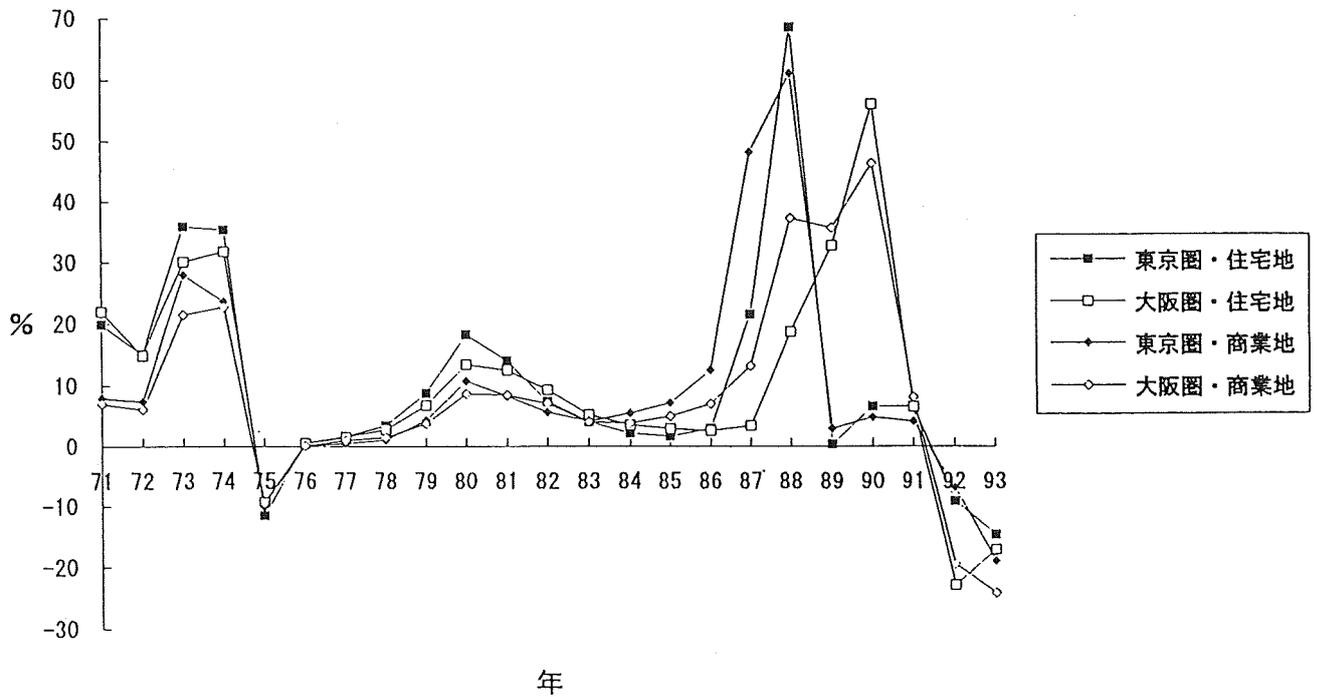
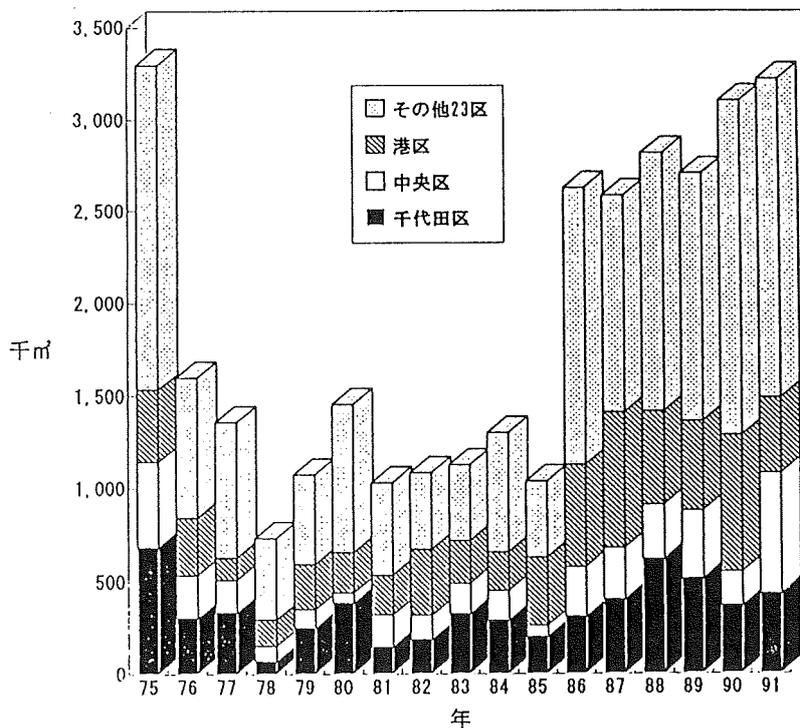


【図1】 地価公示の変動率の推移



(資料) 国土庁「地価公示」

【図2】 東京23区のオフィス供給量の推移

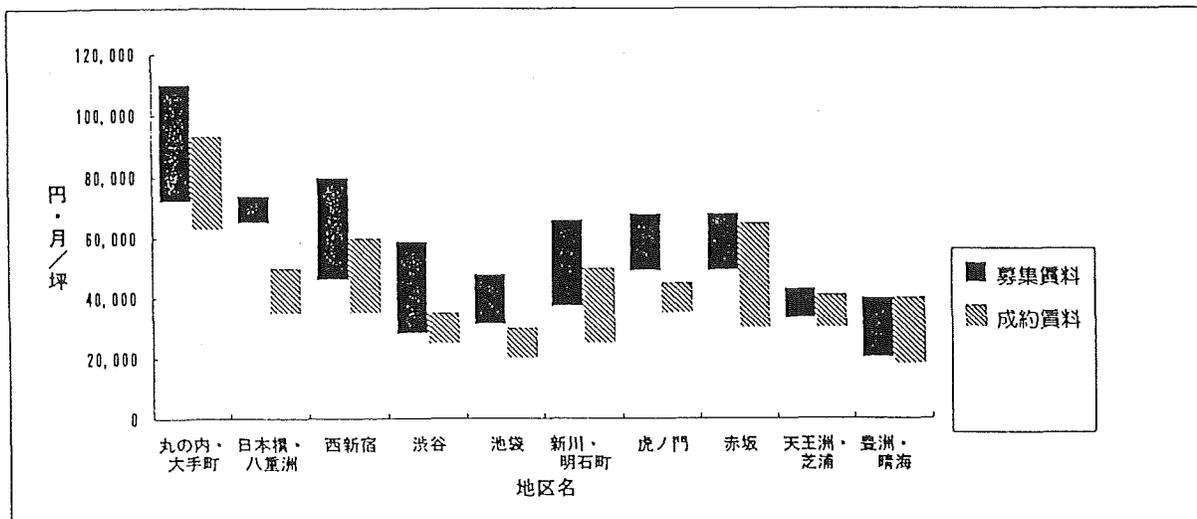


(資料) 「固定資産の価格等の概要調査」、「東京の土地1992」
(1993年5月、東京都企画審議室)ほか

【表1】 募集賃料と成約賃料のカイ離状況

(単位：円/月・坪)

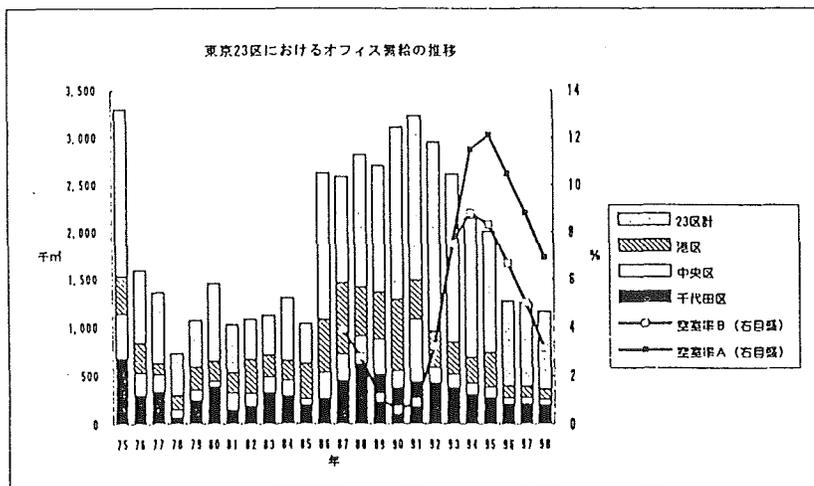
		丸の内・ 大手町	日本橋・ 八重洲	西新宿	渋谷	池袋	新川・ 明石町	虎ノ門	赤坂	天王洲・ 芝浦	豊洲・ 晴海
募集賃料	上限	110,000	74,000	80,000	59,000	48,000	66,000	68,000	68,000	43,000	40,000
	下限	72,000	65,000	46,000	28,000	31,000	37,000	49,000	49,000	33,000	20,000
成約賃料	上限	93,000	50,000	60,000	35,000	30,000	50,000	45,000	65,000	41,000	40,000
	下限	63,000	35,000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

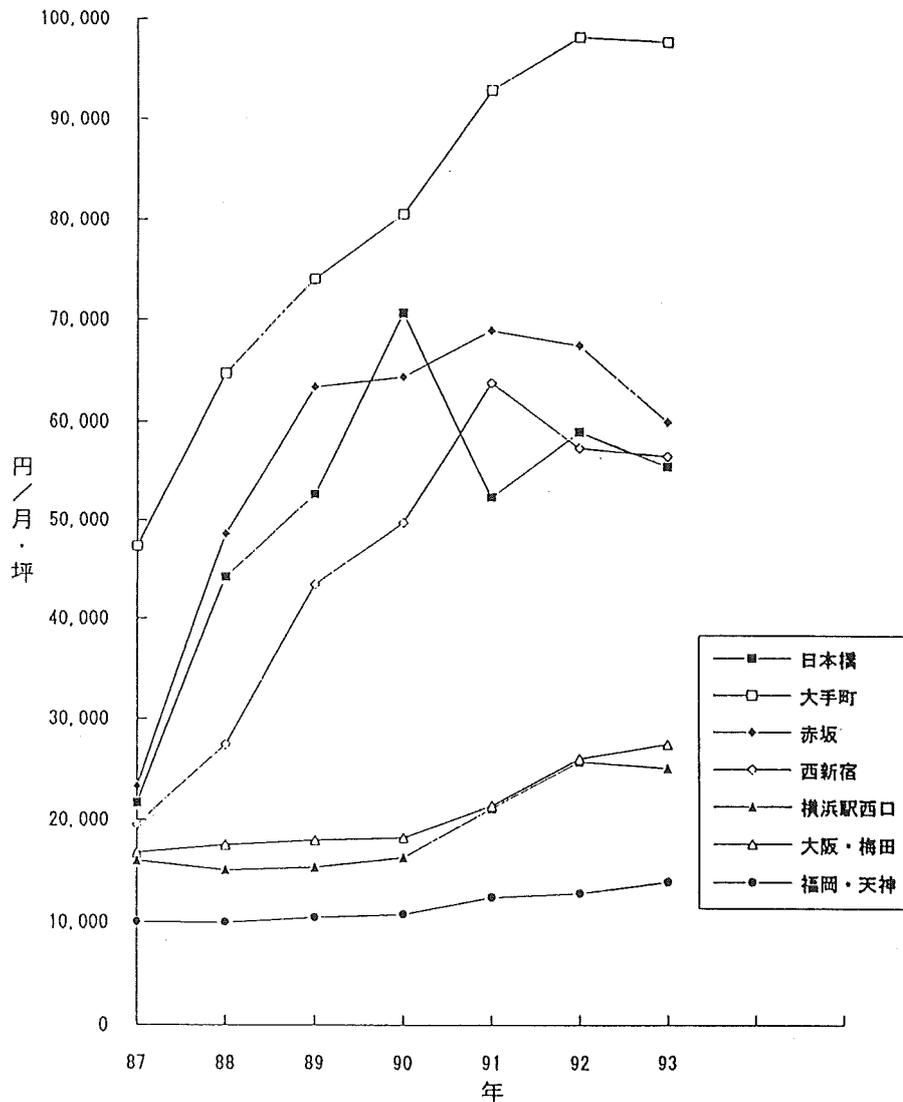
【表2】 東京23区のオフィス築給の推移

		実績値——予測値																									
		75年	76年	77年	78年	79年	80年	81年	82年	83年	84年	85年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年		
オフィス 床面積増加 (千㎡)	千代田区	683	305	337	69	251	389	148	189	331	293	204	289	453	670	517	375	439	425	376	308	274	214	212	199		
	中央区	460	231	175	85	102	54	176	132	161	161	61	284	270	290	361	176	640	158	140	115	110	63	62	57		
	港区	392	305	115	142	239	212	211	351	226	203	364	547	733	506	483	735	409	373	331	270	353	121	118	105		
	その他の地区計	1,264	757	731	435	481	600	494	411	407	643	407	1,548	1,170	1,404	1,246	1,822	1,738	1,998	1,739	1,447	1,268	869	859	795		
23区計	3,299	1,599	1,359	731	1,073	1,455	1,029	1,083	1,125	1,300	1,035	2,628	2,585	2,820	2,707	3,108	3,225	2,855	2,615	2,140	2,005	1,287	1,251	1,157			
空室率A (%)	23区計															3.9	2.8	1.1	0.6	0.9	3.2	7.5	11.5	12.1	10.5	8.8	6.9
空室率B (%)	23区計															3.9	2.8	1.1	0.6	0.9	3.2	7.5	8.8	8.3	6.7	5.0	3.1



(注) 空室率A = 景気回復後もオフィス需要が実質GDP伸長の範囲にとどまり、高水準の床供給がそのまま空室率の上昇をもたらす場合。
 空室率B = 景気回復後のオフィス需要の回復が比較的早く、賃貸物件の自用への転用など在庫圧縮の措置がとられた場合。
 (資料) 株式会社データサービスシステム「オフィスマーケットレポート」、「固定資産の価格等の概要調査」などにより作成。

【図3】 オフィス賃料の推移（全国主要地区）



(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」

【表3】 企業の財務状況の推移

(単位：%)

	75	80	85	86	87	88	89	90	91
人件費÷売上高	12.38	11.12	11.90	12.23	12.25	11.75	11.91	11.64	12.36
賃料等÷売上高	0.96	0.93	1.07	1.16	1.29	1.31	1.34	1.32	1.44
賃料等÷経費	6.86	6.88	6.99	7.42	7.87	8.11	8.11	8.26	8.54

(注) 金融・保険を除く営利法人（全産業）の全国集計

「人件費」は「役員給与」「従業員給与」「福利厚生費」の合計、

「賃料等」は「動産・不動産賃借料」、

「経費」は「販売費及び一般管理費」を指す。

(資料) 大蔵省「法人企業統計」により作成。

【表 4】 主要地区におけるオフィス・コストの推移

	実賃料 (円/月・坪)						一人当たり賃貸契約面積 (㎡)						一人当たり年間賃料コスト (千円)					
	75	80	85	90	91	92	75	80	85	90	91	92	75	80	85	90	91	92
東京・大手町	16,152	22,624	28,974	80,640	92,990	98,330	8.3	9.6	10.0	11.7	12.1	12.4	484	791	1,048	3,427	4,070	4,428
日本橋	10,129	14,188	18,170	70,750	52,440	59,090	8.9	10.0	10.6	11.4	11.6	11.8	327	516	696	2,932	2,206	2,523
赤坂	10,403	14,571	18,661	64,490	69,050	67,580	6.6	7.8	7.9	10.3	10.8	11.3	248	410	532	2,414	2,708	2,770
西新宿	11,133	15,593	19,970	49,780	63,920	57,490	5.8	7.1	6.8	7.7	7.9	8.1	234	404	491	1,397	1,838	1,693
渋谷	9,666	13,539	17,340	39,660	47,300	48,680	5.4	6.2	6.0	7.1	7.4	7.6	189	305	376	1,026	1,264	1,341
池袋	7,889	11,050	14,152	21,150	24,040	39,890	3.2	4.8	4.7	8.0	8.6	9.3	92	191	244	612	752	1,342
大阪・梅田	7,080	9,930	12,710	18,260	21,430	26,070	5.9	9.7	10.0	10.4	10.4	10.5	152	350	461	689	809	994
福岡・天神	5,020	7,030	9,010	10,740	12,430	12,840	5.3	8.9	9.3	9.7	9.7	9.7	97	227	304	378	438	452

(注) 計算過程の有効数字の関係上、誤差が生じている場合がある。

(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」、日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査のまとめ」「固定資産の価格等の概要調査」「国勢調査」等により作成。

【表 5】 企業の財務状況とオフィス・コストの対比

(85年=1とした指数)

		75	80	85	86	87	88	89	90	91	92
売上高		0.43	0.77	1.00	1.00	1.05	1.20	1.23	1.35	1.39	1.44
経費		0.39	0.68	1.00	1.02	1.13	1.27	1.33	1.41	1.53	1.61
一人賃料 当料 り コ ス ト	東 大手町	0.46	0.75	1.00	1.14	1.75	2.47	2.92	3.27	3.88	4.22
	日本橋	0.47	0.74	1.00	1.12	1.23	2.55	3.09	4.21	3.17	3.63
	赤 坂	0.47	0.77	1.00	1.17	1.40	3.09	4.25	4.54	5.09	5.21
	西新宿	0.48	0.82	1.00	1.14	1.03	1.49	2.42	2.84	3.74	3.45
	渋谷	0.50	0.81	1.00	1.15	1.35	1.69	2.73	2.73	3.36	3.57
	池 袋	0.38	0.78	1.00	1.25	1.34	1.57	2.03	2.51	3.08	5.50
	大阪・梅田	0.33	0.76	1.00	1.09	1.34	1.41	1.46	1.49	1.75	2.16
	福岡・天神	0.32	0.75	1.00	1.09	1.12	1.13	1.19	1.24	1.44	1.49

(注) 1. 「一人当り賃料コスト」は、オフィス賃料(実賃料)に当該地区の平均的なオフィスワーカー一人当り賃貸契約面積を乗じて算出した。

2. 「売上高」「経費」は、大蔵省「法人企業統計」における金融・保険を除く営利法人(全産業)の全国集計。ただし、92年は推計値。

「経費」とは「販売費および一般管理費」を指す。

(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」、日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査のまとめ」「固定資産の価格等の概要調査」「国勢調査」等により作成。

【表 6】理論上のオフィス賃料および地価と必要容積率

地点	86年時の 大規模ビルの オフィス 実賃賃料 (円/月・坪)	92年 8月 オフィス 実賃賃料 (円/月・坪)	93年時の 理論上の 実賃賃料 (円/月・坪)	理論上の賃料 に基づく 理論上の地価 (千円/坪)	現行の容積率 (%)	92年 8月時の 賃料水準に 必要な容積率 (%)
有楽町	50,899	98,330	73,860	80,655	1,000	1,331
日本橋本町	39,979	57,540	58,015	50,682	800	793
赤坂	34,333	67,580	49,822	32,643	600	814
新宿3丁目	21,792	40,340	31,622	27,625	800	1,021
渋谷	28,261	48,680	41,010	31,348	700	831

(資料) 国土庁「地価公示」、国土庁「都道府県地価調査」、
㈱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」などにより作成。

【表 7】地価公示等の推移、および理論上の地価との乖離状況

地点	容積率 (%)	実際の地価					理論上の地価				乖離率	
		92年 1月 地価公示 価格 (千円/坪) (a)	92年7月 基準地価格 (千円/坪) (b)	93年 1月 地価公示 価格 (千円/坪) (c)	92年1 ~ 7月 地価変動 率 (%) (b)/(a)	92年7月 ~93年1月 地価変動 率 (%) (c)/(b)	92年 8月 オフィス 実賃賃料 (円/月・坪) (d)	93年時の 理論上の 実賃賃料 (円/月・坪) (e)	(e)に基づく 理論上の 地価 (千円/坪) (f)	オフィス 賃料の 乖離率 (%) (e)/(d)	地価の 乖離率 (%) (f)/(c)	
有楽町	1,000	110,751	105,792	89,593	▲ 4.5	▲15.3	98,330	73,860	80,655	▲24.9	▲10.0	
日本橋本町	800	70,748	66,120	53,888	▲ 6.5	▲18.5	57,540	58,015	50,682	0.8	▲ 6.0	
赤坂	600	72,732	67,773	54,549	▲ 6.8	▲19.5	67,580	49,822	32,643	▲26.3	▲40.2	
新宿3丁目	800	83,972	79,344	63,806	▲ 5.5	▲19.6	40,340	31,622	27,625	▲21.6	▲56.7	
渋谷	700	69,426	66,120	50,582	▲ 4.8	▲23.5	48,680	41,010	31,348	▲15.8	▲38.0	

(注) 1. 地価公示価格、基準地価格は、それぞれ㎡当り単価に 3.306を乗じて坪単価とした。

2. オフィス実賃賃料とは、預託金を年率6%で運用した額を賃料に加算したものである。

(資料) 国土庁「地価公示」、国土庁「都道府県地価調査」、㈱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」などにより作成。

【表 8】 コミュニケーション・コストを加えたオフィス・コスト

	わ(実賃 賃料 (円/月・坪)	一人当り年間 わ(賃料)コスト (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	

(注) 一人当り賃賃契約対象面積=8.4㎡

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。

(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。

【表 9】 時間コストおよび交通コストを加えたオフィス・コスト

	わ(実賃 賃料 (円/月・坪)	一人当り年間 わ(賃料)コスト (千円)	オフィス賃料コスト+時間コスト+交通コスト (コミュニケーション頻度別・一人当り年間・千円)							
			0.5回/週	1回/週	2.5回/週	5回/週	10回/週	20回/週	30回/週	
85 年	札幌	10,400	317	2,562	4,808	11,544	22,771	45,224	90,132	135,039
	仙台	9,680	295	1,779	3,263	7,714	15,134	29,973	59,650	89,327
	宇都宮	9,099	277	1,436	2,595	6,072	11,866	23,455	46,632	69,810
	大宮	11,380	347	1,239	2,131	4,807	9,266	18,186	36,025	53,864
	千葉	8,920	272	1,224	2,177	5,033	9,795	19,318	38,363	57,409
	東京	28,974	883	1,622	2,361	4,578	8,273	15,662	30,441	45,220
	立川	9,820	299	1,260	2,220	5,102	9,904	19,509	38,719	57,928
	横浜	13,410	409	1,246	2,084	4,596	8,784	17,159	33,909	50,659
	名古屋	9,190	280	1,322	2,363	5,487	10,693	21,107	41,933	62,760
	大阪	12,710	388	1,658	2,929	6,741	13,095	25,803	51,219	76,634
広島	8,540	260	2,011	3,762	9,013	17,766	35,272	70,284	105,295	
福岡	9,010	275	2,174	4,073	9,769	19,264	38,253	76,231	114,209	
92 年	札幌	14,390	439	2,855	5,271	12,520	24,602	48,765	97,091	145,417
	仙台	11,870	362	1,974	3,585	8,420	16,479	32,596	64,830	97,063
	宇都宮	11,158	340	1,670	3,000	6,991	13,641	26,942	53,543	80,145
	大宮	23,190	707	1,792	2,877	6,131	11,555	22,403	44,099	65,795
	千葉	20,660	630	1,794	2,958	6,449	12,269	23,907	47,185	70,463
	東京	98,330	2,998	3,873	4,747	7,372	11,745	20,492	37,986	55,480
	立川	18,450	563	1,738	2,914	6,441	12,319	24,076	47,589	71,102
	横浜	25,750	785	1,794	2,803	5,830	10,875	20,966	41,147	61,327
	名古屋	16,330	498	1,712	2,927	6,570	12,642	24,787	49,076	73,365
	大阪	26,070	795	2,287	3,780	8,257	15,720	30,645	60,496	90,346
広島	11,800	360	2,259	4,856	9,856	19,352	38,345	76,329	114,314	
福岡	12,840	391	2,431	4,470	10,589	20,786	41,180	81,969	122,757	

(注) 一人当り賃賃契約対象面積=8.4㎡

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。

(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」(日本ビルディング協会連合会)、「J」T月時勢表
(85年4月、92年8月)、「駅すばあと」(ヴァル研究所)などにより作成。

【表 1 0】 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
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㎡
有効面積ベース	25.0㎡	25.0㎡	18.0㎡	22.0㎡	25.6㎡	18.2㎡	11.8㎡	18.8㎡
延床面積ベース	38.5㎡	38.5㎡	27.7㎡	33.8㎡	39.3㎡	28.0㎡	18.2㎡	28.9㎡
レイアウト	コンビ型	1～4人 の個室	混在	個室+ロ パーティショ ンのオープン型	個室+ロ パーティショ ンのオープン型	オープン型	オープン型	ロパーティショ ンの 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	—

- (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。