

# 東京都心5区の成約面積

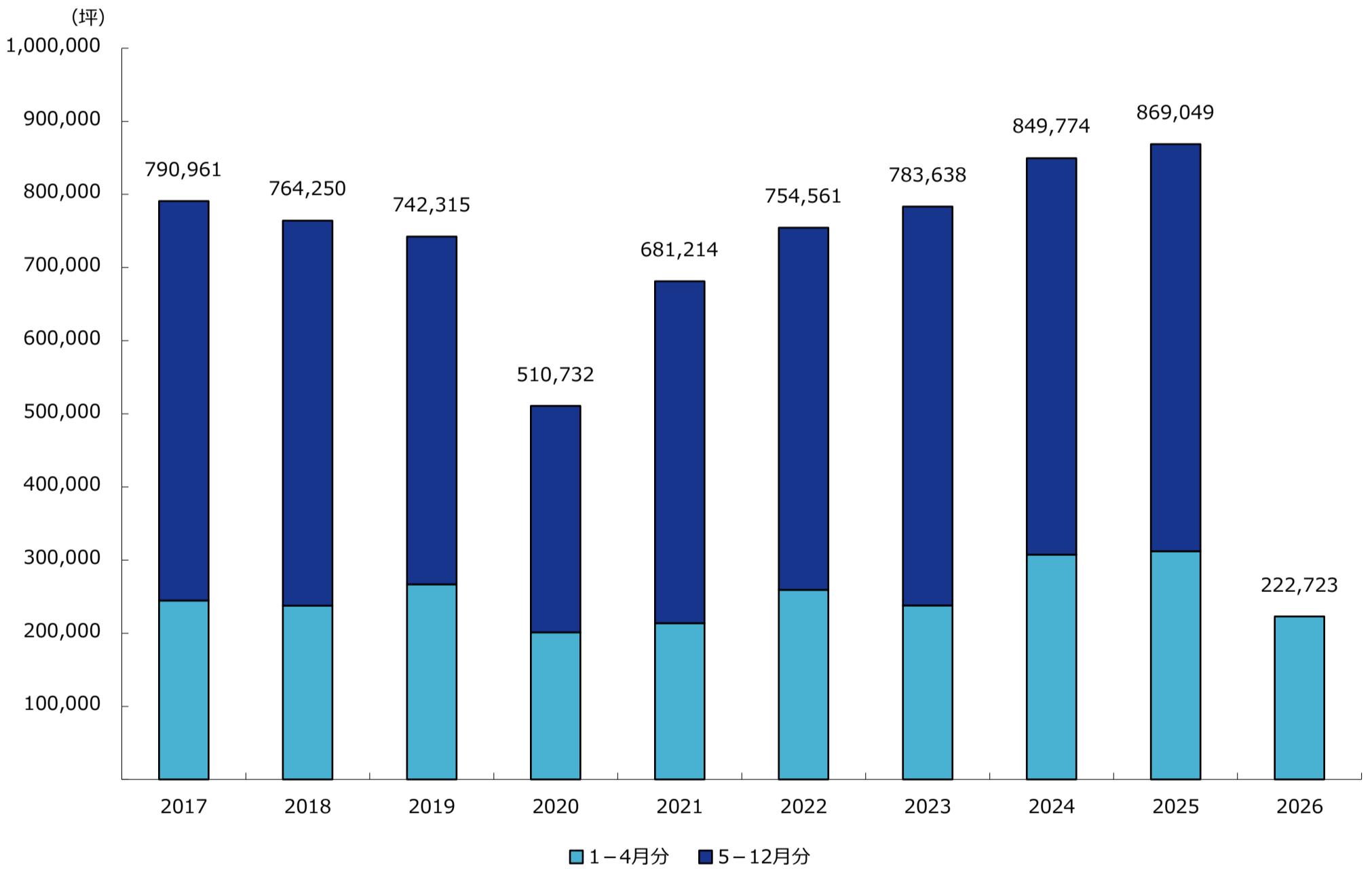
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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・・・ 2026年4月の成約面積は 55,363坪で、前月を 5,720坪（9.4%）下回った。前年同月比では56,459坪（50.5%）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222,723坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 34,840坪（15.6%）、竣工済ビルは187,883坪（84.4%）。

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	59,733	55,513	114,532	77,707	307,485	68,031	83,112	72,370	57,621	64,619	73,641	62,924	59,971	849,774
2025年	80,228	54,668	65,471	111,822	312,189	89,788	68,282	79,980	79,431	66,873	61,033	61,208	50,265	869,049
2026年	50,075	56,202	61,083	55,363	222,723	-	-	-	-	-	-	-	-	222,723

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	50,553	45,450	94,217	75,798	266,018	56,580	72,345	67,202	52,196	57,477	66,651	56,761	51,574	746,804
2025年	66,053	48,254	56,004	93,395	263,706	81,787	62,838	73,539	56,517	63,202	49,594	57,313	44,041	752,537
2026年	46,535	35,852	53,358	52,138	187,883	-	-	-	-	-	-	-	-	187,883

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	9,180	10,063	20,315	1,909	41,467	11,451	10,767	5,168	5,425	7,142	6,990	6,163	8,397	102,970
2025年	14,175	6,414	9,467	18,427	48,483	8,001	5,444	6,441	22,914	3,671	11,439	3,895	6,224	116,512
2026年	3,540	20,350	7,725	3,225	34,840	-	-	-	-	-	-	-	-	34,840

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 東京都心5区の募集中在庫面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

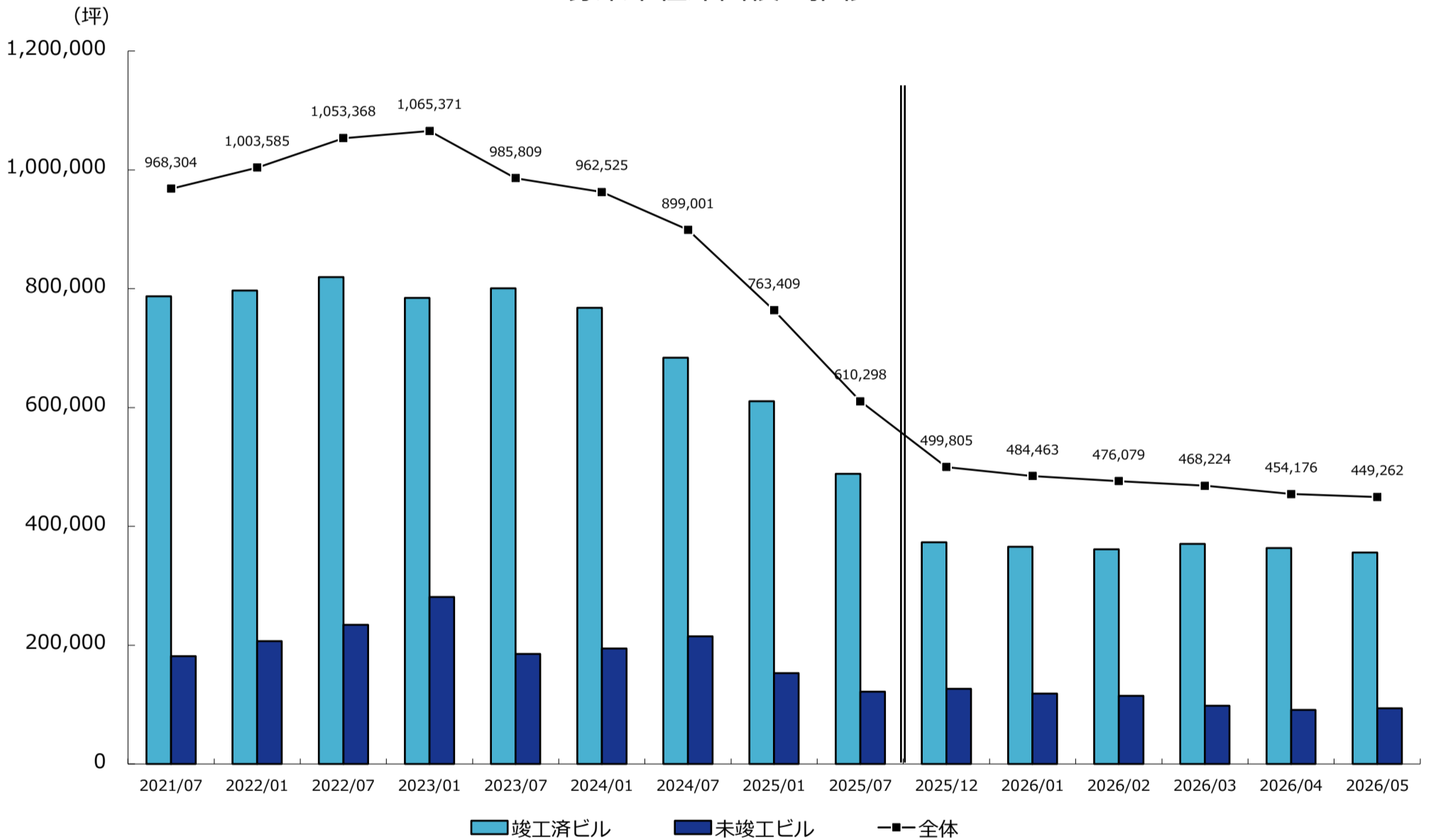
※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

募集ビル全体の動き・・・ 2026年5月1日時点の募集中在庫面積は449,262坪（3,706棟）で、前月より4,914坪（1.1%）減少した。

竣工済のビルの動き・・・ 当月は355,826坪（3,672棟）で、前月より7,360坪（2.0%）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79.2%。

未竣工のビルの動き・・・ 当月は93,436坪（34棟）で、前月より2,446坪（2.7%）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20.8%。

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	1,065,371	985,809	962,525	899,001	763,409	610,298
(棟数)	5,056	4,831	4,644	4,422	4,460	4,262

	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集ビル全体	499,805	484,463	476,079	468,224	454,176	449,262
(棟数)	3,938	3,880	3,803	3,784	3,780	3,706

	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7
竣工済ビル計	784,198	800,413	767,929	683,913	610,654	488,343
未竣工ビル計	281,173	185,396	194,596	215,088	152,755	121,955

	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
竣工済ビル計	373,337	365,749	361,277	370,228	363,186	355,826
未竣工ビル計	126,468	118,714	114,802	97,996	90,990	93,436

《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	39,222	101,671	109,283	47,177	71,467	54,970
竣工済一年以上	744,976	698,742	658,646	636,736	539,187	433,373

	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
竣工済一年以内	20,295	21,621	24,413	27,815	28,626	26,813
竣工済一年以上	353,042	344,128	336,864	342,413	334,560	329,013

《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	107,654	112,323	109,692	95,111	78,790	77,318
一年以内の竣工	173,519	73,073	84,904	119,977	73,965	44,637

	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
一年以上先の竣工	76,231	76,222	74,986	64,619	60,637	64,827
一年以内の竣工	50,237	42,492	39,816	33,377	30,353	28,609

\* 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。

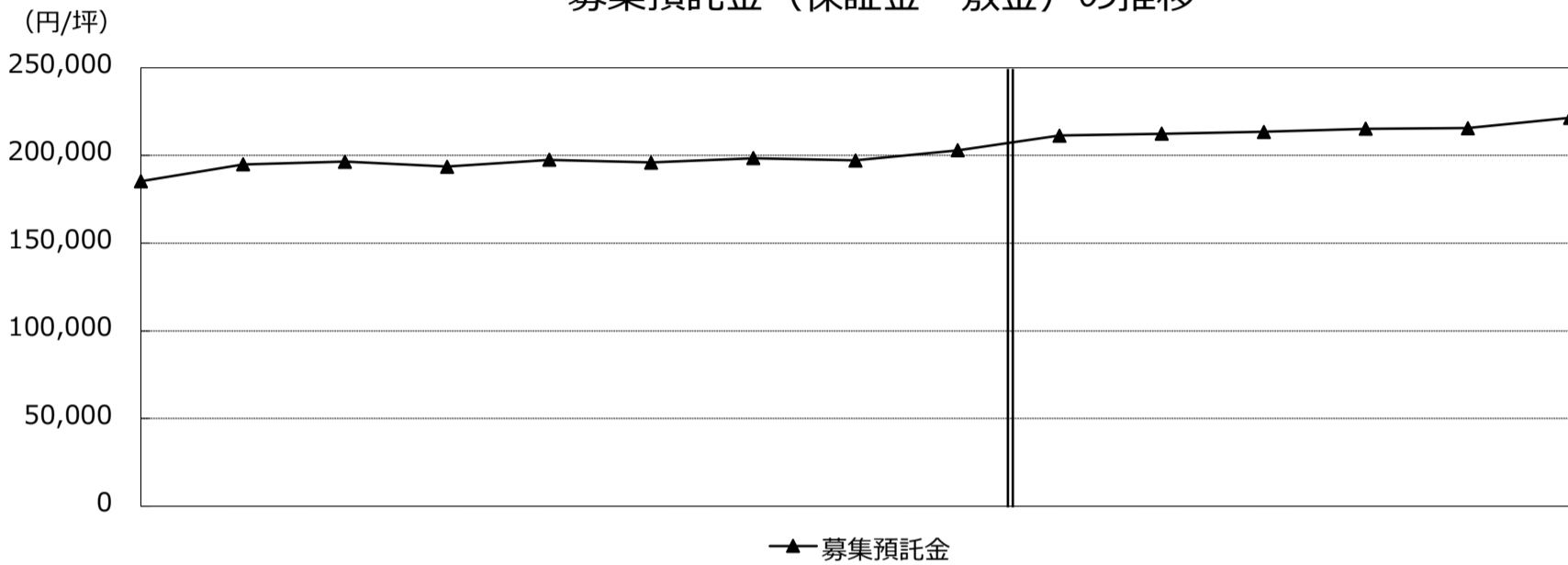
# 東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

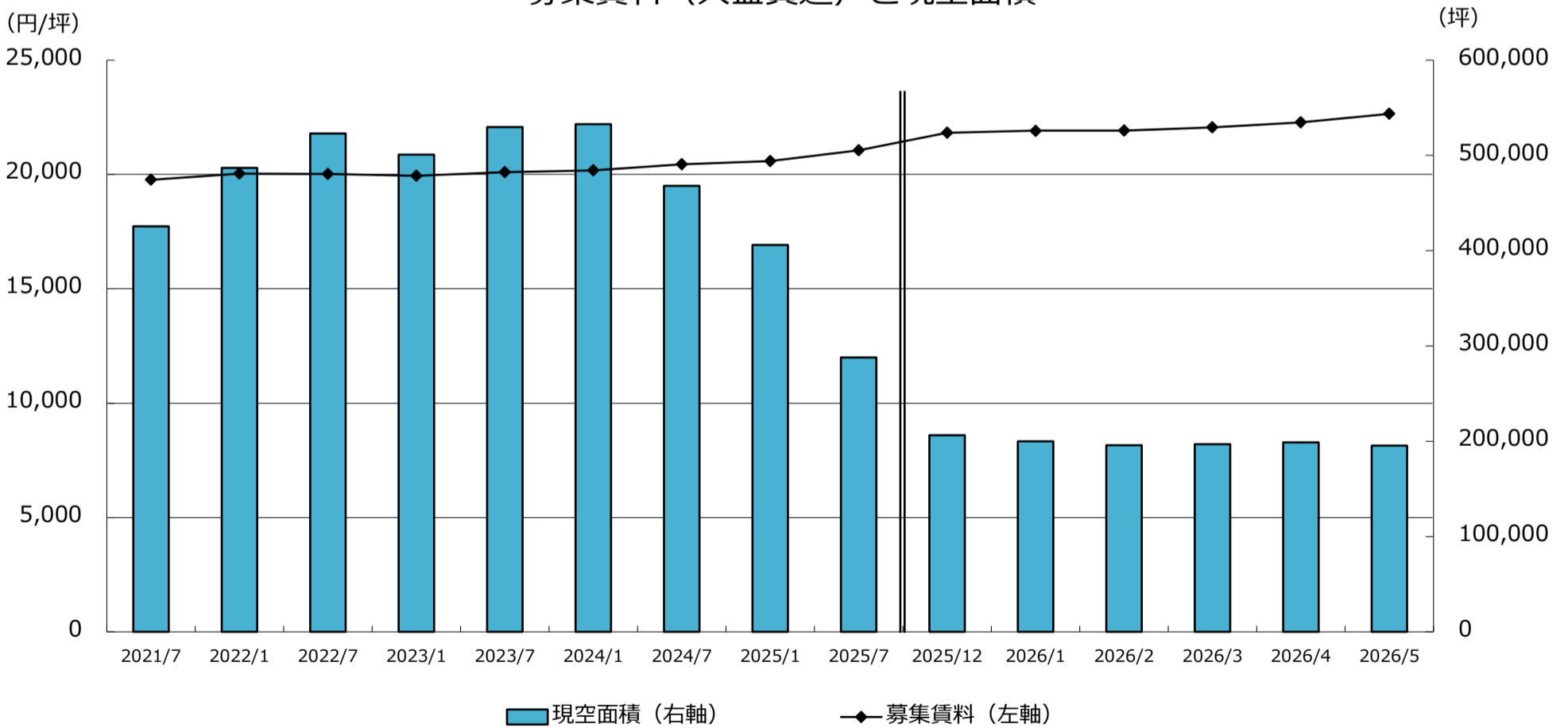
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2026年5月1日時点での募集預託金は221,487円（9.8ヶ月）で、前月の215,651円（9.7ヶ月）から5,836円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は22,651円で、前月の22,277円からは374円（1.7%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は195,451坪で、前月の198,815坪からは3,364坪（1.7%）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



	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	193,674	197,514	196,011	198,453	197,121	202,989	211,340	212,364	213,429	215,200	215,651	221,487
募集賃料の推移	19,941	20,104	20,185	20,445	20,588	21,062	21,832	21,911	21,926	22,064	22,277	22,651
現空面積の推移	500,962	529,810	532,640	468,098	406,087	288,115	206,291	200,143	196,004	197,070	198,815	195,451

\* 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。

# 東京都心5区の空室率

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

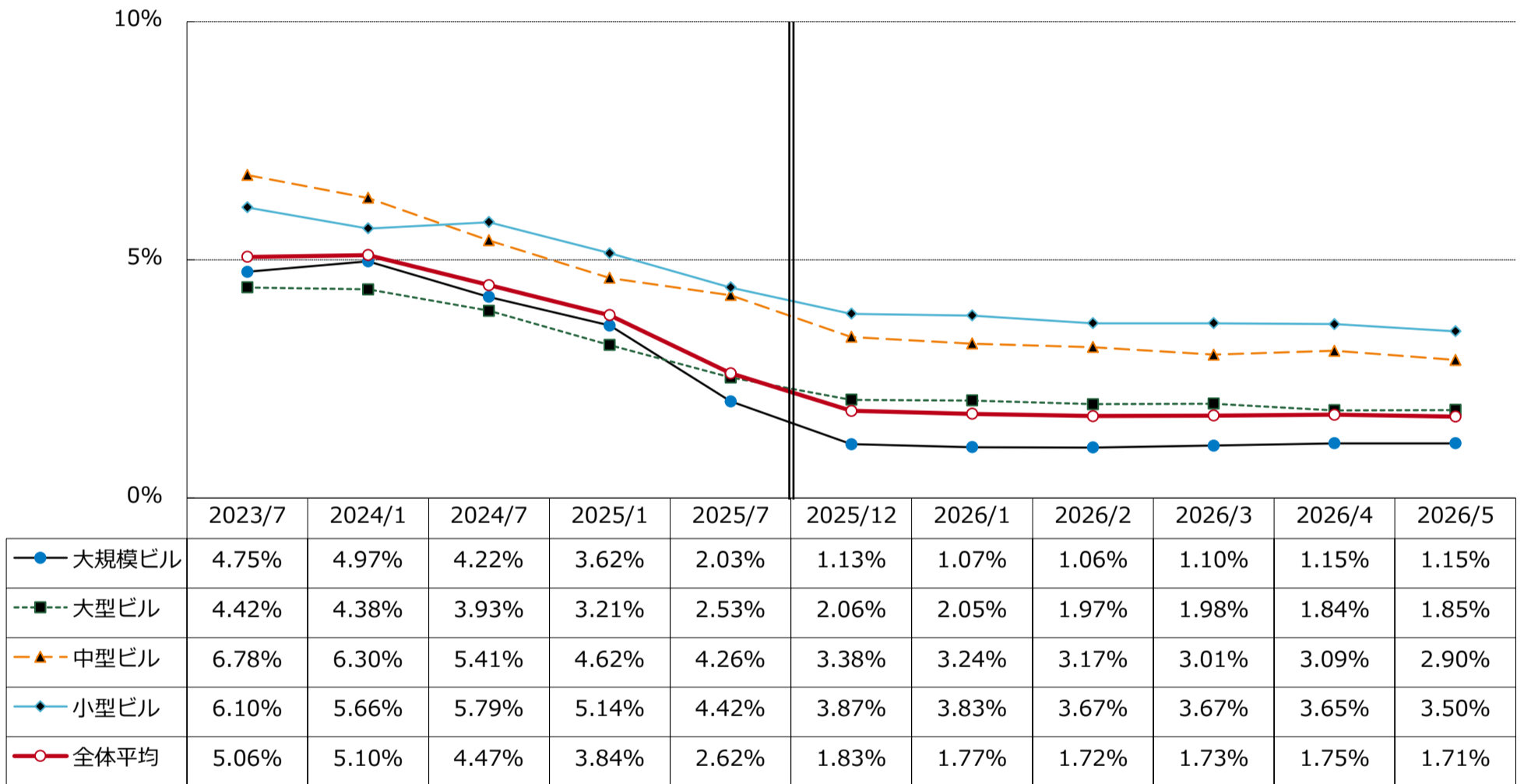
5月の大規模ビル空室率は 1.15%

2026年5月1時点で調査対象となった東京都心5区の竣工済大規模ビルは1,150棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は6,285,854坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が72,641坪あり、空室率は1.15%。前月の1.15%からは横這い。4月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

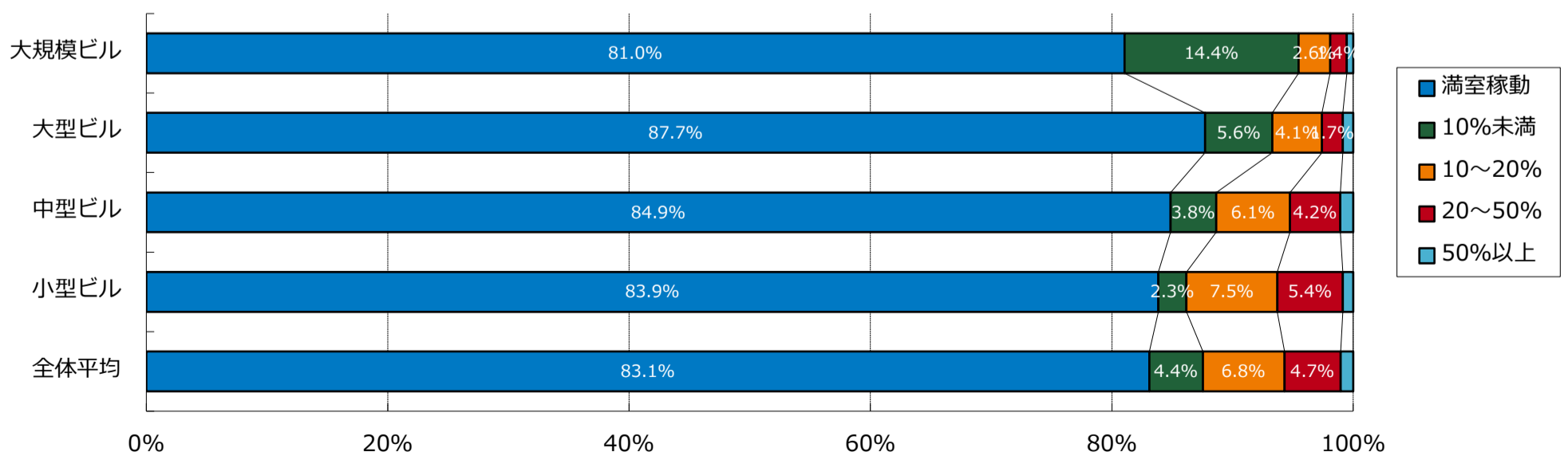
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.57%	2.44%	3.56%	4.03%	2.85%
23区	1.67%	1.84%	2.96%	3.30%	2.06%
都下三県	7.01%	4.56%	5.65%	7.65%	6.40%
周辺14区	3.74%	2.21%	2.81%	3.02%	3.39%
9区	1.37%	1.80%	2.98%	3.35%	1.86%
<b>5区</b>	<b>1.15%</b>	<b>1.85%</b>	<b>2.90%</b>	<b>3.50%</b>	<b>1.71%</b>
3区	1.12%	1.95%	2.99%	3.46%	1.67%

## 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。

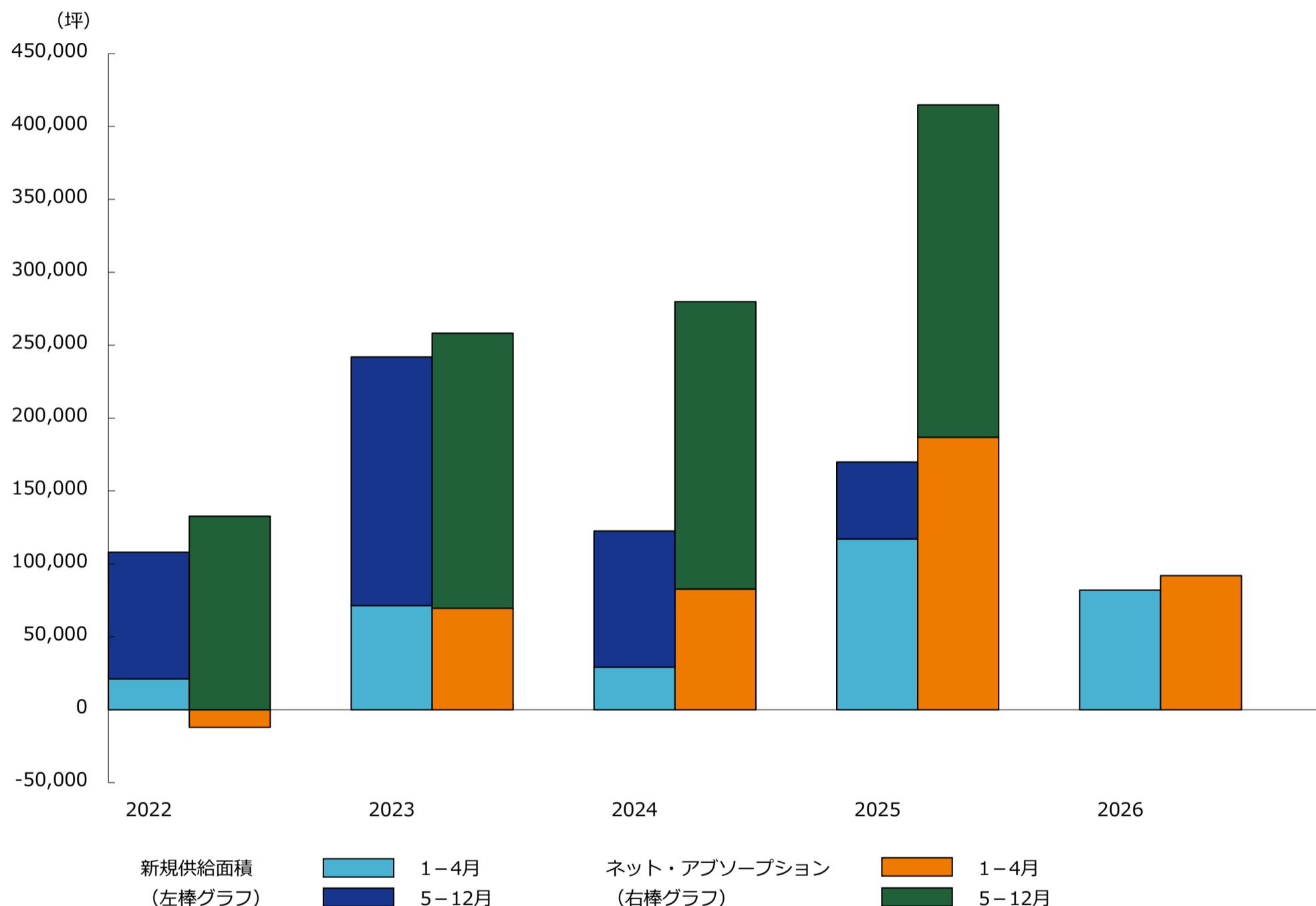
# 東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

ネット・アブソープションの動き ・ ・ 2026年4月のネット・アブソープションは+9,329坪。1月からの累計は（吸収需要） +91,976坪。前年における同期間累計との対比では94,953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82,053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	-4,972	22,863	66,081	-1,165	82,807	17,452	41,056	-5,689	55,754	40,506	16,141	19,380	12,457	279,864
2025年	8,338	63,375	63,273	51,943	186,929	41,896	31,394	46,583	34,683	26,951	17,575	18,884	9,894	414,789
2026年	19,976	25,286	37,385	9,329	91,976	-	-	-	-	-	-	-	-	91,976

\* 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	2,691	11,806	11,144	3,607	29,248	20,653	7,398	1,080	37,846	17,247	4,633	2,417	2,067	122,589
2025年	7,122	57,539	45,853	6,610	117,124	3,591	17,193	11,488	10,062	2,954	882	4,284	2,306	169,884
2026年	15,504	34,237	30,343	1,969	82,053	-	-	-	-	-	-	-	-	82,053

\* 「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5区の成約面積（大規模ビル）

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

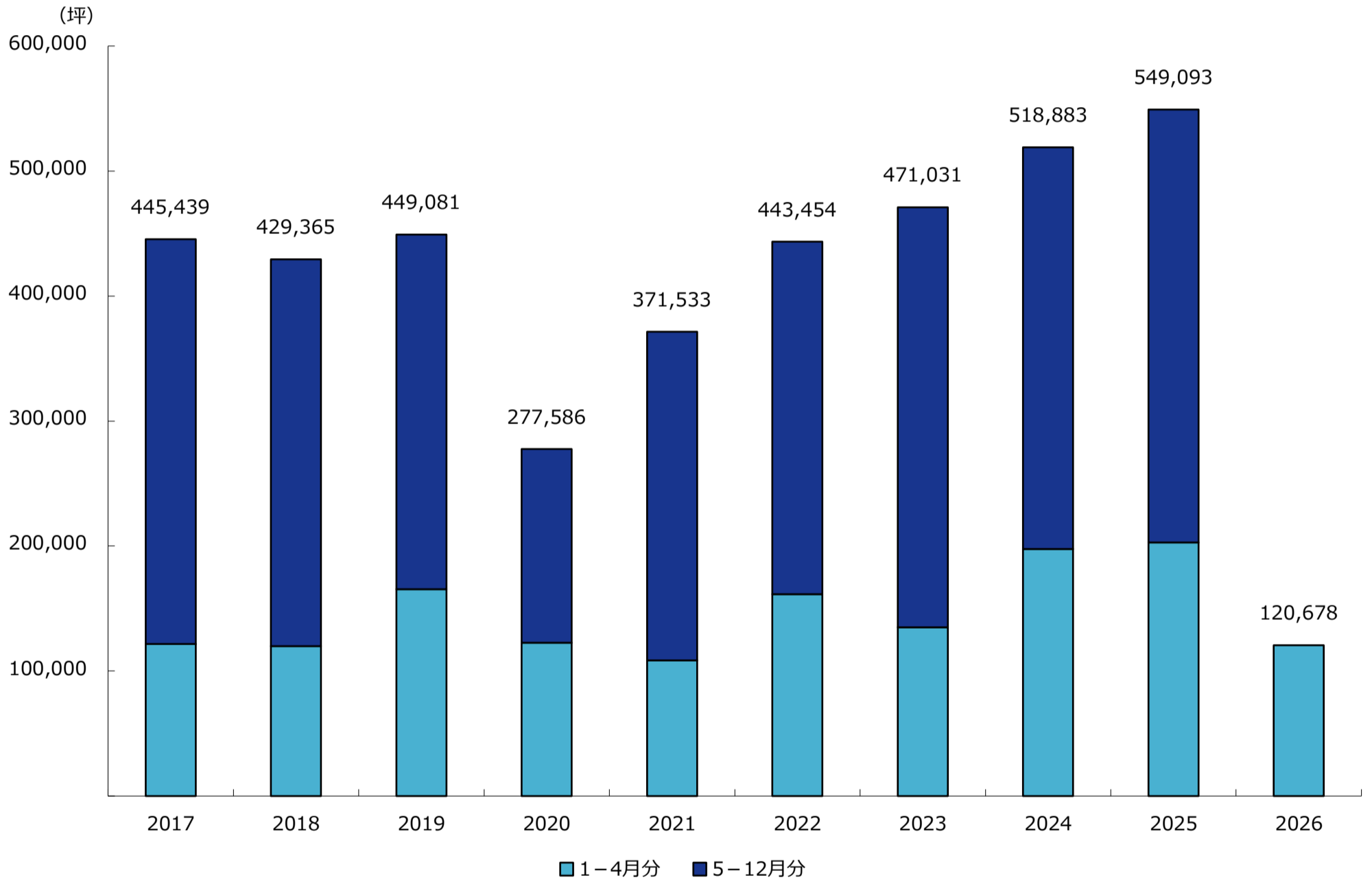
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（\*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・・・2026年4月の成約面積は27,494坪で、前月を7,020坪（20.3%）下回った。前年同月比では54,662坪（66.5%）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120,678坪。その内、未竣工ビル（建築中）は32,542坪（27.0%）、竣工済ビルは88,136坪（73.0%）。

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	29,447	29,548	87,762	50,876	197,633	38,156	53,605	42,462	33,831	37,570	46,611	35,301	33,714	518,883
2025年	52,201	31,444	37,143	82,156	202,944	60,654	42,468	47,612	54,665	41,303	34,656	37,885	26,906	549,093
2026年	23,732	34,938	34,514	27,494	120,678	-	-	-	-	-	-	-	-	120,678

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	23,381	20,195	68,665	49,338	161,579	27,112	45,621	37,542	30,210	30,511	39,832	29,676	25,489	427,572
2025年	38,118	25,381	28,447	63,989	155,935	52,976	37,310	41,502	32,762	37,970	23,430	34,468	21,567	437,920
2026年	20,710	15,221	27,683	24,522	88,136	-	-	-	-	-	-	-	-	88,136

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	9,353	19,097	1,538	36,054	11,044	7,984	4,920	3,621	7,059	6,779	5,625	8,225	91,311
2025年	14,083	6,063	8,696	18,167	47,009	7,678	5,158	6,110	21,903	3,333	11,226	3,417	5,339	111,173
2026年	3,022	19,717	6,831	2,972	32,542	-	-	-	-	-	-	-	-	32,542

\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 東京都心5区の募集中在庫面積（大規模ビル）

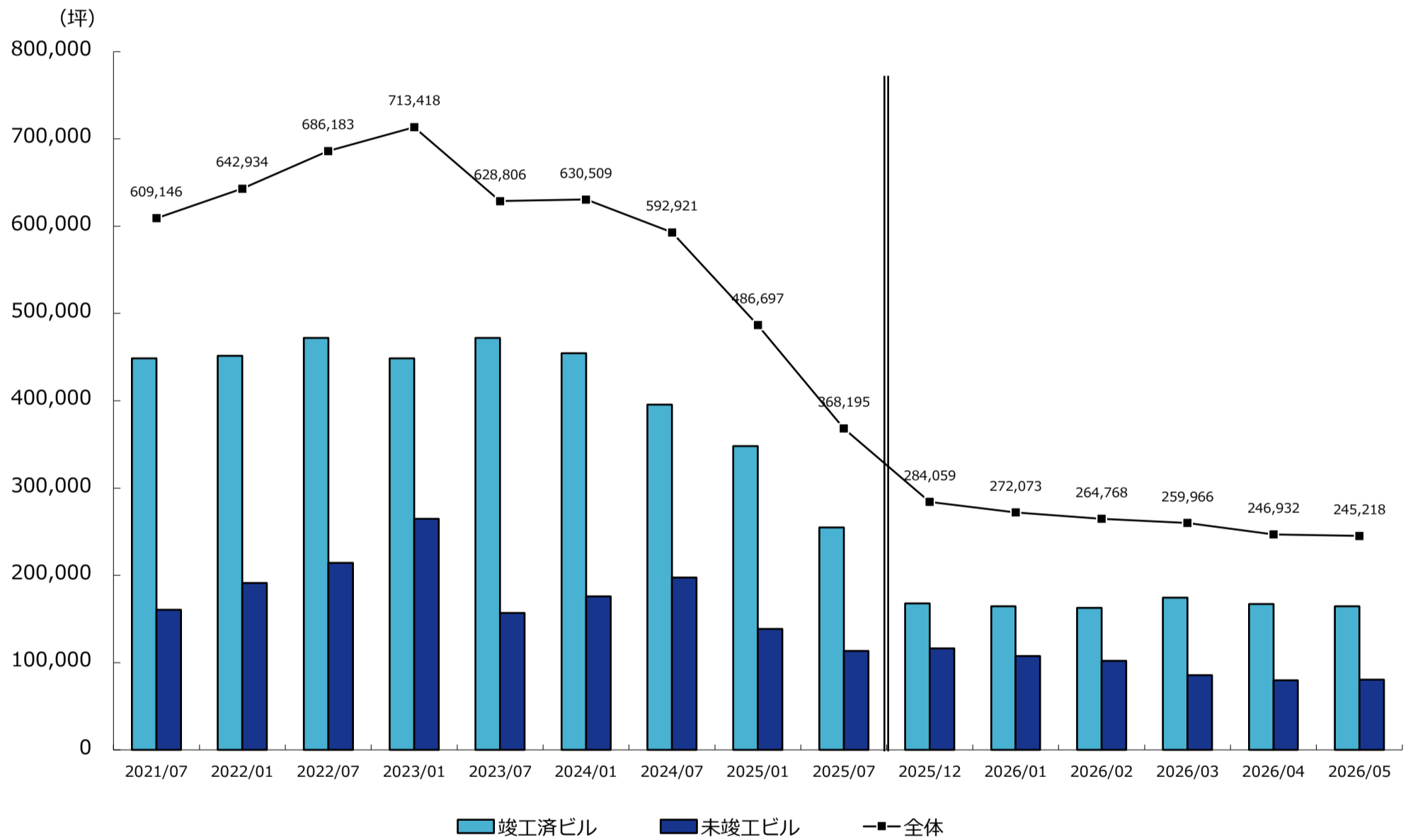
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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・・・ 2026年5月1日時点の募集中在庫面積は245,218坪（391棟）で、前月より1,714坪（0.7%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は164,739坪（379棟）で、前月より2,474坪（1.5%）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67.2%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は80,479坪（12棟）で、前月より760坪（1.0%）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32.8%。

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	713,418	628,806	630,509	592,921	486,697	368,195
(棟数)	615	581	561	536	480	447

	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集ビル全体	284,059	272,073	264,768	259,966	246,932	245,218
(棟数)	411	401	397	401	387	391

竣工済ビル計	448,770	471,854	454,580	395,559	348,098	254,757
未竣工ビル計	264,648	156,952	175,929	197,362	138,599	113,438

竣工済ビル計	167,819	164,384	162,873	174,298	167,213	164,739
未竣工ビル計	116,240	107,689	101,895	85,668	79,719	80,479

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	12,682	77,293	82,876	23,912	49,470	34,744
竣工済一年以上	436,088	394,561	371,704	371,647	298,628	220,013

竣工済一年以内	5,007	7,296	11,235	15,348	14,833	13,724
竣工済一年以上	162,812	157,088	151,638	158,950	152,380	151,015

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	106,873	111,842	106,055	94,829	78,768	75,068
一年以内の竣工	157,775	45,110	69,874	102,533	59,831	38,370

一年以上先の竣工	73,986	73,987	72,414	64,282	60,637	63,755
一年以内の竣工	42,254	33,702	29,481	21,386	19,082	16,724

\* 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。

# 東京都心5区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

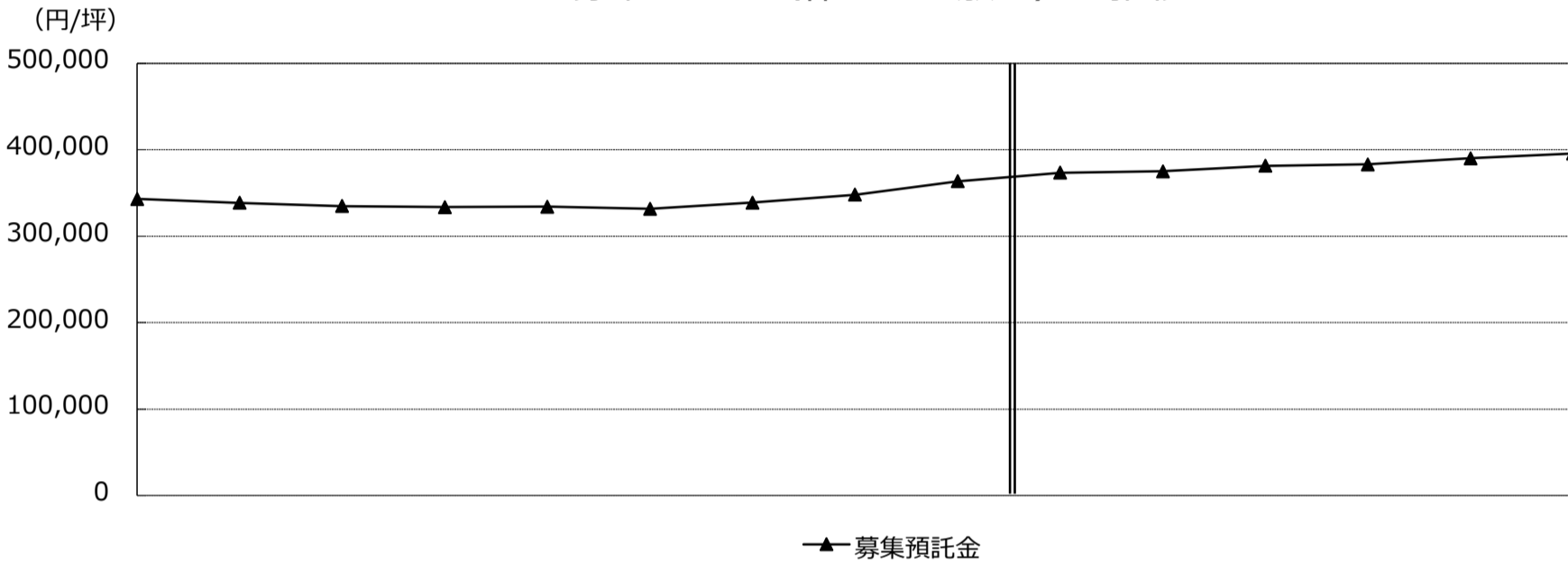
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※ 「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。

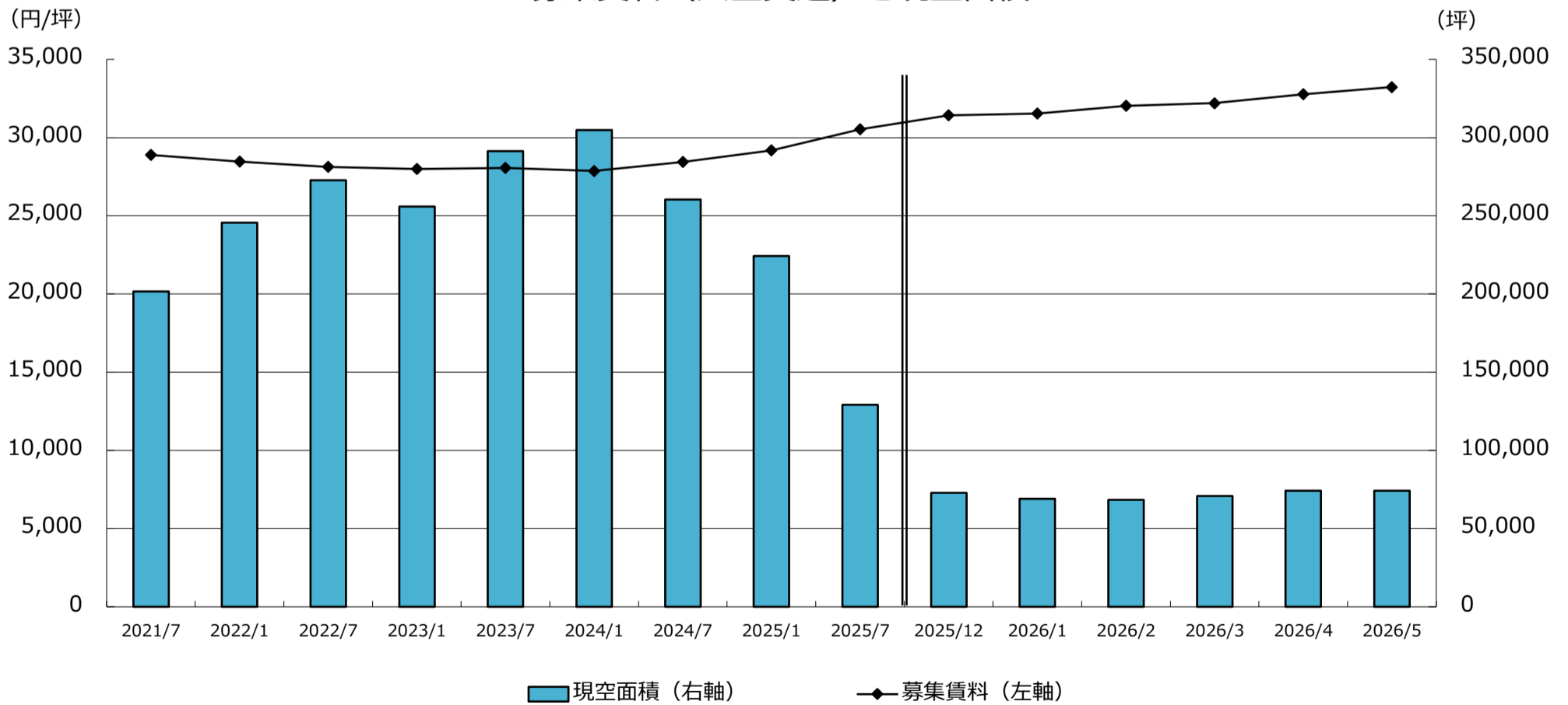
（\*大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。）

- 募集預託金の動き・・・2026年5月1日時点での募集預託金は395,731円（11.9ヶ月）で、前月の390,276円（11.9ヶ月）から5,455円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は33,233円で、前月の32,772円からは461円（1.4%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は74,303坪で、前月の74,319坪からは16坪（0.0%）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	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集預託金推移	333,621	334,158	331,752	338,918	348,126	363,667	373,503	375,188	381,571	383,155	390,276	395,731
募集賃料の推移	27,999	28,069	27,870	28,444	29,186	30,523	31,423	31,532	32,038	32,202	32,772	33,233
現空面積の推移	256,017	291,268	304,818	260,343	224,259	129,287	72,868	68,989	68,293	70,786	74,319	74,303

\* 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  $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$

○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。<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.