# オフィス賃料の変遷と経済動向

## 1994年～2011年 12月1日現在

**オフィス賃料(単位:円／坪)**※共益費は含まれておりません
- 東京都心部Aクラスビル(成約賃料ベース)
- 東京都心3区大規模ビル(成約賃料ベース)

※Aクラスビル:P20参照　※東京都心3区:千代田区・中央区・港区

**GDPと空室率(単位:%)**
- 空室率(東京都心3区の大規模ビル)
- GDP実質成長率(暦年) 出典:内閣府「SNA(国民経済計算)」より

予測値 出所:ニッセイ基礎研究所

**1994 平成6年**
- ◆円高加速・戦後最高値を更新

**1995 平成7年**
- ◆規制緩和など経済構造改革始まる
- ◆阪神淡路大震災

**1996 平成8年**

**1997 平成9年**
- **金融(山一・拓銀など)破綻による不況**
- ◆ビッグバンへ向けた金融改革・消費税5%に引き上げ

**1998 平成10年**
- **深刻化する金融システム崩壊で未曾有の不況感**

**1999 平成11年**
- ◆IT・ネットベンチャー渋谷ビットバレーに集積拡大

**2000 平成12年**
- ◆旺盛なIT・需要拡大路線へ

**2001 平成13年**
- **米国同時多発テロ・世界同時不況懸念**
- ◆ITバブル崩壊・日米同時株安

**2002 平成14年**
- ◆都心オフィスの新築大量供給問題
- ◆銀行の不良債権処理・金融安定化策

**2003 平成15年**
- ◆日経平均1万円台に回復
- **総合デフレ対策・産業再生始動**

**2004 平成16年**
- **景気回復**
- ◆東京「2003年問題」の収束
- **政府の構造改革進展**

**2005 平成17年**
- ◆日経平均1万4千円台 5年ぶりの回復
- **自由民主党圧勝** 郵政民営化関連法案成立

**2006 平成18年**
- **本格的な景気回復** いざなぎ景気を抜く
- ◆耐震強度偽装問題発覚

**2007 平成19年**
- ◆サブプライム問題・景気に影響
- **不動産市場賃料に天井感**
- ◆不動産ミニバブルの様相

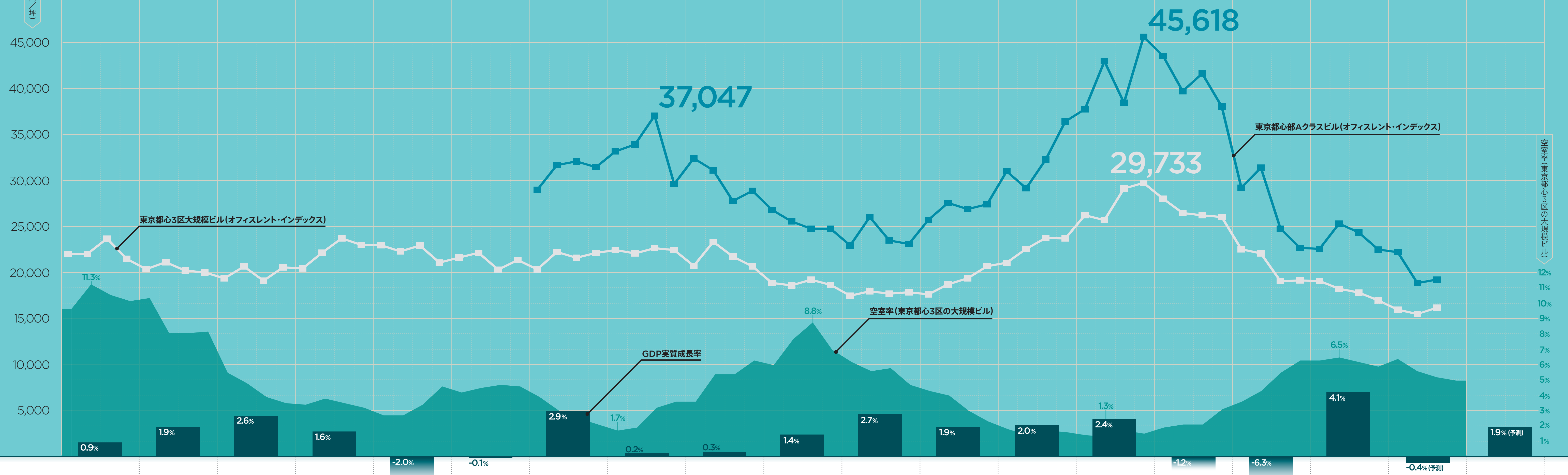
**2008 平成20年**
- **リーマンショック**(世界的金融崩壊の危機勃発)

**2009 平成21年**
- **民主党政権交代**

**2010 平成22年**
- **15年ぶりの記録的円高**

**2011 平成23年**
- **欧州金融危機**
- ◆記録的円高更新
- **東日本大震災**

**2012 平成24年**



### 代表的なオフィスビル竣工年表

| | 東京・関東 | 全国主要都市 |
|---|---|---|
| 1994 | 聖路加タワー(築地)<br>新宿パークタワー<br>恵比寿ガーデンプレイスタワー<br>天王洲郵船ビル | ニッセイMKビル(札幌)<br>NBFユニックスビル(福島)<br>十六銀行名古屋ビル<br>新大阪MTビル2号館<br>サンイースト福岡ビル |
| 1995 | JTビル(虎ノ門)<br>新宿アイランドタワー<br>新宿マインズタワー<br>ソリッドスクエア(川崎) | NSS・ニューステージ札幌<br>三井生命仙台本町ビル<br>錦パークビル(名古屋)<br>大阪ワールドトレードセンター<br>アクロス福岡 |
| 1996 | 茅場町タワー<br>グランパークタワー(芝浦)<br>東京オペラシティビル(西新宿)<br>スカイビル(横浜) | エムズ大通ビル(札幌)<br>青葉通りプラザ(仙台)<br>ナディアパーク(名古屋)<br>OAPタワー(大阪)<br>キャナルシティ・ビジネスセンタービル(福岡) |
| 1997 | 日本橋浜町Fタワー<br>ハーモニータワー(中野)<br>アルカセントラル(錦糸町)<br>クイーンズタワー(横浜) | ホクノー新札幌ビル<br>マリオス(盛岡)<br>スカイオアシス栄ビル(名古屋)<br>ハービスOSAKA(大阪)<br>エルガーラ(福岡) |
| 1998 | 品川インターシティ<br>小田急サザンタワー(代々木)<br>文京グリーンコート<br>ニッセイアロマスクエア(蒲田) | 札幌フコク生命ビル<br>AER(仙台)<br>上社ターミナルビル(名古屋)<br>四条烏丸FTスクエア(京都)<br>AIM流通センター棟(小倉) |
| 1999 | 虎ノ門2丁目タワー<br>明治安田生命青山パラシオ<br>西新宿三井ビル<br>ゲートシティ大崎 | 電通恒産札幌ビル<br>花京院スクエア(仙台)<br>JRセントラルタワーズ(名古屋)<br>堂島アバンザ(大阪)<br>博多駅前ビジネスセンター(福岡) |
| 2000 | 東京サンケイビル(大手町)<br>山王パークタワー(永田町)<br>芝公園ファーストビル<br>渋谷マークシティ | マルイト札幌ビル<br>梅田ダイビル(大阪)<br>紙与渡辺ビル(福岡) |
| 2001 | パシフィックセンチュリープレイス(丸の内)<br>晴海アイランドトリトンスクエア<br>愛宕グリーンヒルズ<br>セルリアンタワー(渋谷) | 札幌ITフロントビル<br>霞城セントラル(山形)<br>三井住友銀行名古屋ビル<br>明治安田生命大阪御堂筋ビル<br>サニックス博多ビル |
| 2002 | 丸の内ビル<br>泉ガーデンタワー(六本木)<br>住友不動産新宿オークタワー<br>明治安田生命さいたま新都心ビル | 朝日生命盛岡中央通ビル<br>センチュリー豊田ビル(名古屋)<br>中之島三井ビル(大阪)<br>大博センタービル(福岡) |
| 2003 | 汐留シティセンター<br>六本木ヒルズ<br>品川グランドセントラルタワー<br>新宿文化クイントビル | JRタワーオフィスプラザさっぽろ<br>仙台グリーンプレイス<br>アーバンネット伏見ビル(名古屋)<br>なんばパークス(パークスタワー)(大阪)<br>アーバンネット博多ビル |
| 2004 | 日本生命丸の内ビル<br>二番町ガーデン(麹町)<br>日本橋一丁目ビル<br>汐留住友ビル | アーバンネット札幌ビル<br>秋田拠点センターアルヴェ<br>名古屋東宝ビル<br>ハービスENT(大阪)<br>日之出福岡ビル |
| 2005 | 東京ビル<br>日本橋三井タワー<br>東京汐留ビル<br>赤坂インターシティ | Sapporo55<br>三井住友海上仙台ビル<br>アーバンネット名古屋ビル<br>中之島セントラルタワー(大阪)<br>九勧筑紫通ビル(福岡) |
| 2006 | 秋葉原UDXビル<br>住友不動産三田ツインビル<br>アートヴィレッジ大崎<br>オリナスタワー(錦糸町) | 日本生命札幌ビル<br>ミッドランドスクエア(名古屋)<br>マルイト谷町ビル(大阪)<br>JR九州佐世保ビル |
| 2007 | GranTokyo<br>新丸の内ビル<br>ミッドタウン(六本木)<br>ThinkPark Tower(大崎) | 仙台ファーストタワー<br>名古屋ルーセントタワー<br>京阪神不動産御堂筋ビル(大阪)<br>明治安田渡辺ビル(福岡) |
| 2008 | 丸の内トラストタワー本館<br>赤坂Biz タワー<br>KDX豊洲グランスクエア<br>新横浜中央ビル | ORE札幌ビル<br>仙台マークワン<br>名古屋インターシティ<br>ブリーゼタワー(大阪)<br>ふくぎん博多ビル |
| 2009 | 丸の内パークビル<br>JAビル(大手町)<br>平河町森タワー<br>横浜ダイヤビル | 東京建物仙台ビル<br>名古屋プライムセントラルタワー<br>マルイト難波ビル(大阪)<br>博多祇園M-SQUARE |
| 2010 | 東急キャピトルタワー(溜池山王)<br>品川フロントビル<br>住友不動産飯田橋ファーストタワー<br>二子玉川ライズオフィス | 北洋大通センター(札幌)<br>仙台トラストタワー<br>マザックアートプラザ(名古屋)<br>梅田阪急ビル(大阪)<br>天神ノースフロントビル(福岡) |
| 2011 | 飯野ビル(霞ケ関)<br>住友不動産新宿グランドタワー<br>新宿フロントタワー<br>ガーデンシティ品川御殿山 | 日通札幌ビル<br>太陽生命仙台ビル<br>名古屋三井ビルディング新館<br>ノースゲートビルディング(大阪)<br>アーバンネット天神ビル(福岡) |
| 2012 | JPタワー(仮)<br>新宿イーストサイドスクエア<br>渋谷ヒカリエ<br>中野セントラルパーク | 札幌北ビル<br>一番町平和ビル(仙台)<br>名古屋クロスコートタワー<br>中之島フェスティバルタワー(大阪)<br>電気ビル共創館(福岡) |