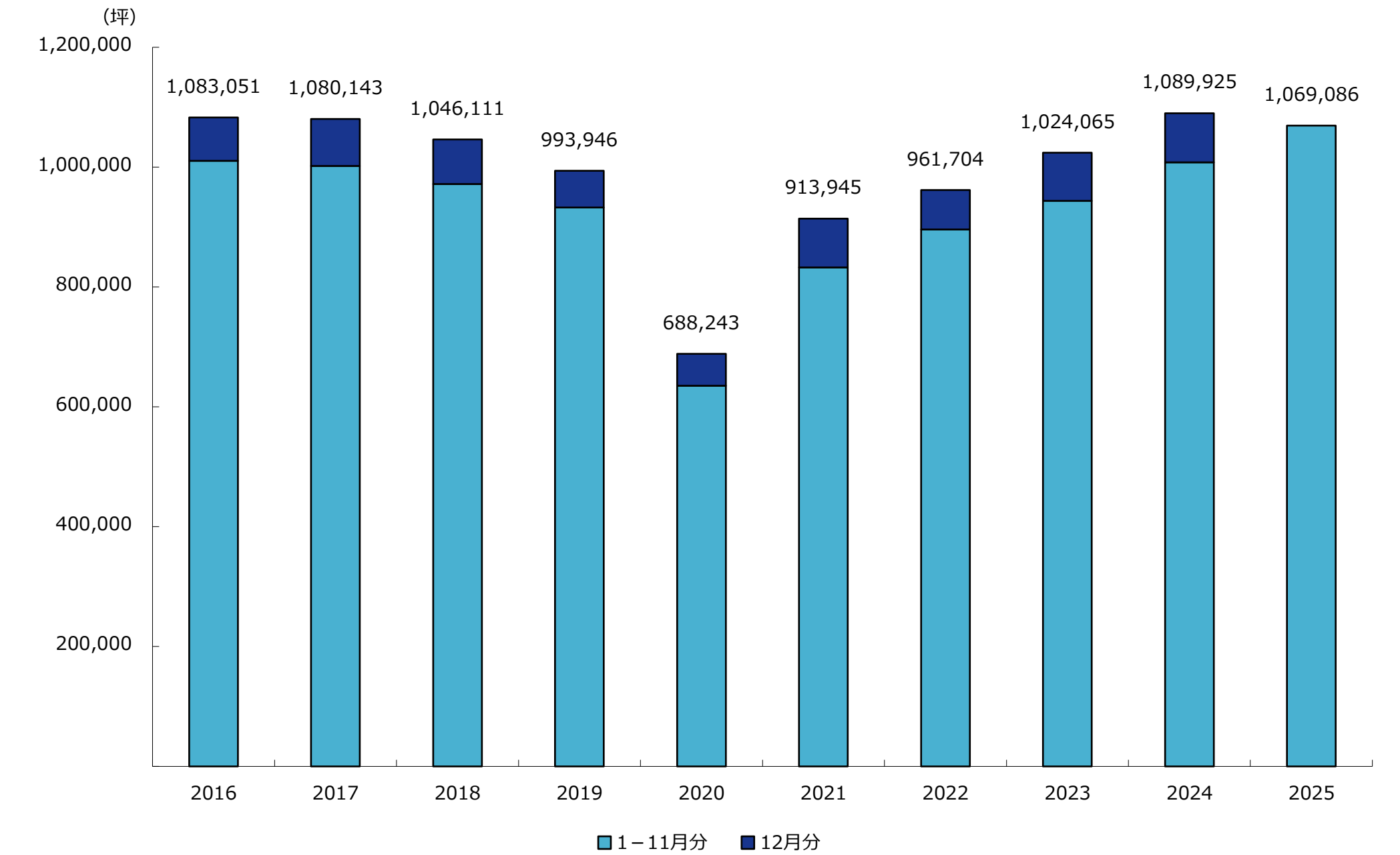


東京 2 3 区の成約面積

※ 「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	1 0月	1 1月	小計	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	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	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
11月	70,207	78,889	75,259
小計	814,172	907,338	921,792
12月	75,009	70,130	－
合計	889,181	977,468	921,792

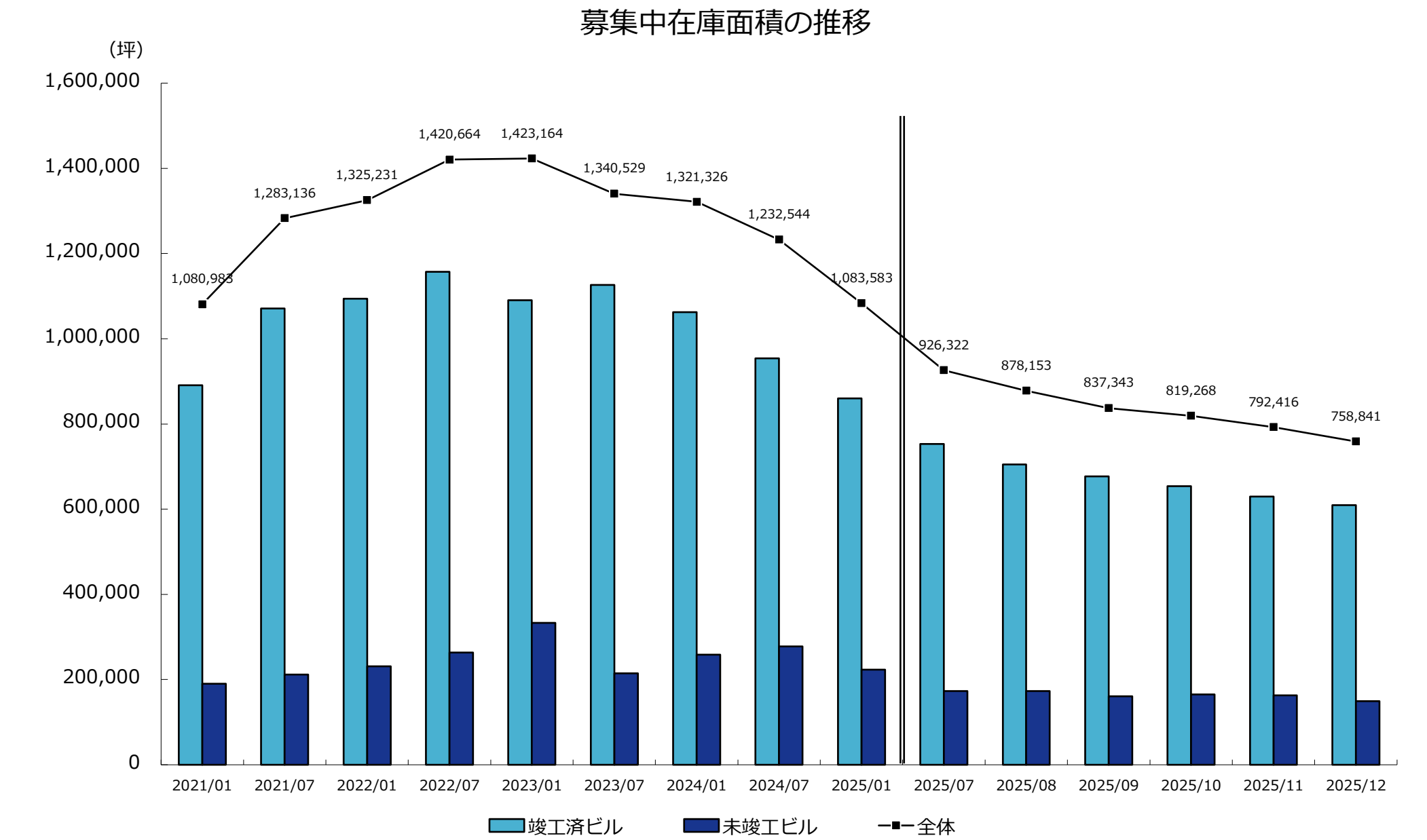
未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	7,690	9,306	14,358
2月	1,914	10,677	6,555
3月	4,437	21,231	12,776
4月	2,851	2,239	20,893
5月	33,788	12,628	9,899
6月	47,547	11,485	5,806
7月	8,659	5,253	8,611
8月	7,818	5,506	37,930
9月	7,204	7,398	4,265
10月	5,217	8,512	12,147
11月	2,602	6,333	14,054
小計	129,727	100,568	147,294
12月	5,157	11,889	－
合計	134,884	112,457	147,294

* 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%。



	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

2025/7	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

753,370	705,206	676,826	654,009	629,771	609,311
172,952	172,947	160,517	165,259	162,645	149,530

81,313	70,319	65,515	48,312	47,176	38,939
672,057	634,887	611,311	605,697	582,595	570,372

89,729	89,250	88,419	92,411	89,860	88,921
83,223	83,697	72,098	72,848	72,785	60,609

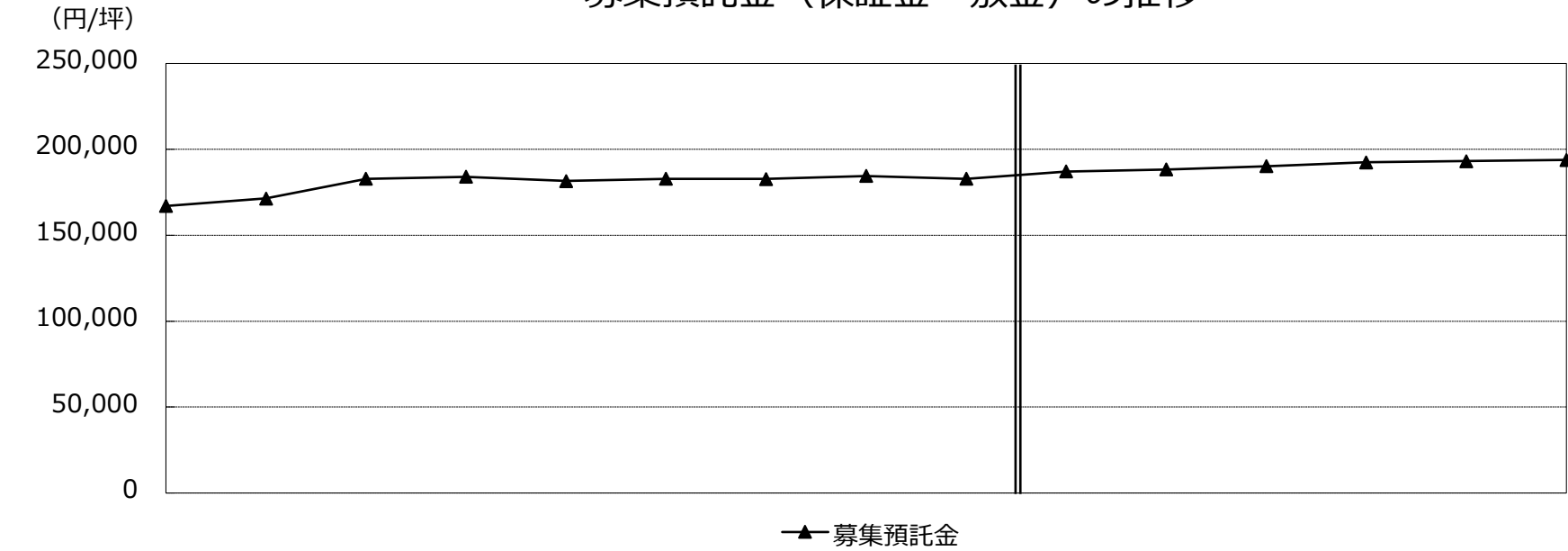
* 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 区の募集条件と現空面積

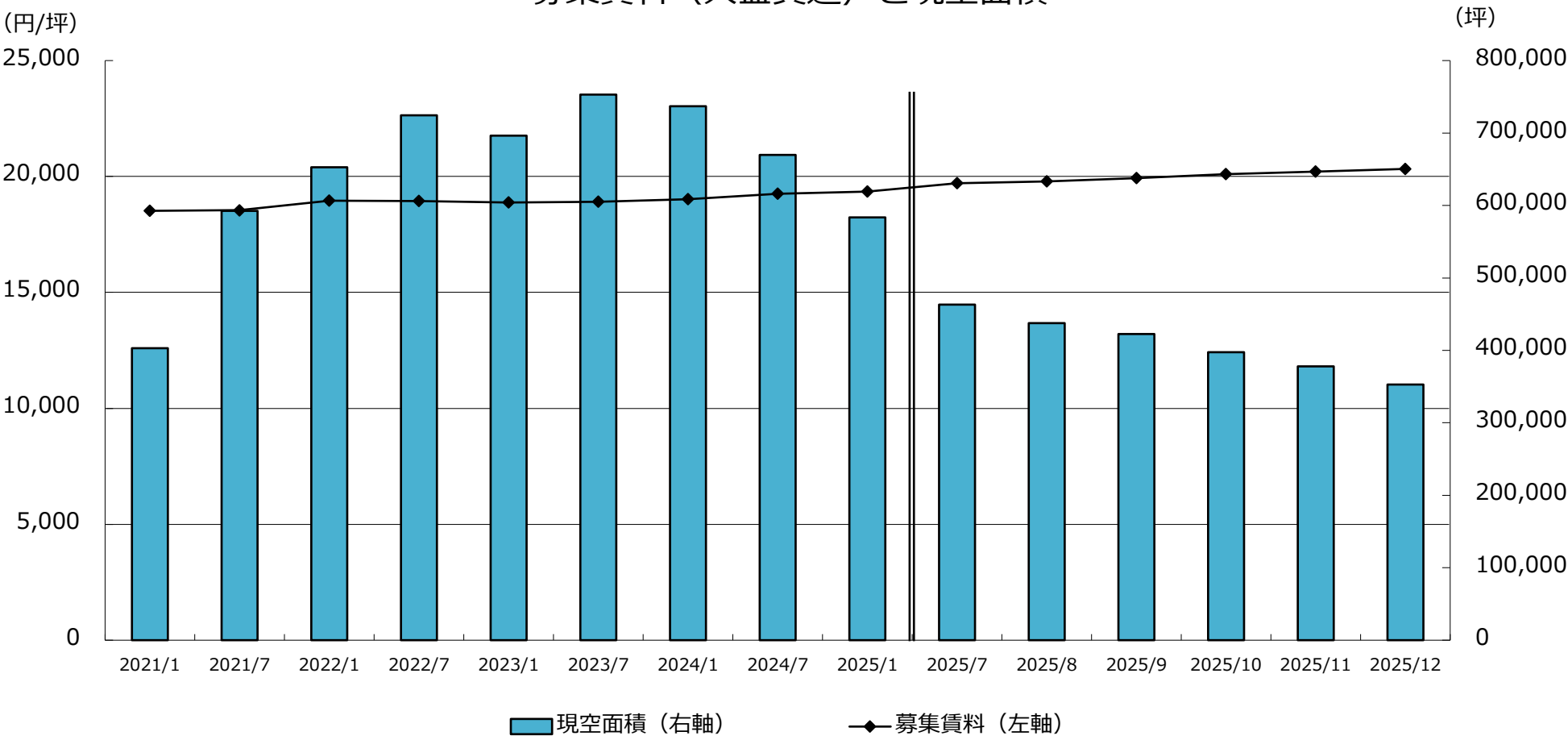
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 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。

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	184,017	181,618	182,926	182,745	184,492	182,938
募集賃料の推移	18,945	18,875	18,907	19,027	19,253	19,347
現空面積の推移	724,660	696,512	752,856	736,938	669,588	583,403

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集預託金推移	187,096	188,304	190,160	192,478	193,104	193,871
募集賃料の推移	19,705	19,787	19,935	20,102	20,206	20,327
現空面積の推移	463,026	437,466	422,524	397,356	377,950	353,107

* 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 2 3 区の空室率

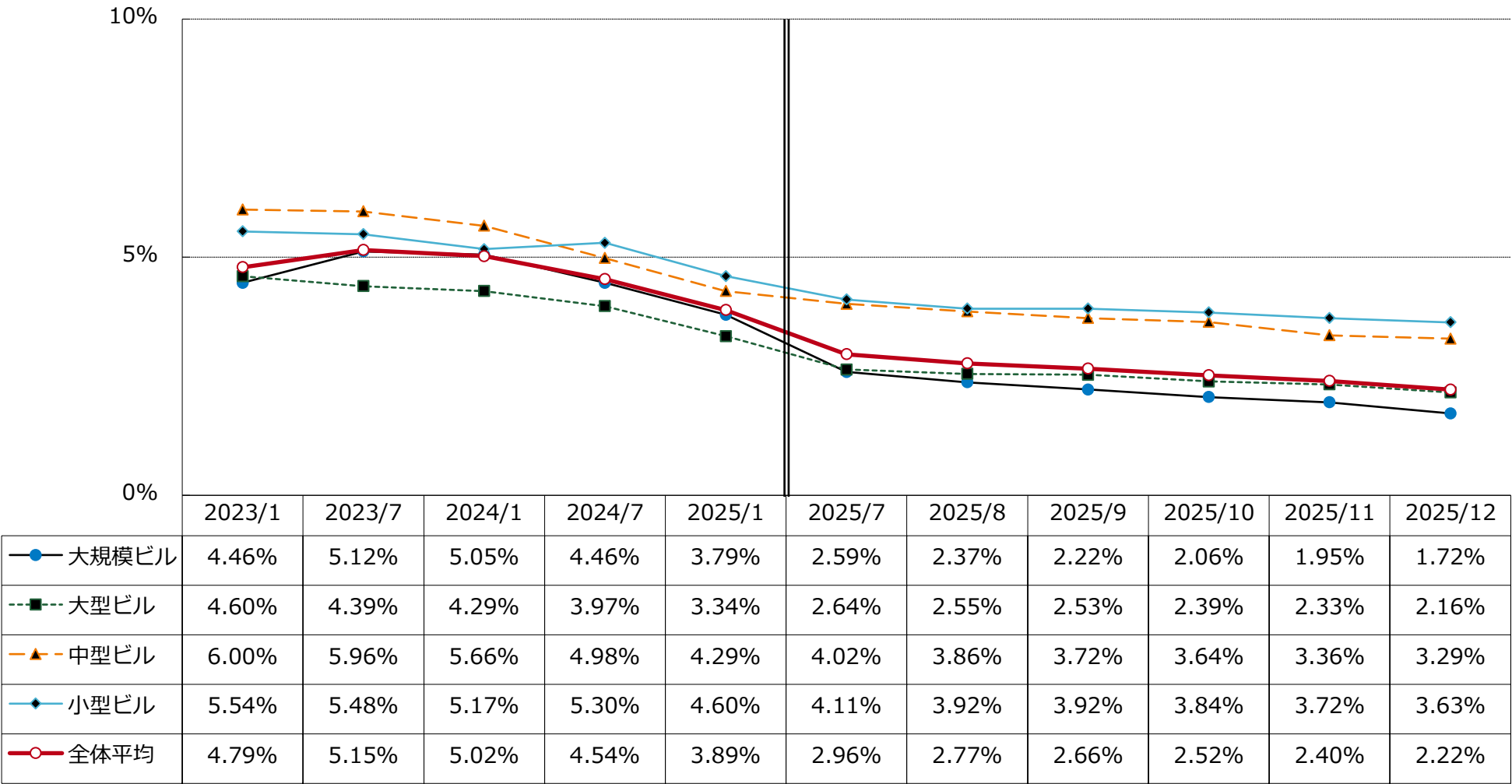
1 2 月の大規模ビル空室率は 1.72%

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%
2 3 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 1 4 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%

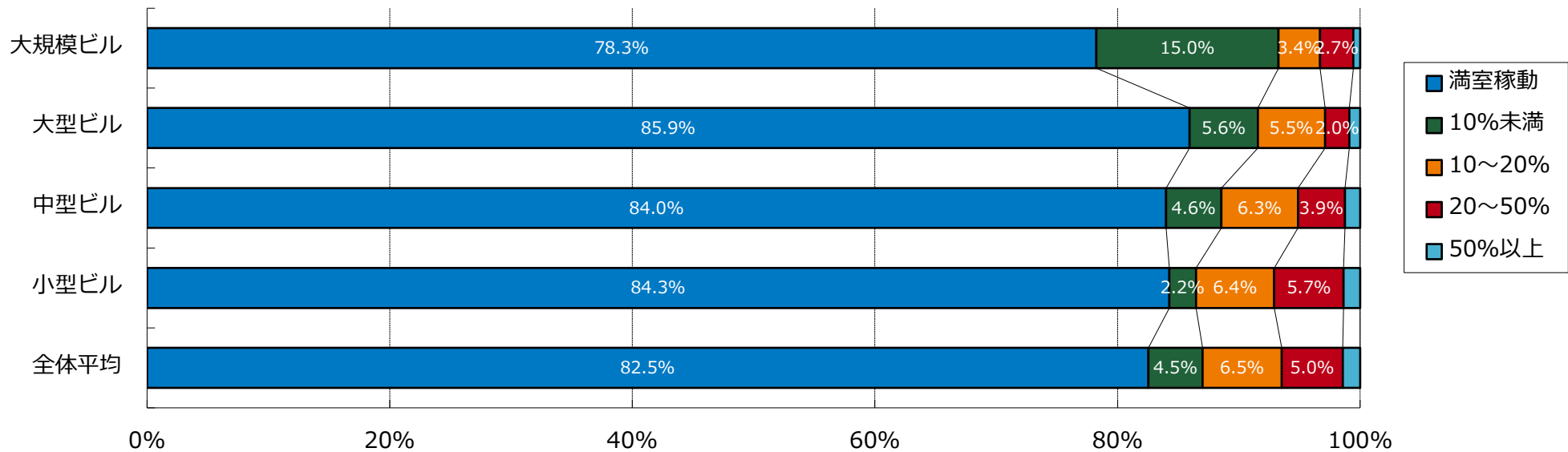
2025年12月1時点で調査対象となった東京 2 3 区の竣工済大規模ビルは1,637棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は8,295,664坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が143,313坪あり、空室率は1.72%。前月の1.95%からは0.23%低下した。
1 1 月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は3,075坪。うち0坪が未成約のため、竣工時点での空室率は 0.00%。

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



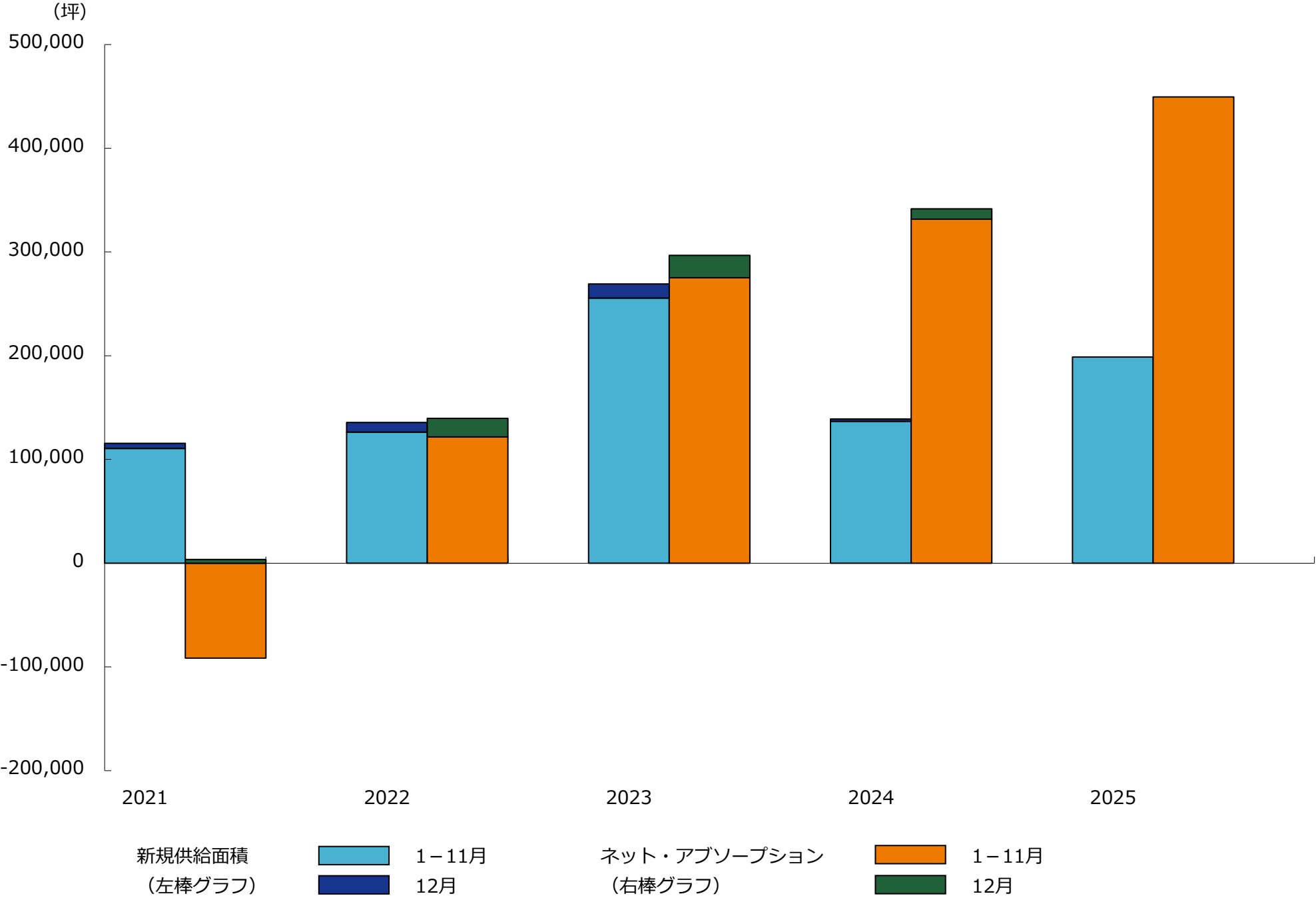
* 大規模ビルは 1 フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは 1 フロア面積100～200坪。中型ビルは 1 フロア面積50～100坪。小型ビルは 1 フロア面積20～50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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（吸収需要） +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。

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	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	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。

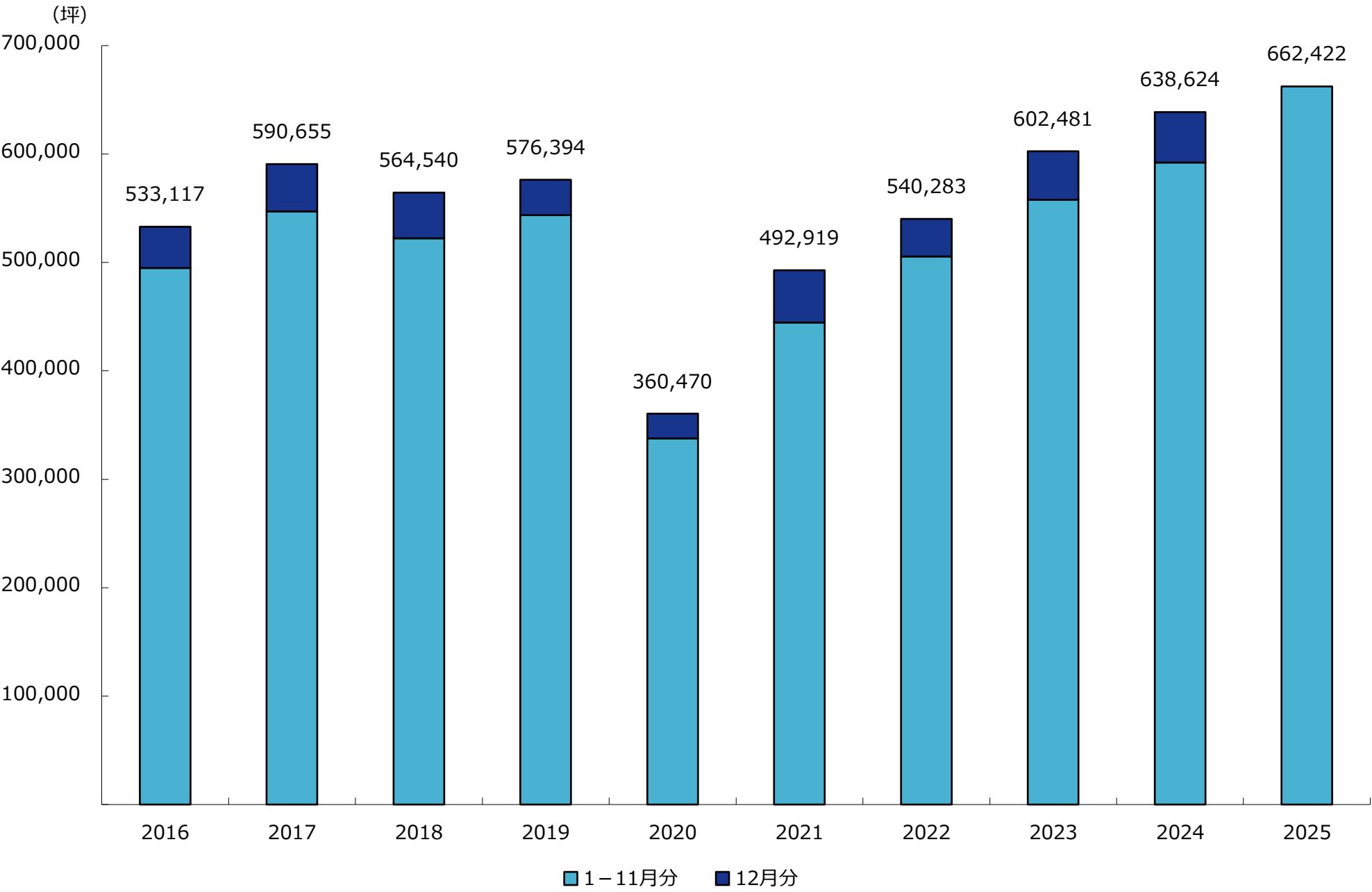
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 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	1 0月	1 1月	小計	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	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	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
1 0月	50,605	49,902	38,906
1 1月	37,471	43,277	43,452
小計	440,061	504,829	524,334
1 2月	40,748	35,815	-
合計	480,809	540,644	524,334

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
1 0月	4,535	8,222	11,518
1 1月	2,370	5,625	12,703
小計	117,783	87,271	138,088
1 2月	3,889	10,709	-
合計	121,672	97,980	138,088

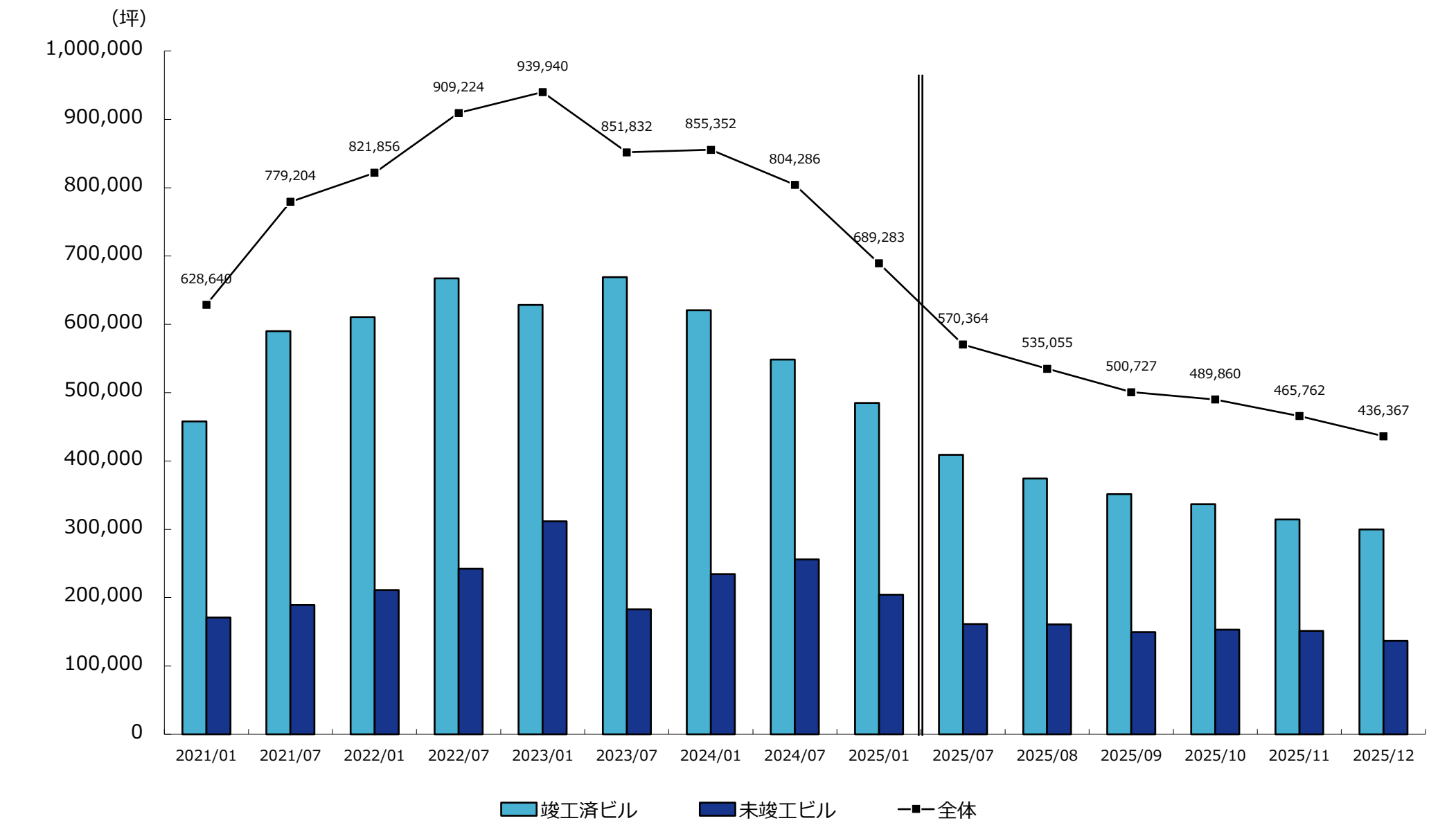
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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

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

2025/7	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

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

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

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

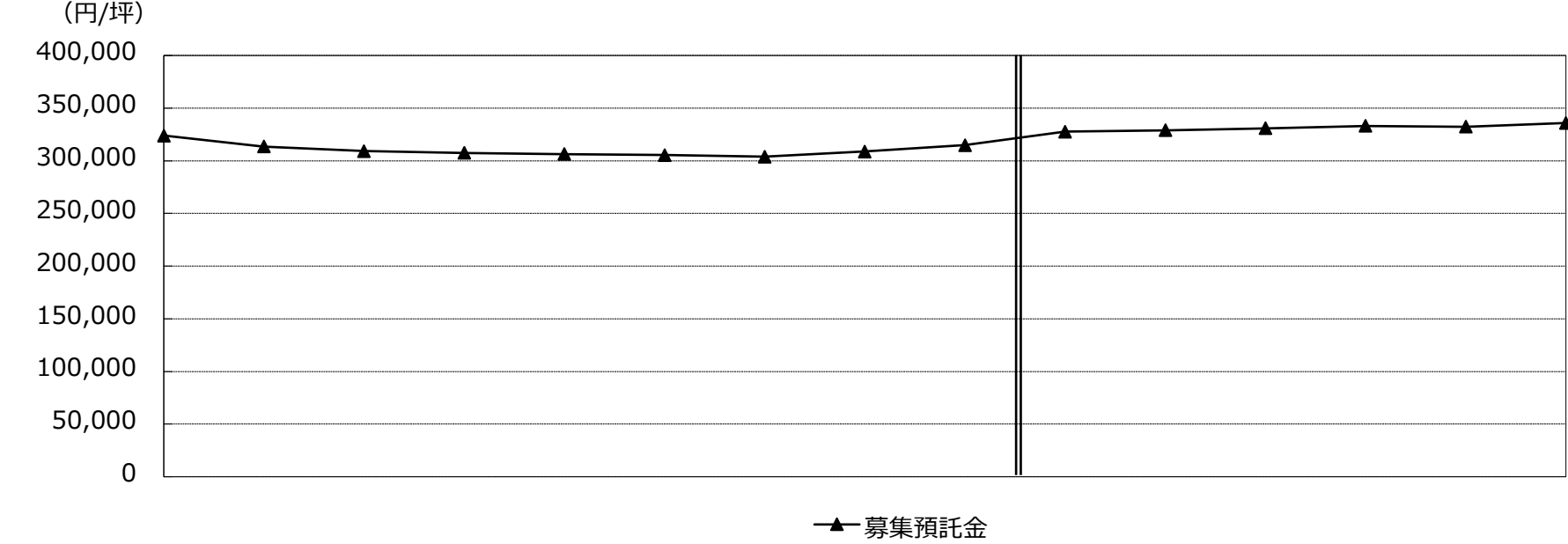
＊ 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

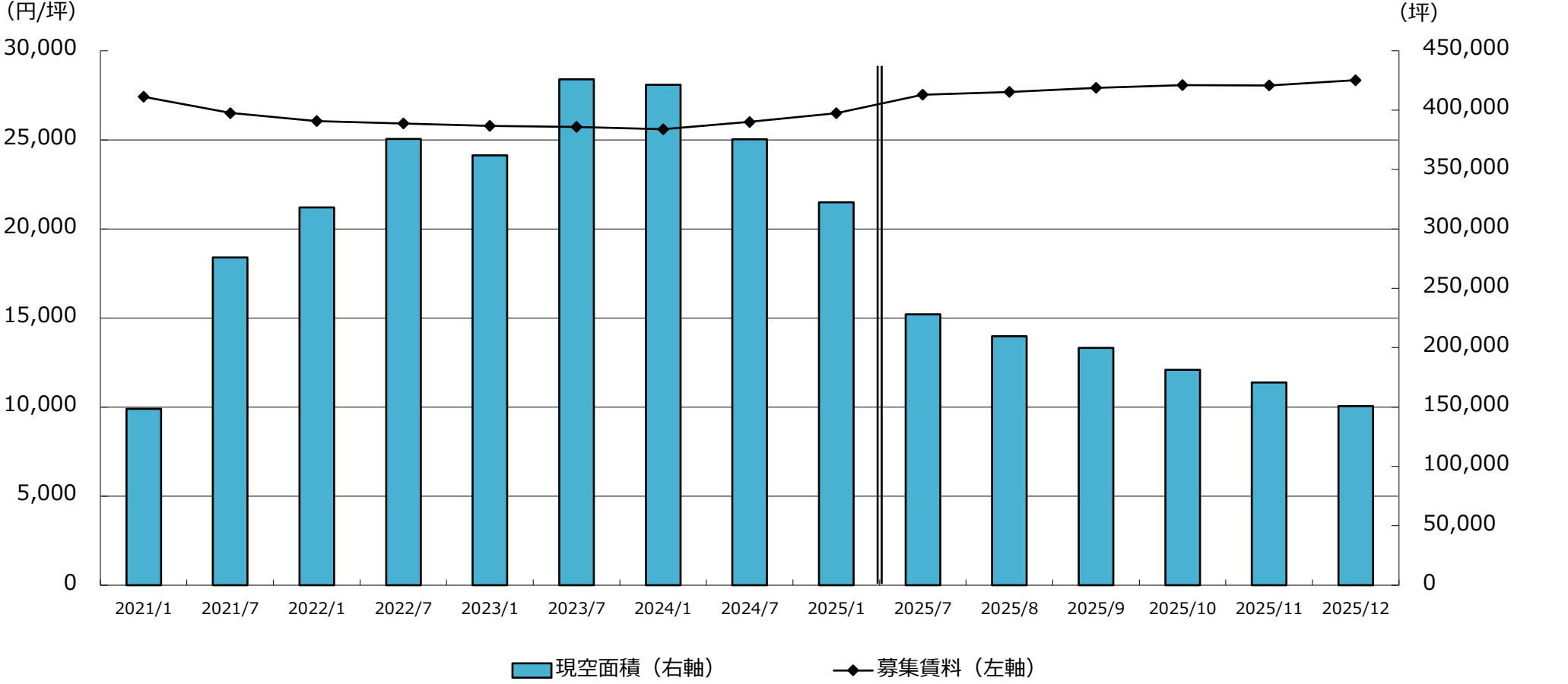
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。
(* 大規模ビルは 1 フロア面積200坪以上の物件。)

- 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	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集預託金推移	307,498	306,279	305,338	303,910	308,810	314,743	327,702	328,875	330,916	333,053	332,300	335,875
募集賃料の推移	25,919	25,790	25,733	25,596	26,005	26,493	27,537	27,694	27,915	28,077	28,060	28,350
現空面積の推移	375,696	361,877	425,813	421,313	375,589	322,386	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.