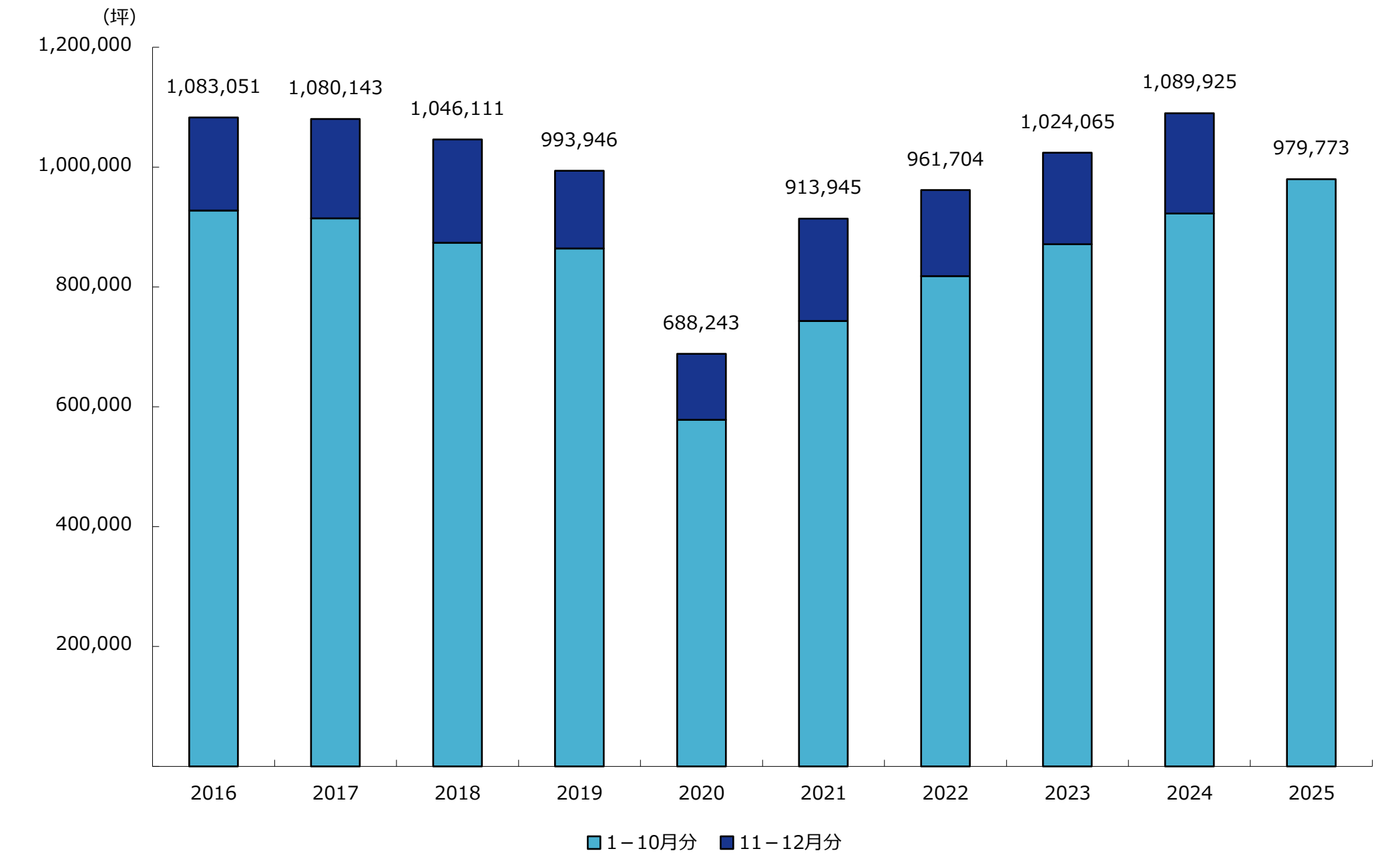


東京 2 3 区の成約面積

※ 「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10月の成約面積は 89,572坪で、前月を4,103坪（4.8%）上回った。
前年同月比では5,231坪（5.5%）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979,773坪。その内、未竣工ビル（建築中）は133,240坪（13.6%）、竣工済ビルは846,533坪（86.4%）。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	1 0月	小計	1 1月	1 2月	合計
2023年	83,462	68,942	72,713	82,410	123,385	117,563	83,998	70,062	74,681	93,874	871,090	72,809	80,166	1,024,065
2024年	76,720	74,893	136,629	97,405	83,293	102,913	93,509	76,829	85,690	94,803	922,684	85,222	82,019	1,089,925
2025年	100,371	68,702	88,265	133,919	109,260	81,329	109,714	113,172	85,469	89,572	979,773	-	-	979,773

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
5月	89,597	70,665	99,361
6月	70,016	91,428	75,523
7月	75,339	88,256	101,103
8月	62,244	71,323	75,242
9月	67,477	78,292	81,204
10月	88,657	86,291	77,425
小計	743,965	828,449	846,533
11月	70,207	78,889	-
12月	75,009	70,130	-
合計	889,181	977,468	846,533

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
5月	33,788	12,628	9,899
6月	47,547	11,485	5,806
7月	8,659	5,253	8,611
8月	7,818	5,506	37,930
9月	7,204	7,398	4,265
10月	5,217	8,512	12,147
小計	127,125	94,235	133,240
11月	2,602	6,333	-
12月	5,157	11,889	-
合計	134,884	112,457	133,240

* 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。

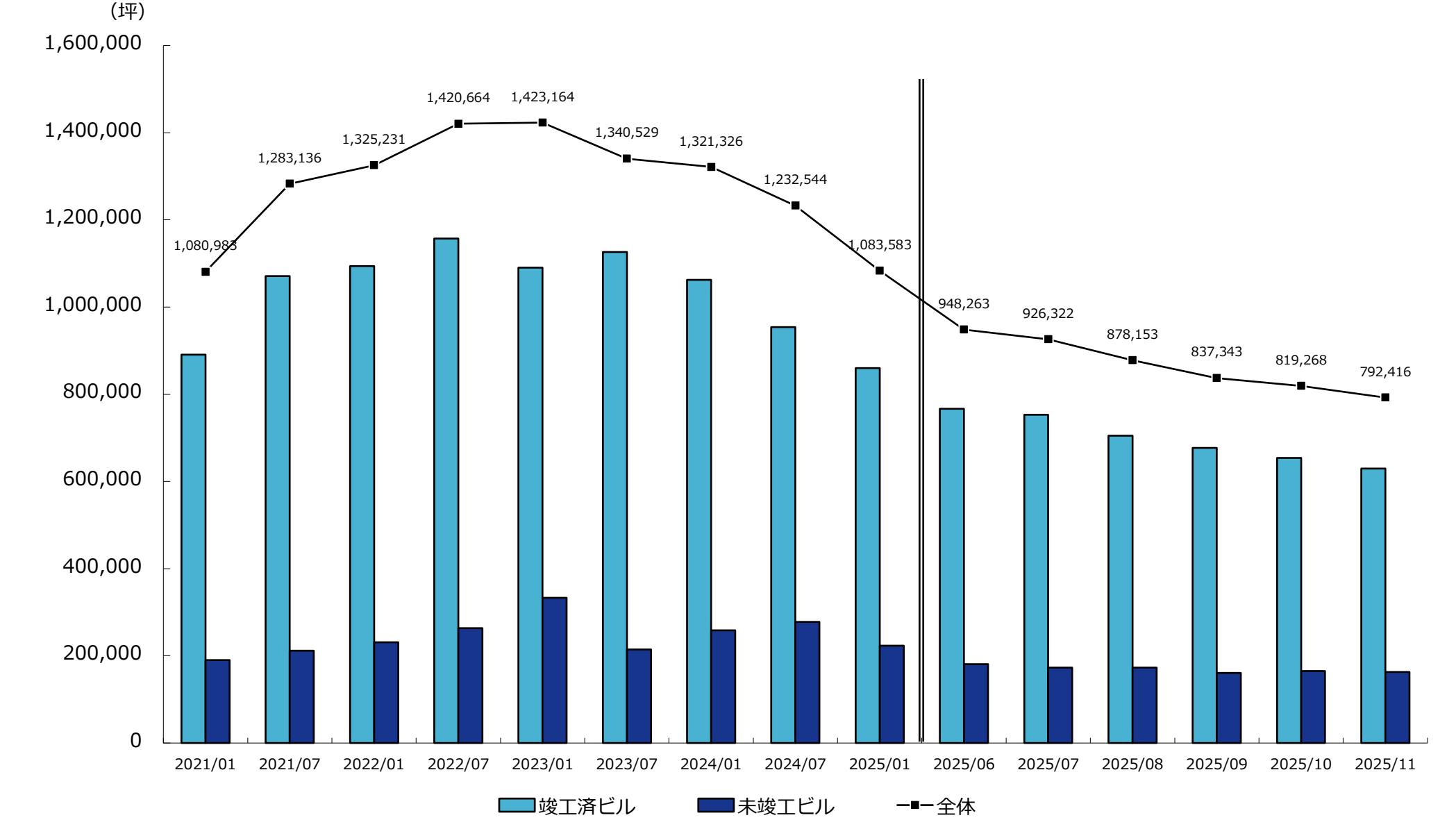
- 募集ビル全体の動き ・ ・

2025年11月1日時点の募集中在庫面積は792,416坪（5,854棟）で、前月より26,852坪（3.3%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・

当月は629,771坪（5,795棟）で、前月より24,238坪（3.7%）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79.5%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・

当月は162,645坪（59棟）で、前月より2,614坪（1.6%）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20.5%。

募集中在庫面積の推移



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
募集ビル全体	1,420,664	1,423,164	1,340,529	1,321,326	1,232,544	1,083,583
(棟数)	7,366	7,198	6,950	6,676	6,405	6,397

竣工済ビル計	1,157,104	1,090,166	1,126,154	1,062,591	954,367	860,003
未竣工ビル計	263,560	332,998	214,375	258,735	278,177	223,580

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	63,955	52,026	118,180	132,256	55,752	80,205
竣工済一年以上	1,093,149	1,038,140	1,007,974	930,335	898,615	779,798

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	68,053	131,232	127,837	165,224	130,219	118,389
一年以内の竣工	195,507	201,766	86,538	93,511	147,958	105,191

	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
募集ビル全体	948,263	926,322	878,153	837,343	819,268	792,416
(棟数)	6,200	6,220	6,080	6,004	5,897	5,854

竣工済ビル計	767,026	753,370	705,206	676,826	654,009	629,771
未竣工ビル計	181,237	172,952	172,947	160,517	165,259	162,645

竣工済一年以内	80,746	81,313	70,319	65,515	48,312	47,176
竣工済一年以上	686,280	672,057	634,887	611,311	605,697	582,595

一年以上先の竣工	96,669	89,729	89,250	88,419	92,411	89,860
一年以内の竣工	84,568	83,223	83,697	72,098	72,848	72,785

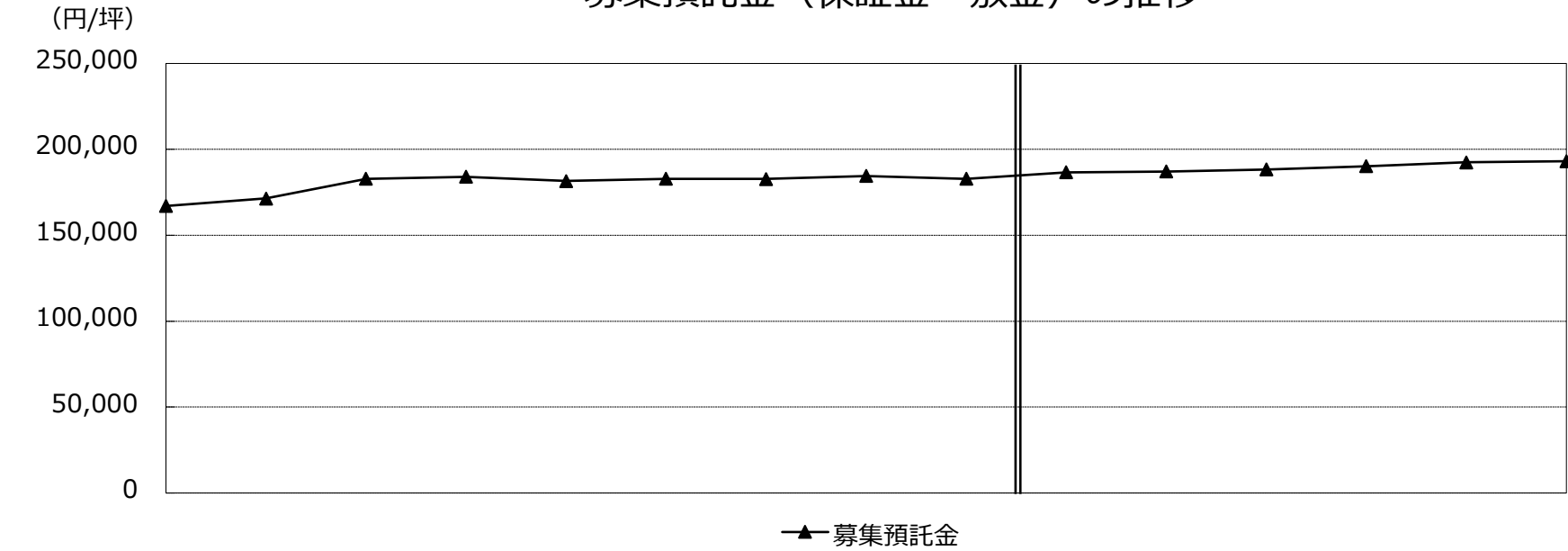
* 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 区の募集条件と現空面積

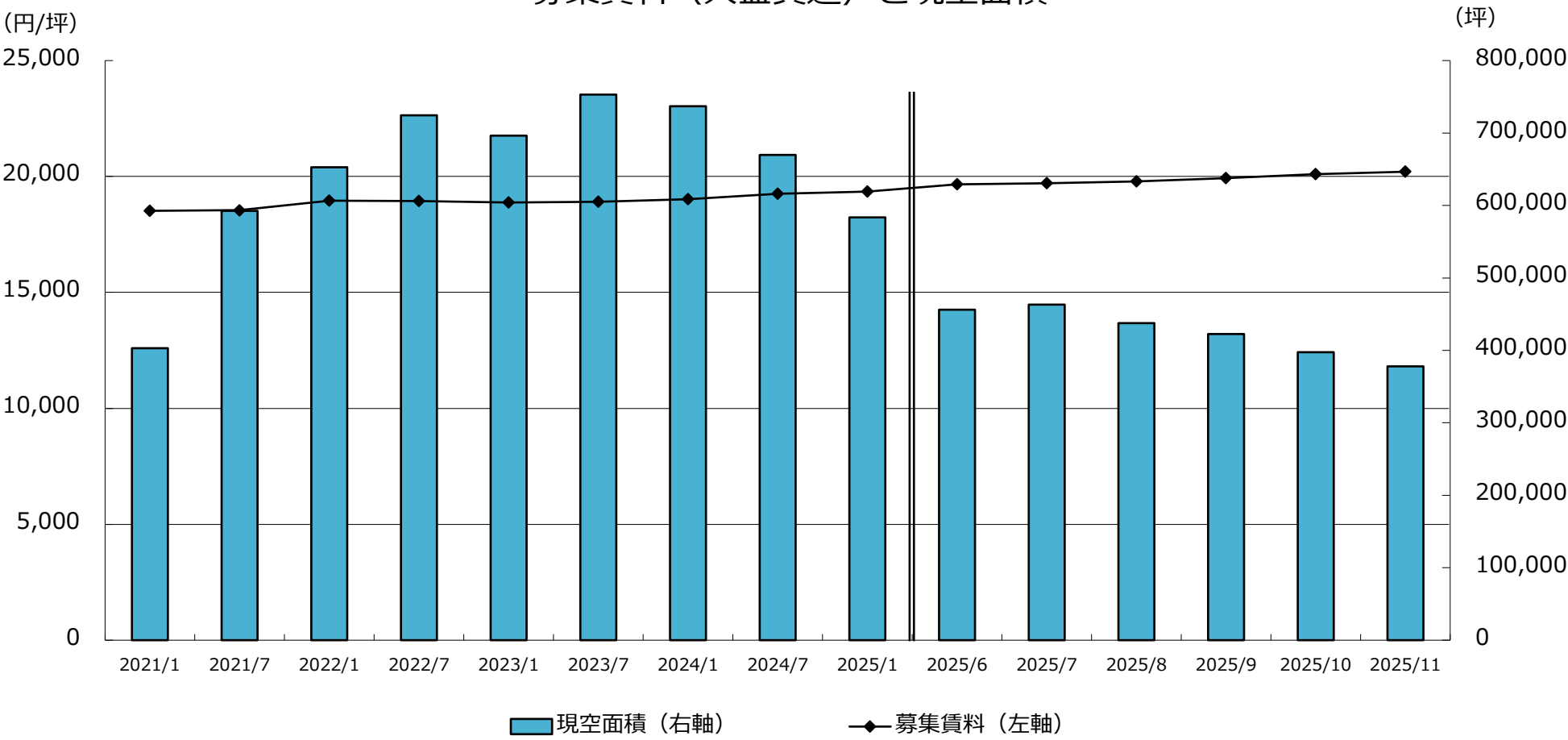
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年11月1日時点での募集預託金は193,104円（9.6ヶ月）で、前月の192,478円（9.6ヶ月）から626円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は20,206円で、前月の20,102円からは104円（0.5%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は377,950坪で、前月の397,356坪からは19,406坪（4.9%）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



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
募集預託金推移	184,017	181,618	182,926	182,745	184,492	182,938	186,630	187,096	188,304	190,160	192,478	193,104
募集賃料の推移	18,945	18,875	18,907	19,027	19,253	19,347	19,661	19,705	19,787	19,935	20,102	20,206
現空面積の推移	724,660	696,512	752,856	736,938	669,588	583,403	456,241	463,026	437,466	422,524	397,356	377,950

* 2021年1月から2025年1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

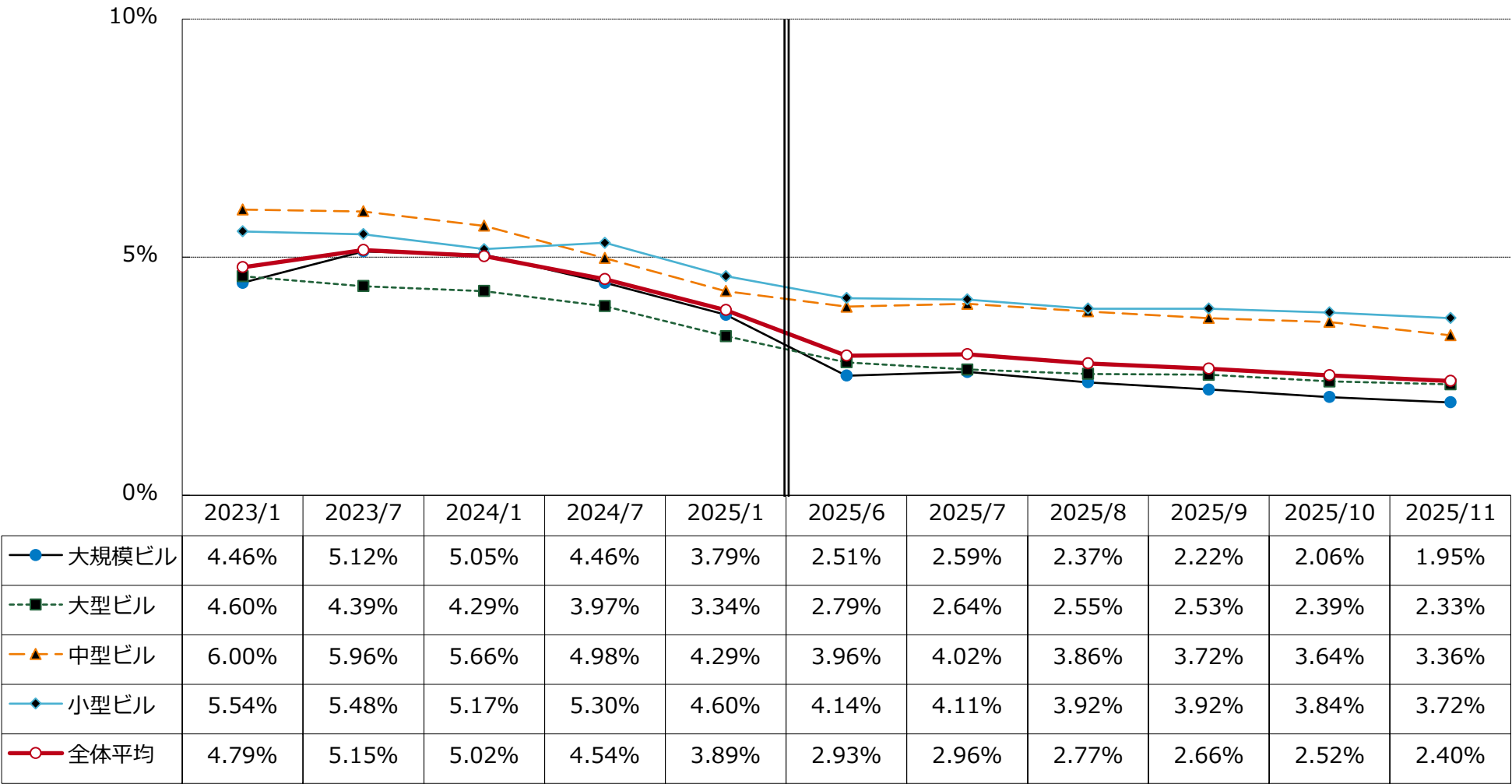
1 1 月の大規模ビル空室率は 1.95%

2025年11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1,640棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は8,300,973坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が162,558坪あり、空室率は1.95%。前月の2.06%からは0.11%低下した。
1 0 月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

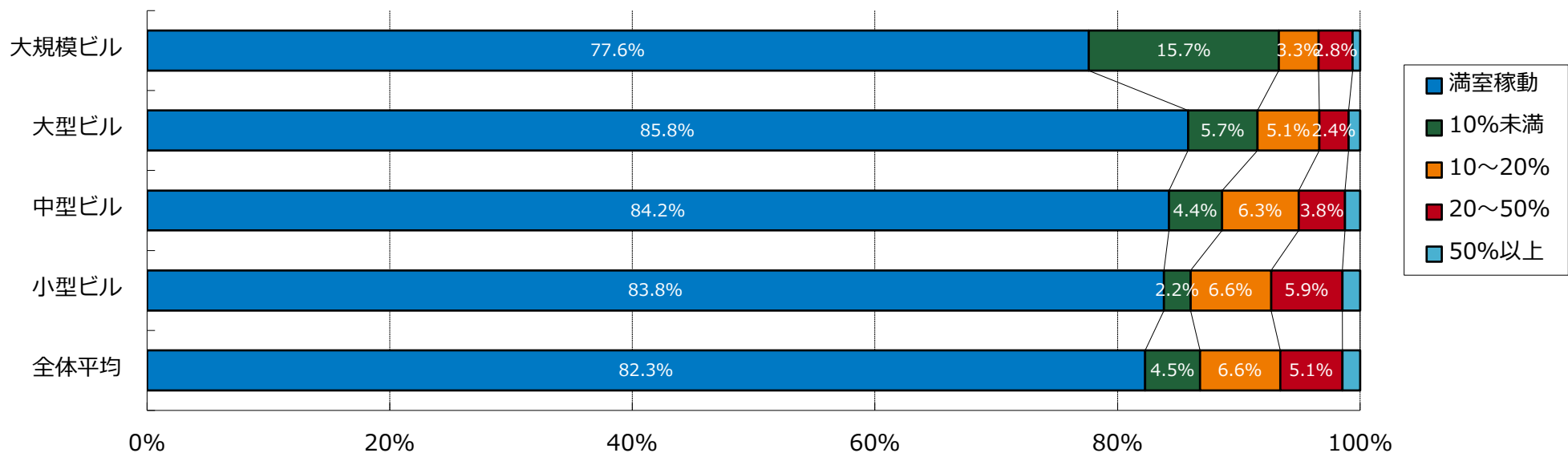
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首 都 圏	2.66%	2.81%	3.98%	4.44%	3.06%
2 3 区	1.95%	2.33%	3.36%	3.72%	2.40%
都下三県	6.16%	4.53%	6.16%	8.07%	6.02%
周辺 1 4 区	3.59%	2.63%	2.68%	3.54%	3.40%
9 区	1.71%	2.30%	3.47%	3.75%	2.25%
5 区	1.38%	2.18%	3.46%	3.99%	2.02%
3 区	1.42%	2.31%	3.64%	4.16%	2.05%

空 室 率 の 推 移



* 2023年1月から2025年1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



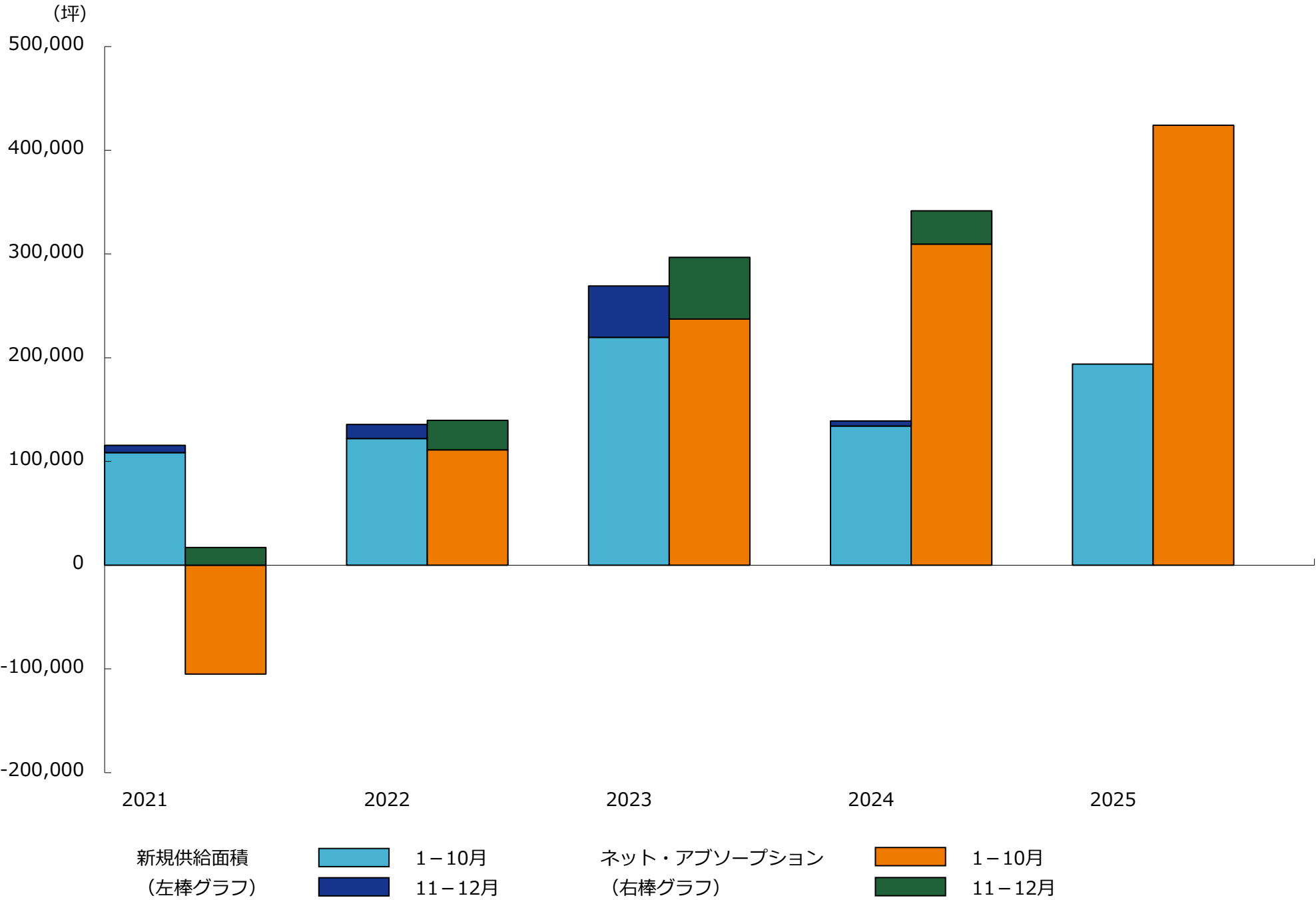
* 大規模ビルは 1 フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは 1 フロア面積100～200坪。中型ビルは 1 フロア面積50～100坪。小型ビルは 1 フロア面積20～50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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10月のネット・アブソープションは+25,120坪。1月からの累計は（吸収需要） +424,106坪。前年における同期間累計との対比では114,536坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2025年10月の新規供給面積は882坪。1月からの累計は193,874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	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2023年	19,770	5,448	-158	19,183	-51,830	122,793	47,541	33,404	20,149	21,029	237,329	37,870	21,585	296,784
2024年	-3,183	33,652	81,889	5,550	18,663	44,640	3,243	58,778	45,380	20,958	309,570	22,075	9,997	341,642
2025年	16,556	60,286	61,674	60,886	24,140	47,503	60,954	39,263	27,724	25,120	424,106	-	-	424,106

* 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	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2023年	7,121	44,488	18,385	3,918	5,481	71,801	35,272	8,091	21,028	4,107	219,692	35,919	13,598	269,209
2024年	3,735	19,904	16,180	4,354	20,653	8,161	1,080	37,846	17,451	4,824	134,188	2,645	2,221	139,054
2025年	8,653	58,045	45,853	12,586	5,428	33,847	12,790	10,883	4,907	882	193,874	-	-	193,874

* 「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。

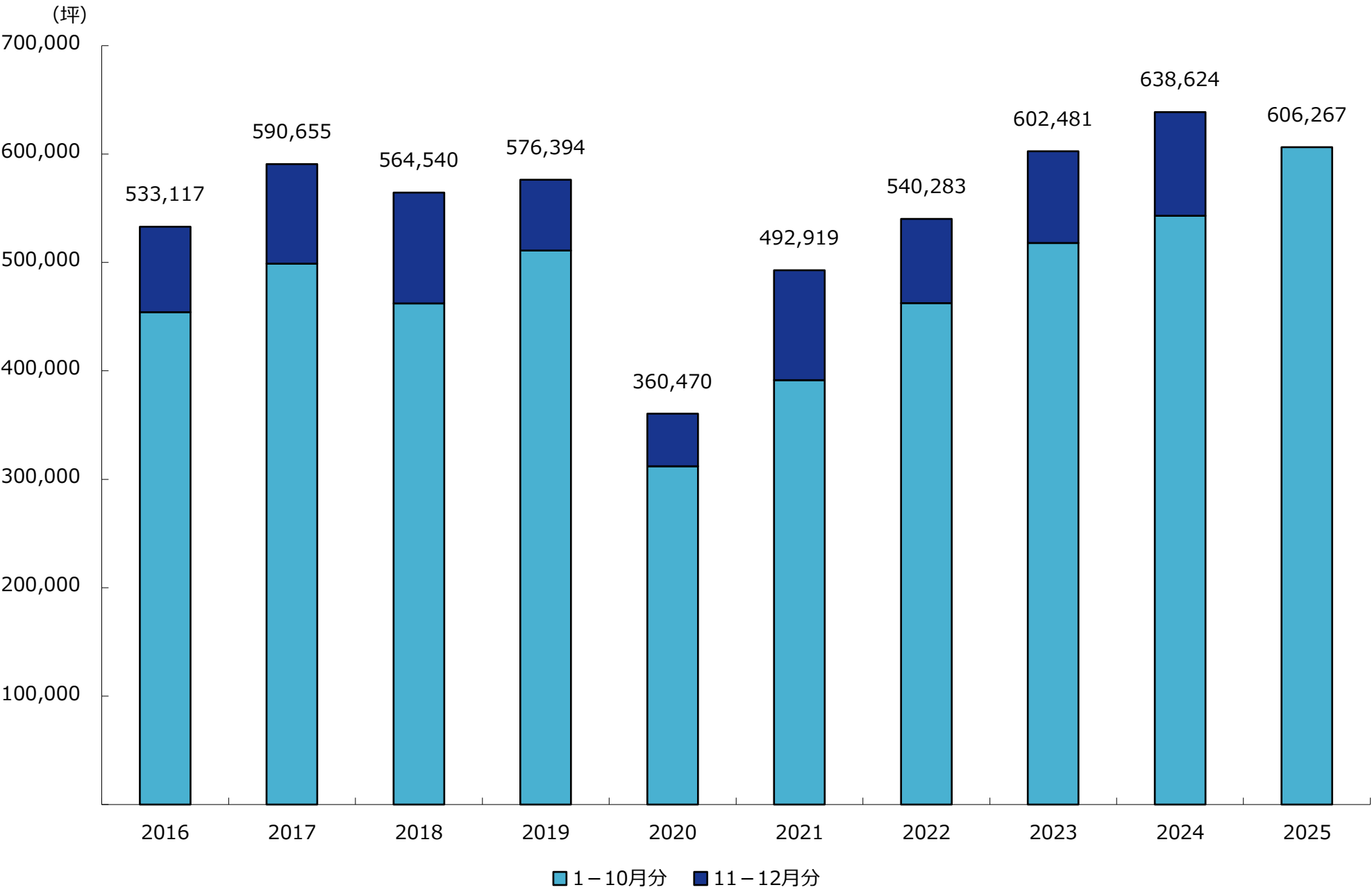
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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10月の成約面積は 50,424坪で、
前月を 692坪（1.4%）下回った。
前年同月比では7,700坪（13.2%）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606,267坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
125,385坪（20.7%）、竣工済ビルは480,882坪（79.3%）。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	1 0月	小計	1 1月	1 2月	合計
2023年	50,989	35,512	40,166	44,473	84,615	83,080	47,212	32,469	44,347	55,140	518,003	39,841	44,637	602,481
2024年	35,451	39,156	102,035	59,514	43,887	61,937	49,717	42,807	50,570	58,124	543,198	48,902	46,524	638,624
2025年	62,585	36,729	50,695	92,370	70,144	47,479	65,411	79,314	51,116	50,424	606,267	-	-	606,267

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
5月	51,712	31,666	61,038
6月	36,084	53,329	42,321
7月	40,746	44,756	57,845
8月	26,484	39,186	43,206
9月	38,737	43,511	47,231
10月	50,605	49,902	38,906
小計	402,590	461,552	480,882
11月	37,471	43,277	-
12月	40,748	35,815	-
合計	480,809	540,644	480,882

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
5月	32,903	12,221	9,106
6月	46,996	8,608	5,158
7月	6,466	4,961	7,566
8月	5,985	3,621	36,108
9月	5,610	7,059	3,885
10月	4,535	8,222	11,518
小計	115,413	81,646	125,385
11月	2,370	5,625	-
12月	3,889	10,709	-
合計	121,672	97,980	125,385

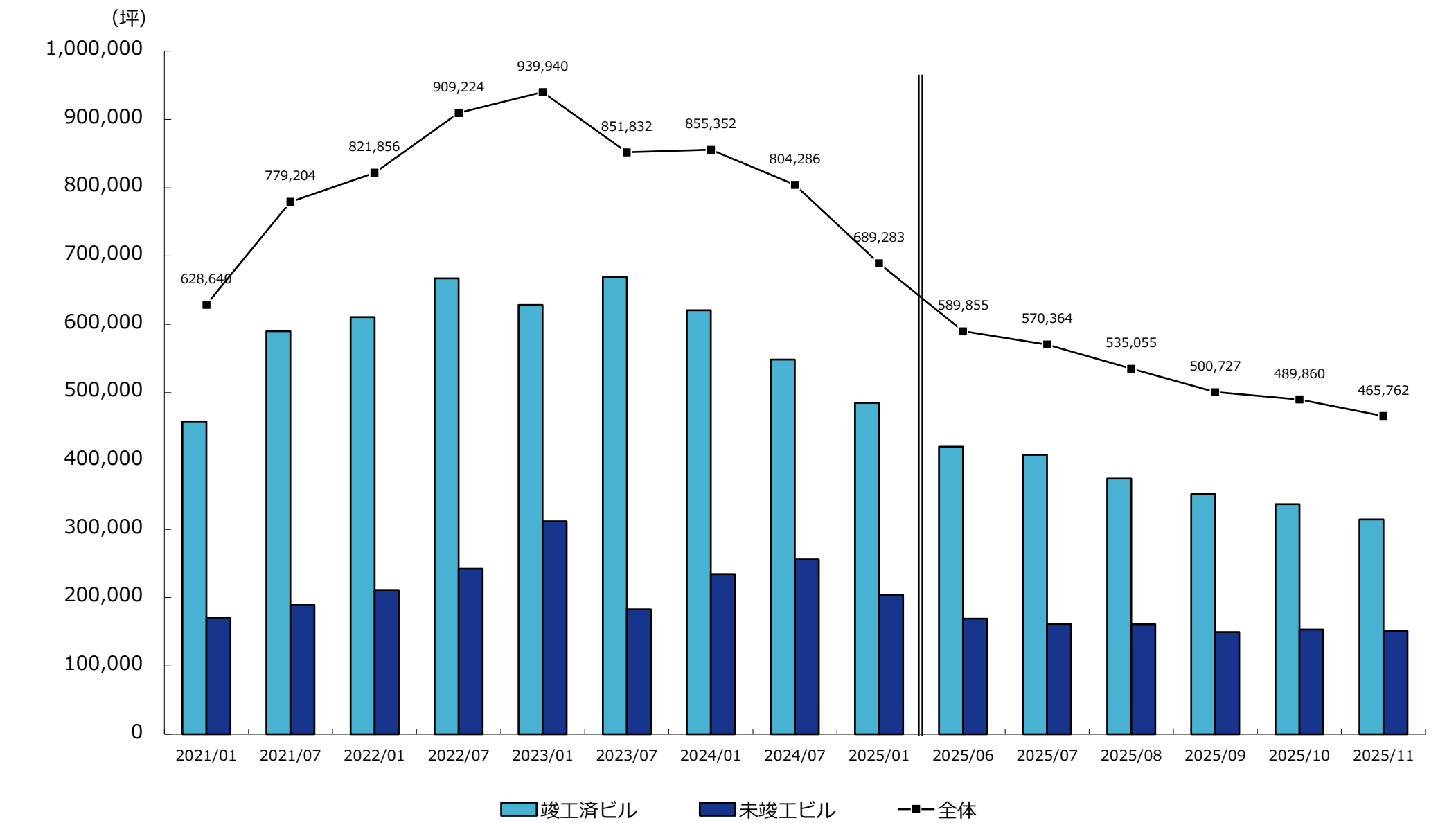
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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11月1日時点の募集中在庫面積は465,762坪（617棟）で、前月より24,098坪（4.9%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は314,560坪（593棟）で、前月より22,099坪（6.6%）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67.5%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は151,202坪（24棟）で、前月より1,999坪（1.3%）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32.5%。

募集中在庫面積の推移



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
募集ビル全体	909,224	939,940	851,832	855,352	804,286	689,283
(棟数)	843	837	811	793	760	691

竣工済ビル計	667,137	628,293	669,024	620,749	548,320	485,001
未竣工ビル計	242,087	311,647	182,808	234,603	255,966	204,282

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	30,604	21,946	88,637	97,605	27,261	53,068
竣工済一年以上	636,533	606,347	580,387	523,144	521,059	431,933

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	65,140	130,451	127,356	160,544	128,171	118,367
一年以内の竣工	176,947	181,196	55,452	74,059	127,795	85,915

2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
589,855	570,364	535,055	500,727	489,860	465,762
643	646	632	635	622	617

420,838	408,862	374,172	351,292	336,659	314,560
169,017	161,502	160,883	149,435	153,201	151,202

53,186	54,110	45,876	40,609	27,269	26,264
367,652	354,752	328,296	310,683	309,390	288,296

94,096	87,376	87,000	86,169	90,161	87,228
74,921	74,126	73,883	63,266	63,040	63,974

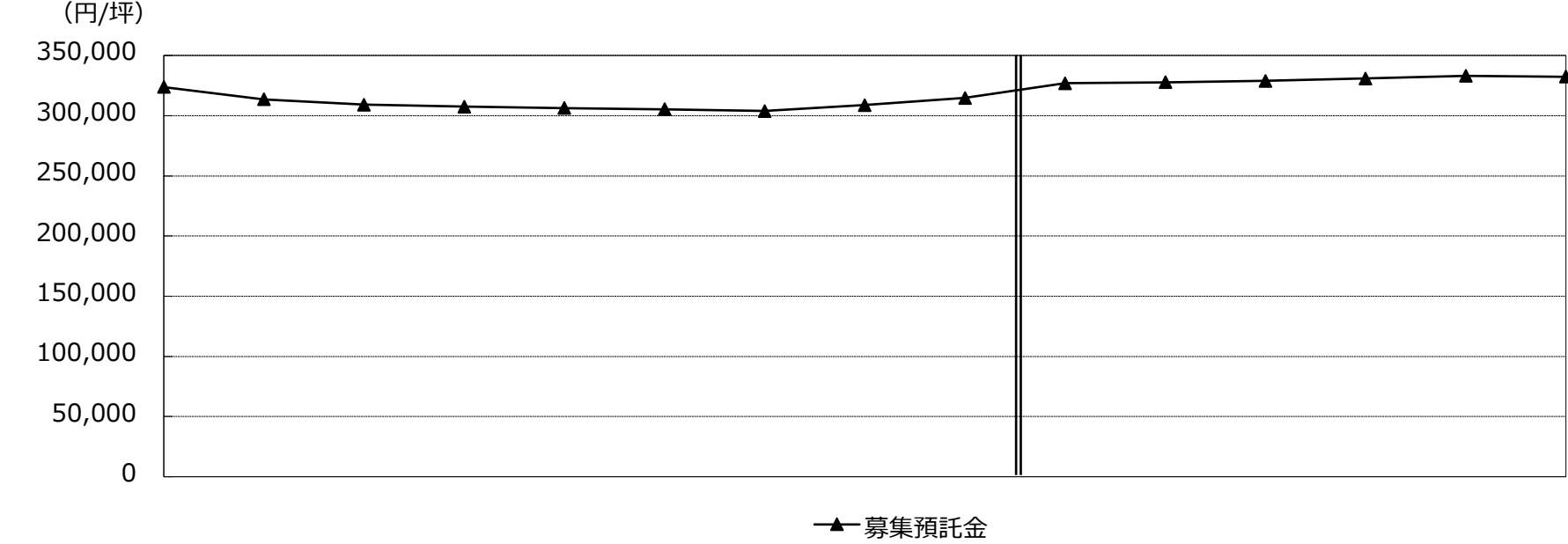
＊ 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

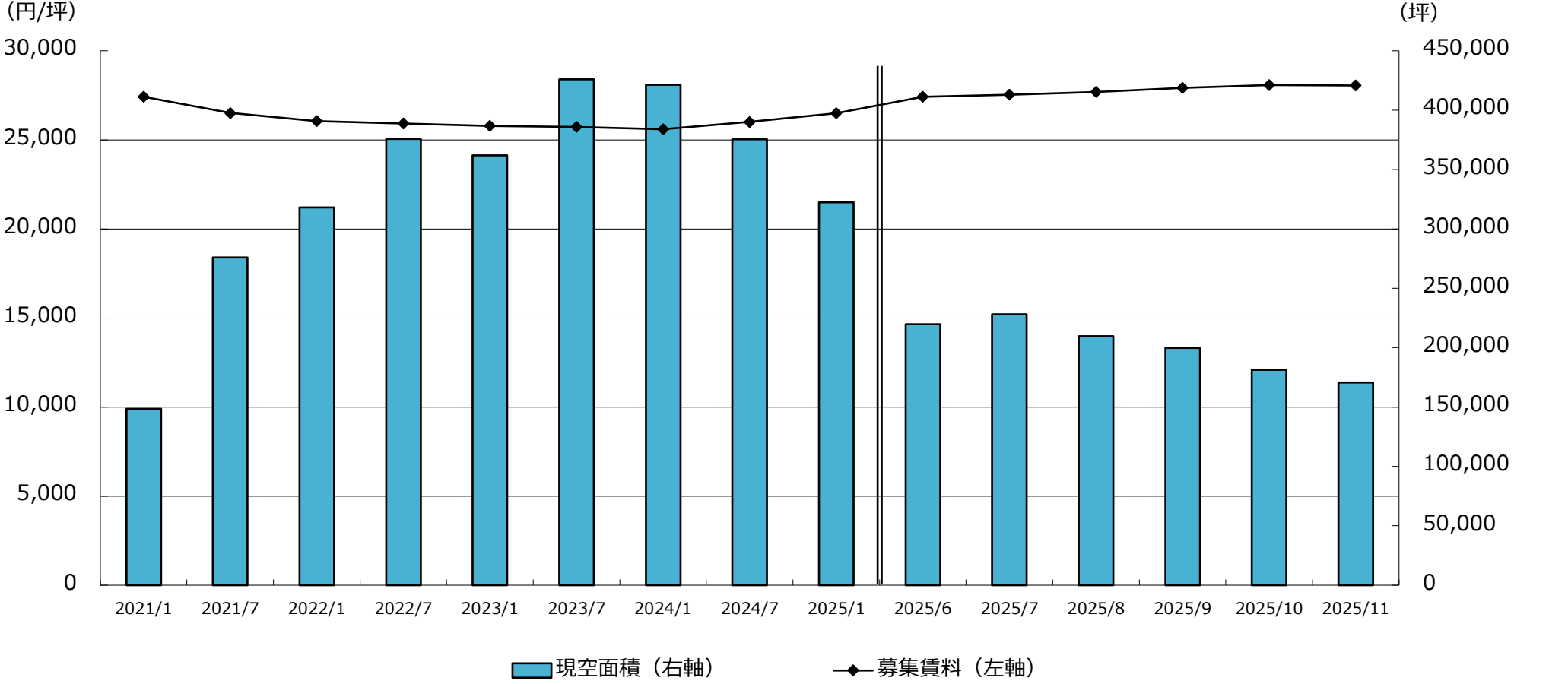
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。
(* 大規模ビルは 1 フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き . . . 2025年11月1日時点での募集預託金は332,300円（11.8ヶ月）で、前月の333,053円（11.9ヶ月）から753円低下した。
- 募集賃料の動き . . . 当月の募集賃料（共益費込）は28,060円で、前月の28,077円からは17円（0.1%）低下した。
- 現空面積の動き . . . 当月の現空面積は170,698坪で、前月の181,438坪からは10,740坪（5.9%）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



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
募集預託金推移	307,498	306,279	305,338	303,910	308,810	314,743	326,846	327,702	328,875	330,916	333,053	332,300
募集賃料の推移	25,919	25,790	25,733	25,596	26,005	26,493	27,419	27,537	27,694	27,915	28,077	28,060
現空面積の推移	375,696	361,877	425,813	421,313	375,589	322,386	219,810	228,020	209,641	199,929	181,438	170,698

* 2021年1月から2025年1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 11月1日

2. 調査期間

2021年 1月 ～ 2025年 11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.