

再考 / 東京オフィス市場の「2010年問題」

ビル需要の多様化がオフィスワーカー減少の緩衝材に

ニッセイ基礎研究所 金融研究部門
不動産投資分析チーム

上席主任研究員 松村 徹

omatsu@nli-research.co.jp

要 旨

- ニッセイ基礎研究所が3年前に発表した「東京オフィス市場の「2010年問題」」を検証したが、東京23区のオフィスワーカーは、団塊世代が定年退職する2005～2010年には約10万人（2005年のオフィスワーカーの約3%に相当）減少し、長期的な減少局面に入る、という基本シナリオに大きな見直しはない。
- むしろ、団塊世代の定年を待たず、1995～2000年に約15万人（1995年のオフィスワーカーの約4%に相当）もオフィスワーカーが減少していたことが注目される。これは、1997年の金融危機以降、管理職を中心にホワイトカラーの大幅削減や配置転換などが行われたためと考えられる。ところが、この間、賃貸オフィス市場は順調に拡大して稼働率も上昇しており、オフィスワーカー減少の影響がみられない。
- 1995～2000年のオフィスワーカー減少が賃貸オフィス市場縮小に直接結びつかなかったのは、オフィスワーカー一人当たり床面積が拡大したことと、専門学校やデータセンターなど事務所利用以外のビル需要が増加したことが緩衝材となった可能性が高い。
- ニッセイ基礎研究所では、1995～2000年のオフィスワーカー減少が一時的なものではなく、2000年以降も減少トレンドが続くとみている。一方、オフィスビルの建設は止まらず、2005～2010年に毎年70万㎡以上の新規供給が見込まれることから、賃貸オフィス市場全体の需給バランスは悪化が避けられない。
- しかし、一人当たり床面積は減少に転じたものの、サービス経済化と人口集中を背景に集客型ビル需要などが引き続き増加し、オフィスワーカー減少の緩衝材として期待できることから、賃貸オフィス市場が当面は比較的堅調に推移するシナリオも想定できる。
- いずれにしても、賃貸オフィス市場は階層化しており、都心部のAクラスビルとそうでないビル群、あるいは東京と地方都市とで、賃料動向や稼働状況にかなりの格差が生じるとみるべきである。高度化・多様化する需要を取り込める事業者・運用者と、そうでない者との格差も拡大するであろう。

1. 減少したオフィスワーカー数

団塊世代の定年を待たず、1995～2000年に東京23区のオフィスワーカーは14万7千人（1995年のオフィスワーカーの約4%に相当）減少した（図表-1）。

ここでオフィスワーカーとは、職業分類で専門的・技術的職業従事者¹、管理的職業従事者、事務従事者に相当する従業者を指し、民間企業だけでなく、公務員や団体職員も含む。

職業分類別に増減をみると、専門的・技術的職業従事者は8万2千人（同7.7%）増加したが、管理的職業従事者は16万1千人（同-36%）、事務従事者は6万8千人（同-3%）減少している。これは、1997年の金融危機以降、民間企業において管理職を中心にホワイトカラーの大幅削減や配置転換などが行われたためと考えられる。

なお、販売従事者はオフィスワーカーに分類されないが、オフィスビルに勤務する者も存在するものと思われる。たとえば、生損保の営業社員は、通常オフィスビル内の支店・営業所に通勤するが、職業分類上は販売従事者に区分されている。ただし、販売従事者も1995～2000年にかけて減少している（図表-2,3）。また、外国籍オフィスワーカーの代理指標として欧米系外国人登録者²をみると、1996年から増加傾向にあるが、1995～2000年の増加数はわずか2,700人で、オフィスワーカー数の大勢に影響はなかったと思われる（図表-4）。

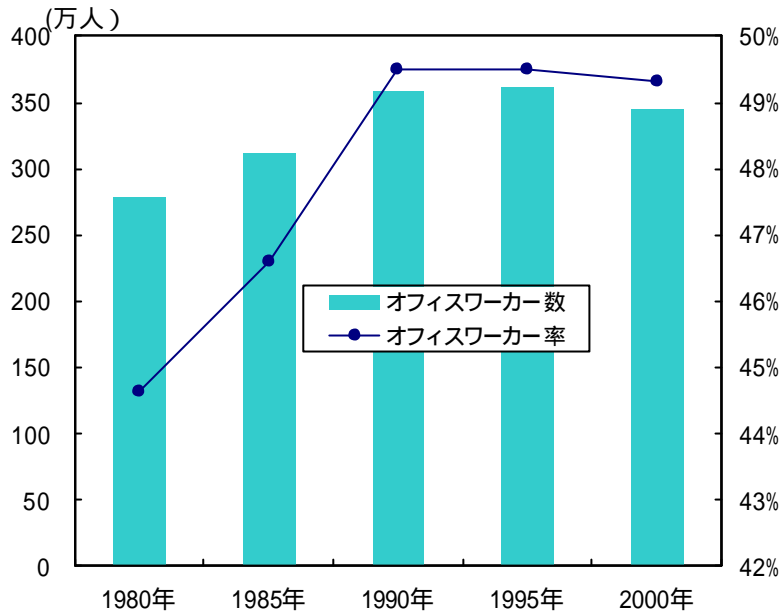
ところが、この間、オフィスビルストックの50～60%を占める³とみられる賃貸オフィス市場は順調に拡大して稼働率も上昇しており、オフィスワーカーが大幅に減少した影響がみられない（図表-5,6）。

¹ 通常、専門的・技術的職業従事者はすべてオフィスワーカーとして扱うが、1990年国勢調査から区分できるようになった詳細な職業分類を見ると、宗教家、文芸家、芸術家、音楽家など一般的にオフィスビルを利用しているとは考えられない職業も含まれている。今後の分析上の検討課題であろう。

² 外国人登録者数に欧米系が占める割合は1割程度にすぎない。日本進出外資が米国系中心のため、便宜上、欧米系に焦点を当てたもので、他の外国人登録者にオフィスワーカーが存在しないとみているわけではない。なお、登録者数には家族も含まれているため、従業者はさらに少ない。

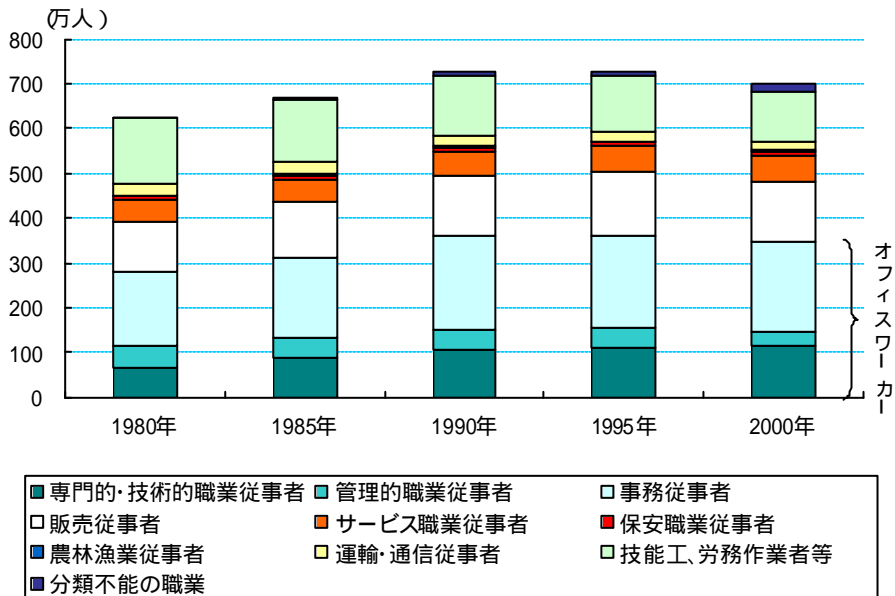
³ 東京23区のオフィスストックは2000年に延床面積8,000万㎡（有効面積ベースで5,000～5,500万㎡）ある。賃貸オフィスビルストック（貸室面積）は2,800万㎡以上として計算。

図表 - 1 東京 23 区のオフィスワーカー数とワーカー率



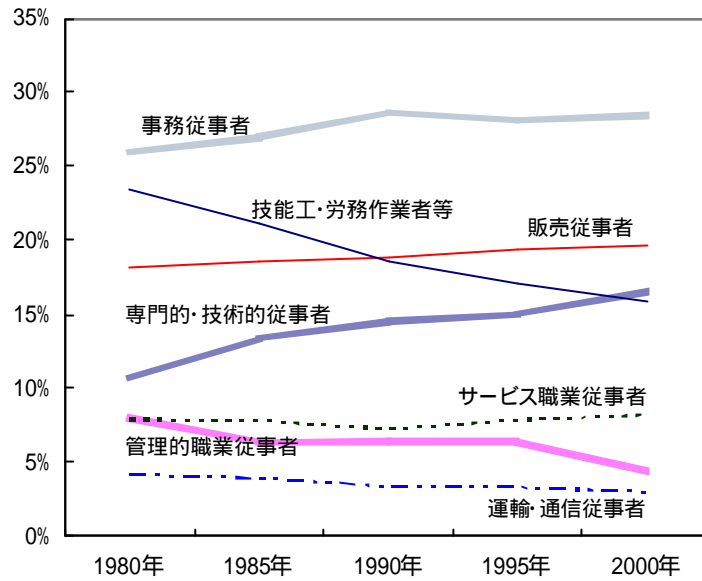
(注) オフィスワーカー率 = オフィスワーカー数 / 従業者数
 (出所) 国勢調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 2 東京 23 区の職業別従業者



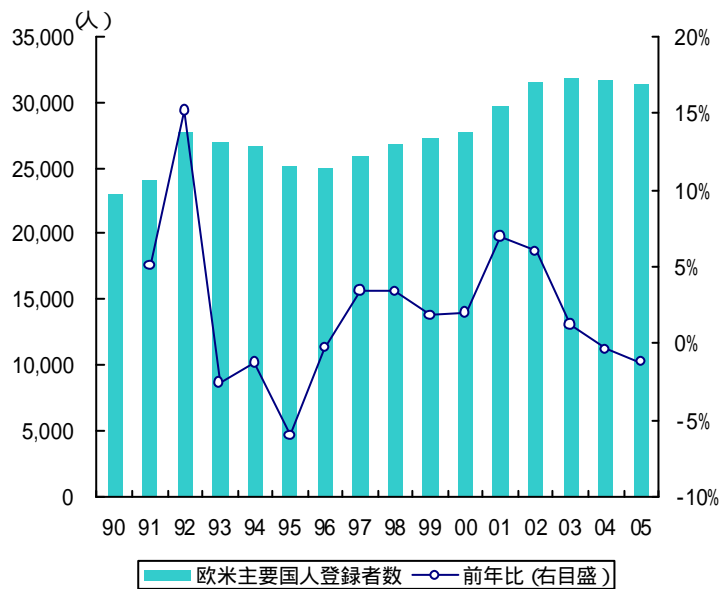
(出所) 国勢調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 3 東京 23 区の職業別従業者シェア



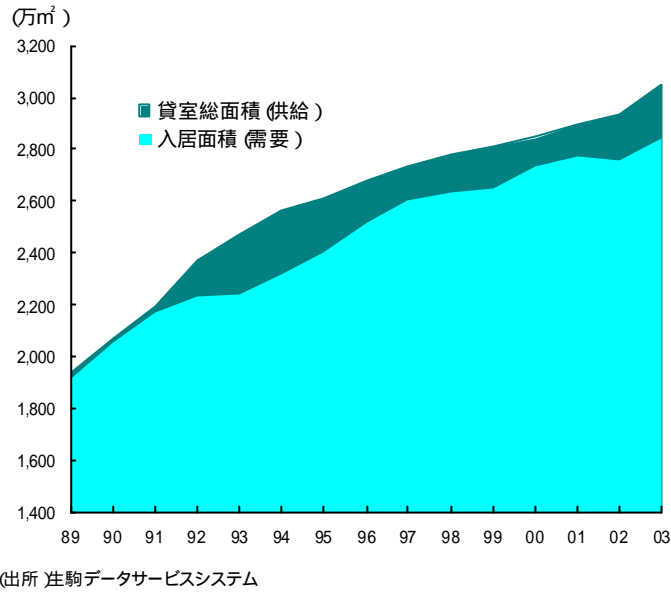
(出所) 国勢調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 4 東京 23 区の外国人登録者数
(欧米主要国)

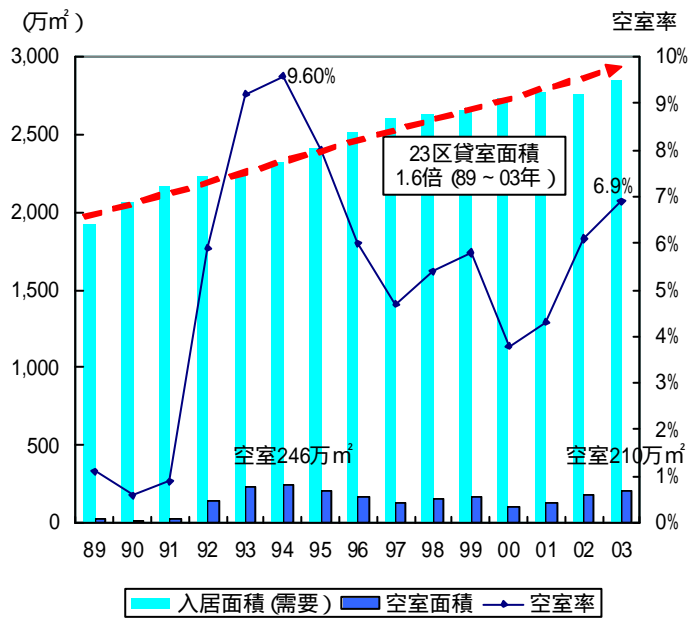


(注) 各年1月1日時点の外国人登録者数。対象国は、米、英、仏、独、伊、加
 (資料) 東京都
 (出所) カン不動産投資顧問 Ken Data Press を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 5 東京 23 区の賃貸床面積と需要量の推移



図表 - 6 東京 23 区賃貸オフィス市場の入居面積・空室面積・空室率



2. オフィスワーカー減少の緩衝材

オフィスワーカー減少が賃貸オフィス市場縮小に直接結びつかなかったのは、オフィスワーカー一人当たり床面積が拡大したことと、専門学校や飲食物販施設、データセンターなど事務所利用以外のビル需要が増加したことが緩衝材となった可能性が高い。

一般に、オフィス需要（面積）は、オフィスワーカー数と一人当たり床面積⁴の積で表すことが多い。オフィスワーカー一人当たり床面積は、調査機関によって異なるが、1998年までは拡大傾向にあり、森ビル調査によると、1995～2000年までに約7%拡大した（図表-7）。これは、同時期のオフィスワーカー減少（-4%）による需要の落ち込みを補って余りある高い伸び率である。

また、サービス経済化、IT社会化を背景に、学校・商業店舗やデータセンターなど、オフィスビルを事務所以外の用途で利用するビル需要⁵も無視できなくなっている（図表-8）。オフィスワーカーの増減に直接影響されないこれらのビル需要は、1990年代から増加トレンドにあり、オフィスワーカー減少の緩衝材となっている可能性が高い（図表-9、10）。

たとえば、最近の超大型ビルでは、飲食物販店やホールなどの商業店舗を複合的に併設する事例が目立つが、都心部に街のにぎわいを取り戻すための政策誘導⁶やビルの魅力度向上の工夫が、図らずもオフィスワーカー減少の緩衝材となっている。また、銀行店舗が抜けた後に、コーヒーショップやコンビニエンスストアが新たに入居するケースでは、オフィスワーカー（銀行員）減少分をオフィスワーカーに分類されない販売従事者が埋めている。このような集客型ビル需要は、人口が集中する大都市や都心部に顕著で、1996年以降の人口の東京一極集中や都心回帰を背景に増加傾向にある（図表-11、12）。

データセンターは、インターネットの普及に伴い1990年代後半から急増したと思われる。反面、データセンターの利用が増えることで、パソコンが普及した一般オフィスビルにおけるIT化は、以前のように一人当たり床面積の拡大に結びつかなくなっている。

データセンターは、通常のオフィスビルより高度な設備仕様が求められるため、専用ビルや重装備フロア・区画を備えた大型ビルが利用される（図表-13）。しかし、セキュリティ上の理由で、利用者募集がオープンに行われにくいことなどから実態の把握は難しい。ニッセイ基礎研究所では、東京23区内だけでも数十万㎡～100万㎡程度のストック（オフィスワーカー3～5万人に相当するビル需要）があり、1990年以降のビル需要の一角を占めてきたとみられる。

その他の要因として、企業が本社ビルなど自社ビル内でオフィスワーカーを削減した後の空きフロアを、賃貸に出さずに内部利用を続けるケースも考えられる。オフィスビルストックの半分近くを占めるとみられる自社ビルが、オフィスワーカー減少の調整弁となった

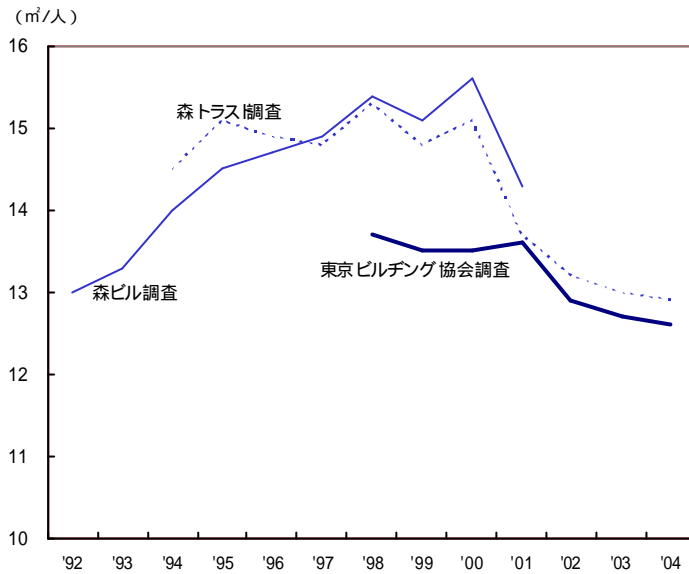
⁴ 一人当たり床面積は、契約面積（賃貸面積）を基準とする。なぜなら、オフィスビルは、大型化すると、共用部割合が高く（賃貸面積割合が低く）なるため、大型ビルが増加すれば、仮に一人当たりの契約面積が一定でも、一人当たり延床面積が拡大してしまうからである。

⁵ オフィス利用以外のビル需要の存在については、前回の「2010年問題」でも示唆したものの、ワーカー減少の緩衝材としての効果の大きさについては特に言及しなかった。

⁶ たとえば丸ビルは、容積率1430%のうち430%分は非業務用途として容積割り増しを受けたものである。

可能性は否定できないが、データによる検証が困難なため、本レポートでは仮説として指摘するにとどめたい。

図表 - 7 オフィスワーカー一人当たり契約面積



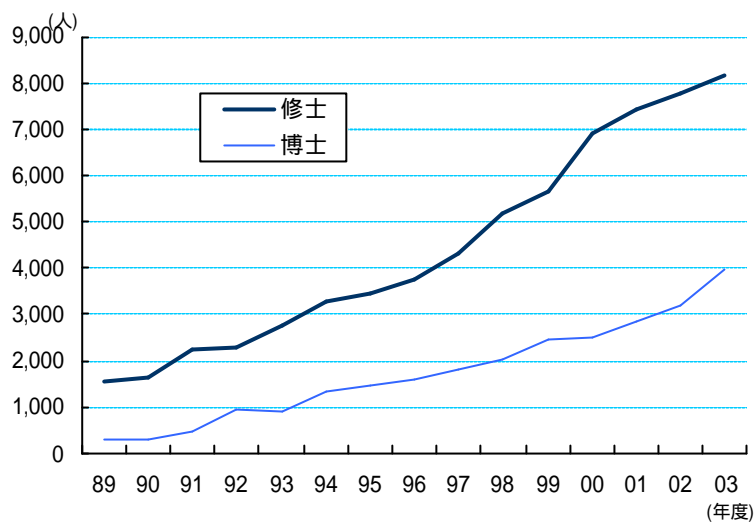
出所) 森ビル、森トラス、東京ビルディング協会資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 8 事務所以外のオフィスビル需要

需要	利用形態	利用者	事例
集客型ビル需要	専門学校	学生	<ul style="list-style-type: none"> 2005年、TACは日土地渋谷ビル(貸室面積 5,300 m²)を一棟借りし、渋谷校を開設 2008年、モード学園が新宿に60階建て(敷地面積 5,100 m²)の医療専門学校ビルを建設予定 2008年、名古屋三井ビル建替え後、モード学園のデザイン専門学校などが入居予定
	予備校・学習塾	学生	<ul style="list-style-type: none"> 2004年、東進ハイスクールが市谷、三軒茶屋、都立大学駅前、北千住に新校開設 2005年、河合塾が麹町、新宿に新校開設
	大学 大学院	学生	<ul style="list-style-type: none"> 2001年、丸の内八重洲ビル内に社会人教育機関として慶應丸の内キャンパス開校 2004年、日本橋一丁目ビルに早稲田大学大学院が、2005年、市谷東急ビルに日本大学大学院が入居 2005年竣工した秋葉原ダイビル(産学連携フロア(5~15階))に、はこだて未来大、筑波大、明治大、東京電気大、東大などが入居
	商業店舗	来店客	<ul style="list-style-type: none"> 丸ビル(2002年竣工)は延床面積の30%、六本木ヒルズ(2003年竣工)森タワーは貸室面積の20%に飲食物販店、ホールなど非業務系施設が入居
	医療施設	患者	<ul style="list-style-type: none"> 2005年、野村不動産は千代田区二番町に投資用メディカルセンタービルを建設 2004年、三井不動産の私募ファンドが新宿区のオフィスビルを竣工前に取得、治験施設を誘致した総合メディカルビルに用途転換
IT関連ビル需要	データセンター	サーバー	<ul style="list-style-type: none"> 2001~2002年、住友不動産は、データセンタービル4棟延床面積合計8万m²を中央区や新宿区などに建設 大手町 NTT データビル、大手町 KDDI ビル、新宿 KDDI ビル内にデータセンター設置
	レコードセンター	機密書類	<ul style="list-style-type: none"> 2004年、三井倉庫が、契約書など企業顧客情報などの保管や、情報管理業務のアウトソーシングを行うレコードセンターを町田市内に建設

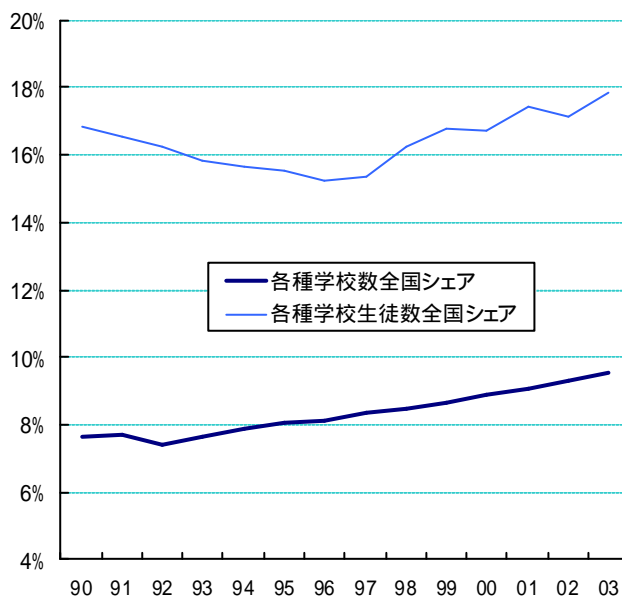
(出所)ニッセイ基礎研究所

図表 - 9 大学院の社会人受入状況



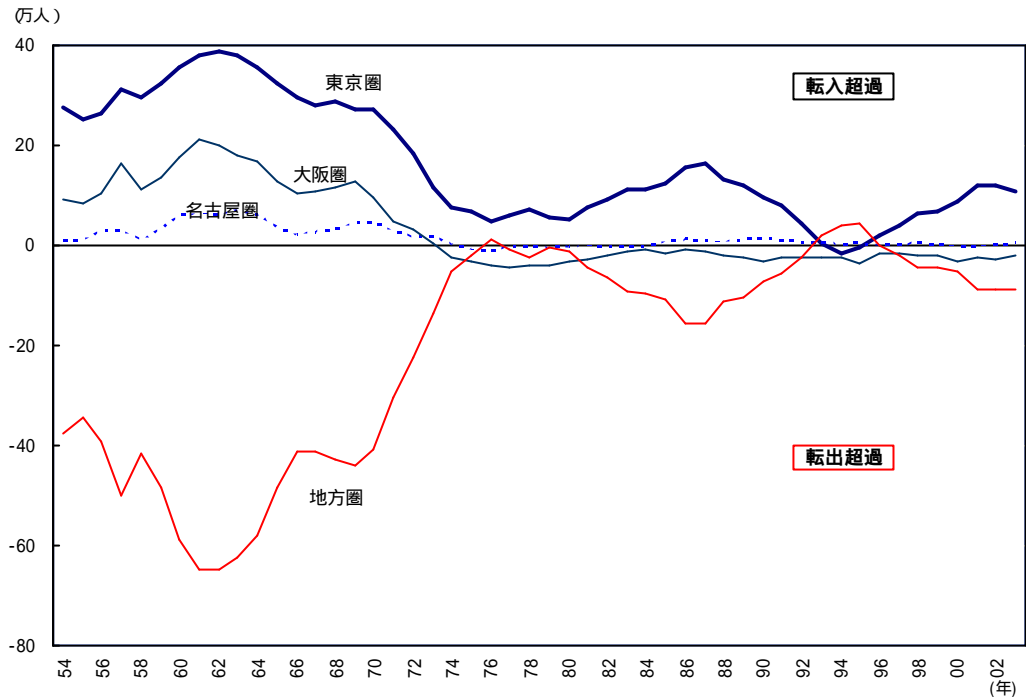
(出所) 文部科学省

表 - 10 東京都の各種学校全国シェア



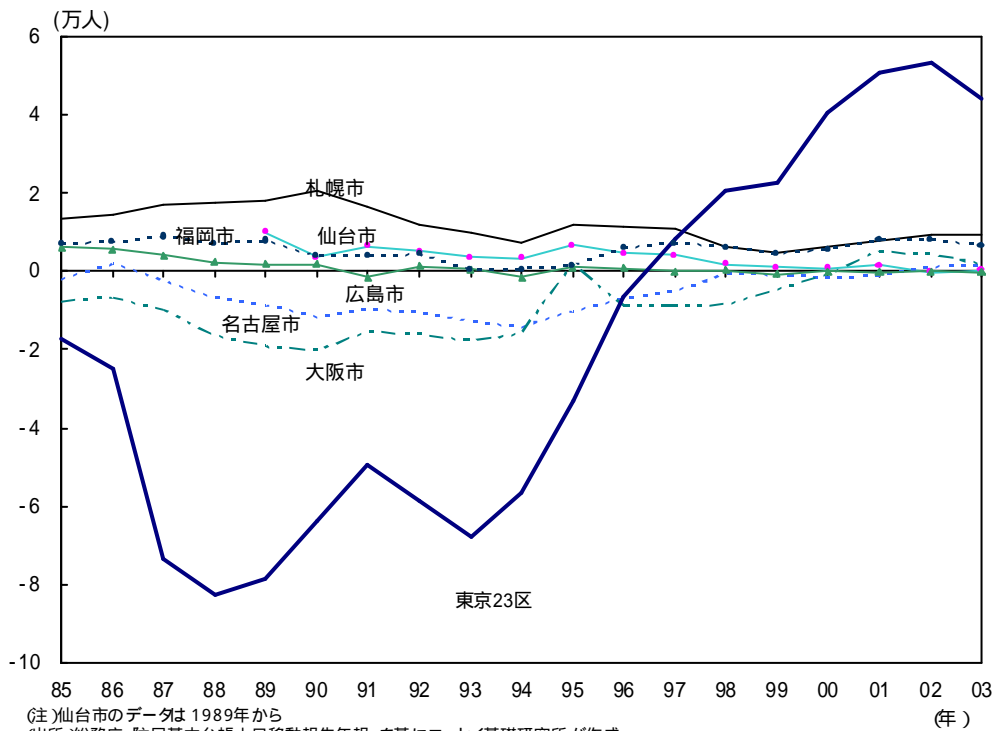
(出所) 文部科学省資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 11 大都市圏の人口移動



(注) 東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県、地方圏：上記3大都市圏の転入超過数、合計を逆の符号としたもの
 (出所) 総務庁「住民基本台帳人口移動報告年報」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 12 大都市の人口移動



(注) 仙台市のデータは1989年から
 (出所) 総務庁「住民基本台帳人口移動報告年報」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 13 データセンタービルの設備仕様例

構造・設備	スペック	(参考) 最近の標準的オフィスビル
天井高	2,900 ~ 3,000mm	2,700mm
床下配線	300mm (高さ調節可能)	100mm
耐震性能	免震構造、もしくは耐震サーバーラック	建築基準法上の構造
電気容量	450 ~ 500VA / m ² (トランス増設可能)	60VA / m ²
光ファイバー	オフィスフロアまで配線済み (NTT、TTnet)	標準装備は少ない
床荷重	1,000kg / m ²	500kg / m ²
非常用発電装置	設置済み、もしくは設置可能	無し
パラボナアンテナ	設置済み、もしくは設置可能	無し
防犯設備	多重セキュリティチェックシステム	非接触 IC カードキー
防火設備	ガス消化システム	消防法上の設備

(出所)ニッセイ基礎研究所

3. オフィスワーカー数の将来予測

ニッセイ基礎研究所が3年前に発表した『東京オフィス市場の「2010年問題」』⁷について、その後判明した2000年国勢調査のデータなどを反映し、将来のオフィスワーカー数を再推計した。

推計方法は次の通りである。国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計（低位推計値を利用）」などから東京23区の将来人口を推計し、男女別年齢別の将来就業率から23区内に住む就業者数を推計したうえで、常住地就業者数と従業地就業者数の比率から23区内で働く就業者数を算出、都下と周辺4県（神奈川、埼玉、千葉、茨城）から23区に流入する就業者数を加えて23区で働く全就業者数を算出、オフィスワーカー率（就業者に占めるオフィスワーカーの割合）を乗じてオフィスワーカー数を算出した。

ここでは、東京圏への人口集中の持続を想定する一方、就業率については過去大きな変化がみられない女性は将来も同じとし、低下傾向にある男性ではさらなる低下を見込んでいる。また、最近はやや横ばい傾向にあるオフィスワーカー率も、2000年実績と同水準で推移すると見込むなど保守的な前提を置いている⁸

この結果、東京23区のオフィスワーカーは、団塊世代が定年退職する2005～2010年には約10万人（2005年のオフィスワーカーの約3%に相当）減少し、長期的な減少局面に入る、という基本シナリオに大きな見直しをする必要はなかった。2000～2010年の10年間に減少するオフィスワーカー数を面積に換算すると、延床面積340万 m^2 、丸の内ビルディング21棟分に相当する需要⁹が市場から消えることを意味する。

また、今回、就業率を修正した楽観シナリオも策定したが、2010年までのオフィスワーカー減少は緩和できるものの、その後の減少トレンドを避けることはできない（図表-14）。

なお、65歳までの定年延長や継続雇用制度などを義務化する改正高年齢者雇用安定法が2006年以降実施されるが、2013年までの準備期間を認めるなど経過措置が設けられているため、団塊世代のオフィスワーカー数の減少回避には大きな効果が期待できないとみて考慮していない。

ちなみに、東京都は2000～2005年にオフィスワーカーが9万2千人増加し、その後減少トレンドに向かうと予測¹⁰している。これに対し、ニッセイ基礎研究所は、1995～2000年のオフィスワーカー減少が一時的なものではなく、2000年以降も減少トレンドが続くとみている（図表-15）。

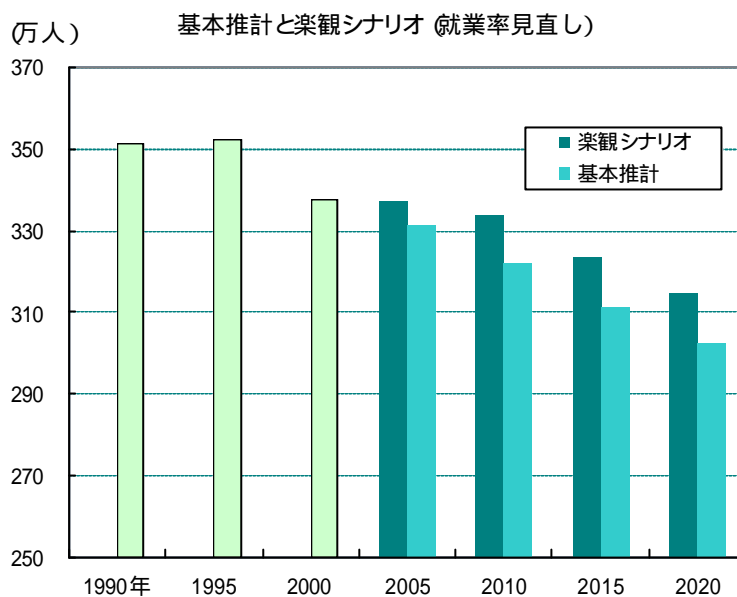
⁷ ニッセイ基礎研究所、アトラクターズ・ラボ『東京オフィス市場の2010年問題 - オフィス需要純減で2003年より深刻な局面も』2002年6月

⁸ 人口推計では低位推計値を用いたが、2010年までの就業人口数は中位推計値とほとんど変わらない。

⁹ 森ビルの調査によると、一人当たり一般執務面積（共用部、ショールーム等は含まない）は15 m^2 程度。延床面積に対する執務面積の割合を70%として、延床面積ベースで一人当たり21.4 m^2 （15÷0.7）とした。

¹⁰ 東京都『東京都就業者数の予測』2005年3月

図表 - 14 東京 23 区のおフィスワーカー数の実績と予測

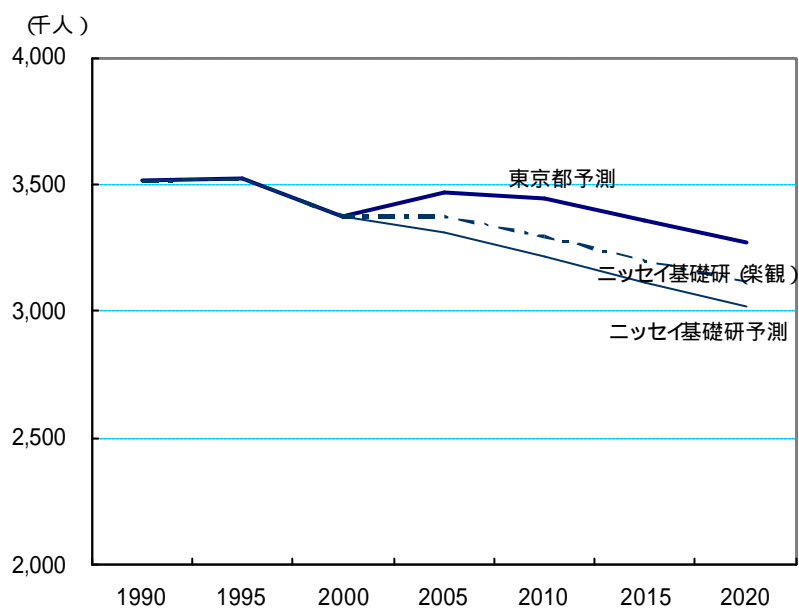


(注)オフィスワーカーとは、職業分類で専門的・技術的職業従事者、管理職従事者、事務従事者の合計とした。2000年までは実績値。推計の前提条件・推計方法は以下の通り。

前提条件	推計方法
人口推計	「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」、同「都道府県別将来人口推計」から、低位推計値を基に東京 23 区の将来人口を推計。2000年 809 万人 2010年 836 万人
常住地による就業者数推計	「国勢調査」から算出した就業率 (男女年齢別に就業者数 / 従業者数) の推移を基に、将来就業率を推計。2000年 424 万人 2010年 415 万人
従業地による就業者数推計	「国勢調査」から、東京 23 区常住就業者の域内従業者数を男女年齢別に算出し、都下および周辺 4 県 (茨城県、埼玉県、千葉県、神奈川県)からの流入従業者数を男女年齢別に算出したものを合計。2000年 699 万人 2010年 663 万人
オフィスワーカー数推計	「国勢調査」から、男女年齢別のオフィスワーカー率を算出。将来のオフィスワーカー率を 2000 年水準と同じとし、に乘じてオフィスワーカー数を算出。2000年 337 万人 2010年 322 万人

(出所)ニッセイ基礎研究所

図表 - 15 東京 23 区のおフィスワーカー予測値の比較



(出所)東京都「就業者数の予測」2005年3月、ニッセイ基礎研究所

4. 賃貸オフィス市場の展望

オフィス供給をみると、都心部を中心にオフィスビル建設は今後も止まらず、延床面積1万㎡以上のオフィスビルに限っても、2005～2010年に毎年70万㎡以上の新規供給（5年間でオフィスワーカー約17万人に相当）が見込まれている（図表-16、17）。

これに対し、同時期にオフィスワーカーは約10万人減少すると予想され、1995～2000年に緩衝材となった要因の効果を織込まなければ、賃貸オフィス市場全体の需給バランスは悪化が避けられない。

1995～2000年に緩衝材として大きな効果があったとみられるオフィスワーカー一人当たり床面積は、2000年前後から縮小に転じている。一人当たり床面積は、業績悪化企業増加の影響（オフィス解約や拡張抑制で社員が詰め込まれる）、成長企業増加の影響（社員数急増にオフィス手当てが追いつかない）、フロア利用効率改善¹¹（大型ビルへのオフィス統合やファシリティ・マネジメントの導入）の影響、で縮小する。は一時的な要因であるが、は市場構造の変化による縮小といえる。

2000年以降、賃貸オフィスビルが大型化する中、大型ビルへのオフィス移転に伴ってフロア利用効率が改善しているとみられるため、今後、一人当たり床面積が拡大に転じる可能性は低い¹²であろう。とはいえ、今後も縮小傾向が続くかどうかについては判断が難しいため、オフィス需要に対して中立的とみる。

これに対し、サービス経済化と人口集中を背景に、学校や商業店舗など集客型ビル需要は引き続き拡大することが期待できる。また、データセンターについては、大型の専用ビル需要が一巡したという見方もあるが、2005年以降も一定のビル需要吸収効果は期待できるとみる。

このようにみれば、オフィス需要がオフィスワーカーの減少ほど落ち込まず、賃貸オフィス市場が当面は比較的堅調に推移するシナリオも想定できる。

ただし、賃貸オフィス市場は階層化しており、都心部のAクラスビルとそうでないビル群、あるいは東京と地方都市とで、賃料動向や稼働状況にかなりの格差が生じるとみるべきである。また、高度化・多様化するビル需要を取り込むことのできる事業者・運用者と、そうでない者との格差も拡大するであろう。

おわりに

今回、「2010年問題」のフォローアップを行うことにより、オフィスワーカー数の変化だけに注目して賃貸オフィス市場の中長期動向を分析することの限界を示唆することができた。国勢調査などのマクロ統計だけでは高度化・多様化するオフィスビル需要の実態を正確に把握することは容易でなく、今回も、あくまでひとつの仮説を提示したに過ぎない。特に、「2003年問題」といわれて警戒された大量のオフィスビル供給を乗り越えたオフィ

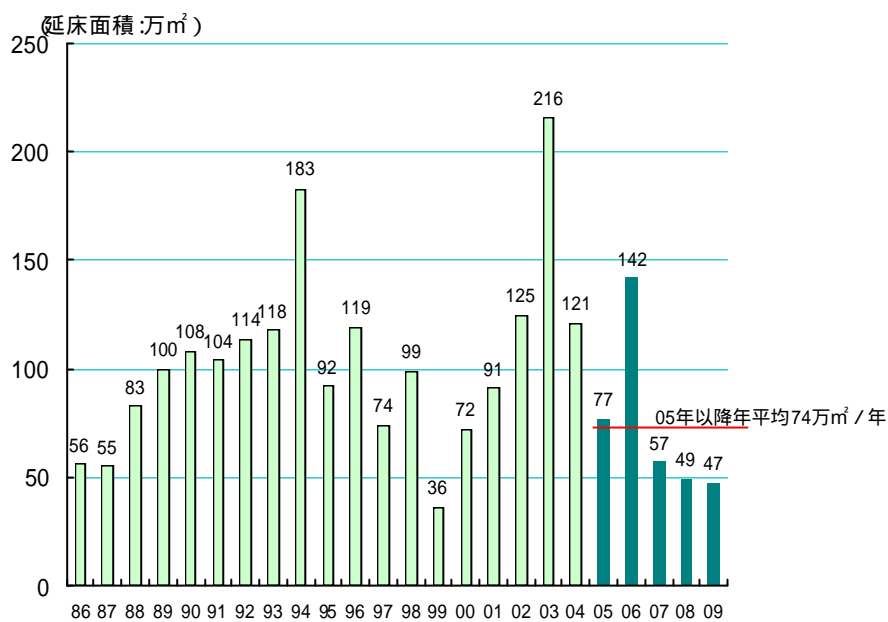
¹¹ 松村徹『大型ビルが牽引するフロア利用効率の改善 - 2003年問題の陰で進んだオフィス改革』2004年3月2日

¹² オフィス利用の個室化で一人当たり面積は拡大するが、賃料の高い東京ではあまり現実的とは思えない。

ス需要急増の実態など、今後さらに検証すべき課題は少なくないと考えている。

以上

図表 - 16 東京 23 区の大規模オフィスビル供給 (実績と予測)



(注) 延床面積1万㎡以上のオフィス用途部分が対象
 (出所) 森ビル調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表 - 17 2006年以降の東京23区のオフィス開発計画

竣工	ビル開発名	事業者	場所	延床万 m ²
2006	秋葉原 UDX	SPC (NTT 都市開発、鹿島)	千代田区外神田	16
	三菱商事丸の内新本社	三菱商事、三菱地所	千代田区丸の内	6
	九段北プロジェクト	三菱地所、東急不、ドイ証券	千代田区九段北	6
	住友不動産美土代町プロジェクト	住友不動産	千代田区神田美土代町	3
	晴海センタービル	三菱地所	中央区晴海	3
	虎4計画オフィス棟	鹿島、旭化成、日鉄鉱業	港区虎ノ門	6
	汐留西地区18、19街区	シリアルエステートスマネジメント	港区東新橋	4
	グイタイリア内開発	SPC (大成建設)	港区東新橋	1
	汐留土地区画整理事業第10街区	日本土地建物、飯野海運	港区海岸	3
	東京ミッドタウンプロジェクト	三井不動産、明治安田生命など	港区赤坂	31
	日土地虎ノ門ビル	日本土地建物	港区西新橋	1
	新芝浦開発プロジェクト	ソニー、ソニー生命保険	港区港南	16
	新第2田町ビル	日本ハウズイング、田町ビル	港区芝	3
	芝浦4丁目プロジェクト	住友不動産	港区芝浦	1
	帝国データバンク東京支社ビル	帝国データバンク	新宿区本塩町	1
	西新宿6丁目西第7地区再開発	再開発組合	新宿区西新宿	2
	東池袋4丁目再開発	再開発組合	豊島区東池袋	4
	大崎駅東口第3地区再開発	再開発組合、第一生命	品川区東五反田	8
	錦糸町旧精工舎跡地開発	東京建物	墨田区大平	7
	有明南 LM2、LM3 区画開発	テーオーシー	江東区有明	9
TAビル	石川島播磨重工業	江東区豊洲	11	
2007	東京駅日本橋口ビル R&E センター	JR 東日本	千代田区丸の内	8
	東京駅八重洲側再開発 期	JR 東日本、三井不動産ほか	千代田区丸の内	35
	新丸の内ビル建替え	三菱地所	千代田区丸の内	20
	有楽町駅前地区再開発	再開発組合	千代田区有楽町	8
	富士ソフトABC 秋葉原ビル	富士ソフトABC	千代田区外神田	6
	霞ヶ関7号館 PFI 官民複合ビル	新日鉄、東京建物ほか	千代田区霞ヶ関	6
	丸善本社ビル建替え	丸善、東急不動産	中央区日本橋	2
	西新宿6丁目西第6地区再開発	再開発組合 (住友不動産)	新宿区西新宿	14
	西新宿7丁目プロジェクト	住友不動産	新宿区西新宿	1
大崎駅西口明電舎地区再開発	明電舎、世界貿易センタービル	品川区大崎	15	
2008	丸の内トラストタワー本館	森トラスト	千代田区丸の内	12
	秋葉原駅8街区再開発	SPC (三菱地所)	千代田区神田花岡町	1
	富士見2丁目北部地区再開発	再開発組合 (野村不動産)	千代田区富士見	7
	汐留 -2 街区再開発	三菱地所、東急不、三井物産など	港区海岸	12
	赤坂薬研坂北地区再開発	再開発組合 (三井不動産、大成建設)	港区赤坂	3
	TBS 会館再開発	TBS	港区赤坂	29
	西新宿8丁目成子地区再開発	再開発組合 (住友不動産)	新宿区西新宿	17
後楽2丁目地区再開発	再開発組合 (住友不動産、五洋建設)	文京区後楽	8	
2009	日経新聞社新社屋	日経新聞	千代田区大手町	7
	商事・古河・丸の内八重洲ビル建替	三菱地所	千代田区丸の内	未定
	東五反田二丁目第2地区再開発	再開発組合 (三井不動産)	品川区東五反田	3
	二子玉川東地区業務棟ほか	再開発組合	世田谷区玉川	12

(出所)ニッセイ基礎研究所