

# オフィスの募集期間(2026年)

---

東京23区におけるオフィス区画の募集期間とその特徴

2026年9月28日

ザイマックス総研

1. 調査の目的
2. 調査概要・分析方法
3. 募集期間の分析
  - 3.1. 東京23区全体の募集期間
  - 3.2. 立地別の募集期間
  - 3.3. ビル属性別の募集期間
  - 3.4. 区画属性別の募集期間
4. まとめ

# 1. 調査の目的

---

# 1. 調査の目的

オフィスでは一般的に、テナントから解約予告が提出された後、オーナーが新たなテナントの募集を開始し、新テナントが決定すると募集を終了する【図表1】。募集期間の長さは、テナント募集にかかるコストだけでなく、賃貸借契約の空白期間やフリーレント期間などの賃料未収入期間にも影響することから、ビルオーナーや投資家にとって重要な関心事の一つである。

また、募集期間は市場におけるテナント需要や、立地・規模などによる物件・区画の競争力を捉える指標にもなりうる。

ザイマックス総研では2018年に、東京23区のオフィス区画を対象に募集期間に関する調査を行った（\*1）。今回、その後に蓄積されたデータを加えて対象期間を拡大し、募集継続中の区画も考慮したうえで、募集期間の実態を改めて分析した。さらに、募集時期、立地、ビル規模、築年数、区画面積、募集開始時の即入居可否などの属性別に募集期間を比較し、その長短にどのような違いがみられるかを分析した。

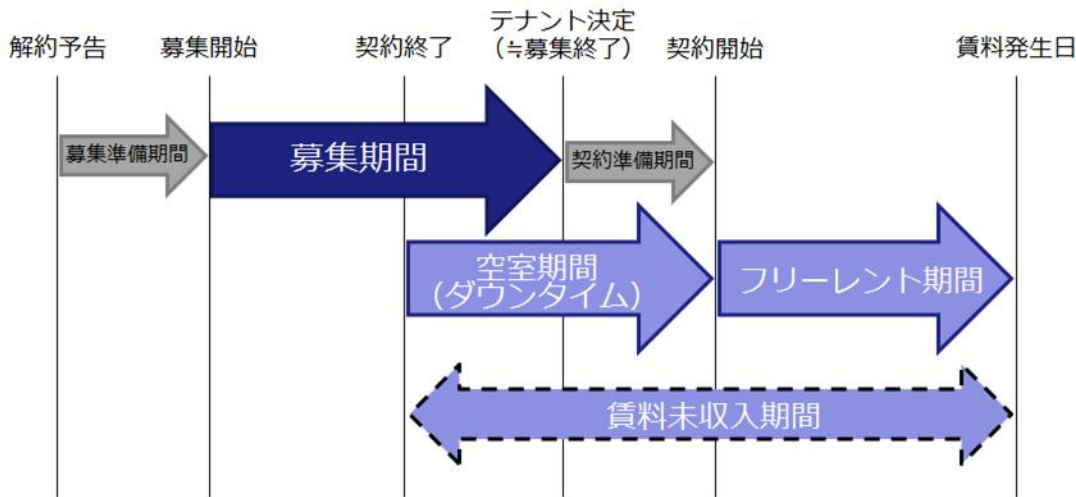
分析には、ザイマックスが独自に収集した募集区画データを用いる。また、募集が終了した区画の実績値を集計するとともに、分析時点で募集が継続している区画についても考慮するため、カプラン・マイヤー推定法（\*2）による生存時間分析（\*3）を行う。

\*1 2018年2月1日公表「オフィスの平均的な募集期間」  
[https://soken.xyman.co.jp/report/1802-marketing\\_time.html](https://soken.xyman.co.jp/report/1802-marketing_time.html)

\*2 カプラン・マイヤー推定法（Kaplan-Meier Method）  
 生存時間分析の代表的な手法の一つであり、イベントが発生したデータと、調査終了時点までイベントが発生していない打ち切りデータを用いて生存率を推計する手法である。本稿では、募集の終了をイベント、調査終了時点で募集が継続している区画を打ち切りデータとして、募集継続率を推計した。なお、本稿では、募集継続率が50%となる期間を募集期間の中央値としている。

\*3 生存時間分析  
 死亡、故障、契約終了などのイベントが発生するまでの期間を分析する統計手法である。医療分野では患者の生存期間、信頼性工学では機器の故障までの期間、マーケティング分野では顧客離脱までの期間など、幅広い分野で利用されている。本稿では、募集終了をイベントとし、募集開始から募集終了までの期間を分析対象とした。

【図表1】テナント入れ替え時に発生する期間（一例）



## 2. 調査概要・分析方法

---

## 2. 調査概要・分析方法

本調査では、東京23区のオフィス利用可能な募集区画を対象に、区画が「募集中」として確認された最初の月から最後の月までを募集期間として算出した。同一区画について、一時的に商談中等となった後に再び募集状態となった場合は、一連の募集として扱っている。なお、分析時点まで募集が継続している区画については、募集終了とはみなさず、募集継続中として扱った。

募集期間については、募集が終了した区画の実績値として中央値・平均値を算出するとともに、募集継続中の区画も考慮するため、カプラン・マイヤー推定法（KM推定）による生存時間分析を行った。あわせて、募集開始年、立地、ビル規模、募集開始時の築年数、区画面積、募集開始時の即入居可否などの属性別に比較した。

|         |                                          |
|---------|------------------------------------------|
| 調査対象    | 東京23区に所在するオフィス利用可能な募集区画                  |
| 募集区画の定義 | 募集状況が「募集中」の区画                            |
| 募集期間    | 最初に「募集中」と確認された月から、最後に「募集中」と確認された月まで      |
| 募集継続の扱い | 同一区画が商談等を経て再び募集となった場合は、一連の募集として扱う        |
| 集計単位    | 区画単位                                     |
| 主な集計値   | 募集終了区画の中央値・平均値、生存時間分析による中央値・平均値          |
| 属性別分析   | 立地、ビル規模、募集開始時築年数、区画面積、募集開始時の即入居可否（*4）    |
| 対象期間    | 2011年3月～2026年7月                          |
| データソース  | ザイマックスが独自に収集した募集区画データおよび物件データ            |
| データ数    | 募集区画240,134区画、うち募集終了235,663区画、募集中4,471区画 |

\*4 募集開始時点で入居可能年月を過ぎている、または入居可能年月の指定がない区画を「即入居可」とした。

## 3. 募集期間の分析

---

- 3.1. 東京23区全体の募集期間
- 3.2. 立地別の募集期間
- 3.3. ビル属性別の募集期間
- 3.4. 区画属性別の募集期間

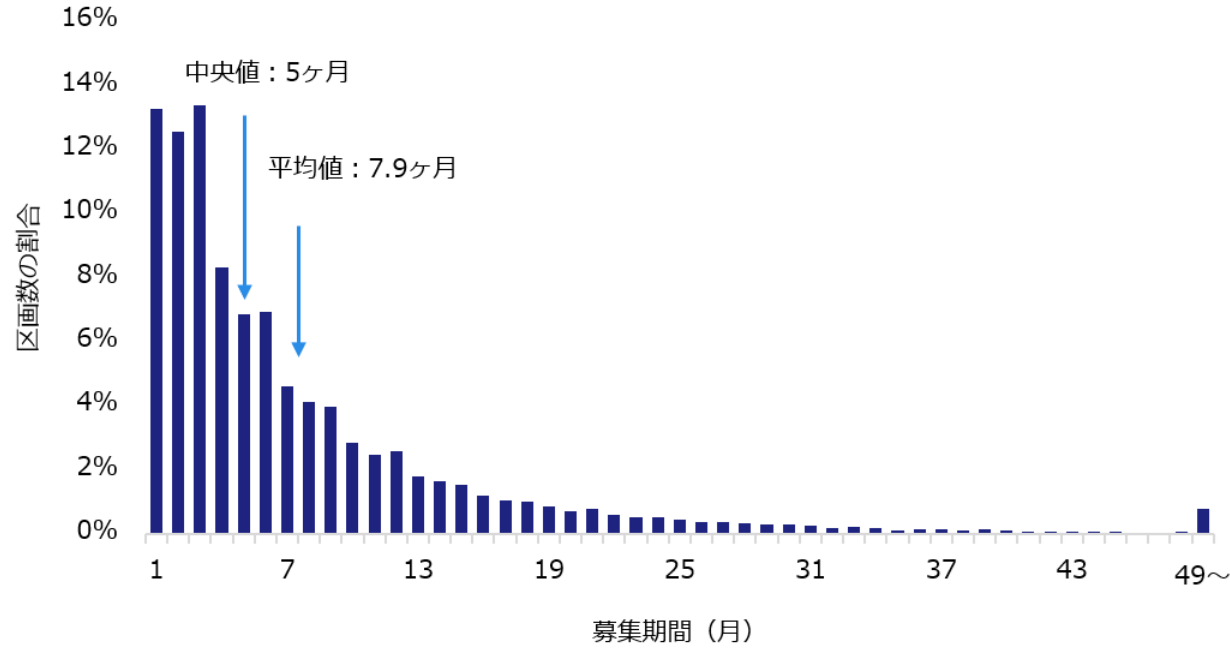
# 東京23区の募集終了区画の募集期間は、中央値が5ヶ月、平均値が7.9ヶ月

まず、分析対象となる募集区画のうち、募集が終了した235,663区画について募集期間の分布を確認した【図表2】。

募集期間は短期間に集中しており、募集開始後数ヶ月で募集終了する区画が多い。一方、募集期間が長くなるにつれて区画の割合は低下するものの、1年を超えて募集が続いた区画もみられ、分布は右側に裾の長い形状となっている。

募集終了区画の募集期間は、中央値が5ヶ月、平均値が7.9ヶ月であった。長期間募集された一部の区画によって平均値が押し上げられていることから、本調査では募集期間の代表値として中央値も重視する。

【図表2】 募集終了区画の募集期間の分布



## 3.1. 東京23区全体の募集期間

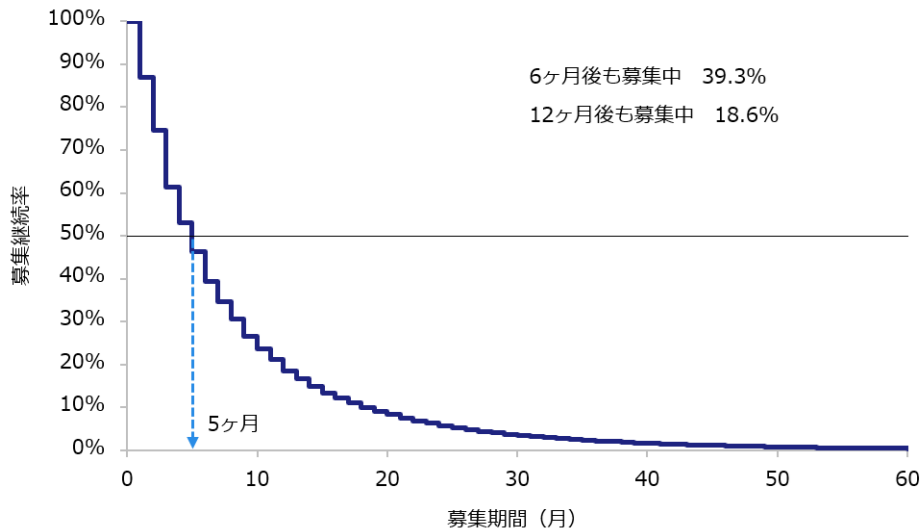
## 東京23区全体の募集期間は、募集継続中の区画を含めると中央値5ヶ月、平均値8.1ヶ月

前ページでは、募集が終了した区画を対象に募集期間の実績を確認した。一方、分析時点では4,471区画が募集を継続しており、これらの区画は募集終了までの期間が確定していない。

そこで、募集継続中の区画を含む240,134区画を対象に、カプラン・マイヤー推定法による生存時間分析を行った【図表3】。その結果、募集期間の中央値は5ヶ月、平均値は8.1ヶ月となった。募集終了区画のみでは中央値5ヶ月、平均値7.9ヶ月であり、募集継続中の区画を含めても、募集期間の代表値に大きな違いはみられなかった。なお、募集継続中の区画は全体の2%弱にとどまるため中央値に変化はないものの、長期にわたり募集が続いている区画を考慮することで、平均値は7.9ヶ月から8.1ヶ月へわずかに上昇している。

生存曲線を見ると、募集開始後、募集継続率は比較的早い段階で低下し、6ヶ月時点では約4割、12ヶ月時点では約2割となる。すなわち、約6割の区画が6ヶ月以内、約8割が12ヶ月以内に募集を終了する一方、1年を超えて募集が継続する区画も一定数存在する。

【図表3】 東京23区全体の生存曲線と募集期間



| 集計方法        | 対象区画数   | 中央値 | 平均値   |
|-------------|---------|-----|-------|
| 募集終了区画のみ    | 235,663 | 5ヶ月 | 7.9ヶ月 |
| カプラン・マイヤー推定 | 240,134 | 5ヶ月 | 8.1ヶ月 |

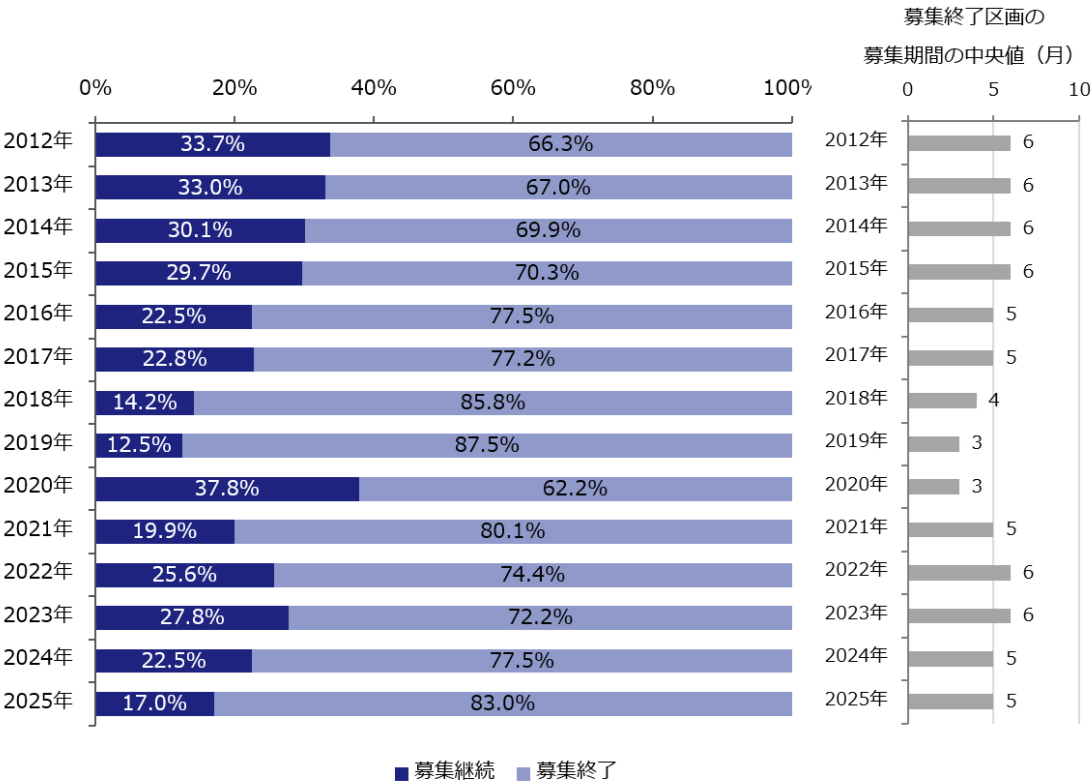
# コロナ禍以降、募集区画の12ヶ月継続率は低下傾向にある

各年の年初時点で募集中の区画について、その後1年間の募集状況を見ると、12ヶ月後に募集継続した割合は、2012年の33.7%から徐々に低下し、2019年には12.5%となった【図表4】。一方、2020年には37.8%へ大きく上昇し、その後は再び低下して、2025年には17.0%となった。

各年に募集が終了した区画の募集期間の中央値を見ると、2012～2015年は6ヶ月であったが、その後短縮し、2019～2020年には3ヶ月となった。その後は再び長期化し、2022～2023年には6ヶ月、2024～2025年には5ヶ月となっている。

特に2020年は、年初時点で募集中だった区画の37.8%が12ヶ月後も募集を継続していた一方、その年に募集を終了した区画の募集期間の中央値は3ヶ月であり、2つの指標で異なる動きがみられた。この背景には、コロナ禍初期の市場環境の変化により、テナントの移転判断が慎重化し、募集が長期化する区画が増えた可能性がある一方、テナントの希望条件に合う区画については比較的早期に募集が終了したことなどが考えられる。このことから、募集期間の年次変化を捉える際には、募集終了区画の募集期間だけでなく、募集継続中の区画の動向もあわせてみるのが重要である。

【図表4】 年初時点で募集中の区画の12ヶ月後の募集状況（左）と募集期間中央値（右）

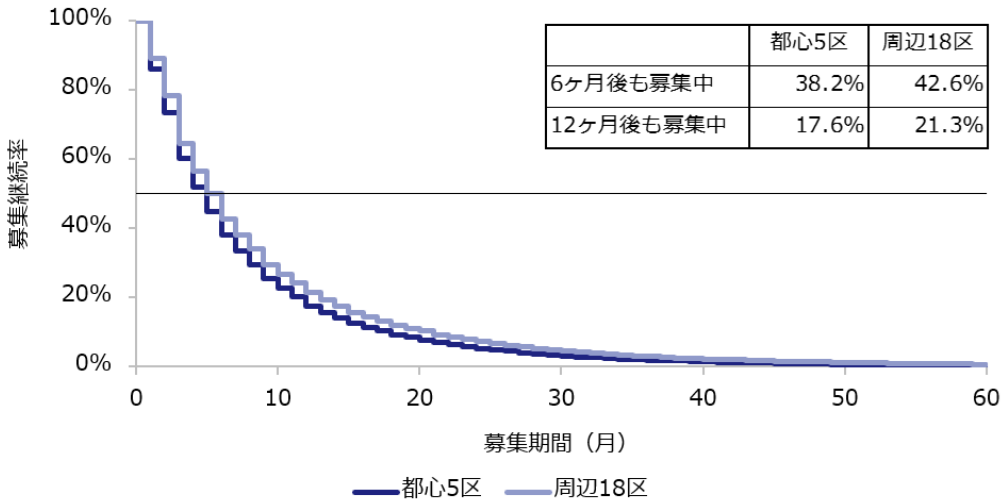


# エリア別:周辺18区は都心5区に比べ、募集期間が長い傾向

立地別に募集期間をみると、募集終了区画の中央値は都心5区、周辺18区ともに5ヶ月であった【図表5】。一方、平均値は都心5区が7.6ヶ月、周辺18区が8.8ヶ月となり、周辺18区の方が1.2ヶ月長かった。

募集継続中の区画を含めたカプラン・マイヤー法による推定では、中央値は都心5区が5ヶ月、周辺18区が6ヶ月、平均値はそれぞれ7.8ヶ月、9.0ヶ月となった。生存曲線でも、6ヶ月時点の募集継続率は都心5区38.2%、周辺18区42.6%、12ヶ月時点ではそれぞれ17.6%、21.3%となっており、周辺18区では都心5区に比べて募集が長期化する傾向がみられた。

【図表5】 都心5区・周辺18区別の生存曲線と募集期間



| 立地    | 対象区画数   | 募集終了区画 |       | KM推定 |       |
|-------|---------|--------|-------|------|-------|
|       |         | 中央値    | 平均値   | 中央値  | 平均値   |
| 都心5区  | 179,177 | 5ヶ月    | 7.6ヶ月 | 5ヶ月  | 7.8ヶ月 |
| 周辺18区 | 60,957  | 5ヶ月    | 8.8ヶ月 | 6ヶ月  | 9.0ヶ月 |

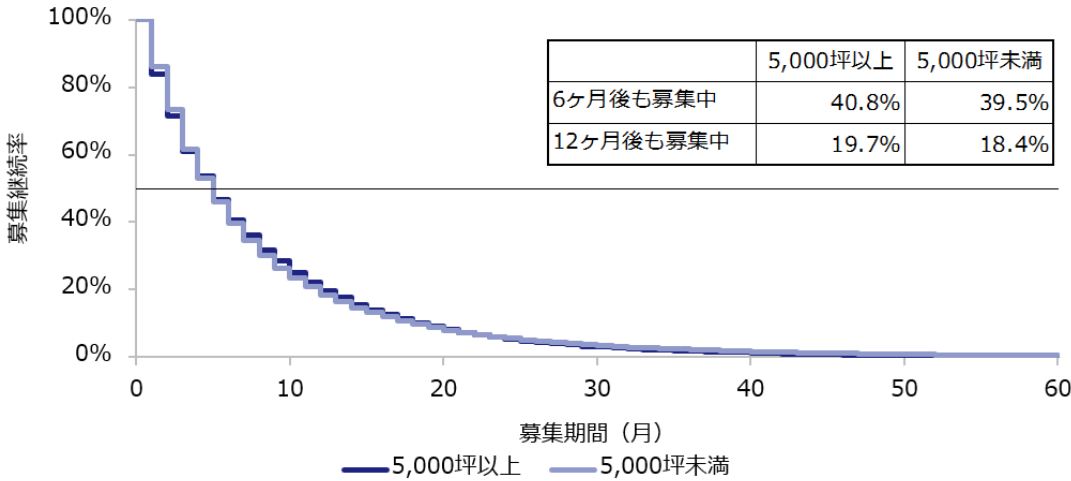
※対象区画数には、調査期間終了時点で募集継続中の区画を含む。

# ビルの延床面積別:ビル規模による募集期間の明確な差はみられない

延床面積を把握できているビルを対象に、ビル規模別に募集期間をみると、延床面積5,000坪未満、5,000坪以上のいずれも、募集終了区画の中央値は5ヶ月であった【図表6】。平均値は5,000坪未満が7.9ヶ月、5,000坪以上が7.6ヶ月と、その差は小さい。

募集継続中の区画を含めたカプラン・マイヤー法による推定でも、中央値はいずれも5ヶ月、平均値はいずれも8.0ヶ月となった。生存曲線にも明確な差はみられず、ログランク検定でも統計的に有意な差は確認されなかった（ $p=0.8$ ）。このことから、延床面積によるビル規模の違いと募集期間との間には、明確な関係はみられなかった。

【図表6】ビルの延床面積別の生存曲線と募集期間



| ビル規模     | 対象区画数   | 募集終了区画 |       | KM推定 |       |
|----------|---------|--------|-------|------|-------|
|          |         | 中央値    | 平均値   | 中央値  | 平均値   |
| 5,000坪未満 | 104,084 | 5ヶ月    | 7.9ヶ月 | 5ヶ月  | 8.0ヶ月 |
| 5,000坪以上 | 29,510  | 5ヶ月    | 7.6ヶ月 | 5ヶ月  | 8.0ヶ月 |

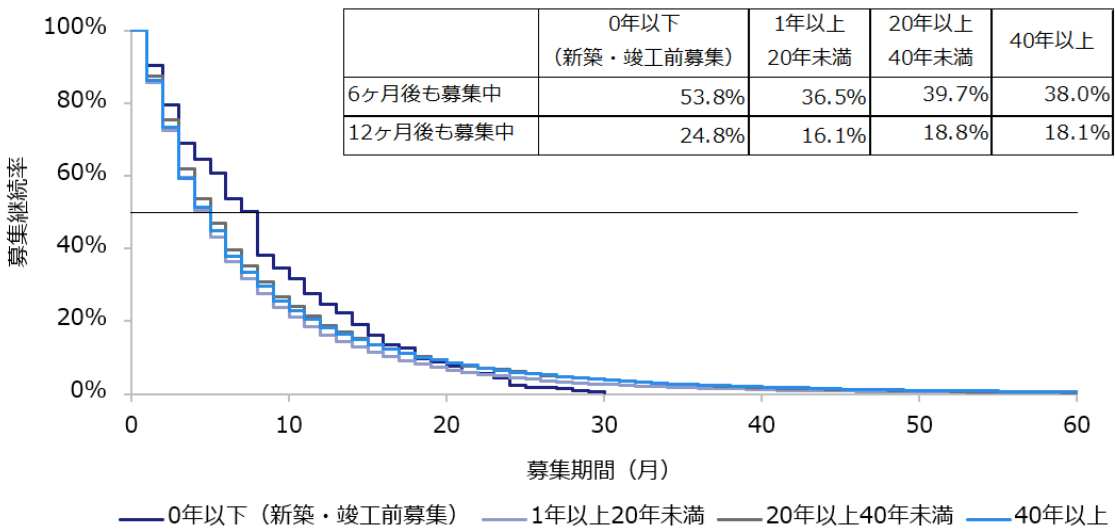
※対象区画数には、調査期間終了時点で募集継続中の区画を含む。

# 築年数別:新築・竣工前募集では募集期間が長く、竣工後では築20年以上でやや長期化

竣工年が把握できているビルを対象に、募集開始時の築年数別に募集期間をみると、0年以下（新築・竣工前募集）の区画では、募集終了区画の中央値は6ヶ月、平均値は8.0ヶ月となった【図表7】。募集継続中の区画を含めたカプラン・マイヤー法による推定では、中央値8ヶ月、平均値8.8ヶ月となり、他の築年数区分に比べて募集期間が長かった。6ヶ月時点の募集継続率も53.8%と、他の区分の36~40%程度を上回っている。これは、竣工前から募集を開始する区画では、竣工までの期間を含めて募集期間が計測されることが影響していると考えられる。

一方、竣工後の区画では、1年以上20年未満のKM推定による平均募集期間が7.4ヶ月であるのに対し、20年以上40年未満は8.2ヶ月、40年以上は8.1ヶ月となった。築20年以上では20年未満に比べて募集期間がやや長いものの、40年以上でさらに長期化する傾向はみられなかった。

【図表7】 募集開始時のビルの築年数別の生存曲線と募集期間



| 募集開始時築年数       | 対象区画数   | 募集終了区画 |       | KM推定 |       |
|----------------|---------|--------|-------|------|-------|
|                |         | 中央値    | 平均値   | 中央値  | 平均値   |
| 0年以下（新築・竣工前募集） | 796     | 6ヶ月    | 8.0ヶ月 | 8ヶ月  | 8.8ヶ月 |
| 1年以上20年未満      | 48,698  | 4ヶ月    | 7.2ヶ月 | 5ヶ月  | 7.4ヶ月 |
| 20年以上40年未満     | 124,920 | 5ヶ月    | 8.1ヶ月 | 5ヶ月  | 8.2ヶ月 |
| 40年以上          | 46,715  | 5ヶ月    | 7.8ヶ月 | 5ヶ月  | 8.1ヶ月 |

※対象区画数には、調査期間終了時点で募集継続中の区画を含む。

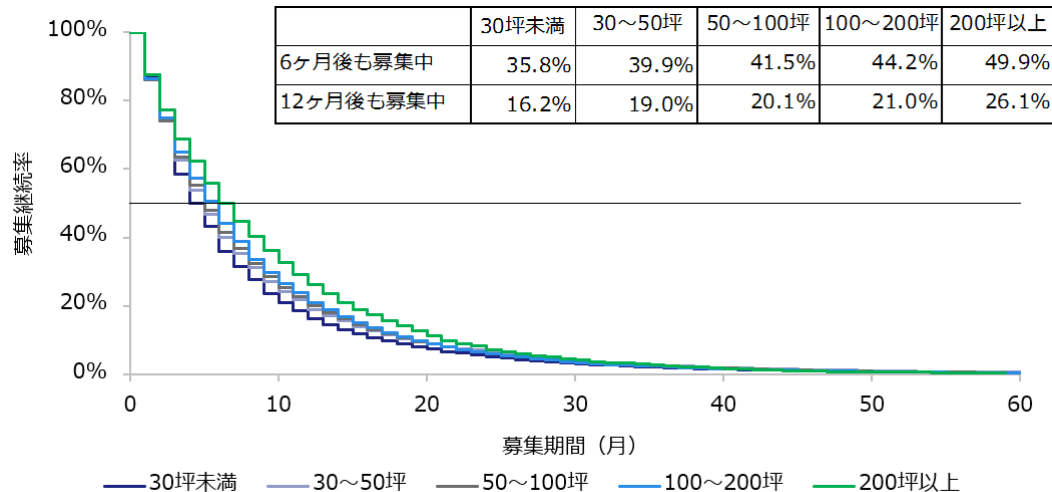
## 3.4. 区画属性別の募集期間

## 区画面積別: 区画面積が大きいほど募集期間は長く、200坪以上で長期化が顕著

区画面積別に募集期間をみると、募集終了区画の中央値は30坪未満が4ヶ月、30～200坪が5ヶ月、200坪以上が6ヶ月となった【図表8】。平均値も30坪未満の7.5ヶ月に対し、200坪以上では9.2ヶ月となっており、区画面積が大きいほど募集期間が長くなる傾向がみられた。

募集継続中の区画を含めたカプラン・マイヤー法による推定でも同様の傾向がみられ、平均値は30坪未満の7.6ヶ月から200坪以上の9.6ヶ月までおおむね上昇した。生存曲線をみると、6ヶ月時点の募集継続率は30坪未満が35.8%であるのに対し、100～200坪では44.2%、200坪以上では49.9%となっており、特に大規模な区画ほど募集が長期化する傾向が確認された。

【図表8】 募集区画の面積別の募集期間と生存曲線



| 区画面積     | 対象区画数   | 募集終了区画 |       | KM推定 |       |
|----------|---------|--------|-------|------|-------|
|          |         | 中央値    | 平均値   | 中央値  | 平均値   |
| 30坪未満    | 116,091 | 4ヶ月    | 7.5ヶ月 | 4ヶ月  | 7.6ヶ月 |
| 30～50坪   | 43,856  | 5ヶ月    | 8.2ヶ月 | 5ヶ月  | 8.4ヶ月 |
| 50～100坪  | 40,203  | 5ヶ月    | 8.1ヶ月 | 5ヶ月  | 8.4ヶ月 |
| 100～200坪 | 22,554  | 5ヶ月    | 8.3ヶ月 | 6ヶ月  | 8.6ヶ月 |
| 200坪以上   | 17,430  | 6ヶ月    | 9.2ヶ月 | 6ヶ月  | 9.6ヶ月 |

※対象区画数には、調査期間終了時点で募集継続中の区画を含む。

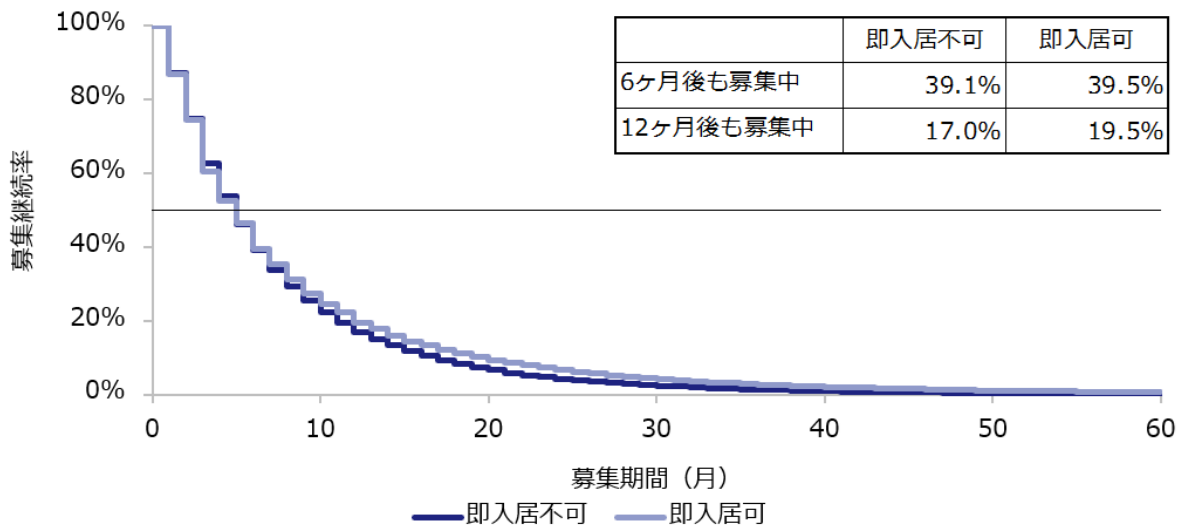
## 3.4. 区画属性別の募集期間

## 即入居可区画は募集初期に終了しやすいが、募集が長期化すると即入居不可より募集が続くやすい

募集開始時の即入居可否別に募集期間をみると、募集終了区画の中央値はいずれも5ヶ月であった【図表9】。一方、平均値は即入居不可が7.3ヶ月、即入居可が8.3ヶ月となり、即入居可の方が1.0ヶ月長かった。募集継続中の区画を含めた Kaplan・マイヤー法による推定でも、中央値はいずれも5ヶ月である一方、平均値は即入居不可が7.6ヶ月、即入居可が8.5ヶ月となった。

生存曲線を見ると、3ヶ月時点の募集継続率は即入居不可が62.8%、即入居可が60.4%と、募集初期では即入居可の方が低かった。一方、6ヶ月時点ではほぼ同水準となり、12ヶ月時点では即入居不可17.0%、即入居可19.5%、24ヶ月時点ではそれぞれ4.2%、6.7%と関係が逆転している。このことから、即入居可の区画は募集初期には募集が終了しやすい一方、一定期間を超えて募集が継続した区画では即入居不可の区画と比べて募集が長期化する傾向がみられた。

【図表9】 募集開始時の即入居可否別の生存曲線と募集期間



| 募集開始時 | 対象区画数   | 募集終了区画 |       | KM推定 |       |
|-------|---------|--------|-------|------|-------|
|       |         | 中央値    | 平均値   | 中央値  | 平均値   |
| 即入居不可 | 93,778  | 5ヶ月    | 7.3ヶ月 | 5ヶ月  | 7.6ヶ月 |
| 即入居可  | 146,356 | 5ヶ月    | 8.3ヶ月 | 5ヶ月  | 8.5ヶ月 |

※対象区画数には、調査期間終了時点で募集継続中の区画を含む。

## 4. まとめ

---

## 4. まとめ

空室は、マーケットに出て募集が開始され、テナントに認知・検討されたのち、貸主との条件交渉を経て募集終了に至る。募集期間は、こうした一連のプロセスに要する時間であり、不動産所有者や投資家にとって、空室による賃料収入の減少やテナント募集にかかるコストなどを見積もるうえで重要な指標の一つである。

今回の調査では、東京23区のオフィス区画の募集期間は中央値5ヶ月となった【図表10】。ただし、その長さは一様ではなく、立地や築年数、区画面積などによって違いがみられた。なかでも区画面積による差は比較的明瞭であり、面積が大きい区画ほど募集が長期化する傾向がみられた。大きな区画ほど入居対象となるテナントが限られ、需給がマッチするまでに時間を要することなどが背景にあると考えられる。

一方、延床面積によるビル規模では募集期間に明確な差はみられず、築年数についても築20年以上でやや長くなるものの、古くなるほど一貫して長期化するわけではなかった。賃料などの不動産指標では、一般に立地や築浅、大規模といった物件スペックが市場競争力に結びつくと考えられるが、募集期間については、こうしたビルスペックだけでは説明できない部分も大きいことが示唆される。

また、募集期間は時期によっても変化していた。特に2020年には、同年中に募集を終了した区画だけをみると募集期間は短い一方、年初時点で募集中だった区画では募集が長期化していた。募集終了した区画だけでは捉えにくいマーケットの変化があることから、募集期間を把握する際には、募集継続中の区画も含めてみる 것이重要である。

募集期間は、物件そのものの競争力だけでなく、区画に対するテナント需要やその時々  
の需給環境、募集条件など、複数の要素が重なって決まるものと考えられる。引き続き、ザイマックス総研では、こういった要因が募集期間に影響を与えるのか、募集賃料と成約賃料の間にはどのような関係があるのかなども含め、オフィスマーケットに関する調査を継続的に行っていく予定である。

【図表10】 募集期間の分析で確認された主な傾向

| 属性      | 今回確認された傾向                            |
|---------|--------------------------------------|
| 東京23区全体 | 募集期間の中央値は5ヶ月                         |
| 年次推移    | 時期によって変化し、2020年は年初時点で募集中だった区画の募集が長期化 |
| 立地      | 都心5区より周辺18区の方が長い                     |
| ビル規模    | 延床面積による明確な差はみられない                    |
| 築年数     | 新築・竣工前は長く、竣工後は築20年以上でやや長い            |
| 区画面積    | 大きいほど長い傾向                            |
| 即入居可否   | 募集開始後の経過期間によって関係が異なる                 |