

# TOMORROW

2026年  
春号

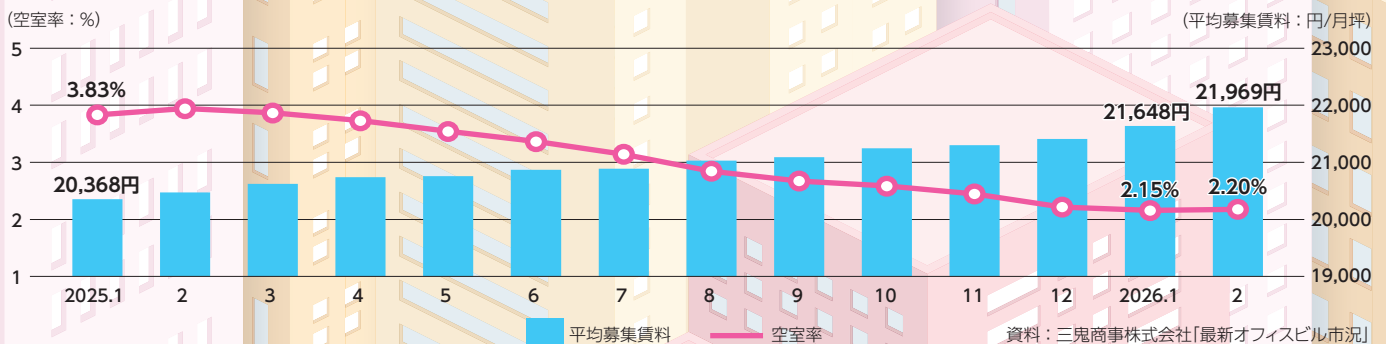
## 東京オフィスマーケットレポート

### 2026年初頭は雇用情勢悪化の兆し

総務省統計局が3月3日に公表した労働力調査によると、2026年1月の完全失業率は2.7%で、前月から0.1ポイント上昇した。労働力人口が前月から21万人の減少となる中、就業者数が前月から29万人減少し、失業者数は前月から6万人増加して191万人となった。

また、厚生労働省が3月3日に公表した一般職業紹介状況によると、2026年1月の有効求人倍率は前月から0.02ポイント低下の1.18倍となった。有効求職者数が前月比0.9%と5か月ぶりに増加する一方、有効求人数が同▲0.1%と15か月連続で減少した。物価高や最低賃金の引き上げの影響、省人化の取り組みなどで事業者側に求人を見直す動きがみられ、有効求人倍率は2021年12月(1.19倍)以来の低水準となった。

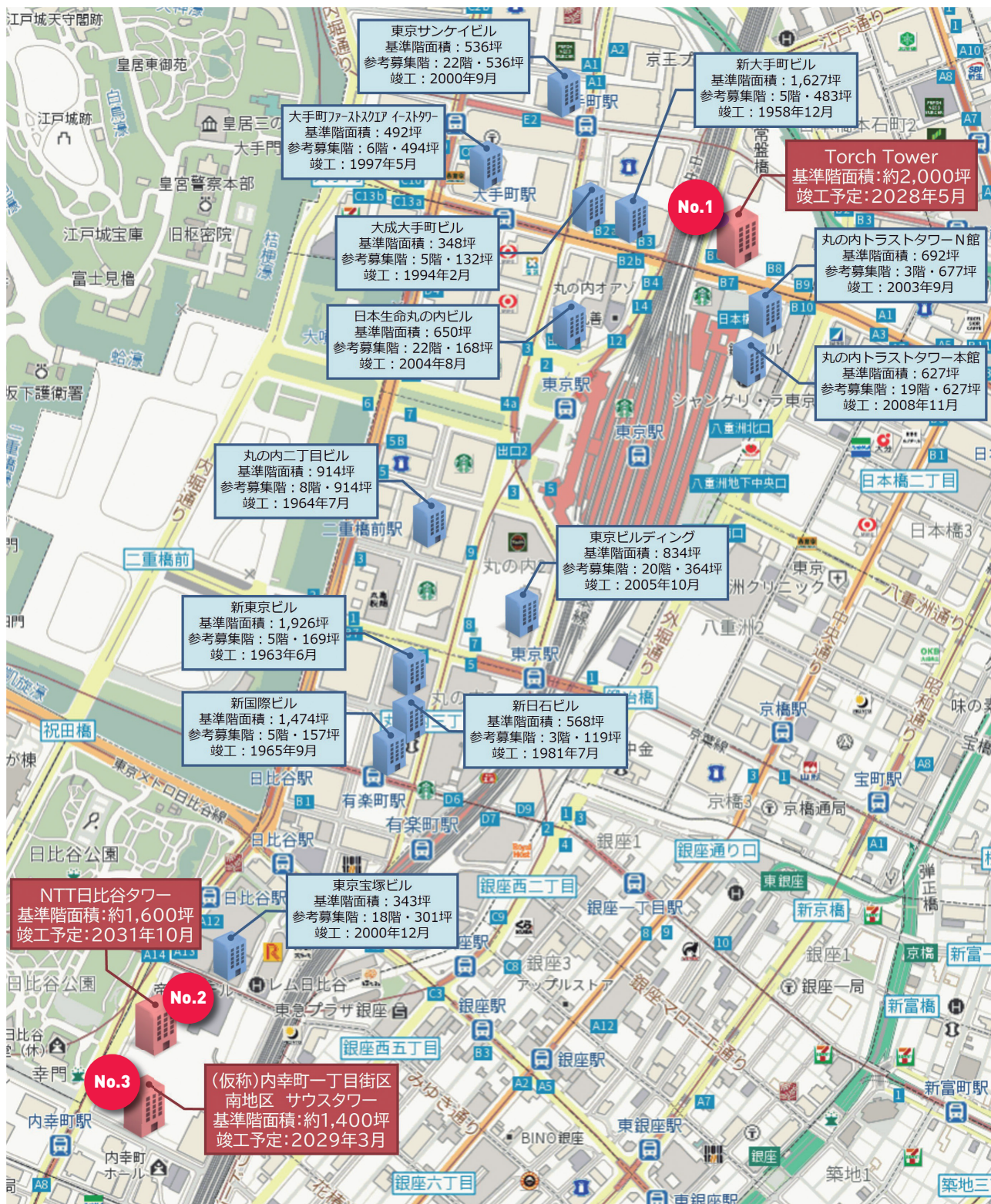
### 東京ビジネス地区の賃貸オフィス市況の概要



# 大手町・丸の内・有楽町エリアの開発状況

大手町・丸の内・有楽町エリアでは、三菱地所が東京駅日本橋口前で開発中の大規模複合再開発プロジェクト「TOKYO TORCH」において、2021年に竣工した「常盤橋タワー」に隣接して完成時に日本一の高さとなる地上約385mの「Torch Tower」が2028年5月に竣工予定である。

内幸町一丁目街区の再開発事業では、オフィスやホテル等からなる複合施設が開発中で、中地区「NTT日比谷タワー」が2031年に、南地区「サウスタワー（仮称）」が2029年に竣工予定である。






 竣工済のオフィスビル
  開発中のオフィスビル

# 大手町・丸の内・有楽町エリアの主要ビル

## テナント募集状況

■ 非賃貸フロア   
 ■ テナント募集フロア   
 ■ 募集終了フロア   
 ■ 入居予定フロア(テナント不明)

	<b>No.1</b>	<b>No.2</b>	<b>No.3</b>
	<b>TOKYO TORCH Torch Tower</b>	<b>NTT日比谷タワー</b>	<b>(仮称)内幸町一丁目街区 南地区サウスタワー</b>
			
所在地	千代田区大手町2-6	千代田区内幸町1-1	千代田区内幸町1-1
竣工	2028年5月	2031年10月	2029年3月
基準階面積	約2,000坪	約1,600坪	約1,400坪
	空室 調査中	空室 調査中	空室 調査中
50F		65F	50F
45F		60F	45F
40F		55F	40F
35F			35F
30F			30F
25F			25F
20F			20F
15F			15F
10F			10F
5F			5F

[ 階数不明 ]

- 三菱HCキャピタル(6,000坪)
- 日立ビルシステム
- JPモルガン(4,000坪)
- KPMGコンサルティング(2.5フロア)
- 西村あさひ法律事務所
- 山田コンサルティンググループ(2,000坪)
- メタルワン(2,500坪)
- 電通総研(4,000坪)
- アンダーソン 毛利 友常法律事務所(4,000坪)
- 丸の内ダイレクトアクセス

### エリアの賃料水準(共益費含む坪単価)

単位：円

	200坪以上	100~200坪	50~100坪	20~50坪
丸の内・大手町	<b>46,000</b>	<b>34,000</b>	<b>32,000</b>	<b>31,000</b>

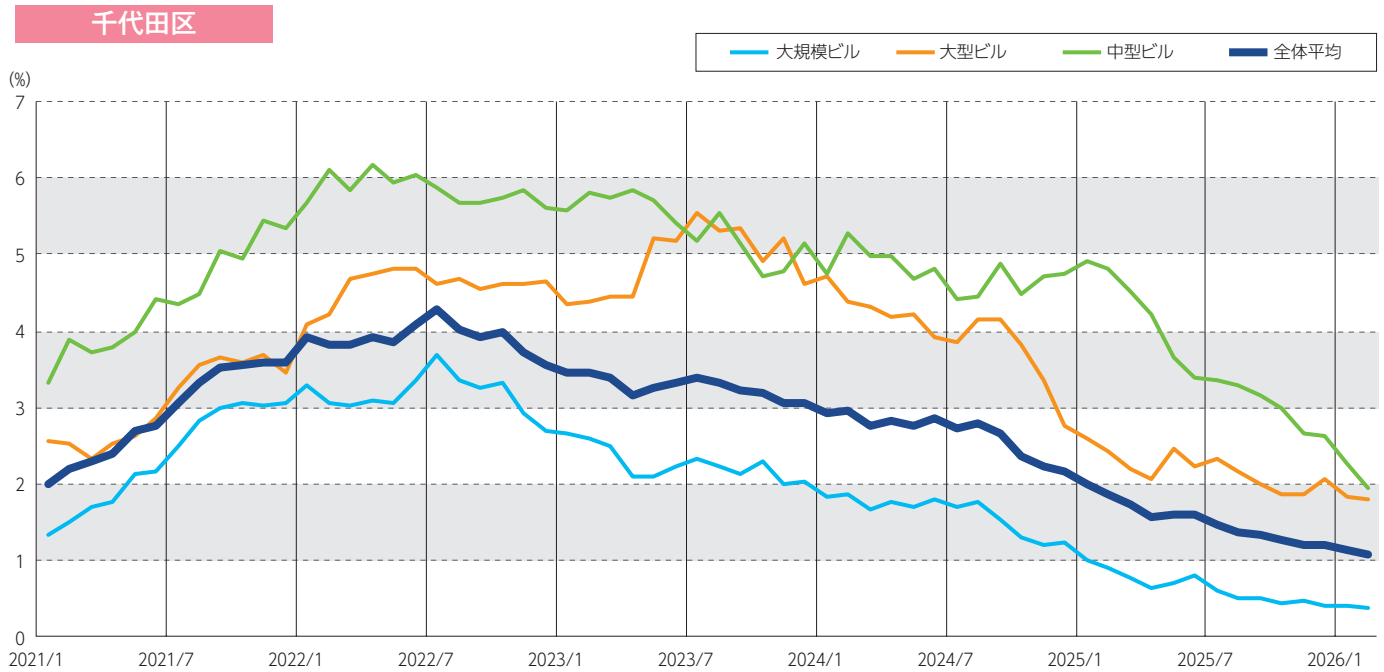
※2026年3月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

# 大手町・丸の内・有楽町エリアのオフィスビル市況

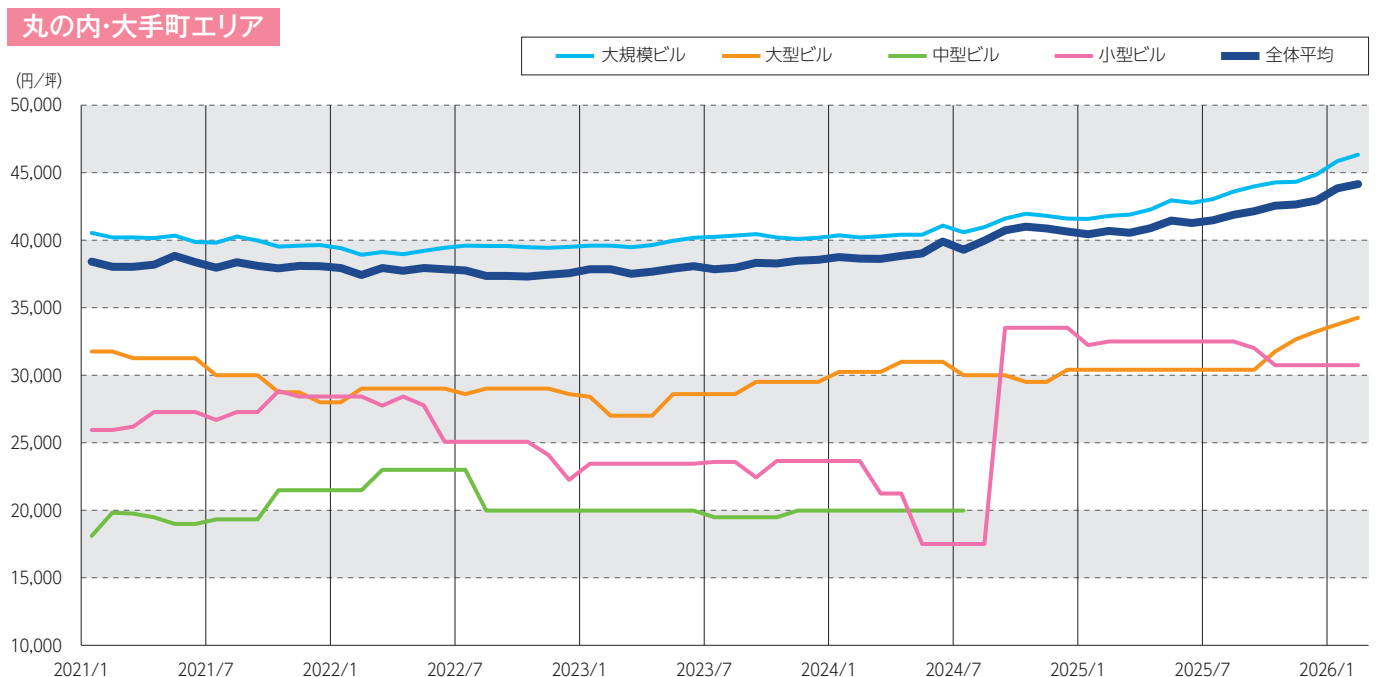
大手町・丸の内・有楽町エリアを含む「千代田区」のオフィス空室率は改善が進み、大規模ビルは0%台、大型ビルと中型ビルは1%台の水準にある。

「丸の内・大手町エリア」における大規模ビルの募集賃料（共益費込の坪単価）は直近で46,000円台まで上昇し、全体平均は44,000円台に達している（中型ビルは2024年8月以降のデータなし）。

## [ オフィス空室率の推移 ]



## [ オフィス募集賃料の推移 ]



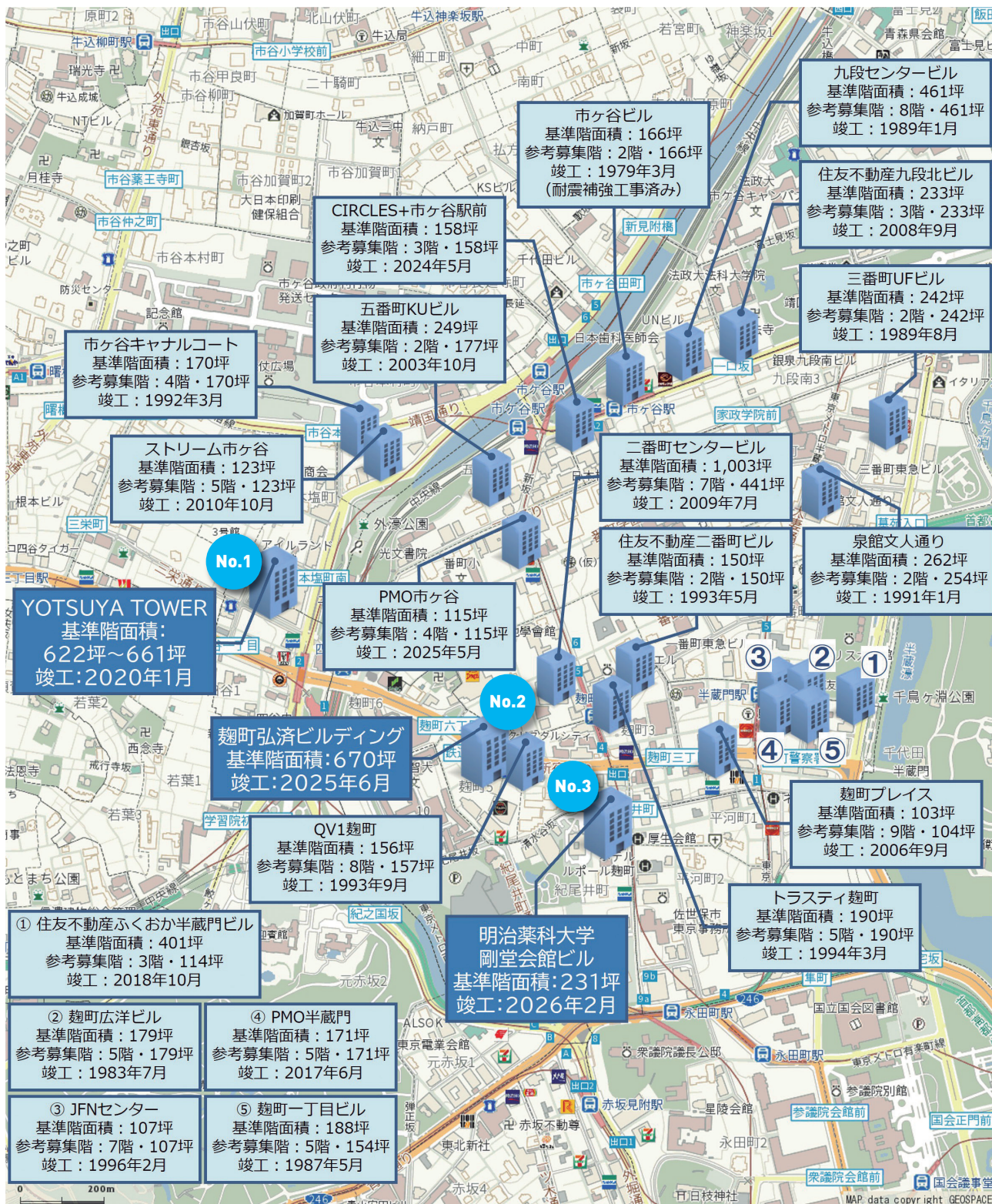
※規模(1フロア面積) ●大規模(200坪以上) ●大型(100坪以上200坪未満) ●中型(50坪以上100坪未満) ●小型(20坪以上50坪未満)

データ出所：三幸エステート

# 麹町・番町、四谷・市ヶ谷エリアの開発状況

麹町・番町、四谷・市ヶ谷エリアでは2025年6月に「麹町弘済ビルディング」が竣工した。敷地の高低差を活かした3面のテラスと、12階の最上階にも屋上テラスを配置。また、制震構造を採用し、災害発生時には3回線スポットネットワーク受電、72時間電力供給可能な非常用発電機も設置してテナントのBCPをサポートする。

2026年2月竣工の「明治薬科大学 剛堂会館」は明治薬科大学の研究室も兼ね備える一方、カンファレンスホールや内装付きのセットアップオフィスも用意される。



竣工済のオフィスビル (Blue icon) / 開発中のオフィスビル (Red icon)

# 麹町・番町、四谷・市ヶ谷エリアの主要ビル

## テナント募集状況



非賃貸フロア






テナント募集フロア



募集終了フロア



入居予定フロア(テナント不明)

	No.1	No.2	No.3
	YOTSUYA TOWER	麹町弘済ビルディング	明治薬科大学 剛堂会館
			
所在地	新宿区四谷1-6-1	千代田区麹町5-1-4	千代田区紀尾井町3-27
竣工	2020年1月	2025年6月	2026年2月
基準階面積	622~661坪	670坪	231坪
	空室0坪	空室0坪	空室 調査中
40F			
35F			
30F			
25F			
20F	PayPay ディップ シーキューブ・アイ・システムズ OBD情報・技術センター/日本熱源システム	[ 5階 ] ●日本パリュアーズ(160~210坪) ●サンユー(300坪)  [ 階数不明 ] ●オリエントコーポレーション ●ITSサービス高度化機構(670坪)	
15F	朝日生命保険 なないろ生命保険 国土交通省 外国人在留支援センター		
10F	理研ビタミン 関東陸運振興センター/日本政府観光局 レアゾン・ホールディングス 三菱UFJ銀行/ソフテック 高千穂交易/マイティキューブ 全国健康保険協会	ケンコーマヨネーズ RYODEN 日本ハウエイサービス ベルテクスコーポレーション ニチパン ソリューション&テクノロジー/オークラ工業	
5F	新菱冷熱工業 貸会議室		

### エリアの賃料水準(共益費含む坪単価)

単位: 円

	200坪以上	100~200坪	50~100坪	20~50坪
麹町・番町	27,000	23,000	20,000	17,000
四谷・市ヶ谷	24,000	20,000	17,000	16,000

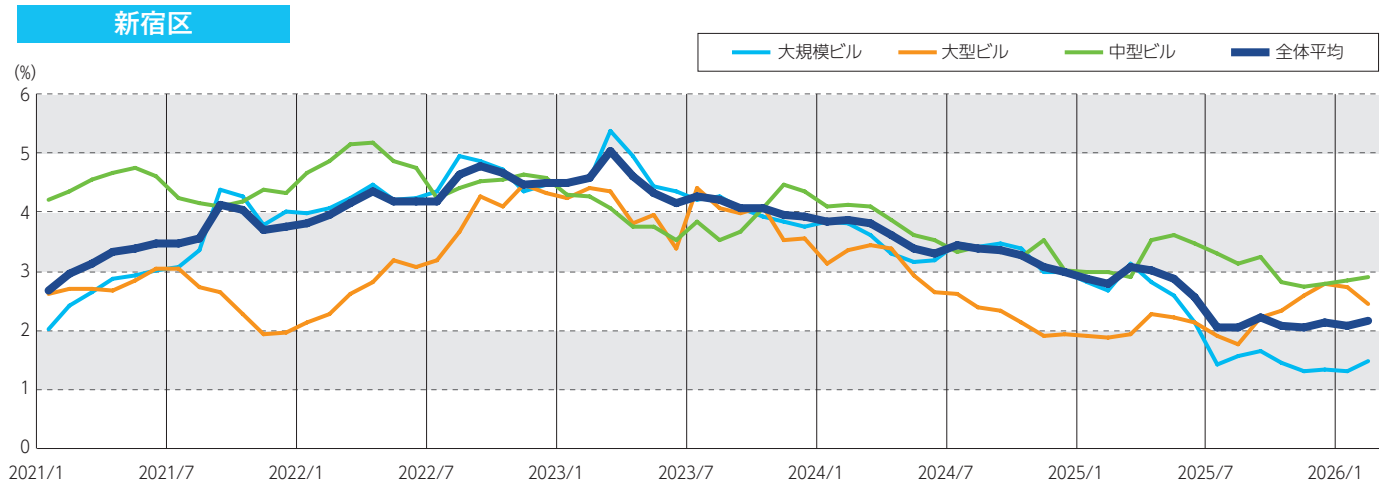
※2026年3月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

# 麹町・番町、四谷・市ヶ谷エリアのオフィスビル市況

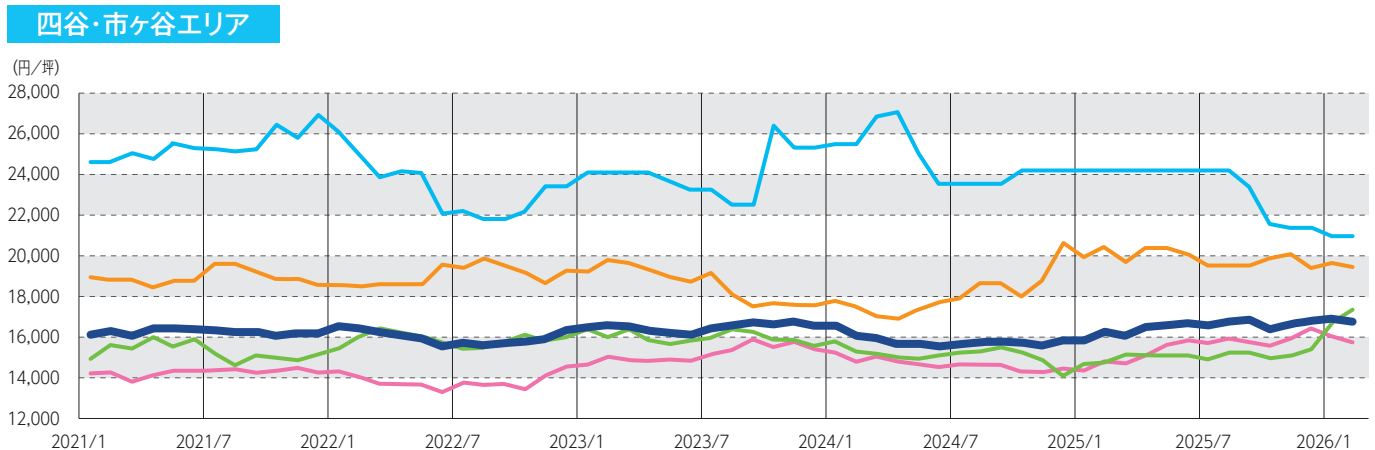
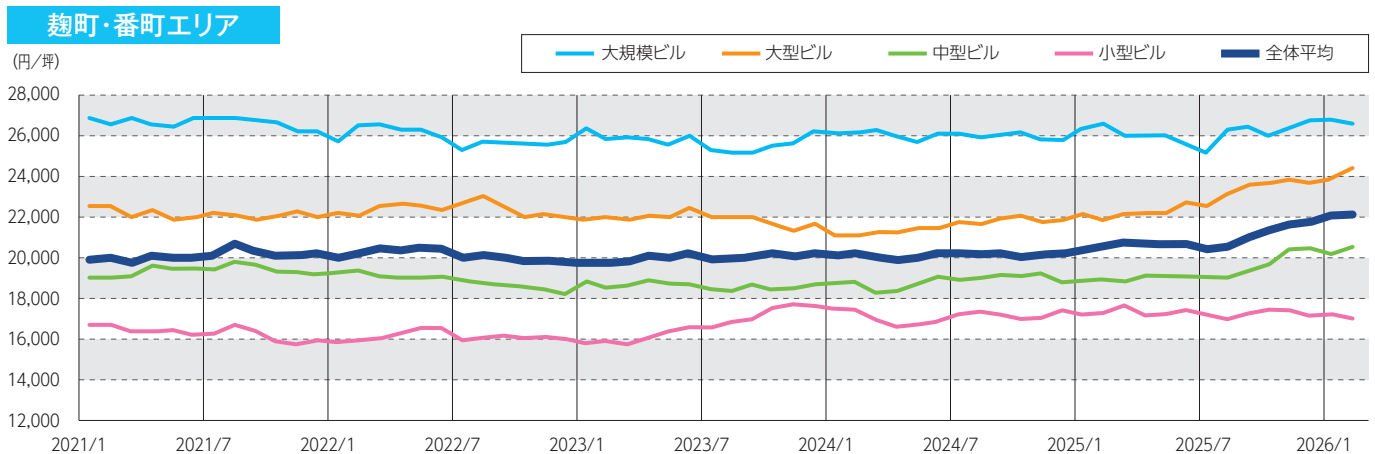
「麹町・番町、四谷・市ヶ谷エリア」のある「新宿区」のオフィス空室率は大規模ビルが1%台にまで改善し、大型ビル・中型ビルは2%台にある(千代田区の空室率はP4に掲載)。

「麹町・番町エリア」の募集賃料(共益費込の坪単価)は、大規模ビルが26,000円台にあり、大型ビルや中型ビルは上昇傾向にあって全体平均も上昇している。「四谷・市ヶ谷エリア」の募集賃料は大規模ビルで下落傾向にあるが、その他の規模は堅調であり、全体平均は16,000円台で推移している。

## [ オフィス空室率の推移 ]



## [ オフィス募集賃料の推移 ]



※規模(1フロア面積) ●大規模(200坪以上) ●大型(100坪以上200坪未満) ●中型(50坪以上100坪未満) ●小型(20坪以上50坪未満)

データ出所: 三幸エステート

# ONE STOP SOLUTION

平成ビルディングのワンストップソリューション

業務単位でもご相談いただけます



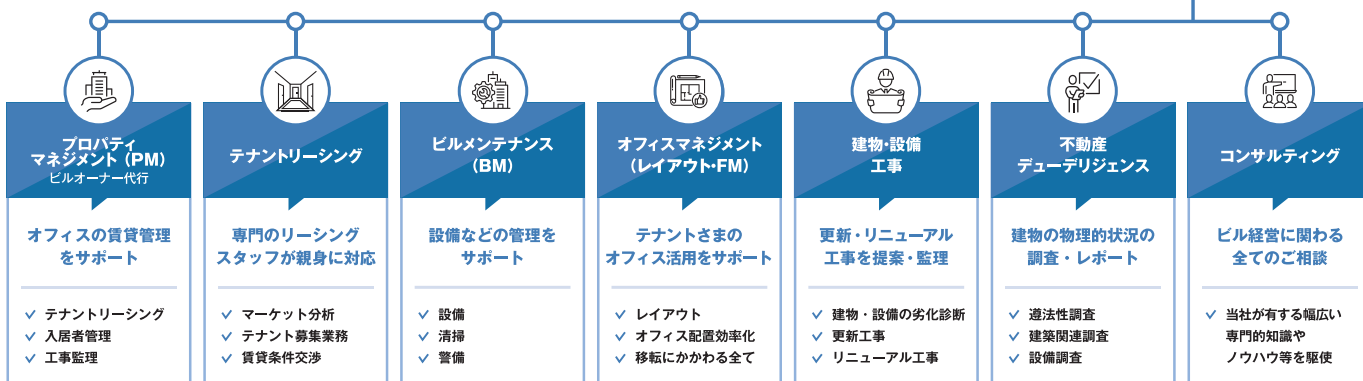
ビルオーナーさま



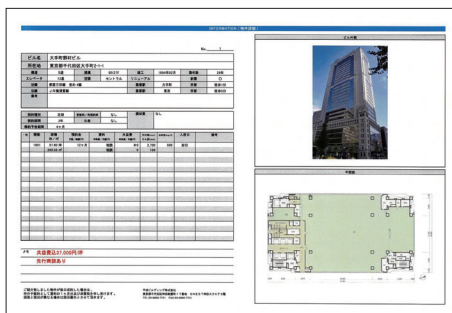
当社ビル担当統括マネージャー

相談・指示

提案・報告



## テナントリーシング



### 賃貸条件交渉

直近の環境も勘案した上で適切な賃貸条件の設定を行い、豊富な情報と経験に基づき条件交渉を行います。

### テナント募集業務

テナント募集資料の作成、テナント募集看板の企画・設置、内覧会の企画・実施、親密金融機関へのビル広報活動、インターネットを利用した情報発信等を行います。

### マーケット分析・募集企画

地域別・規模別のマーケットデータのご提供、近隣競合ビルの調査等を行います。

### 契約管理業務

入居申込書や賃貸契約書の作成・調整等を行います。

「技術」<sup>かける</sup> × 「情熱」<sup>あす</sup> で、大切な資産を明日につなぐベストパートナー

宅地建物取引業 国土交通大臣(5)第 6808 号  
 特定建設業 国土交通大臣(特-5)第 20577号  
 一般社団法人 東京ビルディング協会会員

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思わ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。



— みずほ信託銀行グループ —

平成ビルディング株式会社

TEL. 03-6880-7711(9:00~17:00/休:土日祝)  
 東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST神田スクエア  
<https://www.heiseibldg.jp>

