

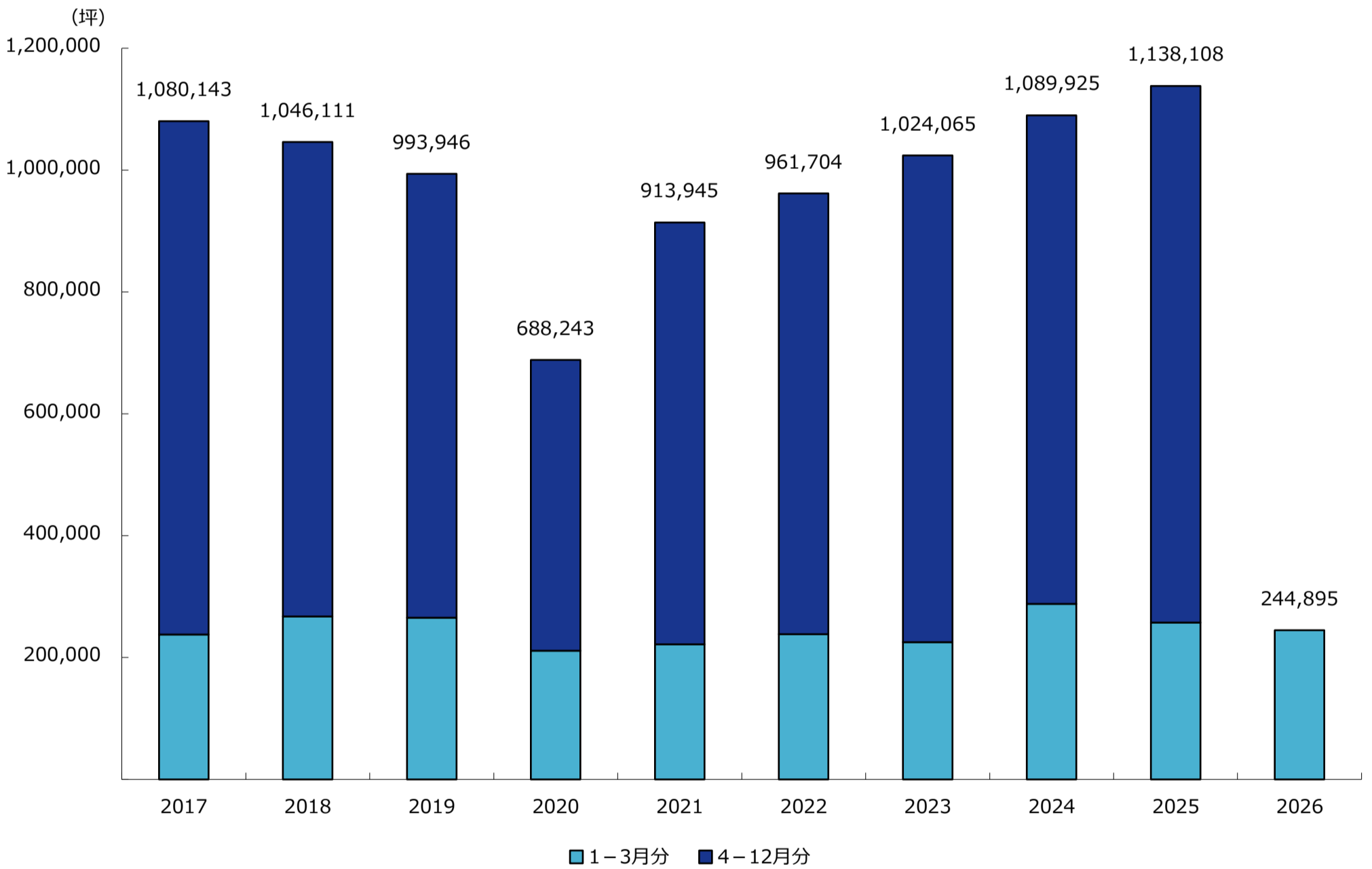
# 東京23区の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2026年3月の成約面積は 92,479坪で、前月を16,564坪（21.8%）上回った。前年同月比では4,214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244,895坪。その内、未竣工ビル（建築中）は35,597坪（14.5%）、竣工済ビルは209,298坪（85.5%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	76,720	74,893	136,629	288,242	97,405	83,293	102,913	93,509	76,829	85,690	94,803	85,222	82,019	1,089,925
2025年	100,371	68,702	88,265	257,338	133,919	109,260	81,329	109,714	113,172	85,469	89,572	89,313	69,022	1,138,108
2026年	76,501	75,915	92,479	244,895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244,895

年	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	67,414	64,216	115,398	247,028	95,166	70,665	91,428	88,256	71,323	78,292	86,291	78,889	70,130	977,468
2025年	86,013	62,147	75,489	223,649	113,026	99,361	75,523	101,103	75,242	81,204	77,425	75,259	60,876	982,668
2026年	72,908	55,565	80,825	209,298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209,298

年	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	9,306	10,677	21,231	41,214	2,239	12,628	11,485	5,253	5,506	7,398	8,512	6,333	11,889	112,457
2025年	14,358	6,555	12,776	33,689	20,893	9,899	5,806	8,611	37,930	4,265	12,147	14,054	8,146	155,440
2026年	3,593	20,350	11,654	35,597	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,597

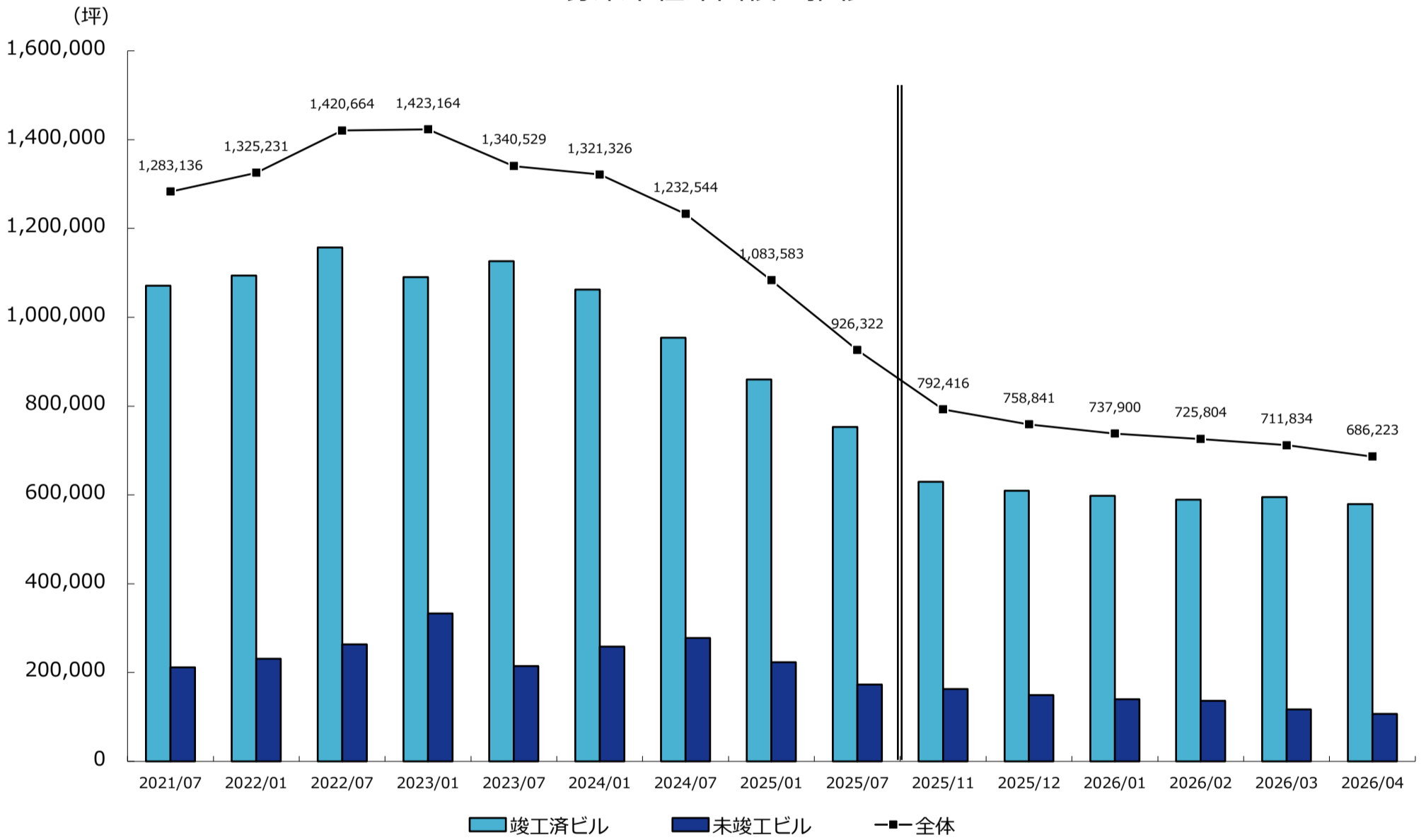
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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・・・ 2026年4月1日時点の募集中在庫面積は686,223坪（5,643棟）で、前月より25,611坪（3.6%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は579,103坪（5,593棟）で、前月より16,029坪（2.7%）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84.4%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は107,120坪（50棟）で、前月より9,582坪（8.2%）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15.6%。

募集中在庫面積の推移



	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7
募集ビル全体	1,423,164	1,340,529	1,321,326	1,232,544	1,083,583	926,322
(棟数)	7,198	6,950	6,676	6,405	6,397	6,220

	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
募集ビル全体	792,416	758,841	737,900	725,804	711,834	686,223
(棟数)	5,854	5,822	5,749	5,620	5,642	5,643

	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7
竣工済ビル計	1,090,166	1,126,154	1,062,591	954,367	860,003	753,370
未竣工ビル計	332,998	214,375	258,735	278,177	223,580	172,952

	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
竣工済ビル計	629,771	609,311	597,878	589,449	595,132	579,103
未竣工ビル計	162,645	149,530	140,022	136,355	116,702	107,120

《竣工済ビルの内訳》

	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7
竣工済一年以内	52,026	118,180	132,256	55,752	80,205	81,313
竣工済一年以上	1,038,140	1,007,974	930,335	898,615	779,798	672,057

	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
竣工済一年以内	47,176	38,939	39,599	38,735	43,997	43,831
竣工済一年以上	582,595	570,372	558,279	550,714	551,135	535,272

《未竣工ビルの内訳》

	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7
一年以上先の竣工	131,232	127,837	165,224	130,219	118,389	89,729
一年以内の竣工	201,766	86,538	93,511	147,958	105,191	83,223

	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
一年以上先の竣工	89,860	88,921	88,137	75,768	65,019	61,648
一年以内の竣工	72,785	60,609	51,885	60,587	51,683	45,472

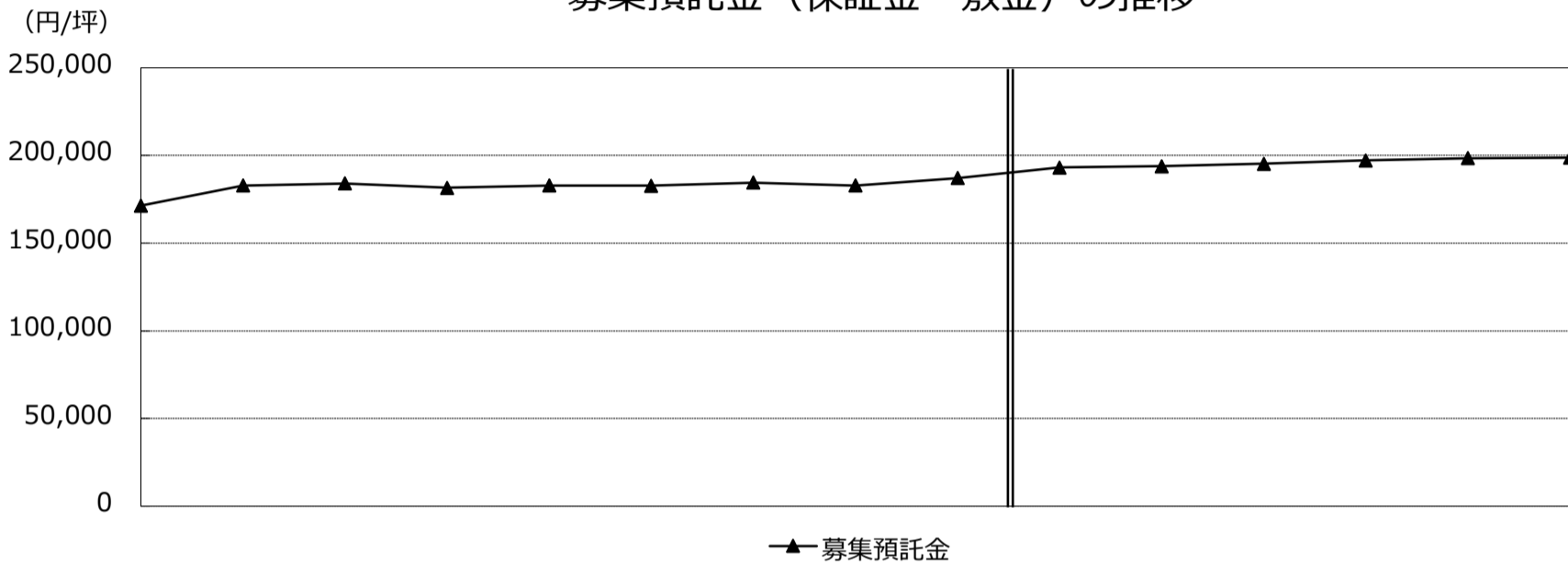
\* 2021年7月から2025年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。  
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 東京23区の募集条件と現空面積

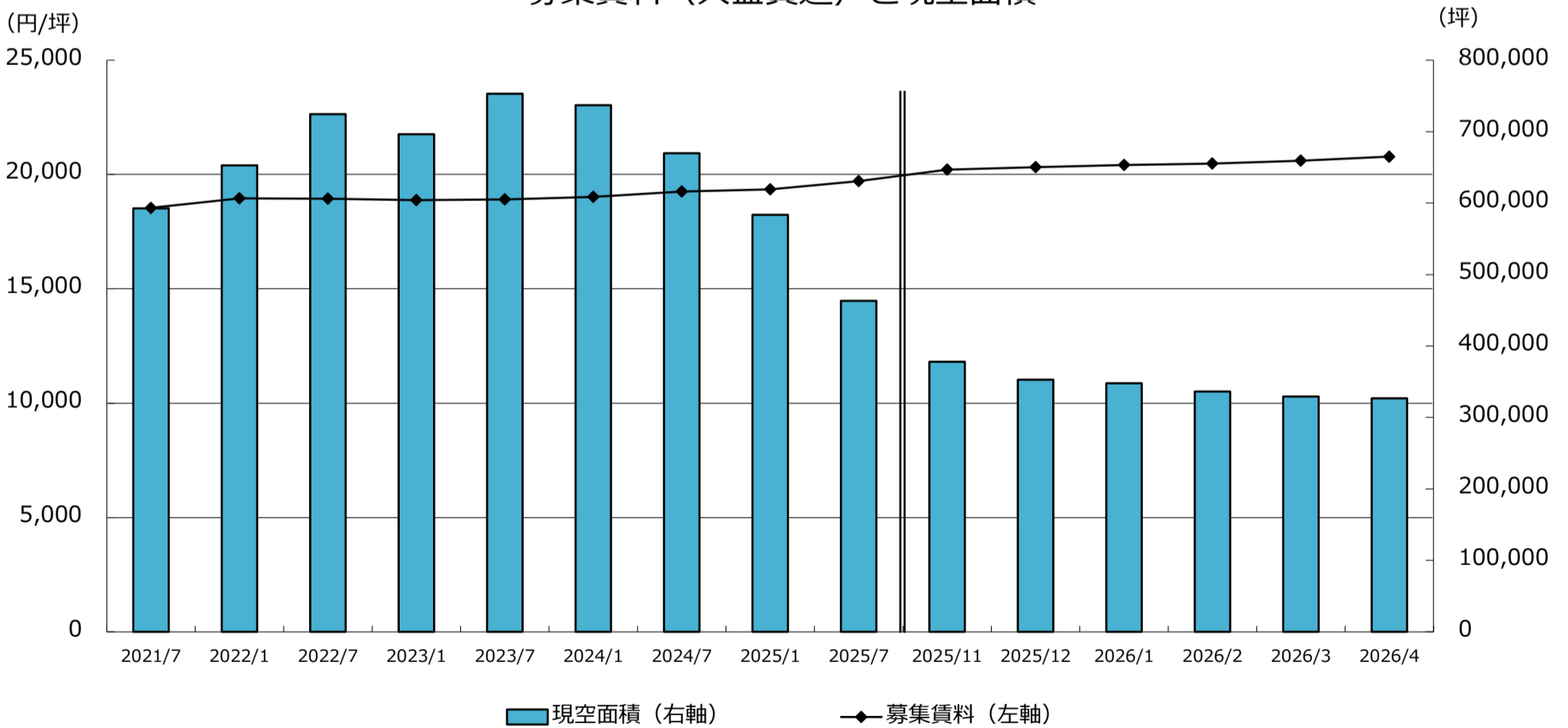
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2026年4月1日時点での募集預託金は198,751円（9.6ヶ月）で、前月の198,488円（9.6ヶ月）から263円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は20,783円で、前月の20,605円からは178円（0.9%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は326,621坪で、前月の329,407坪からは2,786坪（0.8%）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



	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
募集預託金推移	181,618	182,926	182,745	184,492	182,938	187,096	193,104	193,871	195,291	197,132	198,488	198,751
募集賃料の推移	18,875	18,907	19,027	19,253	19,347	19,705	20,206	20,327	20,419	20,477	20,605	20,783
現空面積の推移	696,512	752,856	736,938	669,588	583,403	463,026	377,950	353,107	347,866	336,084	329,407	326,621

\* 2021年7月から2025年7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。

# 東京23区の空室率

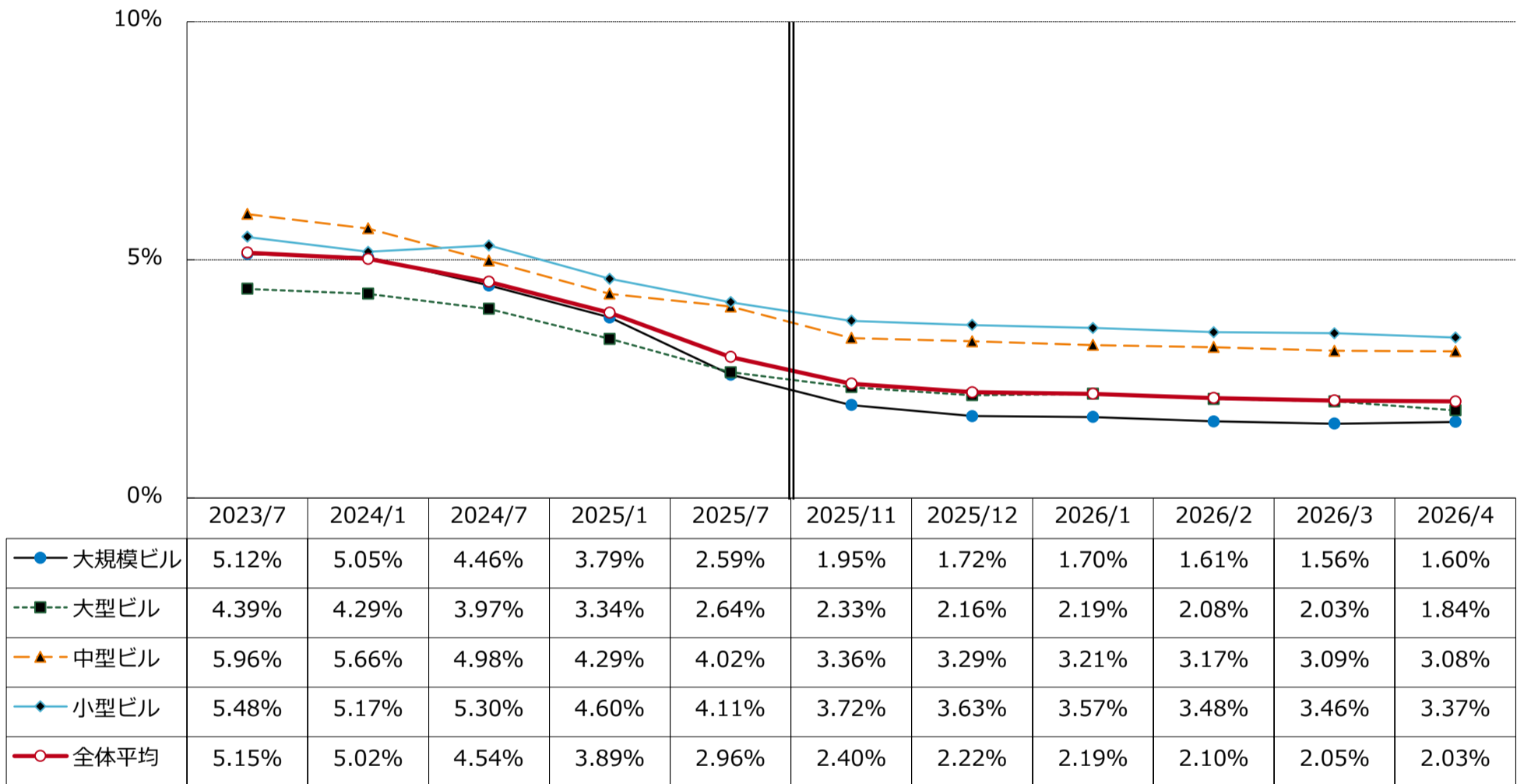
4月の大規模ビル空室率は 1.60%

2026年4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1,651棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は8,390,304坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が134,610坪あり、空室率は1.60%。前月の1.56%からは0.04%上昇した。3月竣工の調査対象ビルは5棟で、貸付総面積は59,691坪。うち9,065坪が未成約のため、竣工時点での空室率は15.19%。

当月の空室率

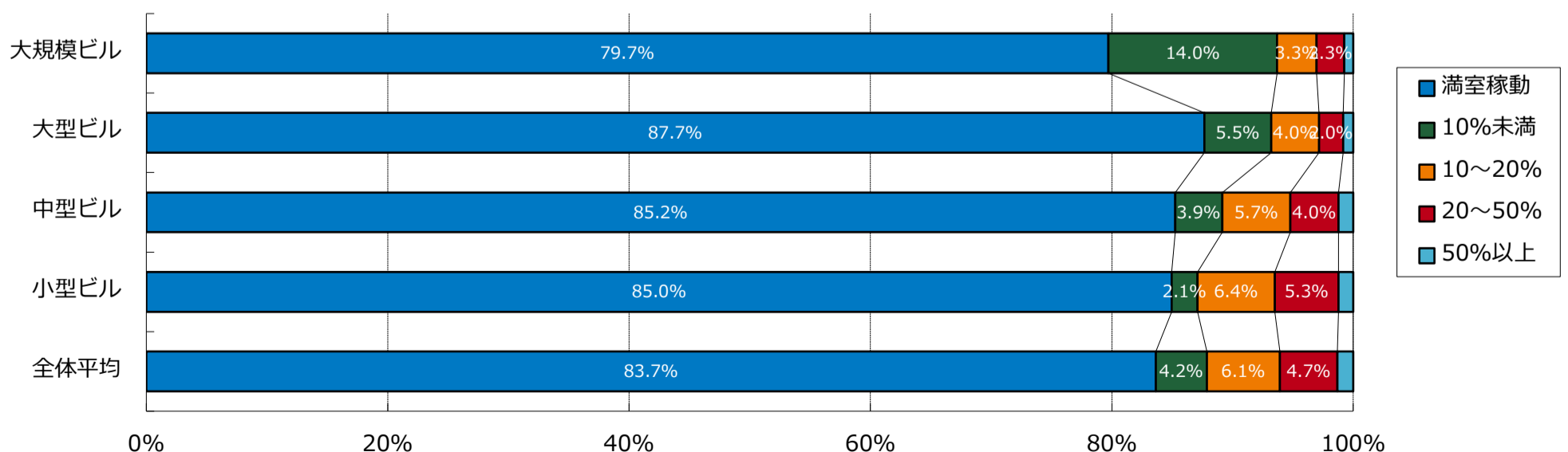
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.39%	2.46%	3.70%	4.11%	2.77%
<b>23区</b>	<b>1.60%</b>	<b>1.84%</b>	<b>3.08%</b>	<b>3.37%</b>	<b>2.03%</b>
都下三県	6.32%	4.65%	5.88%	7.78%	6.08%
周辺14区	3.58%	2.31%	2.72%	3.05%	3.30%
9区	1.30%	1.79%	3.14%	3.43%	1.85%
5区	1.15%	1.84%	3.09%	3.65%	1.75%
3区	1.13%	1.92%	3.09%	3.68%	1.70%

## 空室率の推移



\* 2023年7月から2025年7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



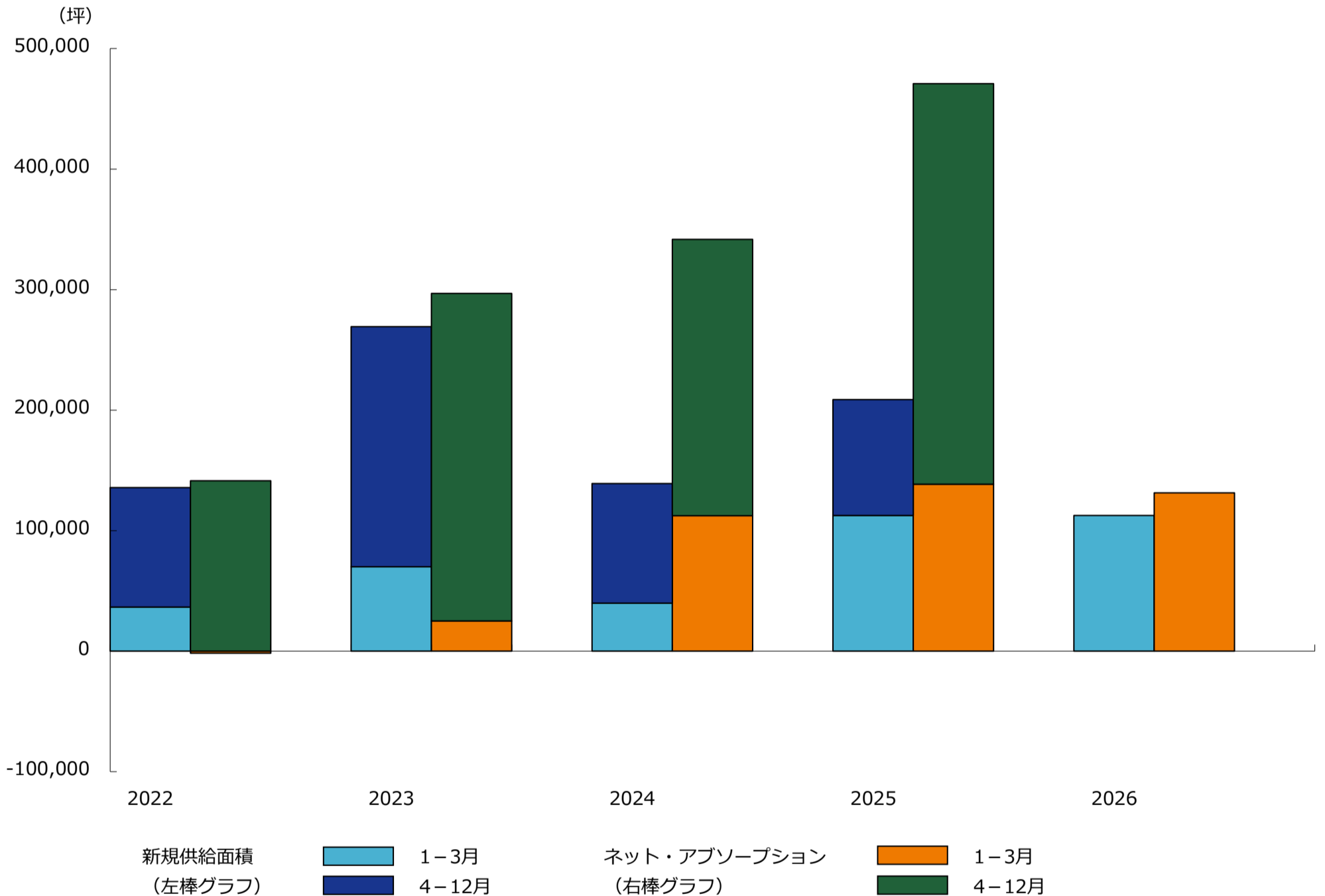
\* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。  
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

# 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 ・ ・ 2026年3月のネット・アブソープションは+78,412坪。1月からの累計は（吸収需要） +131,350坪。前年における同期間累計との対比では7,166坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2026年3月の新規供給面積は62,383坪。1月からの累計は112,575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	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	-3,183	33,652	81,889	112,358	5,550	18,663	44,640	3,243	58,778	45,380	20,958	22,075	9,997	341,642
2025年	16,556	60,286	61,674	138,516	60,886	24,140	47,503	60,954	39,263	27,724	25,120	25,390	21,338	470,834
2026年	24,384	28,554	78,412	131,350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,350

\* 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	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	3,735	19,904	16,180	39,819	4,354	20,653	8,161	1,080	37,846	17,451	4,824	2,645	2,221	139,054
2025年	8,653	58,045	45,853	112,551	12,586	5,428	33,847	12,790	10,883	4,907	882	4,930	9,905	208,709
2026年	15,955	34,237	62,383	112,575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112,575

\* 「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）

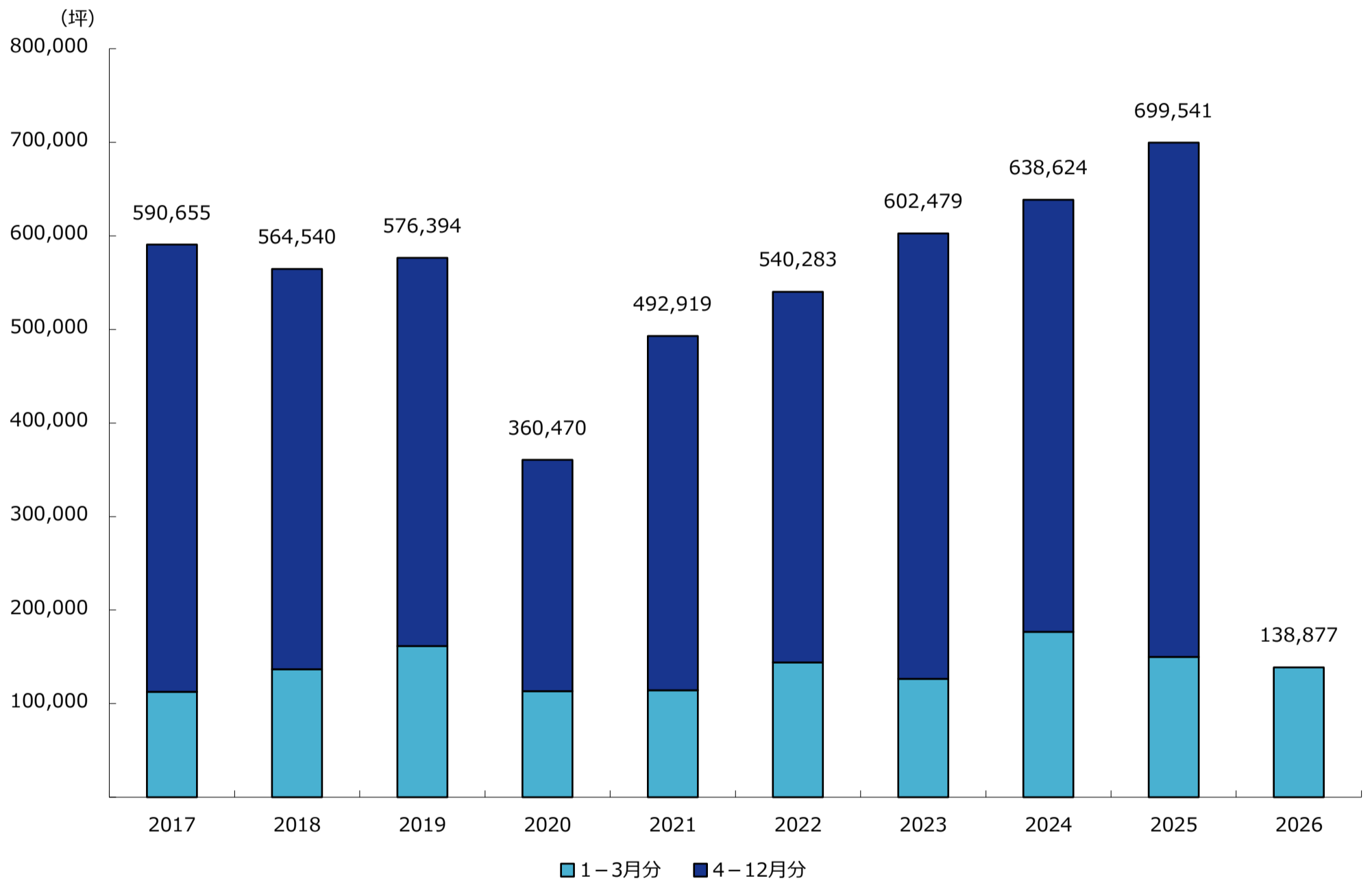
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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・・・ 2026年3月の成約面積は51,943坪で、前月を5,380坪（11.6%）上回った。前年同月比では1,248坪（2.5%）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138,877坪。その内、未竣工ビル（建築中）は32,614坪（23.5%）、竣工済ビルは106,263坪（76.5%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	35,451	39,156	102,035	176,642	59,514	43,887	61,937	49,717	42,807	50,570	58,124	48,902	46,524	638,624
2025年	62,585	36,729	50,695	150,009	92,370	70,144	47,479	65,411	79,314	51,116	50,424	56,155	37,119	699,541
2026年	40,371	46,563	51,943	138,877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138,877

竣工済ビル	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	29,385	29,726	82,115	141,226	57,976	31,666	53,329	44,756	39,186	43,511	49,902	43,277	35,815	540,644
2025年	48,502	30,666	38,843	118,011	72,324	61,038	42,321	57,845	43,206	47,231	38,906	43,452	30,347	554,681
2026年	37,349	26,846	42,068	106,263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,263

未竣工ビル	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	6,066	9,430	19,920	35,416	1,538	12,221	8,608	4,961	3,621	7,059	8,222	5,625	10,709	97,980
2025年	14,083	6,063	11,852	31,998	20,046	9,106	5,158	7,566	36,108	3,885	11,518	12,703	6,772	144,860
2026年	3,022	19,717	9,875	32,614	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,614

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

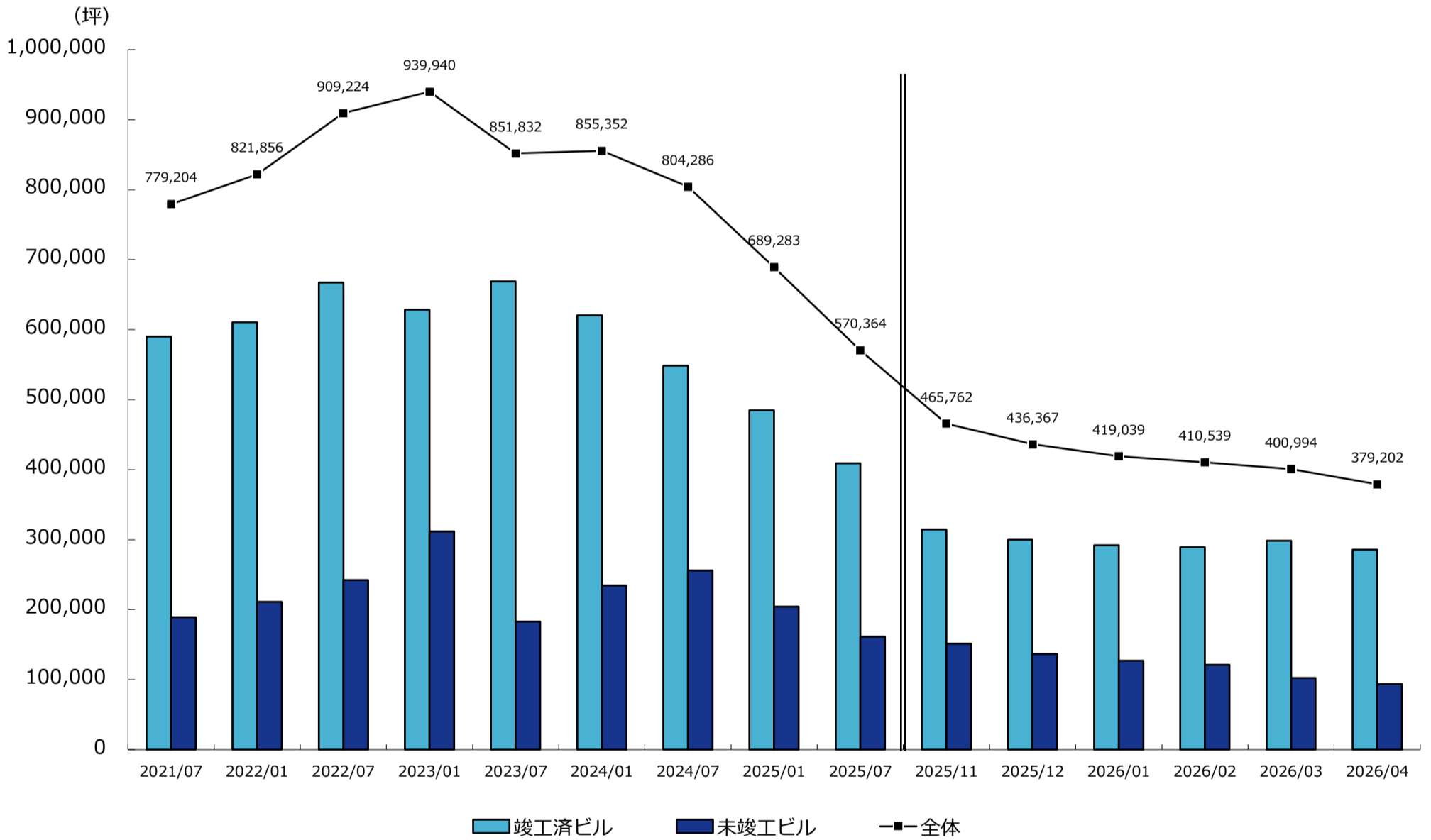
# 東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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・・・ 2026年4月1日時点の募集中在庫面積は379,202坪（567棟）で、前月より21,792坪（5.4%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は285,633坪（552棟）で、前月より12,798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75.3%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は93,569坪（15棟）で、前月より8,994坪（8.8%）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24.7%。

募集中在庫面積の推移



	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7
募集ビル全体	939,940	851,832	855,352	804,286	689,283	570,364
(棟数)	837	811	793	760	691	646

竣工済ビル計	628,293	669,024	620,749	548,320	485,001	408,862
未竣工ビル計	311,647	182,808	234,603	255,966	204,282	161,502

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	21,946	88,637	97,605	27,261	53,068	54,110
竣工済一年以上	606,347	580,387	523,144	521,059	431,933	354,752

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	130,451	127,356	160,544	128,171	118,367	87,376
一年以内の竣工	181,196	55,452	74,059	127,795	85,915	74,126

	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
募集ビル全体	465,762	436,367	419,039	410,539	400,994	379,202
(棟数)	617	602	590	583	584	567

竣工済ビル計	314,560	299,841	291,935	289,239	298,431	285,633
未竣工ビル計	151,202	136,526	127,104	121,300	102,563	93,569

竣工済一年以内	26,264	17,145	19,137	19,721	25,615	24,478
竣工済一年以上	288,296	282,696	272,798	269,518	272,816	261,155

一年以上先の竣工	87,228	86,294	85,520	72,814	64,682	61,037
一年以内の竣工	63,974	50,232	41,584	48,486	37,881	32,532

\* 2021年7月から2025年7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。

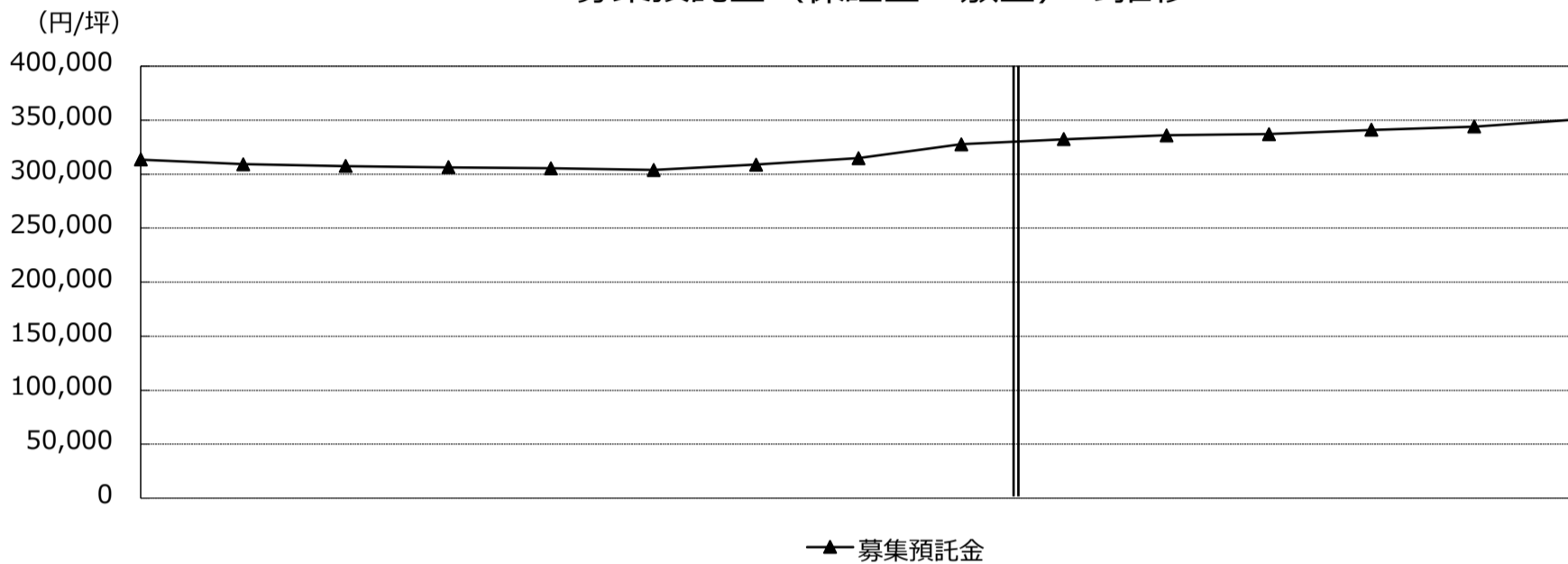
# 東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

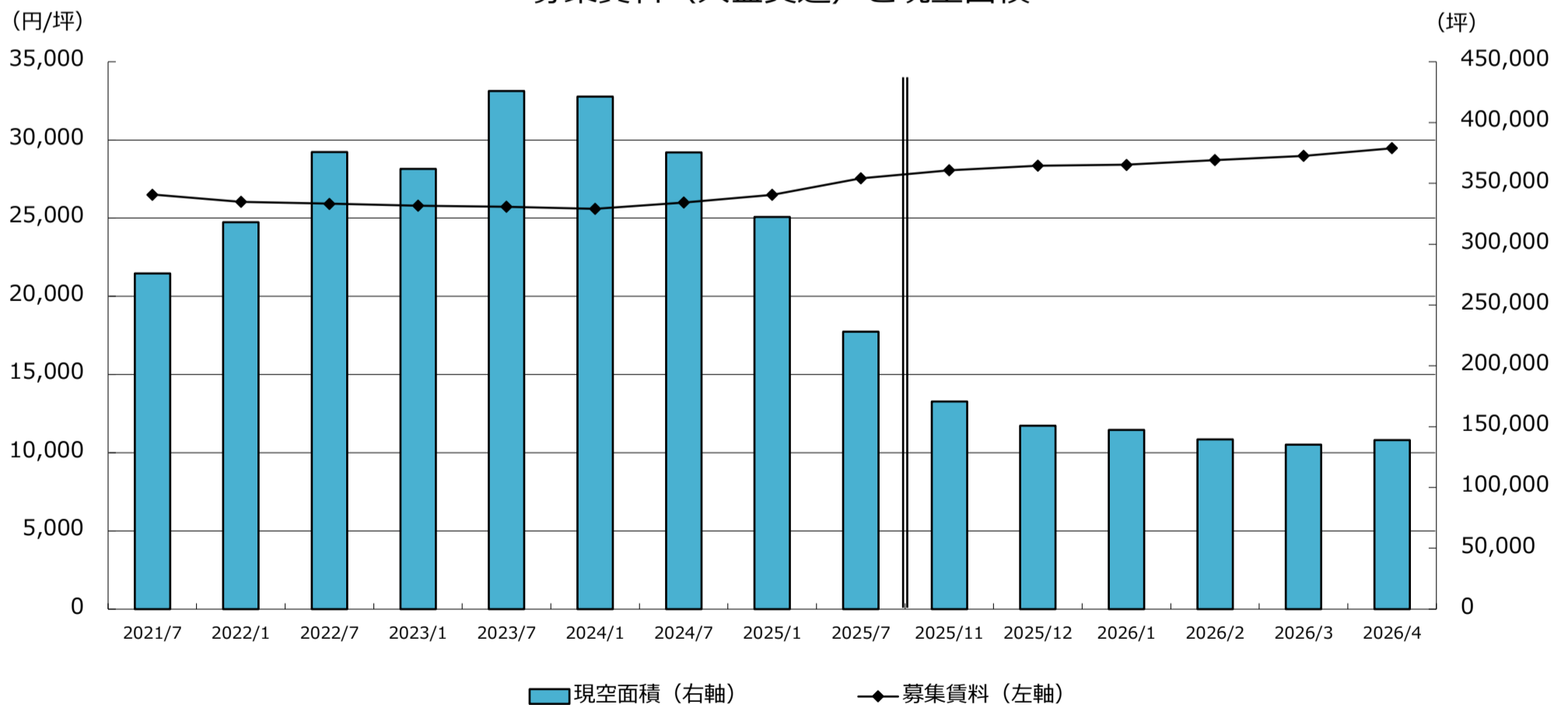
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2026年4月1日時点での募集預託金は350,584円（11.9ヶ月）で、前月の344,002円（11.9ヶ月）から6,582円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は29,467円で、前月の28,981円からは486円（1.7%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は138,932坪で、前月の135,161坪からは3,771坪（2.8%）増加した。

### 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



	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
募集預託金推移	306,279	305,338	303,910	308,810	314,743	327,702	332,300	335,875	336,990	340,950	344,002	350,584
募集賃料の推移	25,790	25,733	25,596	26,005	26,493	27,537	28,060	28,350	28,409	28,718	28,981	29,467
現空面積の推移	361,877	425,813	421,313	375,589	322,386	228,020	170,698	150,745	147,309	139,434	135,161	138,932

\* 2021年7月から2025年7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

2026年 4月1日

### 2. 調査期間

2021年 7月 ~ 2026年 4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 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。<br>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。<br>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<br>（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<br>（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<br>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<br>大型ビル：1フロア面積 100~200坪の物件<br>中型ビル：1フロア面積 50~100坪の物件<br>小型ビル：1フロア面積 20~50坪の物件<br>（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<br>（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。<br>算出方法<br>+ 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」<br>+ 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」<br>- 「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.