

TOMORROW

2026年
秋号

東京オフィスマーケットレポート

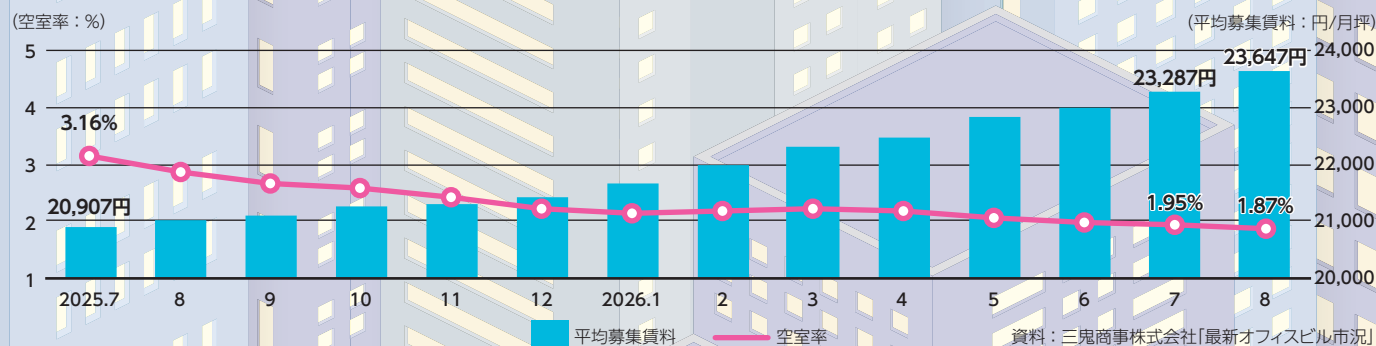
中小企業のBCP策定率は3割未満

東京商工会議所が会員企業を対象に実施したアンケート調査*によると、事業継続計画（BCP）を策定している企業は38.2%にとどまった。企業規模別では、大企業の策定率が74.3%であるのに対し、中小企業は29.9%にとどまり、企業規模によって対応状況に大きな差が見られた。さらに、中小企業の29.3%は防災計画とBCPのいずれも策定しておらず、災害時の事業継続や従業員の安全確保に向けた備えが十分に進んでいない実態が明らかとなった。

帰宅困難者対策では、従業員向けに3日以上分の飲料水を備蓄している企業が55.7%、食料を備蓄している企業が50.4%となり、約半数の企業で一定の備えが進んでいる。一方、備蓄を進める上での最大の課題は、企業規模を問わず「保管スペースの確保」であり、大企業の87.1%、中小企業の73.7%が課題として挙げている。

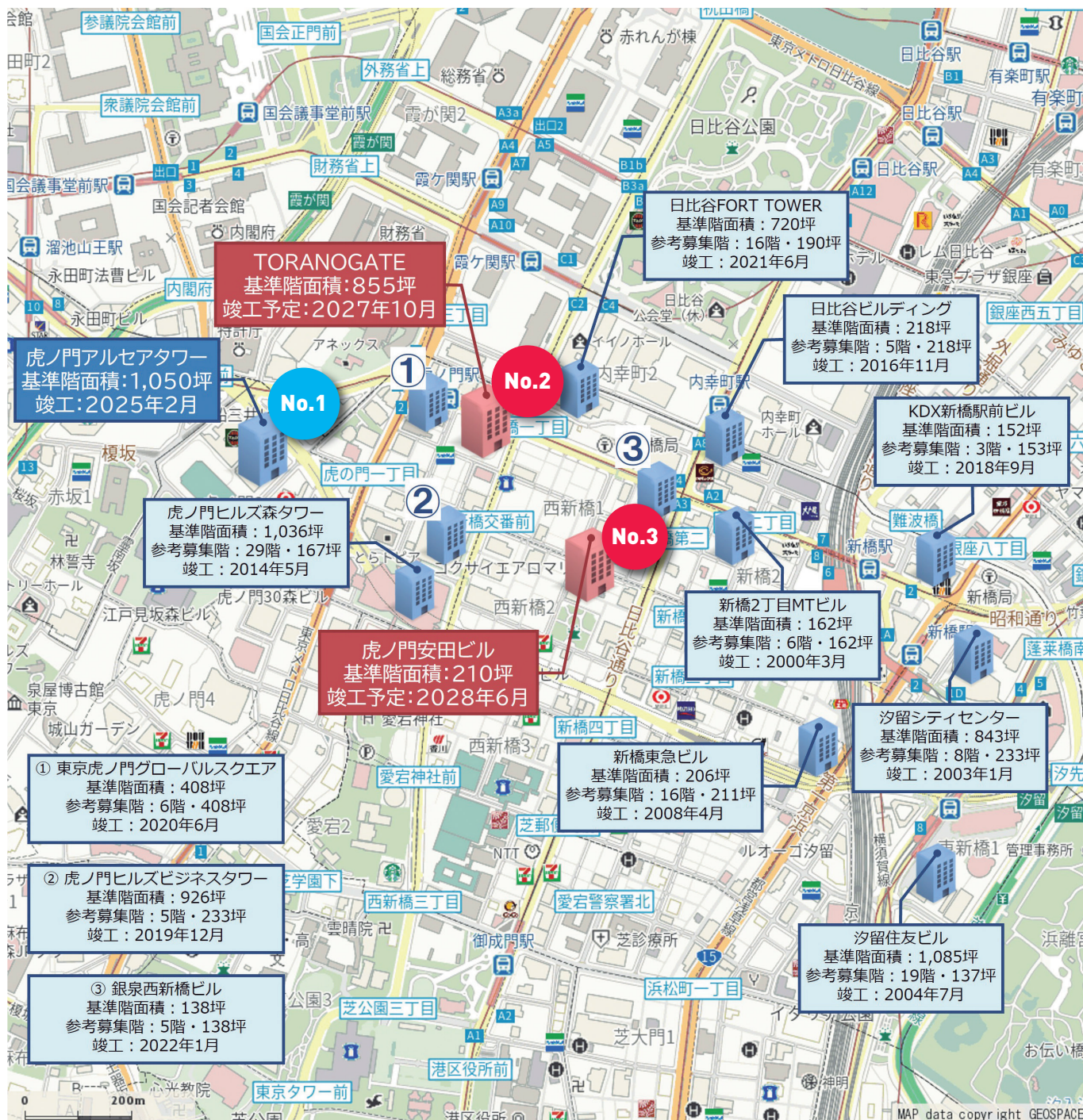
※調査対象:東商会員企業13,156件(回答件数1,381件)、調査時期:2026年4月～5月

東京ビジネス地区の賃貸オフィス市況の概要



新橋・虎ノ門エリアの開発状況

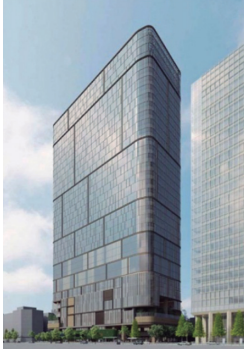
東京メトロ虎ノ門駅に直結する大規模複合施設「TORANOGATE」は、2027年10月の竣工を予定している。建物は地上29階、地下4階建て、高さ約171mで、延床面積は約12万㎡(約3万6,269坪)に及ぶ。地下1階から地上2階には店舗、2階から5階にはイベントスペースやコワーキングスペースを備えた官民交流拠点「Tolaza」、6階から28階にはオフィスを配置する。BCP対策として中間層免震構造を採用し、各オフィスフロアに植栽を施した半屋外バルコニーを設けるなど環境にも配慮している。



竣工済のオフィスビル 開発中のオフィスビル

新橋・虎ノ門エリアの主要ビル

テナント募集状況 ■ 非賃貸フロア ■ テナント募集フロア ■ 募集終了フロア ■ 入居予定フロア(テナント不明)

	No.1	No.2	No.3
	虎ノ門アルセアタワー	TORANOGATE	虎ノ門安田ビル
			
所在地	港区虎ノ門2-105	港区虎ノ門1-4-8	港区西新橋2-5
竣工	2025年2月	2027年10月 竣工予定	2028年6月 竣工予定
基準階面積	1,050坪	855坪	210坪
	空室0坪	空室 調査中	空室 調査中
50F			50F
45F	[28階] ●エムエル商事 ●第一リース ●ミライズ・キャピタル		45F
40F			40F
35F	本田技研工業	[階数不明] ●中央日本土地建物(3.5フロア) ●ドリームインキュベータ(3フロア) ●シグマクシス(2フロア) ●首都高速道路	35F
30F			30F
25F	みずほリース SOMPOホールディングス		25F
20F	第一ライフ丸紅リアルエステート ミライト・ワン ロックウェルオートメーションジャパン / ブラウン・プラザ・ハリマン 商船三井 雪印メグミルク	アサイン	20F
15F	国立印刷局	日本電技	15F
10F			10F
5F			5F

エリアの賃料水準(共益費含む坪単価)	単位：円			
	200坪以上	100～200坪	50～100坪	20～50坪
新橋・虎ノ門	36,000	26,500	22,000	18,500

※2026年9月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

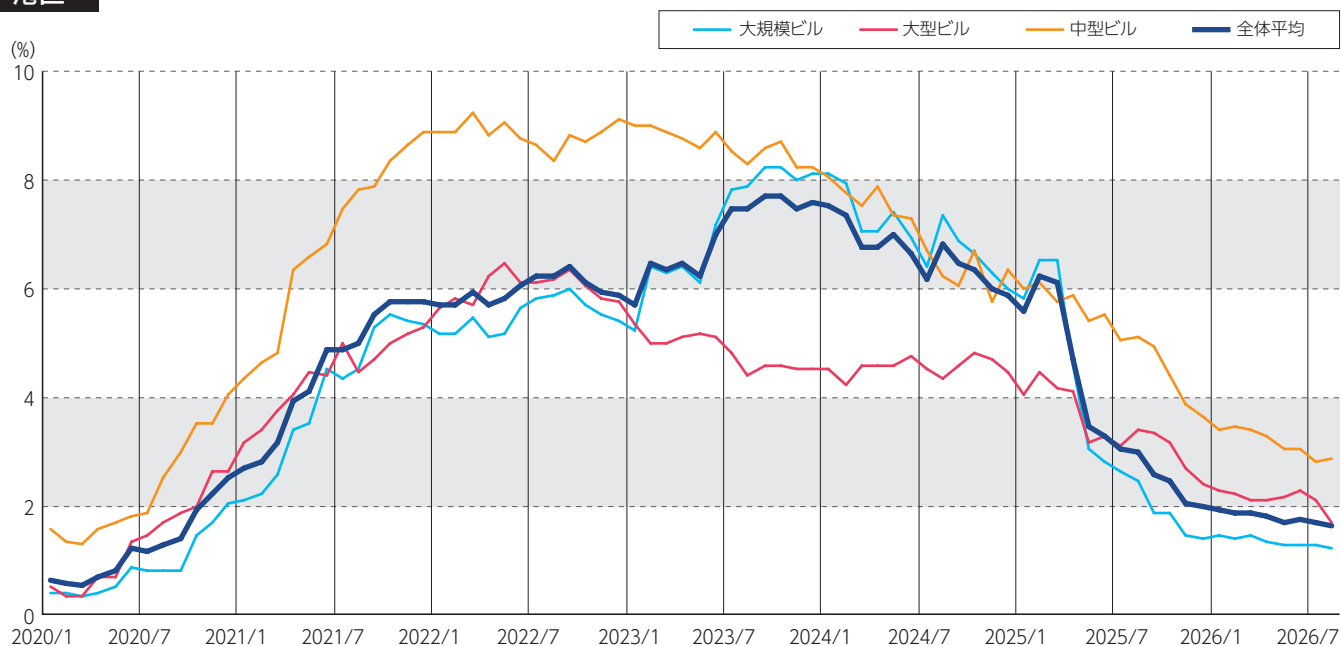
新橋・虎ノ門エリアのオフィスビル市況

「新橋・虎ノ門エリア」のある「港区」のオフィス空室率は大規模ビルと大型ビルが1%台にまで改善、中型ビルは2%台まで低下し、全体平均は1%台にある。

「新橋・虎ノ門エリア」の募集賃料(共益費込の坪単価)は、大規模ビルで上昇傾向が顕著でコロナ前の水準を超える36,000円台、大型ビルは26,000円台後半まで上昇している。全体平均は24,000円台後半にある。

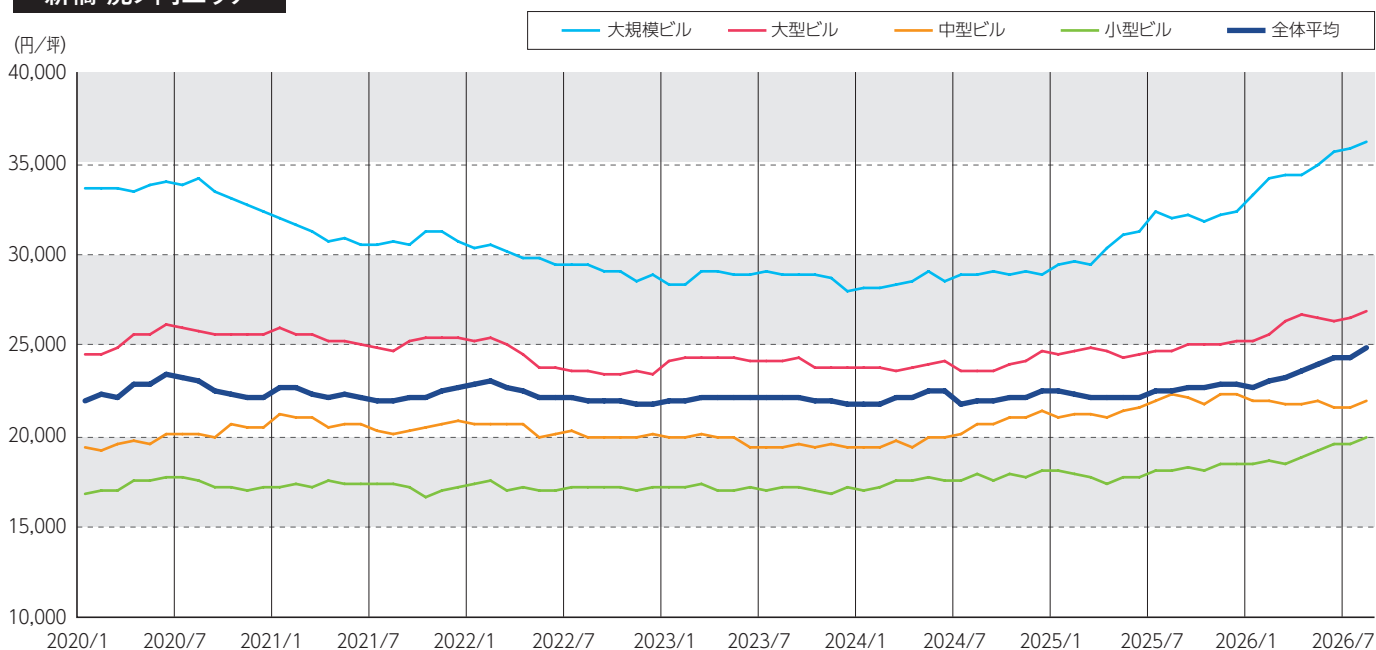
オフィス空室率の推移

港区



オフィス募集賃料の推移

新橋・虎ノ門エリア



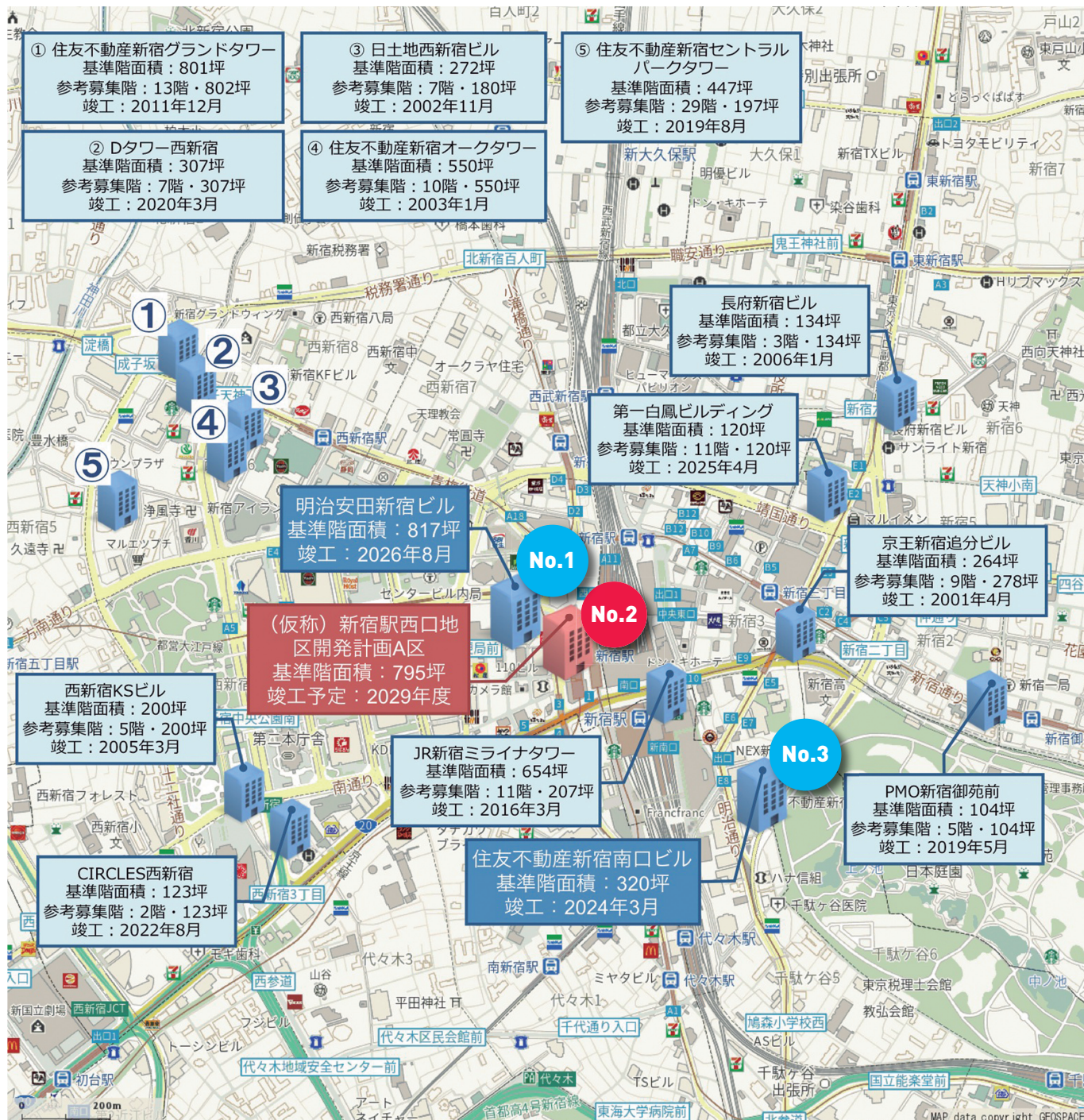
※規模(1フロア面積) ●大規模(200坪以上) ●大型(100坪以上200坪未満) ●中型(50坪以上100坪未満) ●小型(20坪以上50坪未満)

データ出所：三幸エステート

新宿・西新宿エリアの開発状況

2026年8月に竣工した「明治安田新宿ビル」は、明治安田生命新宿ビルを含む周辺6棟を一体的に建て替えた複合施設である。建物は地上23階、地下4階建てで、延床面積は約9万7,000㎡。新宿駅に直結し、新宿西口駅前広場にも面している。地下1階から地上1階には店舗、2階には約340㎡のイベントホールを配置。4階から22階までのオフィスフロアは、1フロア当たり約820坪の専有面積を有し、新宿エリアで最大級の広さとなっている。

「新宿駅西口地区開発計画」は、旧小田急百貨店本館の跡地で進められている大規模複合開発である。2029年度に竣工予定の「A区」は、地上48階、地下5階、高さ約260m、延床面積約27万9,000㎡で、完成後は東京都庁を上回る高さとなる。地下1階から地上10階には商業施設、12階と13階にはビジネス創発機能、14階から46階にはオフィスを整備する。47階と48階には、眺望を生かした空間・体験エリアを設ける計画である。



新宿・西新宿エリアの主要ビル

テナント募集状況 ■ 非賃貸フロア ■ テナント募集フロア ■ 募集終了フロア ■ 入居予定フロア(テナント不明)

	No.1	No.2	No.3
	明治安田新宿ビル	(仮称)新宿駅西口地区 開発計画A区	住友不動産 新宿南口ビル
			
所在地	新宿区西新宿1-9-1	新宿区西新宿1-1	渋谷区千駄ヶ谷5-31
竣工	2026年8月	2029年度 竣工予定	2024年3月
基準階面積	817坪	795坪	320坪
	空室0坪	空室 調査中	空室0坪
50F			50F
45F			45F
40F			40F
35F	【階数不明】 - 旭化成ホームズ - さくらインターネット - 総合キャリアオプション - お金のデザイン - CASIO - UCBジャパン - 中外製薬(410坪) - 日機装(820坪)		35F
30F			30F
25F			25F
20F	日税グループ 日本住宅ローン 日機装		20F
15F	カプコン IBJ アセットリード ユンソー		15F
			ハイテック日本 セキュアソフト/AnyKan/サービス&セキュリティ タイセイ・ハウジーグループ ライト通信グループ 日本経営協会 テュフスードジャパン auコマース&ライフ
10F	カムコムグループ HENNGE JR東日本 日本下水道事業団 にしたんARTクリニック 日本下水道事業団		10F
			Aiming
5F			5F

エリアの賃料水準(共益費含む坪単価)	単位：円			
	200坪以上	100～200坪	50～100坪	20～50坪
新宿	33,000	23,000	20,000	18,000
西新宿	32,000	25,000	21,000	19,000

※2026年9月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

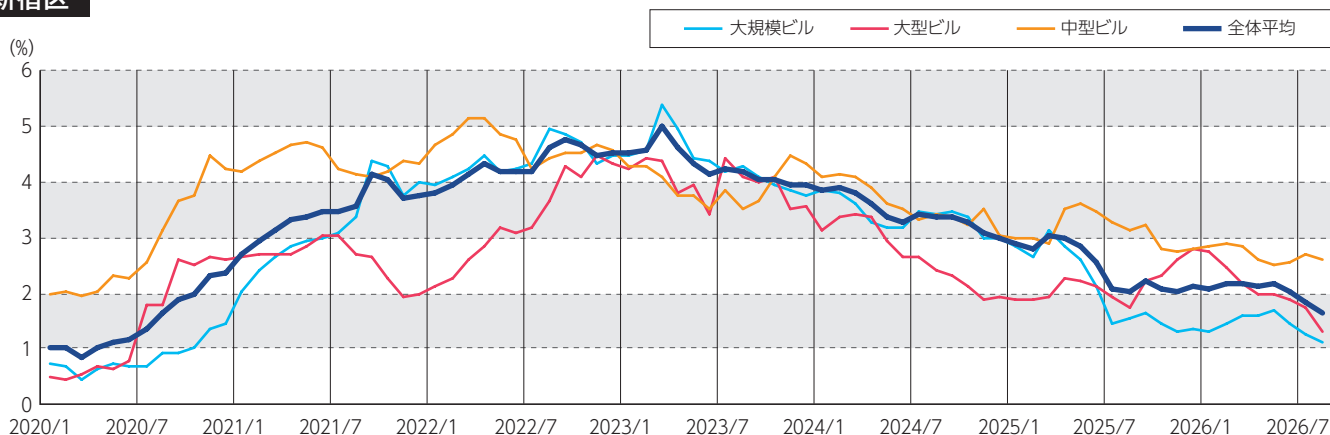
新宿・西新宿エリアのオフィスビル市況

新宿・西新宿エリアを含む「新宿区」のオフィス空室率は大規模ビルと大型ビルが1%台、中型ビルは2%台の水準にあり、全体平均も1%台まで低下した。

「新宿・歌舞伎町エリア」の大規模ビルの募集賃料(共益費込の坪単価)はコロナ前の水準を超える37,600円に上昇し、全体平均は22,000円台にある。「西新宿エリア」における大規模ビルの募集賃料は直近で32,000円まで上昇しコロナ前の水準を超えた。全体平均は25,000円台にある。

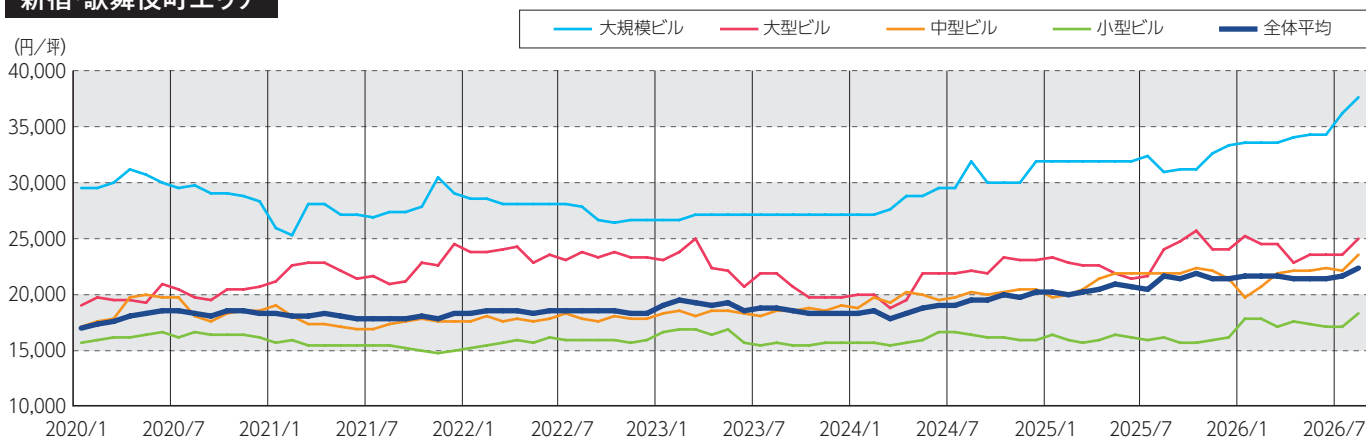
オフィス空室率の推移

新宿区

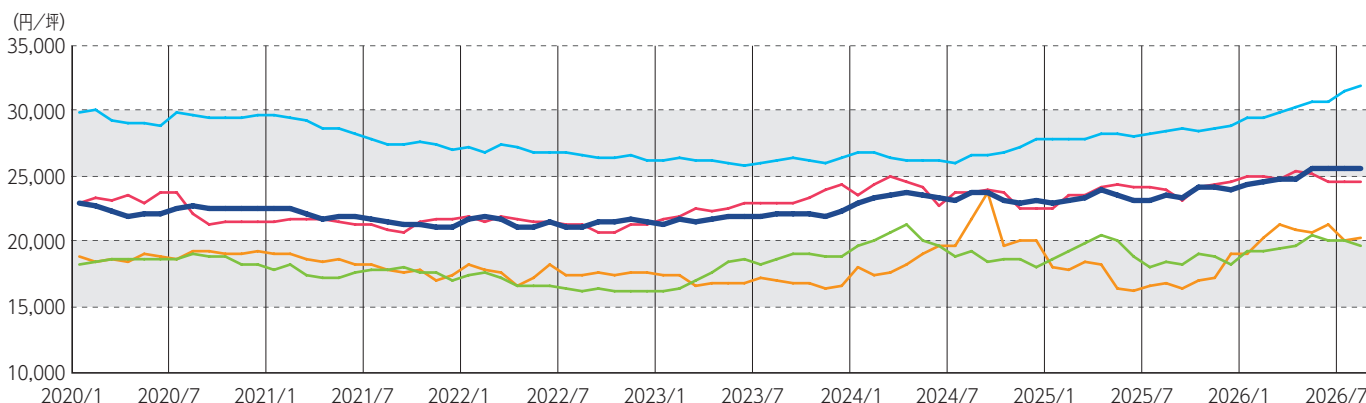


オフィス募集賃料の推移

新宿・歌舞伎町エリア



西新宿エリア



※規模(1フロア面積) ●大規模(200坪以上) ●大型(100坪以上200坪未満) ●中型(50坪以上100坪未満) ●小型(20坪以上50坪未満)

データ出所：三幸エステート

ONE STOP SOLUTION

平成ビルディングのワンストップソリューション

業務単位でもご相談いただけます



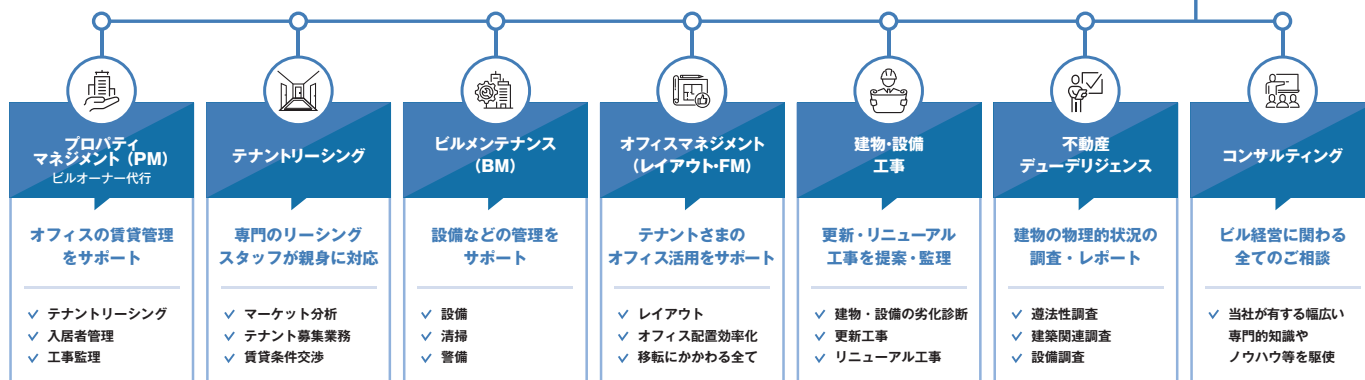
ビルオーナーさま



当社ビル担当統括マネージャー

相談・指示

提案・報告



オフィスマネジメント (レイアウト・FM)

オフィス再配置

- オフィスレイアウトデザイン
- 内装デザイン・インフラ設備設計

お客さまとのディスカッションや今のオフィスの調査・分析により、理想のオフィスをカタチにします。

オフィス内の 諸工事

- 入居工事
- 内装・設備リニューアル工事
- 原状回復工事(退去対応)

入居に必要な工事全般をワンストップで請け負います。

什器備品対応

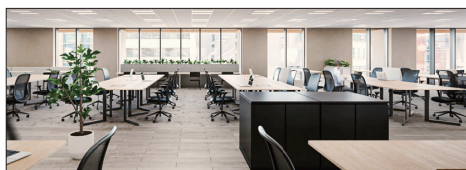
- 新規什器販売、納入
- 中古什器販売、買取(古物)
- 什器レンタル

新しいオフィスに相應しい家具のご提案からアドバイスまでサポートいたします。

プロジェクト マネジメント

- スケジュール管理
- コスト管理
- 品質管理
- 安全管理

お客さまの立場に立ち、オフィス構築手続全体のコーディネートおよび管理をいたします。



「技術」^{かける} × 「情熱」^{あす} で、大切な資産を明日につなぐベストパートナー

宅地建物取引業 国土交通大臣(5)第6808号
特 定 建 設 業 国土交通大臣(特-5)第20577号
一 般 社 団 法 人 東京ビルディング協会会員

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できると思われる情報に基いて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。



— みずほ信託銀行グループ —

平成ビルディング株式会社

TEL. 03-6880-7711 (9:00~17:00/休:土日祝)
東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST神田スクエア
<https://www.heiseibldg.jp>

