東京都心３区の成約面積

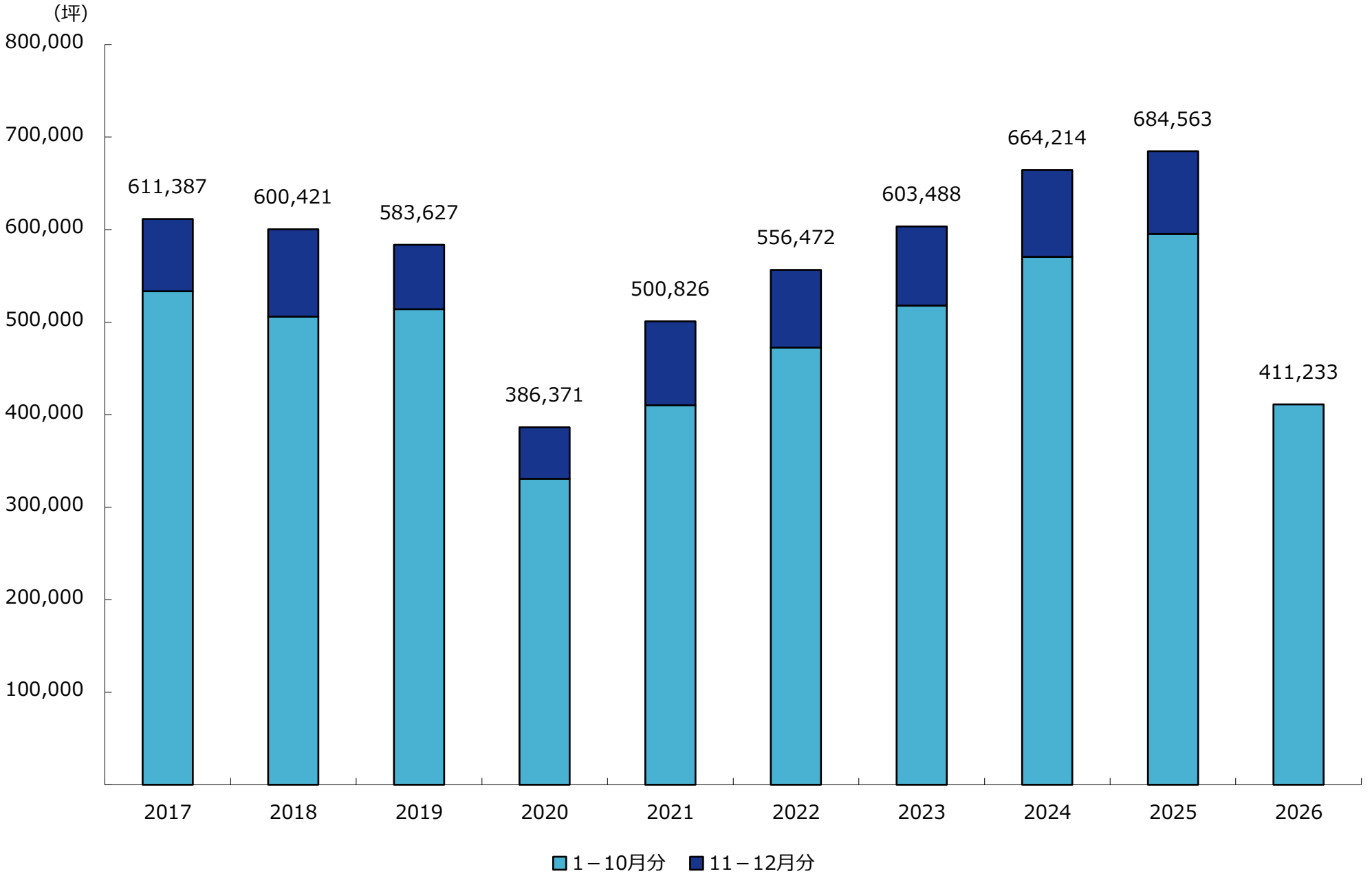
東京都心３区：千代田区、中央区、港区

※　「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10月の成約面積は 59,706坪で、
前月を25,995坪（77.1%）上回った。
前年同月比では9,345坪（18.6%）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411,233坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
66,374坪（16.1%）、竣工済ビルは344,859坪（83.9%）。

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	46,664	43,537	99,258	59,124	47,774	67,544	52,874	44,975	51,088	57,667	570,505	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	50,361	595,381	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	59,706	411,233	–	–	411,233

竣工済ビル

2024年	37,930	34,053	82,373	57,315	38,714	58,027	47,761	40,370	44,256	50,717	491,516	40,122	40,836	572,474
2025年	48,467	33,718	41,659	76,259	68,214	48,449	50,716	43,797	52,003	38,922	502,204	48,295	31,527	582,026
2026年	33,921	27,214	39,561	40,899	31,102	29,359	32,652	27,723	31,129	51,299	344,859	–	–	344,859

未竣工ビル

2024年	8,734	9,484	16,885	1,809	9,060	9,517	5,113	4,605	6,832	6,950	78,989	5,994	6,757	91,740
2025年	10,895	3,591	6,085	18,167	6,329	5,322	6,441	22,863	2,045	11,439	93,177	3,546	5,814	102,537
2026年	2,236	20,189	6,736	2,967	8,001	6,201	8,255	800	2,582	8,407	66,374	–	–	66,374

＊　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

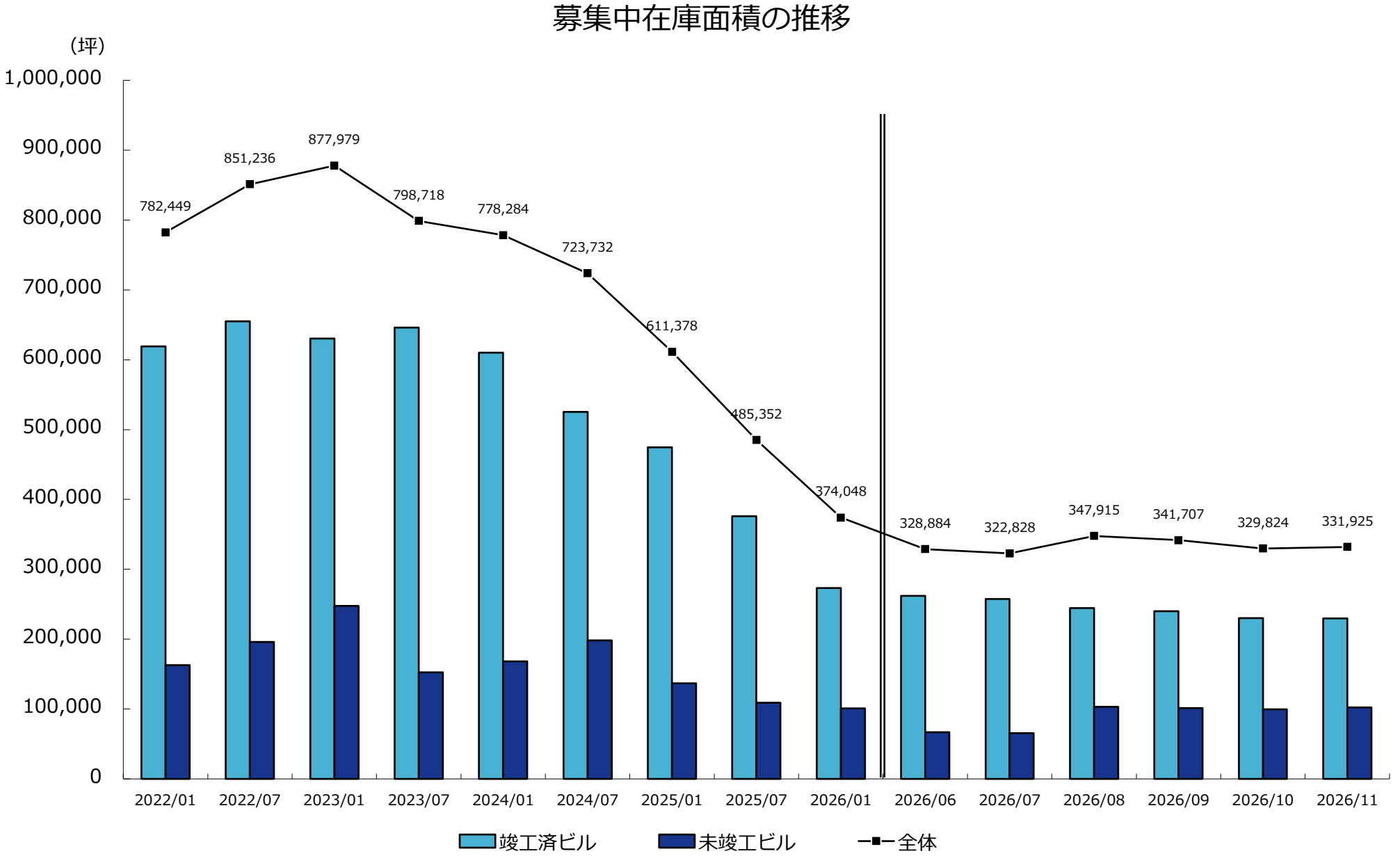
東京都心３区：千代田区、中央区、港区

※　「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11月1日時点の募集中在庫面積は331,925坪（2,476棟）で、前月より2,101坪（0.6%）増加した。

竣工済のビルの動き ・・　当月は229,801坪（2,446棟）で、前月より254坪（0.1%）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69.2%。

未竣工のビルの動き ・・　当月は102,124坪（30棟）で、前月より2,355坪（2.4%）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30.8%。



	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	798,718	778,284	723,732	611,378	485,352	374,048	328,884	322,828	347,915	341,707	329,824	331,925
（棟数）	3,551	3,388	3,185	3,205	3,003	2,706	2,596	2,617	2,547	2,487	2,444	2,476
竣工済ビル計	646,302	610,225	525,419	474,556	376,196	273,050	261,858	257,414	244,661	240,105	230,055	229,801
未竣工ビル計	152,416	168,059	198,313	136,822	109,156	100,998	67,026	65,414	103,254	101,602	99,769	102,124
《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	24,156	22,937	22,666	22,273	21,381	19,277
竣工済一年以上	556,903	513,880	488,508	408,393	325,029	255,017	237,702	234,477	221,995	217,832	208,674	210,524
《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	49,552	50,154	89,236	85,330	84,916	80,340
一年以内の竣工	44,582	73,880	113,782	69,441	41,838	40,385	17,474	15,260	14,018	16,272	14,853	21,784

＊　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

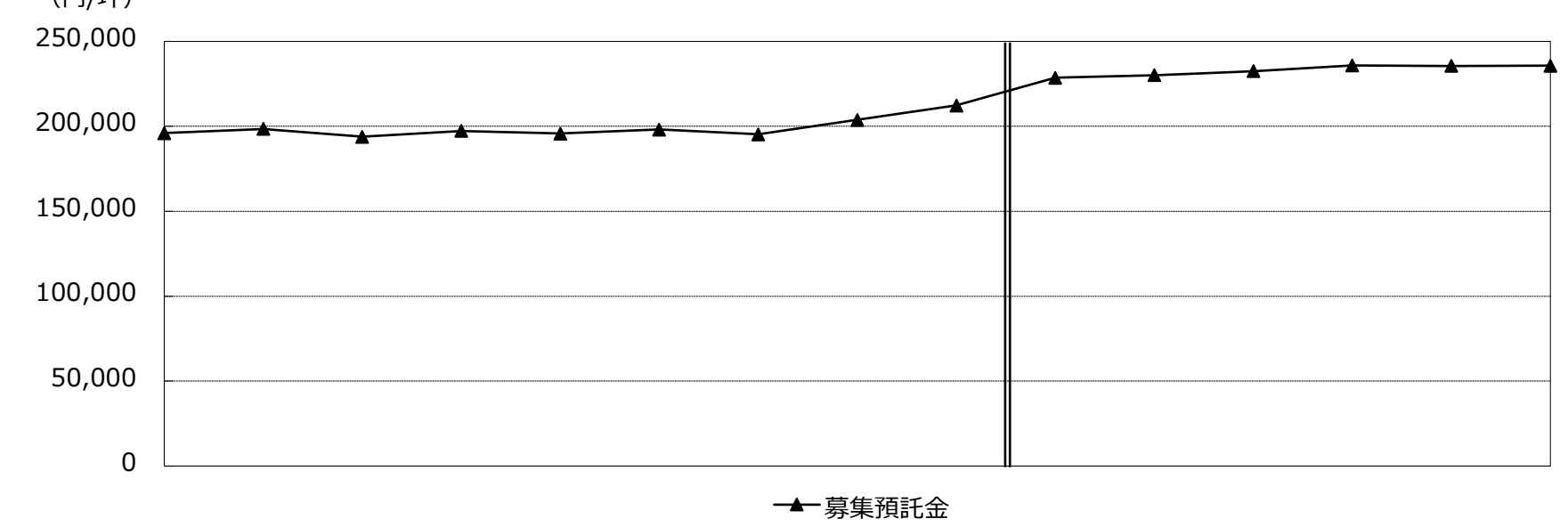
※　「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は235,733円（9.9ヶ月）で、前月の235,519円（10.0ヶ月）から214円上昇した。

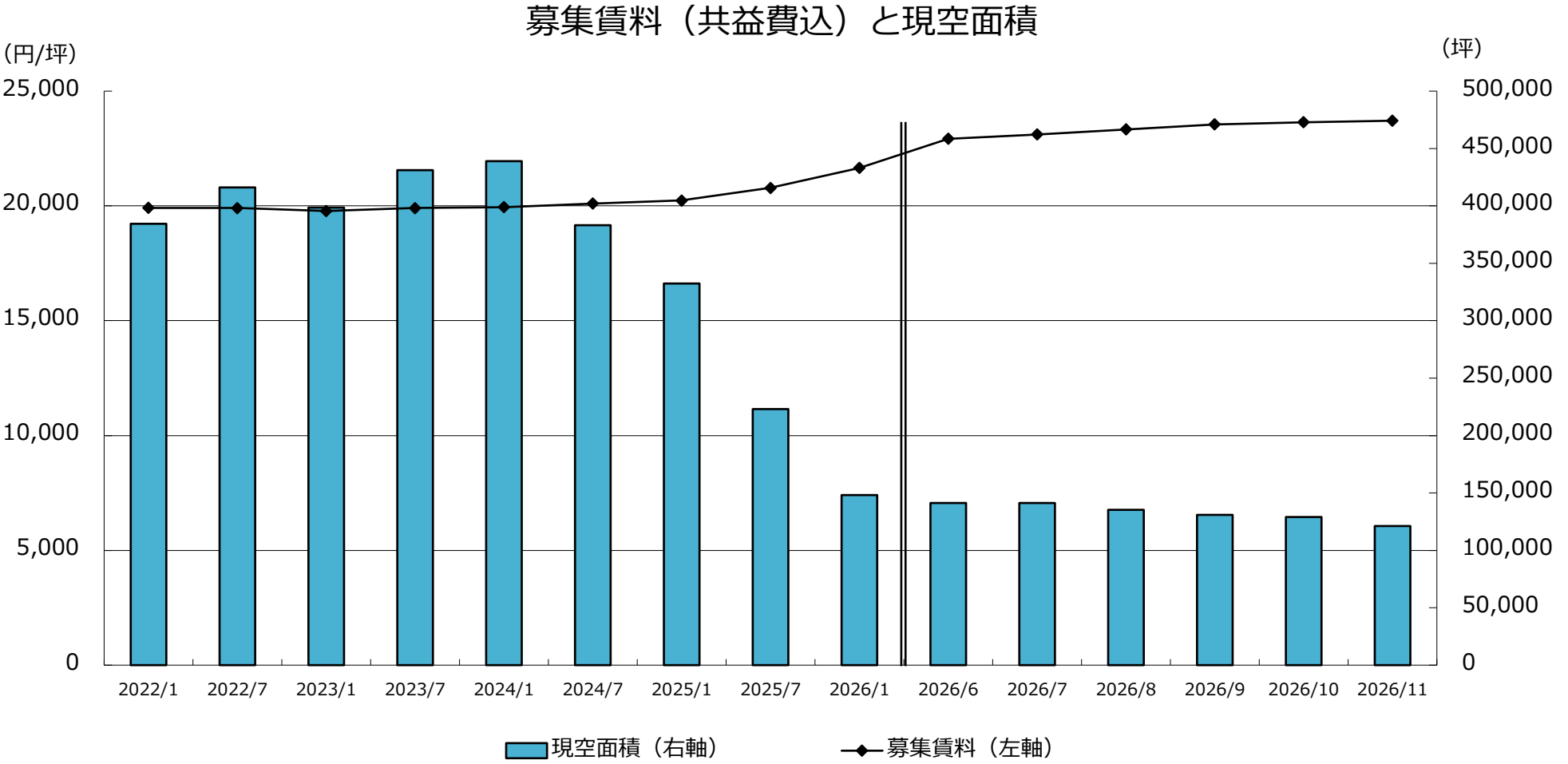
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は23,712円で、前月の23,641円からは71円（0.3%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は121,191坪で、前月の129,006坪からは7,815坪（6.1%）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	197,291	195,764	198,144	195,263	203,781	212,316	228,585	230,112	232,477	235,839	235,519	235,733
募集賃料の推移	19,906	19,939	20,106	20,234	20,784	21,658	22,929	23,113	23,331	23,553	23,641	23,712
現空面積の推移	431,063	439,010	383,234	332,570	223,064	148,116	141,189	141,148	135,412	131,043	129,006	121,191

＊　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

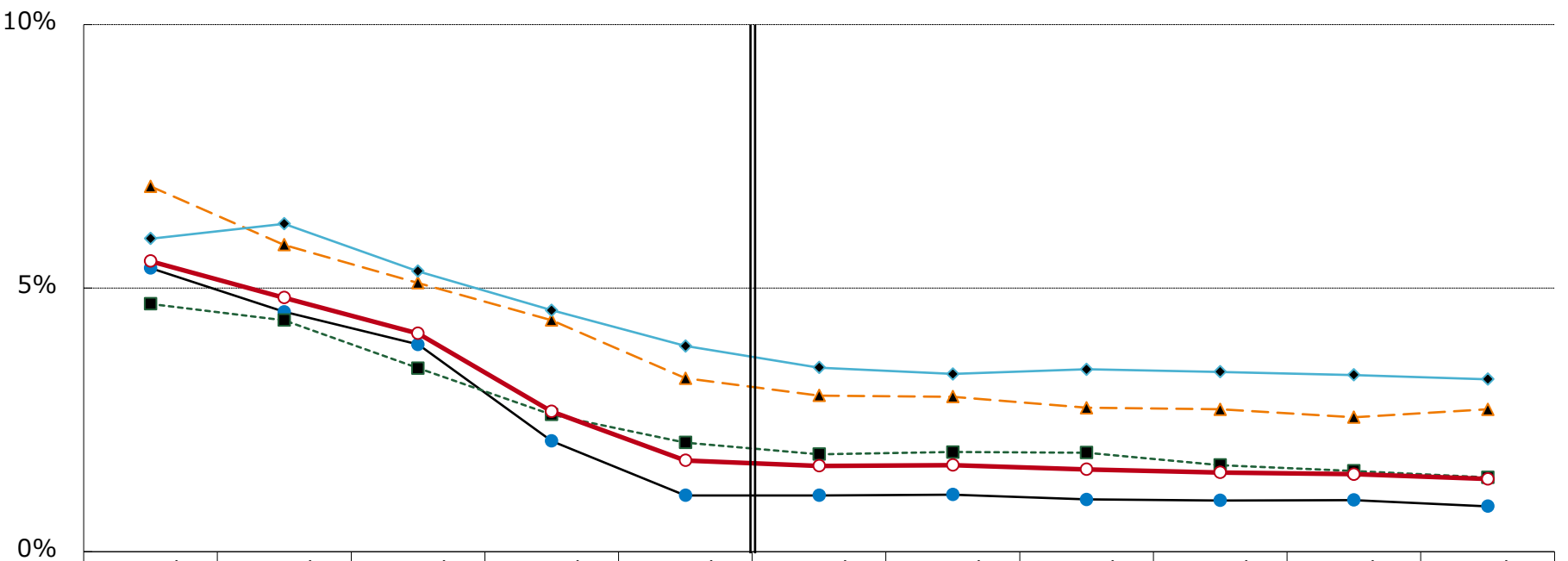
１１月の大規模ビル空室率は　0.86%

2026年11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44,740坪あり、
空室率は0.86%。前月の0.98%からは0.12%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%**

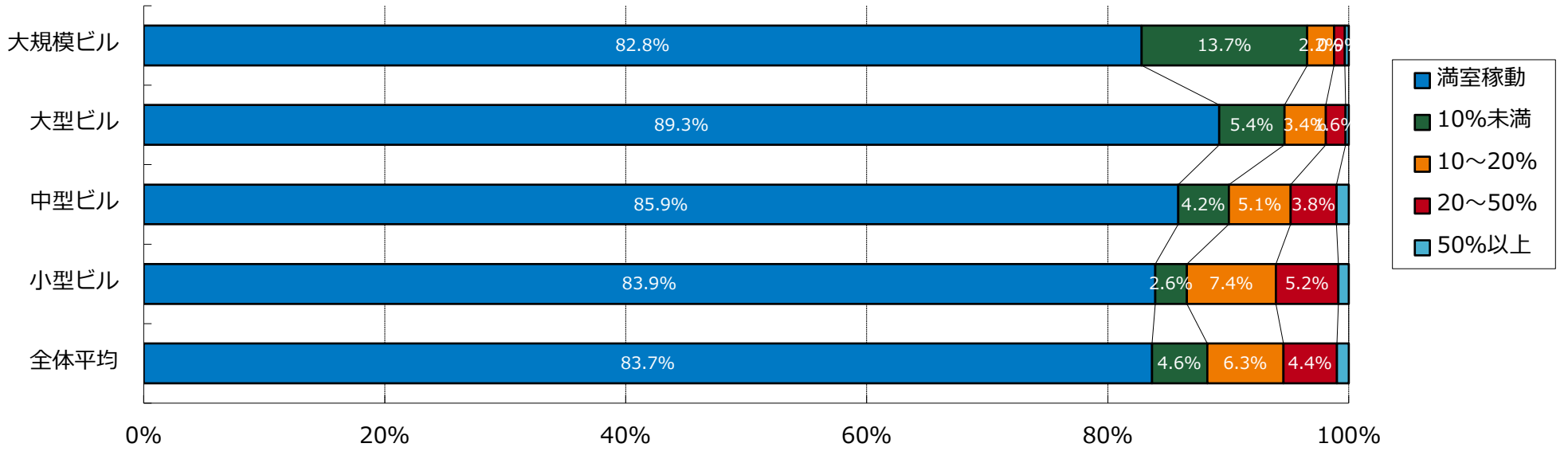
空 室 率 の 推 移



	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	5.38%	4.55%	3.93%	2.10%	1.07%	1.07%	1.08%	0.99%	0.97%	0.98%	0.86%
大型ビル	4.70%	4.39%	3.48%	2.60%	2.07%	1.85%	1.89%	1.88%	1.64%	1.53%	1.41%
中型ビル	6.93%	5.82%	5.10%	4.39%	3.29%	2.96%	2.94%	2.73%	2.70%	2.55%	2.70%
小型ビル	5.94%	6.22%	5.32%	4.58%	3.90%	3.49%	3.37%	3.46%	3.41%	3.35%	3.27%
全体平均	5.51%	4.82%	4.14%	2.66%	1.73%	1.63%	1.64%	1.56%	1.50%	1.47%	1.38%

＊　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。

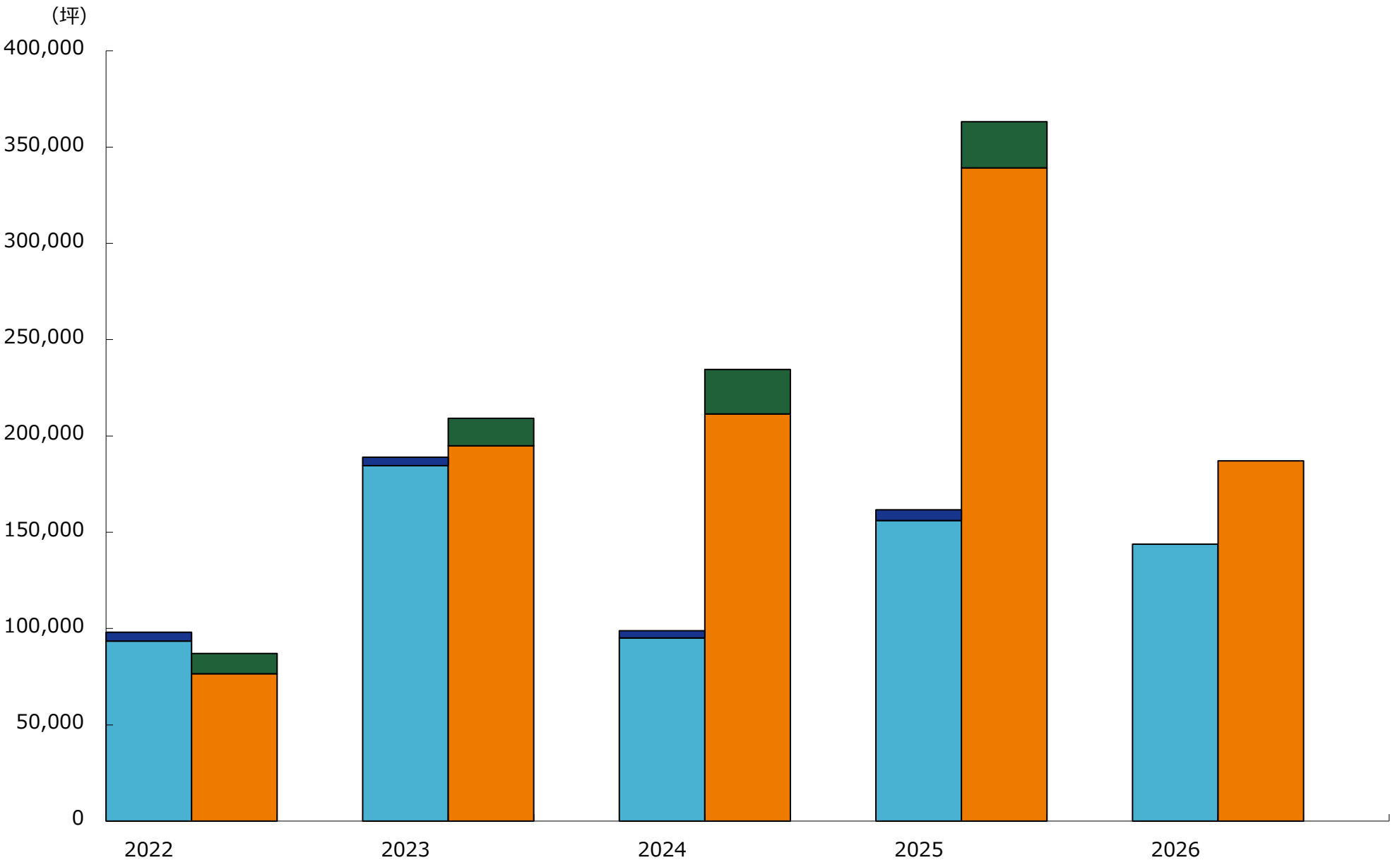
東京都心３区のネット・アブソープション（吸収需要）

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＋1,582坪。１月からの累計は＋187,054坪。前年における同期間累計との対比では152,152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1,328坪。１月からの累計は143,805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	-2,347	18,863	58,860	-2,058	12,915	38,611	-16,065	56,104	33,341	13,197	211,421	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	16,351	339,206	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	1,582	187,054	－	－	187,054

＊ 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	2,691	7,461	6,584	3,607	13,106	6,589	708	37,846	12,478	4,041	95,111	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	401	156,079	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	1,328	143,805	－	－	143,805

＊ 「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

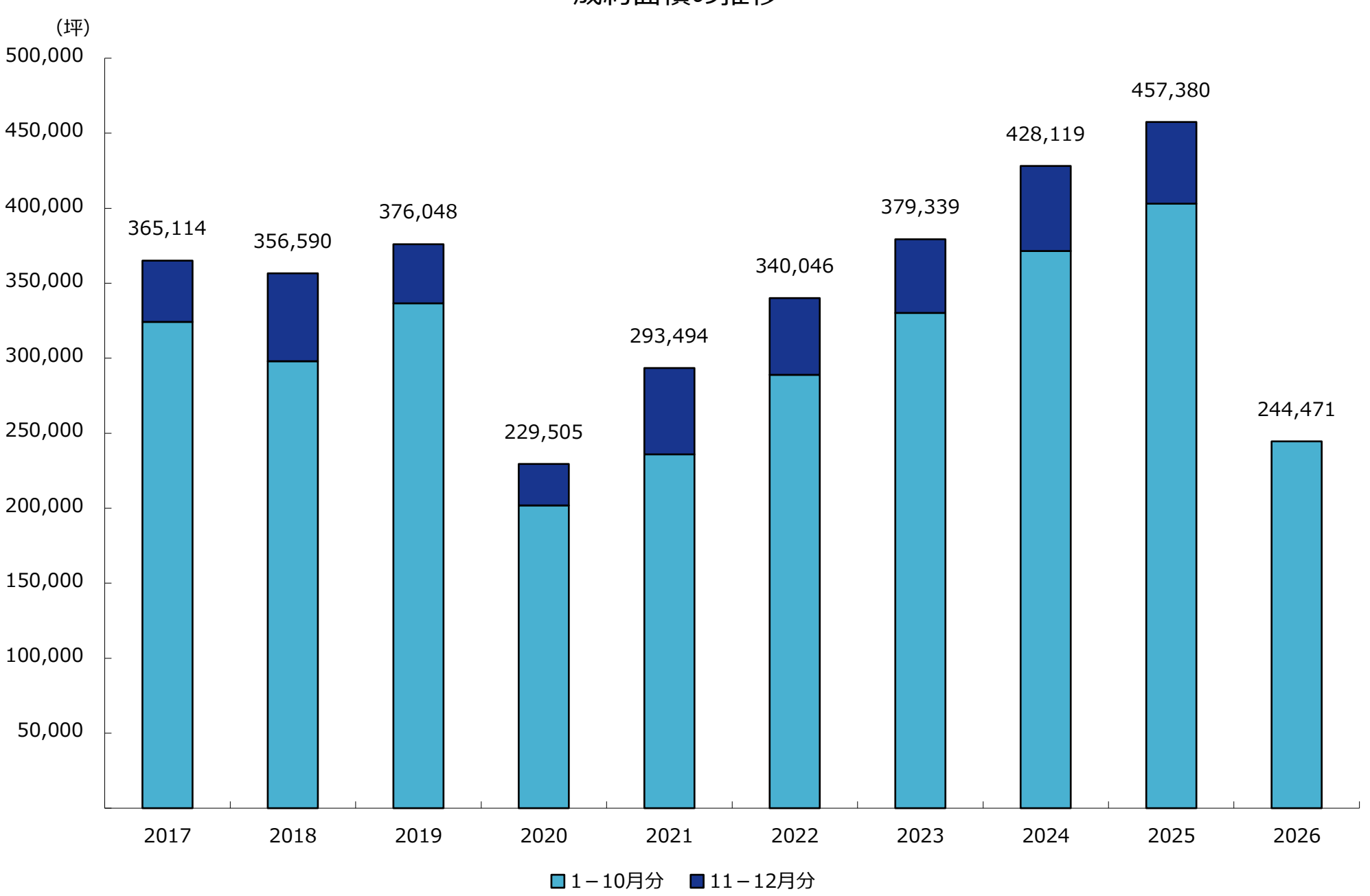
※　「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（＊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10月の成約面積は 46,441坪で、
前月を29,614坪（176.0%）上回った。
前年同月比では15,669坪（50.9%）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244,471坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
62,051坪（25.4%）、竣工済ビルは182,420坪（74.6%）。

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	１０月	小計	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	38,119	371,384	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	30,772	402,949	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	46,441	244,471	–	–	244,471

竣工済ビル

2024年	18,703	15,668	63,636	37,750	19,662	39,572	25,562	25,139	24,177	31,340	301,209	22,766	21,759	345,734
2025年	29,966	17,451	21,600	56,891	46,314	30,515	28,658	28,378	33,333	19,546	312,652	30,308	15,777	358,737
2026年	15,634	11,924	22,312	20,140	15,160	14,540	16,125	12,934	15,617	38,034	182,420	–	–	182,420

未竣工ビル

2024年	6,066	8,825	15,818	1,538	8,653	7,984	4,920	2,801	6,791	6,779	70,175	5,625	6,585	82,385
2025年	10,803	3,297	5,444	18,167	6,291	5,158	6,110	21,903	1,898	11,226	90,297	3,417	4,929	98,643
2026年	2,202	19,717	6,011	2,714	7,673	5,576	8,034	507	1,210	8,407	62,051	–	–	62,051

＊　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

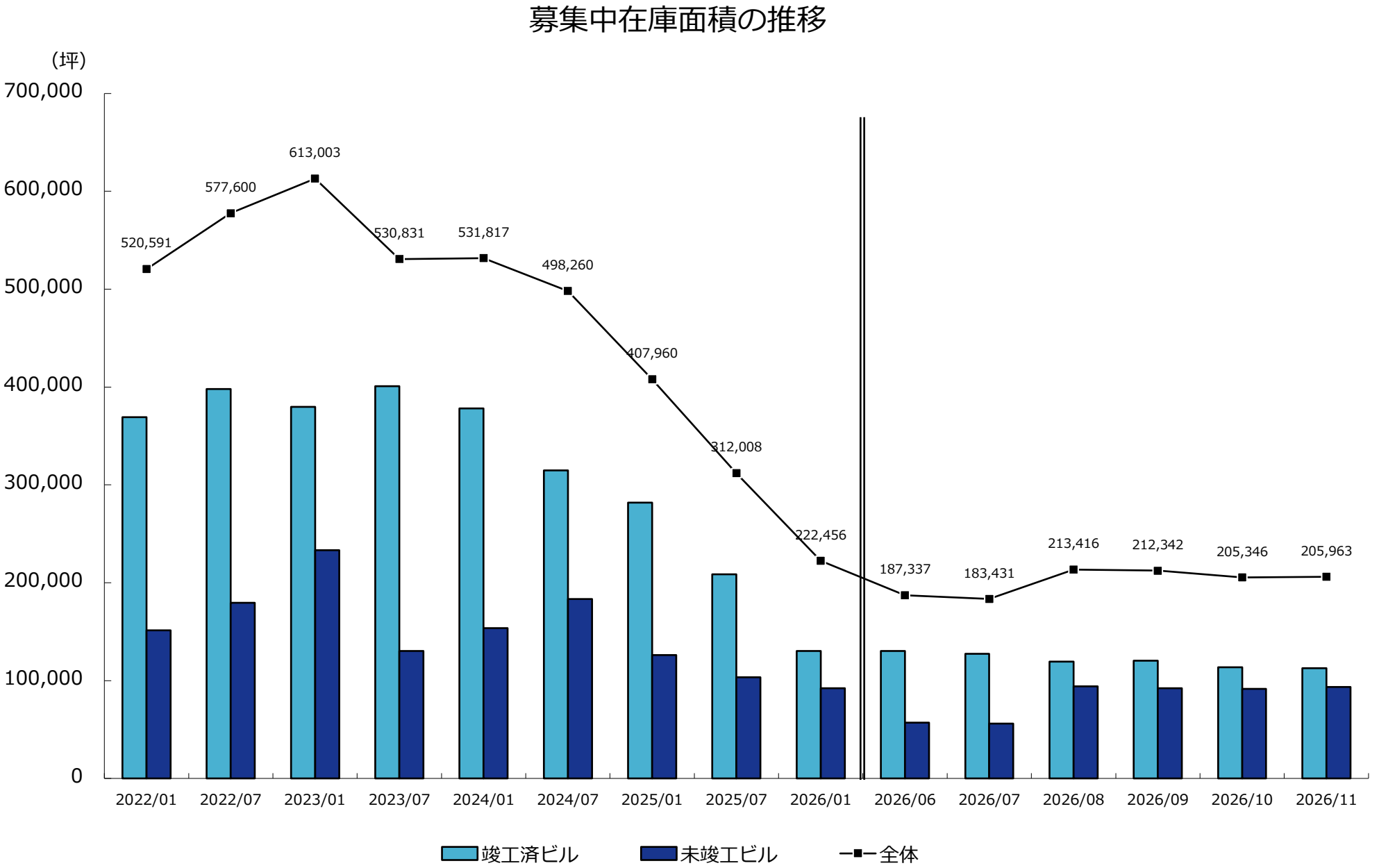
※　「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

（＊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11月1日時点の募集中在庫面積は205,963坪（269棟）で、前月より617坪（0.3%）増加した。

竣工済のビルの動き ・・　当月は112,553坪（259棟）で、前月より1,104坪（1.0%）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54.6%。

未竣工のビルの動き ・・　当月は93,410坪（10棟）で、前月より1,721坪（1.9%）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45.4%。



	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	530,831	531,817	498,260	407,960	312,008	222,456	187,337	183,431	213,416	212,342	205,346	205,963
（棟数）	466	449	423	375	349	303	297	294	281	273	261	269
竣工済ビル計	400,726	378,262	314,822	281,909	208,570	130,376	130,220	127,508	119,318	120,298	113,657	112,553
未竣工ビル計	130,105	153,555	183,438	126,051	103,438	92,080	57,117	55,923	94,098	92,044	91,689	93,410
《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	13,416	14,436	14,023	14,378	14,378	11,694
竣工済一年以上	330,081	302,365	296,272	234,313	173,826	123,080	116,804	113,072	105,295	105,920	99,279	100,859
《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	48,480	49,082	88,105	85,154	84,799	80,340
一年以内の竣工	22,271	61,821	99,086	58,670	38,370	33,702	8,637	6,841	5,993	6,890	6,890	13,070

＊　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。

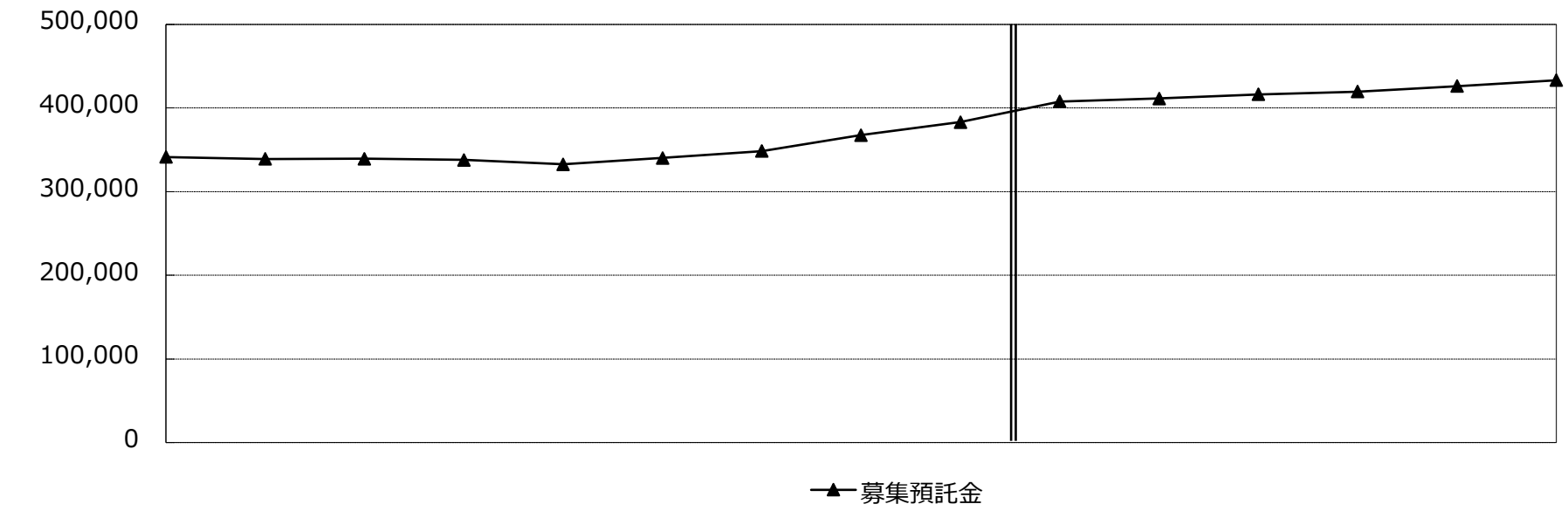
（＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。）

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は433,235円（11.9ヶ月）で、前月の426,204円（11.9ヶ月）から7,031円上昇した。

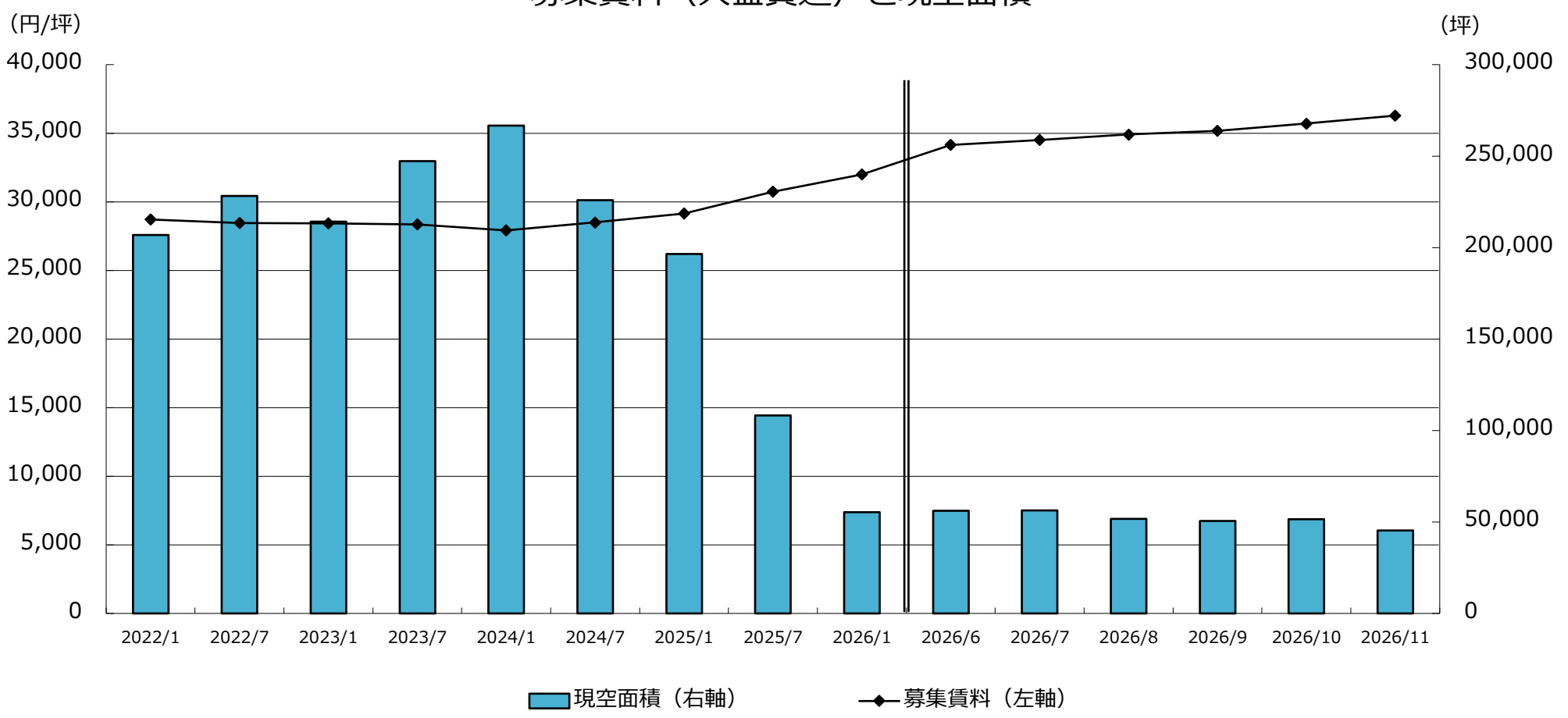
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は36,283円で、前月の35,700円からは583円（1.6%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は45,376坪で、前月の51,508坪からは6,132坪（11.9%）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	338,080	332,796	340,294	348,526	367,575	383,072	407,878	411,554	416,446	419,576	426,204	433,235
募集賃料の推移	28,347	27,915	28,494	29,153	30,746	32,004	34,154	34,496	34,906	35,175	35,700	36,283
現空面積の推移	247,317	266,757	225,890	196,543	108,228	55,348	56,178	56,268	51,707	50,532	51,508	45,376

＊　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.