

【研究ノート2】

「平成6年度大都市オフィス立地に関する調査」

尾 崎 賢 一

1. はじめに

東京圏においては、都心部へのオフィスの過度の集中に伴う弊害が深刻であり、この改善を図るため、オフィスの機能（部門）別の立地状況、立地特性の実態を把握し、オフィスの移転誘導等の政策を推進する必要がある。また、東京圏がその担うべき高次業務機能を円滑に発揮していくためには、オフィス環境の向上が重要な課題となっている。さらに、近年においてみられるオフィス需給の不安定は、東京圏の圏域整備の推進にあたっての攪乱要因となっており、安定的な需給の形成に資する客観的な情報の整備、提供が必要とされている。国土庁大都市圏整備局は、当局が主催する「大都市オフィス立地連絡協議会」において、「大都市オフィス立地総合調査」を行った。今回、当協議会メンバーの一員としてこの調査の一部（アンケート調査）を実施したが、このレポートは、その概要をとりまとめたものである。

2. 調査目的

本調査は、都心部、周辺部に所在するオフィスの機能（部門）面での実態を明らかにすることにより、都心部に必要とされる機能（部門）は何か、周辺部に誘導すべき機能（部門）は何かを考察するほか、オフィスの環境面での実態を明らかにすることにより、高次業務機能が円滑に発揮されるオフィスの条件を検討し、オフィスに係る課題に対処する施策の検討を行うにあたっての参考とするものである。

3. 調査実施概要

本調査は、以下のような企業を対象としたアンケート調査であり、平成7年2月に行った。

(1) 調査項目及び調査対象

(a) オフィス立地動向調査

国内企業 ----- 東京圏に主要事務所をおく上場企業等
(東洋経済「会社四季報 上場・未上場1994」より)

(b) オフィス環境調査

国内企業 ----- 同上
外資系企業 ----- 東京都区部に所在する外国・外資系企業

(東洋経済「外資系企業総覧1994」より)

(c)外資系企業立地動向調査

外資系企業 ----- 同上

(d)オフィス移転動向調査

都心5区賃貸 ----- 平成2年以降に竣工した主要大型賃貸ビルに事務所を移転
・新設した企業等(生駒デベロップメント調べ)周辺・郊外賃貸 ---- その他18区は延床8,000坪以上、郊外部は同5,000坪以上
で昭和62年以降に竣工したビルに事務所を移転・新設した
企業等(生駒デベロップメント調べ)自社 ----- 平成2年以降に延床5,000㎡以上のビルを建設し、自ら使
用している企業(日経BP社「日経リアルエースト」より)(※但し、今回の分析においては、平成6年以降に移転を実施した企業のみ
を対象としている。)

(2)調査対象数及び回収状況

	対象	発送数	回収数	回収率
(a)オフィス立地動向調査	国内企業	1,993	386	19.4%
(b)オフィス環境調査	国内企業	1,993	386	19.4%
	外資系企業	2,390	317	13.3%
(c)外資系企業立地動向調査	外資系企業	2,390	317	13.3%
(d)オフィス移転動向調査	都心5区賃貸	510	171	33.5%
	周辺・郊外賃貸	140	58	41.4%
	自社	56	30	53.6%

4. オフィス立地動向

(1)従業員の就業地

東京都区部に本社がある企業の全従業員(工場等に就業する者を含む)に対して、区部内のオフィス就業者数の割合は約50.4%である。これを資本金階級別にみると、資本金額が大きくなるに従い、その割合は減少する傾向にある。また、業種別にみると、運輸・通信業、卸売・小売業、金融業、不動産業、サービス業においてその割合は60%以上と高くなっている。

都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)に本社がある企業の全従業員(工場等に就業する者を含む)に対して、都心5区のオフィス就業者数の割合は約61.3%である。一方、その他都区部及び東京圏(都区部を除く)に本社がある企業の全従業員に対して、都心5区のオフィス就業者数の割合は各々2.8%、3.4

%と非常に小さい。これらのことから、都心5区への企業本社の集中が、都心5区へのオフィス従業員の集中の大きな要因と考えられる。また、オフィスは本社周辺にその大部分が立地することが考えられる。

(2) 従業員の部門別割合（都区部及び都区部を除く東京圏の比較）

都区部、東京圏（都区部を除く）とも営業部門のオフィス就業者が全体の60%程度を占め、管理部門は都区部においても17.1%にとどまる。都区部のオフィス就業者割合が東京圏（都区部を除く）を上回るのは、管理部門、営業部門、国際関係・市場関係部門と、バックオフィス部門を除きほとんどである。また、製造業、不動産業を除く業種では、管理部門の大部分が都区部に立地している。 [図1]

(表1) オフィス従業員の部門的割合（東京圏全体）

全業種	部門	従業員数	比率
	a 企画	1, 823	2. 88%
	b 総務・人事	5, 301	8. 36%
	c 経理・財務	2, 423	3. 82%
	d 本社・本店営業	33, 181	52. 34%
	e 国際関係	1, 461	2. 30%
	f 市場関係（証券・為替）	296	0. 47%
	g 研究・システム開発	6, 916	10. 91%
	h 電算・事務処理センター	976	1. 54%
	i 研修所	94	0. 15%
	j 支店・営業所	6, 759	10. 66%
	k その他（設計・工事等）	4, 165	6. 57%
	総数	63, 395	100%

(注) a～c : 管理部門
 d・j : 営業部門
 e・f : 国際関係・市場関係部門
 g・h : バックオフィス部門
 i・k : その他

(3) 部門別立地指向

全業種についてみると、都心部（都心3区＝千代田区、中央区、港区）への立地指向が強い部門は、管理部門、本社営業部門、国際関係・市場関係部門であるといえる。しかし、管理部門、本社営業部門は都心部になくとも都区部に立地していればよいという回答が相当数あるが、国際関係・市場関係部門では都心部に必要とする回答がほとんどであり、強い都心立地指向がうかがえる。

管理部門の立地指向を業種別にみると、金融業で都心部への立地指向が極めて強い。また、建設業、運輸・通信業、不動産業、サービス業では管理部門は都心部に

必要とする回答が、都区部に立地していればよいとする回答を上回っている。これに対し、製造業、卸売・小売業では、都区部に立地していればよいとする回答が都心部に必要とする回答を上回っている。

本社営業部門の立地指向を業種別にみると、管理部門同様、金融業で都心部への立地指向が極めて強いことがわかる。建設業、運輸・通信業、サービス業では、都心に必要とする回答が、都区部より上回っている。一方、製造業、卸売・小売業では、都区部に必要とする回答の方が多い。

(4) 都心部（都心3区）に必要と考えられる部門

部門別にみると、本社営業部門が多く、国際関係・市場関係部門、管理部門がこれに次いでいる。

都心部に必要である理由としては、各部門とも「顧客との頻繁なアクセスを必要とする」、「情報収集を必要とする」の回答が上位を占めた。特に、本社営業部門は顧客とのアクセスを重視しているといえる。

「官公庁への頻繁なアクセスを必要とする」の回答は、どの部門でも概ね3位を占めるに過ぎず、企業はオフィス立地の一極集中の有力な原因とされていた官公庁とのアクセスよりも、顧客とのアクセス、情報収集を重視していることがわかる。

(5) 都心部（都心3区）になくとも都区部に必要と考えられる部門

部門別にみると、本社営業部門が多く、管理部門、バックオフィス部門（研究・システム開発、電算・事務処理センター等）がこれに次いでいる。

都心部に必要である理由としては、本社営業部門では「顧客との頻繁なアクセスを必要とする」、「情報収集を必要とする」の回答が上位を占めた。それ以外の部門では、「社内の他の部署との頻繁な接触を必要とする」が1位である。

(6) 都区部になくともよいと考えられる部門

部門別にみると、支店・営業所が多く、バックオフィス部門がこれに次いでいる。理由としては、支店・営業所では「顧客との頻繁なアクセスを必要とする」の回答が多く、それ以外の部門では、「外部との接触をそれほど必要としない」が多かった。

5. オフィス環境

(1) 立地別1人当り床面積

延べ床ベース、有効ベース、執務ベースのいずれの場合も、業務核都市>都心部>その他都区部の順で小さくなっている。都心部において、延べ床ベースで約26㎡、有効ベースで約18㎡、執務ベースで16㎡となっている。また、執務ベースでみると、都心部及び業務核都市の約16㎡に対し、その他都区部では約12㎡と

小さくなっている。 [図2]

※延べ床面積：下記有効面積に廊下・階段部分等の共用部分を含めたもの

有効面積：共用部分を含まない、オフィスとして使用可能な面積
(賃貸ビルの場合は契約面積)

執務面積：上記有効面積のうち、受付・応接室・書庫等の付随スペース
を含まない純粋な執務のためのスペース

(2)部門別1人当り床面積

1人当り床面積を部門別に執務ベースでみると、研修所が約17㎡と飛び抜けて高くなっており、それ以外の部門は全て概ね10～11㎡台半ばであり、部門による大きな差はみられない。

(3)利用形態別1人当り床面積

同様に利用形態別に執務ベースでみると、建物を所有している場合が最も大きく、都区部では約22㎡、都区部外では約15.5㎡となっている。ビル全体を賃貸している場合は、都区部の約10㎡が都区部外の約9㎡を上回っている。フロア単位で賃貸している場合は、都区部内外とも約10㎡と差異はみられない。また、フロアの一部を賃貸している場合は、都区部の約11㎡に対し、都区部外は約12㎡になっている。尚、賃貸の場合、フロア単位よりもフロアの一部を賃貸する方が、1人当り床面積は大きくなっている。

6. 外資系企業立地動向

(1)日本立地の理由

日本に事務所を置き続ける理由として、どの業種においても、市場（金融市場以外）の大きさを挙げる企業の回答割合が高い。但し、金融業では金融市場の大きさを挙げる企業が多い。建設業や製造業では、技術水準の高さや良質な労働力等の労働市場に関する回答割合が高い。 [図3]

(2)日本立地の必然性

現在日本にある事務所は、「将来においても日本にいたい」とする企業は約91%であり、「日本になくてもよい」は約2%、「わからない」が約7%である。業種別にみると、日本になくてもよいと回答した企業は、卸売・小売業に多く、わからないとした企業は、運輸・通信業に多く約20%である。また、従業員数別にみると、100人以上の企業では「日本になくてもよい」の回答はなかった。

(3)日本立地の問題点

いずれの業種についても、概ねビジネス環境（例えば、公的規制の多さ、公租公課の負担大、取引慣行の排他性、コスト高等）に関する問題点を挙げており、なかでも、人件費・物価等が高いことを挙げるものが多い。

不動産業では、公租公課の負担が大きいこと、住宅にかかるコストが高いことを挙げる企業の割合が高い。 [図4]

(4)外国人の居住、通勤

外国人役員の居住地は、約54%が都心5区で占められている。また、外国人従業員の居住地は、約36%が都心5区、約76%が区部内で占められている。

外国人役員の通勤手段は社有車が約44%、鉄道が約39%であり、要する時間は概ね45分以内である。また、外国人従業員の通勤手段は約7割が鉄道で、要する時間は概ね60分以内である。

7. オフィス移転動向

(1)移転形態

移転形態としては、従来からあった部署等の拡大移転や統合移転が多い。都心5区への移転については、賃料水準の下落を背景にした統合移転が多く、5区外への移転については、従来からあった部署等の拡大移転が多い。尚、いずれの場合も、従来からあった部署等の縮小、廃止に伴うものは少ない。 [図5]

(2)移転部門

全体的には、管理部門と本社営業・支社等の営業部門の割合が高い。尚、管理部門と本社営業部門はセットで移転する傾向が強い。また、都心5区外から5区への移転、5区から5区外への移転とも、部門構成は類似しているが、移転件数ではいずれの部門も5区から5区外への移転の方が多い。

(3)移転理由

オフィスコストの削減を目的とした移転のほか、スペース不足の解消やオフィスの統合を目的とした移転が多く、賃料水準の下落を背景にその両方の目的を達成しようとする戦略が伺える。

都心5区外から5区への移転は「立地条件の良いビルへの移転による業務の効率化」が最も多く、5区から5区外への移転は「オフィスコストの削減」「人員増加・OA等によるスペース不足の解消」が最も多くなっている。

オフィス市況の低迷を反映して、取引先、関連会社への協力のための移転も見受けられ、約10%程度占めている。

(4) 移転前後の1人あたり床面積の変化

都心5区外から5区への移転を除き、移転後の1人あたり床面積は約1㎡程増加（5区外どおしの移転では、約3㎡以上増加）しており、オフィス環境の改善がうかがえる。

〔表2〕 移転前後の1人あたり床面積の変化

移転動向	1人あたり床面積（㎡）	
	移転前	移転後
5区 ⇒ 5区	12.25	13.28
5区外⇒ 5区	11.74	11.42
5区 ⇒ 5区外	11.03	11.90
5区外⇒ 5区外	7.94	11.13

(5) 移転前後の賃料単価の変化

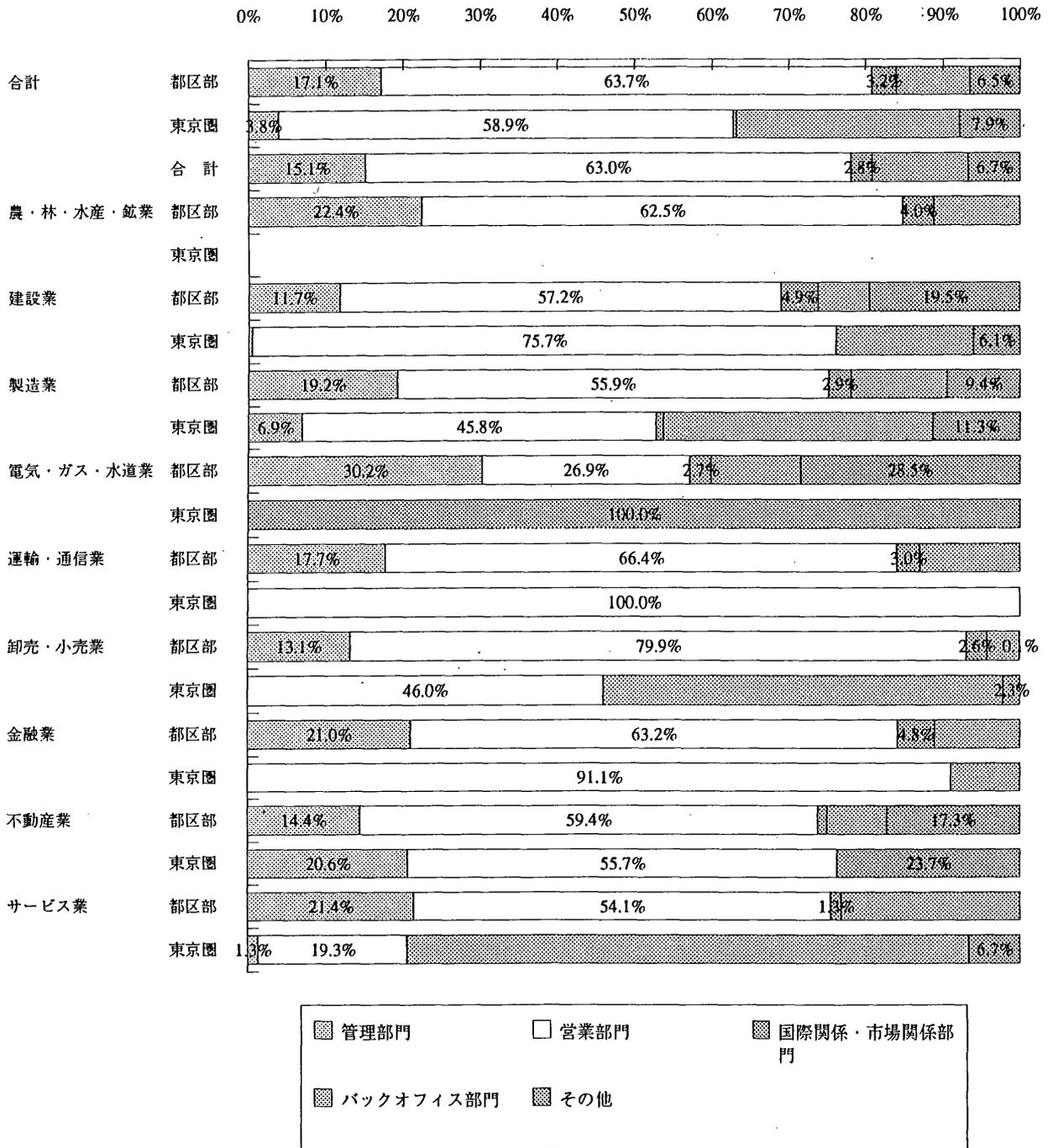
都心5区から5区外への移転は、賃料単価が下がるケースが圧倒的に多い。5区外から5区への移転は、賃料単価に変化がないものが半数を占めるが、立地条件が良くなる点で企業にとってはメリットが大きい。また、5区から5区への移転で、賃料単価が上がるケースが約35%程ある。〔図6〕

(6) 移転に要する期間

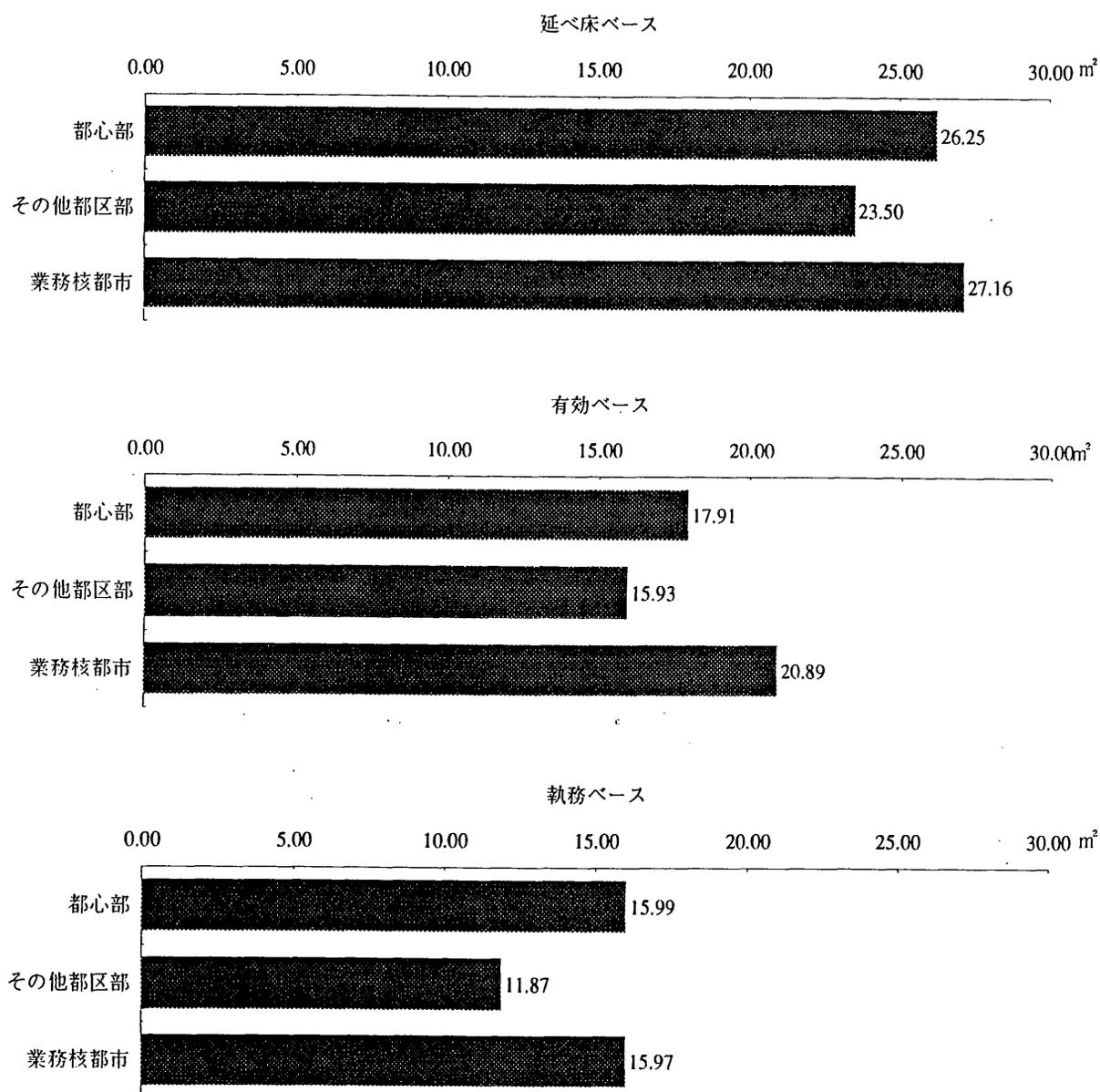
移転検討開始から移転までの期間は、全体で約11ヵ月程かかっている。また、都心5区から5区への移転が9.6ヵ月で最短、5区外から5区外への移転が14.3ヵ月で最長であり、5区内への移転よりも5区外への移転に要する期間の方が長期化する傾向がみられる。

（おざき けんいち）
土地総合研究所 研究員

[図1] オフィス従業員の部門的割合



[図2] 立地別1人当り床面積

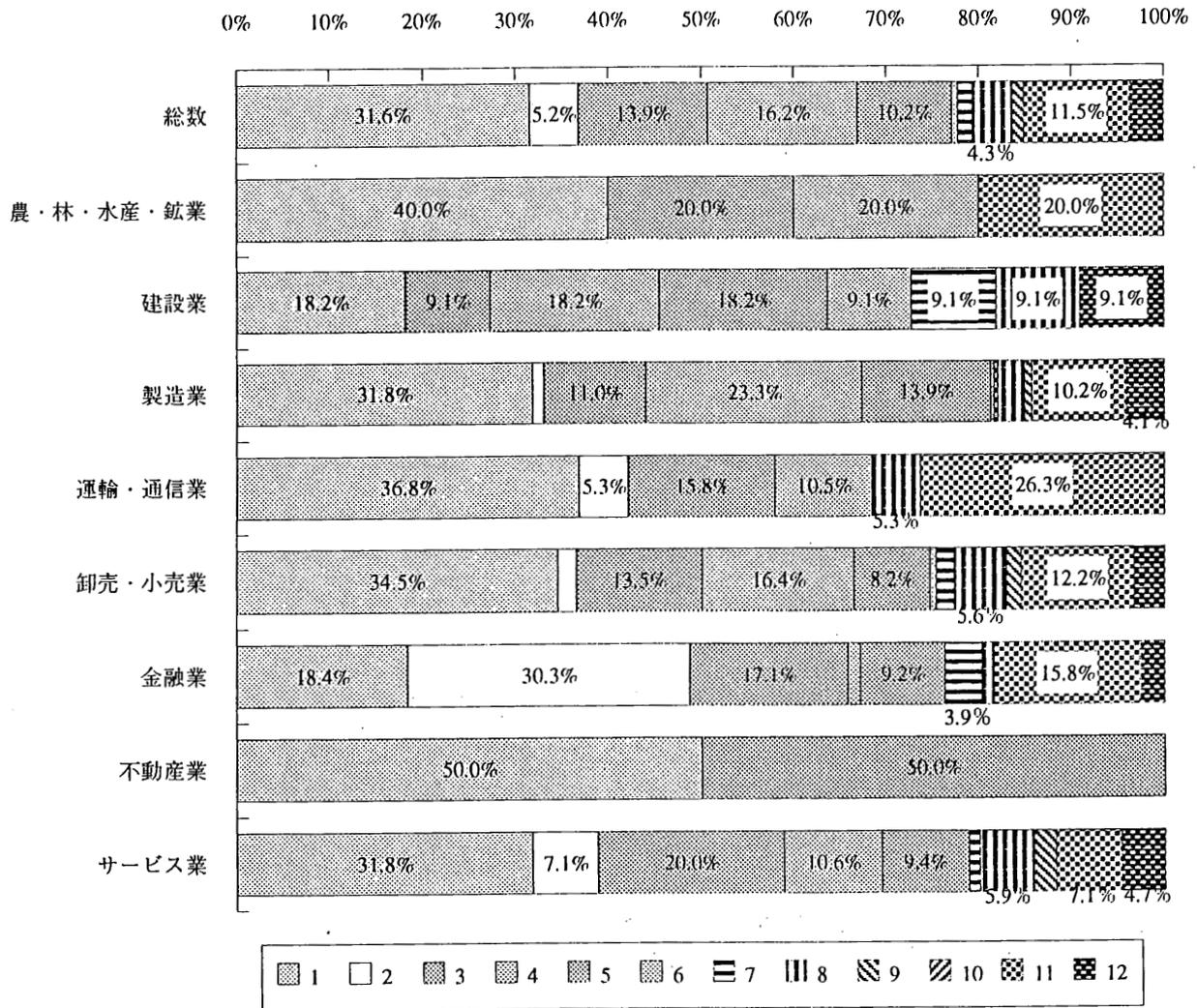


延べ床面積： 下記有効面積に廊下・階段部分等の共用部分を含めたもの

有効面積： 共用部分を含まない、オフィスとして使用可能な面積（賃貸ビルの場合は契約面積）

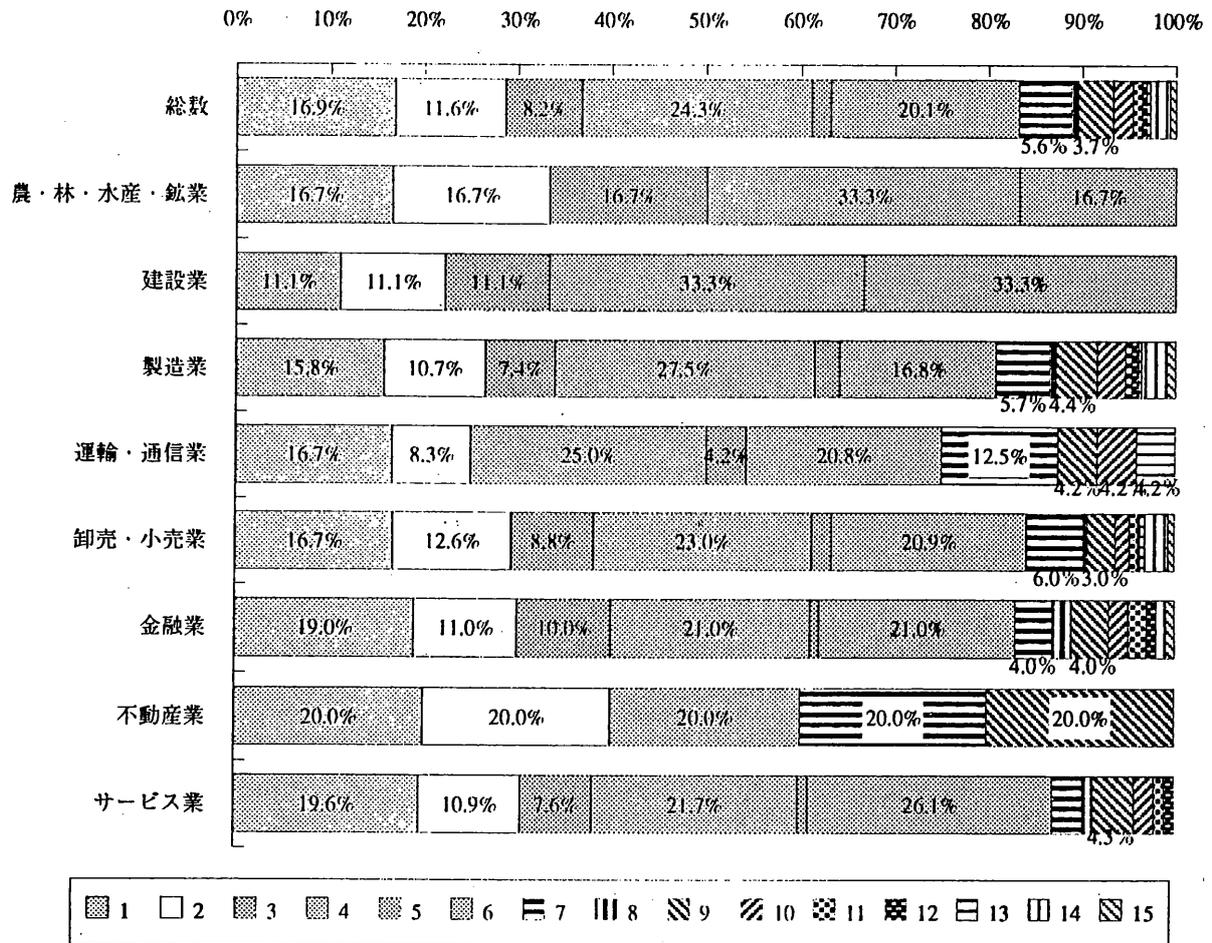
執務面積： 上記有効面積のうち、受付・応接室・書庫等の付随スペースを含まない純粋な執務のためスペース

[図3] 日本立地の理由



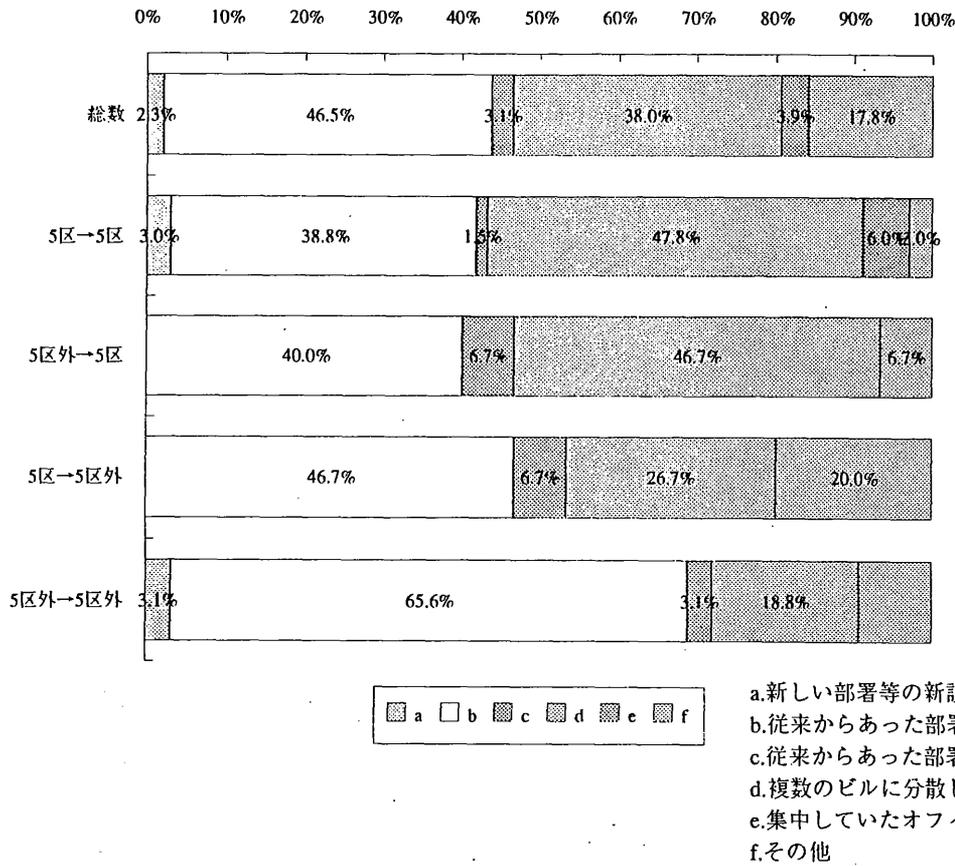
- 1 市場（金融市場以外）が大きいこと
- 2 金融市場が大きいこと
- 3 情報の収集が容易であること
- 4 技術水準が高いこと
- 5 良質な労働力が確保できること
- 6 人件費・物価等のコストが安定していること
- 7 資金調達コストが低いこと
- 8 交通網等の都市基盤が充実していること
- 9 生活利便施設が充実していること
- 10 子女の教育環境が整備されていること
- 11 政治的に安定しており、治安がよいこと
- 12 その他

[図4] 日本立地の問題点



- 1 公的な規制が多いこと
- 2 公租公課の負担が大きいこと
- 3 取引慣行が排他的であること
- 4 人件費・物価等のコストが高いこと
- 5 資金調達コストが高いこと
- 6 オフィスにかかるコストが高いこと
- 7 住宅にかかるコストが高いこと
- 8 都市基盤整備が十分でないこと
- 9 国際空港へのアクセスに時間がかかること
- 10 住環境が劣悪であること
- 11 自然環境が劣悪であること
- 12 生活利便施設が十分でないこと
- 13 子女の教育環境が十分でないこと
- 14 業務や日常生活のうえで英語が通じないこと
- 15 その他

[図5] オフィス移転形態



[図6] 移転前後の賃料単価の変化

