

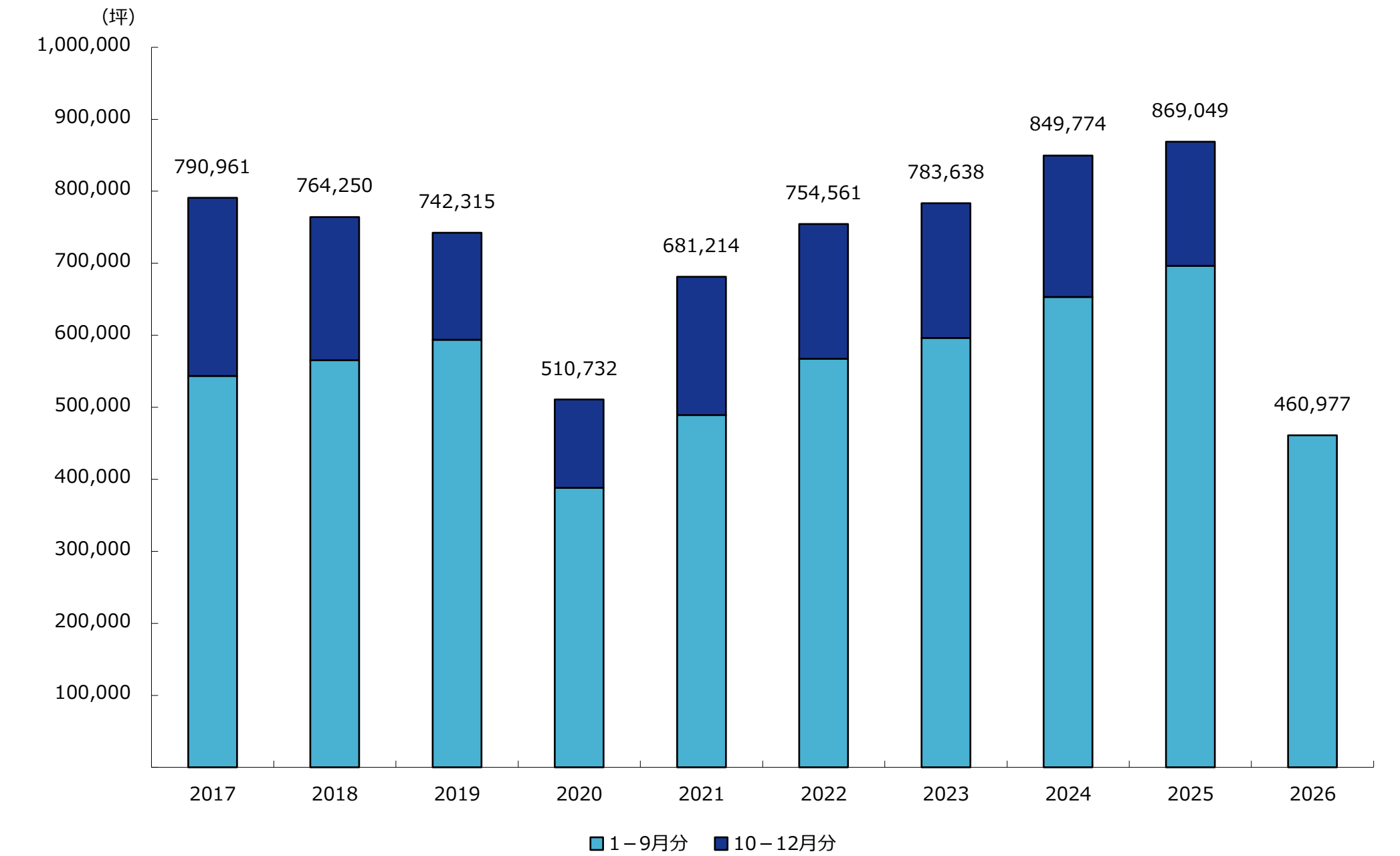
東京都心5区の成約面積

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9月の成約面積は 43,708坪で、
前月を 159坪（0.4%）下回った。
前年同月比では23,165坪（34.6%）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460,977坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
69,880坪（15.2%）、竣工済ビルは391,097坪（84.8%）。

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	59,733	55,513	114,532	77,707	68,031	83,112	72,370	57,621	64,619	653,238	73,641	62,924	59,971	849,774
2025年	80,228	54,668	65,471	111,822	89,788	68,282	79,980	79,431	66,873	696,543	61,033	61,208	50,265	869,049
2026年	50,075	56,202	61,083	55,363	50,653	45,928	54,098	43,867	43,708	460,977	-	-	-	460,977

竣工済ビル	2024年	2025年	2026年
1月	50,553	66,053	46,535
2月	45,450	48,254	35,852
3月	94,217	56,004	53,358
4月	75,798	93,395	52,138
5月	56,580	81,787	39,782
6月	72,345	62,838	39,180
7月	67,202	73,539	45,843
8月	52,196	56,517	37,283
9月	57,477	63,202	41,126
小計	571,818	601,589	391,097
10月	66,651	49,594	-
11月	56,761	57,313	-
12月	51,574	44,041	-
合計	746,804	752,537	391,097

未竣工ビル	2024年	2025年	2026年
1月	9,180	14,175	3,540
2月	10,063	6,414	20,350
3月	20,315	9,467	7,725
4月	1,909	18,427	3,225
5月	11,451	8,001	10,871
6月	10,767	5,444	6,748
7月	5,168	6,441	8,255
8月	5,425	22,914	6,584
9月	7,142	3,671	2,582
小計	81,420	94,954	69,880
10月	6,990	11,439	-
11月	6,163	3,895	-
12月	8,397	6,224	-
合計	102,970	116,512	69,880

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

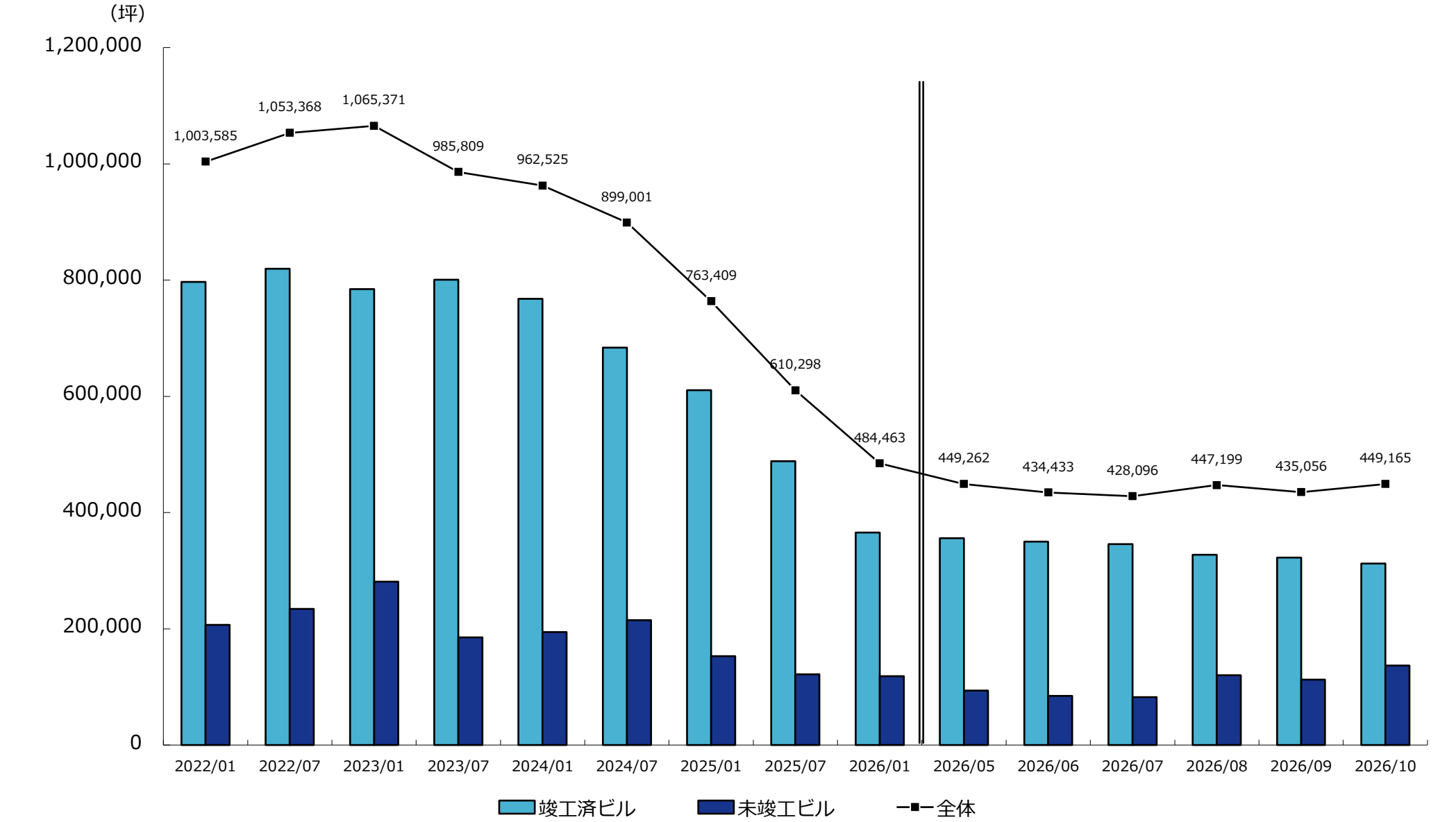
東京都心5区の募集中在庫面積

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10月1日時点の募集中在庫面積は449,165坪（3,488棟）で、前月より14,109坪（3.2%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・当月は312,319坪（3,450棟）で、前月より10,208坪（3.2%）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69.5%。
- 未竣工のビルの動き・・・当月は136,846坪（38棟）で、前月より24,317坪（21.6%）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30.5%。

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	985,809	962,525	899,001	763,409	610,298	484,463
(棟数)	4,831	4,644	4,422	4,460	4,262	3,880

竣工済ビル計	800,413	767,929	683,913	610,654	488,343	365,749
未竣工ビル計	185,396	194,596	215,088	152,755	121,955	118,714

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	101,671	109,283	47,177	71,467	54,970	21,621
竣工済一年以上	698,742	658,646	636,736	539,187	433,373	344,128

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	112,323	109,692	95,111	78,790	77,318	76,222
一年以内の竣工	73,073	84,904	119,977	73,965	44,637	42,492

	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集ビル全体	449,262	434,433	428,096	447,199	435,056	449,165
(棟数)	3,706	3,710	3,713	3,623	3,552	3,488

竣工済ビル計	355,826	349,795	345,518	327,214	322,527	312,319
未竣工ビル計	93,436	84,638	82,578	119,985	112,529	136,846

竣工済一年以内	26,813	26,748	25,516	25,105	25,115	24,031
竣工済一年以上	329,013	323,047	320,002	302,109	297,412	288,288

一年以上先の竣工	64,827	58,117	58,719	96,845	92,939	118,504
一年以内の竣工	28,609	26,521	23,859	23,140	19,590	18,342

* 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。

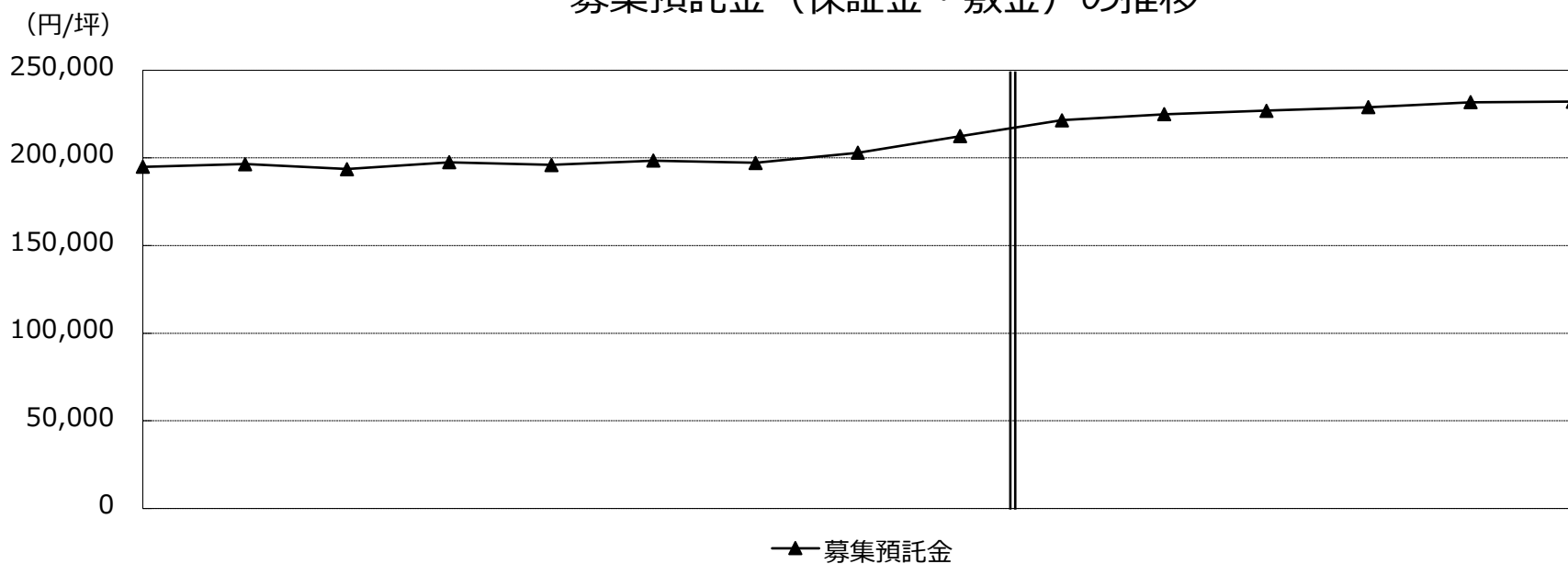
東京都心5区の募集条件と現空面積

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

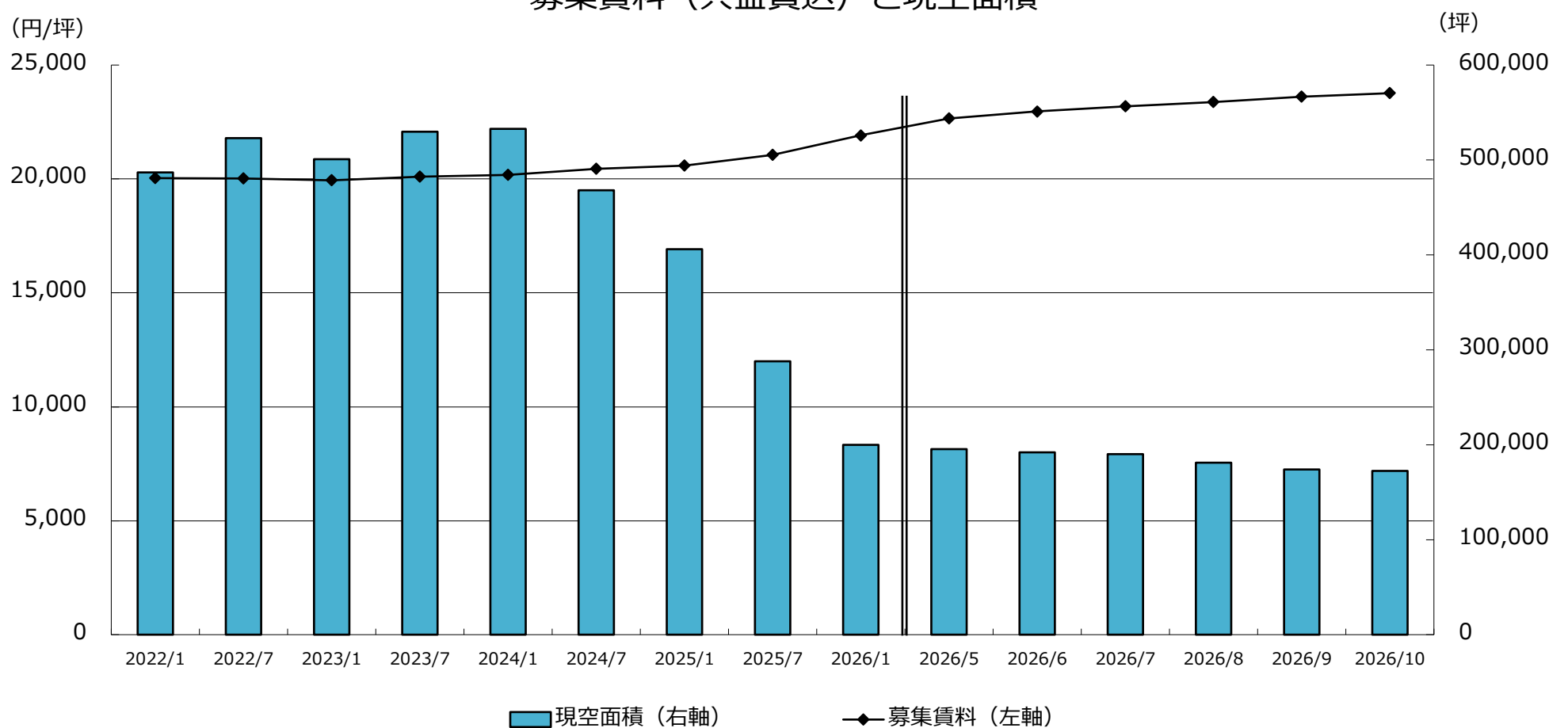
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2026年10月1日時点での募集預託金は232,143円（9.8ヶ月）で、前月の231,769円（9.8ヶ月）から374円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は23,766円で、前月の23,609円からは157円（0.7%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は172,683坪で、前月の174,095坪からは1,412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



	2023/7	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	197,514	196,011	198,453	197,121	202,989	212,364	221,487	224,906	226,887	228,933	231,769	232,143
募集賃料の推移	20,104	20,185	20,445	20,588	21,062	21,911	22,651	22,962	23,190	23,383	23,609	23,766
現空面積の推移	529,810	532,640	468,098	406,087	288,115	200,143	195,451	191,909	190,017	180,991	174,095	172,683

* 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

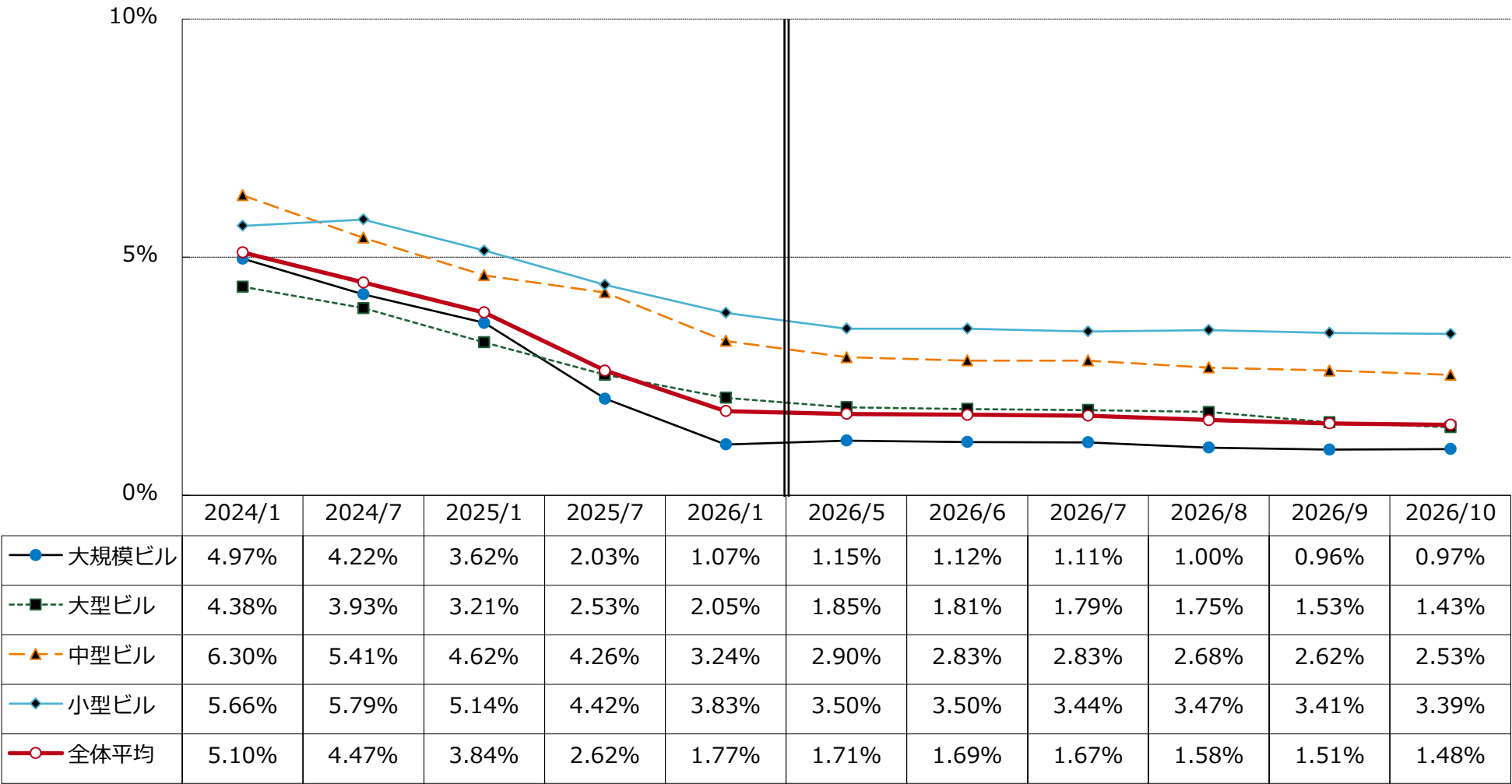
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

10月の大規模ビル空室率は 0.97%

2026年10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1,155棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は6,357,261坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が61,746坪あり、空室率は0.97%。前月の0.96%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%。

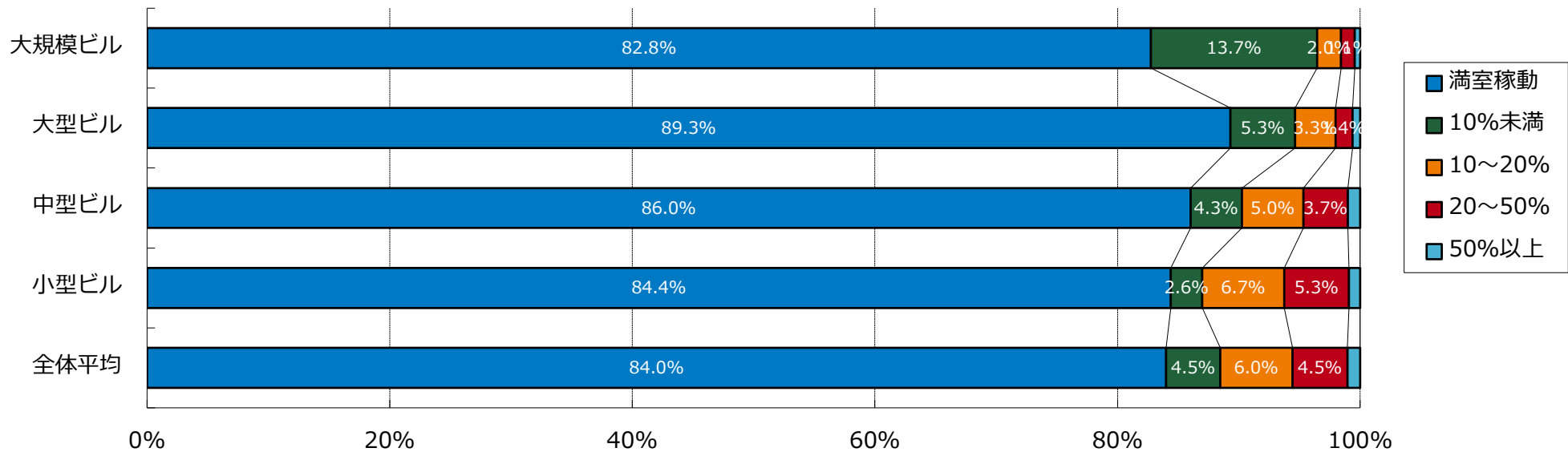
当月の空室率					
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
首都圏	2.24%	2.07%	3.38%	3.94%	2.56%
23区	1.38%	1.49%	2.64%	3.14%	1.77%
都下三県	6.52%	4.13%	5.93%	7.90%	6.11%
周辺14区	2.83%	2.39%	2.88%	2.58%	2.79%
9区	1.16%	1.40%	2.60%	3.23%	1.62%
5区	0.97%	1.43%	2.53%	3.39%	1.48%
3区	0.98%	1.53%	2.55%	3.35%	1.47%

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。

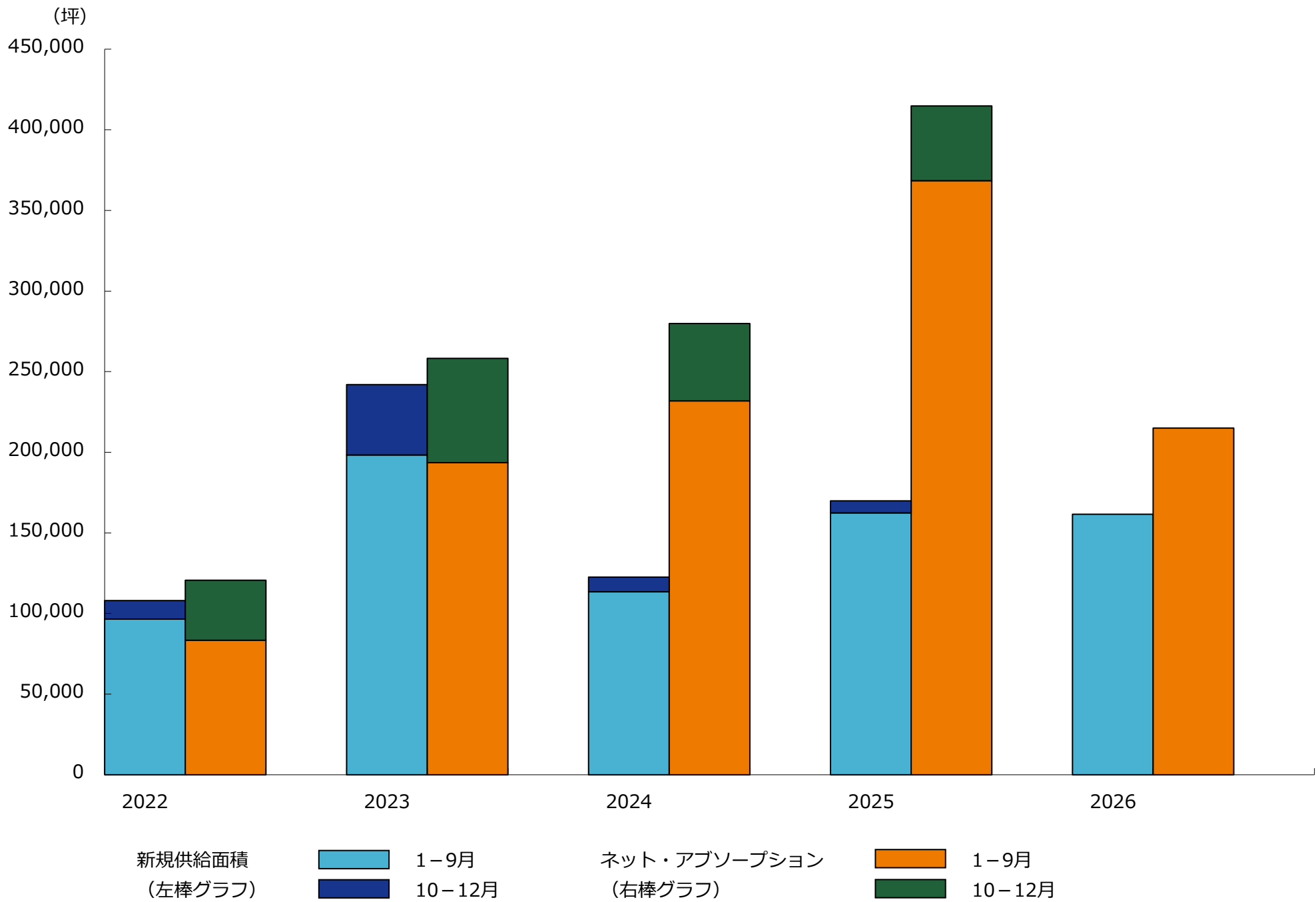
東京都心5区のネット・アブソープション（吸収需要）

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9月のネット・アブソープションは+54,914坪。1月からの累計は（吸収需要） +214,999坪。前年における同期間累計との対比では153,437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44,706坪。1月からの累計は161,569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	-4,972	22,863	66,081	-1,165	17,452	41,056	-5,689	55,754	40,506	231,886	16,141	19,380	12,457	279,864
2025年	8,338	63,375	63,273	51,943	41,896	31,394	46,583	34,683	26,951	368,436	17,575	18,884	9,894	414,789
2026年	19,976	25,286	37,385	9,329	10,307	5,563	30,010	22,229	54,914	214,999	-	-	-	214,999

* 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	11,806	11,144	3,607	20,653	7,398	1,080	37,846	17,247	113,472	4,633	2,417	2,067	122,589
2025年	7,122	57,539	45,853	6,610	3,591	17,193	11,488	10,062	2,954	162,412	882	4,284	2,306	169,884
2026年	15,504	34,237	30,343	1,969	4,276	1,286	11,706	17,542	44,706	161,569	-	-	-	161,569

* 「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。

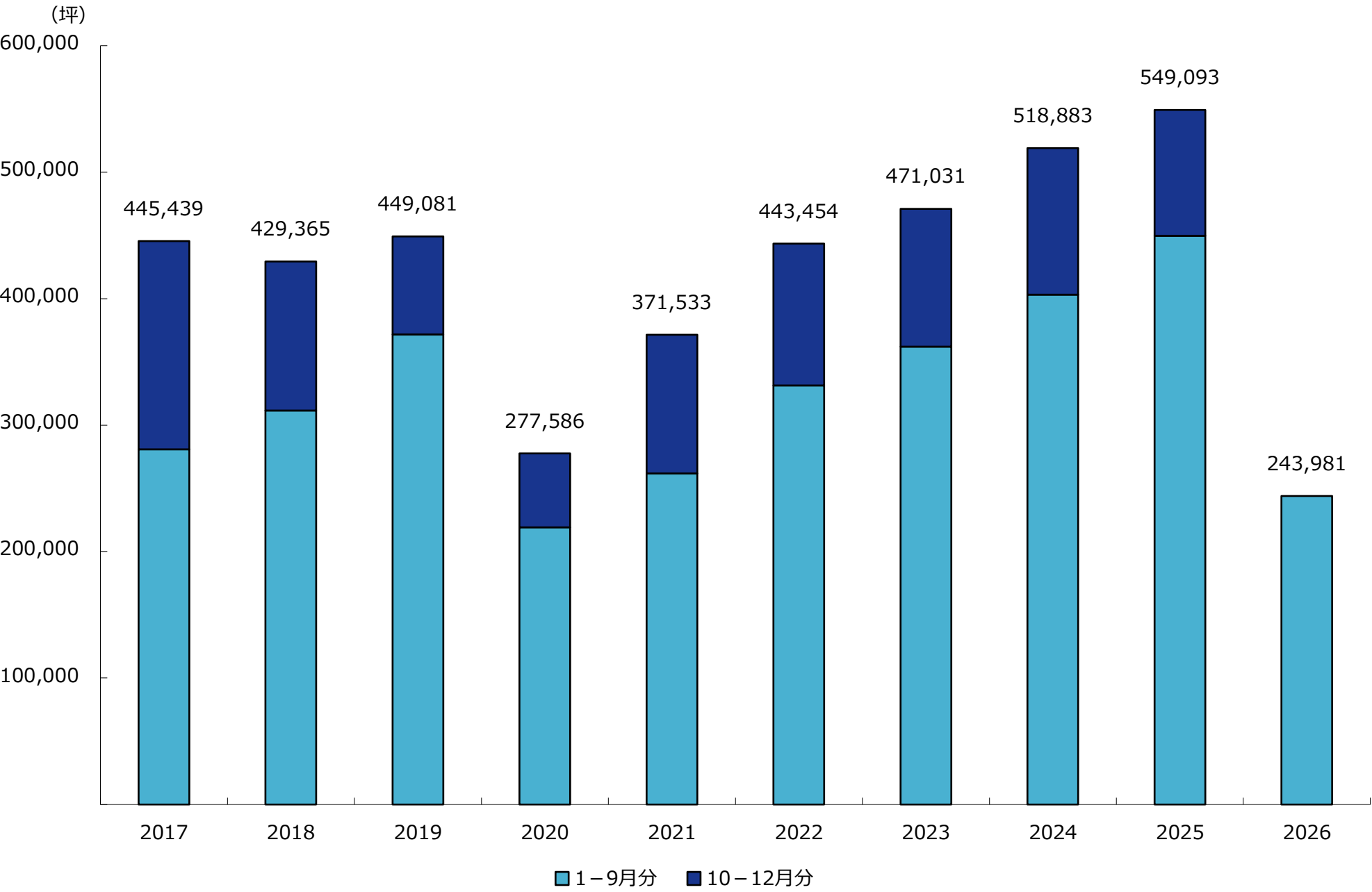
東京都心5区の成約面積（大規模ビル）

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9月の成約面積は 19,358坪で、
前月を 2,541坪（11.6%）下回った。
前年同月比では21,945坪（53.1%）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243,981坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
64,375坪（26.4%）、竣工済ビルは179,606坪（73.6%）。

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	29,447	29,548	87,762	50,876	38,156	53,605	42,462	33,831	37,570	403,257	46,611	35,301	33,714	518,883
2025年	52,201	31,444	37,143	82,156	60,654	42,468	47,612	54,665	41,303	449,646	34,656	37,885	26,906	549,093
2026年	23,732	34,938	34,514	27,494	27,721	24,084	30,241	21,899	19,358	243,981	-	-	-	243,981

竣工済ビル	2024年	2025年	2026年
1月	23,381	38,118	20,710
2月	20,195	25,381	15,221
3月	68,665	28,447	27,683
4月	49,338	63,989	24,522
5月	27,112	52,976	17,178
6月	45,621	37,310	18,272
7月	37,542	41,502	22,207
8月	30,210	32,762	15,665
9月	30,511	37,970	18,148
小計	332,575	358,455	179,606
10月	39,832	23,430	-
11月	29,676	34,468	-
12月	25,489	21,567	-
合計	427,572	437,920	179,606

未竣工ビル	2024年	2025年	2026年
1月	6,066	14,083	3,022
2月	9,353	6,063	19,717
3月	19,097	8,696	6,831
4月	1,538	18,167	2,972
5月	11,044	7,678	10,543
6月	7,984	5,158	5,812
7月	4,920	6,110	8,034
8月	3,621	21,903	6,234
9月	7,059	3,333	1,210
小計	70,682	91,191	64,375
10月	6,779	11,226	-
11月	5,625	3,417	-
12月	8,225	5,339	-
合計	91,311	111,173	64,375

＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

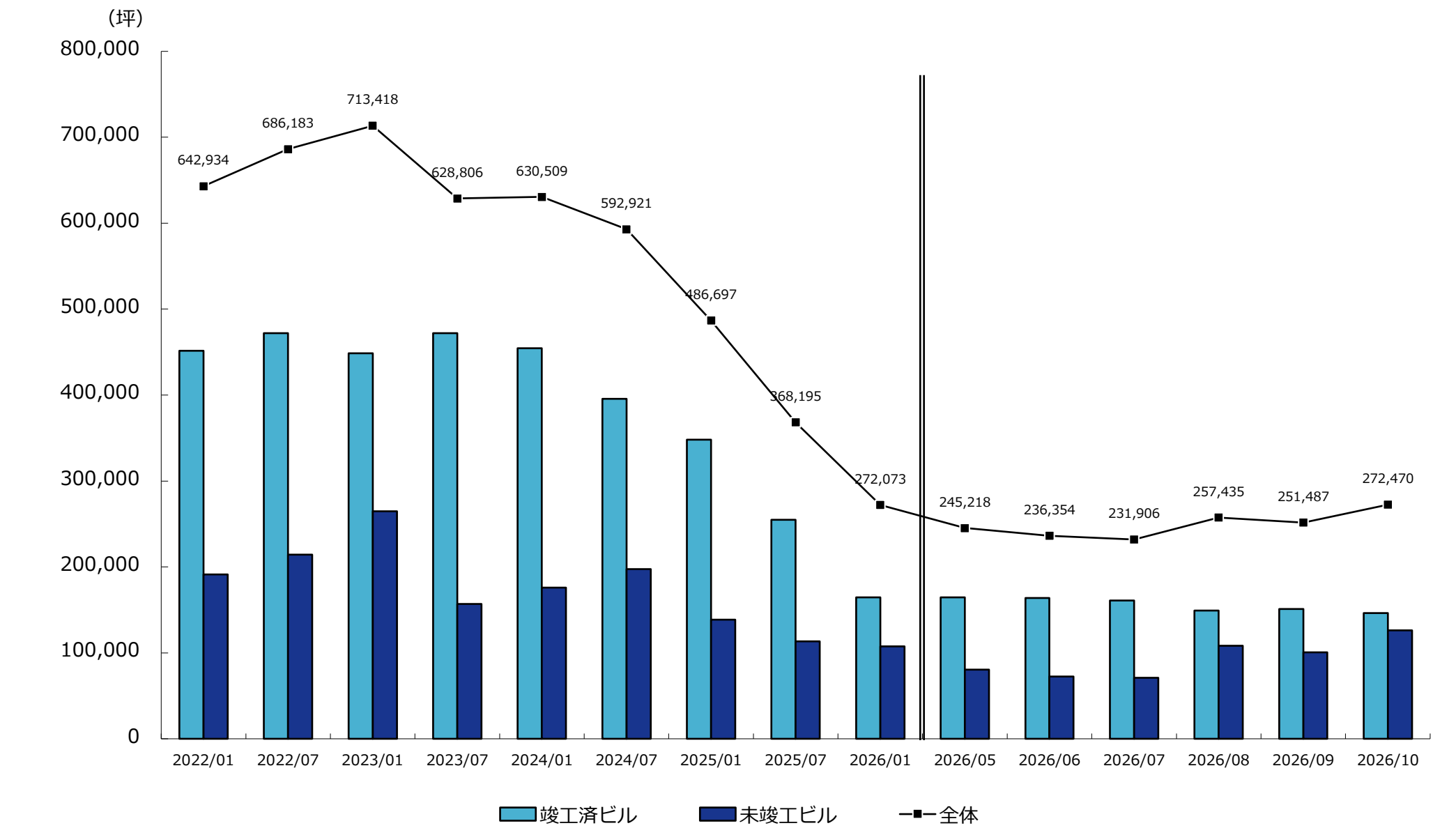
東京都心5区の募集中在庫面積（大規模ビル）

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10月1日時点の募集中在庫面積は272,470坪（347棟）で、前月より20,983坪（8.3%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・当月は146,417坪（334棟）で、前月より4,641坪（3.1%）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53.7%。
- 未竣工のビルの動き・・・当月は126,053坪（13棟）で、前月より25,624坪（25.5%）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46.3%。

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	628,806	630,509	592,921	486,697	368,195	272,073
(棟数)	581	561	536	480	447	401

竣工済ビル計	471,854	454,580	395,559	348,098	254,757	164,384
未竣工ビル計	156,952	175,929	197,362	138,599	113,438	107,689

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	77,293	82,876	23,912	49,470	34,744	7,296
竣工済一年以上	394,561	371,704	371,647	298,628	220,013	157,088

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	111,842	106,055	94,829	78,768	75,068	73,987
一年以内の竣工	45,110	69,874	102,533	59,831	38,370	33,702

	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集ビル全体	245,218	236,354	231,906	257,435	251,487	272,470
(棟数)	391	389	388	369	358	347

竣工済ビル計	164,739	163,932	160,914	149,224	151,058	146,417
未竣工ビル計	80,479	72,422	70,992	108,211	100,429	126,053

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	151,015	150,516	146,478	135,201	136,680	132,039

一年以上先の竣工	63,755	57,045	57,647	95,714	92,763	118,387
一年以内の竣工	16,724	15,377	13,345	12,497	7,666	7,666

＊ 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。

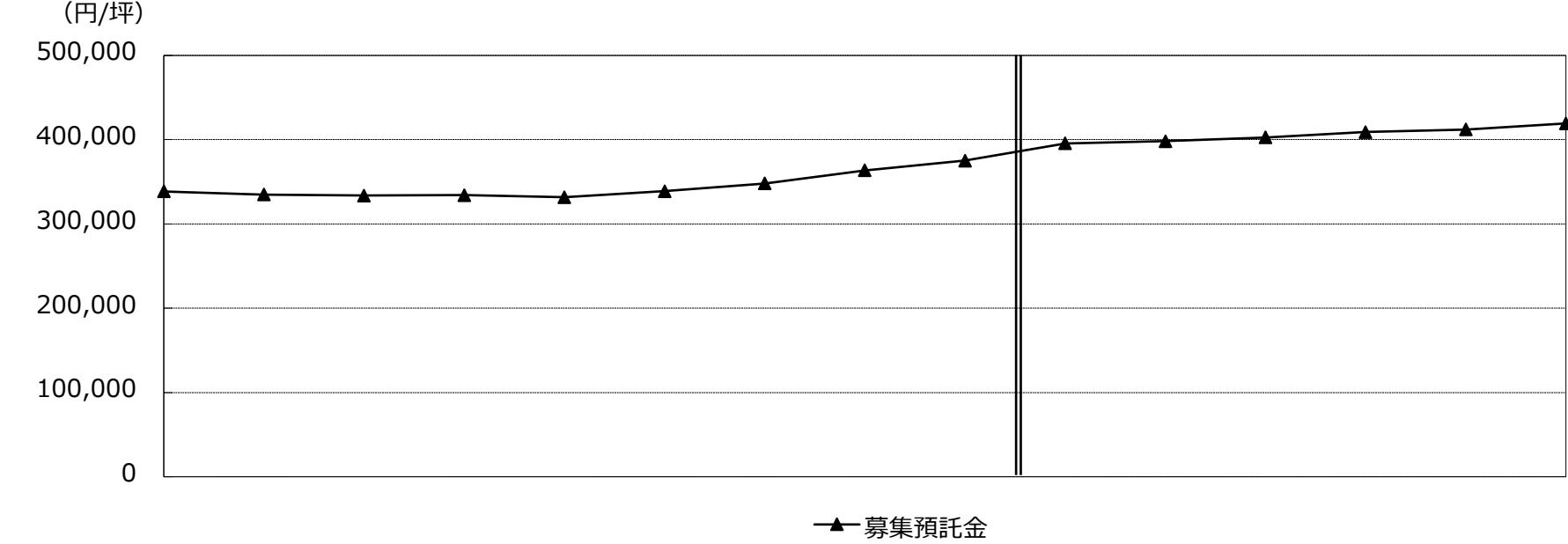
東京都心5区の募集条件と現空面積（大規模ビル）

東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

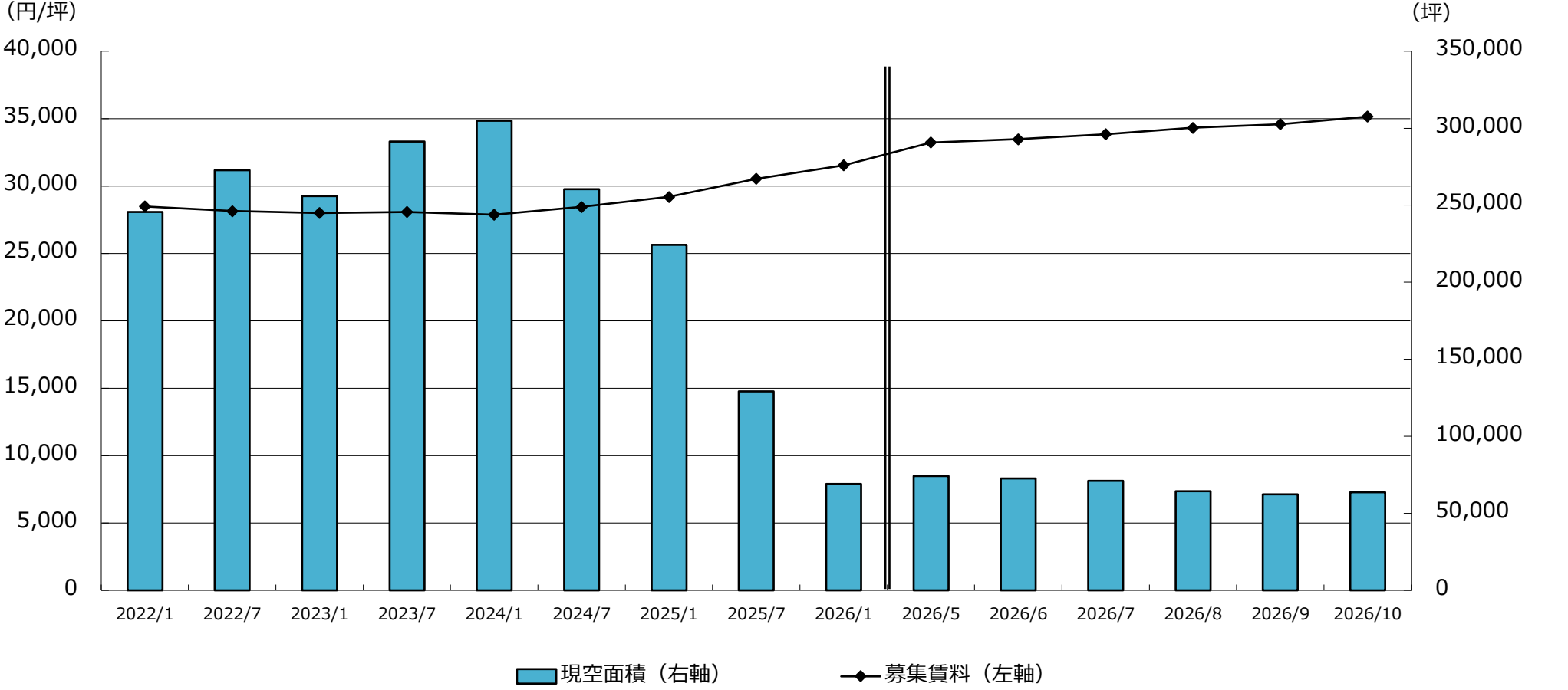
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。
(＊大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。)

- 募集預託金の動き
- 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419,313円（11.9ヶ月）で、前月の412,174円（11.9ヶ月）から7,139円上昇した。
- 当月の募集賃料（共益費込）は35,146円で、前月の34,575円からは571円（1.7%）上昇した。
- 当月の現空面積は63,632坪で、前月の62,242坪からは1,390坪（2.2%）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	334,158	331,752	338,918	348,126	363,667	375,188	395,731	398,333	402,720	408,974	412,174	419,313
募集賃料の推移	28,069	27,870	28,444	29,186	30,523	31,532	33,233	33,468	33,849	34,316	34,575	35,146
現空面積の推移	291,268	304,818	260,343	224,259	129,287	68,989	74,303	72,572	71,167	64,392	62,242	63,632

＊ 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 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.