

シリーズ企画

オフィス 市場動向 調査

首都圏テナント移転動向

品川・汐留・六本木等、2003年に入り東京都心部で行われた大型ビルの大量供給。これら新築ビルでは、着々とテナントを獲得している。しかし、その移転元となる、都内の築年数の経ったビルや周辺都市のビルでは、テナントの流出による空室の増加が問題となっている。

本稿では、生駒シービー・リチャードエリス(株)に寄せられた仲介依頼をもとに、出店を希望するエリアや面積、また、移転を希望する企業の所在地等の分析を行った。その結果から、東京23区およびその周辺都市について、それぞれのテナント移転動向を考察する。

第1章 東京23区移転動向

2003年、東京都心部で本格化した大規模ビルの供給ラッシュ。大型で、設備水準の高いビルが次々と竣工している昨今、これらのビルへ移転する企業の動向にも注目が集まる。本章では、企業が現状をどのように捉えて移転を検討しているのか、移転理由、希望面積、希望エリアの3つの側面から考察する。

■移転理由は「新規開設」が中心

グラフ1の「テナント移転理由推移」でまず目にとまるのは、「拡張移転」が減少していること。移転理由全体に占める「拡張移転」の割合は、1998年度から2000年度まで上昇を続けてきたが、その後は減少に転じた。2003年度には30.2%と、2000年度に比べ12ポイント以上下落し、厳しい経済状況を反映している。

一方、「新規開設」は依然堅調である。ここでは、サービス業や運輸・通信業等のニーズが多かった。特に目立った動きを示したのは、人材派遣会社。顧客企業の近くへ営業拠点を設置したいという考えから、小規模な事務所を複数箇所に出店しようと検討しているようだ。こうした動きから、2001年度、2002年度と大幅に減少していた「拡

張移転」と「新規開設」を合わせた前向きな移転は、2003年度、前年の水準を維持した。

一方、2年連続して上昇していた「縮小移転」は、減少に転じた。しかし、オフィス市場が活況を呈していた2000年度に比べると、その割合は依然高く、本格的な回復はしばらく先になると思われる。

■小規模な需要が目立つ

グラフ2の「事務所設置希望面積推移」の特徴は、2003年度の「10坪未満」の割合が2002年度と比べて、8.9ポイントと大幅に上昇したことである。この規模を希望する企業の移転理由は、「新規開設」が約65%。業種では前述した人材派遣会社が多い。また、新宿や池袋等のターミナル駅周辺を希望している企業が多く、駅前で集客力と機動性に優れた立地を求めている

ことが推測される。

一方、2003年度の「300坪以上」の大規模なニーズを見ると、2002年度に比べて0.9ポイント減少している。これは、大規模移転では、検討に多大な時間を要することに起因する。「2003年問題」と称され、大量に供給された新築大型ビルの大半は、2003年3月から4月に竣工を予定していた。そのため、新築大型ビルの竣工に合わせて移転を検討していた企業は、2002年度から動き始めている。こうした背景から、2002年度はその前年度に比べ、「300坪以上」の割合が2.1ポイント増加したと考えられる。

■開発地域に大型ニーズ集まる

グラフ3~5の希望エリアごとの移転需要を見ると、2003年の大規模開発の影響が現れている。それは、300坪以上のニーズで、品川エリアが群を抜いて多いことだ(グラフ5参照)。品川は、JR品川駅東口の大規模ビルの竣工、新幹線新駅の開業等、その動向が注目され続けたエリア。都内外へのアクセスのよさ等従来からの利点に、こうした新たな魅力が加わり、企業の

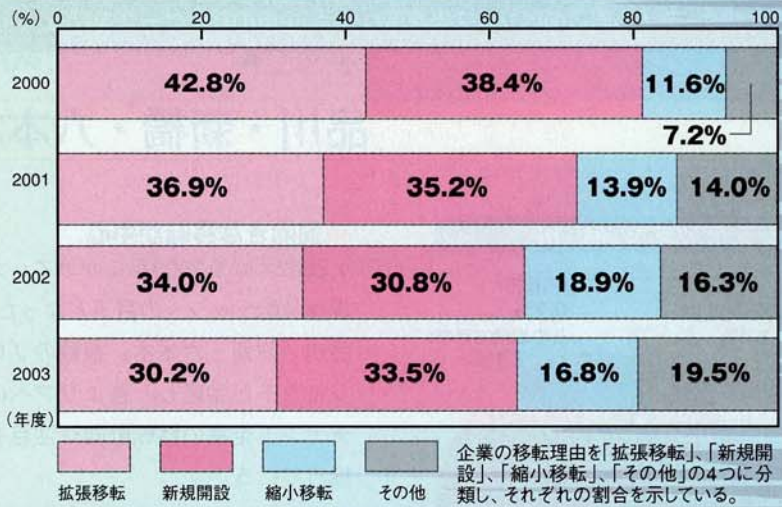
移転ニーズを吸収したものと考えられる。また、新橋エリアも、大規模開発の波及効果により、移転ニーズを集めている。

では、大規模以外のニーズはどうか。グラフ3・4を見ると、100坪未満、100～300坪ともに、1位が新宿、2位が渋谷と、既存のターミナル駅周辺エリアへの人気の高さが目についた。

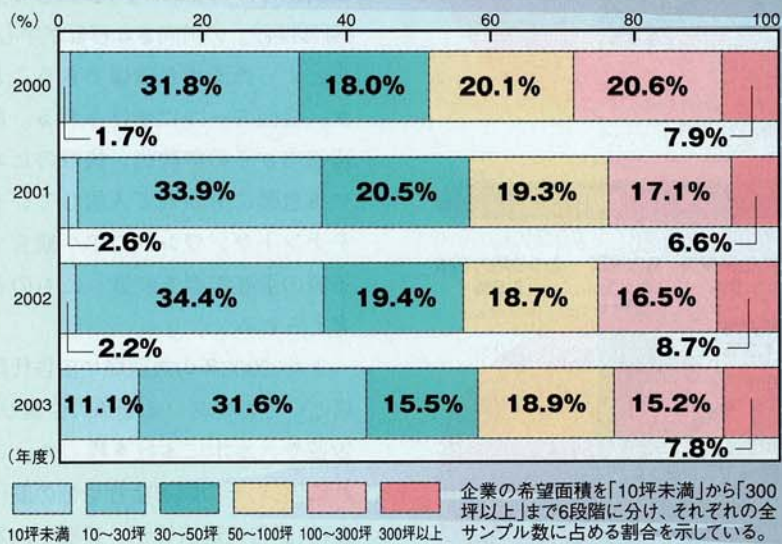
また、隣り合う八重洲エリアと日本橋エリアでは、100坪を境に順位が逆転している。ただし、エリアごとに内訳を見ると、八重洲エリアでは「100坪未満」が68%、「100坪以上」が32%だったのに対し、日本橋エリアでは、「100坪未満」が74%、「100坪以上」が26%と、希望面積の傾向に大きな差はなかった。しかし、業種別には異なる動きが見られた。八重洲エリアは、東京駅に隣接し、交通アクセスにも恵まれており、サービス業のニーズが多い。一方、日本橋エリアは、製造業が43%と最も多い。また、本社移転を検討する企業の割合も55%と高かった。300坪以上の大規模な移転ニーズは少なかったが、企業の本社機能が集まる伝統的なオフィス街という、エリアの特性が表れている。

※凡例:本稿で使用したデータは、2000年度については、「OFFICE MARKET REPORT」<生駒シービー・リチャードエリス(株)発行>から引用。2001年度から2003年度については、生駒シービー・リチャードエリス(株)に寄せられた仲介依頼を編集部で独自に集計した結果に基づく。各グラフの期間は、前年9月～当年8月(2003年度の場合は、2002年9月～2003年8月)。なお、グラフの数値は、小数点第2位で端数調整を行っているために、合計値は必ずしも100%にはならない。

グラフ1 テナント移転理由推移(東京23区)



グラフ2 事務所設置希望面積推移(東京23区)



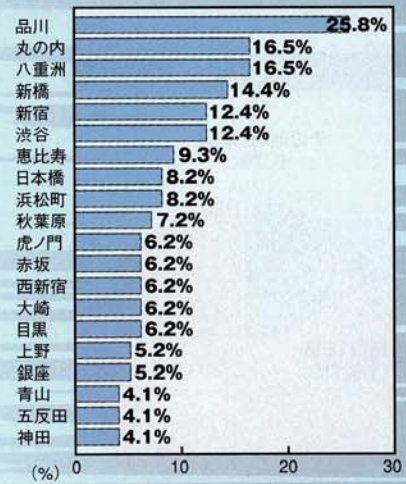
グラフ3 移転希望エリア(100坪未満)



グラフ4 移転希望エリア(100～300坪)



グラフ5 移転希望エリア(300坪以上)



東京23区にオフィス移転を検討している企業が、移転先として希望するエリアについて表したものの。事務所設置希望面積別に「100坪未満」、「100～300坪」、「300坪以上」の3つに分類し、その上位20エリアを示している。(複数回答)

第2章 東京主要エリアの移転動向

移転を検討する企業の移転理由、希望面積、所在地には、移転先候補地ごとにどのような特徴が見られたのだろうか。本章では、2003年に特徴的な動きを示した、品川・新橋・六本木の新興ビジネス街、東京駅周辺の伝統的なビジネス街、新宿・渋谷の大型ターミナル周辺のビジネス街を取り上げ、企業の移転ニーズを探る。

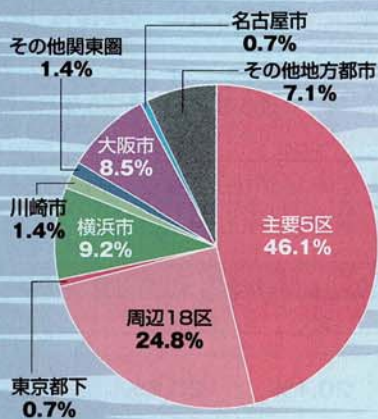
▼本章掲載のグラフについて

各エリアへの移転を検討している企業の所在地について、「主要5区」「周辺18区」「東京都下」「横浜市」「川崎市」「さいたま市」「千葉市」「その他関東圏」「大阪市」「名古屋市」「その他地方都市」の12地域に分類し、それぞれの割合を示している。

※「主要5区」=千代田、中央、港、新宿、渋谷
「周辺18区」=「主要5区」以外の東京都

品川・新橋・六本木

グラフ6 品川



■前向きな移転が中心

2002年から2003年にかけて、大規模供給ラッシュの目玉となった、品川・汐留・六本木。複数のプロジェクトが完成し、各エリアへのテナント企業の移転動向が注目を集めている。

これらのエリアに出店を希望する企業の移転理由は、「拡張移転」、「新規開設」の前向きな移転が中心。まとまった面積が確保できることが、要因の一つに挙げられる。周辺都市からの集約化、複数のビルや複数階に分かれて入居しているテナントが、ワンフロアへ統合する等の潜在需要を刺激したものと考えられる。

また、2003年の放送局や広告代理店といったマスコミ関係の企業が、汐留や六本木に本社を移した。これに伴い、その関連会社や他の制作会社、広告代理店等が、新橋や六本木に移転を検討している。これは、2003年の大規模開発による波及効果の一つと言えるだろう。

■近隣エリアからの移転が目立つ

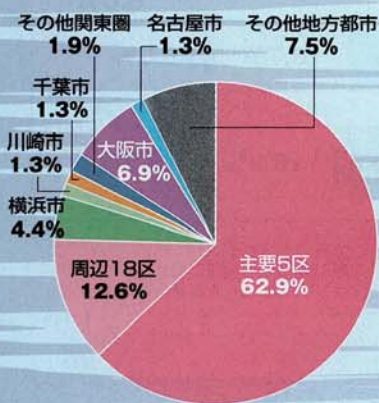
前章で述べた通り、大規模移転ニーズが最も多かったのは、品川エリアである。品川は、新橋、六本木と比べ、移転希望企業の所在地が若干異なる。グラフ6・7・8を比べると、「周辺18区」の割合は、六本木より8.1ポイント、新橋より12.2ポイントも多くなっている。一方、新橋、六本木で6割を超えている「主要5区」は半数を割った。このように品川は、新興ビジネス街の

中では、「周辺18区」からの移転先として人気が高い。さらに、品川の「周辺18区」の内訳を見ると、五反田や大崎等、隣接しているエリアが多い。しかも、そのうち6割は、サービス業や製造業等の「拡張移転」ニーズ。本社機能を移転させる企業も少なくない。現所在地の近隣で、より広い面積を確保できることと、設備水準の高さを求めている選択と考えられる。

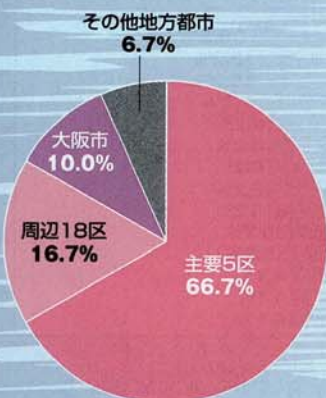
新橋エリアでは、汐留の開発が進むにつれて、移転ニーズにも大きな変化が現れている。以前はまとまった面積を確保できるビルが少なく、中小規模のニーズが中心であった。それが今回の大量供給により、丸の内エリアのビル代替えや近隣エリアからの集約等、汐留に本社を移転する企業も出てきた。また、新橋駅周辺には、汐留地区に移転した企業の関連会社や取引先関係の、比較的小規模なニーズも見受けられる。

一方、六本木エリアへ移転を希望する企業の所在地は、「主要5区」が66.7%（グラフ8参照）。その内訳を見ると、六本木エリアの企業を中心とした、港区からの移転ニーズが50%以上。新宿や渋谷からのニーズもあるが、近隣エリアからの移転ニーズが多いエリアである。同エリアを希望する企業の移転理由としては、「拡張移転」が多く、全体の約50%。本社機能を移転するニーズが全体の60%以上を占めたことも六本木エリアの特徴と言える。

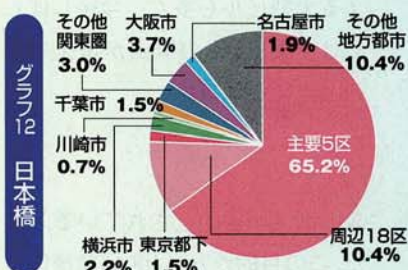
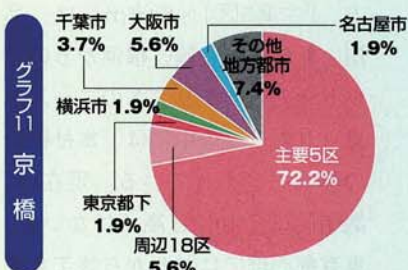
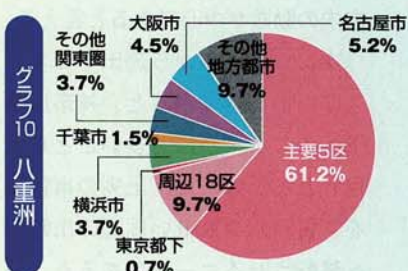
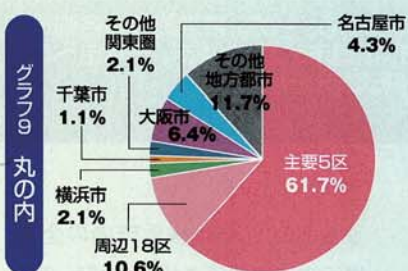
グラフ7 新橋・汐留



グラフ8 六本木



東京駅周辺



■地方からのニーズも多い

東京駅周辺では、丸の内・八重洲・京橋・日本橋の4エリアとも「主要5区」からの移転が60%以上と、東京都心部間での移転ニーズが中心。ただし、同じ60%以上でも、その内容は各エリアで若干異なる。日本橋では、「主要5区」のうち6割が、この東京駅周辺4エリアからのものであった。同様に京橋の「主要5区」の45%が東京駅周辺4エリアからのものであり、両エリアでは近隣エリアからの移転が中心だと言えよう。一方、丸の内エリアと八重洲エリアでは、このニーズが2割前後。交通アクセスのよさから、同じ主要5区でもより広範なエリアから移転ニーズがあるものと考えられる。

また、その他地方都市からの需要は、丸の内・八重洲・日本橋で10%前後見られた。移転理由は「新規開設」が60%強。交通アクセスのよさを第一条件に挙げる企業が多く、その所在地は、京都や神戸等関西の企業が中心。前述の品川等新興開発エリアでは、おおむね6~7%。地方都市の企業から見ると、

東京へ進出する際は、東京駅周辺や新宿等、既存の大規模ターミナル駅周辺の方が、今のところ認知度が高いようだ。

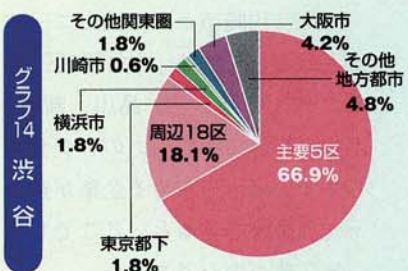
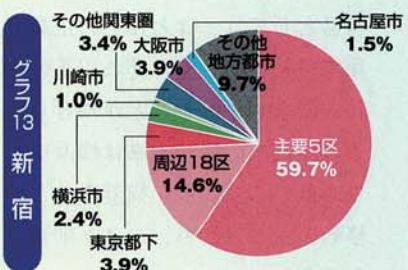
■移転規模は駅を挟んで対照的

東京駅周辺4エリアをそれぞれ比較して、今回の調査で最も違いが出たのは希望面積である。特に駅を挟んで、丸の内側と八重洲側には大きな隔たりが見られた。

まず、丸の内側では、まとまった面積を求める傾向にある。丸の内エリアには、大企業の本社が多く、大型ビルが大半であることがこの理由であると思われる。

一方、八重洲エリアでは、製造業を中心に大規模な需要が多いものの、隣接する日本橋エリア、京橋エリアでは、中小規模の需要が中心である。特に京橋エリアでは、100坪未満の小規模移転が中心であった。ただし、企業の主な移転理由は、縮小移転ではなく、むしろ拡張移転である。京橋の賃料水準が下がっていることから、八重洲や日本橋等に所在する周辺エリアの企業に、面積を拡張させる動きが出ていると考えられる。

新宿・渋谷



■渋谷ではエリア内の移転が中心

前章でも述べたが、各希望面積で移転希望地として多かったのは、新宿と渋谷のターミナル駅周辺。両者ともほぼ同水準の移転ニーズがあるが、その企業所在地は若干異なる。新宿エリアでは「主要5区」が中心だが、地方都市からのニーズも見られた（グラフ13参照）。しかし、渋谷エリアでは、東京23区内からの移転ニーズが85%に上る（グラフ14参照）。

両エリアとも集客力のある商業集積地。そのため、サービス業の

需要が多い。また、新宿エリアは、西新宿を中心としたビジネス街の側面もある。しかし、渋谷エリアは、23区外に所在する企業から見て、ビジネス街としてのイメージが定着していないものと思われる。

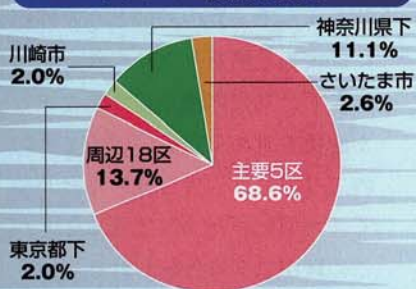
渋谷エリアで、最も多かったニーズは「拡張移転」。面積は様々だが、同じ渋谷エリアの企業からの需要が多く、東京23区内からのニーズのうち、約半分を占める。一方、新宿エリアでは、同10%強。ここにも、新宿と渋谷での移転需要の違いが現れている。

第3章 東京周辺都市の移転動向

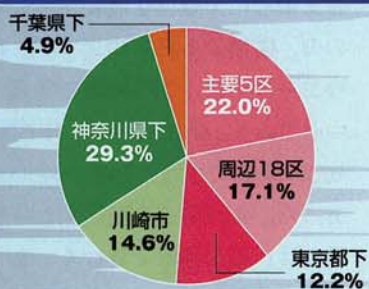
東京都心部では、相次ぐ大型ビルの竣工で需要が喚起され、その供給分が吸収されつつある。一方、東京周辺の各都市では、都心回帰の影響による企業の東京への流出が懸念されている。本章では、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市への企業の流入移転ニーズおよび各都市からの流出移転ニーズを中心に、東京周辺都市の移転動向を考察する。

横浜市

グラフ15 横浜市流入



グラフ16 横浜市流出



横浜市への移転を検討する企業の所在地は、東京都および神奈川県が95%以上。特に、「主要5区」の割合は、全体の約70%に達した。主な内訳としては、東京都内の企業が新たに出先機関を横浜に設置するケース、神奈川県内の企業が規模を拡大して横浜市に移転するケース等が見られる。

また、埼玉や千葉方面からの移転ニーズはほとんど見られなかったが、さいたま市からは、若干の流入需要が見られた。その移転理由の大半が「新規開設」。面積も30坪前後と小規模であり、新たに横浜進出への足がかりとなる出先機関を設置するニーズであるものと考えられる。

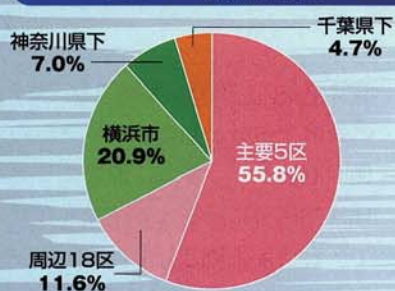
しかし、横浜市への移転需要の

うち、50%強は横浜市内の企業。横浜市に事務所を構える移転では、市内の動きが中心であると言える。

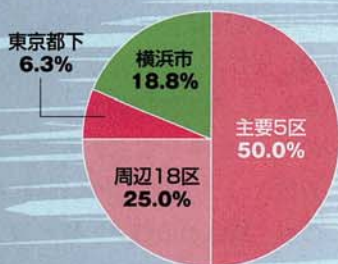
次に、横浜市から流出するニーズについて見てみると、神奈川県下へのニーズが最も多いことが注目される。これは、出先の事務所を、賃料水準が低い周辺の市町村へ移転させるニーズであろう。一方、「主要5区」への流出には、品川、新橋、渋谷等、横浜からのアクセスのよいエリアへのニーズが見られた。この中には、本社機能の移転も含まれている。現在は、数値的にそれほど高くはないが、東京都心部ではこれから竣工を迎える大型ビルも多く、今後しばらくは主要5区への流出が増えるものと考えられる。

川崎市

グラフ17 川崎市流入



グラフ18 川崎市流出



川崎市では、流入元、流出先とも東京23区および横浜市が中心であった。流入では、東京23区と横浜市で90%弱。流出に至っては、東京23区、都下、および横浜市のみであった。

「主要5区」では、流入、流出ともに半数以上と、その割合は高い。川崎への移転を検討している企業には、人材派遣業を中心とするサービス業と、生損保、証券会社等の金融業が目立った。人材派遣業では、他の地域同様、30坪までの小規模な「新規開設」が中心。一方、金融業では、それまで点在していた事務所を1箇所に集約し、効率化を図ることを目的とした、出先機関の統合ニーズが多かった。「縮小移転」のニーズも見られ、コ

スト削減が目的とされている。また、この目的から、100坪前後にまとめようとしていることも、金融業の移転ニーズの特徴と言える。

また、横浜市からの流入移転の特徴としては、ほとんどの企業で相場賃料、もしくはそれ以下の賃料を要求していたことが挙げられる。川崎市の賃料水準は横浜市よりも低いことから、横浜市からの移転の主な目的も、コスト削減であろう。

では、川崎市からの流出ニーズはどうであったか。「主要5区」へのニーズを見ると、品川、新橋、浜松町等、山手線沿いのアクセスしやすい場所を求める企業が多かった。業種を見ると、ここでもサービス業が中心であった。

▼凡例

流入グラフ:2003年度に当該都市への移転を検討している企業の所在地の分布を示したもの(ただし、同じ都市内の移転は除く)。
流出グラフ:2003年度に当該都市に所在し、移転を検討する企業が移転先として考える都市の分布を示したもの(ただし、「新規開設」は除く)。



グラフ19を見ると、さいたま市への流入ニーズは、95%が東京23区および都下の企業からのものである。ただし、さいたま市全体の移転動向では、市内の移転も多い。2003年度において、さいたま市に事務所の設置を検討している企業は、東京都と埼玉県下の企業に限られていると言えるだろう。

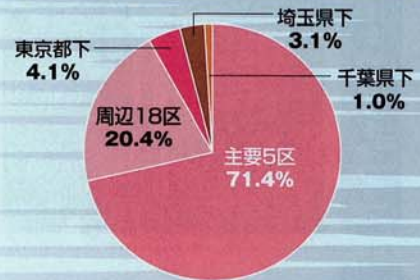
では、東京の企業からのニーズにはどのような傾向があるだろうか。最も多いのは、人材派遣業を中心とした「新規開設」。東京23区からの移転理由のうち、約35%を占めた。また、さいたま市では、「拡張移転」が全体の27%と、前向きな移転ニーズが多い。特に、製造業にその傾向が顕著に見られる。不調業種と言われる製造業で

あるが、さいたま市では業容を拡大させるニーズが多い。

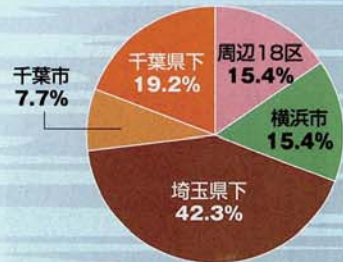
一方、さいたま市外への移転ニーズでは、埼玉県下の他の市町村への移転が半数近い。主に使用面積を拡大させるものである。ただし、移転の前提は、あくまでコスト削減のようだ。このことは、さいたま市からの流出ニーズに、主要5区を希望する企業が見られなかったことにも表れている。また、埼玉県下の他の市町村からの流入ニーズが少ないことから、企業のコスト意識がいまだ厳しいことが分かる。確かに、大宮駅周辺をはじめ、さいたま市の賃料水準は高い。そのため、賃料水準で下回る埼玉県下や、東京周辺18区への移転を検討する企業が多かった。

さいたま市

グラフ19 さいたま市流入



グラフ20 さいたま市流出



千葉市でも、千葉市外からの移転ニーズのうち、約9割は東京23区からのもの。ただし、その大半は、「新規開設」など本社機能の移動を含まない移転ニーズである。

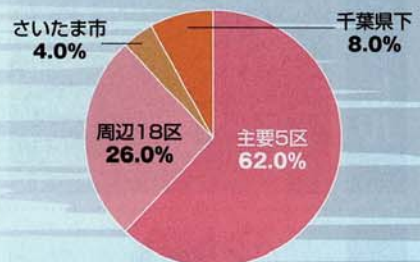
千葉市への出店を希望する企業の移転理由はどうか。ここでも多かったのは、全体の40%を占める「新規開設」ニーズ。しかし、他の3都市とは違い、人材派遣業からのニーズは少なく、業種は様々であった。いずれも30坪未満の小規模なニーズが中心である。千葉市中心部を希望する企業が多く、千葉市内およびその周辺を管轄する営業所ニーズが中心であると考えられる。そのため、まとまった面積を必要としない傾向にあるようだ。

また、「新規開設」以外の移転理

由を見ると、「拡張移転」、「縮小移転」を検討する企業は、すべて東京23区の企業であった。どちらも、製造業が高い割合を示している(「拡張移転」55%、「縮小移転」41%)。同じ業種でも、業績や現在の規模などから、企業によって出店状況には大きな隔りがある。一方、千葉市外への移転ニーズを見ると、「主要5区」が42.9%。この内容としては、複数の拠点を統合させる移転が中心である。また、総武線沿線の船橋市や市川市等、千葉県下の他の市町村へのニーズも多く見受けられた。ただし、その規模は、50坪未満のものがほとんどで、大型の移転ニーズは見られなかった。

千葉市

グラフ21 千葉市流入



グラフ22 千葉市流出

