

これからどうなる？

東京オフィスビル 竣工マップ



2020年までのビル竣工ラッシュに、その後一転して供給減となるマーケット。東京の未来像を予測する、最新データ。

大型ハイグレードビルを中心に、2020年まで継続する東京のオフィスビル大量供給。2018年が約25万坪、2019年は例年の供給水準に近い20万坪弱まで一時落ち着くものの、2020年は、「2003年問題」と称された新築ビル竣工ラッシュ以来、実に17年ぶりに30万坪を上回る新規供給があるとみられる。これらオフィス床供給に対し、当初はマーケットの軟化も危惧されていたが、大量供給3ヶ年の初年度を経過しようとしている現在も、その兆しは見受けられない。2018年に竣工した東京グレードAビルは、ほとんどが満室稼働かそれに近いスタートを切り、最新のグレードAビル空室率は1%を下回る逼迫した状況。さらに2019年の竣工予定についても、すでに8割以上の床にテナント誘致の目処がついているようであり、今後、大型企業移転の選択肢は、2020年の新規供給がターゲットとなりつつある。大量供給期を経た2021年、2022年は、かなり供給が抑制される。しかし、その後は再び、八重洲、虎ノ門、渋谷、浜松町などで、大型開発が目白押しとなる。このような状況下、旺盛なニーズに支えられた東京オフィス市場の活況ぶりは、いつまで続くのか。そして移転を希望する企業は、いつ、どのように拠点構築を進めればいいのか。本竣工ビルマップが、その戦略の一助となれば幸いである。

本稿をご覧ください。以下、ご留意いただきたい。

各開発は、テナント募集がなされないものや、すでに終了しているもの、また、都市計画決定はもとより開発構想さえ未定なものまで千差万別であり、規模、面積、竣工年等、大きく変更される可能性があることを最初にお断りしておく。また、当編集部では、常に開発案件の最新情報を収集しており、お気づきの点があれば下記までご連絡いただきたい。

凡例

- 1 掲載した開発は、プレスリリース、報道発表、Web、現地建築看板等をもとに調査した2018年1月以降の竣工・竣工予定のオフィスビル。おおむね延床面積2,000坪以上を用途に選出している。
- 2 正式なビル名称決定前の表記に関しては、編集部が設定した略称としている。特に「市街地再開発」「開発」「計画」「プロジェクト」「建替」等の表記については重複を避け簡略化した。ただし、事業者発表の開発名称が正式ビル名称と紛らわしい場合にのみ(仮称)と表記している。
- 3 延床面積、フロア面積とも編集部が把握しているもので、数値は延床面積が十の位四捨五入、フロア面積が一の位四捨五入の概数。住宅等との複合開発に関しては、できる限り業務棟のみの面積としている。
- 4 地図へのプロットは竣工年別に掲載。各年のビルプロットの色は以下の通り。



CBRE「BZ空間」編集部 Mail: Contact@cbre.co.jp

2018年 竣工予定 MAP



No.	ビル名	竣工年月	地下/地上	延床面積	基準階面積
1	新宿M-SQUARE	2018年1月	B2F/11F	3,600坪	230坪
2	G-BASE田町	2018年1月	—/18F	5,500坪	230坪
3	TSI新宿タワー	2018年1月	B1F/24F	6,500坪	—
4	太陽生命日本橋ビル	2018年1月	B5F/27F	18,200坪	370坪
5	住友不動産大崎ガーデンタワー	2018年1月	B2F/24F	53,800坪	1,660坪
6	東京ミッドタウン日比谷 日比谷三井タワー	2018年2月	B4F/35F	57,200坪	970坪
7	PMO田町東	2018年2月	—/10F	2,300坪	180坪
8	東山ビルディング	2018年2月	B1F/13F	3,000坪	150坪
9	TMG八丁堀ビル	2018年3月	B1F/10F	3,100坪	230坪
10	秋葉原アイマークビル	2018年3月	—/12F	4,800坪	310坪
11	武田グローバル本社ビル	2018年3月	B4F/24F	13,800坪	—
12	住友不動産麹町ファースト	2018年4月	B1F/10F	4,100坪	320坪
13	住友不動産御成門タワー	2018年4月	B2F/22F	9,900坪	310坪
14	砂防会館 本館	2018年5月	B1F/7F	2,100坪	220坪
15	田町ステーションタワーS	2018年5月	B2F/31F	41,300坪	940坪
16	帝国製薬日本橋ビル	2018年6月	B1F/9F	3,800坪	310坪
17	OVOL日本橋ビル	2018年6月	B3F/15F	8,600坪	450坪
18	日本橋高島屋三井ビルディング	2018年6月	B5F/32F	44,800坪	800坪
19	日本生命浜松町クレアタワー	2018年8月	B3F/29F	30,000坪	790坪
20	大手町プレイス イーストタワー	2018年8月	B3F/32F	46,000坪	880坪
21	大手町プレイス ウェストタワー	2018年8月	B3F/35F	61,100坪	1,150坪
22	O-GUARD Shinjuku	2018年9月	B1F/10F	2,000坪	150坪
23	新橋M-SQUAREプライト	2018年9月	B1F/11F	2,400坪	150坪
24	住友不動産八丁堀ビル	2018年9月	B1F/10F	2,600坪	200坪
25	新虎通りCORE	2018年9月	B1F/15F	5,300坪	260坪
26	渋谷ストリーム	2018年9月	B4F/35F	35,300坪	640坪
27	S-GATE日本橋本町	2018年10月	—/11F	2,600坪	190坪
28	東急四谷ビル	2018年10月	B2F/9F	3,400坪	240坪
29	住友不動産ふくおか半蔵門ビル	2018年10月	B1F/7F	3,500坪	400坪
30	丸の内二重橋ビル	2018年10月	B4F/30F	52,500坪	900坪
31	住友不動産秋葉原北ビル	2018年11月	—/10F	3,500坪	300坪
32	PMO秋葉原北	2018年12月	—/8F	2,000坪	220坪

特別企画
これからどうなる？
景オフィスビル
竣工マップ

2019年 竣工予定 MAP

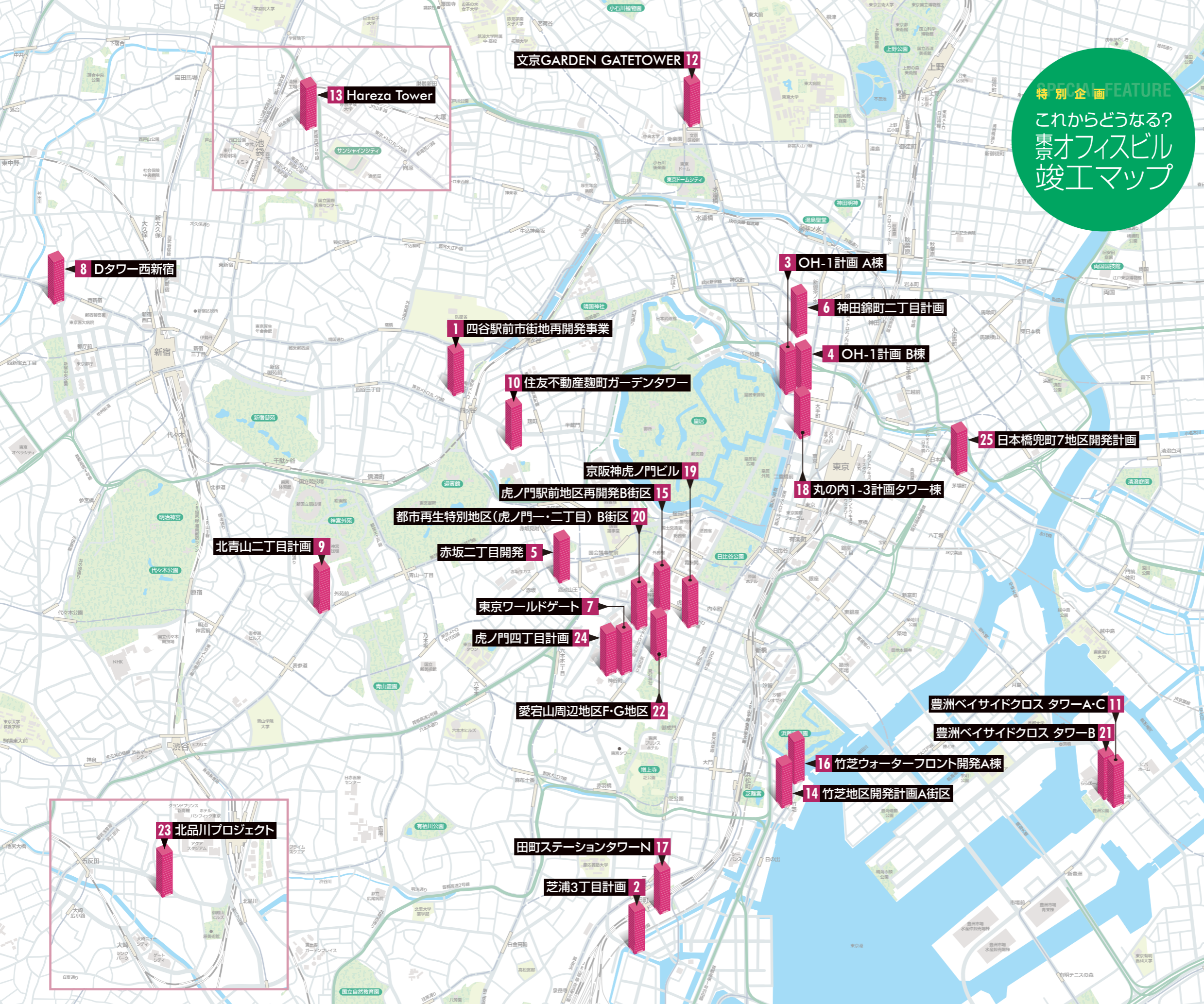


No.	ビル名	竣工年月	地下/地上	延床面積	基準階面積
1	住友不動産六本木プロジェクト	2019年1月	—/8F	2,400坪	240坪
2	日本生命日本橋ビル	2019年2月	—/10F	2,800坪	200坪
3	ShinagawaHEART	2019年2月	B2F/26F	11,100坪	330坪
4	京橋一丁目東地区C街区	2019年3月	B1F/7F	2,800坪	—
5	S5計画	2019年3月	—/8F	5,800坪	—
6	日鉄日本橋ビル	2019年3月	B3F/18F	8,300坪	300坪
7	南平台プロジェクト	2019年3月	B1F/21F	14,200坪	530坪
8	ダイヤゲート池袋	2019年3月	B2F/20F	15,000坪	640坪
9	日本橋室町三井タワー	2019年3月	B3F/26F	50,800坪	1,300坪
10	住友不動産渋谷タワー	2019年3月	B2F/21F	11,700坪	450坪
11	(仮称)日本体育協会・JOC新会館	2019年4月	B1F/14F	5,800坪	—
12	住友不動産芝大門プロジェクト	2019年5月	B1F/14F	2,600坪	140坪
13	住友不動産秋葉原駅前プロジェクト	2019年6月	B2F/21F	9,300坪	340坪
14	住友不動産西新宿六丁目プロジェクト	2019年6月	B2F/34F	18,300坪	440坪
15	オークラプレステータワー	2019年6月	B1F/41F	19,400坪	690坪
16	BIZCORE 築地	2019年7月	B1F/8F	2,100坪	200坪
17	小田急不動産西新宿7丁目計画	2019年7月	B1F/12F	2,500坪	190坪
18	神保町北東急ビル	2019年7月	—/10F	3,400坪	270坪
19	アーバンネット内幸町ビル	2019年7月	B2F/27F	10,900坪	330坪
20	ミュージアムタワー京橋	2019年7月	B2F/23F	12,600坪	400坪
21	住友不動産東池袋プロジェクト	2019年8月	—/14F	4,900坪	250坪
22	住友不動産秋葉原万世橋プロジェクト	2019年8月	B1F/23F	7,900坪	250坪
23	新宿南口プロジェクト	2019年8月	B2F/16F	13,300坪	570坪
24	渋谷スクランブルスクエア	2019年9月	B7F/47F	54,800坪	870坪
25	渋谷パルコ建替	2019年10月	B3F/19F	19,400坪	—
26	道玄坂一丁目駅前地区再開発	2019年秋	B4F/18F	17,800坪	640坪
27	(仮称)虎ノ門ヒルズビジネスタワー	2019年12月	B3F/36F	52,300坪	900坪

特別企画
これからどうなる?
景オフィスビル
竣工マップ

2020年 竣工予定 MAP

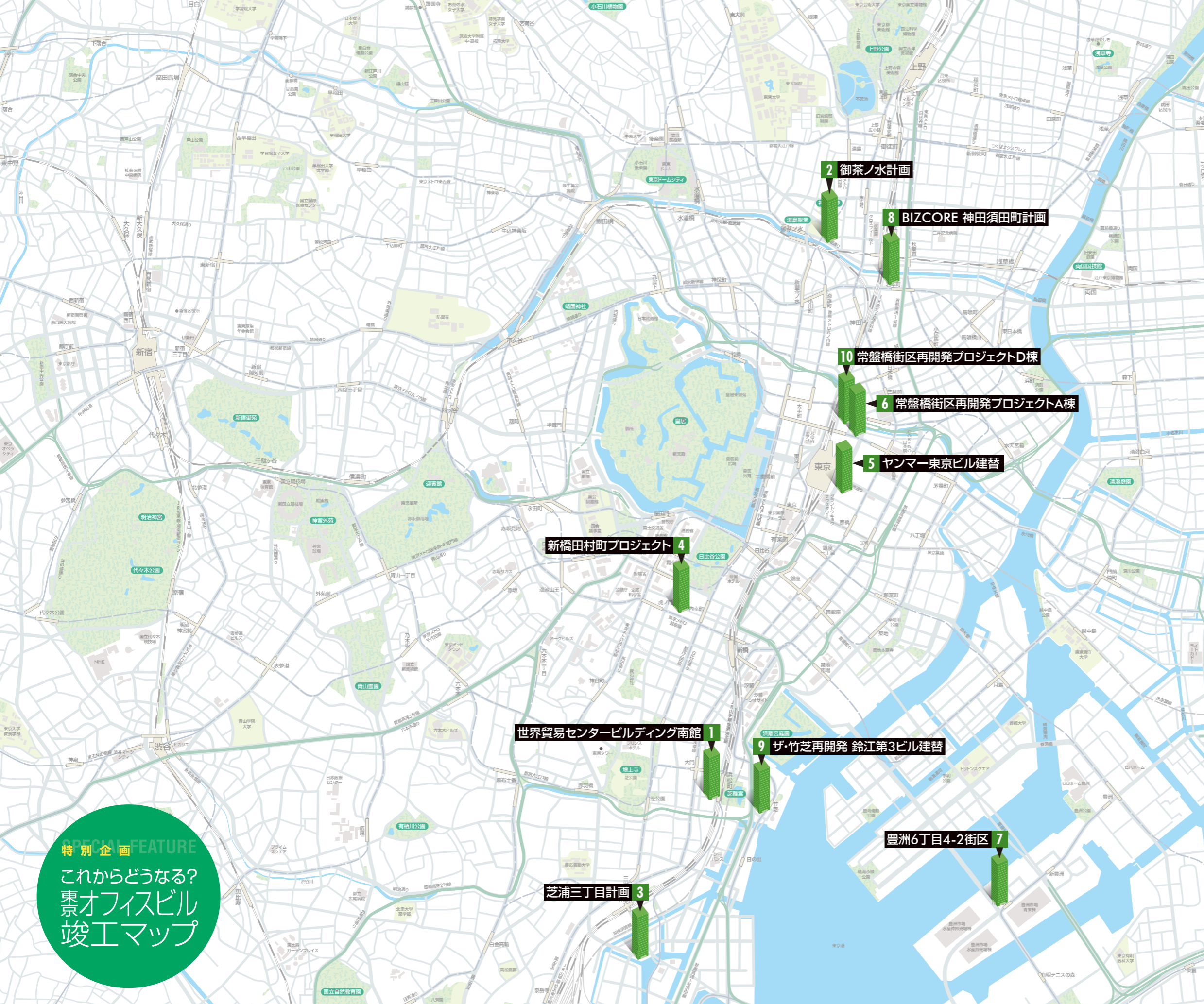
特別企画
これからどうなる？
景オフィスビル
竣工マップ



No.	ビル名	竣工年月	地下/地上	延床面積	基準階面積
1	四谷駅前市街地再開発事業	2020年 1月	B3F/31F	42,300坪	640坪
2	芝浦3丁目計画	2020年 2月	—/8F	2,200坪	—
3	OH-1計画 A棟	2020年 2月	B5F/31F	108,200坪*	※開発全体
4	OH-1計画 B棟	2020年 2月	B5F/39F	108,200坪*	※開発全体
5	赤坂二丁目開発	2020年 3月	—/9F	2,400坪	—
6	神田錦町二丁目計画	2020年 3月	B1F/21F	25,800坪	890坪
7	東京ワールドゲート	2020年 3月	B3F/38F	59,000坪	1,160坪
8	Dタワー西新宿	2020年 3月	B2F/29F	11,900坪	310坪
9	北青山二丁目計画	2020年 4月	B2F/20F	6,900坪	250坪
10	住友不動産麹町ガーデンタワー	2020年 4月	—/22F	14,500坪	530坪
11	豊洲ベイサイドクロス タワーA・C	2020年 4月	B2F/36F	56,200坪	1,000坪
12	文京GARDEN GATETOWER	2020年春	B2F/23F	28,500坪*	—
13	Hareza Tower	2020年 5月	B2F/33F	20,800坪	490坪
14	竹芝地区開発計画A街区	2020年 5月	B2F/40F	55,000坪	910坪
15	虎ノ門駅前地区再開発B街区	2020年 6月	B3F/24F	14,300坪	410坪
16	竹芝ウォーターフロント開発A棟	2020年 6月	B2F/26F	19,900坪	—
17	田町ステーションタワーN	2020年 7月	B2F/36F	46,100坪	860坪
18	丸の内1-3計画タワー棟	2020年 9月	B4F/8-29F	54,700坪	—
19	京阪神虎ノ門ビル	2020年10月	B1F/13F	2,200坪	—
20	都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目) B街区	2020年11月	B2F/17F	7,900坪	—
21	豊洲ベイサイドクロス タワーB	2020年11月	B1F/24F	22,700坪	—
22	愛宕山周辺地区F・G地区	2020年	—	—	—
23	北品川プロジェクト	2020年	—	14,500坪	—
24	虎ノ門四丁目計画	2020年内	B1F/9F	2,800坪	200坪
25	日本橋兜町7地区開発計画	2020年度	B2F/15F	11,500坪	—

2021年 竣工予定 MAP

No.	ビル名	竣工年月	地下/地上	延床面積	基準階面積
1	世界貿易センタービルディング南館	2021年1月	B3F/39F	28,800坪	—
2	御茶ノ水計画	2021年3月	B1F/11F	3,800坪	—
3	芝浦三丁目計画	2021年3月	—/8F	3,900坪	—
4	新橋田村町プロジェクト	2021年3月	B2F/27F	32,100坪	—
5	ヤンマー東京ビル建替	2021年4月	B4F/14F	6,800坪	—
6	常盤橋街区再開発プロジェクトA棟	2021年4月	B5F/40F	44,200坪	780坪
7	豊洲6丁目4-2街区	2021年春	B1F/12F	26,600坪	2,000坪
8	BIZCORE 神田須田町計画	2021年夏	—	—	—
9	ザ・竹芝再開発 鈴江第3ビル建替	2021年秋	B1F/15F	3,600坪	—
10	常盤橋街区再開発プロジェクトD棟	2021年12月	B3F/9F	9,100坪	—



SPECIAL FEATURE
特別企画
 これからどうなる?
 東京オフィスビル
 竣工マップ

2022年~ 竣工予定 MAP



特別企画
これからどうなる?
梟オフィスビル
竣工マップ

No.	ビル名	竣工年月	地下/地上	延床面積	基準階面積
1	(仮称)銀泉田村町ビル	2022年 4月	B1F/11F	2,400坪	140坪
2	渋谷区道玄坂二丁目開発	2022年 4月	B1F/28F	12,400坪	—
3	九段会館建替	2022年 7月	B3F/17F	20,600坪	—
4	八重洲二丁目北地区再開発A-1街区	2022年 8月	B4F/45F	83,900坪	—
5	西新宿5丁目北地区防災街区整備事業A地区	2022年秋	B2F/35F	—	—
6	中野二丁目地区再開発A地区	2022年12月	—/20F	—	—
7	都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目)A-3街区	2022年度	B1F/12F	2,400坪	—
8	新橋四丁目計画	2022年度	B2F/14F	7,900坪	—
9	旧ゆうぼうと開発事業	2022年度	—	20,000坪	—
10	第一田町ビル建替	2022年度	—	39,600坪	—
11	(仮称)虎ノ門ヒルズステーションタワー	2022年度	—	—	—
12	虎ノ門・麻布台地区再開発C-2街区	2023年 3月	B3F/8F	8,600坪	—
13	虎ノ門・麻布台地区再開発A街区	2023年 3月	B5F/65F	135,800坪	—
14	飯田橋駅中央再開発	2023年 3月	—	—	—
15	八重洲二丁目中地区再開発	2023年 5月	—	114,900坪	—
16	三田三・四丁目地区I・II街区複合棟1・2	2023年度	●(1)B3F/42F・59,300坪 ●(2)B1F/6F・2,200坪	—	—
17	渋谷駅桜丘口地区再開発A街区	2023年度	B4F/39F	55,900坪	—
18	渋谷駅桜丘口地区再開発B街区	2023年度	B2F/29F	20,900坪	—
19	芝浦一丁目計画S棟	2023年度	B5F/46F	166,400坪*	※開発全体
20	東京駅前八重洲一丁目東地区再開発A街区	2024年 3月	B3F/11F	3,600坪	—
21	京橋一丁目東地区B街区	2024年 3月	B3F/28F	30,700坪	750坪
22	東京駅前八重洲一丁目東地区再開発B街区	2024年 3月	B4F/54F	69,000坪	—
23	青海ST区画プロジェクト	2024年度	B2F/23F	24,000坪	—
24	泉岳寺駅地区再開発	2024年度	—	33,300坪	—
25	虎ノ門病院再開発	2024年度	B2F/38F	54,400坪	—
26	品川駅北周辺地区開発3街区	2024年度	B5F/31F	63,800坪	—
27	赤坂二丁目プロジェクト	2024年度	B3F/43F	66,500坪	—
28	品川駅北周辺地区開発4街区北棟・南棟	2024年度	B3F/30F	139,100坪	—
29	浜松町二丁目4地区開発A-1棟	2025年12月	B3F/39F	83,600坪	—
30	日本橋一丁目中地区再開発C街区	2025年度	B5F/51F	119,500坪	—
31	中野区役所・サンプラザ地区再整備	2025年度	—	—	—
32	浜松町二丁目C地区再開発	2026年 3月	B3F/47F	—	—
33	渋谷駅地区駅街区開発中央棟	2027年	B2F/10F	83,500坪*	※開発全体
34	渋谷駅地区駅街区開発西棟	2027年	B5F/13F	83,500坪*	※開発全体
35	常盤橋街区再開発プロジェクトB棟	2027年度	B5F/61F	148,200坪	—
36	芝浦一丁目計画N棟	2029年度	B5F/47F	166,400坪*	※開発全体