

## オフィスビル市場の現況と展望

2001-11-27

みずほ証券 石澤卓志

### I. オフィスビル市場の動向

#### (1) オフィスビル事業の現況

- ・オフィスビル経営者の景況感は01年4月以降、急速に悪化(図表1)

#### (2) 主要都市の空室率推移

- ・2001年に入ってから、全般的に空室率は上昇傾向(図表2)
- ・大阪の平均空室率は8%超の高水準
- ・名古屋は、ビルのグレードによって空室率の差が大きい
- ・福岡の平均空室率は8%超。今春以降上昇傾向が強まる

#### (3) 東京23区の空室率推移

- ・Aクラスビルの空室率上昇、全ビルの平均を上回る
- ・晴海、虎ノ門地区の空室率が上昇(図表3)
- ・成約面積は減少傾向(図表4)

ただし、地区によっては、大規模プロジェクトの波及効果などによって成約面積が増加している例も見られる。

#### (4) 賃料の動向

- ・募集賃料は97年以降横ばい傾向(図表5)
- ・97年以降、成約賃料と募集賃料との乖離が広がる(図表6)
- ・98年以降、フリーレントの設定率が上昇
- ・99年以降、成約賃料がやや上昇。募集賃料との乖離縮小(図表7)

### II. 「2003年問題」と今後のビル市況

#### (1) 主なオフィスビル供給計画

- ・2002年～2004年に大量のオフィスビル供給が見込まれる(いわゆる「2003年問題」)。
- ・供給量は、バブル経済期のピーク時を上回る(図表8)
- ・都心3区に立地する大規模ビルが多くを占める(図表9)

#### (2) オフィスビル大量供給の背景

- ① バブル経済期に計画された事業の本格稼動
- ② 旧国鉄清算事業団保有地の再開発が完成
- ③ 規制緩和の進展 → 大規模改修・建替えの増加(図表10)
- ④ リストラの進展 → 開発用地の増加

⑤ 不動産の時価評価、減損会計導入の動き

⑥ 不動産証券化の進展 → 資金調達手法の多様化

(2) オフィス需給動向の総括

- ・2000 年前半は、IT 関連企業のオフィス需要が市況を支えた (図表 11)
- ・2001 年に入ってから、IT 関連企業、外資系金融機関のオフィス需要に頭打ち傾向がみられる (図表 12)

(3) 今後のオフィスビル市場

- ・オフィスビル市場の先行きについては悲観的な予測もある (図表 13)
- ・最悪のシナリオが実現した場合、東京 23 区の空室率は 10~12% に上昇する可能性も (図表 14)

Ⅲ. オフィスビル事業の有望分野

(1) 不動産投資の進展

- ・2001 年 9 月に J-REIT 市場での取引がスタート  
現在のところ、オフィスビルを運用対象とする J-REIT が多い (図表 15)
- ・投資に適した物件の価格は上昇傾向。キャップレート 3~4% 台の例も (図表 16)

(2) オフィスビル選択の基準

- ・不動産投資のリスクは依然として大きい (図表 17)
- ・オフィスビル投資に関しては、過去のデータが必ずしも正しいとはいえない場合もあり得る (図表 18)
- ・テナントは、コミュニケーション面での利便性などを含めた総合的なコストパフォーマンスを重視 (図表 19)
- ・マネジメントの質がオフィスビル選択の重要な要素に (図表 20)

(3) オフィスビル市場の変動要因

- ・需要に関する項目…IT 化への対応が大きなポイントに (図表 21)
- ・供給に関する項目…開発規制の緩和、証券化の活用などがポイントに (図表 22)
- ・その他の項目…契約形態の見直し、PM・CM の展開など (図表 23)

(4) 多様なオフィスビル需要への対応が急務 (図表 24)

以上

(図表 1) オフィスビル経営者の景況感

① 空室率景況感指数 (3か月前と現在の比較)

	93年		94年				95年				96年				97年			
	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月
千代田区	▲10.8	▲35.3	▲35.3	▲22.3	▲7.4	▲9.6	▲5.1	▲11.5	4.4	7.5	10.9	15.3	28.2	17.6	20.0	23.6	21.8	28.8
中央区	▲14.9	▲36.5	▲28.6	▲17.9	▲15.0	▲14.5	▲7.2	▲11.8	▲10.5	▲7.4	6.6	8.7	19.5	20.2	17.5	19.1	20.7	22.2
港区	▲16.8	▲31.8	▲22.6	▲22.7	▲21.4	▲9.1	▲3.4	▲2.6	▲14.0	▲3.2	13.0	23.0	27.5	25.4	27.6	32.9	34.2	30.4
新宿区	▲10.5	▲39.1	▲30.0	▲37.5	▲27.8	▲14.3	1.5	▲8.8	2.0	0.0	10.0	38.5	28.1	33.3	50.0	23.7	26.7	23.7
渋谷区	▲2.3	▲38.6	▲37.9	▲30.6	0.0	4.2	16.1	2.3	10.0	11.1	22.5	29.4	32.4	40.9	26.2	40.0	26.5	11.4
23区	▲11.8	▲33.7	▲30.2	▲22.1	▲15.0	▲10.8	▲1.8	▲8.1	▲5.8	▲1.8	9.8	19.7	26.8	24.5	24.0	26.1	25.6	24.8

	98年				99年				2000年				2001年		
	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月
千代田区	16.9	8.1	0.0	▲4.4	▲4.4	▲6.3	▲7.4	▲7.1	3.8	6.5	7.4	18.6	26.8	17.6	6.1
中央区	17.4	12.5	▲6.8	▲10.4	▲16.5	▲15.6	▲18.3	▲15.8	▲8.7	▲2.7	10.0	4.5	9.0	7.5	3.4
港区	20.8	12.3	▲4.1	▲15.7	▲11.5	▲6.0	▲15.1	▲3.5	▲5.9	19.8	20.2	27.4	29.2	9.1	3.1
新宿区	15.0	7.9	▲2.6	0.0	▲15.0	0.0	▲9.5	0.0	0.0	20.0	21.1	25.0	37.5	35.0	16.7
渋谷区	14.7	▲8.3	▲11.5	▲30.8	▲23.8	▲12.5	▲18.8	▲6.3	36.4	36.7	33.3	45.8	46.2	27.8	22.7
23区	17.0	8.2	▲5.3	▲9.3	▲11.1	▲7.3	▲11.0	▲7.3	▲2.0	11.3	13.6	19.2	24.2	13.7	6.4

② 空室率景況感指数 (現在と3か月後の比較)

	93年		94年				95年				96年				97年			
	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月
千代田区	▲10.4	▲26.6	▲20.3	▲19.9	▲4.3	▲6.2	1.3	3.8	3.1	5.0	12.7	22.0	28.2	22.5	21.7	23.6	29.8	26.5
中央区	▲13.5	▲27.7	▲24.3	▲14.6	▲11.6	▲3.7	▲3.2	▲6.5	7.2	▲1.5	9.8	6.2	17.5	21.9	18.8	19.7	26.1	20.9
港区	▲14.4	▲22.7	▲19.7	▲14.5	▲12.6	▲6.3	▲3.8	▲0.5	▲3.6	▲0.8	16.0	22.0	32.4	23.1	24.1	30.7	30.1	29.1
新宿区	▲16.1	▲28.1	▲30.0	▲27.1	▲16.7	▲11.4	▲1.5	▲2.9	▲2.0	▲7.1	6.7	34.6	34.4	30.0	37.5	23.7	26.7	31.6
渋谷区	▲9.2	▲35.7	▲31.0	▲16.7	▲8.9	▲2.1	10.7	▲2.3	20.0	16.7	22.5	26.5	47.1	34.1	28.6	26.0	32.4	22.7
23区	▲11.5	▲25.4	▲22.7	▲16.0	▲11.0	▲5.9	▲1.8	▲2.2	4.3	1.8	12.7	18.9	28.3	24.5	23.4	25.4	29.2	26.2

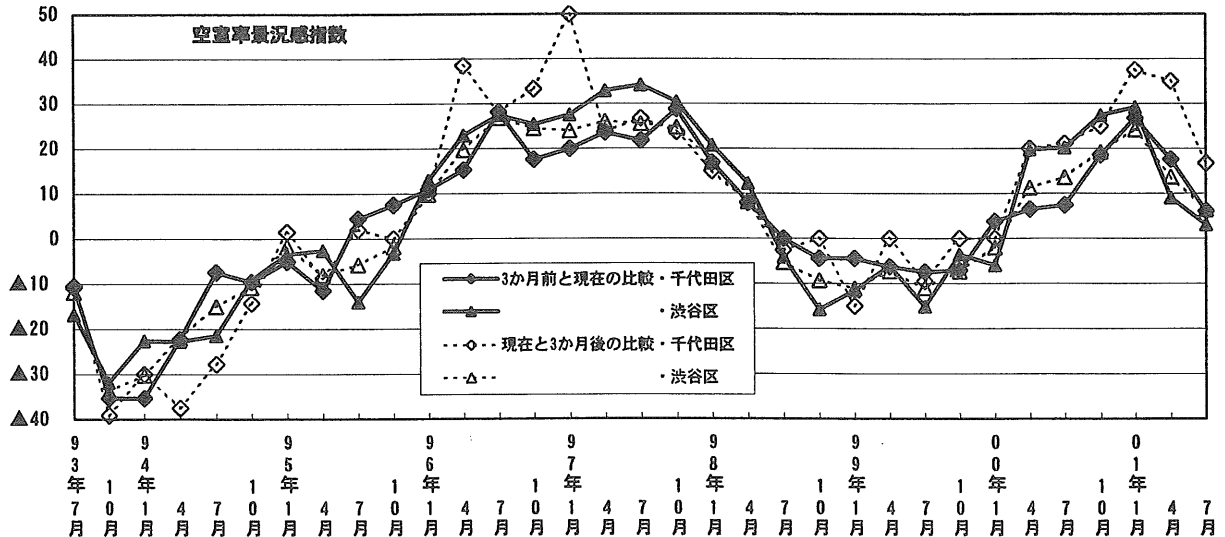
	98年				99年				2000年				2001年		
	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月
千代田区	15.1	5.9	2.7	▲2.9	▲8.8	2.4	▲1.4	▲7.1	▲2.3	3.2	13.1	10.2	16.1	6.9	0.9
中央区	18.6	0.6	▲8.7	▲11.9	▲13.3	▲4.8	▲5.6	▲12.3	▲1.0	3.6	10.0	6.4	8.0	7.5	▲1.7
港区	21.5	11.0	▲7.5	▲14.2	▲7.7	▲6.0	▲7.1	▲1.8	▲2.9	8.0	13.7	20.8	26.4	6.8	3.1
新宿区	15.0	2.6	▲2.6	▲14.3	▲10.0	0.0	0.0	5.3	2.8	15.0	18.4	25.0	37.5	35.0	20.8
渋谷区	23.5	0.0	▲7.7	▲30.8	▲6.7	▲16.7	▲21.9	0.0	27.3	25.0	20.8	33.3	30.8	27.8	0.0
23区	17.5	4.9	▲3.4	▲9.7	▲7.9	▲2.8	▲3.5	▲5.4	0.9	7.9	13.4	15.0	19.2	9.3	3.5

③ 賃料水準景況感指数 (3か月前と現在の比較)

	93年		94年				95年				96年				97年			
	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月
千代田区	▲39.6	▲55.9	▲48.8	▲41.7	▲24.4	▲23.6	▲30.6	▲26.5	▲25.0	▲23.0	▲16.1	▲15.0	▲3.8	▲7.7	2.5	8.5	5.6	6.7
中央区	▲42.3	▲50.4	▲47.7	▲34.8	▲28.0	▲24.1	▲27.7	▲26.9	▲23.4	▲25.7	▲23.8	▲16.7	▲3.2	▲9.6	▲5.8	▲2.6	0.7	3.2
港区	▲49.3	▲52.9	▲45.8	▲29.0	▲27.2	▲15.4	▲24.8	▲25.0	▲29.3	▲20.6	▲13.0	▲10.0	3.5	▲6.9	▲5.2	7.9	14.4	15.5
新宿区	▲53.2	▲53.1	▲50.0	▲29.6	▲36.4	▲41.2	▲35.3	▲24.0	▲17.9	▲13.3	▲15.4	0.0	▲3.3	3.1	5.3	10.0	21.1	
渋谷区	▲50.8	▲60.0	▲56.9	▲52.8	▲19.6	▲29.2	▲48.2	▲29.5	▲20.0	▲22.2	▲15.0	▲14.7	8.0	9.1	7.1	16.0	16.7	22.7
23区	▲44.1	▲51.9	▲47.7	▲36.7	▲25.8	▲22.4	▲32.7	▲50.0	▲26.8	▲22.0	▲17.1	▲13.5	▲0.7	▲6.4	▲2.1	5.4	7.3	9.9

	98年				99年				2000年				2001年		
	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月
千代田区	▲0.8	▲1.4	▲4.7	▲12.1	▲14.5	▲15.6	▲19.7	▲12.5	▲15.7	▲14.3	▲4.0	▲1.7	3.5	▲1.9	▲1.7
中央区	▲4.3	▲7.7	▲12.7	▲20.9	▲23.1	▲25.0	▲27.0	▲25.8	▲24.0	▲19.1	▲10.0	▲2.7	▲2.0	▲4.8	▲5.2
港区	4.8	▲4.9	▲6.8	▲18.7	▲20.8	▲20.7	▲16.7	▲9.6	▲7.8	▲12.1	▲4.1	3.8	7.5	1.1	▲1.0
新宿区	10.0	7.9	5.3	▲10.7	▲22.5	▲17.6	▲19.0	▲23.7	▲16.7	▲10.0	13.2	5.6	12.5	25.0	4.2
渋谷区	17.6	▲11.5	0.0	▲28.6	▲18.8	▲26.9	▲20.6	▲21.9	▲8.3	16.7	16.7	33.3	34.6	33.3	4.5
23区	1.8	▲4.2	▲7.1	▲16.1	▲18.8	▲19.8	▲19.0	▲16.1	▲14.0	▲10.9	▲2.4	2.9	5.4	1.5	▲1.9



(注) 1. 東京ビルディング協会が、会員であるビル会社を対象に、景況感など経営動向を調査したものの。  
 2001年7月調査では、調査対象会社数 393社、回答会社 154社、回答調査票数 215件 (1社複数回答)。  
 2. 景況感指数 = { (上昇とする回答数×2+やや上昇とする回答数) - (やや下落とする回答数+下落とする回答数×2) } ÷ 2 ÷ 全回答数×100  
 回答の全てが上昇とする場合+100を示し、回答の全てが下落とする場合-100を示す。

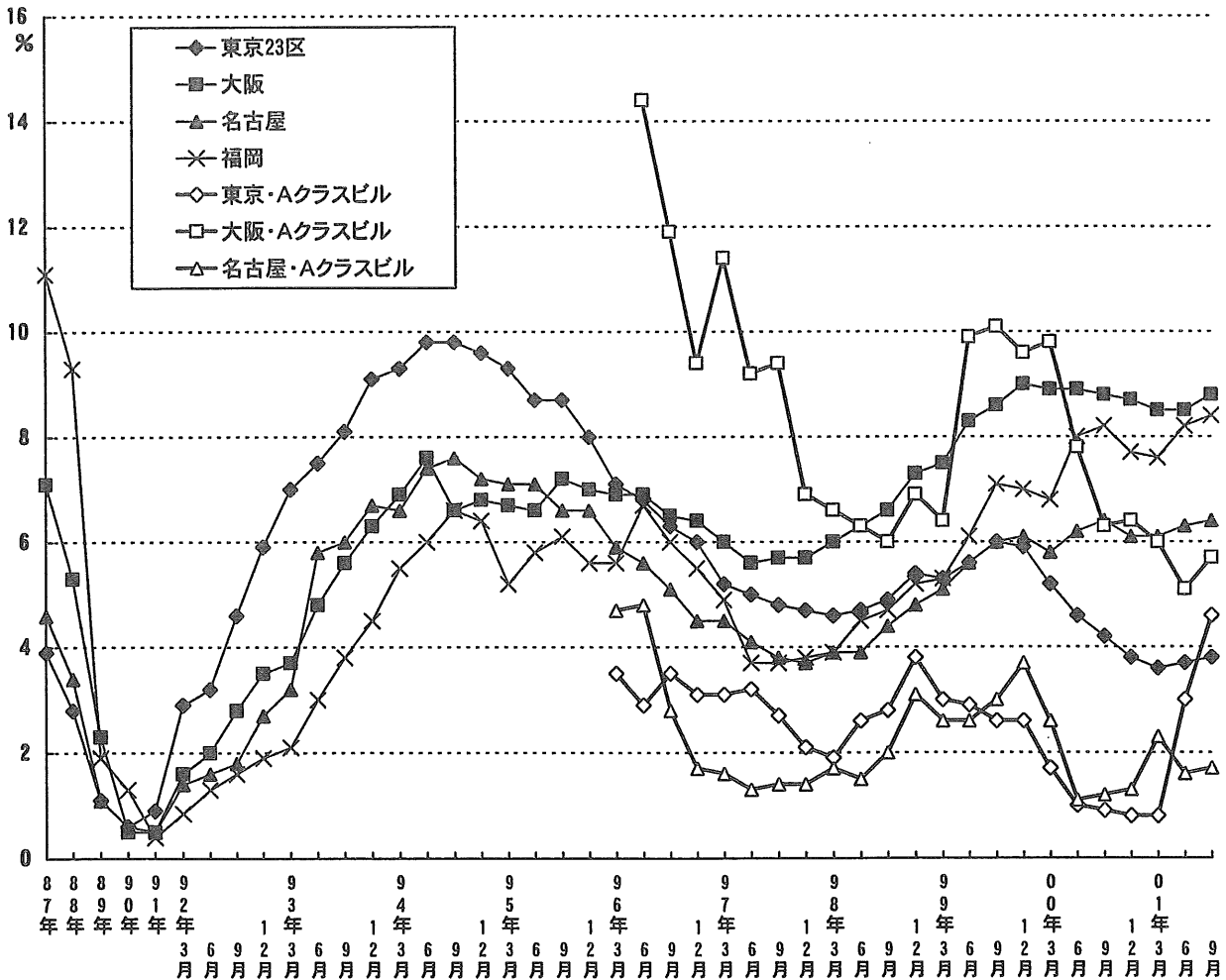
(出所) 社団法人東京ビルディング協会「ビル経営動向調査結果」

(図表 2) 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				96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	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	7.1	6.8	6.3	6.0
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	6.9	6.9	6.5	6.4
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	5.9	5.6	5.1	4.5
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	5.6	6.7	6.0	5.5

	97年				98年				99年				2000年				2001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	3月	6月	9月	12月
東京23区	5.2	5.0	4.8	4.7	4.6	4.7	4.9	5.4	5.3	5.6	6.0	5.9	5.2	4.6	4.2	3.8	3.6	3.7	3.8	
東京 Aクラスビル	3.1	3.2	2.7	2.1	1.9	2.6	2.8	3.8	3.0	2.9	2.6	2.6	1.7	1.0	0.9	0.8	0.8	3.0	4.6	
大阪	6.0	5.6	5.7	5.7	6.0	6.3	6.6	7.3	7.5	8.3	8.6	9.0	8.9	8.9	8.8	8.7	8.5	8.5	8.8	
大阪 Aクラスビル	11.4	9.2	9.4	6.9	6.6	6.3	6.0	6.9	6.4	9.9	10.1	9.6	9.8	7.8	6.3	6.4	6.0	5.1	5.7	
名古屋	4.5	4.1	3.8	3.7	3.9	3.9	4.4	4.8	5.1	5.6	6.0	6.1	5.8	6.2	6.4	6.1	6.1	6.3	6.4	
名古屋 Aクラスビル	1.6	1.3	1.4	1.4	1.7	1.5	2.0	3.1	2.6	2.6	3.0	3.7	2.6	1.1	1.2	1.3	2.3	1.6	1.7	
福岡	4.9	3.7	3.7	3.8	3.9	4.5	4.7	5.2	5.3	6.1	7.1	7.0	6.8	8.0	8.2	7.7	7.6	8.2	8.4	



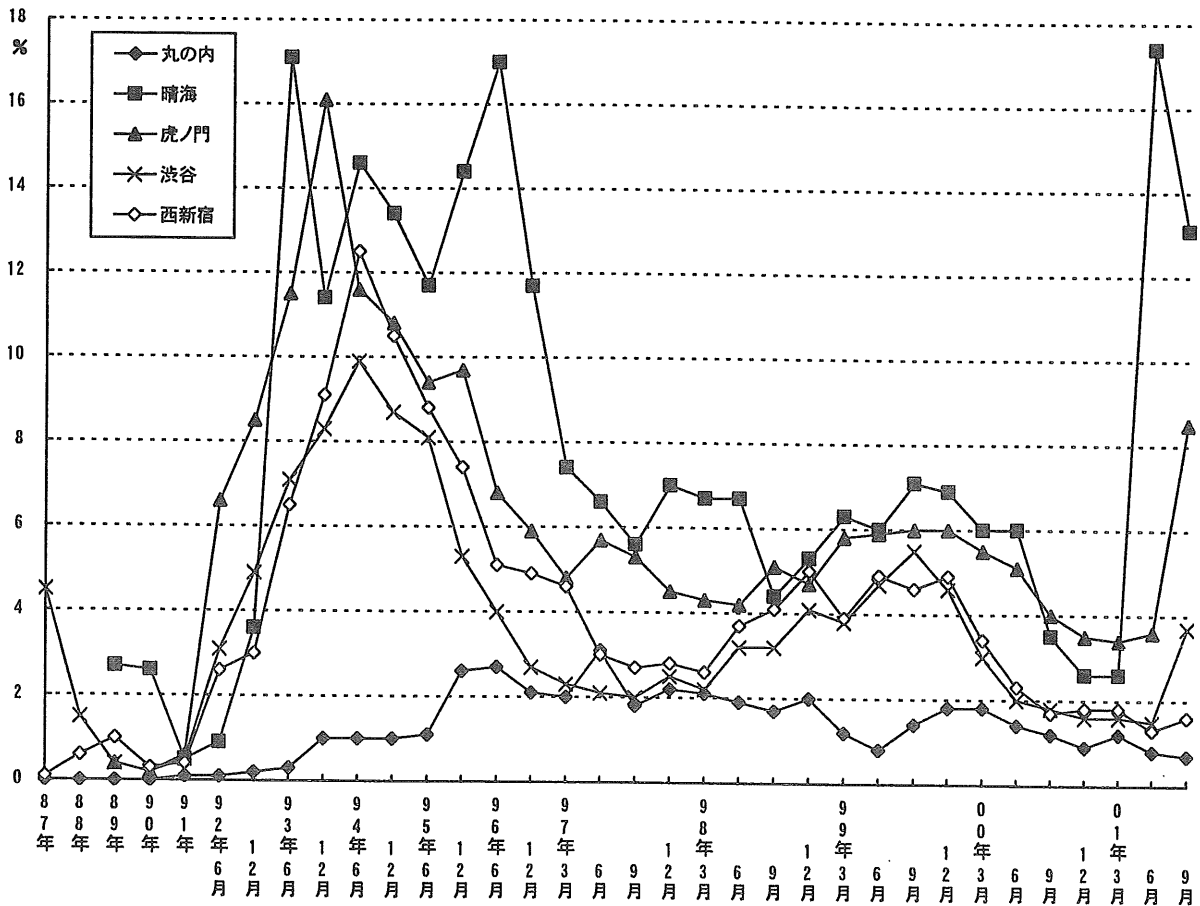
(注) 1. 調査時は、91年までは各年 5月。92年以降は四半期。  
 なお、96年12月よりデータの集計方法が変わったため、データが連続していない部分がある。  
 2. 「Aクラスビル」とは、以下の基準を満たす優良ビルを言う。  
 (東京における基準) (i) 主要 5区 (千代田、中央、港、新宿、渋谷) を中心とするオフィス街としての完成度の高い地域 (虎ノ門、西新宿等)、または将来性の高い地域 (品川等)、(ii) 延床面積 1万坪以上、(iii) フロア面積 200坪以上、(iv) 新耐震基準 (82年以降竣工)、(v) 天井高 2.6m、(vi) 1フロア以下の単位で空調が可能、(vii) 床配線が 3WAY、フリー (viii) 電気容量 30VA/m<sup>2</sup>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、2001年 9月現在、東京 62棟、大阪 30棟、名古屋 17棟。  
 (出所) 生駒データサービスシステム

(図表 3) 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	
	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	6月	12月	3月	6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
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
晴海			2.7	2.6	0.5	0.9	3.6	17.1	11.4	14.6	13.4	11.7	14.4	17.0	11.7	7.4	6.6
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
虎ノ門			0.4	0.2	0.6	6.6	8.5	11.5	16.1	11.6	10.8	9.4	9.7	6.8	5.9	4.8	5.7
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
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
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
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
池袋	4.9	4.5	2.8	0.2	2.3	2.4	7.3	9.7	9.5	10.1	11.6	10.0	10.7	8.2	7.2	5.6	5.7
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
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

	97年		98年				99年				2000年				2001年		
	5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	3月	6月	9月
丸の内	1.8	2.2	2.1	1.9	1.7	2.0	1.2	0.8	1.4	1.8	1.8	1.4	1.2	0.9	1.2	0.8	0.7
日本橋	5.6	5.9	5.6	5.9	5.6	6.5	6.4	6.8	9.0	8.7	8.1	7.0	6.0	5.5	5.1	4.7	4.7
晴海	5.6	7.0	6.7	6.7	4.4	5.3	6.3	6.0	7.1	6.9	6.0	6.0	3.5	2.6	2.6	17.4	13.1
新橋	7.0	6.8	7.1	7.2	8.1	7.7	7.0	9.1	9.8	9.8	9.8	8.0	7.2	6.2	6.1	5.9	6.6
虎ノ門	5.3	4.5	4.3	4.2	5.1	4.7	5.8	5.9	6.0	6.0	5.5	5.1	4.0	3.5	3.4	3.6	8.5
三田	6.3	4.6	6.0	6.9	6.6	6.1	5.2	5.1	6.1	6.9	5.1	4.7	4.5	4.3	3.6	3.3	3.4
赤坂	5.0	4.4	3.9	4.3	3.6	4.5	4.4	6.7	7.9	7.4	5.4	4.3	3.1	2.5	2.3	2.7	1.7
渋谷	2.0	2.5	2.2	3.2	3.2	4.1	3.8	4.7	5.5	4.6	3.0	2.0	1.8	1.6	1.6	1.5	3.7
西新宿	2.7	2.8	2.6	3.7	4.1	5.0	3.9	4.9	4.6	4.9	3.4	2.3	1.7	1.8	1.8	1.3	1.6
池袋	5.7	5.1	4.9	5.5	5.4	7.0	5.4	7.8	7.3	7.5	7.6	7.4	7.2	6.9	6.7	8.0	6.4
上野	4.6	5.0	5.1	6.0	5.4	5.9	6.5	7.0	6.7	6.1	7.3	6.2	6.1	6.8	6.1	6.1	5.9
錦糸町	16.7	12.3	7.2	5.1	6.9	7.0	5.5	6.1	6.3	6.9	7.5	7.5	7.5	7.4	7.0	9.1	7.0



(出所) 生駒データサービスシステム

(図表 4) オフィスビルの成約面積、募集中在庫面積の推移

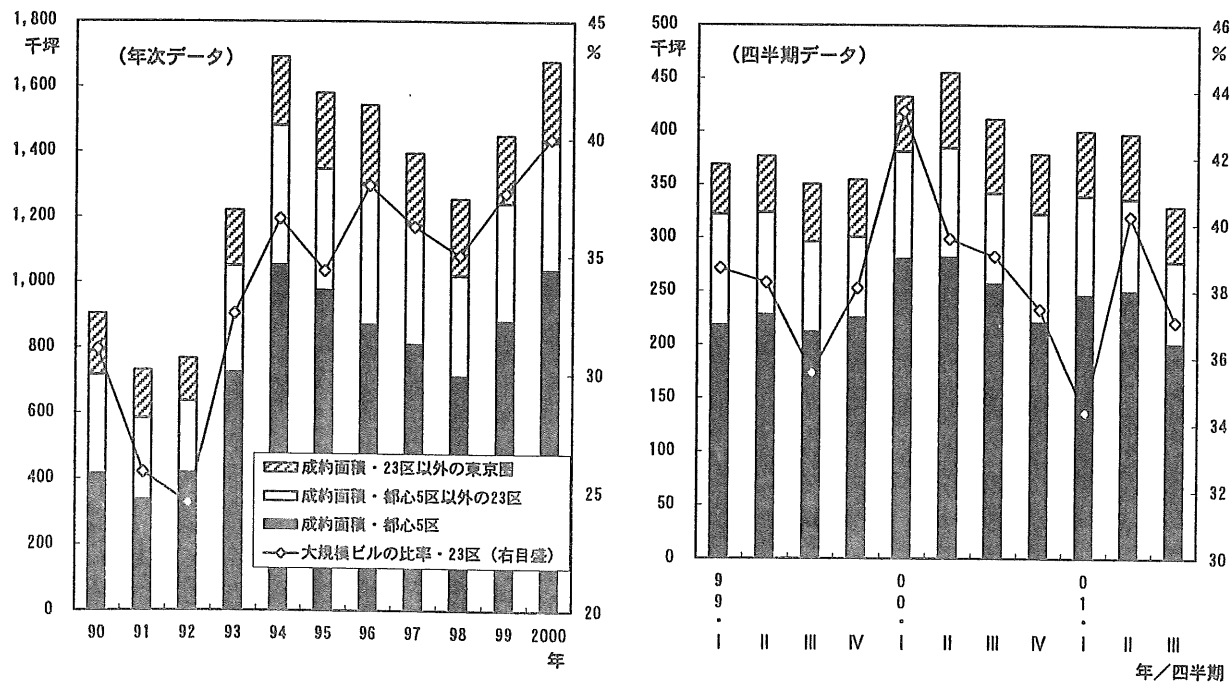
<成約面積> (カッコ内は大規模ビル、単位：坪)

	年次データ						四半期データ								
	95年	96年	97年	98年	99年	2000年	2000年				2001年				
							I	II	III	IV	I	II	III		
東京圏	1,581,021 (583,707)	1,543,551 (611,205)	1,396,569 (538,189)	1,255,906 (481,369)	1,450,709 (556,405)	1,678,287 (672,880)	432,764 (188,465)	455,226 (176,568)	411,671 (161,363)	378,626 (146,494)	400,190 (148,372)	397,693 (165,831)	329,557 (123,680)		
23区	1,347,775 (463,580)	1,298,221 (493,662)	1,175,070 (426,184)	1,021,204 (357,716)	1,242,084 (467,995)	1,429,506 (571,624)	380,969 (165,317)	384,437 (152,122)	341,911 (133,521)	322,189 (120,664)	338,915 (116,436)	336,566 (135,412)	277,513 (102,893)		
都心5区	976,163 (355,155)	870,913 (310,442)	810,968 (306,861)	712,627 (250,668)	881,020 (345,474)	1,037,808 (427,943)	279,607 (124,453)	281,278 (112,507)	256,686 (109,808)	220,237 (81,175)	245,353 (92,009)	249,292 (110,846)	200,193 (83,264)		
千代田区	188,136	174,365	192,356	166,907	208,141	267,648	77,838	71,239	62,344	56,227	67,242	40,703	46,201		
中央区	200,133	180,360	178,340	145,619	178,938	223,575	50,834	53,858	70,058	48,825	64,097	68,263	47,219		
港区	274,248	252,748	225,238	201,702	245,022	274,616	72,758	85,604	61,225	55,029	58,238	78,120	64,067		
新宿区	172,663	156,535	109,895	115,775	131,636	138,226	36,115	40,222	29,239	32,650	25,554	33,525	21,485		
渋谷区	140,983	106,905	105,139	82,624	117,287	133,742	42,065	30,354	33,818	27,505	30,222	28,681	21,220		

<募集中在庫面積> (カッコ内は棟数、単位：坪、棟)

	年次データ						四半期データ								
	95年	96年	97年	98年	99年	2000年	2000年				2001年				
							I	II	III	IV	I	II	III		
東京圏	2,000,850 (14,354)	1,655,878 (12,699)	1,716,380 (13,355)	1,932,556 (15,950)	2,121,158 (16,323)	1,930,651 (15,344)	2,128,828 (16,245)	2,027,348 (15,767)	1,984,044 (15,403)	1,930,651 (15,344)	1,921,430 (15,379)	1,916,462 (15,698)	1,938,965 (15,930)		
23区	1,578,916 (12,360)	1,280,211 (10,787)	1,365,533 (11,034)	1,550,768 (13,099)	1,701,280 (13,202)	1,525,534 (12,297)	1,702,278 (13,086)	1,613,097 (12,629)	1,568,386 (12,374)	1,525,534 (12,297)	1,517,532 (12,248)	1,505,979 (12,427)	1,515,075 (12,580)		
都心5区	1,012,680 (8,186)	854,798 (6,923)	977,364 (6,913)	1,101,633 (8,256)	1,238,836 (8,269)	1,103,179 (7,389)	1,255,869 (8,134)	1,183,755 (7,705)	1,129,134 (7,485)	1,103,179 (7,389)	1,086,212 (7,368)	1,065,607 (7,415)	1,072,135 (7,501)		
千代田区	209,636 (1,866)	218,721 (1,649)	214,755 (1,563)	258,601 (1,893)	312,984 (1,942)	269,264 (1,746)	297,304 (1,961)	279,135 (1,846)	265,790 (1,789)	269,264 (1,746)	260,052 (1,766)	257,349 (1,768)	257,656 (1,826)		
中央区	222,905 (2,149)	230,546 (1,960)	232,717 (1,952)	261,838 (2,124)	274,361 (2,189)	232,506 (2,014)	281,980 (2,168)	266,049 (2,106)	237,520 (2,023)	232,506 (2,014)	231,604 (1,991)	226,159 (2,024)	231,095 (2,027)		
港区	298,468 (2,047)	217,539 (1,698)	359,447 (1,672)	377,419 (1,982)	440,027 (1,980)	392,967 (1,686)	465,862 (1,976)	419,742 (1,805)	415,364 (1,734)	392,967 (1,686)	389,571 (1,648)	374,891 (1,634)	377,252 (1,672)		
新宿区	173,300 (1,222)	109,737 (966)	102,876 (965)	115,245 (1,208)	101,030 (1,167)	128,110 (1,120)	107,653 (1,131)	124,794 (1,132)	125,431 (1,115)	128,110 (1,120)	127,413 (1,148)	126,937 (1,141)	127,036 (1,160)		
渋谷区	108,371 (902)	78,255 (650)	67,569 (761)	88,530 (1,049)	110,434 (991)	80,332 (823)	103,070 (898)	94,035 (816)	85,029 (824)	80,332 (823)	77,572 (815)	80,271 (848)	79,096 (816)		

<成約面積等の推移>



(注) 1. 「成約面積」とは、当該期間に、テナント募集を行ったビルの中で、賃貸借契約が成立した床面積。  
 「募集中在庫面積」とは、ある一定時点で募集が公開された床面積。  
 いずれも、内部募集や公開募集前に成約した面積は含まない。  
 2. 「成約面積」の第I四半期は1~3月、第II四半期は4~6月、第III四半期は7~9月、第IV四半期は10~12月の合計。  
 「募集中在庫面積」の年次データは翌年1月1日時。第I四半期は4月1日時。同様にIIは7月1日時、IIIは10月1日時、IVは翌年1月1日時。  
 3. 「成約面積」のカッコ内は、大規模ビル(基準階面積200坪以上の物件)の床面積。  
 (出所) 三幸エステートコンサルタント部「首都圏のオフィスマーケット調査月報」

(図表 5) 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	
	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
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
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
大阪・梅田	297,200	14,720	310,900	15,530	340,600	15,790	366,700	15,850	379,300	18,070	409,400	23,270
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

	93年		94年		95年		96年		97年 3月		97年 6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
東京・丸の内	2,072,500	87,470	1,755,100	73,080	1,158,500	54,170	781,300	38,570	732,300	40,950	597,200	36,050
東京・西新宿	1,189,500	49,920	849,400	37,560	666,300	32,450	397,600	23,810	275,000	19,360	304,600	19,850
名古屋・名駅	309,000	15,260	296,500	15,930	285,800	15,350	286,900	15,440	173,500	11,680	166,600	11,680
大阪・梅田	446,100	24,460	471,600	22,690	424,800	21,430	399,600	20,240	228,900	14,050	211,100	13,270
福岡・天神	263,200	12,570	278,700	13,370	259,000	14,790	264,000	14,060	193,000	12,820	184,500	12,430

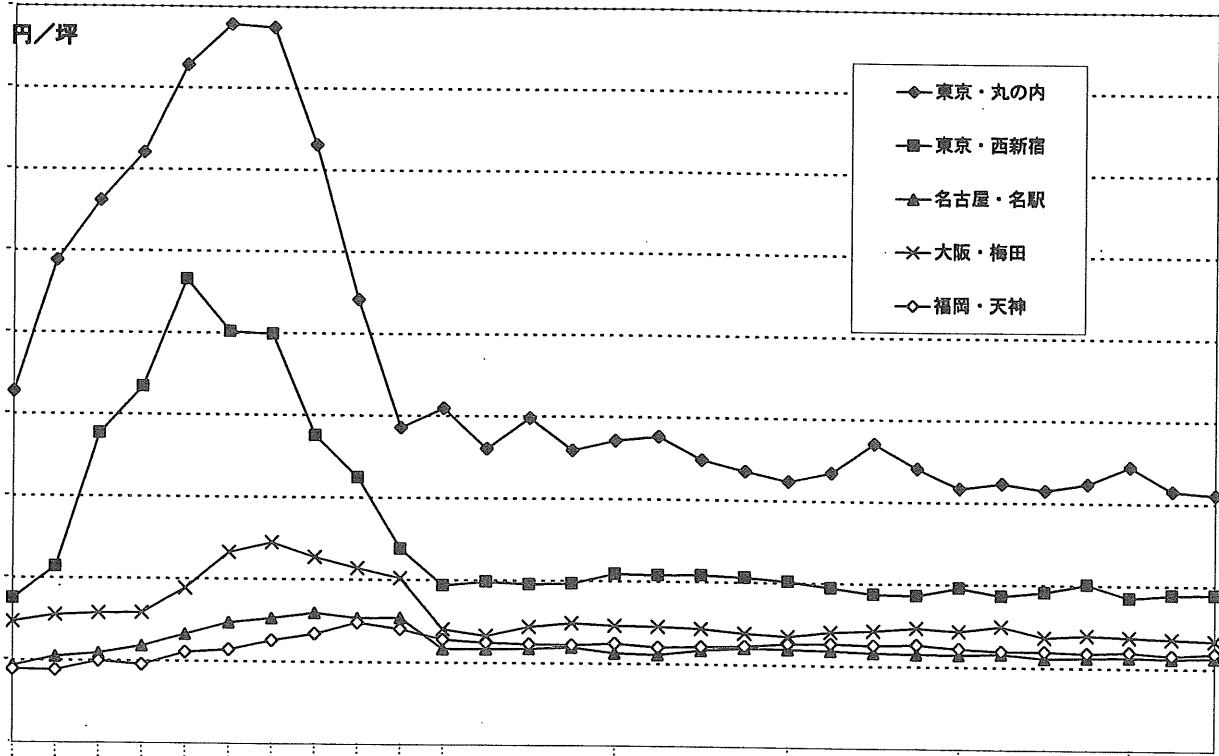
	97年 9月		97年 12月		98年 3月		98年 6月		98年 9月		98年 12月	
	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料
東京・丸の内	776,800	39,820	660,100	35,890	653,000	37,110	613,000	37,670	554,200	34,880	512,600	33,530
東京・西新宿	289,500	19,580	269,400	19,680	277,300	20,910	278,700	20,780	277,800	20,820	275,300	20,650
名古屋・名駅	176,600	11,750	179,100	11,940	162,600	11,270	157,900	11,130	173,700	11,720	185,200	12,010
大阪・梅田	239,900	14,400	260,900	14,860	267,200	14,590	224,000	14,530	225,800	14,330	221,100	13,820
福岡・天神	181,700	12,300	182,900	12,210	180,100	12,450	177,600	12,030	176,000	12,130	177,000	12,270

	99年 3月		99年 6月		99年 9月		99年 12月		2000年 3月		2000年 6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
東京・丸の内	485,500	32,370	533,000	33,490	648,200	37,090	542,500	34,080	420,900	31,710	434,000	32,330
東京・西新宿	271,900	20,210	250,700	19,490	238,200	18,740	242,600	18,640	267,400	19,610	233,700	18,670
名古屋・名駅	185,000	11,950	171,800	11,830	165,000	11,630	158,200	11,490	156,600	11,470	151,800	11,620
大阪・梅田	210,400	13,500	223,500	14,080	219,600	14,300	219,400	14,670	214,500	14,340	228,400	14,960
福岡・天神	184,600	12,600	186,200	12,670	172,900	12,510	177,600	12,660	164,000	12,220	154,600	11,950

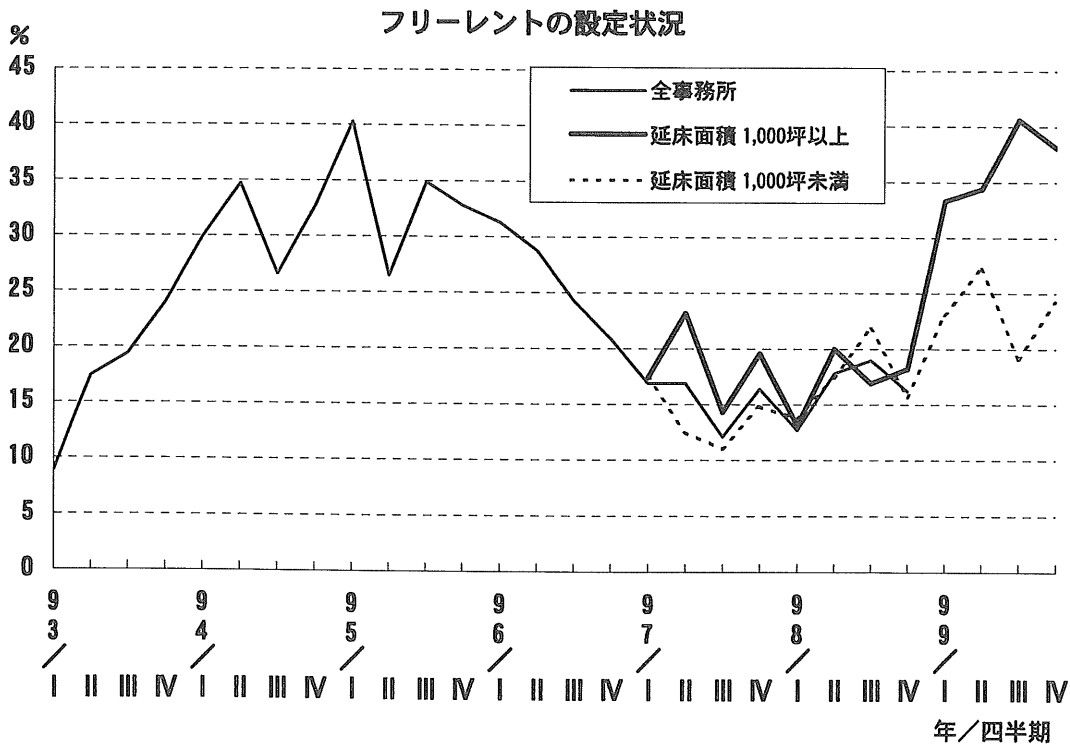
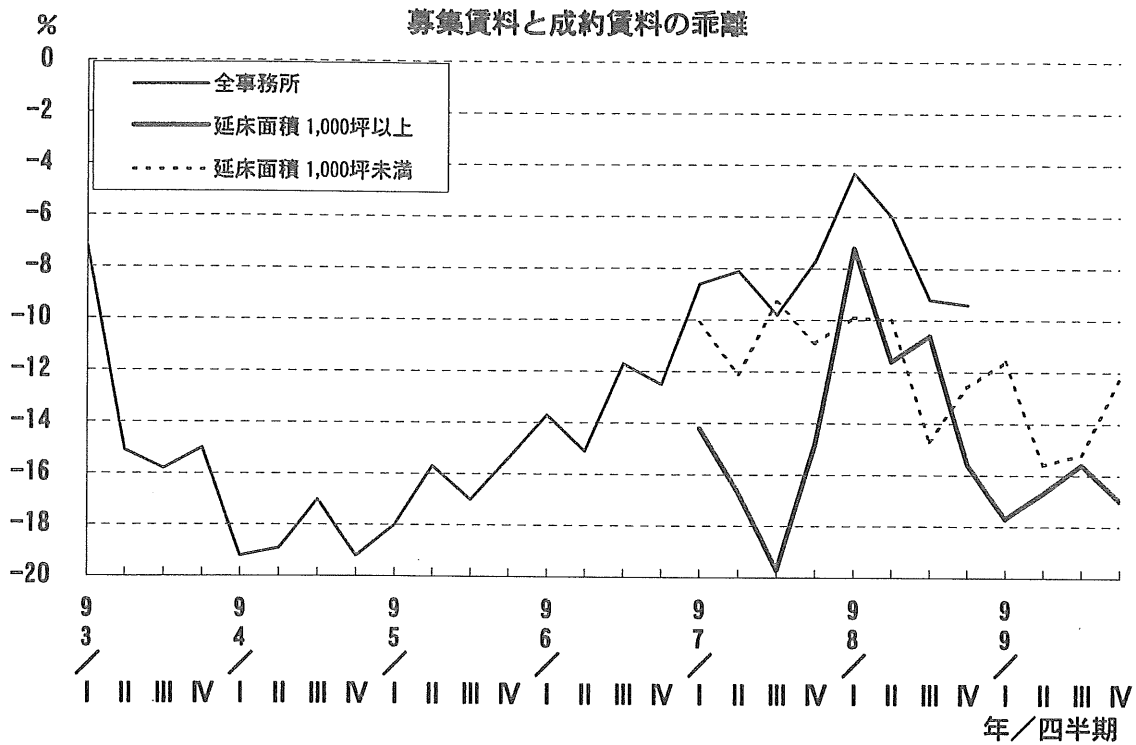
	2000年 9月		2000年 12月		2001年 3月		2001年 6月		2001年 9月	
	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料
東京・丸の内	459,100	31,500	451,300	32,330	487,300	34,440	440,600	31,500	398,600	31,090
東京・西新宿	245,600	19,160	272,400	20,110	236,500	18,530	248,600	18,920	245,900	18,960
名古屋・名駅	146,700	11,120	150,300	11,240	154,900	11,310	151,600	11,210	153,000	11,330
大阪・梅田	193,800	13,680	210,200	13,920	201,400	13,730	209,500	13,550	199,500	13,340
福岡・天神	154,100	11,930	154,400	11,800	157,500	11,940	146,700	11,550	153,100	11,810



(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。

(出所) 生駒データサービスシステム

(図表 6) 募集賃料と成約賃料の乖離、フリーレントの動向

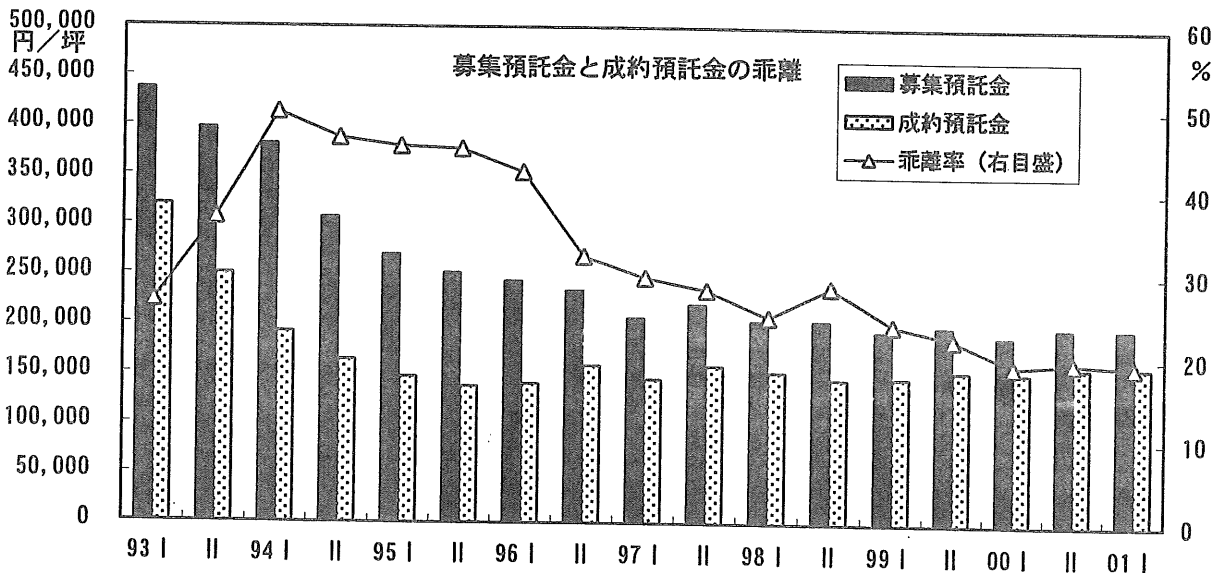
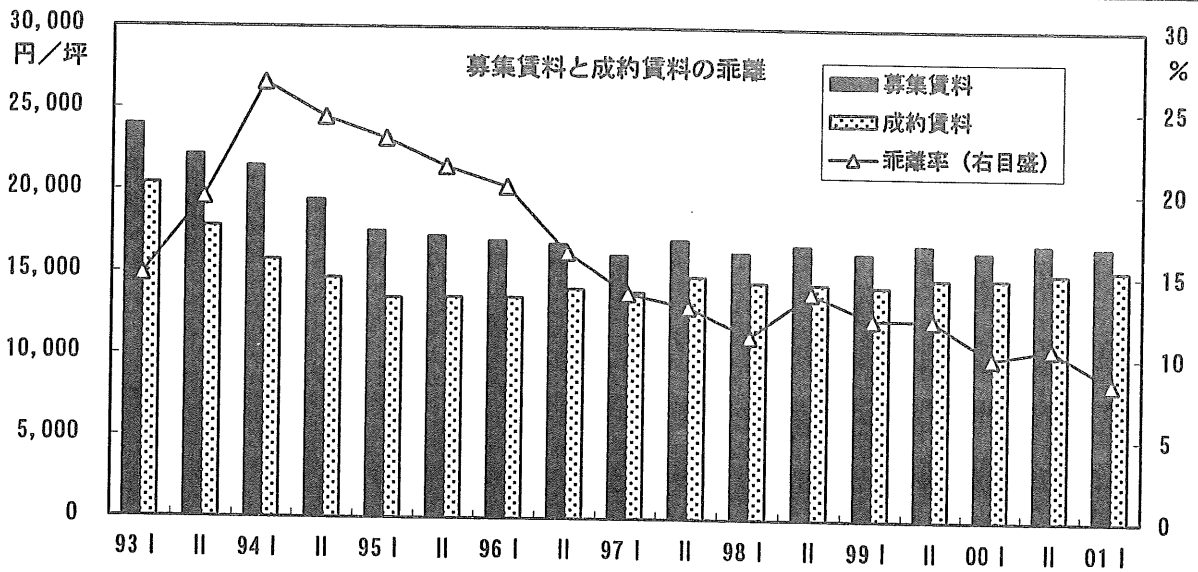


(注) 1. 調査対象は、東京都の都心 3区 (千代田、中央、港) および都心周辺 8区 (新宿、文京、台東、江東、品川、大田、渋谷、豊島) に所在する賃貸オフィスで、調査期間内に成約があったと認められるもの (テナント募集の広告を終了したもの) の事業主に調査票を郵送して調査。  
 2. 99年 5月公表分より、事務所規模別に集計されるようになった。このため、データが連続していない。  
 3. 募集賃料と成約賃料の乖離 = { (成約賃料 - 募集賃料) / 募集賃料 }  
 (出所) 国土庁土地局「事務所賃料調査」



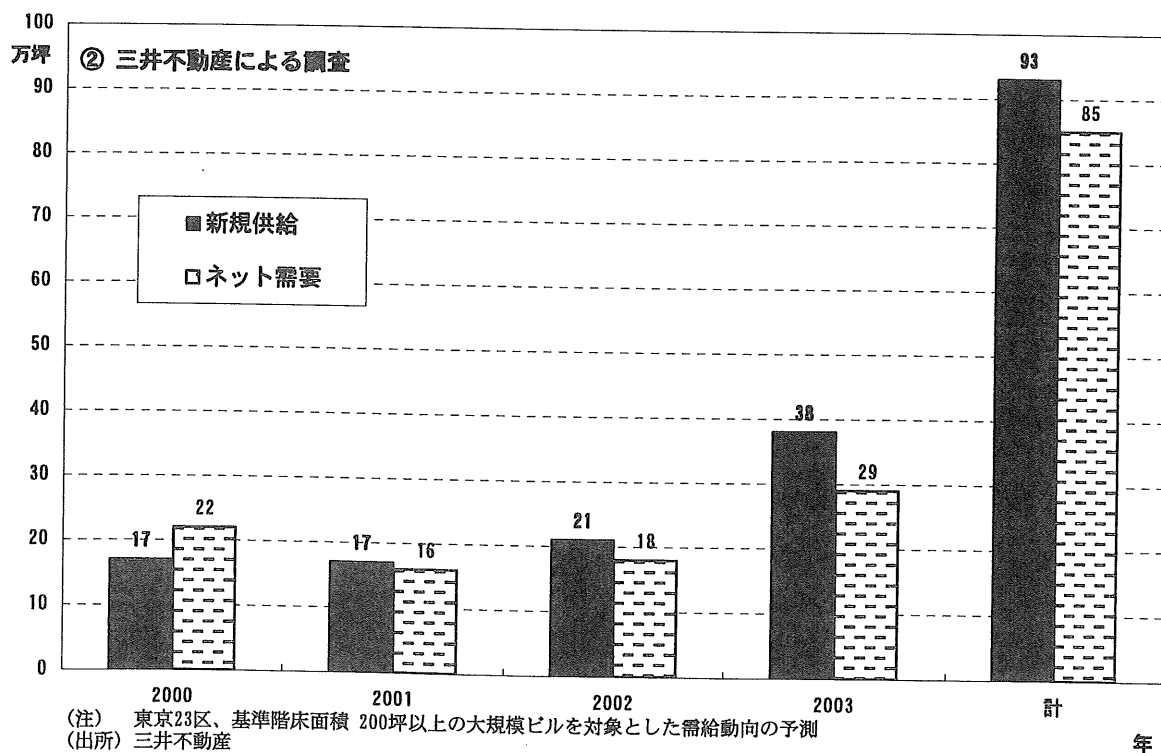
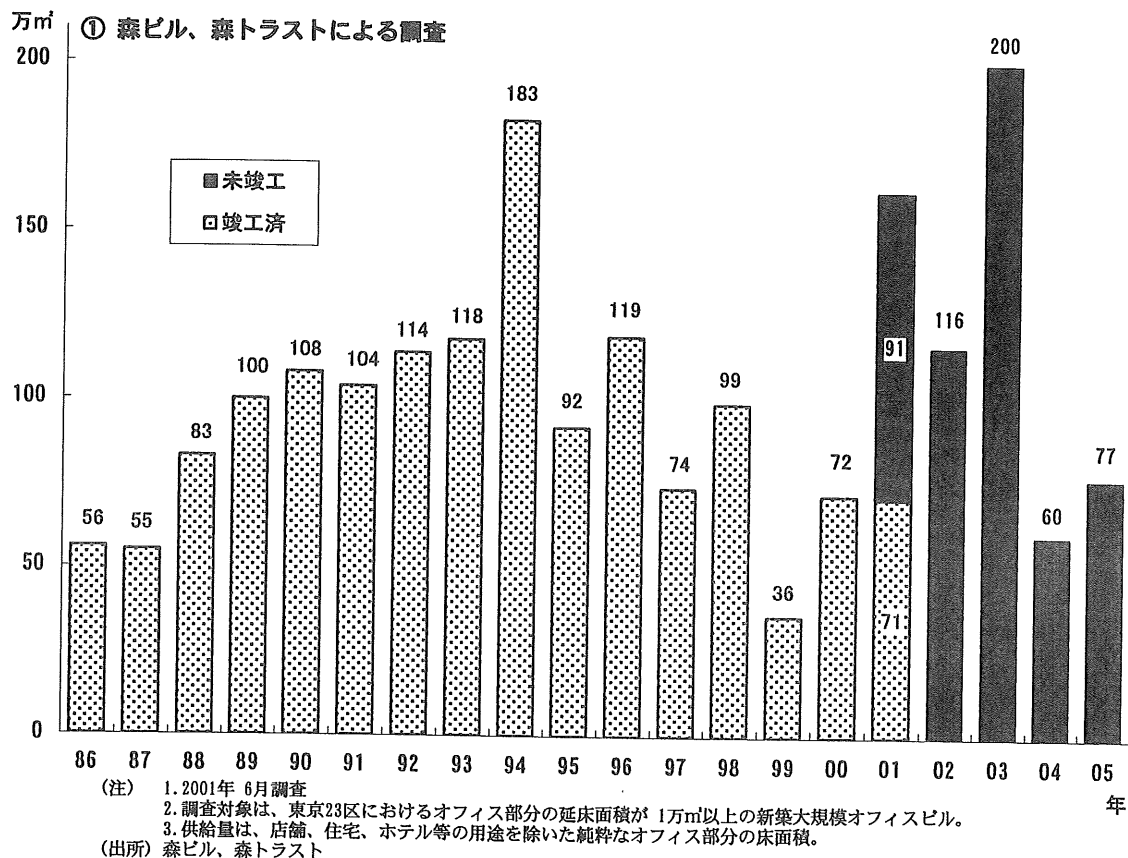
(図表 7) 募集賃料と成約賃料の乖離

	賃料			預託金 (保証金、敷金)			預託金/賃料	
	募集賃料 (円/坪)	成約賃料 (円/坪)	乖離率 (%)	募集預託金 (円/坪)	成約預託金 (円/坪)	乖離率 (%)	募集ベース (月数)	成約ベース (月数)
93年前半	23,994	20,422	14.9	436,461	319,645	26.8	18.2	15.7
93年後半	22,157	17,817	19.6	396,531	250,338	36.9	17.9	14.1
94年前半	21,490	15,782	26.6	380,757	192,085	49.6	17.7	12.2
94年後半	19,449	14,690	24.5	306,944	164,230	46.5	15.8	11.2
95年前半	17,547	13,480	23.2	269,793	147,072	45.5	15.4	10.9
95年後半	17,256	13,544	21.5	251,673	137,941	45.2	14.6	10.2
96年前半	16,981	13,535	20.3	243,509	140,382	42.4	14.3	10.4
96年後半	16,803	14,069	16.3	233,759	158,460	32.2	13.9	11.3
97年前半	16,118	13,886	13.8	206,440	145,192	29.7	12.8	10.5
97年後半	17,059	14,841	13.0	220,651	158,496	28.2	12.9	10.7
98年前半	16,324	14,499	11.2	203,847	152,810	25.0	12.5	10.5
98年後半	16,761	14,424	13.9	204,390	145,965	28.6	12.2	10.1
99年前半	16,311	14,299	12.3	194,236	147,409	24.1	11.9	10.3
99年後半	16,864	14,792	12.3	199,031	154,370	22.4	11.8	10.4
2000年前半	16,468	14,829	10.0	189,402	153,110	19.2	11.5	10.3
2000年後半	16,948	15,156	10.6	198,007	158,983	19.7	11.7	10.5
2001年前半	16,809	15,383	8.5	197,953	159,811	19.3	11.8	10.4



(出所) 三幸エステート株式会社コンサルタント部

(図表 8) 東京23区における大規模オフィスビル需給の動向



(図表 9) 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 年月	事業主体
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
飯田橋ファーストビル	文京区後楽	62,945	2000.3	住友不動産、再開発組合
渋谷マークシティ・B棟	渋谷区道玄坂	41,754	2000.4	東急電鉄、京王帝都、営団地下鉄
トッパン小石川ビル	文京区水道	54,219	2000.4	凸版印刷
芝公園ファーストビル	港区芝	62,408	2000.6	住友不動産 他
麹町ミレニアムガーデン(オリコ本社ビル)	千代田区麹町	41,199	2000.7	大京、オリコ
東京サンケイビル(建て替え・第1期)	千代田区大手町	83,260	2000.10	サンケイビル
赤坂溜池タワー	港区赤坂	47,755	2000.10	森ビル
ドコモ代々木ビル	渋谷区千駄ヶ谷	53,000	2000.10	N T T 移動通信網
講談社新館	文京区音羽	50,737	2000.12	講談社
東京宝塚ビル	千代田区有楽町	39,000	2001.1	東宝不動産
トレードピアお台場(日商岩井東京本社ビル・台場 G-1地区)	港区台場	77,000	2001.3	日商岩井
晴海アイランド・トリトンスクエア(オフィス部分 4棟)	中央区晴海	384,700	2001.4	再開発組合(住友商事、第一生命 他)
セルリアンタワー(オフィス部分)	渋谷区桜丘町	27,000	2001.5	東京急行電鉄
アーク八木ビルズ	港区六本木	20,789	2001.6	森ビル、八木通商
愛宕グリーンヒルズ・MORIタワー(愛宕2丁目計画・事務所棟)	港区愛宕	86,600	2001.7	森ビル、胃松寺、傳真院、海岸院 他
住友不動産芝公園タワー(芝公園プロジェクト)	港区芝公園	40,532	2001.7	住友不動産
オーバルコート大崎マークウエスト(東五反田2丁目第1地区・業務棟)	品川区東五反田	29,284	2001.7	再開発組合(住都公園 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
代々木三丁目共同ビル	渋谷区代々木	87,911	2002.1	文化服装学院、東京都庁開発、小田急百貨店 他
中目黒ラビート・業務棟	目黒区上目黒	30,790	2002.3	再開発組合
芝3丁目東地区 A-2街区	港区芝	61,173	2002.4	再開発組合(三井不動産、国際観光会館など)
六本木1丁目西地区・事務所棟	港区六本木	157,380	2002.7	再開発組合(住友不動産、森ビルなど)
丸の内ビルディング(建て替え)	千代田区丸の内	160,000	2002.8	三菱地所、三菱商事
永田町プロジェクト(ホテルニュージャパン跡地)	千代田区永田町	76,634	2002.8	千代田生命 他(当初計画)
臨海地区有明南LM区画	江東区有明	100,100	2002.9	テーオーシー、森トラスト、松下電器産業
品川シーサイドフォレスト・第1期(業務棟 4棟)	品川区東品川	188,000	2002.9	日本たばこ産業、都市基盤整備公団 他
電通本社ビル(汐留 A街区)	港区東新橋	232,290	2002.10	電通
ADK松竹スクエア(松竹会館跡地再開発)	中央区築地	54,208	2002.11	松竹、民間都市開発推進機構
西新宿6丁目南地区・業務A棟	新宿区西新宿	96,500	2002.11	再開発組合(住友不動産 他)
日本地西新宿ビル(西新宿6丁目南地区)	新宿区西新宿	32,400	2002.11	日本土地建物 他
JR東海事務所ビル	千代田区丸の内	35,000	2002	東海旅客鉄道
フジクラ深川開発・W1、W2、E1棟	江東区木場		2002	フジクラ、フジクラ開発 他
千代田生命白金ビル	港区白金		2002	千代田生命(当初計画)
目黒駅共同ビル(業務部分)	品川区上大崎	27,470	2002	東日本旅客鉄道、東京急行電鉄
時事通信本社ビル	中央区銀座		2002	時事通信社
ジェイシティ東京(神保町1丁目南地区・オフィス棟)	千代田区神保町	88,770	2003.3	再開発組合(三井不動産 他)
汐留 B街区(3棟)	港区東新橋	269,000	2003.3	三井不動産、7th Floor、松下電工
品川グランド commons(品川駅東口B-1街区、三菱商事・三菱自工ビルを含む)	港区港南	514,400	2003.4	三菱重工、キャンパノ販売、大東電託、太陽生命 他
三菱商事・三菱自動車工業本社ビル(品川駅東口・B-1街区)	港区港南	77,400	2003.4	三菱商事、三菱自動車工業、三菱地所
六本木ビルズ(六本木6丁目地区・オフィス部分)	港区六本木	260,000	2003.4	再開発組合(森ビル 他)
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
汐留鹿島ビル(C街区/資生堂本社)	港区東新橋	79,800	2003.4	鹿島
汐留メディアタワー(E街区/共同通信、AP通信、芝パークホテル等)	港区東新橋	63,000	2003.6	共同通信社、トッパンフォームズ
淀橋第二小学校跡地土地信託事業・業務棟	新宿区西新宿	44,903	2003.8	安田信託銀行、新宿区
六本木3丁目開発プロジェクト	港区六本木	61,000	2003.9	三井不動産、日本サムスン、中央三井信託
西神田3丁目北西地区	千代田区西神田	63,000	2003.夏	再開発組合
アイガーデンエア(飯田町地区再開発中央街区・賃貸オフィス部分)	千代田区飯田町	93,224	2003	JR貨物、三井不動産
品川駅東口・B-3街区	港区港南		2003	N T T データ通信
日本橋1丁目計画(東急百貨店日本橋店跡地再開発)	中央区日本橋	98,500	2004.3	三井不動産、東急電鉄、東急不動産、民都機構
JR東日本ビル(品川駅東口)	港区港南	62,800	2004.春	東日本旅客鉄道
日本工業倶楽部・永楽ビルディング(建て替え)	千代田区丸の内	111,000	2004	日本工業倶楽部、三菱地所
汐留第4街区(D北1街区、ホテル棟を含む 2棟)	港区東新橋	180,000	2004	森トラスト、住友不動産建物サービス 他
丸の内1-1計画(八重洲北口)	千代田区丸の内	170,000	2004	森トラスト
日本橋浜町3丁目西部地区	中央区日本橋	97,800	2004	再開発組合
西新宿8丁目成子地区	新宿区西新宿	100,000	2004	住友不動産、木下工務店、関東不動産、再開発組合
明治生命館(建て替え)	千代田区丸の内	181,600	2005.3	明治生命
白金1丁目東地区・業務棟	港区白金	51,824	2005.3	再開発組合(長谷工コーポレーション 他)
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
丸の内1丁目1街区計画(旧国鉄本社跡地等、A-D棟+既存ビル)	千代田区丸の内	256,000	2005	日本生命、三菱地所、中央不動産、交通公社不動産 他
東池袋4丁目地区	豊島区東池袋	55,000	2005	再開発組合(大成建設、住友不動産、三菱地所 他)
太平4丁目錦糸町開発計画	墨田区太平	263,000	2005	東京建物
北新宿地区市街地再開発(業務・商業棟、住宅棟など計 8棟)	新宿区北新宿	161,559	2006.3	東京都
防衛庁検閲庁舎跡地再開発	港区赤坂	350,000	2006	三井不動産、安田生命、富国生命、積水ハウス 他
室町三井新館(三井本館再開発)	中央区日本橋	129,980	2007.12	三井不動産、千代田生命、民間都市開発推進機構
三菱商事丸の内新本社	千代田区丸の内	61,000	2007.夏	三菱商事、三菱地所
石川島播磨重工業造船所跡地	江東区豊洲			石川島播磨重工業
二子玉川東地区	世田谷区玉川	417,100	2020年度	再開発組合(東急電鉄、東急不動産 他)

(注) 東京23区内で2000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(2000年度から旧国鉄清算事業団保有地 1万 6,731㎡の売却開始)、南千住地区など、  
 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であるが、計画が変更になっている場合もあり得る。

(図表 10) 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
日本ビルディング	千代田区丸の内	14,100	1972	三菱地所 (賃貸ビル)	1996年	
新大手町ビルディング	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 (→明治生命青山パラシオ)	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~

(出所) 99年9月22日付日本工業新聞、住信基礎研究所資料などにより作成

(図表 11) インターネット関連産業の集積状況

① ネット企業集積状況 (23区)

	企業数
23区計	1,541
千代田区	190
中央区	117
港区	311
新宿区	148
文京区	44
台東区	44
墨田区	15
江東区	25
品川区	67
目黒区	45
大田区	15
世田谷区	56
渋谷区	295
中野区	36
杉並区	19
豊島区	60
北区	13
荒川区	8
板橋区	6
練馬区	11
足立区	3
葛飾区	4
江戸川区	9

② ネット企業集積状況 (都心5区)

	企業数
都心5区計	1,061
千代田区	190
神田(秋葉原)	96
番町	47
飯田橋・九段	27
大手町・丸の内	17
霞ヶ関・永田町	3
中央区	117
日本橋	60
新川・築地	40
銀座	17
港区	311
赤坂・六本木	95
青山	69
芝・浜松町	51
新橋・虎ノ門	43
麻布	32
白金・三田	21
渋谷区	295
渋谷	121
恵比寿・広尾	79
原宿・代々木	62
初台・幡ヶ谷	26
富ヶ谷	7
新宿区	148
新宿	77
四谷	25
市ヶ谷・神楽坂	22
高田馬場・早稲田	14
大久保	6
落合・中井	4

③ ネットベンチャーの集積状況 (都心5区)

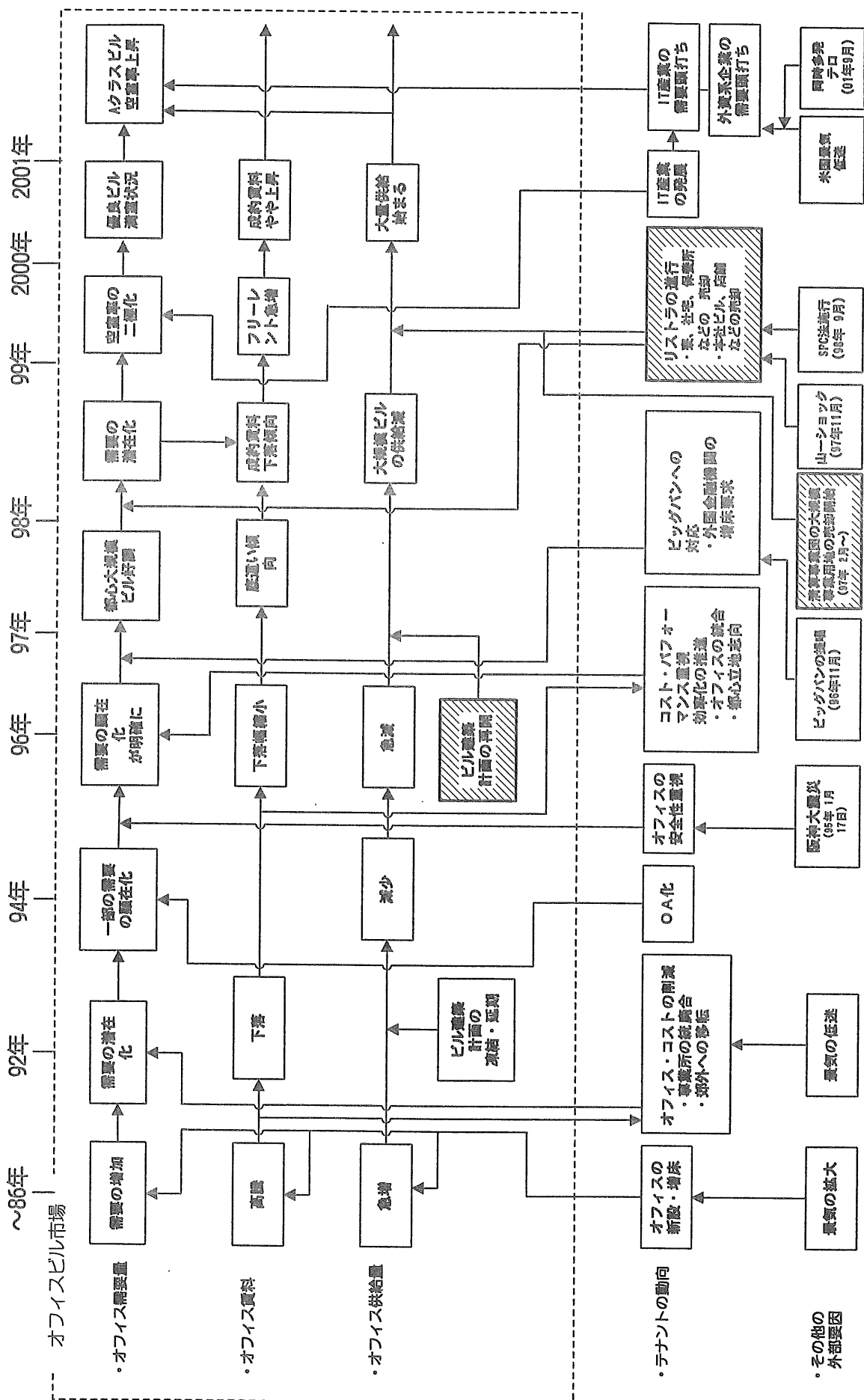
	企業数
都心5区計	636
千代田区	124
神田(秋葉原)	62
番町	30
飯田橋・九段	16
大手町・丸の内	13
霞ヶ関・永田町	3
中央区	72
日本橋	42
新川・築地	21
銀座	9
港区	182
赤坂・六本木	67
青山	41
芝・浜松町	25
新橋・虎ノ門	21
麻布	17
白金・三田	11
渋谷区	186
渋谷	88
恵比寿・広尾	46
原宿・代々木	30
初台・幡ヶ谷	19
富ヶ谷	3
新宿区	72
新宿	39
四谷	12
市ヶ谷・神楽坂	7
高田馬場・早稲田	9
大久保	3
落合・中井	2

(注) 都心5区のネット企業の約7割 (1,061社) が集積する都心5区を細かい地区に分類してその集積度をまとめたもの。

(注) 都心5区のネット企業のうち、創業年の判明した958社から、94年以降に創業した企業を「ネットベンチャー」と定義し、636社を地区別に整理したもの。

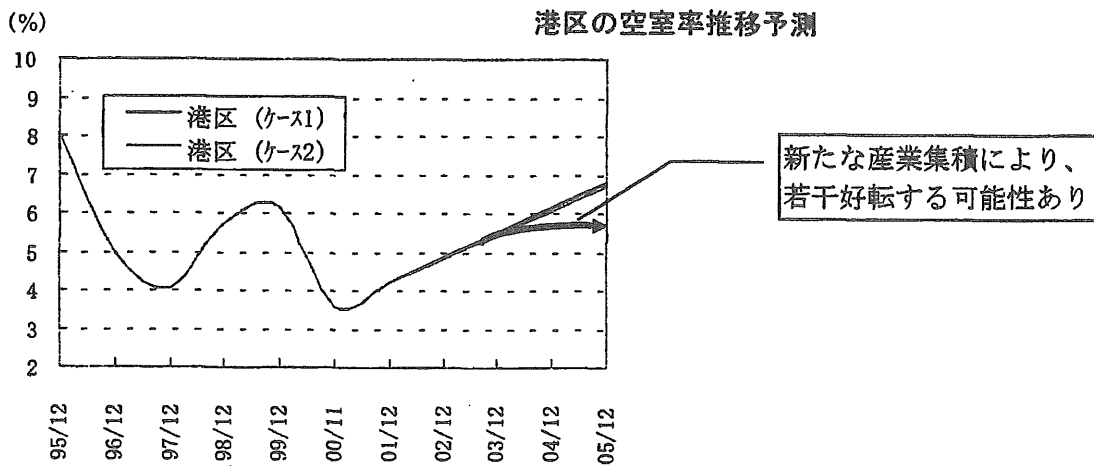
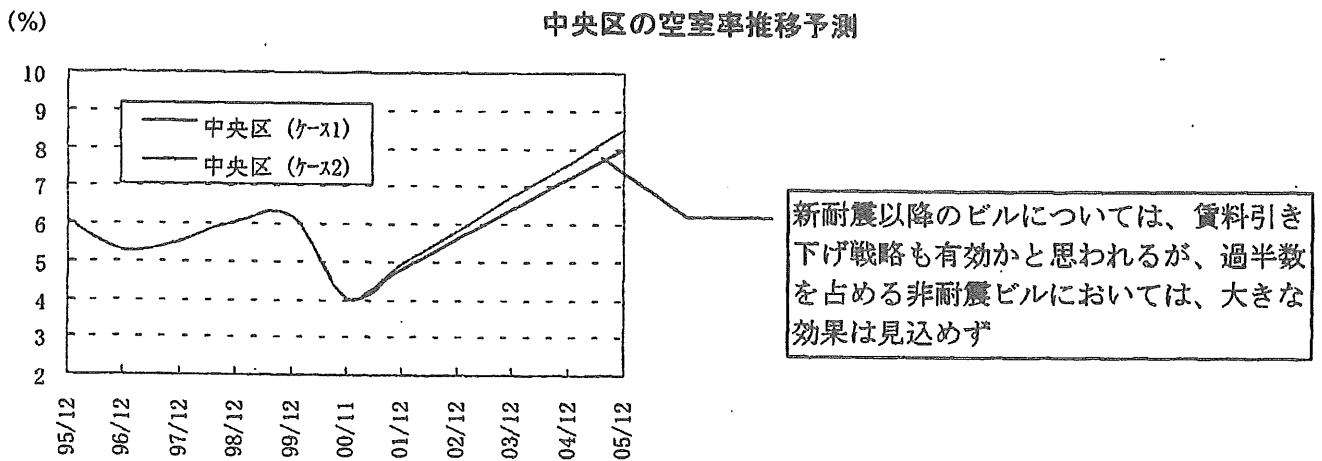
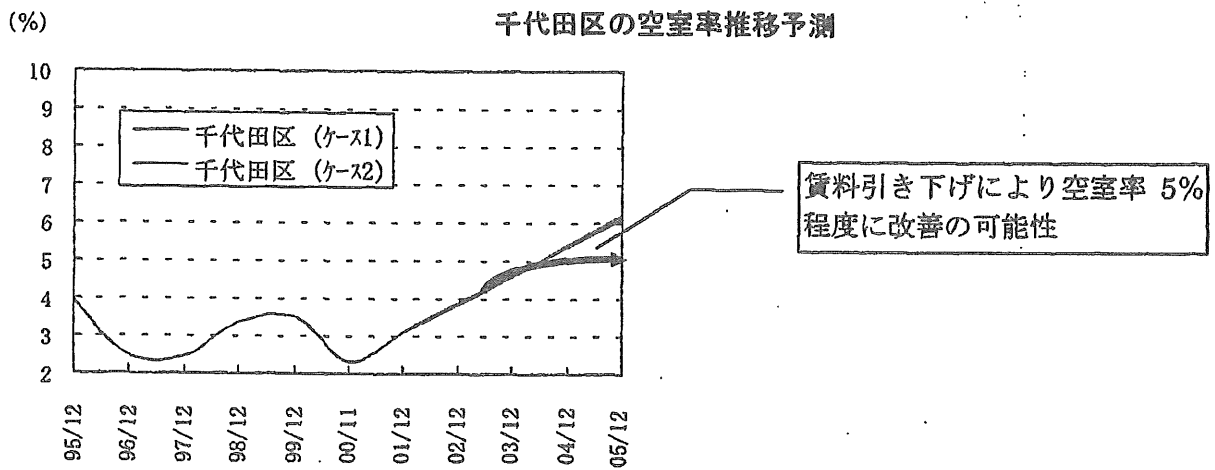
(出所) 経済産業省、富士通総研、東京都産業労働局、ビットバレーアソシエーション「東京のネット企業実態調査」(2001年6月)

(図表 12) オフィスビル市場とテナントの動向



(注) は、2002年～2004年に見込まれるオフィスビル大量供給の要因と思われる事項

(図表 13) オフィスビル空室率の予測 (日本興業銀行)



(資料) 日本興業銀行産業調査部「興銀調査 299」(2001年2月)

(図表 14) 東京23区のオフィスビル市況の予測

		2001年	2003年	2005年		
<b>シナリオA (楽観型)</b>						
全体動向						
市況概要		景気低迷が長引き、市況は悪化傾向。オフィス需要は頭打ち傾向。	大量供給が潜在需要の顕在化を促す。景気回復により、オフィス需要拡大。	市況好調。		
不動産価格		下落が続く。ただし、東京都心部などでは上昇地点も	大都市圏で地価上昇地点増加。未利用地の開発気運高まる。	広い範囲で地価上昇地点増加。再開発計画が相次ぎ顕在化。		
リストラ等の動向		リストラの進行で、土地供給増加	リストラ一巡。収益力の高い土地の利用が進む。	業容拡大に伴う不動産投資が増加。		
主要業種のオフィス需要						
IT関連企業	伸び減速	ITバブル崩壊の後遺症	旺盛	渋谷、秋葉原、新宿以外にも、IT関連産業の集積	旺盛	IT利用による業務の効率化が進む
外資系企業	やや減速	世界的な景気低迷	旺盛	日本でのビジネスチャンスがさらに拡大	旺盛	日本でのビジネスが多様化
日本金融機関	低迷	リストラ進行。一部には、構造変革に対する期待も	やや強	再編完了。新体制の基盤が整う。	旺盛	業容拡大。幅広い分野で積極的な業務展開
オフィス空室率						
23区平均	3.7%	99年以降低下傾向	3.0~2.5%	品薄感増大	5.0~4.0%	平均としては、ほぼ適正水準
Aクラスビル	3.0%	一部のビルで、01年春より空室増	2.5~2.0%	多くのビルは満室状態	2.0~1.0%	まとまった空室はゼロ
オフィス賃料 (大規模ビル、新規、成約)						
23区平均	25,000円	横ばい傾向	33,000円	上昇傾向	30,000円	高水準で安定
丸の内	43,000円	基本的に需要は旺盛	70,000円	情報インフラ (IXの集積、光化など) 面で有利	60,000円	東京駅周辺の再開発が一段落
日本橋	30,000円	一部の大型ビルに空室	55,000円	東京百貨店跡地再開発など好調	50,000円	室町三井新館稼働などで、周辺に再整備の動き
西新宿	35,000円	大規模開発が一服	40,000円	情報インフラを強化する動き。IDCが増加	45,000円	中小ビルの建て替え進む。優良ビルは品薄。
渋谷	38,000円	セルリアンタワー満室稼働	45,000円	ITに対応可能なビルが不足	40,000円	ITをベースとした、多様な業務形態が登場
~25,000円		優良ビルは不足。	~30,000円		~30,000円	
<b>シナリオB (中間型)</b>						
全体動向						
市況概要		同上	大量供給の影響は比較的軽微。規制緩和等により不動産投資堅調。	市況回復傾向。		
不動産価格		同上	全体としては下落が続く中で、二極化が進行。	都心部で上昇地点増加。郊外でも下落幅縮小。		
リストラ等の動向		同上	不動産価格の統落などでリストラにやや遅れ。投資適格物件は増加。	リストラ一巡。効率的な経営が可能に。		
主要業種のオフィス需要						
IT関連企業		同上	強	淘汰が進み、一部は郊外化	やや減	ITが浸透し、他分野からの算入増加で競争激化
外資系企業		同上	強	日本でのビジネスチャンスの拡大基調が続く	やや強	新規ビジネスは減少するものの需要堅調
日本金融機関		同上	強含み	再編等が段階的に進行。一部に業容拡大も	やや強	多様な分野で業務展開。需要堅調
オフィス空室率						
23区平均		同上	7.0~5.0%	大量供給の影響を受ける	5.0~4.0%	適正水準に近づく
Aクラスビル		同上	5.0~4.0%	まとまった空室は不足気味	4.0~3.0%	一部に品薄感も
オフィス賃料 (大規模ビル、新規、成約)						
23区平均	20,000円	同上	20,000円	供給増により、テナントの選別基準が厳格化。	23,000円	ビル経営にとって、安定した水準を維持
丸の内	50,000円	同上	50,000円	大規模再開発が相次ぎ稼働するが、効果は限定的。	55,000円	丸の内の全体再開発が一服。徐々に集積効果。
日本橋	35,000円	同上	35,000円	証券化事例の増加などで成約賃料ベースの市況へ	45,000円	多方面に開発気運が広がる。
西新宿	33,000円	同上	33,000円	新規供給少なく、やや品薄感	35,000円	中小ビルの建て替えが進む
渋谷	35,000円	同上	35,000円	二極化が進行。IT対応が遅れたビルに空室増	38,000円	IT+アミューズメントなど多彩な施設が増加
~20,000円			~20,000円		~25,000円	
<b>シナリオC (悲観型)</b>						
全体動向						
市況概要		同上	オフィスビルの大量供給などにより市況は大幅に下落。	市況統落。浮上の契機を得られない状態が続く。		
不動産価格		同上	下落幅拡大。都心部もビルの供給過剰などで下落地点増加。	大幅な下落が続く。開発意欲の縮小で市場価格が収益価格を下回る状態に。		
リストラ等の動向		同上	リストラ計画に遅れ。地価下落で不良債権の最終処理が急がれる。	地価の統落、減損会計導入などにより大規模なリストラが続く。		
主要業種のオフィス需要						
IT関連企業		同上	減	淘汰進む。IT活用による省スペース化・郊外化が進む。	減	さらに淘汰が続く。ITが一般に浸透し、IT専門の優位性が薄れる。
外資系企業		同上	やや減	投資機会減少。日本経済の回復遅れに前立ち	減	日本から撤退する企業が増加
日本金融機関		同上	減	店舗の統廃合、省スペース化が続く。異業種からの算入で競争激化	減	景気低迷が続く、新体制を生かせない状況が続く。
オフィス空室率						
23区平均		同上	10.0~8.0%	バブル崩壊時にほぼ匹敵	12.0~10.0%	供給過剰感強い
Aクラスビル		同上	7.0~5.0%	好立地物件に人気集中	8.0~6.0%	Aクラスビルの中での二極化が進む
オフィス賃料 (大規模ビル、新規、成約)						
23区平均	18,000円	同上	18,000円	2001年時の地方都市とほぼ同水準に	15,000円	ビル経営が困難な水準に
丸の内	35,000円	同上	35,000円	一部の新興ビルを除き、オフィス賃料は低迷	30,000円	築年数を経たビルを中心に賃料下落
日本橋	25,000円	同上	25,000円	大量供給が市場にとって重荷に	20,000円	ビルごとの賃料格差が拡大
西新宿	28,000円	同上	28,000円	小規模テナントの多いビルを中心に下落傾向	23,000円	中小ビルを中心に、賃料下落
渋谷	30,000円	同上	30,000円	ビル供給が少ないことが、市況を支える。	25,000円	業務集積の乏しさが弱みに
~20,000円			~20,000円		~15,000円	

(出所) みずほ証券



(図表 15) J-REITの設立状況

設立母体	運用会社 (投資法人資産運用業 認可取得日)	投資法人	ファンド規模	上場時期 (投資主総会 開催日)	主な運用対象
<b>大手企業グループによるファンド</b>					
三井不動産、 住友生命など	日本ビルファンド マネジメント (2001-3-7)	日本ビルファンド 投資法人	当初約 2,300億円	2001年 9月10日 *上場済	オフィスビル24棟(東京圏14棟、地方 都市10棟。NKK本社ビル、GSKビル (旧フジタ本社)、日本橋室町センター ビル(旧コニカ)など。)
三菱地所、東京海上、 第一生命	ジャパンリアル エステイトアセット マネジメント (2001-3-7)	ジャパンリアル エステイト投資法人	当初約 1,000億円 2005年後に3,000億円規模	2001年 9月10日 *上場済	オフィスビル21棟(東京圏12棟、地方圏 9棟。渋谷クロスタワー、三菱総研ビル、 名古屋広小路ビルなど)
三菱商事、UBSグループ	三菱商事・ユービー エス・リアルティ (2001-4-5)	日本リテール ファンド投資法人	当初 350~400億円	(2001- 11-19)	商業施設(仙台中山ショッピング センター、ESQUISSE表参道(旧・ 表参道ビル)、エスバ川崎など)
ゴールドマン・サックス グループ	オフィスリート アセットマネジメント (2001-8-8)	オフィスリート 投資法人		(2001- 11-26)	全国のオフィスビル20棟以上
東京建物、大成建設、 朝日生命、安田生命	東京リアルティ ・インベストメント ・マネジメント (2001-6-20)	日本プライム リアルティ投資法人	当初 500~600億円 2001年中に1,000億円規模	(2001- 12-19)	オフィスビル中心 (アルカイースト(墨田区)、 東京建物本町ビル(大阪市中央区)、 新鶴町ビル(千代田区)など)
オリックス	オリックス・アセット マネジメント (2001-6-20)	オリックス 不動産投資法人	1,000億円前後	(2001- 12-17)	旧・日本ランディック所有の13棟の オフィスビルなど
森トラスト、大和SBCM、 三菱信託銀行	日本総合ファンド (2001-6-20)	日本総合トラスト 投資法人	当初約 800億円 1~2年後に 1,000億円超	2001年度	総合(中外製薬本社ビル、日産自動車本社 ビル新館、大崎ビジネスガーデン森ビル、 仙台森ビル、イーヨーカドー諏訪石川店、 近畿圏のホテルなど)
東急不動産、東急電鉄、 レンドリース社	東急リアル ・エステート ・インベストメント ・マネジメント		1,000億円程度	2002年度 上半期	オフィスビル中心
中央三井信託銀行 ケン・コーポレーション 日興ビル、三井海上火災	プレミア・リート・ アドバイザーズ		上場時 400~500億円、 中期的には1,000億円以上 (デット比率50%を基本)	2002年 1月	渋谷区桜丘町のオフィスビルなど、 首都圏を中心としたオフィスビル、 商業施設、マンション
みずほフィナンシャル グループ、三井不動産	ウィンカム プロパティ投信 (2001-9-14)		当面数千億円	2002年	総合(オフィスビル、賃貸住宅、 商業施設など)
阪急電鉄、阪急不動産、 UFJグループ					オフィスビル、商業ビルなど
野村不動産			1,000億円規模	未定	オフィスビル中心
三菱地所住宅販売			当初200億円、3年以内に 1,000億円	未定(当面 非上場)	賃貸マンション、商業施設等
丸紅、安田信託			約 1,000億円	1~2年後	オフィスビル
全日空					東京全日空ホテル(東京都港区) など
<b>独立系ファンド</b>					
ジョイント・ コーポレーション	ジョイント・アセット マネジメント		3年後に600~800億円程度 (当初は私募ファンド)		高級賃貸マンション
東京リート	東京リート投信 (2001-9-14)				賃貸マンションなど
クリード	カナル投信 (2001-9-14)		当初30~50億円、 1~2年後に300~500億円	2002年	オフィスビル、商業施設、住宅など
レーサムリサーチ			300億円	2001年	オフィスビル、商業施設、住宅など
アセット・ マネージャーズ			200億円以上	2001年	賃貸マンションなど
プロスペクト			当初100億円規模、 2年後に400億円程度	2003年	ファミリータイプ・分譲仕様の 新築賃貸マンション
ダヴィンチ・ アドバイザーズ				2002年	青山、原宿、銀座、日本橋エリア等の 中規模オフィスビルなど
パンフィック マネジメント					賃貸マンションなど

(出所) 新聞報道等により作成。ファンド規模、上場時期、運用対象は一部推測。

(図表 16) キャップレート (還元利回り) の設定例

● グレードの高いオフィスビルに対するCapRate (地域別)

大手町・丸の内	虎ノ門・日本橋	新橋・赤坂	神保町・上野	品川・大崎	札幌	仙台
5.5	6.0	6.1	6.5	6.5	8.0	7.5
名古屋	大阪	広島	福岡	三大都市圏以外の中核市である県庁所在地 (秋田、宇都宮、静岡等)		
7.0	7.0	7.5	7.5	8.3		

● 築5年未満の建物と比較した場合の築年数による格差

築5年以上10年未満	築10年以上15年未満	築15年以上30年未満	築30年以上
0.3	0.8	1.5	2.0

● ワンフロア500㎡以上のビルと比較した場合、規模による格差

300㎡以上500㎡未満	300㎡未満
0.5	1.0

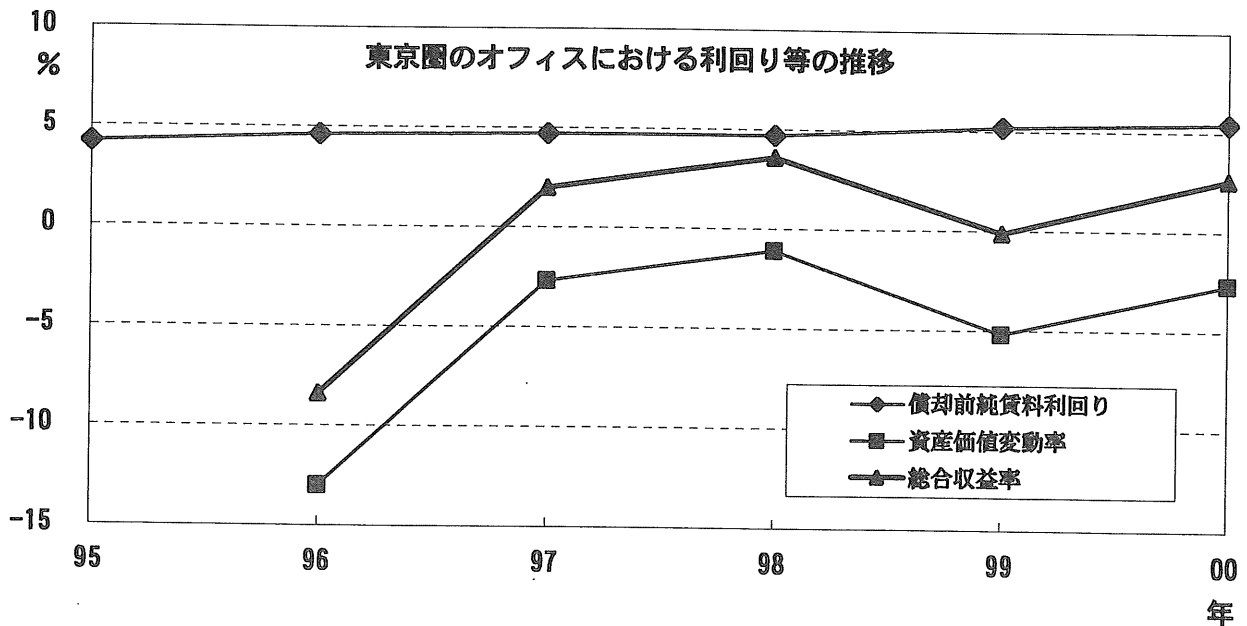
- 維持管理が劣るビルの格差 1.0 %
- 設備関係に係る格差
  - OA対応ではない 0.8 %
  - 個別空調ではない 0.5 %
  - 24時間対応ではない 0.5 %
- 新耐震構造ではない場合の格差 1.0 %
- テナントが主として一部上場企業である場合と比較して、それ以外の場合の格差 0.5 %
- テナント数が10社の場合と比較して、
  - 1社の場合の格差 0.5 %
  - 2～9社の場合の格差 0.1 %

(注) アンケート調査により、投資家が不動産に期待する還元利回りを調べたもの。  
 調査対象 120 社、回答 45 社 (生・損保 10 社、不動産・資産運用会社 15 社、  
 金融・証券 7 社、総合建設・住宅開発会社 6 社、投資顧問・シンクタンク 4 社、  
 格付会社 2 社、総合商社 1 社)、調査時 2001 年 4 月 1 日  
 (出所) 日本不動産研究所「第 4 回不動産投資家調査結果」

(図表 17) 都市圏別のオフィスビル、共同住宅の利回り等

(単位：%)

		オフィスビル			共同住宅 (マンション)		
		償却前純賃料利回り	資産価値変動率	総合収益率	償却前純賃料利回り	資産価値変動率	総合収益率
東京圏	95年	4.2			3.7		
	96年	4.6	▲ 13.0	▲ 8.4	3.9	▲ 5.6	▲ 1.7
	97年	4.7	▲ 2.7	2.0	4.0	▲ 2.8	1.2
	98年	4.7	▲ 1.1	3.6	4.3	▲ 2.7	1.6
	99年	5.2	▲ 5.2	▲ 0.1	4.2	▲ 4.1	0.0
	00年	5.4	▲ 2.7	2.6	4.3	▲ 3.8	0.5
大阪圏	95年	4.8			3.6		
	96年	5.2	▲ 11.1	▲ 5.9	3.7	▲ 2.8	0.9
	97年	5.4	▲ 8.0	▲ 2.6	3.7	▲ 1.5	2.2
	98年	5.6	▲ 6.9	▲ 1.2	3.8	▲ 1.6	2.2
	99年	5.8	▲ 7.6	▲ 1.9	3.7	▲ 4.1	▲ 0.4
	00年	5.6	▲ 9.3	▲ 3.7	3.9	▲ 5.3	▲ 1.3
名古屋圏	95年	4.0			3.3		
	96年	4.5	▲ 13.4	▲ 8.9	3.5	▲ 6.9	▲ 3.4
	97年	4.6	▲ 3.8	0.8	3.6	▲ 4.0	▲ 0.4
	98年	4.8	▲ 2.4	2.5	3.7	▲ 2.3	1.4
	99年	5.4	▲ 10.7	▲ 5.3	3.5	▲ 2.9	0.6
	00年	6.3	▲ 5.7	0.6	3.6	▲ 1.4	2.2
その他	95年	4.1			3.7		
	96年	4.5	▲ 10.7	▲ 6.2	3.7	▲ 2.3	1.4
	97年	4.9	▲ 8.8	▲ 3.9	3.9	▲ 3.3	0.5
	98年	5.2	▲ 8.1	▲ 2.9	4.1	▲ 1.4	2.6
	99年	5.4	▲ 8.7	▲ 3.3	3.9	▲ 2.9	1.0
	00年	5.7	▲ 6.2	▲ 0.5	4.1	▲ 4.1	0.0

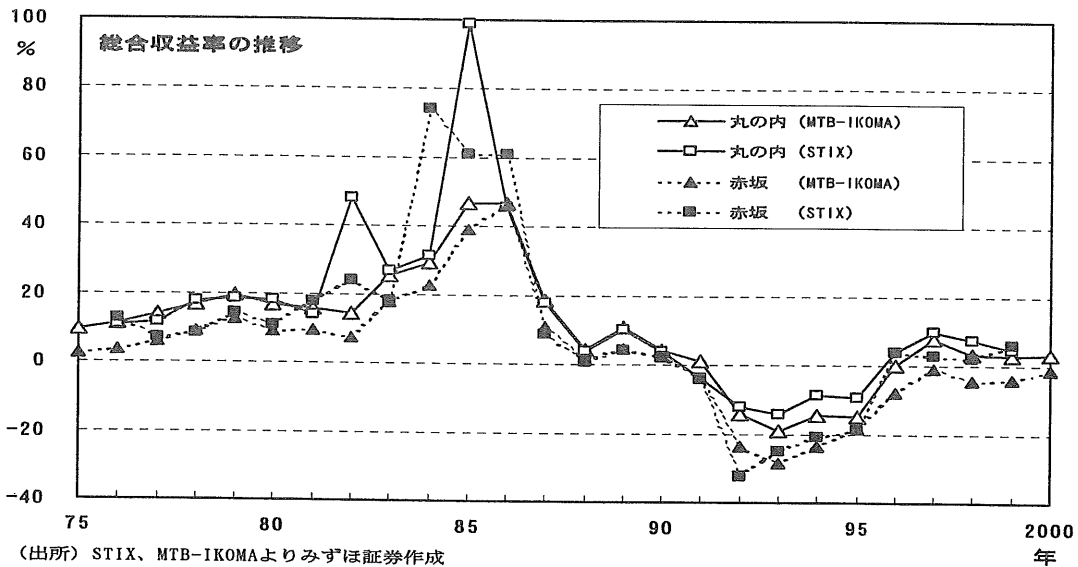


(注) 1. 各都市圏は、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法によるもので、行政区画とは一致しない。  
 2. 償却前純賃料利回り = {総収入 - 必要諸経費 (減価償却費を除く)} / 資産価値  
 資産価値 = 土地価格 + 建物価格  
 総合収益率 = 償却前純賃料利回り + 資産価値変動率  
 3. 四捨五入の関係で、総合収益率の計算が合わない部分がある。  
 (資料) 日本不動産研究所

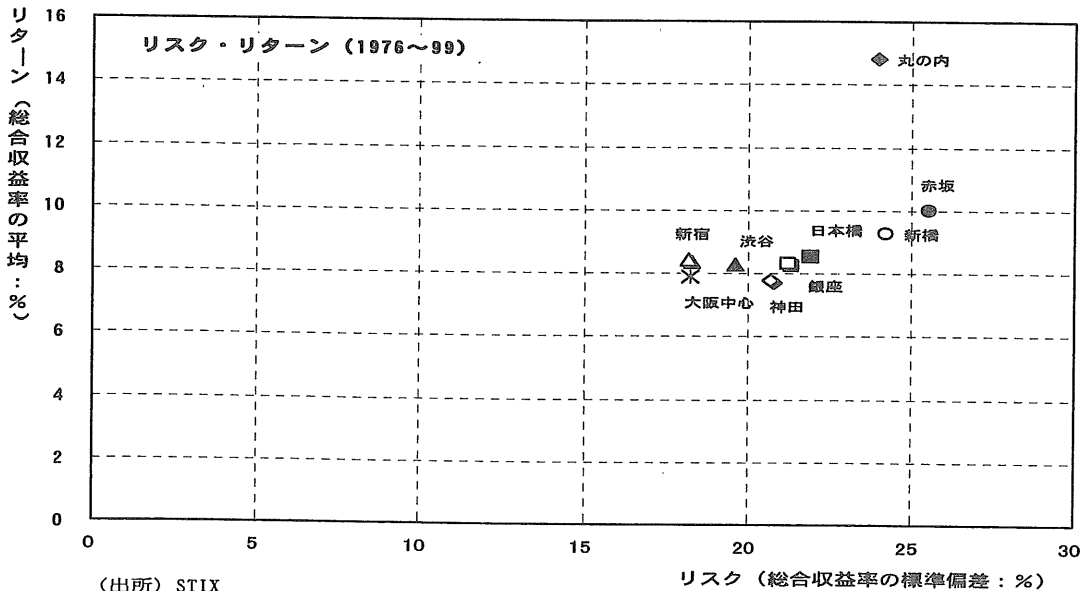
(図表 18) ① 主な不動産投資インデックスの概要

インデックスの名称	住生総研インデックス	STIX (住友信託銀行 不動産投資インデックス)	MTB-IKOMA 不動産投資インデックス	KKRIX (KEN-REI) 住宅投資インデックス)
作成機関	住友生命総合研究所	住友信託銀行 住信基礎研究所	三菱信託銀行 生駒データサービスシステム	ケン・コーポレーション 日本不動産研究所
算出の前提	不動産価格の算出方法 土地 建物	公示地価、路線価 オフィスビル工事費単価 (建設統計月報)	公示地価 想定建物の時価	売買事例データから価格査定 モデルを構築し、賃貸事例に 係る市場価格評価を行う
	賃料データ	新規実賃賃料 (各種賃料デ ータ) を基に算出	東京ビルテック協会等 のデータを基に算出	重回帰分析による賃料モデル (約 12,000 件の成約賃料を 統計的に処理。対象標準地の 想定土地建物の属性に対応 した実賃成約賃料を推計)
公表内容	エリアカテゴリー	首都圏、名古屋圏、近畿圏、 地方主要都市の 57 地点	東京 5 区 (千代田、中央、港、 新宿、渋谷) の 8 エリア (丸の 内、神田等)、および大阪 中心 9 エリア (梅田、堂島等)	全国 13 都市 73 ソーン (丸の内、梅田、栄等)
	対象不動産 カテゴリー	用途 オフィスビル 規模 公表資料には規模分類なし	オフィスビル 延床面積 10,000m <sup>2</sup> 以上を対象	オフィスビル 4 区分 (500 坪未満/ 500~1,000 坪未満/ 1,000~3,000 坪未満/ 3,000 坪以上)
公表開始 調査頻度/始点	96 年 10 月 年 2 回/85 年	97 年 8 月 1 年ごと/76 年	98 年 11 月 3 カ月ごと/76 年	99 年 11 月 半年ごと

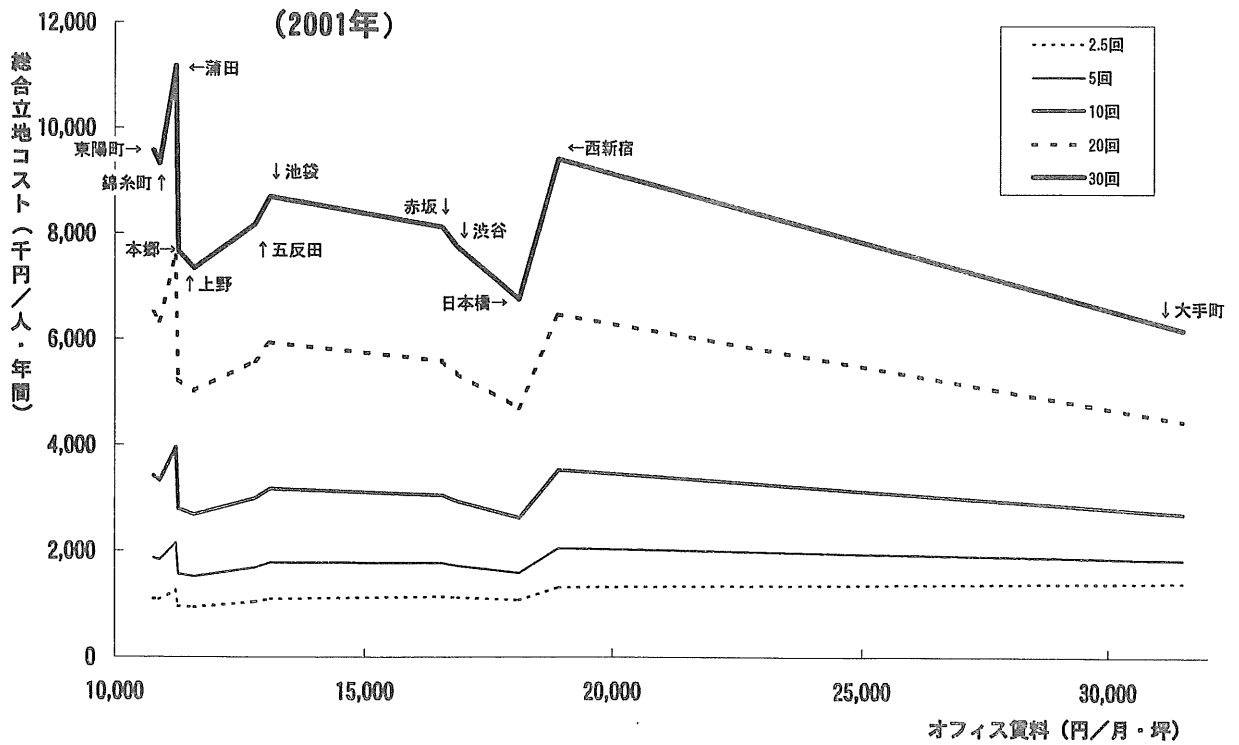
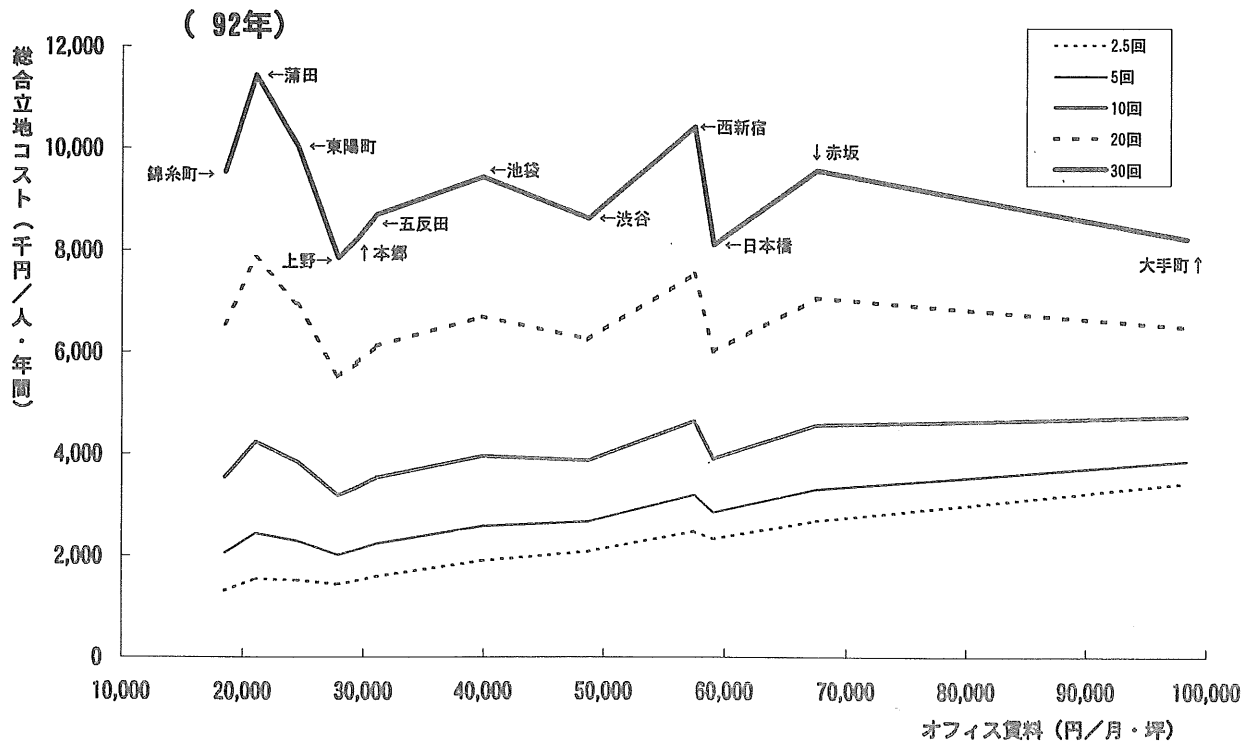
② オフィスビルを対象とする投資インデックス



③ オフィスビル投資のリスク・リターン分析

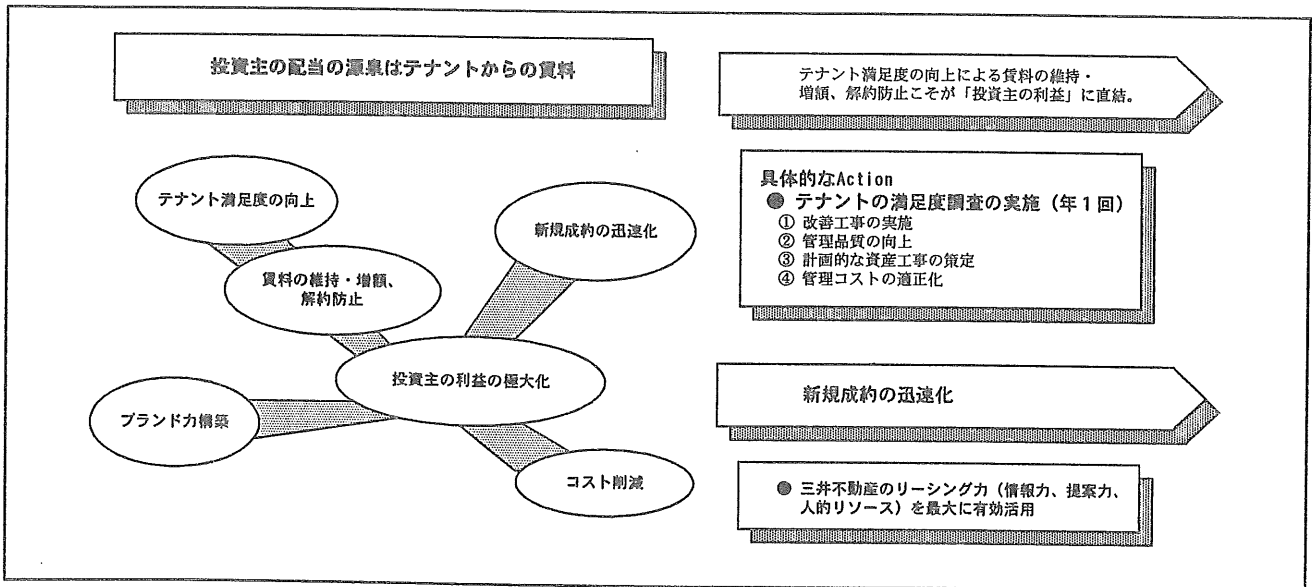
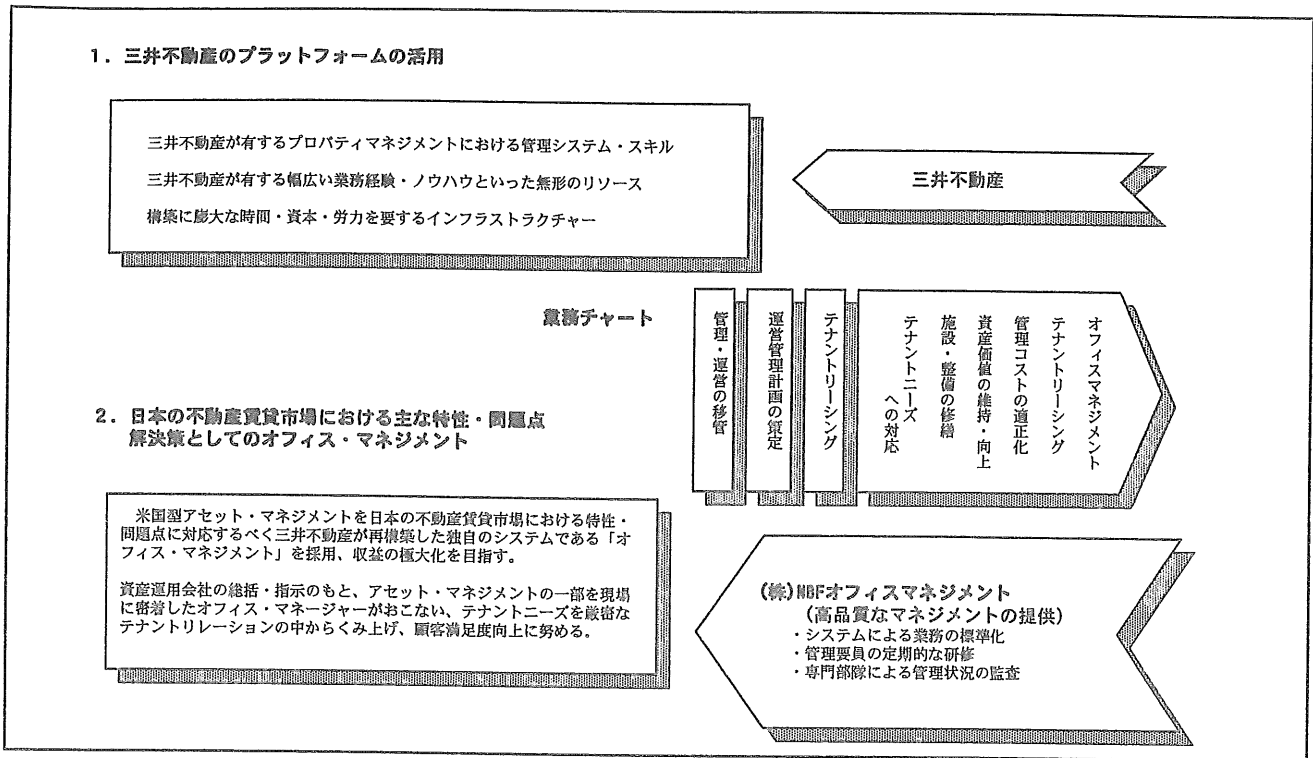


(図表 19) 総合立地コストの推移



(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。  
 (出所) 「固定資産の価格等の概要調書」「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 20) オフィスマネジメント (三井不動産) の概念

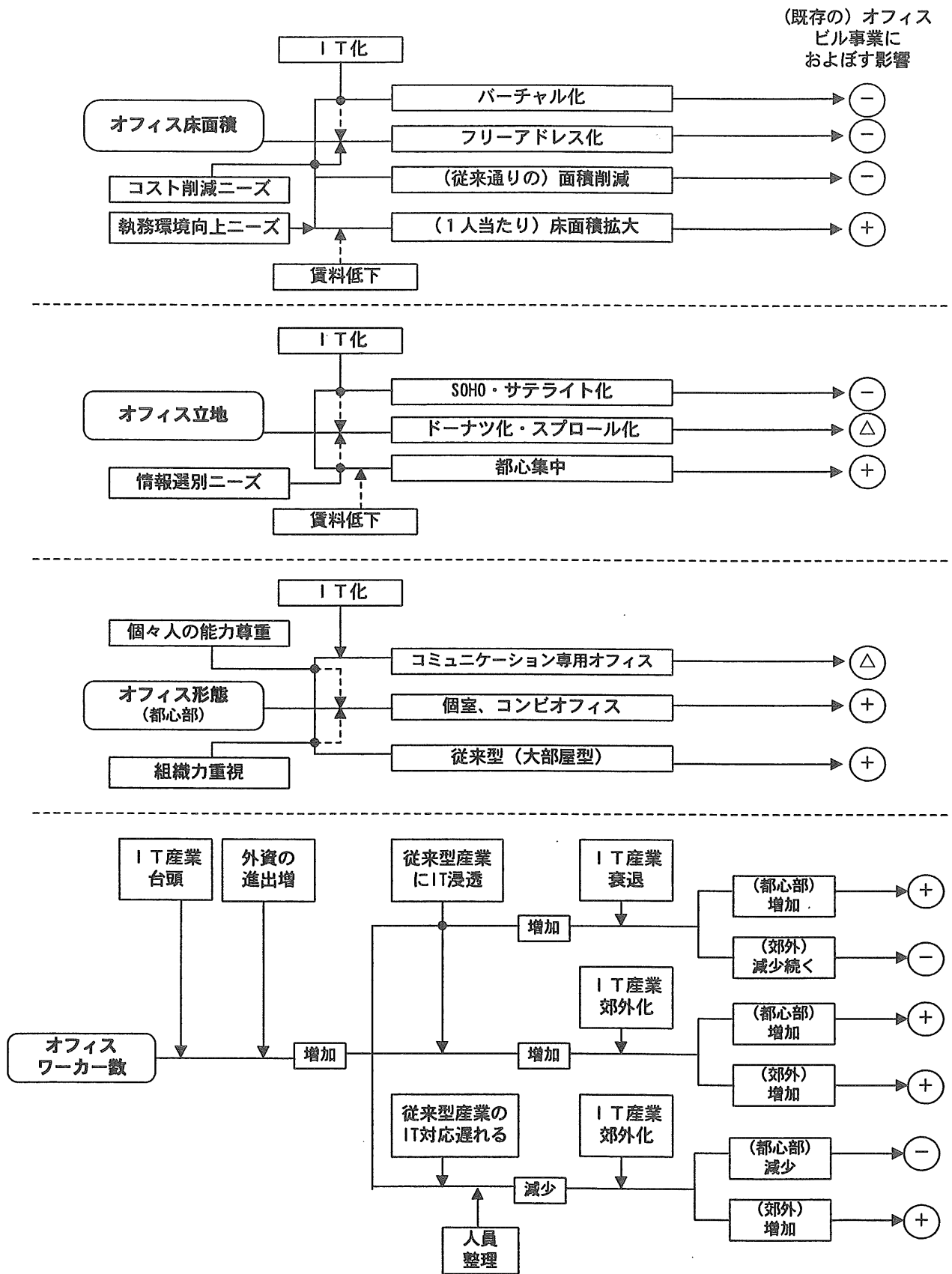


オフィスマネジメントの具体的な対応としては、

- ① 共用部分の汚損具合 … 共用部分のリニューアル、天井・壁の塗装、床仕様のグレードアップ、看板・サイン等の整理
- ② 工事や管理の顧客対応 … 顧客対応のグレードアップ、管理室のイメージアップ (頻度、態度、スピード) 現地スタッフの教育、スタッフ報告の IT 化
- ③ 共用部仕様 … 共用部分グレードアップ、洋便器・シャワートイレ化 給湯設備の取替

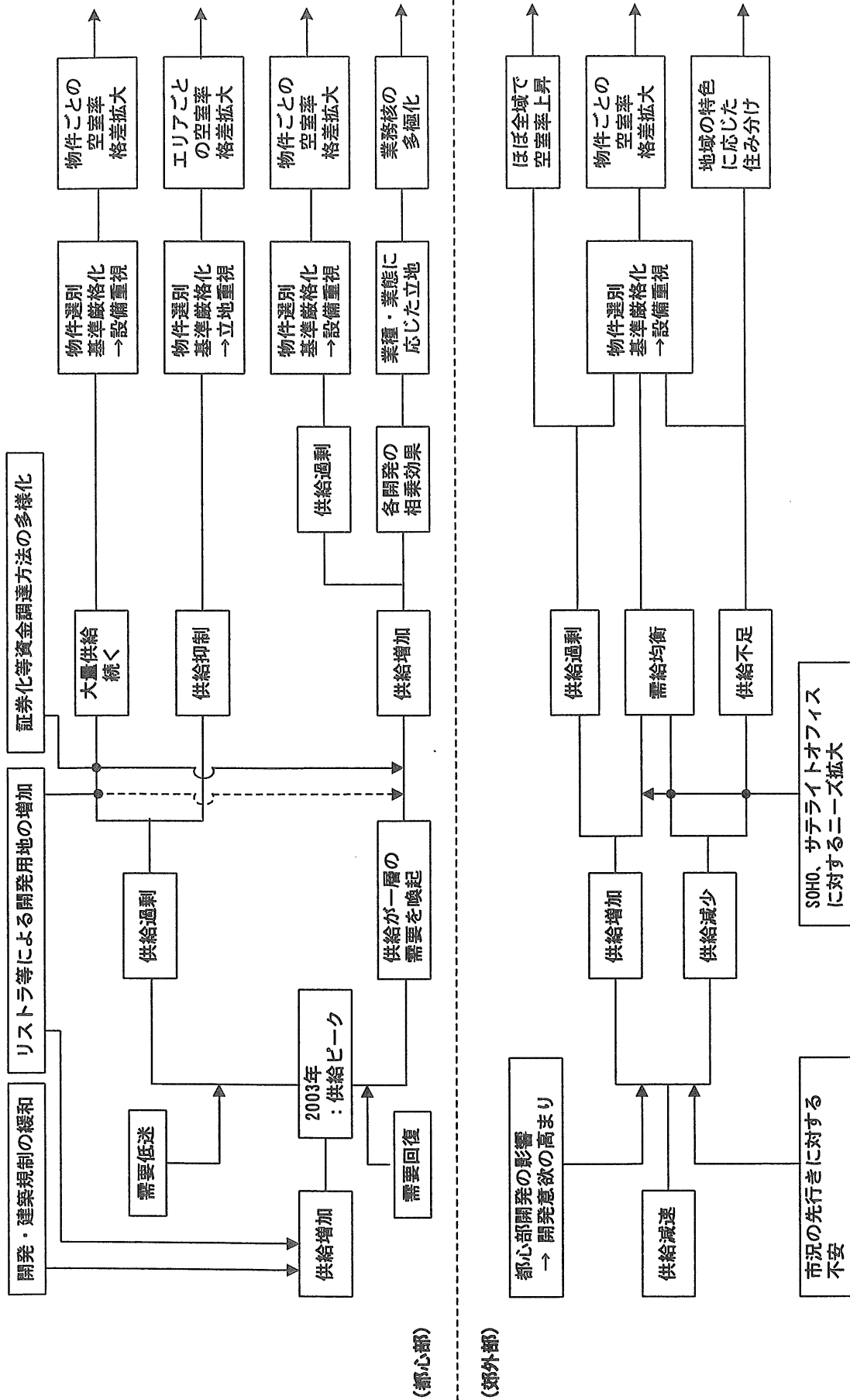
などが、挙げられている。

(図表 21) オフィスビル市場の変動要因 (需要に関する項目)



(注) 景気に大きな変動がないと仮定した場合

(図表 22) オフィスビル市場の変動要因 (供給に関する項目)





## (図表 23) オフィスビル市場の変動要因 (その他の項目)

## ① 賃料関係

- ・ 賃貸借契約の内容
  - 契約期間の長期化 (現行 2～3年 → 10～15年)
  - フリーレントの設定 (長期化)
  - 転貸 (サブリース) の可否
- ・ 定期借家権の普及状況
- ・ 入居一時金 (保証金、敷金等) の見直し
- ・ オフィスワーカー数、人件費の動向

## ② 管理コスト関係

- ・ プロパティマネジメントの浸透、  
マネジメント評価システムの確立、マネジメント・フィーの動向
- ・ 光熱費
  - 電力事業に関する規制緩和状況
  - 電力事業への新規参入状況
  - コ・ジェネシスシステム等の普及状況
- ・ ファシリティマネジメント (コスト管理手法) の進展

## ③ 建築費関係 (事業費、修繕費、供給に影響)

- ・ 建設資材等に関する規制緩和状況
- ・ 建設業関係労務費の動向
- ・ プロジェクトマネジメント、コンストラクションマネジメントの進展

## (図表 24) オフィス需要項目のキーワード

## 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