JLL SEE A BRIGHTER WAY

Research

日本

10 2026

2026年上半期

JLLリサーチ事業部

jll.com

東京フレキシブルオフィス市場の最新動向

東京フレキシブルオフィスの市場拡大が続く

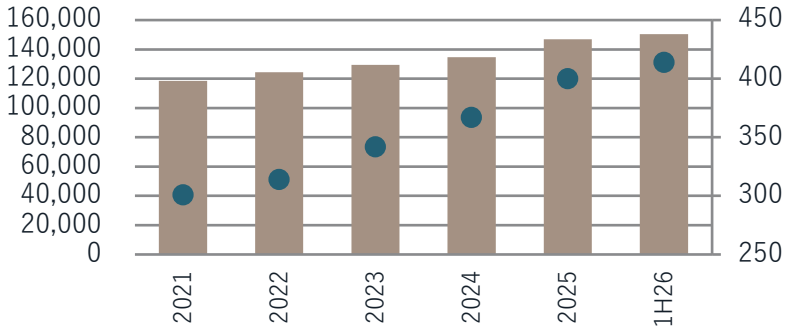
東京都心5区におけるフレキシブルオフィス*の市場の拡大が続いている。2026年上半期にもフレキシブルオフィス事業者による新規開設が相次ぎ、2026年上半期末時点の総ストックは2025年末に比べて約3,400坪（2.3%）増加し、150,220坪、拠点数では414件となった（図表1）。当期中の新規供給には、新規出店の他に、閉鎖された拠点の再開もみられた。

オフィスの需給逼迫がフレキシブルオフィス需要を後押し

東京では、オフィス空室率の低下を背景に、契約更新時の賃料上昇圧力が高まっている。こうしたなか、増床や分室開設の受け皿として、柔軟な契約形態を有するフレキシブルオフィスを活用する企業が増加している。また、新規事業の立ち上げや事業成長に対応できる機動的なワークスペースに対するニーズも拡大している。これらを背景に、東京フレキシブルオフィスの需要は底堅く、稼働率も堅調に推移している。

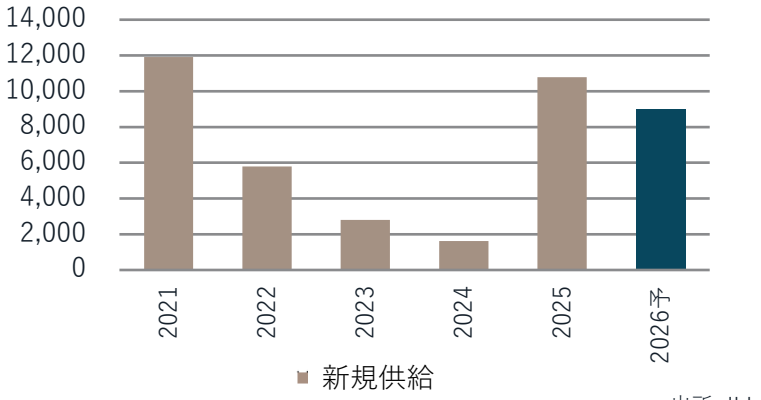
*本レポートにおいてフレキシブルオフィスとは、月単位などの短期契約で、拠点の増減や席数の変更などに柔軟に対応できる全グレードのオフィスを指し、コワーキングスペースやサービスオフィス、シェアオフィスなどを含む。

図表 1　東京フレキシブルオフィスの総ストック推移（坪，　拠点数）



出所: JLL

図表 2　新規開設の過去推移および予測（坪）



出所: JLL

主要指標

3,400坪

2026年上半期における
東京フレキシブルオフィスの
新規供給

414件

2026年上半期における
東京フレキシブルオフィスの
拠点数

150,220坪

2026年上半期における
東京フレキシブルオフィスの
総ストック

2.1%

東京グレードAオフィスに対する
フレキシブルオフィスの浸透率

東京グレードAオフィス市場におけるフレキシブルオフィスの浸透率は昨年並み、今後さらなる拡大余地

東京グレードAオフィス市場**に占めるフレキシブルオフィスの割合は、2026年上半期末時点で2.1%と昨年並みの水準を維持している。一方、事業者による開設意欲は引き続き旺盛であり（前頁図表２）、2026年下半期から来年にかけて竣工予定のビルでも複数の開設計画が公表されている。こうした動向を踏まえると、東京フレキシブルオフィス市場は今後も着実な拡大が見込まれる。

展望

2026年の東京におけるフレキシブルオフィスの新規開設面積は、年間約9,000坪となる見通しである。当面、企業の人員増加や事業拡大が続くとみられることから、オフィス市場では低水準の空室率と賃料の上昇基調が続くと予想される。こうした市場環境に加え、増床や新規事業への機動的な対応など、企業のオフィスニーズが多様化するなか、フレキシブルオフィスの活用はさらに広がるとみられる。東京のフレキシブルオフィス市場は引き続き着実な拡大が見込まれる。

**東京グレードAオフィスとは、東京の千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区で指定されたエリアで延べ床面積9,075坪以上、基準階面積302坪以上、竣工年1990年以降のビルと定義する

Research authors

中丸 友世

リサーチ事業部
アシスタントマネージャー
tomoyo.nakamaru@jll.com

大東 雄人

リサーチ事業部
シニアディレクター
yuto.ohigashi@jll.com

大久保 寛

リサーチ事業部
事業部長
hiroshi.okubo@jll.com

JLLリサーチについて
JLLリサーチは、世界のあらゆる市場、あらゆるセクターにおける最新の不動産動向並びに将来予測を提供します。全世界550名超のリサーチエキスパートが、60ヵ国を超える国々の経済及び不動産のトレンドを日々調査・分析し、世界のリアルタイム情報と革新的考察を発信しています。グローバル、リージョン、そしてローカルの不動産市場におけるエキスパートが集結する精鋭リサーチチームは、今日の課題、さらに将来の好機をも特定し、競争上の優位性、成功のための戦略、不動産に関する最適な意思決定へとお客様を導きます。JLLリサーチは、適正な市場メカニズムが機能する公正・透明な不動産市場の形成に寄与することを使命とし、より良い社会の実現に貢献します。

JLLについて
JLL（ニューヨーク証券取引所：JLL）は、世界80ヵ国以上で事業を展開し、2026年6月30日時点で約112,000名の従業員を擁する総合不動産サービス会社です。200年以上にわたり、オフィス、リテール、インダストリアル、ホテル、レジデンシャル、データセンターなどのセクターにおいて、お客様が保有する不動産の賃貸借、売買、投資、建設プロジェクトマネジメント、管理などを支援しています。2025年の売上高は261億米ドルで、フォーチュン500®にも選出されています。JLLは、「不動産の未来を拓き、より良い世界へ（Shape the future of real estate for a better world）」という企業目標（Purpose）のもと、お客様、従業員、地域社会とともに「明るい未来へ」と導くことを使命としています。また、JLLは豊富なデータと最先端のテクノロジーを活用し、幅広い業界のお客様に包括的な不動産サービスを提供しています。グループ会社のラサール インベストメント マネージメントは、世界の投資家ニーズに応じた不動産投資運用サービスを提供しています。
JLLは、ジョーンズ ラング ラサール インコーポレイテッドの企業呼称及び登録商標です。詳細は jll.com をご覧ください。

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.
This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.