

不動産 投資 レポート

地方主要都市の事務所・営業所 従業者数の動向

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 竹内 一雅
e-mail : take@nli-research.co.jp

はじめに

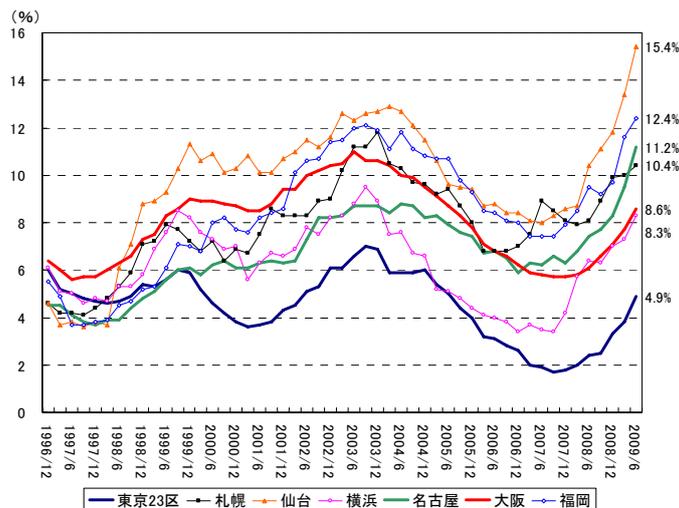
ニッセイ基礎研究所は昨年、地方オフィス市場では供給量の大きさから調整が長引くと予想した¹。今回は、オフィス市場の需要面に着目し、事業所・営業所従業者数の推移および特徴を分析した上で、今後の事業所・営業所従業者数を予測する。

1. 地方オフィス市場の現況

(1) オフィス空室率と賃料の推移

現在、地方オフィス市場は大幅な調整に見舞われている。シービー・リチャードエリス総合研究所（以下CBRE総研）の調査によると、地方主要都市（本稿では札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市を対象とする）の空室率は大幅な上昇が続いており、2009年6月時点の空室率は、札幌市で10.4%、仙台市で15.4%、横浜市で8.3%、名古屋市で11.2%、大阪市で8.6%、福岡市で12.4%に達し、仙台市、名古屋市、福岡市では、1990年代後半以降最悪の水準となっている（図表-1）。

図表-1 主要都市のオフィスビル空室率の動向



(出所)CBRE 総研資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

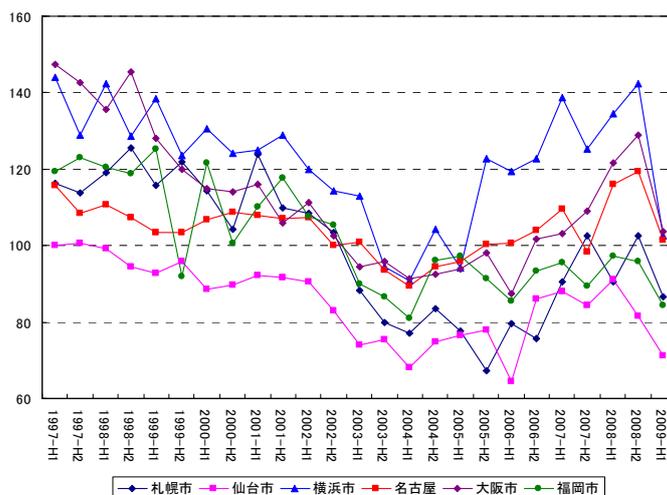
また、賃料に関しては、弊社の算定する指数では、2009年上期に全都市で大幅な下落がみられた

¹ 岡正規(2008)「[長期調整が不可避な地方オフィス市場](#)」『不動産投資レポート』2008年8月18日、ニッセイ基礎研究所

(図表-2)。2008 年下期からの下落率は、最大の横浜市で▲28%、次いで大阪市が▲20%、札幌市が▲16%、名古屋市が▲15%、仙台市が▲13%、福岡市が▲12%となっており、4 年近く続いた賃料上昇は、クラッシュとも言える大幅な賃料下落で終了した。2009 年上期の賃料下落率の大きさは、2008 年上期の賃料水準が高い都市ほど、2004 年からの上昇率が高い都市ほど大きかった。

2009 年上期の賃料は、1990 年代後半以降の最低水準（2004 年上期～2006 年上期頃）と比べると、札幌市では 29%上回っているが、仙台市で 10%、横浜市と名古屋市で 13%、大阪市で 19%、福岡市では 4%の超過まで縮小しており、2006～2008 年の賃料上昇分の多くをこの半年で失っている。

図表-2 主要都市のオフィスビル新規賃料の推移



(注)1997 年上期の仙台の賃料水準を 100 としている
(出所)ニッセイ基礎研究所

(2) 賃貸オフィスビルの供給増加と需給ギャップ

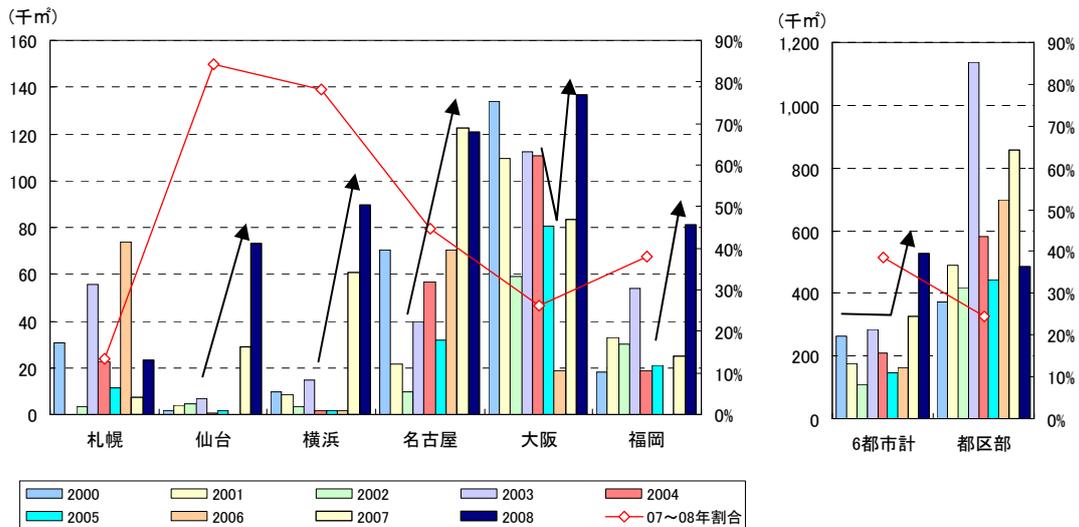
近年、地方主要都市では、賃貸オフィスビルの大量供給が続いている。CBRE の資料によると、各都市の 2007 年と 2008 年の 2 年間の新規供給量は、札幌市で 30.4 千㎡（2000 年以降の 9 年間の総新規供給量に占める比率は 13%）、仙台市で 10.2 万㎡（同 84%）、横浜市で 15.0 万㎡（78%）、名古屋市で 24.3 万㎡（45%）、大阪市で 22.0 万㎡（26%）、福岡市で 10.6 万㎡（38%）、東京 23 区で 134.1 万㎡（24%）であった（図表-3）。

2007 年から 2008 年にかけての需要面積と新規供給面積の累計を比較すると、そのギャップが最も少ないのが札幌市の 5 万㎡で、仙台市と横浜市が 7 万㎡、名古屋市は 13 万㎡、大阪市は 21 万㎡、福岡市は 6 万㎡であった（図表-4）²。

このように、地方主要都市では、2007 年頃からオフィスビルの供給が急増し、都市によっては、供給が需要を大幅に上回る状況となっている。さらに 2009 年以降も供給が続く都市も多く、市況悪化懸念は消えていない。

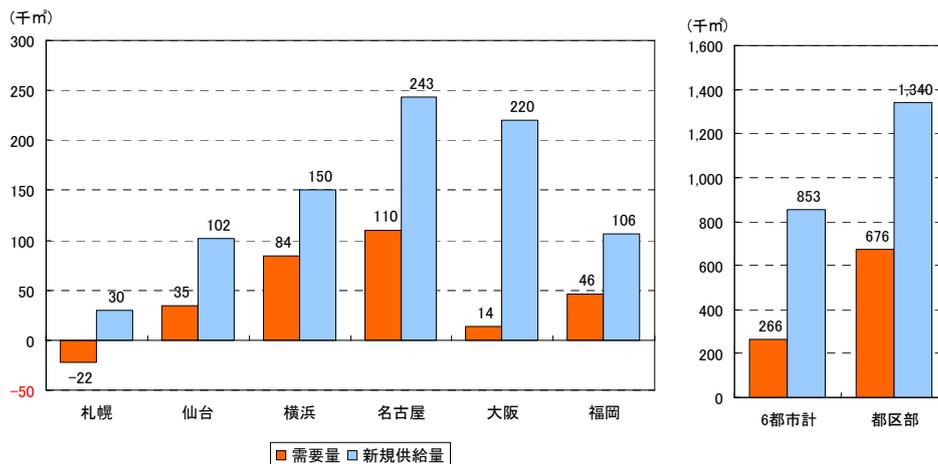
² ただし、CBREの公表する新規供給面積には、再開発や建替えによる取り壊し分が考慮されないため、供給の純増分はこれら再開発や建替えを考慮する必要がある。ここで比較している需要は純増分であるため、図表 4 での格差は過大評価となっている。

図表-3 賃貸オフィス新規供給面積の推移



(注)折れ線グラフは2007年と2008年の新規供給量が200年以降の新規供給量に占める割合
 (出所)CBRE「不動産白書」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-4 賃貸オフィスの需要面積と新規供給面積(2007~2008年の合計)



(出所)CBRE「不動産白書」を基にニッセイ基礎研究所が作成

2. 事務所・営業所従業者数の推移と特徴

(1) 事務所・営業所従業者数の推移

次に、地方主要都市の事務所・営業所従業者数の推移をみる。これまで、オフィスワーカー数の把握には、国勢調査を利用してきたが、近年、国勢調査では東京都心部のマンション居住者を中心に調査票の配布・回収が困難なケースが増加した結果³、労働力状態の不詳値が拡大し、オフィスワーカー数の把握に問題が生じている。

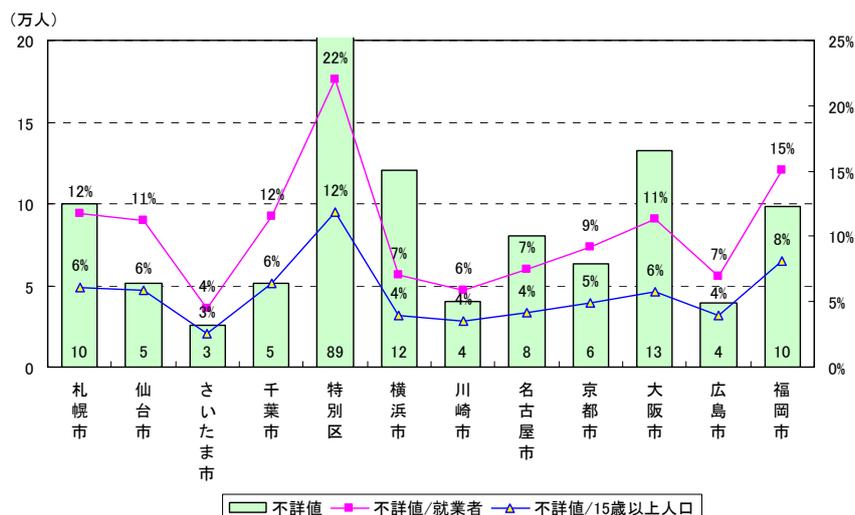
この事情は主要地方都市でも同様であり、労働力状態不詳値は、2005年時点で概ね就業者総数の10%程度(58万人)に達している(図表-5)。国勢調査によると、2000~2005年の5年間に、6

³ オートロックマンションの増加や夜型生活者の増加により調査員が対象世帯に会えず調査票の配布・回収に困難が生じるとともに、プライバシー意識の高まりによる回答拒否なども発生した。総務省統計局(2006)「[国勢調査の実施に関する有識者懇談会報告](#)」2006年7月などを参照。現在は2010年国勢調査での回答向上に向けた様々な対策が検討されている。

都市のオフィスワーカー数は合計で約 5 万人減少した。しかし、不詳値に含まれるオフィスワーカー数を考慮すると、実際には増加していた可能性を否定できない⁴。

そこで、以下では、国勢調査ではなく、事業所・企業統計調査の数値を利用する⁵。ただし、事業所・企業統計調査では、オフィスワーカー数を調査していないため、その代替値として事業所・営業所の従業者数を採用する。

図表-5 国勢調査における都市別不詳値数と対就業者・15歳以上人口比率(2005年)



(出所)2005年国勢調査速報を基にニッセイ基礎研究所が作成

2006年の事業所・営業所従業者数は、札幌市で38万人、仙台市で26万人、横浜市で54万人、名古屋市で70万人、大阪市で122万人、福岡市で42万人、東京23区で437万人となっている⁶(図表-6)。

一般的に、各都市の事業所・営業所従業者数は1996年をピークに下落傾向にある。しかし、1986年の水準を下回っているのは大阪市のみであり(仙台市の統計調査は1991年以降)、それ以外は、長期的にみて、1991年以降はほぼ横ばいかわずかに減少という状況にある。1996年から2006年

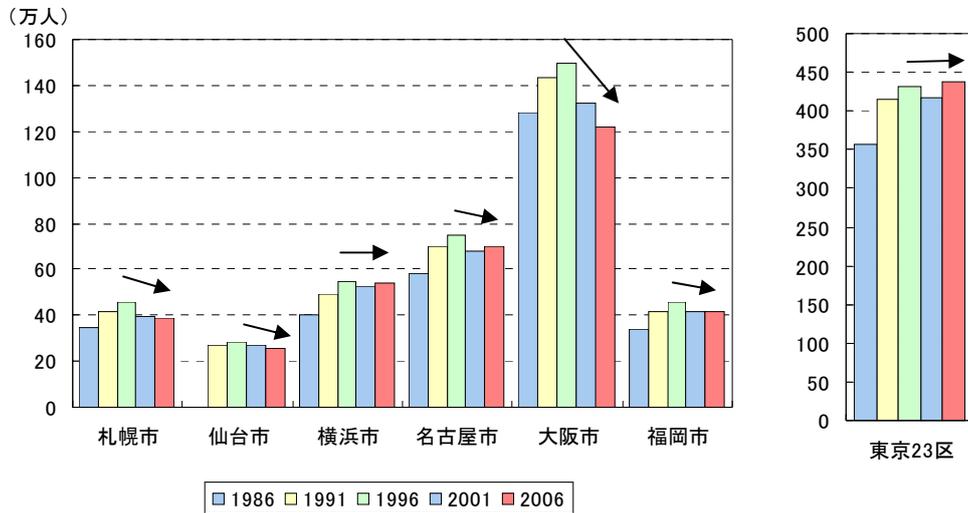
⁴ 各都市の労働力状態不詳値に、国勢調査の数値から把握したオフィスワーカー率(15歳以上就業者数に占めるオフィスワーカー数の比率)を乗じて、不詳値に含まれるオフィスワーカー数を試算すると、国勢調査で把握できる「オフィスワーカー数」の約5.4%(各都市の算定結果の平均、6都市の合計は約16.6万人)に達する。各都市の2000年から2005年の「オフィスワーカー数」の平均増減率は1.7%の減少(合計5.3万人の減少)と、国勢調査ではオフィスワーカー数は減少という結果が得られるが、労働力状態不詳値の増加を考慮すると、実際のオフィスワーカー数は増加していた可能性もある。このように、近年の不詳値の増加は、国勢調査の信頼性を低下させ過去との比較を困難にさせている。竹内一雅(2008)「東京にオフィスワーカーはいったい何人いるのか? -国勢調査の不詳値拡大により把握が困難に」、『不動産投資レポート』2008年10月02日、ニッセイ基礎研究所を参照。

⁵ 事業所・企業統計調査を利用する問題点としては、第一に事業所と営業所従業者数が合算で計上され、オフィスワーカー数を分離できない点、第二に事業所・営業所などの区分が外観から判断されている点、第三に他の事業所からの派遣や下請け従業者が従業者数として計上されていない点などが上げられる。第三の、他事業所からの(及び他事業所への)派遣・下請け従業者については、各都市の事業従業者総数(=(総従業者数)-(他事業所への派遣・下請け従業者数)+(他事業所からの派遣・下請け従業者数))の、各都市の従業者総数との比率が、名古屋市の99.6%から横浜市の102.2%の幅に収まっており、格差がさほど大きくないことから、事業所・営業所従業者数についても、同様に派遣や下請け従業者の都市内での転出入はほぼ同数で、さほど大きくないと考えた。本稿では、以上のような問題があるにしろ、事業所・企業統計調査は、国勢調査に比べて時系列比較の上での誤差が小さいと考え、事業所・企業統計調査の事業所・営業所従業者数を、オフィスワーカー数の代替数値として採用した。

⁶ 事業所・企業統計調査でも、以前は、事業所従業者数と営業所従業者数をそれぞれ別に調査しており、最後に調査された1991年の調査では、事業所・営業所従業者数合計に占める事業所従業者数比率は、札幌市で69.6%、仙台市で54.8%、横浜市で64.4%、名古屋市で60.5%、大阪市で67.0%、福岡市で54.2%、都区部で72.3%であった。

の10年間の変化率は、大阪市の減少が▲18.5%と最大であり、次いで札幌市が▲15.5%、仙台市が▲10.0%、福岡市が▲8.1%、名古屋市が▲6.5%、横浜市が▲1.8%となっている。一方、東京23区では同期間に1.5%上昇した。

図表-6 主要都市の事務所・営業所従業者数の推移



(注)1986年の仙台市は統計調査対象外
(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

(2) 事務所・営業所従業者の産業構成

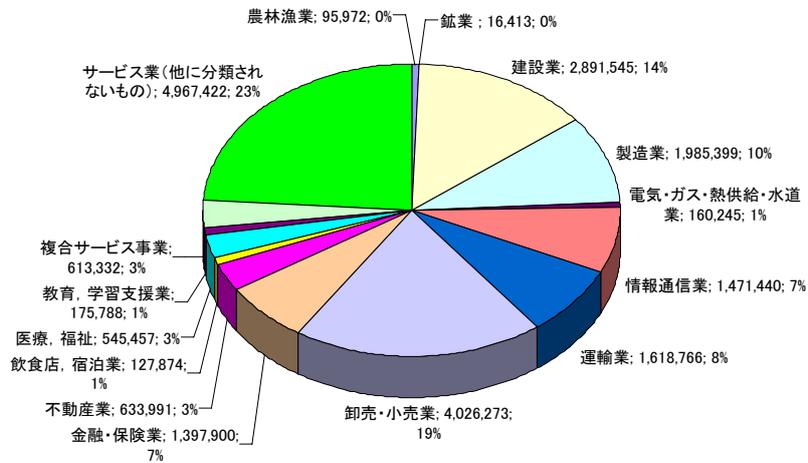
全国の2006年の事務所・営業所従業者数は2,073万人であった。最も多いのが、サービス業(23%、497万人)で、次いで卸・小売業(19%、403万人)、建設業(14%、289万人)、製造業(10%、199万人)、運輸業(8%、162万人)、情報通信業(7%、147万人)、金融・保険業(7%、140万人)が続く(図表-7)。

図表-8は、地方主要都市の事業所・営業所従業者数の構成比である。各都市の産業別構成比は、全体的に似通っているが、建設業、製造業、情報通信業、卸売・小売業などで、多少の相違が見られる。建設業では、札幌市(15%)や仙台市(14%)で高く、大阪市(9%)や東京23区(7%)で低い。製造業は、大阪市、名古屋市で9%、東京23区で10%と高く、仙台市と福岡市で3%と低い。また、情報通信業は東京23区で特に高く(16%、6都市平均は9%)、卸・小売業は横浜市の比率が極端に低い(16%、6都市平均は23%)。

なお、全体動向を把握するために、全国の事業所・営業所従業者数の構成比の推移をみると、足元では、建設業、製造業、卸売・小売業・飲食店、金融・保険業の構成比の減少が見られる⁷(図表-9)。一方、運輸・通信業、サービス業では構成比が上昇している。運輸・通信業の増加は、情報通信業の増加の影響が大きいと考えられる。

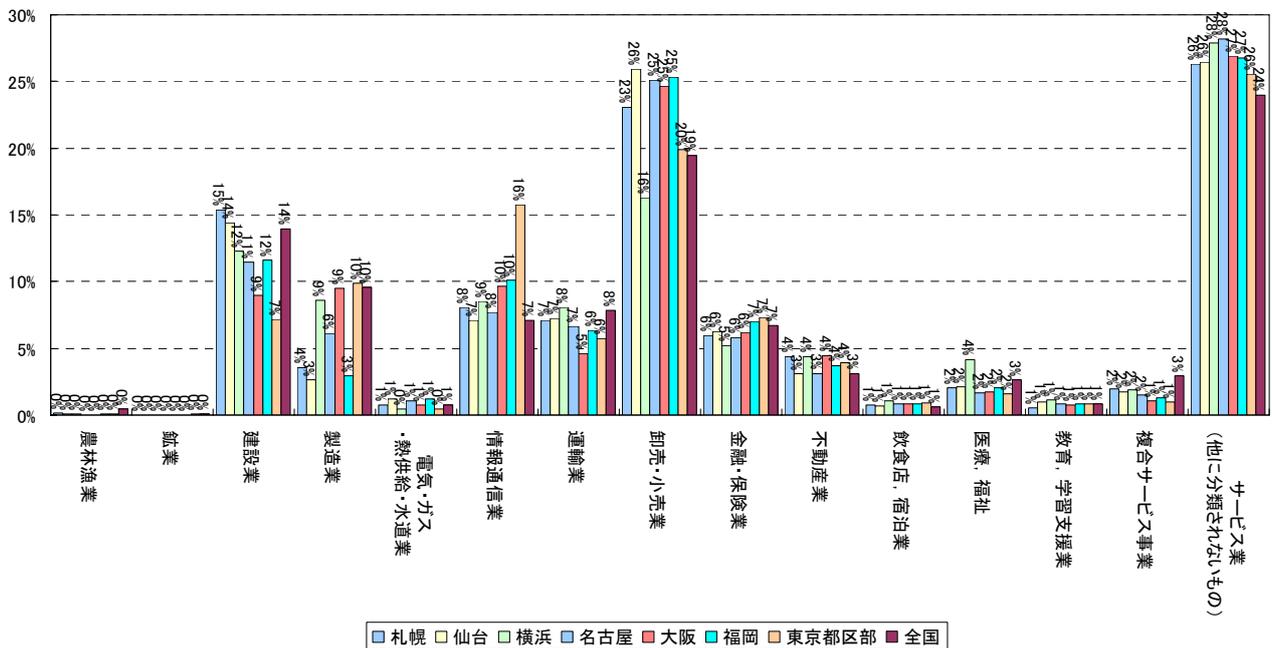
⁷ ここでは、2001年までと同様の10産業分類で記載している。しかし、事務所・営業所従業者数に関して2006年の産業分類は、それ以前の数値に接続したものが公表されていないため、ここでは簡易に2006年の数値を2001年以前の項目に再配分している。具体的には、運輸・通信業は情報通信業と運輸業の合計とし、卸売・小売業、飲食店は卸売・小売業と飲食店、宿泊業のうち一般飲食店と遊興飲食店の合計、サービス業は医療、福祉と教育、学習支援業、複合サービス事業、サービス業(他に分類されないもの)、および飲食店、宿泊業のうち宿泊業を加えたものとした。

図表－7 業種別事業所・営業所従業者数・構成比(全国、2006年)



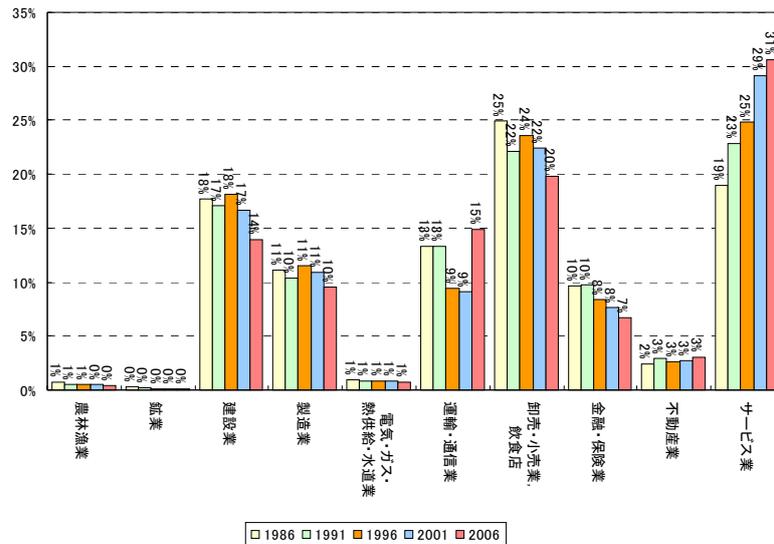
(出所) 事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表－8 都市別事務所・営業所従業者数の産業別構成比(2006年)



(出所) 事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表－9 産業別事業所・営業所従業者構成比の推移(全国、1986～2006年)



(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

3. 事務所・営業所従業者数の増加要因と今後の推移

(1) 増加要因分析

次に、各都市の事務所・営業所従業者数の増加を要因別に分析する。ここではシフトシェア分析を採用し、増加数は全国比例要因、産業構造要因、地域要因の各要因に分け、増加率は産業構造要因と地域要因の各要因に分けて検討を行う⁸。

増加数の分析結果を図表－10に示した。東京23区を含めた7都市の従業者数は、1991～96年には全都市で増加し、1996～2001年には全都市で減少がみられる。この間(1991年～2001年)、7都市の事務所・営業所従業者数の増減に最も大きな影響を与えてきたのは、全国の事務所・営業所従業者数の推移(全国比例要因)であった。

しかし、2001～2006年になると、名古屋市、横浜市、福岡市および東京23区で増加する一方、大阪市、仙台市、札幌市では減少するなど、都市ごとに増減に差異が生じている。こうした中で、変化要因として全国比例要因の影響は低下し、地域要因が大きな影響を与えるようになった。この

⁸ シフトシェア分析の基本式は次の通りである。

$$\text{従業者数増加分: } R1 - R0 = n \times R0 + \sum (ni - n) \times Ri0 + \sum (ri - ni) \times Ri0 \dots\dots\dots (1)$$

R0, R1: それぞれ0期、1期の各都市の事務所・営業所従業者総数

Ri0: 各都市のi産業の0期における事務所・営業所従業者数

r: 各都市の事務所・営業所従業者総数増加率

n: 全国の事務所・営業所従業者総数増加率

ri: 各都市のi産業の事務所・営業所従業者数増加率

ni: 全国のi産業の事務所・営業所従業者数増加率

両辺をR0で除すことで次の式が導出される

$$\text{従業者数増加率: } r - n = \sum (ni - n) \times (Ri0 / R0) + \sum (ri - ni) \times (Ri0 / R0) \dots\dots\dots (2)$$

(1)式は、各都市の従業者数増分の要因分解式であり、(2)式は各都市と全国の従業者数増加率の格差の要因分解式である。ここでは、(1)式の第一項を全国比例要因、第二項を産業構造要因、第三項を地域要因(地域特殊要因)とよぶ。(2)式の第一項は産業構造要因であり、第二項が地域要因(地域特殊要因)となる。

全国比例要因とは全国の従業者総数の増加率と等しく各都市の従業者が増加した場合の効果であり、産業構造要因とは産業構造の違いが各都市の従業者数の増加に与える効果(当該産業の全国的な従業者増加率を各都市の産業構造に適用した場合の効果)であり、地域要因とは全国比例要因および産業構造要因では説明できない地域独自の効果を示している。

時期においても産業構造要因による影響は小さかった。

図表-10 地方主要都市の事務所・営業所従業者数増加数の要因分析(1991~2006年)

<実数>

	1991-96年				1996-2001年				2001-06年			
	増加数	全国比例要因	産業構造要因	地域要因	増加数	全国比例要因	産業構造要因	地域要因	増加数	全国比例要因	産業構造要因	地域要因
札幌市	42,372	37,277	3,094	2,001	-58,846	-31,604	3,264	-30,506	-11,650	-1,685	314	-10,278
仙台市	13,674	24,359	2,046	-12,731	-13,287	-19,679	246	6,146	-15,113	-1,149	-27	-13,938
横浜市	60,274	44,091	-1,894	18,077	-19,314	-38,086	6,725	12,046	9,487	-2,251	13,371	-1,633
名古屋市	43,280	63,317	7,072	-27,109	-62,428	-51,689	219	-10,958	14,091	-2,900	-574	17,565
大阪	68,113	129,147	22,593	-83,627	-175,901	-104,031	7,225	-79,096	-100,800	-5,624	-11,245	-83,931
福岡市	39,278	37,421	410	1,447	-38,470	-31,500	2,385	-9,355	1,490	-1,766	-1,596	4,852
東京23区	149,287	375,454	66,890	-293,056	-130,924	-299,052	52,562	115,566	196,570	-17,760	26,266	188,064

<要因別比率>

	1991-96年				1996-2001年				2001-06年			
	合計	全国比例要因	産業構造要因	地域要因	合計	全国比例要因	産業構造要因	地域要因	合計	全国比例要因	産業構造要因	地域要因
札幌市	100%	88%	7%	5%	100%	54%	-6%	52%	100%	14%	-3%	88%
仙台市	100%	178%	15%	-93%	100%	148%	-2%	-46%	100%	8%	0%	92%
横浜市	100%	73%	-3%	30%	100%	197%	-35%	-62%	100%	-24%	141%	-17%
名古屋市	100%	146%	16%	-63%	100%	83%	0%	18%	100%	-21%	-4%	125%
大阪	100%	190%	33%	-123%	100%	59%	-4%	45%	100%	6%	11%	83%
福岡市	100%	95%	1%	4%	100%	82%	-6%	24%	100%	-119%	-107%	326%
東京23区	100%	251%	45%	-196%	100%	228%	-40%	-88%	100%	-9%	13%	96%

(注)脚注9の(1)式の算定結果

(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が計算

次に、事務所・営業所従業者数増加率の、全国との格差の要因分析を行う(図表-11)。ここでも各都市の増加率の全国の格差は、産業構造要因で説明できる部分は小さく、多くは地域要因に帰することが分かる。1986年以降、産業構造要因が地域要因より強かったのは1991~1996年の札幌市と、2001~2006年の横浜市のみであった。大阪市では1986年以降、地域要因は常にマイナスとなっている。

図表-11 シフトシェア分析の結果(全国との増加率格差要因分析)

	1986-91年			1991-96年			1996-2001年			2001-06年		
	成長率格差	うち産業構造要因	うち地域要因	成長率格差	うち産業構造要因	うち地域要因	成長率格差	うち産業構造要因	うち地域要因	成長率格差	うち産業構造要因	うち地域要因
札幌市	4.1%	0.5%	3.6%	1.2%	0.7%	0.5%	-6.0%	0.7%	-6.7%	-2.5%	0.1%	-2.6%
仙台市				-4.0%	0.8%	-4.7%	2.3%	0.1%	2.2%	-5.2%	0.0%	-5.2%
横浜市	7.0%	2.0%	5.0%	3.3%	-0.4%	3.7%	3.4%	1.2%	2.2%	2.2%	2.5%	-0.3%
名古屋市	6.0%	-1.3%	7.4%	-2.9%	1.0%	-3.9%	-1.4%	0.0%	-1.5%	2.5%	-0.1%	2.6%
大阪市	-3.1%	-0.8%	-2.4%	-4.3%	1.6%	-5.8%	-4.8%	0.5%	-5.3%	-7.2%	-0.9%	-6.3%
福岡市	8.6%	-0.7%	9.3%	0.4%	0.1%	0.3%	-1.5%	0.5%	-2.1%	0.8%	-0.4%	1.2%
東京23区	2.2%	1.0%	1.2%	-5.4%	1.6%	-7.0%	3.9%	1.2%	2.7%	5.1%	0.6%	4.5%

(注)脚注9の(2)式の算定結果。絶対値が1.5%以上の要因に網掛けしている。

(注)1986年の仙台市は統計調査対象外のため1996~1991年の分析結果は空欄

(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が計算

2001~06年の産業構造要因と地域要因を業種別に分析したのが図表-12である。産業構造要因をみると、各都市の全産業の数値は0%の近傍であり、全国との増加率格差に対する説明力が弱い。しかし、産業別にみるとプラスの効果がみられる産業(運輸・通信業、サービス業、不動産業など)と、マイナスの効果が大きい産業(卸売業・小売業・飲食店、建設業、製造業など)が存在し、これらが影響を打ち消しあった結果、全体としての影響力が落ちている。建設業の産業構造要因のマイ

ナス効果は札幌市、仙台市で高く、この2都市の事業所・営業所従業者数が、相対的に建設業への依存度が高いことを反映している。建設業の地域要因をみると、これら2都市は、名古屋市、福岡市とともにプラスとなっており、全国平均ほどには減少していない。これは、周辺他都市などの従業者減少分を吸収して相対的に増加した可能性などを示唆している。

これに対し、成長率格差の全産業への説明力が強い地域要因では、各都市共通でプラスあるいはマイナスの高い効果を持つ産業は見出せない。運輸・通信業には、情報通信産業が含まれるため、東京23区において地域要因が9.9%もの効果があるが、仙台市や横浜市ではマイナスになっている。つまり、仙台や横浜では、運輸・通信業の産業構造要因の効果は高いが、その産業構造の集積により期待されるほどには、事務所・営業所従業者数が増加していない（全国の伸びほど増加していない）ことを示している⁹。

図表-12 各都市と全国の事務所・営業所従業者数増加率格差要因の業種別影響(2001-06年)

	札幌		仙台		横浜		名古屋		大阪		福岡		東京23区	
	産業構造要因	地域要因												
全産業(公務を除く)	0.1%	-2.6%	0.0%	-5.2%	2.5%	-0.3%	-0.1%	2.6%	-0.9%	-6.3%	-0.4%	1.2%	0.6%	4.5%
農林漁業	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
鉱業	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
建設業	-2.8%	0.7%	-2.6%	0.3%	-2.5%	-0.2%	-2.2%	0.5%	-1.8%	-0.6%	-2.2%	0.5%	-1.4%	0.5%
製造業	-0.5%	-0.7%	-0.6%	-2.0%	-1.1%	0.5%	-1.0%	-1.0%	-1.4%	-2.0%	-0.5%	-1.1%	-1.5%	-0.8%
電気・ガス・熱供給・水道業	-0.1%	0.1%	-0.1%	0.2%	-0.1%	-0.2%	-0.1%	0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.2%	-0.1%	-0.1%
運輸・通信業	5.6%	0.3%	5.9%	-1.4%	6.8%	-0.6%	5.5%	0.5%	4.5%	1.6%	4.8%	4.1%	4.9%	9.9%
卸売・小売業、飲食店	-3.1%	-1.3%	-3.6%	-2.6%	-2.1%	0.9%	-3.4%	-0.2%	-3.2%	-1.8%	-3.4%	-0.7%	-2.6%	1.3%
金融・保険業	-0.9%	-1.0%	-0.7%	0.5%	-0.7%	0.1%	-0.7%	0.4%	-0.8%	-0.3%	-0.9%	0.1%	-0.9%	0.4%
不動産業	0.4%	0.4%	0.3%	-0.2%	0.4%	0.2%	0.3%	0.1%	0.4%	0.0%	0.4%	0.0%	0.4%	0.1%
サービス業	1.5%	-1.1%	1.5%	0.1%	1.8%	-1.1%	1.5%	2.1%	1.6%	-3.3%	1.6%	-1.9%	1.8%	-6.9%

(注)絶対値が1.5%以上の要因に網掛けしている。

(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が計算

(2) 都市別事務所・営業所従業者数の将来予測

これまでみてきたように、シフトシェア分析によると、2001年以降の各都市の事務所・営業所従業者増加数および増加率の変化要因としては、全国的な従業者の増減要因（全国比例要因）や産業構造要因の影響は小さく、地域独自の要因（地域要因）による影響が最も大きいという結果が得られた（図表-11、図表-12）。これは、各都市の従業者数の将来予測を産業別に行う場合、都市ごとに産業別増加率の個別性（地域性）を考慮しなくては十分に予測できないことを意味しており、当該要因の5年ごとの変動の大きさからみても現実的にそれを設定することは困難である。

そこで、以下では、産業構造を基礎とした予測を放棄し、各都市の事業所・営業所従業者数を、全国のGDP成長率と各主要都市が属する道府県人口で説明する簡単な回帰分析を実施し、それをもとに将来の都市別の事業所・営業所従業者数を試算した¹⁰。

⁹ このように、シフトシェア分析は、各都市の産業別従業者数増加率の特徴を、産業構造要因と地域要因から、産業別に分析することが可能であり、雇用創出という側面から、各都市の産業別事業所・営業所従業者数の強み、弱みをより詳細に把握することも可能と考えられる。

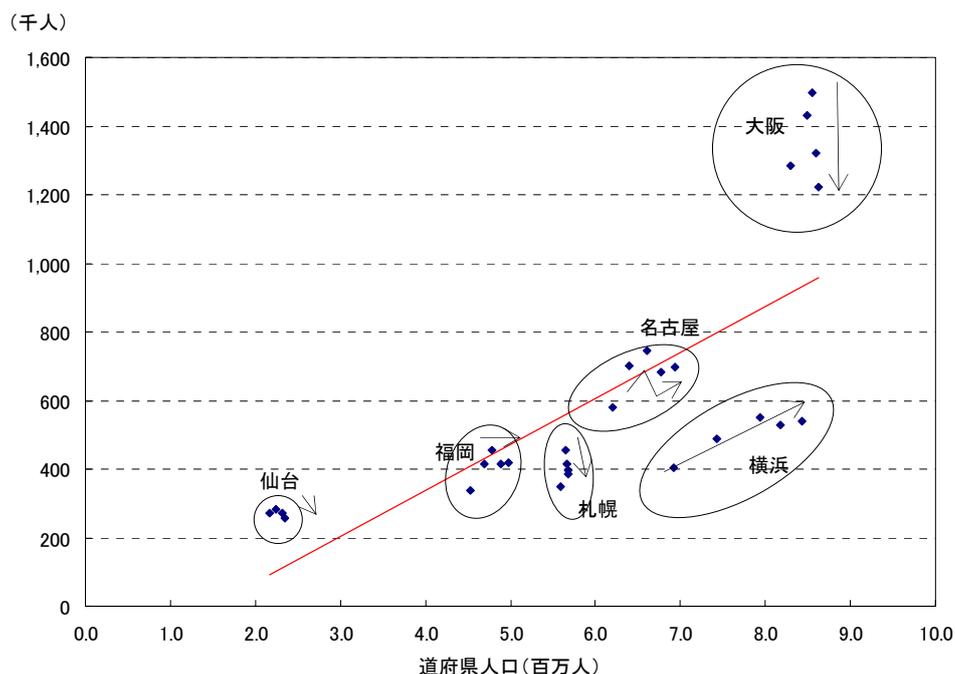
¹⁰ ここで用いる推計式は経済理論に基づかない単なる関係式である。通常、基本的な雇用関数として、 $\ln(\text{雇用}) = a + b \cdot \ln(\text{売上げ}) + c \cdot \ln(\text{賃金/価格指数})$ を推計することが多いが、これはコブダグラス型生産関数を想定した場合の利潤関数の最大化条件から求められる。しかし、事業所・営業所の生産関数における産出は何か、事業所・営業所という閉じられた場所での利潤最大化行動を想定できるかなどについて、われわれはまだ明確な回答を持っていない。そこでここでは、このような最大化条件から求められる雇用関数の推計を放棄し、以下の簡単な関係式を推計することとした。

$\ln(\text{事務所・営業所従業者数}) = a + b \cdot \ln(\text{道府県人口}) + ci \cdot (\text{実質GDP成長率}) + di \cdot (\text{各都市ダミー})$ 。iは各都市を示す。

GDP成長率に対する各都市の事務所・営業所従業者数の増加率（弾性値）に相違があると考え、都市別に異なる係数を推計した。また、実質GDP成長率として過去10年間の年平均成長率を採用した。このため、経済の急激な推移に対して穏やかな推計

まず、推計の前に、事務所・営業所従業者数と、説明変数として採用する道府県人口との関係を見る。図表 13 の通り、道府県人口と主要都市の事務所・営業所従業者数は弱い相関関係にある。大阪市や仙台市の事務所・営業所従業者数が、道府県人口規模から考えて集積度が高い（回帰線の左上に位置）一方で、横浜市や札幌市の集積度は低い。これは、大阪市や仙台市が関西圏（あるいは西日本）や東北地方のビジネスの中心都市としての機能を持つ一方、横浜市は東京に近接しすぎて地域の中心性機能を東京に奪われていること、札幌市は北海道という一地方自治体を超える中心性を持っていないことなどの理由が考えられる。

図表-13 各都市の事務所・営業所従業者数と道府県人口(1986~2006年)



(注) 図中の赤線は各都市の事業所・営業所従業者数を道府県人口で説明した場合の回帰直線
 図中の矢印は経年推移の方向
 (出所) 事業所・企業統計調査、住民基本台帳を基にニッセイ基礎研究所が作成

推計結果は、図表-14 の通りである。2006年を基準とすると、2011年の事業所・営業所従業者数は、札幌でほぼ同程度、仙台で5千人増、横浜で3万7千人増、名古屋で2万4千人増、大阪で2万9千人増、福岡で1万人増となる。2011年~2016年は、札幌で1万4千人減、仙台で7千人減、横浜で2千人増、名古屋で2千人増、大阪で3万5千人減、福岡で7千人減と試算された。結果的に、2016年の事業所・営業所従業者数は、2006年とほぼ同程度になると考えられる。

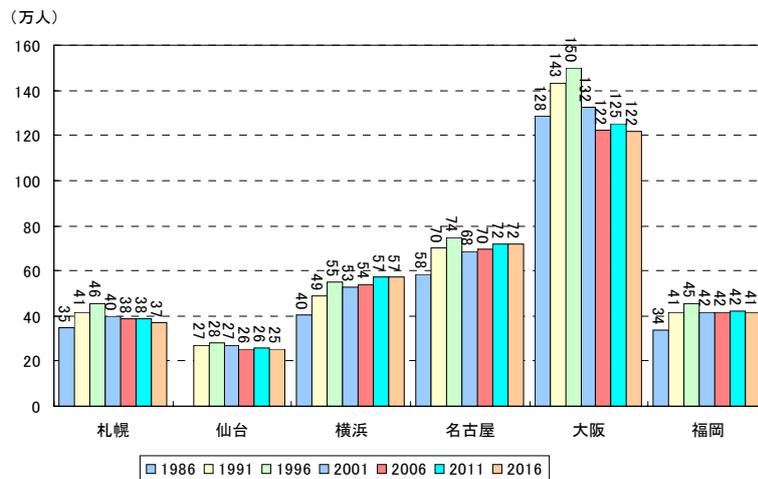
ただし、2006年から2008年にかけては、好景気の影響で雇用者数が増加していると考えられるため、多くの都市では2008年から2011年にかけて、事務所・営業所従業者数も減少する可能性が

になっている(他の推計式に基づく結果では、今後の事務所・営業所従業者数の推移は、よりボラタイルで、2016年の下落幅が大きくなるものもあった)。将来の実質GDP成長率として、ニッセイ基礎研究所の中期予測を利用している。ニッセイ基礎研究所 経済調査部門『[中期経済見通し〜バブル崩壊と家計のバランスシート調整](#)』(Weeklyエコノミストレーター2008/10/10号)ニッセイ基礎研究所、[斉藤太郎『2009・2010年度経済見通し〜09年1-3月期GDP2次速報後改定』](#)(Weeklyエコノミストレーター2009/06/12号)ニッセイ基礎研究所
 なお、行政投資額も説明変数として高い説明力があったが、行政投資額の将来値を予測することは困難なため、ここでは採用していない。

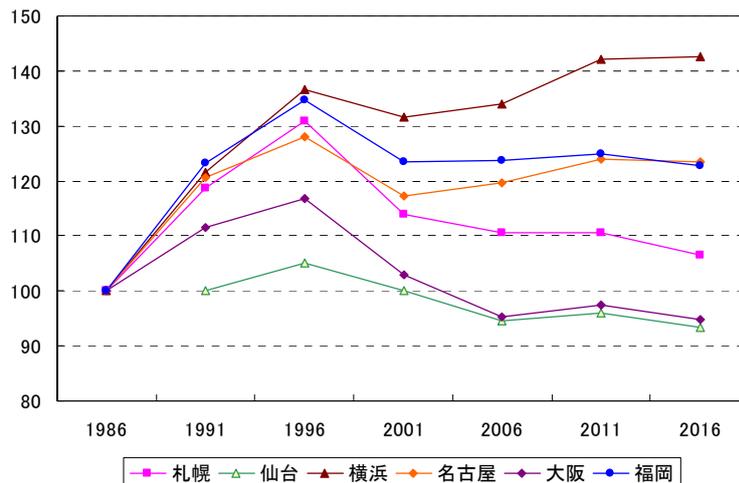
高い。

図表-14 各都市の事務所・営業所従業者数の実績と予測

<実数値>



<指数>



(出所)事業所・企業統計調査、住民基本台帳、国立社会保障・人口問題研究所資料、日本銀行資料を基にニッセイ基礎研究所が推計

おわりに

現在、地方オフィス市場は、きわめて厳しい状況にある。これは、第一に景気の悪化に伴うオフィス需要の減退、第二にオフィス供給量の急拡大および今後の超過供給懸念が要因と考えられる。

これまでみてきたとおり、事業所・企業統計調査によると、2001年以降、地方主要都市の事務所・営業所従業者数は、ほぼ横ばいで推移してきた。このような中、昨年までの不動産ファンドブームで、各都市の潜在需要を大幅に超過するオフィスビルが計画され、実行されてきた。オフィス需要も好景気で増加していたものの、供給量ほどの増加はなかった。

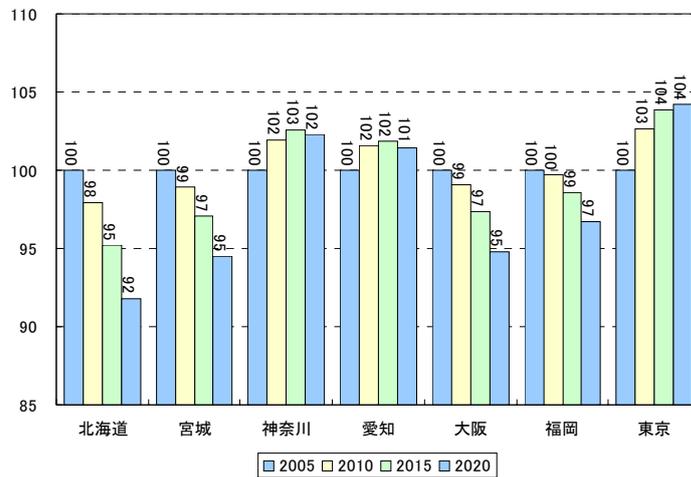
本稿の将来予測では、各都市の事業所・営業所従業者数は、2006年から2011年にかけて、全般的には横ばいなく増加し、2016年には2006年とほぼ同じ程度まで減少する。この予測がオフィスワーカーにも適用できるとすると、2008年まで増加したオフィス需要は、横浜市と名古屋

屋市を除き、2016年には2006年水準まで減少することになる。その場合、今後、各都市で計画されているオフィスビルの開発が、オフィス市況をさらに悪化させる可能性がある。

長期的に見ると、地方主要都市が直面する最大の問題が、人口減少に伴うオフィス需要の減少と考えられる。これら主要都市が属する道府県でも、今後、継続的に人口が増加すると予測される自治体はない(図表-15)。都道府県を越えた広域エリアの人口減少に加え、東京一極集中による格差拡大の中で、これら主要都市が、今後もオフィス市場の拡大を維持するためには、広域エリアの中心都市としての機能強化とともに、成長産業の集積などにつとめ、支店経済を超えた、不況や人口減少に強い各都市独自の産業集積を図ることが必要であろう。

主要都市でのこうした機能集積の取組みは、オフィス需要の争奪を通じて、広域エリア内格差を拡大させる可能性も考えられる¹¹。周辺都市の需要を奪うことなく、広域エリアとして発展するためには、人口増加や地域経済全体の浮揚が求められる。その実現は容易ではないが、危機意識を共有した上で、地域をあげた取組みが必要であろう。

図表-15 主要都市の属する都道府県人口の将来予測(2005年を100)



(出所) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹¹ たとえば、新幹線の延伸が実現する仙台や福岡では、現在、東北・九州各都市に立地する支店集約等の動きが生まれる可能性がある。