東京都心５区の成約面積

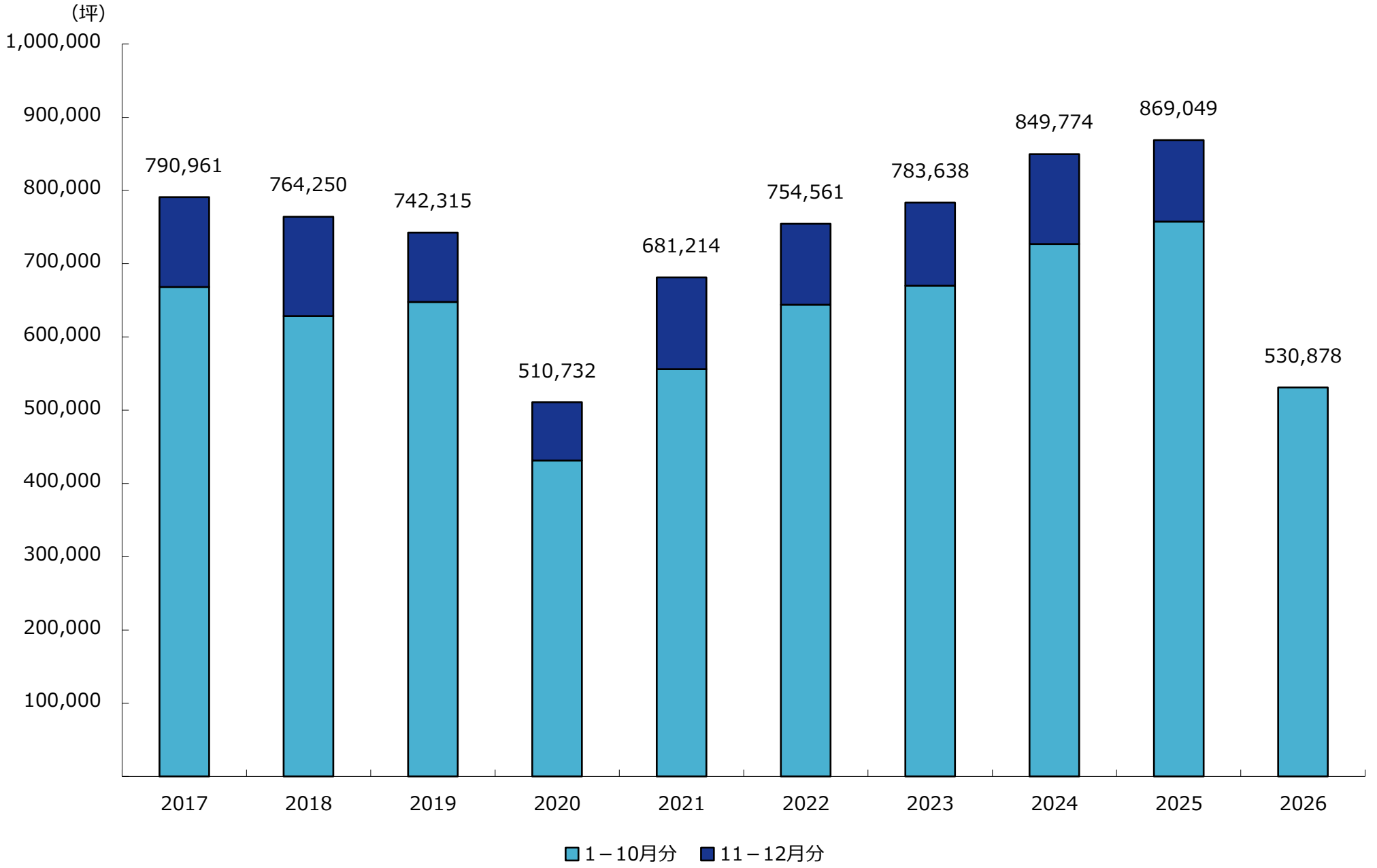
東京都心５区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※　「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10月の成約面積は 69,901坪で、
前月を26,193坪（59.9%）上回った。
前年同月比では8,868坪（14.5%）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530,878坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
79,064坪（14.9%）、竣工済ビルは451,814坪（85.1%）。

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	59,733	55,513	114,532	77,707	68,031	83,112	72,370	57,621	64,619	73,641	726,879	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	61,033	757,576	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	69,901	530,878	–	–	530,878

竣工済ビル

2024年	50,553	45,450	94,217	75,798	56,580	72,345	67,202	52,196	57,477	66,651	638,469	56,761	51,574	746,804
2025年	66,053	48,254	56,004	93,395	81,787	62,838	73,539	56,517	63,202	49,594	651,183	57,313	44,041	752,537
2026年	46,535	35,852	53,358	52,138	39,782	39,180	45,843	37,283	41,126	60,717	451,814	–	–	451,814

未竣工ビル

2024年	9,180	10,063	20,315	1,909	11,451	10,767	5,168	5,425	7,142	6,990	88,410	6,163	8,397	102,970
2025年	14,175	6,414	9,467	18,427	8,001	5,444	6,441	22,914	3,671	11,439	106,393	3,895	6,224	116,512
2026年	3,540	20,350	7,725	3,225	10,871	6,748	8,255	6,584	2,582	9,184	79,064	–	–	79,064

＊　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

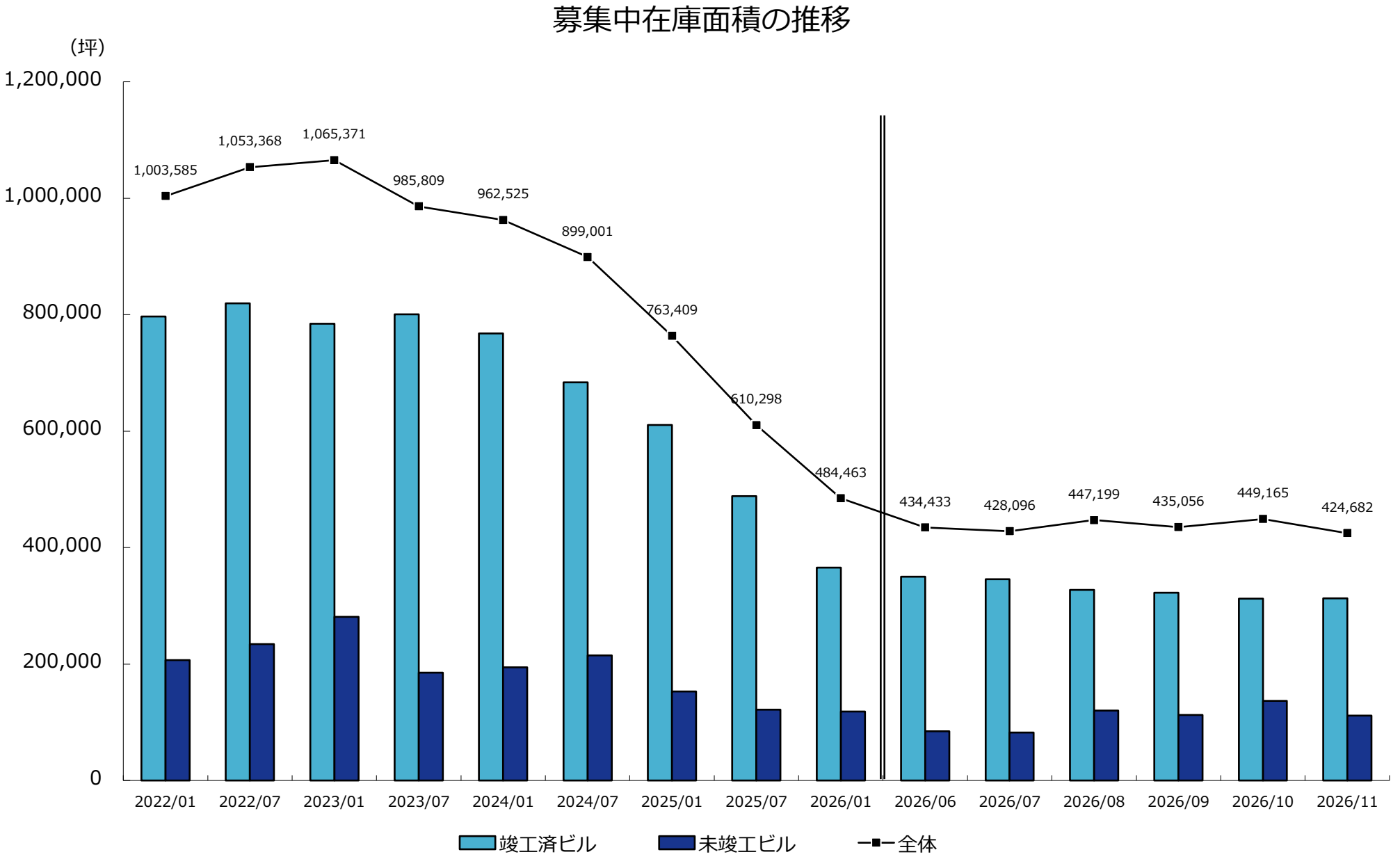
東京都心５区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※　「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11月1日時点の募集中在庫面積は424,682坪（3,553棟）で、前月より24,483坪（5.5%）減少した。

竣工済のビルの動き ・・　当月は312,995坪（3,513棟）で、前月より676坪（0.2%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は73.7%。

未竣工のビルの動き ・・　当月は111,687坪（40棟）で、前月より25,159坪（18.4%）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26.3%。



	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	985,809	962,525	899,001	763,409	610,298	484,463	434,433	428,096	447,199	435,056	449,165	424,682
（棟数）	4,831	4,644	4,422	4,460	4,262	3,880	3,710	3,713	3,623	3,552	3,488	3,553
竣工済ビル計	800,413	767,929	683,913	610,654	488,343	365,749	349,795	345,518	327,214	322,527	312,319	312,995
未竣工ビル計	185,396	194,596	215,088	152,755	121,955	118,714	84,638	82,578	119,985	112,529	136,846	111,687
《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	26,748	25,516	25,105	25,115	24,031	22,660
竣工済一年以上	698,742	658,646	636,736	539,187	433,373	344,128	323,047	320,002	302,109	297,412	288,288	290,335
《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	58,117	58,719	96,845	92,939	118,504	80,340
一年以内の竣工	73,073	84,904	119,977	73,965	44,637	42,492	26,521	23,859	23,140	19,590	18,342	31,347

＊　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

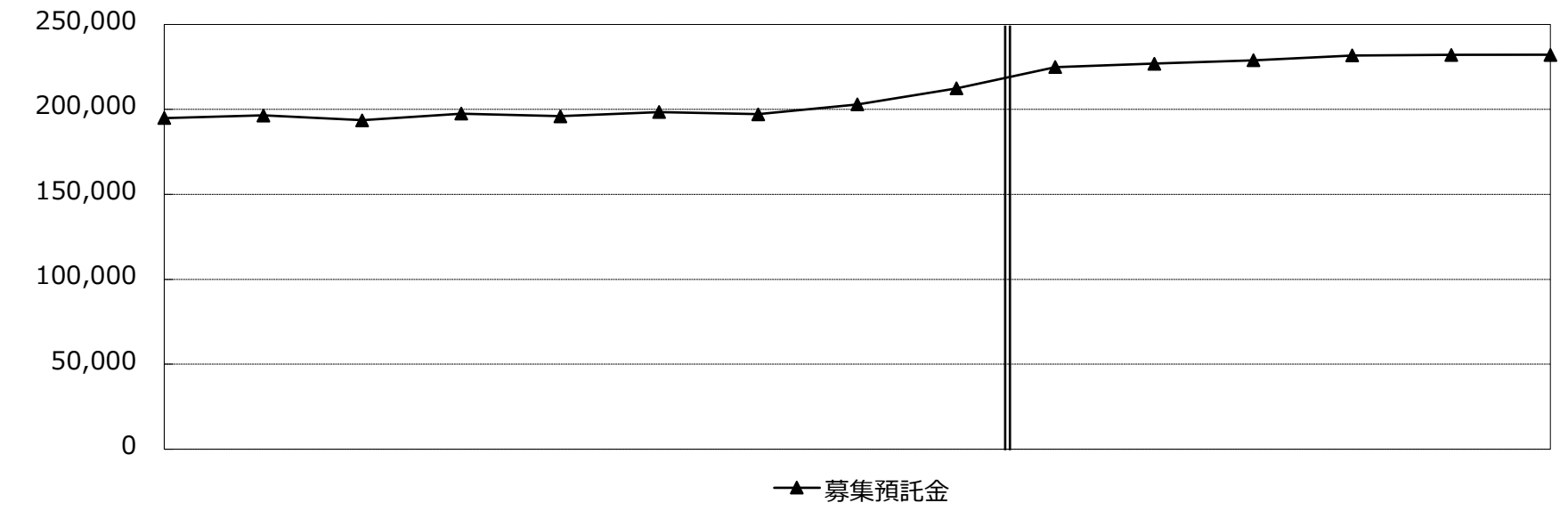
※　「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は232,133円（9.7ヶ月）で、前月の232,143円（9.8ヶ月）から10円低下した。

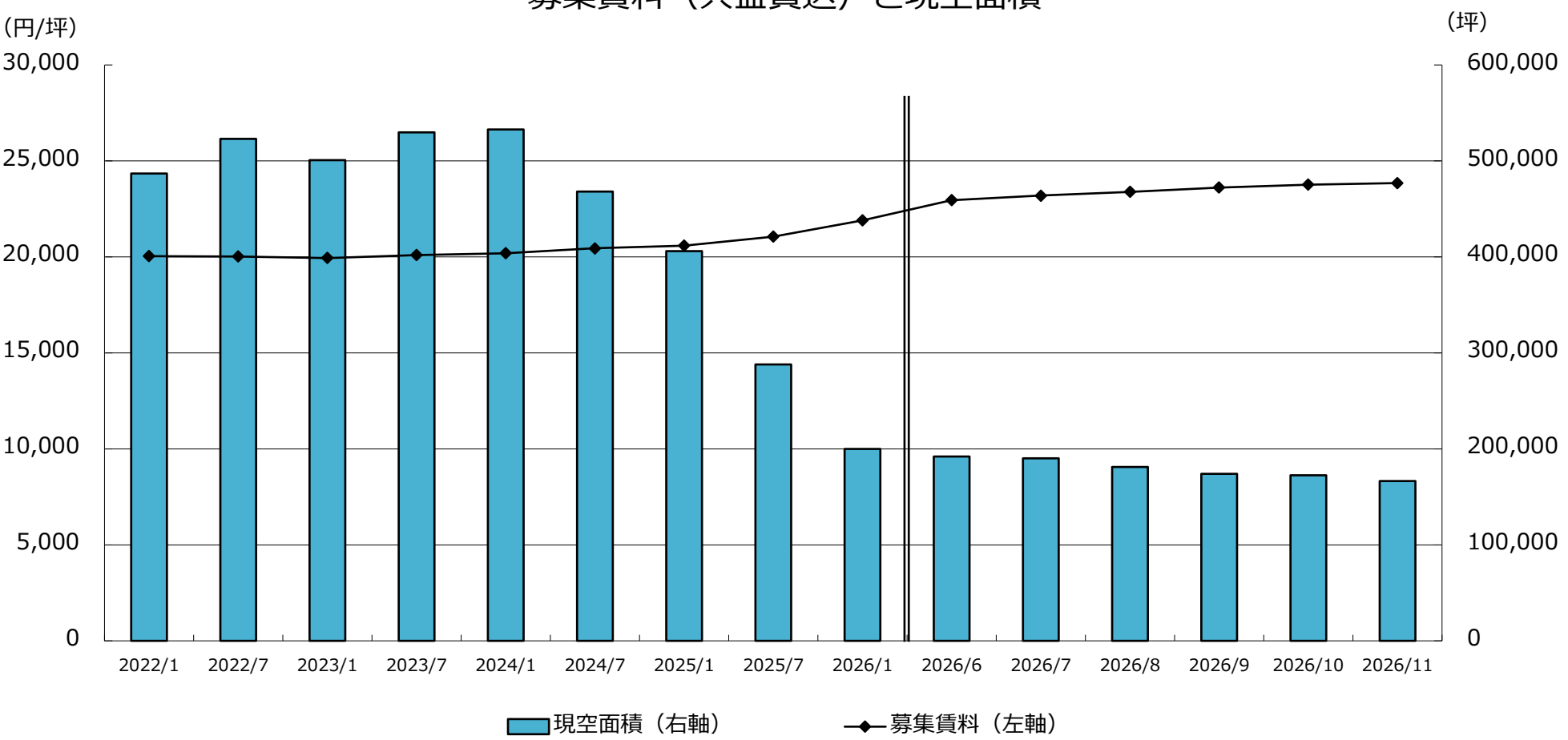
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は23,848円で、前月の23,766円からは82円（0.3%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は166,333坪で、前月の172,683坪からは6,350坪（3.7%）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	197,514	196,011	198,453	197,121	202,989	212,364	224,906	226,887	228,933	231,769	232,143	232,133
募集賃料の推移	20,104	20,185	20,445	20,588	21,062	21,911	22,962	23,190	23,383	23,609	23,766	23,848
現空面積の推移	529,810	532,640	468,098	406,087	288,115	200,143	191,909	190,017	180,991	174,095	172,683	166,333

＊　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

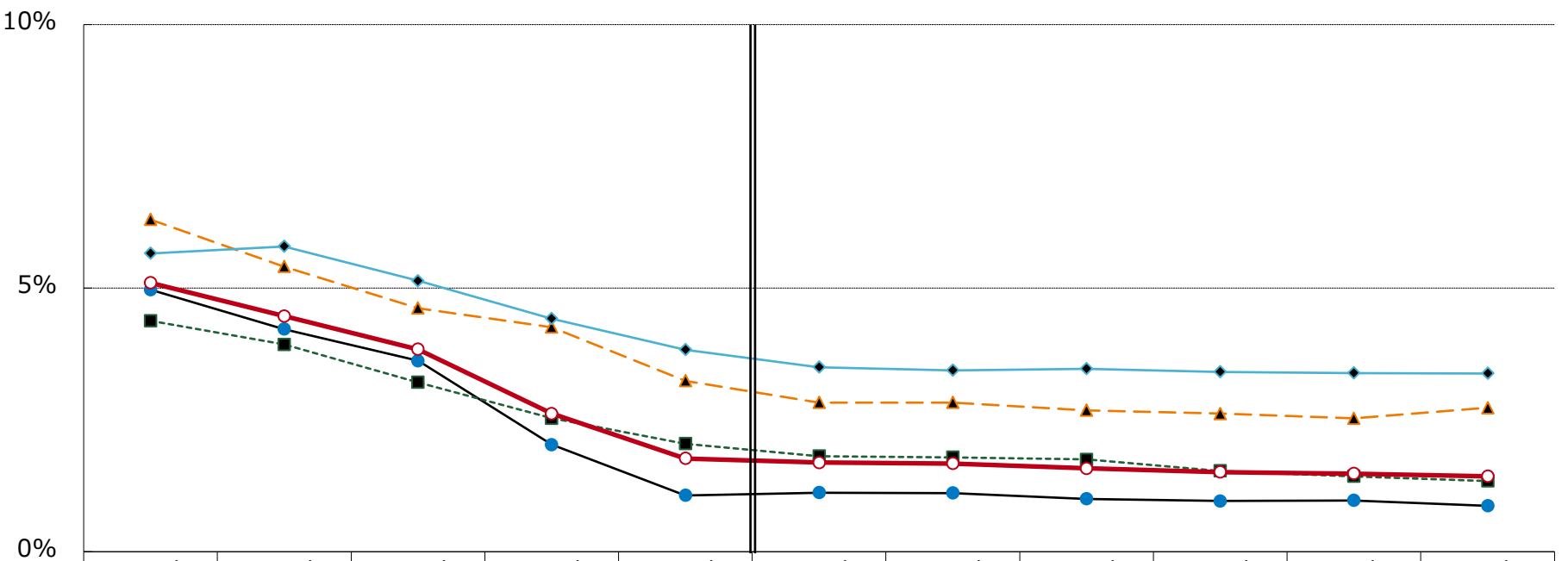
１１月の大規模ビル空室率は　0.87%

2026年11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55,587坪あり、
空室率は0.87%。前月の0.97%からは0.10%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%

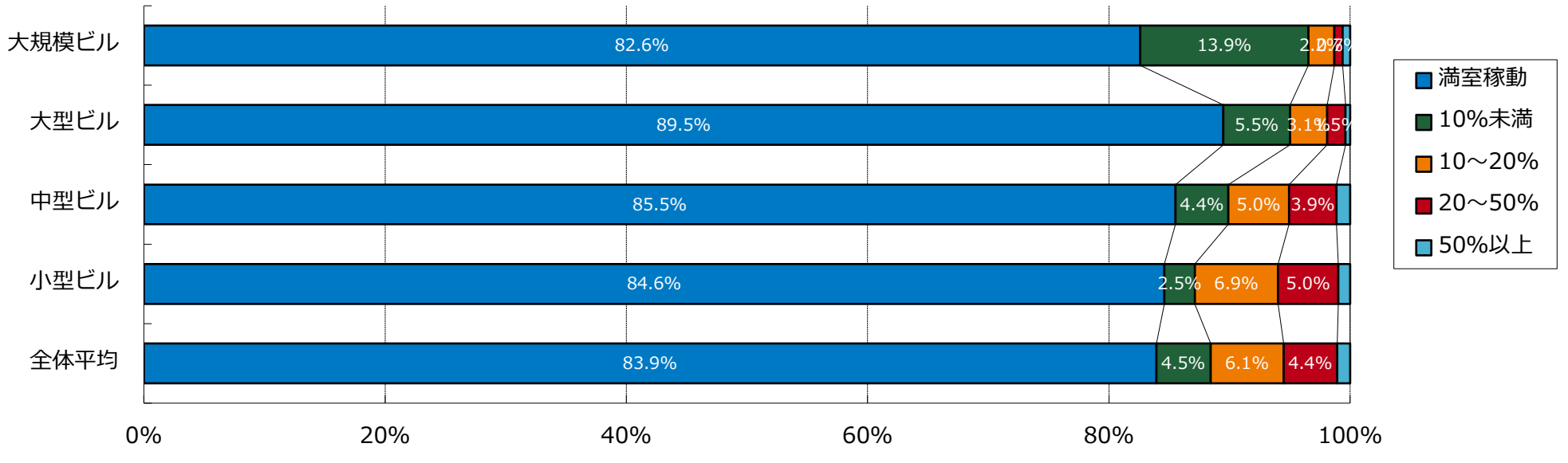
空 室 率 の 推 移



	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	4.97%	4.22%	3.62%	2.03%	1.07%	1.12%	1.11%	1.00%	0.96%	0.97%	0.87%
大型ビル	4.38%	3.93%	3.21%	2.53%	2.05%	1.81%	1.79%	1.75%	1.53%	1.43%	1.34%
中型ビル	6.30%	5.41%	4.62%	4.26%	3.24%	2.83%	2.83%	2.68%	2.62%	2.53%	2.73%
小型ビル	5.66%	5.79%	5.14%	4.42%	3.83%	3.50%	3.44%	3.47%	3.41%	3.39%	3.38%
全体平均	5.10%	4.47%	3.84%	2.62%	1.77%	1.69%	1.67%	1.58%	1.51%	1.48%	1.43%

＊　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。

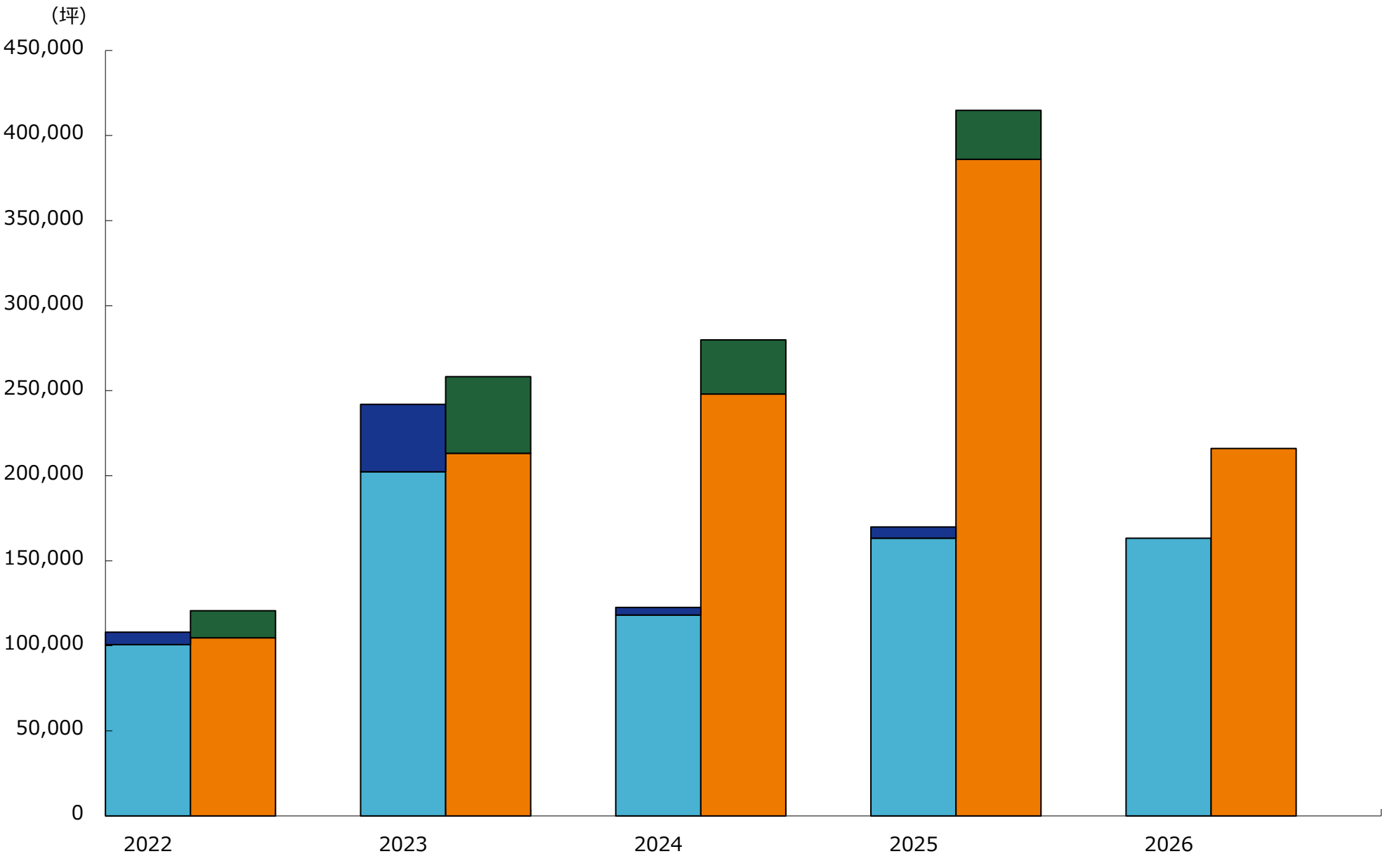
東京都心５区のネット・アブソープション（吸収需要）

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＋1,017坪。１月からの累計は＋216,016坪。前年における同期間累計との対比では169,995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1,693坪。１月からの累計は163,262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	-4,972	22,863	66,081	-1,165	17,452	41,056	-5,689	55,754	40,506	16,141	248,027	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	17,575	386,011	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	1,017	216,016	－	－	216,016

＊ 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	11,806	11,144	3,607	20,653	7,398	1,080	37,846	17,247	4,633	118,105	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	882	163,294	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	1,693	163,262	－	－	163,262

＊ 「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

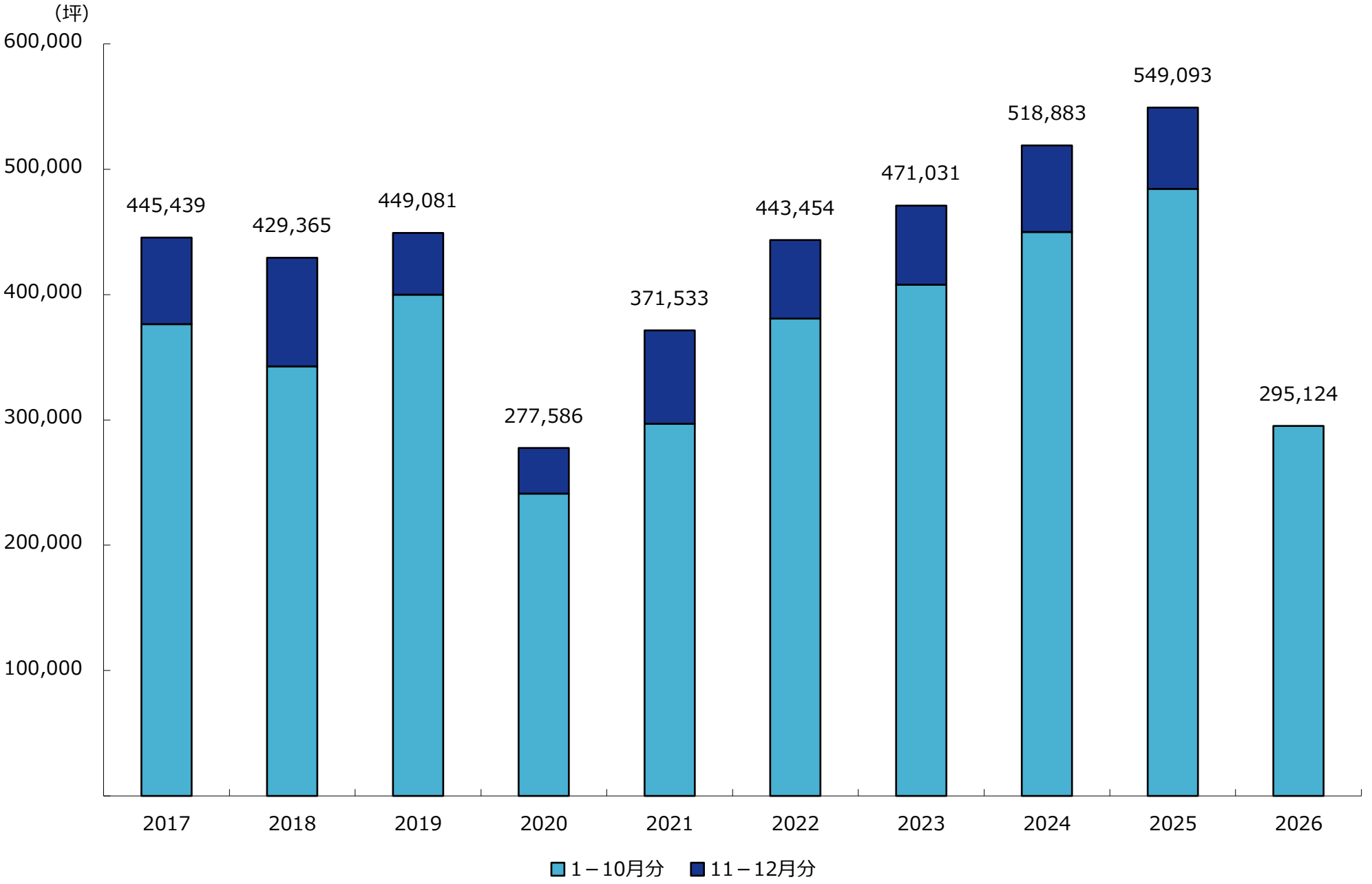
※　「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

（＊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10月の成約面積は 51,143坪で、
前月を31,785坪（164.2%）上回った。
前年同月比では16,487坪（47.6%）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295,124坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
73,559坪（24.9%）、竣工済ビルは221,565坪（75.1%）。

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	29,447	29,548	87,762	50,876	38,156	53,605	42,462	33,831	37,570	46,611	449,868	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	34,656	484,302	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	51,143	295,124	–	–	295,124

竣工済ビル

2024年	23,381	20,195	68,665	49,338	27,112	45,621	37,542	30,210	30,511	39,832	372,407	29,676	25,489	427,572
2025年	38,118	25,381	28,447	63,989	52,976	37,310	41,502	32,762	37,970	23,430	381,885	34,468	21,567	437,920
2026年	20,710	15,221	27,683	24,522	17,178	18,272	22,207	15,665	18,148	41,959	221,565	–	–	221,565

未竣工ビル

2024年	6,066	9,353	19,097	1,538	11,044	7,984	4,920	3,621	7,059	6,779	77,461	5,625	8,225	91,311
2025年	14,083	6,063	8,696	18,167	7,678	5,158	6,110	21,903	3,333	11,226	102,417	3,417	5,339	111,173
2026年	3,022	19,717	6,831	2,972	10,543	5,812	8,034	6,234	1,210	9,184	73,559	–	–	73,559

＊　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

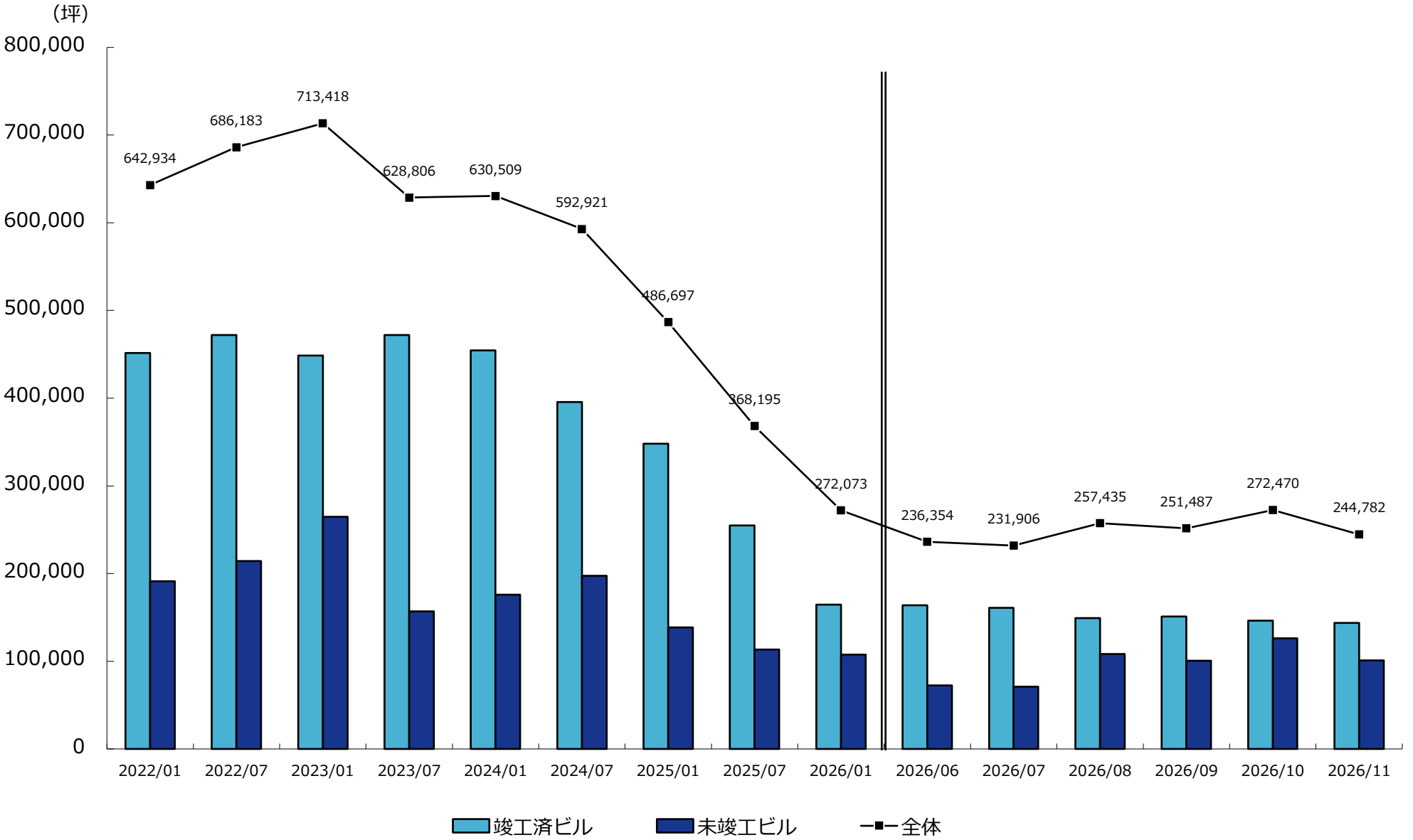
※　「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

（＊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11月1日時点の募集中在庫面積は244,782坪（351棟）で、前月より27,688坪（10.2%）減少した。

竣工済のビルの動き ・・　当月は143,763坪（340棟）で、前月より2,654坪（1.8%）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58.7%。

未竣工のビルの動き ・・　当月は101,019坪（11棟）で、前月より25,034坪（19.9%）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41.3%。



	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	628,806	630,509	592,921	486,697	368,195	272,073	236,354	231,906	257,435	251,487	272,470	244,782
（棟数）	581	561	536	480	447	401	389	388	369	358	347	351
竣工済ビル計	471,854	454,580	395,559	348,098	254,757	164,384	163,932	160,914	149,224	151,058	146,417	143,763
未竣工ビル計	156,952	175,929	197,362	138,599	113,438	107,689	72,422	70,992	108,211	100,429	126,053	101,019

《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	13,416	14,436	14,023	14,378	14,378	11,694
竣工済一年以上	394,561	371,704	371,647	298,628	220,013	157,088	150,516	146,478	135,201	136,680	132,039	132,069

《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	57,045	57,647	95,714	92,763	118,387	80,340
一年以内の竣工	45,110	69,874	102,533	59,831	38,370	33,702	15,377	13,345	12,497	7,666	7,666	20,679

＊　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。

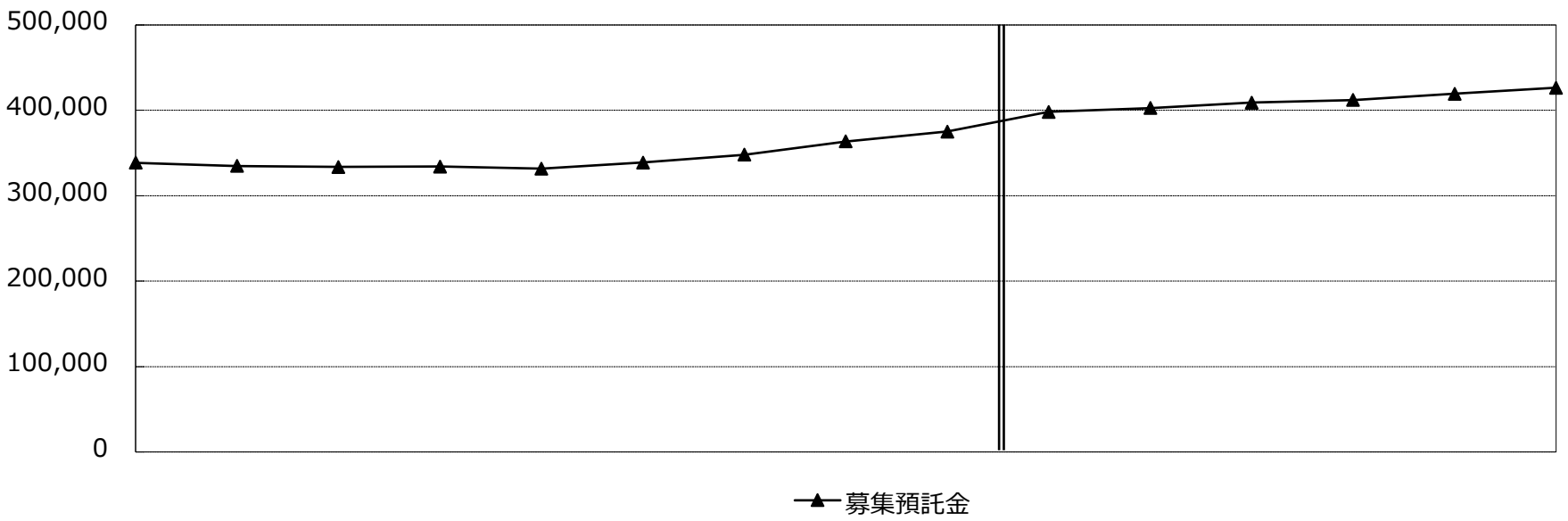
（＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。）

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は426,530円（11.9ヶ月）で、前月の419,313円（11.9ヶ月）から7,217円上昇した。

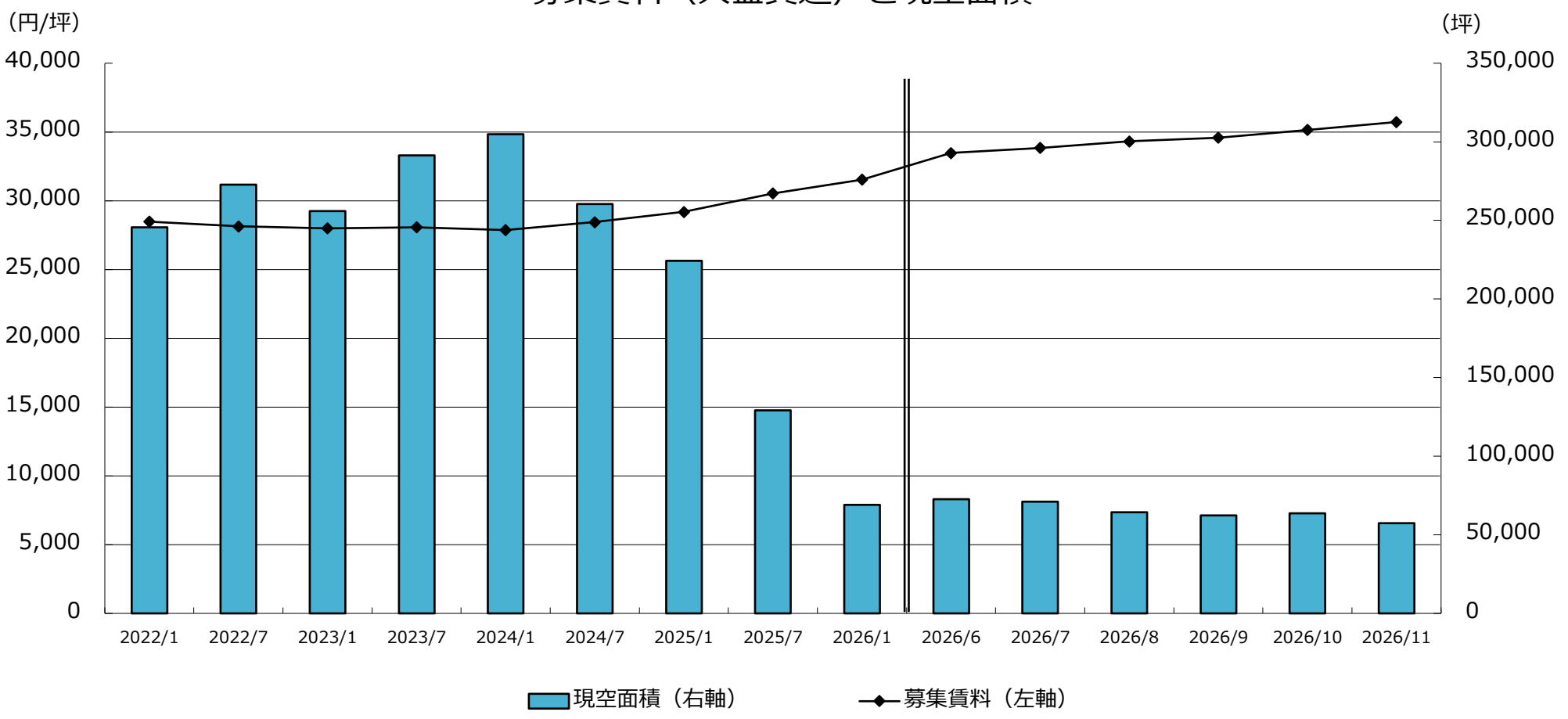
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は35,725円で、前月の35,146円からは579円（1.6%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は57,450坪で、前月の63,632坪からは6,182坪（9.7%）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	334,158	331,752	338,918	348,126	363,667	375,188	398,333	402,720	408,974	412,174	419,313	426,530
募集賃料の推移	28,069	27,870	28,444	29,186	30,523	31,532	33,468	33,849	34,316	34,575	35,146	35,725
現空面積の推移	291,268	304,818	260,343	224,259	129,287	68,989	72,572	71,167	64,392	62,242	63,632	57,450

＊　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.