不動産投資レポート

「東京都心部Aクラスビル市場」の現況と見通し（2025 年９月時点）

金融研究部　不動産投資チーム　上席研究員　吉田　資
(03)3512-1861　e-mail：tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

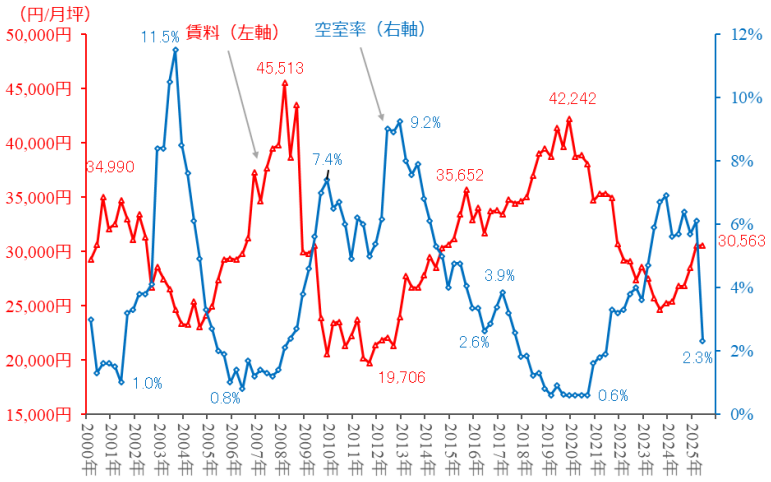
東京都心部 A クラスビル[1]の空室率は、コロナ禍を受けて大きく上昇したが、2024 年以降は低下基調で推移している。成約賃料についても需給バランスの改善に伴い上昇が続いている。本稿では、東京都心部 A クラスビル市場の動向を概観し、2029 年までの賃料と空室率の予測を行う。

2. 東京都心 A クラスオフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

東京都心部 A クラスビルの空室率は、2020 年第 4 四半期以降、上昇傾向で推移していたが、2024 年に入ってから低下基調に転じ、2025 年第 2 四半期は 2.3%（前期比▲3.8ppt、前年同期比▲3.4ppt）と大幅に低下した。また、A クラスビルの成約賃料（オフィスレント・インデックス[2]）は、2023 年第 3 四半期をボトムに 7 期連続で上昇し、2025 年第 2 四半期は 30,563 円（前期比＋0.2%、前年同期比＋14.1%）となった（図表－1）。

図表－1　都心部 A クラスビルの空室率と成約賃料



（資料）空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

[1] 本稿では A クラスビルとして三幸エステートの定義を用いる。三幸エステートでは、エリア（都心 5 区主要オフィス地区とその他オフィス集積地域）から延床面積（1 万坪以上）、基準階床面積（300 坪以上）、築年数（15 年以内）および設備などのガイドラインを満たすビルから A クラスビルを選定している。また、基準階床面積が 200 坪以上で A クラスビル以外のビルなどからガイドラインに従い B クラスビルを、同 100 坪以上 200 坪未満のビルから C クラスビルを設定している。詳細は三幸エステート「オフィスレントデータ 2021」を参照のこと。なお、オフィスレント・インデックスは月坪当りの共益費を除く成約賃料。

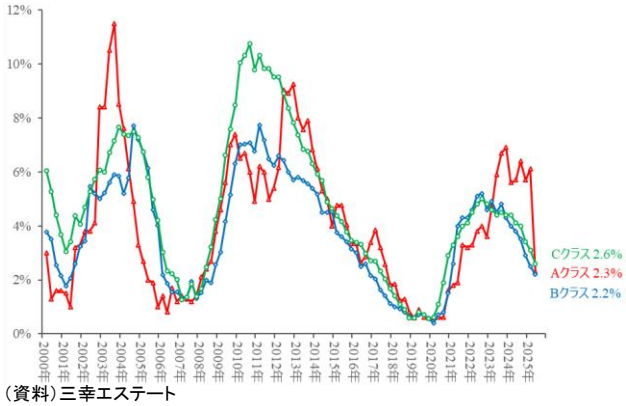
[2] 三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標。

 Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

Bクラスビルおよびcクラスビルについても、空室率が改善し、成約賃料は上昇している。2025年第2四半期の空室率は、Bクラスビルで2.2%（前期比▲0.3ppt、前年同期比▲1.6ppt）、Cクラスビルで2.6%（前期比▲0.5ppt、前年同期比▲1.5ppt）となった（図表－2）。成約賃料はBクラスビルで22,291円（前期比＋11.2%、前年同期比＋15.5%）、Cクラスビルで19,042円（前期比＋0.6%、前年同期比＋2.9%）となった（図表－3、図表－4）。

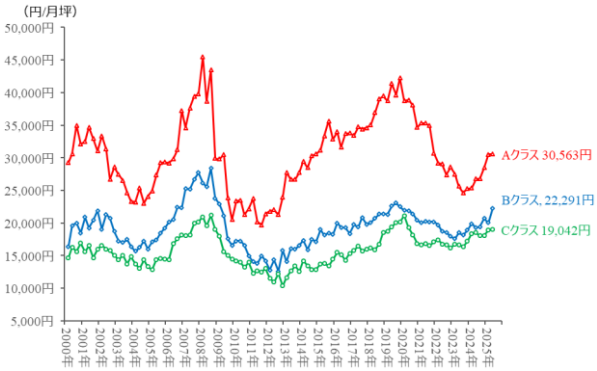
賃料と空室率の関係を表した「賃料サイクル[3]」をみると、東京オフィス市場は2020年第3四半期以降、「空室率上昇・賃料下落」の局面が継続していたが、現在は「空室率低下・賃料上昇」局面に移行している（図表－5）。

図表－2　東京都心部の空室率



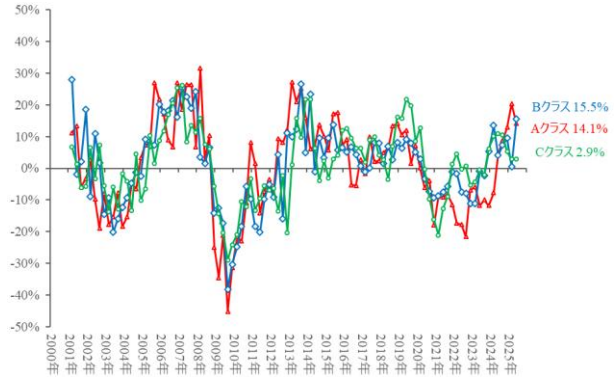
（資料）三幸エステート

図表－3　東京都心部の成約賃料



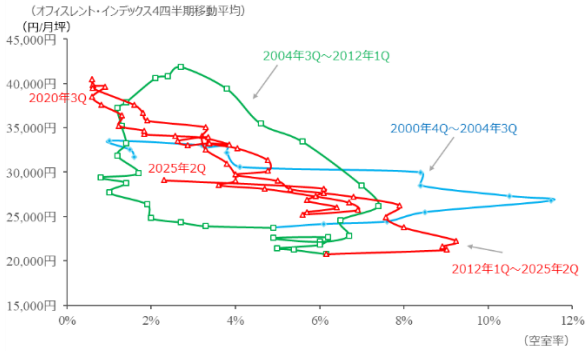
（資料）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表－4　東京都心部の成約賃料（前年同期比）



（資料）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表－5　東京都心部Aクラスビルの循環図



（資料）空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2-2 空室率と募集賃料のエリア別動向

三鬼商事によれば、東京ビジネス地区（2025年8月時点）において「賃貸可能面積」が最も大きいエリアは、「港区（33.1%）」で、次いで「千代田区（28.3%）」、「中央区（17.7%）」、「新宿区（12.3%）」、「渋谷区（8.6%）」の順となっている（図表－6）。

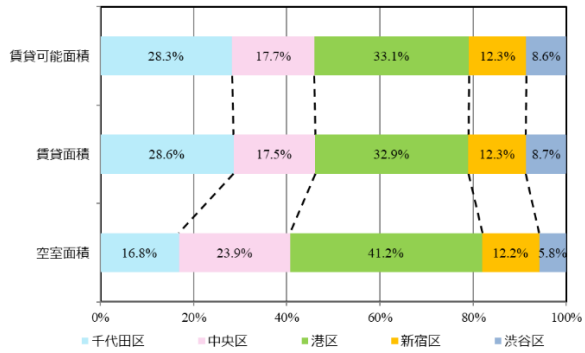
「賃貸可能面積」は、「千代田区」（前年同月比▲3.0万坪）と「渋谷区」（同▲0.1万坪）で減少した一方、「港区」（同＋10.8万坪）、「中央区」（同＋1.4万坪）、「新宿区」（同＋0.3万坪）で増加し、全体では＋9.3万坪となった。

[3] 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

| Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

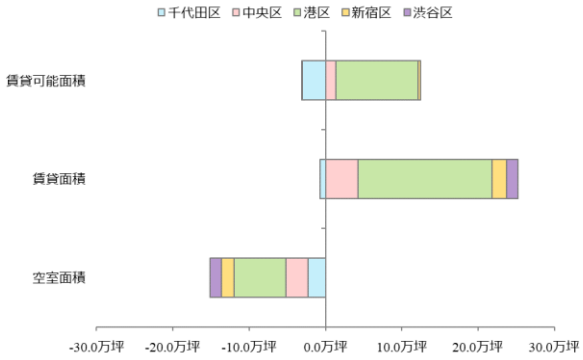
これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「千代田区」（前年同月比▲0.7 万坪）で減少した一方、「港区」（同＋17.6 万坪）や「中央区」（同＋4.2 万坪）等で増加し、全体では＋24.4 万坪となった（図表－７）。この結果、空室面積は全ての区で減少し、全体では▲15.1 万坪となった。

図表－6　東京ビジネス地区の区別
オフィス面積構成比（2025 年8月）



（資料）三鬼商事のデータから作成

図表－7　東京ビジネス地区の区別
オフィス需給面積増分（2025 年8月）



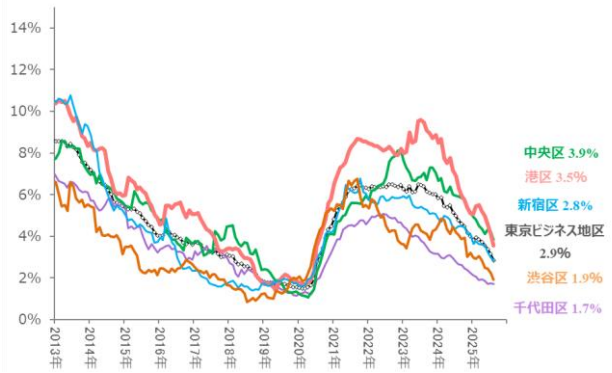
（資料）三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率（2025 年８月時点）は、「千代田区 1.7%」（前年同月比▲1.0ppt）、「渋谷区 1.9%」（同▲2.1ppt）、「新宿区 2.8%」（同▲1.7ppt）、「港区 3.5%」（同▲2.8ppt）、「中央区 3.9%」（同▲2.1ppt）となり、全ての区で低下した（図表－８左図）。

募集賃料は、全ての区において前年比プラスで推移しており、特に「中央区（前年同月比＋6.1%）」の上昇率が拡大している（図表－８右図）。

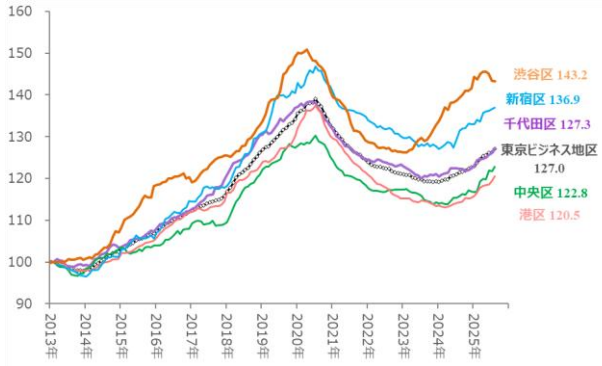
図表－8　東京ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移（月次）

＜空室率＞



（注）東京ビジネス地区（都心 5 区）の基準階面積 100 坪以上の主要賃貸事務所ビル
（資料）三鬼商事のデータから作成

＜募集賃料（2013.1＝100）＞



（注）東京ビジネス地区（都心 5 区）の基準階面積 100 坪以上の主要賃貸事務所ビル（資料）三鬼商事のデータから作成

2-3　企業のオフィス環境整備の方針等を踏まえた、今後のオフィス需要

以下では、（１）「オフィスワーカー数の動向」、（２）「テレワークの普及がオフィス需要に与える影響」、（３）「オフィス環境整備の方針」、（４）「生成 AI の導入がもたらすオフィス需要への影響」について概観し、今後のオフィス需要への影響を考察する。

（1）オフィスワーカー数の動向

総務省「労働力調査」によれば、東京都の就業者数は６四半期連続で増加しており、2025 年第２

 Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

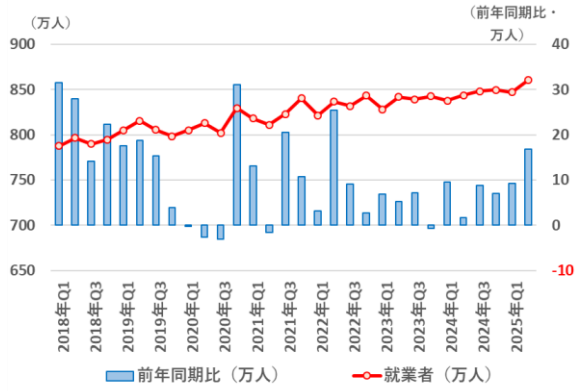
四半期は 860.4 万人（前年同期比＋16.9 万人）となった（図表－９・左図）。

就業者を産業別にみると、2018 年第 1 四半期を 100 とした場合、都心５区のオフィスワーカーの割合が高い「情報通信業」が 146、「学術研究，専門・技術サービス業」が 126 となり、全体（107）を上回るペースで増加している（図表－９・右図）。

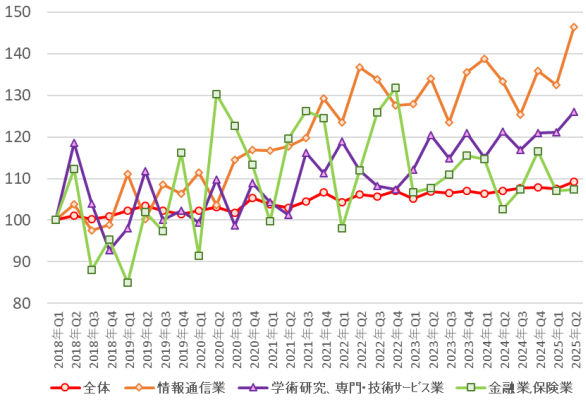
また、東京都「東京都昼間人口の予測」によれば、東京都の昼間就業者数は、2020 年の 1,018 万人から 2030 年には 1,046 万人へと増加する見通しである。

図表－9　東京都の就業者数

就業者数（全体）



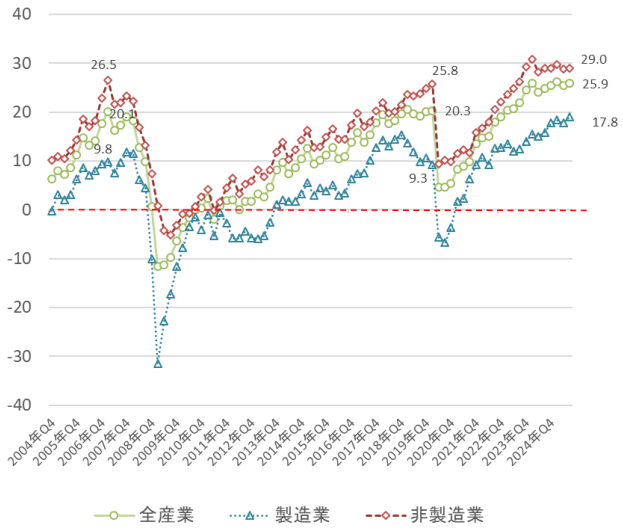
産業別　就業者数



（資料）東京都「東京の労働力」から作成

内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「関東地方」の「従業員数判断 BSI」（全産業） は、2020 年第 2 四半期に▲15.7 ポイント低下した後、回復が続いている。2025 年第 2 四半期は+25.9 となり、コロナ禍前の水準（＋20.3）を大きく上回った（図表－10）。業種別にみても、「製造業」・「非製造業」ともに回復しており、2025 年第２四半期は「製造業」が＋17.8、「非製造業」が＋29.0 となった。オフィスワーカーの割合が高い「非製造業」では、人手不足感がより強いと言える。

図表－10　従業員数判断 BSI（関東地方）



（資料）内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

 Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

文部科学省「令和６年度就職・採用活動に関する調査」によれば、新卒採用人数について、「増やした」（26%）との回答が「減らした」（7%）との回答を上回った。また、マイナビ「中途採用状況調査 2025 年版」によれば、中途採用に積極的な企業は 9 割を超えた。このように、人手不足への対策として、採用活動を強化している企業が多い。

東京都の就業者は情報通信業等を中心に増加が続いており、今後も増加する見通しである。また、雇用環境はオフィスワーカーの割合が高い「非製造業」で人手不足感がより強く、新卒・中途ともに採用意欲が高まっている。以上を鑑みると、都心のオフィスワーカー数は引き続き堅調に推移すると考えられる。

(2)テレワークの普及がオフィス需要に与える影響

新型コロナウイルス感染拡大への対応で、東京ではテレワークが急速に普及した。都内企業のテレワーク実施率は、2023 年４月以降 40%台で推移していたが、2025 年７月は 51%に上昇した。感染拡大時と比べると低い水準であるものの、一定の割合でテレワークが定着している（図表－11）。

コロナ禍以降、テレワークの経験を積んだことで、当初懸念されていた生産性の低下[4]は改善に向かっている模様だ。公益財団法人日本生産性本部「働く人の意識に関する調査」(2025 年７月)によれば、自宅勤務の業務効率について「向上した」との回答は 82%となり、過去最高を更新した。また、自宅での勤務の満足度についても、「満足している」との回答が 88%に達した。こうした状況から、多くの就業者がテレワークを取り入れた働き方を希望しているといえよう。

また、企業側でも人材確保や従業員のエンゲージメント向上等の観点から、テレワーク導入にメリットを感じている。東京都産業労働局「東京都 多様な働き方に関する実態調査（テレワーク）」（2024 年 11 月実施）によれば、テレワーク導入企業を対象に、テレワーク導入の効果やメリットをたずねたところ、「非常時（感染症、自然災害、猛暑等）の事業継続対策（83%）」との回答が多く、次いで「柔軟な働き方への対応（71%）」、「従業員の通勤時間、勤務中の移動時間の削減（５８%）」、「育児・介護中の従業員への対応（51%）」、「従業員のエンゲージメント向上のため（28%）」との回答が多かった（図表－12）。また、同調査では、テレワークの継続意向に関して、現状と同程度の水準でテレワークを継続するとの回答が 75%を占めた。

一方、一部の企業は AI 時代の到来に備え、社員間の対話機会を充実させる[5]等の目的から、「出社回帰」の方針を打ち出している。Job 総研「2025 年 出社に関する実態調査」によれば、出社回帰を行う企業は 25%であった。

こうした状況を背景に、東京都心部ではオフィス勤務にテレワークを取り入れた「ハイブリッドワーク」が広がっている。ハイブリッドワークは、従業員のウェルビーイングを高める効果もあり[6]、普及を後押ししている模様である。

ハイブリッドワークの普及に伴い、オフィスの利用形態も変化している。イトーキ中央研究所「働

---

[4] 日本の労働者と企業に対し、職場勤務と比較した在宅勤務の生産性を問うたところ、「在宅勤務の方が生産性が低い」と回答した割合は、労働者の 82.0%、企業の 92.3%（令和3年2月 内閣官房 成長戦略会議事務局・経済産業省 経済産業政策局「コロナ禍の経済への影響に関する基礎データ」）。

[5] 日本経済新聞「ソフトバンク、週 2 日は出社 AI 時代、社員対面を重視 リモート継続、分かれる対応」（2025 年9月 14 日）

[6] 月刊総務「ウェルビーイングに関するアンケート調査」によれば、ウェルビーイングが高まる働き方についてたずねた所、テレワークを取り入れたフレキシブルな働き方である「ハイブリッド勤務」との回答が 45%を占めた。

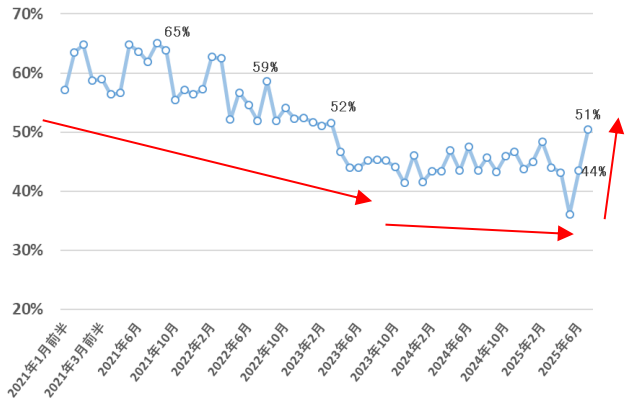
 Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

き方の意識調査　働き方とオフィス 2024」によると、オフィスの座席状況について、「フリーアドレス[7]」との回答は 8%（コロナ禍以前）から 25%（2024 年調査）へと約 3 倍に増加した。また、ザイマックス総研「大都市圏オフィス需要調査 2025 春」によれば、「オフィスに現在あるスペース」について、「固定席」（77%）との回答が最も多く、次いで「会議室（個室）」（67%）、「オープンなミーティングスペース」（55%）、「フリーアドレス席」（44%）の順に多かった。ハイブリッドワークが拡大するにつれ、リモート会議用の個室会議室やミーティングルーム、フリーアドレス席等を充実させている企業が増加している。

また、「多様な働き方」が定着するなか、働く場所を柔軟に選択できることが求められている。国土交通省「令和 6 年度テレワーク人口実態調査」によれば、テレワークの実施場所として、「サテライト[8]」との回答が 25%を占めた。こうした「サテライト」のオフィスを開設する際には、「レンタルオフィス[9]」や「シェアオフィス[10]」、「コワーキングスペース[11]」等の「サードプレイスオフィス」が多く利用されている。また、最近の研究ではシェアオフィスの利用が生産性やウェルビーイングの向上に寄与すること[12]が報告されている。

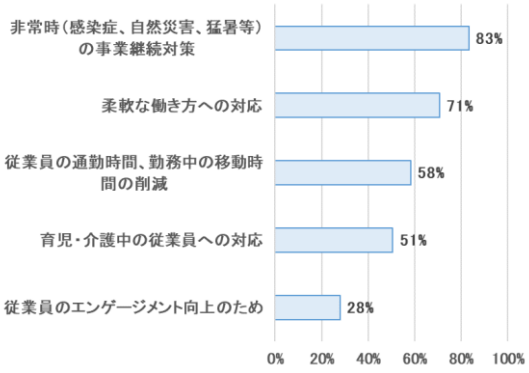
テレワークを取り入れた働き方の広がりにより、「サードプレイスオフィス」市場の拡大が見込まれ、東京都心部のオフィス需要を引き続き下支えすると考えられる。

図表－11　都内企業のテレワーク実施率



（資料）東京都公表資料から作成

図表－12　テレワーク導入の効果やメリット



（資料）東京都産業労働局「東京都　多様な働き方に関する実態調査（テレワーク）」から作成

(3)企業のオフィス環境整備の方針

東京都心部では、企業のオフィス拡張意欲が強い状況にある。三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィス拡張移転 DI[13]」によれば、2025 年上期は A クラスビルが 72%、B クラスビルが

[7] 従業員が固定した自分の座席を持たず、業務内容に合わせて就労する席を自由に選択するオフィス形式。
[8] 自社の他事業所、またはコワーキングスペース等。
[9] 会議室などを共用部分に設置して共有し、専用の個室をそれぞれ持つ、いわば合同事務所のようなオフィス形態。
[10] フリーアドレスでデスクを共有して利用するオフィス形態。
[11] オープンなワークスペースを共用し、各自が自分の仕事をしながらも、自由にコミュニケーションを図ることで情報や知見を共有し、協業パートナーを見つけ、互いに貢献しあう「ワーキング・コミュニティ」の概念およびそのスペース（コワーキング協同組合による定義）。
[12] 三井不動産株式会社「シェアオフィスの利用が生産性やウェルビーイングの向上に寄与　三井不動産「ワークスタイリング」と東京大学が4千人以上のワーカーを対象に共同調査」（2025 年8月 20 日）
[13] オフィス拡張移転 DI は、0%から 100%の間で変動し、基準となる 50%を上回ると企業の拡張意欲が強いことを表し、50%を下回ると縮小意欲が強いことを示す。

 Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

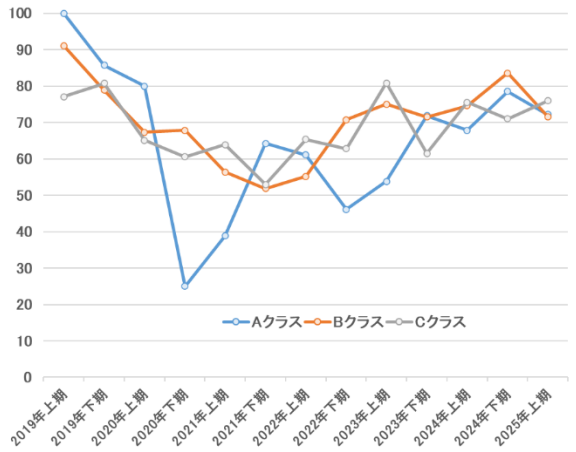
72%、C クラスビルが 76%と高水準で推移している（図表－13）。

三菱地所リアルエステートサービス「不動産施策に関するアンケート調査 2025Q１」によれば、オフィス移転検討・実施理由について、「人員増・事業拡大」が最も多く、次いで「オフィス環境改善」が多かった。また、ツナグ働き方研究所「オフィス環境が与える就業意向影響の調査」によれば、求職者の 83%が、オフィス環境が魅力的だと志望度が高まると回答している。企業は優秀な人材確保などを目的に、立地やスペックの優れたオフィスビルに移転するなどして、オフィス環境の改善に引き続き取り組むことが予想される。

オフィス環境整備については、生産性向上や業務効率化とともに、従業員満足度やモチベーション向上、コミュニケーションの活性化が重視されている。ザイマックス総研「大都市圏オフィス需要調査 2025 春」によれば「オフィス施策を実施する上で重視すること」は、「生産性の向上(70%)」が第１位となり、次いで「従業員の満足度向上(64%)」、「従業員のモチベーション向上(57%)」、「業務の効率化（作業の効率化）(50%)」、「社内のコミュニケーション活性化(49%)」の順に多かった（図表－14）。上位５項目の順位は前年から変動がなかった。

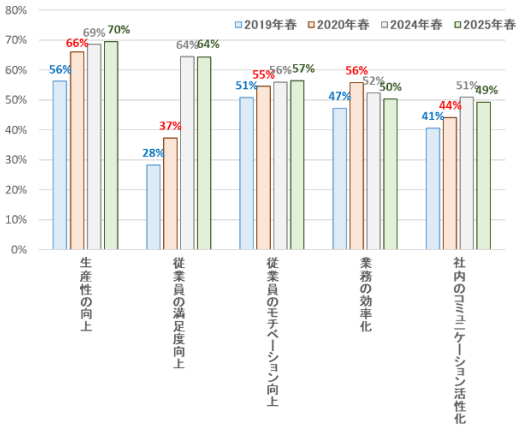
また、コロナ禍以降、「従業員がコミュニケーションを図り共創する場」としてのオフィスの役割が重視されている。ニューオフィス推進協会「ニューノーマル時代のオフィスづくりに関する調査 2024」によれば、オフィスに求められる役割として、「インタラクション：交流を促し、つながりを育てる」と「コラボレーション：チームの協働環境を提供する」との回答が上位に挙がっている。従業員間のコミュニケーション促進や従業員のエンゲージメント向上などを目指したオフィス環境整備の動きは、今後も継続すると考えられる。

図表－13 オフィス拡張移転 DI



（資料）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表－14 オフィス施策を実施する上で、重視すること



（資料）ザイマックス総研「大都市圏オフィス需要調査 2025 春」から作成

(4)生成AIの導入がもたらすオフィス需要への影響

2022 年 11 月に OpenAI「ChatGPT」が一般公開されて以降、生成 AI はビジネスの現場で急速に浸透している。東京商工リサーチ「2025 年生成 AI に関するアンケート調査」によれば、生成 AI の活用を推進している企業は 25%を占め、大企業に限定すると 43%に達している。

総務省「国内外における最新の情報通信技術の研究開発及びデジタル活用の動向に関する調査研究」（2024 年）によれば、「生成 AI 活用による効果・影響」に関して、「業務効率化や人員不足

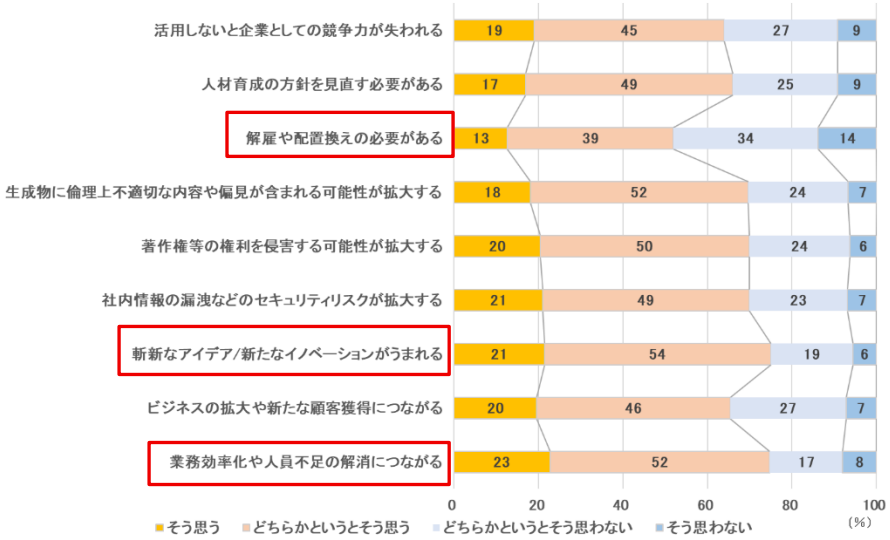
 Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

の解消につながると思う」との回答が 75%に達した。また、「斬新なアイデア/新たなイノベーションがうまれると思う」との回答も 75%に達している（図表－15）。生成 AI には、業務効率化や人手不足の解消、イノベーションの創造等、多くの期待が寄せられている。一方で、「解雇や配置換えの必要があると思う」との回答が過半数を占めている。

労働政策研究・研修機構「AI の職場導入による働き方への影響等に関する調査」によれば、AI 導入企業で働く労働者に、自身の企業で、AI により職を失った人を知っているかをたずねたところ、「知っている」との回答は 17%となり、一定の割合を占めた。また、経済協力開発機構（OECD）「雇用創出と地域経済発展 2024」によれば、従来の自動化技術は「都市部以外の地域」や「製造・生産等の職種」に大きな影響を与えたが、生成 AI は「大都市圏」や「経営・管理等の職種」に影響を与えると指摘している。

以上を踏まえると、生成 AI は、喫緊の課題である人手不足の解消等に寄与することが期待される一方、中長期的には「経営・管理等の職種」のオフィスワーカーを減らす要因となる可能性もあり、今後の動向を注視したい。

図表－15　生成 AI 活用による効果・影響



（資料）総務省「国内外における最新の情報通信技術の研究開発及びデジタル活用の動向に関する調査研究」から作成

3. 東京都心部 A クラスビル市場の見通し

3－1　新規供給見通し

前述の通り、東京ビジネス地区で「賃貸可能面積」が最も大きいエリアは、「港区」で、次いで「千代田区」、「中央区」が大きい。現在、これらのエリアでは大規模な再開発計画が進行中である。以下では、「港区」・「千代田区」・「中央区」におけるオフィス開発計画を概観したい。

(1)「港区」

「港区」の「虎ノ門地区」では、虎ノ門２丁目の虎ノ門病院跡地において、都市再生機構と虎ノ

 Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

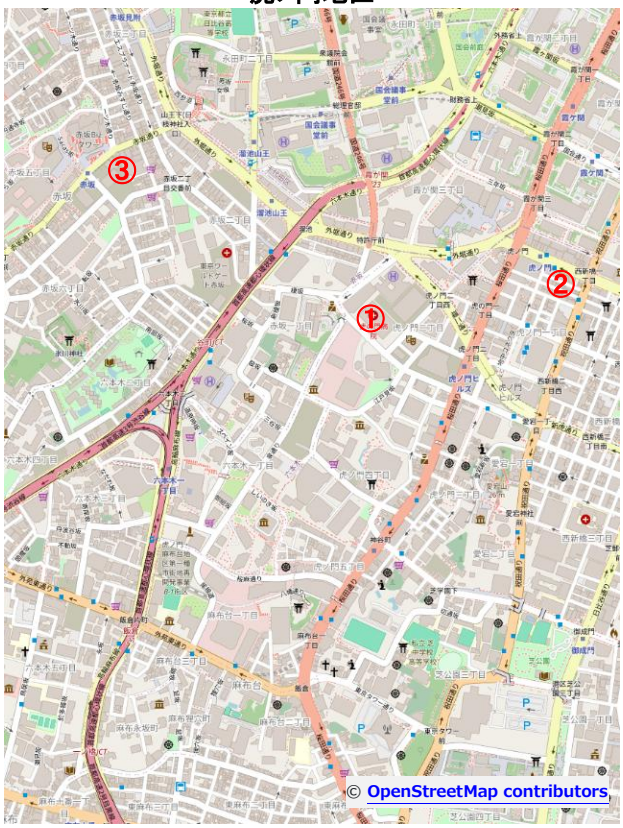
門二丁目地区再開発協議会[14]が地上 38 階建ての「虎ノ門アルセアタワー」（延床面積約 18 万㎡）を開発し、2025 年 2 月に竣工[15]した（図表－16 ①）。

虎ノ門 1 丁目では、虎ノ門一丁目東地区市街地再開発組合と中央日本土地建物、都市再生機構、住友不動産が地上 29 階建ての複合ビル「TORANOGATE」（延床面積約 12 万㎡）を開発中で、2027 年 10 月に竣工予定である[16]（図表－16 ②）。

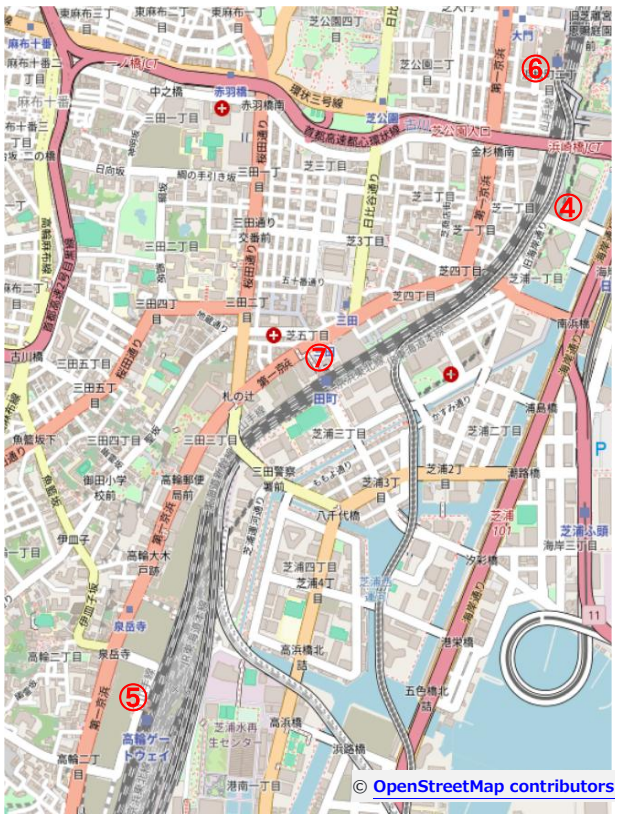
また、赤坂二・六丁目地区の東街区では、三菱地所と TBS ホールディングスが地上 40 階建ての複合ビル（延床面積約 17 万㎡）を開発中で、2028 年に竣工予定である[17]。さらに、隣の西街区では、ホテルや商業施設を併設する劇場ホール（地上 18 階建て・延床面積約 17 万㎡）の建設が進められている（図表－16 ③）。

図表－16 「港区」におけるオフィス開発計画

虎ノ門地区



三田・高輪地区



（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

「三田・高輪地区」では、芝浦 1 丁目の浜松町ビルディング跡地において、野村不動産と JR 東日本が「BLUE FRONT SHIBAURA」（S 棟：地上 43 階建て・N 棟：地上 45 階建て）を開発中で、

[14] 保留床取得者である日鉄興和不動産株式会社、第一生命保険株式会社、関電不動産開発株式会社、東京ガス不動産株式会社、九州旅客鉄道株式会社及び大成建設株式会社ならびに株式会社共同通信会館など地権者で構成。

[15] 日鉄興和不動産株式会社「～国際的なビジネスエリア虎ノ門での約 2.9ha の大規模再開発～ 「虎ノ門アルセアタワー」竣工」（2025 年 2 月 13 日）

[16] 虎ノ門一丁目東地区市街地再開発組合・中央日本土地建物株式会社・独立行政法人都市再生機構・住友不動産株式会社「赤坂エリアの新たなランドマークとなる2棟の建物が 2028 年に誕生 赤坂二・六丁目地区開発計画新築工事着手／民間都市再生事業計画に認定」（2025 年 2 月 20 日）

[17] 三菱地所株式会社・株式会社 TBS ホールディングス「赤坂エリアの新たなランドマークとなる2棟の建物が 2028 年に誕生 赤坂二・六丁目地区開発計画新築工事着手／民間都市再生事業計画に認定」（2024 年3月 13 日）

 Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

延床面積は合計約 55 万㎡に達する計画となっている[18]（図表－16 ④）。S 棟は 2025 年 3 月に竣工し、N 棟は 2030 年度に竣工予定である[19]。

高輪 2 丁目では、JR 東日本が「TAKANAWA GATEWAY CITY」を開発中で、複数のオフィスビルが順次竣工する予定である[20]（図表－16 ⑤）。2025 年 3 月[21]に「THE　LINKPILLAR 1」[South 棟（地上 30 階建て）・North 棟（地上 29 階建て）]が竣工し、延床面積は約 46 万㎡に達する。その後も、2025 年度中に地上 31 階建て「THE　LINKPILLAR 2」（延床面積約 21 万㎡）が竣工予定である。

また、浜松町 2 丁目では、世界貿易センタービルディングと鹿島建設、東京モノレール、JR 東日本が「世界貿易センタービル本館」の建て替えを進めており、地上 46 階建ての複合ビル（延床面積約 30 万㎡）が 2027 年 3 月に竣工予定である[22]（図表－16 ⑥）。

芝 5 丁目の森永プラザビル跡地では、森永乳業、三井不動産、JR 東日本が地上 24 階の複合ビルを開発中で、2029 年 3 月に一部竣工、全体の竣工は 2033 年度を見込んでいる[23]（図表－16 ⑦）。

(2)「千代田区」

「千代田区」では、内幸町一丁目街区において、都心最大規模となる総延床面積約 110 万㎡の開発プロジェクトが進行中である。同街区の南地区では、第一生命保険、中央日本土地建物、東京センチュリー、東京電力パワーグリッド、TF 内幸町特定目的会社[24]が、地上 46 階建ての「サウスタワー」（延床面積約 29 万㎡）を開発中で、2029 年 3 月に竣工予定である[25]（図表－17 ①）。

また、同街区の中地区では、NTT 都市開発、公共建物、東京電力パワーグリッド、三井不動産が地上 46 階建ての「セントラルタワー」（延床面積約 37 万㎡）を開発中で、2029 年度に竣工し、北地区では、帝国ホテルと三井不動産が地上 43 階建ての「ノースタワー」（延床面積約 27 万㎡）を開発中で、2030 年度に竣工する予定である[26]。

大手町 2 丁目では、三菱地所が地上 62 階建ての「Torch Tower」（延床面積 55 万㎡）を開発中で、2028 年 5 月に竣工予定である[27]（図表－17 ②）。同ビルは、日本一の高さ 385m となる計画で、2023 年竣工の「麻布台ヒルズ森 JP タワー」を上回る見込みである。

---

[18] 「BLUE FRONT SHIBAURA」HP

[19] 野村不動産株式会社・東日本旅客鉄道株式会社「2025 年 9 月 TOWER S 全体開業予定　BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S 竣工」(2025 年3月5日)

[20] 「TAKANAWA GATEWAY CITY」HP

[21] 東日本旅客鉄道株式会社「TAKANAWA GATEWAY CITY―100 年先の心豊かなくらしのための実験場―2025 年 3 月 27 日いよいよまちびらき」(2024 年 10 月 30 日)

[22] 株式会社世界貿易センタービルディング・鹿島建設株式会社・東京モノレール株式会社東日本旅客鉄道株式会社「世界貿易センタービルディング建替えプロジェクト 2027 年より順次開業へ」(2024 年7月 22 日)

[23] 森永乳業株式会社「(開示事項の経過)固定資産の取得に関するお知らせ」(2025 年9月12日)

[24] 東電不動産株式会社が出資する特定目的会社。

[25] 第一生命保険株式会社・中央日本土地建物株式会社・東京センチュリー株式会社・東京電力パワーグリッド株式会社・東電不動産株式会社「内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業」着工　―日比谷公園に隣接した敷地に延床面積約 29 万㎡の大規模複合ビル―」(2025 年4月3日)

[26] 「TOKYO CROSS PARK 構想」HP

[27] 日本経済新聞「三菱地所、国内最高層「トーチタワー」現場を公開　28 年 5 月完成へ」(2025 年6月 16 日)

| Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

(3)「中央区」

「中央区」では、八重洲１丁目において東京建物が地上 51 階建ての複合ビル「TOFROM　YAESU TOWER」（延床面積約 23 万㎡）を開発中で、2026 年 2 月に竣工予定である[28]（図表－17 ③）。

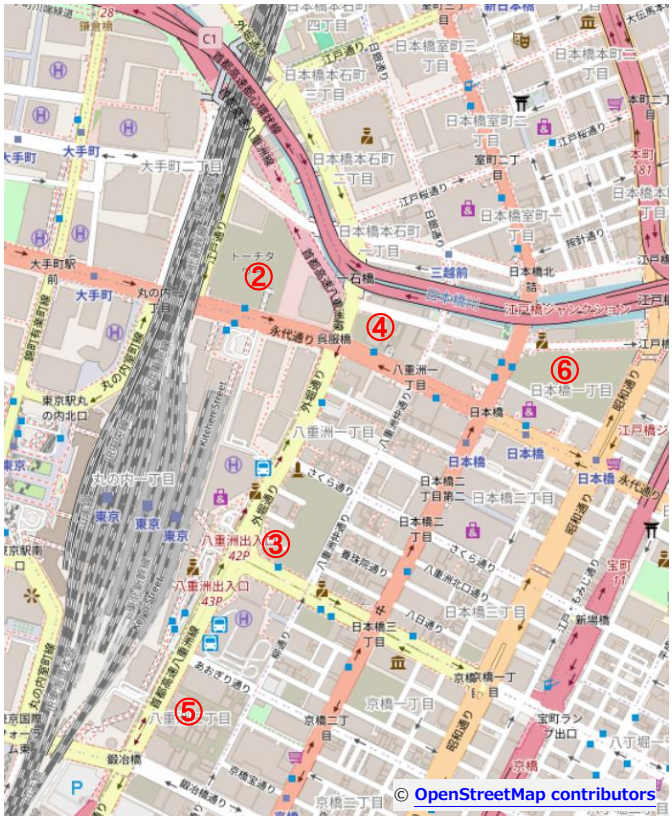
また、東京建物、東京ガス不動産、大成建設、明治安田生命保険は、「八重洲一丁目北地区」の南街区において地上 44 階建ての複合ビル（延床面積約 19 万㎡）を開発中で、2029 年度に竣工予定である[29]（図表－17 ④）。

八重洲 2 丁目では、鹿島建設、住友不動産、都市再生機構、阪急阪神不動産、ヒューリック、三井不動産が地上 43 階建ての複合ビル（延床面積約 39 万㎡）を開発中で、2029 年 1 月に竣工予定である。同ビルには、本田技研工業の本社移転が決定している[30]（図表－17 ⑤）。

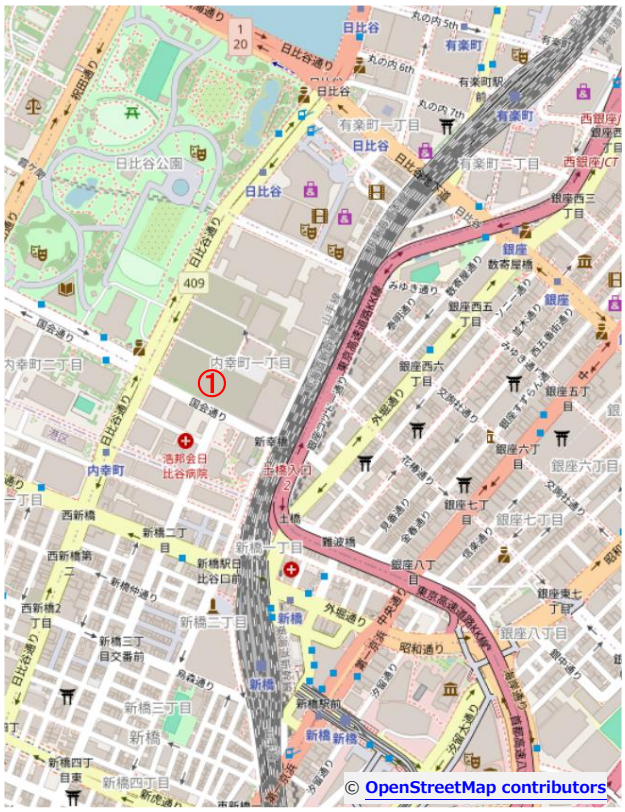
また、日本橋 1 丁目では、三井不動産と野村不動産が、MICE 施設を含む地上 52 階建ての複合ビル（延床面積約 37 万㎡）を開発中で、2026 年度に竣工予定である[31]（図表－17 ⑥）。

図表－17 「千代田区」・「中央区」におけるオフィス開発計画

東京駅周辺



新橋・内幸町周辺



（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

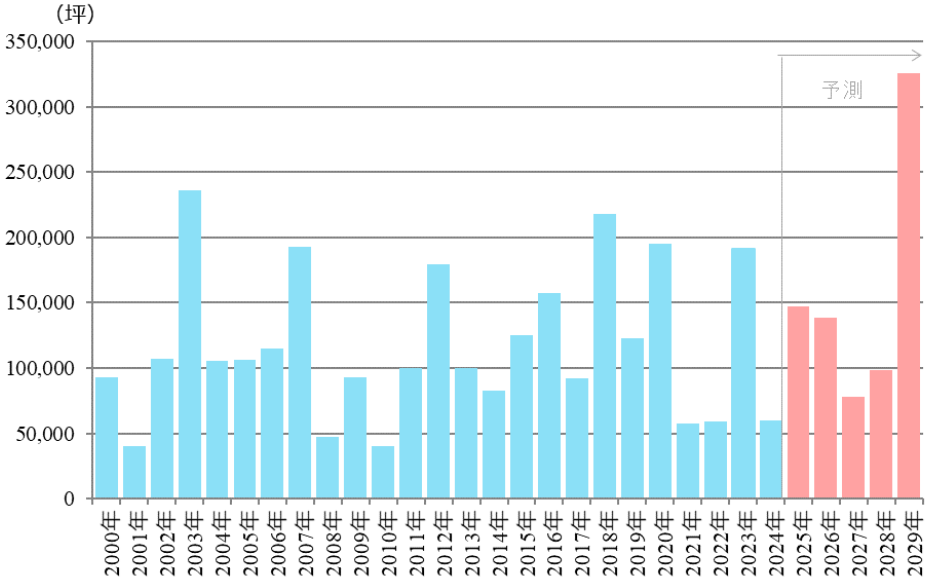
[28] 東京建物 HP「TOFROM　YAESU　TOWER」
[29] 東京建物「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」新築着工東京駅直結、首都高地下化により生まれ変わる日本橋川沿岸に水辺空間が誕生」（2024 年 12 月 10 日）
[30] 三井不動産株式会社・三井不動産レジデンシャル株式会社「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業　本田技研工業へ一部権利を譲渡ならびに Honda 青山ビルの共同建替えについて」（2025年8月 29 日）
[31] 三井不動産株式会社・野村不動産株式会社「「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」着工」（2021 年 12 月 7 日）

 Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

（4） A クラスビルの新規供給見通し

三幸エステートの調査によれば、新規供給量は、2025 年が約 15 万坪、2026 年が約 14 万坪となり、過去 10 年間（2015 年から 2024 年）の年間平均供給量（13 万坪）とほぼ同水準となる見通しである。2027 年および 2028 年はいったん落ち着くものの、2029 年は東京駅周辺などで複数棟の大規模ビルが竣工する予定であることから、新規供給量は約 33 万坪に達し、過去最高を更新する見通しである（図表－18）。

図表－18　東京都心部 A クラスビル新規供給見通し



（資料）三幸エステートのデータから作成

3-2　A クラスビルの空室率および成約賃料の見通し

東京都の就業者数は情報通信業等を中心に今後も増加する見通しである。また、雇用環境はオフィスワーカーの割合が高い「非製造業」で人手不足感が強く、新卒・中途ともに採用意欲が高まっている。以上を鑑みると、都心のオフィスワーカー数は引き続き堅調に推移すると考えられる。

また、「テレワーク」を取り入れたハイブリッドワークが広がるなか、フリーアドレスの導入やリモート会議用ブースの増設などを進める企業の増加が予想される。また、多様な働き方に対応するため、引き続き「サードプレイスオフィス」市場の拡大が予想される。

東京都心部では、企業のオフィス拡張意欲が強い状況にある。人手不足等を背景に、従業員間のコミュニケーション促進や従業員満足度およびエンゲージメントの向上を目的としたオフィス環境整備が今後も継続すると見込まれる。

一方、利用が広がる生成 AI は、喫緊の課題である人手不足の解消等に寄与することが期待されるが、中長期的には「経営・管理等の職種」に携わるオフィスワーカーを減らす要因となる可能性があり、今後の動向を注視したい。

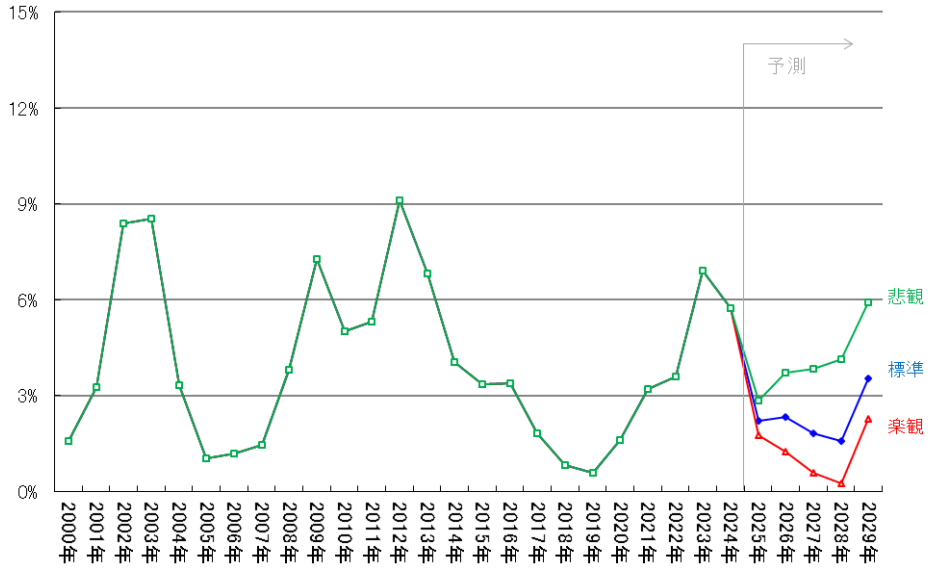
以上の状況を踏まえると、都心部のオフィス需要は当面、底堅く推移する見通しである。こうした中、都心部では多くの大規模開発が進行中である。2027 年と 2028 年の新規供給量はいったん落ち着くものの、2029 年は 33 万坪と過去最高の新規供給が予定されている。

以上を鑑みると、東京都心部 A クラスビルの空室率は、良好な需給バランスを背景に 2028 年ま

Copyright ©2025 NLI Research Institute All rights reserved

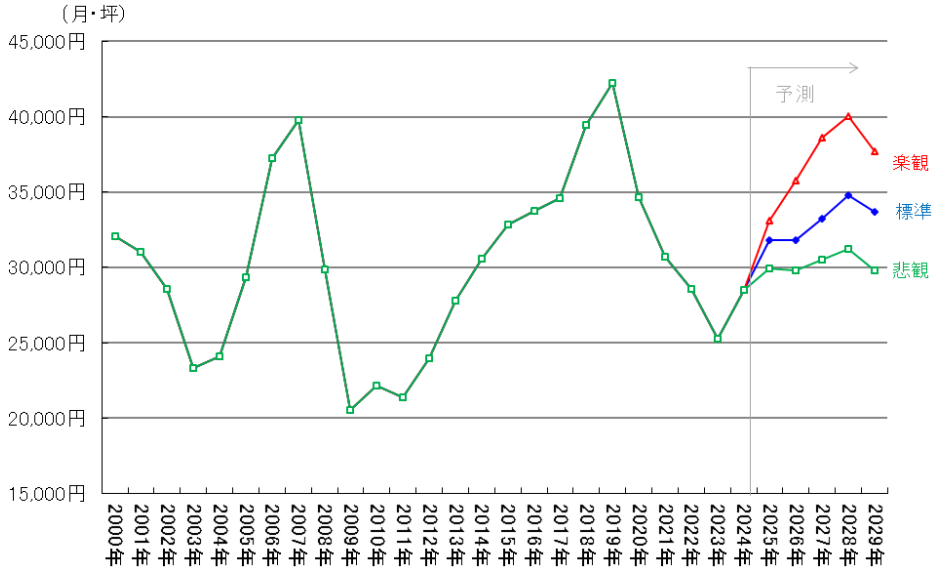
で低下傾向で推移した後、2029 年は上昇に転じ、３％台となる見通しである（図表－19）。成約賃料は、空室率の低下を背景に上昇基調で推移し、2024 年の賃料を 100 とした場合、2025 年は 112、2028 年は 122、2029 年は 118 となる見通しである（図表－20）。

図表－19　東京都心部 A クラスビルの空室率見通し



（注）年推計は各年第 4 四半期の推計値を掲載。
（資料）実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
　　将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などをもとにニッセイ基礎研究所が推計

図表－20　東京都心部 A クラスビルの成約賃料見通し



（注）年推計は各年第 4 四半期の推計値を掲載。
（資料）実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
　　将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などをもとにニッセイ基礎研究所が推計

本資料記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と完全性を保証するものではありません。
また、本資料は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。