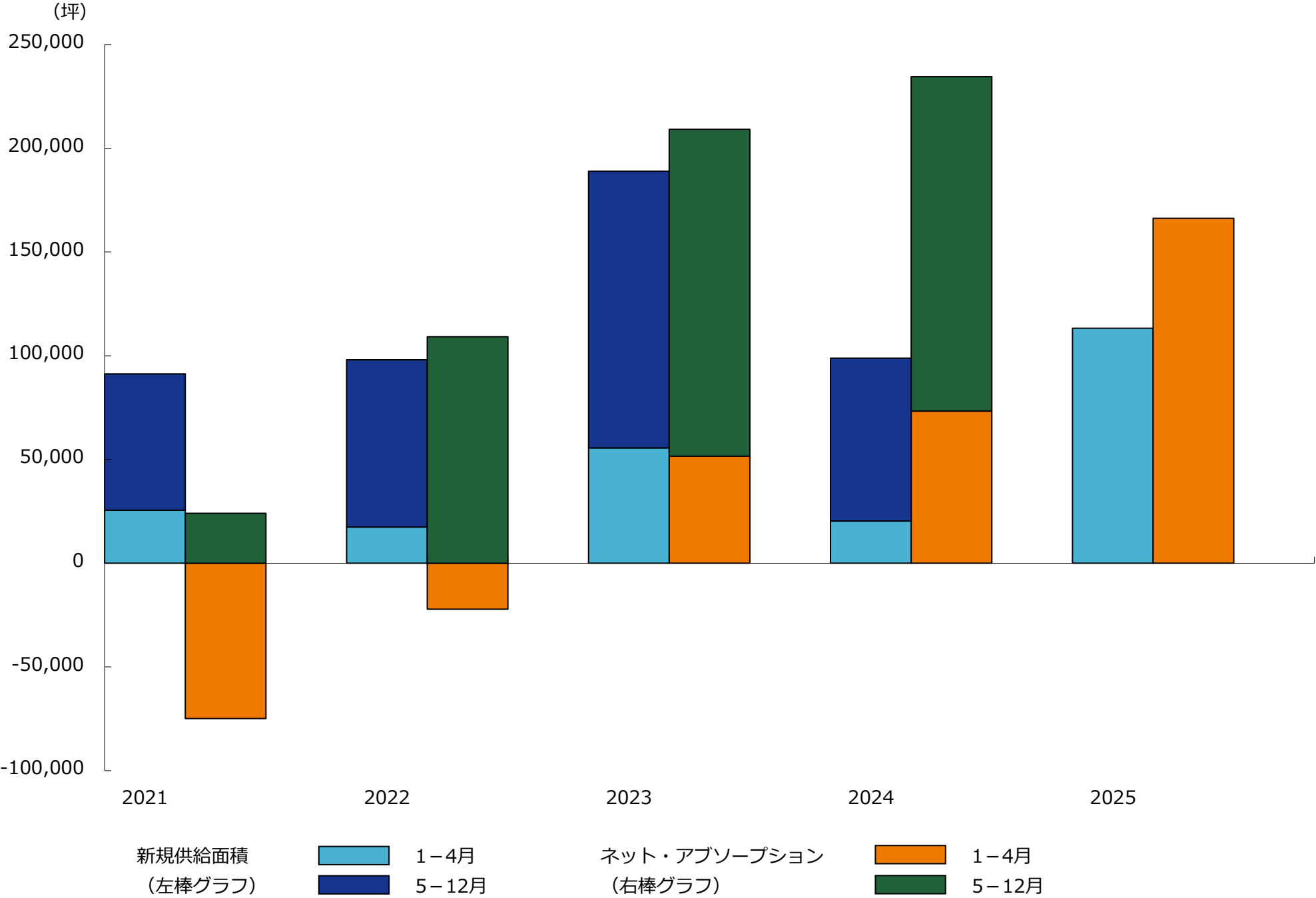
東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

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4月のネット・アブソープションは+41,758坪。1月からの累計は（吸収需要） + 166,265坪。前年における同期間累計との対比では92,947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3,958坪。1月からの累計は113,282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	16,173	17,444	3,715	14,257	51,589	-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	-2,058	73,318	12,915	38,611	-16,065	56,104	33,341	13,197	11,137	11,963	234,521
2025年	3,435	59,455	61,617	41,758	166,265	-	-	-	-	-	-	-	-	166,265

* 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	3,462	44,488	4,415	3,203	55,568	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	3,607	20,343	13,106	6,589	708	37,846	12,478	4,041	1,674	2,067	98,852
2025年	7,122	57,318	44,884	3,958	113,282	-	-	-	-	-	-	-	-	113,282

* 「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。

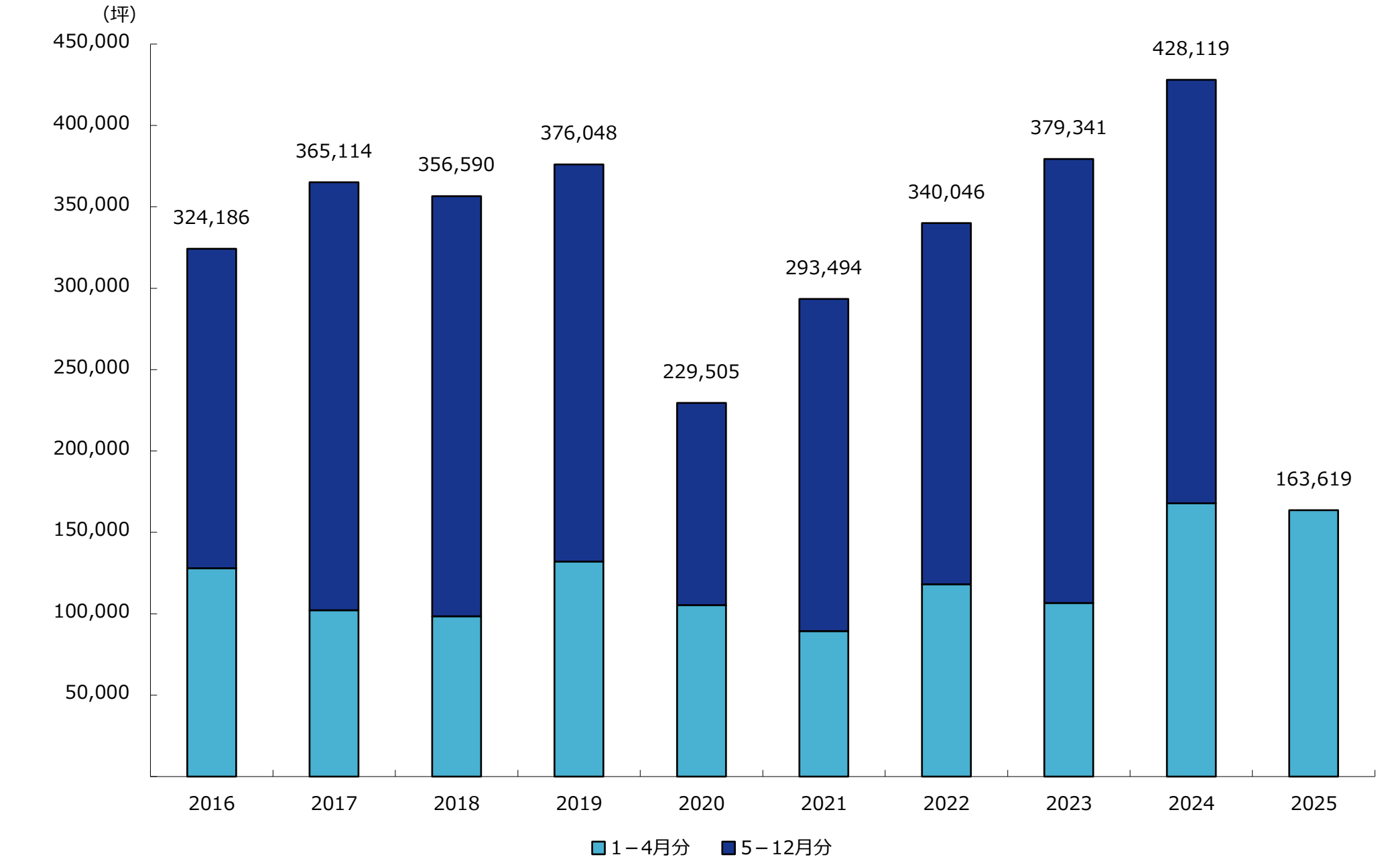
東京都心3区の成約面積（大規模ビル）

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4月の成約面積は 75,058坪で、
前月を48,014坪（177.5%）上回った。
前年同月比では35,770坪（91.0%）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163,619坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
37,711坪（23.0%）、竣工済ビルは125,908坪（77.0%）。

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	10月	11月	12月	合計
2023年	32,315	20,320	27,821	26,193	106,649	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	39,288	168,004	28,315	47,556	30,482	27,940	30,968	38,119	28,391	28,344	428,119
2025年	40,769	20,748	27,044	75,058	163,619	-	-	-	-	-	-	-	-	163,619

竣工済ビル	2023年	2024年	2025年
1月	28,200	18,703	29,966
2月	20,320	15,668	17,451
3月	27,821	63,636	21,600
4月	26,193	37,750	56,891
小計	102,534	135,757	125,908
5月	33,306	19,662	-
6月	22,298	39,572	-
7月	19,407	25,562	-
8月	13,761	25,139	-
9月	22,325	24,177	-
10月	32,842	31,340	-
11月	26,033	22,766	-
12月	21,061	21,759	-
合計	293,567	345,734	125,908

未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	4,115	6,066	10,803
2月	0	8,825	3,297
3月	0	15,818	5,444
4月	0	1,538	18,167
小計	4,115	32,247	37,711
5月	31,424	8,653	-
6月	39,982	7,984	-
7月	648	4,920	-
8月	494	2,801	-
9月	4,288	6,791	-
10月	2,690	6,779	-
11月	756	5,625	-
12月	1,377	6,585	-
合計	85,774	82,385	37,711

＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

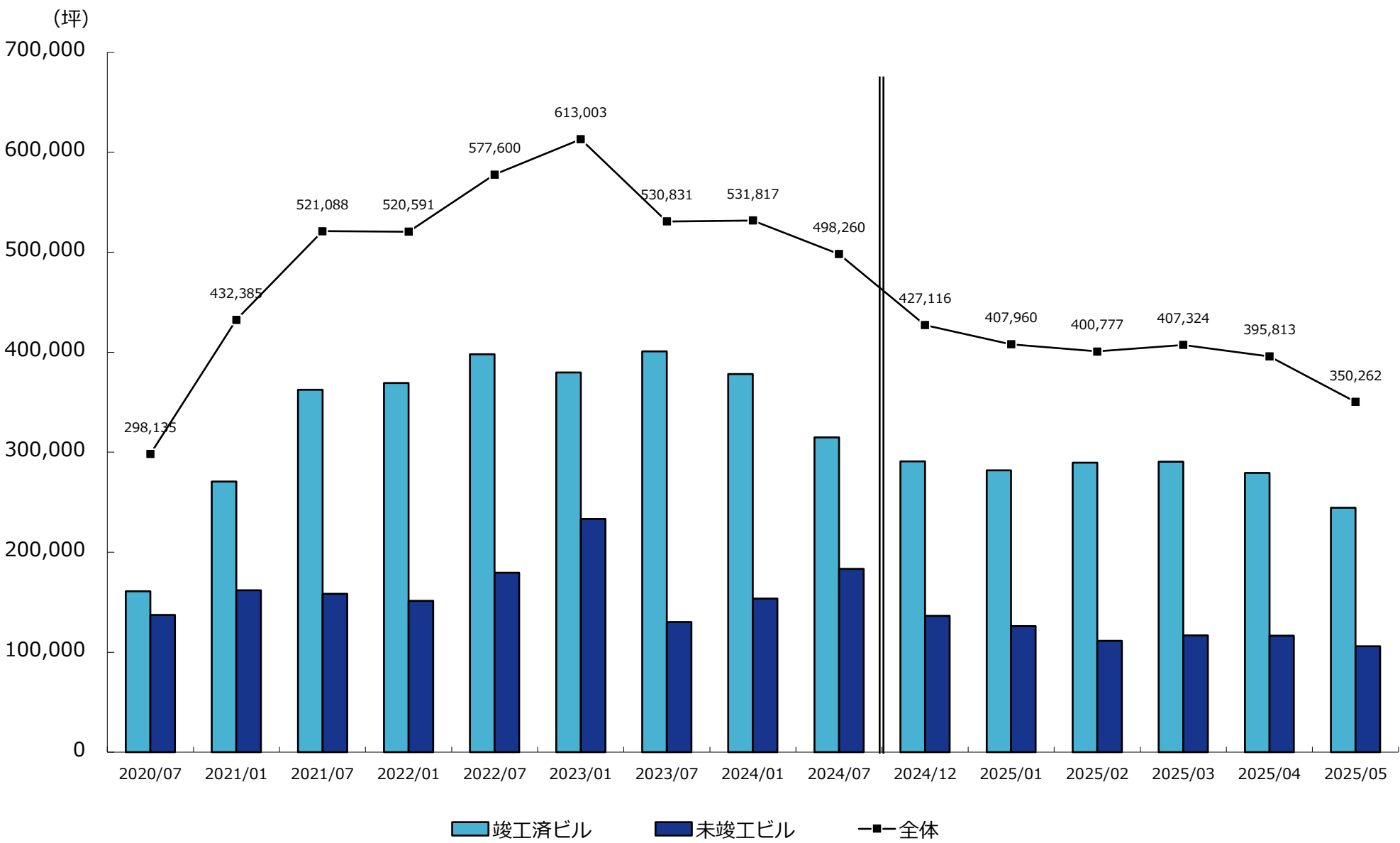
東京都心3区の募集中在庫面積（大規模ビル）

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5月1日時点の募集中在庫面積は350,262坪（363棟）で、前月より45,551坪（11.5%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は244,428坪（343棟）で、前月より34,781坪（12.5%）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69.8%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は105,834坪（20棟）で、前月より10,770坪（9.2%）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30.2%。

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

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

《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

2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
427,116	407,960	400,777	407,324	395,813	350,262
381	375	369	372	372	363

290,740	281,909	289,475	290,369	279,209	244,428
136,376	126,051	111,302	116,955	116,604	105,834

44,491	47,596	70,273	68,581	69,820	46,335
246,249	234,313	219,202	221,788	209,389	198,093

72,454	67,381	56,292	62,190	62,190	53,899
63,922	58,670	55,010	54,765	54,414	51,935

＊ 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。

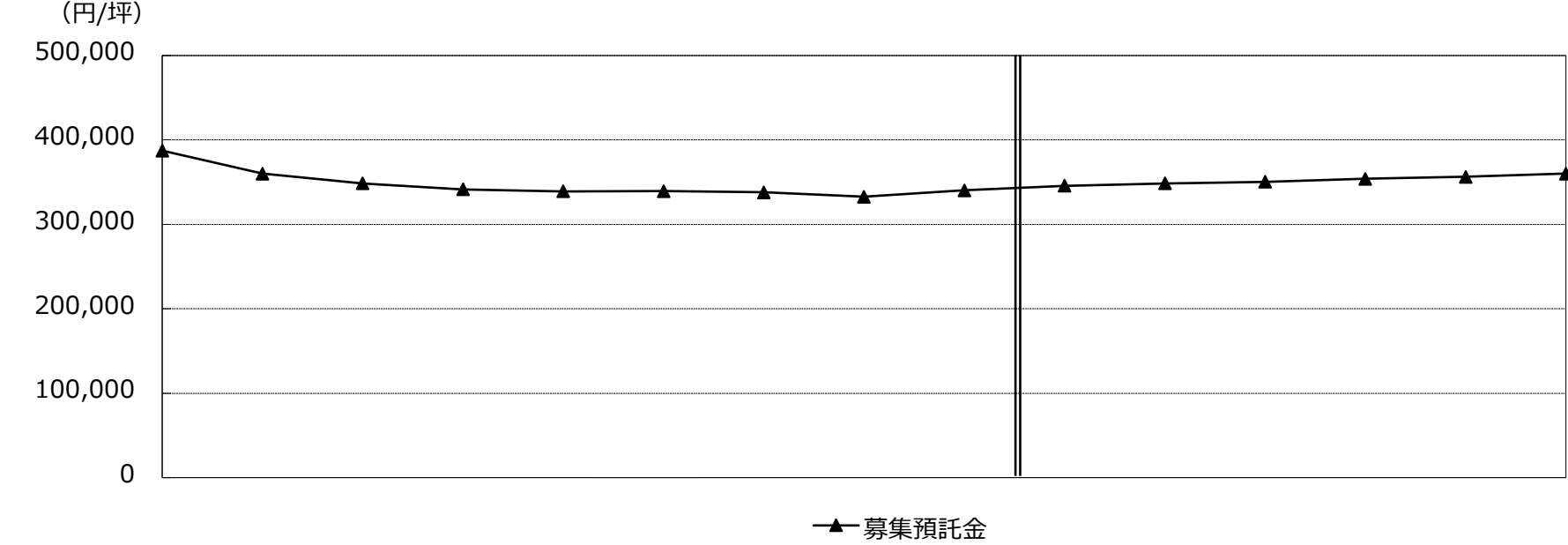
東京都心3区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

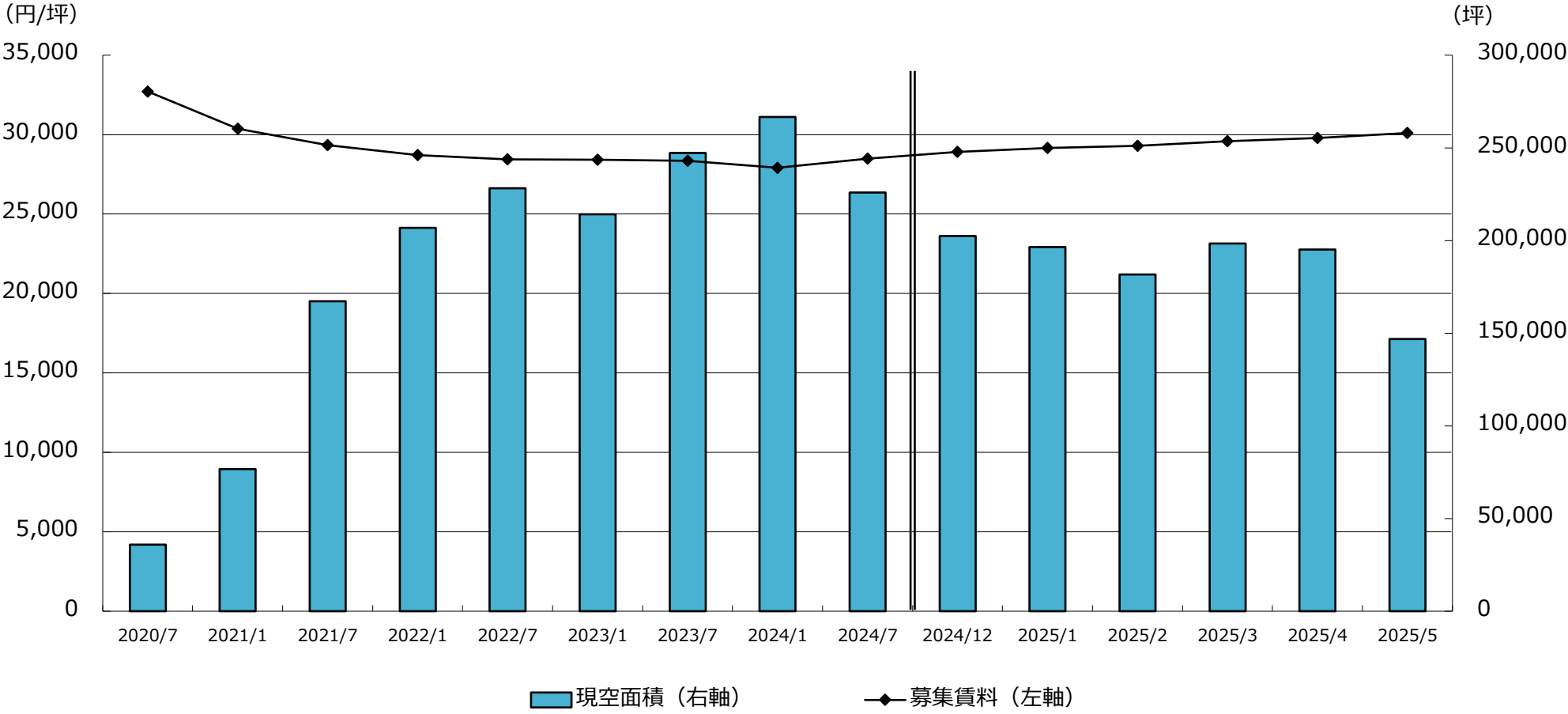
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。
(* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き・・・
- 2025年5月1日時点での募集預託金は360,108円（12.0ヶ月）で、前月の356,302円（12.0ヶ月）から3,806円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・
- 当月の募集賃料（共益費込）は30,110円で、前月の29,784円からは326円（1.1%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・
- 当月の現空面積は146,829坪で、前月の195,125坪からは48,296坪（24.8%）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	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集預託金推移	341,464	339,118	339,363	338,080	332,796	340,294	345,635	348,526	350,357	353,950	356,302	360,108
募集賃料の推移	28,714	28,452	28,430	28,347	27,915	28,494	28,923	29,153	29,289	29,588	29,784	30,110
現空面積の推移	206,831	228,193	214,123	247,317	266,757	225,890	202,466	196,543	181,635	198,403	195,125	146,829

* 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.