

企業移転動向についての考察

過去のデータによる企業移転とオフィス賃貸マーケットの関連性

2020年10月14日

企業にとってオフィスは欠かせない経営資源であり、企業活動の基盤となっている。実際に企業は特定の場所にオフィスを構えているが、様々な理由で別の場所に移転すること（企業移転）もある。この企業移転の動向を観察することによって、賃貸オフィス市場の需給関係をより深く理解できると考えられる。そこで、ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）では、2000年代から収集してきた東京都内の企業移転データを用いて、過去の企業移転の動向と賃貸オフィスマーケット指標の関連性を明らかにし、今後の企業移転の方向性について考察する。

主な調査結果

東京都内の企業移転(*1)のうち、都心部(*2)と周辺部(*3)をまたいだ移転を抽出、集計し、都心部の賃貸オフィスマーケットの指標と比較した結果：

- 周辺部から都心部への転入割合については、2003年から2005年にかけて増えたが、2006年から2009年にかけては減った。その後、2010年から2014年にかけ再び増えたが、2015年以降は緩やかながら減りつつある。
- 都心部の賃料水準の上昇とともに、都心部への転入割合が低くなり、都心部の賃料水準の下落とともに、都心部への転入割合は高くなる。
- 都心部の空室率が下落した後、都心部への転入割合が低くなる一方、都心部の空室率が上昇した後、都心部への転入割合は高くなる。
- 今後都心部のオフィス賃貸マーケットが下落局面に入る場合には、過去の動向の通りであれば、都心部への転入割合が増えると考えられる。しかしながら、働き方改革やコロナ禍での企業オフィス戦略の見直しにより、企業移転のメカニズムが根本的に変わる可能性がある。

*1 本社の移転だけでなく、支社・支店・営業所などの移転も含む

*2 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

*3 東京都から、*2の5区を除いたエリア

1. はじめに

本調査に際し、2002 年～2019 年の東京都における移転事例 5,541 件を収集し、そのうち都心部と周辺部をまたいだ移転 1,094 件を抽出した【図表 1】。抽出された都心部と周辺部をまたいだ移転情報について、年ごとに都心部への転入と都心部からの転出の割合を集計した。次項 2 では集計結果と賃貸オフィスマーケット指標の動きを比較しながら、企業移転の動向をみた。

【図表 1】企業移転の分類

移転元	移転先	分類区分
都心部 →	都心部 =	都心部内の移転
周辺部 →	周辺部 =	周辺部内の移転
都心部 →	周辺部 =	都心部からの転出
周辺部 →	都心部 =	都心部への転入

なお、今回の調査では、都心部と周辺部をまたいだ移転のみに着目した。都心部内や周辺部内での移転は、企業の個別事情（契約満了や手狭感、オフィス環境改善など）に起因することが多く、マーケット全体に共通した背景を読み解きにくい。一方で、都心部と周辺部をまたいだダイナミックな移転は、従業員の通勤、取引先企業との距離、採用活動など、企業活動に与える影響が大きいため、移転を決断した背景には移転先のエリアの次の 4 要素が関係すると考えられる：

- ① ビジネス利便性：駅・商店・役所・金融機関の数、取引先へのアクセス
- ② 企業に合うエリアイメージ：集積する産業、エリア特性
- ③ 負担しやすい賃料水準
- ④ 希望するオフィススペースの多寡（空室率）

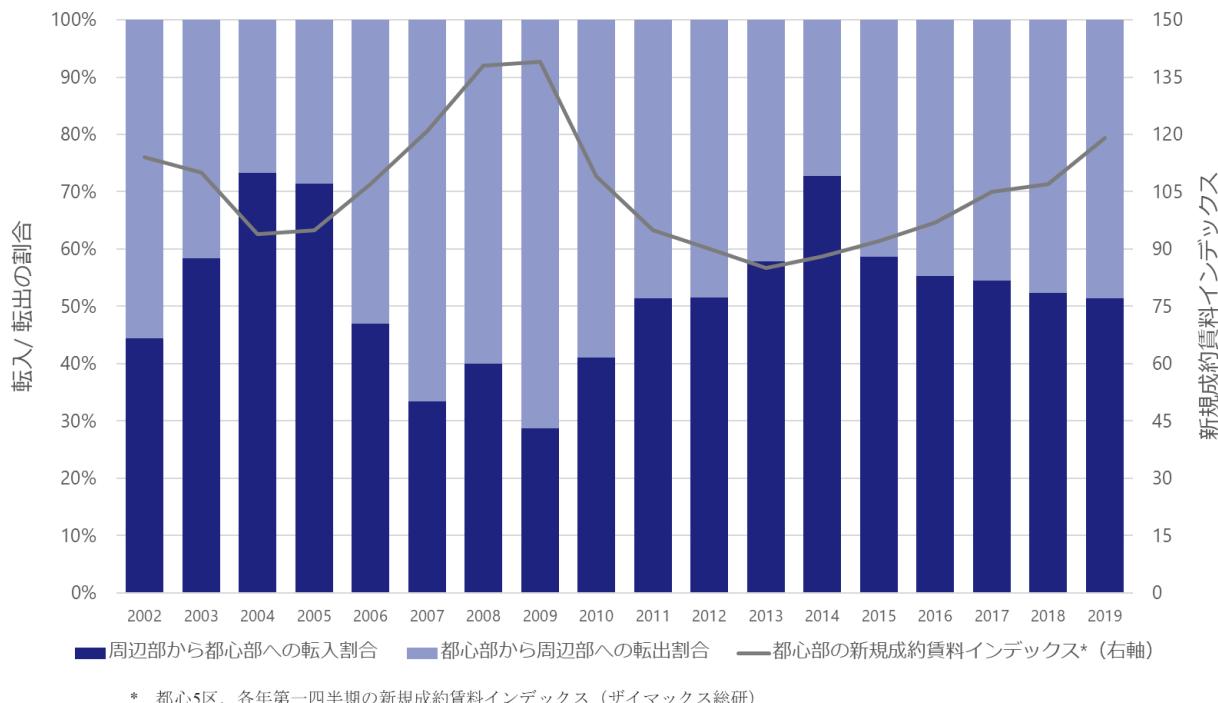
上記のうち、①②は短期間で変化することは少ないが、③④の賃料水準、空室の多寡などは数年周期で変化しているため、これらの指標の動きと集計結果を比較することで、企業移転の動向が時間的に変化する背景を読み解けるのではと考えた。

2. 都心部への転入割合変化と賃貸オフィスマーケット

【図表 2】は、企業移転の動向と賃料水準（新規成約賃料インデックスで表す）の関係を表したものである。賃料は企業にとって人件費に次ぐ固定費の代表格であり、移転にあたっては、当然考慮されるものである。2003 年から 2004 年にかけて、また 2010 年から 2014 年にかけて都心部の賃料水準が下がっていた時期に、都心部への転入割合が増えている。都心部の賃料水準の割安感に惹かれて多くの企業が移転を決め、都心部へ転入する企業が多くなったと考えられる。一方、都心部の賃料水準が上がっていた時期（2006 年から 2009 年にかけて）は、高い賃料水準が企業の負担につながり、都心部への転入割合が低くなつたことが推測できる。また、直近の緩やかな賃料上昇に合わせて、都心部への転入割合が徐々に減っている。

企業移転動向についての考察

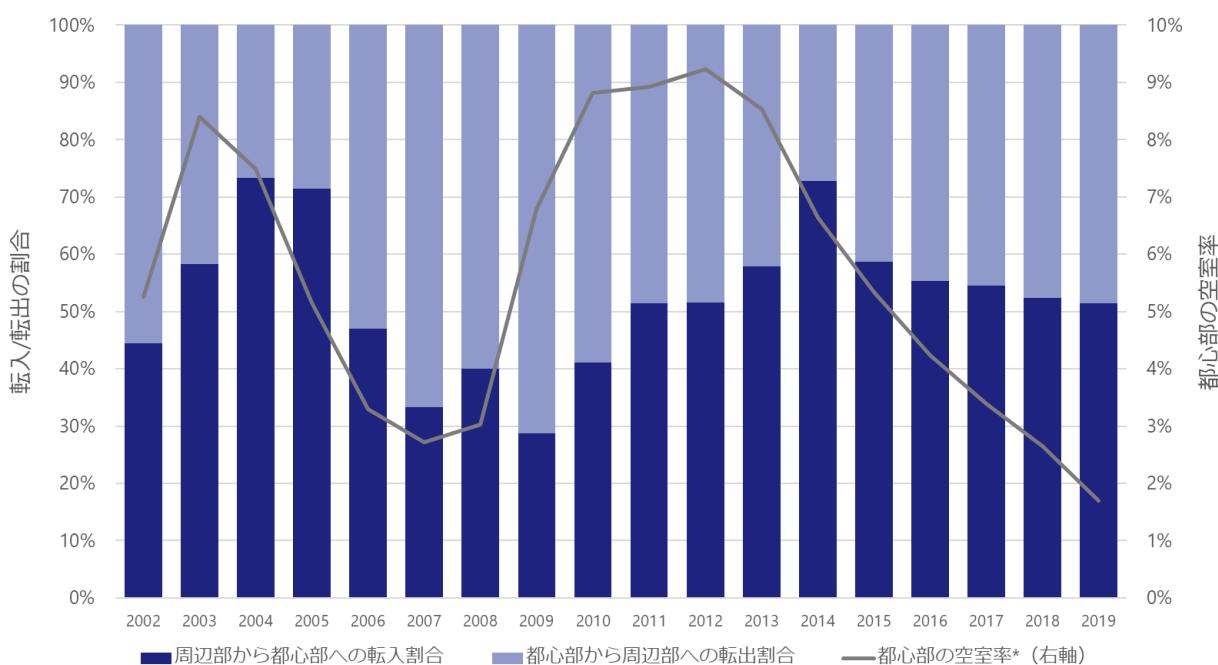
【図表2】移転動向と賃料水準



* 都心5区、各年第一四半期の新規成約賃料インデックス（ザイマックス総研）

【図表3】は、企業の移転動向とオフィス供給（空室率で表す）の関係を表したものである。都心部の空室率が上がれば、企業のニーズに合うオフィススペースが増え、結果、都心部への転入割合が増える傾向にある。一方、都心部の空室率が下がると、募集区画自体が減るため、候補となる区画が限定的となり、結果的に企業が移転できず、都心部への転入割合が下がったものと考えられる。

【図表3】移転動向と空室率



* 東京ビジネス地区（都心5区）、各年4月の空室率（三鬼商事）

企業移転動向についての考察

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようお願いします。

Copyright © 2020 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

3. おわりに

企業の移転は、世の中の状況や企業活動と不動産市場を紐づける鍵である。日本経済や企業の景況感の変化によりオフィス需要が変化し、オフィスの供給量や賃料の変動の中で企業移転が発生する。つまり、企業の移転は賃貸オフィスマーケットにおける需要と供給のバランスの中で動いているのである。

本レポートでは、東京都内の企業移転情報のうち、都心部と周辺部をまたいだ移転の情報をもとに、移転動向と賃貸オフィスマーケットの関連性について分析した。本分析により、今後のオフィスマーケット指標の変化をみることで、将来の企業の移転動向に関する示唆が得られたのではないだろうか。

昨今、オフィスマーケットでは空室率上昇と賃料下落の兆しが現れつつある(*4)。過去の動向の通りであれば、今後都心部への転入割合が増えていくと推測できる。しかし、ここ数年進展してきた働き方改革や2020年突如として発生した新型コロナウイルスの影響により、自宅やサテライトオフィスを活用したテレワークなど、企業のオフィスの使い方に新しい選択肢が生まれ、企業移転のメカニズムが根本的に変わる可能性がある。したがって、今後オフィスマーケットで空室が増え、賃料が下落した場合でも、従来通りには都心部への転入が進まないことも考えられる。ザイマックス総研は今後も、移転を含めた企業のオフィス戦略を継続して観察、分析し、世の中に有益な情報を提供していく予定である。

*4 2020年8月5日公表「オフィスマーケットレポート 東京 2020Q2」
(https://soken.xymax.co.jp/2020/08/05/2008-office_market_report_q2_2020/) 参照。

《調査概要》

調査期間	2002年～2019年
調査対象	企業の移転情報 5,541件、うち都心部と周辺部をまたいだ移転情報 1,094件
調査地域	東京都
調査方法	各社ホームページ、新聞記事などの公開情報

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xymax.co.jp> E-MAIL: info-rei@xymax.co.jp