

世界不動産市場調査 (世界住宅価格等調査)

平成11年 9 月

社団法人 日本不動産鑑定協会

は し が き

この報告書は、「世界不動産市場調査業務」を従前から実施している「世界地価等調査」に替えて、国土庁と合同で調査を行った結果を、今回、マスコミに対し発表したものである。

この「世界不動産市場調査業務」では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、主要都市については当会所属の不動産鑑定士が現地調査を実施し、現地の評価人からヒアリング等を行った結果である。

また、今回調査については、特に住宅価格を中心に比較検討を行うこととしたため、平成6年、8年調査でも実施した鑑定評価・土地関連制度について再調査を行うとともに、住宅価格の比較検討に必要な事項について、現地調査を実施した都市が属する国・地域で精通者等からヒアリングを行い、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。

今回の調査概要は次のとおりである。

(1) 世界33都市の市場調査（調査票による回答）の実施

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、サンフランシスコ、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、バース）、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、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) 次の都市の現地調査

- ① 北米地区 ニューヨーク、サンフランシスコ、ロサンゼルス、リバーサイド
- ② ヨーロッパ ロンドン、パリ、フランクフルト、ブリュッセル、モスクワ
- ③ アジア地区 ソウル、北京、上海、香港、
- ④ 現地調査を実施した都市で次の事項についてヒアリング
 - ・ 住宅事情・所有状況・住宅関連市場動向
 - ・ 住宅取得支援制度・景気動向・住宅価値に影響を与える立地要素
 - ・ オフィスビル賃貸借契約慣行
 - ・ 鑑定評価手法・鑑定評価制度・不動産関連制度・不動産税制の再確認

平成11年8月

国際委員会

委員長 緒方 穂

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 当たり) の推移 (購買力平価による) ……	24
⑤	(図 14) 1995 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 ……	25
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) ……	26
(4)	高度商業地の新規賃料 ……	27
①	(表 3) 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) ……	28
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) の比較 (購買力平価による) ……	29
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) ……	30
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) ……	31
⑤	(図 19) 1993 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 ……	32

データ編

1.	対象地及び周辺的情勢	
I.	日本編 ……	1
II.	アメリカ編 ……	6
III.	ヨーロッパ編 ……	24
IV.	アジア・オセアニア編 ……	36
2.	制度等の各国比較一覧表	
3.	調査票とりまとめ (一覧表)	
I.	日本編 ……	1
II.	アメリカ編 ……	11
III.	ヨーロッパ編 ……	24
IV.	アジア・オセアニア編 ……	35

世界不動産市場調査について

(世界住宅価格等の分析)

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年及び平成8年に世界地価等調査を実施したところであるが、平成8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、各国の不動産市場の情報を収集するとともに、各国の不動産市場の法制度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10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(15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(15都市)の中で6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14都市、高度商業地は15都市)の中で2番目の水準である。

3. 調査概要

(1) 調査事項

本調査では、平成6年及び平成8年に行った調査結果（以下、平成8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、前回調査では住宅地・商業地ともに地価を調査事項としていたが、一般に欧米では、土地・建物一体で取引されており、また、特に商業用不動産についてはその収益性である賃料に関するデータが充実していることから、今回調査から、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することとした。

(2) 評価時点 平成10年1月

(3) 調査実施 平成10年7月～平成11年3月
期間

(4) 調査対象 東京、大阪、バンクーバー、ニューヨーク、サンフランシスコ、
都市 ロサンゼルス、ホノルル、ロンドン、パリ、フランクフルト、ブリュッセル、ソウル、台北、香港、シンガポール、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
サンフランシスコ	サウスサンフランシスコ South San Francisco	サンセット リッチモンド Sunset / Richmond
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	ボアフォールブルヴァールデュスーヴラン Boitsfort Bld. Du Souverain
ソウル	フヤヤン Dong Hwayang Dong	ホンジェドン Hongeun Dong
台北	シンタイエン シーツー タンスウェー サンツー 新店、汐止、淡水、三芝	ヨンチールー 永吉路
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
シンガポール	ホランドロード Holland Road	ホランドロード Holland Road
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	ジャゾウクー ミンシンクー キンブクー 嘉定区、閔行区、青浦県	プシークー 浦西地区 其他
クアラルンプール	クラス 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 ロード Rama 3 and Rama4 Road
モスクワ	ジュレベノ Жулебино	ミーチーノ Митино
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	<small>マウントロスキル</small> Mt. Roskill	<small>マウントロスキル</small> Mt. Roskill
メキシコシティ	<small>アバンテコヨアカン</small> Avante Coyoacan	<small>ナルバルテ</small> Narvarte
サンパウロ	<small>モルンビ</small> Morumbi	<small>ヴィラマダレーナ</small> 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
サンフランシスコ	<small>ダウントウン</small> Downtown
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>ユイッティエム プルミエール デュージュエーム 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>ツンファーナンルー トンシャオトンルー ス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
香港	<small>ディストリクトセントラル</small> 中環
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
北京	<small>ワンフーチン</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>クイーンズストリート</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するとともに、一部地域については日本の不動産鑑定士等が現地調査を行い、調査結果の検証を行った。

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、1998年平均為替レートにより円換算し、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 1999

年平均為替レート：「国際比較統計」1998 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115百万円となっており、前回調査と同様、OECD加盟国の調査対象都市（全15都市）の調査地点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、フランクフルト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115百万円となっており、前回調査と同様、最も高く、大阪以外では、ロンドン（77百万円、東京を100とした指数は67.3）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（508百万円、同440.0）や香港（237百万円、同206.7）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高くなっている。（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、フランクフルト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香港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) 1993年～1998年の主な都市の調査地点の住宅価格の推移を見ると、ニューヨークや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している。（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)

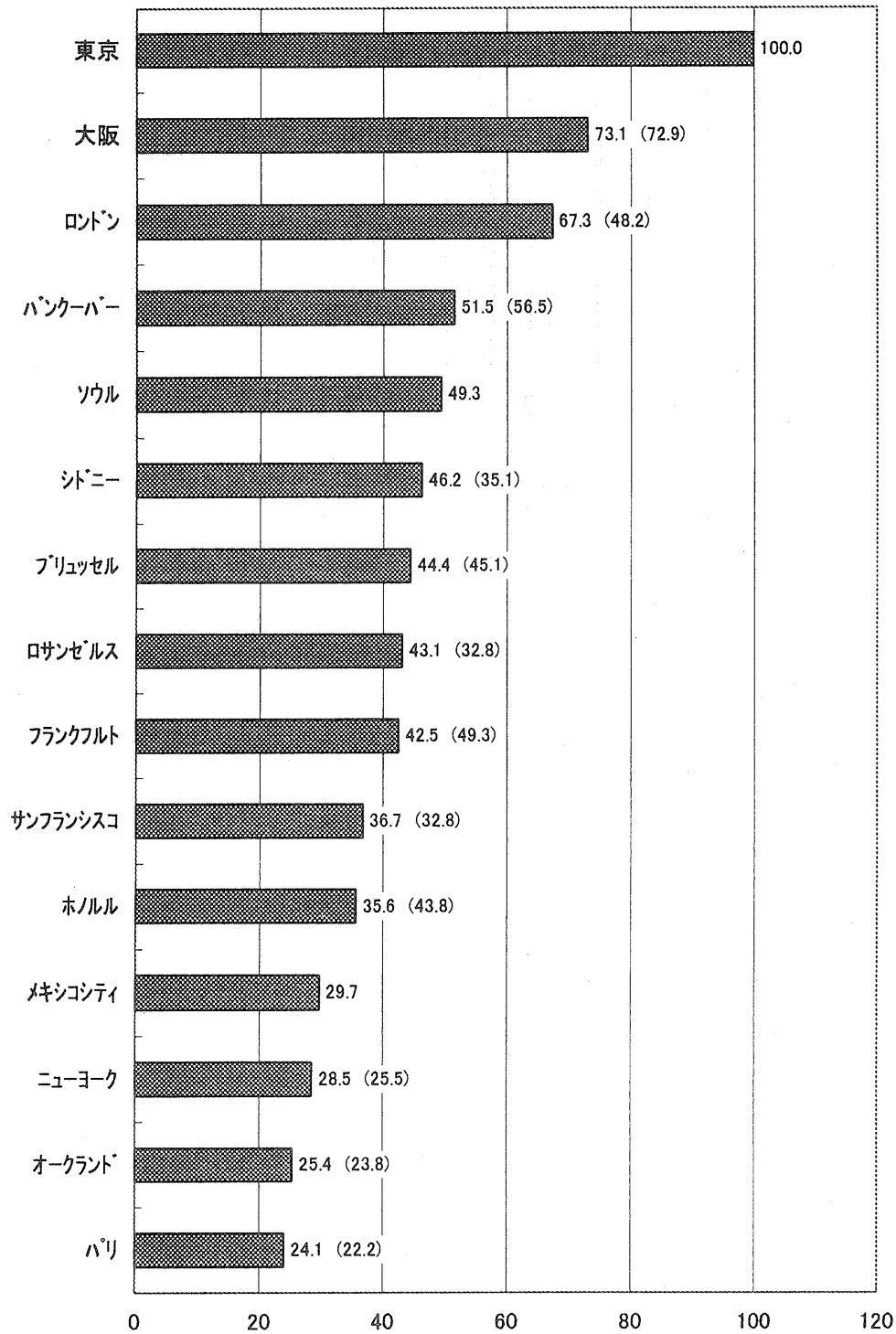
OECD加盟国の都市	単位	OECD 購買力平価	戸建住宅地の住宅価格			住宅床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
			(各国通貨)	(円)	(指数)		
東京	円	-	114,500,000	114,500,000	100.0	150	200
大阪	円	-	83,720,000	83,720,000	73.1	130	210
ロンドン	ポンド	248.48	310,000	77,027,439	67.3	140	400
バンクーバー	CAD	140.52	420,000	59,017,241	51.5	223	368
ソウル	ウォン	0.25	230,000,000	56,460,843	49.3	150	190
シドニー	Aドル	124.43	425,000	52,881,679	46.2	110	550
ブリュッセル	Bフラン	4.42	11,500,000	50,799,458	44.4	200	900
ロサンゼルス	USD	163.00	302,760	49,349,880	43.1	186	650
フランクフルト	マルク	81.09	600,000	48,656,716	42.5	120	300
サンフランシスコ	USD	163.00	257,500	41,972,500	36.7	127	558
ホノルル	USD	163.00	250,000	40,750,000	35.6	116	557
メキシコシティ	ペソ	32.41	1,050,000	34,025,845	29.7	220	250
ニューヨーク	USD	163.00	200,000	32,600,000	28.5	186	279
オークランド	NZドル	111.64	260,000	29,027,397	25.4	120	400
パリ	Fフラン	25.04	1,100,000	27,542,243	24.1	120	400

アジア等の都市	単位	為替相場	戸建住宅地の住宅価格			住宅床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
			(各国通貨)	(円)	(指数)		
シンガポール	Sドル	78.22	6,500,000	508,433,915	444.0	372	1115
香港	HKドル	16.90	14,000,000	236,626,083	206.7	180	300
東京	円	-	114,500,000	114,500,000	100.0	150	200
北京	USD	130.91	696,000	91,113,360	79.6	240	600
大阪	円	-	83,720,000	83,720,000	73.1	130	210
サンパウロ	USD	130.91	350,000	45,818,500	40.0	300	300
上海	USD	130.91	265,000	34,691,150	30.3	220	600
台北	NTドル	4.22	8,000,000	33,721,911	29.5	265	165
モスクワ	USD	130.91	85,000	11,127,350	9.7	175	800
クアラルンプール	リンギット	33.36	222,500	7,422,204	6.5	149	140
バンコク	バーツ	3.17	1,650,000	5,222,549	4.6	140	180

(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。

(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)



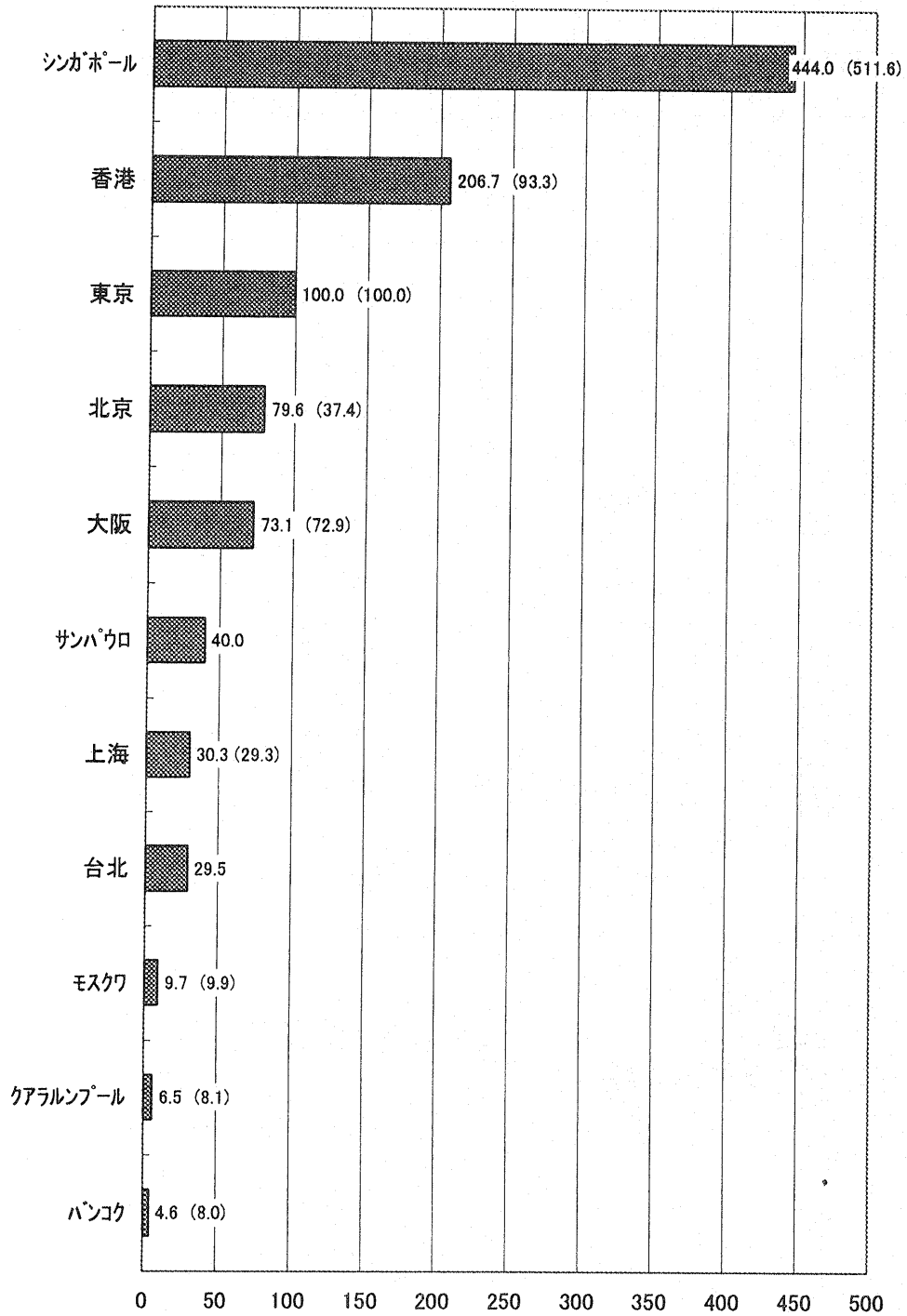
東京を100とした指数

()内は前回(1996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) 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)



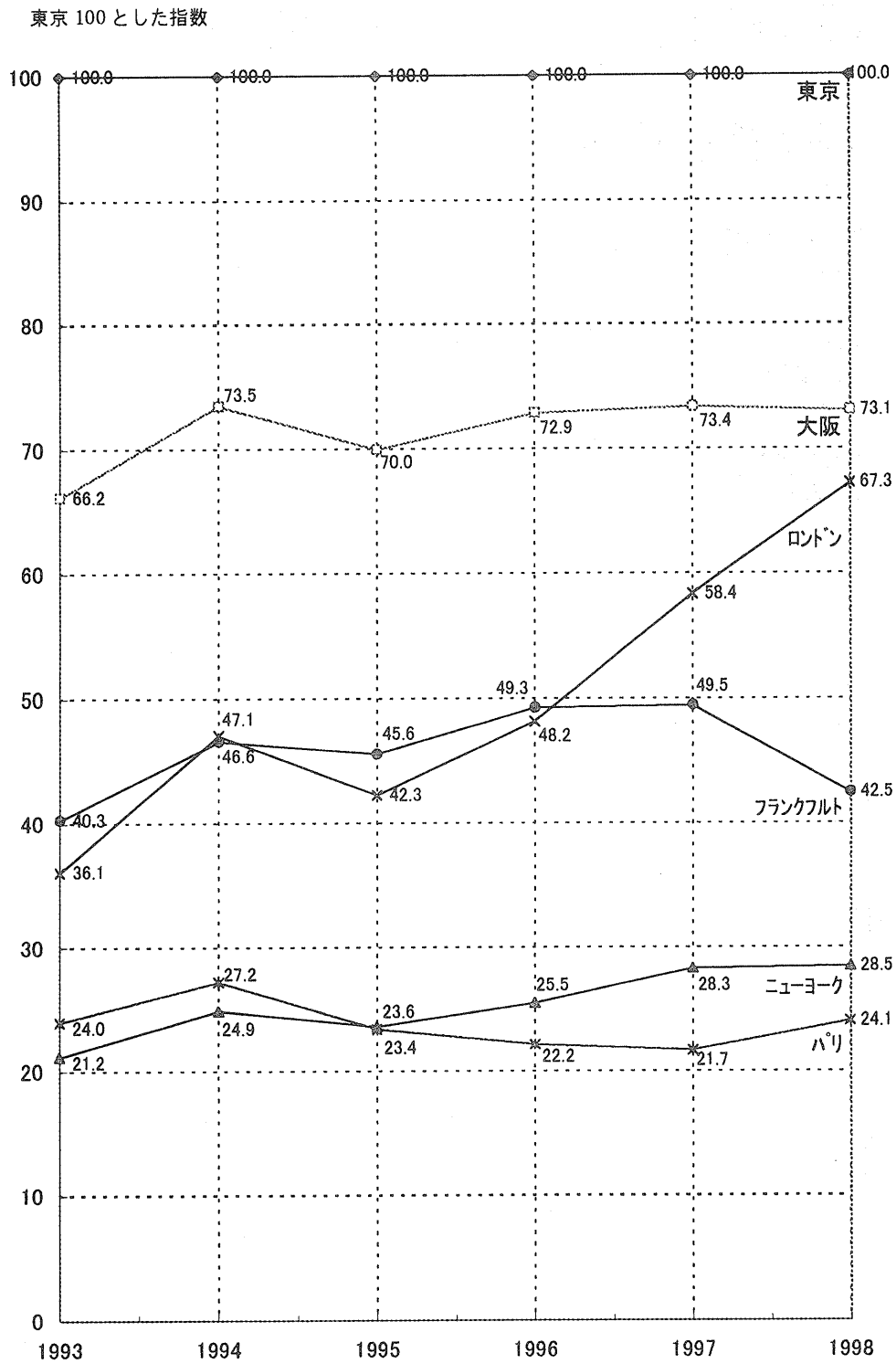
東京を100とした指数

() 内は前回(1996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。

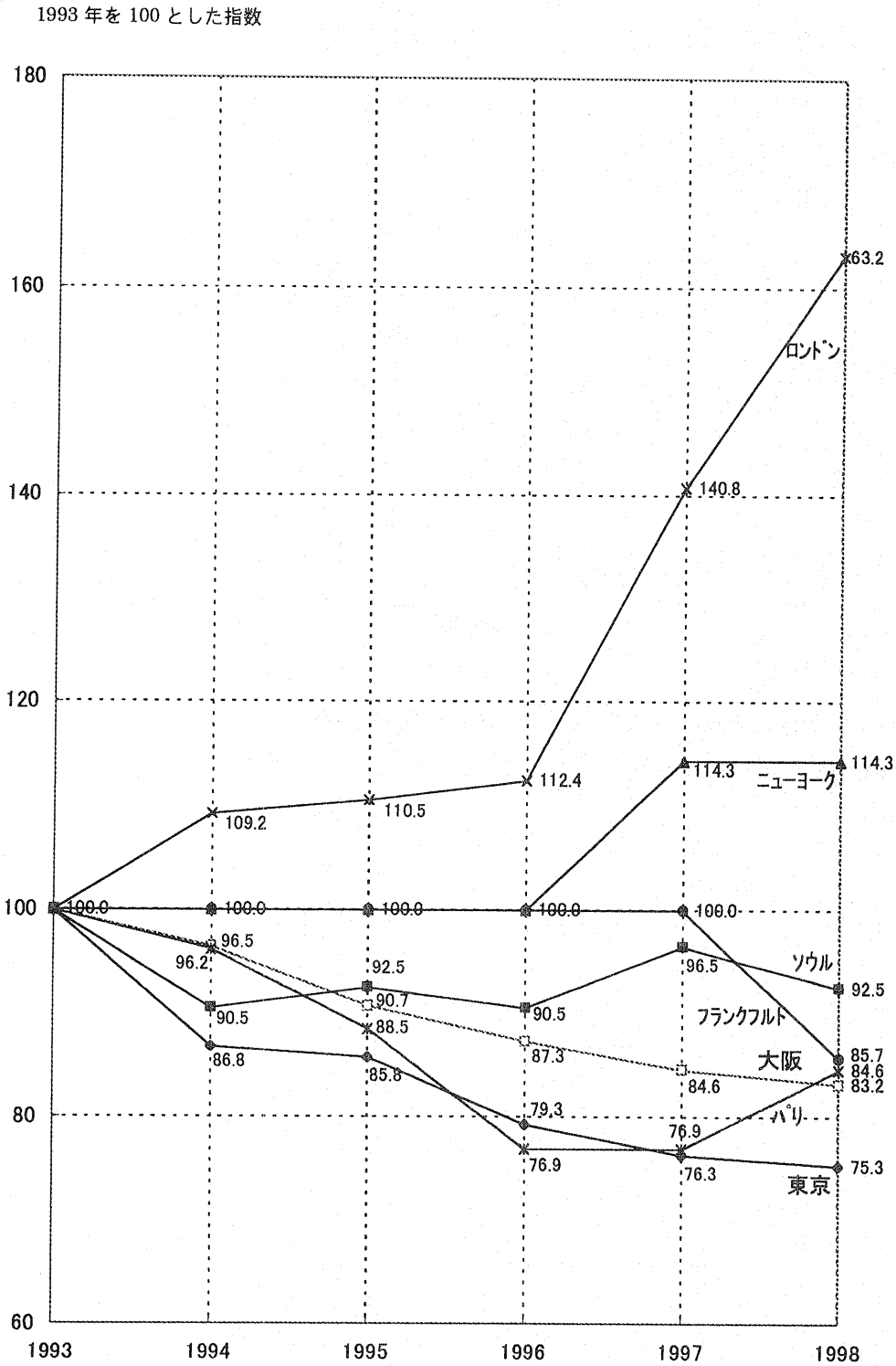
(図3) 東京を基準とした主な都市の戸建住宅地の価格の推移 (購買力平価による)



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。

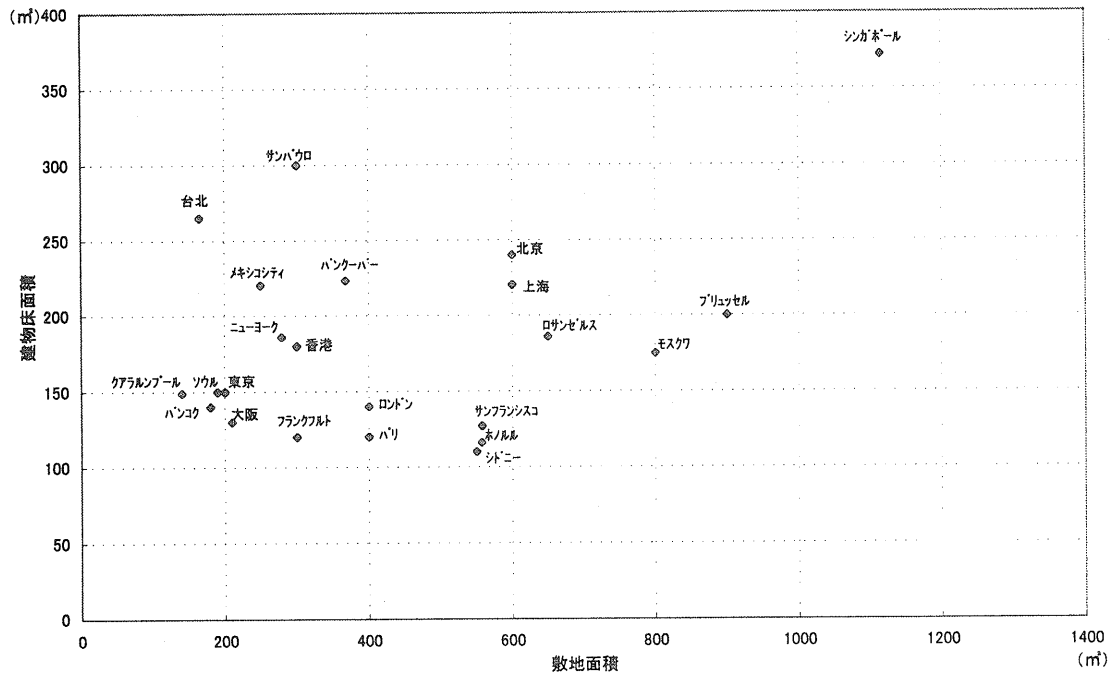
(図4) 1993年を基準とした主な都市の戸建住宅地の住宅価格の推移



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40百万円となっており、OECD加盟国の調査対象都市（全15都市）の中では6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40百万円となっており、ニューヨーク（65百万円、東京を100とした指数は162.2）、サンフランシスコ（59百万円、同147.0）、パリ（45百万円、同112.1）、ロンドン（43百万円、同108.2）、フランクフルト（41百万円、同100.9）に次ぐ水準である。（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香港（165百万円、同409.9）やシンガポール（156百万円、同389.2）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おり、特にロンドンの調査地点の住宅価格は東京の調査地点の住宅価格を上回った。（図6、図8）
また、アジア諸都市等の中では、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うち、上海やクアラルンプール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7）
- (3) 1993年～1998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みると、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	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)	
ニューヨーク	USDドル	163.00	400,000	65,200,000	162.2	-
サンフランシスコ	USDドル	163.00	362,500	59,087,500	147.0	130
パリ	Fフラン	25.04	1,800,000	45,069,124	112.1	100
ロンドン	ポンド	248.48	175,000	43,483,232	108.2	90
フランクフルト	マルク	81.09	500,000	40,547,264	100.9	90
東京	円	-	40,200,000	40,200,000	100.0	70
大阪	円	-	35,000,000	35,000,000	87.1	70
オークランド	NZドル	111.64	310,000	34,609,589	86.1	140
ホノルル	USDドル	163.00	187,500	30,562,500	76.0	84
ロサンゼルス	USDドル	163.00	172,967	28,193,621	70.1	144
シドニー	Aドル	124.43	200,000	24,885,496	61.9	60
ブリュッセル	Bフラン	4.42	5,500,000	24,295,393	60.4	100
ソウル	ウォン	0.25	95,000,000	23,320,783	58.0	84
ハンクーパー	Cドル	140.52	165,000	23,185,345	57.7	70
メキシコシティ	ペソ	32.41	485,000	15,716,700	39.1	100

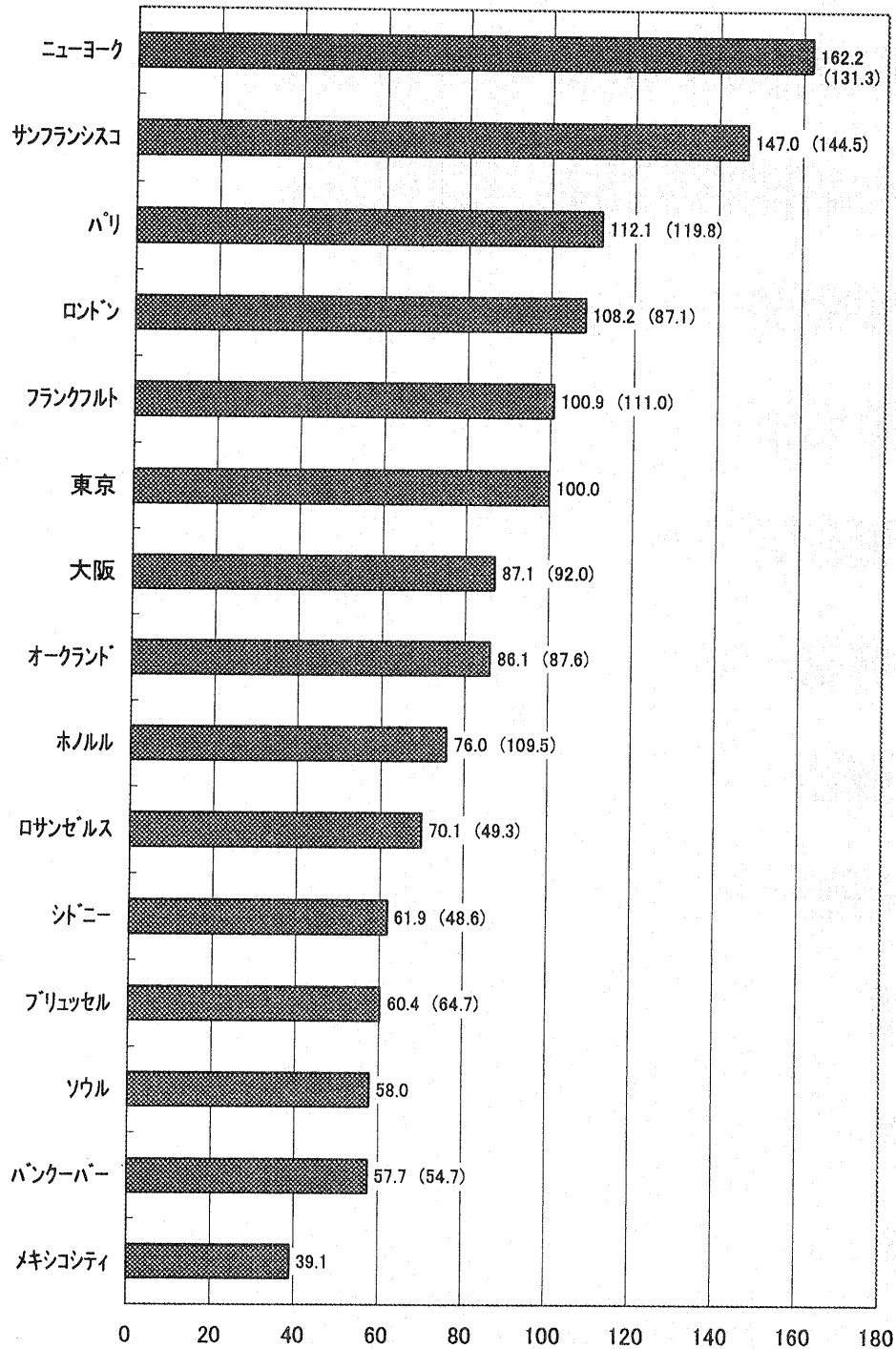
アジア等の都市	単位	為替相場	集合住宅地の住宅価格			住宅床面積 (㎡)
			(各国通貨)	(円)	(指数)	
香港	HKドル	16.90	9,750,000	164,793,165	409.9	100
シンガポール	Sドル	78.22	2,000,000	156,441,205	389.2	186
東京	円	-	40,200,000	40,200,000	100.0	70
台北	NTドル	4.22	8,868,000	37,380,738	93.0	100
大阪	円	-	35,000,000	35,000,000	87.1	70
上海	USDドル	130.91	205,000	26,836,550	66.8	170
サンパウロ	USDドル	130.91	190,000	24,872,900	61.9	110
北京	USDドル	130.91	175,000	22,909,250	57.0	144
モスクワ	USDドル	130.91	60,000	7,854,600	19.5	75
クアラルンプール	リンギット	33.36	175,000	5,837,689	14.5	88
バンコク	バーツ	3.17	1,340,000	4,241,343	10.6	70

(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。

(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)



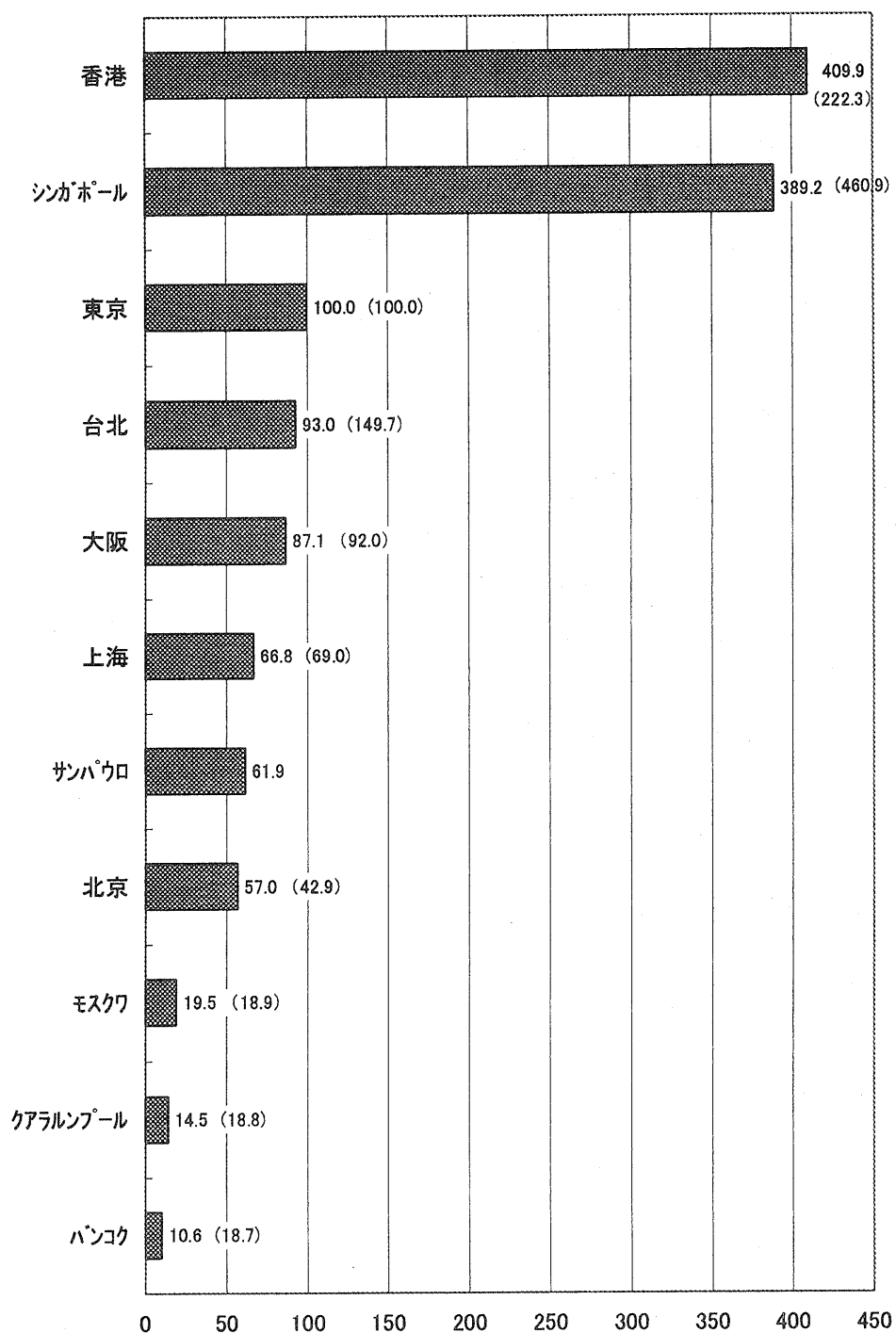
東京を100とした指数

() 内は前回(1996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) 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)



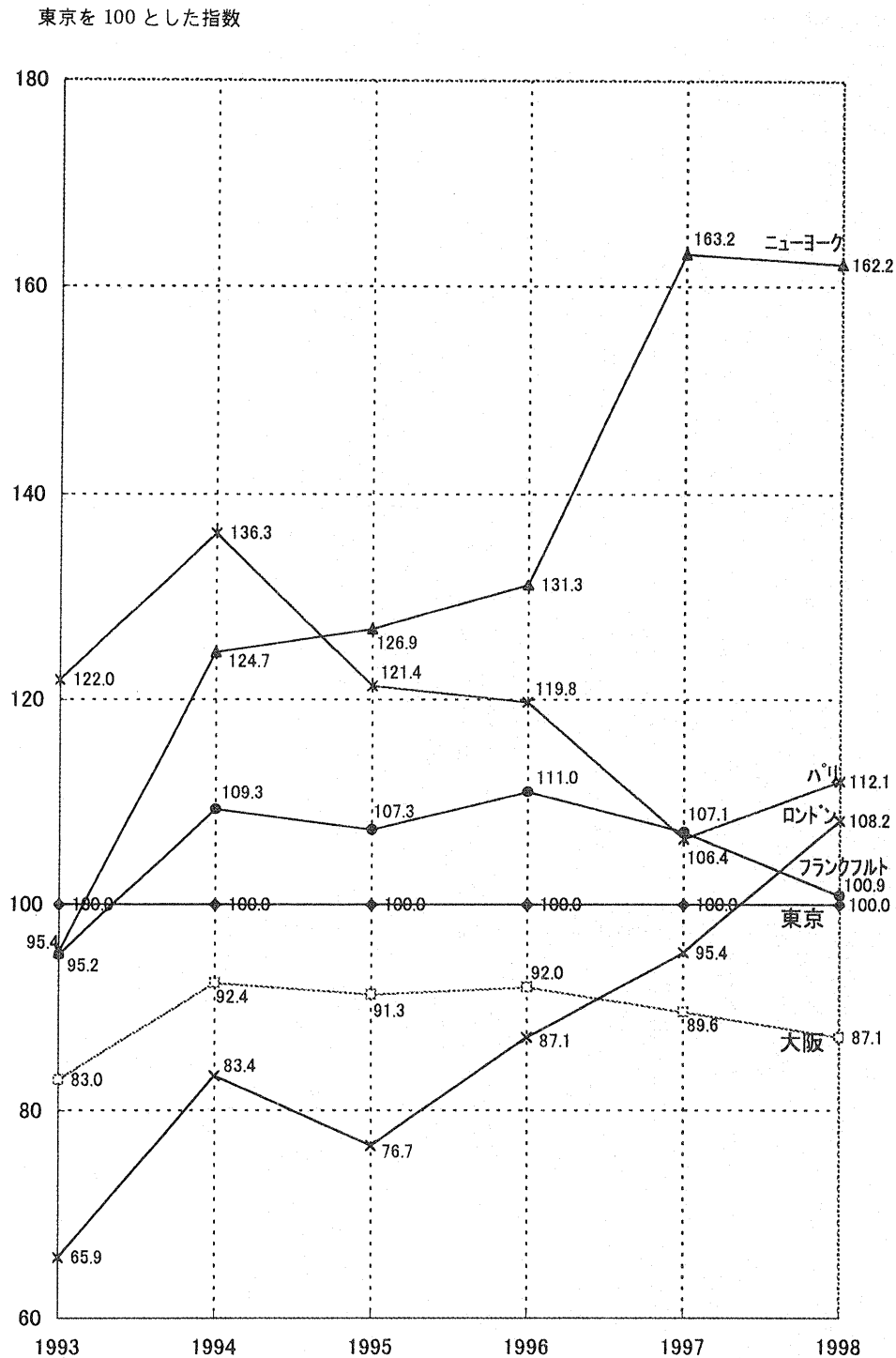
東京を100とした指数

() 内は前回 (1996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、シンガポールでは集合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)

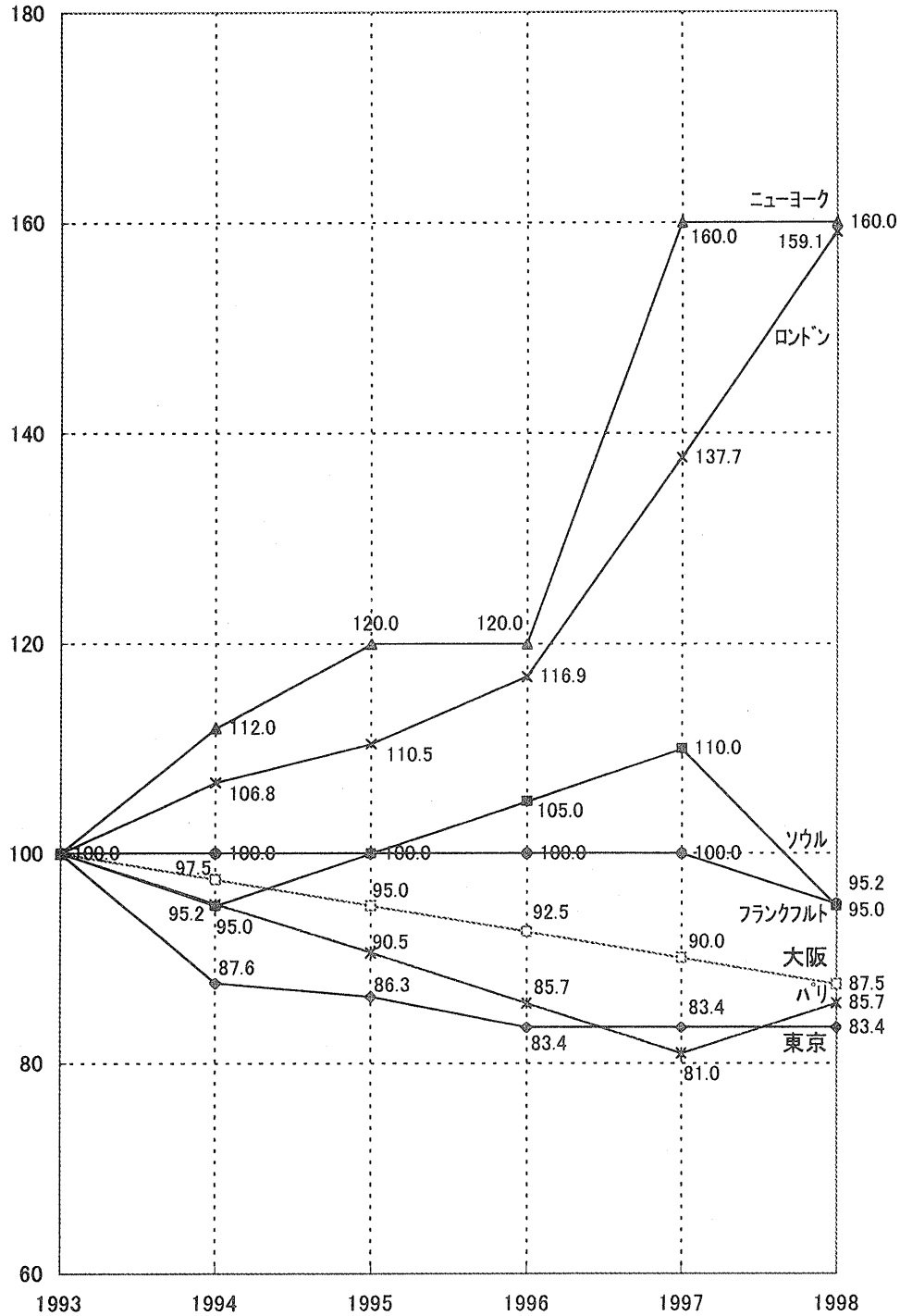


注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3-4参照。

(図9) 1993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

1993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。

(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29,600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、前回調査で東京の調査地点の集合住宅地の新規賃料を上回ったホノルル、パリの調査地点の新規賃料が今回東京を下回ったほか、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、バンクーバー、ブリュッセルなどの大半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29,600円となっており、ロンドン（34,911円、東京を100とした指数は117.9）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（65,917円、同222.7）、シンガポール（35,356円、同119.4）や調査地点が外国人専用住宅地である北京（41,891円、同141.5）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上回ったホノルル、パリの調査地点の新規賃料が東京の調査地点の新規賃料を下回ったほか、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、バンクーバー、ブリュッセルなどの大半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、上海、クアラルンプールなど、前回調査で東京の調査地点の新規賃料を下回った都市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12）

- (3) 1995年～1998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一方、オフィスビル用地の住宅地転換が進むパリの調査地点の新規賃料は、供給過剰感から弱含みで推移している。（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(1㎡当たり)の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	単位	OECD 購買力平価	集合住宅の賃料(1㎡当たり)			住宅床面積 (㎡)
			(各国通貨)	(円)	(指数)	
ロンドン	ポンド	248.48	141	34,911	117.9	90
東京	円	-	29,600	29,600	100.0	70
ホノルル	USドル	163.00	171	27,873	94.2	84
ソウル	ウォン	0.25	110,000	27,003	91.2	84
パリ	フラン	25.04	1,020	25,539	86.3	100
シドニー	ドル	124.43	200	24,885	84.1	60
大阪	円	-	23,000	23,000	77.7	70
ハンクオーバー	ドル	140.52	145	20,375	68.8	70
ブリュッセル	フラン	4.42	4,500	19,878	67.2	100
サンフランシスコ	USドル	163.00	118	19,234	65.0	130
メキシコシティ	ペソ	32.41	540	17,499	59.1	100
オークランド	NZドル	111.64	140	15,630	52.8	140
ロサンゼルス	USドル	163.00	90	14,670	49.6	144
フランクフルト	マルク	81.09	180	14,597	49.3	90
ニューヨーク	USドル	163.00	-	-	-	-

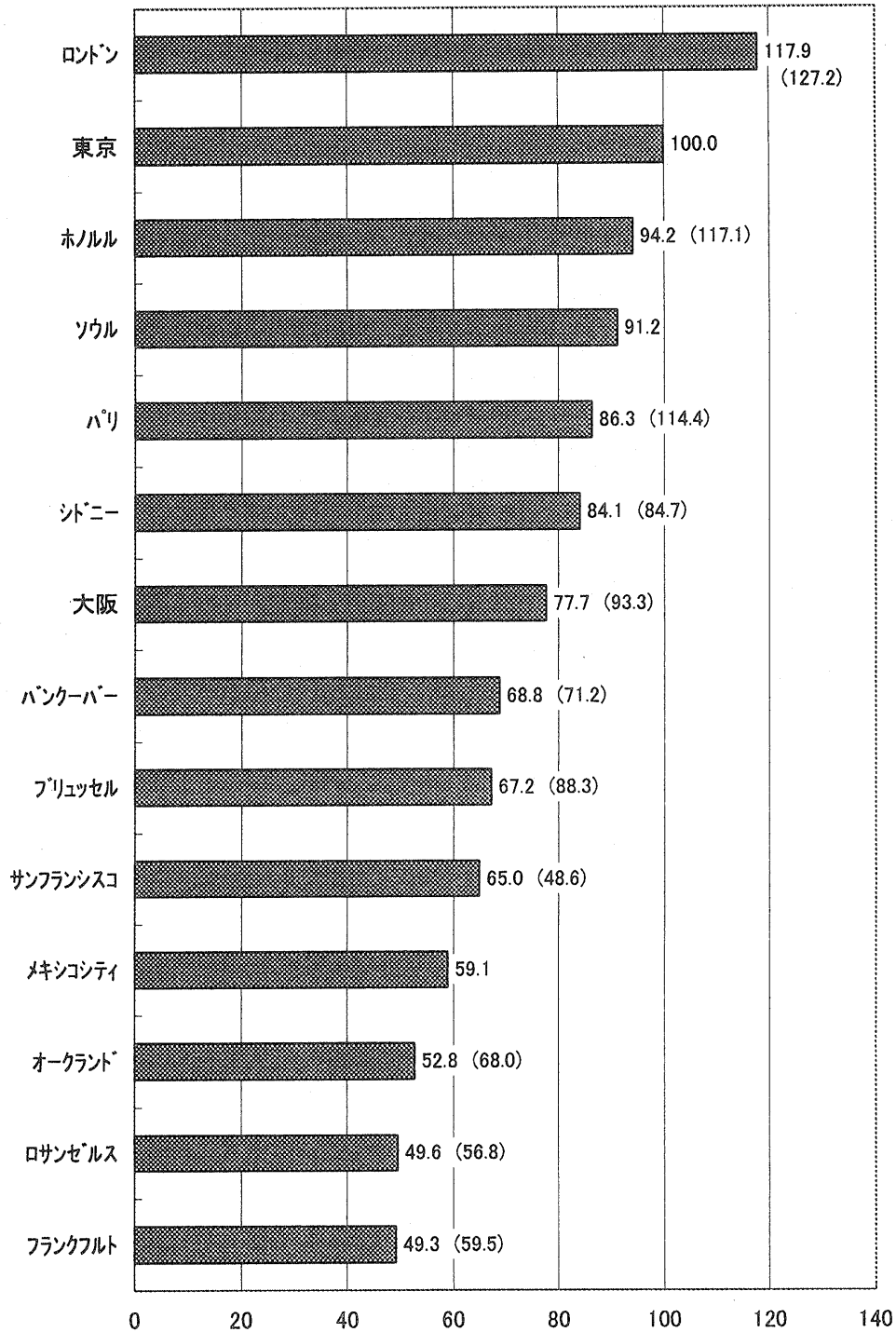
アジア等の都市	単位	為替相場	集合住宅の賃料(1㎡当たり)			住宅床面積 (㎡)
			(各国通貨)	(円)	(指数)	
香港	HKドル	16.90	3,900	65,917	222.7	100
北京	USドル	130.91	320	41,891	141.5	144
シンガポール	Sドル	78.22	452	35,356	119.4	186
東京	円	-	29,600	29,600	100.0	70
大阪	円	-	23,000	23,000	77.7	70
上海	USドル	130.91	160	20,946	70.8	170
台北	NTドル	4.22	3,360	14,163	47.8	100
サンパウロ	USドル	130.91	95	12,436	42.0	110
クアラルンプール	リンギット	33.36	181	6,038	20.4	88
モスクワ	USドル	130.91	33	4,255	14.4	75
バンコク	バーツ	3.17	300	950	3.2	70

(注1)モスクワ及び北京、上海はUS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データなし。

(図11) 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)



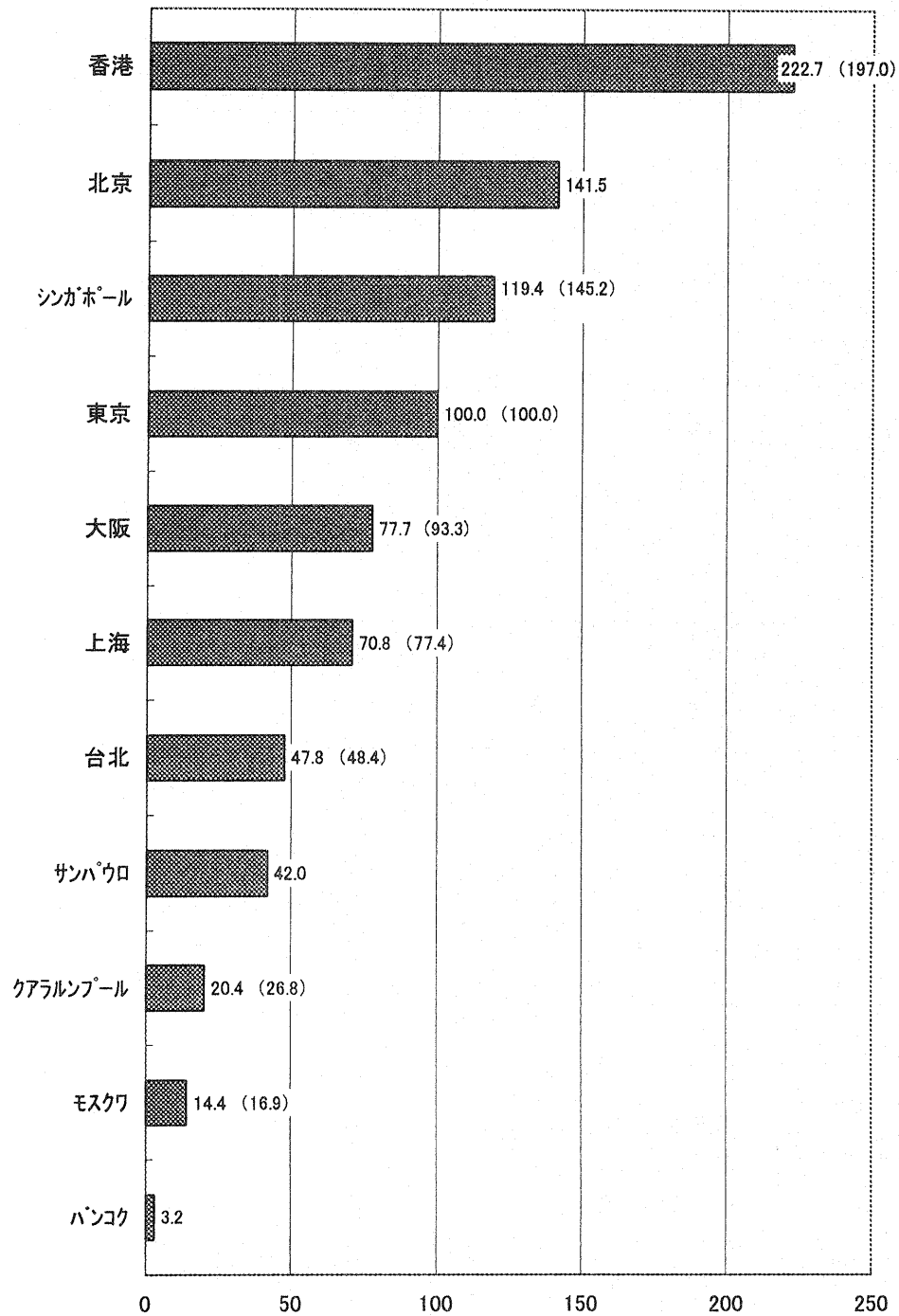
東京を100とした指数

()内は前回(1996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) 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

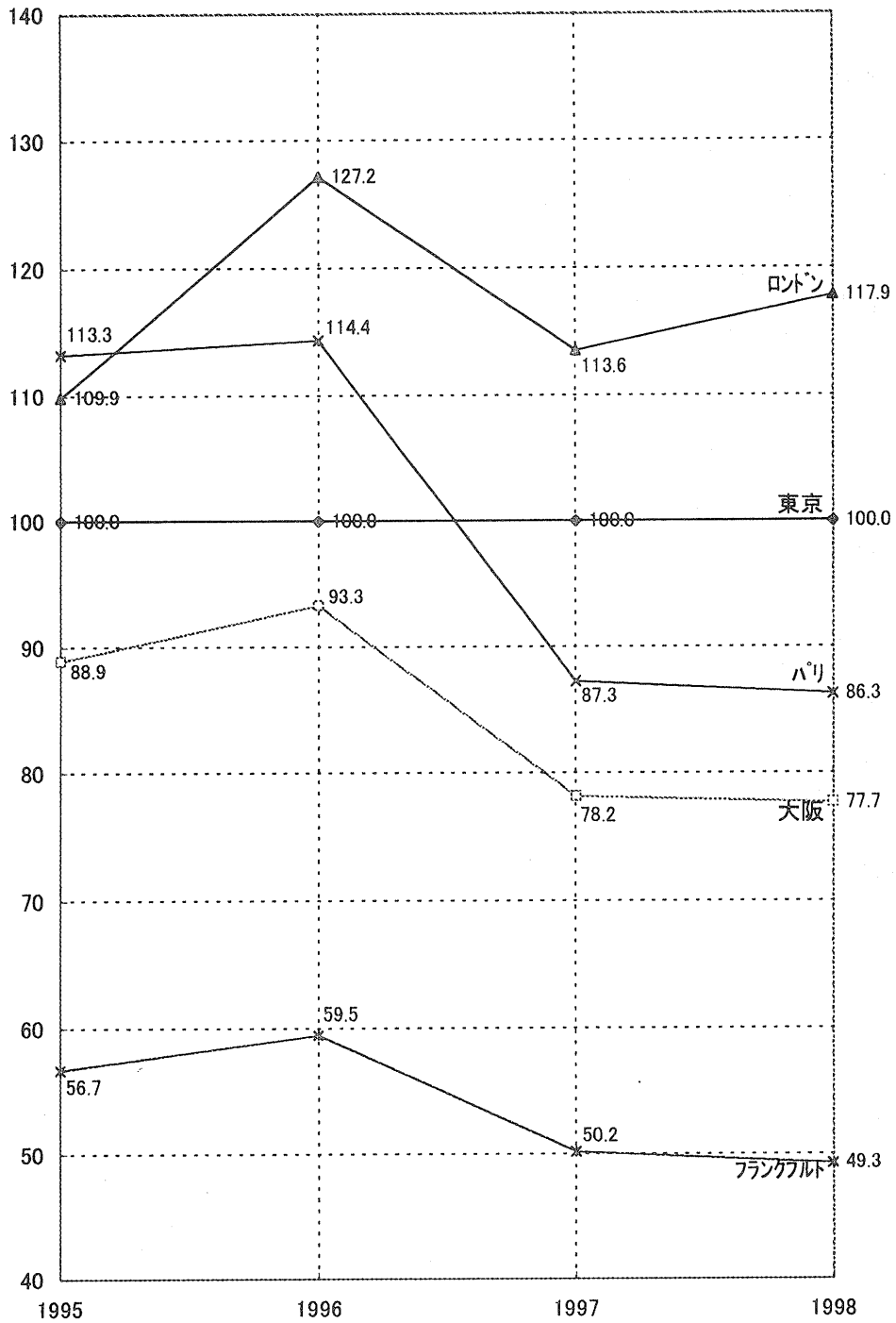
()内は前回(1996年)調査指数

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、シンガポールでは集合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

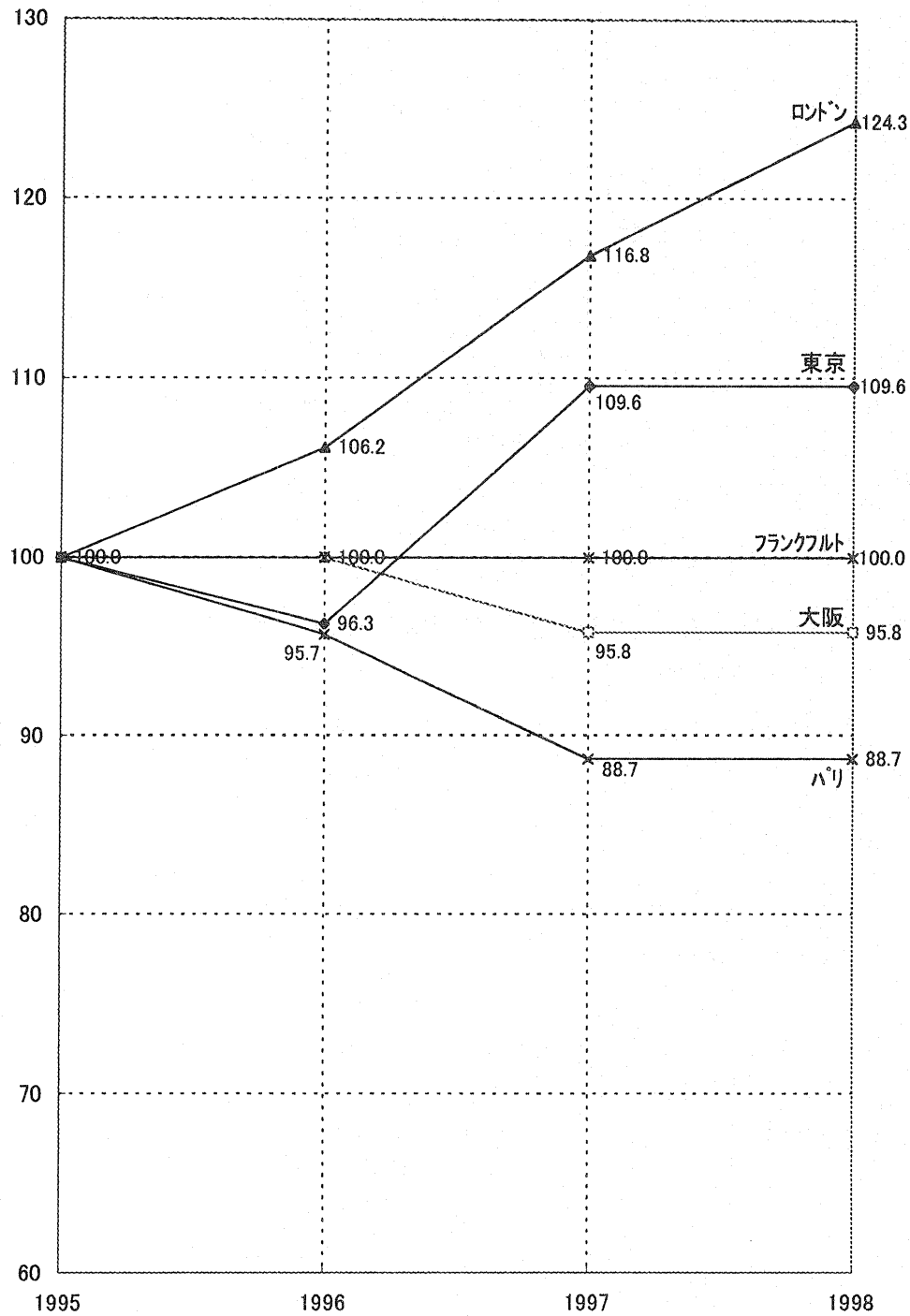


注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3-4参照。

(図14) 1995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

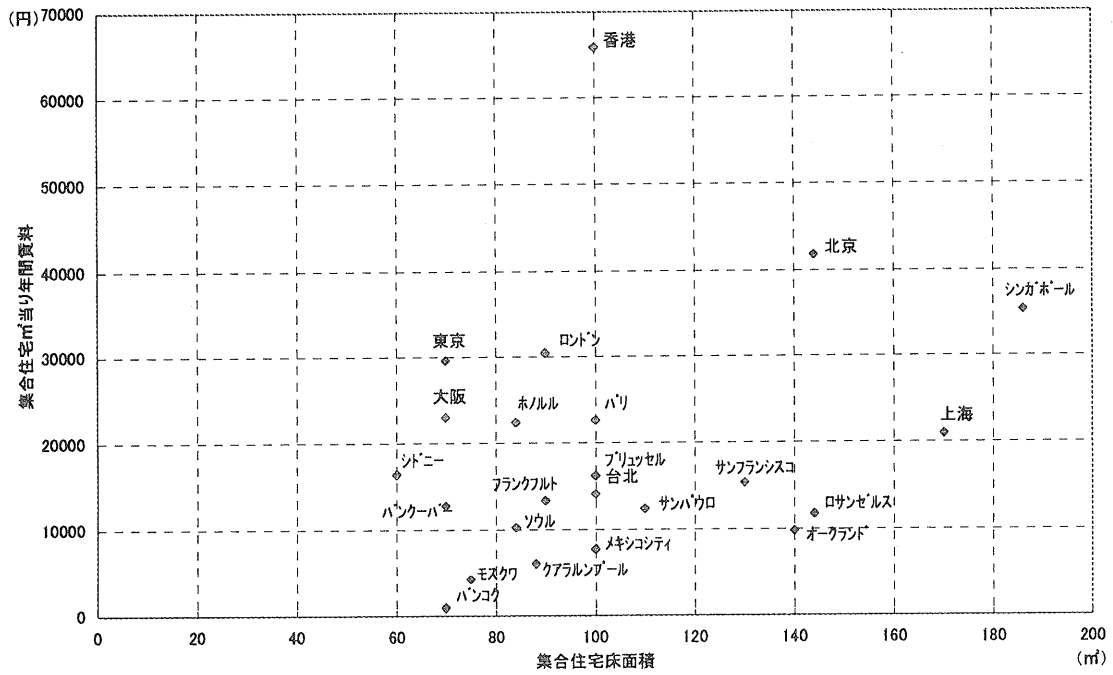
1995年を100とした指数



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。

(4) 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93,500円となっており、OECD加盟国の調査対象都市(全15都市)の中では、前回調査と同様、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、ニューヨーク、シドニーなど、東京の調査地点の高度商業地の新規賃料との格差が縮小している都市が格差が拡大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93,500円となっており、前回調査と同様、ロンドン(126,226円、東京を100とした指数は135.0)に次ぐ水準である。(表4、図16)

また、アジアの諸都市等との比較では、香港(140,285円、同130.9)、北京(105,644円、同113.0)、上海(96,873円、同103.6)が東京を上回っている。(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一方、全体としては、ニューヨーク、シドニーなど、東京の調査地点の新規賃料との格差が縮小している都市が多くなっているが、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拡大している。(図16、図18)

また、アジアの諸都市等では、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、シンガポール、バンコク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拡大している。(図17)

- (3) 1993年～1998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やニューヨークの調査地点の賃料が上昇しているのに対して、パリの調査地点の賃料は、依然オフィスビルが供給過剰であることから弱含みで推移している。また、ソウルの調査地点の賃料は97年まで上昇基調であったが、景気の後退を反映し、98年は下落に転じた。(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)

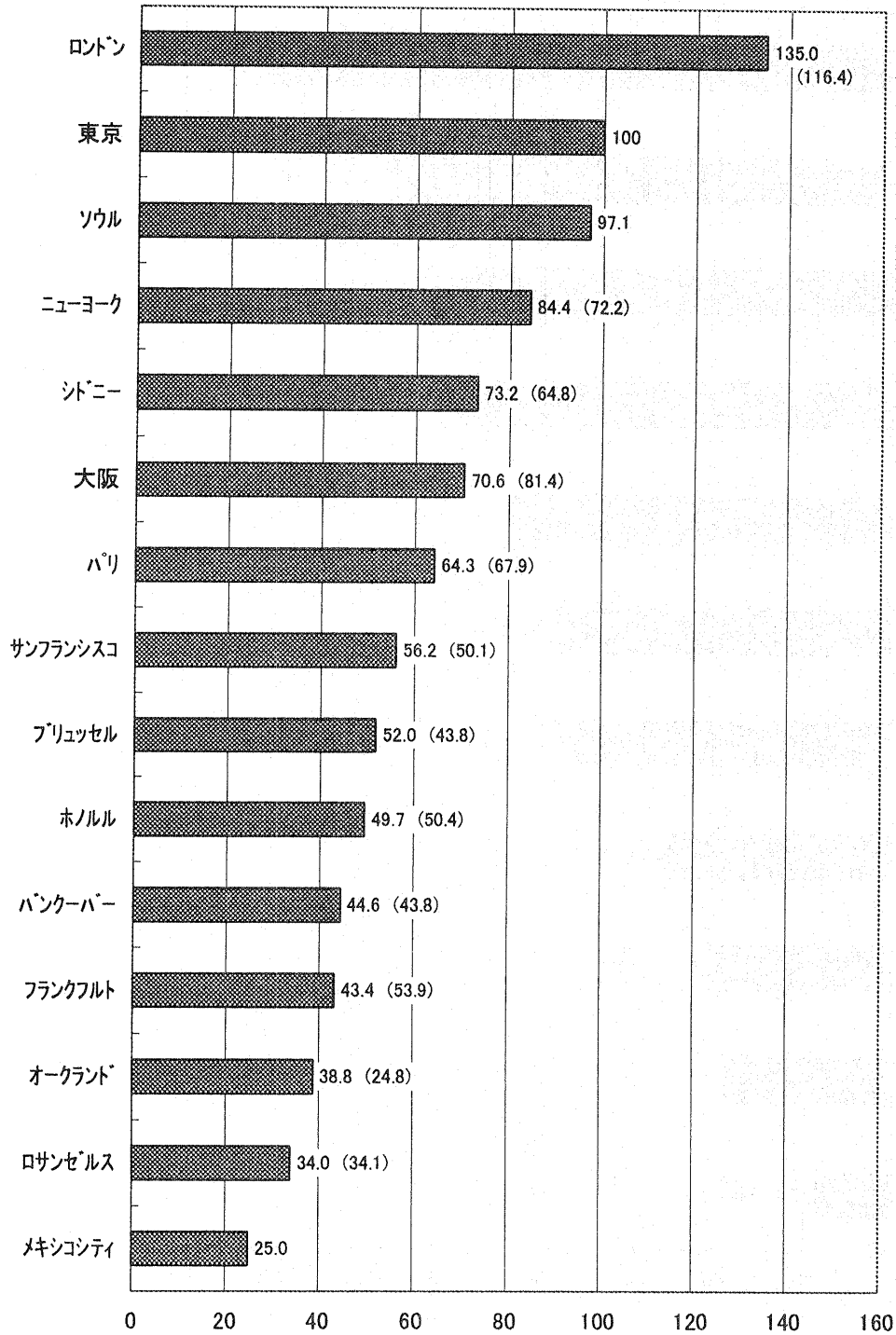
OECD加盟国の都市	単位	OECD 購買力平価	高度商業地の賃料(1㎡当たり)		
			(各国通貨)	(円)	(指数)
ロンドン	ポンド	248.48	508	126,226	135.0
東京	円	-	93,500	93,500	100.0
ソウル	ウォン	0.25	370,000	90,828	97.1
ニューヨーク	USドル	163.00	484	78,892	84.4
シドニー	Aドル	124.43	550	68,435	73.2
大阪	円	-	66,000	66,000	70.6
パリ	Fフラン	25.04	2,400	60,092	64.3
サンフランシスコ	USドル	163.00	323	52,568	56.2
ブリュッセル	Bフラン	4.42	11,000	48,591	52.0
ホノルル	USドル	163.00	285	46,455	49.7
バンクーバー	Cドル	140.52	297	41,734	44.6
フランクフルト	マルク	81.09	500	40,547	43.4
オークランド	NZドル	111.64	325	36,284	38.8
ロサンゼルス	USドル	163.00	195	31,785	34.0
メキシコシティ	ペソ	32.41	720	23,332	25.0

アジア等の都市	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)
香港	HKドル	16.90	8,300	140,285	150.0
北京	USドル	130.91	807	105,644	113.0
上海	USドル	130.91	740	96,873	103.6
東京	円	-	93,500	93,500	100.0
モスクワ	USドル	130.91	610	79,855	85.4
シンガポール	Sドル	78.22	904	70,711	75.6
大阪	円	-	66,000	66,000	70.6
バンコク	バーツ	3.17	14,850	47,003	50.3
台北	NTドル	4.22	9,257	39,020	41.7
サンパウロ	USドル	130.91	270	35,346	37.8
クアラルンプール	リンギット	33.36	484	16,145	17.3

(注1)モスクワ及び上海はUSドル表示である。

(注2)年平均為替相場は、円/各国通貨。

(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)



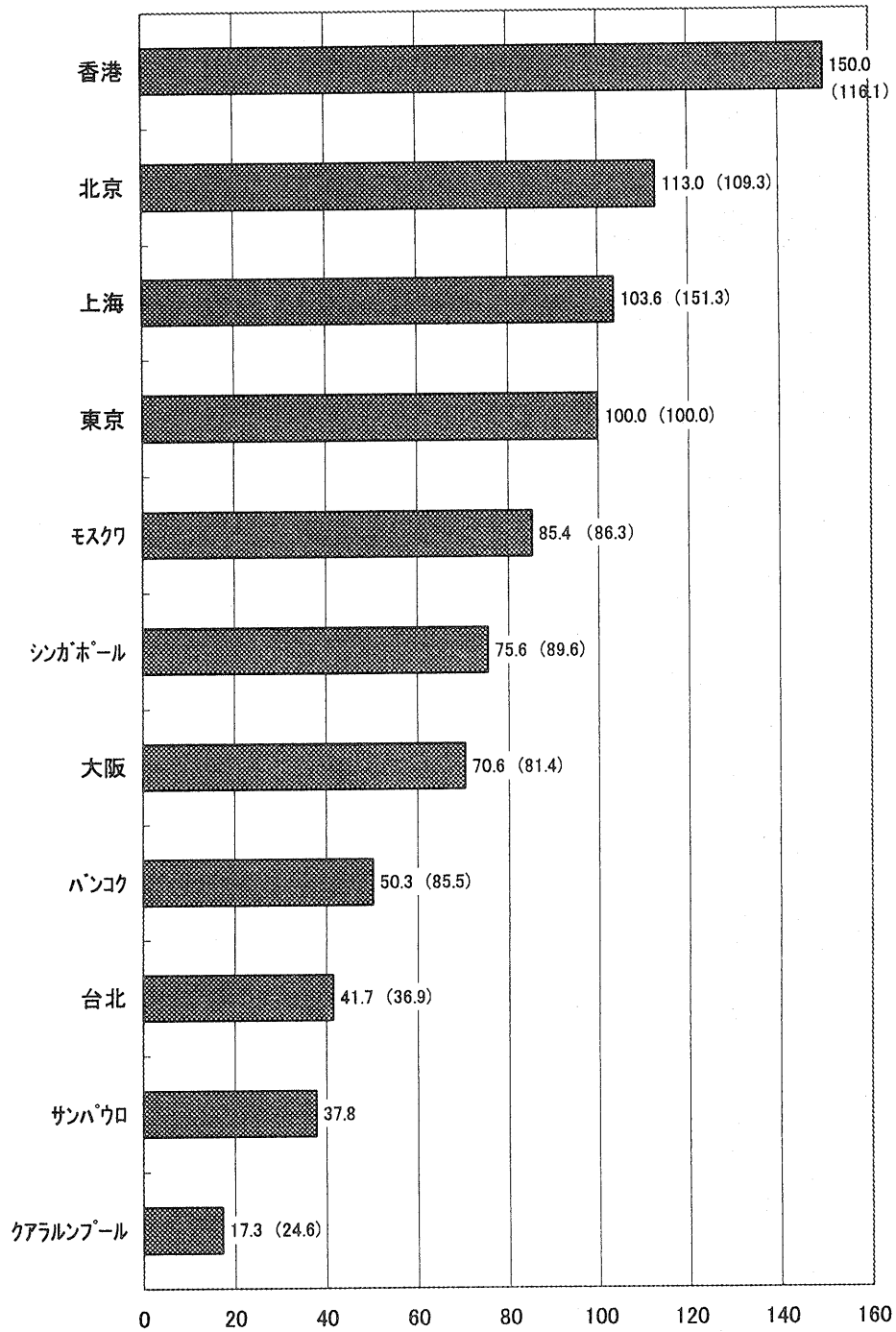
東京を100とした指数

()内は前回(1996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) 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

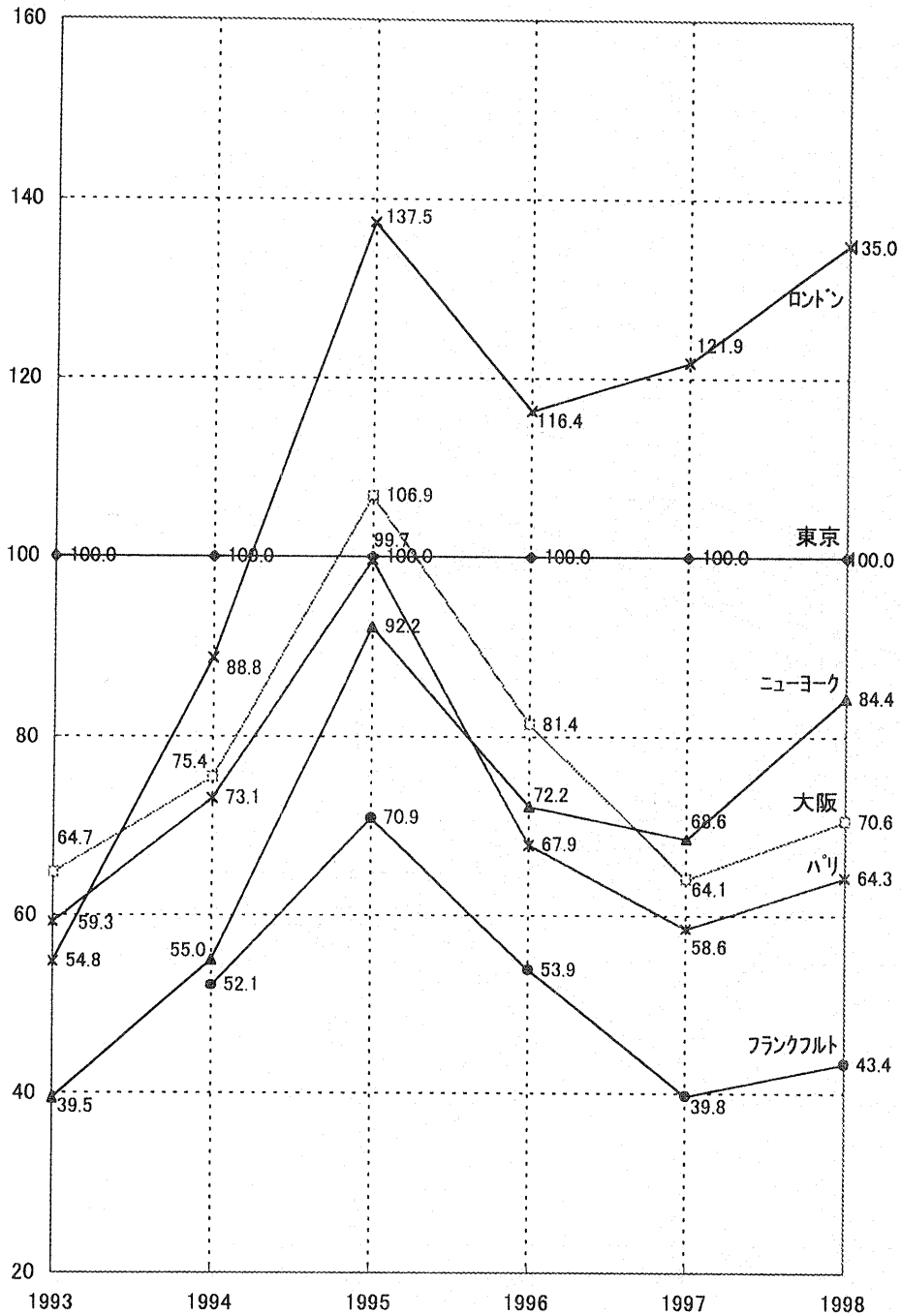
()内は前回(1996年)調査指数

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

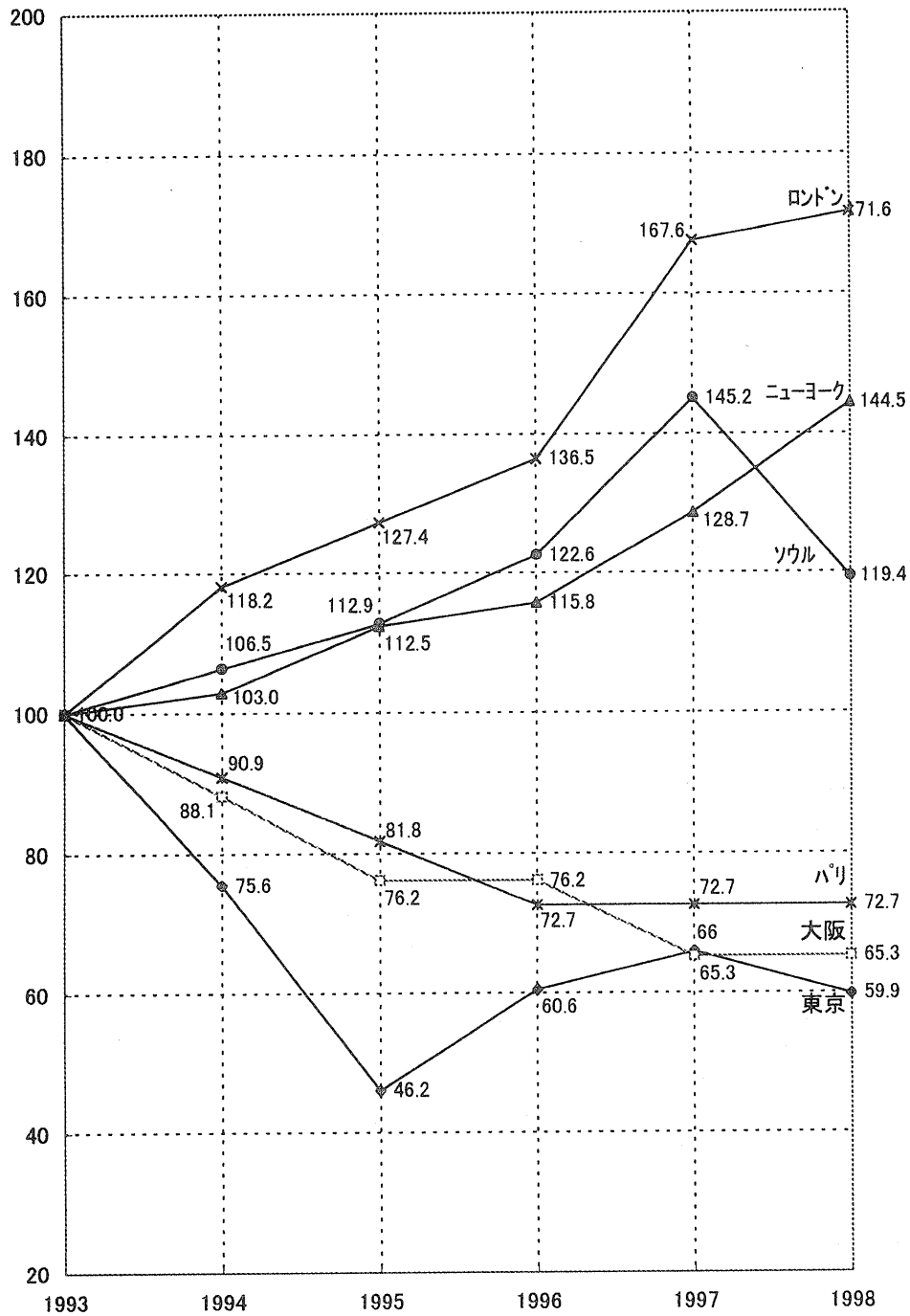


注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ4参照。

(図19) 1993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

1993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情勢

資料 2 制度等の各国比較一覧表

資料 3 調査票とりまとめ（一覧表）

資料 1

対象地および周辺の状況

目次

I. 日本編	1
東京	1
大阪	4
II. アメリカ編	6
ニューヨーク	6
ロサンゼルス	9
サンフランシスコ	12
ホノルル	15
バンクーバー	18
メキシコシティ	20
サンパウロ	22
III. ヨーロッパ編	24
モスクワ	24
フランクフルト・アム・マイン	27
ロンドン	30
パリ	32
ブリュセル	34
IV. アジア・オセアニア編	36
ソウル	36
北京	39
上海	41
台北	43
香港	45
クアラルンプール	48
シンガポール	51
シドニー	53
オークランド	55

I . 日本 編

東京

1. 都市の概要

【人 口】 11,882 千人

【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地が立地している。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

住宅地の地価はバブルが崩壊した平成 3 年から下落を続けており、バブルの時期の約 55%の水準となっており、価格水準としては昭和 61 年時点の価格水準となっている。また、下落率は平成 5 年がピークでそれ以降縮小傾向にあるが未だ下落基調を示しており、一部の地域では下落率が拡大を見せている。

この下落傾向の中で平成 5 年 6 年頃はマンションブームで鎮築マンションの即日完売現象が多くみられたが、最近では市場は一巡し供給過剰現象がみられる。

(2) 商業地

平成 10 年 1 月 1 日の地価公示によれば、東京の商業地価格は全体として、平成 4 年以來 7 年連続の下落傾向を示したが、その下落幅は著しく減少し、一部の高度商業地域、例えば新宿や銀座、丸の内、大手町では 7 年ぶりの上昇に転じたところもあった。

但し、平成9年11月頃から厳しさを増した景気低迷の煽りを受けて、調査時点後、再び下落幅は拡大傾向をたどっているため、全体的な地価動向としては、依然として下落傾向に歯止めがかかっていない状況にあったものと判定される。

また、特に高度商業地価格の場合、地域的な面的動向を脱し、有効利用が可能であるか否か等の優良物件であるかそうでないかによる二極化傾向が見られつつある。

3. 近隣地域の状況

(1) 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	35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】

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。

(2) 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	35分	電車
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】

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。

(3) 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】 8,543 千人 (90 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

住宅地の地価は平成 3 年以降、引き続いて下落基調にあるが、郊外住宅地をはじめとして、地価の下落幅に縮減傾向がうかがえる。しかしながら、景気の悪化に伴って、住宅需要が減退しており、地価の底値を模索する時期は遠のいた感がある。都心部の住宅地では、地価の下落によってマンションの建設が堅調であるが、購入者層の手控えが一段と強まっており、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。抜本的な景気対策の実施如何が、低迷した住宅用不動産市場の活性化にとって、急務の課題となっている。

商業地地価の下落幅は縮減しているが、下落基調に変わりはない。1997 年秋までオフィス需要は比較的堅調であり、市内中心部の繁華街地区では海外有名ブランドの路面型店舗が相次いで進出するなど、一部で明るい兆しもうかがわれたが、1998 年に入って、景気が悪化しはじめたことから、商業用不動産市場は冷え込みが一段と厳しくなった感がある。中央部のビジネス地区では、リストラを推し進める金融機関等が、撤退もしくは、賃料の割安な上層階への転移・縮小を行う動きが顕著に認められる。金融面を中心とする積極的な政策の実施により、信用不安を早期に打開することが望まれる。

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の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】 約7,300千人

【面積】 781km²

【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 m²前後、住宅床面積は 180 m²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	—	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イ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、サックス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】 3,485 千人

【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。

98年の住宅の取引市場はここ10年間で最も活況を呈しており、一次取得層向け住宅に加えて、高価格帯の住宅も順調。

低金利、雇用の増加に加えて、住宅需要の増大により住宅価格は更に上昇するのではないかという思惑等が背景にある。

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（震源に近いため、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、ポ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。

サンフランシスコ

1. 都市の概要

【人 口】 724 千人

【面 積】 120K m²

【特 質】

カリフォルニア州のほぼ中央部の太平洋岸に位置する、人口約 72 万人の港湾都市である。ゴールデンゲートブリッジとオークランドベイブリッジが湾にかかる、太平洋岸の最良港の一つである。

全米の都市のなかでも真の国際都市といえ、坂のうえからのぞむ太平洋とサンフランシスコ湾の素晴らしい景観や、観光客を対象とした店舗、レストラン、コスモポリタンな雰囲気にあふれたナイトライフ、さらにはエレガントな住宅街、ケーブルカー、人種構成を反映した多様な地域社会等で特徴づけられる。

良港にめぐまれ、原油や農作物の輸入、関連の加工産業で 8 万人の雇用をうみだしている。また、世界の 5 大銀行のうち 2 行のアメリカ本部が当市におかれているなど、ゴールドラッシュの時代からサンフランシスコは重要な金融センターの一つとなっている。さらに、シリコンバレー、スタンフォード大学は世界のハイテクブームの発祥の地であり、コンピューター、セミコンダクタや関連の電子部品、航空宇宙産業の発展等、当地一帯は今日でもハイテク分野の指導的な地位を保持している。

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。軍事関連産業はリストラで縮小したが、シリコンバレーのハイテク産業、ケミカル・薬品等が特に好調である。

*住宅市場の動向

過年 25 年で最低の水準にあるといわれる金利や、好調な経済にささえられて、住宅市場は新築・中古をとわず活況を呈している。

旺盛な住宅需要にささえられて、市場に市場に出される不動産は 2～3 カ月以内に買い手がつき、市場性の高い不動産は売り希望価格にプレミアムがつく状態が続いている。

3. 近隣地域の状況

(1) 一般戸建住宅地

【地区名】 SOUTH SAN FRANCISCO

【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	15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】

もともとは造船所のまちとしてひらけた人口約 57,000 人の都市。サンフランシスコ市中心部の南方約 16km に位置している。

サンフランシスコ市内の中心部までは高速道路（101 号線・280 号線）を利用して車で 30～40 分。サンフランシスコ湾を望むなだらかな丘陵地には、画地規模 550 m²前後の敷地に、床面積 130 m²程度の平家～2 階建住宅を中心とする、庶民的な戸建住宅がひろがる。

(2) 一般集合住宅地

【地区名】 SUNSET・RICHMOND

【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	バス
近隣商業施設	10分	バス・自動車
小・中学校	10分	バス・自動車

【近隣地域の概況】

市の中心部の西側約 7～8km に位置しており、ゴールデンゲート公園をはさんで、北側のリッチモンド、南側のサンセット地区にひろがる、2 階～5 階建程度の中層建物が多い集合住宅地域である。

棟割住宅や横割の区分所有建物も多く、サンフランシスコ湾に向かって概して北向きのなだらかな丘陵地に、占有床面積 130 m²前後の集合住宅が並んでいる。

(3) 高度商業地（最高地を含む）

【地区名】 Downtown, SAN FRANCISCO

【近隣地域の概況】

ユニオンスクエアからモンゴメリ通りを中心とする金融街の一角が、ダウントウンの中核を占める。

金融街のシンボリック存在であるピラミッド型のトランスアメリカビルや、バンクオブアメリカビルなどの高層ビルや、大手デパート、ブランドショップ、ホテルなどが集積している。

観光客を対象とする店舗やホテルも多く、ロサンゼルスダウンタウンと比べると、ユニオンスクエアの一角を中心に、ナイトライフの賑わいは数段まさる。

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ト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：ワイアラエ・カハラ

ワイアラエ・カハラ地区の住宅価格は下落を続けている。不動産は1995年当時の売買価格の25%から30%を下回る価格で取引されている。価格は現在の水準で安定すると見られている。

優良集合住宅：カピオラニ／カカアコ

カカアコ地区で最近開発されたものの大半は、1990年代初期に建てられた高級コンドミニアム形式のものである。1990年初めに開発された高級コンドミニアムの買い手の大半は、海外の投資家、特に日本の投資家が占めていた。

カカアコ地区の新規開発の2件、ワン・チャーレー・レーンとハワイキ・タワーは、1990年代初期の高級なものに対し、価格的に中程度の市場を目標にしている。

カカアコには混在利用、開発に適した物件が多くある。これら不動産の多くは、1988年と90年に取引されたもので、高級コンドミニアムとして作り替えられているが、その開発計画については見直しがされている。

周辺商業地区：カピオラニ通り

カピオラニ通り一帯の商業用不動産は、この地区にある2つの開発事業から大きな影響を受けている。

* アラモアナ・センターは、ハワイ州では最も人気があり経営上も成功しているショッピング・センターである。このセンターは50エーカーの敷地に150万平方フィートの層賃貸面積

を有している。アラモアナ・センターへの人の往来がこの地域にある他の大きな事業を支えている。

現在、アラモアナ・センターは増築中で、賃貸総面積は約 180 万平方フィートになる。1998 年 9 月には 140,000 平方フィートの広さのニーマンマーカスの店舗が開店することになっている。さらに 1999 年中には、新たに 30 軒の小売店舗とレストランの開店が予定されている。

1999 年に開始する拡張工事では、450 室のホテルと 543,000 平方フィートを擁する娯楽複合施設が設けられる。完成は 2001 年に予定されている。

- * 1994 年 3 月、州の会議場担当局はハワイ・コンベンション・センターの敷地を 1 億 3 千 6 百万ドルで購入している。1995 年 8 月には工費 3 億 5 千万ドルの施設の着工式が行われている。コンベンション・センターは 1998 年の初めに完成予定である。このコンベンション・センターのプロジェクトが進行するにつれ、センター近隣の不動産への人気は高まりつつある。

高度商業地：ホノルル中心街

ホノルル中心街の事務所用不動産市場は軟調で、ここ 10 年間で最低の入居水準となっている。ホノルル中心街では、現在 A クラスの事務所用の供給面積が 7,200,000 平方フィートに達している。過去 10 年間の年間の総需要量は、年当たり 170,000 平方フィートが水準である。この需要はここ 6 年間、年当たり 0 平方フィートから 60,000 平方フィートの間まで落ちている。空き室率は 1996 年以降は約 15% で安定している。それに対し、1988 年から 91 年の空き室率は 4% から 5% の範囲にある。

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。

再開発は、一般に 1960 年代と 70 年代に建設された一階建て、二階建ての家につき大きく行われている。この地区の住宅はほとんどが 400,000 ドル以下の価格である。

(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	5分	徒歩
小・中学校	5分	徒歩

【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。建物が多き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

物価の下落、アジアの金融危機の影響で経済は減速傾向にある。オフィスの空室率は上昇傾向（ただし直近になりやや改善）

アジアにかわってアメリカからの観光客の増加が見込まれているが、小売業は厳しい状況が続く。最近のホテルの建築ラッシュでホテル不足は緩和される見通し。住宅価格は需要域で弱含み基調にある。

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】 8,237千人 (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。武装した守衛がおり、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】10,000千人

【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

* 住宅市場の動向

サンパウロの住宅地域では、過去4年間需要・供給共に高水準を維持してきたが、1998年初より超過供給となり、戸建て住宅・集合住宅共に不動産価格・賃貸価格は弱含みで推移してきている。

* 商業市場の動向

ブラジルでは1990年から1993年の不況後景気が回復し、1994年からの過去4年間、サンパウロのインテリジェントオフィスの需要はハイペースで増加し続けてきた。と同時に、これらの供給量もかなりの数にのぼった。

地域的には、パウリスタ通りは未だに筆頭ビジネス地区としての位置を維持している。不動産価格もサンパウロで最も高く、ブラジルのみならず南米で最も商業的集積度の高い地域として知名度も高い。しかし、近年のオフィス需要はピラオリンピアやベヒーニ地域に移行している。この移行傾向の原因としては、パウリスタ通りのオフィスの設備の老朽化・陳腐化に伴い、近時のコンピューター化に対応できないことや、駐車場数の絶対的不足があげられる。そのため、相当数の新規インテリジェントビルがピラオリンピアやベヒーニ地域にて供給されており、建設中の物件も多い。

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】 8,800 千人 (90 年)

【面 積】 878.7k 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2,500km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	25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108km）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づける。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	35分	車
近隣商業施設	近接	徒歩
小・中学校	近接	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】 249K 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

ヨーロッパの金融都市であるので、1998年のロシア経済危機の影響もあって景気は減速傾向。1997年は戦後初めて平均所得が下がった統計が出た。平均的な所帯年間収入は60,000～65,000マルク。

不動産価格もやや下落傾向。ただし、最高商業地は金融街の中心にあって良好。

(参考) ベ ル リ ン

市場全体はここ4～5年悪かったが今後は回復見込みである。

住宅の家賃を上げることは法的に困難である。アメリカ人が政府所有の住宅を投資用に安く買って、後日高く転売しようとやって来たが、できなかった。政府は投資家ではなく、長期間所有して収益を入手しようとする買い手を期待している。住宅投資は、腰をすえて長い期間をかけないとむりである。新規住宅着工が減少しているので3～5年後は最高商業地は、売上は多くないが、名声や希少性のために価格は下がらない。旧東ベルリン地区ではウンターデリンデンとフリードリッヒシュトラッセ、旧西ベルリン地区ではクーダムがAAAクラスの商業地である。

オフィスについては、OA化などを経て会社そのものがスペースを必要としなくなったので、古い建物は需要が減っている。たとえば、チェックポイントチャーリーの建物は、以前月75マルク/㎡であったのが、いまでは月40～45マルク/㎡である。

高級新築オフィスの年額賃料と価格との関係（価格が年額賃料の何倍になるかという関係、1999年）をみると、たとえばベルリンでは18年から22年分の家賃でオフィスが買えるという計算ができる。一応20倍程度の物件の還元利回りは5%である。

	月額賃料/ ㎡	価格/ ㎡
ベルリン	28 ～50 マルク	18年～22年
デュッセルドルフ	35 ～40 マルク	14.5年～16年
フランクフルト	55 ～65 マルク	18年～21年
ミュンヘン	40 ～50 マルク	15年～18年
シュツットガルト	20 ～40 マルク	16年～19年

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共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、メ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】 6,794 千人 (90 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。

市の中心はシティーと呼ばれる地区で、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。

市域はこのシティーオブロンドンから外に向かってカウンティーオブロンドン、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 m²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

【面 積】 105K m²

【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 m² 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	30分	地下鉄
近隣商業施設	20分	地下鉄
小・中学校	20分	地下鉄

【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】950千人

【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

(2) 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。

利子率が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。

(3) 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】 10,628 千人

【面積】 627.06 k m²

【特質】

韓国の国土面積は、99,391.82 k m²であり、そのうちソウル特別市は 605.40 k m²で、全体の 0.6%を占めている。金浦空港から東に 15 km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（カンス）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ている。

2. 不動産市場の動向

1997 年 11 月に国際通貨基金（IMF）に緊急支援を要請した韓国は、IMF の緊急政策のもとで輸入の抑制等厳しい経済運営を迫られ、依然としてその監督下にある。

その後ほぼ時を同じくして大統領に就任し、政府や企業、国民による「苦痛の分担」を掲げ、経済改革に取り組んできた金大統領の施策が功を奏して、この 1 年でどうにか深刻な通貨危機を收拾、急速に冷え込んだ実態経済にも一部に回復の糸口が見えつつある。

しかし、一方で失業者が大幅に増加し、IMF 時代に入ってから 15 歳以上の失業者は 98 年 9 月現在 150 万人余り、1998 年度末時点で失業率が 8%程度、99 年度下半期には 200 万人に達するものと見られている。

こうした背景のもとで、1997 年度国内総生産（GDP）+5.5%だったものが、1998 年度は -5.9%（ただし第 3 四半期末）に急落し、地価・賃料水準もこの 1 年間では 2 桁台の大幅下落を記録している。

最近、韓国の景気によりやく薄明かりが見え始めたとはいっても、このまま景気が順調に回復軌道に乗るとの見方は少ない。

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	徒歩
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	30分	地下鉄
近隣商業施設	10分	徒歩
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号線の弘濟駅であるが、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。弘濟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 1.5 km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 800 m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】 12,400 千人

【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、西单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	10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、価格が少し安い事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	10分	自転車/バス
小・中学校	10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、比較的交通便利である。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は商況を奪われていだが、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】 11,860

【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G N P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不衰え、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	20～30分	自転車／バス
近隣商業施設	5～20分	自転車／バス
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	自転車／バス
近隣商業施設	5～30分	自転車／徒歩
小・中学校	5～10分	自転車／徒歩

【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】 2,725 千人

【面積】 272.14k m²

【特質】

台湾の国土面積は 35,961k m² で九州とほぼ同規模である。そのうち台北市は 272k 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がつつある。

2. 不動産市場の動向

住宅地域の価格は近数年来不景気の影響で約 3 割下落している。但し台北市の下落幅は約 5% にすぎない。場所の良い地域は逆に上昇している。特に区画整理完成地区内の価格は約 2 割程度上昇している。

商業地域の価格は住宅地域と同様に不景気の影響で不振である。但しその下落の幅は約 1 ~ 2 割程度にすぎない。台北市内の商業地域の価格は逆に 1 ~ 2 割程度上昇している。

3. 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	徒歩
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】 5,750 千人

【面 積】 1,031.4k m²

【特 質】

香港は、上記の香港島、九龍、新界からなり、面積は約 1,000k m² 不足である。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 L A N T A U 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角で、新築面積は268,700角に達した。97年の新築面積は、456,100角また在庫は7,882,100角となった。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角、97年では314,000角に倍増している。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角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角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角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】

スターフェリー棧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】 1,233 千人

【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. 不動産市場の動向

* 居住用不動産

・ 集合住宅

供給過剰と低需要で特徴づけられている。

低価格帯の不動産（RM150,000 以下）は、価格をどうにか維持しているものの、高価格帯の不動産は 35% の下落となっている。

高価格帯の不動産の入居率は下落し、賃料も下落に転じた。

取引も低調であった。

・ 戸建住宅

ローンを組むことが難しいことによる需要減によって、価格も下落基調にある。

RM150,000 以下の不動産の価格動向は集合住宅の場合とほぼ同様である。高価格帯の不動産は 10%～35% の下落となった。

賃料については低価格帯の不動産はほぼ現状を維持した。高価格帯の不動産の賃料は顕著に下落した。

取引は低調であった。

* 商業用不動産

・事務所

市場は供給増、需要減により軟化傾向にある。背景には経済不況に対処する為の企業のダウンサイズの動きがある。

取引価格、賃料とも下落している。

・店舗

供給過剰の年であった。原因は経済不況であり、これが入居率の低下と希望賃料の低下をもたらしている。

3. 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（現地未調査）。

(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】 2,719千人

【面積】 581k 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. 不動産市場の動向

90~91年をピークに93年頃まで下落したオフィス市場は、94年以降、価格の点でも賃料の点でも安定化に向かいつつある。空室率は92年の約10%から94年には5%前後まで低下し、経済の好調さを反映しているが、96年頃訪れる大量の新規供給がオフィス市場にも大きく影響を与える可能性があることは否定できない。

一方住宅市場は、力強い住宅供給を背景に、家賃、価格共確実な上昇基調を続けている。

3. 近隣地域の状況

(1)一般戸建住宅地

【地区名】 HOLLAND HILL/ADMORE PARK

【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】 3,657千人

【面積】 1,738k 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年にはオリンピックが開催される。

2. 不動産市場の動向

・住宅用不動産

国内の利子率が低いこと等により、住宅に対する依然強い要求がある。

・商業用不動産

1997年は、賃貸の要望が強かった。1998年は、アジア経済危機のため、利子率がより低くなった。

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/EASTWOODN

【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】 5,600k㎡

【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11km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

*住宅用不動産

住宅用不動産の市場は1997年の前半は強かったが、1997年の後半には弱くなった。市場は活況に乏しい。セールは約20%ダウンした。

全ての地域で土地の供給が不足していることから、地価は上昇している。

*商業用不動産

商業中心地区(CBD)にある商業用不動産の空室率は若干低下した。

事務所スペースの改装が盛んである。

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。

資料 2

制度等の各国比較一覧表

地域	ヨーロッパ				北米		アジア		
国(調査都市)	フランス(パリ)	ドイツ(ベルリン、フランクフルト)	ベルギー(ブリュッセル)	イギリス(ロンドン)	ロシア(モスクワ)	アメリカ(NY, LA, SF)	中国(上海、北京、香港)	韓国(ソウル)	
住宅事情	・賃貸が多い	・持ち家が少なく(全国の持ち家率34%、ベルリンでは9%)	・持ち家が一般的(ベルギー全体の持ち家率74%、ブリュッセルでは60%)	・持ち家志向あり ・ロンドン中心部では持ち家率38%、英国全体で68%	・民間住宅と公営住宅が半々	・92年より個人の住宅取得が可能、政府も促進。 ・香港は持ち家率50%で持ち家志向あり	・持ち家が一般的 ・全国住宅普及率92%(97年現在)		
所有状況	・購入	・購入	・購入	・購入がほとんど	・購入、特に公営住宅を市から払い下げてもらう形態が多い	・購入による	・購入による		
取得要因	N/A	・購入	・購入	・購入	・購入	・購入	・購入		
購入層	N/A	・購入層は35-45歳	・購入層は25-35歳	・購入層は35-45歳	・購入層は35-45歳	・購入層は25-35歳	・購入層は30歳後半		
購入目的	・自己使用、投資用両方ある	・自己使用	・自己使用	・自己使用	・自己使用	・自己使用	・自己使用		
買換動向	・買換えは非常に多い	・持ち家の場合一生に1.6軒、どしどし必要となるときか買換えない	・買換え、売買は諸経費が高い(15%以上繰上る)のであまりない。	・必要に応じて3~4回、10年に1回程度買換えは増える見込み	・これまでは、そうなかったが、これから買換えは増える見込み	・推定一生に3~5回、5年~10年で買換え。	・住宅取得が始まったばかりで買換えの例は少ない。 ・物々交換(不足分は金銭での市場が機能している)		
住宅工動向	・市街市内では新築はない	・年間50万戸の住居が建設されている	・ベルギー全体で年に45000戸程度と少ない	・中心部は新規供給なし。住宅新築は郊外、工場跡地などに限られる。全体の供給の1%以下。	N/A	・好景気、低金利のため着工数は増加しつつある。	・ここ数年、60万戸で安定(97年で公共22万戸、民間37万戸)		
中古住宅市場動向	・中古住宅が住宅マーケットの中心	・安定的な市場がある	・流通している物件はほとんどが中古。	・95年から97年にかけてマーケットが強くなり、供給が増加したが、98年以降需要は落ちている。	N/A	・大きな市場を形成。 ・新築、中古の区別なく流通している。	・中古住宅は統計的などでデータなし		
リフォーム市場	N/A	・古い建物のリフォームが人気 ・コストとしては新築並であるが、今後も根強い需要がある	N/A	N/A	N/A	・大きな市場を形成 ・内装はDIYが多い	N/A		
買換優遇制度	・大したものはない	なし	なし	・以前あった利子補給制度は撤廃され、不動産税も上げなど逆の措置がとられている。	・所得税の3年間優遇措置がある。	・特になし	・税金特例などの制度はあまりない		
住宅取得支援制度等	・公的なものはない	・個人住宅にはなし	・リノベーションの補助金があるが、わずか。	・貸民賃がすすんでいる公営住宅を安く払い下げてもらう制度はあるが、現在は募集は減っている。その他はなし	N/A	・直接融資 FHA等借所得者向けで一般向けではない。 ・民間ローンへの公的機関による信用保証制度	・住宅公営基金制度という給料天引きによる勤務先の補助制度がある。 ・香港ではホームオーナーシステムという公共住宅下の取り制度(所得制限あり)がある。	・25.7坪以下の国民住宅には公的融資制度の可能性はあるが、それ以外の民間分譲住宅にはない。 ・促進政策として、特定期間の国民住宅のみ譲渡所便税、取得時の税金等の減免策がある。	
金利動向	・金利は1%から下がって現在は3.5-4%	・現在5.2%程度で安定している	・5-6%で、傾向として下がり気味	・公定歩合は下がり傾向で今5.5%、住宅ローンは1%上昇せ。	N/A	・8%、香港では9-9.5% ・住宅ローンは総額の70%が上限、案20年以上の物件には提供されない。	・11%~12%		
雇用・物価・景気動向	・インフレ率は1%以下 ・失業率は10-11%	・物価変動は1%未満 ・失業率は10-11%	N/A	・失業率は6%で安定、物価は年4%程度上昇している。	N/A	N/A	・物価は安定的に小幅上昇 ・失業率は9%程度 ・景気は回復基調		
住宅価格の近年の動向	・92年以來価格が低下しているが、近年安定	N/A	N/A	・郊外は92年から95年まで安定傾向でその後徐々に上昇し92年から借になった。	N/A	・住宅価格はここ数年は連続して上昇	・香港は97年まで上昇したがその後下落、今は安定 ・一部の高級マンション、特定地域は上昇傾向		

オフィスパイプライン	3. 6. 9年	5年	10年、20年	半年、1年	5年から15年(10年が多)	1年 香港では2-3年	1-2年
管理費の負担	テナント負担	テナント負担	テナント負担	テナント負担	オーナーが負担	テナントが負担	ケースバイケース
不動産税の負担	テナント負担	テナント負担	テナント負担	オーナー負担	オーナーが負担	テナントが負担	オーナーが負担
賃料の改定	3年ごと物価スライド	物価スライド	5年ごと	新契約によって決める	3-5年ごと、物価スライド	新契約によって決める	新契約によって決める
契約面積	各階の共有面積を含む	各階の共有面積を含む	各階の共有面積を含む	いろいろなケースがある	各階の共有面積を含む	各階の共有面積を含む	各階の共有面積を含む
内装工事の負担	テナント	テナント	原則テナント	テナント	一定額まではオーナー負担、それ以上はテナント	原則テナント	テナント
フリーレント	あり	慣習なし	慣習なし	慣習なし	慣習はあるが、現在市況が好調なことから実態にフリーレントが提供されるケースはほとんどない	慣習なし	N/A
一時金償行	あり(銀行保証により現金の授受はない)	あり(銀行保証により現金の授受はない)	慣習なし	慣習なし	1-2ヶ月(期間終了後に返還)	1ヶ月分 香港では2-3ヶ月	標準的契約形態がありはない
転賃の可否	可能	可能	可能	可能	可能	可能	可能性はあるがあまりない
住宅系不動産	比較法が主。原価法は価格調整のために使う。 収益還元法は使わない。	更地は比較法 建物及びその敷地は戸建ての場合原価法、アパート、マンションの場合収益還元法 地価公示を参考	土地残余法が主で、制限内のbest useを想定 容易な手法としては比較法、建物がある場合は収益還元法・開発方式も必要に応じて適用	比較法への信頼は高いが、採用の可否は事例の有無に依存しており、事例が少なく比較法が採用できない場合、次に収益方式、国公有地の私下事例がある場合には比較法を採用	自建の場合、収益方式はほとんど使わないが、GRM(総投資乗数法)を使うことはある	地価は床面積/㎡×容積率で算出されるが、政府から使用権が譲渡される際に各地方の土地管理局が評価する価格が第一次市場価格で出賃価格という。建物が付着した場合には、出賃地価+建設費+公共建設関連費用+市政関連費用+各種税負担+不動産費用が形成される地価という。 香港では、比較法があくまで基本だが、更地については事例の少なからず残余法に拠らざるを得ない	取引事例比較法が中心 単年度の収益還元による利回り月代わかれることはある。
商業系不動産	収益還元法、比較法を使う。 DCF法は客から資料提示があり、適用依頼されたときに使う。DCFによる価格の開きが大きいときは、保守的な収益還元法、比較法を採用する。	更地は比較法 建物及びその敷地は、戸建ての場合原価法、アパート、マンションの場合収益還元法 地価公示を参考 保守的な収益還元法を使うことある。 D. 保守的な収益還元法を使うことある。	土地残余法が主で、制限内のbest useを想定 容易な手法としては比較法、建物がある場合は収益還元法・開発方式も必要に応じて適用	比較法への信頼は高いが、採用の可否は事例の有無に依存しており、事例が少なく比較法が採用できない場合、次に収益方式、国公有地の私下事例がある場合には比較法を採用	更地は最も有効使用を想定した開発法を基本に取引事例比較法と併用 建物及びその敷地は収益還元法 オプティミズはFAR、集合住宅は住戸当たり地価も参考 商業地(更地)の評価は、複合不動産の取引事例に基づく配分法や土地残余法は想定が多く信頼性は低い	地価は床面積/㎡×容積率で算出されるが、政府から使用権が譲渡される際に各地方の土地管理局の評価が第一次市場価格となる。 建物が付着した場合は、出賃地価+建設費+公共建設関連費用+市政関連費用+各種税負担+不動産費用が形成される地価という。 香港では、比較法があくまで基本だが、更地については事例の少なからず残余法に拠らざるを得ない	収益還元法は一部商業用建物に適用しているが、制限的、比較法が中心
事例逐一について	取引事例のシステム的な収集はなく、基本的に鑑定士が独自に収集・事例的でない	公証人経由で区裁判所に提出される売買契約書の資料がすべて鑑定委員会に回り、事例となるが、データベース化は行われていない 当該事例は公表されないが、その中の価格については入手可能	取引事例は集積されていない 商業地事例は、基本的に同業者間で事例を交換しているかどうかは地域により異なるが、auctionにより 住宅地事例は、レインズ類他のオンラインシステムで業者であれば即時入手可能(年会費約40,000円)	競売によるリースホルドの事例を利用することができ 鑑定土間の事例交換は盛ん 所有権移転に際しての印紙税の納付額から取引価格の把握が可能。固定資産税は取引価格を基礎としており課税事務所でも事例収集が可能。事例はデータとして販売されている	自治体の公共用地買収事例等も原則として公開 鑑定土間の事例交換は盛ん 所有権移転に際しての印紙税の納付額から取引価格の把握が可能。固定資産税は取引価格を基礎としており課税事務所でも事例収集が可能。事例はデータとして販売されている	収益還元法の関連データは未整備 地価公示制度はある	

鑑定評価制度	<p>・土地専門鑑定士、森林専門鑑定士、不動産鑑定士の3種類</p> <p>・実務経験を鑑別し、試験制を伴うような資格制度ではない</p>	<p>・公的な資格は各地の商工会議所が与えている</p> <p>・資格取得要件は、大卒・高専卒以上の学歴プラス実務経験、ただし、鑑定士を自称することは可能</p>	<p>・RICSの会員になるための要件は、大学・専門学校で特定分野の課程を修了すること、2年間の実務経験後に試験(筆記、面接)に合格すること(以上Associate)になるための条件)、さらに3年間(60時間)の実務経験(fellow)になるための条件)、これによりChartered Surveyorの称号を獲得</p>	<p>・現時点で公的な資格制度はないが、ロシア鑑定士委員会の会員鑑定士は、会則を守り連邦財産委員会に協力する。協会支助は20カ所、会員数約1100人。協会が実施する2週間の研修コース合格でライセンスを発行。当該ライセンスは鑑定や裁判で有効</p>	<p>・州レベルでの資格制度があるが、この資格のランクは高くなく、講習と試験を経て取得されるAIのメンバース(MA)であることの方が高い</p>	<p>・土地専門鑑定士(民間に土地利用権を譲渡する場合)と不動産評価士(土地建物の一体とした不動産評価)の2つがある。'93年度から鑑定士制度が発足し、国家土地管理委員会が管轄。昨年時点で約30000人。香港では公的登録制度Registered Professional Surveyorsがスタート。ただし、HKISの認定が必要。</p>	<p>・鑑定評価士(国家資格制度)等の評価に関する法律による試験に合格し、一定の実務経験を完了したものが資格補修を終了したものが資格者、総数は開業者322人、その他137人(1998年現在)</p>	<p>・鑑定評価士(民間に土地利用権を譲渡する場合)と不動産評価士(土地建物の一体とした不動産評価)の2つがある。'93年度から鑑定士制度が発足し、国家土地管理委員会が管轄。昨年時点で約30000人。香港では公的登録制度Registered Professional Surveyorsがスタート。ただし、HKISの認定が必要。</p>	<p>・土地公示および土地等の評価に関する法律により鑑定評価制度が行われている。主要業務は一般不動産鑑定業務、鑑定業務、各種不動産鑑定業務、地価公示の標準地、公的評価、資産再評価など。</p>
不動産概念	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>
不動産関連制度	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p> <p>・土地・建物の概念も整理しているが少ない(土地所有者が建築権を売却する場合)。公共住宅では建物所有者(国)と地主(公共団体)とは別のことがある</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>	<p>・土地・建物は一体として観念されている</p>
不動産所有権	<p>・絶対的所有権としての認識。なお、所有権とほぼ同じ地上権もある</p>	<p>・絶対的所有権としての認識</p>	<p>・絶対的所有権としての認識</p>	<p>・絶対的所有権としての認識</p>	<p>・絶対的所有権としての認識</p>	<p>・絶対的所有権としての認識</p>	<p>・絶対的所有権としての認識</p>	<p>・絶対的所有権としての認識</p>	<p>・絶対的所有権としての認識</p>
土地の占有形態	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、基本的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、基本的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、基本的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、基本的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、基本的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、基本的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、基本的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、基本的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、基本的にはFreehold</p>
土地の占有形態	<p>・99%がFreehold, leaseholdは極めて少ない。</p>	<p>・99%がFreehold, leaseholdは極めて少ない。</p>	<p>・99%がFreehold, leaseholdは極めて少ない。</p>	<p>・99%がFreehold, leaseholdは極めて少ない。</p>	<p>・99%がFreehold, leaseholdは極めて少ない。</p>	<p>・99%がFreehold, leaseholdは極めて少ない。</p>	<p>・99%がFreehold, leaseholdは極めて少ない。</p>	<p>・99%がFreehold, leaseholdは極めて少ない。</p>	<p>・99%がFreehold, leaseholdは極めて少ない。</p>
土地の占有形態	<p>・土地に関し競売で売却されるのは賃借権で、モスクワ市の場合は期間が、用途に関わらず49年、更新は可能。更新され、更新されない場合は市が、49年経過後、12ヶ月以内に買い戻す。</p>	<p>・土地に関し競売で売却されるのは賃借権で、モスクワ市の場合は期間が、用途に関わらず49年、更新は可能。更新され、更新されない場合は市が、49年経過後、12ヶ月以内に買い戻す。</p>	<p>・土地に関し競売で売却されるのは賃借権で、モスクワ市の場合は期間が、用途に関わらず49年、更新は可能。更新され、更新されない場合は市が、49年経過後、12ヶ月以内に買い戻す。</p>	<p>・土地に関し競売で売却されるのは賃借権で、モスクワ市の場合は期間が、用途に関わらず49年、更新は可能。更新され、更新されない場合は市が、49年経過後、12ヶ月以内に買い戻す。</p>	<p>・土地に関し競売で売却されるのは賃借権で、モスクワ市の場合は期間が、用途に関わらず49年、更新は可能。更新され、更新されない場合は市が、49年経過後、12ヶ月以内に買い戻す。</p>	<p>・土地に関し競売で売却されるのは賃借権で、モスクワ市の場合は期間が、用途に関わらず49年、更新は可能。更新され、更新されない場合は市が、49年経過後、12ヶ月以内に買い戻す。</p>	<p>・土地に関し競売で売却されるのは賃借権で、モスクワ市の場合は期間が、用途に関わらず49年、更新は可能。更新され、更新されない場合は市が、49年経過後、12ヶ月以内に買い戻す。</p>	<p>・土地に関し競売で売却されるのは賃借権で、モスクワ市の場合は期間が、用途に関わらず49年、更新は可能。更新され、更新されない場合は市が、49年経過後、12ヶ月以内に買い戻す。</p>	<p>・土地に関し競売で売却されるのは賃借権で、モスクワ市の場合は期間が、用途に関わらず49年、更新は可能。更新され、更新されない場合は市が、49年経過後、12ヶ月以内に買い戻す。</p>
土地の占有形態	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、一般的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、一般的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、一般的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、一般的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、一般的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、一般的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、一般的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、一般的にはFreehold</p>	<p>・Freehold, Leasehold両方あり、一般的にはFreehold</p>
土地の占有形態	<p>・国から出讓(譲渡)される土地使用権の年限は居住用地70年、工業用地50年、商業・文化用地50年、商業・娯楽用地40年、その他50年</p> <p>・上海は娯楽用地20年、工業用地40年、その他50年</p> <p>・香港では、St. John's CathedralのみがFreehold</p> <p>・一般には24年の更新権つき75年、中国返還後は更新権がない場合は2047年までの延長が認められ、新規は50年のLeaseholdで土地所有者は香港特別行政区政府</p>	<p>・国から出讓(譲渡)される土地使用権の年限は居住用地70年、工業用地50年、商業・文化用地50年、商業・娯楽用地40年、その他50年</p> <p>・上海は娯楽用地20年、工業用地40年、その他50年</p> <p>・香港では、St. John's CathedralのみがFreehold</p> <p>・一般には24年の更新権つき75年、中国返還後は更新権がない場合は2047年までの延長が認められ、新規は50年のLeaseholdで土地所有者は香港特別行政区政府</p>	<p>・国から出讓(譲渡)される土地使用権の年限は居住用地70年、工業用地50年、商業・文化用地50年、商業・娯楽用地40年、その他50年</p> <p>・上海は娯楽用地20年、工業用地40年、その他50年</p> <p>・香港では、St. John's CathedralのみがFreehold</p> <p>・一般には24年の更新権つき75年、中国返還後は更新権がない場合は2047年までの延長が認められ、新規は50年のLeaseholdで土地所有者は香港特別行政区政府</p>	<p>・国から出讓(譲渡)される土地使用権の年限は居住用地70年、工業用地50年、商業・文化用地50年、商業・娯楽用地40年、その他50年</p> <p>・上海は娯楽用地20年、工業用地40年、その他50年</p> <p>・香港では、St. John's CathedralのみがFreehold</p> <p>・一般には24年の更新権つき75年、中国返還後は更新権がない場合は2047年までの延長が認められ、新規は50年のLeaseholdで土地所有者は香港特別行政区政府</p>	<p>・国から出讓(譲渡)される土地使用権の年限は居住用地70年、工業用地50年、商業・文化用地50年、商業・娯楽用地40年、その他50年</p> <p>・上海は娯楽用地20年、工業用地40年、その他50年</p> <p>・香港では、St. John's CathedralのみがFreehold</p> <p>・一般には24年の更新権つき75年、中国返還後は更新権がない場合は2047年までの延長が認められ、新規は50年のLeaseholdで土地所有者は香港特別行政区政府</p>	<p>・国から出讓(譲渡)される土地使用権の年限は居住用地70年、工業用地50年、商業・文化用地50年、商業・娯楽用地40年、その他50年</p> <p>・上海は娯楽用地20年、工業用地40年、その他50年</p> <p>・香港では、St. John's CathedralのみがFreehold</p> <p>・一般には24年の更新権つき75年、中国返還後は更新権がない場合は2047年までの延長が認められ、新規は50年のLeaseholdで土地所有者は香港特別行政区政府</p>	<p>・国から出讓(譲渡)される土地使用権の年限は居住用地70年、工業用地50年、商業・文化用地50年、商業・娯楽用地40年、その他50年</p> <p>・上海は娯楽用地20年、工業用地40年、その他50年</p> <p>・香港では、St. John's CathedralのみがFreehold</p> <p>・一般には24年の更新権つき75年、中国返還後は更新権がない場合は2047年までの延長が認められ、新規は50年のLeaseholdで土地所有者は香港特別行政区政府</p>	<p>・国から出讓(譲渡)される土地使用権の年限は居住用地70年、工業用地50年、商業・文化用地50年、商業・娯楽用地40年、その他50年</p> <p>・上海は娯楽用地20年、工業用地40年、その他50年</p> <p>・香港では、St. John's CathedralのみがFreehold</p> <p>・一般には24年の更新権つき75年、中国返還後は更新権がない場合は2047年までの延長が認められ、新規は50年のLeaseholdで土地所有者は香港特別行政区政府</p>	<p>・国から出讓(譲渡)される土地使用権の年限は居住用地70年、工業用地50年、商業・文化用地50年、商業・娯楽用地40年、その他50年</p> <p>・上海は娯楽用地20年、工業用地40年、その他50年</p> <p>・香港では、St. John's CathedralのみがFreehold</p> <p>・一般には24年の更新権つき75年、中国返還後は更新権がない場合は2047年までの延長が認められ、新規は50年のLeaseholdで土地所有者は香港特別行政区政府</p>

課税課税	<ul style="list-style-type: none"> ・2年以内で販売された場合、購入費用の半額がキャピタルゲインから控除される。 ・2年以上の場合、売却益からキャピタルゲイン税及び法人税が課せられる。 ・売却益が専業所得として認定される場合、所得税が課せられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・所得税は自然人的にのみ適用される土地付きの家屋を売却した場合(主として農村)。 ・売却手は所得税をその売却の金額に応じて支払う。税率は最小が12%、最大が30%である(金額に応じて変化する)。 ・土地を保有し土地税を支払う法人は土地を譲渡する権利を持たない。土地を借与する法人はその一部を貸与できるが、税は発生しない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・所得税→不動産売却益に課税するもの。課税主体及び個人、法人で税率が異なる。 ・不動産譲渡益税→所得税とは別に、不動産の譲渡益100万ドル以上に対して一律10%で課税される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・登記上の所有期間が2年未満の場合50%、未登記資産は75%
課税評価額	<ul style="list-style-type: none"> ・登録税、富裕税の評価額は売買価格 ・住居税、不動産税等の評価額は賃貸価値。賃貸価値と時価との乖離は大きい。 	N/A	<ul style="list-style-type: none"> ・STAMP DUTY→売買価格 ・PROPERTY TAX→ニューヨーク市では82年に見直し。商業用不動産について市場価格の45%を課税標準とガイドラインを設定(それまでは40%)したが、連審判決が出た。オフイスビルの収支計算の提出、DCF分析をも参考に出している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・登録税、取得税、譲渡税は売買価格 ・財産課税は、土地の場合個別公示地価を基準時価として使用。 ・建築物、建物は毎年政府発表の不動産課税時価標準
土地・住宅金融制度	<ul style="list-style-type: none"> ・規制は特になし。 	N/A	N/A	<ul style="list-style-type: none"> ・近年、分譲価格の自由化、土地取引に関する制限区域の撤廃、不動産に対する金融制限全面廃止、外国人の土地取得全面可等が行われた。
中古住宅の評価による減価	N/A	N/A	N/A	<ul style="list-style-type: none"> ・評価は経過年数による
中古住宅のプレミアム	<ul style="list-style-type: none"> ・いいものについてはプレミアムあり 	<ul style="list-style-type: none"> ・いいものについてはプレミアムあり。例えば城など。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定のものはプレミアムもあり ・通常中古と新築に価格差はない 	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅であること、プレミアムはない ・リニューアールされたものは価値は高い ・新築売り出し物件は中古物件価格に連動し、より安く販売する傾向にある
基本的国家形態	単一国家	単一国家	連邦制	単一国家
中央政府の基本的体制	大統領制と議院内閣制の組み合わせ	立憲君主制、議院内閣制	大統領制	大統領制
行政制度の特徴と動向	<ul style="list-style-type: none"> ・国と地方自治体との関係は基本は契約という概念。 ・市の地方自治体(州、県、市町村)への関与は立法面(適法性監督)と財政面(補助金、交付金)。 	<ul style="list-style-type: none"> ・イングランド、ウェールズ、スコットランド、北アイルランドがそれぞれ国としての性格を有する(連合王国)。但し、イングランド以外には立法権はない。2階層制のユニタリー制が主流とされている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方行政制度は州毎に異なる。州は実質的に国としての性格を有する。 ・連邦は専断外交、州際通商等、特定機能を行う。 ・連邦法に規定の無い事項は全て州に帰する。 ・州の下部組織として郡市町村があり、基本的な行政サービスを提供している。 ・地方自治体は、この内、住民の発意で州からの授権により形成されるもので、様々な形態が見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国と地方自治体との関係は中央集権的。地方自治体は特別市、広域市、市、郡、区として、関与は立法面と財政面。

(動向)	<p>・1982年分権法まで中央集権。但し、分権化の取り組みは以前からあり、1970～78年にも取り組みが行われたことがある。</p> <p>・1982年以降、地方分権施策の実施を継続。現在も分権の原則に従って、改善が試みられている。</p>	<p>・EU統合に伴って、これまでの4層(EUを除く)から5層になり、地方分権制度を1層減らしてはとという議論もある。</p>	<p>①・広域的な計画として、詳細計画の</p> <p>基本となるSDを策定。</p> <p>・単独の市町村又は複数の市町村による集合体が策定</p> <p>②・各市町村の計画はPOSと呼ばれ、市町村が策定。</p> <p>・POSを策定すると、市町村長が開発、建築許可。</p> <p>③・都市整備は市町村が自己予算で実施。</p>	<p>①・都市計画として、プラン、Bプランを策定。</p> <p>・Fプランは市町村で住民の意見も聞き、策定。</p> <p>・BプランはFプランに基づき、州へ要届出。住民の意見も聞き、市町村が策定。</p> <p>・Bプランに基づき、市町村長が開発、建築許可。</p> <p>②上位計画として</p> <p>・州内の地域毎の地域発展計画。</p> <p>・連邦、州レベルの道路等の個別計画。</p> <p>③・都市整備は市町村が実施。</p>	<p>①・県レベルのストラテジープランを策定。</p> <p>・市町村で、それを基に公職会を行い、詳細なローカルプランを策定。</p> <p>・ローカルプランに基づき、市町村が開発、建築許可。</p> <p>②・国はカウンティにより、州レベルの道路等の個別計画もある。</p> <p>・カールス、スコットランド、北アイルランド(立法権のない国)も独自にPlanning Guidanceがある。</p> <p>③・都市整備は市町村が自己予算で実施。</p>	<p>・地方行政の仕組みを2層制(カウンティ、県、シティ/外市町村)から3層制(カウンティ、市町村)へと移行中(大都市では移行済み)。</p>	<p>N/A</p>	<p>①・国、州の土地利用計画はない。</p> <p>②・都市計画、土地利用計画は自治体固有の権限。</p> <p>③・都市整備は主として自治体の自己予算で実施。</p>
都市計画	<p>・1982年分権法まで中央集権。但し、分権化の取り組みは以前からあり、1970～78年にも取り組みが行われたことがある。</p> <p>・1982年以降、地方分権施策の実施を継続。現在も分権の原則に従って、改善が試みられている。</p>	<p>・EU統合に伴って、これまでの4層(EUを除く)から5層になり、地方分権制度を1層減らしてはとという議論もある。</p>	<p>①・広域的な計画として、詳細計画の</p> <p>基本となるSDを策定。</p> <p>・単独の市町村又は複数の市町村による集合体が策定</p> <p>②・各市町村の計画はPOSと呼ばれ、市町村が策定。</p> <p>・POSを策定すると、市町村長が開発、建築許可。</p> <p>③・都市整備は市町村が自己予算で実施。</p>	<p>①・都市計画として、プラン、Bプランを策定。</p> <p>・Fプランは市町村で住民の意見も聞き、策定。</p> <p>・BプランはFプランに基づき、州へ要届出。住民の意見も聞き、市町村が策定。</p> <p>・Bプランに基づき、市町村長が開発、建築許可。</p> <p>②上位計画として</p> <p>・州内の地域毎の地域発展計画。</p> <p>・連邦、州レベルの道路等の個別計画。</p> <p>③・都市整備は市町村が実施。</p>	<p>①・県レベルのストラテジープランを策定。</p> <p>・市町村で、それを基に公職会を行い、詳細なローカルプランを策定。</p> <p>・ローカルプランに基づき、市町村が開発、建築許可。</p> <p>②・国はカウンティにより、州レベルの道路等の個別計画もある。</p> <p>・カールス、スコットランド、北アイルランド(立法権のない国)も独自にPlanning Guidanceがある。</p> <p>③・都市整備は市町村が自己予算で実施。</p>	<p>・地方行政の仕組みを2層制(カウンティ、県、シティ/外市町村)から3層制(カウンティ、市町村)へと移行中(大都市では移行済み)。</p>	<p>N/A</p>	<p>①・国、州の土地利用計画はない。</p> <p>②・都市計画、土地利用計画は自治体固有の権限。</p> <p>③・都市整備は主として自治体の自己予算で実施。</p>
住宅(公営住宅等)	<p>・国の責務として、ナショナルレベルの確保としての関与。</p> <p>・具体的内容:</p> <p>1国が大方針を出し、実行は州の自主性で地方(県・市)が共同して7カウンティを策定し、実施。</p> <p>2公社等が供給し、行政の直接供給はない。</p>	<p>・連邦が「社会的弱者のため」の住宅確保を規定し、州はこれを受け具体的に実施。</p> <p>・具体的内容:</p> <p>1国が大方針を決め、実行は州の自主性で実施委託されている州の業務。</p> <p>2公社等が供給し、行政の直接供給はない。</p>	<p>・社会住宅は地方の業務。国は予算を住宅公庫(Housing Corporation)より交付。</p> <p>・具体的内容:</p> <p>1国が供給戸数等、大方針を決め、地方が実施する(主体は公団・公社)。</p> <p>2住宅協会の供給すること(基本。但し、公営住宅の払い下げを実施)。</p>	<p>・ほとんどが公営住宅。近年、その払い下げが進められている。</p>	<p>①・国が供給戸数等、大方針を決め、地方が実施する(主体は公団・公社)。</p> <p>2住宅協会の供給すること(基本。但し、公営住宅の払い下げを実施)。</p>	<p>・社会住宅は地方の業務。国は予算を住宅公庫(Housing Corporation)より交付。</p> <p>・具体的内容:</p> <p>1国が供給戸数等、大方針を決め、地方が実施する(主体は公団・公社)。</p> <p>2住宅協会の供給すること(基本。但し、公営住宅の払い下げを実施)。</p>	<p>N/A</p>	<p>・原則として国民は公営住宅を買って居住している。政府は92年から住宅の個人所有を認め、これら住宅の払い下げを開始し、これを改称して「廉價住宅」と呼んでいる。また、同時に政府が提供する住宅価格の分譲住宅を改革して商品住宅と呼んでいる。またこのほかに華僑及び外国人を対象とする別荘がある。</p>
建築行政	<p>・国の建築基準に関する統一法を有する。</p> <p>・建築許可はPOSがあれば市町村である。なければ国が行う。</p> <p>・許可はPOS等への整合性が必要。</p>	<p>・連邦に建築基準の枠組みを規定した法律が存在する。実質基準は各州の法律により規定。市町村が行う。この場合、B7プランへの適合が必要。</p>	<p>・国が建築基準に関する統一法を有する。</p> <p>・法律は最低限の安全性確保の基準を定めたもの。</p> <p>・建築許可はシティ/外(市町村)が行う。ローカルプラン(市町村)の整合性が求められる。尚、許可に際しては構造エンジニア等を行う専門のインスペクターの許可(市町村職員又は民間)が併せて必要である。</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>	<p>・建築基準は州法。</p> <p>・許可は市町村の権限。</p>	<p>N/A</p>	<p>・国の建築基準に関する統一法として建築法があり、許可は自治体が行う。</p>
土地利用の形態	△	○	○	○	○	○	○	○
地形、植生	◎	○	○	○	○	○	○	△
道路	×	○	○	○	○	○	○	○
空地	◎	○	○	○	○	○	○	○
不動産維持管理	◎	○	○	○	○	○	○	○
公共施設	◎	○	○	○	○	○	○	○
敷地面積	△	○	○	○	○	○	○	○
嫌悪施設	◎	○	○	○	○	○	○	○
交通アクセス	○	○	○	○	○	○	○	○

資料 3

調査票とりまとめ（一覧表）

目次

I. 日本編

- 東京 1
- 大阪 4
- 仙台 7
- 熊谷 8
- 逗子 9
- 彦根 10

II. アメリカ編

- ニューヨーク 11
- サンフランシスコ 14
- ロサンゼルス 15
- リバーサイド 18
- ホノルル 19
- メキシコシティ 20
- バンクーバー 21
- ビクトリア 22
- サンパウロ 23

III. ヨーロッパ編

- ロンドン 24
- バース 27
- パリ 28
- オルレアン 30
- フランクフルト・アム・マイン 31
- ハイデルベルグ 32
- ブリュセル 33
- モスクワ 34

IV. アジア・オセアニア編

- ソウル 35
- 台北 37
- 香港 38
- 上海 39

北京 40

シンガポール 41

クアラルンプール 42

バンコク 43

シドニー 44

オークランド 45

Tokyo(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項		1995		1996		1997		1998	
			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	6-chome, Seijyou, Setagaya-ku	標準建物床面積	300m ²	土地価格(単価)(m ²)	825,000	36	745,000	32	480,000,000	33	450,000,000	31
		標準敷地面積	600m ²	住宅価格(土地・建物総額)	550,000,000	38	501,000,000	35	436,800,000	32	431,400,000	31
				建物賃料(年額)(ユニット)	495,000,000	36	447,000,000	32	11,880,000			
住宅地	Narita, Suginami-ku	標準建物床面積	150m ²	土地価格(単価)(m ²)	538,000	63	488,000	57	116,000,000	63	114,500,000	62
		標準敷地面積	200m ²	住宅価格(土地・建物総額)	130,400,000	71	120,600,000	66	95,200,000	55	94,000,000	55
				建物賃料(年額)(ユニット)	107,600,000	63	97,800,000	57	4,200,000			
集合住宅地	1-bancho, Chiyoda-ku	法定容積率	400%	土地価格(単価)(m ²)	3,450,000	33	2,500,000	24				
		標準住戸床面積	150m ²	容積当り地面(単価)(m ²)	882,500	33	625,000	24				
		標準敷地面積	800m ²	住宅価格(土地・建物総額)	164,000,000	37	127,000,000	28	127,000,000	28	127,000,000	28
商業地	2-chome, Nakano Nakanon-ku	法定容積率	200%	土地価格(単価)(m ²)	468,000	60	440,000	56				
		標準住戸床面積	70m ²	容積当り地面(単価)(m ²)	234,000	60	220,000	56				
		標準敷地面積	800m ²	住宅価格(土地・建物総額)	41,600,000	65	40,200,000	63	40,200,000	63	40,200,000	63
商業地	1-chome, Nishishinjyuku, Shinjyuku-ku	法定容積率	600%	土地価格(単価)(m ²)	4,680,000	39	3,720,000	32				
		標準敷地面積	800m ²	建物床面積(単価)(m ²)	776,000	39	620,000	32	878,000	27	833,000	26
				年間賃料(単価)(m ²)	48,000	34	48,000	34	55,600	39	52,500	37
商業地	6-chome, Ginza, Chuo-ku	法定容積率	1,000%	土地価格(単価)(m ²)	13,300,000	35	10,100,000	28				
		標準敷地面積	1,000m ²	建物床面積(単価)(m ²)	1,330,000	35	1,010,000	28	1,620,000	27	1,640,000	28
				年間賃料(単価)(m ²)	72,000	28	94,560	36	103,000	40	93,500	36
商業地	(changed in 1997)	法定容積率	800%	土地価格(単価)(m ²)	14,200,000	37	10,500,000	27				
		標準敷地面積	900m ²	建物床面積(単価)(m ²)	1,775,000	37	1,312,500	27	2,350,000	32	2,430,000	33
				年間賃料(単価)(m ²)	109,080	39	120,000	42	129,000	46	129,000	46

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

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

Tokyo(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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 優良	標準建物床面積 200㎡	土地面積(単面)(㎡) 1,370,000	1,050,000							
		標準敷地面積 300㎡	住宅面積(土地・建物総額) 471,000,000	375,000,000	314,000,000					308,000,000	
戸建住宅地	Kojimacho, Choufu-shi 一般	標準建物床面積 80㎡	土地面積(単面)(㎡) 430,000	405,000							
		標準敷地面積 165㎡	住宅面積(土地・建物総額) 83,110,000	79,150,000	75,900,000					74,100,000	
住宅地	優良	法定容積率	建物賃料(年額)(ユニット) 70,950,000	66,890,000							
		標準住戸床面積	建物賃料(年額)(ユニット) 1,920,000	1,920,000							
無合住宅地	一般	標準敷地面積	土地面積(単面)(㎡)								
		法定容積率	容積当り地面(単面)(㎡)								
商業地	普通	標準住戸床面積	住宅面積(土地・建物総額)								
		標準敷地面積	住戸当り地面(総額)								
商業地	高度	法定容積率	年間賃料(単面)(㎡)								
		標準敷地面積	土地面積(単面)(㎡)								
商業地	最高地	法定容積率	建物床面積(単面)(㎡)								
		標準敷地面積	容積当り地面(単面)(㎡)								

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	1995		1996		1997		1998	
				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(単面)(㎡)								
		標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額)								
	一般	標準建物床面積	土地面積(単面)(㎡)	280,000	62	250,000	56	59,200,000	60	58,000,000	58
		標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額)	65,280,000	66	64,000,000	64	42,840,000	53	42,480,000	52
集合住宅地	優良	法定容積率	建物賃貸料(年額)(ユニット)								
		標準住戸床面積	土地面積(単面)(㎡)								
	一般	標準住戸床面積	容積当り地面(単面)(㎡)								
		標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額)								
商業地	普通	法定容積率	住戸当り地面(総額)								
		標準敷地面積	年間賃貸料(単面)(㎡)								
	高度	法定容積率	土地面積(単面)(㎡)								
		標準敷地面積	建物床面積(単面)(㎡)								
最高地	最高地	法定容積率	容積当り地面(単面)(㎡)								
		標準敷地面積	年間賃貸料(単面)(㎡)								

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 クロス

Osaka(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項		1995		1996		1997		1998	
			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	720,000	37	665,000	34	240,720,000	34	227,120,000	32		
		住宅面積(土地・建物総額)	278,400,000	40	259,700,000	37	210,120,000	32	196,520,000	29		
		標準敷地面積	244,800,000	37	226,100,000	34						
住宅地	一般	標準建物床面積	341,000	51	325,000	49	85,190,000	52	83,720,000	51		
		住宅面積(土地・建物総額)	91,240,000	55	87,880,000	53	66,990,000	48	65,520,000	47		
		標準敷地面積	71,610,000	51	68,250,000	49	1,700,000~2,400,000		1,700,000~2,400,000			
住宅地	優良	法定容積率	809,000	42	707,000	37						
		標準住戸床面積	270,000	42	235,000	37						
		標準敷地面積	66,000,000	56	61,000,000	52	58,000,000	50	55,000,000	47		
商業地	普通	法定容積率	30,000		28,000							
		標準住戸床面積	416,000		390,000							
		標準敷地面積	208,000		195,000		36,000,000		35,000,000			
商業地	高度	法定容積率	24,000		24,000							
		標準住戸床面積	2,690,000	32	2,090,000	24	890,000	26	820,000	24		
		標準敷地面積	1,300,000	38	1,000,000	28						
商業地	最高地	法定容積率	77,000	84	77,000	84						
		標準住戸床面積	11,600,000		9,000,000							
		標準敷地面積	2,300,000		1,900,000		1,600,000		1,400,000			

地面: (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

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	1995		1996		1997		1998	
				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 Shinsenrikitemachi, Toyonaka-shi	標準建物床面積	160㎡	420,000	390,000	153,000,000		145,500,000			
		標準敷地面積	340㎡	172,720,000	162,520,000	125,800,000	118,300,000				
住宅地	Kuzuhanakemachi, Hirakata-shi	標準建物床面積	120㎡	304,000	283,000	57,800,000		57,600,000			
		標準敷地面積	150㎡	63,720,000	60,570,000	41,100,000	40,800,000				
集合住宅地	優良	法定容積率		1,500,000~1,800,000	1,500,000~1,800,000	1,400,000~1,800,000					
		標準住戸床面積									
商業地	普通	法定容積率									
		標準敷地面積									
商業地	高層	法定容積率									
		標準敷地面積									
商業地	最高地	法定容積率									
		標準敷地面積									

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

地面: (1)戸建住宅地
(2)集合住宅地
(3)商業地

商業不動産の床資料: ネット グロス

Osaka(3)

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			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	Natsugimachi,Nishinomiya-shi	標準建物床面積	600,000		528,000					
		住宅価格(土地・建物総額)	424,750,000		379,340,000		341,750,000		323,480,000	
一般	Chiyodaminaminimachi,Kawachi-meguro-shi	標準敷地面積	378,000,000		332,640,000		299,250,000		280,980,000	
		建物賃料(年額)(ユニット)	227,000		217,000		67,190,000		66,730,000	
住宅地		住宅価格(土地・建物総額)	71,840,000		69,540,000		48,990,000		48,590,000	
		土地価格(総額)	52,210,000		49,910,000		1,400,000~1,700,000		1,400,000~1,700,000	
集合住宅地		建物賃料(年額)(ユニット)	1,700,000~2,100,000							
		土地価格(単価)(㎡)								
商業地		標準居住戸床面積								
		容積当り地面(単価)(㎡)								
普通		住宅価格(土地・建物総額)								
		戸当り地面(総額)								
高度		年間賃料(単価)(㎡)								
		土地価格(単価)(㎡)								
最高地		建物床面積(単価)(㎡)								
		容積当り地面(単価)(㎡)								
		年間床賃料(単価)(㎡)								
		土地価格(単価)(㎡)								
		建物床面積(単価)(㎡)								
		容積当り地面(単価)(㎡)								
		年間床賃料(単価)(㎡)								
		土地価格(単価)(㎡)								
		建物床面積(単価)(㎡)								
		容積当り地面(単価)(㎡)								
		年間床賃料(単価)(㎡)								

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

Sendai

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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 Kamisugi/Aoba-ku,Sendai-shi	標準建物床面積	200㎡	280,000	52	250,000	46	104,160,000	50	100,200,000	48
		標準敷地面積	330㎡	120,000,000	57	110,100,000	53	76,560,000	43	72,600,000	41
	一般	標準建物床面積	200㎡	125,000	83	121,000	80	64,980,000	81	63,000,000	78
		標準敷地面積	330㎡	67,950,000	85	66,630,000	83	38,280,000	77	36,300,000	73
住宅地	2-chome Nishikicho,Aoba-ku,Sendai-shi	法定容積率	200%								
		標準住戸床面積	70㎡					11,800,000		10,700,000	
	優良	標準敷地面積	1,500㎡					26,000,000		25,000,000	
		調査事項	建物賃料(年額)(ユニット)		41,250,000	83	39,930,000	80			
商業地	Yamatecho,Aoba-ku,Sendai-shi	法定容積率	200%								
		標準住戸床面積	70㎡								
	一般	標準敷地面積	1,000㎡								
		調査事項	年間賃料(単価)(㎡)								
商業地	Itutsubashi,Aoba-ku,Sendai-shi	法定容積率	600%	2,300,000	61	1,800,000	47				
		標準敷地面積	200㎡								
	普通	標準敷地面積	400㎡								
		調査事項	年間賃料(単価)(㎡)		383,000	61	300,000	47	4,400,000		4,380,000
商業地	1banchu,Aoba-ku,Sendai-shi	法定容積率	600%	4,150,000	56	3,350,000	45				
		標準敷地面積	300㎡								
	高度	標準敷地面積	400㎡								
		調査事項	年間賃料(単価)(㎡)		691,000	56	588,000	45	588,000		588,000
最高地	1-chome Chuo,Aoba-ku,Sendai-shi	法定容積率	800%	7,500,000	56	5,680,000	42				
		標準敷地面積	400㎡								
				938,000	42	710,000	32				

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

Kumagaya

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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 250㎡	土地価格(単価)(㎡)	301,000	61	280,000	53	110,270,000	55	98,390,000	49
		標準敷地面積 330㎡	住宅価格(土地・建物総額)	137,000,000	69	123,000,000	62	72,270,000	45	60,390,000	37
住宅地	一般	標準建物床面積 120㎡	建物買賃料(年額)(ユニット)	99,330,000	61	85,800,000	53				
		標準敷地面積 150㎡	土地価格(単価)(㎡)	178,000	63	170,000	60				
住宅地	優良	法定容積率	住宅価格(土地・建物総額)	44,940,000	74	43,740,000	72	42,080,000	69	40,140,000	66
		標準住戸床面積	土地価格(総額)	28,700,000	63	25,500,000	60	23,850,000	56	21,900,000	51
集合住宅地	一般	標準敷地面積	建物買賃料(年額)(ユニット)								
		法定容積率	土地価格(単価)(㎡)								
商業地	普通	標準住戸床面積	容積当り地面(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)								
商業地	高層	法定容積率	住戸当り地面(総額)								
		標準住戸床面積	年間買賃料(単価)(㎡)								
商業地	最高地	法定容積率	土地価格(単価)(㎡)	210,000	65	186,000	57	287,477	53	282,755	52
		標準住戸床面積	建物床価格(単価)(㎡)	52,500	65	46,500	57	19,200		19,200	
商業地	最高地	法定容積率	住戸当り地面(総額)								
		標準敷地面積	年間買賃料(単価)(㎡)								
商業地	最高地	法定容積率	土地価格(単価)(㎡)	630,000	61	477,000	46	406,988	51	387,564	48
		標準住戸床面積	建物床価格(単価)(㎡)	157,500	61	119,250	46	27,600		27,600	
商業地	最高地	法定容積率	容積当り地面(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	年間買賃料(単価)(㎡)								
商業地	最高地	法定容積率	土地価格(単価)(㎡)	2,040,000	54	1,540,000	41	607,766	46	561,932	42
		標準住戸床面積	建物床価格(単価)(㎡)	340,000	54	257,000	41	38,000		38,000	

地面: (1)戸建住宅地

(2)集合住宅地

(3)商業地

商家不動産の床賃料: NET GROSS

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

Zushi

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: Yen	指数	金額: Yen	指数	金額: Yen	指数	金額: Yen	指数
住宅地	戸建住宅地	標準建物床面積	300㎡	420,000	61	378,000	55	342,000,000	45	323,000,000	43
		標準敷地面積	1,000㎡	475,000,000	63	432,000,000	57	294,000,000	43	278,000,000	41
		標準建物床面積	120㎡	274,000	73	267,000	71	61,560,000	72	59,940,000	70
	集合住宅地	標準敷地面積	180㎡	69,920,000	81	64,660,000	75	45,000,000	67	43,380,000	64
		法定容積率									
		標準住戸床面積									
商業地	3-chome, Numama	標準敷地面積	400%	610,000	63	390,000	40	285,515	34	265,515	34
		法定容積率	100%								
		標準住戸床面積									
	1-chome, Zushi	標準敷地面積	400%	750,000	64	680,000	58	409,262	48	409,262	48
		法定容積率	200%								
		標準住戸床面積									
	5-chome, Zushi	標準敷地面積	400%	1,190,000	77	1,060,000	69	454,669	46	437,168	45
		法定容積率	50%								
		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

商業不動産の床資料: NET

GROSS

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

Hikone

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			金額: Yen	指数	金額: Yen	指数	金額: Yen	指数	金額: Yen	指数
住宅地	篠良	標準建物床面積	113,000	85	106,000	80	42,800,000	61	42,000,000	60
		住宅価格(土地・建物総額)	63,900,000	91	61,800,000	88	22,800,000	57	22,000,000	55
		標準敷地面積	33,900,000	85	31,800,000	80				
住宅地	一般	標準建物床面積	79,000	84	77,000	82				
		住宅価格(土地・建物総額)	38,590,000	92	38,170,000	91	27,400,000	66	27,200,000	65
		標準敷地面積	16,590,000	84	16,170,000	82	13,365,000	68	13,200,000	67
住宅地	篠良	法定容積率								
		標準住戸床面積								
		標準敷地面積								
住宅地	一般	法定容積率								
		標準住戸床面積								
		標準敷地面積								
商業地	普通	法定容積率	231,000	59	213,000	55				
		標準敷地面積	382,000	76	374,000	75	370,000	74	367,000	73
		年間床賃料	77,000	59	71,000	55				
商業地	高度	法定容積率	636,000	44	550,000	38				
		標準敷地面積	421,000	66	402,000	63	388,000	61	374,000	58
		年間床賃料	106,000	44	92,000	38				
商業地	最高地	法定容積率								
		標準敷地面積								
		年間床賃料								

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

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	1995		1996		1997		1998	
				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	372~557m ²	74~98	100	74~98	100	700,000~1,500,000	110	700,000~1,500,000	110
		住宅面積(土地・建物総額)		1,150,000	115	1,150,000	115	1,603,800~2,008,800	129	1,603,800~2,008,800	129
		標準敷地面積	16,200m ²	1,198,800~1,603,800	100	1,198,800~1,603,800	100	100,000~110,000	30	100,000~110,000	30
		4046m ² 建物賃賃料(年額)(ユニット)									
住宅地	Staten Island	標準建物床面積	186m ²	90~108	100	90~108	100	175,000~225,000	114	175,000~225,000	114
		住宅面積(土地・建物総額)		150,000~200,000	100	150,000~200,000	100	30,132	109	30,132	109
		標準敷地面積	279m ²	25,110~30,132	100	25,110~30,132	100	20,000	73	20,000	73
		279m ² 建物賃賃料(年額)(ユニット)		17,500	64	17,500	64				
集合住宅地	upper east side of Manhattan	法定容積率									
		標準住戸床面積	6~7rooms	250,000~500,000		250,000~500,000		275,000~525,000		275,000~525,000	
		標準敷地面積		1,200,000~1,675,000		1,300,000~1,700,000				300,000~550,000	
		年間賃賃料(単価)(m ²)								1,500,000~1,900,000	
商業地	Broadway, Manhattan	法定容積率	10:15	6,450	114	6,450	114				
		標準敷地面積	1,383~1,858m ²	376~484	114	376~484	114	100,000		100,000	
		標準住戸床面積		80,000		80,000		400,000		400,000	
		4~5rooms		300,000		300,000					
商業地	Midtown	法定容積率	10%	11,708	108	11,708	108				
		標準敷地面積	1,383~1,858m ²	700~861	108	700~861	108	377		377	
		標準住戸床面積		377	99	377	99	431		431	
		10%		15,338	109	15,338	109				
商業地	Midtown(Park avenue 45th~57th street)	法定容積率	10%	861~1,184	109	861~1,184	109				
		標準敷地面積	1,383~1,858m ²	431~484	104	431~484	104				
		標準住戸床面積									
		10%		15,338	109	15,338	109				

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

New York(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数
住宅地	優良	標準建物床面積	325~484m ²	269~377	269~377	269~377	269~377	450,000~850,000	450,000~850,000	500,000~900,000	500,000~900,000
		標準敷地面積	1,011~2,023m ²	550,000	550,000	550,000	550,000	271,959~762,671	271,959~762,671	271,959~762,671	271,959~762,671
	一般	標準建物床面積	186m ²	359~431	359~431	359~431	359~431	55,000~80,000	55,000~80,000	55,000~80,000	55,000~80,000
		標準敷地面積	464~557m ²	285,000	285,000	285,000	285,000	280,000~300,000	280,000~300,000	280,000~300,000	280,000~300,000
商業地	優良	法定容積率		166,576~240,067	166,576~240,067	166,576~240,067	166,576~240,067	166,576~240,067	166,576~240,067	166,576~240,067	166,576~240,067
		標準住戸床面積	7-Brooms	28,000~32,000	28,000~32,000	28,000~32,000	28,000~32,000	30,000	30,000	30,000	30,000
	一般	標準敷地面積		450,000~500,000	450,000~500,000	450,000~500,000	450,000~500,000	450,000~800,000	450,000~800,000	450,000~800,000	450,000~800,000
		法定容積率									
商業地	普通	標準住戸床面積	4~4.5rooms	225,000	225,000	225,000	225,000	275,000	275,000	275,000	275,000
		標準敷地面積									
	高度	法定容積率									
		標準敷地面積									
最高地	法定容積率										
	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

商業不動産の床賃料: ネット グロス

New York(3)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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	464㎡	750,000~850,000	750,000~850,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000
		標準敷地面積	1,011~2,023㎡	土地面積(単面)(㎡) 住宅面積(土地・建物総額) 土地面積(総額) 建物賃料(年額)(ユニット)	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000
住宅地	Tenaflly New Jersey	標準建物床面積	186㎡	750,000~850,000	750,000~850,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000	750,000~1,000,000
		標準敷地面積	929㎡	土地面積(単面)(㎡) 住宅面積(土地・建物総額) 土地面積(総額) 建物賃料(年額)(ユニット)	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000	65 325,000 60,385 30,000~35,000
集合住宅地	優良	法定容積率									
		標準住戸床面積									
商業地	一般	標準敷地面積									
		法定容積率									
商業地	普通	標準住戸床面積									
		標準敷地面積									
商業地	高度	法定容積率									
		標準敷地面積									
商業地	最高地	法定容積率									
		標準敷地面積									

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

San Francisco

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998		
			金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	金額: US\$	指数	
住宅地	Sausalito	標準建物床面積	487	70	487	70	550,000~800,000	81	600,000~900,000	90	
		住宅面積(土地・建物総額)	500,000~700,000	72	500,000~700,000	72	550,000~800,000	81	600,000~900,000	90	
	South San Francisco	標準敷地面積	276,829	70	276,829	70	276,500	71	300,780	76	
		建物賃料(年額)(ユニット)	18,000	18,000	18,000	18,000	24,000	24,000	27,000	27,000	
商業地	一般	標準建物床面積	202	98	202	98	240,000~250,000	107	250,000~285,000	112	
		住宅面積(土地・建物総額)	220,000~230,000	98	220,000~230,000	98	240,000~250,000	107	250,000~285,000	112	
	Pacific Heights Marina	標準敷地面積	103,222	98	103,222	98	107,310	102	112,420	107	
		建物賃料(年額)(ユニット)	9,000	9,000	9,000	9,000	12,000	12,000	14,000	14,000	
	一般	Sunset Richmond	法定容積率								
			標準住戸床面積	149~188m ²	96	149~188m ²	96	45,000~62,000	134	100,000	179
		Fisherman's Wharf Area	標準敷地面積	2,323~3,716m ²	94	700,000~900,000	94	800,000~1,000,000	105	850,000~1,500,000	137
			建物賃料(年額)	129~161	129~161	129~161	129~161	161~201	161~201	194~242	194~242
	普通	Downtown	法定容積率								
			標準敷地面積	111~149m ²	96	40,000~45,000	96	45,000~60,000	118	50,000~75,000	140
最高地	Same as Center Commercial	標準敷地面積	1,858~3,252m ²	96	300,000~360,000	96	300,000~375,000	98	325,000~400,000	105	
		建物賃料(年額)	60~81	60~81	60~81	60~81	81~108	81~108	101~135	101~135	
	高度	Fisherman's Wharf Area	法定容積率	600%	69	2,151~3,763	69	2,151~3,763			
			標準敷地面積	929~2,787m ²	90	172~215	90	200~300	116	215~323	125
最高地	Same as Center Commercial	法定容積率	3,716~7,432m ²	95	4,410	95	4,410				
		標準敷地面積	387~495	95	387~495	95	387~495	103	258~387	109	

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

商業不動産の床賃料: NET

GROSS

Los Angeles(1)

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			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 186~836m ²	323~861	37	323~861	37	1,100,000~4,400,000	92	1,210,000~4,840,000	101
		住宅面積(土地・建物総額) 1,301m ²	1,000,000~4,000,000	83	1,000,000~4,000,000	83	461,855~1,232,047	40	508,691~1,355,642	44
住宅地	Granada Hills	標準建物床面積 186m ²	151~183	136	151~183	136	174,000~348,000	166	201,840~403,680	216
		標準敷地面積 650m ²	150,000~300,000	161	150,000~300,000	161	115,050~139,100	159	134,550~163,150	186
住宅地	Westwood	法定容積率								
		標準住戸床面積 167~204m ²	40,000~60,000	67	40,000~60,000	67	43,200~64,800	72	46,656~69,981	78
集合住宅地	Hollywood	標準敷地面積 1,393~1,672m ²	200,000~400,000	80	200,000~400,000	80	216,000~432,000	86	233,280~466,560	93
		法定容積率	129		129		93~147		93~149	
商業地	Ventura Boulevard	標準住戸床面積 121~167m ²	20,000~25,000		20,000~25,000		24,800~31,000		30,752~38,440	
		標準敷地面積	75,000~150,000	39	75,000~150,000	39	93,000~186,000	49	115,320~230,614	60
商業地	Downtown	法定容積率	83	0	83	0	80~100	0	80~100	0
		標準敷地面積 3,716~7,432m ²	430~645	25	430~645	25	193~237	114	193~237	114
商業地	Same as Center Commercial	法定容積率	5,508	90	5,508	90	190~200	56	190~200	56
		標準敷地面積	484	90	484	90				

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

商業不動産の床資料: NET

GROSS

Los Angeles(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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	279m	269~431	269~431	1,160,000~3,480,000	1,345,600~4,036,800				
		標準敷地面積	5.674m	1,000,000~3,000,000	1,000,000~3,000,000	1,739,088~2,787,000	2,017,788~3,232,920				
	一般	標準建物床面積	149m	161~431	161~431	287,500~460,000	330,625~529,000				
		標準敷地面積	850m	250,000~400,000	250,000~400,000	120,250~322,400	138,450~370,500				
住宅地	優良	法定容積率									
		標準住戸床面積									
	一般	標準建物床面積	111m	10,000~15,000	10,000~15,000	12,600~19,900	15,976~23,814				
		標準敷地面積	836m	50,000~100,000	50,000~100,000	67,000~129,000	81,920~163,840				
商業地	普通	法定容積率									
		標準敷地面積									
	高度	法定容積率									
		標準敷地面積									
最高地	法定容積率										
		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

商業不動産の床賃料: ネット

グロス

Los Angeles(3)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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	186㎡	161~646	215~646						
		標準敷地面積	372~929㎡	250,000~500,000 59,892~800,134	250,000~500,000 79,980~600,134	295,000~590,000 94,488~707,898	348,100~696,200 111,800~788,721				
	Torrance	標準建物床面積	111㎡	108~323	108~323						
		標準敷地面積	372~557㎡	150,000~250,000 40,176~179,911	150,000~250,000 40,176~179,911	177,000~295,000 48,360~216,116	208,860~348,100 58,032~259,005				
住宅地	優良	法定容積率									
		標準住戸床面積									
		標準敷地面積									
	一般	法定容積率									
		標準住戸床面積									
		標準敷地面積									
商業地	普通	法定容積率									
		標準敷地面積									
		標準敷地面積									
	高度	法定容積率									
		標準敷地面積									
		標準敷地面積									
最高地	法定容積率										
	標準敷地面積										

地面: (1)戸建住宅地 (2)集合住宅地 (3)商業地

商業不動産の床賃料: ネット グロス

Riverside

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項		1995		1996		1997		1998	
			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	243m	土地価格(単価)(㎡)	75	109	75	109	75	109	332,750~484,000	109
		標準敷地面積	2,342m	住宅価格(土地・建物総額)	300,000~425,000	97	275,000~400,000	90	302,500~440,000	99	213,122	132
	一般	標準建物床面積	178m	土地価格(単価)(㎡)	65	112	65	112	65	112		
		標準敷地面積	595m	住宅価格(土地・建物総額)	120,000~160,000	117	140,000~175,000	131	154,000~192,500	144	169,400~211,750	159
住宅地	優良	法定容積率		土地価格(単価)(㎡)								
		標準住戸床面積	167m	容積当り地面(単価)(㎡)	40,000		40,000		46,000		52,900	
	一般	標準敷地面積	2,044m	住宅価格(土地・建物総額)	130,000~150,000	67	130,000~150,000	67	149,500~172,500	77	171,925~198,375	88
		標準敷地面積	4,645m	年間賃料(単価)(㎡)								
商業地	普通	法定容積率		土地価格(単価)(㎡)	130	60	135	63				
		標準住戸床面積	111m	容積当り地面(単価)(㎡)	12,000	89	12,000	89	12,960	96	13,997	104
	高度	標準敷地面積	2,044m	住宅価格(土地・建物総額)	50,000~65,000		50,000~65,000		54,000~70,200		58,320~75,816	
		標準敷地面積	30%	年間賃料(単価)(㎡)								
最高地	普通	法定容積率		土地価格(単価)(㎡)	161	109	161	109	172~194	124	172~194	124
		標準住戸床面積	30%	容積当り地面(単価)(㎡)	377	64	377	64				
	最高地	標準敷地面積	4,860m	建物床面積(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	5,710m	容積当り地面(単価)(㎡)	161	69	161	69	167~180	75	167~180	75
		年間賃料(単価)(㎡)	30%	年間賃料(単価)(㎡)	538	77	538	77				
		標準敷地面積		容積当り地面(単価)(㎡)	194	77	194	77	228~270	98	228~270	98

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

Honolulu(Hawaii)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998		
				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	Waialae-Kohala,Oahu	標準建物床面積	186~279m ²	646	67	592	61					
		住宅面積(土地・建物総額)		700,000~1,100,000	64		600,000~1,000,000	57	500,000~800,000	46	500,000~800,000	46
		標準敷地面積	929m ²	600,134	67	549,966	61	501,660	56	445,920	50	445,920
住宅地	Pearlcity,Oahu	標準建物床面積	93~139m ²	430	89	430	89					
		住宅面積(土地・建物総額)		275,000~350,000	92		250,000~350,000	88	225,000~325,000	81	200,000~300,000	74
		標準敷地面積	557m ²	239,510	89	239,510	89	211,660	79	178,240	66	178,240
集合住宅地	Kapiolani-Kakaako,Oahu	法定容積率	225%	1,560	64	1,560	64					
		標準住戸床面積	111m ²	700	65	700	65					
		標準敷地面積	2,787m ²	425,000~650,000	69	425,000~650,000	69	400,000~625,000	66	375,000~600,000	63	375,000~600,000
商業地	Makiki,Oahu	法定容積率	150%	205	195	195	195					
		標準住戸床面積	84m ²	915	59	915	59					
		標準敷地面積	1,858m ²	225,000~275,000	83	225,000~275,000	83	150,000~225,000	63	150,000~225,000	63	
商業地	Kapiolani,Oahu	法定容積率	350%	186	186	171	171					
		標準敷地面積	2,787m ²	2,421	64	2,421	64	2,421	53	2,421	53	
		標準敷地面積	750%	2,691	59	2,691	59	2,421	53	2,421	53	
商業地	Downtown,Honolulu,Oahu	法定容積率	750%	246	88	246	88					
		標準敷地面積	1,858m ²	3,768	56	3,768	56	3,768	56	2,421	46	
		標準敷地面積	1,858m ²	2,691	52	2,691	52	2,421	46	2,421	46	
商業地	Same as Center Commercial	法定容積率		484	53	484	53					
		標準敷地面積		271	90	271	90	288	96	285	95	
		標準敷地面積										

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

Mexico City

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			金額: PESO	指数	金額: PESO	指数	金額: PESO	指数	金額: PESO	指数
戸建住宅地	Pedregal San Francisco Coyocacan	標準建物床面積	2,200	183	2,500	208	2,650,000	189	2,850,000	204
		標準敷地面積	2,200,000	157	2,400,000	171	1,250,000	208	1,250,000	208
		調査事項	400㎡ 土地面積(単面)(㎡) 住宅面積(土地・建物総額) 500㎡ 土地面積(総額) 建物賃料(年額)(ユニット)	264,000	183	288,000	208	240,000		240,000
住宅地	Avante Coyocacan	標準建物床面積	1,300	163	1,500	188	950,000	178	1,050,000	196
		標準敷地面積	800,000	150	850,000	159	425,000	213	450,000	225
		調査事項	220㎡ 土地面積(単面)(㎡) 住宅面積(土地・建物総額) 250㎡ 土地面積(総額) 建物賃料(年額)(ユニット)	71,280	163	79,200	188	85,800		92,400
住宅地	Polanco	法定容積率	4,500	191	5,000	213				
		標準住戸床面積	1,125	188	1,250	208				
		標準敷地面積	650,000	163	700,000	175	850,000	213	975,000	244
集合住宅地	Narvarte	法定容積率	2,200	259	2,800	306				
		標準住戸床面積	550	275	650	325				
		標準敷地面積	350,000	175	400,000	200	450,000	225	485,000	243
商業地	Villa Coapa	法定容積率	420	162	540	168	540		540	
		標準敷地面積	2,100	194	2,200	226	4,000	258	4,400	284
		調査事項	300% 土地面積(単面)(㎡) 400㎡ 建物床面積(単面)(㎡) 容積当り地面(単面)(㎡) 年間賃料(単面)(㎡)	600	83	720	100	720	100	720
商業地	Down Town Zocalo, Historic Center	法定容積率			5,000	125	5,500	275	6,000	300
		標準敷地面積	8,000	9,000	9,000	250	1,429	220	720	67
		調査事項	125㎡ 土地面積(単面)(㎡) 建物床面積(単面)(㎡) 容積当り地面(単面)(㎡) 年間賃料(単面)(㎡)	1,333	67	1,200	67	6,400	67	7,000
商業地	Zona Rosa	法定容積率	5,000	5,850	5,850	1,500	1,200			
		標準敷地面積	1,333	1,080	1,200	1,200				
		調査事項	600% 土地面積(単面)(㎡) 500㎡ 建物床面積(単面)(㎡) 容積当り地面(単面)(㎡) 年間賃料(単面)(㎡)	1,080	1,200	1,200	1,200			

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
 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

Vancouver, B.C.

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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 335m ² 4bedrooms	土地面積(単面)(m ²)	968	113	990	115	1,200,000	160	1,150,000	153
		標準敷地面積 558m ²	住宅面積(土地・建物総額)	1,250,000	167	1,300,000	173	540,144		540,144	
			土地面積(総額)	30,000		30,000		30,000		30,000	
一般	East side	標準建物床面積 223m ² 3bedrooms	土地面積(単面)(m ²)	750	139	732	136	460,000	153	420,000	140
		標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額)	500,000	167	480,000	160	239,936		230,000	
			土地面積(総額)	21,000		21,000		21,000		21,000	
住宅地	Kerrisdale	法定容積率 180%	建物賃貸料(年額)(ユニット)	1,355	88	1,460	94				
		標準住戸床面積 111m ²	土地面積(単面)(m ²)	753	88	811	94				
		標準敷地面積 1,115m ²	容積当り地面(単面)(m ²)	285,000	95	275,000	92	285,000	95	280,000	93
集合住宅地	East side	法定容積率 145%	年間賃貸料(単面)(m ²)	135		135					
		標準住戸床面積 70m ²	土地面積(単面)(m ²)	625	97	672	104				
		標準敷地面積 836m ²	容積当り地面(単面)(m ²)	430	100	463	108	162,000	108	165,000	110
商業地	West Broadway	法定容積率 300%	年間賃貸料(単面)(m ²)	121		129					
		標準敷地面積 557m ²	土地面積(単面)(m ²)	1,507	78	1,615	83	1,507	100	1,615	107
			建物床面積(単面)(m ²)	1,282	85	1,399	93	538	83	538	83
商業地	Downtown Peninsula	法定容積率 900%	年間床面積(単面)(m ²)	225	116	245	126	260	134	279	144
		標準敷地面積 1,115m ²	土地面積(単面)(m ²)	4,365	60	4,840	67	1,776	92	1,935	100
			建物床面積(単面)(m ²)	1,615	83	1,720	89	538	67	538	67
商業地	Georgia st. at Burrard st.	法定容積率 900%	年間床面積(単面)(m ²)	270	114	292	123	297	125	297	125
		標準敷地面積	土地面積(単面)(m ²)	6,774	70	7,260	75	2,152	100	2,368	110
			建物床面積(単面)(m ²)	1,776	83	1,935	90	807	75	807	75
			容積当り地面(単面)(m ²)	753	70	807	75	377	125	414	138
			年間賃貸料(単面)(m ²)	325	108	345	115				

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

商業不動産の床賃料: NET GROSS

Victoria, B.C.

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項		1995		1996		1997		1998	
			金額: C\$	指数	金額: C\$	指数	金額: C\$	指数	金額: C\$	指数		
住宅地	優良	標準建物床面積	233m ²	土地面積(単面)(m ²)	194	164	186	159	340,000	113	335,000	112
		標準敷地面積	929m ²	住宅面積(土地・建物総額)	350,000	117	330,000	110	340,000	113	335,000	112
住宅地	一般	標準建物床面積	111m ²	土地面積(単面)(m ²)	210	130	194	120	18,000	18,000	18,000	18,000
		標準敷地面積	669m ²	住宅面積(土地・建物総額)	245,000	123	230,000	115	230,000	115	235,000	117
住宅地	優良	法定容積率	160%	土地面積(単面)(m ²)	645	200	645	200				
		標準住戸床面積	102m ²	容積当り地面(単面)(m ²)	409	200	409	200				
住宅地	一般	標準敷地面積	1,951m ²	住宅面積(土地・建物総額)	235,000	124	235,000	124	240,000	126	240,000	126
		標準敷地面積	1,338m ²	住戸当り地面(総額)	118	118	118	118	118	118	118	118
商業地	普通	法定容積率	250%	土地面積(単面)(m ²)	968	164	968	164				
		標準敷地面積	557m ²	建物床面積(単面)(m ²)	1,720	123	1,720	123	1,626	116	1,626	116
商業地	高度	法定容積率	300%	土地面積(単面)(m ²)	1,227	91	1,227	91				
		標準敷地面積	929m ²	建物床面積(単面)(m ²)	1,828	113	1,828	113	2,440	151	2,440	151
商業地	最高地	法定容積率	300%	土地面積(単面)(m ²)	2,151	100	2,151	100				
		標準敷地面積	930m ²	建物床面積(単面)(m ²)	2,151	111	2,151	111	3,229	167	3,229	167
				年間床賃料(単面)(m ²)	302	216	302	216	323	231	323	231
				年間床賃料(単面)(m ²)	539	143	560	149	603	160	753	200

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

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

Saint Paulo

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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	500㎡ 土地価格(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	4bedrooms 住宅価格(土地・建物総額) 550㎡ 土地価格(総額) 建物賃料(年額)(ユニット)					800,000~2,000,000		800,000~2,000,000	
	一般	標準建物床面積	300㎡ 土地価格(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	3bedrooms 住宅価格(土地・建物総額) 300㎡ 土地価格(総額) 建物賃料(年額)(ユニット)						250,000~450,000		250,000~450,000
集合住宅地	優良	法定容積率	400% 土地価格(単価)(㎡)								
		標準住戸床面積	180㎡ 容積当り地面積(単価)(㎡)								
	一般	標準敷地面積	4bedrooms 住宅価格(土地・建物総額) 1,300㎡ 住戸当り地面積(総額) 年間賃料(単価)(㎡)								
		法定容積率	200% 土地価格(単価)(㎡)								
商業地	普通	標準住戸床面積	110㎡ 容積当り地面積(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	3bedrooms 住宅価格(土地・建物総額) 1,200㎡ 住戸当り地面積(総額) 年間賃料(単価)(㎡)								
	高度	法定容積率	100% 土地価格(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	2,000㎡ 建物床価格(単価)(㎡) 容積当り地面積(単価)(㎡) 年間床賃料(単価)(㎡)								
最高地	法定容積率	400% 土地価格(単価)(㎡)									
	標準敷地面積	1,300㎡ 建物床価格(単価)(㎡) 容積当り地面積(単価)(㎡) 年間床賃料(単価)(㎡)									
		法定容積率	400% 土地価格(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	2,500㎡ 建物床価格(単価)(㎡) 容積当り地面積(単価)(㎡) 年間床賃料(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

商業不動産の床賃料: NET

GROSS

London(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: 円	指数	金額: 円	指数	金額: 円	指数	金額: 円	指数
住宅地	優良	標準建物床面積	140㎡ 土地面積 (単価)(㎡)	1,547~2,640	182	1,600~2,667	186	760,000~1,000,000	148	880,000~1,455,000	196
		標準敷地面積	3bedrooms 住宅面積(土地・建物総額) 150㎡ 土地面積(総額)	580,000~980,000 232,050~386,000	132 182	600,000~1,000,000 240,000~400,050	134 186	304,050~504,000	234	352,050~582,000	271
	一般	標準建物床面積	140㎡ 土地面積 (単価)(㎡)	157~263	156	160~267	158	55,100~93,200		63,800~107,700	
		標準敷地面積	3bedrooms 住宅面積(土地・建物総額) 400㎡ 土地面積(総額)	157,000~263,000 62,800~105,200	115 156	160,000~267,000 64,000~106,800	117 158	220,000~315,000 88,000~126,000	147 198	255,000~365,000 102,000~146,000	170 230
商業地	優良	法定容積率	400% 土地面積 (単価)(㎡)	13,800~23,000		14,000~20,400				22,300~27,900	
		標準住戸床面積	90㎡ 容積当り地面(単価)(㎡)								
	一般	標準敷地面積	200㎡ 住宅面積(土地・建物総額) 年間賃貸料 (単価)(㎡)	75,600~211,000 168,000~422,000	117 0	77,400~215,500 172,000~431,000	119 0	90,000~250,000 200,000~500,000	139 0	99,000~277,500 220,000~565,000	153 0
		標準敷地面積	120% 土地面積 (単価)(㎡)	178~446	0	178~446	0	193~483	0	213~534	0
商業地	普通	法定容積率	標準住戸床面積	35,200~62,000		37,240~65,600		44,000~77,000		50,600~89,200	
		標準敷地面積	1,350㎡ 住宅面積(土地・建物総額) 年間賃貸料 (単価)(㎡)	88,000~155,000 82~144	108 0	83,100~164,000 87~153	114 0	110,000~193,000 96~168	135 0	127,000~223,000 102~179	156 0
	高度	法定容積率	550% 土地面積 (単価)(㎡)	5,918	61	7,397	76				
		標準敷地面積	506㎡ 建物床面積 (単価)(㎡)	3,674	95	3,843	99	4,192	108	4,602	119
最高地	Berkeley square St. James's square	法定容積率	550% 土地面積 (単価)(㎡)	9,471	107	11,248	127				
		標準敷地面積	254㎡ 容積当り地面(単価)(㎡)	6,556	88	6,733	90	7,439	100	8,168	110
			年間賃貸料 (単価)(㎡)	1,722	107	2,045	127	496	102	508	105
			法定容積率	11,841	67	13,024	73				
			標準敷地面積	8,200	65	8,800	70	9,724	77	10,076	85
			年間賃貸料 (単価)(㎡)	2,153	67	2,368	73				
			年間賃貸料 (単価)(㎡)	457	81	484	86	595	105	624	110

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

London(2)

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			金額 円	指数	金額 円	指数	金額 円	指数	金額 円	指数
住宅地	Hampstead	標準建物床面積	450m	3,733~6,667	4,080~9,333					
		標準敷地面積	500m	1,400,000~3,250,000 1,866,500~4,333,500 102,000~237,000	1,530,000~3,500,000 2,040,000~4,666,500 111,000~258,000					
	Finchley Central	標準建物床面積	105m	120~160	130~173					
		標準敷地面積	185m	120,000~160,000 22,200~29,600 12,100~16,200	130,000~173,000 24,050~32,050 13,100~17,500					
総合住宅地	Hampstead	法定容積率	90m	920~1,616	1,000~1,720					
		標準住戸床面積	90m	容積当り地面(単価)(m ²) 住宅面積(土地・建物総額) 住戸当り地面(総額)	容積当り地面(単価)(m ²) 50,000~86,000 125,000~215,000					
	Putney	法定容積率	800m	122~211	132~227					
		標準敷地面積	800m	500~745	507~765					
商業地	Minorities	法定容積率	600m	3,228	4,842	326				
		標準敷地面積	506m	1,588 538 135	1,894 807 161	81 299 86	1,998	85	2,217	94
	Cheapside Prime Central Core Business Area	法定容積率	600m	8,070	9,690	109				
		標準敷地面積	423m	5,600 1,345 350	6,215 1,615 404	136 100 136	6,687	147	7,422	163
Cornhill Bishopsgate Area	法定容積率	600m	9,690	11,304	72					
最高地		標準敷地面積	676m	6,733 1,615 404	7,408 1,884 463	116 66 146	7,971	125	8,847	139

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

商業不動産の床賃料: NET GROSS

London(3)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998		
				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) 建物賃貸料(年額)(ユニット)									
	一般	標準建物床面積	土地面積(単価)(㎡)	155~280	165~300							
		標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額) 土地面積(総額) 建物賃貸料(年額)(ユニット)	155,000~280,000 28,675~51,800 16,000~28,000	165,000~300,000 30,525~55,500 17,000~30,000	200,000~355,000	37,000~65,675	20,000~28,000	215,000~355,000 39,775~71,225 22,000~40,000			
住宅地	優良	法定容積率	土地面積(単価)(㎡)									
		標準住戸床面積	容積当り地面積(単価)(㎡)									
	一般	標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額) 住戸当り地面積(総額) 年間賃貸料(単価)(㎡)									
		法定容積率	土地面積(単価)(㎡)									
商業地	普通	標準住戸床面積	容積当り地面積(単価)(㎡)									
		標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額) 住戸当り地面積(総額) 年間賃貸料(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)(㎡) 容積当り地面積(単価)(㎡) 年間賃貸料(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)(㎡) 容積当り地面積(単価)(㎡) 年間賃貸料(単価)(㎡)									

地価: FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

(1)戸建住宅地

(2)集合住宅地

(3)商業地

商業不動産の床賃料:

ネット

グロス

Bath

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1985		1986		1987		1988	
				金額: 円	指数	金額: 円	指数	金額: 円	指数	金額: 円	指数
戸建住宅地	Bathwick Hill	標準建物床面積	185~232㎡ 4 or 5 Bedrooms	64.3 350,000~450,000	89	80 350,000~450,000	111	80 365,000~460,000	110	375,000~475,000	113
		標準敷地面積	1,393㎡ 土地面積(総額) 建物賃賃料(年額)(ユニット)	89,569.9 9,600	107	111,440 9,600	111	111,440 10,000	111	119,798 10,000	119
住宅地	Combe Down	標準建物床面積	84~130㎡ 2 or 3 Bedrooms	66 100,000~150,000	72	68 120,000~170,000	111	68 130,000~170,000	111	140,000~180,000	119
		標準敷地面積	371㎡ 土地面積(総額) 建物賃賃料(年額)(ユニット)	25,228 6,360	72	25,228 6,360	74	25,970 6,600	74	27,454 6,600	78
住宅地	Bathwick(Abbey Court)	法定容積率		228	60	253	67	253	67		
		標準住戸床面積	78.9㎡ 容積当り地面(単価)(㎡)	18,000	60	20,000	83	20,000	83	30,000	100
集合住宅地	Weston(Weston Park West)	標準敷地面積	2 or 3 Bedrooms 2,023㎡ 住戸当り地面(総額) 年間賃賃料(単価)(㎡)	100,000~130,000 91	79	110,000~140,000 91	86	120,000~140,000 91	90	140,000~160,000 101	103
		法定容積率		143	55	172	67	172	67		
商業地	Lower Bristol Rd.	標準住戸床面積	55.8㎡ 容積当り地面(単価)(㎡)	8,000	53	10,000	67	15,000	100	20,000	133
		標準敷地面積	8,093㎡ 住戸当り地面(総額) 年間賃賃料(単価)(㎡)	55,000~80,000 108	85	60,000~65,000 108	93	70,000~75,000 108	107	75,000~80,000 116	115
商業地	Pierrepoint St. Kingmead square George St.	法定容積率		74	59	86	69	86	69		
		標準敷地面積	4,046~16,197㎡ 建物床面積(単価)(㎡) 容積当り地面(単価)(㎡) 年間床賃料(単価)(㎡)	535 300,000 75	32	614 350,000 86	37	843 97	51	1,027 113	62
商業地	Queen Square	法定容積率		750	45	860	52	1,021	62	1,242	75
		標準敷地面積	14: 建物床面積(単価)(㎡) 容積当り地面(単価)(㎡) 年間床賃料(単価)(㎡)	1,311 75	61	1,433 86	67	1,576 97	73	1,765 118	82
商業地		DITTO		118	129	68	134	69	150	77	

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

Paris(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: FF	指数	金額: FF	指数	金額: FF	指数	金額: FF	指数
戸建住宅地	Versailles, Saint-Germain-en-Laye 優良	標準建物床面積	150m ²	2,700	77	2,600	74	3,200,000	76	3,400,000	81
		標準敷地面積	800m ²	3,400,000	81	3,200,000	76	2,080,000	74	2,160,000	77
		建物賃貸料(年額)(ユニット)		2,160,000	77	2,080,000	74	160,000			
住宅地	Nogent-sur-Marne (changed in 1997) 一般	標準建物床面積	120m ²	1,500	80	1,350	72	1,000,000	61	1,100,000	67
		標準敷地面積	400m ²	1,150,000	70	1,000,000	61	540,000	72	540,000	72
		建物賃貸料(年額)(ユニット)		600,000	80	540,000	72				
集合住宅地	16 ^{ème} Arrond. Rue De La Pompe 優良	法定容積率	300%	28,000	51	22,000	40				
		標準住戸床面積	120m ²	1,400,000	52	1,100,000	41	2,500,000	57	2,550,000	58
		標準敷地面積	4bedrooms	2,700,000	61	2,550,000	58	1,150	1,080	1,080	1,080
商業地	15 ^{ème} Arrond. Rue Lecourbe 一般	法定容積率	300%	21,600	72	19,200	64				
		標準住戸床面積	100m ²	800,000	72	800,000	64	1,700,000	68	1,800,000	72
		標準敷地面積	4bedrooms	1,900,000	76	1,800,000	72	1,100	1,020	1,020	1,020
商業地	Bercy Gare de Lyon 普通	法定容積率		22,000	55	18,000	45	18,000	45	23,000	58
		標準敷地面積	1,000m ²	10,000	45	7,000	32	1,500	56	1,900	70
		建物賃貸料(年額)(ユニット)		1,750	65	1,500	56				
商業地	8 ^{ème} Cerc. 2 ^{ème} Arrond. 高度	法定容積率		80,000	34	60,000	26	33,000	39	33,000	39
		標準敷地面積	1,000m ²	38,000	45	33,000	39	15,000	26	2,400	55
		建物賃貸料(年額)(ユニット)		20,000	34	15,000	26	2,400	55	2,400	55
商業地	Avenue des Champs Elysees in 8 ^{ème} Arrond. 最高地	法定容積率		112,000	41	88,000	32	42,000	43	45,000	46
		標準敷地面積	1,000m ²	48,000	49	42,000	43	22,000	32	2,800	54
		建物賃貸料(年額)(ユニット)		28,000	41	22,000	32				

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

商業不動産の床賃料: NET

GROSS

Paris(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: FF	指数	金額: FF	指数	金額: FF	指数	金額: FF	指数
住宅地	Neuilly Sur-Seine	標準建物床面積	180m ²								
		標準敷地面積	5~6bedrooms					5,000,000		5,000,000	
	Boulogne Billancourt	標準建物床面積	130m ²								
		標準敷地面積	4~5bedrooms					2,500,000		2,500,000	
住宅地	Neuilly Sur-Seine	法定容積率									
		標準住戸床面積	120m ²								
	標準敷地面積	4bedrooms		1,400,000	1,100,000		1,165,000		1,140,000		
	標準敷地面積			2,700,000	2,550,000		2,700,000		2,650,000		
住宅地	Boulogne Billancourt	法定容積率									
		標準住戸床面積	80m ²								
	標準敷地面積	3bedrooms		520,000	480,000		483,000		475,000		
	標準敷地面積			1,280,000	1,160,000		1,120,000		1,150,000		
商業地		法定容積率									
		標準敷地面積									
	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 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

Orleans

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			金額: FF	指数	金額: FF	指数	金額: FF	指数	金額: FF	指数
戸建住宅地	Olivet	標準建物床面積 120m ² 4bedrooms	460	111	460	111	1,050,000	111	1,050,000	111
		標準敷地面積 600m ²	900,000	95	980,000	103	300,000	120	300,000	120
		建物賃賃料(年額)(ユニット)	276,000	111	276,000	111	73,200	120	73,200	120
住宅地	Saint-Jean de Braye	標準建物床面積 95m ²	350	104	350	104	700,000	117	700,000	117
		標準敷地面積	600,000	100	650,000	108	207,000	137	207,000	137
		建物賃賃料(年額)(ユニット)	157,500	104	157,500	104	45,800	100	45,800	100
集合住宅地	Frangé Nord du Centreville	法定容積率	2,900	100	2,900	100				
		標準住戸床面積	2,400	100	2,400	100	2,400	100	2,400	100
		標準敷地面積	1,050,000	88	1,150,000	96	1,200,000	100	1,200,000	100
商業地	Faubourg de la Madeleine	法定容積率	620	79	620	79	525	78	525	78
		標準住戸床面積	1,700	79	1,700	79	1,400	78	1,400	78
		標準敷地面積	560,000	96	600,000	103	650,000	111	650,000	111
商業地	Saran & Les Provinces Commercial area	法定容積率	525		525					
		標準敷地面積								
		標準敷地面積								
商業地	Orleans-ville(Center)	法定容積率	1,800	20	1,800	20	1,500	20	1,500	20
		標準敷地面積	1,500	20	1,500	20	700	100	700	100
		標準敷地面積	740	106						
商業地	Same as Center Commercial	法定容積率								
		標準敷地面積								
		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: NET GROSS
 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

Frankfurt

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: DM	指数	金額: DM	指数	金額: DM	指数	金額: DM	指数
戸建住宅地	Kronberg	標準建物床面積 200m ² 土地価格(単価)(m ²)	4bedrooms 住宅価格(土地・建物総額)	1,200	1,200	1,600,000~2,500,000	82	1,600,000~2,300,000	78	1,200,000~1,800,000	60
		標準敷地面積 1,000m ² 土地価格(総額)	建物賃料(年額)(ユニット)	1,200,000		1,200,000		1,100,000		1,000,000	
	Dreieich	標準建物床面積 120m ² 土地価格(単価)(m ²)	3bedrooms 住宅価格(土地・建物総額)	700	700	600,000~800,000	88	550,000~650,000	88	500,000~700,000	75
		標準敷地面積 200~400m ² 土地価格(総額)	建物賃料(年額)(ユニット)	140,000	140,000	140,000		140,000		130,000~280,000	
住宅地	Bad Homburg	法定容積率 標準住戸床面積 150m ² 容積当り地面(単価)(m ²)	120% 土地価格(単価)(m ²)	1,300	1,300						
		標準敷地面積 3bedrooms 住宅価格(土地・建物総額)	1,000~4,000m ² 住戸当り地面(総額)	600,000~800,000	108	600,000~800,000	108	550,000~750,000	100	500,000~700,000	92
	Sachsenhausen	法定容積率 標準住戸床面積 80~100m ² 容積当り地面(単価)(m ²)	100% 土地価格(単価)(m ²)	1,200	1,200						
		標準敷地面積 2~3bedrooms 住宅価格(土地・建物総額)	1,000~2,000m ² 住戸当り地面(総額)	450,000~600,000	111	450,000~600,000	111	425,000~600,000	108	400,000~600,000	105
商業地	Schweizer Straße	法定容積率 標準敷地面積	250% 土地価格(単価)(m ²)	4,450	4,450	6,000~7,000		6,000~7,000		5,500~6,500	
		標準敷地面積	建物床面積(単価)(m ²)	6,000~7,000		6,000~7,000		6,000~7,000		5,500~6,500	
	Hauptwache	法定容積率 標準敷地面積	500% 土地価格(単価)(m ²)	400~450	400~450	400~450		400~450		350~450	
		標準敷地面積	建物床面積(単価)(m ²)	40,000~50,000		40,000~50,000		40,000~50,000		9,000~12,000	
Mainzer Landstraße	法定容積率 標準敷地面積	500% 土地価格(単価)(m ²)	600	600	30,000~50,000		30,000~50,000		8,000~11,500		
	標準敷地面積	建物床面積(単価)(m ²)	8,000~12,000		8,000~12,000		8,000~12,000		8,000~11,500		

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

Heidelberg

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			金額: DM	指数	金額: DM	指数	金額: DM	指数	金額: DM	指数
住宅地	優良	標準建物床面積 150~250m ² 土地面積(単価)(m ²)	1,100~1,450		1,100~1,450		950,000~1,350,000		900,000~1,300,000	
		住宅面積(土地・建物総額) 600~800m ² 土地面積(総額)	1,000,000~1,400,000		1,000,000~1,400,000		630,000~1,080,000		600,000~1,040,000	
	一般	標準建物床面積 100~150m ² 土地面積(単価)(m ²)	800~900		800~900					
		住宅面積(土地・建物総額) 400~600m ² 土地面積(総額)	450,000~850,000		450,000~850,000		425,000~800,000		400,000~700,000	
商業地	優良	法定容積率 標準住戸床面積 100m ² 容積当り地面(単価)(m ²)	1,500~1,800		1,500~1,800					
		標準敷地面積 住戸当り地面(総額)	550,000		550,000		450,000~500,000		400,000~500,000	
	一般	法定容積率 標準住戸床面積 70m ² 容積当り地面(単価)(m ²)	1,100~1,300		1,100~1,300					
		標準敷地面積 住戸当り地面(総額)	175,000~300,000		175,000~300,000		200,000~325,000		200,000~350,000	
商業地	普通	法定容積率 標準敷地面積	2,000		2,000					
		容積当り地面(単価)(m ²) 年間賃料(単価)(m ²)	480		480					
	高底	法定容積率 標準敷地面積	3,500		3,500					
		容積当り地面(単価)(m ²) 年間賃料(単価)(m ²)	500~600		500~600					
最高地	Bismarck Platz	法定容積率 標準敷地面積	3,500		3,500					
		容積当り地面(単価)(m ²) 年間賃料(単価)(m ²)	600		600					

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
 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE
 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

Bruxelles

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: BEF	指数	金額: BEF	指数	金額: BEF	指数	金額: BEF	指数
戸建住宅地	Kraainem Av. Baron D'Huart	300m ² 土地価格(単価)(m ²)	6,294	6,294	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	20,000,000~30,000,000
		5 Bedrooms 住宅価格(土地・建物総額)	9,441,000	9,441,000	9,000,000~16,000,000	9,000,000~16,000,000	9,000,000~16,000,000	9,000,000~16,000,000	9,000,000~16,000,000	9,000,000~16,000,000	9,000,000~16,000,000
一般	Waterloo Av. du Golf	1,500~2,000m ² 土地価格(総額)	1,560,000~1,800,000	1,560,000~1,800,000	1,560,000~1,800,000	1,560,000~1,800,000	1,560,000~1,800,000	1,560,000~1,800,000	1,560,000~1,800,000	1,560,000~1,800,000	1,560,000~1,800,000
		建物賃賃料(年額)(ユニット)	3,161	3,161	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	8,000,000~15,000,000
住宅地	Uccle Av. de prince d'Orange Rue de la Cambre	200m ² 土地価格(単価)(m ²)	2,528,800	2,528,800	2,528,800	2,528,800	2,400,000~4,000,000	2,400,000~4,000,000	2,400,000~4,000,000	2,400,000~4,000,000	2,400,000~4,000,000
		4 Bedrooms 住宅価格(土地・建物総額)	720,000	720,000	720,000	720,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000
集合住宅地	Boitsfort Blvd du Souverain	標準建物床面積	4,410	4,500	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,050,000	1,050,000
		標準当り床面積(単価)(m ²)	980,000	980,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
一般	Boitsfort Blvd du Souverain	1,320m ² 住宅価格(土地・建物総額)	6,370	6,370	6,500	6,500	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
		年間賃賃料(単価)(m ²)	2,450	2,450	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	600,000
商業地	Brussels entrance roads Woluwe Shopping Center	標準当り床面積(単価)(m ²)	5,390,000	5,390,000	5,300,000	5,300,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000
		年間賃賃料(単価)(m ²)	4,700	4,700	4,800	4,800	4,400	4,400	4,400	4,400	4,500
高度	Rue Neuve	土地価格(単価)(m ²)			35,000~130,000	35,000~130,000					12,000
		建物床面積(単価)(m ²)									
最高地	Rue Neuve	容積当り地価(単価)(m ²)			8,000~9,500	8,000~9,500					10,000~12,000
		年間床賃料(単価)(m ²)									
					45,000~140,000	45,000~140,000					25,000~30,000

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

Moscow

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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 400㎡	土地価格(単価)(㎡)	400	390	880,000	880,000	880,000	880,000	880,000	880,000
		標準敷地面積 2,000㎡	住宅価格(土地・建物総額)	900,000	880,000	780,000	800,000	800,000	840,000	840,000	
	一般	標準建物床面積 150~200㎡	建物賃料(年額)(ユニット)	160,000~200,000	160,000~200,000	140,000~190,000	140,000~190,000	150,000~210,000	150,000~210,000		
		標準敷地面積 600~1,000㎡	土地価格(単価)(㎡)	120	110	90,000	90,000	85,000	85,000		
住宅地	優良	法定容積率	建物賃料(年額)(ユニット)	15,000~40,000	15,000~40,000	13,000~35,000	13,000~35,000	12,000~30,000	12,000~30,000		
		標準住戸床面積 120㎡	土地価格(単価)(㎡)	200	220	270,000	270,000	220,000	220,000		
	一般	標準敷地面積 7,000㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	250,000	270,000	80~150	70~120	180,000	180,000		
		法定容積率	年間賃料(単価)(㎡)	80~150	80~150	70~120	70~120	70~120	70~120		
商業地	普通	標準住戸床面積 75㎡	土地価格(単価)(㎡)	120	120	70,000	70,000	65,000	60,000		
		標準敷地面積 8,000㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	75,000	70,000	32~48	25~40	25~40	25~40		
	高層	法定容積率	年間賃料(単価)(㎡)	32~48	32~48	300~500	300~450	270~420	270~420		
		標準住戸床面積 5,000㎡	土地価格(単価)(㎡)	170	180	380	380	470~750	470~750		
最高層	標準敷地面積	建物床面積(単価)(㎡)	250~500	250~500	600~900	500~800	800~4,000	800~4,000			
	法定容積率	年間床賃料(単価)(㎡)	360	380	900~3,500	900~3,800					

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
 LEASEHOLD VALUE
 LEASEHOLD VALUE
 LEASEHOLD VALUE

Seoul(1)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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	Bonghae Dong	標準建物床面積 190㎡	土地面積(単価)(㎡)	1,600,000	95	1,550,000	92	500,000,000	96	480,000,000	92
		標準敷地面積 270㎡	住宅面積(土地・建物総額)	520,000,000	99	500,000,000	96	418,500,000	92	405,000,000	89
	Hiwang Dong	標準建物床面積 150㎡	建物賃料(年額)(ユニット)	161,000		160,000		30,400,000		29,450,000	
		標準敷地面積 190㎡	土地面積(単価)(㎡)	1,050,000	83	1,000,000	79	240,000,000	94	230,000,000	90
集合住宅地	Apojeong Dong	法定容積率 200%	標準住戸床面積 144㎡	230,000,000	90	225,000,000	88	199,500,000	83	190,000,000	79
		標準敷地面積 74㎡	住宅面積(土地・建物総額)	199,500,000	83	190,000,000	79	17,250,000		15,000,000	
	Hongsun Dong	法定容積率 200%	標準住戸床面積 144㎡	2,000,000	87	2,000,000	87	148,000,000	87	140,600,000	83
		標準敷地面積 51㎡	住宅面積(土地・建物総額)	148,000,000	87	148,000,000	87	420,000,000	81	500,000,000	96
商業地	Cheongyangri Dong	法定容積率 500%	標準住戸床面積 84㎡	235,000		240,000		240,000		285,000	
		標準敷地面積 270㎡	年間賃料(単価)(㎡)	600,000	92	600,000	92	33,150,000	100	30,600,000	92
	Myung Dong	法定容積率 850%	標準住戸床面積 400㎡	30,600,000	92	30,600,000	92	110,000,000	100	95,000,000	86
		標準敷地面積 230,000	年間賃料(単価)(㎡)	108,000	91	105,000,000	95	120,000		110,000	
Same as Center-Commercial	法定容積率 270㎡	標準住戸床面積 270㎡	9,000,000	107	9,000,000	107	2,278,000	114	2,160,000	108	
	標準敷地面積 850%	年間賃料(単価)(㎡)	2,000,000	100	2,000,000	100	250,000	122	220,000	107	
最高地	Myung Dong	法定容積率 400㎡	標準住戸床面積 400㎡	26,000,000	96	28,000,000	104	4,306,000	73	3,506,000	60
		標準敷地面積 3,058,824	年間賃料(単価)(㎡)	350,000	117	380,000	127	450,000	150	370,000	123

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

Seoul(2)

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: W	指数	金額: W	指数	金額: W	指数	金額: W	指数
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)								
	一般	標準建物床面積	土地面積(単価)(㎡)	1,200,000	1,150,000						
		標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額)	185,000,000	180,000,000	1,800,000,000	1,800,000,000				
住宅地	優良	法定容積率	建物賃賃料(年額)(ユニット)	144,000,000	138,000,000						
		標準住戸床面積	土地面積(単価)(㎡)								
	一般	標準敷地面積	容積当り地面(単価)(㎡)								
		法定容積率	住宅面積(土地・建物総額)								
商業地	普通	標準住戸床面積	年間賃賃料(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	土地面積(単価)(㎡)								
	高度	法定容積率	容積当り地面(単価)(㎡)								
		標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額)								
最高地	法定容積率	住戸当り地面(総額)	年間賃賃料(単価)(㎡)								
	標準敷地面積	土地面積(単価)(㎡)									

地価: FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

- (1)戸建住宅地
- (2)集合住宅地
- (3)商業地

商業不動産の床賃料: ネット グロス

Taipei

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数
戸建住宅地	大台北圏域	標準建物床面積	330m ²	60,500	60,500	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000
		住宅価格(土地・建物総額)		20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	20,000,000~50,000,000	
	新北、安坑地区、汐止、淡水、三芝	標準敷地面積	990m ²	59,885,000	59,885,000	59,885,000	59,885,000	59,885,000	59,885,000	59,885,000	49,413,870
		建物賃料(年額)(ユニット)		1,199,880	1,199,880	1,199,880	1,199,880	1,199,880	1,199,880	1,199,880	970,200
住宅地	一般	標準建物床面積	265m ²	39,325	39,325	6,000,000~10,000,000	6,000,000~10,000,000	6,000,000~10,000,000	6,000,000~10,000,000	6,000,000~10,000,000	6,000,000~10,000,000
		住宅価格(土地・建物総額)		6,488,625	6,488,625	6,488,625	6,488,625	6,488,625	6,488,625	6,488,625	5,240,895
	優良	標準敷地面積	165m ²	270,300	270,300	270,300	270,300	270,300	270,300	270,300	241,660
		建物賃料(年額)(ユニット)		242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	241,660
集合住宅地	Lin 1 st.	法定容積率	225%	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000
		標準住戸床面積	150m ²	107,600	107,600	107,600	107,600	107,600	107,600	107,600	107,600
	一般	標準敷地面積	400m ²	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	19,057,500
		年間賃料(単価)(m ²)		840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	6,000
商業地	Yungchi Road	法定容積率	225%	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000
		標準住戸床面積	100m ²	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000
	普通	標準敷地面積	1,000m ²	8,200,000	8,200,000	8,200,000	8,200,000	8,200,000	8,200,000	8,200,000	8,868,000
		年間賃料(単価)(m ²)		314,000	314,000	314,000	314,000	314,000	314,000	314,000	3,360
商業地	Sec.2 Nanking E. road	法定容積率	630%	655,900	655,900	655,900	655,900	655,900	655,900	655,900	655,900
		標準敷地面積	500m ²	154,790	154,790	154,790	154,790	154,790	154,790	154,790	154,790
	高度	標準敷地面積	1,000m ²	104,111	104,111	104,111	104,111	104,111	104,111	104,111	104,111
		年間賃料(単価)(m ²)		7,440	7,440	7,440	7,440	7,440	7,440	7,440	8,405
商業地	Tunhuas road The Junction at Sec. 4 Chung Hsiao E. road	法定容積率	630%	800,500	800,500	800,500	800,500	800,500	800,500	800,500	800,500
		標準敷地面積	800m ²	181,000	181,000	181,000	181,000	181,000	181,000	181,000	181,000
	最高地	標準敷地面積	1,000m ²	127,063	127,063	127,063	127,063	127,063	127,063	127,063	127,063
		年間賃料(単価)(m ²)		8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	9,257
商業地	The President Dept. Store at Sec. 4 Chung hsiao E. road	法定容積率	630%	925,650	925,650	925,650	925,650	925,650	925,650	925,650	925,650
		標準敷地面積	1,000m ²	188,490	188,490	188,490	188,490	188,490	188,490	188,490	188,490
	最高地	標準敷地面積	1,000m ²	146,929	146,929	146,929	146,929	146,929	146,929	146,929	146,929
		年間賃料(単価)(m ²)		9,191	9,191	9,191	9,191	9,191	9,191	9,191	9,765

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	1995		1996		1997		1998	
			金額: HK\$	指数	金額: HK\$	指数	金額: HK\$	指数	金額: HK\$	指数
戸建住宅地	Mid Levels & Peak	標準建物床面積	67,000	609	64,000	582				
		土地面積(単価)(m ²)			27,000,000~43,000,000	286	38,000,000~54,000,000	376	45,000,000~78,000,000	502
		標準敷地面積	30,000,000~48,000,000	318	27,000,000~43,000,000	286	38,000,000~54,000,000	376	45,000,000~78,000,000	502
戸建住宅地	Sha Tin	標準建物床面積	46,900,000	609	44,800,000	582	66,500,000	864	77,000,000	1000
		土地面積(単価)(m ²)	1,500,000		1,410,000		1,480,000		1,820,000	
		標準敷地面積	5,200,000~11,000,000	324	5,000,000~11,000,000	320	7,500,000~14,500,000	440	10,000,000~18,000,000	560
住宅地	Mid Levels & Peak	法定容積率	310,000	295	270,000	257				
		標準住戸床面積	38,000	292	34,000	262				
		標準敷地面積	6,500,000~10,500,000	262	6,000,000~9,800,000	243	6,600,000~12,500,000	294	9,600,000~18,000,000	425
集合住宅地	Northpoint & Cause Way Bay	法定容積率	4,500		3,800		4,400		4,700	
		標準住戸床面積	310,000	326	265,000	279				
		標準敷地面積	5,500,000~7,500,000	283	5,200,000~7,500,000	276	6,000,000~9,000,000	326	7,500,000~12,000,000	424
商業地	Wan Chai	法定容積率	700,000	368	510,000	268				
		標準敷地面積	145,000	242	116,000	193	135,000	225	150,000	250
		標準敷地面積	46,000	368	34,000	272	6,300	133	5,900	124
商業地	Central Commercial District	法定容積率	750,000	238	560,000	178				
		標準敷地面積	170,000	225	132,000	175	150,000	199	200,000	265
		標準敷地面積	50,000	238	37,000	176	7,400	117	8,300	132
商業地	Same as Center Commercial	法定容積率	9,600	152	7,800	124				
		標準敷地面積								
		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: NET GROSS
 LEASEHOLD VALUE
 LEASEHOLD VALUE
 LEASEHOLD VALUE

Shanghai

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数	金額 US\$	指数
住宅地	優良	標準建物床面積	240~300	250~300	400,000~600,000	340,000~510,000	320,000~480,000			
		標準敷地面積	600m ² 住宅面積(土地・建物総額) 4,000~5,000m ² 土地面積(総額)	400,000~600,000	250~300	400,000~600,000	340,000~510,000	320,000~480,000		
	一般	標準建物床面積	70~150	70~150	200,000~450,000	180,000~400,000	180,000~350,000			
		標準敷地面積	600m ² 住宅面積(土地・建物総額) 3,000~4,000m ² 土地面積(総額)	70,400~81,000	70~150	200,000~450,000	180,000~400,000	180,000~350,000		
集合住宅地	優良	法定容積率	100%	1,033~1,800	1,033~1,800	1,033~1,800	200,000~450,000	180,000~350,000		
		標準住戸床面積	140~200m ² 容積当り地面(単価)(m ²)	1,033~1,800	1,033~1,800	1,033~1,800	200,000~450,000	180,000~350,000		
	一般	標準敷地面積	600m ² 住宅面積(土地・建物総額) 3,000~5,000m ² 住戸当り地面(総額)	285~343	271~364	280,000~600,000	230,000~450,000	200,000~400,000		
		法定容積率	350%	1,050~1,750	300~500	1,050~2,000	222~335	190~288		
商業地	普通	標準住戸床面積	140~200m ² 容積当り地面(単価)(m ²)	300~500	300~500	180,000~300,000	180,000~280,000	160,000~250,000		
		標準敷地面積	600m ² 住宅面積(土地・建物総額) 3,000~5,000m ² 住戸当り地面(総額)	150~215	150~215	180,000~300,000	180,000~280,000	160,000~250,000		
	高度	法定容積率	1,000%	5,500	5,500	5,500	140~200	130~190		
		標準敷地面積	4,800~6,000m ² 建物床面積(単価)(m ²)	550	550	550	600~800	400~600		
最高地	Same as Center Commercial	法定容積率	3,900~4,500m ² 建物床面積(単価)(m ²)	8,300	8,300	8,300	900	570~910		
		標準敷地面積	容積当り地面(単価)(m ²)	1,170~1,460	1,170~1,460	1,170~1,460	900	570~910		

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: NET
 GROSS

Peking

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			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	篠林花園	標準建物床面積	576,000~824,000	300	624,000~672,000	300	792,000~840,000	300	792,000~840,000	300
		標準敷地面積	180,000		180,000		108,000		108,000	
		建物賃賃料(年額)(ユニット)					167,040		170,000	
住宅地	紫玉山荘(97年選定替) (changed in 1997)	標準建物床面積	312,000~432,000	168	384,000~444,000	168	696,000~744,000	168	672,000~720,000	168
		標準敷地面積	100,800		100,800		100,800		100,800	
		建物賃賃料(年額)(ユニット)					144,000		144,000	
住宅地	名人広場(97年選定替) (changed in 1997)	法定容積率		432		432				
		標準住戸床面積		123		123				
		標準敷地面積	248,000~281,000		248,000~281,000		297,000~330,000		297,000~330,000	
複合住宅地	京友公寓(97年選定替) (changed in 1997)	法定容積率		324		324				
		標準住戸床面積		108		108				
		標準敷地面積	144,000~173,000		144,000~173,000		160,000~190,000		160,000~190,000	
商業地	新街口外大街(97年選定替) (changed in 1997)	法定容積率		1,632		1,632				
		標準敷地面積		480		480				
		年間賃賃料(単価)(㎡)		490		490		416		416
商業地	王府井	法定容積率		3,241		3,241				
		標準敷地面積		810		810				
		年間賃賃料(単価)(㎡)		950		950		807		807
商業地	西單街	法定容積率		3,600		3,600				
		標準敷地面積		620		620				
		年間賃賃料(単価)(㎡)		730		730		624		624

地価: (1)戸建住宅地
 (2)複合住宅地
 (3)商業地
 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	1995		1996		1997		1998	
				金額 S\$	指数	金額 S\$	指数	金額 S\$	指数	金額 S\$	指数
住宅地	優良	標準建物床面積	557m ²	5,380	334	6,456	400				
		住宅面積(土地・建物総額)		10,000,000	286	12,000,000	343	11,500,000	329	10,000,000	286
	一般	標準敷地面積	1,394m ²	7,469,720	334	8,999,664	400	8,252,480	367	6,752,536	300
		建物賃賃料(年額)(ユニット)		144,000~216,000		180,000~264,000		180,000~300,000		180,000~300,000	
集合住宅地	優良	標準建物床面積	372m ²	4,484	379	5,381	455				
		住宅面積(土地・建物総額)		6,500,000	295	8,000,000	364	7,500,000	341	6,500,000	295
	一般	標準敷地面積	1,115m ²	4,999,660	379	5,999,815	455	5,401,060	409	4,560,350	346
		建物賃賃料(年額)(ユニット)		108,000~144,000		108,000~144,000		108,000~144,000		108,000~144,000	
商業地	普通	法定容積率	2.8%	19,592	194	27,126	268				
		標準住戸床面積	251m ²	6,997	194	9,698	269				
	最高地	標準敷地面積	6,039m ²	3,377,200	183	4,593,000	248	4,860,000	263	4,320,000	234
		年間賃賃料(単価)(m ²)		574~861		574~861		574~765		478~670	
商業地	普通	法定容積率	2%	9,698	300	12,916	400				
		標準住戸床面積	186m ²	4,844	300	6,458	400				
	最高地	標準敷地面積	18,580m ²	1,801,900	225	2,402,300	300	2,402,300	300	2,000,000	250
		年間賃賃料(単価)(m ²)		387~581		387~581		387~517		387~517	
商業地	普通	法定容積率	8.4%	63,294	140	67,813	150				
		標準敷地面積	1,394m ²	16,684	148	16,684	148	15,931	141	13,563	120
	最高地	標準敷地面積	11,24m ²	7,535	140	8,073	150	8,073	150	736	73
		年間賃賃料(単価)(m ²)		839.56	83	858.96	85	814	81	904	78
商業地	普通	法定容積率	11.2%	102,469	155	114,531	173				
		標準敷地面積	929m ²	18,299	148	20,451	165	21,528	174	19,483	158
	最高地	標準敷地面積	1,658m ²	9,149	155	10,226	173	10,226	173	25,833	138
		年間賃賃料(単価)(m ²)		968.75	83	1,097.92	95	1,001	86	904	78
商業地	普通	法定容積率	12.6%	135,626	134	149,184	147				
		標準敷地面積	1,858m ²	21,528	125	23,660	138	25,833	150	23,660	138
	最高地	標準敷地面積	10,764	10,764	133	11,840	147	11,840	147	1,356	95
		年間賃賃料(単価)(m ²)		1,162.5	81	1,356.25	95	1,356	95	1,227	86

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

Kuala Lumpur

種別	地区名	土地利用の概要	1995		1996		1997		1998	
			金額 RM	指数	金額 RM	指数	金額 RM	指数	金額 RM	指数
住宅地	優良	標準建物床面積	1,615~1,938	200	1,927~2,239	235	518,000~600,000	254	400,000~450,000	193
		住宅面積(土地・建物総額)	350,000~400,000	170	400,000~450,000	193	417,945~447,000	327	385,910~403,045	298
	一般	標準建物床面積	603~872	264	743~1,076	325	30,000		24,000	
		住宅面積(土地・建物総額)	180,000~220,000	182	200,000~250,000	205	250,000~300,000	250	195,000~250,000	202
集合住宅地	優良	標準建物床面積	84,420~122,080	264	104,020~150,640	325	154,000~196,000	447	140,000~168,000	394
		住宅面積(土地・建物総額)	10,200		10,800		12,900		12,000	
	一般	法定容積率	120%	1,614	188	1,614	188			
		標準住戸床面積	121m ²							
商業地	普通	標準建物床面積	4,650~7,440m ²	364	500,000~600,000	122	450,000~600,000	117	430,000~550,000	109
		住宅面積(土地・建物総額)	年間賃賃料(単価)(m ²)	364			369		350	
	高度	法定容積率	110%	430	133	430	133			
		標準住戸床面積	88m ²							
最高地	普通	標準建物床面積	7,440m ²	106	150,000~200,000	106	240,000~275,000	156	150,000~200,000	106
		住宅面積(土地・建物総額)	年間賃賃料(単価)(m ²)	159			213		181	
	最高地	法定容積率	400%	2,960	184	3,228	200			
		標準建物床面積	3,720m ²							
商業地	普通	標準建物床面積	4,306	143	4,844	161	5,382	179	4,305	143
		住宅面積(土地・建物総額)	740	172	807	188				
	最高地	法定容積率	452	140	517	160	595	184	505	156
		標準建物床面積	400%	4,843	150	5,382	167			
商業地	普通	標準建物床面積	5,113	136	5,382	143	5,382	143	4,800	122
		住宅面積(土地・建物総額)	1,211	150	1,346	167				
	最高地	法定容積率	538	139	538	139	538	139	484	125
		標準建物床面積	500%	6,459	133	6,997	145			
商業地	普通	標準建物床面積	6,459	133	6,459	133	6,459	133	5,300	110
		住宅面積(土地・建物総額)	1,292	133	1,292	133				
	最高地	法定容積率	711	122	711	122	721	124	660	114
		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

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	1995		1996		1997		1998		
				金額: Bht	指数	金額: Bht	指数	金額: Bht	指数	金額: Bht	指数	
戸建住宅地	優良	標準建物床面積 200~250㎡	土地面積(単価)(㎡) 住宅価格(土地・建物総額)	7,000~7,500 8,000,000~12,000,000	7,000~7,500 8,000,000~12,000,000	7,000~7,500 8,000,000~12,000,000	7,000~7,500 8,000,000~12,000,000	6,800,000~10,000,000 2,400,000~3,840,000	6,800,000~10,000,000 2,400,000~3,840,000	5,200,000~7,200,000 2,000,000~3,240,000	5,200,000~7,200,000 2,000,000~3,240,000	
		標準敷地面積 400~600㎡	土地面積(総額)	2,800,000~4,500,000 900,000~1,400,000	2,800,000~4,500,000 900,000~1,400,000	2,800,000~4,500,000 900,000~1,400,000	2,800,000~4,500,000 900,000~1,400,000	2,800,000~4,500,000 900,000~1,400,000	2,400,000~3,840,000 720,000~1,080,000	2,400,000~3,840,000 720,000~1,080,000	2,000,000~3,240,000 650,000~900,000	2,000,000~3,240,000 650,000~900,000
	一般	標準建物床面積 120~160㎡	土地面積(単価)(㎡) 住宅価格(土地・建物総額)	4,000~4,250 1,500,000~3,000,000	4,000~4,250 1,500,000~3,000,000	4,000~4,250 1,500,000~3,000,000	4,000~4,250 1,500,000~3,000,000	1,275,000~2,550,000 560,000~740,000	1,275,000~2,550,000 560,000~740,000	1,100,000~2,200,000 480,000~620,000	1,100,000~2,200,000 480,000~620,000	1,100,000~2,200,000 480,000~620,000
		標準敷地面積 160~200㎡	土地面積(総額) 建物賃賃料(年額)(ユニット)	640,000~850,000 480,000~840,000	640,000~850,000 480,000~840,000	640,000~850,000 480,000~840,000	640,000~850,000 480,000~840,000	560,000~740,000 390,000~680,000	560,000~740,000 390,000~680,000	480,000~620,000 330,000~575,000	480,000~620,000 330,000~575,000	480,000~620,000 330,000~575,000
	住宅地	優良	法定容積率 10:1	土地面積(単価)(㎡)	14,600~19,500	14,600~19,500	14,600~19,500	14,600~19,500	900,000~1,800,000	900,000~1,800,000	768,000~1,530,000	768,000~1,530,000
			標準住戸床面積 80~120㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	1,168,000~2,336,000	1,168,000~2,336,000	1,168,000~2,336,000	1,168,000~2,336,000	3,600,000~7,200,000	3,600,000~7,200,000	3,060,000~6,120,000	3,060,000~6,120,000
標準敷地面積 80~120㎡			住戸当り地面(総額) 年間賃賃料(単価)(㎡)	4,000,000~8,000,000 4,380~4,867	4,000,000~8,000,000 4,380~4,867	4,000,000~8,000,000 4,380~4,867	4,000,000~8,000,000 4,380~4,867	450~520	450~520	380~450	380~450	
集合住宅地	一般	法定容積率 10:1	土地面積(単価)(㎡)	4,380~4,867	4,380~4,867	4,380~4,867	4,380~4,867	237,000~350,400	237,000~350,400	201,000~288,000	201,000~288,000	
		標準住戸床面積 60~80㎡	容積当り地面(単価)(㎡)	438,000~584,000	438,000~584,000	438,000~584,000	438,000~584,000	1,350,000~1,800,000	1,350,000~1,800,000	1,150,000~1,530,000	1,150,000~1,530,000	
		標準敷地面積 60~80㎡	住戸当り地面(総額) 年間賃賃料(単価)(㎡)	1,500,000~2,000,000 350~400	1,500,000~2,000,000 350~400	1,500,000~2,000,000 350~400	1,500,000~2,000,000 350~400	300~380	300~380	280~320	280~320	
商業地	普通	法定容積率 10:1	土地面積(単価)(㎡)	20,000~30,000	20,000~30,000	20,000~30,000	20,000~30,000	28,000~45,000	28,000~45,000	25,500~41,000	25,500~41,000	
		標準敷地面積 20,000~30,000㎡	建物床面積(単価)(㎡)	30,000~50,000	30,000~50,000	30,000~50,000	30,000~50,000	9,000~13,200	9,000~13,200	7,800~10,800	7,800~10,800	
	高度	法定容積率 10:1	土地面積(単価)(㎡)	87,500~100,000	87,500~100,000	87,500~100,000	87,500~100,000	85,000~125,000	85,000~125,000	75,000~100,000	75,000~100,000	
		標準敷地面積 15,000~20,000㎡	建物床面積(単価)(㎡)	11,000~13,000	11,000~13,000	11,000~13,000	11,000~13,000	15,300~19,200	15,300~19,200	13,200~16,500	13,200~16,500	
	最高地	法定容積率 10:1	土地面積(単価)(㎡)	125,000~150,000	125,000~150,000	125,000~150,000	125,000~150,000	145,000~180,000	145,000~180,000	125,000~135,000	125,000~135,000	
		標準敷地面積 5,000~10,000㎡	建物床面積(単価)(㎡)	12,000~14,000	12,000~14,000	12,000~14,000	12,000~14,000	19,200~26,400	19,200~26,400	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

商業不動産の床賃料: NET

GROSS

Sydney

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				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	400m ²	1,200	133	1,350	150	2,000,000	174	2,000,000	174
		標準敷地面積	1,000m ²	1,500,000	130	1,750,000	152	1,500,000	167	1,500,000	167
		建物賃貸料(年額)(ユニット)		1,200,000	133	1,350,000	150	78,000		78,000	
住宅地	Oatley	標準建物床面積	110m ²	455	125	472	129	360,000	141	425,000	167
		標準敷地面積	550m ²	315,000	124	325,000	127	288,000	142	330,000	164
		建物賃貸料(年額)(ユニット)		250,250	125	259,600	129	16,150		16,700	
住宅地	Chatswood	法定容積率		14,820		15,600					
		標準住戸床面積	75m ²	95,000	127	100,000	133	110,000	147	110,000	147
		標準敷地面積	1,000m ²	250,000	116	275,000	128	315,000	147	320,000	149
住宅地	Ryde/Eastwood	法定容積率		173		191		208		215	
		標準住戸床面積	60m ²	50,000	111	50,000	111	55,000	122	60,000	133
		標準敷地面積	1,000m ²	150,000	103	150,000	103	180,000	124	200,000	138
商業地	Chatswood	法定容積率		167		167		183		200	
		標準敷地面積	500%	3,500	67	3,500	67	2,750		2,750	
		建物床面積	1,500m ²	2,350	67	2,650	67	700	300	300	125
商業地	Sydney/Circular Quay	法定容積率		108		280		300		300	
		標準敷地面積	1,000%	16,000	64	16,500	66	6,000	92	6,250	96
		建物床面積	2,000m ²	5,000	77	5,250	81	1,650	66	1,650	66
商業地	Same as Center Commercial	法定容積率		435		470		510		550	
		標準敷地面積			85		92		100		108
		建物床面積									

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 FEE SIMPLE/FREE HOLD VALUE

商家不動産の床賃料: NET

GROSS

Auckland

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1995		1996		1997		1998	
				金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数	金額: NT\$	指数
戸建住宅地	Eastern Suburbs	標準建物床面積 200m ²	土地面積(単価)(m ²) 500	435,000	140	450,000	145	450,000	145	430,000	139
		標準敷地面積 400m ²	住宅面積(土地・建物総額) 425,000	19,000	21,000	208,000	21,000	208,000	20,000	208,000	20,000
	Mt.Roskill	標準建物床面積 120m ²	土地面積(単価)(m ²) 350	220,000	147	245,000	163	270,000	180	260,000	173
		標準敷地面積 400m ²	住宅面積(土地・建物総額) 140,000	17,000	18,000	140,000	18,000	140,000	17,000	140,000	17,000
集合住宅地	Eastern Suburbs	法定容積率	土地面積(単価)(m ²) 500	167	500	167	500	167			
		標準住戸床面積	容積当り地面(単価)(m ²) 200,000	222	200,000	222	210,000	233	210,000	233	210,000
	Mt.Roskill	標準敷地面積	住宅面積(土地・建物総額) 400m ²	550,000	138	600,000	150	620,000	155	590,000	148
		法定容積率	年間賃料(単価)(m ²) 118	130	130	130	130	130	125	125	125
商業地	Karangahape Road	標準建物床面積	土地面積(単価)(m ²) 300	350	350	350	350	350			
		標準敷地面積	容積当り地面(単価)(m ²) 140m ²	120,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000
	Queen Street	法定容積率	住宅面積(土地・建物総額) 400m ²	250,000	149	300,000	149	330,000	149	310,000	140
		標準敷地面積	年間賃料(単価)(m ²) 130	130	130	130	130	130	140	140	150
Queen Street	法定容積率	土地面積(単価)(m ²) 6,000	120	6,000	120	6,500	130	6,500	130	3,200	256
	標準敷地面積	容積当り地面(単価)(m ²) 1,000m ²	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	2,500	2,500	3,200	256
Queen Street	法定容積率	年間賃料(単価)(m ²) 200	167	200	167	200	167	260	217	325	271
	標準敷地面積	土地面積(単価)(m ²) 7,000	131	7,500	141	7,500	141	2,900	187	3,600	232
最高地	Queen Street	標準敷地面積	容積当り地面(単価)(m ²) 1,850	119	1,850	119	1,850	119	187	3,600	232
			年間賃料(単価)(m ²) 250	167	250	167	250	310	207	375	250

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