

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

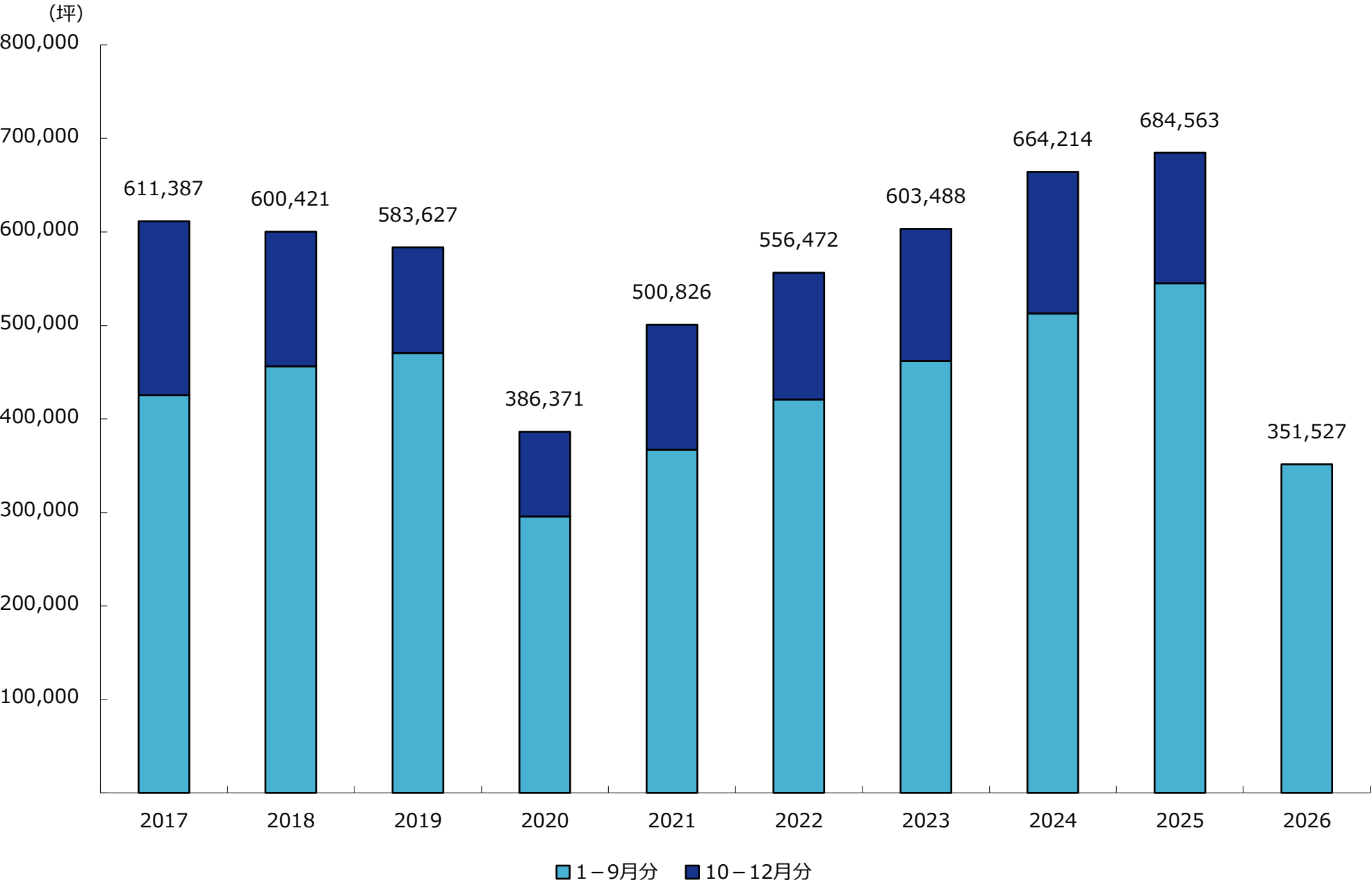
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き

・ ・ 2026年9月の成約面積は 33,711坪で、前月を5,188坪（18.2%）上回った。
前年同月比では20,337坪（37.6%）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351,527坪。その内、未竣工ビル（建築中）は57,967坪（16.5%）、竣工済ビルは293,560坪（83.5%）。

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	小計	10月	11月	12月	合計
2024年	46,664	43,537	99,258	59,124	47,774	67,544	52,874	44,975	51,088	512,838	57,667	46,116	47,593	664,214
2025年	59,362	37,309	47,744	94,426	74,543	53,771	57,157	66,660	54,048	545,020	50,361	51,841	37,341	684,563
2026年	36,157	47,403	46,297	43,866	39,103	35,560	40,907	28,523	33,711	351,527	-	-	-	351,527

竣工済ビル	2024年	2025年	2026年
1月	37,930	48,467	33,921
2月	34,053	33,718	27,214
3月	82,373	41,659	39,561
4月	57,315	76,259	40,899
5月	38,714	68,214	31,102
6月	58,027	48,449	29,359
7月	47,761	50,716	32,652
8月	40,370	43,797	27,723
9月	44,256	52,003	31,129
小計	440,799	463,282	293,560
10月	50,717	38,922	-
11月	40,122	48,295	-
12月	40,836	31,527	-
合計	572,474	582,026	293,560

未竣工ビル	2024年	2025年	2026年
1月	8,734	10,895	2,236
2月	9,484	3,591	20,189
3月	16,885	6,085	6,736
4月	1,809	18,167	2,967
5月	9,060	6,329	8,001
6月	9,517	5,322	6,201
7月	5,113	6,441	8,255
8月	4,605	22,863	800
9月	6,832	2,045	2,582
小計	72,039	81,738	57,967
10月	6,950	11,439	-
11月	5,994	3,546	-
12月	6,757	5,814	-
合計	91,740	102,537	57,967

* 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。

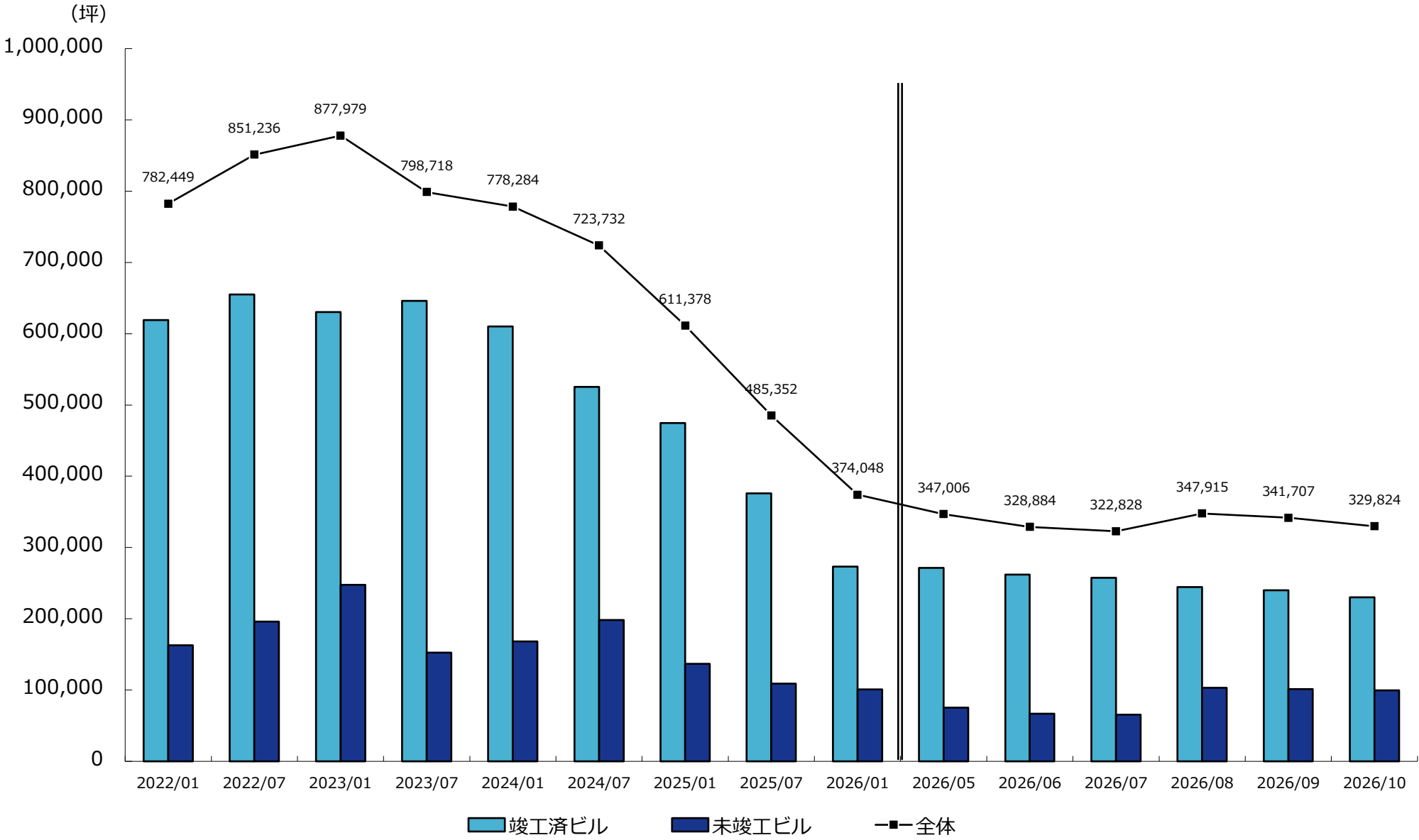
- 募集ビル全体の動き

2026年10月1日時点の募集中在庫面積は329,824坪（2,444棟）で、前月より11,883坪（3.5%）減少した。
- 竣工済のビルの動き

当月は230,055坪（2,419棟）で、前月より10,050坪（4.2%）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69.8%。
- 未竣工のビルの動き

当月は99,769坪（25棟）で、前月より1,833坪（1.8%）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30.2%。

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	798,718	778,284	723,732	611,378	485,352	374,048
(棟数)	3,551	3,388	3,185	3,205	3,003	2,706

竣工済ビル計	646,302	610,225	525,419	474,556	376,196	273,050
未竣工ビル計	152,416	168,059	198,313	136,822	109,156	100,998

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	89,399	96,345	36,911	66,163	51,167	18,033
竣工済一年以上	556,903	513,880	488,508	408,393	325,029	255,017

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	107,834	94,179	84,531	67,381	67,318	60,613
一年以内の竣工	44,582	73,880	113,782	69,441	41,838	40,385

	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集ビル全体	347,006	328,884	322,828	347,915	341,707	329,824
(棟数)	2,584	2,596	2,617	2,547	2,487	2,444

竣工済ビル計	271,416	261,858	257,414	244,661	240,105	230,055
未竣工ビル計	75,590	67,026	65,414	103,254	101,602	99,769

竣工済一年以内	24,677	24,156	22,937	22,666	22,273	21,381
竣工済一年以上	246,739	237,702	234,477	221,995	217,832	208,674

一年以上先の竣工	49,522	49,552	50,154	89,236	85,330	84,916
一年以内の竣工	26,068	17,474	15,260	14,018	16,272	14,853

* 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。

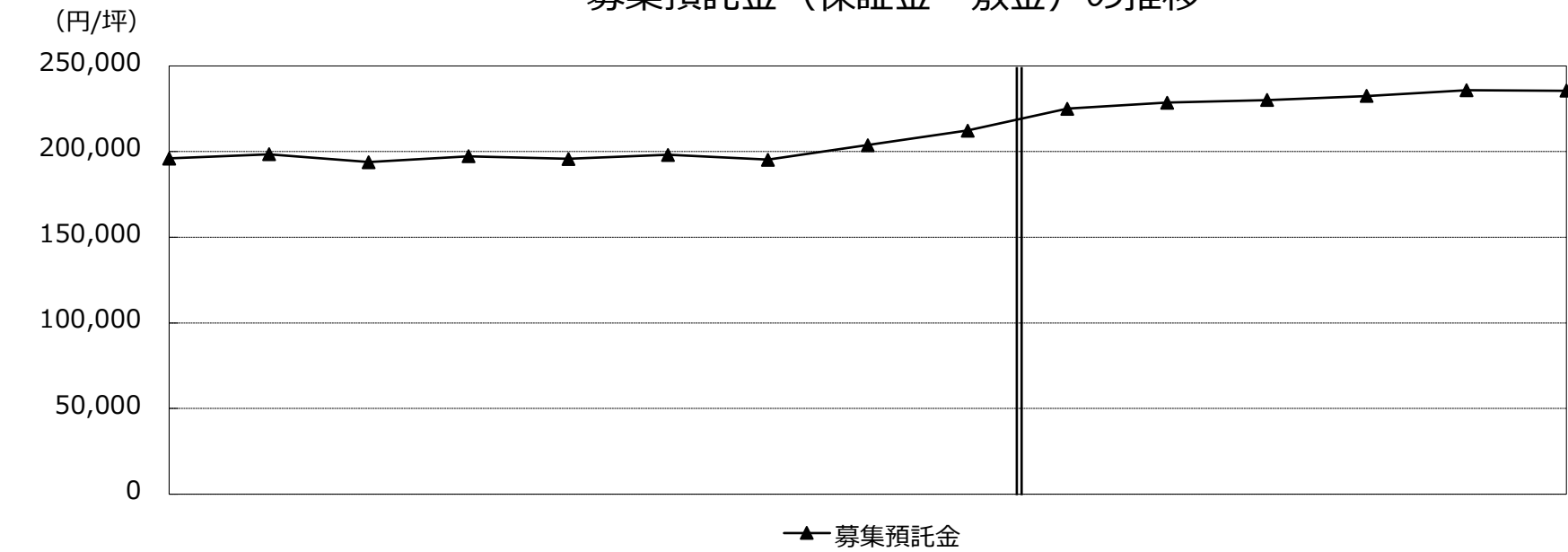
東京都心3区の募集条件と現空面積

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

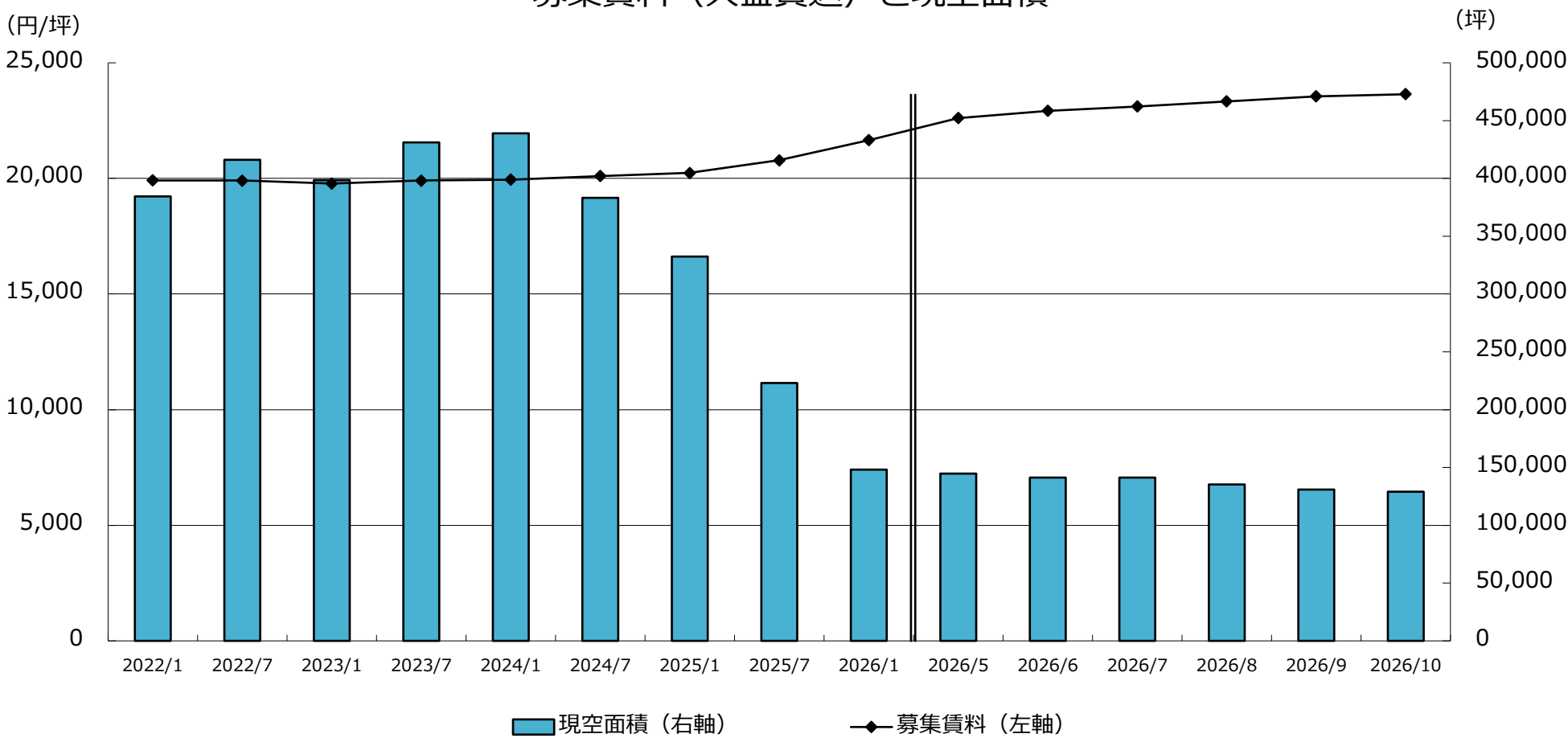
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き
- 募集賃料の動き
- 現空面積の動き
- 2026年10月1日時点での募集預託金は235,519円（10.0ヶ月）で、前月の235,839円（10.0ヶ月）から320円低下した。
- 当月の募集賃料（共益費込）は23,641円で、前月の23,553円からは88円（0.4%）上昇した。
- 当月の現空面積は129,006坪で、前月の131,043坪からは2,037坪（1.6%）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	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集預託金推移	197,291	195,764	198,144	195,263	203,781	212,316	225,109	228,585	230,112	232,477	235,839	235,519
募集賃料の推移	19,906	19,939	20,106	20,234	20,784	21,658	22,608	22,929	23,113	23,331	23,553	23,641
現空面積の推移	431,063	439,010	383,234	332,570	223,064	148,116	144,579	141,189	141,148	135,412	131,043	129,006

* 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。

東京都心3区の空室率

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

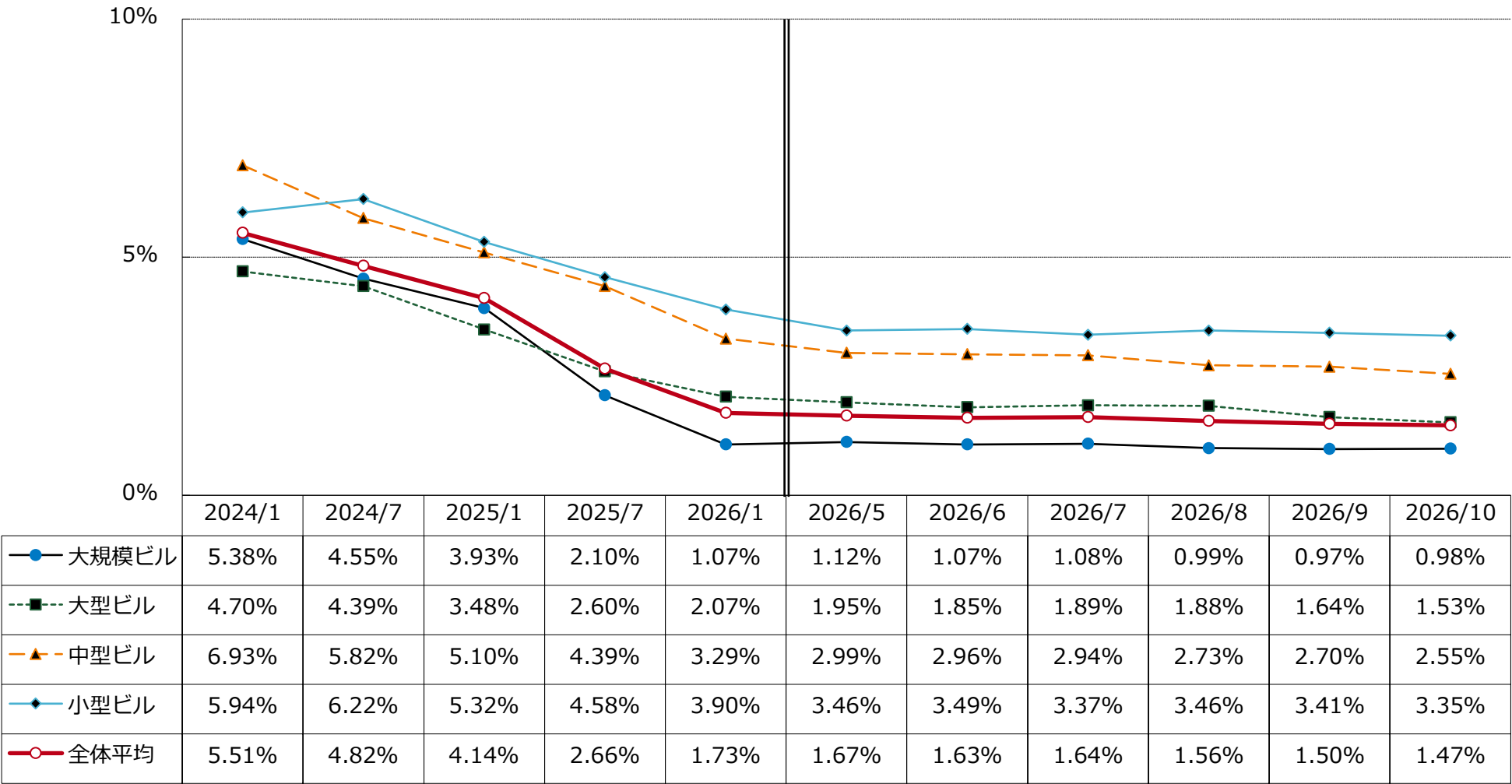
10月の大規模ビル空室率は 0.98%

2026年10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902棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は5,166,002坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が50,841坪あり、空室率は0.98%。前月の0.97%からは0.01%上昇した。
9月竣工の調査対象ビルは2棟で、貸付総面積は44,017坪。うち1,791坪が未成約のため、竣工時点での空室率は 4.07%。

当月の空室率

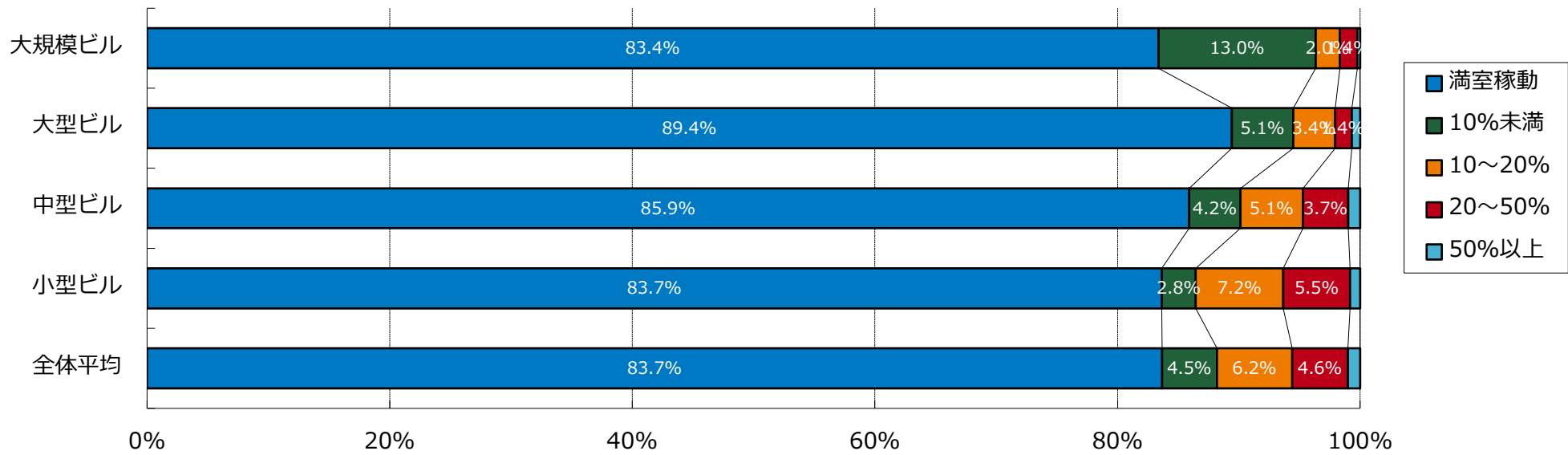
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.24%	2.07%	3.38%	3.94%	2.56%
23区	1.38%	1.49%	2.64%	3.14%	1.77%
都下三県	6.52%	4.13%	5.93%	7.90%	6.11%
周辺14区	2.83%	2.39%	2.88%	2.58%	2.79%
9区	1.16%	1.40%	2.60%	3.23%	1.62%
5区	0.97%	1.43%	2.53%	3.39%	1.48%
3区	0.98%	1.53%	2.55%	3.35%	1.47%

空室率の推移



* 2024年1月から2026年1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。

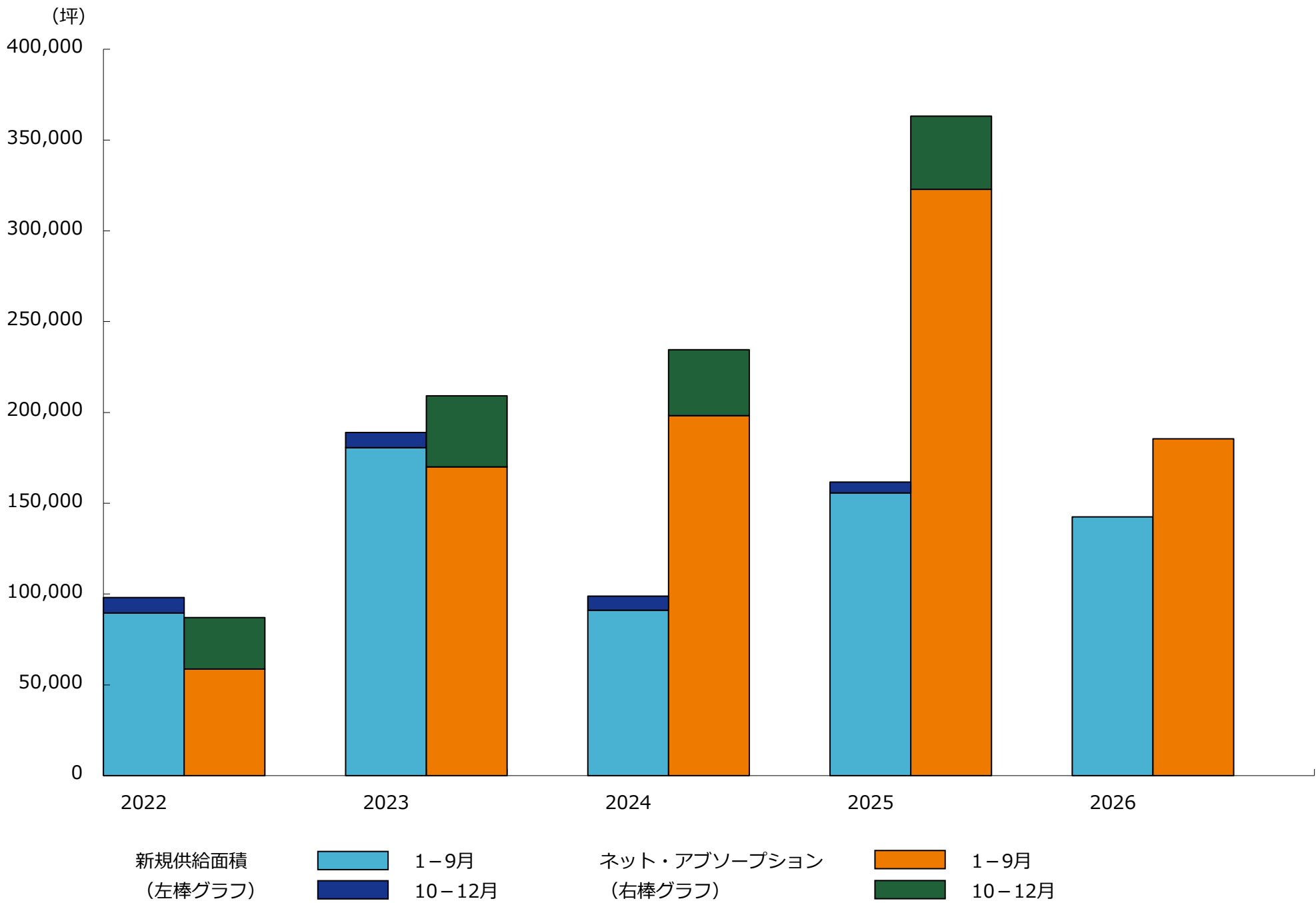
東京都心3区のネット・アブソープション（吸収需要）

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 ・ ・ 2026年9月のネット・アブソープションは+54,236坪。1月からの累計は（吸収需要） +185,472坪。前年における同期間累計との対比では137,383坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2026年9月の新規供給面積は44,186坪。1月からの累計は142,477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	小計	10月	11月	12月	合計
2024年	-2,347	18,863	58,860	-2,058	12,915	38,611	-16,065	56,104	33,341	198,224	13,197	11,137	11,963	234,521
2025年	3,435	59,455	61,617	41,758	39,061	25,496	35,470	29,103	27,460	322,855	16,351	15,864	8,086	363,156
2026年	14,683	26,826	33,725	7,096	13,834	4,821	24,066	6,185	54,236	185,472	-	-	-	185,472

* 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	8月	9月	小計	10月	11月	12月	合計
2024年	2,691	7,461	6,584	3,607	13,106	6,589	708	37,846	12,478	91,070	4,041	1,674	2,067	98,852
2025年	7,122	57,318	44,884	3,958	3,591	15,589	10,959	9,562	2,695	155,678	401	3,357	2,214	161,650
2026年	15,024	33,983	29,981	1,708	4,276	377	11,313	1,629	44,186	142,477	-	-	-	142,477

* 「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。

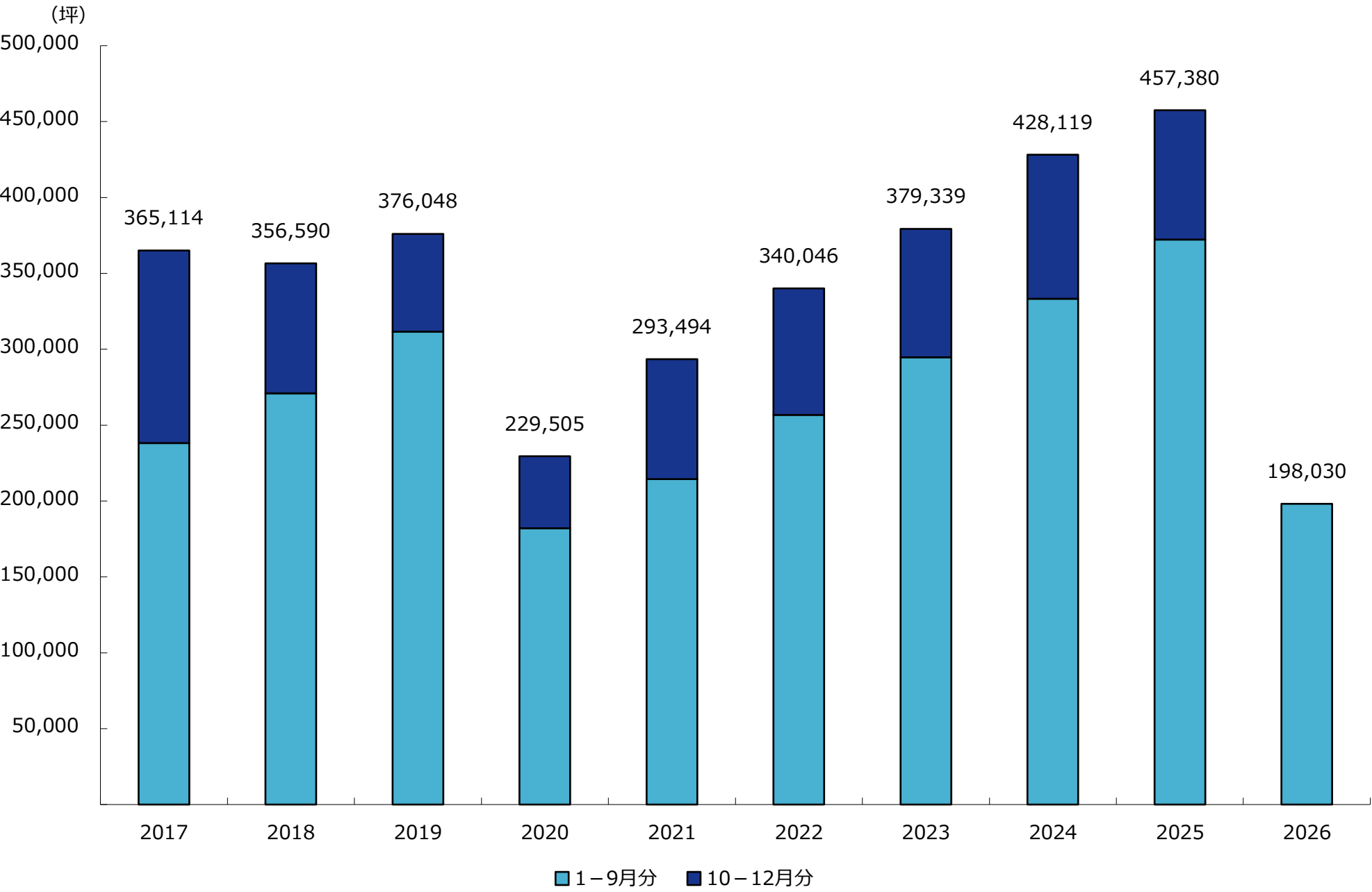
東京都心3区の成約面積（大規模ビル）

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 ・ ・ 2026年9月の成約面積は 16,827坪で、
前月を3,386坪（25.2%）上回った。
前年同月比では18,404坪（52.2%）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198,030坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
53,644坪（27.1%）、竣工済ビルは144,386坪（72.9%）。

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	小計	10月	11月	12月	合計
2024年	24,769	24,493	79,454	39,288	28,315	47,556	30,482	27,940	30,968	333,265	38,119	28,391	28,344	428,119
2025年	40,769	20,748	27,044	75,058	52,605	35,673	34,768	50,281	35,231	372,177	30,772	33,725	20,706	457,380
2026年	17,836	31,641	28,323	22,854	22,833	20,116	24,159	13,441	16,827	198,030	-	-	-	198,030

竣工済ビル	2024年	2025年	2026年
1月	18,703	29,966	15,634
2月	15,668	17,451	11,924
3月	63,636	21,600	22,312
4月	37,750	56,891	20,140
5月	19,662	46,314	15,160
6月	39,572	30,515	14,540
7月	25,562	28,658	16,125
8月	25,139	28,378	12,934
9月	24,177	33,333	15,617
小計	269,869	293,106	144,386
10月	31,340	19,546	-
11月	22,766	30,308	-
12月	21,759	15,777	-
合計	345,734	358,737	144,386

未竣工ビル	2024年	2025年	2026年
1月	6,066	10,803	2,202
2月	8,825	3,297	19,717
3月	15,818	5,444	6,011
4月	1,538	18,167	2,714
5月	8,653	6,291	7,673
6月	7,984	5,158	5,576
7月	4,920	6,110	8,034
8月	2,801	21,903	507
9月	6,791	1,898	1,210
小計	63,396	79,071	53,644
10月	6,779	11,226	-
11月	5,625	3,417	-
12月	6,585	4,929	-
合計	82,385	98,643	53,644

＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

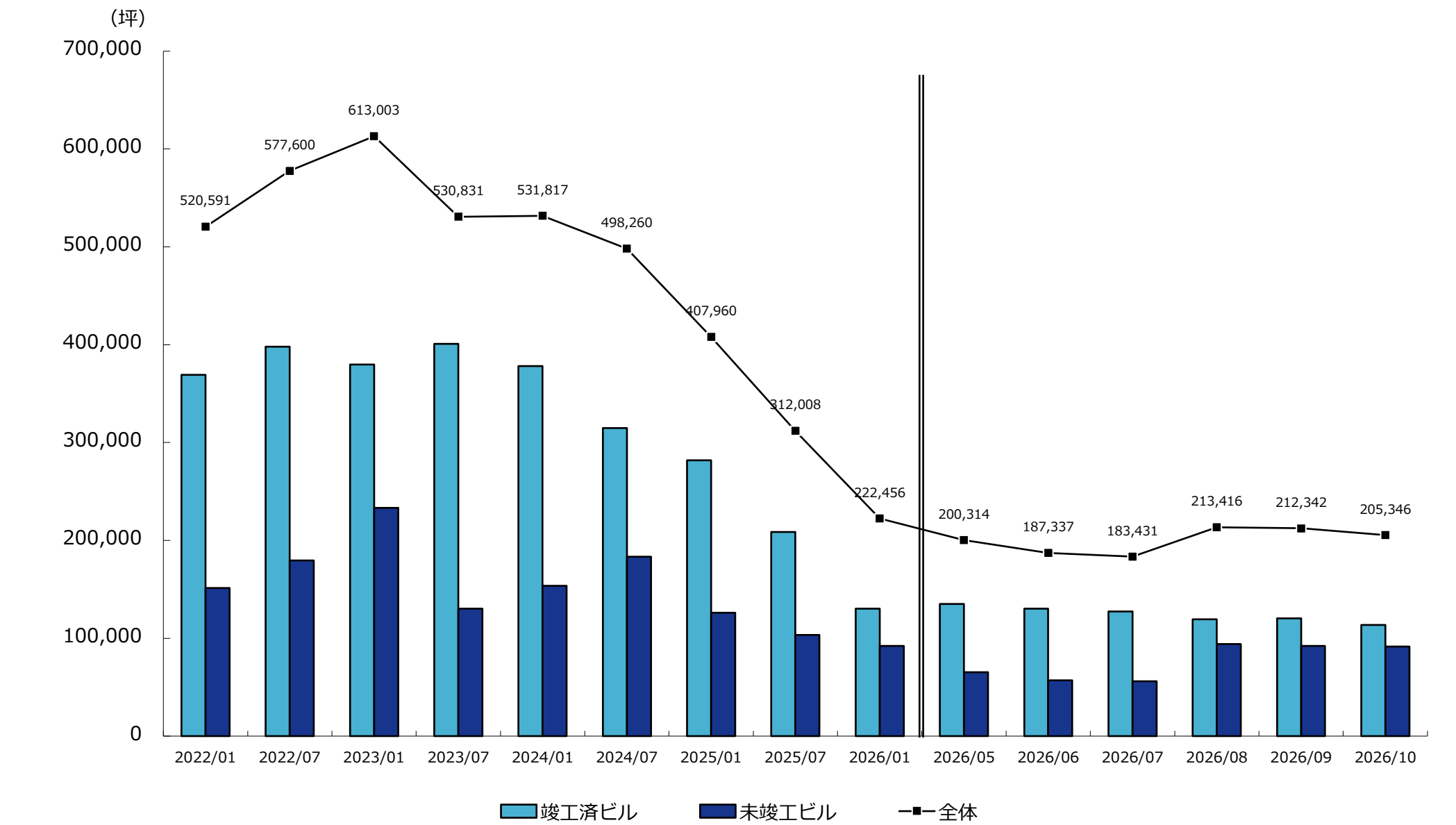
東京都心3区の募集中在庫面積（大規模ビル）

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・・・2026年10月1日時点の募集中在庫面積は205,346坪（261棟）で、前月より6,996坪（3.3%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・当月は113,657坪（251棟）で、前月より6,641坪（5.5%）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55.3%。
- 未竣工のビルの動き・・・当月は91,689坪（10棟）で、前月より355坪（0.4%）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44.7%。

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	530,831	531,817	498,260	407,960	312,008	222,456
(棟数)	466	449	423	375	349	303

竣工済ビル計	400,726	378,262	314,822	281,909	208,570	130,376
未竣工ビル計	130,105	153,555	183,438	126,051	103,438	92,080

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	70,645	75,897	18,550	47,596	34,744	7,296
竣工済一年以上	330,081	302,365	296,272	234,313	173,826	123,080

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	107,834	91,734	84,352	67,381	65,068	58,378
一年以内の竣工	22,271	61,821	99,086	58,670	38,370	33,702

	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集ビル全体	200,314	187,337	183,431	213,416	212,342	205,346
(棟数)	301	297	294	281	273	261

竣工済ビル計	135,140	130,220	127,508	119,318	120,298	113,657
未竣工ビル計	65,174	57,117	55,923	94,098	92,044	91,689

竣工済一年以内	13,724	13,416	14,436	14,023	14,378	14,378
竣工済一年以上	121,416	116,804	113,072	105,295	105,920	99,279

一年以上先の竣工	48,450	48,480	49,082	88,105	85,154	84,799
一年以内の竣工	16,724	8,637	6,841	5,993	6,890	6,890

＊ 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」で表示しています。

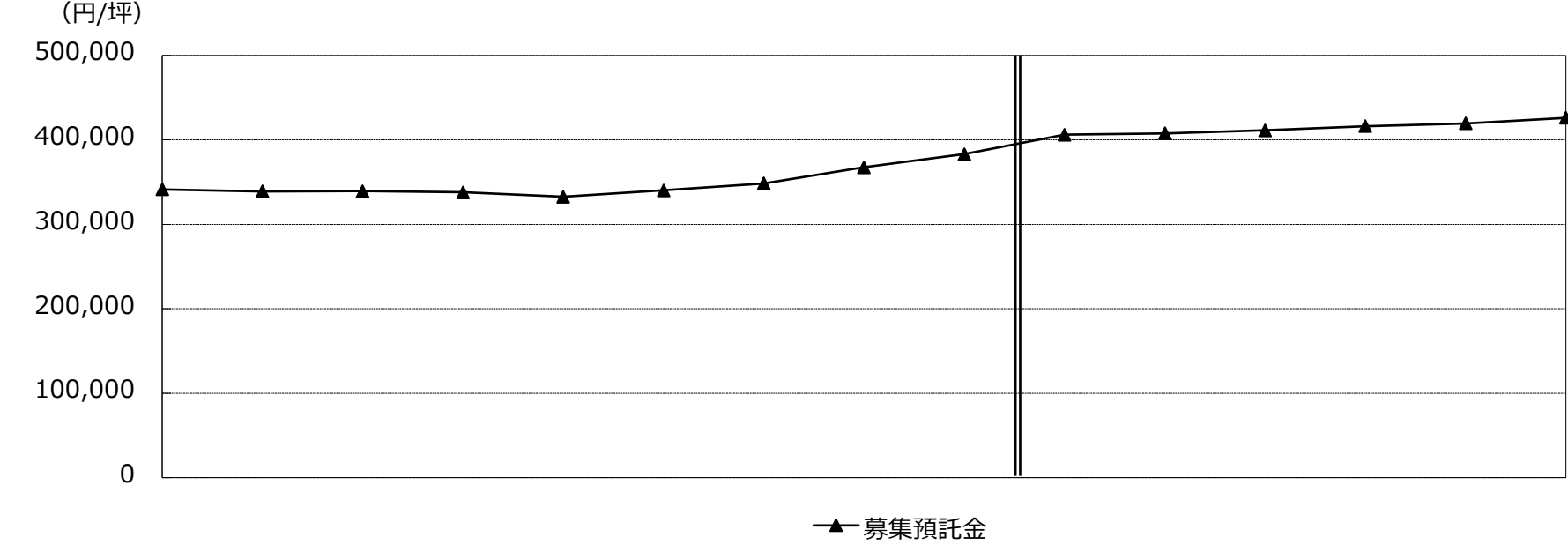
東京都心3区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

東京都心3区：千代田区、中央区、港区

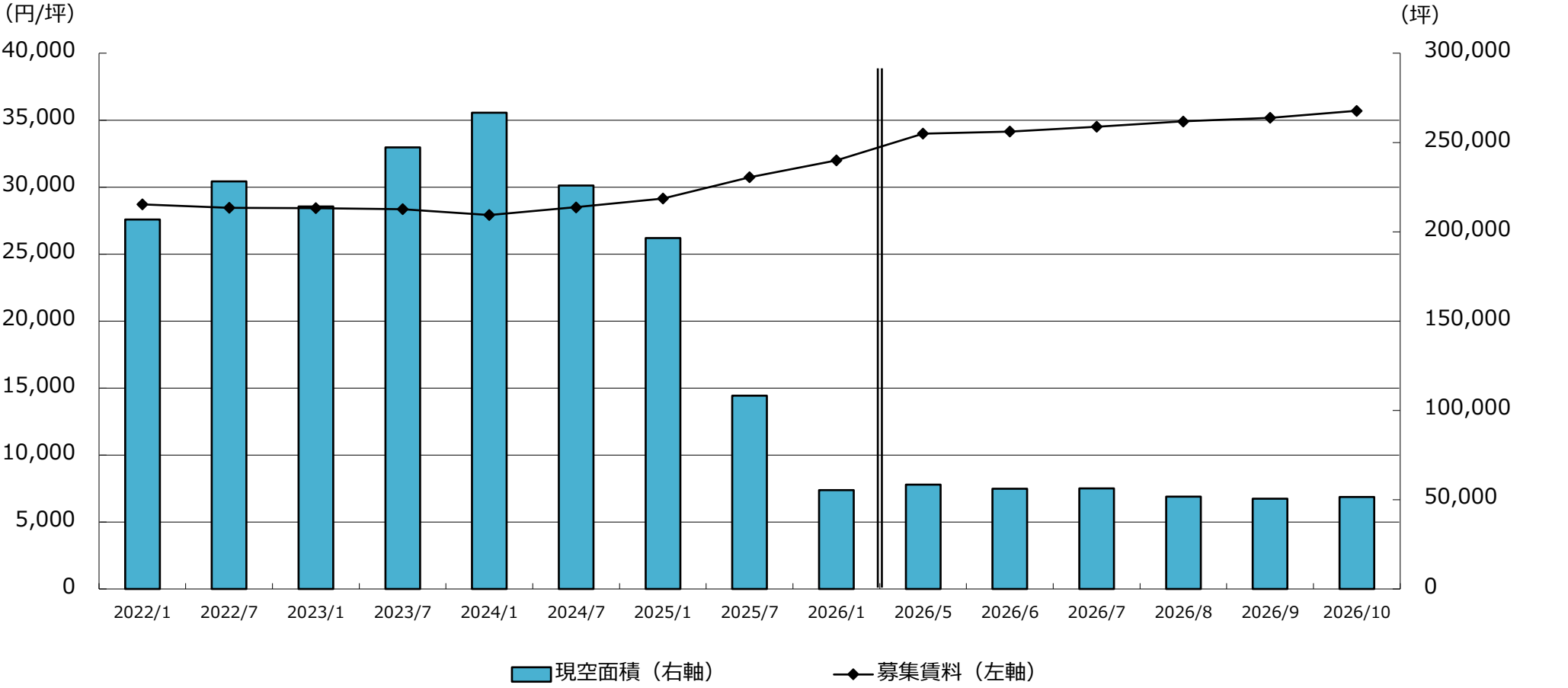
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。
(* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き ・ ・ 2026年10月1日時点での募集預託金は426,204円（11.9ヶ月）で、前月の419,576円（11.9ヶ月）から6,628円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は35,700円で、前月の35,175円からは525円（1.5%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は51,508坪で、前月の50,532坪からは976坪（1.9%）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



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集預託金推移	338,080	332,796	340,294	348,526	367,575	383,072	406,254	407,878	411,554	416,446	419,576	426,204
募集賃料の推移	28,347	27,915	28,494	29,153	30,746	32,004	33,985	34,154	34,496	34,906	35,175	35,700
現空面積の推移	247,317	266,757	225,890	196,543	108,228	55,348	58,421	56,178	56,268	51,707	50,532	51,508

* 2022年1月から2026年1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 10月1日
2. 調査期間
2022年 1月 ～ 2026年 10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.