

平成15年9月11日

進むオフィス需要の“都心”一極集中

— 県内オフィス床面積の需給ギャップ拡大に対応するための視点を検討する —

(株)浜銀総合研究所（社長 遠山悌二郎）では、神奈川県内のオフィス需要動向について分析したレポートをまとめましたので、その概要をご案内いたします。なお、このレポートは、弊社が2003年5月に発表したレポート「今後一段の拡大が見込まれる県内オフィス床面積の需給ギャップ」の続編としてまとめたものです。

[本件についてのお問い合わせ先]

資料のご請求：(株)浜銀総合研究所 広報担当

電話 045-225-2371（代表）

内容について：(株)浜銀総合研究所 調査部 湯口

電話 045-225-2375（ダイヤルイン）

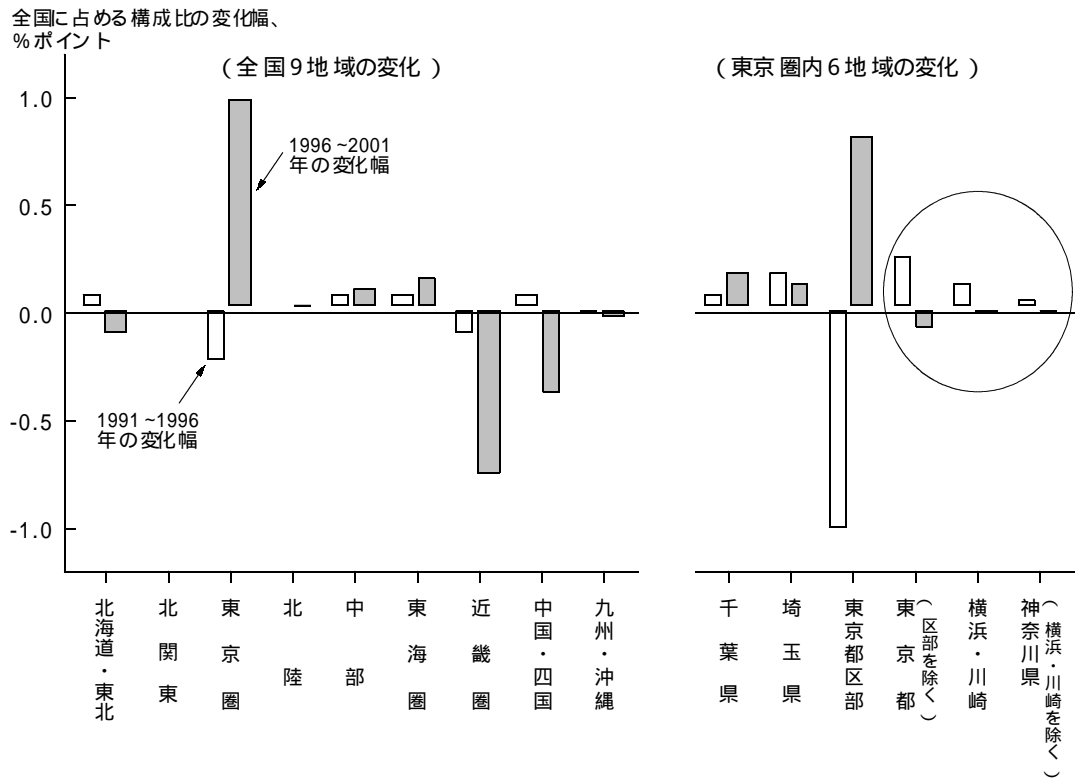
1. “都心”一極集中の様相がみられるオフィスワーカーの地域分布 ……2
本レポートは、弊社が2003年5月に発表したレポート「今後一段の拡大が見込まれる県内オフィス床面積の需給ギャップ」の続編として作成したものである（稿末に前回レポートの要旨を掲載）。前回のレポート中でも述べたように、1990年代終盤以降の神奈川県内ではオフィス需要が縮小する傾向にあり、その結果として、オフィス床面積の需給ギャップが急拡大している。県内オフィス需要の縮小には、企業が県内のオフィス機能を東京都心部に集約する傾向にあることが強く影響しているとみられるが、そうした神奈川から都心部へのオフィス需要の流出は、言うなれば東京一極集中の様相が“東京圏”一極集中から“都心”一極集中に変わり始めていることの一端とみることができる。
2. 他地域との市場規模格差の拡大により強まった都心の企業吸引力 ……2
オフィス需要が都心に集中するのは、都市の集積メカニズムを源とする都心の強大な企業吸引力と都心の立地コストの高さから生まれる他地域への移転圧力のバランスが変化し、都心の企業吸引力が勝るようになったためと解釈できる。事実、1996年から2001年にかけての地域別オフィスワーカー数の変化を分析すると、実際にこの期間は、都心のオフィスワーカーの集積が都心へのさらなる集中をもたらしていたことがわかる。また、都道府県別のオフィスワーカー数を立地コストの水準や従業者の集積密度、市場規模の大きさといった3要因により説明する関数を推計すると、90年代終盤以降は主に他地域との市場規模格差の拡大により東京の企業吸引力が相対的に強まったことが確認できる。
3. 今後の対応を考えるうえで重要な分野別オフィス需要の成長性と各地域の企業吸引力という視点 ……6
以上を認識したうえで今後を展望すると、県内オフィス需要全体としては都心への流出傾向が続き、縮小傾向をたどる可能性が高い。しかしながら、部分的には、都心ではなく神奈川において需要の拡大が見込まれる分野もあると考えられる。したがって、今後の対応を考えるうえでは、オフィス需要を業種や職種、企業の成長段階などの多面的な切り口で分類し、神奈川ではどのような分野で強みを発揮できるのかを見極める必要があるが、そのような見極めに際して重要となるのは、各分野のオフィス需要にどの程度の成長性が見込めるかという視点と、それぞれの分野のオフィス需要に対して各地域がどの程度の吸引力を持っているかという視点である。
4. 業種別にみた場合には有望と判断されるメーカー系オフィス需要 ……7
たとえば、試みとして、それらの2要因を判断軸として業種別のオフィス需要動向を分析してみると、県内ではメーカー系企業の需要が有望との結果が出る。また一方で、「情報サービス・調査業」のように、足もとでは神奈川においてもオフィスワーカー数が増加する傾向にあるものの東京に吸引されやすい性質を持ち、一段の需要取り込みのためには立地コストや市場の成長性の面で神奈川の優位性を高めるなどの何らかの対応が必要と思われる分野があることもわかる。そうした手法を参考にオフィス需要動向についての多面的な分析を進めて行けば、今後の県内オフィス床面積の需給ギャップの拡大に対応するための手がかりが見出せると考えられる。

． “ 都心 ” 一極集中の様相がみられるオフィスワーカーの地域分布

わが国のオフィスワーカー数の地域別構成比の変化をみると、1996年から2001年までの5年間については、全国的には西日本各地のウエイトが低下する一方で東京圏への集中が進むというバブル崩壊以前にもみられた傾向が再び現れている。

しかしながら東京圏の内部に目を転じると、東京都区部のウエイトが著しく高まる一方で、バブル崩壊以前とは異なり、東京都の区部以外や横浜・川崎、神奈川県横浜・川崎以外といった郊外部のウエイトが低下に転じている。

図表1 東京圏郊外部の一部でも低下し始めたオフィスワーカー数の地域別構成比



(総務省「事業所・企業統計」より作成)

． 他地域との市場規模格差の拡大により強まった都心の企業吸引力

- 1 都心の強大な企業吸引力の源となる都市の集積メカニズム

企業が都心にオフィスを集約するのは、端的に言えば、都心にオフィスを構えることによるメリットが他の地域にオフィスを構える場合よりも大きいためである。この場合のメリットとしては、ビジネス上の面談が容易になったり^(注)、大きな市場に直面できるなどといったものが考えられる。

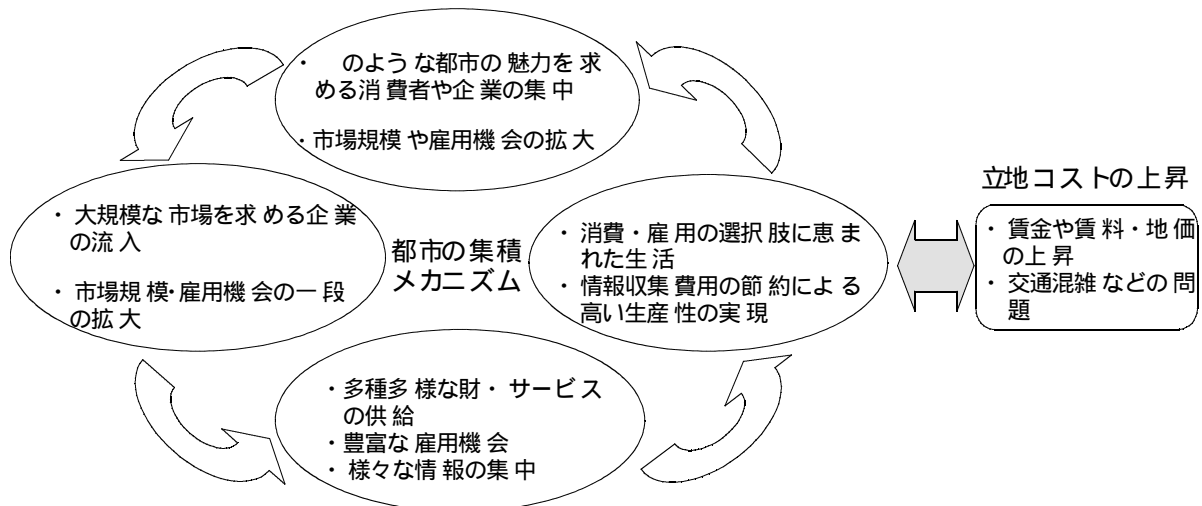
企業がそのようなメリットを受けられる場合、都市全体では図表2に表したような企業の集積がさらなる集積をもたらす循環が生まれることが知られており、企業集積の厚さや市場規模の大きさで他地域を大きく引き離す都心においては、そうした循環を源とするより強大な企業吸引力が働いていると考えられる。

ただし一方で、そのようなメカニズムによってある都市に企業や人が集中すると、その都市では賃金や賃料・地価などが上昇したり、道路や鉄道の混雑などの問題も生じ易くなる。このため、都市に立地することによって企業が負担しなければならないコストは企業の集積が進むにつれて徐々に高くなり、企業の選択する立地先はその都市以外の地域へと次第に分散する。

そのような枠組みで考えると、近年、オフィス需要の東京都心部への集中が進んでいるということは、都心の強大な企業吸引力と、都心の立地コストの高さに起因する他地域への移転圧力とのバランスが変化し、都心の企業吸引力が勝るようになっている可能性が高いと言える。

(注) なお、都市に立地することによってビジネス上の面談が容易になり、企業が情報収集コストを節約できるという点に関しては、従来より、インターネットなどの情報通信技術の発達により情報収集にかかわるコストの地域間格差が解消し、企業が都市に立地するメリットは次第に薄まるという見方がある。しかし、このような見方をする際には、少なくとも現状までのところ、情報通信技術の発達が従来の方法による人々の情報交換を、とくにフェイス・トゥ・フェイスの情報交換を完全に代替する段階までには至っていないことに注意する必要がある。近年ではビジネスにおける知的な生産活動の重要度が増すにつれてノウハウの伝承や独創的なアイデアの創造に不可欠なフェイス・トゥ・フェイスのやりとりが一層重視される傾向があり、都市の集積が個々の企業の生産性に与える影響はむしろ大きくなっていると考えられる。

図表 2 都市においては「都市の集積メカニズム」が企業吸引力を生み出す一方で「立地コストの上昇」が他地域への分散圧力を生み出す



(各種資料を参考に浜銀総研作成)

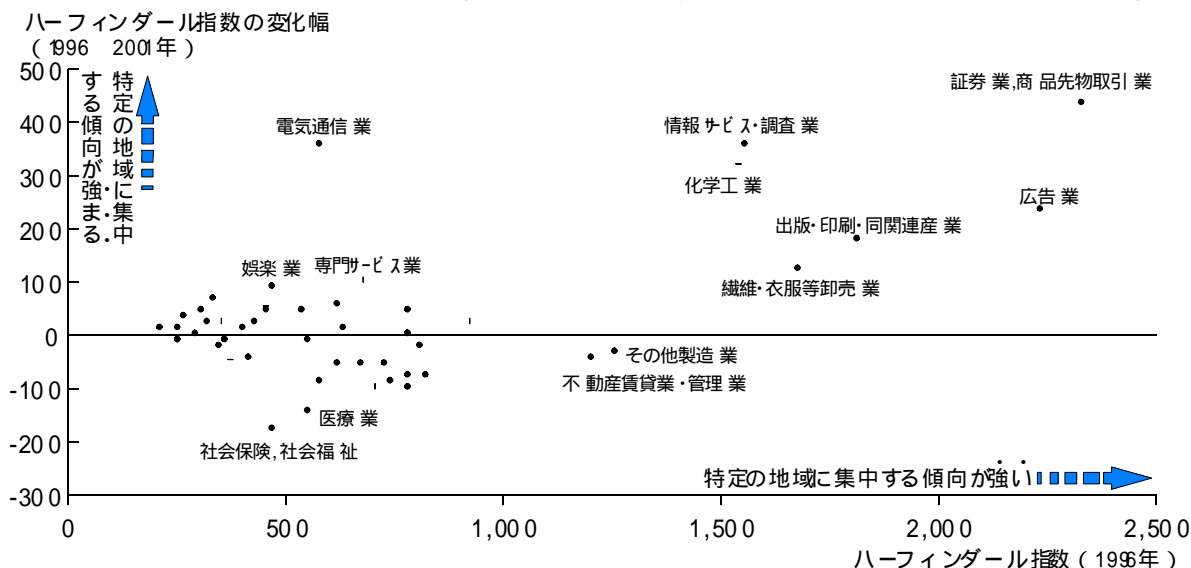
- 2 96年 2001年間は都心への集積傾向の強い業種の都心集中が一段と加速

事実、1996年から2001年にかけての地域別オフィスワーカー数の変化を分析すると、実際にこの期間は、都心におけるオフィスワーカーの集積が都心へのさらなる集積をもたらしていたことが確認できる。

図表 3 上段のグラフは、オフィスワーカー数の地域分布の偏りが近年どのように変化したかを業種別に比較したものである。これをみると、「証券業、商品先物取引業」や「広告業」、「情報サービス・調査業」などの業種では96年時点においてすでに特定の地域に集中する傾向が強かったうえ、96年から2001年までの期間においても特定地域への集中傾向が目だって強まったことがわかる。

そこで、図表3下段の表により、それらの業種が具体的にどの地域に集中したのかをみると、地域別構成比の水準においても、構成比の上昇幅においても全ての業種で東京都区部が1位となっており、かつ、2位にランキングされる地域を大きく引き離している。つまり、1996年から2001年にかけての期間では、もともとオフィス需要が都心に集中する傾向が強かった業種において一段の都心集中が進んだことがわかる。

図表3 もともと都心に集中する傾向の強い業種で一段と進んだ都心集中



	2001年時点における主な集積地（地域別構成比の水準）					96-2001年間に集積が進んだ主な地域（構成比の変化幅）				
	1位	2位	3位	4位	5位	1位	2位	3位	4位	5位
証券業、商品先物取引業	東京都区部 51.5	大阪市 8.0	名古屋市 4.0	福岡市 2.1	埼玉県 1.8	東京都区部 4.9	福岡市 0.3	千葉県 0.3	札幌市 0.2	沖縄県 0.1
広告業	東京都区部 47.8	大阪市 11.0	名古屋市 5.3	福岡市 2.7	静岡県 2.1	東京都区部 2.9	静岡県 0.6	埼玉県 0.4	仙台市 0.4	熊本県 0.3
出版・印刷・同関連産業	東京都区部 42.8	大阪市 9.5	名古屋市 4.0	福岡市 2.2	札幌市 2.1	東京都区部 2.2	熊本県 0.3	静岡県 0.2	埼玉県 0.2	沖縄県 0.2
繊維・衣服等卸売業	東京都区部 35.0	大阪市 22.0	名古屋市 5.2	京都市 4.6	岐阜県 3.2	東京都区部 3.8	岐阜県 1.3	広島市 0.7	広島県 0.2	奈良県 0.2
情報サービス・調査業	東京都区部 41.6	大阪市 8.9	横浜市 5.4	東京都 4.0	名古屋市 3.8	東京都区部 4.8	神戸市 0.1	沖縄県 0.1	岐阜県 0.1	兵庫県 0.1
化学工業	東京都区部 38.7	大阪市 16.9	神奈川県 4.2	大阪府 3.5	兵庫県 2.7	東京都区部 4.2	神奈川県 2.6	大阪市 0.7	三重県 0.6	茨城県 0.5
電気通信業	東京都区部 27.1	大阪市 9.4	名古屋市 5.0	札幌市 3.2	仙台市 2.9	東京都区部 7.6	横浜市 0.7	大阪市 0.6	仙台市 0.5	沖縄県 0.4

- (注1) 図表の煩雑性を避けるため、上段のグラフではわが国においてオフィスワーカー数が多い上位40業種についての計測結果を掲載している。
- (注2) 上段のグラフでは、特定地域への集中状況を示す指標としてハーフィンダール指数を用いた。ハーフィンダール指数とは、各地域のオフィスワーカー数の全国シェアを2乗して合計したものであり、指数の数値が大きい業種ほど特定地域への集中度合いが高いことを示す。本図表では、47都道府県+12大都市ベース（12大都市が含まれる都道府県は、それらの都市を除いた地域として計算）で同指数を計算しており、仮にオフィスワーカー数が各地域均一に分布している場合には同指数は196.5となる。
- (注3) 図表下段の表中で斜体で表した都道府県は12大都市（札幌、仙台、東京都区部、横浜、川崎、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、北九州、福岡）を除く地域として計算している。たとえば、「神奈川県」の場合は神奈川県全体から横浜、川崎の2市を除いている。
- (総務省「事業所・企業統計」より浜銀総研作成)

- 3 96年 2001年間は市場規模格差の拡大が都心への集中を促進

また、各地の企業吸引力に影響を及ぼす要素としてそれぞれの地域における従業者の集積密度（可住地面積あたりの従業者数）と市場規模の大きさ（実質GDP）の2つを選び、さらに立地コストの水準を示すものとして大卒初任給の給与水準を選択したうえで、それらの3変数によって都道府県別のオフィスワーカー数を説明する関数を推計すると^(注)、オフィスワーカー数の地域分布に前に述べたようなコストの水準と集積メカニズムの綱引きが作用していることが実証的に確認できる。

< 具体的には >

立地コストの水準とオフィスワーカー数との間には、コスト水準が他地域に比べて1%高い場合にその地域のオフィスワーカー数が相対的に2.51%少なくなるという関係がある。一方で、集積密度とオフィスワーカー数の間には、集積密度が1千人/km²高いとその地域のオフィスワーカー数が相対的に0.07%多くなるという関係が、また、市場規模が1%大きい場合にもオフィスワーカー数は他地域に比べて1.05%多くなるという関係がある。

(注) 推計式および推計結果は下記のとおり。なお、今回推計した関数では各地の賃料や地価の水準がオフィスワーカー数に与える影響を明示的に組み込んでいない。また、工業(場)等制限法の存在や各地における指定容積率の差などについても考慮していない。

< 推計式 >

$$\log(L) = C + \cdot \log(w) + \cdot \log(Y) + \cdot A$$

ただし、Lは各地のオフィスワーカー数であり、また、wには各地の立地コスト水準を表す指標として大卒初任給を、Yには市場規模を表す指標として各地の実質GDPを、Aには各地の集積密度合いを表す指標として可住地面積あたりの従業者数を、それぞれ使用した。

< 推計結果 >

$$\log(L) = 9.14 - 2.51 \cdot \log(w) + 1.05 \cdot \log(Y) + 0.07 \cdot A$$

(5.91) (-7.71) (40.75) (4.03)

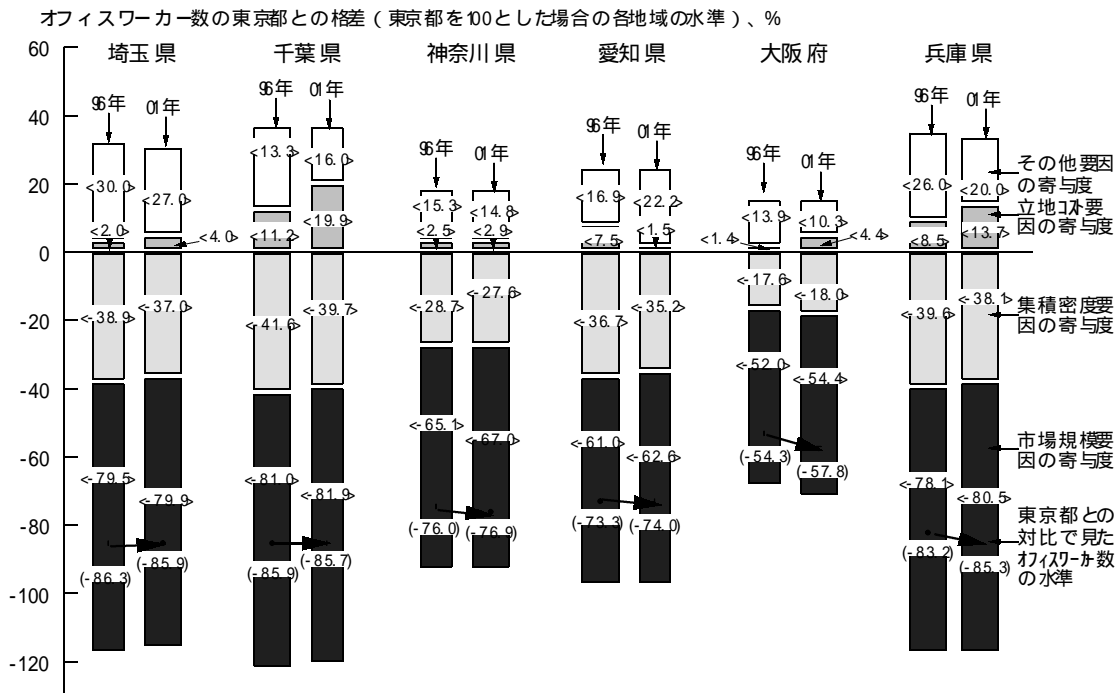
推計結果下段の()内はt値。自由度修正済み決定係数 = 0.9786 D.W.比 = 1.71

さらに図表4は、上記のような関係を利用することによって、東京都との対比でみた各地域のオフィスワーカー数の水準についての要因分解を行ったものである。これをみると、1996年から2001年にかけての期間にわが国オフィス需要の東京への集中が進んだ背景には、東京と他地域との市場規模格差の拡大があることがわかる。

すなわち、まず、東京都の対比でみたオフィスワーカー数の水準が低下した神奈川県、愛知、大阪、兵庫の各府県では、ほとんどの地域で立地コスト要因によるオフィスワーカー数の押し上げ幅が拡大し、集積密度要因による押し下げ幅が縮小している。つまり、これら2つの要因は、各地のオフィスワーカー数の東京との格差を縮小させる方向に作用したのである。

しかし反面で、これらの府県では、いずれの地域においても市場規模要因による押し下げ幅が拡大しており、このことがオフィスワーカー数の東京との格差を広げた主因となったことがわかる。

図表4 各地のオフィスワーカー数の対東京比を低下させた市場規模格差の拡大



(注) このグラフは、各年における東京都との対比でみた各地のオフィスワーカー数の水準を稿末の付注1に示した方法で要因分解し、1996年の状態と2001年の状態を比較したものである。なお、グラフ中矢印下の()内に示した数値は東京に比した各地のオフィスワーカー数の具体的な水準を表し、棒中<>内の数値は各要因の寄与度を表している。なお、要因分解は5ページの式を展開し、次の式によって行った。

$$L / L = \cdot w / w + \cdot Y / Y + \cdot A$$

(総務省「事業所・企業統計」、内閣府「県民経済計算年報」などより浜銀総研作成)

・ 今後の対応を考えるうえで重要な分野別オフィス需要の成長性と各地域の企業吸引力という視点

- 1 一部の分野では今後も期待できる県内オフィス需要の拡大

以上の分析結果を踏まえたうえで今後を展望すると、全体としてみれば、今後も神奈川県内のオフィス需要が東京都心部に流出する傾向が続くと予想され、県内のオフィス需要は縮小傾向をたどる可能性が高いと考えられる。

しかしながら、全体としては縮小傾向をたどるとしても、部分的には、都心ではなく神奈川においてオフィス需要の拡大が見込まれる分野もあると考えられる。事実、先の図表3にみられるように、1996年から2001年にかけての期間でもあらゆる分野でオフィス需要の都心集中が進んでいるわけではない。

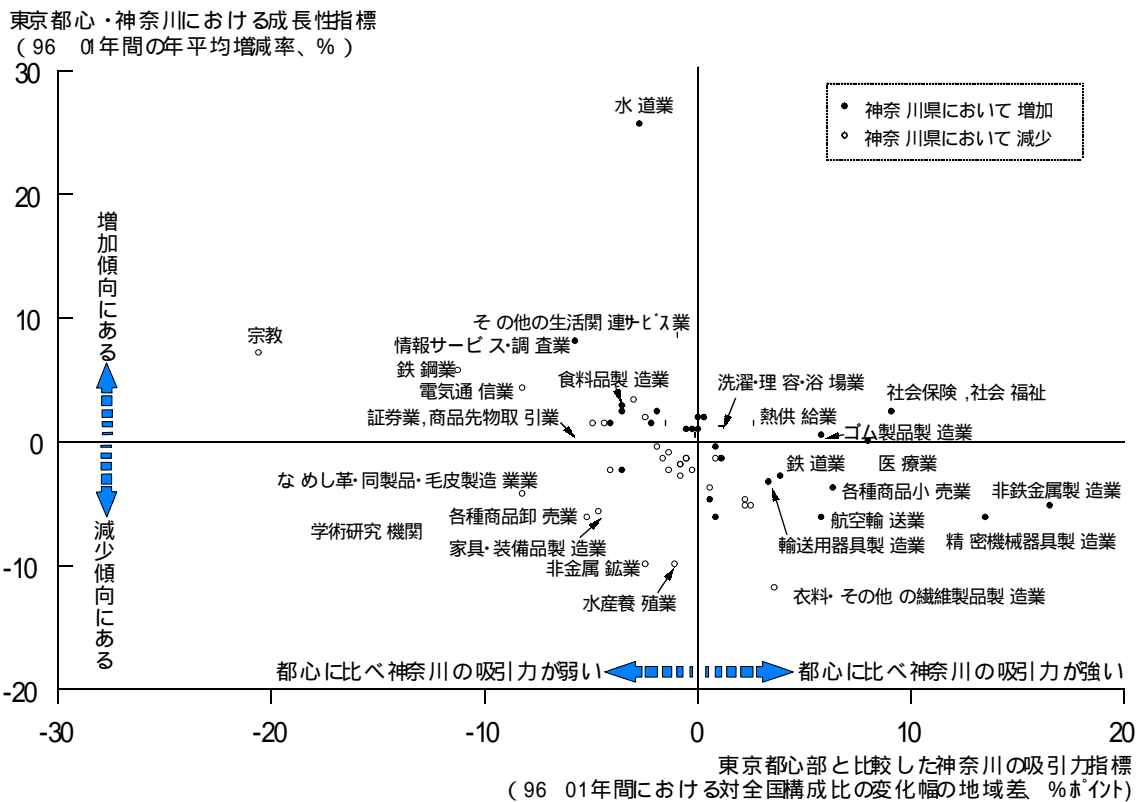
したがって、今後の対応を考えるうえでは、まずはオフィス需要を業種や職種、企業の成長段階などの多面的な切り口で分類し、神奈川ではどのような分野で強みを発揮でき、どのような分野で需要獲得が難しいのかを見極める必要があると考えられる。

そのような見極めに際して重要なのは、各分野のオフィス需要にどの程度の成長性が見込めるかという視点と、それぞれの分野のオフィス需要に対して各地域がどの程度の吸引力を持っているかという視点である。

- 2 業種別にみた場合には有望と判断されるメーカー系オフィス需要

図表5は、試みに、業種別のオフィスワーカー数のデータを用いて縦軸に東京都心・神奈川におけるオフィスワーカー数の成長性指標、横軸に東京都心部と比較した神奈川の吸引力指標をとり、各業種の値をプロットしたものである。これをみると、まず、神奈川に吸引される傾向が強い業種（横軸に沿って正の領域に位置する業種）には、「精密機械器具製造業」、「非鉄金属製造業」などといったメーカー系が多いことがわかる。また、図表中のメーカーの色で区別したように、それらのなかには、東京都心と神奈川を合わせた場合にはオフィスワーカー数が減少していても、神奈川県単独では増加している業種が多い。これは、もともとわが国有数の生産拠点として発展してきた神奈川の地域性を反映していると考えられる。すなわち、歴史的に厚い神奈川の製造業集積が強みを発揮し、開発部門などの専門職の集中につながっているのである。したがって、これらの業種は今後についても比較的底固いオフィス需要が見込める、県内における有望分野とみなすことができよう。

図表5 メーカー系が多い県内オフィス需要の有望分野



- (注1) 「東京都心・神奈川における成長性指標」は、東京都区部と神奈川県のオフィスワーカー数を合計し、1996年-2001年間の年平均増加率を計算したもの。また、「東京都心部と比較した神奈川の吸引力指標」は、東京都区部と神奈川県のそれぞれについて1996年時点から2001年時点にかけてのオフィスワーカー数の対全国構成比の変化幅を計算し、神奈川県の变化幅から東京都区部の变化幅を差し引いたもの。
- (注2) 東京都区部と神奈川県の両方において対全国構成比の低下がみられる業種についてはプロットの対象外とした。
- (総務省「事業所・企業統計」より浜銀総研作成)

一方、相対的に東京に吸引される傾向が強い業種（横軸に沿って負の領域にある業種）には、「学術研究機関」、「鉄鋼業」などのほか、「電気通信業」、「情報サービス・調査業」、「証券業、商品先物取引業」といった、全国的にも都心への集中が進んでいる業種があげられる。

これらの業種のなかには「情報サービス・調査業」のように目下の成長産業とされ、神奈川においてもオフィスワーカー数が増加している業種があるが、県内においてそれらの業種の一段の需要獲得を図るためには、各業種の特성에応じた何らかの戦略的な取り組みが必要になると考えられる。

たとえば「情報サービス・調査業」の場合、立地する地域における企業集積の程度というよりは、立地コストの安さや地域における市場規模の大きさがオフィス需要獲得の重要なカギになると考えられる^(注)。したがって、神奈川県内に同業種のオフィス需要を獲り込むためには、立地コストか、もしくは市場の成長性の面で東京都心部に対する県内の優位性を高める努力が必要となろう。

(注) 実際に、サービス業の各業種のオフィスワーカー数について5ページで述べた関数と同様の関数を推計することにより各業種の特性を調べると、「情報サービス・調査業」については、立地コストの水準や市場規模の大きさが各地のオフィスワーカー数に与える影響が統計的に有意なものとして観測されるのに対して、同業種および他業種の集積密度が与える影響は有意に観測されない。分析結果等についてはレポート本文を参照。

以上は比較的入手しやすいデータをもとに近年のオフィス需要動向の一面を分析した結果に過ぎないが、さらにオフィス賃料や地価、大学など研究機関の集積状況などの要因を加味しつつ、今回の手法を参考に県内のオフィス需要動向についての多面的な分析を進めていけば、今後の県内オフィス床面積の需給ギャップの拡大に対応するための手がかりが見出せると考えられる。

（参考）「今後一段の拡大が見込まれる県内オフィス床面積の需給ギャップ」
（2003年5月発表）の要旨

・問題意識

神奈川県内の賃貸オフィス市場ではこのところ市況が悪化する傾向にある。最近
はとくに、2003年に東京都心部で大型オフィスビルのオープンが相次ぐ「2003年問
題」と、団塊世代の定年退職により2010年を前にオフィス需要が減少する「2010年
問題」に対する懸念が高まっているところでもあり、県内においても今後の行方が
注目される。ただ、オフィス市場の動向について考えるためには、その前段階とし
て、自社ビル分も含めたオフィス床面積の需給状況を把握しておく必要がある。

・神奈川県内におけるオフィス床面積供給量（当社推計）

そこで、まず、床面積ベースでみた県内オフィス供給量を当社で推計してみたところ、
2002年1月時点で2,447万㎡になるという結果になった。県内では1990年代
半ばからの長期にわたってオフィス供給のストック調整が続いており、とくに1996
年以降はオフィス床面積の増加率が年平均0.7%とほぼ横ばいで推移している。

・神奈川県内におけるオフィス床面積需要量（当社推計）

一方、需要面についてはオフィスワーカー数の減少と歩調を合わせて縮小する方
向にある。県内オフィスワーカー数の変化をみると、企業が人件費を抑制するた
めに雇用調整を行ったこと、企業がオフィス機能を統合する際に、統合の場所と
して東京都心部が選択される傾向が強まったこと、などを背景に90年代後半から減
少傾向となっている。そこで、オフィスワーカー1人あたりの床面積が一定という
前提のもとで県内オフィス需要量を推計してみると、96年時点で2,217万㎡、2001
年時点には2,042万㎡となる。

・県内オフィス床面積の需給ギャップおよび今後の見通し

以上の結果、県内のオフィス余裕率は96年の6.1%から2001年には16.6%へと10
%ポイント以上上昇したとみられる。また、「2003年問題」や「2010年問題」が今
後の県内オフィス床面積の需給バランスにどの程度の影響を及ぼし得るかについて
簡略的に試算してみると、それぞれが県内オフィス余裕率を3～4%程度押し上げ
る可能性があるという結果が得られる。このように、県内では90年代後半以降にオ
フィス床面積の需給ギャップが大幅に拡大した。また、今後についても需給は軟化
傾向をたどると予想される。