

都市規模と都市集積の経済性

—オフィス・レントの全国調査にもとづいて—

吉 村 弘

目 次

1. はじめに
2. 研究目的, 研究方法・資料, および研究の位置づけ
 - (1) 研究目的
 - (2) 研究方法・資料
 - (3) 研究の位置づけ
3. アンケートの実施および回収結果
4. 都市規模とオフィス・レント —— アンケート結果の分析
 - (1) 都市規模とオフィス・レントの関係 (エリア別)
 - (2) 都市規模とオフィス・レントの関係 (都市規模別)
5. 都市規模とオフィス・レント —— 「オフィス・ジャパン」データの分析
 - (1) 都市規模とオフィス・レントの関係 (エリア別)
 - (2) 都市規模とオフィス・レントの関係 (都市規模別)
6. 都市規模とオフィス・レント —— 「アンケート」と「オフィス・ジャパン」の比較
7. おわりに —— オフィス・レントからみた「都市集積の経済性」

本稿は、財団法人日本住宅総合センターの平成5年度調査研究助成による研究成果の一部である。同センターの了解を得て、ここに公表する。本稿のような全国規模のアンケートを行うことが出来たのは、この助成のお陰である。記して謝意を表する。

1. はじめに —— 「都市集積の経済性」の現代的意義

歴史の変遷も地域の盛衰も、結局のところ付加価値生産性の相対的優位性による。すなわち、経済の変動は、長期的には、付加価値生産性の相対的に高い分野あるいは地域に生産要素が移動することによって生じる。したがって、付加価値生産性の相対的優位性をもたらすシステム（体制）を如何に創造するかが経済社会の根本問題である。

付加価値生産性は通常「就業者当たり付加価値」を意味するが、その分子である「付加価値」には、本来は、単に現在の国民経済計算上の付加価値だけでなく、余暇、都市的便益、自然との共生など、広く人間が望ましいと評価する価値が含まれるべきであり、他方、分母である「就業者」は、単に就業者数ではなく、人間が価値を創造するために避けられないマイナスの価値（コスト、犠牲）を意味するべきである。

付加価値生産性に影響する要因は、一般的には人々の価値観・社会意識、財用役の希少性、技術状態などが考えられるが、直接的には生産要素の質、技術進歩、産業構造・産業組織・企業組織等の機構・制度などが、その要因として指摘される。しかしながら、ここでは、これらの要因とは別に、付加価値生産性に影響する要因としての「外部効果」の重要性に注目する。

「外部効果」については、A. マーシャル以来種々の概念が提起されているが、本稿では「都市集積の経済性」として把握される外部効果に注目する。もとより、対象の選択次第で「外部」の概念が異なってくることに注意しなくてはならない。とくに地域経済政策の観点からは、地域における付加価値生産性に与える「都市集積の経済性」の影響が極めて重要である。とりわけ、現在は、ソフト化・サービス化・情報化の進展により、単に工場・事業所、企業など生産活動に係る外部効果だけでなく、消費活動や公共活動をも含む全般的経済活動の相乗効果そのものが地域における付加価値生産性を向上させる契機となっている。このような生産活動、消費活動、公共活動を含む全般的経済活動の相乗効果は、一定地域における全般的経済規模である「都市

規模」のもたらす付加価値生産性向上の効果，すなわち「都市集積の経済性」として把握することができる。

翻って，現実の地域経済を見るに，東京圏など大都市圏への経済力集中が緩やかながら依然としてつづいているなかで，政令指定市など地方中枢都市や県庁所在市など地方中核都市の隆盛がめざましく，逆に，小都市の停滞および過疎地域の更なる過疎化など中小規模の地域経済の衰退が進展しており，かくして地方経済圏の分解が進行している。この中において，多極分散型国土の形成，環境問題への関心，地方分権とその受け皿としての市町村合併などへの関心の高まりも相まって，地域において経済集積を高めるべきか否か，また，どのように高めるべきかは，地域経済の根幹に関わる問題となっている。都市規模が過大にすぎると都市集積の「経済性」がかえって「不経済性」に転化するという可能性を否定できないとしても，一般にその経済性が無視し得ない重要性をもっていることは，近年の地方圏の盛衰が物語るところである。

このように，「都市集積の経済性」の現代的な重要性に鑑みるとき，その実態を実証的に解明することは，経済学上も地域経済政策上も，とりわけ現在，大きな意義を有すると考える。

2. 研究目的，研究方法・資料，および研究の位置づけ

(1) 研究目的

本研究は，「はじめに」で述べた背景のもとに，オフィス・レントの地域間格差の実証分析を通じて，「都市集積の経済性」の実態を把握し，現代日本における「都市規模」と「都市集積の経済性」の一般的関係を計量的に把握しようとするものである。

(2) 研究方法・資料

本研究に際して，3つの避けることの出来ない問題がある。第1に「都市

の定義]すなわち都市の範囲である都市領域を如何に設定するか、第2に「都市規模」すなわち都市集積の大きさの尺度としてどの指標を選定するか、第3に「都市集積の経済性」の尺度を何に求めるか、ということこれである。

このうち第1, 第2の点については、拙稿 [27] において、都市の定義としては地域流通経済圏としての「エリア」、また都市規模の尺度としては「人口数」が適当であることを示したが、本稿でもこれを踏襲する。

また、そこでは、第3の「都市集積の経済性」は要素移動の可能性のなくなった均衡においては「地代」に反映されるが、地代のデータを都市レベルで入手することが難しいので、「地価」で代用した。

これに対して、本稿では、「都市集積の経済性」の尺度として、地代ではないが、地価よりは地代に近い「オフィス・レント」を採用する。その理由は、地代についての信頼できるデータが「アンケート」によっても依然として入手できないからである。

具体的には、「エリア」は朝日新聞社編『'95民力』のエリアを採用し、「人口数」は自治省『住民基本台帳人口要覧』（平成7年版）による。問題はオフィス・レントである。これは、土地、住宅、ビル、オフィスなどに係る全国機関を訪問して協力を求めたが、北は宗谷エリアから南は沖縄まで、小は人口10万人から大は3000万人まで、全国津々浦々109のエリアすべてについてオフィス・レントを比較できる形でまとめたものは、何処にも見出し得なかった。そこで、やむなく、次節で述べるような方法で独自にアンケート調査を実施することとした。

以上のデータにもとづいて、「エリア」を単位とする都市について、人口数で表した「都市規模」と、オフィス・レントで表した「都市集積の経済性」の関係を図示し、線形および対数線形の最小二乗法によって関係式を求める。

(3) 研究の位置づけ

筆者は、「はじめに」で述べた「都市集積の経済性」の現代的意義に鑑み、早くから、地域経済における「都市集積の経済性」の重要性に着目し、日本

のデータにもとづいて実証的研究を行ってきた。まず、地域におけるサービス経済化、産業構造、人口移動の観点から「都市集積の経済性」を分析した。すなわち、「都市集積の経済性」が最も顕著に現れると思われるサービス産業について、サービス業の立地特性(集積性、多様性、階層性、成長性)は「都市規模」と極めて密接な関係があり、「都市規模がサービス業の立地特性を規定する」という仮説が成立することを示し、「都市集積の経済性」とサービス業の立地特性の関係を数量的に明らかにした(拙稿[19] [20] [21] [22] [30] [32] [34])。

これに加えて、人口移動、産業構造および公共投資の分析から、東京一極集中に象徴される大都市圏への経済力の集中が「都市集積の経済性」によるものであることを示し[29]、また、この分析を山口県経済に適用して、地域経済政策の観点から山口県における中核都市形成の必要性を明らかにした[28]。

また、人口移動を説明する要因としての都市規模の重要性を明確に示した。まず、都道府県間人口移動のマクロ的要因として、人口規模、人口の性別・年齢別構成、所得格差、事業所成長率の4要因を明らかにした上で、その中に占める人口規模の基本的重要性を数量的に解明した[11]。これを発展させて、都道府県および政令市における人口移動の一般的傾向性を求めるために、人口吸引率(ある地域からの人口転出総数に占める、特定地域への転出数(特定地域の吸引数)の割合)なる概念を示し、昭和29年～平成7年の42年間にわたるデータに基づいて、人口吸引率が人口規模と密接な関係を有することを明らかにして、都市圏のヒンターランドを地理的に示し、かつ、その規模を数量的に求めた[8]。これを広島県のケースに適用したのが[7]である。

次に、これを一歩進めて、都市集積の規模と「都市集積の経済性」の一般的関係を計量的に示そうとする一連の研究がある。都市集積が大きければ集積の経済性も大きいはずであるが、過大に過ぎれば集積のデメリットが出てくるはずである。では、現在の日本において、都市集積とその経済性の関係は数量的にどのようなものとして把握されるであろうか。

この「都市規模と都市集積の経済性」に関する研究は大きく2分される。第1は、「産業経済の全般的観点」から、このテーマにアプローチするものであり（産業経済アプローチ）、第2は、「地方財政の観点」から、このテーマにアプローチするものである（地方財政アプローチ）。

「産業経済アプローチ」は、さらに2つの試みに分けられる。第1の試みでは、労働（人口）の地域間移動に着目するものである。ここでは、「都市集積の経済性」を地域間の「残存賃金格差」（現実の賃金格差から、そのミクロ的要因である性別、年齢、学歴の要因、およびマクロ的要因である産業構造、職業構造、企業規模の要因を控除した残余）で測るとき、これが都市規模と密接な関連を有することを示した [31] [33]。

「産業経済アプローチ」に関する第2の試みは、「都市集積の利益」が移動しない生産要素（土地、家屋など）に帰着することに着目するものである。ここでは、まず「都市集積の経済性」の指標として「地価」を採用した。その結果、都市規模と「都市集積の経済性」の関係としては、「右上がりの線形回帰」、あるいは「右上がりの両対数線形回帰」（都市規模の増大と共に初めは「都市集積の経済性」が急上昇し、次第に上昇が鈍るような「上に凸」の形）の傾向性が認められることを明らかにし、その数量的関係として、バブル期以前には「都市集積の経済性」の都市規模に関する弾力性が商業地で0.9、住宅地で0.5程度で安定していることを示した [26] [27]。

これを発展させて、都市集積の経済性の指標として、「地価」の代わりに、より適切な「オフィス・レント」を採用して、昭和54年～平成9年の19年間にわたるデータに基づいて、「人口規模30万人程度～250万人程度の都市エリアについては、都市規模が増大するにつれてオフィス・レントはほぼ直線的に上昇し、それを超えると上昇が緩やかとなる」ことを示した [9]。

この試みの「地価」「オフィス・レント」の代わりに「家賃」を採用した場合の研究が、「日本住宅総合センター」の研究助成による研究の一部として完了し公表されている [25]。これは、データの制約のために小規模なエリアが含まれていないけれども、それでも全国の約7割のエリアについて、都市規

模と「都市集積の経済性」の関係が、「右上がりの線形回帰」あるいは「右上がりの両対数線形回帰」として、数量的に求められている。

これを発展させて、総務庁『住宅統計調査報告』に基づいて、小規模エリアを含む全国の全エリアについて「家賃からみた都市規模と都市集積の経済性」の関係は、都市規模の増大につれて、家賃すなわち都市集積の経済性は初めは急上昇し、やがて上昇が緩やかとなる「上に凸の右上がり」の傾向性を明確に示す」ことを明らかにした [10]。

「地方財政アプローチ」は、「都市集積の経済性」の尺度として地方財政の諸指標を採用するものである。まず、都市の「人口当たり職員数」「人口当たり人件費」「人口当たり諸歳出費目」について、人口規模との間の一般的関係を求めた。すなわち、対数表示の人口当たり職員数、人件費、および諸歳出費目は対数表示の人口規模との間に「下に凸の2次関数」の関係があることを導出した。その結果、人口当たり職員数、人件費、及び歳出総額を最小にするという意味での最適都市規模は、それぞれ、人口32万人、29万人、及び22万人程度であることを示した[18] [15] [14]。また、それを応用して、市町村合併の職員数及び歳出面に対する効果として、全国341広域市町村圏に属する全市町村が圏域毎に合併した場合の推計費用節減は、職員数で12万3000人（平成6年度実績の18.2%）、人件費で年間7899億円（同14.2%）、歳出総額で年間3兆7000億円（同12.9%）であることを明らかにした[17] [16] [12]。

さらに、「諸歳入項目」についても、都市規模との一般的関係を求めた。すなわち、歳入のうち自主財源（地方税等）については、対数表示の人口当たり自主財源は対数表示の人口規模に対して「右上がりの3次関数」の関係があり、他方、依存財源（地方交付税等）については、対数表示の人口当たり依存財源は対数表示の人口規模に対して「下に凸の2次関数」の関係があることを示した。その結果、自主財源については、人口当たり自主財源を最大にするという意味での最適都市規模は不確定であり、また、依存財源については、国庫支出金のような「弱い依存財源」では、人口当たり依存財源の最小化という意味での最適都市規模は人口16～26万人であり、地方交付税等の

「強い依存財源」では、人口当たり依存財源の最小値は現存する市の人口規模においては存在せず、実質上不確定であることを示した [13]。

これらをもとに、市町村の歳出及び歳入の両面から総合的に考察し、また、その市町村合併への効果について考察した [2] [3] [4] [5] [6] [12]。

以上の地方財政からみた都市規模と都市集積の経済性の関係に関する一連のファクト・ファインディングは、これら論文に加筆補正し、構成を変更して一書にまとめて公刊した [1]。

以上のような研究の流れの中で、本稿は、「産業経済アプローチ」に属し、その中でも第2の試みの一つである。ここでは、「都市集積の経済性」の尺度として、上記の「地価」に代えて、一層適切な「オフィス・レント」を採用し、しかも、独自のアンケート調査によって資料を収集し、それによって小規模なエリアをも含む全国の全エリアについて、都市規模と「都市集積の経済性」との関係を数量的に解明しようとするものである。

3. アンケートの実施および回収結果

オフィス・レントに関して、全国の109に及ぶ全エリアについて比較可能なデータを得るために、大学や社会経済関係の一般研究所以外にも、土地、住宅、ビル、オフィスなどに関する機関として、以下のような機関に訪問ないし問い合わせたが、望むデータを入手することはできなかった。そこで、やむなくアンケートを実施することとしたが、これら機関から得た情報はアンケート票の作成および実施に際して得るところが大きかった。記して謝意を表したい。

朝日新聞社(民力)、生駒商事株式会社、株式会社オフィスジャパン、建設省調査情報課、国土庁調査情報課、社団法人不動産協会、住宅新報社、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、宅地開発研究所、胆青総合研究所、東洋経済新報社(地域経済総覧)、日本経済新聞社、日本ビルディング協会、日本不動産鑑定協会、日本不動産研究所、日本リアルエステート、

不動産総合研究所、不動産流通機構（50音順）

アンケートの実施要領および回収結果は次の通りである。

- (1) アンケート調査の名称：賃料に関するアンケート調査（付表3）
- (2) 実施主体：山口大学経済学部 吉村弘 研究室
- (3) 調査目的：全国109エリアについて、賃料等に関する比較可能なデータを
得る
- (4) 調査対象：全国の宅地建物取引業者（不動産取引業者および不動産
鑑定事務所）
- (5) 調査項目：当該都市の家賃等の最高賃料等（付表3参照）
- (6) 調査方法：全国109エリアの中心都市の宅地建物取引業者をNTT
『タウンページ』より各10個（場合によっては10個以上）抽出する。抽出に
際しては、駅および中心商店街の近辺など、できるだけ都市の中心部に位置
する業者を選択する。依頼状を添えて「賃料に関するアンケート調査」（付表
3）を郵送し、FAX（場合によっては郵送）にて回答願う。期日までに回答
が得られない場合には、各エリア3個以上の回答を目指して、電話にて回答
依頼を繰り返す。
- (7) 調査期間：平成7年5月1日～平成7年5月20日
- (8) 回収結果：配布数1150、回答数351、回答率30.5%、有効回答数345、
有効回答率30.0%

4. 都市規模とオフィス・レント —— アンケート結果の分析

(1) 都市規模とオフィス・レントの関係（エリア別）

アンケート結果の要約は末尾の資料1「エリア別オフィス・レント」に示すとおりである。これは、各エリアについて、回答（当該都市の最高賃料）の平均値を求めたものである。回答の中には、明らかな間違いや単位を間違っているものなどが見られたが、これらは、平均に先だって適宜に削除・修正した。回答にある「オフィス・レント」「保証金・敷金等」「権利金等」の定

義は次の通りである。

オフィス・レント：当該都市で最高と推測される1ヶ月当たりオフィス・レント（円/m²）

保証金・敷金等：原則として契約終了時に返還されるものすべてを含む合計額

権利金等：返還されない支払（オフィス・レントを除く）のすべてを含む合計額

（保証金等および権利金等は、オフィス・レントに換算した月数で表示）

これより、次の公式で実質レントを求める。

$$\text{実質レント} = \text{オフィス・レント} + \{ \text{保証金等} * \text{オフィス・レント} * \text{プライムレート} / 12 \} + \{ \text{権利金等} * \text{オフィス・レント} / 24 \}$$

ここで、実質レント式について次の点に注意されたい。

①「保証金等」や「権利金等」がオフィス・レントに換算した月数表示であるので、これにオフィス・レントを乗じて「金額表示」にした。

②1995年第2四半期プライムレートは、日本銀行『経済統計年報1995年』によれば、年利3.1%であった。

③(社)全国宅地建物取引業協会連合会『民間賃貸住宅仲介の商慣習と実態(第2版)』より、賃貸住宅の平均契約期間は2年であるので、これにもとづいて権利金等の月割りを求める。オフィスの場合には住宅よりも契約期間が長期に及ぶかも知れないが、これを10年にしても、結論に影響するような違いは生じない。

以下では、オフィス・レントはすべて「実質」オフィス・レントを意味する。

まず、エリア別に都市規模とオフィス・レントの関係を図示すると図1のようである。全体として上に凸の増加関数であるが、200万人程度までは都市規模と共にほぼ比例的にオフィス・レントが上昇し、200万人を越えるとその

上昇が緩やかとなっている。この場合には対数変換によって線形関数として表すことが適当であるので、これを図示したのが図2である。予想通り、対数線形式がよくフィットする。

その回帰式は表1に示すとおりであり、線形よりも対数線形の方がフィットがよいが、自由度調整済決定係数はいずれも0.6~0.7であって、t値も分散比も十分大きく、いずれも有意水準0.01で十分有意である。対数線形式より、エリアの人口規模が1%増大するとオフィス・レントは0.40%上昇することが分かる。

表1 都市規模とオフィス・レント（「アンケート調査」より）

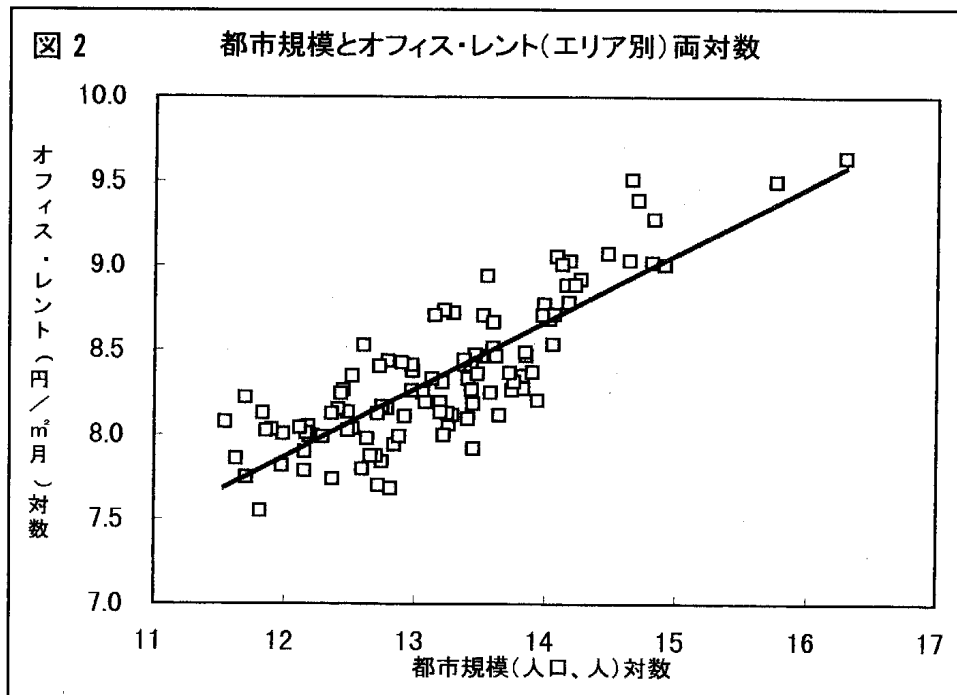
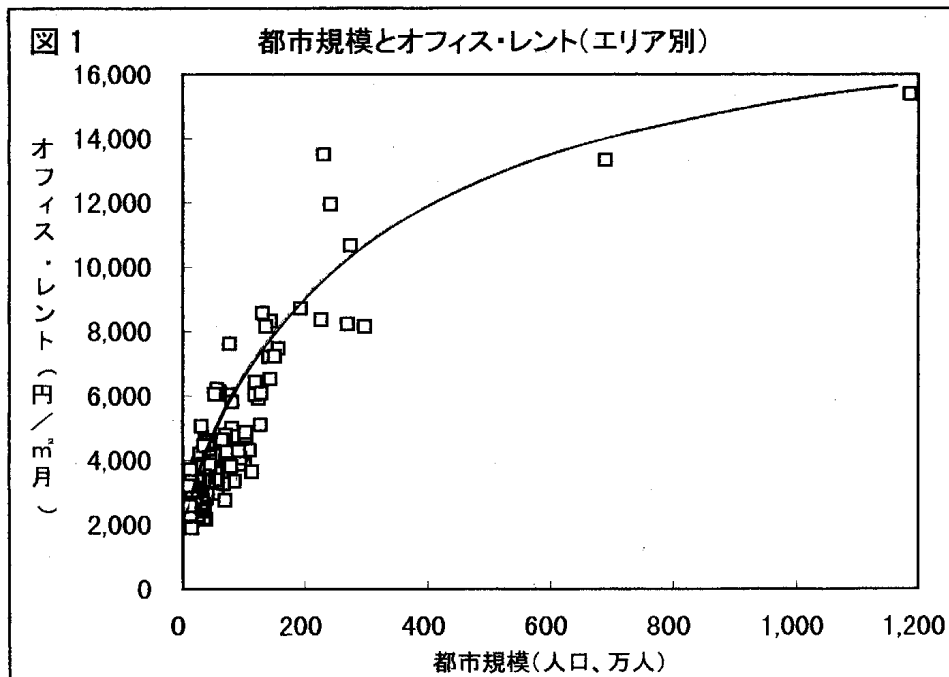
	線形回帰式	対数線形回帰式
エリア別	$Y = 3431.0 + 0.00144637X$ (20.0) (13.5) N=108, R=0.631, F=183.9	$\ln Y = 3.047250 + 0.40163878 \ln X$ (9.0) (15.6) N=108, R=0.694, F=243.8
都市規模別	$Y = 4152.0 + 0.00110603X$ (9.1) (8.7) N=16, R=0.832, F=75.4	$\ln Y = 2.635221 + 0.43338440 \ln X$ (5.8) (13.2) N=16, R=0.921, F=175.5

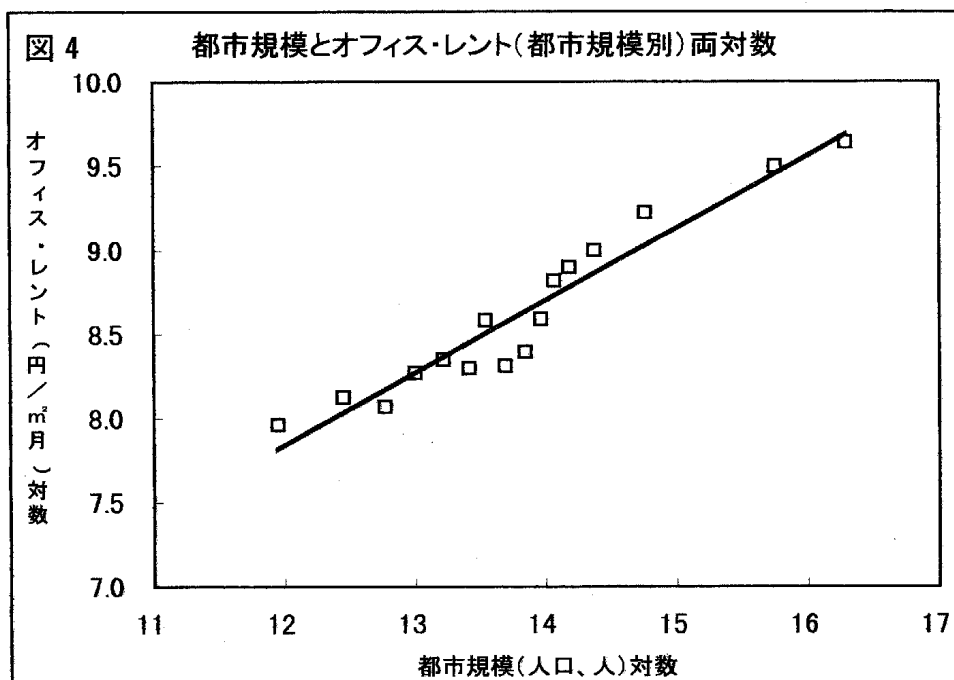
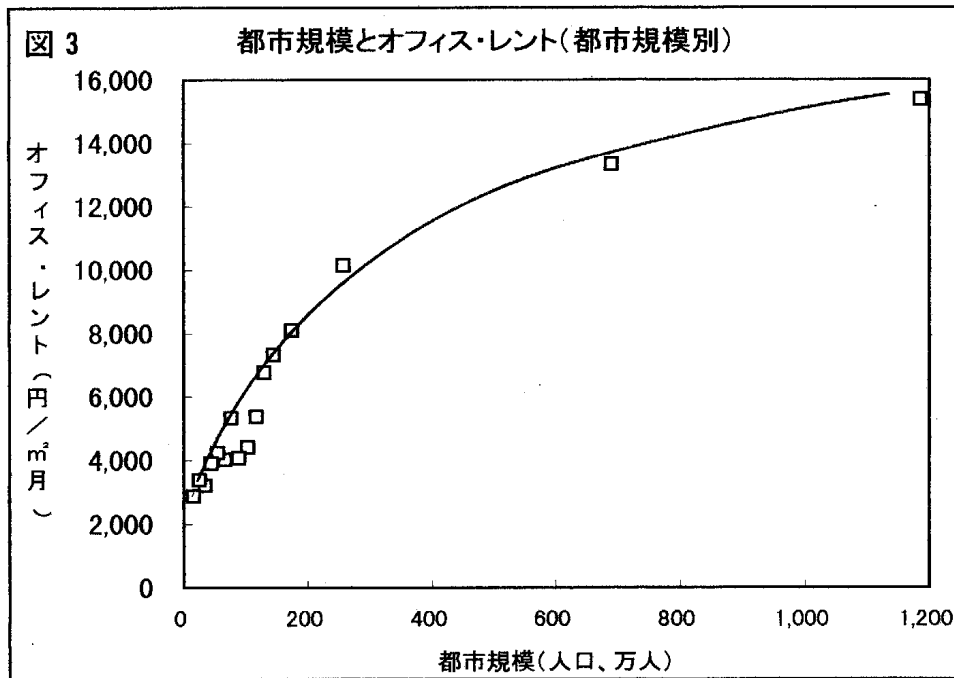
Y：実質オフィス・レント（円/㎡月）、X：都市規模（人口、人）、N：サンプル数
R：自由度調整済決定係数、F：分散比、（ ）：t値、ln：自然対数

(2) 都市規模とオフィス・レントの関係（都市規模別）

上記のように、エリア別にみると、同規模のエリアでもオフィス・レントにはかなりのばらつきがある。そこで、エリアを規模別にまとめてその平均値をとったのが図3である（詳しくは付表2「都市規模別のオフィス・レント」を参照）。こうすれば、右上がりて上に凸の形が一層明確に分かる。

これを対数変換したのが図4であり、その回帰式は表1に示されている。都市規模別にみると、線形も対数線形も、エリア別に比して、さらにフィットが改善され、自由度調整済決定係数はいずれも0.8以上であり、とくに対数線形では0.921である。t値も分散比も十分大きい。都市規模別では、人口規模が1%増加するとき、オフィス・レントは0.43%上昇する。





5. 都市規模とオフィス・レント —— 「オフィス・ジャパン」データの分析

(1) 都市規模とオフィス・レントの関係 (エリア別)

オフィス・レントや家賃について、全国にわたって継続的に調査しているのは、オフィスに重点をおく「季刊オフィスジャパン」(株式会社オフィスジャパン)と住宅に重点を置く「住宅新報」(住宅新報社)である。両者を比較して、オフィスに関するデータであることと、調査都市数が多いことのために、ここでは前者のデータを利用する。「季刊オフィスジャパン」(1995年夏)より、各エリアに属する都市のオフィスの最高レントを求める。ただし、以下で用いるのは全て「実質」オフィス・レントであり、その求め方は前節の「アンケート」の場合と同様である。

「オフィス・ジャパン」データにもとづいて、エリア別に都市規模とオフィス・レントの関係を示したのが図5である。「アンケート」の場合と比較して、全体に傾きが緩やかであるが、上に凸の増加関数である点も、また人口規模200~300万人までは急上昇し、その後緩やかに上昇している点も「アンケート」の結果と一致している。

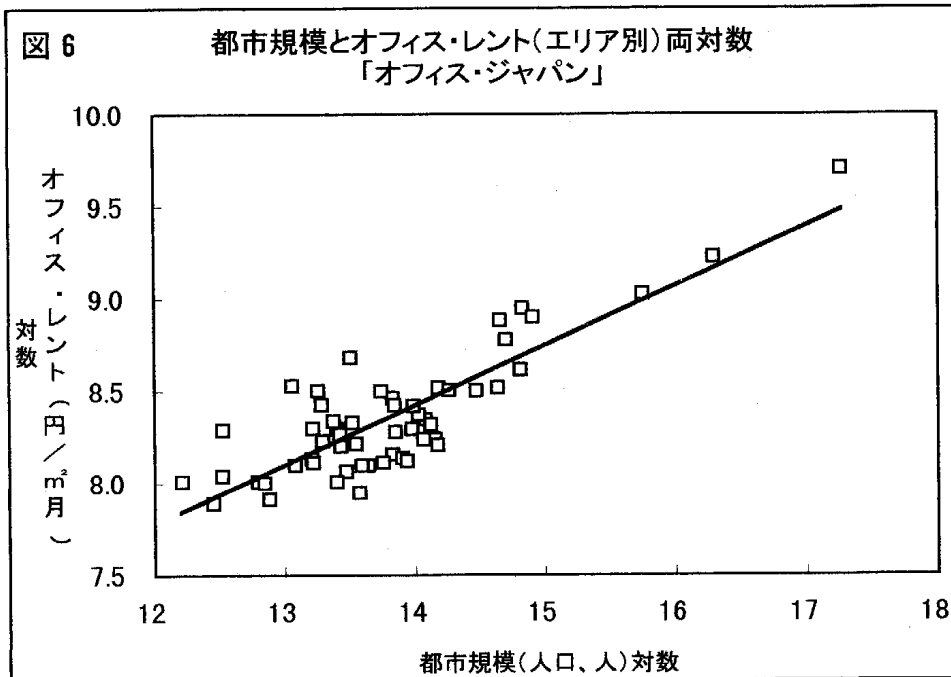
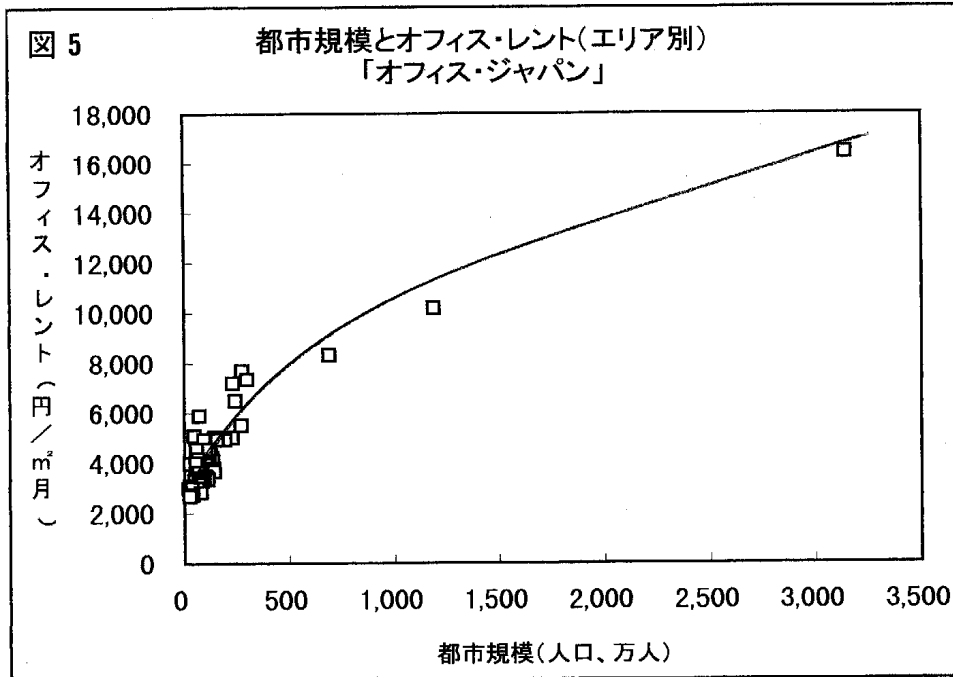
同様に、対数変換のグラフが図6である。これには対数線形回帰がよくフィットしている。

回帰式は表2のとおりである。自由度調整済決定係数は、線形回帰でも対

表2 都市規模とオフィス・レント (『オフィス・ジャパン』1995年夏より)

	線形回帰式	対数線形回帰式
エリア別	$Y = 3732.3 + 0.00044787X$ (26.5) (15.0) $N=56, R=0.804, F=226.4$	$\ln Y = 3.857975 + 0.32599314 \ln X$ (10.2) (11.9) $N=56, R=0.719, F=141.6$
都市規模別	$Y = 3827.2 + 0.00042910X$ (16.2) (15.7) $N=16, R=0.942, F=245.5$	$\ln Y = 3.641842 + 0.34270058 \ln X$ (10.4) (13.9) $N=16, R=0.928, F=193.1$

Y: 実質オフィス・レント (円/㎡月)、X: 都市規模 (人口、人)、N: サンプル数
 R: 自由度調整済決定係数、F: 分散比、(): t値、ln: 自然対数



数線形回帰でも0.7~0.8であり、t値も分散比も十分大きく、フィットは有意水準0.01で十分有意である。エリアの人口規模が10万人増加するごとに月当たりオフィス・レントが44.8円/m²上昇する、あるいは、人口規模が1%増大するごとにオフィス・レントが0.33%上昇することが分かる。

注意すべきことに、「アンケート」と違って、対数線形回帰よりも線形回帰の方がフィットがよい。これは、図5から分るように「オフィスジャパン」では、全体として傾きが緩やかであることに加えて、小さなエリアについてのサンプルが存在しないことが原因である。事実、図1においても、図5にあわせて小規模エリアを除くならば、ほぼ直線的関係になることが分かる。

(2) 都市規模とオフィス・レントの関係（都市規模別）

「オフィス・ジャパン」のデータにもとづいて、都市規模別に都市規模とオフィス・レントの関係をみたのが図7であり、回帰式は表2に示す。これも緩やかな上に凸の右上がりである。線形回帰がよくフィットし、自由度調整済決定係数は0.942で、t値も分散比も十分大きい。人口が10万人増加するごとに、月当たりオフィス・レントが42.9円/m²上昇する。

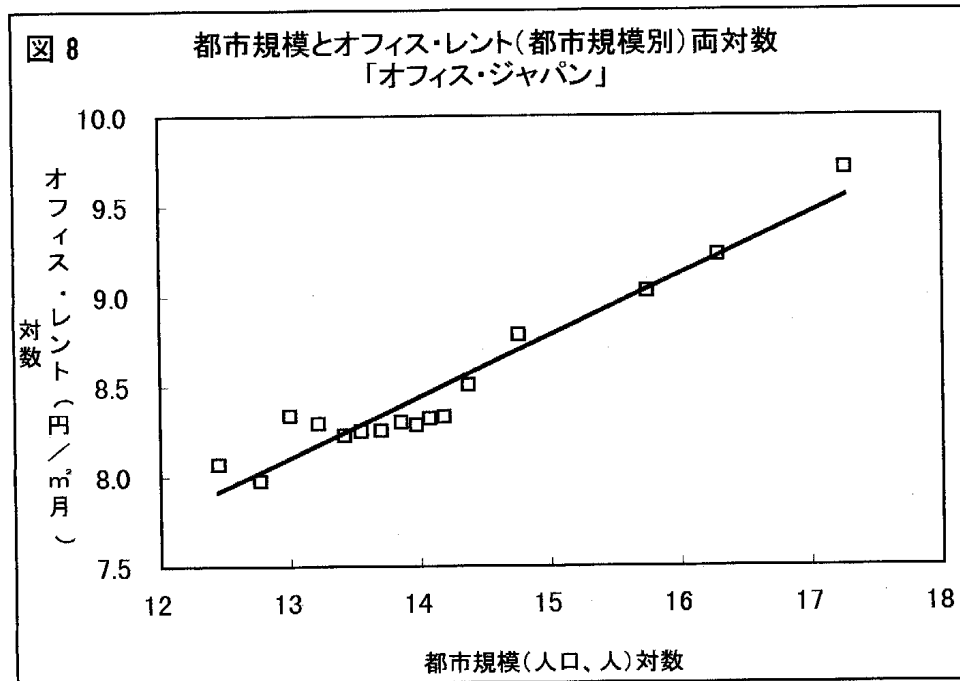
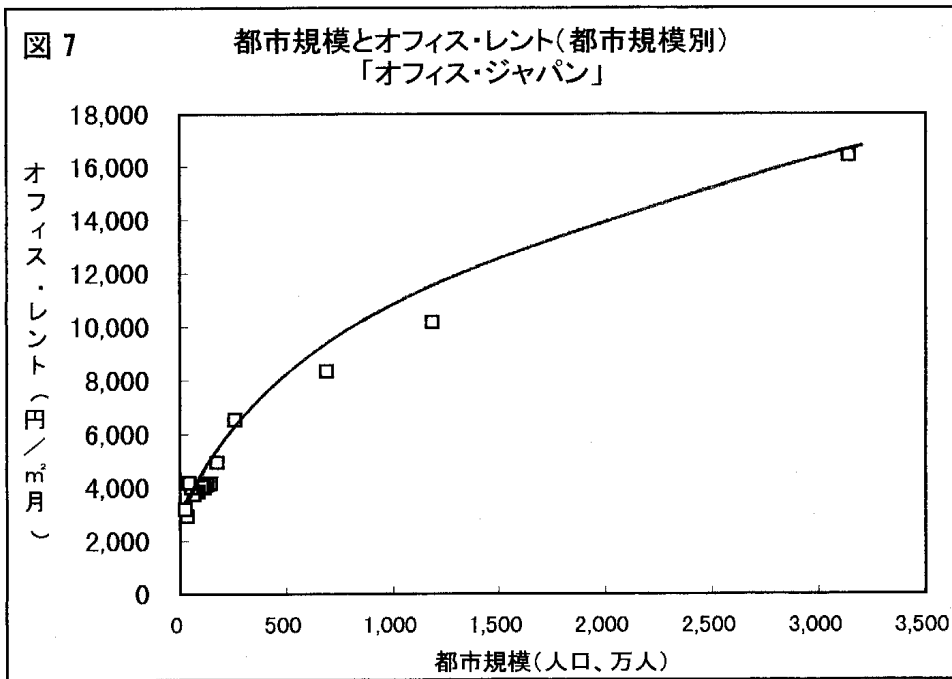
同様に、これを対数変換したのが図8である。対数線形回帰もよく当てはまり、自由度調整済決定係数は0.928で、t値も分散比も十分大きい。人口規模が1%上昇するとき、オフィス・レントは0.34%上昇する。

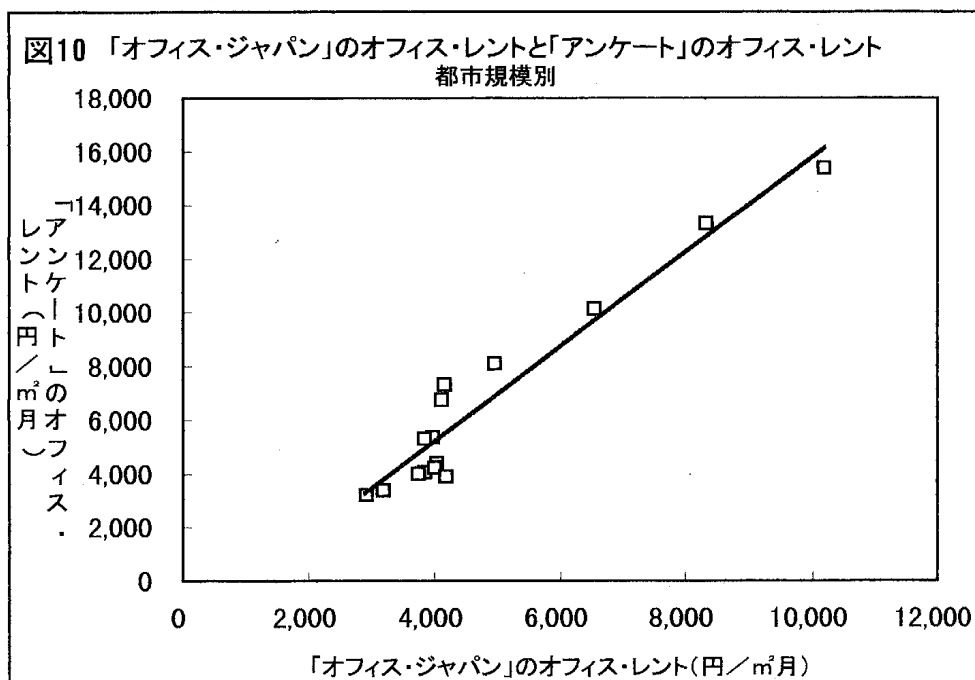
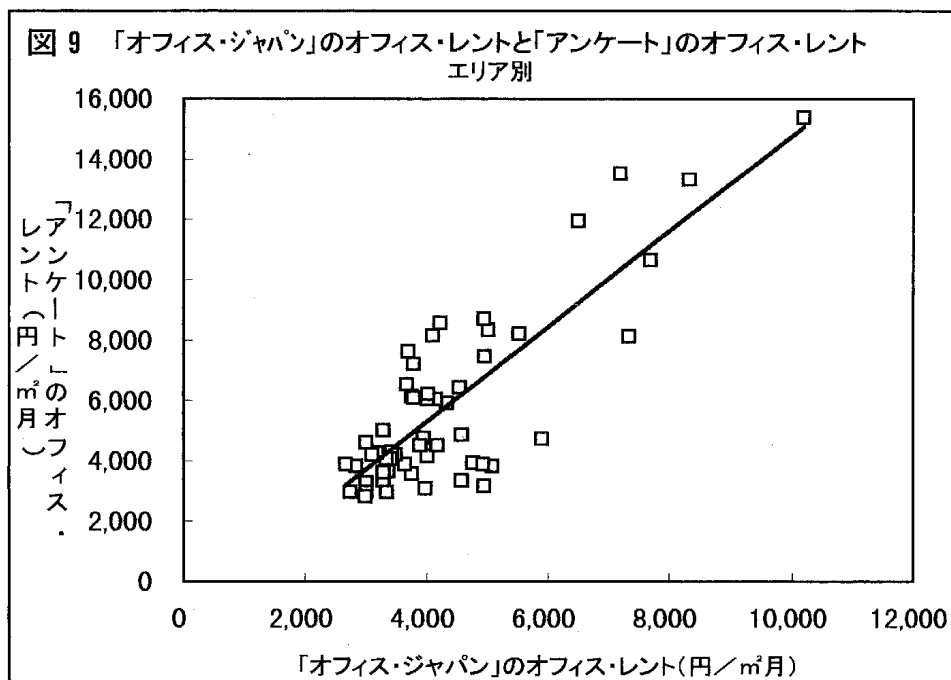
都市規模別にみても、エリア別と同様に、線形回帰の方が対数線形回帰よりもフィットがよい。しかし、その差はわずかである。

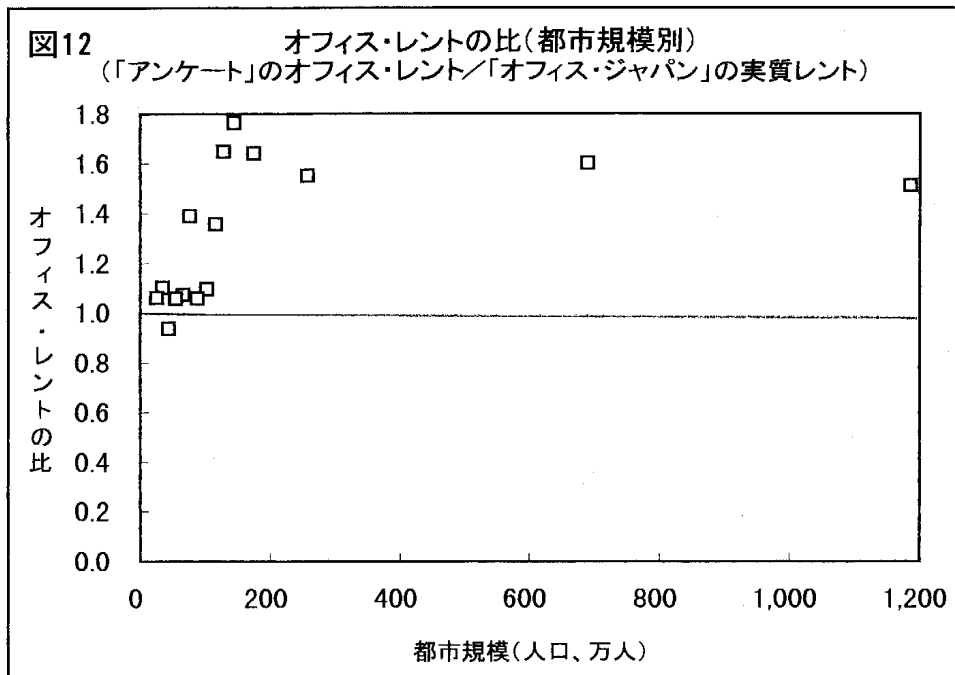
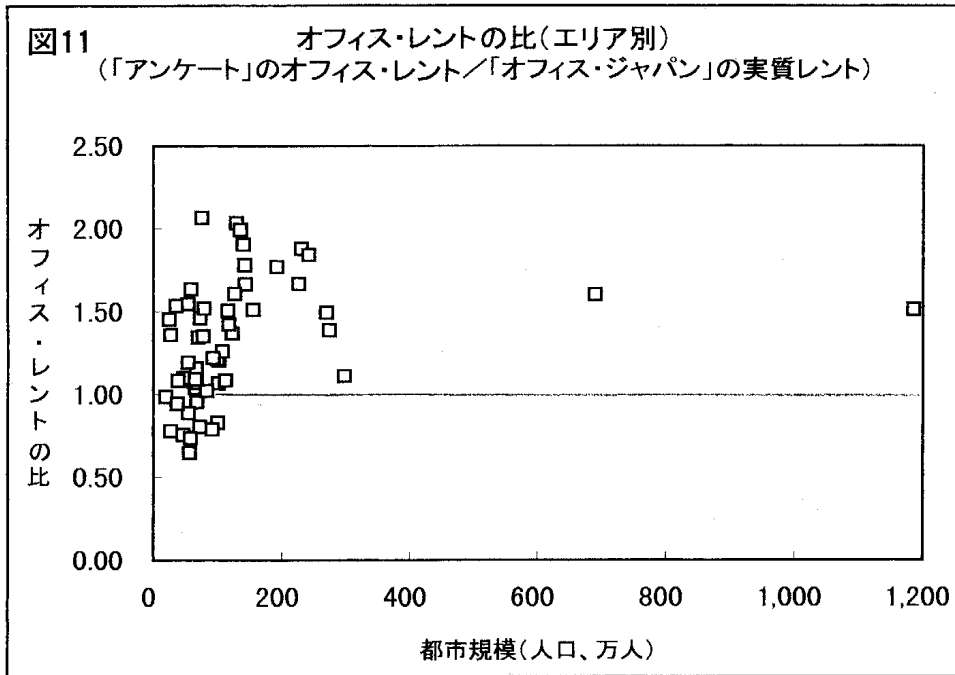
6. 都市規模とオフィス・レント —— 「アンケート」と「オフィス・ジャパン」の比較

今回行った「アンケート」と「オフィス・ジャパン」との関係は、エリア別には図9、都市規模別には図10に図示してある。また、回帰式は表3に示す。これより、両調査のオフィス・レントの関係は右上がりの直線的関係であり、両者は緊密である、とくに都市規模別にみると極めて緊密であることが分かる。自由度調整済決定係数は、エリア別では0.669、都市規模別では0.924である。

表3の回帰式からみると、「オフィス・ジャパン」のオフィス・レントが1







だけ上昇するとき、「アンケート」では1.60~1.78上昇することが分かる。しかしながら、定数項が（マイナスの）大きな値であるために、両者の比率にはそれほど格差はみられない。ちなみに、両調査のオフィス・レントの比を都市規模との関係でみたのが図11と図12である。両者の比は、都市規模に

表3 「オフィス・ジャパン」のオフィス・レントと
「アンケート」のオフィス・レントの関係

	線形回帰式
エリア別	$Y = -1155.9 + 1.599067X$ (-1.7) (10.5) $N = 55, R = 0.669, F = 110.2$
都市規模別	$Y = -1936.4 + 1.779015X$ (-2.7) (13.1) $N = 15, R = 0.924, F = 170.3$

Y : 「アンケート」の実質オフィス・レント (円/㎡月)

X : 「オフィス・ジャパン」の実質オフィス・レント (円/㎡月)

N : サンプル数、R : 自由度調整済決定係数

F : 分散比、() : t値

は関係がなく、平均1.31である。

以上のように、一般に、「アンケート」のオフィス・レントは「オフィス・ジャパン」のそれに比して高いことが分かる。これは、「オフィス・ジャパン」のデータが、当該都市だけでなく諸都市の状況について配慮するだけの視点と情報をもっている、経験を積んだ専門調査員によって作成されるのに対し、「アンケート」では、必ずしも、そのような視点・情報・経験を持ち合わせず、日常の自己の取引に目を奪われがちであるために、「最高賃料」の「最高」に心奪われて高めの推定をしたためであろうと考えられる。いま一つには、バブルは終了したにもかかわらず、意識のうちには、その影響が残存している可能性も考えられる。

7. おわりに —— オフィス・レントからみた「都市集積の経済性」

本稿では、都市領域として流通経済圏である「エリア」を設定し、都市規模の尺度として「人口数」を採用し、また「都市集積の経済性」の尺度として「オフィス・レント」を選定するとき、1995年の日本全国にわたる「アンケート」調査のデータ分析より、都市規模と「都市集積の経済性」の一般的関係を求めた。そのさい、小さなエリアをも含む全国の全エリアについての

比較可能なデータにもとづく実証分析である点が本稿の特徴である。それには全国規模のアンケート調査が不可欠であった。その主要な結果は次のとおりである。

(1)現代日本において「都市集積の経済性」は確実に認められる。その程度は、都市規模の増大に連れて「都市集積の経済性」は初め急激に上昇し、そして次第に緩やかに上昇するという、「上に凸の形」を示す。急激な上昇から緩やかな上昇へと転換する都市規模は、人口200万人程度である。(図3)

(2)全国の土地建物取引業者に対する「アンケート」調査の結果では、都市の人口規模の1%の増大はオフィス・レントを0.40~0.43%上昇させる。また、「オフィス・ジャパン」のデータでは、都市の人口規模の1%の増大はオフィス・レントを0.33~0.34%上昇させる。

(3)「都市集積の経済性」の指標の選択次第で、「都市集積の経済性」の都市規模に対する弾力性の大きさに違いが生じる。すなわち、上記(2)のように、「都市集積の経済性」として「オフィス・レント(1995年)」を採用するとき、その弾力性は0.40~0.43ないし0.33~0.34である。また、「都市集積の経済性」の尺度として「木造賃貸住宅(アパート, 1985年)」を採用するとき、その弾力性は0.18であり、「木造賃貸住宅(戸建, 1985年)」のとき、弾力性は0.30である(拙稿[25])。さらに、「都市集積の経済性」として「商業地地価(1975~85年)」を採用するときの弾力性は0.8~0.9、「住宅地地価(1975~85)」を採用するときの弾力性は0.5~0.6である(拙稿[26])。なお、「地価」の場合には、バブル期には弾力性が高くなっている。すなわち、1991年には商業地では1.3程度、住宅地では0.8程度であり、バブル崩壊後は低下している(拙稿[26])。しかしながら、いずれの場合にも、都市規模の増大と共に「都市集積の経済性」は上昇している、すなわち、「都市集積の経済性」は確実に存在すると推測できる。(1997.6.1脱稿, 1999.9.29補正)

関連拙稿著書・論文

- [1] 『最適都市規模と市町村合併』東洋経済新報社, 1999年。

- [2] 「都市規模と行政改善度」,『山口経済学雑誌』第47巻第5号, 1~28頁, 1999年。
- [3] 「地方財政からみた最適都市規模に関する実証的研究」,『山口経済学雑誌』第47巻第4号, 1~18頁, 1999年。
- [4] 「市町村の人口規模及び面積と議員定数」,『山口経済学雑誌』第47巻第2号, 139~167頁, 1999年。
- [5] 「都道府県職員数の現状及び削減計画とその評価」,『山口経済学雑誌』第47巻第1号, 297~312頁, 1999年。
- [6] 「行政サービス水準及び歳出総額からみた最適都市規模」,『地域経済研究』(広島大学地域経済研究センター)第10号, 55~69頁, 1999年。
- [7] 「人口移動とヒンターランド——広島県を中心として——」,『統計の泉』(広島県), No.583, 2~11頁, 1999年。
- [8] 「都道府県と政令市における人口移動とヒンターランド」,『山口経済学雑誌』第47巻第3号, 1~40頁, 1999年。
- [9] 「都市規模とオフィス・レント:1979~1997」,『山口経済学雑誌』第46巻第1・2号, 1~23頁, 1998年。
- [10] 「都市規模と家賃——「都市集積の経済性」の計測」,『山口経済学雑誌』第46巻第3号, 1~24頁, 1998年。
- [11] 「都道府県の人口規模と人口移動」,『地域経済研究』(広島大学地域経済研究センター)第9号, 3~17頁, 1998年。
- [12] 「市町村合併の財政への効果」,『山口経済学雑誌』第46巻第6号, 1~32頁, 1998年。
- [13] 「都市の人口規模と歳入」,『山口経済学雑誌』第46巻第5号, 1~18頁, 1998年。
- [14] 「歳出からみた最適都市規模」,『山口経済学雑誌』第46巻第4号, 1~26, 1998年。
- [15] 「市区町村の人口規模と人件費」,『計画行政』(計画行政学会)第21巻第2号, 79~86頁, 1998年。
- [16] 「広域行政合併とその人件費への効果」,『山口経済学雑誌』第45巻第6号, 1~20頁, 1997年。
- [17] 「広域行政合併とその職員数への効果」,『山口経済学雑誌』第45巻第3号, 1~29頁, 1997年。
- [18] 「都市規模と都市の職員数」,『地域経済研究』(広島大学地域経済研究センター)第8号, 41~66頁, 1997年。
- [19] 「都市規模とニューサービス業の階層性および成長性」,『山口経済学雑誌』

- 第45巻第4号, 1~29頁, 1997年。
- [20] 「都市規模とニューサービス業の集積性および多様性」, 『広島大学経済論叢』(広島大学経済学会) 第20巻第4号, 53~72頁, 1997年。
- [21] 「中国・四国地域におけるニューサービス業の立地特性」, 愛媛大学学長三木吉治『中国・四国地域の資源, 生産, 高齢化社会に関するデータベース確立のための基礎的研究』(平成7年度~8年度科学研究費補助金(基礎研究(A)(1))研究成果報告書), 198~200頁および206~212頁, (共著者 三木吉治, 他21名), 1997年。
- [22] 「市町村別ニューサービス業の立地多様性マップ」, 愛媛大学学長三木吉治『中国・四国地域の資源, 生産, 高齢化社会に関するデータベース確立のための基礎的研究』(平成7年度~8年度科学研究費補助金(基礎研究(A)(1))研究成果報告書), 70~75頁, (共著者 三木吉治, 他21名), 1997年。
- [23] “Urban Structure and Rank-Size Rule of Cities—An Examination of Cases in Japan from 1975 to 1995—”, 『地域経済研究』(広島大学地域経済研究センター) 第7号, 43~66頁, 1996年。
- [24] 「都市の順位・規模の法則について」, 『地域経済研究』(広島大学地域経済研究センター) 第6号, 37~42頁, 1995年。
- [25] “Agglomeration Economies and House Rent”, 『山口経済学雑誌』 第43巻第1・2号, 1~21頁, 1995年。
- [26] 「日本における都市集積の経済性」, 『山口経済学雑誌』 第42巻第5・6号, 1~30頁, 1995年。
- [27] 「都市領域と都市規模」, 『地域経済研究』(広島大学地域経済研究センター) 第5号, 25~41頁, 1994年。
- [28] 「山口県における中核都市形成の必要性」, 『山口経済学雑誌』 第41巻第3・4号, 29~99頁, 1993年。
- [29] 「サービス経済化と大都市圏への経済力集中」, 『地域経済研究』(広島大学地域経済研究センター) 第2号, 57~78頁, 1991年。
- [30] 「都市規模とニューサービス業」, 『山口経済学雑誌』 第39巻第3・4号, 1~36頁, 1990年。
- [31] 「都市集積の経済性の計測」, 『山口経済学雑誌』 第37巻第3・4号, 59~98頁, 1988年。
- [32] 「山口県におけるサービス経済化と産業構造の変化」, 安部一成編『中国・四国地方におけるサービス経済化時代の地域づくり』(総合研究開発機構), 494~507頁, 1988年。

- [33] 「地域別賃金格差の「都市的」要因」, 福島博士喜寿記念刊行会『現代経済学の展開』(春秋社), 303~315頁, 1987年。
- [34] 「都市規模とサービス業」, 『山口経済学雑誌』第36巻第1・2号, 1~40頁, 1986年。

付表1 エリア別のオフィス・レント(最高レント)(1995年5月)

エリア	人口(1995) 人	アンケート調査				「オフィス・ジャパン」95年夏		
		1月当たり オフィス・レント	保証金 敷金等	権利金等	1月当たり 実質レント(*)	1月当たり 賃料	保証金 敷金等	1月当たり 実質レント(**)
		円/m ²	円/m ²	円/m ²	円/m ²	円/m ²	万円	円/m ²
1 宗谷エリア	101,969	3,150	2.0	0.3	3,210			
2 旭川エリア	658,075	3,200	9.7	0.0	3,280	2,727	10.8	3,006
3 札幌エリア	2,752,263	10,425	9.0	0.0	10,667	6,667	39.6	7,690
4 函館エリア	547,596	5,750	7.0	1.5	6,213	3,333	26.4	4,015
5 室蘭・苫小牧エリア	534,890	3,480	3.3	0.8	3,618			
6 帯広エリア	359,084	4,500	9.0	0.0	4,605	2,727	10.7	3,003
7 釧路・根室エリア	377,505	2,100	36.0	6.0	2,820	2,715	10.7	2,991
8 林-ツル沿岸エリア	343,681	2,417	3.7	1.0	2,541			
9 青森・下北エリア	467,091	3,711	11.8	0.0	3,824	4,394	26.1	5,068
10 弘前エリア	501,369	3,025	8.0	8.5	4,159			
11 八戸エリア	685,728	2,689	4.3	0.3	2,756			
12 盛岡エリア	677,094	3,408	7.0	3.0	3,896	3,306	13.0	3,642
13 釜石・宮古エリア	217,405	2,710	10.0	1.5	2,949			
14 一関エリア	297,630	5,000	4.3	0.0	5,056			
15 気仙沼エリア	195,228	2,792	3.5	2.8	3,137			
16 仙台エリア	2,310,000	12,850	20.0	0.0	13,514	6,061	44.0	7,197
17 大館エリア	189,073	2,633	2.0	0.5	2,701			
18 秋田・能代エリア	684,125	3,309	16.0	1.0	3,584	3,406	13.4	3,752
19 横手エリア	355,877	3,180	13.0	1.5	3,486			
20 酒田・鶴岡エリア	328,402	2,607	3.7	0.0	2,631			
21 新庄エリア	134,187	1,670	5.5	3.0	1,902			
22 山形エリア	543,205	4,000	6.0	0.0	4,062	3,091	12.2	3,406
23 米沢エリア	250,687	3,515	8.0	1.5	3,807			
24 福島エリア	477,905	3,500	7.7	0.3	3,618	2,985	11.8	3,290
25 郡山エリア	730,944	4,484	13.5	0.5	4,734	4,888	38.7	5,888
26 会津エリア	336,456	4,050	2.3	2.3	4,468			
27 原町・相馬エリア	160,002	2,427	4.7	5.3	2,996			
28 いわきエリア	430,339	3,915	9.7	3.0	4,502			
29 日立エリア	399,169	4,167	10.0	1.7	4,564			
30 水戸エリア	738,799	5,535	11.5	1.5	6,046	3,939	8.0	4,146
31 土浦・鹿島エリア	760,430	7,250	12.0	0.5	7,626	3,336	14.0	3,697
32 小山エリア	639,097	3,879	17.3	3.7	4,645			
33 宇都宮エリア	1,298,853	8,000	11.3	1.0	8,568	3,939	10.8	4,218
34 両毛エリア	906,997	3,677	1.7	4.0	4,305			
35 前橋・高崎エリア	1,425,312	6,000	2.0	2.0	6,531	3,333	13.0	3,669
36 熊谷エリア	815,208	4,300	16.0	1.5	4,746			
37 銚子エリア	244,588	3,000	11.3	3.0	3,463			
38 館山エリア	189,018	2,200	4.9	2.0	2,411			
39 木更津エリア	273,399	4,000	15.0	0.3	4,211	2,818	11.0	3,102
40 東京狭域エリア	31,416,939					13,636	108.0	16,426
41 新潟エリア	1,497,249	6,914	9.8	0.5	7,232			
42 長岡エリア	694,768	4,545	4.5	1.0	4,788			
43 上越エリア	295,891	2,424	2.0	2.0	2,437			
44 富山・高岡エリア	1,125,999	3,250	8.0	2.5	3,656	3,061	12.0	3,371
45 金沢エリア	1,169,732	5,800	10.7	0.3	6,040	3,636	14.4	4,008
46 福井エリア	673,181	4,250	7.0	1.0	4,504	3,333	21.4	3,886
47 敦賀エリア	140,122	3,013	5.5	0.0	3,055			
48 甲府エリア	799,267	5,341	10.5	1.5	5,819			
49 長野エリア	657,966	3,860	10.0	1.3	4,161	3,636	14.4	4,008
50 松本エリア	510,006	5,033	8.7	4.3	6,055			
51 上田エリア	432,857	4,000	1.0	2.0	4,344			
52 岡谷・諏訪エリア	233,084	3,069	3.8	2.2	3,380			
53 飯田・伊那エリア	342,918	3,300	10.0	1.0	3,523			
54 高山エリア	146,710	3,040	4.3	0.0	3,074			
55 中津川エリア	136,792	3,015	7.5	2.5	3,387			
56 岐阜エリア	1,355,215	6,712	8.7	4.7	8,167	3,636	18.0	4,101
57 駿東エリア	1,266,163	4,600	10.0	2.0	5,102			
58 静岡エリア	1,182,784	6,069	24.0	0.0	6,445	3,939	23.0	4,534
59 浜松エリア	1,232,735	5,600	22.0	0.0	5,918	3,939	15.0	4,327
60 豊橋エリア	796,089	4,350	13.8	2.8	5,003	3,030	10.0	3,289
61 名古屋狭域エリア	6,900,000	11,500	13.0	3.0	13,324	7,112	47.0	8,327

62	四日市エリア	585,293	3,024	9.7	2.0	3,352	3,636	36.0	4,566
63	津・伊勢エリア	782,879	3,533	11.8	1.3	3,825	2,576	10.0	2,834
64	湖北エリア	331,829	3,100	10.0	1.5	3,374			
65	舞鶴・福知山エリア	407,964	3,167	7.0	0.8	3,323			
66	京都・大津エリア	2,978,574	8,142			8,142	6,364	37.8	7,340
67	大阪狭域エリア	11,856,482	15,000	10.0		15,388	9,717	18.1	10,185
68	神戸エリア	2,704,567	6,600	15.0	5.0	8,231	5,000	19.8	5,512
69	姫路エリア	1,021,256	3,565	12.0	8.0	4,864	3,636	36.0	4,566
70	豊岡エリア	196,317	2,713	10.0	1.5	2,952			
71	和歌山エリア	922,076	3,400	7.0	3.0	3,886	4,091	32.0	4,918
72	熊野灘エリア	191,515	2,833	9.0	1.0	3,017			
73	鳥取エリア	391,681	2,857	8.3	0.3	2,958	2,485	9.8	2,738
74	米子エリア	255,569	3,833	5.5	0.0	3,888	2,424	9.6	2,672
75	松江エリア	563,345	3,286	12.0	0.0	3,388			
76	浜田・益田エリア	201,212	2,861	8.0	0.3	2,960	2,727	10.8	3,006
77	岡山・倉敷エリア	1,559,970	7,082	10.7	0.7	7,474	3,939	39.0	4,947
78	津山エリア	264,337	3,013	5.7	0.0	3,057			
79	福山エリア	1,003,910	4,026	11.5	0.5	4,230	3,165	12.5	3,488
80	広島エリア	2,274,719	8,000	17.3	0.0	8,358	4,545	18.0	5,010
81	徳山エリア	273,875	3,000	12.0	0.0	3,093	3,531	17.4	3,980
82	山口・宇部エリア	569,415	3,018	9.3	0.7	3,175	4,545	15.0	4,933
83	萩エリア	111,222	2,406	4.5	1.5	2,584			
84	徳島エリア	837,913	3,300	6.0	0.0	3,351	3,030	10.0	3,289
85	高松エリア	1,028,303	4,633	10.5	0.0	4,759	3,636	12.0	3,946
86	今治・新居浜エリア	534,580	3,333	8.3	0.0	3,405			
87	松山エリア	640,839	4,388	10.4	0.0	4,506	3,606	22.0	4,174
88	八幡浜エリア	181,911	3,054	7.3	0.0	3,112			
89	宇和島エリア	158,806	2,000	5.0	5.5	2,484			
90	高知エリア	706,952	4,127	13.5	0.0	4,271	2,895	11.0	3,179
91	宿毛エリア	119,357	3,650	6.4	0.0	3,710			
92	関門エリア	1,928,181	8,011	2.0	2.0	8,720	4,477	17.7	4,934
93	福岡エリア	2,424,515	11,453	16.8	0.0	11,948	5,758	28.5	6,494
94	久留米・大牟田エリア	1,082,131	4,200	10.0	0.0	4,309	3,105	12.2	3,421
95	佐賀エリア	549,010	2,879	12.0	0.0	2,969	3,030	12.0	3,340
96	唐津・伊万里エリア	264,020	3,300	12.0		3,402			
97	佐世保エリア	429,959	3,776	9.3	0.0	3,867			
98	長崎エリア	1,005,204	3,183	13.6	4.8	3,932	4,307	17.0	4,746
99	熊本エリア	1,438,338	7,562	12.7	1.7	8,335	4,545	18.0	5,010
100	八代エリア	335,001	2,165	8.3	0.0	2,212			
101	中津エリア	235,253	2,240	10.0	0.0	2,298			
102	日田エリア	120,038	2,267	7.8	0.0	2,312			
103	大分エリア	935,597	3,850	10.5	0.8	4,075	3,030	11.9	3,338
104	延岡エリア	306,893	2,850	9.0	0.0	2,916			
105	宮崎エリア	589,491	6,000	8.8	0.0	6,136	3,406	13.4	3,752
106	都城エリア	367,634	2,117	9.0	0.0	2,166			
107	川内エリア	315,543	2,560	11.0	0.0	2,633			
108	鹿児島・薩南エリア	1,401,584	7,000	12.0	0.0	7,217	3,436	13.6	3,787
109	沖縄エリア	1,277,491	5,900	12.0	0.0	6,083	3,400	15.0	3,788

実質レント(*)=オフィス・レント(円/㎡月)+{保証金等(円/㎡月)*プライムレート(年利)/12}+{権利金等(円/㎡月)/24}

実質レント(**)=賃料(円/㎡月)+{保証金等(円/㎡月)*プライムレート(年利)/12}

プライムレート:1995年第2四半期長期プライムレートは3.1%である。日本銀行『経済統計年報1995年』

付表2 都市規模別のオフィス・レント（エリア別最高レントの都市規模別平均）
（1995年5月）

都市規模	エリア数	1995年 平均人口 人	アンケート調査				「オフィス・ジャパン」95年夏			
			1月当たり オフィス・レント	保証金 敷金等	権利金等	1月当たり 実質レント(*)	1月当たり 賃料	保証金 敷金等	1月当たり 実質レント(**)	
			円/㎡	円に換算した月数		円/㎡	円/㎡	万円	円/㎡	
1 3000万人以上	1	31,416,939					13,636	108.0	16,426	
2 1000～3000万未満	1	11,856,482	15,000	10.0	0.0	15,388	9,717	18.1	10,185	
3 300～1000万未満	1	6,900,000	11,500	13.0	3.0	13,324	7,112	47.0	8,327	
4 200～300万未満	6	2,574,106	9,578	15.6	1.0	10,143	5,732	31.3	6,540	
5 150～200万未満	2	1,744,076	7,547	6.3	1.3	8,097	4,208	28.4	4,940	
6 140～150万未満	4	1,440,621	6,869	9.1	1.0	7,329	3,772	14.9	4,156	
7 120～140万未満	5	1,286,091	6,162	12.8	1.5	6,768	3,729	14.7	4,109	
8 110～120万未満	3	1,159,505	5,040	14.2	0.9	5,380	3,545	16.5	3,971	
9 100～110万未満	5	1,028,161	3,922	11.5	2.7	4,419	3,570	17.9	4,034	
10 80～100万未満	5	883,558	3,705	8.2	1.9	4,073	3,384	18.0	3,848	
11 70～80万未満	7	759,337	4,946	12.4	1.1	5,332	3,444	15.3	3,839	
12 60～70万未満	9	667,875	3,725	9.6	1.3	4,013	3,336	15.8	3,745	
13 50～60万未満	11	548,018	3,894	8.5	1.6	4,230	3,507	19.2	4,002	
14 40～50万未満	6	441,019	3,678	7.7	1.0	3,913	3,690	19.0	4,179	
15 30～40万未満	14	349,405	2,998	10.2	1.1	3,207	2,642	10.4	2,911	
16 20～30万未満	13	254,381	3,228	8.3	0.8	3,385	2,875	12.2	3,190	
17 10～20万未満	16	154,517	2,679	5.6	1.6	2,878				

付表3 アンケート調査票

推定でも結構ですので、是非ともご回答をお願いします。

FAX 送り先	0839-24-6976 吉村宅 (郵送の場合：〒753 山口市平井1668-9 吉村 弘 宛)
---------	--

賃料に関するアンケート調査

貴市名	市	貴社名	
回答者御氏名		貴社の電話	() -

(市名は是非ご記入下さい。それ以外も出来るだけご記入いただくと幸いです。)

<オフィス、店舗、マンション、アパートの賃料>

あなたが直接に賃貸を担当したものに限らず、推定で結構ですので、あなたの市の中で現在の「最高賃料」と考えられるものについて、御回答をお願いします。最高賃料が分かりにくいときは、ランドマーク的な代表的な建物について、ご回答をお願いします。

現在の、あなたの市の、実勢賃料または賃貸があったとしたら予想される賃料のうち、「最高賃料」のもの、新規契約も継続契約も含めて、また、新築も中古も含めて、それらの中で「最高賃料」についてお伺いします。					
		オフィス	店 舗	マンション・3DK	アパート・2DK
		ビル形式の建物の中のオフィス。1階及び地階にあるものを除く。	ビル形式の建物の中の店舗。1階及び地階にあるものも含む。	コンクリート造り55㎡程度を目安に2LDK、4Kを含む。専用トイレ、ガス、水道、浴室付き	木造・軽量鉄骨造り45㎡程度を目安に1LDK、3Kを含む。専用トイレ、ガス、水道、浴室付き
最高室料 最高家賃		月額 円/㎡	月額 円/㎡	3DKで月額 円	2DKで月額 円
その室家の	保証金・敷金等 (注1)	室料の ヵ月分	室料の ヵ月分	家賃の ヵ月分	家賃の ヵ月分
	権利金等 (注2)	室料の ヵ月分	室料の ヵ月分	家賃の ヵ月分	家賃の ヵ月分
その土地の現在地価 (注3)		円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡

(注1) 保証金・敷金等は、原則として契約終了時に返還されるものを全て含む合計額をご記入下さい。

(注2) 権利金等は返還されないものを全て含む合計額をご記入下さい。

(注3) 現在地価は、当該オフィス・マンション等の立地する土地の推定実勢価格をご記入下さい。

<地代および地価>

地代については、推定さえも難しいかもしれませんが、最近の賃貸事例(新規も継続も含む)を参考にしながら、あなたの市の中の「最高地代」についてご記入下さい。事例は、あなたが直接に賃貸を担当したものに限らず、おおよその推定で結構ですので、あなたの市の「最高地代」と考えられるものについて、御回答をお願いします。最高地代が分かりにくいときは、ランドマーク的な代表的な土地の地代を推定して、ご回答をお願いします。

	商 業 地	住 宅 地
最高地代	月額 円/㎡	月額 円/㎡
その土地の現在地価	円/㎡	円/㎡

現在地価は、最高地代と考えられる土地の推定実勢価格をご記入下さい。