

2026年
新春号

東京オフィスマーケットレポート

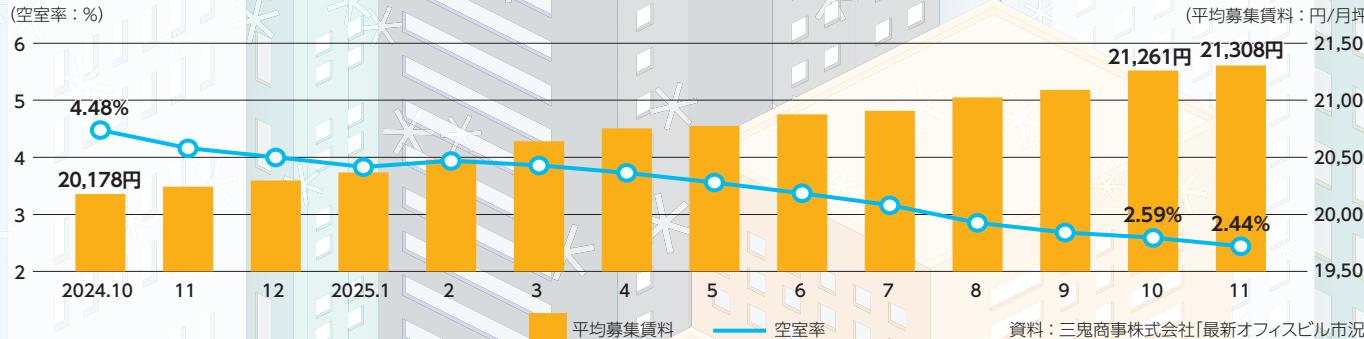
ポスト・コロナ時代のテレワークの現状

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。

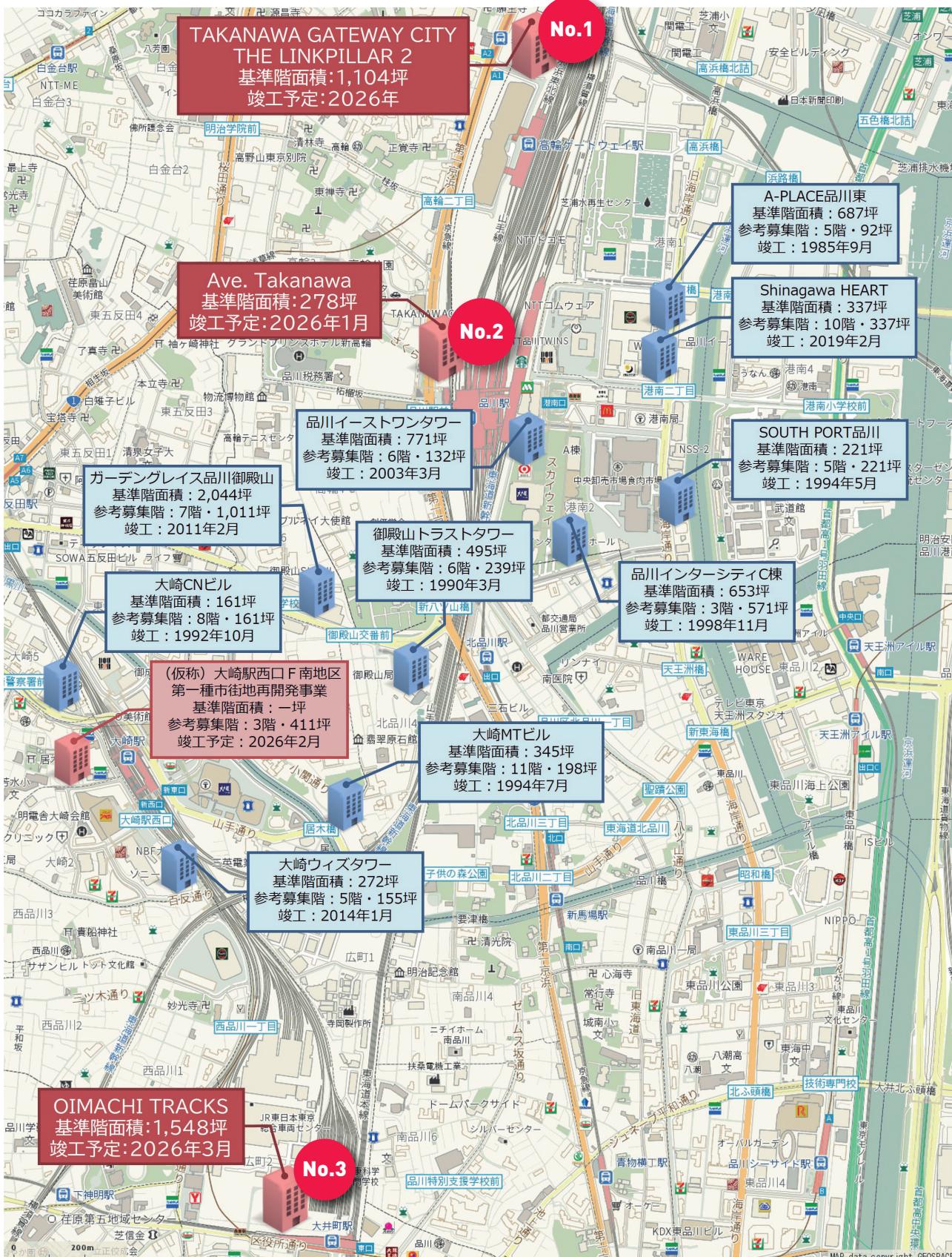
このように完全テレワークは主流でなく、また完全出社にも戻らない、出社と在宅を組み合わせたハイブリッド勤務がポスト・コロナ時代のワークスタイルとして定着しつつある。

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

TAKANAWA GATEWAY CITY
LINKPILLAR 2

No.2

Ave.Takanawa

No.3

OIMACHI TRACKS

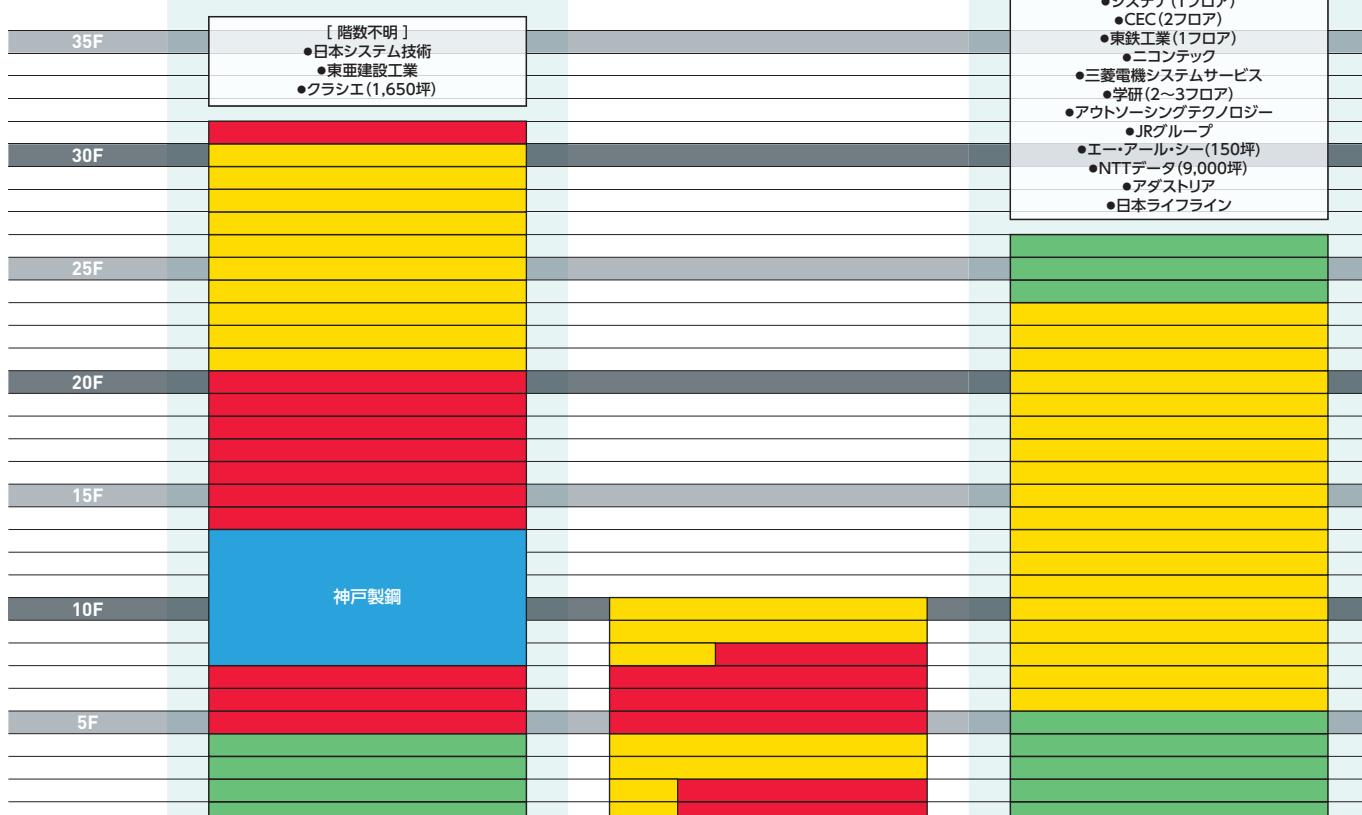


| | | | |
|-------|------------|-------------|---------|
| 所在地 | 港区高輪2-22-1 | 港区高輪3-25-27 | 品川区広町2 |
| 竣工 | 2026年 | 2026年1月 | 2026年3月 |
| 基準階面積 | 1,104坪 | 278坪 | 1,548坪 |

空室 調査中

空室 調査中

空室 調査中



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 |

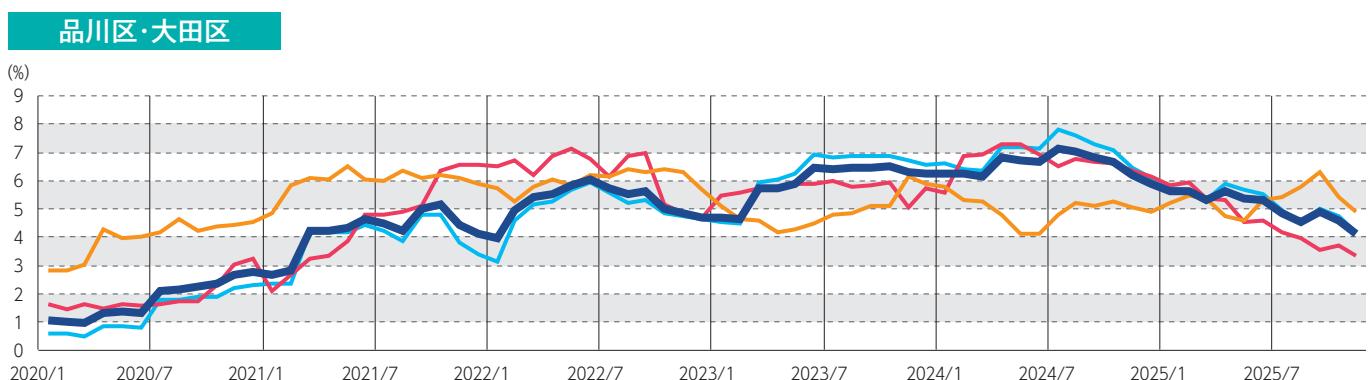
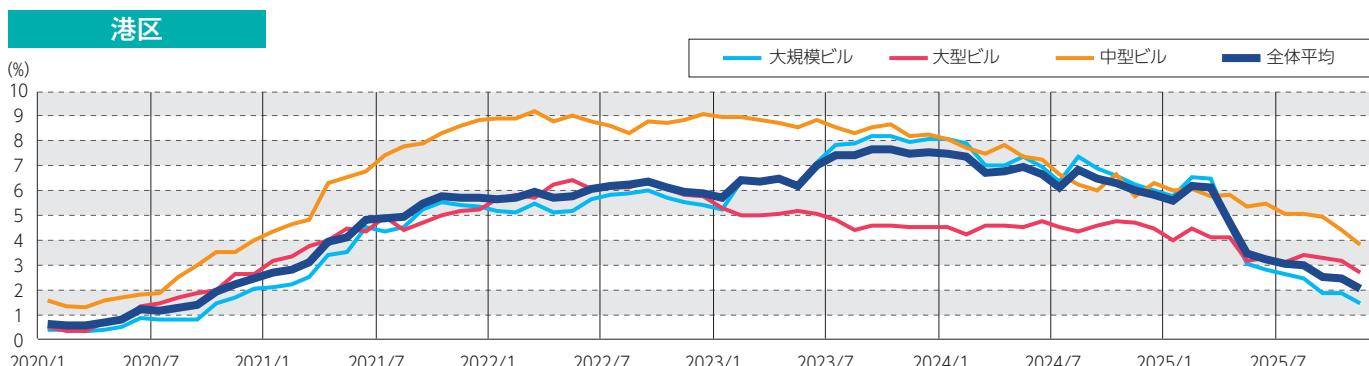
※2025年12月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

品川・大崎エリアのオフィスビル市況

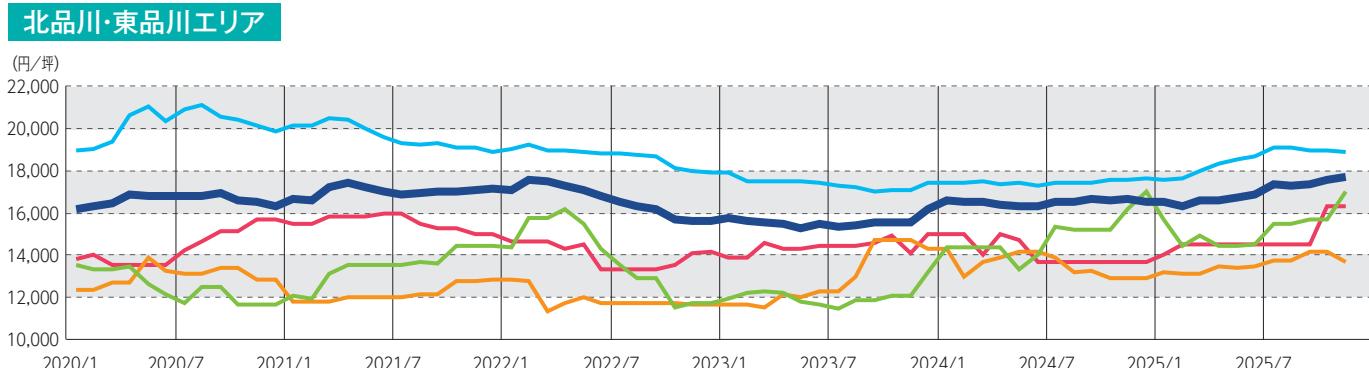
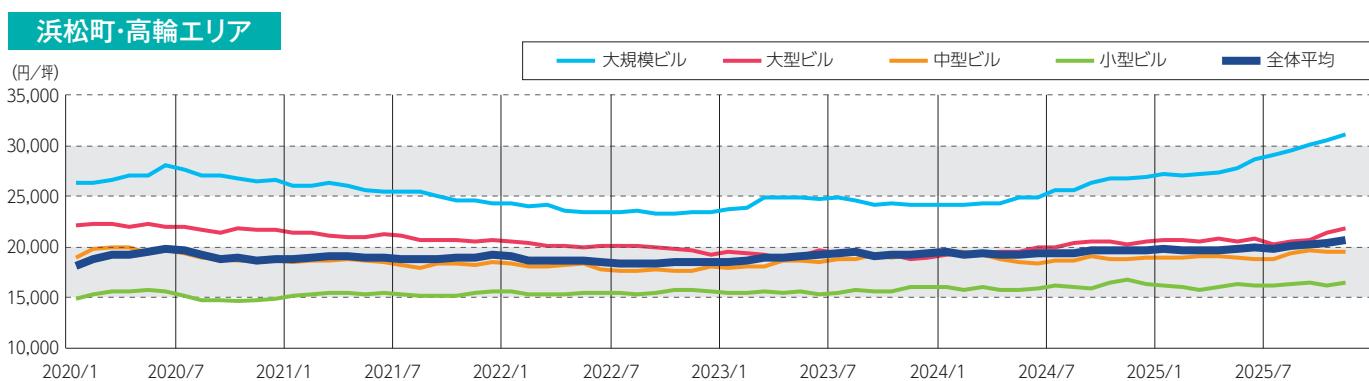
品川・大崎エリアを含む「港区」のオフィス空室率は2025年に改善が進み、大規模ビルは1%台、大型ビルは2%台の水準にある。「品川区・大田区」においても大規模ビル・大型ビルの回復が顕著である。

「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]



[オフィス募集賃料の推移]



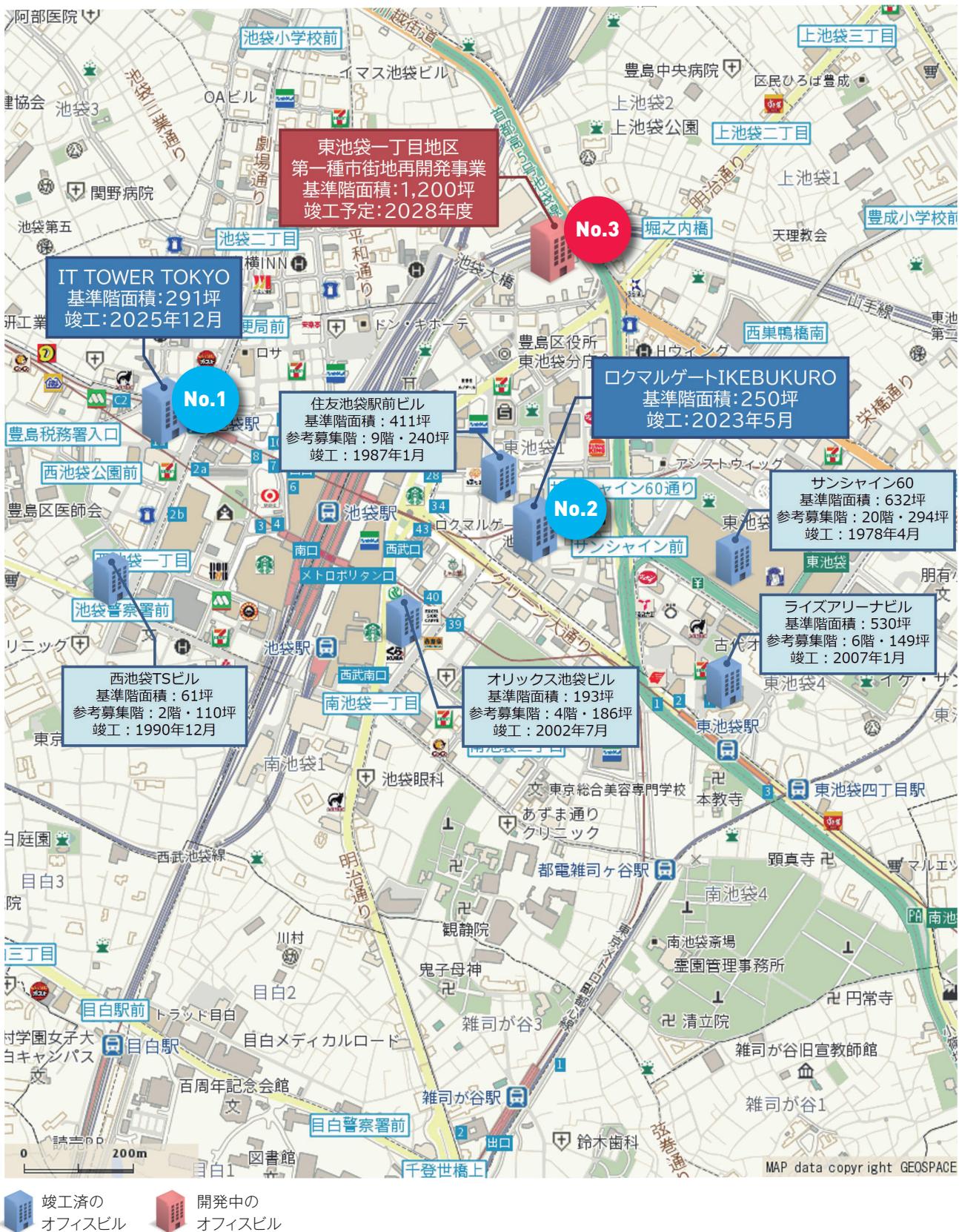
*規模(1フロア面積) ●大規模(200坪以上) ●大型(100坪以上200坪未満) ●中型(50坪以上100坪未満) ●小型(20坪以上50坪未満)

データ出所：三幸エステート

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m²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。



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

IT TOWER TOKYO



No.2

ロクマルゲート
IKEBUKURO



No.3

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

5F

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

27,000

100～200坪

25,000

50～100坪

20,000

20～50坪

17,000

※2025年12月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

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。

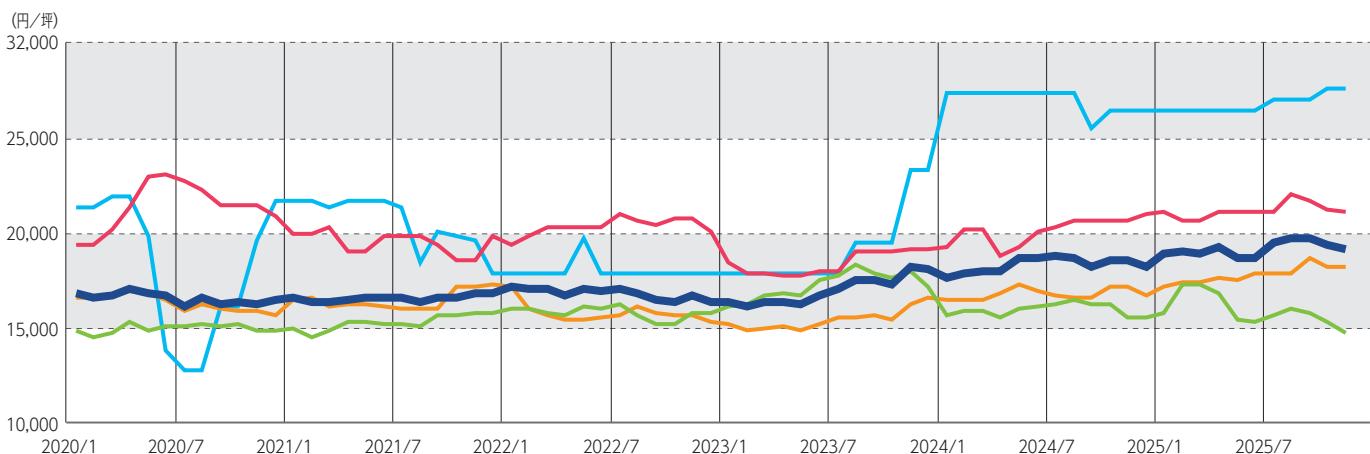
[オフィス空室率の推移]



[オフィス募集賃料の推移]



池袋・西池袋エリア



*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



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

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

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

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

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

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

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

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、客觀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。

〒101-0035 東京都千代田区神田組屋町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]

Copyright 2026 HEISEI BLDG CO.,LTD