

(表 1) 総合土地政策推進要綱等における土地政策の変遷

1. 土地政策の目標

〔総合土地対策要綱(1988年6月)〕

土地対策の基本的認識として、①土地の所有には利用の責務を伴う、②土地の利用に当たっては公共の福祉を優先する、③土地の利用は計画的に行われなければならない、④開発利益はその一部を社会に還元し、社会的公平を確保すべし、⑤土地の利用と受益に応じて社会的な負担は公平に負うべきものである、を掲げ、土地政策の推進を図る。

〔土地基本法(1989年12月)〕

土地についての基本理念として、①土地についての公共の福祉優先、②適正な利用及び計画に従った利用、③投機的取引の抑制、④価値の増加に伴う利益に応じた負担、を掲げ、適正な土地利用の確保を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進する。

〔総合土地政策推進要綱(1991年1月)〕

土地政策の目標として、①土地神話の打破、②適正な地価水準の実現、③適正かつ合理的な土地利用の確保、を掲げ、実効ある総合的な施策を展開する。

〔新総合土地政策推進要綱(1997年2月)〕

土地政策の目標として、

- ①これまでの地価抑制の基調を転換、土地は「所有」から有効な「利用」へという理念の下、ゆとりある住宅、社会資本の整備、豊かで安心できるまち・地域づくりを目指し、適正な土地利用を推進する
- ②大都市の既成市街地を中心に、密集地区の再整備による防災まちづくり、職住近接を目指す都心居住など居住水準と都市環境の質的向上に重点を置いた土地の利用を進める。
- ③土地取引に関する規制の緩和、情報の公開、新たな手法開発で、土地取引を活性化させる。
- ④地価監視体制を適正に運用、二度と地価高騰が起きないように配慮する。

2. 土地税制

〔総合土地政策推進要綱(1991年1月)〕

土地基本法の理念を踏まえ、土地に関する税負担の適正・公平を確保しつつ土地政策に資するとの観点から、地価税の創設、譲渡益課税、固定資産税の土地評価の適正化等について所要の税制改正を行う。

一 地価税創設(1991年5月、1992年1月施行。
税率 0.3%)

土地譲渡益課税の引上げ等

(個人長期: 26%→39%。

法人超短期: 追加課税から分離課税へ。法人長期 10%の追加課税の導入)

一 固定資産税の評価替え(1994年年度)

〔平成7年度税制改正大綱〕

長期化したバブル崩壊後の景気低迷から脱却し、回復基調にあるその足取りを一層確かなものとするため。

→個人長期譲渡益課税の軽減

(4,000万円以下について39%→32.5%)

固定資産税の負担調整率の見直し

〔平成8年度税制改正大綱〕

バブル経済崩壊後、長期的に低迷する経済情勢への対応を最優先課題と位置づけ、危機的な財政事情の中で、現下の経済情勢に的確に対応し、景気の回復を確実なものとするため。

→地価税率引下げ(0.3%→0.15%)

固定資産税の負担調整率の見直し

土地譲渡益課税の軽減(個人長期 32.5%→26%、

法人長期重課 10%→5%など)

〔新総合土地政策推進要綱(1997年2月)〕

- ①固定資産税について、1997年度の評価替えで、全路線価を公開へ
- ②土地保有課税の在り方について、固定資産税と地価税の関係も含め、土地の有効利用促進の観点から早急に検討
- ③公共投資で地価が上昇した地域では、土地区画整理事業方式の活用などを通じて、地価増に伴う利益に応じた適切な負担を求める。

3. 土地取引規制

〔総合土地政策推進要綱(1991年1月)〕

- ①監視区域制度の的確な運用等
投機的な土地取引等による地価の高騰を防止するため、国土利用計画法による監視区域について、先行的指定、実効ある届出対象面積の設定、厳正かつ的確な価格審査等の的確な運用の確保を図る。このため地価動向の常時的確な把握及びその予測に努めるとともに、これに基づく監視区域の先行的指定等の手法を確立する。また、地方公共団体による円滑な運用のための諸条件を整備する。さらに、需要選択機能の強化等により実効ある土地取引規制のあり方について検討する。
- ②規制区域の指定

地価高騰等が予測される大規模プロジェクトの予定地において、これらを未然に防止するため、規制区域の積極的活用について検討する。この場合に、事業に関連して発生する開発利益の還元方策についても併せて検討する。

一通達「監視区域制度の的確な運用について」

(1993年11月)

一通達「監視区域制度の機動的な運用について」

(1994年12月)

地価高騰時には58都道府県・政令市でかけられていた監視区域制度は、56都道府県・政令市において解除・緩和された。届出件数は、1991年の37万件をピークにその後減少し、1995年は5万件程度。

〔新総合土地政策推進要綱(1997年2月)〕

- ①地価対策の体制: 首都機能移転の推進などでは、土地投機防止策を検討する。
- ②土地取引の活性化: 土地に関するデータベース、地理情報システム(GIS)の整備による土地取引の活性化推進。
- ③不動産特定共同事業について規制緩和、不動産証券化など多様な資金調達法の整備。

(表 2) 総合土地政策推進要綱等における土地政策の変遷 (続)

4. 土地利用計画

〔総合土地政策推進要綱 (1991 年 1 月) 〕

1. 土地利用計画の広域性の確保等
国土利用計画、大都市圏整備計画等について、広域的な計画としての個別具体的計画に対する指針の役割を高めるため、土地利用のあり方、諸機能の適正配置等内答の充実を図るとともに、計画の策定・実施における関係行政機関相互間の調整の強化を図る。都市のマスタープランの一層の充実を図る。
2. 都市計画の詳細性の確保等
都市利用計画の詳細性を確保するための地区計画制度等の積極的活用の推進、用途別容積型地区計画制度の積極的活用等
3. 線引き・用途地域の指定の見直し等
産業・都市構造変化に対応した線引き、用途地域等の指定の見直し、臨港地区の指定・変更・開発における港湾管理者と都市計画決定権者との調整・協議の強化
4. 土地利用計画に関する制度の検討
社会的、経済的ニーズに対応する快適性、機能性を備えた都市環境の積極的な創造の観点から、新しい土地利用計画制度について、長期的視点に立って検討する。

→「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律 (1992 年) 」
市町村によるマスタープランの策定、用途地域制度の整備 (用途地域 8→12、特別用途地域の拡充等)、誘導容積制度の導入、地区計画制度の拡充

〔新総合土地政策推進要綱 (1997 年 2 月) 〕

1. 土地利用計画の整備・充実
 - ・ 市町村レベルでの総合的な土地利用を明らかにし、その誘導のため、地区計画を多くの地区で策定。
 - ・ 都市の再構築推進のため、都市計画・建築規制の枠組みの総合的見直し。
 - ・ 地域レベルの土地利用計画への住民参加のシステムづくり。
2. 国土政策との連携
 - ・ 国会と行政、司法の中枢を東京圏以外の地域に移す首都機能移転の具体化に向けての積極的な検討。
 - ・ 首都機能移転先の新都市整備に当たっての円滑な用地取得、合理的な土地確保と移転後の跡地の有効利用方策の検討。
3. 土地基本理念の普及・啓発

5. 土地の有効利用の促進

〔総合土地政策推進要綱 (1991 年 1 月) 〕

1. 広域的計画に基づく住宅・宅地の供給 …… 国・地方公共団体が一体となった住宅・宅地供給を推進 (宅地開発協議会の活用、関連公共施設の重点的整備等)
2. 宅地開発の推進等 …… 住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等による公的宅地供給の推進、優良な民間開発の促進等
3. 都市再開発の促進 …… 民間による優良な都市再開発に

対する規制緩和など公的支援措置等

4. 都市基盤施設整備の促進 …… 社会資本整備への民間資金の積極的導入等
5. 大規模プロジェクトの推進 …… 大都市圏臨海部の大都市プロジェクトの推進
6. 借地・借家法の見直し←土地のより適正な利用及び優良な賃貸住宅の供給を考慮して法改正
7. 市街化区域内農地の計画的な宅地化 …… 生産緑地地区制度の見直し等
8. 低・未利用地の利用促進 …… 土地所有者に対する有効・高度利用の指導推進、遊休土地転換利用促進地区制度の積極的活用、遊休地に対する特別土地保有税の強化
9. 空中・地下の利用 …… 立体道路制度、大深度地下利用に関する制度検討
10. 国公有地の確保、利活用の促進等 …… 庁舎、宿舍、大学等の集約立体化、移転再配置等
11. 用地取得の円滑化等 …… 土地収容制度の積極的活用、公共用地先行取得制度の活用等

→公共用地等の取得促進

大都市地域に重点を置いて公共用地等の取得を積極的に行うことにより、土地の有効利用の促進を図るため、平成 7 年度第 2 次補正予算で事業費総額 3 兆 2,300 億円を計上。一般公共事業に係わる用地費を工事費と区分計上したのがポイント。これにより都市計画道路、都市公園等の公共用地取得を促進。

→民間都市開発推進機構の土地取得業務

1994 年 2 月「民間都市開発推進に関する特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律」が可決成立し、民間都市開発推進機構の業務として追加。政府保証借入による民間資金調達 (限度額 5,000 億円)、業務運営資金の国からの助成 (都市特会からの無利子借入 (国費) 291 億円) でスタート。1995 年 9 月の経済対策で拡充。事業規模 5,000 億円、無利子貸付金 523 億円が追加されるとともに、土地保有期間の延長 (5 年→10 年)、買戻し特約の緩和、土地の保有コストの軽減 (利子補給) 等の措置が講じられた。

〔新総合土地政策推進要綱 (1997 年 2 月) 〕

1. 効果的に都市整備を図るため、複数の事業を基幹事業、連携事業として組み合わせる仕組み (パッケージアプローチ) の創設。
2. 街区高度利用、土地区画整理事業などで低・未利用地の集約化を推進。
3. 防災上危険な密集市街地を質の高い市街地にするため、老朽木造建築物の除去、建て替えの促進、地区計画制度の導入、円滑な土地の権利移転を進める制度の創設、融資・税制上の措置が講じられるように法制化。
4. 公民共同事業方式を活用し、住宅・宅地を供給。
5. 定期借地権を活用した住宅・宅地の供給、建築規制体系を見直し、住宅建設コスト低減を図る。

(資料) 経団連資料等に加筆・修正

[EOF]

(表 3) 国鉄清算事業団所有地の処分状況 (97年 2月～ 3月売却の大規模事業用地)

<入札状況>

場所	入札日	街区	敷地面積	落札価格		落札者	落札者以外の主な応札者
				総額	坪単価		
汐留貨物駅跡地	97年 2月 3日	A街区	17,225㎡	1,311億円 (推計)	2,554万円 (推計)	電通 (代理人：大林組)	新日鐵、 日本パシフィックセンチュリーなど 4グループ 東京電力など 3グループ
		B街区	19,700㎡	1,382億円	2,319万円	三井不動産、松下電工 アルグニートシステムズ社(本社：シガポール) (代理人：三井不動産)	
		C街区	15,655㎡	1,009億円 (推計)	2,132万円 (推計)	日本テレビ放送網 (代理人：清水建設)	
		3街区計	52,580㎡	3,723億円	2,336万円		
品川駅東口	97年 2月 28日	B-1街区	52,764㎡	1,838億円	1,150万円	10社グループ(代表：三菱商事) 三菱商事、勤業不動産、近鉄不動産、 太陽生命、大東建託、東京建物、 トータルハウジング、三菱自動車工業、 キャノン販売、三菱重工	一括入札について、落札者の他に、森ビル、 FJ都市開発(福岡地所系)の計 3グループ 5区画に分けた分割入札に、森ビル開発、 ダイショー(大東建託系、2区画に応札)、 積水ハウス、オリックスの計 5グループ
大阪駅北 (旧大阪鉄道管理局跡地)	97年 3月 3日		21,525㎡	1,010億円	1,550万円	ヨドバシカメラ(単独) (再開発地区計画により、現行の容積率 600%を、道路用地を供出し、 敷地面積 16,500㎡、容積率 1,000%とすることが可能)	パルコ・積水ハウス・日本土地建物グループ 三越・富士火災海上保険グループ 以上の 3グループ
東京駅八重洲口(南側) (国会会館敷地など)	97年 3月 6日		4,854㎡	869億円	5,916万円	日本パシフィックセンチュリー(株)	東京建物・西松建設グループ、大同生命、 野村不動産、東海銀行、明治生命の 6社

<事業化計画>

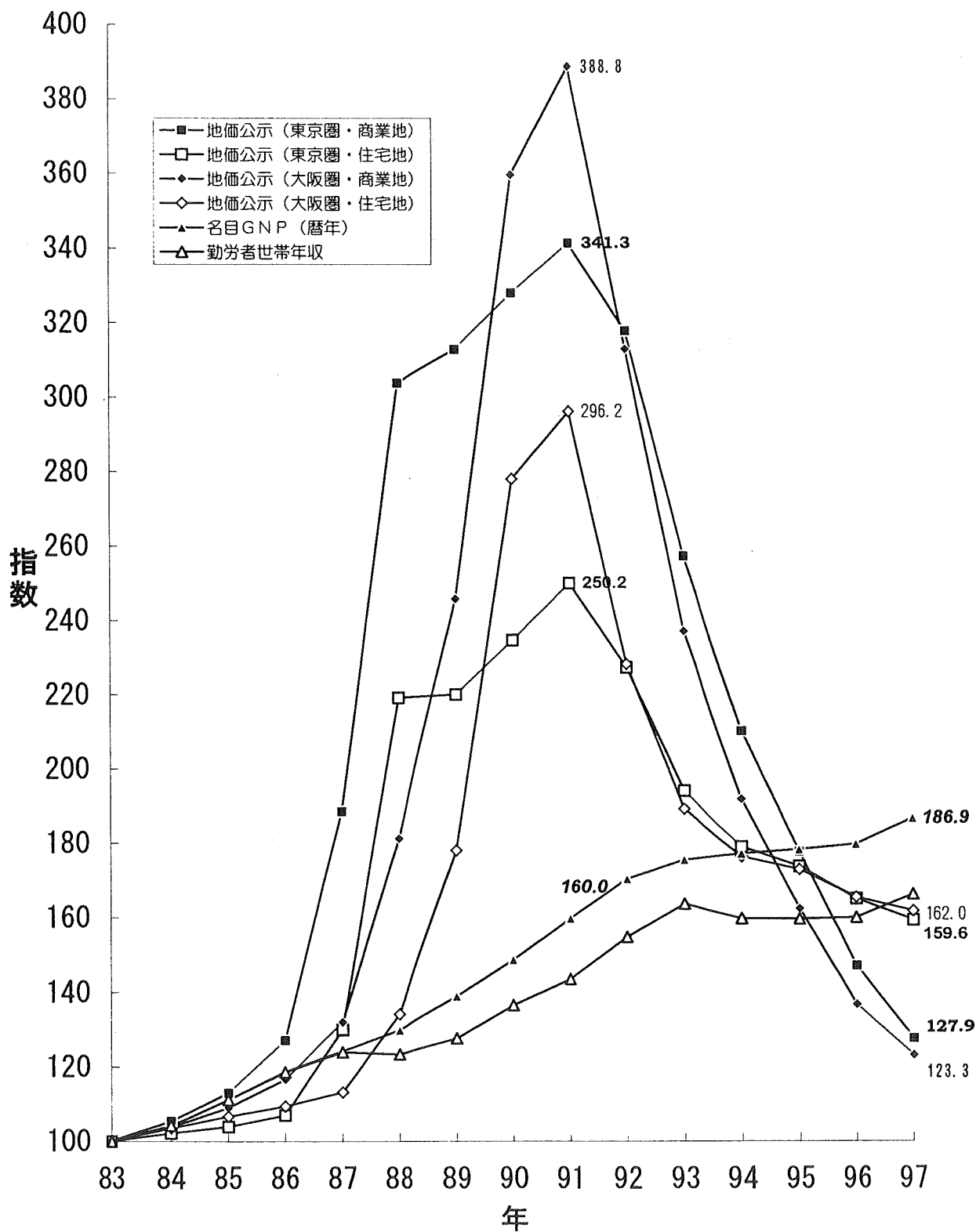
場所	現況容積率	将来の容積率アップの可能性	事業化計画				
			用途	地上階/地下階	延床面積等	完成予定年	総事業費
汐留貨物駅跡地		容積移転により 1,300%まで可能	本社 文化施設、商業施設	46/ 4	209,375㎡	2002年	2,000億円 (土地代含む)
			松下電工本社 賃貸オフィス、ホテル、 商業など全 3棟	47/ 6 41/ 6 25/ 6	273,400㎡	2004年春	2,500億円 (土地代含む)
			本社、ホテル、商業施設 など全 2棟	39/ 5 34/ 5	218,500㎡	2003年	
			三菱重工本社 三菱自工本社 大東建託本社 三菱商事(自社ビル) ホテル、住宅など全 8棟	地上30～42階	三菱重工本社 約 53,000㎡、 住宅 750戸など 合計約 514,400㎡	2002～ 2003年	4,000億円 (土地代含む)
			事務所棟(賃貸オフィス) 商業棟(3Fバスター店舗、 マルチメディアショップ、映画館)	40/ 3 9/ 3	125,000㎡ 75,000㎡ 合計約 20万㎡	2001年秋	1,500億円 (土地代含む)
東京駅八重洲口(南側) (国会会館敷地など)	900%		賃貸オフィス	28/ 4	54,000㎡	2001年秋	1,200億円

(表 4) 外国企業による主な不動産投資

取得年	会社名	国	立地	備考
92年	大韓航空	韓国	芝	3カ所に分散していたオフィスを統合するため7階建てのビルを購入
94年 4月	アメリカンファミリー生命保険	アメリカ	調布	「AFLACスクエア」ビルを、三菱地所から 340億円で取得。自社使用。
94年 9月	眞露ジャパン	韓国	六本木	韓国の総合酒類メーカー。地上5階 地下2階のビルを「眞露六本木ビル」として購入。事務所と直営の高級韓国レストランとして使用。
94年	インドネシア石油	インドネシア	恵比寿	国鉄清算事業団のビルを不動産変換ローンで取得
94年 9月	浦項総合製鉄	韓国	銀座	世界第二位の製鉄メーカー。「POSCO東京ビル」(8階建て)を約100億円で取得。東京支店、研究所として使用。
95年	ハンファ・ジャパン	韓国	芝	韓国の火薬メーカー。第一京浜道路沿いのビルを購入。自社ビルとして使用するほか、賃貸も行っている。
95年 1月	日本アムウェイ	アメリカ	渋谷	アメリカの無店舗販売大手。駐車場となっていた土地を、興和不動産から本社ビル建設用地として 190億円で購入。
95年10月	香港上海銀行	香港	日本橋	「ニチメン日本橋ビル」を、香港上海銀行所有の大阪の土地と等価交換。グループ会社も入居する賃貸ビルを建設。
96年 9月	三星電子ジャパン	韓国	六本木	「第22丸外山興和ビル(19階建て、日本IBMなどが入居)の持ち分50%を取得(興和不動産と共有)。推定投資額約 200億円。将来的には本社ビルにする。現在、630人が働いており、5年以内には 1,000人に増える予定。
96年11月	グローバル・プロパティ・ インク	アメリカ	錦糸町	AIGの子会社。錦糸町駅北口のビルを、国鉄清算事業団から 200億円で購入。自社用。一部を賃貸とする
96年12月	SKグループジャパン	韓国	西新橋	韓国・鮮京グループ。「西新橋20森ビル」(延床約1万㎡)を、森ビル興産から、推定140億円で取得。自社社屋とする。
97年 2月	アルダニー・インベストメンツ プライベート・リミテッド	シンガポール	汐留 (B街区)	アルダニー社は、シンガポール政府公社が全額出資した不動産投資会社と、香港のHKRインターナショナル(約30%持分)が、合併で96年7月に設立。資本金10万シンガポールドル(約8,700万円)。三井不動産、松下電工とグループを組み、汐留B街区(19,700㎡)を、総額1,382億円(坪単価約 2,319万円)で落札。賃貸オフィスを計画。
97年 3月	日本パシフィック・ センチュリーグループ	香港	東京駅 八重洲口	盈科拓展(パシフィック・センチュリー)グループは、香港最大の財閥・長江實業、ハチソン・ワンポアグループのトップである李嘉誠(リ・カーシン)の次男・李沢楷(リチャード・リー)が代表者。95年12月に日本法人を設立。東京駅八重洲口南側(4,854㎡、国労会館敷地など)を、総額869億円(坪単価約5,916万円)で購入。賃貸オフィスを計画。
97年 3月	エルメスジャポン	フランス	銀座	セイコーから晴海通り沿いのビルを90億円で購入。店舗とする。
97年 3月	カルティエ・ジャパン	フランス	銀座	95年から店舗用として借りていた並木通り沿いのビルを購入。
97年	ブルネイ投資庁	ブルネイ	高輪	「品川三井ビル」(地上15階、賃貸ビル)を三井不動産から 105億円で取得
97年 4月	パシフィック・ハイト・ エンタープライズ	シンガポール	大阪・北区 曽根崎	パシフィック社は、シンガポールの財閥で最大の不動産グループであるホンリョングループと伊藤忠商事が共同で設立した会社。資本金約17.5億円 出資比率は、ホンリヨン60%、伊藤忠40% 三井不動産から、「梅田三井ビルディング」(78年11月竣工、地上11階 地下 2階、延床面積 9,214㎡、入居率ほぼ 100%)を、80億円で購入。

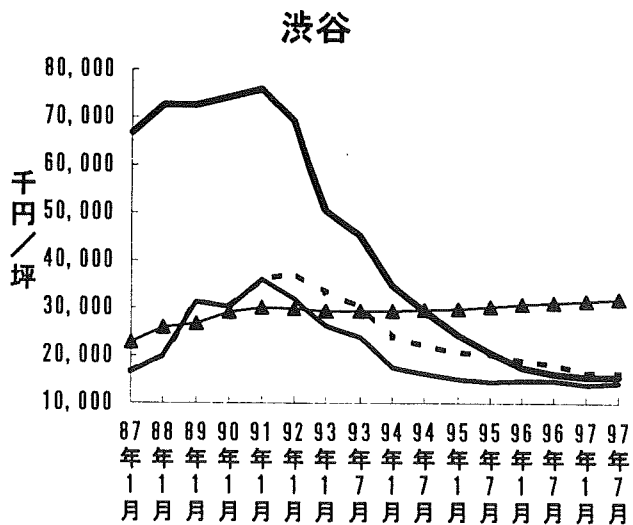
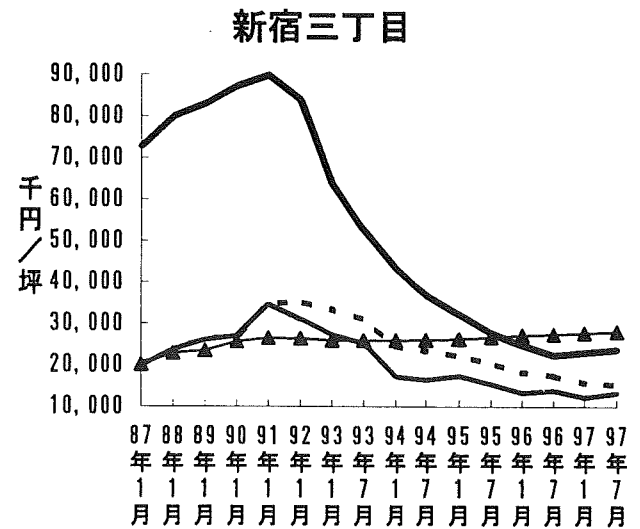
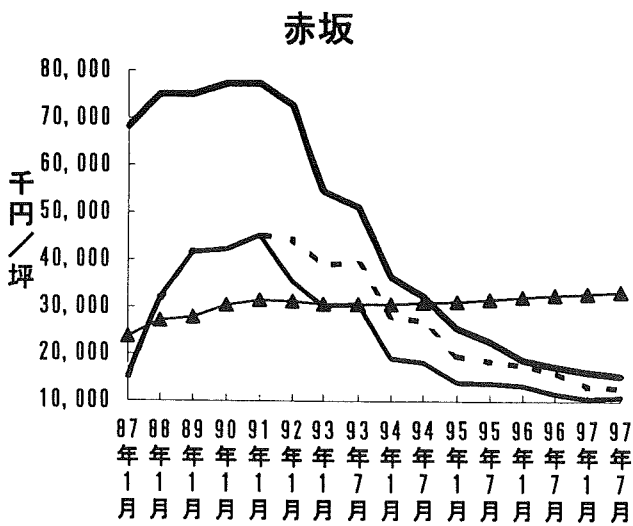
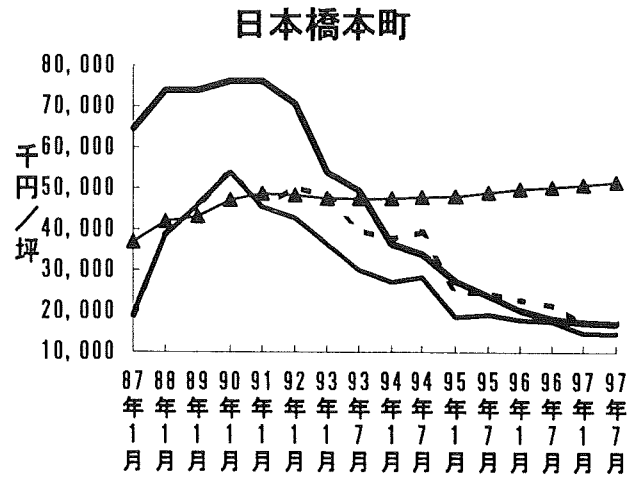
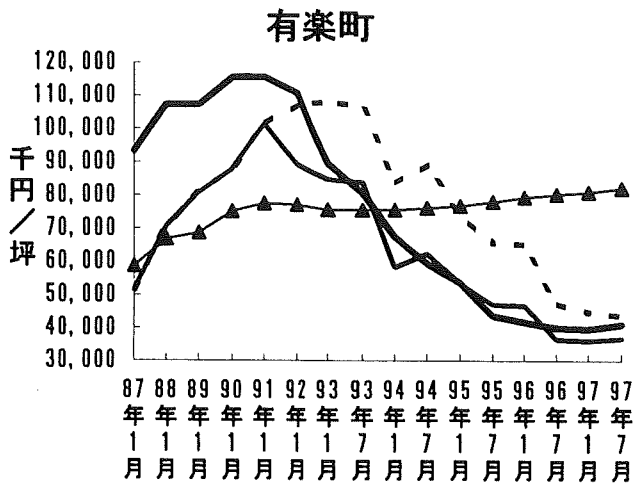
(資料) 雑誌・新聞記事などにより作成

(図1) 公示地価とG N P、世帯収入の動き



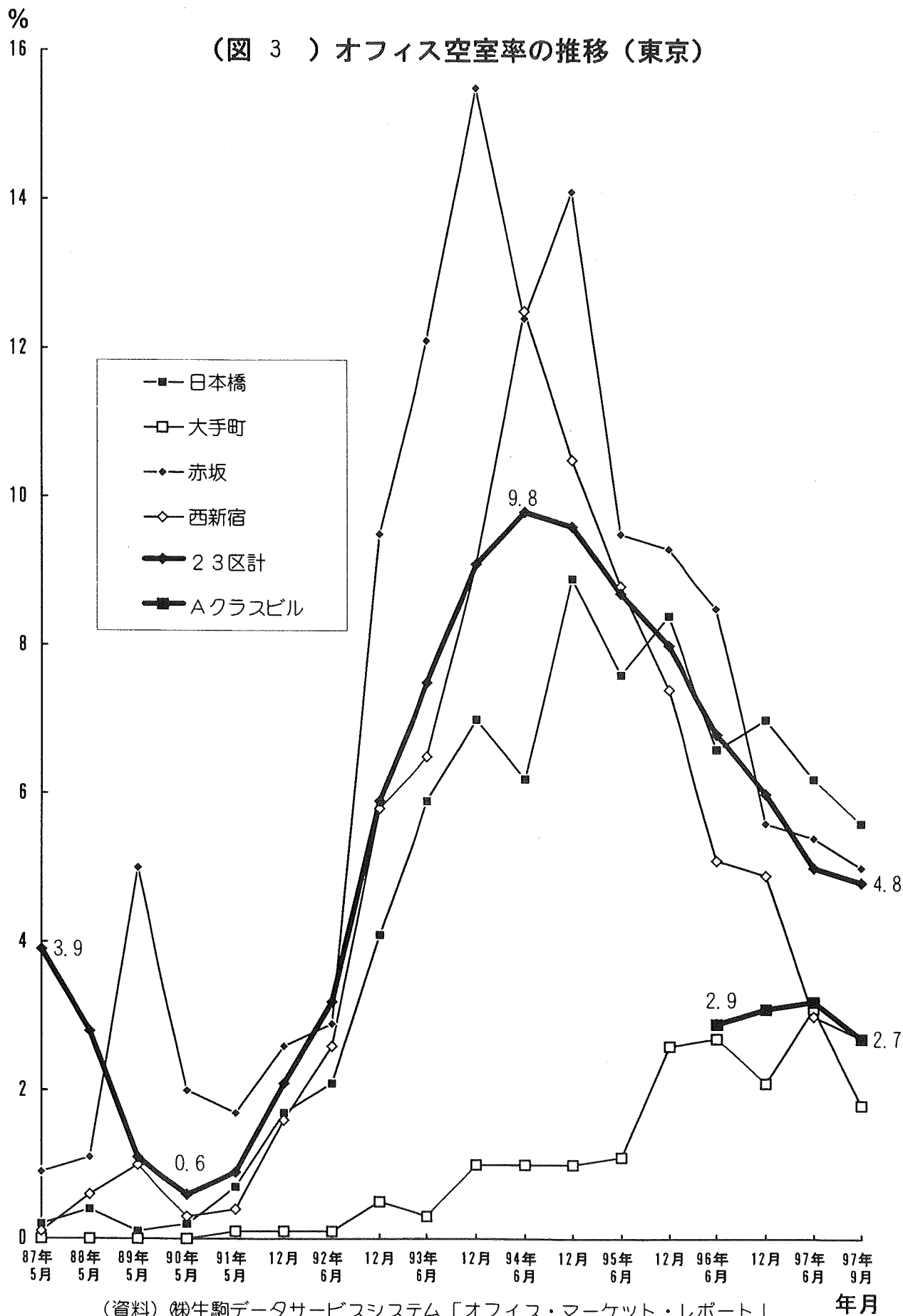
(注) 1. 地価公示 (各年1月1日現在) は、83年を100とし、各年の数値を指数化したもの。
 2. 名目G N P (暦年) および勤労者世帯年収は、82年を100とし、各前年の数値を指数化したもの。
 3. 勤労者世帯年収は、「貯蓄動向調査」(総務庁)の京浜大都市圏の勤労者世帯の平均年収。
 ただし97年は、95~96年の伸び率が名目GDPと同率として推計したもの。

(図 2) 地価公示価格・基準地価格と収益還元価格 (試算結果)



- 地価公示価格・基準地価格
- - - 収益還元価格=募集賃料ベース
- 収益還元価格=成約賃料ベース
- ▲ 収益還元価格=理論賃料ベース

(図 3) オフィス空室率の推移 (東京)



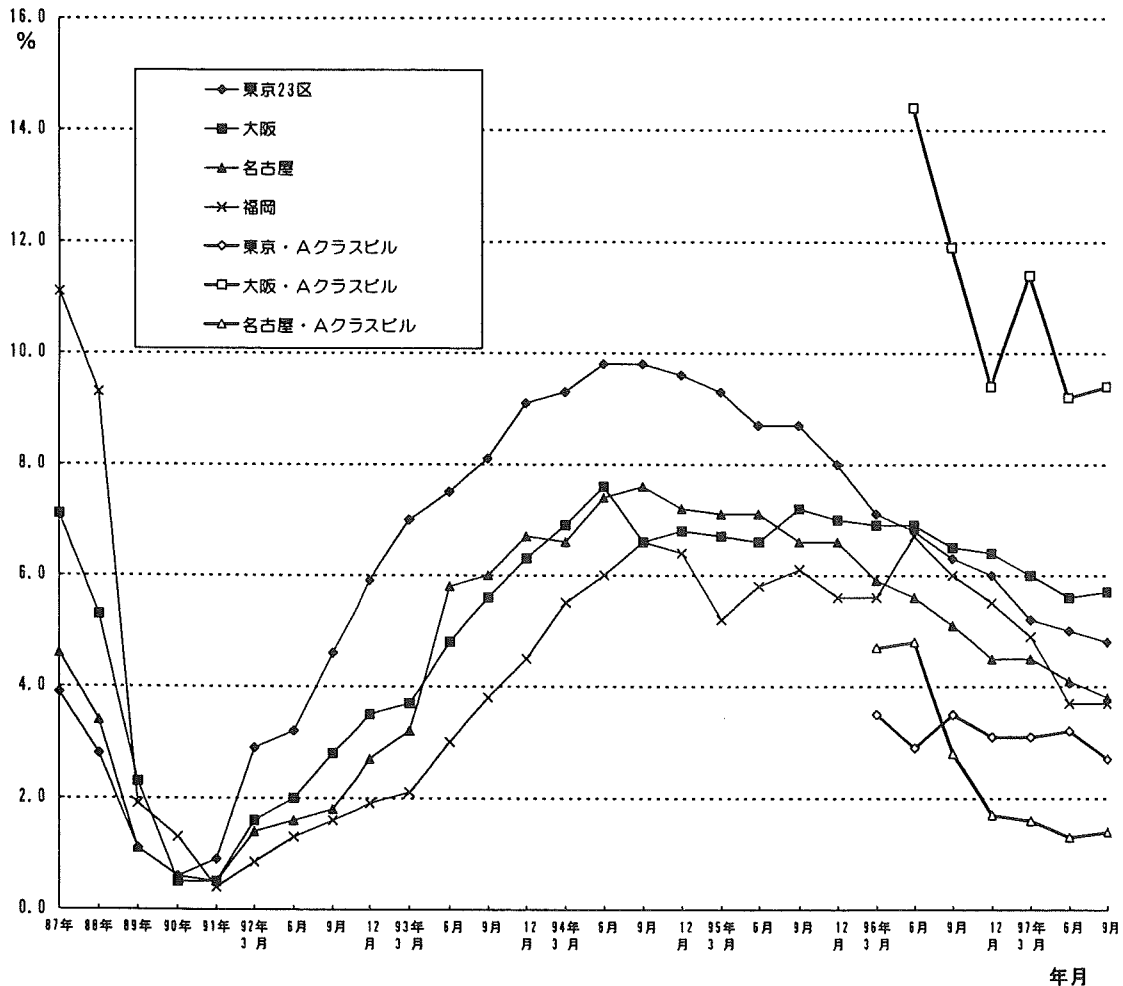
(資料) ㈱生駒データサービスシステム「オフィス・マーケット・レポート」

(図 4) 全国主要都市の空室率の推移

(単位：%)

	87年	88年	89年	90年	91年	92年				93年				94年			
	8月	8月	8月	8月	8月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月
東京23区	3.9	2.8	1.1	0.6	0.9	2.9	3.2	4.6	5.9	7.0	7.5	8.1	9.1	9.3	9.8	9.8	9.6
大阪	7.1	5.3	2.3	0.5	0.5	1.6	2.0	2.8	3.5	3.7	4.8	5.6	6.3	6.9	7.6	6.6	6.8
名古屋	4.6	3.4	1.1	0.6	0.5	1.4	1.6	1.8	2.7	3.2	5.8	6.0	6.7	6.6	7.4	7.6	7.2
福岡	11.1	9.3	1.9	1.3	0.4	0.8	1.3	1.6	1.9	2.1	3.0	3.8	4.5	5.5	6.0	6.6	6.4

	95年				96年				97年		
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月
東京23区	9.3	8.7	8.7	8.0	7.1	6.8	6.3	6.0	5.2	5.0	4.8
東京・Aクラスビル					3.5	2.9	3.5	3.1	3.1	3.2	2.7
大阪	6.7	6.6	7.2	7.0	6.9	6.9	6.5	6.4	6.0	5.6	5.7
大阪・Aクラスビル					14.4	11.9	9.4	11.4	9.2	9.4	
名古屋	7.1	7.1	6.6	6.6	5.9	5.6	5.1	4.5	4.5	4.1	3.8
名古屋Aクラスビル					4.7	4.8	2.8	1.7	1.6	1.3	1.4
福岡	5.2	5.8	6.1	5.6	5.6	6.7	6.0	5.5	4.9	3.7	3.7



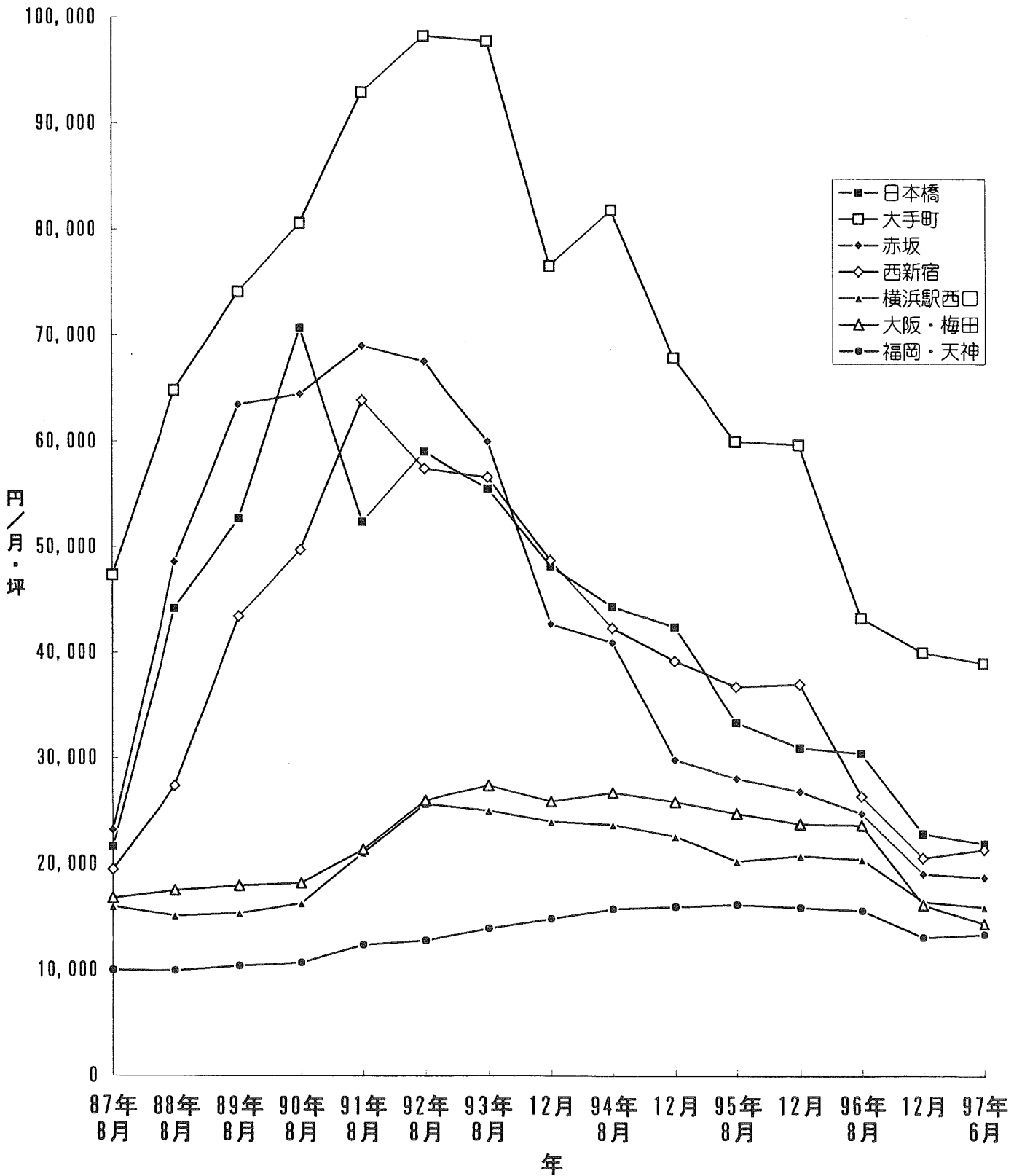
(注) 1. 調査時は、91年までは各年 8月。92年以降は四半期。

2. 「Aクラスビル」の基準：(東京) (i)主要 5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)を中心とするオフィス街としての完成度の高い地域(虎ノ門、西新宿等)、または将来性の高い地域(品川等)、(ii)延床面積 1万坪以上、(iii)フロア面積 200坪以上、(iv)新耐震基準(82年以降竣工)、(v)天井高 2.6m、(vi)1フロア以下の単位で空調が可能、(vii)床配線が 3WAY、フリー、(viii)電気容量 30VA/m²以上、(ix)入退室が 24時間可能。(大阪) (i)中央、北、西、淀川区においてオフィス街として成熟度の高い地域、駅改札口より徒歩 5分圏内、(ii)延床面積 5,000坪以上、(iii)~(vii)(ix)は東京と同じ。(名古屋) (i)名駅、名駅西、伏見、栄、新栄、丸の内、泉・高岳、千種、金山のゾーン内、(ii)延床面積 5,000坪以上、(iv)(vi)(vii)(ix)は東京と同じ。

3. 「Aクラスビル」としての調査対象ビルの棟数は、97年 3月現在、東京 39棟、大阪 20棟、名古屋 13棟。

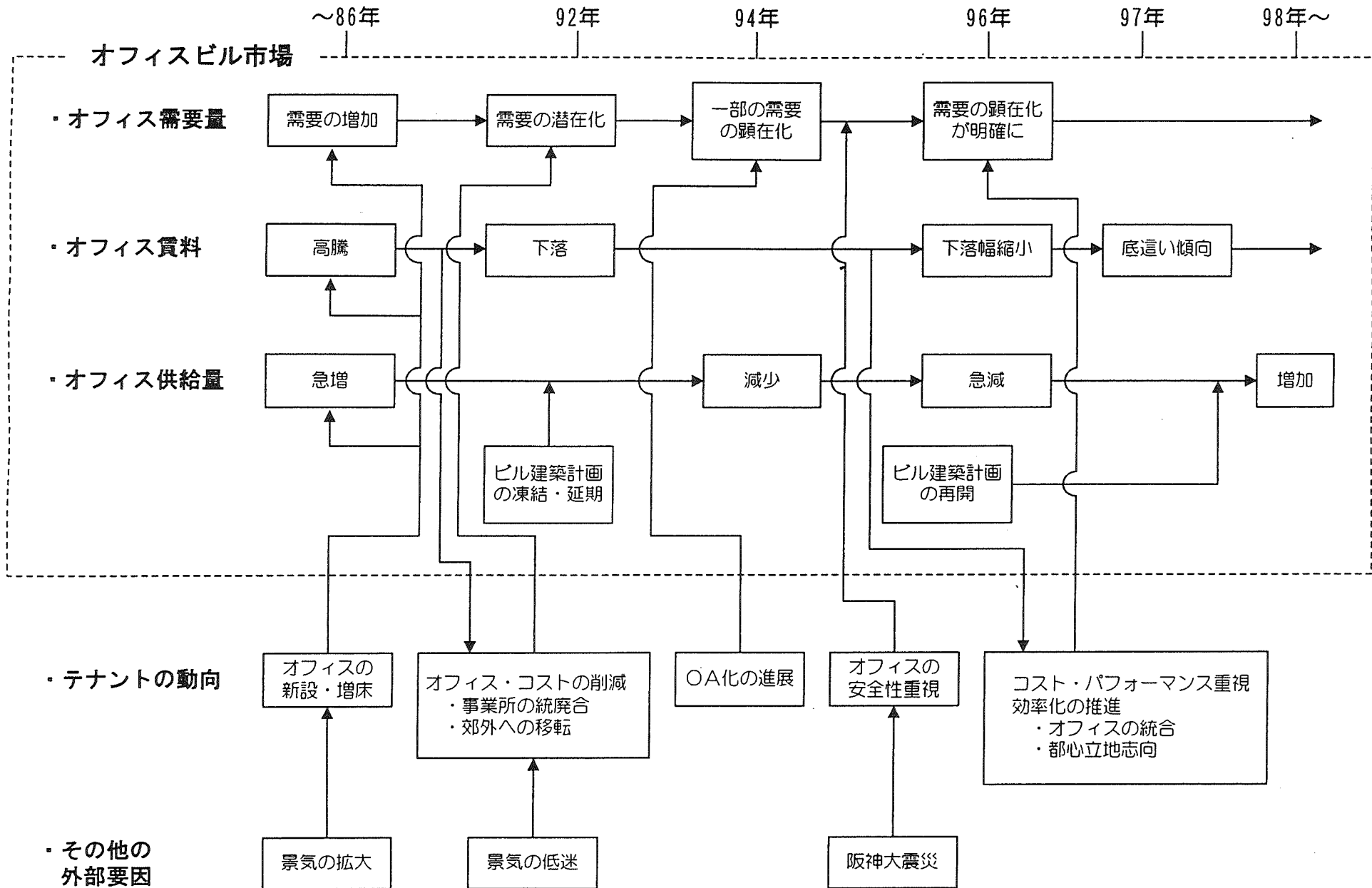
(資料) 生駒データサービスシステム

(図 5) オフィス実質賃料の推移 (全国主要地区)



(注) 調査時は87年～92年は8月、93年～96年8月は8月と12月。
 96年8月までは年間データ。96年12月以降は、四半期別データからの推計。このため、データが連続していない。
 (資料) 俄生駒データサービスシステム「オフィス・マーケット・レポート」

(図 6) オフィスビル市場の動向



(表 5) ビッグバンによる不動産業への影響

金融ビッグバンの主な項目	不動産業への影響	不動産業の課題・問題点
フリー、フェア、グローバルの三原則による金融市場の解放	外資系金融機関のビジネスチャンス拡大によるオフィス需要の増加	日本の金融機関の店舗削減などによるオフィス需要の減少
	不動産事業に対するプロジェクトファイナンスの積極化	不動産賃貸借契約期間の長期化など、従来の契約形態の見直し
個人金融資産の効率的運用	個人資産の流入による不動産投資市場の拡大	他の金融商品に対する比較優位性の確保
投資信託、年金など資産運用業務の規制見直し	不動産投資ファンドの普及	
情報開示の徹底		
外為法改正による内外資金の出入り自由化	土地取得を目的としたM&Aの活発化	情報開示、不動産データベースの整備が前提
	収益価格化の進展。不動産評価方法の見直し。	
	金融の国内空洞化に伴う、土地税制を含む税制改正見直しの可能性	
銀行、保険、証券の垣根撤廃	信託業務解放の可能性	
ノンバンクの資金調達多様化	不動産会社などによる住宅ローン会社設立など	
株式売買手数料の自由化	仲介手数料の上限設定	
	両手方式（売り手と買い手の双方に関与）がアンフェアだという疑問	
市場ルール違反への処分強化	重要事項説明義務など宅建業法の見直し	不合理な慣習の撤廃、一時金など不動産会社や地方によって異なる制度の統一化
	日本型エスクロウ（第三者預託）制度導入の検討	
金融サービス法の制定	不動産証券化の推進	不動産インデックスの作成など不動産投資環境の整備が前提
	不動産投資顧問業など投資家向け業務の進展	金融機関や商社などに対して、不動産業の専門性を発揮できるか

(資料) 97年 9月26日付け住宅新報に加筆。

(表 6) オフィスの着工床面積 (実数、暦年)

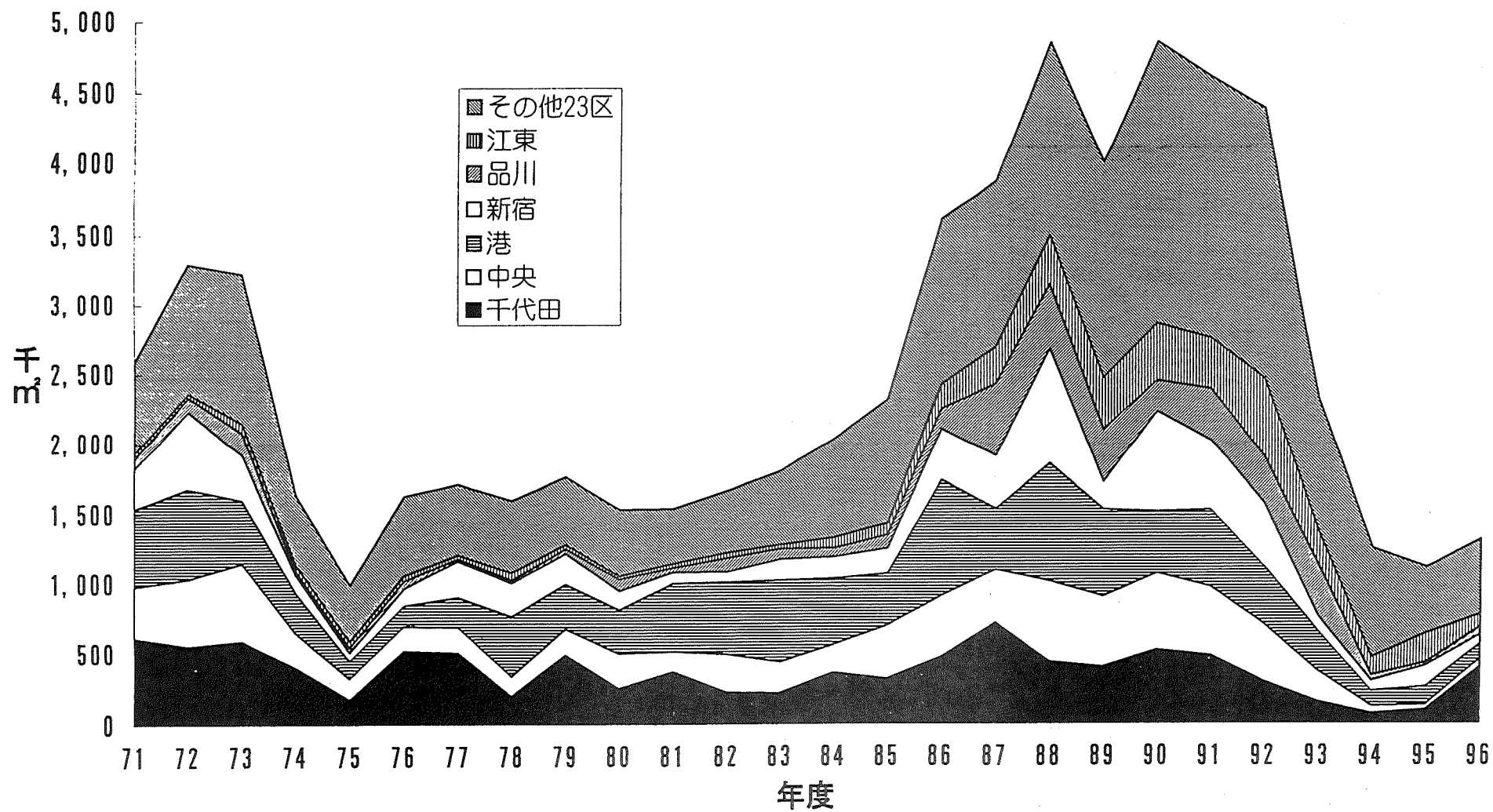
(単位: 千㎡)

		71年	72年	73年	74年	75年	76年	77年	78年	79年	80年	81年	82年	83年
都心	千代田	617	558	595	403	176	522	508	197	493	254	371	225	219
	中央	367	479	554	252	147	176	185	141	187	250	148	273	220
	港	549	643	451	283	128	145	208	430	314	310	482	510	584
副都心	新宿	277	551	319	126	60	120	260	237	222	135	81	75	151
	渋谷	99	179	320	60	66	88	111	106	58	38	64	96	87
	豊島	43	73	54	37	74	77	61	41	51	18	38	46	65
中央部	文京	52	61	62	43	16	49	42	27	20	68	25	33	18
	台東	79	119	133	51	43	55	41	62	79	73	28	33	44
東部	墨田	43	36	53	14	10	27	21	22	28	15	11	8	14
	荒川	16	12	20	5	9	8	11	8	9	5	8	10	10
	足立	24	20	28	30	29	40	46	42	32	24	22	18	29
	葛飾	16	23	22	33	25	23	16	26	7	16	26	15	10
	江戸川	27	21	38	28	9	16	11	19	15	28	19	21	28
	江東	37	27	69	45	42	38	27	54	34	22	31	37	28
北西部	中野	25	54	19	3	4	10	17	27	9	11	10	4	19
	杉並	17	24	51	13	9	20	19	14	23	17	12	34	14
	北	21	18	31	26	13	16	17	12	9	14	12	26	18
	板橋	35	49	36	41	26	29	18	18	22	19	25	17	30
	練馬	15	28	23	17	15	25	14	9	26	20	15	22	12
南西部	品川	77	104	159	29	36	53	16	19	31	84	32	99	76
	目黒	47	74	53	31	9	15	15	16	10	9	10	12	24
	大田	59	91	99	42	7	39	21	52	53	84	56	35	50
	世田谷	45	53	37	27	36	34	24	19	29	15	13	13	48
2 3 区計		2,586	3,295	3,226	1,640	989	1,625	1,708	1,596	1,761	1,531	1,539	1,664	1,800

		84年	85年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
都心	千代田	364	319	474	717	439	402	524	485	297	154	75	99	398
	中央	204	385	438	377	576	504	546	487	410	216	50	32	55
	港	468	368	823	439	834	622	446	554	409	285	102	128	112
副都心	新宿	156	180	370	376	831	194	715	495	453	103	72	147	64
	渋谷	112	154	220	152	221	193	482	335	633	327	251	60	159
	豊島	93	111	112	134	211	207	103	119	102	39	15	18	35
中央部	文京	46	67	109	151	109	114	90	153	155	30	133	16	63
	台東	78	153	131	151	119	166	122	169	86	29	28	21	19
東部	墨田	20	13	34	72	73	58	42	42	118	42	27	17	12
	荒川	9	21	8	23	19	20	35	46	36	19	10	16	4
	足立	29	24	71	38	43	45	64	46	97	23	26	32	33
	葛飾	9	13	26	13	38	45	30	23	19	15	13	13	11
	江戸川	24	24	39	68	49	71	137	114	91	28	20	15	22
	江東	75	81	178	263	353	371	408	364	569	241	128	212	87
北西部	中野	17	37	17	24	29	44	78	66	61	122	90	7	20
	杉並	28	18	66	18	32	40	125	65	61	25	17	2	8
	北	15	17	38	22	51	24	35	82	76	25	17	9	20
	板橋	70	28	33	30	73	69	99	76	54	52	18	36	45
	練馬	20	17	19	41	44	45	99	110	41	16	14	19	15
南西部	品川	62	96	144	522	465	380	223	373	328	371	40	22	57
	目黒	19	39	44	36	59	47	67	46	73	63	46	15	13
	大田	87	134	184	141	102	261	158	181	102	49	32	152	39
	世田谷	29	23	32	67	75	77	223	179	112	48	21	22	19
2 3 区計		2,035	2,320	3,611	3,873	4,846	3,998	4,851	4,611	4,386	2,323	1,245	1,111	1,313

(資料) 「建築統計年報」 (東京都)

(図 7) オフィスビルの着工床面積の推移



(資料) 「建築統計年報」(東京都)

(表7) 東京23区におけるオフィス・ストックの推移

(単位:千㎡)

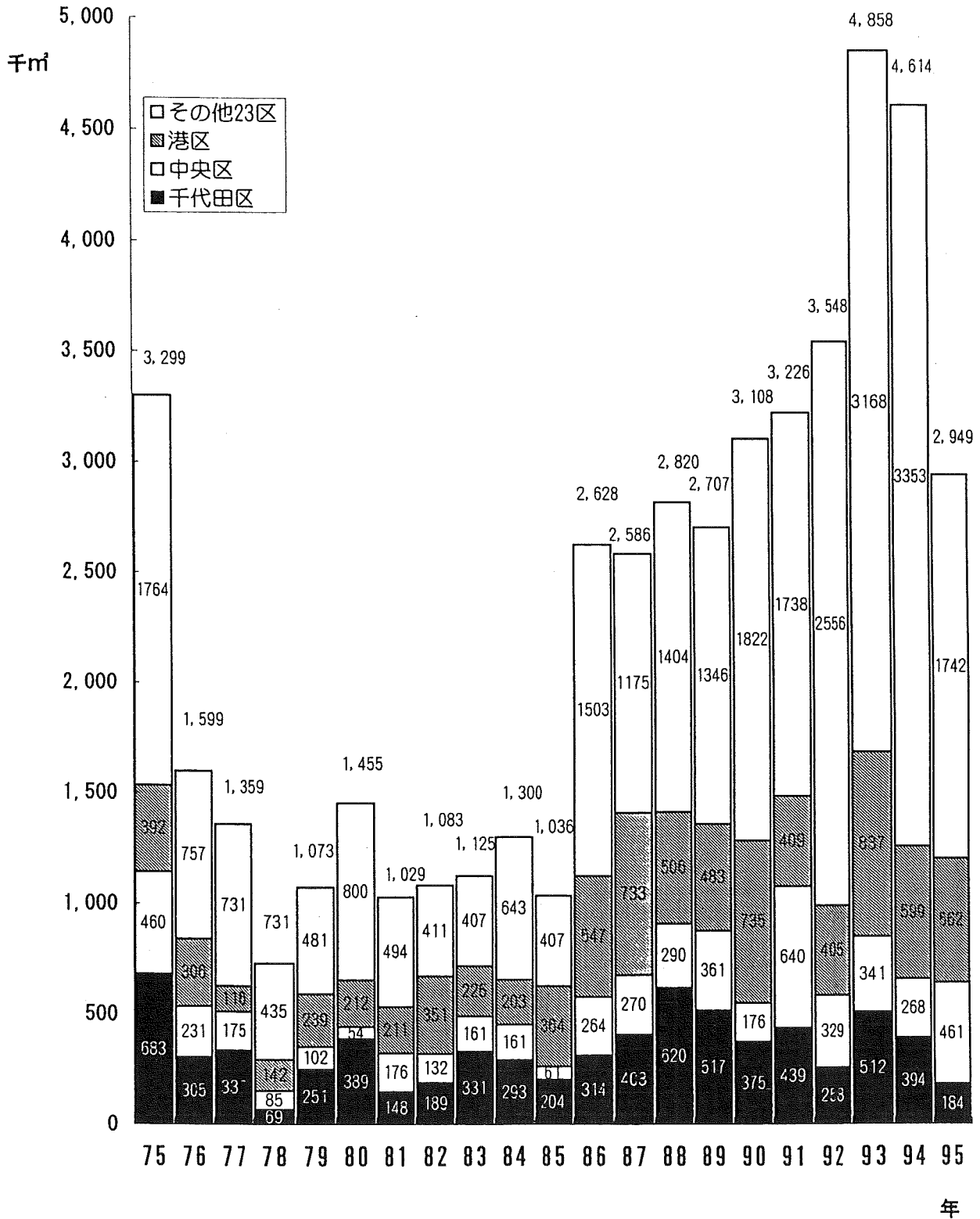
		75年	76年	77年	78年	79年	80年	81年	82年	83年	84年	85年
都心	千代田区	6,548	7,231	7,536	7,873	7,942	8,193	8,582	8,730	8,919	9,250	9,543
	中央区	5,883	6,343	6,574	6,749	6,834	6,936	6,990	7,166	7,298	7,459	7,620
	港区	3,674	4,066	4,372	4,488	4,630	4,869	5,081	5,292	5,643	5,869	6,072
副都心	新宿区	1,413	2,164	2,287	2,489	2,555	2,755	3,052	3,114	3,198	3,232	3,451
	渋谷区	1,136	1,437	1,611	1,700	1,760	1,790	1,860	1,950	2,003	2,061	2,137
	豊島区	423	491	530	591	615	689	787	817	842	868	905
中央部	文京区	501	517	545	573	617	627	657	668	689	753	802
	台東区	737	833	871	952	963	968	985	1,037	1,087	1,106	1,125
東部	墨田区	309	326	345	354	361	360	361	385	393	406	416
	荒川区	131	131	138	143	144	149	167	176	176	178	179
	足立区	226	239	262	283	303	319	336	356	366	375	387
	葛飾区	221	239	242	253	256	263	274	286	292	298	315
	江戸川区	187	211	217	228	236	243	257	274	282	308	317
	江東区	469	475	523	553	570	587	631	639	653	681	693
北西部	中野区	177	210	226	226	227	235	242	245	251	254	257
	杉並区	257	302	330	343	361	376	391	400	410	420	438
	北区	225	255	260	264	273	276	280	288	295	296	293
	板橋区	273	295	312	338	356	368	383	407	411	425	448
	練馬区	221	246	257	269	288	298	316	332	345	351	355
南東部	品川区	641	711	762	801	834	871	882	930	968	992	1,052
	目黒区	336	452	450	489	525	533	554	562	568	584	590
	大田区	857	932	997	1,017	1,044	1,055	1,108	1,140	1,182	1,218	1,263
	世田谷区	338	376	434	464	477	484	523	534	540	552	578
23区計	25,183	28,482	30,081	31,440	32,171	33,244	34,699	35,728	36,811	37,936	39,236	

		86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
都心	千代田区	9,747	10,061	10,469	11,089	11,606	11,981	12,420	12,678	13,190	13,584	13,768
	中央区	7,681	7,945	8,215	8,505	8,866	9,042	9,682	10,011	10,352	10,620	11,081
	港区	6,436	6,983	7,716	8,222	8,705	9,440	9,849	10,254	11,091	11,690	12,252
副都心	新宿区	3,533	3,790	3,970	4,146	4,376	4,600	4,824	5,306	5,581	5,807	6,253
	渋谷区	2,204	2,329	2,494	2,691	2,900	3,038	3,167	3,385	3,726	4,119	4,276
	豊島区	932	1,002	1,068	1,199	1,341	1,822	1,936	2,100	2,267	2,419	2,470
中央部	文京区	804	878	952	1,045	1,147	1,217	1,343	1,427	1,582	1,726	1,810
	台東区	1,138	1,275	1,418	1,530	1,594	1,710	1,811	2,012	2,191	2,391	2,425
東部	墨田区	432	490	508	542	578	607	652	777	903	1,032	1,054
	荒川区	179	189	214	240	259	287	302	331	366	437	483
	足立区	401	446	463	495	523	543	578	610	636	704	717
	葛飾区	316	346	366	385	395	423	441	459	473	516	523
	江戸川区	340	364	444	490	523	543	604	641	786	934	949
	江東区	727	785	886	977	1,190	1,413	1,572	1,811	2,317	2,728	2,866
北西部	中野区	263	301	309	323	356	361	382	419	505	585	633
	杉並区	448	496	517	563	582	602	647	674	736	832	891
	北区	298	344	350	414	429	461	491	512	536	630	711
	板橋区	462	503	527	541	569	595	644	722	791	858	880
	練馬区	366	417	431	455	469	495	519	554	594	658	733
南東部	品川区	1,082	1,169	1,223	1,386	1,453	1,641	1,947	2,342	2,813	3,193	3,436
	目黒区	590	674	716	733	747	788	866	912	1,082	1,154	1,176
	大田区	1,289	1,424	1,496	1,572	1,607	1,675	1,793	2,010	2,171	2,580	2,635
	世田谷区	604	689	734	763	798	837	878	948	1,063	1,170	1,297
23区計	40,272	42,900	45,486	48,306	51,013	54,121	57,347	60,895	65,753	70,367	73,316	

- (注) 1. 銀行を含むオフィス・ストック。各年1月1日現在。
 2. 課税資料(「固定資産の価格等の概要調書」)における建物種別は、棟単位で、建物の主な用途等により区別される。このため、複合建築物が増えると、オフィスビルが実態以上に増加したように示される場合がある。

(資料)「固定資産の価格等の概要調書」、「東京の土地(土地関係資料集)」各年(東京都)

(図 8) 東京23区のオフィス供給量の推移



(注) 1. 課税調書によるオフィス床面積ストックの、暦年の増加量。
 2. 事務所および銀行の床面積の合計。ただし、課税調書における建物種別は、棟単位で、建物の主な用途により区分される。このため、複合ビルが増えるとオフィスビルが実態以上に増加したように示される場合がある。

(資料) 「固定資産の価格等の概要調書」
 「東京の土地1996(土地関係資料集)」(97年6月、東京都)ほか

(表 8) 東京23区内の主な大規模ビル計画

名称	所在地	延床面積 (㎡)	竣工予定 年	事業主体
文京グリーンコート	文京区本駒込	182,449	98..	科研製薬、日本生命、東邦生命、住都公団
品川インターシティ (3棟合計)	港区港南	337,119	98..	興和不動産、大林組
小田急サザンタワー	渋谷区代々木	79,600	98..	小田急電鉄
アロマスクエア	大田区蒲田	127,000	98..	高砂香料、日本生命、大田区
OHSAKI BIG O (大崎駅東口第2地区)	品川区大崎	322,242	98..	再開発組合 (三井不、東京電力、大崎土地建物 他)
西新宿三井ビルディング (西新宿6丁目西第1地区)	新宿区西新宿	69,590	99..	再開発組合、三井不動産
バサージュ・ガーデン (7棟・JR貨物取扱所跡地)	渋谷区渋谷	66,891	99..	村田製作所、東京中小企業投資育成 他
東池袋4丁目地区	豊島区東池袋	79,700	99..	再開発組合
山王共同ビル (永田町2丁目地区再開発・A地区)	千代田区永田町	219,216	2000..	清水建設、安全自動車、山王リアルエステート 他
丸の内ビルディング (建て替え)	千代田区丸の内	120,000	2000..	三菱地所
芝3丁目共同ビル	港区芝	70,110	2000..	住友不動産 他
渋谷道玄坂一丁目再開発B棟	渋谷区道玄坂	138,484	2000..	東急電鉄、京王帝都、営団地下鉄
目黒駅共同ビル	品川区上大崎	54,632	2000..	東日本旅客鉄道、東京急行電鉄
神保町1丁目南地区	千代田区神保町	87,398	2001..	再開発組合 (三井不動産 他)
有楽町2丁目再開発	千代田区有楽町	92,000	2001..	再開発組合
東京駅八重洲口南側 (旧国労会館跡地)	千代田区丸の内	54,000	2001..	日本パシフィックセンチュリーグループ
ホテルニュージャパン跡地再開発	千代田区永田町	66,000	2001..	千代田生命、大成建設
トリトンスクエア (晴海1丁目地区再開発)	中央区晴海	671,900	2001..	住都公団、再開発組合 (住友商事、第一生命 他)
六本木1丁目西地区	港区六本木	200,000	2001..	再開発組合 (住友不動産、森ビルなど)
六本木6丁目地区	港区六本木	715,300	2001..	再開発組合
桜丘町プロジェクト	渋谷区桜丘町	106,000	2001..	東急グループ
東品川4丁目再開発・オフィス棟	品川区東品川	283,500	2001~5	日本たばこ産業、鹿島
東京サンケイビル (建て替え)	千代田区大手町	80,000	2002..	サンケイビル
汐留貨物駅跡地・A・B・C街区	港区東新橋	701,275	2002~4	電通、アルファ・インベストメント、松下電工、日本テレビ 他
品川駅東口・B-1街区	港区港南	514,400	2002~3	三菱商事、三菱重工、三菱自工、大東建託 他
西新宿8丁目成子地区	新宿区西新宿	100,000	2002..	住友不動産、木下工務店、関東不動産、再開発組合
西新宿6丁目南地区	新宿区西新宿	130,000	2003..	住友不動産、森ビル、日本土地建物、再開発組合

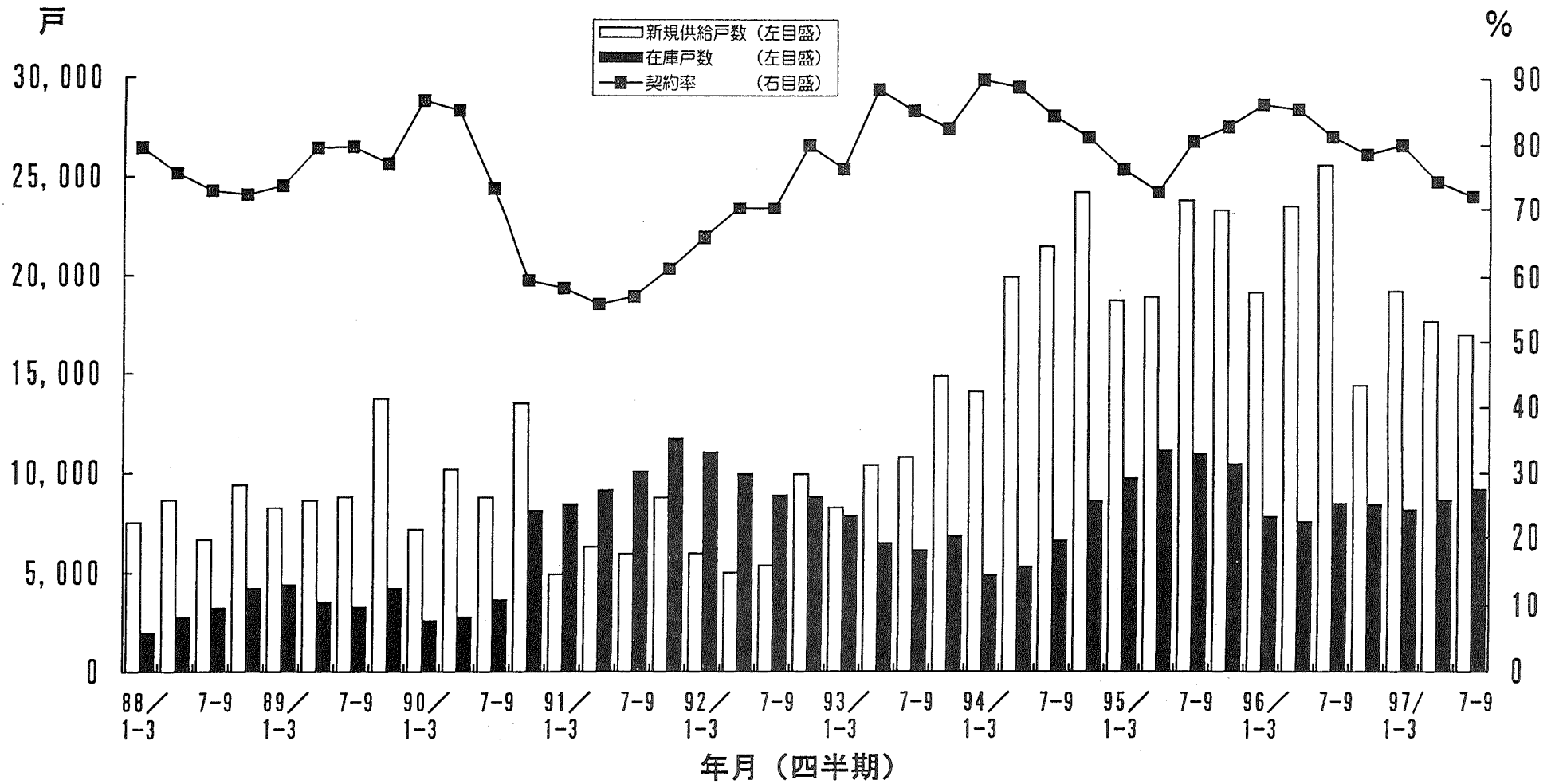
(注) 東京23区内で計画が公表されている、98年以降に完成するプロジェクトのうち、延床面積 5万㎡以上のもの。

この他にも、東京駅周辺 (国鉄本社跡地など)、秋葉原駅周辺、北新宿 2丁目地区、南千住地区、二子玉川園駅周辺など、詳細未定の開発計画が多数存在する。

複合開発については、延床面積に住宅やホテルなどを含む。

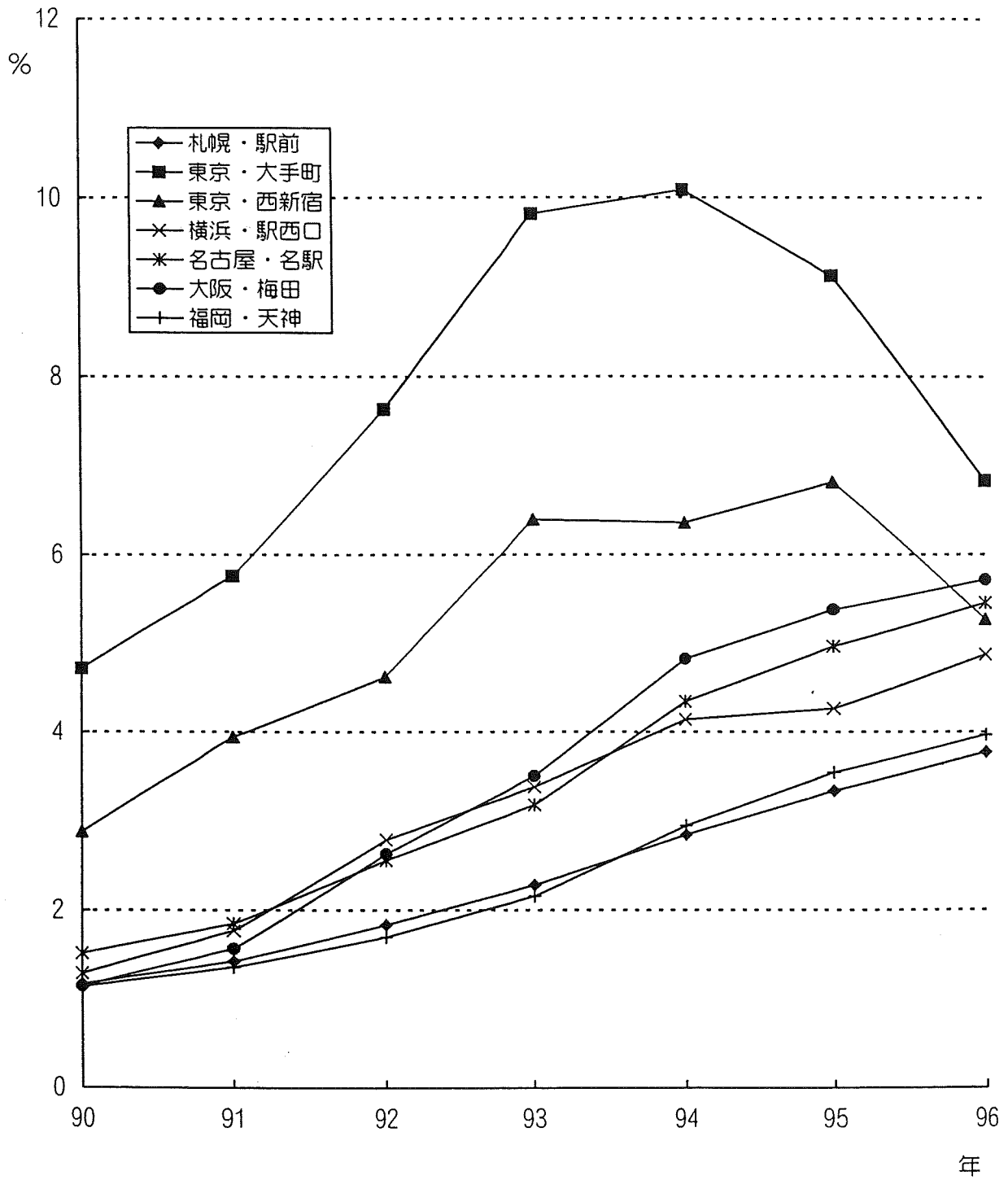
延床面積等は、公表データによるものだが、計画が変更になっている場合もあり得る。

(図 9) 首都圏の分譲マンション市場の推移



(資料) ㈱不動産経済研究所

(図 10) 主要都市におけるビル投資利回りの推移



(資料) 「オフィスマーケットレポート」(生駒データサービスシステム)、「地価公示」(国土庁)などによって作成。

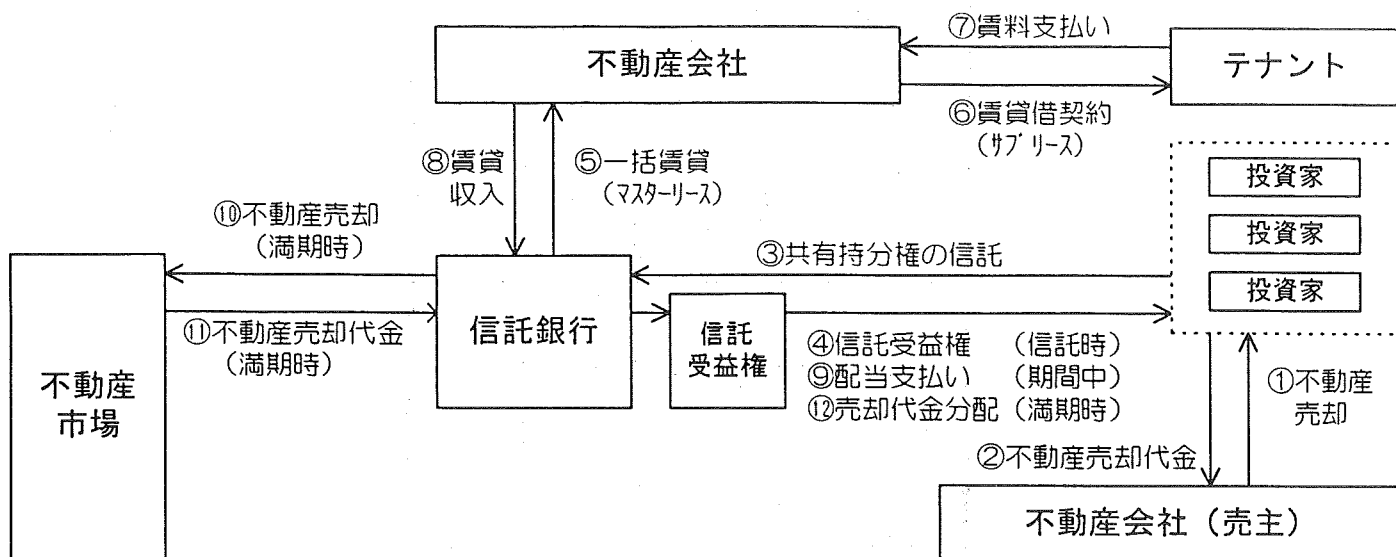
(表 9) 世界の主要都市におけるオフィスビル賃貸借契約の慣行

	東京	ロンドン	パリ	フランクフルト	ブリュッセル	ニューヨーク	シカゴ	ロサンゼルス
契約期間	2年	25年	9年	5年、10年	9年	10年	10年	10年
テナントの負担	賃料	○	○	○	○	○	○	○
	管理費	○	○	○	○	○	×	×
	不動産税	×	○	○	○	○	×	×
賃料改定	契約更改時	5年毎	3年毎	(5年目)	3年毎	5年目	5年目	5年目
契約面積	事務所面積	各階の共用を含む	各階の共用を含む	各階の共用を含む	各階の共用を含む	各階の共用を含む	各階の共用を含む	各階の共用を含む
内装工事の負担	オーナー	テナント	テナント	テナント	テナント	テナント	テナント	テナント
フリーレント	×	△	×	△	×	○	○	○
一時金 (敷金・保証金など)	○	×	×	×	×	×	×	×
転賃の可否	×	○	△	△	△	○	○	○

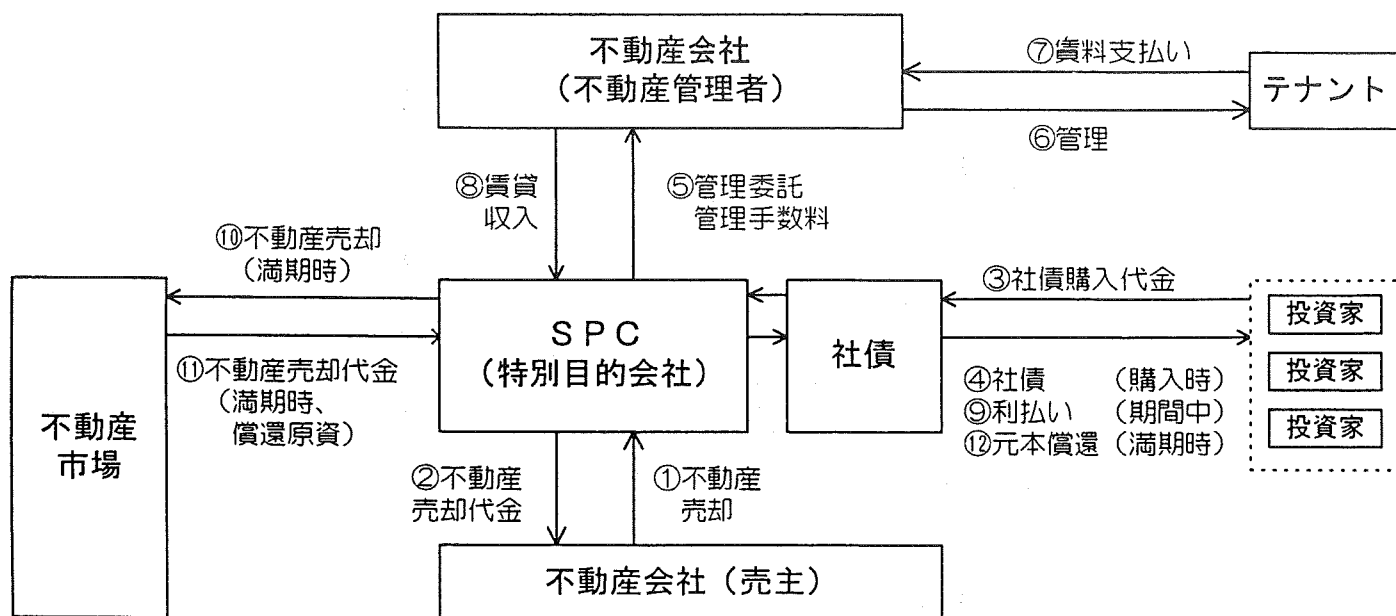
(注) T. I. Allowance = Tenant Improvement Allowance

(資料) 「我が国賃貸オフィス市場内外価格差調査」 (93年 3月、経済企画庁物価局物価政策課)

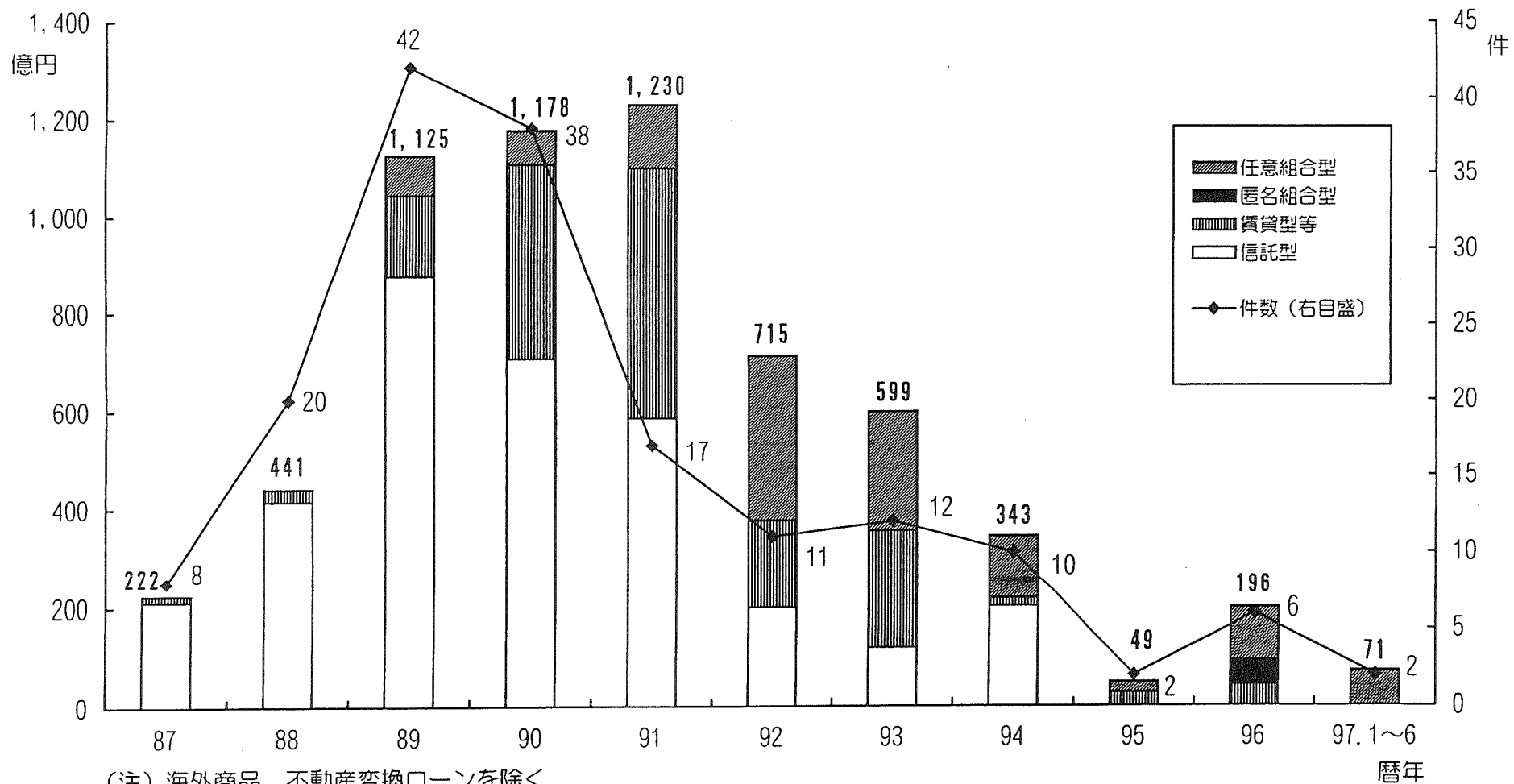
(図 11) 信託方式による不動産小口化の例



(図 12) SPC方式による不動産証券化の例



(図 13) 不動産小口化商品の募集額と商品件数の推移



(注) 海外商品、不動産変換ローンを除く

(資料) 「不動産共同投資商品供給動向調査」(不動産シンジケーション協議会)

(図 14) 不動産業のこれからの事業展開

