

2022

10

October

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

都心5区を従業地とする就業者の動向…………… 2

### トピックス2

中規模オフィスビルの整備パターンと最近の事例…………… 6

### マンスリーウォッチャー

賃貸不動産や遊休不動産などを保有する企業数は減少しているが、保有簿価総額は増加…………… 8

# 都心5区を従業地とする就業者の動向

2020年10月に実施された国勢調査によると、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)を従業地とする就業者数は約304万人で5年前の前回調査に比べて増加しました。国内の新型コロナウイルスの感染拡大が調査結果にどの程度影響したかは不明ですが、少子高齢化が進む一方で、女性の社会参画の拡大や東京への企業の集中が就業者の動向に影響したとみられます。また、都心5区への通勤者の分布をみると、住まいの都心回帰がこの5年間にさらに進んだことで、都心5区への通勤者が一定以上暮らしている通勤圏は縮小したとみられます。

## 都心5区を従業地とする就業者の状況

### 都心5区で働く就業者は増加

令和2年(2020年)国勢調査(従業地・通学地による人口・就業状態等集計)によると、都心5区を従業地とする就業者(以下、特段の断りがない限り、「就業者」とする。)は約304万人で、2015年調査の約294万人から約10万人増加しました。東京都と特別区部では2011年から2015年にかけて就業者が減少し、2016-20年は増加に転じましたが、都心5区は増加が続きました[図表1-1]。また、特別区部に占める都心5区の就業者の割合は拡大し、46.4%に上っています。

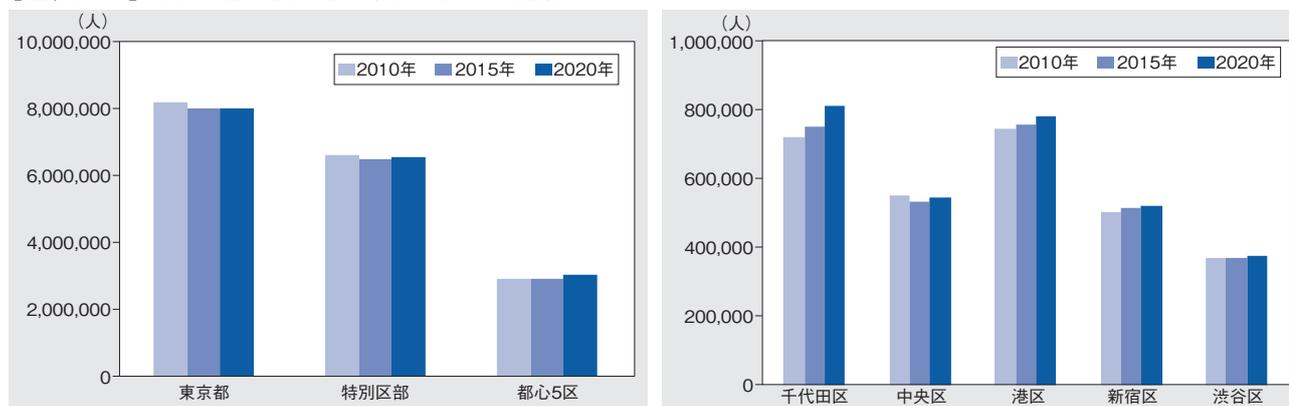
都心5区の中では千代田区の増加が顕著で、2011-15年は約3万人、2016-20年は約6万人増加しており、2020年は港区の就業者数を上回りました。丸の内や大手町などにおける大規模な再

開発事業によって業務機能等の集積度が上がったことが要因と考えられます。

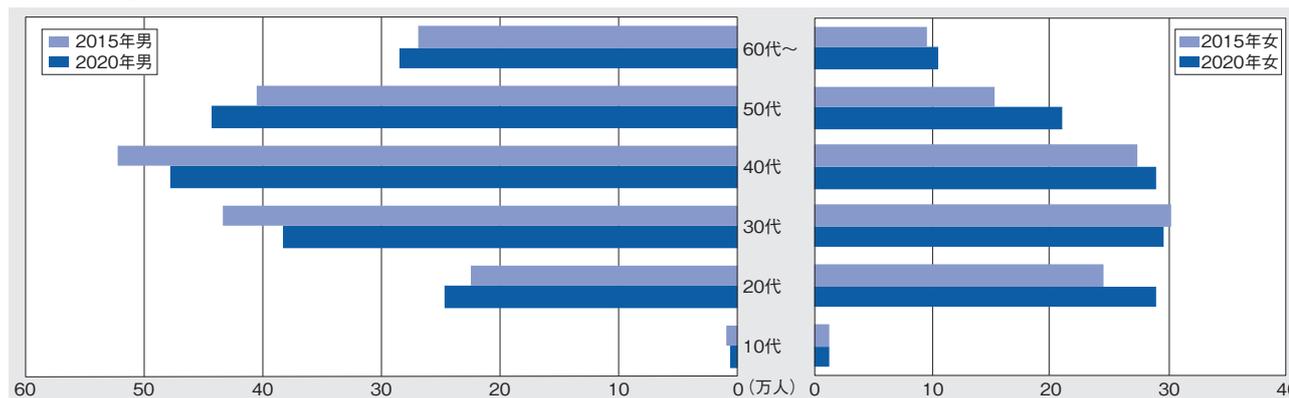
都心5区の就業者数を性別・年齢別に前回調査と比較すると、男性の20代と50代、60代以上で増加しましたが、30代と40代で合わせて約10万人減少し、全体では約2万人、1%の減少でした。女性は30代のみ減少し、全体では約12万人、11%の増加でした。日本の人口ピラミッドの構造が下が(若年ほど)やせた壺形となり全体としては生産年齢人口が細る中、都心5区では20代の吸引力の強さと女性の社会参画の進展の影響が現れているとみることができます[図表1-2]。

注)世代人口への影響が大きいベビーブーマーは、団塊の世代(1947-49年生まれ)が2015年に66-68歳から2020年に71-73歳となるが、図表1-2では2015年、2020年とも60代以上の同じ年齢階級にある。また、団塊ジュニア世代(1971-1974年生まれ)は2015年の41-44歳から2020年は46-49歳となり、こちらも図表1-2では同じ40代の階級にとどまる。

[図表 1-1] 従業地集計による就業者数の推移



[図表 1-2] 都心5区を従業地とする就業者の性別・年齢階層別構成



図表 1-1、1-2 のデータ出所：総務省「国勢調査」

## 情報通信業や企業活動をサポートする業種で就業者が大きく増加

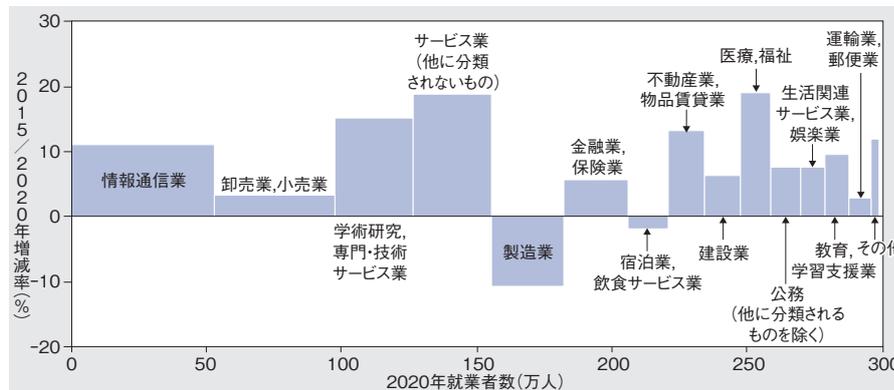
都心5区における業種別の就業者で最も多いのは、「情報通信業」で約53万人、17%のシェアを占めます。前回調査から約5万人、11%増加しました。東京都や特別区部では「卸売業、小売業」が最多の業種で、「情報通信業」はこれに次ぐ第2位にありますが、港区や渋谷区では2割前後のシェアを占めるなど、都心5区で特徴的に集積度の高い業種です。

第2位の「卸売業、小売業」は約45万人で前回調査から3%増加し、2011-15年の13%減少から増加に転じました。銀座や日本橋などの商業集積地を抱える中央区において2割の高いシェアを占めます。

「学術研究、専門・技術サービス業」は約29万人、15%の高い増加率でした。法律事務所や会計事務所、経営コンサルタント業、広告業など、都心5区に集積する企業の活動をサポートする専門サービス業で増加が多かったと考えられます。

「サービス業（他に分類されないもの）」は個人

【図表 1-3】 都心5区における業種別就業者数



注) 左から就業者数の多い業種が並ぶ。「その他」には、「電気・ガス・熱供給・水道業」、「複合サービス事業」、「鉱業、採石業、砂利採取業」、「農業、林業」、「漁業」を含む(いずれも2万人未満)。「分類不能の産業(56,781人、-63%)」は図から割愛した。

データ出所：総務省「国勢調査」

## オフィスワーカー増加率は就業者を上回る

都心5区におけるオフィスワーカー<sup>※1</sup>は約201万人となり、2015年の約181万人から約20万人増加しました。増加率は11%で2011-15年の同4%を大きく上回りました。東京都は12%増加、都区部も13%増加しており、いずれも就業者の伸び以上の増加率でオフィスワーカーが増加しました。都心5区では渋谷区を除いて2桁の増加率となり、千代田区が最多の57万人の増加、増加率は13%で最も高くなりました[図表1-5]。

前述のように、相次ぐ大規模再開発事業でオフィス床面積が拡大したこともオフィスワーカーの増加を支えたとみられます。国勢調査間と少し時期がずれますが、都心5区において2015-19年

または事業所に対してサービスを提供する業種で、約29万人、19%の高い伸び率でした。職業紹介・労働者派遣業やビルメンテナンス業、ビル総合管理業、警備業、コールセンター業等の事業所ニーズが高い業種が含まれ、就業者の伸びも高くなったとみられます。

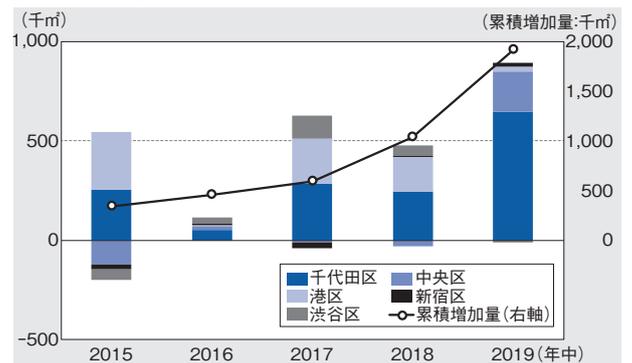
「製造業」は約27万人で前回調査から約3万人、11%減少しました。2011-15年は14%の大幅な増加がみられましたが減少に転じました。

「金融業、保険業」は約23万人で前回調査から約1万人、6%増加しました。2011-15年は約9千人減少していました。千代田区で13%のシェアを占めるなど、都心5区で高い集積がみられる業種です。

「宿泊業、飲食サービス業」は約15万人で前回調査から約3千人、2%減少しました。コロナ下の外出自粛やインバウンドの消失などの影響を強く受けた業種とも考えられますが、調査時点でどの程度影響があったかは不明です。また、2011-15年にも約1万人、6%減少しており、コロナ禍以外の要因も影響した可能性があります。

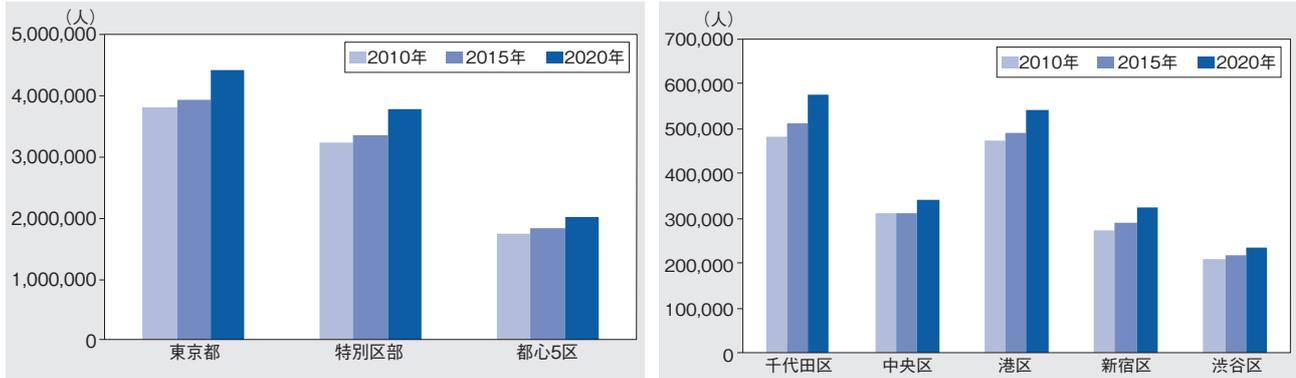
の5年間で課税資料に基づくオフィス床面積は約200万㎡拡大しています(オフィスワーカー一人当たりのオフィス面積を14㎡とすると、約14万人分に相当)[図表1-4]。

【図表 1-4】 都心5区のオフィス床面積増加



データ出所：東京都「東京の土地 2020」

【図表 1-5】 従業地集計によるオフィスワーカー数の推移



データ出所：総務省「国勢調査」

※1：国勢調査における従業地における人口のうち職業大分類で「専門的・技術的職業従事者」、「管理的職業従事者」及び「事務従事者」に区分されているものの合計

## 都心5区への通勤者の状況

### 都心5区への通勤圏は縮小が続く

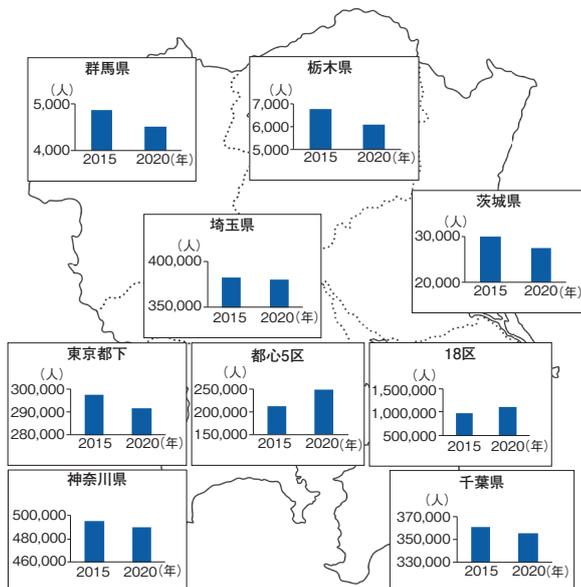
2020年の都心5区への通勤者（就業者から自宅での従業者を除いたもの）は約296万人でした。このうち約294万人が1都6県の関東地方からの通勤者です。常住地のエリア別に2015年の通勤者と比較すると、都心5区は3.6万人、17%の増加、18区は約13万人、13%増加しました。都下（島嶼部除く）は6千人、2%の減少でした。近隣の南関東3県は1%前後の微減、北関東3県は8-10%の減少となりました【図表1-6】。

また、都心からの常住市区町村への距離帯別<sup>※2</sup>に通勤者数の動きをみると、0-20kmのエリアで増加しており、14の都区部を含む10km圏（0-10km）では14%、都区部に隣接する都下や3県の26市区を含む20km圏は10%

の増加率でした。30km圏は48市区町のうち29市区町で減少しており、0.6%の僅かな減少となっていますが、さいたま市緑区や流山市、川崎市多摩区のように10%以上の増加をした市区もあります。40km圏は46市区町のうち40市区町で減少し、減少率は5%を超えました。取手市や春日部市、横浜市金沢区などは減少率が15%前後で比較的大きくなりました。50km以遠のエリアでは8%前後の減少となり、合わせて5千人以上の減少となりました【図表1-7】。

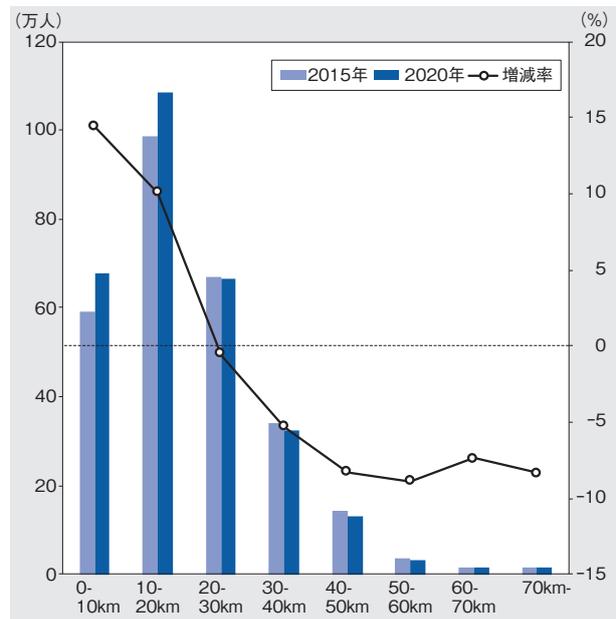
都市の利便性や通勤時間の短さを求めて都心回帰が進展したことに加え、バブル経済期の地価高騰時に比較的住宅価格の廉価な郊外に持ち家を取得した遠距離通勤者の定年退職が進んだとみられることも、通勤圏の縮小の要因と考えられます。

【図表 1-6】 エリア別の都心5区への通勤者数



データ出所：総務省「国勢調査」

【図表 1-7】 距離帯別の都心5区への通勤者数



データ出所：総務省「国勢調査」

※2：旧東京都庁（東京都千代田区）からの関東各都県の市区町村の各役所までの距離により10km毎の距離帯に区分している。

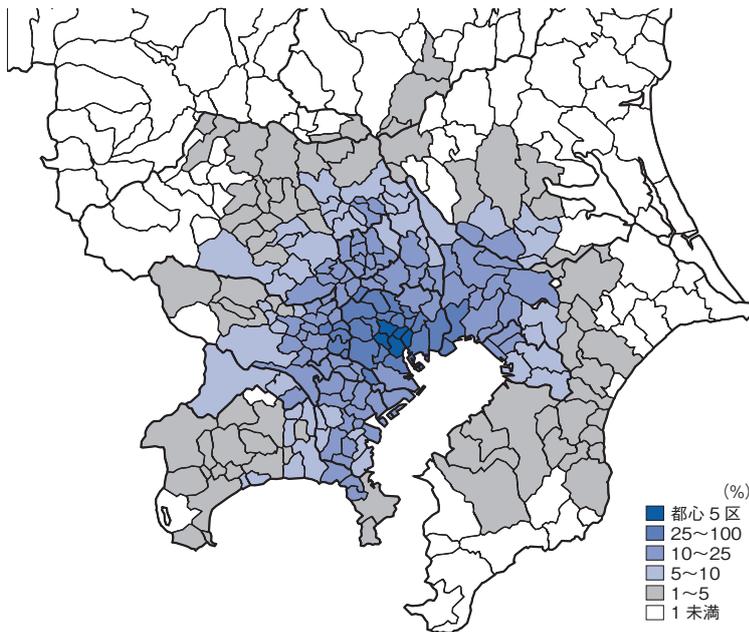
## 埼玉県の都区部隣接エリアなどで 都心5区への通勤率が上昇

都心5区への通勤者の割合が高い市区町村の分布をみると、常住地による就業者の25%以上が都心5区へ通勤しているのは、都区部の大半と武蔵野市や浦安市、川崎市中原区、和光市など都区部に隣接するエリアとなっています。同10%以上25%未満のエリアは概ね都心から40km圏までで、住みたい街として人気の高い鎌倉市や逗子市などの50km圏の市町の一部も含まれています[図表1-8]。

前回調査と比較した都心5区への通勤者の

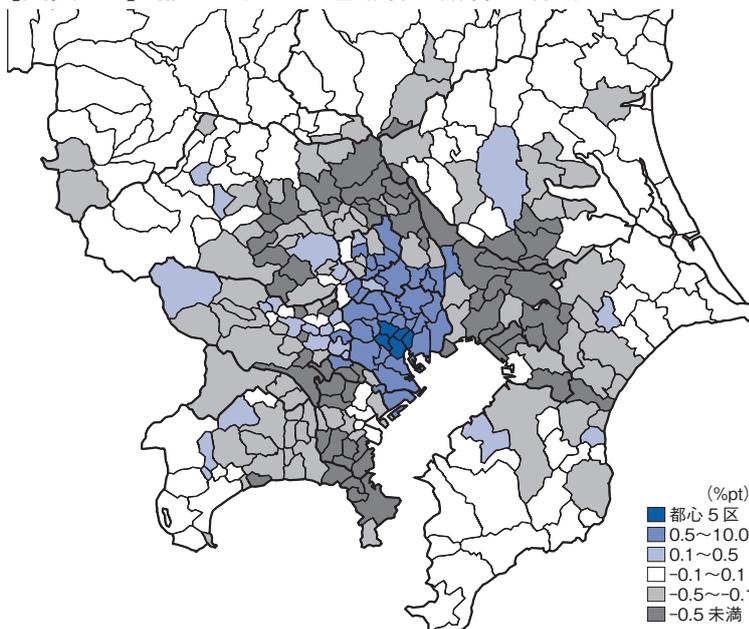
割合の変動は、周辺18区と和光市や川口市など都区部に隣接する埼玉県の市、川崎市多摩区、さらに人口増加率の高い流山市などで0.5% pt以上の高い上昇となりました。30km圏以遠は概ね低下となっていますが、さいたま市や流山市、中央線沿線の都下などでは上昇もみられました[図表1-9]。同期間において、都心5区近接するエリアに加え、通勤利便性の高いエリアや常住人口が増加している郊外エリアが都心5区への通勤者の居住地として選択される傾向にあったと推察されます。(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

[図表 1-8] 都心5区への通勤者の割合



順位	市区町村	都心5区への通勤者の割合 (%)	2015年順位からの変動
1	中野区	40.0	→
2	文京区	39.8	↗
3	目黒区	38.7	↘
4	杉並区	37.9	→
5	世田谷区	36.1	→
6	江東区	35.2	→
7	豊島区	33.6	↗
8	品川区	32.9	↘
9	墨田区	32.0	↗
10	台東区	31.7	↗
11	武蔵野市	30.4	↘
12	北区	29.6	↗
13	練馬区	29.0	↗
14	荒川区	28.4	↗
15	狛江市	28.2	↘
16	調布市	27.5	↘
17	浦安市	27.4	↘
18	板橋区	26.8	↗
19	三鷹市	26.3	↗
20	小金井市	26.0	↘

[図表 1-9] 都心5区への通勤者の割合の増減



順位	市区町村	都心5区への通勤者の割合が上昇 (% pt)	市区町村	都心5区への通勤者の割合が低下 (% pt)
1	台東区	7.00	横浜市青葉区	-2.02
2	墨田区	4.43	白井市	-1.98
3	三鷹市	4.28	浦安市	-1.56
4	北区	3.98	佐倉市	-1.43
5	豊島区	3.83	横浜市金沢区	-1.33
6	文京区	3.63	鎌倉市	-1.30
7	荒川区	3.44	大網白里市	-1.26
8	足立区	3.09	利根町	-1.24
9	八潮市	3.09	横浜市都筑区	-1.10
10	練馬区	2.89	野木町	-1.10
11	中野区	2.82	取手市	-1.09
12	目黒区	2.26	川崎市宮前区	-0.98
13	板橋区	2.23	栄町	-0.94
14	世田谷区	2.19	白岡市	-0.93
15	和光市	2.10	横浜市緑区	-0.89
16	葛飾区	2.03	我孫子市	-0.88
17	杉並区	2.03	鴻巣市	-0.88
18	江東区	1.73	鳩山町	-0.86
19	江戸川区	1.59	杉戸町	-0.86
20	川口市	1.27	千葉市美浜区	-0.86

図表 1-8、9 のデータ出所：総務省「国勢調査」

# 中規模オフィスビルの整備パターンと最近の事例

国内の中規模オフィスビルの多くは築後30年以上が経過しており、収益ビルにおいても、躯体・設備の老朽化や仕様の陳腐化、周辺環境や社会環境の変化などから競争力が低下している場合が考えられます。本稿は、中規模オフィスビルの建替えや更新、売却などを行う際の参考として、新築やバリューアップ、用途転換等を図った整備事例を整理します。

## 中規模オフィスビルでは高経年のストックが多数

国内の中規模オフィスビルは、1980年代後半から1990年代前半に大量の着工がみられた<sup>\*1</sup>のちに低位で推移し現在に至ります〔図表2-1左〕。結果として足元では、築約31～40年のビルが棟数、床面積ともに最多<sup>\*2</sup>になるなど高経年ビルが多くを占める状況です〔図表2-1右〕。これら高経年の収益オフィスビルでは、建物や設備の老朽化等によって競争力が低下しているものがあり、また長期にわたり当該用途で使用されている高経年ビルでは、周辺環境や社会環境の変化によって、有効活用上の用途が竣工当初の用途から変化しているものも相応に発生していると思われれます。

## 中規模オフィスビルの整備動向

高経年化したストックが多くを占めるなか、大規模修繕等によりビルの維持更新を図るもののほか、ハイグレードオフィスビルの新築や既存建物のバリューアップ（リニューアルや新規設備の導入・機能追加等を行うリノベーション）、既存建物の用途変換について以下のパターンや事例がみられます。

### ①中規模ハイグレードオフィスビルの新築

大規模ビルに比べそん色のない設備水準やセキュリティ機能、耐震性等を持つことを謳う。加えてブランド化を行って一般的な中規模ビルと差別化を図り競争力を高め、テナント誘致を目指す。最近では什器等がセットアップされ水光熱費やネットワーク費などが賃料に含まれるサブスクリ

プション型のタイプの参入がみられた。2022年に不動産デベロッパーが新たに事業参入しており、10社近い事業者が事業を展開中。各社、年間数棟程度の開設方針を打ち出しており、今後、合計で年間数十棟の供給が見込まれる。

### ②バリューアップ

既存のオフィスビルをリニューアルまたはリノベーションするもの。最近、築40年を超える高経年ビルに耐震補強やデザイン性の付加を行った事例がみられ、高経年ビルへ対象を拡大する動きがみられる。

### ③フレキシブルオフィスビルとして整備

建物一棟全体をレンタルオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース、会議室等からなるフレキシブルオフィスとして整備する動きがみられる。コロナ下における新しい形態のオフィス需要を取り込んだものと整理され、テレワークの普及がみられるなか、今後も一定の需要を持つと考えられる。

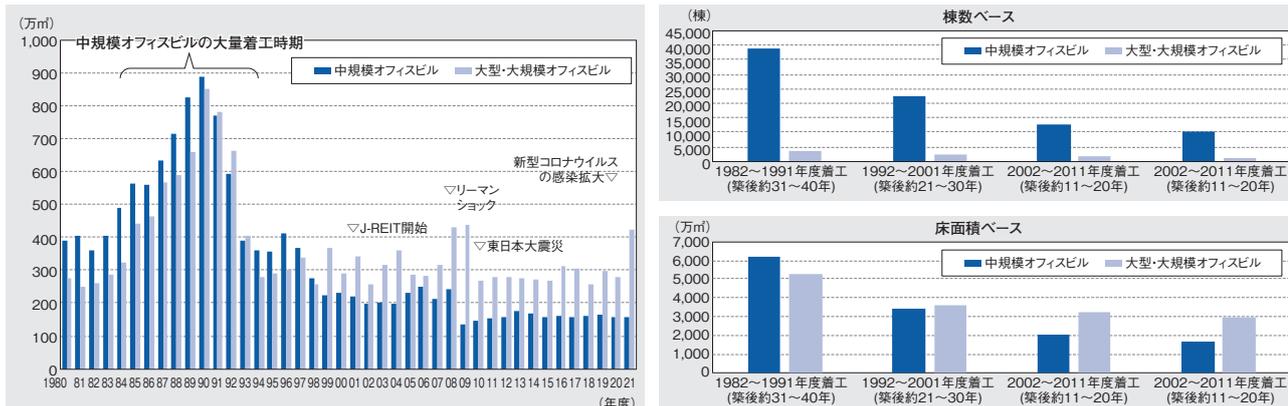
### ④バリューアップ後にフロアを区分販売

中規模オフィスビルを新設、または既存建物を改修したのち、フロア単位でオフィス（エンドは自用または収益物件として利用）を区分販売するタイプのもの。専門者のほか他業種からの参入もみられる。（以上、都市未来総合研究所 清水 卓）

※1：国土交通省「建築着工統計」、「建築統計年報」の事務所（全国値）を集計したものに基づく。賃貸収益ビル、自社所有を含むもの。本稿では、床面積700～4,999㎡を中規模オフィスビル、5,000㎡以上を大型・大規模オフィスビルとしている。

※2：着工から竣工まで1年を要する前提で、2012～2021年度着工分を築10年以内、2002～2011年度着工分を築11～20年、1992～2001年度着工分を築21～30年、1988～1991年度着工分を築31～34年とした。これらのうち減失分等は現存しない。1981年以前の着工分については比較対象外としている。

〔図表 2-1〕 国内の中規模オフィスビルの新設着工床面積、棟数



データ出所：国土交通省「建築着工統計」、「建築統計年報」

[図表 2-2] 中規模オフィスビルでみられる整備パターンと事例（収益不動産、販売用不動産として整備されたもの）

整備パターン	概要・特徴	開発区分		不動産の種類		主な事業者	最近の動き（整備・開発や事業参入の事例）
		新設・建替え	既存ストック活用	収益不動産	販売用不動産		
①中規模ハイグレードオフィスビルの新築	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模ビルにそん色ない設備、耐震性等を備える。ブランド化、シリーズ化して中規模ビルの認知を高めている。</li> <li>不動産デベロッパーの参入が発で足元10社近くの事業者が事業展開。傘下のJ-REITで運用するケースもみられる。</li> <li>セットアップ型、サブスクリプション型の賃料体系を取り入れた事業者の参入が最近みられた。</li> </ul>	○	—	□	(□)	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産デベロッパー A 社が、中規模オフィスビル事業への参入を2022年2月に発表。ブランド名を付した第一弾のビルを2022年4月に竣工</li> <li>物件は小伝馬町駅徒歩3分で、地上9階建、延床面積約2,780㎡</li> <li>既に参入済みの不動産デベロッパー B 社が、従前より一回りコンパクトな中規模オフィスビルの開発を発表。別ブランド名の第一弾ビルを2022年1月に竣工</li> <li>不動産デベロッパー C 社が、賃貸オフィス事業のノウハウを活かし、新たに中規模オフィス事業に参入。第1号物件を2021年に竣工</li> <li>同社ブランドのビルは、内装・什器、水・光熱費、ネットワーク費、会議室・ラウンジ利用が賃料に含まれたサブスクリプション型の料金体系を取り入れ、敷金不要としてテナントの初期投資を抑制</li> <li>最短3か月からの利用を可として短期の契約も可能としている。</li> <li>J-REIT 投資法人 D 社が、スポンサーが開発し2020年に竣工したオフィスビルを2022年8月に取得し運用を開始</li> <li>物件は渋谷駅徒歩4分で、地上9階地下1階建、延床面積約3,835㎡</li> </ul>	
②バリューアップ（一棟全体をリニューアル・リノベーション）	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物全体をリニューアル、リノベーションによってバリューアップし販売または運用するもの。</li> <li>最近の事例では、高経年ビルへの対象拡大の動きがみられる。</li> </ul>	対象外	○	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>買取再販事業者 E 社が、1991年竣工の収益ビルを取得し、バリューアップして再販</li> <li>物件は浅草橋駅徒歩2分で、地上7階建、延床面積約1,055㎡</li> <li>不動産デベロッパー F 社が、建築再生を手がける企業と2022年4月に業務提携</li> <li>第一弾として、旧耐震基準で築44年の既存建物に耐震補強と意匠を施し、高い安全性と収益性を確保した建物にバリューアップする。竣工は2023年5月末の予定で、今後も都心5区等を重点エリアとして事業を推進するとしている。</li> <li>なお同社には、築48年のオフィスビルを一棟リノベーションした実績がある。</li> </ul>	
③フレキシブルオフィスとして整備（一棟全体）	<ul style="list-style-type: none"> <li>フレキシブルオフィス（シェアオフィス、コワーキングスペース、会議室等で構成）を整備</li> <li>新築または既存ビルからの転用による。</li> </ul>	○	○	□	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>フレキシブルオフィス事業者 G 社が、新築ビルを一棟借りし、一棟全てがシェアオフィスとコワーキングスペースからなるフレキシブルオフィスを2021年9月に開業</li> <li>物件は六本木駅徒歩1分で、地上9階建、延床面積3,696㎡。シェアオフィス内の席数は523席</li> <li>同社のフレキシブルオフィスシリーズとして8か所目</li> <li>マンションデベロッパー H 社が、新築ビルを開発し、コワーキングスペース20席、1名ブース18室、個室88室、ラウンジからなるフレキシブルオフィスを2021年12月に開業</li> <li>物件は神泉駅徒歩3分、渋谷駅徒歩10分で、地上9階建、延床面積3,696㎡。シェアオフィス内の席数は523席</li> <li>同社のフレキシブルオフィスシリーズとして6か所目</li> </ul>	
④バリューアップ後にフロアを区分販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>販売用不動産として一棟全体をバリューアップ。新築の事例もみられる。</li> <li>フロア単位で区分販売する（取得者は収益不動産として運用するか、自社オフィスとして利用）。</li> </ul>	○	○	—	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>一棟オフィスの区分販売事業者 I 社が、2018年竣工のオフィスビルを2022年5月に取得。バリューアップ工事を行いフロアごとに区分販売する。</li> <li>物件は麹町駅徒歩1分で、地上12階建、延床面積約2,867㎡</li> <li>パワービルダー J 社が、1992年竣工の収益ビルを取得し、バリューアップして区分販売した。</li> <li>同社は都心のオフィスビルをバリューアップし、賃料保証のうえ区分フロアを投資家に販売する事業を展開中</li> <li>物件は新富町駅徒歩3分で、地上8階建、延床面積約1,367㎡</li> </ul>	

注) 図中の「○」、「□」はそれぞれ開発区分、不動産の種類各項目に該当することを示す。これまでの動向や事例から、概ねの判定を行ったもの。「(○)」、「(□)」は少数が該当することを示す。中規模ハイグレードオフィスビルの多くは新築であるが、例えば事例中の C 社は新築のほか既存物件の改修も行うとリリースしている。また多くが収益不動産として整備されているが、整備後に売却する販売用不動産を前提とする事業者も一部みられる。「—」は、事例等から現状では該当するものが見当たらないことを示す。

出所：各社リリース・報道資料より都市未来総合研究所作成

## 賃貸不動産や遊休不動産などを保有する企業数は減少しているが、保有簿価総額は増加

企業では、収益の補完等を目的に賃貸等不動産<sup>\*1</sup>（主に賃貸不動産や遊休不動産）を保有することがあり、企業会計基準では保有している賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合を除き、財務諸表の注記事項として開示することになっています。

各社の財務諸表の注記事項から、賃貸等不動産の保有状況を整理しました。賃貸等不動産を保有<sup>\*2</sup>している社数は減少傾向ではあるものの、簿価残高は対照的に増加傾向が継続しています。

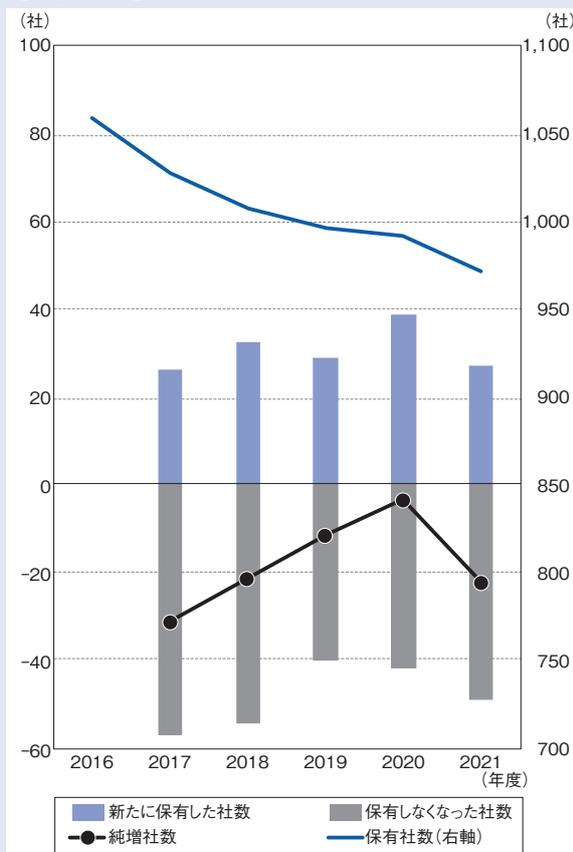
保有社数を年度別に集計すると[図表3-1]、2020年度（2020年4月～2021年3月、以下同様）は保有しなくなった社数は比較的少なく、新たに保有した企業が増加したため純減幅は小さくなりました。2021年度は新たに保有した企業は減少し、保有しなくなった企業が増加したため純減幅が大きくなりました。

簿価残高について年度別に集計すると[図表3-2]、2020年度では、簿価残高の増加分は大きくなりましたが、2021年度では、増加分は少なくなり、減少分が大きくなりました。

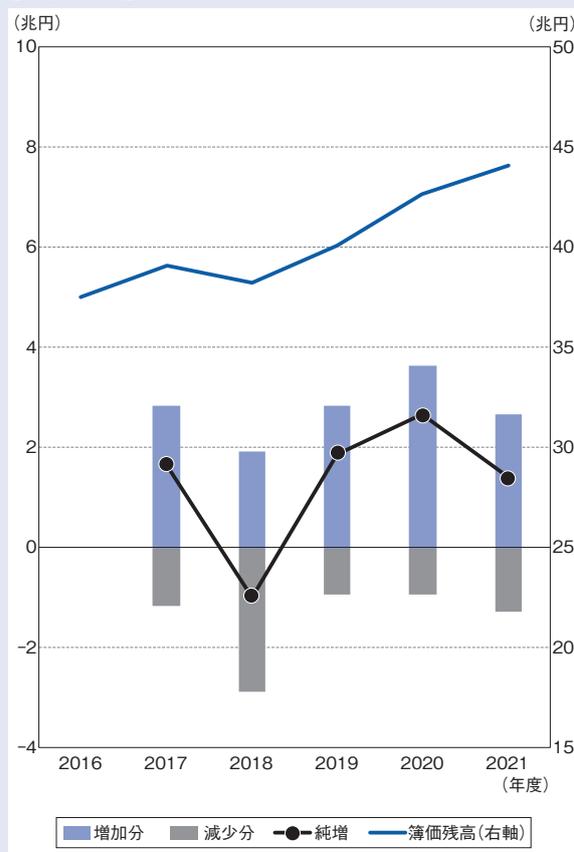
以上の状況から、実質的にコロナ下初年度となった2020年度は、新たに賃貸等不動産を保有する企業が増加するなど、簿価残高は大きく膨らみました。中長期的には賃貸等不動産を保有する企業は減少しており、賃貸等不動産の簿価残高は増加しているため、保有企業1社あたりの賃貸等不動産の簿価残高は増加していると考えられます。（以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司）

- ※1：棚卸資産に分類されている不動産以外のものであって、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産をいい、具体的には、投資不動産、遊休不動産、その他賃貸されている不動産がある。
- ※2：本稿では、EDINETで価証券報告書に「賃貸等不動産」等の検索で該当した企業を対象とした。賃貸等不動産の簿価残高がある場合を保有している企業として集計。簿価残高がゼロや数字の開示がない場合に加え賃貸等不動産の注記省略や該当無など賃貸等不動産に関する開示がない場合は、賃貸等不動産を保有していない企業として集計した。

【図表 3-1】 賃貸等不動産の保有企業数の推移



【図表 3-2】 賃貸等不動産の簿価残高の推移



図表 3-1、3-2 の出所：各社有価証券報告書に基づき都市未来総合研究所作成

## 不動産トピックス 2022.10

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内 1-3-3 <https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11 階 <http://www.tmri.co.jp/>

## ■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

橋本 陽介 TEL03-4335-0940 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431 (代表)