

特集



TOFROM YAESU ~YNKエリアで取り組む「不易流行」のまちづくり~

東京駅八重洲中央口前で推進中の、国家戦略特区に指定された大規模複合再開発事業で、2026年の竣工を予定しています。当社も、再開発組合の一員として、権利者の方々や地域の皆様とともに当プロジェクトを推進しています。オフィス、医療施設、劇場・カンファレンス施設、バスターミナル、商業施設、住宅などを整備し、国際都市東京の玄関口にふさわしい都市機能の強化と国際競争力の向上に貢献します。「TOFROM」は英語の「TO」と「FROM」を組み合わせた造語で、日本中、ひいては世界中のヒト・モノ・コトがここに集まってつながり、ここから多様な価値が生み出され、発信されていく場所になってほしいという想いが込められています。

YNKエリアのポテンシャル

「TOFROM YAESU」が位置する八重洲・日本橋・京橋（YNK）エリアは伝統と最先端が溶け合うまちであり、進化を続けていく東京の最前線のエリアです。圧倒的な交通利便性があり、オフィスのプライム立地としてのポテンシャルを有しながら、伝統ある文化が今もなお継承されており、イノベーションを創出しや

すい素地があるという特長を有しています。今後、多数の再開発が竣工を迎え、まちなみが大きく変化し、エリアの特長である伝統や多様性という価値観を継承しつつ、伝統と最先端、ワークとライフ、都市と地方、世界と東京が融合した魅力あるエリアの形成が図られる予定です。

圧倒的な交通利便性

徒歩圏内に鉄道駅が集積しており、地方都市・都内主要エリア・国際空港を含むあらゆる立地へのアクセス性に優れている。

伝統と最先端の共存

江戸時代から続くお祭りや食・アート・ものづくりなどの文化が継承されており、伝統的な文化・歴史が今も活きていると同時に、人を集めやすく新たな試みも盛んに行われている。

江戸時代から続く多様性

五街道の起点であり、にぎわいあるエリアだった名残から、現在も多様な人が集まりやすい。一方で、多くの町人・職人・商人などが住んでいたため、土地が細分化したまま現在に至る。

TOPICS 周辺大規模オフィス賃料推移

YNKエリアでは街区が細分化されており、築古の中小規模物件が密集していましたが、街区の再整備が着々と進み、大規模オフィスの賃料は上昇傾向にあります。また、2030年頃に向けて多くの再開発プロジェクトが竣工することで、エリア全体としての機能・価値がさらに向上する予定です。

当社は、今後もYNKエリアの特長である伝統や多様性という価値観を継承しつつ、新たな付加価値を創出するまちづくりを通じて、エリア価値向上に努めていきます。

大規模オフィス（200坪以上）賃料推移



※出所：三幸エステート（株）「オフィスマーケットレポート」（2021年12月～2024年12月）

YNKエリアにおける当社の取り組み

多数のオフィスビルを保有

3つの大規模再開発を推進中

イノベーション活性化を支援



■ 当社参画再開発 ■ 当社関与再開発 ■ 当社保有ビル ■ 他社参画再開発



TOFROM YAESU



呉服橋プロジェクト



京橋三丁目プロジェクト



1 大手町タワー



2 東京スクエアガーデン



3 東京建物日本橋ビル

【イノベーション連携拠点】



特集

TOFROM YAESU ～YNKエリアで取り組む「不易流行」のまちづくり～

TOFROM YAESUの取り組み

■ワーカーのウェルビーイング向上をオフィス全体でサポート

日本全体の成長戦略の重要課題の一つとしても位置付けられるウェルビーイングをオフィスコンセプトにしています。ウェルビーイングの概念は個人の主観で判断され、具体的な施策に落とし込むことが難しいとされてきましたが、当社ではオフィスワーカー1万人を対象に大規模調査・分析を行い、ウェルビーイング向上につながる20の因子を特定し、向上因子を充たすサービス・機能・空間を実装します。



リフレッシュ空間「YAESU SKY LOUNGE」
View Lounge イメージ



ウェルビーイングフロア「Wab.」
緑の会議室 イメージ



東京駅を眼下に望む
Rooftop Terrace イメージ

■国際都市東京の玄関口にふさわしい都市機能の強化

「TOFROM YAESU」は、都市機能の強化を目指し、国際空港や地方都市を結び国内最大級となる高速バスターミナルの整備などを行っています。医療施設として整備する「日本医科大学八重洲健診ステーション」は、高度医療サービスの提供、外国語対応や災害時の医療連携など、社会のニーズと未来を見据えた医療施設です。また、東京駅前初となる段床式劇場をはじめとする劇場・カンファレンス施設を配備することで、東京駅周辺エリアで不足していたエンターテインメントを通じた文化発信拠点を整備するとともに、MICEを誘致することで、YNKエリアのビジネス交流機能の更なる拡充に取り組みます。



「バスターミナル東京八重洲」
エントランス イメージ



「日本医科大学八重洲健診ステーション」
エントランスホール イメージ



劇場 イメージ

■東京駅と直結し、まちに人を誘引する商業施設

個性がつながり、新しさが生まれる、「東京ならではの」を発信する商業施設を整備します。江戸時代から続く八重洲の多様な食文化を継承するとともに、最先端が重なり合いながら、「八重洲ならではの」のにぎわいがあふれ、個性豊かな飲食店舗を中心に約70店舗がオープン予定です。また、「TOFROM YAESU TOWER」1階には、屋内広場「檜物町スクエア（ひものちょうスクエア）」を整備し、まちのにぎわいに貢献します。



TOFROM YAESU TOWER
檜物町スクエア イメージ

MESSAGE

開発・リーシング担当社員



都市開発事業第一部
魚住 俊介



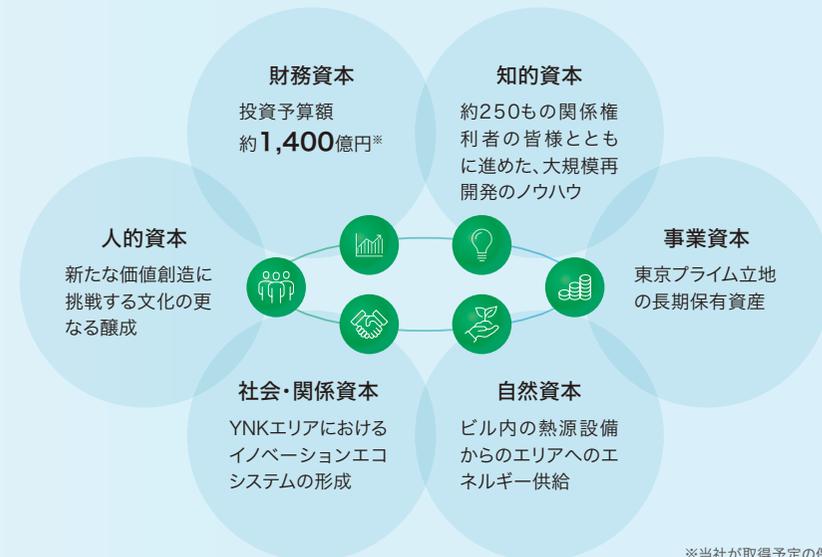
ビル営業推進部
柴山 脩人

魚住 「TOFROM YAESU」は当社の基幹プロジェクトであると同時に、地域の皆様と一体となって長きにわたって進めてきたプロジェクトです。当プロジェクトは、ウェルビーイングをオフィスコンセプトに掲げ、ワーカーのウェルビーイングを向上させるサービス・機能・空間を実装することによって、テナント企業様の人的資本経営や人材採用、維持、強化に貢献することを目指しています。

柴山 2026年の竣工に向けて、リーシング活動も順調で、2025年3月時点の入居内定率は約60%と、当初想定を上回るペースで進捗しています。また、入居予定の企業様からは、東京駅前という抜群の立地特性はもちろん、充実した食事環境を有するエリア特性や、ウェルビーイングを向上させる各施策についても、高い評価をいただいています。YNKエリアに根づく多種多様な業種の企業との接点を魅力に感じていただき、YNKエリア外からの移転を予定している企業様も多く、地域の皆様と進めてきたまちづくりの成果を実感することができています。

魚住 今後もYNKエリアにおいては複数の再開発プロジェクトを予定していますが、そのまちに元来備わっている良さを活かしながら新たな魅力を引き出す、伝統と革新を両立したまちづくりに取り組んでいきます。

TOFROM YAESUにより積み上がる資本イメージ



*当社が取得予定の保留床の金額