

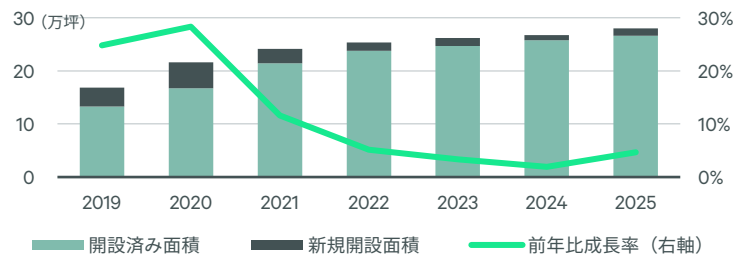


2025年 東京フレキシブルオフィスマーケット

01 市場規模

- 成長率は対前年比+5%。市場規模は緩やかに拡大
- フレキシブルオフィスの東京オフィス市場に占める割合は対前年比+0.1ポイントの3.4%

■ 東京フレキシブルオフィス市場規模の推移



東京 オフィスストックに占める
フレキシブルオフィス面積割合

3.4% 前年比 +0.1ポイント



*東京23区オールグレードオフィスストック 2025年Q4時点

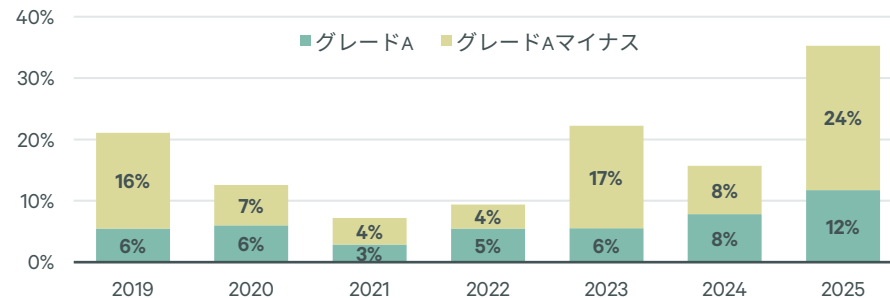
Note: 新たに情報(面積、開設・閉鎖など)が判明した場合は過去に遡って修正している

02 新規出店の傾向

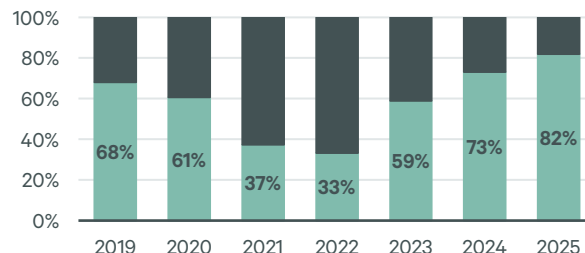
- 企業の「人材確保」や「多様な働き方」のニーズに対応するため、付帯設備の充実した高グレードのビルへの入居割合が増加
- 新規出店数に占める主要5区の割合が、引き続き増加
- 新規出店数の面積別割合において、拠点当たり200坪以上の大型が増加

■ グレード別
新規出店件数の割合

グレードA、
グレードAマイナス

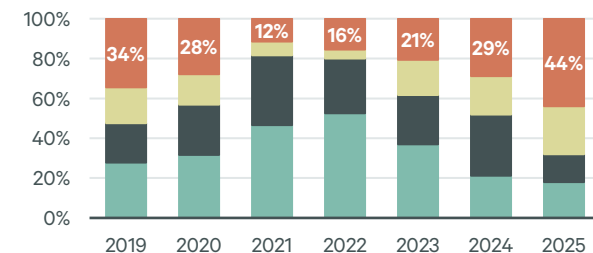


■ 新規出店数のエリア別割合 (件数)



■ 主要5区 ■ 主要5区以外

■ 新規出店数の面積別割合 (件数)

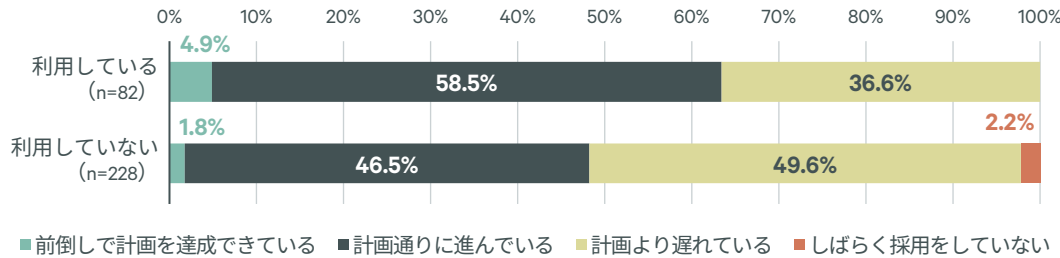


■ 50坪未満 ■ 50~100坪未満 ■ 100~200坪未満 ■ 200坪以上

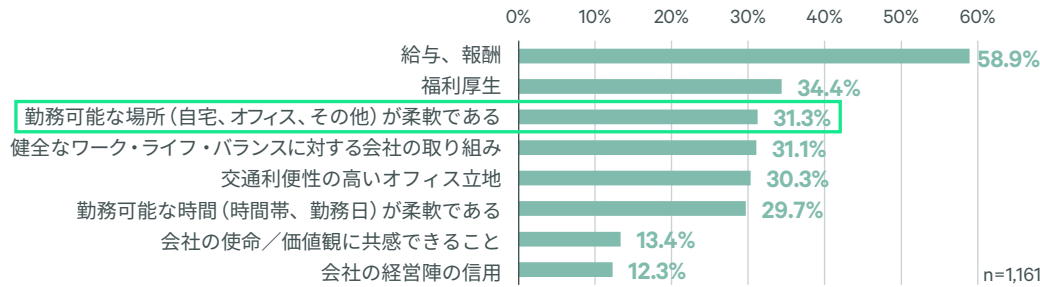
03 フレキシブルオフィス利用と人材の採用計画との関係

- ・フレキシブルオフィスを利用している企業のほうが人材採用が進んでいる割合が多い。職選びの際に「勤務可能な場所の柔軟性」を重視している社員が多いことも背景とみられる

■ フレキシブルオフィスの利用と人材採用計画との関係



■ 現在または将来の職選びの際に検討する主な要素（一般社員）

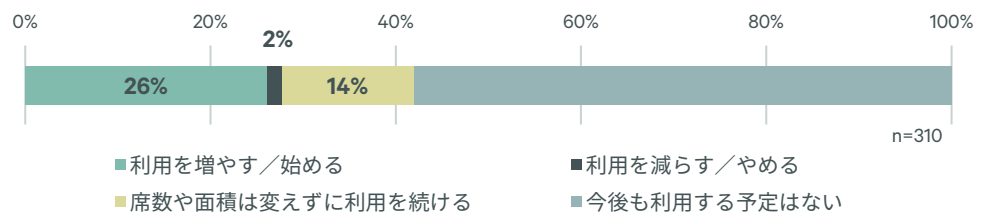


出所: 主催: 日本経済新聞社メディアビジネス 調査: 日経リサーチ 調査協力: CBRE 「オフィスの利用状況に関する調査」 2025年7月

04 今後の利用方針とオペレーターの動向

- ・今後フレキシブルオフィスの利用を増やすと回答した企業の割合は減らすと回答した割合を大きく上回る
- ・オペレーターの好立地・高グレード物件、地方都市への出店は継続

■ 今後2~3年のフレキシブルオフィスの利用意向（経営層）



出所: 主催: 日本経済新聞社メディアビジネス 調査: 日経リサーチ 調査協力: CBRE 「オフィスの利用状況に関する調査」 2025年7月

■ オペレーターの動向

オペレーター	ブランド	都市・物件名	オープン時期
Regus	Signature	東京 新宿アイランドタワー	2026.2
東京建物	EXEVIA	東京 TOFROM YAESU TOWER	2026.3
WeWork	WeWork	札幌 THE VILLAGE SAPPORO	2026.5
サブコープ	Servcorp	大阪 クオーツ心斎橋	2026.7
WeWork	WeWork	福岡 西日本シティビル	2026.9
JustCo	JustCo	横浜 BASEGATE横浜関内タワー	2026後半

© Copyright 2026. 無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを閲覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。