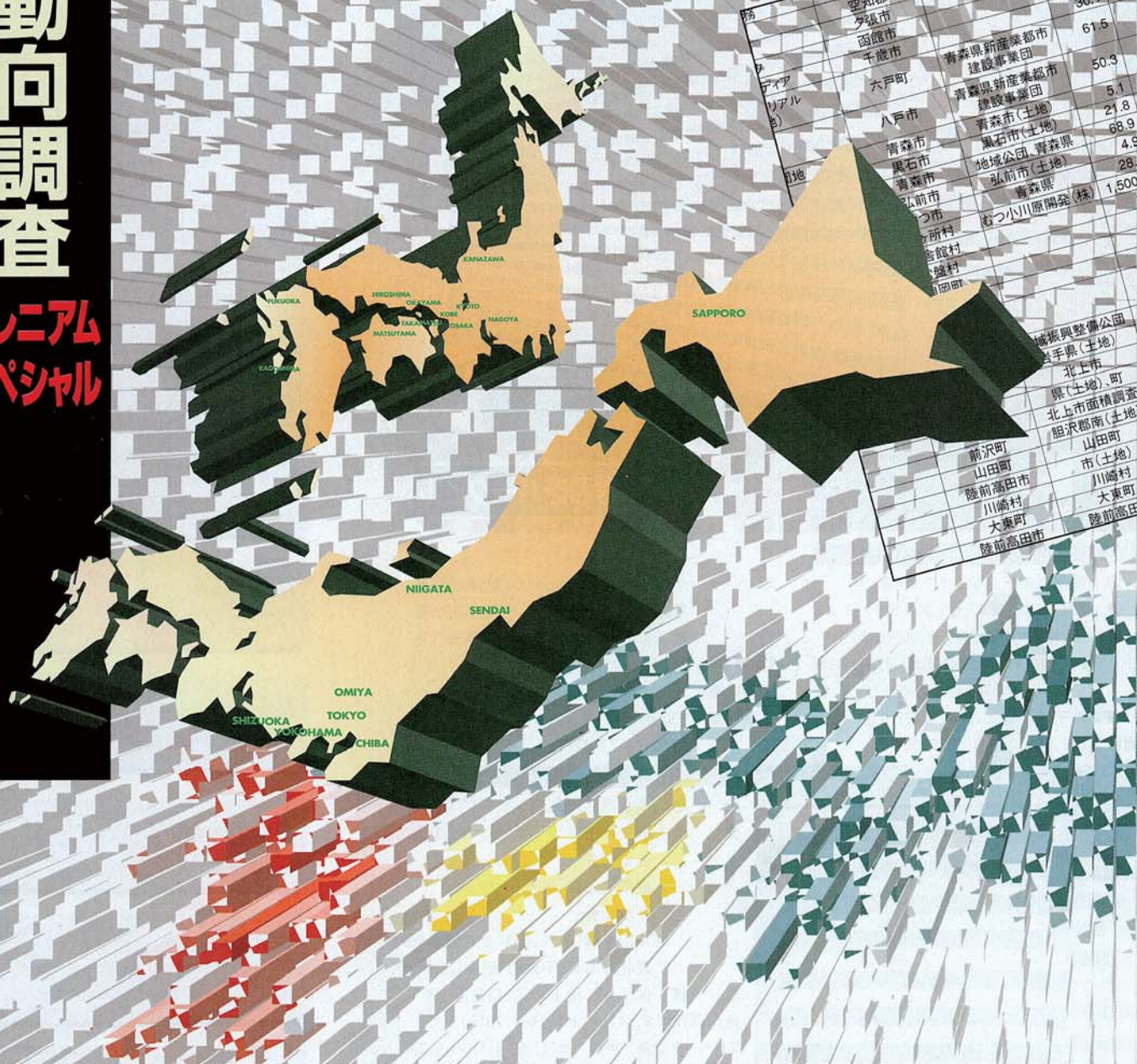


2000年全国最

ミレニアム
スペシャル



22

新オフィス市場

保存版

第1部

都市別最新オフィス市場

P.24

全国主要19都市のオフィス市況が一目でわかる！
2000年の新規供給予定も同時掲載。

第2部

全国ビジネス都市ランキング

P.28

全国28都市(ゾーン)を徹底比較。
2000年のベストパフォーマンス都市はここだ!!

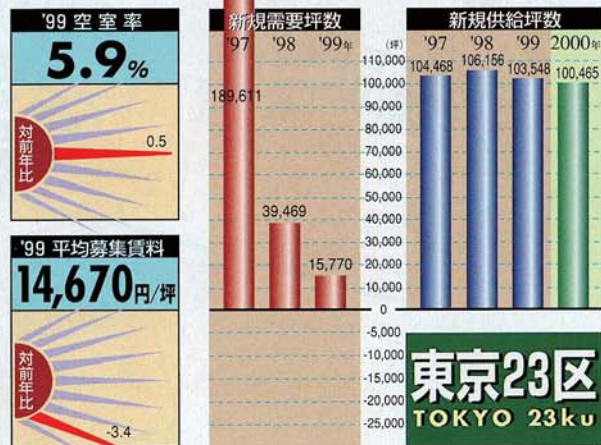
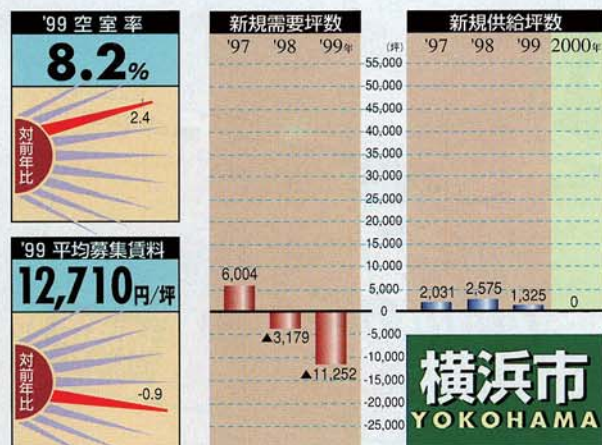
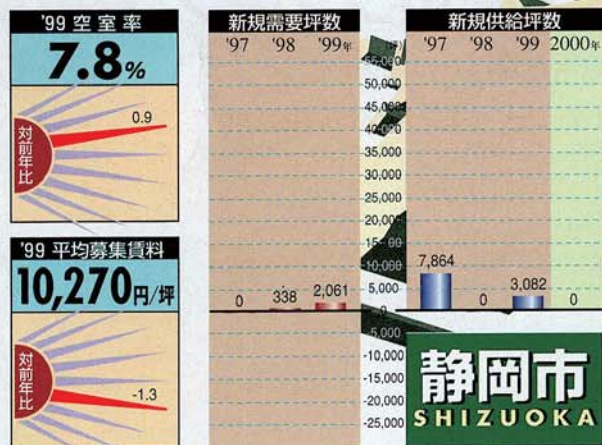
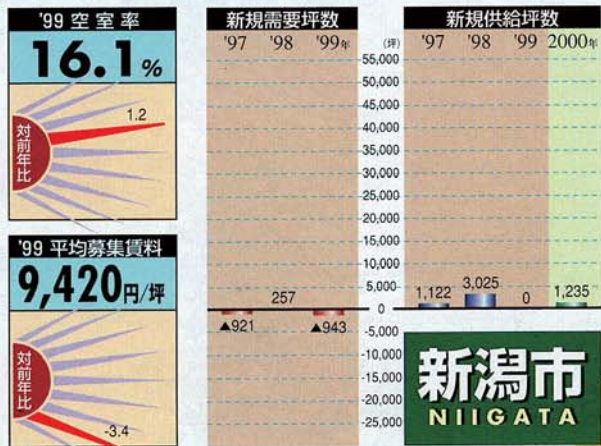
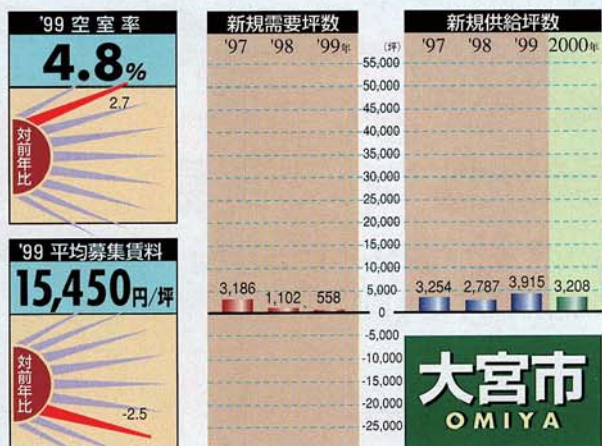


第1部



都市別最新オフィ

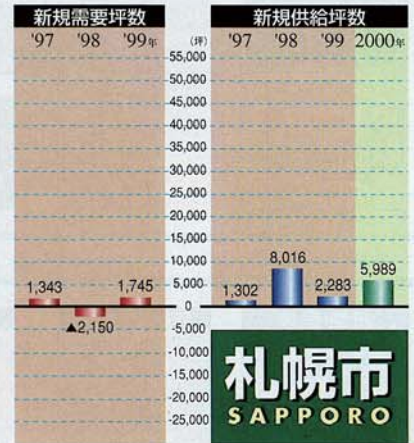
「空室率の悪化」や「募集賃料の下落」など、マイナスの側面ばかりが取り沙汰される現在のオフィスマーケット。しかし、このような状況下でも、オフィスニーズは少なからず発生しており、ビルも建設されている。本項第1部では、各都市の「空室率」「平均募集賃料」「新規需要量」「新規供給量」に関する最新のデータをベースに、現在の全国オフィス市況を検証する。



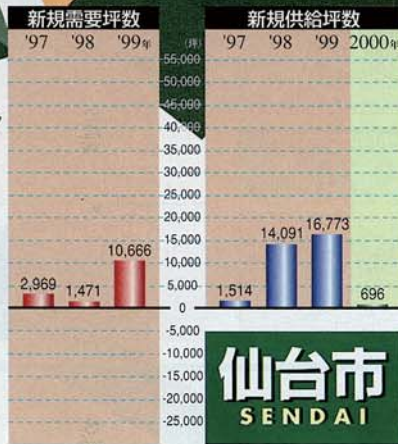
ス市場

東日本

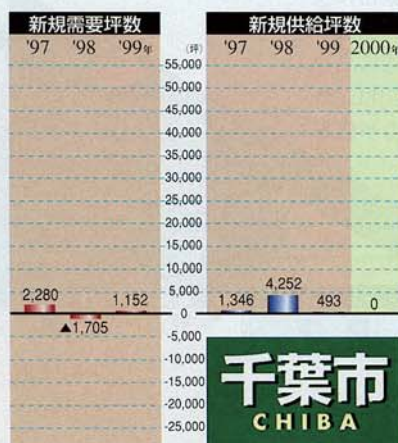
SAPPORO



札幌市
SAPPORO



仙台市
SENDAI



千葉市
CHIBA

東日本で目立った動きを見せているのは、いずれも首都圏のオフィス市場である。

まず、東京23区では、新規需要の大幅な減少が一際目をひく。97年に19万坪弱あった需要は、99年には約1万5000坪へ、実に10分の1以下に落ち込んでいる。これは、97年後半に表面化した金融不安の影響で企業収益の悪化が深刻になり、縮小ニーズが増加したことや、コスト削減を目的とした都心部からの需要流出が見られるようになったことなどが影響していると思われる。また、東京23区では、2002年まで大型の新規供給が増加し、供給過多の傾向が強まるため、今後の空室率の増加も懸念されている。

全国で唯一、空室率が5%を下回っている大宮市であるが、不況の長期化によるオフィスの撤退や統廃合による移転が増え、99年の新規需要量は前年の2分の1に低下した。東京23区の平均募集賃料よりも高水準にある賃料に企業収益が追いつかず、周辺部や東京都区内へ事業拠点を統合・分散させる動きが強まっている。さらに、大宮に拠点を構える場合に不可欠である駐車場の確保が、駅周辺では非常に難しいことから、駅周辺を避け、賃料も比較的安価である郊外に拠点を構える企業の動きなども関係していると思われる。今後は、本年春、街びらきが予定されている“さいたま新都心”の影響が気になるところである。

本項で紹介する19都市のほとんどの空室率が前年より上昇しているにもかかわらず、唯一千葉市だけが低下している。しかし、これは98年の空室率が20%という非常に高い水準であったことに起因しており、依然として全国一高い空室率を示していることに変わりはない。だが、2000年の新規供給は抑制されるため、需要の伸びいかに空室率の低下に歯止めがかかる可能性もある。

凡例

【'99空室率・平均募集賃料】
空室率は、1999年12月時点のデータ
平均募集賃料は、1999年10～12月期の棟数平均

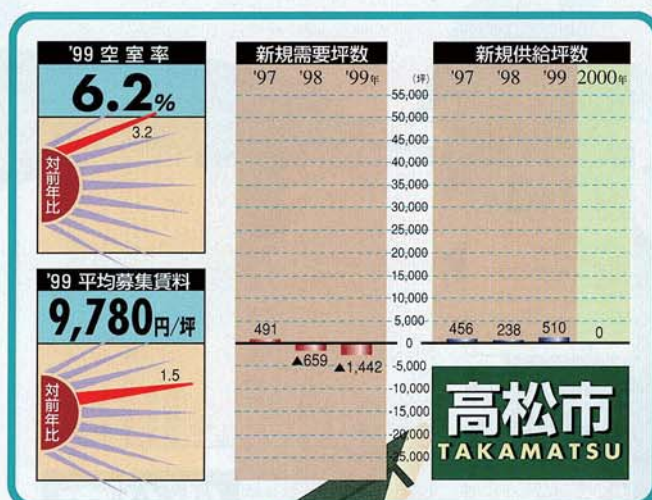
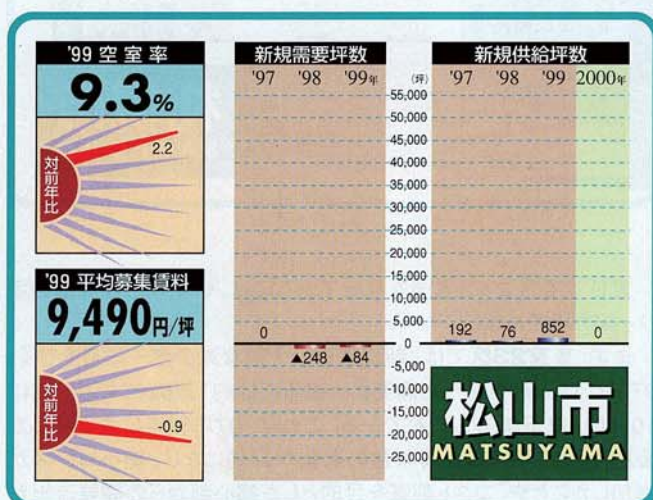
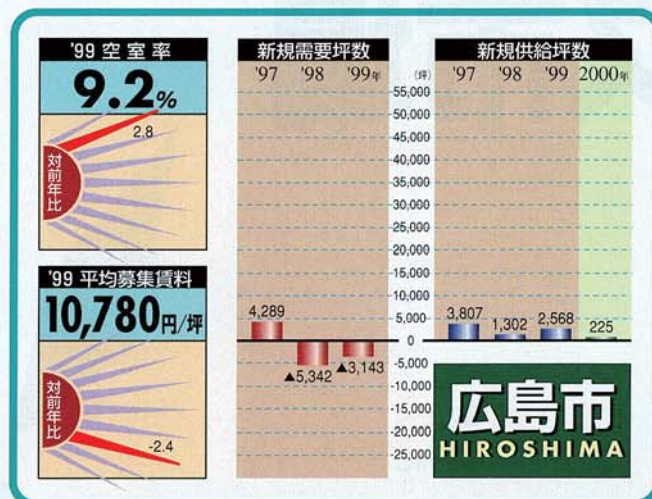
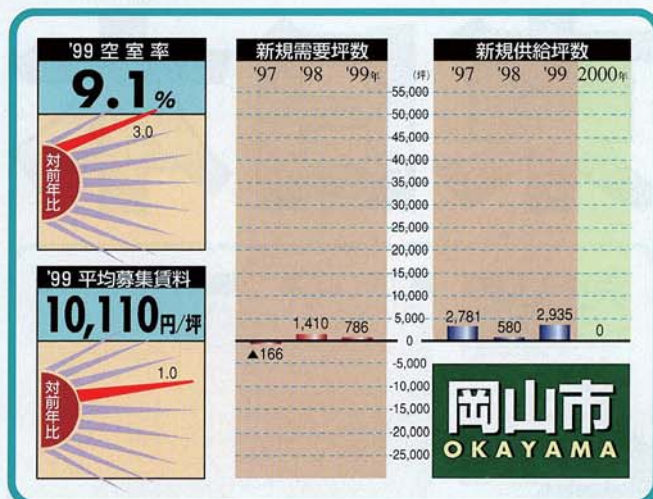
【対前年比】
空室率は、1998年12月時点からの変動傾向（ポイント）
平均募集賃料は、1998年10～12月期からの変動傾向（%）



【新規需要坪数】
各年における貸室総面積に、その年における稼働率（1から空室率をひいたもの）を乗じて、実際にテナントが使用している床面積（稼働床面積）を算出し、当該年の数値と前年の数値との差をもって、需要の増減を把握するもの

【新規供給坪数】
各年1～12月に竣工したもの、および同期間に新たに賃貸用に供されたもの（2000年の供給予定については、99年12月時点で把握できる分を集計）

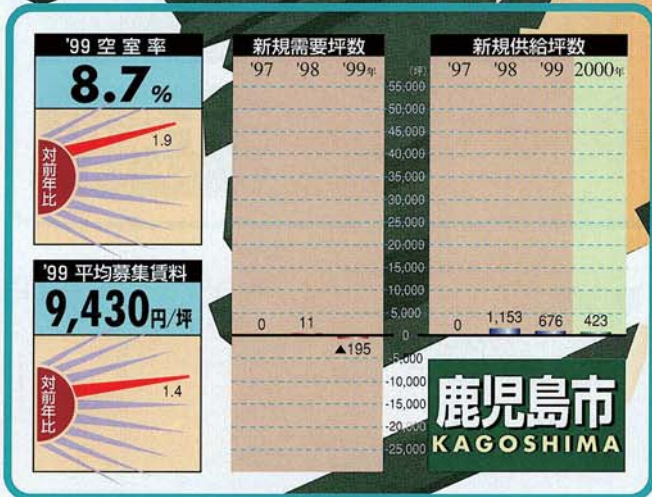
第1部 都市別最新オフィス市場



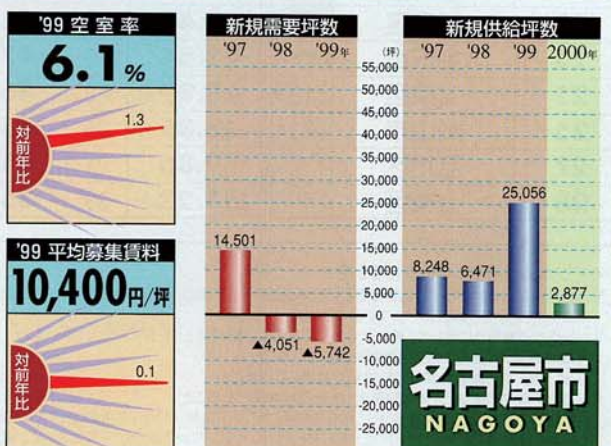
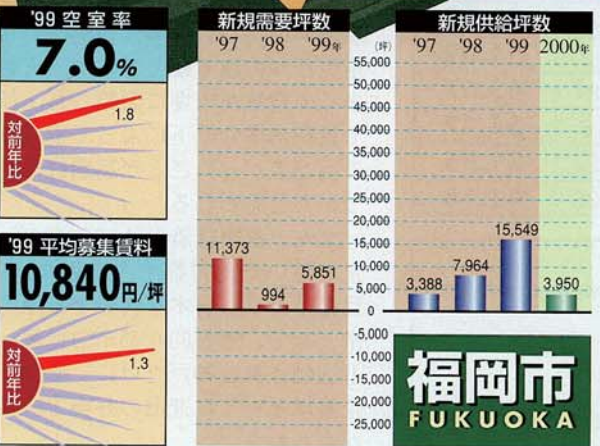
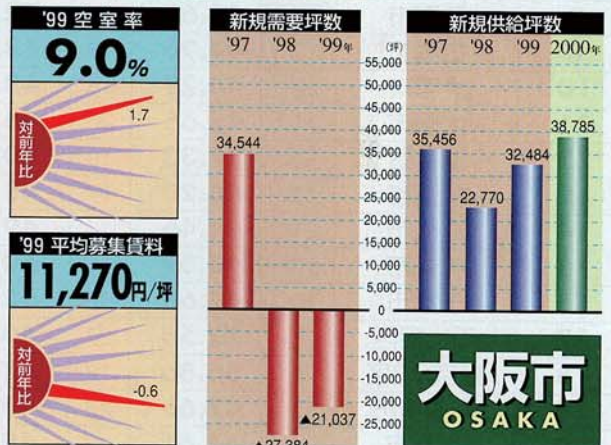
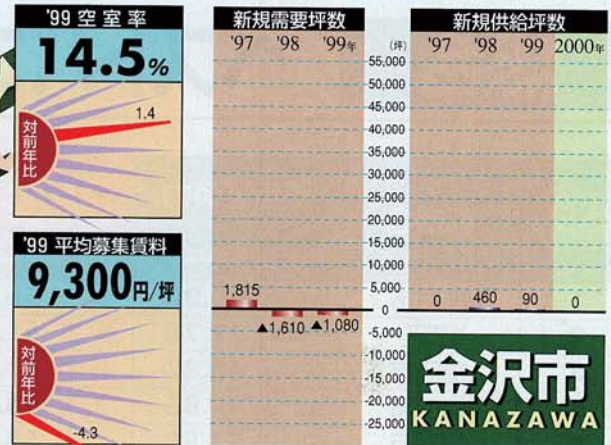
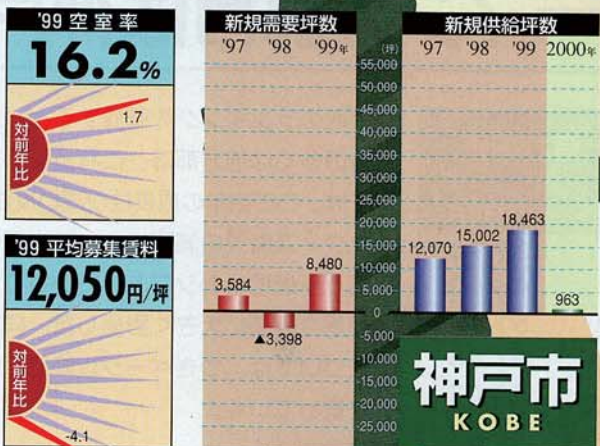
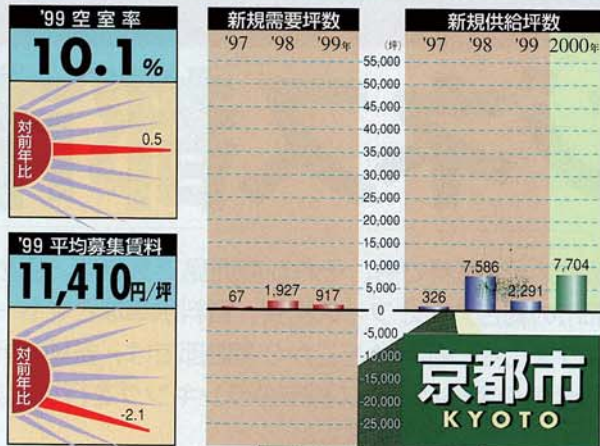
西日本で目を引くのは、**神戸市**である。罹災ビルの建て替えによる竣工ラッシュで、97～99年の3年間の新規供給量は約45,000坪にも上った。しかし、不況による縮小移転や統合・撤退の動きのほか、神戸へ新規開設を予定していた企業が計画を先送りしていることなどから、新規需要は伸び悩んでおり、空室率は16.2%と千葉市に次いで高い数字となった。また、相次いで竣工する建て替えビルが、賃料水準の高い、いわゆる「近・新・大」のビルであるため、神戸市全体の平均募集賃料を全国的に高い水準へ押し上げる結果となった。しかし、新築ビルへのテナントの流出が顕在化し、既存ビルの新たなテナント誘致合戦が本格化したことや、企業の賃料負担能力が低下してきたことにより、その賃料水準の高さにはやや窮りが見え始めている。

99年に約25,000坪という大量の新規供給があった**名古屋市**。これは、過去3年間(96～98年)に新規供給された総量に匹敵する数字である。周知のとおり、昨年末に竣工したJR名古屋駅直結の超大型ビル「JRセントラルタワーズ」の影響によるものである。一方、オフィスの縮小・統合移転、名古屋からの撤退など、需要の減退傾向は依然として続いており、新規需要量は2年連続マイナスを記録した。今後、新規供給は抑制されるものの、既存ビルからJRセントラルタワーズへの大量のテナント移動が見込まれるため、空室の増加は避けられず、状況の推移いかんによっては、過去最高の空室率を記録する可能性も少なくない。

今年3月に「KSC鴨池ビル」(延床面積約4,000坪)が竣工する**鹿児島市**。同ビルが竣工する鴨池地区は、生駒シービー・リチャードエリス(株)の調査ゾーン外であるため、新規供給坪数を示すグラフには表示されていないが、まとまった面積の確保、高水準の設備など、企業にとって、大きな魅力を持ったプロジェクトであることは間違いない。“ゾーン外”へのテナント流出による市中心部の空室率への影響が懸念されるところである。



西日本



第2部



全国ビジネス都市

例えば、東京・丸の内が安いと感じられるオフィス賃料でも、それが鹿児島であれば、極めて高い水準であるかもしれない。では、都市の総合力、オフィス需要、賃料水準などをトータルに判断した場合、もっともパフォーマンスの高い都市はどこか？ 第2部では、各種統計資料やオフィス市場に関する指標を用い、全国の主要ビジネス都市のランキングを行った。

総合

ベストパフォーマンス都市は神戸

総合 順位	都市名	都市経済力		成長性		借り得感	
		順位	平均偏差値	順位	平均偏差値	順位	平均偏差値
1	神戸市	16	45.30	5	56.10	1	59.98
2	港区	4	57.78	3	61.13	17	48.60
3	福岡市	15	45.33	2	61.88	11	51.10
4	仙台市	18	44.86	7	53.07	4	57.56
5	静岡市	24	43.82	4	58.24	2	58.03
6	中央区	1	75.29	12	50.41	20	47.89
7	松山市	27	42.65	1	61.93	7	54.50
8	新潟市	25	43.65	9	52.04	5	55.93
8	広島市	17	44.90	16	48.15	6	54.77
10	大宮市	22	44.29	15	48.60	3	57.58
11	大阪市	11	48.65	20	46.90	12	50.59
12	渋谷区	6	57.33	10	50.74	28	38.56
12	横浜市	13	46.20	17	48.04	14	49.85
14	高松市	21	44.46	14	49.00	10	53.20
15	札幌市	14	45.69	11	50.70	21	47.73
15	千葉市	19	44.68	8	52.50	19	47.94
17	千代田区	2	72.56	27	40.72	18	48.55
18	東京23区	7	55.86	18	47.57	23	46.96
18	名古屋市	12	47.65	23	46.52	13	50.27
20	京都市	20	44.61	13	49.75	16	49.33
20	鹿児島市	28	42.02	6	53.24	15	49.72
22	豊島区	5	57.58	24	46.02	22	46.97
23	新宿区	3	63.47	26	44.90	25	41.29
23	金沢市	26	43.54	19	47.38	9	54.02
25	文京区	10	48.89	22	46.71	24	43.57
25	岡山市	23	43.85	25	45.74	8	54.47
27	品川区	9	49.86	21	46.84	27	39.85
28	台東区	8	55.22	28	35.18	26	41.18

今回のランキングを概観すると、上位の多くは地方都市。これらの都市では、ここ数年の成長性が高い反面、オフィス需要の減退によって市場が借り手優位へとシフトしていることが総合評価に大きく影響した。詳細については、つぎページ以降で検証を進めていく。

■第1位・神戸についての考察

今回、第1位となったのは神戸である。神戸を第1位へと導く主要因となったのは、やはり「成長性」と「借り得感」の高さ。成長性は、ここ3年間の経済・オフィス指標の伸びによって評価しているが、神戸の成長性の高さは物価伸び率（1位・偏差値75.09）やバブル崩壊後オフィス街成長率（10位・偏差値52.38）など、1995年の阪神・淡路大震災以降、街が急速なペースで復興してきたことを反映した結果といえるだろう。

オフィス市場のテナント優位度を示す借り得感は1位。新築ビル比率（3位・偏差値72.61）、平均募集賃料下落率（4位・偏差値62.84）、空室率の伸び（11位・偏差値54.38）と、罹災ビルの建て替え等によって新旧多くの空室が市場に供給され、加えて賃料水準の低下によって物件選択の幅が広がったことが高順位へ結びついていたと思われる。

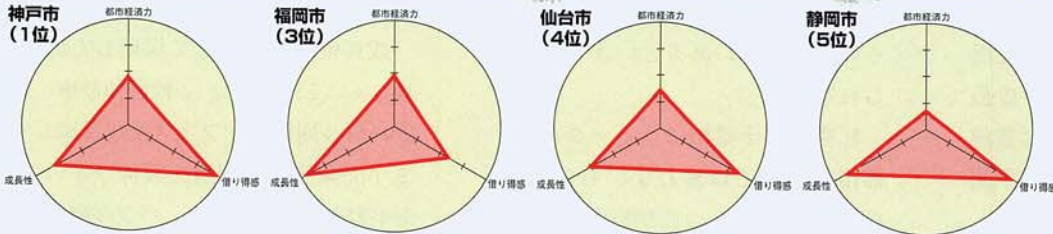
また、都市経済力は16位だが、東京を除いた地方都市内で見れば6番目にランク。日本を代表する港湾都市として、潜在的な都市力は第一級と評価される神戸だけに、テナント企業にとっては進出の好機といえるかもしれない。

<ビジネス都市ランキングについて>

- ①今回分析を行った都市は、全国の主要ビジネス都市18都市と、東京の主要オフィス街を形成する特別区9区、そして、参考として東京23区の計28都市（ゾーン）である。
- ②ランキングを行うに当たり、都市パフォーマンスの評価基準として次の3項目を設定した。
 - 1 都市経済力：都市の経済基盤が充実していること
 - 2 成長性：都市経済・オフィス街が成長していること
 - 3 借り得感：オフィス市場がテナント優位な状況であること
- ③評価基準に基づき、項目ごとに4～5種類の経済・オフィス指標を採用（各指標はp32に掲載）。各指標ごとに都市の偏差値を算出し、偏差値の平均によって項目ごとの順位を決定。さらに3項目の順位の平均によって、総合順位を決定した。

ランキング

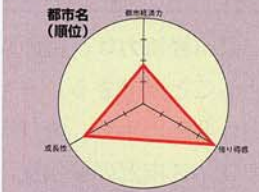
上位を占めたのは成長&借り得型の都市



上掲のレーダーチャートは、ランキング上位の4都市をピックアップしたものである。共通して成長性と借り得感が高く、押しつぶされたような重心の低い三角形となっている。ただし、都市経済力については、東京の都市が上位を独占しているため、ここでは、これら地方都市の経済力が全国的に見て劣っていると見るのではなく、東京を除いた順位で判定するのが妥当といえる。そのため、上位にランクされた都市は、必然的に、中位程度の都市経済力をベースに、高い成長性と借り得感を兼ね備えている都市ということになる。

■同タイプの上位都市：松山市（7位）、新潟市（8位）

レーダーチャート凡例



レーダーチャートは、3項目（都市経済力・成長性・借り得感）の順位をベースに作成。項目軸の外側へいくほど当該都市の順位が高く、中心に近いほど、順位が低いことを示す。また、頂点を結んだ三角形の面積が大きいほど、総合順位は高くなる。

地方大都市は中位安定型



総合ランキングで中位にとどまった大阪市、横浜市、名古屋市。この3都市は、ともに成長性が低めで、都市経済力と借り得感がほぼ中位を示す三角形となった。東京に次ぐ経済力を有し、都市の成熟度が高いこれら3都市は、その拠点性や市場の大きさから、恒常的に相当のテナント需要を確保している。そのため、オフィス市場の受給バランスは他の地方都市ほど大きく崩れることはなく、借り得感の評価も他の地方都市ほど高くはならなかった。総じて、安定した都市力を維持している都市といえるだろう。

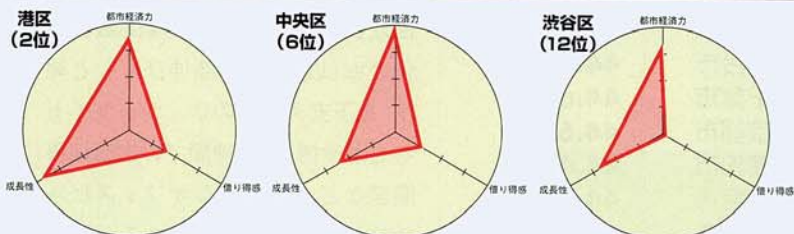
東京の都市類型（経済力優位型）



総合ランキングを概観すると、東京の都市のほとんどが下位に甘んじている。レーダーチャートを見ると、東京23区を筆頭に、どれも都市経済力が傑出した鋭角的な三角形となっているのがわかる。桁違いの巨大な経済力を備えた東京は、オフィス市場に関する個々のデータが大幅に上昇する余地が少なく、賃料・入居状態ともに全国レベルで常に高水準をキープしているため、「比較」あるいは「変化」という面で裏目に出た形となった。

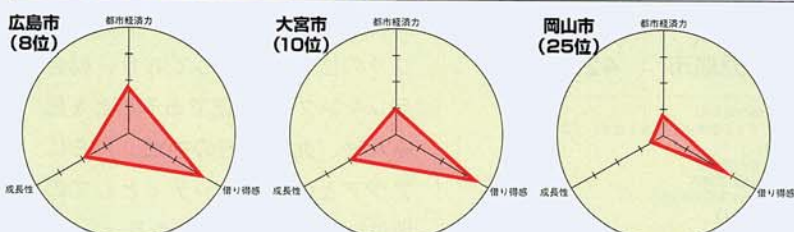
■同タイプの都市：豊島区(22位)、文京区(25位)
品川区(27位)、台東区(28位)

東京における例外都市（経済力&成長型）



さて、低位の都市が多い東京のなかで、高位にランクインしたのが中央区、港区、渋谷区など。これらを東京の例外として見ると、ポイントとなっているのは、レーダーチャートで明らかとなり、高い経済力を持ちながら、成長性も兼ね備えている点である。特に港区や渋谷区では、ここ数年の間に大規模なオフィスビルや商業施設の再開発プロジェクトが完成。詳細については、次ページで後述するが、東京都心部において、オフィス街として今後ますます充実していくことが期待される都市（ゾーン）である。

地方都市は借り得感優位型



ここ数年、オフィス市場の需給バランスや賃料水準の動向が大きく変動することがないものの、景気低迷の影響を受け、借り手市場寄りにシフトしている地方都市の典型が、このタイプの三角形。支店経済型の地方拠点都市が多だけに、オフィスの動きは統合・撤退などが目立つが、逆にこれらの都市において拠点展開を考えている企業にとっては、チャンスとタイミングを的確に捉えることによって、好条件でオフィス移転を実現することが可能だろう。

■同タイプの都市：高松市（14位）、金沢市（23位）

都市経済力

都市経済力1位は中央区

都市経済力は、街の成熟度と捉えることができる。一方で、成長性は発展の余地、借り得感は賃貸オフィス市況の悪化度（借り手側の優位度）といえるだろう。

ここでは、オフィス街の経済基盤の充実度を測る意味で、都市経済力について、検証を進めていく。都市経済力を表す指標として取り上げたのは、①1000人当たり県内総生産、②1km²当たり金融機関店舗数、③1店舗当たり小売業年間販売額、④1km²当たり通勤圏人口、⑤商業地最高地価の計5指標である（各指標の詳細はp32に掲載）。

これら5指標について、偏差値がすべて50を超えたのは、中央区、千代田区、新宿区、港区、豊島区、渋谷区の計6都市である。ただし、偏差値を見ていただいても分かる通り、これら東京の水準は全国的なレベルから突出しており、相対的に地方都市は下位となってしまった。そのため、地方都市を個別に見る場合、東京を除いてどの程度の水準にあるかを参照するのが的確であろう。

都市経済力の項目で1位となった中央区は、銀座や日本橋など、日本屈指のステイタスを誇る商業街を有するが、ここ数年は景気低迷の煽りを受け、金融機関店舗の縮小・撤退、日本橋東急百貨店の売却など、経済力は下降ぎみ。小売業商店年間販売額伸び率（成長性指標）もマイナス成長となっている。ただし、人口伸び率（成長性指標）や平均募集賃料下落率（借り得感指標）の指標ごと順位は1位となっており、総合ランキングでも6位。業種・業容によっては、ね

らい目の市況にあるといえるかもしれない。

札幌市や千葉市は、トータルな都市経済力では奮わないものの、指標別に見ると、1店舗当たり小売業年間販売額では高い水準を誇る。また、12位の名古屋市は、1000人当たり県内総生産で大阪を抜く高水準を示した。これは自動車産業の影響が強いと考えられるが、興味深い結果といえるだろう。

都市経済力		
順位	都市名	平均偏差値
1	中央区	75.29
2	千代田区	72.56
3	新宿区	63.47
4	港区	57.78
5	豊島区	57.58
6	渋谷区	57.33
7	東京23区	55.86
8	台東区	55.22
9	品川区	49.86
10	文京区	48.89
11	大阪市	48.65
12	名古屋市	47.65
13	横浜市	46.20
14	札幌市	45.69
15	福岡市	45.33
16	神戸市	45.30
17	広島市	44.90
18	仙台市	44.86
19	千葉市	44.68
20	京都市	44.61
21	高松市	44.46
22	大宮市	44.29
23	岡山市	43.85
24	静岡市	43.82
25	新潟市	43.65
26	金沢市	43.54
27	松山市	42.65
28	鹿児島市	42.02

※都市の経済基盤の充実度。
以下の各指標につき各都市の偏差値を求め、その平均値により算出。
①1000人当たり県内総生産
②1km²当たり金融機関店舗数
③1店舗当たり小売業年間販売額
④1km²当たり通勤圏人口
⑤商業地最高地価

成長性

成長性1位は

成長性の指標として採用したのは、⑥人口伸び率、⑦物価伸び率、⑧バブル崩壊後オフィス街成長率、⑨小売業商店年間販売額伸び率の計4指標。このなかで、バブル崩壊後オフィス街成長率（以下「オフィス街成長率」と略す）については、バブル期に着工したオフィスビルを除外するため、便宜的に調査期間を1995年以降と設定した。

4つの指標すべてで偏差値50以上となったのが松山市と福岡市。

松山市のオフィス街成長率については、調査期間内に対象エリアの拡大があったため、厳密な数値とは言い難いが、それを除く他の成長性指標も高水準。これは、四国の中核都市として、人口や商業規模で高松市を凌ぎ、地理的にも独立した消費市場を形成する代替性のなさに起因していると思われる。昨年、本四道路「瀬戸内しまなみ海道」も開通し、観光や物流の活性化にも期待が寄せられている。

福岡市は、成長性の各指標ごとの順位を見ると、すべて5位以内に位置している。高水準のオフィス街成長率と小売業商店年間販売額伸び率（以下「販売額伸び率」と略す）を下支えしたのは、シーサイドももちや博多・天神間での市街地再開発など、大規模なオフィスビルや商業系施設の開発であろう。前途の松山と同様、福岡市においても、昨年、都市高速道路と九州縦貫自動車道の連結による交通インフラの拡充が実現しており、総合ランキングでも3位であることを鑑みれば、九州地方の中核、さらにアジアとのゲートシティとしての地位は揺るぎないといえる。

松山市

また、東京の例外的な都市として前掲した港区や渋谷区については、港区では臨海副都心・台場での住宅や商業施設開発による人口伸び率や販売額伸び率が、渋谷区ではタカシマヤタイムズスクエアの開業や原宿・表参道周辺での店舗の出店ラッシュによって販売額伸び率が、それぞれ引き上げられたことが成長性の評価に大きく寄与していると推測される。

成長性

順位	都市名	平均偏差値
1	松山市	61.93
2	福岡市	61.88
3	港区	61.13
4	静岡市	58.24
5	神戸市	56.10
6	鹿児島市	53.24
7	仙台市	53.07
8	千葉市	52.50
9	新潟市	52.04
10	渋谷区	50.74
11	札幌市	50.70
12	中央区	50.41
13	京都市	49.75
14	高松市	49.00
15	大宮市	48.60
16	広島市	48.15
17	横浜市	48.04
18	東京23区	47.57
19	金沢市	47.38
20	大阪市	46.90
21	品川区	46.84
22	文京区	46.71
23	名古屋市	46.52
24	豊島区	46.02
25	岡山市	45.74
26	新宿区	44.90
27	千代田区	40.72
28	台東区	35.18

※都市の成長度。
以下の各項目につき各都市の偏差値を求め、その平均値により算出。
⑥人口伸び率
⑦物価伸び率
⑧パブル崩壊後オフィス街成長率
⑨小売業商店年間販売額伸び率

借り得感

借り得感1位は神戸市

借り得感の指標として採用したのは、⑩平均募集賃料、⑪平均募集賃料下落率、⑫空室率の伸び、⑬新築ビル比率の計4指標である。

新築ビル比率は、1997～1999年の3年間に竣工したビルの棟数割合を示す指標だが、これは、オフィス選定に当たって高水準の設備や耐震性能が重視される傾向が強まっていることを受け、各都市における新築ビルの多さから、都市の市場性を見ようとしたものである。借り得感のランキングで上位にある神戸市、静岡市、大宮市は、この新築ビル比率についても高い数値を示しており、高機能な設備ニーズに対応できる状況が他都市と比較して整備されているといえるだろう。

さて、借り得感で特に注目したいのは、大宮市。従来、極端に低い空室率と、東京23区の平均よりも高い賃料水準によって、全国的な傾向とは隔絶した特異な存在であった。指標ごとに見れば、いまだに平均募集賃料でほぼ最高近くに位置する。だが、平均募集賃料下落率(9位・偏差値55.50)、空室率の伸び(4位・偏差値63.48)と、堅牢であったオフィス市場がついに借り手寄りに動き始め、借り得感3位にランクインした。しかし、大宮では、この春、話題のさいたま新都心が“街びらき”を迎え、ビジネス都市として、都市経済力や成長性が飛躍的に拡充することが期待されている。今後、賃料水準や空室率が短期間で大きく変動することは考えにくく、大宮のオフィス市場で借り得感を実感できるチャンスは、そう長くは続かないかもしれない。

また、10位の高松市も、ここ数

年比較的安定した市場を形成していたが、空室率の伸び(1位・偏差値68.03)に見られるように、需給バランスに変化が生じている。その背景には、賃料水準の高い市内中心部から郊外への移転の動きがあるようだが、まだ賃料下落率には結びついていない(26位・偏差値39.28)。そのため、今後の賃料動向次第で、高松市の借り得感は大きく変わってくるものと思われる。

借り得感

順位	都市名	平均偏差値
1	神戸市	59.98
2	静岡市	58.03
3	大宮市	57.58
4	仙台市	57.56
5	新潟市	55.93
6	広島市	54.77
7	松山市	54.50
8	岡山市	54.47
9	金沢市	54.02
10	高松市	53.20
11	福岡市	51.10
12	大阪市	50.59
13	名古屋市	50.27
14	横浜市	49.85
15	鹿児島市	49.72
16	京都市	49.33
17	港区	48.60
18	千代田区	48.55
19	千葉市	47.94
20	中央区	47.89
21	札幌市	47.73
22	豊島区	46.97
23	東京23区	46.96
24	文京区	43.57
25	新宿区	41.29
26	台東区	41.18
27	品川区	39.85
28	渋谷区	38.56

※オフィスのテナント優位度。
以下の各項目につき各都市の偏差値を求め、その平均値により算出。
⑩平均募集賃料
⑪平均募集賃料下落率
⑫空室率の伸び
⑬新築ビル比率

第2部 全国ビジネス都市ランキング

都市経済力

①1000人当たり県内総生産

順位	都市名	億円	偏差値
1	千代田区	74.1	62.81
1	中央区	74.1	62.81
1	港区	74.1	62.81
1	新宿区	74.1	62.81
1	文京区	74.1	62.81
1	台東区	74.1	62.81
1	品川区	74.1	62.81
1	渋谷区	74.1	62.81
1	豊島区	74.1	62.81
1	東京23区	74.1	62.81
11	名古屋市	50.8	49.98
12	大阪市	46.9	47.87
13	岡崎市	40.5	44.36
14	新潟市	39.4	43.74
15	京都市	39.4	43.74
16	広島市	39.3	43.67
17	金沢市	39.2	43.65
18	岡山市	38.8	43.44
19	神戸市	38.7	43.36
20	仙台市	37.9	42.94
21	横浜市	37.5	42.69
22	高松市	36.7	42.29
23	福岡市	36.6	42.22
24	札幌市	35.7	41.73
25	松山市	33.4	40.47
26	千葉市	32.2	39.77
27	大宮市	29.9	38.53
28	鹿児島市	27.9	37.45

※商圏の実力を表す指標
計算式：県民総生産／人口
資料出所：県民経済計算年報1999年版
(経済企画庁国勢調査部) 調査時点：1996年度
注意：データは都道府県別の数値。東京都特別区については、23区の数値を準用。
人口 資料出所：住民基本台帳人口要覧1996年版
(自治省行政局) 調査時点：1996年3月末

②1km当たり金融機関店舗数

順位	都市名	件	偏差値
1	中央区	24.0	84.65
2	千代田区	16.1	70.90
3	台東区	11.6	63.01
4	新宿区	10.2	60.63
5	豊島区	8.5	57.70
6	港区	7.9	56.65
7	渋谷区	7.7	56.21
8	文京区	5.0	51.47
9	品川区	4.9	51.43
10	東京23区	4.3	50.40
11	大阪市	4.2	50.21
12	名古屋市	1.6	45.61
13	福岡市	1.0	44.65
14	横浜市	1.0	44.60
15	大宮市	0.9	44.36
16	新潟市	0.8	44.18
17	高松市	0.6	43.93
18	神戸市	0.6	43.92
19	鹿児島市	0.6	43.85
20	京都市	0.6	43.83
21	千葉市	0.5	43.75
22	金沢市	0.5	43.65
23	広島市	0.4	43.61
24	松山市	0.4	43.56
25	岡山市	0.4	43.48
26	札幌市	0.3	43.40
27	仙台市	0.3	43.31
28	静岡市	0.1	43.04

※都市の金融力・利便性を表す指標
計算式：金融機関店舗数／都市面積
資料出所：'99民力(朝日新聞社)
調査時点：1998年7月末
都市面積 資料出所：全国都府県市区町村別面積調
(建設省国土地理院) 調査時点：1996年10月1日

③1店舗当たり小売業年間販売額

順位	都市名	百万円	偏差値
1	中央区	466.3	88.42
2	千代田区	295.4	66.57
3	新宿区	285.7	65.34
4	豊島区	242.9	59.86
5	渋谷区	203.0	54.75
6	札幌市	197.4	54.04
7	港区	193.8	53.58
8	千葉市	169.5	50.48
9	高松市	164.9	49.89
10	大宮市	158.0	49.00
11	仙台市	154.4	48.53
12	横浜市	153.2	48.38
13	台東区	151.4	48.15
14	広島市	144.4	47.26
15	東京23区	140.6	46.78
16	福岡市	133.6	45.88
17	岡山市	127.8	45.14
18	神戸市	127.1	45.05
19	名古屋市	126.6	44.98
20	新潟市	123.4	44.58
21	松山市	122.3	44.44
22	大阪市	119.3	44.05
23	静岡市	117.4	43.80
24	金沢市	114.8	43.47
25	京都市	113.9	43.36
26	品川区	106.1	42.37
27	鹿児島市	105.2	42.25
28	文京区	84.4	39.59

※都市の購買力を表す指標
計算式：小売業商店年間販売額／小売業商店数
資料出所：ともに1997年商業統計表(通商産業省大臣官庁調査統計部)
調査時点：年間販売額1996年6月1日～1997年5月31日、商店数1997年6月1日

④1km当たり通勤圏人口

順位	都市名	人	偏差値
1	千代田区	1,159,518	92.14
2	中央区	608,607	69.93
3	新宿区	343,739	59.25
4	港区	332,721	58.81
5	渋谷区	187,536	52.96
6	豊島区	171,054	52.29
7	東京23区	81,024	48.66
8	大阪市	60,123	47.82
9	台東区	53,153	47.54
10	品川区	52,395	47.51
11	文京区	35,220	46.82
12	名古屋市	22,900	46.32
13	大宮市	15,266	46.01
14	横浜市	14,876	46.00
15	千葉市	11,238	45.85
16	福岡市	8,798	45.75
17	神戸市	5,673	45.63
18	新潟市	5,549	45.62
19	京都市	5,308	45.61
20	高松市	4,344	45.57
21	鹿児島市	3,032	45.52
22	岡山市	2,899	45.51
23	広島市	2,484	45.50
24	仙台市	2,343	45.49
25	松山市	2,215	45.49
26	札幌市	2,110	45.48
27	金沢市	1,969	45.48
28	静岡市	989	45.44

※都市の労働力・人口吸引力を表す指標
計算式：通勤圏人口／都市面積
資料出所：都市データバンク1999年版
(東洋経済新報社) 調査時点：1996年3月末
都市面積 資料出所：全国都府県市区町村別面積調
(建設省国土地理院) 調査時点：1996年10月1日

成長性

⑥人口伸び率

順位	都市名	%	偏差値
1	中央区	104.2	70.96
2	大宮市	103.0	62.86
3	港区	103.0	62.72
4	福岡市	102.9	62.48
5	仙台市	102.6	60.16
6	札幌市	102.4	58.58
7	横浜市	102.1	57.01
8	渋谷区	102.1	56.66
9	岡山市	102.0	55.89
10	千葉市	101.8	54.57
11	松山市	101.6	52.94
12	広島市	101.4	51.72
13	神戸市	101.0	49.11
14	新潟市	100.9	48.73
15	東京23区	100.9	48.20
16	文京区	100.9	48.15
17	鹿児島市	100.8	47.61
18	高松市	100.7	47.27
19	金沢市	100.7	46.98
20	名古屋市	100.6	46.61
21	新宿区	100.3	44.65
22	品川区	100.3	44.12
23	豊島区	100.2	43.79
24	静岡市	100.1	42.75
25	京都市	99.9	41.52
26	大阪市	99.6	39.60
27	台東区	98.3	30.39
28	千代田区	97.3	23.96

※人口の成長を表す指標
計算式：1999年人口／1996年人口
資料出所：住民基本台帳人口要覧1996年版、1999年版(自治省行政局)
調査時点：1996年3月末、1999年3月末

⑦物価伸び率

順位	都市名	%	偏差値
1	神戸市	104.8	75.09
2	静岡市	104.5	71.75
3	京都市	103.8	63.95
4	新潟市	103.7	62.84
5	福岡市	103.3	58.39
5	鹿児島市	103.3	58.39
7	千葉市	103.0	55.05
7	大阪市	103.0	55.05
7	松山市	103.0	55.05
10	高松市	102.9	53.94
11	仙台市	102.8	52.82
12	名古屋市	102.6	50.60
13	千代田区	102.1	45.03
13	中央区	102.1	45.03
13	港区	102.1	45.03
13	新宿区	102.1	45.03
13	文京区	102.1	45.03
13	台東区	102.1	45.03
13	品川区	102.1	45.03
13	渋谷区	102.1	45.03
13	豊島区	102.1	45.03
13	東京23区	102.1	45.03
13	岡山市	102.1	45.03
24	大宮市	101.8	41.69
25	札幌市	101.7	40.58
26	金沢市	101.5	38.35
26	広島市	101.5	38.35
28	横浜市	101.0	32.79

※消費者物価の成長を表す指標
採用指標：1998年度平均消費者物価指数
資料出所：物価統計月報(総務庁統計局)
調査時点：1998年1月～12月
注)データは各県庁所在地の数値。そのため、大宮には浦和の数値を代用。東京都特別区には23区の数値を代用。

⑧バブル崩壊後オフィス街成長率

順位	都市名	%	偏差値
1	松山市	122.4	77.46
2	静岡市	119.5	72.24
3	福岡市	115.3	64.55
4	広島市	114.9	63.89
5	鹿児島市	112.8	60.21
6	横浜市	109.5	54.21
7	金沢市	109.4	54.08
8	港区	109.3	53.86
9	仙台市	108.9	53.08
10	神戸市	108.5	52.38
11	文京区	107.3	50.25
12	千葉市	106.7	49.20
13	東京23区	106.4	48.52
14	大宮市	106.0	47.85
15	新潟市	105.8	47.52
16	岡山市	105.7	47.27
17	渋谷区	105.6	47.09
18	札幌市	104.7	45.61
19	京都市	104.4	45.02
20	大阪市	102.8	42.13
21	品川区	102.7	41.94
22	中央区	102.6	41.71
23	名古屋市	102.5	41.58
24	高松市	102.1	40.80
25	新宿区	102.0	40.70
26	千代田区	101.1	39.02
27	豊島区	101.1	38.98
28	台東区	101.0	38.83

※バブル崩壊後のオフィス街の成長を表す指標
計算式：1998年貸室総面積／1995年貸室総面積
資料出所：不動産白書'99(厚生労働省) 調査時点：1998年末
1995年貸室総面積 資料出所：OFFICE MARKET REPORT '95(生駒シービー・リチャードエスエム)
注)新潟・神戸のデータ不明のため、新潟は96年12月時点、神戸は96年8月時点(資料出所：OFFICE MARKET REPORT '96)の数値

⑨小売業商店年間販売額伸び率

順位	都市名	%	偏差値
1	港区	120.7	82.90
2	松山市	109.0	62.27
3	福岡市	108.9	62.10
4	札幌市	106.6	58.04
5	品川区	105.6	56.28
5	豊島区	105.6	56.28
7	千代田区	104.8	54.87
8	渋谷区	104.4	54.16
9	高松市	104.3	53.99
10	千葉市	102.7	51.16
11	大阪市	102.5	50.81
12	金沢市	102.1	50.11
13	新宿区	101.6	49.23
14	新潟市	101.5	49.05
15	東京23区	101.2	48.52
15	京都市	101.2	48.52
17	横浜市	101.0	48.17
18	神戸市	100.8	47.82
19	名古屋市	100.5	47.29
20	鹿児島市	100.2	46.76
21	仙台市	99.9	46.23
21	静岡市	99.9	46.23
23	中央区	98.6	43.94
24	文京区	98.3	43.41
25	大宮市	97.5	42.00
26	広島市	95.6	38.65
27	岡山市	93.4	34.77
28	台東区	88.7	26.48

※都市の購買力の伸びを表す指標
計算式：1997年小売業商店年間販売額／1994年小売業商店年間販売額
資料出所：1994年商業統計表および1997年商業統計表(通商産業大臣官庁調査統計部) 調査時点：それぞれ1993年7月1日～1994年6月30日、1996年6月1日～1997年5月31日

評価項目一覧

ここには、今回のランキングに当たって採用した13の指標を一覧で掲載する。当該指標の意義・計算式や資料出所は、表の下欄を参照。また、データを見るに当たって注意を要するものについても、併せて掲載しているので確認していただきたい。各都市ごとの指標は、下の付表にまとめた。また、各表内の赤い数値は最高値、青い数値は最低値をそれぞれ示している。

■付表 都市別データ

都市名	都市経済力						成長性				借り得感				
	県内総生産額 当たり 1,000人	1人あたり 1店舗あたり 全店舗舗数	販売額 小売業年間 1店舗あたり	通勤圏人口 1人あたり 1店舗あたり	商業地価 最高地価	伸び率 人口	伸び率 物価	成長率 オフィス街	バブル崩壊後 年間販売額 伸び率	小売業商店 年間販売額 伸び率	賃平均	下賃平均	空の	比新築ビル	
											募集 料集	募集 率	伸び率		ポイント
	億円	件	百万円	人	千円/㎡	%	%	%	%	%	円/坪	%	%	%	%
札幌市	35.7	0.3	197.4	2,110	2,900	102.4	101.7	104.7	106.6	9,870	101.1	0.1	0.4		
仙台市	37.9	0.3	154.4	2,343	2,990	102.6	102.8	108.9	99.9	10,440	104.5	2.5	0.8		
大宮市	29.9	0.9	158.0	15,266	2,810	103.0	101.8	106.0	97.5	15,450	102.5	2.7	2.6		
千葉市	32.2	0.5	169.5	11,238	2,810	101.8	103.0	106.7	102.7	11,410	99.6	▲0.6	1.7		
千代田区	74.1	16.1	295.4	1,159,518	13,000	97.3	102.1	101.1	104.8	14,750	103.9	0.5	1.0		
中央区	74.1	24.0	466.3	608,607	13,100	104.2	102.1	102.6	98.6	14,900	104.7	0.5	0.7		
港区	74.1	7.9	193.8	332,721	7,940	103.0	102.1	109.3	120.7	15,060	104.2	1.0	0.7		
新宿区	74.1	10.2	285.7	343,739	12,600	100.3	102.1	102.0	101.6	15,380	100.2	0.5	0.3		
文京区	74.1	5.0	84.4	35,220	2,880	100.9	102.1	107.3	98.3	12,300	99.4	▲0.2	0.6		
台東区	74.1	11.6	151.4	53,153	7,000	98.3	102.1	101.0	88.7	11,620	95.7	0.2	0.6		
品川区	74.1	4.9	106.1	52,395	3,420	100.3	102.1	102.7	105.6	13,540	99.0	▲0.9	0.5		
渋谷区	74.1	7.7	203.0	187,536	9,020	102.1	102.1	105.6	104.4	17,740	97.2	0.7	0.9		
豊島区	74.1	8.5	242.9	171,054	7,250	100.2	102.1	101.1	105.6	13,530	102.1	0.7	0.6		
東京23区	74.1	4.3	140.6	81,024	13,100	100.9	102.1	106.4	101.2	14,670	103.5	0.5	0.6		
横浜市	37.5	1.0	153.2	14,876	5,010	102.1	101.0	109.5	101.0	12,710	100.9	2.4	0.4		
新潟市	39.4	0.8	123.4	5,549	1,500	100.9	103.7	105.8	101.5	9,420	103.5	1.2	1.1		
金沢市	39.2	0.5	114.8	1,969	2,000	100.7	101.5	109.4	102.1	9,300	104.5	1.4	0.2		
静岡市	40.5	0.1	117.4	989	2,390	100.1	104.5	118.5	99.9	10,270	101.4	0.9	2.7		
名古屋市	50.8	1.6	126.6	22,900	5,780	100.6	102.6	102.5	100.5	10,400	99.9	1.3	0.8		
京都市	39.4	0.6	113.9	5,308	3,930	99.9	103.8	104.4	101.2	11,410	102.1	0.5	0.7		
大阪市	46.9	4.2	119.3	60,123	6,500	99.6	103.0	102.8	102.5	11,270	100.6	1.7	0.7		
神戸市	38.7	0.6	127.1	5,673	4,700	101.0	104.8	108.5	100.8	12,050	104.3	1.7	2.4		
岡山市	38.8	0.4	127.8	2,899	2,090	102.0	102.1	105.7	93.4	10,110	99.0	3.0	1.1		
広島市	39.3	0.4	144.4	2,484	3,150	101.4	101.5	114.9	95.6	10,780	102.4	2.8	0.5		
高松市	36.7	0.6	164.9	4,344	1,680	100.7	102.9	102.1	104.3	9,780	98.6	3.2	0.6		
松山市	33.4	0.4	122.3	2,215	1,180	101.6	103.0	122.4	109.0	9,490	100.9	2.2	0.8		
福岡市	36.6	1.0	133.6	8,798	4,550	102.9	103.3	115.3	108.9	10,840	98.7	1.8	1.2		
鹿児島市	27.9	0.6	105.2	3,032	1,850	100.8	103.3	112.8	100.2	9,430	98.6	1.9	0.4		

⑤商業地最高地価			
順位	都市名	千円/㎡	偏差値
1	中央区	13,100	70.65
1	東京23区	13,100	70.65
3	千代田区	13,000	70.38
4	新宿区	12,600	69.33
5	渋谷区	9,020	59.91
6	港区	7,940	57.07
7	豊島区	7,250	55.25
8	台東区	7,000	54.59
9	大阪市	6,500	53.28
10	名古屋市	5,780	51.38
11	横浜市	5,010	49.36
12	神戸市	4,700	48.54
13	福岡市	4,550	48.15
14	京都市	3,930	46.51
15	品川区	3,420	45.17
16	広島市	3,150	44.46
17	仙台市	2,990	44.04
18	札幌市	2,900	43.80
19	文京区	2,880	43.75
20	大宮市	2,810	43.57
20	千葉市	2,810	43.57
22	静岡市	2,390	42.46
23	岡山市	2,090	41.67
24	金沢市	2,000	41.43
25	鹿児島市	1,850	41.04
26	高松市	1,680	40.59
27	新潟市	1,500	40.12
28	松山市	1,180	39.28

※都市のステータスを表す指標
資料出所：1999年地価公示（国土庁）
調査時点：1999年
注）東京23区については、エリア内最高値である中央区の数値を準用。

借り得感

⑩平均募集賃料			
順位	都市名	円/坪	偏差値
1	金沢市	9,300	61.91
2	新潟市	9,420	61.39
3	鹿児島市	9,430	61.35
4	松山市	9,490	61.09
5	高松市	9,780	59.84
6	札幌市	9,870	59.45
7	岡山市	10,110	58.42
8	静岡市	10,270	57.73
9	名古屋市	10,400	57.18
10	仙台市	10,440	57.00
11	広島市	10,780	55.54
12	福岡市	10,840	55.28
13	大阪市	11,270	53.43
14	千葉市	11,410	52.83
15	京都市	11,410	52.83
16	台東区	11,620	51.93
17	神戸市	12,050	50.08
18	文京区	12,300	49.00
19	横浜市	12,710	47.24
20	豊島区	13,530	43.72
21	品川区	13,540	43.67
22	東京23区	14,670	38.81
23	千代田区	14,750	38.47
24	中央区	14,900	37.82
25	港区	15,060	37.14
26	新宿区	15,380	35.76
27	大宮市	15,450	35.46
28	渋谷区	17,740	25.61

⑪平均募集賃料下落率			
順位	都市名	%	偏差値
1	中央区	104.7	64.41
2	金沢市	104.5	63.67
3	仙台市	104.5	63.61
4	神戸市	104.3	62.84
5	港区	104.2	62.57
6	千代田区	103.9	60.99
7	東京23区	103.5	59.68
8	新潟市	103.5	59.51
9	大宮市	102.5	55.50
10	広島市	102.4	55.04
11	京都市	102.1	53.77
12	豊島区	102.1	53.63
13	静岡市	101.4	50.74
14	札幌市	101.1	49.72
15	松山市	100.9	49.04
16	横浜市	100.9	48.70
17	大阪市	100.6	47.69
18	新宿区	100.2	45.95
19	名古屋市	99.9	44.75
20	千葉市	99.6	43.35
21	文京区	99.4	42.81
22	品川区	99.0	41.21
23	岡山市	99.0	41.09
24	福岡市	98.7	39.85
25	鹿児島市	98.6	39.49
26	文京区	98.6	39.28
27	渋谷区	97.2	33.59
28	台東区	95.7	27.50

⑫空室率の伸び			
順位	都市名	ポイント	偏差値
1	高松市	3.2	68.03
2	岡山市	3.0	66.21
3	広島市	2.8	64.39
4	大宮市	2.7	63.48
5	仙台市	2.5	61.66
6	横浜市	2.4	60.75
7	松山市	2.2	58.93
8	鹿児島市	1.9	56.20
9	福岡市	1.8	55.29
10	大阪市	1.7	54.38
10	神戸市	1.7	54.38
12	金沢市	1.4	51.65
13	名古屋市	1.3	50.74
14	新潟市	1.2	49.83
15	港区	1.0	47.78
16	静岡市	0.9	47.10
17	渋谷区	0.7	45.67
18	豊島区	0.7	45.25
19	東京23区	0.5	43.46
20	京都市	0.5	43.46
21	中央区	0.5	43.43
22	千代田区	0.5	43.27
23	新宿区	0.5	43.12
24	台東区	0.2	40.69
25	札幌市	0.1	39.82
26	文京区	▲0.2	36.76
27	千葉市	▲0.6	33.46
28	品川区	▲0.9	30.78

⑬新築ビル比率			
順位	都市名	%	偏差値
1	静岡市	2.7	76.56
2	大宮市	2.6	75.89
3	神戸市	2.4	72.61
4	千葉市	1.7	62.13
5	福岡市	1.2	53.98
6	新潟市	1.1	53.00
7	岡山市	1.1	52.15
8	千代田区	1.0	51.48
9	渋谷区	0.9	49.35
10	松山市	0.8	48.94
11	名古屋市	0.8	48.41
12	仙台市	0.8	47.97
13	京都市	0.7	47.27
14	港区	0.7	46.89
15	大阪市	0.7	46.85
16	中央区	0.7	45.89
17	東京23区	0.6	45.88
18	文京区	0.6	45.70
19	高松市	0.6	45.66
20	豊島区	0.6	45.28
21	台東区	0.6	44.59
22	広島市	0.5	44.10
23	品川区	0.5	43.72
24	横浜市	0.4	42.70
25	札幌市	0.4	41.93
26	鹿児島市	0.4	41.86
27	新宿区	0.3	40.34
28	金沢市	0.2	38.85

※オフィス賃料の水準を表す指標
採用指標：1999年10～12月期平均募集賃料
資料出所：OFFICE MARKET REPORT Winter Vol.12（生駒シービー・リチャードエリス）
調査時点：1999年10～12月
注）東京都特別区のデータは資料不掲載のため、東生駒データベースシステムより入手

※オフィス賃料の下落を表す指標
計算式：1998年空室率・1999年空室率
資料出所：OFFICE MARKET REPORT Winter Vol.8およびWinter Vol.12（生駒シービー・リチャードエリス）
調査時点：それぞれ1998年10～12月期、1999年10～12月期
注）東京都特別区のデータは資料不掲載のため、東生駒データベースシステムより入手

※オフィスビル空室の増加を表す指標
計算式：1998年空室率・1999年空室率
資料出所：OFFICE MARKET REPORT Winter Vol.8およびWinter Vol.12（生駒シービー・リチャードエリス）
調査時点：それぞれ1998年12月末、1999年12月末
注）東京都特別区のデータは資料不掲載のため、東生駒データベースシステムより入手

※オフィス建設時の高水準な設備ニーズに応える期待値を表す指標
計算式：1997年以降竣工オフィスビル棟数/既存オフィスビル棟数
1997年以降竣工オフィスビル棟数 資料出所：東生駒データベースシステム 調査時点：1997年1月1日～1999年12月31日
資料出所：東生駒データベースシステム 調査時点：1999年12月31日