

東京 2 3 区の成約面積

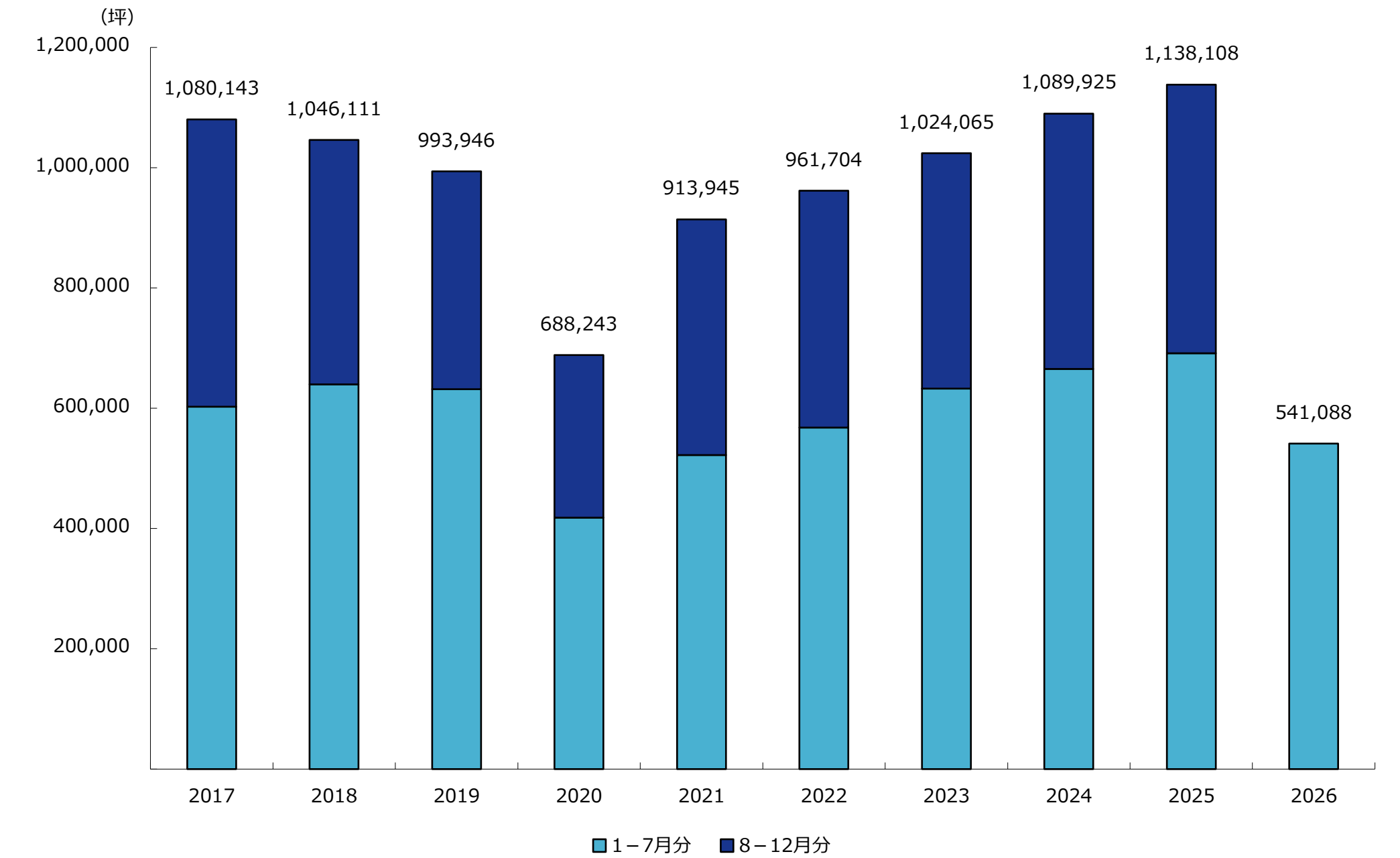
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き

・ ・ 2026年7月の成約面積は 81,149坪で、前月を11,093坪（15.8%）上回った。
前年同月比では28,565坪（26.0%）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541,088坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 71,797坪（13.3%）、竣工済ビルは469,291坪（86.7%）。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	1 0月	1 1月	1 2月	合計
2024年	76,720	74,893	136,629	97,405	83,293	102,913	93,509	665,362	76,829	85,690	94,803	85,222	82,019	1,089,925
2025年	100,371	68,702	88,265	133,919	109,260	81,329	109,714	691,560	113,172	85,469	89,572	89,313	69,022	1,138,108
2026年	76,501	75,915	92,479	75,647	69,341	70,056	81,149	541,088	-	-	-	-	-	541,088

竣工済ビル	2024年	2025年	2026年
1月	67,414	86,013	72,908
2月	64,216	62,147	55,565
3月	115,398	75,489	80,825
4月	95,166	113,026	70,477
5月	70,665	99,361	58,470
6月	91,428	75,523	60,331
7月	88,256	101,103	70,715
小計	592,543	612,662	469,291
8月	71,323	75,242	-
9月	78,292	81,204	-
1 0月	86,291	77,425	-
1 1月	78,889	75,259	-
1 2月	70,130	60,876	-
合計	977,468	982,668	469,291

未竣工ビル	2024年	2025年	2026年
1月	9,306	14,358	3,593
2月	10,677	6,555	20,350
3月	21,231	12,776	11,654
4月	2,239	20,893	5,170
5月	12,628	9,899	10,871
6月	11,485	5,806	9,725
7月	5,253	8,611	10,434
小計	72,819	78,898	71,797
8月	5,506	37,930	-
9月	7,398	4,265	-
1 0月	8,512	12,147	-
1 1月	6,333	14,054	-
1 2月	11,889	8,146	-
合計	112,457	155,440	71,797

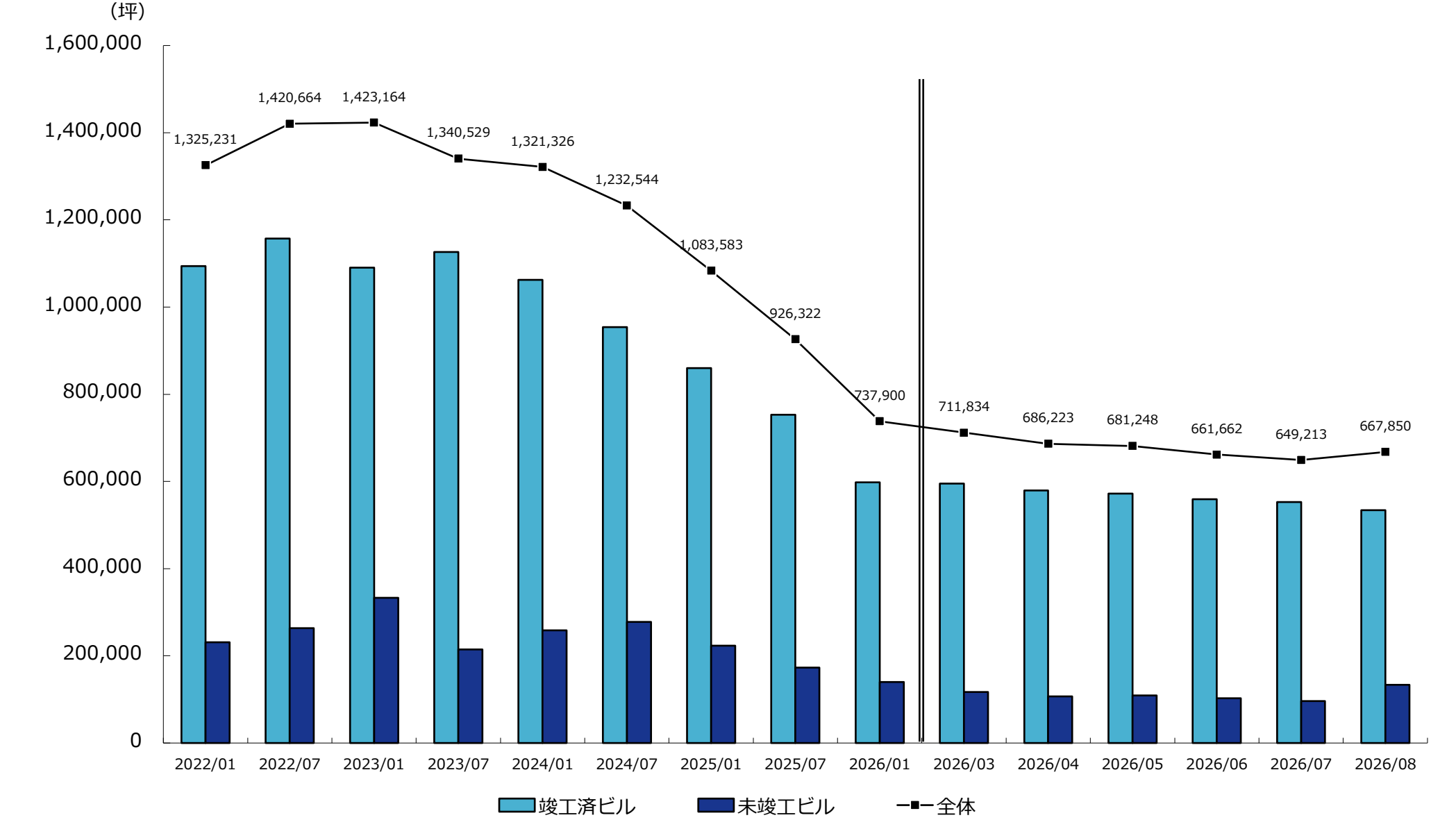
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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 ・ ・ 2026年8月1日時点の募集中在庫面積は667,850坪（5,512棟）で、前月より18,637坪（2.9%）増加した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は533,984坪（5,451棟）で、前月より18,663坪（3.4%）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80.0%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は133,866坪（61棟）で、前月より37,300坪（38.6%）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20.0%。

募集中在庫面積の推移



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1
募集ビル全体	1,340,529	1,321,326	1,232,544	1,083,583	926,322	737,900
(棟数)	6,950	6,676	6,405	6,397	6,220	5,749

竣工済ビル計	1,126,154	1,062,591	954,367	860,003	753,370	597,878
未竣工ビル計	214,375	258,735	278,177	223,580	172,952	140,022

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	118,180	132,256	55,752	80,205	81,313	39,599
竣工済一年以上	1,007,974	930,335	898,615	779,798	672,057	558,279

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	127,837	165,224	130,219	118,389	89,729	88,137
一年以内の竣工	86,538	93,511	147,958	105,191	83,223	51,885

2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
711,834	686,223	681,248	661,662	649,213	667,850
5,642	5,643	5,597	5,585	5,618	5,512

595,132	579,103	572,075	559,019	552,647	533,984
116,702	107,120	109,173	102,643	96,566	133,866

43,997	43,831	40,951	33,758	34,653	33,816
551,135	535,272	531,124	525,261	517,994	500,168

65,019	61,648	66,791	62,242	65,628	104,063
51,683	45,472	42,382	40,401	30,938	29,803

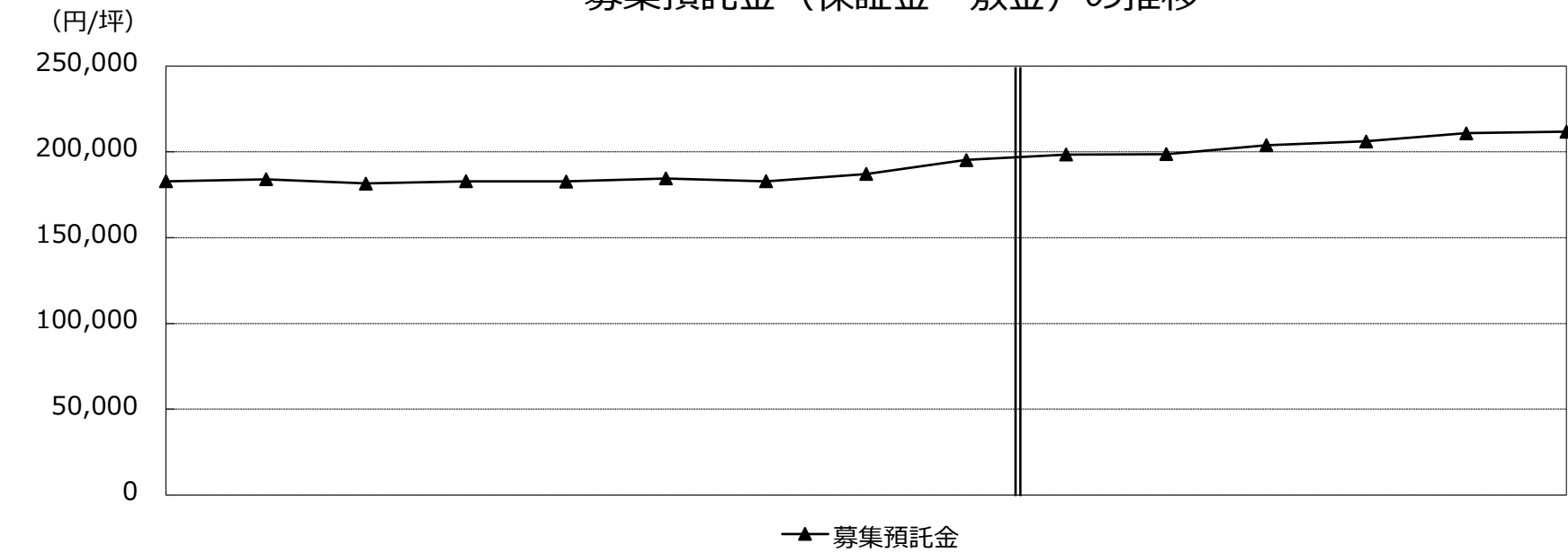
* 2022年1月から2026年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 区の募集条件と現空面積

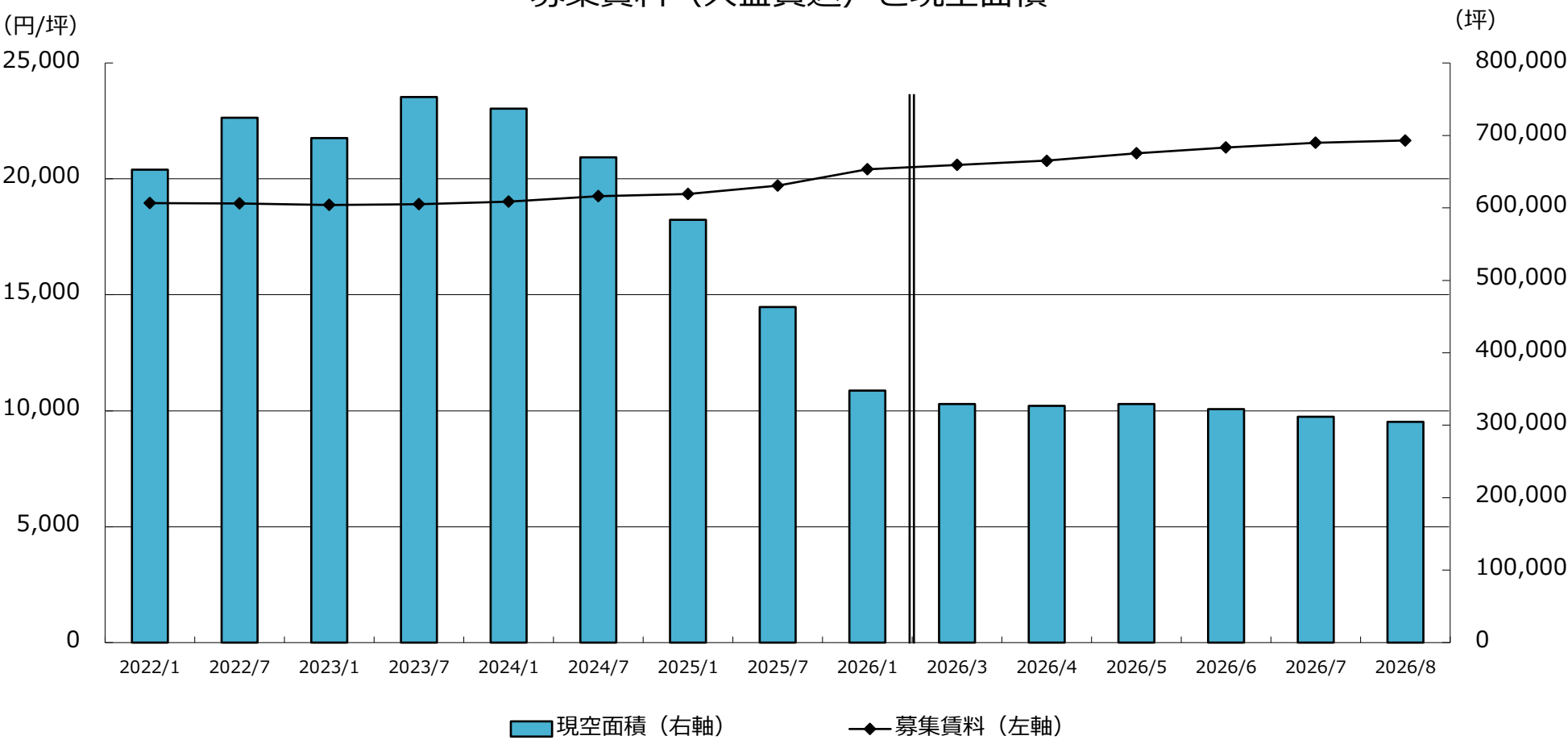
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2026年8月1日時点での募集預託金は211,792円（9.8ヶ月）で、前月の210,825円（9.8ヶ月）から967円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は21,659円で、前月の21,557円からは102円（0.5%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は304,890坪で、前月の311,635坪からは6,745坪（2.2%）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



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
募集預託金推移	182,926	182,745	184,492	182,938	187,096	195,291	198,488	198,751	203,909	206,104	210,825	211,792
募集賃料の推移	18,907	19,027	19,253	19,347	19,705	20,419	20,605	20,783	21,102	21,350	21,557	21,659
現空面積の推移	752,856	736,938	669,588	583,403	463,026	347,866	329,407	326,621	329,334	322,482	311,635	304,890

* 2022年1月から2026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 2 3 区の空室率

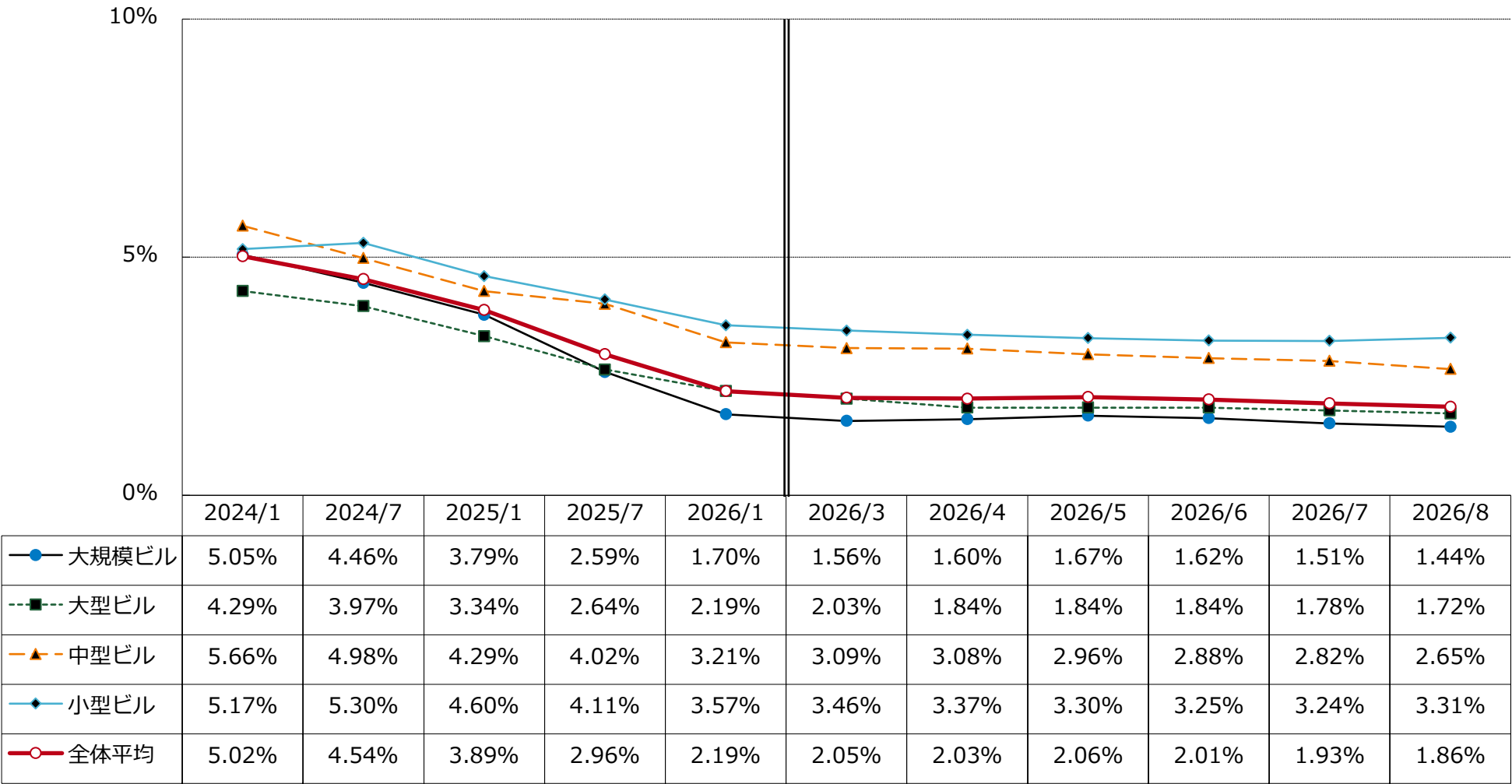
8月の大規模ビル空室率は 1.44%

2026年8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1,654棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は8,400,830坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が121,500坪あり、空室率は1.44%。前月の1.51%からは0.07%低下した。
7月竣工の調査対象ビルは2棟で、貸付総面積は11,218坪。うち841坪が未成約のため、竣工時点での空室率は 7.50%。

当月の空室率

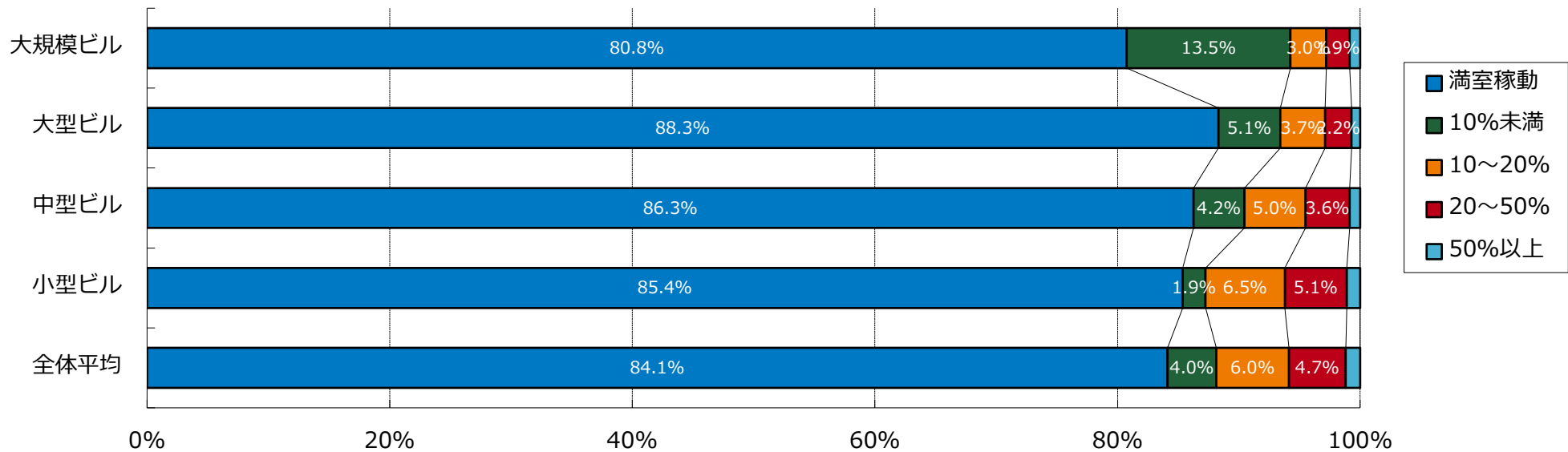
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.32%	2.26%	3.35%	4.07%	2.65%
2 3 区	1.44%	1.72%	2.65%	3.31%	1.86%
都下三県	6.66%	4.19%	5.77%	7.82%	6.16%
周辺 1 4 区	3.25%	2.31%	2.39%	2.94%	3.03%
9 区	1.17%	1.66%	2.69%	3.37%	1.69%
5 区	1.00%	1.75%	2.68%	3.47%	1.58%
3 区	0.99%	1.88%	2.73%	3.46%	1.56%

空室率の推移



* 2024年1月から2026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



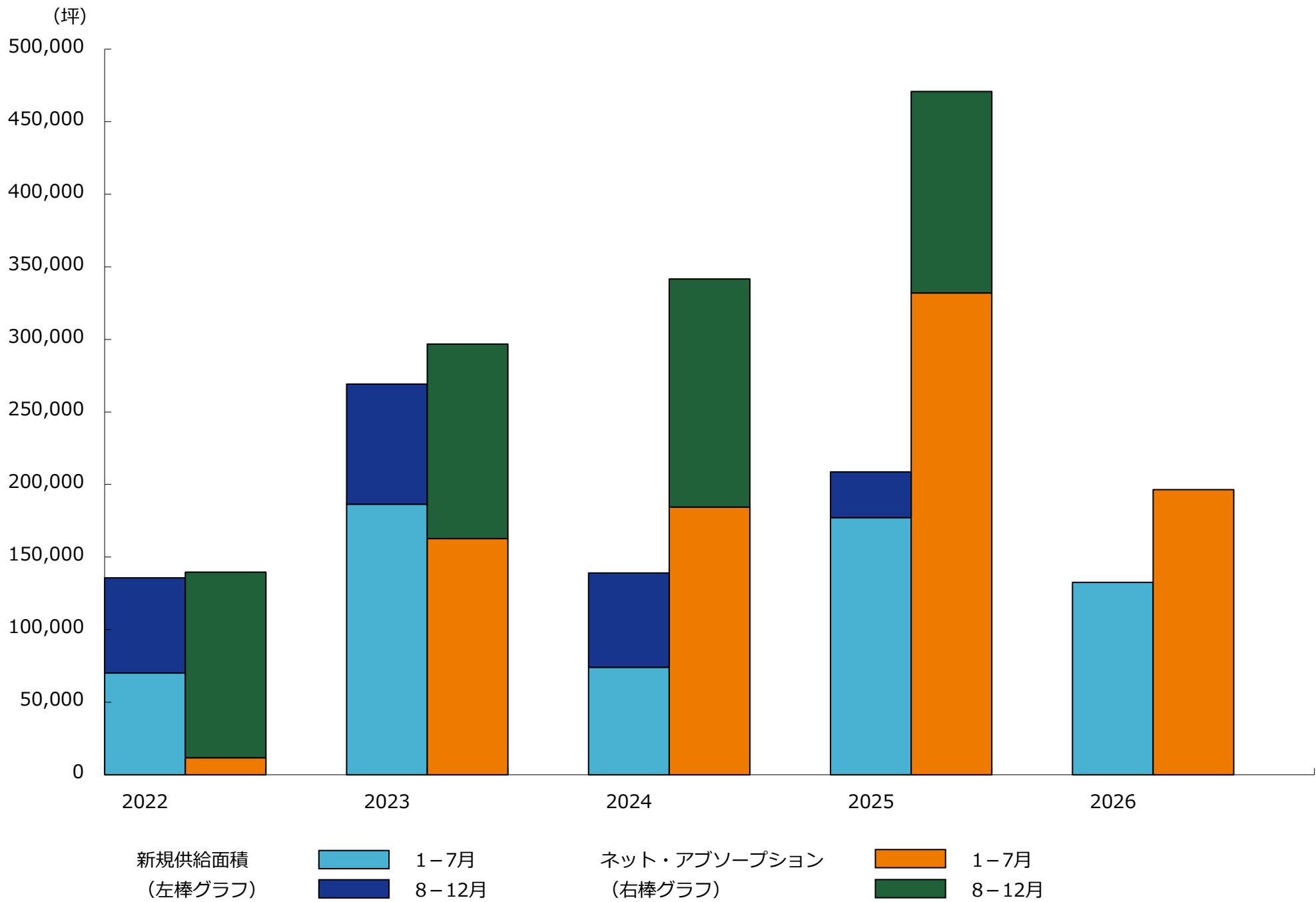
* 大規模ビルは 1 フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは 1 フロア面積100～200坪。中型ビルは 1 フロア面積50～100坪。小型ビルは 1 フロア面積20～50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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7月のネット・アブソープションは+30,964坪。1月からの累計は（吸収需要） +196,472坪。前年における同期間累計との対比では135,527坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2026年7月の新規供給面積は12,301坪。1月からの累計は132,578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	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	-3,183	33,652	81,889	5,550	18,663	44,640	3,243	184,454	58,778	45,380	20,958	22,075	9,997	341,642
2025年	16,556	60,286	61,674	60,886	24,140	47,503	60,954	331,999	39,263	27,724	25,120	25,390	21,338	470,834
2026年	24,384	28,554	78,412	8,997	17,382	7,779	30,964	196,472	-	-	-	-	-	196,472

* 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	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	3,735	19,904	16,180	4,354	20,653	8,161	1,080	74,067	37,846	17,451	4,824	2,645	2,221	139,054
2025年	8,653	58,045	45,853	12,586	5,428	33,847	12,790	177,202	10,883	4,907	882	4,930	9,905	208,709
2026年	15,955	34,237	62,383	1,969	4,326	1,407	12,301	132,578	-	-	-	-	-	132,578

* 「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。

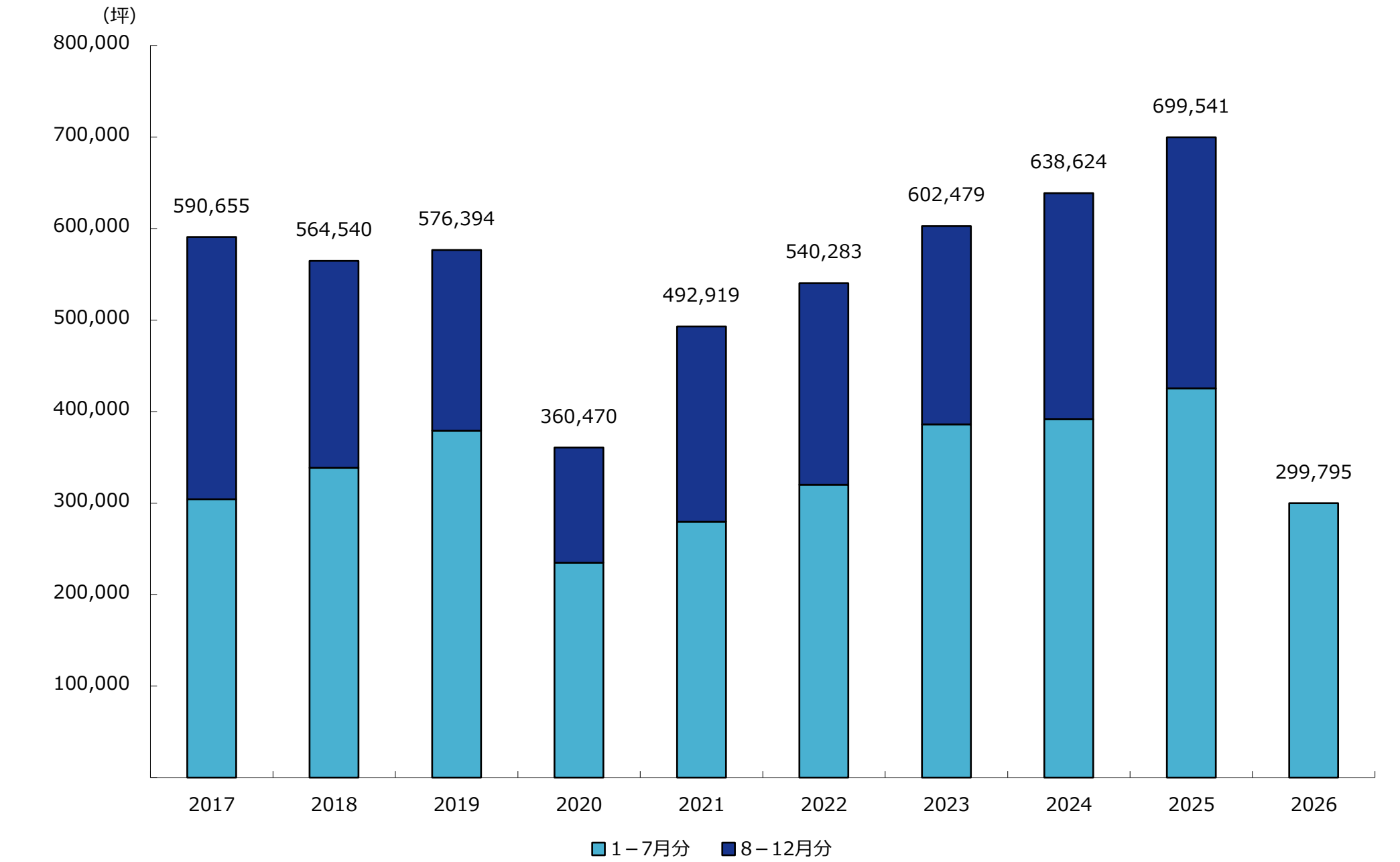
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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 ・ ・ 2026年7月の成約面積は 46,447坪で、
前月を7,338坪（18.8%）上回った。
前年同月比では18,964坪（29.0%）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299,795坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
65,730坪（21.9%）、竣工済ビルは234,065坪（78.1%）。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	1 0月	1 1月	1 2月	合計
2024年	35,451	39,156	102,035	59,514	43,887	61,937	49,717	391,697	42,807	50,570	58,124	48,902	46,524	638,624
2025年	62,585	36,729	50,695	92,370	70,144	47,479	65,411	425,413	79,314	51,116	50,424	56,155	37,119	699,541
2026年	40,371	46,563	51,943	37,015	38,347	39,109	46,447	299,795	-	-	-	-	-	299,795

竣工済ビル	2024年	2025年	2026年
1月	29,385	48,502	37,349
2月	29,726	30,666	26,846
3月	82,115	38,843	42,068
4月	57,976	72,324	32,493
5月	31,666	61,038	27,804
6月	53,329	42,321	30,737
7月	44,756	57,845	36,768
小計	328,953	351,539	234,065
8月	39,186	43,206	-
9月	43,511	47,231	-
1 0月	49,902	38,906	-
1 1月	43,277	43,452	-
1 2月	35,815	30,347	-
合計	540,644	554,681	234,065

未竣工ビル	2024年	2025年	2026年
1月	6,066	14,083	3,022
2月	9,430	6,063	19,717
3月	19,920	11,852	9,875
4月	1,538	20,046	4,522
5月	12,221	9,106	10,543
6月	8,608	5,158	8,372
7月	4,961	7,566	9,679
小計	62,744	73,874	65,730
8月	3,621	36,108	-
9月	7,059	3,885	-
1 0月	8,222	11,518	-
1 1月	5,625	12,703	-
1 2月	10,709	6,772	-
合計	97,980	144,860	65,730

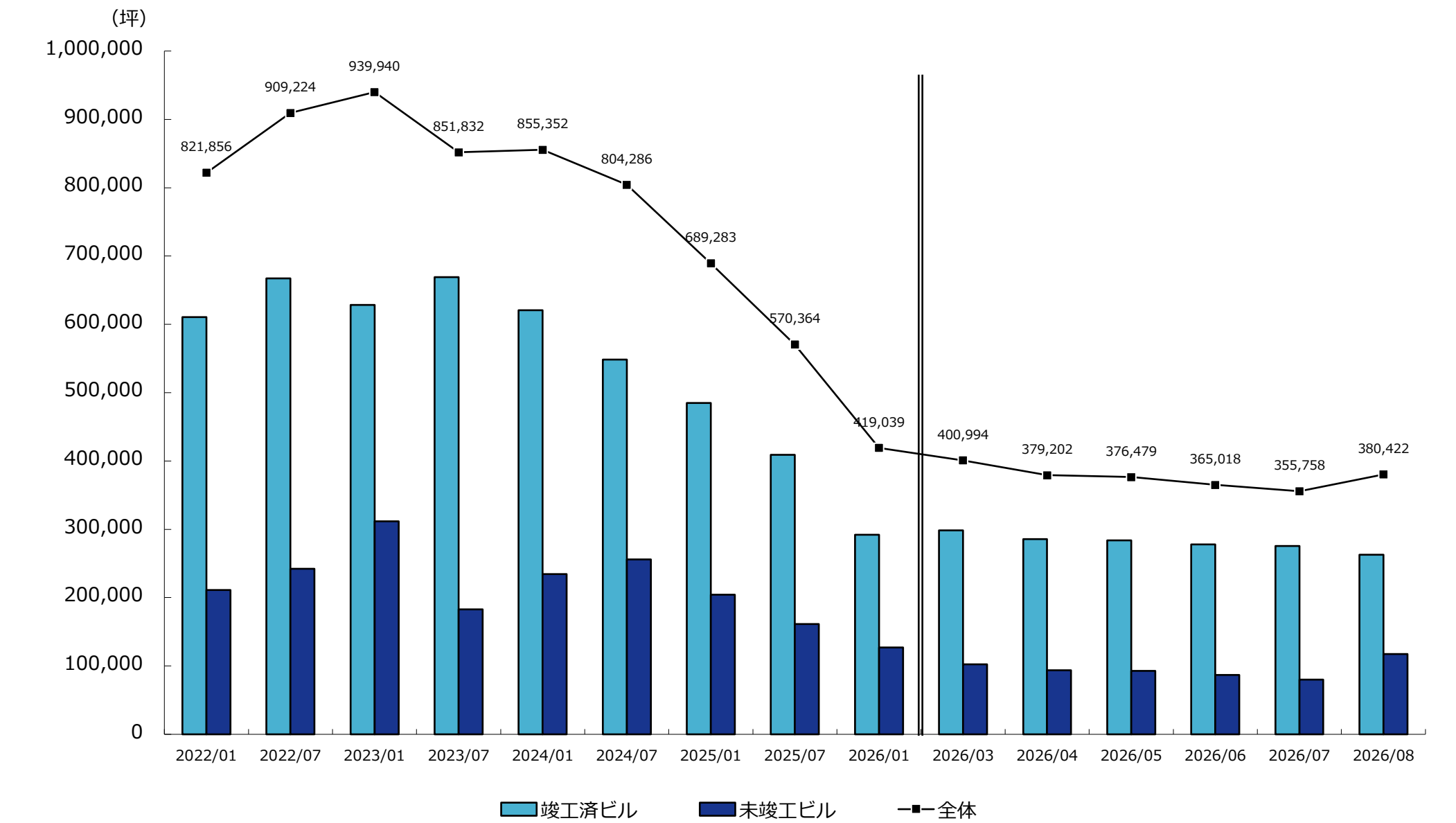
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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 ・ ・ 2026年8月1日時点の募集中在庫面積は380,422坪（559棟）で、前月より24,664坪（6.9%）増加した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は262,912坪（542棟）で、前月より12,605坪（4.6%）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69.1%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は117,510坪（17棟）で、前月より37,269坪（46.4%）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30.9%。

募集中在庫面積の推移



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1
募集ビル全体	851,832	855,352	804,286	689,283	570,364	419,039
(棟数)	811	793	760	691	646	590

竣工済ビル計	669,024	620,749	548,320	485,001	408,862	291,935
未竣工ビル計	182,808	234,603	255,966	204,282	161,502	127,104

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	88,637	97,605	27,261	53,068	54,110	19,137
竣工済一年以上	580,387	523,144	521,059	431,933	354,752	272,798

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	127,356	160,544	128,171	118,367	87,376	85,520
一年以内の竣工	55,452	74,059	127,795	85,915	74,126	41,584

2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
400,994	379,202	376,479	365,018	355,758	380,422
584	567	575	573	575	559

298,431	285,633	283,700	278,096	275,517	262,912
102,563	93,569	92,779	86,922	80,241	117,510

25,615	24,478	23,078	16,117	19,585	17,991
272,816	261,155	260,622	261,979	255,932	244,921

64,682	61,037	64,155	59,606	62,518	100,635
37,881	32,532	28,624	27,316	17,723	16,875

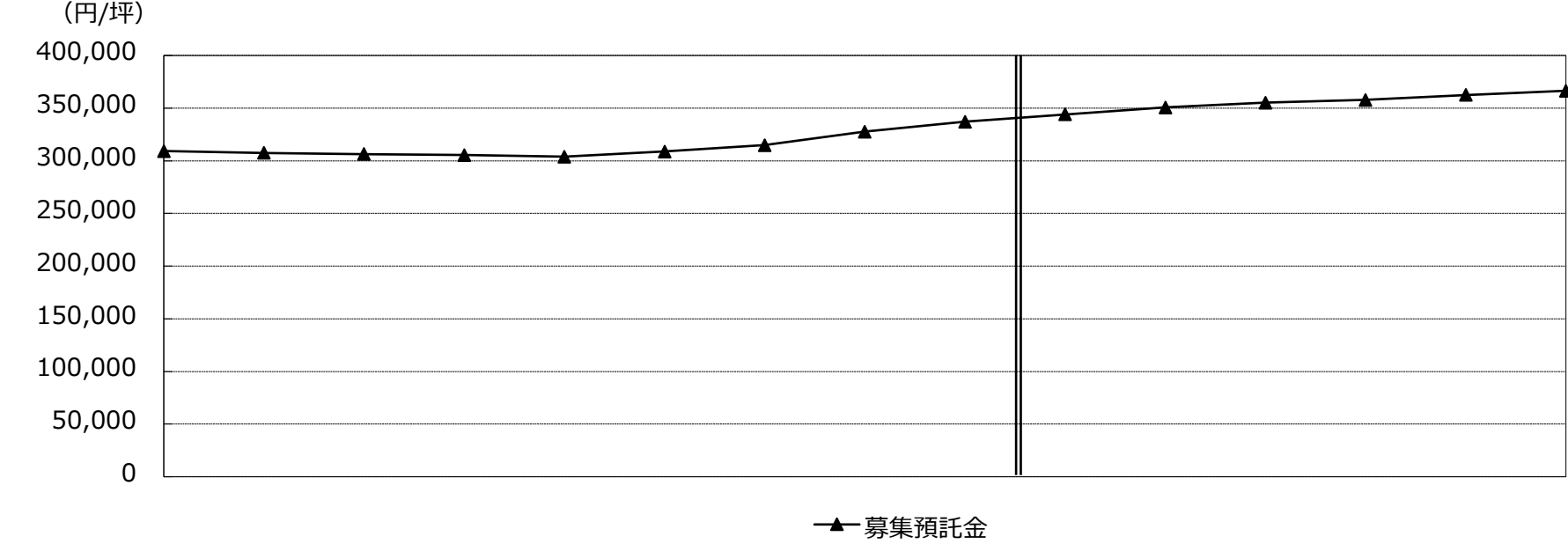
＊ 2022年1月から2026年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

東京 2 3 区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

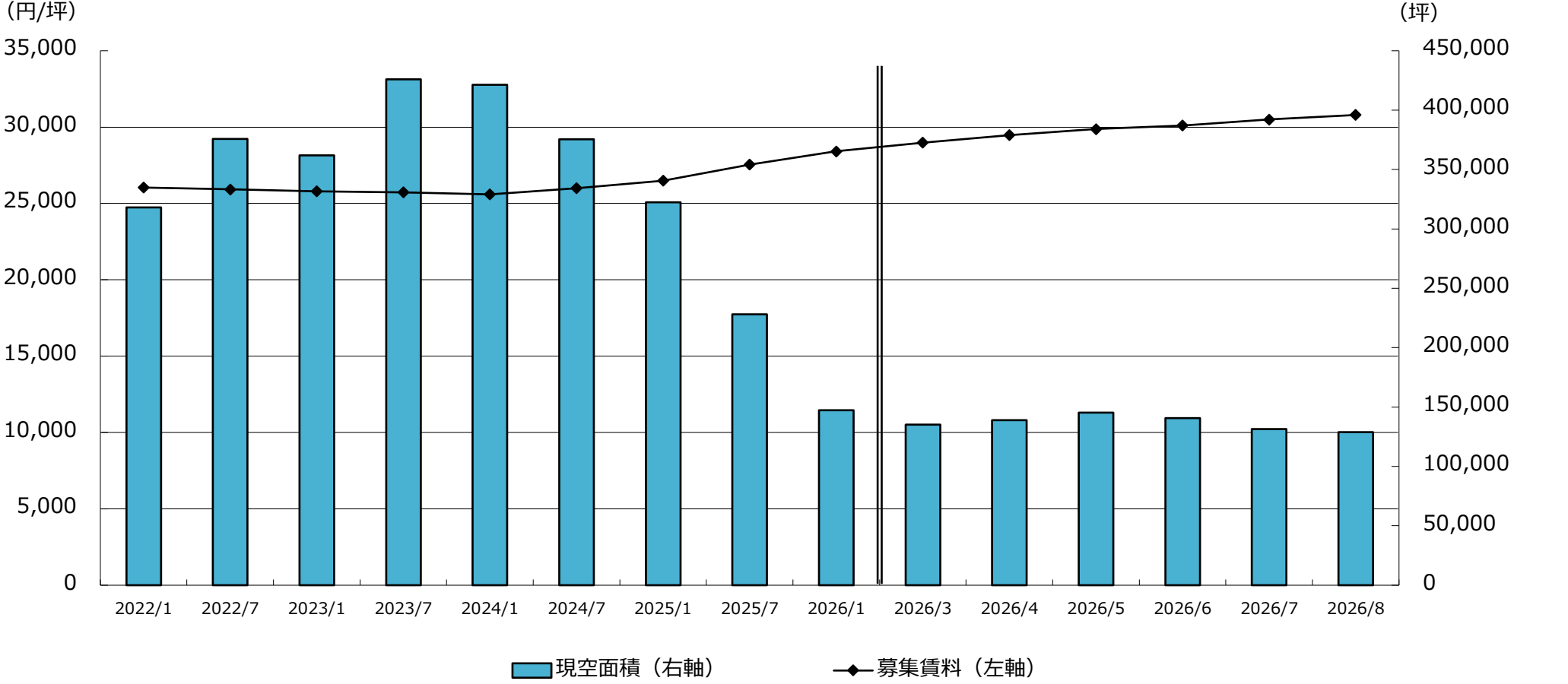
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。
(* 大規模ビルは 1 フloor面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き ・ ・ 2026年8月1日時点での募集預託金は366,477円（11.9ヶ月）で、前月の362,476円（11.9ヶ月） から4,001円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は30,794円で、前月の30,496円からは298円（1.0%） 上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は128,846坪で、前月の131,433坪からは2,587坪（2.0%） 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



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
募集預託金推移	305,338	303,910	308,810	314,743	327,702	336,990	344,002	350,584	355,068	357,745	362,476	366,477
募集賃料の推移	25,733	25,596	26,005	26,493	27,537	28,409	28,981	29,467	29,867	30,095	30,496	30,794
現空面積の推移	425,813	421,313	375,589	322,386	228,020	147,309	135,161	138,932	145,212	140,690	131,433	128,846

* 2022年1月から2026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
2026年 8月1日
2. 調査期間
2022年 1月 ～ 2026年 8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.