

八重洲の再開発 — 「誰が・どんな構造で」作っているか

東京駅八重洲口の再開発 JV・契約方式・利益構造の深掘り（2026-10-18 / 一次情報：各社IR・日経xTECH・東京都市整備局・中央区・UR都市機構）



結論：八重洲口は「組合施行の第1種市街地再開発」が主流。地権者は権利床、空いた床（保留床）をデベロッパー・ゼネコン等の参加組合員が買取って事業費を賄う。施工はスーパーゼネコンが「実施設計・施工」一括で取る日本型ハイブリッド＝実質デザインビルドが標準。例外が三菱地所の個人施行 TOKYO TORCH（自社権利＋自社設計事務所＋施工者を棟別指名）。

- **ゼネコンの2重取り：**鹿島（二丁目中）・大成（一丁目北）は**参加組合員として保留床を買いながら施工も受注**。工事利益＋床の賃貸・売却益を両取り。
- **設計の棲み分け：**基本設計・監修＝組織設計事務所（日本設計・日建設計）、実施設計・施工＝ゼネコン。施工者が設計の後半を握るので実質デザインビルド。
- **タイムラインの重さ：**都市計画決定→権利変換→着工で約5～7年。地権者合意が最大コスト。三菱地所は自社権利地なので個人施行で速い。

駅前の配置：北→南で5プロジェクトが同時進行

JR 東京駅（八重洲口）

丸の内側＝三菱地所タウン／八重洲側＝混成地権

↓ 北（日本橋川・日本橋口）

TOKYO TORCH（常盤橋地区）

三菱地所個人施行／設計：三菱地所設計／施工：常盤橋T＝戸田・Torch T＝清水・変電所棟＝戸田清水・下水道局棟＝三井住友建設

八重洲一丁目北地区

組合（東京建物・東ガス不・明治安田・大成）／設計：日本設計／施工：**大成**（参加組合員兼）

八重洲一丁目東 B地区＝TOFROM YAESU TOWER

組合（東京建物＝地権者兼特定業務代行）／設計：日本設計→大林組／施工：**大林・大成 JV**／A地区＝大成

八重洲地下街（ヤエチカ）・バスターミナル

3地区合計20バースの高速バスターミナル＋東京駅～京橋駅の地下歩道網を3街区で一体整備

八重洲二丁目北地区＝東京ミッドタウン八重洲

組合（三井不動産が主導参加組合員）／設計・監理：日本設計／施工：竹中（単独）

八重洲二丁目中地区

組合＋参加6社（鹿島・住友不・UR・阪急阪神不・ヒューリック・三井不）／基本設計・監修：日建設計／施工：鹿島（単独）

↓ 南（京橋・銀座方向：京橋エドグランへ地下接続）

緑＝竣工済（ミッドタウン2023/3開業、TOFROM 2026/2竣工）／橙＝工事中。八重洲一丁目東は2023/9に鉄骨崩落死亡事故で一時中断した経緯あり（日経xTECH）。

プロジェクト横断比較（施工JV・契約方式）

プロジェクト	施行・主体	参加組員／権利者	設計	施工	規模・高さ	工期
 東京ミッドタウン八重洲 (二丁目北地区)	組合施行 第1種	三井不動産（主導）ほか	基本・実施設計・監理：日本設計／ マスター：Pickard Chilton	竹中工務店（実施設計・施工・単独）	延床29.0万㎡／45F・ 240m	2018.12着→2023.3 開業
 八重洲二丁目中地区	組合施行 第1種	鹿島建設・住友不動産・UR・阪急阪神不動産・ヒューリック・三井不動産（6社）	基本設計・実施設計監修・再開発コンサル：日建設計	鹿島建設（実施設計・施工・単独）	延床38.9万㎡／43F・ 227m 駅前3地区最大	2024.8着→2029.1
 TOFROM YAESU TOWER (一丁目東B地区)	組合施行 第1種	東京建物（地権者兼参加組員・特定業務代行）ほか	基本設計：日本設計／実施設計： 大林組	大林組・大成建設 JV（A地区＝大成単 独）	延床22.5万㎡／51F・ 250m	2021.10着→2026.2 竣工済
 八重洲一丁目北地区	組合施行 第1種	東京建物・東京ガス不動産・明治安田生命・大成建設	基本設計：日本設計／低層外装監 修：Laguada.Low（NY）	大成建設（実施設計・施工・単独）	南街区延床18.6万㎡／事 業費2,352億円	2024.11着→南29 年度・北32年度
 TOKYO TORCH (常盤橋地区・日本橋口)	三菱地所 個人施行 組合ではない	権利者：三菱地所・東京センチュリー・東京都下水道局・大和証券G・三越伊勢丹・東京電力PG・大手町開発・UR	全棟：三菱地所設計（コア）／頂 部：藤本壮介・低層：永山祐子	常盤橋T＝戸田／Torch T＝清水／変電 所棟＝戸田・清水／下水道局棟＝三井住 友建設	街区延床74万㎡／Torch 62F・385m 日本一	Torch 2023.9着 →2028.3
 参考：隣接 京橋エドグラン	組合施行 第1種	京急電鉄・東京建物ほか	二丁目中地区と地下通路で接続し、東京駅～京橋駅の回遊動線を構成（参考：南側の終端）			

読み取りポイント

① 施工は「単独 or 2社JV」が標準

- 25万㎡級までは単独受注（竹中・鹿島・大成）。TOFROMの大林・大成JVは250m・工期圧縮案件のリスク分散型。
- TOKYO TORCHは棟別に施工者を分ける三菱地所流（戸田・清水・三井住友を使い分け）。

② 設計事務所は「監修・基本設計」に徹する

- 日本設計が3地区（ミッドタウン・TOFROM・一丁目北）で基本設計、日建設計が二丁目中で監修・再開発コンサル。
- 実施設計は施工ゼネコンが握る→施工性・VEを施工者が設計段階で埋め込む日本型。

③ 施工者＝出資者の「兼任」が目立つ

- 鹿島（二丁目中）・大成（一丁目北）は参加組員兼施工者＝床を買って工事取る「保留床付き受注」。
- 対して竹中（ミッドタウン）・清水（TORCH）は施工専門に近い立ち位置。

お金の流れ：権利変換＋保留床スキーム（第1種市街地再開発）

地権者（土地・建物）

施行前の権利を「権利床」に等価変換（都市再開発法）。土地は共有持分化、建物は区分所有へ。



市街地再開発組合（施行者）

事業費＝調査設計＋除去＋補償＋工事＋利息・事務費。補助金・公共施設管理者負担も充当。



保留床＝事業費の財布

高度利用で生まれた余剰床を参加組合員（デベロッパー・ゼネコン等）が買取・賃借。処分金で事業費を賄う。



完成後の収益

権利床＝地権者の資産。保留床＝買い手のオフィス賃貸・分譲・売却益。公共貢献（バスターミナル・地下道）は容積率ボーナスと引き換え。

国交省ルール：権利床価格は「原価以上・時価以下」の法定。保留床価格は法定制なし（公募時価想定）だが、過度に高い設定は処分リスクを生むと指針あり。→ 保留床の買い手を早い段階で決める参加組合員方式が採られる理由。

プレイヤー別の儲け方とリスク

デベロッパー（三井不・東京建物・住友不ほか）

- 収益：保留床を買取→オフィス賃貸・商業PM・ホテル誘致（ブルガリ等）。東京駅前には空室率低・高賃料の一等地。
- 動機：自社用地を持たなくても組合経由で都心一等地の床を取得できる。長期保有の安定収益＋街区全体の地価向上。
- リスク：権利変換まで5～7年の長期資金・保留床の処分リスク。

ゼネコン（鹿島・大成・大林・竹中・清水…）

- 収益①：請負工事利益（売上の5～8%規模）。実施設計も握るので施工性を設計に織り込める。
- 収益②：参加組合員時は保留床の賃貸収入・売却益・含み益（鹿島・大成が典型）。
- 動機：「床を買って工事を取る」保留床付き受注で、大型案件を先物確保。建設業の単発受注リスクを資産収益でヘッジ。
- リスク：床の保有期間中の賃料変動・事故責任（TOFROMは鉄骨崩落で工期中断）。

組合／地権者・行政

- 地権者：老朽ビル→新耐震の権利床に等価交換。立ち退き期間の補償も事業費から。
- 行政：道路・広場・バスターミナル（3地区計20バス）・地下歩道網の整備を民間資金で実現＋容積率緩和（国家戦略特区）を対価に。
- UR：参加組合員として調整役（二丁目中・TORCHに参画）。

契約方式の対比：日本型ハイブリッド vs 個人施行

組合施行型（八重洲の標準）

- 発注者＝組合。基本設計・監修＝組織設計事務所、実施設計・施工＝ゼネコンの分離ハイブリッド。純粋な設計完了後入札（DBB）ではない。
- 実施設計・施工一括で施工者がVE・施工性を設計に反映＝実質デザインビルド。
- メリット：地権者合意で合法性と資金（保留床買取）を確保。デメリット：意思決定が遅い（合意に年単位）。

個人施行型（TOKYO TORCH＝三菱地所）

- 三菱地所自身が権利者（連鎖型開発の自社地）→組合を作らず単独施行。設計はグループ内の三菱地所設計が全棟一貫。
- 施工は棟別に指名（戸田・清水・三井住友）→工期・リスクを自社コントロール。権利者8者と権利変換で調整。
- メリット：意思決定が速く一貫デザイン。デメリット：土地を自社で持てる大手にしか使えない。

DBB・ECIとの関係

- 海外標準のDBB（設計→施工分離入札）は日本の大型再開発では稀。施工者の早期関与（実質ECI型）が定着。
- URの民間参画3方式（特定事業参加者＝参加組合員／特定業務代行／特定建築者）も同じく「早期に床の買い手＝実務担当を決める」思想。
- 東京建物の「特定業務代行」（TOFROM）は組合の実務を代行し保留床処分に責任を持つ型。

出典（一次情報）

- 三井不動産 IR「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」着工（2024-08-26）— 参加組合員6社・日建設監修・鹿島施工・3地区20バス。mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2024/0826/
- 三井不動産 IR「東京ミッドタウン八重洲」名称決定（2021-04-08）— 日本設計・竹中施工。mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/0408/
- 東京建物 IR「TOFROM YAESU TOWER」竣工（2026-03）— 大林・大成JV・日本設計/大林組設計。tatemono.com/news/20260302-2.html
- 三菱地所 IR「Torch Tower」着工（2023-09-27）— 個人施行・三菱地所設計・清水施工・権利者一覧。mec.co.jp/news/2023/09/27_mec230927_torchtower
- 日経xTECH「八重洲2丁目中地区着工」「八重洲1丁目北地区起工」「トーチタワー着工」各記事 — 施工者・規模・事故経緯。xtech.nikkei.com
- 東京都都市整備局「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」— 事業費2,352億円・スケジュール。toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp
- UR都市機構「市街地再開発事業」— 権利変換・資金計画・民間参画3方式。ur-net.go.jp/produce/business/business02.html
- 国交省「権利床及び保留床の価格設定」— 原価以上時価以下ルール・保留床価格の方針。mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/