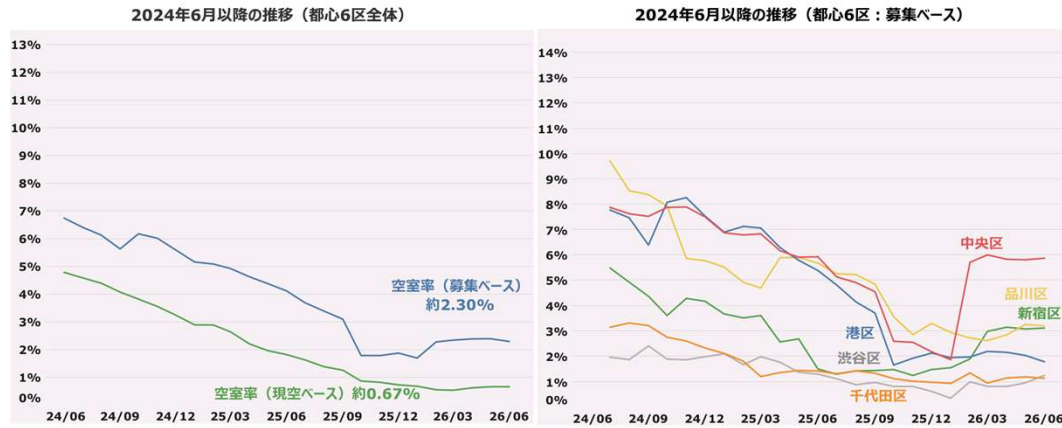


1. 都心6区の空室率の推移

- 募集ベース(※1)、現空ベース(※2)の空室率はともに低位安定が継続。
- 中央区(5.88%)が全体の上昇を牽引しているが、同区の主要大型新築ビルでは7月に1万坪超の募集床面積減少が予定されており、空室の改善が見込まれる。他区は概ね横ばいで推移している。



(出所)社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成
集計対象:東京都心6区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区)、基準階面積300坪以上(旧耐震および未竣工を除く)の賃貸オフィスビル
(※1)募集ベース:現在空室となっている物件、および今後空室となる予定の物件を合わせて空室とした基準
(※2)現空ベース:現在空室となっている物件のみを空室とした基準
データ・見解等は作成日時点において入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性・完全性・妥当性を保証するものではありません

3. フレキシブルオフィスは首都圏・関西圏を中心に、地方中核都市にも供給が拡大

フレキシブルオフィス 首都圏の出店形態 | 利用シーンに地域差

市場概況: 拠点分布と出店形態

働く場所の選択肢が広がるなか、契約期間や利用単位を柔軟に選べるオフィスサービスの活用が進んでいる。本資料では、ザイマックス総研「フレキシブルオフィス市場調査2026」を参照し、2025年12月時点の拠点数・面積データから市場の広がりや出店形態を整理した。

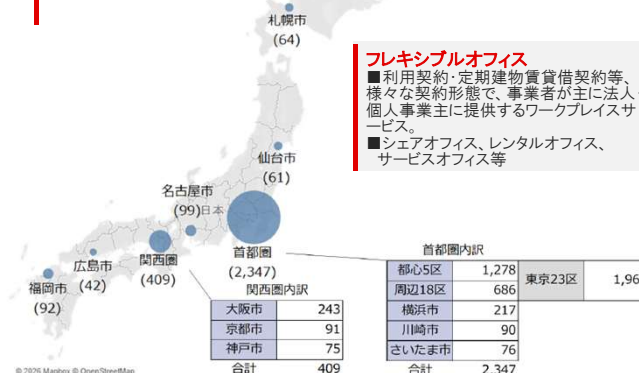
- ①首都圏は2,347件と調査地域の中でも規模が大きい。東京23区は1,964件、うち都心5区は1,278件にのぼり、立地はオフィス需要の厚い都心部に偏っている。東京23区のフレキシブルオフィス面積は約34.2万坪で、オフィスストック(1,323万坪)(※1)に占める割合は約2.6%である。関西圏は409件(うち大阪市243件)で、その他の主要都市でも一定数の拠点が確認されている。供給は首都圏・関西圏を中心にしながら、地方中核都市にも広がつつある。

- ②首都圏の出店形態は、各地域とも複数拠点型が9割前後を占める。オフィスタイプが主軸である一方、ボックス型は川崎市・さいたま市、貸会議室型は都心5区で相対的に高く、エリアごとの利用シーンの違いが表れている。

出典:「フレキシブルオフィス市場調査2026」(ザイマックス総研)
*1 2026年1月14日公表「オフィスピラミッド2026」
https://soken.xymax.co.jp/report/2601-stock_pyramid_2026.html

① 全国動向 | 主要都市にも供給が拡大

首都圏・関西圏を中心に
地方中核都市にも
供給が拡大



② 首都圏動向 | 東京23区・都心5区に集積

出店形態/概要

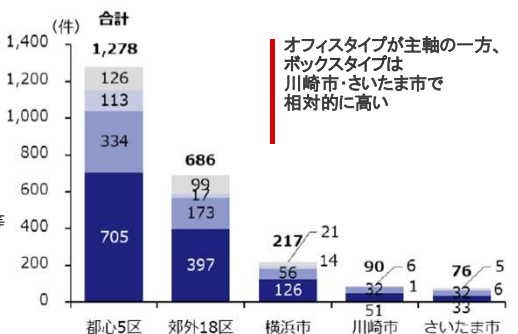
1店舗型
小規模事業者・個人オーナーが単独営業。

複数拠点型
大規模事業者が自社ブランドで広域展開。施設・サービスを規格化。

貸会議室: 研修・イベント等の単発利用

BOX: 主に短時間のソロワーク/Web会議の用途

Office: 主に日常業務・打合せの用途



オフィスタイプが主軸の一方、ボックスタイプは川崎市・さいたま市で相対的に高い

1店舗型	9.9%	14.4%	9.7%	6.7%	6.6%
複数拠点型					
貸会議室タイプ	8.8%	2.5%	6.5%	1.1%	7.9%
ボックスタイプ	26.1%	25.2%	25.8%	35.6%	42.1%
オフィスタイプ	55.2%	57.9%	58.1%	56.7%	43.4%
(合計)	90.1%	85.6%	90.3%	93.3%	93.4%

・本資料に記載している見解等は本資料作成時における見解等であり、経済環境の変化や相場変動、税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがあります。また、記載されている推計算の結果等につきまは、前提条件の設定方法によりその結果等が異なる場合がありますので、充分ご留意ください

・本資料は、当社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。本資料の分析結果・シミュレーション等を利用したことにより生じた損害については、当社は一切責任を負いません

・本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。本資料は、特定の有価証券の価値等に関する助言又は金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に関する助言を目的とするものではありません

・本資料の著作権は三菱UFJ信託銀行株式会社に属します。従いまして、本資料のお取扱いには貴社限りにてお願い申し上げます

世界が進むチカラになる。

