

東京都心部における主要大企業の本社オフィス立地状況

2024年10月15日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査部 上席主任研究員 川村 康人

(Email: kawamura@smtri.jp)

・本レポートでは、東京都心5区(※1)における主要大企業(※2)の本社オフィスの立地状況を分析した。

※1: 千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区(以下同様) ※2: 主要大企業の定義は p.2 参照

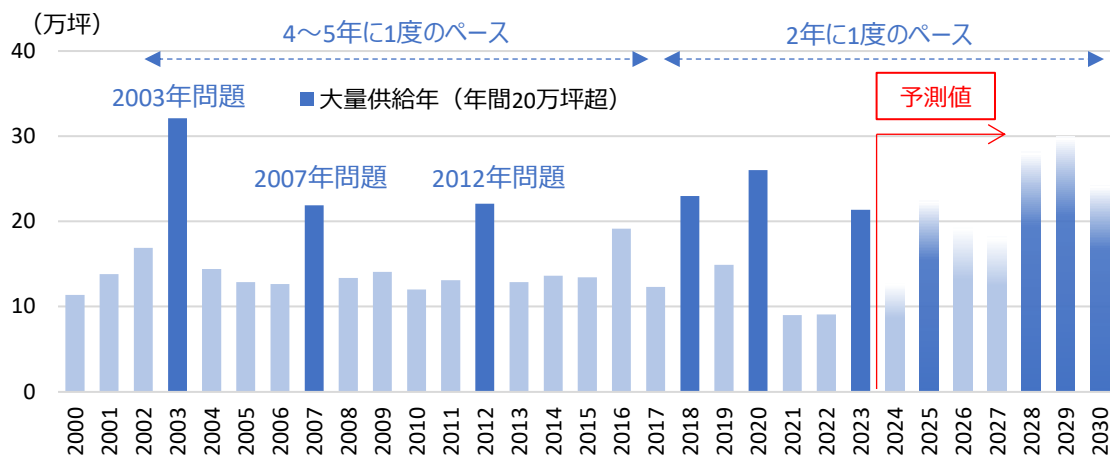
・主要大企業(約400社)の4割程度が現在の本社所在ビルに入居してから10年を超えており、今後のオフィスビルの大量供給局面で移転候補となる企業が一定数含まれると考えられる。

1. 東京都心5区では賃貸オフィスビルの大量供給が続く見通し

図表1は、東京都心5区における賃貸オフィスビルの新規供給量の推移について、2023年までの実績値および2030年までの将来予測値をまとめたものである。年間の新規供給量が20万坪を超える年を「大量供給年」とし、その頻度を見ると、以前は「2003年」、「2007年」、「2012年」と、概ね4~5年に1度のペースであった。ところが、2018年以降は国家戦略特区の指定を受けた大型開発プロジェクトが増加しており、2030年までの将来予測値を踏まえると、大量供給年の頻度は平均して2年に1度のペースとなる見込みである。

新築の大規模ビルにおける主要テナントでは、大企業の本社移転により1社あたり数千坪のオフィス床を使用するケースが少なくない。本レポートでは、主要大企業の本社立地状況を分析することで、①2023年までの大量供給によってどの程度の企業がこれまでに本社移転を行ったのか、②今後大量供給が見込まれる中で、本社移転を行う可能性のある企業がどの程度存在するか、③業種別の特徴について見ていきたい。

図表1. 東京都心5区における賃貸オフィスビルの新規供給量の推移



出所)実績値は三鬼商事データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成、予測値は開発計画情報等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成(2024年9月時点調査)

2. 主要大企業の約4割が現在の本社所在ビルに入居してから10年を超えている

本レポートでは、**図表2**に示すデータをもとに東京都心5区内の主要大企業約400社を抽出し、当社ビルデータベースと紐付けしたうえで、本社オフィスの立地状況について分析した。

図表3は、本社所在ビルの竣工時期別および入居年数別に、主要大企業の本社数の分布を集計した結果である。また、**図表4**(次頁掲載)では、それらの構成割合を集計している。集計結果を見ると、東京都心5区内に本社を置く主要大企業約400社のうち、6割程度の企業が現在(2024年時点)のビルに本社オフィスを構えてから10年以内となっており、残りの4割程度の企業は11年以上経過していることが確認できる。大企業の本社移転では、その後の人員拡充等を見込んで十分な床面積を賃借するケースや、従業員の快適性・生産性向上を目的として充実した内装工事(初期投資)が行われるケースが多いことに加え、賃貸借契約期間も5~10年間の長期契約が多いため、主要大企業約400社のうち6割程度の企業は、今後のオフィスビル大量供給局面では、再度の本社移転を行う可能性は低いと考えられる。

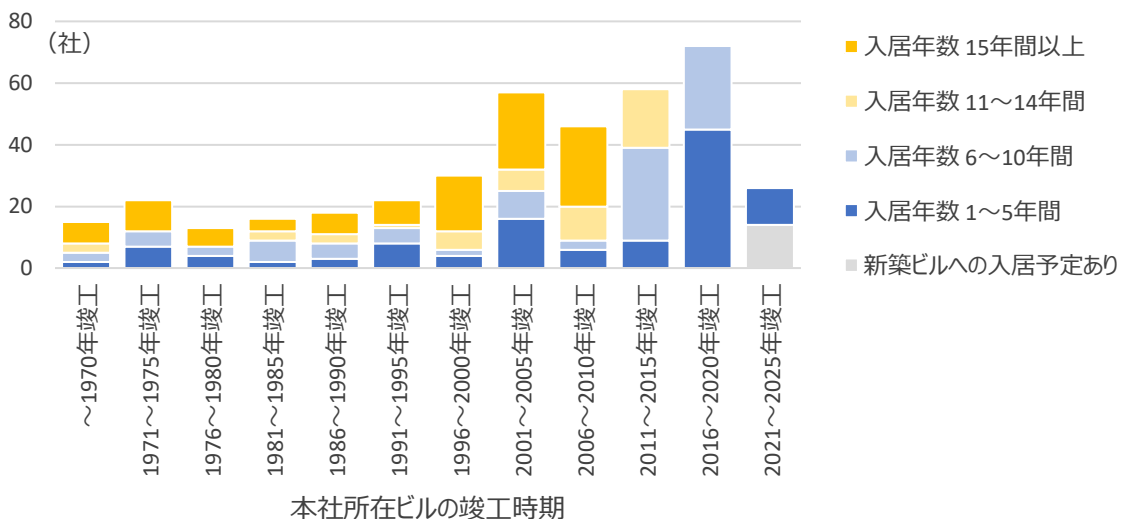
一方で、残りの4割の企業の中には、今後のオフィスビル大量供給局面で移転候補となる企業が一定数含まれると考えられる。東京都心5区では、2000年代前半から高機能な大規模ビルの供給が進められてきた。2000年以前に竣工したビルに現在本社を置いている企業は136社(約3割)となっており、人手不足が続く中で、優秀な人材を獲得するために高機能なビルへの移転を検討する可能性は相対的に高いと考えられる。

図表2. 分析対象とした主要大企業

利用データ	東洋経済新報社「日本の会社データ4万社」(2010年~2024年) ※東洋経済新報社「日本の会社データ4万社」とは、『会社四季報』の上場会社(約4,000社)、『日本の企業グループ』の上場会社の子会社・関連会社(約34,000社)、『会社四季報 未上場会社版』の主要未上場会社(約4,000社)、『外資系企業総覧』の在外資系企業(約3,000社)が収録されたデータである
分析対象となる主要大企業の設定	2024年調査時点における従業員数が3,000人以上の企業、または従業員数が不明かつ資本金100億円以上の企業(約800社)を「主要大企業」とし、それらのうち、2024年調査時点において本社所在地が東京都心5区内である企業(約400社)を分析対象とした ※2024年時点で本社移転計画が公表されている場合、現在の本社所在地ではなく移転予定の住所をもとに集計 ※本社が自社ビル、セール&リースバック済みのビル、自社仕様の1棟借り賃貸ビルの事例(約50社)を含んでいる

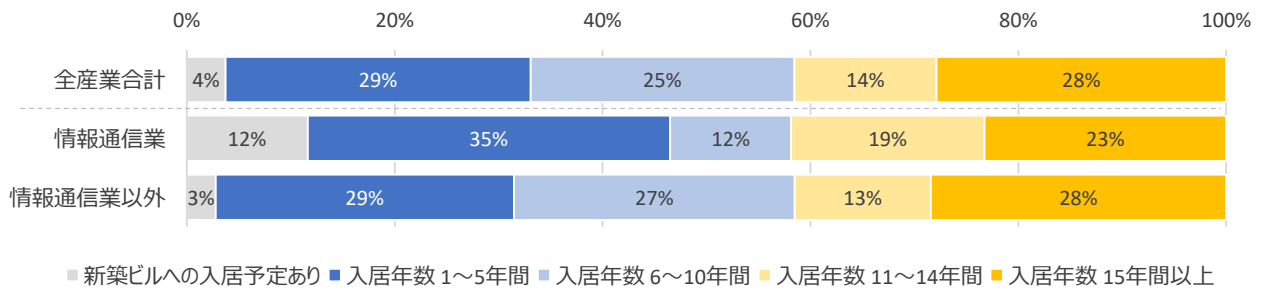
出所)三井住友トラスト基礎研究所

図表3. 本社所在ビルの竣工時期別および入居年数別 主要大企業本社数の分布



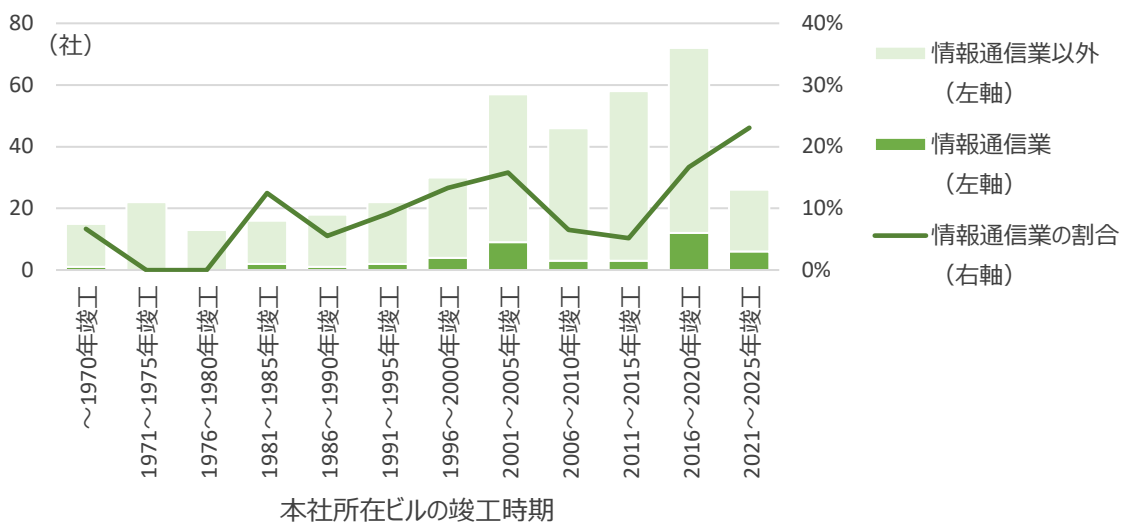
出所)東洋経済新報社「日本の会社データ4万社」および当社ビルデータベースをもとに三井住友トラスト基礎研究所

図表4. 本社所在ビルの入居年数別 主要大企業本社数の構成割合(全産業、うち情報通信業・情報通信業以外)



出所) 東洋経済新報社「日本の会社データ4万社」および当社ビルデータベースをもとに三井住友トラスト基礎研究所

図表5. 本社所在ビルの竣工時期別 主要大企業本社数の分布(全産業、うち情報通信業・情報通信業以外)



出所) 東洋経済新報社「日本の会社データ4万社」および当社ビルデータベースをもとに三井住友トラスト基礎研究所

注) 近年竣工したビルの入居企業のうち、「グーグル合同会社」、「Sansan 株式会社」等の情報通信業の企業については、本調査における「主要大企業」には該当しないため、上記の集計では対象外となっている。当社が行った別の調査では、2018年以降に竣工したビルの入居企業の業種別構成割合(床面積ベース)では情報通信業が25%となっている。これらを勘案すると、本調査の集計結果(上記グラフ)では、情報通信業の割合がやや過少となっている可能性が考えられる。

図表5では、近年竣工したビルに相対的に多く入居している「情報通信業」に着目し、その件数および割合を集計している。2015年以前に竣工したビルと比較し、2016年以降に竣工したビル(竣工予定ビルを含む)では、情報通信業の割合が20%前後に高まっている。情報通信業の企業は平均入社率が相対的に低く、大型のオフィス需要には繋がりにくい可能性も考えられるものの、実際には、新型コロナ発生前・発生後のいずれのデータで見ても、情報通信業の企業は近年竣工した新築ビルの主たる入居企業であることが確認できる。

なお、図表4の本社所在ビルの入居年数別分布を見ても、情報通信業は入居年数5年以内の割合が相対的に高いことが確認できる。一方で、入居年数11年以上の割合は、他の業種と同様に情報通信業も4割程度となっており、今後のオフィスビル大量供給局面では、これらの企業による本社移転需要が注目点となるであろう。

当社では、全国主要都市の不動産賃貸市場、不動産投資市場の将来見通しや、その市場特性・動向を「[不動産マーケットリサーチレポート](#)」として年2回とりまとめ、販売しています。

本レポート『東京都心部における主要大企業の本社オフィス立地状況』でご紹介した分析結果の詳細版は、今後発行する「[不動産マーケットリサーチレポート](#)」（次回号：2024年11月時点調査、2025年1月末発行予定）に掲載を予定しております。

ご関心のある方は、「[不動産マーケットリサーチレポートに関する資料請求・お問い合わせ](#)」ページよりお気軽にお問合せください。

その他、本レポートに関するお問い合わせはこちら

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。