

2014年10月22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2年連続で改善し、14年末は4.6%となる見込み。
- 都心3区の空室率は、13年末(5.9%)から改善し、14年末は4.3%となる見込み。
- その他20区の空室率は、13年末(6.6%)から改善し、14年末は5.1%となる見込み。

■供給動向

<東京23区>

- 2014年～2018年の5年間の供給量は106万㎡/年で過去平均(104万㎡/年)を上回る見込み。
- 14年(88万㎡)は、前年(58万㎡)の152%に相当する水準となるものの、過去平均(104万㎡)を下回る見込み。

<都心3区>

- 2014年～2018年の5年間の供給量は73万㎡/年で過去10年間の平均(68万㎡/年)を上回る水準。

■需要動向

<東京23区>

- 13年は吸収量(99万㎡)が供給量(58万㎡)を上回り、13年末の空室率は前年末比で改善。
- 14年上期は吸収量(97万㎡)が供給量(66万㎡)を上回り、空室率は更に改善し5.0% (13年末比1.2pt減)。

<都心3区>

- 13年は吸収量(61万㎡)が供給量(54万㎡)を上回り、13年末の空室率は前年末比で改善。
- 14年上期は吸収量(71万㎡)が供給量(60万㎡)を上回り、空室率は更に改善し5.1% (13年末比1.2pt減)。

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、2013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、2014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。

※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。

【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>

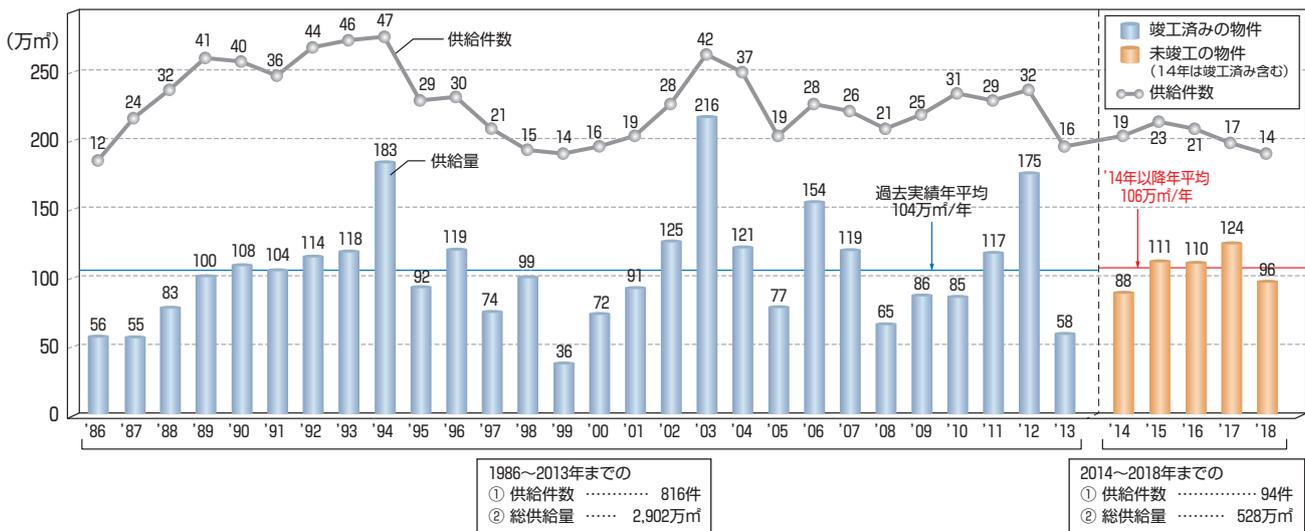
- 今後5年間の供給量は106万㎡/年で過去平均(104万㎡/年)を上回る
- 14年(88万㎡)は、前年(58万㎡)の152%に相当する水準となるものの、過去平均(104万㎡)を下回る
- 2015年以降、過去平均を上回る供給が続く見込み

東京23区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間(2014~18年)の平均が106万㎡/年となり、過去平均(104万㎡/年)を上回る見込みである(図1)。2014年の供給量は、前年(58万㎡)の152%に相当する水準となるものの、過去平均(104万㎡)を下回る見込み。

2015~18年の供給件数については、2013年末時点の当社調査をベースに2014年8月末時点の将来供給に関する情報を追加した結果、2016年に4件、8万㎡の増加が、2018年に3件、3万㎡の減少が確認された。

2015年には111万㎡の供給が予定されており、その後も2017年までは過去平均を上回る供給が続く見込みである。また、2018年も既に100万㎡弱の供給が予定されている。

【図1：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移】

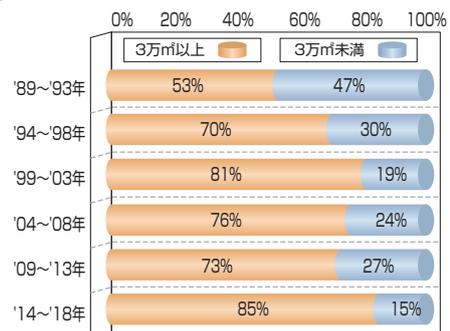


1-2 規模別の供給動向

- 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85%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85%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>

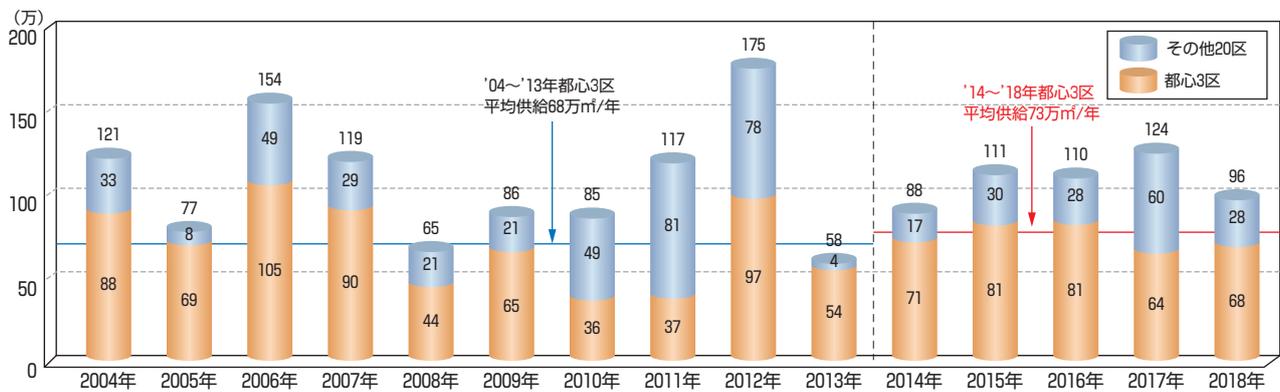
- 今後5年間の供給量は73万㎡/年であり、過去10年間の平均(68万㎡/年)を上回る
- 今後5年間の供給割合は69%であり、過去5年間(55%)と比べ増加する

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73万㎡/年となり、過去10年間の平均68万㎡/年を上回る見込みである(図3)。

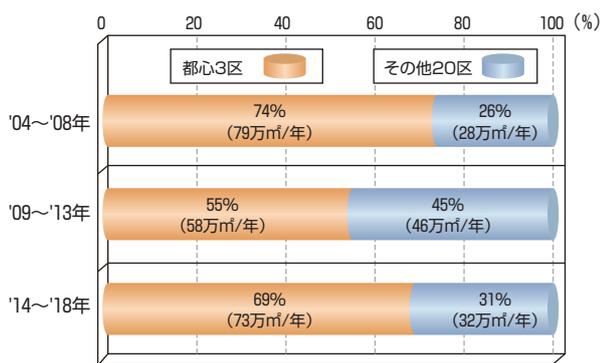
また、都心3区への供給割合は、今後5年間で見ると69%であり、過去5年間と比べ増加する見込みである。

各年で見ると、2017年における都心3区の供給量割合は相対的に低い。要因として、品川区、江東区など、都心3区周辺の大規模開発計画が控えていることが挙げられる。

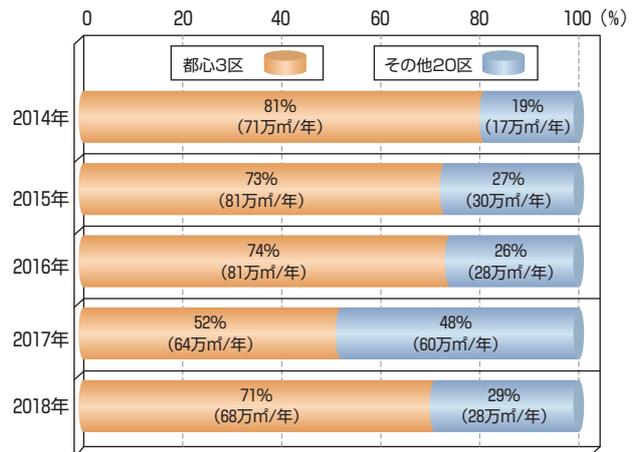
【図3：エリア別大規模オフィスビルの供給量】



【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】

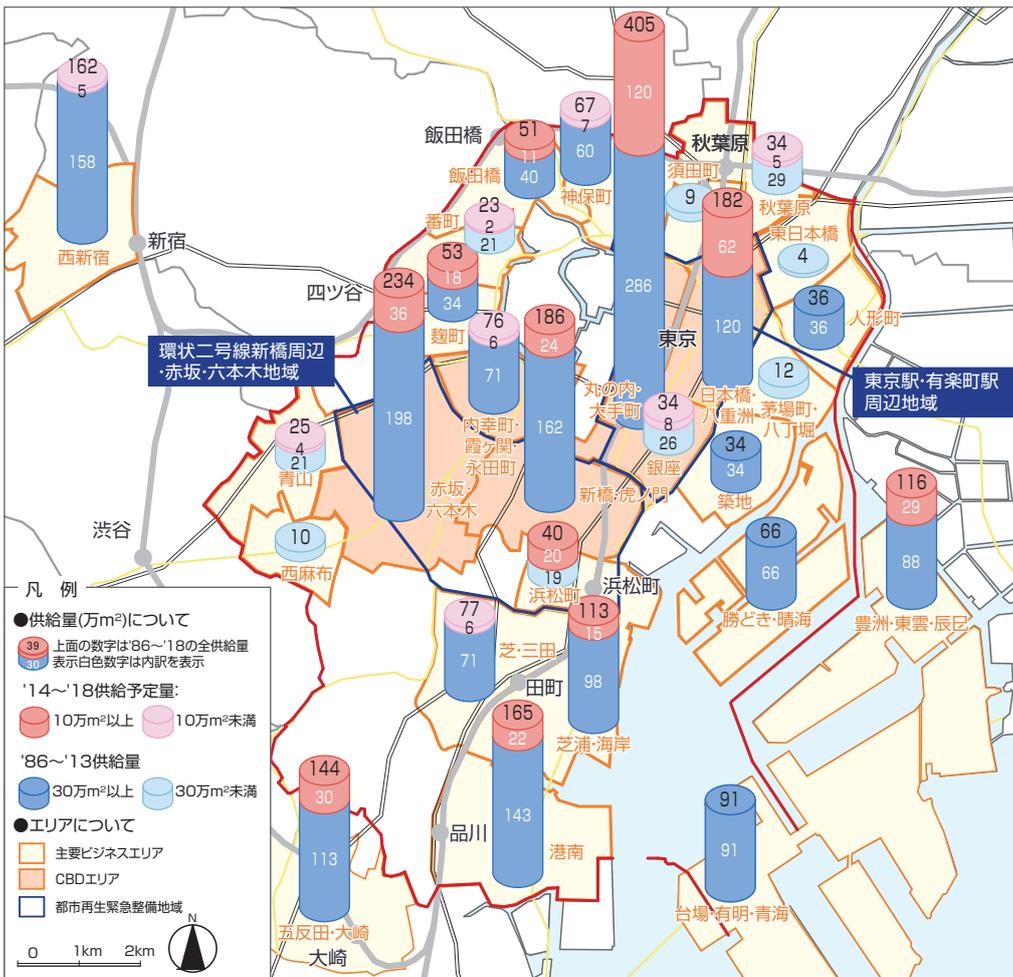


更に供給動向を詳細に見てみる(図6)。

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(120万㎡)が突出している。次いで日本橋・八重洲エリア(62万㎡)、赤坂・六本木エリア(36万㎡)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256万㎡となり、東京23区の総供給量(529万㎡)の48%、都心3区の総供給量(365万㎡)の70%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。

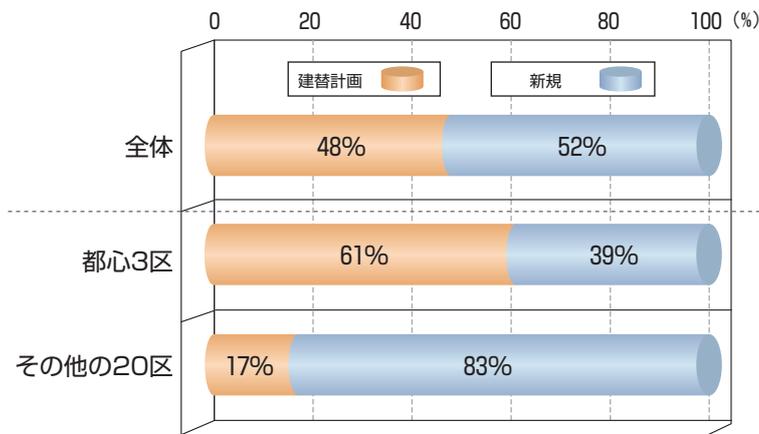
1-4 新規・建替の供給動向

- 都心3区における今後5年間の建替割合は61%
- 建替計画の割合が高いエリアは、丸の内・大手町エリア(99%)、日本橋・八重洲エリア(80%)

今後5年間の都心3区の建替割合は61%となっており、昨年(62%)と同水準の結果となった(図7)。

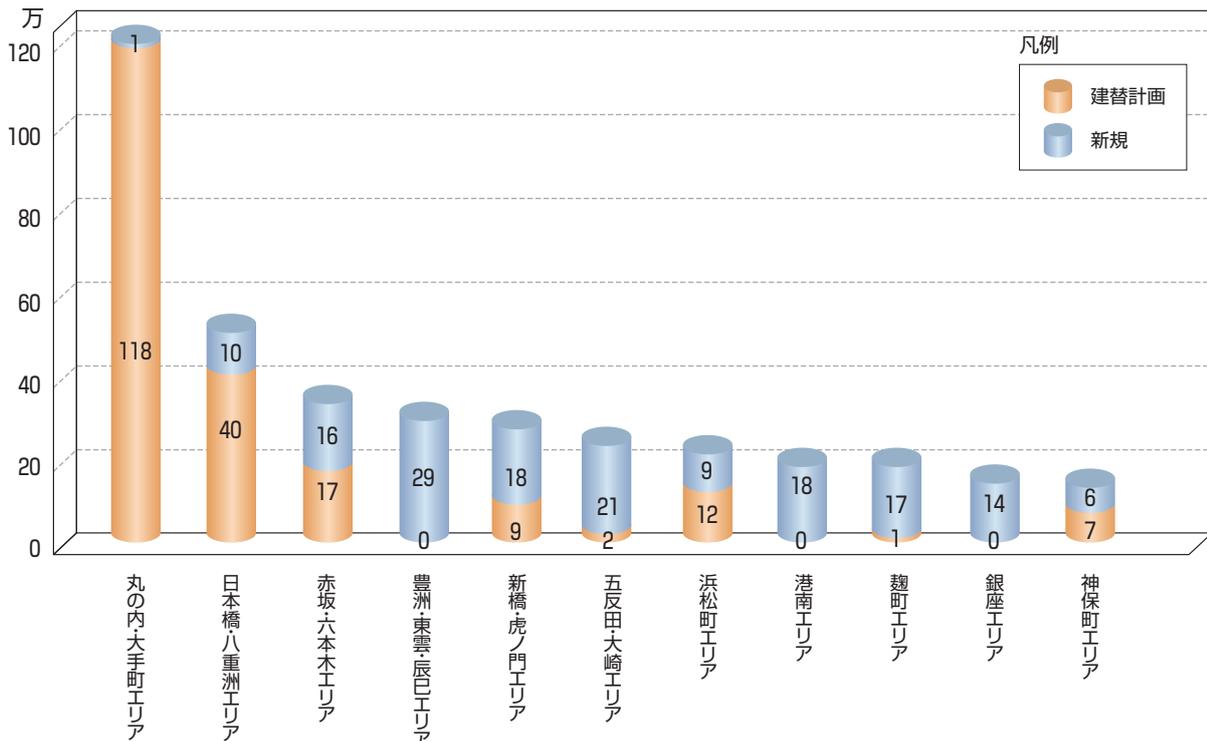
※当調査における「建替」とは、計画敷地に本調査基準の大規模オフィスビルに相当する規模のオフィスビルがあったものを指す。住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替は含まない。

【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(80%)、浜松町エリア(57%)、神保町エリア(54%)、赤坂・六本木エリア(52%)が挙げられる(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

<東京23区>

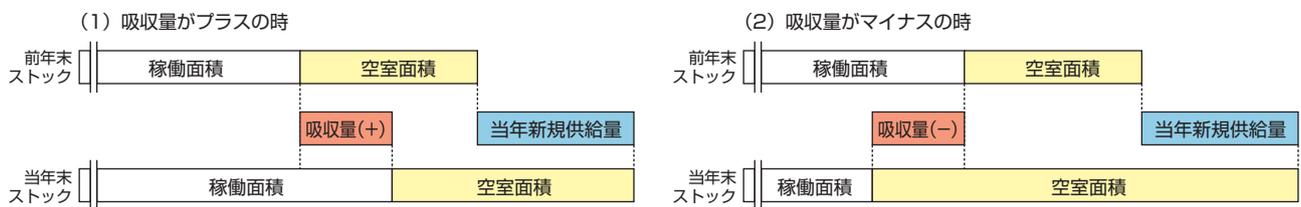
- 13年の吸収量(新規需要)は99万㎡(前年比71%)
また、14年上期の吸収量(新規需要)は97万㎡となり、13年下期(40万㎡)に比べ増加
- 13年の供給量は58万㎡(前年比33%)。13年末の空室率は6.2%(前年比1.6pt低下)
また、14年上期の供給量は66万㎡であり、空室率は5.0%(前年末比1.2pt低下)
- 14年上期は前半期に引き続き吸収量(97万㎡)が供給量(66万㎡)を上回っており、空室率の改善基調を維持

<都心3区>

- 13年の吸収量(新規需要)は61万㎡(前年比78%)
また、14年上期の吸収量(新規需要)は71万㎡となり、13年下期(25万㎡)に比べ増加
- 13年の供給量は54万㎡(前年比56%)。空室率は5.9%(前年比0.6pt低下)
また、14年上期の供給量は60万㎡であり、空室率は5.1%(13年末比0.8pt低下)
- 14年上期は前半期に引き続き吸収量(71万㎡)が供給量(60万㎡)を上回る

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】



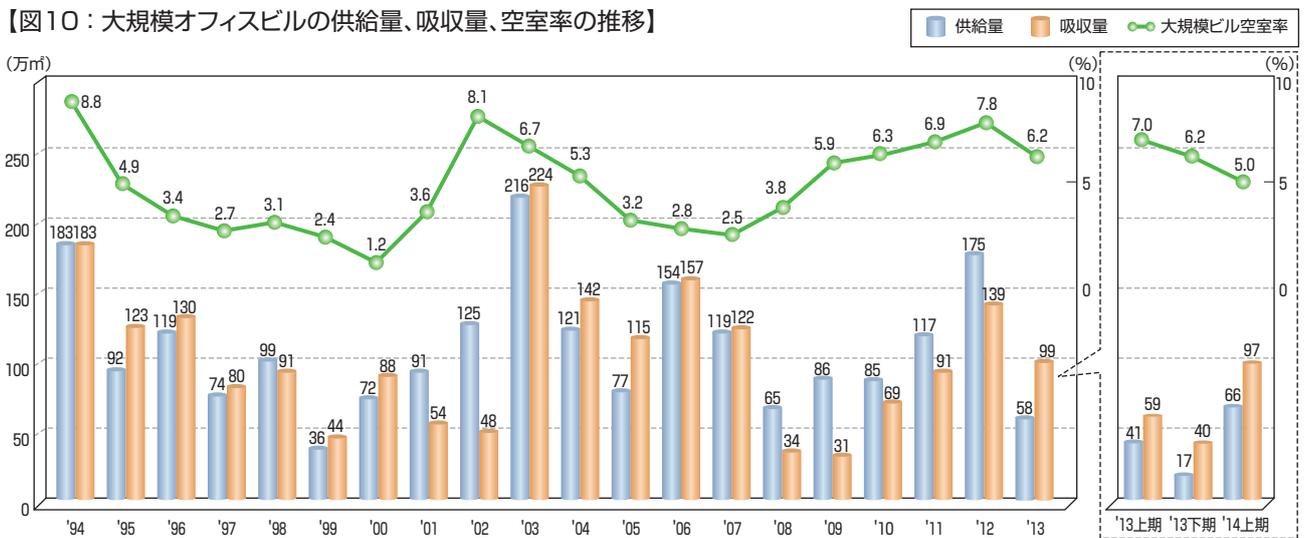
※数値は賃貸面積(ネット)を代表的な大規模オフィスビルの平均有効率65.5%で割り戻すことで延床面積(グロス)に換算

東京23区大規模オフィスビルの2013年の吸収量は99万㎡(前年比71%)。一方、供給量は58万㎡(前年比33%)であり、吸収量を下回った。その結果、2013年末の空室率は前年から1.6pt低下し、6.2%となった(図10)。

2013年を上期、下期別に見ると、いずれも吸収量が供給量を上回っており、特に下期の吸収量は、供給量の2倍以上発生した。

2014年上期においては、吸収量は97万㎡となり、13年下期(40万㎡)に比べ増加した。供給量は66万㎡であり、吸収量が供給量を上回ったため、空室率は13年末から1.2pt低下し、5.0%となった。2013年に引き続き、需要は衰えることなく堅調に推移しており、限定的な供給量のもと、空室率の改善基調が鮮明になっている。

【図10：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移】



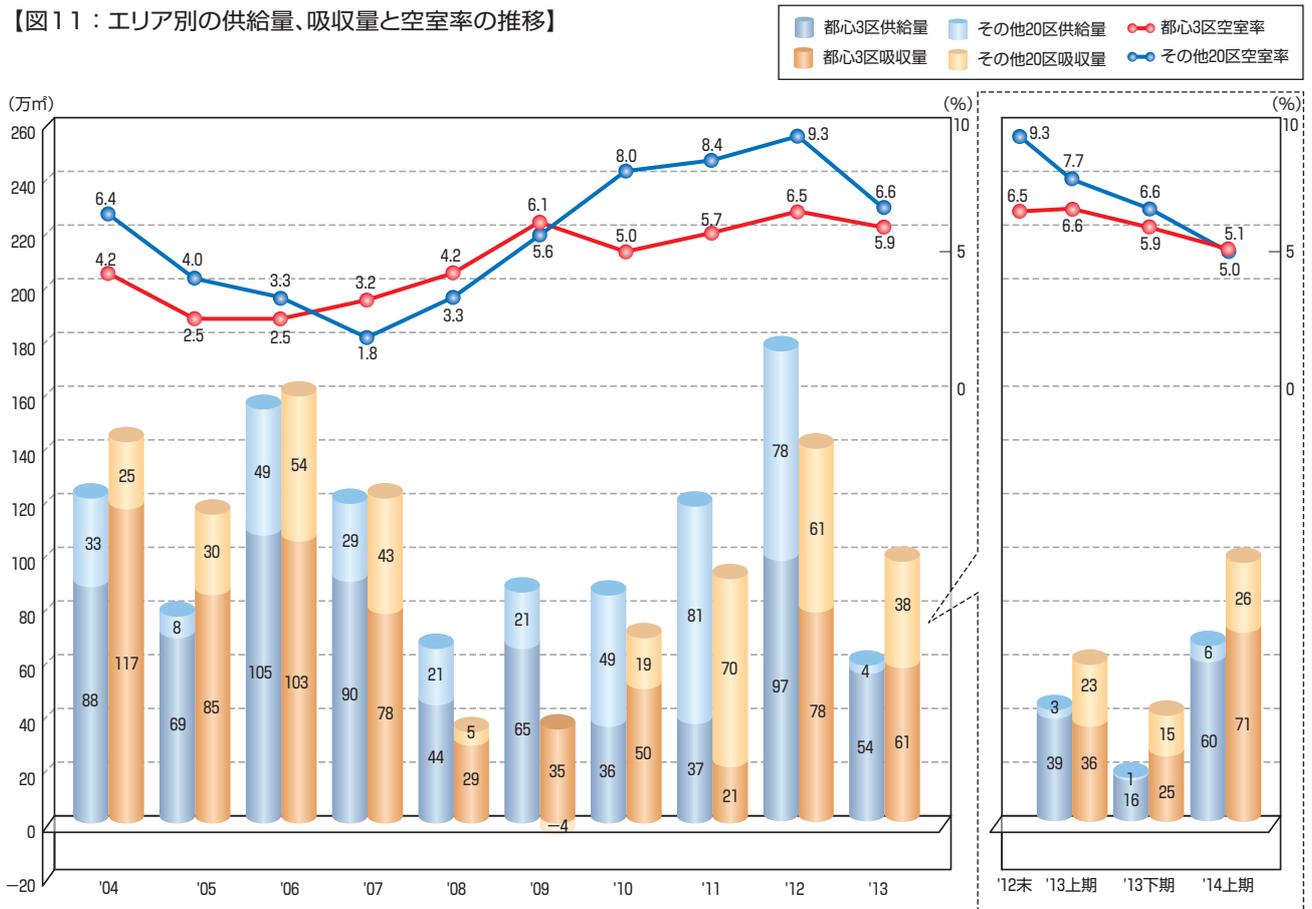
2013年の都心3区大規模オフィスビルの吸収量は61万㎡(前年比78%)であった。吸収量が供給量(54万㎡)を上回ったため、2013年末の空室率は前年末から0.6pt低下し、5.9%となった。上期では供給量に応じた吸収量が発生したため、空室率はほぼ横ばいであったが、下期において吸収量が供給量を上回ったことで空室率が低下した。

一方、その他20区の吸収量は38万㎡(前年比62%)であった。吸収量が供給量(4万㎡)を大幅に上回ったため、2013年末の空室率は前年から2.7pt低下し、6.6%となった。その他20区は、年間を通して供給量が少ない中で、吸収量が一定量発生した結果、空室率は12年末(9.3%)から13年6月末(7.7%)までで1.6pt低下し、そこから13年末(6.6%)にかけて更に1.1pt低下した。

2014年上期において、都心3区の吸収量は71万㎡(前半期比284%)であり、供給量(60万㎡)を上回ったため、2014年6月末の空室率は13年末から0.8pt低下し、5.1%となった。

一方、その他20区の吸収量は26万㎡(前半期比173%)であり、供給量(6万㎡)を上回ったため、2014年6月末の空室率は13年末から1.6pt低下し、5.0%となった。その他20区における大規模オフィスビル供給量は、2013年から低水準な状態が続いており、需要の受け皿となる空室の消化が進んでいる。2014年上期では新宿区を中心に空室消化が進捗し、空室率の大幅改善が生じた。その結果、その他20区の空室率は、2009年以来、5年ぶりに都心3区を下回った(図11)。

【図11：エリア別の供給量、吸収量と空室率の推移】



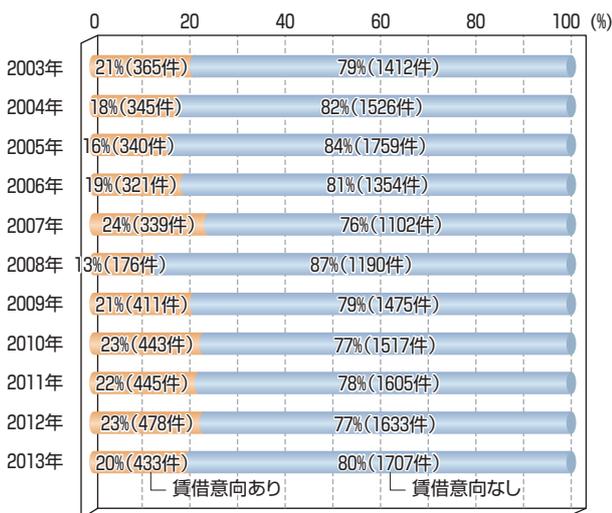
2-2 今後の需要動向

- 新規賃借予定「有り」の割合は20%で、5年連続で2割超
- 新規賃借面積は「拡大(54%→56%)」が2年連続増加し、「縮小(17%→16%)」も2年連続減少

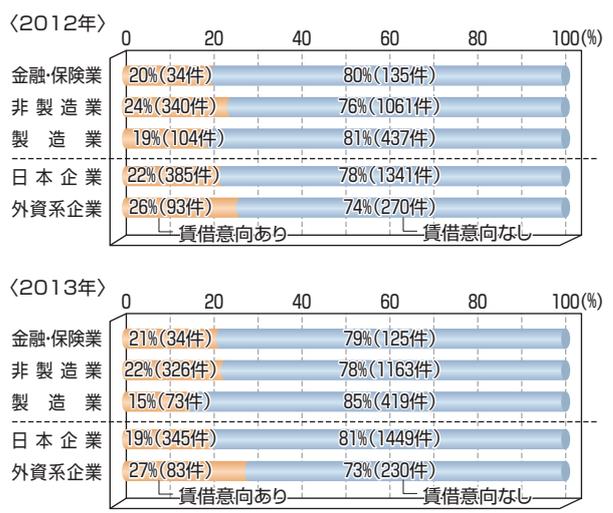
ここからは、今後の需要動向がどのように推移するかについて、当社が2003年より継続実施している「東京23区のオフィスニーズに関する調査」(2013年10月上旬～11月上旬実施)から考察する。

新規賃借予定「有り」の割合は、2012年11月に実施した前回調査よりは3ポイント減少したが、2009年から5年連続で2割を超えた(図12)。業種別では「製造業(19%→15%)」、「非製造業(24%→22%)」と減少している一方、「金融・保険(20%→21%)」は昨年に引き続き増加している。資本別では「日本企業(22%→19%)」に比べ「外資系企業(26%→27%)」が8ポイント高い(図13)。オフィス面積の拡大縮小予定は「拡大(54%→56%)」が2年連続で増加した一方、「縮小(17%→16%)」も2年連続減少(図14)。新規賃借予定時期は、前回調査と比べ「1年以内(31%→33%)」が増加。「3年目以降(47%→46%)」は昨年より減少した(図15)。

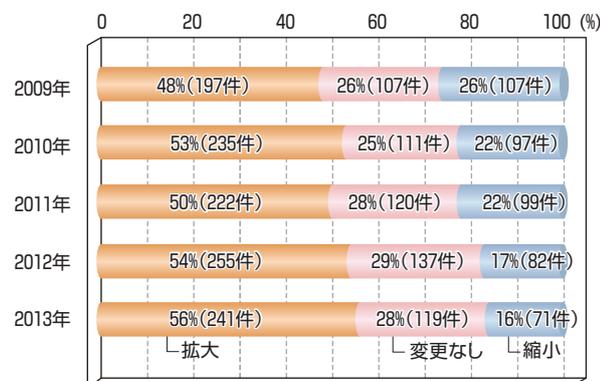
【図12：新規賃借予定の有無】



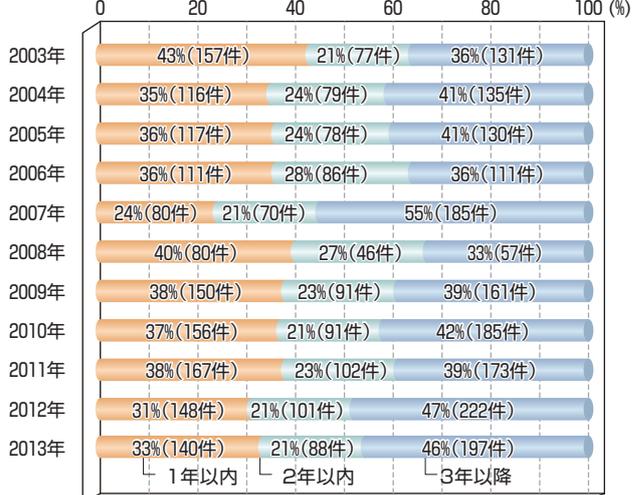
【図13：業種別・資本別の新規賃借予定の有無】



【図14：新規賃借予定の拡大縮小割合】



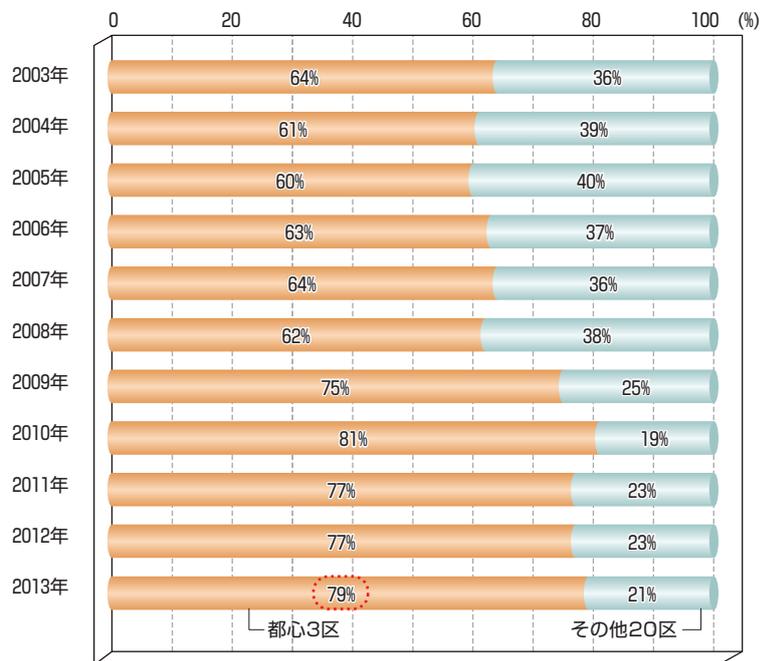
【図15：新規賃借予定時期】



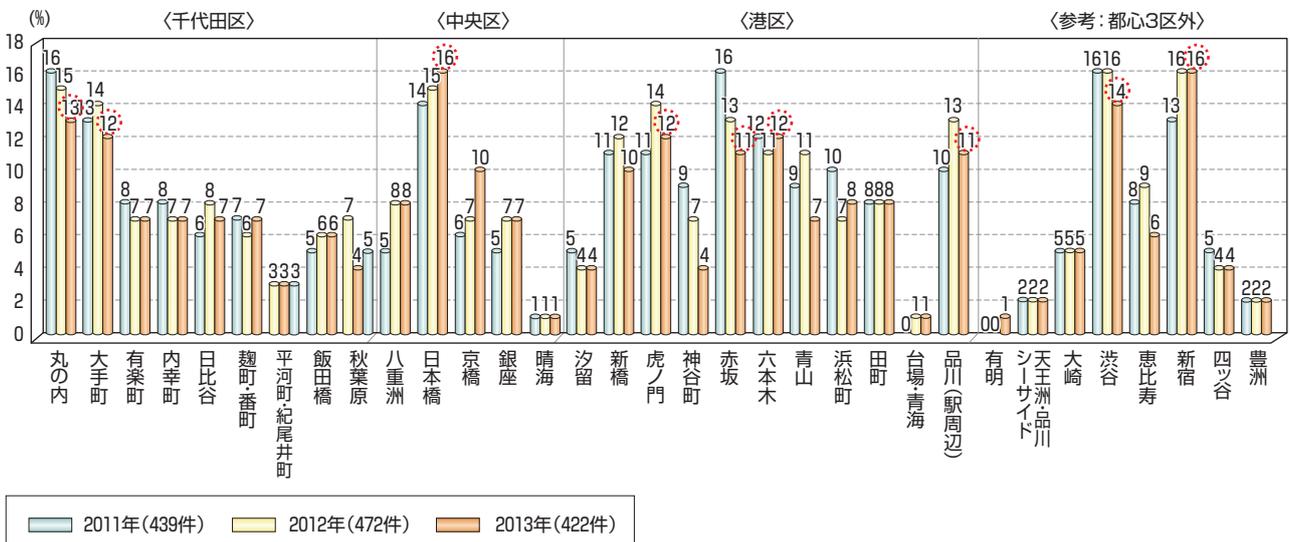
- 新規賃借予定「有り」の企業の内、都心3区(千代田区・中央区・港区)を希望する割合は79%
- 「日本橋(16%)」が希望エリアトップ。「京橋(7%→10%)」も上昇

「新規賃借予定あり」と回答した企業を対象に希望エリアを調査したところ、「都心3区(77%→79%)」の希望は2012年より増加した(図16)。都心3区のエリア別では、「日本橋(16%)」がトップ。それに「丸の内(13%)」「大手町(12%)」「虎ノ門(12%)」「六本木(12%)」が続く。前回に比べ3ポイント以上増加したのは「京橋(7%→10%)」のみ。また、都心3区以外で広域なエリアを対象とした中では「新宿(16%)」がトップ。昨年よりポイントを落としたが「渋谷(16%→14%)」がそれに続く(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。

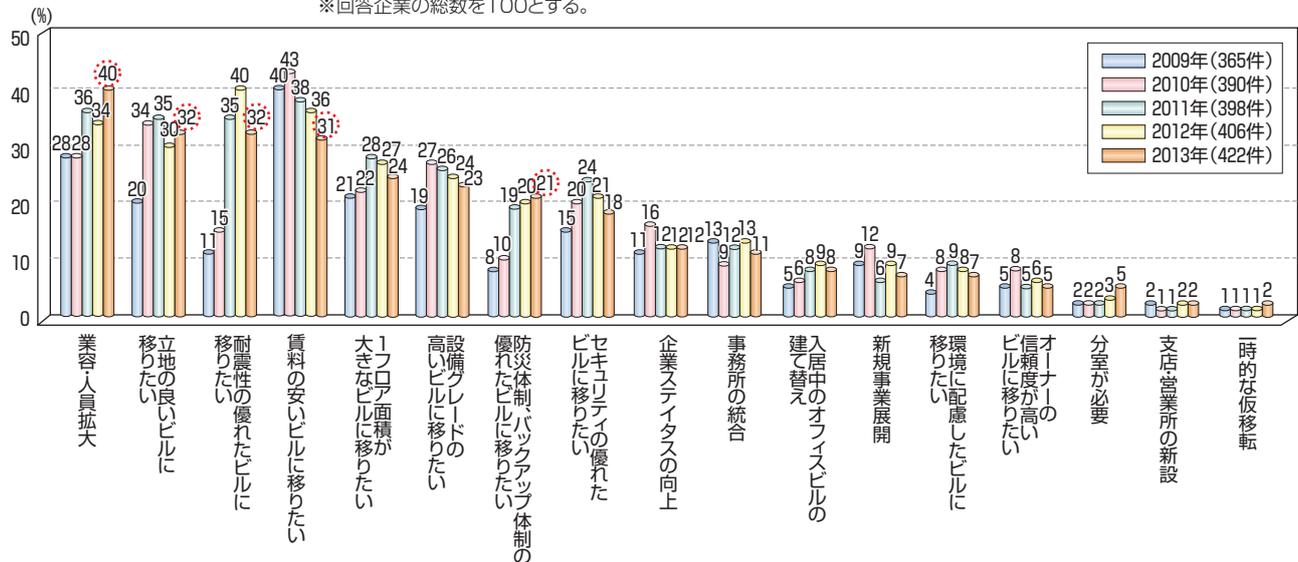


- 「業容・人員拡大(34%→40%)」がポイントを伸ばし、2008年以來5年ぶりのトップに
一方、「賃料の安いビル(36%→31%)」は減少し、4位に
- 昨年1位の「耐震性の優れたビルに移りたい(40%→32%)」は依然高いポイントを獲得し、3位

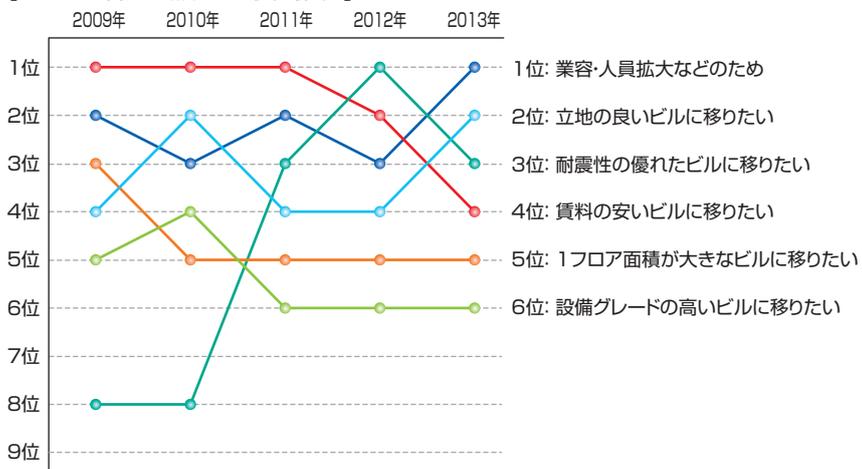
新規賃借予定があると回答した企業に理由を聞いたところ、「業容・人員拡大(34%→40%)」が5年ぶりに1位となった。「立地の良いビルに移りたい(30%→32%)」も順位を上げ2位となった。一方で「賃料の安いビルに移りたい(36%→31%)」は2年連続で順位を落とし4位へ後退した(図18)(図19)。

リーマンショック以降、企業はコスト重視のオフィス選定を行う傾向にあった。しかし、2013年の調査においては、前向きな移転理由がポイントを伸ばしたことから、企業のマインドがポジティブな方向に変化したことがうかがえる。先述したとおり、オフィス面積の拡大を予定している割合は増加傾向にあり、また都心3区への移転意向は引き続き高水準にある。実際、2014年上期の供給物件も、満室あるいは高稼働で竣工する例が多く確認された。経済全体では消費増税に伴う反動減からの回復の遅れが懸念されているものの、オフィス需要は堅調であり、今後も拡張移転・立地改善を中心に空室の消化が進むものと思われる。

【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】



「耐震性の優れたビルに移りたい(40%→32%)」はポイントを落としながらも3位となった。加えて「防災体制、バックアップ体制の優れたビルに移りたい(21%)」も年々ポイントを伸ばしていることを考慮すると、BCPニーズはオフィス選定における基本条件の1つとして一般化されつつあると考えられる。

3-1 今後の見通し

○ 23区の空室率は、12年末(7.8%)をピークに2年連続で改善し、14年末は4.6%となる見込み

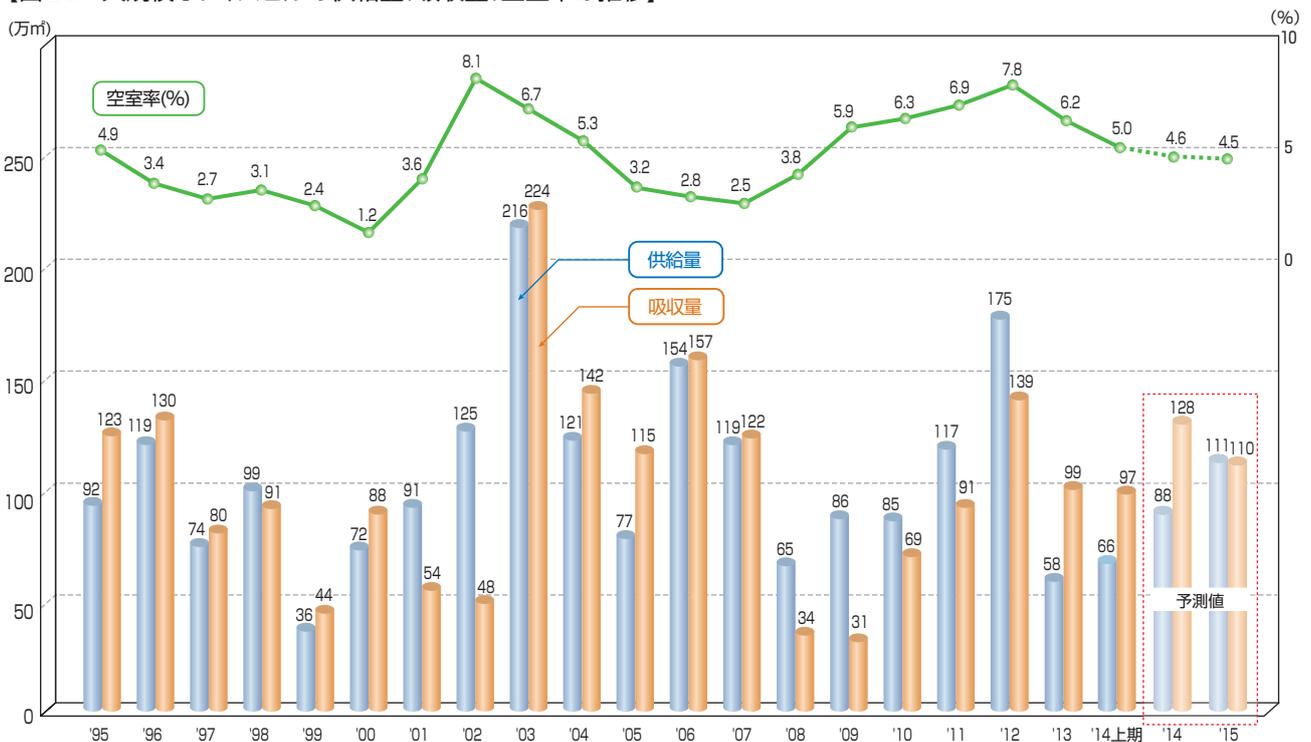
東京23区の2014年上期末(6月末)の空室率は、2-1で述べたとおり、5.0%に低下した。昨年調査時点では、2013年下期の供給量の少なさから、需要の発生量について読み切れない部分があったが、結果として、需要は維持され、大幅な空室率の改善に至った。また2014年上期の吸収量においても予測以上の伸びを記録した結果、空室率は5.0%まで改善した。

14年上期の特徴は、年間供給量(88万㎡)の75%に相当する66万㎡の供給が上期に集中したことがあげられる。一方、14年上期の吸収量は97万㎡であり、供給量、吸収量とも2013年同期並みの水準となった。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ることも、堅調な需要を裏付けている。景況感は2013年を境に反転し、企業のマインドはポジティブな方向に変化する一方、オフィスマーケットにおいては過去平均を下回る限定的な供給量が続いている。2013年以降、「業容・人員拡大」を中心とした需要が安定的に発生しており、空室の消化が進んでいる。

14年下期においては、供給量が比較的少ない(22万㎡)一方で、オフィス需要は引き続き底堅い。6月末以降、供給量に対する吸収量の割合は上期同水準で推移するとし、14年末の空室率を4.6%と予測する。また、企業の新規賃貸意向は堅調に推移しているものの、2015年は過去平均を上回る供給量となる予定である。吸収量は供給量に追随する形で同水準発生するとし、2015年末の空室率を4.5%と予測する(図20)。

2015年以降、過去平均を上回る供給が続く見込みである。目下、労務者不足・建築費上昇が懸念であるものの、五輪施設整備に伴って、交通などインフラの急速な整備が及ぼす好影響が期待される。今後も動向把握継続に努めたい。

【図20：大規模オフィスビルの供給量、吸収量、空室率の推移】

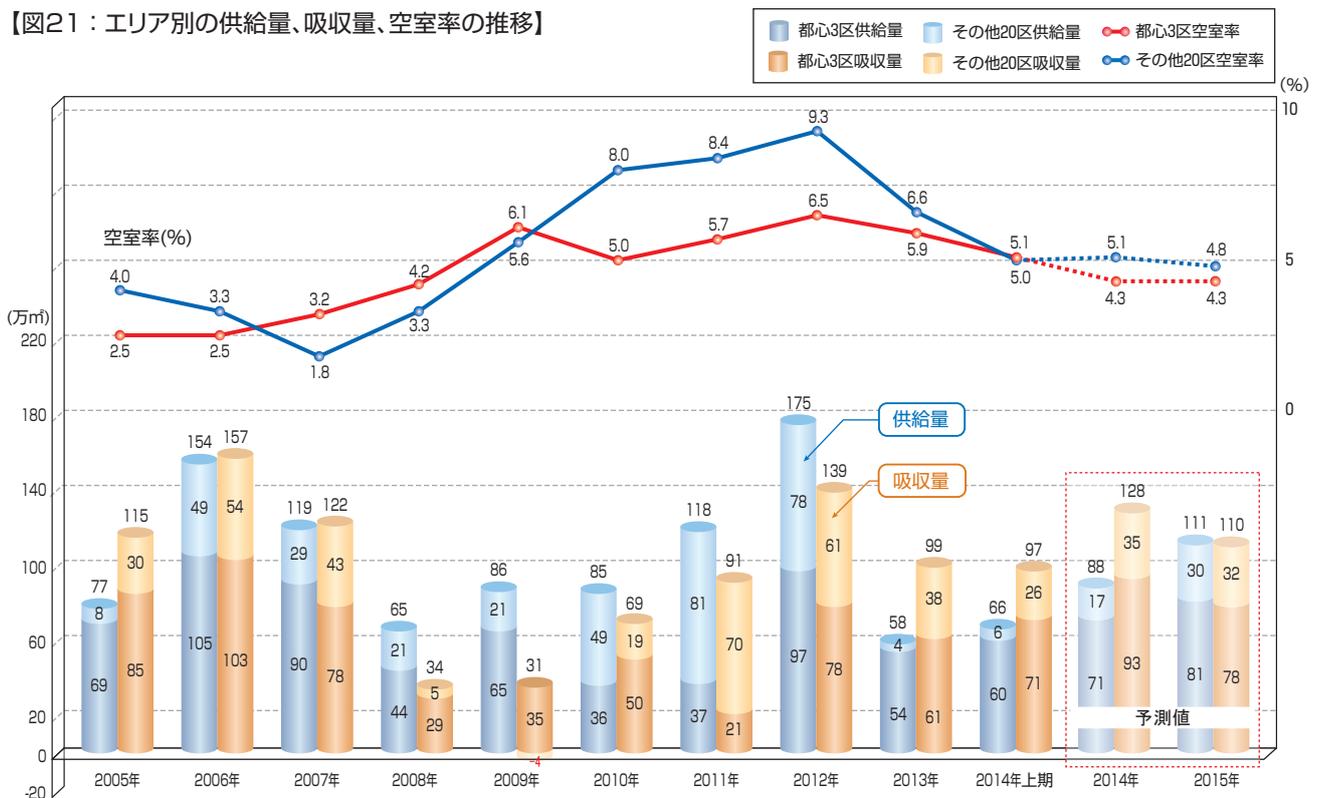


- 都心3区の空室率は、13年末(5.9%)から改善し、14年末は4.3%となる見込み
- その他20区の空室率は、13年末(6.6%)から改善し、14年末は5.1%となる見込み

2014年上期の供給は都心3区に集中した。供給された物件は満室あるいは高稼働で竣工する物件が多く、上期における都心3区空室率の改善ペースは2013年通期を上回るものとなった。下期については、大型供給が1件予定されているものの満室稼働であること、また空室を大幅に消化した物件が複数確認されていることから、空室率の改善ペースは維持されるものと考えられる。下期の都心3区供給量は限定的であるものの、吸収量の増加に期待できるため、空室率を4.3%と予測する。2015年末は、供給量増加の影響から改善ペースは一旦落ち着き、空室率は横ばいで推移すると予測する。

その他20区については、2014年上期も供給量が少ない中、前年の勢いそのままに、空室消化が進捗した。都心3区物件の空室率低下に伴い、周辺の区において、好立地、築浅で割安感のある大規模物件に需要が流れたものと考えられる。特に新宿区では、複数の物件において大型空室が消化された。その他、渋谷区、中野区、品川区でも大型空室が消化された。その他20区の2014年上期空室率は5.0%となり、微差ではあるが5年ぶりに都心3区を下回った。好条件と思われる空室は減少しており、空室率の改善余地が縮小していること、また大型供給の予定もあることから、下期の空室率改善ペースは鈍化すると予測し、下期空室率を5.1%と予測する。2015年末空室率は、吸収量が供給量に見合う水準発生すると見込み、4.8%と予測する(図21)。

【図21：エリア別の供給量、吸収量、空室率の推移】



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)		
2014年				
大崎ウィズタワー	58,457	17,683	再開発組合(日本土地建物他)	品川区大崎
室町古河三井ビルディング	62,470	18,897	三井不動産	中央区日本橋室町
室町ちばぎん三井ビルディング	29,238	8,844	三井不動産	中央区日本橋室町
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	52,471	15,872	森トラスト	中央区京橋
アシックスジャパン本社ビル	13,832	4,184	アシックス	江東区新砂
コムシス品川港南ビル	19,412	5,872	日本コムシス	港区港南
大手町タワー	198,467	60,036	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
西新橋スクエア	55,373	16,750	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
虎ノ門ヒルズ	244,360	73,919	東京都(特定建築者:森ビル)	港区虎ノ門
飯田橋グラン・ブルーム	124,003	37,511	三井不動産	千代田区富士見
エビスパルビル	25,100	7,593	スバル興産	渋谷区恵比寿
東光電気工事ビル	11,149	3,373	東光電気工事	千代田区西神田
日本生命丸の内ガーデンタワー	56,120	16,976	日本生命保険	千代田区丸の内
オアーズ芝浦Mビル	12,895	3,901	丸仁ホールディングス	港区芝浦
豊洲フォレシア	101,503	30,705	IHI、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
恵比寿ファーストスクエア	16,012	4,844	サッポロ不動産開発	渋谷区恵比寿
オンワードパークビル	18,594	5,625	オンワードホールディングス	中央区日本橋
2015年				
平河町計画	12,381	3,745	住友不動産	千代田区平河町
KEIO SASAZUKA PROJECT	38,449	11,631	京王重機設備	渋谷区笹塚
芝公園1丁目計画	12,965	3,922	ガッサン・プロパティーズ(三井不動産)	港区芝公園
YKKビル新築工事	22,625	6,844	YKK不動産	千代田区神田和泉町
品川シーズンテラス	205,786	62,250	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
三井住友銀行本店東館計画	89,116	26,958	三井住友銀行	千代田区丸の内
京橋MIDビル	11,877	3,593	MID都市開発	中央区京橋
東京日本橋タワー	133,335	40,334	住友不動産	中央区日本橋
日本橋一丁目プロジェクト	23,378	7,072	東京建物、伊予銀行、ヒューリック	中央区日本橋
神保町テラススクエア	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
Nプロジェクト	29,995	9,073	日誠不動産	中央区日本橋
二子玉川ライズ・タワーオフィス	157,016	47,497	再開発組合(東京急行電鉄、東急不動産他)	世田谷区玉川
大崎ブライトタワー	91,957	27,817	再開発組合(三井不動産他)	品川区北品川
大崎ブライトコア	44,769	13,543	再開発組合(三井不動産他)	品川区北品川
住友不動産三田ビル計画	25,000	7,563	住友不動産、住友不動産ファイナンス	港区芝
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
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
アーバンネット銀座一丁目ビル	11,720	3,545	NTT都市開発	中央区銀座
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	千代田区大手町
オンワード樫山芝浦新第一ビル	22,000	6,655	オンワード樫山	港区海岸
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				
西新橋2-3計画	11,955	3,616	安田不動産	港区西新橋
JR新宿駅新南口ビル	111,000	33,578	東日本旅客鉄道	新宿区新宿
ペンブローックビル新築工事	31,437	9,510	ペンブローック・ロッポンギ7・リアルエステート・リミテッド	港区六本木
新宿SKY&FOREST PROJECT オフィス棟	142,700	43,167	住友不動産	新宿区大久保
六本木三丁目東地区南街区	199,070	60,219	再開発組合(住友不動産他)	港区六本木
目黒駅前プロジェクト	23,020	6,964	大林組	品川区上大崎
大手町一丁目第3地区再開発	205,354	62,120	三菱地所	千代田区大手町
三田一丁目計画	47,000	14,218	住友不動産	港区三田
渋谷宮下町計画	37,600	11,374	渋谷宮下町リアルティ(東京急行電鉄他)	渋谷区渋谷
紀尾井町計画	227,000	68,668	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
農林中金家の光ビル建替え	15,089	4,564	一般社団法人家の光協会	渋谷区千駄ヶ谷
KTビル新築工事	11,827	3,578	鹿島建設	港区元赤坂
京橋2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
銀座6丁目10地区第一種市街地再開発事業	147,600	44,649	再開発組合(J、フロントレイティング、森ビル他)	中央区銀座
2017年				
大手町1-1計画B棟	149,038	45,084	三菱地所	千代田区大手町
西品川1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
豊洲2丁目駅前地区再開発 AC棟	173,800	52,575	三井不動産	江東区豊洲
豊洲2丁目駅前地区再開発 B棟	69,400	20,994	三井不動産	江東区豊洲
赤坂1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
AVEX 本社ビル建替え計画	27,825	8,417	エイベックス・グループ・ホールディングス	港区南青山
松坂屋上野店南館建替計画	42,000	12,705	大丸松坂屋百貨店	台東区上野
目黒駅前地区再開発A敷地	126,671	38,318	再開発組合(東京建物他)	品川区上大崎
大日本印刷市谷工場整備計画	227,346	68,772	大日本印刷	新宿区市谷加賀町
内幸町二丁目プロジェクト	57,500	17,394	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
2018年				
渋谷三丁目21地区	117,500	35,544	東京急行電鉄他	渋谷区渋谷
丸の内3-2計画	172,000	52,030	三菱地所	千代田区丸の内
浜松町2丁目4地区開発計画 B棟	99,000	29,948	日本生命保険、大林組	港区浜松町
日本橋本町二丁目特定街区開発計画	44,000	13,310	三井不動産、竹田薬品工業、武田薬品不動産	中央区日本橋本町
大手町二丁目地区再開発	349,000	105,573	都市再生機構、NTT都市開発	千代田区大手町
日本橋二丁目地区再開発 A街区	59,000	17,848	三井不動産	中央区日本橋
春日・後楽園駅前地区再開発	179,800	54,390	再開発組合(三菱地所、三井不動産、新日鉄興和不動産)	文京区小石川
日本橋二丁目地区再開発 C街区	144,000	43,560	三井不動産	中央区日本橋
TGMM芝浦プロジェクト A棟	135,000	40,838	東京ガス、三井不動産、三菱地所	港区芝浦

※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。