

東京都心3区の成約面積

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

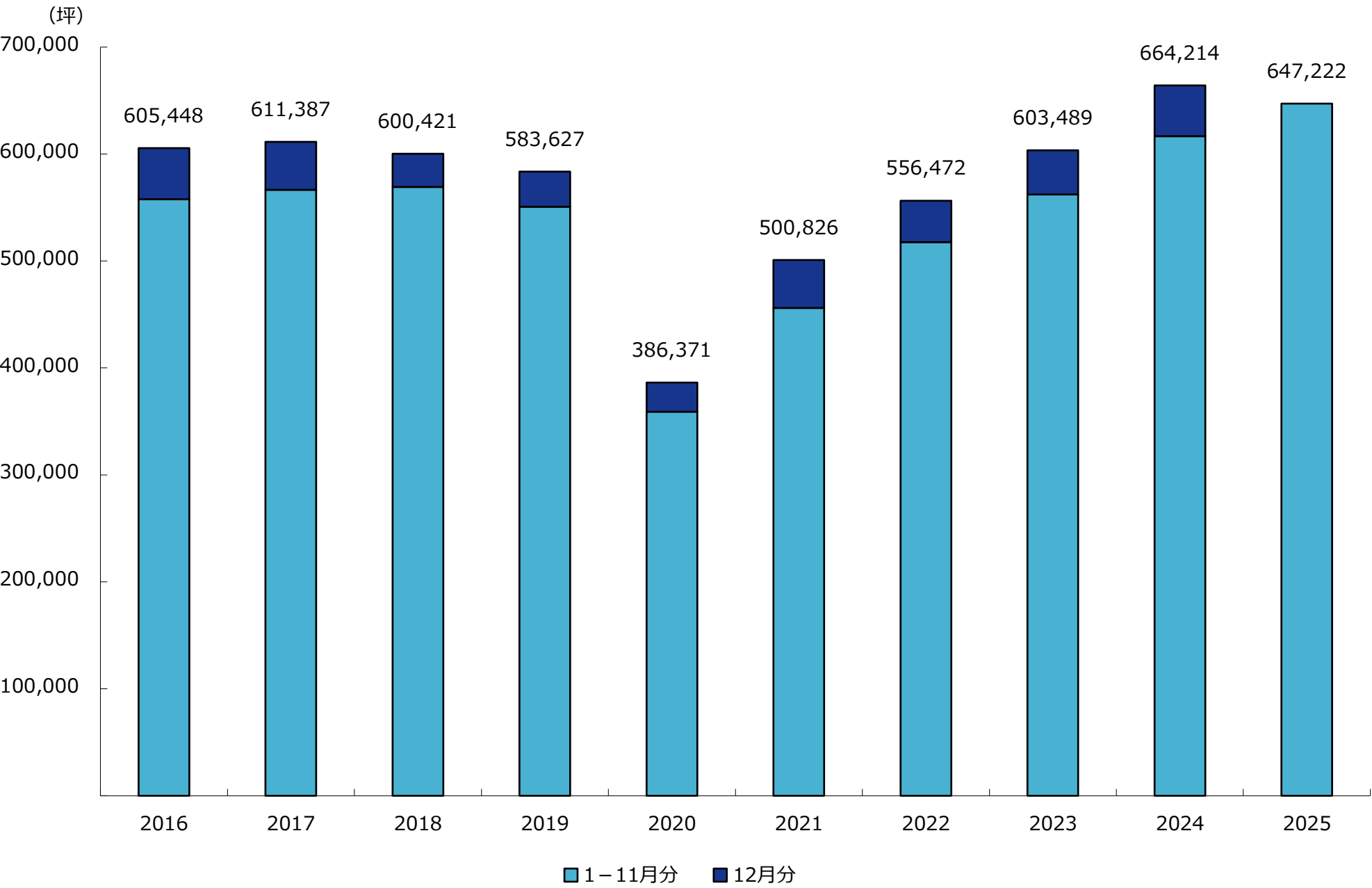
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き

・ ・ 2025年11月の成約面積は 51,841坪で、前月を1,480坪（2.9%）上回った。
前年同月比では5,725坪（12.4%）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647,222坪。その内、未竣工ビル（建築中）は96,723坪（14.9%）、竣工済ビルは550,499坪（85.1%）。

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	50,456	37,869	46,191	46,117	85,385	79,073	38,611	35,874	42,251	56,128	44,245	562,200	41,289	603,489
2024年	46,664	43,537	99,258	59,124	47,774	67,544	52,874	44,975	51,088	57,667	46,116	616,621	47,593	664,214
2025年	59,362	37,309	47,744	94,426	74,543	53,771	57,157	66,660	54,048	50,361	51,841	647,222	-	647,222

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	11月	小計	12月	合計
2023年	46,287	37,589	45,821	44,524	53,392	39,091	37,089	33,963	36,771	53,273	43,257	471,057	39,033	510,090
2024年	37,930	34,053	82,373	57,315	38,714	58,027	47,761	40,370	44,256	50,717	40,122	531,638	40,836	572,474
2025年	48,467	33,718	41,659	76,259	68,214	48,449	50,716	43,797	52,003	38,922	48,295	550,499	-	550,499

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	11月	小計	12月	合計
2023年	4,169	280	370	1,593	31,993	39,982	1,522	1,911	5,480	2,855	988	91,143	2,256	93,399
2024年	8,734	9,484	16,885	1,809	9,060	9,517	5,113	4,605	6,832	6,950	5,994	84,983	6,757	91,740
2025年	10,895	3,591	6,085	18,167	6,329	5,322	6,441	22,863	2,045	11,439	3,546	96,723	-	96,723

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

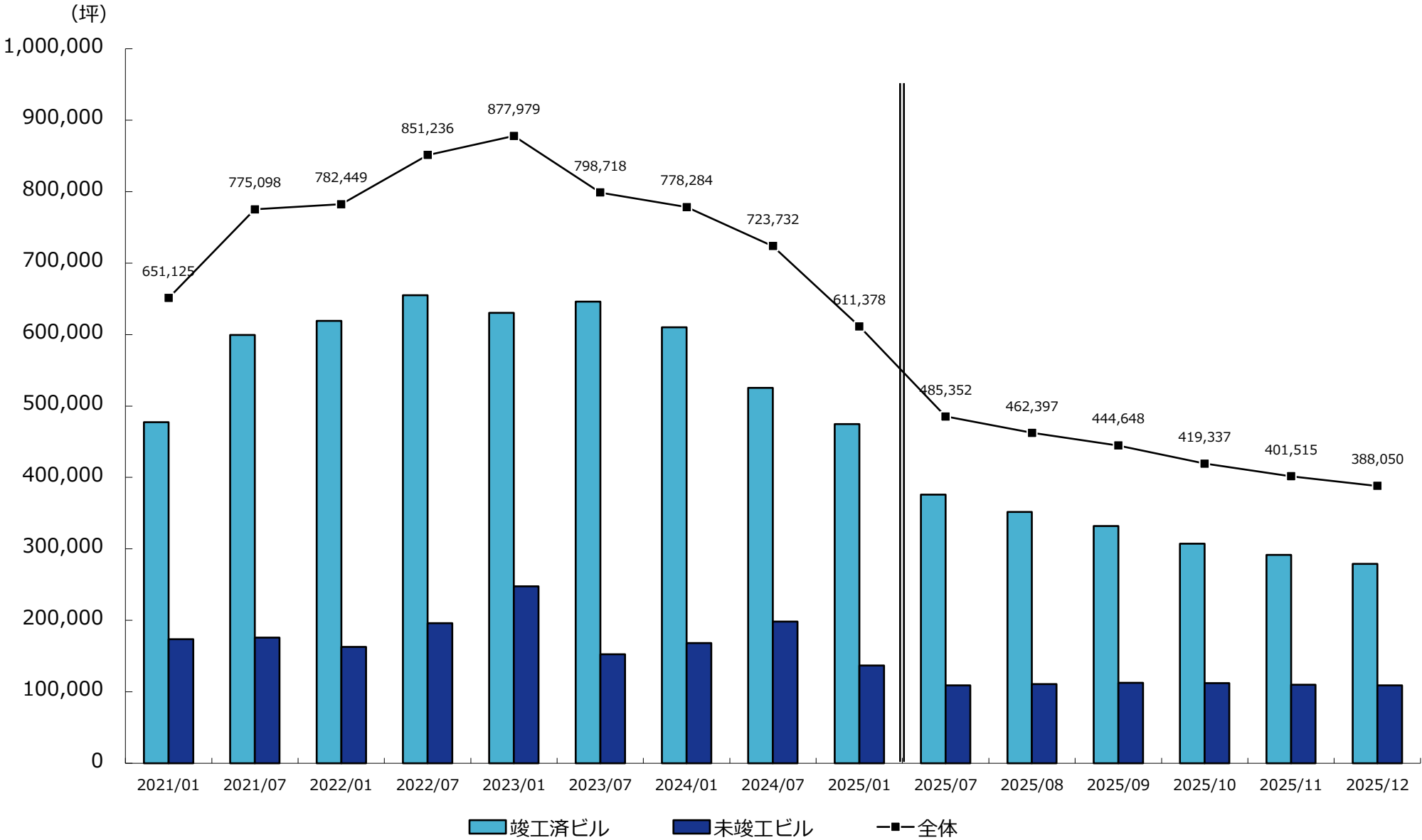
東京都心3区の募集中在庫面積

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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12月1日時点の募集中在庫面積は388,050坪（2,769棟）で、前月より13,465坪（3.4%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は278,922坪（2,738棟）で、前月より12,507坪（4.3%）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71.9%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は109,128坪（31棟）で、前月より958坪（0.9%）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28.1%。

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	851,236	877,979	798,718	778,284	723,732	611,378
(棟数)	3,695	3,696	3,551	3,388	3,185	3,205

竣工済ビル計	655,045	630,415	646,302	610,225	525,419	474,556
未竣工ビル計	196,191	247,564	152,416	168,059	198,313	136,822

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	34,592	29,760	89,399	96,345	36,911	66,163
竣工済一年以上	620,453	600,655	556,903	513,880	488,508	408,393

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	31,391	97,787	107,834	94,179	84,531	67,381
一年以内の竣工	164,800	149,777	44,582	73,880	113,782	69,441

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集ビル全体	485,352	462,397	444,648	419,337	401,515	388,050
(棟数)	3,003	2,932	2,889	2,805	2,773	2,769

竣工済ビル計	376,196	351,685	332,144	307,379	291,429	278,922
未竣工ビル計	109,156	110,712	112,504	111,958	110,086	109,128

竣工済一年以内	51,167	42,210	37,753	25,682	23,970	16,388
竣工済一年以上	325,029	309,475	294,391	281,697	267,459	262,534

一年以上先の竣工	67,318	66,942	66,111	64,494	61,561	60,622
一年以内の竣工	41,838	43,770	46,393	47,464	48,525	48,506

* 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。

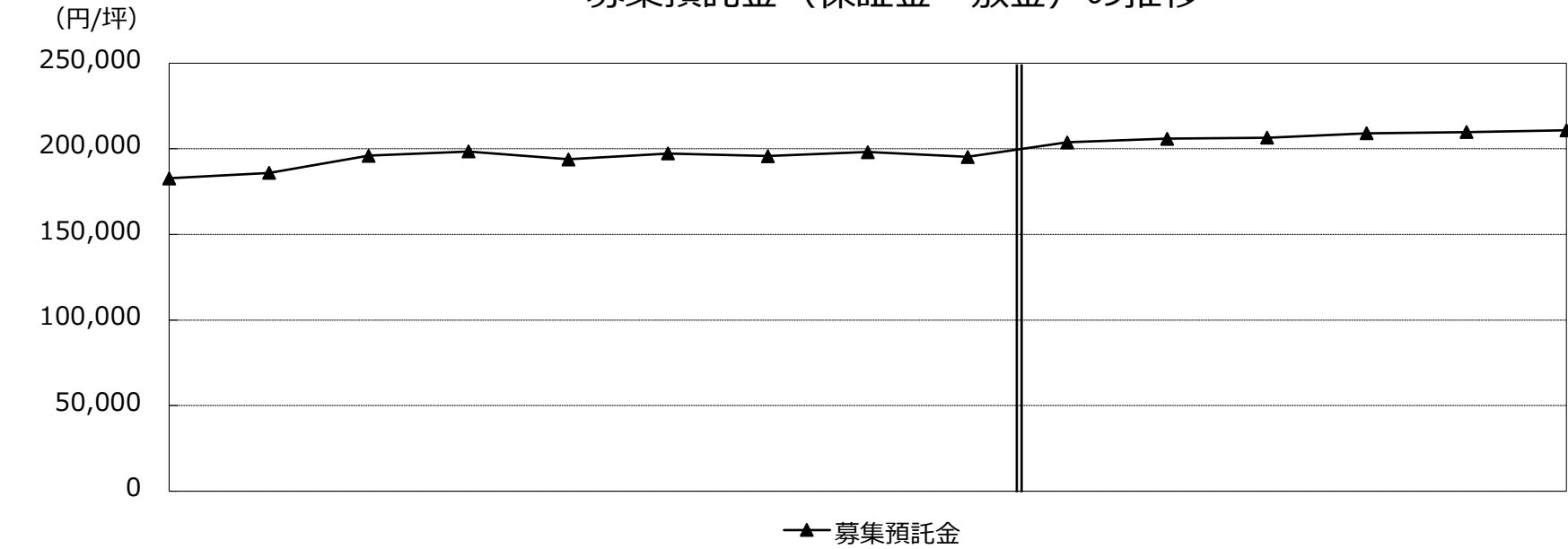
東京都心3区の募集条件と現空面積

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

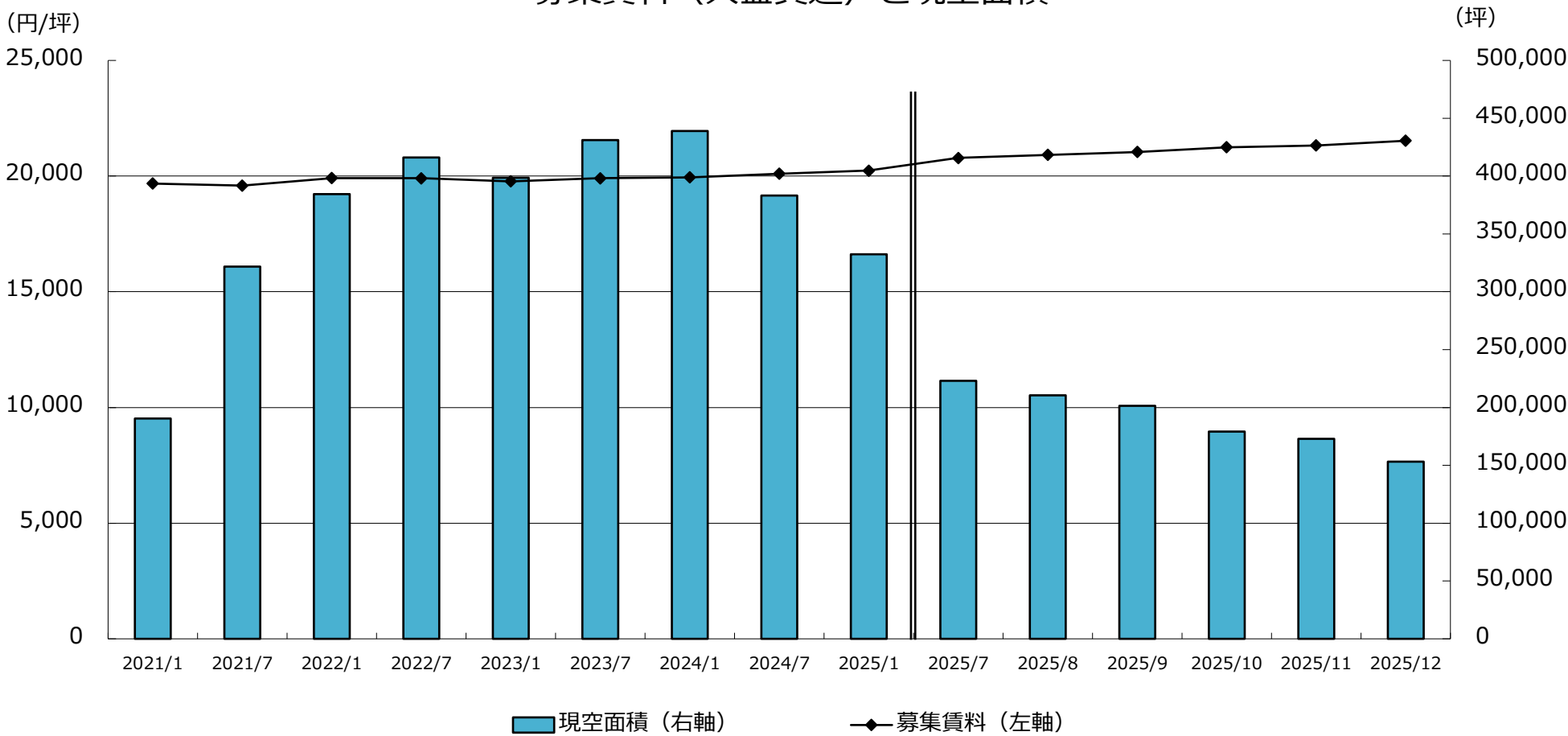
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年12月1日時点での募集預託金は210,834円（9.8ヶ月）で、前月の209,855円（9.8ヶ月）から979円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は21,528円で、前月の21,327円からは201円（0.9%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は153,141坪で、前月の172,779坪からは19,638坪（11.4%）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	198,495	193,913	197,291	195,764	198,144	195,263	203,781	205,854	206,534	209,116	209,855	210,834
募集賃料の推移	19,906	19,779	19,906	19,939	20,106	20,234	20,784	20,919	21,045	21,241	21,327	21,528
現空面積の推移	416,194	398,662	431,063	439,010	383,234	332,570	223,064	210,606	201,544	179,311	172,779	153,141

* 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。

東京都心3区の空室率

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

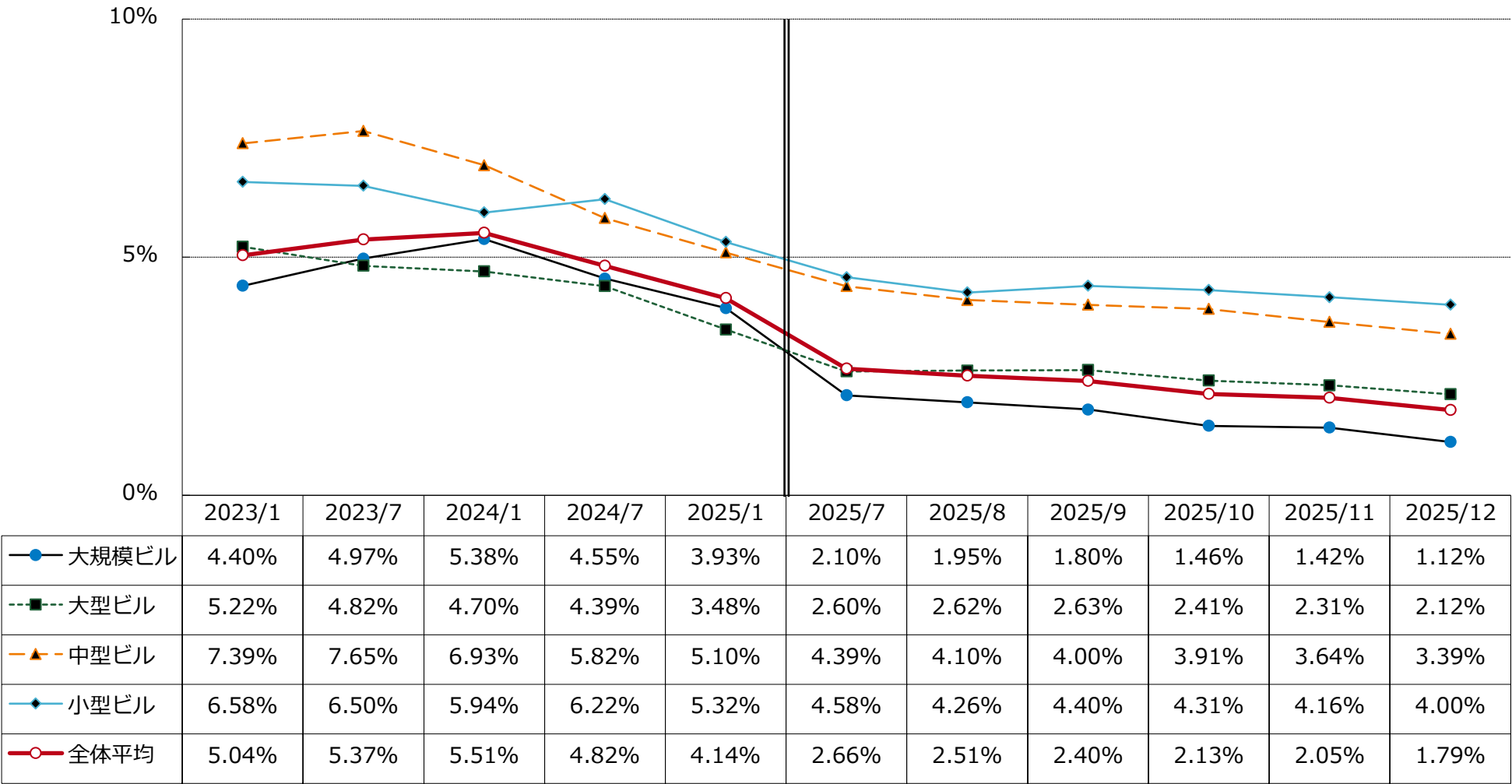
12月の大規模ビル空室率は 1.12%

2025年12月1時点で調査対象となった東京都心3区の竣工済大規模ビルは892棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は5,055,559坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が57,124坪あり、空室率は1.12%。前月の1.42%からは0.30%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

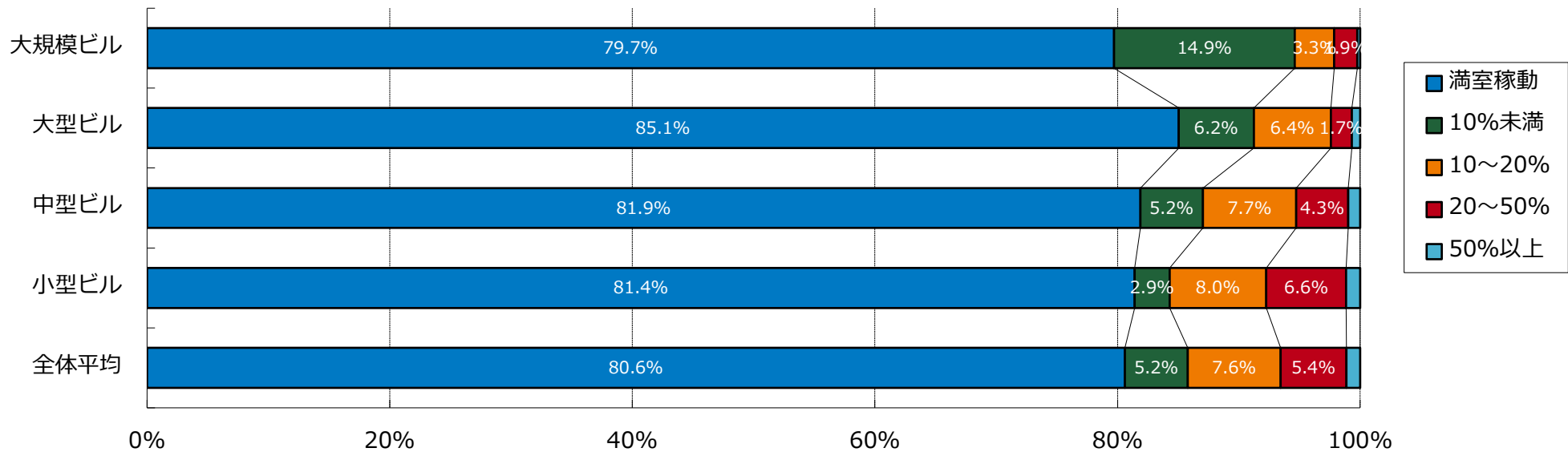
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.45%	2.68%	3.90%	4.42%	2.90%
23区	1.72%	2.16%	3.29%	3.63%	2.22%
都下三県	6.05%	4.53%	6.02%	8.35%	5.96%
周辺14区	3.65%	2.62%	2.78%	3.43%	3.44%
9区	1.43%	2.12%	3.38%	3.66%	2.04%
5区	1.13%	2.06%	3.38%	3.87%	1.83%
3区	1.12%	2.12%	3.39%	4.00%	1.79%

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。

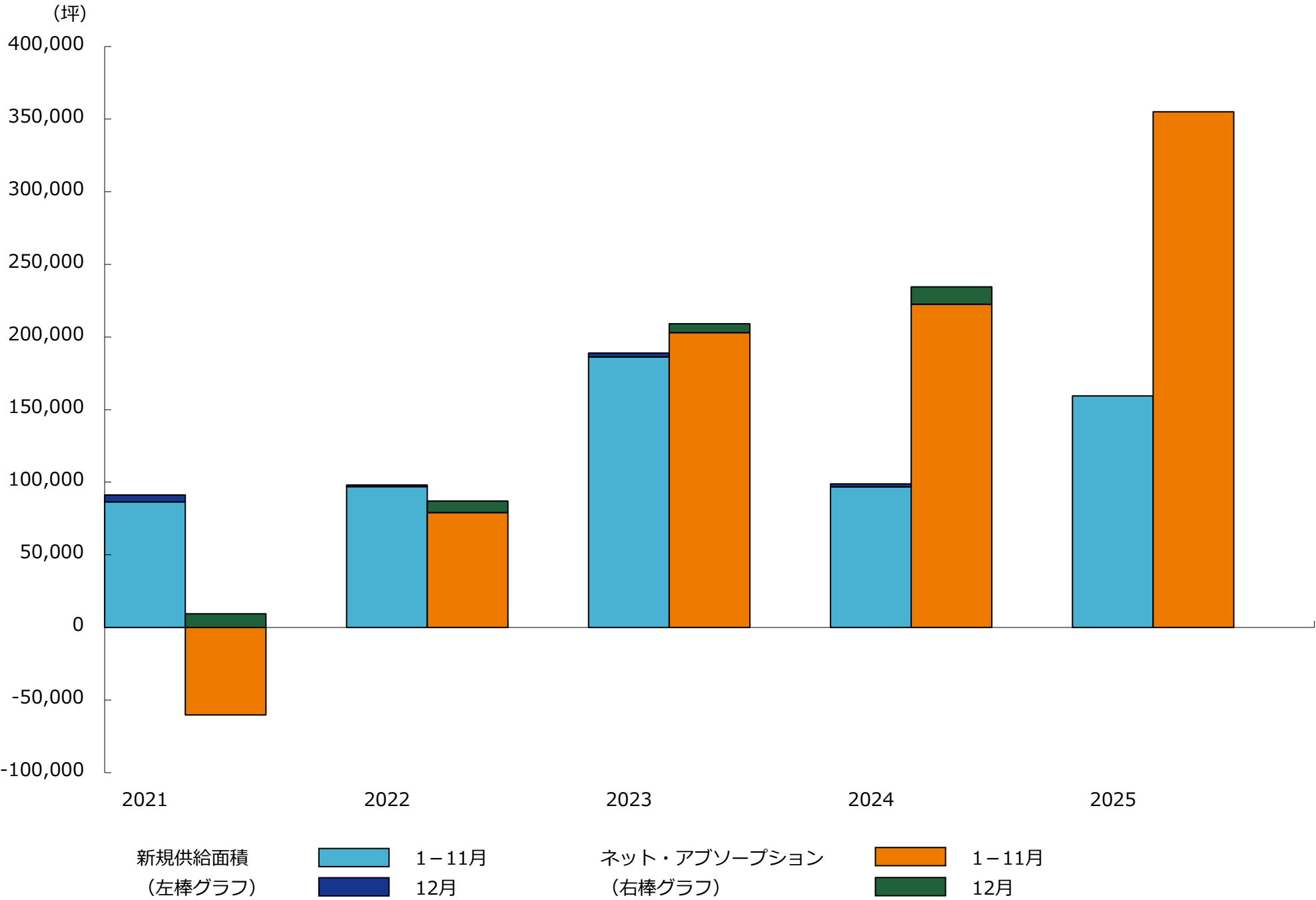
東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

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+15,864坪。1月からの累計は（吸収需要） + 355,070坪。前年における同期間累計との対比では132,512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3,357坪。1月からの累計は159,436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	16,173	17,444	3,715	14,257	-60,433	113,141	37,867	16,525	11,335	24,863	8,111	202,998	6,152	209,150
2024年	-2,347	18,863	58,860	-2,058	12,915	38,611	-16,065	56,104	33,341	13,197	11,137	222,558	11,963	234,521
2025年	3,435	59,455	61,617	41,758	39,061	25,496	35,470	29,103	27,460	16,351	15,864	355,070	-	355,070

* 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	3,462	44,488	4,415	3,203	2,080	62,536	34,393	6,814	19,200	3,973	1,677	186,241	2,719	188,960
2024年	2,691	7,461	6,584	3,607	13,106	6,589	708	37,846	12,478	4,041	1,674	96,785	2,067	98,852
2025年	7,122	57,318	44,884	3,958	3,591	15,589	10,959	9,562	2,695	401	3,357	159,436	-	159,436

* 「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。

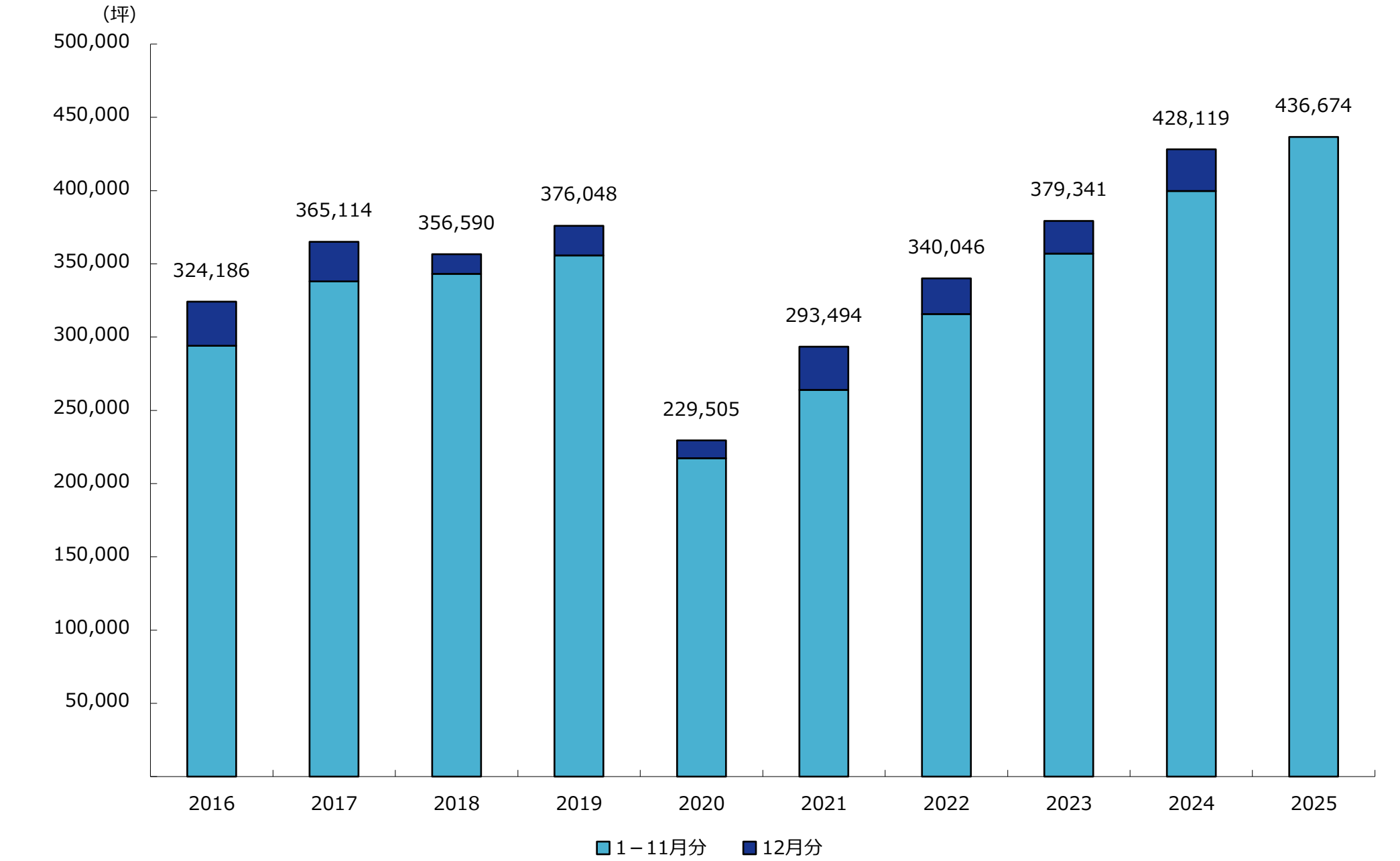
東京都心3区の成約面積（大規模ビル）

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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11月の成約面積は 33,725坪で、
前月を2,953坪（9.6%）上回った。
前年同月比では5,334坪（18.8%）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436,674坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
93,714坪（21.5%）、竣工済ビルは342,960坪（78.5%）。

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	32,315	20,320	27,821	26,193	64,730	62,280	20,055	14,255	26,613	35,532	26,789	356,903	22,438	379,341
2024年	24,769	24,493	79,454	39,288	28,315	47,556	30,482	27,940	30,968	38,119	28,391	399,775	28,344	428,119
2025年	40,769	20,748	27,044	75,058	52,605	35,673	34,768	50,281	35,231	30,772	33,725	436,674	-	436,674

竣工済ビル	2023年	2024年	2025年
1月	28,200	18,703	29,966
2月	20,320	15,668	17,451
3月	27,821	63,636	21,600
4月	26,193	37,750	56,891
5月	33,306	19,662	46,314
6月	22,298	39,572	30,515
7月	19,407	25,562	28,658
8月	13,761	25,139	28,378
9月	22,325	24,177	33,333
10月	32,842	31,340	19,546
11月	26,033	22,766	30,308
小計	272,506	323,975	342,960
12月	21,061	21,759	-
合計	293,567	345,734	342,960

未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	4,115	6,066	10,803
2月	0	8,825	3,297
3月	0	15,818	5,444
4月	0	1,538	18,167
5月	31,424	8,653	6,291
6月	39,982	7,984	5,158
7月	648	4,920	6,110
8月	494	2,801	21,903
9月	4,288	6,791	1,898
10月	2,690	6,779	11,226
11月	756	5,625	3,417
小計	84,397	75,800	93,714
12月	1,377	6,585	-
合計	85,774	82,385	93,714

＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

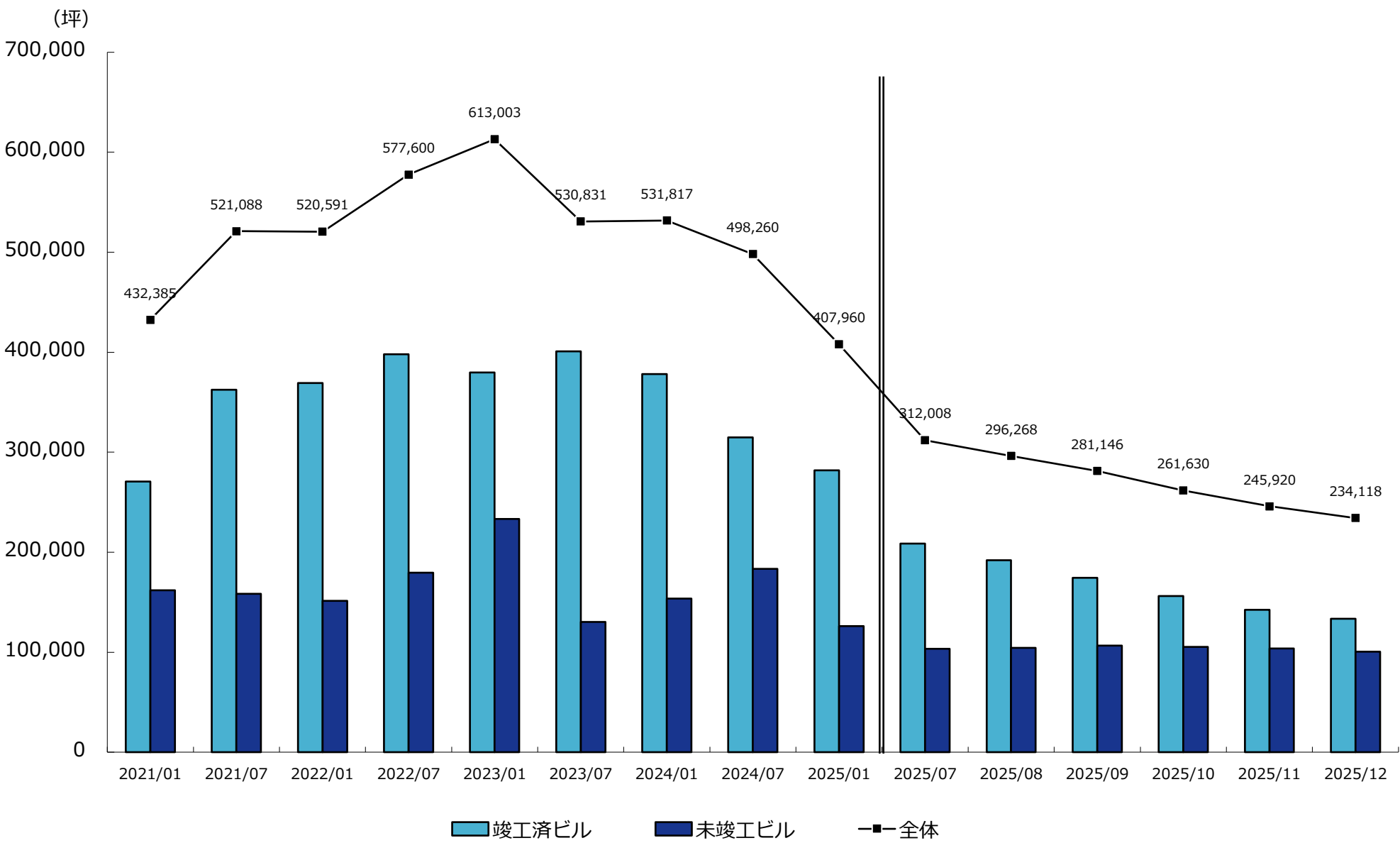
東京都心3区の募集中在庫面積（大規模ビル）

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

※ 「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12月1日時点の募集中在庫面積は234,118坪（317棟）で、前月より11,802坪（4.8%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は133,487坪（300棟）で、前月より8,805坪（6.2%）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57.0%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は100,631坪（17棟）で、前月より2,997坪（2.9%）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43.0%。

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	577,600	613,003	530,831	531,817	498,260	407,960
(棟数)	492	495	466	449	423	375

竣工済ビル計	398,130	379,755	400,726	378,262	314,822	281,909
未竣工ビル計	179,470	233,248	130,105	153,555	183,438	126,051

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	10,470	10,016	70,645	75,897	18,550	47,596
竣工済一年以上	387,660	369,739	330,081	302,365	296,272	234,313

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	28,979	97,006	107,834	91,734	84,352	67,381
一年以内の竣工	150,491	136,242	22,271	61,821	99,086	58,670

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集ビル全体	312,008	296,268	281,146	261,630	245,920	234,118
(棟数)	349	345	344	336	326	317

竣工済ビル計	208,570	191,993	174,519	156,294	142,292	133,487
未竣工ビル計	103,438	104,275	106,627	105,336	103,628	100,631

竣工済一年以内	34,744	28,626	23,967	14,701	13,996	5,007
竣工済一年以上	173,826	163,367	150,552	141,593	128,296	128,480

一年以上先の竣工	65,068	64,692	63,861	62,244	59,311	58,377
一年以内の竣工	38,370	39,583	42,766	43,092	44,317	42,254

* 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。

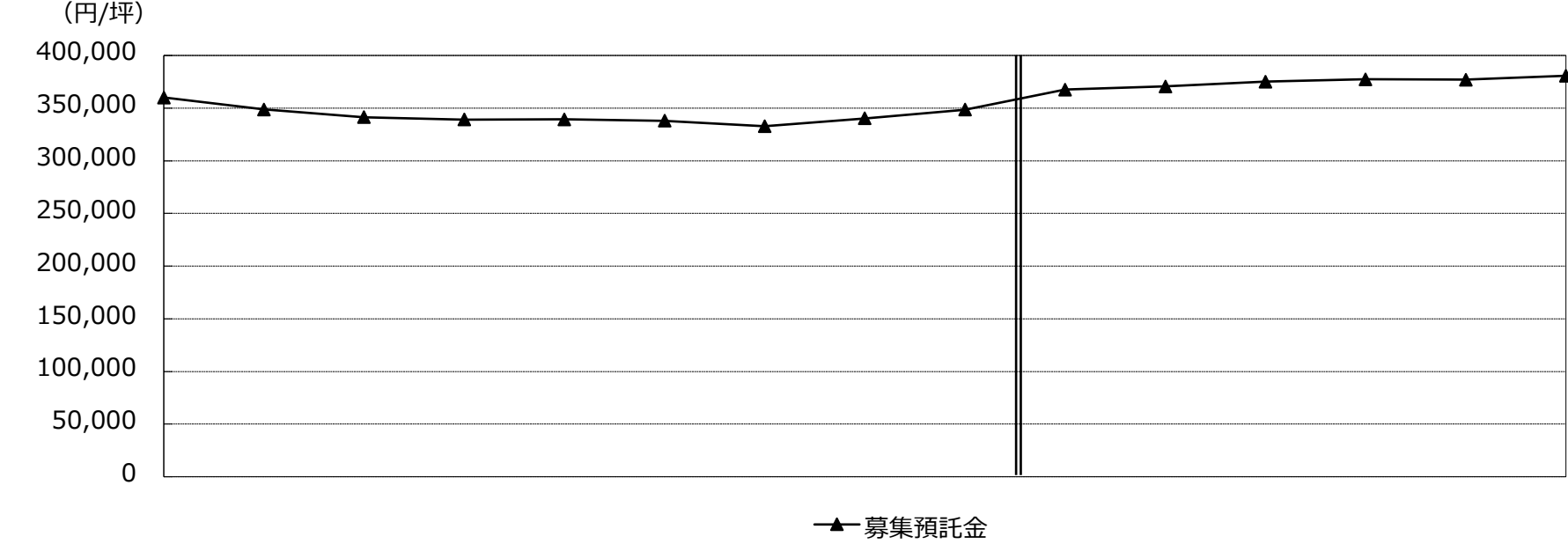
東京都心3区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

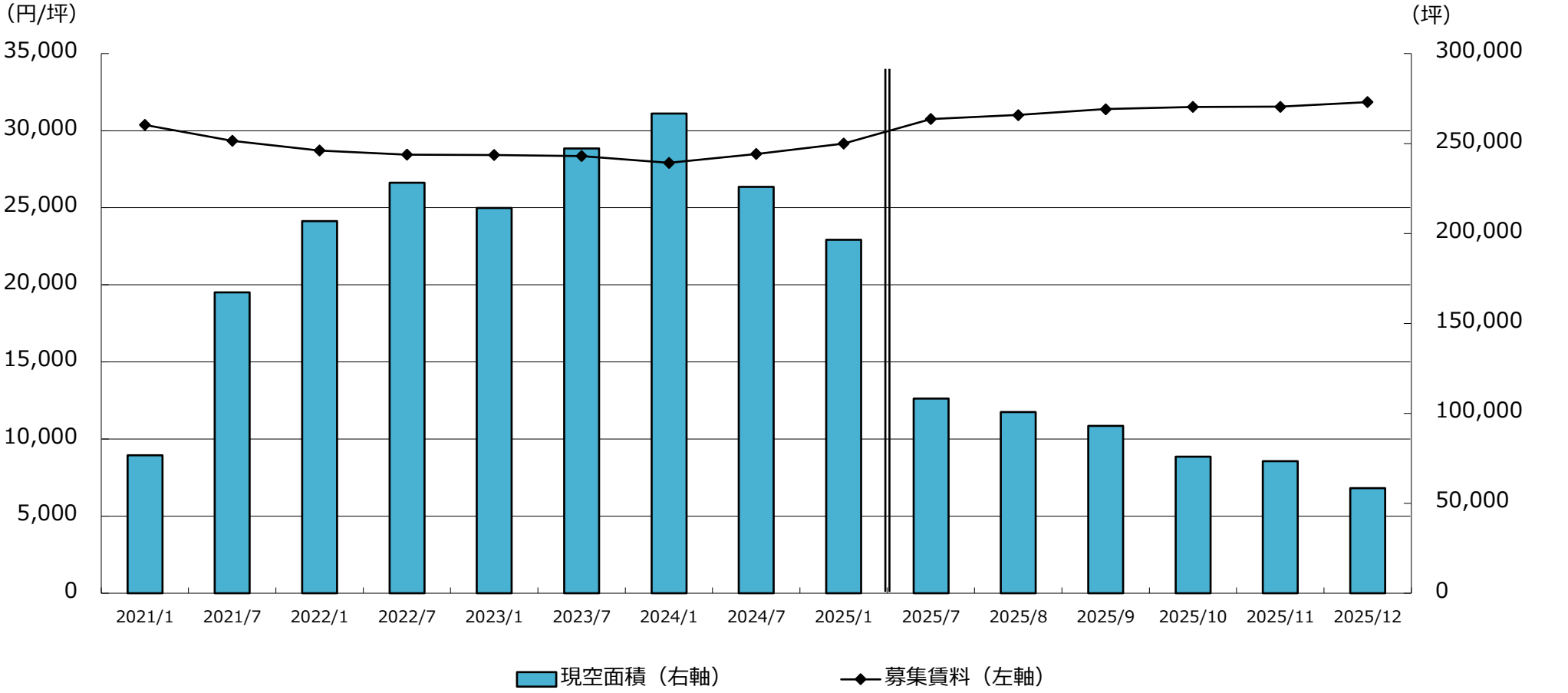
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。
(* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き
- 募集賃料の動き
- 現空面積の動き
- 2025年12月1日時点での募集預託金は380,717円（12.0ヶ月）で、前月の376,959円（11.9ヶ月）から3,758円上昇した。
- 当月の募集賃料（共益費込）は31,851円で、前月の31,550円からは301円（1.0%）上昇した。
- 当月の現空面積は58,411坪で、前月の73,388坪からは14,977坪（20.4%）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	339,118	339,363	338,080	332,796	340,294	348,526
募集賃料の推移	28,452	28,430	28,347	27,915	28,494	29,153
現空面積の推移	228,193	214,123	247,317	266,757	225,890	196,543

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集預託金推移	367,575	370,537	375,022	377,291	376,959	380,717
募集賃料の推移	30,746	31,011	31,392	31,546	31,550	31,851
現空面積の推移	108,228	100,645	92,969	75,907	73,388	58,411

* 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.