

不動産市場の最新動向と今後の有望分野

2003- 10- 6

みずほ証券 石澤

I. 不動産事業を取り巻く環境

- ・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）
→ 03年に入ってからは、「ヤマ場を越えた」との意識も（図表2）

II. 不動産価格の動向

- ・基準地価（全国・全用途）は12年連続の下落（図表3）
… ピーク時（1990年）から2003年までの、東京圏の地価変動率は、
住宅地が▲55.7%、商業地が▲78.6%に達する
- ・不動産投資の状況が不動産価格に反映される
… 四半期ベースでは、年前半に下落幅が縮小する傾向（図表4）
- ・不動産価格の変動要因は大きく変化
… 「バブルの清算」は98年頃に終了（図表5）

III. 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、空室率は上昇傾向が続く（図表7）
- ・大阪、福岡の平均空室率は10%超の高水準に
- ・名古屋は、ビルのグレードによって空室率の差が大きい
- ・2002年12月以降、東京・Aクラスビルの空室率は、過去最高を更新
- ・新潟、金沢、高松などでも、空室率が過去最高を更新

（2）東京23区 of 空室率推移

- ・大規模プロジェクトの稼働により、2001年に晴海、虎ノ門地区などの空室率が上昇
2002年12月には、六本木、西麻布などで空室率が大幅に上昇（図表8）
- ・東京都心部・大規模ビルを中心に成約面積は拡大傾向（図表9）
… 大規模ビルの大量供給により、集約移転ニーズが顕在化

（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10）
- ・2002年以降、成約賃料と募集賃料との乖離幅拡大（図表11）
→ 今後は、市況悪化により、さらに乖離幅が拡大する可能性も

IV. オフィスビル供給の動向

(1) 主なオフィスビル供給計画

- ・2004年以降も、大規模プロジェクトの新規稼働が続く（図表12）
- ・都心3区に立地する大規模ビルが多くを占める

(2) オフィスビル大量供給の背景と影響

- ・「着工ベースの供給量の増加 → 2～3年後に稼働ベースの供給量が増加 → 半年～1年後に空室率が上昇」というパターンが見られる（図表13）
- ・大量供給の要因
 - ① バブル経済期に計画された事業の本格稼働
 - 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（図表14）
 - 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15）
 - 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16）
 - * 「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17）
 - 2002年10月：同・第二次指定

V. 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 → 開発用地の増加
 - 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

- ① 二極化が進行
 - … 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 18）
- ② IT 化 → 都心と郊外で、異なるニーズが拡大し、役割分担（住み分け）が進む可能性も
 - … 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
- ③ 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
- ④ 高齢化 → 在宅勤務の増加（IT 化が環境整備を支援）
- ⑤ オフィスワーカー数の減少 … 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。

VI. これからの不動産事業

(1) 不動産投資の活発化

- ・不動産投資のニーズが高まる
 - ← 所得や雇用に対する不安の増大。不動産投資に安定収入を求める傾向
 - … 東京都心部を中心にマンション供給が増加（図表 19）
 - 「コンパクトマンション」など小型住戸が増加
 - 1戸当たり平均面積は縮小、分譲単価は上昇（図表 20）
- ・東京都心部の期待利回り（キャップレート）は 5.3%~5.8%
地方都市は 8%超（図表 21）
- ・J-REIT 市場は順調に拡大（図表 22）
 - 厳格な情報開示規定により、オフィスビル経営等のデータベースも充実
- ・J-REIT 各法人は、投資家の期待に応え得る運用状況を達成（図表 23）
運用コストは、経費率 30%以下が目標に
 - … 賃料下落の影響は、ある程度は吸収できる状況

(2) オフィス環境

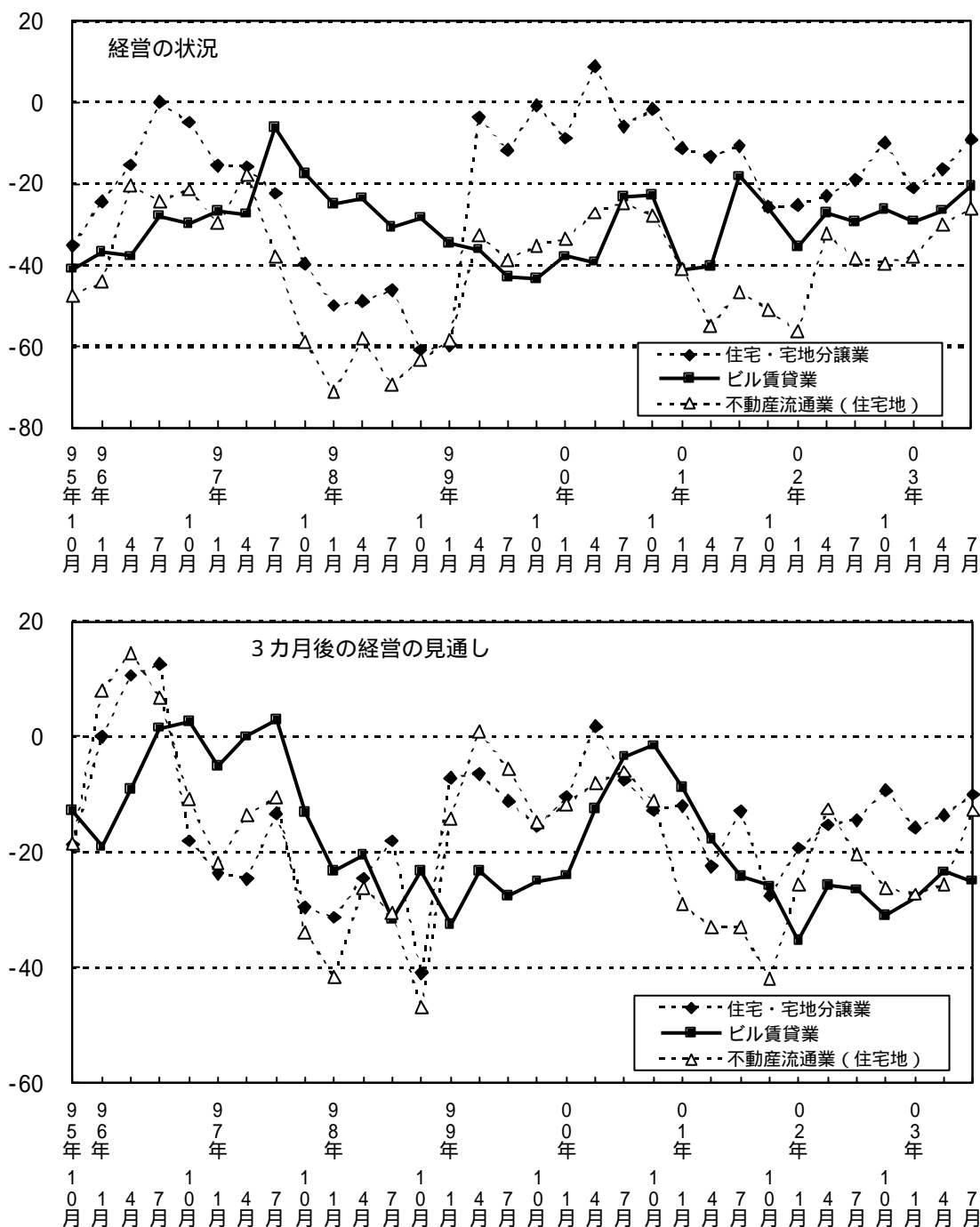
- ・当面は都心志向が強まる
 - 多くの J-REIT は、東京圏を重視（図表 24）
 - 今後は、個人投資家への浸透が課題（図表 25）
- ・オフィスワーカー数は減少するが、業務の密度が増す
 - … IT、PM・FM による支援が不可欠
 - 新たなオフィス関連サービス業が発達

(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
 - 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 2 : 不動産業業況指数の推移



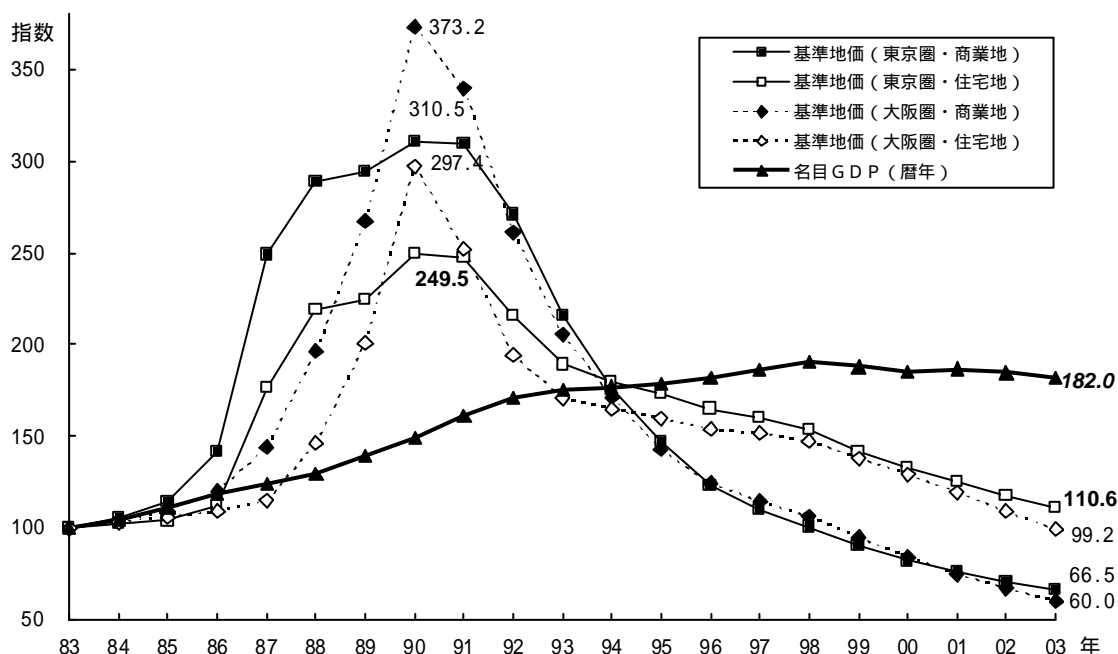
(注) 1.三大都市圏および地方主要都市における不動産事業者 278者を対象に、経営の状況を調査したものの。
 2.経営の状況 = $\{(\text{「良い」とする回答数} \times 2 + \text{「やや良い」とする回答数}) - (\text{「悪い」とする回答数} \times 2 + \text{「やや悪い」とする回答数})\} \div 2 \div \text{全回答数} \times 100$
 3.不動産業業況指数は、回答の全てが経営の状態を「良い」とする場合 + 100を示し、回答の全てが経営の状態を「悪い」とする場合 - 100を示す。
 (出所) (財)土地総合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

図表3：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
全用途平均	東京圏	4.8	12.0	15.4	8.8	5.2	3.2	2.6	3.2	10.4	57.5	22.6	3.5	10.5
	大阪圏	3.3	8.4	11.6	9.3	6.4	4.0	3.4	3.1	3.8	7.9	27.0	35.6	45.7
	名古屋圏	3.8	8.6	12.0	8.7	5.8	3.0	1.9	1.7	1.8	3.0	12.8	14.7	23.3
	三大圏平均	4.2	10.4	13.6	8.9	5.7	3.4	2.7	2.9	7.1	34.4	22.4	13.9	21.5
	地方平均	2.4	4.8	7.2	7.0	5.8	3.6	2.5	1.7	1.3	1.3	2.3	5.0	10.9
	全国平均	2.9	6.2	8.8	7.4	5.8	3.5	2.5	2.0	2.7	9.7	7.4	7.2	13.7

		91	92	93	94	95	96	97	98	99	2000	2001	2002	2003
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	5.8	6.1	5.6
	大阪圏	15.3	22.8	12.1	3.5	3.0	3.9	1.5	2.7	6.2	6.5	7.5	8.9	8.9
	名古屋圏	6.1	7.8	7.6	4.6	3.4	2.9	1.0	1.1	3.4	1.6	2.4	5.3	5.6
	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	5.9	6.8	6.6
	地方平均	5.2	0.3	0.7	0.1	0.1	0.4	0.2	0.8	1.5	1.8	2.5	3.4	4.3
	全国平均	2.7	3.8	3.6	1.2	0.9	1.3	0.7	1.4	2.7	2.9	3.3	4.3	4.8
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	7.6	6.9	5.8
	大阪圏	8.9	23.1	21.4	16.7	16.4	13.1	7.8	7.3	10.6	11.3	11.0	10.8	10.3
	名古屋圏	4.3	12.0	12.6	12.2	11.6	10.6	7.3	6.9	11.4	6.5	6.1	8.8	7.6
	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	8.2	8.2	7.3
	地方平均	5.4	1.0	3.0	2.8	3.3	3.9	3.4	4.2	5.2	5.2	5.9	6.8	7.4
	全国平均	3.4	4.9	7.7	6.7	6.9	6.9	5.1	5.2	6.6	6.3	6.6	7.2	7.4
全用途平均	東京圏	0.6	12.1	13.8	7.9	6.6	7.6	4.8	5.3	8.1	7.4	6.5	6.6	6.0
	大阪圏	13.3	21.7	13.3	6.1	5.6	5.7	2.7	3.5	6.9	7.4	8.1	9.2	9.3
	名古屋圏	5.9	8.1	8.1	5.9	4.9	4.4	2.3	2.4	5.2	2.8	3.6	6.1	6.1
	三大圏平均	3.2	14.2	12.7	7.1	6.0	6.5	3.8	4.4	7.3	6.7	6.6	7.3	7.0
	地方平均	5.5	0.1	1.1	0.6	0.8	1.1	0.9	1.5	2.3	2.6	3.3	4.3	5.1
	全国平均	3.1	3.8	4.3	2.3	2.1	2.5	1.6	2.2	3.6	3.6	4.1	5.0	5.6



(注) 1. 基準地価(各年7月1日現在)は、83年を100とし、各年の数値を指数化したもの。

2. 名目GDP(暦年)は、82年を100とし、各前年の数値を指数化したもの。

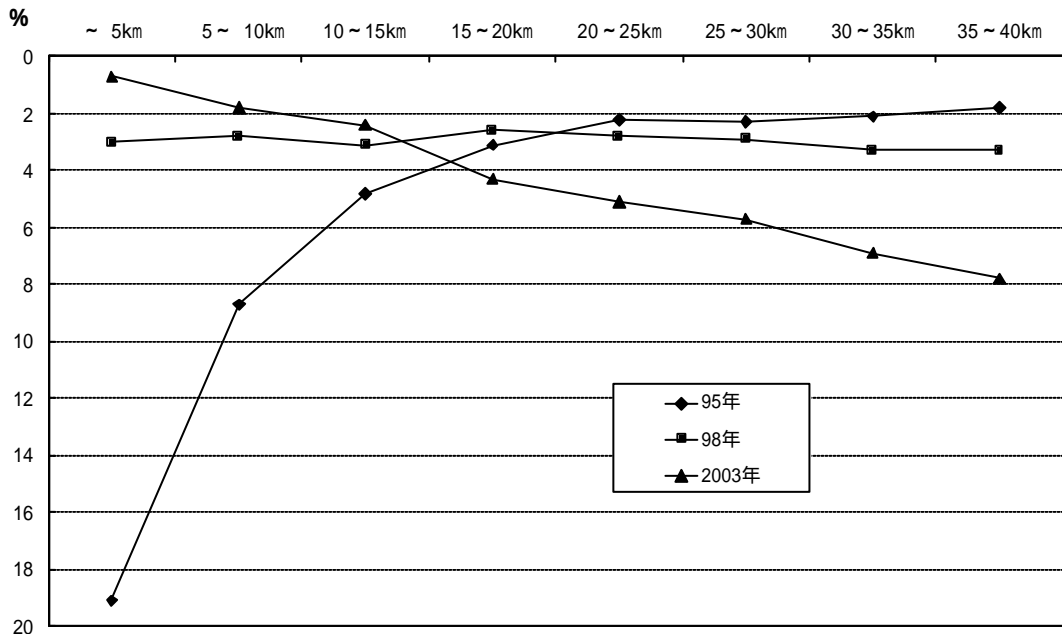
(出所) 国土交通省「都道府県地価調査」により、みずほ証券が作成

図表 5：駅からの距離圏別にみた公示地価の変動率の推移（住宅地）

(単位：%)

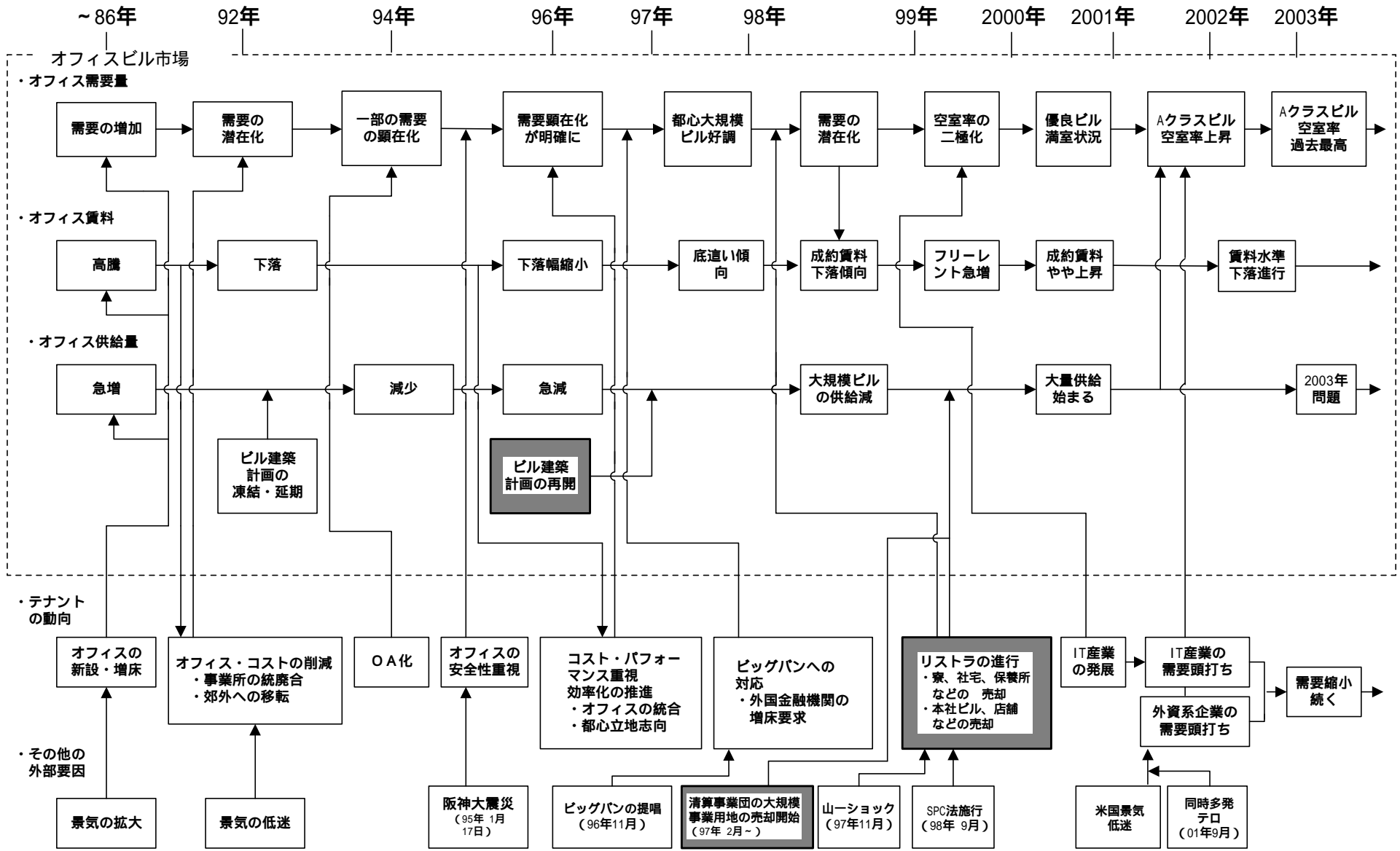
	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	2000	2001	2002	2003
5以内(km)	87.8	16.0	4.0	0.4	1.4	15.0	23.3	25.3	19.1	17.7	10.8	3.0	4.2	2.8	1.5	1.0	0.7
5超 10以内	80.3	34.9	4.3	0.4	0.3	13.6	22.9	17.7	8.7	8.3	4.8	2.8	4.6	4.4	2.7	2.4	1.8
10 # 15 #	69.1	55.8	5.0	2.0	1.6	13.1	21.7	11.9	4.8	5.7	3.5	3.1	5.9	5.5	4.0	3.4	2.4
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	4.3
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	5.1
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	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	6.9
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	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	8.2
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	6.9
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	7.2
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	6.7
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	5.6
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	5.6
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	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	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	9.2
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	9.5
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	9.8
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	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	8.9
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	8.8
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	9.0
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	12.2
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	8.8
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	4.7	6.6
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	6.2
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	7.2
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	6.2
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	4.2
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	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	4.6
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	3.1
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	6.4
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	7.6
50 # 55 #	-	-	-	-	21.3	3.1	5.8	2.3	1.5	1.2	0.7	1.0	4.3	1.3	1.3	16.6	20.2
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	5.5

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6：オフィスビル市場の動向



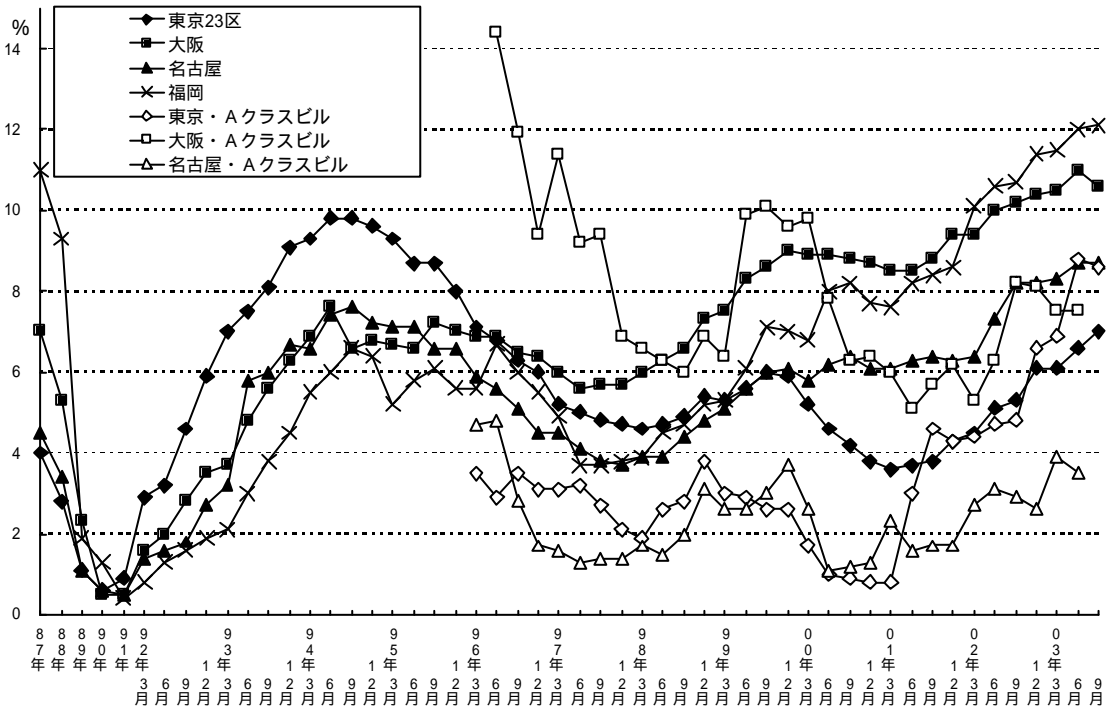
(注) ■ は、オフィスビル大量供給の要因と思われる事項

図表 7： オフィスビル空室率の推移（全国主要都市）

（単位：％）

	92年				93年				94年				95年				96年				97年			
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	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	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	5.2	5.0	4.8	4.7
大阪	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	6.0	5.6	5.7	5.7
名古屋	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	4.5	4.1	3.8	3.7
福岡	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	4.9	3.7	3.7	3.8

	98年				99年				2000年				2001年				2002年				2003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
東京23区	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	5.3	6.1	6.1	6.6	7.0
東京・Aクラスビル	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	4.8	6.6	6.9	8.8	8.6
大阪	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	10.2	10.4	10.5	11.0	10.6
大阪・Aクラスビル	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	8.2	8.1	7.5	7.5	-
名古屋	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	8.2	8.2	8.3	8.7	8.7
名古屋・Aクラスビル	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	2.9	2.6	3.9	3.5	-
札幌	4.8	5.3	5.9	7.1	7.2	7.9	7.7	7.2	6.8	7.2	6.4	6.9	6.7	7.5	8.6	8.3	8.3	8.3	8.9	9.0	10.2	11.2	11.2
仙台	3.7	6.1	7.1	8.8	8.9	9.3	10.3	11.3	10.6	10.9	10.1	10.3	10.8	10.1	10.1	10.7	11.0	11.5	11.2	11.6	12.6	12.3	12.6
横浜	4.7	5.3	5.3	5.8	6.9	7.6	8.5	8.2	7.6	7.3	6.9	7.0	5.6	6.3	6.7	6.6	6.9	7.8	7.5	8.2	8.3	8.8	9.5
新潟	10.1	11.6	13.9	14.9	15.5	16.1	16.3	16.1	16.6	15.5	17.3	18.7	17.7	18.0	18.4	18.4	17.5	18.2	18.8	18.9	19.5	21.5	20.8
静岡	6.7	6.4	6.1	6.9	6.6	7.6	8.0	7.8	6.9	7.5	7.8	7.9	7.9	7.6	8.6	8.1	7.9	9.0	9.8	10.4	10.3	10.5	12.1
金沢	11.6	11.2	13.2	13.1	12.7	14.1	14.3	14.5	14.0	14.9	15.6	14.9	15.1	14.6	14.0	15.4	15.2	16.3	16.4	16.6	16.1	17.3	18.0
京都	7.8	8.6	9.2	9.6	9.9	11.2	11.3	10.1	10.5	10.5	9.7	10.9	10.0	11.1	11.5	11.5	11.8	13.1	13.6	13.6	12.9	13.2	14.1
神戸	11.2	12.1	14.1	14.5	17.3	16.1	17.0	16.2	16.2	15.8	15.9	14.9	15.5	16.1	16.4	17.1	17.2	18.1	18.0	17.2	16.9	17.4	17.2
広島	3.7	5.0	5.5	6.4	6.7	7.5	8.9	9.2	8.4	8.1	8.3	8.5	8.0	8.3	8.5	9.3	9.3	11.5	11.2	10.8	11.4	12.2	12.9
岡山	5.6	6.2	6.5	6.1	9.2	9.3	9.5	9.1	8.4	10.3	9.6	9.6	9.0	9.3	9.4	8.9	10.5	11.4	11.1	13.2	12.5	13.6	13.3
高松	1.4	1.6	2.6	3.0	3.8	5.2	5.8	6.2	5.5	7.1	7.0	7.2	6.4	6.4	7.2	9.7	10.8	11.5	11.7	14.3	14.2	17.1	17.7
松山	4.2	6.7	6.2	7.1	6.7	9.3	10.4	9.3	9.5	9.0	9.3	10.2	10.7	11.2	12.1	12.5	11.0	11.3	10.6	10.6	10.1	11.7	12.9
福岡	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	10.7	11.4	11.5	12.0	12.1



(注) 1. 調査時は、91年までは各年 5月。92年以降は四半期。
 なお、96年12月よりデータの集計方法が変わったため、データが連続していない部分がある。

2. 「Aクラスビル」とは、以下の基準を満たす優良ビルを言う。

- (東京における基準) (i) 主要 5区 (千代田、中央、港、新宿、渋谷) を中心とするオフィス街としての完成度の高い地域 (虎ノ門、西新宿等)、または将来性の高い地域 (品川等)、(ii) 延床面積 1万坪以上、(iii) フロア面積 200坪以上、(iv) 新耐震基準 (82年以降竣工)、(v) 天井高 2.6m、(vi) 1フロア以下の単位で空調が可能、(vii) 床配線が 3WAY、フリー (viii) 電気容量 30VA/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、2003年6月現在、東京 82棟、大阪 34棟、名古屋 18棟。

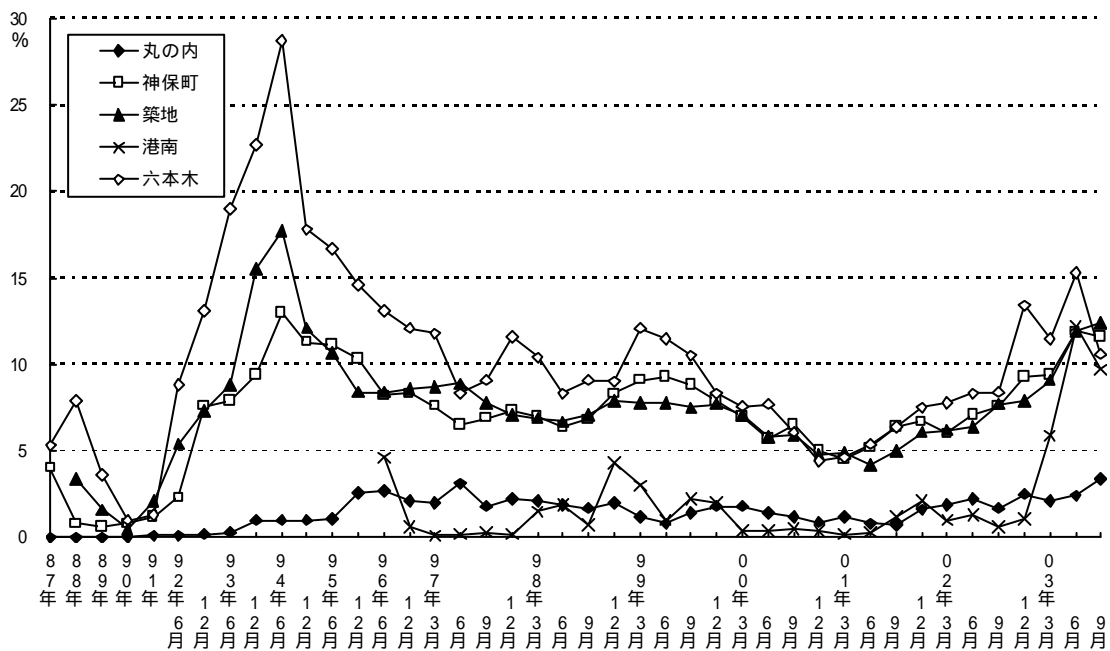
(出所) 株式会社生駒データサービスシステム

図表 8：オフィスビル空室率の推移（東京主要地区）

(単位：%)

	90年		91年		92年		93年		94年		95年		96年		97年				98年			
	5月	6月	5月	6月	5月	6月	5月	6月	5月	6月	5月	6月	5月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月		
丸の内	0.0	0.1	0.1	0.2	0.3	1.0	1.0	1.0	1.1	2.6	2.7	2.1	2.0	3.1	1.8	2.2	2.1	1.9	1.7	2.0		
神保町	0.8	1.2	2.3	7.6	7.9	9.4	13.0	11.3	11.1	10.3	8.2	8.3	7.6	6.5	6.9	7.3	7.0	6.4	6.8	8.3		
日本橋	0.2	0.7	2.1	2.5	5.9	7.0	6.2	8.9	7.6	8.4	6.6	7.0	6.8	6.2	5.6	5.9	5.6	5.9	5.6	6.5		
築地	0.5	2.1	5.4	7.3	8.8	15.5	17.7	12.1	10.7	8.4	8.4	8.6	8.7	8.9	7.8	7.1	6.9	6.7	7.1	7.9		
晴海	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	6.7	6.7	4.4	5.3		
新橋	0.5	0.4	3.2	4.0	6.3	8.7	7.6	10.9	11.6	10.9	10.2	10.5	9.3	7.1	7.0	6.8	7.1	7.2	8.1	7.7		
虎ノ門	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	4.3	4.2	5.1	4.7		
三田	3.0	2.5	6.9	9.3	10.8	12.4	13.3	12.3	12.2	10.0	9.6	9.5	8.1	6.6	6.3	4.6	6.0	6.9	6.6	6.1		
港南	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.6	0.6	0.1	0.2	0.3	0.2	1.5	1.9	0.7	4.3		
赤坂	2.0	1.7	2.9	5.8	12.1	15.5	12.4	14.1	9.5	9.3	8.5	5.6	5.1	5.4	5.0	4.4	3.9	4.3	3.6	4.5		
六本木	1.0	1.3	8.8	13.1	19.0	22.7	28.7	17.8	16.7	14.6	13.1	12.1	11.8	8.3	9.1	11.6	10.4	8.3	9.1	9.0		
西麻布	2.8	3.6	7.0	14.9	16.6	24.9	23.3	22.4	23.5	21.8	17.1	12.9	11.3	10.2	8.0	10.0	11.9	13.6	13.7	13.2		
渋谷	0.2	0.5	3.1	4.9	7.1	8.3	9.9	8.7	8.1	5.3	4.0	2.7	2.3	2.1	2.0	2.5	2.2	3.2	3.2	4.1		
恵比寿	1.1	1.3	9.5	13.4	14.8	10.3	14.6	7.6	5.6	5.0	2.2	1.7	1.3	1.6	1.4	1.2	1.4	1.4	2.1	3.6		
西新宿	0.3	0.4	2.6	3.0	6.5	9.1	12.5	10.5	8.8	7.4	5.1	4.9	4.6	3.0	2.7	2.8	2.6	3.7	4.1	5.0		
池袋	0.2	2.3	2.4	7.8	9.7	9.5	10.1	11.6	10.0	10.7	8.2	7.2	5.6	5.7	5.7	5.1	4.9	5.5	5.4	7.0		
上野	0.2	0.2	1.4	2.0	4.4	5.7	6.5	6.2	5.4	5.3	5.5	4.2	3.8	4.2	4.6	5.0	5.1	6.0	5.4	5.9		
錦糸町	1.3	2.0	3.1	2.5	6.0	5.8	11.0	10.7	11.0	7.4	5.9	5.9	5.3	5.7	16.7	12.3	7.2	5.1	6.9	7.0		

	99年				2000年				2001年				2002年				2003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
丸の内	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	1.7	2.5	2.1	2.4	3.4
神保町	9.1	9.3	8.8	7.9	7.0	5.7	6.5	5.0	4.5	5.2	6.4	6.7	6.0	7.1	7.6	9.3	9.4	11.9	11.6
日本橋	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	7.1	7.7	7.6	7.5	7.4
築地	7.8	7.8	7.5	7.7	7.1	5.8	5.9	4.8	4.9	4.2	5.0	6.1	6.2	6.4	7.7	7.9	9.1	11.9	12.4
晴海	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	13.5	13.2	9.3	11.1	11.4
新橋	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	7.8	8.4	7.4	8.2	7.9
虎ノ門	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	6.6	8.5	10.0	10.1	11.0
三田	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	4.1	4.6	4.2	5.2	5.9
港南	3.0	1.0	2.2	2.0	0.4	0.4	0.5	0.4	0.2	0.3	1.2	2.1	1.0	1.3	0.6	1.1	5.9	12.2	9.7
赤坂	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	4.7	4.8	4.9	5.3	7.6
六本木	12.1	11.5	10.5	8.3	7.6	7.7	6.1	4.4	4.6	5.4	6.4	7.5	7.8	8.3	8.4	13.4	11.5	15.3	10.6
西麻布	12.5	12.2	10.9	7.8	5.7	6.6	5.2	4.8	4.1	5.5	5.7	6.3	5.5	5.7	7.1	10.5	11.7	13.1	11.8
渋谷	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	6.2	7.6	5.9	7.3	8.2
恵比寿	3.8	4.2	4.9	4.2	3.7	2.8	1.7	1.8	1.5	1.6	1.9	2.7	2.9	4.0	5.1	6.3	5.8	7.2	6.2
西新宿	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	3.6	4.7	6.4	6.8	7.9
池袋	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	7.5	10.5	10.2	8.0	8.2
上野	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	5.9	6.2	6.5	6.1	5.8
錦糸町	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	5.5	5.9	6.9	5.9	5.2



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム

図表 9：オフィスビルの成約面積、募集中在庫面積の推移

< 成約面積 >

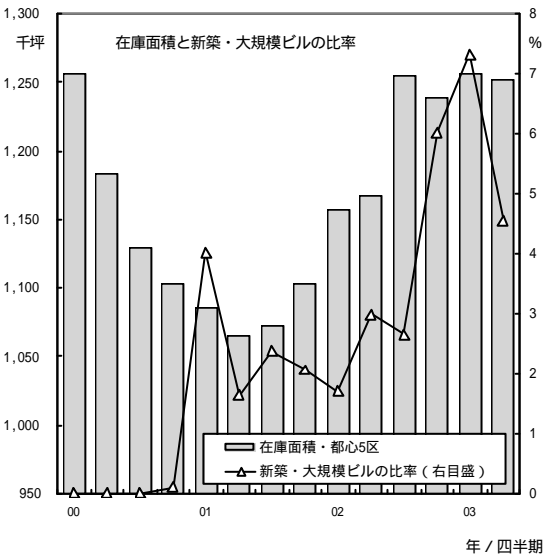
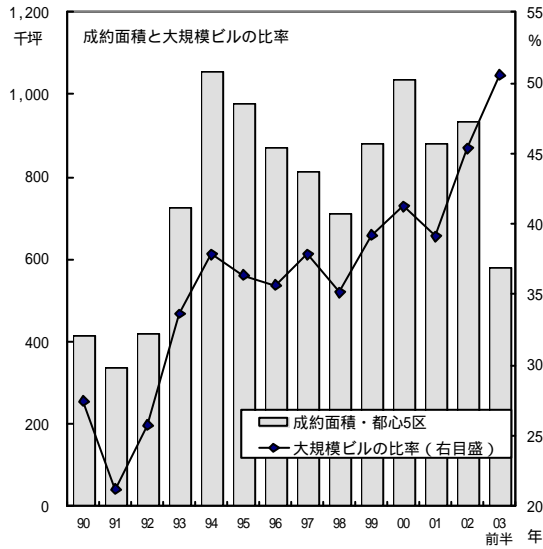
(単位：千坪)

	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	2002年	2002年			2003年			
									1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
東京圏	1,581	1,544	1,397	1,256	1,451	1,678	1,463	1,499	337	439	365	359	410	444	
(うち大規模ビル)	(584)	(611)	(538)	(481)	(556)	(673)	(559)	(629)	(124)	(200)	(144)	(162)	(187)	(205)	
(うち完成前・大規模ビル)	N.A.	N.A.	(96)	(94)	(52)	(116)	(87)	(209)	(29)	(92)	(33)	(55)	(40)	(35)	
23区	1,348	1,298	1,175	1,021	1,242	1,430	1,242	1,256	284	382	285	305	356	392	
(うち大規模ビル)	(464)	(494)	(426)	(358)	(468)	(572)	(456)	(519)	(99)	(175)	(110)	(134)	(165)	(180)	
(うち完成前・大規模ビル)	N.A.	N.A.	(82)	(93)	(49)	(106)	(85)	(201)	(25)	(92)	(29)	(55)	(39)	(35)	
都心5区	976	871	811	713	881	1,038	881	932	194	282	213	242	277	302	
(うち大規模ビル)	(355)	(310)	(307)	(251)	(345)	(428)	(345)	(423)	(71)	(140)	(91)	(120)	(144)	(148)	
(うち完成前・大規模ビル)	N.A.	N.A.	(41)	(62)	(42)	(87)	(55)	(175)	(17)	(78)	(27)	(54)	(39)	(25)	
千代田区	188	174	192	167	208	268	195	229	46	87	44	52	65	63	
中央区	200	180	178	146	179	224	224	180	42	50	42	46	55	70	
港区	274	253	225	202	245	275	255	299	58	88	64	89	84	89	
新宿区	173	157	110	116	132	138	106	124	27	33	36	29	33	44	
渋谷区	141	107	105	83	117	134	102	99	22	24	26	27	41	35	

< 募集中在庫面積 >

(単位：千坪)

	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	2002年	2002年			2003年			
									1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
東京圏	2,001	1,656	1,716	1,933	2,121	1,931	1,991	2,155	2,058	2,076	2,136	2,155	2,188	2,178	
(うち大規模ビル)	(936)	(759)	(839)	(899)	(1,054)	(997)	(1,037)	(1,104)	(1,055)	(1,050)	(1,108)	(1,104)	(1,107)	(1,091)	
(うち新築・大規模ビル)	(94)	(28)	(45)	(38)	(15)	(9)	(24)	(86)	(34)	(45)	(42)	(86)	(100)	(63)	
(うち完成前・大規模ビル)	(347)	(308)	(412)	(418)	(566)	(621)	(602)	(412)	(578)	(501)	(543)	(412)	(357)	(330)	
23区	1,579	1,280	1,366	1,551	1,701	1,526	1,547	1,699	1,612	1,612	1,696	1,699	1,722	1,711	
(うち大規模ビル)	(696)	(548)	(671)	(746)	(883)	(822)	(838)	(909)	(863)	(853)	(922)	(909)	(903)	(886)	
(うち新築・大規模ビル)	(62)	(16)	(16)	(33)	(14)	(2)	(24)	(79)	(22)	(36)	(35)	(79)	(95)	(60)	
(うち完成前・大規模ビル)	(282)	(255)	(398)	(382)	(528)	(580)	(554)	(377)	(540)	(464)	(510)	(377)	(326)	(300)	
都心5区	1,013	855	977	1,102	1,239	1,103	1,103	1,240	1,157	1,168	1,255	1,240	1,257	1,252	
(うち大規模ビル)	(416)	(377)	(526)	(584)	(704)	(673)	(667)	(732)	(684)	(685)	(758)	(732)	(723)	(706)	
(うち新築・大規模ビル)	(15)	(6)	(12)	(11)	(12)	(1)	(23)	(75)	(20)	(35)	(33)	(75)	(92)	(57)	
(うち完成前・大規模ビル)	(144)	(165)	(332)	(328)	(447)	(489)	(448)	(300)	(439)	(374)	(425)	(300)	(247)	(226)	
千代田区	210	219	215	259	313	269	318	265	286	334	318	318	324	321	
中央区	223	231	233	262	274	233	234	261	240	241	248	261	277	267	
港区	298	218	359	377	440	393	384	406	405	395	427	406	396	406	
新宿区	173	110	103	115	101	128	138	144	146	144	138	144	157	156	
渋谷区	108	78	68	89	110	80	92	111	100	101	108	111	102	102	



(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 四半期は1~3月、第 四半期は4~6月、第 四半期は7~9月、第 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 四半期は4月1日時。同様に 1は7月1日時、 2は10月1日時、 3は翌年1月1日時。
 3. 「大規模ビル」とは、1フロア面積200坪以上の物件。「新築ビル」とは、完成後1年以内の物件
 (出所) 三菱エー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10：オフィス賃料の推移（全国主要地区、募集賃料）

（単位：円/坪）

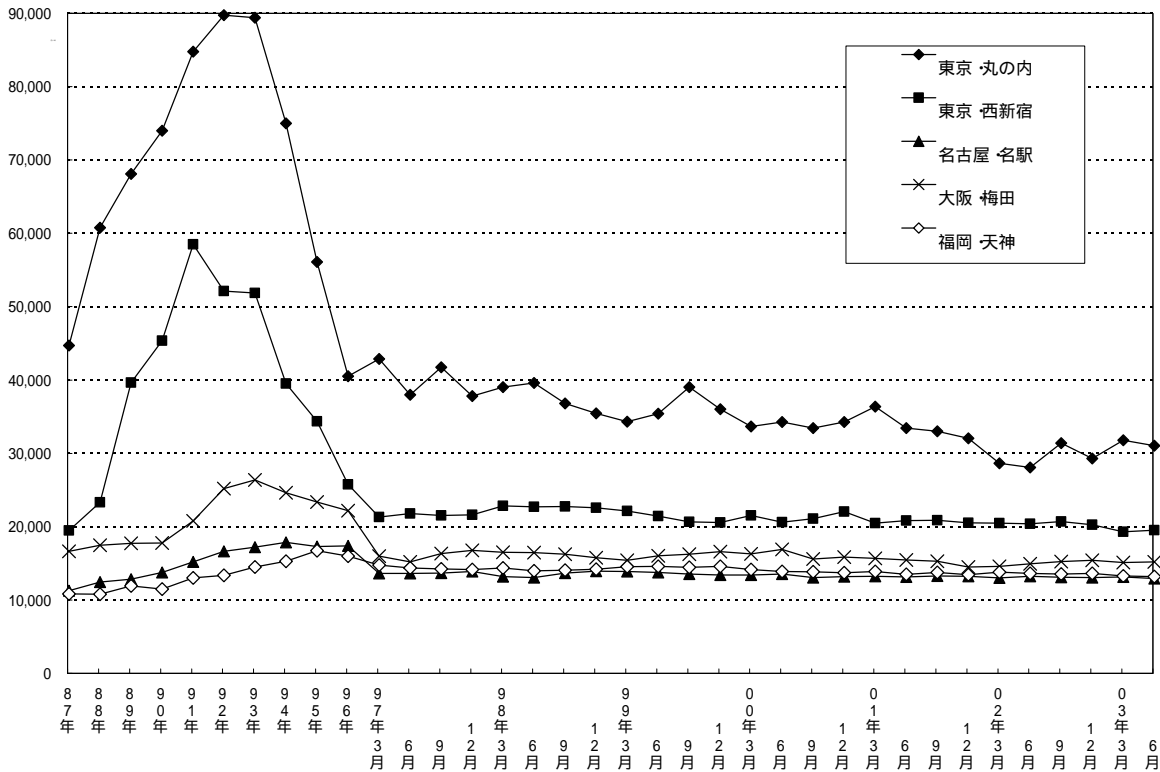
	88年		89年		90年		91年		92年		93年		94年	
	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料
東京・丸の内	1,189,800	58,850	1,588,500	66,190	1,713,200	72,070	2,026,700	82,850	2,091,600	87,830	2,072,500	87,470	1,755,100	73,080
東京・西新宿	518,200	21,400	930,300	37,700	1,079,100	43,420	1,333,600	56,560	1,128,400	50,190	1,189,500	49,920	849,400	37,560
名古屋・名駅	233,063	10,507	236,900	10,920	243,600	11,820	273,700	13,270	302,600	14,710	309,000	15,260	296,500	15,930
大阪・梅田	310,900	15,530	340,600	15,790	366,700	15,850	379,300	18,870	409,400	23,270	446,100	24,460	471,600	22,690
福岡・天神	210,400	8,840	231,200	9,990	229,200	9,560	232,900	11,070	256,100	11,440	263,200	12,570	278,700	13,370

	95年		96年		97年 3月		97年 6月		97年 9月		97年 12月		98年 3月	
	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料
東京・丸の内	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	653,000	37,110
東京・西新宿	666,300	32,450	397,600	23,810	275,000	19,360	304,600	19,850	289,500	19,580	269,400	19,680	277,300	20,910
名古屋・名駅	285,800	15,350	286,900	15,440	173,500	11,680	166,600	11,680	176,600	11,750	179,100	11,940	162,600	11,270
大阪・梅田	424,800	21,430	399,600	20,240	228,900	14,050	211,100	13,270	239,900	14,400	260,900	14,860	267,200	14,590
福岡・天神	259,000	14,790	264,000	14,060	193,000	12,820	184,500	12,430	181,700	12,300	182,900	12,210	180,100	12,450

	98年 6月		98年 9月		98年 12月		99年 3月		99年 6月		99年 9月		99年 12月	
	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料
東京・丸の内	613,000	37,670	554,200	34,880	512,600	33,530	485,500	32,370	533,000	33,490	648,200	37,090	542,500	34,080
東京・西新宿	278,700	20,780	277,800	20,820	275,300	20,650	271,900	20,210	250,700	19,490	238,200	18,740	242,600	18,640
名古屋・名駅	157,900	11,130	173,700	11,720	185,200	12,010	185,000	11,950	171,800	11,830	165,000	11,630	158,200	11,490
大阪・梅田	224,000	14,530	225,800	14,330	221,100	13,820	210,400	13,500	223,500	14,080	219,600	14,300	219,400	14,670
福岡・天神	177,600	12,030	176,000	12,130	177,000	12,270	184,600	12,600	186,200	12,670	172,900	12,510	177,600	12,660

	2000年 3月		2000年 6月		2000年 9月		2000年 12月		2001年 3月		2001年 6月		2001年 9月	
	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料
東京・丸の内	420,900	31,710	434,000	32,330	459,100	31,500	451,300	32,330	487,300	34,440	440,600	31,500	398,600	31,090
東京・西新宿	267,400	19,610	233,700	18,670	245,600	19,160	272,400	20,110	236,500	18,530	248,600	18,920	245,900	18,960
名古屋・名駅	156,600	11,470	151,800	11,620	146,700	11,120	150,300	11,240	154,900	11,310	151,600	11,210	153,000	11,330
大阪・梅田	214,500	14,340	228,400	14,960	193,800	13,680	210,200	13,920	201,400	13,730	209,500	13,550	199,500	13,340
福岡・天神	164,000	12,220	154,600	11,950	154,100	11,930	154,400	11,800	157,500	11,940	146,700	11,550	153,100	11,810

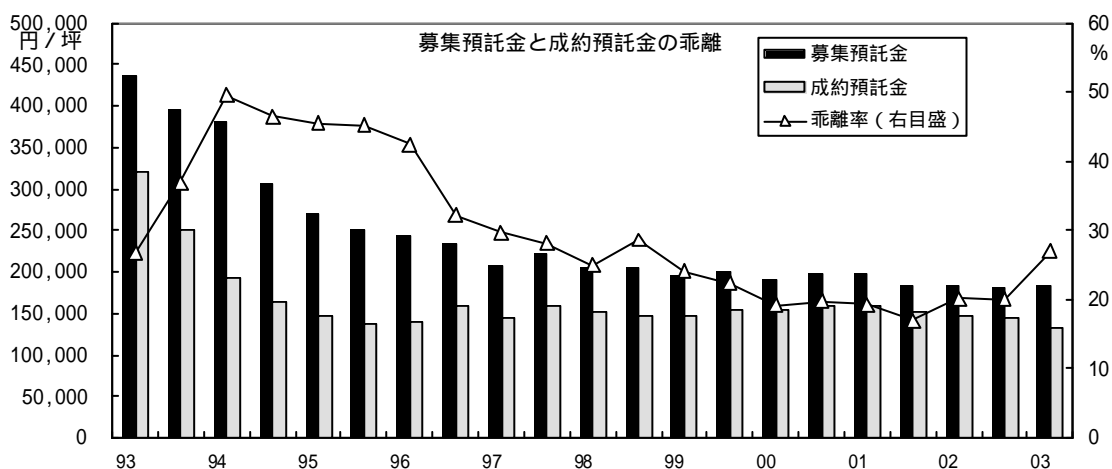
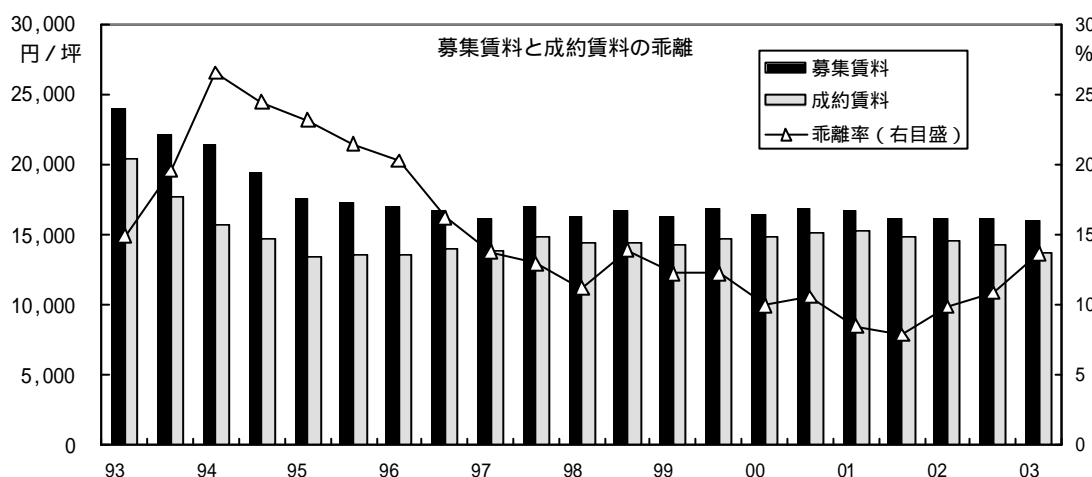
	2001年12月		2002年3月		2002年6月		2002年9月		2002年12月		2003年3月		2003年6月	
	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料	預託金	賃料
東京・丸の内	379,800	30,130	349,400	26,710	306,300	26,130	348,600	29,450	328,600	27,380	369,800	29,860	353,300	29,120
東京・西新宿	226,100	18,590	222,400	18,540	223,600	18,450	229,500	18,750	222,300	18,350	193,500	17,390	197,700	17,580
名古屋・名駅	151,400	11,300	147,200	11,090	149,200	11,300	146,500	11,180	146,000	11,130	145,700	11,210	140,500	11,020
大阪・梅田	179,700	12,580	180,600	12,660	189,000	13,000	191,600	13,310	192,200	13,480	183,000	13,180	185,900	13,290
福岡・天神	141,300	11,540	148,700	11,880	144,400	11,710	143,500	11,620	142,900	11,690	133,800	11,350	133,300	11,250



(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. 「預託金」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11：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
2001年後半	16,167	14,882	7.9	182,567	151,449	17.0	11.3	10.2
2002年前半	16,144	14,544	9.9	183,705	146,779	20.1	11.4	10.1
2002年後半	16,110	14,346	10.9	179,968	144,044	20.0	11.2	10.0
2003年前半	15,971	13,784	13.7	182,510	133,289	27.0	11.4	9.7



（出所）三幸エステート株式会社コンサルタント部

図表 12：東京23区内の主なオフィスビル計画（2003年以降）

名称	所在地	延床面積 (㎡)	階数		竣工予定 年月	事業主体
			地上	地下		
日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル	千代田区丸の内	109,830	30	4	2003. 3	日本工業倶楽部、三菱地所
丸の内中央ビル(JR東海東京ビル)	千代田区丸の内	34,400	14	4	2003. 2	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	65,200	19	3	2003. 9	森トラスト
明治生命館(建て替え)	千代田区丸の内	180,489	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	28	4	2004. 8	
B棟(三菱地所棟)		66,183	29	4	2004. 8	
C棟(店舗、ホテル棟)		35,000	17	4	2004. 8	
D棟(中央不動産棟)		46,000	25	3	2005	
東京ビルディング(建て替え)	千代田区丸の内	150,000	33	4	2006. 8	三菱地所
三菱商事丸の内新本社	千代田区丸の内	62,000	21	3	2006. 3	三菱商事、三菱地所
新丸の内ビルディング(建て替え)	千代田区丸の内	65,500	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(建て替え)	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(建て替え)	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
大同生命嘗々閣ビル	千代田区有楽町	22,873	20	1	2003. 7	大同生命
ジェイシティ東京・神保町三井ビル	千代田区神保町	88,468	23	3	2003. 3	再開発組合(三井不動産、西松建設 他)
神保町3丁目ビル	千代田区神保町	10,809	8		2005. 2	集英社
千代田ファーストビル(西神田3丁目北西部地区)	千代田区西神田	62,628	32	2	2003. 1	再開発組合(住友不動産 他)
富士見2丁目北部地区・業務棟	千代田区富士見	75,300	32	2	2007	再開発組合(野村不動産 他)
秋葉原駅周辺						
東京青果秋葉原ビル	千代田区神田練馬町	12,525	9		2004. 9	東京青果
富士ソフトABC棟	千代田区神田練馬町	58,650	31	2	2005年度	富士ソフトABC
秋葉原ITセンター・UDXビル	千代田区外神田	158,647	21	3	2006. 1	UDX特定目的会社(NTT都市開発、鹿島建設)
秋葉原ダイビル	千代田区外神田	49,781	31	2	2005. 3	ダイビル
ヨドバシAKIBAビル	千代田区花岡町	59,500	9		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)	千代田区飯田町					
ガーデンエアタワー(中央区)		93,154	35	2	2003. 2	JR貨物、三井不動産
白建設東京本社ビル(南街区)		19,500	14	1	2003. 4	白建設
		25,150	15		2004. 1	住友不動産、東條会館
麹町二丁目南側ビル	千代田区麹町	51,144	27		2006	三菱地所、東急不動産
あおぞら銀行本店跡地再開発	千代田区一番町	58,412	14	2	2004. 7	三菱地所、第一生命、太陽生命
一番町プロジェクト						
時通通信本社ビル(銀座東急ホテル跡地再開発)	中央区銀座	28,268	14	2	2003. 7	時通通信
日本橋1丁目計画(東急百貨店日本橋跡地再開発)	中央区日本橋	98,443	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	30,200	18		2005. 9	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	130,750	38	5	2005. 9	三井不動産、千足屋総本店
日土地京橋ビル	中央区京橋	13,144	8	2	2003. 9	日本土地建物
明治製菓本社ビル(建て替え)	中央区京橋	25,500	12		2004. 10	明治製菓
交詢社ビル(建て替え)	中央区銀座	21,949	10		2004. 9	財団法人交詢社
銀座第一ホテル跡地再開発計画	中央区銀座	47,916	24		2005. 8	三井不動産
汐留シオサイト	港区東新橋					
汐留シティセンター(B街区)		211,641	43	4	2003. 4	三井不動産、アルダニー・インベストメンツ
松下電工東京本社ビル(B街区)		47,308	24	4	2003. 2	松下電工
日本テレビタワー(C街区)		131,468	32	4	2003. 4	日本テレビ放送網
汐留タワー(C街区・鹿島棟)		79,800	38	4	2003. 4	鹿島汐留開発
浜崎スタイルプロジェクト(D北1街区)		192,000	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	25	3	2004. 9	住友生命、住友不動産
日本通運本社ビル(D北3街区)		54,214	28	4	2003. 6	日本通運、日通不動産
汐留メディアタワー(E街区)		63,538	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)		26,656	19	1	2003. 4	トッパンフォームズ
汐留10街区		33,005	22		2006. 4	日本土地建物、飯野海運
虎門琴平タワー	港区虎ノ門	29,828	26	3	2004. 11	三井不動産、虎門琴平会館ビル
虎ノ門5丁目計画	港区虎ノ門	29,500	20		2004	森ビル、東京都水道局
虎ノ門4K計画・事務所棟	港区虎ノ門	80,000	20		2006	鹿島建設、旭化成、日鉄鉱業
浜松町1丁目プロジェクト	港区浜松町	23,912	20	1	2004. 9	東急建設、東急不動産
六本木ビルズ(六本木6丁目地区)	港区六本木	724,524	12	3	2003. 4	再開発組合(森ビル 他)
ハリウッドビュティープラザ(A街区)		24,800	12	3	2003. 4	再開発組合(森ビル 他)
森タワー(B街区)		379,500	54	6	2003. 4	再開発組合(森ビル 他)
六本木ティア・キューブ(六本木3丁目開発)	港区六本木	62,060	27	1	2003. 9	三井不動産、日本サムスン
六本木防衛庁跡地再開発(赤坂9丁目計画)	港区赤坂	350,000			2007	三井不動産、安田生命、富国生命、積水ハウス 他
A棟		234,000			2007	
B棟		80,000			2007	
E棟		40,000			2007	
赤坂4丁目ビル	港区赤坂	74,640	29	3	2004	興和不動産
赤坂4丁目東地区再開発	港区赤坂	48,920	20		2005. 12	再開発組合(積水ハウス 他)
TBS赤坂 期前再開発計画・業務棟	港区赤坂	177,000	40		2007	東京放送、三井不動産
白金1丁目東地区・業務棟	港区白金	50,324	26	2	2005. 3	再開発組合(長谷工コーポレーション、住友商事、三井物産 他)
CSK青山ビル(青山梅窓ビル)	港区南青山	23,734	12		2003. 5	CSK、梅窓院
TK南青山	港区南青山	22,701	17		2003. 5	南青山ビルディング
青山ライズスクエア	港区南青山	25,020	16		2003. 5	青山ライズスクエア(銭高組 他)
南青山1丁目空地建て替えプロジェクト	港区南青山	67,606	46		2006年度	三井不動産、大成建設、伊藤忠商事 他
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
品川グラウンドコモンズ(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	30	3	2003. 3	太陽生命
CANON'S TOWER(キヤノン販売品川本社ビル)		59,329	29	4	2003. 3	キヤノン販売
品川イーストタワー(大成建設本社ビル)		118,595	32	3	2003. 3	大成建設
品川一ツ井ビル		158,571	32	3	2003. 4	三菱商事・三菱自動車工業
三菱重工本社ビル		68,800	28	3	2003. 4	三菱重工
JR品川イーストビル(品川駅東口B-2街区)	港区港南	62,740	20	3	2004. 3	東日本旅客鉄道、東京国鉄ビル開発
アレヤ品川(品川駅東口B-3街区)	港区港南	70,283	27	3	2003. 6	N T T データ通信
京王品川ビル(品川駅東口B-4街区)	港区港南	39,961	19	1	2004. 3	京王電鉄 他
サントリー東京新ビル	港区台場	34,490	12		2005. 1	サントリー
新宿ファーストウエスト(淀橋第二小学校跡地)	新宿区西新宿	44,515	18	2	2003. 6	みずほ信託銀行、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	70		2010	再開発組合
西新宿6丁目6地区	新宿区西新宿	78,700	36			再開発組合
北新宿地区市街地再開発(業務棟、住宅棟など計8棟)	新宿区北新宿	161,559	39		2006. 3	東京都
新宿文化フロントビル	渋谷区代々木	87,911	23	3	2003. 2	文化服装学院、東京都市開発 他
渋谷カードフロント(渋谷3丁目計画)	渋谷区渋谷	23,308	14		2003. 9	住友生命、三井不動産
恵比寿1丁目プロジェクト	渋谷区恵比寿	20,165	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)
品川シーサイドフロント・第1期	品川区東品川	47,100	23	2	2003. 7	日本たばこ産業、松下電器産業(一括賃借)
バスターミナル(業務B1棟)		43,750	23	2	2003. 7	武田薬品工業、武田薬品不動産
品川シーサイドフロント・第2期	品川区東品川					
業務C棟(ホテル・サンラート等)		38,958	18	1	2004. 8	日本たばこ産業、鹿島
品川JT SOUTHタワー(業務D棟)		51,200	18	1	2004. 8	日本たばこ産業
オフィス複合棟		44,070	23	1	2004. 8	日本たばこ産業
オーバルコート大崎マークイースト(東五反田2丁目第1地区)	品川区東五反田	20,609	14		2004. 10	東光電気
東五反田2丁目第2地区	品川区東五反田	29,000			2006	三井不動産、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					再開発組合(三井不動産、大林組、住友不動産 他)
業務棟1		26,000	17		2006. 10	
業務棟2		46,000	20		2006. 10	
大崎駅西口明電倉庫地区再開発	品川区大崎	100,000				明電倉 他
アザビル東京1号跡地再開発	大田区大森北	23,839	10		2004. 12	ティスコ
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)
豊洲1STビル	江東区豊洲	46,000	11		2004. 9	1ST開発(清水建設のSPC)
TXビル	江東区豊洲	99,990	25		2005. 12	TX(SPC)
有明南LM2・LM3区画(2棟)	江東区有明	90,440	20		2005. 10	テーオーシー
IHビル	江東区豊洲	99,990			2005	石川播磨橋重工
東京リネージュ計画(本々4丁目鏡系開発)事務所部分	墨田区本々	72,356	31	2	2006	東京建物

(注)東京23区内で2003年以降に完成する、オフィスビルを含む開発計画のうち、主なものを、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。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。

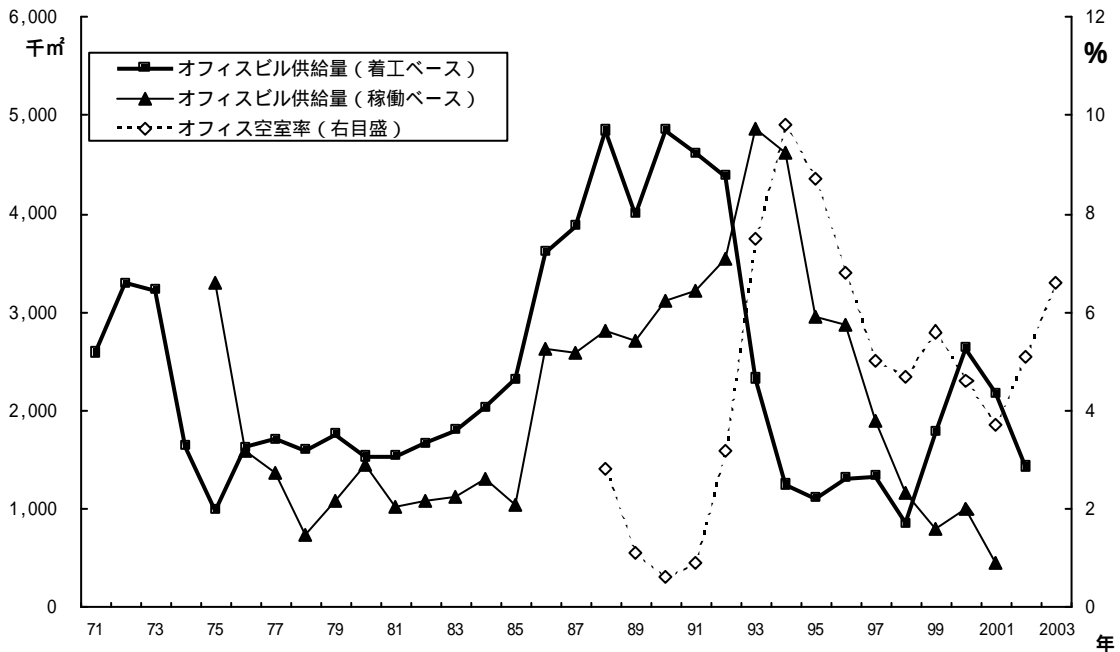
図表13：オフィスビル供給量とビル市況の推移（東京23区）

オフィスビル・ストックの推移 (単位：千㎡)

		75年	76年	77年	78年	79年	80年	81年	82年	83年	84年	85年	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	中野区	177	210	226	226	227	235	242	245	251	254	257	263	301	309
	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
南東部	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
	世田谷区	338	376	434	464	477	484	523	534	540	552	578	604	689	734
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	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	2002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	14,427
	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	11,744
	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	13,649
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	7,033
	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	5,347
	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	2,563
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	2,307
	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	2,541
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	1,336
	荒川区	240	259	287	302	331	366	437	483	490	495	497	497	495	498
	足立区	495	523	543	578	610	636	704	717	732	756	761	768	775	784
	葛飾区	385	395	423	441	459	473	516	523	529	540	546	538	539	539
	江戸川区	490	523	543	604	641	786	934	949	963	982	984	981	994	1,000
	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	3,653
北西部	中野区	323	356	361	382	419	505	585	633	646	810	833	875	871	864
	杉並区	563	582	602	647	674	736	832	891	932	943	948	955	949	940
	北区	414	429	461	491	512	536	630	711	724	728	736	747	752	749
	板橋区	541	569	595	644	722	791	858	880	887	894	943	949	944	951
	練馬区	455	469	495	519	554	594	658	733	738	763	768	761	761	775
南東部	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	4,145
	目黒区	733	747	788	866	912	1,082	1,154	1,176	1,357	1,389	1,394	1,399	1,394	1,423
	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	2,780
	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	1,457
23区計	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	81,504	

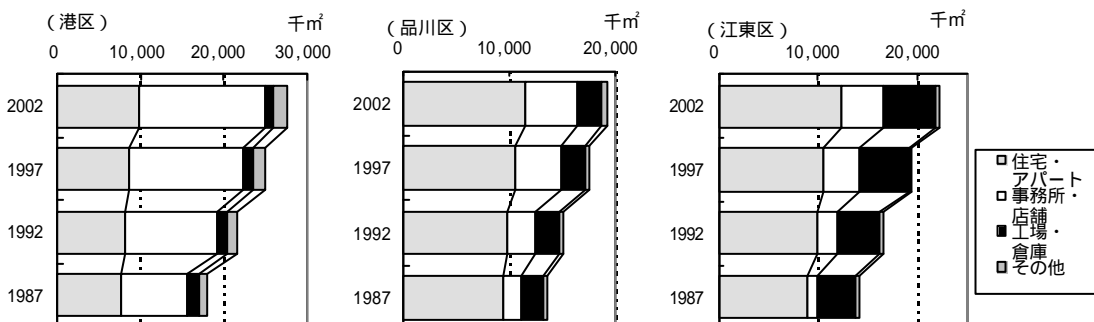
オフィスビル供給量とビル市況の推移



(注) 1. オフィスビルのストックには銀行店舗を含む。各年1月1日現在。
 2. オフィス供給量(着工ベース)は、東京都都市計画局「建築統計年報」による各年の事務所着工床面積。
 オフィス供給量(稼働ベース)は、課税資料(固定資産の価格等の概要調査)に記載された、年間のオフィス・ストック。
 3. 空室率は、91年までは各年5月、92年以降は各年6月。
 (出所) 東京都都市計画局「東京の土地」(土地関係資料集)、(株)生駒データサービスシステム

図表14：建物床面積の用途別内訳の推移（東京23区・区別）

	年	計		住宅・アパート		事務所・店舗		工場・倉庫	
		面積 (千㎡)	構成 比(%)	面積 (千㎡)	構成 比(%)	面積 (千㎡)	構成 比(%)	面積 (千㎡)	構成 比(%)
千代田	2002	19,855	13.1	15,472	77.9	285	1.4		
	1997	19,225	12.9	14,946	77.7	404	2.1		
	1992	17,907	14.4	13,465	75.2	437	2.4		
	1987	15,116	17.0	11,032	73.0	426	2.8		
	2002	18,742	20.6	13,249	70.7	777	4.1		
中央	1997	18,146	17.4	13,206	72.8	913	5.0		
	1992	16,072	18.5	11,263	70.1	997	6.2		
	1987	14,250	20.4	9,483	66.5	1,223	8.6		
	2002	27,658	35.4	15,082	54.5	1,047	3.8		
港	1997	24,976	34.4	13,727	55.0	1,212	4.9		
	1992	21,705	37.1	11,040	50.9	1,362	6.3		
	1987	17,978	42.0	8,129	45.2	1,289	7.2		
	2002	22,432	52.3	8,953	39.9	646	2.9		
新宿	1997	21,565	50.5	8,934	41.4	668	3.1		
	1992	18,876	56.3	6,586	34.9	702	3.7		
	1987	16,845	58.3	5,519	32.8	734	4.4		
	2002	11,052	69.7	2,522	22.8	366	3.3		
文京	1997	9,892	70.9	2,091	21.1	411	4.2		
	1992	8,872	74.3	1,526	17.2	442	5.0		
	1987	7,761	77.4	1,067	13.7	437	5.6		
	2002	12,387	63.6	3,267	26.4	529	4.3		
台東	1997	11,547	62.0	3,165	27.4	542	4.7		
	1992	10,454	64.9	2,471	23.6	537	5.1		
	1987	9,121	69.4	1,861	20.4	533	5.8		
	2002	11,616	71.4	1,752	15.1	1,320	11.4		
墨田	1997	10,717	71.7	1,400	13.1	1,397	13.0		
	1992	9,617	73.2	935	9.7	1,372	14.3		
	1987	8,720	73.5	674	7.7	1,437	16.5		
	2002	22,171	55.3	4,261	19.2	5,160	23.3		
江東	1997	19,433	54.4	3,601	18.5	4,856	25.0		
	1992	16,622	60.1	1,863	11.2	4,357	26.2		
	1987	14,037	63.7	1,044	7.4	3,737	26.6		
	2002	19,136	60.1	4,844	25.3	2,280	11.9		
品川	1997	17,516	59.9	4,298	24.5	2,339	13.4		
	1992	15,025	65.3	2,515	16.7	2,339	15.6		
	1987	13,509	68.9	1,715	12.7	2,203	16.3		
	2002	11,778	81.1	1,728	14.7	276	2.3		
目黒	1997	10,841	79.9	1,643	15.2	301	2.8		
	1992	9,414	83.5	1,121	11.9	320	3.4		
	1987	8,602	83.3	897	10.4	429	5.0		
	2002	30,698	69.8	3,486	11.4	4,838	15.8		
大田	1997	28,693	68.1	3,223	11.2	4,958	17.3		
	1992	25,427	69.5	2,317	9.1	4,555	17.9		
	1987	22,462	70.9	1,881	8.4	4,201	18.7		
	2002	31,417	89.7	2,225	7.1	660	2.1		
世田谷	1997	28,498	89.1	2,045	7.2	705	2.5		
	1992	24,811	90.1	1,439	5.8	668	2.7		
	1987	22,070	90.1	1,180	5.3	681	3.1		
	2002	17,528	56.6	9,928	56.6	6,775	38.7	220	1.3
渋谷	1997	15,320	57.9	8,877	57.9	5,685	37.1	270	1.8
	1992	13,241	63.9	8,457	63.9	4,087	30.9	264	2.0
	1987	11,773	68.1	8,021	68.1	3,143	26.7	273	2.3
	2002	11,756	87.7	10,306	87.7	1,165	9.9	161	1.4
	1997	10,749	88.6	9,520	88.6	928	8.6	180	1.7
中野	1992	9,339	89.7	8,376	89.7	632	6.8	197	2.1
	1987	8,714	90.2	7,862	90.2	524	6.0	203	2.3
	2002	20,154	89.5	18,040	89.5	1,408	7.0	450	2.2
	1997	18,884	89.2	16,845	89.2	1,368	7.2	416	2.2
杉並	1992	16,500	89.8	14,821	89.8	1,038	6.3	399	2.4
	1987	15,129	90.1	13,635	90.1	863	5.7	415	2.7
	2002	14,110	66.5	9,383	66.5	3,833	27.2	297	2.1
	1997	13,306	65.3	8,686	65.3	3,720	28.0	324	2.4
豊島	1992	11,868	67.7	8,037	67.7	2,932	24.7	344	2.9
	1987	10,028	73.7	7,392	73.7	1,909	19.0	351	3.5
	2002	12,450	80.3	9,999	80.3	1,111	8.9	1,070	8.6
	1997	11,822	78.7	9,299	78.7	1,079	9.1	1,184	10.0
北	1992	10,832	79.4	8,595	79.4	766	7.1	1,206	11.1
	1987	9,910	80.1	7,936	80.1	610	6.2	1,193	12.0
	2002	7,744	80.3	6,217	80.3	629	8.1	674	8.7
	1997	7,193	78.6	5,652	78.6	596	8.3	725	10.1
荒川	1992	6,510	79.1	5,148	79.1	401	6.2	736	11.3
	1987	5,821	79.1	4,602	79.1	296	5.1	750	12.9
	2002	19,980	79.5	15,890	79.5	1,533	7.7	2,186	10.9
	1997	18,579	78.8	14,636	78.8	1,322	7.1	2,301	12.4
板橋	1992	16,734	78.7	13,161	78.7	1,020	6.1	2,256	13.5
	1987	14,937	77.4	11,554	77.4	812	5.4	2,326	15.6
	2002	23,170	89.4	20,712	89.4	1,409	6.1	691	3.0
	1997	20,992	89.0	18,680	89.0	1,255	6.0	717	3.4
練馬	1992	17,810	89.1	15,868	89.1	939	5.3	674	3.8
	1987	15,028	89.7	13,476	89.7	631	4.2	638	4.2
	2002	22,812	78.6	17,929	78.6	1,554	6.8	2,786	12.2
	1997	21,251	77.4	16,450	77.4	1,376	6.5	2,928	13.8
足立	1992	19,030	76.9	14,637	76.9	1,126	5.9	2,804	14.7
	1987	16,382	76.6	12,555	76.6	858	5.2	2,562	15.6
	2002	15,510	83.2	12,901	83.2	986	6.4	1,329	8.6
	1997	14,564	82.0	11,947	82.0	902	6.2	1,458	10.0
葛飾	1992	13,232	80.9	10,705	80.9	749	5.7	1,521	11.5
	1987	11,568	80.1	9,264	80.1	615	5.3	1,472	12.7
	2002	22,761	81.2	18,478	81.2	1,686	7.4	2,145	9.4
	1997	20,370	79.7	16,242	79.7	1,518	7.5	2,166	10.6
江戸川	1992	16,936	79.9	13,534	79.9	1,041	6.1	1,984	11.7
	1987	13,586	80.1	10,882	80.1	717	5.3	1,681	12.4
	2002	426,916	66.7	284,550	66.7	98,927	23.2	30,193	7.1
	1997	394,080	65.6	258,489	65.6	92,030	23.4	31,374	8.0
23区計	1992	346,834	67.4	233,688	67.4	71,272	20.5	30,474	8.8
	1987	303,349	69.2	209,978	69.2	55,460	18.3	29,195	9.6

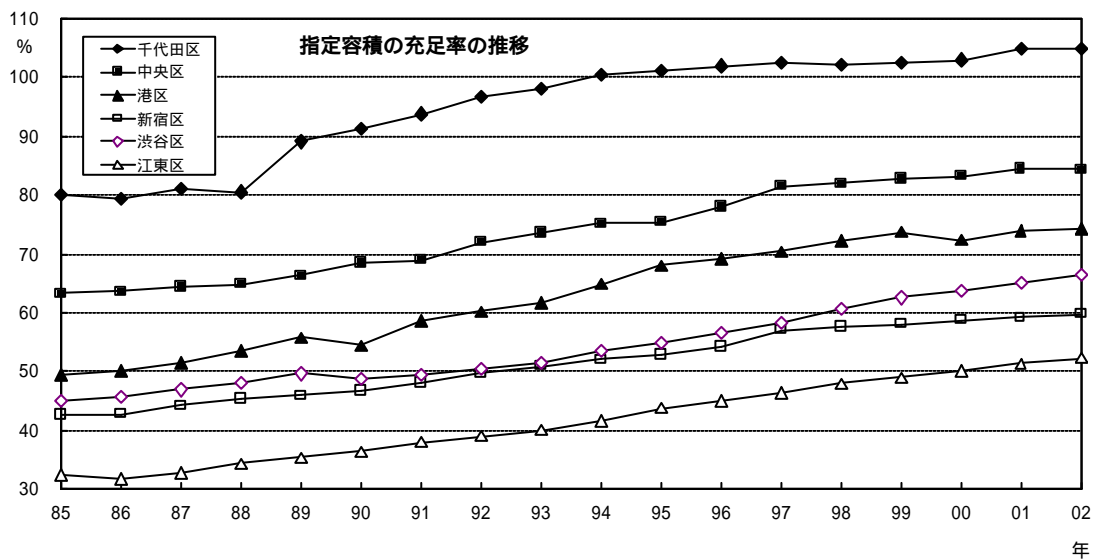


(注) 1. 課税調査（固定資産の価格等の概要調査）に記載されている建物の床面積を用途別に集計したもの。
 2. 各年1月1日現在。免税点未満の建物を含む。
 3. 表部分については、スペースの都合から、一部の用途について、記載を省略した。
 (出所) 東京都都市計画局「東京の土地」（土地関係資料集）

図表15： 概算容積率と指定容積の充足率（東京23区）

		概算容積率													
		85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	02年
都心部	千代田区	419.5	482.7	495.6	510.5	517.6	530.7	542.8	547.4	550.9	550.0	551.4	554.2	563.6	563.9
	中央区	354.4	383.4	386.5	403.9	412.3	421.3	429.8	444.3	464.8	467.4	471.9	474.4	481.1	480.2
	港区	196.5	219.9	236.8	244.4	249.2	262.3	274.0	279.8	284.8	292.2	299.8	294.2	300.5	302.3
副都心	新宿区	162.4	178.6	183.8	189.7	195.1	199.2	203.8	209.5	220.2	222.5	224.2	226.8	228.3	230.8
	渋谷区	139.2	157.0	159.8	162.9	166.5	172.9	179.9	184.7	191.0	198.1	204.5	208.1	213.2	217.3
	豊島区	119.1	133.9	141.6	145.8	149.2	154.4	160.4	164.0	166.4	169.5	171.7	174.1	176.5	178.4
中部	文京区	127.8	140.7	146.2	150.5	153.8	157.5	161.3	164.8	169.3	173.4	178.9	179.2	184.7	187.3
	台東区	191.5	209.6	222.7	227.8	235.8	241.7	247.9	250.3	254.6	259.2	261.6	264.0	266.8	273.6
	墨田区	118.8	129.2	134.0	137.9	139.8	145.6	149.4	151.5	156.0	161.9	163.1	164.5	168.2	169.7
東部地区	荒川区	103.9	111.1	114.6	118.5	119.6	124.4	127.3	128.6	131.0	134.0	135.8	137.8	140.9	142.5
	足立区	62.0	69.1	70.9	72.9	74.1	75.4	76.8	77.9	80.0	81.6	82.8	83.6	84.3	84.2
	葛飾区	67.5	74.0	76.4	78.7	80.4	81.7	82.7	84.5	87.0	88.5	89.2	90.2	90.9	92.7
江東地区	江戸川区	59.7	69.1	71.1	74.5	77.0	80.8	83.8	85.9	88.6	92.1	93.6	95.7	97.1	97.8
	江東区	92.4	104.4	109.1	112.1	115.0	119.5	125.8	129.0	133.2	138.3	141.5	144.7	148.3	151.0
	中野区	86.2	89.7	91.1	92.9	95.8	99.6	102.9	105.8	108.1	112.9	114.3	112.4	117.5	118.5
西北地区	杉並区	67.4	72.7	75.2	76.1	77.5	78.9	80.7	84.3	87.6	89.0	90.0	91.0	92.6	93.8
	北区	97.8	106.3	109.5	110.9	111.7	113.5	117.1	119.6	123.3	125.2	126.7	128.0	129.9	131.1
	板橋区	80.3	88.2	90.1	93.2	96.0	98.4	100.3	101.9	104.1	105.9	107.1	108.1	109.6	111.7
南西地区	練馬区	54.6	63.7	65.1	67.2	68.7	71.2	73.3	75.0	77.0	79.0	80.2	81.3	82.6	83.8
	品川区	102.6	112.2	116.6	120.6	124.9	129.8	134.1	138.2	141.7	144.2	147.0	150.5	152.5	154.5
	目黒区	90.3	96.7	98.9	102.5	104.9	108.8	111.8	114.3	119.7	123.4	125.6	126.9	128.8	130.9
世田谷区	大田区	84.0	95.5	96.4	99.4	102.2	105.2	109.7	112.0	113.7	117.1	118.4	120.2	121.4	122.4
	世田谷区	63.4	70.3	72.4	73.2	74.9	77.8	79.3	81.2	83.9	87.2	88.7	89.8	90.9	92.1
	23区合計	94.2	104.6	107.7	110.8	113.2	116.7	120.1	122.8	126.1	129.1	131.1	132.5	134.7	136.1

		指定容積の充足率													
		85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	02年
都心部	千代田区	79.9	91.4	93.8	96.8	98.0	100.5	101.2	102.0	102.6	102.3	102.5	103.0	104.8	104.9
	中央区	63.2	68.4	69.0	72.0	73.6	75.1	75.4	77.9	81.5	82.0	82.7	83.2	84.5	84.3
	港区	49.4	54.4	58.5	60.2	61.6	64.8	68.0	69.2	70.4	72.2	73.7	72.3	73.9	74.3
副都心	新宿区	42.5	46.6	48.0	49.6	50.9	52.0	52.7	54.2	57.0	57.6	58.0	58.7	59.1	59.7
	渋谷区	44.9	48.6	49.5	50.5	51.5	53.5	54.9	56.4	58.3	60.5	62.5	63.6	65.1	66.4
	豊島区	34.4	38.1	40.3	41.6	42.5	43.9	45.6	46.7	47.3	48.2	48.8	49.5	50.2	50.7
中部	文京区	38.4	41.6	43.3	44.7	45.5	46.6	47.8	48.8	50.1	51.3	53.0	53.1	54.7	55.5
	台東区	39.8	43.6	46.3	47.4	49.0	50.2	51.1	51.6	52.5	53.5	54.0	54.5	55.0	56.4
	墨田区	37.2	40.2	41.7	43.0	43.4	45.2	46.1	46.8	48.2	50.0	50.4	50.7	51.9	52.3
東部地区	荒川区	34.5	34.9	36.0	37.4	37.5	39.0	39.3	39.6	40.3	41.1	41.7	42.3	43.2	43.7
	足立区	29.7	30.3	31.1	32.0	32.5	33.0	33.7	33.9	34.8	35.4	36.0	36.3	36.6	36.0
	葛飾区	32.6	35.0	36.1	37.4	38.0	38.6	39.1	39.9	41.1	41.8	42.1	42.6	42.9	43.7
江東地区	江戸川区	32.4	31.4	32.1	33.8	34.6	35.8	37.3	38.2	39.4	40.8	41.4	42.3	43.0	43.1
	江東区	32.3	36.3	37.9	38.9	40.0	41.5	43.8	44.9	46.3	47.9	48.9	50.0	51.3	52.2
	中野区	45.1	41.8	42.4	43.3	44.6	46.2	47.9	49.2	50.3	52.5	53.2	52.3	54.7	55.1
西北地区	杉並区	46.5	47.1	48.7	49.4	50.2	51.1	52.1	54.4	56.5	57.4	58.1	58.7	59.7	60.5
	北区	41.1	42.7	44.0	44.6	44.8	45.6	46.7	47.7	49.2	50.0	50.6	51.1	51.8	52.3
	板橋区	35.8	38.3	39.1	40.3	41.6	42.7	42.8	43.5	44.4	45.2	45.6	46.1	46.7	47.6
南西地区	練馬区	38.5	39.3	40.1	41.4	42.3	43.9	45.6	46.7	47.9	49.1	49.9	50.6	51.4	52.1
	品川区	37.9	40.7	42.2	44.0	45.3	47.0	48.6	50.1	51.3	52.2	53.2	54.5	55.2	56.0
	目黒区	44.7	46.7	47.8	49.8	50.7	52.5	54.1	55.3	57.9	59.7	60.7	61.4	62.3	63.3
世田谷区	大田区	39.4	43.5	44.0	45.0	46.5	47.9	50.8	51.8	52.6	54.2	54.7	55.5	56.1	56.6
	世田谷区	39.1	44.2	45.5	45.9	47.1	47.7	47.3	48.5	50.1	52.1	52.9	53.5	54.2	54.7
	23区合計	38.9	41.5	42.7	44.0	44.8	46.1	47.4	48.4	49.8	50.9	51.6	52.2	53.0	53.5



(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 16 : 大規模改修、建替えの例

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
日本ビルヂング	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
新大手町ビルヂング	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

主な建替え事例

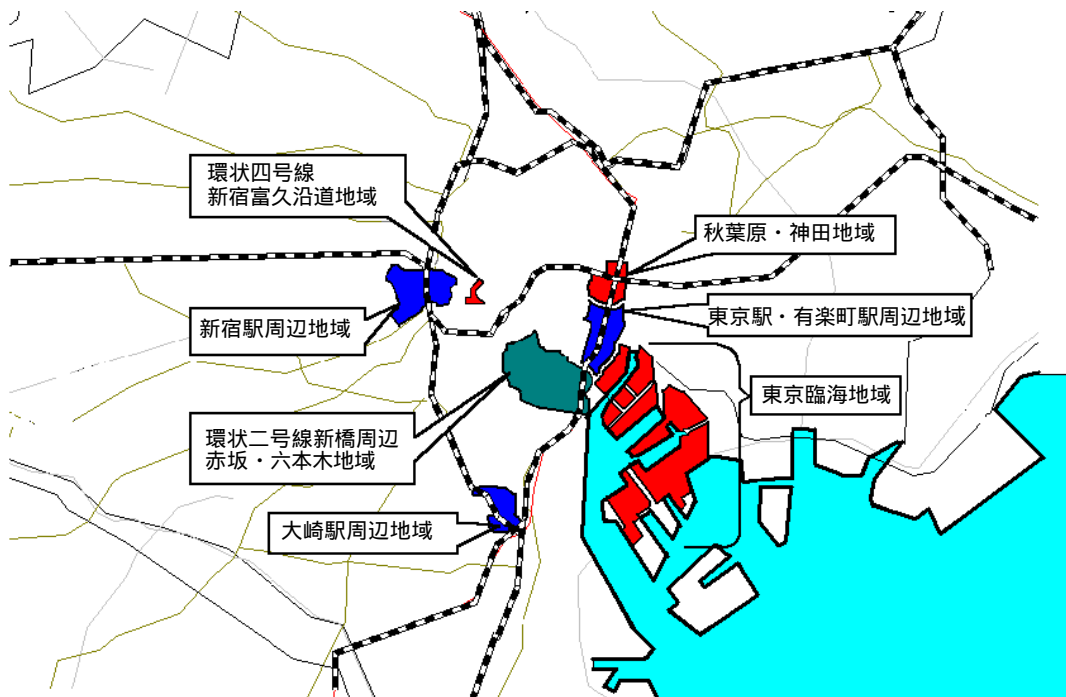
ビル名 (建て替え後ビル名)	所在地	建て替え 前の竣工	建て替え 終了時期	事業費	事業者
第22森ビル (神谷町森ビル)	港区虎ノ門	1971年	1993年		森ビル
主婦会館	千代田区六番町	1956年	1998年	22億円	主婦連合会
三井中3号館	中央区日本橋	1939年	1999年4月	120億円	三井不動産
虎の門第18森ビル (虎の門2丁目タワー)	港区虎の門	1970年	1999年7月		森ビル
資生堂パーラー本店ビル	中央区銀座	1962年	2001年	50億円	資生堂
東京宝塚ビル	千代田区有楽町	1934年	2001年	220億円	東宝不動産
丸の内ビルヂング (丸の内ビルディング)	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・ 永楽ビルヂング (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
東京ビルヂング	千代田区丸の内	1951年	2006年度	450億円	三菱地所
新丸の内ビルヂング	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
日比谷パークビルヂング	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、 千疋屋総本店

(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 17：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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 三井本館、東急百貨店日本橋店跡地の再開発 銀座6丁目地区（松坂屋建替えなど）
秋葉原・神田地域 (約 160ha)		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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)		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 汐留、六本木6丁目地区、愛宕地区、六本木1丁目西地区、防衛庁検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)		<ul style="list-style-type: none"> 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 新宿駅付近近街路10号線の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 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）
環状四号線新宿富久沿道地域 (約 10ha)		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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)		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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

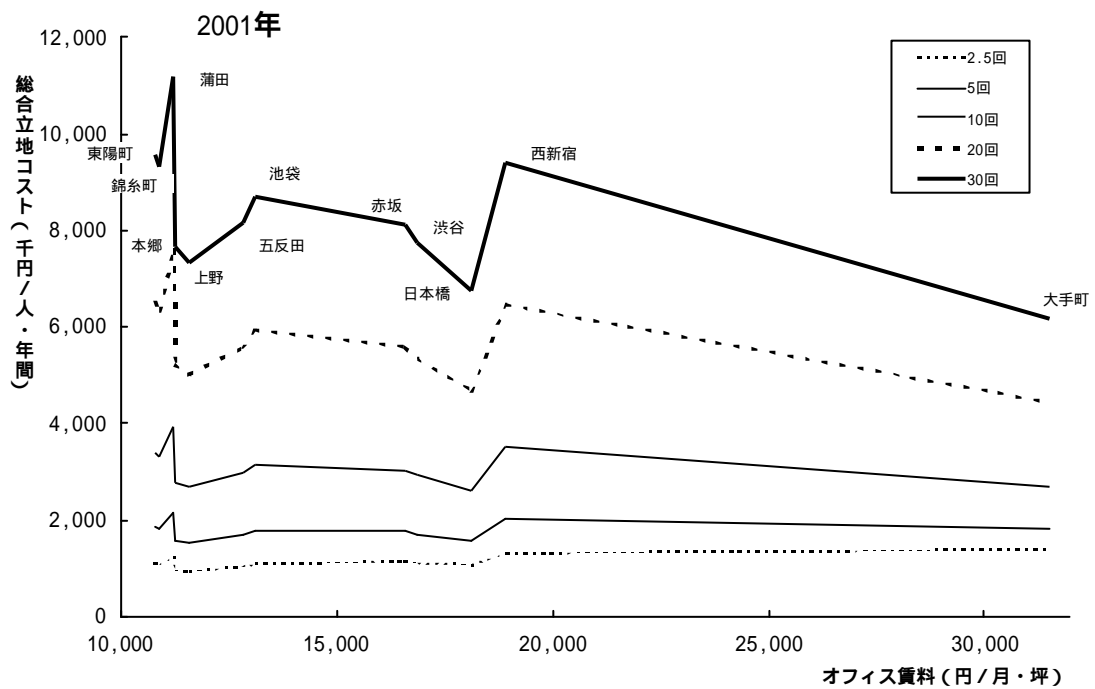
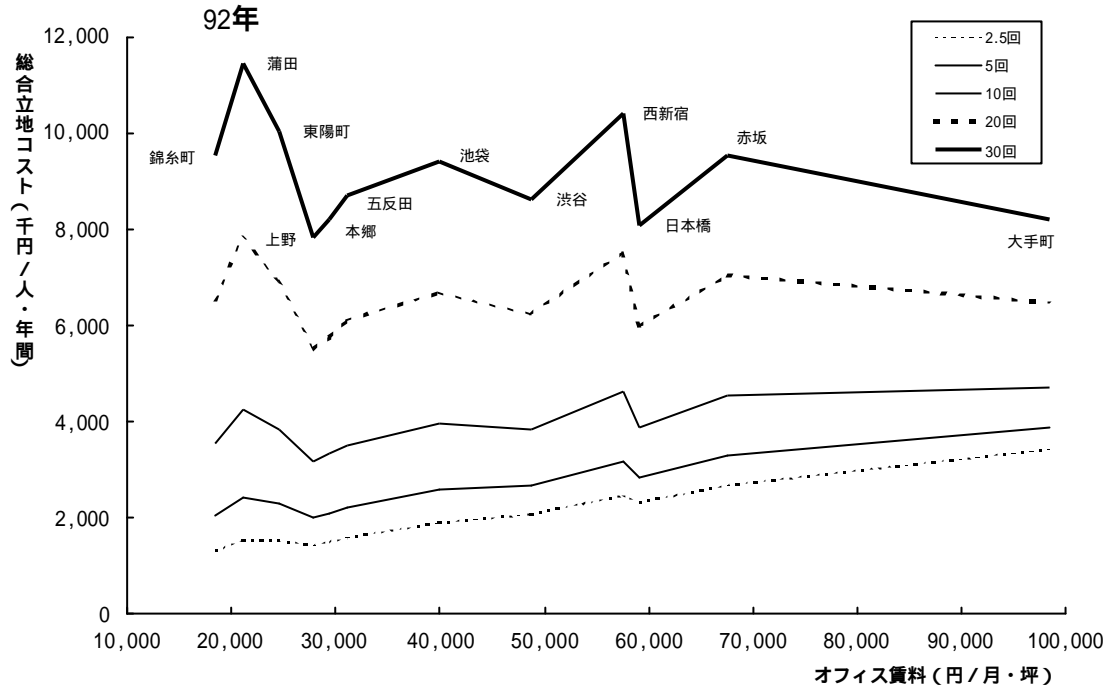


(注) 1. 「公共施設整備の基本事項」は、東京都資料などから、具体的なものを中心に記載した。公共による整備のほか、民間開発を活用して整備するものを含む。

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 18： 総合立地コストの推移



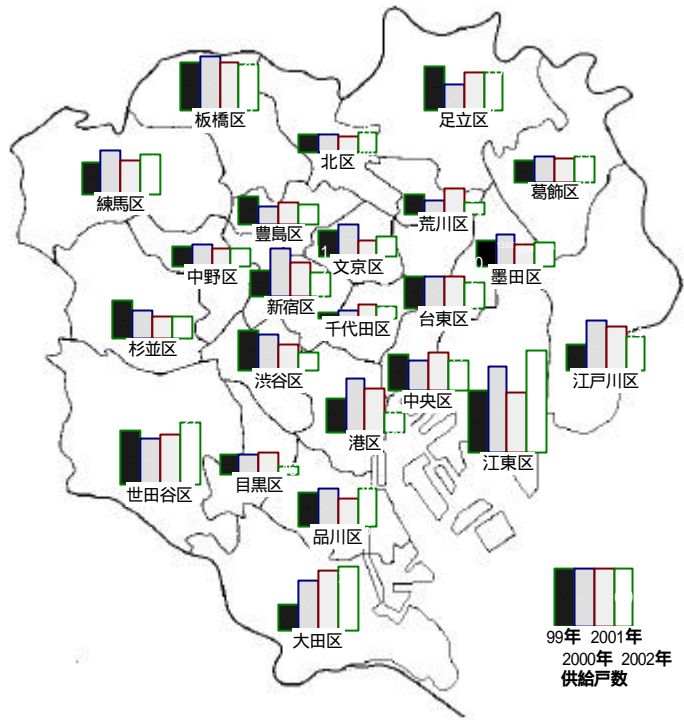
(注) 「2.5回」「5回」…は、過当たりのコミュニケーション頻度を指す。
 (出所) 「固定資産の価格等の概要調書」「国勢調査」「法人企業統計」「事業所統計」、
 「家計調査」、「オフィスマーケットレポート」(生駒データサービスシステム)
 「ビル実態調査」(東京ビルディング協会)「駅すばあと」(ヴァル研究所)などにより作成。

図表 19 : マンション供給の動向

マンション供給戸数の推移 (東京 23 区・区別)

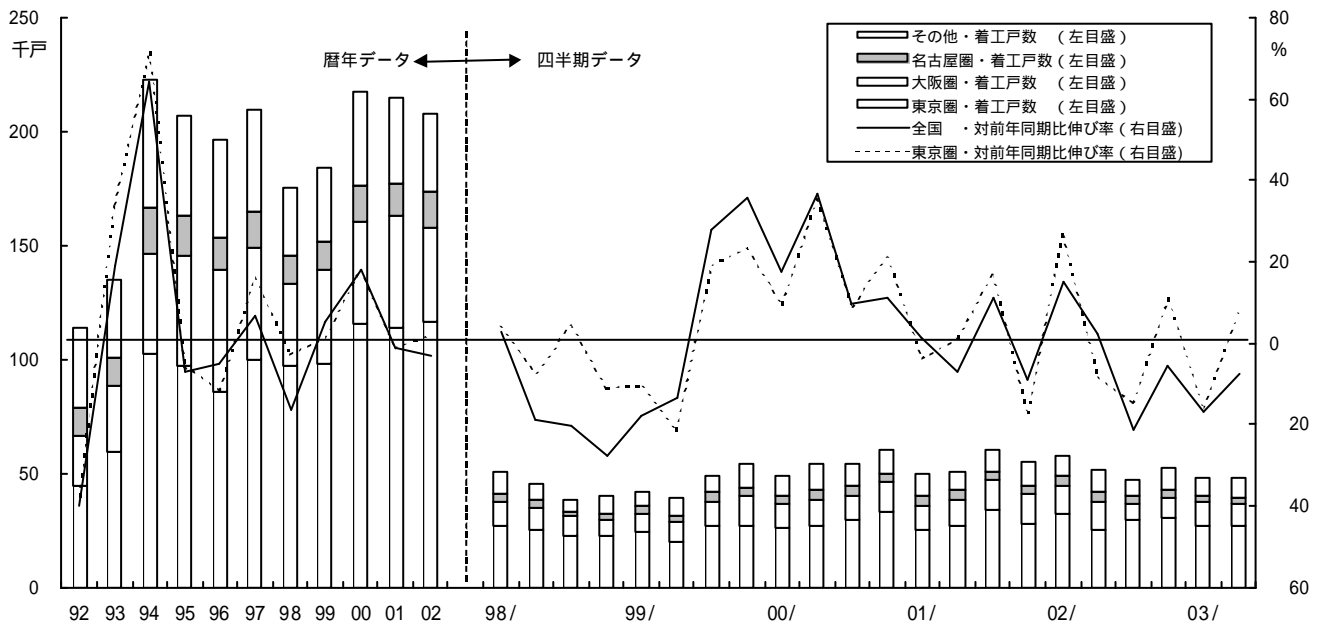
(単位: 戸)

	99年	2000年	2001年	2002年
千代田区	296	366	571	522
中央区	1,563	1,370	1,669	1,313
港区	1,506	2,359	1,803	899
新宿区	1,196	2,101	1,500	1,120
文京区	1,123	1,363	646	835
台東区	1,386	1,363	1,364	1,068
墨田区	1,089	1,365	1,004	1,078
江東区	2,721	3,799	2,615	4,499
品川区	1,485	1,646	1,196	1,616
目黒区	820	825	940	346
大田区	1,125	2,133	2,620	2,752
世田谷区	2,402	2,046	2,201	2,720
渋谷区	1,716	1,532	1,078	791
中野区	904	987	744	755
杉並区	1,668	1,246	989	964
豊島区	1,196	760	969	862
北区	771	765	655	844
荒川区	904	610	1,142	514
板橋区	2,146	2,341	2,092	2,055
練馬区	1,340	1,871	1,448	1,738
足立区	1,897	1,108	1,678	1,637
葛飾区	983	1,205	1,042	1,180
江戸川区	1,084	2,157	1,877	1,466
23区計	31,321	35,318	31,843	31,574



(出所) 株式会社
長谷工総合研究所「CRI」

分譲マンション着工戸数の推移



(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、鉄骨造のいずれかの、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。

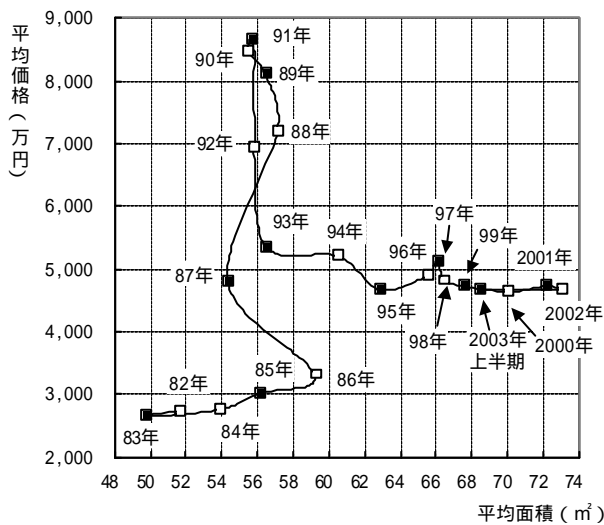
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

図表 20 : 2003 年上半期のマンション供給状況

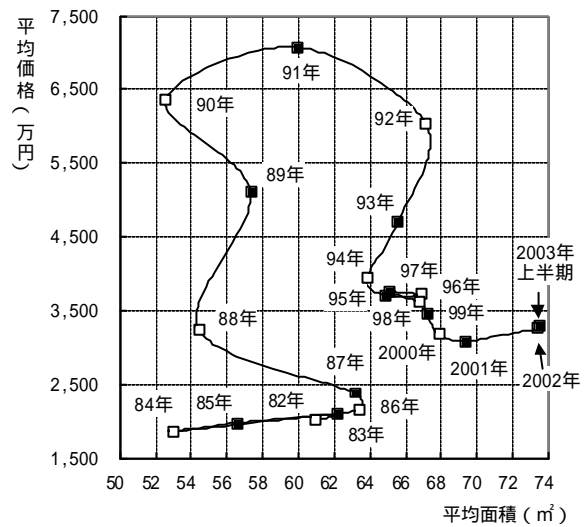
エリア別の供給動向

	供給戸数 (戸)				平均価格 (万円)				分譲単価 (千円 / m ²)				平均面積 (m ²)				
	2001年 上半期	2002年 上半期	2003年 上半期	増減率 (%)	2001年 年間	2002年 年間	2003年 上半期	増減率 (%)	01年 年間	02年 年間	03年 上半期	増減率 (%)	2001年 年間	2002年 年間	2003年 上半期	増減率 (%)	
東京圏	東京23区	15,228	16,136	16,682	3.4	4,723	4,666	4,668	0.0	654	638	681	6.7	72.25	73.12	68.57	6.2
	山手エリア	7,083	6,263	9,062	44.7	5,711	5,492	5,264	4.2	799	785	788	0.4	71.47	69.96	66.80	4.5
	下町エリア	8,145	9,873	7,620	22.8	3,891	4,099	3,959	3.4	534	544	560	2.9	72.91	75.29	70.68	6.1
	東京都下	4,816	4,950	5,532	11.8	3,835	3,878	3,816	1.6	481	470	470	0.0	79.77	82.45	81.18	1.5
	神奈川県	13,349	11,954	10,170	14.9	3,767	3,782	3,764	0.5	484	478	486	1.7	77.89	79.08	77.50	2.0
	横浜市	7,881	7,008	6,088	13.1	3,877	3,990	3,882	2.7	502	502	494	1.6	77.17	79.43	78.65	1.0
	川崎市	2,327	2,257	2,285	1.2	3,854	3,934	3,775	4.0	506	512	507	1.0	76.12	76.86	74.48	3.1
	埼玉県	4,448	5,480	4,247	22.5	3,268	3,389	3,267	3.6	422	428	423	1.2	77.36	79.15	77.29	2.3
	さいたま市	1,072	1,553	1,280	17.6	3,617	3,802	3,468	8.8	468	465	434	6.7	77.30	81.84	79.90	2.4
	千葉県	5,964	5,570	3,504	37.1	3,499	3,307	3,456	4.5	415	393	394	0.3	84.23	84.22	87.78	4.2
千葉市	1,847	1,144	1,039	9.2	3,454	3,169	3,358	6.0	410	379	393	3.7	84.18	83.62	85.45	2.2	
全体	43,805	44,090	40,135	9.0	4,026	4,003	4,068	1.6	523	513	541	5.5	76.96	78.04	75.17	3.7	
大阪圏	大阪市	4,798	4,424	4,216	4.7	3,073	3,241	3,274	1.0	443	441	445	0.9	69.36	73.49	73.56	0.1
	阪神間	2,013	3,637	1,597	56.1	3,485	3,333	3,433	3.0	438	421	440	4.5	79.66	79.15	77.95	1.5
	神戸市	1,690	1,853	1,874	1.1	3,207	3,486	3,234	7.2	409	448	412	8.0	78.50	77.76	78.45	0.9
	北摂	2,002	3,044	2,415	20.7	3,741	3,590	3,505	2.4	470	434	419	3.5	79.68	82.69	83.58	1.1
	東大阪	1,087	1,547	1,151	25.6	3,018	2,993	2,808	6.2	395	390	373	4.4	76.42	76.75	75.17	2.1
	南大阪	1,229	1,516	1,329	12.3	2,973	2,935	2,778	5.3	375	369	354	4.1	79.31	79.45	78.42	1.3
	京都市	1,143	1,710	767	55.1	3,449	3,214	3,126	2.7	447	419	445	6.2	77.15	76.61	70.22	8.3
	外周地域	3,312	2,712	1,922	29.1	2,785	2,837	2,654	6.5	350	352	341	3.1	79.54	80.65	77.94	3.4
	全体	17,274	20,443	15,271	25.3	3,188	3,237	3,158	2.4	417	414	409	1.2	76.44	78.18	77.13	1.3

平均価格と平均面積の推移 (東京 23 区)



平均価格と平均面積の推移 (大阪市)



- (注) 1. 「東京圏」とは、東京、神奈川、埼玉、千葉。「山手エリア」とは、千代田、中央、港、新宿、渋谷、文京、目黒、豊島、世田谷、杉並、中野、練馬。「下町エリア」とは、台東、墨田、江東、足立、葛飾、江戸川、品川、大田、北、荒川、板橋。
2. 「大阪圏」とは、大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良、和歌山。「阪神間」とは、尼崎、西宮、芦屋、宝塚、伊丹、川西。「北摂」とは、吹田、豊中、茨木、高槻、池田、箕面、摂津、島本、能勢、豊能。「東大阪」とは、東大阪、枚方、守口、寝屋川、門真、八尾、大東、四条畷、柏原、交野。「南大阪」とは、堺、高石、岸和田、貝塚、泉佐野、松原、藤井寺、大阪狭山、他 7 市 7 町 1 村。「外周地域」とは、神戸を除く兵庫、京都市を除く京都府、滋賀、奈良、和歌山。
- (出所) 株式会社長谷工総合研究所「CRI」

図表 21：日本不動産研究所「第8回不動産投資家調査」の概要

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）

東京主要地区

キャップレート	丸の内・大手町地域とのキャップレートの格差							
丸の内・大手町地域	日本橋	虎ノ門・新橋	西新宿	渋谷・恵比寿	六本木	上野	港南（品川駅周辺）	汐留
中央値 5.3	0.5	0.5	0.5	0.6	0.5	1.5	0.5	0.5
平均値 5.3								
最頻値 5.0								

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）
8.0	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
0.3	0.7	1.2

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	0.5	1.0

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

0.2%

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

7.0%

（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）

高級賃貸マンション

6.0%

（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）

3. 商業施設

郊外型SC

8.0 ~ 10.0%

（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）

ブランドショップ

6.0 ~ 8.0%

（渋谷区表参道地区などに立地、売場面積3~5千㎡規模、高級ブランド専門店がテナント（ただし、コアテナントなし、売上連動型賃料体系が中心）である都心型専門店ビルに投資する場合）

（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 149社、回答 76社（保険会社8社、不動産会社15社、金融（銀行、信託銀行、証券を含む）会社16社、資産運用（上場不動産投資信託を含む）会社21社、ゼネコン3社、総合商社4社、不動産投資顧問等その他9社、調査時 2003年4月1日

（出所）日本不動産研究所「第8回不動産投資家調査結果」（2003年4月）

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
大手企業グループを中心としたファンド					
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 03年9月約 3,097.3億円 (取得予定物件を含む) 06年3月までに 5,000億円	2001年 9月10日上場済	オフィスビル32物件 (東京圏18物件、地方 都市12物件、JFEビル (旧NKK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 03年 9月約 2,135.1億円 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34物件 (東京圏22物件、地方圏 12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・コービー エス・リアルティ (2001-4-5)	日本リテール ファンド投資法人	当初 約 409.2億円 03年1月約 428.9億円 03年9月約 1,193.4億円	2002年 3月12日上場済	商業施設11物件 (仙台中山SC、エスバ川崎、 東急ハンズ心斎橋店、博多リバレインSBC、 ジャスコ茅ヶ崎SC、奈良ファミリーなど)
オリックス	オリックス・アセット マネジメント (2001-6-20)	オリックス 不動産投資法人	当初約 996.2億円 03年 9月約 1,389.7億円 04年に 2,000億円	2002年 6月12日上場済	オフィスビル38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 (クロスゲート(横浜))、 住宅 3物件、店舗 3物件、合計 45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 03年 6月 1,258.0億円 03年 9月 1,378.5億円 04年末までに 2,000億円	2002年 6月14日上場済	オフィスビル 27物件 (兼松ビル (京橋)、 アルカイスト(錦糸町)、東京建物本町 ビル (仮)、新錦町ビルなど)、店舗 4物件 (田無アスタ、ツルモリガ) 合計31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 (2002-2-19)	プレミア投資法人	当初 約 461.1億円 03年4月約 490.2億円 03年9月約 543.6億円	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9物件、住宅 7物件、合計16物件
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 (2003-6-16)	東急リアル・ エステート 投資法人	当初 803.0億円 上場後3 - 5年で2,000億円	2003年 9月10日上場済	QFRONT (渋谷)、東急南平台町ビル (東急電鉄 本社ビル)、東急桜丘ビル (東急電鉄本社分室)、 東急鷺沼ビル、レキシント青山ビル、 世田谷ビジネススクエア など
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・ライ アンス・リアルティ (2003-4-2)	グローバル・ワン 不動産投資法人	当初 397.5億円	2003年 9月25日上場済	オフィスビル 3物件 (スフィアタワー天王洲、 近鉄大森ビル、近鉄名古屋ビル)
森トラスト、バルコ 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 1,000億円強	2004年 2月 (予定)	日立本社ビル (御茶ノ水)、日産自動車本社ビル 新館 (銀座)、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、 イトーヨーカ堂湘南台店 (磯沢市) など
阪急電鉄、阪急不動産、 UFJグループ				2004年	大阪市内のオフィスビル、 商業ビルなど
トリニティインベスト メント・トラストLLC、 東京美装興業、極東証券	ジャパン・リート アドバイザーズ (2003-3-19)				
野村不動産	野村不動産投信 (2003-7-23)	野村不動産オフィス ファンド投資法人		2003年度	
住友不動産	住友不動産投資顧問			2004年	住友芝大門ビル、住友不動産築地ビル、 住友不動産一ツ橋ビルなど
CBリチャードエリス			上場時 約1,000億円	2004年 5月 (目標)	賃貸住宅 (約 4,000戸)
日本たばこ産業 (JT)	フロンティア・リート マネジメント		600億円 - 700億円	2004年度	商業施設中心 (品川シーサイドフォレスト内の商業 施設、マイカル茨木、工場跡地の再開発物件など)
キャピタルランド(シンガポール)					商業施設など
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 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 ジャスダック	住宅中心
SBI不動産 (シフトバンクグループ)	SBIリート投信 (2001-9-14)	東京グロースリート 投資法人		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	パシフィック・インベスト メントアドバイザーズ (2002-9-27)	日本レジデンシャル 投資法人		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、 インボイス、平和不動産 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年以降	オフィスビル、商業施設、住宅など
ダヴィンチ・ アドバイザーズ		ダヴィンチ・ セレクト		2003年以降	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 (当初は私券ファンド)		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 (LDK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月から私券で運用 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	2003年以降	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	2003年以降	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	2003年中	世田谷区用賀、豊島区東池袋などの 賃貸マンション

(注) ファンド規模、上場時期、運用対象は一部推測。

(出所) 新聞報道等により、みずほ証券が作成。

図表23：J-REITの運用状況（ジャパンリアルエステイト投資法人）

（単位：百万円）

	合計					
	27物件	都心3区 7物件	23区 6物件	東京圏 3物件	大阪・ 名古屋圏 5物件	地方都市 6物件
< 第2期の運用状況 - 特殊要因を除去した年換算値・27物件ベース >						
賃貸事業収入	16,543	4,609	4,769	1,061	4,050	2,053
諸経費	4,172	883	1,402	287	980	619
管理業務費	2,262	441	714	166	576	365
水道光熱費	1,549	369	533	107	332	209
損害保険費	42	9	12	4	10	6
修繕費	305	55	143	11	58	39
その他費用	14	10	1	0	4	0
公租公課（年税額）	1,591	404	449	86	418	234
物件NOI	= - -	10,780	3,322	2,917	688	2,653
< 第3期の運用状況 - 特殊要因を除去した年換算値・27物件ベース >						
賃貸事業収入	16,481	4,567	4,849	1,059	4,005	2,001
諸経費	4,216	1,055	1,316	285	978	582
管理業務費	2,096	424	654	137	532	349
水道光熱費	1,401	338	474	102	308	180
損害保険費	42	9	13	3	10	6
修繕費	597	249	168	38	97	46
その他費用	79	36	6	5	32	0
公租公課（年税額）	1,586	400	448	86	418	234
物件NOI	= - -	10,679	3,112	3,085	688	2,608
< 第3期 / 第2期・増減 >						
賃貸事業収入	0.4	0.9	1.7	0.2	1.1	2.5
諸経費	1.0	19.4	6.2	0.7	0.1	6.1
管理業務費	7.3	3.9	8.4	17.3	7.7	4.3
水道光熱費	9.5	8.4	11.0	4.5	7.2	13.9
損害保険費	0.5	0.1	4.6	12.6	1.1	0.1
修繕費	95.9	353.1	17.8	246.6	67.5	18.6
その他費用	454.4	273.9	930.2	-	746.2	-
公租公課（年税額）	0.3	0.9	0.2	0.0	0.0	0.0
物件NOI	0.9	6.3	5.7	0.0	1.7	1.2
経費率（第2期、%）（+）/	34.8	27.9	38.8	35.2	34.5	41.6
経費率（第3期、%）（+）/	35.2	31.9	36.4	35.1	34.9	40.7
< 不動産価格の推移 >						
取得価格	164,277	57,687	49,092	8,949	35,197	13,352
評価額（取得時）	163,610	57,200	48,650	9,060	35,280	13,420
評価額（第2期末）	165,251	58,470	48,830	9,160	35,410	13,381
評価額（第3期末）	164,896	58,350	48,980	8,940	35,260	13,366
変動率（第2期末 / 取得時、%） /	0.4	0.8	0.9	1.2	0.2	0.5
変動率（第3期末 / 第2期末、%） /	0.2	0.2	0.3	2.4	0.4	0.1
< 賃貸借の状況 >						
総賃貸可能面積（㎡）	215,914	49,887	53,029	18,305	57,654	37,039
稼働率（第2期末）	95.3	95.4	98.7	95.2	94.1	92.3
稼働率（第3期末）	94.2	96.0	98.6	97.8	89.4	90.9
稼働率（第4期末見込み）	93.5	96.4	95.6	97.8	91.6	87.3
物件NOI利回り（第1期・参考値、%）	6.60	5.55	6.12	7.60	7.51	8.38
物件NOI利回り（第2期、%） /	6.56	5.76	5.94	7.69	7.54	8.99
物件NOI利回り（第3期、%） /	6.50	5.39	6.28	7.68	7.41	8.88

- （注） 1. ジャパンリアルエステイト投資法人（JRE）が、第2期と第3期を通じて保有している27物件の運用状況。地方都市の物件のうち、「金沢パークビル」は、第3期に追加取得した部分を含まない。同ビルの第3期末の評価額は、全体の評価額を持分比率で按分している。
2. 公租公課の特殊要因を除去する前提条件には、2002年度の年税額と、決算の年換算値を併用している。このため、誤差が生じている可能性がある。
3. 第1期のNOI利回りは、24物件を対象に算出した参考値である。
4. 第4期末（2003年9月末）の稼働率は、JREの運用状況予想をもとに、みずほ証券が推計したものである。
- （出所） JREの資料により、みずほ証券が作成

図表 24：主要 J-REIT のポートフォリオ概要

(単位：百万円、%)

投資法人名 (略称・証券コード) 直近の決算期	日本ビルファンド 投資法人 (NBF・8951) 第4期末 (2003年6月末)			ジャパンリアル エステイト投資法人 (JRE・8952) 第3期末 (2003年3月末)			オリックス 不動産投資法人 (OJR・8954) 第2期末 (2003年2月末)			日本プライム リアルティ投資法人 (JPR・8955) 第3期末 (2003年6月末)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
用途・立地別												
オフィスビル	29	276,053	100.0	30	183,542	100.0	33	84,360	80.4	26	92,557	73.6
東京都心 3区	7	153,939	55.8	9	70,367	38.3	17	44,415	42.3	6	38,670	30.7
その他23区	6	44,831	16.2	7	53,977	29.4	13	36,681	35.0	2	7,920	6.3
その他東京圏	5	42,925	15.5	3	8,949	4.9	1	2,200	2.1	3	6,197	4.9
大阪圏	5	16,929	6.1	4	20,664	11.3	1	181	0.2	4	14,538	11.6
名古屋圏	1	1,377	0.5	1	14,533	7.9	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	5	16,052	5.8	6	15,052	8.2	1	882	0.8	11	25,232	20.1
商業施設	0	0	0.0	0	0	0.0	3	1,464	1.4	4	33,240	26.4
ホテル	0	0	0.0	0	0	0.0	1	15,040	14.3	0	0	0.0
住宅	0	0	0.0	0	0	0.0	3	4,051	3.9	0	0	0.0
合計	29	276,053	100.0	30	183,542	100.0	40	104,915	100.0	30	125,797	100.0

(単位：百万円、%)

投資法人名 (略称・証券コード) 直近の決算期	プレミア投資法人 (PIC・8956) 第2期末 (2003年4月末)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
用途・立地別			
オフィスビル	9	38,729	79.0
東京都心 3区	2	13,386	27.3
その他23区	4	13,649	27.8
その他東京圏	3	11,694	23.9
大阪圏	0	0	0.0
名古屋圏	0	0	0.0
地方都市	0	0	0.0
商業施設	0	0	0.0
ホテル	0	0	0.0
住宅	4	10,292	21.0
合計	13	49,021	100.0

(単位：百万円、%)

投資法人名 (略称・証券コード)	日本リテールファンド投資法人 (JRF・8953)					
	第2期末 (2003年2月末)			増資・追加取得後 (2003年3月末)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
用途・立地別						
オフィスビル	0	0	0.0	0	0	0.0
商業施設	4	42,891	100.0	9	110,822	100.0
東京都心 3区	0	0	0.0	1	5,350	4.8
その他23区	0	0	0.0	0	0	0.0
その他東京圏	2	18,391	42.9	3	28,591	25.8
大阪圏	1	14,300	33.3	2	45,541	41.1
名古屋圏	0	0	0.0	1	8,540	7.7
地方都市	1	10,200	23.8	2	22,800	20.6
ホテル	0	0	0.0	0	0	0.0
住宅	0	0	0.0	0	0	0.0
合計	4	42,891	100.0	9	110,822	100.0

- (注) 1. エリア区分は、各 J-REIT が公表している区分とは一致しない。「東京都心 3 区」とは、千代田、中央、港。「その他東京圏」には、三鷹、つくば、茅ヶ崎、我孫子を含む。「大阪圏」には堺、京都、奈良、大津、和歌山、神戸を含む。「名古屋圏」には、浜松を含む。OJR や JPR のオフィスビル以外の物件(水戸、岐阜、西東京などに所在)は、用途(店舗、住宅など)で一括区分しており、エリア別では区分していない。
2. JRF は、運用対象が商業施設のみで、2003 年 3 月に実施した増資の前後でポートフォリオが大きく異なるため、別表とした。
3. 本表の「取得価格」は、取得費用を含まない当初の取得額をベースに記載している。NBF の公表資料には、決算期に評価し直した鑑定価格をベースにした額が取得価格として記載されているので、本表のデータは、NBF の開示資料とは一致しない部分がある。
4. 本表では、端数を原則として四捨五入で処理しているが、一部に、決算短信等に記載された百万円未満切り捨ての値を記載している欄がある。このため、合計が合わない部分がある。

(出所) 各 J-REIT の決算短信、決算説明会資料などにより作成

図表 25 : J-REIT の取引状況

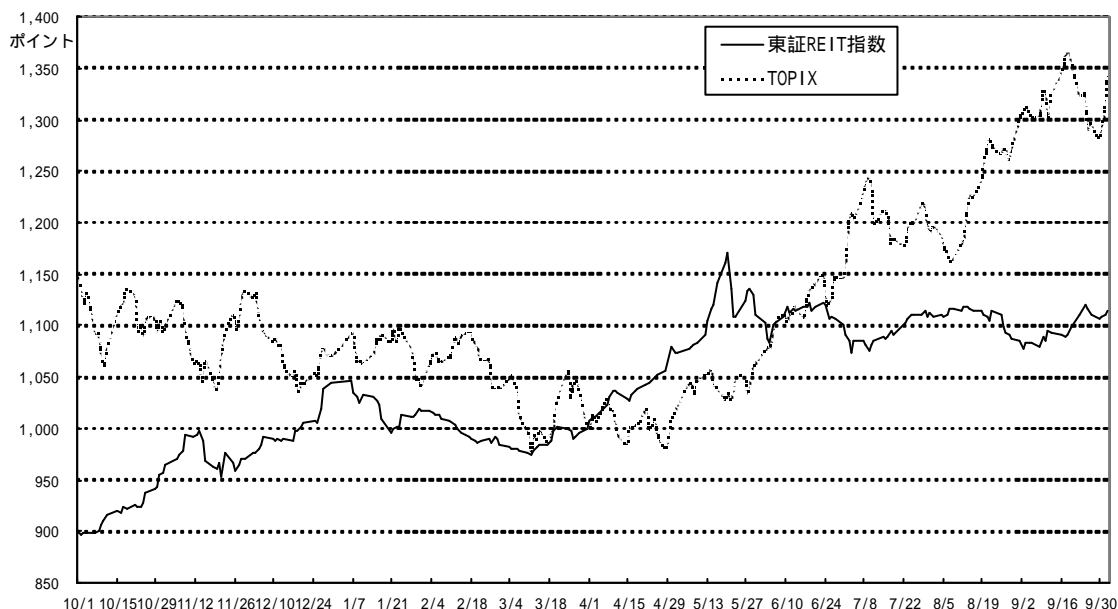
投資主（株主）の構成比

(単位：投資口数 = 口、比率・前期比 = %)

投資法人名 (略称・証券コード)	日本ビルファンド 投資法人 (NBF・8951)	ジャパンリアル エステイト 投資法人 (JRE・8952)	日本リテール ファンド 投資法人 (JRF・8953)	オリックス 不動産投資法人 (OJR・8954)	日本プライム リアルティ 投資法人 (JPR・8955)					
投資口数ベース										
対象の決算期	第2期末 (2002年6月末)		第2期末 (2002年9月末)		第1期末 (2002年8月末)		第1期末 (2002年8月末)		第1期末 (2002年6月末)	
	投資口数	比率	投資口数	比率	投資口数	比率	投資口数	比率	投資口数	比率
個人その他	45,042	16.1	45,905	20.4	17,731	33.8	55,755	45.2	77,001	26.6
金融機関	95,418	34.0	92,830	41.2	15,385	29.4	9,394	7.6	86,647	29.9
その他国内法人	68,478	24.4	26,156	11.6	8,025	15.3	34,882	28.3	92,987	32.1
外国法人・個人	60,328	21.5	60,509	26.8	11,237	21.4	23,341	18.9	32,822	11.3
その他	11,434	4.1	0	0.0	22	0.0	0	0.0	143	0.0
合計	280,700	100.0	225,400	100.0	52,400	100.0	123,372	100.0	289,600	100.0
対象の決算期	第3期末 (2002年12月末)		第3期末 (2003年3月末)		第2期末 (2003年2月末)		第2期末 (2003年2月末)		第2期末 (2002年12月末)	
	投資口数	比率	投資口数	比率	投資口数	比率	投資口数	比率	投資口数	比率
個人その他	41,865	14.9	40,610	18.0	15,269	29.1	54,997	44.6	45,547	15.7
金融機関	109,894	39.1	106,993	47.5	17,472	33.3	17,336	14.1	122,741	42.4
その他国内法人	60,307	21.5	26,774	11.9	8,984	17.1	34,222	27.7	75,257	26.0
外国法人・個人	55,772	19.9	51,023	22.6	10,630	20.3	16,817	13.6	44,613	15.4
その他	12,862	4.6	0	0.0	45	0.1	0	0.0	1,442	0.5
合計	280,700	100.0	225,400	100.0	52,400	100.0	123,372	100.0	289,600	100.0
変動	投資口数	前期比	投資口数	前期比	投資口数	前期比	投資口数	前期比	投資口数	前期比
個人その他	3,177	7.1	5,295	11.5	2,462	13.9	758	1.4	31,454	40.8
金融機関	14,476	15.2	14,163	15.3	2,087	13.6	7,942	84.5	36,094	41.7
その他国内法人	8,171	11.9	618	2.4	959	12.0	660	1.9	17,730	19.1
外国法人・個人	4,556	7.6	9,486	15.7	607	5.4	6,524	28.0	11,791	35.9
その他	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
合計	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

(注) 「その他」は、証券会社や保管振替機構名義を指すが、投資法人によって集計内容に相違がある。

東証 REIT 指数と TOPIX の推移



(注) 1. 2002年10月1日～2003年10月3日の、東証REIT指数とTOPIXの推移を示したものの。
 2. 2002年10月1日～2003年3月31日の東証REIT指数は、みずほ証券が算出した。
 3. TOPIXは、2003年3月31日を1,000として指数化した値である。

(出所) 東京証券取引所の資料により、みずほ証券が作成