

2015年11月4日

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

■ハイライト

- 東京23区、特に都心3区の15年の空室率は、上期に大きな空室を抱えたオフィスビルの竣工もあり一時上昇したが、下期には、企業の業容・人員の拡大などを背景に、満室竣工する新規物件や、既存物件の空室解消進捗も期待されるため、年末には都心3区で3.8%、東京23区は4.3%に改善する見込み。

■供給動向

<東京23区>

- 今後5年間の供給量は、平均119万㎡/年となり、過去平均(103万㎡/年)を上回る。
- 18年～19年は、前後の大規模プロジェクトの竣工時期見直しにより、前年予測より増加。

<都心3区>

- 今後5年間の供給量は、平均85万㎡/年となり、過去10年間の平均(67万㎡/年)を上回る。
- 今後5年間の都心3区の供給割合は71%であり、過去5年間(56%)と比べ増加。

■需要動向

<東京23区>

- 14年末の空室率は4.3%(前年末比1.9pt減)。
- 15年上期の空室率は、吸収量(60万㎡)が供給量(75万㎡)を下回り、4.6%(前年末比0.3pt増)。
- 15年末の空室率は、通期で吸収量(105万㎡)と供給量(111万㎡)が同水準となり、4.3%(前年末比±0.0pt)と横ばいに推移する見込み。

<都心3区>

- 14年末の空室率は3.5%(前年末比2.4pt減)。
- 15年上期の空室率は、吸収量(39万㎡)が供給量(54万㎡)を下回り、4.3%(前年末比0.8pt増)。
- 15年末の空室率は、通期で吸収量(73万㎡)が供給量(79万㎡)を下回り、3.8%(前年末比0.3pt増)となる見込み。

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います。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います。この度、最新の調査結果をご報告します。

■「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、2014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、2015年8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。

【問い合わせ先】 森ビル株式会社 営業本部 マーケティング部 山口 嘉寿明 岡 圭太

東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155 TEL: 03-6406-6672 (<http://www.mori.co.jp>)

1-1 供給動向

<東京23区>

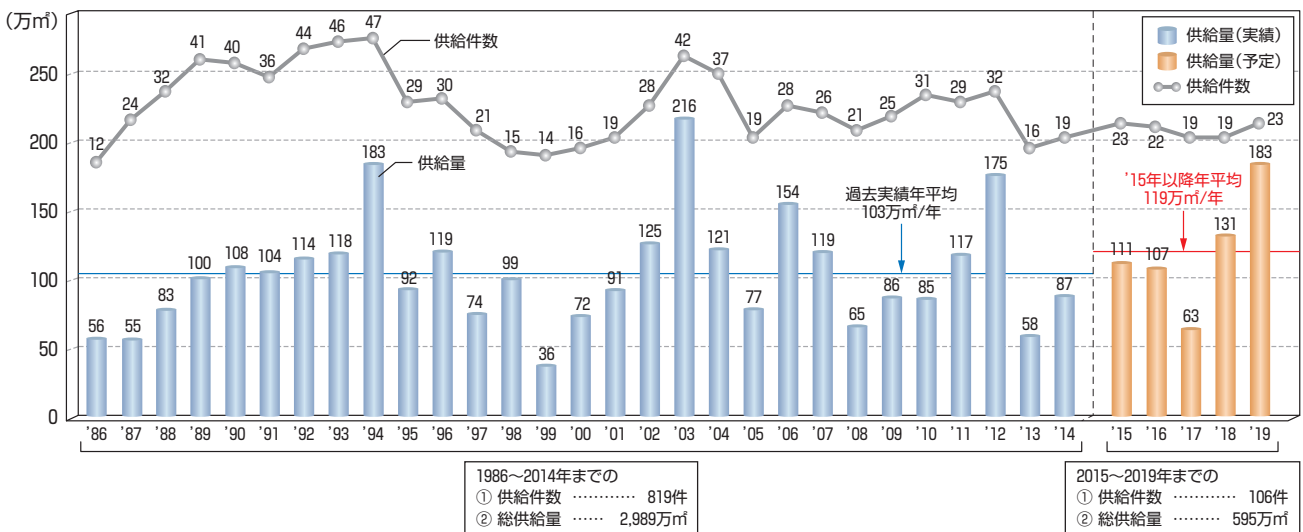
- 今後5年間の供給量は、平均119万㎡/年となり、過去平均(103万㎡/年)を上回る
- 18年～19年は、前後の大規模プロジェクトの竣工時期見直しにより、前年予測より増加

東京23区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間(2015～19年)の平均が119万㎡/年となり、過去平均(103万㎡/年)を上回る見込みである(図1)。特に、2019年の供給量は183万㎡となり、直近の大量供給であった2012年の供給量と同水準となる。

2015～19年の供給件数および総供給量について、2014年末時点の当社調査をベースに2015年8月末時点の情報を追加した結果、16件、36万㎡の増加が確認された。速報版(2015年4月22日リリース)から変化した点は大きく3つある。1点目は、2017年供給量の減少(-53万㎡)である。その減少分は、2018年以降へ後ずれした。昨今の建築費上昇を受けた採算計画の見直しや、大規模開発に伴う権利関係の調整、行政手続きによる遅延が影響を及ぼしているものと考えられる。2点目は、2019年供給量の積み上がりである。速報版時点で2020年竣工と推定していた計画のいくつかは2019年竣工となることが判明した。2017年供給量の後ずれ分を加算すると2019年供給量は大幅に増加(+56万㎡)した。3点目は、新しく表面化した計画による供給量の増加である。ただし、その内の大半は事務所延床が1万㎡以上3万㎡未満であったため、先述の2点に比べれば影響は限定的であった。(その他、供給時期の変更や推計面積の見直しなどを合計すると16件、36万㎡の増加となった。)

結果、今後の供給量は2017年に一旦落ち着くも、2018年に大幅に増加、2019年にさらに増加、といった階段状の推移となる見込みである。

【図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移】

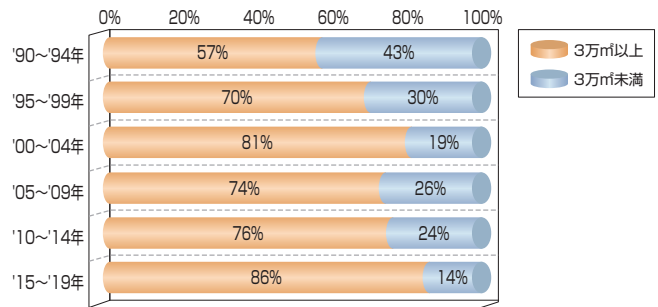


1-2 規模別の供給動向

○ 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86%と高い水準

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86%と高い水準となる見込みである(図2)。

【図2：規模別大規模オフィスビルの供給量割合】



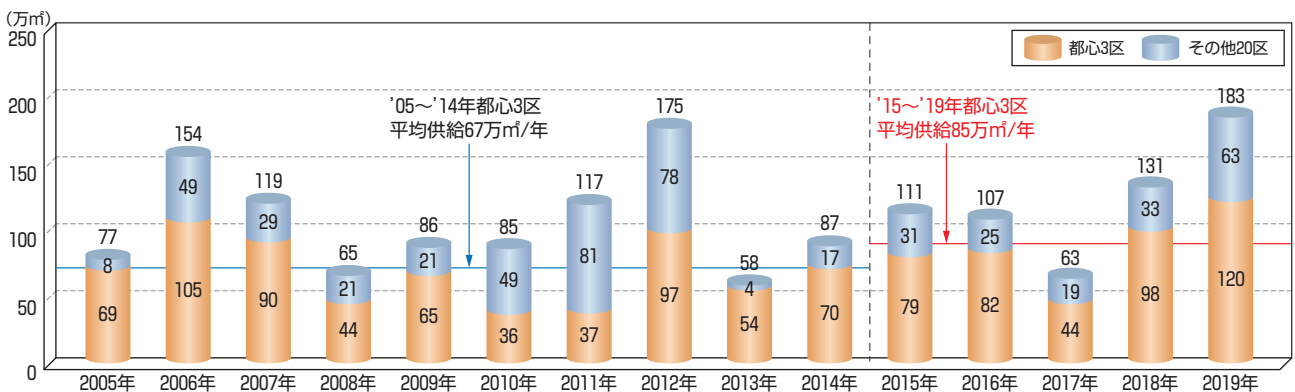
1-3 エリア別の供給動向

<都心3区>
 ○ 今後5年間の供給量は、平均85万㎡/年となり、過去10年間の平均(67万㎡/年)を上回る
 ○ 今後5年間の都心3区の供給割合は71%であり、過去5年間(56%)と比べ増加

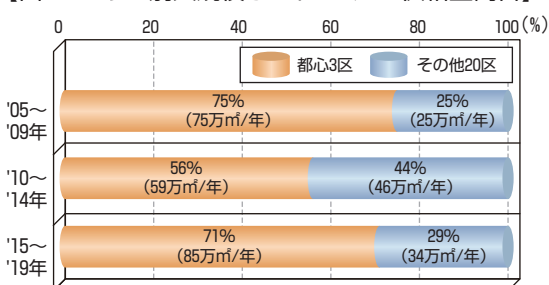
都心3区(千代田区、中央区、港区)の大規模オフィスビル供給量は、今後5年間の平均が85万㎡/年となり、過去10年間の平均67万㎡/年を上回る見込みである(図3)。

また、都心3区への供給割合は、今後5年間で見ると71%であり、過去5年間と比べ増加する。各年で見ても、7割前後の供給割合が続く見込みである。(図4、5)

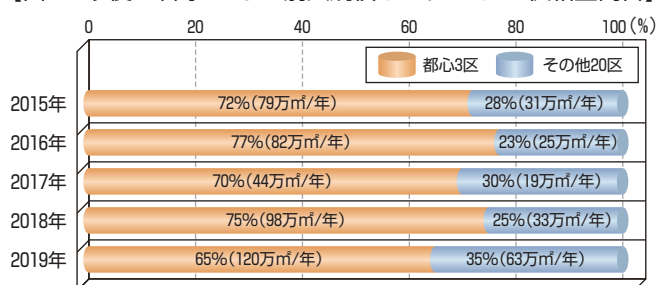
【図3：エリア別大規模オフィスビルの供給量】



【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】



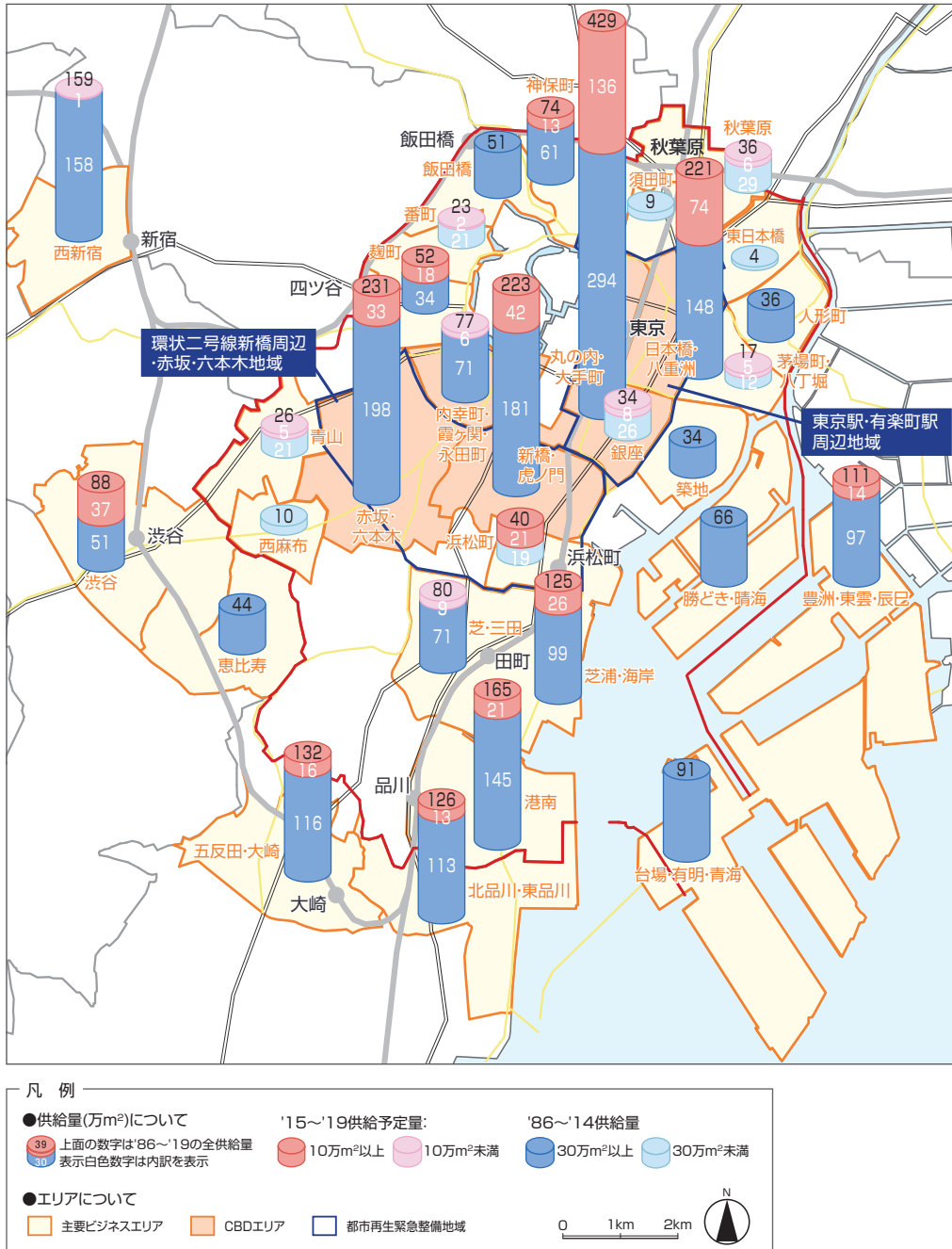
更にビジネスエリア別の供給動向を詳細に見てみる(図6)。

今後5年間の総供給量は、多い順に「丸の内・大手町エリア」(136万㎡)、「日本橋・八重洲エリア」(74万㎡)、「新橋・虎ノ門エリア」(42万㎡)、「赤坂・六本木エリア」(33万㎡)と続いており、東京CBD※に集中している。

今後5年間の東京CBDの供給量は299万㎡となり、東京23区の総供給量(595万㎡)の50%、都心3区の総供給量(423万㎡)の71%を占める。

なお、今後の都市開発を見込み、今年から「渋谷エリア」、「恵比寿エリア」、「北品川・東品川エリア」を追加した。

【図6：主要ビジネスエリア別の供給量】



※東京CBDとは:

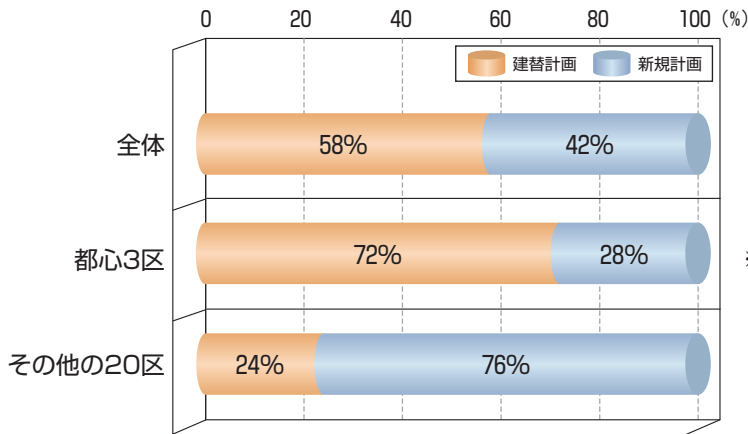
都心部でも供給実績及び将来の供給水準が高いエリアは、①赤坂・六本木エリア、②丸の内・大手町エリア、③新橋・虎ノ門エリアであり、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域と重なると、「環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域」と「東京駅・有楽町駅周辺地域」からなるエリアが供給の中心となり、このエリアを東京におけるセントラル・ビジネス・ディストリクト(東京CBD)と定義。

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72%
- 丸の内・大手町エリアおよび日本橋・八重洲エリアは建替計画で占められる

今後5年間の総供給量に占める建替計画の割合は全体の58%である。都心3区で見た場合は72%を占める。(図7)。

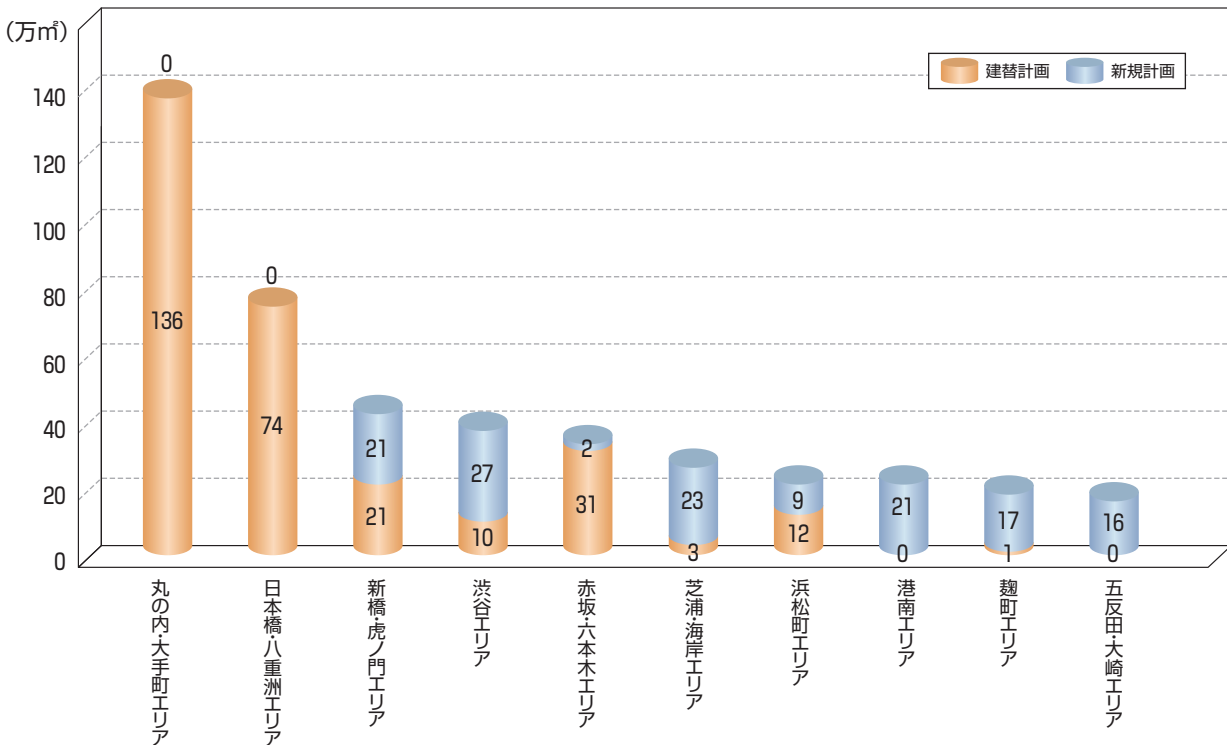
【図7：供給量のうち建替計画の割合】



※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えは含まない。

ビジネスエリアごとに見ると、建替割合の高いエリアは、「丸の内・大手町エリア」、「日本橋・八重洲エリア」、「赤坂・六本木エリア」である(図8)。

【図8：主要ビジネスエリア別建替計画の割合】

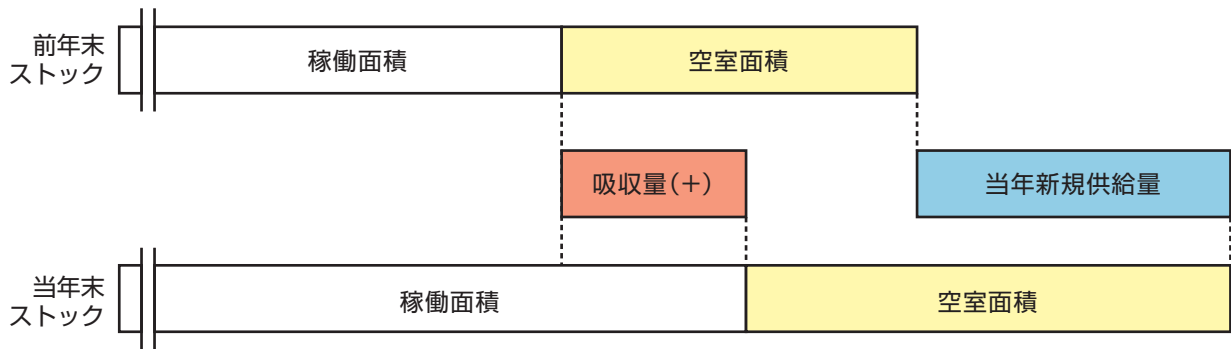


2-1 需要動向

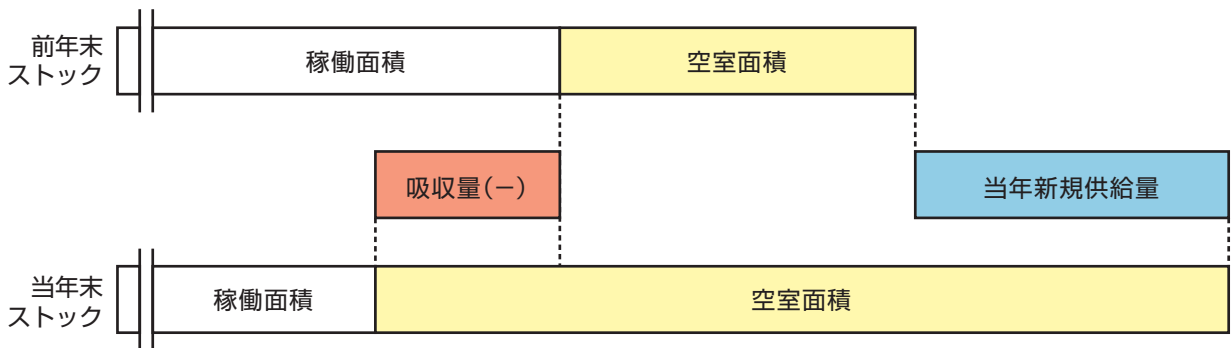
次に、「吸収量」という概念を用いて新規需要動向を見ていく。なお、吸収量とは、当調査が対象とする1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)を示す(図9)。

【図9：吸収量の概念】

(1) 吸収量がプラスの時



(2) 吸収量がマイナスの時



※数値は賃貸面積(ネット)を代表的な大規模オフィスビルの平均有効率65.5%で割り戻すことで延床面積(グロス)に換算

<東京23区>

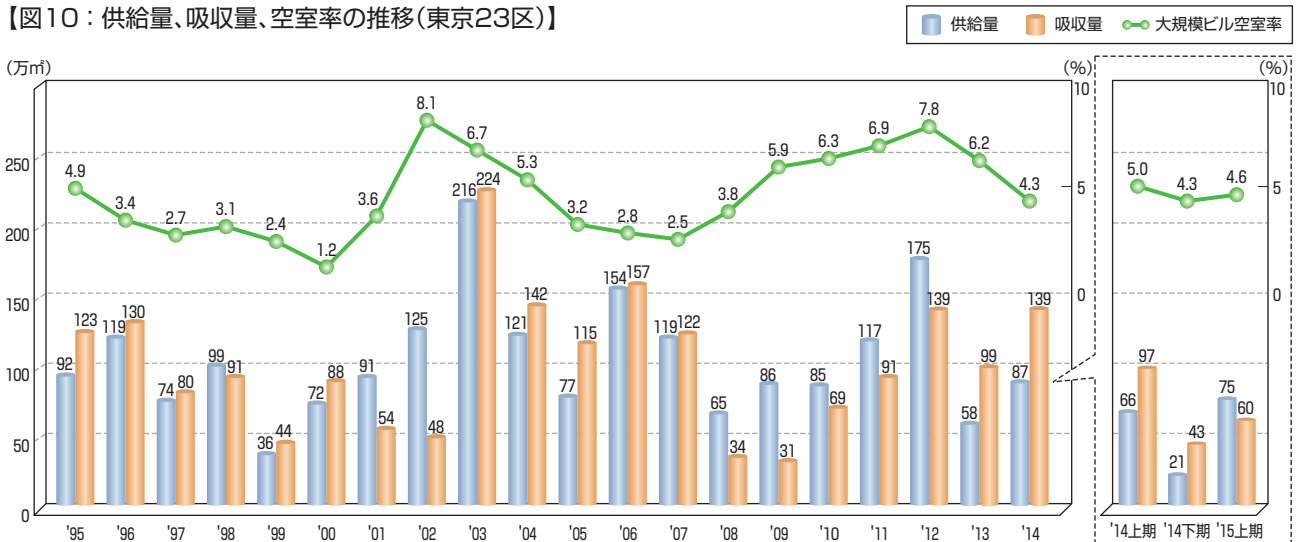
- 14年末の空室率は4.3%(前年末比1.9pt減)。
- 15年上期の吸収量(新規需要)は60万㎡(前半期比39.5%増)。
- 15年上期の空室率は、吸収量が供給量(75万㎡)を下回り、4.6%(前年末比0.3pt増)。

東京23区大規模オフィスビルの2014年の吸収量は139万㎡であった。一方、供給量は87万㎡であり、吸収量が供給量を上回った結果、2014年末の空室率は4.3%(前年末比1.9pt減)に低下した。2015年上期の吸収量は60万㎡であり、2014年下期(43万㎡)に比べ増加したものの、供給量が75万㎡にのぼり、吸収量が供給量を下回ったため、空室率は2014年末から0.3pt増加し、4.6%となった(図10)。

2014年を振り返ると、新規に供給される物件はほぼ満室竣工あるいは高稼働での竣工であったのに加え、既存ビルの空室消化も進展したため、空室率は1年を通して大幅に低下したことが特徴的であった。続く2015年上期の特徴は、年間供給量の約7割に相当する75万㎡が上期に供給されたこと、そして大型空室を抱えた超大規模ビルの供給が重なったことである。既存ビルの空室消化は前半期と同程度進捗しているため、新築ビルの空室分が空室率の上昇に影響している。

空室率は上昇したが、後述するように需要が縮小している兆しは見られない。2013～2014年においては、企業業績が拡大する中、供給量が限定的だったことも後押しし、空室率は2年間で3.5pt減少した。結果、市場の空室は減少し、テナントサイドの移転先候補は絞られる状況となった。そのような需給の改善を受け、オーナーサイドは稼働優先から賃料水準維持の姿勢に徐々に移行しているものと考えられる。そのため、契約条件の調整に時間がかかりやすい状況となったものの、新規賃貸意向は堅調であり、賃借理由も業容・人員の拡大、立地改善といった前向きな傾向は維持されている。

【図10：供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)】



<都心3区>

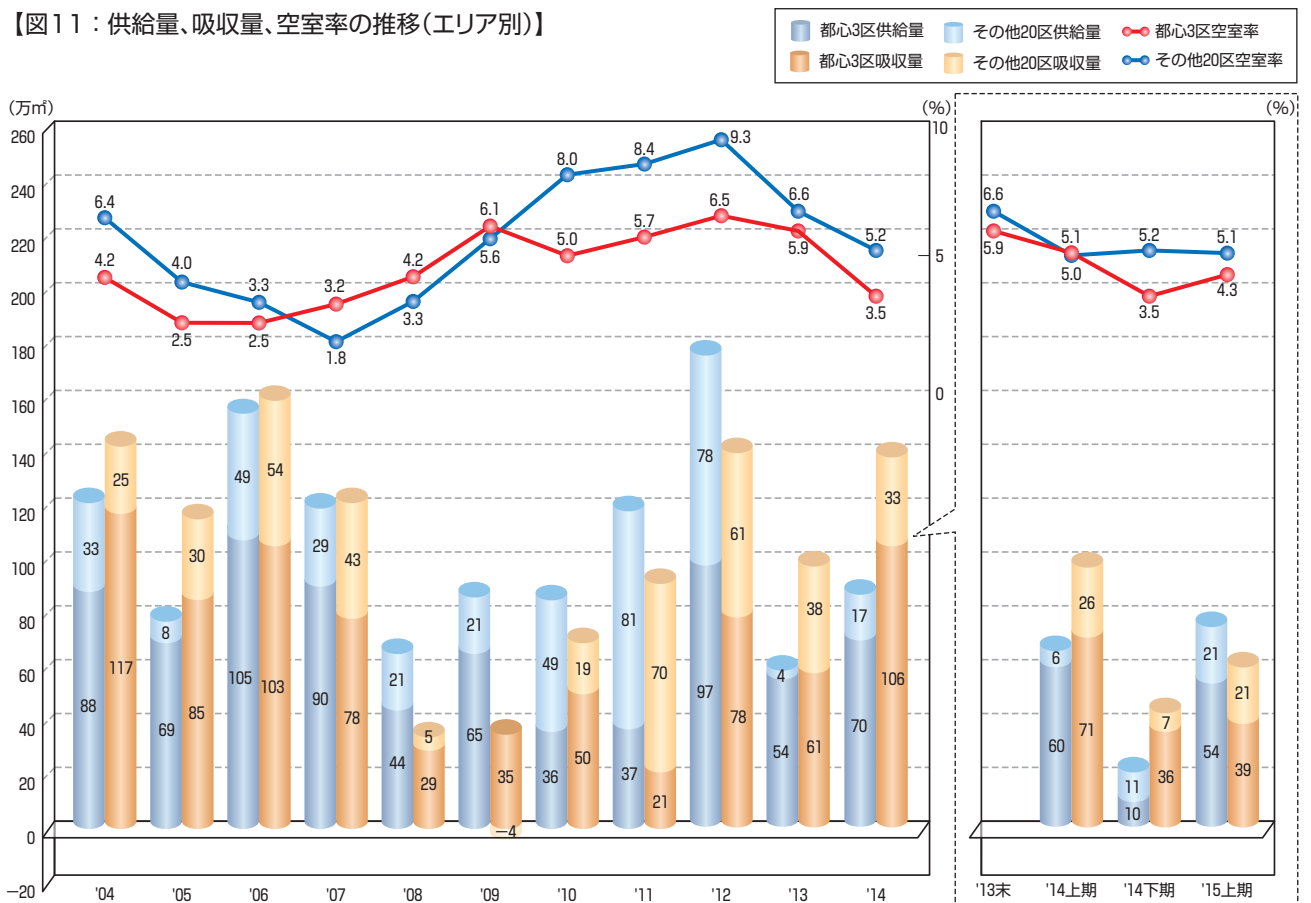
- 14年末の空室率は3.5%(前年末比2.4pt減)。
- 15年上期の吸収量(新規需要)は39万㎡(前半期比8.3%増)。
- 15年上期の空室率は、吸収量が供給量(54万㎡)を下回り、4.3%(前年末比0.8pt増)。

次に、都心3区とその他20区に分けて検証を行う。

都心3区における2014年の吸収量は106万㎡であった。100万㎡を超えるのは、2006年以来8年ぶりである。2015年上期の吸収量は39万㎡であり、供給量(54万㎡)を下回った。結果、空室率は14年末から0.8pt増加し、4.3%となった。一方、その他20区の吸収量は21万㎡であり、供給量(21万㎡)と同水準だったため、空室率は14年末からほぼ横ばいに推移し5.1%となった(図11)。

今後の都心3区空室率の水準は、企業の業容・人員の拡大等の前向きな需要に引き続き支えられ、既存物件の更なる空室解消が想定されるとともに、新規物件の満室竣工も予定していることから、低位に推移するものと見込まれる。

【図11：供給量、吸収量、空室率の推移(エリア別)】



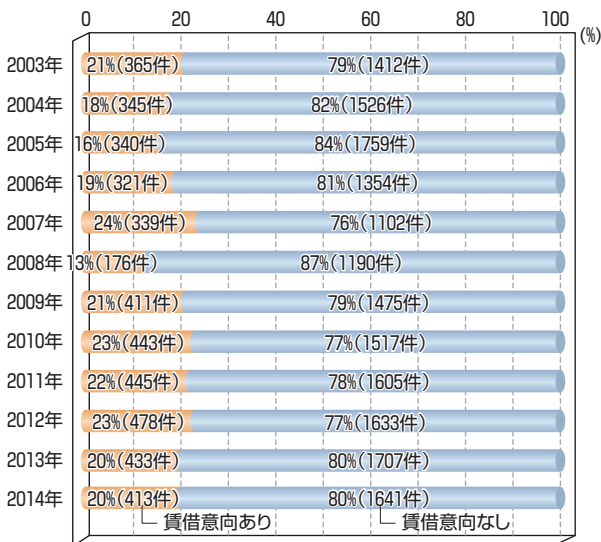
2-2 今後の需要動向

- 新規賃借予定「有り」の割合は20%で、6年連続で2割超となった
- 「面積拡大(56%→59%)」「1年以内(33%→37%)」の割合も増えている

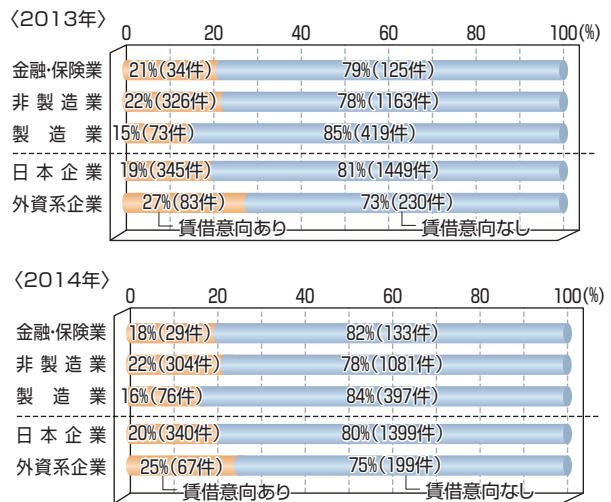
ここからは、今後の需要動向がどのように推移するかについて、当社が2003年より継続実施している「東京23区のオフィスニーズに関する調査」(2014年10月実施)から考察する。

新規賃借予定「有り」の割合は昨年から横ばいの20%となり、2009年より6年連続で2割を超えた(図12)。業種別では「製造業(15%→16%)」は増加しているが、「非製造業(22%)」は横ばい、「金融・保険業(21%→18%)」は減少している。資本別では「日本企業(19%→20%)」は横ばい、「外資系企業(27%→25%)」は昨年より減少しているが、日本企業より高いポイントとなっている(図13)。新規賃借予定の面積については「拡大予定(56%→59%)」が3年連続増加した一方、「縮小予定(16%→13%)」も3年連続減少した(図14)。新規賃借予定時期は、昨年調査より「1年以内(33%→37%)」が増加。「3年目以降(46%→43%)」は減少した(図15)。

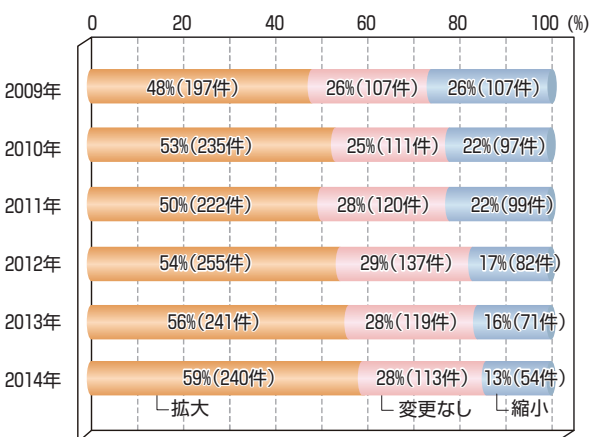
【図12：新規賃借予定の有無】



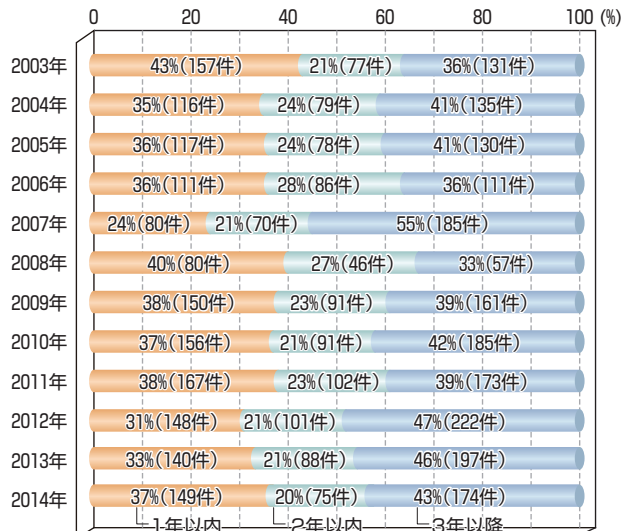
【図13：業種別・資本別の新規賃借予定の有無】



【図14：新規賃借予定の拡大縮小割合】



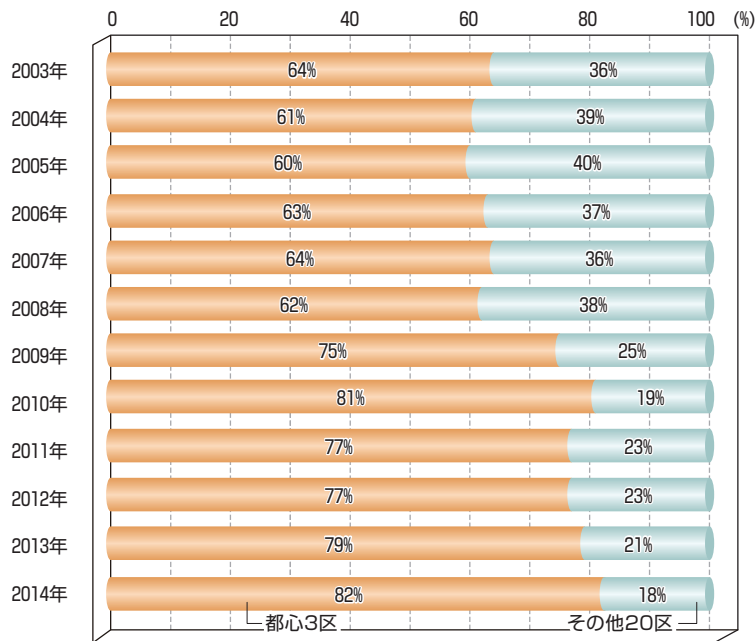
【図15：新規賃借予定時期】



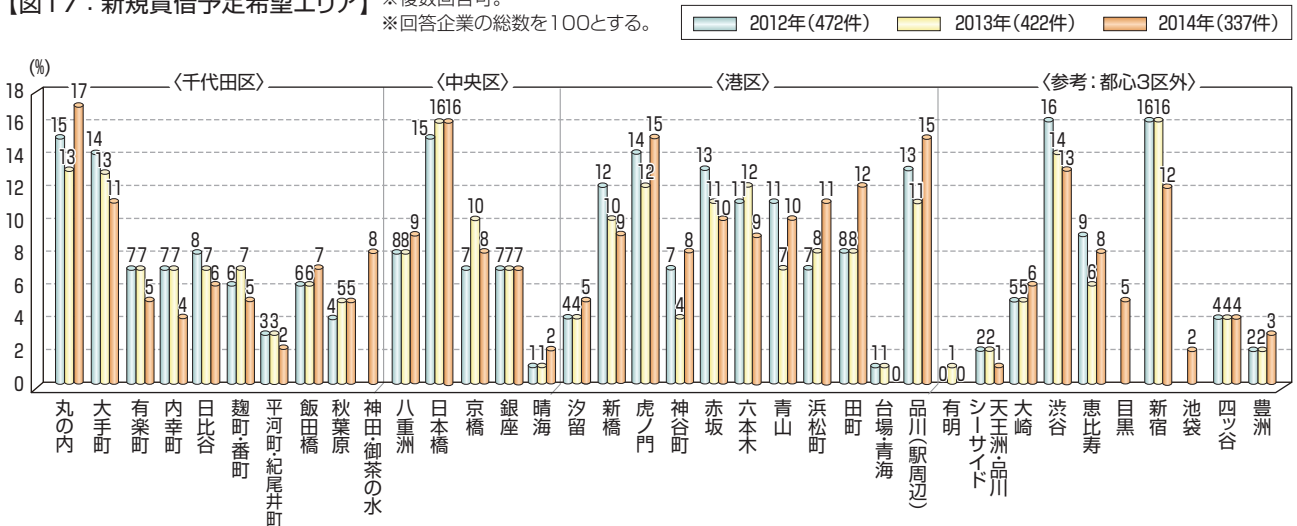
- 新規賃借予定「有り」の企業の内、都心3区(千代田区・中央区・港区)を希望する割合は82%
- 「虎ノ門」「丸の内」「品川(駅周辺)」など、東京オリンピックに向けて新たな再開発や交通インフラの整備計画が発表されたエリアが、高いポイントを獲得している

「新規賃借予定有り」と回答した企業を対象に希望エリアを聞いたところ、「都心3区(79%→82%)」の希望は2013年より増加した(図16)。エリア別では「虎ノ門(12%→15%)」「神谷町(4%→8%)」「丸の内(13%→17%)」「品川駅周辺(11%→15%)」「浜松町(8%→11%)」「田町(8%→12%)」など東京オリンピックに向けて新たな再開発や交通インフラの整備計画が発表されたエリアが、大きく獲得ポイントを増加させている。また、都心3区以外のエリアでは、「新宿(16%→12%)」「渋谷(14%→13%)」のポイントが減少した。その他のエリアはほぼ横ばいで推移した(図17)。

【図16：新規賃借予定地】



【図17：新規賃借予定希望エリア】 ※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。



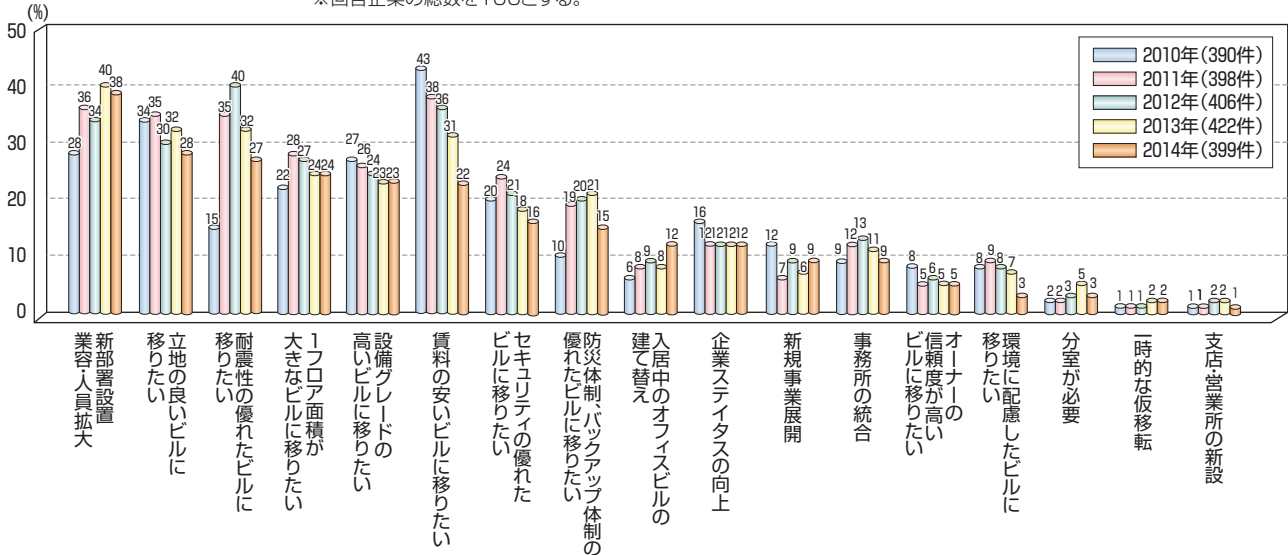
- 新規賃借予定理由は「業容・人員拡大(38%)」が昨年に続き2年連続トップ
- 一方「賃料の安いビル(31%→22%)」は4年連続でポイントを減少し、6位となった

新規賃借予定があると回答した企業に理由を聞いたところ、昨年に引き続き「業容・人員拡大(40%→38%)」が1位となった。「立地の良いビルへ移りたい(32%→28%)」「耐震性の優れたビルに移りたい(32%→27%)」などの前向きな移転理由が上位を維持している(図18)。

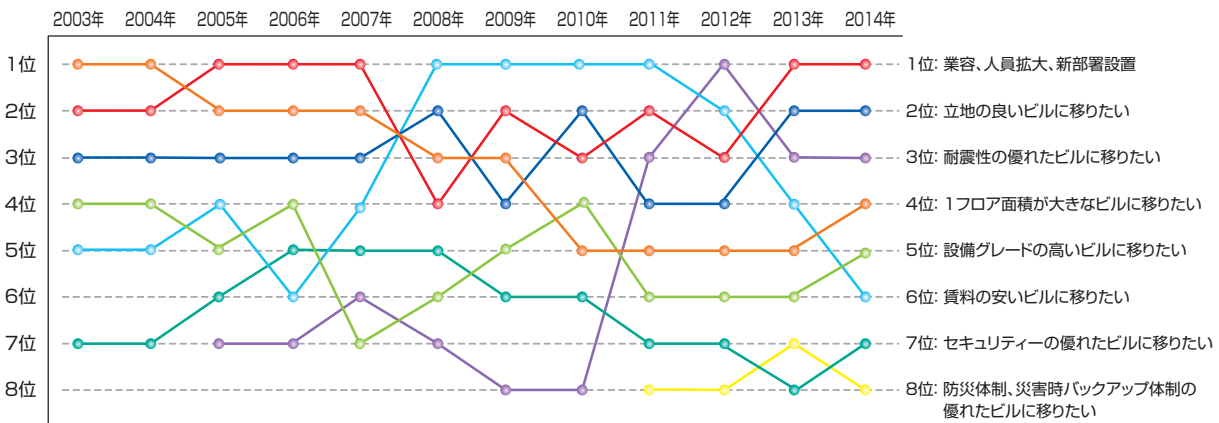
また、「賃料の安いビルに移りたい(31%→22%)」は4年前の2010年(43%)と比べると半減し、6位となった。同項目が6位まで順位が下がるのはリーマン・ショック前の2006年以来8年ぶりである(図19)。

「耐震性の優れたビルに移りたい」は2011年以降、3位を維持しており、オフィス選定における基本条件の1つとして広く認識されつつある。

【図18：新規賃借予定理由】※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。



【図19：新規賃借理由 順位推移】

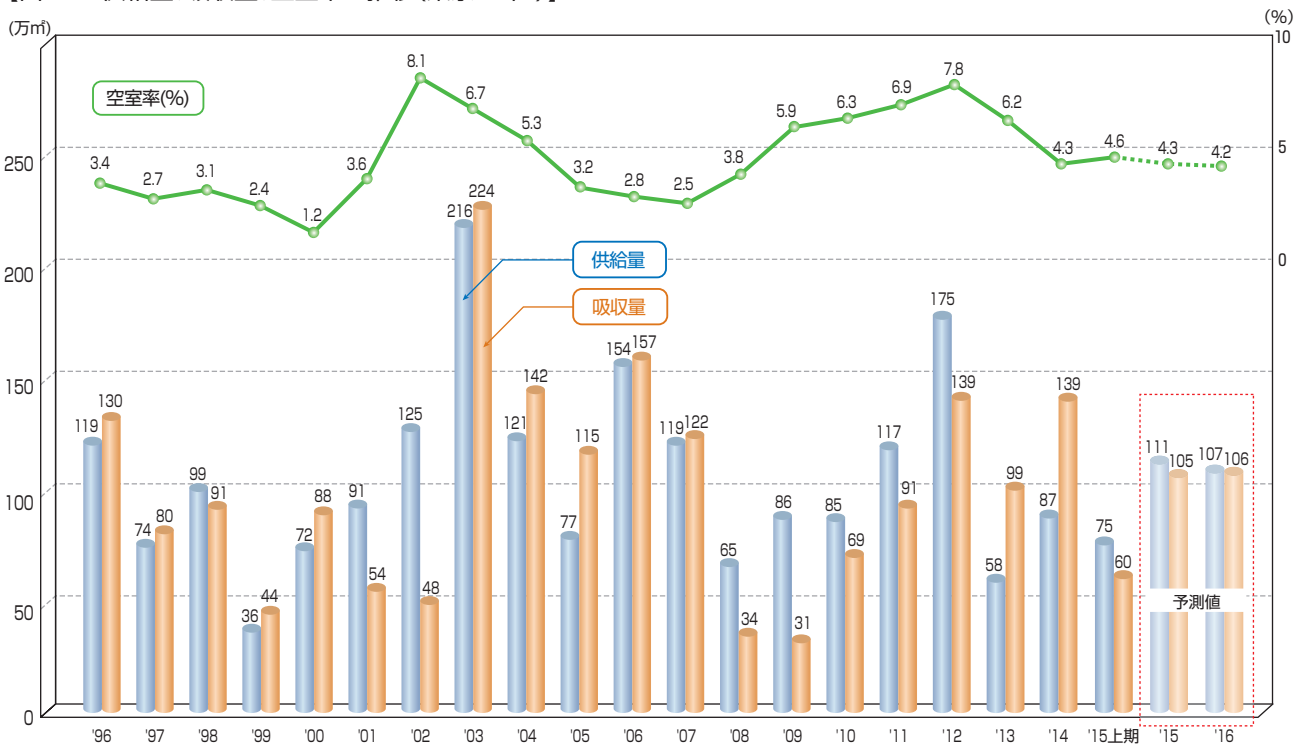


3-1 今後の見通し

○ 東京23区、特に都心3区の15年の空室率は、上期に大きな空室を抱えたオフィスビルの竣工もあり一時上昇したが、下期には、企業の業容・人員の拡大などを背景に、満室竣工する新規物件や、既存物件の空室解消進捗も期待されるため、年末には都心3区で3.8%、東京23区は4.3%に改善する見込み

東京23区の2015年上期の状況は2-1で述べたとおりである。企業のマインドはポジティブな方向を維持しており、企業業績も拡大を続けているため、この空室率の上昇は一時的なものになると見込んでいる。また、2015年下期の供給量は比較的少ないことに加え、いくつかは満室で竣工する見込みである。加えて既存ビルのさらなる空室消化も期待できるため、2015年下期の吸収量は供給量を上回る水準で発生すると考えられ、2015年末の空室率を4.3%と予測する。2016年は2015年と同水準の供給量となる見込みであり、吸収量は供給量と同水準で発生し、2016年末の空室率を4.2%と予測する(図20)。

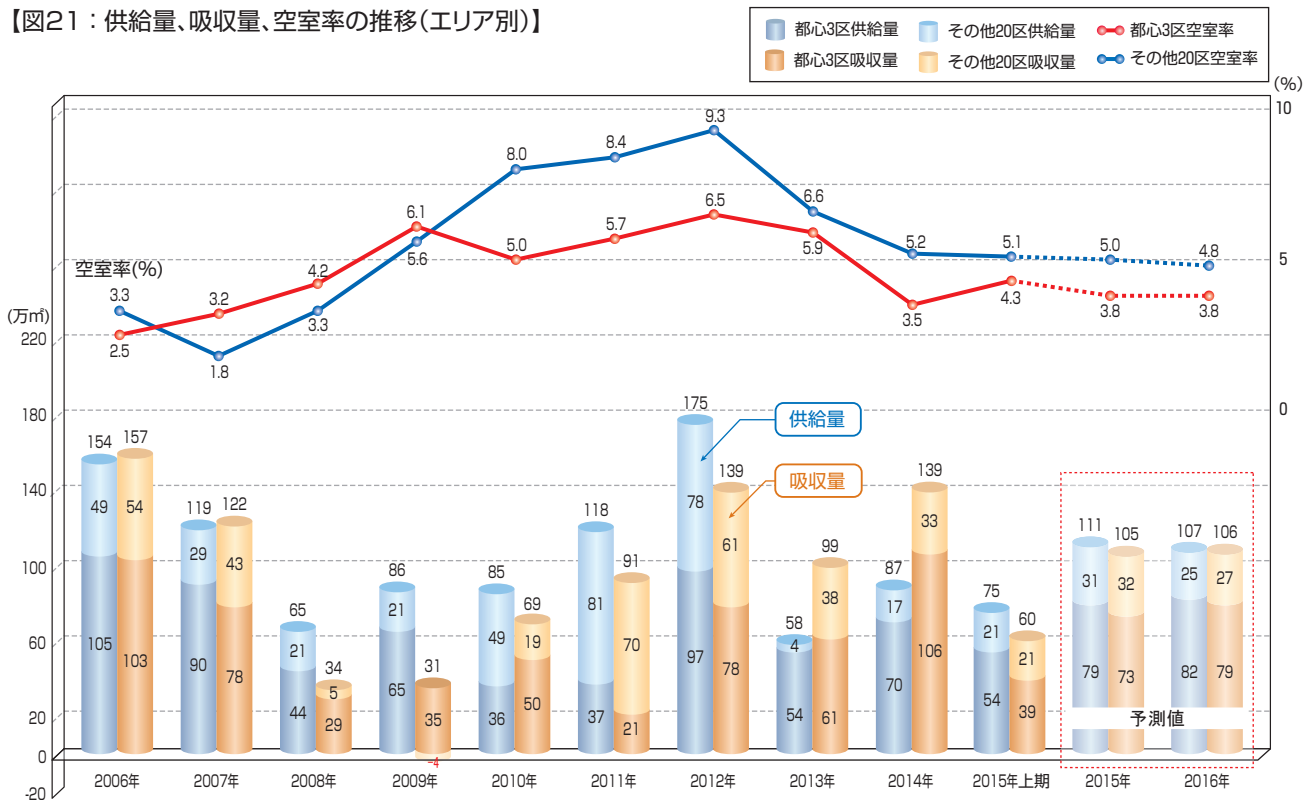
【図20：供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)】



都心3区の2015年下期については、供給予定の超大規模オフィスビル2棟の内、1棟は空室を抱えた状態で供給される見込みであるが、残る1棟は満室竣工が見込まれる。既存ビルの空室消化もより進み、吸収量が供給量を上回ると想定されるため、2015年末の空室率を3.8%と予測する。2016年は2015年同様、吸収量は供給量と同水準で発生し、空室率は横ばいに推移すると予測する。

その他20区の2015年下期については、供給量が限定的であることに加え、その内訳は自社ビルの割合が高い。既存ビルでの空室消化が進捗すると見込まれることから、吸収量は供給量を上回ると想定し、空室率を5.0%と予測する。2016年末空室率も同様、限定的な供給量のもとで既存ビルの空室減少を想定し、4.8%と予測する(図21)。

【図21：供給量、吸収量、空室率の推移(エリア別)】



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)		
2015年				
住友不動産平河町ビル	12,381	3,745	住友不動産	千代田区平河町
CROSS PLACE 浜松町	12,965	3,922	東急不動産	港区芝公園
品川シーズンテラス	206,025	62,323	NTT都市開発、大成建設、ヒューリック、東京都市開発	港区港南
三井住友銀行東館	88,549	26,786	三井住友銀行	千代田区丸の内
京橋MIDビル	11,916	3,605	MID都市開発	中央区京橋
東京建物日本橋ビル	23,235	7,029	東京建物、伊予銀行、ヒューリック	中央区日本橋
メルクマール京王笹塚	38,449	11,631	京王重機設備	渋谷区笹塚
東京日本橋タワー	138,000	41,745	住友不動産	中央区日本橋
テラススクエア	52,851	15,987	住友商事、博報堂、三井住友海上火災保険、大修館書店、安田不動産	千代田区神田錦町
ディーアイシービル	29,995	9,073	日誠不動産	中央区日本橋
楽天クリムゾンハウス	63,449	19,193	再開発組合(東京急行電鉄、東急不動産他)	世田谷区玉川
大崎プライトタワー	91,957	27,817	再開発組合(三井不動産他)	品川区北品川
大崎プライトコア	44,769	13,543	再開発組合(三井不動産他)	品川区北品川
YKK80ビル	20,919	6,328	YKK不動産	千代田区神田和泉町
ヒューリック虎ノ門ビル	12,211	3,694	ヒューリック	港区虎ノ門
渋谷一丁目建替プロジェクト	13,800	4,175	董花	渋谷区渋谷
鉄鋼ビルディング	117,000	35,393	鉄鋼ビルディング	千代田区丸の内
住友不動産三田ビル	24,203	7,321	住友不動産、住友不動産ファイナンス	港区芝
大手門タワー-JXビル	108,000	32,670	三菱地所、JXホールディングス	千代田区大手町
オンワード樫山芝浦新第一ビル	22,246	6,729	オンワード樫山	港区海岸
アーバンネット日本橋二丁目ビル	14,796	4,476	NTT都市開発	中央区日本橋
東上野二丁目計画	40,627	12,290	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				
マークライト虎ノ門	11,955	3,616	安田不動産	港区西新橋
アーバンネット銀座一丁目ビル	11,879	3,593	NTT都市開発	中央区銀座
住友不動産二番町ファーストビル	18,424	5,573	住友不動産	千代田区二番町
JR新宿ミライナタワー	111,000	33,578	東日本旅客鉄道	新宿区新宿
TRI-SEVEN ROPPONGI	31,437	9,510	ペンブローカー・ロップンギアリアルエステート・リミテッド	港区六本木
住友不動産新宿ガーデンタワー	142,582	43,131	住友不動産	新宿区大久保
目黒駅前プロジェクト	22,987	6,954	大林組	品川区上大崎
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	193,800	58,625	三菱地所	千代田区大手町
東京ガーデンテラス紀尾井町	227,200	68,728	西武プロパティーズ	千代田区紀尾井町
小学館ビル	17,799	5,384	小学館不動産	千代田区一ツ橋
東渋谷建替プロジェクト	15,800	4,780	NTT東日本プロパティーズ	渋谷区渋谷
日本コカ・コーラ株式会社新社屋	11,462	3,467	日本コカ・コーラ	渋谷区渋谷
家の光千駄ヶ谷ビル	15,089	4,564	家の光協会	渋谷区千駄ヶ谷
KTビル	11,827	3,578	鹿島建設	港区元赤坂
JEBL秋葉原スクエア	11,650	3,524	ジェイアール東日本ビルディング	千代田区神田練馬町
六本木三丁目東地区再開発	202,500	61,256	再開発組合(住友不動産他)	港区六本木
京橋二丁目西地区再開発	119,050	36,013	再開発組合(日本土地建物、東京建物、清水建設他)	中央区京橋
山王プロジェクト	12,106	3,662	サンケイビル、オリックス	港区赤坂
銀座六丁目10地区再開発	147,900	44,740	再開発組合(大丸松坂屋百貨店、森ビル他)	中央区銀座
オリックス上野一丁目ビル	14,388	4,352	オリックス	台東区上野
ソフィアタワー	39,700	12,009	上智学院	千代田区紀尾井町
2017年				
大手町パークビルディング	149,000	45,073	三菱地所	千代田区大手町
南青山一丁目プロジェクト	11,403	3,449	日本土地建物	港区南青山
芝浦三丁目計画	12,500	3,781	住友不動産	港区芝浦
第一ぬ利彦ビル建替計画	11,800	3,570	ぬ利彦	中央区京橋
渋谷宮下町計画	35,085	10,613	渋谷宮下町リアルティ(東京急行電鉄、大成建設、サッポロ不動産開発、東急建設)	渋谷区渋谷
内幸町二丁目プロジェクト	67,000	20,268	グリーンアセット・インベストメント特定目的会社(東急不動産、日本政策投資銀行、ケネディクス)	千代田区内幸町
TMA計画	11,951	3,615	都民銀行	港区南青山
藤久ビル東5号館	14,136	4,276	文英土地建物	豊島区南池袋
日本青年館・日本スポーツ振興センター本部棟	32,000	9,680	日本青年館、日本スポーツ振興センター	新宿区霞ヶ丘町
東池袋四丁目計画	14,621	4,423	三菱UFJ信託銀行	豊島区東池袋
赤坂一丁目地区再開発	175,300	53,028	再開発組合(新日鉄興和不動産他)	港区赤坂
松坂屋上野店南館建替計画	41,000	12,403	大丸松坂屋百貨店	台東区上野
神宮前計画	42,863	12,966	原宿タウン特定目的会社	渋谷区神宮前
八丁堀プロジェクト	12,900	3,902	東京建物	中央区八丁堀
南青山三丁目プロジェクト	28,412	8,595	エイベックス・グループ・ホールディングス	港区南青山
日鉄日本橋ビル建替え	27,370	8,279	新日鉄興和不動産	中央区日本橋
新東京武田ビル	45,000	13,613	三井不動産、武田薬品工業、武田薬品不動産	中央区日本橋本町
目黒駅前地区再開発 A敷地	126,671	38,318	再開発組合(東京建物、第一生命保険、大成建設、竹中工務店)	品川区上大崎

プロジェクト名(ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
2018年				
新日比谷プロジェクト	189,890	57,442	三井不動産	千代田区有楽町
西新宿三丁目複合計画	21,342	6,456	TSIホールディングス	新宿区西新宿
新橋四丁目計画	18,000	5,445	森ビル、大林新星和不動産	港区新橋
芝公園一丁目ビル計画	33,598	10,163	住友不動産	港区芝公園
西品川一丁目再開発 A街区	177,260	53,621	再開発組合(住友不動産)	品川区西品川
浜松町一丁目地区再開発	65,042	19,675	再開発組合(三井不動産レジデンシャル、トーショー・ホールディングス、清水建設)	港区浜松町
TGMM芝浦プロジェクト A棟	148,067	44,790	三井不動産、三菱地所	港区芝浦
大手町二丁目地区再開発 A棟	202,000	61,105	NTT都市開発	千代田区大手町
大手町二丁目地区再開発 B棟	152,000	45,980	都市再生機構	千代田区大手町
渋谷駅南街区プロジェクト	116,300	35,181	東京急行電鉄他	渋谷区渋谷
日本橋二丁目地区再開発 A街区	58,084	17,570	再開発組合(三井不動産、太陽生命保険、帝国繊維)	中央区日本橋
浜松町二丁目4地区B街区 浜松町駅前プロジェクト	99,700	30,159	日本生命保険、大林組	港区浜松町
丸の内3-2計画	173,856	52,591	三菱地所、東京商工会議所、東京會館	千代田区丸の内
神田練堀町地区再開発	30,795	9,315	再開発組合(住友不動産)	千代田区神田練堀町
日本橋二丁目地区再開発 C街区	143,372	43,370	再開発組合(三井不動産、太陽生命保険、帝国繊維)	中央区日本橋
2019年				
港南一丁目地区 業務施設・住宅建設その他工事	38,000	11,495	はとバス、都市再生機構	港区港南
日本橋室町三丁目地区再開発 A地区	168,000	50,820	再開発組合(三井不動産)	中央区日本橋室町
道玄坂一丁目駅前地区再開発	58,900	17,817	再開発組合(東急不動産)	渋谷区道玄坂
西武鉄道池袋ビル建替え計画	50,084	15,150	西武鉄道	豊島区南池袋
南平台プロジェクト	46,954	14,204	道玄坂121(東急不動産)	渋谷区道玄坂
大手町一丁目2地区計画	361,000	109,203	三井不動産、三井物産	千代田区大手町
虎ノ門2-10計画	182,900	55,327	ホテルオークラ	港区虎ノ門
渋谷駅街区開発計画I期(東棟)	181,000	54,753	東京急行電鉄、東日本旅客鉄道、東京地下鉄	渋谷区渋谷
虎ノ門トラストシティ ワールドゲート	210,000	63,525	森トラスト	港区虎ノ門
千駄ヶ谷五丁目北地区再開発	43,600	13,189	三菱地所、日本製粉	渋谷区千駄ヶ谷
宇田川町15地区開発計画	65,000	19,663	パルコ	渋谷区宇田川町
虎ノ門一丁目地区再開発	175,000	52,938	再開発組合(森ビル、西松建設)	港区虎ノ門
春日・後楽園駅前地区再開発 北街区	84,957	25,699	再開発組合(三井不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス、新日鉄興和不動産)	文京区小石川
春日・後楽園駅前地区再開発 南街区	94,921	28,714	再開発組合(三井不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス、新日鉄興和不動産)	文京区小石川

※当社発表の供給量は、当表の"延床面積"(商業棟、住宅棟等を含む)とは異なる"純粋な事務所部分の延床面積"にて集計。

※供給年度のみ公表されているプロジェクトは、原則、年度末の供給として計上。

※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、当リストに掲載していない。

※事業主体欄()内は、参加組員、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。