

REPORT II

東京のオフィス市場動向

- 市況悪化懸念の中で優位性を増す東京市場 -

社会研究部門 山方 俊彦

はじめに

昨年の東京のオフィス市場は、外資系金融機関やIT関連企業の旺盛なオフィス需要に支えられて堅調に推移し、2001年第1四半期には空室率が3.6%まで低下した。特に新築大型ビルは品薄感が強く、竣工時にはほとんど満室となっていた。

しかし、2000年後半からの米国の景気後退とハイテク企業の業績悪化の影響が、第2四半期からの市場データに現れつつある。さらに、米国の同時多発テロとアフガン攻撃により、世界的な景気の先行きに不透明感が増し、外資系金融機関やハイテク企業をはじめとした多くの企業は、オフィス移転の抑制や経費削減の動きを一層強めつつある。このような市況下で、2003年には東京都心部で大規模ビルの大量供給が予定されていることから、市況がさらに悪化する懸念が強まっている。

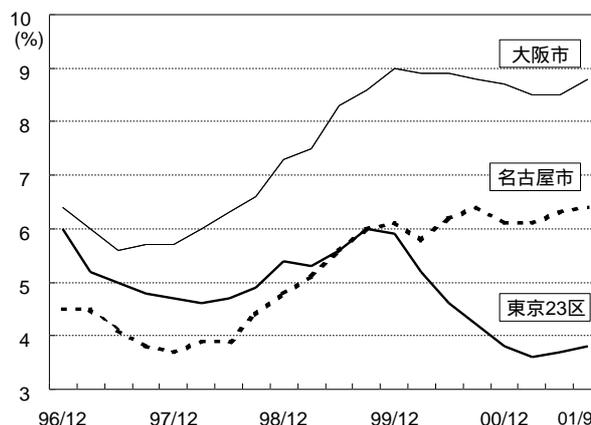
しかし、東京のオフィス市場を大阪や名古屋と比べると、日本の経済活動の中心であるだけに、高度かつ多様なオフィス需要が集積して市場に厚みがあり、市場としてのポテンシャルは高い。最近では、人口の東京再集中といえる状況もみられ、東京市場の優位性が高まっている。

1. 東京優位が鮮明に

(1) 空室率の推移

東京23区の空室率は、2001年3月に3.6%まで低下した後、2期連続で上昇している。一方、大阪市、名古屋市は、98年から上昇した後、大阪市は9%、名古屋市は6%前後で高止まっていて、直近は再び上昇している(図表-1)。

図表-1 オフィス空室率

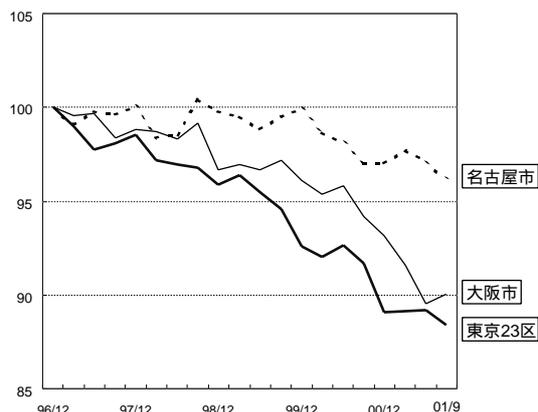


(資料) 生駒シービーリチャードエリス「オフィスマーケットリポート」をもとにニッセイ基礎研究所作成

この間、オフィス賃料は東京が最も低下したが、これにより潜在化していたオフィス需要が喚起されたとみることができる。一方、大阪と名古屋は賃料調整によっても需要減退に歯止めがかかっていないといえる(図表-2)。

東京は、外資系企業やIT関連企業のオフィス需要の減少に代わってコンピューターソフト会社や通信系企業のオフィス需要が堅調で、市況は悪化しつつあるが空室率はまだ非常に低い水準にある。

図表 - 2 平均募集賃料
(96年12月を100とした指数)

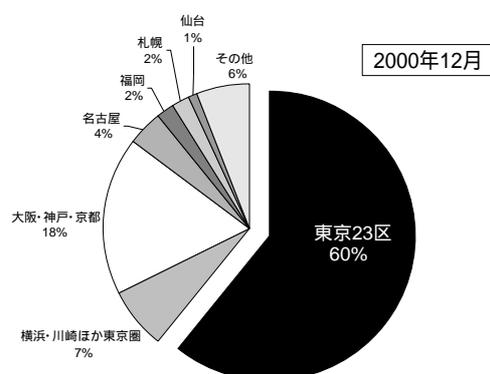


(資料) 図表 - 1 に同じ

(2) オフィス市場規模

2000年12月の全国のオフィス貸室総面積は約5,600万㎡で、うち東京23区は約2,850万㎡と5割を占める。また、賃料と稼働率を加味した市場規模では東京が全国の6割を占める(図表 - 3)

図表 - 3 市場規模の地域別構成比

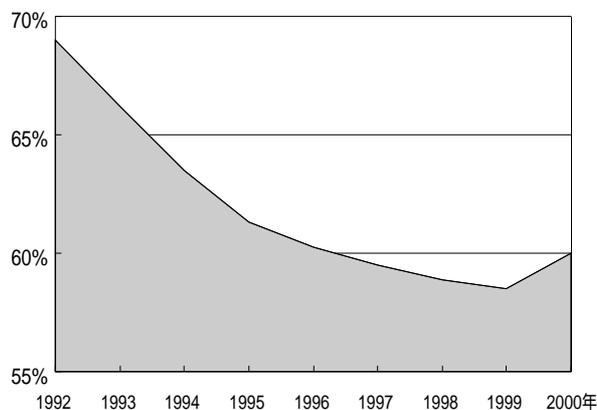


(注) 貸室面積 × (1 - 空室率) × 年間実質賃料単価で計算した。実質賃料とは預託金の運用益を加味した賃料で、募集ベース。

(資料) 生駒データサービスシステム「不動産白書」をもとにニッセイ基礎研究所が作成

東京の市場規模シェアは、バブルで高騰した賃料が調整した影響で低下傾向にあったが、2000年には再上昇している(図表 - 4)

図表 - 4 東京23区の市場規模の全国シェア

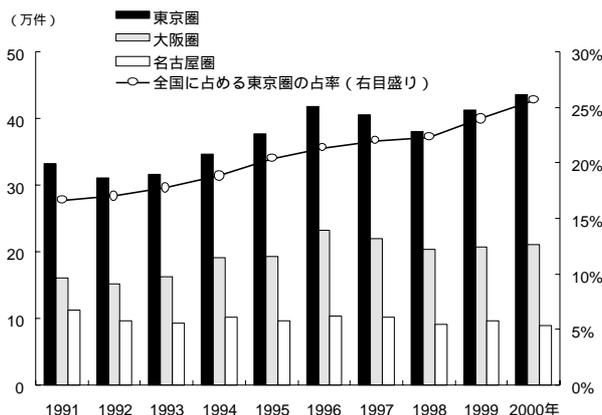


(注) 各年12月時点
(資料) 図表 - 3 に同じ

(3) 土地取引件数

2000年の東京圏の土地取引件数は435,759件で、全国の4分の1を占める。過去10年間、大阪圏、名古屋圏とも微増もしくは横ばいで推移しているのに対し、東京圏の取引件数は増加傾向で全国シェアも上昇している(図表 - 5)

図表 - 5 土地取引件数の推移



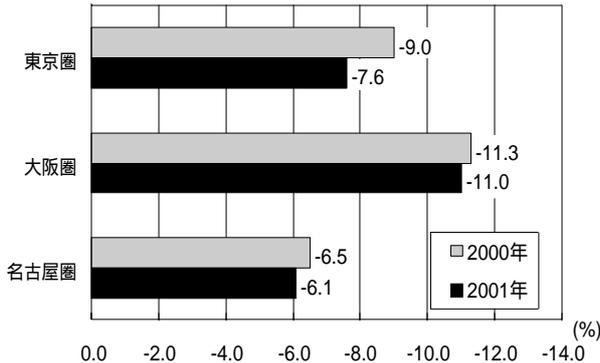
(注) 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県
名古屋圏：愛知県、三重県

(資料) 国土交通省「土地白書平成13年版」

(4) 商業地価

2000年7月の商業地の基準地価は、東京圏は前年比7.6%下落したが下落幅は1.4ポイント縮小した。一方、大阪圏は11.0%、名古屋圏は6.1%の下落で下落幅はほとんど縮小していない(図表-6)

図表-6 基準地価(商業地)の変動率



(注)東京圏：東京23区と多摩地区、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県の一部
 大阪圏：大阪府全域、兵庫県、京都府、奈良県の一部
 名古屋圏：愛知県、三重県の一部
 (資料)国土交通省「都道府県地価調査」

東京23区で地価が上昇した基準地は、1999年には一カ所もなかったが、2000年2地点、2001年11地点と増えている。また前年と同水準となっている地点も1999年4地点、2000年8地点、2001年21地点と増えている。これに対し、大阪市と名古屋市では上昇した地点も横ばいの地点も全くない(図表-7)

図表-7 基準地価(商業地)の上昇、同水準の地点数

		東京23区	大阪市	名古屋市
1999年	上昇	0	0	0
	同水準	4	0	0
2000年	上昇	2	0	0
	同水準	8	0	0
2001年	上昇	11	0	0
	同水準	21	0	0

(資料) 図表-6に同じ

2. 高度で多様なオフィス需要

(1) 専門的・技術的オフィスの集中

東京は経済と政治の中心として、企業の業務機能と行政機能が高度に集積して発展してきた。東京圏のオフィスのうち専門的・技術的職業に従事するワーカー数は、この10年間に60万人増加して228万人から288万人になった(注1)。オフィスの増加率は26.1%で、全国平均の20.1%、近畿圏の13.3%、名古屋圏の15.8%を大きく上回る。

代表的な専門的・技術的職業のひとつとしてシステムエンジニア(SE)があり、ITブームが沈静化した現在もSE不足は深刻である。半導体分野などでの業績悪化から大手電機メーカーでは大量の人員削減による合理化を表明しているが、コンピュータ部門では今後2~3年間に3万人ものSE増員が計画されている(図表-8)。このような計画の中には、地方のハードウェアの生産現場から技術者や作業員をソフト要員に職種転換させるケースも見受けられる。

図表-8 大手電機メーカー等の人員計画
国内従業員の削減計画

	人員削減数(国内)	目標達成時期
富士通	9,700人	2002年3月末までに
NEC	2,500人	2002年3月末までに
日立製作所	10,200人	2002年3月末までに
東芝	17,000人	2003年末までに

(資料) 公表資料をもとにニッセイ基礎研究所作成

ソフトサービス要員の増員計画

	人員目標	増加数	目標達成時期
富士通	40,000人	5,000人増	2004年3月末までに
NEC	60,000人	10,000人増	2003-04年までに
日立製作所	49,300人	2,300人増	2003年3月末までに
日本IBM	22,000人	10,000人増	2003年末までに

(注)グループ全体、NECは協力会社を含む
 (資料) 日経産業新聞 2001年10月4日付

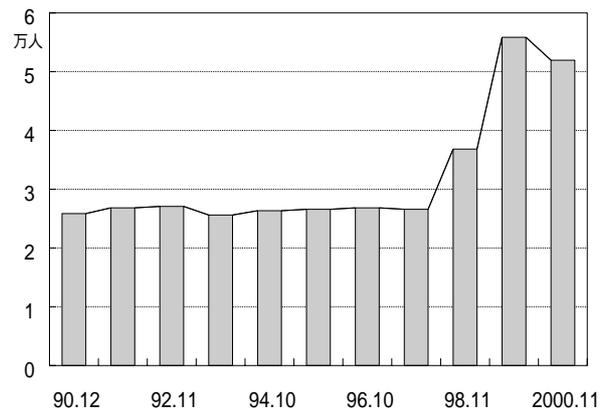
また、インターネット系ベンチャー企業では、業容拡大や人材確保のため営業拠点や本社機能を相次いで東京に移転する動きもある(注2)。

このほか、2001年4月の商法改正で会社分割制度が導入された。税制優遇がある点などから企業の利用が広がっており(注3)、事業再編の手続きに伴う法律事務所や会計事務所など専門的・技術的職業での事業機会拡大が見込まれている。

(2) 外資系金融機関の集中

日本の金融機関に比べ、外資系金融機関の従業員数やオフィス予算は、本国の親会社の業績や経営方針等に連動して大きく変動する傾向が強い。このため、2000年後半の米国景気の減速によりオフィス拡張計画を見直す企業が増加した。しかし、一方で金融再編などに伴う事業機会の拡大に期待する企業も少なくない。外資系金融機関(注4)191社中188社が東京に本社・代表支店を置いており、従業員数は98年以降急増して5万人を越えている(図表-9)。

図表-9 東京に拠点を置く外資系金融機関の従業員数



(注) 本社、支店が東京にある企業の従業員数
(資料) 東洋経済新報社「外資系企業総覧」をもとにニッセイ基礎研究所が作成

(3) サービスオフィスの集中

東京都心部の一等地には、秘書サービスなどが付いた短期滞在型のブースを提供するサービスオフィスが集中している(図表-10)。サービスオフィスは、主に日本進出を検討する外資系企業や国内企業の短期プロジェクトなどに利用されている。

図表-10 主なサービスオフィスの所在地

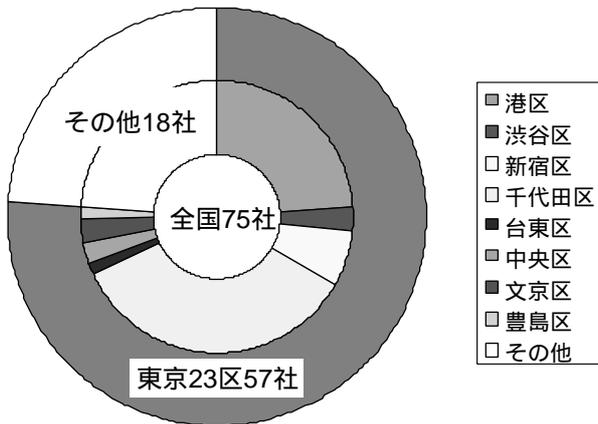
運営会社	所在地	入居ビル	
サブコープジャパン	東京都	千代田区丸の内	AIGビル
		港区西新橋	日比谷セントラル
		港区北青山	青山バラシオ
		新宿区西新宿	パークウェストビル
		新宿区西新宿	新宿野村ビル
		港区虎ノ門	JTビル
		渋谷区恵比寿	恵比寿ガーデンプレイスタワー
		港区虎ノ門	城山ヒルズ
	大阪府	大阪市西区	江戸堀センタービル
日本リージャス	東京都	新宿区西新宿	新宿パークタワー
		港区虎ノ門	神谷町森ビル
		千代田区大手町	大手町ファーストスクエア
		千代田区内幸町	インペリアルタワー
三井不動産	東京都	千代田区霞が関	霞が関ビル
	千葉県	千葉市美浜区	WBGマリブイースト
森ビル	東京都	港区六本木	六本木21森ビル

(資料) 各社ホームページより

(4) 特殊法人の集中

現在、行政改革推進事務局が見直しを進めている特殊法人は75法人あるが^(注)、そのうち57法人、4分の3は東京23区内に本社がある(図表-11)

図表-11 特殊法人の本社所在地



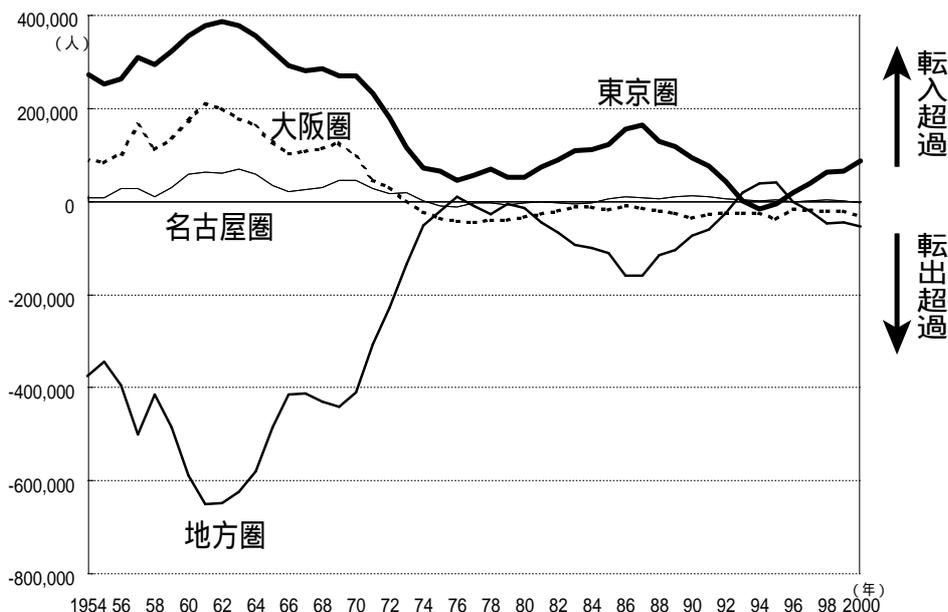
(資料) 行政管理研究センター「特殊法人総覧平成13年版」をもとにニッセイ基礎研究所が作成

特殊法人改革の進展はこのようなオフィス需要の減少につながるが、これを代替する民間企業の事業機会が拡大することで新たなオフィス需要が生み出されると期待できる。例えば、住宅金融公庫が民間住宅ローン債権を買い取り証券化する業務を行えば、民間銀行や証券会社などだけでなくデュレリジェンス、サービサーといった周辺専門業務が発展する可能性が高い。

3. 人口の東京再集中

東京圏の人口は、東京一極集中が問題視された80年代後半から転入超過数が減少し、94年、95年には転出超過となった。しかし、96年から再び転入超過となって増加傾向が続いている。一方、大阪圏は74年以降一貫して転出超過が続く、名古屋圏では75年以降ほぼ横ばいで推移するなど、東京圏のような転入超過現象はみられない(図表-12)

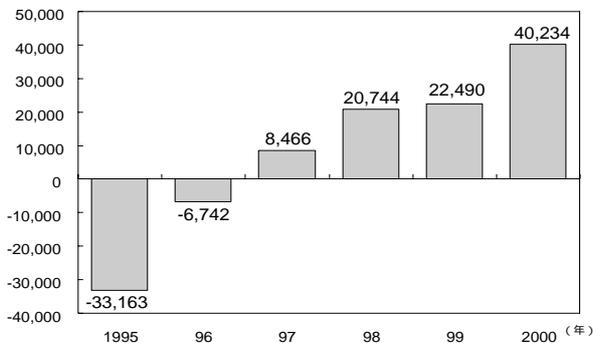
図表-12 人口移動の推移



(注) 東京圏 : 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 大阪圏 : 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県
 名古屋圏 : 愛知県、岐阜県、三重県
 地方圏 : 上記3大都市圏の転入超過数の合計を逆の符号としたもの
 (資料) 総務庁「住民基本台帳人口移動報告年報」

特に、人口の都心回帰が著しい東京23区も、97年に転入超過に転じ、2000年の転入超過数は4万人を越え、東京圏全体の転入超過数の4割を占めている(図表-13)。

図表-13 東京23区の転入超過数

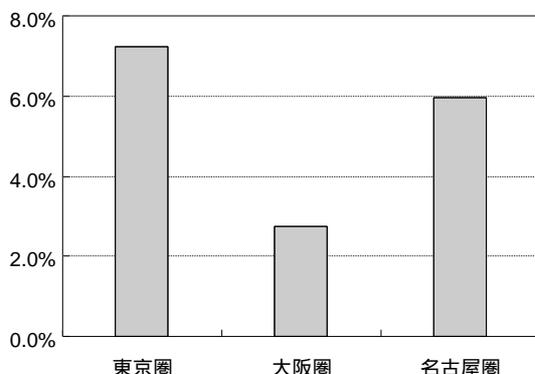


(資料) 図表-12に同じ

転入による居住人口の純増は、当該地域の住宅需要を増加させても、オフィス需要の増加に直接つながる訳ではない。しかし、都心部と周辺部を広域にカバーする大都市圏レベルで見れば、人口増加とオフィスワーカー増加は正の関係にあると考えられる。

実際、東京圏のオフィスワーカー数(専門的・技術的職業、管理的職業、事務従事者の合計)は、91年の693万人から2001年の743万人へ10年間^(注6)で50万人、7.2%増加している。全国139万人、6.3%増加、大阪圏10万人、2.7%増加、

図表-14 過去10年のオフィスワーカーの増加率



(注) 東京圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 大阪圏: 京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
 名古屋圏: 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

(資料) 総務庁「労働力調査」

名古屋圏15万人、5.9%増加と比べて、東京圏におけるオフィスワーカー数の伸び率は高い(図表-14)。

おわりに

東京では2003年のオフィスビル大量供給を間近に控え、オフィス市況の悪化が懸念されているが、全国的にみれば東京市場の一人勝ちといえる状況にある。今後、不況が深刻化した場合、経済活力や雇用機会の大きい東京にヒト・モノ・カネ・情報が一層集中し、東京と他都市の経済格差がさらに拡大する可能性が高い。

(注1) 1991年平均値と、2001年の第1四半期と第2四半期を単純平均した数値の比較

(注2) 日本経済新聞(大阪夕刊)2001年2月13日付より

(注3) 日本経済新聞(夕刊)2001年10月22日付より

(注4) 原則として資本金5,000万円以上でかつ外資の比率が49%以上の、銀行、信託銀行、証券会社、保険会社、投信・投資顧問

(注5) 行政改革推進事務局が2001年8月31日に公表した「特殊法人等の個別事業見直しの考え方」に掲げられている特殊法人。認可法人は含まない。

(<http://www.gyokaku.go.jp/jimukyoku/tokushu/kangae/html>)より

(注6)(注1)に同じ