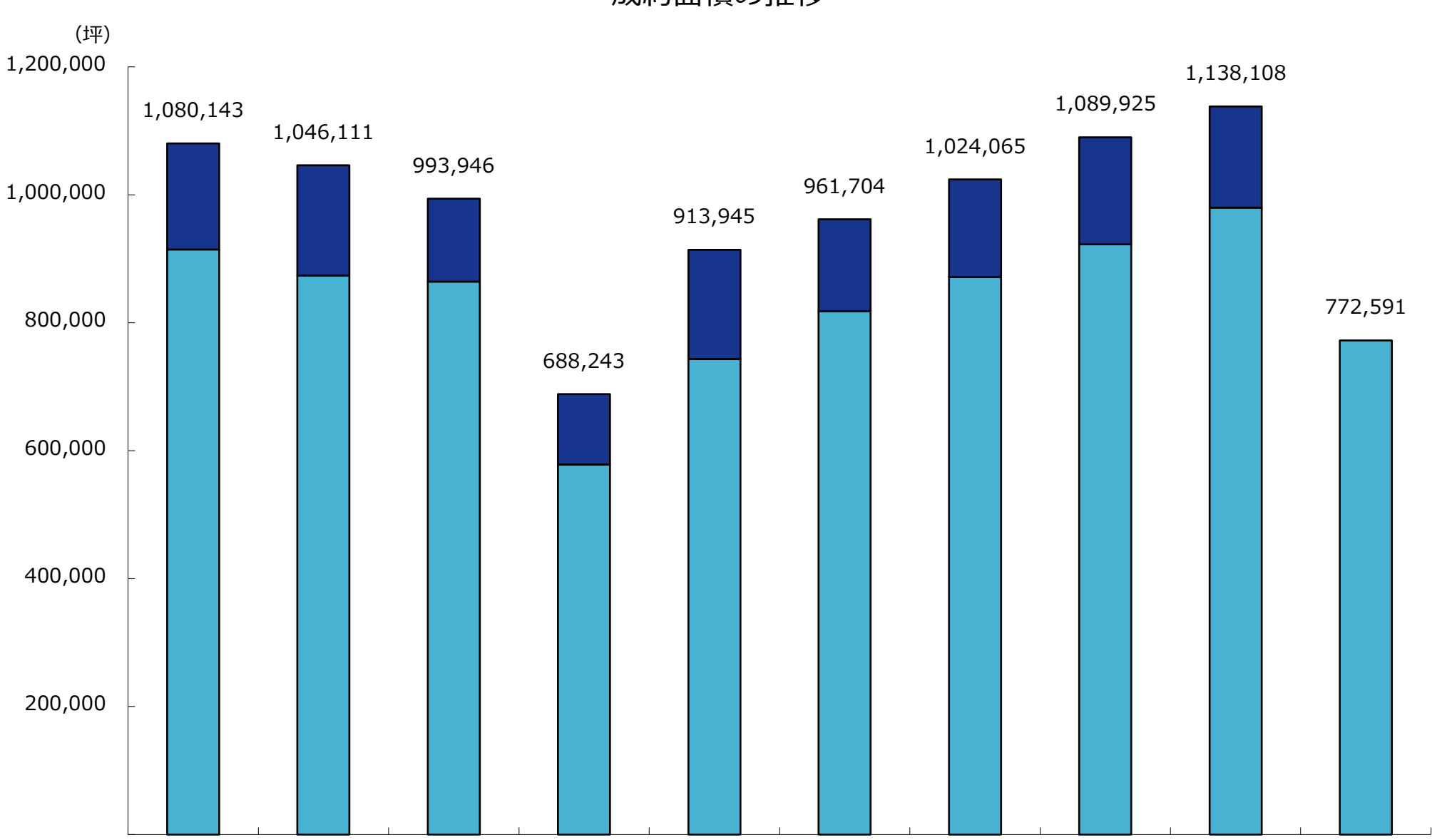
東京２３区の成約面積

※　「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10月の成約面積は 99,392坪で、
前月を32,123坪（47.8%）上回った。
前年同月比では9,820坪（11.0%）のプラスだった。

成約面積の構成 ・・　今年成約した面積の累計は772,591坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
91,416坪（11.8%）、竣工済ビルは681,175坪（88.2%）。

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	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	76,720	74,893	136,629	97,405	83,293	102,913	93,509	76,829	85,690	94,803	922,684	85,222	82,019	1,089,925
2025年	100,371	68,702	88,265	133,919	109,260	81,329	109,714	113,172	85,469	89,572	979,773	89,313	69,022	1,138,108
2026年	76,501	75,915	92,479	75,647	69,341	70,056	81,149	64,842	67,269	99,392	772,591	–	–	772,591

竣工済ビル

2024年	67,414	64,216	115,398	95,166	70,665	91,428	88,256	71,323	78,292	86,291	828,449	78,889	70,130	977,468
2025年	86,013	62,147	75,489	113,026	99,361	75,523	101,103	75,242	81,204	77,425	846,533	75,259	60,876	982,668
2026年	72,908	55,565	80,825	70,477	58,470	60,331	70,715	57,675	64,425	89,784	681,175	–	–	681,175

未竣工ビル

2024年	9,306	10,677	21,231	2,239	12,628	11,485	5,253	5,506	7,398	8,512	94,235	6,333	11,889	112,457
2025年	14,358	6,555	12,776	20,893	9,899	5,806	8,611	37,930	4,265	12,147	133,240	14,054	8,146	155,440
2026年	3,593	20,350	11,654	5,170	10,871	9,725	10,434	7,167	2,844	9,608	91,416	–	–	91,416

＊　表中の単位は全て「坪」で表示しています。

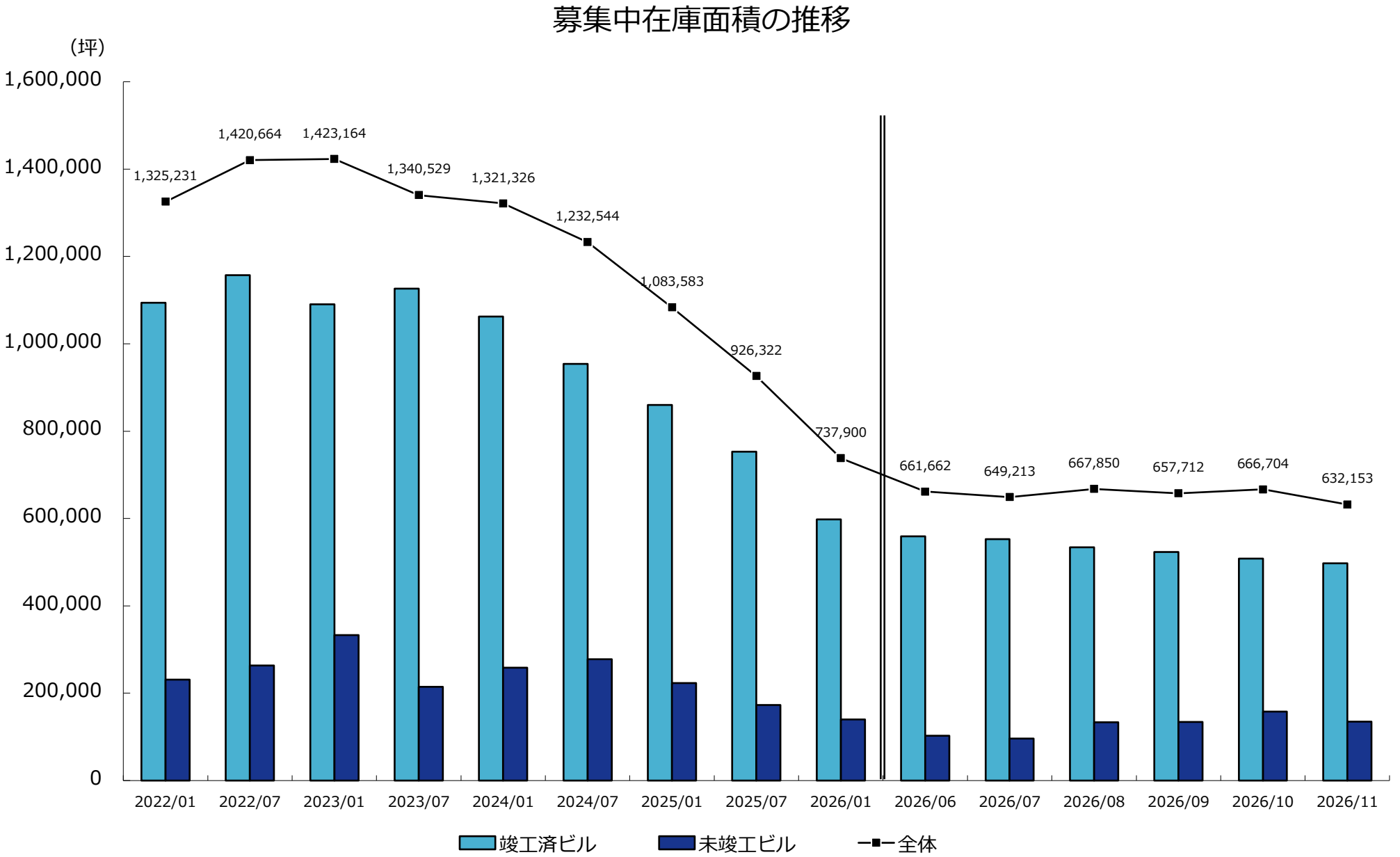
東京２３区の募集中在庫面積

※　**「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11月1日時点の募集中在庫面積は632,153坪（5,311棟）で、前月より34,551坪（5.2%）減少した。

竣工済のビルの動き ・・　当月は497,299坪（5,244棟）で、前月より11,279坪（2.2%）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78.7%。

未竣工のビルの動き ・・　当月は134,854坪（67棟）で、前月より23,272坪（14.7%）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21.3%。



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集ビル全体	1,340,529	1,321,326	1,232,544	1,083,583	926,322	737,900	661,662	649,213	667,850	657,712	666,704	632,153
（棟数）	6,950	6,676	6,405	6,397	6,220	5,749	5,585	5,618	5,512	5,431	5,301	5,311
竣工済ビル計	1,126,154	1,062,591	954,367	860,003	753,370	597,878	559,019	552,647	533,984	523,264	508,578	497,299
未竣工ビル計	214,375	258,735	278,177	223,580	172,952	140,022	102,643	96,566	133,866	134,448	158,126	134,854

《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	33,758	34,653	33,816	33,464	32,835	31,168
竣工済一年以上	1,007,974	930,335	898,615	779,798	672,057	558,279	525,261	517,994	500,168	489,800	475,743	466,131

《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	62,242	65,628	104,063	105,132	128,989	90,911
一年以内の竣工	86,538	93,511	147,958	105,191	83,223	51,885	40,401	30,938	29,803	29,316	29,137	43,943

＊　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

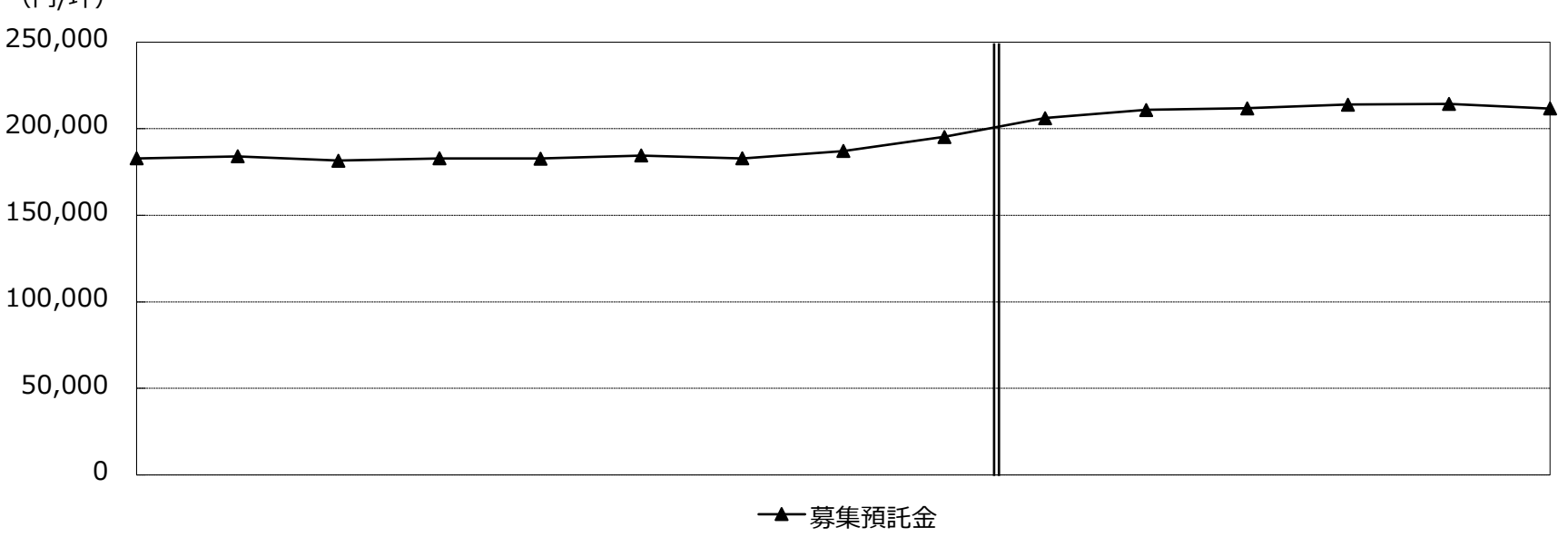
※　**「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。**

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は211,756円（9.6ヶ月）で、前月の214,334円（9.8ヶ月）から2,578円低下した。

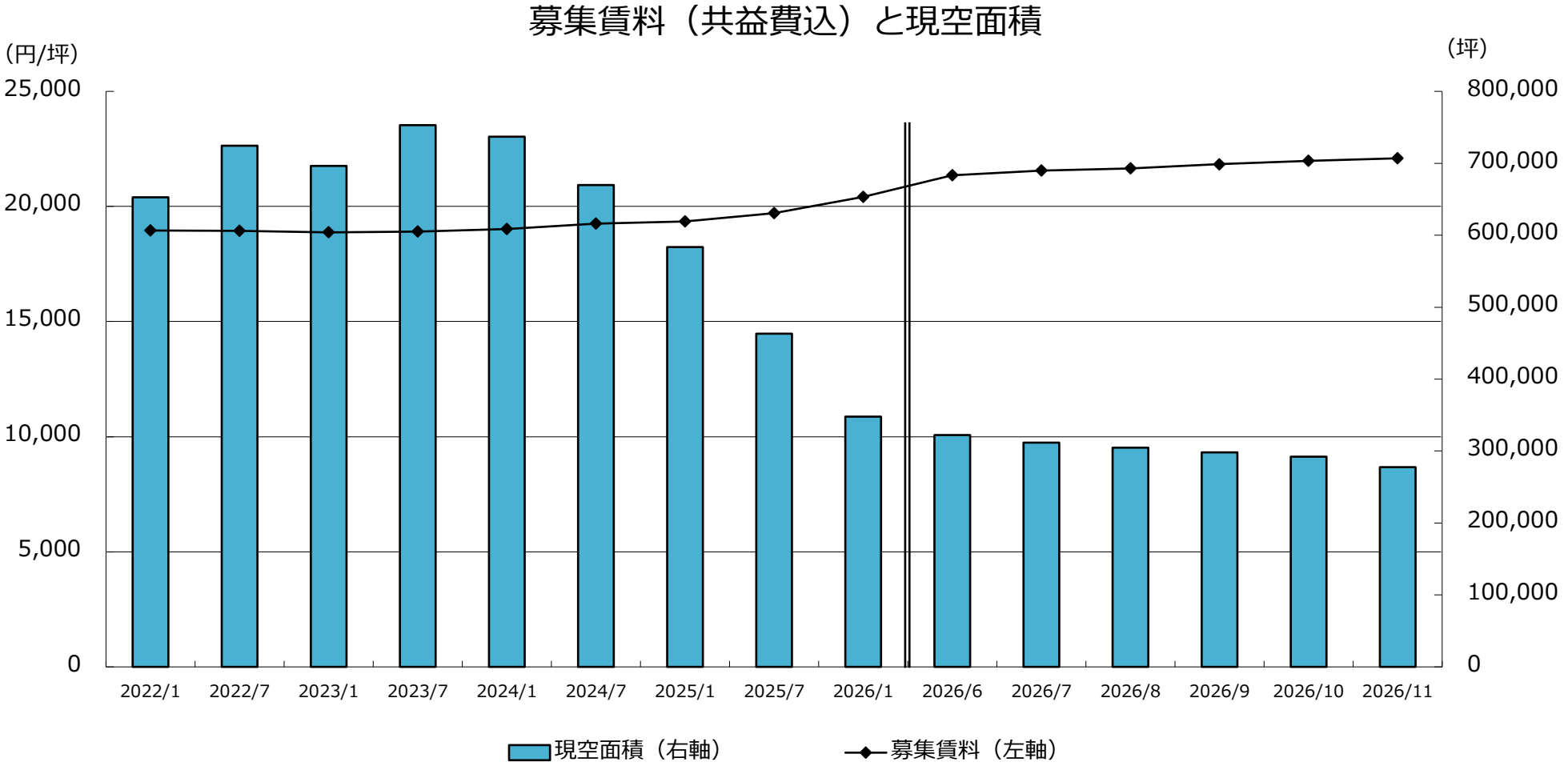
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は22,093円で、前月の21,981円からは112円（0.5%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は277,830坪で、前月の292,079坪からは14,249坪（4.9%）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	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集預託金推移	182,926	182,745	184,492	182,938	187,096	195,291	206,104	210,825	211,792	214,000	214,334	211,756
募集賃料の推移	18,907	19,027	19,253	19,347	19,705	20,419	21,350	21,557	21,659	21,835	21,981	22,093
現空面積の推移	752,856	736,938	669,588	583,403	463,026	347,866	322,482	311,635	304,890	298,174	292,079	277,830

＊　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。

東京２３区の空室率

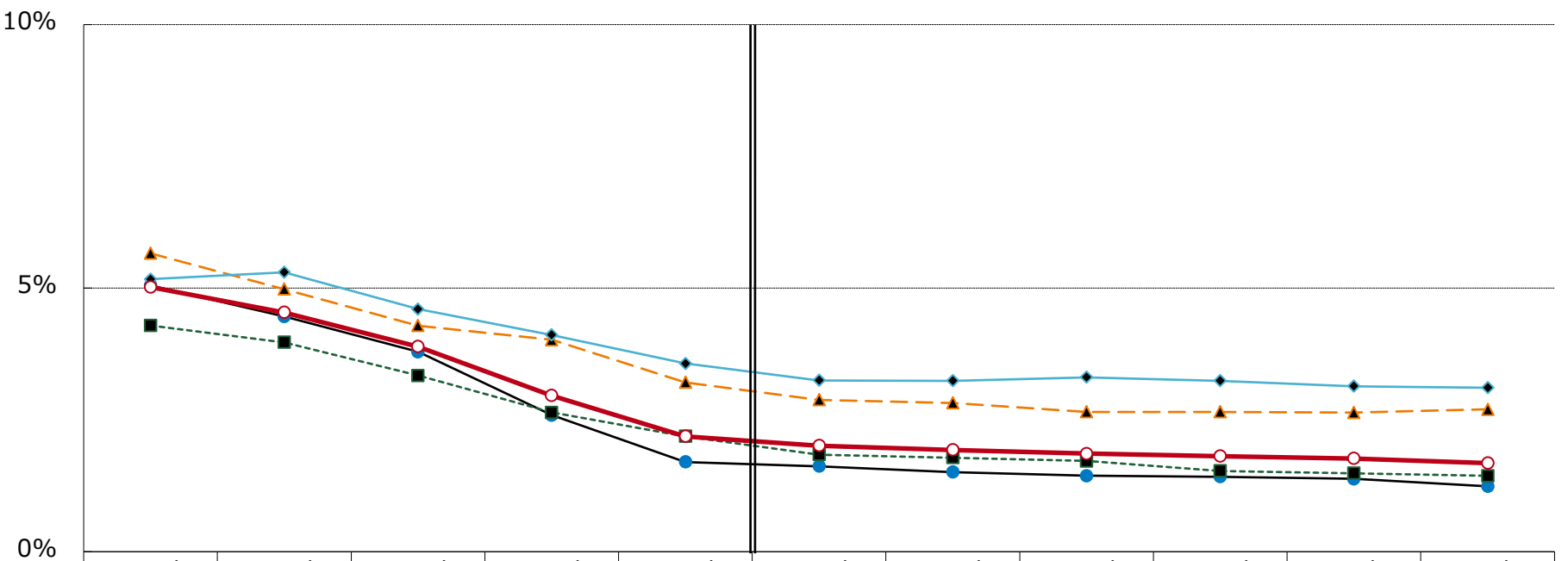
１１月の大規模ビル空室率は　1.24%

2026年11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1,654棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は8,455,095坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が105,390坪あり、
空室率は1.24%。前月の1.38%からは0.14%低下した。
１０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	2.08%	2.06%	3.44%	3.94%	2.46%
２　３　区	**1.24%**	**1.44%**	**2.70%**	**3.11%**	**1.68%**
都下三県	6.26%	4.23%	5.95%	7.96%	5.99%
周辺１４区	2.69%	2.25%	2.67%	2.72%	2.67%
9　　区	1.03%	1.35%	2.71%	3.18%	1.53%
5　　区	0.87%	1.34%	2.73%	3.38%	1.43%
3　　区	0.86%	1.41%	2.70%	3.27%	1.38%

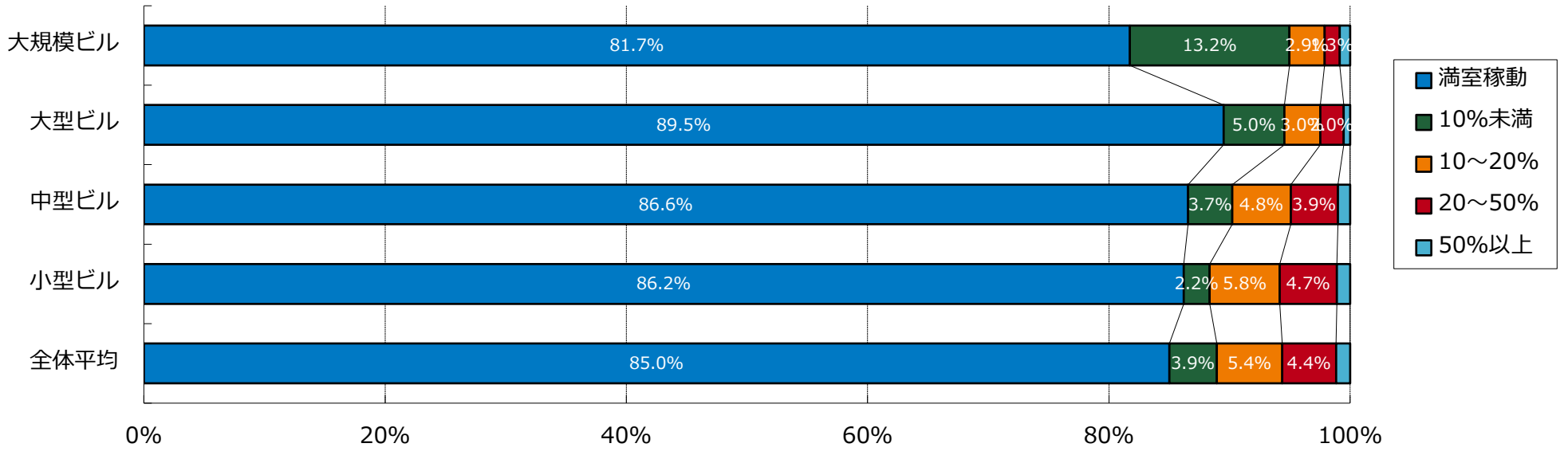
空 室 率 の 推 移



	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
大規模ビル	5.05%	4.46%	3.79%	2.59%	1.70%	1.62%	1.51%	1.44%	1.42%	1.38%	1.24%
大型ビル	4.29%	3.97%	3.34%	2.64%	2.19%	1.84%	1.78%	1.72%	1.53%	1.49%	1.44%
中型ビル	5.66%	4.98%	4.29%	4.02%	3.21%	2.88%	2.82%	2.65%	2.65%	2.64%	2.70%
小型ビル	5.17%	5.30%	4.60%	4.11%	3.57%	3.25%	3.24%	3.31%	3.24%	3.14%	3.11%
全体平均	5.02%	4.54%	3.89%	2.96%	2.19%	2.01%	1.93%	1.86%	1.81%	1.77%	1.68%

＊　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



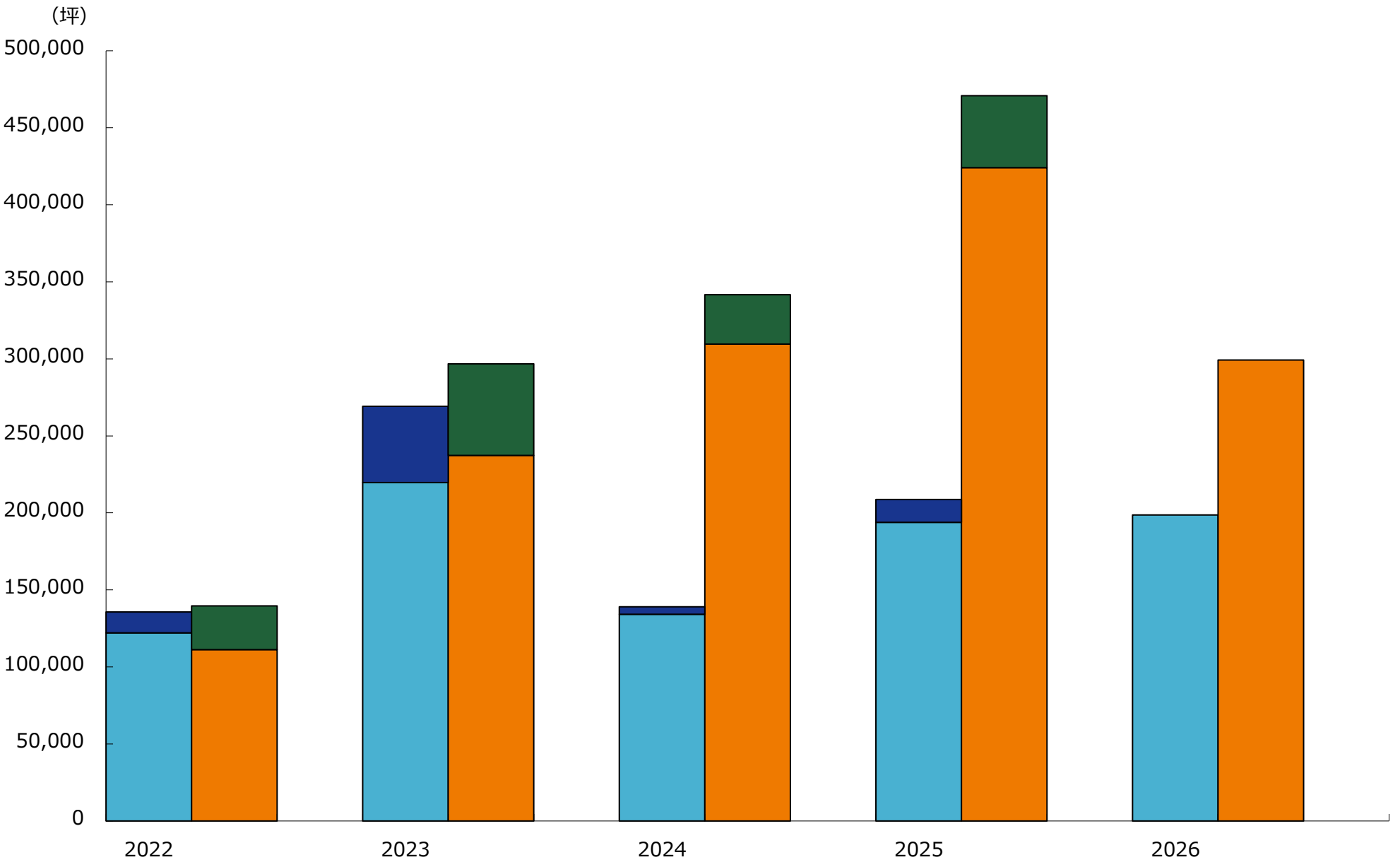
＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは１フロア面積100～200坪。中型ビルは１フロア面積50～100坪。小型ビルは１フロア面積20～50坪。
＊小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

東京２３区のネット・アブソープション（吸収需要）

ﾈｯﾄ･ｱﾌﾞｿｰﾌﾟｼｮﾝの動き（吸収需要）　・・2026年10月のネット・アブソープションは＋14,195坪。１月からの累計は＋299,237坪。前年における同期間累計との対比では124,869坪減少した。

新規供給面積の動き　・・　2026年10月の新規供給面積は2,916坪。１月からの累計は198,658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	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	-3,183	33,652	81,889	5,550	18,663	44,640	3,243	58,778	45,380	20,958	309,570	22,075	9,997	341,642
2025年	16,556	60,286	61,674	60,886	24,140	47,503	60,954	39,263	27,724	25,120	424,106	25,390	21,338	470,834
2026年	24,384	28,554	78,412	8,997	17,382	7,779	30,964	29,094	59,476	14,195	299,237	－	－	299,237

＊ 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動面積（＝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	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	3,735	19,904	16,180	4,354	20,653	8,161	1,080	37,846	17,451	4,824	134,188	2,645	2,221	139,054
2025年	8,653	58,045	45,853	12,586	5,428	33,847	12,790	10,883	4,907	882	193,874	4,930	9,905	208,709
2026年	15,955	34,237	62,383	1,969	4,326	1,407	12,301	18,374	44,790	2,916	198,658	－	－	198,658

＊ 「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）

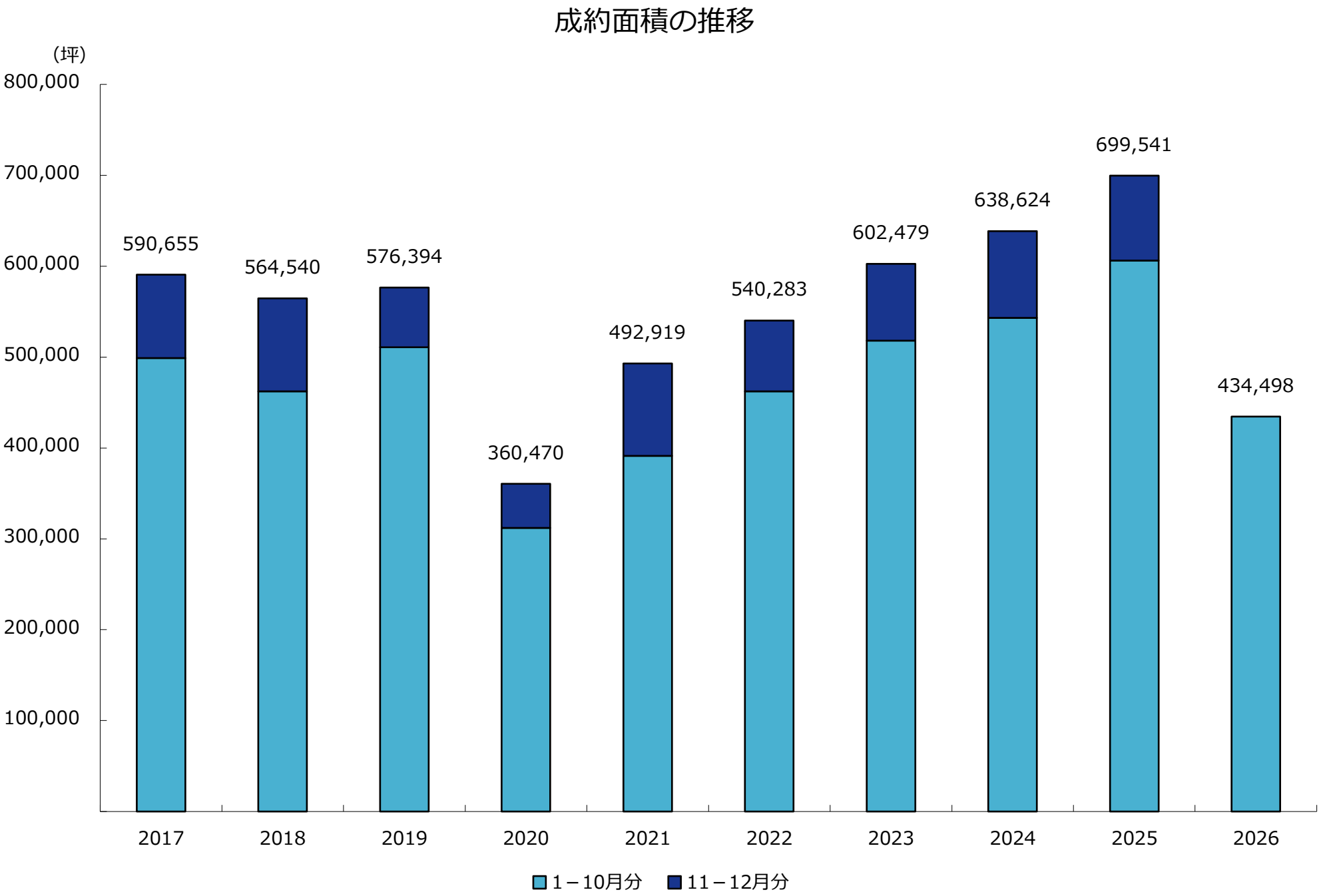
※　「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（＊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10月の成約面積は 69,225坪で、
前月を37,476坪（118.0%）上回った。
前年同月比では18,801坪（37.3%）のプラスだった。

成約面積の構成 ・・　今年成約した面積の累計は434,498坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
82,898坪（19.1%）、竣工済ビルは351,600坪（80.9%）。

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	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	35,451	39,156	102,035	59,514	43,887	61,937	49,717	42,807	50,570	58,124	543,198	48,902	46,524	638,624
2025年	62,585	36,729	50,695	92,370	70,144	47,479	65,411	79,314	51,116	50,424	606,267	56,155	37,119	699,541
2026年	40,371	46,563	51,943	37,015	38,347	39,109	46,447	33,729	31,749	69,225	434,498	–	–	434,498

竣工済ビル

2024年	29,385	29,726	82,115	57,976	31,666	53,329	44,756	39,186	43,511	49,902	461,552	43,277	35,815	540,644
2025年	48,502	30,666	38,843	72,324	61,038	42,321	57,845	43,206	47,231	38,906	480,882	43,452	30,347	554,681
2026年	37,349	26,846	42,068	32,493	27,804	30,737	36,768	26,955	30,539	60,041	351,600	–	–	351,600

未竣工ビル

2024年	6,066	9,430	19,920	1,538	12,221	8,608	4,961	3,621	7,059	8,222	81,646	5,625	10,709	97,980
2025年	14,083	6,063	11,852	20,046	9,106	5,158	7,566	36,108	3,885	11,518	125,385	12,703	6,772	144,860
2026年	3,022	19,717	9,875	4,522	10,543	8,372	9,679	6,774	1,210	9,184	82,898	–	–	82,898

＊　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。**

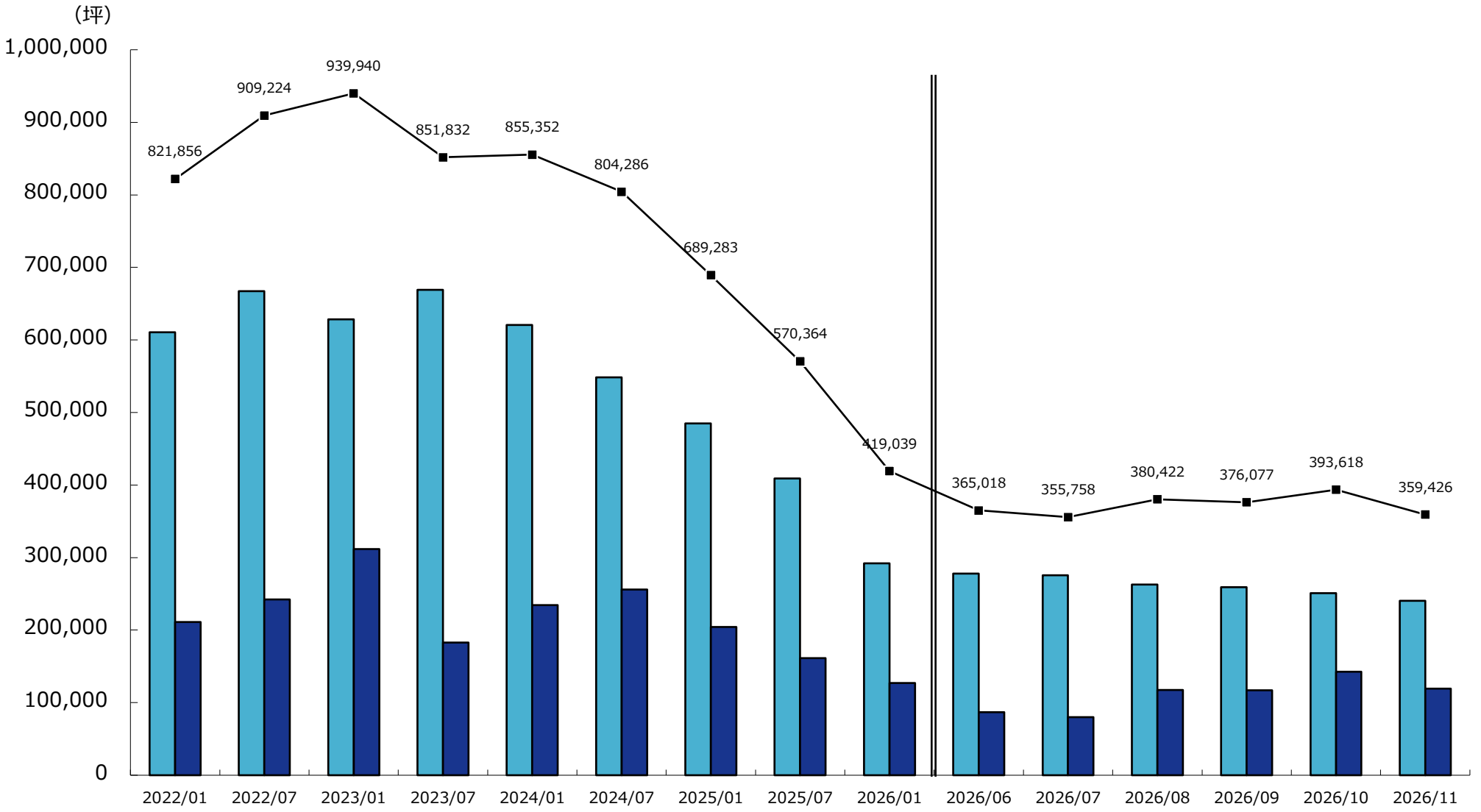
（＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。）

募集ビル全体の動き ・・　2026年11月1日時点の募集中在庫面積は359,426坪（531棟）で、前月より34,192坪（8.7%）減少した。

竣工済のビルの動き ・・　当月は240,286坪（514棟）で、前月より10,708坪（4.3%）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66.9%。

未竣工のビルの動き ・・　当月は119,140坪（17棟）で、前月より23,484坪（16.5%）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33.1%。

募集中在庫面積の推移



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集ビル全体	851,832	855,352	804,286	689,283	570,364	419,039	365,018	355,758	380,422	376,077	393,618	359,426
（棟数）	811	793	760	691	646	590	573	575	559	552	533	531
竣工済ビル計	669,024	620,749	548,320	485,001	408,862	291,935	278,096	275,517	262,912	259,079	250,994	240,286
未竣工ビル計	182,808	234,603	255,966	204,282	161,502	127,104	86,922	80,241	117,510	116,998	142,624	119,140
《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	16,117	19,585	17,991	18,346	18,499	15,815
竣工済一年以上	580,387	523,144	521,059	431,933	354,752	272,798	261,979	255,932	244,921	240,733	232,495	224,471
《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	59,606	62,518	100,635	103,333	127,249	89,202
一年以内の竣工	55,452	74,059	127,795	85,915	74,126	41,584	27,316	17,723	16,875	13,665	15,375	29,938

＊　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。**

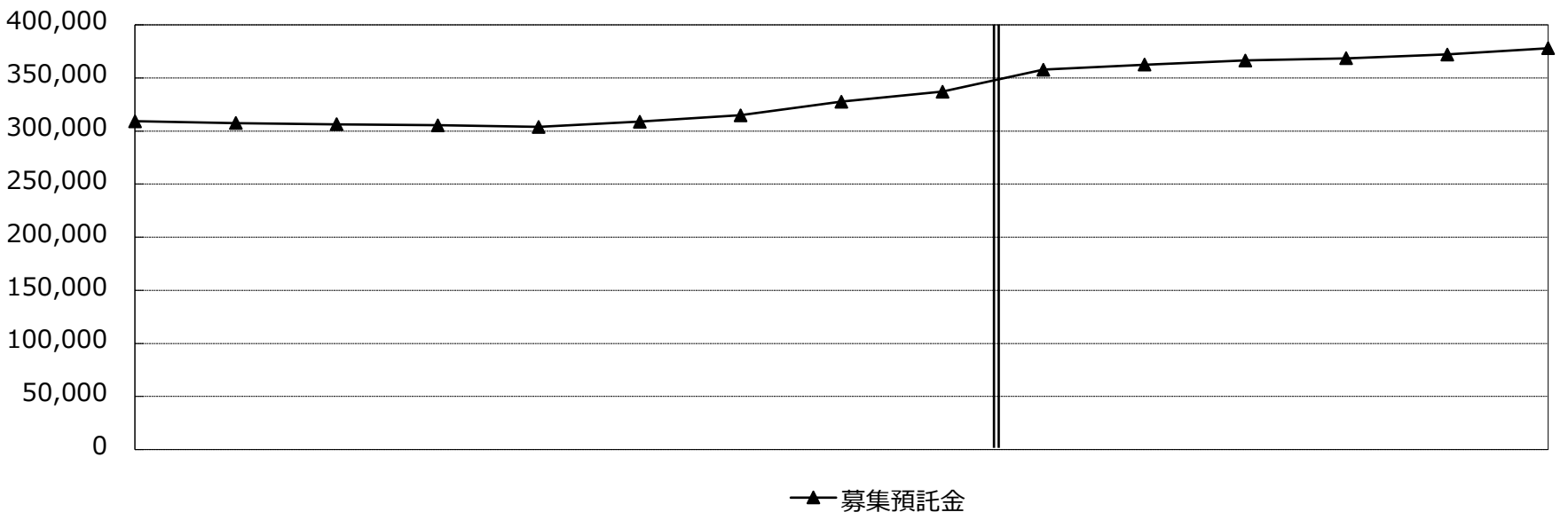
（＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。）

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は377,948円（11.9ヶ月）で、前月の372,103円（11.9ヶ月）から5,845円上昇した。

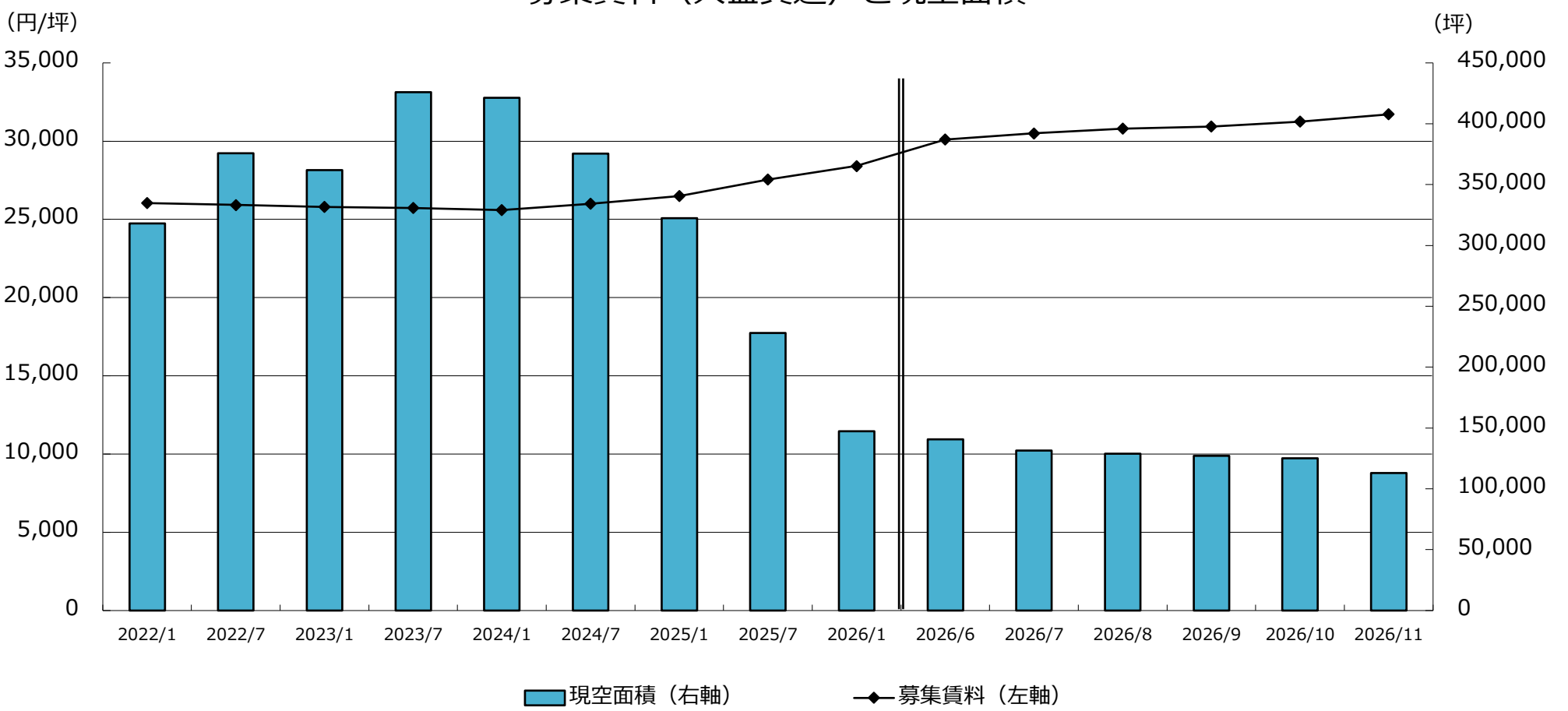
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は31,712円で、前月の31,254円からは458円（1.5%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は113,006坪で、前月の125,216坪からは12,210坪（9.8%）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	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集預託金推移	305,338	303,910	308,810	314,743	327,702	336,990	357,745	362,476	366,477	368,512	372,103	377,948
募集賃料の推移	25,733	25,596	26,005	26,493	27,537	28,409	30,095	30,496	30,794	30,940	31,254	31,712
現空面積の推移	425,813	421,313	375,589	322,386	228,020	147,309	140,690	131,433	128,846	127,136	125,216	113,006

＊　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。

データの見方

１．調査時点
　　2026年 11月1日

２．調査期間
　　2022年 1月 ～ 2026年 11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。 公開募集に出ていても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.