

# 東京オフィスマーケットレポート

TOKYO OFFICE MARKET REPORT

2022年 | 秋号 |

## CONTENTS

### ● 東京都心部の 主要オフィスビル開発動向

## Topics

### 1都3県は初の人口減少

総務省が8月9日に公表した2022年1月1日時点の住民基本台帳に基づく人口動態調査によると、日本全体の日本人人口は21年比0.5%減の1億2322万3561人で13年連続の減少。減少幅は過去最大の61万9140人となった。都道府県別にみると、出生数が多く自然増となった沖縄県を除く46都道府県で人口が減少。東京都の人口が26年ぶりに減少に転じたため、1都3県の日本人人口は前年比0.1%減の3561万115人となり、1975年の調査開始以来初めて前年を下回った。少子高齢化の進行に加え、コロナ下のテレワークの普及や就業機会の減少、都心部の住宅価格の高騰などを背景に地方移住が増加した可能性がある。

### 主要新築ビル (2022年6月-2022年8月)

| No. | ビル名           | 所在地        | 階数    | 延床面積(坪)  | 竣工年月    |
|-----|---------------|------------|-------|----------|---------|
| 1   | 住友不動産上野御徒町ビル  | 台東区元浅草3    | 12    | 約1,932坪  | 2022年6月 |
| 2   | 九段会館テラス       | 千代田区九段南1   | 17/B3 | 約20,581坪 | 2022年7月 |
| 3   | oak港南品川       | 港区港南2      | 12/B1 | 約4,941坪  | 2022年7月 |
| 4   | PMO EX 日本橋茅場町 | 中央区日本橋茅場町2 | 12/B1 | 約2,989坪  | 2022年7月 |
| 5   | PMO田町III      | 港区芝4       | 9/B1  | 約2,053坪  | 2022年7月 |
| 6   | 東京ミッドタウン八重洲   | 中央区八重洲2    | 45/B4 | 約85,880坪 | 2022年8月 |
| 7   | YANMAR TOKYO  | 中央区八重洲2    | 14/B3 | 約6,605坪  | 2022年8月 |
| 8   | M-A-FIVE      | 港区南青山5     | 12    | 約2,138坪  | 2022年8月 |
| 9   | CIRCLES西新宿    | 新宿区西新宿3    | 11/B1 | 約1,482坪  | 2022年8月 |
| 10  | PMO八丁堀 IV     | 中央区入船1     | 11    | 約1,334坪  | 2022年8月 |

(各社公表資料等より)

千代田区・中央区周辺の主要オフィスビル開発動向

千代田区・中央区では東京駅日本橋口から八重洲口周辺の再開発事業で新たな大規模オフィスビルの供給が続きます。また、内幸町一丁目ではホテルを含む全体の延床面積が100万㎡を超える大規模複合開発の計画が公表されました。



10 日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業の完成イメージ図



東京都都市整備局Webサイトより

11 日本橋一丁目東地区再開発の完成イメージ図



内閣府資料より

| No. | ビル名(計画名)                      | 所在地                   | 階数(地上/地下) | 延床面積(㎡) | 竣工年(予定) | 主な用途                                        |
|-----|-------------------------------|-----------------------|-----------|---------|---------|---------------------------------------------|
| 1   | 外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業 A街区     | 千代田区外神田1              | —         | 102,700 | 2028    | 事務所、店舗                                      |
| 2   | 神田須田町二丁目開発プロジェクト              | 千代田区神田須田町2            | 12        | 11,423  | 2024    | 事務所                                         |
| 3   | 神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業      | 千代田区神田小川町3            | 22/B1     | 30,300  | 未定      | 住宅、事務所、店舗 他                                 |
| 4   | (仮称)内神田一丁目計画                  | 千代田区内神田1              | 26/B3     | 84,500  | 2025    | 事務所、店舗、ビジネス支援施設                             |
| 5   | Torch Tower                   | 千代田区大手町2              | 63/B4     | 544,000 | 2027    | 事務所、店舗、ホテル、ホール                              |
| 6   | 八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業 南街区      | 中央区八重洲1               | 44/B3     | 178,026 | 2029    | 事務所、ホテル、店舗、ビジネス交流サポート施設                     |
| 7   | 日本橋一丁目1・2番街区A街区               | 中央区日本橋1               | 27/B3     | 85,300  | 2032    | 事務所、店舗、文化体験施設                               |
| 8   | 日本橋室町一丁目地区市街地再開発事業 A街区        | 中央区日本橋室町1             | 33/B4     | 115,470 | 2029    | 住宅、事務所、店舗                                   |
| 9   | (仮称)日本橋本町1丁目木造賃貸オフィス計画        | 中央区日本橋本町1             | 17        | 26,000  | 2025    | 事務所、店舗                                      |
| 10  | 日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業 C街区      | 中央区日本橋1               | 52/B5     | 368,700 | 2026    | 事務所、店舗、ホテル(ウォルデン・アストリア東京日本橋)、サービスアパートメント    |
|     | 同 D街区(改修)                     |                       | 20/B4     | 93,000  | 2026    | 事務所、店舗、ビジネス支援施設                             |
| 11  | 日本橋一丁目東地区再開発 A街区              | 中央区日本橋1、日本橋本町1、日本橋小網町 | 40/B4     | 274,000 | 2030    | 事務所、店舗、カンファレンス                              |
| 12  | 東京駅前八重洲一丁目東A地区地区第一種市街地再開発事業   | 中央区八重洲1               | 11/B3     | 12,160  | 2025    | 事務所、店舗                                      |
|     | 東京駅前八重洲一丁目東B地区地区第一種市街地再開発事業   |                       | 51/B4     | 225,063 | 2025    | 事務所、店舗、カンファレンス、医療施設、バスターミナル 他               |
| 13  | 八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業          | 中央区八重洲2               | 43/B3     | 388,300 | 2029    | 事務所、店舗、サービスアパートメント、インターナショナルスクール、バスターミナル、劇場 |
| 14  | 八重洲ダイビル建替計画                   | 中央区京橋1                | 11/B3     | 22,668  | 2025    | 事務所、店舗                                      |
| 15  | (仮称) TODA BUILDING            | 中央区京橋1                | 28/B3     | 94,795  | 2024    | 事務所、集会場、美術館、店舗                              |
| 16  | (仮称)中央区京橋賃貸オフィスビル計画           | 中央区京橋2                | 12/B2     | 16,000  | 2025    | 事務所、店舗                                      |
| 17  | 京橋三丁目東地区                      | 中央区京橋3                | 35/B4     | 164,000 | 2029    | 事務所、ホテル、店舗                                  |
| 18  | (仮称)東宝日比谷プロムナードビル(東宝ツインタワービル) | 千代田区有楽町1              | 11/B2     | 16,697  | 2023    | 事務所、店舗                                      |
| 19  | (仮称)内幸町一丁目街区北地区(ノースタワー)       | 千代田区内幸町1              | 46/B4     | 270,000 | 2030    | 事務所、店舗、サービスアパートメント、保育所 他                    |
|     | (仮称)内幸町一丁目街区中地区(セントラルタワー)     |                       | 46/B6     | 370,000 | 2029    | 事務所、店舗、ホテル、ホール、産業支援施設                       |
|     | (仮称)内幸町一丁目街区南地区(サウスタワー)       |                       | 43/B5     | 310,000 | 2028    | 事務所、店舗、ホテル、ウェルネス促進施設                        |
| 20  | (仮称)弘済会館ビル                    | 千代田区麹町5               | 12/B2     | 36,400  | 2025    | 事務所、店舗                                      |
| 21  | 富士見二丁目3番街区市街地再開発事業 A敷地        | 千代田区富士見2              | 23/B3     | 45,000  | 2026    | 事務所、店舗、公共公益施設、子育て支援施設、住宅                    |
| 22  | 飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業            | 千代田区飯田橋3              | 24/B2     | 45,700  | 2026    | 事務所、店舗、公益施設、住宅                              |

※計画は変更になる可能性がある

資料：都市未来総合研究所「Office Market Research」より作成

港区周辺の主要オフィスビル開発動向

港区周辺では、新橋・虎ノ門エリアや、浜松町駅から品川駅に至る沿線において大規模な再開発事業が進められています。



| No. | ビル名(計画名)                           | 所在地                   | 階数(地上/地下) | 延床面積 (㎡)           | 竣工年(予定)          | 主な用途                                                          |
|-----|------------------------------------|-----------------------|-----------|--------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|
| 23  | (仮称)元赤坂一丁目計画                       | 港区元赤坂1                | 26/B2     | 31,000             | 2025             | 事務所、ホテル                                                       |
| 24  | (仮称)赤坂二・六丁目地区<br>開発計画東館            | 港区赤坂2、6               | 41/B4     | 170,000            | 2028             | 事務所、店舗                                                        |
| 25  | (仮称)赤坂二丁目計画                        | 港区赤坂2                 | 28/B3     | 74,187             | 2024             | 事務所、店舗、育成用途                                                   |
| 26  | 東京ワールドゲート赤坂                        | 港区赤坂2                 | 43/B3     | 220,000            | 2025<br>(1期2024) | 事務所、ホテル、サービスアパートメント、<br>店舗、展示施設、診療所                           |
| 27  | 虎ノ門二丁目地区第一種<br>市街地再開発事業-業務棟        | 港区虎ノ門2                | 38/B2     | 180,440            | 2023             | 事務所、店舗、業務・生活支援施設                                              |
| 28  | (仮称)虎ノ門開発計画                        | 港区虎ノ門1                | 14/B1     | 13,070             | 2024             | 事務所、店舗                                                        |
| 29  | 虎ノ門一丁目東地区第一種<br>市街地再開発事業           | 港区虎ノ門1                | 28/B4     | 120,700            | 2026             | 事務所、店舗、ビジネス支援施設                                               |
| 30  | 新虎安田ビル                             | 港区新橋4                 | 14/B2     | 25,819             | 2024             | 事務所、店舗、貸会議室                                                   |
| 31  | 虎ノ門ヒルズステーションタワー                    | 港区虎ノ門2                | 49/B4     | 236,370            | 2023             | 事務所、店舗、ホテル                                                    |
| 32  | (仮称)六本木一丁目計画 事務所棟                  | 港区六本木1                | 21        | 47,500             | 2024             | 事務所、店舗                                                        |
| 33  | (仮称)六本木七丁目計画                       | 港区六本木7                | 22        | 32,500             | 2024             | 事務所                                                           |
| 34  | 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地<br>再開発事業A街区 業務複合棟  | 港区麻布台1                | 64/B5     | 461,836            | 2023             | 事務所、住宅、店舗、<br>インターナショナルスクール                                   |
|     | 同 C街区 C-2複合棟                       | 港区虎ノ門5                | 8/B3      | 32,859             | 2023             | 住宅、事務所、店舗                                                     |
| 35  | 三田小山町西地区市街地<br>再開発事業-北街区オフィス棟      | 港区三田1                 | 8/B1      | 109,380<br>(北街区全体) | 2027             | 事務所、店舗                                                        |
| 36  | 世界貿易センタービルディング本館                   | 港区浜松町2                | 46/B3     | 314,000<br>(A街区全体) | 2027             | 事務所、店舗、ホテル                                                    |
| 37  | (仮称)芝浦一丁目計画I期S棟                    | 港区芝浦1                 | 43/B3     | 550,456            | 2025             | 事務所、ホテル、店舗                                                    |
|     | (仮称)芝浦一丁目計画II期N棟                   |                       | 45/B3     |                    | 2031             | 事務所、住宅、店舗                                                     |
| 38  | (仮称)TCGビル新築計画                      | 港区芝4                  | 18/B1     | 16,493             | 2023             | 事務所、診療所                                                       |
| 39  | 田町タワー                              | 港区芝5                  | 29/B2     | 112,500            | 2023             | 事務所・飲食店舗・診療所・<br>スポーツジム・保育所                                   |
| 40  | 東京工業大学田町キャンパス<br>土地活用事業 複合施設A      | 港区芝浦3                 | 36/B2     | 247,700            | 2030             | 民間施設用途:事務所、ホテル、商業施設、<br>保育所、産学官連携施設、大学施設用途:<br>教育研究施設、産学官連携施設 |
| 41  | 三田三・四丁目地区第一種市街地<br>再開事業I街区複合棟-1    | 港区三田3、4               | 42/B4     | 200,540            | 2023             | 事務所、店舗                                                        |
| 42  | Tokyo Yard PROJECT<br>(複合棟II/3街区)  | 港区芝浦4、港南2、<br>高輪2の各一部 | 31/B5     | 208,164            | 2025             | 事務所、店舗、フィットネス、クリニック、<br>子育て支援施設 他                             |
|     | 同 (複合棟I North/4街区)                 |                       | 29/B3     | 460,177            | 2025             | 事務所、店舗                                                        |
|     | 同 (複合棟I South/4街区)                 |                       | 30/B3     |                    | 2025             | 事務所、JWマリオット・ホテル東京、<br>店舗                                      |
| 43  | (仮称)品川駅北周辺地区第一種<br>市街地再開発事業 区画4-2C | 港区高輪2、港南2             | 23/B2     | 39,900             | 2030             | 事務所、住宅、店舗                                                     |
| 44  | (仮称)シナガワグース敷地開発事業                  | 港区高輪3                 | —         | 313,100            | 2027             | 事務所、店舗、ホテル、MICE                                               |

※計画は変更になる可能性がある

資料：都市未来総合研究所「Office Market Research」より作成

新宿区・渋谷区周辺の主要オフィスビル開発動向

新宿駅や渋谷駅の周辺、また青山通り沿いで商業店舗などとの複合用途によるオフィスビルの開発が進められています。



| No. | ビル名(計画名)                          | 所在地      | 階数(地上/地下) | 延床面積 (㎡) | 竣工年(予定) | 主な用途                        |
|-----|-----------------------------------|----------|-----------|----------|---------|-----------------------------|
| 45  | (仮称)新宿区東五軒町トーハン旧本社跡地計画(オフィス棟)     | 新宿区東五軒町  | 7/B1      | 12,457   | 2024    | 事務所、住宅、店舗                   |
| 46  | (仮称)住友不動産西新宿5丁目プロジェクト A棟          | 新宿区西新宿5  | 35/B2     | 90,703   | 2023    | 事務所、住宅、店舗                   |
| 47  | (仮称)西新宿一丁目プロジェクト                  | 新宿区西新宿1  | 23/B4     | 96,902   | 2025    | 事務所、店舗、ホール                  |
| 48  | (仮称)新宿駅西口地区                       | 新宿区西新宿1  | 48/B5     | 281,700  | 2029    | 事務所、店舗、駅施設                  |
| 49  | 新宿駅西南口地区開発計画南街区                   | 新宿区西新宿1  | 37/B6     | 150,000  | 2028    | 店舗、事務所、ホテル                  |
| 50  | 住友不動産新宿南口ビル                       | 渋谷区千駄ヶ谷5 | 17/B1     | 23,981   | 2024    | 事務所、集会場                     |
| 51  | 千駄ヶ谷センタービル建替計画                    | 渋谷区千駄ヶ谷1 | 4/B1      | 15,800   | 2024    | 事務所、店舗                      |
| 52  | (仮称)POLA青山ビル                      | 港区南青山2   | 16/B2     | 17,155   | 2023    | 事務所、集会場、展示場、保育所             |
| 53  | (仮称)神宮外苑地区市街地再開発事業 事務所棟           | 港区北青山1、2 | 38/B5     | 213,000  | 2035    | 事務所、店舗                      |
|     | 同 複合棟A                            | 新宿区霞ヶ丘町  | 40/B2     | 127,300  | 2035    | 事務所、店舗                      |
| 54  | (仮称)北青山三丁目地区市街地再開発事業              | 港区北青山3   | 38/B2     | 180,000  | 2028    | 事務所、店舗、ホテル                  |
| 55  | (仮称)南青山三丁目計画                      | 港区南青山3   | 13/B1     | 14,700   | 2023    | 事務所、店舗                      |
| 56  | (仮称)青朋ビル建設計画                      | 港区北青山3   | 13/B1     | 17,560   | 2024    | 事務所、店舗、共同住宅                 |
| 57  | 渋谷一丁目地区共同開発事業(仮称)MITAKE Link Park | 渋谷区渋谷1   | 14/B2     | 46,577   | 2026    | 事務所、賃貸住宅、こども教育施設、店舗、多目的ホール  |
| 58  | 渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業 B街区           | 渋谷区渋谷2   | 41/B4     | 255,000  | 2030    | 事務所、店舗、ホテル、人材育成施設、パスターミナル 他 |
| 59  | 渋谷二丁目17地区第一種市街地再開発事業              | 渋谷区渋谷2   | 23/B4     | 44,500   | 2024    | 事務所、店舗                      |
| 60  | 道玄坂通(dogenzaka-dori)              | 渋谷区道玄坂2  | 28/B1     | 41,877   | 2023    | 店舗、事務所、ホテルインディゴ東京渋谷         |
| 61  | 道玄坂二丁目南地区再一種市街地再開発事業 オフィス棟        | 渋谷区道玄坂2  | 30/B3     | 74,100   | 2026    | 事務所、店舗                      |
| 62  | 渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業 A街区A1棟        | 渋谷区桜丘町   | 39/B4     | 184,800  | 2023    | 事務所、店舗、起業支援施設等              |
|     | 同 A街区A2棟                          |          | 15/B4     |          |         |                             |
| 63  | 関電不動産渋谷ビル                         | 渋谷区渋谷3   | 12/B1     | 14,369   | 2024    | 事務所                         |

※計画は変更になる可能性がある

資料：都市未来総合研究所「Office Market Research」より作成

61 道玄坂二丁目南地区第一種市街地再開発事業の完成イメージ図



渋谷区資料より



# 日本橋プラザビル

## ● Outline

東京都中央区日本橋 2-3-4  
鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造  
地下3階 地上15階  
東京メトロ銀座線・東西線・都営浅草線  
「日本橋」駅B3出口まで徒歩 1分  
J R各線「東京」駅まで徒歩 4分  
1988年12月竣工

基準階面積/事務所 1,152.98㎡ (348.77坪)

再開発が進む東京の中心、  
東京駅八重洲北口  
日本橋駅至近の好立地



エントランス



1階エスカレーター



展示ホール



会議室

充実の施設が整う快適な複合ビル



● 展示ホール・会議室(3F)  
天井高：3000mm  
床荷重：300kg/㎡  
BGM場内放送設備  
地下駐車場：130台収容可能  
荷捌所：大型車横付可

|         |                |
|---------|----------------|
| 14F～4F  | オフィスフロア        |
| 3F      | 展示ホール・貸会議室     |
| 2F～1F   | 店舗(飲食・歯科・物販他)  |
| B1F・B2F | 地下駐車場(自走式130台) |
| B3F     | 日本橋地域冷暖房センター   |



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(4)第6808号

— みずほ信託銀行グループ —

〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号

平成ビルディング株式会社

☎03-3271-9712

FAX03-3272-5983  
(土日・祝日休)

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される情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観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。 Copyright 2022 HEISEI BLDG CO.,LTD