

不動産市場の現状と動向

～首都圏のオフィス市場を中心に

2002-10-8

みずほ証券 石澤卓志

I. オフィスビル事業を取り巻く環境

(1) オフィスビル事業の現況

- ・オフィスビル事業者の景況感は2001年から急速に悪化(図表1、図表2)

(2) 不動産価格の動向

- ・不動産市況が不動産価格に反映 ← 収益還元法の普及(図表3)
- ・不動産価格の変動要因は大きく変化(図表4)

(3) 今後の不動産事業環境

- ・当面は厳しい環境が続く … 2006年までは地価下落が続く可能性が高い
 - ① 日本経済の自立的回復の遅れ(図表5)
 - ② 不良債権の最終処理、減損会計導入の動きを背景とした不動産売却の増加
 - ③ オフィスビル、住宅等の不動産市況の悪化

II. オフィスビル市場の動向(図表6)

(1) 全国主要都市の空室率推移

- ・2001年以降、空室率は上昇傾向(図表7)
- ・大阪の平均空室率は10%の高水準に
- ・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10%超。2001年春以降、急速に市況が悪化

(2) 東京23区の空室率推移

- ・2001年夏にAクラスビルの空室率が過去最高を記録
- ・大規模プロジェクトの稼働により、晴海、虎ノ門地区の空室率が上昇(図表8)
ただし、優良ビルに対する需要は根強い
- ・J-REITの運用状況では、東京周辺部で空室率が上昇傾向(図表9)
- ・成約面積は減少傾向(図表10)
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
- ・2001年以降、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
→ 特に、渋谷、新宿地区の空室率に影響

(3) 賃料の動向

- ・全国主要地区の募集賃料は97年以降横ばい傾向(図表11)
- ・99年以降、成約賃料がやや上昇。募集賃料との乖離幅縮小(図表12)
→ 今後は、市況悪化により、乖離幅が拡大する可能性も

Ⅲ. オフィスビル供給動向

(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」)
- ・ 2003 年の供給量は、バブル経済期のピーク時を上回る見込み
- ・ 都心 3 区に立地する大規模ビルが多くを占める(図表 13)

(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(図表 14、15、16)
 - 86～90 年：バブル経済によるオフィスビル供給の増加 … 中・小型ビル中心
 - 91～94 年：ウォーターフロント、リバーフロント中心の供給
 - 94～98 年：オフィスビル着工急減 … ピーク時の 1/4 程度に
 - 95 年～ : 一時中断・凍結されていた建設計画が再開されはじめる
 - 権利調整等に時間がかかる都心部・大規模ビルが中心
- ② 旧国鉄清算事業団保有地の再開発が完成
 - 97 年～ : 旧清算事業団が保有する大規模事業用地の売却開始
 - … 汐留、品川駅東口、八重洲、飯田町、秋葉原など
- ③ 規制緩和の進展
 - 都心部での再開発には、容積ボーナス等の規制緩和が不可欠(図表 17)
 - 97 年 : 「新総合土地政策推進要綱」において土地政策の目標転換
 - 「機能更新型高度利用地区」、「連担建築物設計制度」など容積ボーナスを含む制度の新設、規制緩和が相次ぐ
 - 大規模改修・建替えの増加(図表 18)
 - * 「東京ビル」建替えでは、「特例容積率適用区域制度」「育成用途の集約化を可能とする制度」などの規制緩和策の活用により、実質的な容積率は約 1,850%を実現
 - 2002 年 7 月：建築基準法一部改正が成立
 - 商業地域の容積率上限は、1000% → 1300%に
 - 2002 年 6 月：「都市再生特別措置法」施行
 - 2002 年 7 月：「都市再生緊急整備地域」第一次指定(図表 19)

Ⅳ. 今後のオフィスビル市場

(1) 供給動向

オフィスビル供給を促す要因が増加

- ① 減損会計、リストラの進行 → 開発用地増加
- ② 証券化の進行、不動産投資の活発化 → 資金調達が容易に
- ③ 都市再生、規制緩和 → ビル事業の採算性向上
 - 今後も大量供給が続く可能性
 - 賃料水準が低下してもビル事業が成立するような体質転換が急務
 - プロパティマネジメント、ファシリティマネジメントの進展

(2) 需要動向

都心と郊外の役割分担（住み分け）が進む

① IT 化 → 都心と郊外で、異なるニーズに対応

氾濫する情報の中から、ビジネスチャンスにつながる高度な情報と一般的・普遍的な情報を選別する機能が求められるようになる。

(a) 都心部：「face to face」を中心とする高度な情報収集機能

(b) 郊外部：データベース作成、情報の整理・分析の機能等

② 少子化 → 業務の密度が濃くなる

→ 執務環境の向上、ゆとりあるオフィススペースへのニーズが拡大

③ 高齢化 → 在宅勤務の増加（IT 化が環境整備を支援）

④ いわゆる「2010 年問題」

* 「2010 年問題」とは、東京 23 区のオフィスワーカー数が 2000 年から 10 年間で 5%減少し、最悪の場合、延床面積 370 万㎡（建替え後の丸ビル 23 棟分）のオフィス需要が減少することなどを指す。特に、団塊の世代が退職する 2007 年～2009 年には、オフィス需要が大きく落ち込むとされている。

・不動産分野、オフィスビル事業に固有の問題ではない。

・オフィスビル事業にとっては、オフィスワーカー数よりも、情報の量、密度、分布状況の方が、より重要な問題である。

(3) 市況予想

① 主要機関によるオフィスビル市況の予想（図表 20）

(a) 生駒データサービスシステムによる予想（東京 23 区）

2003 年以降に成長率が 1%前後に回復する場合、
空室率は、2003 年に 7.8%、2006 年に 7.1%

(b) オフィスビル総合研究所による予想（東京圏）

ネットアブソープション（需要吸収量）をゼロとする「悲観シナリオ」の場合、
空室率は 2003 年に 7.21%、2004 年に 11.42%

② みずほ証券予想（図表 21）

・ 2003 年 東京 23 区：空室率 7.0～ 8.0%（シナリオ B）

賃料 13,000～ 18,000 円/坪（同）

A クラスビル：空室率 4.0～ 5.0%（同）

二極化が進行、ビルごとの入居率の差が拡大

A クラスビルの中でも選別化が進行

（港区、品川区の一部では空室率上昇）

ただし、都心部の大規模・優良ビルに関しては、いわゆる「2003 年問題」の影響は比較的軽微

- ・ 2005 年 現在のところ、シナリオ B が本命であるが、シナリオ C に陥る可能性も
 東京 23 区：空室率 5.0～ 6.0%（シナリオ B）
 10.0～12.0%（シナリオ C）
 賃料 18,000～ 23,000 円（シナリオ B）
 8,000～ 13,000 円（シナリオ C）
 A クラスビル：空室率 3.0～ 4.0%（シナリオ B）
 6.0～ 8.0%（シナリオ C）
 二極化、ビル選別基準の厳格化は確実に進行

V. これからのオフィスビル事業

（1）不動産投資の活発化

- ・ J-REIT 市場の取引スタート（図表 22）
 → オフィスビル経営に関する情報がオープンに
- (a) 投資家が期待するキャップレートは、東京主要地区では 5～6% 程度（図表 23）
- (b) 既に投資対象となっているビルの利回りは、投資家の期待を上回る水準（図表 24）
- (c) 運用コストは、経費率 30% 以下が目標に

（2）オフィス環境

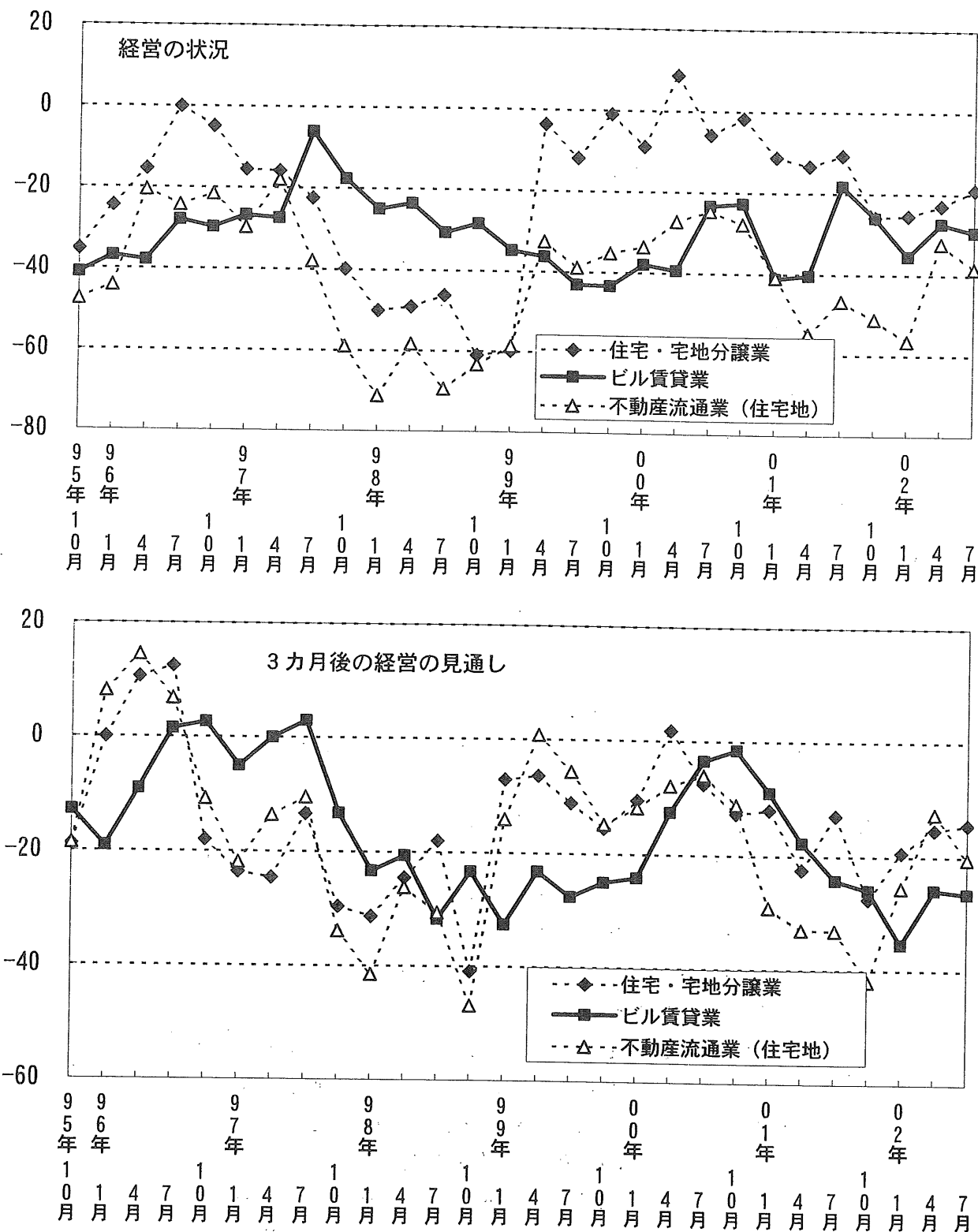
- ・ 当面は都心志向が強まる
 … コミュニケーションなどを考慮すると、立地コストは都心部が割安（図表 25）
- ・ オフィスワーカー数は減少するが、業務の密度が増す
 … IT、PM・FM による支援が不可欠
 → 新たなオフィス関連サービス業が発達

（3）オフィス形態

- ・ 都心部 … 情報収集に特化、一種の社交場、コンベンション施設として発達
 情報インフラ（IX の集積、光化）や交通インフラなどの点で優位
 コンビ・オフィスなどの形態も有望（図表 26）
 → オフィス形態・仕様の国際化
- ・ 郊外部 … 在宅勤務、サテライトオフィスなどのニーズ
 住宅機能との融合
- (a) オフィス的な住宅 … 従来のホームオフィスのオフィス部分の独立性を高めた
 形態。IT、ブロードバンド機能を活用
- (b) 住宅的なオフィス … 都心近郊部を中心に展開
 SOHO の業務支援機能をさらに充実させた形態
 ビジネスサポート・サービス業の発達
 インキュベータ・スタートアップ施設の機能
 都心近郊の IT 対応マンションの転用拡大
- ・ 郊外型オフィスは、各地域の居住特性（ex：年齢層、男女比、DINK 層比率など）
 を生かした形に

以上

■ 図表 1 : 不動産業業況指数の推移



- (注) 1. 三大都市圏および地方主要都市における不動産事業者 278者を対象に、経営の状況を調査したもの。
 2. 経営の状況 = $\frac{(\text{「良い」とする回答数} \times 2 + \text{「やや良い」とする回答数}) - (\text{「悪い」とする回答数} \times 2 + \text{「やや悪い」とする回答数})}{2 \div \text{全回答数}} \times 100$
 3. 不動産業業況指数は、回答の全てが経営の状態を「良い」とする場合+100を示し、回答の全てが経営の状態を「悪い」とする場合-100を示す。

(出所) (財) 土地総合研究所「不動産業業況等調査結果」

■図表 2 : 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
千代田区	▲10.8	▲35.3	▲35.3	▲22.3	▲7.4	▲9.6	▲5.1	▲11.5	▲4.4	▲7.5
中央区	▲14.9	▲36.5	▲28.6	▲17.9	▲15.0	▲14.5	▲7.2	▲11.8	▲10.5	▲7.4
港区	▲16.8	▲31.8	▲22.6	▲22.7	▲21.4	▲9.1	▲3.4	▲2.6	▲14.0	▲3.2
新宿区	▲10.5	▲39.1	▲30.0	▲37.5	▲27.8	▲14.3	▲1.5	▲8.8	▲2.0	▲0.0
渋谷区	▲2.3	▲38.6	▲37.9	▲30.6	▲0.0	▲4.2	▲16.1	▲2.3	▲10.0	▲11.1
23区	▲11.8	▲33.7	▲30.2	▲22.1	▲15.0	▲10.8	▲1.8	▲8.1	▲5.8	▲1.8

	98年		99年		2000年		2001年		2002年	
	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4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
中央区	▲17.4	▲12.5	▲6.8	▲10.4	▲16.5	▲15.6	▲18.3	▲15.8	▲8.7	▲2.7
港区	▲20.8	▲12.3	▲4.1	▲15.7	▲11.5	▲6.0	▲15.1	▲3.5	▲5.9	▲19.8
新宿区	▲15.0	▲7.9	▲2.6	▲0.0	▲15.0	▲0.0	▲9.5	▲0.0	▲0.0	▲20.0
渋谷区	▲14.7	▲8.3	▲11.5	▲30.8	▲23.8	▲12.5	▲18.8	▲6.3	▲36.4	▲36.7
23区	▲17.0	▲8.2	▲5.3	▲9.3	▲11.1	▲7.3	▲11.0	▲7.3	▲2.0	▲11.3

② 空室率景況感指数 (現在と3か月後の比較)

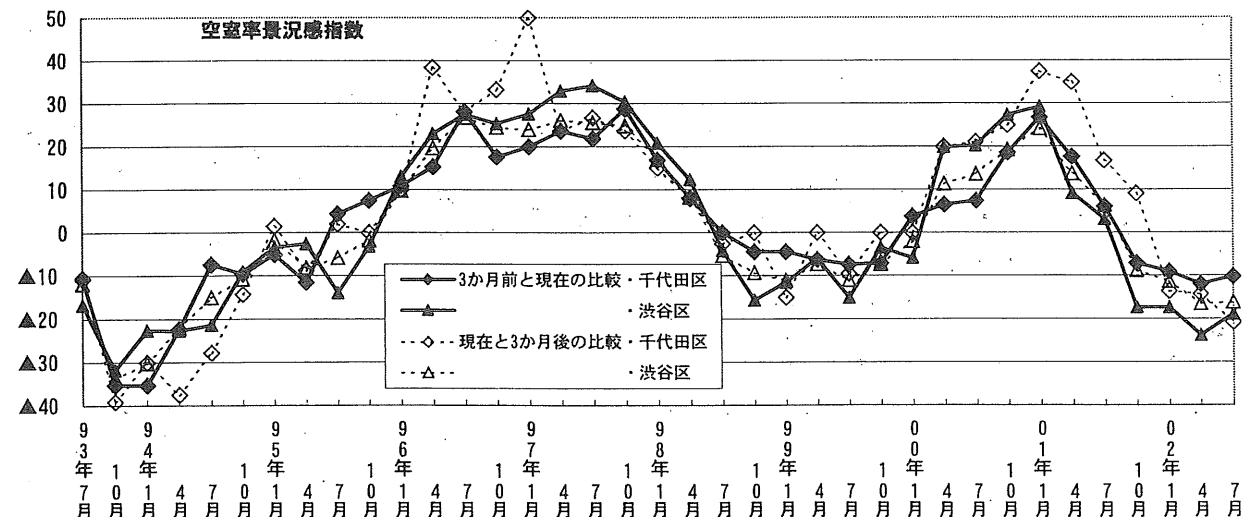
	93年		94年		95年		96年		97年	
	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月
千代田区	▲10.4	▲26.6	▲20.3	▲19.9	▲4.3	▲6.2	▲1.3	▲3.8	▲3.1	▲5.0
中央区	▲13.5	▲27.7	▲24.3	▲14.6	▲11.6	▲3.7	▲3.2	▲6.5	▲7.2	▲1.5
港区	▲14.4	▲22.7	▲19.7	▲14.5	▲12.6	▲6.3	▲3.8	▲6.5	▲3.6	▲0.8
新宿区	▲16.1	▲28.1	▲30.0	▲27.1	▲16.7	▲11.4	▲1.5	▲2.9	▲2.0	▲7.1
渋谷区	▲9.2	▲35.7	▲31.0	▲16.7	▲8.9	▲2.1	▲10.7	▲2.3	▲20.0	▲16.7
23区	▲11.5	▲25.4	▲22.7	▲16.0	▲11.0	▲5.9	▲1.8	▲2.2	▲4.3	▲1.8

	98年		99年		2000年		2001年		2002年	
	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4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
中央区	▲18.6	▲0.6	▲8.7	▲11.9	▲13.3	▲4.8	▲5.6	▲12.3	▲1.0	▲3.6
港区	▲21.5	▲11.0	▲7.5	▲14.2	▲7.7	▲6.0	▲7.1	▲1.8	▲2.9	▲8.0
新宿区	▲15.0	▲2.6	▲2.6	▲14.3	▲10.0	▲0.0	▲0.0	▲5.3	▲2.8	▲15.0
渋谷区	▲23.5	▲0.0	▲7.7	▲30.8	▲6.7	▲16.7	▲21.9	▲0.0	▲27.3	▲25.0
23区	▲17.5	▲4.9	▲3.4	▲9.7	▲7.9	▲2.8	▲3.5	▲5.4	▲0.9	▲7.9

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
千代田区	▲39.6	▲55.9	▲48.8	▲41.7	▲24.4	▲23.6	▲30.6	▲26.5	▲25.0	▲23.0
中央区	▲42.3	▲50.4	▲47.7	▲34.8	▲28.0	▲24.1	▲27.7	▲26.9	▲23.4	▲25.7
港区	▲49.3	▲52.9	▲45.8	▲29.0	▲27.2	▲15.4	▲24.8	▲25.0	▲29.3	▲20.6
新宿区	▲53.2	▲53.1	▲52.0	▲50.0	▲29.6	▲36.4	▲41.2	▲35.3	▲24.0	▲17.9
渋谷区	▲50.8	▲60.0	▲56.9	▲52.8	▲19.6	▲29.2	▲48.2	▲29.5	▲20.0	▲22.2
23区	▲44.1	▲51.9	▲47.7	▲36.7	▲25.8	▲22.4	▲32.7	▲50.0	▲26.8	▲22.0

	98年		99年		2000年		2001年		2002年	
	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4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
中央区	▲4.3	▲7.7	▲12.7	▲20.9	▲23.1	▲25.0	▲27.0	▲25.8	▲24.0	▲19.1
港区	▲4.8	▲4.9	▲6.8	▲18.7	▲20.8	▲20.7	▲16.7	▲9.6	▲7.8	▲12.1
新宿区	▲10.0	▲7.9	▲5.3	▲10.7	▲22.5	▲17.6	▲19.0	▲23.7	▲16.7	▲10.0
渋谷区	▲17.6	▲11.5	▲0.0	▲28.6	▲18.8	▲26.9	▲20.6	▲21.9	▲8.3	▲16.7
23区	▲1.8	▲4.2	▲7.1	▲16.1	▲18.8	▲19.8	▲19.0	▲16.1	▲14.0	▲10.9



- (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。
2001年10月調査では、調査対象会社数 388社、回答会社 155社、回答調査票数 208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」

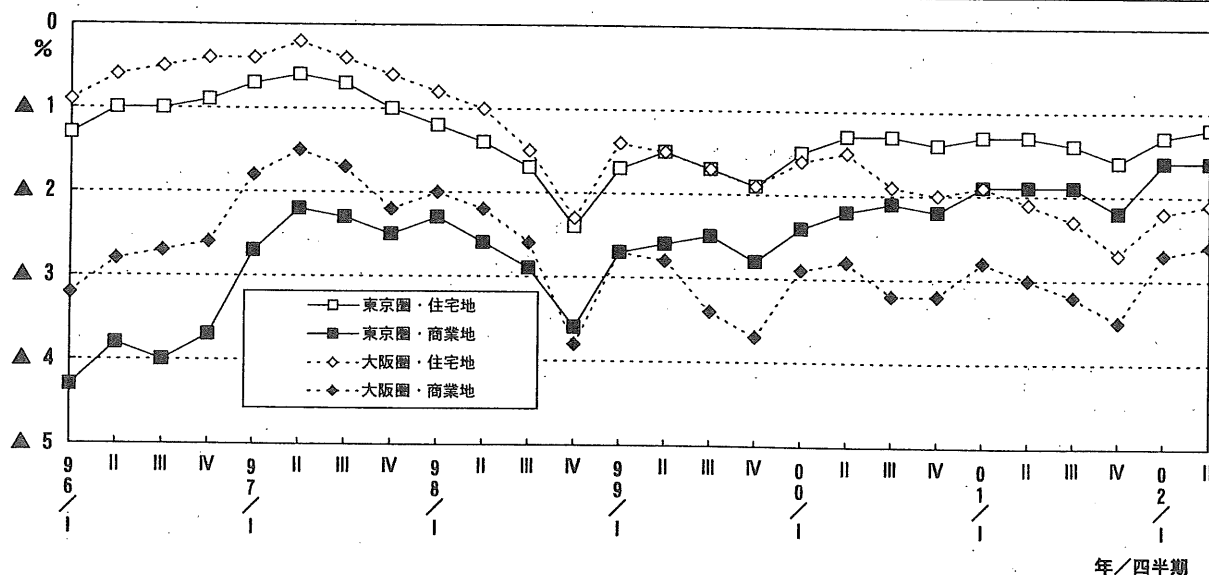
■図表3：四半期ごとの地価変動率

<住宅地>

	98年				99年				2000年				2001年				2002年	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
東京圏	▲1.2	▲1.4	▲1.7	▲2.4	▲1.7	▲1.5	▲1.7	▲1.9	▲1.5	▲1.3	▲1.3	▲1.4	▲1.3	▲1.3	▲1.4	▲1.6	▲1.3	▲1.2
東京都	▲1.0	▲1.2	▲1.4	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.5	▲1.8	▲1.2	▲1.1	▲1.0	▲1.1	▲1.0	▲1.0	▲1.2	▲0.9	▲0.9	
東京都区部	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲1.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲1.4	▲0.4	▲0.4	▲0.4	▲0.3	▲0.2	▲0.2	▲0.4	▲0.4	▲0.3	▲0.3
多摩地区	▲1.1	▲1.4	▲1.8	▲3.2	▲2.2	▲2.0	▲1.8	▲2.3	▲1.4	▲1.4	▲1.4	▲1.5	▲1.4	▲1.5	▲1.5	▲1.7	▲1.3	▲1.5
神奈川県	▲0.8	▲1.0	▲1.4	▲1.7	▲1.3	▲1.1	▲1.4	▲1.6	▲1.3	▲1.2	▲1.2	▲1.2	▲1.1	▲1.1	▲1.3	▲1.6	▲1.2	▲1.1
横浜市	▲0.9	▲1.0	▲1.3	▲1.6	▲1.1	▲1.0	▲1.5	▲1.6	▲1.3	▲1.3	▲1.1	▲1.1	▲1.0	▲1.1	▲1.4	▲1.5	▲1.1	▲1.0
埼玉県	▲1.4	▲1.9	▲1.9	▲2.3	▲1.7	▲1.6	▲1.9	▲1.9	▲1.6	▲1.3	▲1.3	▲1.4	▲1.3	▲1.0	▲1.3	▲1.5	▲1.2	▲1.1
千葉県	▲1.7	▲1.9	▲2.4	▲3.6	▲2.5	▲1.9	▲2.7	▲2.9	▲2.4	▲2.1	▲2.0	▲2.2	▲2.2	▲2.2	▲2.0	▲2.3	▲2.2	▲2.1
茨城県	▲2.5	▲2.3	▲1.9	▲1.9	▲2.1	▲1.5	▲1.7	▲1.8	▲1.9	▲1.9	▲2.4	▲2.5	▲2.5	▲2.5	▲2.1	▲2.2	▲2.4	▲2.6
大阪圏	▲0.8	▲1.0	▲1.5	▲2.3	▲1.4	▲1.5	▲1.7	▲1.9	▲1.6	▲1.5	▲1.9	▲2.0	▲1.9	▲2.1	▲2.3	▲2.7	▲2.2	▲2.1
大阪府	▲1.1	▲1.2	▲1.6	▲2.5	▲1.5	▲1.5	▲1.8	▲2.1	▲1.6	▲1.7	▲2.0	▲2.1	▲1.9	▲2.0	▲2.2	▲2.5	▲2.0	▲2.1
大阪中心6区	▲0.8	▲1.0	▲0.9	▲2.0	▲1.4	▲1.0	▲1.5	▲1.8	▲0.8	▲0.8	▲1.7	▲1.5	▲1.0	▲0.8	▲2.1	▲2.1	▲0.8	▲0.7
兵庫県	▲0.7	▲0.9	▲1.4	▲1.8	▲1.6	▲1.7	▲1.8	▲2.1	▲2.2	▲1.9	▲2.4	▲2.2	▲2.4	▲2.8	▲2.9	▲3.6	▲2.7	▲2.2
神戸市東部4区	▲1.1	▲1.3	▲1.9	▲2.4	▲2.1	▲2.2	▲2.2	▲2.3	▲2.3	▲2.2	▲2.9	▲2.2	▲2.2	▲2.3	▲2.4	▲2.3	▲1.7	▲1.4
京都府	▲0.8	▲0.9	▲0.8	▲2.8	▲1.2	▲1.0	▲1.5	▲1.6	▲1.3	▲1.0	▲1.4	▲1.7	▲1.5	▲1.4	▲2.1	▲2.2	▲2.2	▲2.0
京都市中心5区	▲0.9	▲1.0	▲1.0	▲6.4	▲1.7	▲1.4	▲1.9	▲1.8	▲1.5	▲1.3	▲2.2	▲2.4	▲1.4	▲1.2	▲2.1	▲2.0	▲1.2	▲1.2
奈良県	▲0.3	▲0.6	▲1.7	▲2.2	▲1.3	▲1.7	▲1.4	▲1.4	▲0.9	▲0.7	▲1.4	▲1.7	▲1.7	▲2.0	▲1.9	▲2.2	▲1.9	▲1.9
名古屋圏	▲0.3	▲0.4	▲1.0	▲1.8	▲0.7	▲0.3	▲0.4	▲0.3	▲0.6	▲0.3	▲0.6	▲0.5	▲0.6	▲0.7	▲1.0	▲1.8	▲1.3	▲1.1
愛知県	▲0.3	▲0.4	▲1.1	▲1.9	▲0.7	▲0.3	▲0.4	▲0.3	▲0.6	▲0.3	▲0.6	▲0.5	▲0.6	▲0.7	▲1.0	▲1.8	▲1.4	▲1.2
名古屋市	▲0.4	▲0.6	▲1.6	▲2.4	▲0.9	▲0.5	▲0.3	▲0.4	▲0.6	▲0.4	▲0.6	▲0.7	▲0.9	▲1.0	▲1.8	▲2.5	▲1.9	▲1.5
三重県	▲0.6	▲1.0	▲0.6	▲0.9	▲0.8	▲0.5	▲0.5	▲0.5	▲0.4	▲0.4	▲0.5	▲0.7	▲0.4	▲0.5	▲0.8	▲0.9	▲0.6	▲0.6
札幌市	▲1.1	▲1.3	▲2.7	▲4.2	▲2.5	▲1.3	▲2.0	▲2.0	▲0.8	▲0.6	▲1.0	▲0.9	▲1.1	▲1.3	▲1.2	▲1.4	▲1.3	▲1.3
仙台市	▲0.6	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲0.9	▲0.8	▲1.3	▲1.3	▲1.7	▲1.5	▲1.5	▲1.5	▲1.2	▲0.9	▲1.4	▲2.3	▲1.5	▲1.5
広島市	▲0.7	▲1.1	▲1.0	▲1.0	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.8	▲1.1	▲0.7	▲0.9	▲1.3	▲1.0	▲1.2	▲1.2	▲1.5	▲1.6	▲1.8
福岡市	▲0.4	▲0.3	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.3	▲0.8	▲0.6	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲1.2	▲1.3	▲1.6	▲1.2	▲1.2

<商業地>

	98年				99年				2000年				2001年				2002年	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
東京圏	▲2.3	▲2.6	▲2.9	▲3.6	▲2.7	▲2.6	▲2.5	▲2.8	▲2.4	▲2.2	▲2.1	▲2.2	▲1.9	▲1.9	▲1.9	▲2.2	▲1.6	▲1.6
東京都	▲1.8	▲2.1	▲2.4	▲3.3	▲2.3	▲2.1	▲2.0	▲2.1	▲1.9	▲1.8	▲1.5	▲1.6	▲1.4	▲1.5	▲1.3	▲1.5	▲1.1	▲1.1
東京都区部	▲1.5	▲1.6	▲2.3	▲3.4	▲1.9	▲1.9	▲1.8	▲1.8	▲1.9	▲1.9	▲1.3	▲1.3	▲1.4	▲1.6	▲1.3	▲1.6	▲1.1	▲1.2
多摩地区	▲2.1	▲2.7	▲2.5	▲3.5	▲2.3	▲2.3	▲2.1	▲2.4	▲1.9	▲1.8	▲1.7	▲1.9	▲1.2	▲1.5	▲1.6	▲1.6	▲1.6	▲1.6
神奈川県	▲2.5	▲2.8	▲3.0	▲3.4	▲2.8	▲3.0	▲2.7	▲3.1	▲2.8	▲2.6	▲2.7	▲3.0	▲2.8	▲2.5	▲2.9	▲3.2	▲2.5	▲2.4
横浜市	▲2.4	▲2.6	▲3.0	▲3.4	▲2.8	▲2.8	▲2.9	▲3.1	▲2.9	▲2.9	▲3.0	▲2.9	▲2.8	▲2.6	▲3.0	▲3.3	▲2.3	▲2.4
埼玉県	▲3.0	▲3.5	▲3.6	▲4.0	▲3.2	▲3.1	▲3.1	▲3.9	▲3.0	▲2.6	▲2.5	▲2.5	▲2.1	▲1.9	▲2.1	▲2.3	▲1.7	▲1.5
千葉県	▲3.4	▲4.2	▲4.3	▲5.8	▲3.8	▲3.4	▲4.6	▲5.5	▲3.4	▲3.0	▲3.2	▲3.2	▲3.0	▲3.3	▲3.0	▲3.9	▲2.5	▲2.2
茨城県	▲2.8	▲3.0	▲3.2	▲4.2	▲2.4	▲1.9	▲2.6	▲3.1	▲3.3	▲4.2	▲6.1	▲6.4	▲3.7	▲3.3	▲3.5	▲2.8	▲2.5	▲2.6
大阪圏	▲2.0	▲2.2	▲2.6	▲3.8	▲2.7	▲2.8	▲3.4	▲3.7	▲2.9	▲2.8	▲3.2	▲3.2	▲2.8	▲3.0	▲3.2	▲3.5	▲2.7	▲2.6
大阪府	▲2.3	▲2.5	▲2.8	▲3.8	▲3.1	▲3.4	▲4.3	▲4.8	▲3.4	▲3.4	▲3.7	▲3.8	▲3.1	▲3.2	▲3.6	▲3.9	▲2.6	▲2.5
大阪中心6区	▲2.3	▲2.5	▲2.9	▲4.5	▲4.0	▲3.9	▲6.1	▲6.7	▲4.6	▲4.6	▲4.6	▲4.6	▲3.3	▲3.2	▲3.7	▲3.9	▲2.0	▲2.0
兵庫県	▲1.7	▲1.8	▲2.1	▲3.0	▲2.2	▲2.1	▲2.6	▲3.2	▲2.7	▲2.5	▲3.3	▲2.8	▲2.9	▲3.1	▲3.2	▲3.5	▲3.2	▲2.8
神戸市東部4区	▲1.9	▲1.8	▲2.5	▲3.0	▲2.3	▲2.2	▲2.9	▲3.2	▲2.8	▲2.9	▲3.4	▲2.3	▲3.1	▲3.2	▲2.6	▲2.6	▲2.8	▲2.2
京都府	▲2.2	▲2.2	▲2.8	▲6.0	▲2.4	▲2.0	▲2.8	▲2.8	▲2.5	▲2.2	▲2.5	▲2.5	▲2.2	▲2.3	▲2.7	▲2.8	▲2.3	▲2.3
京都市中心5区	▲2.6	▲2.6	▲3.4	▲7.8	▲2.6	▲2.4	▲3.5	▲3.4	▲2.9	▲2.5	▲3.5	▲3.5	▲2.1	▲1.9	▲2.9	▲2.9	▲1.6	▲1.6
奈良県	▲1.3	▲1.6	▲2.0	▲2.2	▲2.5	▲2.7	▲1.5	▲1.6	▲1.5	▲1.3	▲1.9	▲2.2	▲2.5	▲2.9	▲2.5	▲2.8	▲2.9	▲3.2
名古屋圏	▲2.0	▲2.2	▲3.7	▲5.1	▲2.9	▲2.2	▲1.8	▲2.0	▲1.8	▲1.5	▲1.6	▲1.6	▲1.9	▲2.1	▲2.3	▲3.1	▲2.2	▲2.0
愛知県	▲1.9	▲2.2	▲3.7	▲5.3	▲2.8	▲2.1	▲1.7	▲1.7	▲1.7	▲1.3	▲1.4	▲1.4	▲1.9	▲2.0	▲2.3	▲3.1	▲2.2	▲2.0
名古屋市	▲2.4	▲3.0	▲4.7	▲5.8	▲3.3	▲2.6	▲2.0	▲1.9	▲1.8	▲1.3	▲1.3	▲1.3	▲2.0	▲2.2	▲2.6	▲3.3	▲2.4	▲2.0
三重県	▲2.6	▲2.8	▲3.2	▲3.4	▲3.5	▲3.7	▲3.1	▲4.7	▲3.3	▲2.8	▲3.4	▲4.0	▲2.1	▲2.8	▲2.6	▲3.2	▲1.8	▲2.4
札幌市	▲2.8	▲3.4	▲4.7	▲6.4	▲7.2	▲4.3	▲2.7	▲2.3	▲1.7	▲1.3	▲1.5	▲1.5	▲1.3	▲1.9	▲1.5	▲1.7	▲2.1	▲2.0
仙台市	▲3.9	▲3.8	▲3.7	▲3.7	▲3.7	▲3.3	▲3.8	▲3.9	▲3.2	▲2.9	▲3.8	▲3.7	▲3.0	▲3.1	▲3.4	▲4.0	▲2.5	▲2.5
広島市	▲2.8	▲3.2	▲2.6	▲2.8	▲2.8	▲2.5	▲2.2	▲1.7	▲2.5	▲2.3	▲2.9	▲2.8	▲2.7	▲2.9	▲3.0	▲3.1	▲2.9	▲3.1
福岡市	▲2.7	▲2.7	▲2.6	▲2.9	▲2.6	▲2.4	▲2.5	▲2.9	▲2.2	▲1.9	▲2.3	▲2.4	▲1.9	▲1.9	▲2.4	▲2.8	▲1.6	▲1.7



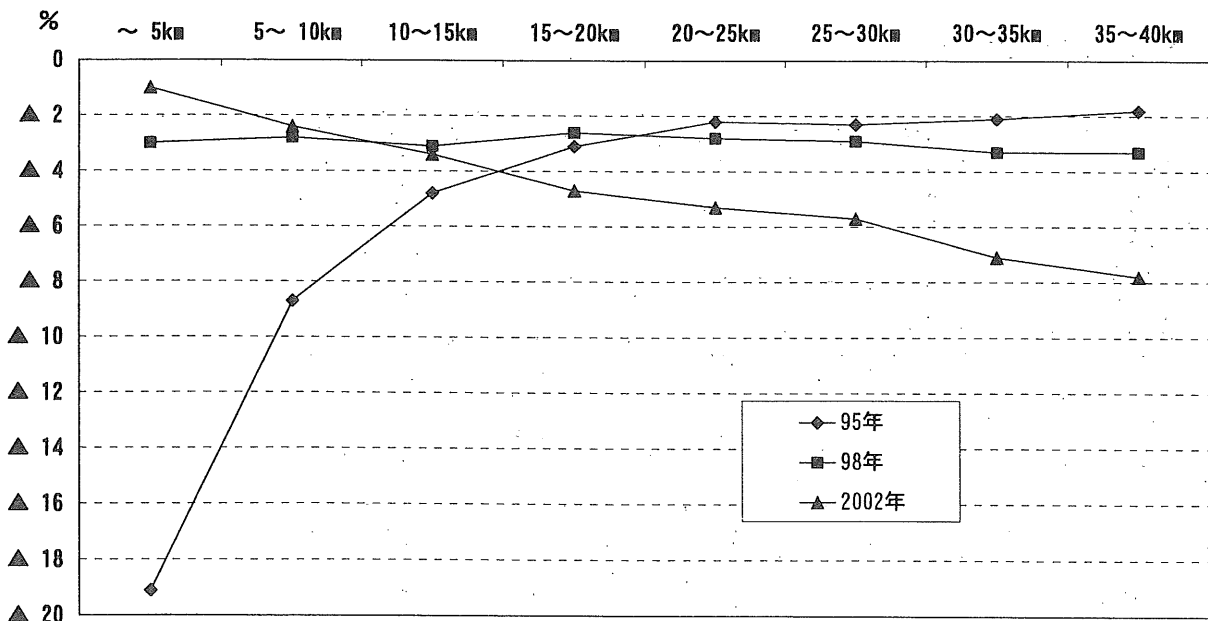
- (注) 1. 代表的な公示地価の標準地(代表標準値)および基準地価の基準地(指定基準地)について、四半期毎の動向をまとめたもの。
 2. 各大都市圏は、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法によって定められたもので、行政区画とは一致しない。
 3. 東京都区部とは、千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷、豊島の各区。
 大阪中心6区とは、北、福島、中央、西、天王寺、浪速の各区。
 神戸市東部4区とは、東灘、灘、兵庫、中央の各区。京都市中心5区とは、北、上京、左京、中京、下京の各区。
 (出所) 国土交通省(国土庁)「地価公示」「都道府県地価調査」

■図表4：駅からの距離圏別にみた公示地価の対前年変動率の推移（住宅地）

(単位：%)

		87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	2000	2001	2002
東京圏	5以内 (km)	87.8	16.0	▲ 4.0	▲ 0.4	▲ 1.4	▲ 15.0	▲ 23.3	▲ 25.3	▲ 19.1	▲ 17.7	▲ 10.8	▲ 3.0	▲ 4.2	▲ 2.8	▲ 1.5	▲ 1.0
	5超 10以内	80.3	34.9	▲ 4.3	0.4	0.3	▲ 13.6	▲ 22.9	▲ 17.7	▲ 8.7	▲ 8.3	▲ 4.8	▲ 2.8	▲ 4.6	▲ 4.4	▲ 2.7	▲ 2.4
	10 " 15 "	69.1	55.8	▲ 5.0	2.0	1.6	▲ 13.1	▲ 21.7	▲ 11.9	▲ 4.8	▲ 5.7	▲ 3.5	▲ 3.1	▲ 5.9	▲ 5.5	▲ 4.0	▲ 3.4
	15 " 20 "	32.2	77.9	▲ 5.3	3.9	5.1	▲ 10.3	▲ 17.0	▲ 8.7	▲ 3.1	▲ 4.8	▲ 2.9	▲ 2.6	▲ 5.9	▲ 6.0	▲ 4.6	▲ 4.7
	20 " 25 "	18.9	85.9	▲ 4.2	4.8	6.6	▲ 9.6	▲ 16.3	▲ 7.8	▲ 2.2	▲ 5.3	▲ 3.2	▲ 2.8	▲ 6.1	▲ 6.5	▲ 4.9	▲ 5.3
	25 " 30 "	17.6	87.3	▲ 2.7	5.8	6.6	▲ 9.8	▲ 15.1	▲ 7.4	▲ 2.3	▲ 5.6	▲ 3.3	▲ 2.9	▲ 6.7	▲ 7.3	▲ 5.7	▲ 5.7
	30 " 35 "	8.2	81.1	3.3	9.2	8.8	▲ 9.0	▲ 13.1	▲ 6.1	▲ 2.1	▲ 5.3	▲ 3.8	▲ 3.3	▲ 7.5	▲ 7.9	▲ 7.0	▲ 7.1
	35 " 40 "	5.1	67.3	7.7	11.1	9.8	▲ 7.4	▲ 10.7	▲ 5.3	▲ 1.8	▲ 4.5	▲ 3.7	▲ 3.3	▲ 7.3	▲ 7.9	▲ 7.5	▲ 7.8
	40 " 45 "	4.5	59.6	5.2	9.0	8.2	▲ 5.6	▲ 9.7	▲ 5.0	▲ 1.9	▲ 3.0	▲ 2.9	▲ 2.9	▲ 6.9	▲ 8.0	▲ 8.2	▲ 8.4
	45 " 50 "	3.9	59.7	3.8	8.5	8.1	▲ 5.0	▲ 9.9	▲ 5.7	▲ 1.8	▲ 3.4	▲ 3.1	▲ 2.7	▲ 5.8	▲ 6.4	▲ 6.5	▲ 6.7
	50 " 55 "	—	—	—	—	12.7	▲ 5.4	▲ 9.5	▲ 5.1	▲ 1.7	▲ 3.2	▲ 2.8	▲ 3.6	▲ 6.5	▲ 7.8	▲ 7.2	▲ 7.8
	55 " 60 "	1.8	36.8	10.9	13.2	9.8	▲ 3.5	▲ 6.5	▲ 4.3	▲ 2.2	▲ 2.9	▲ 2.4	▲ 3.5	▲ 6.2	▲ 7.0	▲ 6.6	▲ 6.9
	平均	21.5	68.6	0.4	6.6	6.6	▲ 9.1	▲ 14.6	▲ 7.8	▲ 2.9	▲ 5.0	▲ 3.4	▲ 3.0	▲ 6.4	▲ 6.8	▲ 5.8	▲ 5.9
大阪圏	5以内 (km)	6.4	24.9	35.9	39.7	5.6	▲ 18.3	▲ 14.7	▲ 10.9	▲ 7.5	▲ 7.9	▲ 4.4	▲ 2.9	▲ 5.5	▲ 6.2	▲ 5.9	▲ 6.0
	5超 10以内	5.6	30.1	33.5	44.4	4.2	▲ 22.6	▲ 19.9	▲ 7.9	▲ 2.9	▲ 4.6	▲ 2.5	▲ 2.0	▲ 4.5	▲ 5.4	▲ 6.1	▲ 7.0
	10 " 15 "	4.5	34.8	33.3	49.5	4.0	▲ 25.0	▲ 19.5	▲ 7.6	▲ 2.3	▲ 4.5	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 5.1	▲ 6.3	▲ 6.8	▲ 8.0
	15 " 20 "	3.3	24.5	36.8	56.8	4.2	▲ 25.1	▲ 16.5	▲ 7.9	▲ 2.5	▲ 5.2	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 6.1	▲ 7.2	▲ 7.7	▲ 9.0
	20 " 25 "	2.5	13.6	37.8	62.0	4.6	▲ 22.1	▲ 16.3	▲ 7.2	▲ 1.6	▲ 4.9	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 6.7	▲ 7.4	▲ 7.5	▲ 9.3
	25 " 30 "	2.4	8.2	27.4	65.5	8.8	▲ 20.9	▲ 15.5	▲ 4.9	▲ 0.8	▲ 4.4	▲ 2.1	▲ 1.2	▲ 5.9	▲ 6.6	▲ 6.6	▲ 9.4
	30 " 35 "	2.2	5.9	27.5	61.2	11.4	▲ 19.8	▲ 15.4	▲ 5.6	▲ 0.8	▲ 3.7	▲ 2.0	▲ 1.1	▲ 4.4	▲ 6.0	▲ 6.8	▲ 9.5
	35 " 40 "	2.8	6.9	29.6	67.2	9.4	▲ 23.6	▲ 16.4	▲ 5.5	▲ 0.8	▲ 3.6	▲ 2.3	▲ 1.0	▲ 3.9	▲ 4.3	▲ 5.8	▲ 8.4
	40 " 45 "	2.4	8.4	30.7	57.1	8.6	▲ 22.5	▲ 17.1	▲ 6.2	▲ 1.6	▲ 2.3	▲ 1.2	▲ 0.6	▲ 4.3	▲ 4.4	▲ 6.0	▲ 8.7
	45 " 50 "	2.8	9.4	32.1	46.4	10.7	▲ 24.4	▲ 18.2	▲ 4.7	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 3.9	▲ 4.4	▲ 5.7	▲ 8.3
	50 " 55 "	3.1	6.1	23.7	49.6	5.9	▲ 15.5	▲ 12.0	▲ 3.4	▲ 0.8	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 4.3	▲ 5.8	▲ 8.5	▲ 10.8
	平均	3.4	18.6	32.7	56.1	6.5	▲ 22.9	▲ 17.1	▲ 6.8	▲ 1.9	▲ 4.3	▲ 2.2	▲ 1.5	▲ 5.2	▲ 6.1	▲ 6.7	▲ 8.6
	名古屋圏	5以内 (km)	1.9	7.7	24.2	23.8	18.5	▲ 10.4	▲ 11.9	▲ 6.2	▲ 5.0	▲ 5.6	▲ 2.8	▲ 1.7	▲ 5.1	▲ 2.7	▲ 2.3
5超 10以内		2.0	9.4	24.3	21.9	18.1	▲ 10.7	▲ 11.7	▲ 7.3	▲ 6.4	▲ 5.4	▲ 2.7	▲ 1.0	▲ 4.2	▲ 2.1	▲ 2.2	▲ 4.4
10 " 15 "		1.7	15.1	23.8	23.1	18.0	▲ 11.1	▲ 12.7	▲ 8.1	▲ 5.4	▲ 4.5	▲ 2.2	▲ 0.8	▲ 3.8	▲ 2.2	▲ 2.2	▲ 5.6
15 " 20 "		1.0	4.7	15.5	19.4	19.4	▲ 3.6	▲ 8.0	▲ 5.5	▲ 2.5	▲ 2.7	▲ 1.2	▲ 0.5	▲ 3.3	▲ 2.0	▲ 2.4	▲ 4.7
20 " 25 "		1.4	3.1	9.5	17.7	20.2	▲ 0.1	▲ 6.0	▲ 5.4	▲ 3.0	▲ 2.9	▲ 1.4	▲ 0.9	▲ 2.7	▲ 1.8	▲ 1.8	▲ 3.8
25 " 30 "		1.4	2.8	7.8	17.8	18.7	▲ 2.8	▲ 4.7	▲ 6.5	▲ 3.0	▲ 2.3	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 1.9	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 2.4
30 " 35 "		1.5	2.7	7.5	18.3	19.7	1.4	▲ 4.7	▲ 4.2	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 2.6	▲ 1.3	▲ 1.7	▲ 4.3
35 " 40 "		1.3	2.3	5.9	15.9	19.6	2.1	▲ 3.6	▲ 3.2	▲ 1.8	▲ 1.8	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 1.8	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 2.9
40 " 45 "		—	—	—	—	15.0	1.7	▲ 4.0	▲ 2.9	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 2.2	▲ 1.3	▲ 2.1	▲ 5.2
45 " 50 "		—	—	—	—	16.3	2.2	▲ 4.3	▲ 3.1	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 2.8	▲ 1.5	▲ 2.1	▲ 5.6
50 " 55 "		—	—	—	—	21.3	3.1	▲ 5.8	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 4.3	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.6
平均		1.6	7.3	16.4	20.2	18.8	5.2	▲ 8.6	▲ 6.1	▲ 4.0	▲ 3.6	▲ 1.7	▲ 0.8	▲ 3.3	▲ 1.8	▲ 1.9	▲ 4.4

東京駅からの距離圏別にみた公示地価の対前年変動率の推移（東京圏・住宅地）



(注) 三大都市圏の住宅地について、駅（東京駅、大阪駅、名古屋駅）からの距離圏別に、公示地価の対前年変動率を見たもの。
 (出所) 国土交通省（国土庁）「地価公示」

図表 5：日本経済の動向

① 政府および民間調査機関による日本経済等の見通し

(単位：前年度比・%)

	99年度	2000年度	2001年度			2002年度			
	実績	実績	政府 当初見通し (01年1月)	政府見通し (01年12月)	民間48機関 予測値平均 (01年12月)	政府見通し (02年1月)	民間48機関予測値		
							平均	最大	最小
実質GDP	1.4	1.0	1.7	▲ 1.0	▲ 1.2	0.0	▲ 0.7	0.4	▲ 2.0
民間最終消費支出（個人消費）	1.5	0.0	1.5	▲ 0.9	▲ 0.6	0.2	▲ 0.3	1.0	▲ 1.9
民間住宅投資	5.1	▲ 1.9	▲ 1.9	▲ 8.4	▲ 8.3	▲ 1.9	▲ 2.0	2.2	▲ 8.2
民間企業設備投資	▲ 1.0	4.6	3.8	1.6	0.1	▲ 3.5	▲ 4.2	0.2	▲ 11.7
民間在庫品増加（10億円）	▲ 699	▲ 133	700	▲ 2,000	▲ 1,631	▲ 1,800	▲ 1,204	601	▲ 3,243
政府最終消費支出	4.0	4.4	2.8	2.9	2.9	2.4	2.4	3.9	0.6
公的固定資本形成（公共事業）	▲ 0.7	▲ 7.4	▲ 3.2	▲ 5.2	▲ 5.4	▲ 1.3	▲ 5.0	0.5	▲ 9.1
財貨・サービスの輸出	5.3	9.3	4.0	▲ 9.7	▲ 8.9	▲ 0.3	▲ 0.5	5.9	▲ 5.5
財貨・サービスの輸入	6.2	9.8	5.3	▲ 6.5	▲ 4.5	▲ 3.0	▲ 1.8	4.5	▲ 7.2
名目GDP	▲ 0.2	▲ 0.6	1.0	▲ 2.4	▲ 2.5	▲ 0.9	▲ 1.9	▲ 0.7	▲ 3.7
貿易収支（億円）	137,685	115,476	116,000	86,000	82,208	96,000	87,234	144,374	52,309
経常収支（億円）	126,428	120,782	117,000	110,000	100,799	115,000	106,736	149,985	44,559
鉱工業生産	3.5	4.0	2.4	▲ 10.2	▲ 10.1	▲ 2.4	▲ 2.5	2.4	▲ 7.9
卸売物価指数（国内）	▲ 0.8	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 1.2	▲ 0.3	▲ 3.2
消費者物価指数（全国総合）	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.2	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 0.2
完全失業率（％）	4.7	4.7	4.5	5.2	5.3	5.6	5.9	6.5	5.5
新設住宅着工戸数（万戸）	122.6	121.3			115.1		112.9	118.0	94.7
為替レート（円／ドル）	111.6	110.5	109.0	122.2	122.8	122.3	124.5	143.3	115.0
原油価格（CIF、ドル／バレル）	20.7	28.2	31.7	24.7	24.7	22.3	21.9	26.0	18.0
米国実質GDP（暦年）	4.1	4.1			1.0		0.7	4.0	0.5

(注) 1. 「政府当初見通し」は、2001年1月31日閣議決定のもの。「政府見込み」は、2002年1月25日閣議決定のもの。

民間調査機関の予測は、すべて2001年12月中に発表されたもので、調査機関によっては予測値が公表されていない項目がある。

2. 「民間48機関」とは、あおぞら銀行、あさひ銀総合研究所、いちよし経済研究所、岡三経済研究所、関西経済研究センター、国際証券、国民経済研究協会、三和総合研究所、JPモルガン証券、高工中金、信金中央金庫、新光総合研究所、住友信託銀行、住友生命総合研究所、第一生命経済研究所、大和銀総合研究所、大和総研、中央三井信託銀行、中部経済連合会、つばさ証券経済研究所、電力中央研究所、ドイツ証券、東海銀行、東海総合研究所、東京海上火災保険、東京三菱銀行、東京三菱証券、東レ経営研究所、ニッセイ基礎研究所、日通総合研究所、日本経済研究センター、日本興業銀行、日本総合研究所、日本リサーチ総合研究所、農林中金総合研究所、野村総合研究所、浜銀総合研究所、BNPパリバ証券、日立総合計画研究所、富国生命保険、富士総合研究所、丸紅経済研究所、三井情報開発、三菱総合研究所、明治生命保険、モルガン・スタンレー証券、安田生命保険、UBSウォーバーグ証券（50音順）。

3. 全調査機関が全項目について予測値を発表しているわけではないため、平均値の対象機関数は項目によって異なる。

(出所) 内閣府資料、東洋経済統計月報（2002年2月号）などにより作成。

② 経済財政の中期展望

(単位：%程度、兆円程度)

	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2010年度
実質成長率	▲ 1.0	0.0	0.6	1.5	1.5	1.6	1.9
名目成長率	▲ 2.4	▲ 0.9	0.6	2.3	2.5	2.7	2.9
物価上昇率	▲ 1.5	▲ 0.9	0.0	0.8	1.0	1.1	1.0
完全失業率	5.2	5.6	5.6	5.4	5.2	4.9	4.2
名目長期金利	1.5	1.5	1.6	1.9	2.2	2.4	3.0
一般政府支出規模 (名目GDP比)	191.2 (38.2)	186.5 (37.6)	186.1 (37.3)	188.5 (36.9)	192.1 (36.7)	196.7 (36.6)	—
国の一般会計の姿	歳出	81.2	84.0	87.0	88.7	89.7	—
	一般歳出	47.5	47.8	48.3	48.8	49.3	—
	社会保障費	18.3	18.9	19.6	20.3	20.9	—
	公共事業関係費	8.4	8.2	7.9	7.7	7.5	—
	その他	20.8	20.7	20.8	20.9	21.0	—
	地方交付金等	17.0	19.2	20.6	21.2	20.7	—
	国債費	16.7	17.0	18.1	18.7	19.6	—
	歳入	81.2	84.0	87.0	88.7	89.7	—
	税収	46.8	46.4	47.6	49.0	50.6	—
	その他の収入	4.4	3.5	3.6	3.7	3.8	—
	公債金	30.0	34.1	35.8	36.0	35.3	—

(注) 1. 2002年1月18日の経済財政諮問会議「構造改革と経済財政の中期展望」の審議のための

参考資料として、内閣府が作成したもの。

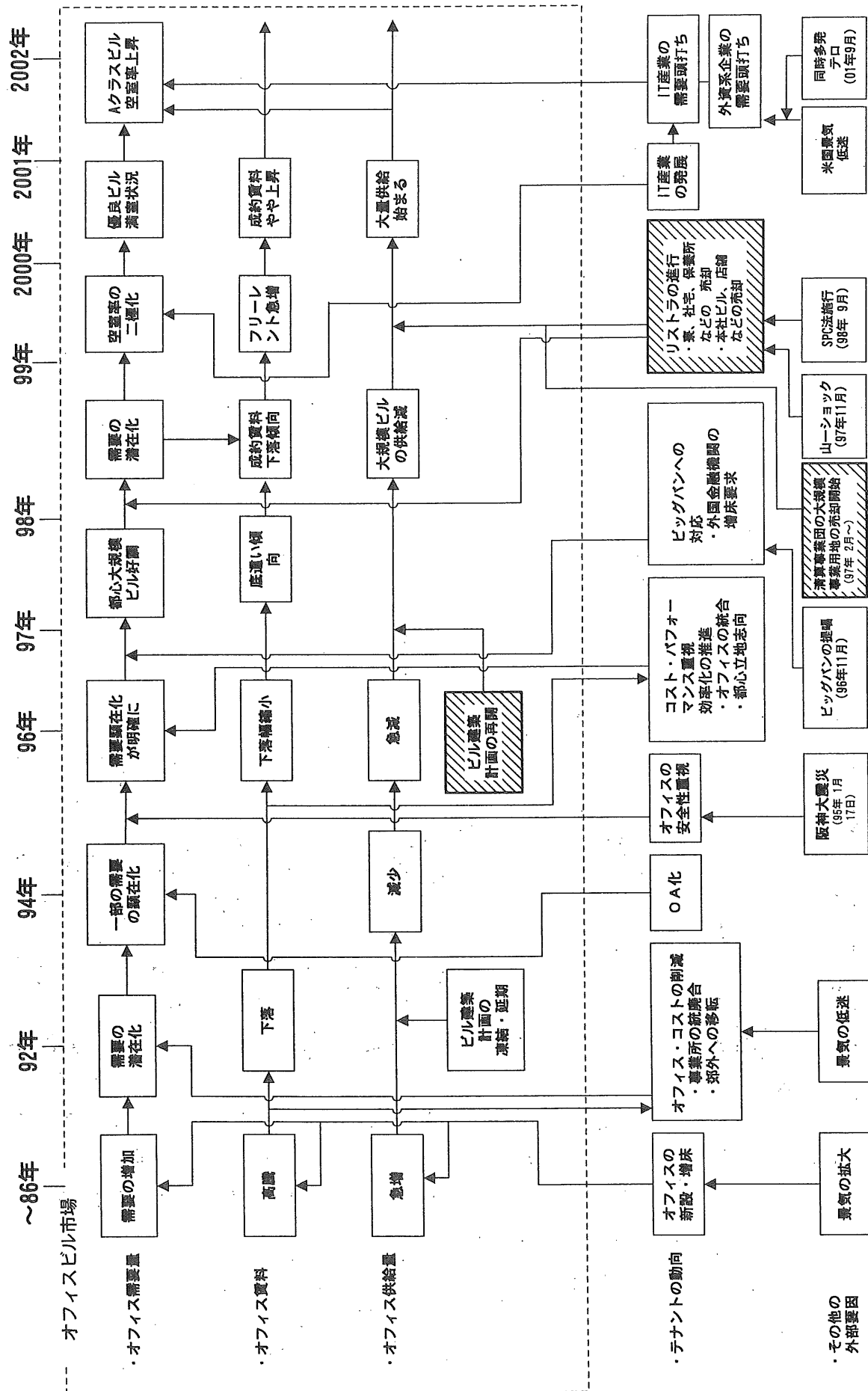
2. 基礎年金の国庫負担割合が現行の1/3になったケース。

2003年度以降、投資的経費が前年度比▲3%、人件費が同▲5%、物件費が同▲1%削減されると仮定。

医療費は2004年度以降、物件費以外の一般歳出は2003年度以降、物価上昇率と等しい上昇率になると仮定。

(出所) 内閣府

■ 図表 6 : オフィスビル市場の動向



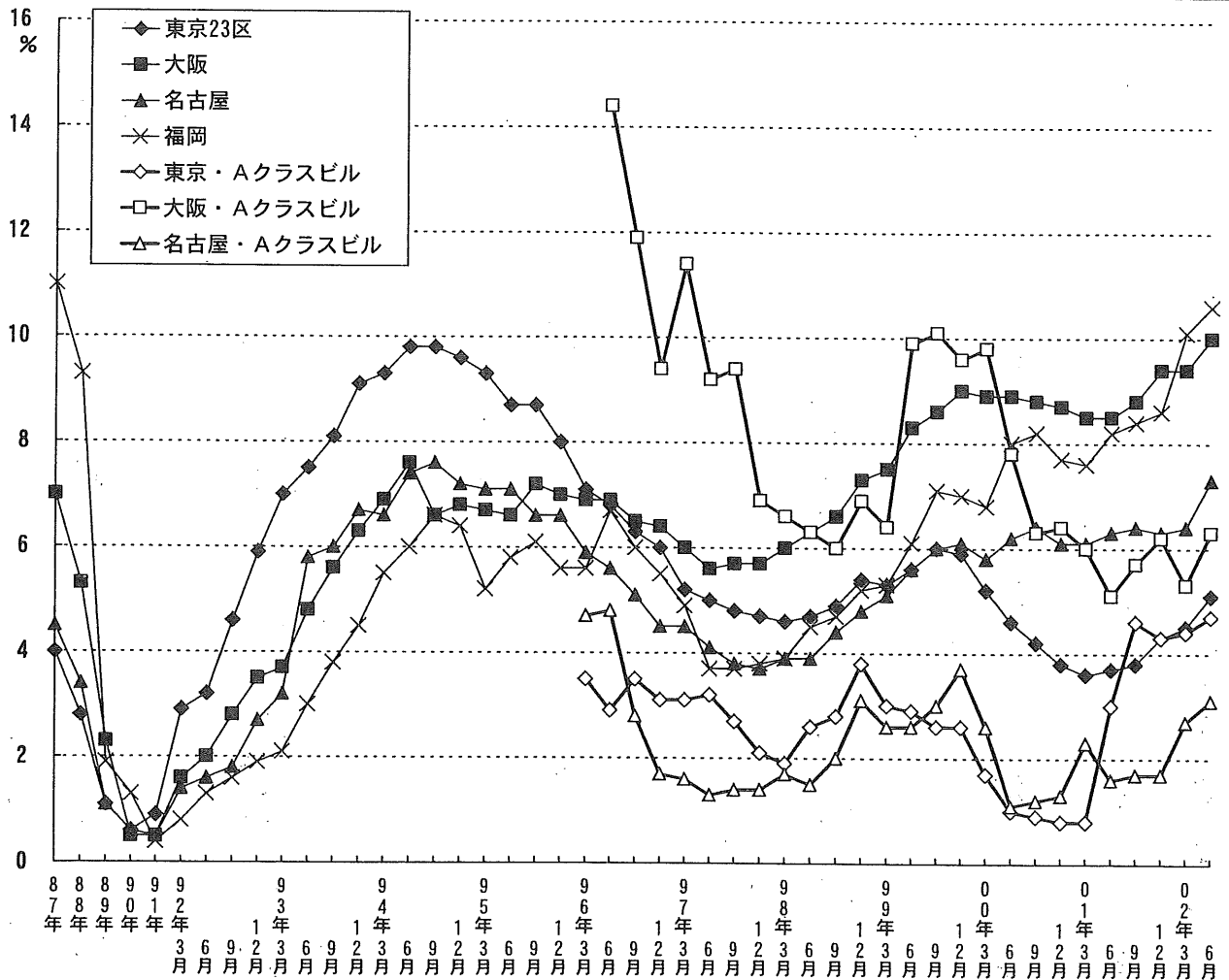
(注) 図表は、2000年～2004年に見込まれるオフィスビル大量供給の要因と思われる事項

■図表7： 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	4.0	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	7.0	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	4.5	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	11.0	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				2002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	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	4.3	4.5	5.1		
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	4.3	4.4	4.7		
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	9.4	9.4	10.0		
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	6.2	5.3	6.3		
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	6.3	6.4	7.3		
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	1.7	2.7	3.1		
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	8.6	10.1	10.6		



（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、2002年 6月現在、東京 64棟、大阪 31棟、名古屋 17棟。

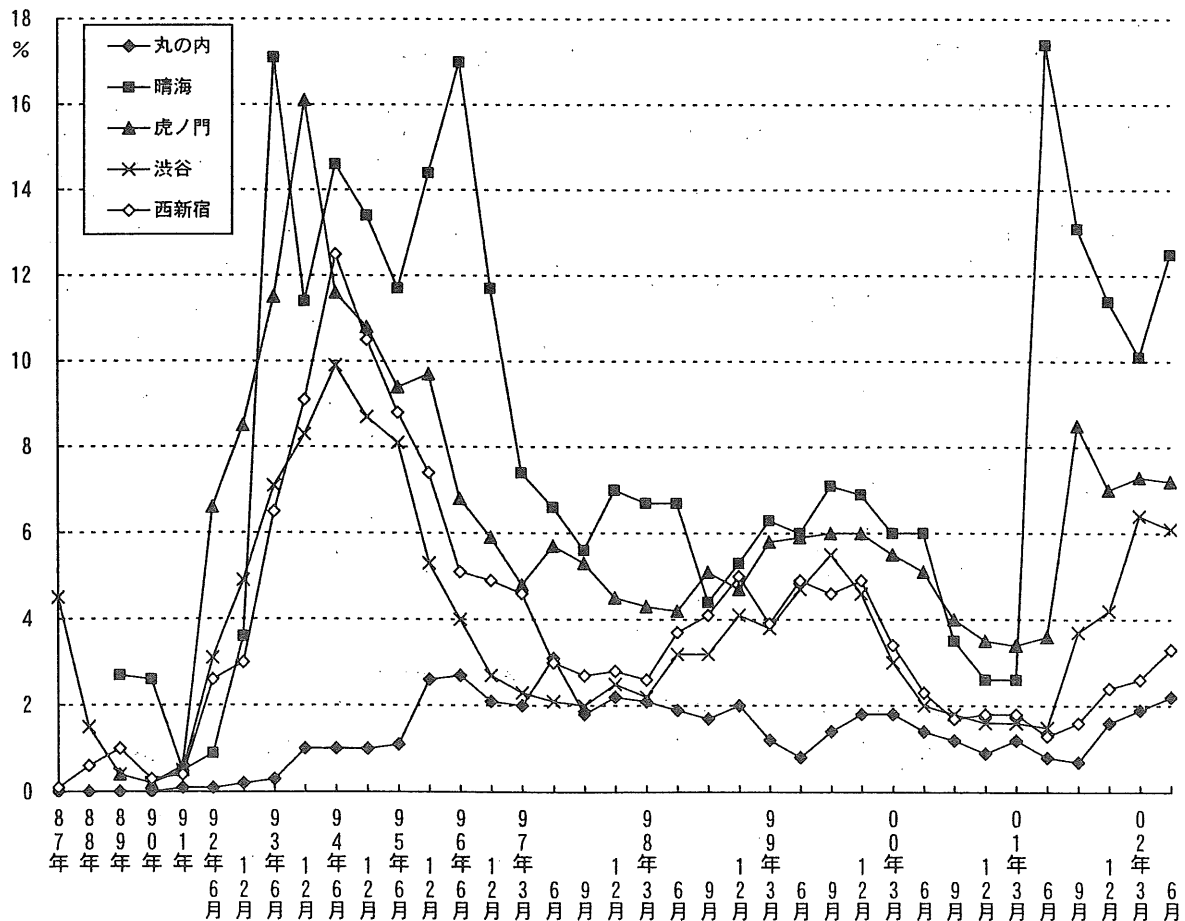
（出所）株式会社生駒データサービスシステム

■図表8： オフィスビル空室率の推移（東京主要地区）

(単位：%)

	87年 5月	88年 5月	89年 5月	90年 5月	91年 5月	92年 6月 12月	93年 6月 12月	94年 6月 12月	95年 6月 12月	96年 6月 12月	97年 3月 6月 9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	2.0 3.1 1.8 2.2
日本橋	0.2	0.4	0.1	0.2	0.7	2.1 2.5	5.9 7.0	6.2 8.9	7.6 8.4	6.6 7.0	6.8 6.2 5.6 5.9
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 5.6 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	9.3 7.1 7.0 6.8
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 5.3 4.5
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	8.1 6.6 6.3 4.6
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 5.0 4.4
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 2.0 2.5
西新宿	0.1	0.6	1.0	0.3	0.4	2.6 3.0	6.5 9.1	12.5 10.5	8.8 7.4	5.1 4.9	4.6 3.0 2.7 2.8
池袋	4.9	4.5	2.8	0.2	2.3	2.4 7.8	9.7 9.5	10.1 11.6	10.7 10.0	8.2 7.2	5.6 5.7 5.7 5.1
上野	4.0	0.9	1.4	0.2	0.2	1.4 2.0	4.4 5.7	6.5 6.2	5.4 5.3	5.5 4.2	3.8 4.2 4.6 5.0
錦糸町	4.8	2.4	1.8	1.3	2.0	3.1 2.5	6.0 5.8	11.0 10.7	11.0 7.4	5.9 5.9	5.3 5.7 16.7 12.3

	98年				99年				2000年				2001年				2002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
丸の内	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	1.6	1.9	2.2		
日本橋	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	6.2	7.2	7.0		
晴海	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	11.4	10.1	12.5		
新橋	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	7.1	7.2	7.5		
虎ノ門	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	7.0	7.3	7.2		
三田	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	3.8	3.5	3.9		
赤坂	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	2.9	3.1	4.2		
渋谷	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	4.2	6.4	6.1		
西新宿	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	2.4	2.6	3.3		
池袋	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	7.2	6.2	7.8		
上野	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	6.1	6.4	7.1		
錦糸町	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	6.8	6.6	6.3		

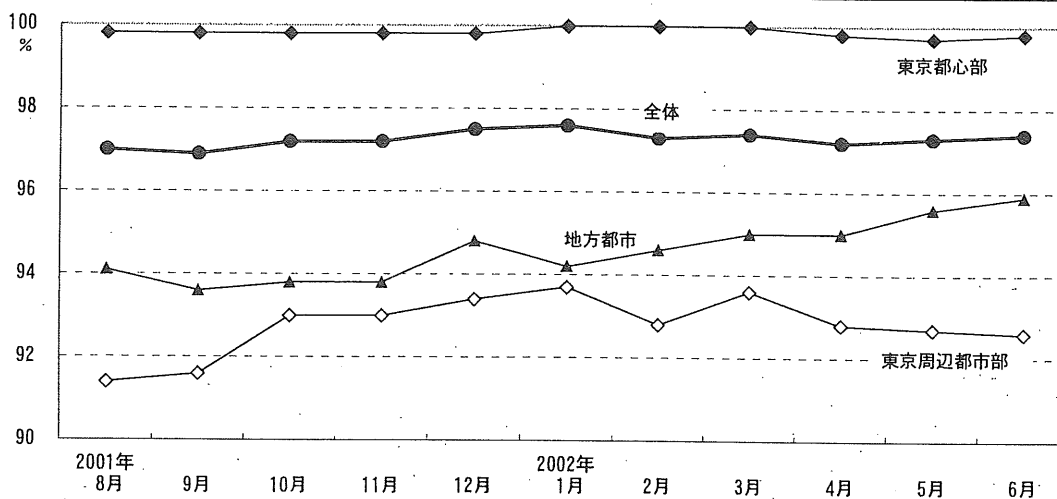


(出所) 株式会社生駒データサービスシステム

■ 図表9：J-REITの運用状況

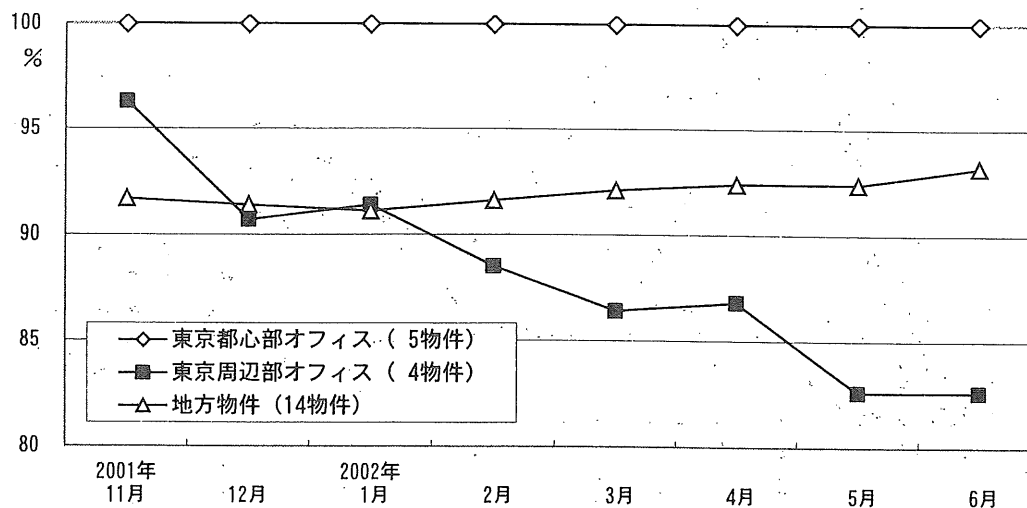
① エリアごとの稼働率（日本ビルファンド投資法人）

	2001年					2002年					
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
稼働率 (%)											
東京都心部	99.8	99.8	99.8	99.8	99.8	99.99	99.99	99.99	99.8	99.7	99.8
東京周辺都市部	91.4	91.6	93.0	93.0	93.4	93.7	92.8	93.6	92.8	92.7	92.6
地方都市部	94.1	93.6	93.8	93.8	94.8	94.2	94.6	95.0	95.0	95.6	95.9
合計	97.0	96.9	97.2	97.2	97.5	97.6	97.3	97.4	97.2	97.3	97.4
物件数	24	24	24	24	24	24	25	26	26	26	26
総賃貸可能面積 (㎡)	277,060	277,060	277,060	277,060	277,054	277,054	288,141	303,498	303,511	303,492	303,486
延テナント数	397	398	404	405	411	412	419	452	448	453	448



② エリアごとの稼働率（日本プライムリアルティ投資法人）

	2001年 11月	12月	2002年 1月	2月	3月	4月	5月	6月
東京都心部オフィス（5物件）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
東京周辺部オフィス（4物件）	96.3	90.7	91.4	88.5	86.4	86.8	82.6	82.6
地方物件（14物件）	91.7	91.4	91.1	91.6	92.1	92.4	92.4	93.2
オフィスビル合計（23物件）	93.5	92.8	92.8	92.4	92.3	92.5	91.5	92.2
全物件（25物件）	96.3	95.1	95.2	94.9	94.6	94.7	94.0	94.1



■ 図表10：オフィスの成約面積、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)

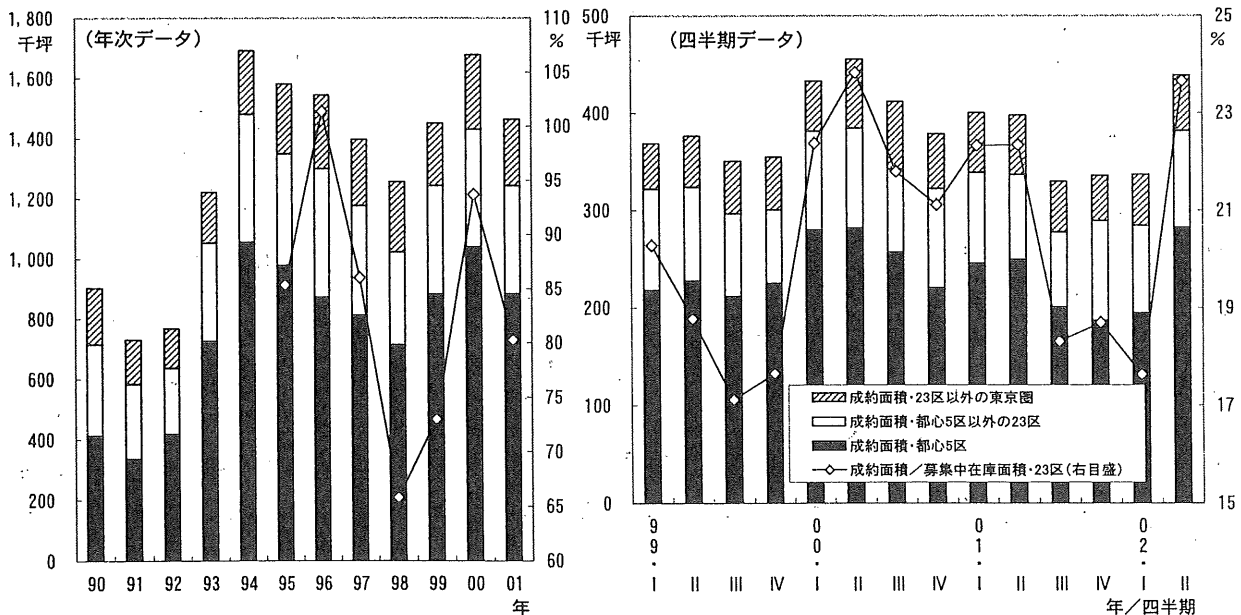
	年次データ							四半期データ					
	95年	96年	97年	98年	99年	2000年	2001年	2001年				2002年	
								I	II	III	IV	I	II
東京圏	1,581,021 (583,707)	1,543,551 (611,205)	1,396,569 (538,189)	1,255,906 (481,369)	1,450,709 (556,405)	1,678,287 (672,890)	1,463,411 (559,266)	400,190 (148,372)	397,693 (165,831)	329,557 (123,680)	335,971 (121,383)	336,728 (124,240)	438,646 (199,644)
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)	1,242,275 (456,216)	338,915 (116,436)	336,566 (135,412)	277,513 (102,893)	289,281 (101,475)	284,294 (98,864)	381,517 (175,283)
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)	881,460 (344,951)	245,353 (92,009)	249,292 (110,846)	200,193 (83,264)	186,622 (58,832)	194,293 (71,097)	282,103 (140,257)
千代田区	188,136	174,365	192,356	166,907	208,141	267,648	194,906	67,242	40,703	46,201	40,760	45,962	87,144
中央区	200,133	180,360	178,340	145,619	178,938	223,575	224,053	64,097	68,263	47,219	44,474	42,217	49,528
港区	274,248	252,748	225,238	201,702	245,022	274,616	254,657	58,238	78,120	64,067	54,232	57,603	88,106
新宿区	172,663	156,535	109,895	115,775	131,636	138,226	106,314	25,554	33,525	21,485	25,750	26,679	32,827
渋谷区	140,983	106,905	105,139	82,624	117,287	133,742	101,530	30,222	28,681	21,220	21,407	21,833	24,497

<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	2001年	2001年				2002年	
								I	II	III	IV	I	II
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)	1,991,154 (16,335)	1,921,430 (15,379)	1,916,462 (15,698)	1,938,965 (15,930)	1,991,154 (16,335)	2,057,954 (16,951)	2,075,513 (17,141)
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)	1,547,004 (12,919)	1,517,532 (12,248)	1,505,979 (12,427)	1,515,075 (12,580)	1,547,004 (12,919)	1,611,906 (13,485)	1,612,167 (13,602)
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)	1,103,364 (7,795)	1,086,212 (7,368)	1,065,607 (7,415)	1,072,135 (7,501)	1,103,364 (7,795)	1,156,587 (8,218)	1,167,577 (8,296)
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)	255,773 (1,868)	260,052 (1,766)	257,349 (1,768)	257,656 (1,826)	255,773 (1,868)	265,171 (1,907)	286,442 (1,932)
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)	234,160 (2,094)	231,604 (1,991)	226,159 (2,024)	231,095 (2,027)	234,160 (2,094)	240,252 (2,175)	241,465 (2,118)
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)	383,810 (1,803)	389,571 (1,648)	374,891 (1,634)	377,252 (1,672)	383,810 (1,803)	405,063 (1,941)	394,584 (1,985)
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)	137,942 (1,169)	127,413 (1,148)	126,937 (1,141)	127,036 (1,160)	137,942 (1,169)	146,000 (1,237)	143,666 (1,232)
渋谷区	108,371 (902)	78,255 (650)	67,569 (761)	88,530 (1,049)	110,434 (991)	80,332 (823)	91,679 (861)	77,572 (815)	80,271 (848)	79,096 (816)	91,679 (861)	100,101 (958)	101,420 (1,029)

<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11 : オフィスビル賃料の推移 (全国主要地区)

(単位: 円/坪)

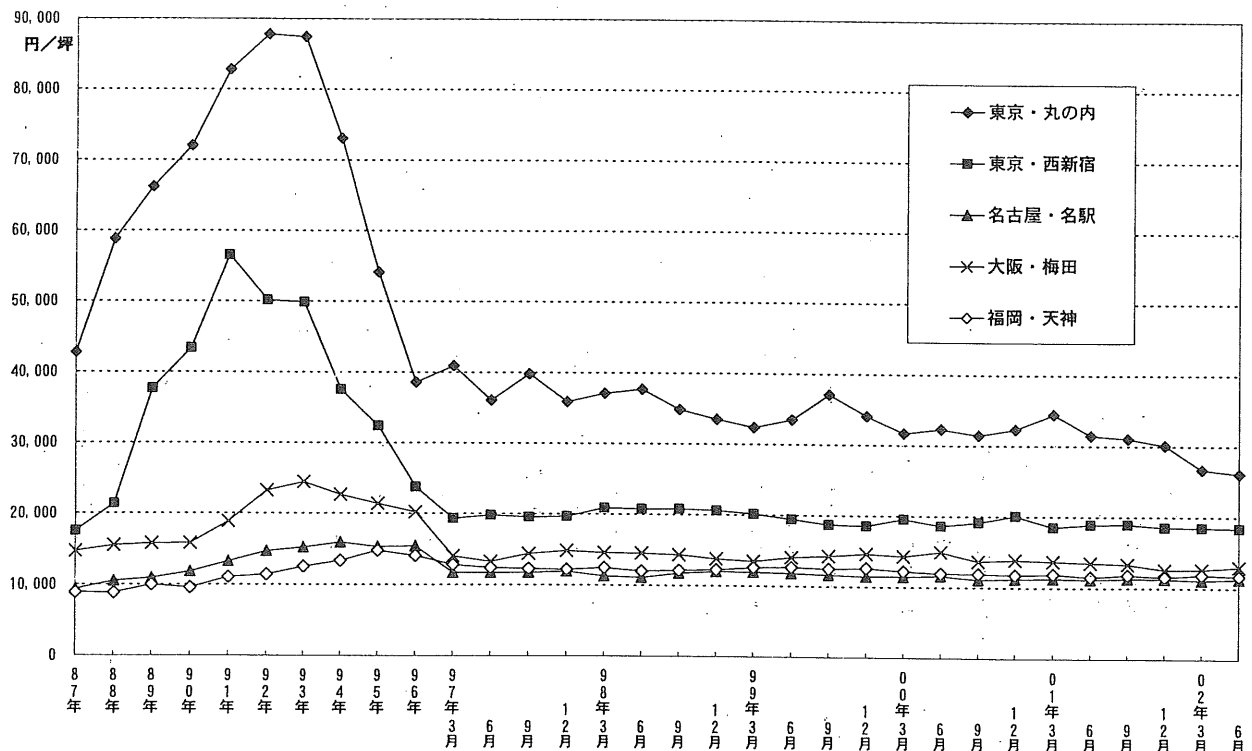
	87年		88年		89年		90年		91年		92年		93年	
	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料
東京・丸の内	920,782	42,775	1,189,800	58,850	1,588,500	66,190	1,713,200	72,070	2,026,700	82,850	2,091,600	87,830	2,072,500	87,470
東京・西新宿	684,000	17,540	518,200	21,400	930,300	37,700	1,079,100	43,420	1,333,600	56,560	1,128,400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

	94年		95年		96年		97年 3月		97年 6月		97年 9月		97年 12月	
	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料	一時金	賃料
東京・丸の内	1,755,100	73,080	1,158,500	54,170	781,300	38,570	732,300	40,950	597,200	36,050	776,800	39,820	660,100	35,890
東京・西新宿	849,400	37,560	666,300	32,450	397,600	23,810	275,000	19,360	304,600	19,850	289,500	19,580	269,400	19,680
名古屋・名駅	296,500	15,930	285,800	15,350	286,900	15,440	173,500	11,680	166,600	11,680	176,600	11,750	179,100	11,940
大阪・梅田	471,600	22,690	424,800	21,430	399,600	20,240	228,900	14,050	211,100	13,270	239,900	14,400	260,900	14,860
福岡・天神	278,700	13,370	259,000	14,790	264,000	14,060	193,000	12,820	184,500	12,430	181,700	12,300	182,900	12,210

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

	99年 12月		2000年 3月		2000年 6月		2000年 9月		2000年 12月		2001年 3月		2001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	542,500	34,080	420,900	31,710	434,000	32,330	459,100	31,500	451,300	32,330	487,300	34,440	440,600	31,500
東京・西新宿	242,600	18,640	267,400	19,610	233,700	18,670	245,600	19,160	272,400	20,110	236,500	18,530	248,600	18,920
名古屋・名駅	158,200	11,490	156,600	11,470	151,800	11,620	146,700	11,120	150,300	11,240	154,900	11,310	151,600	11,210
大阪・梅田	219,400	14,670	214,500	14,340	228,400	14,960	193,800	13,680	210,200	13,920	201,400	13,730	209,500	13,550
福岡・天神	177,600	12,660	164,000	12,220	154,600	11,950	154,100	11,930	154,400	11,800	157,500	11,940	146,700	11,550

	2001年 9月		2001年 12月		2002年 3月		2002年 6月	
	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	398,600	31,090	379,800	30,130	349,400	26,710	306,300	26,130
東京・西新宿	245,900	18,960	226,100	18,590	222,400	18,540	223,600	18,450
名古屋・名駅	153,000	11,330	151,400	11,300	147,200	11,090	149,200	11,300
大阪・梅田	199,500	13,340	179,700	12,580	180,600	12,660	189,000	13,000
福岡・天神	153,100	11,810	141,300	11,540	120,100	10,270	119,100	10,270

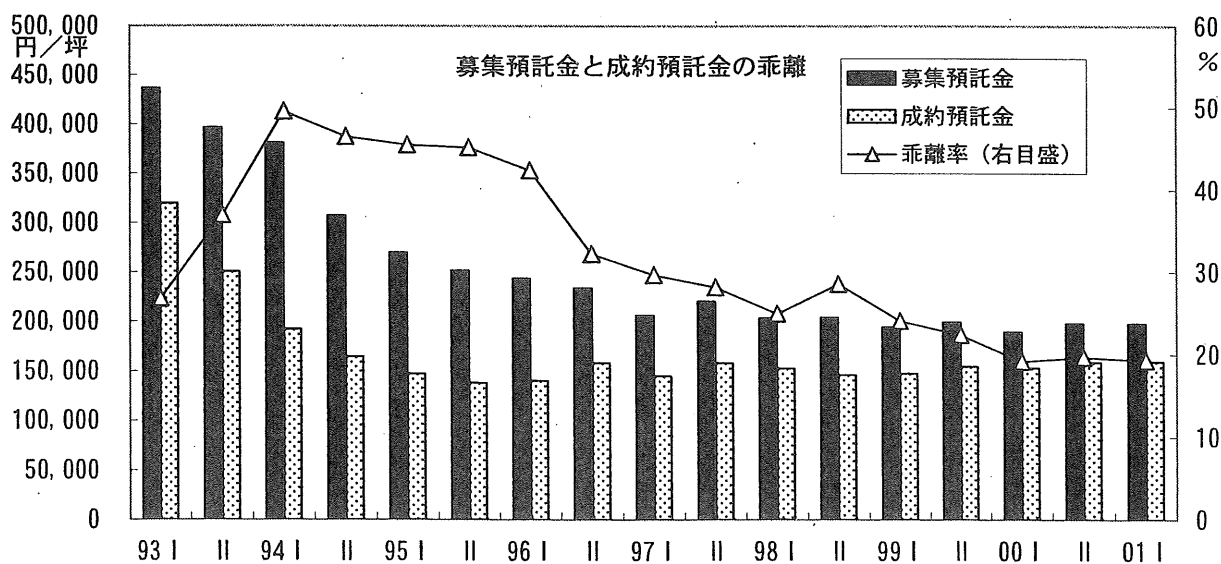
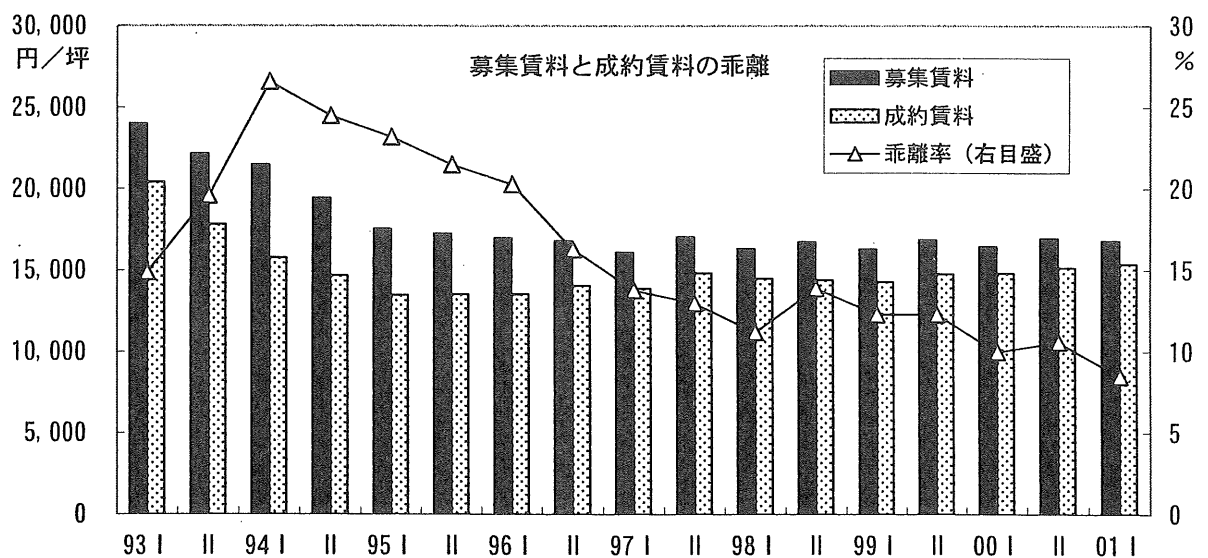


- (注) 1. 調査時は、96年までは前年 9月～当年 8月。97年以降は四半期。
 なお、96年12月よりデータの集計方法が変わったため、データが連続していない部分がある。
 2. 「一時金」とは、敷金、保証金、協力金など契約時にかかるものを指す。
 「賃料」とは、テナントが毎月支払うもの。ただし、共益費は含まない。
 3. グラフは「賃料」の動向を示す。

(出所) 株式会社生駒データサービスシステム

■ 図表 12 : 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13 : 東京23区内の主なオフィスビル計画 (2002年以降)

名称	所在地	延床面積 (㎡)	オフィス 面積(㎡)	階数		竣工予定 年 月	事業主体
				地上	地下		
丸の内ビルディング(建替え)	千代田区丸の内	159,700	54,000	37	4	2002. 9	三菱地所
日本工業倶楽部・永楽ビルディング(建替え)	千代田区丸の内	109,700	66,000	30	4	2003. 2	日本工業倶楽部、三菱地所
JR東海東京ビル	千代田区丸の内	34,400	11,000	14	4	2003. 3	東海旅客鉄道
丸の内1丁目八重洲プロジェクト	千代田区丸の内	65,800	40,400	19	3	2003. 9	森トラスト
明治生命館(建替え)	千代田区丸の内	148,720	106,000	30	4	2004. 8	明治生命
丸の内1丁目1街区計画(旧国鉄本社跡地等再開発)	千代田区丸の内	256,000					日本生命、三菱地所、中央不動産、交通公社不動産 他
A棟(日本生命棟)		88,000	53,000	28	4	2004.	
B棟(三菱地所棟)		66,000	40,000	29	4	2004.	
C棟(店舗、ホテル棟)		35,000		17	4	2004.	
D棟(中央不動産棟)		46,000	28,000	25	3	2004.	
東京ビルディング(建替え)	千代田区丸の内	150,000		33	4	2006年度	三菱地所
三菱商事丸の内新本社	千代田区丸の内	61,000	36,000	20	3	2007. 8	三菱商事、三菱地所
新丸の内ビルディング(建替え)	千代田区丸の内			37		2007年度	三菱地所
八重洲ツインタワー(オフィス部分)	千代田区丸の内	230,000				2007～10	JR東日本、三井不、国際観光会館、鹿島八重洲開発 他
糖業会館・ニッポン放送本社ビル(建替え)	千代田区有楽町	13,195		9	4	2004. 3	糖業協会、ニッポン放送
日比谷パークビルディング(建替え)	千代田区有楽町					2006年度	三菱地所
有楽町駅前地区(1街区、2街区)	千代田区有楽町	90,420		20	4	2007.	再開発組合
ジェイシティ東京・神保町三井ビル	千代田区神保町	88,770	51,041	23	3	2003. 3	再開発組合(三井不動産、西松建設 他)
千代田ファーストビルⅡ(西神田3丁目北部西地区)	千代田区西神田	62,628	23,936	32	2	2003. 9	再開発組合(住友不動産 他)
富士見二丁目北部地区	千代田区富士見	71,700		32	2	2005.	再開発組合
秋葉原駅前							
富士ソフトABC棟	千代田区神田練馬町	42,810		22	2	2005年度	富士ソフトABC
秋葉原ITセンター(UDX棟)	千代田区外神田	140,000		21	3	2006. 1	NTT都市開発、鹿島建設
秋葉原ITセンター(ダイビル棟)	千代田区外神田	47,000		29	2	2005. 3	ダイビル
ヨドバシカメラビル	千代田区神田花岡町	38,700				2005.	ヨドバシカメラ
アイガーデンエア(飯田町貨物駅跡地再開発)	千代田区飯田橋						
JR貨物・貨物オフィス(中央街区)		85,400	55,000	35	2	2003. 3	JR貨物、三井不動産
大塚商會本社ビル(南街区)		22,000	13,000	12	2	2002. 7	大塚商會
日立マクセル東京本社ビル(南街区)		17,800	11,000	13	1	2002. 9	日立マクセル
日建設計東京本社ビル(南街区)		19,500	12,000	14	1	2003. 3	日建設計
ザ・ブルデンシャルタワー(ホテルニュージャパン跡地)	千代田区永田町	76,634	28,000	38	3	2002. 11	ブルデンシャル、森ビル
東急一番町プロジェクト(クラフ関東跡地再開発)	千代田区一番町	19,900		11	1	2002. 9	東急不動産
二番町プロジェクト	千代田区二番町	58,412	25,000	14	2	2004. 7	三菱地所、第一生命、太陽生命
時事通信本社ビル	中央区銀座			14	2	2003. 7	時事通信社
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	98,300	46,000	20	4	2004. 1	三井不動産、東急電鉄、東急不動産
日本橋浜町3丁目西部地区・業務棟	中央区日本橋浜町	30,000	18,000	18	—	2005. 3	安田不動産
室町三井新館(三井本館街区再開発)	中央区日本橋室町	133,807	76,000	38	5	2005. 9	三井不動産、千正屋総本店
ADK松竹スクエア(松竹会館跡地再開発)	中央区築地	54,208	23,000	23	2	2002. 10	松竹、民間都市開発推進機構
浜離宮庭園ビル	中央区築地	40,000	23,000	17	2	2002. 11	庭園ビル
汐留跡地再開発	港区東新橋						
電通本社ビル(A街区)		232,290	132,000	48	5	2002. 10	電通
汐留シティセンター(B街区)		187,744	105,955	43	4	2003. 1	三井不動産、7&7、ニッセイ、三菱
松下電工東京本社ビル(B街区)		76,000	46,000	24	4	2003. 1	松下電工
日本テレビタワー(C街区)		131,771	76,000	32	4	2003. 4	日本テレビ放送網
汐留鹿島ビル(資生堂本社等/C街区)		79,800	40,000	38	4	2003. 4	日本テレビ放送網、鹿島(50年の定借)
汐留メディアタワー(E街区)		63,000	26,000	34	4	2003. 6	共同通信社
トッパンフォームズ本社ビル(E街区)		26,700	16,500	19	1	2003. 夏	トッパンフォームズ
日本通運本社ビル(D北3街区)		54,000	33,000	28	4	2003. 6	日本通運、日通不動産
汐留浜離宮サイドプロジェクト(D北1街区、ホテル複合含む)		192,000	80,000	37	4	2005. 1	森トラスト、住友不動産建物サービス 他
汐留住友ビル(D北2街区、ホテル部分含む)		99,900	46,500	25	3	2004. 9	住友生命、住友不動産
虎門等タワー	港区虎ノ門	29,828		26	3	2004. 11	三井不動産、虎門等平会館ビル
六本木1丁目西地区・事務所棟(B1工区)	港区六本木	157,100	78,000	43	4	2002. 7	再開発組合(住友不動産、森ビルなど)
六本木ヒルズ(六本木6丁目地区)	港区六本木	724,524					
複合棟(A街区、学校、店舗を含む)		24,526		12	3	2003. 5	再開発組合(森ビル 他)
事務所棟A(B街区)		380,105	188,000	54	6	2003. 5	再開発組合(森ビル)
六本木3丁目開発	港区六本木	62,060	27,500	27	1	2003. 9	三井不動産、日本サムスン
防衛庁庁舎跡地再開発	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
赤坂1丁目再開発	港区赤坂	70,000		28	2	2005. 3	興和不動産
白金1丁目東地区・業務棟	港区白金	51,824		26	2	2005. 3	再開発組合、長谷工コーポレーション、鹿島、新日鉄
南青山1丁目田舎建替プロジェクト	港区南青山	67,600		46		2006年度	三井不動産、大成建設 他
セレスティン芝三井ビルディング(芝3丁目東地区A-2街区)	港区芝	61,073	27,400	17	2	2002. 3	再開発組合(三井不動産、国際観光会館など)
三田都ホテル跡地再開発	港区三田	95,700		42		2005. 3	住友不動産
品川グランド commons(品川駅東口B-1街区)	港区港南						
太陽生命品川ビル(新本社ビル)		57,274	33,000	30	3	2003. 3	太陽生命
キャノン販売本社ビル		59,320	36,400	29	4	2003. 3	キャノン販売
品川イーストワンタワー(大東建託本社ビル、ホテル)		118,595	45,000	32	3	2003. 3	大東建託
三菱商事・三菱自動車工業共同ビル		160,000	93,000	32	3	2003. 4	三菱商事・三菱自動車工業
三菱重工業本社ビル		64,000	36,400	28	3	2003. 4	三菱重工業
品川駅東口B-3街区	港区港南	70,000	33,000	27	3	2003. 6	NTTデータ通信
JR品川駅東口ビル(品川駅東口B-2街区)	港区港南	62,740	28,400	20	3	2004. 3	東日本旅客鉄道
品川駅東口B-4街区	港区港南	40,000	26,000	19	1	2004. 3	京王電鉄
西新宿6丁目南地区再開発	新宿区西新宿						
業務A棟		96,500	65,635	38	2	2002. 11	再開発組合(住友不動産 他)
日土地西新宿ビル(業務B棟)		38,660	19,420	23	2	2002. 11	日本土地建物
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	26,400	18	2	2003. 6	安田信託銀行、新宿区(20年間の土地信託)
西新宿8丁目成子地区	新宿区西新宿	180,000		41	4	2007	住友不動産、木下工務店、関東不動産、再開発組合
西新宿3丁目西開発・業務棟	新宿区西新宿	330,000				2010	再開発組合
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
飯田橋プロジェクトⅡ(データセンター)	新宿区西五軒町	33,000	23,000	12	2	2002. 3	住友不動産
新宿文化センタービル	渋谷区代々木	87,911	54,238	23	3	2003. 1	文化服装学院、東京都市開発 他
代々木1丁目ビル	渋谷区代々木			14	2	2003	リテック・コンサルタンツ
恵比寿1丁目プロジェクト	渋谷区恵比寿	28,251		18	1	2003. 11	東急不動産
東池袋4丁目地区	豊島区東池袋	99,500		42	2	2006. 3	再開発組合(大成建設、住友不動産、三菱地所他)
品川シーサイドフォレスト・第1期	品川区東品川						
業務A1棟(日立ソフトウェアエンジニアリング(賃借))		40,850	30,000	22	2	2002. 9	日本たばこ産業、鹿島
業務A2棟(日立ソフトウェアエンジニアリング新社屋)		39,420	26,000	23	2	2002. 9	日立ソフトウェアエンジニアリング
業務B1棟(松下電器産業(賃借))		47,100	33,000	23	2	2003. 7	日本たばこ産業
業務B2棟(武田薬品工業)		43,750	28,000	23	2	2003. 7	武田薬品工業、武田薬品不動産
品川シーサイドフォレスト・第2期	品川区東品川						
業務C棟(ホテル・サンルート等)		38,950	23,980	18	1	2004. 8	日本たばこ産業
業務D棟		51,200	32,700	18	1	2004. 8	日本たばこ産業
オフィス複合棟		44,070	17,390	23	1	2004. 8	日本たばこ産業
目黒駅共同ビル	品川区上大崎	52,000	19,000	17	4	2002. 3	東日本旅客鉄道、東京急行電鉄
東五反田2丁目第2地区	品川区東五反田	29,000				2006	都市基盤整備公団 他
大崎駅東口第3地区再開発	品川区大崎						三井不動産、大林組 他
業務棟1		26,000	16,500	17		2005	
業務棟2		46,000	28,000	20		2005	
中目黒GTタワー(中目黒ラビュート・業務棟)	目黒区上目黒	58,200	19,200	25	3	2002. 3	三井不動産
和泉ビル(代田橋共同ビル)	杉並区和泉	22,573		15	1	2002. 2	朝日生命保険、東拓建設
二子玉川東地区再開発	世田谷区玉川	417,100		41	4	2005年秋	再開発組合(東急電鉄、東急不動産 他)
深川ギャザリア(フジクラ深川工場跡地再開発)	江東区本場						
タワーS棟(第2期)		40,120	25,020	21	1	2002. 12	フジクラ、フジクラ開発 他
オフィスW1棟(第2期)		17,950	13,500	9	—	2002. 12	フジクラ開発、鹿島リース
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
太平4丁目錦糸町開発計画(オフィス部分)	墨田区太平	70,000	43,000	32	2	2006	東京建物、三井物産

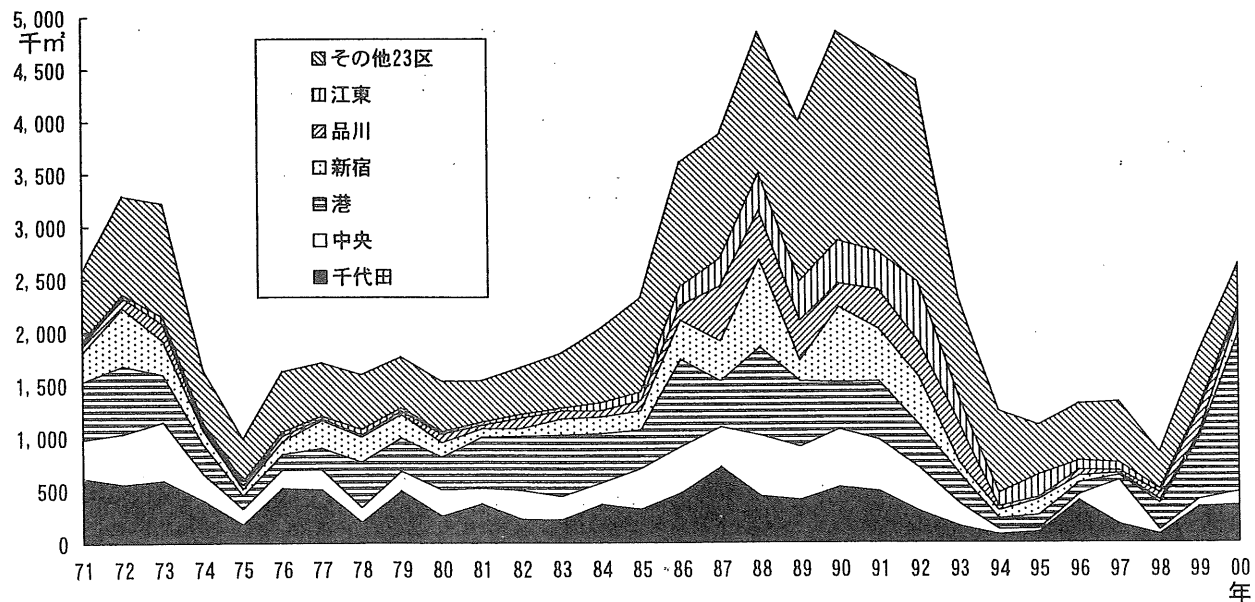
(注) 東京23区内で2002年以降に完成する、オフィスビルを含む開発計画のうち、主なもの。一部に自社ビルを含む。
 一部の複合開発(オフィス部分であることを明記していないもの)については、延床面積に住宅やホテルなどを含む。
 「オフィス床面積」は、一部を除き、仲介資料などから算出したものである。
 延床面積、階数、竣工予定は、公表データによるものであるが、計画が変更になっている場合もあり得る。

■図表14：オフィスビル着工床面積の推移（実数、暦年）

(単位：千㎡)

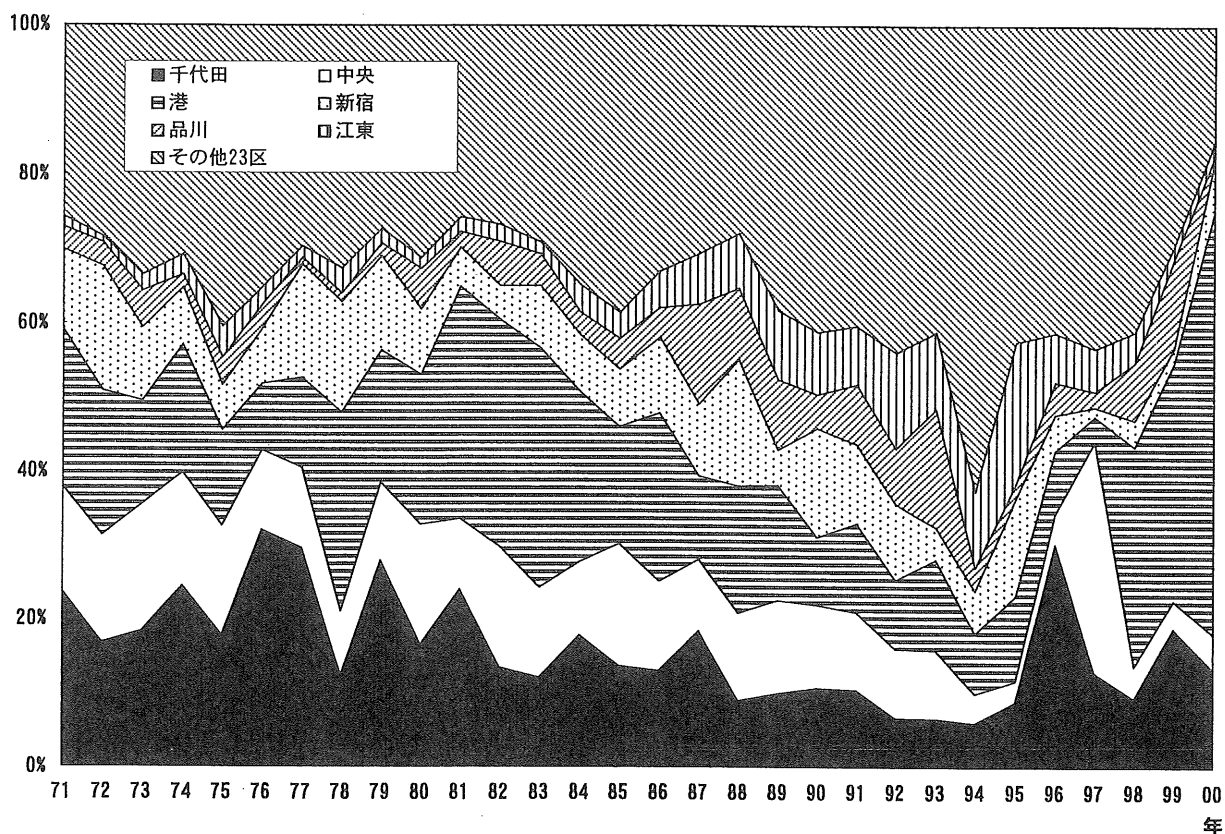
		71年	72年	73年	74年	75年	76年	77年	78年	79年	80年	81年	82年	83年	84年	85年
都心	千代田	617	558	595	403	176	522	508	197	493	254	371	225	219	364	319
	中央	367	479	554	252	147	176	185	141	187	250	148	273	220	204	385
	港	549	643	451	283	128	145	208	430	314	310	482	510	584	468	368
副都心	新宿	277	551	319	126	60	120	260	237	222	135	81	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
	中野	25	54	19	3	4	10	17	27	9	11	10	4	19	17	37
北西部	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
南西部	品川	77	104	159	29	36	53	16	19	31	84	32	99	76	62	96
	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	00年
都心	千代田	474	717	439	402	524	485	297	154	75	99	398	172	80	338	351
	中央	438	377	576	504	546	487	410	216	50	32	55	416	38	68	129
	港	823	439	834	622	446	554	409	285	102	128	112	45	253	574	1,504
副都心	新宿	370	376	831	194	715	495	453	103	72	147	64	17	30	37	184
	渋谷	220	152	221	193	482	335	633	327	251	60	159	226	91	187	83
	豊島	112	134	211	207	103	119	102	39	15	18	35	13	17	20	4
中央部	文京	109	151	109	114	90	153	155	30	133	16	63	92	17	38	7
	台東	131	151	119	166	122	169	86	29	28	21	19	40	21	10	11
東部	墨田	34	72	73	58	42	42	118	42	27	17	12	12	14	35	16
	荒川	8	23	19	20	35	46	36	19	10	16	4	6	5	5	17
	足立	71	38	43	45	64	46	97	23	26	32	33	19	29	9	16
	葛飾	26	13	38	45	30	23	19	15	13	13	11	17	9	2	6
	江戸川	39	68	49	71	137	114	91	28	20	15	22	24	14	18	38
	江東	178	263	353	371	408	364	569	241	128	212	87	76	36	31	51
	中野	17	24	29	44	78	66	61	122	90	7	20	24	9	8	8
北西部	杉並	66	18	32	40	125	65	61	25	17	2	8	4	7	2	7
	北	38	22	51	24	35	82	76	25	17	9	20	11	5	6	26
	板橋	33	30	73	69	99	76	54	52	18	36	45	19	10	11	13
	練馬	19	41	44	45	99	110	41	16	14	19	15	10	10	6	25
南西部	品川	144	522	465	380	223	373	328	371	40	22	57	28	67	215	14
	目黒	44	36	59	47	67	46	73	63	46	15	13	5	8	60	14
	大田	184	141	102	261	158	181	102	49	32	152	39	37	71	47	101
	世田谷	32	67	75	77	223	179	112	48	21	22	19	15	11	58	12
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	2,636

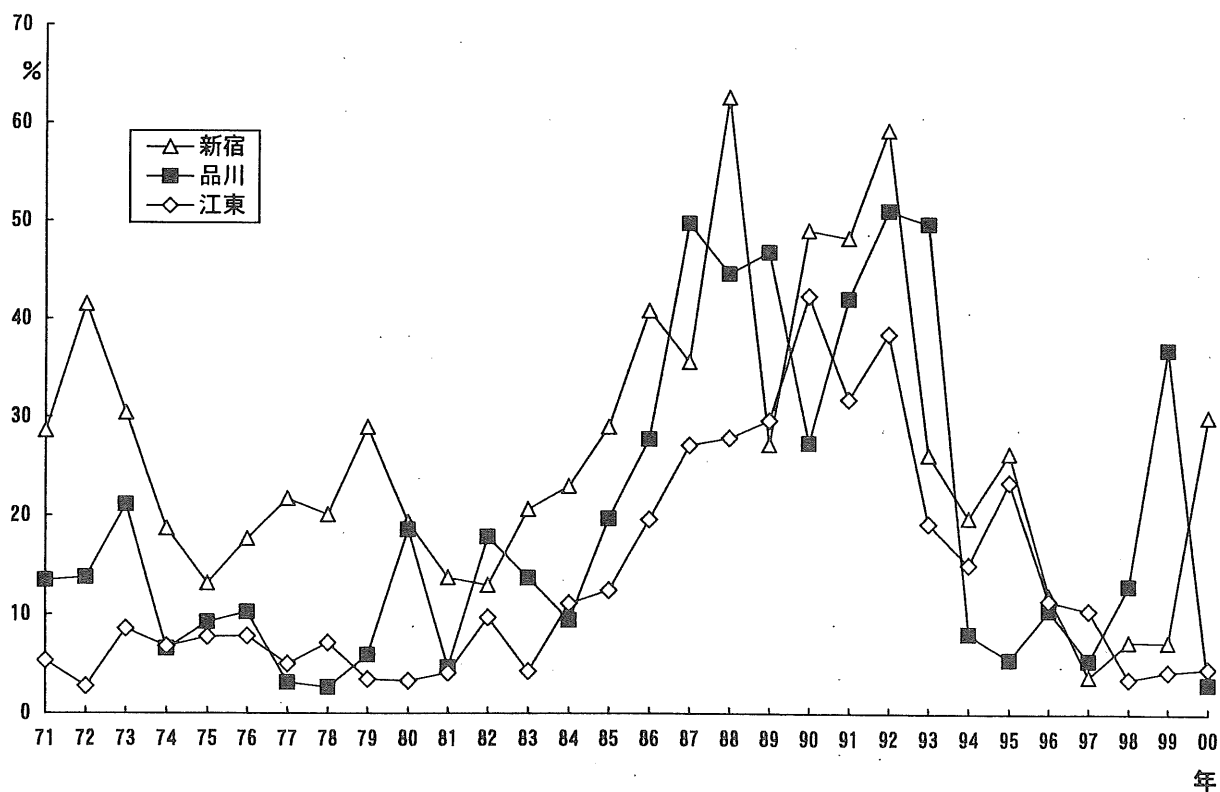


■ 図表15：オフィスビル着工床面積の推移（続）

① 23区内でのシェア



② 同じ区の全建築物に占めるオフィスの割合



(出所)「建築統計年報」(東京都)

■図表16：オフィスビル・ストックの推移（東京23区）

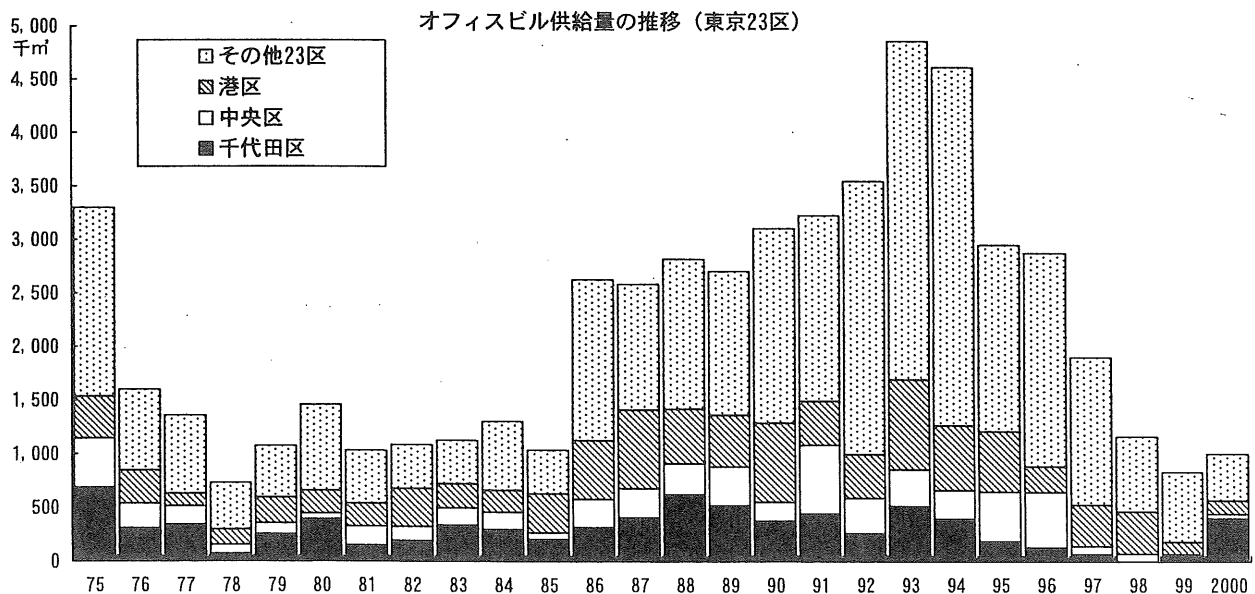
（単位：千㎡）

		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	88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	10,469
	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	8,215
	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	7,716
副都心	新宿区	1,413	2,164	2,287	2,489	2,555	2,755	3,052	3,114	3,198	3,232	3,451	3,533	3,790	3,970
	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	2,494
	豊島区	423	491	530	591	615	689	787	817	842	868	905	932	1,002	1,068
中央部	文京区	501	517	545	573	617	627	657	668	689	753	802	804	878	952
	台東区	737	833	871	952	963	968	985	1,037	1,087	1,106	1,125	1,138	1,275	1,418
東部	墨田区	309	326	345	354	361	360	361	385	393	406	416	432	490	508
	荒川区	131	131	138	143	144	149	167	176	176	178	179	179	189	214
	足立区	226	239	262	283	303	319	336	356	366	375	387	401	446	463
	葛飾区	221	239	242	253	256	263	274	286	292	298	315	316	346	366
	江戸川区	187	211	217	228	236	243	257	274	282	308	317	340	364	444
	江東区	469	475	523	553	570	587	631	639	653	681	693	727	785	886
	北西部	177	210	226	226	227	235	242	245	251	254	257	263	301	309
南東部	杉並区	257	302	330	343	361	376	391	400	410	420	438	448	496	517
	北区	225	255	260	264	273	276	280	288	295	296	293	298	344	350
	板橋区	273	295	312	338	356	368	383	407	411	425	448	462	503	527
	練馬区	221	246	257	269	288	298	316	332	345	351	355	366	417	431
	品川区	641	711	762	801	834	871	882	930	968	992	1,052	1,082	1,169	1,223
	目黒区	336	452	450	489	525	533	554	562	568	584	590	590	674	716
	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	1,496
23区計	世田谷区	338	376	434	464	477	484	523	534	540	552	578	604	689	734
		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	45,486

		89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	2000年	2001年
都心	千代田区	11,089	11,606	11,981	12,420	12,678	13,190	13,584	13,768	13,898	13,965	13,964	14,030	14,430
	中央区	8,505	8,866	9,042	9,682	10,011	10,352	10,620	11,081	11,594	11,667	11,739	11,707	11,751
	港区	8,222	8,705	9,440	9,849	10,254	11,091	11,690	12,252	12,491	12,877	13,269	13,385	13,508
副都心	新宿区	4,146	4,376	4,600	4,824	5,306	5,581	5,807	6,253	6,915	6,960	6,942	7,051	7,026
	渋谷区	2,691	2,900	3,038	3,167	3,385	3,726	4,119	4,276	4,503	4,771	4,967	5,045	5,311
	豊島区	1,199	1,341	1,822	1,936	2,100	2,267	2,419	2,470	2,506	2,541	2,551	2,545	2,552
中央部	文京区	1,045	1,147	1,217	1,343	1,427	1,582	1,726	1,810	1,868	1,908	2,151	2,159	2,261
	台東区	1,530	1,594	1,710	1,811	2,012	2,191	2,391	2,425	2,453	2,481	2,535	2,530	2,527
東部	墨田区	542	578	607	652	777	903	1,032	1,054	1,060	1,250	1,261	1,261	1,328
	荒川区	240	259	287	302	331	366	437	483	490	495	497	497	495
	足立区	495	523	543	578	610	636	704	717	732	756	761	768	775
	葛飾区	385	395	423	441	459	473	516	523	529	540	546	538	539
	江戸川区	490	523	543	604	641	786	934	949	963	982	984	981	994
	江東区	977	1,190	1,413	1,572	1,811	2,317	2,728	2,866	3,282	3,501	3,494	3,520	3,528
	北西部	323	356	361	382	419	505	585	633	646	810	833	875	871
南東部	杉並区	563	582	602	647	674	736	832	891	932	943	948	955	949
	北区	414	429	461	491	512	536	630	711	724	728	736	747	752
	板橋区	541	569	595	644	722	791	858	880	887	894	943	949	944
	練馬区	455	469	495	519	554	594	658	733	738	763	768	761	761
	品川区	1,386	1,453	1,641	1,947	2,342	2,813	3,193	3,436	3,649	3,746	3,803	4,116	4,117
	目黒区	733	747	788	866	912	1,082	1,154	1,176	1,389	1,389	1,394	1,399	1,394
	大田区	1,572	1,607	1,675	1,793	2,010	2,171	2,580	2,635	2,622	2,663	2,684	2,768	2,778
23区計	世田谷区	763	798	837	878	948	1,063	1,170	1,297	1,351	1,458	1,482	1,469	1,469
		48,306	51,013	54,121	57,347	60,895	65,753	70,367	73,316	76,189	78,090	79,252	80,055	81,060

（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（土地関係資料集）」（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（土地関係資料集）」ほか

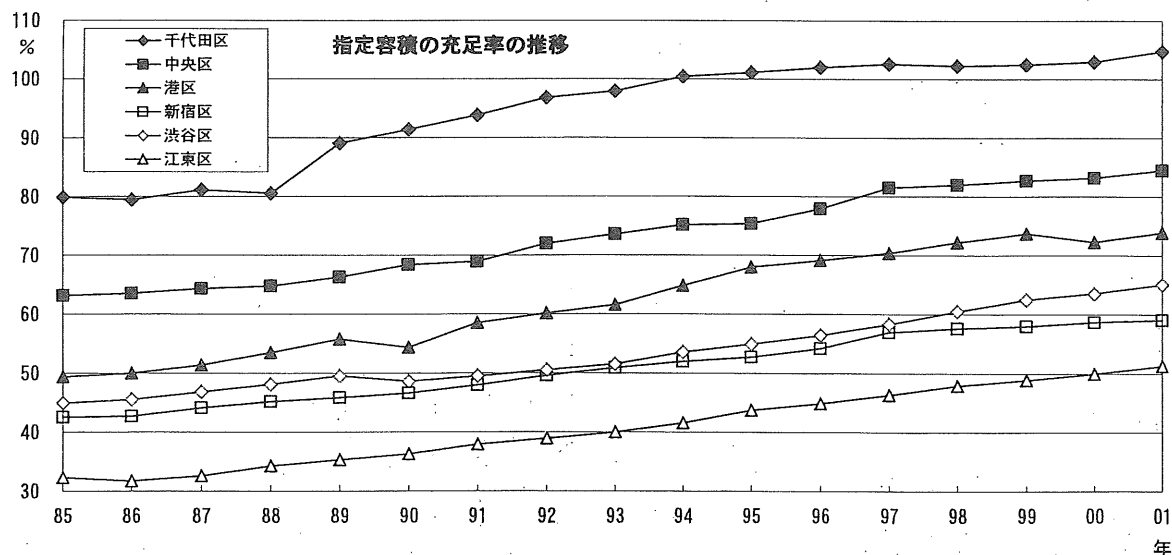
年

■図表17：概算容積率と指定容積の充足率(東京23区)

(単位：%)

		概算容積率																
		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	00年	01年
都心部	千代田区	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	554.2	563.6
	中央区	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	474.4	481.1
	港区	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	294.2	300.5
副都心部	新宿区	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	226.8	228.3
	渋谷区	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	208.1	213.2
	豊島区	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	174.1	176.5
中部	文京区	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	179.2	184.7
	台東区	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	264.0	266.8
	墨田区	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	164.5	168.2
東部地区	荒川区	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	137.8	140.9
	足立区	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	83.6	84.3
	葛飾区	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	90.2	90.9
西北部地区	江戸川区	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	95.7	97.1
	江東区	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	144.7	148.3
	中野区	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	112.4	117.5
南西部地区	杉並区	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	91.0	92.6
	北区	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	128.0	129.9
	板橋区	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	108.1	109.6
23区合計	練馬区	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	81.3	82.6
	品川区	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	150.5	152.5
	目黒区	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	126.9	128.8
23区合計	大田区	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	120.2	121.4
	世田谷区	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	89.8	90.9
	23区合計	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	132.5	134.7

		指定容積の充足率																
		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	00年	01年
都心部	千代田区	79.9	79.4	81.1	80.5	89.0	91.4	93.8	96.8	98.0	100.5	101.2	102.0	102.6	102.3	102.5	103.0	104.8
	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	83.2	84.5
	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	72.3	73.9
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	57.6	58.0	58.7	59.1
	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	63.6	65.1
	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	49.5	50.2
中部	文京区	38.4	38.1	39.4	40.4	41.3	41.6	43.3	44.7	45.5	46.6	47.8	48.8	50.1	51.3	53.0	53.1	54.7
	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	54.5	55.0
	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	50.7	51.9
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	42.3	43.2
	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	36.3	36.6
	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	42.6	42.9
西北部地区	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	42.3	43.0
	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	50.0	51.3
	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	52.3	54.7
南西部地区	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	58.7	59.7
	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	51.1	51.8
	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	46.1	46.7
23区合計	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	50.6	51.4
	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	54.5	55.2
	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	61.4	62.3
23区合計	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	55.5	56.1
	世田谷区	39.1	39.9	40.9	41.8	41.8	44.2	45.5	45.9	47.1	47.7	48.5	50.1	52.1	52.9	53.5	54.2	54.2
	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	52.2	53.0



- (注) 1. 概算容積率＝建物延床面積÷宅地総面積。その地区の建っている建物の密度(土地利用状況)を示す。
 2. 指定容積率は、東京都都市計画局資料による。
 3. 充足率＝概算容積率÷指定容積率。都市計画で指定された容積率が、どの程度消化されているかを示す。
 (出所)「東京の土地(土地関係資料集)」各年(東京都)

■ 図表 18：大規模改修、建替えの例

① 大規模改修の事例

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

② 主な建替え事例

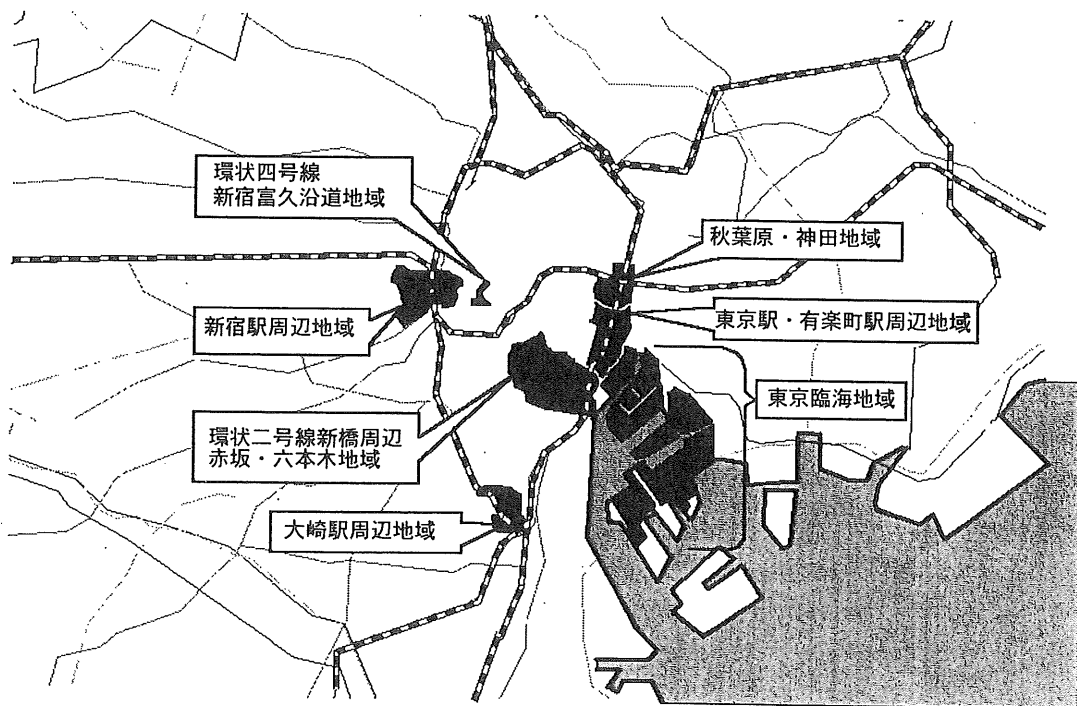
ビル名 (建て替え後ビル名)	所在地	建て替え 前の竣工	建て替え 終了時期	事業費	事業者
第22森ビル (→神谷町森ビル)	港区虎ノ門	1971年	1993年		森ビル
主婦会館	千代田区六番町	1956年	1998年	22億円	主婦連合会
三井中3号館	中央区日本橋	1939年	1999年4月	120億円	三井不動産
虎の門第18森ビル (→虎の門2丁目タワー)	港区虎の門	1970年	1999年7月		森ビル
資生堂パーラー本店ビル	中央区銀座	1962年	2001年	50億円	資生堂
東京宝塚ビル	千代田区有楽町	1934年	2001年	220億円	東宝不動産
丸の内ビルディング (→丸の内ビルディング)	千代田区丸の内	1923年	2002年 9月	650億円	三菱地所
サンケイビル (本館/別館/新館)	千代田区大手町	1955 ~73年	2002年 9月 (第2期終了)	400億円	サンケイビル
日本工業倶楽部・ 永楽ビルディング (→三菱信託銀行本店ビル)	千代田区丸の内	1920年 1952年	2003年 2月	350億円	日本工業倶楽部、 三菱地所
明治生命館	千代田区丸の内	1934年	2004年 8月		明治生命
東京ビルディング	千代田区丸の内	1951年	2006年度	450億円	三菱地所
新丸の内ビルディング	千代田区丸の内	1952年	2007年度		三菱地所
糖業会館・ ニッポン放送本社ビル	千代田区有楽町	1939年	2004年 3月		糖業協会、 ニッポン放送
日比谷パークビルディング	千代田区有楽町	1952年	2006年度		三菱地所
室町三井新館 (三井本館街区)	中央区日本橋室町	1929年	2005年 9月		三井不動産、 千代屋総本店

(注)「室町三井本館」の事業費は、新ビル建設に係る費用のみ。

この他に、本館保存に 200 億円がかかる。

■ 図表 19：東京都内の都市再生緊急整備地域

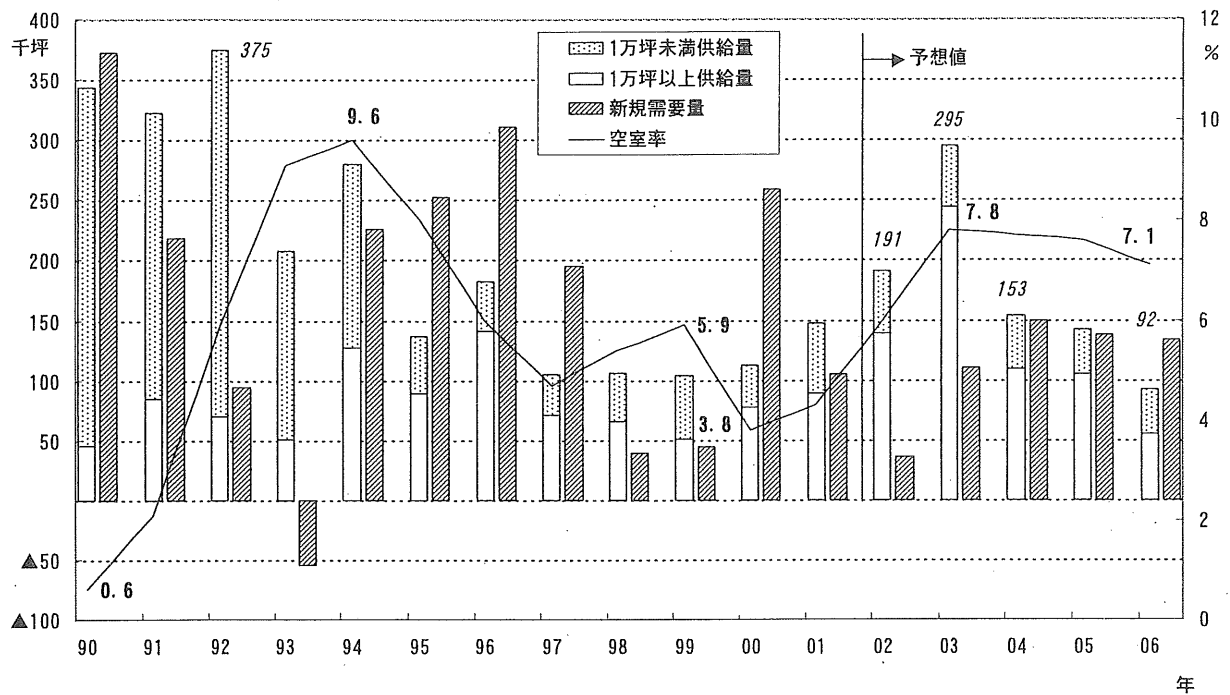
		公共施設整備の基本事項	進行中の主なプロジェクト
東京駅・有楽町駅周辺地域 (約 320ha)	Aゾーン 大手町、丸の内、有楽町	・東京駅周辺：都営浅草線の東京駅接続の検討 東京駅舎の保存・復元補助 124号線の整備 ・有楽町駅周辺：駅前広場の整備など ・行幸通り、仲通りの景観整備	・丸ビル、日本工業倶楽部・永楽ビル、東京ビル、新丸ビル、日比谷パークビル、明治生命館などの建替え ・旧国鉄本社跡地、八重洲北口の再開発 ・八重洲ツインタワー計画
	Bゾーン 日本橋、八重洲、銀座	・日本橋川の再生（環境再生のモデルとして） ・首都高速道路のあり方を検討 ・中央通り等の街並み景観の整備 ・銀座地区：駐車場、荷さばき場の集約的な整備	・三井本館、東急百貨店日本橋跡地の再開発 ・銀座6丁目地区（松坂屋建替えなど）
秋葉原・神田地域 (約 160ha)		・秋葉原駅周辺：電気街と連携する世界的IT関連産業拠点の形成 ・つくば線の整備 ・大学の集積を生かしたプロジェクトの推進	・秋葉原駅周辺（8.8ha）で土地区画整理事業 ・JR貨物、都有地（神田市場跡地）の再開発 ・つくばエクスプレス乗り入れ（2005年）
東京臨海地域 (約 1,010ha)	Aゾーン 晴海、豊洲、有明北、有明南、台場、青海、東雲	・首都高速道路晴海線、環状2号線等の整備 ・新交通ゆりかもめ（有明～豊洲）の整備 ・築地市場の豊洲移転 ・有明の丘防災拠点の整備	・石川島播磨重工業跡地（約38ha）再開発 ・「東雲キャナルコート」（三菱製鋼跡地） ・豊洲2・3丁目再開発地区計画 ・晴海3丁目西地区再開発
	Bゾーン 佃、月島、勝どき、豊洲、湊、入船、新富、明石町、築地	・隅田川のスーパー堤防の整備 ・需要に応じた交通基盤の整備 ・水上交通ネットワークの検討 ・暫定的な土地利用に対する柔軟な対応の促進	・ミサワホームによるマンション建設（2,550戸）
環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域 (約 590ha)		・環状2号線（虎ノ門～新橋～汐留）、環状3号線補助4号線の整備 ・東京モノレール浜松町駅の改良 ・新橋駅、浜松町駅周辺の交通結節機能の強化	・汐留、六本木6丁目地区、愛宕地区、六本木1丁目西地区、防衛庁松町庁舎跡地の再開発 ・南青山1丁目団地建替え ・虎ノ門地区再開発（東京都施行）
新宿駅周辺地域 (約 220ha)		・都市高速鉄道13号線の整備 ・放射6号線、環状5の1号線、国道20号線の整備 ・新宿駅付近街路10号線の整備	・西新宿8丁目成子地区、西新宿3丁目西地区、西新宿5丁目中央地区の再開発 ・伊勢丹本店建替え（構想）
環状四号线新宿富久沿道地域 (約 10ha)		・環状4号線の整備 ・虫食い地の集約化等による土地の有効利用 ・従前居住者の生活再建などに配慮した事業促進	・西富久地区の再開発（マンション建設等）
大崎駅周辺地域 (約 60ha)		・ものづくり産業をリードする新産業拠点の形成 ・りんかい線の整備 ・大崎駅周辺：交通広場、東西自由通路整備など	・りんかい線開通（2002年12月）、埼京線延伸 ・大崎駅東口第3地区、東五反田2丁目地区、北品川5丁目地区、明電舎工場跡地の再開発



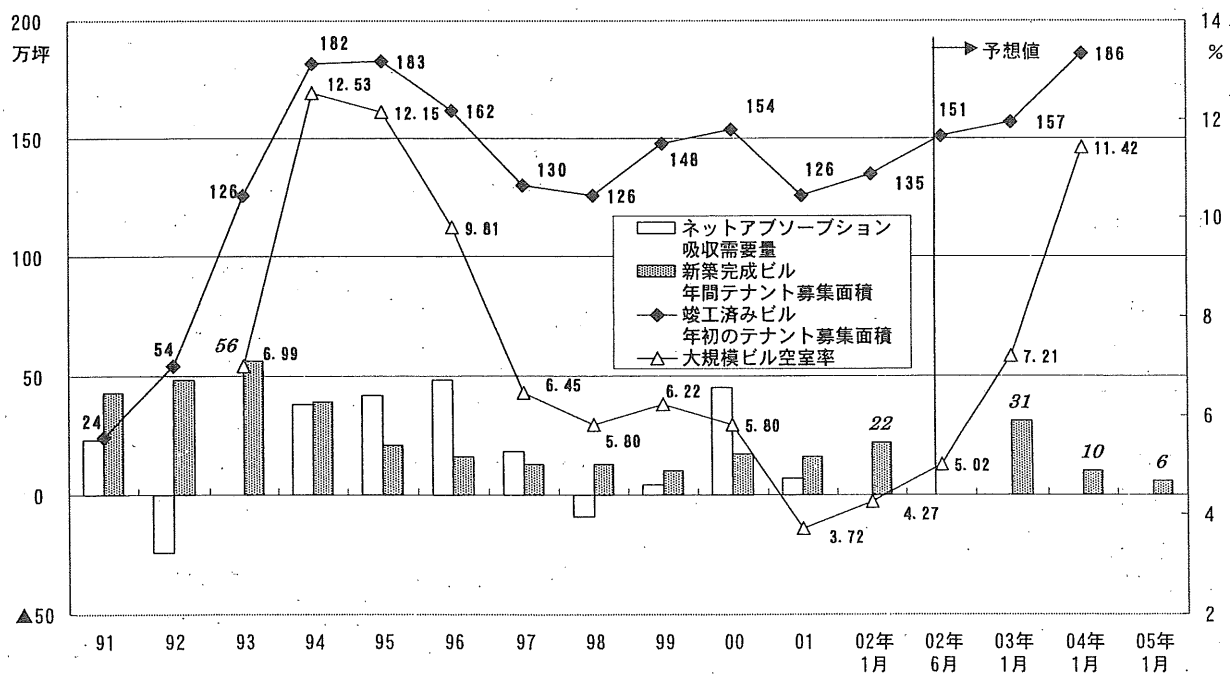
- (注) 1. 「公共施設整備の基本事項」は、東京都資料などから、具体的なものを中心に記載した。公共による整備のほか、民間開発を活用して整備するものを含む。
2. 「進行中の主なプロジェクト」は、報道等をもとに、みずほ証券がまとめた。
- (出所) 東京都資料等をもとに、みずほ証券が作成

■ 図表 20：主要機関によるオフィスビル空室率予想

① (株)生駒データサービスシステムによる予想（東京 23 区）



② (株)オフィスビル総合研究所による予想（東京圏）



(出所) (株)生駒データサービスシステム「不動産白書 2002」、(株)オフィスビル総合研究所

■図表21：東京23区のアフィビル市況の予測

		2001年	2003年	2005年
シナリオA（楽観型）				
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	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	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
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
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
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
日本橋	30,000円	オープン前に満室の例も	55,000円	東京百貨店跡地再開発など好調
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
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
シナリオB（中間型）				
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		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		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	弱含み	淘汰が進み、一部は郊外化	減
外資系企業		弱含み	投資機会減少。日本経済の回復遅れに苛立ち	やや強
日本金融機関		強含み	再編等が段階的に進行。一部に業容拡大も	やや強
オフィス空室率				
23区平均	同上	8.0～7.0%	大量供給の影響を受ける	6.0～5.0%
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%
オフィス賃料（大規模ビル、新規、成約）				
23区平均	同上	18,000円	供給増により、テナントの選別基準が厳格化。	23,000円
丸の内		50,000円	大規模再開発が相次ぎ稼働するが、効果は限定的。	53,000円
日本橋		33,000円	証券化事例の増加などで成約賃料ベースの市況へ	35,000円
西新宿		30,000円	新規供給少なく、一部に品薄感	33,000円
渋谷		33,000円	二極化が進行。IT対応が遅れたビルに空室増	35,000円
		20,000円		23,000円
シナリオC（悲観型）				
全体動向				
市況概要	同上	オフィス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		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		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
外資系企業		やや減	日本からの撤退が相次ぐ	減
日本金融機関		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
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%
Aクラスビル		7.0～5.0%	好立地物件に人気集中	8.0～6.0%
オフィス賃料（大規模ビル、新規、成約）				
23区平均	同上	15,000円	2001年時の地方都市とほぼ同水準に	13,000円
丸の内		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
日本橋		23,000円	大量供給が市場にとって重荷に	20,000円
西新宿		25,000円	小規模テナントの多いビルを中心に下落傾向	23,000円
渋谷		28,000円	ビル供給が少ないことが、市況を支え。	23,000円
		18,000円		12,000円

(出所) みずほ証券 (2002-9改訂)

■図表22：J-REITの設立動向

設立母体	運用会社 (資産運用業 認可取得日)	投資法人	ファンド規模	上場時期	主な運用対象
大手企業グループによるファンド					
三井不動産、 住友生命 他	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 2,265.8億円 02年3月約 2,455.2億円 03年2月約 2,614.2億円(予定) 05年までに 5,000億円	2001年 9月10日 * 上場済	オフィスビル28物件(東京圏17物件、地方 都市11物件。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。(取得予定を含む))
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 928.5億円 02年 8月約 1,642.8億円 06年 3月までに3,000億円	2001年 9月10日 * 上場済	オフィスビル28物件(東京圏17物件、地方圏 11物件。渋谷クロスタワー、三菱総研ビル、 名古屋広小路ビル、金沢パークビルなど)
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)	日本リート ファンド投資法人	当初 約 409.2億円、 2004年までに 1,000億円	2002年 3月12日 * 上場済	商業施設 4物件(仙台中山SC、エスパ 川崎、JRF大阪心斎橋ビル(東急ハンズ 心斎橋店)、ジャスコ茅ヶ崎SC)
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	当初約 996.2億円 2年後に 2,000億円	2002年 6月12日 * 上場済	オフィスビル33物件(ランディック赤坂、 キャロットタワー(三軒茶屋)など)、 ホテル 1物件(クロスゲード(横浜))、 住宅 3物件、店舗 3物件、合計 40物件
東京建物、安田生命、 大成建設、安田火災 他	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 約 921.8億円 02年 9月約 931.0億円 04年12月までに 2,000億円	2002年 6月14日 * 上場済	オフィスビル 24物件(兼松ビル(京橋)、 アルカイースト(錦糸町)、東京建物本町 ビル(大阪)、新越町ビルなど)、店舗 2物件 (田無アスタ、ツルミフーガ)、合計26物件
ケン・コーポレーション 日興ビル、三井住友海上 中央三井信託銀行 他	プレミア・リート ・アドバイザーズ	プレミア投資法人	当初 約 461.1億円	2002年 9月10日 * 上場済	ランディック新橋ビル、フジビル37、KN渋谷3 かながわサイエンスパークR&D棟、など オフィスビル11物件、住宅 3物件、合計11物件
森トラスト、パルコ、 安田海上、大和SBCM、 三菱信託、ダイビル 他	日本総合ファンド (2001-6-20)	日本総合トラスト 投資法人	上場時 500~700億円 1~2年後に 1,000億円超	2003年 1月末	日産自動車本社ビル新館、丸紅大阪本社ビル、 品川区のオフィスビル、千葉市の商業施設など 7~8物件(50%超を東京都心部のオフィスビ ル、各20~25%を賃貸住宅と商業施設で構成)
東急不動産、東急電鉄	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	2003年 3月末	オフィスビル中心
日本GMAC、近鉄、 明治生命、東京三菱 銀行、三菱信託銀行	グローバル・ アライアンス・ リアルティ		当初 700~ 1,000億円	2003年春	全国の(中規模)オフィスビルが主体、 商業施設、住宅も検討
阪急電鉄、阪急不動産、 UFJグループ				2003年	大阪市内のオフィスビル、 商業ビルなど
森ビル		森ビルアーバン ファンド	当初約600億円、 上場時約2,000億円	2002年私募開始 2004年上場	オフィスビル中心 (上場時7棟程度)
野村不動産			1,000億円規模	未定	オフィスビル中心
丸紅			400~ 500億円	未定	住宅、小規模オフィスビル
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
独立系ファンド					
スターツ		スターツアセット マネジメント投信	60億円 3年後に300億円規模	2003年 1月 * ジャスダック	賃貸住宅に特化(小規模賃貸マンション)
ヒューネット		ヒューネット・アセット マネジメント		2003年1月 * ジャスダック	住宅中心
SBI不動産 (ソフトバンクグループ)	SBIリート投信 (2001-9-14)			2003年 * ジャスダック	東京都心部の小規模オフィスビル 地方都市のオフィス、賃貸住宅など
レーサムリサーチ			300億円	* ジャスダック	オフィスビル、商業施設、住宅など
パシフィックマネジメント				* ジャスダック	賃貸マンションなど
東誠不動産				* ジャスダック	中規模オフィスビル、ワンルームマンション等
伊藤忠ファイナンス 他	カナル投信 (2001-9-14)	クレッシェンド 投資法人	100~200億円(年内)	2003年	オフィスビル、商業施設、住宅など
ダウインチ・ アドバイザーズ		ダウインチ・ セレクト		2003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
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)		世田谷、目黒区などの高級賃貸マンション
ディックスクロキ			当初27億円(4棟)、2~3年 後に200億円程度で上場	ファンド開始は 2002年4月 * 福岡証券取引所	賃貸マンション(1LDK中心)
アセット・ マネージャーズ			200億円以上	2003年以降	賃貸マンションなど
プロスペクト			2002年3月から私募で運用 開始。2003年末までに 400億円に拡大して上場	2003年末 * 東京証券取引所	ファミリータイプ・分譲仕様の 新築賃貸マンション
モリモト					賃貸マンション
タカラレーベン			500億円	2002年秋以降	世田谷、杉並などの賃貸マンション
原弘産(山口)			当初30億円		賃貸マンションなど
エイチ・エス証券、ランド マークインベストメント			100~200億円	2002年度	世田谷区用賀、豊島区東池袋などの 賃貸マンション

(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 23：キャップレート（総合還元利回り）の設定例

1. オフィスビル

● グレードの高いオフィスビルに対するキャップレート（地域別）

① 東京主要地区

丸の内・ 大手町	日本橋	虎ノ門・ 新橋	渋谷・ 恵比寿	西新宿	六本木	上野	汐留	品川・港南
5.1	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	6.1	5.6	5.9

② 全国主要都市

札幌・ 駅前通	仙台・ 青葉通	名古屋・ 名駅	大阪・ 御堂筋	神戸・ 三宮	広島・紙屋 町・八丁堀	福岡・ 天神	左記以外の地方中核都市である県庁所在地 (秋田市、新潟市、宇都宮市、静岡市など)
7.9	7.5	7.0	7.0	7.5	8.0	7.5	8.5

● 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20年未満	築20年以上
0.5	0.9	1.5

● 延床面積 5万㎡以上のビルと比較した場合、規模による格差

1万㎡以上 5万㎡未満	3千㎡以上 1万㎡未満	3千㎡未満
0.1	0.4	0.8

● ワンフロアの賃貸床面積が 1,500㎡以上のビルと比較した場合、賃貸床規模による格差

500㎡以上 1,500㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	300㎡未満
0.1	0.5	1.0

- 最寄駅からの距離が「5分以内」と「5分以上」の物件の格差 0.5%
- 維持管理および設備関係による格差
 - ・維持管理状況が明らかに劣る 1.0%
 - ・24時間対応ではない 0.5%
 - ・フリーアクセス床ではない 0.5%
 - ・ゾーン空調ではない 0.5%
- 新耐震構「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(テナントが10社以上の場合) 0.2%
- テナント数が10社の場合と比較して、
 - ・2～9社の場合 0.2%
 - ・シングル・テナントの場合 0.5%
- 既存賃料が新規市場賃料を上回る（賃料が下落傾向にある）場合 0.3%
 - 下回る（賃料が上昇傾向にある）場合 0.0%

2. 賃貸マンション

● ワンルームマンション

(東急東横線沿線の城南エリア、最寄駅より徒歩10分、総戸数50戸程度の物件1棟に投資する場合)

7.0%

● 高級賃貸マンション

(港区「麻布・赤坂・青山」地区、平均賃貸面積100㎡以上、総戸数20戸程度の物件1棟に投資する場合)

6.0%

3. 商業施設

(東京都心まで1時間程度の主要幹線道路沿いに立地、売場面積2万㎡規模、有力なGMSがキーテナントである郊外型小売施設に投資する場合) 8.0～10.0%

(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 145社、回答 56社（生・損保9社、不動産会社11社、金融（銀行、信託銀行、証券を含む）会社11社、資産運用（上場不動産投資信託を含む）会社11社、不動産投資顧問4社、ゼネコン4社、総合商社2社、その他2社、調査時2002年4月1日

(出所) 日本不動産研究所「第6回不動産投資家調査結果」(2002年5月)

■ 図表 24 : J-REIT の運用状況 (日本プライムリアルティ投資法人)

① 第1期の運用状況 (エリア別)

(単位: 千円)

	合計	東京都心	東京周辺部	オフィスビル	商業施設	地方
	25物件	5物件	6物件	4物件	2物件	14物件
賃貸事業収入合計 ①	4,469,426	900,396	1,834,207	802,379	1,031,826	1,734,822
賃料収入 (共益費含)	4,219,368	842,864	1,768,156	736,328	1,031,826	1,608,347
その他	250,058	57,532	66,051	66,050	0	126,474
賃貸事業費用合計 ②	1,319,155	226,036	464,737	339,459	125,279	628,377
公租公課	336,808	70,067	131,929	64,356	67,572	134,812
外注委託費	256,268	51,855	43,725	43,723	0	160,687
水道光熱費	275,461	49,101	71,791	71,791	0	154,567
保険料	29,996	3,665	17,793	10,893	6,898	8,536
修繕工事費	99,120	4,317	22,675	22,675	0	72,127
管理委託料	126,301	31,334	32,408	26,407	6,000	62,558
管理組合費	177,718	13,790	140,421	95,613	44,807	23,505
その他費用	17,481	1,903	3,995	3,994	0	11,582
NOI ③=①-②	3,150,271	674,360	1,369,465	462,917	906,546	1,106,447
減価償却費	800,941	185,299	341,383	156,655	184,725	274,258
賃貸事業損益	2,349,329	489,061	1,028,082	306,259	721,819	832,186
資本的支出 ④	206,240	6,730	28,265	28,265	0	171,244
NCF ③-④	2,944,030	667,630	1,341,199	434,651	906,546	935,200
物件取得価格 (百万円)	92,180	26,920	26,437	13,197	13,240	38,823
期末簿価 (百万円)	92,372	27,047	26,231	13,157	13,074	39,094
期末鑑定評価額 (百万円)	93,167	26,660	27,290	13,320	13,970	39,217
NOI利回り (年換算、%)	7.3	5.5	8.8	6.8	10.8	7.5
NCF利回り (年換算、%)	6.9	5.4	8.6	6.4	10.8	6.8
経費率 (%) ②/①	29.5	25.1	25.3	42.3	12.1	36.2

(注) 「NOI利回り (年換算)」 「NCF利回り (年換算)」 は、物件ごとの稼働日数の相違を考慮した数値。

② コスト削減の目標

	2002	2003	2004	2005	2006	削減目標
外注委託費	6.1%	5.8%	5.8%	5.8%	5.5%	10%削減
水道光熱費	8.7%	8.3%	8.1%	8.1%	8.1%	3%削減
管理委託費	2.9%	2.6%	2.6%	2.5%	2.5%	15%以上削減

(注) これらの経費率は、25物件の各経費項目合計額の総収入に占める割合を示す。

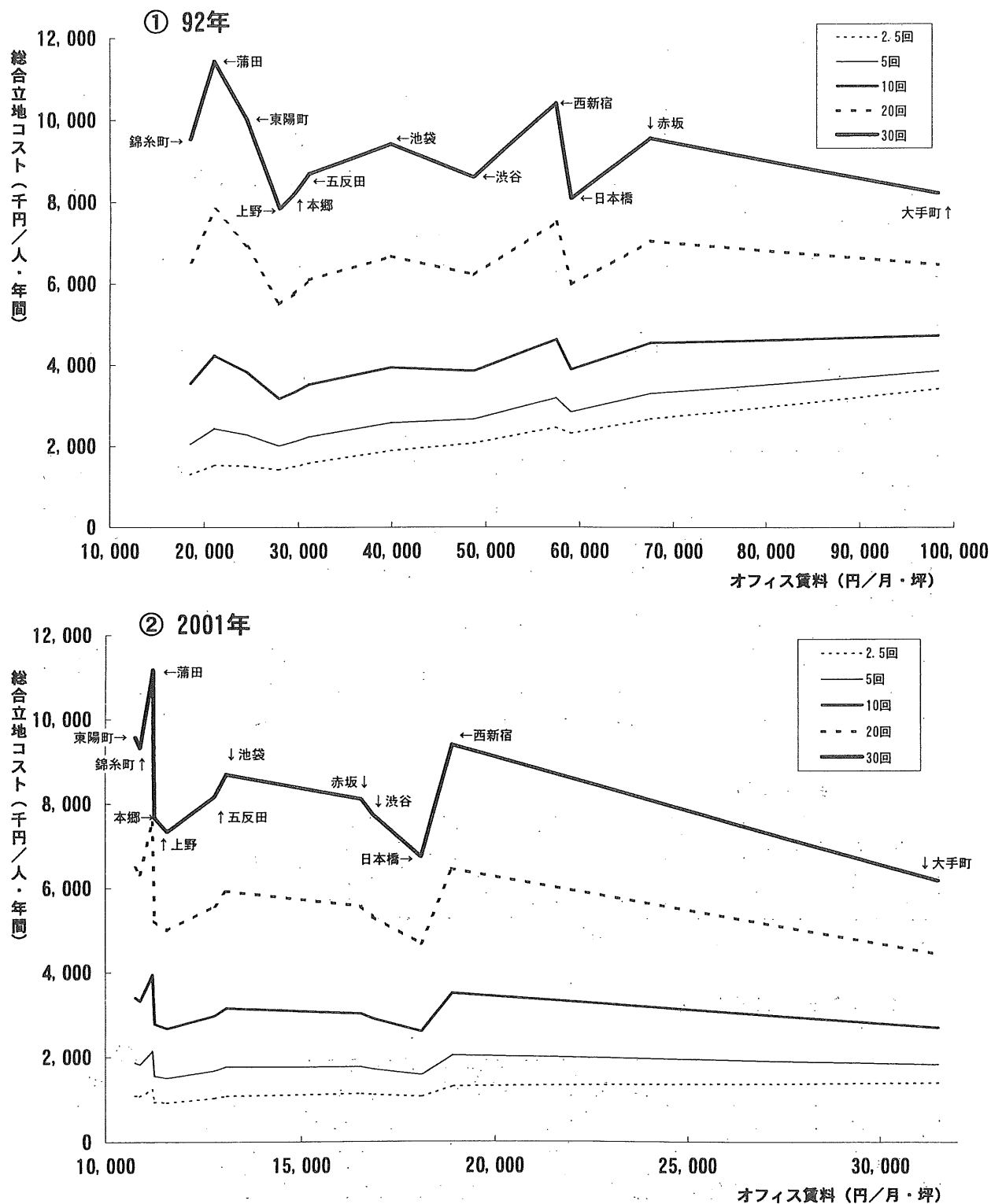
③ コスト削減の状況と見通し

(単位: 千円)

		外注委託費 (契約ベース、年間)				当期削減額
		前年度年間契約額	今年度年間契約額	削減額	削減率	
1期	25物件合計	739,757	654,462	▲ 85,295	▲11.5%	▲ 28,306
	うち削減対象ビル (12棟)	454,835	369,540	▲ 85,295	▲18.8%	
2期	25物件合計	654,462	634,047	▲ 20,415	▲3.1%	
	うち削減対象ビル (6棟)	204,145	183,730	▲ 20,415	▲10.0%	

(注) 第2期以降の削減額は、目標額

■ 図表 25 : 総合立地コストの推移

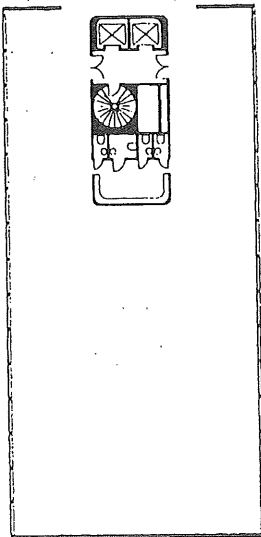


(注) 「2.5回」「5回」…は、週当たりのコミュニケーション頻度を指す。

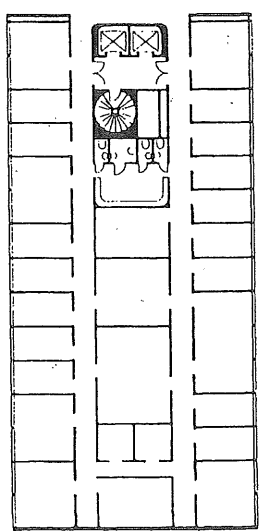
(出所) 「固定資産の価格等の概要調書」「国勢調査」「法人企業統計」「事業所統計」、
「家計調査」、「オフィスマーケットレポート」(生駒データサービスシステム)
「ビル実態調査」(東京ビルディング協会)「駅すばあと」(ヴァル研究所)などにより作成。

■ 図表 26: オフィス・スタイルの
バリエーション

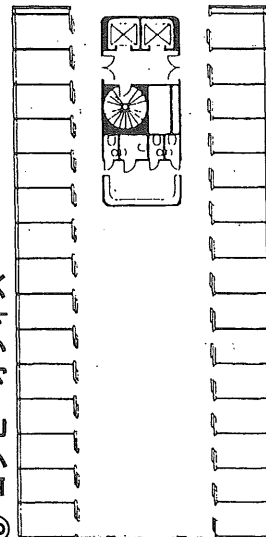
① オープン (大部屋) 型



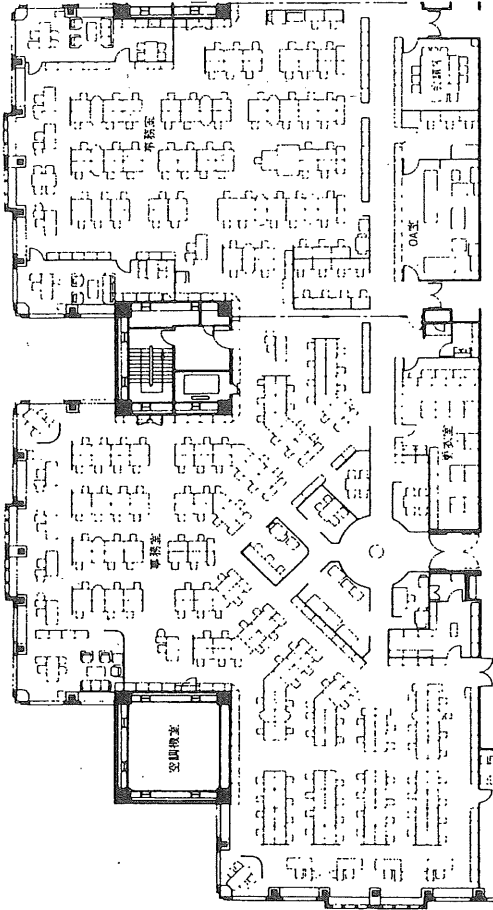
② 個室型



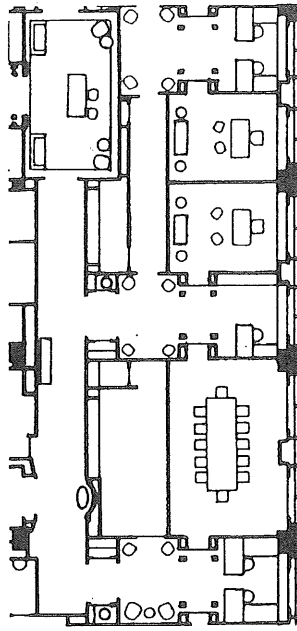
③ コンビ・オフィス



● オープン型 (島型) の例.....東京都庁舎



● 個室型 (エグゼクティブ・
スイート型)



● コンビ・オフィスの例
.....SAS 本社
(スウェーデン)

