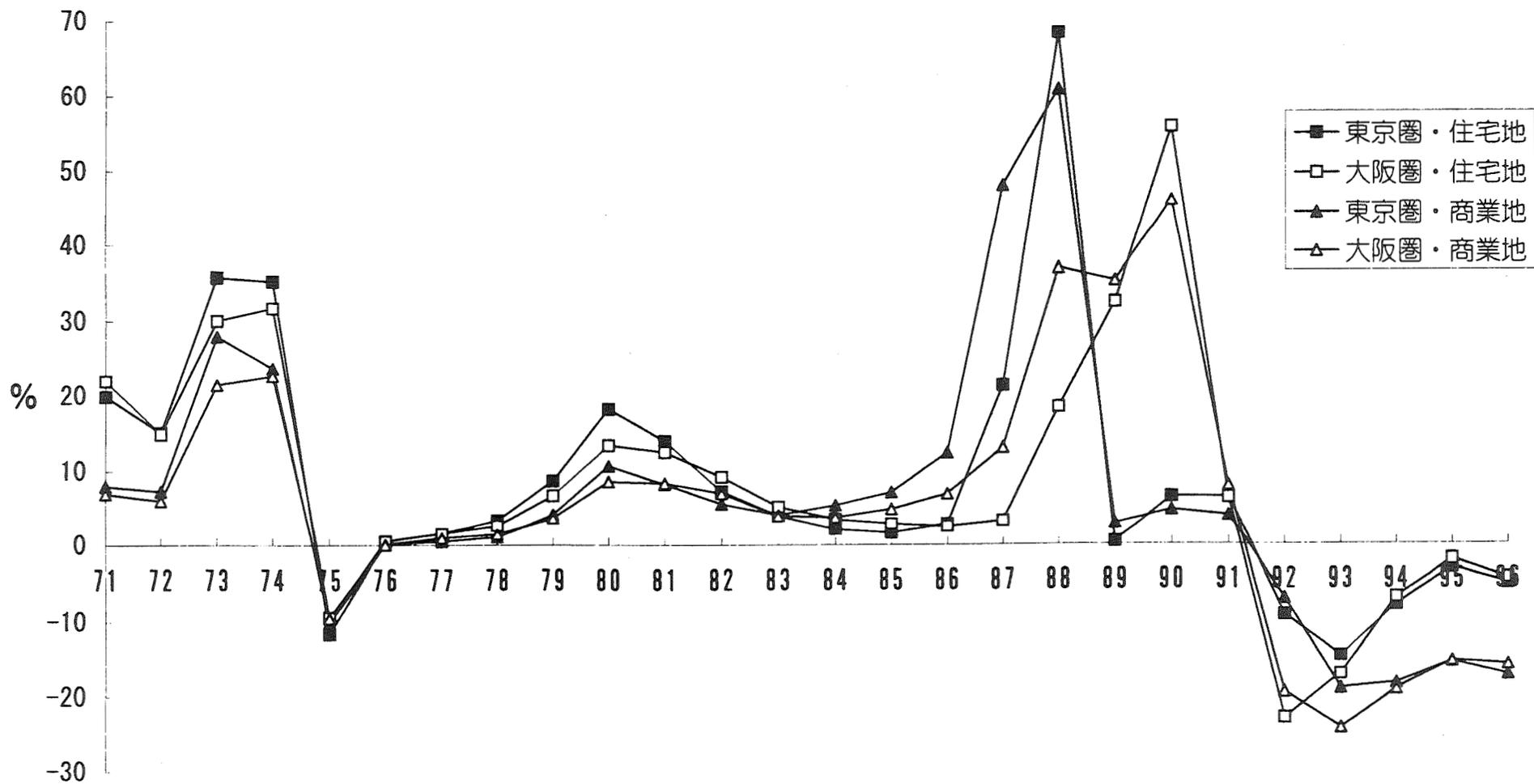


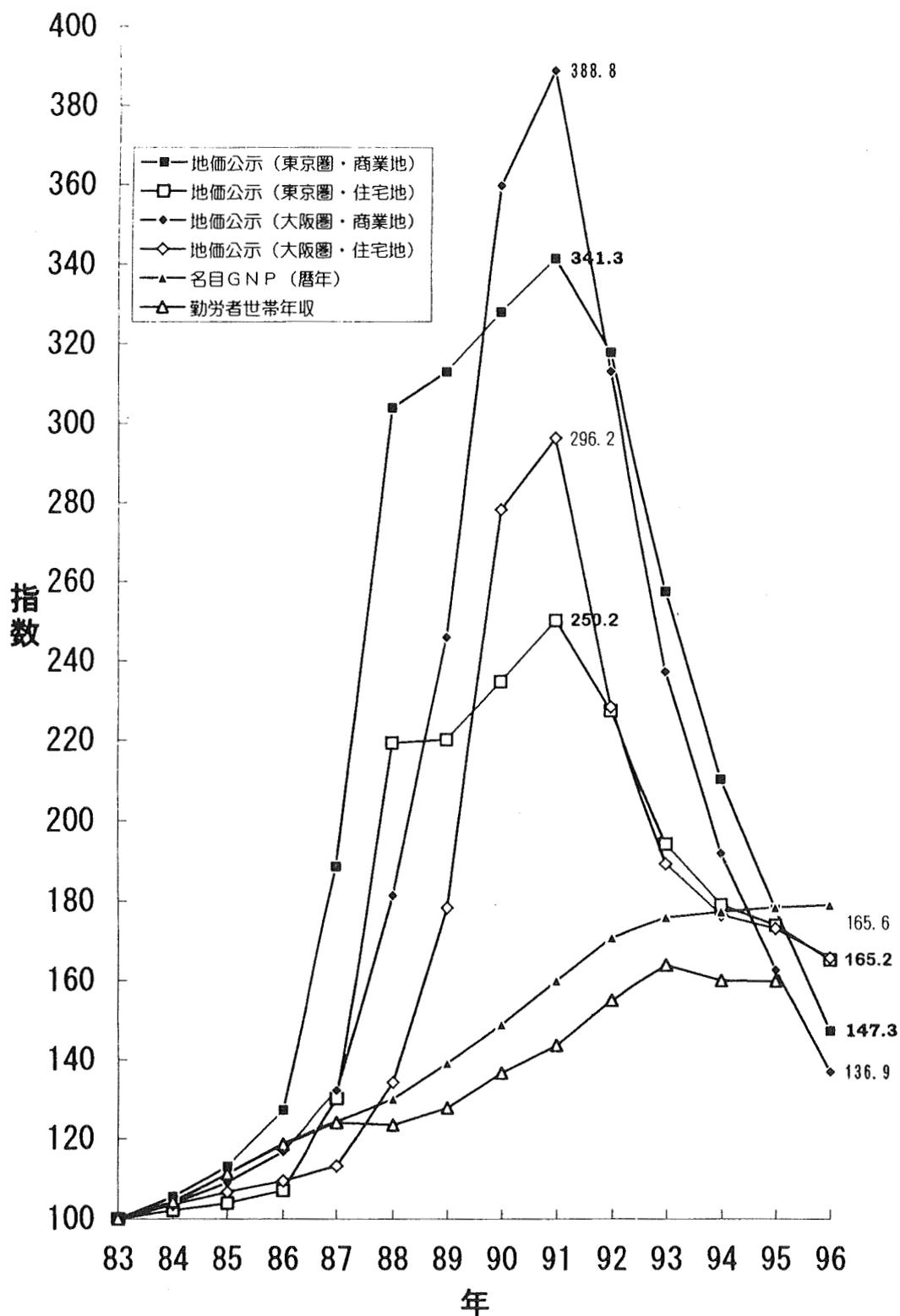
【資料1】地価公示の変動率の推移



(資料) 国土庁「地価公示」

年

【資料2】 地価と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3】

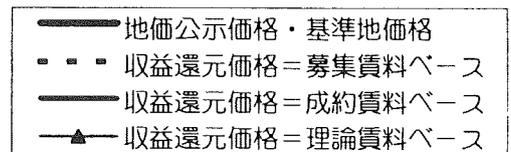
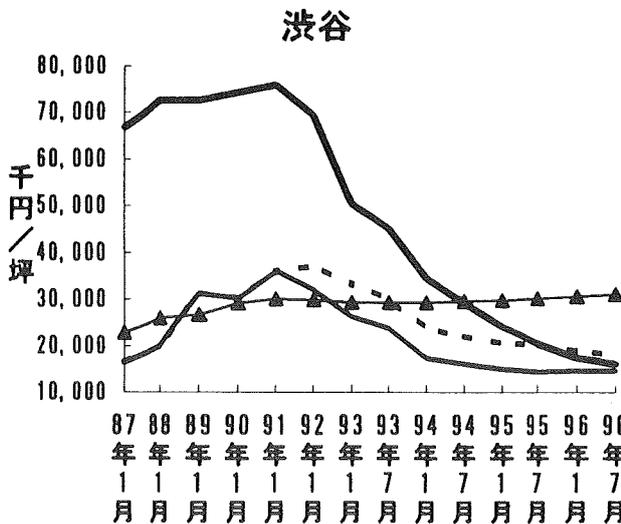
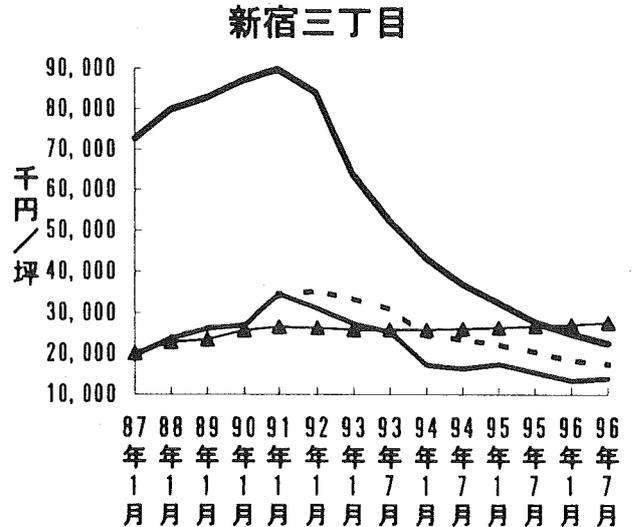
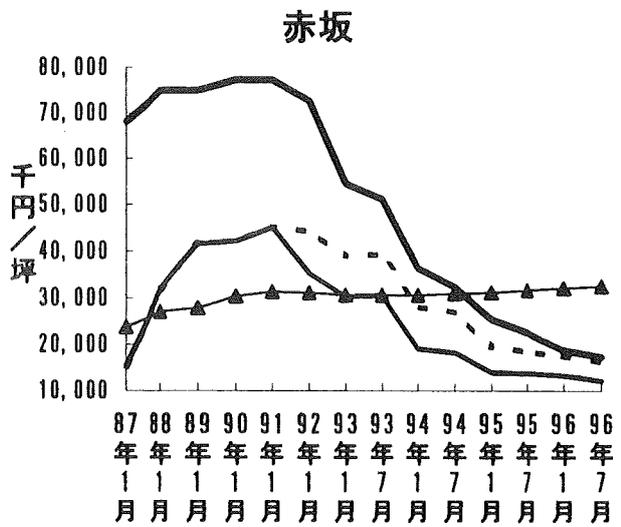
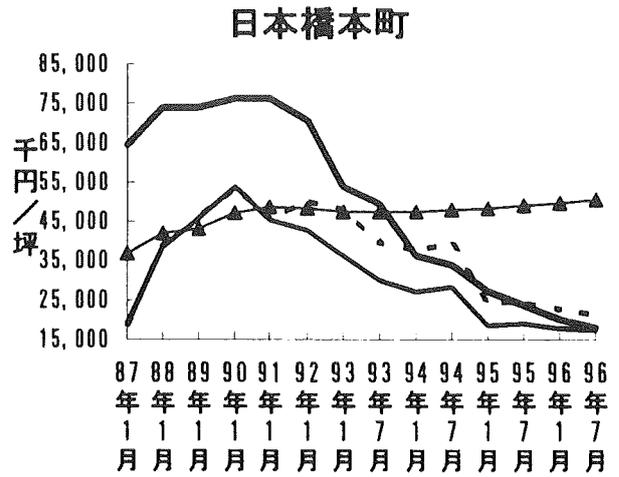
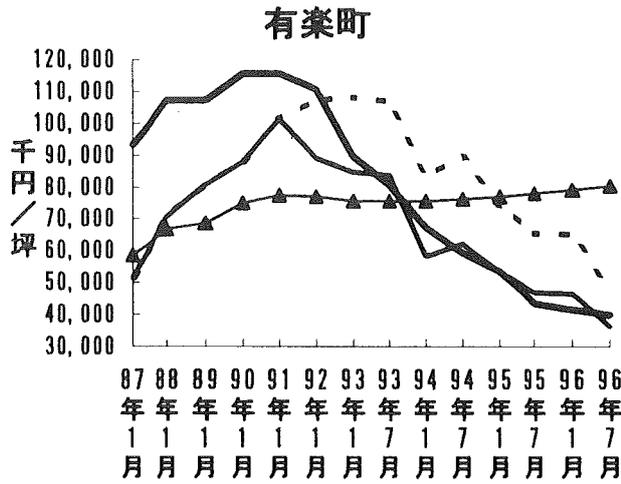
\*前提—オフィス実賃賃料の推移

(単位：円/月・坪)

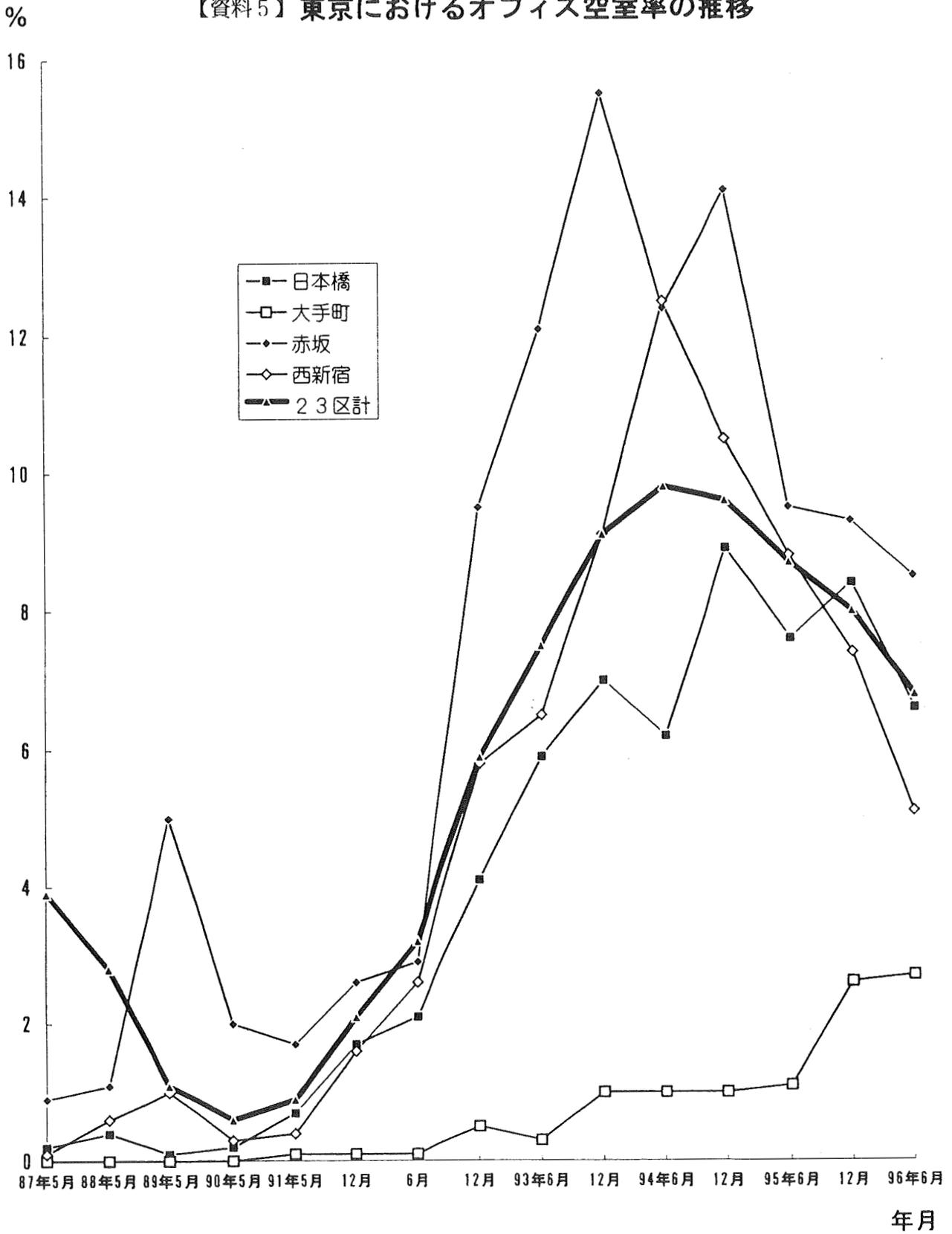
取引地区		87年1月	88年1月	89年1月	90年1月	91年1月	92年1月	93年1月	93年7月	94年1月	94年7月	95年1月	95年7月	96年1月	96年7月
丸の内・大手町・有楽町	募集賃料	47,379	64,810	74,130	80,640	92,990	98,330	99,000	97,880	76,640	81,900	67,940	60,060	59,750	43,360
	成約賃料						81,712	77,715	76,836	53,418	57,084	48,985	43,063	42,721	33,344
	理論賃料	53,759	61,219	62,958	68,751	70,994	70,526	69,277	69,274	69,271	69,894	70,518	71,505	72,492	73,616
室町・本町	募集賃料	21,655	44,220	52,710	61,690	52,060	57,540	54,930	45,480	43,110	45,110	28,350	27,970	26,110	24,450
	成約賃料						48,967	41,637	34,474	31,082	32,524	21,376	21,956	20,575	20,171
	理論賃料	42,226	48,085	49,451	54,001	55,762	55,395	54,414	54,412	54,409	54,899	55,389	56,164	56,939	57,822
赤坂	募集賃料	23,233	48,620	63,480	64,490	69,050	67,580	59,530	60,070	42,790	41,020	29,890	28,110	26,880	24,770
	成約賃料						53,929	46,314	46,734	29,183	27,976	21,431	21,167	20,375	18,602
	理論賃料	36,262	41,294	42,467	46,375	47,887	47,572	46,729	46,727	46,725	47,146	47,566	48,232	48,898	49,656
新宿	募集賃料	22,716	27,340	30,000	31,030	39,650	40,340	38,250	35,400	28,090	26,780	25,500	23,390	20,960	19,930
	成約賃料						35,620	31,365	29,028	19,775	18,853	20,043	17,730	15,364	15,944
	理論賃料	23,017	26,210	26,955	29,435	30,395	30,195	29,660	29,659	29,658	29,925	30,192	30,614	31,037	31,518
渋谷	募集賃料	21,679	26,240	40,960	39,660	47,300	48,680	43,640	39,600	31,290	28,950	27,100	26,690	24,690	23,870
	成約賃料						41,913	34,476	31,284	22,873	21,162	19,729	19,083	19,382	19,359
	理論賃料	29,849	33,991	34,957	38,173	39,418	39,159	38,465	38,463	38,462	38,808	39,154	39,702	40,250	40,874

- (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。

【資料4】 地価公示価格・基準地価格と収益還元価格（試算結果）

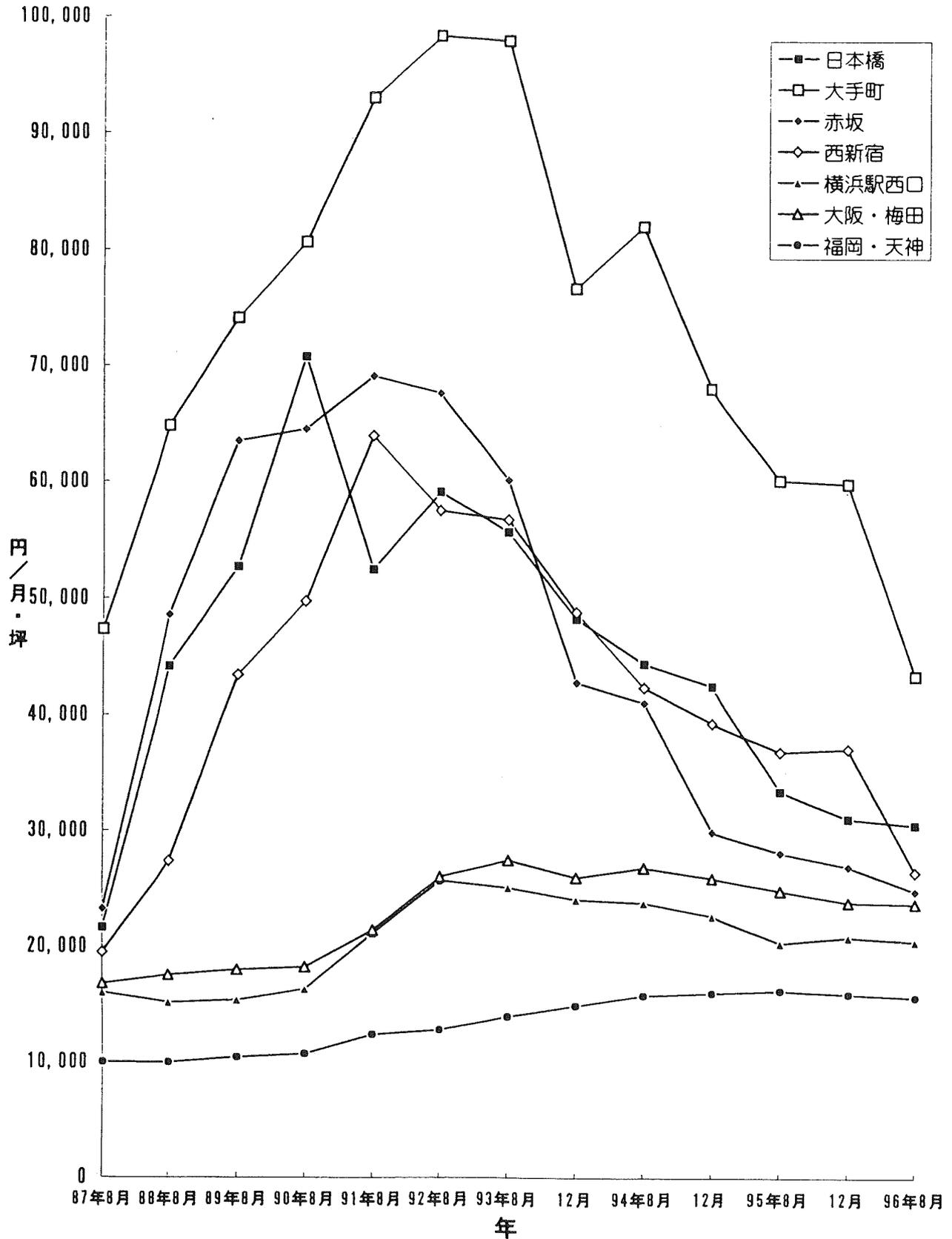


【資料5】東京におけるオフィス空室率の推移



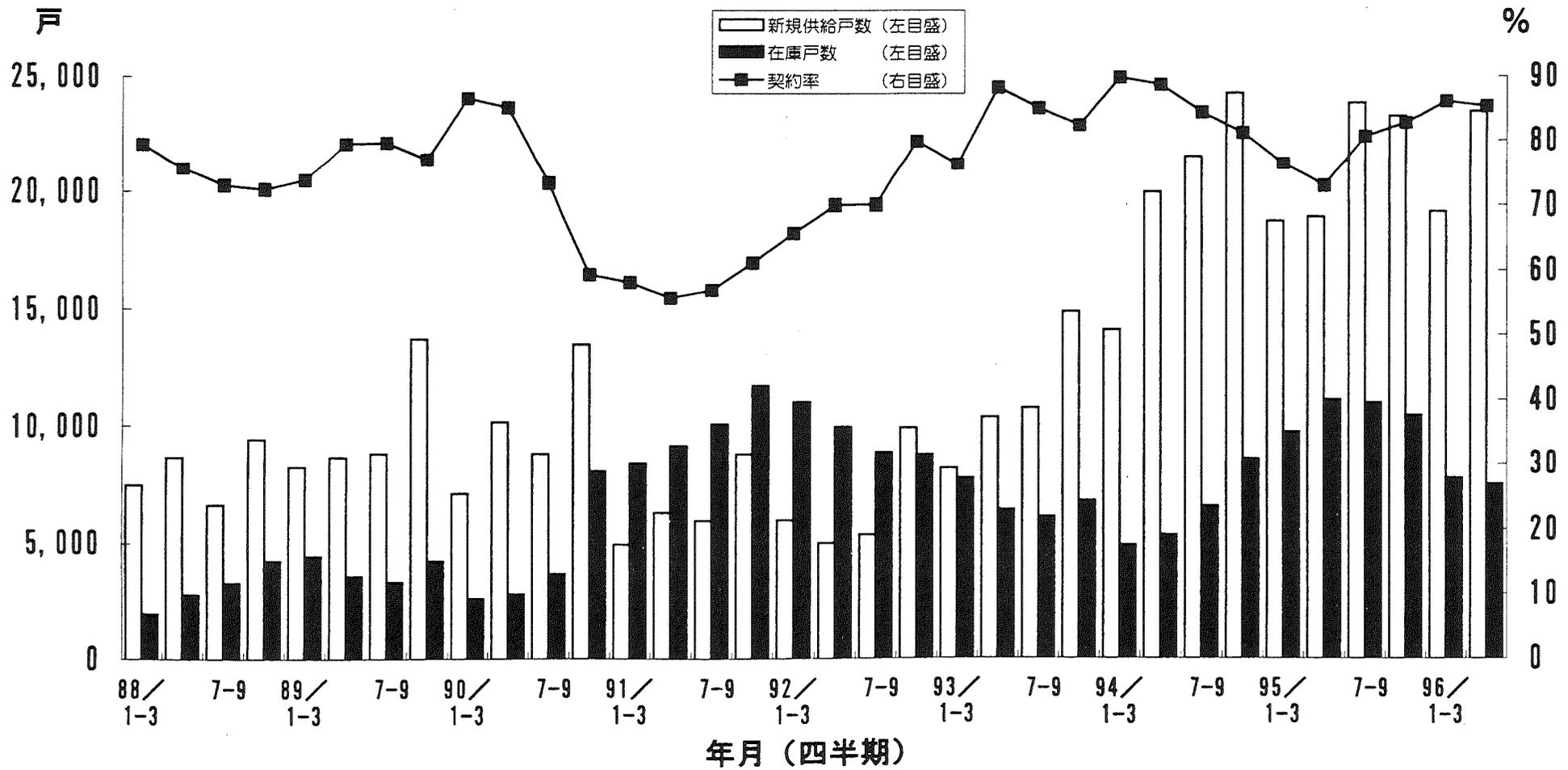
(資料) (株)生駒データサービスシステム「オフィス・マーケット・レポート」

【資料6】 オフィス賃料の推移（全国主要地区）



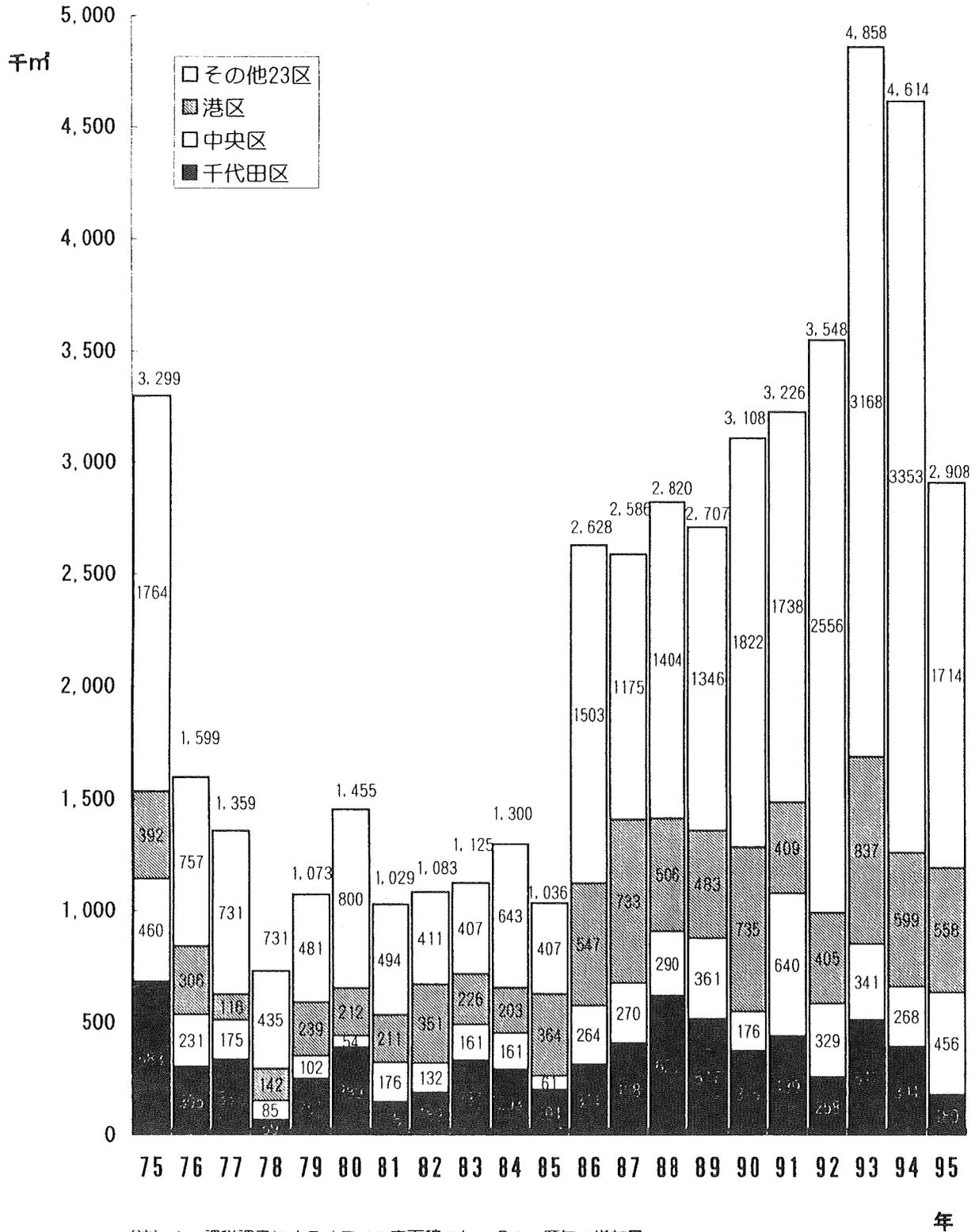
(注) 調査時は各年8月、93年以降は8月と12月 (資料) 株式会社データサービスシステム「オフィス・マーケット・レポート」

【資料7】 首都圏の分譲マンション市場の推移



(資料) ㈱不動産経済研究所

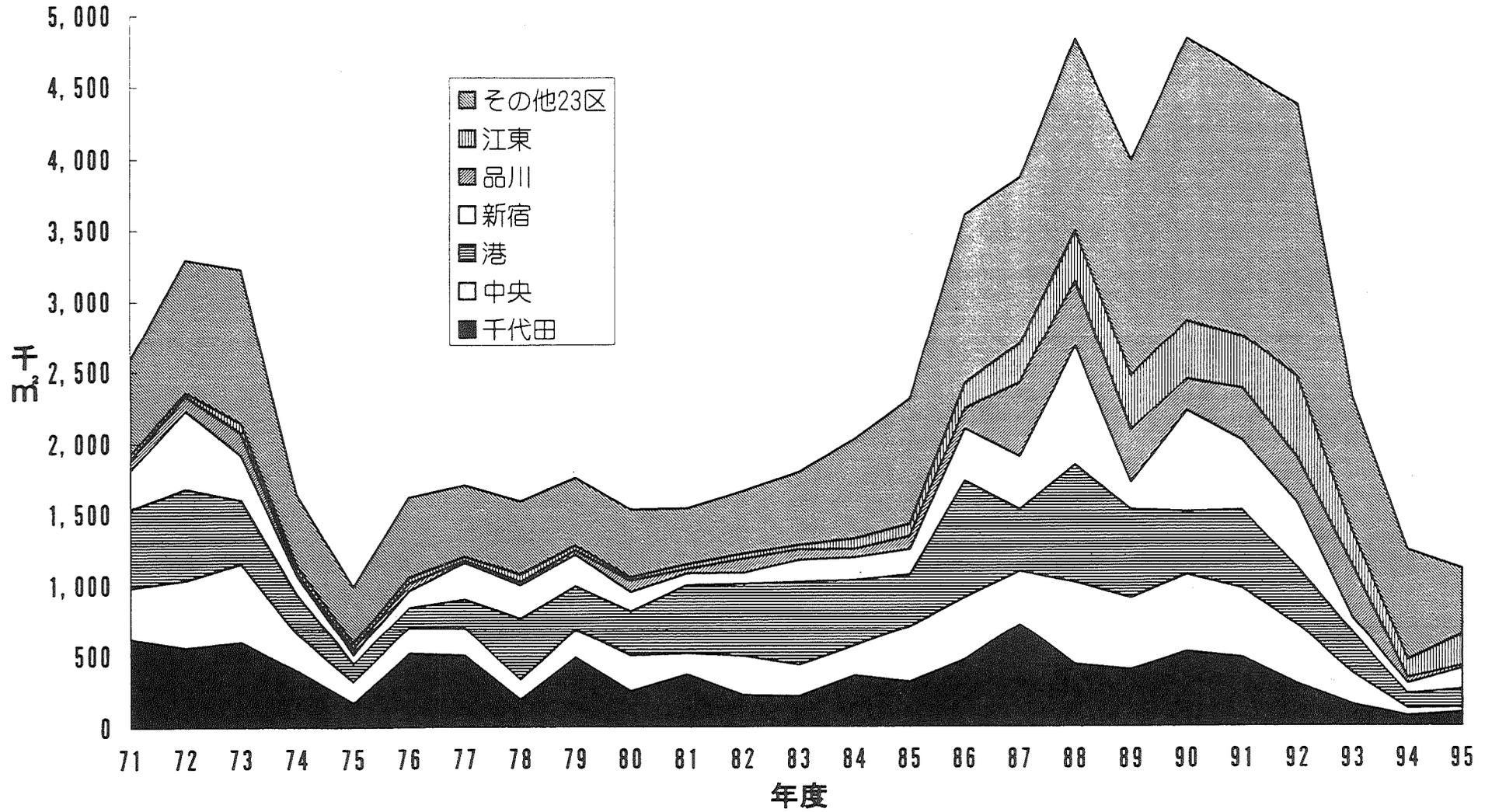
【資料 8】 東京23区のオフィス供給量の推移



(注) 1. 課税調書によるオフィス床面積ストックの、暦年の増加量。  
 2. 事務所および銀行の床面積の合計。ただし、課税調書における建物種別は、棟単位で、建物の主な用途により区分される。このため、複合ビル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1994(土地関係資料集)」(95年6月、東京都)ほか

【資料9】 オフィスビルの着工床面積の推移



(資料) 「建築統計年報」 (東京都)

【資料10】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。