

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査

調査時点 2007年12月末

<市場動向>

- ① 2008年の供給量は大幅に減少し65万㎡。2009年は増加するものの、過去平均の約8割と依然低水準の見込み。

企業の業容・人員拡大傾向が続いてきていたが、2007年度下半期以降、景況感は減退。



需要動向の不透明感に対し、低水準の供給により
オフィスマーケットは堅調に推移する見込み。

- ② 中長期的には2012年頃に過去年平均水準(105万㎡)を上回る供給が行われる可能性。

<今求められる環境保護への”行動”>

- ① オフィスビルの環境対策が企業のオフィスビル選定基準の1つに。
② 環境対策としても、オフィスワーカーの仕事のモチベーション・成果を高める要素としても求められる「緑化」。

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 森稔)では、1986年から継続して、東京23区の事務所部分の延床面積が10,000㎡以上のオフィスビル(当調査における「大規模オフィスビル」とはこれを指す)を対象に、需給動向に関する調査を実施しております。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、2007年12月末時点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

調査時点 : 2007年12月末

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)

※当調査は、一般に公開されている情報だけでなく、各プロジェクトの計画進行状況等の現地調査ならびに聞き取り調査を行うことにより取りまとめられています。

※当調査における供給量とは、1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスビルのうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた、純粋な事務所部分の延床面積(グロス)を指します。なお、各竣工予定年月を基準に供給量を集計しています。

※当調査における吸収量とは、1986年以降に竣工した全ての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)を指します。なお、供給量との比較可能性を高めるため、元データの賃貸面積(ネット)を代表的な大規模オフィスビルの平均有効率で割り戻すことで延床面積(グロス)に換算しています。

【問合せ先】

森ビル株式会社

プロパティマネジメント事業本部 PM企画室 橋本茂一郎 長谷川健 三木浩之

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 / URL <http://www.mori.co.jp>

<市場動向>

- ① 2008年の供給量は大幅に減少し65万㎡。2009年は増加するものの、過去平均の約8割と依然低水準の見込み。

企業の業容・人員拡大傾向が続いてきていたが、2007年度下半期以降、景況感は減退。



需要動向の不透明感に対し、低水準の供給により
オフィスマーケットは堅調に推移する見込み。

- ② 中長期的には2012年頃に過去年平均水準(105万㎡)を上回る供給が行われる可能性。

<今求められる環境保護への”行動”>

- ① オフィスビルの環境対策が企業のオフィスビル選定基準の1つに。
- ② 環境対策としても、オフィスワーカーの仕事のモチベーション・成果を高める要素としても求められる「緑化」。

■ 調査結果のポイント

[供給動向]

- 2008年の供給量は大幅に減少し65万㎡。2009年は増加するものの、過去平均の約8割と依然低水準の見込み。
- 3万㎡以上の超大規模オフィスビルが約75%と引き続き高い割合を占める。
- 東京CBD(セントラル・ビジネス・ディストリクト)に加え、西新宿、五反田・大崎、臨海部といった周辺ビジネスエリアにおいても今後は供給量増加の見込み。
- 今後の大規模計画の動向によっては2012年頃に過去平均水準(105万㎡)を上回る供給の可能性。

[需要動向]

- 2007年の新規需要(吸収量)は122万㎡であり、供給量(119万㎡)を上回った。
- 結果、2007年末の空室率は2.5%と5年連続で低下。(2006年末は2.8%)
- 企業の業容・人員拡大傾向が続いていたが、2007年度下半期以降、景況感は減退。



需要動向の不透明感に対し、低水準の供給により
オフィスマーケットは堅調に推移する見込み。

[今求められる環境保護への”行動”]

- オフィスビルの環境対策が企業のオフィスビル選定基準の1つに。
- 環境対策としても、オフィスワーカーの仕事のモチベーション・成果を高める要素としても求められる「緑化」。

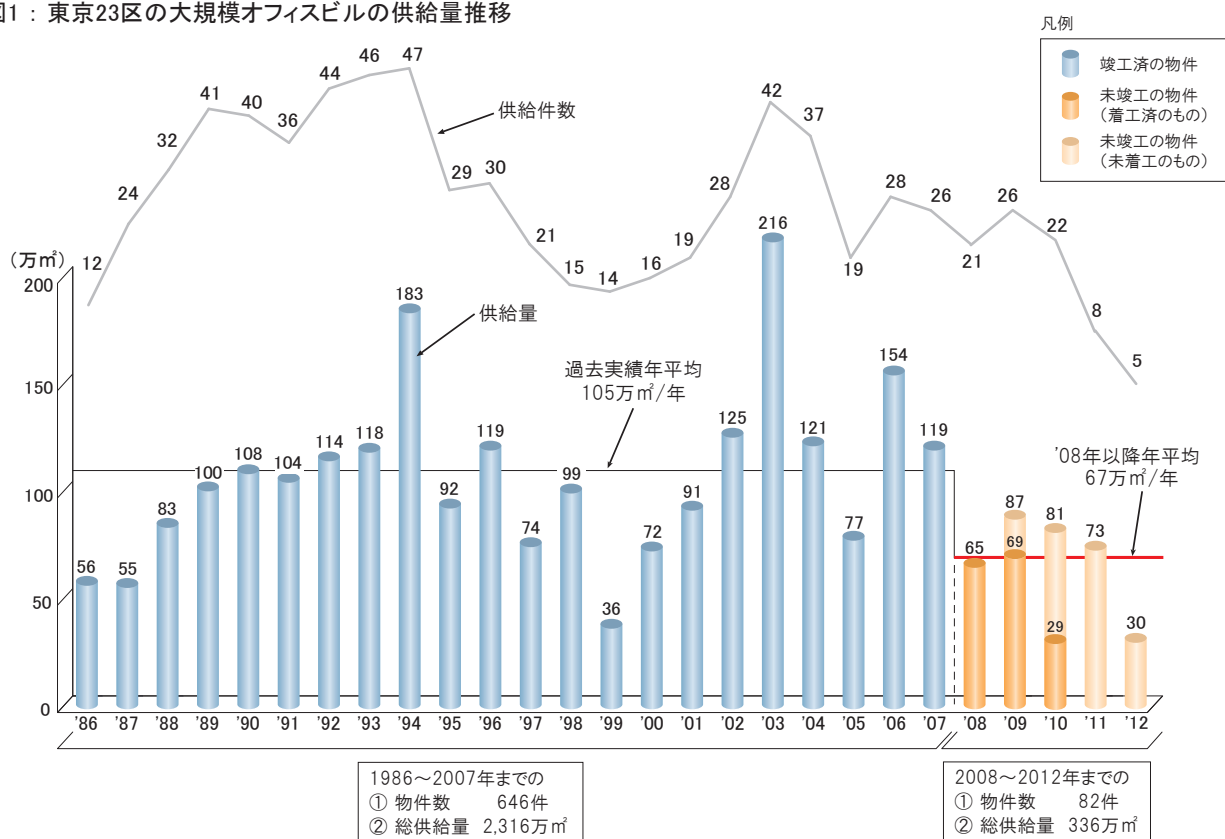
1. 供給動向

- 2008年の供給量は65万㎡と過去最低水準。
- 2009年の供給量(87万㎡)は過去平均の8割程度の見込み。

東京23区内における2007年の大規模オフィスビル供給量は、2006年の154万㎡の約80%にあたる119万㎡であった。それに対して2008年は大きく減少し、2007年実績の約55%にあたる65万㎡が供給される予定である。続く2009年の供給量は現時点で過去平均の8割程度(87万㎡)であり、過去平均を下回る見込みである。

前回2006年末調査時点の特徴としては建替え計画が多いこと、また規模については1~2万㎡の比較的中小規模の新規計画が増えていることが挙げられたが、今回の2007年末時点調査でもその傾向が続いていることが分かった。また新たに2011年、2012年に大規模な計画が複数表面化してきているのも特徴である。

図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移

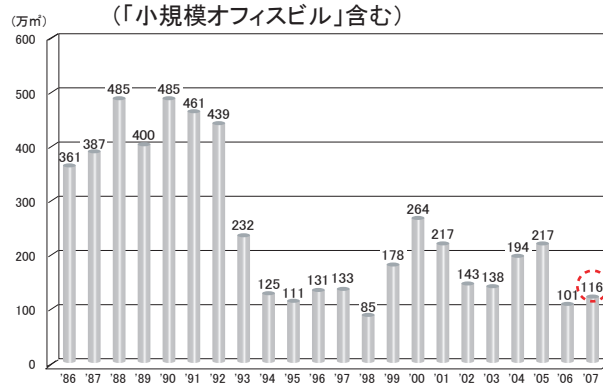


(出典) 当社資料より作成

【参考】

なお、当調査では対象外となっている1万㎡未満の小規模オフィスビルも含めた全体の着工量も見てみると、現時点では引き続き低水準で推移していることが分かる(図2)。

図2：東京23区のオフィスビル全体着工量
(「小規模オフィスビル」含む)



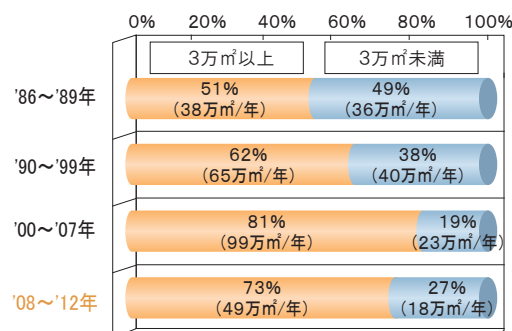
(出典) 財団法人建設物価調査会資料をもとに作成

1-1. 規模別の供給動向

○ 3万㎡以上の超大規模オフィスビルが約75%と引き続き高い割合を占める。

次に、ビルの規模別の供給動向を見てみる。図3は供給量を年代ごとに区分し「事務所部分の延床面積が1万㎡以上3万㎡未満の物件」と「事務所部分の延床面積が3万㎡以上の物件（以下「超大規模オフィスビル」）」の2グループで集計したものである。過去については年代が近くなるにつれて、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの割合が増加傾向にある。今後については2009年前後に比較的中小規模の物件も多いため若干減少傾向になるものの、3万㎡以上の超大規模オフィスビルの割合は依然として高いことが分かる(73%)。

図3：規模別大規模オフィスビルの供給量割合



1-2. エリア別の供給動向

○ 引き続き供給が続く東京CBD。西新宿エリア、五反田・大崎エリア、臨海部など周辺ビジネスエリアにおいても供給量が増加。

続いて、エリア別の供給動向を見てみる。まず今後の動向を見る上で、昨年(2007年1月～12月)1年間で明らかになった計画35件の供給エリアを見る。その結果、「都心3区」(43%)、「その他20区」(57%)となっており(図4)、「その他20区」の供給割合が高くなっている。

この結果、今後供給される全計画を見てみると、今後は「都心3区」(52%)、「その他20区」(48%)とほぼ同割合となっており、エリア別の供給動向が大きく変化していることが分かる(図5)。また今後の供給エリアを年別に見ていくと、2009年までは依然として「都心3区」での供給が大半を占めているが、2010年以降に「その他20区」での供給割合が急激に増加していることが分かる(図6)。この理由としては都心部での大規模開発が一巡したことや、周辺エリアでの公的機関の入札に伴う大規模な計画等が浮上していることが挙げられる。

図4：2007年(2007年1月～12月)に明らかになった大規模オフィスビル計画の供給エリア割合

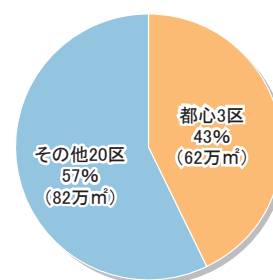


図5：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合

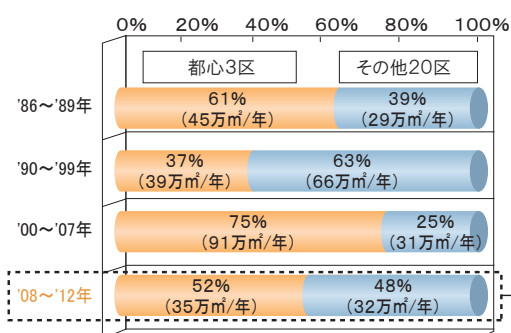
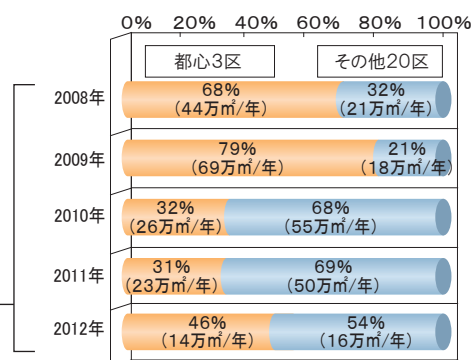


図6：今後5年間のエリア別大規模オフィスビルの供給量割合



(出典) 図3～図6：当社資料より作成

更に供給動向をビジネスエリア毎により詳細に見てみる(図7)。その結果、**東京セントラル・ビジネス・ディストリクト(東京CBD)**では引き続き大量の供給が行われ、ビジネスエリアとしての成熟がより進むことが見込まれるが、一方で西新宿エリア、五反田・大崎エリア、豊洲・東雲エリア、台場・有明・青海エリアといった**東京CBDの周辺部**においても今後供給が多いことが分かる。

図7：主要ビジネスエリア別の供給量



※ 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合わせると、「環状二号線新橋周辺・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。

【考察】2012年供給量増加の可能性について

前述の通り、2011年以降には新聞等で大規模な計画が複数表面化してきている。それらのうち大半の計画は規模やスケジュール等の詳細が未確定なため、供給量には現段階では未算入であるが、ここで今後の供給動向への影響を考察するために推計してみた。

その結果、**2012年は過去平均水準(105万㎡)を上回る供給(115万㎡)となる推計となった(図8)**。またその供給エリアを見てみると、**その他20区の割合が高い結果となった(図9)**。この推計により増加した供給のうち約3/4はその他20区に供給されることを考えると、供給が集中するその他20区への影響については特に注視していく必要があると言えるであろう。

図8：詳細未確定計画の供給量を加算した場合の供給量推移

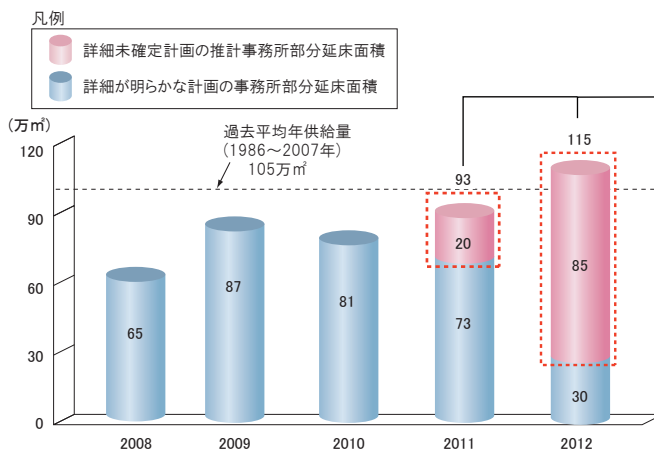
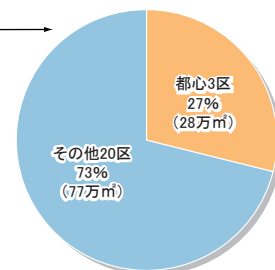


図9：2011、2012年の詳細未確定計画のエリア別供給割合



- ・推計方法
- 対象 : 公表資料で延床面積、竣工年がおおむね確認もしくは推定できる計画12件。
 - 延床面積の推定 : 敷地面積×容積率、もしくは基準階面積×階数で推定。
 - 事務所部分の延床面積の推定 : 最近5年間(2003~2007年)の計画の全体延床面積に占める事務所部分の割合の平均値で推定。
 - 竣工年の推定 : 着工年のみが確認できる場合には全体延床面積によって工期を推定。(延床面積10万㎡以上:3年、10万㎡未満:2年)

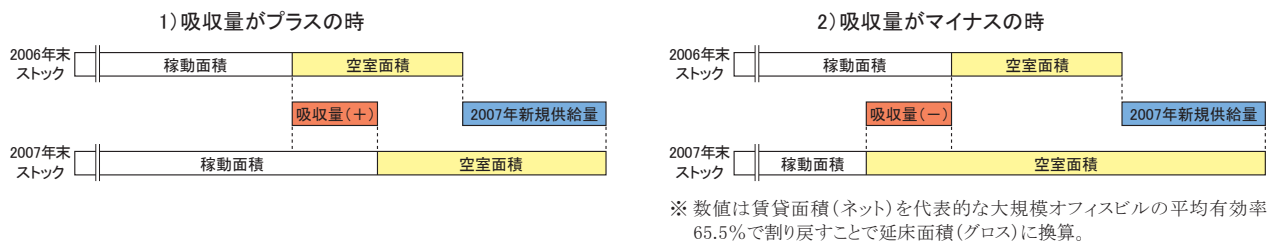
(出典)図7~図9：当社資料より作成

2. 需要動向

- 2007年の新規需要(吸収量)は122万㎡であり、供給量(119万㎡)を上回った。
- 結果、2007年末の空室率は2.5%と5年連続で低下。

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)を示す(図10)。

図10：吸収量の概念



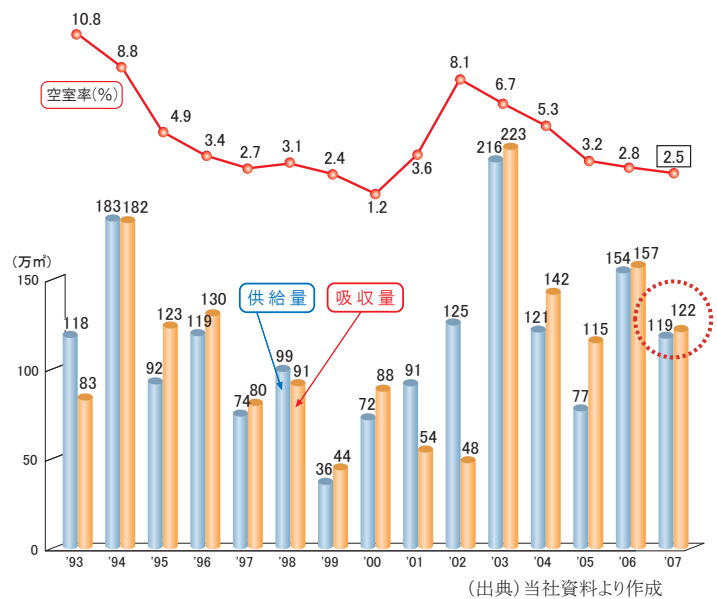
2007年の新規需要(吸収量)は122万㎡であり、供給量の119万㎡を上回った。結果として2006年末時点で2.8%だった空室率は更に低下し、2007年末時点では2.5%となっている(図11)。

【参考】

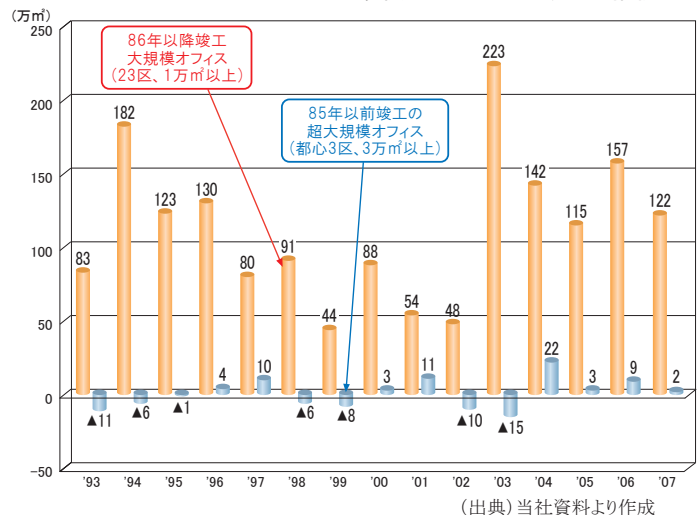
ここで、築年数は経っているものの、大規模かつ好立地のオフィスビルの需要動向を把握するために、都心3区における1985年以前に竣工した3万㎡以上の超大規模オフィスビル(以下「1985年以前の超大規模オフィスビル」)吸収量も見ておく(図12)。

ここ数年のオフィスマーケットにおいては、相対的に競争力のある1986年以降竣工の大規模オフィスビルの空室が少なくなっており、築年数が経過している1985年以前の超大規模オフィスビルにもその影響が波及し、空室率の低下が続いていたが、2007年についてもその傾向が続いていたことが分かる。

図11：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移



【参考】 図12：都心3区の1985年以前竣工超大規模オフィスビルと1986年以降竣工大規模オフィスビルの吸収量推移



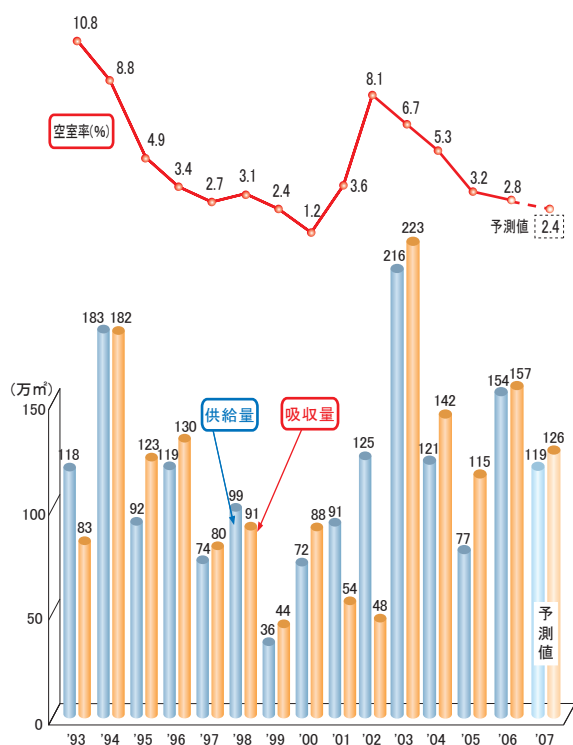
2-1. 昨年の需要予測の検証

○ 企業の業容・人員拡大を受け、2007年の新規需要(吸収量)は旺盛。

昨年の当調査レポートにおいては、足元の景気回復、企業の業容拡大傾向を受けた採用者増の動きを踏まえ、過去において新規需要(吸収量)が供給量に対して強く伸びた時期の相関を用い、空室率は低下を続けると予測した。

2007年の実績は図11に示すとおり、新規需要(吸収量)はほぼ予測通りに発生し、供給量をわずかに上回り、その結果、空室率も2.8%から2.5%へと更に低下した。**2007年に竣工したオフィスビルでも順調な成約状況が伝えられるなど、オフィス需要が旺盛だったことが分かる。**

図13：2007年の吸収量と空室率の予測
(昨年版の当調査の需要予測より)

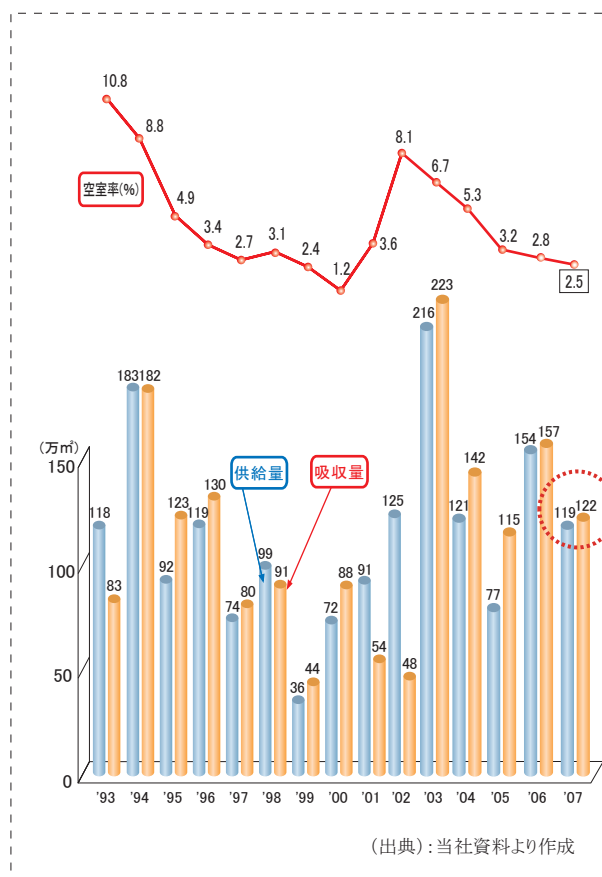


(算出方法)

新規需要が強い伸びを示した時期の供給量と吸収量の実績値を抽出し、その相関により2007年以降の吸収量の予測値を算出。

(出典)：当社資料より作成

(図11再掲)1993から2007年までの吸収量と空室率の実績



(出典)：当社資料より作成

2-2. 今後の需要動向

- 2007年11月時点では企業の業容・人員拡大により新規賃借意向のある企業が増加し、オフィス需要は堅調。
- 新規賃借エリアは都心3区志向。特に金融・保険業で顕著。
- 一方2007年度下半期には景況感は減退。

以上のように2003年以降、5年連続で空室率は低下しており、オフィス需要は堅調に推移してきたことが分かった。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」等から考察する。

2007年11月時点の調査では、今後「新規賃借予定あり」と回答した企業は回答企業のうち24%(339社)、「解約・縮小予定あり」は10%(147社)であり(図14)、新規賃借意向は調査開始の2003年以降で最も高い水準になっており、企業のオフィス需要は今後も旺盛という結果となった。

なお、新規賃借する場合に希望するエリアについても聞いているが、全体では回答企業のおよそ2/3が都心3区を選択している。また業種別には、全業種で60%以上が都心3区を希望し、中でも金融・保険業では都心3区を希望する割合が90%となっており、他の業種と比較しても都心3区志向が顕著であることが分かる(図16)。

図14：新規賃借予定の有無

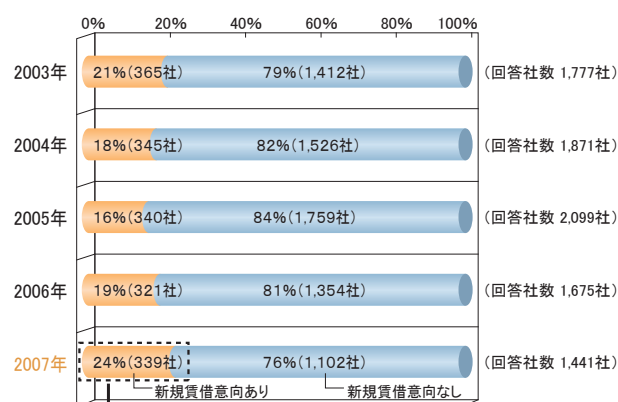


図15：解約・縮小予定の有無

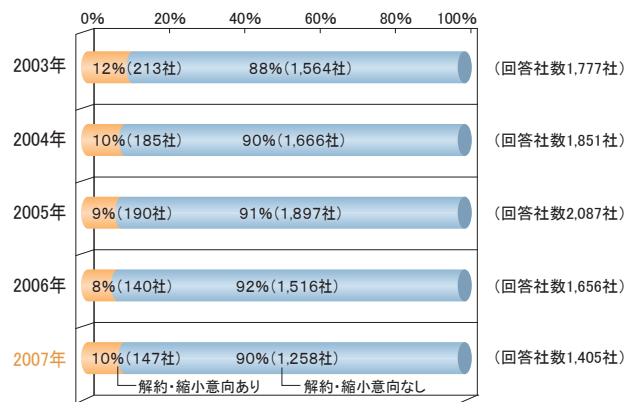
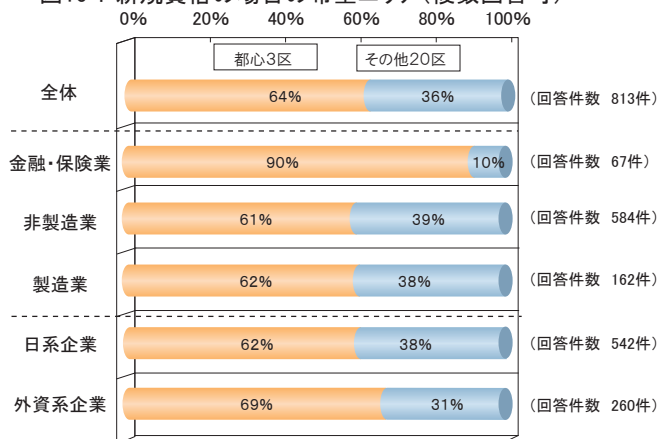


図16：新規賃借の場合の希望エリア(複数回答可)



「2007年 東京23区のオフィスニーズに関する調査」

調査時期: 2007年11月2日～11月26日
 調査方法: 当社が東京23区に立地する、主として資本金上位の1万社を対象に調査票を郵送。
 調査内容: 今後の新規賃借及び解約意向、同理由等
 回答率 : 14.7% (全回答社数1,465社)

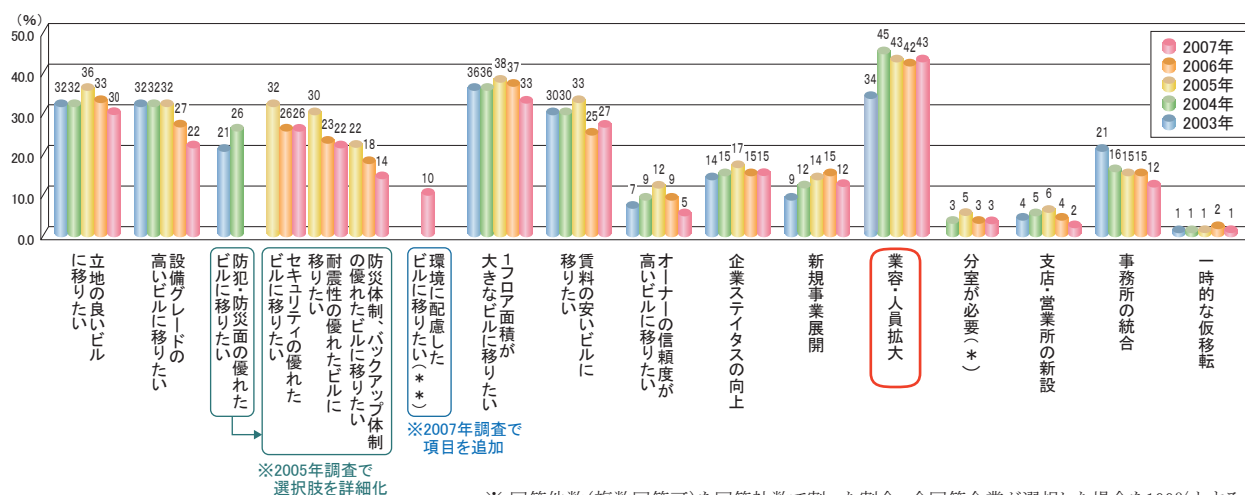
(出典) 図14～図16: 当社資料より作成

次に新規賃借予定の理由だが、「新規賃借予定あり」と回答した企業のその理由として最も回答割合が高かったのは「業容・人員拡大」(43%)であり、2005年以降継続して高い水準となった(図17)。

一方で、比較的割合の高い「1フロア面積が大きなビル」(33%)、「立地の良いビル」(30%)も含め、他の殆どの項目に対する回答が減少しており、**大規模ビルの空室が少ない現在の状況ではまず執務スペース確保を優先する傾向が続いているとも考えられる。**

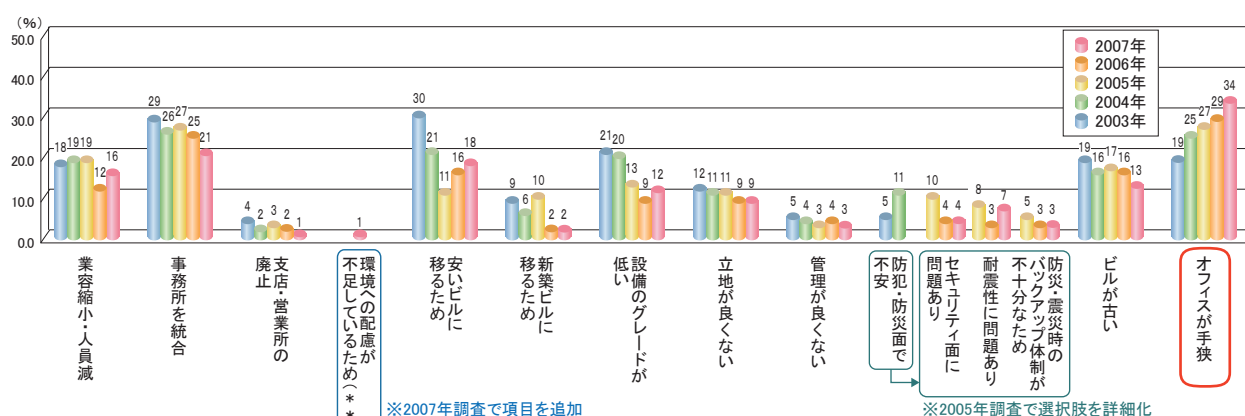
また解約・縮小予定理由についても、「オフィスが手狭」(34%)が2003年の調査開始以降、年々増加し、今回最も多い回答となり、この点からも事業拡大や人員拡大等の積極的な移転の傾向が見て取れる(図18)。

図17：新規賃借予定の理由



※ 回答件数(複数回答可)を回答社数で割った割合。全回答企業が選択した場合を100%とする。
 [回答件数] 2007年:931件、2006年:945件、2005年:1,141件、2004年:878件、2003年:858件
 [回答社数] 2007年:339社、2006年:321社、2005年: 340社、2004年:335社、2003年:365社
 * は2004年新規追加設問。
 ** は2007年新規追加設問。

図18：解約・縮小予定の理由



※ 回答件数(複数回答可)を回答社数で割った割合。全回答企業が選択した場合を100%とする。
 [回答件数] 2007年:205件、2006年:187件、2005年:313件、2004年:295件、2003年:364件
 [回答社数] 2007年:147社、2006年:140社、2005年:190社、2004年:183社、2003年:212社
 ** は2007年新規追加設問。

(出典) 図17,18: 当社資料より作成

【参考】今後の需要予測

前出の「東京23区のオフィスニーズに関する調査」結果において、2007年11月時点では依然として旺盛なオフィスニーズがあることが分かった。しかし調査時点以降、現時点に至るまでには企業の景況感が不透明度を増しているといえる(図19)。よって本年は下記の2つのシナリオで吸収量と空室率のシミュレーションを行った。

＜シナリオ1(図20)＞

企業の景況感の低下を受けつつも、オフィス需要は「東京23区のオフィスニーズに関する調査」の結果が示す通り(図14)、依然として高水準で続くと想定。

予測は昨年同様に過去において特に新規需要(吸収量)が供給量に対して強く伸びた時期の相関を用い、その結果2009年には空室率は2%を切る水準まで低下し、需給関係がひっ迫した状態で推移する。

＜シナリオ2(図21)＞

「東京23区のオフィスニーズに関する調査」後の企業の景況感の低下を受け、近年の旺盛なオフィス需要が潜在化もしくは若干減退すると想定。

予測は過去の全期間の供給量と吸収量の相関(1993～2007年)を用い、その結果新規需要(吸収量)は減少するものの2008年、2009年の低水準の供給量も影響し、空室率は緩やかな低下を続け、2%台前半で推移する。

以上、2つのシナリオでシミュレーションを行った。足元の景況感を踏まえると、ある程度のオフィス需要の潜在化もしくは減退が考えられるものの(シナリオ2)、その場合でも当調査対象の大規模オフィスビルは相対的に競争力が高く、また新規供給も少ないことから、2008年については需給関係が大きく崩れることはなく、安定的に推移することが考えられる。

図19: 業況判断調査

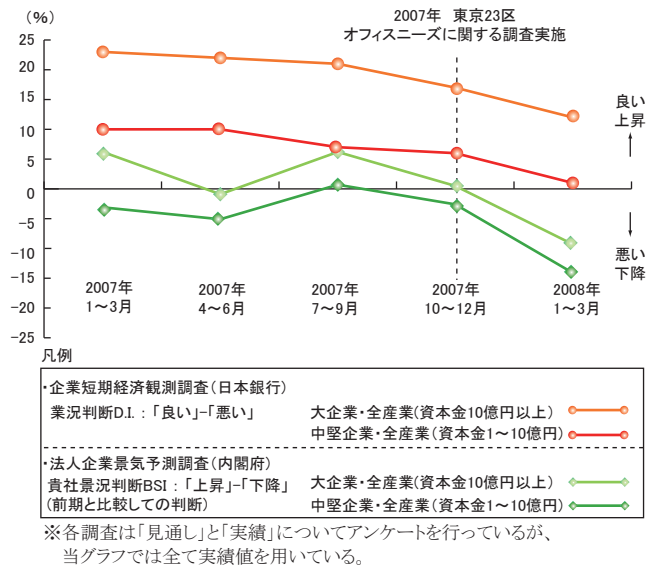


図20: シナリオ1

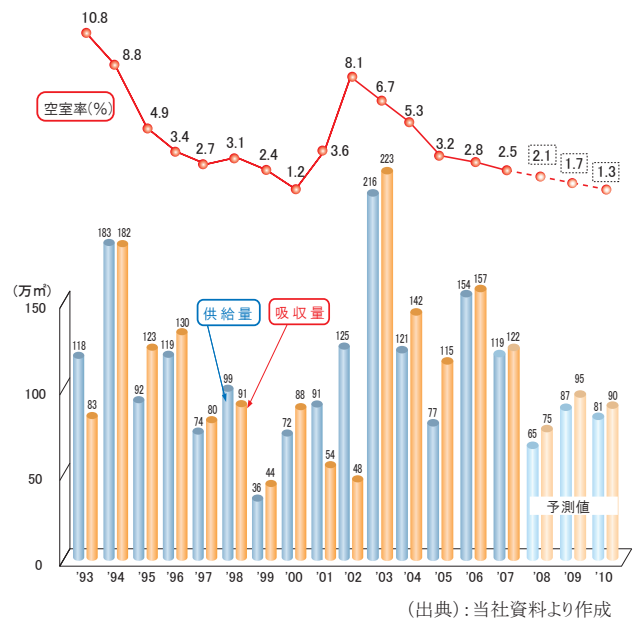
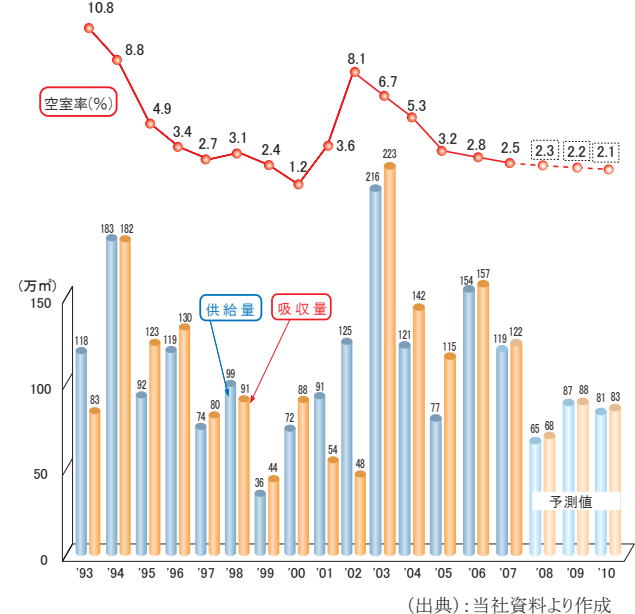


図21: シナリオ2



3. 今求められる環境保護への”行動”

- オフィスビルの環境対策が企業のオフィスビル選定基準の1つに。
- 環境対策としても、オフィスワーカーの仕事のモチベーション・成果を高める要素としても求められる「緑化」。

以上、オフィスの供給動向及び需要動向を見てきた。その結果、短期的には堅調なオフィスマーケットが続くことが見込まれる。

しかし中長期的に見てみると供給増加の可能性や、昨年版の当レポートで指摘した通り、東京という都市の国際競争力の低下も危惧されている。更には都市、引いては地球規模の課題として環境保護が注目され、実際に各種規制等の対策が始まろうとしている。

ここでは社会全体の大きな課題でもある地球環境問題に対して、オフィスマーケットという観点から目を向けてみたい。

3-1. 総務・ファシリティ担当者の視点

まずは企業総務・ファシリティ担当者の視点から環境に対する意識を見てみたい。前出の「東京23区のオフィスニーズに関する調査」では各企業の環境保護への取り組み状況についても聞いている。その結果、**現時点で既にほとんどの企業が何らかの環境保護の取り組みを実施しているとの結果となった(図22)**。具体的な取り組みとしては「ごみの分別・リサイクル」(73%)が最も多く、「省エネの推進」、「クール・ウォームビズ」、「コピー・事務用品の節約」といった項目ではそれぞれ約6割の企業が取り組んでいるという結果となった。

また今後については「**拡大**」(44%)、「**現状維持**」(56%)となり、より環境保護の取り組みを充実させていく企業が多いことが分かる。

次に入居するビルに対してだが、入居するビルを選定する際に環境に配慮したビルであることを重視するかどうかを聞いた結果、「**重視する**」が21%、「**やや重視する**」が49%と、**約7割の企業が環境に配慮したビルであることを重視していることが分かった**。またその傾向は業種、資本に関わらず全般的に重視されていることも分かる(図23)。

前出の「オフィス移転の理由(図17)」に見る限り、現時点ではオフィスビルの環境配慮については企業の直接の移転の動機にまでは至っていないものの、入居するビルを選定する際には重要視される項目として意識されていることが分かる。

図22: 環境保護の取り組み状況と今後の展開予定

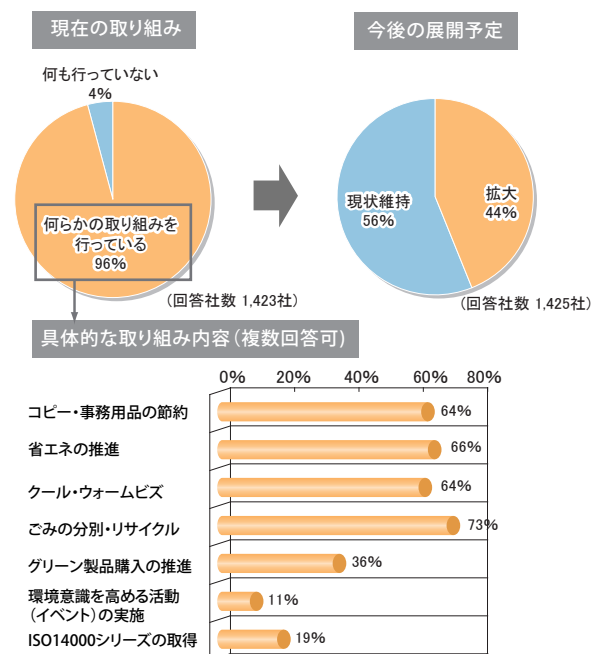
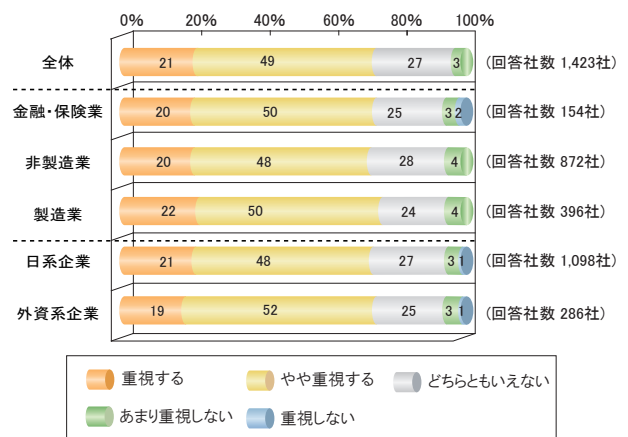


図23: 入居ビル選定の際のオフィスビルの環境配慮の重視度合い



(出典) 図22、23：当社資料より作成

3-2. オフィスワーカーの視点

続いて「2007年度 ヒルズオフィスライフ調査」の結果から、オフィスワーカーの環境対策への意識を探ってみたい。

まず環境保護に「関心がある」と回答している割合は約8割であり、性別、年代別に見てみると、女性または40代のオフィスワーカーの関心が相対的に高い傾向が見られるものの、性別年代を問わず全般的に高い関心を持っている(図24)。

続いて環境に配慮したオフィスビルでの就業意向を聞いてみると約9割が「働きたいと思う」、「まあ働きたいと思う」と回答しており、性別、年代に関わらず全般的に就業意向が高い(図25)。

更にオフィスビルの環境保護施策として最も有意義な取り組みについて聞いてみると、「緑化」(39%)が最も有意義という結果となった(図26)。

3-3. 今求められる環境保護への”行動”

以上のように企業総務・ファシリティ担当者、オフィスワーカー共に環境対策への意識は高く、オフィスビルが環境に配慮していることを重視していることが分かった。そして環境保護施策として「緑化」が評価されていることが分かった。

なお、同調査では「緑化」について、『仕事のモチベーションや成果を高める上で、「緑の潤い」があることの重要度』という別の観点でも聞いている(図27)。その結果、「重要」(47%)、「やや重要」(42%)と約9割ものオフィスワーカーが重要と考えていることが分かった。このように「緑化」は単に環境保護という観点だけではなく、仕事のモチベーションや成果につながる要素としても必要と考えられていると言える。

以上のように、企業活動を行う場としてのオフィスビルとしても、オフィスワーカーが活動する場としても環境保護に対する意識が高いことが分かった。

今後はこうした意識の高まりをオフィスビル選定という具体的なアクションにつなげていくことがより求められると言えるであろう。またオフィスビルを供給する供給サイドにとっても環境保護に配慮した取り組みが求められると言えるであろう。

図24: 環境保護に対する関心の有無

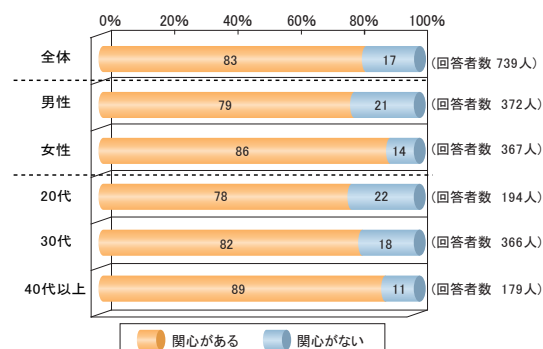


図25: 環境に配慮したオフィスビルでの就業意向

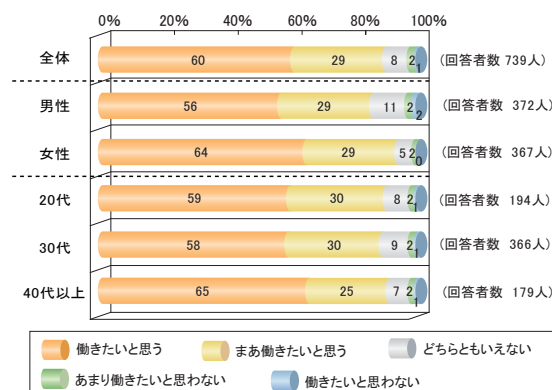


図26: オフィスビルにおける環境保護施策として最も有意義があると考えられる取り組み

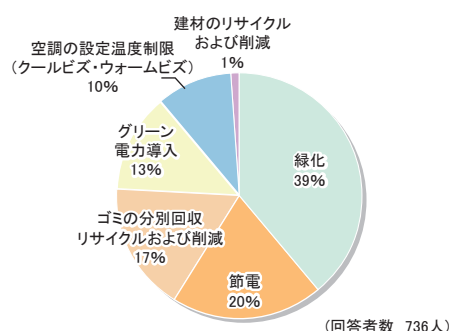
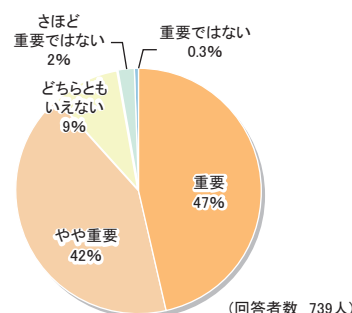


図27: 仕事全般(モチベーション、成果等)に対する「緑の潤い」の影響度



(出典) 図24~27: 当社資料より作成

「2007年度 ヒルズオフィスライフ調査」

調査時期: 2007年11月19日~12月6日

調査対象: 六本木ヒルズ森タワー、愛宕グリーンヒルズMORIタワー、アーク森ビルに勤務するオフィスワーカー

調査方法: WEBアンケート

調査内容: オフィスライフ全般に対する満足度等

回答者数: 739名(上記3調査対象ビル合計)

※当回答者数は各調査対象ビルのエントランス付近で事前に実施したカウント調査におけるオフィスワーカーの属性割合(性別、年代)に基づき、補正した回答者数となっている。

今後竣工予定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)		
2008年				
赤坂Bizタワー	186,866	56,527	TBS	港区赤坂
丸の内トラストタワー本館	116,000	35,090	森トラスト	千代田区丸の内
東雲計画	63,838	19,311	清水建設	江東区東雲
北青山プロジェクト	47,234	14,288	有限会社コーラス・プロパティ(三井不動産)	港区北青山
2009年				
丸の内パークビルディング	205,000	62,013	三菱地所	千代田区丸の内
大手町連鎖型再開発 全農ビル	88,100	26,650	有限会社大手町開発 (三菱地所、NTT都市開発、東京建物、サンケイビル)	千代田区大手町
大手町連鎖型再開発 日本経済新聞社ビル	74,400	22,506		千代田区大手町
大手町連鎖型再開発 日本経団連ビル	71,500	21,629		千代田区大手町
富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業 業務棟 ※1	74,407	22,508	富士見二丁目北部地区市街地再開発組合	千代田区富士見
平河町二丁目東部南地区第一種市街地再開発事業	51,900	15,700	平河町二丁目東部南地区市街地再開発組合	千代田区平河町
汐留浜離宮計画	49,500	14,974	住友不動産、汐留浜離宮特定目的会社	中央区銀座
西新宿7丁目ビル	39,243	11,871	住友不動産	新宿区西新宿
三番町計画	34,120	10,321	東京海上日動火災保険	千代田区三番町
秋葉原計画	32,350	9,786	住友不動産、エスエフ秋葉原開発特定目的会社	千代田区外神田
青葉台3丁目計画	55,773	16,871	住友不動産、エスエフ目黒開発特定目的会社	目黒区青葉台
ベルギー大使館建替計画	45,300	13,703	有限会社まちづくりインベストメント(三菱地所)	千代田区二番町
大崎一丁目プロジェクト	37,900	11,465	有限会社大崎ファーストステージ (東京建物、清水建設、新光企業)	品川区大崎
2010年				
二子玉川東地区第一種市街地再開発事業 I-b街区 ※1	106,879	32,331	二子玉川東地区市街地再開発組合	世田谷区玉川
永田町二丁目計画	87,746	26,543	東京急行電鉄	千代田区永田町
日本橋室町東地区開発計画 2-2街区	36,000	10,890	三井不動産	中央区日本橋室町
日本橋室町東地区開発計画 2-4街区	42,400	12,826	野村不動産	中央区日本橋室町
豊洲3-1街区	95,750	28,964	三菱地所、IHI	江東区豊洲
豊洲3-3街区	90,200	27,286	第一生命保険	江東区豊洲
後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業	78,398	23,715	後楽二丁目西地区再開発組合	文京区後楽
西新宿六丁目西第6地区第一種市街地再開発事業	31,000	9,378	西新宿六丁目西第6地区市街地再開発組合	新宿区西新宿
有明南A区画	71,065	21,497	日本土地建物、大和ハウス工業	江東区有明
有明南G1区画	50,370	15,237	アセット・マネージャーズ	江東区有明
渋谷東1丁目計画	54,331	16,435	住友不動産	渋谷区東
中日新聞社品川開発計画	72,435	21,912	中日新聞社	港区港南
丸の内一丁目地区建替計画	80,460	24,339	三井不動産	千代田区丸の内
2011年				
北新宿地区第二種市街地再開発事業 I-2棟	94,784	28,672	三菱地所、平和不動産	新宿区北新宿
西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業・高層棟	179,157	54,195	西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合	新宿区西新宿
丸の内2丁目計画 ※2	190,000	57,475	日本郵政公社	千代田区丸の内
浜離宮インターシティ	39,000	11,798	興和不動産	港区海岸
ソニー新オフィスビル計画	100,000	30,250	ソニー	品川区大崎
2012年				
東急文化会館跡地周辺開発計画	143,000	43,258	東京急行電鉄ほか	渋谷区渋谷

※1 延床面積には事務所棟以外に商業棟、住宅棟等を含む。

※2 年度内竣工予定だが、暦年での竣工扱い。

※ 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。

※ 調査時点(2007.12月末)以降に竣工年(予定)の変更があったプロジェクトについては、当調査の供給量集計も含め調査時点の竣工年(予定)に基づいて記載。

※ 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。