ザイマックス総研

オフィス空室マンスリーレポート

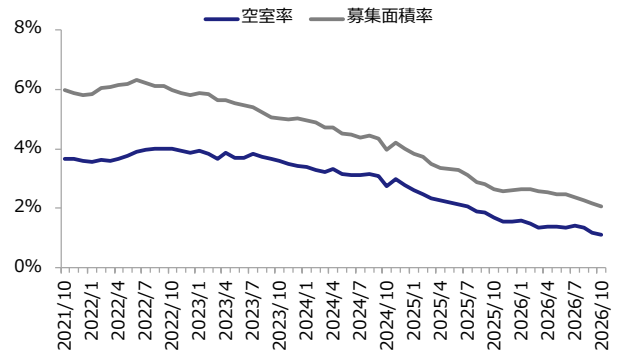
東京 2026 年 10 月

2026 年 11 月 5 日

東京 23 区 2026 年 10 月のオフィス空室について公表する。

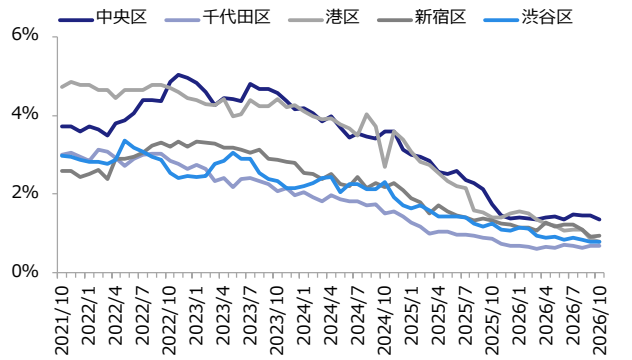
- 2026 年 10 月期の**空室率**は、1.12%と前月と比べ 0.07pt 下落した。**募集面積率**は 2.07%と前月と比べ 0.10pt 下落した【図表 1】。
- **都心 5 区別の空室率**は、中央区が 1.37%と最も高く、千代田区が 0.69%と最も低かった。渋谷区は横ばい、千代田区、新宿区は上昇し、中央区、港区は下落だった【図表 2】。
- **空室面積**は 14.1 万坪と、前月から 0.8 万坪減少した【図表 3】。
- **空室増減量**は、増加が 1.9 万坪、減少が 2.8 万坪と、減少が増加を上回った【図表 4】。

図表 1：空室率・募集面積率（23 区・全規模）



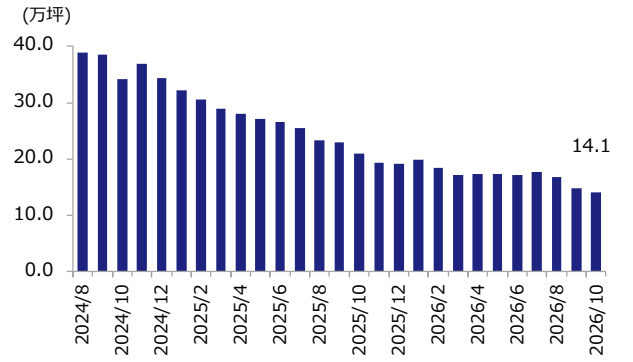
	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室率	1.36%	1.41%	1.34%	1.19%	1.12%
募集面積率	2.46%	2.37%	2.28%	2.17%	2.07%

図表 2：空室率（5 区別）



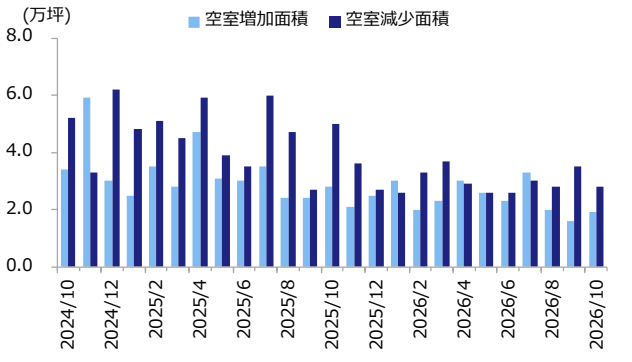
	中央区	千代田区	港区	新宿区	渋谷区
2026/9	1.47%	0.68%	0.87%	0.92%	0.80%
2026/10	1.37%↘	0.69%↗	0.80%↘	0.93%↗	0.80%→

図表 3：空室面積（23 区・全規模）



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室面積(坪)	171,000	177,000	168,000	149,000	141,000

図表 4：空室増減量（23 区・全規模）

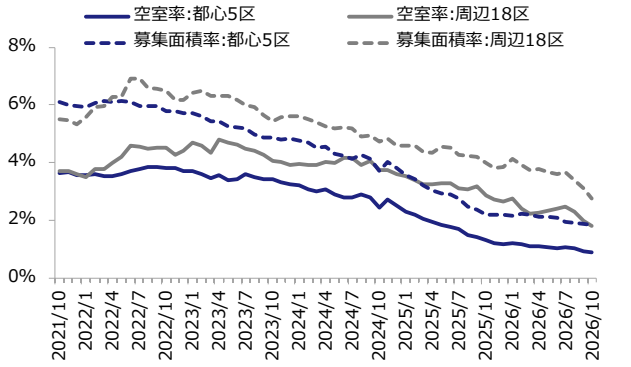


	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室増加面積(坪)	23,000	33,000	20,000	16,000	19,000
空室減少面積(坪)	26,000	30,000	28,000	35,000	28,000

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.

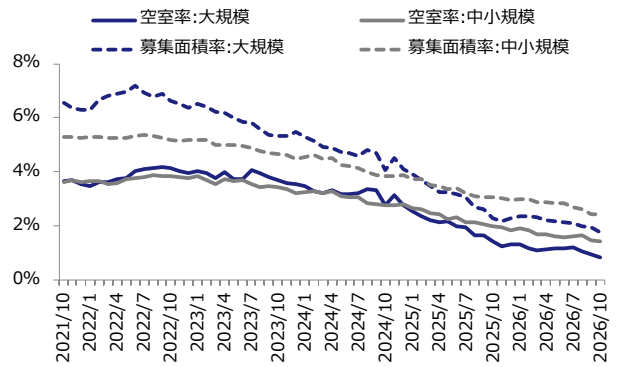
- **エリア別の空室率**は都心 5 区が 0.90%、周辺 18 区が 1.81%、**募集面積率**は都心 5 区が 1.85%、周辺 18 区が 2.77%となった【図表 5】。
- **規模別の空室率**は大規模ビル（延床 5,000 坪以上）が 0.86%、中小規模ビル（延床 300 坪以上 5,000 坪未満）が 1.43%、**募集面積率**は大規模ビルが 1.75%、中小規模ビルが 2.45%となった【図表 6】。

図表 5：空室率・募集面積率（エリア別）



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室率(都心5区)	**1.03%**	**1.07%**	**1.03%**	**0.93%**	**0.90%**
空室率(周辺18区)	**2.39%**	**2.47%**	**2.30%**	**1.98%**	**1.81%**
募集面積率(都心5区)	**2.09%**	**1.96%**	**1.93%**	**1.87%**	**1.85%**
募集面積率(周辺18区)	**3.62%**	**3.66%**	**3.39%**	**3.12%**	**2.77%**

図表 6：空室率・募集面積率（23 区・規模別）



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室率(大規模ビル)	**1.17%**	**1.21%**	**1.08%**	**0.95%**	**0.86%**
空室率(中小規模ビル)	**1.59%**	**1.64%**	**1.65%**	**1.47%**	**1.43%**
募集面積率(大規模ビル)	**2.14%**	**2.09%**	**1.98%**	**1.94%**	**1.75%**
募集面積率(中小規模ビル)	**2.84%**	**2.70%**	**2.64%**	**2.44%**	**2.45%**

調査概要

対象	**用途**：オフィスビル　**地域**：東京23区　**規模**：延床300坪以上
データ元	ザイマックスが独自に収集した空室募集区画と物件データ
空室率・募集面積率 算出方法	・空室率＝空室面積÷賃貸面積 ・空室面積：調査時点において、竣工済物件で募集中空室区画の面積の合計 ・賃貸面積：調査時点において、竣工済の物件の賃貸対象となる面積 ・募集面積率＝募集面積÷賃貸面積 ・募集面積：空室面積に解約予告済みの区画を加えた募集中の面積の合計
空室増減量 算出方法	・空室増加面積 a.既存ビルのテナント退去面積 ／ b.新規竣工物件の空室面積（＝ 新規竣工物件の総賃貸面積 － 新規竣工物件の総賃貸面積のうち、竣工時点でテナント入居が決まっている面積） ・空室減少面積 a.既存ビルのテナント新規入居面積 ／ b.既に空室だったものが貸止めされた面積 ※レポート掲載値は千坪単位でそれぞれ端数処理しているため、掲載値から算出した空室面積の前月差と、空室増加面積から空室減少面積を差し引いた値が一致しない場合があります。
備考	賃貸面積が公表されていない物件は、京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究結果から導き出された計算式を使用し、延床面積より推計

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.