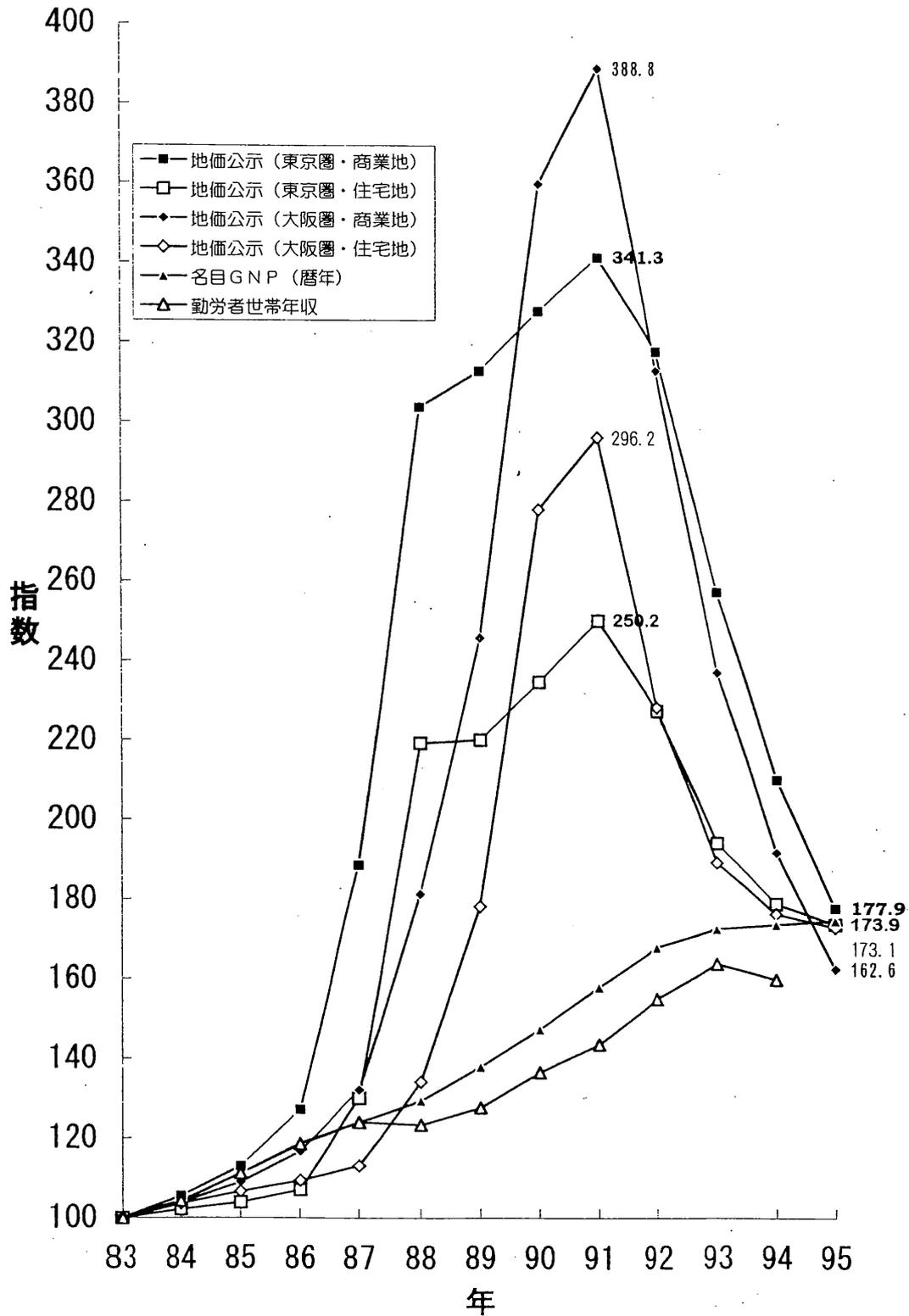


(資料1) 地価GNP、世帯収入の動き

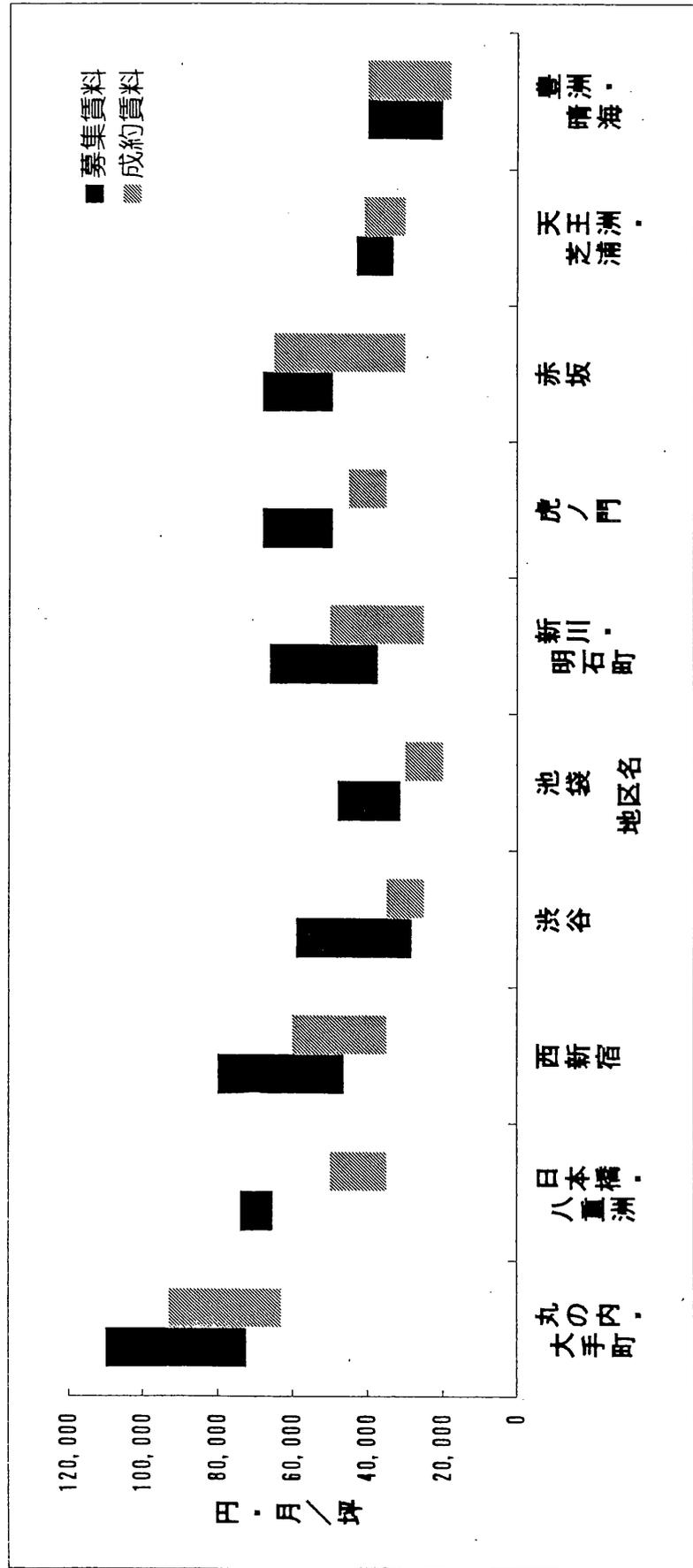


(注) 1. 地価公示 (各年1月1日現在) は、83年を100とし、各年の数値を指数化したもの。
 2. 名目GNP (暦年) および勤労者世帯年収は、82年を100とし、各前年の数値を指数化したもの。
 3. 勤労者世帯年収は、「貯蓄動向調査」(総務庁)の京浜大都市圏の勤労者世帯の平均年収。

(資料2) 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
募集賃料 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
成約賃料 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10,000m²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3) 地価公示価額・基準地価額と収益還元価格

*前提一 地価公示価格の推移

(単位:千円/㎡)

地区	番号	用途	容積率	標準地の所在地	87年1月	88年1月	89年1月	90年1月	91年1月	92年1月	93年1月	93年6月	94年1月	94年6月	95年1月	95年6月
丸の内・大手町・有楽町	5-7	商業	1000	有楽町1-9-4	28,200	32,500	32,500	35,000	35,000	33,500	27,100	24,400	20,400	18,000	16,200	13,200
室町・本町	5-16	商業	800	日本橋本町4-1-11	19,500	22,400	22,400	23,100	23,100	21,400	15,300	15,000	11,000	10,300	8,300	7,200
赤坂	5-7	商業	600	赤坂2-14-32	20,600	22,700	22,700	23,400	23,400	22,000	15,500	15,500	11,000	9,800	7,700	6,850
新宿	5-15	商業	800	新宿3-5-4	22,000	24,200	25,100	26,400	27,200	25,400	19,300	15,900	13,100	11,200	9,800	8,400
渋谷	5-3	商業	700	渋谷2-9-9	20,200	22,000	22,000	22,500	23,000	21,000	15,300	13,700	10,500	8,900	7,350	6,250

*前提二 オフィス実質賃料の推移

(単位:円/月・坪)

地区	87年1月	88年1月	89年1月	90年1月	91年1月	92年1月	93年1月	93年6月	94年1月	94年6月	95年1月	95年6月
丸の内・大手町・有楽町	47,379	64,810	74,130	80,640	92,990	98,330	99,000	97,880	76,640	81,900	67,940	60,060
	成約賃料					81,712	77,715	76,836	53,418	57,084	48,985	43,664
	理論賃料	53,759	61,219	62,958	68,751	70,994	70,525	69,277	69,589	69,900	70,529	71,159
室町・本町	21,655	44,220	52,710	61,690	52,060	57,540	54,930	45,480	43,110	45,110	28,350	27,970
	成約賃料					48,967	41,637	34,474	31,082	32,524	21,376	21,956
	理論賃料	42,226	48,085	49,451	54,001	55,782	55,395	54,414	54,659	54,904	55,398	55,892
赤坂	23,233	48,620	63,480	64,490	69,050	67,580	59,530	60,070	42,790	41,020	29,890	28,110
	成約賃料					53,929	46,314	46,734	29,183	27,976	21,431	21,167
	理論賃料	36,262	41,294	42,467	46,375	47,887	47,572	46,729	46,940	47,150	47,574	47,999
新宿	22,716	27,340	30,000	31,030	39,650	40,340	38,250	35,400	28,090	26,780	25,500	23,390
	成約賃料					35,620	31,365	29,028	19,775	18,853	20,043	17,730
	理論賃料	23,017	26,210	26,955	29,435	30,395	30,195	29,660	29,794	29,927	30,197	30,466
渋谷	21,679	26,240	40,960	39,660	47,300	48,680	43,640	39,600	31,290	28,950	27,100	26,690
	成約賃料					41,913	34,476	31,284	22,873	21,162	19,729	19,083
	理論賃料	29,849	33,991	34,957	38,173	39,418	39,159	38,465	38,638	38,811	39,161	39,865

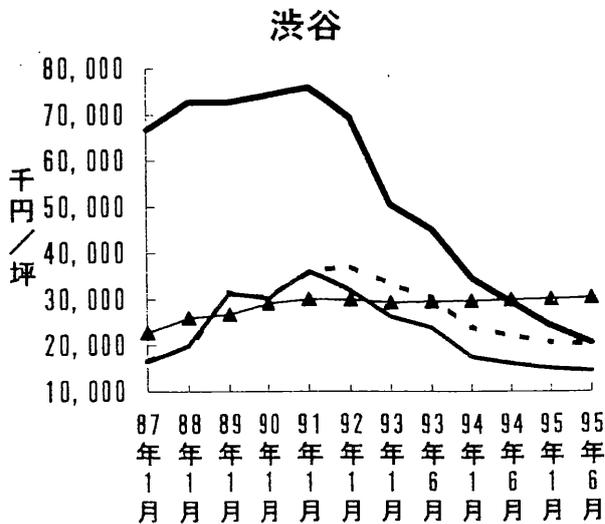
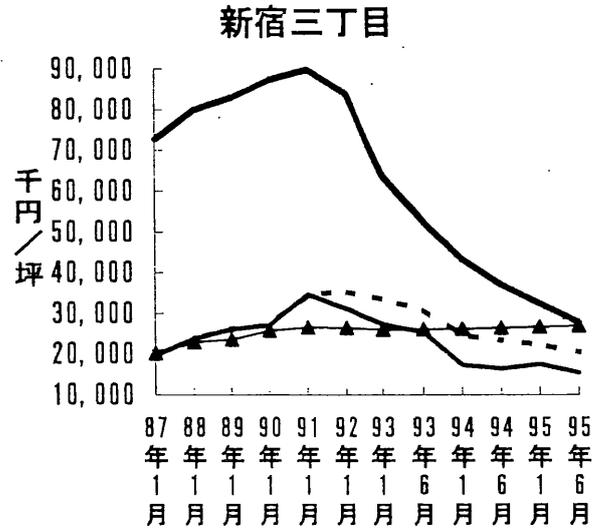
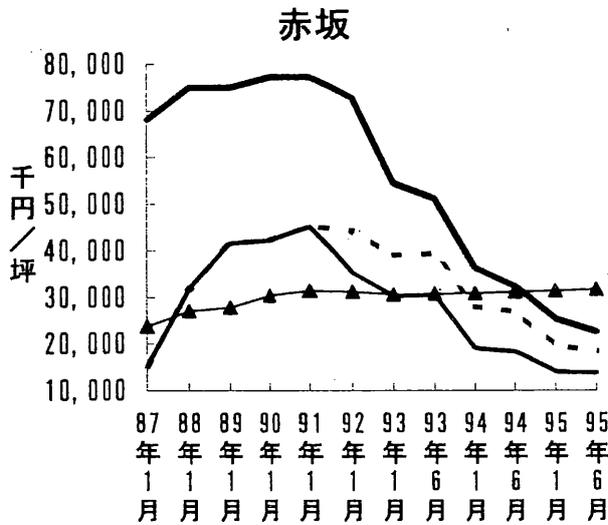
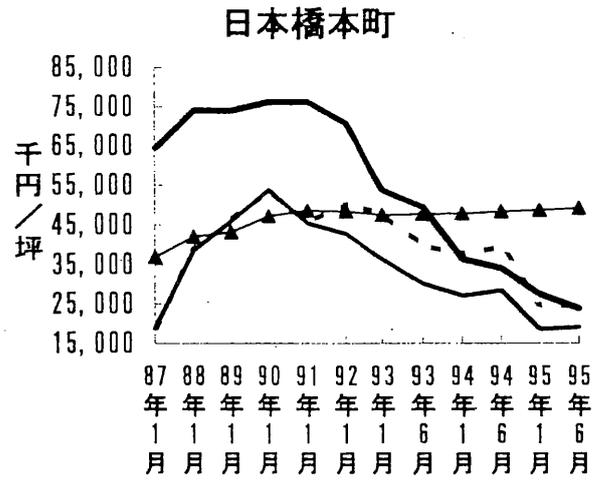
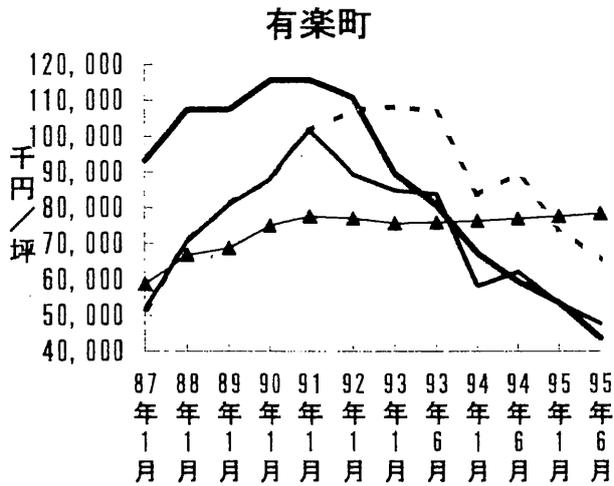
- (注) 1. 「募集賃料」は、生駒データサービスシステムの資料による。
 2. 「成約賃料」は、成約したビルに対するサンプル調査などにより推計。
 3. 「理論賃料」は、法人企業統計などにより推計。

*試算結果一 収益還元価格

(単位:千円/坪)

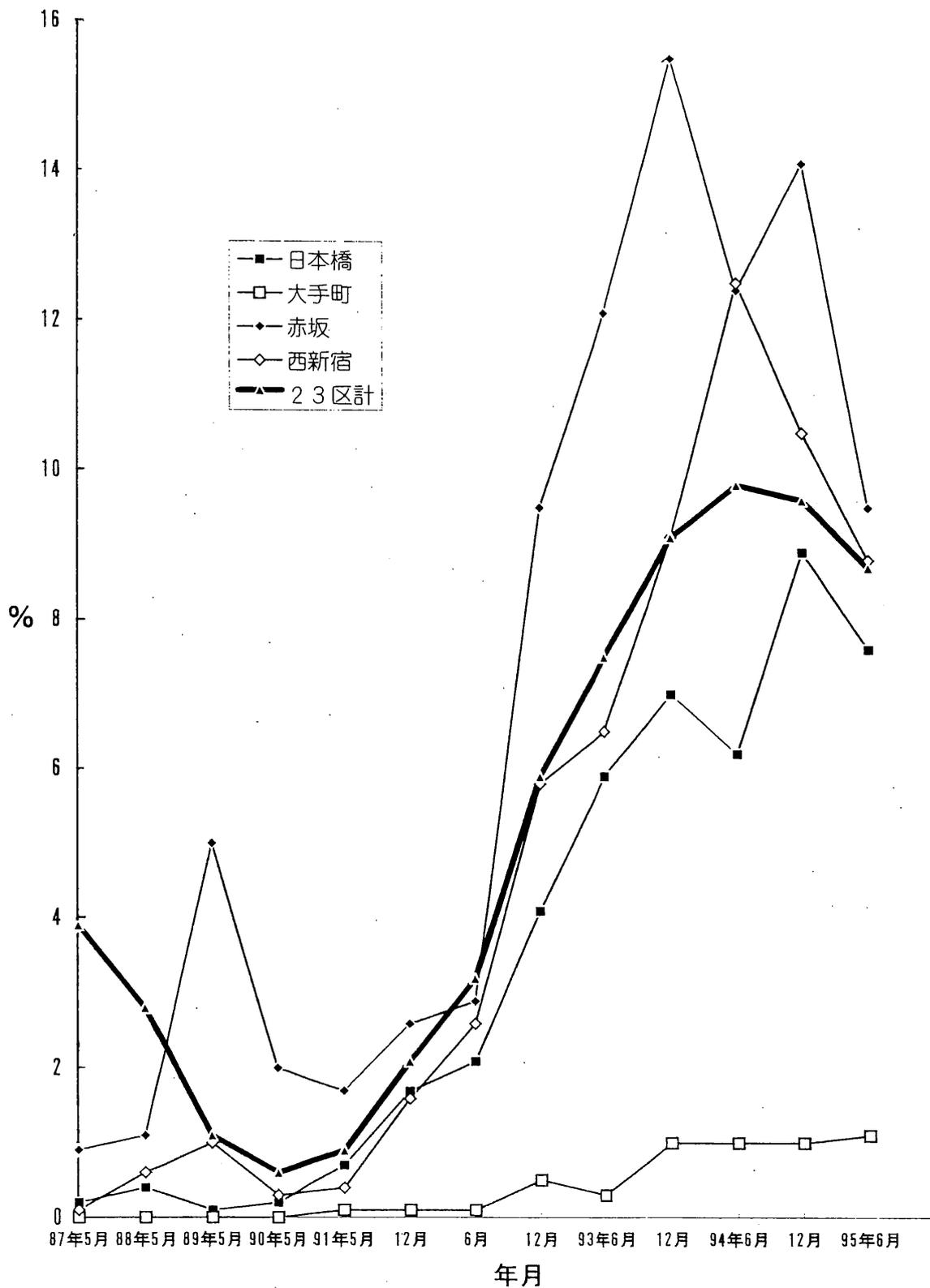
地区	87年1月	88年1月	89年1月	90年1月	91年1月	92年1月	93年1月	93年6月	94年1月	94年6月	95年1月	95年6月
丸の内・大手町・有楽町	51,738	70,773	80,950	88,059	101,545	107,376	108,108	106,885	83,691	89,435	74,190	65,586
	収益還元価格=成約賃料ベース					89,230	84,865	83,905	58,333	62,336	53,491	47,681
	収益還元価格=理論賃料ベース	58,705	66,851	68,750	75,076	77,525	77,014	75,650	75,991	76,331	77,018	77,705
室町・本町	18,918	38,631	46,047	53,892	45,480	50,267	47,987	39,731	37,661	39,408	24,767	24,435
	収益還元価格=成約賃料ベース					42,777	35,374	30,116	27,154	28,413	18,674	19,181
	収益還元価格=理論賃料ベース	36,888	42,007	43,200	47,175	48,714	48,393	47,536	47,750	47,964	48,396	48,827
赤坂	15,222	31,856	41,592	42,254	45,242	44,278	39,004	39,358	28,036	26,876	19,584	18,418
	収益還元価格=成約賃料ベース					35,334	30,345	30,620	19,121	18,330	14,042	13,869
	収益還元価格=理論賃料ベース	23,759	27,056	27,825	30,385	31,376	31,169	30,617	30,755	30,893	31,171	31,449
新宿	19,845	23,884	26,208	27,108	34,638	35,241	33,415	30,925	24,539	23,395	22,277	20,434
	収益還元価格=成約賃料ベース					31,118	27,400	25,359	17,276	16,470	17,510	15,489
	収益還元価格=理論賃料ベース	20,107	22,897	23,548	25,714	26,553	26,378	25,911	26,028	26,144	26,380	26,615
渋谷	16,571	20,058	31,310	30,316	36,156	37,211	33,358	30,270	23,918	22,129	20,715	20,402
	収益還元価格=成約賃料ベース					32,039	26,353	23,913	17,484	16,177	15,081	14,587
	収益還元価格=理論賃料ベース	22,817	25,983	26,721	29,179	30,131	29,933	29,403	29,535	29,667	29,934	30,201

(資料4) 地価公示価額・基準地価額と収益還元価格(資産結果)



- 地価公示価格・基準地価格
- - - 収益還元価格=応募賃料ベース
- 収益還元価格=成約賃料ベース
- ▲ 収益還元価格=理論賃料ベース

(資料5) 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6) 東京23区におけるオフィス需給の推移

		1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	
オフィス床面積ストック	(ha)	2,518	2,848	3,008	3,144	3,217	3,324	3,470	
年間オフィス供給量	(ha)	330	160	136	73	107	146	106	
うち賃貸	(ha)	165	80	68	37	54	73	53	
空室率	ビル協	(%)	1.7	2.1	1.7	1.9	1.6	0.9	1.3
	IDSS	(%)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
	試算の前提値	(%)	7.7	9.5	7.7	8.6	7.2	4.1	5.9
顕在化した新規需要									
延床面積ベース	(ha)	127	99	49	56	101	39	91	
賃貸面積ベース	(ha)	89	70	34	39	71	27	64	

		1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	
オフィス床面積ストック	(ha)	3,576	3,681	3,794	3,924	4,027	4,290	4,549	
年間オフィス供給量	(ha)	105	113	130	103	263	259	282	
うち賃貸	(ha)	53	57	65	52	132	130	141	
空室率	ビル協	(%)	0.8	0.7	0.4	0.2	0.2	0.3	0.3
	IDSS	(%)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	2.8
	試算の前提値	(%)	3.6	3.2	1.8	0.9	0.9	1.4	2.8
顕在化した新規需要									
延床面積ベース	(ha)	58	81	81	51	120	96	178	
賃貸面積ベース	(ha)	41	57	57	36	84	67	125	

		1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	
オフィス床面積ストック	(ha)	4,831	5,101	5,412	5,735	6,090	6,575		
年間オフィス供給量	(ha)	270	311	323	355	486	N.A.		
うち賃貸	(ha)	135	156	162	178	243	N.A.		
空室率	ビル協	(%)	0.2	0.2	0.2	0.5	1.8	2.9	4.7
	IDSS	(%)	1.1	0.6	0.9	3.2	7.5	9.8	8.7
	試算の前提値	(%)	1.1	0.6	0.9	3.2	7.5	9.8	8.7
顕在化した新規需要									
延床面積ベース	(ha)	146	146	94	41	149	N.A.		
賃貸面積ベース	(ha)	102	103	66	29	104	N.A.		

- (注) 1. 四捨五入のため、誤差を生じている場合がある。
 2. オフィスビル・ストックのデータは、「東京の土地」「東京都市白書」などの資料によって若干の差があるが、原則として「東京都市白書」によった。
 3. 全ビルに占める賃貸ビルの割合を50%、延床面積に占める賃貸面積の割合を70%と仮定した。
 4. IDSSは、88~91年は5月時。92~93年は6月時。

(資料) (社)東京ビルディング協会「ビル実態調査のまとめ」、
 (株)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」
 東京都「東京都市白書'94」などにより作成。

(資料7-1) 主な大規模ビル計画 (23区内、95年以降竣工の延床面積1万㎡以上のビル)

ビル名称	所在地	地上 (階)	地下 (階)	延床面積 (㎡)	竣工予定 (年月)	事業主体
神田徳カビル	千代田区鍛冶町	8	3	15,896	95.3	徳力本店、千代田区金属
弁護士会合同会館	千代田区麹ヶ岡	17	2	25,962	95.6	日本弁護士連合会 他
実践倫理宏正会本部	千代田区九段北	10	3	15,084	96.3	実践倫理宏正会
新幸福共同ビル	千代田区内幸町	21	5	53,126	97.3	第一ホテル、東京電力 他
大手町ファーストスクエア	千代田区大手町	23	5	146,584	97.5	東京海上、三菱マテリアル、公共建物 他
神保町1丁目南地区	千代田区神保町	22	4	87,400	98. .	三井不動産
JR御茶ノ水ビル	千代田区神田駿河台	-	-	12,900	2000. .	JR東日本
永田町2丁目地区再開発	千代田区永田町	45	-	-	2000. .	再開発組合
有楽町2丁目再開発	千代田区有楽町	22	-	92,900	2001. .	再開発組合
麹町5丁目ビル	千代田区麹町	-	-	12,200	2001. .	大京
神田紺屋町共同ビル	千代田区神田紺屋町	-	-	10,900	2002. .	三井信託銀行
キリンビル新本社	中央区新川	11	2	18,945	95.4	キリンビール
G7ビル	中央区銀座	13	4	28,085	95.5	テブコビルディング 他
三井海上テブコビル	中央区京橋	11	6	22,647	95.7	三井海上火災保険、テブコビルディング
茅場町タワー	中央区新川	21	2	46,321	96.10	秀和
銀座アイタワー	中央区銀座	14	4	13,576	95.11	銀座二丁目ビル
浜町3丁目西部地区Fブロック	中央区日本橋浜町	20	-	34,876	95. .	安田不動産 他
築地1丁目共同ビル	中央区築地	9	1	12,352	96.2	電通恒産、電通、大林組 ほか
箱崎地区第一種市街地再開発事業	中央区日本橋箱崎町	17	2	24,895	96.3	箱崎地区市街地再開発組合
新川1丁目再開発	中央区新川	-	-	11,400	96. .	東京都市開発(第3セクター)
兜町再開発	中央区兜町	40	-	150,000	99. .	中央区 他
小網町小網ビル	中央区小網ビル	24	3	38,600	2001. .	小網、三井不動産
晴海1丁目地区再開発	中央区晴海	39	4	199,000	2001. .	再開発組合
日本橋問屋街第1地区	中央区日本橋	-	-	21,000	2001. .	西松建設
築地中央卸売市場再開発	中央区築地	-	-	537,220	2003. .	中央卸売市場
大手町建物青山ビル	港区南青山	11	2	18,848	95.1	大手町建物
ヨコソレインポーター	港区海岸	23	2	49,823	95.2	横浜倉庫、住友不動産
JT本社ビル	港区虎ノ門	35	3	65,412	95.3	日本たばこ産業
三田NNビル	港区芝	24	3	57,152	95.5	日産自動車、日本生命、日産ビル社、都交通局、港区
ニューピア竹芝サウスタワー	港区海洋	21	3	118,631	95.8	竹芝地域開発 他
真福寺・愛宕東洋ビル	港区愛宕	16	2	21,353	95.4	真福寺、東洋不動産
赤坂D-IIビル	港区赤坂	7	2	16,117	95.9	大日本企業
台場フロンティア(台場地区モデルビル)	港区台場	23	4	74,681	95.10	東京臨海副都心建設
ATK高崎ビル	港区	-	-	11,322	95. .	アサヒ都市開発
興和西新橋共同ビルA棟	港区西新橋	16	2	20,067	96.7	興和不動産
三田共同ビル	港区三田	-	-	12,000	96.10	テブコビルディング
SHIP(グランパークタワー)	港区芝浦	34	4	162,400	96.10	ITT都市開発、日通商事、大洋日産自動車販売
芝浦4丁目共同ビル	港区芝浦	11	1	15,278	96.10	東新建物 ほか
フジサンケイグループ(台場F)FCGビル	港区台場	25	2	142,800	96.6	フジサンケイグループ本社
青山安田ビル	港区青山	-	-	10,144	96. .	安田不動産
岐阜六本木ビル	港区六本木	-	-	14,000	96. .	-
興和品川東口ビル	港区港南	32	3	343,100	98. .	興和不動産
浜松町2丁目ビル	港区浜松町	40	3	53,700	96. .	住宅・都市整備公団
台場G-2区画	港区台場	12	2	33,700	98.3	サントリー
六本木1丁目西地区	港区六本木	47	4	203,250	2000. .	再開発組合
六本木6丁目地区	港区六本木	58	6	715,300	2000. .	再開発組合
汐留貨物駅跡地	港区東新橋	-	-	994,800	99. .	-
台場G-3区画	港区台場	13	3	31,500	98.3	イトーキ
台場H区画	港区台場	12	3	52,000	-	資生堂、鈴屋
台場G-1地区	港区台場	24	2	81,600	98.3	日商岩井
西新橋Jビル	港区西新橋	-	-	10,560	-	日本ビルプロジェクト
新宿アイランドタワー(西新宿6丁目東地区)	新宿区西新宿	44	4	241,540	95.2	住宅・都市整備公団
東京電力新宿総合社屋	新宿区新宿	8	-	29,650	95.5	東京電力
信濃町煉瓦館	新宿区信濃町	6	1	14,521	95.5	慶応義塾、第一生命保険
NTT新宿ビル	新宿区西新宿	30	4	84,832	95.6	日本電信電話
飯田橋センタービル	新宿区津久戸町	14	2	15,833	95.9	セントラル開発
西新宿パークウエストビル(西新宿6丁目西第2地区)	新宿区西新宿	13	2	16,150	96.5	興和物産、小井戸興業、丸八真綿
東日本旅客鉄道新本社ビル	新宿区新宿	37	-	-	97.3	東日本旅客鉄道、小田急電鉄
西新宿6丁目西第1地区	新宿区西新宿	27	2	59,500	97. .	再開発組合、佐藤工業、三井不動産
朝倉共同ビル	新宿区新小川町	10	0	16,936	98.4	朝倉書店 他
西新宿6丁目南地区	新宿区西新宿	35	3	97,500	98. .	住友不動産、森ビル産業 他
淀橋第2小学校跡地開発	新宿区西新宿	-	-	48,000	2001. .	(信託方式)
西新宿8丁目成子地区	新宿区西新宿	-	-	82,000	2002. .	住友不動産

(資料7-2) 主な大規模ビル計画 (23区内、95年以降竣工の延床面積1万㎡以上のビル)

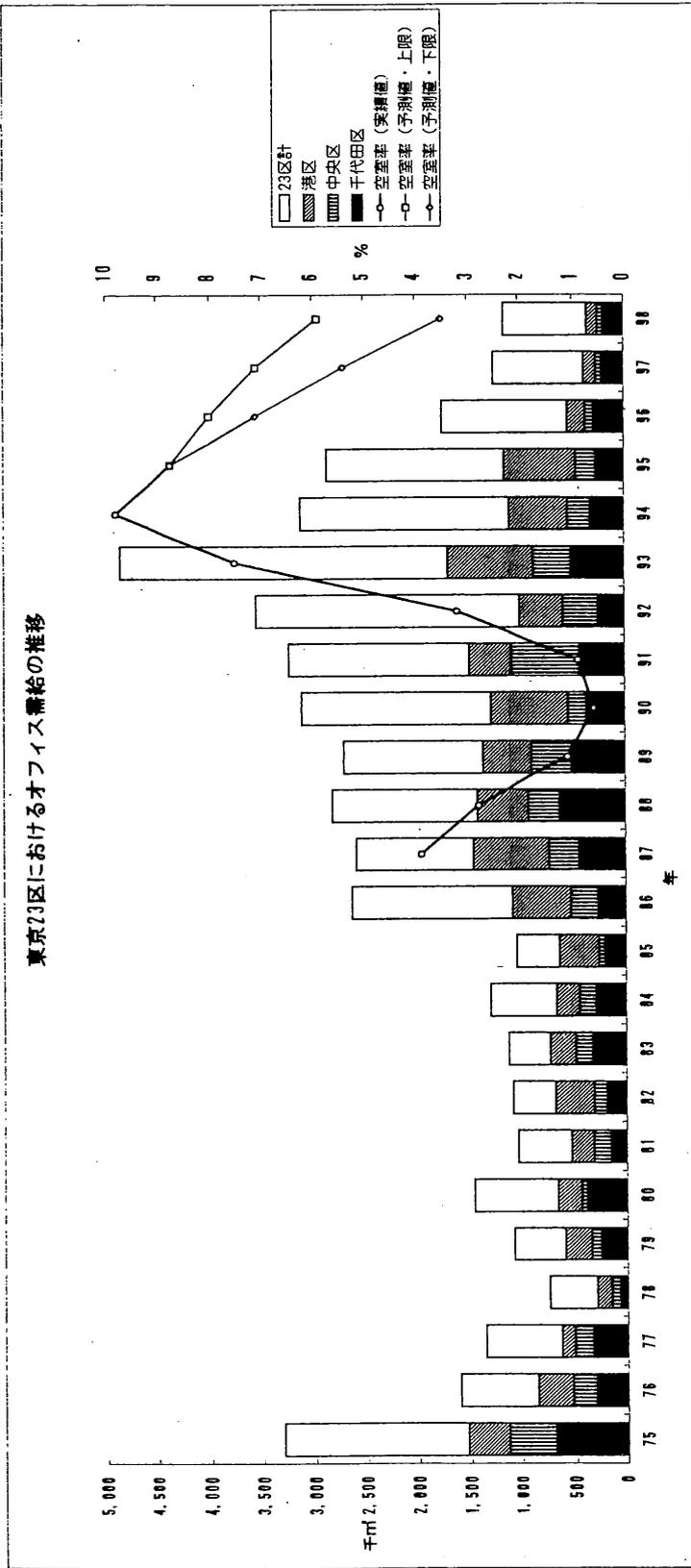
ビル名称	所在地	地上 (階)	地下 (階)	延床面積 (㎡)	竣工予定 (年月)	事業主体
笹塚センタービル	渋谷区笹塚	8	2	12,331	95. 2	東京都恵比寿食料協同組合、飯野不動産
J T 恵比寿南ビル	渋谷区恵比寿南	6	1	12,543	95. 3	日本たばこ産業
コスモス青山 (国連大東R.T.C.、ワイメンズクラブ等)	渋谷区神宮前	5	3	43,131	95. 7	三井信託、安田信託
新宿メインズタワー	渋谷区代々木	34	3	102,694	95. 9	レールシティ東開発
修養団本部ビル	渋谷区千駄ヶ谷	16	1	13,065	96. 6	修養団
新宿駅南口RCビル (新宿高島屋)	渋谷区代々木	14	4	174,120	96 秋	レールシティ東開発
小田急新宿南口ビル (ホテルセンチュリーハイランド)	渋谷区代々木	36	4	79,600	98. 3	小田急電鉄
J R 東日本本社ビル	渋谷区代々木	28	4	68,300	98. 3	東日本旅客鉄道
S & C 恵比寿ビル (千代田火災新本社ビル)	渋谷区恵比寿	14	1	23,144	96. 3	千代田火災、サッポロビール
東京オペラシティ (初台淀橋特定街区) 業務棟	渋谷区本町 他	54	5	242,261	96. 7	日本生命、HIT都市開発、小田急不動産 他
千代田生命研修センター跡地計画	渋谷区広尾	22	3	69,485	97. 1	千代田生命保険
J R 恵比寿駅ビル	渋谷区恵比寿	14	0	64,600	97. 10	東日本旅客鉄道
桜丘共同ビル	渋谷区桜丘町	21	4	39,999	97. .	住友不動産
渋谷道玄坂一丁目再開発B棟	渋谷区道玄坂	24	1	140,000	2000. 3	東急電鉄、京王帝都、営団地下鉄
東池袋4丁目地区	豊島区東池袋	31	-	79,700	99. .	再開発組合
順天堂病院	文京区本郷	17	3	61,903	96. 12	順天堂病院
文京グリーンコート	文京区本駒込	23	3	182,249	97. 10	科研製薬、日本生命、東邦生命、住都公団
光文社本社ビル	文京区音羽	10	2	11,557	96. 春	光文社
文京区シビックセンター第2期	文京区春日	28	3	86,027	98. 3	文京区
天王洲パークサイドビル	品川区東品川	22	2	45,213	95. 1	正興、住友信託銀行
目黒オーツビル	品川区小山	5	1	15,301	95. 2	東洋製薬
シナネン品川第2ビル	品川区東品川	22	-	50,975	95. 7	シナネン
N T ビル	品川区大井	17	2	19,729	96. 3	大成温調
光村印刷大崎本社ビルA棟	品川区大崎	12	2	12,088	96. 7	光村印刷
大森ベルポート第2期	品川区大森	18	3	201,111	96. 9	第一生命
品川共同ビル (日本郵政本社)	品川区東品川	26	1	82,681	96. 6	菱光倉庫、グローバルビルディング
寺田、旭硝子、共栄商事プロジェクト	品川区東品川	-	-	50,000	96. .	寺田倉庫、旭硝子 他
大崎ニューシティ (大崎駅東口第2地区)	品川区大崎	24	4	322,242	98. 12	再開発組合、三井不動産
ソニー南品川ビル	品川区北品川	8	-	21,120	97. .	ソニー
大崎5丁目計画	品川区大崎	14	2	29,138	2001. .	アサヒ都市開発
目黒駅ビル	品川区上大崎	16	4	44,000	-	東日本旅客鉄道、東京急行電鉄
大井プレイス構想	品川区大井町	-	-	72,480	-	品川区 他
青葉台ヒルズ	目黒区青葉台	11	2	17,803	95. 9	大教寺
生活プラザ	目黒区	-	-	-	98. .	東京都
潮見コヤマビル	江東区潮見	10	1	27,151	95. 2	コヤマビル
千代田梱包工業本社ビル	江東区海辺	6	2	17,446	95. 10	千代田梱包工業
タイム24ビル (青海D区画)	江東区青海	19	1	66,542	96. 1	タイム24
テレコムセンタービル	江東区青海	21	3	159,731	95. 10	東京テレポートセンター
青海フロンティア (青海地区モデルビル)	江東区青海	21	3	54,679	95. 10	東京臨海副都心建設
有明フロンティア (有明南地区モデルビル)	江東区有明	21	4	78,224	95. 10	東京臨海副都心建設
有明南ファッションタウンF街区	江東区有明	9	1	121,900	96. 2	東京ファッションタウン (東京商工会議所グループ)
有明南ファッションタウンG街区	江東区有明	10	2	43,643	96. 2	東京ファッションタウン (東京商工会議所グループ)
新有明ビル (有明南J)	江東区有明	7	1	20,733	96. 3	N T T 都市開発
大和生命森下ビル	江東区森下	11	1	12,098	96. 3	大和生命
東陽MKビル	江東区東陽	10	1	20,893	96. 10	城東三菱ふそう自動車販売
トーヨーカネツ東砂ビル	江東区東砂	7	-	52,000	96. .	トーヨーカネツ
日商岩井 (台場G-1)	江東区青海	24	2	81,600	98. 3	日商岩井 他
サントリー本社ビル (台場G-2)	江東区青海	12	2	33,700	98. 3	サントリー
青海A地区	江東区青海	21	1	87,100	-	三井不動産、鹿島建設
錦糸町北口地区第一種市街地再開発事業1号棟	墨田区錦糸	19	3	31,900	97. 3	錦糸町北口地区市街地再開発組合
錦糸町北口地区第一種市街地再開発事業3-1号棟	墨田区錦糸	22	3	43,300	97. 3	錦糸町北口地区市街地再開発組合
錦糸町北口地区第一種市街地再開発事業3-4号棟	墨田区錦糸	22	3	46,800	97. 3	錦糸町北口地区市街地再開発組合
赤羽駅西口地区第一種市街地再開発事業2街区	北区赤羽西	18	2	37,890	95. 12	住宅・都市整備公団
赤羽駅西口地区第一種市街地再開発事業3街区	北区赤羽西	11	2	63,214	95. 12	住宅・都市整備公団
南千住駅周辺地区	荒川区南千住	14	1	285,000	99. .	国鉄清算事業団(用地)、東京ガス(工場)
日暮里駅周辺地区再開発	荒川区西日暮里	13	3	23,562	-	荒川区 他
北千住駅西口北地区	足立区千住	-	-	13,750	2001. .	-
新高円寺ツインビル	杉並区梅里	8	1	12,973	95. 4	黒柳西、竹内和子
三軒茶屋・太子堂4丁目地区市街地再開発事業	世田谷区太子堂	26	4	77,348	96. 11	市街地再開発組合
二子玉川ガーデンシティ構想	世田谷区玉川	-	-	256,800	2000. .	東急電鉄、東急不動産
蒲田駅周辺再開発事業	大田区蒲田	-	-	-	98. .	高砂香料、日本生命
中野坂上本町1丁目地区第一種市街地再開発事業	中野区本町	29	2	83,951	97. 3	中野坂上本町一丁目地区市街地再開発組合
サンブライトツイン	中野区本町	30	2	65,486	96. 8	住宅・都市整備公団、国際自動車 他
中野坂上セントラルビル	中野区本町	18	2	21,912	96. 5	住宅・都市整備公団、東京マツダ販売
中野坂上中央1丁目西地区	中野区中央	25	3	38,700	98. 12	成子不動産、住友建設
練馬区庁舎	練馬区豊玉北	21	3	63,110	96. 2	練馬区
豊玉北6丁目開発	練馬区豊玉北	-	-	34,745	96. .	鹿島建設

(注) オフィス部分のみの床面積は、①(小田急) 27,300㎡、②(JR) 68,300㎡、③(パソ) 149,000㎡、④(文京) 101,200㎡、⑤(大崎) 294,308㎡、⑥(本町1丁目) 77,716㎡。

(資料8) 東京23区のオフィス需給の推移

		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 供面積増加量 (千㎡)	千代田区	663	305	337	69	251	389	148	189	331	293	204	269	453	620	517	375	439	258	512	327	274	294	212	199
	中央区	460	231	175	85	102	54	176	132	161	161	61	264	270	290	361	176	640	329	341	216	195	86	62	57
	港区	392	306	116	142	239	212	211	351	226	203	364	547	733	506	483	735	409	405	837	555	683	166	118	105
	その他の区部	1,764	757	731	435	481	800	494	411	407	643	407	1,548	1,130	1,404	1,346	1,822	1,738	2,556	3,168	2,011	1,709	1,193	859	795
	23区計 (実績値)	3,299	1,599	1,359	731	1,073	1,455	1,029	1,083	1,125	1,300	1,036	2,628	2,586	2,820	2,707	3,108	3,226	3,548	4,858	3,109	2,859	1,740	1,251	1,157
空室率 (%)	23区計 (実績値)													3.9	2.8	1.1	0.6	0.9	3.2	7.5	9.8	8.7	8.0	7.1	5.9
	23区計 (予測値・上限)																							7.1	5.4
	23区計 (予測値・下限)																								3.5

東京23区におけるオフィス需給の推移



(図23)

(注) 1. 「空室率」は94年まで実績値、95年以降は予測値。「オフィス供給量」は93年まで実績値、94年以降は予測値。
 2. 「空室率」は、91年までは各年5月時。92年以降は実績値・予測値ともに各年6月時。
 3. 「オフィス供給量」は、歴年のオフィス・ストックの増加量。「オフィス供給量」の実績値は、課税調査(「固定資産の価格等の概要調査」)によるが、同調査における建物種別は標準単位で、建物の主な用途等により区別されるため、複合建築物が増えること、オフィスビルが実態以上に増加したように示される場合がある。
 (資料) 衛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」、「固定資産の価格等の概要調査」などにより作成。

(資料9) 企業の財務状況の推移

(単位: %)

	75	80	85	86	87	88	89	90	91	92	93
人件費÷売上高	12.38	11.12	11.90	12.23	12.25	11.75	11.91	11.64	12.36	12.99	13.66
賃料等÷売上高	0.96	0.93	1.07	1.16	1.29	1.31	1.34	1.32	1.44	1.61	1.74
賃料等÷経費	6.86	6.88	6.99	7.42	7.87	8.11	8.11	8.26	8.54	8.98	9.42

(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「販売費および一般管理費」を指す、

(資料) 大蔵省「法人企業統計」により作成。

(資料10) 主要地区におけるオフィス・コストの推移

	賃賃賃料 (円/月・坪)												一人当たり賃賃賃料面積 (㎡)												一人当たり年間賃賃賃料コスト (千円)											
	75	80	85	90	91	92	93	94	95	75	80	85	90	91	92	93	94	95	75	80	85	90	91	92	93	94	95									
東京・大手町	16,152	22,624	28,974	80,640	92,990	98,330	97,880	81,900	60,060	8.3	9.6	10.0	11.7	12.1	12.4	12.7	12.9	13.1	487	788	1,052	3,425	4,084	4,426	4,512	3,835	2,856									
日本橋	10,129	14,188	18,170	70,750	52,440	59,090	55,620	44,410	33,410	8.9	10.0	10.6	11.4	11.6	11.8	12.0	12.1	12.2	327	515	699	2,928	2,208	2,531	2,423	1,950	1,479									
赤坂	10,403	14,571	18,661	64,490	69,050	67,580	60,070	41,020	28,110	6.6	7.8	7.9	10.3	10.8	11.3	11.5	11.6	11.6	249	413	535	2,411	2,707	2,772	2,507	1,727	1,184									
西新宿	11,133	15,593	19,970	49,780	63,920	57,490	56,680	42,370	36,810	5.8	7.1	6.8	7.7	7.9	8.1	8.3	8.4	8.5	234	402	493	1,391	1,833	1,690	1,708	1,292	1,136									
渋谷	9,666	13,539	17,340	39,660	47,300	48,680	39,600	28,950	26,690	5.4	6.2	6.0	7.1	7.4	7.6	7.8	7.9	8.0	189	305	378	1,022	1,270	1,343	1,121	830	775									
池袋	7,889	11,050	14,152	21,150	24,040	39,890	36,530	28,500	20,460	3.2	4.8	4.7	8.0	8.6	9.3	9.5	9.6	9.7	92	193	241	614	750	1,347	1,260	993	720									
大塚・練馬	7,080	9,930	12,710	18,260	21,430	26,070	27,490	26,810	24,820	5.9	9.7	10.0	10.4	10.4	10.5	10.8	11.0	11.1	152	350	461	689	809	994	1,078	1,070	1,000									
福岡・天神	5,020	7,030	9,010	10,740	12,430	13,970	15,790	16,220	5.3	8.9	9.3	9.7	9.7	9.7	9.8	9.8	9.8	9.8	97	227	304	378	438	452	497	562	577									

- (注) 1. 各年8月時。
 2. 計算誤差の有効数字の関係上、誤差が生じている場合がある。
 3. 94年の1人当たり賃賃賃料面積は推計。
 4. 東京の実賃賃料は新規募集賃料のみ。梅田・福岡は93年まで新規と継続の両方、94年から新規のみ。
 (資料) 佛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。

(資料11) オフィスの移転例 (東京・都心部→郊外・業務核都市)

①都心→都心周辺・郊外

会社名	移転前所在地	移転後所在地	備考
横河・ヒューレット・パカード	新宿第一生命ビル (新宿区西新宿)	(府中市府中駅前) NAFビル 本社ビル (杉並区高井戸)	<ul style="list-style-type: none"> ・93年4月から移転開始 ・賃料コストの削減 第一生命ビル：約3万円→府中駅前：約1.5万円 ・93～95年の削減額：2.7億円
	(府中駅前など)	本社ビル (八王子市)	
日本DEC (日本デジタル・イクイップメント)	サンシャイン60 他 (豊島区池袋周辺に分散)	本社ビル (賃賃ビル/杉並区荻窪駅西)	<ul style="list-style-type: none"> ・93年7月に本社移転、分散オフィスを集約。 ・賃賃ビルを一棟、10年間の長期契約で丸借りする「連合社」ビル。 ・賃賃面積を1.5倍の1万8,000㎡に増やす。
日本航空	センチュリータワー (文京区本郷)	住友浜松町ビル (港区浜松町)	<ul style="list-style-type: none"> ・91年6月に借りた「センチュリータワー」を92年7月に解約。 ・賃料 約6万円→約5万円 ・賃賃面積 約4,000㎡→約3,000㎡ ・賃料コストの削減 年間約3億円
	住友浜松町ビル (港区浜松町)	品川共同ビル (品川区天王洲)	
JALデータ通信	<本社部門> TDCビル (千代田区三崎町) <ソフト開発部門> (港区内の6カ所に分散)	秀和第一浜松町ビル (港区浜松町) トヨービル (品川区南品川)	<ul style="list-style-type: none"> ・92年夏に移転 ・総賃賃面積は、1,061坪→1,187坪に拡大。 ・賃料コストの削減 年間約1億円 TDCビル：約5万円 →秀和第一浜松町ビル：約4万円弱 移転前のソフト開発部門：平均約3万円 →トヨービル：約1万5,000円
NECシステム建設	(都心9カ所に分散)	シナネンカナルサイド (品川区東品川)	<ul style="list-style-type: none"> ・93年5月に本社移転 ・ビルの80%を一括賃賃
NECコンピュータシステム	(千代田区、川崎など5カ所に分散)	(大田区大森)	<ul style="list-style-type: none"> ・93年6月に、分散オフィス(約700人)を集約 ・新築ビルを一棟丸借りし、賃料コストを削減 ・賃料コストの削減 年間1億3,000万円(20%減)
アスキー	スリーエフ南青山ビル 他 (南青山周辺14カ所に分散)	トーションビル本館 トーションビルアネックス (渋谷区代々木)	<ul style="list-style-type: none"> ・93年4～9月に本社移転、2棟のビルに集約 ・使用スペースを20%削減 ・賃料コストの削減：年間5億円
デュボン・ジャパン	新日鉱ビル (港区虎ノ門)	<本社> アルコタワー (目黒区下目黒) <営業の一部> 中央技術研究所(横浜市) <企画・開発部門の一部> 宇都宮営業所(宇都宮)	<ul style="list-style-type: none"> ・93年5月に本社移転 ・本社人員を現況600人から350人に削減。 ・賃賃スペース：約1万㎡→6,600㎡に縮小 ・賃料：約6万円→約3万円
住友クレジットサービス	(港区新橋、渋谷区道玄坂、新宿区新宿、千代田区麹町、有楽町など7カ所に分散)	事務センター (賃賃ビル/板橋区)	<ul style="list-style-type: none"> ・94年2月に事務部門と関連会社2社を板橋に移転。 ・本社(600人)と板橋(340人)の2ビルに集約。 ・新築の事務センターは一棟借り、賃賃料を削減。
キャノン	新宿第一生命ビル (新宿区西新宿)	研究開発棟(新築・自社ビル) (大田区下丸子)	<ul style="list-style-type: none"> ・93年8月から、本社機能を移転。 ・新宿は現在の900人を300人程度に縮小し、賃賃部分を6フロアから3フロアに縮小。 ・賃料コストの削減：年間8億円
福武書店	九段周辺の4カ所(最大時には6カ所)に分散	新本社ビル (多摩センター駅前 自社ビル)	<ul style="list-style-type: none"> ・94年3月に、多摩に移転。 ・「電話のないオフィス」「Oタイム」、 「スーパーフレックス制」などを導入

②都心・都心周辺部→業務核都市

会社名	移転前所在地	移転後所在地	備考
チェース・マンハッタン銀行	<管理部門> (港区乃木坂)	(港北ニュータウン)	<ul style="list-style-type: none"> ・93年12月に、乃木坂の管理部門を港北に移転。 ・丸の内の営業部門は移転しない。
キャノン販売	(港区三田の数十棟賃賃ビルに分散)	キャノン販売専強ビル(自社ビル) (千葉市専強)	<ul style="list-style-type: none"> ・94年3月に、専強に自社ビル完成。 ・港区内の十数棟の賃賃ビルを5棟程度に減らす。 ・営業拠点は港区に残す。 ・賃料コストの削減：18億円 ・専強は当初SEの研修施設として計画されたが、景気後退でSEの需要が減ったため、93年1月に本社移転を決定した。
セイコー電子工業	(江東区亀戸など)	S11専強ビル(自社ビル) (千葉市専強)	<ul style="list-style-type: none"> ・92年5～7月に本社機能の移転・集約。 ・関連会社を含めて約2,000人が移転。

(資料)「日経オフィス」、日本経済新聞 等により作成

(資料12) 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区内シェア	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区内シェア	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区内シェア	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区内シェア	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13) 23区内・主要区間の所要時間

(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14) 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. 一人当り賃貸契約対象面積=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年は、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15) 東京23区におけるオフィス・ストックの推移

(単位:千㎡)

		75年	76年	77年	78年	79年	80年	81年	82年	83年	84年
都心	千代田区	6,548	7,231	7,536	7,873	7,942	8,193	8,582	8,730	8,919	9,250
	中央区	5,883	6,343	6,574	6,749	6,834	6,936	6,990	7,166	7,298	7,459
	港区	3,674	4,066	4,372	4,488	4,630	4,869	5,081	5,292	5,643	5,869
副都心	新宿区	1,413	2,164	2,287	2,489	2,555	2,755	3,052	3,114	3,198	3,232
	渋谷区	1,136	1,437	1,611	1,700	1,760	1,790	1,860	1,950	2,003	2,061
	豊島区	423	491	530	591	615	689	787	817	842	868
中央部	文京区	501	517	545	573	617	627	657	668	689	753
	台東区	737	833	871	952	963	968	985	1,037	1,087	1,106
東部	墨田区	309	326	345	354	361	360	361	385	393	406
	荒川区	131	131	138	143	144	149	167	176	176	178
	足立区	226	239	262	283	303	319	335	356	366	375
	葛飾区	221	239	242	253	256	263	274	286	292	298
	江戸川区	187	211	217	228	236	243	257	274	282	308
	江東区	469	475	523	553	570	587	631	639	653	681
北西部	中野区	177	210	226	226	227	235	242	245	251	254
	杉並区	257	302	330	343	361	376	391	400	410	420
	北区	225	255	260	264	273	276	280	288	295	296
	板橋区	273	295	312	338	356	368	383	407	411	425
	練馬区	221	246	257	269	288	298	316	332	345	351
南東部	品川区	641	711	762	801	834	871	882	930	968	992
	目黒区	336	452	450	489	525	533	554	562	568	584
	大田区	857	932	997	1,017	1,044	1,055	1,108	1,140	1,182	1,218
	世田谷区	338	376	434	464	477	484	523	534	540	552
23区計	25,183	28,482	30,081	31,440	32,171	33,244	34,699	35,728	36,811	37,936	

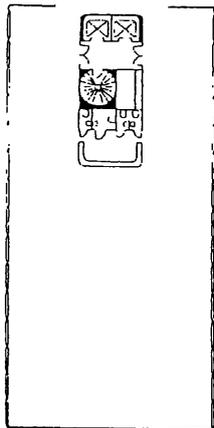
		85年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年
都心	千代田区	9,543	9,747	10,061	10,469	11,089	11,606	11,981	12,420	12,678	13,190
	中央区	7,620	7,681	7,945	8,215	8,505	8,866	9,042	9,682	10,011	10,352
	港区	6,072	6,436	6,983	7,716	8,222	8,705	9,440	9,849	10,254	11,091
副都心	新宿区	3,451	3,533	3,790	3,970	4,146	4,376	4,600	4,824	5,306	5,581
	渋谷区	2,137	2,204	2,329	2,494	2,691	2,900	3,038	3,167	3,385	3,726
	豊島区	905	932	1,002	1,068	1,199	1,341	1,822	1,936	2,100	2,267
中央部	文京区	802	804	878	952	1,045	1,147	1,217	1,343	1,427	1,582
	台東区	1,125	1,138	1,275	1,418	1,530	1,594	1,710	1,811	2,012	2,191
東部	墨田区	416	432	490	508	542	578	607	652	777	903
	荒川区	179	179	189	214	240	259	287	302	331	366
	足立区	387	401	446	463	495	523	543	578	610	636
	葛飾区	315	316	346	366	385	395	423	441	459	473
	江戸川区	317	340	364	444	490	523	543	604	641	786
	江東区	693	727	785	886	977	1,190	1,413	1,572	1,811	2,317
北西部	中野区	257	263	301	309	323	356	361	382	419	505
	杉並区	438	448	496	517	563	582	602	647	674	736
	北区	293	298	344	350	414	429	461	491	512	536
	板橋区	448	462	503	527	541	569	595	644	722	791
	練馬区	355	366	417	431	455	469	495	519	554	594
南東部	品川区	1,052	1,082	1,169	1,223	1,386	1,453	1,641	1,947	2,342	2,813
	目黒区	590	590	674	716	733	747	788	866	912	1,082
	大田区	1,263	1,289	1,424	1,496	1,572	1,607	1,675	1,793	2,010	2,171
	世田谷区	578	604	689	734	763	798	837	878	948	1,063
23区計	39,236	40,272	42,900	45,486	48,306	51,013	54,121	57,347	60,895	65,753	

- (注) 1. 銀行を含むオフィス・ストック。各年1月1日現在。
 2. 課税資料(「固定資産の価格等の概要調書」)における建物種別は、棟単位で、建物の主な用途等により区別される。このため、複合建築物が増えると、オフィスビルが実態以上に増加したように示される場合がある。

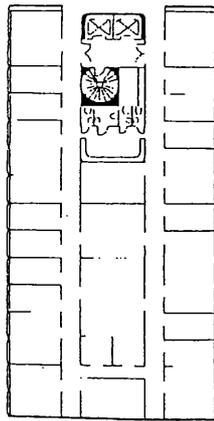
(資料)「固定資産の価格等の概要調書」、「東京の土地(土地関係資料集)」各年(東京都)

(資料16) オフィス・スタイルのバリエーション

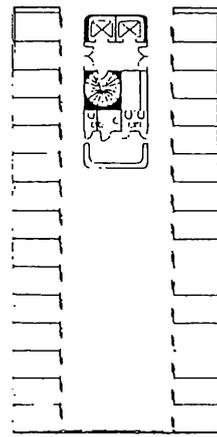
①オープン (大部屋) 型



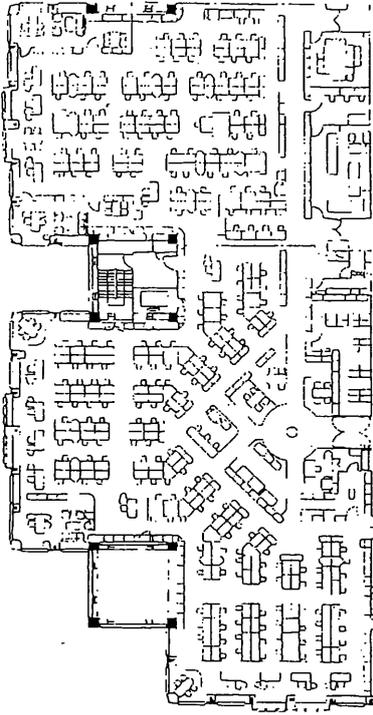
②個室型



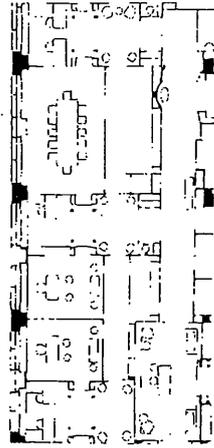
③コンビ・オフィス



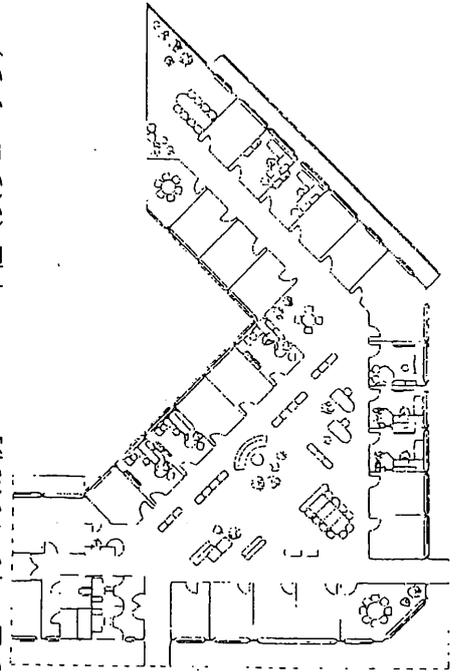
●オープン型 (島型) の例……東京都庁舎



●個室型 (エグゼクティブ・スイート型)



●コンビ・オフィスの例……SAS本社 (スウェーデン)



(資料17) オフィス就業者1人当り占有床面積の推移 (東京都区部、延床面積ベース)
(単位: m²)

	23区計	都心 3区計	千代田 区	中央区	港 区	新宿区	豊島区	渋谷区
65年	5.5	8.6						
70年	8.4	12.7						
75年	11.2	16.4	16.9	18.2	13.5	11.9	6.6	11.1
80年	13.2	18.9	19.7	20.5	15.9	14.7	9.8	12.7
85年	13.6	19.4	20.4	21.6	16.1	13.9	9.7	12.3
90年	16.8	22.9	24.0	23.4	21.2	15.9	16.4	14.6

- (注) 1. 課税調書によるオフィス床面積ストック (銀行を含む、翌年1月1日現在) を、国勢調査によるオフィス・ワーカー数 (「従業地における就業者数」の職業大分類「専門的・技術的職業従事者」「管理的職業従事者」「事務従事者」の合計から「公務員」を除いたもの、各年10月1日現在) で除したもの。
2. 70年以前は原データの算出基準が異なっている可能性がある。
90年は、国勢調査の詳細データが一部未発表であるため、推計値。

(資料) 「固定資産の価格等の概要調書」 (東京都総務局、東京都主税局)、「国勢調査」、首都圏整備局、大都市圏整備局の資料等により作成。