

東京 23 区の大規模オフィスビル市場動向調査

調査時点 2003年12月

2003年、都市再生の幕開け『都市再生元年』

～ 2003年は供給量・吸収量ともに調査開始以来最大～

- 今後も進む都心3区中心部（東京 CBD）への企業集積
- 「エリアマネジメント」によりグローバルな水準で多機能複合性を実現したエリアが優位

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区の事務所延床面積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」とはこれを指します）を対象に、各プロジェクトの計画進行（着工・竣工）状況等の現地調査ならびに聞き取り調査を行なっております。またあわせて、需要面（吸収量）の推移も調査し、これらのデータ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を行っております。最新の調査の結果、次ページ以下のことが明らかになりました。

「市場動向調査」調査要項

調査時点 : 2003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。

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65.5%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統括本部 営業戦略室 大場秀人 橋本茂一郎 林原隆夫

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>

2003年、都市再生の幕開け『都市再生元年』
～ 2003年は供給量、吸収量ともに調査開始以来最大～

- 今後も進む都心3区中心部（東京 CBD）への企業集積
- 「エリアマネジメント」によりグローバルな水準で多機能複合性を実現したエリアが優位

調査結果のポイント

[供給動向]

2003年の供給量は1986年の調査開始以来最大の216万㎡。
2004年の供給量は123万㎡（2003年の57%相当）。
2004年以降の年平均供給量は93万㎡と平均的な水準で安定した推移。
都心3区への供給集中が依然続く。
ビルの大型化の傾向が依然顕著。

[需要動向]

「大規模オフィスビル」の2003年の新規需要（吸収量）は調査開始以来最大の223万㎡となり、空室率は2002年の8.1%から1.4ポイント減少の6.7%へ大幅に改善。
新規大規模オフィスビルの大量供給を契機として、高水準にあった潜在需要が都心3区を中心に顕在化。
2004年以降も都心3区を中心に「近・新・大」を志向する潜在需要が依然高水準。



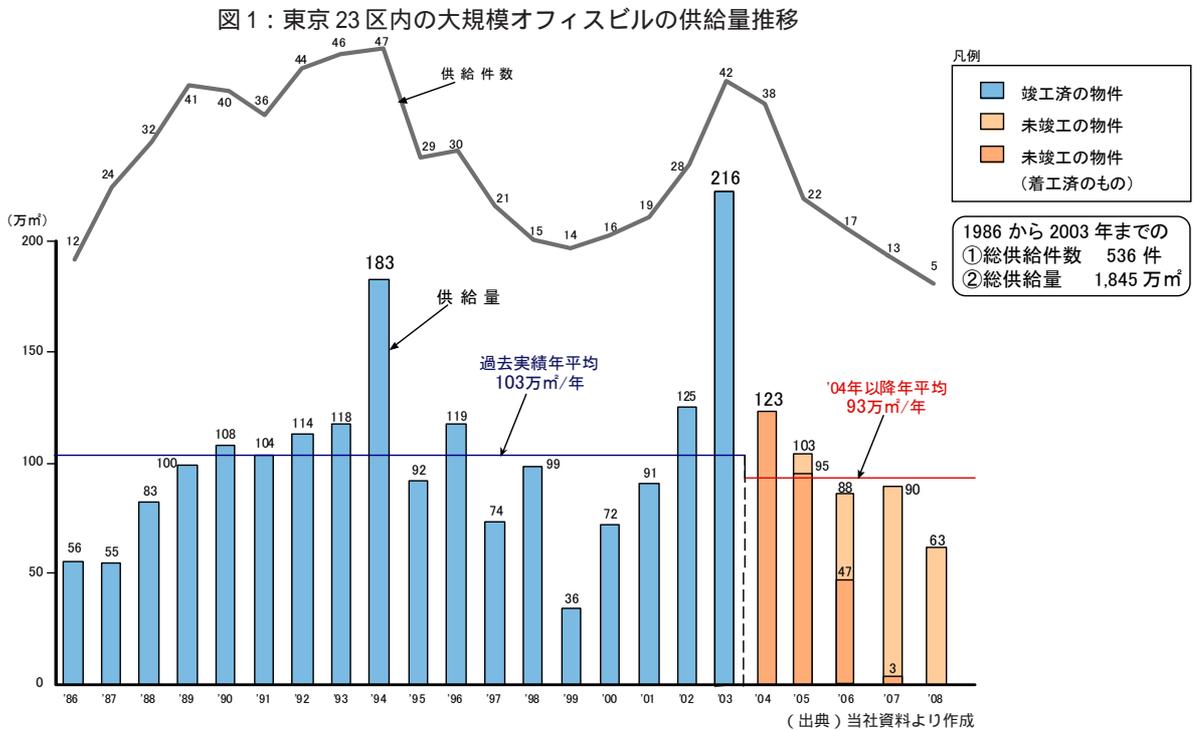
[オフィスマーケットの今後の展望]

都心3区内、特に「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」及び「東京駅・有楽町駅周辺地域」の都市再生緊急整備地域を中心とした東京セントラル・ビジネス・ディストリクト（東京 CBD）に企業集積が進む。
東京 CBD 内でのエリア間競争激化の中、各エリア毎に特徴ある魅力付け（「エリアマネジメント」）が重要となり、特にグローバルな水準で多機能複合性を実現したエリアが優位。

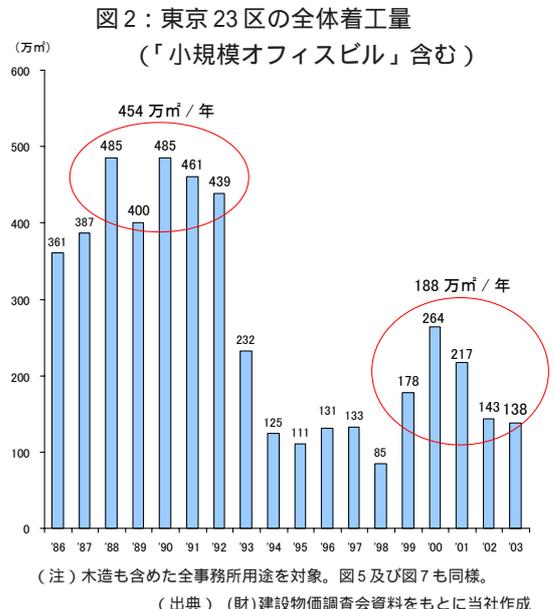
1. 供給動向

2003 年の供給量は 1986 年の調査開始以来最大の 216 万㎡。
 2004 年の供給量は 123 万㎡ (2003 年の 57% 相当)。
 2004 年以降の年平均供給量は 93 万㎡と平均的な水準で安定した推移。

はじめに、供給動向について見てみたい。東京 23 区内における大規模オフィスビルの供給量推移 (図 1) から、2003 年の大規模オフィスビル供給量は 1986 年の調査開始以来最大の 216 万㎡となった。一方 2004 年の供給量は 2003 年の 57% 相当の 123 万㎡になる予定である。ここで 2004 年以降の供給量推移を見ると、1994 年の 183 万㎡や 2003 年の 216 万㎡のように突出して高水準となる年はなく、また年平均で見ても過去実績の年平均 103 万㎡と同水準の 93 万㎡であることから、2004 年以降は平均的な水準で安定した推移となる見込みである。



ここで、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 (以下「小規模オフィスビル」) も含めたオフィスビル全体の着工量を見てみると (図 2) 2003 年の着工量は 138 万㎡となり 2000 年からの減少傾向が依然として続いている。また、1990 年前後の 5 年間の年平均が 454 万㎡と 400 万㎡を越える水準であったのに対し、直近の 5 年間では 188 万㎡で 1990 年前後の 4 割程度となる。つまり、「小規模オフィスビル」も含めたオフィスビル全体で見ると、2000 年から減少傾向にあり、バブル期の着工量と比較すると半分にも満たない水準であることが分かる。

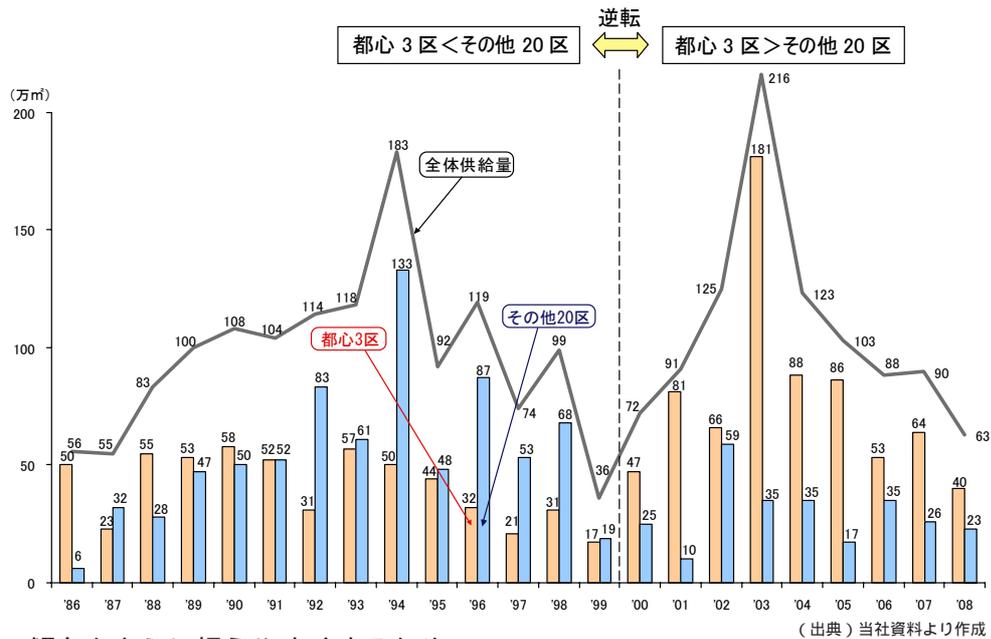


1 - 1 . エリア別の供給動向

都心 3 区への供給集中が依然続く。

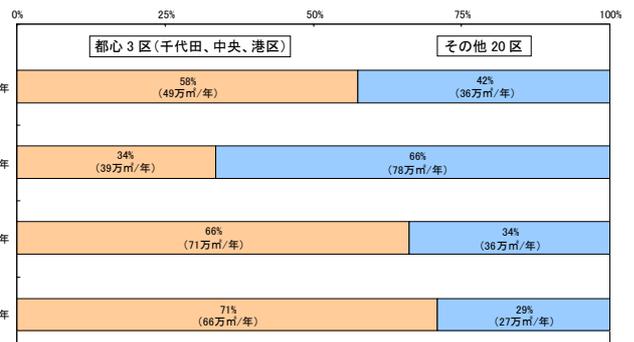
次に、エリア別の供給動向をしてみる。大規模オフィスビルの供給量推移を都心 3 区（千代田区・中央区・港区）その他 20 区別に集計した結果が図 3 である。1992 年から 1999 年までは都心 3 区をその他 20 区が上回っていたが、2000 年から逆転し、2003 年には 216 万㎡の全体供給のうち 84% 相当の 181 万㎡が都心 3 区に供給されたことが分かる。また 2004 年以降も都心 3 区がその他 20 区を上回る見込みとなっている。

図 3：エリア別に見た大規模オフィスビルの供給量推移



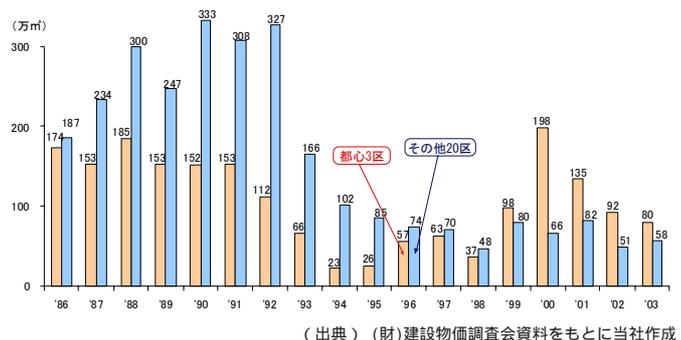
この傾向をさらに捉えやすくするため、過去 6 年毎と 2004 年以降で都心 3 区とその他 20 区の供給量割合を示したのが図 4 である。「1986 年～ 1991 年」から「1992 年～ 1997 年」にかけて都心 3 区の割合が 58% から 34% と減少するが、その後は一転して増加し、2004 年以降も都心 3 区への供給集中が依然続くことが分かる。

図 4：エリア別に見た大規模オフィスビルの供給量割合



ここで、当社調査では対象外となっている「小規模オフィスビル」も含めたオフィスビル全体についての傾向を見てみたい。エリア別着工量推移（図 5）を見ると、大規模オフィスビルの供給量推移同様、1999 年を境に都心 3 区がその他 20 区を上回る逆転現象が生じており、直近の 2003 年も引き続き都心 3 区がその他 20 区を上回っていることが分かる。

図 5：エリア別着工量推移（「小規模オフィスビル」含む）



以上、大規模・小規模をあわせたオフィスビル全体で見ても、都心 3 区への供給集中化の傾向が依然続くことが読み取れる。

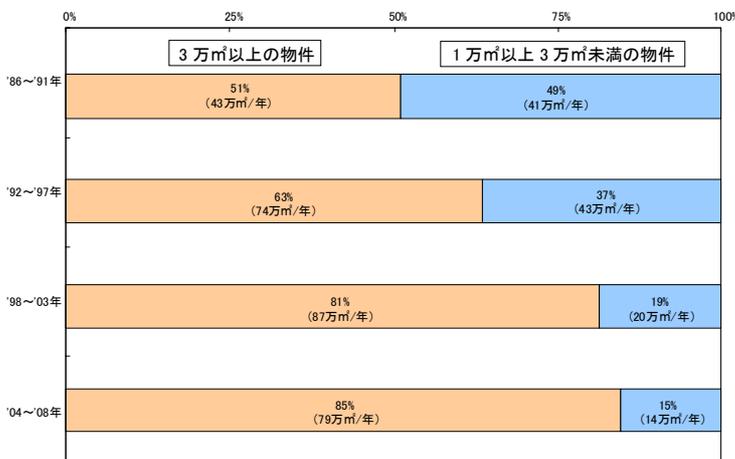
1 - 2 . 規模別の供給動向

ビルの大型化の傾向が依然顕著。

次に、ビル規模別の供給動向を見てみる。大規模オフィスビルを「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グループに分け、過去6年毎と2004年以降で集計した結果が図6である。

1986年から1991年では「超大規模オフィスビル」が約半分の割合であったが、その後増加傾向が続き、2004年以降では「超大規模オフィスビル」が実に全体の85%を占める見通しである。

図6：規模別に見た大規模オフィスビルの供給量割合



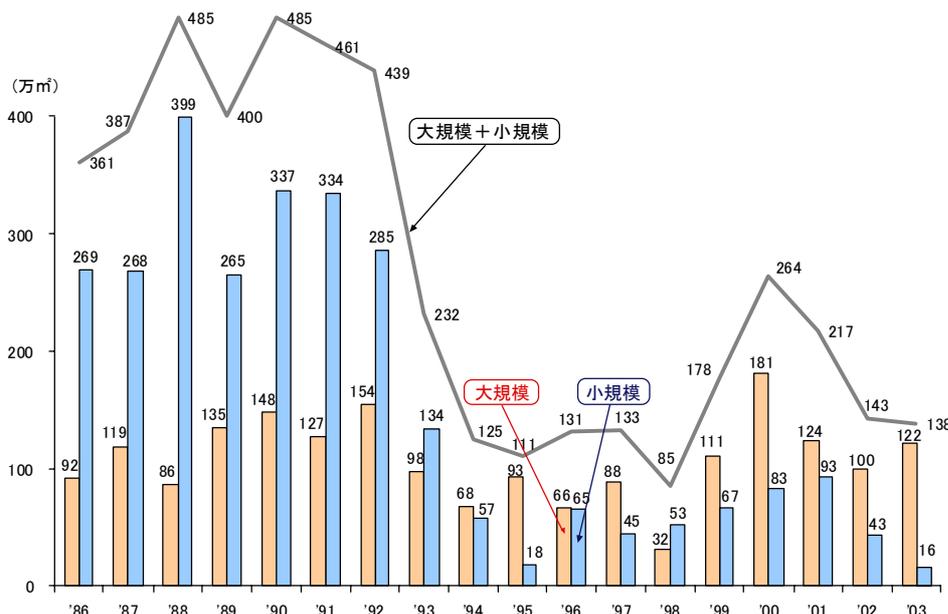
(出典) 当社資料より作成

ここで、当調査の対象外となっている「小規模オフィスビル」も含めたオフィスビル全体の傾向についても見てみたい。

規模別着工量推移(図7)を見てみると、前回オフィスビル大量着工が生じた1990年前後は、「小規模オフィスビル」の着工量が圧倒的に多いのに対し、近年は「大規模オフィスビル」の着工量が「小規模オフィスビル」を上回るという逆転現象が続いている。特に小規模ビルの着工量は直近の2002年、2003年と連続して減少傾向にあり、2003年は1986年以降では過去最低の水準であることが分かる。

すなわち、大規模・小規模をあわせたオフィスビル全体で見ても、ビルの大型化の傾向が依然顕著であり、この傾向は今後も継続していくと見込まれる。

図7：規模別着工量推移（「小規模オフィスビル」含む）



(注1) 大規模オフィスビルの着工床面積は当社の調査対象となったオフィスビルのうち、1986年以降に着工したものを着工時期毎に集計したものである。
 (注2) 小規模オフィスビルの着工床面積は事務用途の着工床面積((財)建設物価調査会)と当社大規模オフィスビルの着工床面積から算出している。
 (注3) 着工統計は着工前に提出された建築工事届を元に集計されているため、実際の着工時期や竣工時の面積とは異なる場合がある。

(出典) 当社資料、(財)建設物価調査会資料より作成

2 . 需要動向

「大規模オフィスビル」の2003年の新規需要（吸収量）は調査開始以来最大の223万㎡となり、空室率は2002年の8.1%から1.4ポイント減少の6.7%へ大幅に改善。

次に、「吸収量」という概念を用いて需要動向を見ていくこととする。なお、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）を示す（図8）。

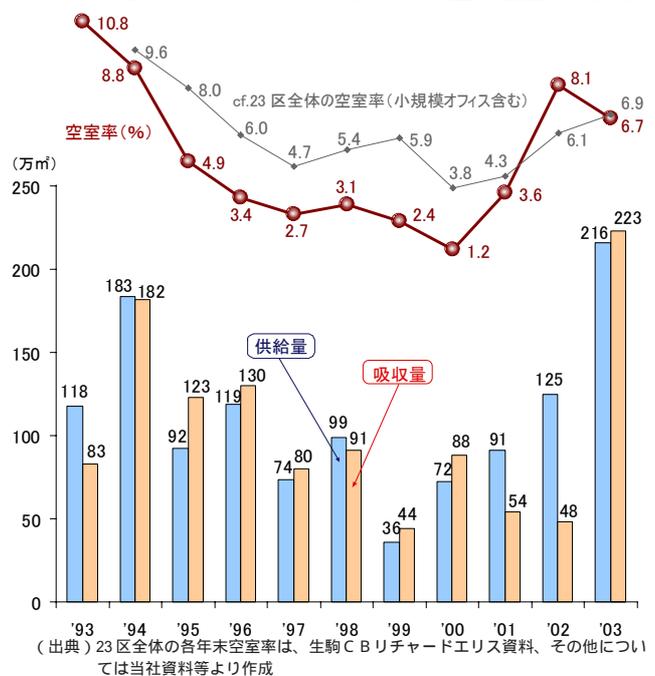
図8：吸収量の概念（2003年の吸収量を例として）



（注）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。

1986年以降竣工の大規模オフィスビルにおける供給量、吸収量、及び空室率の推移を見ると（図9）、2001年、2002年と2年連続で供給量と乖離した低水準の吸収量となったが、2003年は供給量216万㎡を上回る、調査開始以来最大の223万㎡の吸収量となった。この大量吸収により空室率は2002年の8.1%から1.4ポイント減少の6.7%に大幅に改善された。一方、1万㎡未満の「小規模オフィスビル」も含めた23区全体の空室率は昨年の6.1%から6.9%に悪化している。このことから、1986年以降竣工の大規模オフィスビル以外では依然厳しい状況にあることが読み取れる。

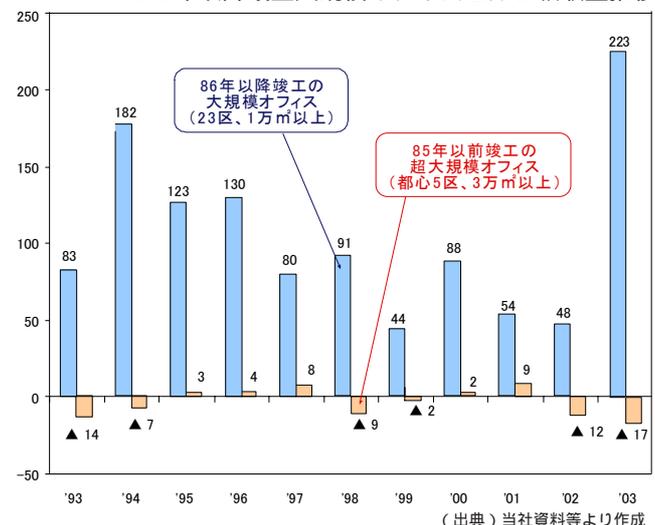
図9：大規模オフィスビルの供給・吸収量、空室率の推移



【参考】

ここで、都心5区（都心3区 + 新宿区・渋谷区）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」）の吸収量も見てみる（図10）。2003年は1986年以降竣工大規模オフィスビルが223万㎡の大量吸収であったのに対し、「1985年以前」は2002年に引き続きマイナスとなった。この2002年と2003年の合計マイナス29万㎡は、「1985年以前」の総事務所延床面積606万㎡に対し5%に相当することから、全体で5%稼働率が悪化したことになる。つまり、好立地で大型のビル（「近・大」）でも、古いオフィスビルは引き続き厳しい状況にあると言える。

図10：1985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 . 需要顕在化の検証

新規大規模オフィスビルの大量供給を契機として、高水準にあった潜在需要が都心 3 区を中心に顕在化。

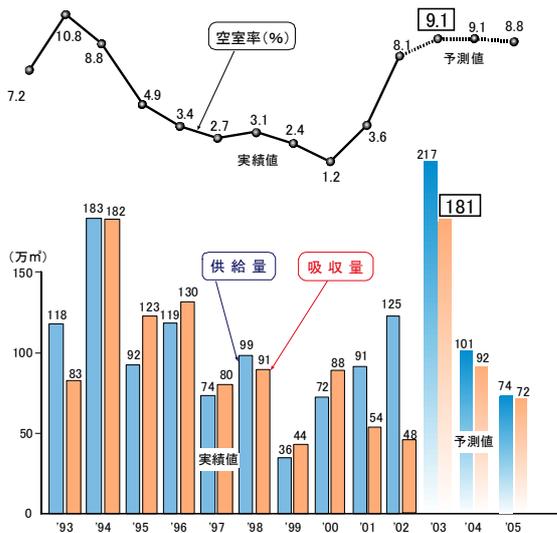
昨年の当レポートで2通りのシナリオにより需要予測を行った。一方は(シナリオ1: 図 11)、2001年、2002年の需給の緩みが今後にも反映され2003年の空室率は悪化するという予測である。もう一方は(シナリオ2: 図 12)、2002年に吸収量が低水準にとどまったのは借り控えの長期化が主たる要因で2003年の大量供給を契機として潜在需要が顕在化し、2003年の空室率は大幅に改善するという予測である。

2003年の吸収量及び空室率の実績値はそれぞれ223万㎡、6.7%となり、シナリオ2による予測値227万㎡、6.6%に近似していることから、2003年は新規大規模オフィスビルの大量供給を契機として潜在需要が実際に顕在化したことが分かる。

昨年の需要予測

図 11 : シナリオ 1

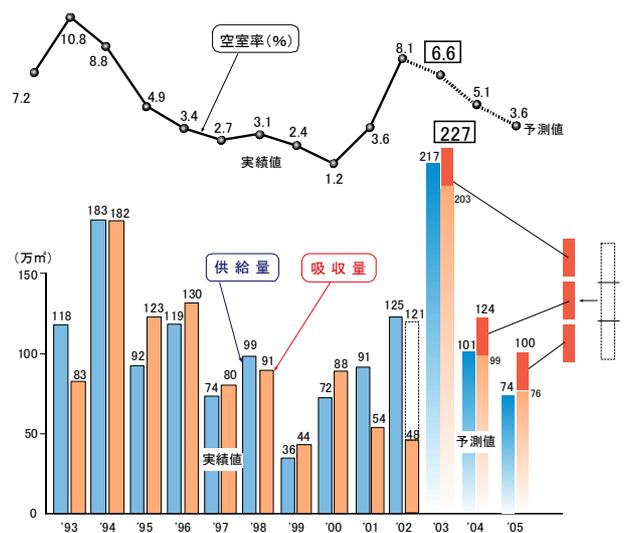
～単純に2002年までの供給量・吸収量の相関関係から導かれる吸収量と空室率の予測～



(出典) 当社資料等より作成

図 12 : シナリオ 2

～2002年に顕在化しなかった分の潜在需要が2003年から順次顕在化すると仮定した場合の吸収量と空室率の予測～



(出典) 当社資料等より作成

- ・最小自乗法を用いて1993年から2002年までの供給量と吸収量の各年実績データの相関関係から予測値を算出(決定係数: 0.70)
- ・2001年、2002年の吸収量が供給量と乖離し低水準となっているが、この需給の緩みがそのまま予測値に反映され2003年は空室率が9.1%まで悪化。その後も空室率は横這いで推移。

- ・最小自乗法を用いて1993年から2001年までの供給量と吸収量の各年実績データの相関関係から第一段階の予測値を算出(決定係数: 0.85)
- ・2002年の予測値121万㎡と実績値48万㎡の差73万㎡を借り控え分とし2003年以降の3年間で均等に顕在化すると仮定し、第一段階の予測値に加算したものを最終的な予測値とする。
- ・2003年の空室率は6.6%と大幅に減少、その後も空室率は順次改善。

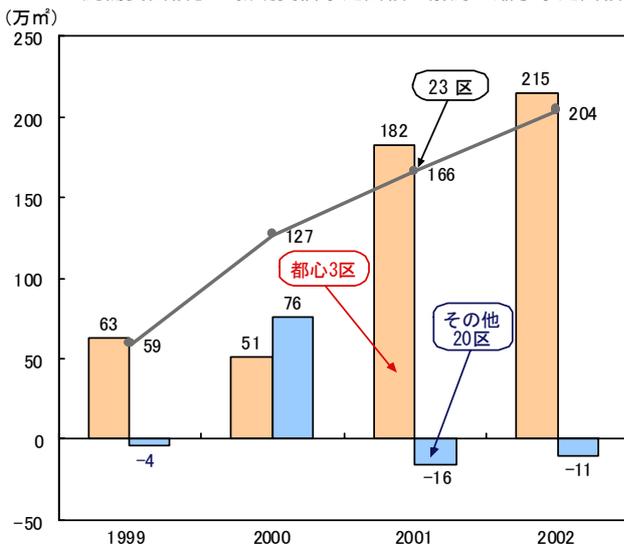
空室率は、1986年以降に竣工した大規模オフィスビルにおける空室率。
2003年以降の供給量は2002年12月時点での予測値。

ここで、近年の潜在需要がどのような傾向にあったのか、またその潜在需要がどのように顕在化されたのかをしてみる。

まず、住友生命総合研究所が2002年まで行っていた「全国オフィス需要動向調査」を見てみたい。この調査では、各調査時点（1999年、2000年、2001年、2002年）から3年程度先までを見越した新規賃借予定面積と解約・縮小予定面積をアンケートにて調べ、その結果から23区の「純需要面積」、すなわち潜在需要の推計を行っている。

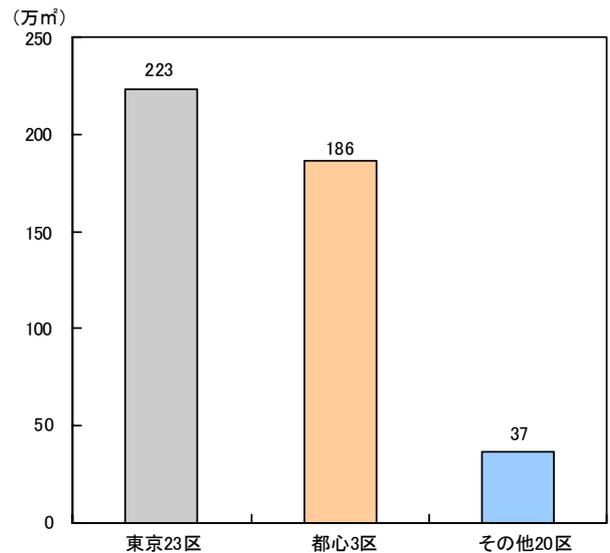
各調査時点での「純需要面積」を見ると（図13）、23区全体では1999年の調査時点から年々増加傾向にあったことが分かる。特に2001年、2002年時点では23区全体で「純需要面積」は高水準にあったが、さらにエリア別に見ると都心3区が23区全体を上回っていたことから、高水準にあった潜在需要は都心3区に集中していたことが分かる。一方、2003年の実際の吸収量を見ると（図14）、23区全体では223万㎡の大量吸収となったが、実にその83%の186万㎡が都心3区での吸収であったことが分かる。これらから、高い水準のまま持ち越されていた潜在需要が、2003年に都心3区を中心として顕在化されたことが分かる。

図13：各調査時点における「純需要面積」(潜在需要)
「純需要面積」= 新規賃借予定面積 - 解約・縮小予定面積



調査時期：各年とも6月末～7月中旬
 調査方法：東京商工リサーチのデータベースを基に、全国資本金規模上位1万社を対象に調査票を郵送。
 回収率：10.2%（有効回答数1,021社：2002年度）他年度の回収率も同程度。
 （出典）住友生命総合研究所「全国オフィス需要動向調査」をもとに当社作成

図14：2003年の実際の吸収量



（出典）当社資料等より作成

2 - 2 . 今後の需要動向

2004 年以降も都心 3 区を中心に「近・新・大」のオフィスビルへの潜在需要が依然高水準。

前項により、都心 3 区を中心に高水準にあった潜在需要が、2003 年に都心 3 区を中心に顕在化されたことが分かった。ここからは、2003 年の大量吸収を経て果たして今後の需要動向がどのように推移するかについて、当社の「東京 23 区のオフィスニーズに関する調査」から考察したい。

前述の住友生命総合研究所による「全国オフィス需要動向調査」は 2002 年まで行われていたが、2003 年は当社にて東京 23 区に本社が立地する、主として資本金上位企業 1 万社を対象に同様のアンケート調査を行った。

まず、今後 3 年先までの新規賃借予定及び解約予定の有無の割合を見ると(図 15) 回答のあった 1,777 社のうち今後 3 年先までに解約予定のある企業の割合が 12% (213 社) であるのに対し、新規賃借予定がある企業の割合は 21% (365 社) となった。

次に新規賃借予定地と解約予定地を見ると(図 16) 新規賃借予定では、都心 3 区が 64% を占め、解約予定での都心 3 区の割合 58% より高く、また、有効回答企業の都心 3 区立地割合 (59%) と比較しても上回ることが分かる。

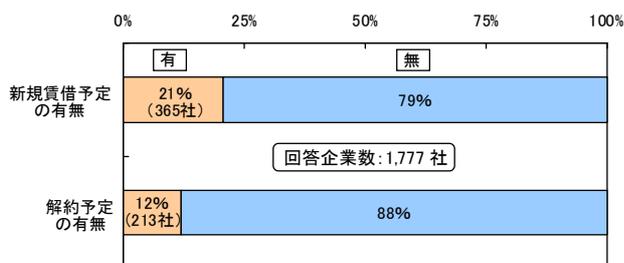
つまり、今後 3 年間は新規賃借意向が解約意向を上回っており、また、中でも都心 3 区での新規賃借意向がより多いことが分かる。

さらに、企業の移転傾向を掴むため、新規賃借と解約予定が同時にある企業を対象に解約予定地別の新規賃借予定地を見てみると(図 17) 都心 3 区で解約予定の場合は 79% が同エリア内で賃借予定であるが、その他 20 区で解約予定の場合では同エリア内での移転は 57% にとどまり、43% が新たに都心 3 区で賃借予定であることが分かる。つまり、今後は「周辺 都心」の動きも加わることにより、都心部への企業集積が進むと予測される。

「東京 23 区のオフィスニーズに関する調査」概要

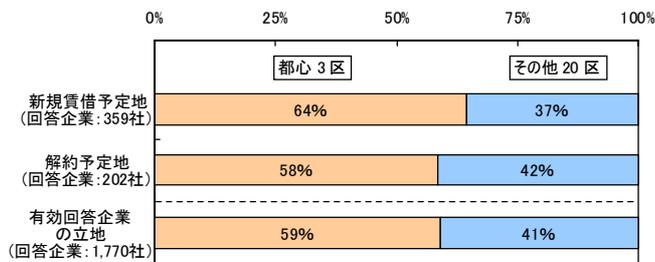
調査時期：2003 年 11 月中旬
 調査方法：東京 23 区に本社立地の主として資本金上位 1 万社を対象に調査票を郵送。
 調査内容：今後の新規賃借及び解約意向、面積、場所等
 回収率：17.8% (有効回答数 1,777 社)

図 15：新規賃借・解約予定の有無



(出典) 当社資料より作成

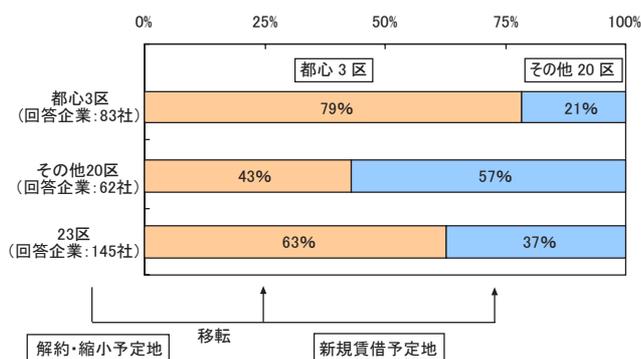
図 16：新規賃借・解約予定地



(注) 新規賃借予定地は各区を選択肢とした複数回答であり、回答企業 359 社に対して総件数は 956 件。

(出典) 当社資料より作成

図 17：解約予定地別新規賃借予定地



(注) 新規賃借予定地は各区を選択肢とした複数回答
 都心 3 区解約 回答企業 83 社 総件数 214 件
 その他 20 区解約 回答企業 62 社 総件数 172 件

(出典) 当社資料より作成

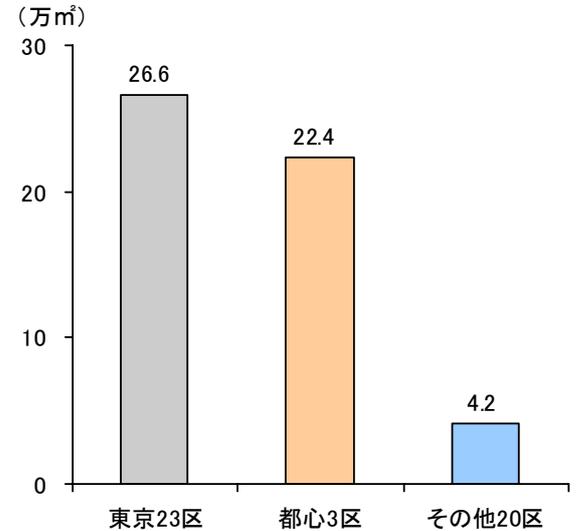
次に、実際に新規賃借予定面積と解約予定面積の差を示す「純需要面積」を見ると(図18)、1,777社の回答による23区全体では26.6万㎡の「純需要面積」があり、うち都心3区は実に85%相当の22.4万㎡となった。つまり、量的に見ても、今後も潜在需要が都心3区に集中していることが分かる。「純需要面積」の26.6万㎡という水準については、回答のあった1,777社の23区内のオフィスワーカー数が29.4万人、住友生命総合研究所試算による2003年時点の23区のオフィスワーカー数が337万人であることから、単純に300万㎡程度の「純需要面積」があり、その85%相当が都心3区に集中しているとも推測できる。対象企業や回答企業に偏りがあることを考慮すると実際には割り引いてみる必要があるものの、今後も都心3区においては高水準の潜在需要があるものと考えられる。

最後に新規賃借理由を見てみると(図19)、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」、「設備グレードの高いビルに移りたい」、「立地の良いビルに移りたい」等、いわゆる「近・新・大」にあたる項目が上位にあることが分かる。このことから、今後も「近・新・大」をすべて兼ね備えたオフィスビルへのニーズは根強いといえる。

以上から、2004年以降も潜在需要は都心3区を中心に依然高水準にあり、その潜在需要は「近・新・大」を兼ね備えた大規模オフィスビルを中心に今後も顕在化されると予想される。

図 18：エリア別純需要面積

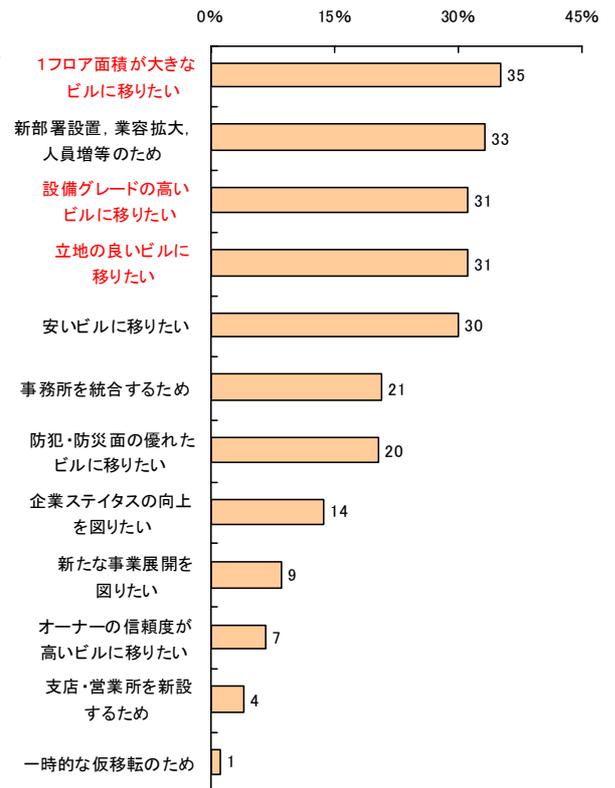
「純需要面積」= 新規賃借予定面積 - 解約・縮小予定面積



(注) 新規賃借予定地で複数回答のあるサンプルは「面積÷予定地数」により各エリアに算入。

(出典) 当社資料より作成

図 19：新規賃借理由



(出典) 当社資料より作成

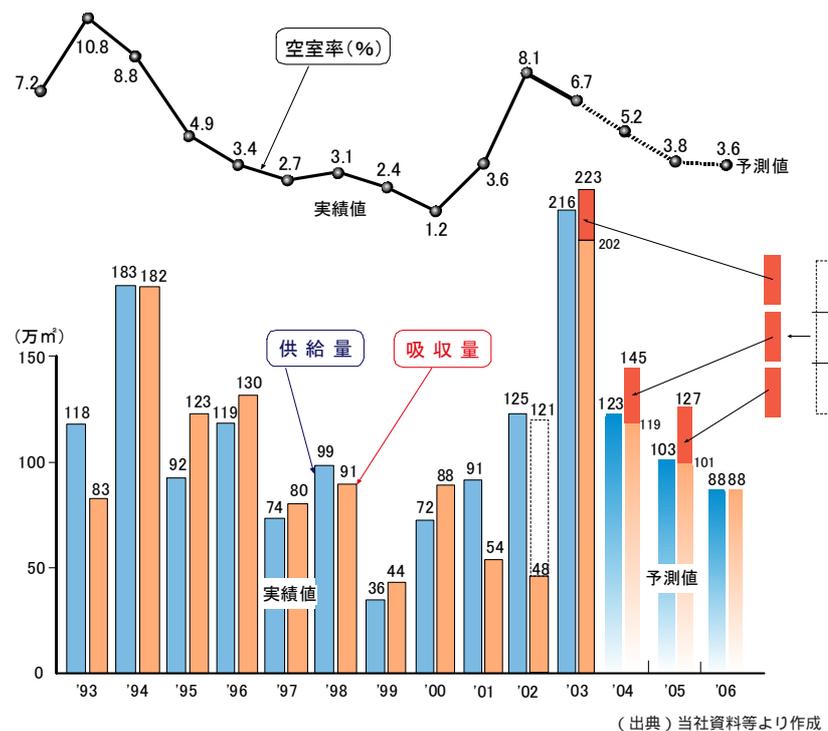
【参考】今後の需要予測 ～供給量と吸収量の相関関係にもとづく回帰分析～

昨年の需給シミュレーションの検証から、2002年に顕在化しなかった潜在需要が2003年から順次顕在化するシナリオに近いことが分かった。

そこで昨年同様2002年の借り控え分の潜在需要が順次顕在化するというシナリオで、今後の需要予測を行うと（図 20）、2004年は123万㎡の供給量に対し22万㎡上回る145万㎡の吸収量となり、空室率は2003年の6.7%から1.5ポイント改善の5.2%となる。その後も空室率の減少傾向が続き2006年には空室率が3.6%まで改善されるという結果となる。前回大量供給が行われた1994年前後でも、大量供給前年の1993年には空室率が大幅に悪化し、その後1994年以降3年間に渡り空室率は改善傾向にあったことから、当予測は前回の大量供給時と同様の推移となっていることが分かる。

しかし、実際の顕在化のタイミングとボリュームは景気動向、オフィスワーカー数の増減、一人当たりの床面積および賃料相場の動向等の影響によるところが大きいこと、および今後も引き続き平均的な水準の供給が続くことを考えると、現段階では必ずしも楽観視は出来ないといえるであろう。

図 20：2004 年から 2006 年までの吸収量と空室率の予測



【算出方法】

最小自乗法を用いて1993年から2001年までの供給量と吸収量の各年実績データの相関関係から第一段階の吸収量予測値を算出（決定係数：0.85）。2002年121万㎡、2003年202万㎡、2004年119万㎡、2005年101万㎡、2006年88万㎡。

2002年の予測値121万㎡と実績値48万㎡の差73万㎡を借り控え分とし2003以降3年間に渡り の予測値に分配する。

2003年の の予測値が202万㎡で実績値が223万㎡であるので、73万㎡のうち21万㎡が顕在化したとみなす。

73万㎡から21万㎡差し引きした分が2004年、2005年に均等に顕在化するとし、 による予測値に加算する。

さて、過去の当レポートで、今後供給される物件は「近・新・大」を兼ね備えた質の高いものが多数を占めるためそのハイレベルな競争の中でより良い条件を確保するには、競合物件との差別化を図る「近・新・大」以外の「プラス」の魅力を用意していくことが必要であると述べた。また「プラス」の魅力を付加し競争力を高めるため、地域特性や多様なニーズに即した中長期的ビジョンにもとづき諸施設や周辺環境を整備することでエリア全体のハード面での魅力向上をもたらす「エリアディベロップメント」及び「地域全体を対象としてエリア情報サービス等のソフト面での魅力向上をもたらす広域的な「タウンマネジメント」の両輪による「エリアマネジメント」への取組みが重要であると指摘した。

実際に最近の傾向を見てみると、大手町・丸の内・有楽町エリア、六本木エリア、そして日本橋エリア等で大手ディベロッパーを中心とした供給サイドが、激化しつつあるエリア間競争について危機意識を持ち、それぞれのエリアの競争力を高めるために積極的に「エリアマネジメント」に取り組み始めている。そうした意味では、「2003年問題」として負の側面が強く訴えられる傾向が強かった2003年であるが、結果的には「近・新・大」といった良質なオフィスビルのストックの増加をもたらしたのと同時に、「エリアマネジメント」によるエリア全体の魅力を高める取組みが本格化し始めた年であり、魅力的な都市の実現に向けた都市再生の幕開けの年『都市再生元年』となったと言える。

今後も引き続きエリア間競争は東京 CBD を中心に展開され、その競争の中で優位に立つための「エリアマネジメント」の重要性はより高まっていく。そしてその「エリアマネジメント」に求められるのはまさにオフィスの「知的生産性」を高める環境作りと言い換えられるであろう。それは、従来のように単に働く場として完結する性質のものでなく、商業、宿泊、文化、娯楽、居住といった様々な要素がハード・ソフト両面から高度に融合し、多種多様な人的交流や情報の共有が時間的にも空間的にも効率良くはかれる多機能複合性を実現する環境作りにほかならない。また、「2010年問題」として指摘されているように団塊世代の退職を背景にオフィスワーカー数の減少が懸念される状況下では、国際的な優良企業の進出を促すためグローバルな水準での環境作りもより一層重要となってくる。グローバルプレイヤー同士の交流の場としての文化、エンターテインメント、宿泊施設等の充実のみならず、国際水準の住居に加えインターナショナルスクールや高度医療施設の誘致等による住環境整備への取組みの重要性が増してくるであろう。

『都市再生』時代、それは東京 CBD 内でも、「知的生産性」の向上をもたらす多機能複合性をグローバルな水準で実現したエリアが激しいエリア間競争の中で優位に立つことができる時代といえるであろう。

都心3区内、特に「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」及び「東京駅・有楽町駅周辺地域」の都市再生緊急整備地域を中心とした東京セントラル・ビジネス・ディストリクト（東京 CBD）に企業集積が進む。

東京 CBD 内でのエリア間競争激化の中、各エリア毎に特徴ある魅力付け（「エリアマネジメント」）が重要となり、特にグローバルな水準で多機能複合性を実現したエリアが優位。

当社発表の供給量は、下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

プロジェクト名 (ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
2004年				
(仮)丸の内1丁目1街区開発計画・A街区	225,000	68,063	三菱地所、丸の内ホテル、日本生命保険	千代田区丸の内
(仮)明治安田生命館街区再開発ビル	148,728	44,990	明治安田生命保険	千代田区丸の内
千代田ファーストビル西館	63,450	19,194	西神田三丁目北部西地区市街地再開発組合	千代田区西神田
(仮)二番町プロジェクト	58,412	17,670	第一生命保険、三菱地所、太陽生命保険	千代田区二番町
日本橋一丁目ビルディング	98,063	29,664	三井不動産、東京急行電鉄、東急不動産	中央区日本橋
汐留住友ビル	99,399	30,069	住友生命保険、住友不動産	港区東新橋
JR品川イーストビル	62,740	18,979	東日本旅客鉄道、東京圏駅ビル開発	港区港南
品川シーサイドサウスタワー	51,200	15,488	鹿島建設	品川区東品川
2005年				
(仮)東京ビル建て替え計画	150,000	45,375	三菱地所、東日本旅客鉄道、東京三菱銀行	千代田区丸の内
(仮)秋葉原ダイビル	50,290	15,213	ダイビル	千代田区外神田
(仮)室町三井新館	130,750	39,552	三井不動産、千疋屋総本店	中央区日本橋室町
(仮)銀座8丁目計画	49,732	15,044	三井不動産	中央区銀座
(仮)赤坂一丁目計画	74,640	22,579	興和不動産	港区赤坂
東京汐留ビルディング	192,000	58,081	森トラスト、住友不動産	港区東新橋
(仮)白金一丁目東地区再開発計画・B棟	50,324	15,223	白金一丁目東地区市街地再開発組合	港区白金
(仮)新芝浦開発プロジェクト	141,891	42,922	ソニー生命保険	港区港南
(仮)TXビル	99,990	30,247	特定目的会社TX	江東区豊洲
2006年				
(仮)三菱商事丸の内新オフィスビル	62,000	18,755	三菱商事	千代田区丸の内
(仮)UDXビル	161,676	48,907	ユーディーエックス特定目的会社	千代田区外神田
(仮)九段北プロジェクト	58,900	17,817	三菱信託銀行	千代田区九段北
(仮)虎4計画・事務所棟	59,742	18,072	鹿島建設、他1社	港区虎ノ門
(仮)三田三丁目計画	99,662	30,148	エスエフ三田開発特定目的会社、住友不動産	港区三田
(仮)TAビル	105,300	31,853	石川島播磨重工業	江東区豊洲
(仮)有明南LM2区画開発計画(東棟、西棟)	90,422	27,353	テーオーシー	江東区有明
(仮)太平四丁目錦糸町開発計画・事務所棟	72,957	22,069	東京建物	墨田区太平
2007年				
(仮)JR東日本東京駅日本橋口ビル	79,200	23,958	東日本旅客鉄道	千代田区丸の内
(仮)有楽町駅前第一地区再開発計画	75,000	22,688	有楽町駅前第1地区市街地再開発組合	千代田区有楽町
(仮)富士見二丁目北部地区再開発計画	75,300	22,780	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
(仮)東京ミッドタウンプロジェクト・A棟	234,000	70,785	三井不動産、全国共済農協組合、明治安田生命保険、他3社	港区赤坂
(仮)東京ミッドタウンプロジェクト・B棟	80,000	24,200	三井不動産、全国共済農協組合、明治安田生命保険、他3社	港区赤坂
赤坂五丁目TBS開発計画・業務棟	177,000	53,543	東京放送	港区赤坂
(仮)西新宿六丁目西第6地区再開発計画	136,800	41,382	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
(仮)大崎駅西口E東地区再開発計画	155,000	46,888	明電舎、世界貿易センタービルディング	品川区大崎
2008年				
(仮)東京駅八重洲口開発計画(Ⅰ期)※1	350,000	105,875	東日本旅客鉄道、三井不動産、国際観光会館、他2社	千代田区丸の内
(仮)新丸ノ内ビル建替計画※2	195,000	58,988	三菱地所	千代田区丸の内

※1. 延床面積はⅠ期、Ⅱ期の合計(Ⅱ期2011年竣工) ※2. 2007年度竣工予定