

# TOMORROW

2026年  
新春号

## 東京オフィスマーケットレポート

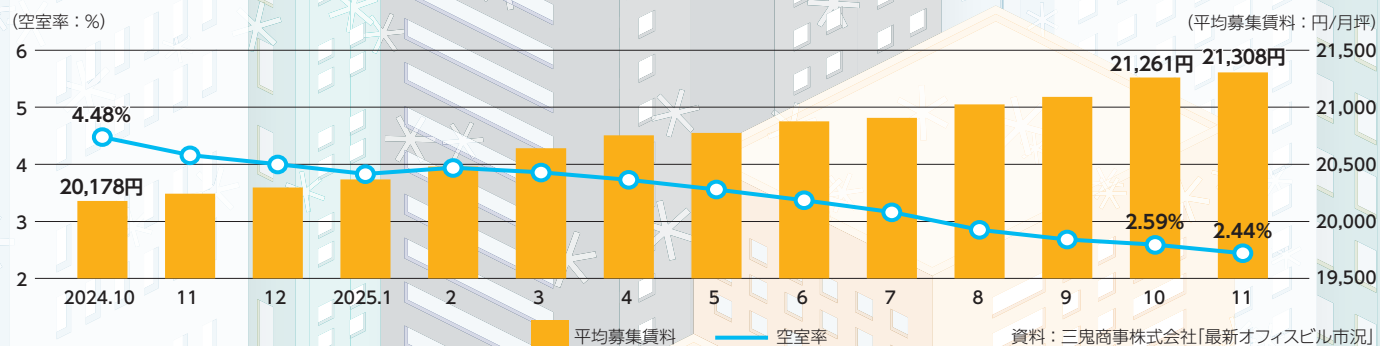
### ポスト・コロナ時代のテレワークの現状

報道などでみられるように出社回帰・オフィス回帰の動きが徐々に広がっている。(株)パーソル総合研究所の「第10回・テレワークに関する調査」(2025年7月)によると、正社員のテレワーク実施率は22.5%で2023年からほぼ横ばいにある。ただしテレワークの頻度は週に1日以下のテレワーカーが2024年の43.6%から49.4%に増え、頻度全体は減少傾向にあり、2024年から頻度が「減った」と答えた割合が35.8%に上った。「週5日(出社なし)」は15%程度で大きな変化はない。

勤務先の出社日数の増加をきっかけに子育て世代の7割以上が「転職検討」し、5.2%は実際に転職を実行したという調査結果があり(株)日本デザインによる調査)、求職者もテレワーク制度の有無を重要視しているといわれており、企業側としてもテレワークの効用を軽視できない状況にある。

このように完全テレワークは主流でなく、また完全出社にも戻らない、出社と在宅を組み合わせたハイブリッド勤務がポスト・コロナ時代のワークスタイルとして定着しつつある。

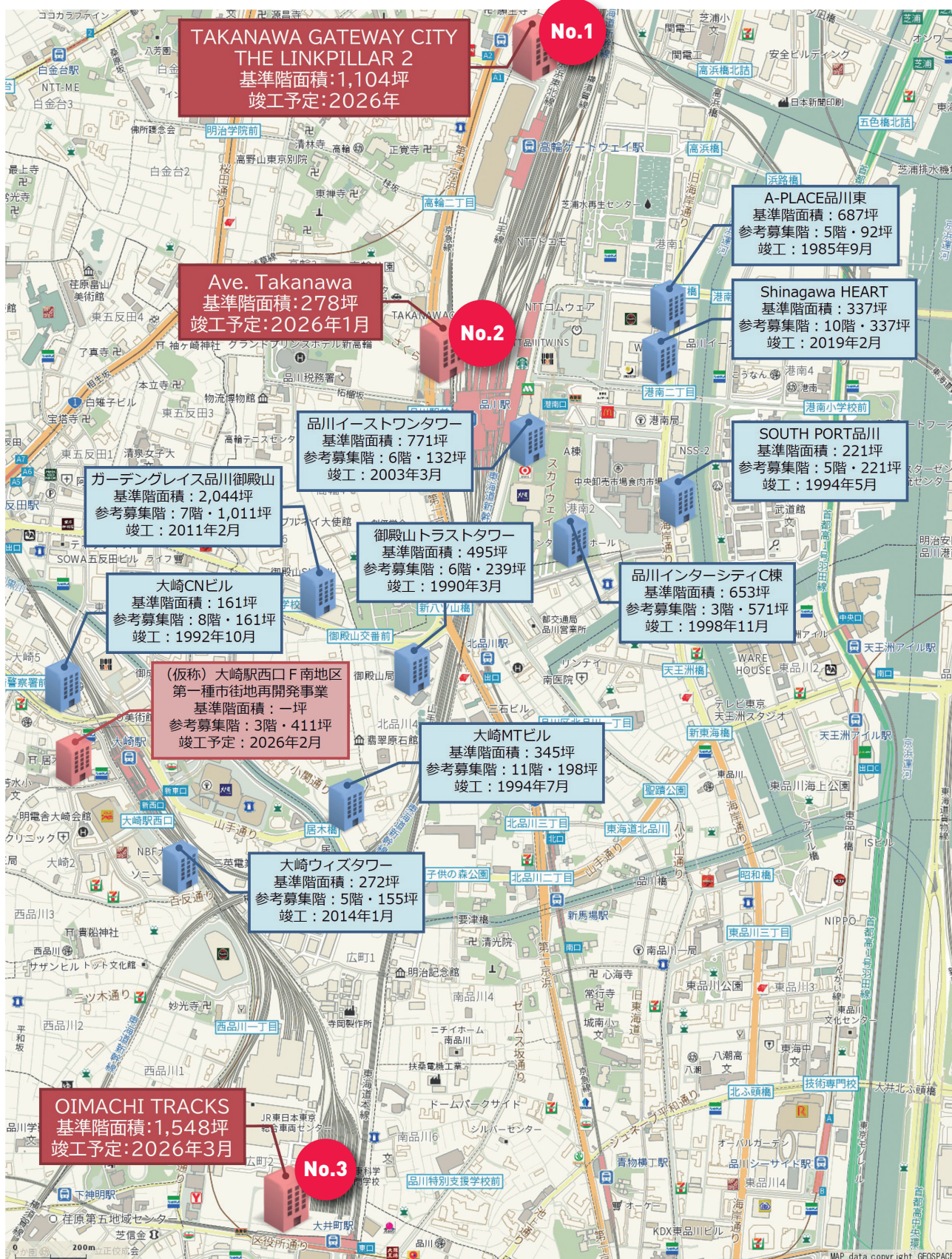
### 東京ビジネス地区の賃貸オフィス市況の概要





# 品川・大崎エリアの開発状況

品川・大崎エリアでは、JR東日本による「TAKANAWA GATEWAY CITY(高輪ゲートウェイシティ)」内のツインビル「THE LINKPILLAR 1 NORTH/SOUTH」が2025年3月に先行開業した。同プロジェクトの3街区に立つ「THE LINKPILLAR 2」は2026年に竣工予定。JR東日本による大井町駅直結の複合開発「OIMACHI TRACKS」も2026年3月に開業予定である。






竣工済の  
オフィスビル

開発中の  
オフィスビル



# 品川・大崎エリアの主要ビル

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
	TAKANAWA GATEWAY CITY LINKPILLAR 2	Ave.Takanawa	OIMACHI TRACKS
			
所在地	港区高輪2-22-1	港区高輪3-25-27	品川区広町2
竣工	2026年	2026年1月	2026年3月
基準階面積	1,104坪	278坪	1,548坪
	空室 調査中	空室 調査中	空室 調査中
35F	<div>〔階数不明〕 ●日本システム技術 ●東亜建設工業 ●クラシエ(1,650坪)</div>		<div>〔階数不明〕 ●大成温調 ●富士フィルムメディカル(2.5フロア) ●システナ(1フロア) ●CEC(2フロア) ●東鉄工業(1フロア) ●ニコンテック ●三菱電機システムサービス ●学研(2~3フロア) ●アウトソーシングテクノロジ ●JRグループ ●エー・アール・シー(150坪) ●NTTデータ(9,000坪) ●アダストリア ●日本ライフライン</div>
30F			
25F			
20F			
15F			
10F	神戸製鋼		
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	
品川	30,000	25,000	22,000	19,000	
大崎	26,000	18,000	17,000	15,000	

※2025年12月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

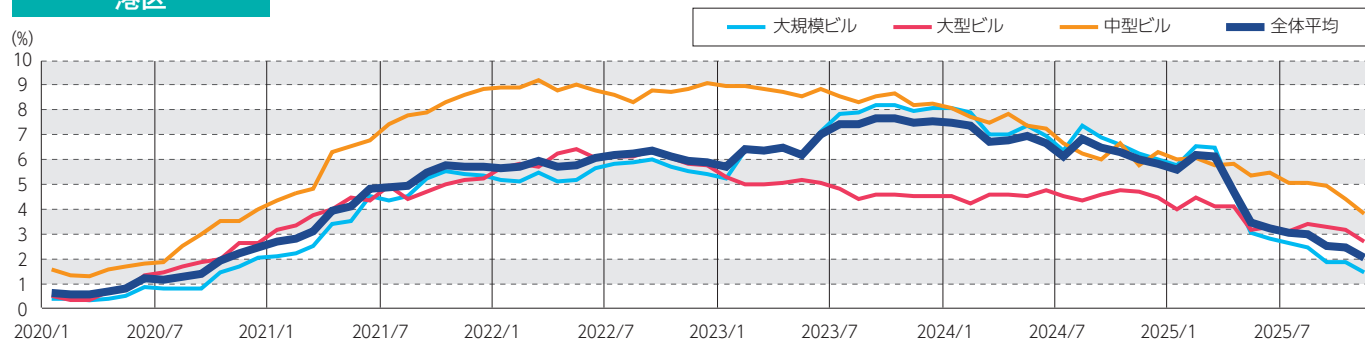
# 品川・大崎エリアのオフィスビル市況

品川・大崎エリアを含む「港区」のオフィス空室率は2025年に改善が進み、大規模ビルは1%台、大型ビルは2%台の水準にある。「品川区・大田区」においても大規模ビル・大型ビルの回復が顕著である。

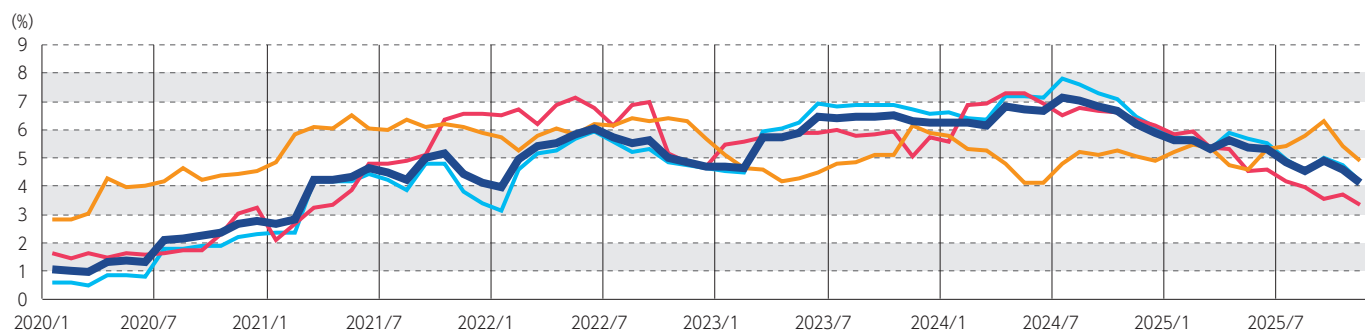
「浜松町・高輪エリア」における大規模ビルの募集賃料（共益費込の坪単価）は直近で30,000円台まで上昇が続き、全体平均は20,000円台を回復している。「北品川・東品川エリア」は大型ビルや小型ビルが直近で顕著な上昇を見せ、全体平均も17,000円台で上昇傾向にある。

## 【 オフィス空室率の推移 】

### 港区

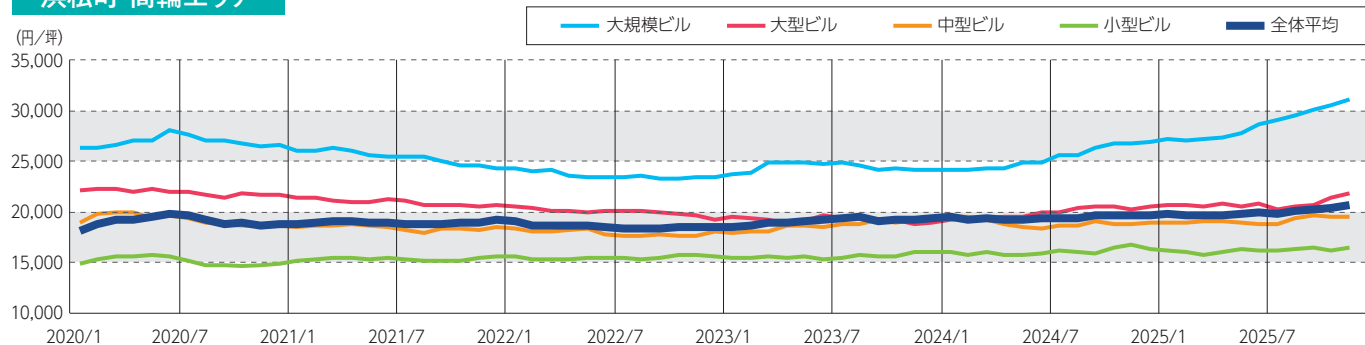


### 品川区・大田区

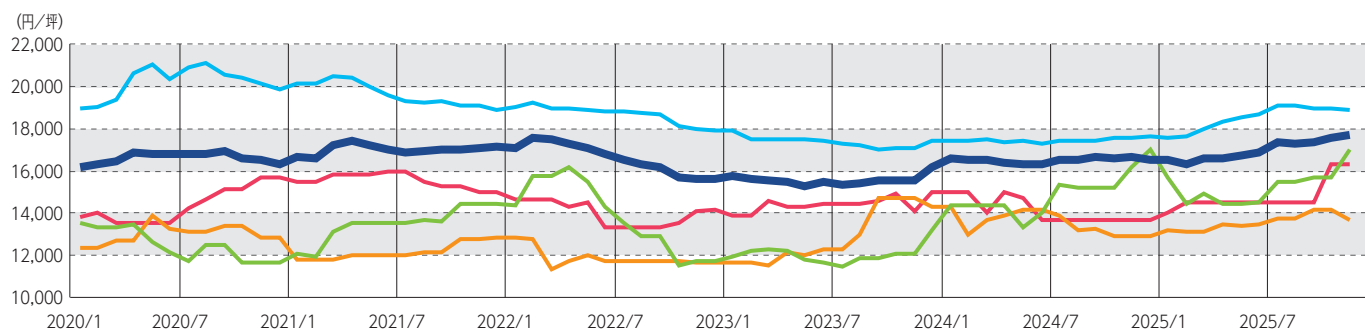


## 【 オフィス募集賃料の推移 】

### 浜松町・高輪エリア



### 北品川・東品川エリア



※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）

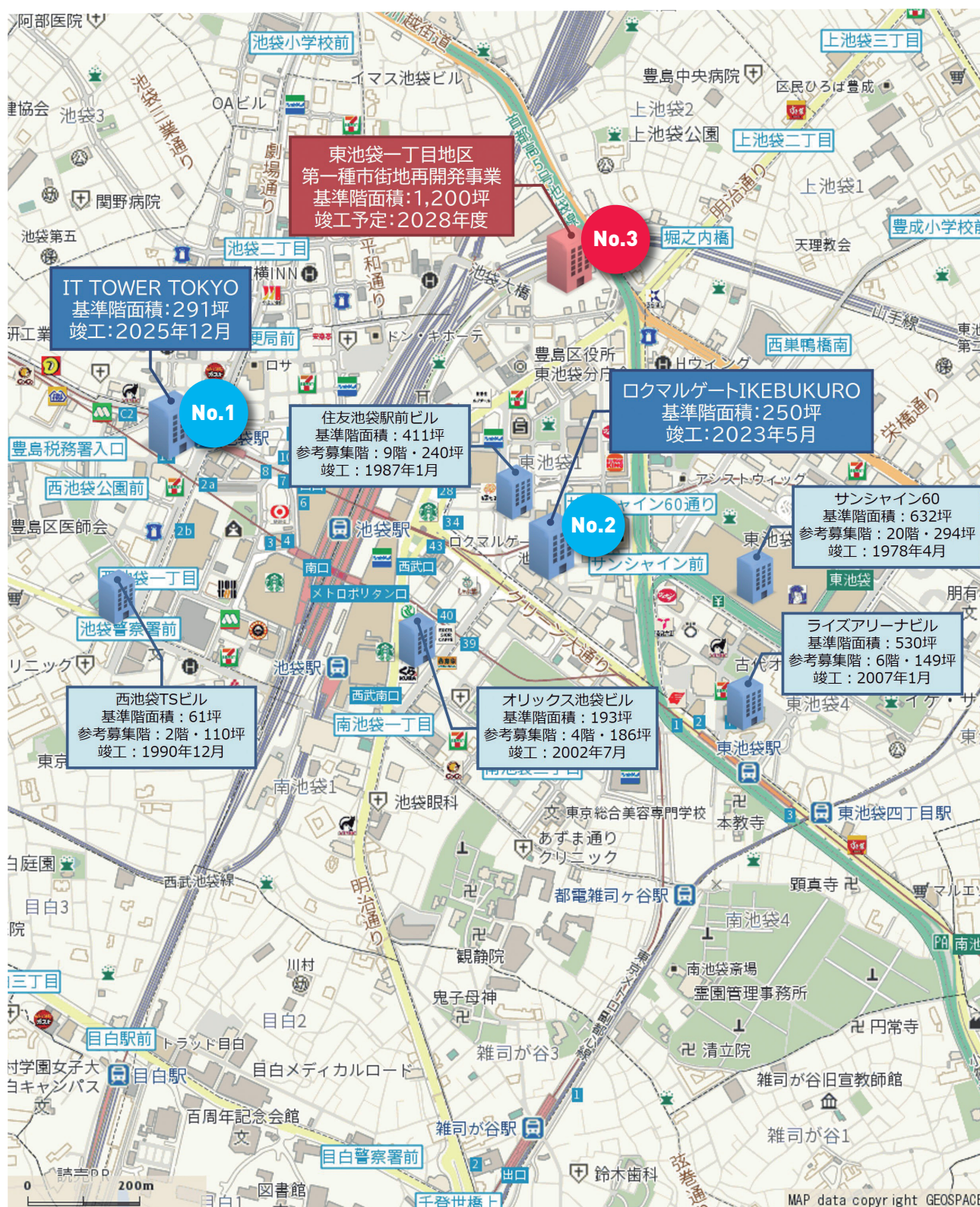
データ出所：三幸エステート



# 池袋エリアの開発状況

池袋エリアでは2025年に「IT TOWER TOKYO」が竣工した。低層階には商業施設等が入り、6階から25階までがオフィスフロアとなっている。

「東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業」は約1.5haの敷地に延床面積約15.5万㎡のオフィスやイベントホールなどで構成される複合ビルを開発する計画で、2028年度の竣工を予定している。






竣工済の  
オフィスビル

開発中の  
オフィスビル

# 池袋エリアの主要ビル

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
	IT TOWER TOKYO	ロクマルゲート IKEBUKURO	東池袋一丁目地区 第一種市街地再開発事業
			
所在地	豊島区西池袋3-28-4	豊島区東池袋1-13-6	豊島区東池袋1-45
竣工	2025年12月	2023年5月	2028年度
基準階面積	291坪	250坪	1,200坪
	空室 調査中	空室0坪	空室 調査中
35F			
30F			
25F			
20F			
15F			
10F		AND美容外科 東京ロクマル鼻副鼻腔クリニック 品川美容外科 品川スキンクリニック 桜十字クリニック	
5F	善仁会	松本レディースIVFクリニック ビューティースキンクリニック GIGO	

エリアの賃料水準(共益費含む坪単価)					単位: 円
池 袋	200坪以上	100～200坪	50～100坪	20～50坪	
	27,000	25,000	20,000	17,000	

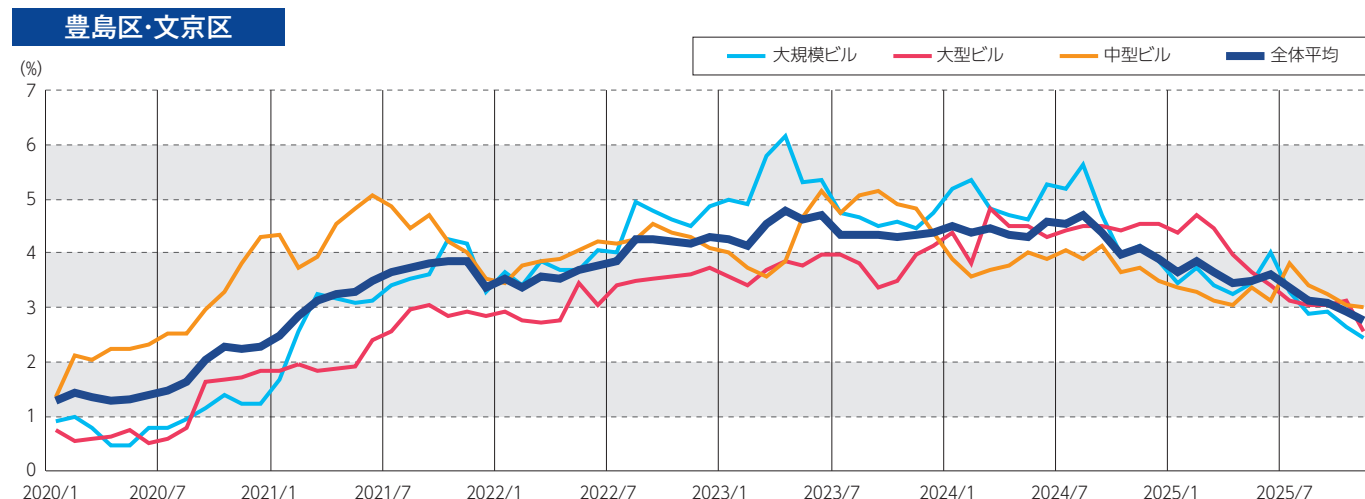


# 池袋エリアのオフィスビル市況

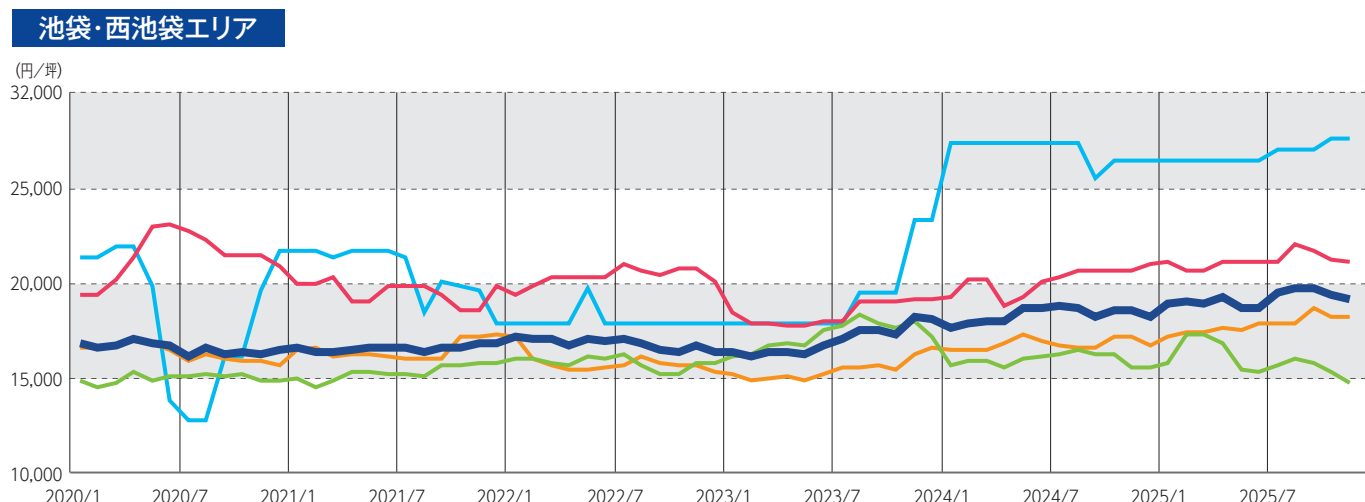
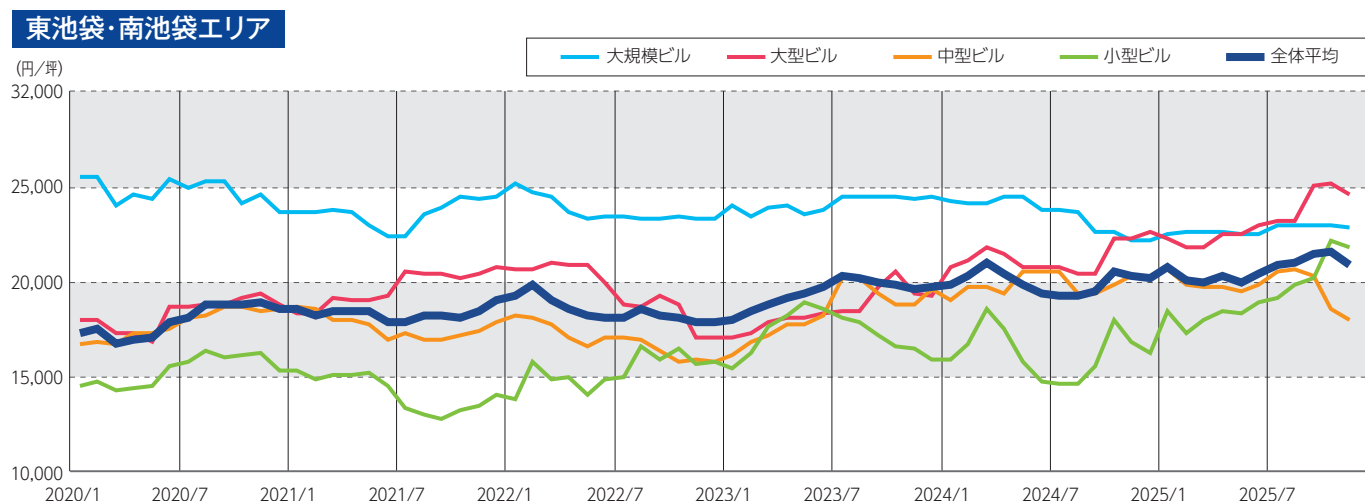
「池袋エリア」のある「豊島区・文京区」のオフィス空室率は大規模ビル・大型ビルが2%台にまで低下し、全体平均も2%台にある。

「東池袋・南池袋エリア」の募集賃料(共益費込の坪単価)は、大型ビルが大規模ビルを上回って25,000円付近にあり、全体平均は21,000円前後で推移している。「池袋・西池袋エリア」の募集賃料は大規模ビルが27,000円台まで上昇し、全体平均は19,000円台で推移している。

## 【 オフィス空室率の推移 】



## 【 オフィス募集賃料の推移 】



※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



ビル運営ならおまかせ

## ビル運営サポート

BUILDING MANAGEMENT

オーナー様のビル運営を総合的にサポート

- ・オーナー代行業務
- ・プロパティマネジメント業務

高品質のビル管理を望むなら

## ビル総合管理

ENGINEERING MANAGEMENT

適切な品質管理で、ビルの資産価値を維持・向上

- ・設備管理業務
- ・清掃業務
- ・警備業務
- ・ビル品質管理

オフィスを貸したい方も借りたい方も

## テナントリーシング

LEASING MANAGEMENT

独自の情報ネットワークを活かして、幅広い営業活動を展開

- ・テナントリーシング
- ・オフィス仲介

最適なオフィスなら

## オフィスマネジメント

OFFICE MANAGEMENT

課題解決をサポートし最適なオフィスを

- ・オフィスマネジメント

リニューアル・建物診断なら

## 工事

RENEWAL CONSTRUCTION

豊富な経験と高度な技術で各種工事に対応

- ・リニューアル工事
- ・建物診断
- ・耐震診断

信頼性の高いレポートが必要なら

## デューデリジェンス

DUE DILIGENCE

拡大する調査ニーズに対応 きめ細やかなERを作成

- ・ER(エンジニアリングレポート)の作成

ビルに関してお困りなら

## コンサルティング

CONSULTING

ビル経営にかかる全てのご相談に対応

- ・専門スタッフがご相談にお応えします



## YOUR BEST PARTNER

### —ACCESS—

平成ビルディング株式会社 ONEST神田スクエア2・3階

「神田」駅まで徒歩4分 JR山手線・京浜東北線・中央線

「新日本橋」駅まで徒歩6分 JR総武快速線

「神田」駅まで徒歩4分 東京メトロ銀座線

「小伝馬町」駅まで徒歩7分 東京メトロ日比谷線

「三越前」駅まで徒歩8分 東京メトロ銀座線・半蔵門線

「岩本町」駅まで徒歩7分 都営新宿線



一般社団法人 東京ビルディング協会 会員 国土交通大臣免許(5)第6808号

— みずほ信託銀行グループ —

**平成ビルディング株式会社**

〒101-0035 東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST神田スクエア2階(受付)

リーシング営業部・ビル営業部 **TEL 03-6880-7721**

**FAX 03-6880-7731** [土・日・祝日休]