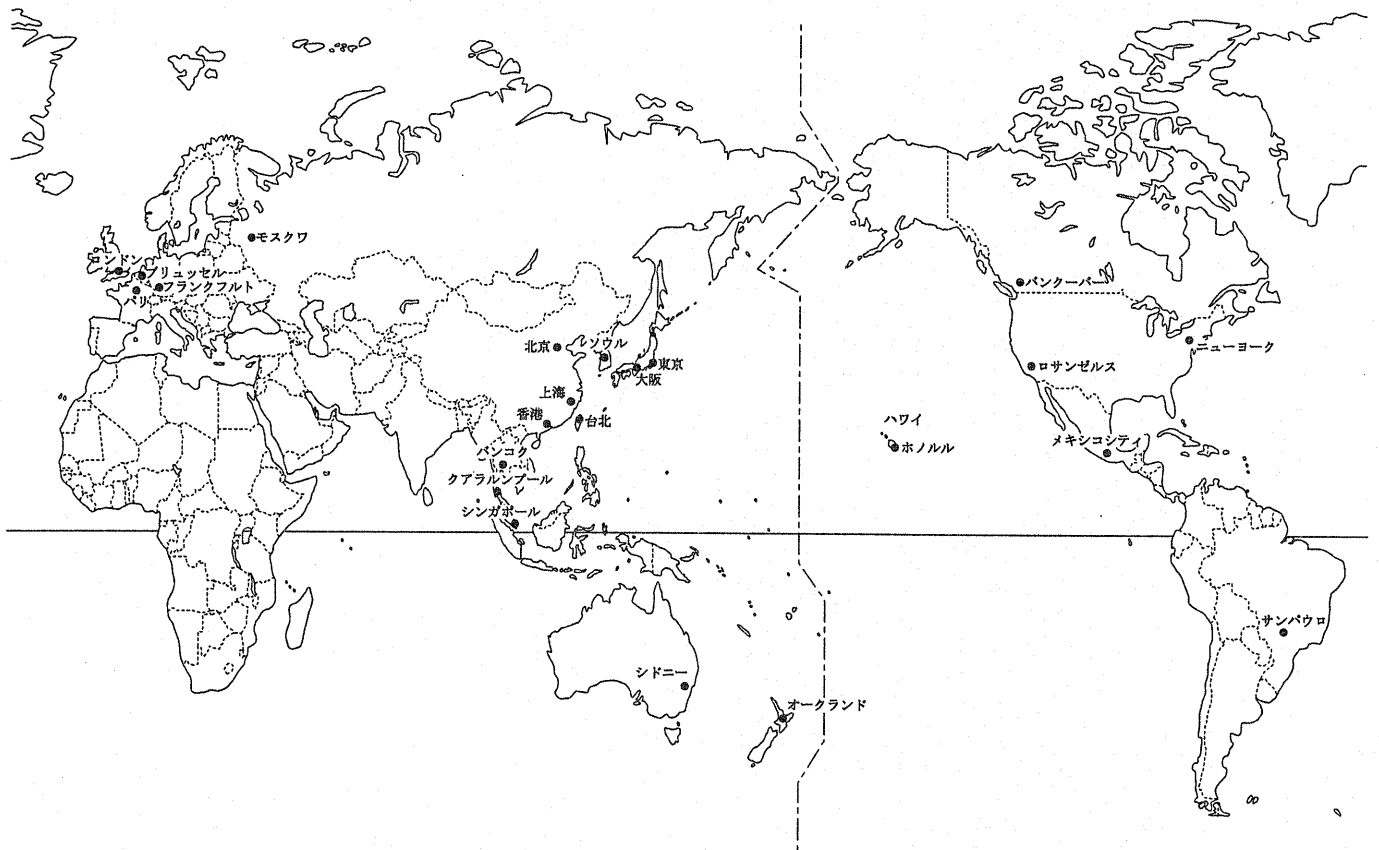


平成13年6月

平成12年 世界地価等調査結果



社団法人 日本不動産鑑定協会

はしがき

今回は、前回の国土庁（現国土交通省）と合同での調査ではなく、昭和 57 年より継続する当協会独自の「世界地価等調査」として調査を行いました。ただし、調査事項は前回（平成 11 年 9 月）発表の「世界不動産市場調査（世界住宅価格等調査）」と同様といたしました。また、前回は住宅価格を中心に比較検討を行ったため、調査内容に含めなかった地価についても今回は調査いたしました。

今回の調査概要は次のとおりです。

(1)調査対象都市（18 カ国 32 都市）

カナダ（バンクーバー、ビクトリア）、アメリカ合衆国（ニューヨーク、ロサンゼルス、リバーサイド、ホノルル）、メキシコ（メキシコシティ）、ブラジル（サンパウロ）、イギリス（ロンドン、バス）、フランス（パリ、オルレアン）、ドイツ（フランクフルト、ハイデルベルグ）、ベルギー（ブリュッセル）、ロシア（モスクワ）、韓国（ソウル）、中国（北京、上海、香港）、台湾（台北）、シンガポール（シンガポールシティ）、マレーシア（クアラルンプール）、タイ（バンコク）、オーストラリア（シドニー）、ニュージーランド（オークランド）、日本（東京、大阪、逗子、仙台、熊谷、彦根）

(2)調査方法

世界の主要都市の住宅価格、商業地の賃料水準等について、現地の鑑定人に調査票を送付して調査を依頼し、その結果を回収・整理した。

平成 13 年 6 月

社団法人 日本不動産鑑定協会

国際委員会

委員長 緒方瑞穂

平成 12 年世界地価等調査結果

本 編

1. 調査の目的	1
2. 今回の調査結果の特徴	1
3. 調査概要	2
4. 比較方法	5
5. 調査結果のまとめ	
(1) 住宅地の動向	
① (表 1) 戸建住宅地の住宅価格の都市間比較 (基礎データ)	8
② (図 1) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (購買力平価による)	9
③ (図 2) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)	10
④ (図 3) 東京を基準とした主な都市の戸建住宅地の価格の推移 (購買力平価による)	12
⑤ (図 4) 1995年を基準とした主な都市の戸建住宅地の住宅価格の推移	13
⑥ (図 5) 対象都市の戸建住宅地の建物床面積と敷地面積の世界都市間比較	14
(2) 集合住宅地の住宅価格	
① (表 2) 集合住宅地の住宅価格の都市間比較 (基礎データ)	16
② (図 6) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (購買力平価による)	17
③ (図 7) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)	18
④ (図 8) 東京を基準とした主な都市の集合住宅地の価格の推移 (購買力平価による)	20
⑤ (図 9) 1995年を基準とした主な都市の集合住宅地の住宅価格の推移	21
⑥ (図 10) 対象都市の集合住宅の建物床面積と住宅価格 (為替レートによる) の世界都市間比較	22
(3) 集合住宅地の新規賃料	
① (表 3) 集合住宅の賃料 (1 m ² あたり) の都市間比較 (基礎データ)	24
② (図 11) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料 (1 m ² あたり) の比較 (購買力平価による)	25
③ (図 12) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料 (1 m ² あたり) の比較 (為替レートによる)	26
④ (図 13) 東京を基準とした主な都市の集合住宅の賃料 (1 m ² あたり) の推移 (購買力平価による)	28

⑤ (図14) 1997年を基準とした主な都市の集合住宅の賃料 (1 m ² 当たり) の推移	29
⑥ (図15) 対象都市の集合住宅の賃料と床面積の世界都市間比較 (為替レートによる)	30
(4) 高度商業地の新規賃料	
① (表4) 高度商業地の賃料 (1 m ² 当たり) の都市間比較 (基礎データ) ...	32
② (図16) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料 (1 m ² 当たり) (購買力平価による)	33
③ (図17) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料 (1 m ² 当たり) の比較 (為替レートによる)	34
④ (図18) 東京を基準とした主な都市の高度商業地の賃料 (1 m ² 当たり) の推移 (購買力平価による)	36
⑤ (図19) 1995年を基準とした主な都市の高度商業地の賃料 (1 m ² 当たり) の推移	37

データ編

1. 対象地及び周辺の状況	1
I. 日本編	1
II. アメリカ編	6
III. ヨーロッパ編	21
IV. アジア・オセアニア編	33
2. 調査票とりまとめ (一覧表)	1
I. 日本編	1
II. アメリカ編	11
III. ヨーロッパ編	23
IV. アジア・オセアニア編	34

世界地価等調査

1. 調査の目的

海外の主要都市の住宅地・商業地における土地情報は、不動産市場が国内市場であること、不動産概念や制度が国や都市毎に多様であること等から、OECD等の国際機関においても収集整理されず、このため、近年のグローバル化や海外直接投資の増大を背景とした我が国の不動産投資市場の整備の検討段階において、比較可能なデータ等が不足しているのが現実である。不動産に関するデータを正確に比較することは困難な面があるが、人、物、金及び情報がボーダーレスに移動し、相互に影響を与え合う現在においては、生活・経済の両面から、海外の住宅価格等の不動産に関するデータへのニーズが高まっている。

このようなニーズを踏まえ、平成6年、平成8年に世界地価等調査を、及び平成10年に世界不動産市場調査（世界住宅価格等調査）を実施したところであるが、平成10年調査から2年が経過し、アメリカ経済の好況、イギリスを中心としたヨーロッパ経済の回復、アジア経済の不安定等から、各国の不動産市場にも大きな変化が生じており、海外の不動産に関する最新のデータによる比較が求められている。

本調査は、このような考えに基づき、各国の住宅価格等の情報を収集するとともに、各国の不動産事情の相違を比較方法に反映すること等を踏まえ、世界の住宅価格等を中心に世界の各都市圏の不動産に関するデータを調査、比較したものである。

2. 今回の調査結果の特徴

平成12年の調査結果の特徴は次のとおりである。

- (1) 戸建住宅地の住宅価格については、東京の調査地点はOECD加盟国の調査対象都市（14都市）の中で最も高いが、今回調査では半数以上の都市で東京との格差が縮小している。
- (2) 集合住宅地の住宅価格については、東京の調査地点はOECD加盟国の調査対象都市（14都市）の中で4～5番目の水準であり、前回調査で東京を下回った都市の半数以上において東京との格差が縮小している。
- (3) 賃料については、集合住宅地・高度商業地ともに、東京の調査地点はOECD加盟国の調査対象都市（集合住宅地は12都市、高度商業地は13都市）の中でロンドンに次ぐ第2水準である。

3. 調査概要

(1) 調査事項

本調査では、平成6年、平成8年及び平成10年に行った調査結果（以下、平成10年に行った調査を「前回調査」という。）を踏まえつつ、以下の事項を中心に調査を行った。

○標準的な住宅について

住宅価格（土地・建物一体価格。以下、本調査における「住宅価格」とは土地・建物一体の価格をいう。）、新規賃料

○標準的な商業用不動産について

新規賃料

「標準的な住宅」の住宅価格・新規賃料及び「標準的な商業用不動産」の新規賃料は、土地・建物の規模や用途、間取り等から判断して、地域において標準的規模の敷地を設定し、当該敷地上に最有効使用の状態にある、地域の標準的な住宅又は商業用不動産を想定して算出したものである。

なお、前回調査では、住宅については土地・建物一体の価格で、商業用不動産については賃料に着目して調査したが、今回は、住宅地・商業地ともに、地価についても調査事項に含めた。

(2) 評価時点 平成12年（2000年）1月

(3) 調査実施 平成12年7月～平成13年3月
期間

(4) 調査比較 東京、大阪、バンクーバー、ニューヨーク、ロサンゼルス、ホノルル、
対象都市 ロンドン、パリ、フランクフルト、ブリュッセル、ソウル、台北、シン
ガポール、香港、北京、上海、クアラルンプール、バンコク、モスクワ、
シドニー、オークランド、メキシコシティ、サンパウロ
具体的な調査地点については(6)の通り。

(5) 調査対象 ①住宅地

各都市の都心から概ね1時間以内の一戸建住宅又は集合住宅が集積している地域で、居住環境が良好な地域（以下、それぞれ「戸建住宅地」「集合住宅地」という。）を対象とする。

②商業地

商業・業務機能が集積している地域で、都心又は副都心にあつて、比

較的大規模な中高層の店舗、事務所等が高密度に集積している地域（以下「高度商業地」という。）を対象とする。

- (6) 調査地点の選定 調査対象地（戸建住宅地、集合住宅地、高度商業地）において、現地の評価人が、最も標準的な土地利用のエリアを調査地点として選定した。
 なお、調査地点の選定に当たっては、調査対象都市における実質的な集積や連担を考慮しており、形式的な行政区域にはこだわっていない。

<調査地点の具体的な所在>

各都市の住宅地の具体的な所在については以下のとおりである。

なお、北京、上海では販売事例が外国人向けに限られていることから、調査地点は外国人専用住宅地となっている。

	<戸建住宅地>	<集合住宅地>
東京	杉並区成田東	三鷹市下連雀
大阪	豊中市岡町北	大阪市東淀川
バンクーバー	イーストサイド Eastside	イーストサイド Eastside
ニューヨーク	スタッテンアイランド Staten Island	ウエストサイドマンハッタン Westside Manhattan
ロサンゼルス	グラナダヒルズ Granada Hills	ハリウッド Hollywood
ホノルル	パールシティ Pearl City	マキキ Makiki
ロンドン	キングストン Kingston	バターシー Battersea
パリ	ノジャンシュールマルヌ Nogent-sur-Marne	サンキエームアロンディスマン リュクールブ 15ème Arrond. Rue Lecourbe
フランクフルト	ドライアイヒ Dreieich	ザクセンハウゼン Sachsenhausen
ブリュッセル	ウォータールー アベニューデュゴルフ Waterloo Ave. Du Golf	ボアフォーブルヴァールデュスーヴラン Boitsfort Bld. Du Souverain
ソウル	フヤヤンドン Hwayang Dong	ホンジェドン Hongseun Dong
台北	シンティエン シーツー タンスウェー サンツー 新店、汐止、淡水、三芝	ヨンチール 永吉路
シンガポール	ホランドロード Holland Road	ホランドロード Holland Road
香港	シャティン 沙田	ノースポイント コーズウェイベイ 北角、銅鑼灣
北京	ジワンシャンジャン 紫王山荘	ジンヨウゴンユウ 京友公寓
上海	ジャソウクー ミンシンクー キンブクー 嘉定区、閔行区、青浦区	プシークー 浦西区
クアラルンプール	ケラス Cheras	オールドクラングロード Old Klang Road
バンコク	ピンクロナコーンカイスリロード Pinklo-Nakornchaisri Road	ラマ ラマ ローフ Rama 3 and Rama4 Road
モスクワ	ジュレーベノ Жу л е б и н о	ミーチーノ М и т и н о
シドニー	オートリー Oatley	ライド イーストウッド Ryde, Eastwood
オークランド	マウントロスキル Mt. Roskill	マウントロスキル Mt. Roskill
メキシコシティ	アバンテコヨアカン Avante Coyoacan	ナルバルテ Narvarte
サンパウロ	モルンビー Morumbi	ヴィラマダレーナ Vila Madalena

各都市の「高度商業地」の具体的な所在については以下のとおりである。

東京	新宿区西新宿
大阪	大阪市中央区高麗橋
バンクーバー	<small>ペニンシュラ</small> Peninsula
ニューヨーク	<small>ミッドタウンマンハッタン</small> Midtown Manhattan
ロサンゼルス	<small>ダウントウン</small> Downtown
ホノルル	<small>ダウントウン</small> Downtown
ロンドン	<small>メイフェア セントジェームス プライム セントラル コア ビジネス エリア</small> Mayfair St. James' prime Central Core Business Area
パリ	<small>エイッティエム プルミエール デュージエーム アロンディスマン</small> 8ème、1ère、2ème Arrond.
フランクフルト	<small>ハウプトバッフェ</small> Hauptwach
ブリュッセル	<small>リュヌーヴ</small> Rue Neuve
ソウル	<small>ミョンドン</small> Myung Dong
台北	<small>ツンファァーナルルー トンシャオトルルー スートアンチャオツァールーコー</small> 敦化南路・忠孝東路四段交差点
シンガポール	<small>シェントンウェイセシルストリートロビンソンロード</small> Shenton Way Cecil Street Robinson Road
香港	<small>ディストリクトセントラル</small> 中環
北京	<small>ワンファーチン</small> 王府井
上海	<small>ナンキントウルウ</small> 南京東路
クアラルンプール	<small>ジャランラジャラット</small> Jalan Raja Laut
バンコク	<small>ラチャプラソング</small> Ratchaprasong
モスクワ	<small>メジドゥナロードナヤ</small> Международная
シドニー	<small>サーキュラーキー</small> Circular Quay
オークランド	<small>クイーンストリート</small> Queen Street
メキシコシティ	<small>ダウントウンゾカロヒストリックセンター</small> Downtown Zocalo Historic Center
サンパウロ	<small>ヴィラオリンピア</small> Vila Olimpia

(7) 調査方法

- ①各国の不動産鑑定士等に調査票を送付し、対象地域の住宅価格等の調査を依頼した。

4. 比較方法

各都市の住宅価格及び賃料の比較に当たって、OECD加盟国については、OECD購買力平価および為替相場により円換算し、さらに、東京を100とした指数により比較した。

また、主にアジア地域を中心とするOECD加盟国以外の国については、1999年平均為替相場により円換算し、東京を100とした指数により比較した。

なお、本文中における円換算後の住宅価格は、百万円未満を四捨五入した値を表記している。

(注) 調査対象となったOECD加盟国（地域別・アルファベット順。計11カ国。）

カナダ、メキシコ、アメリカ、オーストラリア、日本、韓国、ニュージーランド、ベルギー、フランス、ドイツ、イギリス

(出典) OECD購買力平価：Main Economic Indicators, OECD 2001

年平均為替レート：「国際比較統計」2000 日本銀行

1. 住宅地の動向

(1) 戸建住宅地の住宅価格

東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格は109百万円となっており、前回調査と同様、OECD加盟国の調査対象都市（全14都市）の調査地点との比較の中では最も高くなっている。

OECD加盟国の調査対象都市の中では、ロンドン、シドニーなどの半数以上の都市で東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格との格差が縮小しているが、ホノルル、メキシコシティなどの調査地点の戸建住宅地の住宅価格と東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格との格差は拡大している。

- (1) OECD加盟国の調査対象都市の調査地点の戸建住宅地の住宅価格を見ると、東京は109百万円となっており、前回調査と同様、最も高く、ロンドン（購買力平価換算で101百万円、東京を100とした指数は92.4、為替相場換算で79百万円、東京を100とした指数は72.8）がこれに次ぐ水準となっている。（表1、図1）
また、アジアの諸都市等との比較では、民間の戸建住宅地が稀少で、調査地点が比較的所得水準の高い世帯を対象としているシンガポール（339百万円、同310.7）や香港（132百万円、同121.2）が前回同様東京を上回っている。また、今回初めて北京（110百万円、同100.8）の調査地点の戸建住宅地の住宅価格が東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格より上回った。（表1、図2）
- (2) OECD加盟国の調査対象都市の中では、ロンドン、シドニーなどの半数以上の都市で東京の調査地点の住宅価格との格差が縮小しているが、ホノルル、メキシコシティなどの調査地点の住宅価格と東京の調査地点の住宅価格との格差は拡大している。（図1、図3）
また、アジアの諸都市等との比較では、前回調査で東京の調査地点の住宅価格を上回ったシンガポール、香港の調査地点の住宅価格と東京の調査地点の住宅価格との格差が縮小している一方で、前回調査では東京を下回った北京の調査地点の住宅価格が東京の調査地点の住宅価格を上回っている。（図2）
- (3) 1995年～2000年の主な都市の調査地点の住宅価格の推移を見ると、ロンドンの調査地点の住宅価格は、ロンドンの不動産市場が強含みで推移していることを反映して一貫して上昇している。前回まで上昇傾向にあったニューヨークの調査地点の住宅価格は近年は安定的に推移している。また、近年はパリの調査地点の住宅価格が上昇傾向にある。（図4）

- (4) 戸建住宅の広さを見ると、東京の調査地点は、特に敷地面積について、全調査対象都市の調査地点の中で小さい方に属し、敷地面積の規模から見て住宅価格が高いことが分かる。(表1、図5)

(表1)戸建住宅地の住宅価格の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	戸建住宅地の住宅価格				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
東京	円	100.00	109,000,000	109,000,000	100.0	150	200
大阪	円	100.00	64,100,000	64,100,000	58.8	130	210
ロンドン	ポンド	233.94	430,500	100,713,303	92.4	140	400
バンクーバー	CDドル	129.66	430,000	55,754,237	51.2	223	368
ソウル	ウォン	0.25	226,000,000	55,413,462	50.8	150	190
シドニー	Aドル	116.79	500,000	58,396,947	53.6	110	550
ブリュッセル	Bフラン	4.14	12,500,000	51,689,189	47.4	200	900
ロサンゼルス	USDドル	153.00	349,180	53,424,540	49.0	186	650
フランクフルト	マルク	78.87	600,000	47,319,588	43.4	120	300
ホノルル	USDドル	153.00	235,000	35,955,000	33.0	116	557
メキシコシティ	ペソ	25.29	1,200,000	30,347,107	27.8	220	250
ニューヨーク	USDドル	153.00	250,000	38,250,000	35.1	186	279
オークランド	NZドル	104.79	250,000	26,198,630	24.0	120	400
パリ	Fフラン	23.36	1,200,000	28,030,534	25.7	120	400

OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	戸建住宅地の住宅価格				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
東京	円	-	109,000,000	109,000,000	100.0	150	200
大阪	円	-	64,100,000	64,100,000	58.8	130	210
ロンドン	ポンド	184.29	430,500	79,336,845	72.8	140	400
バンクーバー	CDドル	76.67	430,000	32,968,100	30.2	223	368
ソウル	ウォン	0.10	226,000,000	22,600,000	20.7	150	190
シドニー	Aドル	73.49	500,000	36,745,000	33.7	110	550
ブリュッセル	Bフラン	2.98	12,500,000	37,250,000	34.2	200	900
ロサンゼルス	USDドル	113.91	349,180	39,775,094	36.5	186	650
フランクフルト	マルク	61.49	600,000	36,894,000	33.8	120	300
ホノルル	USDドル	113.91	235,000	26,768,850	24.6	116	557
メキシコシティ	ペソ	11.91	1,200,000	14,292,000	13.1	220	250
ニューヨーク	USDドル	113.91	250,000	28,477,500	26.1	186	279
オークランド	NZドル	60.28	250,000	15,070,000	13.8	120	400
パリ	Fフラン	18.33	1,200,000	21,996,000	20.2	120	400

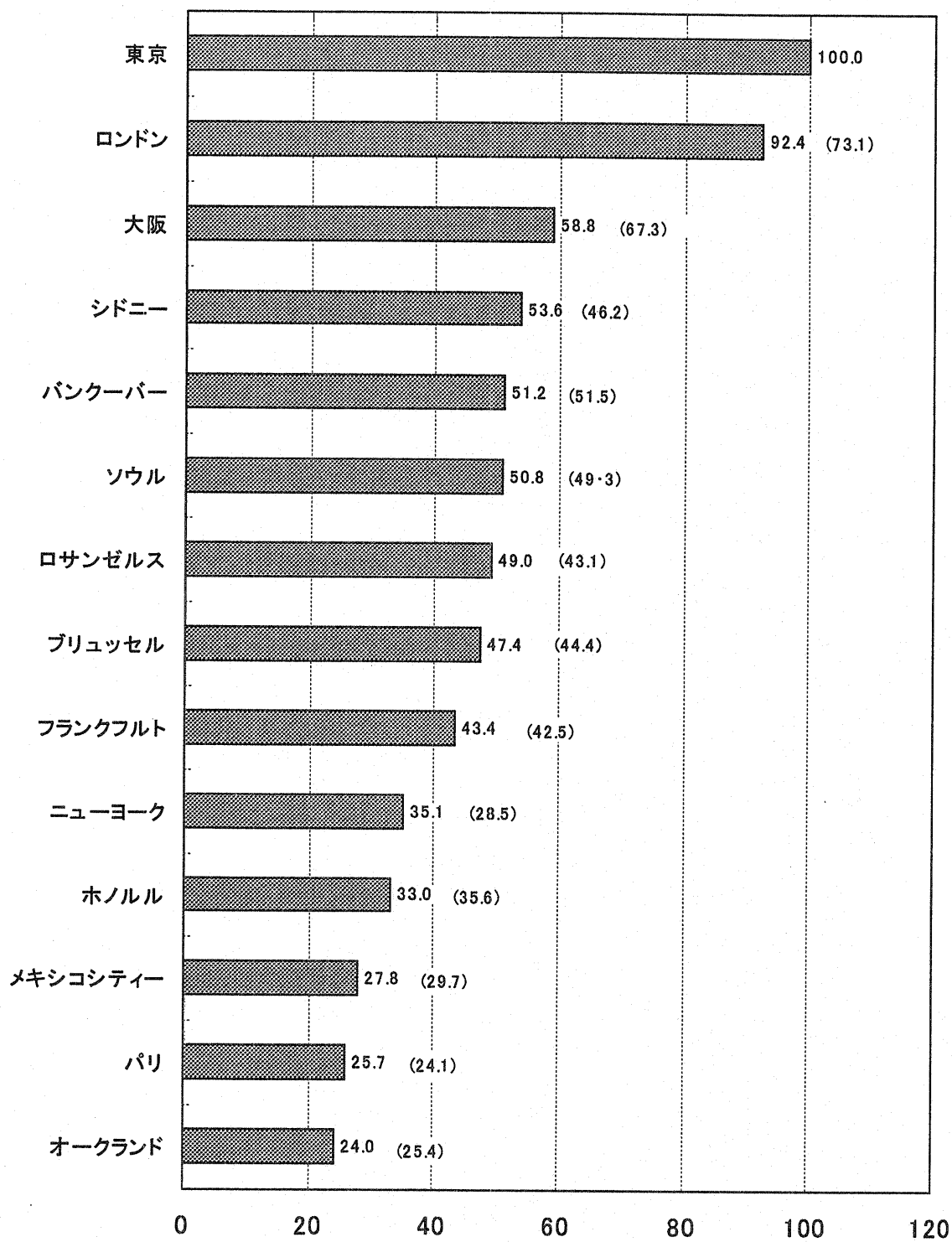
アジア等の都市	通貨単位	為替相場	戸建住宅地の住宅価格				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
シンガポール	Sドル	67.20	5,040,000	338,688,000	310.7	372	1,115
香港	HKドル	14.68	9,000,000	132,120,000	121.2	180	300
東京	円	-	109,000,000	109,000,000	100.0	150	200
北京	USDドル	113.91	965,000	109,923,150	100.8	321	425
大阪	円	-	64,100,000	64,100,000	58.8	130	210
サンパウロ	USDドル	113.91	226,500	25,800,615	23.7	300	300
上海	USDドル	113.91	240,000	27,338,400	25.1	220	600
台北	NTドル	3.53	9,000,000	31,770,000	29.1	265	165
モスクワ	USDドル	113.91	60,000	6,834,600	6.3	175	800
クアラルンプール	リンギット	29.98	260,000	7,794,800	7.2	149	140

(注1)モスクワ及び北京、上海はUSDドル表示である。

(注2)年平均為替相場は、円/各国通貨。

(注3)円表示等のデータの有効桁数は3桁である。

(図1) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (購買力平価による)



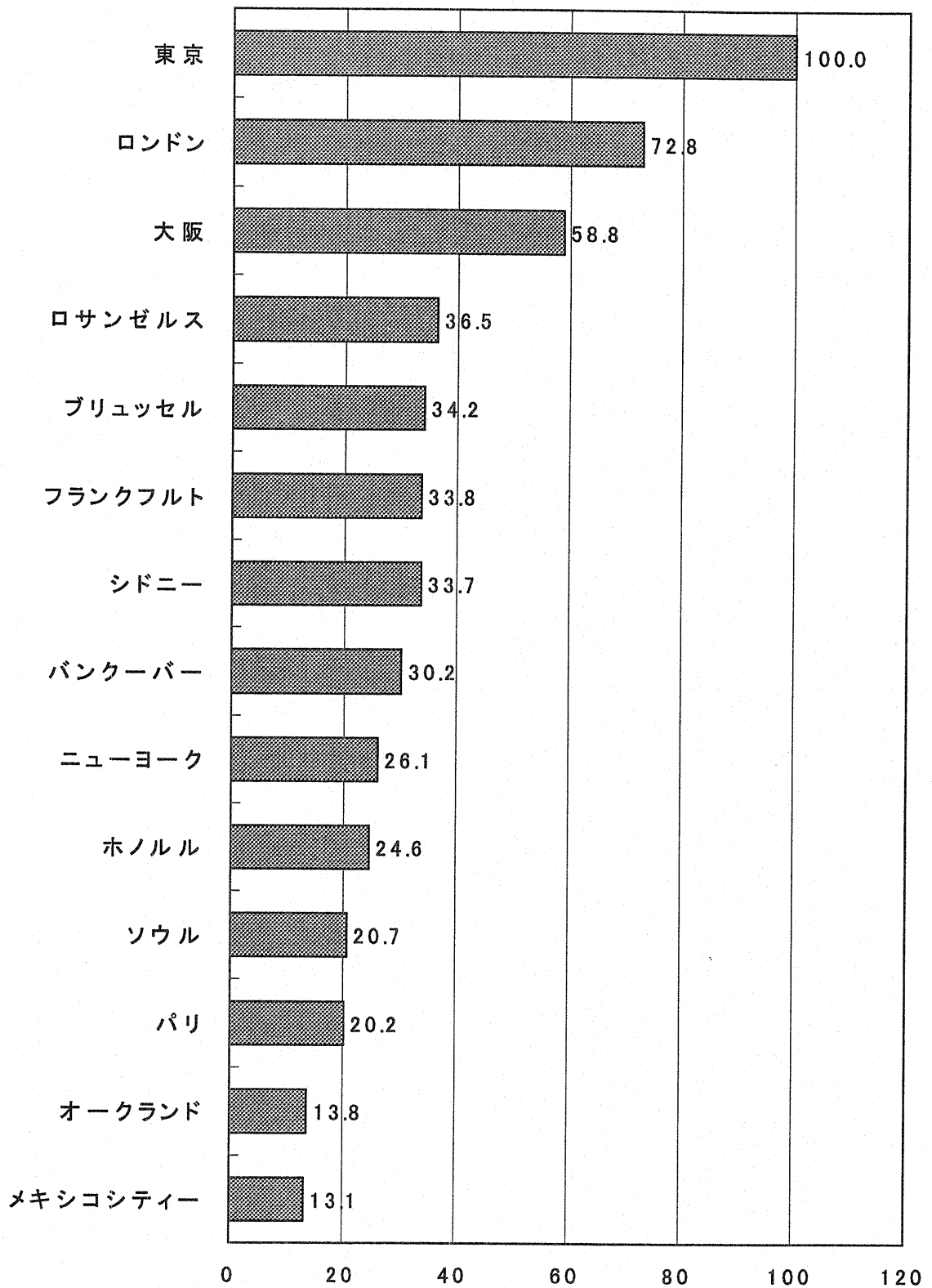
東京を100とした指数

() 内は前回 (1998年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

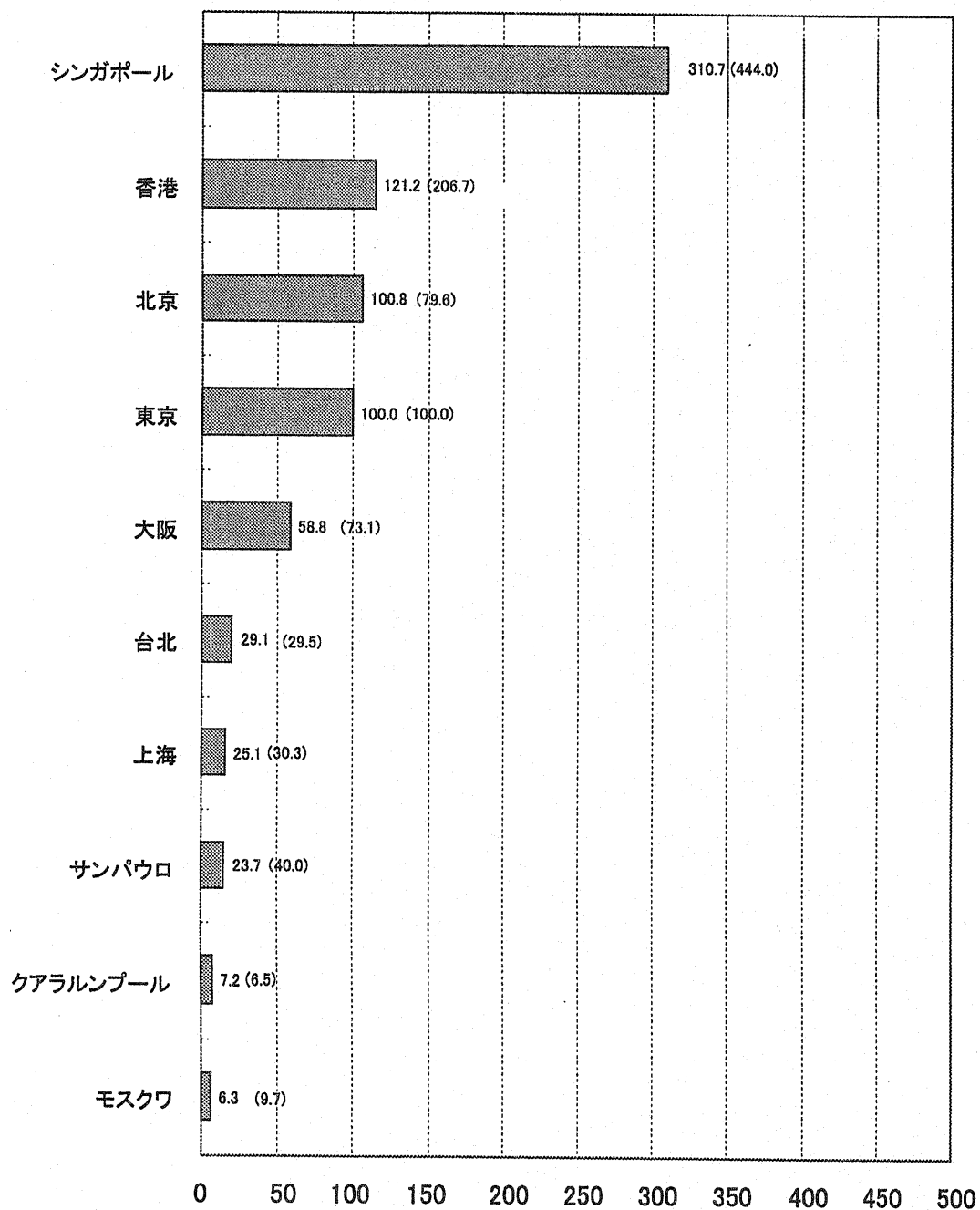
・調査地点についてはページ3-4参照。

(図2-1) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)



東京を100とした指数

(図 2 - 2) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)



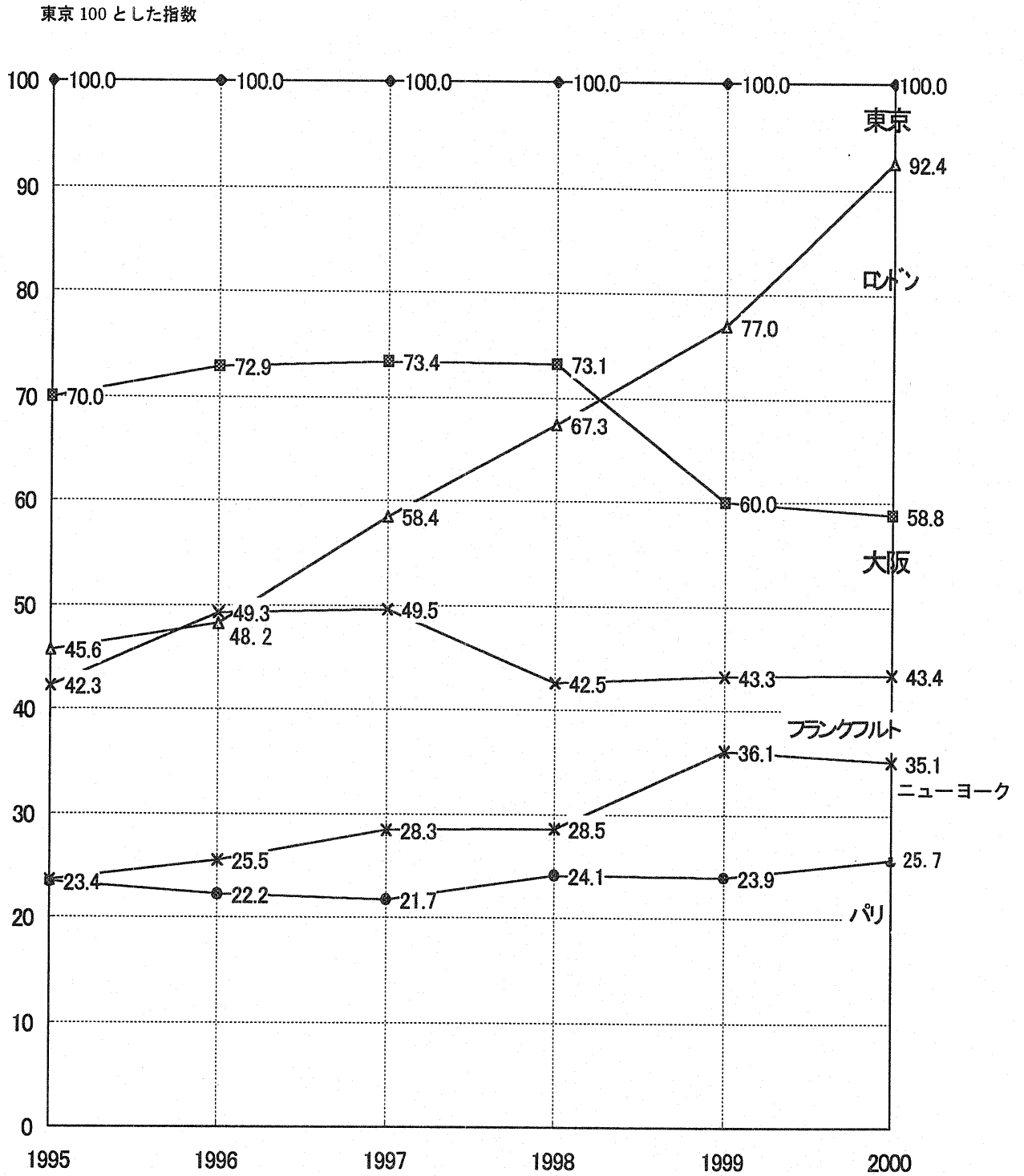
東京を 100 とした指数

() 内は前回 (1998 年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・香港、シンガポールでは戸建住宅地に稀少性があり、北京、上海では調査地点が外国人専用住宅となっている。
- ・調査地点についてはページ 3 参照。

(図3) 東京を基準とした主な都市の戸建住宅地の価格の推移 (購買力平価による)

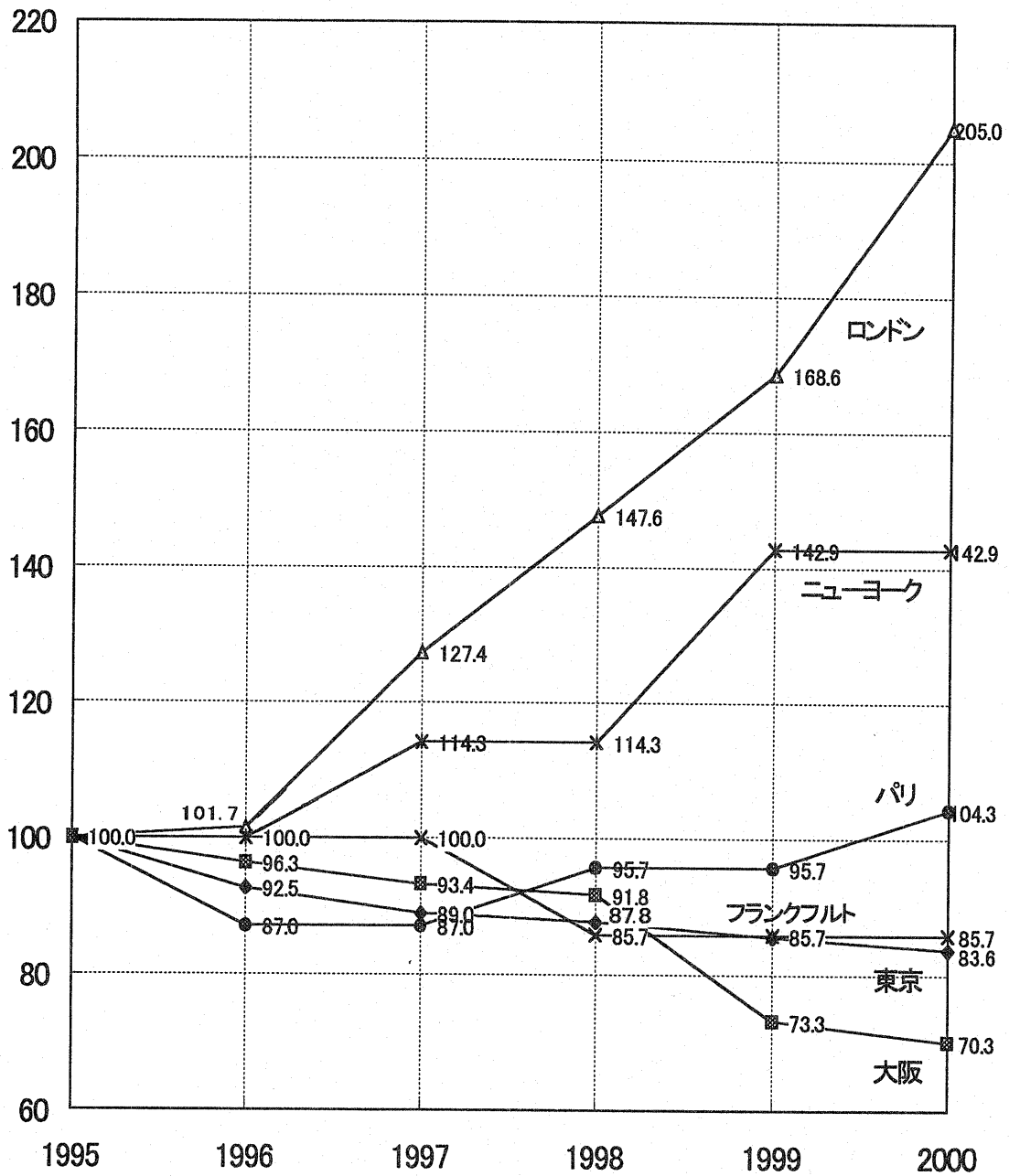


注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3参照。

(図4) 1995年を基準とした主な都市の戸建住宅地の住宅価格の推移

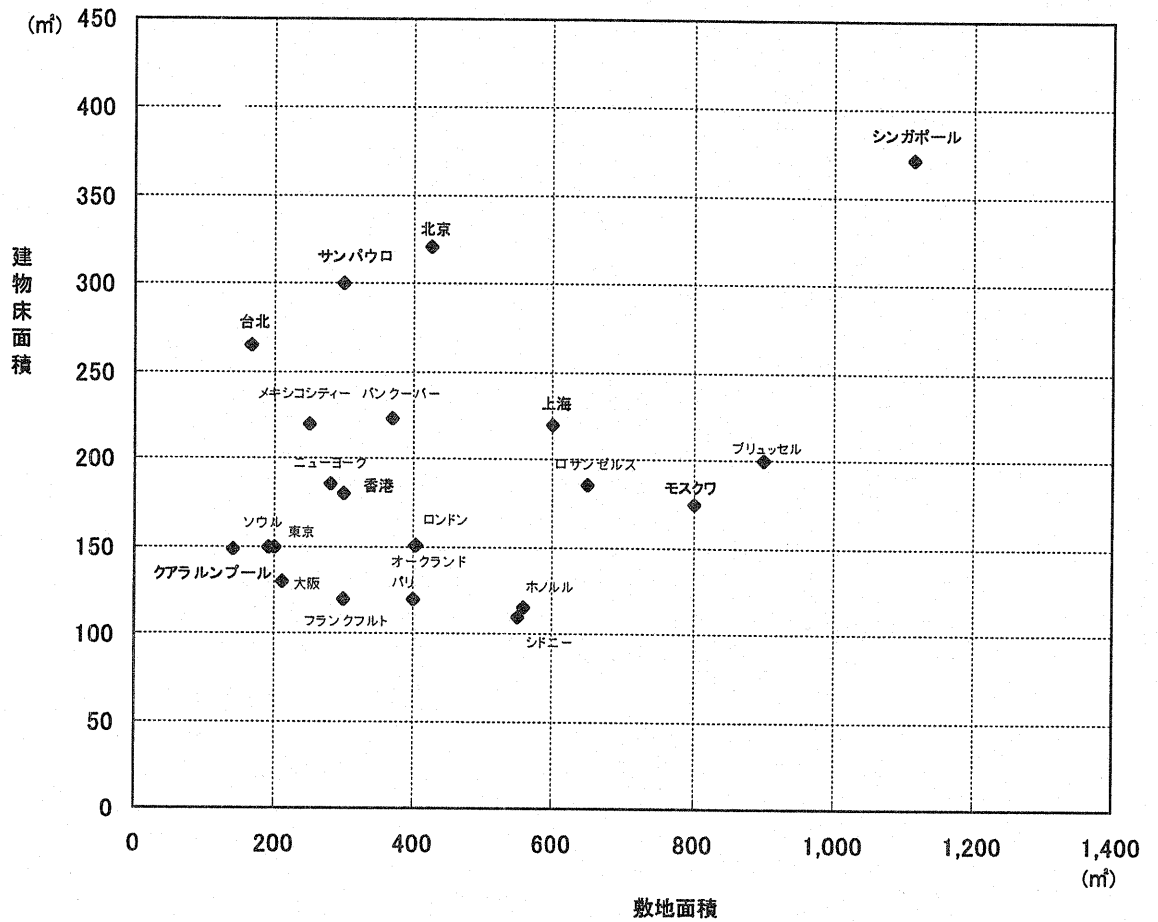
1995年を100とした指数



注) 各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3参照。

(図5) 対象都市の戸建住宅地の建物床面積と敷地面積の世界都市間比較



注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3参照。

(2) 集合住宅地の住宅価格

東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格は39百万円となっており、OECD加盟国の調査対象都市（全14都市）の中では4-5番目の水準である。
OECD加盟国の調査対象都市の中では、ロサンゼルス、シドニーなど、前回調査で東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格を下回った都市の半数以上において東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格との格差が縮小している。

- (1) OECD加盟国の調査対象都市の調査地点の集合住宅地の住宅価格について見ると、東京は39百万円となっており、ニューヨーク（購買力平価換算で77百万円、東京を100とした指数は198.7、為替相場換算で57百万円、同147.9）、ロンドン（57百万円、同147.7、為替相場換算で45百万円、同116.3）、パリ（50百万円、同130.4、為替相場換算で39百万円、同102.4）、フランクフルト（40百万円、同105.0、為替相場換算で32百万円、同81.9）と比較して、購買力平価換算で5位、為替相場換算で4位の水準である。（表2、図6）
また、アジアの諸都市等との比較では、民間の集合住宅地の稀少性の高いシンガポール（148百万円、同384）や香港（89百万円、同230.7）の調査地点の集合住宅地の住宅価格が東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格より高くなっている。（表2、図7）
- (2) OECD加盟国の調査対象都市の中では、ロサンゼルス、シドニーなど、前回調査で東京の調査地点の住宅価格を下回った都市の半数以上において東京の調査地点の住宅価格との格差が縮小している。（図6、図8）
また、アジア諸都市等の中では、モスクワ、上海、サンパウロで前回と比較して格差が拡大したが、全般的には各調査地点の住宅価格と東京の調査地点の住宅価格との格差は縮小している。（図7）
- (3) 1995年～2000年の主な都市の調査地点の住宅価格の推移を見ると、東京や大阪の調査地点の住宅価格が下落しているのに対して、ニューヨーク、ロンドンの調査地点の住宅価格は、アメリカ経済が好況であることやロンドンの不動産市場が強含みで推移していることを反映して上昇傾向にある。（図9）
- (4) 集合住宅の住宅価格と住宅床面積の関係を見ると、東京の調査地点は住宅床面積が他都市に比べ比較的小さい割に住宅価格が高いことが分かる。（表2、図10）

(表2) 集合住宅地の住宅価格の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	集合住宅地の住宅価格			住宅床面積 (㎡)
			(各国通貨)	(円)	(指数)	
東京	円	100.00	38,500,000	38,500,000	100.0	70
大阪	円	100.00	32,200,000	32,200,000	83.6	70
ロンドン	ポンド	233.94	243,000	56,848,624	147.7	90
バンクーバー	CDドル	129.66	130,000	16,855,932	43.8	70
ソウル	ウォン	0.25	90,000,000	22,067,308	57.3	84
シドニー	ADドル	116.79	220,000	25,694,656	66.7	60
ブリュッセル	Bフラン	4.14	5,750,000	23,777,027	61.8	100
ロサンゼルス	USDドル	153.00	199,205	30,478,365	79.2	144
フランクフルト	マルク	78.87	512,500	40,418,814	105.0	90
ホノルル	USDドル	153.00	187,500	28,687,500	74.5	84
メキシコシティ	ペソ	25.29	800,000	20,231,405	52.5	100
ニューヨーク	USDドル	153.00	500,000	76,500,000	198.7	-
オークランド	NZドル	104.79	310,000	32,486,301	84.4	140
パリ	Fフラン	23.36	2,150,000	50,221,374	130.4	100

OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅地の住宅価格			住宅床面積 (㎡)
			(各国通貨)	(円)	(指数)	
東京	円	-	38,500,000	38,500,000	100.0	70
大阪	円	-	32,200,000	32,200,000	83.6	70
ロンドン	ポンド	184.29	243,000	44,782,470	116.3	90
バンクーバー	CDドル	76.67	130,000	9,967,100	25.9	70
ソウル	ウォン	0.10	90,000,000	9,000,000	23.4	84
シドニー	ADドル	73.49	220,000	16,167,800	42.0	60
ブリュッセル	Bフラン	2.98	5,750,000	17,135,000	44.5	100
ロサンゼルス	USDドル	113.91	199,205	22,691,442	58.9	144
フランクフルト	マルク	61.49	512,500	31,513,625	81.9	90
ホノルル	USDドル	113.91	187,500	21,358,125	55.5	84
メキシコシティ	ペソ	11.91	800,000	9,528,000	24.7	100
ニューヨーク	USDドル	113.91	500,000	56,955,000	147.9	-
オークランド	NZドル	60.28	310,000	18,686,800	48.5	140
パリ	Fフラン	18.33	2,150,000	39,409,500	102.4	100

アジア等の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅地の住宅価格			住宅床面積 (㎡)
			(各国通貨)	(円)	(指数)	
シンガポール	Sドル	67.20	2,200,000	147,840,000	384.0	186
香港	HKドル	14.68	6,050,000	88,814,000	230.7	100
東京	円	-	38,500,000	38,500,000	100.0	70
北京	USDドル	113.91	209,000	23,807,190	61.8	144
大阪	円	-	32,200,000	32,200,000	83.6	70
サンパウロ	USDドル	113.91	96,000	10,935,360	28.4	110
上海	USDドル	113.91	180,500	182,825,550	47.5	170
台北	NTドル	3.53	9,091,000	32,091,230	83.4	100
モスクワ	USDドル	113.91	50,000	5,695,500	14.8	75
クアラルンプール	リンギット	29.98	240,000	7,195,200	18.7	88

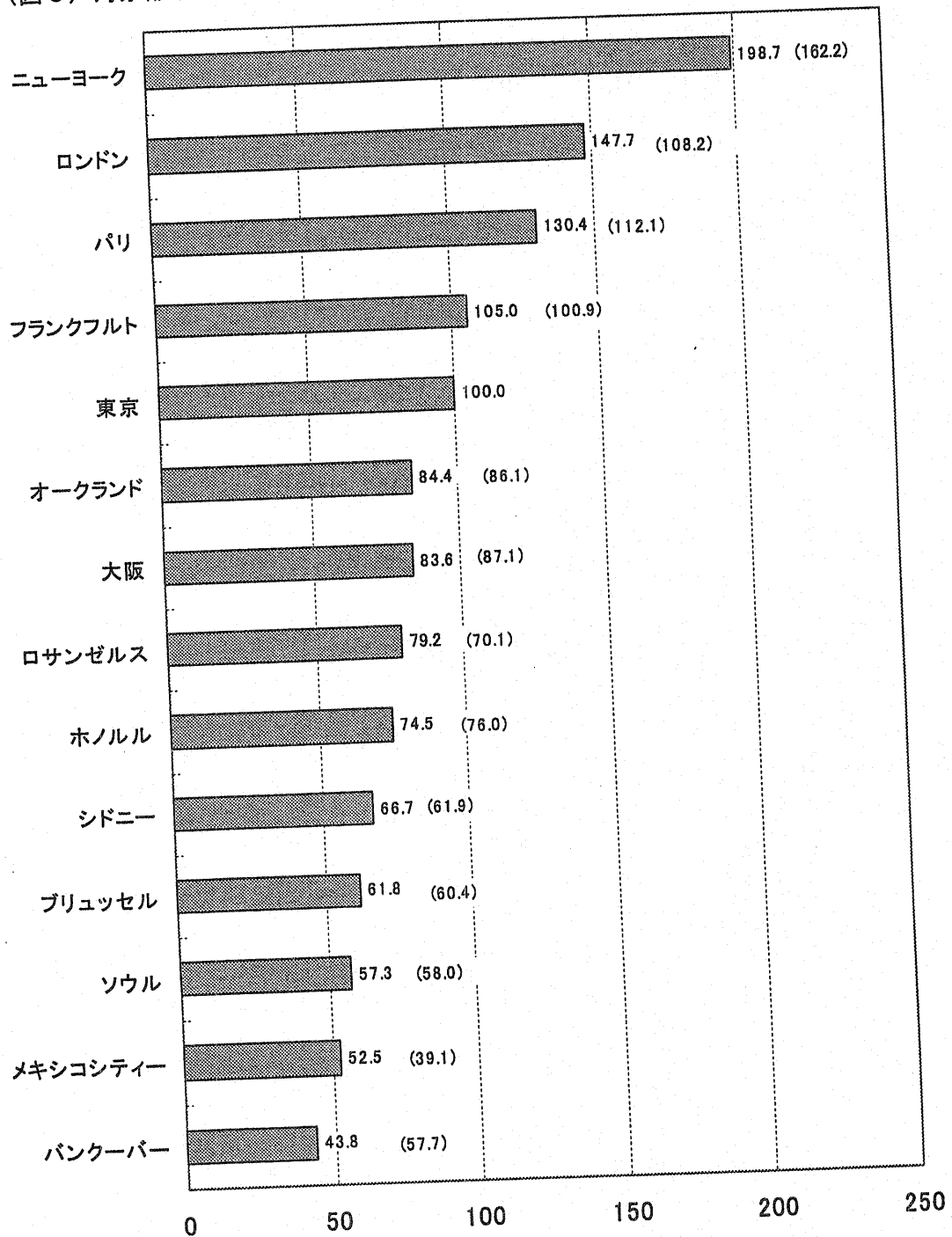
(注1) モスクワ及び北京、上海はUSDドル表示である。

(注2) 年平均為替相場は、円/各国通貨。

(注3) ニューヨークについては床面積のデータなし。

(注4) 円表示等のデータの有効桁数は3桁である。

(図6) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (購買力平価による)



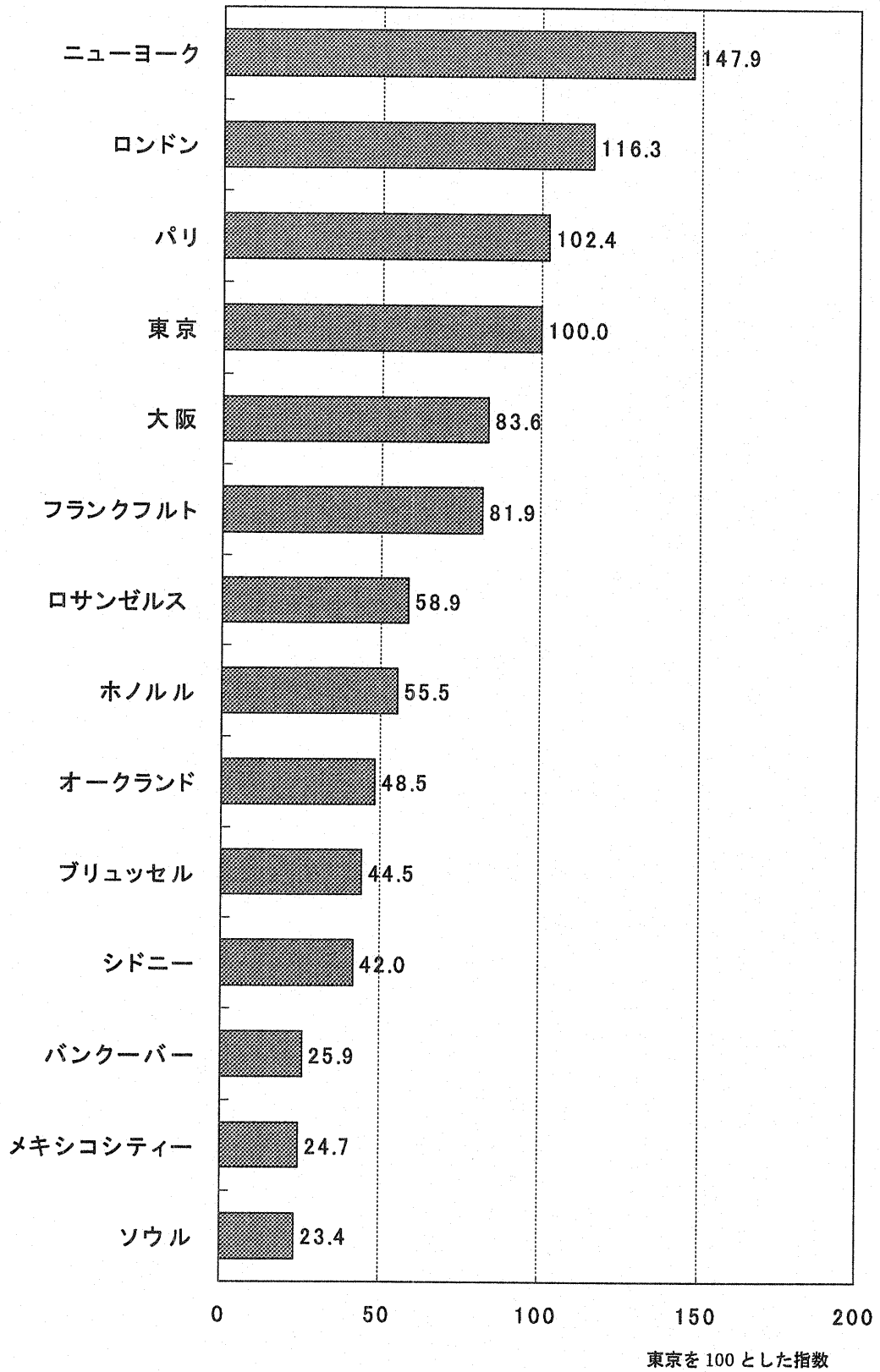
東京を100とした指数

() 内は前回 (1998年) 調査指数

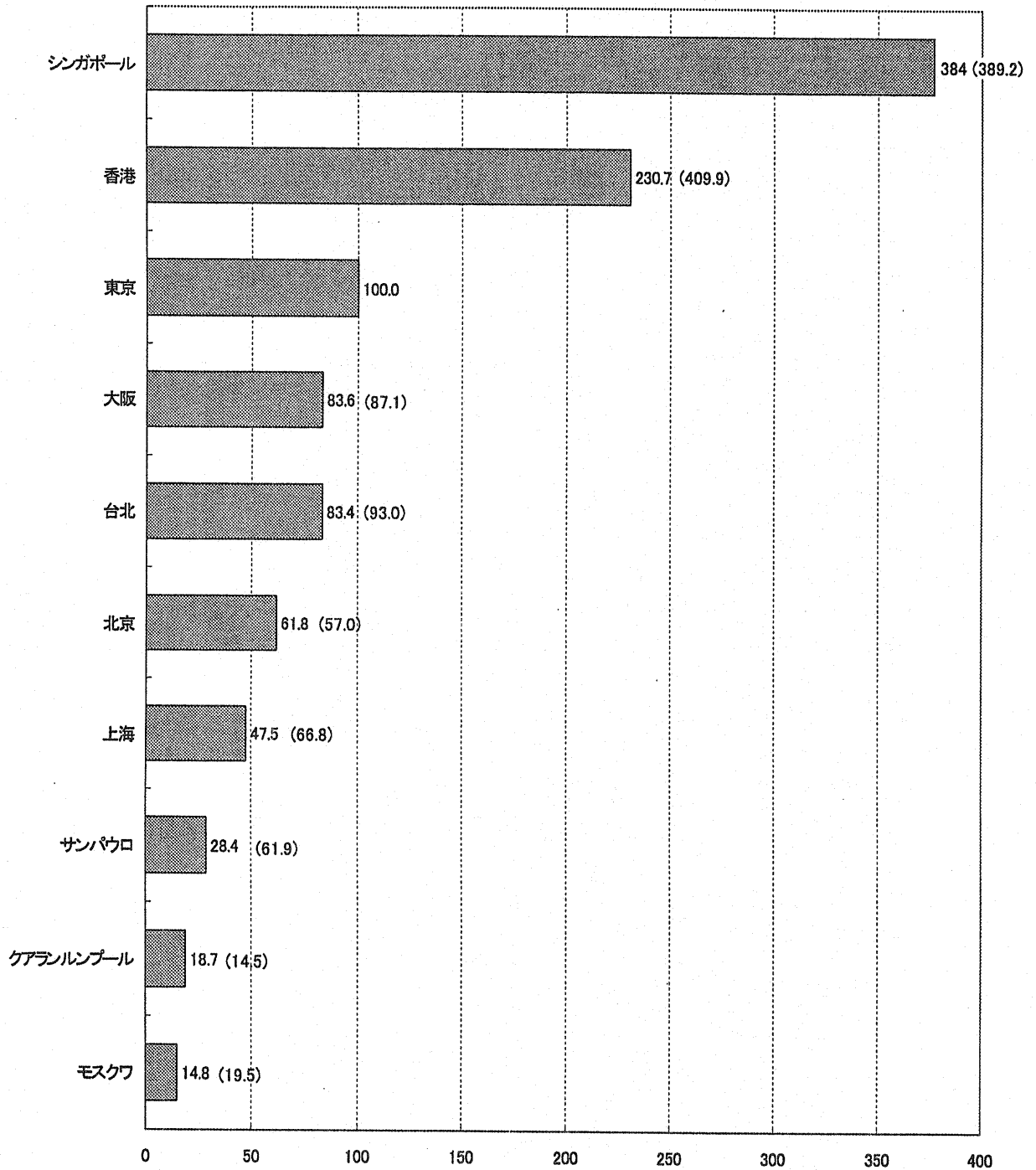
注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3-4参照。

(図7-1) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)



(図7-2) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)



東京を100とした指数

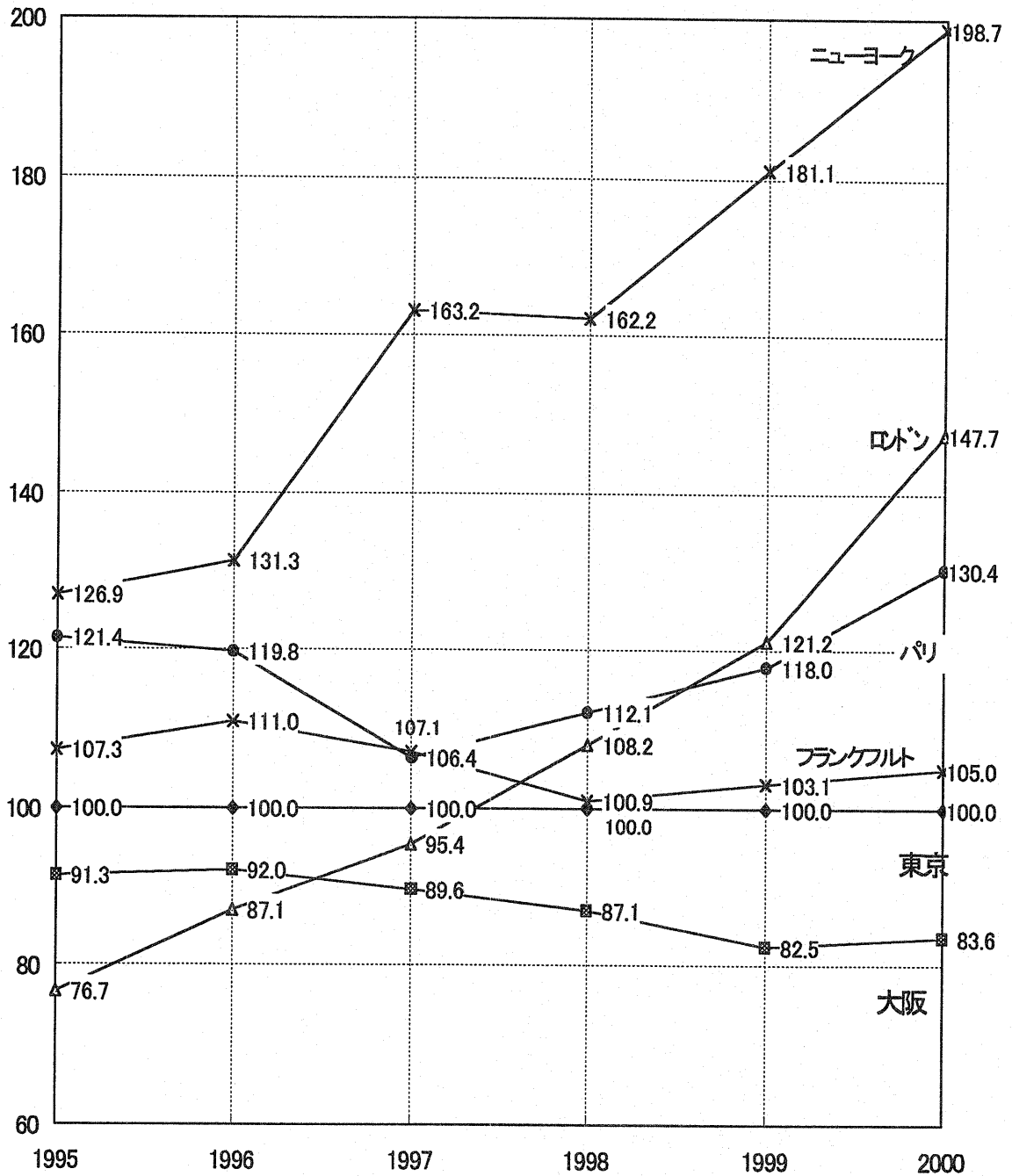
() 内は前回 (1998年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3参照。

(図8) 東京を基準とした主な都市の集合住宅地の住宅価格の推移 (購買力平価による)

東京を100とした指数

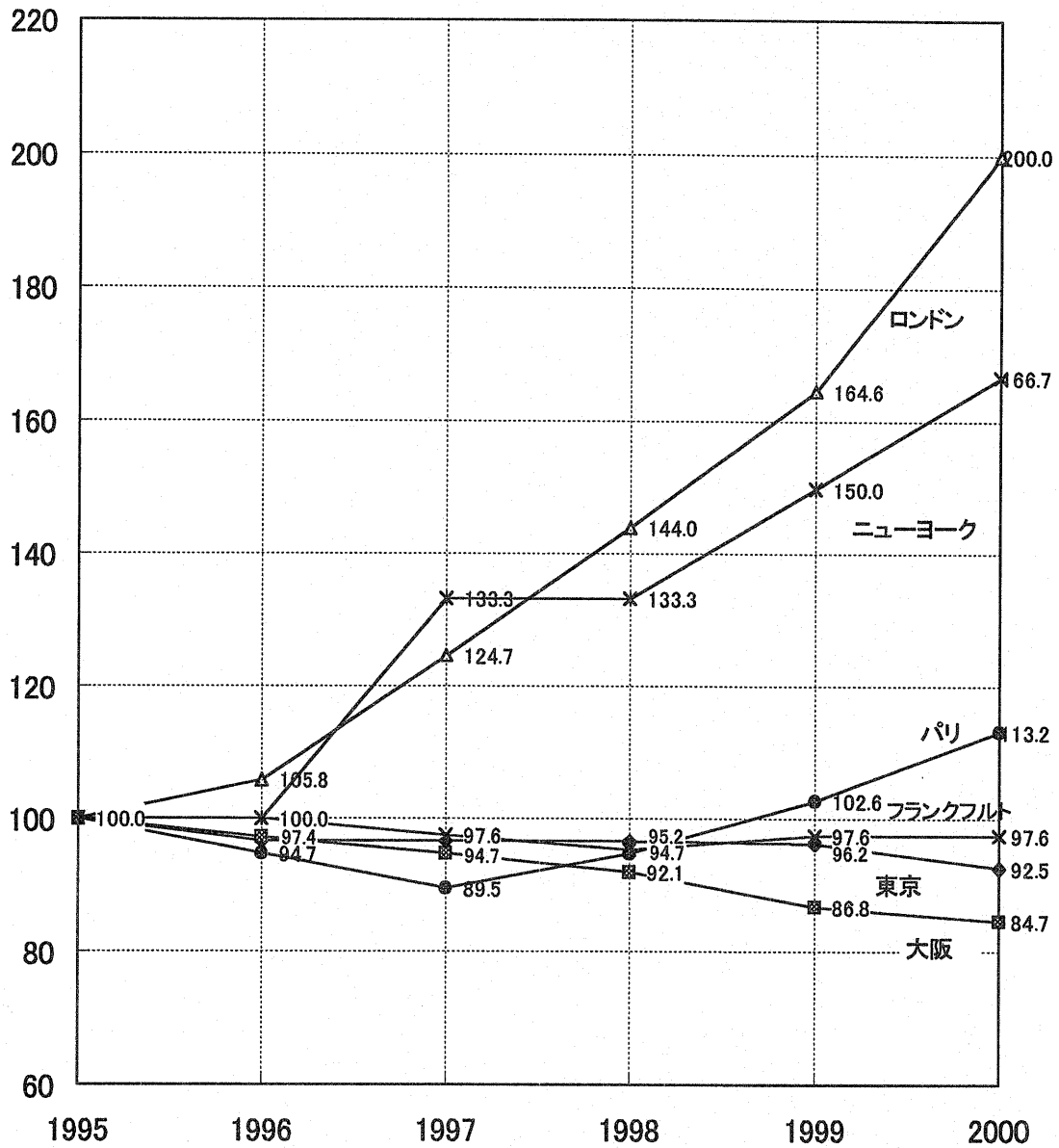


注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3・4参照。

(図9) 1995年を基準とした主な都市の集合住宅地の住宅価格の推移

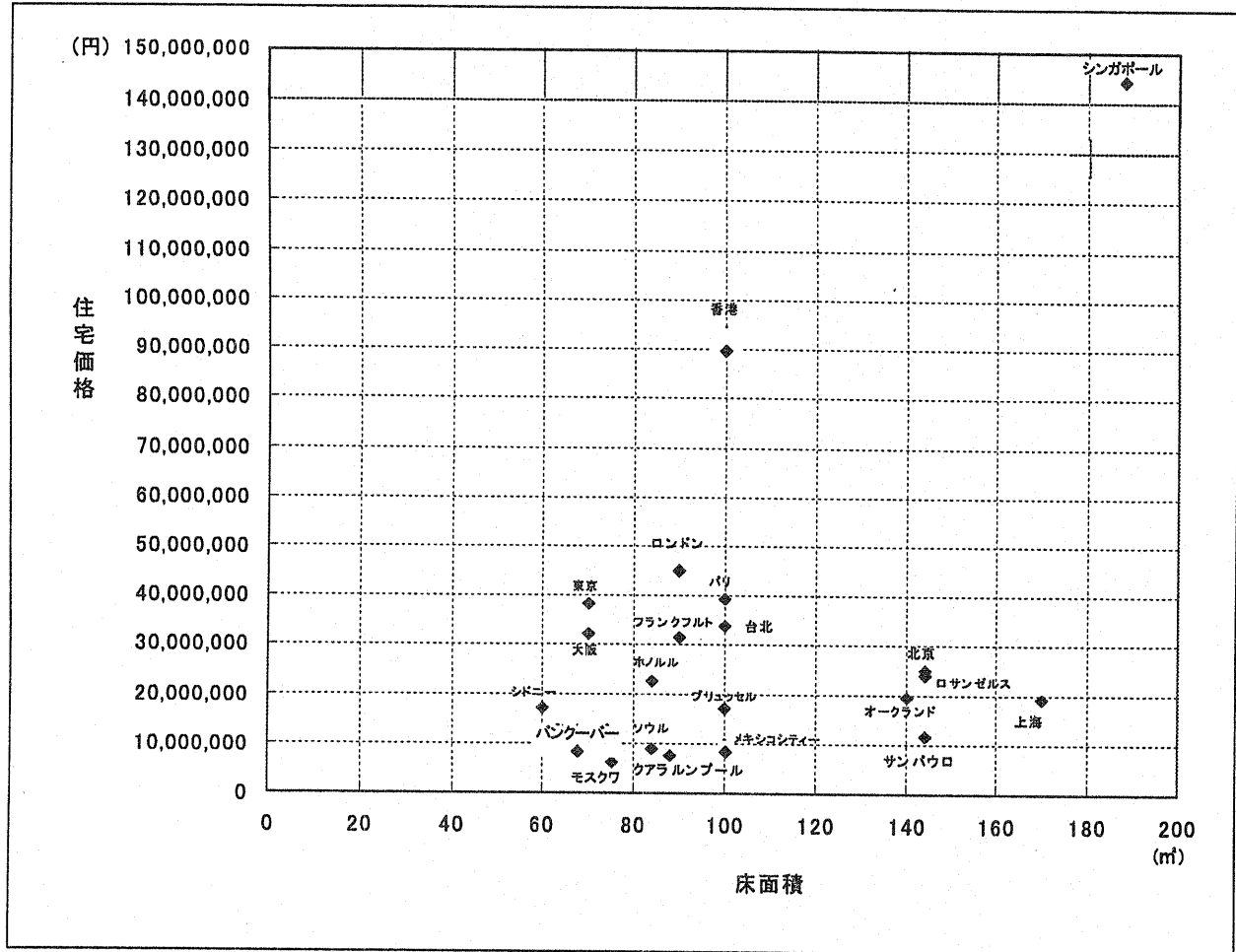
1995年を100とした指数



注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3・4参照。

(図10) 対象都市の集合住宅の住宅床面積と住宅価格（為替レートによる）の世界都市間比較



注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。
調査地点についてはページ3・4参照。

(3) 集合住宅地の新規賃料

東京の調査地点の集合住宅地の1㎡当たりの年間の新規賃料は28,500円となっており、OECD加盟国の調査対象都市(全14都市)の中ではロンドンに次ぐ水準である。

OECD加盟国の調査対象都市の中では、東京を上回るロンドンとの格差が拡大しているほか、前回調査で東京の調査地点の新規賃料を下回った都市のうち、ホノルル、ソウル、バンクーバーなどの都市の調査地点の集合住宅地の新規賃料と東京の調査地点の集合住宅地の新規賃料との格差は拡大している。

- (1) OECD加盟国の調査対象都市の調査地点の集合住宅地の1㎡当たりの年間の新規賃料について見ると、東京は28,500円となっており、ロンドン(購買力平価換算で53,807円、東京を100とした指数は188.8、為替相場換算で42,387円、同148.7)に次ぐ水準である。(表3、図11)
また、アジアの諸都市等との比較では、民間の集合住宅地の稀少性の高い香港(41,104円、同144.2)が東京を上回っている。(表3、図12)
- (2) OECD加盟国の調査対象都市の中では、前回調査で東京の調査地点の新規賃料を下回った都市のうち、ホノルル、ソウル、バンクーバー、などの都市の調査地点の新規賃料と東京の調査地点の新規賃料との格差は拡大している。(図11、図13)
また、アジアの諸都市等の中では、前回調査で東京の調査地点の新規賃料を上回ったシンガポールの調査地点が東京を下回った。(図12)
- (3) 1997年～2000年の主な都市の調査地点の新規賃料の推移を見ると、ロンドンの調査地点の新規賃料が、不動産市場が強含みで推移していることを反映し上昇傾向にあるほか、安定傾向にあったパリの調査地点の新規賃料が近年やや上昇傾向に転じている。(図14)
- (4) 集合住宅について住宅床面積と新規賃料の関係を見ると、東京の調査地点は住宅床面積が他都市に比べ比較的小さい割に新規賃料が高いことが分かる。(表3、図15)

(表3)集合住宅の賃料(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	集合住宅の賃料(1㎡当たり)			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
東京	円	100.00	28,500	28,500	100.0	70
大阪	円	100.00	20,400	20,400	71.6	70
ロンドン	ポンド	233.94	230	53,807	188.8	90
バンクーバー	CDドル	129.66	135	17,504	61.4	70
ソウル	ウォン	0.25	100,000	24,519	86.0	84
シドニー	Aドル	116.79	200	23,359	82.0	60
ブリュッセル	Bフラン	4.14	5,000	20,676	72.5	100
ロサンゼルス	USDドル	153.00	-	-	-	144
フランクフルト	マルク	78.87	180	14,197	49.8	90
ホノルル	USDドル	153.00	136	20,808	73.0	84
メキシコシティ	ペソ	25.29	840	21,243	74.5	100
ニューヨーク	USDドル	153.00	-	-	-	-
オークランド	NZドル	104.79	140	14,671	51.5	140
パリ	Fフラン	23.36	1,100	25,695	90.2	100

OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅の賃料(1㎡当たり)			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
東京	円	-	28,500	28,500	100.0	70
大阪	円	-	20,400	20,400	71.6	70
ロンドン	ポンド	184.29	230	42,387	148.7	90
バンクーバー	CDドル	76.67	135	10,350	36.3	70
ソウル	ウォン	0.10	100,000	10,000	35.1	84
シドニー	Aドル	73.49	200	14,698	51.6	60
ブリュッセル	Bフラン	2.98	5,000	14,900	52.3	100
ロサンゼルス	USDドル	113.91	-	-	-	144
フランクフルト	マルク	61.49	180	11,068	38.8	90
ホノルル	USDドル	113.91	136	15,492	54.4	84
メキシコシティ	ペソ	11.91	840	10,004	35.1	100
ニューヨーク	USDドル	113.91	-	-	-	-
オークランド	NZドル	60.28	140	8,439	29.6	140
パリ	Fフラン	18.33	1,100	20,163	70.7	100

アジア等の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅の賃料(1㎡当たり)			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
シンガポール	Sドル	67.20	394	26,477	92.9	186
香港	HKドル	14.68	2,800	41,104	144.2	100
東京	円	-	28,500	28,500	100.0	70
北京	USDドル	113.91	-	-	-	144
大阪	円	-	20,400	20,400	71.6	70
サンパウロ	USDドル	113.91	70	7,974	28.0	110
上海	USDドル	113.91	135	15,378	54.0	170
台北	NTドル	3.53	3,394	11,981	42.0	100
モスクワ	USDドル	113.91	23	2,620	9.2	75
クアラルンプール	リンギット	29.98	183	5,486	19.2	88

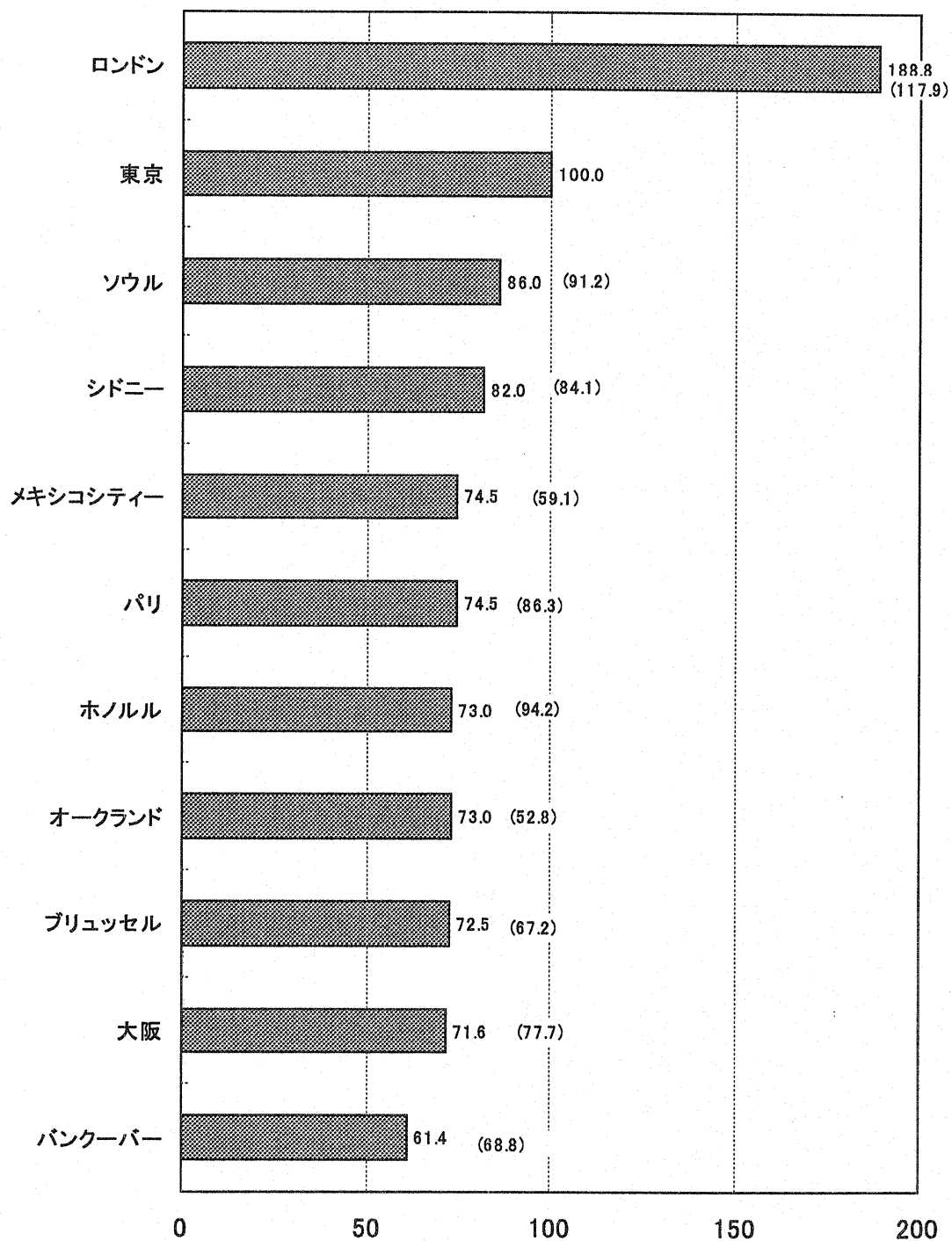
(注1)モスクワ及び北京、上海はUSD表示である。

(注2)年平均為替相場は、円/各国通貨。

(注3)ニューヨークについては床面積のデータなし。

(注4)円表示等のデータの有効桁数は3桁である。

(図 1 1) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料 (1㎡当たり) の比較
(購買力平価による)



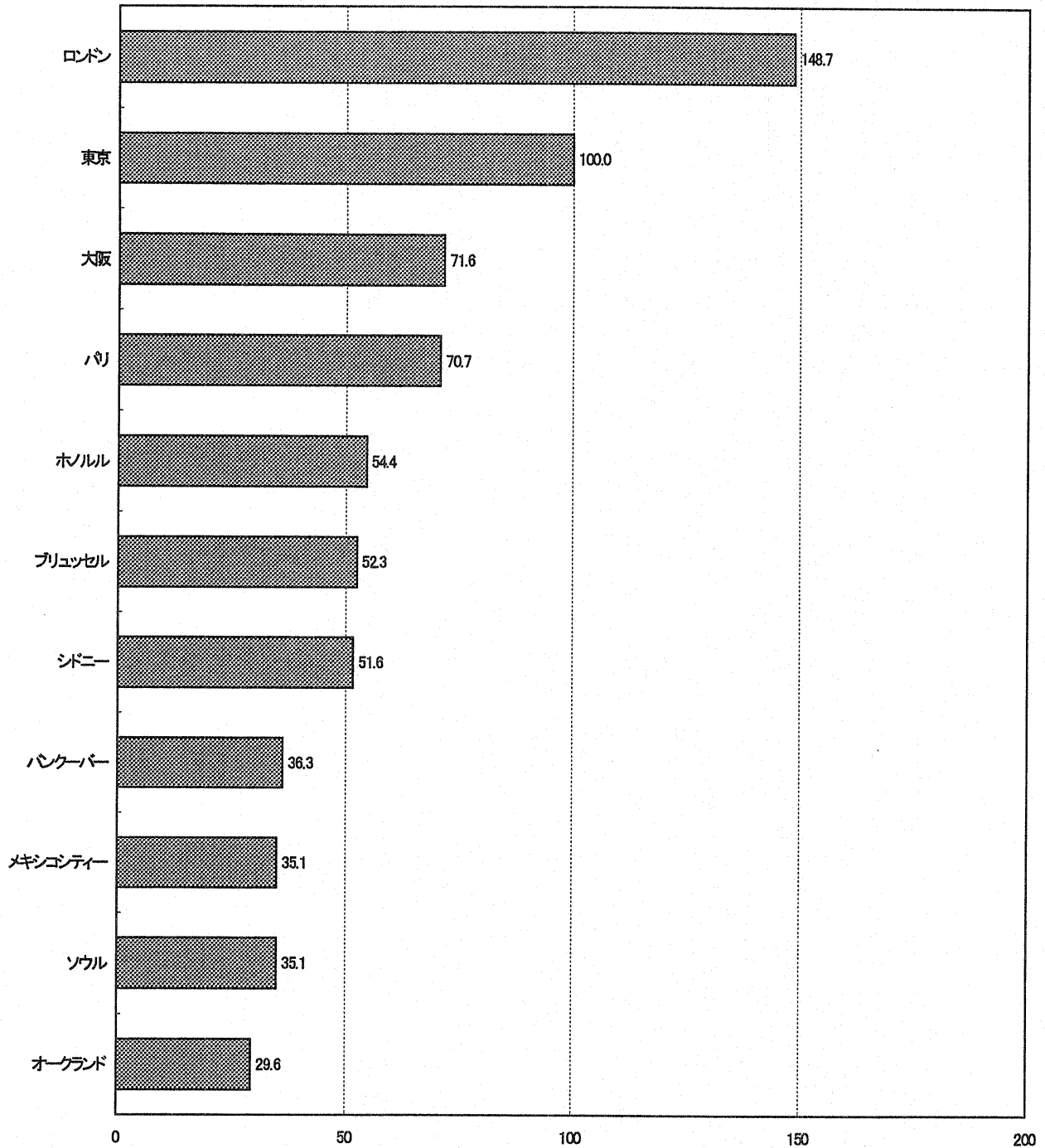
東京を 100 とした指数

() 内は前回 (1998年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

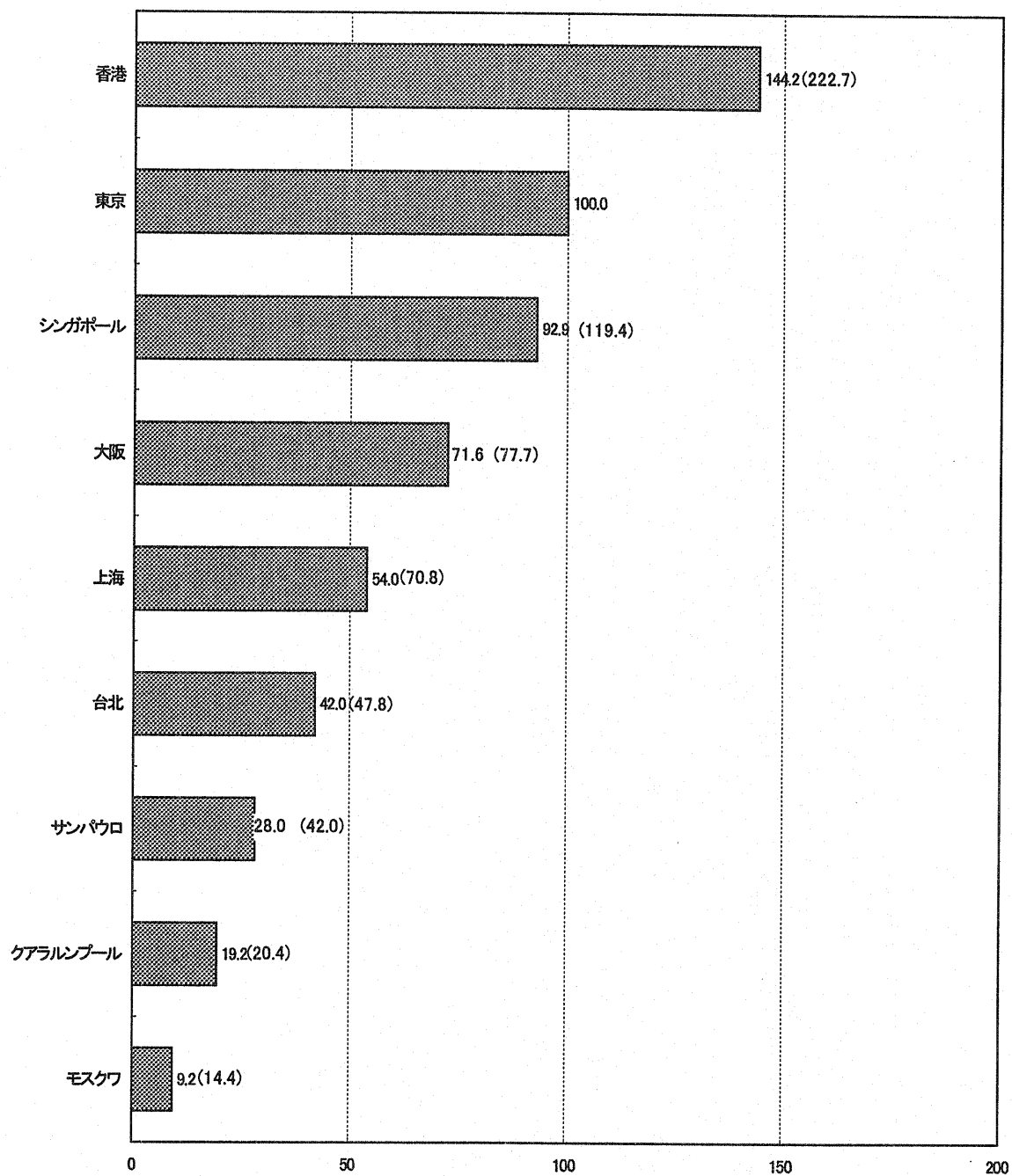
・調査地点についてはページ 3・4 参照。

(図12-1) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料(1㎡当たり)の比較
(為替レートによる)



東京を100とした指数

(図 1 2 - 2) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料 (1㎡あたり) の比較
(為替レートによる)



東京を 100 とした指数

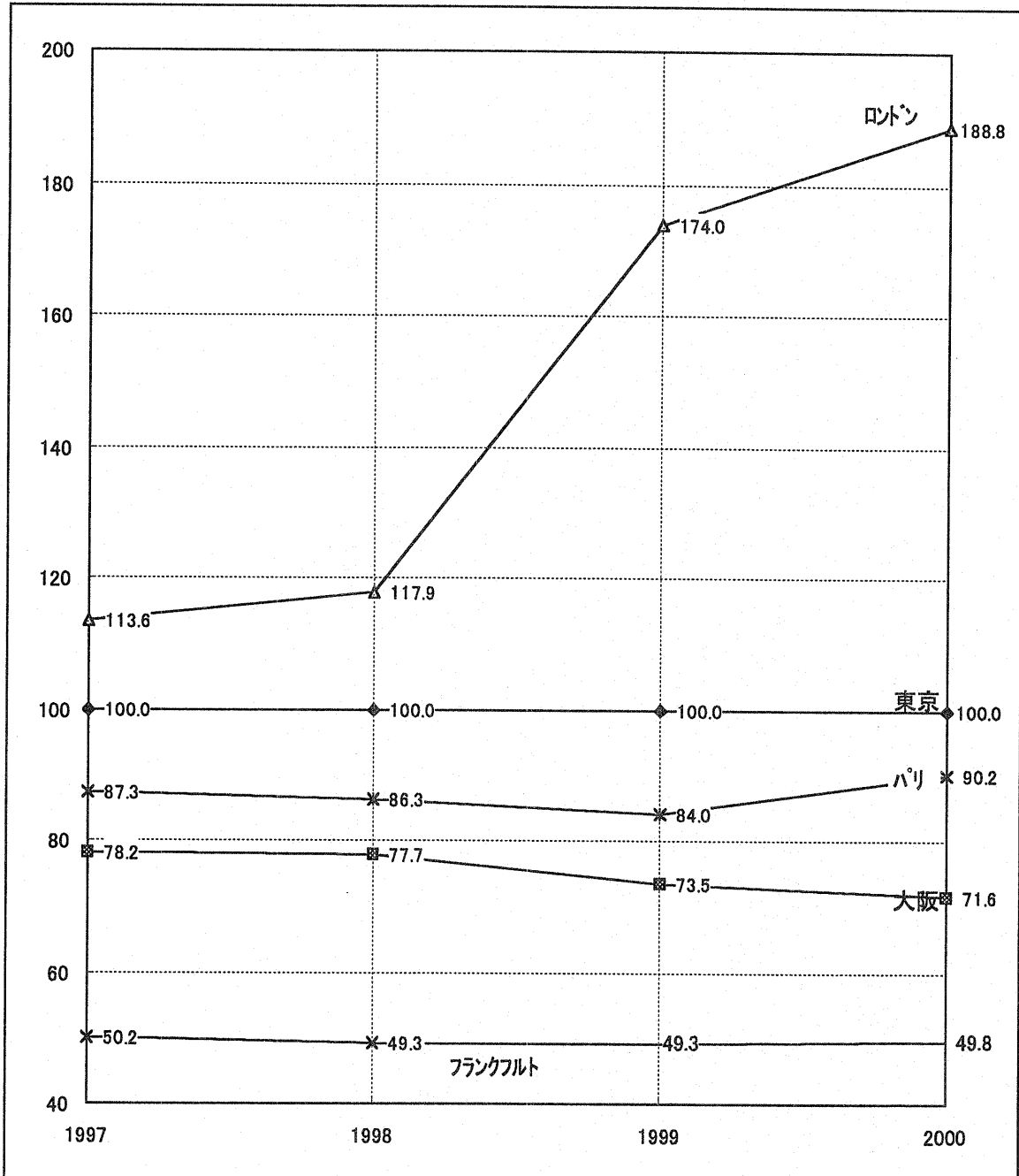
() 内は前回 (1998 年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3 参照。

(図13) 東京を基準とした主な都市の集合住宅の賃料(1㎡当たり)の推移
(購買力平価による)

東京を100とした指数

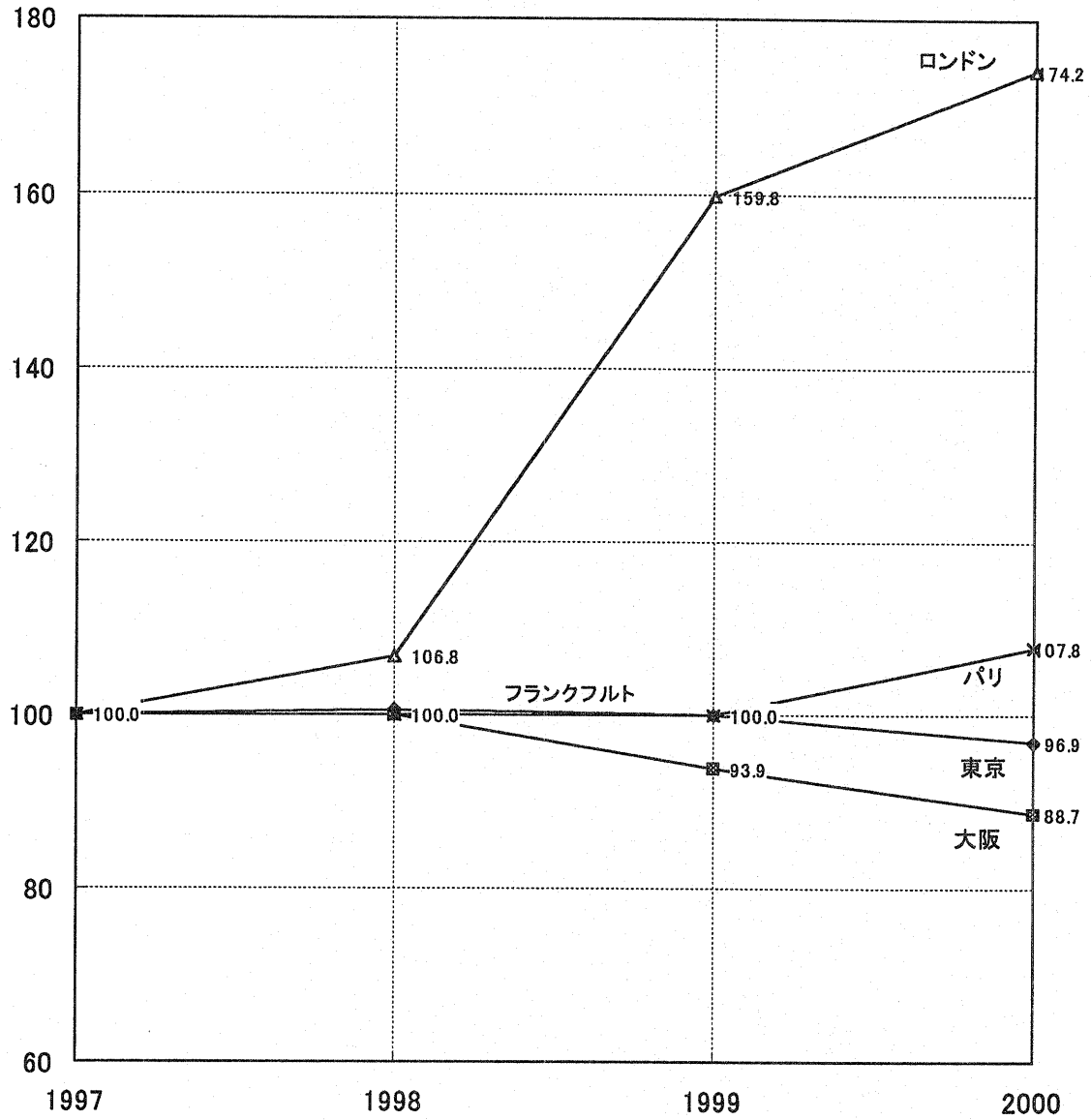


注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3・4参照。

(図14) 1997年を基準とした主な都市の集合住宅の賃料(1㎡当たり)の推移

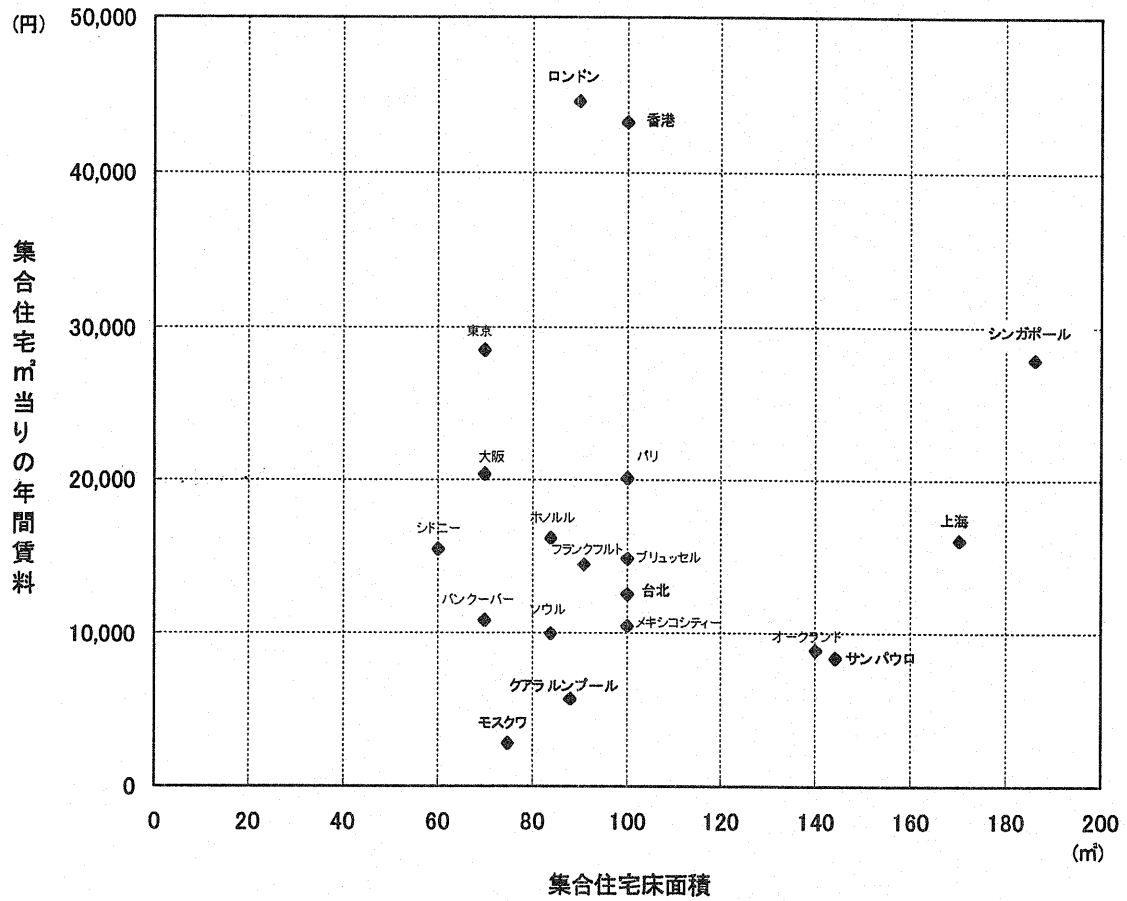
1997年を100とした指数



注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3・4参照。

(図15) 対象都市の集合住宅の賃料と床面積の世界都市間比較 (為替レートによる)



注) 各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3・4参照。

2. 高度商業地の新規賃料

東京の調査地点の高度商業地の1㎡当たりの年間の新規賃料は95,200円となっており、OECD加盟国の調査対象都市（全14都市）の中では、購買力平価換算で平価でロンドン、ソウルに次ぐ水準（為替相場換算ではロンドンに次ぐ水準）である。

OECD加盟国の調査対象都市の中では、全体としては、ロンドン、ソウルの他、ニューヨーク、ホノルルなど、東京の調査地点の高度商業地の新規賃料との格差が拡大している都市が格差が縮小した都市よりも多くなっている。

- (1) OECD加盟国の調査対象都市の調査地点の高度商業地の1㎡当たりの年間の新規賃料について見ると、東京は95,200円となっており、ロンドン（購買力平価換算で144,578円、東京を100とした指数は151.9、為替相場換算で113,891円、同119.6）、ソウル（購買力平価換算で102,981円、108.2、為替相場換算で42,000円、同44.1）と比較して、2-3位の水準にある。（表4、図16）

また、アジアの諸都市等との比較では、前回は香港、北京、上海が東京を上回っていたが、今回は全て東京を下回る結果となった。（表4、図17）

- (2) OECD加盟国の調査対象都市の中では、前回調査で東京の調査地点の新規賃料を上回ったロンドンの調査地点の新規賃料と東京の調査地点の新規賃料との格差が拡大するほか、全体としては、ニューヨーク、ホノルルなど、東京の調査地点の新規賃料との格差が拡大している都市が多くなっているが、シドニー、パリ、フランクフルトなどの調査地点の新規賃料と東京の調査地点の新規賃料との格差は縮小している。（図16、図18）

また、アジアの諸都市等では、ほとんどの調査地点の新規賃料と東京の調査地点の新規賃料との格差は拡大している。（図17）

- (3) 1995年～2000年の主な都市の調査地点の新規賃料の推移を見ると、景気動向を反映しロンドンの調査地点の賃料が上昇しているのに対して、ニューヨークは近年安定的傾向に転じたほか、パリの調査地点の賃料は、近年やや上昇傾向を示している。（表4、図19）

(表4) 高度商業地の賃料(1㎡当たり)の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	高度商業地の賃料(1㎡当たり)		
			(各国通貨)	(円)	(指数)
東京	円	100.00	95,200	95,200	100.0
大阪	円	100.00	56,400	56,400	59.2
ロンドン	ポンド	233.94	618	144,578	151.9
バンクーバー	CDドル	129.66	323	41,881	44.0
ソウル	ウォン	0.25	420,000	102,981	108.2
シドニー	Aドル	116.79	600	70,076	73.6
ブリュッセル	Bフラン	4.14	13,500	55,824	58.6
ロサンゼルス	USDドル	153.00	-	-	-
フランクフルト	マルク	78.87	550	43,376	45.6
ホノルル	USDドル	153.00	279	42,687	44.8
メキシコシティ	ペソ	25.29	900	22,760	23.9
ニューヨーク	USDドル	153.00	484	74,052	77.8
オークランド	NZドル	104.79	320	33,534	35.2
パリ	Fフラン	23.36	2,700	63,069	66.2

OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	高度商業地の賃料(1㎡当たり)		
			(各国通貨)	(円)	(指数)
東京	円	-	95,200	95,200	100.0
大阪	円	-	56,400	56,400	59.2
ロンドン	ポンド	184.29	618	113,891	119.6
バンクーバー	CDドル	76.67	323	24,764	26.0
ソウル	ウォン	0.10	420,000	42,000	44.1
シドニー	Aドル	73.49	600	44,094	46.3
ブリュッセル	Bフラン	2.98	13,500	40,230	42.3
ロサンゼルス	USDドル	113.91	-	-	-
フランクフルト	マルク	61.49	550	33,820	35.5
ホノルル	USDドル	113.91	279	31,781	33.4
メキシコシティ	ペソ	11.91	900	10,719	11.3
ニューヨーク	USDドル	113.91	484	55,132	57.9
オークランド	NZドル	60.28	320	19,290	20.3
パリ	Fフラン	18.33	2,700	49,491	52.0

アジア等の都市	通貨単位	為替相場	高度商業地の賃料(1㎡当たり)		
			(各国通貨)	(円)	(指数)
シンガポール	SDドル	67.20	555	37,296	39.2
香港	HKドル	14.68	4,700	68,996	72.5
東京	円	-	95,200	95,200	100.0
北京	USDドル	113.91	426	48,526	51.0
大阪	円	-	56,400	56,400	59.2
サンパウロ	USDドル	113.91	220	25,060	26.3
上海	USDドル	113.91	690	78,598	82.6
台北	NTドル	3.53	9,630	33,994	35.7
モスクワ	USDドル	113.91	350	39,869	41.9
クアラルンプール	リンギット	29.98	460	13,791	14.5

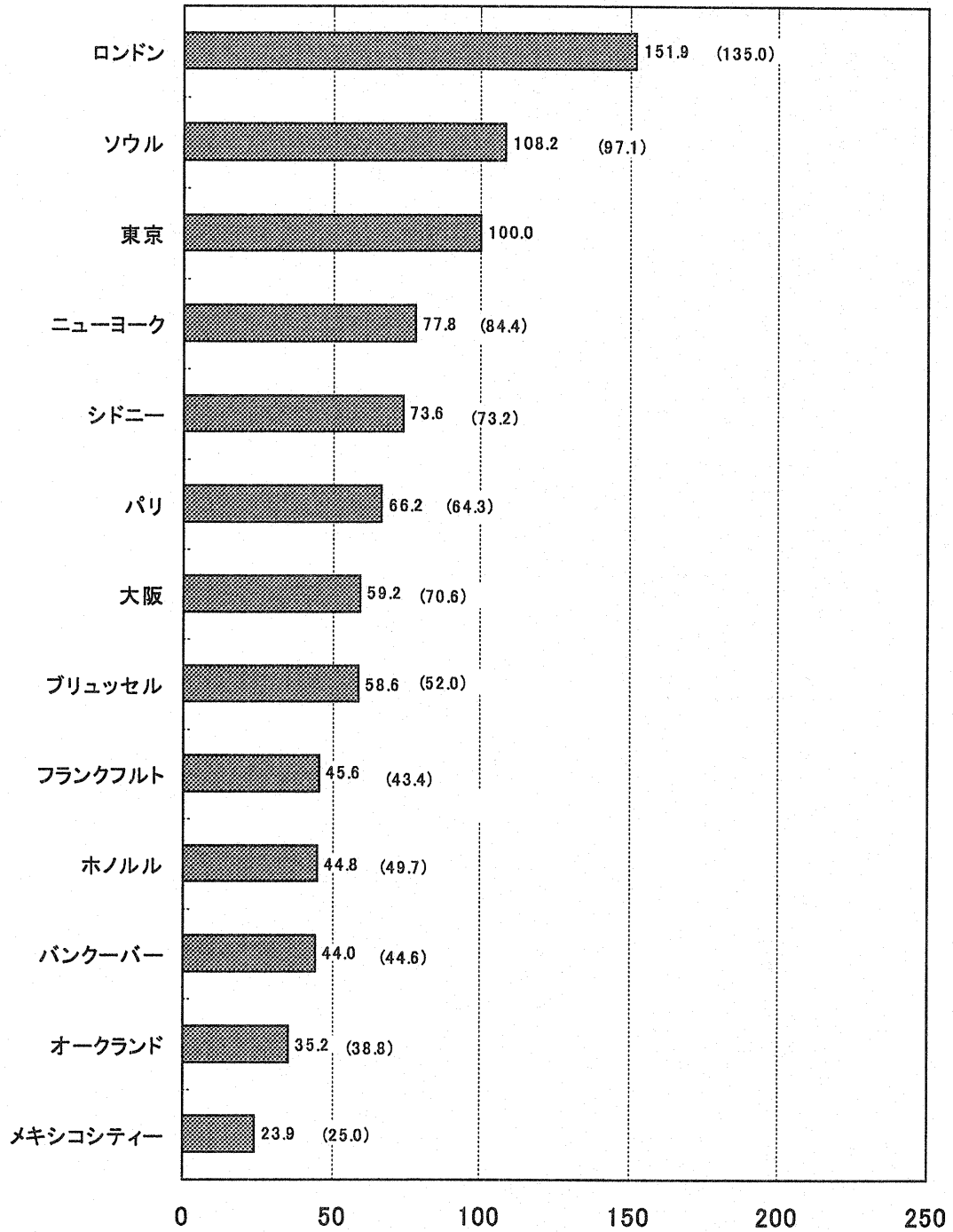
(注1) モスクワ及び北京、上海はUSD表示である。

(注2) 年平均為替相場は、円/各国通貨。

(注3) 円表示等のデータの有効桁数は3桁である。

(図16) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料(1㎡当たり)の比較
(購買力平価による)

東京を100とした指数

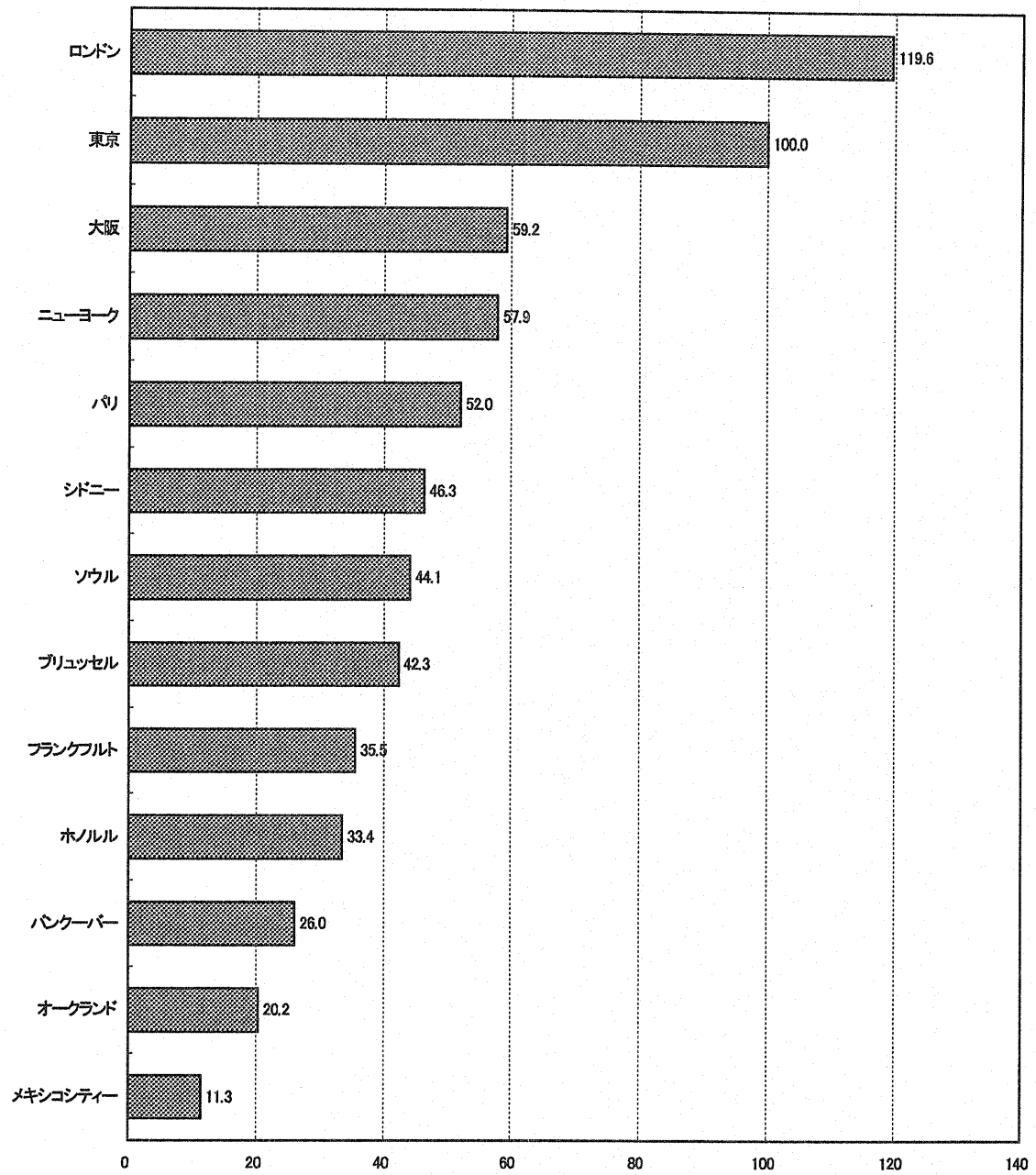


()内は前回(1998年)調査指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

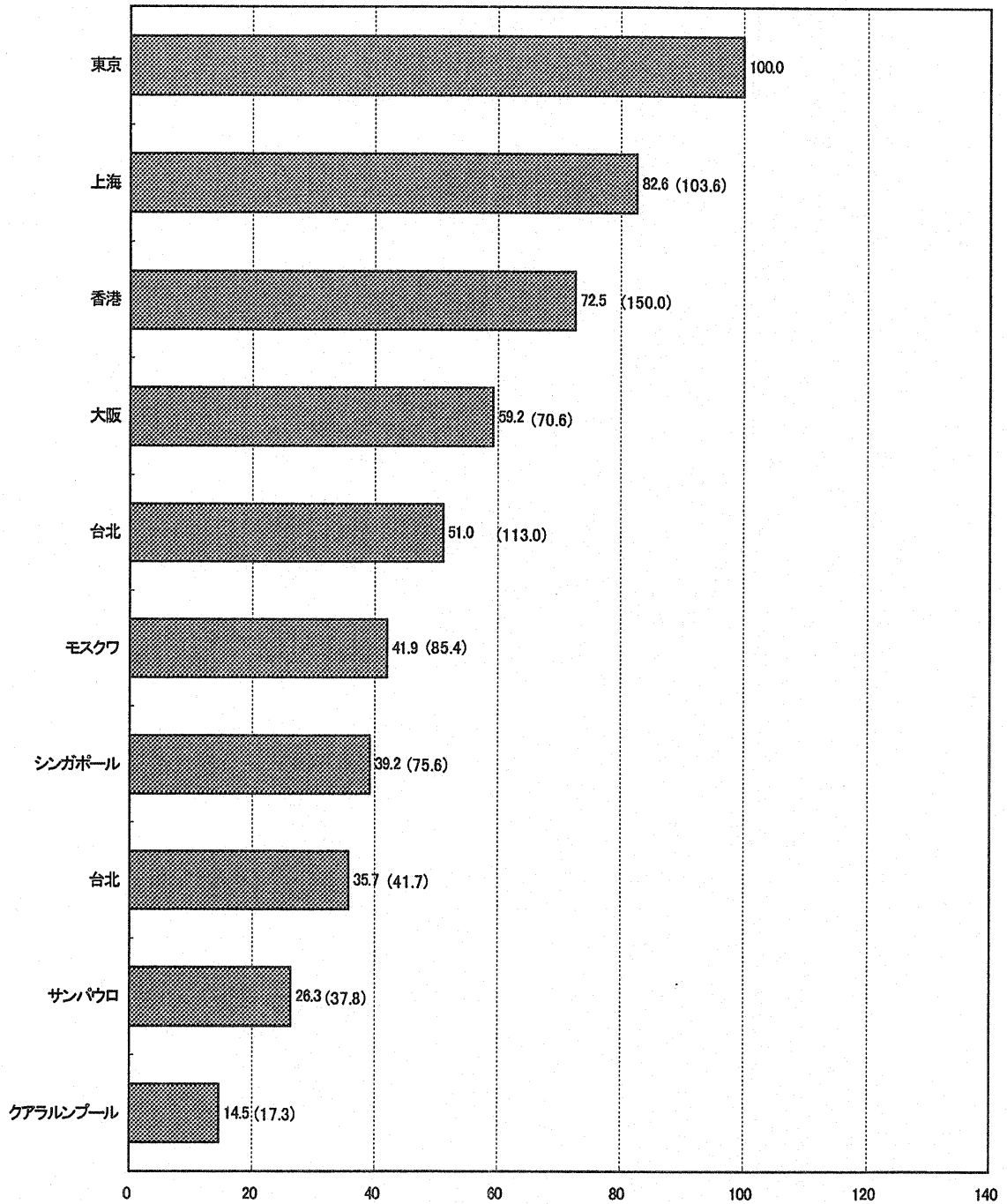
・調査地点についてはページ4参照。

(図17-1) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料(1㎡当たり)の比較
(為替レートによる)



東京を100とした指数

(図17-2) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料(1㎡あたり)の比較
(為替レートによる)



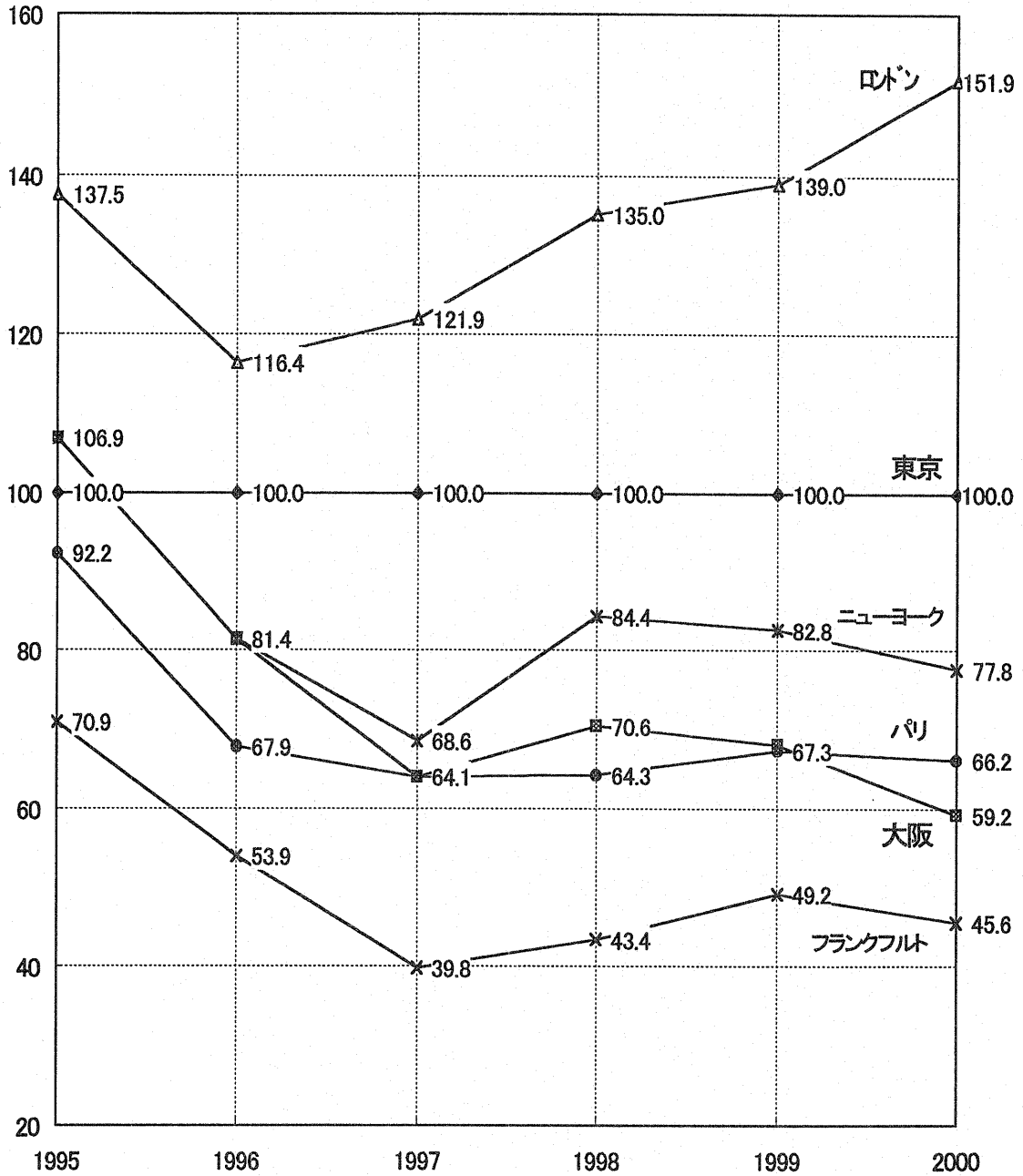
東京を100とした指数

()内は前回(1998年)調査指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ4参照。

(図18) 東京を基準とした主な都市の高度商業地の賃料(1㎡当たり)の推移
(購買力平価による)



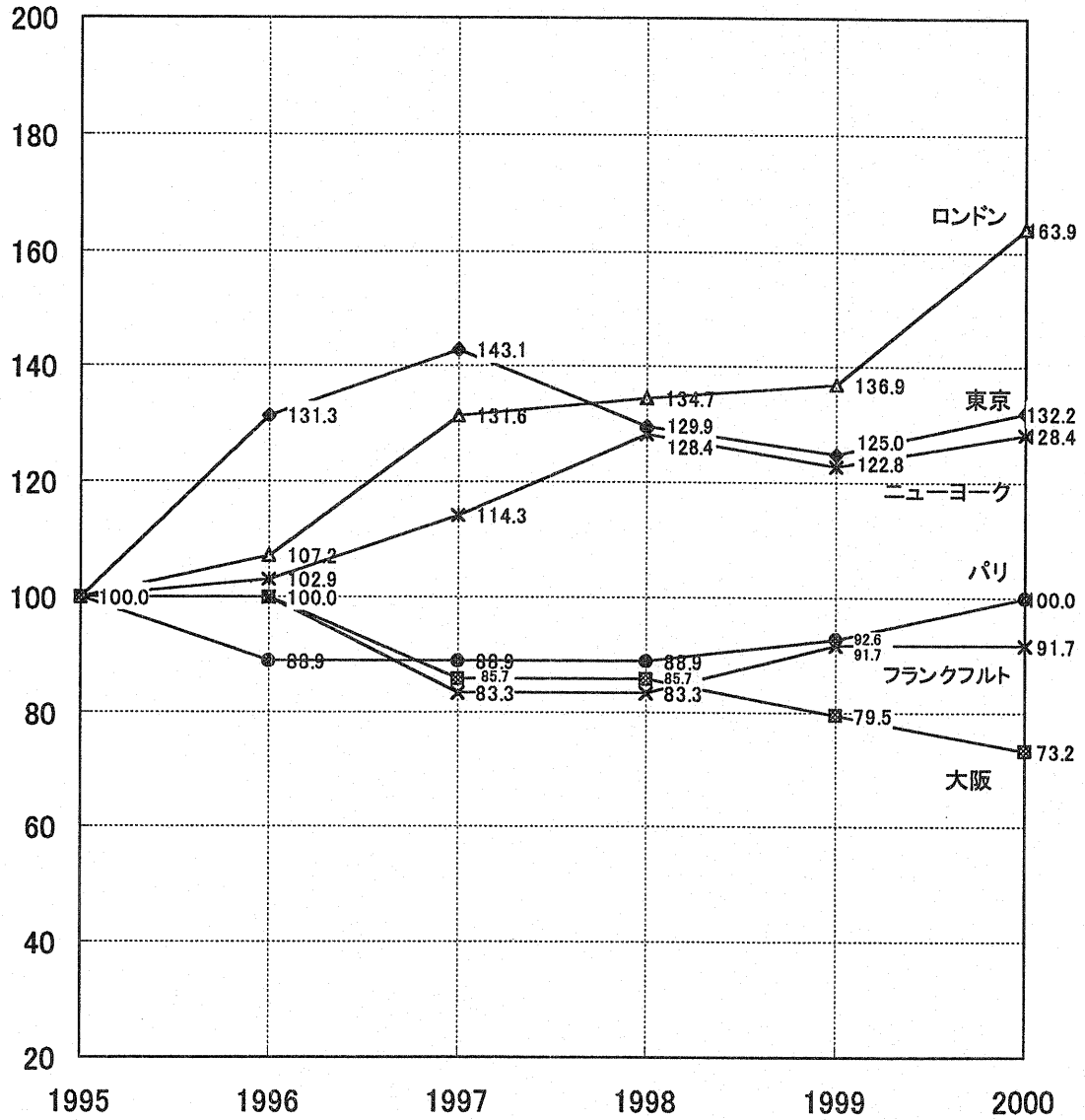
東京を100とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ4参照。

(図19) 1995年を基準とした主な都市の高度商業地の賃料(1㎡当たり)の推移

1995年を100とした指数



注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ4参照。

データ編

資料 1 対象地および周辺の状況

資料 2 調査票とりまとめ（一覧表）

対象地および周辺の状況

目次

I. 日本編	1
東京	1
大阪	3
II. アメリカ編	6
ニューヨーク	6
ロサンゼルス	9
ホノルル	12
バンクーバー	15
メキシコシティ	17
サンパウロ	19
III. ヨーロッパ編	21
モスクワ	21
フランクフルト・アム・マイン	24
ロンドン	27
パリ	29
ブリュッセル	31
IV. アジア・オセアニア編	33
ソウル	33
北京	36
上海	38
台北	40
香港	42
クアラルンプール	45
シンガポール	47
シドニー	49
オークランド	51

I . 日本 編

東 京

1. 都市の概要

【人 口】 12,059 千人 (2000 年)

【面 積】 2,186.84 k m²

【特 質】

本州の中央部に位置する武蔵の国に徳川家康によって江戸幕府が開かれて以来政治、文化の中心として発展してきた。江戸の町は、明治維新により東京と改められ日本の首都となり現在に至っている。我が国の政治、経済、文化の中心都市で、23 の特別区と 27 市 1 郡 5 町 8 村(伊豆七島を含む)で構成されている。東京湾の北側の地域は下町と呼ばれており、地勢は低地で中小企業の工場が立地している。西側には武蔵野台地がひろがっており、この台地の東側部分は山の手地区と呼ばれ住宅地が形成されており、多摩地区に続いている。

近年、第二次産業の製造品出荷額は全国で第 4 位でほとんど全ての種類が製造されており、重化学工業は臨海部に立地し、内陸部で電気機器、精密機械などが生産されている。また、印刷・出版業の全国でのシェア率は 43%と著しく高い。第三次産業については、各種金融機関が集中立地し、日本の経済活動の中心として機能している。また、情報化社会を迎えて東京の役割は益々高まっており、情報・サービス産業の集中化による人口の一極集中化は交通渋滞、ゴミ処理、大気汚染等の都市問題が発生させている。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅地

東京都心部の住宅地では地価はほぼ横ばいに近づきつつある。2000年の都心部の住宅地下落率は1.6%と縮小している。一方、土地の利便性や収益性により、未だ下落の続く地域もあり、地価の二極化が一段と進んでいる。

(2) 商業地

都心部の商業地では根強いオフィス需要や汐留、品川地区などの再開発効果や地下鉄開通により上昇傾向を示す地域もみられる。下落幅は縮小傾向にある。

3. 近隣地域の状況

(3) 一般戸建住宅地

【地区名】 杉並区成田東 3 丁目

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	43分	地下鉄
近隣商業施設	10分	徒歩
小・中学校	10分	徒歩

【近隣地域の概況】

東京都心部霞が関地区から地下鉄丸の内線を利用して25分。最寄り駅は営団地下鉄「南阿佐ヶ谷駅」で調査対象となるポイントは同駅より200m、駅までは徒歩5分程度の幅員6mの舗装区道沿いに中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。23区内の標準的な住宅地域。

一般集合住宅地

【地区名】三鷹市下連雀8丁目

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	55分	電車
近隣商業施設	15分	バス
小・中学校	5分	徒歩

【近隣地域の概況】

東京都心からJR中央線を利用して35分。最寄り駅は三鷹駅で調査対象となるポイントは同駅より2.3km、駅まではバス便で約10分程度で、朝夕の通勤時間帯は頻繁に運行している。幅員6mの舗装市道沿いに中規模の中層集合住宅及び、会社の従業員宿舎が建ち並ぶ住宅地域である。この地域は昨今のマンションブームの影響を受け、マンション建設が盛んな地域である。

(1) 高度商業地

【地区名】新宿区西新宿1丁目

【近隣地域の概況】

東京の副都心と呼ばれていたが、ここ新宿に都庁が移転して実質的に都心へと変化した地域。新宿駅はJR、営団地下鉄、小田急電鉄、京王電鉄、西武鉄道、都営地下鉄新宿線が交差する大交通ターミナルで東京でもっとも乗降客の多い駅である。この駅の東側には伊勢丹、三越等のデパートを中心としたショッピング街と、歌舞伎町を中心とした飲食歓楽街が形成されている。一方西側は昭和40年以降淀橋浄水場跡地に西新宿超高層事務所街が形成されており、その中心に東京新都庁舎がある。当該ポイントはその超高層事務所街の入口付近である。

大 阪

1. 都市の概要

【人 口】 8,805 千人 (2000 年)

【面 積】 1,890.25 K m²

【特 質】

大阪市は大阪平野の要地に位置する人口約 251 万人の、西日本の中核都市である。市域のほぼ全域が市街化され、市域のなかで人々の生活や経済活動が高密度に、かつ活発に展開されている。

1994 年に 24 時間空港が開港、市内の昼間就業者は 246 万人を数えており、21 世紀にむけた「人間主体のまち」、「世界に貢献するまち」をめざしている。

大阪市は商工業都市として発展したまちであり、産業構成は第三次産業従事者が 168 万人 (68%)、第 2 次産業従事者が 76 万人 (30%) となっており、第一次産業である農業従事者は 2000 人程度に過ぎない。特に、近年の経済のソフト化、サービス化の進展でサービス業を中心とする第三次産業のウエイトが高くなっている。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅地

住宅地の地価は平成 3 年以降下落を続け、昨今も同様の価格推移を示しているが、下落幅や販売状況の二極化が進展している。利便性・居住快適性等が優れ、値頃感が出てきた北摂地域内の物件については、取引も回復しているものの、郊外の大規模戸建住宅団地等、利便性等に劣る物件の販売については依然として苦戦を強いられている。

都市部では、法人、公共団体等による土地放出が進み、これらが都市部マンション用地の供給源となり、マンション販売戸数は増加傾向を示しているが、供給過多であるため、立地条件や物件の良否により、契約率は敏感な反応を示す傾向にある。なお、中古住宅については、新築物件の価格低下に伴い、当分の間は価格下落基調が続くものと思われる。

(2) 商業地

商業地の地価は、平成 9 年頃にやや下げ止まりをみせたものの、平成 10 年以降も 10% を超える下落率で推移しており、依然厳しい状況が続いている。とくに、民事再生法による経営再建を続ける「そごう大阪店」については、今後の土地利用がどのように展開するか、地域経済面から注視されている。なお、2001 年 4 月にオープンした都市型テーマパーク「USJ」は順調な滑り出しをみせており、関西経済の活性化の起爆剤として大きな期待が寄せられている。

オフィス需要は、大阪市域では低迷が顕著であるものの、「新・近・大」に代表される利便性・設備水準等の高いビルでは一部満室稼働となるなど、物件により大きな賃料格差が生じる傾向が認められる。ただ、需要の多くはリストラクチャリングを前提とする移転・統合等によるものが中心となっていることから、景気回復、VBの創出等により、新規需要に活性化が見られなければ、今後も賃料通減傾向に歯止めはかからないものと予測される。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】豊中市岡町北3丁目

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	40分	電車
近隣商業施設	10分	徒歩
小・中学校	10分	徒歩

【近隣地域の概況】

阪急宝塚線「豊中」駅まで徒歩5分程度に位置する、中規模の一般住宅が多い既成の住宅地域。幅員4～5メートル程度の道路に沿って画地規模200㎡前後の戸建住宅が並ぶ。

豊中市には千里ニュータウン等の住宅地域として選好性の高い地域が多い。

当地域はこのような新興の大規模ニュータウンとは対照的な古くからの市街地に形成された住宅地域であるが、大阪市内への通勤利便性や日常生活利便性はきわめて良好な地域である。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】東淀川区豊里7丁目

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	40分	電車
近隣商業施設	10分	徒歩
小・中学校	10分	徒歩

【近隣地域の概況】

阪急「上新庄」駅まで徒歩15分程度に位置する、マンション、アパートも混在する住宅地域。

阪急や地下鉄堺筋線で市内のビジネス街と短時間で結ばれており、日常の生活利便性も高い地域であることから、市内のマンションゾーンとして良好な立地条件を備えている。

(1) 高度商業地

【地区名】中央区高麗橋1丁目

【近隣地域の概況】

大阪の都心部を南北に縦走する幹線道路の一つである「堺筋」の沿道に位置している。

中高層の事務所、店舗、デパート(三越)等が沿道に建ち並ぶ商業地域を形成。

なお、堺筋は御堂筋に次ぐ大阪市内の南北幹線道路で、証券取引所がある北浜から本町方面にかけて、大手金融機関や大企業の本支店ビルが並ぶ。

II. アメリカ編

ニューヨーク

1. 都市の概要

【人口】 7,381千人 (96年)

【面積】 781k m²

【特質】

ニューヨーク市はニューヨーク州の南東端、大西洋にそそぐハドソン川の河口に位置するアメリカ第一の都市である。イーストリバーとハドソン川にはさまれたマンハッタン島を中心に発展した都市で、マンハッタンのほかブルックリン、クィーンズ、ブロンクス、スタッテンアイランドの5つの行政区 (borough) によって構成されている。

当市の1997年の人口は約730万人で、1970年水準より下回っているものの、1980年からは3.5増加している。

なお、ニューヨークの広域都市圏は、ロングアイランド、ニュージャージーの北部、コネチカットの南西部を包含し、通勤鉄道網はペンシルバニアの東部にまで延びている。

ニューヨーク市は金融、保険、広告代理店をはじめ、全米の大企業数百社が本拠をかまえる文字どおり、世界の中核都市である。

また、当市最大の製造業は出版産業で、印刷工場が全米で最も多く、全米出版物の六分の一がニューヨーク市で印刷されているといわれる。ほかにアパレル産業も盛んで数百社が10万人の雇用を創出しており、製造業の位置づけは、シカゴ、ロサンゼルスにつき全米で第三位にランクされる。一方製薬産業についても全米の約60%を占めており、世界中で製薬会社の本社がもっとも多い都市でもある。

ニューメディア関連産業が昨今急速に成長していることも特筆すべきで、規模としては約280億ドルに達しており、新規参入が市内全体で約2,600社に上り、マンハッタン南部“シリコン・アレー”だけでも1,100社以上の集積がある。

2. 不動産市場の動向

アメリカのオフィス市場は、昨今の好景気を反映して好調に推移しており、マンハッタンのすべてのサブマーケットで事務所空室率は一桁台となっている他、ミッドタウンではほとんどの建設中ビルについて、テナントが既に予約済みであるとさえいわれている。オフィス賃料は、ミッドタウンで平均40ドル/平方フィート前後、ダウントウンのAクラスビルで30ドル/平方フィート前後となっている。加熱した経済の先行きに若干不安感はあるものの、当分の間堅調に推移すると考えられる。

1980年代後半から90年代初期にかけての経済衰退期とはうって変わり、各地区で様々な大規模プロジェクトが胎動しており、不動産市場は活況を呈している。主なプロジェクトを挙

げれば次の通りである。スタッテン・アイランドにおける製紙工場建設や120室のホテルを含むオフィス・商業コンプレックス開発。クイーンズにおける工場建物群のリノベーションや大規模な住居・オフィス・商業コンプレックス開発。ブルックリンにおけるルネッサンスプラザ(384室のマリオットホテルと80万平方フィートのオフィススペース開発)や海軍施設跡地の巨大映画撮影所プロジェクト。ブロンクスにおけるリサイクル・プラントや製紙工場建設、あるいは様々な中・大規模ショッピングセンター開発、など。また、マンハッタンはタイムズスクエアやをはじめとしていたるところで新規プロジェクトが進行しつつある。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 Staten Island

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	60分	バス・自動車・フェリー 地下鉄等乗り継ぎ
近隣商業施設	15分	自動車
小・中学校	10分	バス・自動車

【近隣地域の概況】

イーストリバーとハドソン川が合流するアップパーニューヨーク湾を介してマンハッタンの南側に位置する島であり、ニューヨーク市の全人口730万人のうち39万人が住んでいる。

マンハッタンへの通勤手段は、スタッテンアイランドフェリーによるか、ブルックリン・バッテリー・トンネルを利用し、ブルックリン経由で車で1時間程度。島内にはミドルクラスの白人層が多く住み(約85%が白人層)、モール等のショッピングセンターも見られるベッドタウン。成熟した一般戸建住宅地域を中心とした、静態的な住系コミュニティが形成されている。

自家用車のほか島内にバス便がある。高速道路(278号線)が整備されているが、ニューヨーク市内では交通接近条件は良好とはいえない。

当地域の標準的な戸建住宅は、敷地規模300㎡前後、住宅床面積は180㎡程度となっている。

家並みにはニューイングランドの中流階級の伝統的な生活様式が凝縮されているような印象を受ける。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 West Side (マンハッタンのウエストサイド)

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	10分	地下鉄・バス
近隣商業施設	10分	徒歩
小・中学校	20分	バス

【近隣地域の概況】

セントラルパークの西側(ウエストサイド)に位置しており、ウエストサイドを南北に縦貫するブロードウェイの背後に、10階～15階建の集合住宅が建ち並ぶ地域。集合住宅志向がたかいニューヨーク市のなかでは、住民のステータスはイーストサイドの住宅ゾーンに次ぐ地域である。

住宅価格は、4～5ベッドルームで40万USドル程度が標準であるが、間取り、広さ等はライフスタイルに応じて多様である。

表通りのブロードウエーには日用品を扱う店舗も多く、利便性は良好な地域。コロンビア大学の周辺から北側は低所得層向けの公的集合住宅が多くなる。

(3) 高度商業地

【地区名】 Mid Town

【近隣地域の概況】

ロックフェラーセンターから東の5番街、パーク街にかけてのマンハッタンの中心であり、高層のオフィスビル、店舗等が建ち並ぶ。

① 5番街周辺

34～59丁目界隈にティファニー等の高級店や、サクソフィフスアベニューなどの老舗デパート、高級コンドミニアム(トランプタワー)、ホテル等が建ち並ぶ。

② マディソン街周辺

5番街とパーク街の間を南北に併走する大通り。1階店舗で上層階は住宅の土地利用が多い。

ロサンゼルス

1. 都市の概要

【人口】 3,554 千人 (96 年)

【面積】 1,164K m²

【特質】

カリフォルニア州の南西部に位置するアメリカ第二の大都市。市の人口は約 348 万人で、人口構成は 1990 年の調査によるとヒスパニック系が 40%と高率であり、黒人 14%、このほかフィリピン系、韓国系をはじめとするアジア・太平洋人口の比率も高い。

ロサンゼルス市は、産業の多様化や環太平洋地域との強い結びつきによる金融・貿易活動や、アジア地域からの労働力の流入で、1980 年代に入って著しい発展をとげ、80 年代前半には人口はシカゴを抜いて全米第二位となった。

ロサンゼルス市は穏和で乾燥した気候で、1908 年にハリウッドにはじまった映画産業で知られるが、産業のすそ野は航空機生産や宇宙産業、エレクトロニクス産業、自動車工業などのハイテク分野にひろがっている。

関連する数千社の中小企業の成長もみられ、加えてサービス業やアパレル、家具製造などのローテク産業も発展している。

ロサンゼルス都市圏の 1980 年代の雇用創出は全米一であったといわれ、日本・アジア太平洋地域との貿易拡大で北アメリカ最大の貿易センターとしての地位を築いた。

2. 不動産市場の動向

* 経済動向

アメリカ経済は、大恐慌以来最悪ともいわれた 1990 年代前半の不況から完全に立ちなおった。カリフォルニア州の回復はやや遅れたが、95 年の雇用回復は全米のなかでも特にめざましいものがあった。

その背景は：

① サービス業、エンタテインメント、ハイテク産業、海外貿易等の分野の発展

…89 年から 93 年の後退期に失ったカリフォルニアにおける 525,000 人の雇用を完全に回復させた。

② 産業雇用構造の変化

…航空宇宙産業は 86 年のピーク時から 57%減。

…エンタテインメント産業は 86 年のピーク時から 60%の増加 (MCA、ワーナーブラザーズ、ソニー等の活況)

③ 95 年のドル安が、海外からの観光客の消費購買力を増大させた。

* 住宅市場の動向

90年代前半の不況期には非住宅用不動産の供給過剰、住宅着工の減少がみられたが、95年頃を底に完全に立ちなおった。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 Granada Hills

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	30分	車
近隣商業施設	5分	車
小・中学校	5分	車

【近隣地域の概況】

ロサンゼルス市の中心部の北西約30km、市域の北端近くに位置する戸建住宅地域。周辺地域では94年ロス地震（ノースリッジ地震）による家屋の損壊等も見受けられるが、当地域内での特に大きな影響はみられない（震源に近い為、一時住宅価格は低下した）。

敷地規模650㎡程度の画地上に、床面積140㎡前後の平屋建住宅が多い。周辺にカリフォルニア大学ノースリッジ校がある。

96年統計によると地区の人口は約45,000人、平均家計所得は59,000ドルとなっている。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 HOLLYWOOD

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	10分	車
近隣商業施設	10分	車
小・中学校	5分	車

【近隣地域の概況】

ロサンゼルス市の中心部北西約11kmに位置しており、ハリウッド通りの周辺に中層の集合住宅が散見される。商業系土地利用、映画館等も混在。

ビバリーヒルズ等の優良住宅地域と近接するが、地域の土地利用は異なり、最近では低所得層の流入に起因する治安問題もクローズアップされている。

日本人が一般にハリウッドに感じるイメージよりやや劣る。

(3) 高度商業地

【地区名】 Downtown, Los Angeles

【近隣地域の概況】

面的なひろがりはニューヨークのように大きくないが、アルコプラザをはじめとする超高層ビル、シェラトン・グランデ、ボナベンチャー等のホテル、大手銀行や石油会社、公益企業のビル、州政府、自治体関係のビル等が集積。

休日にはブロードウェイ等の商店は賑わいをみせるが、対照的にオフィス街は閑散としている。

ホ ノ ル ル

1. 都市の概要

【人 口】 365 千人

【面 積】 1,582.2 K m²

【特 質】

1959 年、アメリカ合衆国の第 50 州へと昇格したハワイ州は、ホノルルのあるオアフ島ほか 8 つの島からなり、人口約 118 万人という小さな州である。

「ハワイ州都の島」オアフ島は、豊かな自然と近代的な都市機能を備えたハワイの中心で、ハワイ州全体の人口の八割は、州都ホノルルのあるこのオアフ島に集中している。また、国際リゾート地オアフ島には海外から年間 600 万人もの観光客が訪れている。

ハワイの中枢をなすホノルルには、ワイキキのホテル群やダウンタウンのビジネス街などの高層ビルが林立し、太平洋コミュニティーの要塞として政治、経済、文化、教育などの中心をなし、有名なワイキキビーチを擁する一大観光地でもある。

2. 不動産市場の動向

ホノルルの調査対象住宅地区と商業地区の市場動向は、以下に述べるとおりである。

優良戸建住宅 : waialae-kahala

住宅価格は 1999 年終～2000 年初頭にかけて上昇に転じた。とりわけオーシャンフロントや丘陵地の景観にめぐまれた物件は需要が多く、価格も高騰している。

優良集合住宅 : kapiolani/kakaako

近年のおもな開発は、1990 年代初期の高品質の賃貸集合住宅の開発である。海外の投資家、とりわけ日本の投資家が、これら 1990 年代初期の高級集合住宅の購入者であった。One Ardher Lane, Hawaiki Tower 等の最近の開発は、これらの 1990 年代初期の開発とは対照的により低価格帯を市場ターゲットとしている。

Kakaako には多用途の土地利用が可能な未利用地がある。これらは高級集合住宅の建築を目的に 1988 年から 1990 年に用地仕入れされた物件が多いが、開発計画はみなおしされている。

周辺商業地区 : Kapiolani Boulevard

以下の二つの開発の影響が予想される。

・Ala moana Center は 50 エーカーの敷地と 150 万平方フィートの賃貸面積を持つ全米でも有数のショッピングセンターであるが、その集客力に着目した他の大きなプロジェクトがある。

1998 年のはじめにハワイコンベンションセンターが完成した。周辺の不動産価格に影響を及ぼすと期待される。

高度商業地 : Down Town

弱含みで推移。過去10年で稼働率は最低である。オフィスは720万平方フィートの床供給量を有している。過去10年の新規需要の平均は年間17万平方フィートであったが、5年間の平均では年間0～6万平方フィートに減少した。

1996年来空室率は15%程度で推移。ちなみに、1988年～1991年は4%～5%程度であった。

空室をうめるため他のビルの入居者に対して、以下のようなより好条件の賃貸契約をもちかけるケースがみられる。

- ・ 3～5年程度の賃貸借期間
- ・ 賃料値上げ条項のない契約
- ・ 5年経過した時点の賃料はその時点の市場賃料をベースにみなおしする。
賃料値下げや改装費の負担等の申し出は一般的である。
- ・ 新規賃借人に対する平方フィートあたり40ドル～50ドルの改装費負担。
- ・ 3～6ヶ月の無償貸し。
- ・ 引越し費用の負担（平方フィートあたり3ドル程度まで）

これらは実質的には賃料値下げであり、表面上の賃料よりも実質賃料は低い状況にある。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 Pearl City, OAHU

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	30分	車
近隣商業施設	10分	車
小・中学校	5分	車

【近隣地域の概況】

パールシティはホノルルの中級一戸建て地域である。州高速道路網へのアクセスがよいこととパール・リッジ・ショッピング・センターに近いことで、この地域は中央商業地区を職場とする人々の郊外ベッドタウンとして格好の立地条件を備えている。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 MAKIKI, OAHU

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	10分	車
近隣商業施設	10分	車
小・中学校	5分	車

【近隣地域の概況】

マキキはオアフ島では最も人口密度の高い地域の一つである。マキキ地区は中央の商業地区とハワイ大学に近く便利である。このような利便性がマキキ地区を人気のある賃貸物件地区としている。

この地区のほとんどは 1970 年代初期に建てられた多層階ビルである。建物が多いこととその築年数によって、マキキは手頃な居住地区となっている。中級集合住宅用コンドミニアムの分譲が行われているのは以下のところである。

*アレグザンダー・アームズ

*パークレー

*リホリホ・タウンハウス

*プナホウ・タワー

*ヴィクトリア・プラザ

*ビイコイのワイルダー

(3) 高度商業地

【地区名】 Downtown Honolulu, OAHU

【近隣地域の概況】

ホノルルの中央商業地区は、ホノルル港の北に位置しているハワイ州の金融街である。アメリカの他の大都市と同様に、金融街に立地することで、入居者は、州や郡の各種官庁や主要な金融機関、法律その他の専門機関や企業に近接する利便性を享受できる。ハワイの金融及びその他の企業の最大のものはこの地区に本社を構えている。

バンクーバー

1. 都市の概要

【人口】 ● 人

【面積】 113.91 k m²

【特質】

カナダの西部、太平洋岸に位置するトロント、モントリオールに続くカナダでの3番目の都市で、ブリティッシュコロンビア州の経済、文化の中心都市である。近代的な都市計画に基づいて作られた町で道路が基盤の目状になっている。

移民について比較的緩やかなため、海外及びさらには国内からも人口が流入しており、特にアジアからの人口、資本の流入により住宅価格は高騰しており、サラリーマンにとっての購入限度を超えたとの声もある。

市内の交通はバス、トロリーバスと新交通システムがあり、隣接するサレー市まで延長された。また、東部郊外からダウンタウンまでの鉄道新線が計画されている。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅地

過去10年～15年のあいだに建てられた普通品等の鉄骨造のアパートは、深刻な水漏れ被害が相次いでいる。法で義務づけられている補修費用は1戸あたり3万ドル程度となっている。不動産価格もこの影響をうけている。

高額物件については、Whisler Resort 地区では物件価格は500万ドルを超える等、以前の価格下落分を取り戻すに十分な価格回復がみられた。

(2) 商業地

賃貸市場での需要増により空室率は低下。新規のビル着工の動きもでてきている。年末までに1棟が完成、2棟が建築許可申請中である。ダウンタウンには200万平方フィートのオフィス床スペースがある。2001年初で空室率は5%以下で、賃料は上昇基調にある。

ホテルはBay shore Resort 地区の拡大で新しいホテルがオープンした。このため、1999年には150ドルの料金で70%以上の稼働率をあげていたホテル市場も、稼働率は60%程度に落ち着く見通し。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 EAST SIDE

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	25分	車
近隣商業施設	10分	車
小・中学校	10分	車

【近隣地域の概況】

キングスウェーを利用して都心部へは利便性の良い戸建住宅地で、住宅の形は画一的で、品等は中位である。しかし、価格が高いため白人系カナディアンは購入が難しく、中国系カナディアンの地域参入が目立っている。家の形式は正面階段から直接2階へ入るように建てられており、玄関、居間等の生活の中心を2階に設定しており、1階は寝室、物置になっている。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 EAST SIDE

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	25分	車
近隣商業施設	10分	車
小・中学校	10分	車

【近隣地域の概況】

ダウンタウンのウォーターフロント駅を始発とする新交通システム (SKY TRAIN) で6番目のナナイモ駅周辺のキングス通り沿いの中層共同住宅地で、地域の規模は広くなく、螺旋型の地域を構成しており、ほとんど3階から4階程度の木造共同住宅で賃貸目的のアパートが多い。

新交通システムの開通により都心部へは10分程度で行くことができるから、アパートとしての需要も多く、ナナイモ駅周辺では現在高層の賃貸住宅の建設がすすめられている。

(3) 高度商業地

【地区名】 PENINSULA

【近隣地域の概況】

バンクーバーの商業中心地で、高級ブティック、ホテル等が連たんする高層店舗、事務所併用地域である。

当該地域は日本人の観光客を相手にする日系人ないしは日本からの移住者が経営する飲食店、高級洋品店、食料品、土産物店が連たんしている。

メキシコシティ

1. 都市の概要

【人口】 8,236千人 (90年)

【面積】 1,479 km²

【特質】

メキシコの首都であり、国内でもとりわけ人口の多いメガロポリスであるとともに、この国の政治、経済、文化の中心地でもある。国の中央部に位置し、北と東と西をメキシコ州に囲まれ、南側はモロレス州に接している。海拔2,240mの高地にあるため、気候は熱帯高原気候である。ほぼ1年を通じて気温10℃～27℃という温暖な気候に恵まれている。

近年、行政と経済の中央集中に伴い、人口の都市集中化現象が目立ってきている。こうしたことから、住宅問題の解消が市行政に対する市民の要望の1つとなっている。

2. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 AVANTE COYOACAN

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心ビジネス街	40分	車
近隣商業施設	15分	車
小・中学校	25分	車

【近隣地域の概況】

メキシコ市中心部の南方に位置する。優良住宅地域と発展の形態はほぼ同様。武装した守衛があり、セキュリティーが厳重な住宅が多い。

1階～2階建、2～3ベッドルーム、2バスルーム、2ガレージが標準。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 NARVARTE

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心ビジネス街	30分	車
近隣商業施設	20分	車
小・中学校	20分	車

【近隣地域の概況】

市中心部の南側外延に位置する集合住宅地域。

2階～8階建、2～3ベッドルーム、1～2バスルーム、1～2ガレージが標準。

(3) 高度商業地

【地区名】 Down Town, ZOCALO HISTRIC CENTER

【近隣地域の概況】

商業ビル及び事務所ビル。「HISTRIC CENTER」と名付けられた古くからの商業ゾーン。

サンパウロ

1. 都市の概要

【人口】10,018千人(95年)

【面積】1,509K m²

【特質】

サンパウロ市は、1,509平方キロメートルで1996年には1,000万人の人口を擁し、26の行政区域に分かれたサンパウロ大都市圏の中心地であり、サンパウロ州の州都で、最も重要な工業都市、金融センターでもあり、ブラジルの南東部に位置するブラジル最大の都市である。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅用不動産市場

1994年に始まったレアルプラン景気の影響で、不動産価格および賃料は1998年までは他の一般物価に比較して高水準にあった。しかしながらその後、住宅用不動産の超過供給のため、価格および賃料水準は緩やかに下降し、2000年には現地通貨レアルベースで不動産本来の価値に相応する経済的な水準に戻ったと言える。

サンパウロ大都市圏内での新規住宅供給戸数は1997年(63,410戸)にピークを迎え、その後減少している。(1998年=28,600戸、1999年=32,946戸)

1999年1月、ブラジルは通貨危機に見舞われた。ブラジル現地通貨であるレアルは1999年1月1日には1.00レアル=1.20米ドルであったのが、同年1月15日には1.00レアル=2.00米ドル以上に下落した。

不動産市場は当該レアル通貨危機に対して敏感に反応した。住宅用不動産に関して言えば、不動産価格はレアルベースでは同水準をキープしたものの、米ドルに換算すると約50%下落したことになる。

2000年には、別紙調査表の示すとおり、住宅用不動産価格は多少回復した。また、2000年のサンパウロ大都市圏内での新規住宅供給戸数は38,189戸であり、1999年と比較して増加している。

なお、2001年1月1日のレアル・米ドル換算レートは1.00レアル=1.95米ドルであった。

(注：2001年5月3日現在、1.00レアル=2.35米ドルまで下落しており、まだまだ下落しそうである。1994年のレートと比較すると、レアルの対外価値は70%以上減少した。)

(2) 商業用不動産市場

1999年1月、ブラジルは通貨危機に見舞われた。ブラジル現地通貨であるレアルは1999年1月1日には1.00レアル=1.20米ドルであったのが、同年1月15日には1.00レアル=2.00米ドル以上に下落した。当該レアル通貨危機の影響で、商業用不動産価格および賃料は米ドルベースで

約 50%下落、その結果、ブラジル国内経済の混乱とは対照的に、海外からのインベスターにとっては投資がしやすくなった。

一般的な動向としては、1994年のリアルプラン景気で不動産価格が上昇、1998年より緩やかに弱含みで推移している。

商業用不動産の価格は、有効面積 1.00あたり、1996年は 2,559.00 米ドル、1997年は 1,911.98 米ドル、1998年には 2,411.01 米ドルとなっている。1999年の平均価格は 1,458.29 米ドルと大幅に下落し、通貨危機を顕著に反映している。

2000年の市場は、Aクラス商業用ビルの根強い需要が続いており、供給が不足している。サンパウロ大都市圏内での新規商業用不動産供給戸数は 1997年(6,169戸)をピークとし、その後減少している。(1998年=3,624戸 1999年=2,237戸)

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】MORUMBI

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	30分	自動車
近隣商業施設	5分	自動車
小・中学校	5分	自動車

【近隣地域の概況】

中上位の住宅地域。(とても大きなマンションも存するが、これは例外である。)

(2) 一般集合住宅地

【地区名】VILA MADALENA

【交通接近条件】

主要施設	所用時間	交通手段
都心のビジネス街	20分	自動車
近隣商業施設	10分	自動車
小・中学校	10分	自動車

【近隣地域の概況】

中位のアパートメントハウスや小さい家、倉庫が混在する地域。倉庫はアパートメントハウスに変わりつつある。

(3) 高度商業地

【地区名】VILA OLIMPIA

【近隣地域の概況】

ここ数年、事務所用途の伸びが著しく、重要な事務所地区である。まだ事務所スペースは存する。

Ⅲ. ヨーロッパ編

モ ス ク ワ

1. 都市の概要

【人 口】 8,368 千人 (95 年)

【面 積】 878.7 k m² (平凡社大百科事典)

【特 質】

ロシア連邦共和国の西部、東ヨーロッパ平原の中央部に位置する同国の首都。ロシアの政治、経済、文化の中心地であるだけでなく、鉄道の中心地でもあり、精密機械、電気器具、繊維、化学工業が発達している。

ボルガ川の支流であるモスクワ川が市内をS字形に蛇行しながら貫流し、カスピ海に注ぐボルガ川の河口から約2,500 km上流にあるにもかかわらず、標高はわずか120m。モスクワはクレムリンから始まったという歴史的条件を反映して、クレムリンならびに赤の広場をはさんでクレムリンと向かい合う旧商工業区キタイ・ゴロドを中心とする環状道路が樹木の年輪のように幾重にも都心部を取り巻いている。都心部には中世以降の建造物と現代的な建築物が混在して独特の景観をしめしている。とりわけ、クレムリン宮殿のある赤の広場、ポリショイ劇場、1755年創設のモスクワ大学などが著名である。

クレムリンから北西にのびるトベルスカヤ通りをはじめ目抜き道路の両側にはホテル、アパートなど近代的な高層建築が建ち並んでいる。政府の中枢機関はクレムリン、キタイ・ゴロドとその周辺に集中し、古くからのホテル、デパートのほか劇場等の文化的施設が多い。

人口の急増に対応して、工場施設を市外に移転させ、郊外の随所に大規模な住宅団地が建設されて10階以上のアパート群の建設が進み、住宅は高層化した。いまなお、人口は増加をたどり大都市特有の住宅、交通、環境汚染、犯罪の多発など深刻な問題をかかえて推移している。貧富の差は広がりつつある。

2. 不動産市場の動向

(1) 経済危機の影響

◆ 「価格」

世界地価等調査の回答は1998年1月1日を価格時点として回答されている。ところが、ロシアでは1998年8月激しい経済危機が起こり、不動産価格もその影響を受けて下落している。従って、回答された価格は必ずしも現在の市場価格を反映しているわけではないことに留意しなければならない。

8月の経済危機前は、1\$=6.2ルーブルであったが、1999年1月末現在ルーブルは下落著しく1\$=20ルーブル以上になっている。

また、危機前の住宅価格(土地建物総額)は以下のように3つに分類されていた。

最も低い価格地区	1100 \$ / m ² 以下
中位地区	1100～2000 \$ / m ²
高い地区	2000～5000 \$ / m ²

ところが、8月17日ルーブル切下げ以降は、2000 \$ 以上は殆ど無くなり（高い価格帯が下落したので）、従前の高い地区の住宅は、中位地区の価格帯に落ち、1100～2000 \$ / m²で買えるようになった。

危機以来、優良住宅地の下落が大きい。たとえば、以前はm²当たり 3000 \$ の住宅が、1999年1月には 1500～2000 \$ / m²に下がった。

◆ 「賃料」

注意すべきは \$ 表示では下落しているがルーブルでは上昇していることである。不動産価格に対する影響は為替レートほど大きくはない。モスクワ市のルシュコフ市長命令により、オフィス賃料が高くなった。ルーブル表示で 1.7 倍になった。しかし、\$ 対ルーブルの変動を考えるとルーブルは 1 / 3 ほどの価値になったので、\$ 表示では下がることになる。

オフィス賃料は 8 月以降 \$ 表示で 25～30% ほど下落している。従前の空室率は 5～10% 程度でオフィスが不足している状況であったが、現在空室率は上昇傾向にある。たとえば、高度商業地のトベルスカヤでは非常に高く 30% 位である。

(2) 還元利回り

銀行は \$ の貸出をし、危機前の貸出利率は年 15～20% であった。政治的不安によりリスクが高いので、投資家はできるかぎり早く回収したい。また、国債市場の利回りも 80% 位で、150% の月もあった。したがって、還元利回りも高く、住宅地、商業地とも 16～23% 程度。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 ジュレーベノ

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	40分	車
近隣商業施設	5分	徒歩
小・中学校	5分	車

【近隣地域の概況】

モスクワ市南東郊外、外環状線道路（一周 108 km）の近く。中心より車で 50 分位。地域内ではニュータウン開発中。ニュータウンには高層住宅のほかかなり良い戸建住宅も建築中。住民は土地賃借権をモスクワ市に返却し、完成した高層集合住宅に移り住みつつある。高層住宅

地域と従来の戸建住宅地域とが道路を隔てて併存している。戸建住宅地域には電気は設備されているが、水道はなく、共同の井戸ポンプが設置されている。地域内道路は未舗装。地下鉄の建設も始められているので、将来、現在ある戸建住宅は高層住宅へと建て替えが進み最終的には消失するのではないか。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】ミーチノ

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	40分	車
近隣商業施設	5分	徒歩
小・中学校	5分	徒歩

【近隣地域の概況】

モスクワ市北西方、市中心より約1時間位。クリラツコエと同様、大規模集合住宅が建ち並んでいるが、高圧線や煙突のある工場が近くにある。外観からはクリラツコエの建物との差は判断できなかったが、周辺環境条件で劣ると考える。

(3) 高度商業地

【地区名】メジュナロードナヤ

【近隣地域の概況】

市内中心部のクラスノプレンスカヤ通り沿いにある国際会議場、ホテル、事務所ビルが集積している地域。これら建物は内部で相互に連絡し合っていて、外へ出なくても往来可能である。

「メジュナロードナヤ」は、実際にはホテルの名前であるが、すでに地域をあらわす名称になっている。

新興の商業地域らしく、一流店舗（Christian Dior）やプール付きフィットネスクラブ等、西側諸国をまねた商業施設もみられる。客足の流動性は良好。

フランクフルト・アム・マイン

1. 都市の概要

【人 口】 629 千人

【面 積】 249 K.m²

【特 質】

西ドイツの中央に位置するヘッセン州最大の都市で、ライン・マイン広域圏の中心。タウナス山地を背景に、肥沃なウェッタラウ低地の南端を占め、気候温和で、ライン河に注ぐマイン川河畔というヨーロッパ交通の要衝にある。中世以来、政治、経済、文化の十字路にあたる。

第2次大戦で連合軍の空爆により市の中心部はほぼ全壊したが、現代でもなお、国際的な商業、金融都市として名高い。中央銀行のほか諸外国の金融機関、商社、メーカー、官庁、外国公館、ショッピングセンターが集まり、近代的高層ビルが建ち並ぶ。証券取引所と見本市は特に有名。世界的な化学薬品会社ヘキストの工場があることも知られる。

文豪ゲーテの生家を復元した記念館、第2次大戦以後ドイツ語で書かれた全世界の出版物を蔵したドイツ図書館、市立劇場、熱帯植物園など文化施設も多彩である。また、フランクフルトソーセージやヘニンガービール、りんご酒は観光名物となっている。

一方、経済的、文化的繁栄の反面、中央駅前の歓楽街は大都市犯罪の温床となり、麻薬取引やエイズなどの社会問題を抱えている。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅地

Koenigstein、Kronberg、Oberursel、Bad Homburg や Bad Soden は有名なタウナス丘陵地帯に近接しているところから、高級住宅地として人気が高い。しかし、Frankfurt は街自体が高級住宅地として供給されており、たとえば Westend 地区は新しい Art Nounveau Villas とともに、Sachsenhausen 地区はマイン河近くまで、また戸建住宅地区の Lerchesberg も同様に、すべて Frankfurt の中心地区へ延伸する傾向にある。

1999年の価格 DM/m²

最高地	1. 新築 6,500-8,500 DM/m ²
	2. 1995年以降建築 6,000-7,000 DM/m ²
	3. 改築住宅 6,500-9,500 DM/m ²
高級住宅地	1. 新築 6,000-6,800 DM
	2. 1995年以降建築 5,500-5,800 DM
	3. 改築住宅 6,000-6,800 DM
普通住宅地	1. 新築 4,000-5,000 DM
	2. 1995年以降建築 3,500-4,500 DM
	3. 改築住宅 4,000-5,000 DM

- 低級住宅地
1. 新築 3,300—3,900D
 2. 1995 年以降建築 3,000—4,000DM
 3. 改築住宅 2,000—3,000DM

(2) 商業地

1999 年の新規賃貸オフィススペースは 530,000 m²で、この数字は 630,000 m²であった 1998 年の記録を下回っている。Frankfurt では高級オフィス賃料は 1999 年には上昇傾向を示した。1999 年の終わりには、銀行が集まっている最高級地区の賃料は月 78.00DM /m²であった。最高級に次ぐ地区の賃料は前年の水準とほぼ同様である。しかし、これと対照的に、1999 年の市内全域の新規賃料の平均は、前年に比較して約 5%下落している。

前年約 21%であった空室率は 1999 年には縮小した。1999 年の終わりには約 480,000 m²のオフィススペースが空いていて、全スペース 9,500,000 m²の内、約 5.1%の空室率となっている。1999 年末の空室率はその年に新築された建物も含んでいる。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】DREIEICH 地区

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	25分	車
近隣商業施設	5分	車
小・中学校	10分	徒歩

【近隣地域の概況】

タウナス地域に次いで2番目にランクされる。フランクフルト市内とを結ぶ公的交通機関はまだない。市南西郊の新興住宅地で空港に近いので、空港勤務関係者が多く居住している。交通条件に劣るので車が必需品である。低層の中級程度の住宅が建ち並ぶ。各戸の庭はさほど広くない。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】SACHSENHAUSEN 地区

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	10分	電車/車
近隣商業施設	10分	電車/車
小・中学校	10分	徒歩

【近隣地域の概況】

市の南部、マイン川の南ザクセンハウゼン地区に位置する。小規模な集合住宅（テラスハウス）と大規模な集合住宅（マンション）が混在し、比較的静かな住宅地を形成している。商業施設が存在しない唯一の住宅地域である。テラスハウスの住戸面積はさほど大きくない。

(3) 高度商業地

【地区名】 HAUPTWACHE

【近隣地域の概況】

広場になっていて、周辺を高級な小売店舗が取り囲んでいる。最大規模のデパートや事務所ビルがみられる市内中心地の商業地域。商業施設の集積度は市内で一番高い。東京でいえば銀座。

ロンドン

1. 都市の概要

【人口】 7,074 千人 (96 年)

【面積】 1,579 K m²

【特質】

イギリス、イングランド南東部のテムズ川下流に沿って位置する同国の首都。17 世紀以降、世界の通商、金融の一大中心地となった港湾・商工業都市で、ニューヨーク、東京などと並ぶ世界最大都市のひとつでもあり、国際的な政治、経済、文化の中心地である。イギリス連邦の中心でもあり、近代においてしばしば国際会議、国際条約締結の舞台となった。

市内を東西に貫流するテムズ川は川幅 180m から 270m に達し、潮汐限界点にあるため河港としての機能が大きい。

市の中心はシティと呼ばれる地区で、テムズ川北岸にあたる。証券取引所やイングランド銀行など多くの商業・金融機関が集中し、イギリス経済の中心となっている。

市域はこのシティオブロンドンから外に向かってカウンティオブロンドン、大ロンドンに分けられる。大都市にもかかわらず市内には約 8,000ha の公園、緑地があり、都市の緊張を緩和している。

市内人口は減少傾向をたどり、顕著なドーナツ化現象を示している。第 2 次大戦で被害を受けた都心部では大規模な再開発計画が実施され、バービカン地区では 1973 年以来高層住宅、オフィス、ショッピングセンターを有機的に結合した改造が行われた。また、かつてのスラム街イースト・エンドも労働者アパートへの転換が図られた。しかし、世界の他の大都市に比べて、高層建築や高速道路が少なく、反面、史跡・名勝が多く、観光的歴史的都市の面影を強く残している。

2. 不動産市場の動向

1992 年から 1995 年までは安定傾向であった。95 年から価格は強含みになった。郊外を含めたグレイターロンドンでは急激ではないがゆっくりと上昇し、97 年には強く上昇したが 98 年後半から供給が増加した反面、需要は落ちている。

一方、セントラルロンドンでは急激に上昇し、92 年に比較して 2 倍に近い価格水準である。しかし、98 年後半からかげりが出て、今年は -5% 位だろう。

シティの金融業は 98 年夏のロシア経済危機の余波を受けて、人員整理やリストラを進めている。このことが消費や不動産市場にも影響をしている。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 KINGSTON

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	60分	電車
近隣商業施設	5分	車
小・中学校	5分	車

【近隣地域の概況】

DERWENT AVENUE、ロンドン南西方、300~500㎡程度の敷地に2階建住宅が建ち並ぶ。敷地、建物規模とも中程度の感じ。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 BATTERSEA

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	30分	地下鉄
近隣商業施設	5分	徒歩
小・中学校	5分	徒歩

【近隣地域の概況】

VICARAGE CRESENT、一部に公園も見られるが資材置場や倉庫のような建物がある。地域全体を見れば準工業地域の感じもするが、建物自体は5~6階建で標準的である。テムズ川をはさんで対岸はチェルシー地区。

隣接地域に低所得者向けの高層公営住宅が建っているが高層建物は人気がないという。

(3) 高度商業地【 WESTEND AREA 】

【地区名】 MAYFAIR, ST. JAMES' S PRIME CENTRAL CORE BUSINESS AREA

【近隣地域の概況】

いずれも店舗よりも事務所ビルが多い商業地。類似地域として GROSVENOR SQUARE、HANOVER SQUARE がある。

パ リ

1. 都市の概要

【人 口】 2,152 千人 (90 年)

【面 積】 105K㎡

【特 質】

フランス中北部、パリ盆地の中心に位置する同国の首都。イギリス海峡に注ぐセーヌ川の河口から直線距離で約 170 km。イル・ド・フランス地方のパリ盆地の中央、セーヌ川とマルヌ川の西に広がる。市街地はセーヌ川流域の南部に広がり、北を右岸、南を左岸と呼ぶ。

市域は 20 区に区分され、セーヌ右岸の中心部 1 区、2 区から西側の 8 区、9 区にかけて銀行、保険会社等の中枢管理機能が集中し、一部は西郊のデファンス、左岸のモンパルナスにもみられる。市内で最も交通が混雑するのはサン・ラザール駅、コンコルド広場、シャンゼリゼ大通りを結んだ三角形のパリ核心部である。左岸 5 区、6 区のカルチエ・ラタンは文教地区、7 区は政府官庁地区である。高級住宅街は 16 区、17 区とその南西側オー・ド・セーヌ県に広がる。

政治、経済、外交、文化に関連する重要な施設が集中し、外国人観光客を含む多くの人々が訪れる。これらの人々を対象とする高級服飾店やデパート、宝石貴金属商、画廊などは右岸に、本屋、宗教用品専門店、出版社などは左岸にみられ、世界の芸術、ファッションの中心地ともなっている。

1955 年以降、工場の地方分散政策によってパリ市内の人口は減少し、また、パリ西部では第 3 次産業の発展による中産階級の通勤が遠距離化した。これらの問題を解決するために再開発による住環境を整備する一方、通勤を容易にするために地域高速鉄道網 (RER) を完成させ、さらに行政機関、工業団地、各種サービスセンターを備えたニュータウンが建設された。ニュータウンは実験的、前衛的建築物からなり、市内の建築物の約 80% が 1948 年以前に建築されたものであることと対比すれば、きわめて現代的な色彩と形状を備えている。

近年開発地区はパリ市の東方に移り、リヨン駅周辺で再開発が進んでいる。

2. 不動産市場の動向

高級住宅地はわずかに価格上昇傾向にある。外交官や法人企業への賃貸が増加している。住宅は立地条件が良く、物件自体優良なものについては上昇傾向。一般住宅は 92 年以降ずっと下がり傾向であったが、最近安定してきた。

パリ市内では住宅をオフィスに改造変更することについて制限があるので新規のオフィスは少ないが、オフィスのストックが 500 万㎡程ありオフィスを住宅に改造する方策が採られている。

しかし、2000 年頃に建物新築計画があるので、そのときには市場が満杯になるのではないかという懸念もある。

空室率は、高級オフィスのある1区、2区、8区、9区の一部では下がりつつあり5～10%、ラデファンス地区では5%以下。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 VAL DE MARNE

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	50分	R. E. R.
近隣商業施設	30分	車
小・中学校	15分	バス

【近隣地域の概況】

パリ市の南東郊外にあって、庭付きの戸建て住宅化が進んでいるが、集積度はまだ低い。R. E. R. の乗換駅に近いことが重要な価格形成要因のひとつ。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 15区 RUE LECOURBE

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	15分	車
近隣商業施設	10分	車
小・中学校	5分	車

【近隣地域の概況】

30年ほど前から集合住宅が建ち始めた住宅地域で、シトロエン工場が隣接し、作業場もみられる多様性ある地域。1階に日用品店舗、2階以上は住宅という建物が両側に建ち並ぶ。客足、車両通行量とも多く、商住混在した活気のある通り。

(3) 高度商業地

【地区名】 8区、1区、2区、 RUE MARBEUF

【近隣地域の概況】

事務所、銀行、保険会社、住宅、店舗等多様な商業施設が集積した古くからの街区で、交通の利便性に優れる。

RUE MARBEUF は8区にあり、シャンゼリゼ大通りに連続した通りである。一流の会社、事務所が入居したビルが多くビジネス街の性格が強い。

ブリュッセル

1. 都市の概要

【人口】136千人(91年)

【面積】162K㎡

【特質】

EU や NATO の本部があり、ヨーロッパの中心的機能を果たしている都市。1993年1月1日に EC 統合となってから、各分野で動きが活発になってきた。王室の居住地で人口は約100万人。世界でもっとも美しいといわれている広場グランプラスや王立美術館をはじめとしてさまざまな美術館、サンミッシェル大聖堂など歴史的な建物が残る。郊外には森や城が点在し、伝統文化の面影を随所に残している。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅地

1997年から1998年のあいだ、不動産市場の上昇は確認されなかった。価格は全く安定しており、購入価格は大した交渉もなく早めに決められている。

利率率が5～6%に下がったので、借入金の返済額が減少した。そこで9～10%のときにはできなかった個別的な返済方法を組み合わせることによって、また新しい需要が喚起されている。

(2) 商業地

1997年から1998年のあいだ、高度商業地の価格はわずかに上昇傾向にあった。経済危機によって、条件の劣った土地価格は、停滞が下落の傾向にある。ブリュッセル市の環状線に沿った商住混在地やショッピングセンターは安定している。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】WATERLOO/AVENUE DU GOLF

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	15分	徒歩
近隣商業施設	15分	徒歩
小・中学校	10分	徒歩

【近隣地域の概況】

市の南方。ゴルフ場に近い。森、丘、畑がまだ残っている地域。きれいにレンガ舗装された道路が続く通りである。敷地は広い。建物は比較的新しく郊外の新興住宅地という感じ。クライネンのような歴史は感じられない。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】BOITSFORT/BOULEVARD DU SOUVERRAIN

【交通接近条件】

主 要 施 設	所 要 時 間	交 通 手 段
都心のビジネス街	10分	徒 歩
近 隣 商 業 施 設	近 接	徒 歩
小・中学校	10分	徒 歩

【近隣地域の概況】

市の南東方。低層の集合住宅もあるが、近代的な7～9階建ての大規模な集合住宅が指標となっている。プラタナスの大木が美しい並木道を形成している。

近くに日本人学校があるので、日本人の居住も多いという。

(3) 高度商業地

【地区名】RUE NEUVE

【近隣地域の概況】

市の中心。幅員8m程度の道路両側に3～5階建ての店舗ビルが建ち並ぶ。MARKS&SPENCER, C&A, sarma lux 等のデパートのほか小売り店舗が並んでいる。主として衣料品が多い。夕方の人通りは最高。

IV. アジア・オセアニア編

ソウル

1. 都市の概要

【人口】 10,231千人(95年)

【面積】 627.06k㎡

【特質】

韓国の国土面積は、99,391.82k㎡であり、そのうちソウル特別市は605.40k㎡で、全体の0.6%を占めている。金浦空港から東に15km離れて、北の方向に漢江を渡ればソウル市庁を中心とした市街地で、南の地域は1974年から行政拡張によりつくられた高級マンションと若い者が集まる新しい名所として知られている江南地区である。

1980年代以降は、北の地域に次いで南の地域における開発に拍車がかかり、各種の建物が建設されてきた。今日ソウル市には、人口と都市機能が集中した結果、面積的には0.6%にすぎないが、公共機関、大手企業の本社、金融機関等が全国の50%を超える巨大な首都になっている。

ソウル市は三方を山に囲まれているため平地は少なく、ソウルの北東部の山の斜面を活用した住宅群や江南地区の高層アパート群にみられるように土地がうまく活用されている。現在の住宅地開発は、ソウルの西方向にある江西(カンズ)地域で進んでいる。この周辺は、新金浦空港の開発が行われた地域である。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅地

需要動向は若干の上昇基調で堅調に推移した。住宅の販売価格は年率3～5%程度上昇。

賃貸住宅のチョンセは、年率5～7%程度上昇。全体的な市場動向は、REITやMBS等の新規分野を中心に回復基調にある。

(2) 商業地

需要動向は経済の回復により、改善の方向にある。オフィス需要はニュービジネス、ベンチャー企業等の需要を主体に回復。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】HWAYANG DONG(城東区華陽洞)

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	30分	地下鉄
近隣商業施設	10分	バス
小・中学校	10～20分	バス

【近隣地域の概況】

華陽洞は、ソウル市の中心部にあるソウル駅から東に約9km行った地域である。周辺には、建國大学校や世宗大学校などの大学があり、小学校や病院なども混在した一般的な住宅街である。華陽洞がある城東区は、漢江の北側に位置し、ソウル市内では旧市街に属している。

住宅団地としては中級であり、40～50年以上の歴史を持っている街である。1階が商業店舗として利用され、2～3階が住居となっている事例が多く、3～4階建てとなっている住居は3年程度前に建て替えが行われたものである。

近隣地域は中級住宅地、種々の学校と子供用の大型公園で構成されている。地下鉄2号線が通っており、5号線が最近建設されているので、交通の便は大幅に改善されている。また、永東大橋により江南地区に直結しており、立地条件は良くなっている。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 HONGEUN DONG (西大門区弘恩洞)

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	20分	地下鉄
近隣商業施設	20分	バス
小・中学校	10～20分	バス

【近隣地域の概況】

弘恩洞は、ソウル市の中心部にあるソウル駅から約5kmほど北西方向に行った地域である。最寄駅は地下鉄3号線の弘済駅であるが、駅から市街地まではかなり歩く必要がある。弘恩洞は、白蓮山の山麓に広がる住宅街にありマンション群の中央にスイス・グランドホテルがある。

中級マンション、アパートやビラが集中している。地下鉄駅から10分程度かかり、交通条件はよくないものの、環境は良い。弘済川に沿って高速道路が建設されており、将来的には交通条件も改善される見込みである。

(3) 高度商業地

【地区名】 MYUNG DONG (中区明洞)

【近隣地域の概況】

明洞は、ソウル市の中心部にあるソウル駅から北東方向に約1.5kmほど行った地域であり、ソウル市を代表する中心的な繁華街である。周辺には、ソウル市庁、徳壽宮(李王朝第9代成宗王の私邸)、中央郵便局などの中枢機能が集中している。また、韓国商業銀行、ソウル信託

銀行、国民銀行などの銀行が立ち並ぶほか、南大門市場を中心とするショッピングセンターも集中している。地下鉄4号線明洞駅、地下鉄2号線乙支路入口駅の2つが最寄駅である。

美都波百貨店、明洞キル通り、退溪路、乙支路に囲まれた一角であり、東西700m、南北800mほどの地域である。ブティックや第一百貨店、レストラン、喫茶店などが立ち並ぶソウルの繁華街である。韓国料理店、ファーストフード店、大衆酒場なども混在しており、観光客や若者でにぎわう要素がそろっている。このほか、サボイホテル、ソウルロイヤルホテル、メトロホテルなどのホテルもある。

一流ブランドのブティックだけではなく、安い洋服店や庶民的な食堂も混在しており、高度商業地であるが幅広い顧客層を吸引している。

北 京

1. 都市の概要

【人 口】 7,362 千人 (90 年)

【面 積】 16,808 k m²

【特 質】

北京市は中華人民共和国の首都で、上海市、天津市、重慶市とともに国の直轄市で、他の省、自治区に相当する独立の政治、経済、文化、教育の中心都市として、また国際都市としての機能を果たしている。

1999 年の建国 50 周年に向け、首都機能の充実、都市建設の発展等を図るため 67 の重点プロジェクトは交通、ガス供給、電力供給、汚水処理、ゴミ処理等都市インフラ整備、貿易、文化、医療及び住宅施設の建設等多岐に渡り、北京市地下鉄、首都空港、第二長安街、高速道路、北京駅改造、北京飯店改造等が含まれている。

2. 不動産市場の動向

1997 年から 98 年の住宅市場は 1992 年にかけて建設された物件が市場に出回り供給過剰な状況を呈している。このため商品住宅の分譲価格の売出し価格と成約価格と大きく乖離を示している。

商業地については、中心商業地である王府井では大規模ショッピングセンターの建設が進められており商況は前回調査時点と比較すると目を見張るほどである。一方、西単街ではこの影響をまともに受け商況は激減している。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】紫玉山荘

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	40分	自転車/バス
近隣商業施設	5分	自転車/バス
小・中学校	10分	徒歩

【近隣地域の概況】

普通戸建住宅地 京潤水花園から北京紫玉山庄へと選定替えがおこなわれた。

北京市北方の第三環状道路の北側に位置し、高級集合住宅の羅馬花園に近接しており、中心部へは車ないしはバス便であり渋滞を考慮すると30分程度を要する。

この戸建住宅地は外人を販売対象としたもので、高級戸建住宅の嘉林花園と性格は全く同一であるが、価格が少し安いことからややグレードが劣る。選定替えが実施されたため 96 年と 97 年に連続性がない。

北京において、分譲戸建住宅のほとんどすべては外人を販売対象として価格設定及び施設が計画されており、価格は US \$ 表示である。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】京友公寓

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	25分	自転車/バス
近隣商業施設	5分	自転車/バス
小・中学校	5分	徒歩

【近隣地域の概況】

北京市の北側第二環状道路と徳外大街との交差する地域に位置し、比較的交通至便である。この集合住宅についても外国人を販売の対象に建設されたものである。

(3) 高度商業地

【地区名】王府井

【近隣地域の概況】

北京の最高商業地域で、低層商業地から高層商業地へ至る所で建て替え工事がすすめられており、並行して南北に連なる西単に最近では商況を奪われていながら、大規模ショッピングセンター東方商城がオープンし、更に 2 年前から工事が行われている北京市最大の王府井再開発ビル（デパート、専門店、ホテル、オフィス、外人住宅の複合開発）の完成が間近であり活気に満ちている。このことから地価水準は西単を大きく抜き最高地に返り咲いている。

上 海

1. 都市の概要

【人 口】 8,214 千人 (90 年)

【面 積】 6,185 k m²

【特 質】

上海は、長江（揚子江）河口南部、黄浦江と蘇州河の合流点に位置している。中央直轄市で中国最大の商工業都市でもある。92 年から 94 年まで 3 年連続して GNP 伸び率が 10% を超えるなど、中国の中でもっとも発展速度の速い都市だといえる。

上海が工業・貿易都市であることは言うまでもないが、中国の世界に向けた窓口としての役割、とりわけ金融センターとしての役割が今日もっとも注目されつつあるところである。1993 年の段階で 2,000 社以上の外資系企業が進出していたこと（対前年比 66% 増加）からも明らかである。

人口 1,600 万人近い大都市でありながら、公共交通機関はこれまでバスのみであったが、1995 年 5 月の地下鉄開通により新たな大量公共交通の時代に入った。また、市内の環状高速道路工事も進行中であり、近代的都市としてのインフラ整備は着々と進みつつある。また、黄浦河東岸の浦東区開発により 21 世紀初頭には大規模な新都心が誕生することになるなど、開発投資は極めて活発に行われつつある。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅地

1997 年に上海の海外外人向き販売住宅（独立式住宅（単独一戸建て住宅）、ガーデン住宅（一戸建て数十棟の集中住宅公園、マンションを含む）の販売棟数は 1996 年より多少増加している。増加率は 6.2% である。但し、中国人向き住宅販売量は大幅な減少となっている。外人向き住宅の価格と賃貸料金の大幅な値下げ調整を行った。その主要な原因は、1. アジア金融危機の影響で、シンガポール、香港、日本等の企業や個人の購買力の低下、2. 92 年～94 年の間、許可された土地開発の住宅が完成し、集中的に発売されたため、供給量が大きく増加した。以上述べたことは、1998 年になっても、大きな改善が見られず、そのため、販売住宅の価格と賃貸料金が引き続き下方修正しつつある。しかし、位置と環境が良い中国人向き住宅は人気は衰えず、価格は安定している。

(2) 商業地

1997 年と 1998 年の商業不動産価格と賃貸料金が継続的に下落している。値下げの幅は 1995 年と 1996 年（史上最高時期）と比べて、30%～50% である。そして、賃貸料金の値下げ幅は 40% 以上で、場合によると、3～5 倍値下げしたケースが見られるが、現在は安定している。

その主な原因としては商業用不動産の供給量は1997年と1998年の新規物件が多く需要が少なくなった。それに、最近2年間で、上海市の小売り商業の販売利益が減少したこともあり、商業用不動産の需要が後退したためである。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】嘉定区、閔行区、青浦県等の地域

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	40～90分	車
近隣商業施設	20～30分	車
小・中学校	—	—

【近隣地域の概況】

市街地中心部からそれぞれ北西方、西方、南方へ約30km前後に位置する郊外の住宅地域である。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】浦西其他地区

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	20～40分	車
近隣商業施設	5～30分	車
小・中学校	5～10分	車

【近隣地域の概況】

中心市街地以外の市内一般地域に位置している。居住者は一般勤労者層。

(3) 高度商業地

【地区名】南京東路

【近隣地域の概況】

上海市一の繁華街であり、デパート・ホテル・店舗等が連坦している。旧来の建物を取り壊して、新たにデパートなどを建設する動きが活発に展開している。当該南京東路が東方でT字に交わる中山東路沿いは「外灘」地区と呼ばれ、旧植民地時代の外国系金融機関等の歴史的建築物が連坦する著名な場所である。

台北

1. 都市の概要

【人口】 2,593 千人 (97 年)

【面積】 272.14 k m²

【特質】

台湾の国土面積は 35,961 k m² で九州とほぼ同規模である。そのうち台北市は 272 k m² で、全体の 0.8% を占めている。中正国際空港から東に 40 km 離れている。台北の中心部を南北に貫く中山路と台北駅前を東西に走る忠孝路が基本となるメインストリートであり、この交差点を起点にして中山路の北側は中山北路、南側は中山南路、忠孝路の東側は忠孝東路、西側は忠孝西路に分かれている。

行政上は政府直轄の特別市であり、台湾における政治、経済、文化の中枢を担っている。台北を基点に東は基隆の港へ、西は国際空港のある桃園や新興工業都市である新竹へと続く交通の要衝でもある。

市街地は、市の西側を流れる淡水河と北側を流れる基隆河に囲まれ、北側には陽明山、南側には烏來の山があり、盆地上に開けている。都市交通は、地下鉄はないものの、モノレール型の新交通システムが整備されつつあり、市街地は次第に急増する人口を抱えながら郊外に広がりつつある。

2. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 新店、汐止、淡水、三芝

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	40分	バス
近隣商業施設	10分	バス
小・中学校	10分	バス

【近隣地域の概況】

新店、汐止、淡水、三芝等地区は全部台北市の近郊にあるが、台北県管轄の地域である。各地ともに近数年来多くの高層ビルが建築されている。交通便利で風景も良好な地区であるが、台北市と比較すれば生活機能に関する各種の施設は台北市と相当な格差があるため、不動産価格は台北市の約半額或いは 2/3 程度である。住民は中間階層の勤労者が多い。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 YUNGCHI ROAD (永吉路)

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	20分	バス
近隣商業施設	10分	バス
小・中学校	5分	徒歩

【近隣地域の概況】

台北市の中心部にある台北駅から東方向に直線で約5kmほどの市街地にある。台北市のなかでも東方にある信義区の北部にある。約1km西側には、國父紀念館（建国の父とよばれている孫文の生誕100年を記念して建造された建物）があり、東側1.2kmには台北ワールドトレードセンターと呼ばれる巨大な卸売りセンターがある。永吉路は、基隆路、八徳路、松山路、忠孝東路に囲まれた住宅街の一角を占めている。永吉路という幅広い道路を中心として、3階建て、5階建てなど様々な集合住宅が軒を連ねている。台北市内にある集合住宅の典型的な事例であり、1階や2階が商業店舗や事務所として使用され、その上が住居として利用されるパターンとなっている。また、なかには事務所として活用されている事例もある。こうした商業店舗、事務所、集合住宅が一体となって一つの地域に存在し、使用面積の割合からみて集合住宅部分が大半となっている地域が永吉路である。

近隣の道路幅も広く整備されており、住宅地としての用途だけではなく、ビジネスの用途にも向いた立地の良さを誇っている。

(3) 高度商業地

【地区名】 Tunhuas road The Junction at Sec. 4 Chung Hsiao E. Road (敦化南路・忠孝東路四段交差点)

【近隣地域の概況】

商業地としての最高地に隣接する地域であり、忠孝東路四段の中心に位置する。台北駅からみて東方3kmのニュータウンにある。最高地にある統領百貨公司からは200mほど西側に位置する。

ポロ、ラルフローレンなどのヨーロッパ・ブランドを中心とするブティックや、レストランなどが並び、台北市内の一大ショッピング・ゾーンを形成している。また、オフィスビルも数多く立地している。忠孝東路から仁愛路にかけては、北京料理、上海料理、ベトナム料理などのレストランが集中している。周辺の福華大飯店（ハワード・プラザ・ホテル）にも大きなショッピングアーケードがある。

香 港

1. 都市の概要

【人 口】 6,502 千人 (97 年)

【面 積】 1,031.4 k m²

【特 質】

香港は、上記の香港島、九龍、新界からなり、面積は約 1,000 k m² 足らずである。地勢は急峻なところが多いが、地盤が強固なため、中心部だけでなく郊外部でも超高層ビルが林立する固有の土地利用がなされている。

主要産業は繊維・衣料、プラスチックなど軽工業が中心であったが、昨今はコンピューターや時計などの精密機械が急速に伸びてきている。シンガポールよりも遥か以前から、世界の金融センターとして機能してきており、外国銀行だけで約 150 行が進出している。自由貿易港として中継貿易のアジアの中心の一つであることも言うまでもない。

返還を目前に控えて香港の動勢は揺れ動いていると言われるが、1997 年に開港予定の LANTAU 島新空港工事を始めとして、空港までの新線工事、香港島中心部におけるオフィス街の外縁部への拡大など、都市開発は依然として強力に押し進められている。

2. 不動産市場の動向

香港の住宅用不動産市場は 1996 年になって、1995 年 10 月当時の景気の底を抜け出した。高級住宅地や戸建住宅の価格は一般の住宅用不動産市場のよりも早いペースで上昇した。好調な取引市場は更に、利下げや、銀行による担保設定条件の緩和、そして開発業者の柔軟な支払い条件の提示などによって活況を呈した。1997 年の前半価格は急上昇を続けた。このため香港政府が 97 年 8 月住宅用不動産市場について完成以前の住宅の販売を認める等の安定化策を出した後の第三四半期には取引は沈静化した。また、1997 年 10 月に起こった地域的な金融危機が引き金となって経済活動は減速し不動産市場にもこの影響が大きく下落する事となったが、政府は月収 30,000H\$ 以下の低所得者の住宅取得を助成するために利子補給制度を実施し公共住宅居住者自力購入策を行った。

このことから、98 年 10 月以降住宅市場の下落はとどまった。なお、回答では 98 年の下落が表示されていないが、これは 98 年 1 月現在の回答でありこの時点では現実には下落していたが統計上は把握されていなかったためである。

また、香港住宅融資会社が設立され、銀行の行う住宅ローンのリスク負担を行う制度が実施されることとなった。

民間住宅用不動産の在庫は、1996 年には 923,200 戸、また 97 年には 940,100 戸に達している。1996 年には 19,900 戸、1997 年には 18,200 戸が新築されている。売買は、1996 年には 20,500 戸であったが、1997 年には 15,100 戸に減少している。空室率については 1996 年には

3.7%また1997年には3.8%でほとんど変化がない。これから予定されている新築件数は、1998年の24,800戸、また1999年の33,600戸と、それぞれ増加する見込みである。

事務所用物件については、売買及び賃貸の両者とも96年と97年前半にはわずかな回復がみられた。それ以降数年間は供給過剰と市場の縮小が予想されたため、97年後半には事務所用不動産の売買価格と賃料は下がった。事務所用物件に対する需要の低下と将来大量の供給の流入が予想されることから、売買価格と賃料はさらに下がるとみられる。

96年末の事務所用不動産の在庫は、7,416,800 m²で、新築面積は268,700 m²に達した。97年の新築面積は、456,100 m²また在庫は7,882,100 m²となった。Aクラスの事務所物件は96年には事務所用全体数の57%、また97年には59%となっている。96年の契約は156,000 m²、97年では314,000 m²に倍増している。空室率は96年には11.2%また97年には11.5%となっている。98年の新築予定は、733,000 m²に達すると予想され、その大部分は周辺地域である。99年には510,000 m²に減少するとみられるが、それでも過去5年間の水準398,800 m²に比べると高水準である。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】SHA TIN

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	60分	電車+ミニバス
近隣商業施設	15分	ミニバス
小・中学校	20分	ミニバス

【近隣地域の概況】

市街地中心部から約45分（地下鉄とKCR-Kowloon Canton Railwayを利用）のSHA TIN駅北西方背後に展開する戸建住宅地域である。郊外に位置し、香港に合って数少ない戸建住宅地域の一つである。なお、SHA TIN駅周辺は大規模な高層集合住宅地域であり、駅前には大規模な商業地域が形成されている。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】NORTH POINT&CHUSEWAY BAY

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	15分	地下鉄
近隣商業施設	5分	地下鉄
小・中学校	15分	バス

【近隣地域の概況】

中心部から地下鉄で約15分に位置する接近性・生活利便性の良好な商住混在地域である。小売店舗（低層階）、住宅（中高層階）が一体となった土地利用がこれまでは一般的であった。

昨今は専用集合住宅も多く見られる。Causeway Bay 駅の南方、山側は中級の上クラスの集合住宅が多く、North Point 駅周辺は、普通クラスの集合住宅が多い。

(3) 高度商業地

【地区名】 CENTRAL COMMERCIAL DISTRICT

【近隣地域の概況】

スターフェリー桟橋を中心とした狭い範囲であるが、香港の経済・金融の中核をなす地域であるだけでなく、主要なショッピング街の一つでもある。土地利用の高層・超高層化はほぼ全域で進んでおり、最高地・高度商業地としての地位は不動だといえる。なお、事務所需要の旺盛さから、新規の開発が当該地域東方へ向け大きく広がりつつある。

クアラルンプール

1. 都市の概要

【人口】 1,145 千人 (91 年)

【面積】 3,304.34 k m²

【特質】

クアラルンプールは、マレーシアの首都であり、13 ある州とは異なる政府直轄テリトリーとなっている。

クラン川とゴンバク川の合流点に位置しており、スズ、ゴム産業の中心地として発展してきた。両河川周辺はおおむね平坦だが、それ以外は幾重にもわたるなだらかな丘陵状をなしている。

スズやゴム産業が依然としてクアラルンプールの中心的産業であることに変わりはないが、昨今は自動車、電気・電子機器などの製造業分野での発展が著しい。また、当市はマレーシアの政治、経済の中心であり、その重要性はますます高まりつつある。

市全体がスプロールの的に開発されてきたことや、バス路線を除く公共交通機関がこれまで未整備だったため慢性的な交通渋滞が見られるが、現在市を縦断するモノレール工事が進行中である。高い経済成長率を背景として開発投資は活発に行われており、今後ともより発展することが期待されている。

2. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 CHERAS

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	30分	車
近隣商業施設	15分	車
小・中学校	15分	車

【近隣地域の概況】

都心部から 15 km に位置している。戸建住宅とテラスハウスを中心として開発された地域である。ラッシュ時の慢性的な交通渋滞から都心部への時間距離が長くなることも多い。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 OLD KLANG ROAD

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	30分	車
近隣商業施設	15分	車
小・中学校	15分	車

【近隣地域の概況】

都心部から 10 km に位置している。テラスハウスとアパートメントを中心として開発された併存型の住宅地域である。

(3) 高度商業地

【地区名】 JALAN RAJA LAUT

【近隣地域の概況】

クアラルンプール都心部に位置する業務・小売商業地域であり、官庁にも近くクアラルンプールを代表する高度商業地域が形成されている。SOGO デパートが進出するなど小売商業地域としての集積度も高い。

シンガポール

1. 都市の概要

【人口】 3,737千人 (97年)

【面積】 581 k m²

【特質】

19世紀初頭にイギリスの植民地となり、東西の中継貿易の拠点として発展した。第二時世界大戦中日本占領された後、戦後マレーシアの一部となったが、1965年にマレーシアから独立し、現在に至っている。

シンガポールはマレー半島の南西南部に浮かぶシンガポール島よりなり、面積約 600 m² 足らずの小国である。地勢はおおむね平坦であり、人口集中地区ないし都市部は南部シンガポール海峡側に集中している。

主要産業は電気・電子機器、石油精製、金属加工等で、年率 10%内外の高成長率を依然として達成しており、すべての産業部門で成長を遂げつつある。昨今は、世界の金融センターとしての機能も急速に高まっており、外国銀行だけで約 120 行が進出している。

強力な指導力に基づく都市政策により、世界でもっともクリーンな街づくりが展開されている。一方、大規模な埋立事業による都市開発が進行中であり、東南アジア地域の中核として今後とも発展が期待されている。

2. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 Holland Road

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	20分	車
近隣商業施設	5分	車
小・中学校	5分	車

【近隣地域の概況】

都心部から車で約 20 分に位置する住宅地域である。戸建住宅とテラスハウスや中高層コンドミニアムが併存している。近郊型ショッピングセンターも至近に位置しており、生活利便性の良好な住宅地域が形成されている。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 HOLLAND ROAD

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	20分	車
近隣商業施設	5分	車
小・中学校	5分	車

【近隣地域の概況】

都心部から車で約20分に位置する住宅地域である。戸建住宅とテラスハウスや中高層コンドミニアムが併存している。近隣型ショッピングセンターも至近に位置しており、生活利便性の良好な住宅地域が形成されている。

(3) 高度商業地

【地区名】 SHENTON WAY/CECIL ST./ROBINSON RD.

【近隣地域の概況】

シンガポール都心部の中心地区である Raffles Place の南西方に隣接する好立地で、オフィスのグレードとしてはBクラスが多い。

シドニー

1. 都市の概要

【人口】 3,714 千人 (93 年)

【面積】 1,738 k m²

【特質】

ニューサウスウェールズ州に属する、オーストラリア最大の都市である。オーストラリアの主要港であり、工業の中心地であるほか、金融、ビジネスサービス、流通など、オーストラリアの代表的サービス産業が集まっている。

大陸南東部のボードジャクソン湾岸に発達し、カンバーランドあるいはシドニー盆地と呼ばれる皿状の凹地の東縁に位置している。温暖な気候、陽光に恵まれ、沿岸部では霜はほとんど降りない。冬には西風が、夏には北東風が卓越する。

シドニーには古い建物が多かったが、1957 年に建物の高さ制限が緩和されたのを契機として取り壊されて新しい高層ビルに生まれ変わり、シドニーは急速にその姿を変えた。またハーバブリッジ付近に建設された斬新なデザインのオペラハウスが偉観を加えるにいたった。市内には公園緑地が多く、また、レクリエーションの一大中心地でもあり、各種スポーツ、ことに屋外スポーツの施設が整っている。2000 年にはシドニーオリンピックが開催された。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅地

1999 年～2000 年の前半には、立地条件のよい不動産に対する需要が高かったが、金利が上昇したことで、その後市場は弱含みに転じた。

(2) 商業地

この1年間、中心商業地域 (CBD) をはじめとする主要な商業地域の不動産需要は高く、賃料も上昇基調で推移した。新規の供給量が限定的であったこともあって、中心商業地域の空室率は前年同期比で大幅に低下した。需要をリードしているのは、コンピュータ、IT 関連企業の成長である。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 OATLEY

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	30分	電車
近隣商業施設	5分	車
小・中学校	15分	バス

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 RYDE/EASTWOOD

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	30分	電車
近隣商業施設	10分	車
小・中学校	15分	バス

(3) 高度商業地

【地区名】 SYDNEY, CIRCULAR QUAY

【近隣地域の概況】

CIRCULAR QUAY に隣接する SYDNEY 第一の商業中心地区 (CBD) であり、オペラハウスやシドニー湾などの観光スポットでもある。

オークランド

1. 都市の概要

【人口】 309 千人

【面積】 5,600 k m²

【特質】

ニュージーランド最大の都市。欧米先進国型の産業施設、インフラストラクチャーを整えた近代都市である。南西に位置するマヌカウ湾と、東に位置する主要な商業港であるワイテマタ港の間の 11 km の狭い地峡にある。気候は温暖で、雪は降らない。

オークランドはニュージーランドの工業の中心地であり、国内最大の市場でもある。ほとんどの大企業は同市に本社を置いている。

市内には、大学、博物館、美術館など多くの教育、文化施設があり、また多くの公園が火山性の丘に作られている。砂浜、港や、ゴルフ場が主要なレクリエーションの場となっている。

2. 不動産市場の動向

(1) 住宅地

市場は減退傾向にある。不動産の取引件数は過去 3 年間徐々に減っている。特に CBD にあるアパート等の投資物件や低所得層向け物件の市場がよくない。これらの物件は賃料の下落と金利の変動により資産は目減りしている。

末端市場で 80 万ドル以上の高額物件が比較的順調であった。建築許可件数は、昨年比 20% 減少した。更地はオークランド市内では希少性が高く、開発余地は乏しい実情にある。隣接都市部には広大な開発可能土地が存在している。

(2) 商業地

供給過剰の状態にある。中心商業地域 (CBD) から、郊外のオフィスへの転出が続いている。コールセンターやテレワーキング、ホットデスク等の活用で、1 人あたりのオフィススペースが減りつつある。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 Mt. ROSKILL

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	25 分	車
近隣商業施設	10 分	車
小・中学校	10 分	車

【近隣地域の概況】

オークランド市の南側に位置する1940年代から1960年代にかけて建築された中位の住宅地域。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 Mt. ROSKILL

【交通接近条件】

主要施設	所要時間	交通手段
都心のビジネス街	25分	車
近隣商業施設	10分	車
小・中学校	10分	車

【近隣地域の概況】

オークランド市の南側に位置する1940年代から1960年代にかけて建築された中位の住宅地域。

(3) 高度商業地

【地区名】 QUEEN STREET

【近隣地域の概況】

港から KARANGAHOPE ROAD に伸びる市の伝統的中心地区。もともとは19世紀に開発されたショッピングセンターである。

調査票とりまとめ (一覧表)

目次

I. 日本編	1
東京	1
大阪	4
仙台	7
熊谷	8
逗子	9
彦根	10
II. アメリカ編	11
ニューヨーク	11
ロサンゼルス	14
リバーサイド	17
ホノルル	18
メキシコシティ	19
バンクーバー	20
ビクトリア	21
サンパウロ	22
III. ヨーロッパ編	23
ロンドン	23
バース	26
パリ	27
オルレアン	29
フランクフルト・アム・マイン	30
ハイデルベルグ	31
ブリュッセル	32
モスクワ	33
IV. アジア・オセアニア編	34
ソウル	34
台北	36
香港	37

上海	38
北京	39
シンガポール	40
クアラルンプール	41
バンコク	42
シドニー	43
オークランド	44

Tokyo(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数
戸建住宅地	優良	標準建物床面積	300㎡ 土地価格(単価) (円)	728,000	32	719,000	31	700,000	30	668,000	29
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	480,000,000	33	450,000,000	31	462,000,000	32	442,800,000	31
	一般	標準建物床面積	600㎡ 土地価格(総額)	436,800,000	32	431,400,000	31	420,000,000	30	400,800,000	29
		標準敷地面積	建物賃料(年額)(ユニット)	470,000	55	470,000	55	465,000	53	444,000	52
住宅地	優良	法定容積率	150㎡ 住宅価格(土地・建物総額)	116,000,000	63	114,500,000	62	111,500,000	61	109,000,000	59
		標準建物床面積	200㎡ 土地価格(総額)	95,200,000	55	94,000,000	55	91,200,000	53	89,800,000	52
	一般	標準建物床面積	土地価格(単価) (円)	1,850,000	18	1,780,000	17	1,700,000	16	1,620,000	15
		標準敷地面積	標準当り地価(単価) (円)	463,000	18	445,000	17	425,000	16	405,000	15
集合住宅地	優良	法定容積率	800㎡ 住宅価格(土地・建物総額)	127,000,000	28	127,000,000	28	120,000,000	27	114,000,000	26
		標準建物床面積	年間賃料(単価) (円)	51,500	51	51,500	51	48,000	47	44,400	45
	一般	法定容積率	200% 土地価格(単価) (円)	426,000	55	400,000	51	398,000	47	361,000	45
		標準建物床面積	標準当り地価(単価) (円)	215,000	55	200,000	51	184,000	47	176,000	45
商業地	普通	法定容積率	600㎡ 住宅価格(土地・建物総額)	40,200,000	63	40,200,000	63	40,000,000	63	38,500,000	60
		標準建物床面積	年間賃料(単価) (円)	29,400	29	29,500	29	29,400	28	28,500	27
	高度	法定容積率	600% 土地価格(単価) (円)	3,160,000	27	2,870,000	24	2,700,000	23	2,500,000	21
		標準敷地面積	建物床価格(単価) (円)	876,000	27	833,000	26	813,000	25	778,000	24
最高地	普通	法定容積率	1,000% 土地価格(単価) (円)	9,100,000	24	9,380,000	24	9,200,000	24	9,200,000	24
		標準建物床面積	1,000㎡ 建物床価格(単価) (円)	1,620,000	27	1,640,000	28	1,590,000	26	1,590,000	27
	最高地	法定容積率	900㎡ 標準敷地面積	910,000	24	938,000	24	920,000	24	920,000	24
		標準敷地面積	年間賃料(単価) (円)	103,000	40	93,500	38	90,000	36	92,200	37

増価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料: NET GROSS

Tokyo(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数
戸建住宅地	Shirogane, Minato-ku	標準建物床面積	20㎡	土地価格(単価)(㎡)	945,000	824,000	894,000	863,000	863,000	863,000	
		標準敷地面積	30㎡	住宅価格(土地・建物総額)	314,000,000	308,000,000	299,000,000	299,000,000	299,000,000	299,000,000	
住宅地	Kojimacho, Chofu-shi	標準建物床面積	80㎡	土地価格(単価)(㎡)	394,000	383,000	385,000	350,000	350,000	350,000	
		標準敷地面積	165㎡	住宅価格(土地・建物総額)	75,900,000	74,100,000	70,900,000	68,500,000	68,500,000	68,500,000	
集合住宅地		法定容積率		建物賃料(総額)(ユニット)	65,010,000	63,195,000	60,225,000	57,750,000	57,750,000	57,750,000	
		標準住戸床面積		土地価格(単価)(㎡)							
商業地		法定容積率		容積当り地面(単価)(㎡)							
		標準住戸床面積		住戸当り地面(総額)							
普通		法定容積率		住宅価格(土地・建物総額)							
		標準敷地面積		年間賃料(単価)(㎡)							
高度		法定容積率		土地価格(単価)(㎡)							
		標準敷地面積		建物床価格(単価)(㎡)							
最高地		法定容積率		容積当り地面(単価)(㎡)							
		標準敷地面積		容積当り地面(単価)(㎡)							

地価: (1)戸建住宅地 (2)集合住宅地 (3)商業地

商業不動産の床賃料: ネット グロス

Tokyo(3)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数
戸建住宅地	優良	標準建物床面積	土地面積(単価) ^(㎡)								
		標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額) 土地面積(総額)								
	一般	標準建物床面積	120㎡ 土地面積(単価) ^(㎡)	238,000 59,200,000	53	236,000 58,000,000	52	213,000 53,700,000	47	189,000 49,400,000	42
		標準敷地面積	180㎡ 土地面積(総額)	42,840,000	53	42,480,000	52	38,240,000	47	34,020,000	42
集合住宅地	優良	法定容積率	土地面積(単価) ^(㎡)								
		標準住戸床面積	容積当り地面(単価) ^(㎡) 住戸当り地面(総額)								
	一般	標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額) 年間賃料(単価) ^(㎡)								
		法定容積率	土地面積(単価) ^(㎡) 容積当り地面(単価) ^(㎡) 住戸当り地面(総額)								
商業地	普通	法定容積率	土地面積(単価) ^(㎡)								
		標準敷地面積	建物床面積(単価) ^(㎡) 容積当り地面(単価) ^(㎡) 年間賃料(単価) ^(㎡)								
	高度	法定容積率	土地面積(単価) ^(㎡)								
		標準敷地面積	建物床面積(単価) ^(㎡) 容積当り地面(単価) ^(㎡) 年間賃料(単価) ^(㎡)								
最高地	法定容積率	土地面積(単価) ^(㎡)									
		標準敷地面積	建物床面積(単価) ^(㎡) 容積当り地面(単価) ^(㎡) 年間賃料(単価) ^(㎡)								

地価： (1)戸建住宅地 (2)集合住宅地 (3)商業地

商業不動産の床賃料：
 ネット
 グロス

Osaka(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000		
				金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	
戸建住宅地	住居	標準建物床面積	180㎡	土地価格(単価)(㎡)	618,000	32	578,000	29	522,000	27	472,000	24
		標準敷地面積	340㎡	住宅価格(土地・建物総額)	2,467,200,000	34	2,271,200,000	32	2,071,162,000	30	1,889,550,000	27
	一般	標準建物床面積	130㎡	建物賃料(年額)(ポイント)	210,120,000	32	198,520,000	29	177,480,000	27	160,480,000	24
		標準敷地面積	210㎡	土地価格(単価)(㎡)	319,000	48	312,000	47	295,000	44	278,000	41
住宅地	住居	標準建物床面積	100㎡	住宅価格(土地・建物総額)	85,190,000	52	83,720,000	51	66,900,000	41	64,100,000	38
		標準敷地面積	300㎡	土地価格(総額)	66,990,000	48	65,520,000	47	61,950,000	44	59,390,000	41
	集合住宅地	法定容積率	100%	建物賃料(年額)(ポイント)	1,700,000~2,400,000		1,700,000~2,400,000		1,600,000~2,300,000		1,600,000~2,300,000	
		標準住戸床面積	100㎡	土地価格(単価)(㎡)	670,000	35	649,000	34	623,000	33	575,000	30
商業地	普通	法定容積率	70%	容積当り地面(単価)(㎡)	188,000	26	182,000	25	165,000	24	144,000	23
		標準住戸床面積	300㎡	住戸当り地面(総額)	55,000,000	50	55,000,000	47	51,700,000	44	50,000,000	43
	最高地	法定容積率	500㎡	年間賃料(単価)(㎡)	27,000		26,400		25,200		24,000	
		標準敷地面積	70㎡	土地価格(単価)(㎡)	375,000		360,000		330,000		304,000	
商業地	普通	法定容積率	230㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	188,000		180,000		165,000		152,000	
		標準敷地面積	500㎡	住戸当り地面(総額)	36,000,000		35,000,000		33,000,000		32,200,000	
	最高地	法定容積率	3,000㎡	年間賃料(単価)(㎡)	23,000		23,000		21,600		20,400	
		標準敷地面積	230㎡	土地価格(単価)(㎡)	1,700,000	20	1,480,000	18	1,300,000	15	1,060,000	13
商業地	普通	法定容積率	3,000㎡	建物床価格(単価)(㎡)	890,000	26	820,000	24	740,000	22	650,000	19
		標準敷地面積	500㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	425,000	20	373,000	18	325,000	15	285,000	13
	最高地	法定容積率	3,000㎡	年間床賃料(単価)(㎡)	47,000	69	47,000	68	45,600	67	44,400	65
		標準敷地面積	230㎡	土地価格(単価)(㎡)	4,830,000	21	4,300,000	19	3,870,000	17	3,100,000	14
商業地	普通	法定容積率	3,000㎡	建物床価格(単価)(㎡)	1,100,000	25	1,000,000	23	960,000	22	890,000	19
		標準敷地面積	500㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	604,000	21	538,000	19	484,000	17	388,000	14
	最高地	法定容積率	3,000㎡	年間床賃料(単価)(㎡)	66,000	72	66,000	72	61,200	67	56,400	61
		標準敷地面積	230㎡	土地価格(単価)(㎡)	7,900,000		7,160,000		6,500,000		5,600,000	
商業地	普通	法定容積率	5,400㎡	建物床価格(単価)(㎡)	1,600,000		1,400,000		1,400,000		1,300,000	
		標準敷地面積	500㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	975,000		895,000		813,000		700,000	
	最高地	法定容積率	5,400㎡	年間床賃料(単価)(㎡)	90,000		90,000		84,000		83,000	
		標準敷地面積	500㎡	土地価格(単価)(㎡)	1,600,000		1,400,000		1,400,000		1,300,000	

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料: NET GROSS

Osaka(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数
戸建住宅地	2-chome,Shinsenmikitamachi,Toyonaka-shi	標準建物床面積	160㎡	土地価格(単価)(㎡)	370,000	348,000	322,000	301,000			
		住宅価格(土地・建物総額)			153,000,000	146,820,000	136,900,000	128,200,000			
	標準敷地面積	340㎡	土地価格(総額)		126,800,000	118,820,000	109,480,000	102,340,000			
	建物賃賃料(年額)(ユニット)			274,000	272,000	259,000	246,000				
集合住宅地	Kuzuhanakamachi, Hirakata-shi	標準建物床面積	150㎡	土地価格(単価)(㎡)	57,900,000	57,600,000	55,100,000	52,900,000			
		住宅価格(土地・建物総額)			41,100,000	40,800,000	38,850,000	36,900,000			
	標準敷地面積				1,400,000~1,800,000	1,400,000~1,800,000	1,300,000~1,700,000	1,300,000~1,700,000			
	建物賃賃料(年額)(ユニット)										
住宅地		法定容積率		土地価格(単価)(㎡)							
		標準住戸床面積		容積当り地面(単価)(㎡)							
		標準敷地面積		住戸当り地面(総額)							
		住宅価格(土地・建物総額)		住宅価格(土地・建物総額)							
商業地		法定容積率		土地価格(単価)(㎡)							
		標準住戸床面積		容積当り地面(単価)(㎡)							
		標準敷地面積		住戸当り地面(総額)							
		住宅価格(土地・建物総額)		住宅価格(土地・建物総額)							
商業地		法定容積率		土地価格(単価)(㎡)							
		標準敷地面積		建物床面積(単価)(㎡)							
		容積当り地面(単価)(㎡)		容積当り地面(単価)(㎡)							
		年間床賃料(単価)(㎡)		年間床賃料(単価)(㎡)							
商業地		法定容積率		土地価格(単価)(㎡)							
		標準敷地面積		建物床面積(単価)(㎡)							
		容積当り地面(単価)(㎡)		容積当り地面(単価)(㎡)							
		年間床賃料(単価)(㎡)		年間床賃料(単価)(㎡)							
商業地		法定容積率		土地価格(単価)(㎡)							
		標準敷地面積		建物床面積(単価)(㎡)							
		容積当り地面(単価)(㎡)		容積当り地面(単価)(㎡)							
		年間床賃料(単価)(㎡)		年間床賃料(単価)(㎡)							

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

地面: (1)戸建住宅地

(2)集合住宅地

(3)商業地

商業不動産の床賃料: ネット

グロス

5

Osaka(3)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数
戸建住宅地	Netsugimachi, Nishinomiya-shi	標準建物床面積	250㎡	475,000	446,000	360,000	328,000	328,000	328,000	328,000	328,000
		標準敷地面積	630㎡	341,750,000	323,480,000	288,000,000	247,000,000	247,000,000	247,000,000	247,000,000	
戸建住宅地	Chiyodaminamimachi, Kawachi-nagano-shi	標準建物床面積	130㎡	213,000	211,000	168,000	175,000	175,000	175,000	175,000	
		標準敷地面積	230㎡	67,190,000	66,730,000	60,900,000	57,500,000	57,500,000	57,500,000		
住宅地		法定容積率		46,990,000	46,590,000	43,240,000	40,250,000	40,250,000	40,250,000		
		標準住戸床面積		1,400,000~1,700,000	1,400,000~1,700,000	1,300,000~1,600,000	1,300,000~1,600,000	1,300,000~1,600,000	1,300,000~1,600,000		
集合住宅地		標準住戸床面積									
		標準敷地面積									
商業地		法定容積率									
		標準敷地面積									
商業地		法定容積率									
		標準敷地面積									
商業地		法定容積率									
		標準敷地面積									
商業地		法定容積率									
		標準敷地面積									

地価: (1)戸建住宅地 (2)集合住宅地 (3)商業地

商業不動産の床賃料: ネット グロス

Sendai

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数
戸建住宅地	5-chome, Kenisaku, Aoba-ku, Sendai-shi 優良	標準建物床面積	200㎡ 土地価格(単価)(㎡)	232,000	43	220,000	41	209,000	39	204,000	38
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	104,160,000	50	100,200,000	48	96,570,000	46	94,520,000	45
			建物賃料(年額)(ユニット)	76,650,000	43	72,600,000	41	69,970,000	39	67,820,000	38
住宅地	Yagiemehon-cho, Taihaku-ku, Sendai-shi 一般	標準建物床面積	200㎡ 土地価格(単価)(㎡)	116,000	77	110,000	73	104,000	68	98,000	65
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	64,980,000	81	63,000,000	78	61,020,000	76	59,040,000	74
			建物賃料(年額)(ユニット)	38,280,000	77	36,300,000	73	34,320,000	69	32,340,000	65
住宅地	2-chome, Nishikicho, Aoba-ku, Sendai-shi 優良	法定容積率	20% 土地価格(単価)(㎡)	381,000		293,000		286,000		246,000	
		標準住戸床面積	70㎡ 容積当り地面(単価)(㎡)	11,800,000		10,700,000		9,580,000		8,720,000	
		標準敷地面積	1,500㎡ 住宅価格(土地・建物総額)	26,000,000		25,000,000		24,000,000		23,000,000	
住宅地	Yamatacho, Aoba-ku, Sendai-shi 一般	法定容積率	20% 土地価格(単価)(㎡)	124,000		123,000		116,000		109,000	
		標準住戸床面積	70㎡ 容積当り地面(単価)(㎡)	4,400,000		4,380,000		4,120,000		3,870,000	
		標準敷地面積	1,000㎡ 住宅価格(土地・建物総額)	24,000,000		23,000,000		21,000,000		20,000,000	
商業地	Itsubutsushi, Aoba-ku, Sendai-shi 普通	法定容積率	60% 土地価格(単価)(㎡)	1,420,000	37	1,180,000	31	1,000,000	26	855,000	23
		標準敷地面積	200㎡ 建物床面積(単価)(㎡)	237,000	37	197,000	31	167,000	26	143,000	23
			容積当り地面(単価)(㎡)	24,000,000		23,000,000		21,000,000		20,000,000	
商業地	1-banchi, Aoba-ku, Sendai-shi 高度	法定容積率	60% 土地価格(単価)(㎡)	2,720,000	37	2,200,000	30	1,980,000	27	1,760,000	24
		標準敷地面積	300㎡ 建物床面積(単価)(㎡)	463,000	37	367,000	30	330,000	27	293,000	24
			容積当り地面(単価)(㎡)	4,300,000		3,500,000		2,980,000		2,680,000	
商業地	1-chome, Chuo, Aoba-ku, Sendai-shi 最高地	法定容積率	80% 土地価格(単価)(㎡)	538,000	24	498,000	19	374,000	17	336,000	15
		標準敷地面積	400㎡ 建物床面積(単価)(㎡)	538,000	24	498,000	19	374,000	17	336,000	15
			容積当り地面(単価)(㎡)	538,000		498,000		374,000		336,000	

地面: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料: NET GROSS

Kumagaya

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数
戸建住宅地	優良	標準建物床面積	219,000	45	183,000	37	153,000	32	147,000	30
		標準敷地面積	110,270,000	55	98,890,000	49	92,140,000	46	89,390,000	45
	一般	標準建物床面積	72,270,000	45	60,890,000	37	52,140,000	32	48,510,000	30
		標準敷地面積	150,000	56	146,000	51	123,000	45	121,000	43
住宅地	優良	標準建物床面積	42,040,000	69	40,140,000	66	38,100,000	63	37,140,000	61
		標準敷地面積	23,890,000	56	21,900,000	51	19,860,000	45	18,150,000	43
		法定容積率								
	一般	標準建物床面積								
		標準敷地面積								
		法定容積率								
商業地	普通	標準建物床面積	183,000	47	186,000	42	124,000	38	111,000	34
		標準敷地面積	287,477	53	282,755	52	266,294	49	257,162	47
	高層	標準建物床面積	38,250	47	34,000	42	31,000	38	27,750	34
		標準敷地面積	19,200	36	19,200	30	18,600	23	18,000	19
	敷当地	標準建物床面積	375,000	51	311,000	48	239,000	44	198,000	40
		標準敷地面積	406,888	36	387,504	30	350,906	23	317,569	19
		法定容積率	27,900	32	27,600	27	25,400	22	25,200	18
		標準建物床面積	1,220,000	46	1,000,000	42	810,000	38	661,000	34
		標準敷地面積	607,766	32	561,932	27	489,000	22	453,000	18
		法定容積率	203,333	32	166,666	27	135,000	22	110,167	18
		標準建物床面積	36,000	32	36,000	27	34,000	22	32,000	18

地価： (1)戸建住宅地

(2)集合住宅地

(3)商業地

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料： NET GROSS

Zushi

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数
戸建住宅地	3-chome, Kotsubo	標準建物床面積	300㎡ 土地価格(単価) (㎡)	294,000	43	278,000	41	256,000	37	241,000	35
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	342,000,000	45	323,000,000	43	301,000,000	40	286,000,000	38
	Sakurayama	標準建物床面積	120㎡ 土地価格(単価) (㎡)	250,000	67	241,000	64	232,000	62	224,000	60
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	61,560,000	72	59,940,000	70	58,200,000	68	56,640,000	66
集合住宅地		法定容積率	建物賃料(年額) (ユニット)	46,000,000	67	43,380,000	64	41,760,000	62	40,320,000	60
		標準住戸床面積	土地価格(単価) (㎡)								
		法定容積率	容積当り地面(単価) (㎡)								
		標準敷地面積	住戸当り地面(総額)								
商業地	3-chome, Ninama	法定容積率	住宅価格(土地・建物総額)	360,000	37	335,000	35	311,000	32	289,000	30
		標準建物床面積	年間賃料(単価) (㎡)	90,000	37	83,750	35	77,750	32	72,250	30
		法定容積率	土地価格(単価) (㎡)	610,000	52	561,000	48	496,000	43	441,000	38
		標準敷地面積	容積当り地面(単価) (㎡)	152,500	52	140,250	48	124,000	43	110,250	38
商業地	1-chome, Zushi	法定容積率	年間賃料(単価) (㎡)	237,500	62	220,000	57	199,000	52	180,500	47
	5-chome, Zushi	標準建物床面積	年間賃料(単価) (㎡)	63,923	62	63,923	57	60,240	52	59,160	47

地価: (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2) 集合住宅地

(3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料: NET GROSS

Hikone

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000		
				金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	金額 Yen	指数	
戸建住宅地	優良	標準建物床面積	130㎡	土地価格(単価)(㎡)	113,000	85	110,000	83	107,000	80	103,000	77
		標準敷地面積	200㎡	住宅価格(土地・建物総額)	42,800,000	61	42,000,000	60	41,400,000	59	40,600,000	58
	一般	標準建物床面積	100㎡	土地価格(単価)(㎡)	81,000	86	80,000	85	77,600	83	74,900	80
		標準敷地面積	165㎡	住宅価格(土地・建物総額)	27,400,000	66	27,200,000	65	26,800,000	64	26,360,000	63
集合住宅地	優良	法定容積率		建物賃料(年額)(ユニット)	13,955,000	68	13,200,000	67	12,804,000	65	12,359,500	63
		標準住戸床面積		土地価格(単価)(㎡)								
	一般	標準住戸床面積		容積当り地面(単価)(㎡)								
		標準敷地面積		住戸当り地面(総額)								
商業地	普通	法定容積率		住宅価格(土地・建物総額)								
		標準住戸床面積		年間賃料(単価)(㎡)								
	高度	法定容積率	300%	土地価格(単価)(㎡)	208,000	53	200,000	51	178,000	46	159,000	41
		標準敷地面積	490㎡	建物床価格(単価)(㎡)	370,000	74	367,000	73	355,000	71	347,000	69
最高地	法定容積率	600%	容積当り地面(単価)(㎡)	69,300	53	66,700	51	59,300	46	53,000	41	
	標準敷地面積	200㎡	年間床賃料(単価)(㎡)									
最高地	Same as Center Commercial	法定容積率		土地価格(単価)(㎡)	480,000	34	430,000	30	388,000	27	348,000	24
		標準敷地面積		建物床価格(単価)(㎡)	388,000	61	374,000	58	364,000	57	354,000	55
				容積当り地面(単価)(㎡)	81,700	34	71,700	30	64,700	27	59,000	24
				年間床賃料(単価)(㎡)								
				土地価格(単価)(㎡)								
				建物床価格(単価)(㎡)								
				容積当り地面(単価)(㎡)								
				年間床賃料(単価)(㎡)								

地価: (1)戸建住宅地

(2)集合住宅地

(3)商業地

商業不動産の床賃料: ネット グロス

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

New York(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000		
				金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	
戸建住宅地	Old westbury Nassau county	標準建物床面積	372~577m ² 土地価格(単価)(㎡)	99~124	129	99~124	129	111~149	150	111~149	150	
		標準敷地面積	16,200m ² 住宅価格(土地・建物総額)	700,000~1,500,000	110	700,000~1,500,000	110	700,000~2,000,000	135	700,000~2,000,000	135	
			16,200m ² 土地価格(総額)	1,603,800~2,008,800	129	1,603,800~2,008,800	129	1,798,200~2,413,800	150	1,798,200~2,413,800	150	
住宅地	Staten Island	標準建物床面積	186m ² 土地価格(単価)(㎡)	108	109	108	109	161~179	172	161~179	172	
		標準敷地面積	279m ² 住宅価格(土地・建物総額)	175,000~225,000	114	175,000~225,000	114	200,000~300,000	143	200,000~300,000	143	
			279m ² 土地価格(総額)	30,132	109	30,132	109	44,919~49,941	172	44,919~49,941	172	
	集合住宅地	upper east side of Manhattan	法定容積率	標準建物床面積	20,000	73	20,000	73	25,000	91	30,000	109
			標準住戸床面積	6~7rooms 住宅価格(土地・建物総額)	275,000~525,000		300,000~650,000		400,000~500,000		400,000~500,000	
			標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	1,500,000~1,900,000		1,500,000~1,900,000		1,500,000~1,950,000		1,500,000~2,000,000	
商業地	Broadway, Manhattan	法定容積率	標準建物床面積	100,000		100,000		125,000		150,000		
		標準住戸床面積	4~5rooms 住宅価格(土地・建物総額)	400,000		400,000		450,000		500,000		
		標準敷地面積	年間賃料(単価)(㎡)									
	Midtown	法定容積率	標準建物床面積	1,000㎡~1,500㎡	124	130	484~538	136	646~753	186	646~753	186
		標準敷地面積	1,393~1,859m ² 住宅価格(単価)(㎡)	484~538	136	484~538	136	646~753	186	646~753	186	
			1,000㎡~1,500㎡ 土地価格(単価)(㎡)	377	124	398	130	344	113	377	124	
Midtown(Park avenue 45th-57th street)	法定容積率	標準建物床面積	1,000㎡~1,500㎡	431	113	807~969	122	861~1,076	133	861~1,076	133	
	標準敷地面積	1,393~1,859m ² 住宅価格(単価)(㎡)	969~1,232	120	969~1,232	120	1,023~1,389	129	1,023~1,389	129		
		1,000㎡~1,500㎡ 土地価格(単価)(㎡)	431~484	104	431~484	104	484~538	116	484~538	116		

地面: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET

GROSS

New York(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000		
				金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数	
住宅地	一般	標準建物床面積	325~454m ²	289~377	289~377	148~198	148~198	500,000~1,000,000	500,000~1,000,000	148~198	148~198	
		標準単独床面積	1,011~2,023m ²	450,000~850,000	500,000~900,000	500,000~950,000	500,000~950,000	500,000~1,000,000	500,000~1,000,000	148~198	148~198	
		標準複合床面積	180m ²	271,959~762,671	271,959~762,671	148,628~400,554	148,628~400,554	148,628~400,554	148,628~400,554	148,628~400,554	148,628~400,554	
	集合住宅地	標準建物床面積	464~557m ²	359~431	359~431	216~217	216~217	300,000~500,000	300,000~500,000	216~217	216~217	
		標準単独床面積	7~8rooms	280,000~300,000	280,000~300,000	300,000~400,000	300,000~400,000	300,000~400,000	300,000~400,000	300,000~400,000	300,000~400,000	
		標準複合床面積	N/A	166,576~240,087	166,576~240,087	100,224~120,869	100,224~120,869	100,224~120,869	100,224~120,869	100,224~120,869	100,224~120,869	
商業地	一般	法定容積率		30,000	30,000							
		標準住戸床面積		450,000~800,000	450,000~800,000			475,000~900,000	475,000~900,000			
		標準複合床面積	5rooms	275,000	275,000	275,000	275,000	275,000~290,000	275,000~290,000	275,000~290,000	275,000~290,000	
	普通	法定容積率										
		標準単独床面積										
		標準複合床面積										
高度	法定容積率											
	標準単独床面積											
	標準複合床面積											
最高地	法定容積率											
	標準単独床面積											
	標準複合床面積											

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地

商業不動産の床賃料: ネット グロス

New York(3)

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
戸建住宅地	Bronxville	標準建物床面積	750,000~1,000,000		750,000~1,000,000		715,000~1,250,000	173	800,000~1,500,000	198~247
		標準敷地面積	1,011~2,023㎡				174,903~349,879		200,178~489,581	
	一般	標準建物床面積	186㎡	65	300,000~350,000	65	325,000~375,000	88~161	350,000~450,000	86~161
		標準敷地面積	929㎡		60,385		79,894~149,569		79,894~149,569	
集合住宅地		法定容積率		35,000		40,000~50,000		40,000~50,000		
		標準住戸床面積								
	一般	標準建物床面積								
		標準敷地面積								
商業地		法定容積率								
		標準建物床面積								
	普通	標準建物床面積								
		標準敷地面積								
高度	法定容積率									
	標準建物床面積									
最高地	法定容積率									
	標準建物床面積									

地価: (1)戸建住宅地 (2)集合住宅地 (3)商業地

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: ネット グロス

Los Angeles(1)

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
戸建住宅地	Beverly Hills	標準建物床面積	355~947	40	331~1,042	44	496~1,321	56	536~1,427	61
		標準敷地面積	1,100,000~4,400,000	92	1,210,000~4,640,000	101	1,534,280~6,137,120	128	1,657,022~6,625,090	138
		建物床面積(年額)(ユニット)	461,885~1,232,047	40	508,091~1,356,642	44	645,295~1,718,021	56	697,336~1,856,527	61
住宅地	Granada Hills	標準建物床面積	177~214	159	207~251	166	223~278	206	235~285	211
		標準敷地面積	174,000~343,000	186	201,840~403,650	216	223,638~447,277	240	229,453~468,906	249
		建物床面積(年額)(ユニット)	115,050~139,100	159	134,550~163,150	166	148,350~180,700	206	152,750~185,250	211
住宅地	Westwood	法定容積率								
		標準住戸床面積	167~204m ²		43,200~64,800	72	46,655~69,981	78	51,385~77,049	86
		標準敷地面積	1,393~1,672m ²		216,000~432,000	86	232,290~464,560	93	256,841~513,663	103
集合住宅地	Hollywood	法定容積率								
		標準住戸床面積	121~167m ²		24,800~31,000		30,752~38,440		34,668~43,260	
		標準敷地面積	1,393~1,672m ²		93,000~186,000	49	115,320~230,614	60	130,081~260,139	68
商業地	Ventura Boulevard	法定容積率								
		標準敷地面積	1,658~3,716m ²		80~100		80~100		669~1,033	40
		建物床面積(年額)(ユニット)	193~237	114	193~237	114	210~252	123	234~272	135
商業地	Downtown	法定容積率								
		標準敷地面積	3,716~7,432m ²		7,239	113	9,148	142	10,077	156
		建物床面積(年額)(ユニット)	130~200	56	180~200	56	195~214	58	200~220	60
商業地	Same as Center Commercial	法定容積率								
		標準敷地面積								
		建物床面積(年額)(ユニット)								

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

Los Angeles(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
住宅地	Rolling Hills	標準建物床面積	279㎡	312~500	362~690	427~694	470~746	1,597,908~4,769,424	1,746,689~5,239,766		
		標準敷地面積	6574㎡	1,160,000~3,480,000	1,345,600~4,096,800	1,597,908~4,769,424	1,746,689~5,239,766				
		建物床面積(総額)	5574㎡	1,798,088~2,787,000	2,017,788~3,226,920	2,390,088~3,812,816	2,619,760~4,189,952				
住宅地	West Los Angeles	標準建物床面積	148㎡	185~406	213~570	294~628	256~666	394,018~689,429	397,508~636,012		
		標準敷地面積	660㎡	287,500~460,000	330,625~629,000	384,018~689,429	397,508~636,012				
		建物床面積(総額)	660㎡	120,250~322,400	138,450~370,500	162,100~408,200	166,400~446,800				
住宅地	Alvarado Street/North West side of Downtown	法定容積率									
		標準住戸床面積	111㎡	12,600~18,900	15,876~23,814	17,384~26,076	17,871~26,806				
		標準敷地面積	880㎡	67,000~128,000	81,920~163,840	89,702~179,405	92,214~184,428				
商業地	普通	法定容積率									
		標準建物床面積									
		標準敷地面積									
商業地	高度	法定容積率									
		標準建物床面積									
		標準敷地面積									
商業地	最高地	法定容積率									
		標準建物床面積									
		標準敷地面積									

地価: (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3) 商業地

商業不動産の床面積: ネット

グロス

Los Angeles(3)

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
戸建住宅地	Pasadena	標準建物床面積	254~782	300~849	337~953	362~1,024				
		標準敷地面積	295,000~590,000	348,100~696,200	390,566~781,136	419,860~839,721				
	Terrence	標準建物床面積	130~268	156~465	165~491	186~484				
		標準敷地面積	177,000~235,000	208,890~348,100	220,150~307,594	221,477~359,800				
住宅地	Pasadena	法定容積率	48,360~216,116	58,032~255,052	61,380~273,487	61,752~275,168				
		標準住戸床面積								
	Terrence	標準建物床面積								
		標準敷地面積								
集合住宅地	Pasadena	標準建物床面積								
		標準敷地面積								
	Terrence	法定容積率								
		標準住戸床面積								
商業地	Pasadena	標準建物床面積								
		標準敷地面積								
	Terrence	法定容積率								
		標準住戸床面積								

地面: (1)戸建住宅地 (2)集合住宅地 (3)商業地

商業不動産の床面積: ネット グロス

Riverside

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
戸建住宅地	Overlook Parkway	標準建物床面積	243m ²	83	120	91	132	114	165	101	146
		標準敷地面積	2,342m ²	302,500~440,000	99	382,750~484,000	109	415,598~605,000	136	370,185~638,450	121
		建物賃料(年額)(ユニット)	178m ²	194,386	120	213,122	132	267,102	165	296,643	146
住宅地	Orange Terrace	標準建物床面積	178m ²	78	126	82	141	98	169	90	155
		標準敷地面積	595m ²	154,000~192,500	144	169,400~211,750	159	203,280~254,100	191	187,018~243,772	175
		建物賃料(年額)(ユニット)	107m ²	43,435	128	46,790	141	58,310	169	59,550	155
集合住宅地	Canyon Crest	法定容積率									
		標準住戸床面積	167m ²	46,000		52,900		60,535		59,010	
		標準敷地面積	2,044m ²	148,500~172,500	77	171,925~198,375	88	197,714~228,131	101	191,783~221,287	98
商業地	Magnolia ave. between Tyler st. and La Sierra Ave.	法定容積率									
		標準住戸床面積	111m ²	12,960	86	13,997	104	15,817	117	15,026	111
		標準敷地面積	4,645m ²	54,000~70,200		56,320~75,816		65,901~85,672		62,606~81,988	
商業地	Downtown	法定容積率									
		標準建物床面積	2,044m ²	149	69	163	76	179	83	187	87
		標準敷地面積	4,660m ²	172~194	124	172~194	124	488	83	503	85
商業地	Corner of Market St. & University Ave.(Downtown)	法定容積率									
		標準建物床面積	5,710m ²	592	85	651	93	716	102	752	108
		標準敷地面積		226~270	99	226~270	99				

地図: (1)戸建住宅地

(2)集合住宅地

(3)商業地

商業不動産の床面積: NET GROSS

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

Honolulu(Hawaii)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
戸建住宅地	Weiahee-Kohala,Oahu	標準建物床面積	189~279m ²	540	56	480	50	500	52	520	54
		住宅価格(単価)	(単価)	500,000~800,000	46	500,000~800,000	46	500,000~800,000	46	500,000~1,000,000	54
		標準敷地面積	929m ²	501,660	56	446,920	50	464,600	52	483,080	54
	PearlCity,Oahu	標準建物床面積	93~139m ²	380	79	320	66	300	62	280	58
		住宅価格(単価)	(単価)	225,000~325,000	81	200,000~300,000	74	200,000~300,000	72	190,000~280,000	69
		標準敷地面積	657m ²	211,660	79	178,240	66	187,100	62	156,960	58
住宅地	Weiahee-Kohala,Oahu	法定容積率	225%	1,330	55	1,080	45	935	39	845	35
		標準住戸床面積	111m ²	590	480	375,000~600,000	63	300,000~600,000	58	350,000~750,000	71
		標準敷地面積	2,787m ²	216	216	14,400	13,200	13,200	14,400	14,400	14,400
	Makiki,Oahu	法定容積率	150%	810	52	720	46	620	40	565	36
		標準住戸床面積	84m ²	540	480	150,000~225,000	63	150,000~300,000	75	125,000~250,000	63
		標準敷地面積	1,656m ²	171	171	171	154	154	136	136	136
商業地	Kapolei~Kalaheo,Oahu (changed in 1999)	法定容積率	350%	1,736	46	1,615	43	1,076	29	969	26
		標準建物床面積	2,797m ²	2,421	53	2,421	53	2,287	50	2,152	47
		標準敷地面積	486	466	46	461	43	307	29	277	26
	Downtown,Honolulu,Oahu	法定容積率	750%	3,498	52	3,498	52	3,229	48	2,960	44
		標準建物床面積	1,656m ²	2,421	46	2,421	46	2,287	44	2,152	41
		標準敷地面積	466	466	51	431	47	431	47	395	43
最高地	Same as Center Commercial	法定容積率		288	96	288	96	282	94	279	93
		標準敷地面積									

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

Mexico City

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000			
				金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数		
戸建住宅地	Pedregal San Francisco Coyacan	標準建物床面積	400㎡	土地価格(単価)(㎡)	2,500	208	2,500	208	3,250	271	3,700	308	
		標準建物床面積	400㎡	住宅価格(土地・建物総額)	2,650,000	189	2,890,000	204	3,150,000	225	3,500,000	250	
		標準敷地面積	500㎡	土地価格(総額)	1,250,000	208	1,250,000	208	1,625,000	271	1,850,000	308	
		標準敷地面積	500㎡	建物賃料(年額)(ユニット)	240,000		240,000		265,200		294,000		
	住宅地	Avante Coyacan	標準建物床面積	220㎡	土地価格(単価)(㎡)	1,700	213	1,800	225	2,000	250	2,200	275
			標準建物床面積	250㎡	住宅価格(土地・建物総額)	950,000	178	1,050,000	196	1,100,000	208	1,200,000	224
		Polanco	標準敷地面積	250㎡	土地価格(総額)	455,000	213	460,000	225	500,000	250	550,000	275
			標準敷地面積	250㎡	建物賃料(年額)(ユニット)	85,800		92,400		97,200		105,600	
			法定容積率	400%	土地価格(単価)(㎡)	6,000	255	7,000	298	8,000	340	9,000	383
			標準住戸床面積	150㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	1,500	250	1,750	292	2,000	333	2,250	375
集合住宅地	Narvarte	標準敷地面積	600㎡	住宅価格(土地・建物総額)	850,000	213	975,000	244	1,500,000	375	2,000,000	500	
		標準敷地面積	600㎡	年間賃料(単価)(㎡)	780		792		1,200		1,560		
	Villa Coapa	法定容積率	400%	土地価格(単価)(㎡)	2,800	329	3,000	353	3,500	412	4,000	471	
		標準住戸床面積	100㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	700	350	750	375	875	438	1,000	500	
		標準敷地面積	500㎡	住宅価格(土地・建物総額)	450,000	225	485,000	243	630,000	315	800,000	400	
		標準敷地面積	500㎡	年間賃料(単価)(㎡)	540		540		660		840		
商業地	Down Town Zocalo, Historic Center	法定容積率	300%	土地価格(単価)(㎡)	2,300	177	2,500	192	3,300	254	4,000	308	
		標準敷地面積	400㎡	建物床価格(単価)(㎡)	4,000	258	4,400	284	5,300	342	5,800	374	
	Zona Rosa	標準敷地面積	500㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	767	170	868	185	1,100	244	1,359	296	
		標準敷地面積	500㎡	年間床賃料(単価)(㎡)	720	100	720	100	900	125	1,080	150	
		法定容積率	350%	土地価格(単価)(㎡)	5,000	125	5,000	125	5,000	125	6,000	150	
		標準敷地面積	125㎡	建物床価格(単価)(㎡)	5,500	275	6,000	300	7,200	380	7,900	395	
Zona Rosa	標準敷地面積	500㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	1,429	220	1,429	220	1,429	220	1,714	264		
	標準敷地面積	500㎡	年間床賃料(単価)(㎡)	720	67	720	67	840	78	900	83		
Zona Rosa	法定容積率	600%	土地価格(単価)(㎡)	9,000		9,000		10,000		12,000			
	標準敷地面積	500㎡	建物床価格(単価)(㎡)	6,400		7,000		8,400		9,200			
Zona Rosa	標準敷地面積	500㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	1,500		1,500		1,666		2,000			
	標準敷地面積	500㎡	年間床賃料(単価)(㎡)	1,200		1,200		1,440		1,560			

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料: NET GROSS

Vancouver, B.C.

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額 C\$	指数	金額 C\$	指数	金額 C\$	指数	金額 C\$	指数
戸建住宅地	Kerrisdale	標準建物床面積 (4bedrooms)	968	113	968	113	930	108	950	110
		標準敷地面積	1,200,000	160	1,150,000	153	950,000	127	1,100,000	147
	East side	標準建物床面積	652	121	625	116	625	116	625	121
		標準敷地面積	460,000	153	420,000	140	420,000	140	430,000	143
住宅地	Kerrisdale	法定容積率	1,050	107	1,745	113	1,550	100	1,745	113
		標準住戸床面積	915	106	969	113	861	100	969	113
	East side	法定容積率	285,000	95	280,000	93	270,000	90	280,000	93
		標準住戸床面積	150	150	157	157	145	145	150	150
集合住宅地	West Broadway	法定容積率	1,615	83	1,615	83	1,776	92	1,884	97
		標準住戸床面積	631	147	742	173	592	138	520	121
	Downtown Peninsula	法定容積率	1,62,000	103	165,000	110	145,000	97	130,000	87
		標準住戸床面積	137	137	145	145	130	130	135	135
商業地	West Broadway	法定容積率	1,615	83	1,615	83	1,776	92	1,884	97
		標準敷地面積	588	83	538	83	592	92	628	97
	Downtown Peninsula	法定容積率	260	134	279	144	301	155	312	161
		標準敷地面積	5,328	73	5,328	73	5,312	80	5,812	80
Georgia st. at Burrard st.	法定容積率	1,776	92	1,935	100	2,045	106	2,045	106	
	標準敷地面積	592	73	592	73	645	80	645	80	
Georgia st. at Burrard st.	法定容積率	297	125	297	125	323	136	323	136	
	標準敷地面積	7,750	80	7,750	80	7,750	80	8,719	90	
Georgia st. at Burrard st.	法定容積率	2,152	100	2,368	110	2,368	110	2,553	120	
	標準敷地面積	861	80	861	80	861	80	969	90	
Georgia st. at Burrard st.	法定容積率	377	125	414	138	430	143	430	143	
	標準敷地面積									

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

Victoria, B.C.

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額 C\$	指数	金額 C\$	指数	金額 C\$	指数	金額 C\$	指数
戸建住宅地	Browhead	標準建物床面積	194	164	188	159	188	159	199	169
		住宅価格(単価) (m²)	340,000	113	395,000	112	380,000	110	347,000	116
	標準敷地面積	180,226	137	174,652	133	174,652	133	184,871	140	
住宅地	Lakeshille	標準建物床面積	18,000	120	18,000	125	18,000	134	18,000	139
		住宅価格(単価) (m²)	230,000	115	235,000	117	246,000	123	246,000	124
		標準敷地面積	129,766	108	135,388	113	144,504	121	149,856	125
住宅地	Fairfield James Bay	法定容積率	14,400	207	14,400	207	14,400	234	14,400	234
		標準住戸床面積	667	204	417	204	756	234	756	234
		標準敷地面積	240,000	126	240,000	126	230,000	121	197,000	104
集合住宅地	Gordon Head	法定容積率	118	144	118	144	118	149	118	149
		標準住戸床面積	388	188	323	188	401	149	401	149
		標準敷地面積	160,000	119	160,000	119	152,000	113	127,000	94
商業地	Quebra Street (changed in 1999)	法定容積率	915	155	915	155	861	146	861	146
		標準建物床面積	1,626	116	1,626	116	1,626	116	1,626	116
		標準敷地面積	366	154	366	154	344	145	344	145
商業地	Fort / Douglas(Downtown)	法定容積率	231	165	231	165	205	146	205	146
		標準建物床面積	2,153	160	2,153	160	1,507	112	1,507	112
		標準敷地面積	718	216	718	216	502	151	502	151
商業地	Government Street Mall	法定容積率	329	150	329	150	289	192	289	192
		標準建物床面積	3,229	167	3,229	167	3,229	167	3,229	167
		標準敷地面積	1,067	146	1,067	146	1,067	146	1,067	146

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

São Paulo

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
戸建住宅地	優良	標準建物床面積	500㎡ (4 bedrooms)	800,000~2,000,000	700	800,000~2,000,000	700	500,000~2,000,000	680	270,000~1,060,000	500
		標準敷地面積	550㎡	385,000	385,000	374,000	374,000	374,000	275,000	275,000	
	一般	標準建物床面積	300㎡ (3bedrooms)	250,000~450,000	300	250,000~450,000	300	250,000~600,000	270	183,000~320,000	160
		標準敷地面積	300㎡	90,000	90,000	81,000	81,000	48,000	48,000	48,000	
住宅地	優良	法定容積率	40%	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	1,500	1,500	
		標準住戸床面積	180㎡	750	750	750	750	375	375		
		標準敷地面積	1,300㎡	300,000~700,000	180	300,000~700,000	180	300,000~700,000	180	185,000~370,000	75
	集合住宅地	法定容積率	20%	940	970	1,000	780	780	780	780	
		標準住戸床面積	110㎡	470	485	500	380	380	380		
		標準敷地面積	1,200㎡	160,000~280,000	95	160,000~220,000	95	140,000~220,000	90	75,000~117,000	70
商業地	普通	法定容積率	100%	300	300	230	230	150	150		
		標準敷地面積	2,000㎡	700	700	700	370	370	370		
	高度	法定容積率	40%	1,700	1,800	2,000	1,000	1,000	1,000		
		標準敷地面積	1,300㎡	2,500	2,500	2,500	1,600	1,600	1,600		
敷当地	法定容積率	40%	7,000	7,000	7,000	4,000	4,000	4,000	4,000		
	標準敷地面積	2,500㎡	4,100	4,100	4,100	2,600	2,600	2,600			

地面: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

London(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項		1997		1998		1999		2000		
			金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数			
戸建住宅地	Meyfair-Knightbridge Belgrave-Kensington Chelsea	標準建物床面積 140m ² 3bed rooms	2,027~3,360	234	2,347~3,890	271	2,491~4,119	287	2,491~4,119	287	3,116~5,152	359	
		標準敷地面積 150m ²	760,000~1,000,000	148	880,000~1,495,000	186	923,000~1,525,000	206	923,000~1,525,000	206	1,154,000~1,908,000	257	
		建物賃料(年額)(ユニット)	304,050~504,000	234	352,050~582,000	271	373,650~617,950	287	373,650~617,950	287	467,400~772,300	359	
住宅地	Kingston	標準建物床面積 140m ² 3 bedrooms	220~315	198	255~365	230	291~417	262	291~417	262	354~507	319	
		標準敷地面積	220,000~315,000	147	255,000~395,000	170	291,000~417,000	194	291,000~417,000	194	354,000~507,000	286	
		建物賃料(年額)(ユニット)	88,000~126,000	198	102,000~146,000	230	116,400~166,800	262	116,400~166,800	262	141,600~202,800	319	
集合住宅地	Meyfair-Knightbridge Belgrave-Kensington Chelsea	法定容積率 400%	19,300~24,100		22,300~27,900		27,700~39,800		27,700~39,800		30,100~43,100		
		標準住戸床面積 90m ²	90,000~250,000		99,000~277,500		99,900~280,100		99,900~280,100		111,800~313,200		
		標準敷地面積 200m ²	200,000~500,000	189	220,000~555,000	153	220,000~550,000	154	220,000~550,000	154	248,000~425,000	179	
商業地	Battersea	法定容積率 120%	193~463		213~534		217~548		217~548		201~508		
		標準住戸床面積 90m ²	44,000~77,000		50,800~89,200		58,000~101,900		58,000~101,900		70,500~123,900		
		標準敷地面積 1,350m ²	110,000~193,000	185	127,000~223,000	156	145,000~255,000	178	145,000~255,000	178	176,000~310,000	216	
普通	Hammersmith	法定容積率 550%	8~173	84	13,240	137	14,034	145	14,034	145	14,876	154	
		標準敷地面積	500m ²	4,192	108	4,602	119	4,947	128	4,947	128	5,318	137
		建物賃料(年額)	1,468	84	2,407	137	2,851	145	2,851	145	2,705	154	
高層地	Meyfair-St.James's prime Central Core Business Area	法定容積率 550%	12,170	137	13,253	149	14,181	160	14,181	160	15,173	171	
		標準敷地面積	2,450m ²	7,439	100	8,168	110	8,846	119	8,846	119	9,580	129
		建物賃料(年額)	2,212	137	2,408	149	2,577	160	2,577	160	2,757	171	
最高地	Barkeley square St.James's square	法定容積率 550%	496	102	508	105	516	107	516	107	618	128	
		標準敷地面積	14,091	79	15,345	86	16,419	92	16,419	92	17,508	99	
		建物賃料(年額)	9,724	77	10,676	85	11,744	94	11,744	94	12,918	103	
		標準敷地面積	2,582	79	2,790	86	2,985	92	2,985	92	3,194	99	
		建物賃料(年額)	585	105	624	110	640	113	640	113	860	152	

地面: (1)戸建住宅地

(2)集合住宅地

(3)商業地

商業不動産の床賃料: NET GROSS

London(2)

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
戸建住宅地	Hamstead	標準建物床面積	5,288~12,080	5,920~13,613	6,988~16,092	8,651~19,894	6,988~16,092	8,651~19,894	6,988~16,092	8,651~19,894
		住宅価格(土地・建物総額)	1,970,000~4,530,000	2,220,000~5,105,000	2,338,000~5,384,000	2,884,000~6,531,000	2,338,000~5,384,000	2,884,000~6,531,000	2,338,000~5,384,000	2,884,000~6,531,000
		標準敷地面積	2,628,500~6,040,000	2,960,000~6,809,500	3,499,000~8,046,000	4,325,500~9,947,000	3,499,000~8,046,000	4,325,500~9,947,000	3,499,000~8,046,000	4,325,500~9,947,000
一般	Finsbury Central	標準建物床面積	142,800~335,200	161,000~322,800	168,900~434,500	175,900~404,500	168,900~434,500	175,900~404,500	168,900~434,500	175,900~404,500
		住宅価格(土地・建物総額)	150~200	170~230	194~263	236~319	194~263	236~319	194~263	236~319
		標準敷地面積	150,000~200,000	170,000~200,000	194,000~263,000	236,000~319,000	194,000~263,000	236,000~319,000	194,000~263,000	236,000~319,000
住宅地	Hamstead	法定容積率	15,200~20,200	17,200~23,300	18,500~25,000	20,100~27,100	18,500~25,000	20,100~27,100	18,500~25,000	20,100~27,100
		標準住戸床面積	180㎡	180㎡	180㎡	180㎡	180㎡	180㎡	180㎡	180㎡
		標準敷地面積	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡
集合住宅地	Putney	法定容積率	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡	
		標準住戸床面積	113㎡	113㎡	113㎡	113㎡	113㎡	113㎡	113㎡	113㎡
		標準敷地面積	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡
普通	Miroles	法定容積率	600㎡	600㎡	600㎡	600㎡	600㎡	600㎡	600㎡	
		標準住戸床面積	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡	90㎡
		標準敷地面積	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡	800㎡
商業地	Chelsea/Prime Central/Care Business Area	法定容積率	11,046	13,697	14,793	17,308	14,793	17,308	14,793	17,308
		標準敷地面積	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡
		標準敷地面積	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡	423㎡
最高地	Cornhill/Bishopsgate Area	法定容積率	12,886	15,976	17,256	20,190	17,256	20,190	17,256	20,190
		標準敷地面積	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡
		標準敷地面積	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡	676㎡

単位: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

London(3)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
戸建住宅地	優良	標準建物床面積	土地価格(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)								
	一般	標準建物床面積	土地価格(単価)(㎡)	200~365	215~365	211~376	244~436				
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	200,000~350,000	215,000~365,000	211,000~378,000	244,000~436,000				
住宅地	Deckland	標準建物床面積	105㎡	37,000~66,675	39,775~71,225	39,035~69,930	45,140~80,660				
		標準敷地面積	185㎡	20,000~26,000	22,000~40,000	20,100~36,900	20,700~37,100				
	優良	法定容積率	土地価格(単価)(㎡)								
		標準住戸床面積	容積当り地面(単価)(㎡)								
	一般	標準建物床面積	住宅価格(土地・建物総額)								
		標準敷地面積	年間買置料(単価)(㎡)								
	集合住宅地	一般	法定容積率	土地価格(単価)(㎡)							
			標準住戸床面積	容積当り地面(単価)(㎡)							
	商業地	普通	標準建物床面積	住宅価格(土地・建物総額)							
			標準敷地面積	年間買置料(単価)(㎡)							
		高度	法定容積率	土地価格(単価)(㎡)							
			標準建物床面積	容積当り地面(単価)(㎡)							
最高地		法定容積率	土地価格(単価)(㎡)								
		標準建物床面積	容積当り地面(単価)(㎡)								
Canary Wharf	標準敷地面積	年間買置料(単価)(㎡)									

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地

(3)商業地

商業不動産の売買料: NET

GROSS

Bath

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
戸建住宅地	優良	標準建物床面積 185~232m ² 4or5 bedrooms 1,392m ² 標準敷地面積	80	111	86	119	80	111	82	114
		土地価格(単価) (m ²) 住宅価格(土地・建物総額) 土地価格(総額)	385,000~460,000	110	375,000~475,000	113	450,000~500,000	127	550,000~600,000	153
	一般	標準建物床面積 84~130m ² 2or3 bedrooms 371m ² 標準敷地面積	70	74	74	78	70	74	72	76
		土地価格(単価) (m ²) 住宅価格(土地・建物総額) 土地価格(総額)	130,000~170,000	111	140,000~180,000	119	200,000~225,000	157	220,000~240,000	170
住宅地	優良	法定容積率 標準住戸床面積 78.5m ² 2or3 bedrooms 2,022m ² 標準敷地面積	270	71	296	78	300	79	320	84
		土地価格(単価) (m ²) 容積当り地面積(単価) (m ²) 住戸当り地面積(総額)	25,000	83	30,000	100	35,000	117	40,000	133
	集合住宅地	法定容積率 標準住戸床面積 55.8m ² 2 bedrooms 8,032m ² 標準敷地面積	185	72	197	76	210	81	220	85
		土地価格(単価) (m ²) 容積当り地面積(単価) (m ²) 住戸当り地面積(総額)	15,000	100	20,000	133	25,000	167	28,000	187
商業地	普通	法定容積率 標準住戸床面積 4,046~16,187m ² 標準敷地面積	108	107	116	115	116	163	134	193
		土地価格(単価) (m ²) 容積当り地面積(単価) (m ²) 年間賃料(単価) (m ²)	70,000~75,000	107	75,000~80,000	115	100,000~120,000	163	120,000~140,000	193
	高度	法定容積率 標準敷地面積	105	84	117	94	135	108	148	118
		土地価格(単価) (m ²) 容積当り地面積(単価) (m ²) 年間賃料(単価) (m ²)	843	51	1,027	62	1,489	90	1,714	104
最高地	法定容積率 標準敷地面積	97	61	113	71	134	84	150	94	
	土地価格(単価) (m ²) 容積当り地面積(単価) (m ²) 年間賃料(単価) (m ²)	1,021	62	1,242	75	1,531	93	1,818	110	
最高地	Queen Square	法定容積率 標準敷地面積	134	69	150	77	161	83	183	99
		土地価格(単価) (m ²) 容積当り地面積(単価) (m ²) 年間賃料(単価) (m ²)	1,576	73	1,765	82	2,012	93	2,573	120

地面: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET

GROSS

Paris(1)

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
住宅地	優良	標準建物床面積	2,600	74						
		5bedrooms 住宅価格(土地・建物総額)	3,200,000	76	3,400,000	81	3,800,000	90	2,500~3,000	79
	戸建住宅地	標準敷地面積	2,080,000	74						
		800m ² 土地価格(総額)	160,000							
住宅地	一般	標準建物床面積	1,850	72						
		120m ² 土地価格(単価)(m ²)	1,000,000	61	1,100,000	67	1,100,000	67	1,500~2,000	93
	集合住宅地	標準敷地面積	540,000	72						
		4bedrooms 住宅価格(土地・建物総額)							600,000~800,000	73
住宅地	優良	法定容積率								
		300% 土地価格(単価)(m ²)								
	16th district Rue De La Pompe	標準住戸床面積	2,500,000	57	2,850,000	58	2,700,000	61	3,050,000	69
		住戸当り地面(総額)	1,080		1,080		1,140		1,200	
住宅地	一般	法定容積率								
		300% 土地価格(単価)(m ²)								
	15th district Rue Lecourbe	標準住戸床面積	1,700,000	68	1,800,000	72	1,950,000	78	2,150,000	86
		住戸当り地面(総額)	1,020		1,020		1,020		1,100	
商業地	普通	法定容積率								
		1,000m ² 建物床価格(単価)(m ²)	18,000	45	23,000	59	24,000	60	28,500	71
	Bercy Gare de Lyon	標準敷地面積	1,500	56			1,800	67	2,000	74
		年間床賃料(単価)(m ²)								
商業地	高度	法定容積率								
		1,000m ² 建物床価格(単価)(m ²)	33,000	39	33,000	39	38,500	46	43,000	51
	8th, 1st 2nd district	標準敷地面積	2,400	55	2,400	55	2,500	57	2,700	61
		年間床賃料(単価)(m ²)								
商業地	最高地	法定容積率								
		Avenue des Champs Elysees in 8th district	40,000	41	45,000	46	50,000	51	58,000	59
	標準敷地面積	2,800	54	2,800	54	3,000	58	3,200	62	
	年間床賃料(単価)(m ²)									

地価: (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料: NET

GROSS

Paris(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
戸建住宅地	Neuilly-Sur-Seine	標準建物床面積	130m ² (5-6bedrooms)	5,000,000	5,000,000	5,750,000	6,000,000				
		標準敷地面積									
	Boulogne-Billancourt	標準建物床面積	130m ² (4-5bedrooms)	2,500,000	2,500,000	2,800,000	2,900,000				
		標準敷地面積									
住宅地	Neuilly-Sur-Seine	法定容積率									
		標準住戸床面積	120m ²								
	Boulogne-Billancourt	標準建物床面積	80m ²	2,700,000	2,650,000	3,000,000	3,200,000				
		標準敷地面積		1,100	1,100	1,100	1,200				
商業地		法定容積率									
		標準住戸床面積		1,120,000	1,150,000	1,300,000	1,400,000				
		標準建物床面積		900	800	1,000	1,100				
		標準敷地面積									
商業地		法定容積率									
		標準住戸床面積									
		標準建物床面積									
		標準敷地面積									

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地

商業不動産の床面積: ネット グロス

28

Orleans

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
戸建住宅地	Olivet	標準建物床面積	120㎡ (4bedrooms)	500	120	500	120	500	120	500	120
		標準敷地面積	600㎡	1,050,000	111	1,050,000	111	1,050,000	111	1,050,000	111
	Saint-Jean de Braye	標準建物床面積	95㎡ (4bedrooms)	460	137	460	137	460	137	460	137
		標準敷地面積	450㎡	700,000	117	700,000	117	700,000	117	700,000	117
住宅地	Frange Nord du Centreville	法定容積率		207,000	137	207,000	137	207,000	137	207,000	137
		標準住戸床面積	100㎡	46,600		46,600		46,600		46,600	
	Faubourg de la Madeleine	法定容積率		1,200,000	100	1,200,000	100	1,200,000	100	1,200,000	100
		標準住戸床面積	80㎡	620		620		620		620	
集合住宅地	Saven & Les Provinces Commercial area	法定容積率		650,000	111	650,000	111	650,000	111	650,000	111
		標準敷地面積		525		525		525		525	
	Orleans-ville(Center)	法定容積率		550		550		550		550	
		標準敷地面積									
商業地	Same as Center Commercial	法定容積率		700	100	700	100	700	100	700	100
		標準敷地面積									
	Same as Center Commercial	法定容積率		750		750		750		750	
		標準敷地面積									

地図: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

Frankfurt

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額	DM	金額	DM	金額	DM	金額	DM
戸建住宅地	Kronberg	標準建物床面積	200m ² 土地価格(単価) (m ²)	1,100	1,000	1,100	1,100	1,200,000~1,800,000	1,100	1,200,000~1,800,000	1,100
		標準敷地面積	(4bedrooms) 住宅価格(土地・建物総額) 1,000m ² 土地価格(総額)	78	1,000,000	60	1,100,000	60	1,100,000		
	Dreieich	標準建物床面積	120m ² 土地価格(単価) (m ²)	700	650~700	650~700	650~700	500,000~700,000	75	500,000~700,000	75
		標準敷地面積	(3bedrooms) 住宅価格(土地・建物総額) 200~400m ² 土地価格(総額)	88	1,400,000	75	1,300,000~280,000	75	130,000~280,000		
住宅地	Bad Homburg	法定容積率	120% 土地価格(単価) (m ²)	1,250	1,200	1,200	1,200				
		標準生戸床面積	150m ² 容積当り地面(単価) (m ²)								
	Sachsenhausen	標準敷地面積	1,000~4,000m ² 住宅価格(土地・建物総額)	100	500,000~700,000	82	500,000~700,000	96	550,000~700,000	96	550,000~700,000
		法定容積率	100% 土地価格(単価) (m ²)	1,150	1,100	1,100	1,100				
商業地	Schweizer Straße	標準生戸床面積	80~1,00m ² 容積当り地面(単価) (m ²)								
		標準敷地面積	1,000~2,000m ² 住宅価格(土地・建物総額)	108	425,000~600,000	105	425,000~600,000	108	425,000~600,000	108	425,000~600,000
	Hauptwache	法定容積率	250% 土地価格(単価) (m ²)	4,000	4,000	4,000	4,000	5,500~6,500	4,000	5,500~6,500	4,000
		標準敷地面積	500m ² 土地価格(単価) (m ²)	380~450	350~450	350~450	350~450	40,000~45,000	380~450	40,000~45,000	380~450
Mainzer Landstraße	法定容積率	500% 土地価格(単価) (m ²)	500	500	500	500	30,000~50,000	500~600	30,000~50,000	500~600	
	標準敷地面積	容積当り地面(単価) (m ²)					8,000~11,500	8,000~11,000	8,000~11,000	8,000~11,000	

地位: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

Heidelberg

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
戸建住宅地	優良	標準建物床面積	150~250㎡ 土地価格(単価) (㎡)	1,050~1,350	1,000~1,300	1,050~1,400	1,050~1,400	1,050~1,400	1,050~1,400	950,000~1,400,000	950,000~1,400,000
		標準敷地面積	600~800㎡ 土地価格(総額)	950,000~1,350,000	900,000~1,300,000	950,000~1,400,000	950,000~1,400,000	950,000~1,400,000	950,000~1,400,000	630,000~1,120,000	630,000~1,120,000
	一般	標準建物床面積	100~150㎡ 土地価格(単価) (㎡)	750~850	700~800	700~850	700~850	700~850	700~850	400,000~800,000	400,000~800,000
		標準敷地面積	400~600㎡ 土地価格(総額)	425,000~800,000	400,000~700,000	400,000~800,000	400,000~800,000	400,000~800,000	400,000~800,000	280,000~510,000	280,000~510,000
集合住宅地	優良	法定容積率	土地価格(単価) (㎡)	1,350~1,650	1,200~1,500	1,300~1,500	1,300~1,500	1,300~1,500	1,300~1,500	425,000~500,000	425,000~500,000
		標準住戸床面積	100㎡ 容積当り地面(単価) (㎡)	450,000~500,000	400,000~500,000	425,000~500,000	425,000~500,000	425,000~500,000	425,000~500,000	1,000~1,200	1,000~1,200
	一般	標準住戸床面積	70㎡ 容積当り地面(単価) (㎡)	1,000~1,250	900~1,200	1,000~1,200	1,000~1,200	1,000~1,200	1,000~1,200	200,000~325,000	200,000~350,000
		標準敷地面積	法定容積率	土地価格(単価) (㎡)	1,900	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
商業地	普通	標準敷地面積	法定容積率	土地価格(単価) (㎡)	3,300	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
		標準敷地面積	法定容積率	土地価格(単価) (㎡)	3,300	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
	高度	標準敷地面積	法定容積率	土地価格(単価) (㎡)	3,300	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
		標準敷地面積	法定容積率	土地価格(単価) (㎡)	3,300	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
最高地	Bismarck Platz	標準敷地面積	法定容積率	土地価格(単価) (㎡)	3,300	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料: NET GROSS

Bruxelles

種別	地区名	土地利用の概要	1997		1998		1999		2000	
			金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
戸建住宅地	Kraaihem Av/Baron D'haert	標準建物床面積 300m ² 5 Bedrooms	6,000~8,000	6,000~8,000	6,500~9,000	6,500~9,000	7,000~10,000	7,000~10,000	25,000,000~35,000,000	
		標準敷地面積 1,500~2,000m ²	20,000,000~30,000,000	20,000,000~30,000,000	20,000,000~30,000,000	20,000,000~30,000,000	20,000,000~30,000,000	20,000,000~30,000,000	10,500,000~20,000,000	
	Waterloo Av/dt Gsif	標準建物床面積 200m ² 4 Bedrooms	3,000~4,000	3,000~4,000	4,000~5,000	4,000~5,000	4,000~5,000	4,000~5,000	9,000,000~16,000,000	
		標準敷地面積 800~1,000m ²	8,000,000~15,000,000	8,000,000~15,000,000	8,000,000~15,000,000	8,000,000~15,000,000	8,000,000~15,000,000	8,000,000~15,000,000	3,200,000~5,000,000	
住宅地	Uccle Av/de prince d'Orange Rue de la Cambre	法定容積率 標準住戸床面積 100m ²	4,500	5,000	5,500	5,500	6,000	6,000	8,500,000	
		標準敷地面積 1,320m ²	1,000,000	1,000,000	8,000,000	8,000,000	8,500,000	8,500,000	6,500	
	Boisfort Blvd./Souverain	法定容積率 標準住戸床面積 100m ²	3,500	3,500	4,000	4,000	4,200	4,200	700,000	
		標準敷地面積 1,320m ²	5,500,000	5,500,000	5,700,000	5,700,000	5,750,000	5,750,000	5,000	
商業地	Brussels entrance roads Woluwe Shopping Center	法定容積率 標準敷地面積 200m ²	4,400	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	20,000	
		標準敷地面積 200m ²	4,400	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	12,000	
	Rue Neuve	法定容積率 標準敷地面積 200m ²	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	12,000~15,000	
		標準敷地面積 100m ²	100,000	100,000	120,000	120,000	150,000	150,000	30,000~40,000	

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

Moscow

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
戸建住宅地	Серпухов	標準建物床面積	400㎡	400	420			300		320	
		標準敷地面積	2,000㎡	880,000	880,000			600,000		650,000	
		建物床面積(年額)(ユニット)	150~200㎡	80,000	85,000			55,000		60,000	
住宅地	Жульбино	標準建物床面積	120	120	120			70		80	
		標準敷地面積	600~1,000㎡	72,000	72,000			42,000		48,000	
		建物床面積(年額)(ユニット)	13,000~85,000	13,000~85,000			10,000~20,000		10,000~25,000		200
集合住宅地	Kryatskoye	法定容積率	800%	250	270			180		200	
		標準住戸床面積	120㎡	容積当り地面積(単価)(㎡)							
		標準敷地面積	7,000㎡	220,000	180,000			150,000		160,000	
商業地	Mitino	法定容積率	800%	130	140			90		100	
		標準住戸床面積	75㎡	容積当り地面積(単価)(㎡)							
		標準敷地面積	8,000㎡	65,000	60,000			45,000		50,000	
商業地	Kutuzovskiy prospekt	法定容積率	700%	200	220			170		170	
		標準建物床面積	5,000㎡	建物床面積(単価)(㎡)							
		標準敷地面積	20,000㎡	300~450	270~420			200~250		200~300	
商業地	Mezhdunarodnaya hotel	法定容積率	700%	400	420						
		標準建物床面積	20,000㎡	建物床面積(単価)(㎡)							
		標準敷地面積	500~800	470~750			300		300~400		
商業地	Tsvetkovo	法定容積率	700%	550	580			400		450	
		標準建物床面積	4,000㎡	建物床面積(単価)(㎡)							
		標準敷地面積	900~3,800	800~4,000			400~500		350~450		

地価： (1)戸建住宅地 LEASEHOLD VALUE
 (2)集合住宅地 LEASEHOLD VALUE
 (3)商業地 LEASEHOLD VALUE

商業不動産の床面積： NET GROSS

Seoul(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000		
				金額 W	指数	金額 W	指数	金額 W	指数	金額 W	指数	
戸建住宅地	Banabae Dong	標準建物床面積	190㎡	土地価格(単価) (㎡)	92	1,500,000	88	1,460,000	86	1,490,000	88	
		標準敷地面積	270㎡	住宅価格(土地・建物総額)	96	460,000,000	92	460,000,000	88	470,000,000	90	
	Hwasung Dong	標準建物床面積	150㎡	土地価格(単価) (㎡)	83	1,050,000	79	930,000	79	940,000	74	
		標準敷地面積	190㎡	住宅価格(土地・建物総額)	94	230,000,000	90	223,000,000	87	226,000,000	88	
住宅地	Aplkoosong	法定容積率	200%	土地価格(単価) (㎡)	87	1,900,000	83	1,890,000	78	1,850,000	80	
		標準住戸床面積	14㎡	容積当り地面積(単価) (㎡)	87	148,000,000	83	133,200,000	79	136,900,000	80	
	Hongsun Dong	標準敷地面積	74㎡	住宅価格(土地・建物総額)	81	420,000,000	96	500,000,000	96	550,000,000	106	
		年間賃料		年間賃料(単価) (㎡)		240,000		254,000		265,000		
	Cheongyeonri Dong	法定容積率	200%	土地価格(単価) (㎡)	100	600,000	92	570,000	88	570,000	88	
		標準住戸床面積	84㎡	容積当り地面積(単価) (㎡)	100	33,150,000	92	30,600,000	87	29,000,000	87	
	Myung Dong	標準敷地面積	51㎡	住宅価格(土地・建物総額)	100	110,000,000	86	95,000,000	82	90,000,000	82	
		年間賃料		年間賃料(単価) (㎡)		120,000		110,000		100,000		
	商業地	Same as Center Commercial	法定容積率	500%	土地価格(単価) (㎡)	113	9,500,000	107	8,700,000	104	8,800,000	105
			標準敷地面積	270㎡	建物床面積(単価) (㎡)	114	2,278,000	108	2,150,000	97	1,990,000	98
最高地	Same as Center Commercial	法定容積率	650%	土地価格(単価) (㎡)	119	32,000,000	96	25,500,000	94	26,000,000	96	
		標準敷地面積	400㎡	建物床面積(単価) (㎡)	118	4,306,000	60	3,508,000	53	3,165,000	54	
		法定容積率		容積当り地面積(単価) (㎡)	118	3,764,000	96	3,059,000	94	3,059,000	96	
		標準敷地面積		年間賃料(単価) (㎡)	150	450,000	123	400,000	133	420,000	140	

■ NET

□ GROSS

地面: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積:

■ NET

□ GROSS

Seoul(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 W	指数	金額 W	指数	金額 W	指数	金額 W	指数
戸建住宅地	Seokyo-Dong	標準建物床面積	75㎡	120,000,000	120,000,000	1,100,000	1,150,000	1,100,000	1,150,000	1,150,000	1,150,000
		標準敷地面積	12㎡	180,000,000	175,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000
	一般	標準建物床面積		14,400,000,000	14,400,000,000	132,000,000	132,000,000	132,000,000	132,000,000	132,000,000	132,000,000
	一般	標準敷地面積									
住宅地		法定容積率									
		標準住戸床面積									
	優良	標準敷地面積									
	一般	標準建物床面積									
集合住宅地		法定容積率									
		標準住戸床面積									
	一般	標準敷地面積									
	普通	標準建物床面積									
商業地		法定容積率									
		標準敷地面積									
	高度	標準建物床面積									
	最高地	標準敷地面積									

地価: FREE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(1)戸建住宅地

(2)集合住宅地

(3)商業地

商業不動産の床面積: ネット

クロス

Taipei

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000		
				金額	NT\$	金額	NT\$	金額	NT\$	金額	NT\$	指数
戸建住宅地	優良	大台北圏域	標準建物床面積	330㎡	土地価格(単価) (㎡)	54,450	49,913	48,400	48,400	48,400	48,400	
			住宅価格(土地+建物総額)		20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	55,000,000~60,000,000	55,000,000~60,000,000	55,000,000~60,000,000			
	一般	新店、安和地区、汐止、淡水、三芝	標準敷地面積	89㎡	土地価格(総額)	53,906,500	49,413,870	47,915,000	47,915,000	47,915,000	47,915,000	
			建物賃賃料(年額)(ユニット)		1,089,200	970,200	960,000	960,000	960,000			
住宅地	優良	Lin 1 st	標準建物床面積	265㎡	土地価格(単価) (㎡)	37,813	31,763	29,400	29,400	29,400	29,400	
			住宅価格(土地+建物総額)		6,000,000~10,000,000	6,000,000~10,000,000	8,500,000~9,500,000	8,500,000~9,500,000	8,500,000~9,500,000			
			標準敷地面積	165㎡	土地価格(総額)	6,230,145	5,240,895	4,851,000	4,851,000	4,851,000	4,851,000	
			建物賃賃料(年額)(ユニット)		257,890	241,660	240,000	240,000	240,000			
	集合住宅地	優良	Lin 1 st	法定容積率	225%	土地価格(単価) (㎡)	257,125	302,500	306,950	306,950	306,950	306,950
				標準住戸床面積	150㎡	容積当り地面(単価) (㎡)	1,142,78	1,34,445	1,37,133	1,37,133	1,37,133	1,37,133
		一般	Yungchi Road	標準敷地面積	400㎡	住宅価格(土地+建物総額)	18,150,000	19,057,500	19,630,000	19,630,000	19,630,000	20,220,000
				年間賃賃料(単価) (㎡)		885,200	900,000	900,000	900,000	900,000	913,500	
				法定容積率	225%	土地価格(単価) (㎡)	220,825	226,875	226,875	226,875	226,875	226,875
				標準住戸床面積	100㎡	容積当り地面(単価) (㎡)	98,145	100,833	100,833	100,833	100,833	102,844
商業地	普通	Sec.2 Nanjing E. road	標準敷地面積	1,000㎡	住宅価格(土地+建物総額)	8,000,000	8,888,000	8,850,000	8,850,000	8,850,000	9,091,000	
			年間賃賃料(単価) (㎡)		324,000	336,000	336,000	336,000	336,000	339,400		
商業地	普通	Sec.2 Nanjing E. road	法定容積率	630%	土地価格(単価) (㎡)	788,500	986,250	958,320	958,320	958,320	958,320	
			標準敷地面積	500㎡	建物床面積(単価) (㎡)	170,156	181,500	179,000	179,000	179,000	179,000	
	高度	Tunhuas road The Junction at Sec. 4 Chung Hsiao E. road	標準敷地面積		容積当り地面(単価) (㎡)	124,644	156,452	152,114	152,114	152,114	152,114	
			年間賃賃料(単価) (㎡)		8,004	8,405	8,405	8,405	8,405	8,575		
			法定容積率	630%	土地価格(単価) (㎡)	877,250	1,028,500	1,028,500	1,028,500	1,028,500	1,033,643	
			標準敷地面積	800㎡	建物床面積(単価) (㎡)	185,290	186,625	196,000	196,000	196,000	196,500	
最高地	The President Dept. Store at Sec. 4 Chung Hsiao E. road	標準敷地面積		容積当り地面(単価) (㎡)	139,246	163,254	163,254	163,254	164,070	164,070		
		年間賃賃料(単価) (㎡)		9,075	9,257	9,350	9,350	9,350	9,630			
最高地	The President Dept. Store at Sec. 4 Chung Hsiao E. road	法定容積率	630%	土地価格(単価) (㎡)	986,000	1,068,750	1,042,898	1,042,898	1,053,300	1,053,300		
		標準敷地面積	1,000㎡	建物床面積(単価) (㎡)	197,381	204,187	199,500	199,500	202,000	202,000		
最高地	The President Dept. Store at Sec. 4 Chung Hsiao E. road	標準敷地面積		容積当り地面(単価) (㎡)	153,850	188,056	165,535	165,535	167,190	167,190		
		年間賃賃料(単価) (㎡)		9,695	9,795	9,910	9,910	10,210	10,210			

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料: NET GROSS

Hong Kong

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 H\$	指数	金額 H\$	指数	金額 H\$	指数	金額 H\$	指数
戸建住宅地	Mid Levels & Peak	標準建物床面積	300㎡ 土地面積(単価) (㎡)	85,000	884	110,000	1,000	70,000	636	70,000	636
		標準敷地面積	住宅面積(土地+建物総額)	36,000,000~54,000,000	376	45,000,000~78,000,000	502	29,000,000~40,000,000	282	29,000,000~40,000,000	282
			700㎡ 土地面積(総額)	66,500,000	884	77,000,000	1,000	48,000,000	636	48,000,000	636
一般	Sha Tin	標準建物床面積	180㎡ 土地面積(単価) (㎡)	26,000		50,000		22,000		22,000	
		標準敷地面積	住宅面積(土地+建物総額)	7,500,000~14,500,000	440	10,000,000~18,000,000	560	5,500,000~12,500,000	360	5,500,000~12,500,000	360
			300㎡ 土地面積(総額)	7,800,000		15,000,000		6,600,000		6,600,000	
住宅地	Mid Levels & Peak	法定容積率	800㎡ 土地面積 (単価) (㎡)	310,000	295	380,000	362	250,000	238	230,000	219
		標準住戸床面積	120㎡ 容積当り地面積(㎡)	39,000	300	47,000	362	31,000	238	29,000	223
		標準敷地面積	800㎡ 住宅面積(土地+建物総額)	6,000,000~12,500,000	234	9,600,000~18,000,000	425	6,300,000~11,000,000	266	6,000,000~10,500,000	254
集合住宅地	Northpoint & Cause Way Bay	法定容積率	800㎡ 土地面積 (単価) (㎡)	320,000	337	400,000	421	320,000	337	310,000	326
		標準住戸床面積	100㎡ 容積当り地面積(㎡)	40,000	333	50,000	417	40,000	333	39,000	325
		標準敷地面積	800㎡ 住宅面積(土地+建物総額)	6,000,000~9,000,000	326	7,500,000~12,000,000	424	5,800,000~8,200,000	304	5,000,000~7,100,000	263
普通	Wan Chai	法定容積率	1500㎡ 土地面積 (単価) (㎡)	3,500		3,900		2,900		2,800	
		標準敷地面積	200㎡ 建物床面積(単価) (㎡)	630,000	332	680,000	363	420,000	221	380,000	200
			200㎡ 容積当り地面積(㎡)	135,000	225	150,000	250	75,000	125	65,000	108
商業地	Central Commercial District	法定容積率	1500㎡ 土地面積 (単価) (㎡)	600,000	190	870,000	276	600,000	190	530,000	168
		標準敷地面積	500㎡ 建物床面積(単価) (㎡)	150,000	199	200,000	265	100,000	132	90,000	119
			500㎡ 容積当り地面積(㎡)	40,000	190	58,000	276	40,000	190	35,000	167
	最高地	Same as Center Commercial	法定容積率	7,400	117	8,300	132	5,600	89	4,700	76

地価: (1) 戸建住宅地 LEASEHOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 LEASEHOLD VALUE
 (3) 商業地 LEASEHOLD VALUE

商業不動産の床賃料: ■ NET
 □ GROSS

Shanghai

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
戸建住宅地	古北新区虹漕地区	標準建物床面積	200~300㎡	340,000~510,000		320,000~480,000		300,000~480,000		300,000~480,000	
		標準敷地面積	600㎡	40,000~65,000		37,000~59,800		29,200~49,800		25,550~38,225	
		標準建物床面積	140~300㎡	180,000~400,000		180,000~350,000		160,000~320,000		160,000~320,000	
住宅地	嘉定区、闵行区、青浦縣等地區	標準建物床面積	140~300㎡	1,033~1,800		1,033~1,800		1,033~1,800		1,033~1,800	
		標準敷地面積	600㎡	230,000~450,000		200,000~400,000		200,000~400,000		196,000~400,000	
		標準建物床面積	100%	1,033~1,800		1,033~1,800		1,033~1,800		1,033~1,800	
住宅地	崑山路地区	法定容積率	140~200㎡	1,033~1,800		1,033~1,800		1,033~1,800		1,033~1,800	
		標準住戸床面積	600㎡	230,000~450,000		200,000~400,000		200,000~400,000		196,000~400,000	
		標準敷地面積	600㎡	222~335		190~288		146~219		138~205	
集合住宅地	漣西其他地區	法定容積率	35%	1,050~1,500		1,000~1,500		1,000~1,500		1,000~1,500	
		標準住戸床面積	140~200㎡	300~450		300~450		300~450		300~450	
		標準敷地面積	600㎡	180,000~280,000		160,000~250,000		140,000~200,000		135,000~186,000	
商業地	地下鉄1号線、南京東路	法定容積率	80%	140~200		130~190		110~150		110~160	
		標準敷地面積	4,800~6,000㎡	5,000		5,000		5,000		5,000	
		標準建物床面積	600~800	500		500		500		500	
商業地	南京東路	法定容積率	3,900~4,500㎡	600~800		400~600		400~500		380~500	
		標準敷地面積	900~1,200								
		標準建物床面積	570~910								
商業地	Same as Center Commercial	法定容積率									
		標準敷地面積									
		標準建物床面積									

地価: (1)戸建住宅地 LEASEHOLD VALUE
 (2)集合住宅地 LEASEHOLD VALUE
 (3)商業地 LEASEHOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

Peking

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
戸建住宅地	慶良	標準建物床面積	223m ² 土地面積(単価)(m ²)	180	180	792,000~840,000	300	300	680,000	300	680,000
		標準敷地面積	300m ² 住宅面積(土地・建物総額)	792,000~840,000	108,000	108,000	90,000	90,000	90,000	90,000	
			167,040 土地面積(総額)	167,040	170,000	65,000	65,000	65,000	65,000		
住宅地	一般	標準建物床面積	238~343m ² 土地面積(単価)(m ²)	168	168	672,000~720,000	350	350	900,000~1,030,000	350	900,000~1,030,000
		標準敷地面積	400~450m ² 住宅面積(土地・建物総額)	100,800	100,800	140,000	140,000	140,000	140,000		
			144,000 土地面積(総額)	144,000	78,000~90,000	78,000~90,000	78,000~90,000	78,000~90,000	78,000~90,000		
		法定容積率	200m ² 建物賃賃料(年額)(ユニット)	508	508	1,122	1,122	1,122	1,122		
集合住宅地	慶良	標準住戸床面積	200m ² 容積当り地面(単価)(m ²)	145	145	204	204	204	204		
		標準敷地面積	297,000~330,000 住戸当り地面(総額)	360	360	265,000	265,000	265,000	265,000		
			360 土地面積(単価)(m ²)	360	360	360	360	360	360		
		法定容積率	144m ² 土地面積(単価)(m ²)	390	390	939	939	939	939		
商業地	普通	標準住戸床面積	144m ² 容積当り地面(単価)(m ²)	130	130	313	313	313	313		
		標準敷地面積	160,000~190,000 住戸当り地面(総額)	320	320	209,000	209,000	209,000	209,000		
			320 土地面積(単価)(m ²)	320	320	320	320	320	320		
		法定容積率	200m ² 土地面積(単価)(m ²)	510	510	544	544	544	544		
商業地	高度	標準敷地面積	200m ² 建物床面積(単価)(m ²)	150	150	485	485	485	485		
			150 容積当り地面(単価)(m ²)	150	150	154	154	154	154		
			3,200 年間床賃料(単価)(m ²)	3,200	3,200	3,600	3,600	3,600	3,600		
		法定容積率	200m ² 土地面積(単価)(m ²)	800	800	900	900	900	900		
商業地	最高地	標準敷地面積	200m ² 建物床面積(単価)(m ²)	1,421	1,421	1,680	1,680	1,680	1,680		
			2,450 容積当り地面(単価)(m ²)	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450		
			2,450 年間床賃料(単価)(m ²)	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450		
		法定容積率	200m ² 土地面積(単価)(m ²)	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450		

地面： (1)戸建住宅地 LEASEHOLD VALUE
 (2)集合住宅地 LEASEHOLD VALUE
 (3)商業地 LEASEHOLD VALUE

商業不動産の床賃料： NET GROSS

Singapore

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 S\$	指数	金額 S\$	指数	金額 S\$	指数	金額 S\$	指数
戸建住宅地	Nassim/Dalvey/Cluny	標準建物床面積	557㎡ 土地価格(単価)(㎡)	5,920	367	4,644	300	3,498	217	4,198	260
		標準敷地面積	1,394㎡ 住宅価格(土地・建物総額)	11,500,000	323	10,000,000	286	7,000,000	200	7,350,000	210
	Holland Road	標準建物床面積	372㎡ 土地価格(単価)(㎡)	4,844	409	4,000	346	3,223	273	3,875	328
		標準敷地面積	1,115㎡ 住宅価格(土地・建物総額)	7,600,000	341	6,500,000	295	4,500,000	205	5,040,000	229
集合住宅地	Claymore Hill/Archery Park	法定容積率	2.5% 土地価格(単価)(㎡)	27,680	276	22,004	224	16,577	164	23,810	236
		標準住戸床面積	251㎡ 容積当り地面積(単価)(㎡)	9,957	276	8,078	224	5,920	164	8,504	236
	Holland Road	標準建物床面積	6,038㎡ 住宅価格(土地・建物総額)	4,880,000	263	4,320,000	234	2,565,000	139	3,996,000	216
		標準敷地面積	18,580㎡ 年間賃料(単価)(㎡)	574~785	478~670	485~646	250	1,350,000	173	2,200,000	275
商業地	Tanjong Pagar/Maswell/Anson	法定容積率	8.4% 土地価格(単価)(㎡)	63,294	140	48,728	110	35,263	78	35,263	78
		標準建物床面積	1,384㎡ 建物床面積(単価)(㎡)	15,931	141	13,503	120	8,073	72	9,472	84
	Shenton Way/Cecil Street Robinson Road	標準建物床面積	11,228 土地価格(単価)(㎡)	120,557	182	102,439	155	72,334	109	72,334	109
		標準敷地面積	929㎡ 建物床面積(単価)(㎡)	21,528	174	19,483	168	12,917	104	12,917	104
Raffles Place	法定容積率	12.0% 土地価格(単価)(㎡)	162,754	161	135,626	134	101,042	100	101,042	100	
	標準建物床面積	1,856㎡ 建物床面積(単価)(㎡)	25,833	150	23,680	138	16,146	94	16,146	94	
			標準敷地面積	12,917	180	10,764	133	8,019	99	8,019	99
			年間賃料(単価)(㎡)	1,356	95	1,227	86	840	59	818	57

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

Kuala Lumpur

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000		
				金額 RM	指数	金額 RM	指数	金額 RM	指数	金額 RM	指数	
戸建住宅地	優良	標準建物床面積	158m ² 土地面積(単価) (m ²)	2,805~3,000	327	2,890~2,705	296	2,000~2,200	237	2,100~2,300	248	
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	519,000~600,000	254	400,000~480,000	193	450,000~475,000	210	474,000~520,000	225	
	一般	標準建物床面積	148m ² 土地面積(単価) (m ²)	417,945~447,000	327	385,910~403,945	298	298,000~327,800	237	312,900~342,700	249	
		標準敷地面積	建物賃料(年額) (ユニット)	30,000		24,000		21,500		22,800		
住宅地	優良	標準建物床面積	148m ² 土地面積(単価) (m ²)	1,100~1,400	447	1,000~1,200	394	1,000~1,200	384	1,100~1,300	423	
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	250,000~300,000	250	195,000~250,000	202	220,000~280,000	227	240,000~280,000	239	
		標準建物床面積	140m ² 土地面積(単価) (m ²)	154,000~196,000	447	140,000~193,000	394	140,000~168,000	384	154,000~182,000	423	
		標準敷地面積	建物賃料(年額) (ユニット)	12,500		12,000		10,800		11,400		
	集合住宅地	優良	法定容積率	120% 土地面積(単価) (m ²)	2,090	243	1,870	194	1,850	192	1,750	203
			標準住戸床面積	121m ² 容積当り地面積(単価) (m ²)	211,000	243	169,000	194	167,000	192	180,000	207
		一般	標準建物床面積	4,650~7,440m ² 土地面積(単価) (m ²)	450,000~600,000	117	430,000~550,000	109	430,000~550,000	109	450,000~580,000	114
			標準敷地面積	年間賃料(単価) (m ²)	369		350		300		330	
			法定容積率	110% 土地面積(単価) (m ²)	450	139	410	127	420	130	450	139
			標準住戸床面積	86m ² 容積当り地面積(単価) (m ²)	38,000	138	33,000	127	34,500	133	35,000	135
商業地	普通	標準建物床面積	7,440m ² 土地面積(単価) (m ²)	240,000~275,000	156	150,000~200,000	106	210,000~230,000	133	230,000~250,000	145	
		標準敷地面積	年間賃料(単価) (m ²)	213		181		160		183		
	高層	法定容積率	400% 土地面積(単価) (m ²)	3,675	240	3,100	192	3,100	192	3,255	202	
		標準住戸床面積	3,720m ² 建物床面積(単価) (m ²)	5,382	179	4,305	143	4,305	143	4,520	150	
		標準敷地面積	容積当り地面積(単価) (m ²)	968	225	775	180	775	180	815	190	
		年間賃料(単価) (m ²)	595	184	505	156	450	139	470	146		
最高層	法定容積率	400% 土地面積(単価) (m ²)	5,382	167	4,575	142	4,500	139	4,750	147		
	標準敷地面積	5,680m ² 建物床面積(単価) (m ²)	5,382	143	4,500	122	4,600	122	4,830	128		
最高層	Golden Triangle	法定容積率	500% 土地面積(単価) (m ²)	6,997	145	5,600	116	5,600	116	6,000	124	
		標準敷地面積	4,650m ² 建物床面積(単価) (m ²)	6,459	133	5,300	110	5,300	110	5,565	115	
			容積当り地面積(単価) (m ²)	1,346	167	1,144	142	1,140	141	1,200	149	
			年間賃料(単価) (m ²)	536	139	464	125	440	114	460	119	
			年間賃料(単価) (m ²)	721	124	660	114	625	108	690	119	

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床賃料: NET GROSS

Bangkok

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額	指数	金額	指数	金額	指数	金額	指数
戸建住宅地	Bangna-Trad Road	標準建物床面積	200~250㎡ 土地価格(単価)(円)	6,000~6,400	5,000~5,400	4,750~5,100	4,750~5,100	5,000,000~7,000,000	5,000,000~7,000,000	4,750~5,100	4,750~5,100
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	6,800,000~10,000,000	5,200,000~7,200,000	5,000,000~7,000,000	5,000,000~7,000,000	1,900,000~3,080,000	1,900,000~3,080,000	1,900,000~3,080,000	1,900,000~3,080,000
		標準建物床面積	400~600㎡ 土地価格(総額)	2,400,000~3,840,000	2,000,000~3,240,000	1,900,000~3,080,000	1,900,000~3,080,000	600,000~840,000	600,000~840,000	600,000~840,000	600,000~840,000
住宅地	Prikke-Nikomchaisri Road	標準建物床面積	120~180㎡ 土地価格(単価)(円)	3,800~3,700	3,800~3,700	2,750~3,000	2,750~3,000	1,000,000~2,000,000	1,000,000~2,000,000	1,000,000~2,000,000	1,000,000~2,000,000
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	1,275,000~2,550,000	1,100,000~2,200,000	1,000,000~2,000,000	1,000,000~2,000,000	440,000~600,000	440,000~600,000	440,000~600,000	440,000~600,000
		標準建物床面積	160~200㎡ 土地価格(総額)	560,000~740,000	480,000~620,000	440,000~600,000	440,000~600,000	282,000~480,000	282,000~480,000	282,000~480,000	282,000~480,000
集合住宅地	Lungsuan Road	法定容積率	10:1 土地価格(単価)(円)	11,250~15,000	9,600~12,750	9,600~12,750	9,600~12,750	9,600~12,750	9,600~12,750	9,600~12,750	9,600~12,750
		標準住戸床面積	容積当り地面積(単価)(円)	900,000~1,800,000	768,000~1,536,000	768,000~1,536,000	768,000~1,536,000	2,950,000~6,120,000	2,950,000~6,120,000	2,950,000~6,120,000	2,950,000~6,120,000
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	3,600,000~7,200,000	3,060,000~6,120,000	2,950,000~6,120,000	2,950,000~6,120,000	350~420	350~420	350~420	350~420
商業地	Rama 3 and 4 Road	法定容積率	10:1 土地価格(単価)(円)	3,950~4,380	3,950~3,600	3,950~3,600	3,950~3,600	3,950~3,600	3,950~3,600	3,950~3,600	3,950~3,600
		標準住戸床面積	容積当り地面積(単価)(円)	237,000~350,400	201,000~298,000	201,000~298,000	201,000~298,000	1,050,000~1,350,000	1,050,000~1,350,000	1,050,000~1,350,000	1,050,000~1,350,000
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	1,950,000~1,800,000	1,150,000~1,530,000	1,150,000~1,530,000	1,150,000~1,530,000	250~300	250~300	250~300	250~300
商業地	Srinakarin	法定容積率	10:1 土地価格(単価)(円)	16,000~24,000	13,000~19,500	13,000~19,500	13,000~19,500	13,000~19,500	13,000~19,500	13,000~19,500	13,000~19,500
		標準敷地面積	建物床面積(単価)(円)	28,000~45,000	25,500~41,000	25,500~41,000	25,500~41,000	11,000~16,500	11,000~16,500	11,000~16,500	11,000~16,500
		標準建物床面積	容積当り地面積(単価)(円)	12,000~15,000	12,000~15,000	12,000~15,000	12,000~15,000	7,800~10,800	7,800~10,800	7,800~10,800	7,800~10,800
商業地	Ratchaprasong	法定容積率	10:1 土地価格(単価)(円)	72,000~82,500	61,250~70,000	61,250~70,000	61,250~70,000	61,250~70,000	61,250~70,000	61,250~70,000	61,250~70,000
		標準敷地面積	建物床面積(単価)(円)	85,000~125,000	75,000~100,000	75,000~100,000	75,000~100,000	75,000~100,000	75,000~100,000	75,000~100,000	75,000~100,000
		標準建物床面積	容積当り地面積(単価)(円)	11,000~13,000	11,000~13,000	11,000~13,000	11,000~13,000	13,200~16,500	13,200~16,500	13,200~16,500	13,200~16,500
商業地	Sirom Road	法定容積率	10:1 土地価格(単価)(円)	110,500~130,000	90,000~112,500	90,000~112,500	90,000~112,500	90,000~112,500	90,000~112,500	90,000~112,500	90,000~112,500
		標準敷地面積	建物床面積(単価)(円)	145,000~160,000	125,000~135,000	125,000~135,000	125,000~135,000	125,000~135,000	125,000~135,000	125,000~135,000	125,000~135,000
		標準建物床面積	容積当り地面積(単価)(円)	12,000~14,000	12,000~14,000	12,000~14,000	12,000~14,000	16,200~22,800	16,200~22,800	16,200~22,800	16,200~22,800

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商業不動産の床面積: NET GROSS

Sydney

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額 AU\$	指数	金額 AU\$	指数	金額 AU\$	指数	金額 AU\$	指数
戸建住宅地	Bellevue Hill	標準建物床面積	400㎡ 土地面積(単価) (㎡)	1,500	167	1,500	167	1,700	189	1,700	189
		標準敷地面積	1,000㎡ 住宅面積(土地・建物総額)	2,000,000	174	2,000,000	174	2,200,000	191	2,200,000	191
		標準建物床面積	1,000㎡ 土地面積(総額)	1,500,000	167	1,500,000	167	1,700,000	189	1,700,000	189
戸建住宅地	Oatley	標準建物床面積	110㎡ 土地面積(単価) (㎡)	520	142	600	164	690	189	725	199
		標準敷地面積	550㎡ 住宅面積(土地・建物総額)	360,000	141	425,000	167	475,000	186	500,000	196
		標準建物床面積	550㎡ 土地面積(総額)	288,000	142	330,000	164	379,500	189	398,750	199
住宅地	Chatswood	法定容積率	75% 容積当り地面積(単価) (㎡)	110,000	147	110,000	147	120,000	160	120,000	160
		標準建物床面積	1,000㎡ 住宅面積(土地・建物総額)	315,000	147	320,000	149	350,000	163	350,000	163
		標準敷地面積	年間賃賃料(単価) (㎡)	208	215	215	240	240	240	240	240
集合住宅地	Rydge/Eastwood	法定容積率	60% 容積当り地面積(単価) (㎡)	55,000	122	60,000	133	60,000	133	60,000	133
		標準建物床面積	1,000㎡ 住宅面積(土地・建物総額)	180,000	124	200,000	138	220,000	152	220,000	152
		標準敷地面積	年間賃賃料(単価) (㎡)	183	183	200	200	200	200	200	200
普通	Chatswood	法定容積率	500% 土地面積(単価) (㎡)	3,500	67	3,500	67	3,500	67	3,500	67
		標準建物床面積	1,500㎡ 建物床面積(単価) (㎡)	2,750	67	2,750	67	3,185	67	3,375	67
		標準敷地面積	年間賃賃料(単価) (㎡)	300	125	300	125	320	133	340	142
商業地	Sydney/Circular Quay	法定容積率	1,000% 土地面積(単価) (㎡)	18,500	74	18,500	74	18,500	74	18,500	74
		標準建物床面積	2,000㎡ 建物床面積(単価) (㎡)	6,000	92	6,250	96	6,000	92	6,000	92
		標準敷地面積	容積当り地面積(単価) (㎡)	1,850	74	1,850	74	1,850	74	1,850	74
最高地	Same as Center Commercial	法定容積率	年間賃賃料(単価) (㎡)	510	100	550	108	570	112	600	118
		標準建物床面積	土地面積(単価) (㎡)								
		標準敷地面積	建物床面積(単価) (㎡)								

地価: (1)戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2)集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3)商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 商業不動産の賃賃料: NET GROSS

Auckland

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1997		1998		1999		2000	
				金額	NT\$	金額	NT\$	金額	NT\$	金額	NT\$
住宅地	優良	標準建物床面積	200㎡ 土地価格(単価)(㎡)	520	520	525	525	525	525	525	525
			住宅価格(土地・建物総額)	450,000	450,000	410,000	410,000	410,000	410,000	410,000	410,000
		標準敷地面積	400㎡ 土地価格(総額)	208,000	208,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000
			建物賃料(年額)(ユニット)	21,000	21,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
	一般	標準建物床面積	120㎡ 土地価格(単価)(㎡)	350	350	362	362	362	362	362	362
			住宅価格(土地・建物総額)	270,000	270,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000
		標準敷地面積	400㎡ 土地価格(総額)	140,000	140,000	144,800	144,800	144,800	144,800	144,800	144,800
	優良	法定容積率	標準建物床面積	520	520	520	520	525	525	525	525
			容積当り地面(単価)(㎡)	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000
		標準敷地面積	400㎡ 住宅価格(土地・建物総額)	620,000	620,000	570,000	570,000	570,000	570,000	570,000	570,000
集合住宅地	法定容積率	標準建物床面積	130	130	125	125	125	125	125	125	
		土地価格(単価)(㎡)	350	350	362	362	362	362	362	362	
	標準建物床面積	140㎡ 容積当り地面(単価)(㎡)	140,000	140,000	146,000	146,000	146,000	146,000	146,000	146,000	
		住宅価格(土地・建物総額)	330,000	330,000	310,000	310,000	310,000	310,000	310,000	310,000	
商業地	普通	法定容積率	土地価格(単価)(㎡)	1,050	1,050	1,100	1,100	1,050	1,050	1,025	1,025
			建物床価格(単価)(㎡)	1,000	1,000	1,000	1,000	900	900	835	835
		標準敷地面積	容積当り地面(単価)(㎡)	140	140	140	140	145	145	140	140
			年間賃料(単価)(㎡)	148	148	140	140	140	140	140	140
	高度	法定容積率	土地価格(単価)(㎡)	6,650	6,650	6,800	6,800	6,500	6,500	6,200	6,200
			建物床価格(単価)(㎡)	2,500	2,500	3,200	3,200	2,900	2,900	2,750	2,750
		標準敷地面積	容積当り地面(単価)(㎡)	250	250	250	250	250	250	250	250
	最高地	法定容積率	土地価格(単価)(㎡)	7,700	7,700	7,800	7,800	7,400	7,400	7,000	7,000
			建物床価格(単価)(㎡)	2,900	2,900	3,600	3,600	3,475	3,475	3,025	3,025
		標準敷地面積	容積当り地面(単価)(㎡)	310	310	375	375	385	385	400	400

地価: (1) 戸建住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (2) 集合住宅地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 (3) 商業地 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 商業不動産の床賃料: NET GROSS