

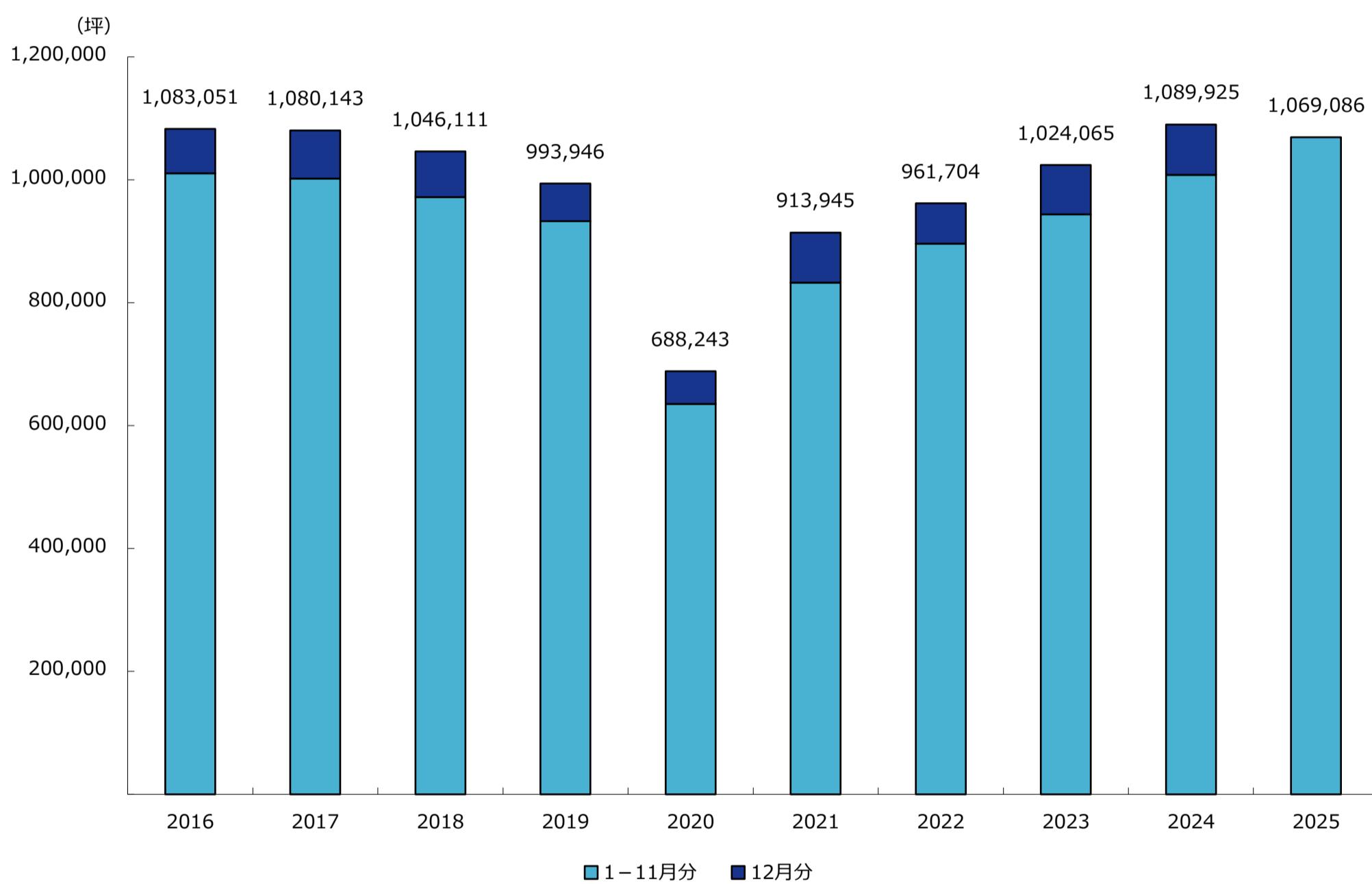
東京23区の成約面積

※ 「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11月の成約面積は89,313坪で、前月を259坪(0.3%)下回った。前年同月比では4,091坪(4.8%)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1,069,086坪。その内、未竣工ビル(建築中)は147,294坪(13.8%)、竣工済ビルは921,792坪(86.2%)。

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	11月	小計	12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	72,809	943,899	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	85,222	1,007,906	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	89,313	1,069,086	-	1,069,086

竣工済ビル

2023年	75,772	67,028	68,276	79,559	89,597	70,016	75,339	62,244	67,477	88,657	70,207	814,172	75,009	889,181
2024年	67,414	64,216	115,398	95,166	70,665	91,428	88,256	71,323	78,292	86,291	78,889	907,338	70,130	977,468
2025年	86,013	62,147	75,489	113,026	99,361	75,523	101,103	75,242	81,204	77,425	75,259	921,792	-	921,792

未竣工ビル

2023年	7,690	1,914	4,437	2,851	33,788	47,547	8,659	7,818	7,204	5,217	2,602	129,727	5,157	134,884
2024年	9,306	10,677	21,231	2,239	12,628	11,485	5,253	5,506	7,398	8,512	6,333	100,568	11,889	112,457
2025年	14,358	6,555	12,776	20,893	9,899	5,806	8,611	37,930	4,265	12,147	14,054	147,294	-	147,294

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の募集中在庫面積

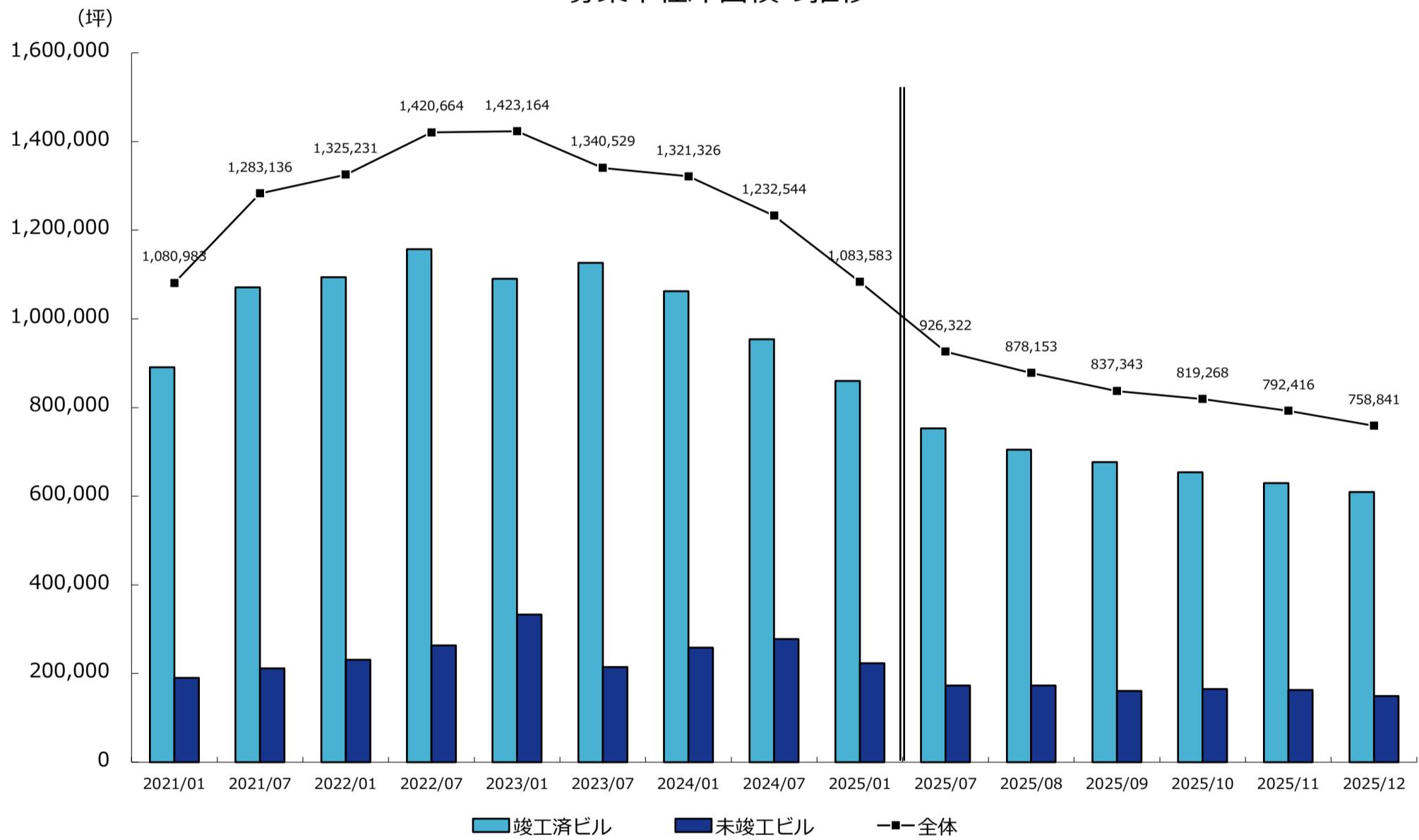
※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

募集ビル全体の動き ・・ 2025年12月1日時点の募集中在庫面積は758,841坪（5,822棟）で、前月より33,575坪（4.2%）減少した。

竣工済のビルの動き ・・ 当月は609,311坪（5,763棟）で、前月より20,460坪（3.2%）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80.3%。

未竣工のビルの動き ・・ 当月は149,530坪（59棟）で、前月より13,115坪（8.1%）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19.7%。

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

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
	926,322	878,153	837,343	819,268	792,416	758,841
	6,220	6,080	6,004	5,897	5,854	5,822

	竣工済ビル計	未竣工ビル計
	1,157,104	263,560

	竣工済ビル計	未竣工ビル計
	1,090,166	332,998

《竣工済ビルの内訳》

	竣工済一年以内	竣工済一年以上
	63,955	1,093,149

	竣工済一年以内	竣工済一年以上
	81,313	672,057

《未竣工ビルの内訳》

	一年以上先の竣工	一年以内の竣工
	68,053	195,507

	一年以上先の竣工	一年以内の竣工
	89,729	83,223

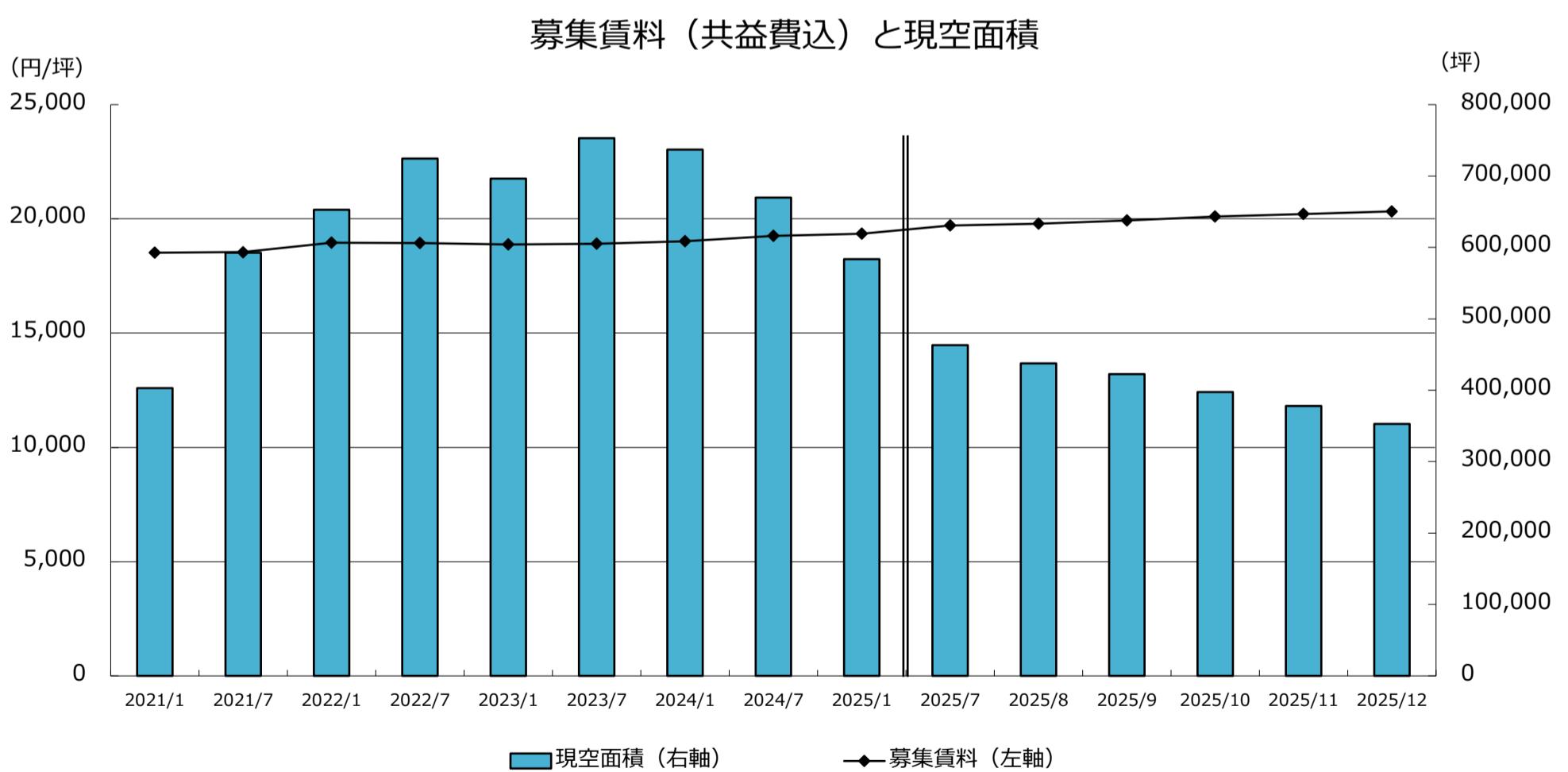
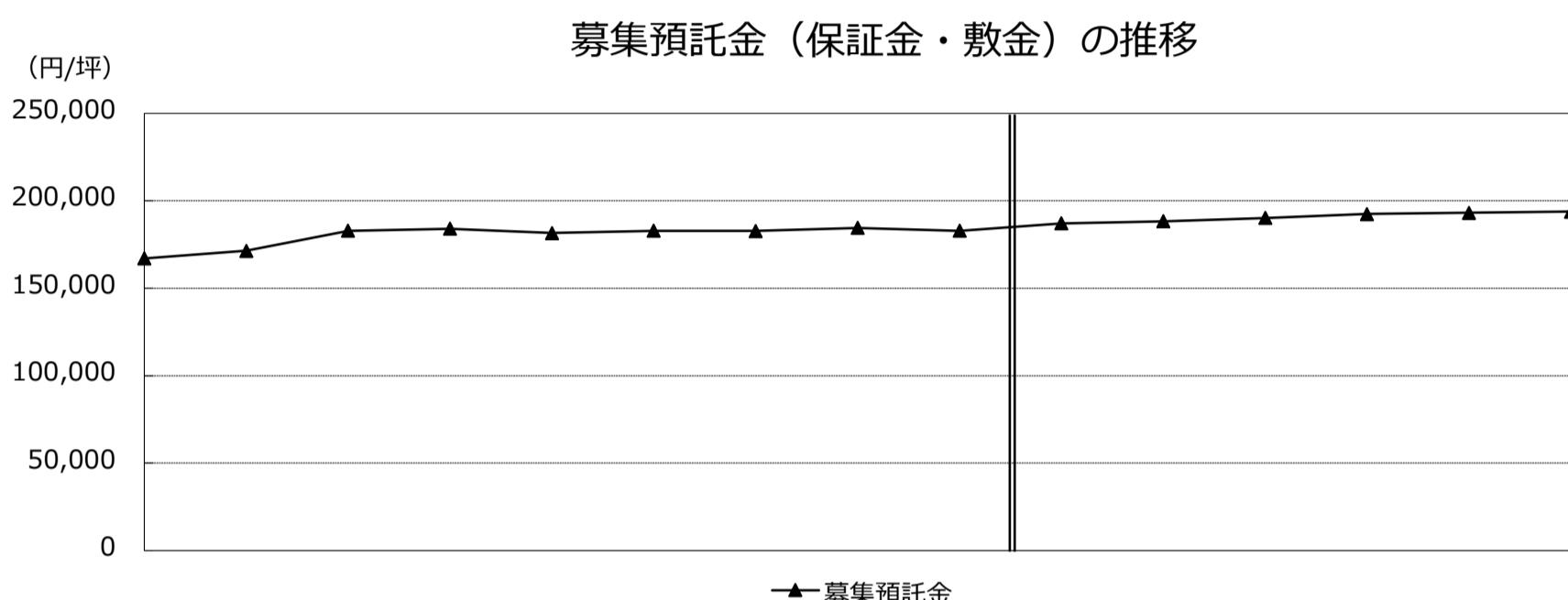
* 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

* 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12月1日時点での募集預託金は193,871円（9.5ヶ月）で、前月の193,104円（9.6ヶ月）から767円上昇した。
- 募集賃料の動き . . . 当月の募集賃料（共益費込）は20,327円で、前月の20,206円からは121円（0.6%）上昇した。
- 現空面積の動き . . . 当月の現空面積は353,107坪で、前月の377,950坪からは24,843坪（6.6%）減少した。



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1		2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集預託金推移	184,017	181,618	182,926	182,745	184,492	182,938		187,096	188,304	190,160	192,478	193,104	193,871
募集賃料の推移	18,945	18,875	18,907	19,027	19,253	19,347		19,705	19,787	19,935	20,102	20,206	20,327
現空面積の推移	724,660	696,512	752,856	736,938	669,588	583,403		463,026	437,466	422,524	397,356	377,950	353,107

* 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。

東京23区の空室率

12月の大規模ビル空室率は 1.72%

2025年12月1時点で調査対象となった東京23区の竣工済大規模ビルは1,637棟。

空室率計算の分母となる貸付総面積は8,295,664坪。

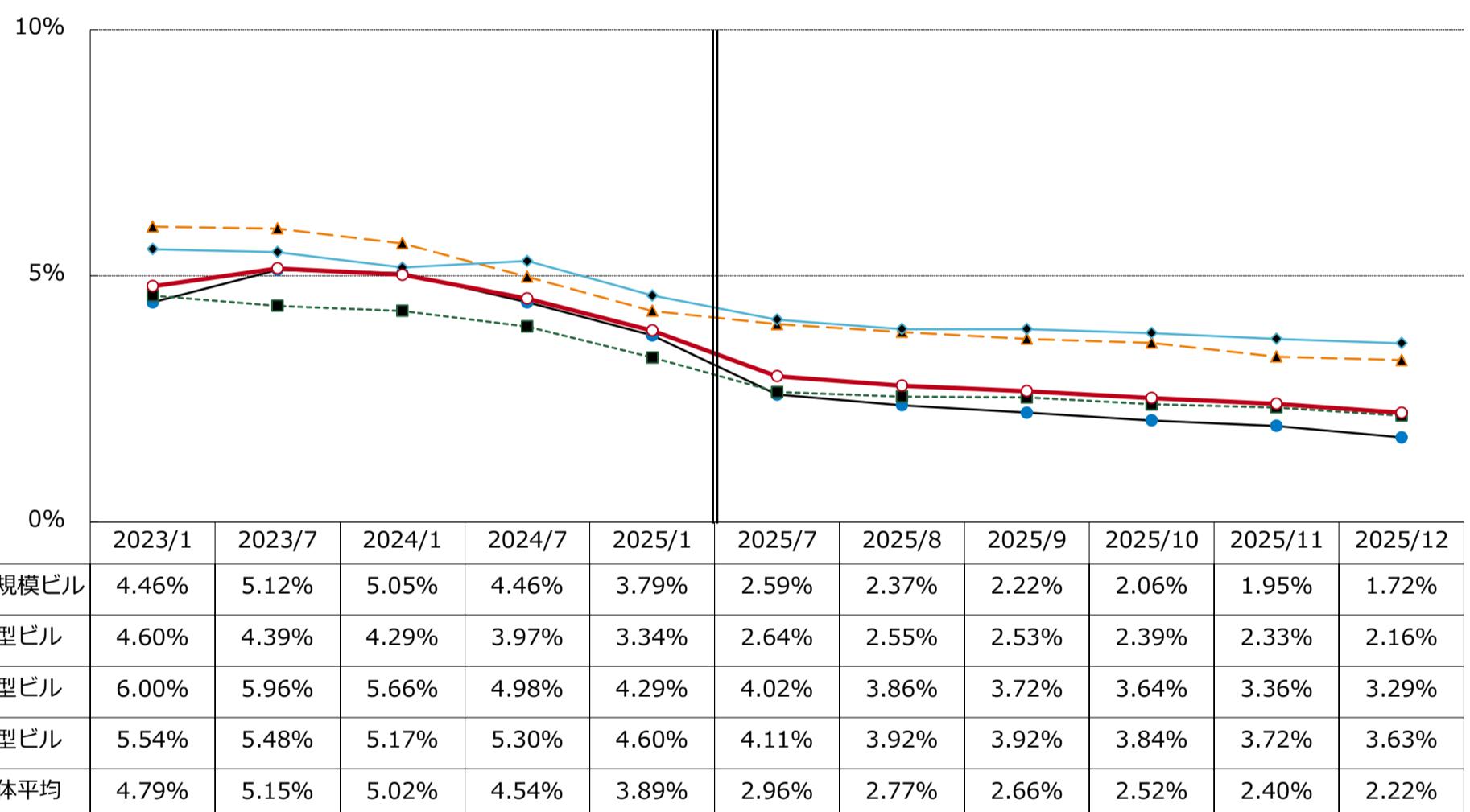
そのうち現空面積(=未稼働スペース)が143,313坪あり、空室率は1.72%。前月の1.95%からは0.23%低下した。

11月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は3,075坪。うち0坪が未成約のため、竣工時点での空室率は0.00%。

当月の空室率

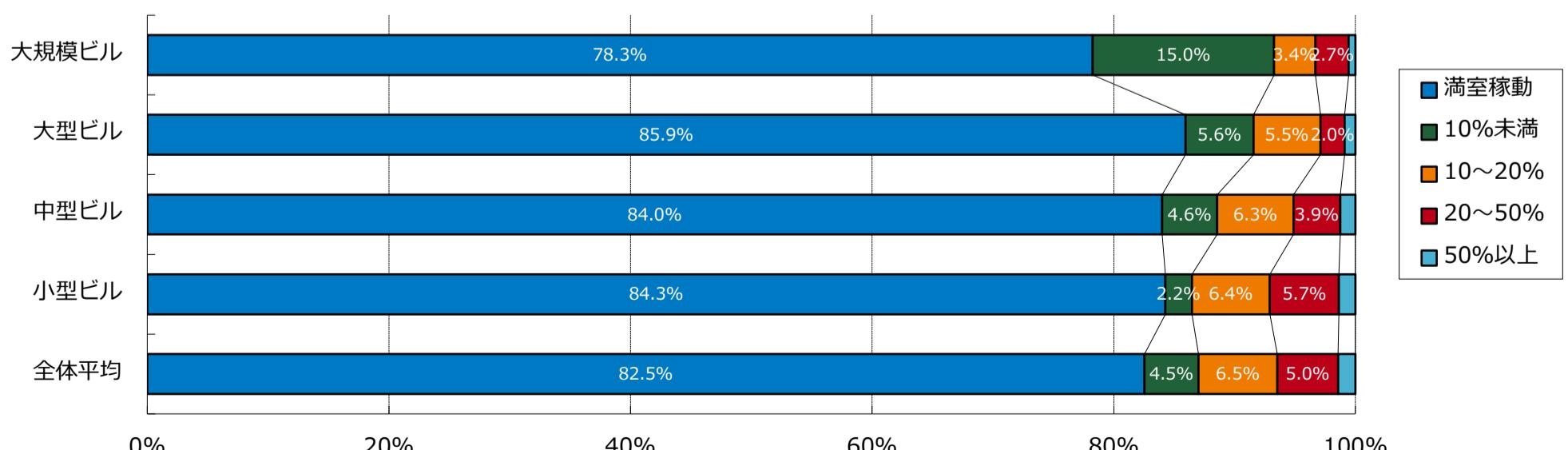
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.45%	2.68%	3.90%	4.42%	2.90%
23区	1.72%	2.16%	3.29%	3.63%	2.22%
都下三県	6.05%	4.53%	6.02%	8.35%	5.96%
周辺14区	3.65%	2.62%	2.78%	3.43%	3.44%
9区	1.43%	2.12%	3.38%	3.66%	2.04%
5区	1.13%	2.06%	3.38%	3.87%	1.83%
3区	1.12%	2.12%	3.39%	4.00%	1.79%

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



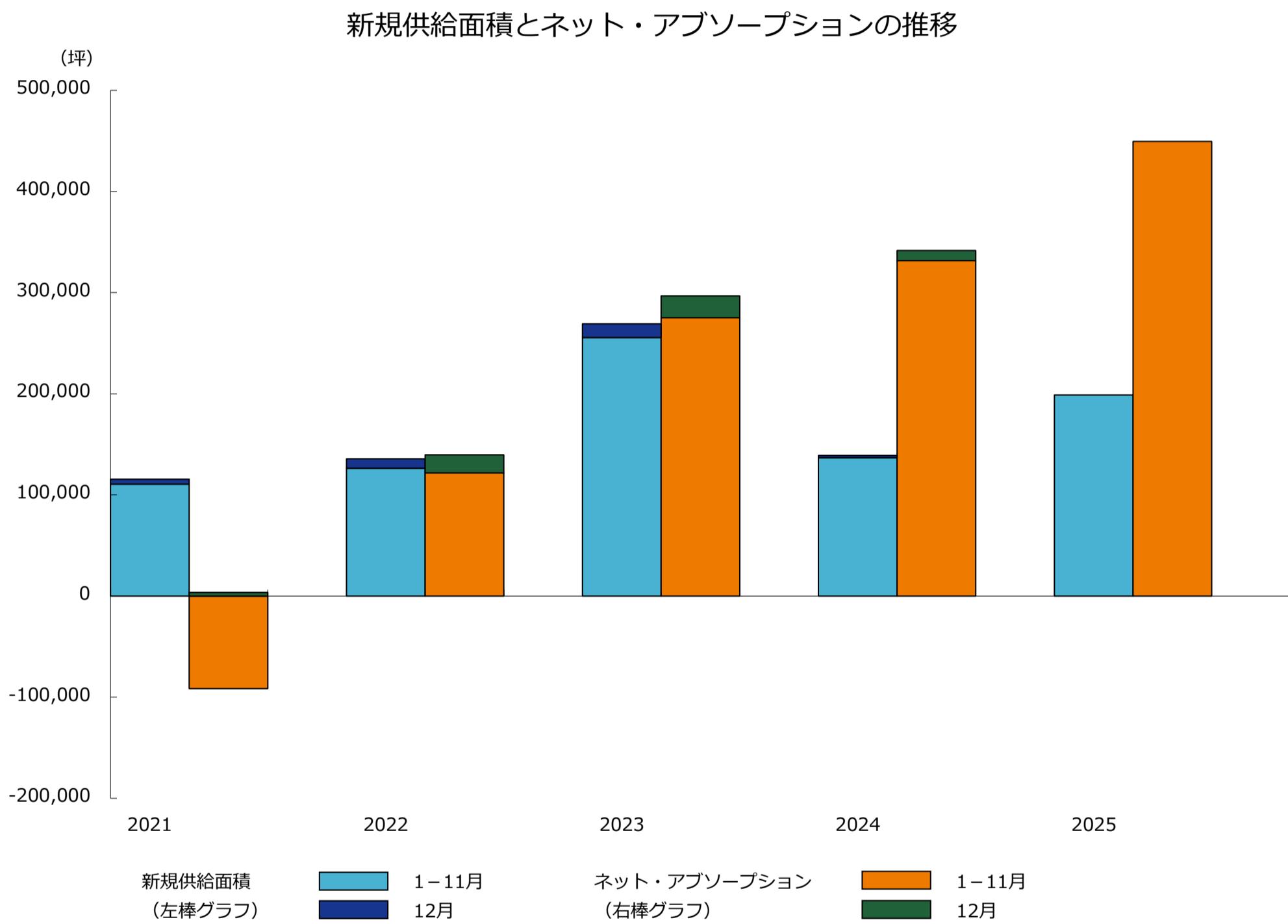
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。

* 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11月のネット・アブソープションは+25,390坪。1月からの累計は+449,496坪。前年における同期間累計との対比では117,851坪増加した。

新規供給面積の動き ・・・ 2025年11月の新規供給面積は4,930坪。1月からの累計は198,804坪。



■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	11月	小計	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	37,870	275,199	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	22,075	331,645	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	25,390	449,496	-	449,496

* 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動面積（=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	11月	小計	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	35,919	255,611	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	2,645	136,833	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	4,930	198,804	-	198,804

* 「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。

東京23区の成約面積（大規模ビル）

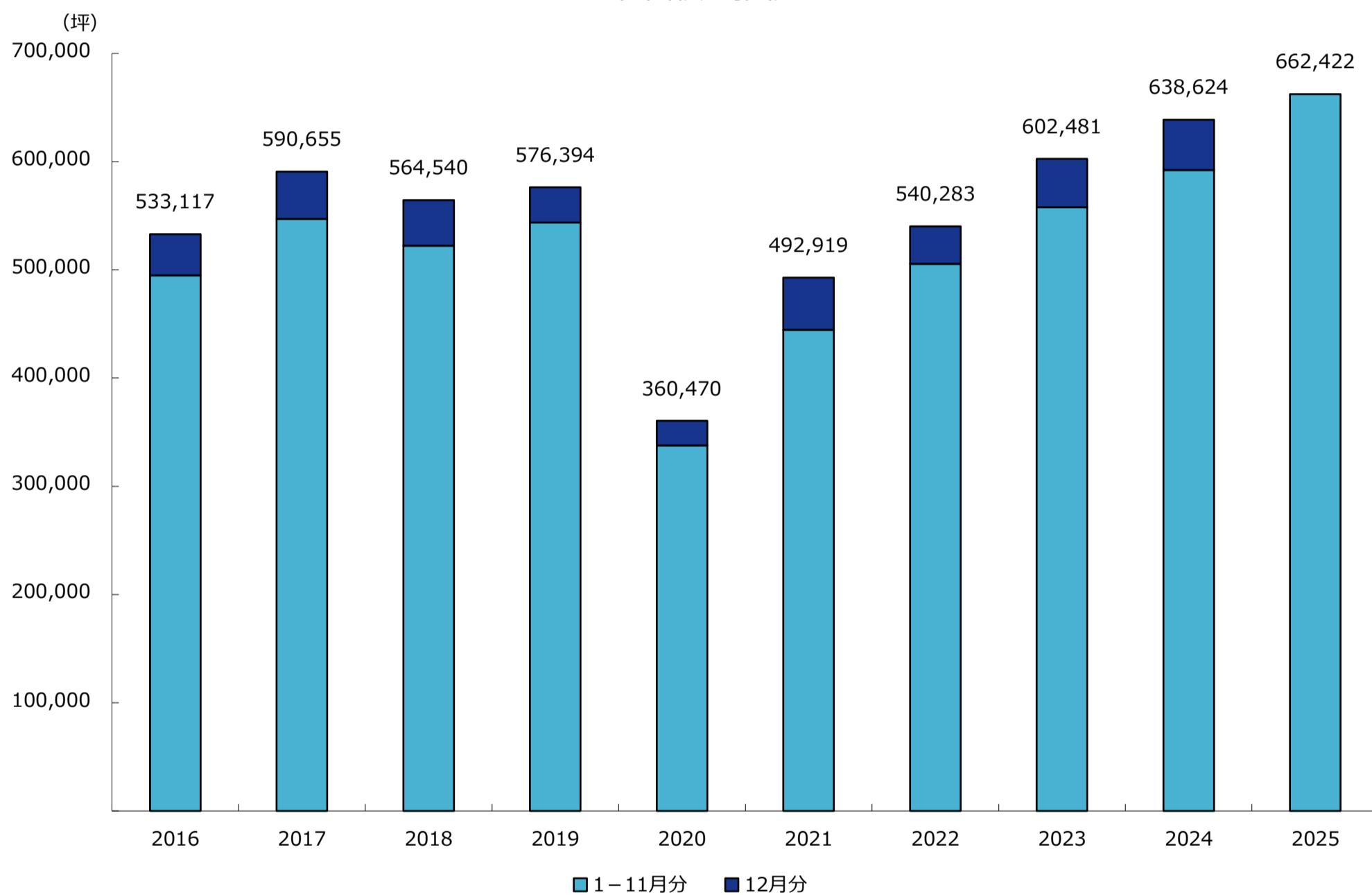
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

(* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

成約面積の動き · · · 2025年11月の成約面積は56,155坪で、前月を5,731坪(11.4%)上回った。前年同月比では7,253坪(14.8%)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662,422坪。その内、未竣工ビル（建築中）は138,088坪(20.8%)、竣工済ビルは524,334坪(79.2%)。

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	11月	小計	12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	39,841	557,844	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	48,902	592,100	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	56,155	662,422	-	662,422

竣工済ビル

2023年	43,751	34,057	36,285	44,129	51,712	36,084	40,746	26,484	38,737	50,605	37,471	440,061	40,748	480,809
2024年	29,385	29,726	82,115	57,976	31,666	53,329	44,756	39,186	43,511	49,902	43,277	504,829	35,815	540,644
2025年	48,502	30,666	38,843	72,324	61,038	42,321	57,845	43,206	47,231	38,906	43,452	524,334	-	524,334

未竣工ビル

2023年	7,238	1,455	3,881	344	32,903	46,996	6,466	5,985	5,610	4,535	2,370	117,783	3,889	121,672
2024年	6,066	9,430	19,920	1,538	12,221	8,608	4,961	3,621	7,059	8,222	5,625	87,271	10,709	97,980
2025年	14,083	6,063	11,852	20,046	9,106	5,158	7,566	36,108	3,885	11,518	12,703	138,088	-	138,088

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23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。

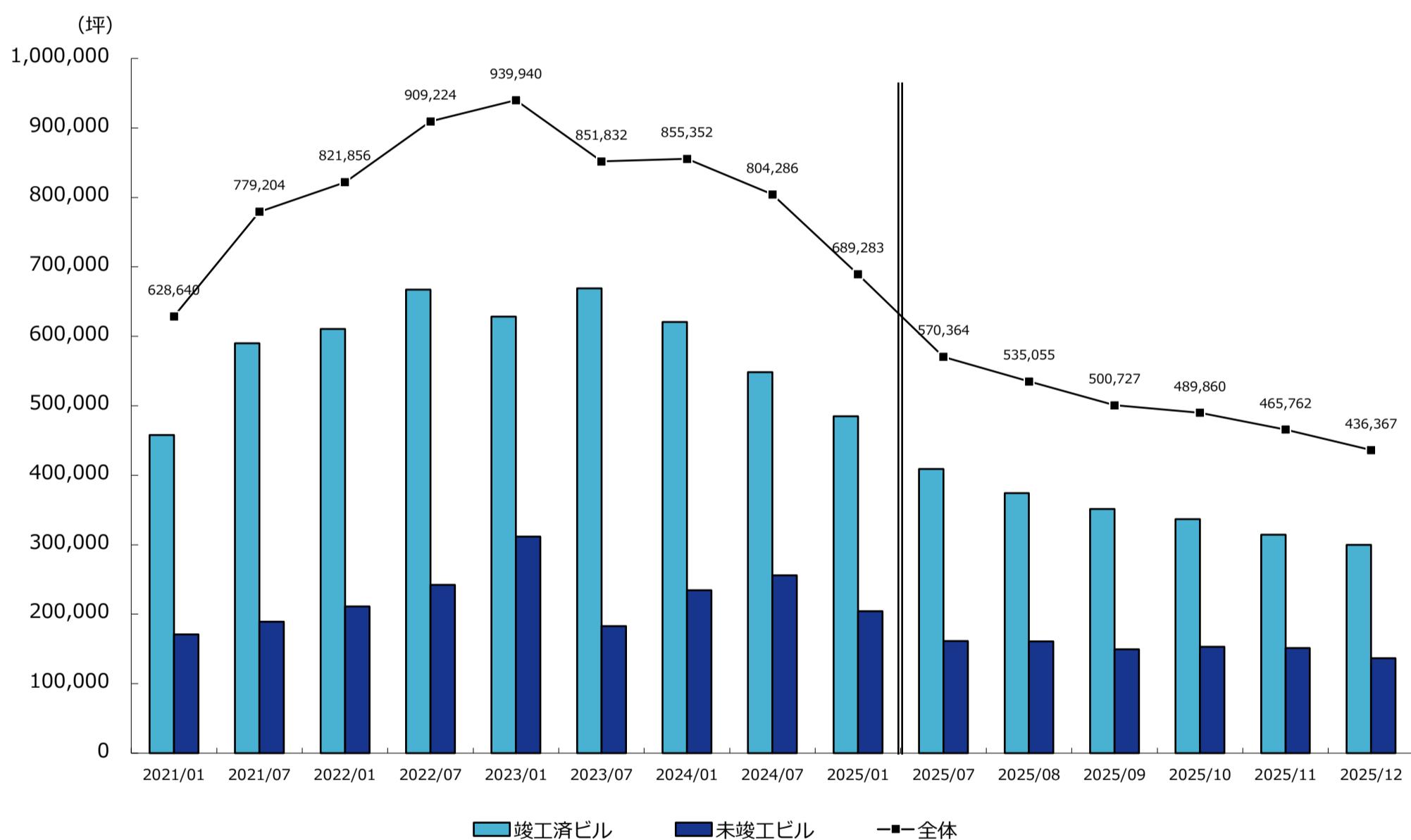
(*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

募集ビル全体の動き・・・ 2025年12月1日時点の募集中在庫面積は436,367坪（602棟）で、前月より29,395坪（6.3%）減少した。

竣工済のビルの動き・・・ 当月は299,841坪（579棟）で、前月より14,719坪（4.7%）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68.7%。

未竣工のビルの動き・・・ 当月は136,526坪（23棟）で、前月より14,676坪（9.7%）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31.3%。

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

2025/7 2025/8 2025/9 2025/10 2025/11 2025/12

570,364	535,055	500,727	489,860	465,762	436,367
646	632	635	622	617	602

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

408,862	374,172	351,292	336,659	314,560	299,841
161,502	160,883	149,435	153,201	151,202	136,526

《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

54,110	45,876	40,609	27,269	26,264	17,145
354,752	328,296	310,683	309,390	288,296	282,696

《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

87,376	87,000	86,169	90,161	87,228	86,294
74,126	73,883	63,266	63,040	63,974	50,232

* 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。

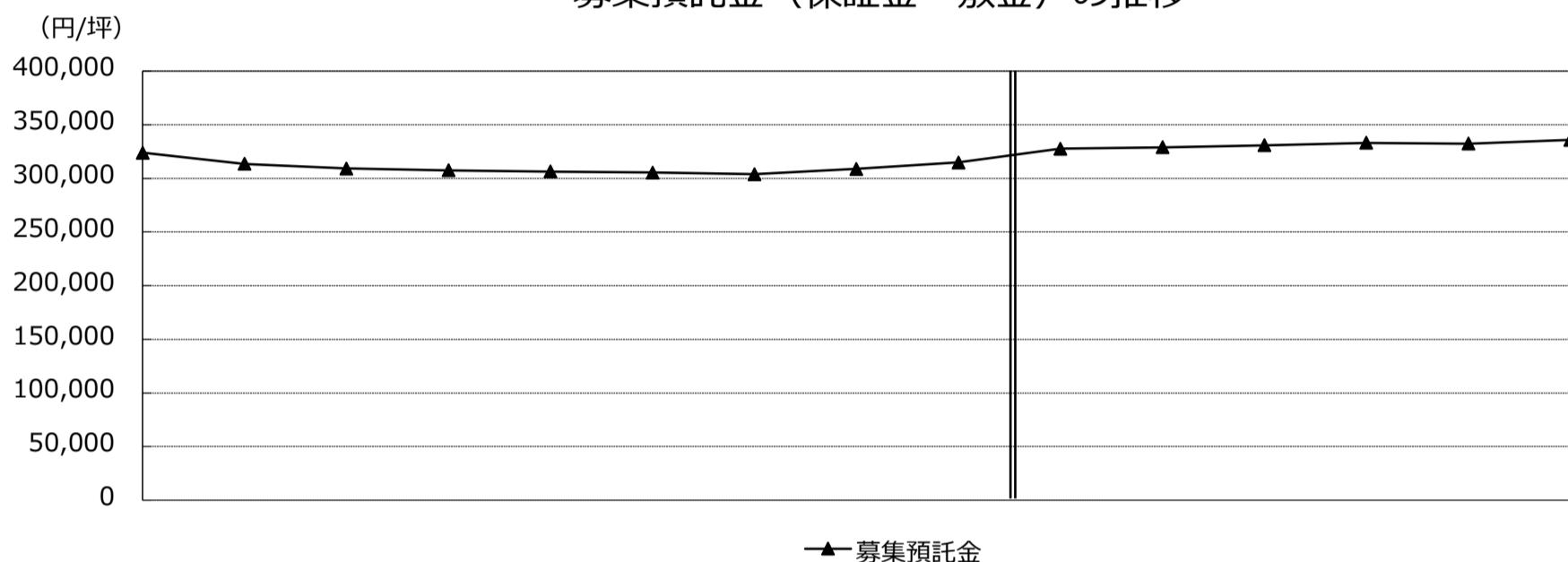
東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

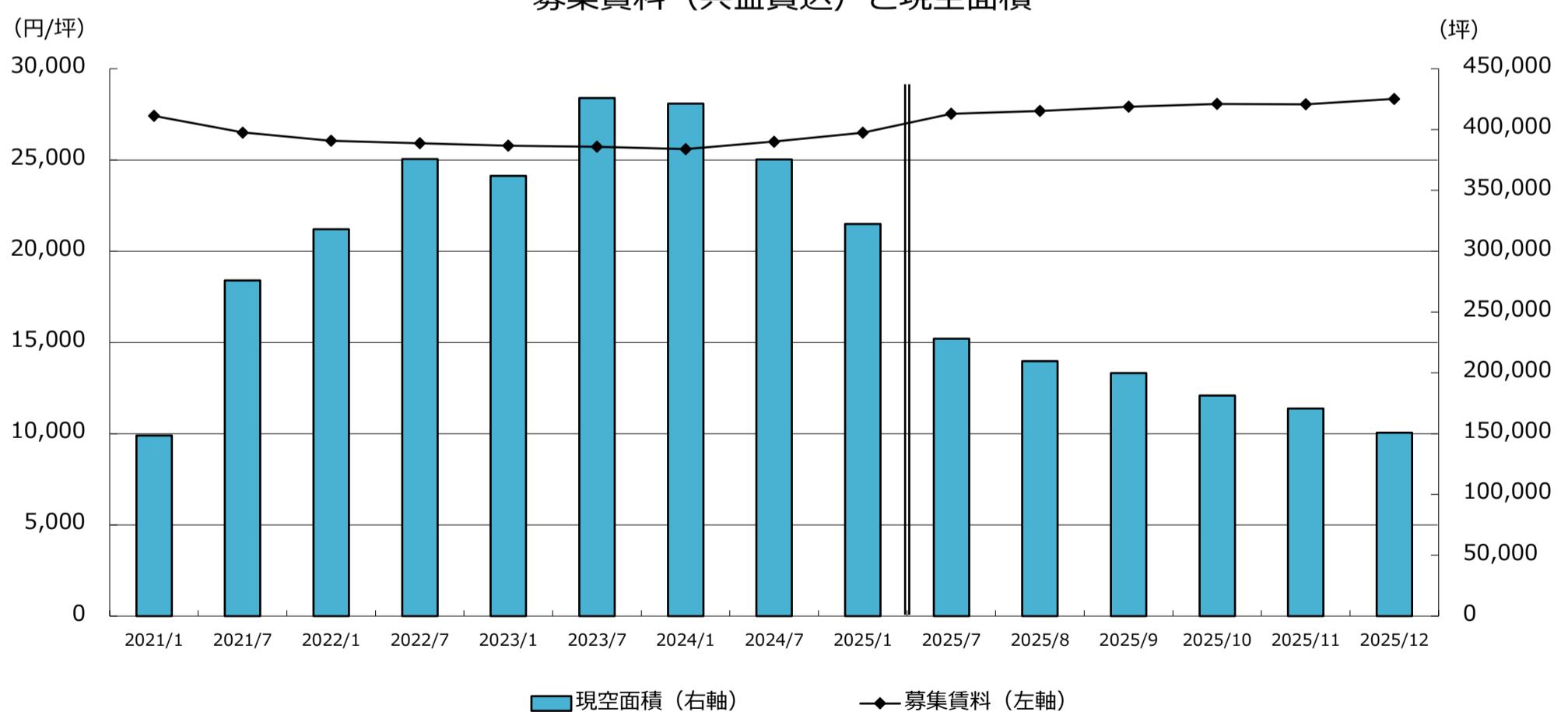
(* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き 2025年12月1日時点での募集預託金は335,875円（11.8ヶ月）で、前月の332,300円（11.8ヶ月）から3,575円上昇した。
- 募集賃料の動き 当月の募集賃料（共益費込）は28,350円で、前月の28,060円からは290円（1.0%）上昇した。
- 現空面積の動き 当月の現空面積は150,745坪で、前月の170,698坪からは19,953坪（11.7%）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
募集預託金推移	307,498	306,279	305,338	303,910	308,810	314,743

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集預託金推移	327,702	328,875	330,916	333,053	332,300	335,875

	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
募集賃料の推移	25,919	25,790	25,733	25,596	26,005	26,493

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集賃料の推移	27,537	27,694	27,915	28,077	28,060	28,350

	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
現空面積の推移	375,696	361,877	425,813	421,313	375,589	322,386

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
現空面積の推移	228,020	209,641	199,929	181,438	170,698	150,745

* 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 12月1日

2. 調査期間

2021年 1月 ~ 2025年 12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 現空面積（未稼働面積） ÷ 貸付面積（稼働対象面積） = 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。 公開募集に出ていても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.