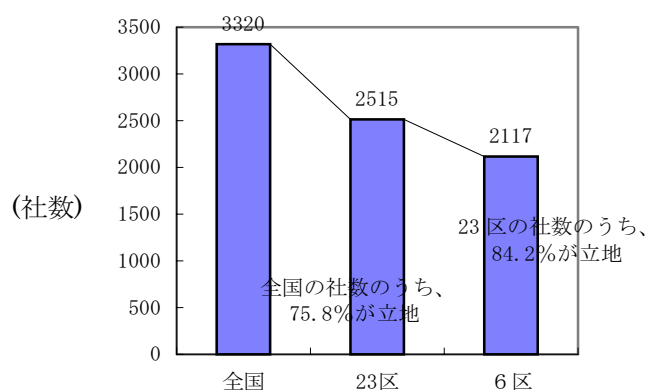


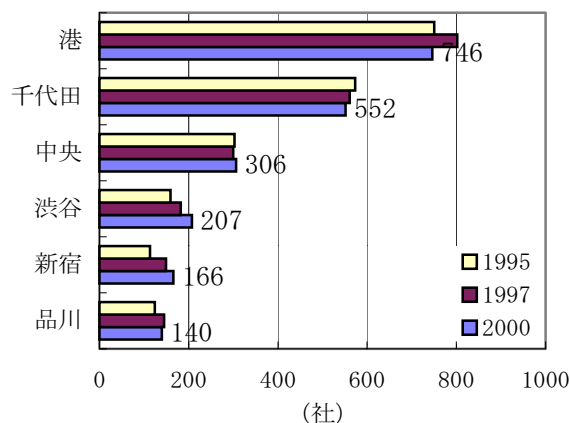
- 地域別では23区内に本社を持つ外資系企業の84.2%にあたる2,117社が都心6区に立地する(図表14)。中でも、港区への集積度合いが高く都心6区中では35.2%の746社が立地し、次いで千代田552社(同26.1%)、中央区306社(同14.5%)の順となる(図表15)。

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

第 1 部

東京主要 6 区のオフィスマーケットの現状

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）
②非鉄金属	丸の内・大手町・有楽町	40%	中外鉱業、同和鉱業、古河電気工業、三菱電気工業、三菱マテリアル、日立電線、古河機械金属等
②金属製品	日本橋・八重洲・京橋	34%	宮地鉄鋼所、東京製鋼、東プレ等
精密機器	西新宿 代々木	29% 29%	オリンパス光学工業、シチズン時計 テルモ、ソキア
①卸売業	日本橋・八重洲・京橋	26%	クラヤ三星堂、日本紙パルプ商事、ソフトバンク、ユアサ商事、川商ジェコス、インパクト 21 等
③銀行	丸の内・大手町・有楽町	38%	日本興業銀行、東京三菱銀行、富士銀行、あさひ銀行 東洋信託銀行
	日本橋・八重洲・京橋	31%	中央三井信託銀行、日本信託銀行、東日本銀行、 安田信託銀行
④その他金融	西新宿	28%	武富士、シンキ、ニッシン
③証券・先物取引	日本橋・八重洲・京橋	50%	野村證券、岡三証券、丸三証券、東洋証券、水戸証券、 新光証券、明光ナショナル証券
通信	丸の内・大手町・有楽町	30%	N T T、光通信
⑤外資系企業	赤坂	31%	ピーシー・アコム、モトローラ、バンク・オブ・アメリカ、J. P. モルガン、モルガンスタンレーディンウィ ッター、ソシエティジェネラル、BT、スペイン・ファント等
	丸の内・大手町・有楽町	20%	バークレイズ、UBS、メリル Lynch、ボーイング、フィリップ・モリス、AIG、YTL、ヘンダーソン・ ラント・デ・イノベーション

（資料）2000 年第 4 集 会社四季報（東洋経済新報社）より日本興業銀行産業調査部作成。

（注1）調査対象会社は、東証 1 部上場会社で本社が東京主要 6 区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、品川区）にあるものを選び出している（N=675 社（2000 年第 4 集 会社四季報（東洋経済新報社）より抜粋）。

○ エリア別集積分析

東証 1 部上場企業の本社の主要 6 区への集積は、主要 3 区に 516 社（主要 6 区中 76.4%）、渋谷区、新宿区、品川区に 159 社（同 23.6%）の合計 675 社であった。本社集積の多いエリアは「日本橋・八重洲・京橋」で、109 社（同 16.2%）、次いで「丸の内・大手町・有楽町」に 85 社（同 12.6%）、「西新宿」に 37 社（同 5.5%）の順で立地している。

また「丸の内・大手町・有楽町」、「日本橋・八重洲・京橋」に 34 区分の業種分類（会社四季報（東洋経済新報社）の区分による）のうち 74%にあたる 25 業種の会社が立地し、「総合型」と呼べる多業種集積を成している。次いで「新橋」18 業種、「西新宿」17 業種、「三田・芝」16 業種、「茅場町・八丁堀・新川」15 業種の順に多業種が集積している。

これらより「日本橋・八重洲・京橋」「丸の内・大手町・有楽町」を中心とした地域が、あらゆる業種の本社が集積したオフィス立地の一等地であったことがわかる。これは江戸時代の繁華街がそのまま明治時代以降の首都となった商業集積地としての長い歴史を背景にしており、当該地域に本社を持つことは企業のブランド（信用力）価値も意味する。

（参考） エリア別 ROA 分析

一定の産業集積があれば、各エリア毎の立地企業の業績集計値にもある程度の傾向が存在するとの仮定から、2000 年 3 月期の決算より、エリア毎の ROA を試算してみた（但し、金融機関と外資系企業は試算対象より除く）。

各区分の ROA は図表 17 のようになる。業績好調なメーカーが多く立地する品川区の ROA が 3.60%と突出して高く、それに次いで港区が 1.00%、ニュー・エコノミーが立地する渋谷区が 0.90%の順となる。千代田区は図表 18 のように「紀尾井町・麴町・平河町」といった ROA の高いエリアから、「丸の内・大手町・有楽町」など ROA の低いエリアまで様々な性格のエリアを擁しており、区全体では 0.37%と平均的な値となっている。新宿区は特に好業績な企業、不振な企業もないが、-0.30%と押し並べて低い値となっている。中央区は事業構造の転換に時間がかかっている伝統的な企業群が多く、-0.78%と 6 区中最も低い値となっている。

区名（カッコ内は 対象企業数）	品川 (43 社)	港 (133 社)	渋谷 (49 社)	千代田 (147 社)	新宿 (55 社)	中央 (147 社)
ROA (%)	3.60	1.00	0.90	0.37	-0.30	-0.78

低い

(資料) 2000 年第 4 集 会社四季報 (東洋経済新報社) を基に日本興業銀行産業調査部作成

ROA の高い順に見ると、「青山」(ROA3.7%)はソフトメーカーやリストラを終えつつある大手メーカーが平均を上げ、「茅場町・八丁堀・新川」(同 2.0%)も事業構造の転換を成就しつつある大手メーカーなどが平均を上げている。

概して事業構造の転換に時間を要する伝統的な企業が、規模に見合った収益力を未だ回復できていない実態が読み取れる。

エリア名	区	ROA	対象企業数
青山	港	▲ 3.7	10
西麻布	港	高い 3.7	2
紀尾井町・麴町・平河町	千代田	3.1	7
茅場町・八丁堀・新川	中央	2.0	20
九段・飯田橋・富士見	千代田	1.8	14
浜松町・芝公園	港	1.8	17
岩本町・東神田・外神田	千代田	1.7	16
永田町・霞ヶ関・内幸町	千代田	1.6	10
台場	港	1.6	2
日本橋・京橋・八重洲	中央	0.9	95
赤坂	港	0.9	15
芝・三田	港	0.8	23
内神田・神田須田町	千代田	0.6	7
虎ノ門	港	0.6	10
神田神保町・神田小川町	千代田	0.4	17
新橋	港	0.4	27
番町	千代田	0.1	11
新富町・明石町・築地	中央	0.0	11
芝浦・海岸	港	0.0	17
丸の内・大手町・有楽町	千代田	-0.1	66
港南	港	-0.1	8
六本木	港	低い -0.5	2
銀座	中央	▼ -5.9	17

(資料) 2000 年第 4 集 会社四季報 (東洋経済新報社) から日本興業銀行産業調査部作成。

○ 千代田区

政治・経済の中核機能が集まる千代田区は、名実ともにわが国の中心地であり、諸外国との交流の起点である。東京駅を通じて「ヒト」と「情報」が集まり、また日本全国及び諸外国に情報が発信される。

最近では、ここに集積している重厚長大型等の伝統企業が、オフィスの生産性向上と財務体質改善のため、他区の高スペックかつ割安感のある新しいビルに移転する動きがある。また、新しいテナントの募集に際し

第1部

東京主要6区のオフィスマーケットの現状

ては、全体的にビルが古くなっているため、賃料は以前よりも下がる傾向にある。

現在、丸の内では、高度な情報通信機能を備えたオフィスビルへの建て替え計画が進められているが、新しいビルに入るテナントの顔ぶれにより、新たな丸の内オフィス街の産業集積ができるものと思われる。

○ 中央区

中央区は、オフィス街としての「日本橋・八重洲・京橋・茅場町」、商業エリアの要素が強い「銀座」、ビジネスエリアとしては歴史が浅い「月島・勝どき・晴海」を擁する。

中央区の代表的なビジネス街は「日本橋・八重洲・京橋・茅場町」であり、繊維、医薬品や証券会社等を中心とした産業集積の特色が見られる。

しかしながら、中央区は非耐震ビル及び中小型ビルの割合が共に大きく、オフィスエリアとしての競争力が低下傾向にある。テナントについても、伝統的な企業の割合が高く、通信、外資系企業等のオフィススペース需要の牽引役となる企業の立地が見られないのも低迷の要因である。

○ 港区

港区にはいくつかの産業集積のタイプが見られる。官公庁へのアクセスに優れる「虎ノ門、新橋エリア」には新旧の大型から小型の雑居ビルが混在している。また、大使館の多い「麻布、赤坂、六本木エリア」には、外資系の入居する大型のオフィスビルと外人専用的高级マンションが広がり、言わば外資系を中心とした職住接近のオフィスエリアとなっている。

一方、港区の湾岸沿いには JR が走り、鉄道と海上輸送の交通の利便性から、メーカーや物流関係の企業が集まっている。最近では、南端の品川駅前（品川駅までは行政上港区）の「品川インターシティ」に、都心部から割安で最新設備の整った優良ビルを求めて新たなメーカーの集積が成されつつある。また、対局にある北端の汐留では、2003 年を竣工のピークとした汐留再開発が進行中で、マスコミ関連を中心とした産業集積が予定され、港区のウォーターフロントに新たなオフィスビル街が誕生することとなる。

なお本レポートで、臨海副都心開発の一環である台場は、現状まとまったオフィスビル集積が見られないため調査対象から除いている。

○ 新宿区

1960 年に「東京都市計画新宿副都心計画」が決定され、新宿は現在の都庁を中心とした副都心を形成していった。新宿駅は小田急、京王と JR 等を結ぶ巨大ターミナルであり、その利便性から幅広い業種の集積があるが、近年では大手通信会社を核に情報通信関連業種の集積が見られる。新宿駅周辺と四谷駅周辺には纏まったオフィスエリアがあり、とりわけ西新宿には超高層のオフィスビルが連立する。山手線上、東京駅の反対側に位置する新宿は、丸の内に対抗する形で日系企業のオフィス街を形成している。

○ 渋谷区

渋谷駅は東急、京王と JR 等を結ぶターミナルで、百貨店等小売用商業施設を中心とした産業集積が見られる。地形的に平坦な土地が少なく大型ビルが建て難いため、オフィスビルの占める割合は主要6区中9%程度である。最近ではビットバレーと呼ばれるベンチャービジネスの集積や、西口における大型複合ビルの出現等があり、メーカーや商社が古くからある東口と、若者の活力を活かした西口との対照的な動きの中で、新たなオフィス街の形成が注目される。

○ 品川区

隣接する JR 品川駅のイメージから、倉庫等が多数立地する物流ターミナルを連想しがちだが、区としては、山手線の目黒駅、五反田駅、大崎駅を有し（前述の通り品川駅は港区）、港区に接するような形でメーカーを中心とした企業が立地している。最近では、大崎等品川区のオフィスビルに、経営効率の観点により千代田区・中央区等からリロケートする企業も見られ、また将来的には、東品川の大規模開発等もあり、最新で入居条件の良いビルを求めるメーカーの集積が形成されつつある。