

2013年10月2日

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

■今後の市場動向

- 23区の空室率は、12年末(7.8%)をピークに13年末は7.0%へ改善する見込み。
- 都心3区の空室率は、12年末(6.5%)から横ばいで推移し、13年末は6.5%となる見込み。
- その他20区の空室率は、12年末(9.3%)をピークに13年末は7.7%へ改善する見込み。

■供給動向

<東京23区>

- 2013年～2017年の5年間の供給量は93万㎡/年で過去平均(105万㎡/年)を下回る見込み。
- 13年(58万㎡)は、前年(175万㎡)の33%、過去平均(105万㎡)の55%であり、低水準となる見込み。

<都心3区>

- 2013年～2017年の5年間の供給量は67万㎡/年で過去10年間の平均(81万㎡/年)を下回る見込み。

■需要動向

<東京23区>

- 12年は吸収量(139万㎡)が供給量(175万㎡)を下回り、12年末の空室率は上昇。
- 13年上期は吸収量(59万㎡)が供給量(41万㎡)を上回り、空室率は改善し7.0%(12年末比0.8ポイント減)。

<都心3区>

- 12年は吸収量(78万㎡)が供給量(97万㎡)を下回り、12年末の空室率は上昇。
- 13年上期は吸収量(36万㎡)が供給量(39万㎡)と同水準となり、空室率は横ばいに推移し6.6%。

■その他

- 2013年9月8日、2020オリンピック・パラリンピックの東京開催が決定した。安倍政権の成長戦略とも相まって、今後7年間に渡り経済全体の底上げが期待されるため、東京のオフィスマーケットも好影響を受けるものと推察される。

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 辻慎吾)では、1986年から継続して、東京23区で1986年以降に竣工した事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル(以下「大規模オフィスビル」という)を対象に、需給動向に関する調査を行っております。また当調査結果を多角的に分析することで、将来のオフィスマーケット動向の予測も行っております。この度、最新の調査結果をご報告致します。

■「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」調査要項

対象地域 : 東京23区

集計対象ビル : 事務所延床面積10,000㎡以上(1986年以降竣工)

※供給量に関しては、一般に公開されている情報を基に、2012年12月に実施した現地調査ならびに聞き取り調査によって算出しています。それをベースとして、2013年7月末時点の情報を追加しています。

※1986年以降に竣工した大規模オフィスビル(自社ビルを含む)のうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた事務所部分の延床面積(グロス)を集計しています。

※吸収量(新規需要)とは、1986年以降に竣工した大規模オフィスビルにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)のことで、供給量と比較するため、賃貸面積(ネット)を大規模オフィスビルの平均有効率で延床面積(グロス)に割り戻しています。

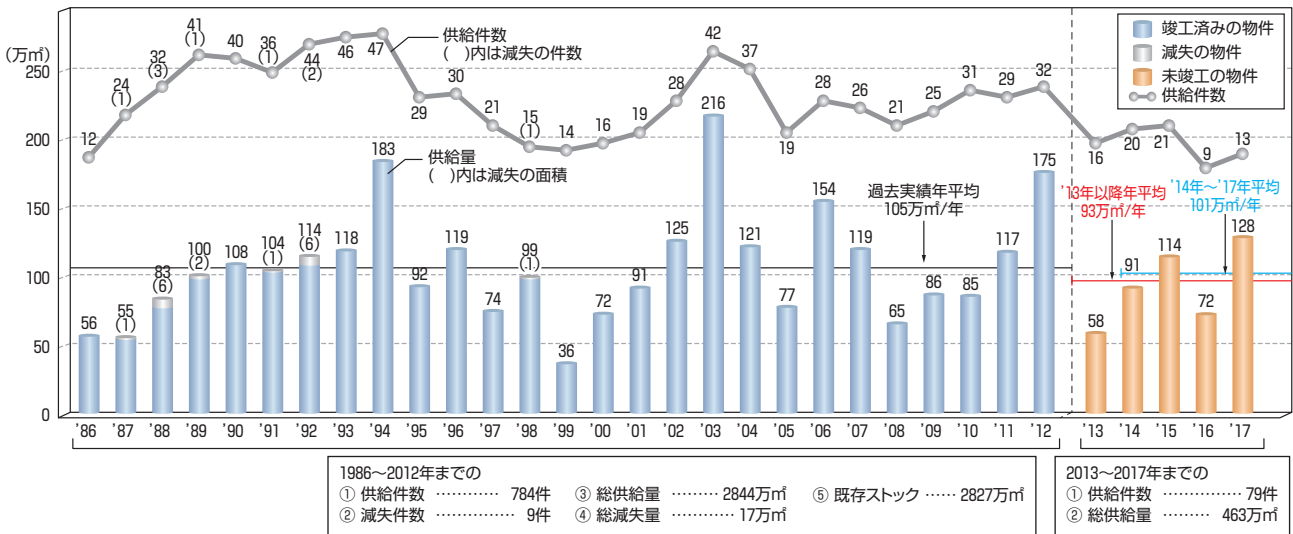
1-1 供給動向

<東京23区>

- 今後5年間の供給量は93万㎡/年で過去平均(105万㎡/年)を下回る
- 13年の年間供給量(58万㎡)の70%は上期に供給済
- 2017年の供給量は128万㎡(過去平均比122%)となり、平均を上回る見込み

東京23区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間(2013~17年)の平均が93万㎡/年となり、過去平均(105万㎡/年)を下回る見込みである(図1)。2013年の供給量は、前年(175万㎡)の33%、過去平均(105万㎡)の55%であり、低水準となるものの、2014年以降の4年間については、平均101万㎡/年と過去平均並みに供給される見込みである。また、2013年の年間供給量(58万㎡)の70%はすでに上期に供給されているため、下期において新規供給がマーケットに与える影響については限定的であると予想される。2014~17年の供給件数については、12年末調査時点に比べ、計画が表面化・具体化した案件が多く、その数を伸ばしている。2014~15年の供給量は100万㎡前後と過去平均並であるが、2016年で72万㎡と一旦落ち着いた後、2017年においては供給量128万㎡となり平均を上回る見込み。

【図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移】

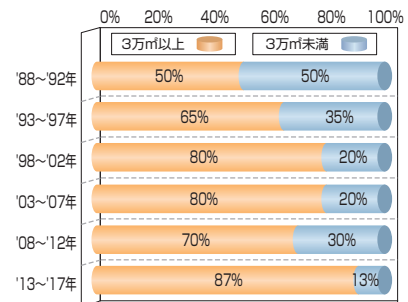


1-2 規模別の供給動向

- 今後5年間、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの供給割合は87%と高い水準

次に、ビルの規模別の供給動向を見てみる。図2は供給量を年代ごとに区分し、「事務所延床面積が1万㎡以上3万㎡未満の物件」と「事務所延床面積が3万㎡以上の物件(以下「超大規模オフィスビル」)」に分けて集計したものである。今後5年間における超大規模オフィスビルの供給割合は87%と高い水準となる見込みである。

【図2：規模別大規模オフィスビルの供給量割合】



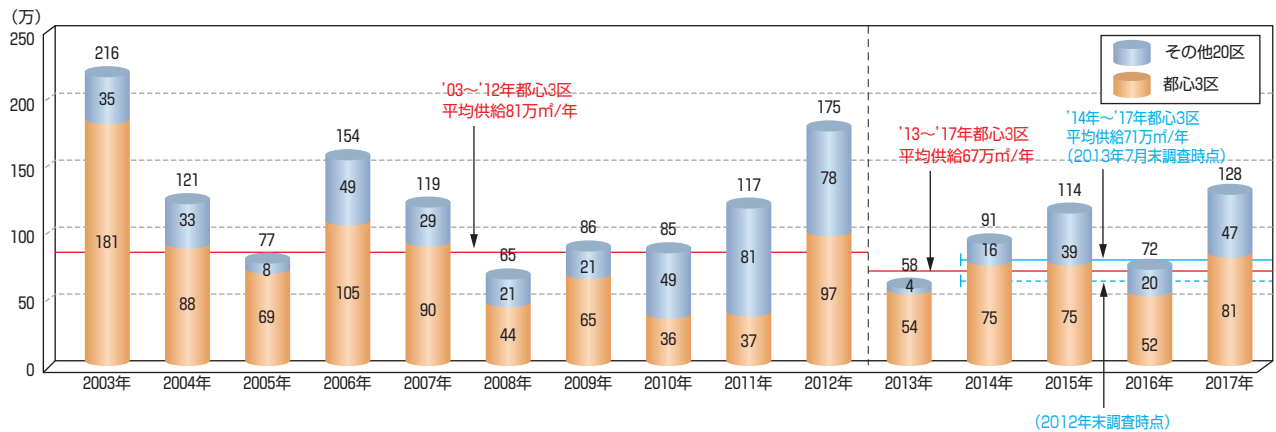
1-3 エリア別の供給動向

<都心3区>

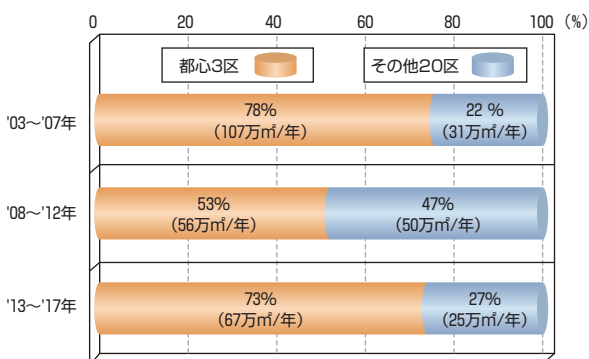
- 今後5年間の供給量は67万㎡/年で過去10年間の平均(81万㎡/年)を下回る
- 13年(54万㎡/年)は12年末調査時点と変わらないが、14年以降の4年間の供給量は12年末調査時点(平均64万㎡/年)より増加して平均71万㎡/年となる見込み

都心3区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間の平均が67万㎡/年となり、過去10年間の平均(81万㎡/年)を下回る見込み(図3)。各年を見てみると、2013年は12年末調査時点(54万㎡)と変わりはないが、2014年以降の4年間の供給量は12年末調査時点(平均64万㎡/年)より増加して平均71万㎡/年となっている。一方、都心3区の供給割合は今後5年間では73%となり(図4)、過去5年間と比べ増加する見込み。2013年はその他20区での供給が極めて少なかったが、以降の4年間では、江東区、世田谷区、新宿区、品川区などで大規模再開発計画が控えており、その他20区の供給割合が増える傾向にある。(図5)

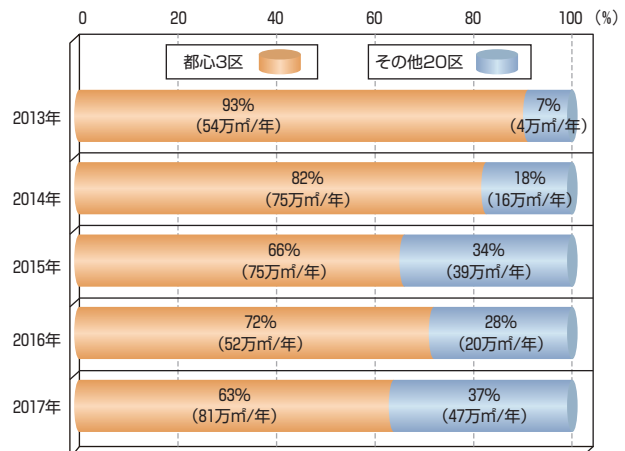
【図3：エリア別大規模オフィスビルの供給量】



【図4：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合】



【図5：今後5年間のエリア別大規模オフィスビルの供給量割合】

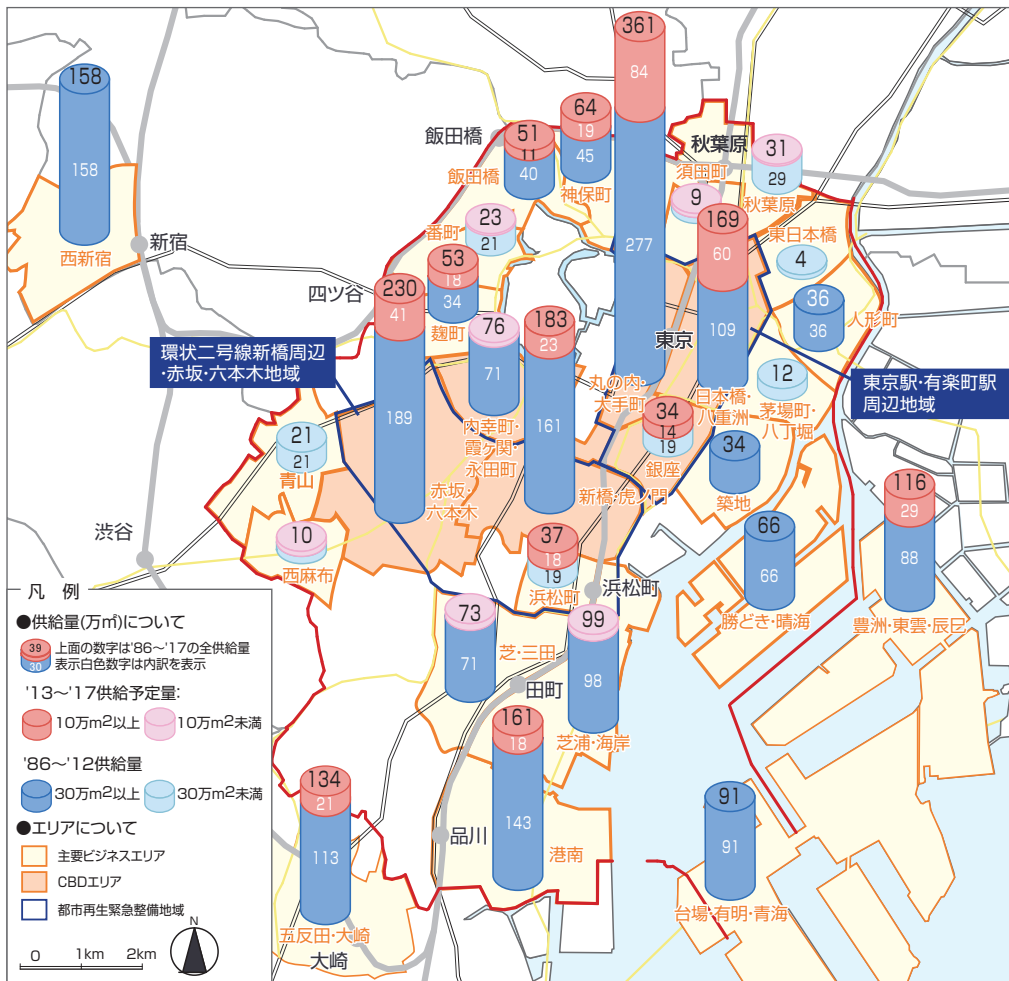


更に供給動向を詳細に見てみる(図6)。

ビジネスエリア別に供給量を見ると、丸の内・大手町エリア(84万㎡)が突出している。次いで日本橋・八重洲エリア(60万㎡)、赤坂六本木エリア(41万㎡)と続いており、東京CBDに集中していることが見てとれる。

今後5年間の東京CBD※の供給量は227万㎡となり、東京23区の総供給量(463万㎡)の49%、都心3区の総供給量(337万㎡)の67%を占める。

【図6：主要ビジネスエリア別の供給量】



※東京CBDとは：

都心部でも供給実績及び将来の供給水準が高いエリアは、①赤坂・六本木エリア、②丸の内・大手町エリア、③新橋・虎ノ門エリアであり、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域と重ねあわせると、「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」と「東京駅・有楽町駅周辺地域」からなるエリアが供給の中心となり、このエリアを東京におけるセントラル・ビジネス・ディストリクト(東京CBD)と定義。

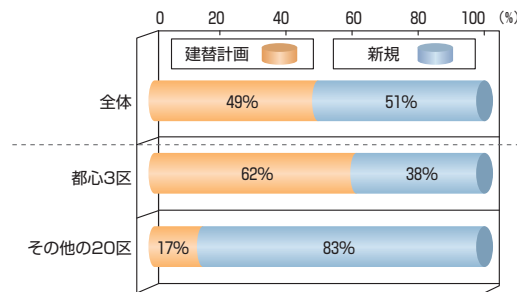
1-4 新規・建替の供給動向

- 都心3区における今後5年間の建替割合は62%(昨年比10ポイント減)となり建替割合が減少
- 都心3区のストック純増分は供給量(337万㎡)の約半分となる182万㎡の見込み

今後5年間の都心3区の建替割合は62%(図7)となっており、昨年の72%から10ポイント減少した。結果、23区の建替割合も49%と、昨年(55%)から6ポイント減少した。

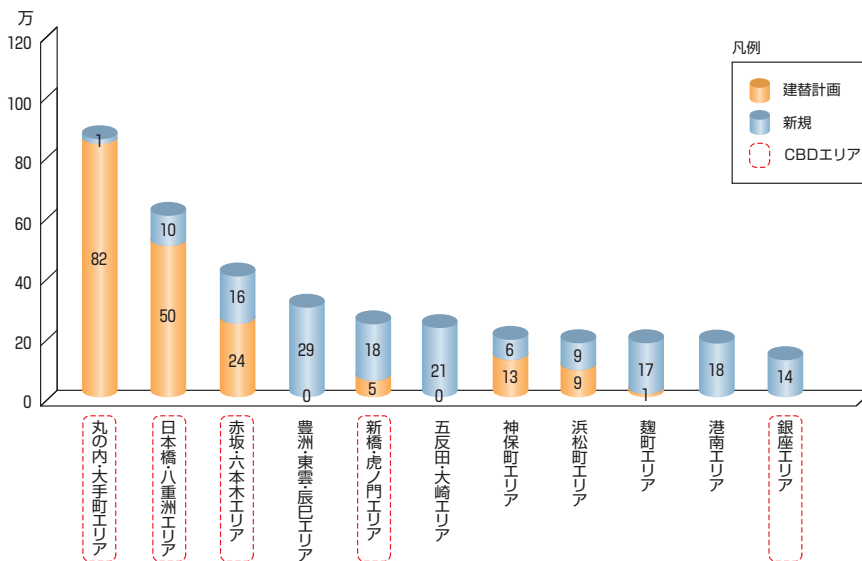
※当調査における「建替」とは、計画敷地に本調査基準の大規模オフィスビルに相当する規模のオフィスビルがあったものを指す。住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替は含まない。

【図7：供給量のうち建替計画の割合】



ビジネスエリアごとに見ると、建替割合の高いエリアとして、丸の内・大手町エリア(99%)、日本橋・八重洲エリア(83%)、赤坂・六本木エリア(60%)、神保町エリア(68%)が挙げられる。また、東京CBD全体の建替割合は73%となっており、都心3区(62%)よりも高い割合となった。

【図8：主要ビジネスエリア別建替計画の割合】



【参考】

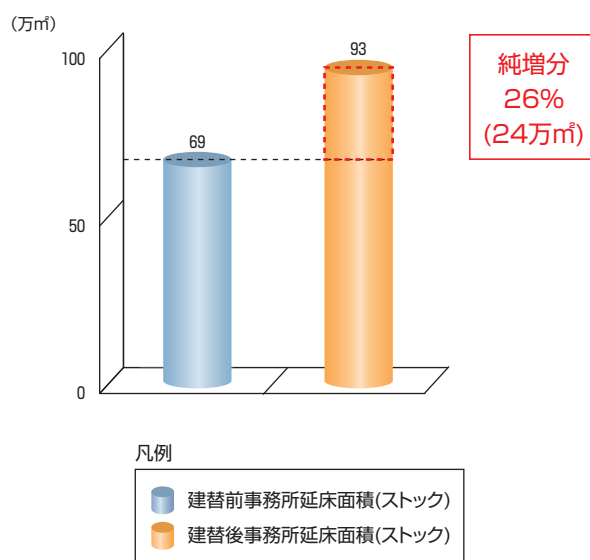
2009年の調査によって、建替計画による新規供給量から建替前の事務所延床面積を除いた事務所延床面積の純増面積は、新規供給量の26%に相当することが分かった(図9)。

この数値を用いて、今後5年間、都心3区のオフィスビルのストック増を試算すると、供給量(337万㎡)の概ね半分程度(182万㎡)と推計される※。

※ 自社試算より、建替計画による新規供給量から建替前の事務所延床面積を除いた事務所延床面積の純増面積は、新規供給量の26%に相当する。(参考:2008年東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査)

$$\begin{aligned} \text{計算式: 都心3区ストックの増加(155万㎡)} &= \text{建替計画によるストックの増加} + \text{建替以外の計画によるストックの増加} \\ &= \text{都心3区の供給量(332万㎡)} \times \text{都心3区建替割合(72\%)} \times \text{純増係数(26\%)} \\ &\quad + \text{都心3区の供給量(332万㎡)} \times \text{都心3区建替以外の割合(28\%)} \end{aligned}$$

【図9：建替計画16件の事例による建替前後のオフィスストックの変化】



2-1 需要動向

<東京23区>

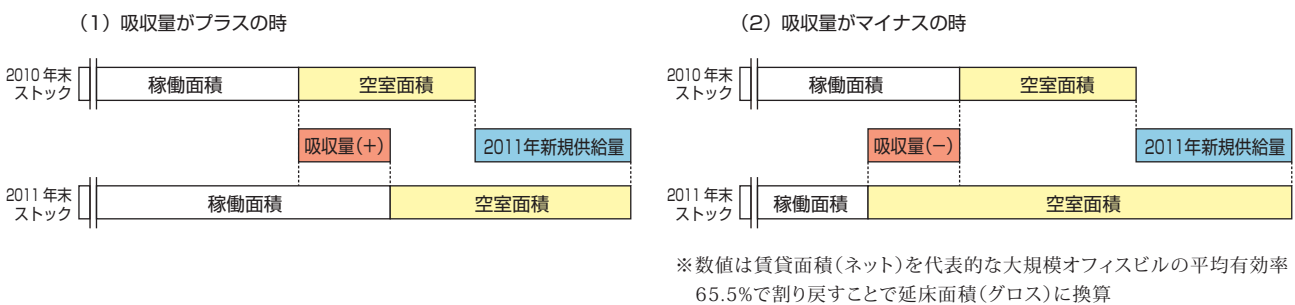
- 12年の吸収量(新規需要)は139万㎡(前年比1.5倍)。また、13年上期の吸収量(新規需要)は59万㎡となり、12年下期(50万㎡)に比べ増加した
- 12年の供給量は175万㎡(過去平均の約1.7倍)。12年末の空室率は7.8%(前年比0.9ポイント上昇)。また、13年上期の供給量は41万㎡であり、空室率は7.0%(12年末比0.8ポイント減少)
- 12年上期は吸収量(89万㎡)が供給量(141万㎡)を下回ったが、下期は吸収量(50万㎡)が供給量(34万㎡)を上回った。13年上期についても、吸収量(59万㎡)が供給量(41万㎡)を上回る動きが続いている

<都心3区>

- 12年の吸収量(新規需要)は78万㎡(前年比3.7倍)。また、13年上期の吸収量(新規需要)は36万㎡となり、12年下期(33万㎡)に比べ増加した
- 12年の供給量は97万㎡(過去5年平均の約1.7倍)。空室率は6.5%(前年比0.8ポイント上昇)また、13年上期の供給量は39万㎡であり、空室率は6.6%(12年末比0.1ポイント上昇)
- 12年上期は吸収量(45万㎡)が供給量(68万㎡)を下回ったが、下期は吸収量(33万㎡)が供給量(29万㎡)を上回った。13年上期については、吸収量(36万㎡)が供給量(39万㎡)を下回った

次に、「吸収量」という概念を用いて新規需要動向を見ていく。なお、吸収量とは、当調査が対象とする1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)を示す。(図10)

【図10：吸収量の概念】

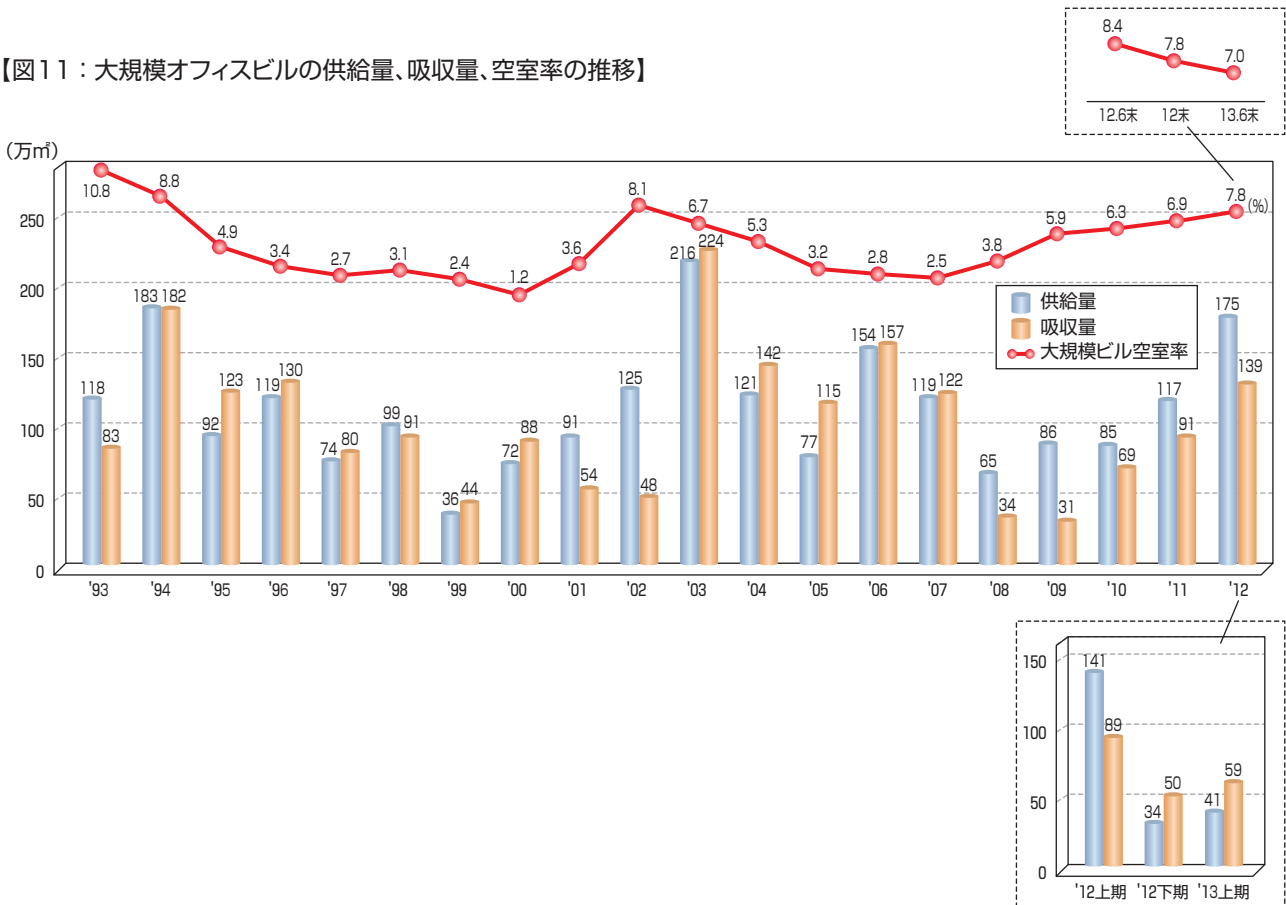


東京23区大規模オフィスビルの2012年の吸収量は139万㎡(前年比1.5倍)。3年連続の増加となった。一方、供給量は175万㎡(過去5年平均の約1.7倍)となり吸収量を上回ったため、結果、2012年末の空室率は前年から0.9ポイント上昇し、7.8%となった。

2012年を上期、下期別に見ると、上期は吸収量(89万㎡)が供給量(141万㎡)を下回った。一方、下期は吸収量(50万㎡)が供給量(34万㎡)を上回った。2012年の特徴として、年間供給量の81%に相当する141万㎡もの供給が上期に集中したことが挙げられる。そのため、上期の吸収量(89万㎡)は前年通期並(91万㎡)と高水準であったにもかかわらず、供給量を下回り、空室率が上昇した。下期は供給が一服したため、吸収量が供給量を上回り、空室率が低下した。

2013年上期においては、吸収量は59万㎡となり、12年下期(50万㎡)に比べ増加した。一方、供給量は41万㎡となり、2012年下期に引き続き吸収量が供給量を上回ったため、空室率は12年末から0.8ポイント減少し、7.0%となった。(図11)

【図11：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移】



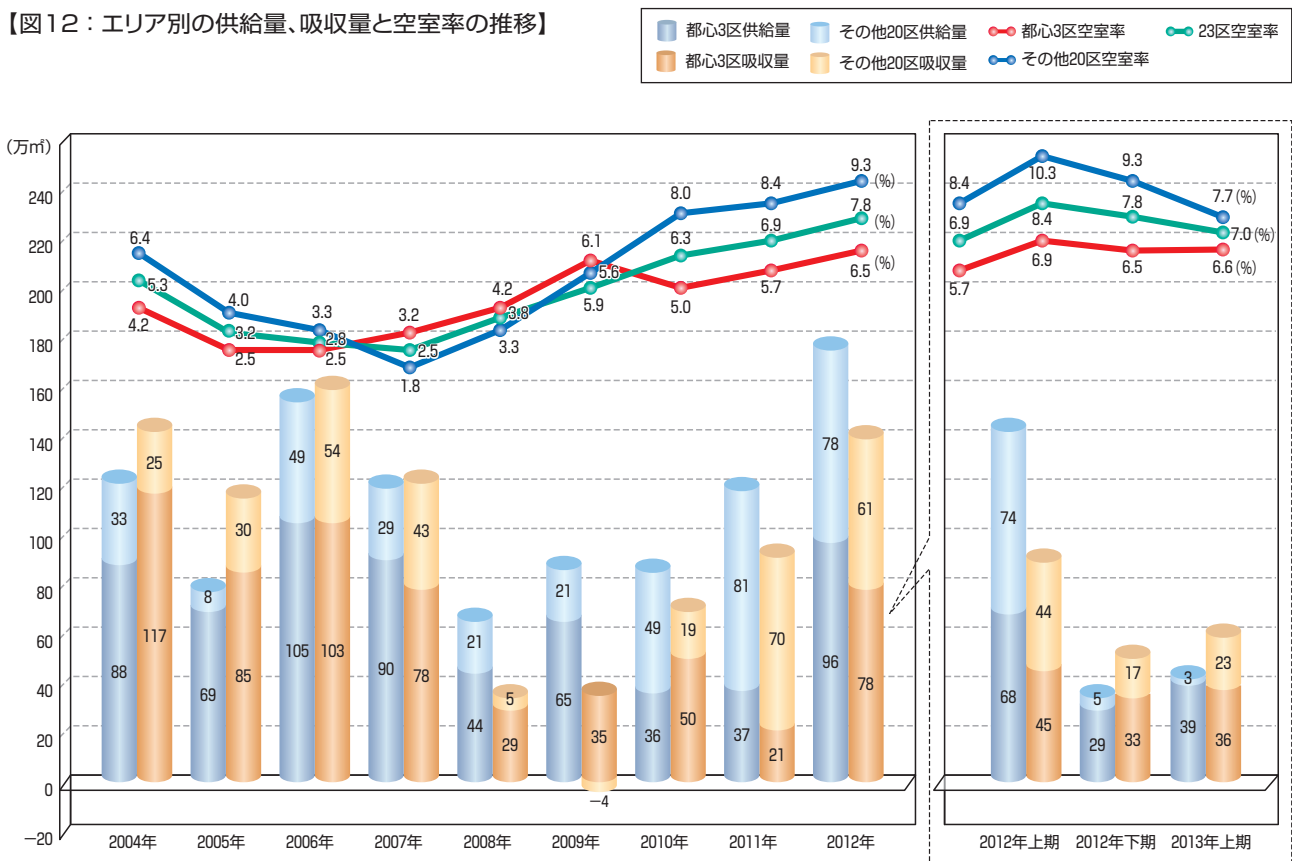
2012年の都心3区大規模オフィスビルの吸収量は78万㎡(前年比3.7倍)。供給量は97万㎡で吸収量を上回ったため、2012年末の空室率は前年から0.8ポイント上昇し、6.5%となった。

一方、20区の吸収量は61万㎡(前年比87%)。供給量は78万㎡で、都心3区同様、吸収量を上回ったため、2012年末の空室率は前年から0.9ポイント上昇し、9.3%となった。

2012年を上期、下期別に見ると、都心3区、20区ともに上期は吸収量が供給量を下回り、下期は吸収量が供給量を上回っており、23区と同様の傾向となった。そのため、空室率も23区同様に、上期は上昇、下期は低下した。2013年上期においては、3区の吸収量は36万㎡(前半期比109%)であり、供給量39万㎡と同水準であったため、2013年6月末の空室率は12年末からほぼ横ばいに推移し、6.6%となった。

一方、20区の吸収量は23万㎡(前半期比135%)、供給量は3万㎡であり、吸収量が供給量を上回ったため、2013年6月末の空室率は12年末から1.6ポイント減少し、7.7%となった。20区は12年の大量供給(78万㎡)が影響し空室率が悪化した。新築物件を中心に成約が進み、13年上期で空室率が改善した。ただし、依然として、20区の空室率は3区よりも高い水準である。(図12)

【図12：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移】



2-2 今後の需要動向

- 新規賃借予定「有り」の割合は1ポイント増の23%で4年連続2割超
- 新規賃借面積は「拡大(50%⇒54%)」が増加し「縮小(22%⇒17%)」は減少

ここからは、今後の需要動向がどのように推移するかについて、当社が2003年より継続実施している「東京23区のオフィスニーズに関する調査」(2012年11月実施)から考察する。

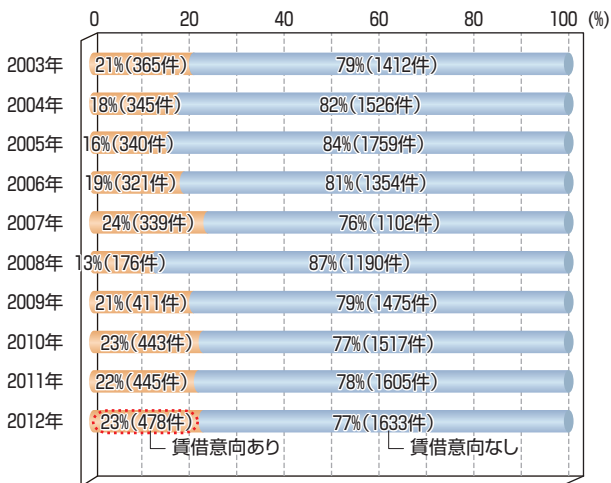
新規賃借予定「有り」の割合は、2011年11月に実施した前回調査より1ポイント増加し、2009年より4年連続で2割を超えた。(図13)

業種別では、前回調査と比べ「金融・保険業(20%)」が6ポイント減少した一方で「製造業(19%)」が4ポイント増加した。資本別では、「外資系企業(26%)」が2ポイント減少した一方で「日本企業(22%)」が2ポイント増加した。(図14)

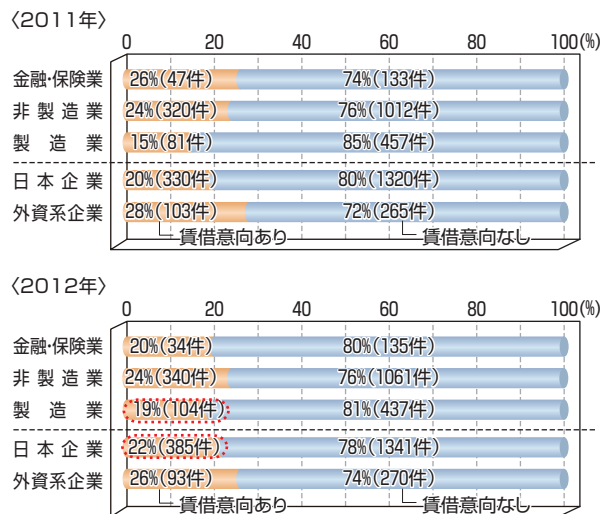
新規賃借予定時期は、前回調査と比べ「1年以内(31%)」が7ポイント減少した一方で、「3年以降(47%)」が8ポイント増加した。「3年以降」の割合が増加した要因としては、前回調査と比べ件数が49件(28%)増加したことがあげられる。(図15)

オフィス面積の拡大縮小予定は、「拡大(54%)」が4ポイント増加した一方で「縮小(17%)」は5ポイント減少した。(図16)

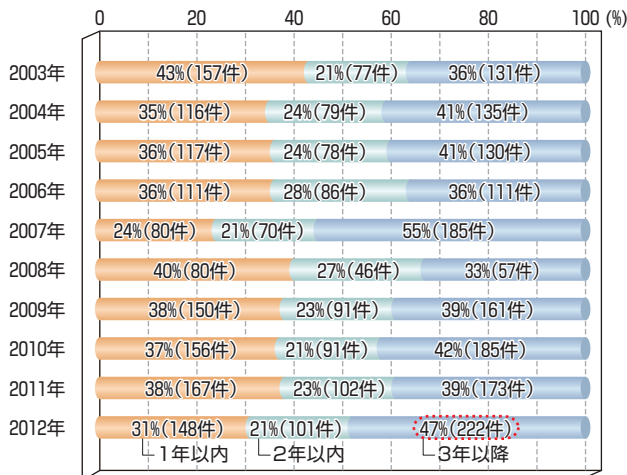
【図13：新規賃借予定の有無】



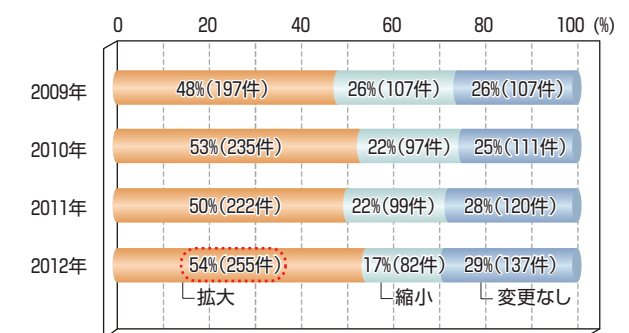
【図14：業種別・資本別の新規賃借予定の有無】



【図15：新規賃借予定時期】



【図16：新規賃借予定の拡大縮小割合】

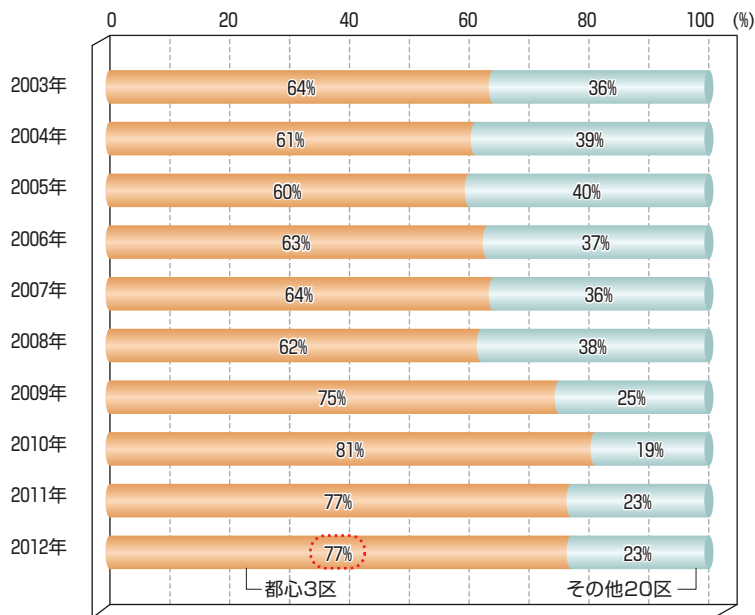


○ 新規賃借予定「有り」の企業の都心3区希望は77%

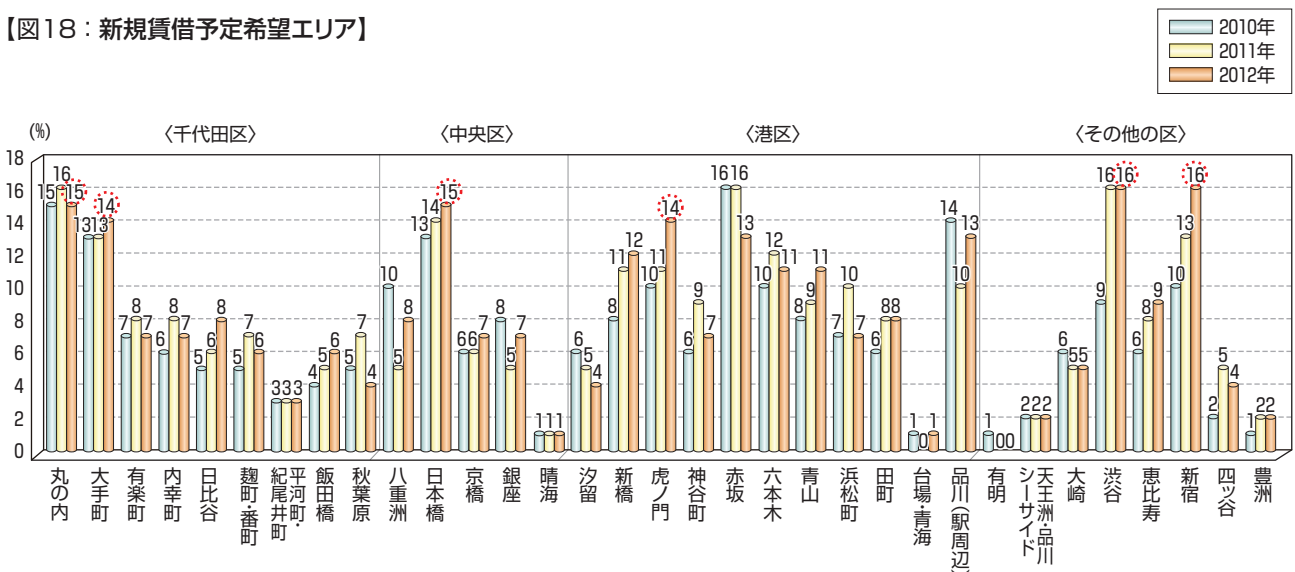
新規賃借予定「有り」の企業の「都心3区」希望は前回調査と同じ77%であった。(図17)

エリア別では、「新宿」、「渋谷」がトップ(16%)で、以下、「丸の内(15%)」、「日本橋(15%)」、「大手町(14%)」、「虎ノ門(14%)」がそれに続く。前回調査と比べ3ポイント以上増加したのは、「新宿(13%⇒16%)」、「虎ノ門(11%⇒14%)」、「品川(10%⇒13%)」、「八重洲(5%⇒8%)」となった。(図18)

【図17：新規賃借予定地】



【図18：新規賃借予定希望エリア】



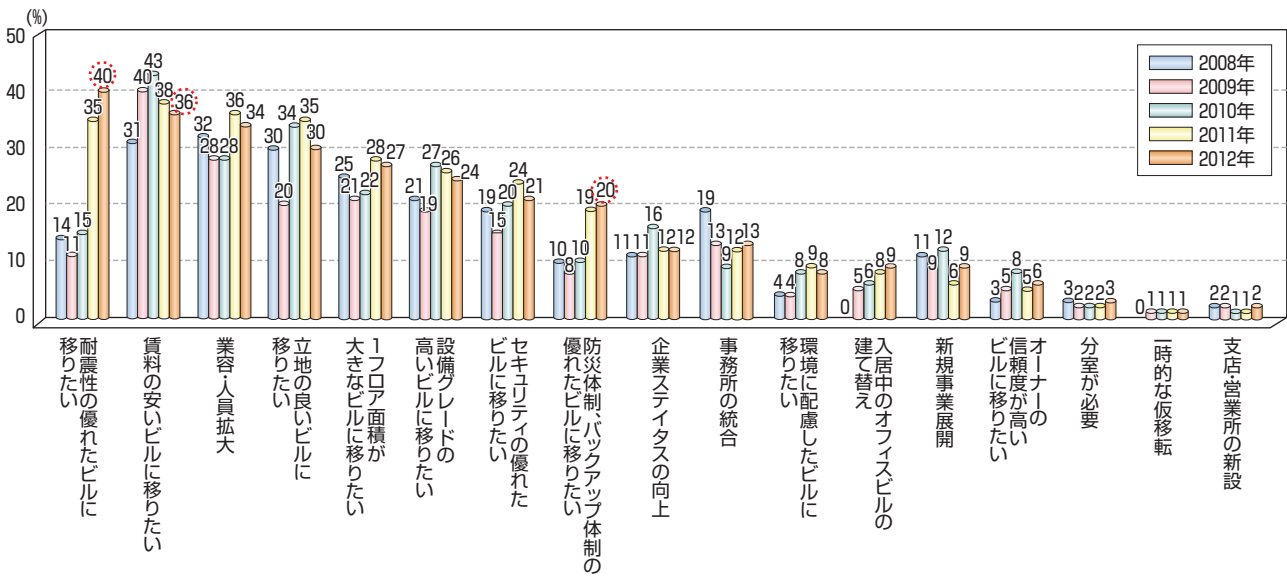
※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。

- 「耐震性の高いビルに移りたい(35%⇒40%)」が3年連続ポイント増で1位に
- 「賃料の安いビルに移りたい(38%⇒36%)」は2年連続ポイント減で2位へ

「耐震性の優れたビルに移りたい(40%)」が前回調査と比べ5ポイント増加しトップとなった。「防災体制、バックアップ体制の優れたビルに移りたい(20%)」も1ポイント増加し、東日本大震災後1年8ヶ月が経過した調査時点においても「耐震・防災」に対する関心が高いことがうかがえる。

2位は2年連続ポイントが減少した「賃料の安いビルに移りたい(36%)」となり、3位以降の「業容・人員拡大(34%)」、「立地の良いビル(30%)」、「1フロア面積が大きなビル(27%)」、「設備グレードの高いビル(24%)」、「セキュリティの優れたビル(21%)」は前回調査と比べポイントは減少したものの、順位は変わらなかった。(図19)

【図19：新規賃借予定理由】



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。

3-1 今後の見通し

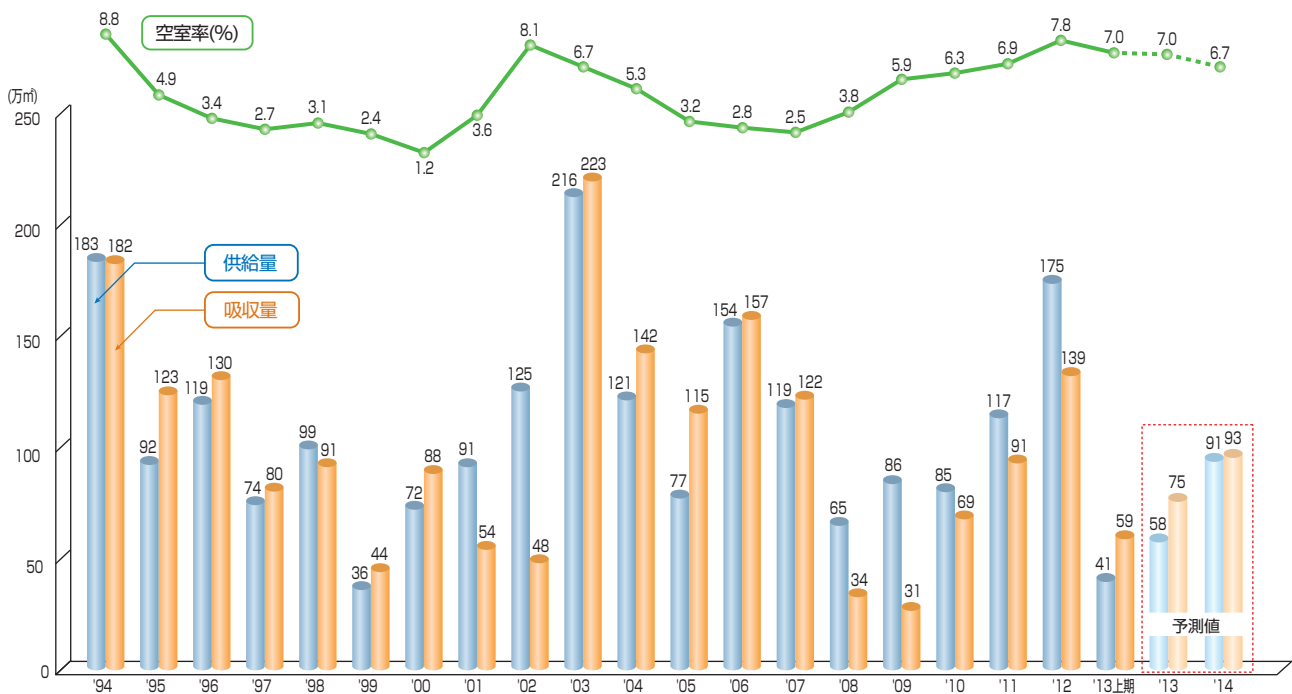
- 13年の供給量(58万㎡)は前年(175万㎡)と比べると30%程度となり、供給は落ち着いたものとなる見込み
- 13年の年間供給量は上期に70%が集中しているが、上期において、それを上回る吸収量があったため、13年6月末の空室率は12年末から0.8ポイント減少し、7.0%と11年並の水準となった
- 23区の空室率は、12年末(7.8%)をピークに13年末は7.0%へ低下する見込み

東京23区の13年6月末の空室率は、2-1で述べたとおり、7.0%に減少した。

13年上期の特徴は、年間供給量(58万㎡)の70%に相当する41万㎡の供給が上期に集中したことがあげられる。一方、13年上期の吸収量は59万㎡となり、供給量の約1.4倍となった。これは、13年初頭から回復が続く景況感の中、集中した供給によって需要が喚起されたものと考えられる。

今後の見通しとしては、13年下期については、供給件数が比較的少ないため上期ほどの需要は期待できず、吸収量は供給量と同水準を維持するものと思われる。空室率は6月末以降横ばいに推移するものとし、13年末の空室率は7.0%と予測する。また、企業の新規賃借傾向は堅調を維持しており、吸収量については伸びが期待できるため、14年末の空室率は6.7%と予測する(図20)。ただし、2014年以降の4年間については一定量の供給が続き、特に17年以降の供給動向については注視する必要がある。

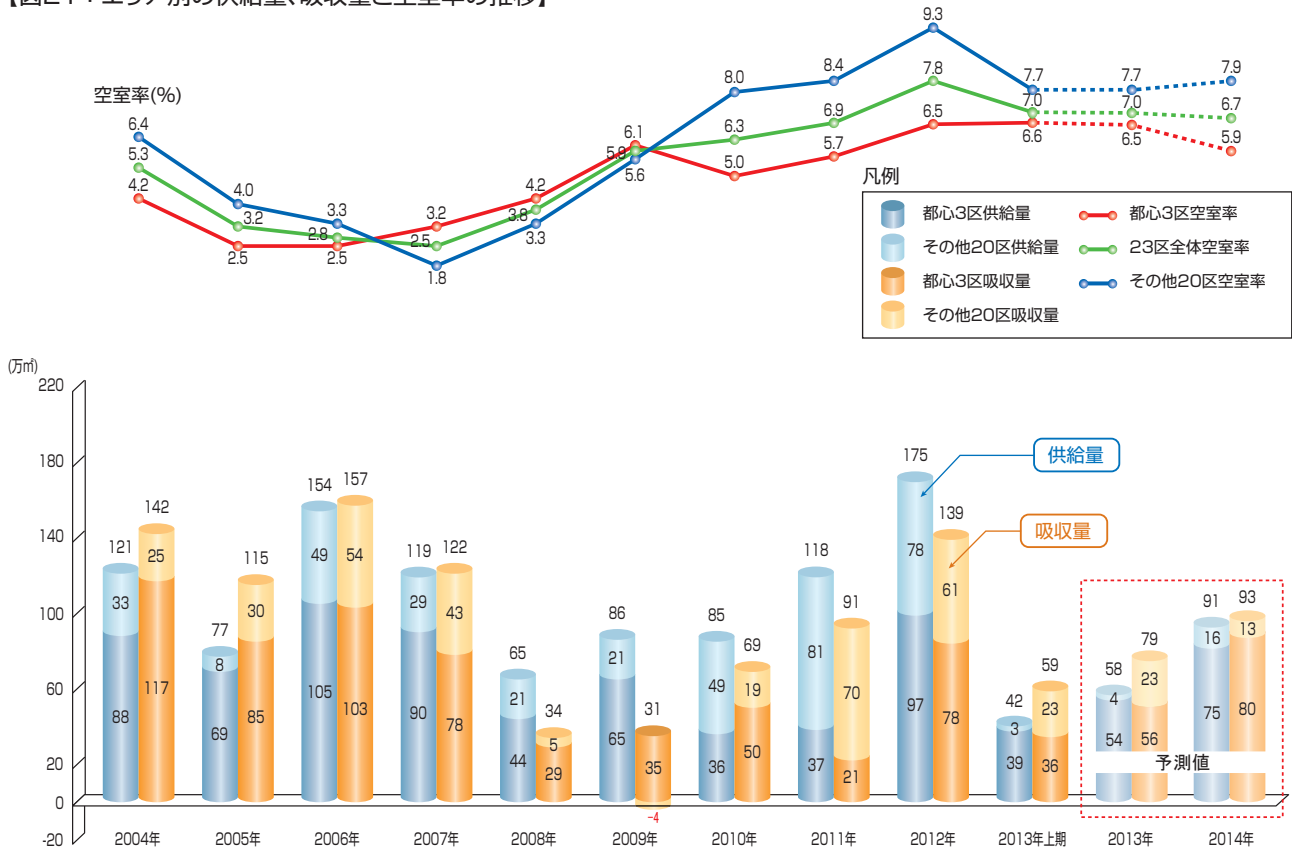
【図20：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移】



○ 都心3区の空室率は、12年末(6.5%)と比べ13年6月末(6.6%)はほぼ横ばいで推移した。一方、その他20区の空室率は12年末(9.3%)と比べ13年6月末(7.7%)は1.6ポイント減少した

新規賃借意向は都心3区に集中しているため、都心3区においては、13年通期で供給量に見合う吸収量が発生すると予測し、空室率は13年末が6.5%、14年末が5.9%と見込む。一方で、その他20区は新規供給が比較的少ないこともあって(13年下期が1万㎡、14年が16万㎡)吸収量が伸び悩み、空室率はほぼ横ばいに推移すると予測する。

【図21：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移】



2013年9月8日、2020オリンピック・パラリンピックの東京開催が決定した。安倍政権の成長戦略とも相まって、今後7年間に渡り経済全体の底上げが期待されるため、東京のオフィスマーケットも好影響を受けるものと推察される。

今後竣工予定(一部竣工済み)の主な大規模オフィスビル

プロジェクト名 (ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
2013年				
日本橋アステラス三井ビルディング	27,450	8,304	三井不動産、ロータスエステート	中央区日本橋本町
JR神田万世橋ビル	28,452	8,607	JR東日本	千代田区神田須田町
赤坂センタービルディング	39,770	12,030	関電不動産	港区赤坂
ヒューリック浅草橋ビル	19,636	5,940	ヒューリック	台東区浅草橋
GINZA KABUKIZA	94,097	28,464	松竹グループ	中央区銀座
WATERRAS TOWER	129,223	39,090	淡路町二丁目西部地区再開発組合(安田不動産、東急不動産、東京建物他)	千代田区神田淡路町
東京スクエアガーデン	117,461	35,532	京橋3丁目特定目的会社(東京建物他)、第一生命保険、片倉工業他	中央区京橋
日本電産コパル本社ビル	11,632	3,519	日本電産コパル	板橋区志村
御茶ノ水ソラシティ	102,179	30,909	駿河台開発特定目的会社(大成建設、ヒューリック、安田不動産、昭栄、有楽土地)	千代田区神田駿河台
神田錦町トランドスクエア	18,300	5,536	安田不動産	千代田区神田錦町
住友商事京橋ビル	11,188	3,384	住友商事	中央区京橋
アークヒルズサウスタワー	55,033	16,647	森ビル	港区六本木
土地虎ノ門ビル	11,508	3,481	日本土地建物	港区虎ノ門
JR大塚駅南口ビル	23,100	6,988	東日本旅客鉄道	豊島区南大塚
読売新聞東京本社ビル建替	89,409	27,046	読売新聞	千代田区大手町
2014年				
室町東地区開発計画2-3街区	63,000	19,058	三井不動産	中央区日本橋室町
室町東地区開発計画1-5街区	29,120	8,809	三井不動産	中央区日本橋室町
大崎ウィズタワー	58,457	17,683	大崎駅西口南地区市街地再開発組合(日本土地建物他)	品川区大崎
フロントプレイス日本橋	11,838	3,581	三菱地所	中央区日本橋
京橋トラストタワー	52,000	15,730	森トラスト	中央区京橋
大手町タワー	198,154	59,942	東京プライムステージ(東京建物、大成建設他)	千代田区大手町
西新橋一丁目計画	54,943	16,620	西新橋デベロップメント特定目的会社(三菱地所他)	港区西新橋
飯田橋グラン・ブルーム	193,680	58,588	三井不動産	千代田区富士見
新エビススバルビル	25,100	7,593	スバル興産	渋谷区恵比寿
日本生命大手町ビル(AIGビル建替)	55,800	16,880	日本生命保険	千代田区丸の内
豊洲3-2街区	101,376	30,666	IH、豊洲三丁目開発特定目的会社(三菱地所他)	江東区豊洲
日本橋ダイヤビルディング	30,013	9,079	三菱倉庫	中央区日本橋
虎ノ門ヒルズ	244,305	73,902	東京都(特定建築者:森ビル)	港区虎ノ門
オンワード本社ビル建替	18,594	5,625	オンワードホールディングス	中央区日本橋
星和恵比寿ビル建替	15,510	4,692	サッポロHD	渋谷区恵比寿
日本橋一丁目プロジェクト	24,100	7,290	東京建物	中央区日本橋
平河町計画	12,210	3,694	住友不動産	千代田区平河町
YKKグループ旧本社・隣接ビル一体建替	21,050	6,368	YKK不動産	千代田区神田和泉町
2015年				
京王重機ビル再開発事業	38,449	11,631	京王重機整備	渋谷区笹塚
品川リンクトープ	205,785	62,250	NTT都市開発	港区港南
三井住友銀行大手町本部ビル建替	89,116	26,958	三井住友銀行	千代田区丸の内
日本橋二丁目地区北地区	138,000	41,745	住友不動産	中央区日本橋
新・京橋MIDビル計画	11,807	3,572	MID都市開発	中央区京橋
芝公園一丁目計画	12,930	3,911	ガッサン・プロパティーズ特定目的会社(三井不動産)	港区芝公園
神田錦町三丁目共同建替計画	52,883	15,997	住友商事	千代田区神田錦町
Nプロジェクト	29,995	9,073	日誠不動産	中央区日本橋
芝(丸の内)計画	25,000	7,563	住友不動産	港区芝
新鉄鋼ビル	117,000	35,393	鉄鋼ビルディング	千代田区丸の内
北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業 A1棟	91,957	27,817	北品川地区五丁目第一地区再開発組合(三井不動産、新日鉄興和不動産他)	品川区北品川
北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業 C1棟	44,769	13,543	北品川地区五丁目第一地区再開発組合(三井不動産、新日鉄興和不動産他)	品川区北品川
二子玉川東地区市街地再開発事業II-a街区	156,422	47,318	二子玉川東第二地区再開発組合(東京急行電鉄、東急不動産他)	世田谷区玉川
中央土地八重洲一丁目プロジェクト	15,199	4,598	中央土地	中央区八重洲
住友不動産二番町計画	20,000	6,050	住友不動産	千代田区二番町
大手町1-1計画A棟	108,351	32,776	三菱地所、JXホールディングス、大手町デベロップメント特定目的会社	千代田区大手町
東上野二丁目計画	40,660	12,300	清水建設、ナエバ・プロパティーズ特定目的会社	台東区東上野
2016年				
上智大学四谷キャンパス新棟	44,700	13,522	上智学院	千代田区紀尾井町
宮下町アパート跡地再開発	36,000	10,890	東京急行電鉄他	渋谷区渋谷
新宿駅新南口ビル	111,000	33,578	東日本旅客鉄道	新宿区新宿
六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業	201,815	61,049	六本木三丁目東地区市街地再開発組合(住友不動産他)	港区六本木
紀尾井町計画(赤坂プリンスホテル建替)	227,200	68,728	西武プロパティーズ	千代田区紀尾井町
大久保三丁目西地区開発計画(A-1棟)	142,700	43,167	住友不動産	新宿区大久保
銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業(銀座松坂屋建替)	147,600	44,649	銀座六丁目10地区市街地再開発組合(J.フロントリテイリング、森ビル他)	中央区銀座
2017年				
豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業2-1街区	243,163	73,557	三井不動産	江東区豊洲
浜松町2丁目4地区開発計画 A街区	270,000	81,675	世界貿易センタービル、東京モノレール、JR東日本	港区浜松町
浜松町2丁目4地区開発計画 B街区	99,000	29,948	国際興業	港区浜松町
西品川一丁目地区市街地再開発事業	220,000	66,550	住友不動産	品川区西品川
赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業	175,140	52,980	赤坂一丁目地区市街地再開発組合(新日鉄興和不動産他)	港区赤坂
大手町1-1計画B棟	149,037	45,084	三菱地所	千代田区大手町
池袋旧本社ビル建替え計画	23,700	7,169	西武ホールディングス	豊島区南池袋

※延床面積には事務所棟以外に商業棟、住宅棟等を含む。
 ※一般公開されている情報と事業主体へのヒアリング調査によって得た情報が相違するプロジェクトについては、当リストには掲載していない。
 ※当社発表の供給量は、当表の延床面積とは異なる“純粋な事務所部分の延床面積”にて集計。
 ※事業主体欄()内は、参加組合員、特定目的会社出資者、特定建築者、共同施行者、共同事業者のいずれかに該当する主な企業。