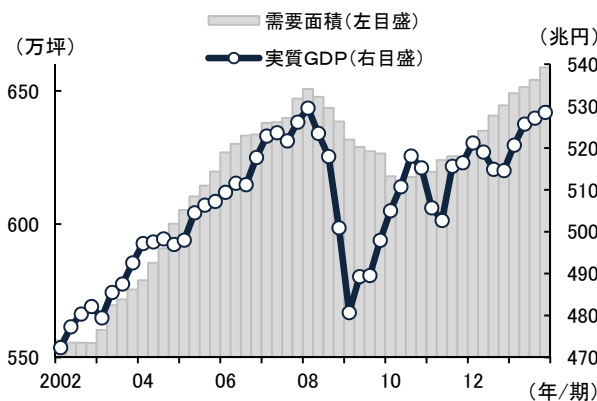


拡大を続ける東京都心部のオフィス需要 ～ 内需回復とオフィス環境改善の動きが牽引役に ～

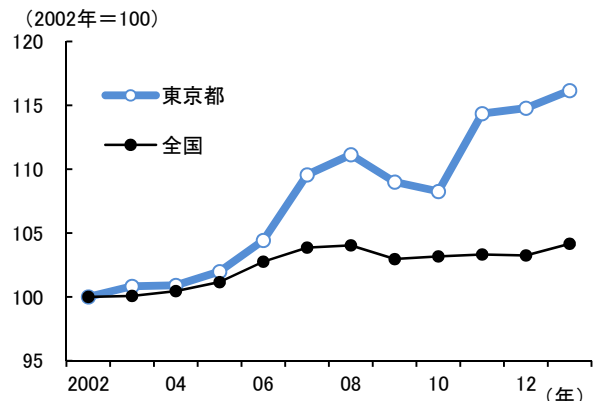
- (1) 東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、2011年以降、オフィス需要の拡大が続いており、2013年にはリーマンショック前の水準を回復。背景には以下三つの動き。
- (2) 第1に、景気の持ち直し。過去の推移をみると、都心5区のオフィス需要面積は基本的に実質GDPと連動（図表1）。とくに足元では、実質GDPの回復ペース以上にオフィス需要が押し上げられている状況。これは、都心5区では全国を上回るペースで景気が回復しているため。実際東京都の雇用者数は全国を大きく上回って拡大（図表2）。
- (3) 景気回復に差が生じている要因は産業構造の違い。事業所数をみると、都心5区には非製造業が集中。とくに、市場規模の大きさや立地の有利さに加え、企業の本社や事業拠点が多数存在することから、法人向けを中心にサービス業が高い比率（図表3）。こうしたなか、今回の景気回復は法人向けサービス業を牽引役に非製造業がリードしていることを受けて、東京都の経済活動がより活発化（図表4）。

(図表1) 都心5区のオフィス需要面積と実質GDP



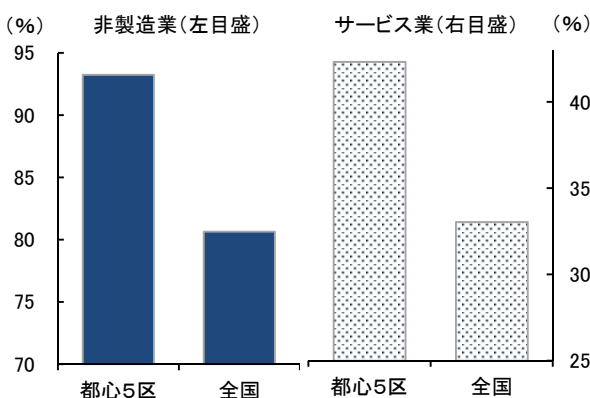
(資料) 三鬼商事、内閣府を基に日本総研作成

(図表2) 雇用者数



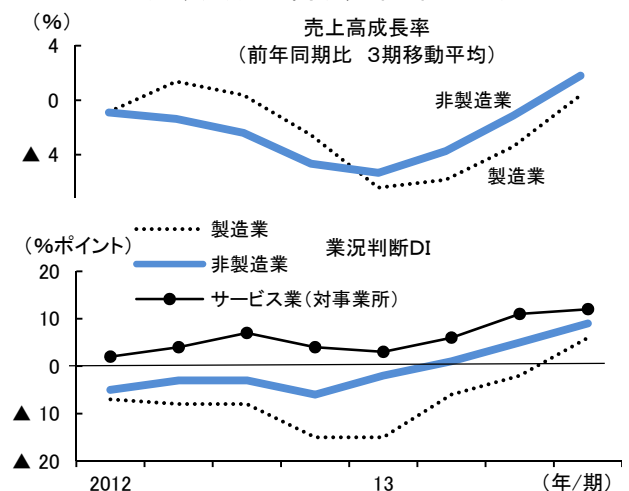
(資料) 総務省を基に日本総研作成

(図表3) 民営事業所数に占める比率(2012年)



(資料) 総務省を基に日本総研作成

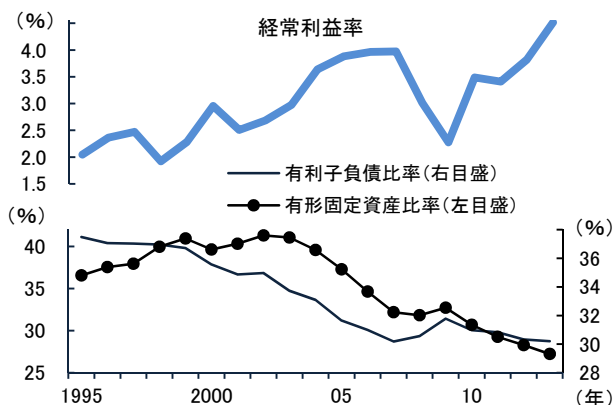
(図表4) 売上高成長率・業況判断DI



(資料) 総務省、日銀を基に日本総研作成

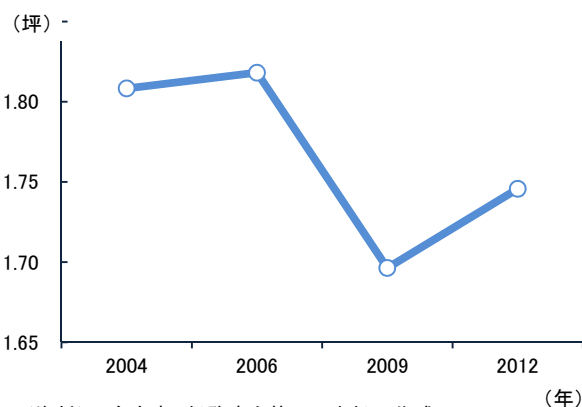
- (4) 第2に、リストラの進展。企業がバブル崩壊後から続けてきたコスト削減およびバランスシート調整はおおむね一巡（図表5）。売上高経常利益率が過去最高となったほか、有形固定資産比率、有利子負債比率が低下するなど、収益力・財務体質が改善。企業は、後ろ向きのリストラから解放されて、徐々に前向きの事業展開にシフト。
- (5) 第3に、事業所におけるオフィスワーカー密度の上昇。リーマンショック後、都心5区では従業員一人あたりオフィス面積が大幅に低下（図表6）。事業所あたりの従業員数も急増（図表7）。これは、企業が事業拠点の規模縮小や統廃合を進めたことが要因（図表8）。2012年には、企業のリストラ進展により統廃合は加速しているものの、規模縮小には歯止めがかかっており、従業員一人あたりオフィス面積は持ち直し。
- (6) 今後を展望すると、景気要因については、アベノミクスに支えられてデフレ脱却・内需回復の動きが続くほか、2020年の東京五輪に向けた需要拡大も期待されるため、オフィス需要にプラスに働き続ける見通し。さらに、人口減少による労働力不足が懸念され始めるなか、人材獲得に向けオフィス環境を改善する動きも持続。ちなみに、従業員一人あたりオフィス面積がリーマンショック前の水準に回復するだけで、オフィス需要面積は15%程度増加すると試算。当面、都心5区のオフィス需要は増勢が続く公算大。これは、オフィス賃料や商業用地価の押し上げ要因としても作用。

(図表5) 企業の収益・財務体質



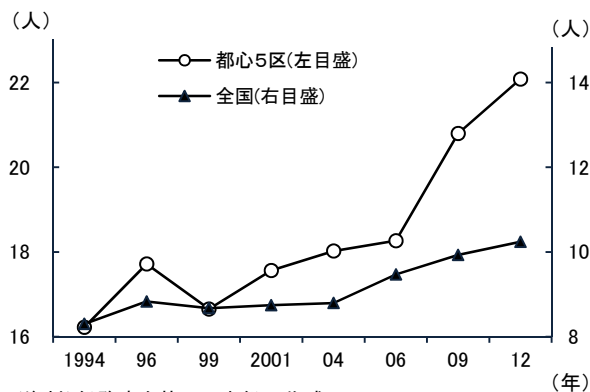
(資料)財務省を基に日本総研作成

(図表6) 都心5区の従業員一人あたりオフィス面積



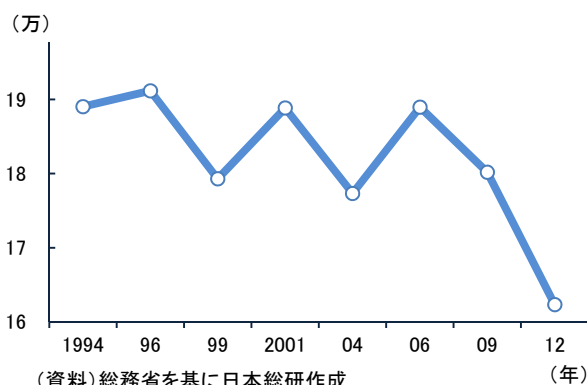
(資料)三鬼商事、総務省を基に日本総研作成

(図表7) 事業所あたりの従業員数



(資料)総務省を基に日本総研作成

(図表8) 都心5区の事業所数



(資料)総務省を基に日本総研作成