

2022

6

June

Topics

不動産トピックス

トピックス1

不動産業と事業法人の大型売却が寄与、
コロナ禍前の取引総額に近づく
～法人による2021年度の国内不動産の売買取引～ … 2

トピックス2

東京都心5区の賃貸オフィス市場の
平均稼働率は更に低下? …… 6

マンスリーウォッチャー

東京駅八重洲口では、今後8年間で
100万㎡超の床が供給 …… 8

不動産業と事業法人の大型売却が寄与、コロナ禍前の取引総額に近づく ～法人による 2021 年度の国内不動産の売買取引～

2021年度^{*1}に公表された、主に法人による日本国内の不動産売買取引^{*2}の総額は4兆3,707億円^{*3}で、2020年度から20.4%増加し、コロナ禍前の活況期だった2019年度実績に対して▲2.2%のほぼ同等額となりました。大規模オフィスビルや商業施設、開発用地などで1件^{*4}あたりの取引額が100億円以上の大型取引が前年度比で増加したことが寄与しており、平均取引額は、調査を開始した1996年度以降で最高額となる56億円に上昇しました。

業種セクター別では、SPC・私募REIT等、J-REIT、外資系法人でそれぞれ取得額が前年度比2千億円以上増加、事業法人・金融法人等による取得額も約1,800億円増加しました。不動産・建設と事業法人・金融法人等は、大型取引を中心に3千億円以上売却額が増加し、物件の主な供給元となりました。

平均取引額の上昇と取引件数の増加で、取引総額が4兆3,707億円に

2020 年度の取引総額を 20.4% 上回り、 コロナ禍前の 2019 年度実績に近づく

日本国内に所在する不動産について、2021年度に開示または報道された売買取引額は、2020年度の3兆6,315億円から7,392億円(20.4%)増加して、4兆3,707億円となりました〔図表1-1〕。取引単価(平均取引額)と取引件数がともに上昇・増加したことが要因で、コロナ禍前の2019年度の総額と比べ986億円差(▲2.2%)に近づきました。

1件あたりの平均取引額は世界金融危機後の2011年度が底で、以降は上昇基調にあり、大規模物件の増加や複数物件の一括取引による取引規模の大型化を反映しています。2021年度は調査開始(1996年度)以来の最高額を更新し、

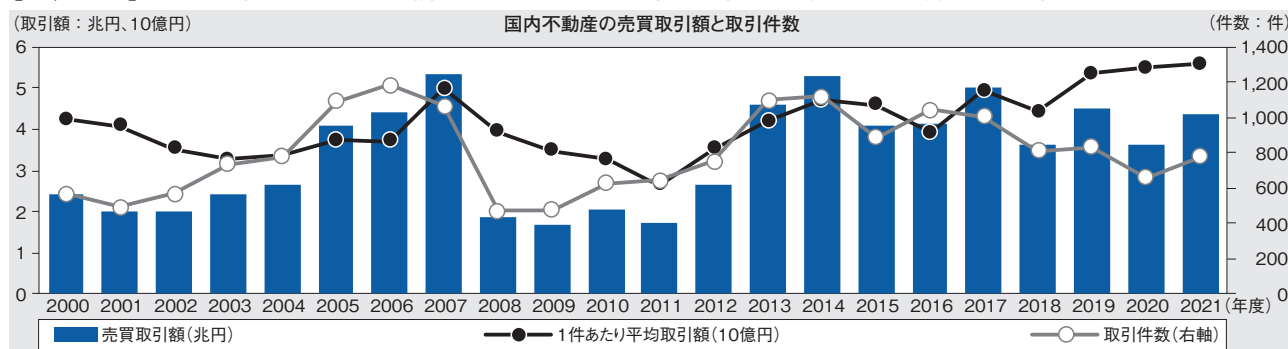
平均55億89百万円となりました。

取引件数は、物件品薄化による長期的な減少傾向にコロナ下での移動自粛等の影響が重なった2020年度から反転増加して、782件となりました。

2021 年度上期下期ともに、直近 10 年 間の各期の平均取引額を上回った

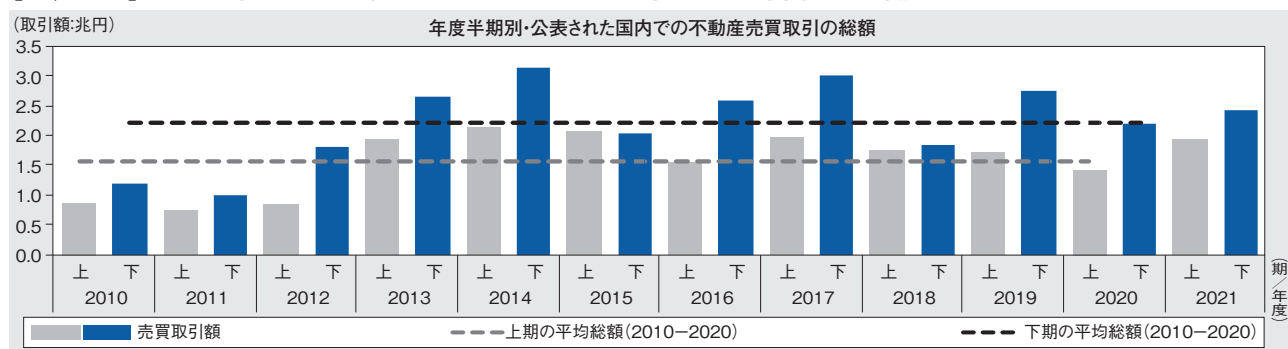
2020年度はコロナ下での移動自粛や入国制限の影響もあり、上期を中心に、好況だった2019年度と比べて取引額が大幅に減少しましたが、2020年度下期以降は1件あたり100億円以上の大型取引を中心に取引が戻り始め、2021年度は上期下期とも2010年度から2020年度各期の平均取引額を上回りました〔図表1-2〕。

〔図表 1-1〕 取引総額がコロナ禍前並みに増加。平均取引額の上昇と取引件数の反転増に因る



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 1-2〕 2021 年度の取引額は、上期下期とも、直近 10 年間の平均値を上回った



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

100億円～500億円未満の規模の取引額が2年連続して増加

価格帯別では、2021年度は1件あたり500億円以上の取引が頭打ちとなり、2019年度および2020年度と比べて、その取引総額が減少しまし

た。他の価格帯ではいずれも2020年度比で増加しており、なかでも100億～200億円と200億～500億円の二つの価格帯は2年連続して取引総額が増加しました〔図表1-3〕。

主にSPCをはじめ不動産投資セクターが取得、売主は不動産業と事業法人等が中心

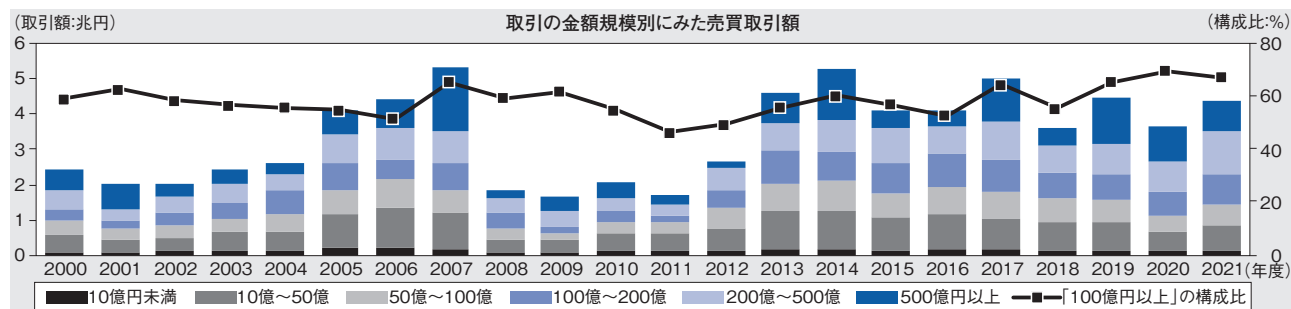
買主の状況：不動産投資セクターなどで取得総額が大幅増加

買主の業種セクター^{※5}別に不動産取得額を集計すると、2021年度は不動産投資を主業とするうちの三つのセクター（SPC・私募REIT等、J-REIT、外資系法人。取得増加額降順）と事業法人・金融法人等で取得額が増加し、公共等・その他と不動産・建設は減少しました〔図表1-4〕。このうちSPC・私募REIT等は、セール&リースバック^{※6}（S&L）案件の大規模オフィスビルの取得や賃貸マンション等の複数物件の一括取得などで、2020年度比でプラス3,630億円（増加率134.5%）の大幅増加となりました。

売主の状況：不動産・建設と事業法人・金融法人等で売却総額が大幅増加

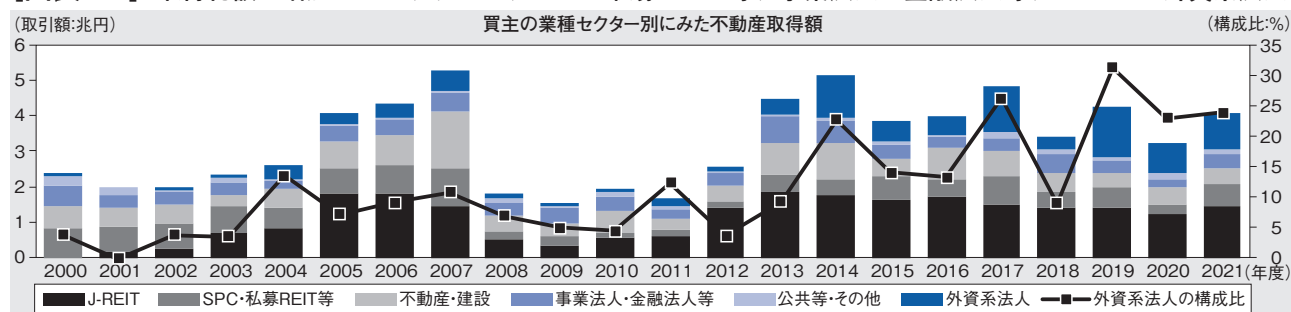
売主の業種セクター別では、不動産・建設が1兆2,184億円（構成比27.9%）、事業法人・金融法人等が9,854億円（同22.5%）を売却し、合計で取引総額の1/2を占めました〔図表1-5〕。不動産・建設は系列のJ-REITや私募REITへの物件譲渡などで、事業法人・金融法人等はオフィスビルのS&Lやホテル資産の譲渡などで、2020年度比で各3千億円以上売却総額が増加したことが主因です。また、外資系法人による売却額が低水準となったのは、物件取得の難化とコア投資の増大等による保有期間の長期化が背景にあるとみられます。

〔図表 1-3〕 取引全体に占める、1 件あたり 100 億円以上の取引の割合が総額ベースで高止まり



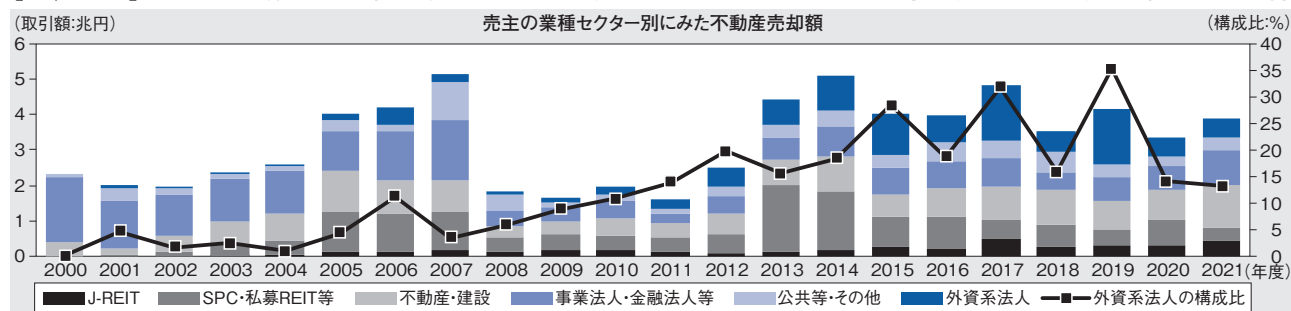
* 「10億～50億」は「10億円以上50億円未満」の意味。ほかの価格帯も同じ。データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 1-4〕 取得総額が増加したセクターは、SPC・私募REIT等、事業法人・金融法人等、J-REIT と外資系法人



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」。業種不明は表示していない。

〔図表 1-5〕 SPC・私募REIT等以外のセクターで売却増加。不動産・建設と事業法人・金融法人等が伸び顕著



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」。業種不明は表示していない。

年々増加するオフィスビルの取引総額。2021年度は事業法人等によるビル売却が急増

オフィスビルと商業施設、土地の取引がそれぞれ約2~3千億円増加。3用途合計で増分の94.4%

売買された物件を資産用途別に集計すると、2021年度の取引額はオフィスビル、物流施設、次いで住宅の順でした〔図表1-6〕。オフィスビルは2019年度から3年連続して増加。2021年度のオフィスビルの取引額は1兆6,208億円で、全用途の増加額の43.0% (3,178億円) を占めました。このほか商業施設 (同27.4%、2,023億円増) と土地 (同24.1%、1,779億円増) も顕著な増加となりました。

売却額が最も増加したオフィスビル。売主は主に不動産業と事業法人等

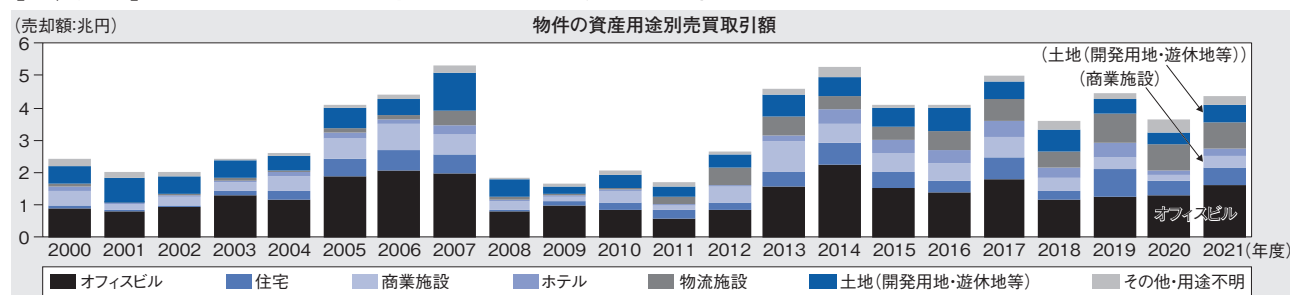
オフィスビルの主な売主は不動産・建設と事業法人・金融法人等でした〔図表1-7〕。不動産・建設の売却先はJ-REITが大多数 (2021年度の構成比68.3%) で〔図表1-8〕、系列先J-REITに向けた物件供給がそのほとんどを占めました。

コロナ下の2021年度、事業法人等によるオフィス売却が急増

事業法人・金融法人等によるオフィスビルの売却額は、2019年度の1,959億円、2020年度の1,412億円から2021年度は4,921億円に急増しました〔図表1-7〕。約2,700億円規模の大型S&Lが取引総額の増加に寄与したのをはじめ、ワークプレイスの見直しを行い、資本効率の向上や利益捻出、成長投資のための資金確保などを目的として自社オフィス売却した事例が多く、取引総額が大幅に増加しました。

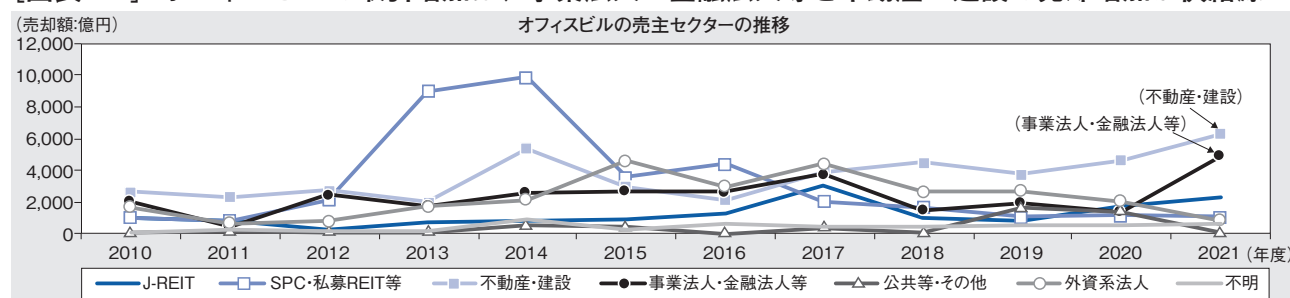
なかでもSPC・私募REIT等は、S&Lの物件ホルダーとして事業法人・金融法人等の本社ビルを取得した取引を中心にオフィスビルの取得額が増加したほか、拠点を集約するために取得と報じられた製造業による運輸会社の旧本社ビル取得や、ノンバンクによるS&Lの物件取得など、事業法人・金融法人等が買主のビル取得額も増加しました〔図表1-9〕。

〔図表 1-6〕 オフィスビルと商業施設、土地の売買取引額が増加



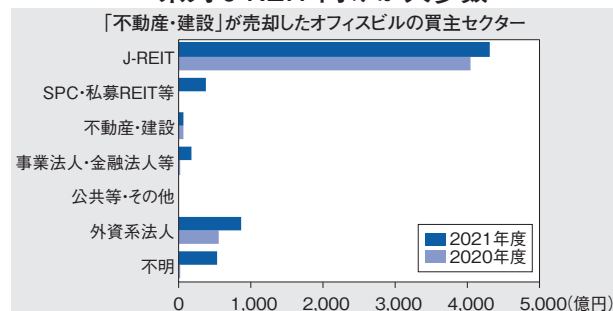
データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 1-7〕 オフィスビルの取引増加は、事業法人・金融法人等と不動産・建設の売却増加が供給源



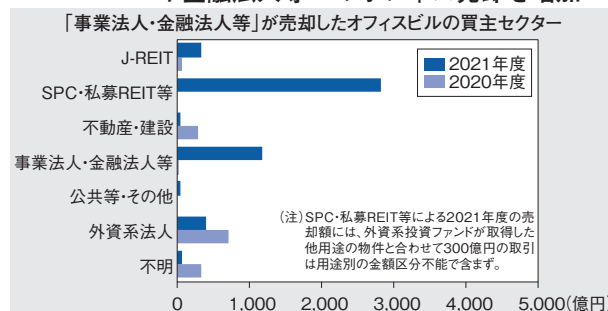
データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 1-8〕 不動産・建設のオフィスビル売却は系列 J-REIT 向けが大多数



データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 1-9〕 資産効率向上等のため、事業法人が SPC や金融法人等へのオフィス売却を増加



データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

資産構成の見直しや物件の入れ替えで、複数のセクターが商業施設を売却

商業施設の売却額が増加。系列外への売却件数が4割を占め、J-REITでは6割にのぼる

2021年度、オフィスビルに次いで売却額が増加した商業施設は、J-REITと事業法人・金融法人等が金額上位の売主でしたが、この2セクターに限らず、公共等・その他以外のセクターも各5百億円前後の売却を公表しました[図表1-10]。

商業施設の売却事例の中で、売却理由が公表された件数のうち55.6%で、資産構成の見直しや物件入替がその理由として挙げられています。また、系列外への売却件数が総数の40.6%を占め、J-REITでは件数の58.3%が系列外不動産会社への売却でした。事業法人・金融法人等による売却では商社やノンバンク、鉄道子会社などが主な売主で、買主はJ-REITが件

数の60.0%、金額ベースではJ-REITと外資系法人で83.8%を占めました(金額ベースについて[図表1-11]および[図表1-12])。

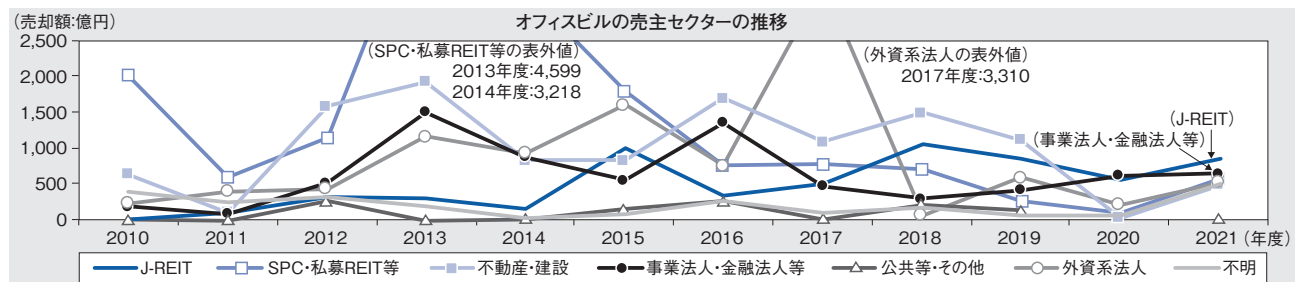
2020年度はコロナ禍の只中で、売上低下などの影響が大きい商業施設の売買取引が減少しましたが、繁華街での人出が戻ってきたことから取得意向も強まり、資産構成の見直しや入れ替えの動きが顕在化してきたものと考えられます。

増加した土地取引の内訳は、主に地方自治体等による開発用地の入札案件

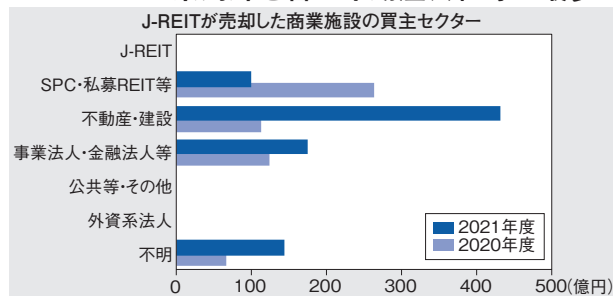
2020年度はコロナ禍の影響などから土地取引も減少しましたが、2021年度は地方自治体等の開発用地の入札取引の再開などで、土地取引の総額は従前並みとなりました。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

【図表 1-10】「公共等・その他」以外の全てのセクターで商業施設の売却額が増加



【図表 1-11】 J-REITによる商業施設の売却先は、系列外を含む不動産会社等が最多

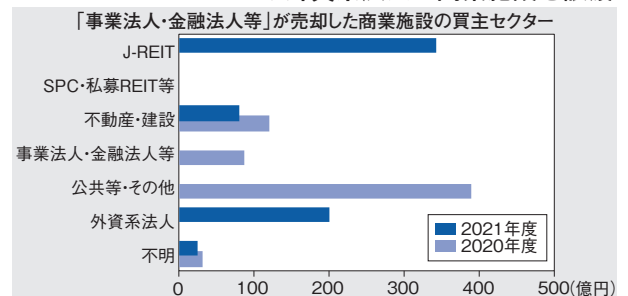


データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

- ※1：4月1日から翌年3月31日までの期間を1年度とする。
- ※2：本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。また、本集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。
- ※3：本稿の金額表記は、億円未満を四捨五入し億円単位とした。また、%の表記は、小数点以下第二位を四捨五入し小数点以下一位の表記とした。
- ※4：取引件数とは、適時開示情報や報道情報など不動産売買に係る公表情報の情報件数をいう。売買された(される)物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件では

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

【図表 1-12】 商社やノンバンク、鉄道子会社などが、J-REIT や外資系法人に商業施設を譲渡



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

なく合計額で公表された取引は、これらをまとめて1件とした。なお、複数物件の一括取引で、個々の物件の属性が非公表の場合の物件の所在地や用途等は、公表情報からみて最多と判断される種別に一括して分類した。

※5：業種セクターの区分は下表のとおり。従前の記載「一般事業法人等」は、本稿では「事業法人・金融法人等」とした。

分類	内訳
J-REIT	J-REIT
SPIC・私募REIT等	SPIC・私募REIT等。外資系法人に分類されるものは除く。
不動産・建設	不動産業、建設業
製造業	機械、電気機器、繊維製品、化学、鉄鋼、非鉄金属、食品等
運輸・通信	陸運、海運、空運、倉庫、運輸、情報通信
商業	小売業、卸売業
金融・保険	銀行、保険、証券、商品先物、その他金融
サービス	電気・ガス、サービス
その他事業法人	水産・農林、鉱業等
公共等・その他	公共、公共等、その他法人、インフラファンド、個人
外資系法人	海外の企業、ファンド、REIT等で、これらが出資する特定目的会社等のSPCを含む(日本の証券取引所に上場している(いた)法人は除く)。不動産売買が公表された海外の個人を含む。

※6：主に一般の事業法人等が自己使用するオフィスビルや工場、店舗などの所有不動産を、売却した後で一定期間賃借して使用すること

東京都心5区の賃貸オフィス市場の平均稼働率は更に低下?

東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の賃貸オフィス市場での平均稼働率(=100%-平均空室率)は、コロナショックで低下していましたが、2021年末には下げ止まりの傾向となりました。本稿では、オフィスの推定稼働面積(=貸室総面積×平均稼働率)を賃借需要の代替指標と考えて、そのシナリオ・パターン別に2023年末の平均稼働率を試算しました。

平均稼働率の4.8% pt低下のうち、貸室面積増加分による低下は2.9% pt相当

コロナ下で都心5区の賃貸オフィス市場の平均稼働率は、急速に低下しましたが、2021年末には下げ止まりの傾向を示しました。直近2年間(2019年末~2021年末)の平均稼働率の低下幅は▲4.8% pt(98.5%→93.7%)でした[図表2-1]。

その間、賃貸オフィス市場の貸室面積は2020年の後半まで急増し、以降は2,590万㎡の水準で推移しています。

稼働率は、賃借需要の変動と貸室面積の変動の影響を受けます。推定稼働面積(=貸室面積×平均稼働率)を賃借需要の代替指標と考えて、平均稼働率の低下幅(▲4.8% pt)を、賃借需要の変動分と貸室面積の変動分とに分けると

貸室面積の変動分は▲2.9% pt、賃借需要の変動分は▲1.9% ptでした。この推計を説明すると以下の通りです。

2019年末から2021年末の2年間に貸室面積が2,519万㎡から2,596万㎡へ77万㎡増加しています。その稼働率低下への影響は、ひとまず2019年末の稼働面積2,480万㎡を2021年末まで固定して考えると、稼働率98.5%(=2,480/2,519)が95.6%(=2,480/2,596)に低下(▲2.9% pt)したことに相当します。実際に生じた稼働率の低下は▲4.8% ptでしたので、両者の差分▲1.9% pt^{*1}が賃借需要の減少に因るものと考えられます。

貸室面積の拡大の影響が大きかったのは千代田区と港区

5区別で上記と同様に、2019年末から2021年末の平均稼働率の低下幅及び賃借需要の変動と貸室面積の変動の影響の度合いを推計すると([図表2-2])、千代田区と港区では、平均稼働率の低下幅における貸室面積の増加の影響は、千代田区で▲4.4% pt、港区で▲5.5% ptで、当該期間に多くのオフィスビルが供給([図表2-3]参照)されたため比較的大きなものとなりました。賃借需要の影響は、千代田区ではプラス1.0% pt、

港区で▲1.2% ptと比較的軽微だったと考えられます。

これに対して、中央区と新宿区及び渋谷区では、賃借需要による平均稼働率の低下への影響が大きくなっており、中央区が最も大きく▲6.1% pt、渋谷区で▲4.2% pt、新宿区で▲2.8% ptでした。中央区と渋谷区での賃借需要のマイナス影響には、比較的多くの再開発^{*2}によるテナントの一時的な移転の影響^{*3}もあったと考えられます。

2023年末の平均稼働率は86.1%~94.8%へ

2019年末~2021年末の直近2年間に貸室面積は、77万㎡増加し2021年末に2,596万㎡になりました。2020~2021年の2年間に都心5区で供給された大規模オフィスビルの延床面積(自社ビルおよびオフィス以外の用途床を含む延床面積合計)は246万㎡で、増加した貸室面積は総供給面積の31.3%に相当します^{*4}。2022~2023年の今後2年間に258万㎡の供給が予定されていることから[図表2-3]、その31.3%が貸室の増加面積と仮定^{*5}すると、貸室面積は2023年末までに81万㎡増加して2,677万㎡になると見込まれます。

2023年末における賃借需要(稼働面積)の大きさを次の3シナリオを想定した場合、平均稼働率の推計は次の通りです。

①直近の減少幅が継続

稼働面積はピークとなった2020年5月から2021年12月まで、平均で5.24万㎡/月で減少しました[図表2-5]。今後2年間も同程度減少が継続する場合は、2023年末の稼働面積は2,306万㎡で、平均稼働率は86.1%

②稼働面積は現状(2021年12月)維持

稼働面積が現状を維持した場合は、2023年末の稼働面積は2,431万㎡で、平均稼働率は90.8%

③ピーク時以前の増加幅で回復

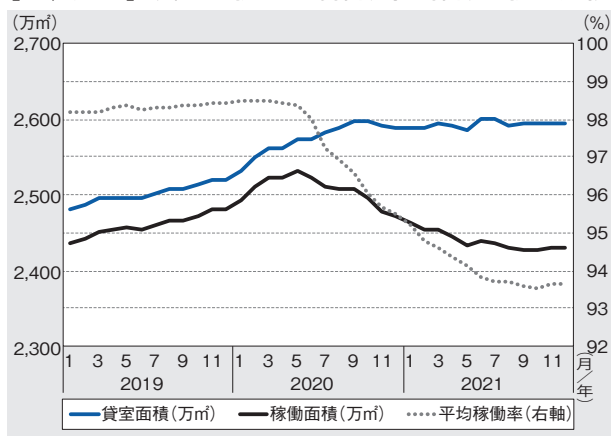
稼働面積がピーク時前までの間(2012年6月~2020年5月)、平均で4.45万㎡/月で増加しました[図表2-5]。今後2年間、同程度で増加するとする場合は、2023年末の稼働面積は

2,538万㎡で、平均稼働率は94.8%

上記は賃借需要の単純なシナリオに基づく推計です。今後稼働率の低下がさらに進み、広い非稼働面積を抱えることになれば、オフィスビル

の中にはホテルや賃貸住宅及びレンタル倉庫などへのコンバージョンといった形で、賃貸オフィス市場の貸室面積の減少につながる動きもあると考えられます。（以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司）

【図表 2-1】 貸室面積と平均稼働率と稼働面積の推移

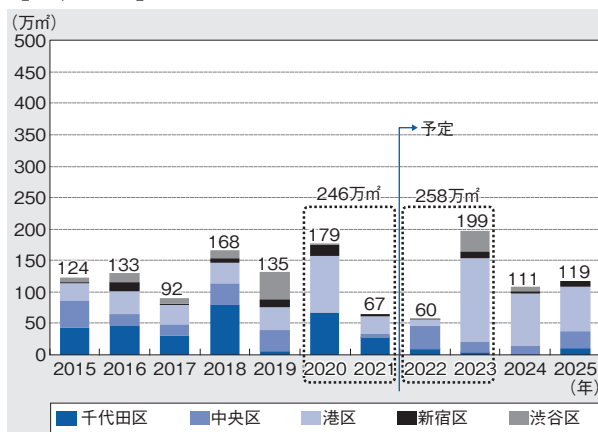


【図表 2-2】 平均稼働率変動幅の賃借需要分と貸室面積分（2019 年末～2021 年末）

	稼働率変動幅	賃借需要分	貸室面積分
東京都心 5 区	-4.8%	-1.9%	-2.9%
千代田区	-3.4%	1.0%	-4.4%
中央区	-4.6%	-6.1%	1.5%
港区	-6.7%	-1.2%	-5.5%
新宿区	-4.3%	-2.8%	-1.5%
渋谷区	-3.6%	-4.2%	0.6%

図表 2-1、2-2 のデータ出所：三鬼商事(株)「オフィスマーケット」

【図表 2-3】 都心 5 区における大型オフィスの供給動向



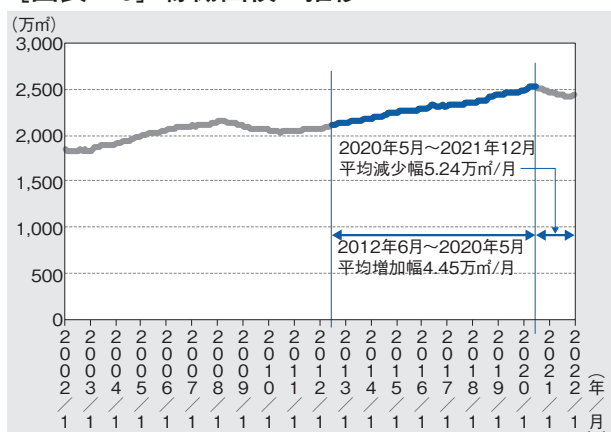
- ・都市未来総合研究所が1999年から継続して、大型オフィスの供給動向を調査したものである。
- ・東京都心5区において、調査時点で建設予定または建設中（竣工不明も含む）の建物のうち、延床面積が概ね5,000㎡以上で、オフィス用途部分が存在する建物に関するプロジェクトを対象にしている。
- ・各種公表データをもとに計画予定の大規模開発物件の延床面積を推計したもので、複合ビルの場合、他用途の延床面積も含まれる。自社ビルの延床面積も含む。

データ出所：都市未来総合研究所「Office Market Research」

【図表 2-4】 3 シナリオによる平均稼働率の推計結果

A 貸室面積 (万㎡) 2021 年末	B 増加貸室面積 (万㎡) 直近2年間 2019 年末～ 2021 年末	稼働率 2021 年末	C 258 万㎡×31.3% 増加想定 (万㎡) 今後2年間 2021 年末～2023 年末	D=A+C 想定貸室面積 (万㎡) 2023 年末	シナリオ	E 想定稼働面積 (万㎡) 2023 年末	F=E÷D 推定 平均稼働率 2023 年末
2,596	77	93.7%	81	2,677	①直近の下落幅が継続	2,306	86.1%
					②稼働面積は現状維持	2,431	90.8%
					③ピーク時以前の拡大幅で回復	2,538	94.8%

【図表 2-5】 稼働面積の推移



データ出所：三鬼商事(株)「オフィスマーケット」

- ※ 1：賃借需要の減少による影響を貸室面積を固定した形での確認は、以下の通りである。
2019 年末から 2021 年末の 2 年間に稼働面積は、2,480 万㎡から 2,431 万㎡へ 49 万㎡減少。2019 年末の貸室面積 2,519 万㎡を 2021 年末まで固定して考えると、稼働率 98.5% (= 2,480/2,519) が 96.5% (= 2,431/2,519) に低下 (▲ 1.9% pt) したことが確認できる。
- ※ 2：2022 年は中央区で、2023 年は港区と渋谷区で比較的多くの供給が予定（〔図表 2-3〕参照）
- ※ 3：老朽化が進んだビルから最新のオフィスビルへの再開発では、既存テナントが再度入居する場合でも、一時的な移転は避けることができない。
- ※ 4：オフィスの貸室面積は三鬼商事(株)のデータ、大型オフィスの延床面積は都市未来総合研究所のデータで、それぞれ調査対象が異なる。
- ※ 5：オフィスの延床面積の供給面積のうち自社ビルの割合やオフィスの貸室面積の割合及び既存貸室面積の減失割合など複合的な要因で変化すると考えられるが、ここでは変化しないと仮定した。

東京駅八重洲口では、今後8年間で100万㎡超の床が供給

東京駅の丸の内・大手町地区では、2000年頃から既存ビルの建替えや再開発が進んでいます。八重洲口地区は、細分化した敷地が多いことなどから高度利用が遅れていましたが、現在、外堀通り沿いで4つの大規模再開発事業が進行しており、今後、国際的なビジネス機能等の集積が進むことになります。

八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業（街区名称：東京ミッドタウン八重洲）は、八重洲口先の先駆けとして2018年12月に着工し、2022年8月に竣工予定です。その北隣では、東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業が2025年、南隣では八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業が2028年度の竣工に向けて、事業が進められています。また、日本橋川沿いのエリアでは、2021年11月に八重洲一丁目北地区市街地再開発組合が認可され、2032年度の全体竣工を目指しています。

これら4つの再開発事業の計画延床面積^{※1}の合計は約109.4万㎡（④の南街区が竣工する2029年度には109.3万㎡）にのぼり、これは再開発前の推定延床面積^{※2}約45.1万㎡の約2.4倍となります。

（以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘）

※1：計画延床面積：各プロジェクトの事業者リリースに基づく。

※2：再開発前の推定延床面積：2004年7月時点の指定容積率に基づき算出したものであり、実際の使用延床面積とは異なる。指定容積率が複数の場合は、図測による面積の加重平均によって算出した。

【図表 3-1】 東京駅八重洲地区における大規模再開発プロジェクトの概要

	計画名	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	最高階数	着工（予定含む）	竣工予定	主な用途
①	八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業（東京ミッドタウン八重洲）	約 13,433	約 289,750	45 階	2018 年 12 月	2022 年 8 月	事務所、店舗、ホテル
②	東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業（A 地区、B 地区）	約 11,900	約 237,000	51 階	A 地区：2023 年 B 地区：2021 年	A 地区：2025 年 B 地区：2025 年	事務所、店舗
③	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	約 19,600	約 388,300	43 階	2024 年度	2028 年度	事務所、店舗、劇場
④	八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業（南街区、北街区）	約 9,260	南街区：約 178,000 北街区：約 1,100	44 階	南街区：2024 年度 北街区：2031 年度	南街区：2029 年度 北街区：2032 年度	事務所、店舗、宿泊施設
	計	約 54,193	約 1,094,150				

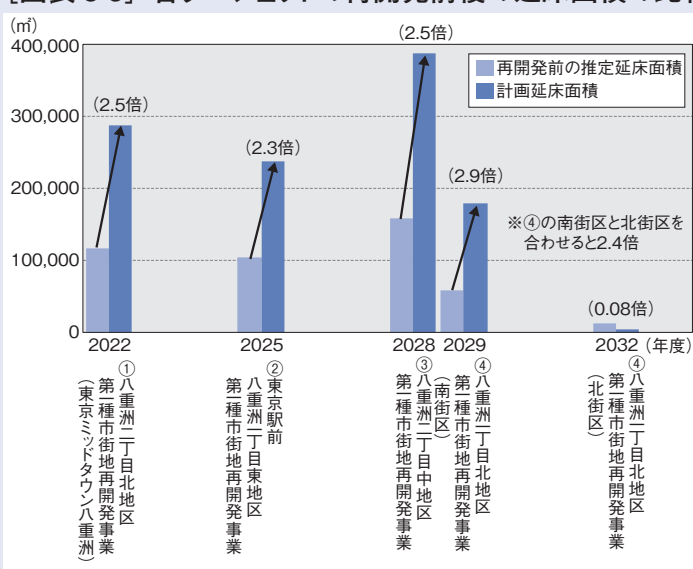
出所：事業者リリース、東京都公表資料を基に都市未来総合研究所が作成

【図表 3-2】 各プロジェクトの位置



出所：事業者リリースを基に都市未来総合研究所が作成

【図表 3-3】 各プロジェクトの再開発前後の延床面積の比較



データ出所：事業者リリース、中央区都市計画図を基に都市未来総合研究所が試算

不動産トピックス 2022.6

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内 1-3-3 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11 階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

橋本 陽介 TEL03-4335-0940（代表）

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432（代表）