

オフィス移転等の動向

－地方・大都市とオフィス立地－

都市研究センター主任研究員

吉田 英一

1. はじめに

オフィスの新設・開設や移転等（以下「オフィス移転等」という。）の状況を把握するため、オフィス移転等に関し事業者がインターネット上において自ら開示している情報（以下「オフィス移転等に関する開示情報」という。）を収集し、分析を行うこととし、これまで、その過程において明らかになった事項を、本誌において次のとおり2度にわたって紹介してきた。

①都市研究センター研究誌「アーバンスタディ」57号（平成25（2013）年12月）p68「オフィス移転等情報の開示について」
http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u57_06.pdf

②同58号（平成26（2014）年6月）p135「オフィス移転等の理由・目的と立地条件」
http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u58_09.pdf。

本稿においては、このオフィス移転等に関する開示情報の調査（以下「オフィス移転等開示情報調査」という。）の結果を報告するとともに、オフィス移転等の動向について若干の考察を加えることとしたい。

なお、オフィス移転等開示情報調査の実施方法については、補注を参照頂きたい。

2. 調査結果について留意すべき事項

オフィス移転等に関する開示情報は、過去のものから順次削除されたり、ホームページのリニューアルに合わせて一度に削除されたり、また、事業者の廃業等に伴うホームページの閉鎖等によって失われることがあるため、古いものから次第に収集することができなくなる。また、ホームページを開設する事業者自体も年を追って次第に増加している。

このため、古いものほど把握できる件数は少なくなると考えられ、オフィス移転等に関する開示情報に基づく経年変化を見る上では、このことに留意する必要がある。

また、今回の調査の対象は事業者自らが開示した当該事業者自身のオフィス移転等に関する情報であるので、その内容は、事業者が広く外部一般に向かって言いたいことが表現されているものと考えられる。

したがって、どちらかといえば外部一般に向けては明らかにしにくいであろうと思われる内容は、そのまま端的な表現では現われにくいことに留意することが必要である。

3. 調査結果の概要

（1）オフィス移転等の概況

今回のオフィス移転等開示情報調査によって収集することができたオフィス移転等の件数及び当該オフィス移転等に係る事業者の数は、合計で、それぞれ 11,386 件（うち、本社の移転等は 3,484 件）、7,647 事業者である。（図表 1）

なお、この「本社」とは、当該事業者が自らのホームページ等において「本社」、「主

たる事務所」等と称しているものをいい、登記上の本店と異なる場合や一の事業者が複数の「本社」を有している場合がある。

また、これら収集することができたオフィス移転等を、オフィスの立地先となった都道府県別に見ると、図表 2 のとおりであり、東京都が群を抜いて多く、大阪府及び愛知県が順に続く状況にある。

【図表 1】オフィス移転等の件数及び事業者数

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計
オフィス移転等件数	723	750	1063	1329	2080	2652	2789	11386
うち本社移転等	164	170	355	403	579	830	983	3484
事業者数	409	469	706	901	1364	1819	1979	7647

※注 1：年度は、4 月 1 日から翌年 3 月 31 日まで。

注 2：どの年度に該当するかは、オフィス移転等に関する開示情報の開示年月日ではなく、オフィス移転等が行われる年月日をもって判定している。

注 3：事業者数は、各年度ごとにカウントしており、年度を異にした場合には重複がある。

【図表 2】オフィス移転等の都道府県別件数

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	年度計
北海道	30	30	28	51	59	83	102	383
青森県	3	6	8	9	17	17	9	69
岩手県	4	3	10	10	33	29	22	111
宮城県	23	26	32	28	161	109	103	482
秋田県	2	5	2	3	6	14	13	45
山形県	4	0	1	3	8	14	8	38
福島県	6	8	4	6	22	26	32	104
茨城県	14	15	15	17	40	29	31	161
栃木県	7	4	9	14	13	27	23	97
群馬県	6	4	4	8	13	30	20	85
埼玉県	33	25	21	44	48	68	64	303
千葉県	21	22	19	33	44	52	63	254
東京都	217	177	382	453	625	867	992	3713
神奈川県	31	45	58	71	101	124	129	559
新潟県	16	9	11	14	15	27	26	118
富山県	3	10	3	13	7	10	12	58
石川県	6	7	9	9	14	26	28	99
福井県	3	3	0	2	3	3	7	21
山梨県	2	3	4	2	7	8	9	35
長野県	15	7	15	11	15	27	18	108
岐阜県	4	7	3	2	10	14	13	53
静岡県	16	16	17	32	33	59	66	239
愛知県	40	52	58	91	135	163	176	715
三重県	8	2	9	11	17	15	22	84
滋賀県	5	7	7	18	9	22	21	89
京都府	14	18	14	22	28	42	54	192
大阪府	50	70	126	135	195	255	254	1085
兵庫県	26	20	21	29	42	70	65	273
奈良県	2	4	7	3	10	9	11	46
和歌山県	0	3	2	6	4	6	5	26
鳥取県	1	3	3	2	7	8	4	28
島根県	3	3	1	3	7	10	7	34
岡山県	7	6	8	11	19	23	23	97
広島県	18	16	25	12	40	55	52	218
山口県	3	4	6	9	6	14	13	55
徳島県	0	2	2	1	6	7	8	26
香川県	6	5	3	13	11	23	16	77
愛媛県	2	7	10	3	9	14	20	65
高知県	4	4	0	3	6	1	9	27
福岡県	32	55	60	62	133	136	131	609
佐賀県	4	1	3	2	8	6	10	34
長崎県	3	2	4	11	10	13	22	65
熊本県	4	12	9	13	13	16	13	80
大分県	5	4	6	3	14	14	8	54
宮崎県	2	4	6	10	13	11	11	57
鹿児島県	7	6	8	8	19	21	17	86
沖縄県	11	8	10	13	25	35	27	129
全国計	723	750	1063	1329	2080	2652	2789	11386

4. オフィス移転等の状況

(1) 立地地域

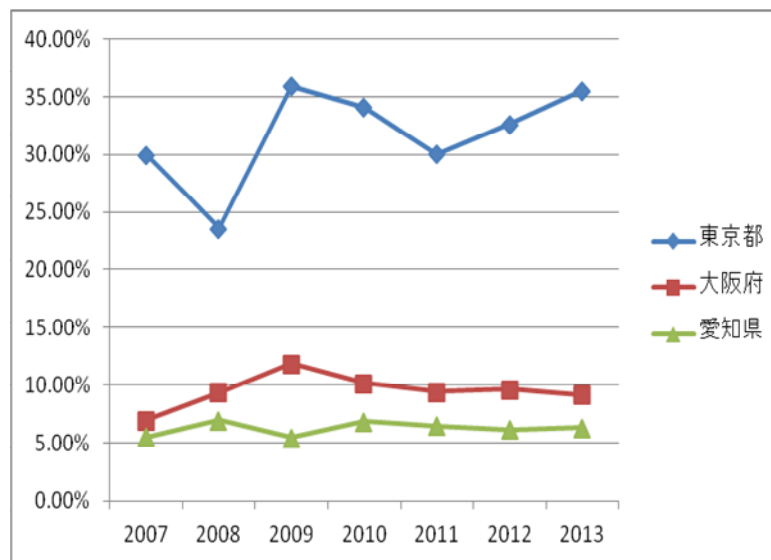
～進む東京集中～

オフィス移転等の立地先となった件数の多い東京都、大阪府及び愛知県について、これらを立地先とするオフィス移転等の件

数の全国のオフィス移転等の総件数に対する割合の推移をグラフ化すると、図表3のとおりである。

東日本大震災が発生した平成23(2011)年に東京都の割合が低下したが、その後回復している。

【図表3】東京都、大阪府及び愛知県を立地先とするオフィス移転等件数の割合の推移



次に、市区町村を、各年度別に、オフィス移転等に関する開示情報においてオフィスの立地先となった件数順に並べて見ると、上位にくる市区町村は、図表4のとおりである。

単独市区町村別では大阪市が継続して最も多くオフィス移転等の立地先となっている。他の政令指定都市では、名古屋市及び福岡市が、東京23区では港区及び千代田

区が上位に位置している。

また、平成23(2011)年度に仙台市の順位が急上昇しているが、これは、同年に発生した東日本大震災により、被災した事業者がオフィスの移転等を余儀なくされたことや復旧・復興のためのオフィスの移転等が活発に行われたことによるものと考えられる。

【図表 4】多くオフィス移転等の立地先となった市区町村の順位

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	①大阪市	①大阪市	①大阪市	①大阪市	①大阪市	①大阪市	①大阪市
	①港区	②福岡市	②千代田区	②港区	②港区	②港区	②港区
	③中央区	③名古屋市	③港区	③名古屋市	③仙台市	③千代田区	③千代田区
	④名古屋市	④港区	④中央区	④千代田区	④名古屋市	④名古屋市	④名古屋市
順位	⑤福岡市	④横浜市	⑤福岡市	⑤新宿区	⑤福岡市	⑤中央区	⑤中央区
	⑥仙台市	⑥千代田区	⑥名古屋市	⑥横浜市	⑥中央区	⑥福岡市	⑥福岡市
	⑥千代田区	⑦札幌市	⑦渋谷区	⑦中央区	⑦千代田区	⑦渋谷区	⑦渋谷区
	⑧渋谷区	⑧仙台市	⑧新宿区	⑧福岡市	⑧渋谷区	⑧仙台市	⑧仙台市
	⑨新宿区	⑨中央区	⑨横浜市	⑨札幌市	⑨新宿区	⑨新宿区	⑧新宿区
	⑩横浜市	⑩渋谷区	⑩仙台市	⑩渋谷区	⑩横浜市	⑩横浜市	⑩札幌市

※注：2007年度の1位・6位、2008年度の4位、2013年度の8位は、同数で同順位である。

オフィス移転等の総件数に対する割合を立地先となった地域別に見ると、東京23区が3割程度を占め、これに全国の政令指定都市を加えると7割弱を占めている。

また、東京23区及び政令指定都市におけるオフィス移転等の件数の割合は、増加する傾向にあり、集中が進んでいることがわかる。(図表5)

なお、東日本大震災発生直後の平成23(2011)年度には、東京23区を立地先とするオフィス移転等の割合がいったん低下したが、その後回復している。

一方、オフィス移転等のうち、本社の移転等に限って見ると、状況は異なり、千代田区又は港区が最上位を占める一方、大阪市は次第に順位を下げている。(図表6)

【図表 5】オフィス移転等件数の地域別割合の推移

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
東京23区	27.39%	21.33%	33.68%	32.51%	28.61%	30.88%	33.81%
東京都心3区	13.14%	10.67%	18.44%	15.65%	14.18%	16.48%	18.29%
千代田区	3.04%	3.60%	6.68%	4.82%	3.75%	5.88%	5.95%
中央区	4.15%	2.93%	5.27%	3.31%	3.80%	4.45%	4.70%
港区	5.95%	4.13%	6.49%	7.52%	6.63%	6.15%	7.64%
大阪市	5.95%	7.47%	9.31%	8.20%	7.84%	7.88%	7.85%
名古屋市	3.87%	4.93%	4.33%	5.04%	5.14%	4.83%	5.09%
23区・政令指定都市計	61.83%	63.33%	69.99%	67.34%	67.74%	67.72%	69.81%

【図表 6】多く本社移転等の立地先となった市区町村の順位

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	①港区	①港区	①千代田区	①港区	①港区	①千代田区	①港区
	②中央区	②渋谷区	②港区	②千代田区	②千代田区	②港区	②千代田区
順位	③大阪市	③大阪市	③大阪市	③新宿区	③渋谷区	③中央区	③中央区
	③渋谷区	④千代田区	④中央区	④大阪市	④中央区	④渋谷区	④渋谷区
	③千代田区	⑤中央区	⑤渋谷区	⑤渋谷区	⑤新宿区	⑤新宿区	⑤新宿区

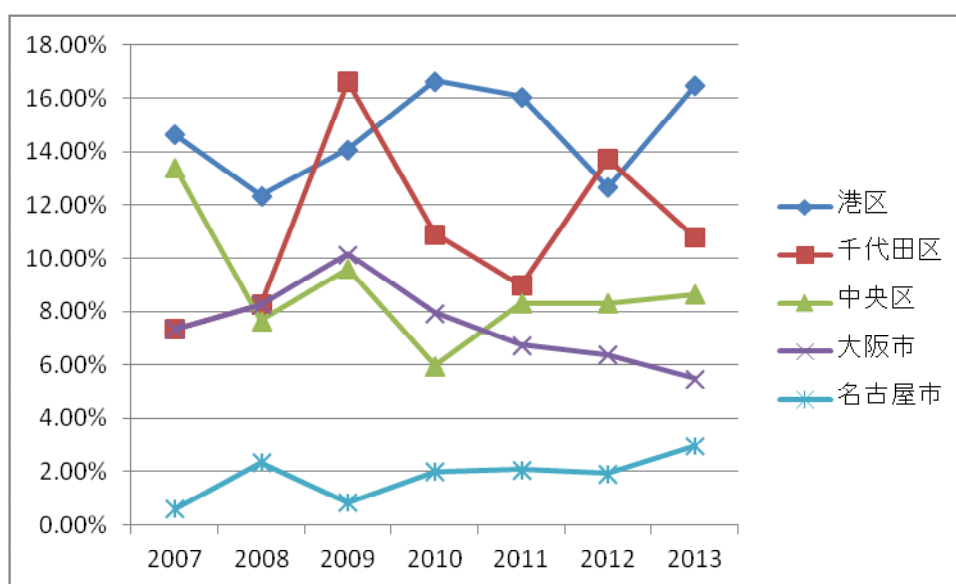
次に、本社の移転等により本社の立地先となった割合を地域別に見ると、東京 23 区が 6 割強を占め、これに全国の政令指定都市を加えると 8～9 割と極めて大きな割合を占めている。大阪市は、件数の順位だけでなく、割合においてもその比重が低下してきているが、名古屋市の割合は増加する傾向にある。

なお、本社以外のオフィスを含めた場合に見られた東京 23 区の割合の平成 23 (2011) 年度における低下は、本社の移転等については見られず、東日本大震災は、東京 23 区への本社オフィスの立地に大きな影響を及ぼさなかったものと考えられる。(図表 7・8)

【図表 7】本社立地先の地域別割合の推移

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
東京都23区	64.63%	54.12%	67.61%	65.76%	65.63%	63.49%	64.09%
東京都心3区	35.37%	28.24%	40.28%	33.50%	33.33%	34.70%	35.91%
千代田区	7.32%	8.24%	16.62%	10.92%	8.98%	13.73%	10.78%
中央区	13.41%	7.65%	9.58%	5.96%	8.29%	8.31%	8.65%
港区	14.63%	12.35%	14.08%	16.63%	16.06%	12.65%	16.48%
大阪市	7.32%	8.24%	10.14%	7.94%	6.74%	6.39%	5.49%
名古屋市	0.61%	2.35%	0.85%	1.99%	2.07%	1.93%	2.95%
23区・政令指定都市計	85.37%	85.88%	90.70%	88.34%	88.60%	84.70%	84.44%

【図表 8】東京都心 3 区、大阪市及び名古屋市を立地先とする本社移転等件数の割合の推移



東京 23 区内から東京 23 区外への本社 (本社機能を含む。) の移転については、23 区外の東京都内の市や隣県である埼玉県、千葉県又は神奈川県内の市への移転の

ほか、茨城県取手市、新潟県見附市、徳島県美波町、北九州市、福岡市、熊本市等への移転が見られたが、数としてはわずかであった。

(2) 業種

～「情報通信業」の比重増加と

「金融業、保険業」の比重低下～

各年度にオフィス移転等を行った事業者を、業種別に分類すると、図表9のとおりであり、「製造業」及び「情報通信業」がそれぞれ2割程度を占めて多いが、「情報通信業」が増加傾向にあるのに対し、「製造業」は横ばいとなっている。

これらの次に「卸売・小売業」及び「学術研究、専門・技術サービス業」がそれぞれ1割強を占める。

また、これらに続いて多い業種は「金融

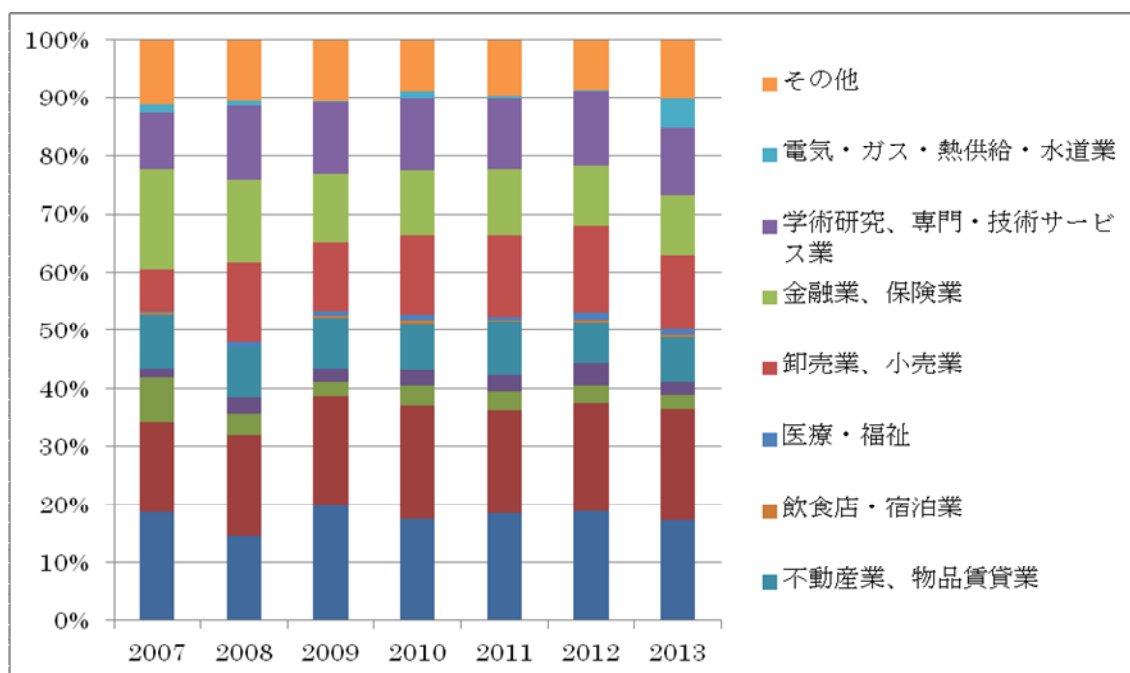
業、保険業」であるが、その割合を次第に低下させている。

なお、この業種は、当該事業者がインターネット上において掲げた事業内容等を「日本標準産業分類（平成25年10月改定）」

(http://www.soumu.go.jp/toukei_toukatsu/index/seido/sangyo/H25index.htm)

に照らして分類したものであり、移転等に係る個々のオフィス等において行われている事業内容等とは一致しない場合がある。

【図表9】 オフィス移転等件数の業種別割合の推移



年度	製造業	情報通信業	運輸業、郵便業	建設業	不動産業、物品賃貸業	飲食店・宿泊業	医療・福祉	卸売業、小売業	金融業、保険業	学術研究、専門・技術サービス業	電気・ガス・熱供給・水道業	その他
2007	18.81%	15.35%	7.61%	1.66%	9.27%	0.28%	0.28%	7.33%	17.15%	9.68%	1.24%	11.35%
2008	14.67%	17.33%	3.60%	2.93%	8.53%	0.13%	0.67%	13.87%	14.13%	12.67%	1.07%	10.40%
2009	19.94%	18.63%	2.35%	2.45%	8.75%	0.28%	0.75%	11.95%	11.85%	12.23%	0.09%	10.72%
2010	17.53%	19.56%	3.24%	2.86%	7.98%	0.45%	0.98%	13.77%	11.14%	12.49%	1.13%	8.88%
2011	18.51%	17.84%	3.17%	2.74%	9.13%	0.19%	0.67%	14.23%	11.30%	12.07%	0.38%	9.76%
2012	18.93%	18.59%	2.98%	3.88%	6.83%	0.38%	1.55%	14.89%	10.29%	12.71%	0.34%	8.64%
2013	18.25%	20.08%	2.47%	2.29%	8.03%	0.43%	0.86%	13.52%	10.83%	12.05%	5.38%	10.64%

※注：四捨五入のため合計が100%にならない場合がある。

(3) オフィス移転等の理由・目的
～事業力・事業活動の強化（効率化・合理化を除く）のためのオフィス移転等の増加～

オフィス移転等に関する開示情報における当該オフィス移転等の理由・契機又は目標・目的に関する記載の状況は、図表 10 のとおりであり、おおむね半数には何らかの記載があった。

【図表 10】オフィス移転等開示情報におけるオフィス移転等の理由等記載の状況

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	計
オフィス移転等件数	723	750	1063	1329	2080	2652	2789	11386
うち理由等の記載があったものの件数	409	408	510	640	1075	1362	1496	5900
割合	56.57%	54.40%	47.98%	48.08%	51.68%	51.36%	53.64%	51.82%

※注：年度は、4月1日から翌年3月31日まで

オフィス移転等に関する開示情報における当該オフィス移転等の理由・契機又は目標・目的に関する記載の内容は様々であるが、今回の調査においては、類似したものをまとめ、次のように分類した（前記アーバンスタディ 58号 p135「オフィス移転等の理由・目的と立地条件」

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u58_09.pdf）。

- ①オフィス移転等の直接的な理由・契機となった事項
- ア) 賃貸借契約の満了等
 - イ) 損傷・老朽化等（建替えを含む。）
 - ウ) 狭隘化等
 - エ) スペースの余剰等
 - オ) 公共事業等への協力
 - カ) ビルの竣工等
 - キ) 事業譲受・合併等
 - ク) 組織体制の変更等
 - ケ) 親会社の移転等
 - コ) （これまでの）業容の拡大等
 - サ) （これまでの）人員増
 - シ) インフラの整備等

- ス) 支援制度等
 - セ) その他
- ②オフィス移転等の目標・目的とされた事項
- ア) 地域の発展等
 - イ) （今後の）事業の成長・拡大等
 - ウ) 業務運営（経営）の改善（効率化・合理化とその他に細分）
 - エ) 事業継続性の向上
 - オ) セキュリティの強化
 - カ) 事業基盤・事業体制の強化
 - キ) 事業エリア・拠点網の拡大
 - ク) 拠点の集約
 - ケ) 拠点の機能強化
 - コ) 地域密着
 - サ) グローバル市場への対応
 - シ) 事業力・事業活動の強化（効率化・合理化とその他に細分）
 - ス) サービス・顧客満足度の向上等
 - セ) 新規顧客の開拓
 - ソ) 社内・グループ内等の連携強化
 - タ) 認知度の向上
 - チ) コスト削減

- ツ) 今後の人員増への対応
- テ) 人材確保
- ト) オフィス環境の整備
- ナ) オフィス面積の拡大
- ニ) オフィス面積の縮小
- ヌ) 交通アクセスの向上
- ネ) 資産の有効活用
- ノ) 特定プロジェクトへの対応
- ハ) その他

上記によって分類した各事由ごとに、当該事項を掲げたオフィス移転等の件数のオフィス移転等の理由・契機又は目標・目的について何らかの記載があったオフィス移転等の総件数に対する割合の推移を見ると、図表 11 及び図表 12 のとおりであった。

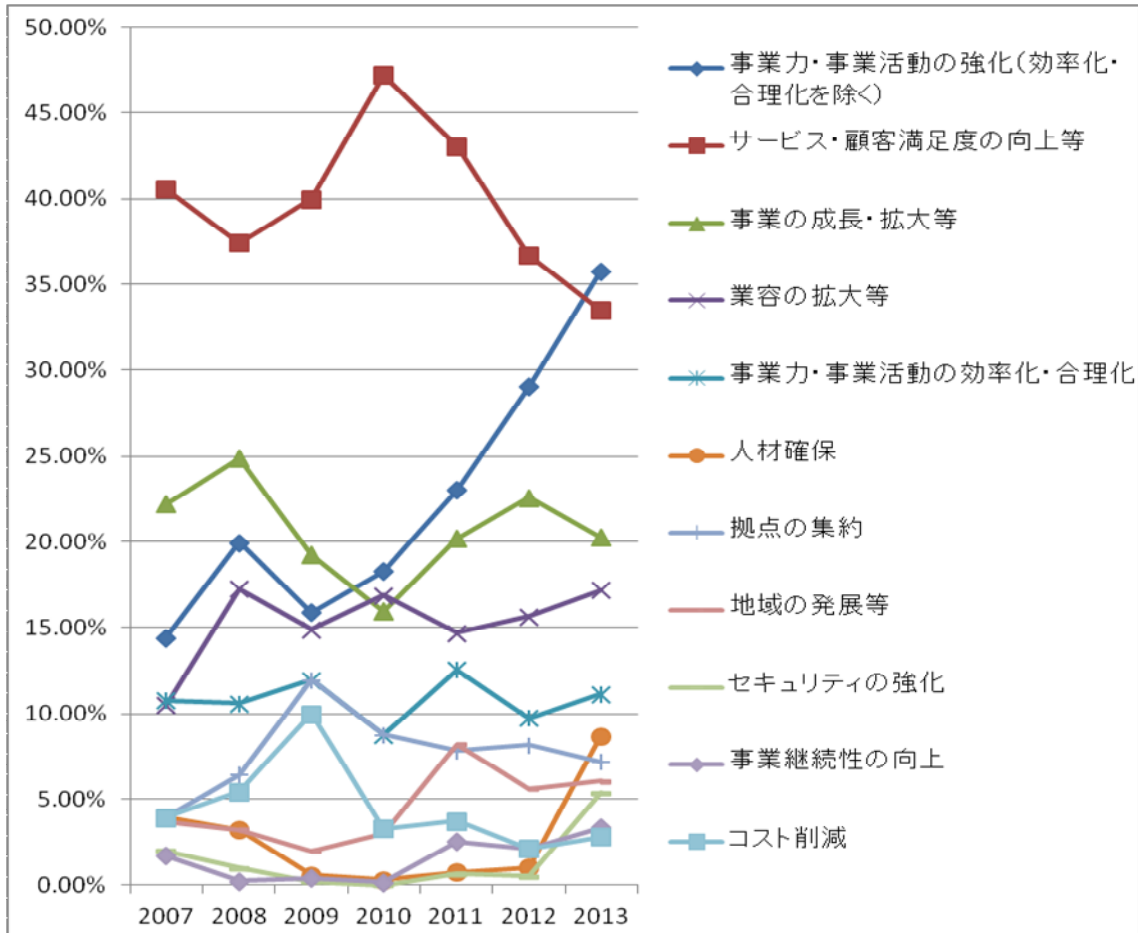
なお、理由・契機又は目標・目的として複数の事項を掲げているものについては、それぞれの事項ごとに重複してカウントしている。

【図表 11】オフィス移転等の理由・契機、目標・目的別の構成割合の推移

年度		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
理由・契機	賃貸借契約の満了等	4.90%	1.23%	0.39%	0.78%	0.84%	0.66%	0.80%
	損傷・老朽化等	4.40%	3.45%	1.37%	5.31%	5.86%	4.26%	4.48%
	狭隘化等	0.73%	3.45%	2.35%	2.50%	2.14%	1.98%	2.01%
	公共事業等への協力	0.98%	0.25%	0.00%	0.94%	0.28%	0.37%	1.34%
	ビルの竣工等	5.13%	10.59%	8.43%	6.41%	6.70%	5.29%	7.55%
	事業譲受・合併等	1.47%	1.97%	1.37%	3.13%	1.58%	2.57%	1.47%
	組織体制の変更等	0.24%	1.48%	1.37%	1.09%	0.74%	2.06%	1.11%
	親会社の移転等	2.20%	0.25%	2.35%	0.78%	0.74%	1.03%	4.68%
	業容の拡大等	10.51%	17.24%	14.90%	16.88%	14.70%	15.64%	17.18%
	人員増	2.20%	2.71%	2.75%	1.25%	1.86%	1.91%	2.87%
	インフラの整備等	0.24%	0.00%	0.59%	0.78%	0.00%	0.00%	0.20%
	支援制度等	1.22%	1.48%	0.00%	0.31%	0.65%	0.29%	0.87%
	その他	0.24%	0.00%	0.59%	0.16%	0.28%	0.22%	0.20%
	目標・目的	地域の発展等	3.67%	3.20%	1.96%	2.97%	8.19%	5.58%
事業の成長・拡大等		22.25%	24.88%	19.22%	15.94%	20.19%	22.61%	20.25%
業務運営(経営)の効率化・合理化		2.69%	5.67%	4.71%	4.22%	2.51%	2.94%	1.87%
その他の業務運営(経営)の改善		0.98%	1.23%	1.37%	1.88%	1.49%	1.91%	0.74%
事業継続性の向上		1.71%	0.25%	0.39%	0.16%	2.51%	2.13%	3.34%
セキュリティの強化		1.96%	0.99%	0.20%	0.00%	0.65%	0.51%	5.35%
事業基盤・事業体制の強化		3.42%	7.64%	7.65%	8.13%	7.26%	8.81%	8.09%
事業エリア・拠点網の拡大		11.00%	8.13%	3.92%	4.53%	4.00%	6.17%	5.68%
拠点の集約		3.91%	6.40%	11.96%	8.75%	7.81%	8.15%	7.15%
拠点の機能強化		0.98%	0.99%	1.76%	2.50%	2.88%	1.62%	2.07%
地域密着		7.33%	2.96%	2.35%	3.44%	7.44%	6.02%	6.48%
グローバル市場への対応		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.47%	0.07%	0.53%
事業力・事業活動の効率化・合理化		10.76%	10.59%	11.96%	8.75%	12.56%	9.77%	11.16%
その他の事業力・事業活動の強化		14.43%	19.95%	15.88%	18.28%	23.07%	29.07%	35.76%
サービス・顧客満足度の向上等		40.59%	37.44%	40.00%	47.19%	43.07%	36.71%	33.49%
新規顧客の開拓		3.91%	2.22%	2.35%	1.56%	1.67%	1.17%	0.87%
社内・グループ内等の連携強化		5.13%	7.88%	10.98%	5.63%	7.72%	5.29%	7.09%
認知度の向上		0.49%	0.99%	0.78%	0.31%	0.37%	0.29%	0.67%
コスト削減		3.91%	5.42%	10.00%	3.28%	3.72%	2.13%	2.81%
今後の人員増への対応		0.98%	0.25%	0.00%	0.47%	0.65%	0.59%	1.20%
人材確保		3.91%	3.20%	0.59%	0.31%	0.74%	1.03%	8.69%
オフィス環境の整備		2.44%	1.72%	1.96%	2.34%	4.00%	2.50%	3.68%
オフィス面積の拡大		4.40%	3.94%	2.75%	3.59%	2.33%	1.91%	3.21%
オフィス面積の縮小		0.24%	0.49%	0.59%	0.78%	1.40%	0.51%	0.47%
交通アクセスの向上		2.44%	2.96%	1.76%	1.88%	2.51%	0.81%	1.67%
資産の有効活用		1.22%	0.00%	0.39%	0.31%	0.19%	0.15%	0.40%
特定プロジェクトへの対応		1.47%	0.49%	0.00%	0.16%	0.65%	0.07%	0.00%
その他		0.24%	1.23%	1.96%	0.63%	1.30%	1.10%	1.60%

注：複数事由に該当するものは重複してカウントしているため合計は 100%にならない。

【図表 12】 主な理由・契機又は目標・目的別のオフィス移転等の件数の割合の推移



これによれば、「事業力・事業活動の強化(効率化・合理化を除く)」を目的とするオフィス移転等が平成 24 (2012) 年度の約 14%から一貫して増加しており、平成 25 (2013) 年度においては、約 36%を占め、最も多い事由となった。

また、「サービス・顧客満足度の向上等」を目的とするものは、平成 19 (2007) 年度から平成 22 (2010) 年度まで増加し、同年度には約 47%に達したが、平成 23 (2011) 年度からは減少に転じ、平成 25 (2013) 年度には約 33%となった。

今後の「事業の成長・拡大等」を目的・目標とするオフィス移転等は、平成 20 (2008) 年度から減少傾向にあったが、平

成 22 (2010) 年度の約 16%を底に反転して増加した。また、これまでの実績としての「業容の拡大等」も同年度からは漸増し、平成 25 (2013) 年度には約 17%となっている。

一方、事業環境の厳しさを示す「事業力・事業活動の効率化・合理化」は、平成 23 (2011) 年度に調査対象期間中では最高の 13%となったが、平成 25 (2013) 年度には約 11%となった。さらに、平成 21 (2009) 年度には、「拠点の集約」を目的とするものが約 12%、「コスト削減」を目的とするものが 10%と、それぞれの事由として調査対象期間中で最も多い割合となっている。これらは、事業者の景況感を反映したものと

思われる。

また、「地域の発展等」を目標・目的とするものは、平成 23 (2011) 年度に約 8 % と、平成 22 (2010) 年度の約 3 % から大幅に増加した。この「地域の発展等」に含めて整理した「復興・被災者支援」を除くと約 5 % であり、平成 23 (2011) 年に発生した東日本大震災からの直接的な復旧・復興のためのオフィス移転等が増加したことに加え、国難克服に向けての全国の事業者の決意を反映したものと考えられる。

「事業継続性の向上」も平成 22 (2010) 年度の約 0.2% から大幅に増加し、平成 23 (2011) 年度には 2 % を超え、平成 25 (2013) 年度には約 3 % となっている。これも東日本大震災の影響を受けたものであろう。

同年度においては、平成 24 (2012) 年度に約 1 % であった「人材の確保」を目的とするオフィス移転等が約 9 % へ大幅に増加しており、最近の人手不足感を反映したものと考えられる。また、同年度には約 1 % であった「セキュリティの強化」を目的とするものも約 5 % へ大幅に増加している。これらについては、今後定着するかどうか注目される。

なお、「交通アクセスの向上」や「環境負荷の低減」をオフィス移転等の理由・契機又は目標・目的として挙げたものは少なかったが、オフィス移転等開示情報において新たなオフィスは交通アクセスが良好なものであることや環境負荷の低減に配慮したものであることが記載されたものは相当数存在している。

5. オフィス移転等の動向

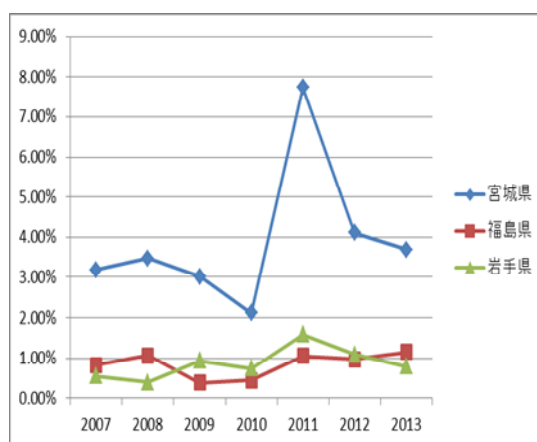
(1) 東日本大震災の影響

～被災地支援強化の必要性和 全国的な事業継続性の重視～

調査対象期間中における岩手県、宮城県及び福島県を立地先とするオフィス移転等の件数の全国のオフィス移転等の総件数に対する割合の推移を見ると、東日本大震災発生直後の平成 23 (2011) 年度に、宮城県及び岩手県において増加が見られ、特に宮城県において顕著である。

その後、宮城県及び岩手県においてはピークを越えて減少傾向にあるものと考えられるが、福島県においては災害の態様の違いを反映したと思われるが、平成 25 (2013) 年度においても増加を続けている。(図表 13)

【図表 13】岩手県、宮城県及び福島県を立地先とするオフィス移転等の件数の割合の推移



今後、東日本大震災被災地における復興まちづくり事業による基盤整備が進むにつれて、再びオフィスの立地が増加する局面

を迎えられるよう民間都市開発事業に対する支援の強化を図る必要があると考えられる。

オフィス移転等の目的として「事業継続性の向上」を挙げたものは、東日本大震災発生前を主たる期間とする平成 22 (2010) 年度の約 0.2%に対し、東日本大震災発生直後の平成 23 (2011) 年度には 2%を超え、平成 25 (2013) 年度には約 3%となっている (前掲)。

新耐震基準以前(1981 年以前)に竣工したオフィスビルストックは、全都市で 3,020 万㎡(2,670 棟)と総ストックの 28%を占め、都市別では福岡(42%)、札幌(41%)が 4 割を超え、京都(38%)、大阪(34%)と続いて多い(「全国オフィスビル調査(2014 年 1 月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所)。

また、仙台市では、震災を境に新耐震ビルの空室率が低下し、旧耐震ビルの空室率が上昇する傾向が見られ、平成 23 年 10-12 月期以降、これまでと逆転し、新耐震ビルの空室率が旧耐震ビルの空室率よりも低くなっている(「土地白書 平成 26 年版」国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/tochi/h26/h26tochi.pdf>)。

このような状況を踏まえると、オフィス移転等において「事業継続性の向上」を重視する傾向が今後どうなっていくかは、被災地のみならず全国におけるオフィスビルの選好や、さらには旧耐震ビルの建替え等を行うための民間都市開発事業の動向、さらには地方都市へのオフィス移転等の可能性にも影響を及ぼすと考えられ、今後の動向が注目される。

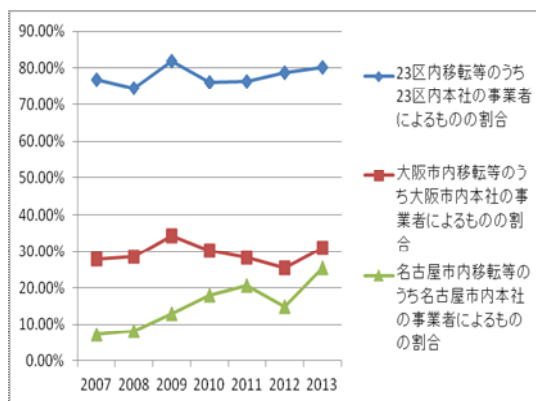
(2) 大都市の業務拠点性

～特別な位置にある東京 23 区、停滞する大阪市と向上する名古屋市～

全国各地において活発に起業が行われ、事業の発展につれて大都市にオフィスが設置され、事業の全国拡大や海外取引の増加等に伴い、大都市に本社を移転するという企業の発展形態を想定すると、大都市を立地先とするオフィス移転等のうち当該大都市に本社を置く事業者によるものの割合は、徐々に高まっていくが、この割合の高まっていくと事業者の立地が見られないことになり、新陳代謝が起こらず、その大都市は衰退に向かうことになると思われる。

大都市におけるこの状況を把握するため、①東京 23 区を立地先とするオフィス移転等のうち東京 23 区内に本社を置く事業者によるものの割合、②大阪市内を立地先とするオフィス移転等のうち大阪市内に本社を置く事業者によるものの割合及び③名古屋市内を立地先とするオフィス移転等のうち名古屋市内に本社を置く事業者によるものの割合を算出した。(図表 14)

【図表 14】大都市を立地先とするオフィス移転等のうち当該大都市に本社を置く事業者によるものの割合の推移



年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
23区内移転等のうち 23区内本社の事業者 によるものの割合	76.77%	74.38%	81.84%	76.16%	76.30%	78.75%	80.17%
大阪市内移転等のうち 大阪市内本社の事 業者によるものの割合	27.91%	28.57%	34.34%	30.28%	28.22%	25.36%	31.05%
名古屋市内移転等の うち名古屋市内本 社の事業者によるもの の割合	7.14%	8.11%	13.04%	17.91%	20.56%	14.84%	25.35%

「東京 23 区を立地先とするオフィス移転等のうち東京 23 区内に本社を置く事業者によるものの割合」の推移を見ると、おおむね 8 割程度のオフィス移転等が東京 23 区内に本社を置く事業者によって行われている。この割合が東京 23 区の発展を図る上で適当であるかどうかは即断できないが、東京 23 区の業務中枢機能の更なる発展と経済活動の活発化のためには、海外企業の進出や地方における起業の促進等を通じた海外を含む他地域からの新規のオフィス立地の促進によって、この割合が一定程度低下する状況がより望ましい可能性も想定される。今後の更なる検討が必要と思われる。

いずれにしても、東京 23 区は、本社オフィスの立地先について、本社の移転等の総件数の 6 割強を占めている（前掲）。

また、「日本の不動産投資市場 2014」（株式会社 野村総合研究所

https://www.nri.com/jp/opinion/r_repor t/kinyu_keizai.html#11 P41)

によると、「日本の賃貸可能なオフィスはおよそ 9,400 万㎡のストックを有し、東京区部はそのうち 58%（5,500 万㎡を占め、圧倒的な市場規模を持つ」とされていること等を踏まえると、業務中枢機能という質に加え、量的にも、特別な位置にあると言う

ことができよう。

一方、「大阪市内を立地先とするオフィス移転等のうち大阪市内に本社を置く事業者によるものの割合」は、おおむね 3 割程度にとどまっており、大阪市内を立地先とする多くのオフィス移転等が大阪市内に本社を置く事業者によって行われている。この割合は、調査対象期間を通じ、おおむね横ばいであり、大阪市は、本社オフィスの立地について、件数の順位だけでなく、割合においても低下してきている（前掲）ことも踏まえると、その業務拠点性は停滞の状況にあるものと考えられる。

これに対して、「名古屋市内を立地先とするオフィス移転等のうち名古屋市内に本社を置く事業者によるものの割合」は増加する傾向にあり、内発的なオフィス移転等が生み出される状況となってきたものと考えられる。また、本社オフィスの立地先として名古屋市の割合が増加する傾向にある（前掲）ことを踏まえると、名古屋市の業務拠点性は高まりつつあると考えられる。

（3）広域的な地方圏の中心都市

～業務拠点性の高まり～

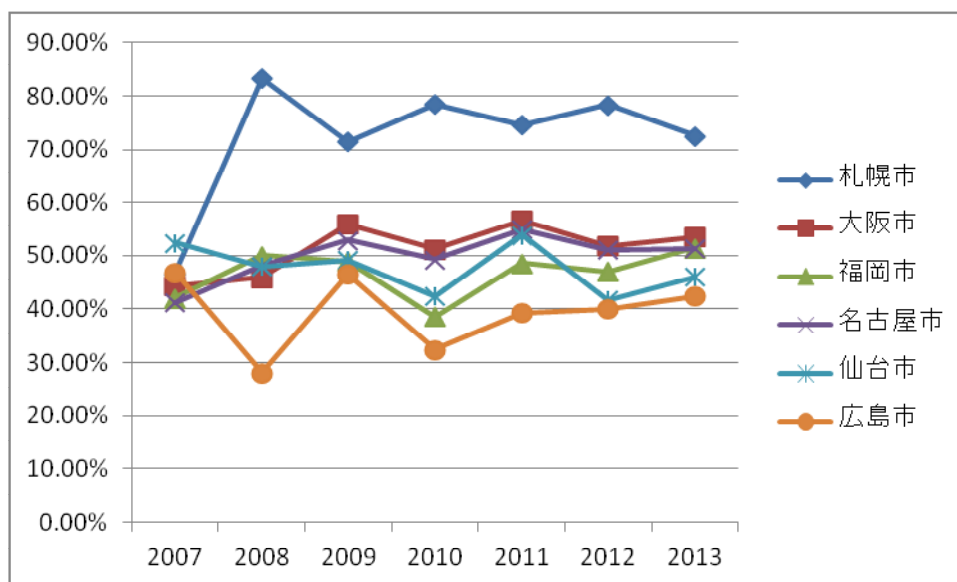
広域的な地方圏においては、全国における大都市と類似した立場にあるオフィス立

地に関する拠点的な中心都市が存在すると考えられる。

このため、①北海道における札幌市、②東北6県（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県）における仙台市、③中部4県（岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県）における名古屋市、④近畿6府県（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県）における大阪市、⑤中国

5県（鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県）における広島市、⑥九州7県（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県）における福岡市について、それぞれ、当該地方圏を立地先とするオフィス移転等の総件数に対する各中心都市を立地先とするオフィス移転等の件数の割合を算出した。（図表15）

【図表15】広域的な地方圏を立地先とするオフィス移転等の総件数に対する中心都市を立地先とするオフィス移転等の件数の割合の推移



年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
札幌市	46.67%	83.33%	71.43%	78.43%	74.58%	78.31%	72.55%
大阪市	44.33%	45.90%	55.93%	51.17%	56.60%	51.73%	53.41%
福岡市	42.11%	50.00%	48.96%	38.53%	48.57%	47.00%	51.42%
名古屋市	41.18%	48.05%	52.87%	49.26%	54.87%	51.00%	51.26%
仙台市	52.38%	47.92%	49.12%	42.37%	53.85%	41.63%	45.99%
広島市	46.88%	28.13%	46.51%	32.43%	39.24%	40.00%	42.42%

これによれば、北海道における札幌市の割合が極めて高く、北海道内のオフィスの立地は札幌市に著しく集中している状況にある。

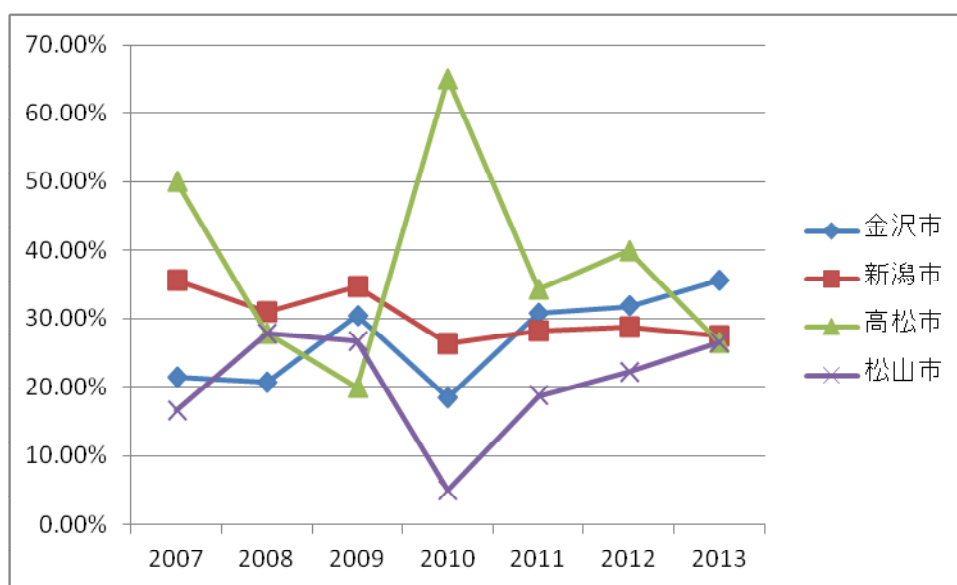
近畿6府県や中部4県、九州7県においては、当該地方圏内に他の大都市が存在し

ているにもかかわらず、大阪市、名古屋市及び福岡市はオフィスの立地に関して、それぞれの地方圏における中心的な都市となっているものと思われる。仙台市や広島市も各地方圏におけるオフィスの立地に関し、これらに準じた立場を占めている。

一方、これらの地方圏とは異なる状況にあるものとして、①北陸4県（新潟県、富山県、石川県及び福井県）における新潟市及び金沢市、②四国4県（徳島県、香川県、愛媛県及び高知県）における高松市及び松

山市についても、同様に、それぞれ、当該地方圏を立地先とするオフィス移転等の件数に対する各中心都市を立地先とするオフィス移転等の件数の割合を算出した結果が、図表16である。

【図表16】北陸地方圏及び四国地方圏を立地先とするオフィス移転等件数に対する中心都市を立地先とするオフィス移転等件数の割合の推移



年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
金沢市	21.43%	20.69%	30.43%	18.42%	30.77%	31.82%	35.62%
新潟市	35.70%	31.03%	34.78%	26.32%	28.21%	28.79%	27.40%
高松市	50.00%	27.78%	20.00%	65.00%	34.38%	40.00%	26.42%
松山市	16.67%	27.78%	26.67%	5.00%	18.75%	22.22%	26.42%

新潟市は、北陸4県という地方圏のくくり方に問題があるのかもしれないが、オフィスの立地に関して地方圏において独占的な立場を占めるには至っていないと思われる。なお、同じ北陸4県内の金沢市を立地先とするオフィス移転等の割合が増加してきており、平成25（2013）年度においては、新潟市を上回っている。

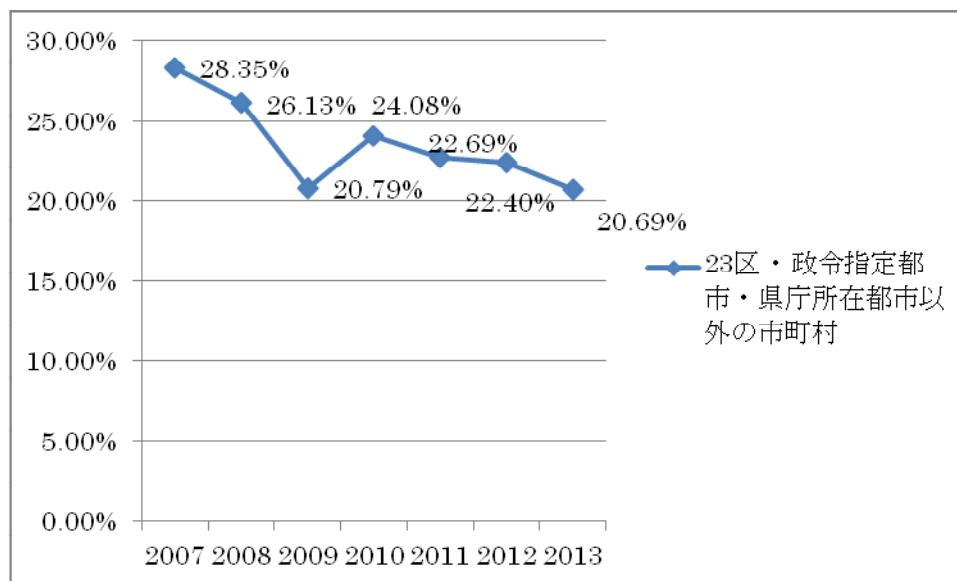
また、四国4県においても、同年度には高松市と松山市におけるオフィス移転等件数は同数であり、一つの中心都市が定まる

状況にはないと思われる。

（4）地方都市におけるオフィス立地 ～オフィス街が消える？～

東京23区、政令指定都市又は県庁所在都市のいずれにも該当しない市町村を立地先とするオフィス移転等の件数の全国におけるオフィス移転等の総件数に対する割合の推移を見ると、図表17のとおりであり、調査対象期間を通じて減少する傾向にある。

【図表 17】 東京 23 区、政令指定都市又は県庁所在都市のいずれにも該当しない市町村を立地先とするオフィス移転等の件数の割合の推移



地方都市に立地するオフィスとしては、オフィスビル以外に、工場、倉庫、物流ターミナル、大規模商業施設等に併設して設置されるものが見受けられた。これらについては、今回のオフィス移転等開示情報調査においては、オフィス移転等の件数としてカウントしないこととしたが、オフィス移転等の減少が進むにつれ、オフィスが集積するオフィスビルという形式では立地が困難となり、このような他施設への併設という形式に変化していくことが想定される。

すべての市町村にオフィス街が存在するわけではなく、その必要もないが、上記のような傾向が継続すれば、現に存在する地方都市のオフィス街も消えていかざるをえないと思われる。

また、東京 23 区・政令指定都市以外の県庁所在都市におけるオフィス移転等の件数が全国におけるオフィス移転等の総件数に対する割合は、ほぼ横ばいの状態にある

が、その他の地方都市におけるオフィス立地減少の傾向が継続すると、これらを後背地域とする県庁所在都市においても、オフィス立地に関する拠点性の低下やオフィス街の消失につながっていくであろう。

「地域の経済 2012—集積を活かした地域づくり—」(内閣府政策統括官(経済財政分析担当))によると、都道府県と政令市の事業所密度と労働生産性の関係について「都道府県でも、政令市でも、事業所密度の上昇、すなわち事業所の集積度の上昇は労働生産性を高める傾向にあることがわかる」(同 P161)とされ、また、都道府県と政令市のD I D人口密度と労働生産性の対数値の関係から「都道府県でも、政令市でも、D I D人口密度の上昇、すなわち人口の集積度の上昇により労働生産性が高まる傾向にあることがわかる。このことは、政令市等の都市においては、人口の集積度の上昇に伴い、人口規模に応じて規模の経済

が働くとともに、企業間の地理的近接性の上昇が、アイデアや情報、技術知識の交換を通じたイノベーションを促進することにより、集積の経済が発現し、都市全体の生産性が高まる可能性を示唆している」（同 P187）とされている

（http://www5.cao.go.jp/j-j/cr/cr12/chr12_index-pdf.html）。

異なるものとの触れあい・交流が創造性を生むのだとしたら、オフィス街の消失により、集積の効果が失われ、さらに一層の活力の低下を招くことが懸念される。

このような状況を脱するためには、地方都市における既存のオフィスを活用し、活力あるまちづくりを推進する必要がある。

具体的な方策の一つとして、航空業界における LCC（Low Cost Carrier：運航コストが低い航空会社）の概念をまちづくりに適用する「LCD（Low Cost Developer）」が特に地方都市における活力あるまちづくりの担い手として必要と考える。この LCD については、拙稿を参照頂ければ幸いです（都市研究センター Research Memo 2014 年 09 月「活力あるまちづくりのための LCD（Low Cost Development）の必要性」

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_03.pdf）。

6. おわりに

オフィスは、地方・大都市を問わず、それぞれの地域における働く場として極めて重要である。我が国が地球規模での競争環境の下、発展を遂げていくためには、大都市において業務中枢機能を支える高度なオ

フィス機能が必要であろう。

また、地方都市において活力を維持し、生活を支えていくためにもオフィスは必要であろうし、地方都市におけるオフィスは、大都市におけるオフィス需要の苗床でもある。地方都市から発した事業が大都市のオフィス需要を支えている。

「まち・ひと・しごと創生法」（平成 26 年法律第 136 号）が公布され、今後、政府により「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が定められることとなるが、地方・大都市を通じた事業の発展に応じたオフィス移転等のあり方に即した隙間のない連続的な施策がきめ細かく講じられ、オフィス街の消失が回避されることを期待したい。

今般のオフィス移転等開示情報調査は、オフィス移転等に関する情報を記載したホームページ等がなければ、そもそも成立し得なかった。末尾ながら、多数のオフィス移転等に関する情報をホームページ等に記載頂いた事業者の皆様へ御礼を申し上げます。

なお、次号のアーバンスタディにおいては、外国系企業の我が国におけるオフィス移転等の状況など、さらに今回のオフィス移転等開示情報調査に基づく分析をご紹介する予定である。

<補注> オフィス移転等情報開示状況調査の方法

平成 25(2013)年 7 月から平成 26(2014)年 3 月までの間、検索エンジンを用いて「事務所」、「営業所」、「事業所」、「オフィス」又は「本社」と、それぞれ「移転」、「新設」又は「開設」を組み合わせ、かつ、「お知ら

せ」としてインターネット上を検索し、該当した部分を含むホームページ等において事業者が自らインターネットを利用して公表している当該事業者（その子会社等の関連事業者を含む。）に関する情報のうち、平成19(2007)年4月1日以降平成26(2014)年3月31日までの間に行われることとされたオフィス移転に関する情報を収集した。

報道機関等によるニュースや金融商品取引所による適時開示情報としてのみインターネット上に掲載されたオフィス移転等に関する情報で、事業者自らはインターネット上で一般に公表していないものは、調査の対象外としている。

また、物販店舗、工場、倉庫、トラック・ターミナル、塾や外国語会話スクールの教室、自宅兼用の事務所については、オフィスの利用状況を把握するという今回の目的に照らし、それと判別可能なものは収集の対象外とした。本店の登記の移転や組織名称の変更、法人の設立のみにとどまり、実体としてのオフィスの移転等を伴わないものは同様の観点から対象外としている。

複数の事務所等の統合は、いずれかの事務所等の所在地ではない他の場所への移転統合は対象としたが、いずれかの事務所等の所在地への統合は、統合された事務所等のオフィススペースの利用につながるとは限らないことから、対象外とした。

同一ビル内の増床は対象としなかったが、フロアの移転は対象とした。

なお、企業のホームページの中には、当該企業の沿革を記した部分の年表にオフィスの新設・開設や移転等の事実のみを記載し、それとは別個のお知らせ等を掲載していないものがあつた。この企業の沿革にお

ける記載には、その内容から読み取ることができる情報量としては、事実のみを告知した短冊型の情報開示とほぼ同等なものもあつたが、お知らせ等としての掲載との掲載目的の違いを踏まえ、企業の沿革の部分のみにオフィス移転等情報が記載されている場合は、今般の調査の対象からは除外した。ただし、お知らせ等としての掲載があり、かつ、沿革にも当該お知らせ等に係るオフィス移転等情報が記載されている場合において、お知らせ等に加え沿革における記載も合わせ読むことによりオフィス移転等情報の内容が補足されるときは、その沿革等における記載もお知らせ等としての記載として取り扱うこととした。

一度のオフィス移転等に関して事前の予告や完了の報告など複数回にわたって情報の開示が行われる場合があるが、これらはまとめて一つの開示情報として取り扱うこととした。

なお、対象事業者については、その規模や業種、上場しているか否かでは限定していない。

<参考文献>

・「日本の不動産投資市場 2014」株式会社
野村総合研究所

[https://www.nri.com/jp/opinion/r_report/ki
nyu_keizai.html#11](https://www.nri.com/jp/opinion/r_report/ki
nyu_keizai.html#11)

・「2014 不動産業統計集」公益財団法人 不
動産流通近代化センター

<http://www.kindaiika.jp/chosa/tokei>

・「全国オフィスビル調査」一般財団法人 日
本不動産研究所

・「土地白書 平成 26 年版」国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/tochi/h26/h2>

6tochi.pdf

・「地域の経済 2012—集積を活かした地域づ
くり—」(内閣府政策統括官(経済財政分析
担当))

[http://www5.cao.go.jp/j-j/cr/cr12/chr12_ind
ex-pdf.html](http://www5.cao.go.jp/j-j/cr/cr12/chr12_ind
ex-pdf.html)

・「民間都市開発事業の現状と課題」平成 25
(2013) 年 12 月、(一財)民間都市開発推進
機構都市研究センター アーバンスタディ
Vol.57 p.14 著者：都市研究センター副所
長兼研究理事 佐々木 晶二

【雨に煙る東京都千代田区大手町周辺】



平成 26 (2014) 年 11 月撮影