

東京都心5区の成約面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

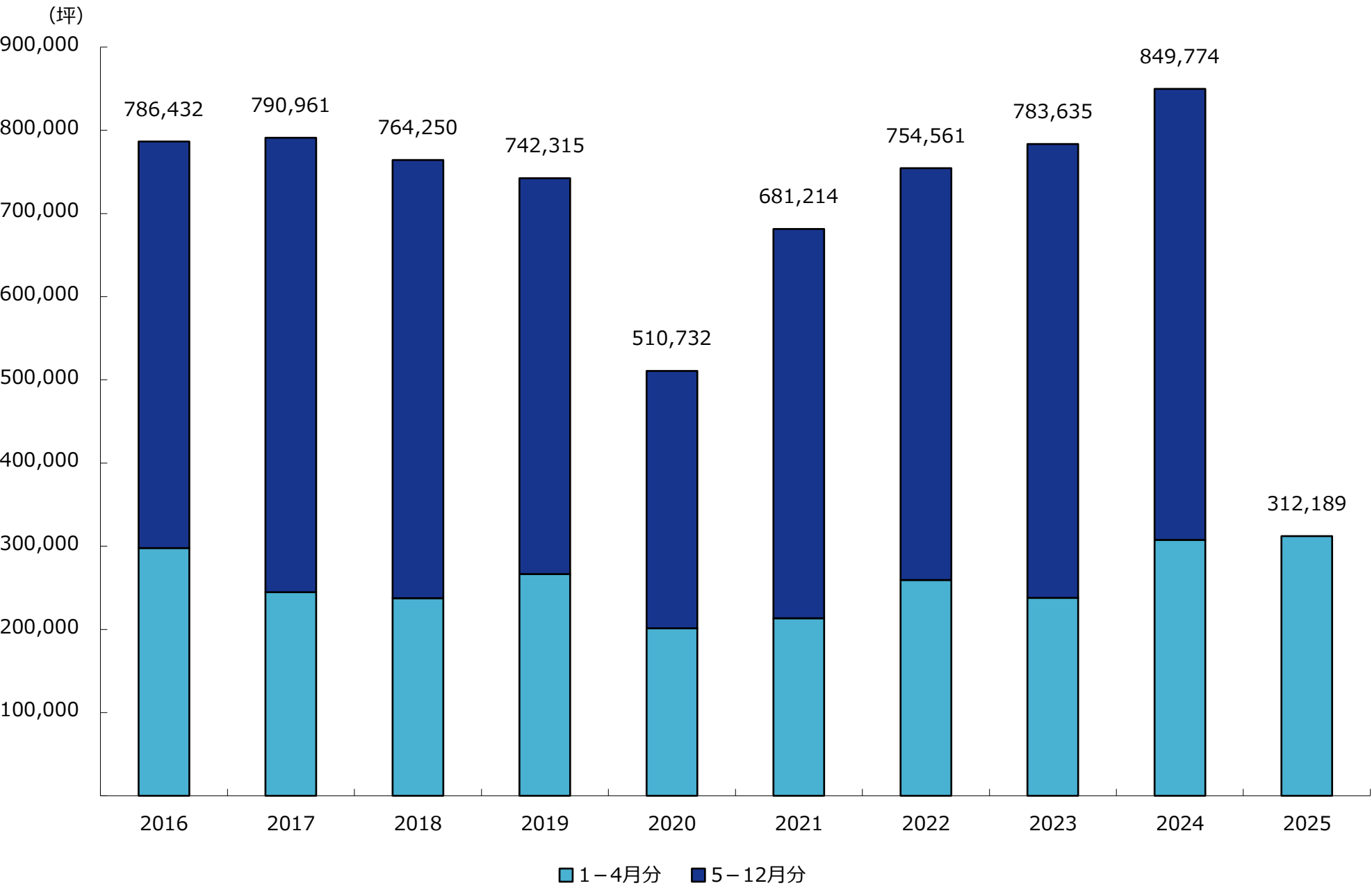
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き

・ ・ 2025年4月の成約面積は 111,822坪で、前月を46,351坪（70.8%）上回った。
前年同月比では34,115坪（43.9%）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312,189坪。その内、未竣工ビル（建築中）は48,483坪（15.5%）、竣工済ビルは263,706坪（84.5%）。

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	10月	11月	12月	合計
2023年	65,949	52,655	55,992	63,180	237,776	102,065	91,700	56,338	54,987	53,369	73,629	58,617	55,154	783,635
2024年	59,733	55,513	114,532	77,707	307,485	68,031	83,112	72,370	57,621	64,619	73,641	62,924	59,971	849,774
2025年	80,228	54,668	65,471	111,822	312,189	-	-	-	-	-	-	-	-	312,189

竣工済ビル	2023年	2024年	2025年
1月	58,633	50,553	66,053
2月	51,702	45,450	48,254
3月	54,979	94,217	56,004
4月	61,142	75,798	93,395
小計	226,456	266,018	263,706
5月	68,954	56,580	-
6月	50,850	72,345	-
7月	49,138	67,202	-
8月	47,234	52,196	-
9月	47,169	57,477	-
10月	68,756	66,651	-
11月	56,015	56,761	-
12月	52,095	51,574	-
合計	666,667	746,804	263,706

未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	7,316	9,180	14,175
2月	953	10,063	6,414
3月	1,013	20,315	9,467
4月	2,038	1,909	18,427
小計	11,320	41,467	48,483
5月	33,111	11,451	-
6月	40,850	10,767	-
7月	7,200	5,168	-
8月	7,753	5,425	-
9月	6,200	7,142	-
10月	4,873	6,990	-
11月	2,602	6,163	-
12月	3,059	8,397	-
合計	116,968	102,970	48,483

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

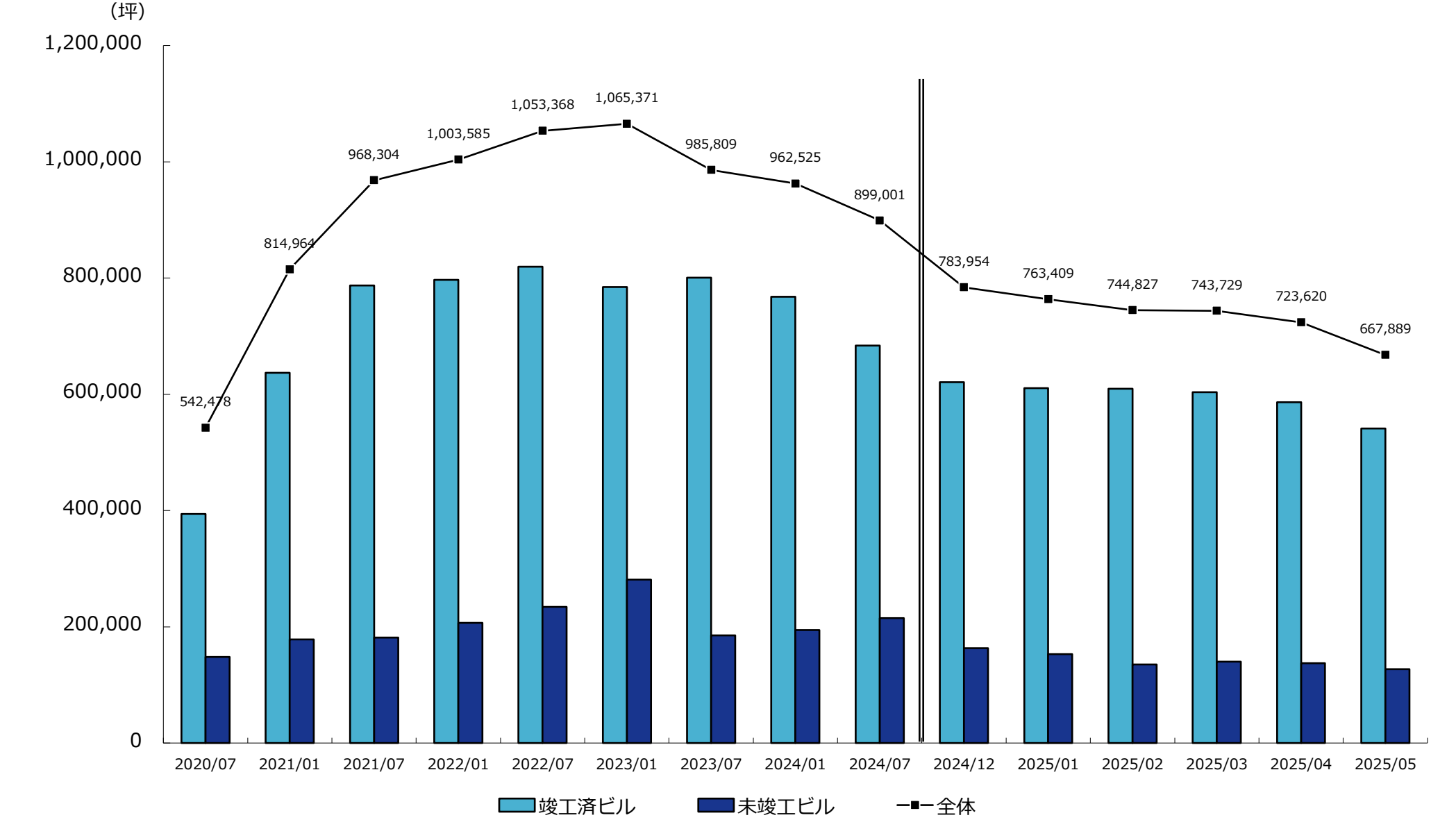
東京都心5区の募集中在庫面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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667,889坪（4,295棟）で、前月より55,731坪（7.7%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は540,849坪（4,247棟）で、前月より45,333坪（7.7%）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81.0%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は127,040坪（48棟）で、前月より10,398坪（7.6%）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19.0%。

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	1,003,585	1,053,368	1,065,371	985,809	962,525	899,001
(棟数)	5,189	5,136	5,056	4,831	4,644	4,422

竣工済ビル計	796,801	819,311	784,198	800,413	767,929	683,913
未竣工ビル計	206,784	234,057	281,173	185,396	194,596	215,088

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	33,273	40,253	39,222	101,671	109,283	47,177
竣工済一年以上	763,528	779,058	744,976	698,742	658,646	636,736

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	174,389	50,273	107,654	112,323	109,692	95,111
一年以内の竣工	32,395	183,784	173,519	73,073	84,904	119,977

	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集ビル全体	783,954	763,409	744,827	743,729	723,620	667,889
(棟数)	4,470	4,460	4,393	4,363	4,363	4,295

竣工済ビル計	621,044	610,654	609,438	603,602	586,182	540,849
未竣工ビル計	162,910	152,755	135,389	140,127	137,438	127,040

竣工済一年以内	68,768	71,467	95,660	91,067	93,427	68,394
竣工済一年以上	552,276	539,187	513,778	512,535	492,755	472,455

一年以上先の竣工	83,841	78,790	68,056	73,954	75,034	67,913
一年以内の竣工	79,069	73,965	67,333	66,173	62,404	59,127

* 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。

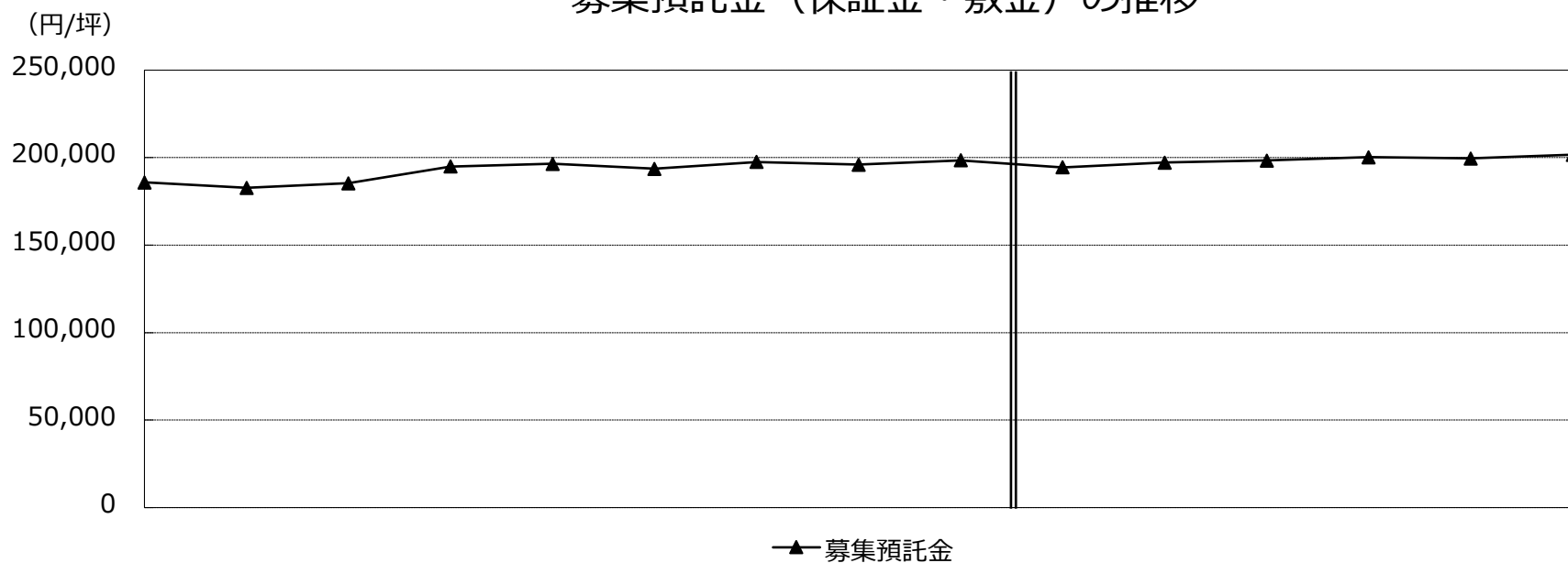
東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

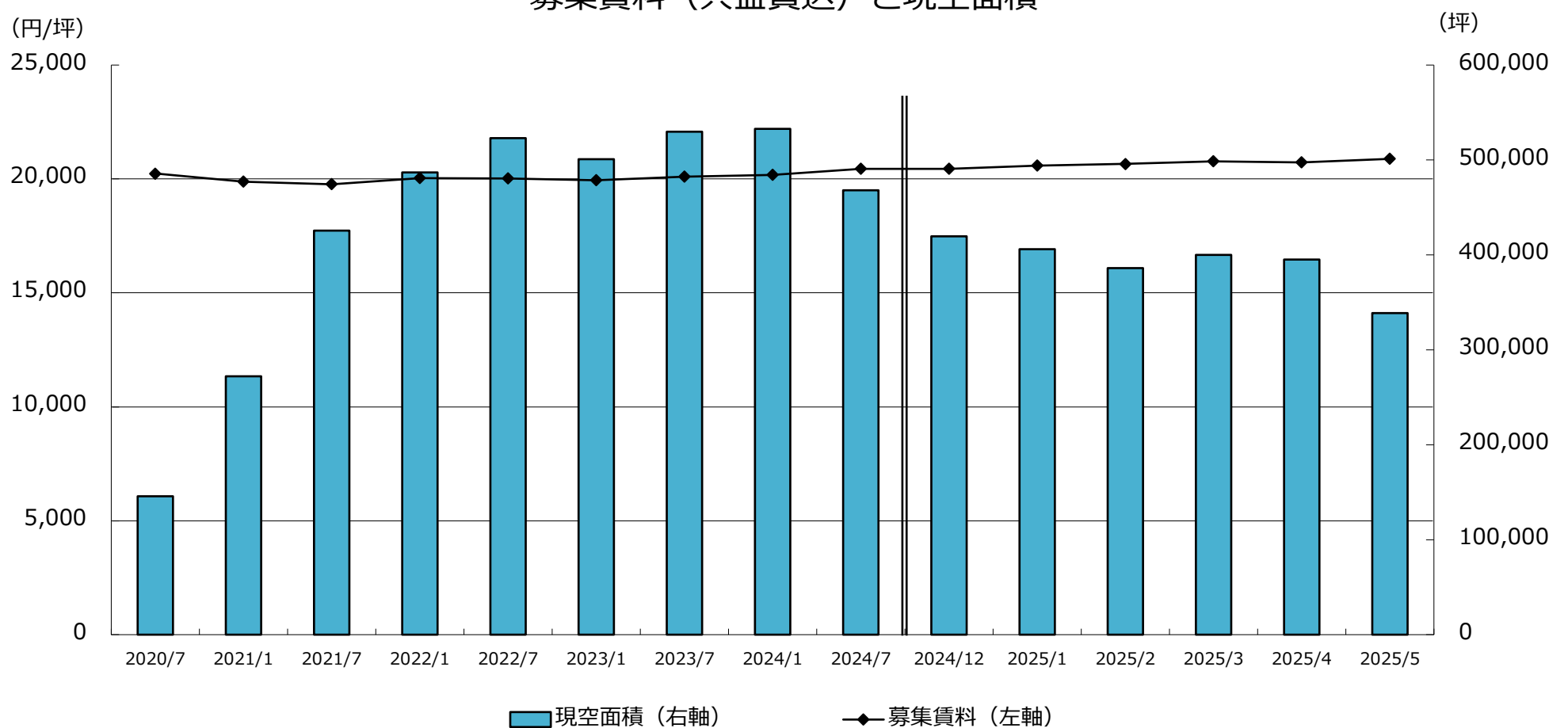
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年5月1日時点での募集預託金は201,675円（9.7ヶ月）で、前月の199,581円（9.6ヶ月）から2,094円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は20,884円で、前月の20,725円からは159円（0.8%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は338,605坪で、前月の395,042坪からは56,437坪（14.3%）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	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集預託金推移	194,964	196,528	193,674	197,514	196,011	198,453	194,499	197,121	198,322	200,281	199,581	201,675
募集賃料の推移	20,042	20,021	19,941	20,104	20,185	20,445	20,452	20,588	20,659	20,772	20,725	20,884
現空面積の推移	487,033	523,013	500,962	529,810	532,640	468,098	419,511	406,087	386,218	399,990	395,042	338,605

* 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5区の空室率

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

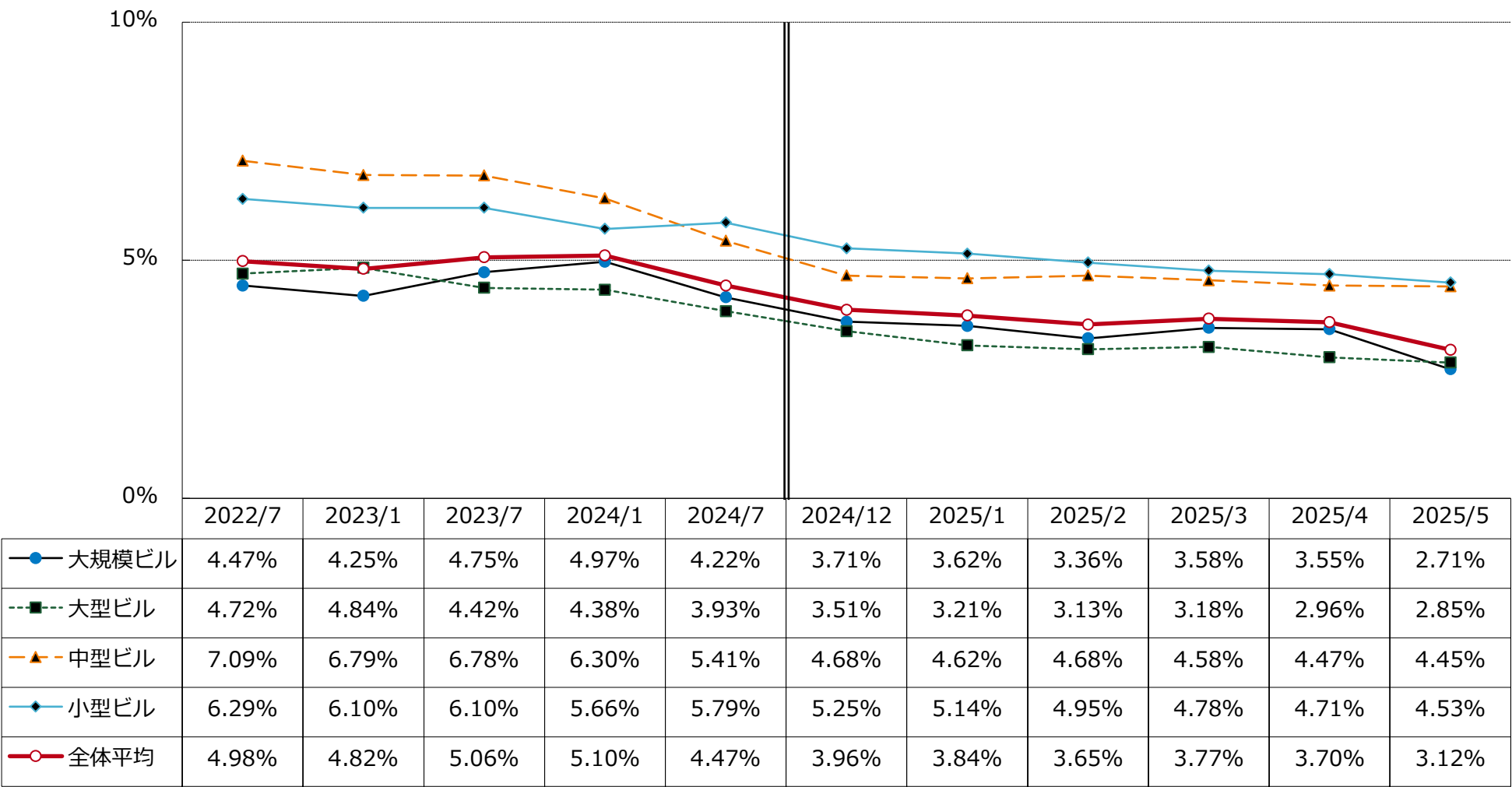
5月の大規模ビル空室率は 2.71%

2025年5月1時点で調査対象となった東京都心5区の竣工済大規模ビルは1,143棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は6,222,736坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が169,042坪あり、
空室率は2.71%。前月の3.55%からは0.84%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

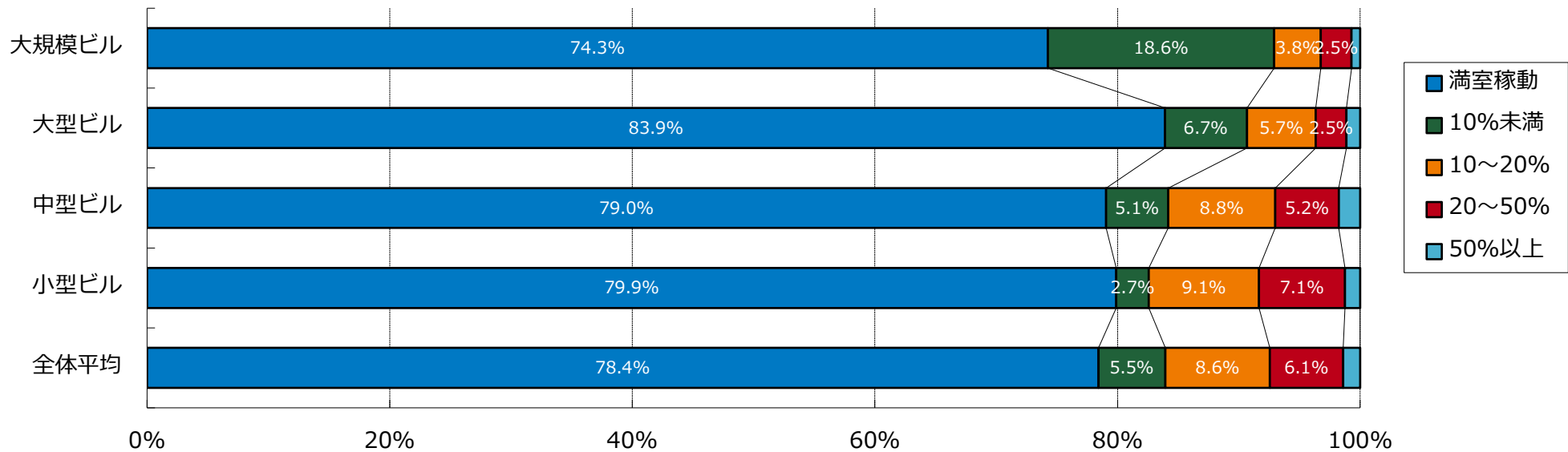
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	3.60%	3.34%	4.61%	4.94%	3.84%
23区	2.99%	2.97%	4.08%	4.25%	3.28%
都下三県	6.56%	4.66%	6.46%	8.48%	6.36%
周辺14区	3.25%	3.23%	2.78%	3.88%	3.28%
9区	2.96%	2.95%	4.29%	4.31%	3.28%
5区	2.71%	2.85%	4.45%	4.53%	3.12%
3区	2.87%	3.01%	4.68%	4.78%	3.27%

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



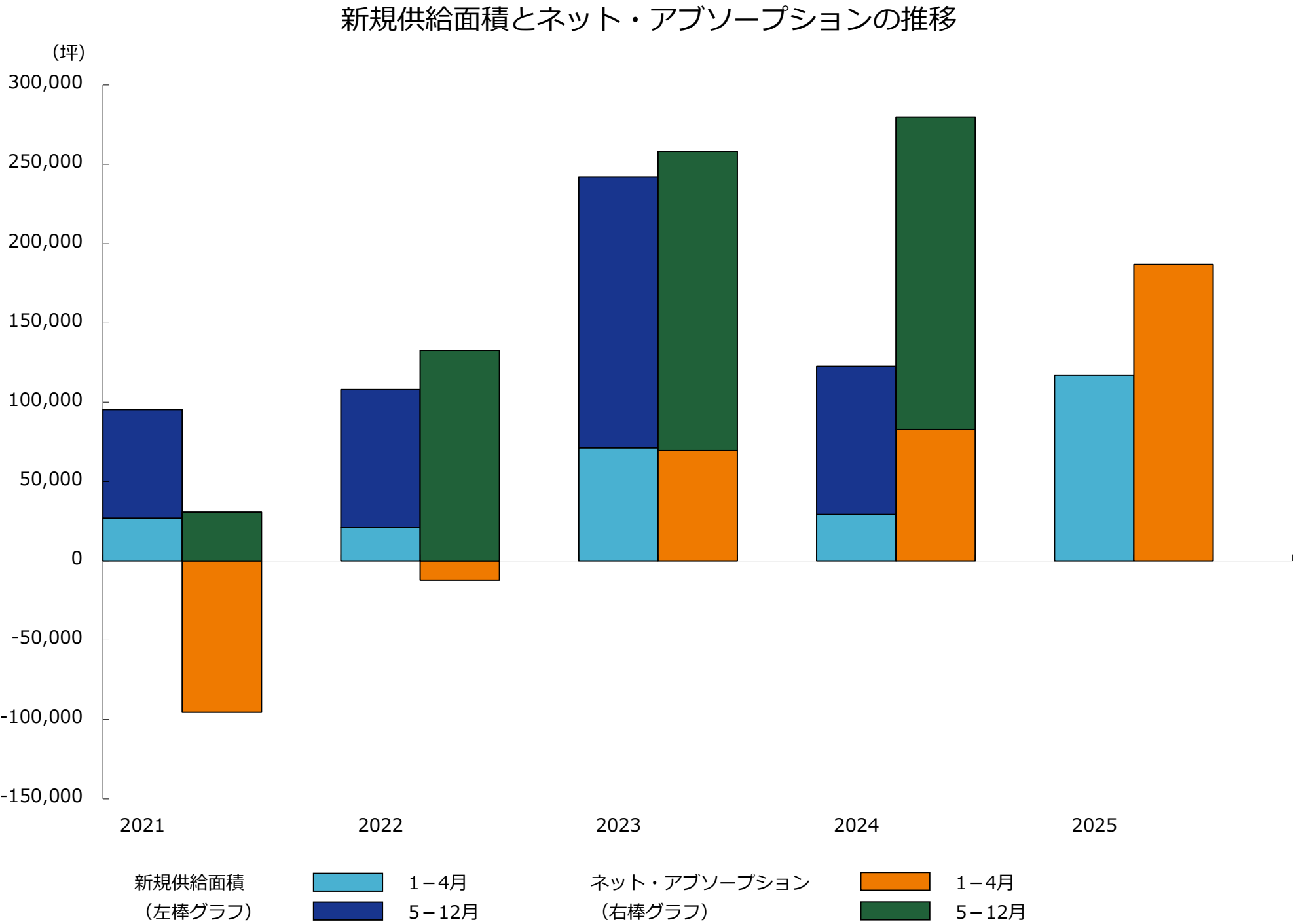
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100～200坪。中型ビルは1フロア面積50～100坪。小型ビルは1フロア面積20～50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

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+51,943坪。1月からの累計は（吸収需要） +186,929坪。前年における同期間累計との対比では104,122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6,610坪。1月からの累計は117,124坪。



■ 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	21,123	13,675	15,265	19,543	69,606	-55,732	106,313	38,095	21,167	14,108	19,648	40,900	4,134	258,239
2024年	-4,972	22,863	66,081	-1,165	82,807	17,452	41,056	-5,689	55,754	40,506	16,141	19,380	12,457	279,864
2025年	8,338	63,375	63,273	51,943	186,929	-	-	-	-	-	-	-	-	186,929

* 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	5,548	44,488	18,188	3,203	71,427	2,080	62,895	35,272	7,456	19,200	3,973	34,147	5,520	241,970
2024年	2,691	11,806	11,144	3,607	29,248	20,653	7,398	1,080	37,846	17,247	4,633	2,417	2,067	122,589
2025年	7,122	57,539	45,853	6,610	117,124	-	-	-	-	-	-	-	-	117,124

* 「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。

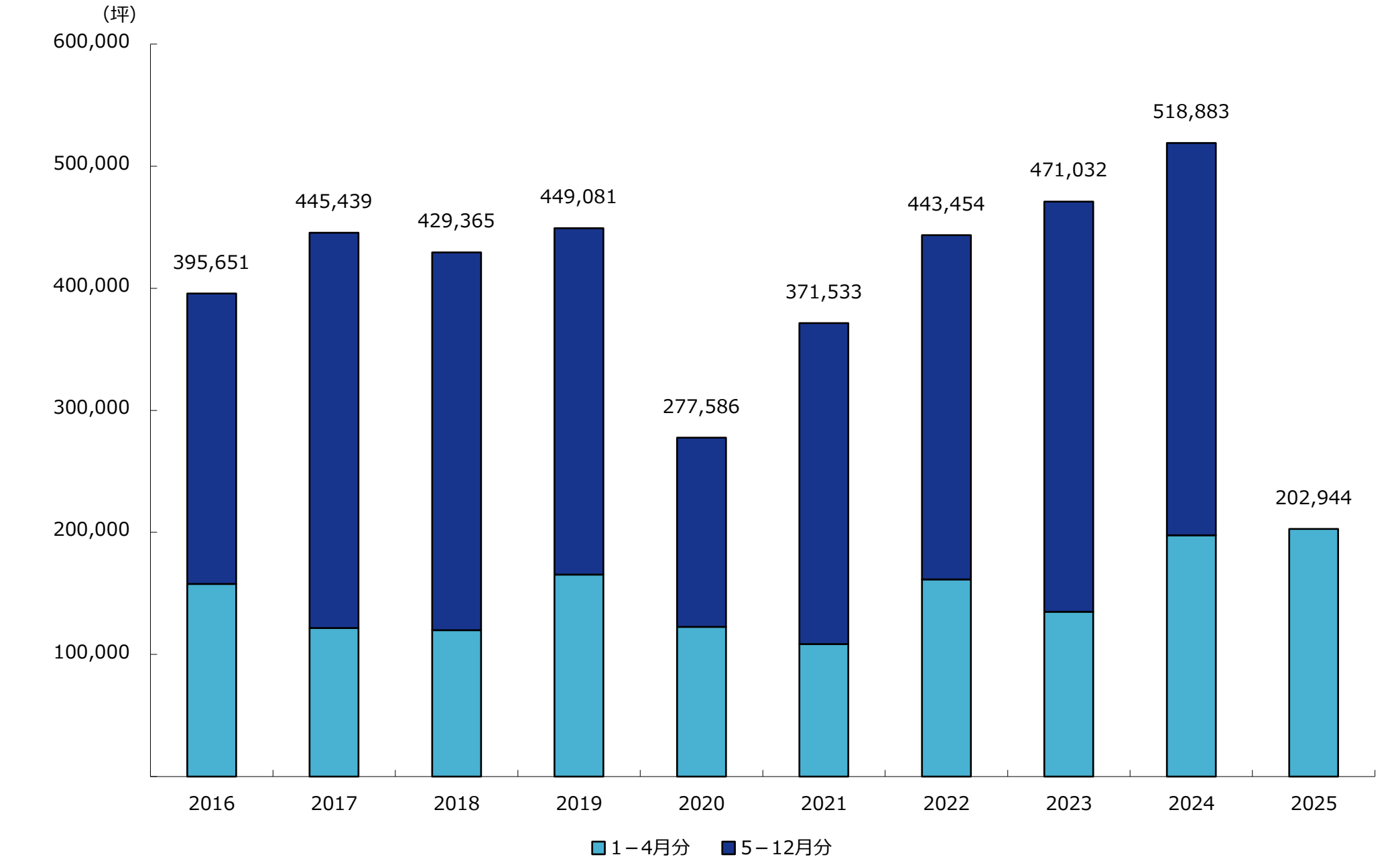
東京都心5区の成約面積（大規模ビル）

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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 82,156坪で、
前月を45,013坪（121.2%）上回った。
前年同月比では31,280坪（61.5%）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202,944坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
47,009坪（23.2%）、竣工済ビルは155,935坪（76.8%）。

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	40,404	28,148	31,447	34,934	134,933	73,841	66,748	29,271	24,951	32,241	45,971	33,816	29,260	471,032
2024年	29,447	29,548	87,762	50,876	197,633	38,156	53,605	42,462	33,831	37,570	46,611	35,301	33,714	518,883
2025年	52,201	31,444	37,143	82,156	202,944	-	-	-	-	-	-	-	-	202,944

竣工済ビル	2023年	2024年	2025年
1月	33,231	23,381	38,118
2月	27,654	20,195	25,381
3月	30,804	68,665	28,447
4月	34,934	49,338	63,989
小計	126,623	161,579	155,935
5月	41,359	27,112	-
6月	26,035	45,621	-
7月	23,153	37,542	-
8月	18,966	30,210	-
9月	27,377	30,511	-
10月	41,650	39,832	-
11月	31,446	29,676	-
12月	27,442	25,489	-
合計	364,051	427,572	155,935

未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	7,173	6,066	14,083
2月	494	9,353	6,063
3月	643	19,097	8,696
4月	0	1,538	18,167
小計	8,310	36,054	47,009
5月	32,482	11,044	-
6月	40,713	7,984	-
7月	6,118	4,920	-
8月	5,985	3,621	-
9月	4,864	7,059	-
10月	4,321	6,779	-
11月	2,370	5,625	-
12月	1,818	8,225	-
合計	106,981	91,311	47,009

＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

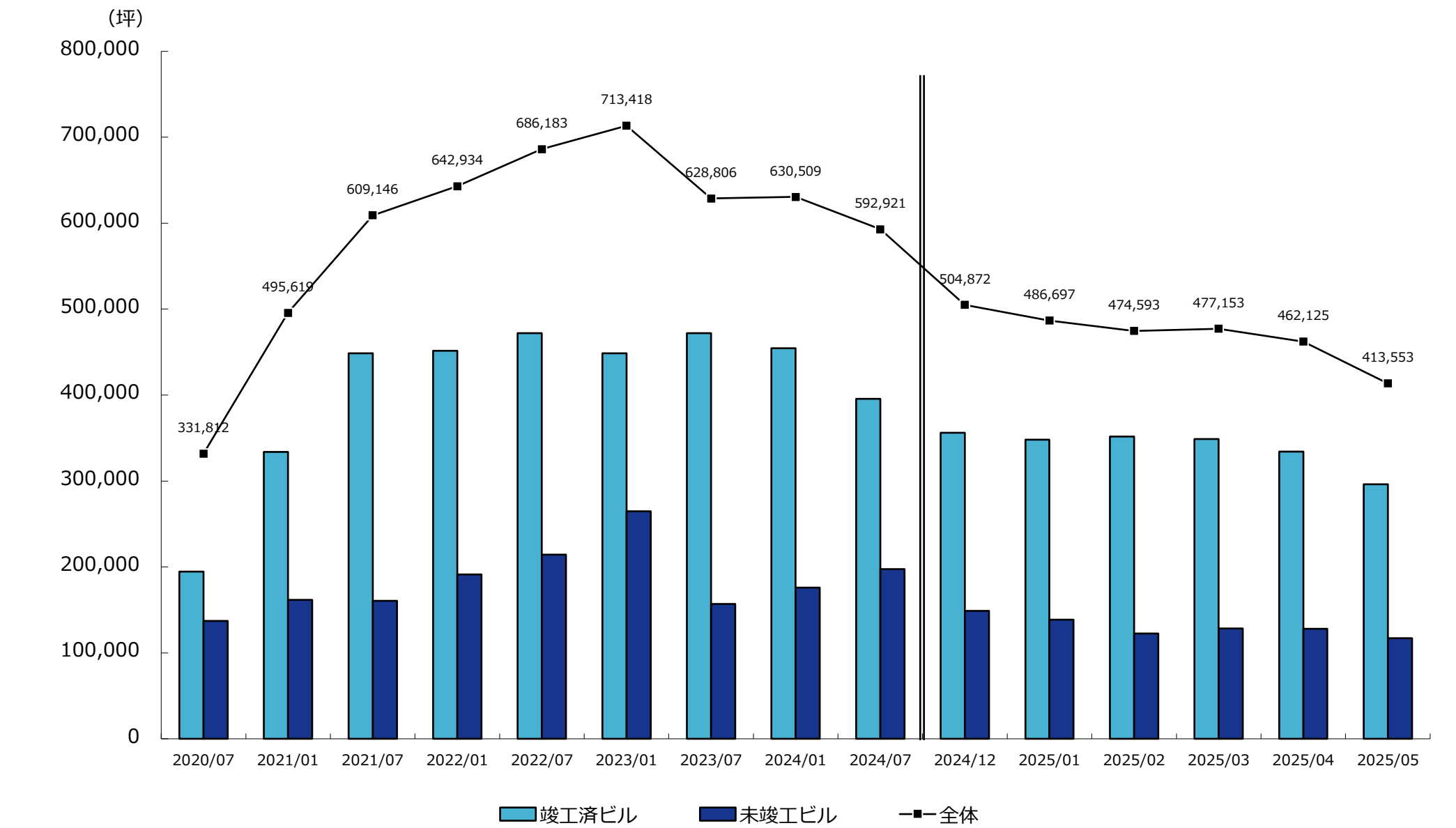
東京都心5区の募集中在庫面積（大規模ビル）

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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413,553坪（463棟）で、前月より48,572坪（10.5%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は296,332坪（441棟）で、前月より37,802坪（11.3%）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71.7%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は117,221坪（22棟）で、前月より10,770坪（8.4%）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28.3%。

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	642,934	686,183	713,418	628,806	630,509	592,921
(棟数)	602	618	615	581	561	536

竣工済ビル計	451,718	471,964	448,770	471,854	454,580	395,559
未竣工ビル計	191,216	214,219	264,648	156,952	175,929	197,362

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	9,373	10,470	12,682	77,293	82,876	23,912
竣工済一年以上	442,345	461,494	436,088	394,561	371,704	371,647

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	174,264	47,360	106,873	111,842	106,055	94,829
一年以内の竣工	16,952	166,859	157,775	45,110	69,874	102,533

2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
504,872	486,697	474,593	477,153	462,125	413,553
487	480	475	474	471	463

355,948	348,098	351,904	348,811	334,134	296,332
148,924	138,599	122,689	128,342	127,991	117,221

46,365	49,470	73,113	70,260	70,318	46,335
309,583	298,628	278,791	278,551	263,816	249,997

83,841	78,768	67,679	73,577	73,577	65,286
65,083	59,831	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。

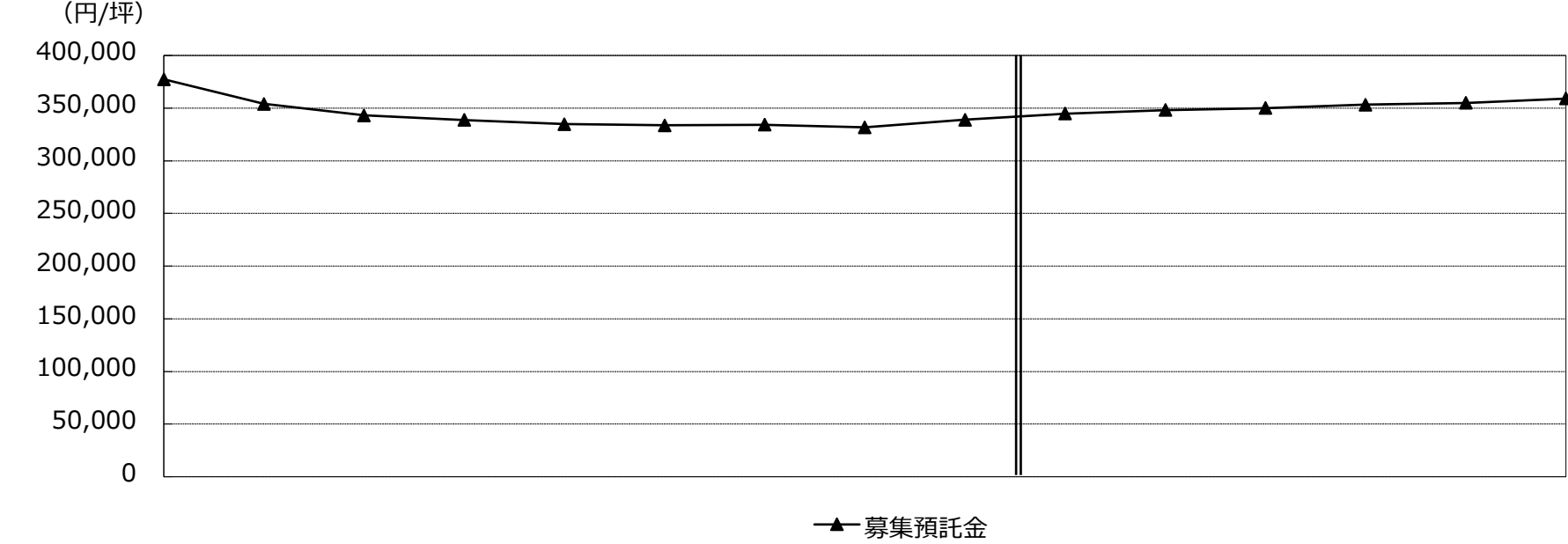
東京都心5区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

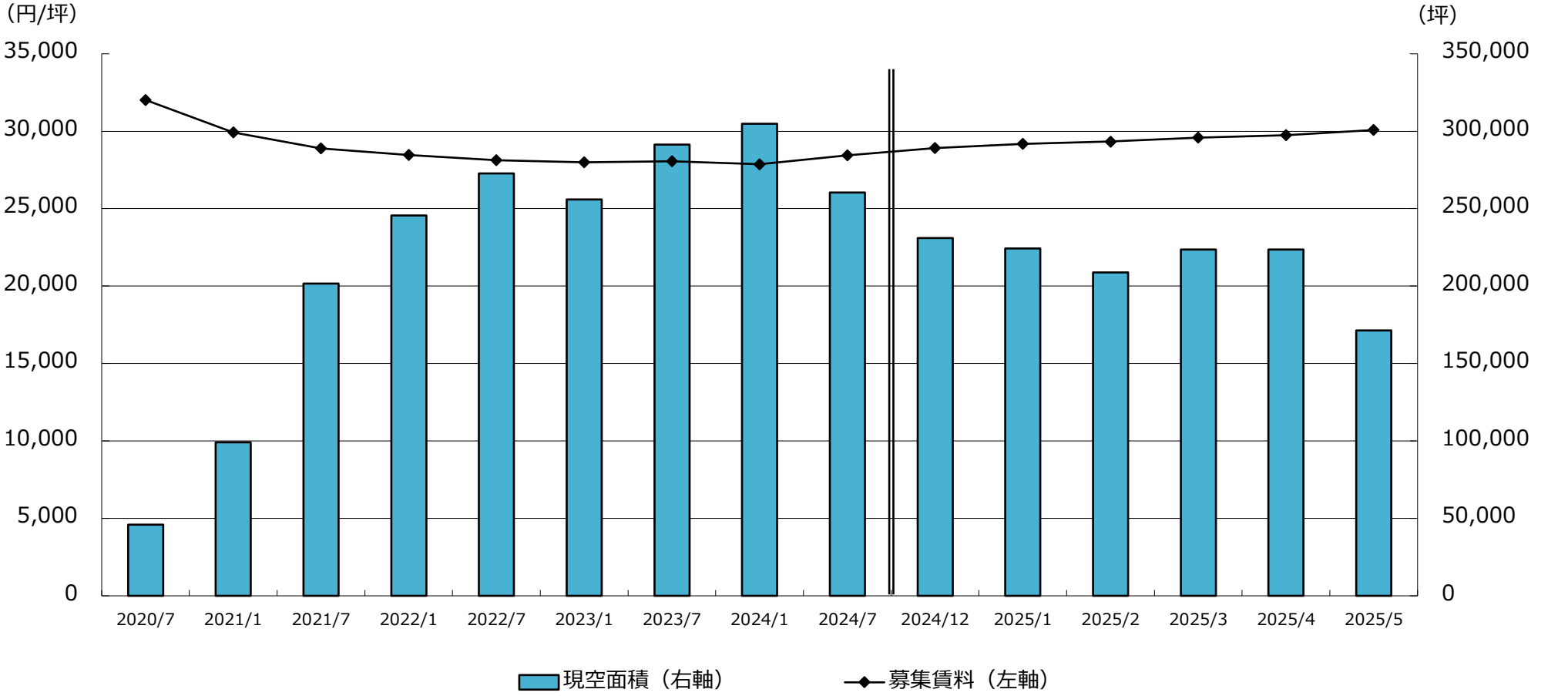
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。
(＊大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年5月1日時点での募集預託金は359,067円（11.9ヶ月）で、前月の355,030円（11.9ヶ月）から4,037円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は30,083円で、前月の29,740円からは343円（1.2%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は171,446坪で、前月の223,661坪からは52,215坪（23.3%）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	338,734	334,897	333,621	334,158	331,752	338,918
募集賃料の推移	28,472	28,134	27,999	28,069	27,870	28,444
現空面積の推移	245,615	272,772	256,017	291,268	304,818	260,343

	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集預託金推移	344,707	348,126	350,043	353,267	355,030	359,067
募集賃料の推移	28,915	29,186	29,331	29,581	29,740	30,083
現空面積の推移	231,067	224,259	208,713	223,667	223,661	171,446

＊ 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.