

平成22年 5月 12日現在

研究種目：若手研究 (B)

研究期間：2008 ～ 2009

課題番号：20720221

研究課題名 (和文) オフィスの2010年問題と大都市圏の再編に関する研究

研究課題名 (英文) Relationship between office surplus supply of year 2010 problem and urban restructuring in Tokyo Metropolitan area

研究代表者

佐藤 英人 (SATO HIDETO)

帝京大学・経済学部・講師

研究者番号：00396798

研究成果の概要 (和文)：

本研究の目的は、団塊世代の大量退職に伴うオフィスビルの供給過剰問題（オフィスの2010年問題）に着目して、東京大都市圏におけるオフィス立地の再編メカニズムを解明することである。作成した「オフィスの移転経歴データセット」を用いて、東京大都市圏内で実施されたオフィス移転の特性を分析した結果、これまで住宅供給で議論されてきたフィルタリングプロセスはオフィス移転にも適用可能であることが明らかとなった。

研究成果の概要 (英文)：

The purpose of this study is to analysis in urban restructuring in Tokyo metropolitan area using geographic information systems (GIS). This study tries to discuss the relationship between office surplus supply of year 2010 problem and urban restructuring. The number of retirements will reach its peak in 2010. The number of office workers will decline significantly. The oversupply of office space will become more serious.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2008年度	900,000	270,000	1,170,000
2009年度	500,000	150,000	650,000
年度			
年度			
年度			
総計	1,400,000	420,000	1,820,000

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学・人文地理学

キーワード：①オフィス移転、②フィルタリングプロセス、③オフィスの2010年問題、④東京大都市圏、⑤都市地理学

1. 研究開始当初の背景

2010年は団塊世代が須らく60歳の定年を迎えるため、長年にわたり組織の中核を担ってきた多数のオフィス従業者が企業を去る。

目前に迫る人口減少社会への移行と相まって、今後、ホワイトカラー就業では深刻な人材不足が懸念されよう。総務省統計局『労働力調査』によれば、全国のオフィス従業者数

は、調査開始以来、増加の一途を辿ってきたが、2000年を境にして従業者数は増減を繰り返す、おおむね頭打ちの状態にある。団塊世代の定年による大量退職が、オフィス従業者の減少に拍車をかけることは、ほぼ間違い。

しかしながら、オフィス従業者の減少が見込まれる一方で、彼らの活動の場であるオフィスビルは、増床を続けている。中でも東京大都市圏では、東京都区部のストック量が急増しており、1993～2003年の10年間で約5,700万㎡から約12,400万㎡に倍増した。2000年以降だけでも、たとえば、六本木ヒルズ（港区六本木：約38万㎡）や汐留シティセンター（港区東新橋：約26万㎡）、丸の内ビルディング（千代田区丸の内：約16万㎡）、日本橋三井タワー（中央区日本橋：約13万㎡）など、延べ床面積10万㎡を超える大規模オフィスビルが、都心に相次いで竣工している。こうした近年の増床はバブル経済期を上回る規模で展開されているのである。

前述したように、従業者の増加が見込まれない状況で、オフィスビルのみが供給されるならば、当然のことながらオフィス市場は供給過剰となり、パイの奪い合い、すなわち、競合関係にある新旧オフィスビル間では、入居するテナント企業の争奪が発生することになる。この争奪に敗れたオフィスビルでは、空室率の上昇によって、修繕費用等の維持コストに必要な資金確保が困難となり、収益不動産としての投資価値は低下する。つまり、新たに供給された最新鋭のオフィスビルでは、高い入居率を維持できるものの、争奪に敗れた既存のオフィスビルでは、テナント企業の確保が困難となり、高い空室率に苦慮するという、オフィスビルの二極化が進行すると推測される。

2. 研究の目的

そこで本研究では、団塊世代の大量退職に伴うオフィスビルの供給過剰問題（オフィスの2010年問題）に着目して、東京大都市圏

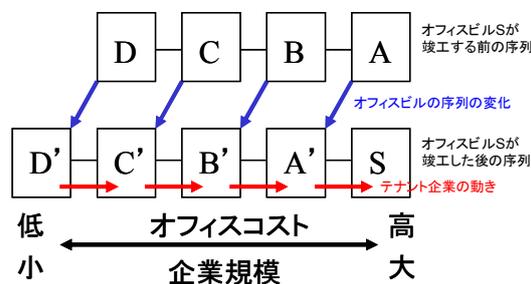


図1 オフィスのフィルタリングプロセス

注：最新鋭のオフィスビル(S)が供給されると、資本金規模の順に従ってテナント企業を上方変動させる連鎖移動が発生する。

におけるオフィス立地の再編メカニズムをオフィスのフィルタリングプロセスから説明する。オフィスビルの二極化を含めた、オフィスビルとテナント企業との関係性については、不動産学や都市計画学、都市経済学の各分野で、「オフィスの2010年問題」として議論の俎上に載せられている。しかしながら、そのメカニズムについては、未だ不明な点が多い。メカニズムの解明に向けて重要な視座を与えるのが、住居移動の研究で論じられてきたフィルタリングプロセスである。住居移動のフィルタリングプロセスとは、郊外で新たな住宅供給が成された場合、中所得以上の世帯が都心または都心周辺の既存住宅地から郊外の新興住宅地に転出し、彼らの前住地には低所得の世帯が転入するという居住者の社会経済的濾過作用を伴った連鎖的住居移動 Chain migration を指す（成田1987：142-143）。

この住居移動のフィルタリングプロセスをオフィス移転に当てはめると、テナント企業の資本規模に応じて濾過作用が発生し、連鎖移動を伴ったテナント企業の選別格下げ Filtering down とオフィスビルの選別格上げ Filtering up が成立すると考えられる（図1）。とりわけ、オフィスビルは内部設備（たとえば、構内LANなどの情報設備）の陳腐化が住宅よりも早く進行するため、最新鋭のオフィスビルが供給されると、テナント企業は業務効率の向上を目指して、世帯の住居移動以上に積極的な移転を試みると考えられる。

3. 研究の方法

オフィスのフィルタリングプロセスを検討するためには、テナント企業（資本金規模、従業員規模、業種、業態、設立年、本社・支社の別、機能等）が、いつ（入居期間）、どこから（移転元所在地）、どのようにして（移転形態）、オフィスを移転させたのかを把握しなければならない。そこで本研究では、東京特別区内にオフィスを設置している主な企業を対象として「オフィスの移転経歴データセット」を作成した。データセットの作成には、ゼンリン住宅地図の表札情報やNTTタウンページ、各企業の社史、『日経不動産マーケット情報』の記事、現地調査など、様々なソースから非定形なデータを取得した。ただし、『日経不動産マーケット情報』等、商業誌の記事の場合、話題性のある企業やオフィスビルにバイアスがかかるため、中小規模企業の移転状況は把握し難い。この課題を克服する試みとして、大手不動産仲介会社が所有する賃貸オフィスビルの入退出データを利用した。不動産仲介会社には、仲介した物件の入退出に関するデータが過去15～20年にわたって蓄積されており、極めて貴重でか

つ品質の高いデータといえる。

以上のように作成されたデータセットに、オフィスビルのスペックデータ（竣工年・延べ床面積・設備・構造・所有者・施工者等）を突合せすることで、移転元と移転先のオフィスビルを比較することが可能となる。

4. 研究成果

「移転経歴データセット」で分析対象とした企業は、2002年4月から2007年4月までの5年間に東京大都市圏内で移転した企業、のべ772件である。この772件について分析すると、まず、移転元と移転先の地理的分布は、両者ともに、都心3区（港区、千代田区、中央区）と、それに隣接する周辺2区（渋谷区、新宿区）に集中している（図2）。市区町村別に移転パターンを集計すると、港区から港区への移転が87件（全体の11.3%）と最も多く、次いで千代田区から千代田区への移転が86件（同11.1%）、中央区から中央区への移転が54件（同7.0%）となっており、同一区内での移転が卓越していることがわかる。さらに、移転元と移転先の所在地情報から緯度経度を求めて、企業が実施した移転距離を計測した。図3によると、移転距離が500m未満の割合が全体の18.7%と最も高く、逆に移転距離が10kmを超える長距離移転の割合は全体の8.0%であり、平均値は4.2kmであった。昨今、人口の都心回帰に続いてオフィス機能の都心回帰が散見されるとの見解が



図2 オフィスの移転元と移転先の地理的分布

資料:「オフィスの移転経歴データセット」より
筆者作成

示されているが、都県や市区町村を超えて実施される長距離の移転はむしろ少数であり、東京大都市圏内で展開されるオフィス移転の多くは、都心内部で完結する短距離移転で構成されることが明らかとなった。

不動産シンクタンクへの聞き取り調査によれば、オフィス移転が同一区内の短距離移転で構成される要因として、「移転による電話番号の変更が不要になる」ことや、「従業員の通勤の負担が最小限に抑えられる」ことを挙げている。次に移転形態別およびビル竣工年次別の分析である。移転形態を、①水平移転（移転元と移転先の床面積を比較した場合、両者がほぼ同じ面積であった移転）、②縮小移転（移転先の床面積が移転元より減床した移転）、③拡張移転（移転先の床面積が移転元よりも増床した移転）、④統合移転（複数のオフィスを1か所に統合させる移転）に分類して集計すると、統合移転が38件で最も多く、次いで水平移転（25件）、拡張移転（18件）、縮小移転（6件）と続く1)。つまり、オフィス移転の多くは、移転元よりも、オフィスの規模を拡大させる「拡張移転」と、分散したオフィスを集約させる「統合移転」から構成されていることがわかる。

続いてオフィスビルの竣工年次別の集計である。傾向としては、竣工年の古いオフィスビルから新しいオフィスビルへの移転が明確に認められる。とりわけ、新耐震設計基準以前に建てられた1981年以前オフィスビルから、2000年以降に建てられたオフィスビルへの移転が多い。こうした動きは、都市直下型地震へのリスクヘッジを企業が考慮しつつ、オフィス移転を実施している証左と考えられよう。

以上のように、「新・近・大・柔」2)を兼備したオフィスビルであれば、今後も需要が見込まれるものの、老朽化した中小規模のオフィスビルでは、テナント企業の確保が困難になると考えられる。特に大手企業が、築浅の大規模ビルに移転する傾向にあり、既存の

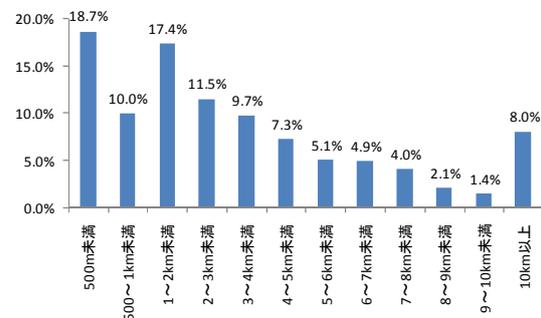


図3 テナント企業の移転距離

資料:「オフィスの移転経歴データセット」より
筆者作成

中小規模ビルでは、入居テナント企業の選別格下げ Filtering down や空室率の上昇が憂慮される。

厳しいオフィス需要を反映して、オフィス機能としての役割を終えたオフィスビルが、空室のまま放置されているケースが少なくない。人口減少社会への移行が一段と進み、オフィス需要が縮小の一途をたどるならば、オフィス需要はより一層縮小するだろう。とりわけ、小規模かつ交通利便性に劣る老朽化したオフィスビルは、空きビルとして放置される可能性が高く、既存市街地の空洞化を招きかねない。つまり、地方都市の一部でみられるように、駅前商店街が衰退し、いわゆる「シャッター商店街」と揶揄される状況が、商業機能のみならず業務機能にも波及していく可能性は否定できないのである。業務機能としての役割を終えたオフィスビルをいかに再利用していくのか、欧米諸国で展開されているオフィスビルのマンションへの用途転用（コンバージョン）など、都市ストックを有効活用する観点から検討していくべきであろう3）。

注

1) ただし、移転形態が不明な企業が含まれる。

2) 「新」とは新耐震基準を満たした 1981 年以前に竣工したオフィスビルを指し、「近」とは、都心への交通利便性を意味する。「大」とは延べ床面積が 3 万㎡以上のオフィスビルであり、「柔」とはフリーアドレスなど柔軟なオフィスレイアウトを構築できることを意味する。

3) 日本では、建築基準法施行令等に適合した派生工事（有効採光や水回り設備等の確保）が必要なため、居住機能への用途転用が困難な場合がある。

参考文献

成田孝三、『大都市衰退地区の再生』、大明堂、1987

5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計 1 件）

- ① 佐藤英人、転換期を迎えた業務核都市構想—オフィス就業の郊外分散のゆくえ、都市住宅学会誌、68 Winter、51-56、2010、査読無

〔学会発表〕（計 2 件）

- ① 佐藤英人、東京大都市圏におけるオフィス移転の特徴—オフィスの移転経歴データセットの作成とその利活用の視点から、

人文地理学会 第 30 回都市圏研究部会、2009 年 5 月 16 日、横浜市立大学金沢八景キャンパス（神奈川県横浜市金沢区）

- ② 佐藤英人、東京都心部におけるオフィス移転の特徴、麗澤大学経済社会総合研究中心・不動産経済ワークショップ、2009 年 3 月 6 日、麗澤大学（千葉県柏市）

〔図書〕（計 0 件）

〔産業財産権〕

○出願状況（計 0 件）

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
国内外の別：

○取得状況（計 0 件）

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
取得年月日：
国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等

<http://www.geocities.jp/hidetol122/index.html>

6. 研究組織

(1) 研究代表者

佐藤 英人 (SATO HIDETO)
帝京大学・経済学部・講師
研究者番号：00396798

(2) 研究分担者

()
研究者番号：

(3) 連携研究者

()
研究者番号：