

東京都心5区の成約面積

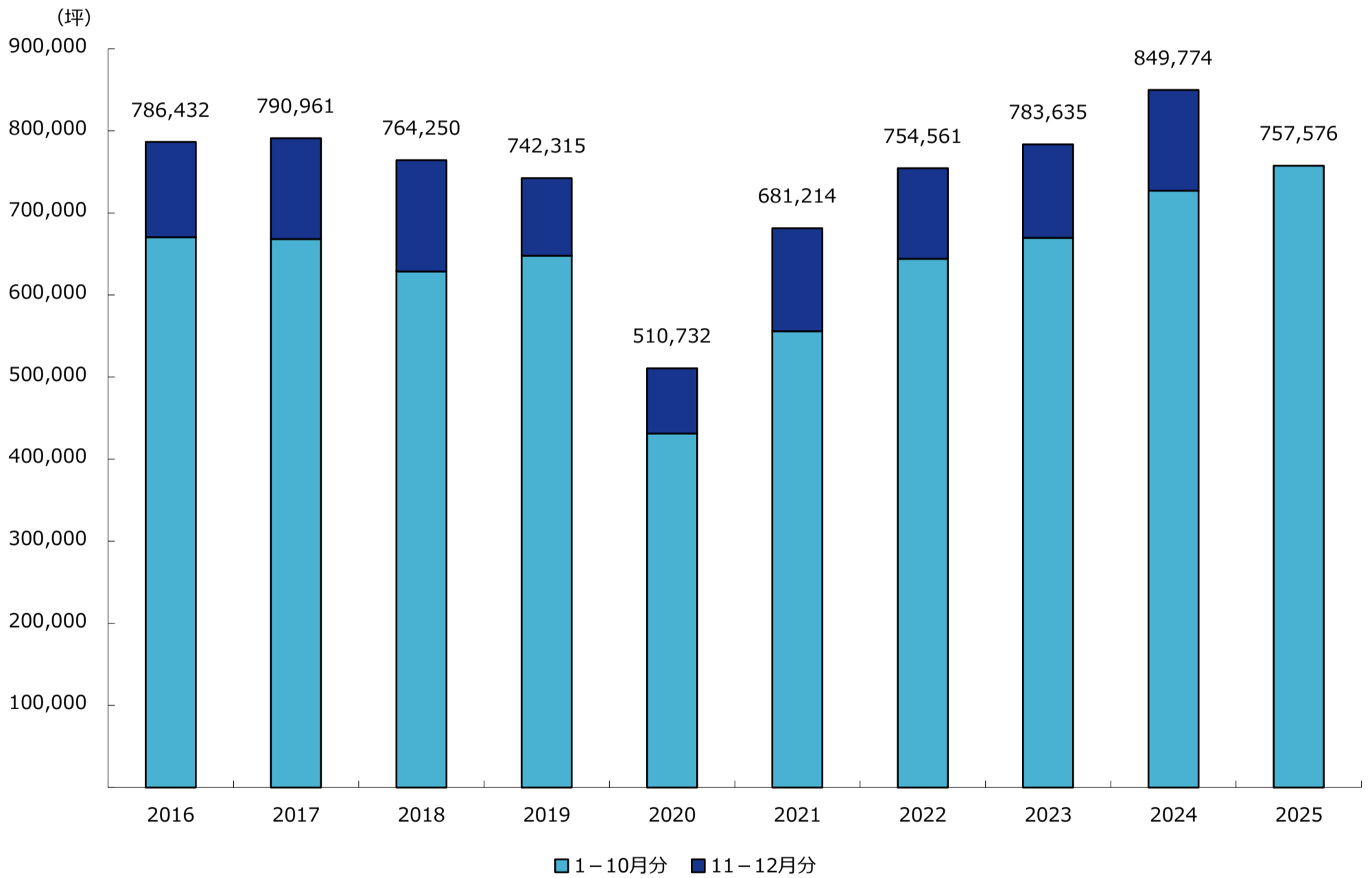
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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10月の成約面積は61,033坪で、前月を5,840坪（8.7%）下回った。前年同月比では12,608坪（17.1%）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757,576坪。その内、未竣工ビル（建築中）は106,393坪（14.0%）、竣工済ビルは651,183坪（86.0%）。

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	10月	小計	11月	12月	合計
2023年	65,949	52,655	55,992	63,180	102,065	91,700	56,338	54,987	53,369	73,629	669,864	58,617	55,154	783,635
2024年	59,733	55,513	114,532	77,707	68,031	83,112	72,370	57,621	64,619	73,641	726,879	62,924	59,971	849,774
2025年	80,228	54,668	65,471	111,822	89,788	68,282	79,980	79,431	66,873	61,033	757,576	-	-	757,576

年	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	58,633	51,702	54,979	61,142	68,954	50,850	49,138	47,234	47,169	68,756	558,557	56,015	52,095	666,667
2024年	50,553	45,450	94,217	75,798	56,580	72,345	67,202	52,196	57,477	66,651	638,469	56,761	51,574	746,804
2025年	66,053	48,254	56,004	93,395	81,787	62,838	73,539	56,517	63,202	49,594	651,183	-	-	651,183

年	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	7,316	953	1,013	2,038	33,111	40,850	7,200	7,753	6,200	4,873	111,307	2,602	3,059	116,968
2024年	9,180	10,063	20,315	1,909	11,451	10,767	5,168	5,425	7,142	6,990	88,410	6,163	8,397	102,970
2025年	14,175	6,414	9,467	18,427	8,001	5,444	6,441	22,914	3,671	11,439	106,393	-	-	106,393

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

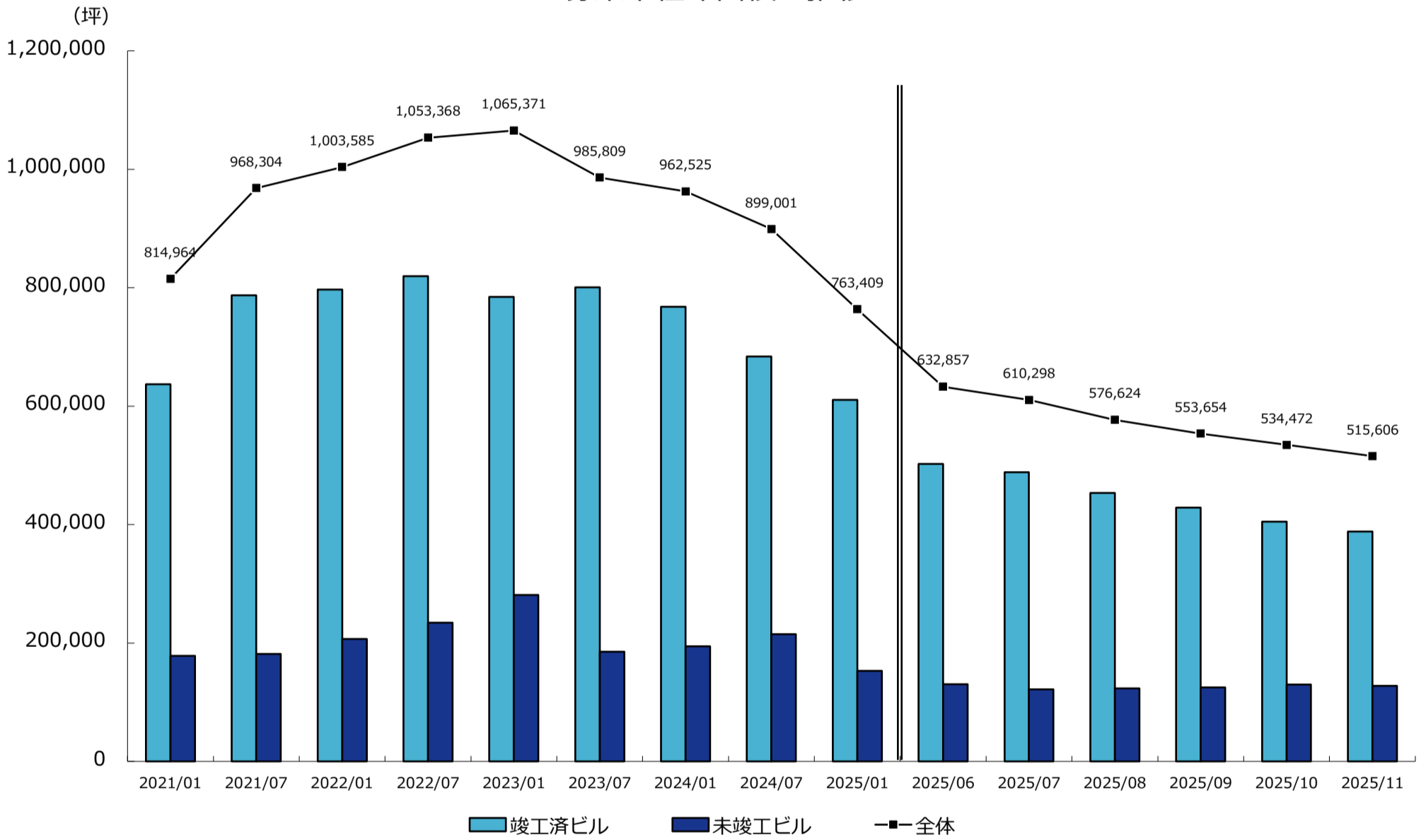
東京都心5区の募集中在庫面積

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11月1日時点の募集中在庫面積は515,606坪（3,959棟）で、前月より18,866坪（3.5%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は387,937坪（3,918棟）で、前月より16,693坪（4.1%）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75.2%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は127,669坪（41棟）で、前月より2,173坪（1.7%）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24.8%。

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	1,053,368	1,065,371	985,809	962,525	899,001	763,409
(棟数)	5,136	5,056	4,831	4,644	4,422	4,460

	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
募集ビル全体	632,857	610,298	576,624	553,654	534,472	515,606
(棟数)	4,269	4,262	4,158	4,091	3,996	3,959

	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
竣工済ビル計	819,311	784,198	800,413	767,929	683,913	610,654
未竣工ビル計	234,057	281,173	185,396	194,596	215,088	152,755

	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
竣工済ビル計	502,544	488,343	453,248	428,627	404,630	387,937
未竣工ビル計	130,313	121,955	123,376	125,027	129,842	127,669

《竣工済ビルの内訳》

	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
竣工済一年以内	40,253	39,222	101,671	109,283	47,177	71,467
竣工済一年以上	779,058	744,976	698,742	658,646	636,736	539,187

	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
竣工済一年以内	54,907	54,970	46,401	41,739	29,105	28,104
竣工済一年以上	447,637	433,373	406,847	386,888	375,525	359,833

《未竣工ビルの内訳》

	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
一年以上先の竣工	50,273	107,654	112,323	109,692	95,111	78,790
一年以内の竣工	183,784	173,519	73,073	84,904	119,977	73,965

	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
一年以上先の竣工	78,980	77,318	76,942	76,111	80,103	77,170
一年以内の竣工	51,333	44,637	46,434	48,916	49,739	50,499

* 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。

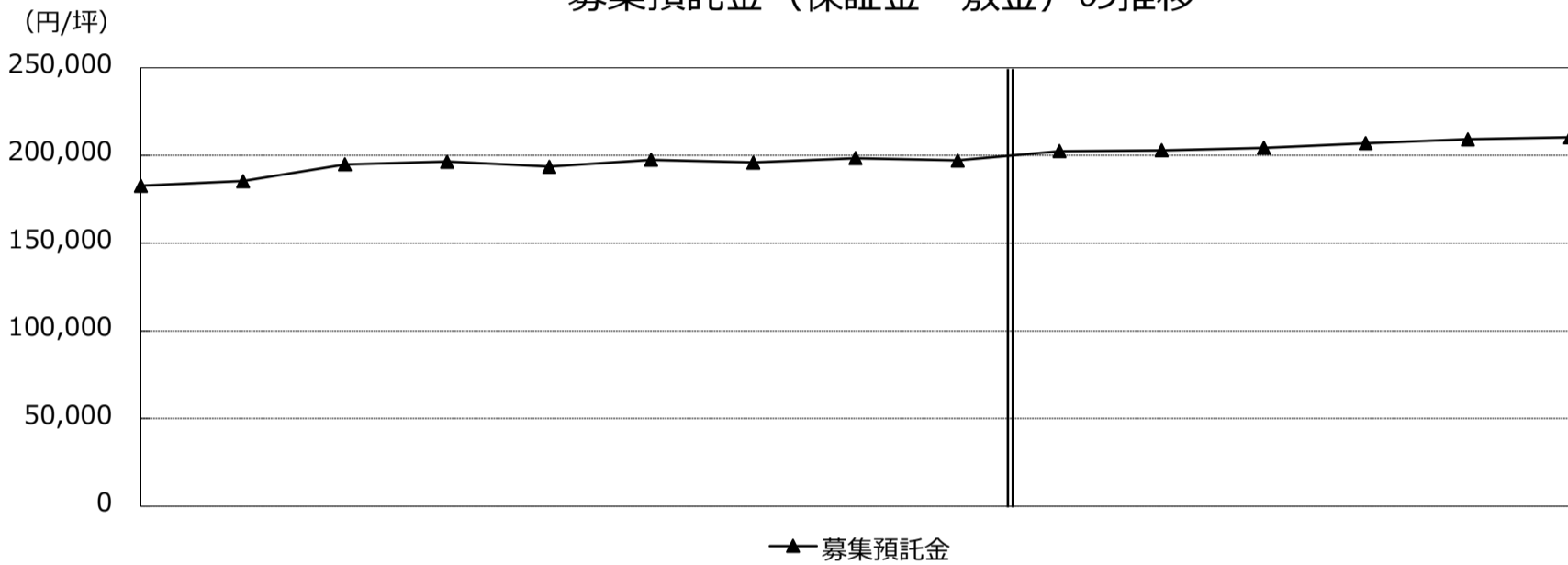
東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

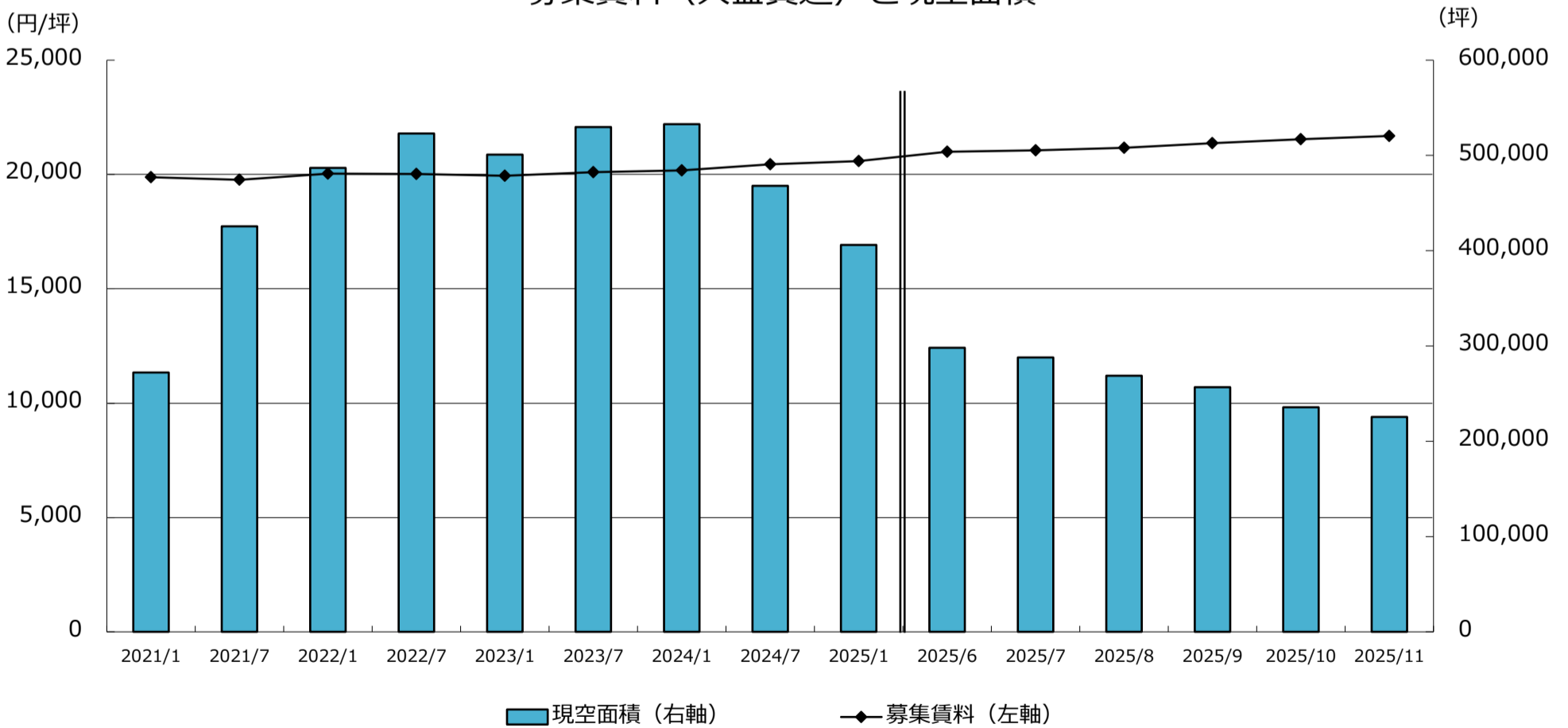
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2025年11月1日時点での募集預託金は210,365円（9.7ヶ月）で、前月の209,238円（9.7ヶ月）から1,127円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は21,686円で、前月の21,550円からは136円（0.6%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は225,681坪で、前月の235,733坪からは10,052坪（4.3%）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



	2022/7	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	196,528	193,674	197,514	196,011	198,453	197,121	202,503	202,989	204,404	206,952	209,238	210,365
募集賃料の推移	20,021	19,941	20,104	20,185	20,445	20,588	20,997	21,062	21,171	21,374	21,550	21,686
現空面積の推移	523,013	500,962	529,810	532,640	468,098	406,087	297,972	288,115	268,826	256,611	235,733	225,681

* 2021年1月から2025年1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

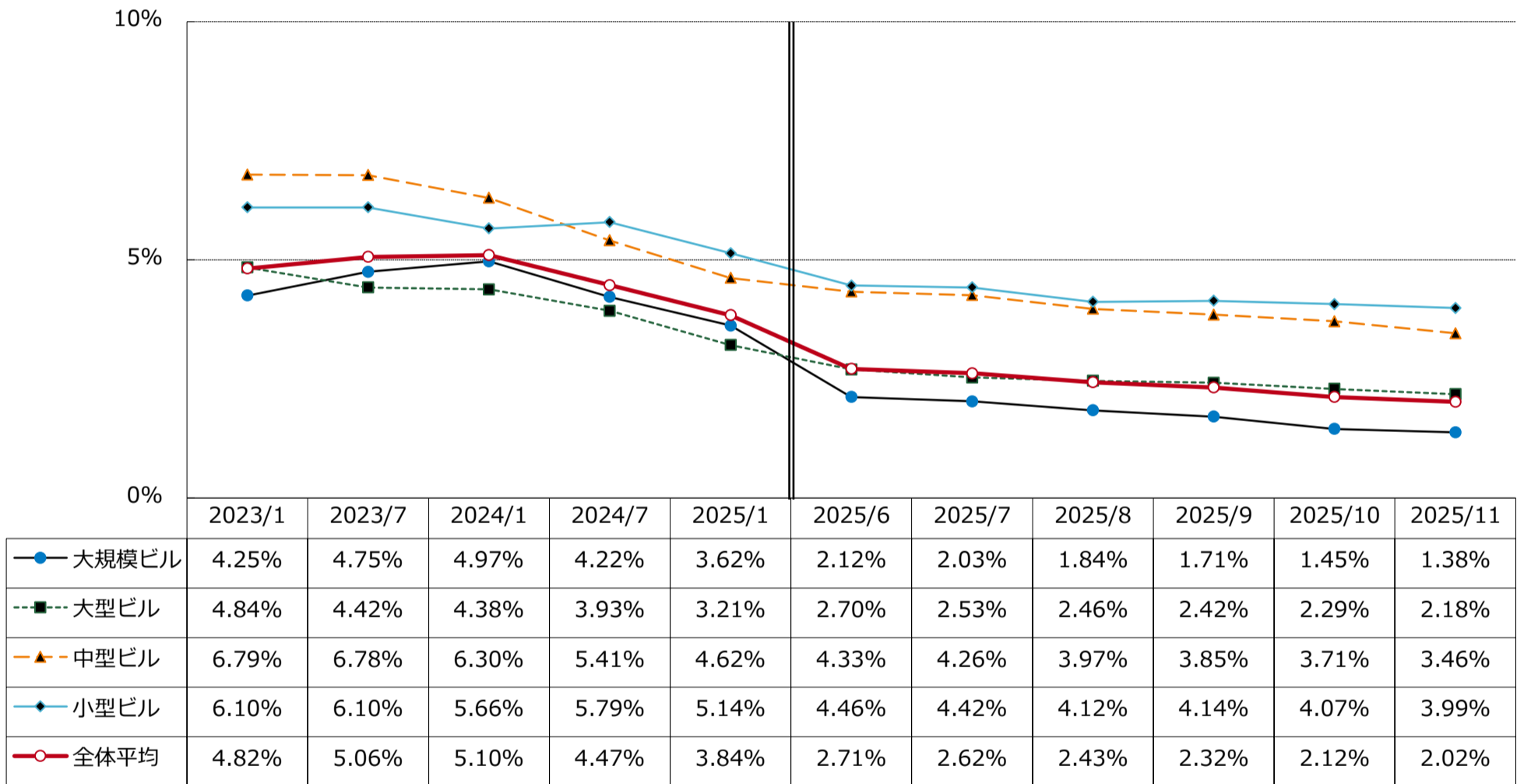
11月の大規模ビル空室率は 1.38%

2025年11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1,145棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は6,234,701坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が86,410坪あり、空室率は1.38%。前月の1.45%からは0.07%低下した。10月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

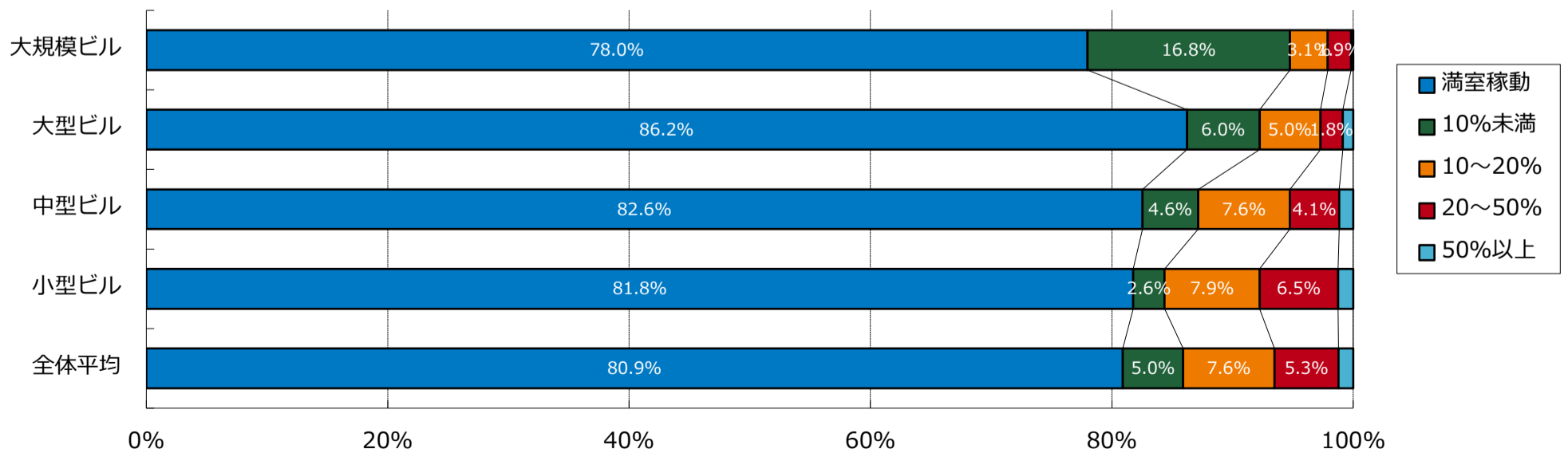
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.66%	2.81%	3.98%	4.44%	3.06%
23区	1.95%	2.33%	3.36%	3.72%	2.40%
都下三県	6.16%	4.53%	6.16%	8.07%	6.02%
周辺14区	3.59%	2.63%	2.68%	3.54%	3.40%
9区	1.71%	2.30%	3.47%	3.75%	2.25%
5区	1.38%	2.18%	3.46%	3.99%	2.02%
3区	1.42%	2.31%	3.64%	4.16%	2.05%

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。

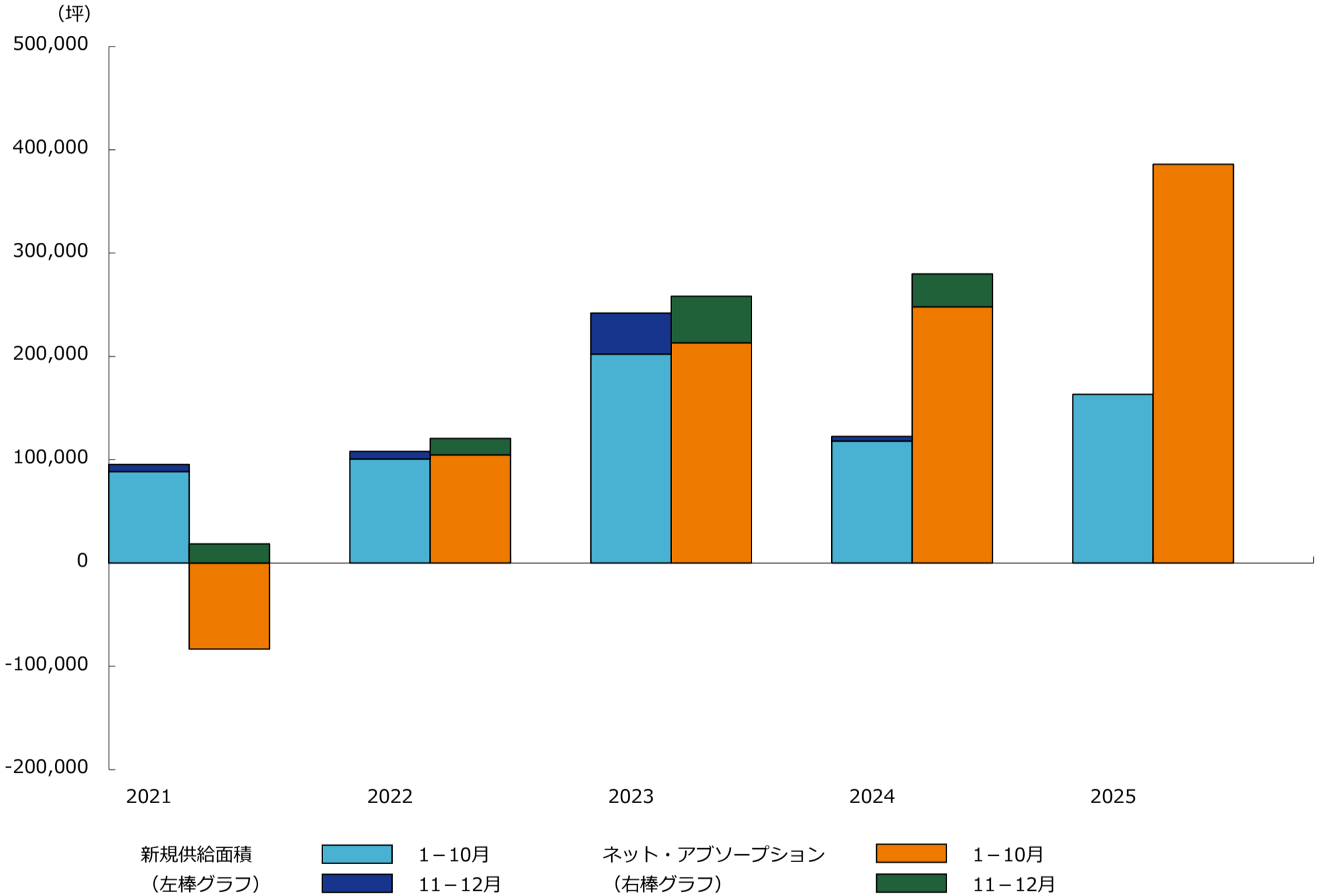
東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

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10月のネット・アブソープションは+17,575坪。1月からの累計は（吸収需要）+386,011坪。前年における同期間累計との対比では137,984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163,294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	21,123	13,675	15,265	19,543	-55,732	106,313	38,095	21,167	14,108	19,648	213,205	40,900	4,134	258,239
2024年	-4,972	22,863	66,081	-1,165	17,452	41,056	-5,689	55,754	40,506	16,141	248,027	19,380	12,457	279,864
2025年	8,338	63,375	63,273	51,943	41,896	31,394	46,583	34,683	26,951	17,575	386,011	-	-	386,011

* 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	5,548	44,488	18,188	3,203	2,080	62,895	35,272	7,456	19,200	3,973	202,303	34,147	5,520	241,970
2024年	2,691	11,806	11,144	3,607	20,653	7,398	1,080	37,846	17,247	4,633	118,105	2,417	2,067	122,589
2025年	7,122	57,539	45,853	6,610	3,591	17,193	11,488	10,062	2,954	882	163,294	-	-	163,294

* 「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

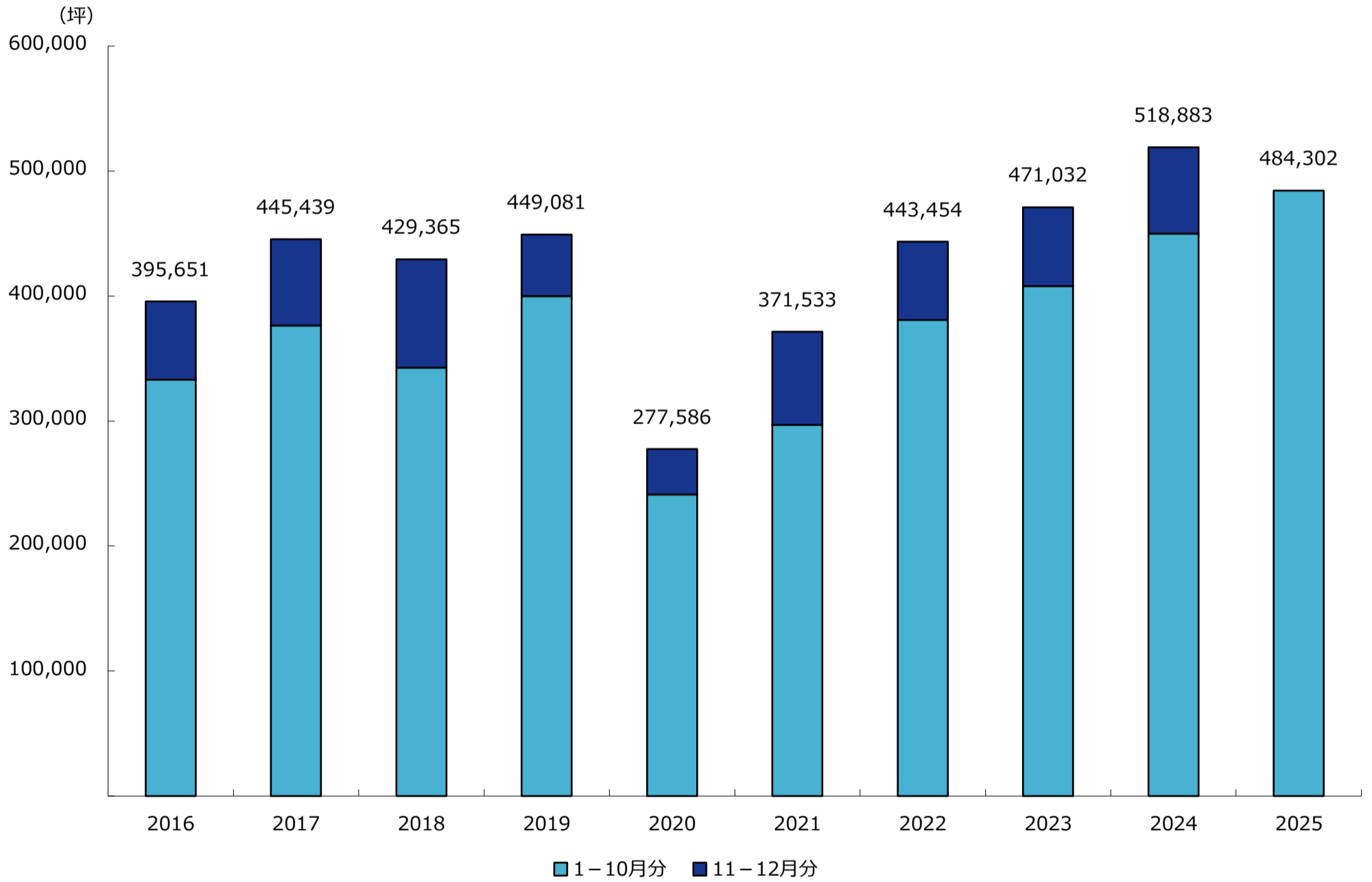
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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10月の成約面積は34,656坪で、前月を6,647坪（16.1%）下回った。前年同月比では11,955坪（25.6%）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484,302坪。その内、未竣工ビル（建築中）は102,417坪（21.1%）、竣工済ビルは381,885坪（78.9%）。

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	10月	小計	11月	12月	合計
2023年	40,404	28,148	31,447	34,934	73,841	66,748	29,271	24,951	32,241	45,971	407,956	33,816	29,260	471,032
2024年	29,447	29,548	87,762	50,876	38,156	53,605	42,462	33,831	37,570	46,611	449,868	35,301	33,714	518,883
2025年	52,201	31,444	37,143	82,156	60,654	42,468	47,612	54,665	41,303	34,656	484,302	-	-	484,302

竣工済ビル	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	33,231	27,654	30,804	34,934	41,359	26,035	23,153	18,966	27,377	41,650	305,163	31,446	27,442	364,051
2024年	23,381	20,195	68,665	49,338	27,112	45,621	37,542	30,210	30,511	39,832	372,407	29,676	25,489	427,572
2025年	38,118	25,381	28,447	63,989	52,976	37,310	41,502	32,762	37,970	23,430	381,885	-	-	381,885

未竣工ビル	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	7,173	494	643	0	32,482	40,713	6,118	5,985	4,864	4,321	102,793	2,370	1,818	106,981
2024年	6,066	9,353	19,097	1,538	11,044	7,984	4,920	3,621	7,059	6,779	77,461	5,625	8,225	91,311
2025年	14,083	6,063	8,696	18,167	7,678	5,158	6,110	21,903	3,333	11,226	102,417	-	-	102,417

* 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）

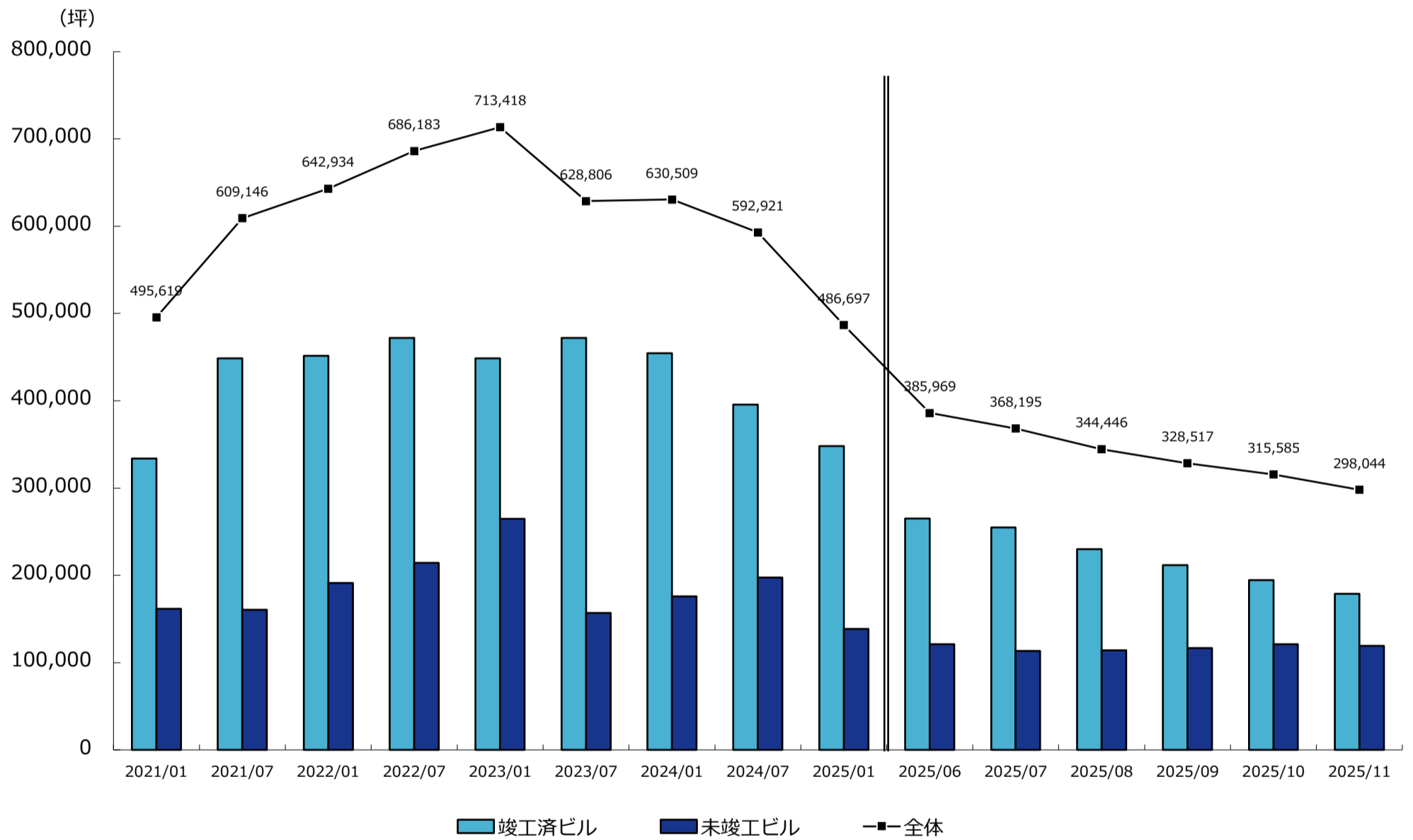
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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11月1日時点の募集中在庫面積は298,044坪（426棟）で、前月より17,541坪（5.6%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は178,807坪（407棟）で、前月より15,833坪（8.1%）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60.0%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は119,237坪（19棟）で、前月より1,708坪（1.4%）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40.0%。

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	686,183	713,418	628,806	630,509	592,921	486,697
(棟数)	618	615	581	561	536	480

	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
募集ビル全体	385,969	368,195	344,446	328,517	315,585	298,044
(棟数)	445	447	442	447	435	426

竣工済ビル計	471,964	448,770	471,854	454,580	395,559	348,098
未竣工ビル計	214,219	264,648	156,952	175,929	197,362	138,599

竣工済ビル計	265,063	254,757	230,171	211,890	194,640	178,807
未竣工ビル計	120,906	113,438	114,275	116,627	120,945	119,237

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	10,470	12,682	77,293	82,876	23,912	49,470
竣工済一年以上	461,494	436,088	394,561	371,704	371,647	298,628

竣工済一年以内	33,820	34,744	28,626	23,967	14,701	13,996
竣工済一年以上	231,243	220,013	201,545	187,923	179,939	164,811

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	47,360	106,873	111,842	106,055	94,829	78,768
一年以内の竣工	166,859	157,775	45,110	69,874	102,533	59,831

一年以上先の竣工	76,730	75,068	74,692	73,861	77,853	74,920
一年以内の竣工	44,176	38,370	39,583	42,766	43,092	44,317

* 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）

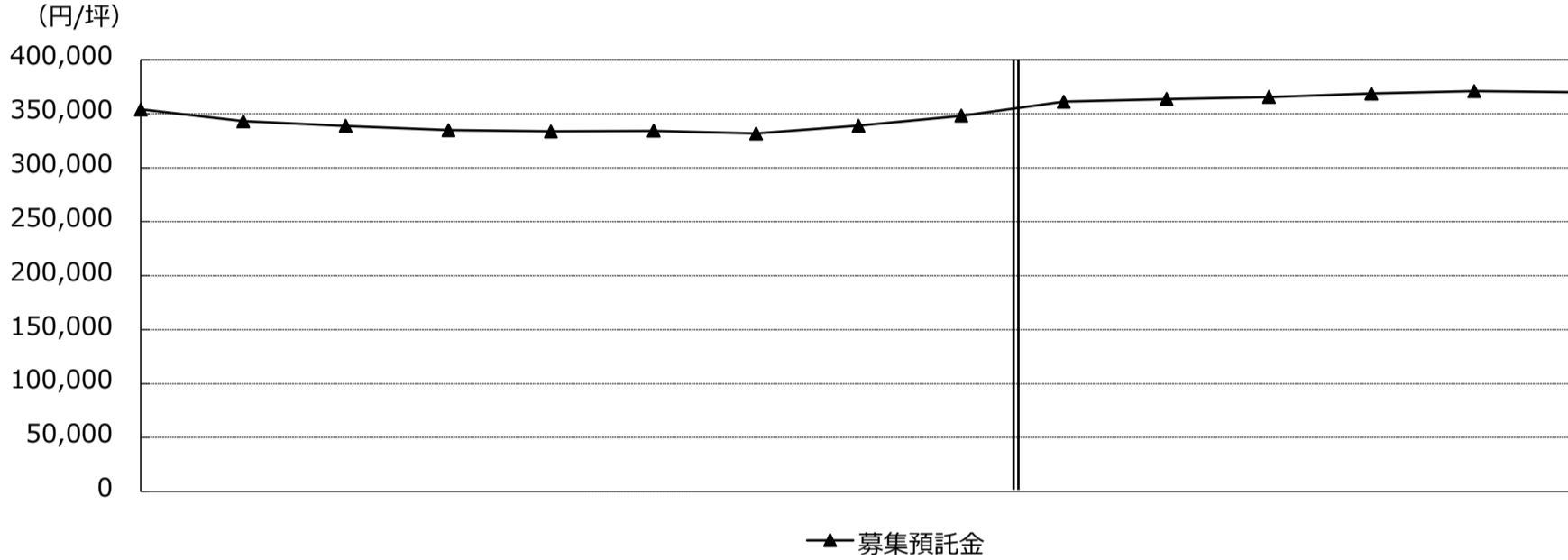
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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。

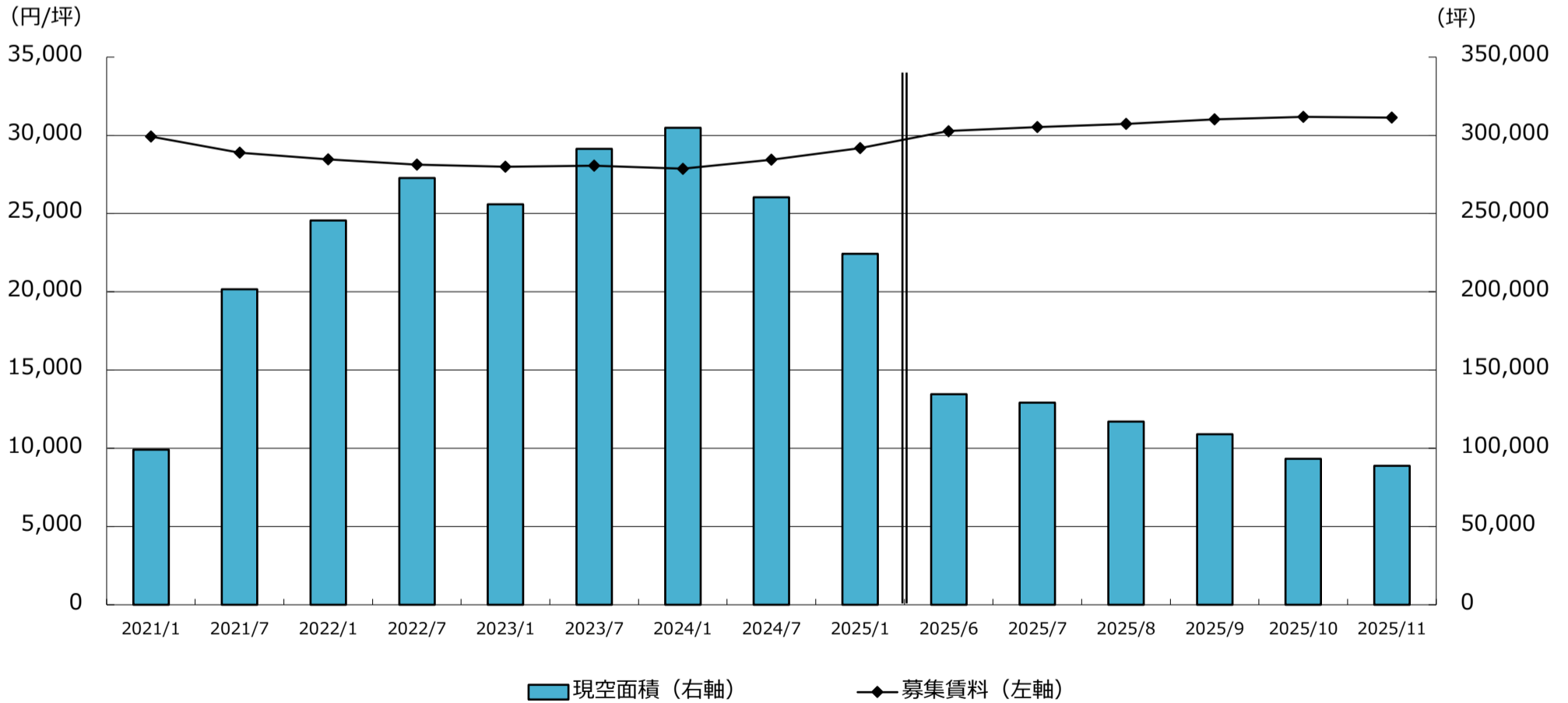
(*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き・・・2025年11月1日時点での募集預託金は369,775円（11.9ヶ月）で、前月の370,978円（11.9ヶ月）から1,203円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は31,127円で、前月の31,181円からは54円（0.2%）低下した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は88,740坪で、前月の93,349坪からは4,609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	334,897	333,621	334,158	331,752	338,918	348,126	361,164	363,667	365,457	368,774	370,978	369,775
募集賃料の推移	28,134	27,999	28,069	27,870	28,444	29,186	30,273	30,523	30,728	31,022	31,181	31,127
現空面積の推移	272,772	256,017	291,268	304,818	260,343	224,259	134,592	129,287	117,151	109,068	93,349	88,740

* 2021年1月から2025年1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 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.