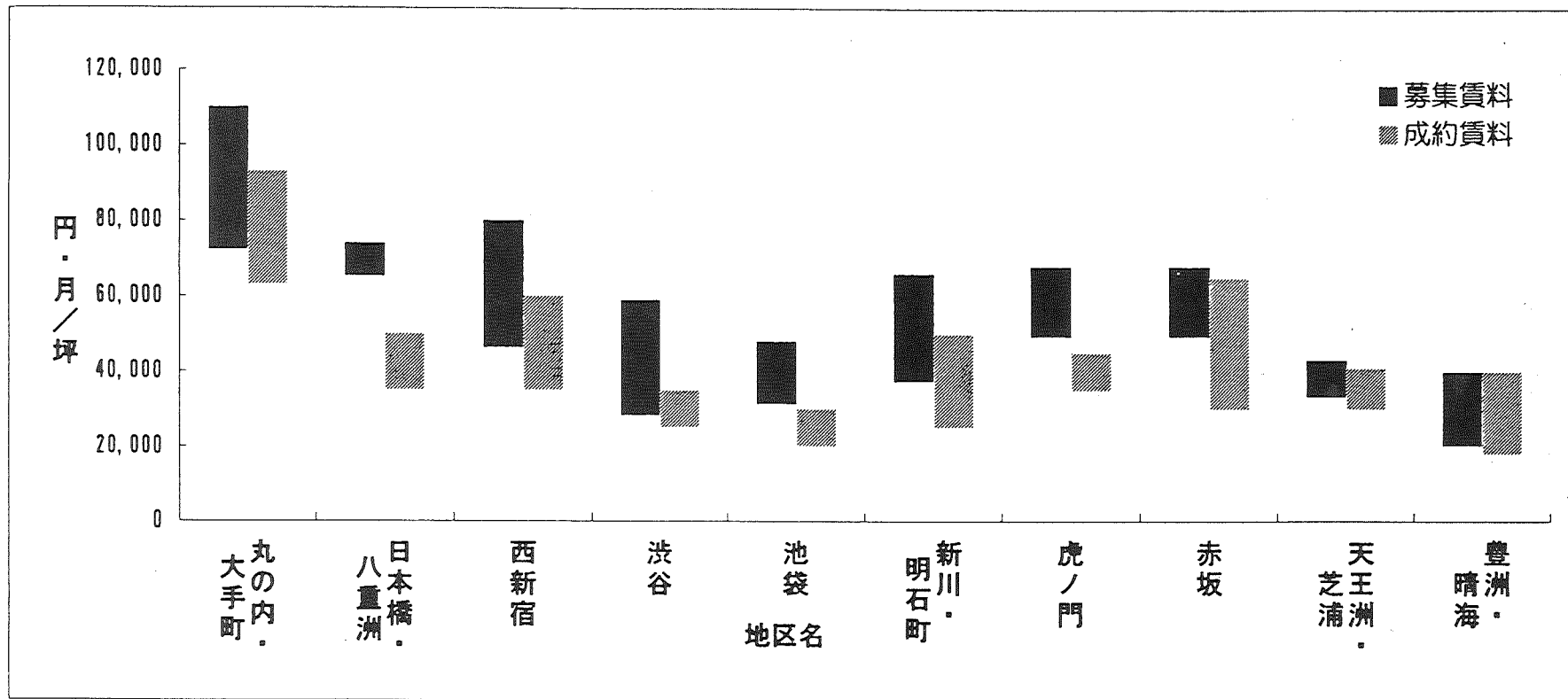


(資料1) 募集賃料と成約賃料の乖離状況

(単位：円/月・坪)

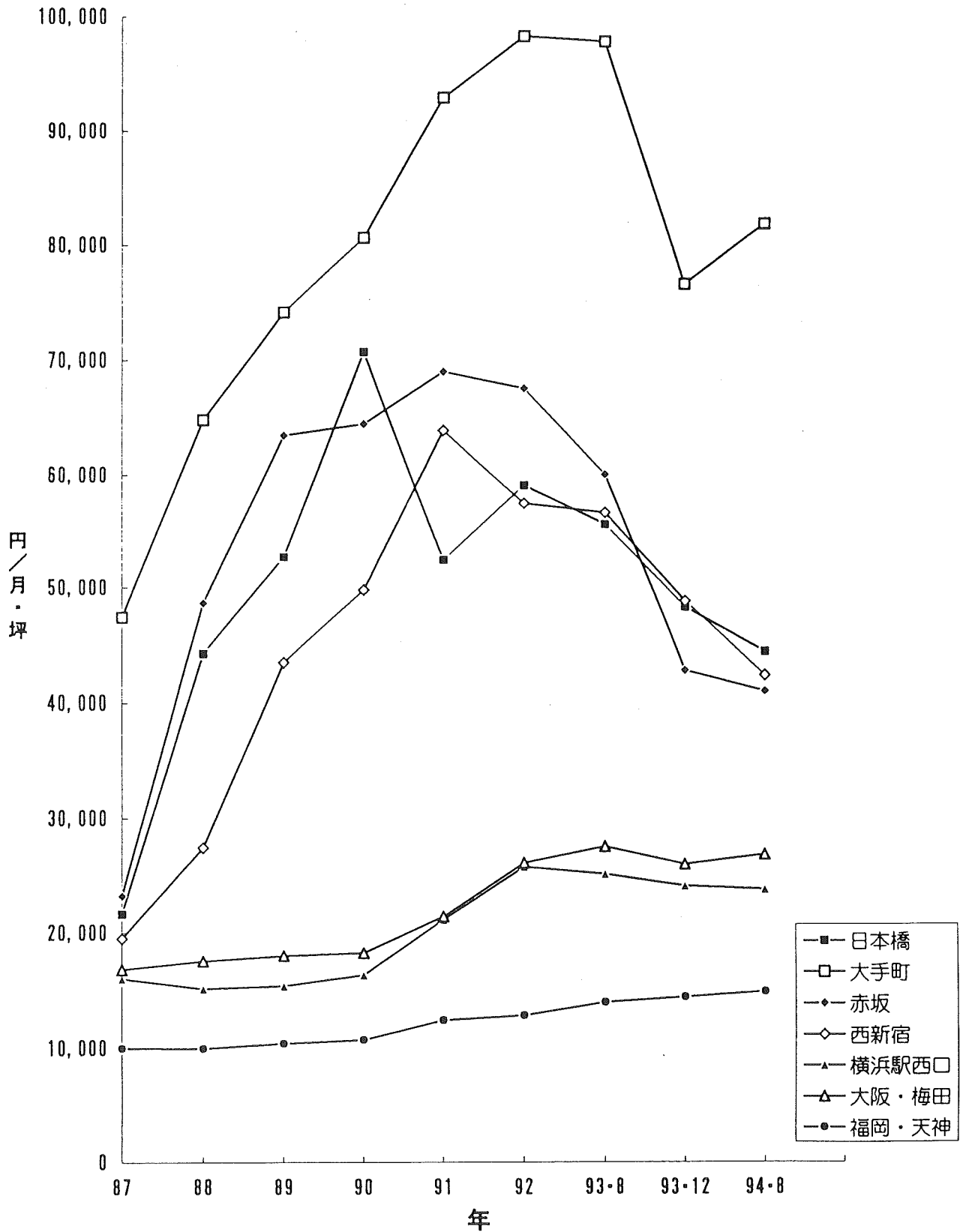
		丸の内・ 大手町	日本橋・ 八重洲	西新宿	渋谷	池袋	新川・ 明石町	虎ノ門	赤坂	天王洲・ 芝浦	豊洲・ 晴海
募集賃料	上限	110,000	74,000	80,000	59,000	48,000	66,000	68,000	68,000	43,000	40,000
	下限	72,000	65,000	46,000	28,000	31,000	37,000	49,000	49,000	33,000	20,000
成約賃料	上限	93,000	50,000	60,000	35,000	30,000	50,000	45,000	65,000	41,000	40,000
	下限	63,000	35,000	35,000	25,000	20,000	25,000	35,000	30,000	30,000	18,000



(注) 1993年5月時点で、過去6カ月間の延床面積10,000㎡以上のビルの取引を調べたもの。

(資料) 週刊ダイヤモンド 1993年4月24日号、1993年5月27日付日本経済新聞、ほか

(資料2) オフィス賃料の推移 (全国主要地区)



(注) 調査時は各年8月、93年は8月と12月 (資料) ㈱生駒データサービスシステム「オフィス・マーケット・レポート」

(資料 3 - 1) 23区内主要区の事業所等集積状況

(単位：社、%)

	千代田	中央	港	新宿	渋谷	豊島	墨田	台東	文京	品川	江東	大田	
86年	事業所数	36,707	44,778	43,430	39,958	30,867	24,475	23,952	34,928	18,229	28,021	23,077	41,043
	12区内/17	9.4	11.5	11.2	10.3	7.9	6.3	6.1	9.0	4.7	7.2	5.9	10.5
	本所数	5,693	6,548	5,424	3,461	3,088	1,815	1,574	3,140	1,411	1,997	1,580	2,697
	12区内/17	14.8	17.0	14.1	9.0	8.0	4.7	4.1	8.2	3.7	5.2	4.1	7.0
91年	事業所数	35,744	43,104	42,078	39,198	30,862	25,016	23,066	33,433	17,835	25,630	22,323	39,178
	12区内/17	9.5	11.4	11.1	10.4	8.2	6.6	6.1	8.9	4.7	6.8	5.9	10.4
	本所数	5,612	6,031	5,542	3,700	3,241	1,989	1,665	2,758	1,431	1,965	1,658	2,484
	12区内/17	14.7	15.8	14.6	9.7	8.5	5.2	4.4	7.2	3.8	5.2	4.4	6.5

(注) 民営の事業所

(資料) 「事業所統計調査報告」(東京都)

(資料 3 - 2) 23区内・主要地区間の所要時間

(単位：分)

	大手町	日本橋	赤坂	西新宿	渋谷	池袋	錦糸町	上野	本郷	五反田	東陽町	蒲田
大手町	0	9	16	28	20	21	23	15	11	25	16	28
日本橋	9	0	25	33	26	29	21	15	20	24	14	35
赤坂	16	25	0	29	19	32	33	28	27	27	32	41
西新宿	28	33	29	0	16	16	32	30	28	21	40	40
渋谷	20	26	19	16	0	19	35	30	30	10	38	29
池袋	21	29	32	16	19	0	30	20	16	24	36	43
錦糸町	23	21	33	32	35	30	0	16	20	34	35	37
上野	15	15	28	30	30	20	16	0	17	25	29	28
本郷	11	20	27	28	30	16	20	17	0	30	27	33
五反田	25	24	27	21	10	24	34	25	30	0	38	23
東陽町	16	14	32	40	38	36	35	29	27	38	0	44
蒲田	28	35	41	40	29	43	37	28	33	23	44	0

(注) 乗り換え、待ち時間を含む

(資料) 「駅すばあと」(ヴァル研究所) などにより作成。

(資料 3 - 3) コミュニケーション・コストを加えたオフィス・コスト

	オフィス実質賃料 (円/月・坪)	一人当り年間 オフィス賃料 (千円)	オフィス賃料コスト+コミュニケーション・コスト (コミュニケーション頻度別・一人当り年間・千円)					
			2.5回/週	5回/週	10回/週	20回/週	30回/週	
85 年	大手町	28,974	883	1,199	1,515	2,146	3,409	4,672
	日本橋	18,170	554	934	1,315	2,076	3,597	5,119
	赤坂	18,661	569	1,022	1,475	2,381	4,193	6,005
	西新宿	19,970	609	1,132	1,655	2,701	4,793	6,885
	渋谷	17,340	529	959	1,390	2,251	3,974	5,697
	池袋	14,152	431	927	1,423	2,415	4,399	6,382
	錦糸町	10,704	326	869	1,411	2,495	4,664	6,832
	上野	11,487	350	773	1,196	2,042	3,735	5,427
	本郷	12,295	375	816	1,258	2,141	3,908	5,674
	五反田	13,410	409	877	1,346	2,283	4,157	6,031
	東陽町	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.	N. A.
蒲田	11,502	351	1,003	1,656	2,961	5,571	8,181	
92 年	大手町	98,330	2,998	3,434	3,869	4,741	6,483	8,226
	日本橋	59,090	1,802	2,327	2,851	3,901	6,001	8,100
	赤坂	67,580	2,061	2,686	3,311	4,561	7,061	9,561
	西新宿	57,490	1,753	2,475	3,196	4,640	7,526	10,413
	渋谷	48,680	1,484	2,079	2,673	3,861	6,238	8,616
	池袋	39,890	1,216	1,900	2,585	3,953	6,690	9,427
	錦糸町	18,510	564	1,312	2,061	3,557	6,549	9,541
	上野	27,900	851	1,434	2,018	3,185	5,520	7,855
	本郷	29,450	898	1,507	2,117	3,335	5,773	8,210
	五反田	31,080	948	1,594	2,241	3,534	6,120	8,706
	東陽町	24,520	748	1,522	2,296	3,844	6,941	10,038
蒲田	21,070	642	1,543	2,443	4,244	7,845	11,447	
94 年	大手町	81,900	2,497	2,933	3,368	4,240	5,982	7,725
	日本橋	44,410	1,354	1,879	2,404	3,454	5,553	7,652
	赤坂	41,020	1,251	1,876	2,501	3,751	6,251	8,751
	西新宿	42,370	1,292	2,014	2,735	4,179	7,065	9,952
	渋谷	28,950	883	1,477	2,071	3,260	5,637	8,014
	池袋	28,500	869	1,553	2,237	3,606	6,343	9,079
	錦糸町	20,080	612	1,360	2,108	3,605	6,597	9,589
	上野	23,910	729	1,313	1,896	3,064	5,399	7,733
	本郷	24,880	759	1,368	1,977	3,196	5,633	8,071
	五反田	25,450	776	1,422	2,069	3,362	5,948	8,534
	東陽町	23,610	720	1,494	2,268	3,817	6,913	10,010
蒲田	21,580	658	1,558	2,459	4,259	7,861	11,462	

(注) 1. 92年・94年のオフィス実質賃料は8月時。85年は推計。

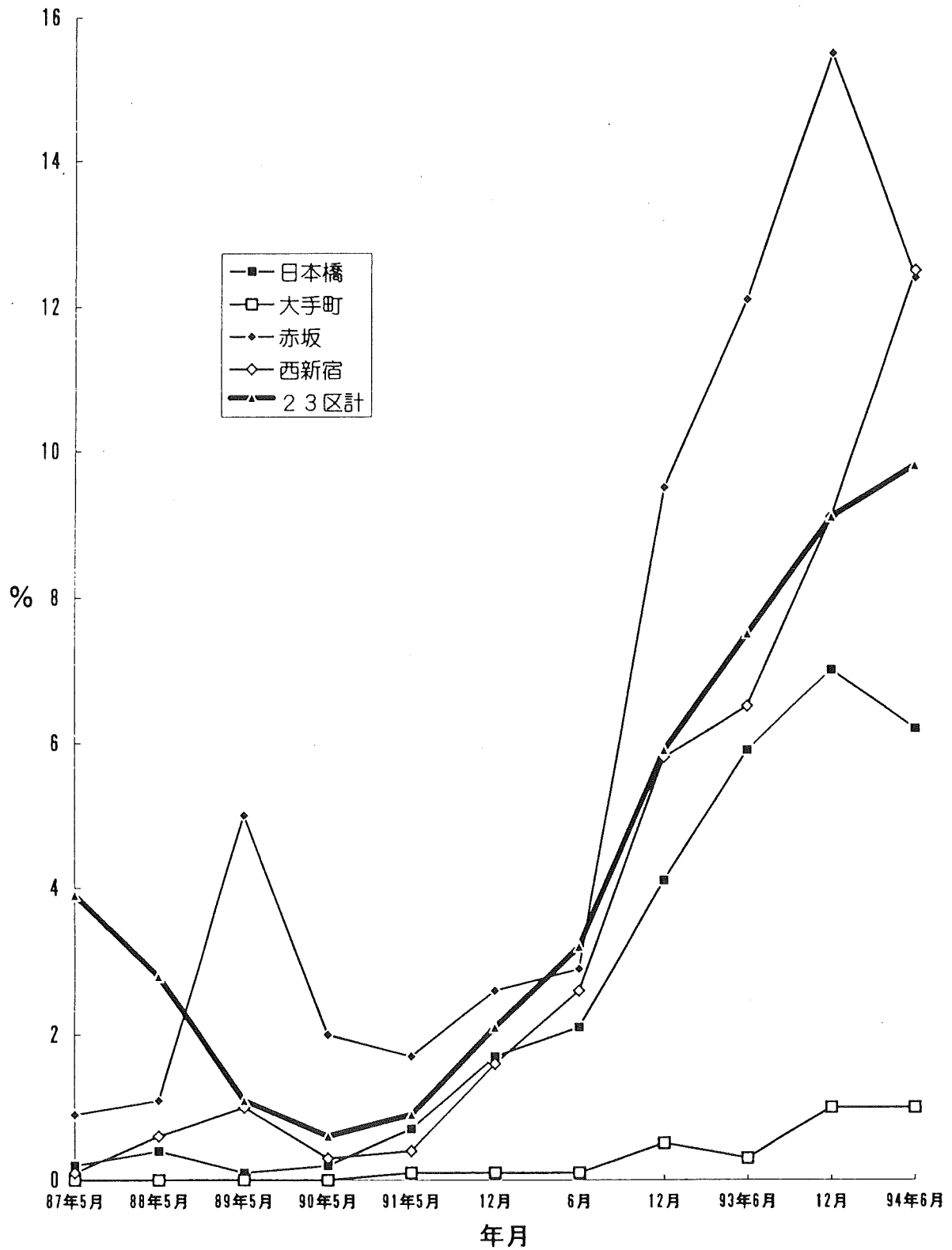
2. 一人当り賃賃契約対象面積=8.4m²

一人当り単位時間コスト=85年:77.7円/分、92年:107.2円/分、で算出。

94月は、試算時点で「家計調査」の確定値が発表されていないため、92年と同じとした。

(資料) 「固定資産の価格等の概要調査」「国勢調査」「法人企業統計」「事業所統計」、
「家計調査」、「オフィスマーケットレポート」(生駒データサービスシステム)
「ビル実態調査」(東京ビルディング協会)「駅すばあと」(ヴァル研究所)などにより作成。

(資料4) オフィス空室率の推移(東京)



(資料) ㈱生駒データサービスシステム「オフィス・マーケット・レポート」

(資料5) オフィス環境の国際比較

	スウェーデン	ドイツ フランクフルト	イギリス ロンドン	フランス パリ	アメリカ ニューヨーク	丸の内 自社ビル	丸の内 賃貸ビル	東京 外国企業	東京23区 全ビル
一人当り床面積									
執務スペース	9.0㎡	11.0㎡	9.0㎡	11.0㎡	12.8㎡	9.1㎡	5.9㎡	9.4㎡	5.5㎡
有効面積ベース	25.0㎡	25.0㎡	18.0㎡	22.0㎡	25.6㎡	18.2㎡	11.8㎡	18.8㎡	10.9㎡
延床面積ベース	38.5㎡	38.5㎡	27.7㎡	33.8㎡	39.3㎡	28.0㎡	18.2㎡	28.9㎡	16.8㎡
レイアウト	コンビ型	1～4人 の個室	混在	個室+ロ ーパーティショ ンのオープン型	個室+ロ ーパーティショ ンのオープン型	オープン型	オープン型	ローパーティショ ンの オープン型	オープン型
オフィス賃料 (円/月・坪)	N. A.	14,923	54,275	37,179	19,446	—	80,640	—	46,490

- (注) 1. サンプル調査。国や建物によって測定の基準が異なるため、単純な比較はできない。
 2. 原データのない項目については、ビル有効率=65%、執務スペース=有効面積の50%と仮定して計算した。
 3. レイアウトは、その国で最も一般的な形態と考えられる形態。
 4. オフィス賃料は1990年調査。円換算も同年のレートによる。
 ロンドン、フランクフルトは諸費用を、丸の内、東京23区は預託金負担分を含む実質賃料。
- (資料) 「OFFICE AGE」第16号(イトーキ)、TCC協議会資料、生駒データサービスシステム資料、「平成3年国際地価調査結果」(日本不動産鑑定協会)等により作成。