

不動産市場の現況と展望

～ 首都圏の住宅・ビル市場、不動産価格の動向を中心に ～

I. 不動産価格の動向

- ・ 商業地価格はバブル経済前の水準に低下（図表 1）
- ・ 地価下落幅は縮小傾向（図表 2）
- ・ 東京の主要ビジネス街ではバブル清算は終了（図表 3）
 - 今後の地価は、住宅市場やオフィスビル市場の動向を反映
 - 全体としては下落傾向が続く一方で、個別では上昇地点が増加
 - … 二極化が進行

II. 住宅市場の動向

- ・ 東京圏分譲マンション市場が好調（図表 4）
 - 99 年の供給戸数は約 8.6 万戸で過去最多
 - 2000 年の供給戸数は約 9.6 万戸に達し、過去最多記録を更新
- ・ 大阪圏分譲マンション市場は不透明感が強まる（図表 5）
- ・ 中古マンション取引は 2,000 万円未満の物件が過半を占める（図表 6）
- ・ 賃貸住宅家賃も低迷（図表 7）
 - … 東京圏マンション販売の好調さだけが目立つ状態
- ・ 低金利と減税がマンション販売を下支え（図表 8）
 - 2000 年秋から、販売の伸びが鈍化する可能性あり
 - ただし、優良物件の売れ行きが急激に落ち込む可能性は低い
 - 契約率は 2000 年平均では 70%台を維持
- ・ 住宅着工戸数は、2000 年は 120 万戸台を維持、
2001 年には 110 万戸台に落ち込む可能性も（図表 9、図表 10）

Ⅲ. オフィスビル市場の動向

(1) 空室率、賃料の動向

- ・ 全国主要都市のオフィスビル空室率は、やや低下（図表 11）
- ・ 東京の主要ビジネス街のオフィスビル空室率は低下傾向強まる（図表 12）
新築の大規模ビルには、IT 関連企業などが入居し、ほとんどが満室状態
- ・ 全国主要地区のオフィスビル賃料は、97 年以降、表面的には横ばい状態（図表 13）
- ・ 98 年以降、成約賃料の値引き幅が拡大
99 年以降、フリーレントの採用が急増（図表 14）
→ オフィス賃料は実質的には下落傾向
ただし、テナント募集が好調な大規模ビルの中には、比較的高水準の賃料で成約する例が増えている。

(2) オフィスビル供給の動向

- ・ ビル供給量（稼働ベース）は、94 年以降急減
98 年の供給量はピーク時（93 年）の約 4 分の 1 に（図表 15）
- ・ ビル着工床面積は、98 年をボトムに増加に転じる（図表 16）
- ・ 2000～2004 年にオフィスビルの大量供給が見込まれる
供給ベースは、バブル経済期の供給ピーク時にほぼ匹敵（図表 17）
- ・ 都心部での大規模再開発が多い（図表 18）
- ・ オフィスビル大量供給の要因
 - ① バブル崩壊で中断していた事業の再開
 - ② 旧国鉄跡地の再開発が短期間に集中
 - ③ 規制緩和を背景とした建て替えの増加（図表 19）
- ・ さらにビル供給を促進する要因が増加
 - ① 現行容積率のままでは、都心部の開発余地は小さい（図表 20）
→ 容積率制限の緩和、弾力的運用
 - ② リストラ等により企業が所有地を放出（図表 21）
→ 開発適地の増加
 - ③ 不動産証券化等の進展
→ 資金調達方法、事業手法の多様化

(3) オフィスビル供給の動向

- ・テナントがビルを選別する基準が変化（図表 22）
表面的なコスト削減 → 総合的なコスト・パフォーマンス重視
- ・総合的な立地コストでは、都心部が有利（図表 23）
- ・グレードの高いオフィスビルに対するニーズは大きい（図表 24）
- ・OA 化などテナントニーズへの対応（図表 25）
→ 過剰投資を避ける工夫が必要
- ・業種や業態の特徴に応じた住み分けが進む（図表 26）

IV. 不動産分野の将来像と今後の有望事業

- ・住宅政策は、「量から質」への転換が本格化（図表 27）
- ・「不動産分野と金融分野の融合」に伴う不動産投資環境の整備（図表 28）
 - ① 不動産小口化商品 … 個人投資家向け商品が好調（図表 29）
 - ② 不動産証券化商品 … 現在のところ、オフバランス化を主目的とした私募債が多い（図表 30、図表 31）
→ 「流動化型」から「運用型」スキームへ（図表 32）
 - ③ 不動産投資信託 … 2001 年春に「日本版リート」の市場が誕生（図表 33）
→ 日本の個人金融資産の規模を考慮すると、5 兆円程度の市場規模になる可能性（図表 34、図表 35）
- ・不動産分野において多様な業務形態が誕生（図表 36）
 - ① 不動産投資の活発化
→ 「所有と経営の分離」、ソフト化の進展、得意分野への特化
 - ② 投資家保護の徹底と投資家向けサービスの充実
… 不動産投資顧問業、不動産情報提供、データベース整備など
 - ③ 不動産の収益力の向上
… プロパティマネジメント評価手法の確立など

以上

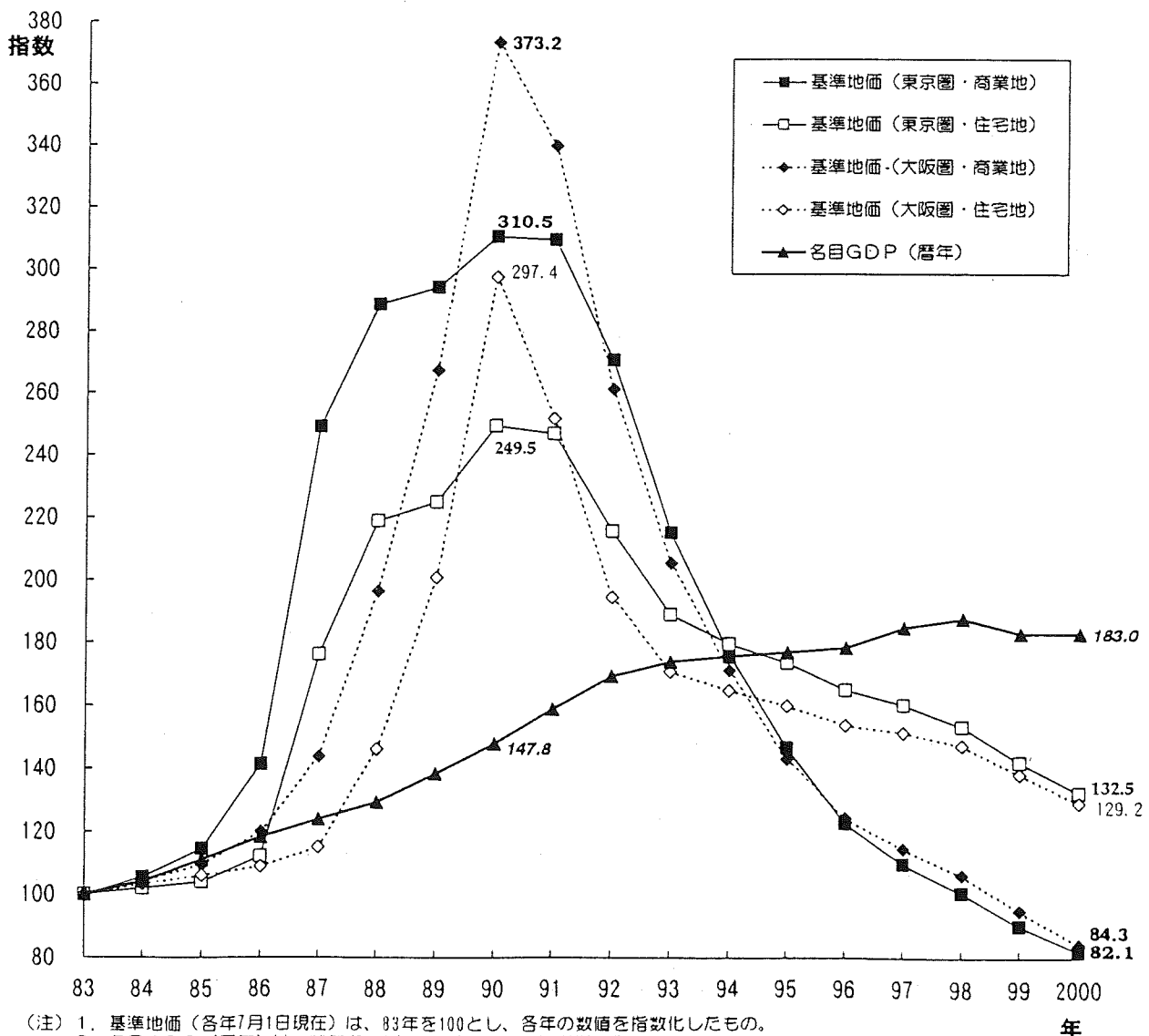
(図表 1) 基準地価の変動率の推移

(前年比、単位：%)

		78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
住宅地	東京圏	5.8	14.3	18.0	10.0	5.6	2.9	1.9	2.0	8.0	57.1	24.1	2.7	11.0
	大阪圏	4.0	10.1	13.3	10.5	7.1	4.3	3.3	2.7	2.7	5.7	26.9	37.3	48.2
	名古屋圏	4.9	10.7	14.6	10.1	6.4	3.2	1.9	1.5	1.3	2.4	13.0	14.8	23.7
	三大圏平均	5.1	12.6	16.0	10.2	6.2	3.3	2.3	2.1	5.4	33.6	23.3	13.7	22.3
	地方平均	2.8	5.3	8.0	7.6	6.2	3.8	2.5	1.7	1.2	1.0	2.0	4.6	10.1
	全国平均	3.4	7.1	9.9	8.1	6.2	3.7	2.5	1.8	2.2	9.2	7.4	6.8	13.2
商業地	東京圏	2.6	8.0	11.2	6.7	4.7	4.3	5.4	8.6	23.6	76.1	15.8	1.9	5.6
	大阪圏	2.4	6.3	9.2	8.0	5.8	3.7	4.2	5.0	9.7	19.9	36.4	36.1	39.7
	名古屋圏	1.9	4.9	7.5	6.0	4.8	2.6	2.3	3.0	4.4	7.0	20.1	16.8	26.7
	三大圏平均	2.4	7.1	9.9	6.9	5.0	3.9	4.6	6.7	16.8	52.2	21.3	11.9	16.6
	地方平均	1.7	3.6	5.6	5.5	4.8	3.0	2.3	1.8	1.6	2.2	3.5	6.0	12.1
	全国平均	1.9	4.5	6.7	5.8	4.8	3.2	2.8	3.0	5.2	15.0	8.0	7.5	13.4

		91	92	93	94	95	96	97	98	99	2000
住宅地	東京圏	▲ 1.0	▲ 12.7	▲ 12.3	▲ 5.0	▲ 3.3	▲ 5.0	▲ 2.9	▲ 4.4	▲ 7.3	▲ 6.7
	大阪圏	▲ 15.3	▲ 22.8	▲ 12.1	▲ 3.5	▲ 3.0	▲ 3.9	▲ 1.5	▲ 2.7	▲ 6.2	▲ 6.5
	名古屋圏	▲ 6.1	▲ 7.8	▲ 7.6	▲ 4.5	▲ 3.4	▲ 2.9	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 1.6
	三大圏平均	▲ 4.2	▲ 14.9	▲ 11.6	▲ 4.5	▲ 3.2	▲ 4.4	▲ 2.2	▲ 3.4	▲ 6.4	▲ 6.0
	地方平均	▲ 5.2	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.8	▲ 1.5	▲ 1.8
	全国平均	▲ 2.7	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 2.7	▲ 2.9
商業地	東京圏	▲ 0.3	▲ 12.5	▲ 20.5	▲ 18.0	▲ 16.9	▲ 16.3	▲ 10.6	▲ 8.4	▲ 10.3	▲ 9.0
	大阪圏	▲ 8.9	▲ 23.1	▲ 21.4	▲ 16.7	▲ 16.4	▲ 13.1	▲ 7.8	▲ 7.3	▲ 10.6	▲ 11.3
	名古屋圏	▲ 4.3	▲ 12.0	▲ 12.6	▲ 12.2	▲ 11.6	▲ 10.6	▲ 7.3	▲ 6.9	▲ 11.4	▲ 6.5
	三大圏平均	▲ 1.7	▲ 15.0	▲ 19.5	▲ 16.8	▲ 16.0	▲ 14.6	▲ 9.4	▲ 7.9	▲ 10.6	▲ 9.2
	地方平均	▲ 5.4	▲ 1.0	▲ 3.0	▲ 2.8	▲ 3.3	▲ 3.9	▲ 3.4	▲ 4.2	▲ 5.2	▲ 5.2
	全国平均	▲ 3.4	▲ 4.9	▲ 7.7	▲ 6.7	▲ 6.9	▲ 6.9	▲ 5.1	▲ 5.2	▲ 6.6	▲ 6.3

基準地価とGDPの推移



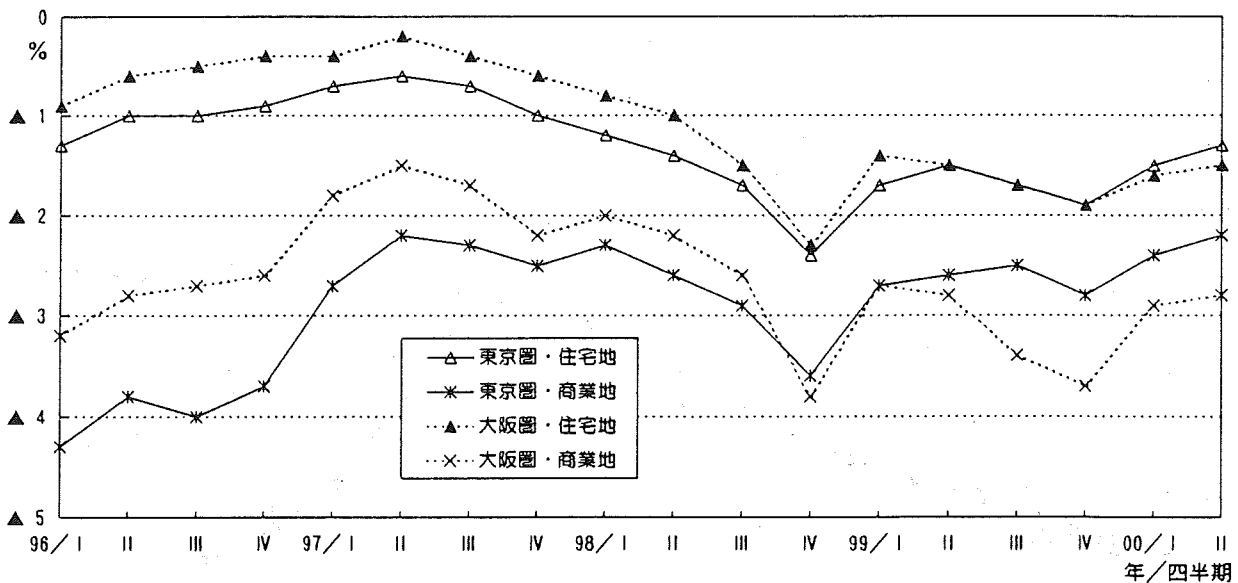
(図表 2) 四半期ごとの地価変動率

<住宅地> (前期比、単位：%)

	96年				97年				98年				99年				2000年	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
東京圏	▲1.3	▲1.0	▲1.0	▲0.9	▲0.7	▲0.6	▲0.7	▲1.0	▲1.2	▲1.4	▲1.7	▲2.4	▲1.7	▲1.5	▲1.7	▲1.9	▲1.5	▲1.3
東京都	▲1.3	▲1.1	▲1.0	▲1.0	▲0.6	▲0.5	▲0.7	▲1.0	▲1.0	▲1.2	▲1.4	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.5	▲1.8	▲1.2	▲1.1
東京圏心部	▲2.8	▲2.4	▲1.8	▲1.4	▲0.8	▲0.5	▲0.5	▲0.6	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲1.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲1.4	▲0.4	▲0.4
多摩地区	▲1.0	▲0.9	▲0.9	▲0.9	▲0.5	▲0.4	▲0.7	▲1.3	▲1.1	▲1.4	▲1.8	▲3.2	▲2.2	▲2.0	▲1.8	▲2.3	▲1.4	▲1.4
神奈川県	▲0.8	▲0.5	▲0.8	▲0.6	▲0.5	▲0.4	▲0.4	▲0.6	▲0.8	▲1.0	▲1.4	▲1.7	▲1.3	▲1.1	▲1.4	▲1.6	▲1.3	▲1.2
横浜市	▲0.8	▲0.5	▲0.8	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.4	▲0.7	▲0.9	▲1.0	▲1.3	▲1.6	▲1.1	▲1.0	▲1.5	▲1.6	▲1.3	▲1.3
埼玉県	▲1.5	▲1.2	▲1.1	▲0.9	▲1.0	▲0.9	▲1.0	▲1.4	▲1.4	▲1.9	▲1.9	▲2.3	▲1.7	▲1.6	▲1.9	▲1.9	▲1.6	▲1.3
千葉県	▲1.9	▲1.0	▲1.3	▲1.1	▲1.0	▲0.9	▲1.1	▲1.8	▲1.7	▲1.9	▲2.4	▲3.6	▲2.5	▲1.9	▲2.7	▲2.9	▲2.4	▲2.1
茨城県	▲2.4	▲2.6	▲1.8	▲1.6	▲1.6	▲1.3	▲0.6	▲0.9	▲2.5	▲2.3	▲1.9	▲1.9	▲2.1	▲1.5	▲1.7	▲1.8	▲1.9	▲1.9
大阪圏	▲0.9	▲0.6	▲0.5	▲0.4	▲0.4	▲0.2	▲0.4	▲0.6	▲0.8	▲1.0	▲1.5	▲2.3	▲1.4	▲1.5	▲1.7	▲1.9	▲1.6	▲1.5
大阪府	▲0.9	▲0.7	▲0.6	▲0.6	▲0.4	▲0.2	▲0.5	▲0.7	▲1.1	▲1.2	▲1.6	▲2.5	▲1.5	▲1.5	▲1.8	▲2.1	▲1.6	▲1.7
大阪中心6区	▲1.5	▲1.3	▲1.2	▲1.2	▲0.4	▲0.3	▲0.4	▲0.5	▲0.8	▲1.0	▲0.9	▲2.0	▲1.4	▲1.0	▲1.5	▲1.8	▲0.8	▲0.8
兵庫県	▲0.6	▲0.5	▲0.3	▲0.4	▲0.2	▲0.1	▲0.3	▲0.4	▲0.7	▲0.9	▲1.4	▲1.8	▲1.6	▲1.7	▲1.8	▲2.1	▲2.2	▲1.9
神戸市東部4区	▲0.5	▲0.5	▲0.3	▲0.2	▲0.2	▲0.2	▲0.3	▲0.4	▲1.1	▲1.3	▲1.9	▲2.4	▲2.1	▲2.2	▲2.2	▲2.3	▲2.3	▲2.2
京都府	▲1.3	▲0.9	▲0.6	▲0.5	▲0.6	▲0.3	▲0.2	▲0.5	▲0.8	▲0.9	▲0.8	▲2.8	▲1.2	▲1.0	▲1.5	▲1.6	▲1.3	▲1.0
京都市中心5区	▲0.9	▲0.8	▲0.4	▲0.5	▲0.6	▲0.3	▲0.7	▲0.9	▲0.9	▲1.0	▲1.0	▲6.4	▲1.7	▲1.4	▲1.9	▲1.8	▲1.5	▲1.3
奈良県	▲1.2	▲0.3	▲0.4	▲0.1	▲0.3	▲0.1	▲0.3	▲0.9	▲0.3	▲0.6	▲1.7	▲2.2	▲1.3	▲1.7	▲1.4	▲1.4	▲0.9	▲0.7
名古屋圏	▲0.9	▲0.4	▲0.5	▲0.3	▲0.3	▲0.2	▲0.2	▲0.2	▲0.3	▲0.4	▲1.0	▲1.8	▲0.7	▲0.3	▲0.4	▲0.3	▲0.6	▲0.3
愛知県	▲0.9	▲0.4	▲0.5	▲0.3	▲0.3	▲0.1	▲0.2	▲0.2	▲0.3	▲0.4	▲1.1	▲1.9	▲0.7	▲0.3	▲0.4	▲0.3	▲0.6	▲0.3
名古屋圏	▲1.4	▲0.8	▲0.7	▲0.6	▲0.5	▲0.3	▲0.3	▲0.2	▲0.4	▲0.6	▲1.6	▲2.4	▲0.9	▲0.5	▲0.3	▲0.4	▲0.6	▲0.4
三波県	▲0.6	▲0.5	▲0.6	▲0.6	▲0.5	▲0.5	▲0.6	▲0.5	▲0.6	▲1.0	▲0.6	▲0.9	▲0.8	▲0.5	▲0.5	▲0.5	▲0.4	▲0.4
札幌圏	▲0.5	▲0.4	▲0.8	▲0.7	▲0.5	▲0.3	▲0.5	▲1.0	▲1.1	▲1.3	▲2.7	▲4.2	▲2.5	▲1.3	▲2.0	▲2.0	▲0.8	▲0.6
仙台市	▲0.8	▲0.7	▲0.9	▲0.5	▲0.6	▲0.5	▲0.5	▲0.7	▲0.6	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲0.9	▲0.8	▲1.3	▲1.3	▲1.7	▲1.5
広島市	▲0.8	▲0.8	▲1.3	▲0.9	▲0.7	▲0.6	▲1.4	▲1.1	▲0.7	▲1.1	▲1.0	▲1.0	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.8	▲1.1	▲0.7
福岡市	▲0.6	▲0.6	▲0.7	▲0.6	▲0.3	▲0.2	▲0.2	▲0.4	▲0.4	▲0.3	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.3	▲0.8	▲0.6	▲0.9	▲0.8

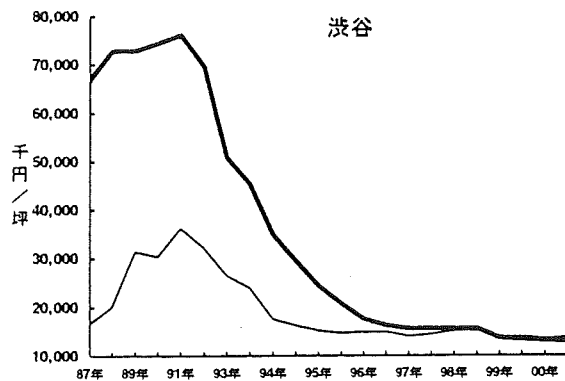
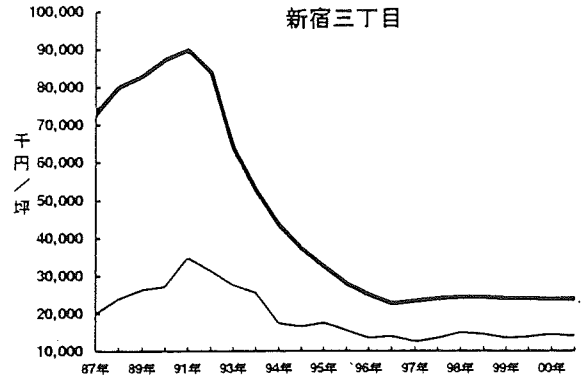
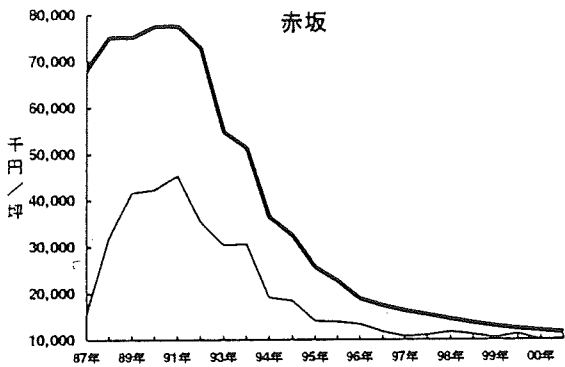
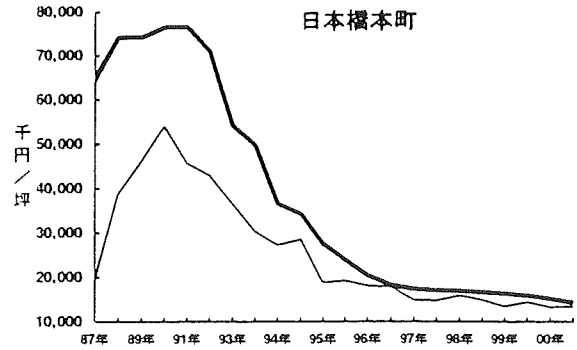
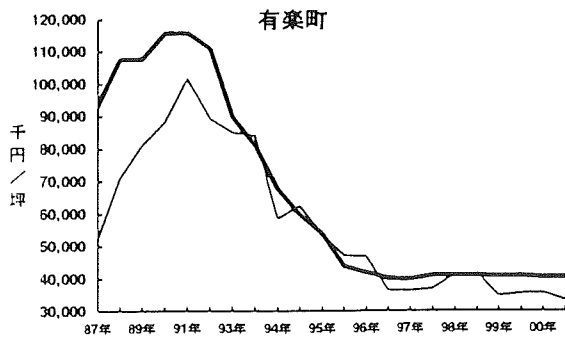
<商業地>

	96年				97年				98年				99年				2000年	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
東京圏	▲4.3	▲3.8	▲4.0	▲3.7	▲2.7	▲2.2	▲2.3	▲2.5	▲2.3	▲2.6	▲2.9	▲3.6	▲2.7	▲2.6	▲2.5	▲2.8	▲2.4	▲2.2
東京都	▲4.5	▲4.1	▲3.9	▲3.7	▲2.4	▲1.8	▲1.8	▲2.1	▲1.8	▲2.1	▲2.4	▲3.3	▲2.3	▲2.1	▲2.0	▲2.1	▲1.9	▲1.8
東京圏心部	▲5.2	▲4.8	▲4.1	▲3.7	▲2.1	▲1.7	▲1.8	▲1.5	▲1.5	▲1.6	▲2.3	▲3.4	▲1.9	▲1.9	▲1.8	▲1.8	▲1.9	▲1.9
多摩地区	▲3.8	▲3.7	▲3.0	▲2.8	▲1.9	▲1.5	▲1.4	▲2.5	▲2.1	▲2.7	▲2.5	▲3.5	▲2.3	▲2.3	▲2.1	▲2.4	▲1.9	▲1.8
神奈川県	▲4.3	▲3.6	▲4.2	▲3.7	▲2.9	▲2.4	▲2.4	▲2.4	▲2.5	▲2.8	▲3.0	▲3.4	▲2.8	▲3.0	▲2.7	▲3.1	▲2.8	▲2.6
横浜市	▲4.2	▲3.8	▲4.2	▲4.0	▲2.9	▲2.5	▲2.2	▲2.5	▲2.4	▲2.6	▲3.0	▲3.4	▲2.8	▲2.8	▲2.9	▲3.1	▲2.9	▲2.9
埼玉県	▲3.5	▲2.9	▲3.2	▲3.0	▲3.4	▲2.9	▲2.9	▲2.8	▲3.0	▲3.5	▲3.6	▲4.0	▲3.2	▲3.1	▲3.1	▲3.9	▲3.0	▲2.6
千葉県	▲4.8	▲3.9	▲5.1	▲4.8	▲3.5	▲2.8	▲4.3	▲5.4	▲3.4	▲4.2	▲4.3	▲5.8	▲3.8	▲3.4	▲4.6	▲5.5	▲3.4	▲3.0
茨城県	▲3.1	▲2.9	▲3.3	▲3.2	▲2.4	▲2.0	▲1.0	▲1.9	▲2.8	▲3.0	▲3.2	▲4.2	▲2.4	▲1.9	▲2.6	▲3.1	▲3.3	▲4.2
大阪圏	▲3.2	▲2.8	▲2.7	▲2.6	▲1.8	▲1.5	▲1.7	▲2.2	▲2.0	▲2.2	▲2.6	▲3.8	▲2.7	▲2.8	▲3.4	▲3.7	▲2.9	▲2.8
大阪府	▲3.7	▲3.2	▲3.4	▲3.1	▲2.3	▲1.8	▲2.1	▲2.6	▲2.3	▲2.5	▲2.8	▲3.8	▲3.1	▲3.4	▲4.3	▲4.8	▲3.4	▲3.4
大阪中心6区	▲4.5	▲3.7	▲4.5	▲4.0	▲3.1	▲2.1	▲2.1	▲3.3	▲2.3	▲2.5	▲2.9	▲4.5	▲4.0	▲3.9	▲6.1	▲6.7	▲4.6	▲4.6
兵庫県	▲2.7	▲2.3	▲2.1	▲2.2	▲1.5	▲1.6	▲1.1	▲1.2	▲1.7	▲1.8	▲2.1	▲3.0	▲2.2	▲2.1	▲2.6	▲3.2	▲2.7	▲2.5
神戸市東部4区	▲2.8	▲2.5	▲2.8	▲2.8	▲1.8	▲2.5	▲1.0	▲1.3	▲1.9	▲1.8	▲2.5	▲3.0	▲2.3	▲2.2	▲2.9	▲3.2	▲2.8	▲2.9
京都府	▲2.9	▲2.8	▲2.0	▲2.0	▲1.6	▲1.3	▲1.9	▲3.1	▲2.2	▲2.2	▲2.8	▲6.0	▲2.4	▲2.0	▲2.8	▲2.8	▲2.5	▲2.2
京都市中心5区	▲4.1	▲4.2	▲2.5	▲2.6	▲2.4	▲2.0	▲2.7	▲4.5	▲2.6	▲2.6	▲3.4	▲7.8	▲2.6	▲2.4	▲3.5	▲3.4	▲2.9	▲2.5
奈良県	▲2.8	▲2.1	▲2.1	▲2.1	▲1.1	▲0.8	▲0.9	▲1.1	▲1.3	▲1.6	▲2.0	▲2.2	▲2.5	▲2.7	▲1.5	▲1.6	▲1.5	▲1.3
名古屋圏	▲2.7	▲2.1	▲2.3	▲2.1	▲1.9	▲1.7	▲1.6	▲1.8	▲2.0	▲2.1	▲2.3	▲3.7	▲5.1	▲2.9	▲2.2	▲1.8	▲2.0	▲1.5
愛知県	▲2.9	▲2.2	▲2.4	▲2.2	▲2.0	▲1.7	▲1.6	▲1.8	▲1.9	▲2.2	▲3.7	▲5.3	▲2.8	▲2.1	▲1.7	▲1.7	▲1.7	▲1.3
名古屋圏	▲3.6	▲2.7	▲3.3	▲3.2	▲2.7	▲2.4	▲1.8	▲2.0	▲2.4	▲3.0	▲4.7	▲5.8	▲3.3	▲2.6	▲2.0	▲1.9	▲1.8	▲1.3
三波県	▲1.1	▲1.1	▲1.0	▲1.1	▲1.5	▲1.5	▲1.8	▲2.1	▲2.6	▲2.8	▲3.2	▲3.4	▲3.5	▲3.7	▲3.1	▲4.7	▲3.3	▲2.8
札幌圏	▲3.6	▲3.9	▲3.7	▲3.1	▲2.2	▲2.4	▲2.3	▲2.3	▲2.8	▲3.4	▲4.7	▲6.4	▲7.2	▲4.3	▲2.7	▲2.3	▲1.7	▲1.3
仙台市	▲3.9	▲4.3	▲2.9	▲2.9	▲3.0	▲2.2	▲3.1	▲3.6	▲3.9	▲3.8	▲3.7	▲3.7	▲3.7	▲3.3	▲3.8	▲3.9	▲3.2	▲2.9
広島市	▲3.7	▲2.8	▲3.4	▲2.5	▲3.2	▲2.6	▲3.0	▲2.5	▲2.8	▲3.2	▲2.6	▲2.8	▲2.8	▲2.5	▲2.2	▲1.7	▲2.5	▲2.3
福岡市	▲4.6	▲4.4	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲3.0	▲2.6	▲3.0	▲2.7	▲2.7	▲2.6	▲2.9	▲2.6	▲2.4	▲2.5	▲2.9	▲2.2	▲1.9

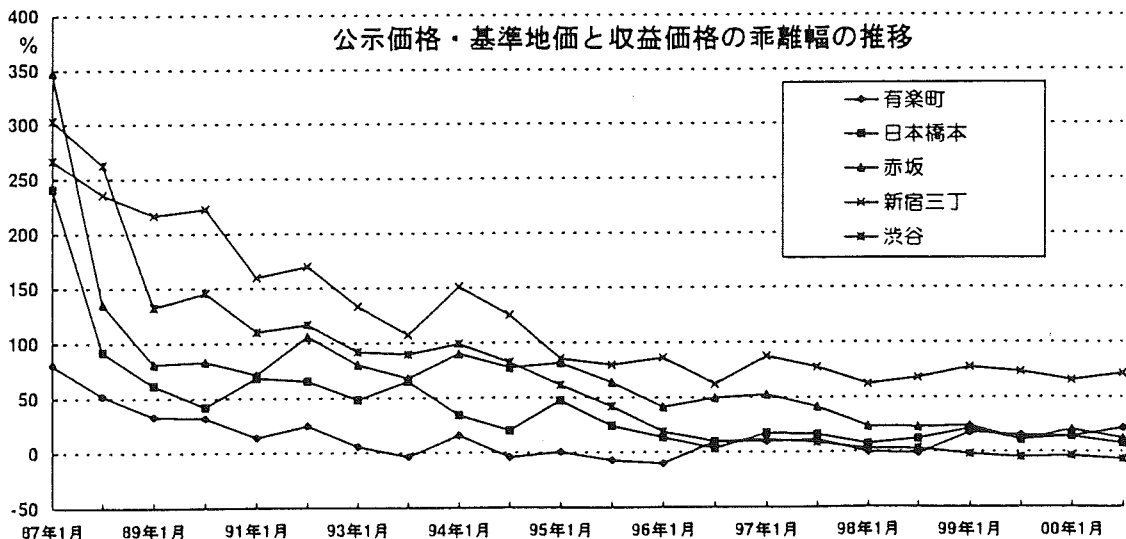


(注) 1. 代表的な公示地価の標準地および基準地価の基準地について、四半期毎の動向をまとめたもの。
 2. 各大都市圏は、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法によって定められたもので、行政区画とは一致しない。
 3. 東京圏心部とは、千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷、豊島の各区。
 大阪中心6区とは、北、福島、中央、西、天王寺、浪速の各区。
 神戸市東部4区とは、東灘、灘、兵庫、中央の各区。京都市中心5区とは、北、上京、左京、中京、下京の各区。
 (資料) 国土庁「地価公示」「都道府県地価調査」

(図表3) 公示価格・基準地価と収益価格の推移



— 公示価格・基準地価
— 収益価格



(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 4) 新築分譲マンション市場の動向 (東京圏)

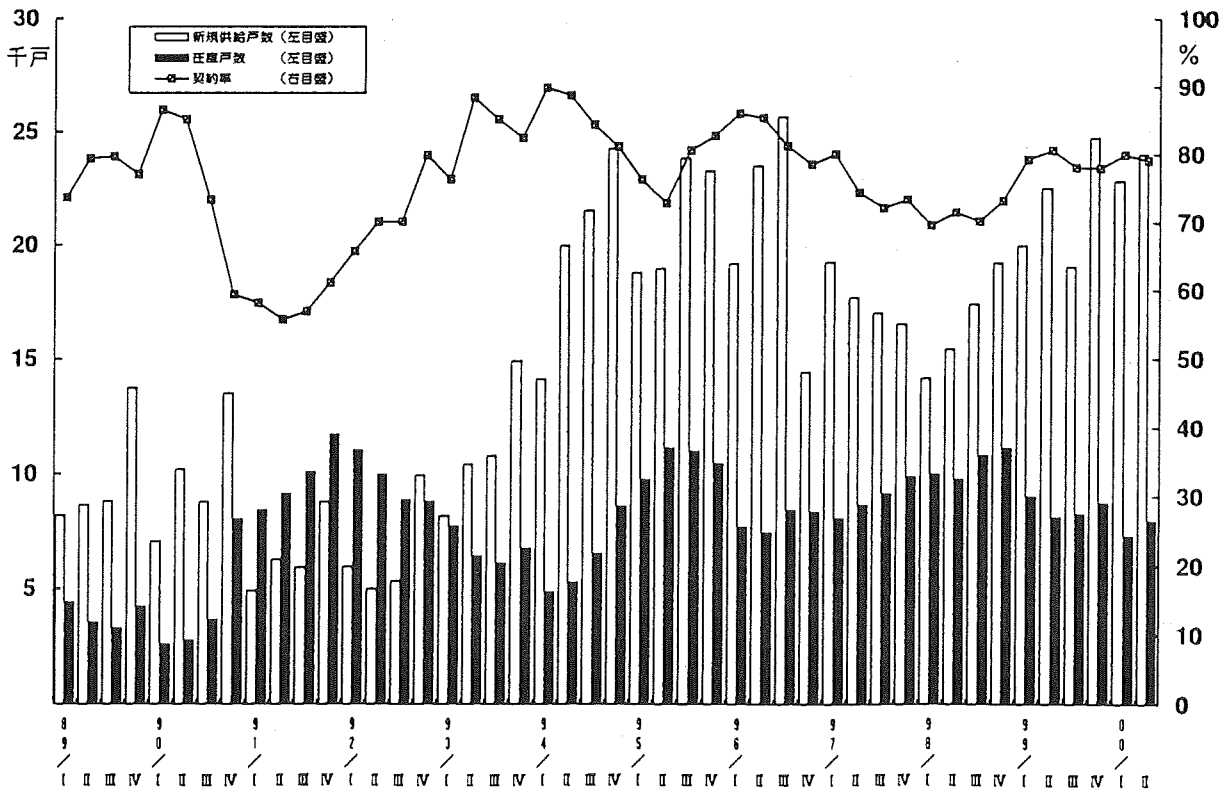
< 暦年データ >

	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	2000年 (1月-4月)
新規供給戸数 (戸)	39,352	39,548	25,910	26,248	44,270	79,897	84,885	82,795	70,543	66,308	86,297	60,325
新規販売戸数 (戸)	30,464	29,231	15,108	19,103	36,864	68,252	66,606	68,772	53,011	47,220	68,167	48,044
契約率 (%)	77.4	73.9	58.3	72.8	83.3	85.4	78.5	83.1	75.1	71.2	79.0	79.6
在庫戸数 (戸)	4,220	8,014	11,704	8,783	6,749	8,583	10,447	8,330	9,887	11,107	8,712	7,784
平均分譲単価(千円/坪)	2,630	3,088	3,007	2,644	2,327	2,256	2,056	2,017	2,057	1,941	1,905	1,794
一戸平均価格 (万円)	5,403	6,123	5,900	5,066	4,488	4,410	4,148	4,238	4,374	4,168	4,138	4,015
一戸平均面積 (㎡)	67.91	65.54	64.86	63.34	63.75	64.62	66.69	69.45	70.28	70.98	71.80	73.99

< 月次データ >

	99年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
新規供給戸数 (戸)	3,477	6,849	9,657	5,557	8,458	8,509	7,704	3,919	7,430	10,428	8,360	5,949
新規販売戸数 (戸)	2,612	5,592	7,644	4,274	6,814	7,069	6,224	2,890	5,759	8,480	6,149	4,660
契約率 (%)	75.1	81.6	79.2	76.9	80.6	83.1	80.8	73.7	77.5	81.3	73.6	78.3
在庫戸数 (戸)	9,949	9,017	8,996	8,530	8,514	8,114	8,236	7,984	8,250	8,449	9,153	8,712
平均分譲単価(千円/坪)	1,920	1,965	1,864	1,941	1,905	1,919	1,932	1,782	1,912	1,948	1,914	1,796
一戸平均価格 (万円)	4,089	4,268	3,972	4,036	4,062	4,183	4,248	3,826	4,146	4,294	4,276	4,010
一戸平均面積 (㎡)	70.41	71.81	70.44	68.75	70.51	72.04	72.67	70.95	71.68	72.79	73.85	73.80

	00年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
新規供給戸数 (戸)	4,233	9,503	9,083	7,990	7,135	8,882	9,081	4,418				
新規販売戸数 (戸)	2,885	7,936	7,410	6,157	5,428	7,389	7,230	3,609				
契約率 (%)	68.2	83.5	81.6	77.1	76.1	83.2	79.6	81.7				
在庫戸数 (戸)	8,063	7,465	7,298	7,932	8,080	7,935	8,450	7,784				
平均分譲単価(千円/坪)	1,780	1,833	1,790	1,779	1,777	1,838	1,757	1,768				
一戸平均価格 (万円)	3,943	4,108	3,998	3,903	3,963	4,177	3,973	3,964				
一戸平均面積 (㎡)	73.21	74.09	73.83	72.53	73.75	75.13	74.77	73.99				



(注) 東京圏とは、東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県。

(資料) ㈱不動産経済研究所

年/四半期

(図表 5) 新築分譲マンション市場の動向 (大阪圏)

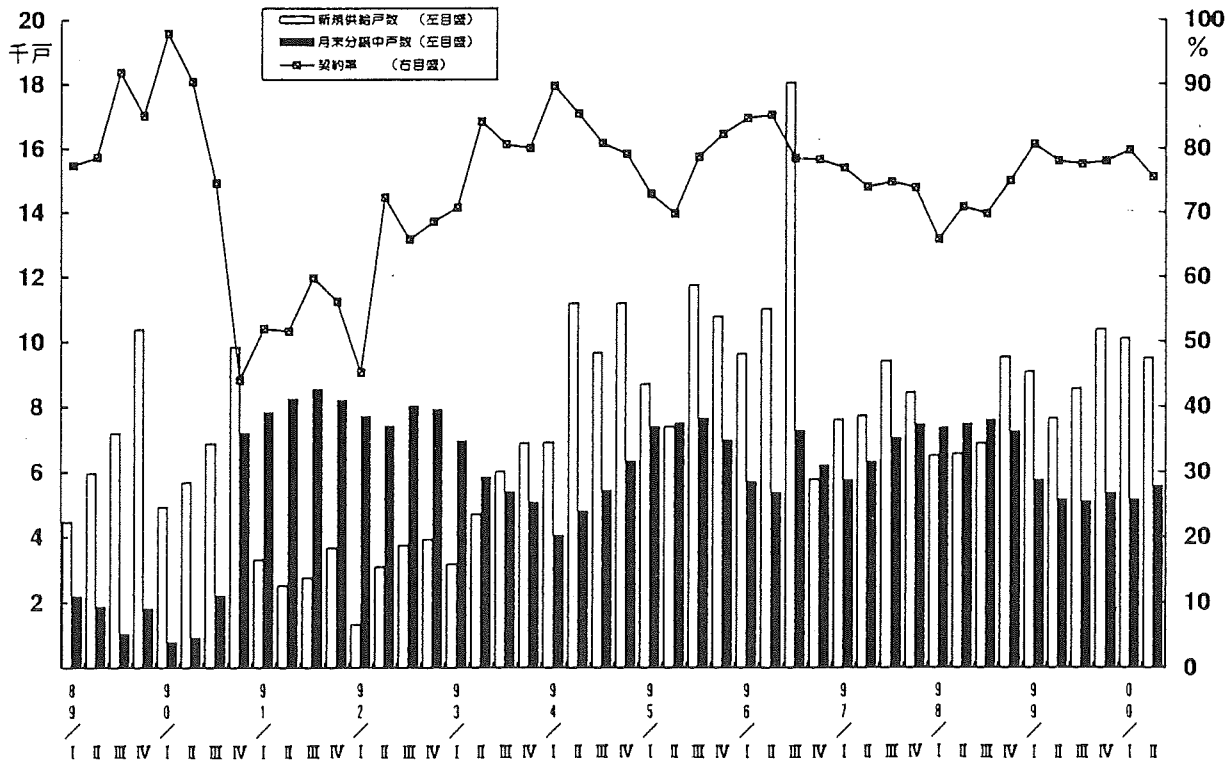
< 暦年データ >

	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	2000年 (1月-3月)
新規供給戸数 (戸)	27,972	27,299	12,255	12,121	20,772	38,957	38,611	44,430	33,147	29,452	35,625	24,835
新規販売戸数 (戸)	23,538	19,376	6,731	8,014	16,548	32,389	29,576	36,164	24,787	20,844	27,967	19,009
契約率 (%)	84.1	71.0	54.9	66.1	79.7	83.1	76.6	81.4	74.8	70.8	78.5	76.5
在庫戸数 (戸)	1,799	7,181	8,204	7,918	5,058	6,304	6,953	6,185	7,449	7,224	5,338	5,521
平均分譲単価 (千円/坪)	1,862	2,449	2,478	1,895	1,755	1,734	1,639	1,654	1,669	1,623	1,568	1,470
一戸平均価格 (万円)	3,998	5,279	5,552	4,402	3,879	3,662	3,447	3,581	3,687	3,562	3,419	3,289
一戸平均面積 (㎡)	70.99	71.26	74.06	76.80	73.05	69.79	69.50	71.58	73.02	72.54	72.10	73.98

< 月次データ >

	99年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
新規供給戸数 (戸)	1,048	3,731	4,289	2,356	2,104	3,170	3,450	1,583	3,514	4,476	3,474	2,430
新規販売戸数 (戸)	728	3,042	3,533	1,864	1,538	2,548	2,760	1,134	2,729	3,383	2,902	1,806
契約率 (%)	69.5	81.5	82.4	79.1	73.1	80.4	80.0	71.6	77.7	75.6	83.5	74.3
在庫戸数 (戸)	6,275	5,931	5,734	5,458	5,268	5,142	5,122	5,118	5,070	5,317	5,200	5,338
平均分譲単価 (千円/坪)	1,542	1,570	1,501	1,531	1,588	1,597	1,602	1,503	1,588	1,608	1,521	1,632
一戸平均価格 (万円)	3,367	3,425	3,258	3,320	3,529	3,541	3,568	3,255	3,536	3,510	3,350	3,210
一戸平均面積 (㎡)	72.19	72.10	71.78	71.70	73.48	73.32	73.63	71.58	73.63	72.18	72.80	65.01

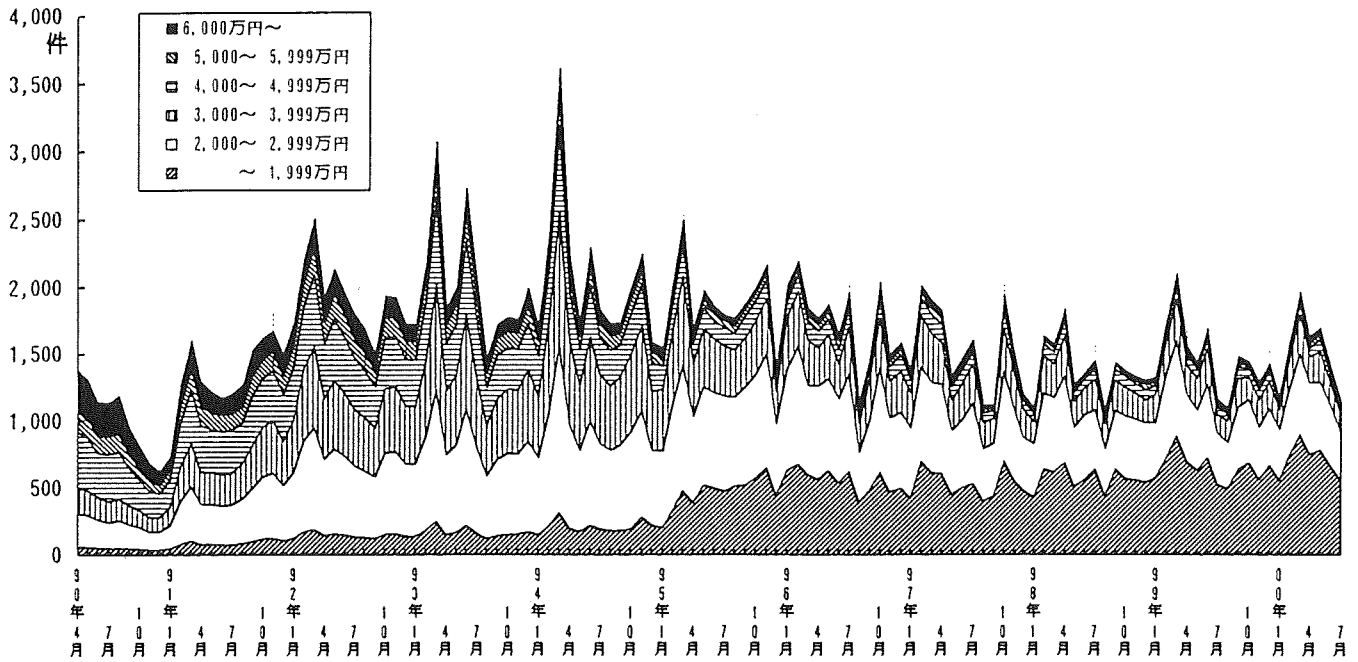
	00年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
新規供給戸数 (戸)	1,382	4,551	4,176	2,848	2,976	3,668	3,832	1,402				
新規販売戸数 (戸)	1,054	3,595	3,406	2,092	2,272	2,803	2,787	1,000				
契約率 (%)	76.3	79.0	81.6	73.5	76.3	76.4	72.7	71.3				
在庫戸数 (戸)	5,096	5,280	5,135	5,284	5,330	5,551	5,869	5,521				
平均分譲単価 (千円/坪)	1,544	1,496	1,460	1,531	1,433	1,414	1,461	1,465				
一戸平均価格 (万円)	3,491	3,336	3,243	3,340	3,227	3,216	3,270	3,350				
一戸平均面積 (㎡)	74.76	73.73	73.41	72.11	74.43	75.18	73.98	75.44				



(注) 大阪圏とは、大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良、和歌山の2府4県。
 (資料) 96年第1四半期まで関東工機総合研究所、それ以降は関不動産経済研究所

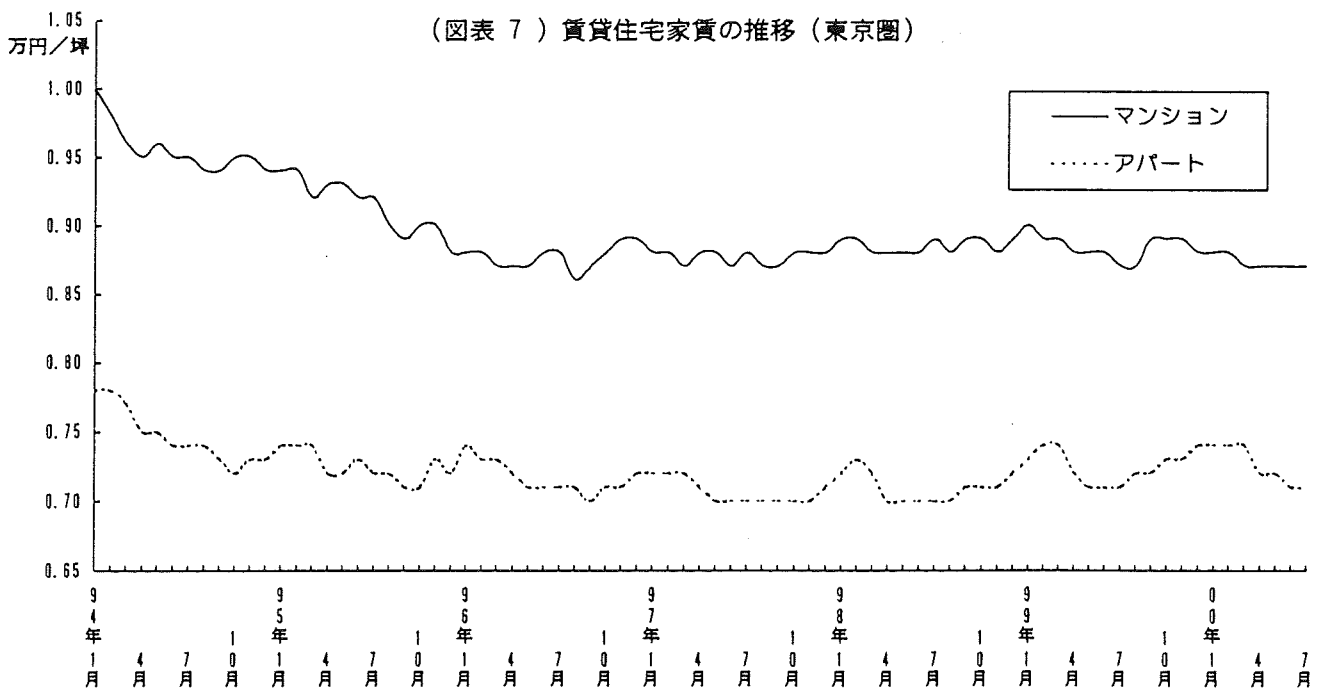
年/四半期

(図表 6) 中古マンション価格帯別成約状況 (東京圏)



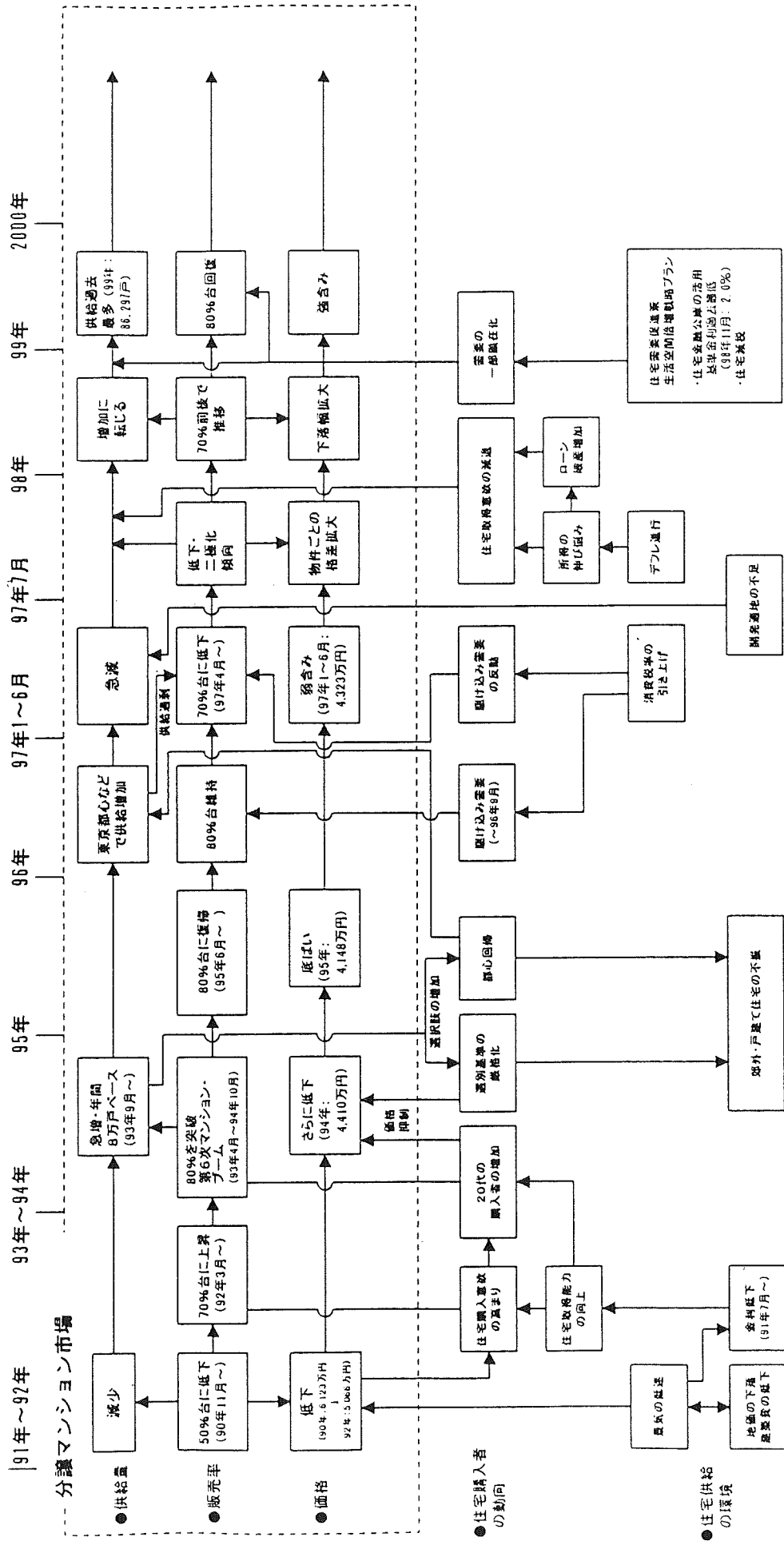
(注) 東京圏1部3県において成約した中古マンション取引を、価格帯別に集計したものである。
 (資料) ㈱リクルート「住宅情報月次レポート」

(図表 7) 賃貸住宅家賃の推移 (東京圏)



(注) 1. 東京圏1部3県において、市場に流通している賃貸住宅の3.3㎡当たりの家賃を調べたものである。
 2. 「マンション」とは、鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造、プレキャストコンクリート工法等の耐火構造の共同住宅。
 「アパート」とは、軽量鉄骨造、木造の共同住宅を指す。
 3. 毎月支払う家賃のみ。礼金、敷金、管理費は含まれない。
 (資料) ㈱リクルート「週刊住宅情報賃貸版月次レポート」

(図表 8) 首都圏の分譲マンション市場の動向



(図表 9) 住宅着工戸数の推移 (全国)

< 暦年データ >

(単位: 戸)

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
持家	617,520	688,141	764,996	680,763	704,154	712,762	679,376	732,742	703,865	601,896
貸家	602,747	799,724	702,928	358,800	376,128	474,875	442,919	440,877	413,201	319,404
給与住宅	71,236	67,406	70,487	43,365	38,213	34,458	31,408	28,685	27,191	23,924
分譲住宅	172,257	252,310	366,701	233,172	237,791	301,749	354,557	347,058	348,766	323,402
合計	1,463,760	1,807,581	1,905,112	1,316,100	1,356,286	1,523,844	1,508,260	1,549,362	1,493,023	1,268,626

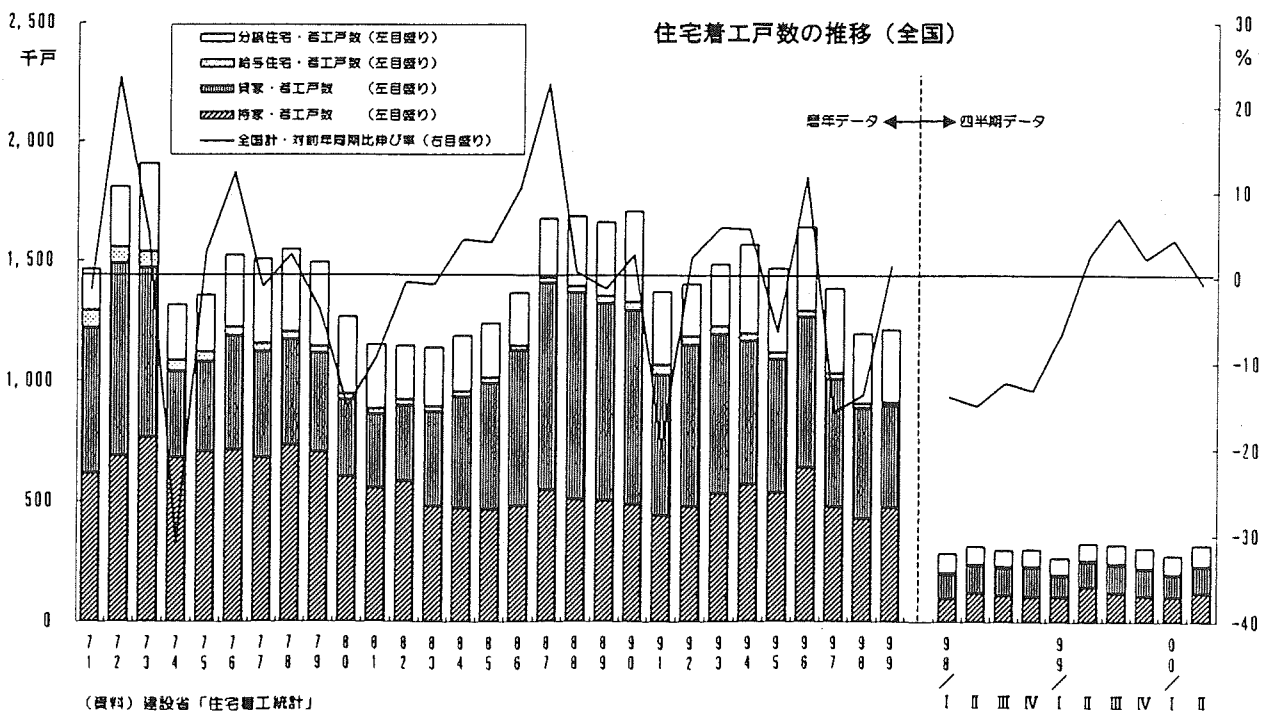
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
持家	558,002	584,182	478,833	469,879	464,697	477,050	546,316	508,660	504,228	486,527
貸家	303,808	315,448	394,495	464,308	527,042	645,886	858,726	858,665	817,186	806,097
給与住宅	22,877	22,878	20,204	22,094	20,315	21,518	22,397	24,008	29,193	34,885
分譲住宅	267,012	223,641	243,265	231,001	224,018	220,155	246,861	293,311	312,005	379,600
合計	1,151,699	1,146,149	1,136,797	1,187,282	1,236,072	1,364,609	1,674,300	1,684,644	1,662,612	1,707,109

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (1月~7月)
持家	440,058	477,611	531,034	573,173	537,680	643,546	478,741	430,952	475,002	263,630
貸家	583,724	671,989	663,608	595,812	553,946	622,719	531,220	457,003	424,250	233,368
給与住宅	41,665	35,863	31,661	27,631	26,053	26,997	23,617	17,313	12,632	6,846
分譲住宅	304,479	217,127	259,381	373,636	352,651	350,004	353,436	293,027	302,717	194,954
うちマンション	190,412	113,873	135,416	222,501	206,804	196,470	209,385	175,182	184,668	121,925
合計	1,369,926	1,402,590	1,485,684	1,570,252	1,470,330	1,643,266	1,387,014	1,198,295	1,214,601	698,798

< 月次データ >

	1999年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
持家	26,266	34,954	42,399	46,310	46,252	51,931	42,084	40,836	37,601	34,644	35,514	36,211
貸家	29,881	28,252	30,896	36,272	32,281	36,853	36,728	38,198	41,243	39,149	37,827	36,670
給与住宅	1,293	724	1,267	1,354	1,082	1,156	1,255	977	1,236	1,075	580	633
分譲住宅	20,919	22,651	25,195	23,268	21,932	24,565	22,486	27,601	28,932	28,790	30,748	25,630
うちマンション	13,874	14,357	13,687	13,147	13,419	12,985	13,086	17,935	18,054	18,206	20,291	15,627
合計	78,359	86,581	99,757	107,204	101,547	114,505	102,553	107,612	109,012	103,658	104,669	99,144

	2000年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
持家	33,336	33,418	37,495	41,536	39,247	40,179	38,419					
貸家	31,497	29,195	30,107	35,947	33,926	39,923	32,773					
給与住宅	1,240	484	1,373	977	972	844	956					
分譲住宅	25,446	25,538	27,174	28,798	26,298	32,152	29,548					
うちマンション	16,209	16,492	16,609	18,266	15,880	20,003	18,466					
合計	91,519	88,635	96,149	107,258	100,443	113,098	101,696					



(図表 10) 住宅着工戸数の推移 (東京圏)

< 暦年データ >

(単位: 戸)

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
持家	154,957	171,095	174,954	153,892	138,031	158,921	150,769	158,833	149,012	130,237
貸家	258,777	323,738	237,336	119,717	101,502	151,372	144,679	150,337	122,219	106,314
給与住宅	23,788	20,280	19,719	9,096	7,551	7,925	7,344	5,572	5,469	4,555
分譲住宅	62,218	100,998	119,662	65,061	62,748	104,547	127,408	132,962	133,233	125,604
合計	499,740	616,111	551,671	347,766	309,832	422,765	430,200	447,704	409,933	366,710

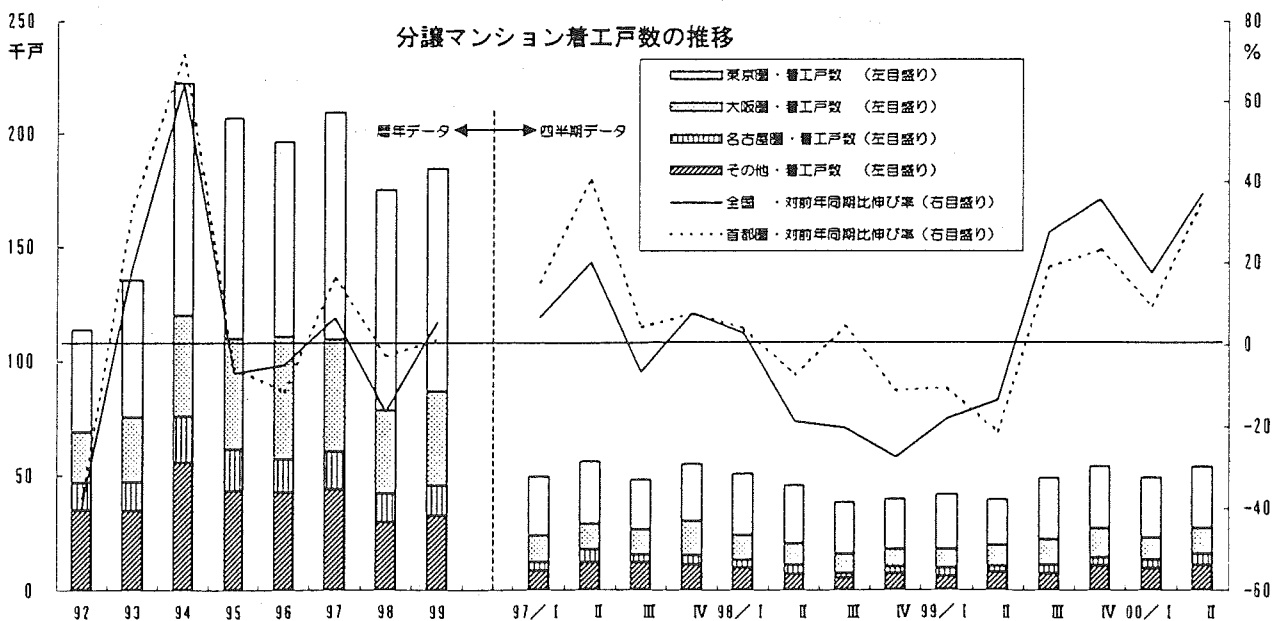
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
持家	122,751	127,669	112,025	110,186	109,041	111,845	122,225	110,411	110,985	106,575
貸家	95,568	99,107	125,961	153,453	193,214	274,612	373,037	345,587	317,171	317,423
給与住宅	4,756	4,872	4,512	5,937	4,405	6,084	7,277	8,167	10,042	13,936
分譲住宅	113,544	97,206	107,111	97,789	94,324	94,993	101,733	104,570	100,197	128,802
合計	336,619	328,854	349,609	367,365	400,984	487,534	604,272	568,735	538,395	566,736

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (1月~7月)
持家	96,449	101,072	109,228	118,296	109,257	132,223	100,500	92,580	101,319	58,484
貸家	246,625	281,997	253,211	185,419	146,083	149,059	127,023	121,097	116,295	73,373
給与住宅	15,876	14,196	10,746	8,204	8,204	8,839	7,459	4,414	2,977	1,887
分譲住宅	103,662	73,374	98,454	154,947	148,982	143,150	157,797	145,970	148,956	95,377
うちマンション	71,683	44,643	59,874	102,711	96,983	85,785	99,767	96,941	98,095	62,398
合計	462,612	470,639	471,639	466,866	412,526	433,271	392,779	364,061	369,547	229,121

< 月次データ >

	1999年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
持家	6,200	7,278	8,533	9,226	9,159	10,704	9,003	8,788	8,682	7,776	8,212	7,938
貸家	7,031	6,972	8,992	11,146	8,898	11,215	11,286	11,326	10,942	9,957	9,535	8,995
給与住宅	480	207	539	289	331	97	155	106	317	208	132	116
分譲住宅	10,896	11,420	12,723	12,408	9,058	11,332	11,820	14,691	13,459	14,569	14,371	12,209
うちマンション	7,847	7,986	8,165	7,941	5,377	6,617	7,616	10,376	8,870	9,908	9,693	7,699
合計	24,607	25,877	30,787	33,069	27,446	33,348	32,264	34,891	33,220	32,510	32,250	29,258

	2000年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
持家	7,966	7,764	8,369	8,765	8,300	9,016	8,304					
貸家	9,008	9,466	9,525	12,859	10,331	13,140	9,044					
給与住宅	476	40	476	92	291	145	367					
分譲住宅	13,197	12,592	13,721	13,920	13,022	14,865	14,060					
うちマンション	8,763	8,534	8,972	8,875	8,329	9,777	9,148					
合計	30,647	29,862	32,091	35,636	31,944	37,166	31,775					



(注) 1. 新設住宅着工戸数のうち、マンションの動向を見たもの。
マンションとは、構造が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨道のいずれかの、共同建て住宅を指す。
2. 「東京圏」とは、東京、千葉、埼玉、神奈川の1都3県、「大阪圏」とは、大阪、京都、滋賀、兵庫、奈良、和歌山の2府4県
3. 「名古屋圏」とは、愛知、静岡、岐阜、三重の4県、「その他」とは、三大都市圏以外の全国を指す。

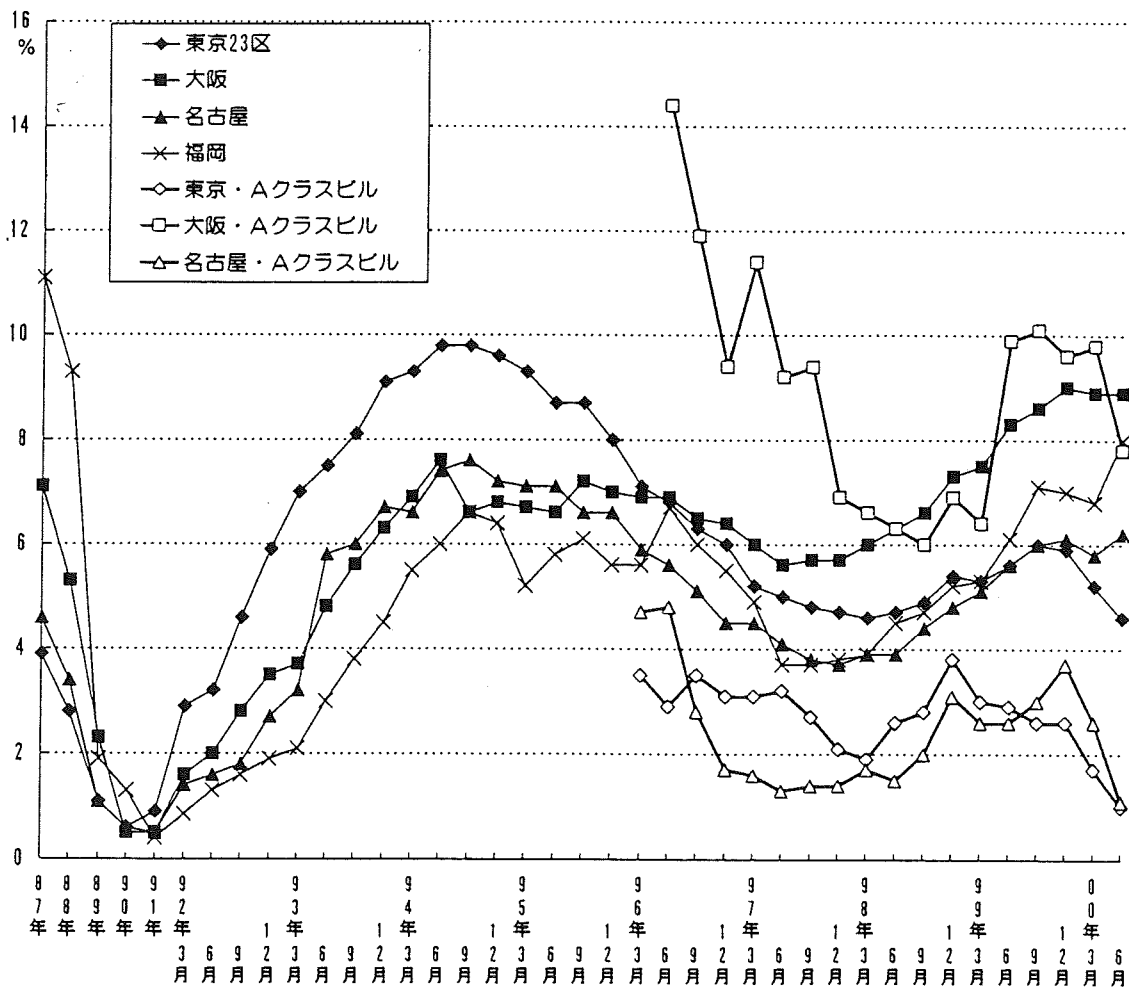
(資料) 建設省「住宅着工統計」

(図表 11) 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				2000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	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	5.9	5.2	4.6		
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	2.6	1.7	1.0		
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	9.0	8.9	8.9		
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	9.6	9.8	7.8		
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	6.1	5.8	6.2		
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	3.7	2.6	1.1		
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	7.0	6.8	8.0		



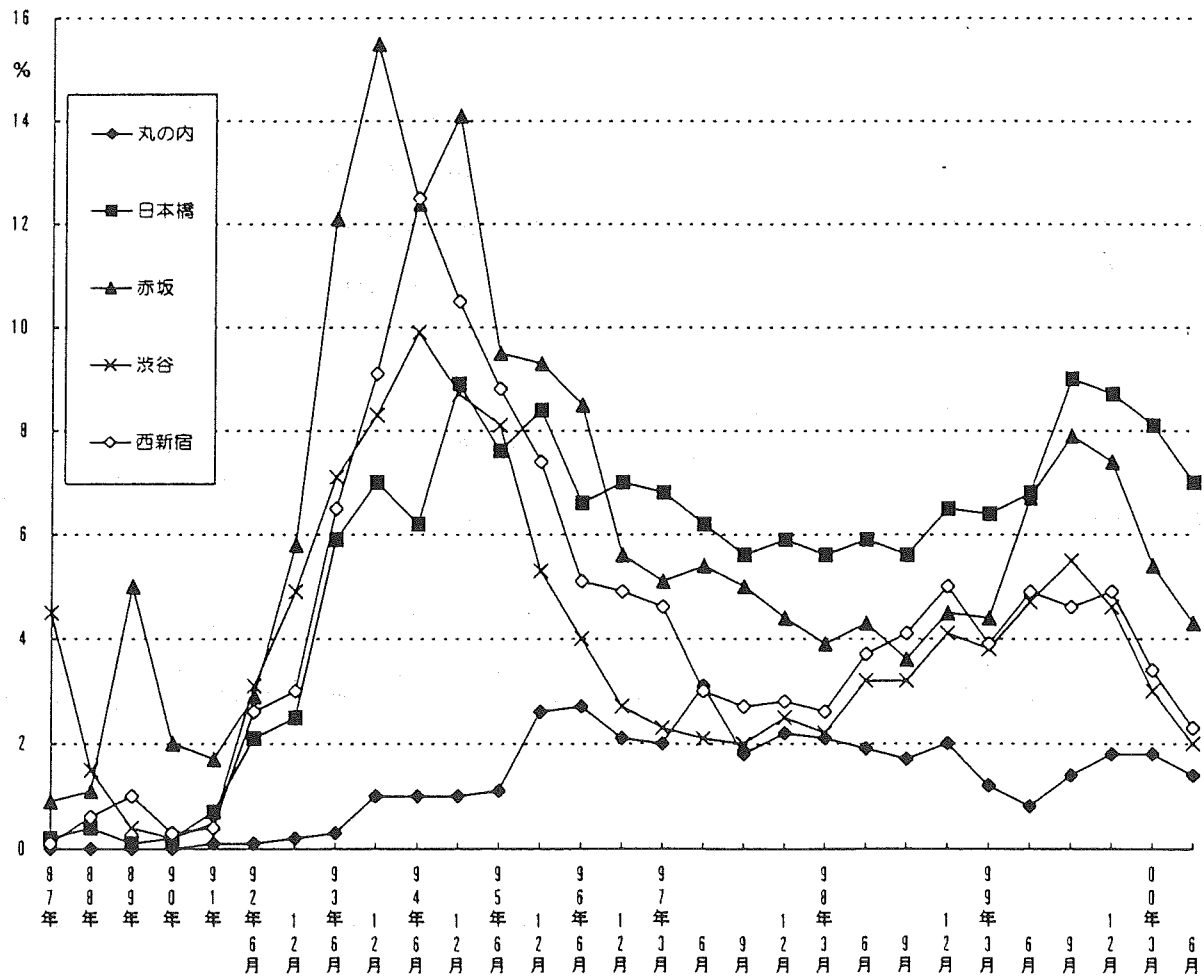
(注) 1. 調査時は、91年までは各年 5月。92年以降は四半期。
 なお、96年12月よりデータの集計方法が変わったため、データが連続していない部分がある。
 2. 「Aクラスビル」とは、以下の基準を満たす優良ビルを言う。
 (東京における基準) (i)主要 5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)を中心とするオフィス街としての完成度の高い地域(虎ノ門、西新宿等)、または将来性の高い地域(品川等)、(ii)延床面積 1万坪以上、(iii)フロア面積 200坪以上、(iv)新耐震基準(82年以降竣工)、(v)天井高 2.6m、(vi)1フロア以下の単位で空調が可能、(vii)床配線が 3WAY、フリー、(viii)電気容量 30VA/m²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、2000年 6月現在、東京 51棟、大阪 29棟、名古屋 16棟。
 (資料) 生駒データサービスシステム

(図表 12) 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	
	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

	97年				98年				99年				2000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
丸の内	2.0	3.1	1.8	2.2	2.1	1.9	1.7	2.0	1.2	0.8	1.4	1.8	1.8	1.4		
日本橋	6.8	6.2	5.6	5.9	5.6	5.9	5.6	6.5	6.4	6.8	9.0	8.7	8.1	7.0		
新橋	9.3	7.1	7.0	6.8	7.1	7.2	8.1	7.7	7.0	9.1	9.8	9.8	9.8	8.0		
三田	8.1	6.6	6.3	4.6	6.0	6.9	6.6	6.1	5.2	5.1	6.1	6.9	5.1	4.7		
赤坂	5.1	5.4	5.0	4.4	3.9	4.3	3.6	4.5	4.4	6.7	7.9	7.4	5.4	4.3		
渋谷	2.3	2.1	2.0	2.5	2.2	3.2	3.2	4.1	3.8	4.7	5.5	4.6	3.0	2.0		
西新宿	4.6	3.0	2.7	2.8	2.6	3.7	4.1	5.0	3.9	4.9	4.6	4.9	3.4	2.3		
池袋	5.6	5.7	5.7	5.1	4.9	5.5	5.4	7.0	5.4	7.8	7.3	7.5	7.6	7.4		
上野	3.8	4.2	4.6	5.0	5.1	6.0	5.4	5.9	6.5	7.0	6.7	6.1	7.3	6.2		
錦糸町	5.3	5.7	16.7	12.3	7.2	5.1	6.9	7.0	5.5	6.1	6.3	6.9	7.5	7.5		



(資料) 生駒データサービスシステム

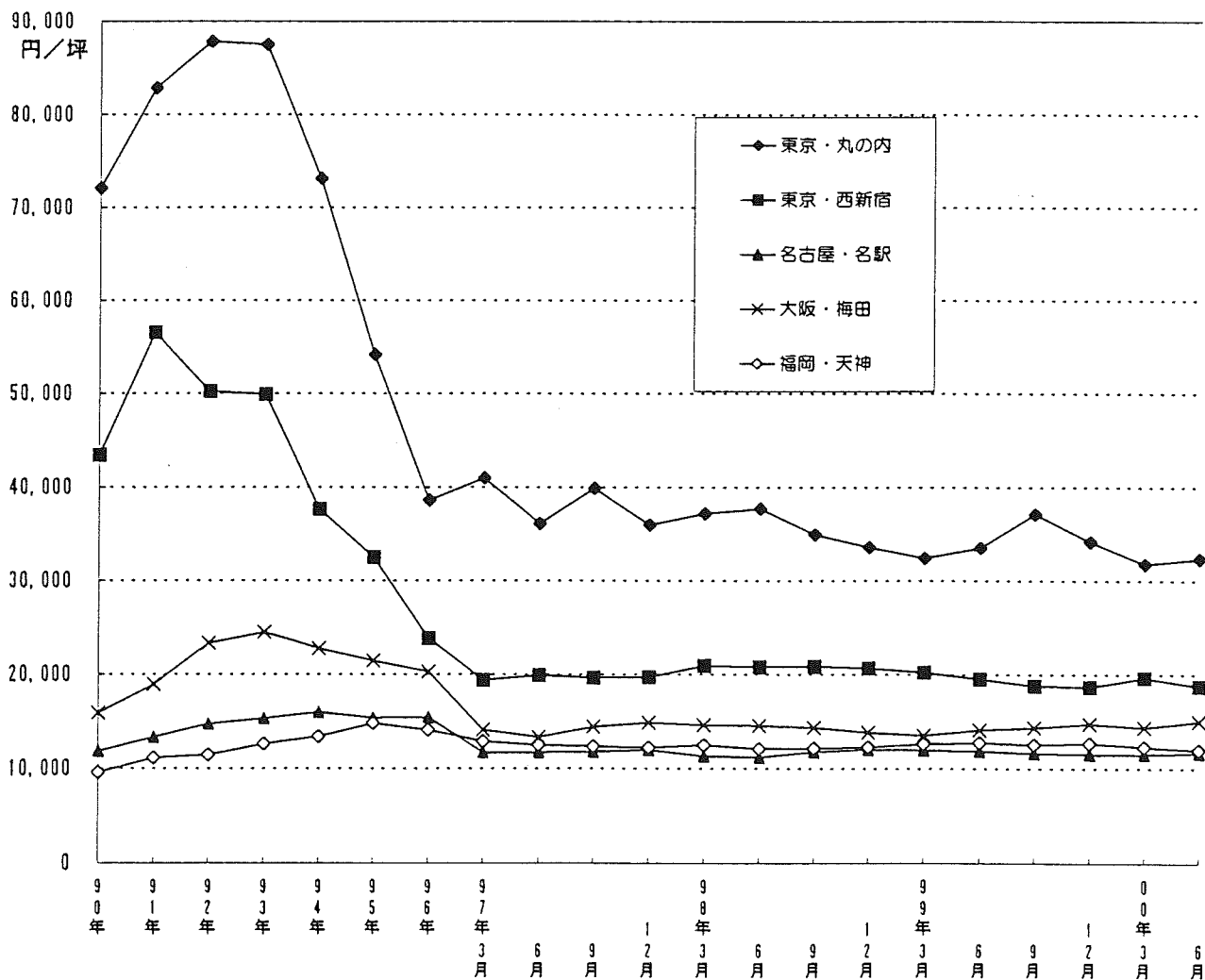
(図表 13) オフィスビル賃料の推移 (全国主要地区)

(単位: 円/坪)

	90年		91年		92年		93年		94年		95年		96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	1,713,200	72,070	2,026,700	82,850	2,091,600	87,830	2,072,500	87,470	1,755,100	73,080	1,158,500	54,170	781,300	38,570
東京・西新宿	1,079,100	43,420	1,333,600	56,560	1,128,400	50,190	1,189,500	49,920	849,400	37,560	666,300	32,450	397,600	23,810
名古屋・名駅	243,600	11,820	273,700	13,270	302,600	14,710	309,000	15,260	296,500	15,930	285,800	15,350	286,900	15,440
大阪・梅田	366,700	15,850	379,300	18,870	409,400	23,270	446,100	24,460	471,600	22,690	424,800	21,430	399,600	20,240
福岡・天神	229,200	9,560	232,900	11,070	256,100	11,440	263,200	12,570	278,700	13,370	259,000	14,790	264,000	14,060

	97年 3月		97年 6月		97年 9月		97年 12月		98年 3月		98年 6月		98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	732,300	40,950	597,200	36,050	776,800	39,820	660,100	35,890	653,000	37,110	613,000	37,670	554,200	34,880
東京・西新宿	275,000	19,360	304,600	19,850	289,500	19,580	269,400	19,680	277,300	20,910	278,700	20,780	277,800	20,820
名古屋・名駅	173,500	11,680	166,600	11,680	176,600	11,750	179,100	11,940	162,600	11,270	157,900	11,130	173,700	11,720
大阪・梅田	228,900	14,050	211,100	13,270	239,900	14,400	260,900	14,860	267,200	14,590	224,000	14,530	225,800	14,330
福岡・天神	193,000	12,820	184,500	12,430	181,700	12,300	182,900	12,210	180,100	12,450	177,600	12,030	176,000	12,130

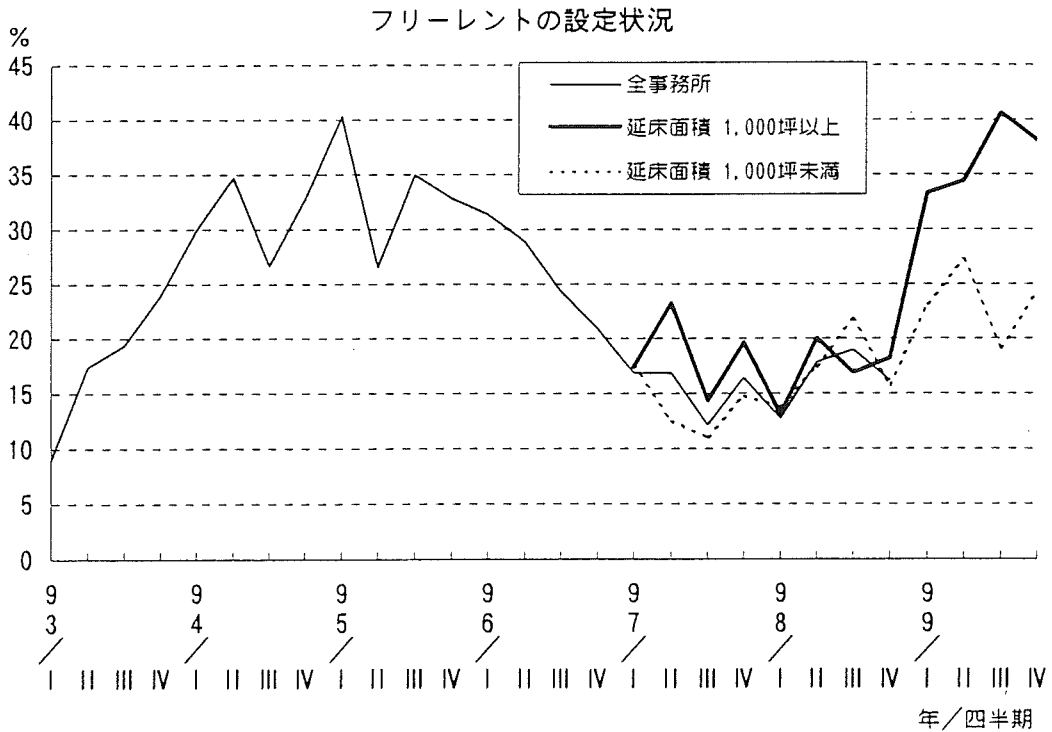
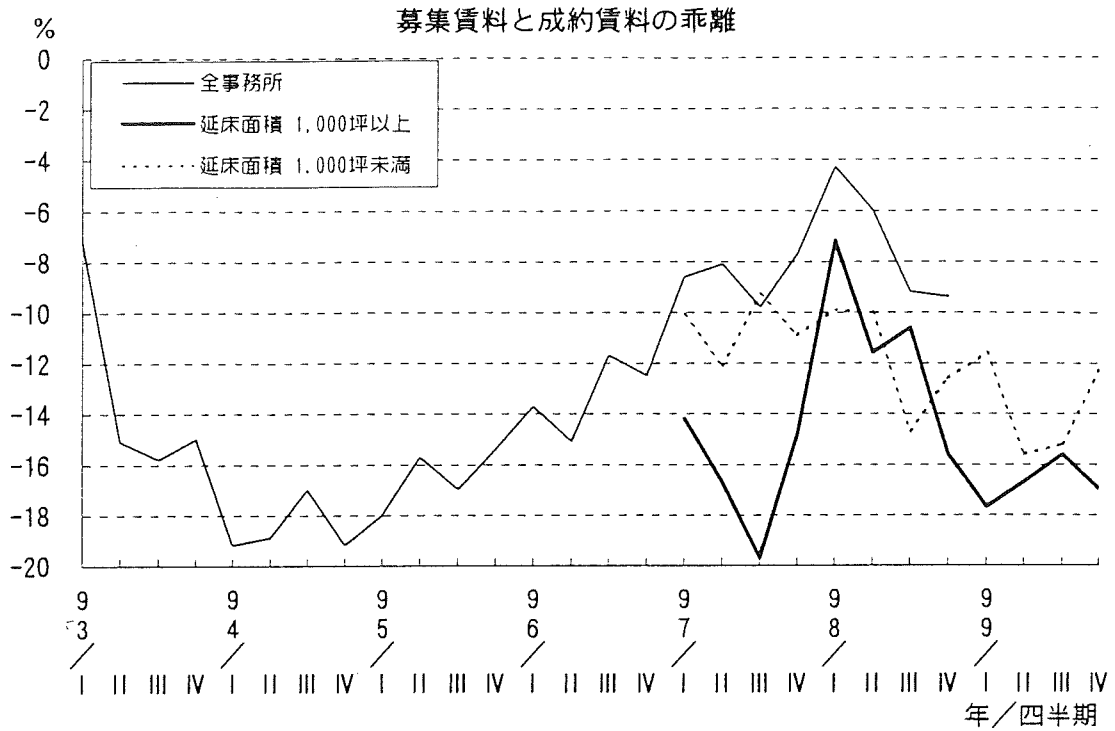
	98年 12月		99年 3月		99年 6月		99年 9月		99年 12月		2000年 3月		2000年 6月	
	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料
東京・丸の内	512,600	33,530	485,500	32,370	533,000	33,490	648,200	37,090	542,500	34,080	420,900	31,710	434,000	32,330
東京・西新宿	275,300	20,650	271,900	20,210	250,700	19,490	238,200	18,740	242,600	18,640	267,400	19,610	233,700	18,670
名古屋・名駅	185,200	12,010	185,000	11,950	171,800	11,830	165,000	11,630	158,200	11,490	156,800	11,470	151,300	11,620
大阪・梅田	221,100	13,820	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	177,000	12,270	184,600	12,600	186,200	12,670	172,900	12,510	177,600	12,660	164,000	12,220	154,600	11,950



(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 14) 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 }
 (資料) 国土庁土地局「事務所賃料調査」

(図表 15) オフィスビル・ストックの推移(東京23区)

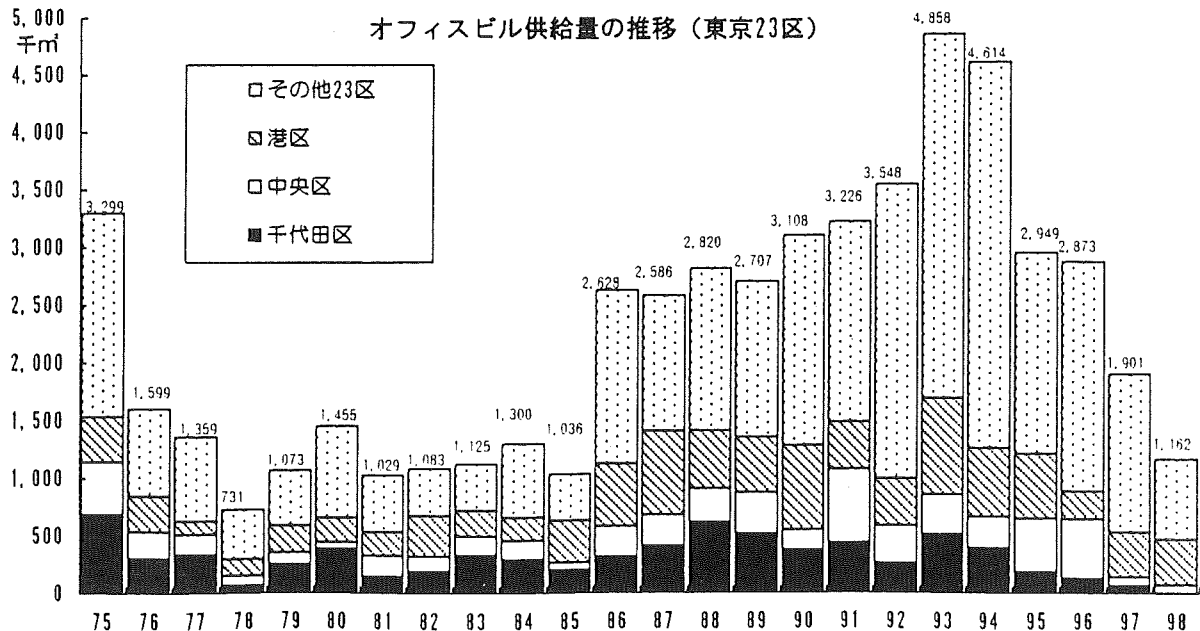
(単位: 千㎡)

		75年	76年	77年	78年	79年	80年	81年	82年	83年	84年	85年	86年	87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	9,747	10,061
	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	7,681	7,945
	港区	3,674	4,066	4,372	4,488	4,630	4,869	5,081	5,292	5,643	5,869	6,072	6,436	6,983
副都心	新宿区	1,413	2,164	2,297	2,489	2,555	2,755	3,052	3,114	3,198	3,232	3,451	3,533	3,790
	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	2,204	2,329
	豊島区	423	491	530	591	615	689	787	817	842	868	905	932	1,002
中央部	文京区	501	517	545	573	617	627	657	668	689	753	802	804	878
	台東区	737	833	871	952	963	968	985	1,037	1,087	1,106	1,125	1,138	1,275
東部	墨田区	309	326	345	354	361	360	361	385	393	406	416	432	490
	荒川区	131	131	138	143	144	149	167	176	176	178	179	179	189
	足立区	226	239	262	283	303	319	336	356	366	375	387	401	446
	葛飾区	221	239	242	253	256	263	274	286	292	298	315	316	346
	江戸川区	187	211	217	228	236	243	257	274	282	308	317	340	364
	江東区	469	475	523	553	570	587	631	639	653	681	693	727	785
	中野区	177	210	226	226	227	235	242	245	251	254	257	263	301
	杉並区	257	302	330	343	361	376	391	400	410	420	438	448	496
北西部	北区	225	255	260	264	273	276	280	288	295	296	293	298	344
	板橋区	273	295	312	338	356	368	383	407	411	425	448	462	503
	練馬区	221	246	257	269	288	298	316	332	345	351	355	366	417
	品川区	641	711	762	801	834	871	882	930	968	992	1,052	1,082	1,169
	目黒区	336	452	450	489	525	533	554	562	568	584	590	590	674
南東部	大田区	857	932	997	1,017	1,044	1,055	1,108	1,140	1,182	1,218	1,263	1,289	1,424
	世田谷区	338	376	434	464	477	484	523	534	540	552	578	604	689
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	40,272	42,900

		88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年
都心	千代田区	10,469	11,089	11,606	11,981	12,420	12,678	13,190	13,584	13,768	13,898	13,965	13,964
	中央区	8,215	8,505	8,866	9,042	9,682	10,011	10,352	10,620	11,081	11,594	11,667	11,739
	港区	7,716	8,222	8,705	9,440	9,849	10,254	11,091	11,690	12,252	12,491	12,877	13,269
副都心	新宿区	3,970	4,146	4,376	4,600	4,824	5,306	5,581	5,807	6,253	6,915	6,960	6,942
	渋谷区	2,494	2,691	2,900	3,038	3,167	3,385	3,726	4,119	4,276	4,503	4,771	4,967
	豊島区	1,088	1,199	1,341	1,822	1,936	2,100	2,267	2,419	2,470	2,506	2,541	2,551
中央部	文京区	952	1,045	1,147	1,217	1,343	1,427	1,582	1,726	1,810	1,868	1,908	2,151
	台東区	1,418	1,530	1,594	1,710	1,811	2,012	2,191	2,391	2,425	2,453	2,481	2,535
東部	墨田区	508	542	578	607	652	777	903	1,032	1,054	1,060	1,250	1,261
	荒川区	214	240	259	287	302	331	366	437	483	490	495	497
	足立区	463	495	523	543	578	610	636	704	717	732	756	761
	葛飾区	366	385	395	423	441	459	473	516	523	529	540	546
	江戸川区	444	490	523	543	604	641	786	934	949	963	982	984
	江東区	886	977	1,190	1,413	1,572	1,811	2,317	2,728	2,866	3,282	3,501	3,494
	中野区	309	323	356	361	382	419	505	585	633	646	810	833
北西部	杉並区	517	563	582	602	647	674	736	832	891	932	943	948
	北区	350	414	429	461	491	512	536	630	711	724	728	736
	板橋区	527	541	569	595	644	722	791	858	880	887	894	943
	練馬区	431	455	469	495	519	554	594	658	733	738	763	768
	品川区	1,223	1,386	1,453	1,641	1,947	2,342	2,813	3,193	3,436	3,649	3,746	3,803
南東部	目黒区	716	733	747	788	866	912	1,082	1,154	1,176	1,357	1,389	1,394
	大田区	1,496	1,572	1,607	1,675	1,793	2,010	2,171	2,580	2,635	2,622	2,663	2,684
	世田谷区	734	763	798	837	878	948	1,063	1,170	1,297	1,351	1,458	1,482
23区計		45,486	48,306	51,013	54,121	57,347	60,895	65,753	70,367	73,316	76,189	78,090	79,252

(注) 銀行を含むオフィス・ストック。各年1月1日現在。

(資料) 「固定資産の価格等の概要調査」、「東京の土地1998(土地関係資料集)」(99年6月、東京都)ほか



(注) 1. 課税調査によるオフィス床面積ストックの、暦年の増加量。

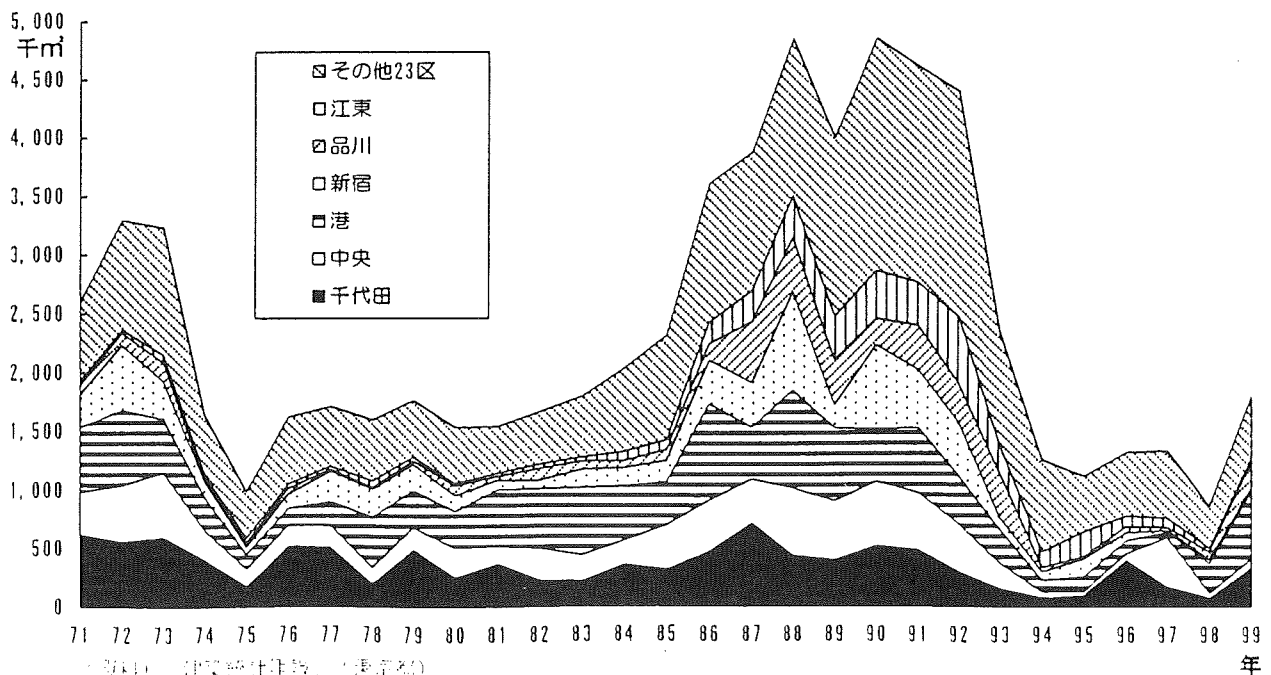
(資料) 「固定資産の価格等の概要調査」、「東京の土地1998(土地関係資料集)」(99年6月、東京都)ほか

(図表 16) 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	85年
都心	千代田	617	558	595	403	176	522	508	197	193	254	371	225	219	364	319
	中央	367	479	554	252	147	176	185	141	197	250	148	273	220	204	385
	港	549	643	451	283	128	145	208	130	314	310	182	510	584	468	363
副都心	新宿	277	551	319	126	60	120	260	237	222	135	81	75	151	156	180
	渋谷	99	179	320	60	66	88	111	106	58	38	64	96	87	112	154
	豊島	43	73	54	37	74	77	61	41	51	18	38	46	65	93	111
中央部	文京	52	61	62	43	16	49	42	27	20	68	25	33	18	46	67
	台東	79	119	133	51	43	55	41	62	79	73	28	33	44	78	153
東部	墨田	43	36	53	14	10	27	21	22	28	15	11	8	14	20	13
	荒川	16	12	20	5	9	8	11	8	9	5	8	10	10	9	21
	足立	24	20	28	30	29	40	46	42	32	24	22	18	29	29	24
	葛飾	16	23	22	33	25	23	16	26	7	16	26	15	10	9	13
	江戸川	27	21	38	28	9	16	11	19	15	28	19	21	28	24	24
	江東	37	27	69	45	42	38	27	54	34	22	31	37	28	75	81
	北西部	中野	25	54	19	3	4	10	17	27	9	11	10	4	19	17
南西部	杉並	17	24	51	13	9	20	19	14	23	17	12	34	14	28	18
	北	21	18	31	26	13	16	17	12	9	14	12	26	18	15	17
	板橋	35	49	36	41	26	29	18	18	22	19	25	17	30	70	28
	練馬	15	28	23	17	15	25	14	9	26	20	15	22	12	20	17
	品川	77	104	159	29	36	53	16	19	31	84	32	99	76	62	96
南西部	目黒	47	74	53	31	9	15	15	16	10	9	10	12	24	19	39
	大田	59	91	99	42	7	39	21	52	53	84	56	35	50	87	134
	世田谷	45	53	37	27	36	34	24	19	29	15	13	13	48	29	23
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	2,320

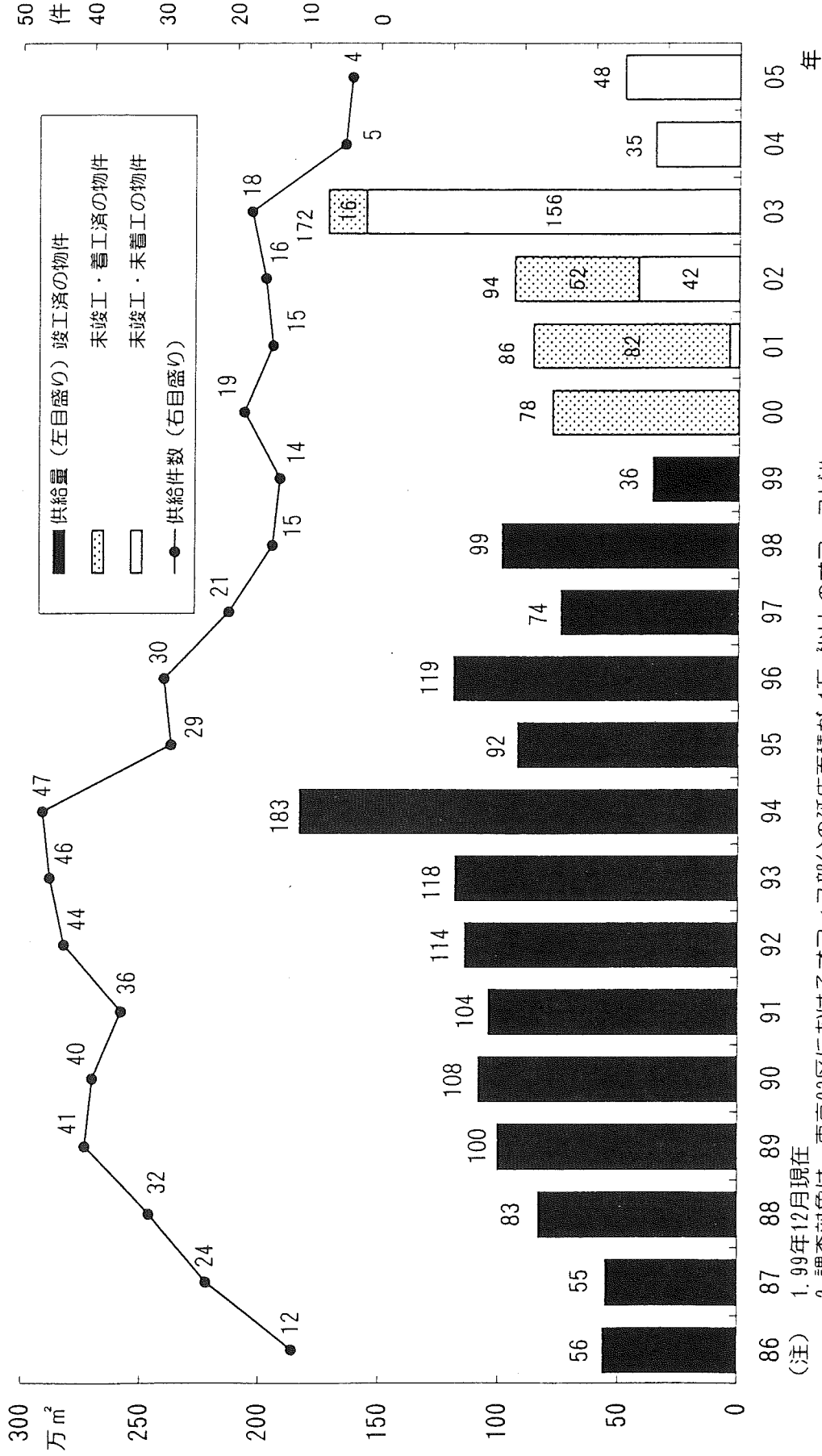
		86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年
都心	千代田	474	717	439	402	524	485	297	154	75	99	398	172	80	338
	中央	438	377	576	504	546	487	410	216	50	32	55	416	38	68
	港	823	439	834	622	446	554	409	285	102	128	112	45	253	574
副都心	新宿	370	376	831	194	715	495	453	103	72	147	64	17	30	37
	渋谷	220	152	221	193	482	335	633	327	251	60	159	226	91	187
	豊島	112	134	211	207	103	119	102	39	15	18	35	13	17	20
中央部	文京	109	151	109	114	90	153	155	30	133	16	63	92	17	37
	台東	131	151	119	166	122	169	86	29	28	21	19	40	21	10
東部	墨田	34	72	73	58	42	42	118	42	27	17	12	12	14	35
	荒川	8	23	19	20	35	46	36	19	10	16	4	6	5	5
	足立	71	38	43	45	64	46	97	23	26	32	33	19	29	9
	葛飾	26	13	38	45	30	23	19	15	13	13	11	17	9	2
	江戸川	39	68	49	71	137	114	91	28	20	15	22	24	14	18
	江東	178	263	353	371	408	364	569	241	128	212	87	76	36	31
	北西部	中野	17	24	29	44	78	66	61	122	90	7	20	24	9
南西部	杉並	66	18	32	40	125	65	61	25	17	2	8	4	7	2
	北	38	22	51	24	35	82	76	25	17	9	20	11	5	6
	板橋	33	30	73	69	99	76	54	52	18	36	45	19	10	11
	練馬	19	41	44	45	99	110	41	16	14	19	15	10	10	6
	品川	144	522	465	380	223	373	328	371	40	22	57	28	67	215
南西部	目黒	44	36	59	47	67	46	73	63	46	15	13	5	8	60
	大田	184	141	102	261	158	181	102	49	32	152	39	37	71	46
	世田谷	32	67	75	77	223	179	112	48	21	22	19	15	11	58
23区計		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	1,783



(資料) 建築統計年報 (東京区)

年

(図表 17) 東京23区における大規模オフィスビル供給量の推移



(注) 1. 99年12月現在
 2. 調査対象は、東京23区におけるオフィス部分の延床面積が1万㎡以上のオフィスビル。
 3. 供給量は、店舗、住宅、ホテル等の用途を除いた純粋なオフィス部分の床面積。
 (資料) 森ビル

(図表 18) 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
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
麹町ミレニウムガーデン(オリコ本社ビル)	千代田区麹町	41,199	2000. 7	大京、オリコ
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
赤坂溜池タワー	港区赤坂	47,755	2000. 9	森ビル
代々木R.C.ビル	渋谷区千駄ヶ谷	53,000	2000	N.T.T.移動通信網
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
東京宝塚ビル	千代田区有楽町	39,000	2001. 1	東宝不動産
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(住都公団 他)
日商岩井本社ビル(台場G-1地区)	港区台場	81,600	2001. 3	日商岩井
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
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)
愛宕グリーンヒルズ	港区愛宕	86,600	2001. 7	森ビル、青松寺、傳賢院、清原院 他
芝公園プロジェクトⅡ	港区芝公園	57,000	2001. 7	住友不動産
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	81,381	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)
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(建て替え)	千代田区丸の内	160,000	2002. 8	三菱地所、三菱商事
千代田生命赤坂ビル(ホテルニュージャパ跡地)	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	232,290	2002. 10	電通
築地松竹ビル(松竹会館跡地再開発)	中央区築地	55,140	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
代々木3丁目共同ビル	渋谷区代々木	86,000	2002	文化服装学院、東京都開発、小田急百貨店 他
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
品川駅東口・B-1街区(下記の三菱商事・三菱自エビルをきむ)	港区港南	514,400	2002~3	三菱重工、キャノン販売、大東建託、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
汐留B街区(3棟)	港区東新橋	269,000	2003. 3	三井不動産、7Aがニ・イハ・ストック、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
汐留鹿島ビル(資生堂本社、汐留C街区)	港区東新橋	79,800	2003. 4	鹿島
ニュースセンタービル(汐留E街区)	港区東新橋	63,000	2003. 8	共同通信社、トッパンフォームズ
西神田3丁目北部西地区	千代田区西神田	55,000	2003夏	再開発組合
神保町1丁目南部地区・東街区(オフィス棟)	千代田区神保町	88,770	2003	再開発組合(三井不動産 他)
飯田町地区再開発・中央街区(賃貸オフィス部分)	千代田区飯田橋	98,700	2003	JR貨物、三井不動産
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-アール・30) 他
西新宿6丁目南地区	新宿区西新宿	132,000	2003	日本土地建物、住友不動産、再開発組合
品川駅東口・B-3街区	港区港南		2003	N.T.T.データ通信
東急百貨店日本橋店跡地再開発	中央区日本橋	97,000	2004. 3	三井不動産、東急電鉄、東急不動産
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	110,000	2004	日本工業倶楽部、三菱地所
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
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
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
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
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、千足屋樹本店
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
興銀ヤンマー共同ビル跡地開発	千代田区丸の内			鹿島
二子玉川園東地区	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。

この地にも、秋葉原駅周辺(2000年度から清算事業団所有地1万6,731㎡の売却が開始される予定)、北新宿2丁目地区、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きむ、

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 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~

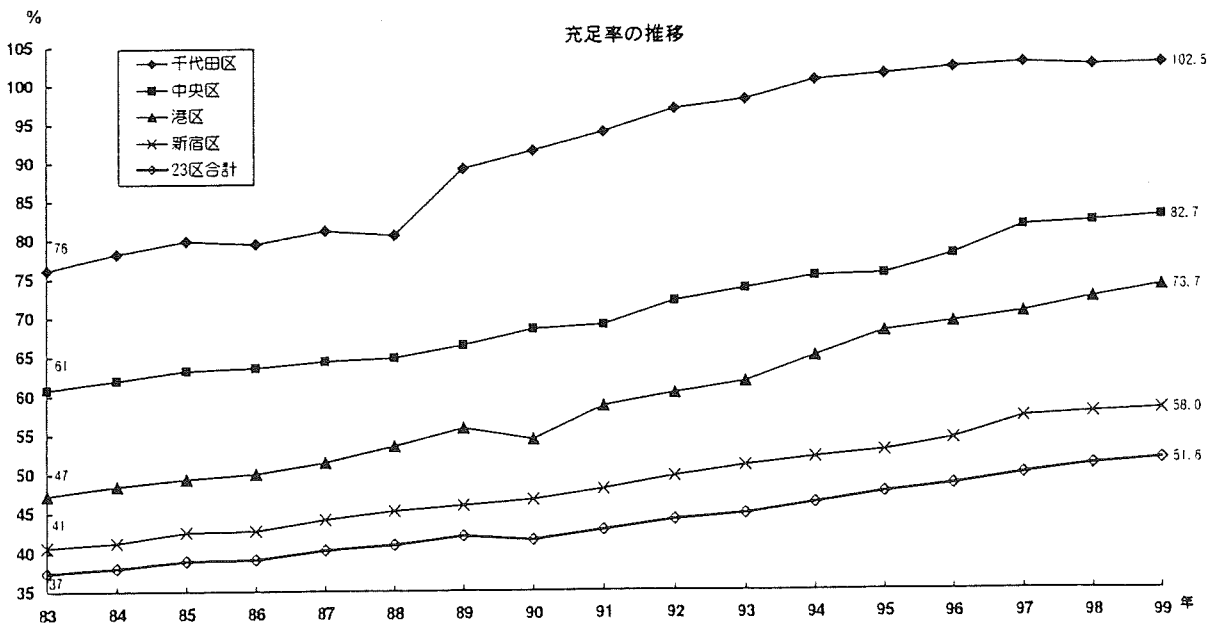
(資料) 住信基礎研究所、99年9月22日付日本工業新聞

(図表 20) 東京都区部の高度利用の状況

(単位: %) (注)

		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	99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	551.4
	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	471.9
	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	299.8
副都心部	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	224.2
	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	204.5
	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	171.7
中心部	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	178.9
	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	261.6
	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	163.1
東部地区	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	135.8
	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	82.8
	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	89.2
	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	93.6
	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	141.5
	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	114.3
	杉並区	36	52	52	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	90.0
西北部地区	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	126.7
	板橋区	51	50	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	107.1
	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	80.2
南西部地区	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	147.0
	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	125.6
	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	118.4
	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	88.7
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	131.1	

		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	99年			
都心部	千代田区	79.9	79.4	81.1	80.5	89.0	91.4	93.8	95.8	98.0	100.5	101.2	102.0	102.6	102.3	102.5			
	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	82.7			
	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	73.7			
副都心部	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	57.5	58.0			
	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	62.5			
	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	48.8			
中心部	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	53.0			
	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	54.0			
	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	50.4			
東部地区	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	41.7			
	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	36.0			
	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	42.1			
	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	41.4			
	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	48.9			
	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	53.2			
	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	58.1			
西北部地区	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	50.6			
	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	45.6			
	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	49.9			
南西部地区	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	53.2			
	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	60.7			
	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	54.7			
	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	52.9			
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	51.6				



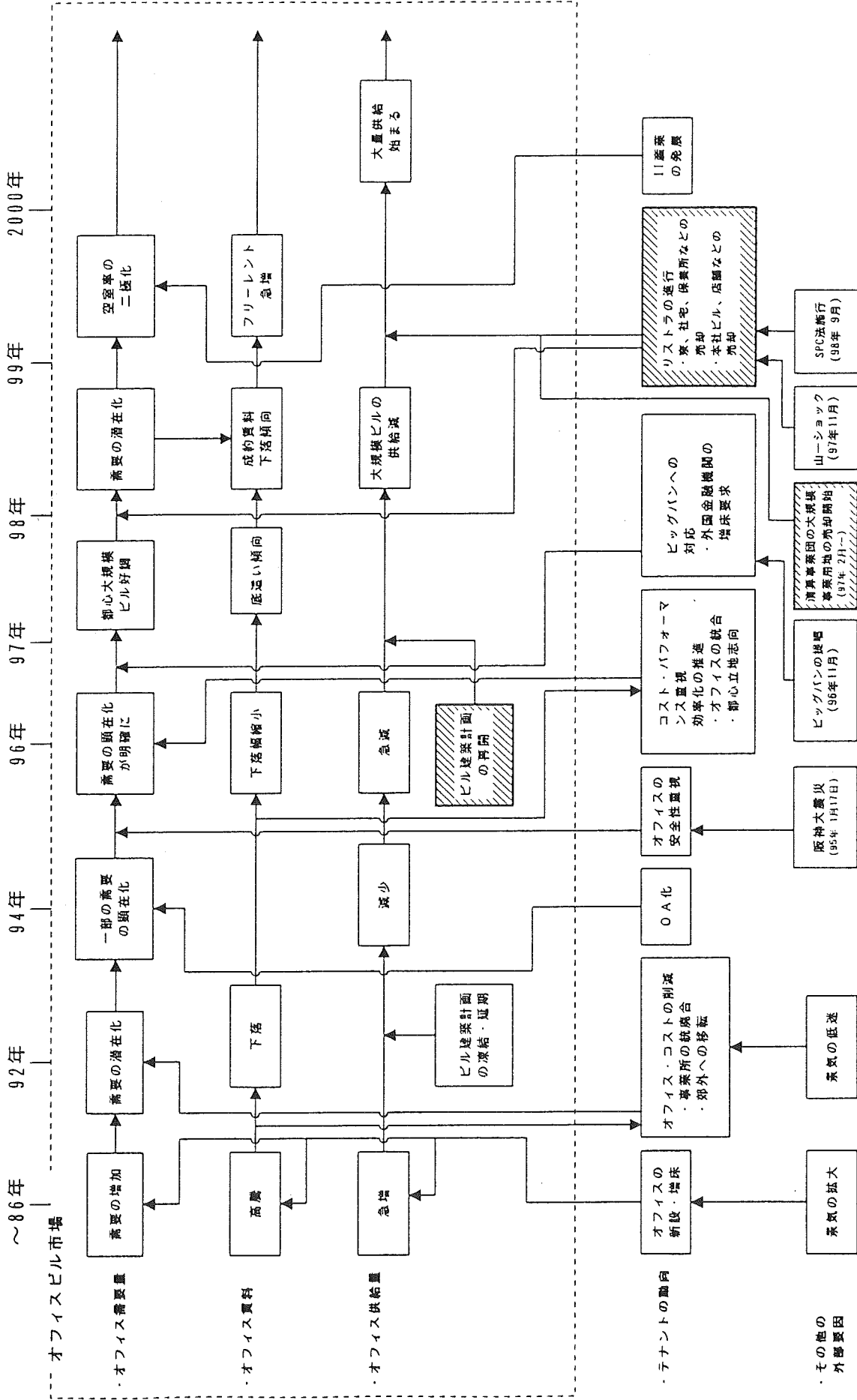
(注) 1. 概算容積率(ネット) = 建物延床面積 / 宅地総面積 (参考: 概算容積率(グロス) = 建物延床面積 / 行政面積)
 2. 指定容積率は、東京都都市計画局資料による。96年と97年は、指定容積率に変更がない。
 3. 充足率は、概算容積率を法定容積率で除したものの。
 4. 民有宅地総面積、課税対象地の増加により、概算容積率が減少している地区がある。
 (88年の千代田区、新宿区など)
 (資料) 「東京の土地(土地関係資料集)」各年(東京都)
 「東京の土地利用、現況編」(31年、33年、東京都都市計画局)
 「東京圏2000年のオフィスビル」(37年4月、東洋経済新報社)

(図表 21) 企業の資産処分事例 (別表記載の証券化事例を除く)

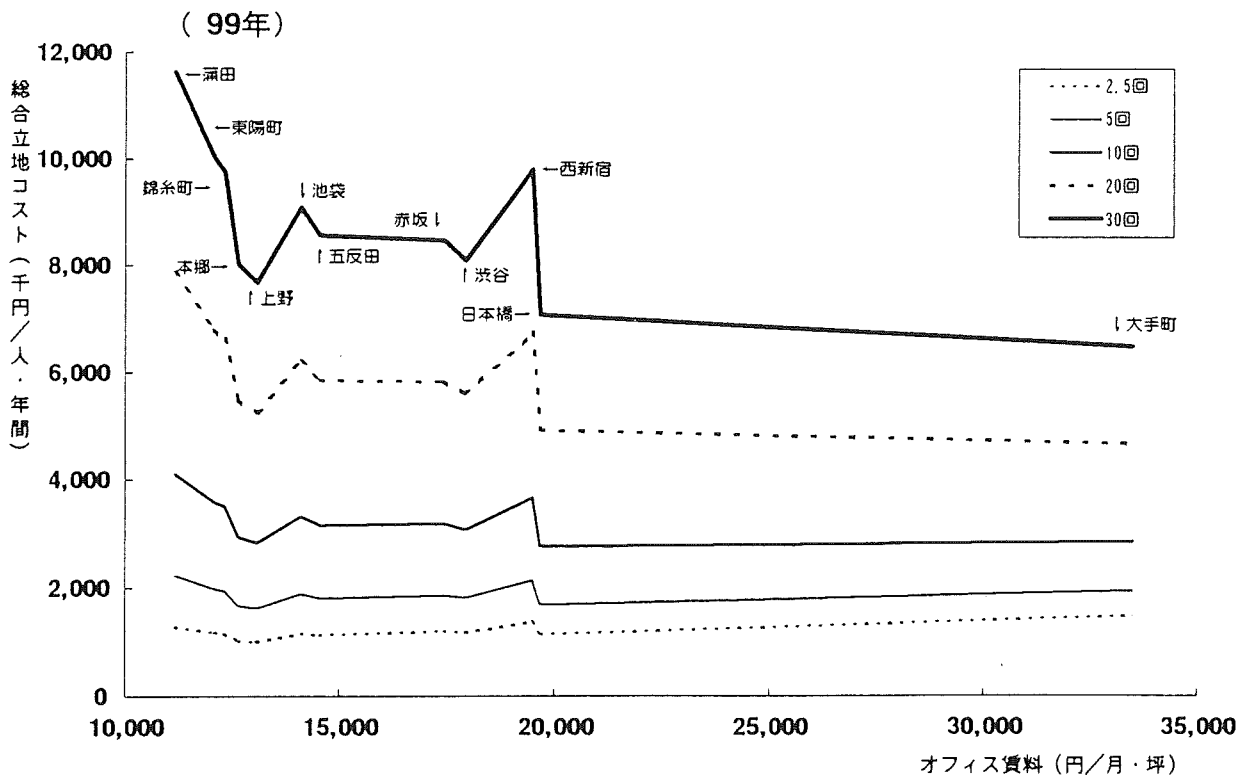
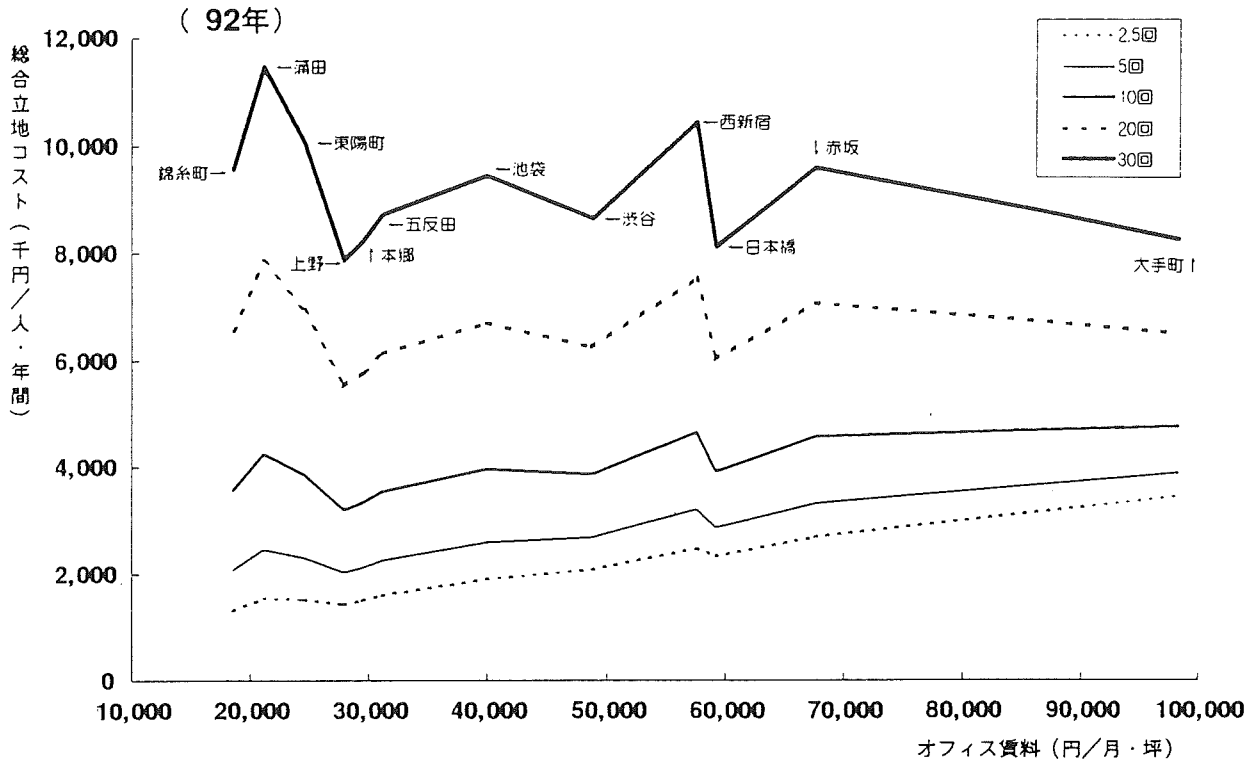
企業名	内容	売却先	売却額
東邦生命保険	本社ビル(渋谷)などを売却	ホワイトホールファンド(GSなどが出資)	約 100億円(バルク)
日興証券	本社ビル(日本橋)などを売却	住友生命保険	総額 300億円(見込み)
日商岩井	大阪本社と福利厚生施設を売却	天生ビル	総額280億円
YUASA	本社土地(大阪・高槻)を売却	民間都市開発推進機構	約60億円
大丸	和歌山店(和歌山)を閉鎖		
東急百貨店	日本橋店(日本橋)を売却、跡地を民都機構などが再開発	民間都市開発推進機構(再開発ビル完成後、地地を、東京急行電鉄、東急不動産、三井不動産が共同で購入)	約 514億円
ダイエー	アラモアナ・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(豊島)を売却	東武鉄道	約 25億円
日本NCR	本社(東京・赤坂)を売却	日本財団	133億円
宇部興産開発	東京本社「天王洲UBEビル」(東京・品川)を売却	JTBグループ	152億円
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	豊原川店(大阪)を閉鎖		
ハズマ	本社ビル(北青山)および3支店を売却	青商開発	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	
殖産住宅相互	本社(代々木)を売却	殖産不動産販売(興保会社)	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	本社合坂工場跡地と元京不慮き場(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		45億400万円
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		
新潟鉄工所	大工工場(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レーティング・コーポレーション(GTホークスの総代理店)	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・横浜)を売却予定		10億円前後(見込み)
住友電産	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(銀座)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、キャンノン	約32億9000万円
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		
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)の土地と建物を売却	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・横浜)を売却(98年10月)	丸全昭和運輸	
雄海化学工業	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)
レナウン	本社(原宿)を売却	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)の跡地を売却予定	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)	南九イリョー	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(麹町)を売却	小学館	約 50億円
京都ホテル	京都市内にある「ソレイユ豊楽寮」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(神田)などを売却	近畿日本鉄道(本社物件)、社宅等は未定	約 31億円
東急観光	本社(目黒)を売却	八雲洲振興	約 39億8000万円
東横王観光	「サンルート殿王」を売却予定		
鬼乃さび本舗	「宮城殿王高原ホテル」と「みやぎ殿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	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。松竹は、この土地を民都機構から借りて、賃貸ビルを建設。	民間都市開発推進機構	175億 2,200万円
フジタ	本社ビル(東京・渋谷)を売却予定。		
長谷工コーポレーション	本社ビル(東京・港)を売却	平和不動産	約 120億円(見込み)
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	
田中金庫(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「コスモビル」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・G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
小松エラスト	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	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
地崎工業(札幌)	北海道本社ビル(札幌市中央区)を売却予定		

(資料) 99年 4月20日付エコノミストなどに加筆

(図表 22) オフィスビル市場とテナントの動向



(図表 23) 総合立地コストの推移



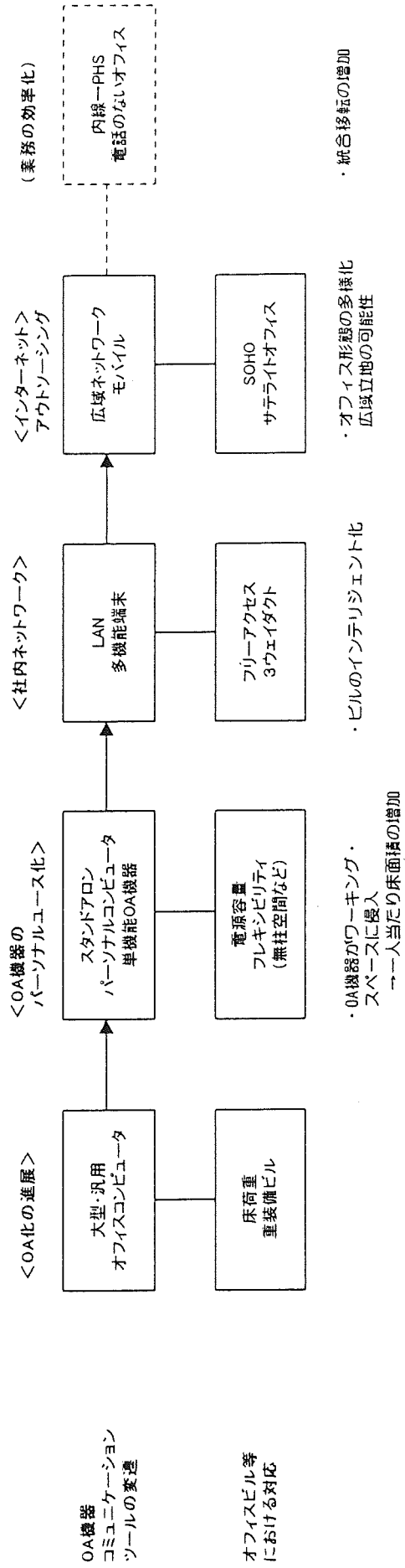
(注) 「2.5回」「5回」…は、週当たりのコミュニケーション頻度を指す。

(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)「駅すばあと」(ヴァル研究所)などにより作成。

(図表 24) 主要都市におけるオフィスワーカー一人当たり床面積

	東京				
	外資系企業	日本企業 (製造業)	日本企業 (非製造業)	丸の内地区 自社ビル	丸の内地区 賃貸ビル
一人当たり床面積 (㎡)	20.5	17.5	15.6	20.0	12.2
調査機関	IAURIF		東京ビルディング協会	大手町・丸の内・有楽町 地区再開発計画 推進協議会	
調査時期	1989	1999		1992	

(図表 25) OA化などによるオフィスビルに対するニーズの変化



(図表 26) 東京 23 区における大規模プロジェクトの動向

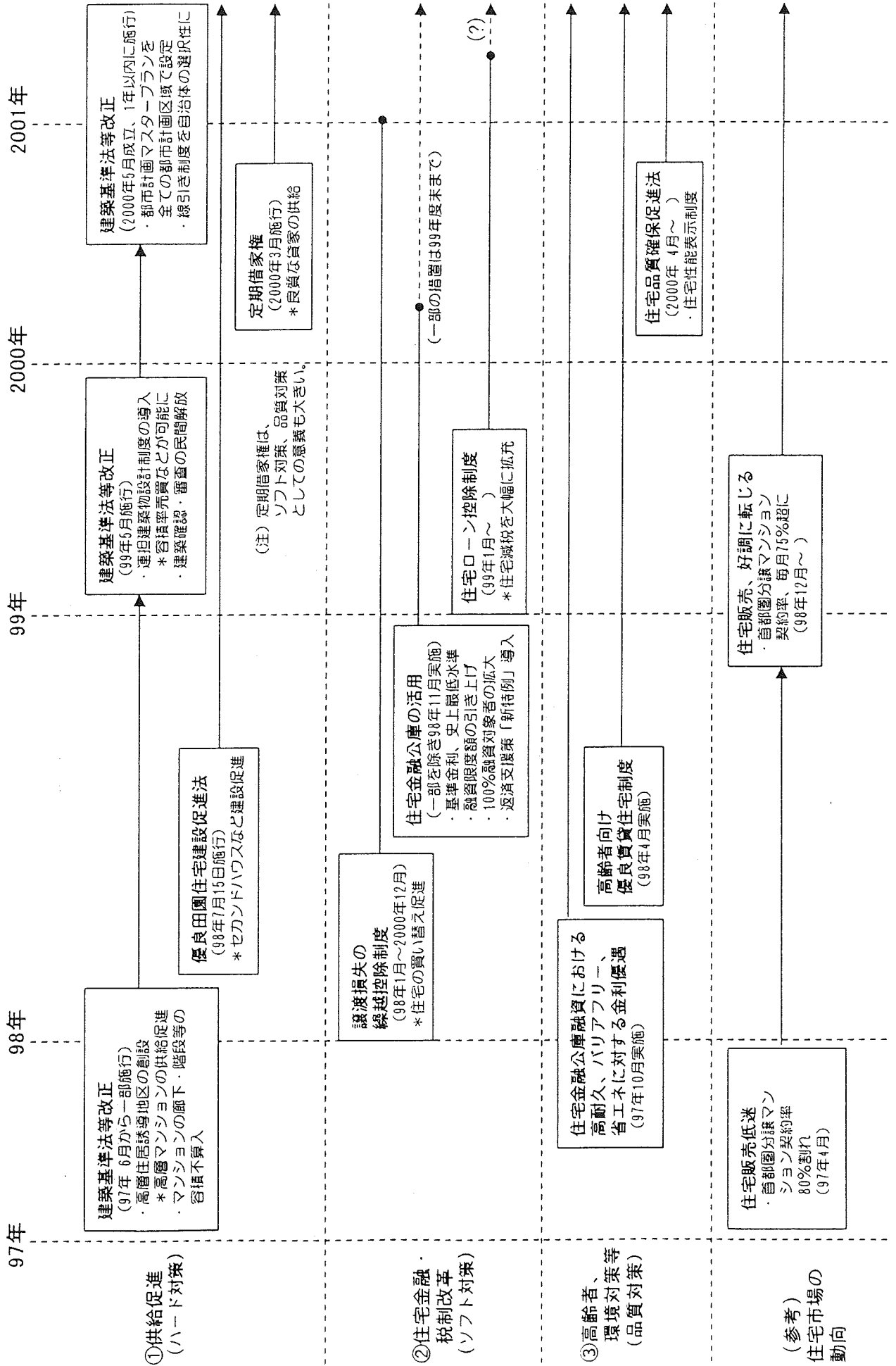
● エリア別の特徴 (複数のプロジェクトが存在するエリア)

- | | |
|---|---|
| <p>① 東京駅周辺・丸の内側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>② 東京駅周辺・八重洲側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通便利性 ・ 多様な機能の集積 <p>③ 汐留</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>④ 国会議事堂前 ~ 赤坂見附</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 行政中枢との近接 ・ 風格 <p>⑤ 水道橋 (飯田町) ~ 飯田橋</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 史跡・緑地、アミューズメント機能が同居 ・ 新たな本社機能の集積が誕生 <p>⑥ 品川</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 | <p>⑦ 六本木</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外国企業、政府機関の集積 ・ 職・住・商の一体性 <p>⑧ 渋谷</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>⑨ 晴海 ~ 豊洲</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本社機能の集積が進行 ・ 複合開発の魅力を追求 <p>⑩ 白金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通アクセスの強化 → 業務機能の充実 |
|---|---|
-
- | |
|--|
| <p>⑪ 秋葉原 ~ 神保町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>⑫ 新宿 ~ 初台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日本の新シロコンハレーとしての集積 ・ 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 <p>⑬ 臨海副都心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 |
|--|

● 今後のキーワード

- | |
|---|
| <p>① 都心 ↔ 郊外立地</p> <p>face to face の重要性 ↔ ネットワークの発達、SOHO、モバイル</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③ オフィス機能の純化 ↔ 住宅・オフィスの融合</p> <p>④ インターネットの活用</p> <p>一般回線、専用線、無線 → オフィスビルの仕様に影響</p> <p>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</p> <p>⑥ オフィス形態の多様化 → 個性的なオフィス</p> <p>ex. コンビ・オフィス…… 賃料の低下、建設費の低減、開発余力の拡大が条件</p> <p>環境への配慮 …… 屋上緑化、景観ガイドライン</p> <p>開かれたオフィスビル …… 貴通路路、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</p> |
|---|

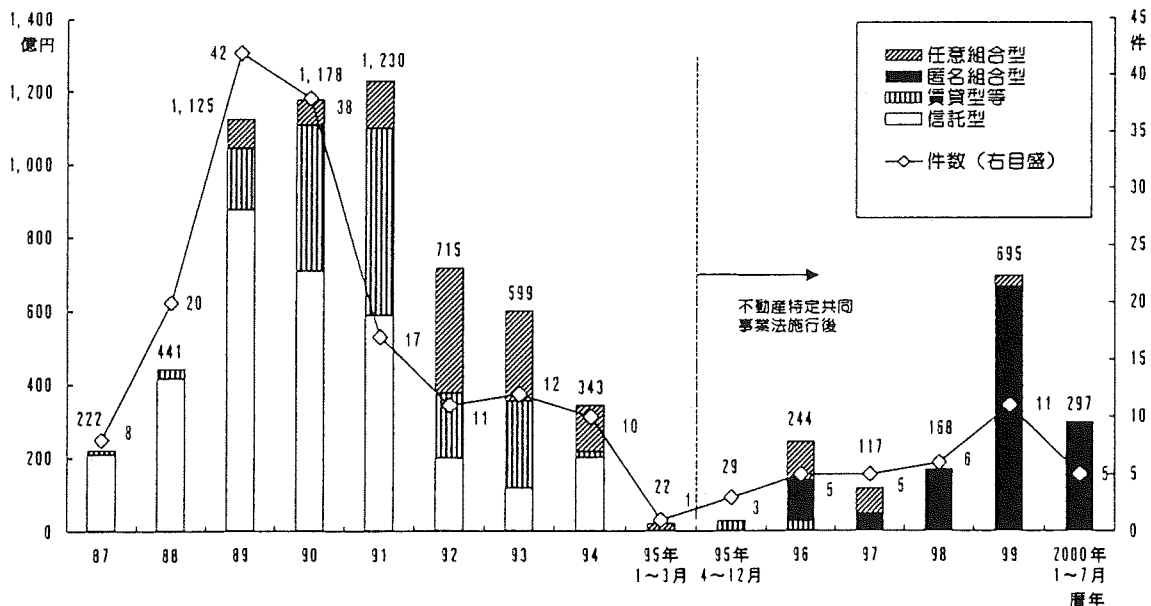
(図表 27) 主な住宅政策の流れ



(図表 28) 金融ビッグバンが不動産分野におよぼす影響

金融ビッグバンの主な項目	不動産分野への影響	不動産分野の課題・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 情報開示の徹底	不動産投資ファンドの普及	
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	
	収益価格化の進展。不動産評価方法の見直し。	情報開示、不動産データベースの整備が前提
	内外金融市場の融合に伴う、土地税制を含む税制見直しの可能性	
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	仲介手数料の自由化	
	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

(図表 29) 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) 不動産シンジケート協議会

(図表 30) SPC登録状況

① 関東財務局に登録された SPC

順番	登録名	登録日	資産対応証券(上限)		期間	特定資産 (○印は特定資産が信託受益権)	物件数	オリジネーター (原所有者)	資産管理・処分受託者
			優先出資証券	特定社債券					
1	高輪アバートメント(特)	98年11月26日	70億円	30億円	8年間	外国人向け賃貸マンション	1	森村産業、 フォレスト・ヴェリッシ	東京建物
2	染井野エス・シー(特)	99年1月28日	30億円	60億円	10年間	○イートヨーカードーが賃借するSC	1	東急不動産	三井信託銀行
6	ネットワーク・キャピタル(特)	3月10日	300億円	140億円	5年6ヶ月	○住友銀行20支店の土地・建物	20	住友銀行	住友信託銀行
10	パシフィック・センチュリー ・レディエンシャル・ワン(特)	6月18日	40億円	120億円	15年間	○香港の大手不動産会社財閥が 東京に保有するマンション	11	シティ・ライト・ティベロップメント ・グループ・リミテッド ほかに10社	安田信託銀行
13	共同住宅証券化(特)	6月30日	0.8億円	2億円	7年間	○単身者向けワイークリーマンション	1	スターツ(株)	大和銀行
17	スターキャピタル(特)	9月10日	200億円	300億円	50年間	○賃貸オフィスビル	5	日本生命	東洋信託銀行
18	トロピカルホールディングス(特)	9月28日	—	140億円	11年間	○オフィスビル、店舗など	5	日本ビルプロジェクト(株)他	チェース信託銀行
22	大森海岸開発(特)	12月10日	200億円	200億円	12年間	アサヒビル東京工場の敷地	1	アサヒビル 他1	住友信託銀行
23	ネオオオス川崎(特)	12月20日	26億円	10億円	12年6ヶ月	第一勧業銀行川崎支店が 入居するオフィスビル	1	日本土地建物	日本土地建物(株)
24	ナカバヤシ(特)	12月20日	3,500万円	—	4年6ヶ月	賃貸マンション	1	早川千津子	(株)ルドルフ
29	フロスター(特)	2000年2月2日	40億円	400億円	31年6ヶ月	○ジャスコの2001年開店予定のSC	5	ジャスコ(株)	中央信託、東洋信託
30	ミレニアム・キャピタル(特)	2月9日	200億円	300億円	50年間	○オフィスビル等	5	第一生命	住友信託銀行
31	ミレニアム・レジデンシャル(特)	2月10日	150億円	150億円	5年間	分譲マンション 8件	8	三井不動産	三井不動産
33	ファン・ワン(特)	2月22日	300億円	600億円	20年間	○オフィスビル	8	三井不動産、住友生命	住友信託銀行
34	オーキッド・プロパティーズ(特)	2月29日	—	450億円	10年間	○商業用賃貸ビル	13	日本ランドティック	シテイトラスト信託銀行
36	アーバニティキャピタル(特)	3月8日	300億円	200億円	8年間	○オフィスビル	5	日本生命	東洋信託銀行
37	レッドライオンズキャピタル(特)	3月23日	250億円	300億円	20年間	○オフィスビル	12	安田生命	安田信託銀行
41	ストーム(特)	6月23日	—	60億円	10年間	○ガソリンスタンド	33	丸紅エネルギー	安田信託銀行

② 北海道財務局に登録された SPC

順番	登録名	登録日	資産対応証券(上限)		期間	特定資産	オリジネーター	資産管理・処分受託者
1	ニュース(特) 菜の実	99年8月31日			10年間	ワイークリーワンルームマンション 土地	坂本建設(株)	
2	ニュース(特) フォーレスト	12月28日			10年間	店舗付共同住宅	ニュース不動産投資顧問 他	未定

(注) 1. 「順番」は、特定資産が不動産以外のものも含めた全 SPC の登録順である。

2. 「資産対応証券」「期間」は、資産流動化計画による。

(資料) 民間都市開発推進機構、大蔵省理財局、不動産シンジケート・セッション協議会資料により作成。

(図表 31) 主な不動産証券化事例 (SPC法によるものを除く)

対象不動産	所在地	オリジネーター	SPC名称	証券発行日	発行額等
大和生命本社ビル	千代田区	大和生命保険		* 98年4月	◎ 500億円
賃貸マンション19棟、1,090戸	全国15都道府県	モルガンスタンレーの 融通会社(大京から購入)		* 99年2月	
マンション19棟、約650戸	首都圏	ニチモ		* 99年2月	◎ 50億円
オフィスビル4棟	東京、川崎	第一生命	Daiohinium Funding Corp.	99年2月	ユーロ円債
いすゞ営業店舗	墨田区他	いすゞ自動車		* 99年4月	210億円(売却総額)
リクルート川崎テクノピアビル	川崎	リクルート		* 99年3月	◎ 120億円
東急不動産本社ビル「新南平台東急ビル」	渋谷区	東急不動産		* 99年4月	◎ 30億円
セコム本社ビル「原宿ビル」	渋谷区	丸金コーポレーション 東国生命	原宿ビル	* 99年4月	社債129億円
オフィスビル5棟 「住友入船ビル」ほか	千代田区、中央区、川崎	住友不動産	サムクエスト(株) (海外SPCの子会社)	99年8月	国内公募債245億円 * 劣後信託受益権は住友不動産が保有
物産倉庫	大阪市	三井造船	アイビス・アセット ファンディング(株)	99年7月	国内私募債(優先25億円、劣後11億円) 匿名組合出資17億円
「大阪国際ビル」	大阪市中央区	ユニチカ	アズチ・エステート・ファンディング ・リミテッド(海外SPC)	99年8月	サムライ私募債、劣後債務 (社債合計131億円)
ショッピングセンター10店舗	全国	マイカル マイカル総合開発 他	ニュー・ショッピング・センターズ ・ファンディング・コープ(海外SPC) 他	99年9月	サムライ公募債410億円 メザンローン240億円 優先株25億円
マツダ販売店29施設	全国	マツダ		* 99年9月	◎ 382億円
工場「住友軽金属工場」	千葉県柏市	住友軽金属工業	グイマンSPCの日本子会社(有限会社)	* 99年10月	◎ 160億円
「赤坂東急ビル」	千代田区	東急不動産	赤坂ビー・エス	* 99年10月	◎ 181億円(第一受益権のみ)
六本木再開発ビル	港区	日本サムスン、三井不動産		* 99年10月	400億円(総事業費)
日興証券支店ビル 約50棟	全国	日興証券		* 99年12月	
ジャパンエナジー本社「新日産ビル」	港区	三井不動産、ベータ・プロパ ティーズ(AIGグループ)	AMCOベンチャーズ・コープ (海外SPC)	2000年1月	307億円
森永製菓本社ビル 「森永プラザビル本館・別館」	港区	森永製菓	エム・エム・プロパティ (商法上のSPC)	2000年2月	社債135億円、匿名組合出資115億円 (森永乳業が出資)
日本電気本社ビル (通称「NECスーパータワー」)	港区	日本電気	ネスト・ファンディング (海外SPC)	2000年2月	社債514億円 匿名組合出資430億円
オフィスビル および 販売用土地	大阪市	阪急不動産		*2000年2月	◎ 104億円
シェラトン・グランデ・トーキョー ・ベイ・ホテル	千葉県浦安市	ゲーヨーリゾート開発 (大成建設と米シェラトン との合弁会社)		*2000年2月	480億円(信託受益権譲渡額)
三菱マテリアル本社ビル 「大手町ファーストスクエア」ほか	千代田区、札幌市	三菱マテリアル		*2000年2月	◎ 250億円 * 定期借家権でリースバック
オフィスビル5棟、「東武柏ビル」ほか	柏市ほか	東武鉄道		*2000年2月	◎ 590億円
イズミヤ店舗	大阪府松原市、枚方市	イズミヤ		*2000年2月	◎ 110億円
アークヒルズ賃貸マンション2棟 「アークタワーズ」	港区	森ビル	エムズフォート	2000年3月	社債240億円、劣後受益権108億円 は森ビルが保有。
オフィスビル5棟	港区、千代田区、渋谷区 江東区、中央区	伊藤忠商事	キリマンジャロ	2000年3月	社債総額66億円
「新宿住友ビル」(通称「三角ビル」)	新宿区	住友不動産	プライムクエスト (海外SPCの子会社)	2000年3月	信託受益権の優先部分720億円を SPCに譲渡。劣後信託受益権300億円 は住友不動産が保有
第二丸善ビル	中央区	丸善		*2000年3月	◎ 55億円
SC「ショッパーズモール マリナタウン」 の建物部分	福岡市	ダイエー		*2000年3月	◎ 70億円
住友建設本社ビル	新宿区	住友建設		*2000年3月	◎ 44億円
日産上尾工場用地	埼玉県上尾市	日産ディーゼル		*2000年3月	◎ 255億円
オフィスビル5棟	港区、中央区、千代田区 渋谷区、江東区	伊藤忠商事		*2000年3月	社債66億円
介護付き住宅	札幌市 他	ベネッセ		*2000年4月	
テレコムビル	新潟市	住友生命		*2000年4月	
西武池袋店	豊島区	西武百貨店		*2000年5月	社債781億円
石油給油所396カ所	全国	コスモ石油		*2000年5月	社債336億円(◎ 420億円)
店舗10件	鉾田市 他	マイカルグループ		*2000年5月	社債498億円
東京全日空ホテル	港区	全日本空輸		*2000年5月	◎ 770億円
磯谷ダイエー	目黒区	ダイエー		*2000年7月	社債77億円

(注) 1. 「証券発行日」の欄のうち、*印付きは、証券化計画が発表された年月。

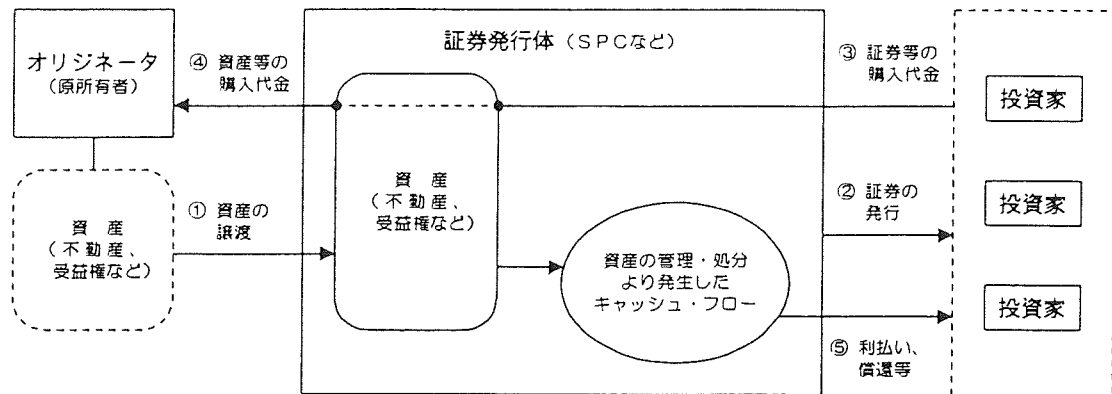
2. 「発行額等」の欄のうち、◎印付きは信託受益権譲渡額。

3. SPC名称、証券発行状況等が非公表あるいは不明であるため、空欄となっている部分がある。

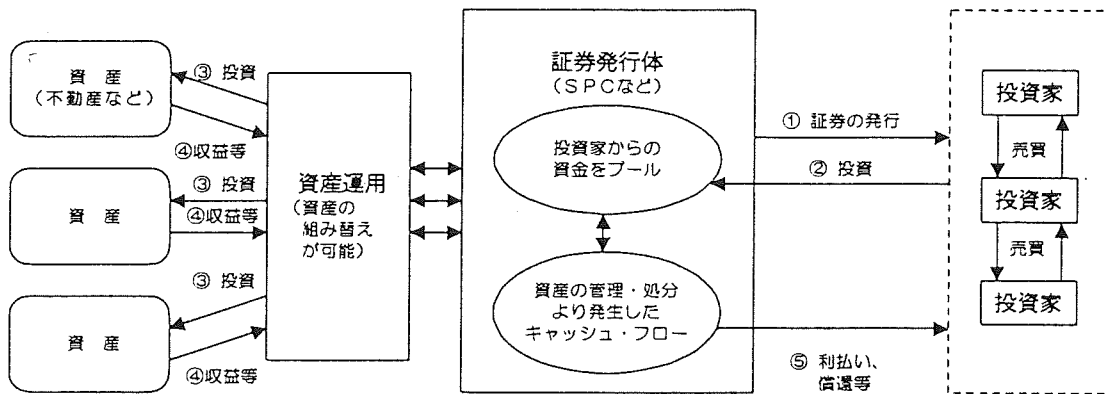
(資料) 「金融ビジネス」(2000年2月号、7月号)、JCR資料、不動産シンジケート・協賛会資料、報道などにより作成。

(図表 32) 不動産証券化の流動化型スキームと運用型スキーム

●流動化型スキーム

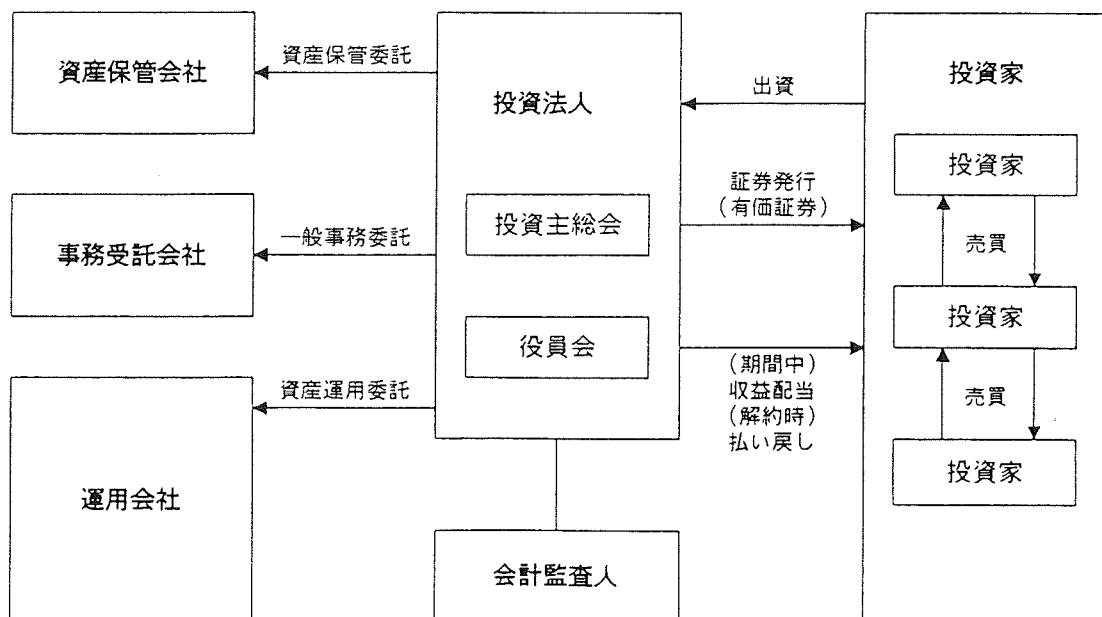


●運用型スキーム

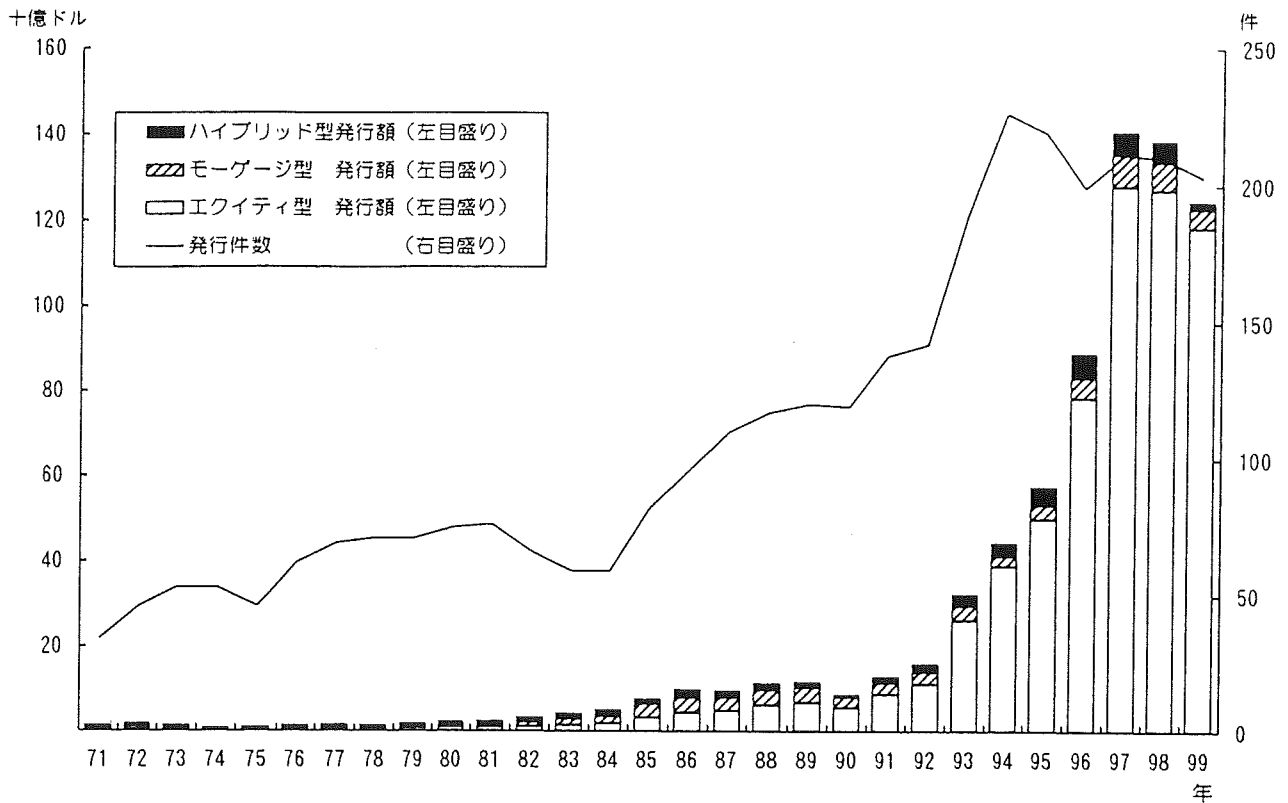


(資料) 2000年版「土地白書」に加筆

(図表 33) 会社型投資信託の基本的スキーム



(図表 34) REITの時価発行総額の推移



- (注) 1. 各年末時に上場されている発行済み REIT の残高。
 2. 「エクイティ型」とは、購入、建設などを通じて直接に不動産に投資するもの、
 「モーゲージ型」とは、不動産担保ローンなどを通じて間接的に不動産に投資するもの、
 「ハイブリッド型」とは、エクイティとモーゲージを組み合わせたものを言う。

(資料) NAREIT(The National Association of Real Estate Investment Trusts)

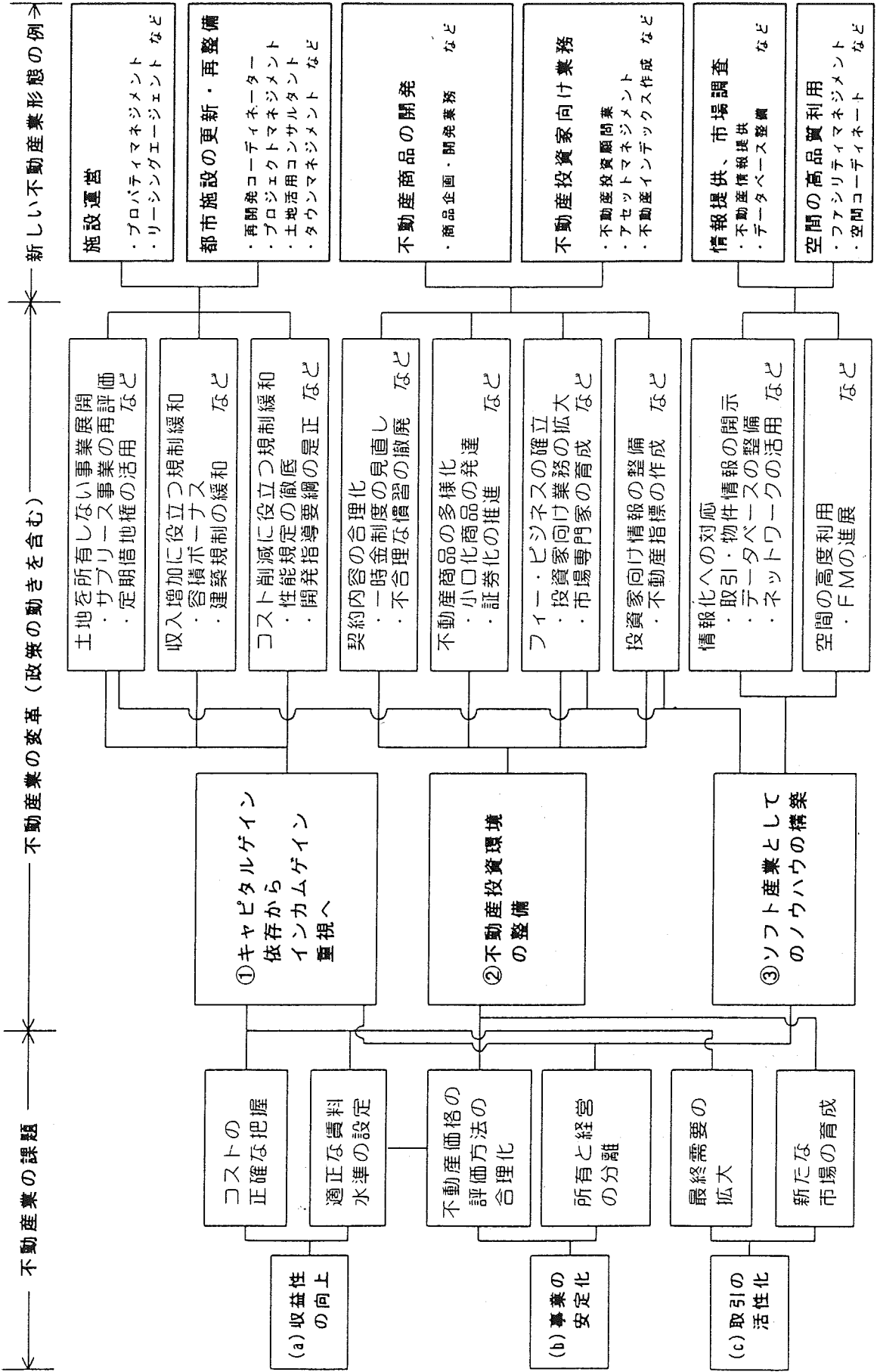
(図表 35) 主要国における個人金融資産残高と内訳

	日本		米国		英国		ドイツ		フランス	
	残高 (十億円)	構成比 (%)	残高 (億ドル)	構成比 (%)	残高 (百万ポンド)	構成比 (%)	残高 (億マルク)	構成比 (%)	残高 (十億フラン)	構成比 (%)
現金・通貨性預金	158,760	12.7	4,601	1.5	571,114	21.1	5,004	8.8	2,788	17.1
定期性預金等・信託	629,033	50.2	42,291	14.0			17,356	30.5	2,323	14.3
保険・年金	353,697	28.2	94,425	31.2	1,476,898	54.7	12,611	22.2	3,083	19.0
投資信託	29,945	2.4	32,375	10.7	114,658	4.2	5,662	10.0	1,352	8.3
有価証券	82,660	6.6	79,738	26.3	460,744	17.1	12,569	22.1	5,692	35.0
うち株式	55,894	4.5	62,999	20.8	422,248	15.6	4,917	8.7	5,207	32.0
その他	0	0.0	49,216	16.3	77,676	2.9	3,626	6.4	1,022	6.3
合計	1,254,095	100.0	302,646	100.0	2,701,090	100.0	56,828	100.0	16,260	100.0

- (注) 1. 98 年末時。ただし、フランスは 97 年末。
 2. 消費者としての家計のほか、農林漁業者、個人企業および民間非営利団体を含む。
 ただし、米国、ドイツは個人企業を含まない。
 3. 株式は、日本、米国、英国は市場価格、ドイツは帳簿価格。

(資料) 日銀「国際比較統計」

(図表 36) 不動産分野における今後の事業展開



ご案内

次世代街区フォーラム シンポジウム 「成果報告会－鉄骨系サポートが担う 21 世紀のまちづくり」

次世代街区フォーラムでは、サポート／インフィル分離型集合住宅を鉄骨系のサポートで実現させるとともに、住宅密集地域を災害に強く、環境に調和した街区へ転換させるための具体的提案を行います。さらに、密集市街地の再開発につながる街区から街区への発展に必要な手法の開発に焦点をあて、普及に向けての技術課題、法制面での課題、国・地方自治体の支援のあり方などについて提案します。

◆主催：次世代街区フォーラム

◆共催（予定）：鋼材倶楽部、土地総合研究所、日本鋼構造協会、日本鉄鋼連盟、不動産協会、日本鉄鋼協会

◆協賛（予定）：新都市ハウジング協会、東京土地区画整理協会、土木学会、日本建築学会

1. 日時：平成13年3月9日（金）9：50～17：10

2. 会場：東京ガス株式会社 本社ビル 2階大会議室
（東京都港区海岸1-5-20 tel.03-3433-2111(代表)）

3. 交通：JR山手線・京浜東北線 浜松町駅南口下車、徒歩約4分

4. プログラム：

9:50-10:00 会長挨拶

10:00-11:00 「鉄骨系サポートを使用するS1集合住宅の提案」 司会：松村秀一氏（東京大学）

11:00-12:30 「ティッシュレベルからのまちづくり提案」 司会：三宅理一氏（慶應大学）

12:30-13:45 昼食／パネル展示ご案内

13:45-14:15 「法制面の検討および提案」 司会：山野日章夫氏（早稲田大学）

14:15-14:30 「墨田区・京島地区でのケーススタディー」 司会：近角真一氏（集工舎）

14:30-15:10 コーヒーブレイク／パネル展示ご案内

15:10-17:10 パネルディスカッション「21世紀の集合住宅」

*各界識者の意見を基に、21世紀の集合住宅の在り方について議論します。

司 会：三宅理一氏（慶應大学）

パネラー：小川幸夫氏（墨田区）、林 明夫氏（通商産業省中小企業庁）、
松村秀一氏（東京大学）

5. 参加費：2,000円（参加費および資料代）

6. 参加申し込み：下記事務局までご連絡下さい。申込書をお送りいたします。

◆次世代街区フォーラム組織

会 長 内田祥哉（東京大学名誉教授）

副会長 半明正之（NKK副社長）

小早川洋太郎（(株)竹中工務店副社長）

調査研究委員会

技術委員会

交流・普及・広報委員会

申込み・問い合わせ先：次世代街区フォーラム事務局

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-4 経団連会館3階

（社）日本鉄鋼協会内

TEL. 03-3279-6023 / FAX. 03-3245-1355 / E-mail : inagaki@isij.or.jp