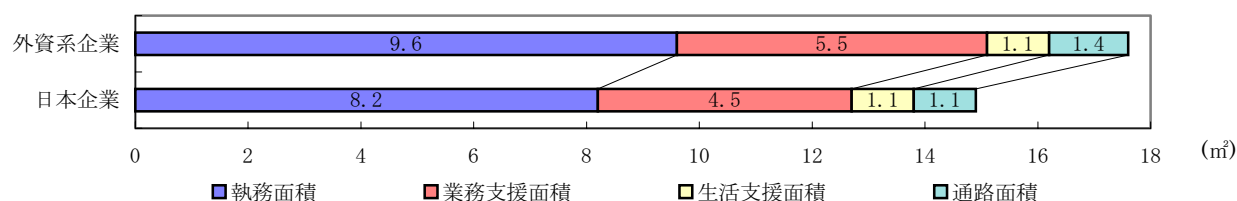


図表8 一人当たりのオフィス面積



(資料) 日本ファシリティマネジメント推進協会資料より日本興業銀行産業調査部作成

(注1) 1999年調べの一人当たりのオフィス面積は日本企業(14.9㎡)、外資系企業(17.6㎡)である。

(注2) 執務面積：一般執務室、役員室、部長個室等

業務支援面積：受付やロビー、会議室、応接室、倉庫、機械室、メール室、ロッカー室、ショールーム、資料室等、オフィスの中で個人用のデスクが置かれていないスペース

生活支援面積：社員食堂、医務室、売店、リフレッシュルーム、フィットネスルーム等の福利厚生上のスペース

通路面積：オフィス面積のうち、壁で仕切られた通路のみに使われるスペース

### 第3章【企業動向】～テナントである企業の動向～

#### (1) 日本企業の動向

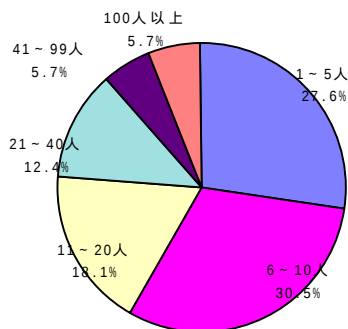
- 1991年のバブル経済崩壊以降日本経済は長期的に低迷し、1998年頃から本格的に始動した金融ビッグバンによる社会、経済構造の急激な変化等を背景に、日本企業の中でも、長期構造不況の影響を脱しきれない伝統的な企業と、インターネット等の需要の高まりや企業のIT投資の増大などを受けて急成長している通信、IT関連業種やベンチャー企業などのニュー・エコノミーの企業間で、業況に差が表われている。
- 業況ならびに収益力の差は、オフィス賃料の支払負担力にも反映し、上述の伝統的な企業とニュー・エコノミーの間に格差を生じさせている。
- 伝統的な企業の中には、これまで都心の一等地に本社を構えていたところが、賃料負担力の低下もあり、企画や広報等都心立地の必要性が高い部門のみを残して、その他の部門を都心一等地から外れた場所に移転させるなど、業務内容によるリロケーションを行っているところもある。この行動は、ネガティブな意味だけでなく捉えられるのではなく、事業内容とコストに見合った適地を選んで本社移転を行う効率的な経営が根づき始めたことの表われとして、寧ろポジティブに受け取ることもできよう。
- ニュー・エコノミーの中でも、通信業種とベンチャー企業では相違がある。通信業種は賃料負担力も高く、高スペックの新規竣工ビルに次々と入居している(図表9)。一方ベンチャー企業は、渋谷ビットバレー系企業に見られるように、従業員数が少なく(図表10)、大規模なオフィスビルを賃借する規模の企業は少ない(図表11)。また賃料負担力も安定的に高い企業は未だ少なく、総数としてはオフィスビル需要を押し上げているがその層は厚いとは言えない。

図表9 大手通信企業の新規オフィスビルへの入居例(2000年以降)

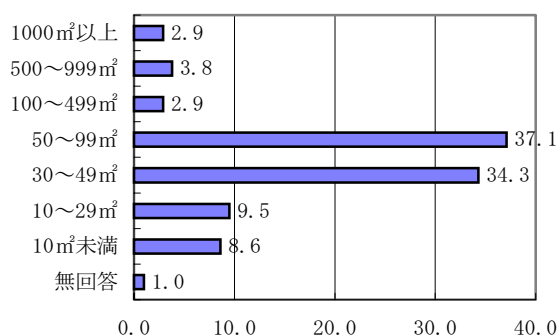
| 時期      | 企業名             | 入居ビル等                             |
|---------|-----------------|-----------------------------------|
| 2000.1  | NTT ドコモ         | 山王パークタワー                          |
| 2000.3  | NTT ドコモ、NTT 東日本 | 住友不動産飯田橋ビル                        |
| 2000.4  | NTT データ         | 渋谷マークシティ                          |
| 2000.6  | KDDI            | 住友不動産芝公園ビル                        |
| 2000.12 | MCIワールドコムジャパン   | 六本木1丁目YM計画ビル                      |
| 2001.1  | NTT コミュニケーションズ  | 東京宝塚ビル                            |
| 2001.9  | NTT ドコモ         | NTTドコモ東京ビル(渋谷区千駄ヶ谷) 延床面積 52,432 ㎡ |
| 2002    | NTT 東日本         | NTT 東日本ビル(墨田区横綱) 延床面積 52,120 ㎡    |
| 2003.8  | NTT データ         | 品川駅東口B3地区ビル(港区港南) 延床面積 69,960 ㎡   |
| 2003.2  | NTT ドコモ         | NTTドコモ品川ビル(港区港南) 延床面積 74,382 ㎡    |

(資料) 報道資料各種等より日本興業銀行産業調査部作成

図表 10 渋谷デジタル系企業の正社員数 (N=105)



図表 11 渋谷デジタル系企業の使用オフィス面積 (N=105)

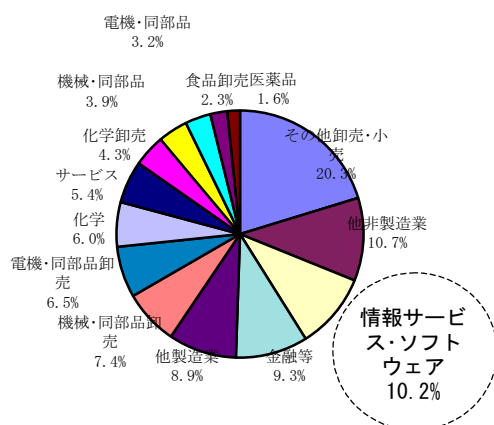


(資料) 図表 10、11 共に「渋谷研究 2000 ～渋谷とデジタル系企業調査～」(東京商工会議所)より抜粋

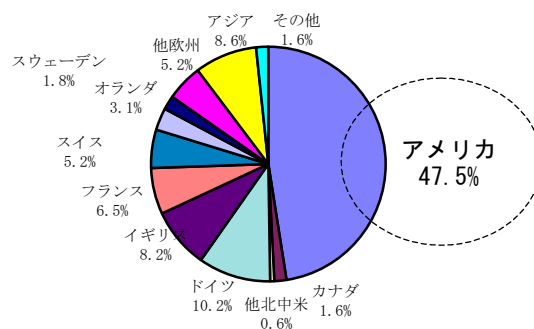
## (2) 外資系企業の動向

- 1999 年時点の外資系企業数(本社)は、全国で 3,320 社で 1998 年調査とほぼ同数となっている。「これは日本に新たに進出する企業や買収もしくは資本提携で経営に参画する企業が増えるスピードと、日本から撤退する企業やグループの日本法人の整理統合を進めるスピードがほぼ一致しているため(週刊東洋経済外資系企業総覧 2000 年度版(東洋経済新報社))」で、東京 23 区に本社を置く企業数もほぼ横這いとなっている。
- 進出企業の中でも目立つのが情報通信関連企業(図表 12)で、またその殆どはアメリカ国籍(図表 13)で、同国企業は 5 年連続で増加し、1998 年調査では全体の 47.5%を占めている。また、1998 年 4 月に始まった金融ビッグバンが進捗するにつれ、外資系金融機関の増床等の動きも顕著である。外資系金融機関は、求めるビルスペックのレベルが高く、賃料負担力もあり移転需要が大きいと言える。

図表 12 日本に進出している外資系企業の業種別構成比



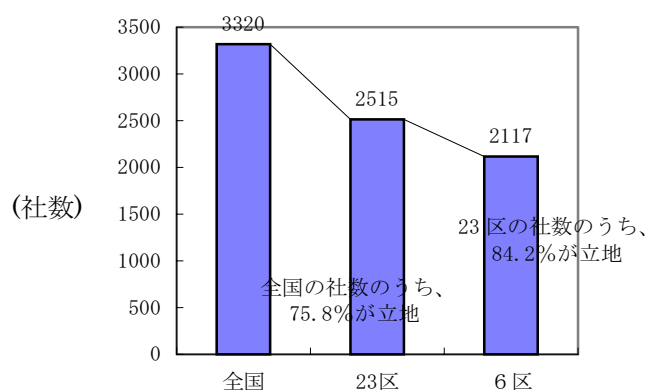
図表 13 日本に進出している外資系企業の親企業の国籍



(資料) 週刊東洋経済外資系企業総覧 2000 年度版より  
日本興業銀行産業調査部作成  
(注) N=3,320 社。1999 年 11 月調査による。

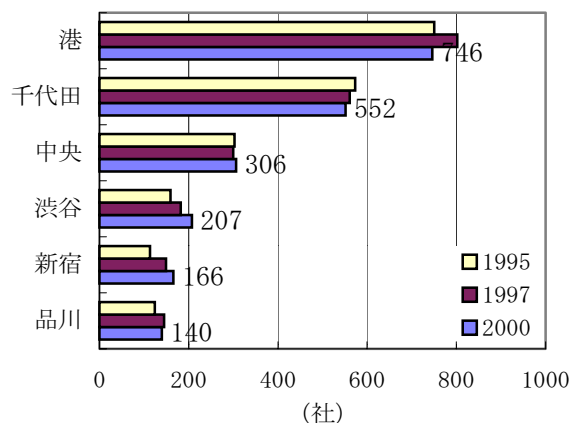
- 地域別では23区内に本社を持つ外資系企業の84.2%にあたる2,117社が都心6区に立地する(図表14)。中でも、港区への集積度合いが高く都心6区中では35.2%の746社が立地し、次いで千代田552社(同26.1%)、中央区306社(同14.5%)の順となる(図表15)。

図表14 日本に進出している外資系企業の各エリアの本社数



(資料) 週刊東洋経済外資系企業総覧 2000 年度版より  
日本興業銀行産業調査部作成

図表15 主要6区における外資系企業の本社所在地分布



(資料) 週刊東洋経済外資系企業総覧 1995、1997、2000 年度版より日本興業銀行産業調査部作成

#### 第4章【産業集積】～企業動向の変化がもたらす産業集積の変化～

##### (1) 従来の産業集積の状況

既存の産業集積について、業種別及びエリア別にその集積の状況を見てみたい。

##### ○ 業種別集積分析

図表16は、特定エリアに、6区全体の社数のうち一定割合(20%)以上の社数が集まっている業種を抽出したものである(集積比率=当該業種が当該エリアに有する本社数/当該業種が主要6区内に有する本社数)。

「食料品、繊維製品、医薬品業、卸売業といった商工業(図表中①)」は「日本橋、八重洲、京橋」エリアに集積し、「化学、鉄鋼、非鉄金属、金属製品といった重厚長大産業(図表中②)」は主に「丸の内、大手町、有楽町」に集積している(化学は日本橋エリアにも集積)。

また「社歴の長い金融機関である銀行、証券・商品先物等(図表中③)」は「丸の内、大手町、有楽町」と「日本橋、八重洲、京橋」に集積、また比較的「社歴の短いその他金融(図表中④)」は「西新宿」に集積している。

また「外資系企業(図表中⑤)」は、大使館、公的機関、金融機関が多い「赤坂」や「丸の内、大手町、有楽町」に集中する傾向が見られる。

図表16 主要6区内で、特定エリアに20%以上集積する業種

| 業種    | 集積エリア       | 集積比率 | 当該エリアに本社を持つ会社(抜粋)                              |
|-------|-------------|------|------------------------------------------------|
| ①食料品  | 日本橋・八重洲・京橋  | 23%  | 明治製菓、明治乳業、メルシャン、味の素、三井製糖、台糖等                   |
| ①繊維製品 | 日本橋・八重洲・京橋  | 49%  | 片倉工業、東邦レーヨン、オンワード樫山、東レ日清紡、大王製紙、東海パルプ等          |
| ①医薬品  | 日本橋・八重洲・京橋  | 58%  | エスエス製薬、ゼリア新薬工業、わかもと製薬、三共、山之内製薬、第一製薬、萬有製薬、中外製薬等 |
| 石炭・石油 | 芝浦・海岸       | 32%  | 東燃ゼネラル石油、コスモ石油                                 |
| ②化学   | 日本橋・八重洲・京橋  | 24%  | 東洋インキ製造、理研ビニル工業、大日本インキ化学工業、日本農薬、旭電化工業、呉羽化学工業等  |
|       | 丸の内・大手町・有楽町 | 20%  | 三菱化学、三菱ガス化学、日本ゼオン、三菱樹脂、片倉チッカリン、信越化学工業、旭化成工業等   |
| ②鉄鋼   | 丸の内・大手町・有楽町 | 28%  | NKK、日新製鋼、新日本製鉄、太平洋金属等                          |