

(財)土地総合研究所 第59回講演会

不動産開発プロジェクトの動向

～首都圏のオフィスビル需給動向を中心として～

平成11年11月29日(月)

株式会社 第一勧銀総合研究所

石澤 卓志

## 最近のオフィスビル市場の動向

### ●概況

- ・企業のリストラが進み、オフィスビル需要は縮小傾向が強まっている。
- ・東京 23 区ではビル供給が少ないため、需要の低迷にもかかわらず、新築大規模ビルに関しては、空室はほとんど無い状態である。
- ・大阪では、99 年春に大規模ビルがオープンしたことなどにより、空室率が急上昇している。

### ●注目点

#### ①オフィスビル空室率の推移

- ・東京 23 区のオフィスビル空室率は、94 年をピークに低下傾向が続いていたが、98 年初めから上昇に転じている。企業のリストラが本格化し、事業所の縮小や統廃合が相次いでいることが最大の原因である。
- ・東京 23 区では、オフィス需要の低迷にもかかわらず、新築大規模ビルのテナント募集は好調である。99 年前半に、品川、大崎、中野坂上、西新宿などでオープンした大規模ビルは、ほとんどが 9 割以上の入居率を確保している。これは、ビル供給量が少ないためで、グレードの高い「Aクラスビル」の空室率は低下傾向にある。
- ・大阪では、99 年春に堂島や淀屋橋などで大規模ビルの供給があった。これら新築ビルの多くはオープン時に 7～8 割の入居率を確保しているが、大阪の A クラスビルの空室率は 99 年 3 月から 6 月までに 3.5 ポイントも上昇した。

#### ②オフィスビル賃料の推移

- ・東京主要地区のオフィスビル賃料は、92 年前後をピークとして、それ以降大きく下落した。しかし、97 年以降はほぼ横ばいの状態が続いている。  
これには、①既にビル経営が困難な水準にまで賃料が下がっている、②もはや賃料が安いだけではテナントを誘致できない、といったビル会社側の事情も影響していると思われる。
- ・最近では、ビル会社がテナントに対して数か月間の賃料支払いを免除する「フリーレント」を採用する例が増えている。フリーレントは、①ビル会社にとっては、表面上の賃料水準を高め維持しながら、実質的に値下げすることによってテナントを誘致できる、②テナント企業にとっては、引っ越し代などでかさむ入居時のコストを軽減できる、といったメリットがある。国土庁がまとめた「事務所賃料調査」(対象は都内 11 区)によれば、99 年第 II 四半期においてフリーレントを採用しているオフィスビルの割合は、延床面積 1,000 坪以上の物件で 34.4% (前年同期比 14.4 ポイント上昇)、同 1,000 坪未満の物件で 27.2% (同 9.8 ポイント上昇) に達している。

### ●今後の展望

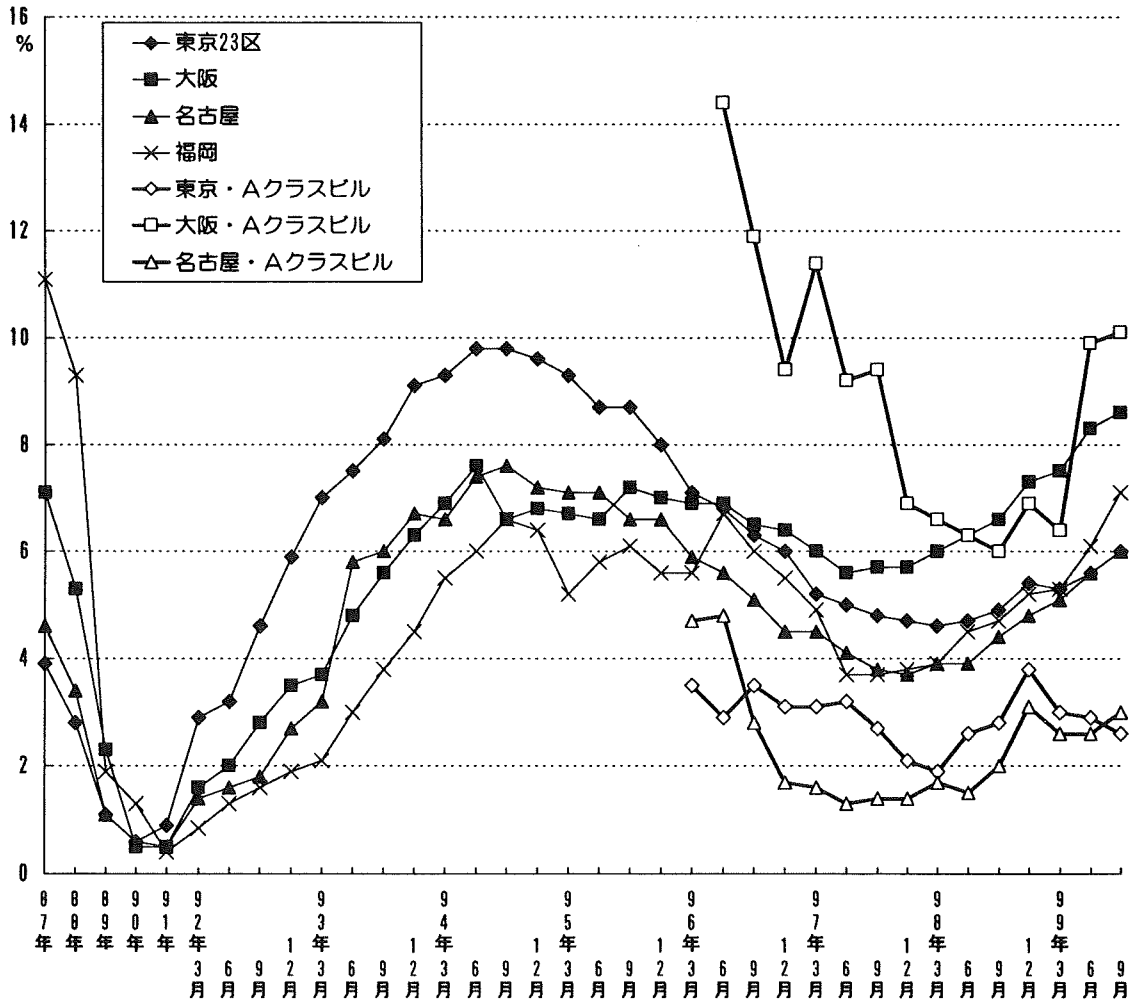
- ・東京 23 区で 2000 年にオープンするオフィスビルの中には、既に貸室床面積の 9 割以上のテナントを確保した例も出ている。2000 年までは、A クラスビルに関しては品薄状態が続き、空室率の大幅な上昇はないと思われる。
- ・東京 23 区では、2001～2004 年に、バブル経済期に匹敵する大量のビル供給が見込まれている。オフィスビル市場は、景気が底打ちしてから半年～1 年程度遅れて回復する傾向がある。このため、2000 年までに景気の上昇基調がはっきりしなければ、供給過剰となってビル市況が大幅に悪化する可能性がある。
- ・大阪では 2000 年以降に西梅田や本町などで多数の大規模ビルがオープンする予定である。新規ビルのテナント募集は好調のようだが、周辺の既存ビルへの影響は避けられず、空室率はさらに上昇する可能性が大きい。
- ・名古屋では、99 年 12 月に名古屋駅前で大規模ビル(延床面積約 41 万㎡)がオープンする予定である。名古屋駅周辺では複数の大規模プロジェクトが進行中であり、オフィスビルの供給過剰がしばらく続く可能性もある。

(図表 1) オフィスビル空室率の推移 (全国主要都市)

(単位: %)

	87年	88年	89年	90年	91年	92年				93年				94年				95年			
	5月	5月	5月	5月	5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	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	9.3	8.7	8.7	8.0
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	6.7	6.6	7.2	7.0
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	7.1	7.1	6.6	6.6
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	5.2	5.8	6.1	5.6

	96年				97年				98年				99年			
	3月	6月	9月	12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	7.1	6.8	6.3	6.0	5.2	5.0	4.8	4.7	4.6	4.7	4.9	5.4	5.3	5.6	6.0	
東京 Aクラスビル	3.5	2.9	3.5	3.1	3.1	3.2	2.7	2.1	1.9	2.6	2.8	3.8	3.0	2.9	2.6	
大阪	6.9	6.9	6.5	6.4	6.0	5.6	5.7	5.7	6.0	6.3	6.6	7.3	7.5	8.3	8.6	
大阪 Aクラスビル		14.4	11.9	9.4	11.4	9.2	9.4	6.9	6.6	6.3	6.0	6.9	6.4	9.9	10.1	
名古屋	5.9	5.6	5.1	4.5	4.5	4.1	3.8	3.7	3.9	3.9	4.4	4.8	5.1	5.6	6.0	
名古屋 Aクラスビル	4.7	4.8	2.8	1.7	1.6	1.3	1.4	1.4	1.7	1.5	2.0	3.1	2.6	2.6	3.0	
福岡	5.6	6.7	6.0	5.5	4.9	3.7	3.7	3.8	3.9	4.5	4.7	5.2	5.3	6.1	7.1	

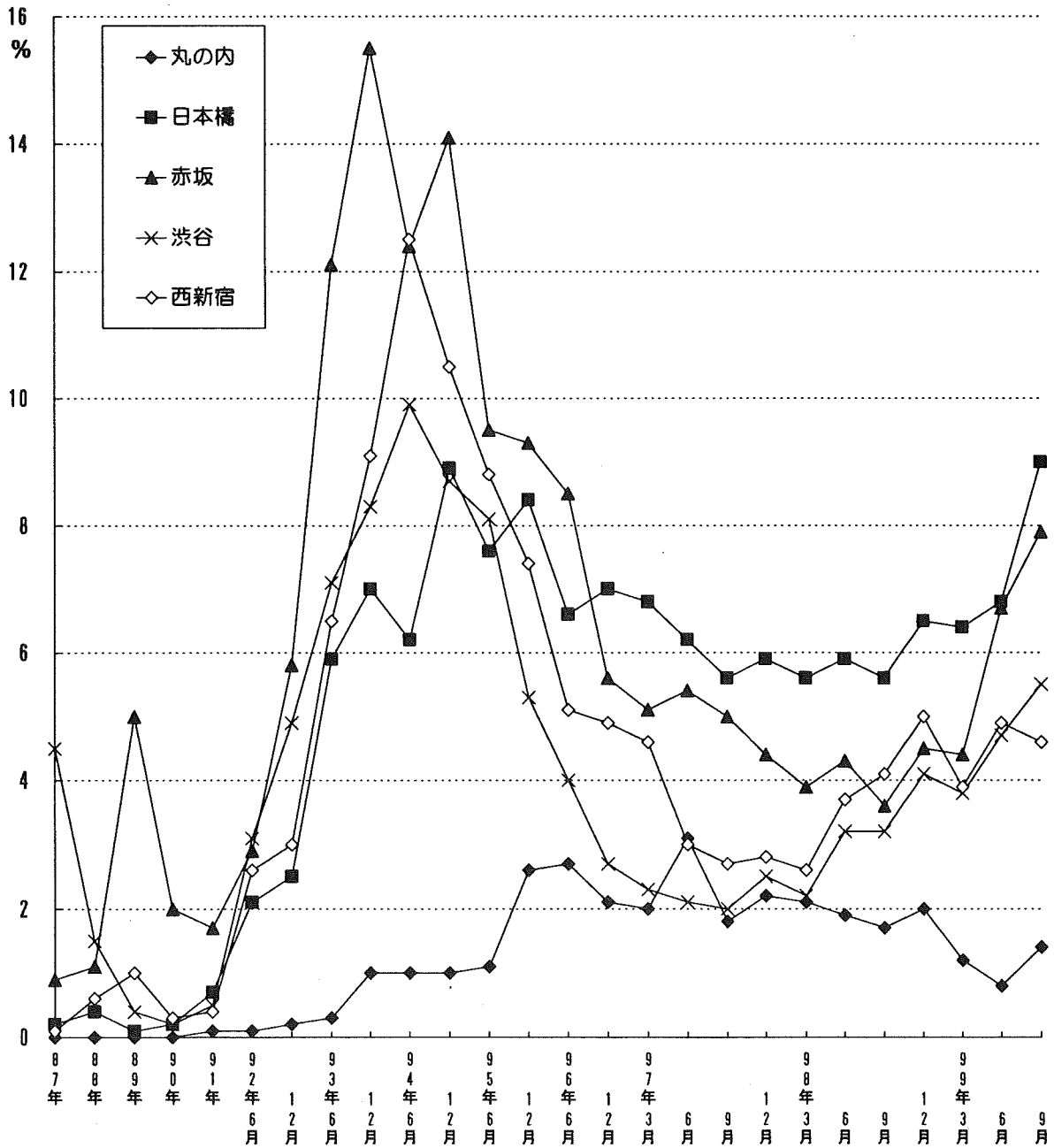


(注) 1. 調査時は、91年までは各年 5月。92年以降は四半期。  
 なお、96年12月よりデータの集計方法が変わったため、データが連続していない部分がある。  
 2. 「Aクラスビル」とは、以下の基準を満たす優良ビルを言う。  
 (東京における基準) (i)主要 5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)を中心とするオフィス街としての完成度の高い地域(虎ノ門、西新宿等)、または将来性の高い地域(品川等)、(ii)延床面積 1万坪以上、(iii)フロア面積 200坪以上、(iv)新耐震基準(82年以降竣工)、(v)天井高 2.6m、(vi)1フロア以下の単位で空調が可能、(vii)床配線が 3WAY、フリー、(viii)電気容量 30VA/㎡以上、(ix)入退室が 24時間可能。(同・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。(同・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、99年 9月現在、東京 47棟、大阪 25棟、名古屋 15棟。  
 (資料) 生駒データサービスシステム

(図表 2) オフィスビル空室率の推移 (東京主要地区)

(単位: %)

	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年				98年				98年							
	5月	5月	5月	5月	5月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月		
丸の内	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.3	1.0	1.0	1.0	1.1	2.6	2.7	2.1	2.0	3.1	1.8	2.2	2.1	1.9	1.7	2.0	1.2	0.8	1.4
日本橋	0.2	0.4	0.1	0.2	0.7	2.1	2.5	5.9	7.0	6.2	8.9	7.6	8.4	6.6	7.0	6.8	6.2	5.6	5.9	5.6	5.9	5.6	6.5	6.4	6.8	9.0
新橋	0.9	0.9	0.7	0.5	0.4	3.2	4.0	6.3	8.7	7.6	10.9	11.6	10.9	10.2	10.5	9.3	7.1	7.0	6.8	7.1	7.2	8.1	7.7	7.0	9.1	9.8
三田	4.1	1.5	1.1	3.0	2.5	6.9	9.3	10.8	12.4	13.3	12.3	12.2	10.0	9.6	9.5	8.1	6.6	6.3	4.6	6.0	6.9	6.6	6.1	5.2	5.1	6.1
赤坂	0.9	1.1	5.0	2.0	1.7	2.9	5.8	12.1	15.5	12.4	14.1	9.5	9.3	8.5	5.6	5.1	5.4	5.0	4.4	3.9	4.3	3.6	4.5	4.4	6.7	7.9
渋谷	4.5	1.5	0.4	0.2	0.5	3.1	4.9	7.1	8.3	9.9	8.7	8.1	5.3	4.0	2.7	2.3	2.1	2.0	2.5	2.2	3.2	3.2	4.1	3.8	4.7	5.5
西新宿	0.1	0.6	1.0	0.3	0.4	2.6	3.0	6.5	9.1	12.5	10.5	8.8	7.4	5.1	4.9	4.6	3.0	2.7	2.8	2.6	3.7	4.1	5.0	3.9	4.9	4.6
池袋	4.9	4.5	2.8	0.2	2.3	2.4	7.8	9.7	9.5	10.1	11.6	10.0	10.7	8.2	7.2	5.6	5.7	5.7	5.1	4.9	5.5	5.4	7.0	5.4	7.8	7.3
上野	4.0	0.9	1.4	0.2	0.2	1.4	2.0	4.4	5.7	6.5	6.2	5.4	5.3	5.5	4.2	3.8	4.2	4.6	5.0	5.1	6.0	5.4	5.9	6.5	7.0	6.7
錦糸町	4.8	2.4	1.8	1.3	2.0	3.1	2.5	6.0	5.8	11.0	10.7	11.0	7.4	5.9	5.9	5.3	5.7	16.7	12.3	7.2	5.1	6.9	7.0	5.5	6.1	6.3



(資料) 生駒データサービスシステム

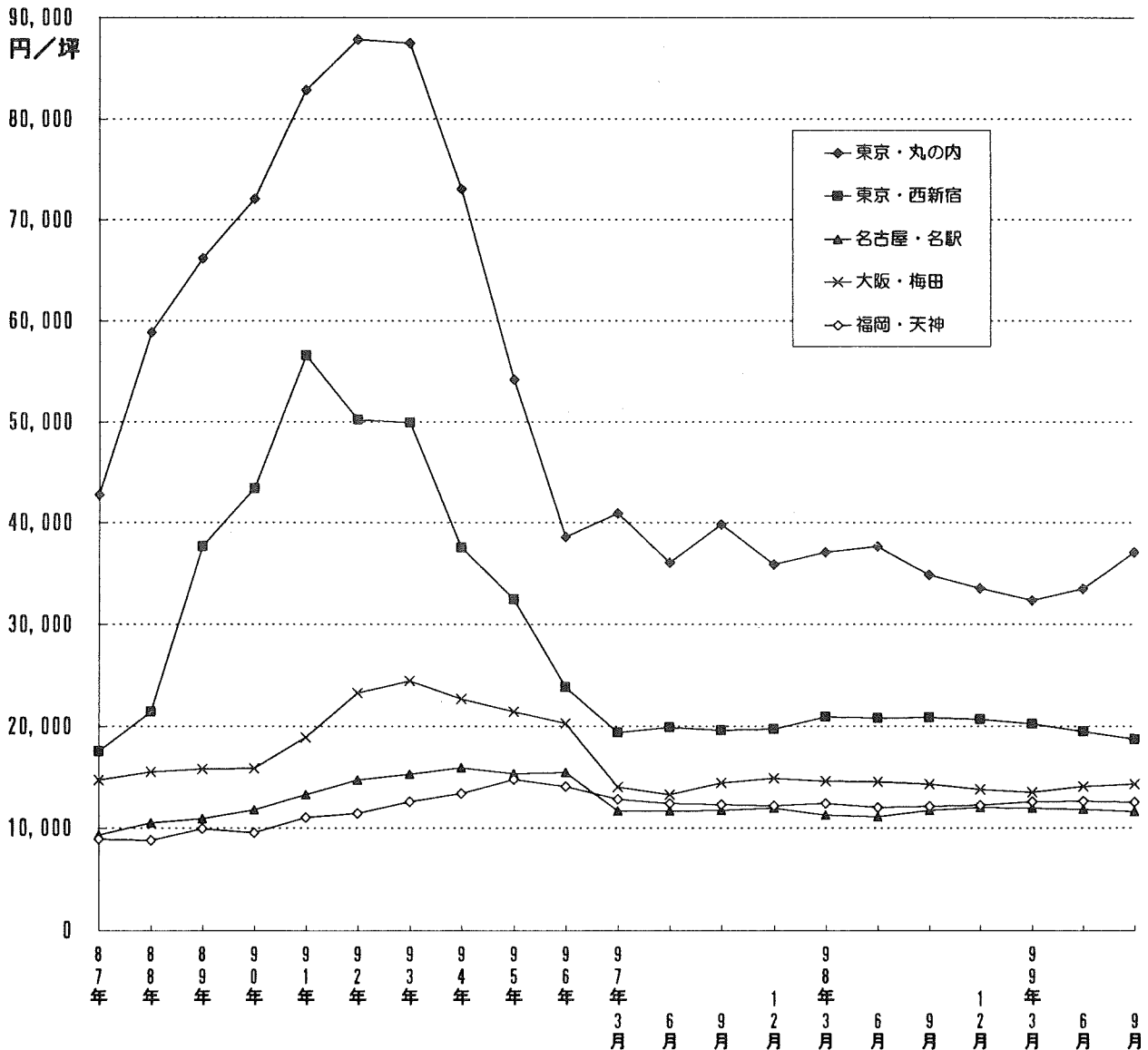
(図表 3) オフィスビル賃料の推移 (全国主要地区)

(単位: 円/坪)

	87年		88年		89年		90年		91年		92年		93年	
	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料
東京・丸の内	920,782	42,775	1,189,800	58,850	1,588,500	66,190	1,713,200	72,070	2,026,700	82,850	2,091,600	87,830	2,072,500	87,470
東京・西新宿	684,000	17,540	518,200	21,400	930,300	37,700	1,079,100	43,420	1,333,600	56,560	1,128,400	50,190	1,189,500	49,920
名古屋・名駅	180,059	9,351	233,063	10,507	236,900	10,920	243,600	11,820	273,700	13,270	302,600	14,710	309,000	15,260
大阪・梅田	297,200	14,720	310,900	15,530	340,600	15,790	366,700	15,850	379,300	18,870	409,400	23,270	446,100	24,460
福岡・天神	200,607	8,914	210,400	8,840	231,200	9,990	229,200	9,560	232,900	11,070	256,100	11,440	263,200	12,570

	94年		95年		96年		97年 3月		97年 6月		97年 9月		97年 12月	
	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料
東京・丸の内	1,755,100	73,080	1,168,500	54,170	781,300	38,570	732,300	40,950	597,200	36,050	776,800	39,820	660,100	35,890
東京・西新宿	849,400	37,560	666,300	32,450	397,600	23,810	275,000	19,360	304,600	19,850	289,500	19,580	269,400	19,680
名古屋・名駅	296,500	15,930	285,800	15,350	286,900	15,440	173,500	11,680	166,600	11,680	176,600	11,750	179,100	11,940
大阪・梅田	471,600	22,690	424,800	21,430	399,600	20,240	228,900	14,050	211,100	13,270	239,900	14,400	260,900	14,860
福岡・天神	278,700	13,370	259,000	14,790	264,000	14,060	193,000	12,820	184,500	12,430	181,700	12,300	182,900	12,210

	98年 3月		98年 6月		98年 9月		98年 12月		99年 3月		99年 6月		99年 9月	
	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料
東京・丸の内	653,000	37,110	613,000	37,670	554,200	34,880	512,600	33,530	485,500	32,370	533,000	33,490	648,200	37,090
東京・西新宿	277,300	20,910	278,700	20,780	277,800	20,820	275,300	20,650	271,900	20,210	250,700	19,490	238,200	18,740
名古屋・名駅	162,600	11,270	157,900	11,130	173,700	11,720	185,200	12,010	185,000	11,950	171,800	11,830	165,000	11,630
大阪・梅田	267,200	14,590	224,000	14,530	225,800	14,330	221,100	13,820	210,400	13,500	223,500	14,080	219,600	14,300
福岡・天神	180,100	12,450	177,600	12,030	176,000	12,130	177,000	12,270	184,600	12,600	186,200	12,670	172,900	12,510



(注) 1. 調査時は、96年までは前年 9月~当年 8月。97年以降は四半期。  
 なお、96年12月よりデータの集計方法が変わったため、データが連続していない部分がある。  
 2. 「一時金」とは、敷金、保証金、協力金など契約時にかかるものを指す。  
 「賃料」とは、テナントが毎月支払うもの。ただし、共益費は含まない。  
 3. グラフは「賃料」の動向を示す。

(資料) 生駒データサービスシステム

(図表 4) 募集賃料と成約賃料の乖離、フリーレントの動向

<92~98年>

	92年(平成4年)				93年(平成5年)				94年(平成6年)				95年(平成7年)			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
成約賃料 (円/㎡)	7,780	8,205	7,433	7,867	7,437	6,968	6,452	6,333	5,578	5,697	4,882	4,466	4,812	4,682	4,607	4,814
実質賃料	8,343	8,768	7,848	8,279	7,839	7,318	6,705	6,505	5,705	5,854	5,027	4,588	4,937	4,753	4,651	4,846
一時金	130,713	140,849	115,295	118,042	119,500	110,950	89,982	91,709	75,152	75,955	61,256	47,585	55,325	52,613	51,171	53,073
募集賃料 (円/㎡)	-	8,728	7,767	8,820	7,997	8,178	7,609	7,425	6,878	6,991	5,846	5,487	5,840	5,541	5,544	5,683
実質賃料・募集賃料 の乖離幅(%)	-	▲ 6.2	▲ 4.4	▲ 11.4	▲ 7.2	▲ 15.1	▲ 15.8	▲ 15.0	▲ 19.2	▲ 18.9	▲ 17.0	▲ 19.2	▲ 18.0	▲ 15.7	▲ 17.0	▲ 15.4
フリーレント の設定あり	0.0	3.2	4.4	10.1	8.9	17.4	19.4	24.0	29.9	34.7	26.6	32.7	40.3	26.5	34.9	32.8
の設定なし	84.4	87.1	81.3	81.2	91.1	81.9	80.6	76.0	70.1	65.3	71.9	67.3	59.7	73.5	65.1	67.2
の設定状況 (%)	15.6	9.7	14.3	8.7	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

	96年(平成8年)				97年(平成9年)				98年(平成10年)			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
成約賃料 (円/㎡)	4,576	4,579	4,580	4,662	4,698	4,701	4,423	4,566	4,720	4,784	4,824	4,657
実質賃料	4,624	4,631	4,624	4,689	4,725	4,737	4,452	4,587	4,746	4,808	4,848	4,674
一時金	50,914	49,989	47,571	48,028	48,948	49,801	46,195	45,399	49,068	49,862	50,040	45,284
募集賃料 (円/㎡)	5,297	5,388	5,181	5,322	5,135	5,109	4,898	4,940	4,931	5,085	5,312	5,136
実質賃料・募集賃料 の乖離幅(%)	▲ 13.7	▲ 15.1	▲ 11.7	▲ 12.5	▲ 8.6	▲ 8.1	▲ 9.8	▲ 7.7	▲ 4.3	▲ 6.0	▲ 9.2	▲ 9.4
フリーレント の設定あり	31.3	28.8	24.3	20.9	16.9	16.9	12.1	16.4	12.7	17.8	19.0	16.2
の設定なし	68.2	70.8	75.7	75.6	79.8	83.1	87.9	83.6	81.5	79.1	76.2	81.6
の設定状況 (%)	0.5	0.4	0.0	3.5	3.4	0.0	0.0	0.0	5.7	3.2	4.8	2.2

<97年~>

●延床面積1,000坪以上

	97年(平成9年)				98年(平成10年)				99年(平成10年)			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
成約実質賃料(円/㎡)	5,919	5,666	5,298	5,476	5,851	5,895	6,012	6,070	5,833	5,443	5,225	
募集実質賃料(円/㎡)	6,897	6,803	6,594	6,425	6,305	6,871	6,723	7,190	7,086	6,531	6,192	
成約と募集の乖離幅(%)	▲ 14.2	▲ 16.7	▲ 19.7	▲ 14.8	▲ 7.2	▲ 11.6	▲ 10.6	▲ 15.6	▲ 17.7	▲ 16.7	▲ 15.6	
一時金の額(円/㎡)	64,656	65,784	64,068	60,968	71,720	69,155	66,583	71,735	66,821	59,652	58,001	
フリーレントの設定	17.4	23.2	14.3	19.6	13.1	20.0	16.9	18.2	33.3	34.4	40.6	

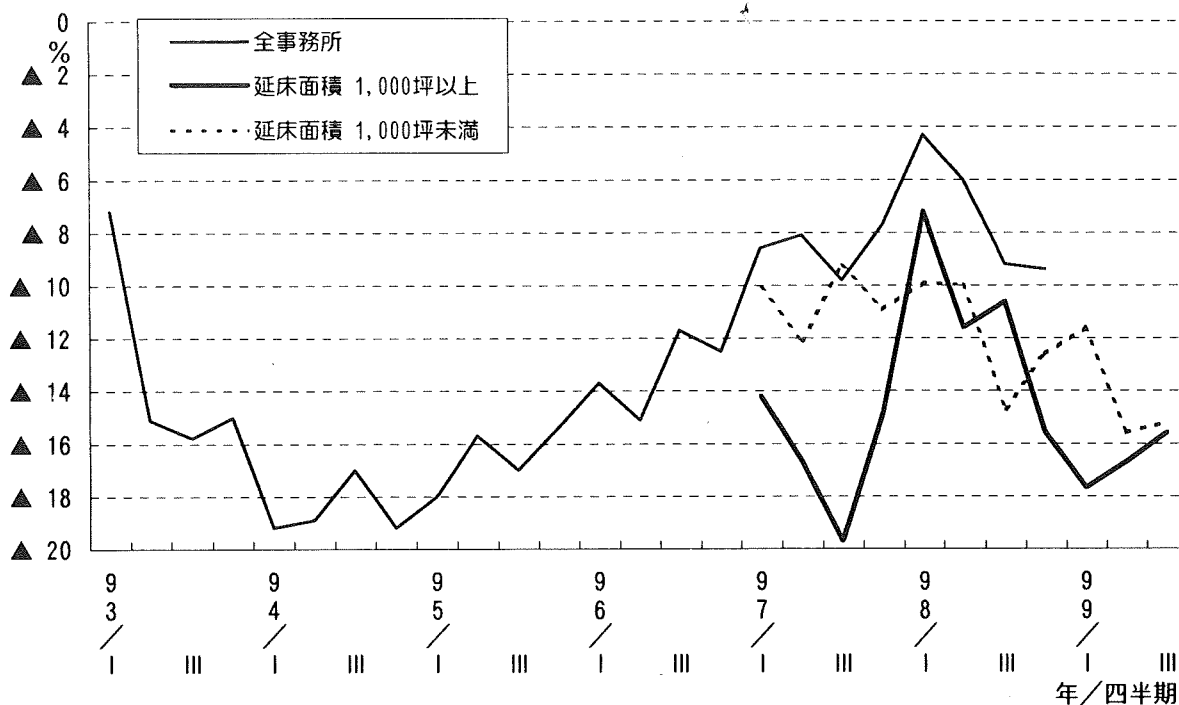
●延床面積1,000坪未満

	97年(平成9年)				98年(平成10年)				99年(平成10年)			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
成約実質賃料(円/㎡)	4,237	4,369	4,166	4,299	4,220	4,338	4,191	4,099	4,206	3,976	4,199	
募集実質賃料(円/㎡)	4,713	4,973	4,595	4,625	4,685	4,821	4,915	4,689	4,760	4,709	4,951	
成約と募集の乖離幅(%)	▲ 10.1	▲ 12.1	▲ 9.3	▲ 10.9	▲ 9.9	▲ 10.0	▲ 14.7	▲ 12.6	▲ 11.6	▲ 15.6	▲ 15.2	
一時金の額(円/㎡)	43,831	43,225	39,635	40,753	37,373	42,941	41,450	33,815	39,599	34,868	38,083	
フリーレントの設定	17.5	12.5	11.0	14.8	13.8	17.4	21.8	15.7	23.1	27.2	19.1	

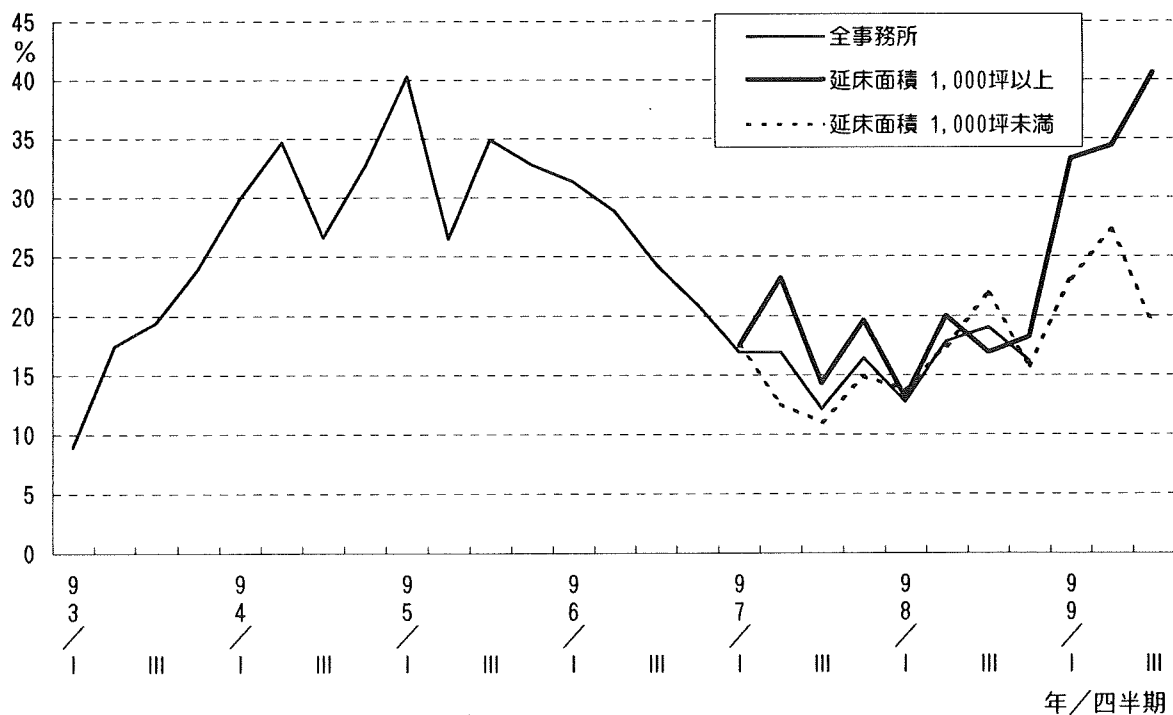
(注) 募集賃料と成約賃料の乖離二 { (成約賃料 - 募集賃料) / 募集賃料 }  
 (資料) 国土庁土地局、土地総合研究所「事務所賃料調査」

(図表 5) 募集賃料と成約賃料の乖離、フリーレントの動向

募集賃料と成約賃料の乖離



フリーレントの設定状況



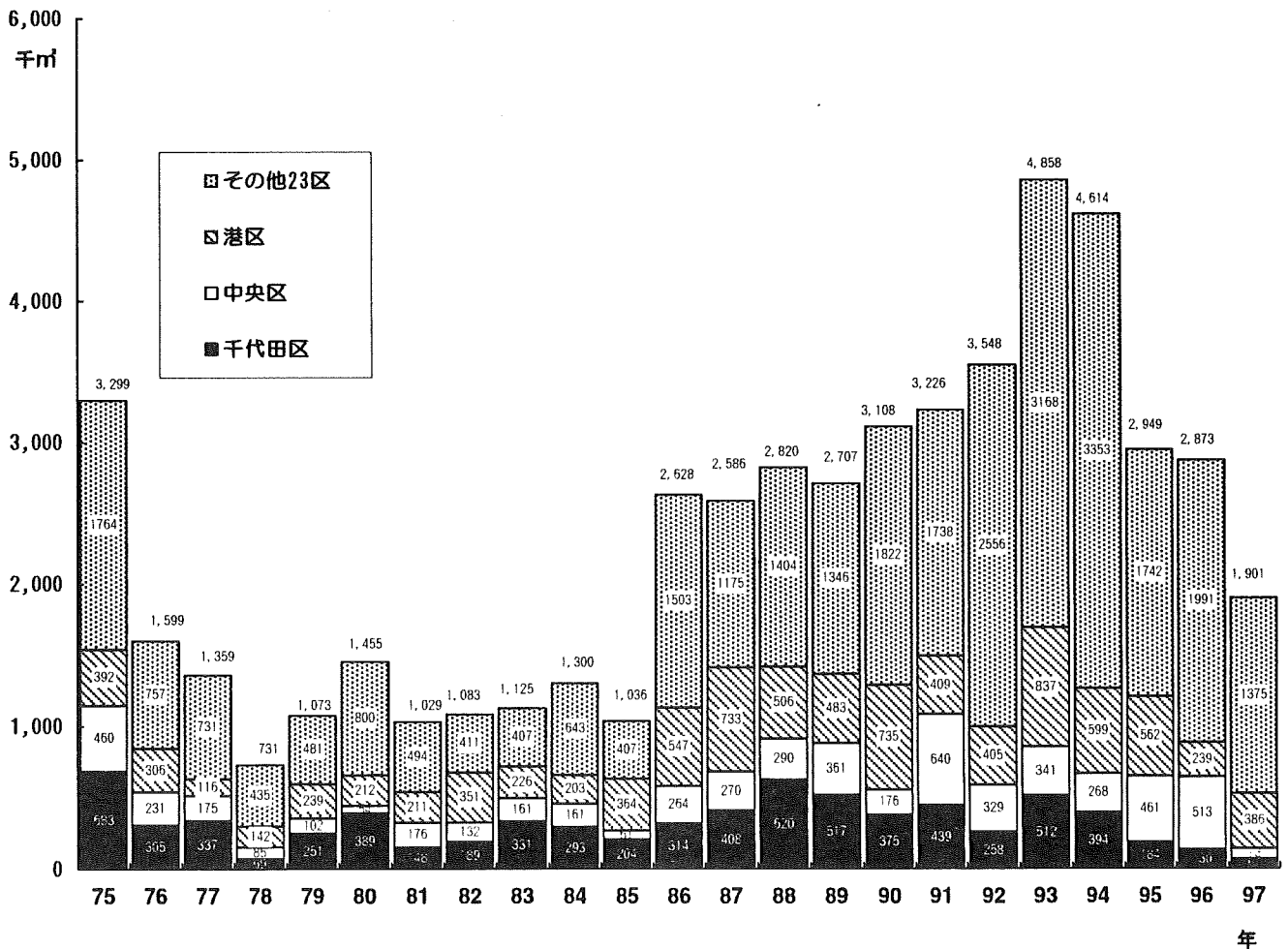
(注) 募集賃料と成約賃料の乖離 = { (成約賃料 - 募集賃料) / 募集賃料 }

(資料) 国土庁土地局、土地総合研究所「事務所賃料調査」

(図表6) オフィス床面積ストックの推移

(単位:千㎡)

	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	豊島区	23区計	年間増加量
75年	6,548	5,883	3,674	1,413	1,136	423	25,183	3,299
76	7,231	6,343	4,066	2,164	1,437	491	28,482	1,599
77	7,536	6,574	4,372	2,287	1,611	530	30,081	1,359
78	7,873	6,749	4,488	2,489	1,700	591	31,440	731
79	7,942	6,834	4,630	2,555	1,760	615	32,171	1,073
80	8,193	6,936	4,869	2,755	1,790	689	33,244	1,455
81	8,582	6,990	5,081	3,052	1,860	787	34,699	1,029
82	8,730	7,166	5,292	3,114	1,950	817	35,728	1,083
83	8,919	7,298	5,643	3,198	2,003	842	36,811	1,125
84	9,250	7,459	5,869	3,232	2,061	868	37,936	1,300
85	9,543	7,620	6,072	3,451	2,137	905	39,236	1,036
86	9,747	7,681	6,436	3,533	2,204	932	40,272	2,628
87	10,061	7,945	6,983	3,790	2,329	1,002	42,900	2,586
88	10,469	8,215	7,716	3,970	2,494	1,068	45,486	2,820
89	11,089	8,505	8,222	4,146	2,691	1,199	48,306	2,707
90	11,606	8,866	8,705	4,376	2,900	1,341	51,013	3,108
91	11,981	9,042	9,440	4,600	3,038	1,822	54,121	3,226
92	12,420	9,682	9,849	4,824	3,167	1,936	57,347	3,548
93	12,678	10,011	10,254	5,306	3,385	2,100	60,895	4,858
94	13,190	10,352	11,091	5,581	3,726	2,267	65,753	4,614
95	13,584	10,620	11,690	5,807	4,119	2,419	70,367	2,949
96	13,768	11,081	12,252	6,253	4,276	2,470	73,316	2,873
97	13,898	11,594	12,491	6,915	4,503	2,506	76,189	N. A.



(注) 1. 課税調査による。事務所及び銀行の床面積の合計。  
 2. 各年1月1日現在。  
 3. 課税調査(「固定資産の価格等の概要調査」)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。  
 4. 96年のストック及び95年の増加量は、免税点取扱いの違いのため誤差がある。  
 (資料)「東京の土地1998」(99年6月、東京都)ほか

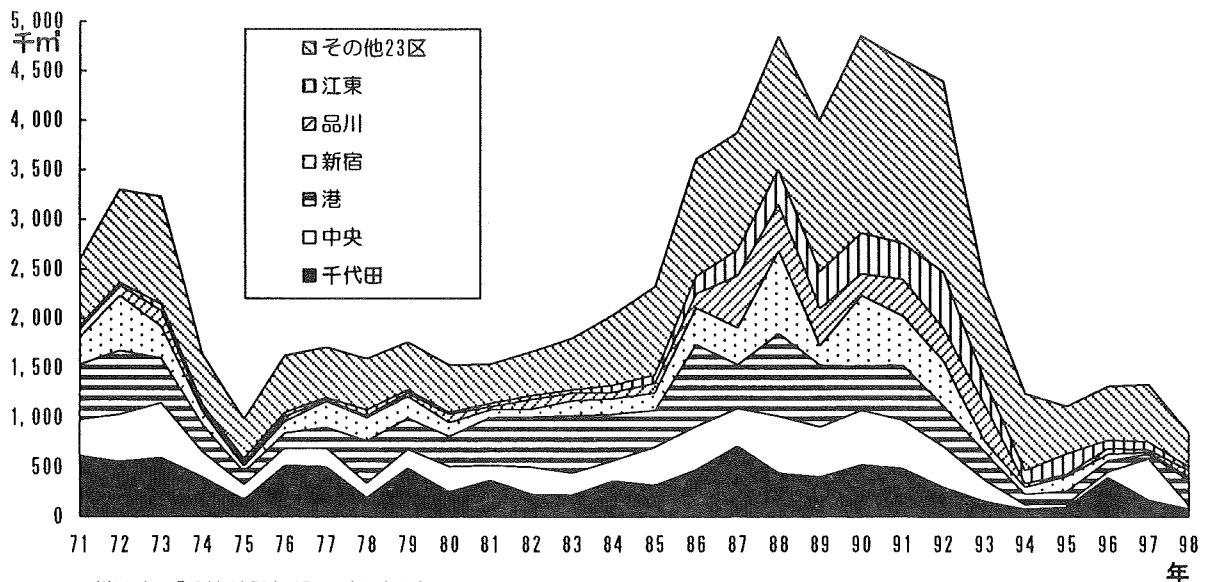


(図表 7) オフィスビル着工床面積の推移 (実数、暦年)

(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	84年
都心	千代田	617	558	595	403	176	522	508	197	493	254	371	225	219	364
	中央	367	479	554	252	147	176	185	141	187	250	148	273	220	204
	港	549	643	451	283	128	145	208	430	314	310	482	510	584	468
副都心	新宿	277	551	319	126	60	120	260	237	222	135	81	75	151	156
	渋谷	99	179	320	60	66	88	111	106	58	38	64	96	87	112
	豊島	43	73	54	37	74	77	61	41	51	18	38	46	65	93
中央部	文京	52	61	62	43	16	49	42	27	20	68	25	33	18	46
	台東	79	119	133	51	43	55	41	62	79	73	28	33	44	78
東部	墨田	43	36	53	14	10	27	21	22	28	15	11	8	14	20
	荒川	16	12	20	5	9	8	11	8	9	5	8	10	10	9
	足立	24	20	28	30	29	40	46	42	32	24	22	18	29	29
	葛飾	16	23	22	33	25	23	16	26	7	16	26	15	10	9
	江戸川	27	21	38	28	9	16	11	19	15	28	19	21	28	24
	江東	37	27	69	45	42	38	27	54	34	22	31	37	28	75
北西部	中野	25	54	19	3	4	10	17	27	9	11	10	4	19	17
	杉並	17	24	51	13	9	20	19	14	23	17	12	34	14	28
	北	21	18	31	26	13	16	17	12	9	14	12	26	18	15
	板橋	35	49	36	41	26	29	18	18	22	19	25	17	30	70
	練馬	15	28	23	17	15	25	14	9	26	20	15	22	12	20
南西部	品川	77	104	159	29	36	53	16	19	31	84	32	99	76	62
	目黒	47	74	53	31	9	15	15	16	10	9	10	12	24	19
	大田	59	91	99	42	7	39	21	52	53	84	56	35	50	87
	世田谷	45	53	37	27	36	34	24	19	29	15	13	13	48	29
23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	2,035

		85年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年
都心	千代田	319	474	717	439	402	524	485	297	154	75	99	398	172	80
	中央	385	438	377	576	504	546	487	410	216	50	32	55	416	38
	港	368	823	439	834	622	446	554	409	285	102	128	112	45	253
副都心	新宿	180	370	376	831	194	715	495	453	103	72	147	64	17	30
	渋谷	154	220	152	221	193	482	335	633	327	251	60	159	226	91
	豊島	111	112	134	211	207	103	119	102	39	15	18	35	13	17
中央部	文京	67	109	151	109	114	90	153	155	30	133	16	63	92	17
	台東	153	131	151	119	166	122	169	86	29	28	21	19	40	21
東部	墨田	13	34	72	73	58	42	42	118	42	27	17	12	12	14
	荒川	21	8	23	19	20	35	46	36	19	10	16	4	6	5
	足立	24	71	38	43	45	64	46	97	23	26	32	33	19	29
	葛飾	13	26	13	38	45	30	23	19	15	13	13	11	17	9
	江戸川	24	39	68	49	71	137	114	91	28	20	15	22	24	14
	江東	81	178	263	353	371	408	364	569	241	128	212	87	76	36
北西部	中野	37	17	24	29	44	78	66	61	122	90	7	20	24	9
	杉並	18	66	18	32	40	125	65	61	25	17	2	8	4	7
	北	17	38	22	51	24	35	82	76	25	17	9	20	11	5
	板橋	28	33	30	73	69	99	76	54	52	18	36	45	19	10
練馬	17	19	41	44	45	99	110	41	16	14	19	15	10	10	
南西部	品川	96	144	522	465	380	223	373	328	371	40	22	57	28	67
	目黒	39	44	36	59	47	67	46	73	63	46	15	13	5	8
	大田	134	184	141	102	261	158	181	102	49	32	152	39	37	71
	世田谷	23	32	67	75	77	223	179	112	48	21	22	19	15	11
23区計		2,320	3,611	3,873	4,846	3,998	4,851	4,611	4,386	2,323	1,245	1,111	1,313	1,331	853



(資料) 「建築統計年報」 (東京都)

(図表 8) 東京都区部の高度利用の状況

(単位：％、階)

		概算容積率(ネット) (%)																
		65年	75年	80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	97年	98年
都心部	千代田区	187	320	374	419.5	417.0	425.9	422.7	467.5	482.7	495.6	510.5	517.6	530.7	542.8	547.4	550.9	550.0
	中央区	193	304	329	354.4	353.8	358.5	363.6	372.0	383.4	386.5	403.9	412.3	421.3	429.8	444.3	464.8	467.4
	港区	73	145	168	196.5	197.5	203.0	212.5	221.4	219.9	236.8	244.4	249.2	262.3	274.0	279.8	284.8	292.2
副都心	新宿区	64	108	137	162.4	164.0	169.3	172.7	175.1	178.6	183.8	189.7	195.1	199.2	203.8	209.5	220.2	222.5
	渋谷区	58	101	123	139.2	140.7	144.7	149.2	153.6	157.0	159.8	162.9	166.5	172.9	179.9	184.7	191.0	198.1
	豊島区	62	90	104	119.1	119.4	122.5	126.3	129.7	133.9	141.6	145.8	149.2	154.4	160.4	164.0	166.4	169.5
中部	文京区	67	101	113	127.8	127.2	131.6	134.5	137.5	140.7	146.2	150.5	153.8	157.5	161.3	164.8	169.3	173.4
	台東区	112	157	174	191.5	191.8	197.7	202.2	212.4	209.6	222.7	227.8	235.8	241.7	247.9	250.3	254.6	259.2
東部地区	墨田区	73	99	110	118.8	118.4	124.0	124.8	126.7	129.2	134.0	137.9	139.8	145.6	149.4	151.5	156.0	161.9
	荒川区	63	85	96	103.9	102.9	104.8	106.6	109.7	111.1	114.6	118.5	119.6	124.4	127.3	128.6	131.0	134.0
	足立区	42	49	58	62.0	62.5	63.9	65.7	67.6	69.1	70.9	72.9	74.1	75.4	76.8	77.9	80.0	81.6
	葛飾区	39	56	61	67.5	67.8	69.0	70.1	72.1	74.0	76.4	78.7	80.4	81.7	82.7	84.5	87.0	88.5
	江戸川区	37	48	56	59.7	59.6	60.2	62.9	66.0	69.1	71.1	74.5	77.0	80.8	83.8	85.9	88.6	92.1
	江東区	47	72	78	92.4	93.3	95.9	98.1	101.0	104.4	109.1	112.1	115.0	119.5	125.8	129.0	133.2	138.3
西北地区	中野区	48	69	81	86.2	86.0	86.6	89.3	89.3	89.7	91.1	92.9	95.8	99.6	102.9	105.8	108.1	112.9
	杉並区	36	52	62	67.4	66.3	69.6	70.5	72.0	72.7	75.2	76.1	77.5	78.9	80.7	84.3	87.6	89.0
	北区	56	78	91	97.8	97.5	100.0	99.7	104.4	106.3	109.5	110.9	111.7	113.5	117.1	119.6	123.3	125.2
	板橋区	51	60	71	80.3	81.4	83.7	84.9	86.7	88.2	90.1	93.2	96.0	98.4	100.3	101.9	104.1	105.9
	練馬区	26	41	48	54.6	54.8	57.8	59.2	61.5	63.7	65.1	67.2	68.7	71.2	73.3	75.0	77.0	79.0
南西地区	品川区	62	83	91	102.6	103.8	108.8	107.4	108.1	112.2	116.6	120.6	124.9	129.8	134.1	138.2	141.7	144.2
	目黒区	46	70	81	90.3	90.6	93.4	94.9	95.8	96.7	98.9	102.5	104.9	108.8	111.8	114.3	119.7	123.4
	大田区	45	68	76	84.0	85.6	87.9	89.5	91.5	95.5	96.4	99.4	102.2	105.2	109.7	112.0	113.7	117.1
	世田谷区	35	46	56	63.4	64.2	65.9	67.7	67.7	70.3	72.4	73.2	74.9	77.8	79.3	81.2	83.9	87.2
23区合計		52	74	85	94.2	94.6	97.4	99.3	102.0	104.6	107.7	110.8	113.2	116.7	120.1	122.8	126.1	129.1

		充足率 (%)															
		85年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年		
都心部	千代田区	79.9	79.4	81.1	80.5	89.0	91.4	93.8	96.8	98.0	100.5	101.2	102.0	102.6	102.3		
	中央区	63.2	63.5	64.4	64.8	66.3	68.4	69.0	72.0	73.6	75.1	75.4	77.9	81.5	82.0		
	港区	49.4	50.0	51.4	53.5	55.8	54.4	58.5	60.2	61.6	64.8	68.0	69.2	70.4	72.2		
副都心	新宿区	42.5	42.7	44.1	45.2	45.8	46.6	48.0	49.6	50.9	52.0	52.7	54.2	57.0	57.6		
	渋谷区	44.9	45.5	46.8	48.1	49.5	48.6	49.5	50.5	51.5	53.5	54.9	56.4	58.3	60.5		
	豊島区	34.4	36.6	37.6	36.5	37.5	38.1	40.3	41.6	42.5	43.9	45.6	46.7	47.3	48.2		
中部	文京区	38.4	38.1	39.4	40.4	41.3	41.6	43.3	44.7	45.5	46.6	47.8	48.8	50.1	51.3		
	台東区	39.8	39.9	41.1	42.0	44.2	43.6	46.3	47.4	49.0	50.2	51.1	51.6	52.5	53.5		
東部地区	墨田区	37.2	37.1	38.9	39.0	39.6	40.2	41.7	43.0	43.4	45.2	46.1	46.8	48.2	50.0		
	荒川区	34.5	34.9	35.5	35.1	36.1	34.9	36.0	37.4	37.5	39.0	39.3	39.6	40.3	41.1		
	足立区	29.7	30.0	30.7	31.1	32.0	30.3	31.1	32.0	32.5	33.0	33.7	33.9	34.8	35.4		
	葛飾区	32.6	32.9	33.5	33.7	34.7	35.0	36.1	37.4	38.0	38.6	39.1	39.9	41.1	41.8		
	江戸川区	32.4	31.9	32.2	33.8	35.5	31.4	32.1	33.8	34.6	35.8	37.3	38.2	39.4	40.8		
	江東区	32.3	31.7	32.6	34.3	35.3	36.3	37.9	38.9	40.0	41.5	43.8	44.9	46.3	47.9		
西北地区	中野区	45.1	43.2	43.5	46.5	46.5	41.8	42.4	43.3	44.6	46.2	47.9	49.2	50.3	52.5		
	杉並区	46.5	46.0	48.3	48.6	49.7	47.1	48.7	49.4	50.2	51.1	52.1	54.4	56.5	57.4		
	北区	41.1	41.1	42.2	41.7	43.7	42.7	44.0	44.6	44.8	45.6	46.7	47.7	49.2	50.0		
	板橋区	35.8	36.5	37.5	37.7	38.5	38.3	39.1	40.3	41.6	42.7	42.8	43.5	44.4	45.2		
	練馬区	38.5	38.9	41.0	41.4	43.0	39.3	40.1	41.4	42.3	43.9	45.6	46.7	47.9	49.1		
南西地区	品川区	37.9	37.3	39.1	39.6	39.9	40.7	42.2	44.0	45.3	47.0	48.6	50.1	51.3	52.2		
	目黒区	44.7	45.1	46.5	47.0	47.4	46.7	47.8	49.8	50.7	52.5	54.1	55.3	57.9	59.7		
	大田区	39.4	42.0	43.1	42.0	43.0	43.5	44.0	45.0	46.5	47.9	50.8	51.8	52.6	54.2		
	世田谷区	39.1	39.9	40.9	41.8	41.8	44.2	45.5	45.9	47.1	47.7	47.3	48.5	50.1	52.1		
23区合計		38.9	39.1	40.2	40.9	42.0	41.5	42.7	44.0	44.8	46.1	47.4	48.4	49.8	50.9		

(注) 1. 概算容積率(ネット) = 建物延床面積 / 宅地総面積 (参考: 概算容積率(グロス) = 建物延床面積 / 行政面積)。

2. 指定容積率は、東京都都市計画局資料による。96年と97年は、指定容積率に変更がない。

3. 充足率は、概算容積率を法定容積率で除したものである。

4. 民有地宅地総面積、課税対象地の増加により、概算容積率が減少している地区がある。

(88年の千代田区、新宿区など)

(資料) 「東京の土地(土地関係資料集)」各年(東京都)

「東京の土地利用、現況編」(81年、88年、東京都都市計画局)

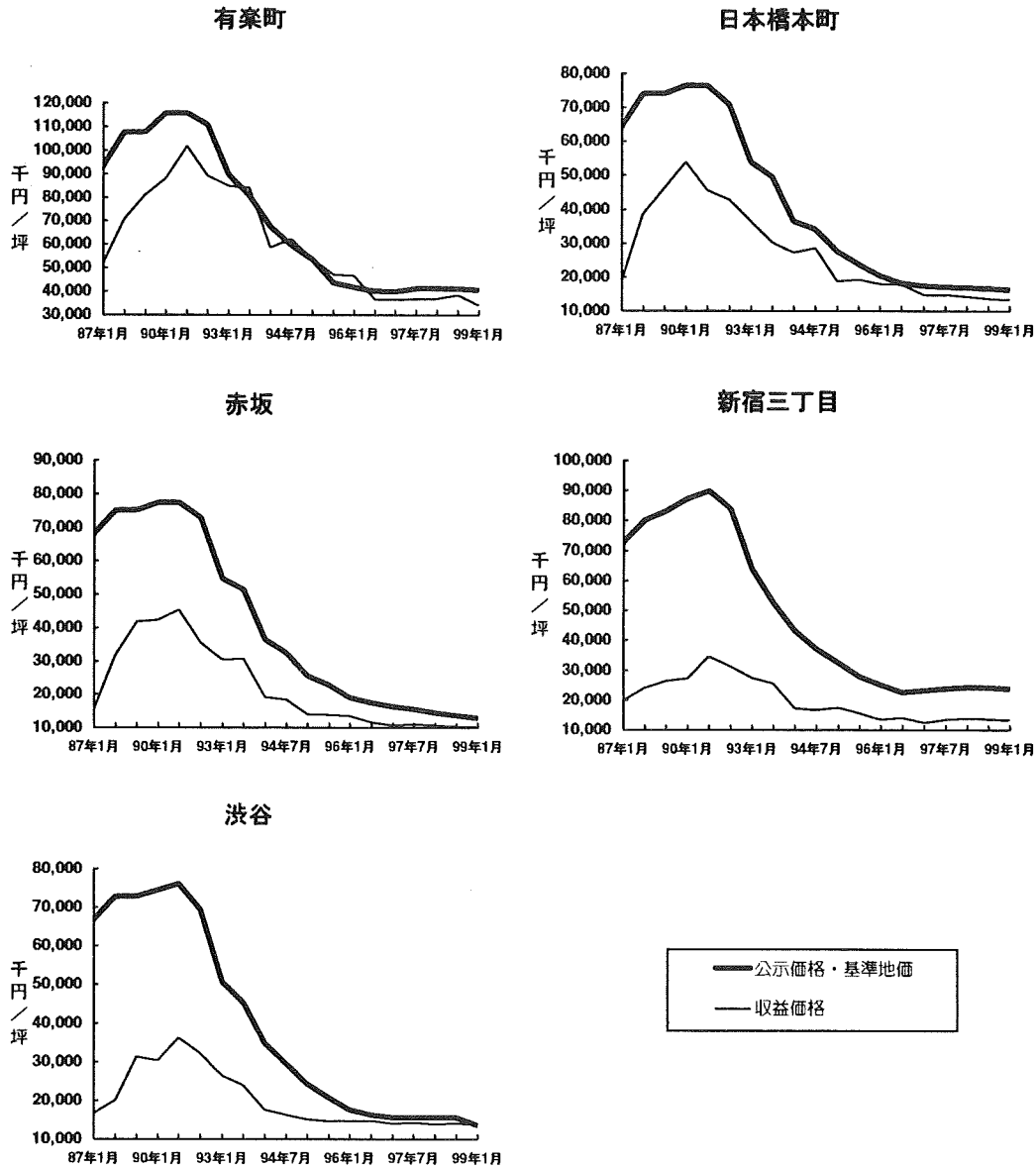
「東京圏2000年のオフィスビル」(87年4月、東洋経済新報社)

(図表 9) 主な企業の資産処分事例

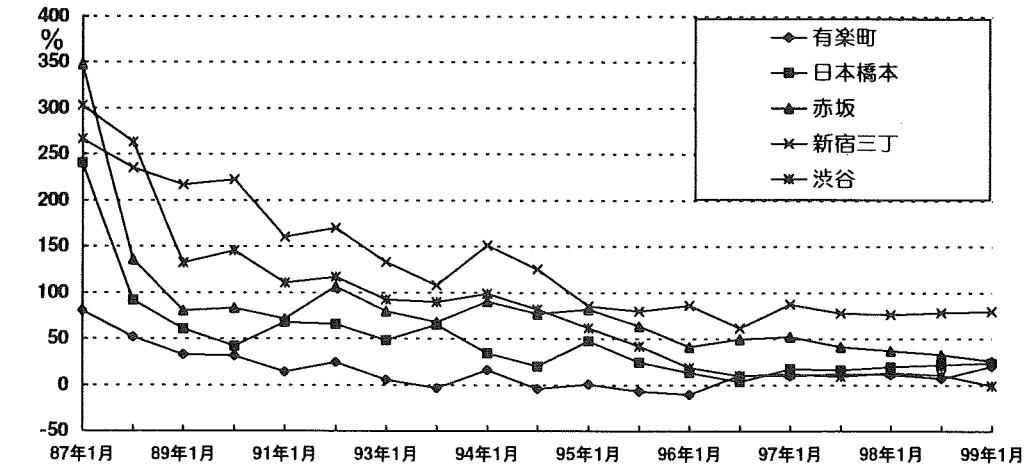
企業名	内容	売却先	売却額
大和生命保険	本社(東京・内幸町)を証券化	ゴールドマン・サックス証券	非公表
日興証券	本社ビルおよび大阪支店、名古屋支店を売却予定	住友生命	総額300億円(見込み)
日商岩井	大阪本社と福利厚生施設を売却	末生ビル	総額280億円
IYUSA	本社土地(大阪・高槻)を売却	民間都市開発推進機構	約60億円
大丸	和歌山店(和歌山)を閉鎖		
東急百貨店	日本橋(東京・日本橋)を売却予定		
ダイエー	アラモアナ・ショッピングセンター		
同	36店舗を閉鎖、今期は20店舗を閉鎖予定		
東武ストア	本社(東京・年場)を売却	東武鉄道	約25億円
相鉄ローゼン	駐車場(神奈川・茅ヶ崎)を売却	一平不動産	3億2000万円
長崎屋	寝屋川店(大阪)を閉鎖		
ハザマ	本社ビル(東京・北青山)および3支店を売却	青南開発	総額約504億円
大日本土木	ゴルフ場6カ所の売却を検討中	未定	
東急不動産	合計600億円の保有賃貸ビルを証券化し、国内金融機関に売却		
住友不動産	150億円の不動産証券化(99年3月期、1000億円の不動産証券化(2000年3月期))		
殖産住宅相互	本社(東京・代々木)を売却	殖産不動産販売(関係会社)	約43億円
ニッセキハウス工業	住宅部材工場の福岡工場(福岡・田川)と米沢工場(山形・米沢)を売却予定	子会社のニッセキハウス西製造、ニッセキハウス東製造	
段谷産業	本社合板工場跡地と元鈴木蓄き場(福岡・北九州)を売却予定		約37億円(見込み)
三井木材工業	名古屋工場(愛知・名古屋)の土地と建物、設備を売却		45億4000万円
神戸製鋼	工場跡地(兵庫・神戸)の一部売却	民間都市開発推進機構	61億2000万円
日本精工	主力工場の閉鎖		
東京製鉄	三重工場を売却		
三菱マテリアル	本社など大型物件ほか社員寮、福利厚生施設、遊休不動産を売却予定	非公表	総額600億円(見込み)
新潟鉄工所	大山工場(新潟)を売却予定、高崎工場(群馬・高崎)跡地売却	民間都市開発推進機構(高崎工場)	約30億7000万円
河合楽器製作所	工場跡地(静岡・浜松)を売却	民間都市開発推進機構	約11億2000万円
同	自社店舗ビル(東京・渋谷)を売却	インターナショナルトレーディング・コーポレーション(6Fホーキンスの総代理店)	約11億円
新神戸電機	保有する土地と建物(大阪)を売却	日立バッテリー販売サービス	
大井製作所	追浜工場跡地(神奈川・横須賀)を売却予定		10億円前後(見込み)
住友電装	大阪工場(大阪・和泉)の売却を検討中		
オムロン	旧本社(京都)、および遊休資産を売却予定		総額約20億円(見込み)
KDD	社宅跡地(島根・浜田)を売却	大学通り開発(浜田市商工会議所と朝日町商店街振興組合が中心となって設立)	非公表
日産自動車	本社ビル新館を売却(本社ビル本館はそのまま)	森トラスト、森ビル産業	約146億5000万円
三菱自動車	丸子工場(東京・大田)を売却	三菱商事、キャノン	約326億9000万円
同	大江工場(愛知・名古屋)の一部、京都工場(京都)の3分の1を売却予定		
いすゞ自動車	大和工場(神奈川・大和)の土地を売却	イトーヨーカ堂	
東京いすゞ自動車	多摩工場(東京・八王子)の土地と建物売却	西東京いすゞモーター	約18億8000万円
東京部品工業	固定資産(本社相模工場など)の有効活用	本社跡地をショッピングビルに再開発	
鬼怒川ゴム工業	物流拠点(神奈川・藤沢)を売却(98年10月)	丸全昭和運輸	
豊洲化学工業	全額出資の食品包装成型加工会社を売却	アテナ工業	非公表
千代田化工	本社(神奈川・横浜)の建物と土地、ほか千代田テクノセンター(神奈川・川崎)、千代田リサーチパーク(横浜)売却	サンライズ・リアルエステート(三菱グループ共同出資の不動産会社)	約240億円
コスモ石油	油槽所など遊休地を売却予定	随時売却中	総額2000億円(見込み)
ジャパンエナジー	本社ビル(東京・港)の信託受益権を売却	三井不動産と米AIG・関連会社のコンソーシアムに対して	約700億円
レナウン	本社(東京・原宿)の売却	住宅・都市整備公団	約95億円
花王	九州工場(北九州)の土地半分を売却予定		
ツムラ	掛川工場(静岡・掛川)を閉鎖		
キリンビール	尼崎工場(兵庫・尼崎)の一部を売却(98年10月)	民間都市開発推進機構	約110億円
同	東京工場(東京・北)の跡地売却予定	読売新聞社、日刊スポーツ印刷社、日本製紙	
同	東京、広島、京都の3工場を閉鎖、広島工場はビール園として開業予定		
サンケイ化学	本社敷地(鹿児島)を売却予定(99年7月予定)	南九イリヨー	6億2000万円
伊豆急行	保有不動産(静岡・伊東、静岡・下田)を売却	伊豆観光施設(東急グループ)	38億5000万円
東急ホテルチェーン	本社(東京・千代田)を売却	小学院	50億円
京都ホテル	京都市内にある「ソレイユ豊楽」の建物と「京都ホテルアネックスビル」の土地・建物を売却(98年10月)	明石商事、ニチレイ(親会社)	総額17億7500万円
近畿日本ツーリスト	本社(東京・千代田)を売却、社宅(奈良)を売却予定	近畿日本鉄道(本社物件)、社宅は未定	約31億円
東急観光	本社(東京・目黒)を売却	八重洲振興	約39億8000万円
東武王観光	「サンルート威王」を売却予定		
鬼わさび本舗	「宮城威王高原ホテル」と「みやぎ威王すみかわスキー場」を売却	せいる	
国際見本市協会	「大阪コクサイホテル」(99年3月末閉鎖)の借地権とホテルを売却予定	大阪府	約50億円(見込み)
松竹	本社ビル「松竹会館」(東京・築地)を売却	民間都市開発推進機構	約175億円
朝日ナショナル照明	大坂工場(大阪・東大坂)の土地を売却予定	イトーヨーカ堂	約77億円(見込み)
丸東産業	旧本社社屋(福岡)を売却予定	交渉中	
田中金属(山口・小郡)	ショッピングセンター開発断念による土地(山口・下関)の売却予定	民間都市開発推進機構(予定)	
ホテルプラザ	「ホテルプラザ(大阪、親会社・朝日放送)」(99年3月末閉鎖)		
別府商業観光開発公社	商業ビル「コスモピア」を売却	トキハ(大分)	約39億円
阪急共栄物産	社員寮(東京・品川)を売却	J・6コーポレーション	
同	工場(大阪・池田)を売却	阪急百貨店	
三井造船	大阪事業所(大阪)を閉鎖、工場跡地を売却予定		
川崎塗料	本社工場(兵庫・尼崎)の一部売却	西宮土木事務所	約5億1000万円
小松エスト	柏崎工場(新潟)をコマツの真岡工場(栃木・真岡)に移転、同社はコマツに吸収合併される模様		
サクラダ	八千代工場(千葉・八千代)を売却予定		
中央ビルト	千葉工場(千葉・四街道)と福岡機材センター(福岡・須恵)を売却予定	三井物産	約35億円
日新	保有する土地(神奈川・横浜)を売却	横浜市	約4億5000万円

(資料) 99年 4月20日付エコノミストなどに加筆

(図表 10) 公示地価・基準地価と収益価格の推移



公示価格・基準地価と収益価格の乖離幅の推移



(注) 公示価格および基準地価の、オフィスビル成約賃料に基づく収益価格に対する乖離幅を調べたもの。  
(公示価格等 - 収益価格) ÷ 収益価格 = 乖離幅 (%)

(資料) 国土庁「地価公示」「都道府県地価調査」などにより作成。成約賃料はサンプル調査による。

(図表11) 主要都市におけるビル事業の利回り

	実質賃料(円/月・坪)										
	85年(推計)	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年
札幌・駅前	10,400	11,610	12,210	13,190	14,390	14,910	15,390	15,180	13,193	12,909	12,354
仙台・青葉通り	9,680	9,860	9,990	10,980	11,870	12,520	12,510	13,090	12,308	12,330	12,055
東京・大手町	28,974	74,130	80,640	92,990	98,330	97,880	81,900	60,060	40,085	39,191	36,093
東京・西新宿	19,970	43,470	49,780	63,920	57,490	56,680	42,370	36,810	20,561	21,027	22,027
東京・立川	9,820	13,970	14,500	18,080	18,450	18,690	17,060	16,420	13,501	12,779	11,640
横浜・駅西口	13,410	15,390	16,330	21,150	25,750	25,100	23,780	20,320	16,442	16,369	15,176
名古屋・名駅	9,190	12,110	13,180	14,780	16,330	16,920	17,560	16,920	12,842	12,836	12,936
大阪・梅田	12,710	18,000	18,260	21,430	26,070	27,490	26,810	24,820	16,136	16,165	14,926
広島・紙屋町	8,540	9,930	10,250	10,950	11,800	12,520	12,070	13,090	13,606	12,916	12,571
福岡・天神	9,010	10,430	10,740	12,430	12,840	13,970	15,790	16,220	13,063	13,125	13,155

	容積率(%)	地価公示(千円/坪)										
		86年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年
札幌・駅前	800	14,216	52,896	55,871	49,590	41,656	32,796	26,779	20,993	16,530	13,555	9,587
仙台・青葉通り	800	12,232	37,358	44,631	43,970	38,019	30,746	24,795	18,778	14,216	11,571	9,885
東京・大手町	1000	66,120	124,636	125,628	119,677	94,221	69,757	56,202	43,309	41,325	42,978	42,978
東京・西新宿	1000	52,896	123,975	127,281	120,338	90,584	60,500	43,970	33,391	30,085	31,010	30,415
東京・立川	600	8,662	33,060	34,052	33,060	25,853	18,084	13,588	10,910	9,191	8,100	7,141
横浜・駅西口	800	20,993	70,087	70,748	67,773	50,912	38,680	29,027	22,448	18,613	17,786	16,563
名古屋・名駅	1000	13,224	46,284	55,210	51,243	39,672	30,746	21,985	16,629	14,216	13,290	10,249
大阪・梅田	1000	40,003	109,098	115,710	99,180	69,426	51,904	34,713	26,779	22,811	20,530	18,481
広島・紙屋町	800	11,075	34,382	40,003	39,672	35,374	29,754	23,473	18,183	14,546	12,232	10,414
福岡・天神	800	19,836	42,978	48,929	48,929	39,672	32,399	26,448	21,158	16,861	14,546	13,158

	ビル投資利回り(%)										
	86年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年
札幌・駅前	3.15	1.16	1.17	1.42	1.83	2.28	2.84	3.33	3.39	3.75	4.33
仙台・青葉通り	3.22	1.28	1.14	1.30	1.62	2.01	2.44	3.10	3.47	3.91	4.16
東京・大手町	3.20	4.37	4.72	5.76	7.63	9.82	10.09	9.12	6.31	5.99	5.51
東京・西新宿	2.67	2.57	2.88	3.94	4.62	6.39	6.36	6.81	4.10	4.11	4.36
東京・立川	3.38	1.61	1.63	2.14	2.71	3.56	4.14	4.57	4.15	4.21	4.09
横浜・駅西口	3.11	1.22	1.29	1.76	2.79	3.38	4.14	4.26	3.92	4.02	3.90
名古屋・名駅	3.32	1.58	1.51	1.85	2.56	3.18	4.34	4.96	4.11	4.26	4.88
大阪・梅田	2.14	1.19	1.15	1.56	2.62	3.50	4.82	5.38	3.89	4.17	4.11
広島・紙屋町	3.01	1.37	1.27	1.40	1.70	2.05	2.45	3.17	3.79	3.98	4.22
福岡・天神	2.18	1.22	1.14	1.35	1.70	2.15	2.94	3.54	3.32	3.65	3.88

(注) 1. 実質賃料は、85～95年は8月時。ただし、85年は推計。96年以降は12月時。

実質賃料は、預託金運用利回りを6%として算出。

2. 地価は、公示価格(㎡当たり)に3.306を乗じて坪単価とした。各都市の公示価格の標準地は、以下の通り。

札幌：札幌中央5-1「商1業西4丁目1-1外」/仙台：仙台青葉5-1「中央1-10-1」/東京・大手町：千代田5-19「丸の内3-2-2」、

西新宿：新宿5-5「西新宿1-7-1」/立川：立川5-1「曙町2-13-1」/横浜・駅西口：横浜西5-1「北幸1-1-13」、

名古屋・名駅：名古屋中村5-1「名駅4-6-23」/大阪・梅田：大阪北5-2「堂島1-1-25」

広島・紙屋町：広島中5-1「紙屋町1-2-25」/福岡・天神：福岡中央5-1「天神2-9-18」

3. 利回りは、以下の式によって求められる。

利回り = { オフィス実質賃料(月・坪当たり) × 12(カ月) } ÷ { 土地コスト(坪当たり) + 建築コスト(坪当たり) }

土地コスト = 地価(坪単価) ÷ 容積率(100%) ÷ ビル有効率(%)、 建築コスト = 建築費(坪単価) ÷ ビル有効率(%)

データの制約から、96年の利回りまでは、公示価格は当年1月時、オフィス賃料は前年8月時のデータで算出。

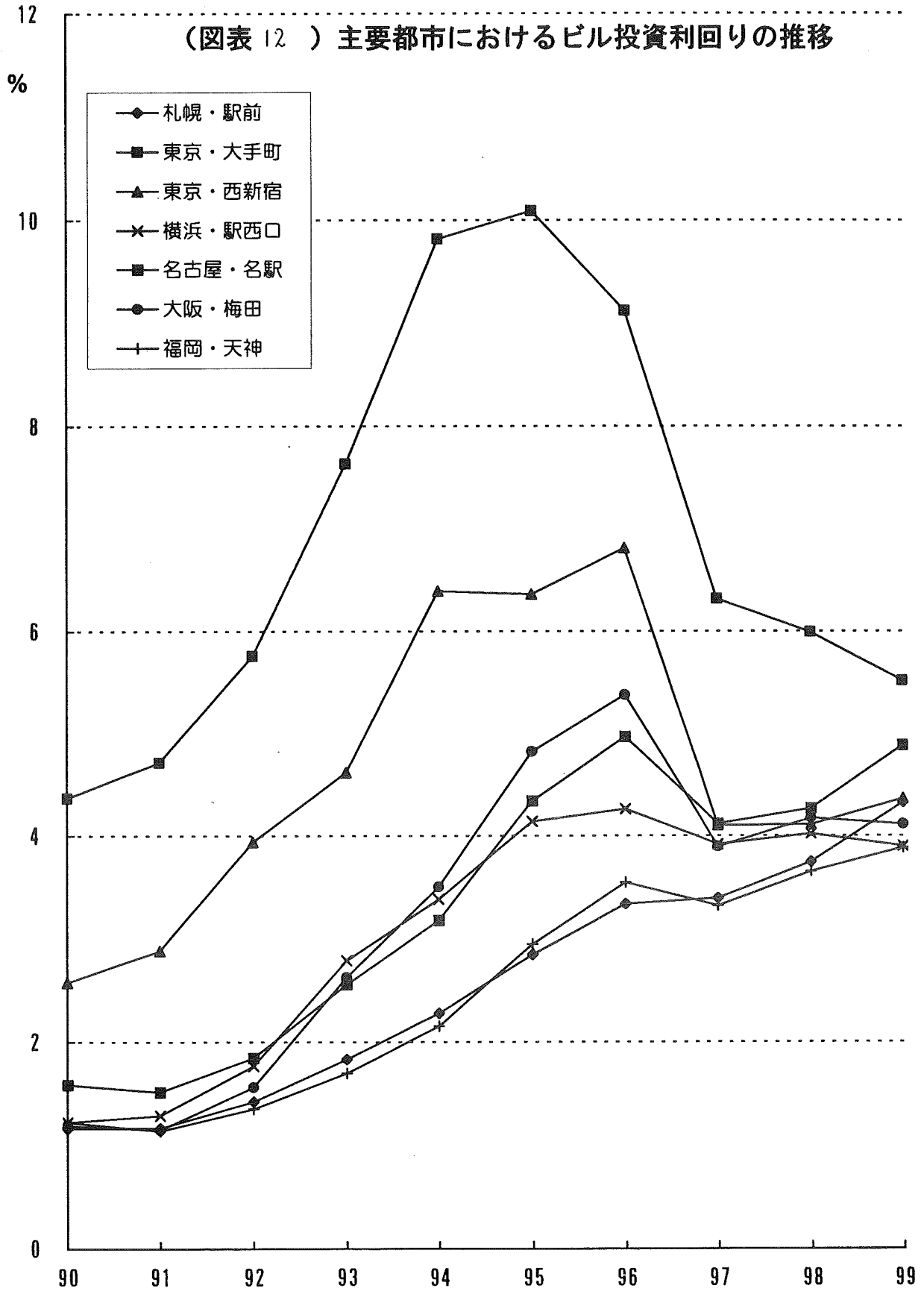
97年以降の利回りは、公示価格は当年1月時、オフィス賃料は前年12月時のデータによって算出。

4. 建築費は、85年：100万円/坪、90年：180万円/坪、91年：160万円/坪、92～93年：140万円/坪、94年～：120万円/坪と設定。

有効率は、全て70%で固定。

(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)ほか

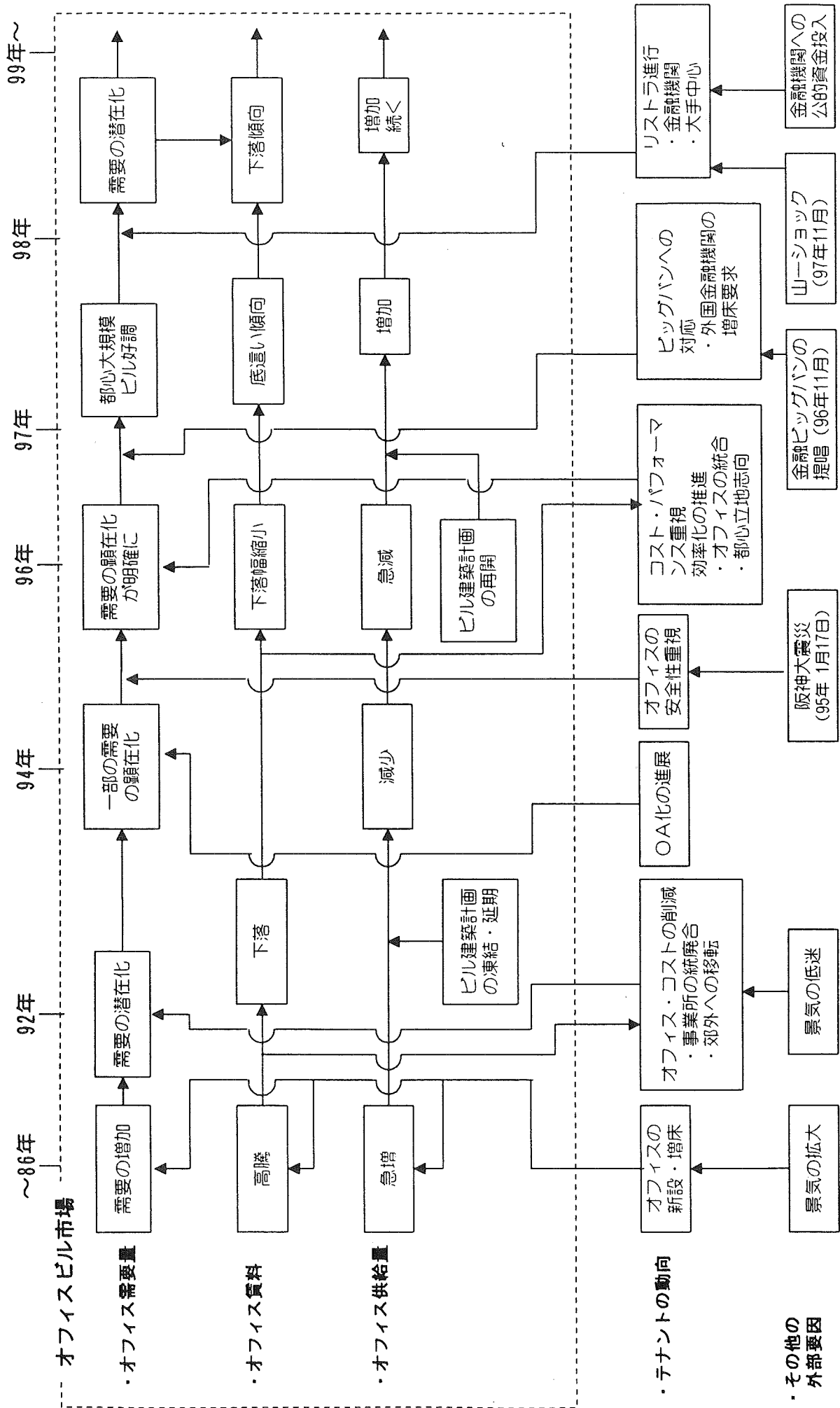
(図表 12) 主要都市におけるビル投資利回りの推移



(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。

年

(図表 13) オフィスビル市場の動向



(図表 14) コミュニケーション・コストを加えたオフィス・コスト

	物件実質 賃料 (円/月・坪)	一人当り年間 物件賃料(坪) (千円)	オフィス賃料コスト+コミュニケーション・コスト (コミュニケーション頻度別・一人当り年間・千円)					
			2.5回/週	5回/週	10回/週	20回/週	30回/週	
85 年	大手町	28,974	883	1,199	1,515	2,146	3,409	4,672
	日本橋	18,170	554	934	1,315	2,076	3,597	5,119
	赤坂	18,661	569	1,022	1,475	2,381	4,193	6,005
	西新宿	19,970	609	1,132	1,655	2,701	4,793	6,885
	渋谷	17,340	529	959	1,390	2,251	3,974	5,697
	池袋	14,152	431	927	1,423	2,415	4,399	6,382
	錦糸町	10,704	326	869	1,411	2,495	4,664	6,832
	上野	11,487	350	773	1,196	2,042	3,735	5,427
	本郷	12,295	375	816	1,258	2,141	3,908	5,674
	五反田	13,410	409	877	1,346	2,283	4,157	6,031
	東陽町	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.
	蒲田	11,502	351	1,003	1,656	2,961	5,571	8,181
92 年	大手町	98,330	2,998	3,434	3,869	4,741	6,483	8,226
	日本橋	59,090	1,802	2,327	2,851	3,901	6,001	8,100
	赤坂	67,580	2,061	2,686	3,311	4,561	7,061	9,561
	西新宿	57,490	1,753	2,475	3,196	4,640	7,526	10,413
	渋谷	48,680	1,484	2,079	2,673	3,861	6,238	8,616
	池袋	39,890	1,216	1,900	2,585	3,953	6,690	9,427
	錦糸町	18,510	564	1,312	2,061	3,557	6,549	9,541
	上野	27,900	851	1,434	2,018	3,185	5,520	7,855
	本郷	29,450	898	1,507	2,117	3,335	5,773	8,210
	五反田	31,080	948	1,594	2,241	3,534	6,120	8,706
	東陽町	24,520	748	1,522	2,296	3,844	6,941	10,038
	蒲田	21,070	642	1,543	2,443	4,244	7,845	11,447
94 年	大手町	81,900	2,497	2,933	3,368	4,240	5,982	7,725
	日本橋	44,410	1,354	1,879	2,404	3,454	5,553	7,652
	赤坂	41,020	1,251	1,876	2,501	3,751	6,251	8,751
	西新宿	42,370	1,292	2,014	2,735	4,179	7,065	9,952
	渋谷	28,950	883	1,477	2,071	3,260	5,637	8,014
	池袋	28,500	869	1,553	2,237	3,606	6,343	9,079
	錦糸町	20,080	612	1,360	2,108	3,605	6,597	9,589
	上野	23,910	729	1,313	1,896	3,064	5,399	7,733
	本郷	24,880	759	1,368	1,977	3,196	5,633	8,071
	五反田	25,450	776	1,422	2,069	3,362	5,948	8,534
	東陽町	23,610	720	1,494	2,268	3,817	6,913	10,010
	蒲田	21,580	658	1,558	2,459	4,259	7,861	11,462

(注) 1. 92年・94年のオフィス実質賃料は 8月時。85年は推計。

2. 一人当り賃貸契約対象面積=8.4m<sup>2</sup>

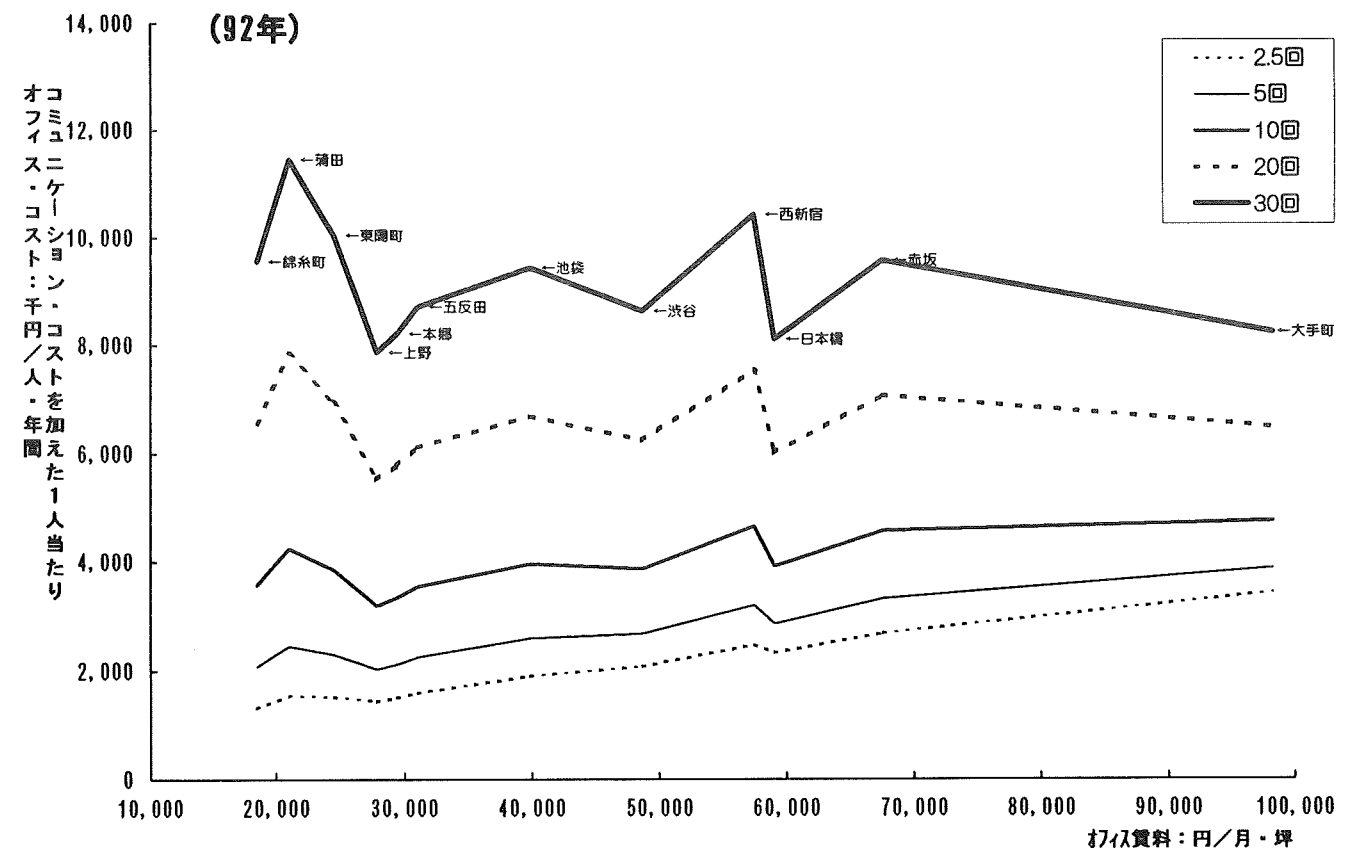
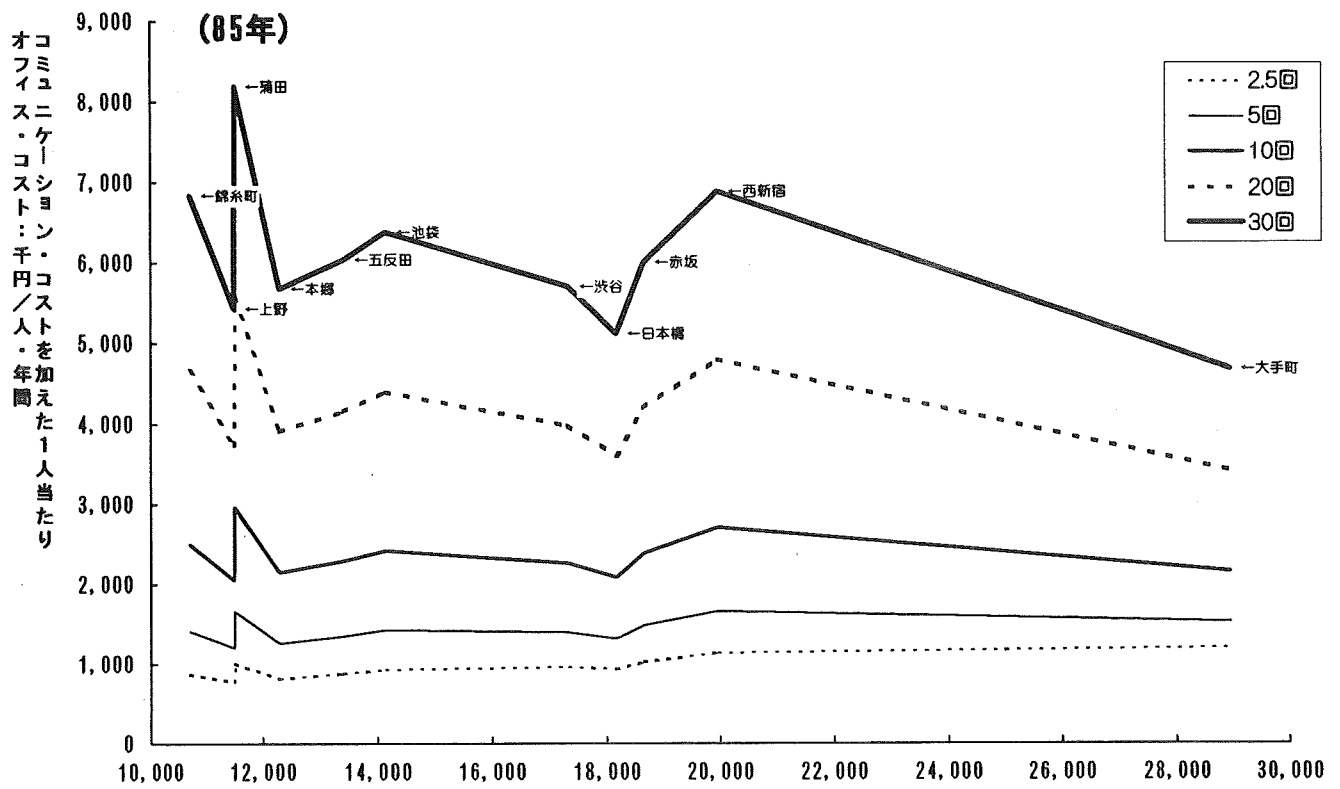
一人当り単位時間コスト=85年:77.7円/分、92年:107.2円/分、で算出。

94月は、試算時点で「家計調査」の確定値が発表されていないため、92年と同じとした。

(資料) 「固定資産の価格等の概要調査」「国勢調査」「法人企業統計」「事業所統計」、  
「家計調査」、「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)  
「ビル実態調査」(東京ビルディング協会)「駅すぱあと」(ヴァル研究所)などにより作成。



(図表 15) コミュニケーション・コストとオフィス賃料



(注) 「2.5回」「5回」…は、週当たりのコミュニケーション頻度を指す。

(図表 16) 東京23区内の主なオフィスビル計画

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. 2	科研製薬、日本生命、東邦生命、住都公園
小田急サザンタワー	渋谷区代々木	79,600	98. 3	小田急電鉄
千代田ファースト (西神田三丁目北部東地区)	千代田区西神田	38,746	98秋	再開発組合
ニッセイアロマスクエア	大田区蒲田	101,303	98.10	高砂香料、日本生命、大田区
品川インターシティ (3棟合計)	港区港南	337,119	98.11	興和不動産、大林組
ゲートシティ大崎 (大崎駅東口第2地区)	品川区大崎	294,308	98.12	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	71,306	99. 4	再開発組合、三井不動産
住友中野坂上ビル (中野坂上中央1丁目西地区)	中野区中央	31,850	99. 4	再開発組合、住友不動産
明治生命青山ビル	港区北青山	41,670	99	明治生命
虎ノ門2丁目ビル	港区虎ノ門	34,550	99	森トラスト
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
山王パークタワー	千代田区永田町	219,216	2000. 1	大日本企業 他
後楽1丁目森ビル	文京区後楽	47,162	2000. 3	森ビル、東京都下水道局
飯田橋プロジェクト	文京区後楽	62,945	2000. 3	住友不動産、再開発組合
芝公園プロジェクト	港区芝	62,408	2000. 6	住友不動産 他
新東京サンケイビル (建て替え・第1期)	千代田区大手町	83,260	2000. 9	サンケイビル
赤坂2丁目共同ビル	港区赤坂	47,755	2000. 11	森ビル
香町・麴町共同ビル	千代田区麴町	41,199	2000	大京
SHIBUYA MARK CITY (渋谷道玄坂一丁目開発)・B棟	渋谷区道玄坂	41,754	2000	東急電鉄、京王帝都、営団地下鉄
芝公園2丁目11番地再開発	港区芝公園	57,000	2000	住友不動産
代々木RCビル	渋谷区千駄ヶ谷	53,000	2000	NTT移動通信網
凸版印刷小石川ビル	文京区水道	54,219	2000	凸版印刷
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
東五反田2丁目第1地区	品川区東五反田	95,000	2001. 3	再開発組合 (住都公園 他)
セルリアンタワー (オフィス部分)	渋谷区桜丘町	27,000	2001春	東京急行電鉄
愛宕2丁目計画・事務所棟	港区愛宕	86,600	2001. 7	森ビル、青松寺、博愛院、清岸院 他
上目黒2丁目地区	目黒区上目黒	57,300	2001.10	再開発組合
パシフィックセンチュリープレイス丸の内	千代田区丸の内	81,881	2001.11	日本パシフィックセンチュリーグループ
東池袋4丁目地区	豊島区東池袋	55,000	2001	再開発組合 (大成建設 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
晴海アイランド・トリトンスクエア (オフィス部分)	中央区晴海	384,700	2001	再開発組合 (住友商事、第一生命 他)
日商岩井本社ビル (台場 G-1地区)	港区台場	81,600	2001	日商岩井
講談社ビル	文京区音羽	51,000	2001	講談社
東品川4丁目再開発第1期・オフィス棟	品川区東品川	188,000	2001	日本たばこ産業、鹿島
六本木1丁目西地区・事務所棟	港区六本木	157,380	2002. 6	再開発組合 (住友不動産、森ビルなど)
丸の内ビルディング・三菱商事ビル (建て替え)	千代田区丸の内	120,000	2002. 8	三菱地所、三菱商事
ホテルニュージャパニ跡地開発	千代田区永田町	76,600	2002. 8	千代田生命、大成建設
臨海地区有明南LM区画	江東区有明	100,000	2002. 9	テーオーシー、森ビル開発、松下電器産業
電通本社ビル (汐留 A街区)	港区東新橋	232,000	2002.10	電通
築地松竹ビル (松竹会館跡地再開発)	中央区築地		2002秋	民間都市開発推進機構、松竹
六本木6丁目地区 (オフィス部分)	港区六本木	260,000	2002	再開発組合
神保町1丁目南地区・東棟 (オフィス棟)	千代田区神保町	125,300	2002	再開発組合 (三井不動産 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
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
汐留 B街区	港区東新橋	269,000	2003. 3	三井不動産、P&G、ニッセイ、松下電工
日本テレビ本社ビル (汐留 C街区)	港区東新橋	215,000	2003. 4	日本テレビ放送網、鹿島
西神田3丁目北部西地区	千代田区西神田		2003夏	再開発組合
三井不動産・日本サムスン共同開発	港区六本木	60,000	2003秋	三井不動産、日本サムスン
白金一丁目東地区	港区白金	132,600	2003	再開発組合 (長谷工J-Cレーゾ 他)
西新宿6丁目南地区	新宿区西新宿	132,000	2003	住友不動産、森ビル、日本土地建物、再開発組合
日本工業倶楽部・永楽ビル (建て替え)	千代田区丸の内	110,000	2004	日本工業倶楽部、三菱地所
丸の内1-1計画	千代田区丸の内	170,000	2004	森トラスト
明治生命館 (建て替え)	千代田区丸の内	181,600	2005. 3	明治生命
東品川4丁目再開発第2期・オフィス棟	品川区東品川	95,500	2005	日本たばこ産業、鹿島
室町三井新館 (三井本館再開発)	中央区日本橋	130,000	2007.12	三井不動産、千正屋総本店
興銀ヤンマー共同ビル跡地開発	千代田区丸の内			鹿島
フジクラ旧深川工場跡地再開発	江東区本場			フジクラ、フジクラ開発 他

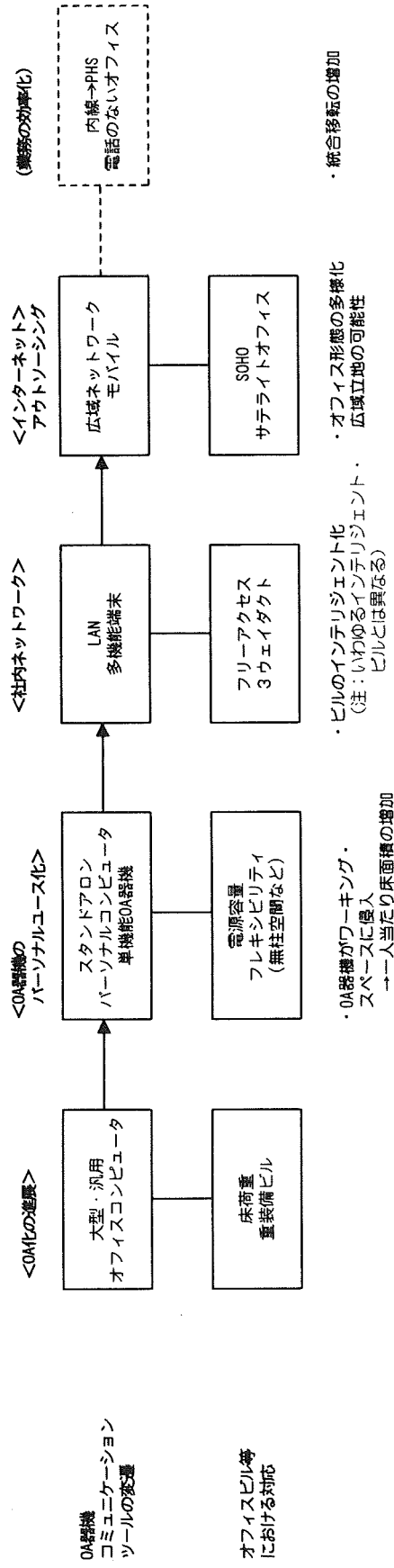
(注) 東京23区内で98年以降に完成する、オフィスビルを含む開発計画のうち、主なもの。

この他にも、秋葉原駅周辺、北新宿2丁目地区、南千住地区、二子玉川駅周辺など、詳細未定の開発計画が多数存在する。

一部の複合開発 (オフィス部分であることを明記していないもの) 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。

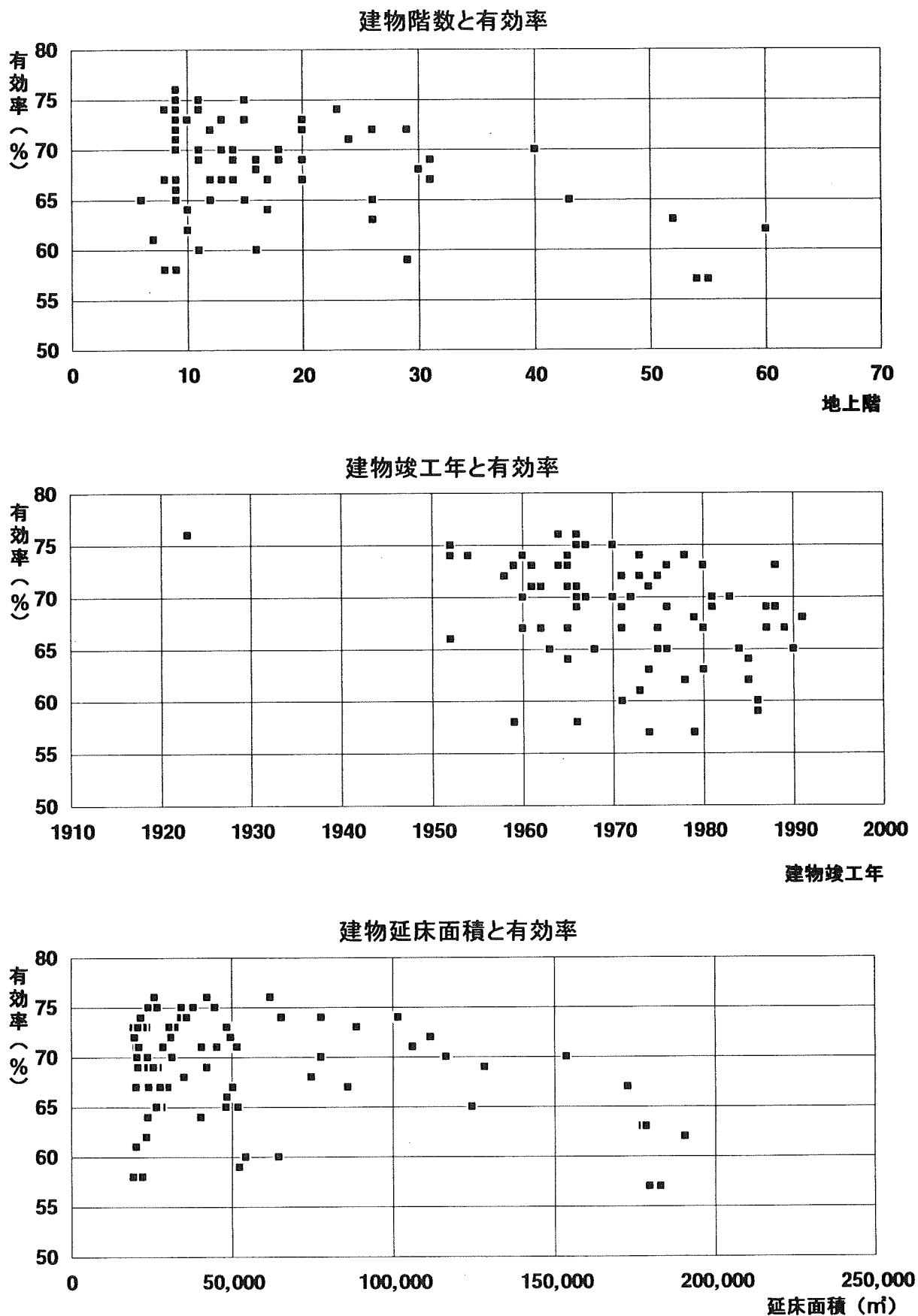
(図表17) O A化を中心としたオフィスビルに対するニーズの変化



● 今後のキーワード

- ① 都心 ↔ 郊外立地  
face to face の重要性 ↔ ネットワークの発達、SOHO、モバイル
- ② 一般的・普遍的な情報 ↔ ビジネス・チャンスに役立つ情報・個別情報  
データベースの普及 ↔ オーダーメイド型コンサルタント業の発達
- ③ オフィス機能の純化 ↔ 住宅・オフィスの融合
- ④ インターネットの活用  
一般回線、専用線、無線 → オフィスビルの仕様に影響
- ⑤ オフィス形態の変化・取引手法の弾力化 → 物理的空間に対する需要縮小
- ⑥ オフィス形態の多様化 → 個性的なオフィス  
ex. コンビ・オフィス…… 賃貸料の低下、建設費の低減、開発余力の拡大が条件  
環境への配慮 …… 屋上緑化、景観ガイドライン  
開かれたオフィスビル …… 貫通通路、オープンスペース → 銀行店舗等を地域活性化施設として位置づけ

(図表 18) 有効率の傾向



(注) 東京の延床面積10,000㎡以上のビル81棟  
 (資料) 「ビル実態調査表」(日本ビルディング協会連合会)により作成。

(図表 19) 大規模改修、建て替えの事例

## ●大規模改修事例

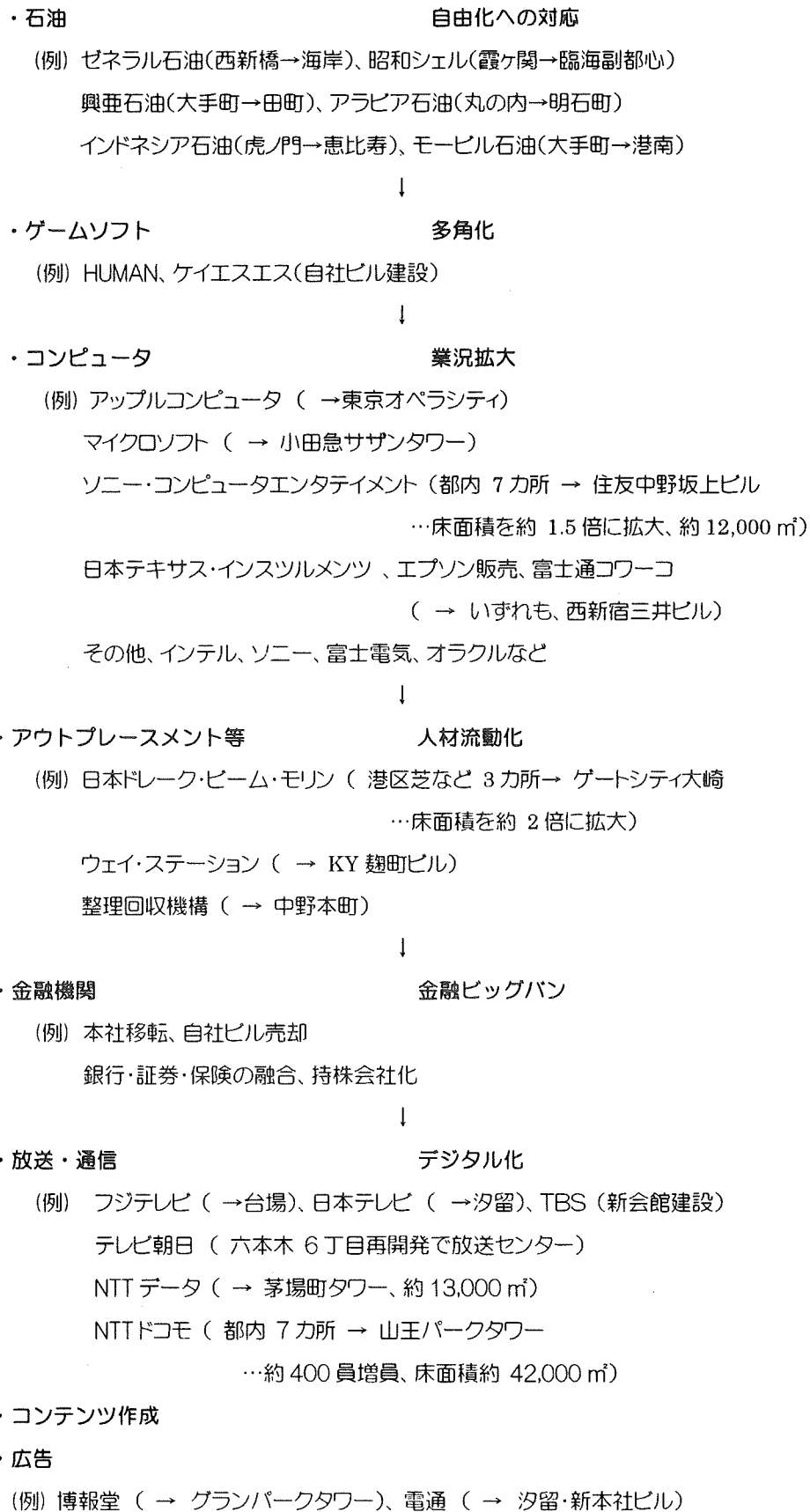
ビル名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工	所有者	終了(予定)	費用
日本ビルテング	千代田区丸の内	14,100	1972	三菱地所 (賃貸ビル)	1996年	
新大手町ビルテング	千代田区大手町	88,700	1959	三菱地所 (賃貸ビル)	2001年夏	130億円
NTT日比谷ビル	千代田区内幸町	79,700	1961	NTT (自社使用)	1996年10月	27億円
霞ヶ関ビル	千代田区霞ヶ関	155,900	1968	三井不動産 (賃貸ビル)	1993年	300億円
虎の門三井ビル	千代田区霞ヶ関	23,700	1972	三井不動産 (賃貸ビル)	1998年8月	
東京建物本社ビル	中央区八重洲	13,800	1951	東京建物 (自社、賃貸)	1998年10月	
世界貿易センタービル	港区浜松町	153,700	1970	世界貿易センタービル (賃貸ビル)	1996年	300億円
新宿三井ビル	新宿区西新宿	179,500	1974	三井不動産 (賃貸ビル)	2000年4月	300億円
新宿野村ビル	新宿区西新宿	118,800	1978	野村不動産 (賃貸ビル)	2002年2月	100億円

## ●建て替え事例

ビル名 (建替後ビル名)	所在地	立て替え前の竣工	所有者	建て替え終了(予定)	費用
サンケイビル (本館/別館/新館)	千代田区大手町	1955~73	サンケイビル	2002年9月 (全体)	400億円
丸ビル	千代田区丸の内	1923	三菱地所	2002年夏	650億円
日本工業倶楽部会館	千代田区丸の内	1920	日本工業倶楽部	2004年	
東京宝塚ビル	千代田区有楽町	1934	東宝	2001年	220億円
富士電機冷機本社ビル	千代田区外神田		(自社ビル)	1997年5月	
都道府県会館	千代田区平河町		全国知事会	1999年2月	350億円
主婦会館	千代田区六番町	1956	主婦連合会	1998年秋	22億円
三井中3号館	中央区日本橋	1939	三井不動産	1999年4月	120億円
資生堂パーラー本店ビル	中央区銀座	1962	(自社ビル)	2001年初	50億円
第22森ビル (→神谷町森ビル)	港区虎ノ門	1971	森ビル	1993年	
虎の門第18森ビル (→虎の門2丁目タワー)	港区虎の門	1970	森ビル	1999年7月	
JT本社ビル	港区虎の門		(自社ビル/賃貸)	1995年4月	466億円
青山ダイヤモンドホール (→明治生命青山パラスイオ)	港区北青山		青山ダイヤモンドホール (明治生命)	1999年	
講談社本社ビル	文京区音羽		(自社ビル)	2000年3月	
横浜駅西口ビル (→横浜ファーストビル)	横浜市西区		東京建物、安田信託銀行	1998年8月	
さくら銀行旧大阪支店	大阪市中央区道修町	1954	(自社ビル)		
大阪明治生命館	大阪市中央区伏見町	1965	明治生命		
三井物産関西支社ビル	大阪市北区	1966	三井物産		
関西電力本社ビル	大阪市北区中之島	1960	(自社ビル)	2013年	1000億円~
ダイビル	大阪市北区中之島	1925	ダイビル		400億円~
ワコール本社ビル	京都市南区		(自社ビル)	1999年8月	150億円~
関西電力神戸支店ビル	神戸市中央区		(自社ビル)		100億円~

(資料) 住信基礎研究所、99年9月22日付日本工業新聞

(図表 20) 業種別動向



(図表 21) 98年後半～99年前半に本社を移転した株式公開会社

社名	1年前の本社住所	移転後の本社住所
日本エアシステム	東京都港区	東京都大田区
さが美	東京都港区	横浜市港南区
高砂香料工業	東京都港区	東京都大田区
三菱化工機	東京都港区	川崎市川崎区
日本ドレーク	東京都港区	東京都品川区
太平洋セメント	東京都港区	東京都千代田区
東芝プラント建設	東京都港区	東京都大田区
協和エクシオ	東京都港区	東京都渋谷区
エルエムフーズ	東京都渋谷区	東京都目黒区
デンヨー	東京都新宿区	東京都中野区
宝林	東京都新宿区	東京都台東区
積和不動産	東京都新宿区	東京都渋谷区
かねもり	東京都新宿区	東京都渋谷区
シービーエム	東京都新宿区	東京都中野区
全日本空輸	東京都千代田区	東京都大田区
東洋エンジニア	東京都千代田区	千葉県習志野
オリエント時計	東京都千代田区	東京都日野市
東京船舶	東京都千代田区	東京都台東区
三共理化学	東京都千代田区	埼玉県桶川市
日興証券	東京都千代田区	東京都中央区
江本工業	東京都千代田区	東京都文京区
三井道路	東京都千代田区	東京都港区
富士電機	東京都千代田区	東京都品川区
豊国産業	東京都台東区	東京都新宿区
川崎地質	東京都大田区	東京都港区

社名	1年前の本社住所	移転後の本社住所
ロキテクノ	東京都大田区	東京都品川区
鳥羽洋行	東京都中央区	東京都文京区
東芝機械	東京都中央区	静岡県沼津市
テクニカルマネージ	東京都中央区	東京都港区
水道機工	東京都中央区	東京都世田谷区
新日鉄化学	東京都中央区	東京都品川区
三井金属	東京都中央区	東京都品川区
芝浦メカトロニクス	東京都品川区	横浜市栄区
東武ストア	東京都豊島区	東京都板橋区
ジーンズメイト	東京都豊島区	東京都渋谷区
スミダ電機	東京都葛飾区	東京都中央区
新日軽	東京都江東区	東京都品川区
エスイーエス	東京都青梅市	東京都国立市
日本ケミコン	東京都青梅市	東京都品川区
自動車鋳物	横浜市鶴見区	茨城県土浦市
日本ビジネス	川崎市川崎区	東京都大田区
東京部品工業	神奈川県大和市	東京都町田市
東洋電機製造	神奈川県大和市	東京都中央区
メイテック	名古屋市西区	東京都港区
松下精工	大阪市東区	愛知県春日井市
大和ハウス工業	大阪市西区	大阪市北区
不二製油	大阪市中央区	大阪府泉佐野市
大林組	大阪市中央区	東京都港区
大末建設	大阪市福島区	大阪市中央区
合同製鉄	大阪市北区	大阪市西淀川区

(注) 「会社四季報」98年3集と99年3集を比較し、本社住所の異なっている主な会社  
(資料) 99年7月3日付東洋経済

(図表 22 ) エリア別の特徴 (複数の大規模プロジェクトが存在するエリア)

- ① 東京駅周辺・丸の内側
  - ・ 業務集積 (取引先、ビジネス支援産業)
  - ・ ビジネス・インフラ (交通網、地下街、情報インフラ)
  - ・ 風格 (電線地中化、景観)
  - ・ 商業機能の充実
    - ・ 超高層化
- ② 東京駅周辺・八重洲側
  - ・ 交通利便性
  - ・ 多様な機能の集積
- ③ 汐留
  - ・ 臨海副都心、晴海・豊洲等とのネットワークの拠点
  - ・ 白地からの開発、自由度が高い
- ④ 国会議事堂前 ~ 赤坂見附
  - ・ 行政中枢との近接
  - ・ 風格
- ⑤ 六本木
  - ・ 外国企業、政府機関の集積
  - ・ 職・住・商の一体性
- ⑥ 品川
  - ・ 新たな交通拠点
  - ・ エレクトロニクス、通信、ハイテク産業の集積
  - ・ 企業グループの集積
- ⑦ 渋谷
  - ・ 商業集積
  - ・ ビット・バレー、インターネット関連ビジネスなどの集積
- ⑧ 晴海 ~ 豊洲
  - ・ 本社機能の集積が進行
  - ・ 複合開発の魅力を追求
- ⑨ 白金
  - ・ 交通アクセスの強化
  - 業務機能の充実

---
- ⑩ 秋葉原 ~ 神保町
  - ・ 都心との近接性
  - ・ エンターテインメント関連の集積
  - ・ 多様なコンピュータ関連産業(ハード・ソフト)との連携が可能
- ⑪ 新宿 ~ 初台
  - ・ 日本の新シリコンバレーとしての集積
  - ・ 副都心としての本格稼働
  - ・ 規模・用途の両面において多様な施設・設備の充実
- ⑫ 臨海副都心
  - ・ コンベンション、アミューズメント機能の充実
  - ・ 一般的な認知度、集客力の向上



(図表 23) 汐留地区再開発の概要

所在地 東京都港区東新橋 1丁目 5番地  
 全体面積 約 30ha  
 落札時期 97年 2月 (A~C街区)、98年 2月 (D南街区)

<A~C街区 (事業用地) の概要>

	A街区	B街区	C街区
敷地面積	17,224㎡	19,706㎡	15,658㎡
建築面積	約 12,700㎡	約 11,300㎡	約 11,600㎡
事業者	電通	三井不動産、松下電工 アルダニー・インベストメンツ ・ピーティーイー・リミテッド	日本テレビ放送網 鹿島建設
建設計画			
建物用途	本社、劇場(1,200席) 物販・飲食店 地域冷暖房施設(メインプラント) コージェネレーション施設	松下電工本社 賃貸オフィス、ホテル 商業施設 (合計 3棟)	本社、ホテル 商業施設 (以上、合計 2棟) 地域冷暖房施設(サブプラント) コージェネレーション施設
階高	地上 48階 地下 5階	地上 43階 地下 4階	地上 41階 地下 4階
高さ (T.P.)	210m	221m	219m
延床面積	約 232,000㎡	約 269,000㎡	約 215,000㎡
工期	99年 9月~ 2002年10月	99年10月~ 2003年 3月	99年11月~ 2003年 4月
総事業費	2,000億円以上 (土地代含む)	2,500億円 (土地代含む)	
備考	現在、築地本社ほか10か所に分散しているオフィスを統合。 現本社は築30年で老朽化。 年間約 50億円の支払賃料を削減。 2001年に創業 100周年。	現在 4か所に分散しているオフィスを統合(松下電工)	現本社は築44年で老朽化。 開局50周年記念としてデジタル時代に対応したビルを建設。

<D南街区 (住宅用地) の概要>

街区面積 15,564.87㎡  
 事業主 三菱地所(幹事、17%)、三井不動産(17%)、住友不動産(17%)、東京建物(11%)  
 (シェア) 住友商事(10%)、三井物産(10%)、オリックス(10%)、平和不動産(8%)  
 施設規模 地上42階 地下 2階 2棟(1棟申請)  
 延床面積 148,837.45㎡ (N棟: 79,479.43㎡、S棟: 54,560.68㎡、駐車場棟: 14,797.34㎡)  
 階高 3.3m (基準階)  
 戸数 1,064戸  
 住戸 40㎡台(1LDK) ~ 200㎡程度(3LDK)、150以上のプラン  
 駐車台数 697台  
 付帯施設 展望ラウンジ、ゲストルーム、フィットネス&リラクゼーションルーム など  
 設計 三菱地所、ウィルソン&アソシエーツ(インテリア)  
 施工 大成建設  
 スケジュール 99年(平成11年)10月 N棟着工  
 2000年(平成12年)5月 S棟着工  
 2000年(平成12年)秋 販売開始  
 2002年(平成14年)7月 N棟竣工  
 2003年(平成15年)1月 S棟竣工

(図表 24) 六本木六丁目地区市街地再開発計画の概要

- ・敷地面積 : 約 11.0ha
- ・着工 : 1999 年度
- ・竣工予定 : 2002 年度(予定)
- ・地権者数 : 約 300 件
- ・総事業費 : 約 2,500 億円

① 主要施設の概要

		延床面積	地上階	地下階
A 街区	複合棟	23,160 m <sup>2</sup>	8階	4階
B 街区	事務所棟 A	373,053 m <sup>2</sup>	54階	5階
	ホテル棟	57,921 m <sup>2</sup>	21階	2階
	劇場棟	26,667 m <sup>2</sup>	6階	4階
	放送センター	72,895 m <sup>2</sup>	8階	3階
C 街区	住宅棟 A	3棟合計 106,179 m <sup>2</sup>	5階	2階
	住宅棟 B		38階	2階
	住宅棟 C		38階	2階
	住宅棟 D	23,257 m <sup>2</sup>	17階	2階
	事務所棟 B	7,156 m <sup>2</sup>	6階	1階
	その他	492 m <sup>2</sup>	3階	1階
合計		690,780 m <sup>2</sup>		

② 主要用途別面積

用途	延床面積	用途	延床面積
事務所	約 260,000 m <sup>2</sup>	商業施設	約 85,000 m <sup>2</sup>
住宅	約 93,000 m <sup>2</sup>	文化施設	約 41,000 m <sup>2</sup>
ホテル	約 52,000 m <sup>2</sup>	公共公益施設	約 10,000 m <sup>2</sup>
放送センター	約 63,000 m <sup>2</sup>		

③ 主な施設

- 展望美術館 (事務所棟 54 階)
- テレビ朝日・放送センター、
- ギャラリー、ショッピングストリート、テーマレストラン
- ファッションストリート (長さ 約 400m)
- ホテル (5 つ星クラス、約 500 室)
- コンサートホール (オペラ上演が可能)
- 都市型住宅 (840 戸)
- \*居住人口を現在の約 800 人から 2,000 人に引き上げる

④ 開発の経緯

- 86 年 11 月 東京都が「再開発誘導地区」に指定
- 88 年 町会単位で「街づくり懇談会」設立
- 95 年 4 月 都市計画決定
- 98 年 10 月 市街地再開発組合設立

(図表 25) 愛宕2丁目計画の概要

計画名称	愛宕2丁目計画(仮称)
所在地	東京都港区愛宕 2-34-24 他
交通	営団地下鉄「神谷町」駅より徒歩 4分(約 300m) 都営三田線「御成門」駅より徒歩 3分(約 200m)
事業主	森ビル株式会社、青松寺、傳叟院、清岸院ほか
設計	森ビル株式会社一級建築士事務所、入江三宅設計事務所 シーザー・ペリ&アソシエイツ株式会社(デザイン)
総事業費	約400億円

<地区別計画概要>

	A地区	B地区	その他地区
地区面積	38,452.87㎡		
	8,862.49㎡	6,124.05㎡	23,466.33㎡
総延床面積	168,118.59㎡(既存施設を含む)		
	90,464.97㎡	63,965.21㎡	
主用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所棟 延床面積：約 86,600㎡ 地上41階、地下 3階 高さ 187.76m 4～14階：オフィス B1～3階：店舗 基準階貸室面積：約 1,500㎡ 基準階有効天井高：2.8m フリーアクセス：10cm</li> <li>・その他の施設 寺院、工場 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅棟 延床面積：約 62,300㎡ 地上42階、地下 5階 高さ 157.26m 380戸(全て賃貸) 1LDK～3LDK・全22タイプ 専有面積約65㎡～約300㎡</li> <li>・その他の施設 店舗、寺院、エレベーター</li> </ul>	
建物施工	竹中工務店・熊谷組JV	戸田建設	
空調、電気	三機工業、きんでん		
工期	1999年 4月～2002年 7月末(予定)		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所棟 2001年 7月末竣工予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅棟 2001年11月末竣工予定</li> </ul>	

<開発の経緯>

1994年	愛宕山周辺地区土地利用基礎調査(港区1993年度調査)
1995年	愛宕山周辺地区街づくりアンケート調査(港区1994年度調査)
1996年	愛宕山周辺地区街づくり基本方針策定調査(港区1995年度調査)
1997年	愛宕山と周辺地区街づくり基本方針策定(港区1996年度調査)
1997年	愛宕2丁目地区街づくり協議会設立
1997年	都市計画原案の公示(9月)
1997年	東京都都市計画地方審議会(12月)
1998年	都市計画決定告示(2月)
1999年	着工(4月)

<備考>

- ・既存施設として、NHK放送博物館、愛宕神社、青松寺などの文化、歴史的施設がある。  
青松寺(曹洞宗永平寺派)は、1476年に太田道灌により開かれた。檀家数約600、敷地面積約 2.2万㎡。  
NHK放送博物館は、1956年設立。68年 9月に現博物館が完成。来館者は年間約 9万人。  
既存の寺社は残し、これらとの調和を図るために、超高層棟は、仏教の「色即是空」を示すハスの花(事務所棟がつぼみ、住宅棟が花が開きかけた状態)をイメージした。
- ・住宅棟は、働く高齢者を想定。賃貸中心で森ビルが管理。東京慈恵会医科大学病院との連携を検討。

(図表 26) 渋谷マークシティの概要

事業名称	渋谷道玄坂 1丁目開発計画	
街区名称	SHIBUYA MARK CITY (渋谷マークシティ)	
	*Mall、Access、Railroad、Key の頭文字より命名	
所在地	東京都渋谷道玄坂一丁目14-1 他	
敷地面積	14,420.37㎡	
建築面積	13,256.08㎡	
延床面積	139,559.82㎡	
階数	A街区 (渋谷駅側、ホテル棟)	地上25階 地下 2階
	B街区 (オフィス棟)	地上23階 地下 1階
高さ	A街区 (ホテル棟)	99.67m
	B街区 (オフィス棟)	95.55m
駐車台数	454台	
事業主	帝都高速度交通営団 東京急行電鉄株式会社 京浜電鉄株式会社	
運営管理会社	渋谷マークシティ * 3社で設立。資本金 3,000万円	
設計・監理	日本設計・東急設計コンサルタント設計 共同企業体	
施工	東急・鹿島・大成・戸田・清水・京王建設 共同企業体	
総事業費	約 750億円	
工期	94年 4月～2000年春	
利用者見込み	1日当たり 1万人超 (A・B街区合計)	

<オフィス部分の概要>

延床面積	41,754㎡
賃貸面積	27,271㎡
天井高	2,650mm
床荷重	500kg/㎡

<ホテル部分の概要>

名称	渋谷エクセルホテル東急	
運営	東急電鉄	
客室数	総数	408室
	シングルルーム	164室 (20～21㎡)
	ツインルーム	175室 (24～32㎡)
	ダブルルーム	32室 (21～24㎡)
	トリプルルーム	17室 (34㎡)
	フォースルーム	8室 (40㎡)
	デラックスツインルーム	10室 (40㎡)
	スイートルーム	1室 (95㎡)
	バリアフリールーム	1室 (54㎡)
宴会場	A (280㎡) B (130㎡) C (60㎡)	
飲食施設	レストラン (和食: 117席、洋食: 86席)	
	ラウンジ: 82席	
	*ビジネスユースを重視して、シングルルームを充実。	
	*20～21階 (50室) を女性専用フロアとして設定。	
	トリプル+ツインルームを 5人部屋として利用可能。	
	*最上階のメインレストランも、大人を意識して和食とした。	

<店舗部分の概要>

店舗数	約 60店
店舗面積	約 9,000㎡

(図表 27) 晴海アイランド・トリトンスクエアの概要

① 計画全体

	東地区			南地区		
施行者	都市基盤整備公団			晴海一丁目地区市街地再開発組合		
街区	1-1街区	2街区	3-1街区	1-1街区	1-2街区	2街区
敷地面積	約 84,800㎡ (区画道路を含むと約 100,000㎡)					
	約 41,100㎡			約 43,700㎡		
延床面積	約 21,700㎡	約 10,900㎡	約 8,500㎡	約 39,360㎡	約 70㎡	約 4,270㎡
	約 670,500㎡					
容積対象	約 313,600㎡			約 263,600㎡		
	約215,800㎡	約 65,400㎡	約 32,400㎡	約243,800㎡	約 100㎡	約 19,700㎡
駐車場	400台	489台	251台	約 708台	—	125台
主な用途	事務所、店舗、 住宅、ホール、 区民センター	住宅、給水所	住宅	事務所、店舗、 変電所、展示施設 自動車ショールーム	交番	住宅、店舗

② オフィスゾーン

	W棟	X棟	Y棟	Z棟	デザイン センター (Z棟内)
延床面積	34,300㎡	130,000㎡	119,600㎡	100,800㎡	—
容積対象	28,700㎡	124,500㎡	113,700㎡	94,500㎡	3,500㎡
駐車台数	65台	74台	72台	72台	—
地上階	19階	44階	39階	33階	1、3、4階
地下階	1階	4階	4階	4階	—
高さ	90m	195m	175m	155m	—

③ 賑わいゾーン

	ホール等	商業施設	東京トヨペット ショールーム	展示施設	高速機械式 駐車場
延床面積	30,300㎡	17,000㎡	7,300㎡	2,800㎡	7,400㎡
容積対象	22,000㎡	17,000㎡	5,700㎡	2,800㎡	—
駐車台数	34台	—	33台	—	440台
地上階	7階	4階	3階	3階	4階
地下階	4階	—	—	—	—
高さ	45m	23m	20m	18m	28m

④ 住宅ゾーン

	賃貸住宅						分譲住宅
	A・H棟	C棟	D1棟	D2棟	E1棟	E2棟	B・G棟
延床面積	22,900㎡	11,400㎡	18,300㎡	4,500㎡	17,700㎡	30,700㎡	79,200㎡
容積対象	19,700㎡	11,100㎡	18,000㎡	4,200㎡	17,300㎡	30,200㎡	62,800㎡
戸数	225戸	146戸	230戸	60戸	171戸	307戸	632戸
住宅形式	1K~3LDK	1DK~3LDK	1DK~3LDK	1LDK~2LDK	2DK~3LDK	1K~3LDK	1R~4LDK+S
一戸当り 平均床面積	約87㎡	約82㎡	約79㎡	約70㎡	約99㎡	約98㎡	約105㎡
駐車台数	120台	人工地盤下 240台			243台 (区民センター含む)	500台	
地上階	23階	16階	18階	16階	15階	27階	50階
地下階	1階	—	1階	—	1階	1階	2階
高さ	80m	53m	60m	50m	50m	90m	165m

⑤ その他の施設

	区民センター他	給水所	変電所	共用施設
延床面積	9,200㎡	5,000㎡	4,000㎡	14,800㎡
容積対象	2,300㎡	5,000㎡	4,000㎡	6,100㎡
駐車台数	243台 (E1、E2棟含む)	—	1台	90台
地上階	2階	1階	2階	4階
地下階	1階	3階	2階	—
高さ	—	6m	16m	23m

事業主体：住宅・都市整備公団、再開発組合  
 (住友商事、第一生命保険、  
 三菱電機ロジスティクス など)  
 就業人口：約 2万人  
 居住人口：約 5,300人 (約 1,700戸)  
 来客数：年間 1,000万人  
 商業効果：年間 100億円

(図表 28) 主要ビルの概要 (その1)

●丸の内ビルディング (建て替え)

所在地	千代田区丸の内 2丁目 4番 1号
敷地面積	10,029.45㎡
建築面積	約 7,500㎡
延床面積	約 160,000㎡
容積対象面積	約 144,000㎡
1フロア面積	約 2,000㎡
階数	地上 37階 地下 4階 塔屋 2階
高さ	約 180m (最高高)
天井高	2,800mm
駐車台数	408台
事業主	三菱地所
設計	三菱地所
工期	～ 2002年 8月
備考	隣接する三菱商事・丸の内 本社ビルと一体開発 三菱商事は本社の一部を 品川駅東口に建設する新ビルに 移転するが、登記上の本社は 移転しない。

●新東京サンケイビル

所在地	千代田区大手町 1-7-2
交通	営団・都営地下鉄「大手町」駅直結
敷地面積	6,262.42㎡ (建ぺい率 46.3%)
延床面積	83,260㎡
容積対象面積	75,144㎡ (容積率: 1,199.93%)
階数	地上 31階、地下 4階、塔屋 2階
高さ	146m (最高高さ)
階高	3,950mm (基準階)
駐車台数	196台 (自走式 111台、機械式 85台)
事業主	(株)サンケイビル
設計	三菱地所 (設計監修)、竹中工務店 (設計監理)
工期	1期: 97年11月～2000年 9月 2期: 2000年10月～2002年 9月
施工	竹中工務店・北野建設 JV
主要テナント	産経新聞社本社 他

●パシフィックセンチュリープレイス丸の内

所在地	東京駅八重洲口南地区 東京都千代田区丸の内 1丁目 1番40 外 東京都中央区八重洲 2丁目 13番 4
敷地面積	約 0.63ha *敷地のうち、旧国鉄用地 (国労会館跡) 4,854.37㎡は、97年3月がPCGJが 869億円で落札。隣接地0.15haを 所有するJR東日本と共同開発。
延床面積	約 81,881㎡
階数	地上 31階 地下 4階
高さ	約 150m *全面に複層ガラスを使用。省エネ効果。
事業主	パシフィック・センチュリー・グループ
設計・監理	日建設計、竹中工務店
工期	竹中工務店・鹿島JV
施工	99年 8月～ 2001年 11月
総投資額	1,300億円 (用地取得費を含む)
主要用途	地下 1階～地上 2階・7階 : 商業施設 地上 3～6階 : アパートメントホテル 地上 8～31階 : 事務所
オフィス部	基準階貸付面積 1,568～ 1,716㎡ 天井高 2.75m フリーアクセス 10cm (基準階) 30cm (27～31階)

●丸の内 1-1 計画

計画名	丸の内 1-1計画 (仮称)
所在地	東京駅八重洲口北側 東京都千代田区丸の内一丁目1番41・45・46 東京都中央区八重洲一丁目208番3・6
敷地面積	12,026.77㎡
延床面積	約 170,000㎡
階数	地上 47階 地下 3階
高さ	197m
事業主	森トラスト (旧・森ビル開発)
工期	2001年～ 2004年
総投資額	約 2,000億円 (敷地の落札費用を含む)
主要用途	地下 1階～地上 2階 : 店舗 地上 3階～ 24階 : 事務所 貸室専用面積: 約 76,000㎡ 1フロア当り: 約 3,300㎡ 27～29・33～46階: 「ホテルオークラ東京」 *ホテルオークラに運営委託 専有面積 約30,000㎡、約 300室 1室当り平均 約40㎡ 地上 30～ 32階 : 住居 (賃貸) 約30戸、平均専有面積約80㎡ (2LDK中心) ホテルが居住者にもサービス提供 企業や外国人の利用を想定。 会員制の運営を検討。
備考	当初、隣接する「鉄鋼ビル」(2棟)と 「国際観光会館」との一体開発が検討され たが、最終的に単独の開発となった。

(図表 29) 主要ビルの概要 (その2)

●日本工業倶楽部会館、永楽ビル (建て替え)

①「日本工業倶楽部会館」の概要

所在地 千代田区丸の内 1丁目 4番 6号  
敷地面積 約 2,400㎡  
階数 地上 5階  
延床面積 約 8,600㎡  
竣工 1920年 (大正 9年) 11月

②「永楽ビルディング」の概要

所在地 千代田区丸の内 1丁目 4番 5号  
敷地面積 約 5,600㎡  
階数 地上 11階 地下 3階  
延床面積 約 44,700㎡  
竣工 1952年 (昭和27年) 1月

③ 新ビルの概要

延床面積 約 110,000㎡  
階数 地上 30階 地下 4階  
高さ 約 150m  
事業主 社団法人日本工業倶楽部、三菱地所  
工期 2001年～ 2004年  
工事費 約 350億円  
備考 日本工業倶楽部会館は、登録文化財。  
同会館の3分の1 (大会堂、大食堂など)  
を内装・外装とも保存し、残りの部分も  
建て替えて再現する。

●室町三井新館

ビル名称 室町三井新館 (仮称)  
所在地 東京都中央区日本橋室町 2丁目  
「三井本館街区」  
面積 約 1.4ha  
延床面積 約 130,000㎡  
階数 地上 41階 地下 4階  
高さ 194m  
設計 シーザーペリアンドアソシエーツ  
(国際デザインコンペで選定)  
事業者 三井不動産、千足屋総本店 (地主)  
主要施設 地下 1階～地上 3階:  
商業施設 (千足屋など)  
工期 2001年 4月～ 2007年 12月  
総事業費 約 700億円 (新ビル部分のみ。  
その他、本館保全に約 200億円)  
備考 「三井本館」は1929年 (昭和 4年) に建築され、  
98年10月に重要文化財建築物に指定されている。  
現在、三井信託銀行本店などが入居  
(同行は事業期間中、山王パークビルに移転)。  
東京都が新設した「重要文化財特別型特定街区制度」  
の適用第一号となる  
(指定容積率 718%に 500%が割り増しとなる)。  
本館の保全工事とともに、新ビル低層部を本館との  
一体感を重視したデザインとする。  
当地区には、ほかに、日本銀行 (重要文化財)、  
三越本店 (東京都選定歴史的建造物)、  
日本橋 (重要文化財指定予定) など、  
多数の歴史的建造物が存在する。

●明治生命館

延床面積 約 181,600㎡  
階数 地上 30階 地下 4階  
高さ 45m (現・明治生命館を保存する部分  
135m (建て替えによる超高層部分))  
事業主 明治生命  
工期 2001年 7月～ 2005年 3月  
設計 三菱地所  
備考 明治生命館 (明治生命本社ビル) は、  
1934年 (昭和 9年) に竣工。  
97年 5月に、昭和の建築物としては初めて  
国の重要文化財に指定された。  
東側隣接地の別棟 (現在、関連会社が使用)  
と一体で建て替え、外観はそのまま保存、  
内部は一部改装。新ビルには、本社機能の  
一部を残すが、大部分は賃貸とする。

●山王パークタワー

所在地 千代田区永田町 2丁目11番 1号  
敷地面積 14,980.57㎡  
建築面積 6,075.10㎡  
延床面積 219,215.81㎡  
貸室面積 事務室 111,819.61㎡  
店舗 7,959.42㎡  
階数 地上 44階 地下 4階 塔屋 2階  
高さ 183.45m (軒高)  
194.45m (最高高)  
駐車場面積 18,292.55㎡  
駐車台数 278台  
事業主 大日本企業 他  
設計・監理 三菱地所  
工期 ～ 2000年 1月末  
施工 清水建設・鹿島・大林組・東急建設 JV  
主要テナント 三菱信託銀行 (本店)  
NTTドコモ (本社、28階～44階  
まで約42,000㎡、約2,600名)  
ドイツ銀行、バンク・オブ・アメリカ  
\*99年10月現在で、ほぼ満室

(図表 30) 主要ビルの概要 (その3)

●六本木一丁目再開発

所在地 港区六本木 1丁目 103番地 他  
 交通 宮団「溜池山王」駅より徒歩 6分  
 宮団「六本木」駅より徒歩 10分  
 「東六本木」(南北線・  
 2000年秋開業、仮称)直結  
 「六本木」駅(都営線、仮称)徒歩 11分  
 敷地面積 23,868.51㎡  
 事業主 再開発組合(住友不動産が中心)  
 設計・監理 日建設計  
 工期 99年 5月～ 2002年 6月末  
 総投資額 約 800億円

(事務所棟)

階数 地上 43階、地下 4階  
 延床面積 157,379.53㎡  
 貸室面積 約 7,800㎡  
 基準階面積 約 2,600㎡ (貸室面積)  
 駐車台数 362台

(住宅棟)

階数 地上 32階、地下 2階  
 延床面積 約 43,000㎡  
 総戸数 314戸 (主に賃貸)

(その他施設) 店舗、美術館等

備考 \*再開発組合は、住友不動産のほか、  
 港区、森ビル、地元地権者など  
 1976年に準備組合を設立し、  
 23年後の着工となった。

●セルリアンタワー

事業名称 渋谷・桜丘プロジェクト  
 ビル名称 セルリアンタワー  
 (セルリアン=CERULEAN 青空の)  
 所在地 渋谷区桜丘町25番地、26番地  
 東京急行電鉄・旧本社跡地  
 敷地面積 9,409㎡  
 延床面積 106,000㎡  
 ホテル(19～39階) 約 56,000㎡  
 オフィス 約 27,000㎡  
 その他施設 約 4,000㎡  
 駐車場 約 19,000㎡  
 階数 地上 41階 地下 6階  
 高さ 184m  
 駐車台数 375台  
 事業主 東京急行電鉄  
 設計 (株)観光企画設計社  
 (株)東急設計コンサルタント設計 JV  
 工期 97年11月～ 2001年春  
 施工 東急建設(株)  
 建設費 約 350億円

<ホテル概要>

運営 (株)東急ホテルチェーン  
 \*最高級クラスの都市ホテルと設定。  
 客室数 419室  
 宴会場 2,700㎡  
 (大宴会場 1,400㎡)  
 その他 料飲施設、屋内プール、フィットネスなど

<オフィス概要>

貸室面積 約 16,600㎡  
 (基準階貸室面積 約 1,280㎡)

<その他諸施設>

店舗・ショールーム  
 能舞台、ジャズスポット



(図表 31) 主要ビルの概要 (その4)

●芝公園プロジェクト

所在地	港区芝 3丁目44番
交通	都営「芝公園」駅より徒歩 2分 都営「赤羽橋」駅 (2000年開通 予定) より徒歩 4分 都営「三田」駅より徒歩 7分 JR「田町」駅より徒歩 10分
敷地面積	8,494.88㎡
延床面積	62,407.96㎡
貸室面積	25,020.15㎡
基準階面積	1,316.10㎡ (貸室面積)
階数	地上 35階 地下 2階 塔屋 1階
高さ	151.50m (最高部)
階高	3.98m (基準階)
天井高	2.70m (基準階) 4.90m (1階)
フリーアクセス	10cm (基準階)
駐車台数	205台
事業主	住友不動産
設計・監理	日建設計
工期	～ 2000年 6月末日
施工	大林組 J.V.

●飯田橋プロジェクト

所在地	文京区後楽 2丁目 4番他
交通	「飯田橋」駅徒歩 4分 (JR・営団) 同・徒歩 2分 (都営地下鉄)
敷地面積	8,984.52㎡
延床面積	62,945.19㎡
貸室面積	32,268.95㎡
基準階面積	4,346.57㎡
階数	地上 14階 地下 2階 塔屋 1階
高さ	63.20m (最高部)
階高	4.10m (基準階)
天井高	2.70m (基準階) 3.00～ 3.95m (1階)
フリーアクセス	10cm (基準階) 30cm (1階)
駐車台数	156台
事業主	住友不動産
設計・監理	日建設計
工期	～ 2000年 3月末日
施工	鴻池組 他 3社J.V.
テナント募集状況	99年11月現在で入居率90%以上

●後楽1丁目森ビル

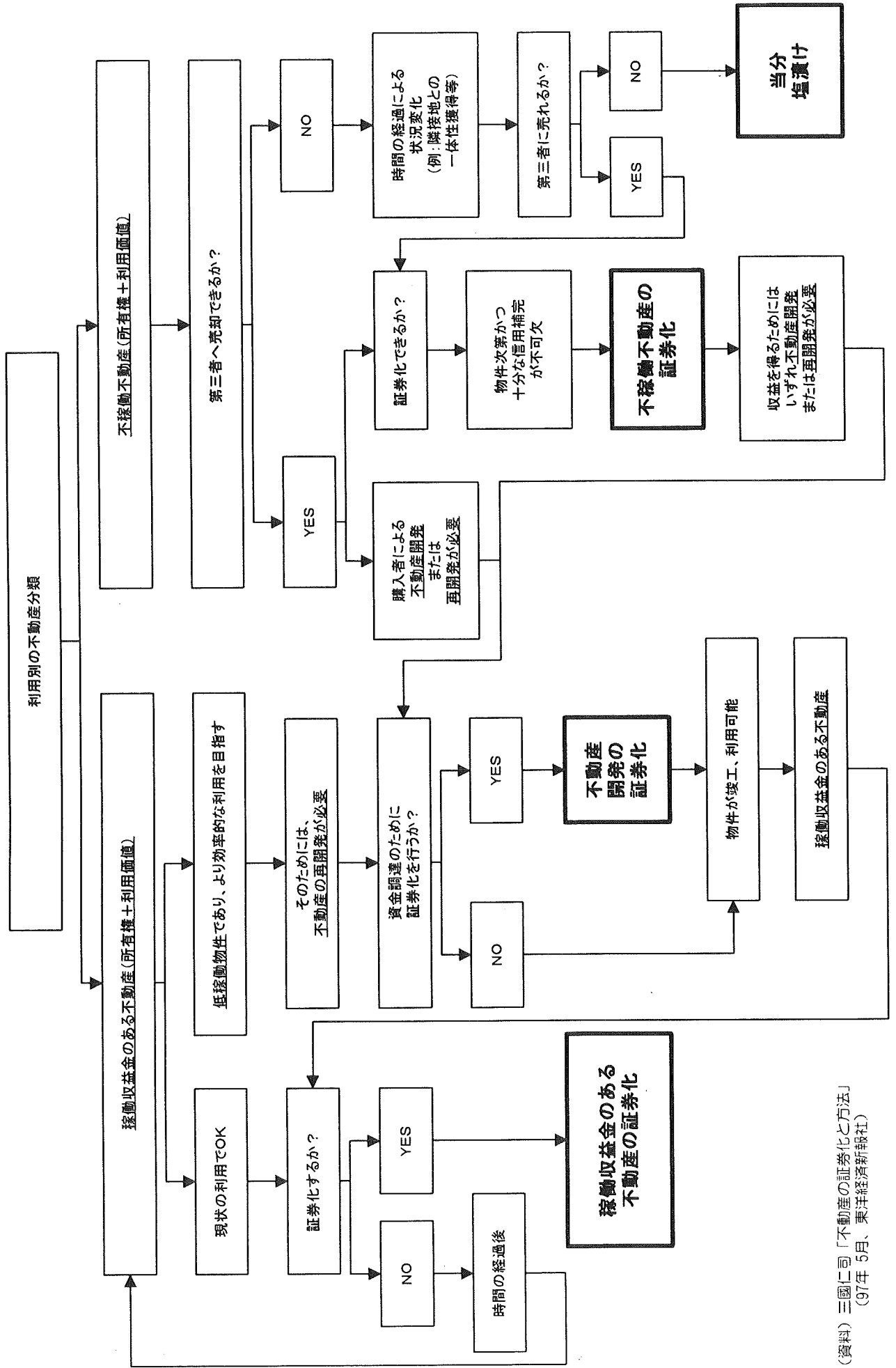
所在地	文京区後楽 1-4-13								
交通	*「小石川後楽園」(国の特別史跡・特別名勝)に隣接 JR「水道橋」駅より徒歩4分(約300m) 都営三田線「水道橋」駅より徒歩7分(約500m) JR・営団地下鉄「飯田橋」駅より徒歩7分(約500m)								
敷地面積	6,611.58㎡								
延床面積	47,162.37㎡ (うち森ビルによる増築部分: 33,340.45㎡)								
階数	地上19階 地下 5階 塔屋 1階								
高さ	軒高 75.0m (最高部 82.1m)								
用途	地上 4～ 19階 オフィスフロア <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>総貸室面積</td> <td>約 18,500㎡</td> </tr> <tr> <td>基準階貸室面積</td> <td>約 1,160㎡</td> </tr> <tr> <td>天井高</td> <td>2.7m</td> </tr> <tr> <td>フリーアクセス</td> <td>約 10cm</td> </tr> </table>	総貸室面積	約 18,500㎡	基準階貸室面積	約 1,160㎡	天井高	2.7m	フリーアクセス	約 10cm
総貸室面積	約 18,500㎡								
基準階貸室面積	約 1,160㎡								
天井高	2.7m								
フリーアクセス	約 10cm								
事業主	地上 2～ 3階 店舗フロア 既存部分 ポンプ所施設、地域冷暖房施設 森ビル、東京都下水道局								
設計	森ビル(株)、(株)現代建築設計所								
工期	99年 2月～ 2000年 3月 (予定)								
総事業費	100億円								
施工	清水建設(株)・佐藤工業(株)共同企業体								
備考	東京都下水道局・後楽ポンプ場の上部施設 97年 7月に、森ビルがポンプ用地の貸付権利を落札。 都と土地賃貸借契約を締結し、既存建物(地上 2階 地下 5階) の上部に19階建てビルを建設する。								

(図表 32) 金融ビッグバンが不動産業におよぼす影響

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關与）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

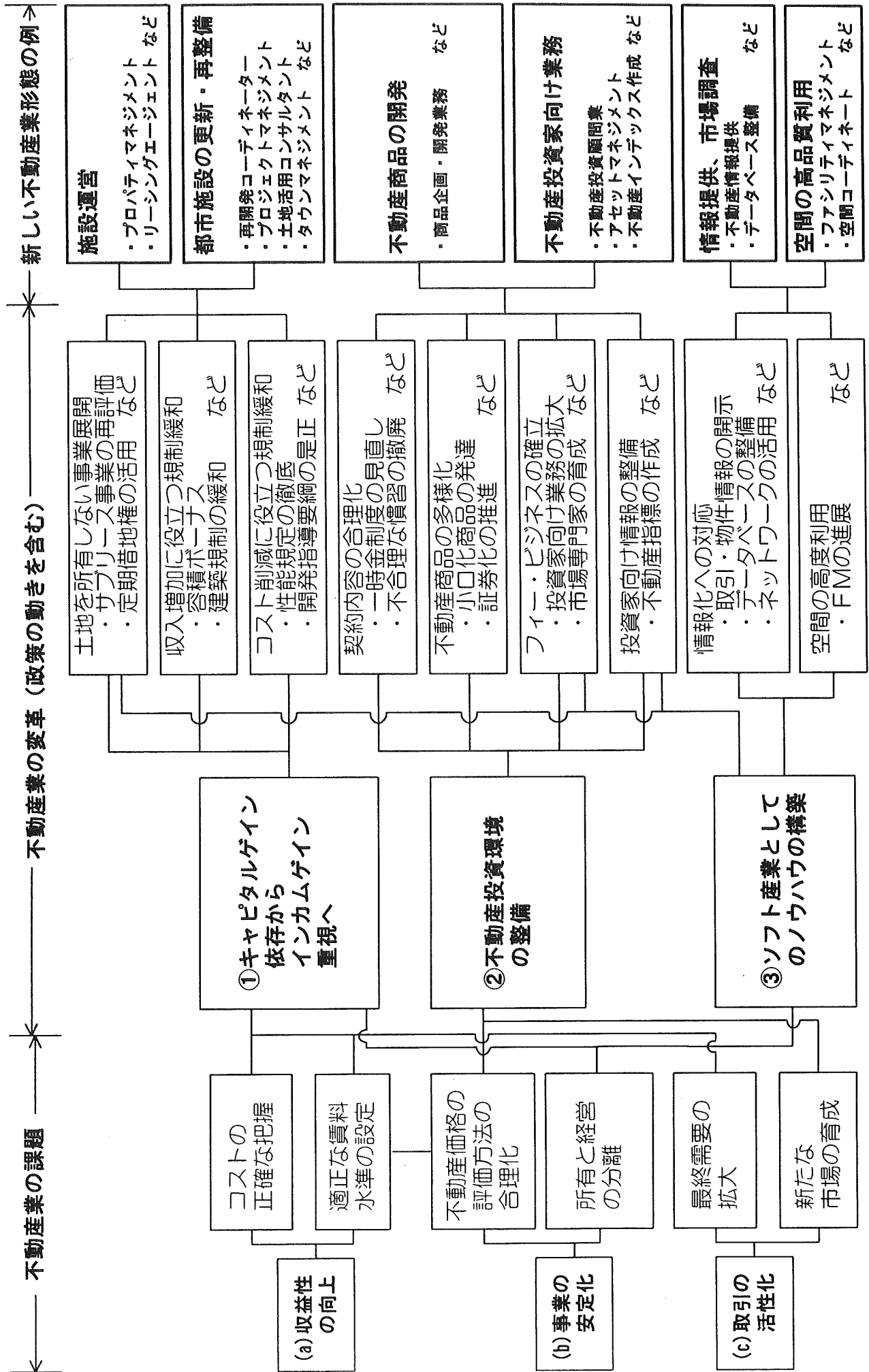
(資料) 各種資料により作成。

(図表 33) 不動産開発における証券化の活用



(資料) 三國に司「不動産の証券化と方法」  
(97年 5月、東洋経済新報社)

(図表 34) 不動産業のこれからの事業展開



(図表 35) デュー・デリジェンスの項目と必要資料の例

<p><b>物件情報</b></p> <p><b>対象物件に関する基礎的な情報</b> (不動産鑑定評価書やエンジニアリング・レポートに記載)</p> <p>土地・建物・施設に関する情報</p> <p>土地の形状、敷地面積、建物面積など</p> <p>権利関係等の情報</p> <p>所有権などの状況 (土地・建物登記簿謄本)</p> <p>対象物件に関する取引記録等</p> <p>対象物件における評価日 3年以内に行われた売買、資金調達など</p> <p><b>不動産鑑定評価書</b></p> <p>評価の前提条件</p> <p>対象物件について採用した賃料水準、空室率、費用水準などの根拠</p> <p>総合的な評価額</p> <p>採用した評価方法 (原価法、取引事例比較法、収益還元法・DCF法) と理由</p> <p>積算価格、収益価格などの査定根拠</p> <p>試算価格の調整と最終評価額の根拠</p>	<p><b>テナント・賃貸借契約に関する資料</b></p> <p>テナントの名称、事業内容、財務状況、経営方針等</p> <p>テナントの数、移転の可能性</p> <p>賃料、敷金、更新料、期間などの主な賃貸借契約内容</p> <p>賃貸契約における費用負担等の条件</p> <p>契約の更新、解約に関する条件 (オプションの有無)</p> <p>平均更新率、退去通知から新テナント契約までの平均期間</p> <p>賃借人の賃料不払い、延滞要綱</p> <p><b>収益見込みに関する資料</b></p> <p><b>不動産市場分析</b></p> <p>経済の状況</p> <p>対象地域を中心とした経済諸指標、インテックス等</p> <p>不動産市場の動向</p> <p>ヒストリカルデータ (賃料水準、空室率の推移)</p> <p>運営費用、長期修繕費、不動産保有税などの見直し</p> <p>不動産需給動向と今後の見直し</p> <p>対象物件の周辺環境</p> <p>立地条件 (道路、交通アクセス等)</p> <p>対象地域における都市計画法上、建築規制など適用法令の状況</p> <p>競合する地域・物件の状況 (既存のもの、計画中のもの)</p> <p>周辺のテナント需給動向</p> <p><b>事業収支計画</b></p> <p>収入 (前提とする稼働率)、経常費用、原価償却費、支払利息、内部留保など</p> <p><b>対象物件の利益喪失</b></p> <p>過去 3 年程度の監査付きの決算書</p>
<p><b>建物・物理的状況に関する資料</b></p> <p><b>エンジニアリング・レポート (建物調査報告)</b></p> <p>建物の規模、構造</p> <p>建物のグレード、電気・ガス・給排水・空調等の管理システム</p> <p>建物の施工業者、メンテナンス業者</p> <p>建物の築年数、経済耐用年数</p> <p>メンテナンス費用、修繕費</p> <p>大規模修繕の必要性および今後の計画</p> <p><b>地震・天災リスク診断</b></p> <p>地震、火災、隣接建物の倒壊、地盤液状化の可能性、構造上の長所・短所、それらが耐震性等に与える影響</p> <p>建築基準法の耐震基準等に合致しているかどうか</p> <p>最大予想損失額 (PML, Probable Maximum Loss)</p> <p>修復期間 (ビジネス・インタラプション期間) の見積もり</p> <p>地震保険等の有無、保険会社の格付け</p> <p><b>環境リスク診断</b></p> <p>PCB、アスベストなど有害物質を含む建材等の使用状況</p> <p>土地の汚染状況、地下水の有無性</p> <p>環境リスクの低減方法についてのレコメンデーション</p> <p>環境リスク要因の除去に関する費用の見積もり</p>	<p><b>法律関係資料</b></p> <p><b>契約書</b></p> <p>不動産売買契約、不動産管理委託契約、不動産賃貸借契約</p> <p>SPCに関する契約 (国内、ケイマン)</p> <p><b>資産流動化計画 (SPC法が適用される場合)</b></p>
<p><b>プロパティ・マネジメント (建物・施設管理) に関する資料</b></p> <p><b>マネージャーの能力</b></p> <p>過去の実績、管理物件数、担当者の人数・経験、テナントとの交渉能力、大規模修繕に関する企画力、マーケティング能力など</p> <p><b>リーシングポリシー</b></p> <p>賃借人審査方法、賃料滞納時の対応、退去に向けての法的手段、ビル管理マニュアルの概要、ビル点検の頻度など</p> <p>財務状況の安定性</p> <p>スキーム関係者との資本関係等</p> <p>管理費用 (マネジメント・フィー等) の実績</p>	<p>(資料) Standard &amp; Poor's、日本格付研究所資料などにより作成</p>