

不動産 投資 レポート

産業集積でみる 東京オフィスエリアの特色 ～探索的空間解析によるオフィス需要の 「ホットスポット」検出～

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 吉田 資
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

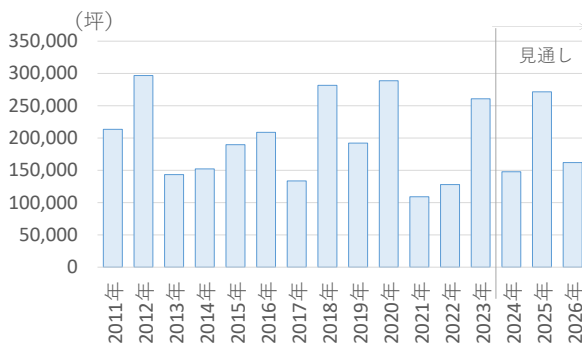
近年、東京都区部において大規模オフィス開発が多数進行している。三幸エステートの調査によれば、昨年（2023年）は、東京23区で「麻布台ヒルズ森JPタワー」や「虎ノ門ヒルズステーションタワー」等、大規模ビルの竣工が相次ぎ、新規供給面積は約26万坪に達した。今年も、約15万坪に一旦落ち着くものの、来年は「高輪ゲートウェイ」等の大規模開発が予定され、新規供給面積は、再び約27万坪に達する見通しである（図表-1）。

今後もオフィス開発が相次ぐなか、不動産事業者は、各エリアにおけるオフィス需要を把握し、その特徴に合わせた事業戦略を練る必要性がこれまで以上に高まっているといえよう。一方、オフィスの新規供給量をエリア毎に把握することは一定程度可能であるものの、オフィス需要に関するエリア毎の特色は十分明らかになっていないと思われる。

東京都の就業者を産業別にみると、2016年第1四半期を100とした場合、「情報通信業」が142、「学術研究、専門・技術サービス業」が142、「金融業、保険業」が132となり、全体（113）を上回るペースで増加し、東京のオフィス需要を牽引している（図表-2）。

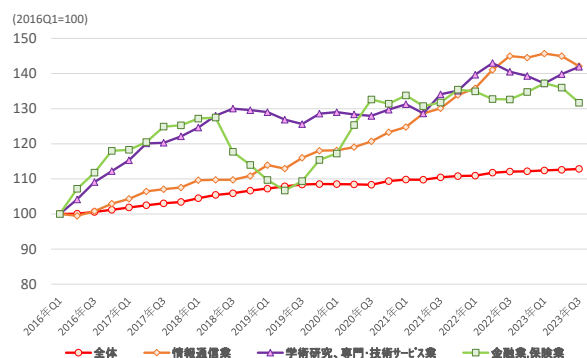
そこで、本稿では、「産業集積」に注目し、探索的空間解析の手法を用いて、「情報通信業」・「金融業、保険業」・「学術研究、専門・技術サービス業」の事業所立地について、オフィスエリア毎の特色やその経年変化を確認したい。

図表-1 東京23区 オフィスビル新規供給面積



(出所)三幸エステートのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-2 東京都の産業別就業者数



(出所)東京都「東京の労働力」をもとにニッセイ基礎研究所作成
※ 4四半期移動平均

2. 産業集積でみる東京オフィスエリアの特色

2-1 分析方法

2-1-1 分析手法

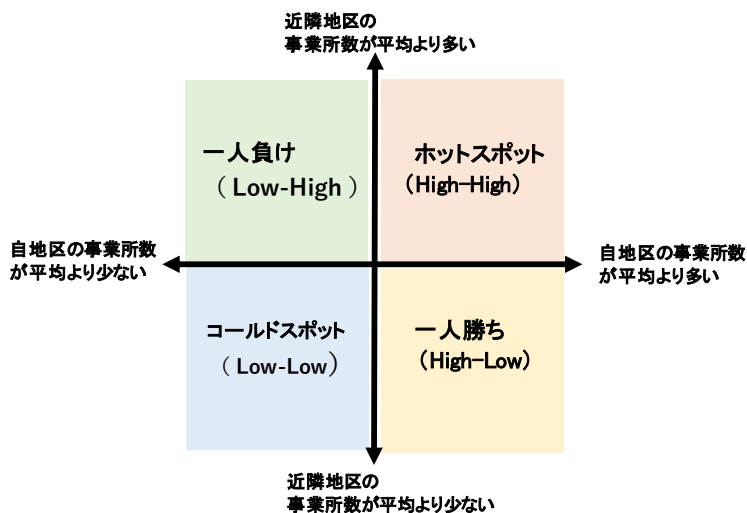
本章では、「産業集積」に注目し、東京 23 区における事業所立地のエリア別特色を明らかにする。「産業集積」とは、「地理的に近接した特定の地域内に多数の企業が立地すると共に、各企業が受発注取引や情報交流、連携などの企業間関係を生じている状態¹」を指す。簡潔に言うと、「情報通信業の産業集積地域」とは、情報通信業の企業（事業所）が情報交換や業務連携等のために多く集積しているエリアといえる。

本稿では、「産業集積地域」を特定するため、探索的空間解析の 1 つであるホットスポット分析を用いる。ホットスポット分析は、位置情報データの空間的自己相関²の特徴に着目し、サンプル（例：情報通信業の事業所）の多い地区が、都市内部のどのエリアに集積³しているのかを特定するものである。

具体的には、各地区を①「ホットスポット (High-High)」(自地区、近隣地区ともに事業所数が平均より多い)、②「コールドスポット (Low-Low)」(自地区、近隣地区ともに事業所数が少ない)、③「一人勝ち (High-Low)」(自地区は事業所数が多いが、近隣地区は少ない) ④「一人負け (Low-High)」(自地区は事業所数が少ないが、近隣地区は多い) の 4 つに分類し、統計的検定⁴を行う (図表-3)。

統計的に有意で、「ホットスポット」に分類された地区は、「産業集積」が起こっている可能性があるエリアと考えられる。先行研究⁵によれば、産業集積が起こっているエリアは、新しい企業が誕生しやすいことが指摘されており、オフィス需要が底堅いエリアと解釈できよう。

図表-3 ホットスポット分析の概念



(出所)ニッセイ基礎研究所※ Y 軸が自地区の事業所数、X 軸が近隣地区の事業所数

¹ 平成 12 年版中小企業白書

² 事物間の距離が近いほど強く関係し合うという普遍的な地理学的法則(地理学の第一法則)に基づき、隣接性に基づいた事象の空間的相互従属を表す。

³ 地区における特定の業種の事業所数が平均よりも高い地区が連続している状態。

⁴ 本稿では、空間的自己相関の代表的な尺度である Moran's I 統計量を採用したホットスポット分析を行った。

⁵ Armington, C., & Acs, Z.J. (2002). The determinants of regional variation in new firm formation. *Regional Studies*, 36 (1).33-45

2-1-2 分析対象データ

「事業所」のデータは、総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」の「町丁・大字別」事業所数を採用した。業種は、(1)「情報通信業」(2)「金融業、保険業」(3)「学術研究、専門・技術サービス業」の3業種を対象とする。また、2012年と2021年を分析し、経年での変化を確かめる。

2-2 分析結果

2-2-1 「情報通信業」

「情報通信業」について、統計的に有意で「ホットスポット（赤色）」に分類された地区（町丁目）は2012年が286箇所、2021年が289箇所、「一人負け（青色）」に分類された地区は2012年が28箇所、2021年が31箇所となり、経年による大きな増減はみられなかった。また、「一人勝ち」と「コールドスポット」に分類された地区はゼロであった（図表-4）。

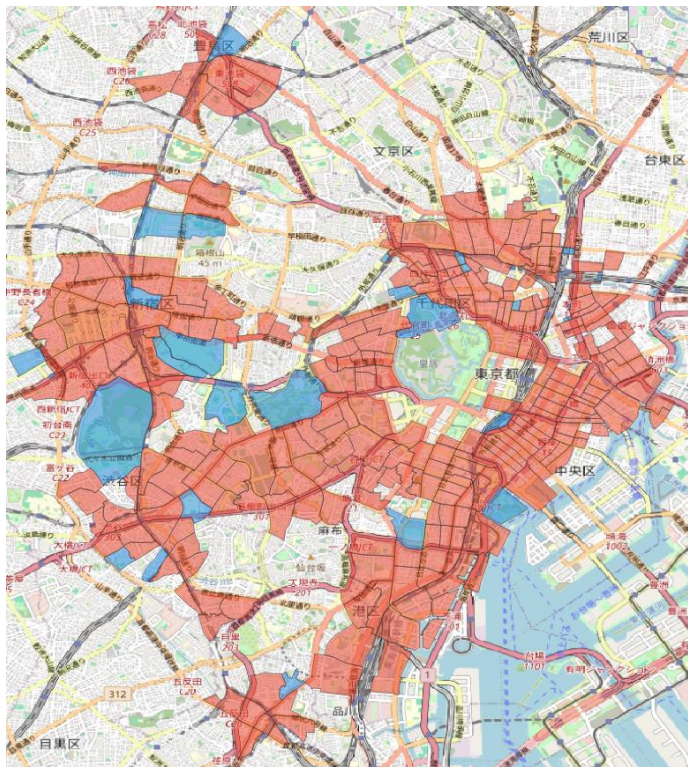
「ホットスポット」は、東京駅から凡そ5キロ圏内に集中している。皇居を中心に同心円状に分布しているほか、渋谷や新宿、池袋、品川駅等のターミナル駅周辺に集まっている。

図表-4 「情報通信業」ホットスポット分析結果

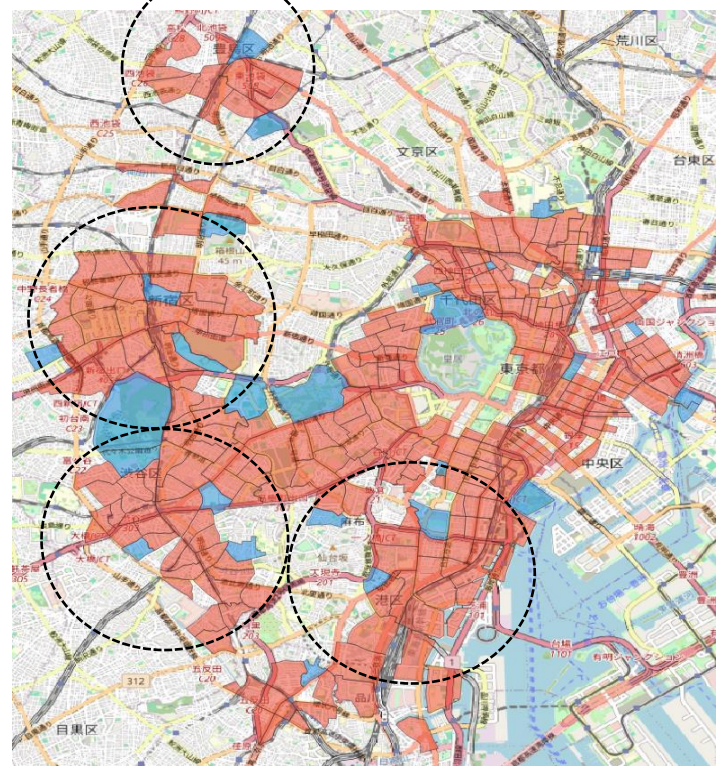
	2012年	2021年	(対2012年)
ホットスポット (High-High)	286	289	+3
一人勝ち (High-Low)	0	0	0
一人負け (Low-High)	28	31	+3
コールドスポット (Low-Low)	0	0	0
Not Significant	2831	2825	▲ 6

※ 有意水準1%で検定。

2012年



2021年

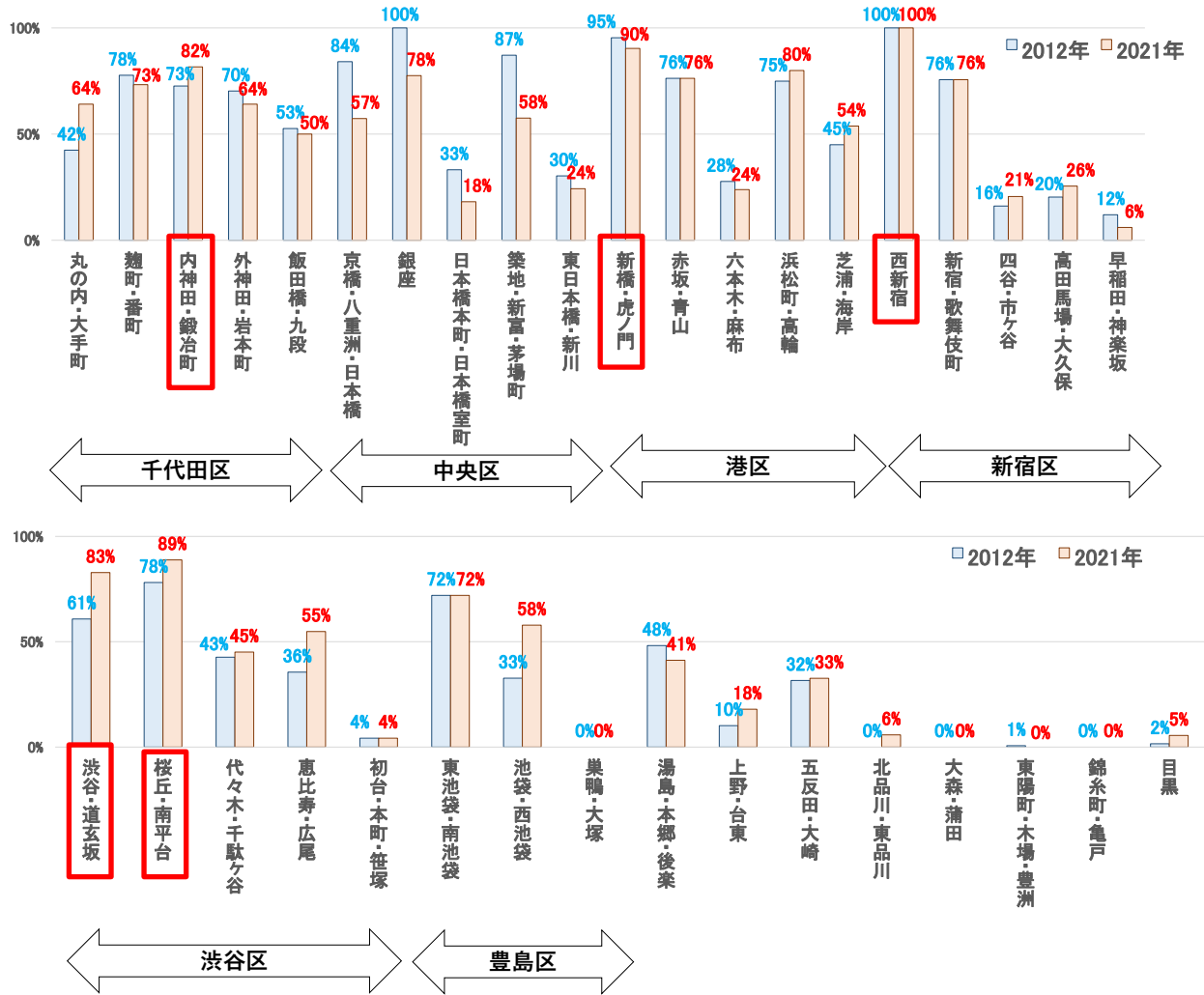


(出所)ニッセイ基礎研究所 ※「ホットスポット」は赤、「一人負け」は青で表示。

次に、東京の主要オフィスエリア別⁶（主要 36 エリア）に、「ホットスポット」の占める割合（2021年・面積ベース）を確認すると、「西新宿（100%）」が最も大きく、次いで「新橋・虎ノ門（90%）」、「桜丘・南平台（89%）」、「渋谷・道玄坂（83%）」、「内神田・鍛冶町（82%）」の順に大きい（図表-5）。

「ホットスポット」の占める割合が 50%以上のエリアは、36 エリアのうち 19 エリア（千代田区「5」、中央区「3」、港区「4」、新宿区「2」、渋谷区「3」、豊島区「2」）に達した。情報通信業が東京のオフィス需要を下支えしている状況が伺える。

図表-5 「情報通信業」の「ホットスポット」の占める割合(36 エリア)



(出所)ニッセイ基礎研究所

また、「ホットスポット」の占める割合の増減（2012年⇒2021年）をみると、「2012年時点はホットスポットに分類されなかったが、2021年時点でホットスポットに分類された地区」（グラフでは赤色棒グラフ「2012No2021Yes」と表記）の占める割合は、「丸の内・大手町（27%）」が最も大きく、次いで「池袋・西池袋（25%）」、「渋谷・道玄坂（22%）」、「恵比寿・広尾（19%）」の順に大きかった（図表-6）。

渋谷周辺（渋谷・恵比寿等）は、2000年代初期のインターネットバブル期にIT企業の集積が進み、

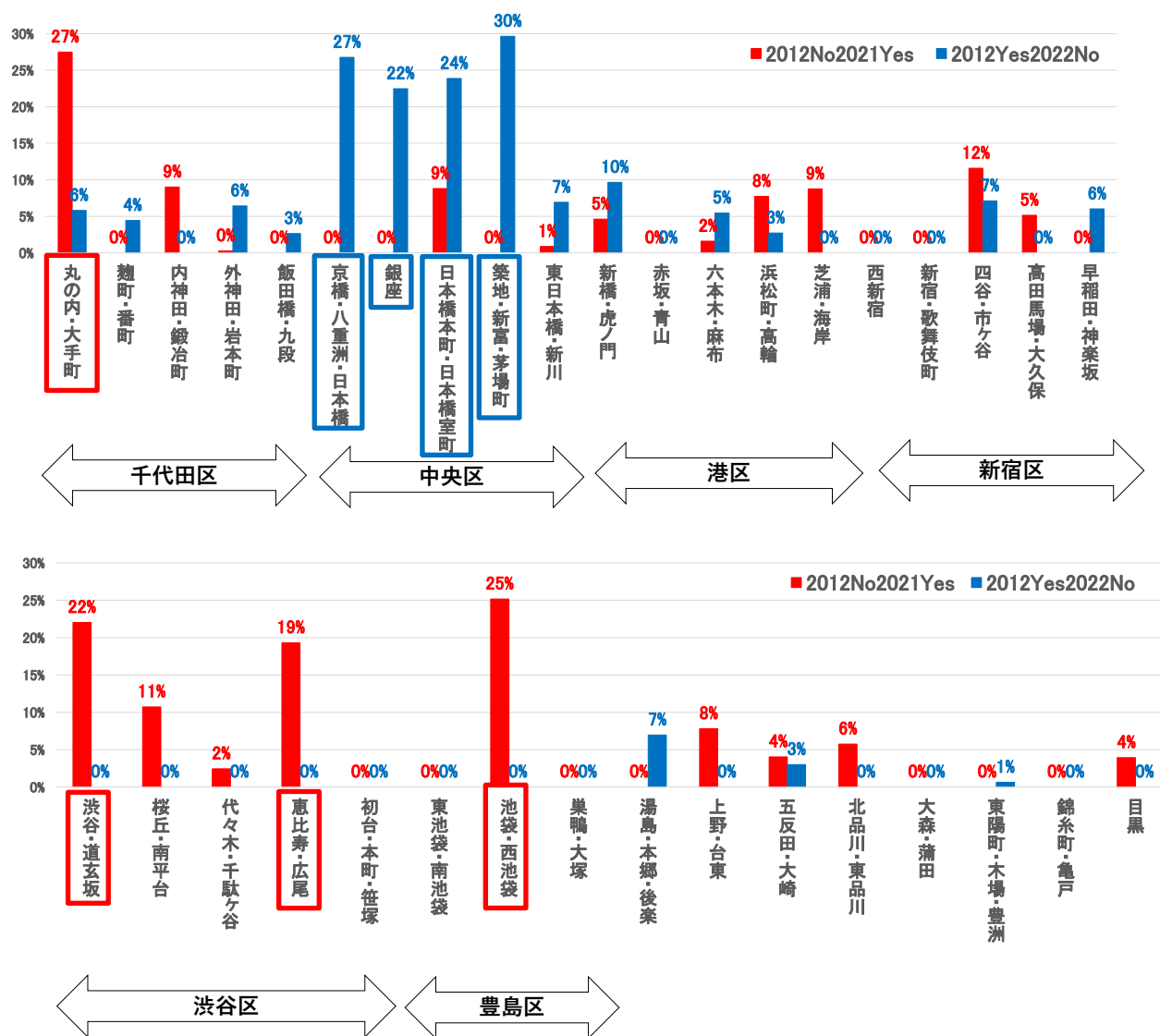
⁶ 三幸エステート「オフィスレントデータ 2024」におけるエリア分けの定義に基づく。

「ビットバレー」と呼ばれた。その後も、IT技術者の交流を促すプロジェクト「シブヤ・ビットバレー」が2018年にスタートする等、拠点を置くIT企業が自ら渋谷周辺を盛り上げる動きも出ており、事業所の集積が進んでいるものと考えられる（参考図表 図表-16）。

一方、「2012年時点はホットスポットに分類されたが、2021年時点でホットスポットに分類されなかった地区」（グラフでは青色棒グラフ「2012 Yes 2021 No」と表記）の占める割合は、「築地・新富・茅場町（30%）」が最も大きく、次いで、「京橋・八重洲・日本橋（27%）」、「日本橋本町・日本橋室町（24%）」、「銀座（22%）」の順に大きかった。「ホットスポット」が大きく減少したエリアは、いずれも中央区に属するエリアであった。

「情報通信業」は、東京23区全体でみると、産業集積の地区数に大きな増減はみられなかった。しかし、オフィスエリア別にみると、渋谷駅や池袋駅周辺等において産業集積が進んだ一方、中央区では総じて後退傾向にあり、企業のオフィス戦略におけるエリア選好の変化が大きい業種といえよう。

図表-6 「情報通信業」の「ホットスポット」の割合増減(36エリア)



(出所)ニッセイ基礎研究

⁷ 日本経済新聞「渋谷ビットバレー再興へ グーグル、9年ぶり里帰り」2018/09/16

2-2-2 「金融業、保険業」

「金融業、保険業」について、統計的に有意で「ホットスポット（赤色）」に分類された地区（町丁目）は2012年が128箇所、2021年が96箇所、「一人負け（青色）」に分類された地区は2021年が19箇所、2021年が12箇所となった（図表-7）。

「ホットスポット」の地区数は、約10年間で約3分の2に減少した。金融サービスのデジタルシフト等に伴い、金融機関では店舗の統廃合が進んでいること⁸等が影響していると考えられる。

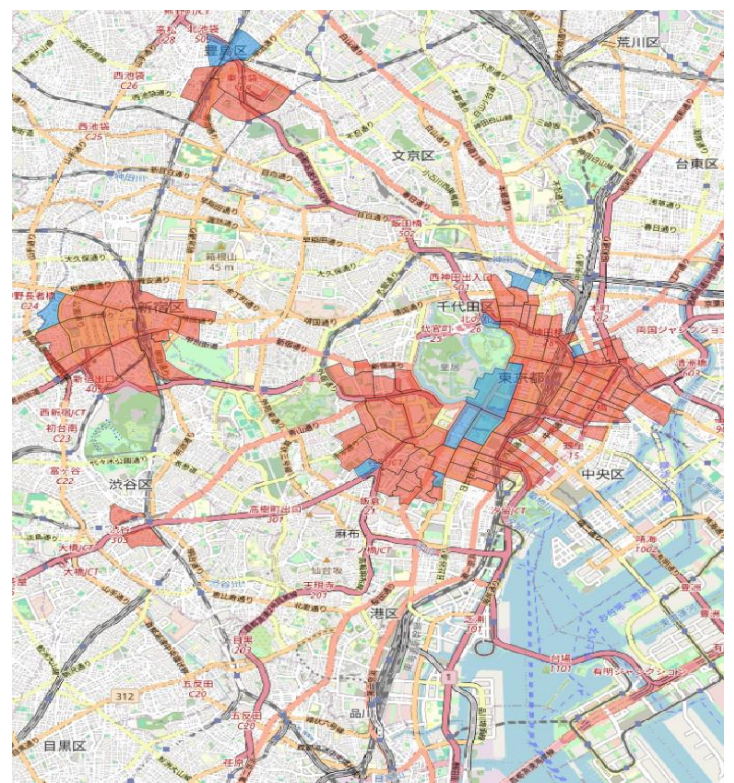
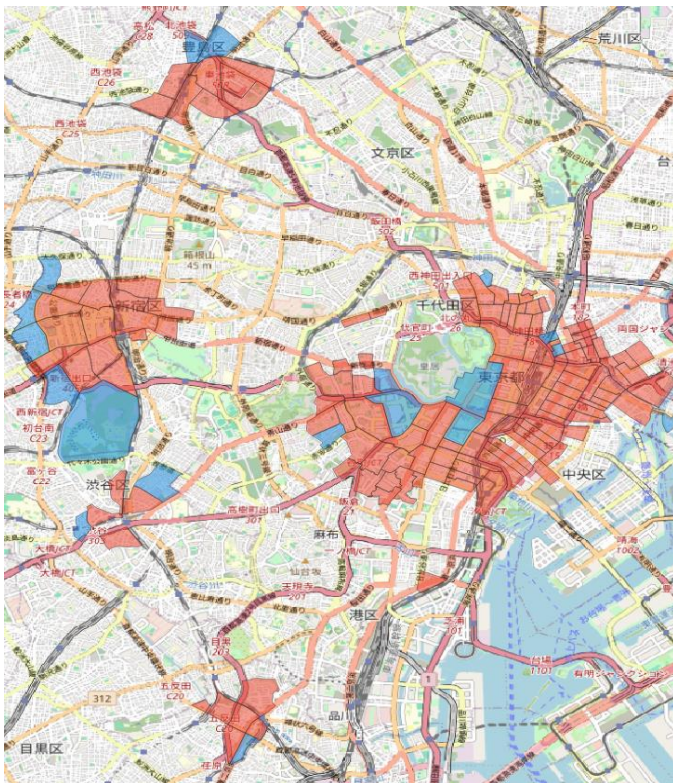
図表-7 「金融業、保険業」ホットスポット分析結果

	2012年	2021年	(対2012年)
ホットスポット (High-High)	128	96	▲ 32
一人勝ち (High-Low)	0	0	0
一人負け (Low-High)	19	12	▲ 7
コールドスポット (Low-Low)	0	0	0
Not Significant	2998	3037	+39

※ 有意水準 1%で検定。

2012年

2021年



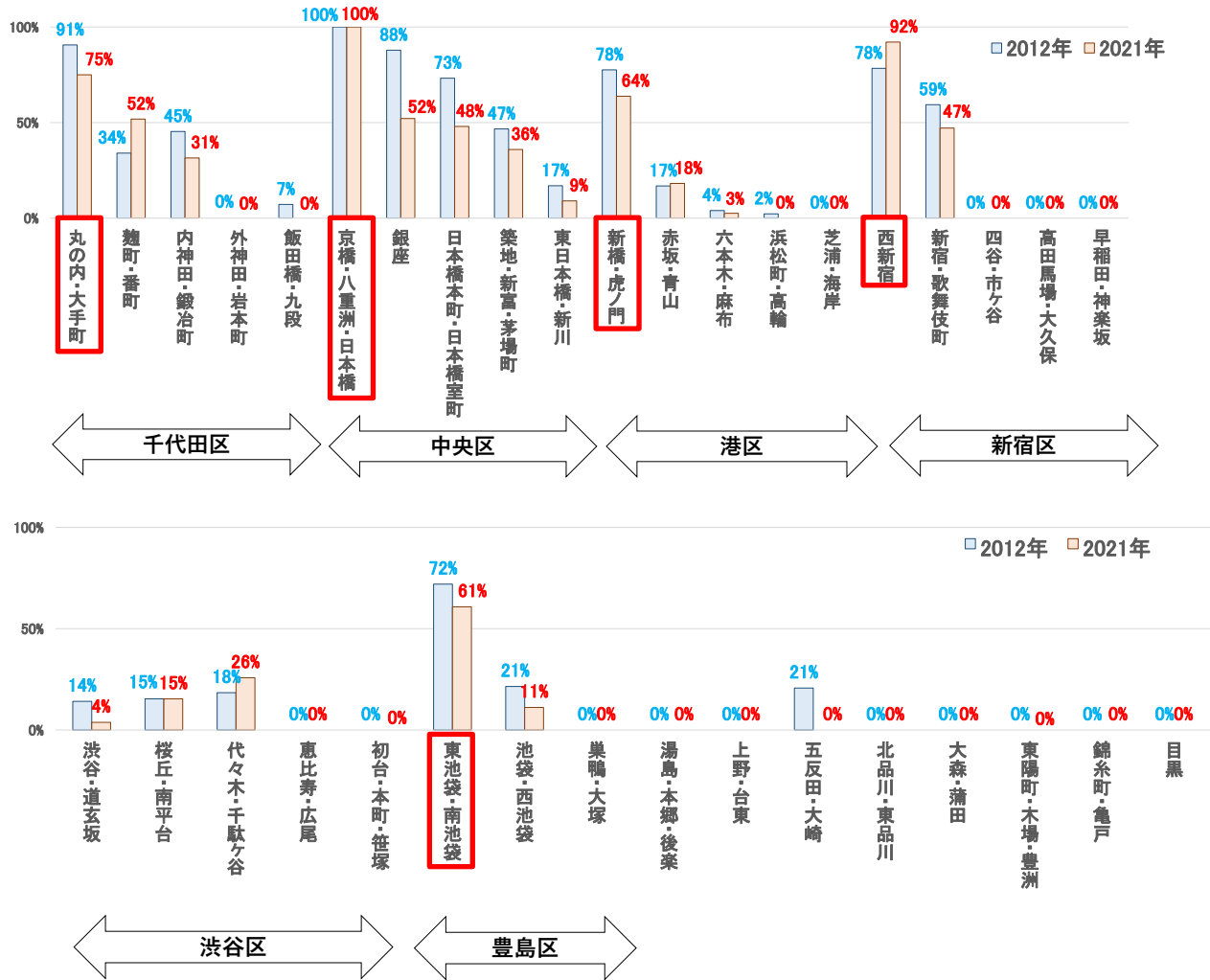
(出所)ニッセイ基礎研究所 ※ 「ホットスポット」は赤、「一人負け」は青で表示。

次に、東京の主要オフィスエリア別に、「ホットスポット」の占める割合（2021年・面積ベース）を確認すると、「京橋・八重洲・日本橋（100%）」が最も大きく、次いで「西新宿（92%）」、「丸の内・大手町（75%）」、「新橋・虎ノ門（64%）」、「東池袋・南池袋（61%）」の順に大きい（図表-8）。

⁸ 日本経済新聞「メガ・地銀、消える1000店舗 宙に浮く支店の賃貸」2021/07/12

「ホットスポット」の占める割合が50%以上のエリアは、36エリアのうち7エリア(千代田区「2」、中央区「2」、港区「1」、新宿区「1」、豊島区「2」)で、前述の「情報通信業」と比較して、その数は限定的であった。また、「渋谷区」に属するエリアは、いずれも30%未満となり、渋谷区での「金融業、保険業」の産業集積は確認できなかった。

図表-8 「金融業、保険業」の「ホットスポット」の占める割合(36エリア)



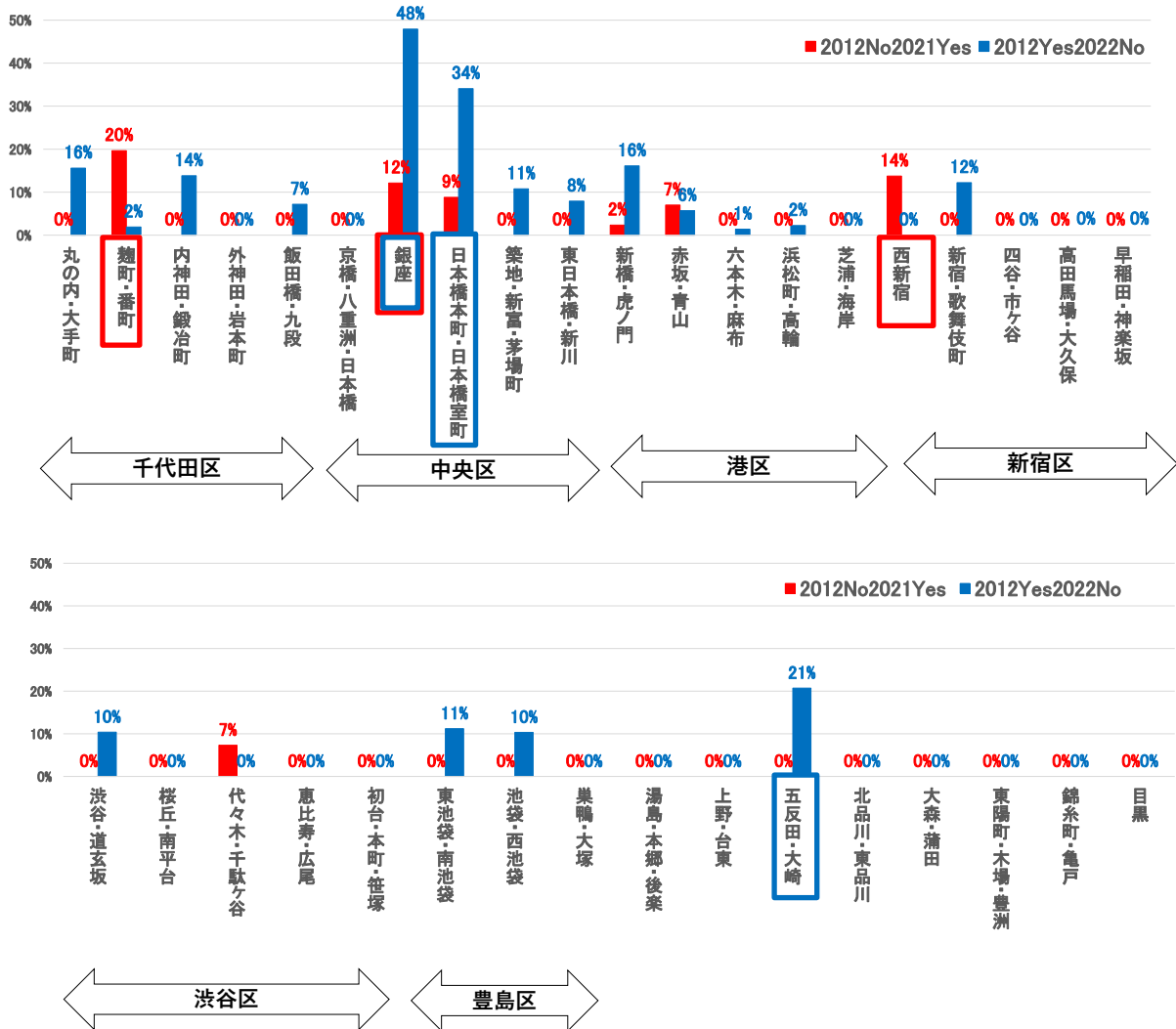
(出所)ニッセイ基礎研究所

また、「ホットスポット」の占める割合の増減をみると、「2012年時点はホットスポットに分類されなかったが、2021年時点でホットスポットに分類された地区(赤色棒グラフ)」の占める割合は、「麹町・番町(20%)」が最も大きく、次いで「西新宿(14%)」、「銀座(12%)」の順に大きい(図表-9)。

一方、「2012年時点はホットスポットに分類されたが、2021年時点でホットスポットに分類されなかった地区(青色棒グラフ)」の占める割合は、「銀座(48%)」が最も大きく、次いで、「日本橋本町・日本橋室町(34%)」、「五反田・大崎(21%)」の順に大きい。10%以上の減少は11エリア(千代田区「2」、中央区「3」、港区「1」、新宿区「1」、渋谷区「1」、豊島区「2」、品川区「1」)に達し、東京都区部の広い範囲で「ポットスポット」が減少している(参考図表 図表-17)。

「金融業、保険業」は、産業集積の地区数が減少するなか、オフィスエリア別にみても、多くのエリアで産業集積の後退を確認できる。

図表-9 「金融業、保険業」の「ホットスポット」の割合増減(36エリア)



(出所)ニッセイ基礎研究所

2-2-3 「学術研究, 専門・技術サービス業」

「学術研究, 専門・技術サービス業」について、統計的に有意で「ホットスポット (赤色)」に分類された地区 (町丁目) は 2012 年が 228 箇所、2021 年が 255 箇所、「一人負け (青色)」に分類された地区は 2012 年が 25 箇所、2021 年が 30 箇所となった (図表-10)。

「ホットスポット」の地区数は、約 10 年間で 12%増加した。総務省統計局「サービス産業動向調査」によれば、「学術研究, 専門・技術サービス業」の売上高は、2013 年の 2 兆 1,998 億円から 2022 年の 2 兆 8,562 億円へと約 1.3 倍に増加した。特に、コンサルティングビジネスは、経営課題の高度化・専門化が進むなか、市場が拡大している⁹。こうした状況を背景に、東京都区部では「学術研究, 専門・技術サービス業」の産業集積が進んでいるものと考えられる。

⁹ IDC JAPAN によれば、コンサルティング市場は、2015 年の 6,463 億円から 2020 年の 8,623 億円 (対 2015 年比 33%) に拡大。

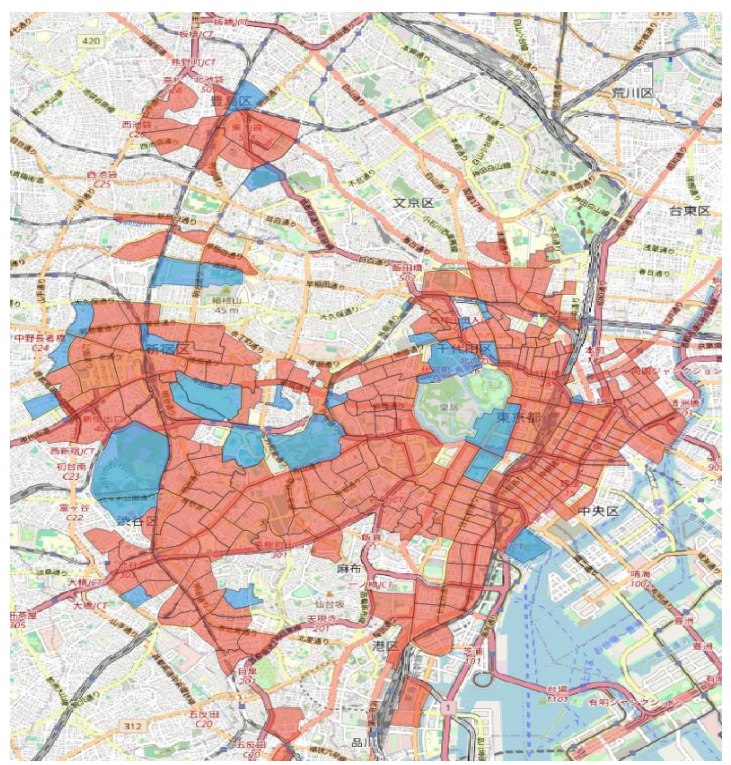
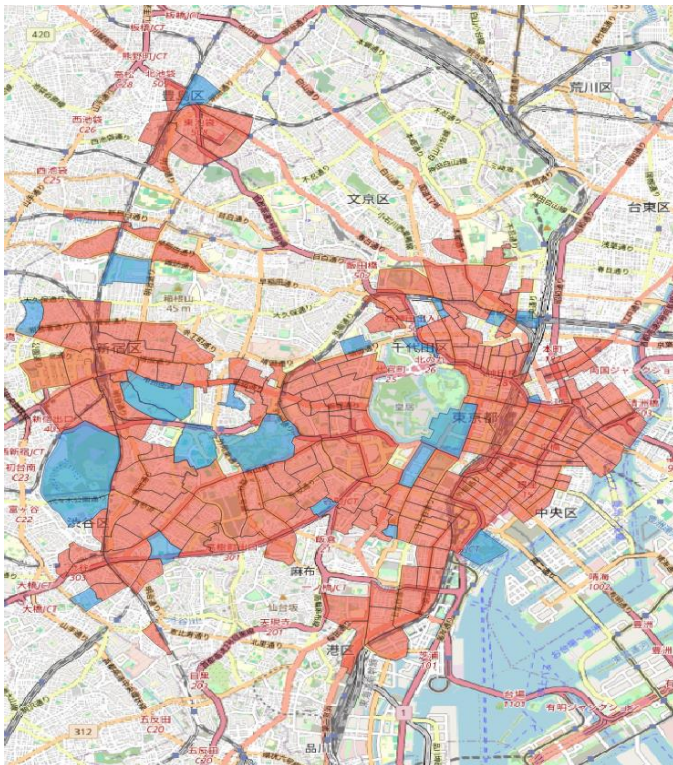
図表-10 「学術研究, 専門・技術サービス業」ホットスポット分析結果

	2012年	2021年	(対2012年)
ホットスポット (High-High)	228	255	+27
一人勝ち (High-Low)	0	0	0
一人負け (Low-High)	25	30	+5
コールドスポット (Low-Low)	0	0	0
Not Significant	2892	2860	▲ 32

※ 有意水準 1%で検定。

2012年

2021年



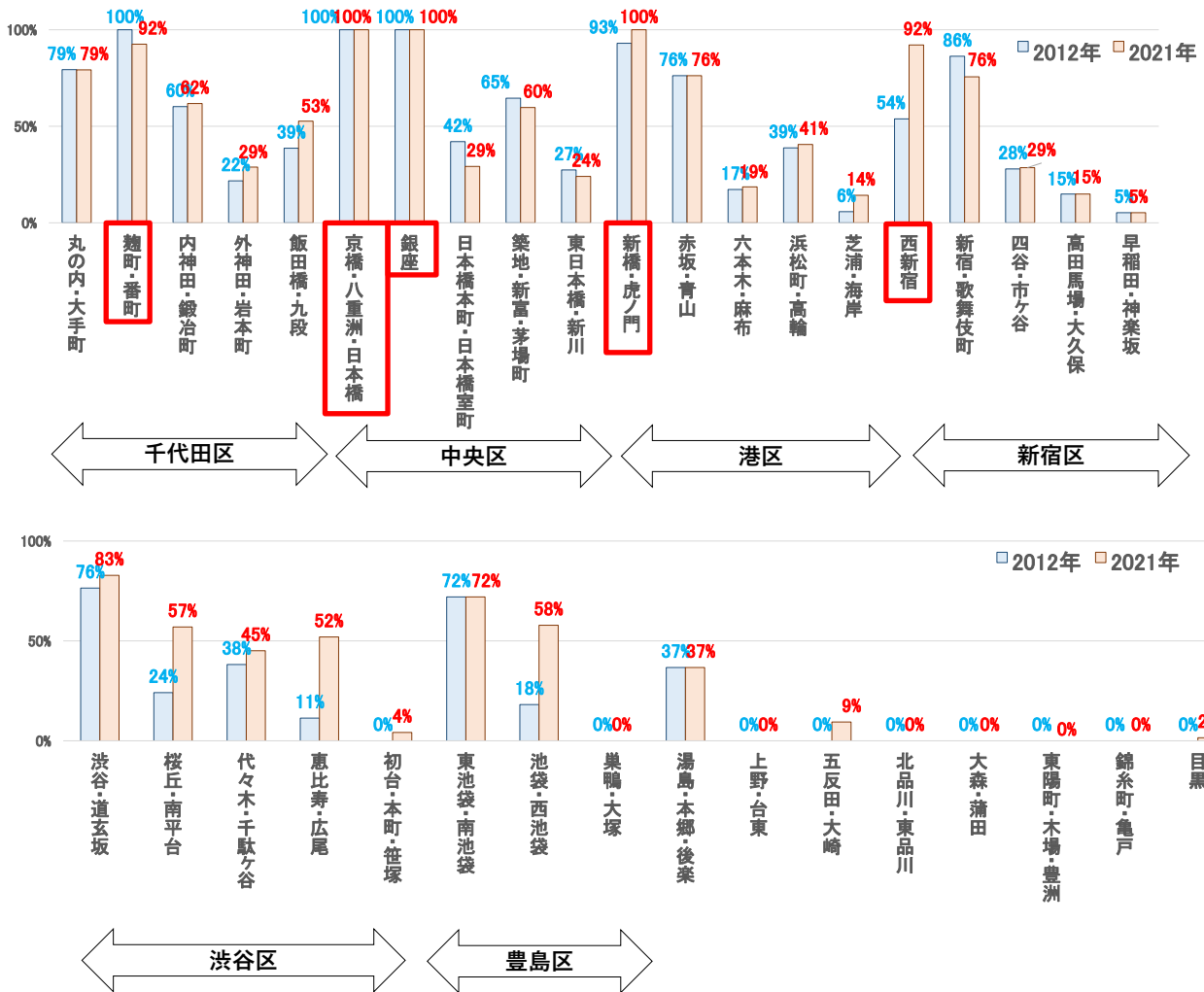
(出所)ニッセイ基礎研究所 ※ 「ホットスポット」は赤、「一人負け」は青で表示。

次に、東京の主要オフィスエリア別に、「ホットスポット」の占める割合（2021年・面積ベース）を確認すると、「京橋・八重洲・日本橋（100%）」、「銀座（100%）」、「新橋・虎ノ門（100%）」が最も大きく、次いで「麹町・番町（92%）」、「西新宿（92%）」の順に大きい（図表-11）。

官公庁や都庁等へのアクセスの良さから、「新橋・虎ノ門」や「麹町・番町」、「西新宿」は「士業」（弁護士等）の事業所が多いエリアと認識されており、上記の分析結果と整合的だといえる。

「ホットスポット」の占める割合が50%以上のエリアは、36 エリアのうち16 エリア（千代田区「4」、中央区「3」、港区「2」、新宿区「2」、渋谷区「3」、豊島区「2」）に達した。「学術研究, 専門・技術サービス業」は情報通信業とともに、東京のオフィス需要を下支えしている状況が伺える。

図表-11 「学術研究,専門・技術サービス業」の「ホットスポット」の占める割合(36エリア)



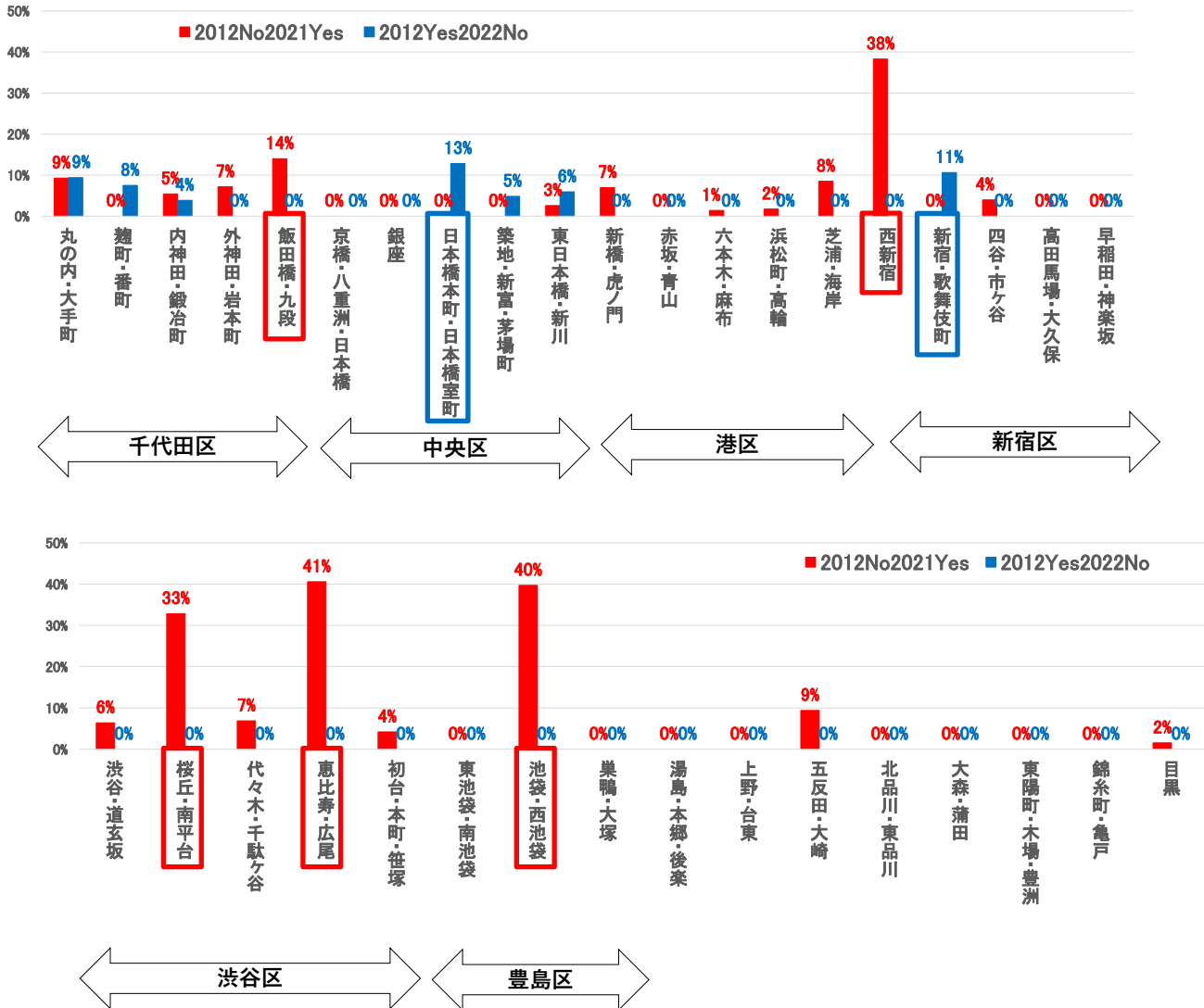
(出所)ニッセイ基礎研究所

また、「ホットスポット」の占める割合の増減をみると、「2012年時点はホットスポットに分類されなかったが、2021年時点でホットスポットに分類された地区(赤色棒グラフ)」の占める割合は、「恵比寿・広尾(41%)」が最も大きく、次いで「池袋・西池袋(40%)」、「西新宿(38%)」、「桜丘・南平台(33%)」、「飯田橋・九段(14%)」の順に大きかった(図表-12)。渋谷・新宿・池袋の副都心ターミナル駅周辺で、「ホットスポット」が大きく増加している。

一方、「2012年時点はホットスポットに分類されたが、2021年時点でホットスポットに分類されなかった地区(青色棒グラフ)」の占める割合は、「日本橋本町・日本橋室町(34%)」が最も大きく、次いで、「新宿・歌舞伎町(11%)」が大きかった。

「学術研究,専門・技術サービス業」は、東京23区全体で産業集積の地区が増加している。オフィスエリア別にみると、渋谷・新宿・池袋駅周辺等で産業集積が進む一方、後退したエリアは限定的であり、安定したオフィス需要が期待できる産業といえそうだ。

図表-12 「学術研究,専門・技術サービス業」の「ホットスポット」の割合増減(36エリア)



(出所)ニッセイ基礎研究所

3. おわりに

本稿では、「産業集積」に注目し、探索的空間解析の手法を用いて、「情報通信業」・「金融業、保険業」・「学術研究, 専門・技術サービス業」の事業所立地について、エリア別特色やその経年変化を確認した。

分析の結果、産業集積が起こり、オフィス需要が底堅いと考えられる「ホットスポット」に分類された地区(町丁目・2021年)は、「情報通信業」で289箇所(2012年対比+3)、「金融業, 保険業」で96箇所(同▲32)、「学術研究, 専門・技術サービス業」で255箇所(同+27)であった。

先行研究¹⁰では、産業集積のメリットとして、①「労働市場の形成¹¹」、②「情報のスピルオーバー

¹⁰ Alfred Marshall (1890), PRINCIPLES OF ECONOMICS (加藤雅俊『スタートアップの経済学』有斐閣、2022年)

¹¹ 産業特有のスキルを持った労働者が多く居住するため、企業は労働者を確保しやすい。

効果¹²、③「投入物調達のしやすさ¹³」の3点を指摘している。技術の進歩が速い「情報通信業」や「学術研究、専門・技術サービス業」では、「労働市場の形成」や「情報のスピルオーバー効果」のメリットから産業集積が特に進んだと考えられる。

今後も、優秀な人材確保や技術のキャッチアップ等の観点から、産業集積は進み、それに伴う新しい企業の誕生（進出）等が期待される。上記の3業種において、「ホットスポット」の占める割合が50%以上のエリアは、「丸の内・大手町」・「麹町・番町」・「京橋・八重洲・日本橋」・「銀座」・「新橋・虎ノ門」・「西新宿」・「東池袋・南池袋」の7エリアであった（次頁 図表-15 「評価☆☆☆」）。複数の業種で産業集積が進んでいるエリアは、オフィス需要が強く環境変化に対する強靱性の高いエリアと評価できるだろう。

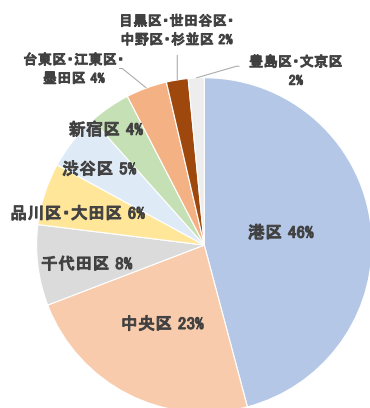
また、「情報通信業」と「学術研究、専門・技術サービス業」において、「ホットスポット」の占める割合が50%以上のエリアは、「内神田・鍛冶町」・「飯田橋・九段」・「築地・新富・茅場町」・「赤坂・青山」・「新宿・歌舞伎町」・「渋谷・道玄坂」・「桜丘・南平台」・「恵比寿・広尾」・「池袋・西池袋」であった（次頁 図表-15 「評価☆☆」）。特に、「桜丘・南平台」・「恵比寿・広尾」・「池袋・西池袋」は2012年から2021年にかけて、「ホットスポット」の占める割合が10%以上増加しており、オフィス需要が高まりをみせている。

今後も、東京都区部では、多くの大規模開発が計画されている。三幸エステートの調査によれば、東京23区の新規供給予定面積（2024年から2026年の合計）は、約58万坪に達する。新規供給予定面積を区別にみると、「港区（46%）」が最も多く、次いで「中央区（23%）」、「千代田区（8%）」、「品川区・大田区（6%）」、「渋谷区（5%）」の順に多い（図表-13）。

大規模オフィスの新規供給が増えるなか、コロナ禍前は1%程度と低位であった空室率は上昇し、エリア間の格差も拡大している（図表-14）。

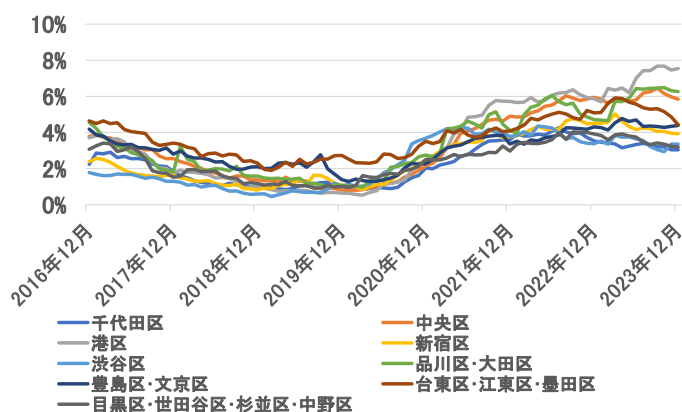
不動産事業者や不動産運用者は、各エリアの特色を踏まえた事業戦略や不動産マネジメントが一層求められることになりそうだ。

図表-13 東京23区新規供給計画(区別割合)



(出所)三幸エステートのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-14 東京 区別空室率の推移



(出所)三幸エステートのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

¹² 技術や市場に関する情報が労働者間の交流を通じて、波及しやすい。

¹³ 生産に必要な投入物が、安定的かつ低コストで調達可能になる。

図表-15 東京主要オフィスエリアの特色まとめ

行政区	評価	エリア名	情報通信業		金融業, 保険業		学術研究, 専門・技術サービス業	
			○	↑	○	↓	○	↑
千代田区	☆☆☆	丸の内・大手町	○	↑	○	↓	○	
千代田区	☆☆☆	麹町・番町	○		○	↑	○	
千代田区	☆☆	内神田・鍛冶町	○			↓	○	
千代田区	☆	外神田・岩本町	○					
千代田区	☆☆	飯田橋・九段	○				○	↑
中央区	☆☆☆	京橋・八重洲・日本橋	○	↓	○		○	
中央区	☆☆☆	銀座	○	↓	○	↑↓	○	
中央区		日本橋本町・日本橋室町		↓		↓		↓
中央区	☆☆	築地・新富・茅場町	○	↓		↓	○	
中央区		東日本橋・新川						
港区	☆☆☆	新橋・虎ノ門	○	↓	○	↓	○	
港区	☆☆	赤坂・青山	○				○	
港区		六本木・麻布						
港区	☆	浜松町・高輪	○					
港区	☆	芝浦・海岸	○					
新宿区	☆☆☆	西新宿	○		○	↑	○	↑
新宿区	☆☆	新宿・歌舞伎町	○			↓	○	↓
新宿区		四谷・市ヶ谷		↑				
新宿区		高田馬場・大久保						
新宿区		早稲田・神楽坂						
渋谷区	☆☆	渋谷・道玄坂	○	↑		↓	○	
渋谷区	☆☆	桜丘・南平台	○	↑			○	↑
渋谷区		代々木・千駄ヶ谷						
渋谷区	☆☆	恵比寿・広尾	○	↑			○	↑
渋谷区		初台・本町・笹塚						
豊島区	☆☆☆	東池袋・南池袋	○		○	↓	○	
豊島区	☆☆	池袋・西池袋	○	↑		↓	○	↑
豊島区		巣鴨・大塚						
文京区		湯島・本郷・後楽						
台東区		上野・台東						
品川区		五反田・大崎						
品川区		北品川・東品川						
大田区		大森・蒲田						
江東区		東陽町・木場・豊洲						
江東区・墨田区		錦糸町・亀戸						
目黒区		目黒						

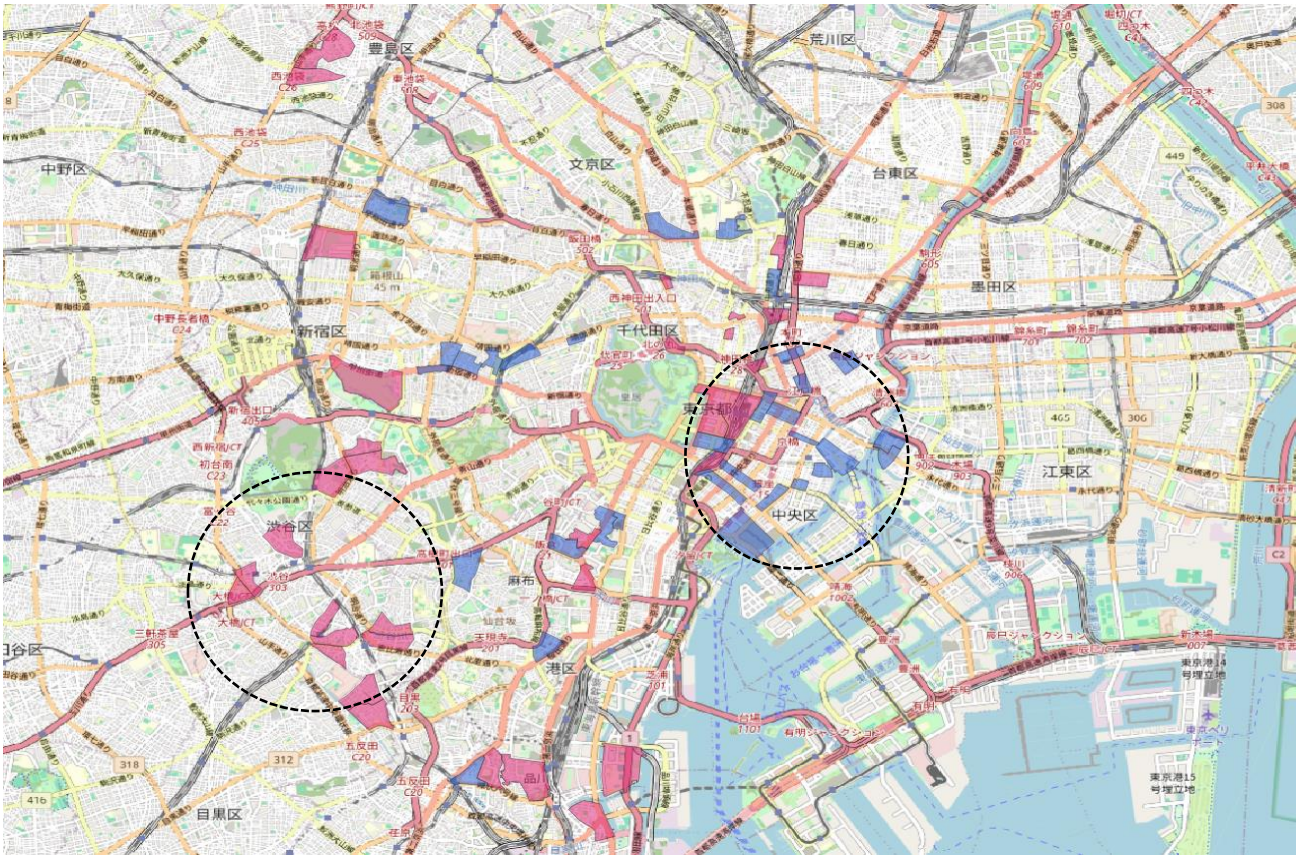
(出所)ニッセイ基礎研究所

※「○」:「ホットスポット」の占める割合(2021年)が50%以上。

「↑」:「2012年時点はホットスポットに分類されなかったが、2021年時点でホットスポットに分類された地区」の占める割合が10%以上。

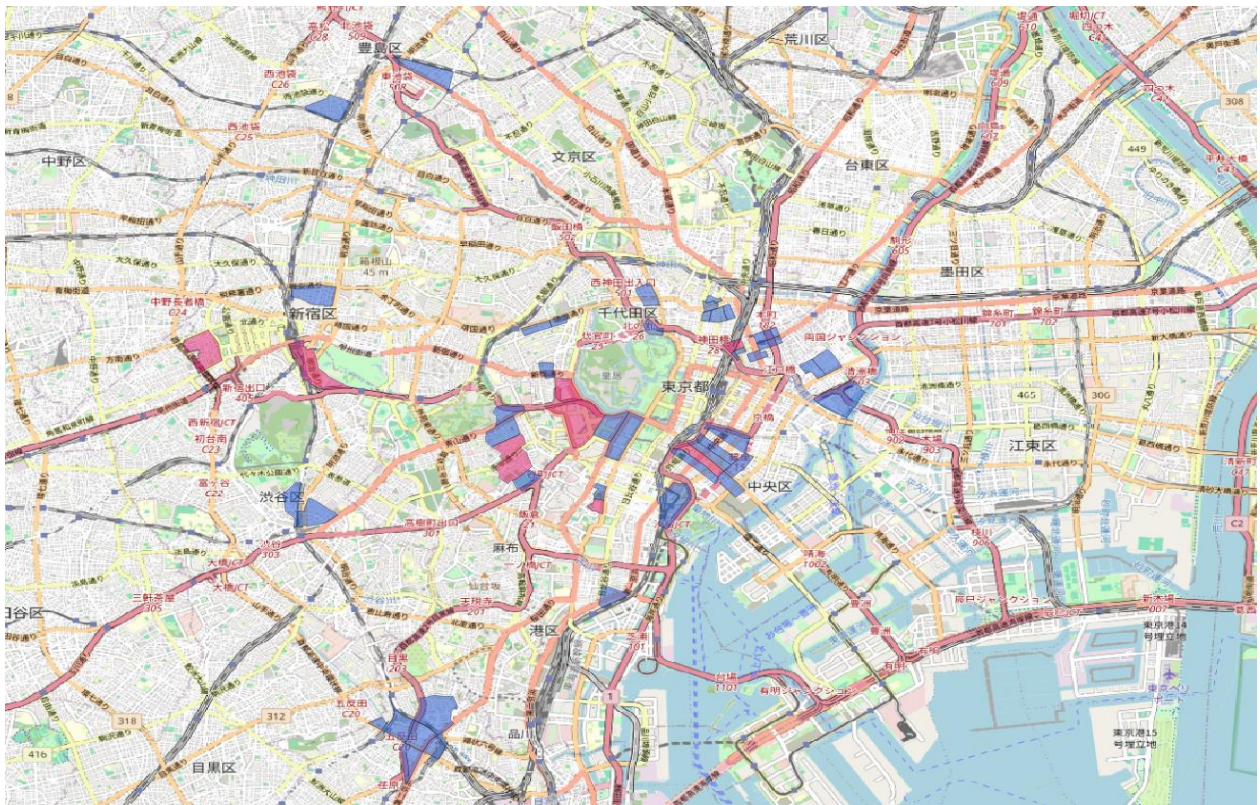
「↓」:「2012年時点はホットスポットに分類されたが、2021年時点でホットスポットに分類されなかった地区」の占める割合が10%以上。

参考図表 図表-16 2012年から2021年の変化(情報通信業)



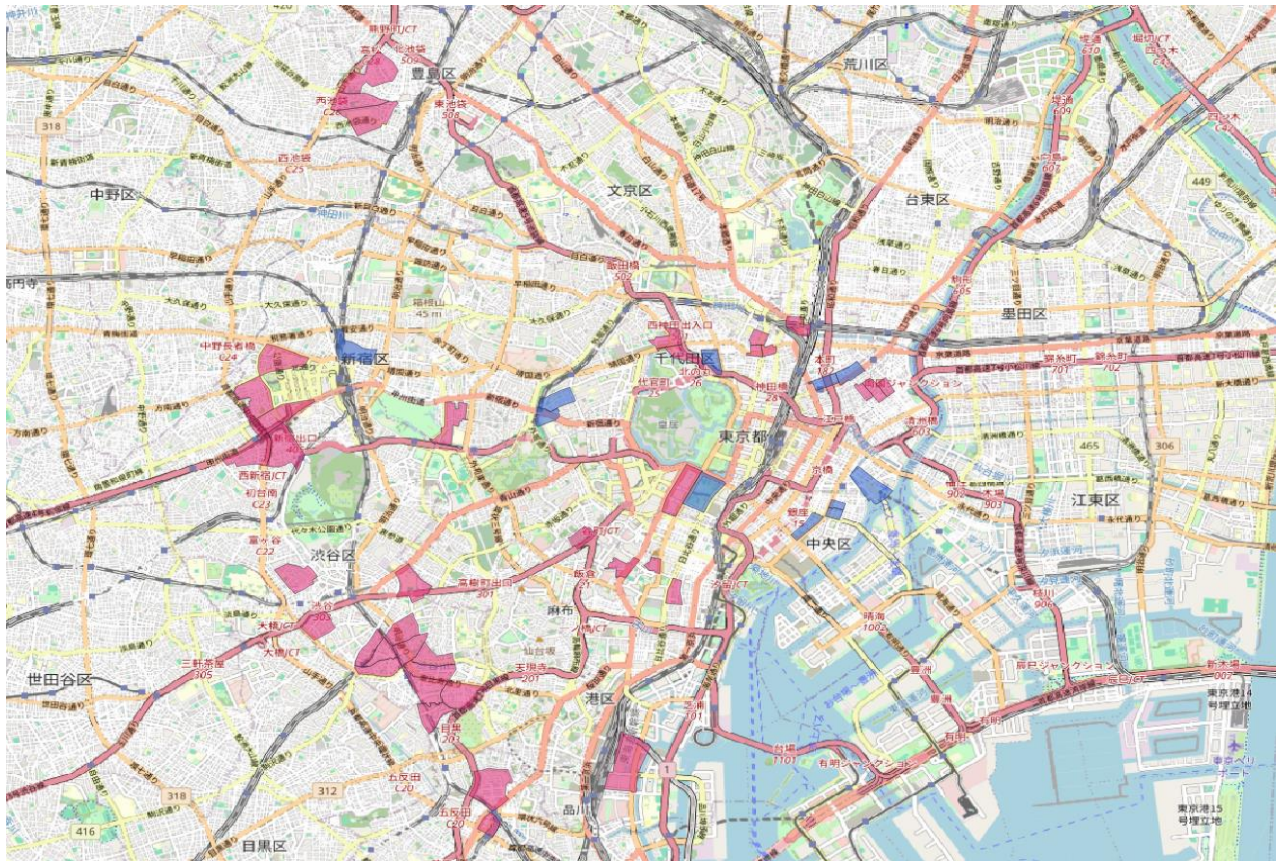
(出所)ニッセイ基礎研究所 ※ 「2012No2021Yes」は赤、「2012 Yes 2021 No」は青で表示

参考図表 図表-17 2012年から2021年の変化(金融業, 保険業)



(出所)ニッセイ基礎研究所 ※ 「2012No2021Yes」は赤、「2012 Yes 2021 No」は青で表示

参考図表 図表-18 2012年から2021年の変化(学術研究, 専門・技術サービス業)



(出所)ニッセイ基礎研究所 ※「2012No2021Yes」は赤、「2012 Yes 2021 No」は青で表示

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。