

# 東京における大手の不動産会社の主なプロジェクトは都心3区に集中

コロナ禍を契機に東京ではオフィスの賃借需要が収縮した。オフィス機能の見直しで実際に顔を突き合わせたコミュニケーションなどオフィスでしか得られない効用が見直されているが、オフィスの賃借需要の縮小は避けられそうにない。しかし、都心3区(千代田区、中央区、港区)では多くの大規模なオフィス主体のプロジェクトが進行中である。本稿では、東京で大手の不動産会社\*1が進めるプロジェクト\*2を整理する。

## 大手の不動産会社が進める主なプロジェクトは都心3区に集中

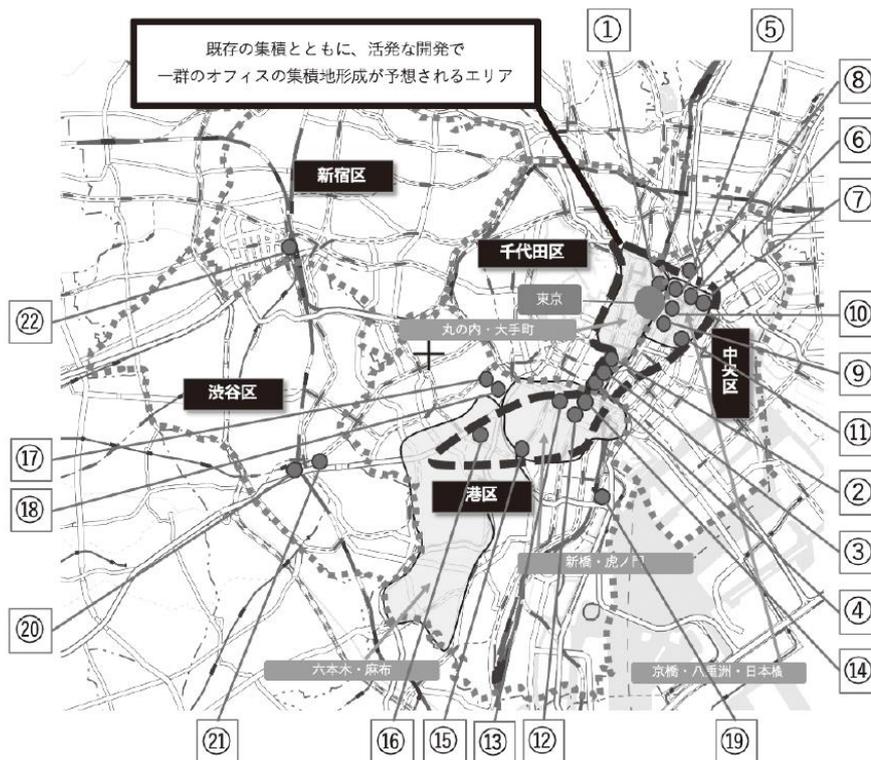
大手の不動産会社が進めるオフィス主体の開発プロジェクトは都心3区に集中している[図表1]。都心3区ではオフィス集積がさらに進むことになる。現在進行している図表1のプロジェクトの多くは、それぞれ街ともいえる規模の大きいプロジェクトである。高さ200m前後のオフィス棟\*3単体の競争力だけではなく、プロジェクト敷地内では住宅やホテル、商業・飲食施設、文化施設、公園・広場などとの複合的な街づくりで魅力向上を図っている。

大手の不動産会社が主導する開発プロジェクトの特徴は、これまでの実績や技術、知見等(街の賑わい形成や特定分野の企業集積の仕掛けなど)に基づき、街づくりのコンセプトが統一感をもって具現化されることにある。また、各プロジェクトが10年~20年スパンの長期計画\*4に沿って進められることなどから、竣工時期が分散した\*5ことも大きな特徴と考えられる。加えて、プロジェクト敷地周辺の経年ビルの活用(研究施設を付帯したラボラトリーオフィスや、起業家向けのインキュベーター施設、館内飲食や交流施設の充実等)も計画するなど、プロジェクト敷地周辺を含めた活性化を目指しているケースもある。

## 連坦することで一群のオフィス集積地を形成

大手の不動産会社が主導するオフィス主体のプロジェクトは、「丸の内・大手町」「京橋・八重洲・日本橋」「新橋・虎ノ門」「六本木・麻布」のオフィスエリアで多くのプロジェクトが進行中である。都心3区の中でもこれらのオフィスエリアでオフィス集積が特に進むと考えられる。既整備のオフィス集積も踏まえると、「京橋・八重洲・日本橋」エリアの東京駅前のプロジェクト⑧⑨⑩と「丸の内・大手町」エリアのプロジェクト①の整備で、それぞれのオフィス集積が連坦する。また、「丸の内・大手町」エリアのプロジェクト②③④と「新橋・虎ノ門」エリアのプロジェクト⑫と「六本木・麻布」エリアのプロジェクト⑮⑯が整備されることにより、それぞれのオフィス集積が連坦するようになる。これらを鳥瞰すると、JR東京駅の全周から日比谷と虎ノ門、六本木に至る一群のオフィス集積地が浮かび上がる。

[図表1]東京で大手の不動産会社が関わるオフィス主体の開発プロジェクト(2023年6月以降竣工)



注) 上記の区境界やオフィスエリア及び各プロジェクトはだまかな位置を示す。  
なお、ベース地図の出典は「国土地理院」

[図表1](続き)

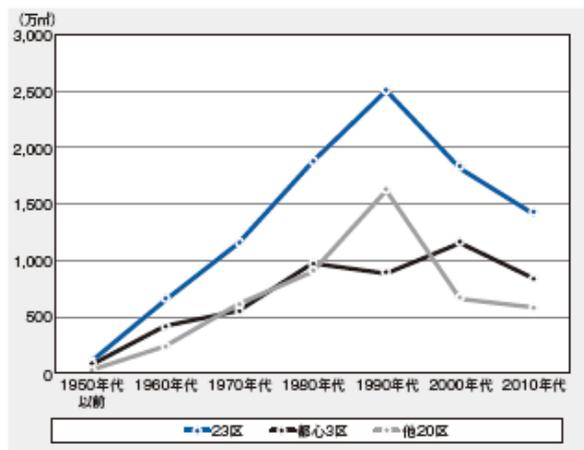
記号	主なプロジェクト名	関連プロジェクト・構想	オフィスエリア	事業主の大手の不動産会社(「株式会社」略)	主なオフィス棟の竣工・開業時期	主なオフィス棟の延床面積	建物高さ
①	大手町二丁目常盤橋地区第一種市街地再開発事業(TOKYO TORCH 東京駅前常盤橋プロジェクト)	連鎖型再開発事業の一つ	丸の内・大手町	三菱地所	Torch Tower 2028年	Torch Tower 約544,000㎡	Torch Tower 高さ約390m
②	内幸町一丁目北地区(内幸町1丁目街区プロジェクト)	TOKYO CROSS PARK 構想(東京ミッドタウン日比谷に近接)	丸の内・大手町	NTT都市開発、中央日本土地建物、三井不動産	ノースタワー 2030年度	ノースタワー 約27万㎡	ノースタワー 高さ約230m
③	内幸町一丁目中地区(内幸町1丁目街区プロジェクト)				セントラルタワー 2029年度	セントラルタワー 約37万㎡	セントラルタワー 高さ約230m
④	内幸町一丁目南区第一種市街地再開発事業(内幸町1丁目街区プロジェクト)				サウスタワー 2028年度	サウスタワー 約31万㎡	サウスタワー 高さ約230m
⑤	日本橋室町一丁目地区第一種市街地再開発事業	北側でコレド室町に隣接	日本橋本町・日本橋室町	三井不動産	A街区 2028年度	A街区 約115,470㎡	A街区 高さ約179.5m
⑥	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業	南側でコレド日本橋に隣接	京橋・八重洲・日本橋	三井不動産、野村不動産	2026年	C街区 約368,700㎡	C街区 高さ約284m
⑦	日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業	日本橋郵便局を含むエリア	京橋・八重洲・日本橋	東急不動産、三井不動産、日鉄興和不動産	A街区 2030年度	A街区 約274,000㎡	A街区 高さ約240m
⑧	八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業		京橋・八重洲・日本橋	東京建物	南街区 2029年度	南街区 約178,000㎡	(高さ確認できず)
⑨	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	北側で東京ミッドタウン八重洲に隣接 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	京橋・八重洲・日本橋	住友不動産、ヒューリック、三井不動産	2028年度	約388,300㎡	高さ約226m
⑩	東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業 八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	東京駅前八重洲一丁目東A地区第一種市街地再開発事業	京橋・八重洲・日本橋	東京建物	2025年度	約225,200㎡	高さ約250m
⑪	京橋三丁目東地区市街地再開発事業		京橋・八重洲・日本橋	東京建物	2029年度	約164,000㎡	高さ約180m
⑫	虎ノ門一丁目二丁目地区第一種市街地再開発事業(虎ノ門ヒルズ)	アークヒルズ、六本木ヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、麻布台ヒルズ、六本木五丁目プロジェクト	新橋・虎ノ門	森ビル	2023年7月	ステーションタワー 約236,640㎡	ステーションタワー 高さ約266m
⑬	虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟	(旧虎の門病院跡地)	新橋・虎ノ門	日鉄興和不動産	2023年11月	約180,700㎡	高さ約180m
⑭	虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業	虎ノ門ヒルズに近接	新橋・虎ノ門	中央日本土地建物、住友不動産	2026年度	約120,700㎡	高さ約180m
⑮	虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業(麻布台ヒルズ)	アークヒルズ、虎ノ門ヒルズ、六本木ヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、六本木五丁目プロジェクト	六本木・麻布	森ビル	A街区 2023年6月	A街区 森JPタワー 約461,800㎡	A街区 森JPタワー 高さ約330m
⑯	六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業(六本木五丁目プロジェクト)	アークヒルズ、虎ノ門ヒルズ、六本木ヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、麻布台ヒルズ	六本木・麻布	森ビル、住友不動産	2030年度	A-1街区 約794,500㎡	A-1街区 高さ約327m
⑰	赤坂二丁目六丁目地区開発計画	東京メトロ赤坂駅に接続	赤坂・青山	三菱地所	2028年度	東街区 約170,000㎡	東街区 高さ約230m
⑱	赤坂二丁目プロジェクト(東京ワールドゲート赤坂)	アークヒルズに近接	赤坂・青山	森トラスト、NTT都市開発	2024年、2025年	赤坂トラストタワー 約208,000㎡	(高さ確認できず)
⑲	芝浦一丁目プロジェクト(旧東芝ビルディングの建替事業含む)	建替中の世界貿易センタービルに近接	浜松町・高輪	野村不動産	2024年度、2030年度	約550,000㎡	高さ約235m
⑳	渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業(Shibuya Sakura Stage)	北側でJR渋谷駅に隣接	桜丘・南平台	東急不動産	2023年11月	A街区 約184,700㎡	A街区 高さ約179m
㉑	渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業	渋谷ヒカリエに近接	渋谷・道玄坂	東京建物	2029年度	B街区 約255,000㎡	B街区 高さ約208m
㉒	新宿駅西口地区開発計画	新宿駅直結	西新宿	東急不動産	2029年度	約281,700㎡	高さ約260m

注) は、規模の大きなプロジェクトが集中しているエリア

出所: 各社の開示資料等に基づき都市未来総合研究所が作成

- ※ 1: 都区部でオフィス開発を行っており、直近決算期の売上高が1,000億円以上の下記不動産会社を対象にした。(「株式会社」略) 三井不動産、三菱地所、東急不動産、住友不動産、野村不動産、ヒューリック、東京建物、森ビル、森トラスト、日鉄興和不動産、NTT都市開発、中央日本土地建物
- ※ 2: 対象プロジェクトは、大手の不動産会社が関わり、主なオフィス棟の延床面積が10万㎡以上で、2023年6月以降に竣工するプロジェクトとした。なお、大手の不動産会社が関わらないビルオーナーなどによる建替プロジェクトは除外した。
- ※ 3: [図表1]の多くのプロジェクトのオフィス棟の高さは200mを超えている。なお、西新宿の超高層ビルのおおよその高さは200m前後
- ※ 4: 開発の構想が計画の10~30年前からとなる長期プロジェクトもある。
- ※ 5: 東京23区の竣工年代別の事務所床面積をみると、大手不動産会社の開発が多い都心3区では、竣工年代が分散しているが、他の20区は1990年代に集中している(右グラフ参照)。

[竣工年代別の事務所床面積の集計]



データ出所: 東京都「東京の土地」

(発行: 2024年2月)