オフィスの募集期間（2026 年）＜概要版＞

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

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。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、ビルの規模、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。

本資料はその**＜概要版＞**として一部を抜粋したものである。

*1 2018 年 2 月 1 日公表「オフィスの平均的な募集期間」
https://soken.xymax.co.jp/report/1802-marketing_time.html

主な調査結果

- 東京 23 区のオフィス区画の募集期間は、中央値が 5 ヶ月。募集継続中の区画を含む推定でも中央値は 5 ヶ月。募集開始から 6 ヶ月以内に約 6 割、12 ヶ月以内に約 8 割の区画が募集を終了している。
- 年初時点で募集中だった区画の 12 ヶ月後の募集継続率は、2019 年の 12.5%から 2020 年には 37.8%へ上昇。その後は低下し、2025 年には 17.0%となった。
- 属性別では、特に区画面積が大きいほど募集期間が長い傾向がみられた。募集期間の中央値は 30 坪未満の 4 ヶ月に対し、100 坪以上では 6 ヶ月。立地では周辺 18 区でやや長い一方、ビル規模による明確な違いはみられなかった。

＜調査概要＞

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
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

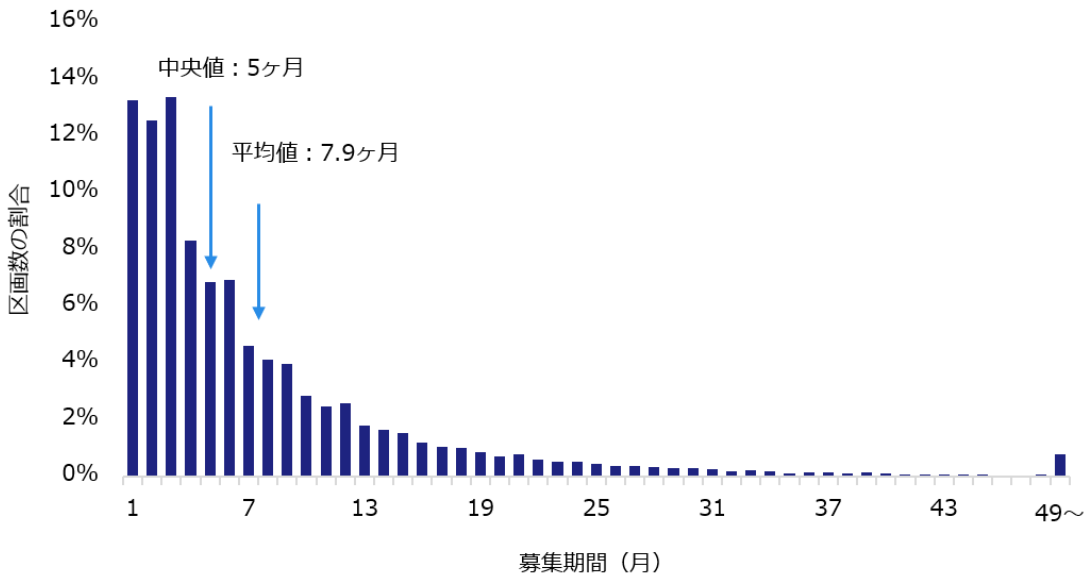
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

topic 1

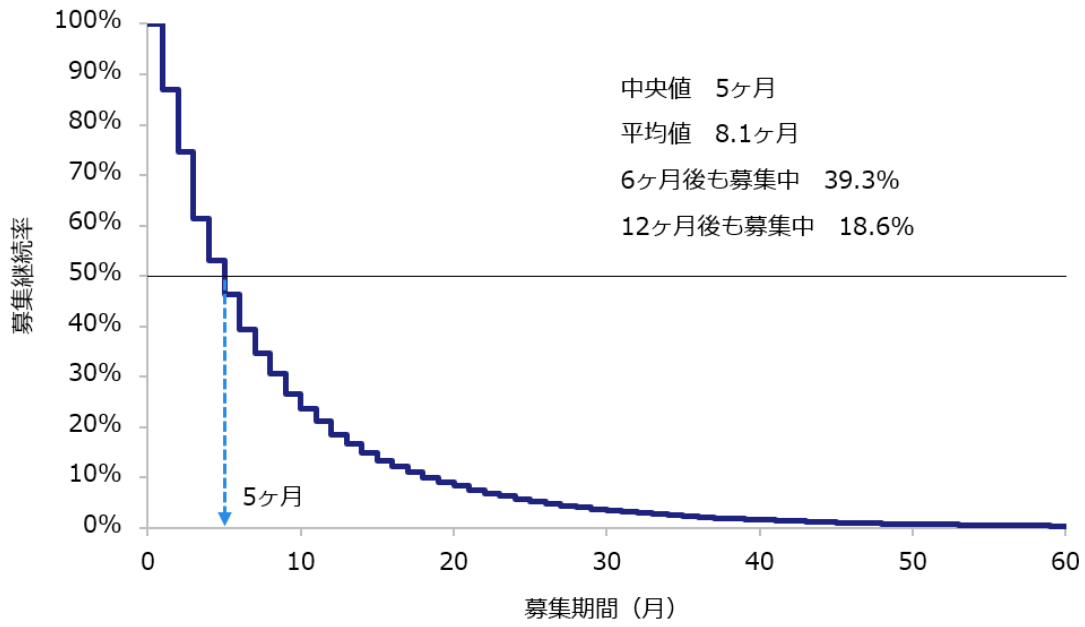
東京 23 区のオフィス利用可能な募集区画を対象に、募集開始から終了までの期間を分析した。募集が終了した 235,663 区画の募集期間は、中央値 5 ヶ月、平均値 7.9 ヶ月となった【図表 1-1】。分布をみると比較的短期間で募集を終える区画が多い一方、1 年以上にわたって募集が続く区画もあり、少数ながら募集期間が長期化するケースもみられる。

また、調査期間終了時点でも募集が続いている区画を含め、カプラン・マイヤー法により推定した場合も、募集期間は中央値 5 ヶ月、平均値 8.1 ヶ月となった【図表 1-2】。募集開始から 6 ヶ月以内に約 6 割、12 ヶ月以内に約 8 割の区画が募集を終了しており、東京 23 区のオフィス区画では、5 ヶ月程度が募集期間の一つの目安といえる。

【図表 1-1】募集終了区画の募集期間の分布



【図表 1-2】東京 23 区の生存曲線と募集期間



本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

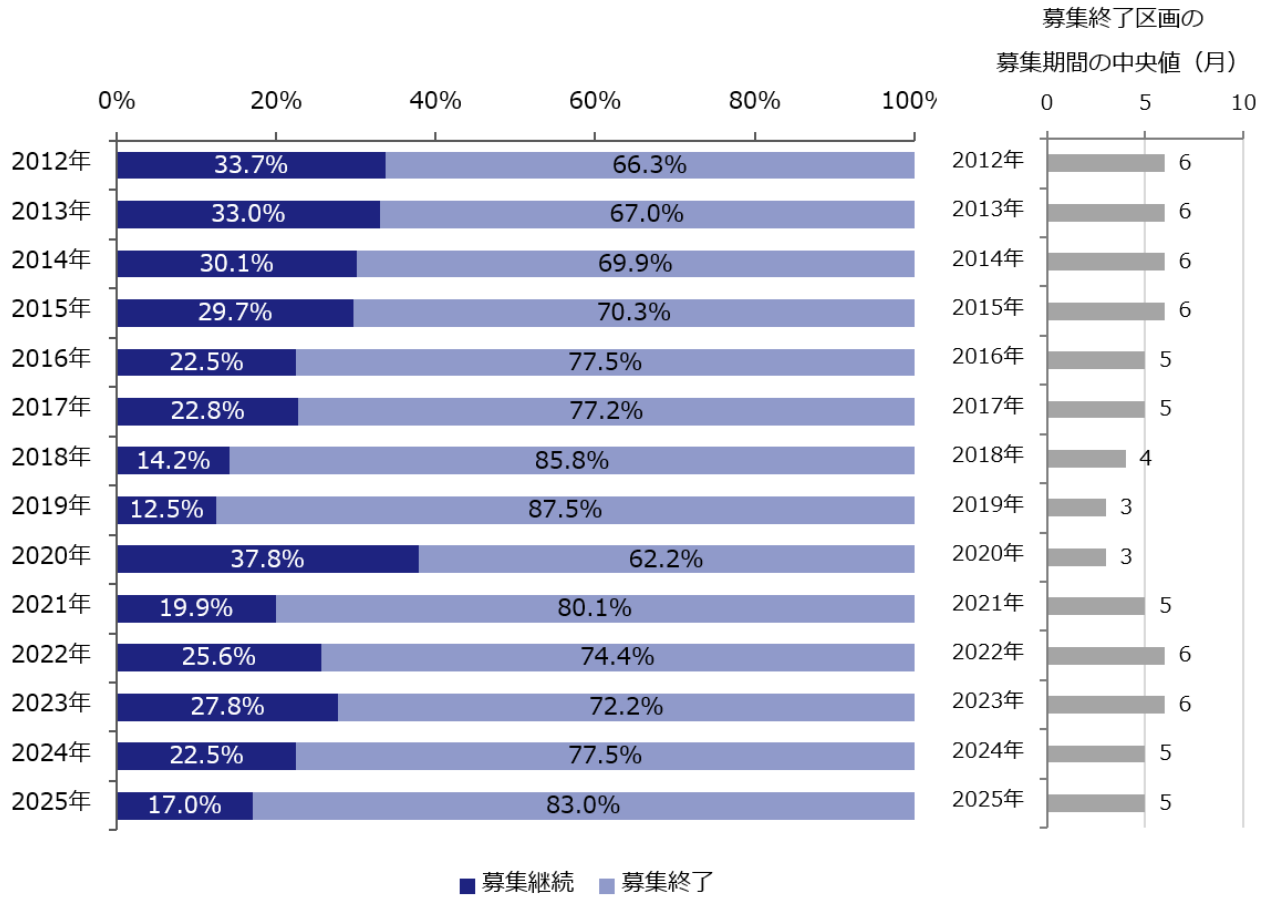
topic 2

各年の年初時点で募集中の区画について、その後 1 年間の募集状況をみると、12 ヶ月後の募集継続率は 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 2】。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みると、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ことが重要である。

【図表 2】年初時点で募集中の区画の 12 ヶ月後の募集状況と募集期間の中央値



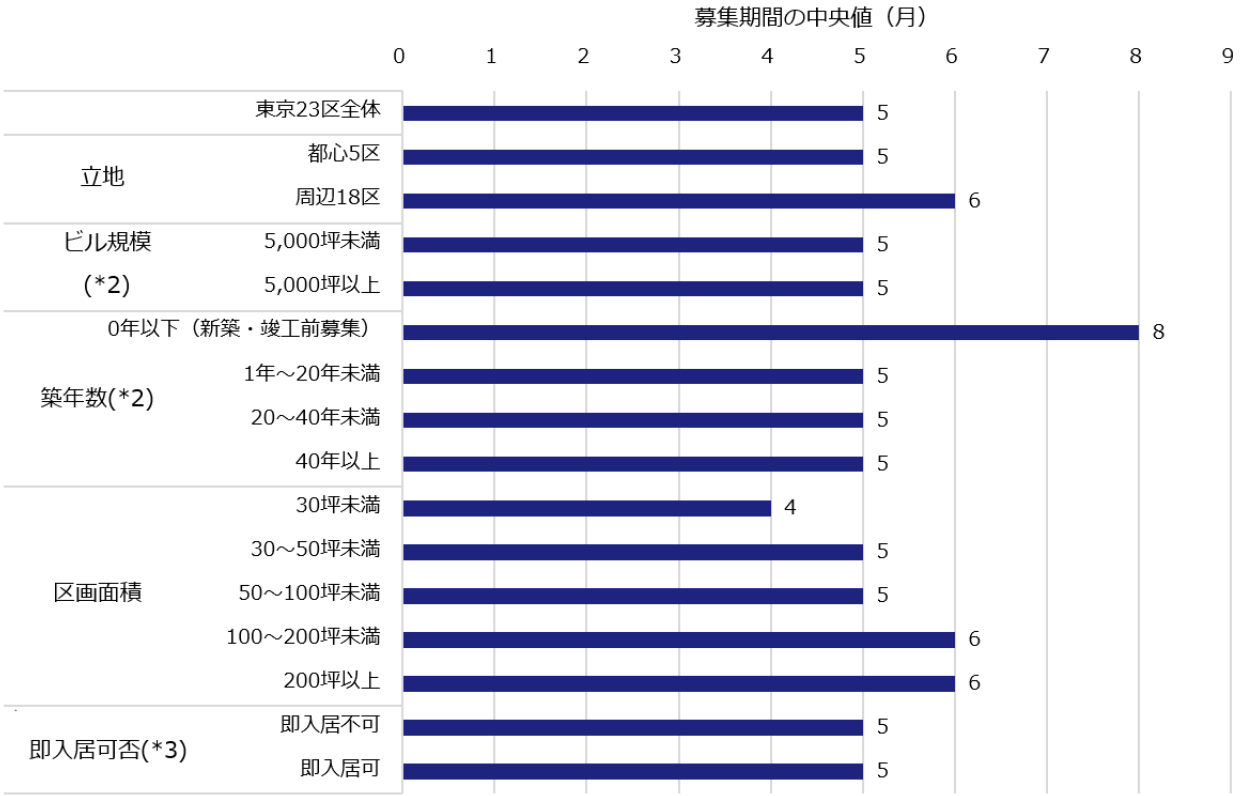
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.

topic 3

属性別に募集期間をみると、多くの区分で中央値は 5 ヶ月前後となった。一方、立地では周辺 18 区、区画面積では 100 坪以上の区画で中央値が 6 ヶ月となり、全体より長い傾向がみられた。特に区画面積では、30 坪未満の 4 ヶ月から 200 坪以上の 6 ヶ月まで、面積が大きくなるにつれて募集期間が長くなる傾向が確認された。

ビル規模による中央値の明確な違いはみられず、築年数についても竣工後は大きな差はみられなかった。なお、新築・竣工前募集では中央値が 8 ヶ月と長いが、竣工までの期間を含めて募集期間を計測していることが影響していると考えられる。

【図表 3】属性別にみた募集期間の中央値



※募集継続中の区画を含むカプラン・マイヤー法による推定値

*2 ビル規模、築年数は把握できているもののみを対象としている。

*3 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。

レポート内のグラフに関して
・構成比（%）は、小数点第 2 位を四捨五入しているため内訳の合計が 100%にならない場合がある。

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス総研

https://soken.xymax.co.jp | E-MAIL: **info-rei@xymax.co.jp**

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。
Copyright © 2026 XYMAX RESEARCH INSTITUTE Corporation. All rights reserved.