

# TOMORROW

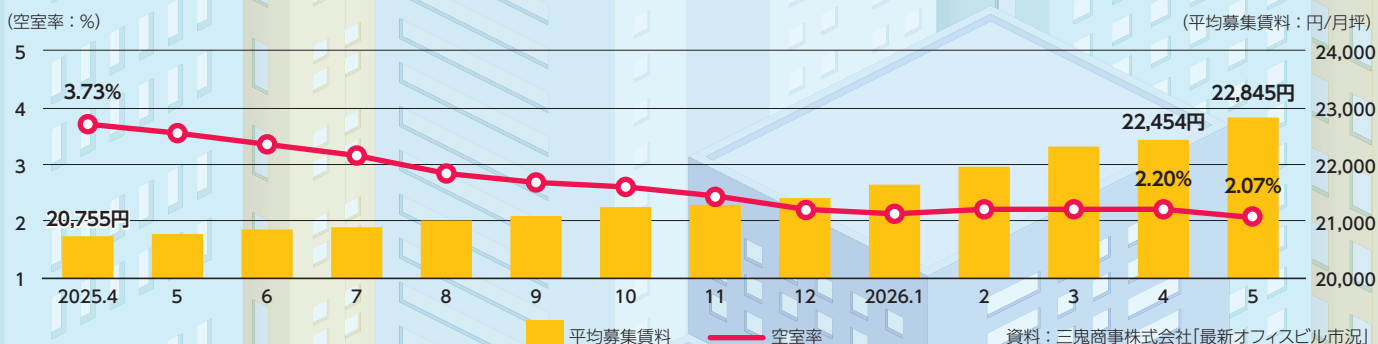
2026年  
夏号

## 東京オフィスマーケットレポート

### 企業のAI活用状況に格差

IT企業のラグザス(株)が今年4月に全国のビジネスパーソンを対象に実施した、AI活用状況に関するアンケート調査によると、AIツール・AI機能を「積極的に活用している」「一部で活用している」「試験的・実験的に使用している」と回答した割合をAI導入率として見ると、従業員5,001名以上の大企業では64.7%に達した一方、従業員1~300名の中小企業では23.7%にとどまり、約2.7倍の差があった。大企業では「積極的に活用している」が34.9%で、AIツール・AI機能の活用が本格的な業務活用へと進み始めているとみられる。一方、従業員1~300名の中小企業では「導入の予定はない・必要性を感じない」が59.0%と約6割を占め、AI活用に対する必要性の認識や人材・予算・社内体制など導入体制に大きな差があると考えられる。

### 東京ビジネス地区の賃貸オフィス市況の概要



# 八重洲・日本橋エリアの開発状況

八重洲・日本橋エリアでは「東京ミッドタウン日本橋」の開発が進められている。今年9月に竣工予定の「日本橋野村三井タワー」は高さ284m、地上52階地下5階建てで、基準階面積約1,374坪のオフィスのほか、国際会議や大規模展示会を想定した1,600人収容の大型ホールなどが入る。39～47階にはヒルトン最上級ラグジュアリーホテル「ワールドーフ・アストリア東京日本橋」が開業、上階の48～51階には「ワールドーフ・アストリア・レジデンス東京日本橋」の高級賃貸住宅を整備する。



竣工済のオフィスビル      開発中のオフィスビル

# 八重洲・日本橋エリアの主要ビル

## 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
	(仮称)呉服橋プロジェクト	東京ミッドタウン日本橋 日本橋野村三井タワー	八重洲二丁目中地区 第一種市街地再開発事業
			
所在地	中央区八重洲1-1	中央区日本橋1-5	中央区八重洲2-4
竣工	2029年度 竣工予定	2026年9月 竣工予定	2029年1月 竣工予定
基準階面積	860坪	1,374坪	1,914坪
	空室 調査中	空室 調査中	空室 調査中
50F		賃貸住宅	
45F		ホテル	
40F		バンク・オブ・アメリカ	中外製薬
35F		JERA	メディセオ
30F		第一三共	本田技研工業
25F		日伸海運	
20F		野村証券	[階数不明] ●ノースサンド ●Copia ●TMEIC ●三和ホールディングス ●HSBC ●船井総研 ●東陽テクニカ ●日本M&Aセンター(1900坪) ●東京信用保証協会 ●SMBC日興証券 ●オカムラ ●エムトラスト(1000坪) ●ANA
15F			
10F			
5F		[階数不明] ●メディカルホールディングス	

### 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
八重洲・日本橋	50,000	30,000	25,000	23,000

※2026年6月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

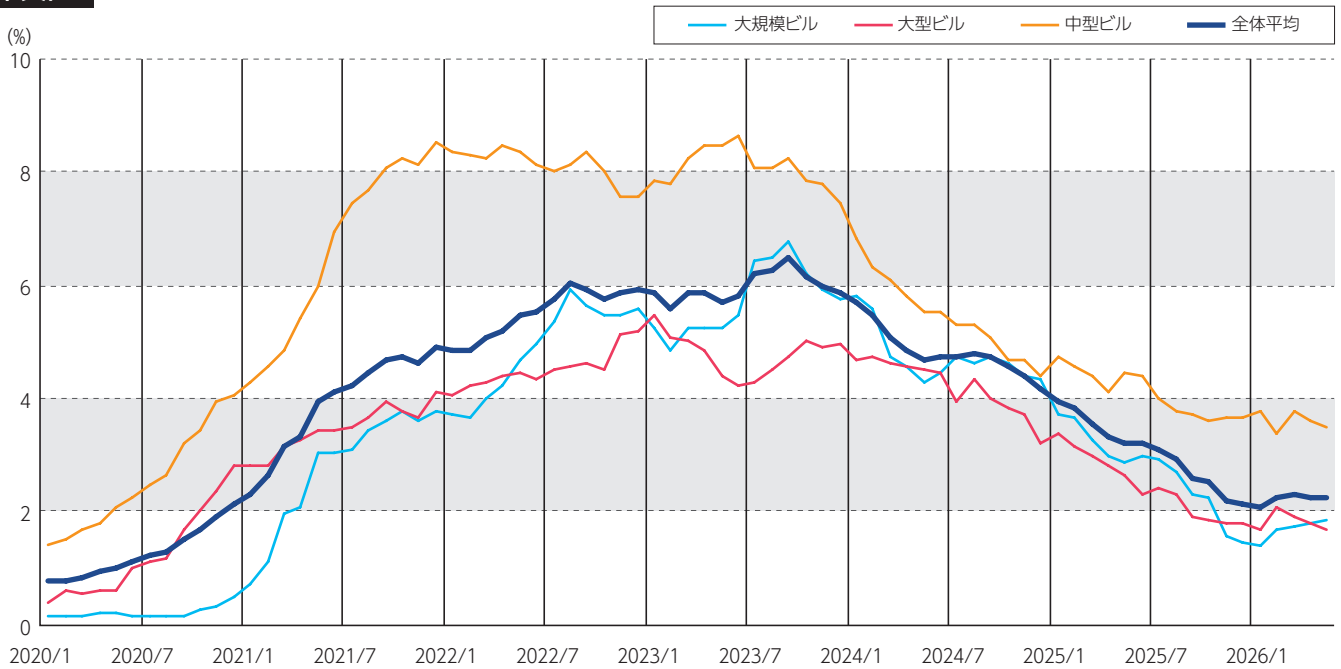
# 八重洲・日本橋エリアのオフィスビル市況

「八重洲・日本橋エリア」のある「中央区」のオフィス空室率は大規模ビルが1%台にまで改善し、大型ビルも1%台にある。中型ビルは3%台まで低下し、全体平均は2%台前半となった。

「京橋・八重洲・日本橋エリア」の募集賃料(共益費込の坪単価)は、大規模ビルが直近で51,000円台にあり、大型ビルも同じく31,000円台まで上昇している。小型ビルも23,000円台まで上昇して、全体平均は32,000円台となった。

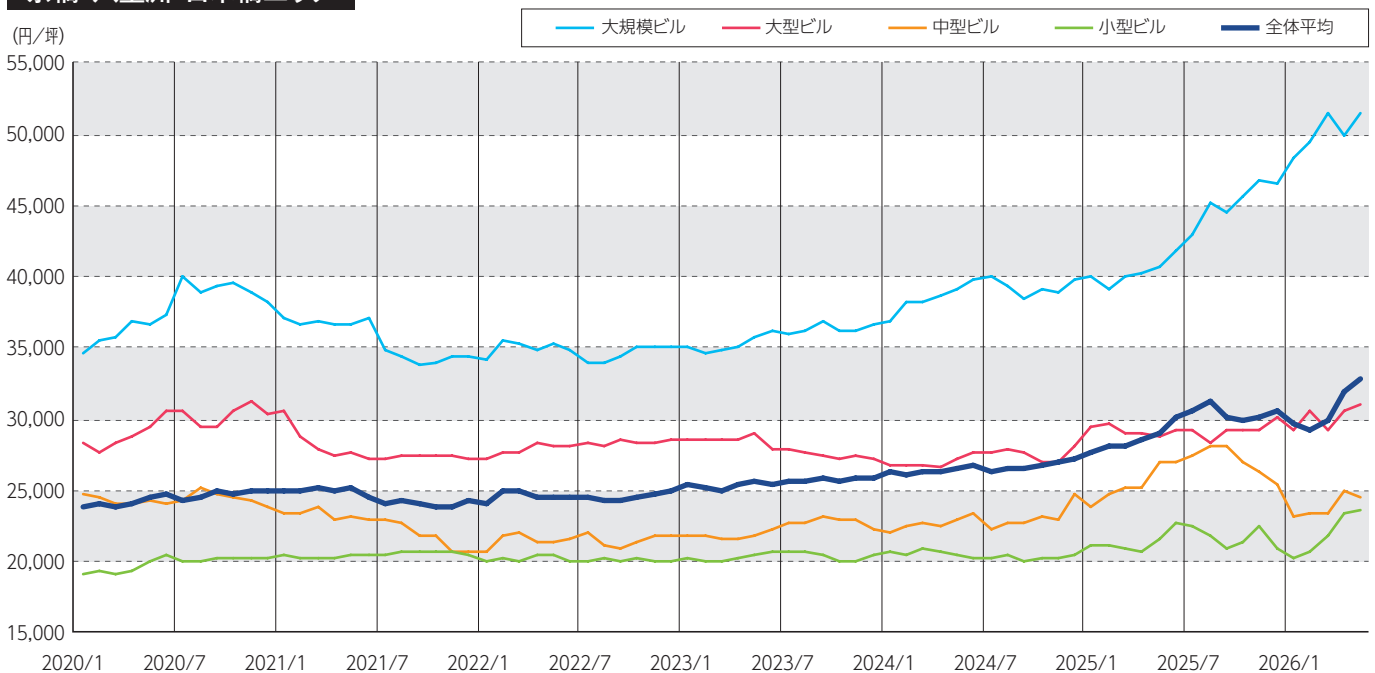
## オフィス空室率の推移

### 中央区



## オフィス募集賃料の推移

### 京橋・八重洲・日本橋エリア



※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

# 外神田・内神田・日本橋室町・日本橋本町エリアの開発状況

外神田・内神田・日本橋室町・日本橋本町エリアでは、2027年1月の竣工を目指して木造高層ビル「日本橋本町三井ビルディング &forest」が開発中である。地上18階・地下1階建てで高さ84mは木造ハイブリッドのオフィスビルとしては日本最高層になる。木造と鉄骨造を組み合わせたハイブリッド構造を採用し、構造材として約1,100㎡の国産木材を使用することで一般的な鉄骨造オフィスビルと比較して、躯体部分における建設時のCO<sub>2</sub>排出量を約30%削減する効果を想定している。


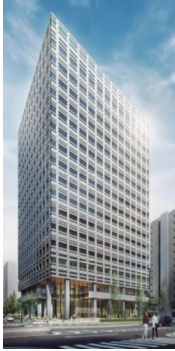



竣工済のオフィスビル (Blue icon)      開発中のオフィスビル (Red icon)

# 外神田・内神田・日本橋室町・日本橋本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)

	No.1	No.2	No.3	
	大手町ゲートビルディング	野村不動産日本橋本町ビル	日本橋本町 三井ビルディング&forest	
				
所在地	千代田区内神田1-1-16	中央区日本橋本町2-7-1	中央区日本橋本町1-3	
竣工	2025年11月	2026年11月 竣工予定	2027年1月 竣工予定	
基準階面積	623坪	511坪	357坪	
	空室0坪	空室 調査中	空室0坪	
40F			40F	
35F			35F	
30F	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     [階数不明]                      ●大人の休日倶楽部(1~2フロア)                      ●三菱地所プロパティマネジメント                      ●カルビー                      ●農林漁業信用基金                      ●三菱地所コミュニティ(1,240坪)                 </div>		30F	
25F	<div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;">ランドクロス</div> <div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;">日本総合住生活</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     [階数不明]                      ●丸藤シートパイル(600坪)                      ●伊藤忠紙パルプ                      ●トクヤマ                 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     [階数不明]                      ●ホーチキ(4フロア)                      ●フオカード(350坪)                      ●セントラル硝子(2~2.5フロア)                      ●D&amp;Dホールディングス                      ●ニベア花王                      ●ニプロ                 </div>	25F
20F	<div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;">日本政策投資銀行</div> <div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;">ラウンジ新設予定</div>			20F
15F	<div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;">三菱地所設計</div> <div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;">日本貿易保険</div>	<div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;">M&amp;Aアドバイザー</div>		15F
10F				10F
5F				5F

### 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
内神田・外神田	32,000	25,000	20,000	17,000
日本橋本町・室町	38,000	27,000	20,000	19,000

※2026年6月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

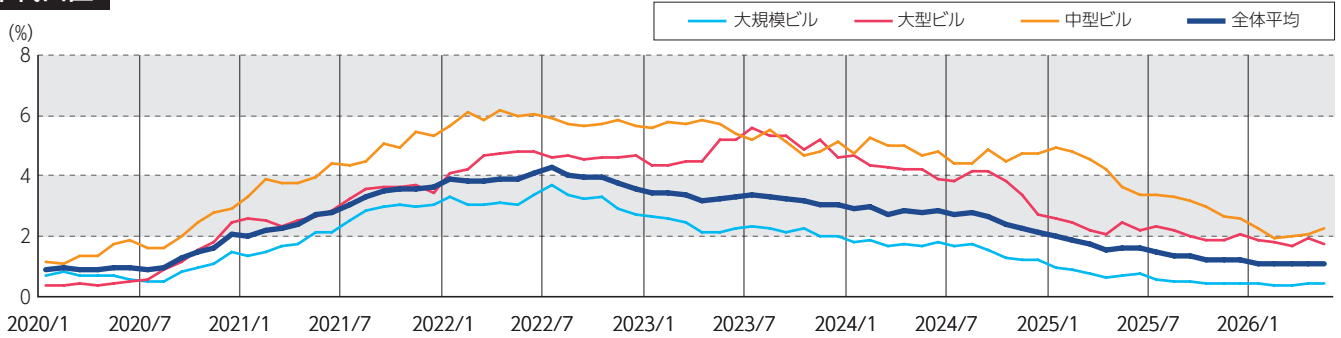
# 外神田・内神田・日本橋室町・日本橋本町エリアのオフィスビル市況

外神田・内神田・日本橋室町・日本橋本町エリアを含む「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1%台、中型ビルは2%台の水準にある。

「内神田・鍛冶町エリア」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32,000円台まで上昇し、全体平均は19,000円台に達し、「外神田・岩本町エリア」の大規模ビルと全体平均も同水準にある。「日本橋本町・日本橋室町エリア」では大規模ビルが41,000円台、全体平均は26,000円台に上昇した。

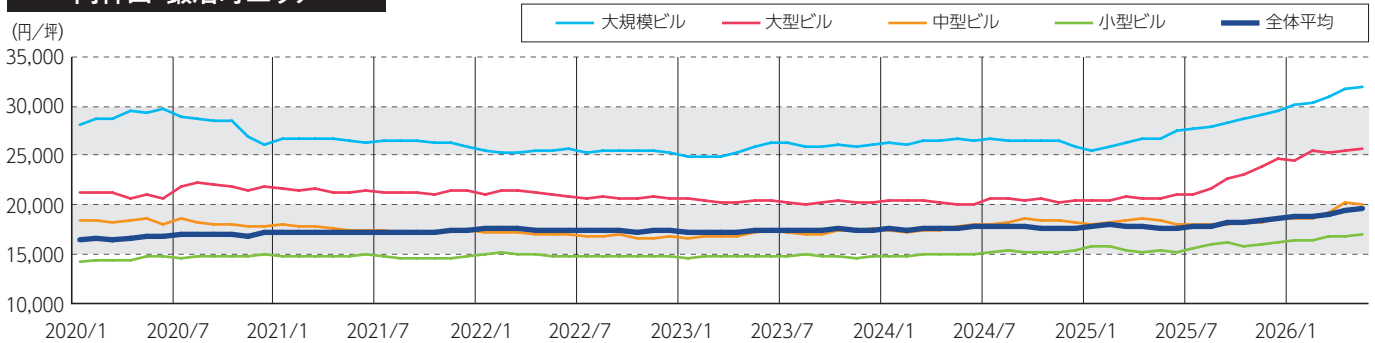
## オフィス空室率の推移

### 千代田区

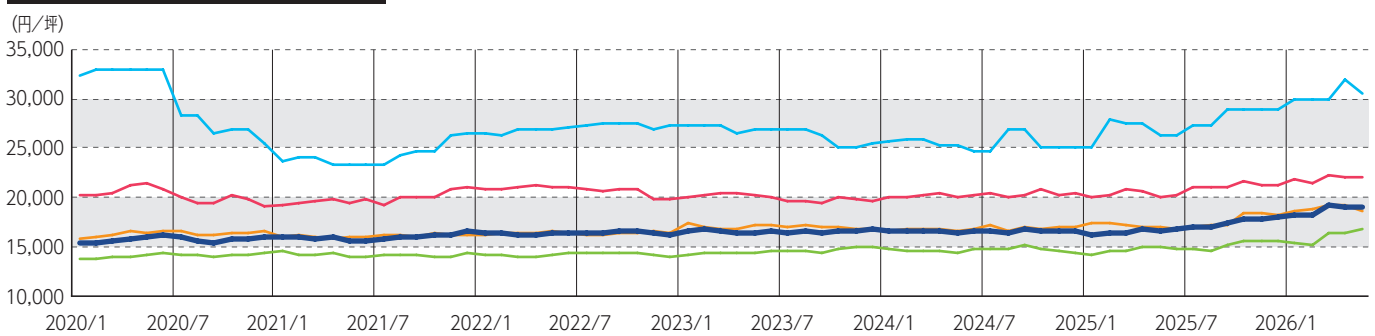


## オフィス募集賃料の推移

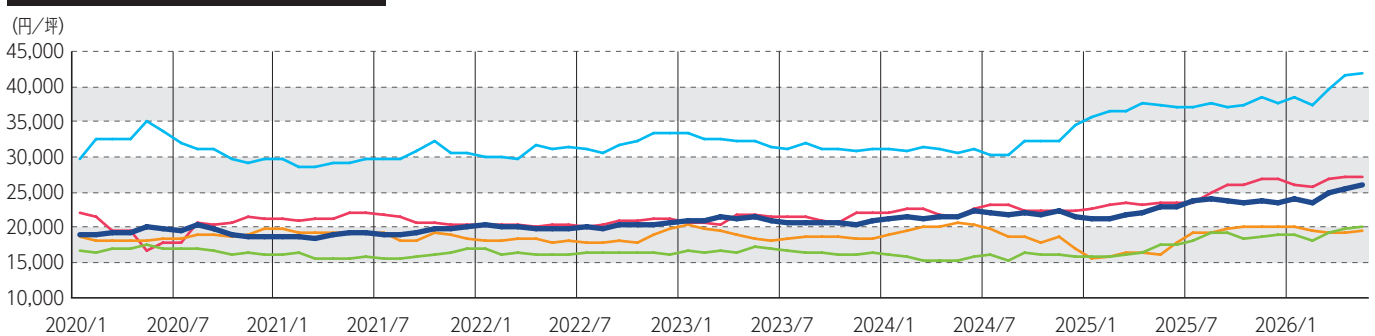
### 内神田・鍛冶町エリア



### 外神田・岩本町エリア



### 日本橋本町・日本橋室町エリア



※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



エントランスの様子

東陽町駅そば 人気の角地ビル

# ASKビル 貸事務所

所在地 東京都江東区東陽二丁目4番46号

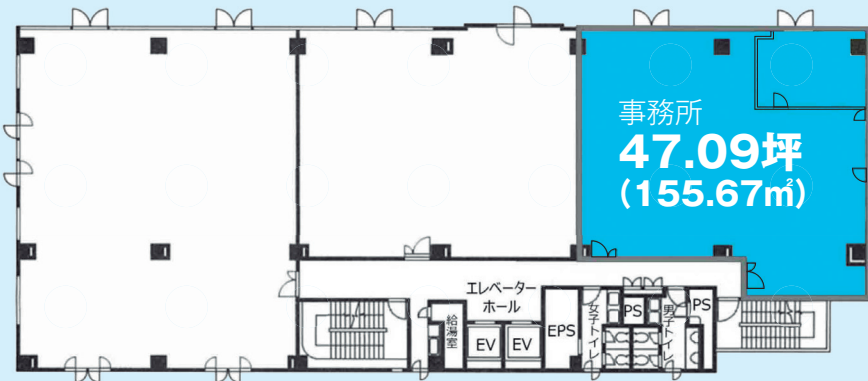
1階にコンビニエンスストア入居中!

- 共用部(廊下・給湯室・トイレ)  
リニューアル済(2023年5月)
- 外壁改修工事实施済(2022年10月)
- コインパーキング有り  
(ビル内の駐車場に6台分)

## 建物概要

ビル名	ASKビル
所在地	東京都江東区東陽二丁目4番46号
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上5階建
敷地面積	769.70㎡(232.83坪)
延床面積	3,106.74㎡(939.78坪)
竣工	1989年7月
設計	株式会社長谷川工務店 (現:株式会社長谷工コーポレーション)
施工	株式会社長谷川工務店 (現:株式会社長谷工コーポレーション)

[ 4階403号室 平面図 ]



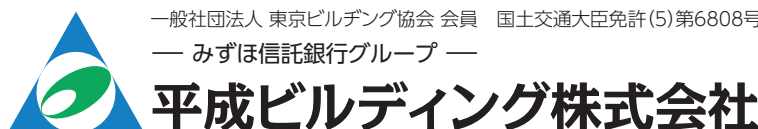
## 設備概要

エレベーター	2基(11人乗・750kg) [三菱]
光ケーブル	MDFまで引込済
空調設備	個別空調
警備	機械警備(ALSOK)
正面入口	[平日・土] 6:00~21:00 / 開 [日祝日] 閉 時間外は通用口よりセキュリティカードにて入館可
駐車場	[平面式] 満車 コインパーキング6台分有り
配線方法	3WAYフロアダクト
天井高	2,600mm

## 募集区画

階数	4階403号室
契約面積	47.09坪(155.67㎡)
用途	事務所
賃料(坪単価)	相談
共益費(坪単価)	3,200円
敷金	賃料の6ヶ月
契約形態	普通借家契約2年
入居時期	2026年7月1日予定

アクセス 東京メトロ東西線「東陽町」駅3番出口から徒歩2分



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(5)第6808号

— みずほ信託銀行グループ —

平成ビルディング株式会社

〒101-0035 東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST 神田スクエア2階(受付)

リーシング営業部・ビル営業部 TEL 03-6880-7721

FAX 03-6880-7731 [土日・祝日休]

取引態様	● 貸主
	● 代理
	● 専任媒介
	● 一般媒介