

# 東京大都市圏におけるオフィス移転の特徴

一日経不動産マーケット情報を手掛かりに一

佐藤英人\*

## I. はじめに

総務省統計局『労働力調査』によれば、全国のおフィス従業者数は、1953年の調査開始以来、増加の一途を辿ってきたが、2000年を境にして増減を繰り返す、ほぼ頭打ちの状態にある<sup>1)</sup>。少子高齢化に伴う本格的な人口減少社会への移行を目前に控え、おフィス従業者に活動の「場」を提供してきたおフィスビルは、昨今の需要縮小を受けてその存在意義が問われている。今後、大幅なおフィス需要が見込めない状況では、いわゆる、「新・近・大」のおフィスビルでこそ優良なテナント企業が安定的に入居し、高い入居率を維持できるものの、「古・遠・小」のおフィスビルでは、テナント企業の新規入居はおろか、退去する企業に歯止めがかからず、入居率の大幅な下落は不可避であろう。つまりおフィスビルが、いわゆる「勝ち組」と「負け組」に大別され二極化の様相を強めていく。すでに一部の企業で導入されている在宅就業やモバイルワークなどの新しいワーキングスタイルが普及すれば、物理的な移動を伴う通勤回数が減少するので、おフィス従業者を収容するた

めの「箱もの」としてのおフィス需要は一段と縮小するだろう<sup>2)</sup>。また2011年3月11日に発生した東日本大震災による被害を受けて、大規模災害からのリスクヘッジを図るために、築浅の耐震・免震ビルへの需要が高まりをみせている<sup>3)</sup>。

しかしながら、おフィス従業者の減少が見込まれる一方で、彼らの活動の場であるおフィスビルは、いまなお増床を続けている。中でも東京大都市圏では、東京都区部のストック量が急増しており、1993年から2003年までの10年間で約5,700万 $m^2$ から約12,400万 $m^2$ に倍増した。2000年以降に限定してみても、たとえば、六本木ヒルズ(港区六本木: 約38万 $m^2$ )や汐留シティセンター(港区東新橋: 約26万 $m^2$ )、丸の内ビルディング(千代田区丸の内: 約16万 $m^2$ )、日本橋三井タワー(中央区日本橋: 約13万 $m^2$ )など、延床面積10万 $m^2$ を超える大規模おフィスビルの竣工が相次いだ。こうした近年の増床はバブル経済期の供給量を上回る規模で展開されている<sup>4)</sup>。

当然のことながら、従業者の増加が見込めずおフィスビルのみが供給されるならば、お

\* 帝京大学経済学部

キーワード: 東京大都市圏、おフィス移転、都心回帰、ODデータ

Key words: Tokyo Metropolitan Area, Office Mobility, Reconcentration, Origin-Destination Data

フィス市場は供給過剰となり、競合関係にあるオフィスビル間ではテナント企業の激しい争奪が発生することになる。この争奪に敗れたオフィスビルでは、空室率の上昇によって、修繕費用等の維持コストに必要な資金確保が困難となり、収益不動産としての投資価値は大幅に低下する<sup>5)</sup>。前述のように、新たに供給された最新鋭のオフィスビルでは、高い入居率を維持できるものの、争奪に敗れた既存のオフィスビルでは、テナント企業の確保が困難となり、高い空室率に苦慮するという、オフィスビルの二極化が強まるのである。

ただしオフィスビルの二極化を含むオフィス機能の再編メカニズムを分析するためには、どの企業が、いつ、どこから、どのようにしてオフィスを移転させたのかという基本的なデータが不可欠である。企業は人々がライフステージの発達に応じて転居するのと同様に、景気の変動や経営規模の拡大・縮小に応じてオフィスを移転させている。企業の寿命は平均 30 年程度とされているが<sup>6)</sup>、とりわけ起業して間もない「若い企業」が、宣伝効果や企業価値の向上を目的として、六本木ヒルズなどの高賃料で話題性のあるオフィスビルへ戦略的に入居している<sup>7)</sup>。つまり企業は人々の転居以上に頻繁に移転を繰り返しているが、どの企業が、いつ、どこから、どのようにして、オフィスを移転させているのか、その動向は十分把握されていないのが現状である<sup>8)</sup>。

オフィス移転（モビリティ）に関する既存研究の多くは市区町村単位などの集計データもしくはメッシュデータを用いて、企業数や事務所数の増減を経年比較している。しかしながら、これらの分析では相対的な比較に

過ぎず、具体的な移転距離や移転方向など、各企業の発着地は依然として不明である<sup>9)</sup>。

そこで本研究では、オフィス移転の発着地を同時にとらえることができる OD (Origin-Destination) データを用いて、東京大都市圏内で実施されたオフィス移転の特徴を分析する。この OD データを分析することで、これまで十分に明らかにされてこなかったオフィス移転を町丁目レベルで精密にトレースすることが可能となる。

なお、本研究は次のように構成される。II 章では分析に用いたデータの概要を説明する。III 章では分析対象企業の属性を整理した上で、IV 章ではオフィス移転の空間的パターンを分析して、近年議論されているオフィスの都心回帰を検討する。最後に V 章では、本研究で得られた知見を整理して今後の課題を示す。

## II. データ

本研究では『日経不動産マーケット情報』（以下、同誌と略す。）で配信された記事を手掛かりにして、東京大都市圏内で実施されたオフィス移転の特徴を分析した。同誌は 2002 年 10 月に創刊された不動産関連の月刊誌であり、三大都市圏を中心とした不動産取引に関する記事が掲載されている。記事には主要オフィスビルの売買、建設予定、テナント企業の募集状況、主要企業の移転動向などが記述されており、主に話題性の高いオフィスビルにおけるテナント企業の入退去状況や大手企業の移転動向を把握できる。なお、移転に関する記事の一例は以下の通りである。

「情報通信ネットワークを利用した各種情報提供を主業務とするA社は2003年9月、品川区東五反田5丁目のBビルに本社事務所を移転する。現在は渋谷区神宮前6丁目のCビル5階に入居している。移転人数は約50人。移転後の面積もほぼ同じだ。Bビルは駅近くにある。賃料が約半額となり、業務の円滑化・効率アップにつながることから移転を決めた」（同誌2003年9月配信を筆者一部改変）。

上記の記事から情報を抽出することによって、企業名、移転元所在地、移転先所在地、移転形態、移転規模、移転理由などを把握することができる<sup>10)</sup>。

さらに帝国データバンク『会社年鑑』や各社ホームページ・社史、現地調査、ゼンリン住宅地図、NTTタウンページ等を用いて、移転した企業の基本属性（業種、資本金規模、従業員規模、設立年、本社所在地等）を同定

しデータベースを作成した。

以上の手続きを経て得られたオフィス移転の件数（のべ社数）は、作成したデータベースの精度が高く分析に耐えうる2002年から2006年までの5年間で約680件となる<sup>11)</sup>。なお、移転記事の掲載年は、2002年が65件（全体の9.6%）、2003年が122件（同：17.9%）、2004年が172件（同：25.3%）、2005年が192件（同：28.2%）、2006年が129件（同：19.0%）である。わずか5年間のデータであることから、本研究では1年ごとの変化を追うのではなく、5年間の移転状況を包括的に分析する。

### III. 分析対象企業の概要

本章では分析対象企業の基本属性を整理して、その特徴を明らかにする。

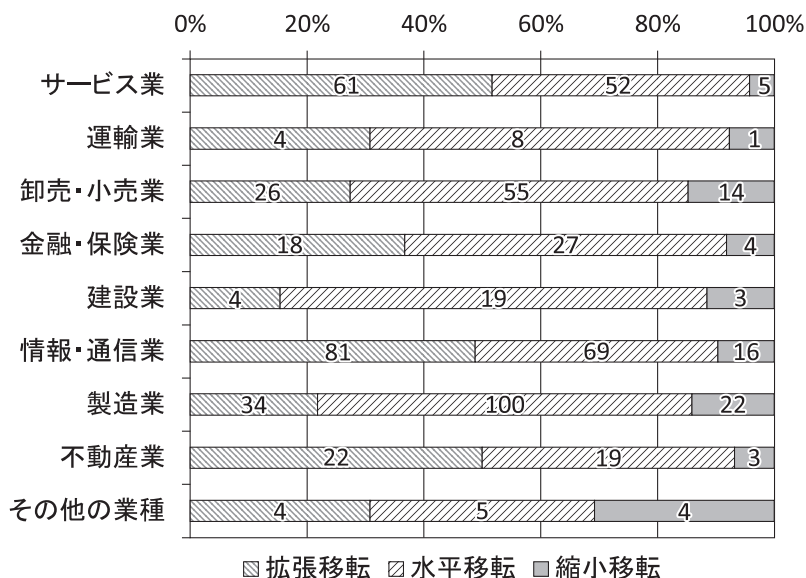
まず業種と資本金規模を集計すると、第1表にまとめられる。最も高い割合を占める業種は情報・通信業の24.9%（159社）であり、

第1表 分析対象企業の業種と資本金規模

	0.1～1億円 未満		1～10億円 未満		10～100億円 未満		100億円 以上		総計	
	社	%	社	%	社	%	社	%	社	%
サービス業	18	31.0	36	20.1	40	15.1	10	7.4	104	16.3
運輸業	2	3.4	0	0.0	7	2.6	3	2.2	12	1.9
卸売・小売業	10	17.2	27	15.1	39	14.7	17	12.5	93	14.6
金融・保険業	3	5.2	7	3.9	11	4.2	21	15.4	42	6.6
建設業	1	1.7	5	2.8	11	4.2	9	6.6	26	4.1
情報・通信業	17	29.3	63	35.2	58	21.9	21	15.4	159	24.9
製造業	4	6.9	24	13.4	71	26.8	47	34.6	146	22.9
不動産業	3	5.2	15	8.4	22	8.3	3	2.2	43	6.7
その他の業種	0	0.0	2	1.1	6	2.3	5	3.7	13	2.0
総計	58	100.0	179	100.0	265	100.0	136	100.0	638	100.0

注：ただし総計が10社未満の業種は「その他の業種」に集約した。

資料：『日経不動産マーケット情報』などにより筆者作成



第1図 業種別移転形態

注：ただし総計が10社未満の業種は「その他の業種」に集約した。

資料：『日経不動産マーケット情報』などにより筆者作成

ついで製造業の22.9% (146社)、サービス業の16.3% (104社)と続く。資本金規模をみると、産業の成熟度の高い業種ほど大規模資本になっており、中でも製造業は他の業種と比較してその割合が高い。カイ2乗検定の結果、業種と資本金規模の関係には、有意水準1%で有意差がある。

つぎに設立年次であるが、全体的に設立年の若い企業から構成されており、1980年以降に設立された企業が全体の48.8% (332社)を占めている。とりわけ1990年代に設立された企業は全体の19.6% (133社)に上る。これら設立年の若い企業の大半は、情報・通信業とサービス業から構成されている。

続いて移転形態をみていこう。移転元と移転先の延床面積（もしくは従業員数）を比較して、値が増加していれば拡張移転とし、逆に減少していれば縮小移転とし、差がなければ水平移転として集計した。第1図によると、

比較的設立年の若い企業から構成される情報・通信業とサービス業で拡張移転が卓越している。拡張移転の割合は前者で48.8% (のべ81社)、後者で51.7% (のべ61社)となっており、成長著しいこれらの業種では経営規模の拡大に伴うオフィススペースの増床に積極的であると考えられる。一方、製造業や卸売・小売業では縮小移転の割合が比較的高く、その割合は前者で14.1% (のべ22社)、後者で14.7% (のべ14社)となっている。なお、カイ2乗検定の結果、帰無仮説が有意水準1%で棄却され業種と移転形態には有意な差が認められる。

#### IV. オフィス移転の特徴

前章では分析対象企業の基本属性を整理して、その特徴を明らかにした。本章では、これらの企業がどのような移転を実施したの

か、移転前後の所在地に基づいてオフィス移転を分析する。

まず全体的な傾向を把握するためにオフィス移転の発着地を考察する。移転元の分布をみると、全体の55.7%（のべ379社）が都心3区に集中しており、都心5区の21.5%（のべ146社）、都心周辺の16.9%（のべ115社）、郊外の5.9%（のべ40社）を大きく上回っている。特に丸の内、大手町、虎ノ門、霞が関等の東京大都市圏の典型的な中心業務地区（C.B.D.）や新宿、渋谷等の副都心への集中が顕著である（第2図）。II章で述べたように、本研究の分析対象企業が本社オフィスのみであり、かつ商業誌の記事に依拠していることを勘案すれば、話題性の高い企業や大手企業の本社が中心業務地区に集中することは極めて妥当といえる。

その後、これらの企業は移転を開始するわけであるが、第2表に基づいてその移転先を考察すると、各地域によって自地域内移転の割合に差異が確認される。中でも都心3区の自地域内移転の割合は84.2%（のべ379社中のべ319社）に上り極めて高い割合を示している。ところが都心5区における自地域内移

転の割合は53.4%（のべ146社中のべ78社）へ縮小し、都心周辺のそれは33.9%（のべ115社中のべ39社）にとどまる。都心周辺については自地域内移転よりも都心3区への移転率が高く、本研究のオフィス移転が都心方面への内向移転に傾斜しているとみられる。なお、郊外は総数が少ないため、その傾向を読み取り難いが、自地域内移転と都心方面への内向移転が拮抗している。

以上の結果から移転先の分布は都心3区への集中を強めることになる。移転元分布と同様に割合を示すと、都心3区は全体の62.6%（のべ426社）を占めており、移転元と比較すると6.9%の拡大となる。これに対して都心5区は17.6%（のべ120社）であり、同様に3.8%の縮小、都心周辺は14.4%（のべ98社）であり、同様に2.5%の縮小、郊外は5.3%（のべ36社）であり、同様に0.6%の縮小となっている。

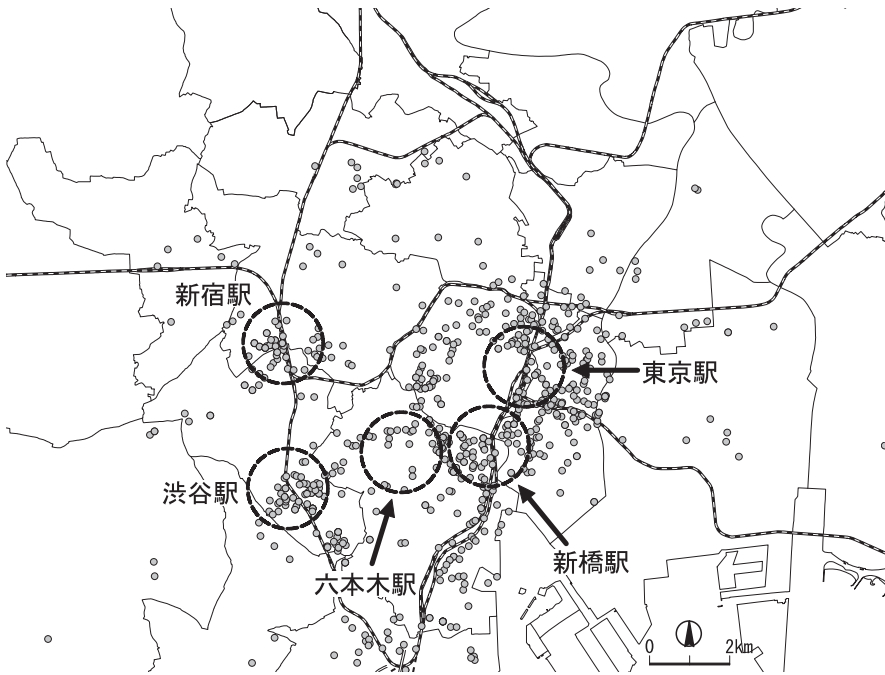
つぎにオフィス移転の特徴をより詳細に分析するために、移転元と移転先の所在地情報から緯度経度を求めて、企業が実施した移転距離を計測した。第3図によると、移転距離が1km未満の割合が全体の27.4%と最も高

第2表 オフィス移転の発着地

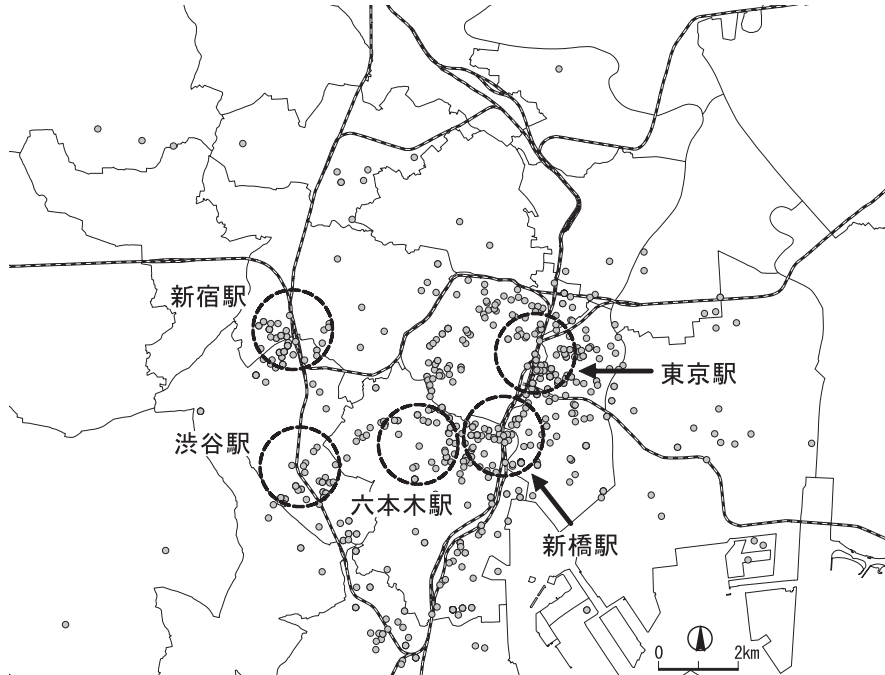
	移転先										
	都心3区		都心5区		都心周辺		郊外		総計		
	社	%	社	%	社	%	社	%	社	%	
移 転 元	都心3区	319	84.2	23	6.1	31	8.2	6	1.6	379	100.0
	都心5区	43	29.5	78	53.4	22	15.1	3	2.1	146	100.0
	都心周辺	52	45.2	15	13.0	39	33.9	9	7.8	115	100.0
	郊外	12	30.0	4	10.0	6	15.0	18	45.0	40	100.0
	総計	426	62.6	120	17.6	98	14.4	36	5.3	680	100.0

注：都心3区とは千代田区、中央区、港区を指し、都心5区とは新宿区と渋谷区を指す。  
また都心周辺とはその他の東京特別区を指し、郊外とは東京都市部ならびに周辺3県を指す。  
資料：『日経不動産マーケット情報』などにより筆者作成

移転元分布



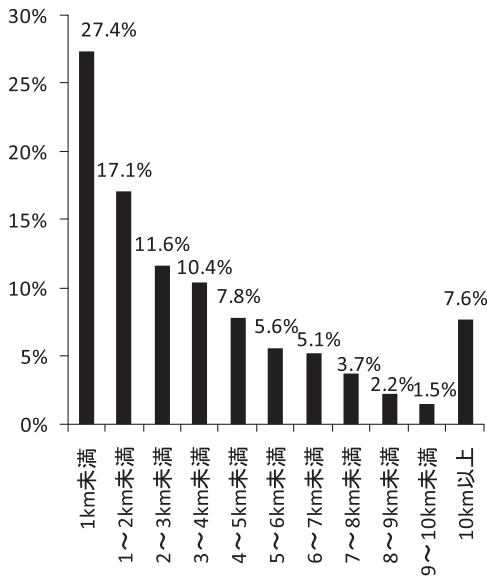
移転先分布



第2図 移転元と移転先の分布

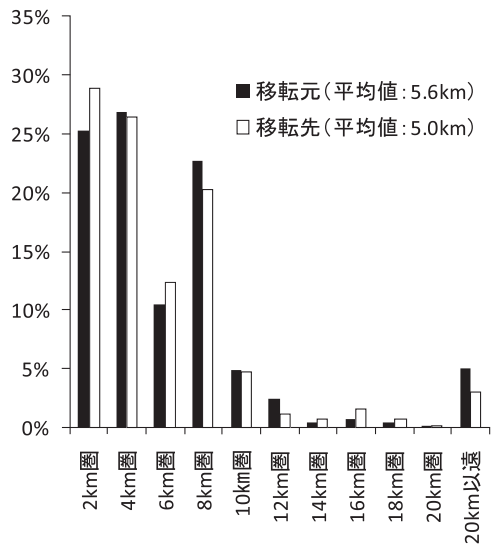
注：図中の円はそれぞれの主要駅から1km圏を示す。

資料：『日経不動産マーケット情報』などにより筆者作成



第3図 移転距離の分布

資料：『日経不動産マーケット情報』などにより筆者作成



第4図 都心距離帯別からみた移転元と移転先の比較

資料：『日経不動産マーケット情報』などにより筆者作成

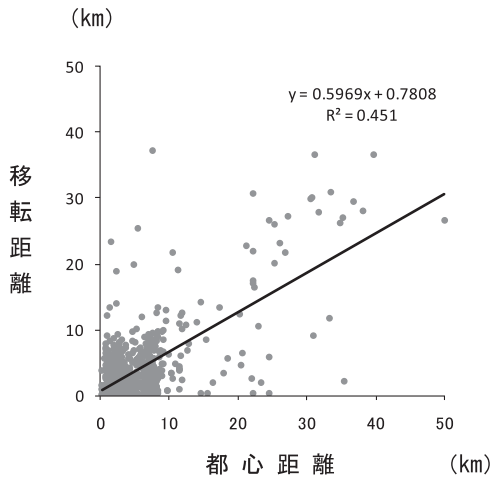
く、逆に移転距離が10kmを超える比較的長距離の移転は全体の7.6%にとどまる。業種別の平均移動距離を求めると、製造業が6.1km、卸売・小売業が4.5km、情報・通信業が3.5kmとなっており、製造業のみが全業種の平均値(4.1km)をやや上回っている。また移転形態別の平均移動距離は、拡張移転で3.9km、水平移転で4.3km、縮小移転で4.4kmとなっており、移転形態別の距離差は軽微といえる。

さらに東京駅を基準にして移転元と移転先の都心距離を比較すると、前掲第2表で指摘したように、わずかながら都心方面に向内移転していることがわかる(第4図)。都心2km圏では、移転元の割合が25.3%(のべ172社)であるのに対して、移転先のそれは28.8%(のべ196社)と東京駅周辺への移転を明確に示している。一方、都心8km圏および都心20km以遠

では、移転先の割合が大きく縮小している。

確かに移転元の都心距離と移転距離との関係を考察すると、両者にはやや高い相関が認められることから、移転元が都心に至近な企業ほど短距離移転を実施し、逆に都心から遠方(郊外)の企業ほど長距離移転する傾向にある(第5図)。

ところで長距離移転に着目すると、移転元が郊外にあり、かつ10km以上の長距離移転を実施した企業は29社存在する。そのうち22社は郊外から都心方面への内向移転、すなわち、オフィスの都心回帰が確認される。たとえば、日立産機システムは、千葉市美浜区(幕張新都心)のワールドビジネスガーデンから千代田区神田練堀町の東京青果秋葉原ビル(現AKSビル)に本社機能を移転させて、東京都心への機能集約を図っている。(日経不動産マーケット情報2004年4月6日付)<sup>12)</sup>。



第5図 移転元の都心距離と移転距離との関係  
資料：『日経不動産マーケット情報』などにより  
筆者作成

したがって、2002年から2006年までの東京大都市圏内におけるオフィス移転は、総じて短距離移転から構成されており、都県や市町村を越えての長距離移転はむしろ少数であるといえる<sup>13)</sup>。その少数の長距離移転を詳細に考察すると、郊外から都心方面への内向移転が顕著であることから、オフィスの都心回帰は引き続き進展しているものと考えられる<sup>14)</sup>。

## V. まとめ

本章では得られた知見を整理して、今後の研究課題を示す。

これまで国勢調査や事業所・企業統計調査以外の資料がほとんど存在せず、移転した企業の発着地をポイントデータで分析することは実質上、困難であった。しかしながら、本研究で利用した「日経不動産マーケット情報」の記事から移転に関する情報を抽出することで、話題性の高いオフィスビルの入退去状況や大手企業の移転動向は捕捉可能である。

同誌などを用いてオフィス移転に関するデータベースを作成し、2002年から2006年までの東京大都市圏内におけるオフィス移転を分析すると、IV章で指摘した通り、オフィス移転の大半は短距離移転から構成されている。中でも都心3区から都心3区へ向かう自地域内移転が極めて高い割合を占めている。都心5区でも自地域内移転の割合は高い傾向にあるが、都心周辺では都心3区へ移転する割合が自地域内移転の割合を上回る。

オフィス移転を詳細にとらえるために、移転元と移転先の2点間の距離を計測すると、1km未満の短距離移転が卓越している。これは時代背景や地域が異なるものの、山崎(1980)<sup>15)</sup>や古賀(1992)<sup>16)</sup>などの既存研究と符合する結果である。

一方10km以上の長距離移転に着目すると、移転事例が少数であるものの、その多くは郊外から都心への内向移転である。中には1980年代後半以降に建設された業務核都市からの移転事例が散見され、オフィス機能の都心回帰ともとれる傾向を読み取ることができる。

移転元と移転先の都心距離分布を比較すると、後者の方が前者よりも若干都心方面に傾斜していることから、オフィスはおおむね都心方面へ内向移転している。こうした内向移転がオフィスの都心回帰として継続するか否かについては、今後も注視する必要がある。とりわけ一般の東日本大震災に伴う都心一極集中へのリスクから、郊外や地方にオフィスを分散させる都市政策が再評価されている<sup>17)</sup>。

最後に残された課題を示しておきたい。現時点でオフィス移転の動向を把握できる資料として、本研究では「日経不動産マーケット情報」を利用したが、前述の通り商業誌であ



るため、購読者を意識した記事が配信される。

そのため分析対象が話題性の高いオフィスビルや大手企業に偏る可能性は否定できない。中小規模の既存オフィスビルにおけるテナント企業の入退去状況や中小企業の移転動向を含めたオフィス移転の全体像を明らかにするためには、同誌の記事に加えて、新たなデータを取得する必要がある<sup>18)</sup>。

また I 章で言及したように、企業は人々がライフステージの発達に応じて転居をするのと同様に、企業もまた経営規模の拡大・縮小に応じて移転を繰り返す。いわば「企業のライフコース」とオフィス移転との関連性を議論するためには、起業から現在に至る長期時系列で経営規模と移転動向をリニアに把握しなければならない。しかしながら、同誌では創刊以前の情報が得られないので、各企業の社史や略歴に関するデータを得て、「企業の移転経歴データセット」を作成する必要がある。これまで社史や略歴に関するデータは冊子体で提供されてきたが、最近では各社のホームページなどで公開されているので、データが得やすくなりつつある。さらに帝国データバンク「企業概要データ (COSMOSII)」には、同社が独自に調査・集計した社史や略歴に関するデータがテキスト形式で頒布されている。これらのデータを駆使しながら、分析の精緻化を試みていきたい。

〔付記〕本稿の概要は日本地理学会 2008 年春季学術大会（獨協大学）と人文地理学会第 30 回都市圏研究部会（横浜市立大学）で発表した。発表当日、貴重なコメントを賜りました皆様に感謝申し上げます。なお本研究には平成 20～21 年度文部科学省科学研究費補助金（若手研究 B，課題番号：20720221、研究代表者：佐藤英人）の一部を利用した。

## 注

- 1) 本研究で扱うオフィス従業者は、職業大分類の専門的・技術的職業従事者、管理的職業従事者、事務従事者の総数とする。『労働力調査』によると、2000年以降のオフィス従業者数は、2001年、2002年、2007年で純減している。
- 2) 佐藤英人「転換期を迎えた業務核都市構想—オフィス就業の郊外分散のゆくえ」、都市住宅学会誌 68 Winter、2010、51-56 頁。
- 3) 1981 年以降に竣工したオフィスビルは、新耐震基準を満たしているため、比較的安全とされる。ただし先般の大震災によって、最新の耐震・免震技術を駆使した築浅のオフィスビルへの需要が高まるとみられる。
- 4) 菊池慶之「2000 年以降のオフィスビル開発の特徴—東京都心 5 区の町丁目データを利用した分析」、不動産研究 52-2、2010、49-55 頁。
- 5) 佐藤英人「横浜みなとみらい 21 地区の開発とオフィス移転との関係—フィルタリングプロセスの検討を中心に」、地理学評論 80-14、2007、907-925 頁。
- 6) 帝国データバンク「熊本県内創業 100 年以上の「長寿企業」実態調査」、2010、1-3 頁。
- 7) 日経不動産マーケット情報（2004 年 10 月 1 日付）の記事による。
- 8) 研究の困難性については次の拙稿で整理した。佐藤英人「オフィス立地研究の新たな試み—企業の移転と「ライフコース」」、地理 56-5、2011、61-70 頁。
- 9) オフィス移転の発着地を特定した研究は極めて少なく、たとえば、山崎（1980）や古賀（1992）などの詳細な現地調査に基づいた労作が散見されるにすぎない。山崎健「都市内部における支店オフィスの移転パターン—広島市の場合」、地理科学 34、1980、17-23 頁。古賀慎二「高松市都心部におけるオフィスの立地」、人文地理 44-6、1992、21-46 頁。
- 10) ただし商業誌であるため、話題性の高いオフィスビルや大手企業の情報に偏る傾向がある。なお同誌の詳細については前掲 8 に詳しい。
- 11) このデータベースでは、移転企業の本社・支社の別を把握することも可能であるが、移転企業の大部分が本社であったため、本研究では本社のみを分析対象とする。
- 12) 本研究の分析対象期間以降も幕張新都心からの都心回帰が続いている。なかでも、BMW の日本法人であるビー・エム・ダブリュージャパンは、2007 年 12 月に幕張新都心内の本社自社ビルからグラントウキョウサウスタワー（千代田区丸の内）に移転している（同誌 2006 年 11 月 1 日付）。

- 13) 2008年8月21日に実施した不動産シンクタンクへの聞き取り調査によれば、オフィス移転が同一区内の短距離移転で構成される要因として、「移転による電話番号の変更が不要になる」ことや、「従業者の通勤の負担が最小限に抑えられる」ことを挙げている。
- 14) Koga(2006)が試みた事業所・企業統計調査の町丁・大字別集計によれば、オフィス立地数と従業員数は1986年から1996年までに郊外への分散が進んだものの、1996年以降は都心への集中に転じたと指摘している。Koga, S.: Recent Changes in Office location in the Tokyo Metropolitan Area, 立命館文学 593, 2006, 16-28 頁。
- 15) 前掲 9
- 16) 前掲 9
- 17) 1995年1月17日に発生した阪神・淡路大震災で被災したオフィスの分布とその後の復興状況を分析した論考によれば、震災発生時は一時的に神戸市中心部から離れる分散的な移転が増加したが、世情が安定し復興期に移行すると、中心部に回帰する移転に変化したという。古賀慎二「オフィスの復興と立地移動」、(立命館大学震災復興研究プロジェクト『震災復興の政策科学—阪神・淡路大震災の教訓と復興への展望』、有斐閣、1998、所収)、209-221 頁。山崎健「神戸市中心部における動向—阪神大震災による被災と立地変動」、(山崎健『大都市地域のオフィス立地』、大明堂、2001、所収)、236-254 頁。
- 18) この課題を克服するために、筆者は大手不動産仲介会社が所有する賃貸オフィスビルの入退出データに注目している。