

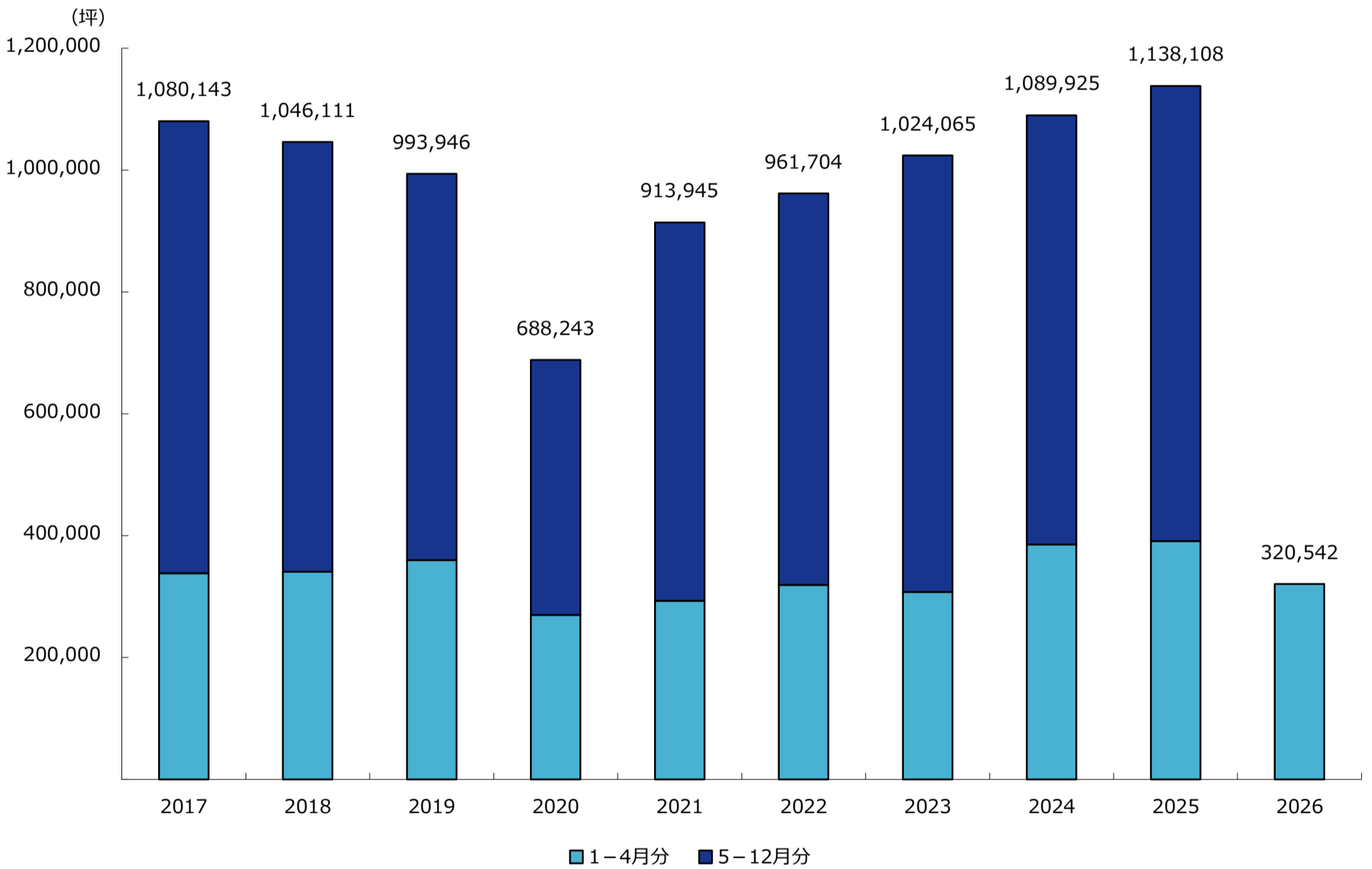
東京23区の成約面積

※ 「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4月の成約面積は 75,647坪で、前月を 16,832坪（18.2%）下回った。前年同月比では58,272坪（43.5%）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320,542坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 40,767坪（12.7%）、竣工済ビルは279,775坪（87.3%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	小計	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	97,405	385,647	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	133,919	391,257	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	75,647	320,542	-	-	-	-	-	-	-	-	320,542

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	小計	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	95,166	342,194	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	113,026	336,675	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	70,477	279,775	-	-	-	-	-	-	-	-	279,775

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	小計	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	2,239	43,453	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	20,893	54,582	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	5,170	40,767	-	-	-	-	-	-	-	-	40,767

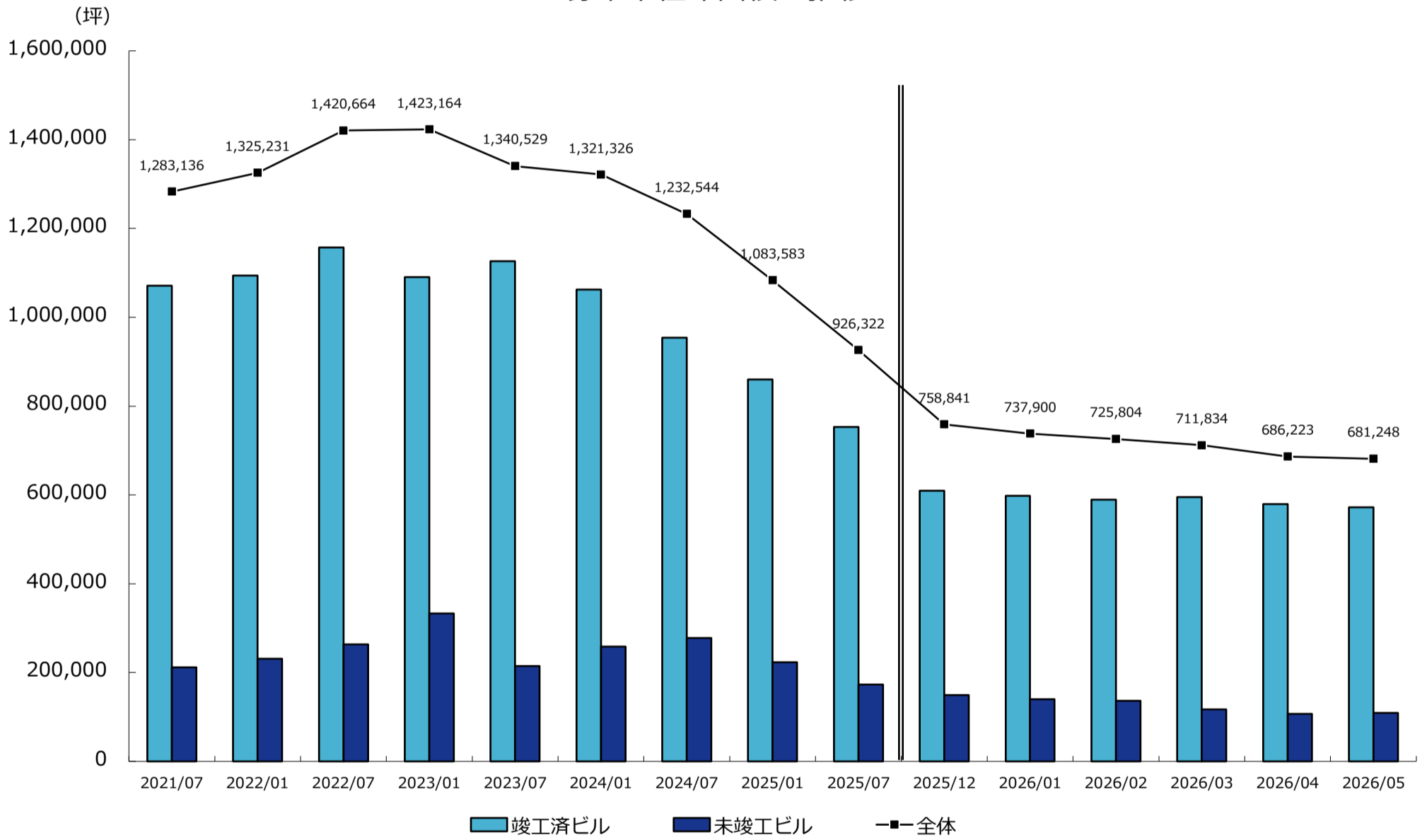
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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5月1日時点の募集中在庫面積は681,248坪（5,597棟）で、前月より4,975坪（0.7%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は572,075坪（5,546棟）で、前月より7,028坪（1.2%）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84.0%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は109,173坪（51棟）で、前月より2,053坪（1.9%）増加した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は16.0%。

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

	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集ビル全体	758,841	737,900	725,804	711,834	686,223	681,248
(棟数)	5,822	5,749	5,620	5,642	5,643	5,597

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

竣工済ビル計	609,311	597,878	589,449	595,132	579,103	572,075
未竣工ビル計	149,530	140,022	136,355	116,702	107,120	109,173

《竣工済ビルの内訳》

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

竣工済一年以内	38,939	39,599	38,735	43,997	43,831	40,951
竣工済一年以上	570,372	558,279	550,714	551,135	535,272	531,124

《未竣工ビルの内訳》

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

一年以上先の竣工	88,921	88,137	75,768	65,019	61,648	66,791
一年以内の竣工	60,609	51,885	60,587	51,683	45,472	42,382

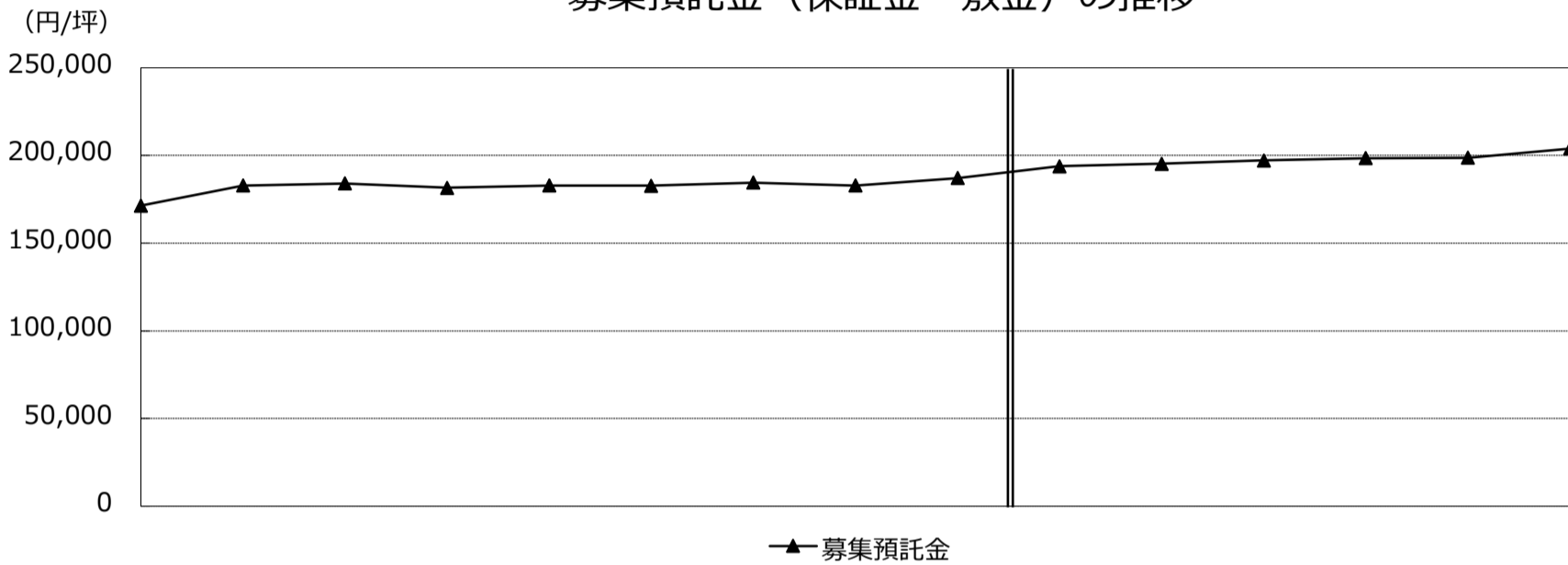
* 2021年7月から2025年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京23区の募集条件と現空面積

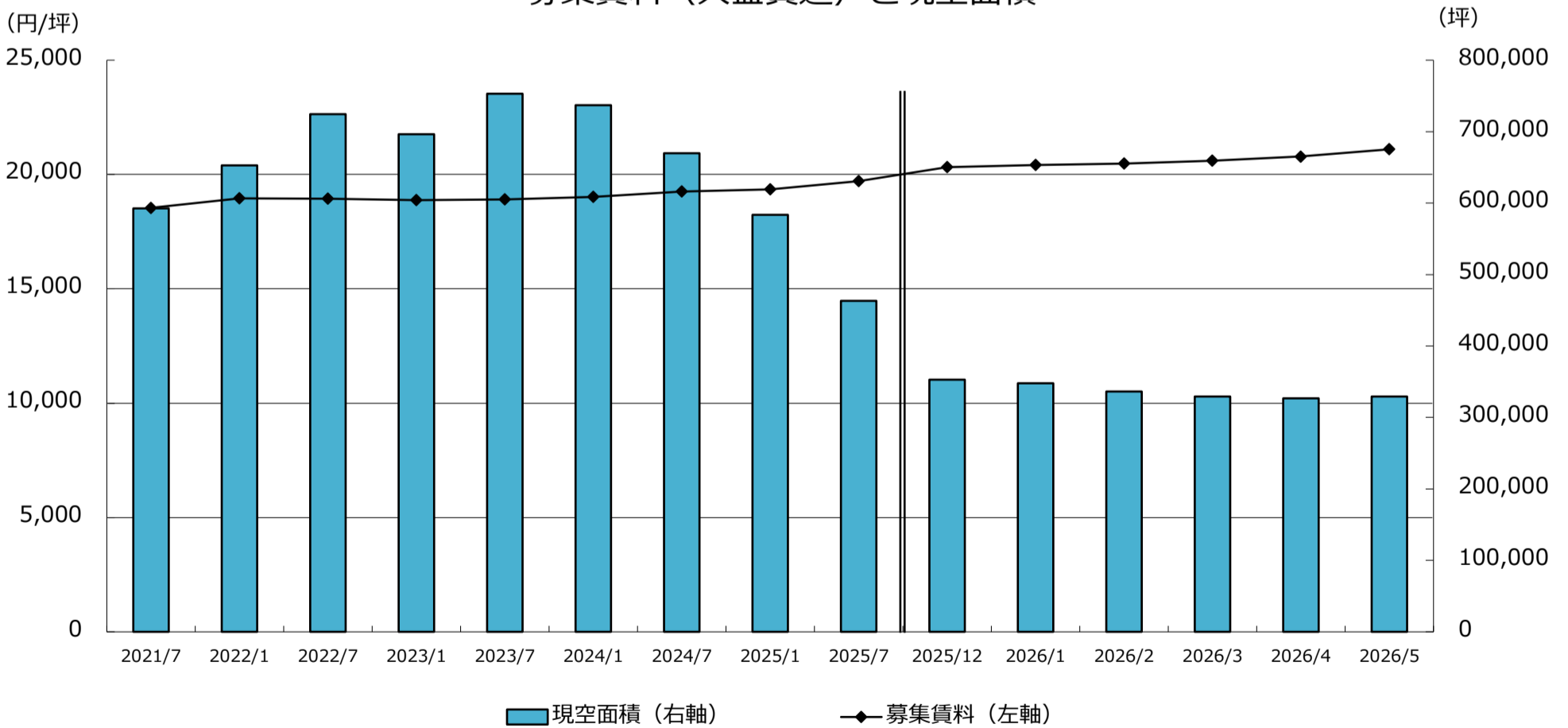
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2026年5月1日時点での募集預託金は203,909円（9.7ヶ月）で、前月の198,751円（9.6ヶ月）から5,158円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は21,102円で、前月の20,783円からは319円（1.5%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は329,334坪で、前月の326,621坪からは2,713坪（0.8%）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	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集預託金推移	181,618	182,926	182,745	184,492	182,938	187,096	193,871	195,291	197,132	198,488	198,751	203,909
募集賃料の推移	18,875	18,907	19,027	19,253	19,347	19,705	20,327	20,419	20,477	20,605	20,783	21,102
現空面積の推移	696,512	752,856	736,938	669,588	583,403	463,026	353,107	347,866	336,084	329,407	326,621	329,334

* 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

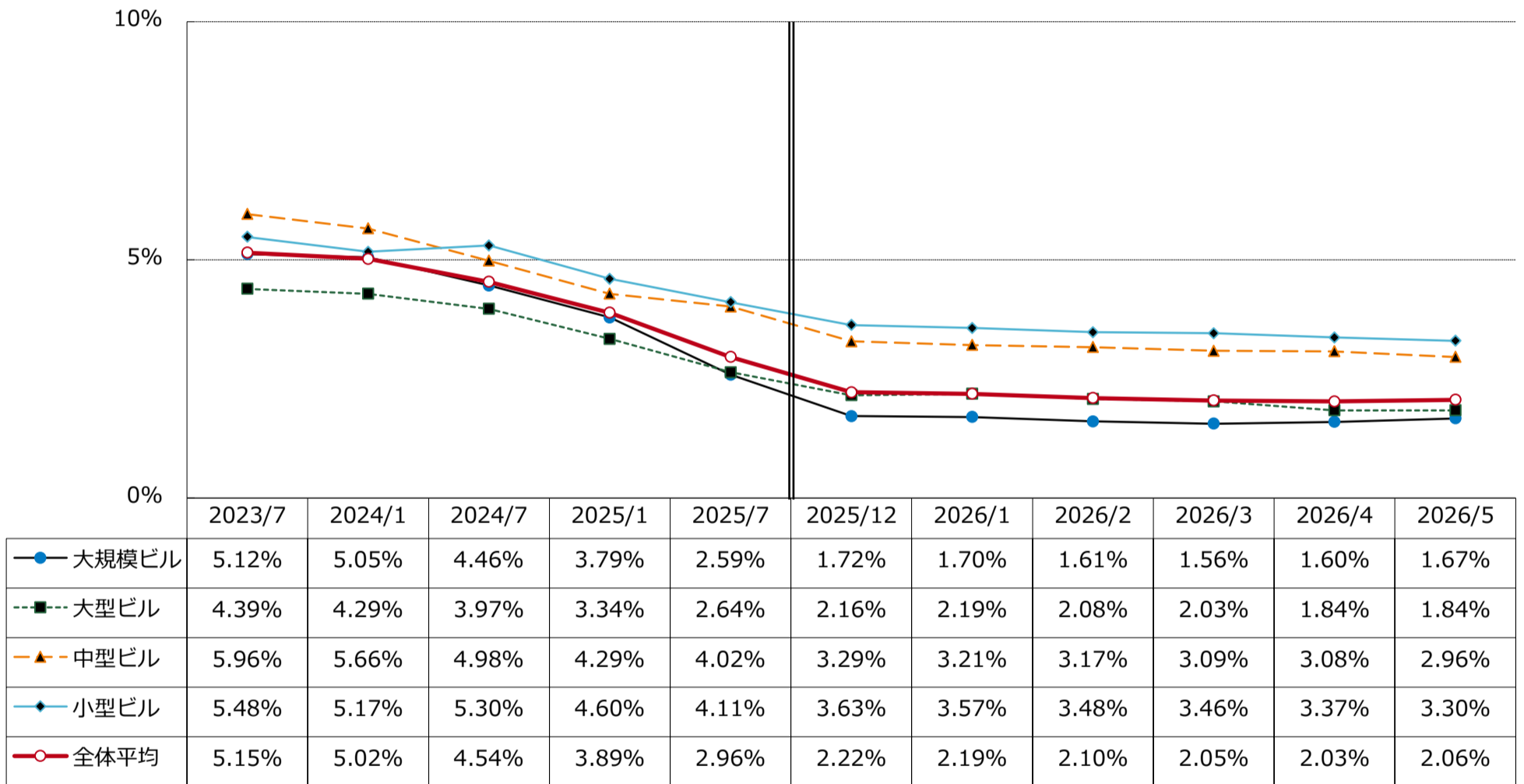
5月の大規模ビル空室率は 1.67%

2026年5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8,391,013坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が140,933坪あり、空室率は1.67%。前月の1.60%からは0.07%上昇した。4月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

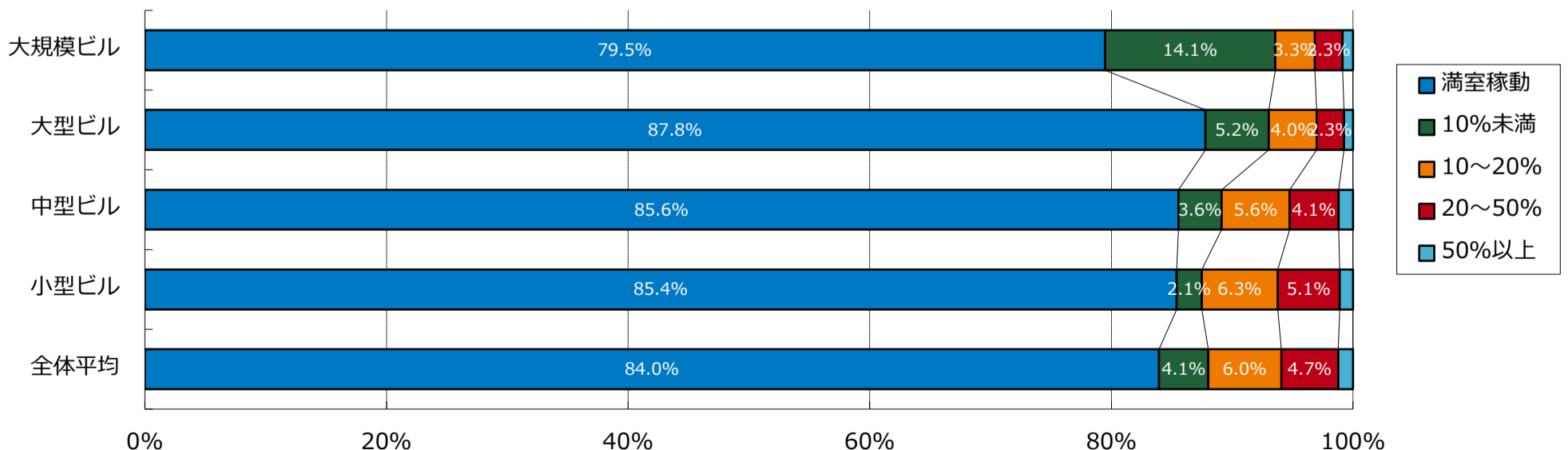
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.57%	2.44%	3.56%	4.03%	2.85%
23区	1.67%	1.84%	2.96%	3.30%	2.06%
都下三県	7.01%	4.56%	5.65%	7.65%	6.40%
周辺14区	3.74%	2.21%	2.81%	3.02%	3.39%
9区	1.37%	1.80%	2.98%	3.35%	1.86%
5区	1.15%	1.85%	2.90%	3.50%	1.71%
3区	1.12%	1.95%	2.99%	3.46%	1.67%

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



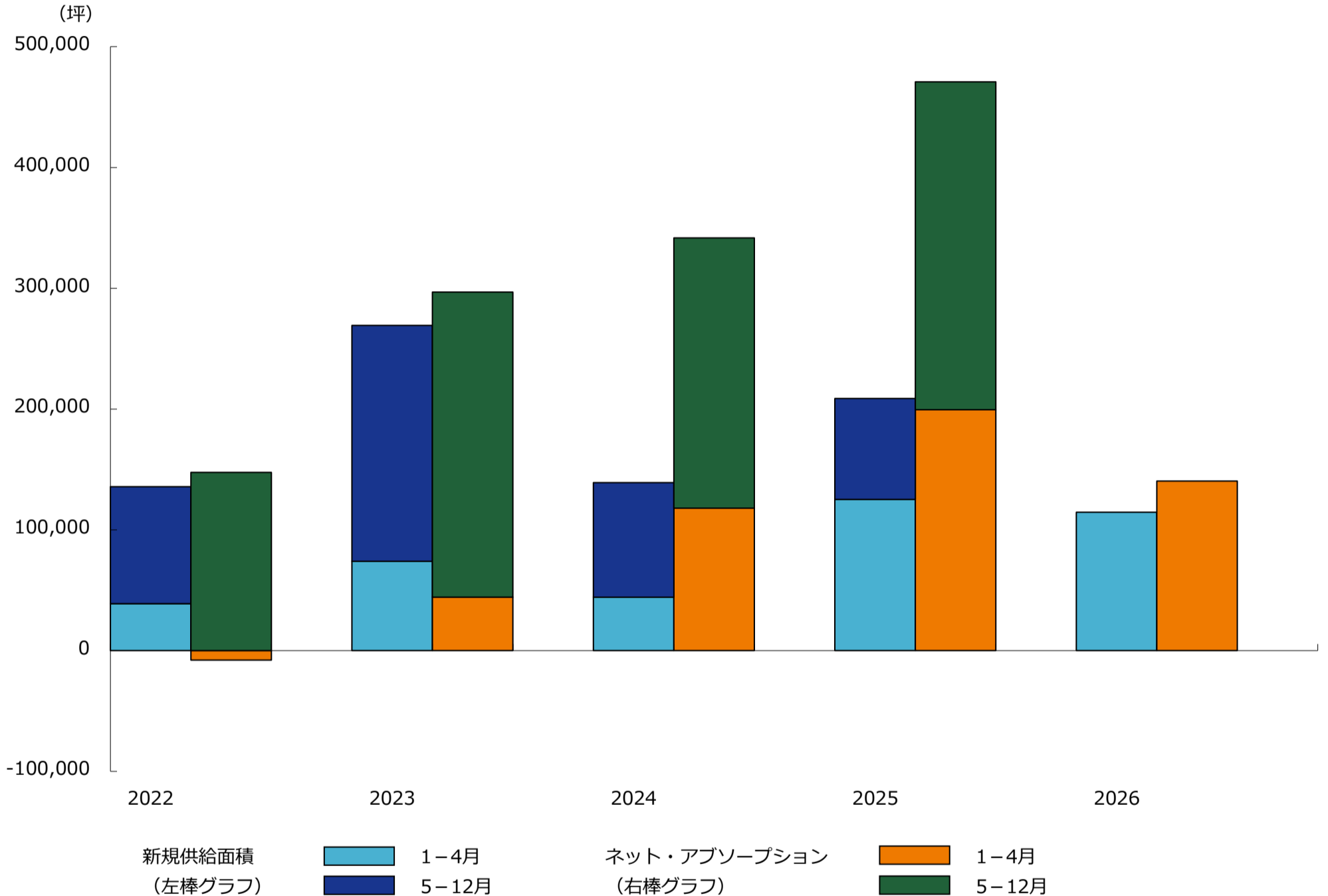
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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（吸収需要） ・ ・ 2026年4月のネット・アブソープションは+8,997坪。1月からの累計は+140,347坪。前年における同期間累計との対比では59,055坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2026年4月の新規供給面積は1,969坪。1月からの累計は114,544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	小計	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	5,550	117,908	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	60,886	199,402	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	8,997	140,347	-	-	-	-	-	-	-	-	140,347

* 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	小計	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	4,354	44,173	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	12,586	125,137	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	1,969	114,544	-	-	-	-	-	-	-	-	114,544

* 「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）

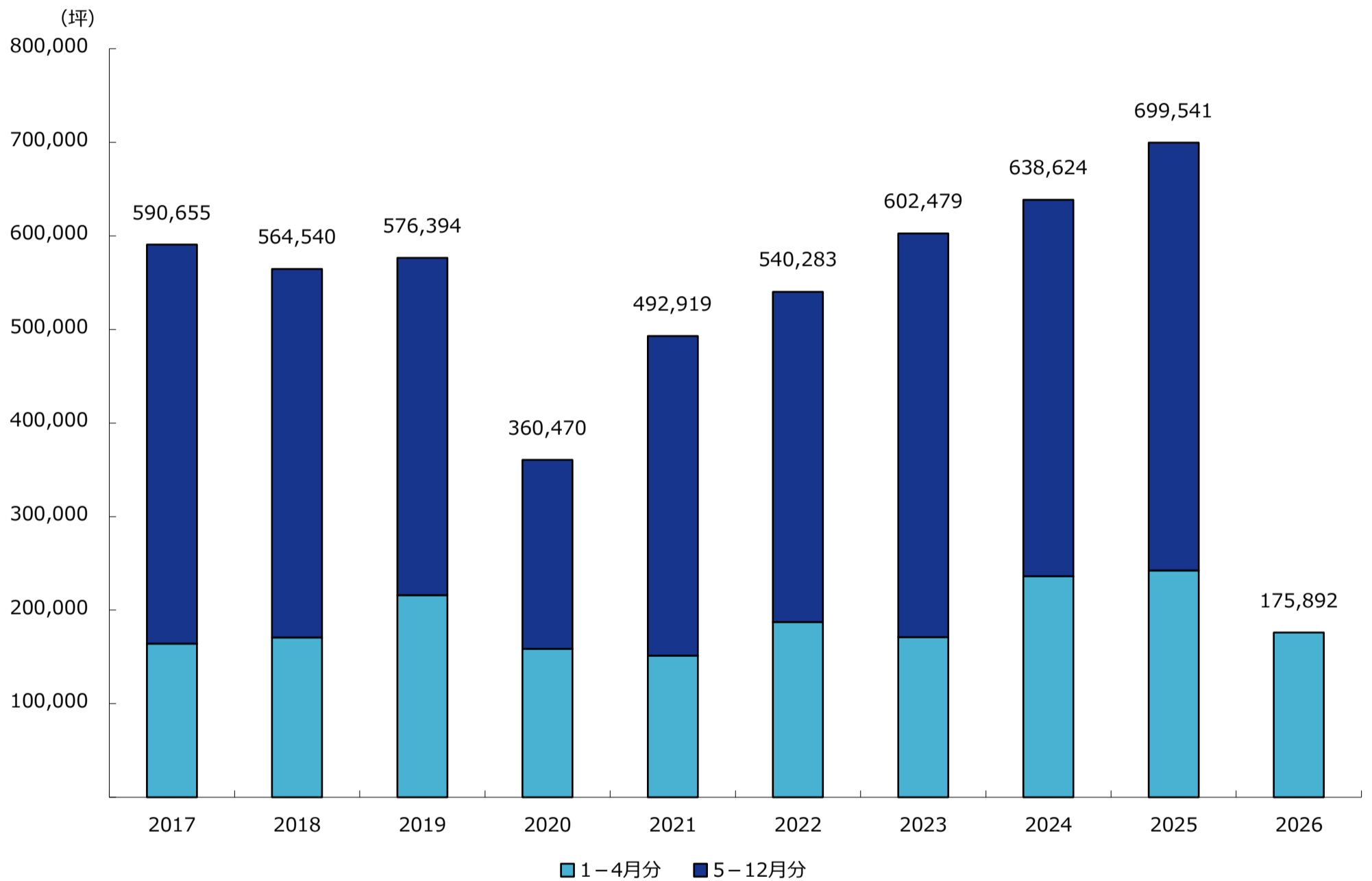
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（*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4月の成約面積は37,015坪で、前月を14,928坪（28.7%）下回った。前年同月比では55,355坪（59.9%）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175,892坪。その内、未竣工ビル（建築中）は37,136坪（21.1%）、竣工済ビルは138,756坪（78.9%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	小計	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	59,514	236,156	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	92,370	242,379	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	37,015	175,892	-	-	-	-	-	-	-	-	175,892

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	小計	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	57,976	199,202	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	72,324	190,335	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	32,493	138,756	-	-	-	-	-	-	-	-	138,756

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	小計	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	1,538	36,954	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	20,046	52,044	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	4,522	37,136	-	-	-	-	-	-	-	-	37,136

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

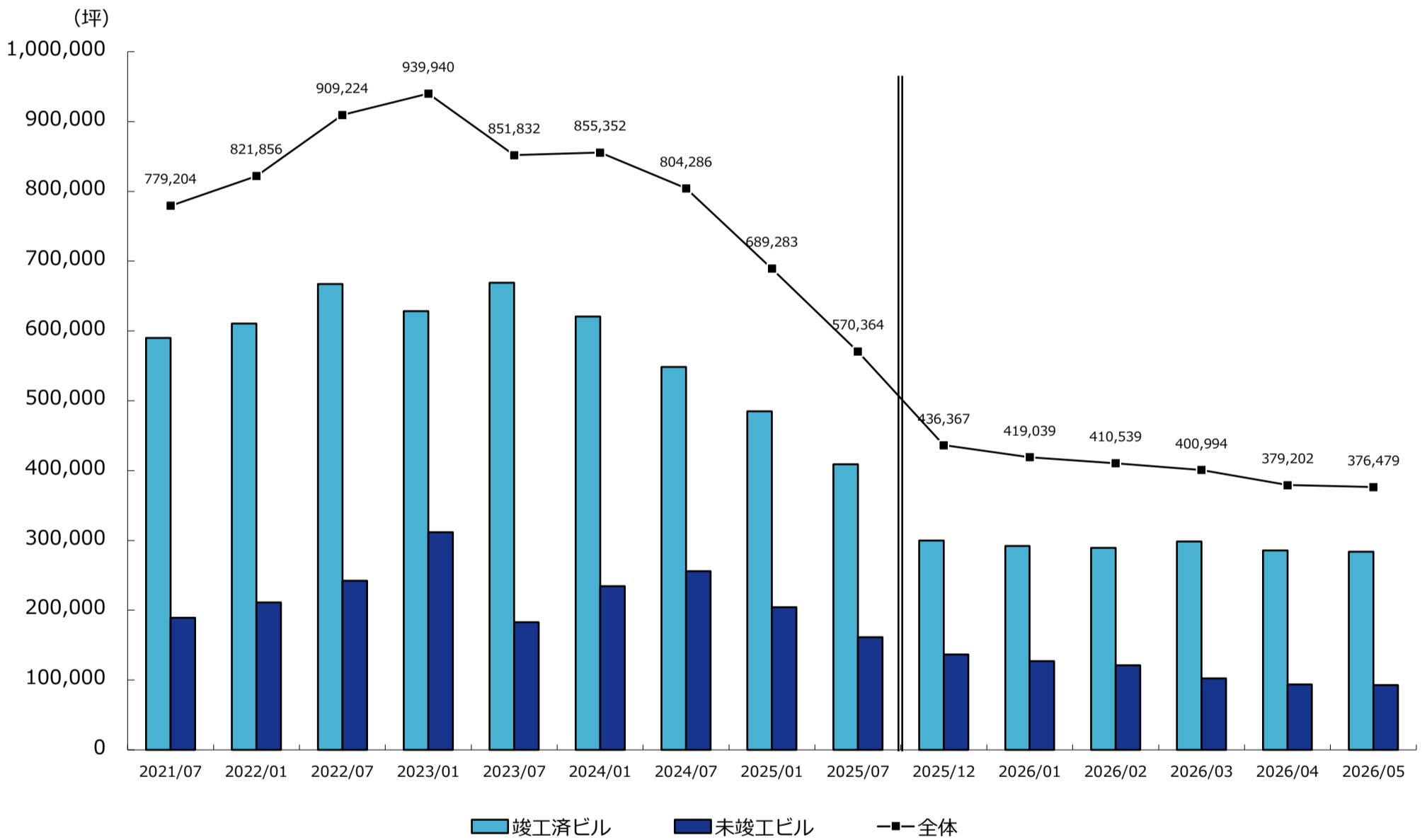
東京23区の募集中在庫面積（大規模ビル）

※ 「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5月1日時点の募集中在庫面積は376,479坪（575棟）で、前月より2,723坪（0.7%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は283,700坪（560棟）で、前月より1,933坪（0.7%）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75.4%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は92,779坪（15棟）で、前月より790坪（0.8%）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24.6%。

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	939,940	851,832	855,352	804,286	689,283	570,364
(棟数)	837	811	793	760	691	646

	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集ビル全体	436,367	419,039	410,539	400,994	379,202	376,479
(棟数)	602	590	583	584	567	575

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

竣工済ビル計	299,841	291,935	289,239	298,431	285,633	283,700
未竣工ビル計	136,526	127,104	121,300	102,563	93,569	92,779

《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

竣工済一年以内	17,145	19,137	19,721	25,615	24,478	23,078
竣工済一年以上	282,696	272,798	269,518	272,816	261,155	260,622

《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

一年以上先の竣工	86,294	85,520	72,814	64,682	61,037	64,155
一年以内の竣工	50,232	41,584	48,486	37,881	32,532	28,624

* 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。

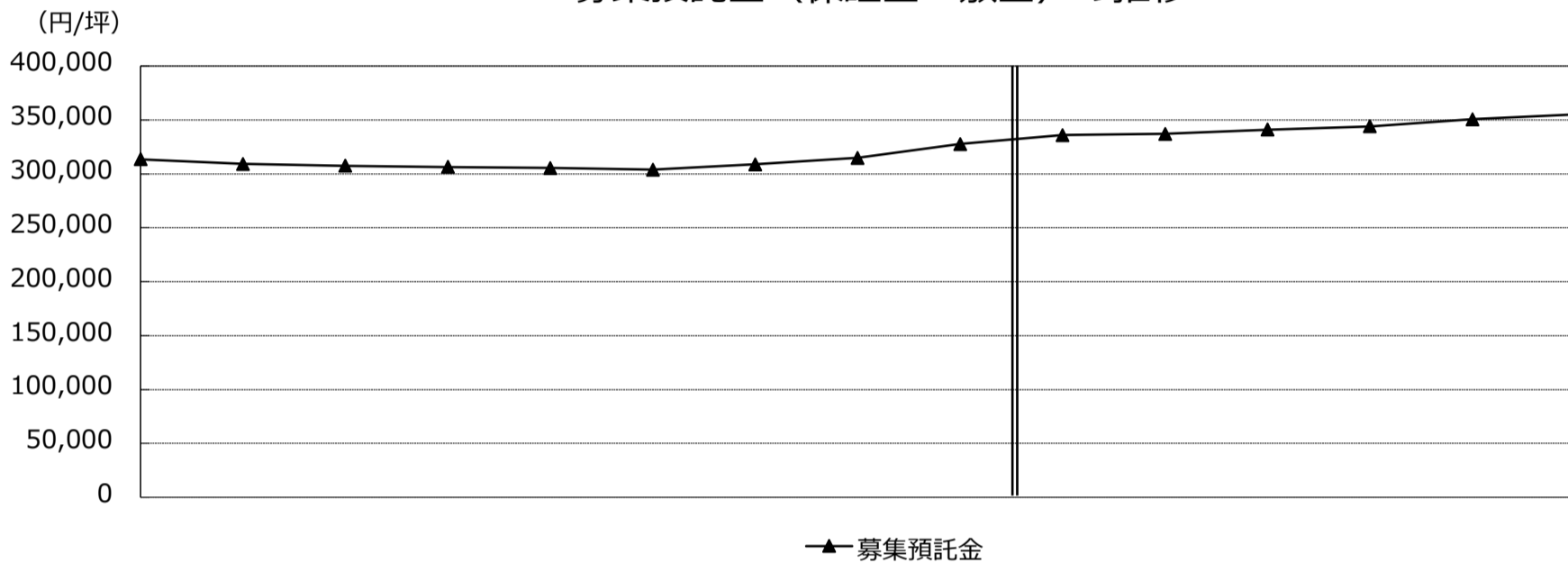
東京23区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

※ 「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。

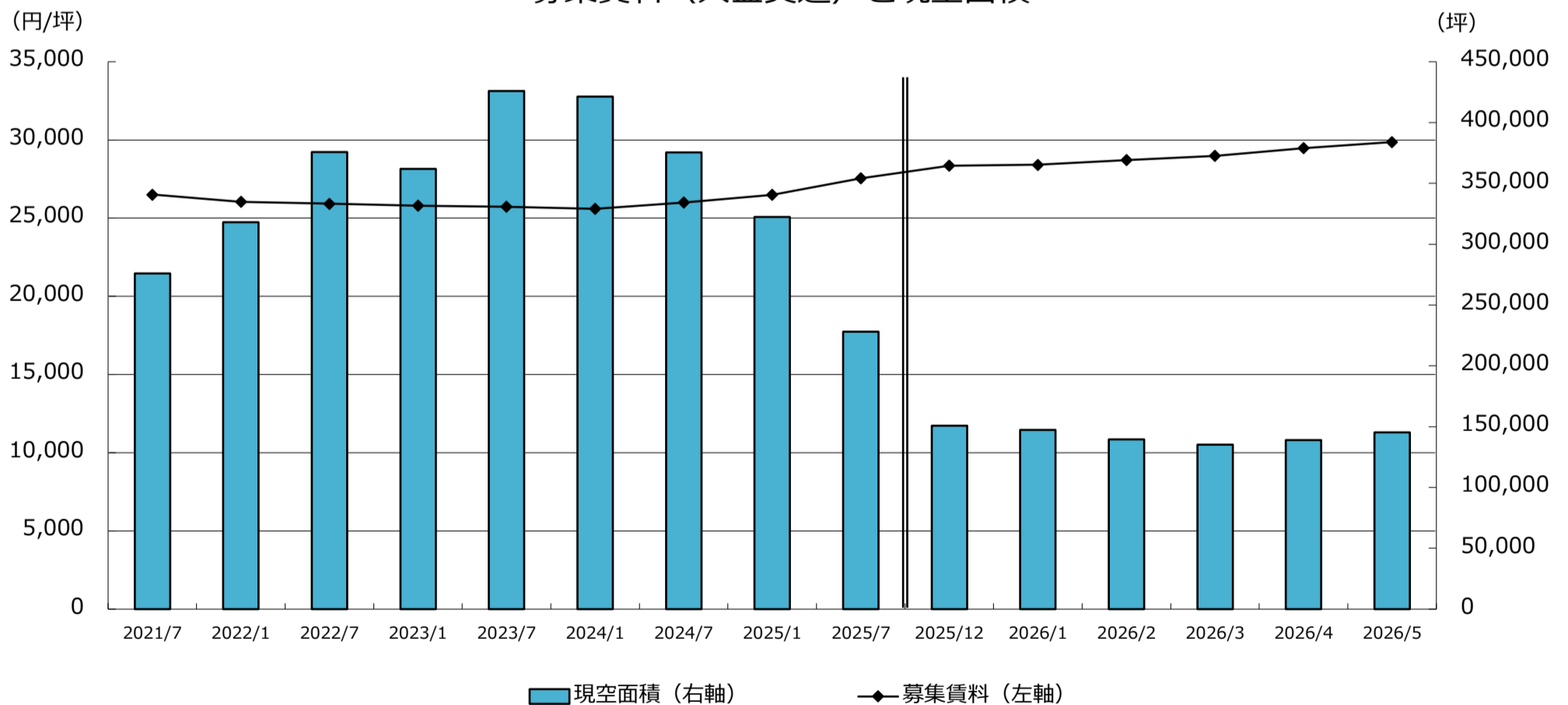
（*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2026年5月1日時点での募集預託金は355,068円（11.9ヶ月）で、前月の350,584円（11.9ヶ月）から4,484円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は29,867円で、前月の29,467円からは400円（1.4%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は145,212坪で、前月の138,932坪からは6,280坪（4.5%）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	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集預託金推移	306,279	305,338	303,910	308,810	314,743	327,702	335,875	336,990	340,950	344,002	350,584	355,068
募集賃料の推移	25,790	25,733	25,596	26,005	26,493	27,537	28,350	28,409	28,718	28,981	29,467	29,867
現空面積の推移	361,877	425,813	421,313	375,589	322,386	228,020	150,745	147,309	139,434	135,161	138,932	145,212

* 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 5月1日

2. 調査期間

2021年 7月 ~ 2026年 5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。
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.