

大都市における事務機能の集積 と事務所ビルの立地動向

林 上

I 事務機能の意義と事務所立地研究

企業の経済活動は、大きく二つに分けることができる。一つは直接、物的な生産活動を行う部門であり、いま一つは生産には直接関与しないが、生産の内容や規模を決定したり、製品の販売を行ったりする部門である。前者はいわゆる工場で行われる経済活動であり、後者は事務所あるいは営業所で行われる経済活動である。生産規模が小さく、活動の範囲が局地的であれば、工場と事務所・営業所は互いに空間的に近接していることが多い。企業の業務内容があまり分化していないため、活動の場所が分散化しているのは有利とはいえない。あえて分散化しておく必要もないであろう。ところが、生産活動が大規模化し、市場も地域的に拡大するようになると、企業活動全体を管理する部門や営業活動を広域的に展開する部門、あるいは市場調査や製品開発などを専門的に行う部門が、分離し独立する傾向が見られるようになる。対象とする範囲が広域化するため、個々の活動にとって最も有利な場所が選定されるようになる。工場については、原料・燃料・労働力・市場などの要素を勘案して、その位置が決定される。生産活動を取り巻く環境の変化に伴い、場合によっては、従来から

ある工場あるいは工場群を閉鎖して立地移転を図ることもあろう。また、企業活動の全体を管理するいわゆる本社機能は、企業行動に関する高度な意志決定を行うのに最も適した場所を見出して、そこに立地しようとする。販売・調査・研究などの活動を担当する部門もまた、立地要因を考慮しながら地域的に配置される。

工場と事務所・営業所という区分は、経済活動の機能に基づく区分であると同時に、活動が行われる施設の形態、あるいは就業者の労働形態に基づく区分でもある。前者が、物的生産に携わるいわゆるブルーカラーがその中で就業する平面的で広大な建物であるのに対し、後者は物的生産には直接関与しない、いわゆるホワイトカラーが就業する中層ないし高層のビルディングである。事務所と営業所は、それぞれ事務活動と営業活動を行う場所というのが文字通りの意味であるが、それらの活動内容は多岐にわたっている。工場で行われる生産活動を総称して工業機能というように、これらの場所で行われている生産活動を事務・営業所機能あるいは、より一般化して事務機能と呼ぶことにする。事務機能が行われている場所は一般には事務所と称され、この中に営業・人事・経理・財務・庶務などの業務部門が置かれている。事務所が通常、中層あるいは高層のオフィス・ビルに設けられるのは、事務機能が集積の利益や接触の利益などの外部経済を享受しやすいため、近接性に恵まれた都市中心部での立地を指向するからである。高地価の都市中心部で採算をとるためには、土地利用は高度化せざるを得ず、したがって事務所は中・高層のオフィス・ビルに開設されることになる。

近接性を重視する事務機能は、より条件に恵まれた場所を探して立地しようとする。工業機能とは異なり、事務活動を行う企業がそのオフィス・ビルを所有することは少ない。むしろ、オフィス・ビルの所有者とそこを利用する企業は異なっているのが一般的であり、したがって多くのオフィス・ビルは貸ビルである。ビルの所有者は貸ビル業を営み、テナントつまりビルの入居者である企業から賃貸料を徴収して、ビルの建設・維持・管理にあたる。したがって、

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

都市の中心部に集積する事務機能を地理学的視点から研究するには、事務所を開設して活動を行っている企業の地域的配置と、いま一つは企業に対して事務活動が行える空間を提供する貸ビル業者が保有する建物の地域的配置の、以上二つを対象とする必要がある。⁽¹⁾両者の関係は、オフィス・ビルをめぐる需要側と供給側の関係でもある。需要側に立つ企業は、企業経営のなかで最適と思われる貸ビルを選択して入居するか、あるいは場合によっては独自にオフィス・ビルを建設する。一方、供給側に立つ貸ビル業者は、不動産経営の立場から用地の取得を行い、ビルを建設する。

外部経済を享受する事務機能は、都市内部の特定地域とりわけ都心部に集積立地する傾向がある。ところが、都市機能の過集積に伴う交通渋滞や地価の高騰、ビル賃貸料の上昇が顕著になってくると、企業は事務機能の選択的な離心化を考えるようになる。業務内容の重要性に応じて都心部立地に適するものとそうでないものが区別され、機能の再配置が行われるのである。イギリスやフランスでは、首都の中心部に集積した事務機能の離心化が政策的に促進され、一定限の成果をおさめている。事務機能をめぐる新しい動きは、オフィス・ビルの供給側にもみられる。わが国では従来、オフィス・ビルの賃貸業は不動産、生命保険の各企業を中心として担われてきた。ところが最近では、一般の企業たとえば製造業や卸売業を本業とする企業が、ビルの建設と賃貸の分野に参入する傾向が認められる。産業構造が高度化し、オフィス・ビルを舞台として行われる各種業務活動の果たす意義が高まったこと、また業務内容の多角化に伴ってオフィス・ビルの果たす役割が重要になったこと、などがその背景にあると考えられる。

以上で述べた内容を踏まえながら、本研究では大都市における事務機能の集積立地の実態を明らかにするため、はじめに欧米とわが国の大都市の事例を概括的に捉える。次にオフィス・ビルをめぐる需給関係を、需要側の企業と供給側の貸ビル業の両方から検討する。供給側については、ビル賃貸経営の実態と最近の動向についても触れる。そして最後に、事務機能集積をめぐる問題点と

今後の展望について考えを展開する。周知のように、都市内部に集積立地する事務機能を対象とした都市地理学や経済地理学の研究は、わが国ではそれほど多くはない。現象の重要性が認識されるようになってまだ日が浅いこと、適切な統計的資料が十分でないこと、などがその理由として考えられるが、現象のもつ意味は今後ますます重要になっていくものと思われる。このような認識のもとにおいて、本研究を事務所立地研究の第一歩として位置づけることにしたい。

II 大都市における事務機能の集積

1. 欧米の大都市における事務機能の集積

欧米の大都市における事務機能の集積事例として、ここではニューヨーク、ロンドン、パリを取り上げることにしたい。これらの三大都市は、それぞれ国内最大の都市であり、とくにロンドンとパリは首都でもある。このため、国際的あるいは全国的な企業の本社機能をはじめとする事務機能が、都心部を中心として集積立地しており、この種の現象が最も顕著に見出される。⁽²⁾

a. ニューヨーク

まずニューヨークの場合であるが、ここでは都心部にあたるマンハッタン地区に事務機能が集積立地している。ニューヨーク地域に占めるマンハッタン地区の比率は53%（1967年）であるが、この比率は徐々に低下の傾向にある。しかしいうまでもなく、マンハッタン地区におけるオフィス・ビルの絶対的増加は、いまなおつづいている。1962年から1975年までにおけるオフィス・ビルの建設動向は、次の3期に分けて考えることができる。第1期にあたる1960～66年の年平均増加率は4%であり、またビルの空き率は4.8%以下であった。1967年から71年までの4年間はオフィス・ブーム期に相当しており、空き率は0.5%未滿で推移した。ところがブーム下降期にあたる第3期（1972～75年）になると、空き率は11%以上にも達するようになった。

1960年代は経済の好況に支えられて、オフィス・ビルに対する需要が大きく、

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

ディベロッパー側も融資条件の緩和をうまく利用して、こうした需要に応えるべくビル建設に邁進した。ところが経済が落ち込み傾向を示すようになった1970年代には、一転してオフィス・ビルの過剰性が顕在化した。ビル建設が投機的に行われる傾向があるのと、ビル建設の進行と経済動向の間に時間的乖離があるため、過剰性に拍車がかけられることになりやすい。さらに1961年に制定された建築規制の緩和策（床面積比の増加とボーナス制度）が、オフィス・ビルの過剰な建設を促進する一因となった。

マンハッタンにおけるオフィス・ビルの建設は現在もつづいているが、マンハッタン地区の占める割合は今後も低下することが予想される。1960年代に入って見られるようになった大企業本社のニューヨークからの転出現象は、1970年代に入るとその数を増し、移転先もより遠隔の都市が選ばれるようになった。1970年代中頃に悪化したニューヨーク市の財政的危機も、こうした動きを促進する要因として作用した。しかし、各種の行政的改革と経済環境の改善に伴い、市の財政もその後10年間で回復の兆しを見せるようになった。とりわけ、国際的な金融センターとしてニューヨークの地位が高まるなかで、外資系銀行と企業サービス業の集積がつづき、ニューヨークは一時低下させた地位を取り戻しつつある。しかしながら、先にも述べたように、大都市地域の内部ではマンハッタン地区からその外側のニューアーク、ブルックリン、ジャマイカ、ナッソー、エリザベス、パターソン＝クリフトンの各地区への相対的な離心化がつづいている。

b. ロンドン

イギリスの首都であるロンドンも、ニューヨークとならんで事務機能の集積量の多い大都市である。グレーター・ロンドン全域における事務所床面積は3億4,600万平方フィート（1976年）であり、このうちセントラル・ロンドンが57.5%を占める。事務所床面積の増加率はインナー・ロンドンやアウター・ロンドンの方が高いため、セントラル・ロンドンのシェアは低下の傾向にある。1950年代から60年代にかけてのイギリスでは、事務就業者数の増加率は地方よ

り中央の方が高く、とくに女性の増加が顕著であった。また、事務機器の普及に伴い、就業者一人当りの床面積は拡大の傾向を示した。都心部では、サービス業をはじめとする専門職・事務職に対する労働力需要が根強かった。この時期に建設されたオフィス・ビルの規模を時系列的にみると、大規模化の傾向が明確であり、1961年の平均床面積3万100平方メートルが66年には5万550平方メートルになった。オフィス・ビルを供給する民間のディベロッパーはロンドンのシチーやウエストエンドに本社を置いており、彼らは1950年代に入って本格的な活動を行うようになった。

事務機能の都心部における過集積がもたらす問題を憂慮した政府は、立地抑制策を打ち出した。この種の抑政策は第2次大戦前にその起源を遡ることができるが、本格的な立地規制は1963年の政府白書（ロンドン白書）を契機として始まった。事務所の移転相談に応ずるLocation of Offices Bureau=L. O. B. が設けられ、新規の建設に際しては許可（Office Development Permits=O. D. P.）が必要とされるようになった。L. O. B. で相談を行った企業の約半数は移転を実行したが、30%近くはグレーター・ロンドン内部での移転を希望した。移転した企業を業種別にみると、保険・銀行・金融が最も多く、従業員ベースで全体の1/4を占める。民間企業の大半がグレーター・ロンドンをはじめとする南東地域に移転先を求めているのに対し、政府系の事務機能は政策的意図に従って比較的遠隔な地域へも移転していった。

c. パリ

フランスの首都パリとその周辺地域からなるパリ大都市圏では、全国の事務従事者の30.9%に相当する153万8,660人（1975年）が働いている。国内第2位の大都市圏であるリヨンのそれがわずかに3.0%にすぎないことを考えると、パリにおける集中度の大きさが理解できる。事務機能がパリに集中する要因として挙げられるのは、1.首都としての絶対的な地位を有する、2.外部経済、都市化の経済が得られる、3.交通・通信網の主要な結節点である、などである。

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

1980年現在、パリ市内にある事務所の総床面積は1,400万平方メートルにのぼる。市内で就業する人口の約半数は事務的職業に就いている。フランス国内はもとより国際的にも名の知れた企業が多く集まっているパリの中で、とりわけ高度な事務機能が集積しているのが、シャンゼリゼを中心とする市街地の西側一帯である。この地域には、国の行政機関や民間の本社機能などが以前から立地しているが、1960年代末から70年代はじめにかけていわゆるオフィス・ブームが起こったため、事務所空間の需給関係がしだいに逼迫するようになった。

都市中心部における事務機能のアンバランスを是正するために、政府は都心部でオフィス・ビルの建設を抑制する一方、市街地周辺部でその建設を促進する政策を打ち出した。都心部での立地規制は厳しく、賦課金制度と許可制度の両面から抑制が行われた。1971年には、事務所床面積の増加分がパリ全体で170万平方メートルに抑えられ、75年にはさらに70万平方メートルまで引き下げられた。このうち、中心部に割り与えられたのは40万平方メートルである。1970年代後半になると、経済不況の深刻化に伴って空きスペースが見られるようになったため、さらに厳しい増加抑制が行われるようになり、年間の建設許可面積は全体で40万平方メートルになった。一方、市街地周辺部ではラ・デファンス地区に代表されるように、再開発事業のなかで事務所空間の増設が行われた。また、既成市街地の中ではオーステルリッツ、メーン・モンパルナス、フロンド・セヌ、レ・アールなどにおいて再開発が行われ、これに伴って事務所空間が増加した。

2. わが国の大都市における事務機能の集積

わが国における事務機能の分布を地域別にみると、東京・大阪を中心とする大都市地域にかなり偏っていることが分かる。大都市地域における偏在的分布は、他の先進諸外国でも同様であり、この機能の立地特性を反映している。このうち、質量ともに事務機能の集積が他都市を圧倒している東京の場合については、次章以降で詳しく検討することにして、ここでは東京圏（東京都、神奈

川県、埼玉県、千葉県）と大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）における事務機能の集積概要について触れておくことにする。

a. 東京圏

事業所統計調査によれば、非農林水産業の事務所は全国に48万6千余、また事務所人口は1,408万人（いずれも1978年）を数える。事務機能を事業所ベースでみた場合、全国に占める東京圏の比率は28.3%（1978年）である。事業所数全体が同じく全国に占める比率は22.8%であるため、事務所の特化係数は1.241で1.0を上回っている。これを経年的に検討すると、事務所の全国シェアは1969年の25.4%から1972年には28.2%へと上昇し、1975年にはさらに増えて29.0%に達した。1978年には、先程述べたように28.3%へと若干低下したが、1970年代以降は30%弱を保っている。同様に事務所の特化係数は、1969年の1.22から1972年の1.32へ0.1ポイント上昇したが、その後は1.30（1975年）、1.24（1978年）と低下の傾向にある。これに対し、事務機能を人口をベースとしてみると、事業所と同じように、1975年が対全国比32.9%で最も高く、1975年から1978年にかけては比率が低下している。しかし、1972年以降の比率は30%を上回っており、事業所以上に東京圏での集積率は高い。

第1表 東京圏における事務所数の推移

単位：%

	事務所数				増加率		
	1965年	1972年	1975年	1978年	1965~72年	1972~75年	1975~78年
東京都	61,807	79,135	92,853	97,550	28.0	17.3	5.1
都区部	58,003	72,773	86,010	88,979	20.5	18.2	3.5
神奈川県	12,753	16,604	19,255	19,653	30.2	15.0	2.1
埼玉県	5,957	7,417	9,341	10,659	24.5	24.6	15.3
千葉県	6,096	7,183	8,005	9,731	17.8	11.4	21.6
東京圏	86,633	110,337	129,354	137,593	27.4	17.2	6.4

資料) 『事業所統計』総理府統計局

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

ところで、事業所統計には事務所とやらんで営業所というカテゴリーがあり、このなかには製造業の販売部門、保険会社の営業部門、運輸会社の営業所、それに銀行、証券会社の本・支店などが含まれる。これらの業務は、広い意味でいう場合の事務機能に含まれるため、事務機能について考える場合には、これらをも対象とする必要がある。そこでまず、営業所としての事業所数の対全国比を経年的にみると、1969年の28.1%が1972年には26.1%に一旦低下したあと1975年には27.8%に上昇し、さらに横這して1978年には27.9%となった。こうした推移傾向は人口でみてもまったく同じであり、1972年が最低の比率（27.6%）を示した。

第2表 東京圏における事務所人口の推移

単位：1,000人、%

	事 務 所 人 口				増 加 率		
	1965年	1972年	1975年	1978年	1965～72年	1972～75年	1975～78年
東 京 都	1,502	1,920	1,906	1,717	27.8	- 0.7	- 9.9
都区部	1,443	1,826	1,826	1,632	26.6	0.0	- 10.6
神奈川県	280	302	271	267	8.0	- 10.4	- 1.4
埼 玉 県	75	100	106	123	33.5	5.9	16.0
千 葉 県	111	113	119	149	2.0	5.5	25.1
東 京 圏	1,963	2,435	2,402	2,256	23.8	- 1.4	- 6.1

資料) 『事業所統計』総理府統計局

事務機能を広く解釈して、事務所と営業所の両者から成ると考えれば、東京圏の対全国シェアは、事業所、人口ともに1975年から78年にかけて微減したとはいえ、おおむね漸増の傾向にあったといえる。なかでも1969年から1975年にかけての事業所の比率上昇が目立っており、経済の高度成長がまだ続いていたこの期間に東京圏の事務機能は集積の度合を強めたことが分る。しかし、第一次石油ショック（1973年）をきっかけとする低成長期への移行に伴い、集積率は低下の方向に向かった。

では次に、事務所人口の産業別比率についてみてみよう。比率の大きい順に産業を挙げると、サービス業（23.2%）、建設業（20.8%）、卸売・小売業（18.5%）、製造業（17.7%）であり、あとの産業は10%を下回る（第3表）。これを全国の平均と比較するために、産業別の特化係数を求めてみると、製造業（1.48）、不動産業（1.33）、卸売・小売業（1.16）、金融・保険業（1.08）の順で高い。構成比の大きいサービス業や建設業は全国平均かもしくはそれ以下であり、むしろ製造業、不動産業が東京圏の事務機能集積を特徴づけているといえる。こうした特徴は経年的にみてもあまり変化はなく、1972年の産業別特化係数は1978年のそれとほぼ同じであるといつてよい。

第3表 東京圏における事務所人口の産業別構成（1978年）

単位：%

	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉圏	東京圏	全 国
鉱 業	0.2	0.2	0.5	0.5	0.3	0.7
建 設 業	17.8	30.3	30.9	30.6	20.8	30.5
製 造 業	19.3	10.2	14.3	14.2	17.7	12.0
卸 売 ・ 小 売 業	20.8	11.8	12.5	8.1	18.5	16.0
金 融 ・ 保 険 業	6.0	4.8	3.9	5.4	5.7	5.3
不 動 産 業	4.4	4.2	4.6	4.6	4.4	3.3
運 輸 ・ 通 信 業	7.7	14.7	7.4	13.4	8.9	9.2
電 気 ガ ス ・ 水 道 業	0.6	0.6	0.9	0.5	0.6	0.8
サ ー ビ ス 業	23.2	23.1	24.9	22.6	23.2	22.3
全 体	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料) 『事業所統計』総理府統計局

最後に、東京圏をさらに幾つかの地域に分けて検討すると、東京都の占める割合がかなり高いことが明らかである。すなわち、事業所数では70.9%、人口

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

では76.1%（いずれも1978年）を占めており、神奈川県は14.3%、11.8%を大きく上回っている。東京圏全体の70~80%を占める東京都とりわけ東京都区部における推移は、そのまま圏域全体の推移と並行しており、1975年をピークとして、その後は比率が低下している。千葉県、埼玉県は構成比は4~7%台にとどまっているため、上述した事務機能の集積動向はほぼ東京都区部の動きである、といってもさしつかえない。ただこれを詳細にみると、事務所人口の場合、東京都（および区部）と神奈川県では1972年以降、絶対的な減少が認められる。こうした減少は全国的な動向に一致するものであるため、その意味ではこの期間に絶対的な増加を示した埼玉、千葉両県がむしろ例外といえるかもしれない。埼玉県は事業所数でも、その増加率が東京都を一貫して上回っており、1975年から78年にかけての増加率が高かった千葉県を含めて考えると、事務機能の周辺立地化がこの頃すでに現われつつあったといえる。

b. 大阪圏

東京圏と同様に、大阪圏における事務機能の集積状況について検討することにしよう。まず、事務機能を事業所ベースでみた場合であるが、1978年時点における対全国比は14.9%である。この比率は1969年の14.2%を起点として、それ以降は微増の傾向を示してきた。ところがこれを人口をベースとしてみると、1969年の16.0%が年々低下して1978年には15.1%まで落ちた。減少の幅は僅かとはいえ、東京圏とは正反対の動きを示したという事実は注目に値する。また、事業所を指標として事務所の特化係数を求めると、いずれの年次も1.0をかうじて上回る値を示す。東京圏との間に0.2~0.3の格差が認められ、大阪圏が事務機能にとくに専門化していないことを示唆している。一方、広い意味で事務所に含めた営業所の集積について検討すると、大阪圏の比率は事業所ベースで17.2%、人口ベースで17.7%となっている。これを経年的にみると、二つの指標とも1972年をピークとして、その前後はいずれもこれを下回っている。1972年が最低でそれ以降は上昇傾向を示した東京圏とは正反対の動きを示したということは、大阪圏から東京圏への経済活動の流出傾向を示唆している。事

事務所と営業所を加えた指標を使って検討しても、こうした動きの存在は否定できない。高度成長期の末期にあたる1972年をピークとして、大阪圏における事務機能の集積力は停滞もしくは低下の傾向を示すようになったといえる。

第4表 大阪圏における事務所数の推移

単位：％

	事務所数				増 加 率		
	1965年	1972年	1975年	1978年	1965～72年	1972～75年	1975～78年
大阪府	30,063	36,999	41,862	45,710	23.1	13.1	9.2
大阪市	23,856	28,336	31,583	31,932	18.8	11.5	1.1
京都府	6,322	6,825	7,721	8,968	8.0	13.1	16.2
兵庫県	12,921	16,636	18,069	20,430	28.8	8.6	13.1
大阪圏	49,360	60,460	67,952	75,018	22.6	11.9	11.0

資料) 『事業所統計』総理府統計局

第5表 大阪圏における事務所人口の推移

単位：1,000人、％

	事務所人口				増 加 率		
	1965年	1972年	1975年	1978年	1965～72年	1972～75年	1975～78年
大阪府	742	865	774	670	16.6	-10.5	-13.4
大阪市	641	734	633	494	14.5	-13.8	-22.0
京都府	84	87	89	97	3.6	2.3	9.0
兵庫県	255	321	295	274	25.9	-8.1	-7.1
大阪圏	1,081	1,273	1,159	1,041	17.8	-9.0	-10.2

資料) 『事業所統計』総理府統計局

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

さて、では次に事務所人口をベースとして産業別構成比をみてみよう。比率の大きさの順位は東京圏の場合と同じであり、建設業（22.9%）、卸売・小売業（20.4%）、製造業（15.0%）、運輸・通信業（11.0%）とつづく（第6表）。

第6表 大阪圏における事務所人口の産業別構成（1978年）

	単位：%				
	大阪府	京都府	兵庫県	大阪圏	全 国
鉱 業	0.0	0.2	0.1	0.1	0.7
建 設 業	20.9	22.4	27.8	22.9	30.5
製 造 業	16.1	15.2	12.1	15.0	12.0
卸 売 ・ 小 売 業	22.6	20.8	15.1	20.4	16.0
金 融 ・ 保 険 業	6.4	5.7	4.6	5.9	5.3
不 動 産 業	4.7	4.1	3.4	4.3	3.3
運 輸 ・ 通 信 業	9.1	6.6	17.2	11.0	9.2
電 気 ガ ス ・ 水 道 業	0.4	0.5	0.4	0.4	0.8
サ ー ビ ス 業	19.7	24.5	19.5	20.1	22.3
全 体	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料) 『事業所統計』総理府統計局

全国平均との比として求めた特化係数も、東京圏の場合とほぼ同じであるとい
ってよい。ただし、東京圏ではサービス業が1.0を上回っていたのに対し、大
阪圏ではこれが0.9にすぎない。逆に運輸・通信業は大阪圏が1.20で東京圏の
0.97を上回っている。卸売・小売業の特化係数も大阪圏のほうが0.12ポイント
高い。つまり東京圏が製造業によって特徴づけられるのに対し、大阪圏は卸売
・小売業、運輸・通信業がその特徴といえる。こうした特徴は経年的にみても
それほど変わらないが、強いていえば、1972年から78年にかけて金融・保険業
が0.14、同じく不動産業が0.11それぞれ上昇した点が注目される。

最後に、大阪圏を地域別にみて事務所の分布状況を検討すると、大阪府が全体の60%近くを占め、兵庫県、京都府がこれにつづいていることが分る。大阪府の構成比は1969年から78年にかけてほとんど変化していないが、大阪市のそれは1969年の48.4%から徐々に低下する傾向にあり、78年には42.5%まで落ち込んだ。京都府、兵庫県がこの間に1.0ポイント程度の変化で終始したのに対し、大阪市のみがこのように大幅な低下傾向を示したことは注目すべき点である。

Ⅲ 東京における事務所ビルの建設とビル需要要因

1. 事務所ビルの建設動向

前章では大都市における事務機能の集積事例の一つとして1970年代の東京圏について、その状況を概観した。ここでは対象地域を東京23区に限定して、1970年代中期以降における事務所ビルの立地動向を検討する。東京区部に限定するのは、ここに東京圏全体の70.9%に相当する事務所が集積しており、その動向が圏域全体の動きを左右しているからである。

そこでまず、東京都の『建築統計年報』を用いて1975年から1984年までの事務所・店舗等ビルの建築動向を概観すると、23区全体では着工床面積の推移に波のあることが分る(第7表)。すなわち、1975年には132.7万平方メートルであったものが、76年には210.3万平方メートル、77年には206.8万平方メートルと200万台に上昇したが、78年には200万台を割って194.7万平方メートルとなった。ところが79年には再び200万台を突破して230.3万平方メートルとなり、さらに翌年には180万台まで低下した。3度目のピークは83年に訪れ、84年と同様200万台を確保した。つまり過去10年間に3回の山があったわけである。こうした動向を区別に検討すると、この期間中の累積着工床面積が最大であった港区(19.2%)では、1978年以降、年間35~65万平方メートルの割合でビルが増加していった。第2位の千代田区(19.0%)は、全体の動きと同じように1976年、79年、それに84年にピークを描いて推移した。とくに1976年、

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

第7表 東京都区部における事務所・店舗着工面積の推移

単位：1,000 m²、%

	1975年	1976年	1977年	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	累 積	同左比率
千 代 田	202	544	511	213	697	266	400	264	261	409	3,767	19.0
中 央	172	209	232	191	221	276	164	338	243	193	2,239	11.3
港	193	294	253	440	339	352	503	381	646	407	3,808	19.2
台 東	62	70	54	74	95	103	48	63	61	123	753	3.8
新 宿	109	147	297	281	251	158	102	83	223	157	1,808	9.1
澁 谷	98	118	163	125	77	42	67	117	143	130	1,080	5.4
品 川・大 田	61	102	65	91	98	188	97	157	147	170	1,176	5.9
目 黒・世 田 谷	80	117	112	128	184	93	66	119	139	121	1,159	5.8
中 野・杉 並												
文 京・豊 島	163	258	198	122	143	157	124	153	146	256	1,720	8.7
練 馬・板 橋												
北・荒川・足立・葛飾	105	141	113	149	87	125	136	92	101	87	1,136	5.7
墨田・江東・江戸川	82	103	70	133	111	107	195	86	168	135	1,190	6.0
全 体	1,327	2,103	2,068	1,947	2,303	1,867	1,902	1,853	2,278	2,188	19,836	100.0

資料) 『建築統計年報』東京都、『中小企業金融公庫月報』Vol.32、No.11、p.27に基づいて作成。

77年の面積が大きく、これらが全体の4分の1を占めた。一方、中央区と新宿区は、累積比率でそれぞれ11.3%と9.1%を占めており、前者は1982年、後者は1977、78年の面積がそれぞれ大きい。1970年代中頃に目立った動きを示した千代田区、新宿区から、1980年代には港区へ、ビル建設の動きの中心が移動した感がある。

次に事務所・店舗の床面積のストックを区別にみると、千代田区(20.4%)、中央区(17.8%)、港区(13.9%)、新宿区(9.7%)の順になっている(第8表)。都心3区で全体の52.1%、これに新宿区を加えると、全体の60%をゆうに超える集積ぶりである。1981年以降の年平均増加率は港区(4.4%)、新宿区(3.3%)、千代田区(2.2%)、中央区(1.9%)の順で高く、したがって全体に占めるシェアは港、新宿の両区で上昇、千代田、中央の2区で減少をそれぞれ示した。港、新宿の2区が千代田、中央にかわってシェアを上げて

(5) (6)

いることは、概算容積率と法定容積率の較差からも明らかである。1975年から

第8表 東京都区部における事務所・店舗面積の推移

単位：1,000 m²、%

	1981年		1982年		1983年		1984年	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
千代田	9,588	20.7	9,721	20.4	9,912	20.3	10,239	20.4
中央	8,411	18.2	8,636	18.2	8,767	17.9	8,935	17.8
港	6,121	13.2	6,351	13.4	6,717	13.7	6,966	13.9
台東	1,521	3.3	1,592	3.3	1,657	3.4	1,682	3.3
新宿	4,416	9.5	4,546	9.6	4,814	9.8	4,872	9.7
渋谷	2,583	5.6	2,685	5.6	2,757	5.6	2,836	5.6
品川・大田	2,852	6.2	2,983	6.2	3,006	6.1	3,116	6.2
目黒・世田谷	2,819	6.1	2,900	6.1	2,937	6.0	3,017	6.0
中野・杉並								
文京・豊島	4,071	8.8	4,178	8.8	4,260	8.7	4,382	8.7
練馬・板橋								
北・荒川・足立・葛飾	1,950	4.2	2,041	4.3	2,083	4.3	2,130	4.2
墨田・江東・江戸川	1,917	4.1	1,971	4.1	2,017	4.1	2,113	4.2
全体	46,279	100.0	47,559	100.0	48,927	100.0	50,288	100.0

資料) 原資料『固定資産の価格等の概要調書』東京都、『中小企業金融公庫月報』
Vol.32、No.11、p.27に基づいて作成。

84年にかけて、千代田区と中央区の概算容積率は28.4%と14.1%のそれぞれ増加を示した。これに対し、港区と新宿区のそれは33.1%と45.4%であり、これらの2区では概算容積率が法定容積率の50%を下回っている。この比率が60%以上の千代田、中央の2区では、ビルを建設する空間的余力に限界が見えはじめてるといえる。上述の4区以外でこの比率が比較的高いのは、目黒(44.3%)、渋谷(44.0%)、杉並(45.8%)、中野(42.7%)の4区であり、あとはいずれも40%を下回る。

2. 事務所ビルに対する需要の背後要因

前節でみたように、東京23区では都心3区とその周辺の区において、事務所ビルの集積および最近におけるその建設数が多い。こうした事務所ビルの建設は、当然、ビルに対する需要に基づいているが、具体的にはどのようなビル需要が存在するのであろうか。ここでは事務所ビルに対する需要要因について検討することにしてしよう。

まず第1に挙げられるのは、東京とりわけその都心部が有する業務中心地としての優れた近接性である。国土庁の調査⁽⁷⁾によれば、東京23区内に企業本社を置く利点として企業が答えているのは、「交通の要所」、「取引先・ユーザーに近い」、「政府関係機関との折衝が容易」などである。また別の調査によれば、東京に本社を置く利点が将来増大する理由として、「技術情報の入手が容易」、「他社や業界の情報が得やすい」、「仕入・販売などの取引が有利」が主なものとして挙げられている。これらのことは、企業本社や行政機関が多く集まっている東京、とりわけその都心部が各種情報の収集および取引にとってメリットの多い地域であることを物語る。1983年の1年間だけでも、都心3区に新たに本社を置いた企業が2,300もあったという事実⁽⁹⁾は、資本金50億円以上の法人の46%がこれら3区に本社を置いているという事実とともに、東京都心部が業務機能の中心地として評価され、また将来もそう考えられていることを示す。

次に第2の要因は、オフィス・オートメーションに伴う事務所面積の拡大である。企業は事務や経営の合理化を促進するためにコンピュータなどの事務機器の導入に熱心であるが、こうした機器の導入が、必要とされる事務所面積の拡大を迫っている。この結果、たとえば1980年における一人当りの有効床面積は12.9平方メートルであったが、1985年には14.7%も拡大して14.8平方メートルとなった。事務・経営の合理化に伴う人員の削減は、一見するとビル床面積の縮小を意味するようにみえるが、実は普及度を増している事務機器の導入によって、むしろ拡大の方向にあるといえる。

第3は、経済のソフト化に伴うサービス業を中心とする第3次産業の発展である。産業に占める第3次産業の比率が増大するなかで、エレクトロニクス産業の発展に支えられたソフトウェア会社や、カルチャーセンター、スポーツクラブなど文化や健康を売物にする新しい産業が生まれてきた。これらはリース・エンジニアリング・ビル管理・情報サービス・経営サービスなどとともに、企業や個人に向けてサービスを提供する。こうしたサービス業は企業や人口の集積する都市部を活動の場とするため、その立地は都心部を指向することになる。都市型産業ともいうべき新しい産業は、都心部におけるビル需要を喚起する一要因となっている。

さらに第4の要因として、近年その勢いが強まっている外資系企業の対日進出を挙げることができる。大蔵省の調べによれば、新規に届出を行った外資系企業は1980年以降、年間300～500社にものぼる。とくに多いのは商事・貿易業であり、全体の約半数を占める。これは、わが国の経済活動の規模拡大や金融の自由化に伴う国際化の動きがその背景にあるが、外資系企業は東京とりわけその都心部に拠点を構える傾向が強いといわれる。ただし、先に述べた調査によれば、外資系企業が東京に活動の本拠地を置く理由として第1に挙げているのは、「すぐれた人材が得やすい」であり、国内企業が業種に関係なく「他社や業界の情報収集に便利である」を主な理由としているのとは、対照的である。

最後に第5番目の要因として、都心部に本社を置くことが企業イメージの高揚につながるという点が考えられる。企業の約半数は、情報収集と取引のしやすさとともに、企業イメージの高揚が東京に本社を置くことのメリットとみなしており、こうした傾向は新興企業やファッション産業にとくに強い。都心部に本社を置いていることが信用を高め、このことが優秀な人材の確保、自社製品の知名度の向上に寄与すると考えられている。

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

3. 都心部商業地の地価動向とビル空室率・賃貸料の推移

a. 都心部商業地の地価動向

東京都心部において、事務所ビルに対する需要が近年増大していることは、この地域における地価の上昇傾向からも知ることができる。国土庁の調べによれば、全国の公示地価の年間変動率は1979年以降、ほぼ一貫して低下の傾向にある。こうした動きは東京圏でも例外ではなく、1979年の変動率15.7%は1984年には2.4%にまで小さくなった。しかし、これは土地利用全体の平均であり、東京圏の商業地に限定してみれば、1983年に4.2%であった変動率は84年には5.5%、85年には7.2%と一転して上昇に転じたのである（第9表）。しかも、

第9表 地域別公示地価対前年変動率

単位：%

	住 宅 地				商 業 地				工 業 地				全 体			
	1982年	1983年	1984年	1985年	1982年	1983年	1984年	1985年	1982年	1983年	1984年	1985年	1982年	1983年	1984年	1985年
東 京 圏	7.4	4.1	2.2	1.7	5.7	4.2	5.5	7.2	4.7	3.0	1.4	1.3	6.8	4.0	2.7	2.4
大 阪 圏	9.3	5.3	3.6	3.0	7.1	4.1	3.9	5.0	6.5	3.5	2.9	2.8	8.5	4.8	3.5	3.2
名古屋圏	7.9	4.5	2.4	1.6	5.4	3.5	2.7	2.7	5.7	3.2	1.8	1.3	7.0	4.1	2.4	1.7
三大都市圏	8.0	4.5	2.4	1.6	5.4	3.5	2.7	2.7	5.7	3.2	1.8	1.3	7.0	4.1	2.4	1.7
地 方 圏	8.5	5.6	3.5	2.4	5.7	4.0	2.8	2.6	5.6	4.0	2.5	1.8	7.4	5.0	3.2	2.3
全 国	8.3	5.1	3.0	2.2	5.8	4.0	3.5	3.8	5.5	3.7	2.3	1.8	7.4	4.7	3.0	2.4

資料) 『地価公示』国土庁

これを東京都心3区の商業地に限定してみると、1983年までは10%未満であったものが、84年には22.0%、85年には30.8%、そして86年には53.6%にもなった。全国的にみても商業地の地価は1984年以降上昇の傾向にあるが、東京圏とりわけ東京都心部における地価高騰の動きは顕著である。この結果、都心部における地価水準はかなり高いものとなっており、最高値（中央区銀座2-6-7）は1平方メートル当り1,530万円にも達している。実際の取引は公示地価の1.5～2倍の価格で行われる場合が多く、1985年に銀座で行われた取引では坪当り1億2,000万円の値段が付けられた。⁽¹²⁾

過去3年間で約2.5倍になった都心部の地価は、事務所ビルに対する旺盛な需要を反映しているといえるが、こうした急激な上昇に投機的要素が全くないとはいえない。以前は、土地所有者からディベロッパーなどが土地を取得して開発を行うまでに、地元不動産会社や仲介業者が介在する程度であった。ところが最近では、多くの業者が介在するようになったといわれる。それだけ開発利益が大きいということであるが、こうした仲介、転売が値段をつり上げていくことに間違いはない。大手のディベロッパーや生命保険会社といえども、土地の売買情報を完全につかむことは不可能であり、中小の不動産業者や地上げ業者の情報に頼らざるをえないといわれる。このため、需要が高まっている現在のような状況のもとでは、開発に適した土地がいくつもの業者の間で転売されるのはやむをえない、と思われる。

東京都心部のそれも商業地の地価のみが高騰する現象は、1970年代初頭に起こった過剰流動性を背景とする土地投機による全国的な地価上昇とは本質的に異なっている。これは、むしろ1980年代に入って顕在化した東京への機能集中化傾向、とりわけ関西系企業をはじめとする地方企業の東京進出の動きと連動しており、その意味では東京という地域における局地的現象といえる。東京圏の商業地価は、高騰前の1983年には大阪圏の1.3倍であったが、1986年には約2倍になった⁽¹³⁾。名古屋圏に対しても、3.2倍から約5倍へと、その較差は拡大した。都心部商業地におけるこのような異常な地価上昇は、最近では周辺部に対しても影響を与えつつある。すなわち、都心部での地価上昇に刺激されるかたちで、環状線主要ターミナル地区における地価変動率（1986年）は37.2%、同じく都心部周辺地区のそれは33.7%と、いずれも上昇の傾向にある。さらに、こうした動きは住宅地にも及びつつあり、東京都の住宅地価の変動率は1985年の2.9%から86年の6.4%へと大幅な上昇を示した⁽¹⁴⁾。

b. ビルの空室率と賃貸料の推移

事務所ビルに対する需要の多さを示すその他の指標として、ビルの空室率と賃貸料を挙げるができる。まず空室率については、1976年をピーク（2.3

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

％）として、その後はほぼ一貫して低下の傾向にある（第10表）。とくに1982年以降は1.0％を下回るようになり、84年には0.4％の水準まで低下した⁽¹⁵⁾。東京における空室率の経年的な低下傾向は、全国の動きと軌を一にするが、東京は全国の水準を常に1.0％程度下回りながら推移している。事務所ビルの空室率は需要と供給の関係で決まるため、供給側についても検討しなければいけないが、この率そのものが大阪、名古屋のそれを下回っていることは、東京における事務所ビル需要の高水準と需給の逼迫状況を指し示している。

次に賃貸料について検討してみよう。東京における貸ビルの賃貸料は、1978年以降、連続して上昇しており、1984年の平均は1平方メートル当月額で7,024円である（第11表）。これは全国平均（4,441円）をもちろん上回っているが、同時に大阪の2.0倍、名古屋の2.5倍に相当する額である。また賃貸料の変動率を経年的にみると、1980、82、84の各年が他の2大都市を上回って

第10表 地域別賃貸ビル空室率の推移

	単位：％													
	1971年	1972年	1973年	1974年	1975年	1976年	1977年	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年
東京	0.5	1.4	0.7	1.0	1.7	2.3	1.9	1.9	1.7	1.1	1.4	1.0	0.9	0.6
大阪	2.2	1.8	1.0	1.6	2.1	2.4	2.8	4.6	3.6	2.4	2.1	1.3	1.3	1.1
名古屋	0.4	0.5	0.5	2.2	4.4	6.4	6.0	4.8	3.6	2.3	2.7	2.5	2.6	1.7
全国	1.3	1.6	1.0	1.4	2.6	3.2	3.4	3.2	2.8	1.7	1.8	1.5	1.5	1.3

資料）『ビル実態調査のまとめ』日本ビルディング協会連合会

第11表 地域別賃貸ビル実質賃料の推移

	単位：円／㎡・月													
	1971年	1972年	1973年	1974年	1975年	1976年	1977年	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年
東京	2,180	2,350	2,440	3,802	4,016	4,743	5,013	4,777	4,961	5,625	5,935	6,281	6,541	7,024
大阪	1,700	1,790	1,830	2,338	2,402	2,764	2,670	2,808	2,918	2,967	3,010	3,146	3,391	3,567
名古屋	1,510	1,580	1,630	1,967	1,887	2,108	2,176	2,158	2,286	2,411	2,558	2,641	2,796	2,838
全国	1,660	1,790	1,850	2,263	2,831	3,140	3,127	3,348	3,413	3,582	3,762	3,979	4,298	4,441

資料）『ビル実態調査のまとめ』日本ビルディング協会連合会

いる。とくに1984年は前年に比べて7.4%の上昇であり、大阪の5.2%、名古屋の1.5%をかなり上回っている。キャピタルゲインである地価の上昇ほど明確ではないが、インカムゲインの地代(賃貸料)も最近上昇の傾向にあることは明らかであり、しかも1980年代に入って全国平均との較差が広がりつつある。こうした事実もまた、東京における事務所ビル需要の高まりを物語っている。

IV 事務所ビルの供給動向

1. 不動産、生命保険会社の投資動向

1985年の全国における不動産投資総額は1兆5,062億円であった。⁽¹⁷⁾このうち生命保険会社が3,270億円で最も多く21.7%を占め、電気機器(11.2%)、電気・ガス(10.9%)、不動産(6.2%)、商業(6.1%)の順でつづく。これらの投資額を目的別にみると、本社・支社・研究所・店舗などの新設・増設が全体の72%を占める。2番目に多いのが貸ビル建設を目的としたもので、これが24%である。貸ビル供給の約4割を占める生命保険会社は、1982年以降、連続して投資額が前年比で30%以上を示しており、ビル建設の主力をなしている。また不動産会社は、1972、73年はひと桁の伸びであったが、84年以降は20%近くの伸び率を示すようになった。最近の傾向として、遊休地を有する企業が不動産投資として賃貸ビルを建設する事例が増えているが、これについては後述する。

さて、不動産業者(不動産賃貸業者、建売業者など)による貸ビルの供給を着工床面積の増加でみた場合、上場5社の賃貸業では1981年の6,200平方メートルが1984年には6.4倍の3万9,800平方メートルになった。⁽¹⁸⁾また、同じく上場6社の建売業者の場合は、1万900平方メートルから7.6倍の8万2,900平方メートルへと増加した。このように建売業者による建築増が大きいのは、住宅需要が低迷するなかで、安定収入源としての貸ビル投資に精力を注ぎ込んだためと考えられる。一方、貸ビル供給の割合を急激に高めている生命保険会社では、業界全体で約5兆円といわれる運用資金の多様化をはかるために、有力な投資先と

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

としてビル建設が考えられている⁽¹⁹⁾。また、ビルという減価償却資産を取得することによって節税効果を期待することもできる。このことは、営業用不動産に対する投資より投資用不動産に対する投資の方が1981年以降は額、伸び率ともに大きいことからわかる（第12表および第13表）。いずれにしても、生命保険

第12表 不動産、生命保険会社による不動産投資額の推移

単位：億円、%

	不動産会社		生命保険会社		全 体	
	企業数	金額 伸び率	金額 伸び率	金額 伸び率	金額 伸び率	
1979年	131	1,998	1,367		3,065	
1980年	131	2,065 21.6	1,375 0.6		3,440 12.2	
1981年	129	2,724 34.4	1,625 18.2		4,349 26.4	
1982年	138	3,054 9.2	2,259 39.0		5,313 22.2	
1983年	152	3,311 1.4	3,044 34.7		6,355 19.6	
1984年	153	3,732 18.0	3,976 30.6		7,708 21.3	
1985年	166	5,388 21.5				

資料) 『興銀調査』日本興業銀行 1986 No. 1、p.158による。

第13表 生命保険会社23社の不動産投資残高推移

単位：100万円、%

	投資用不動産		営業用不動産		不動産投資合計	
	金額	伸び率	金額	伸び率	金額	伸び率
1979年	713,405	—	762,125	—	1,475,530	12.2
1980年	854,038	19.7	793,715	4.1	1,647,748	11.7
1981年	1,025,014	20.0	816,769	2.9	1,841,783	11.8
1982年	1,237,334	20.7	848,972	3.9	2,086,307	13.3
1983年	1,510,910	22.1	895,726	5.5	2,406,676	15.4
1984年	1,799,701	19.1	940,895	5.0	2,740,596	13.9

資料) 『生命保険ファクトブック』生命保険文化センターなど。

会社の総資産に占める不動産投資額は6.0%と規制枠の20.0%を下回っていることから、今後も貸ビルを中心とした不動産投資が増加することは十分考えられる。⁽²⁰⁾

2. 異業種による貸ビルの建設とその促進要因

貸ビルの供給は、従来、不動産業や生命保険会社の手によって行われてきたが、近年の傾向として、これらの業種以外の企業による供給が目立つようになった。たとえば東京の都心3区における最近の事例として、倉庫業者が中央区にコンピュータ用貸ビルとオフィス・ビル2棟をそれぞれ建設した事例、石油元売会社が中央区の本社ビルの跡地に貸ビルを建設した事例、化学会社が千代田区の事業部跡地に貸ビルを建設した事例など数多くある。⁽²¹⁾このように一般企業が貸ビルを建設するのは、所有不動産の有効利用、安定した収入源の確保、好業績を背景とする節税対策などが、その理由として考えられる。また、都心部の地価が上昇傾向を示していることから、資産価値の上昇を期待した貸ビル投資もあると考えられる。

こうした状況に加えて、建設業や信託銀行が貸ビルの建設を促進している面がある。すなわち1980年代に入って建設受注が減少傾向を示すようになったため、建設業界は土地の斡旋などによって受注を促進するよう動き、これがビル建設につながったと考えられる。また信託銀行の場合は、土地信託事業を推進するために、ビル建設を進めるようになった。1984年3月から本格化した土地信託契約は、85年9月までに全国で165件に達したという。⁽²²⁾さらに法律の改正で資産取得が容易になった海運業や、今後に予想される法的規制の緩和で活動が多様化する銀行、ガソリンスタンドなどが、貸ビル業に進出することは十分考えられる。政府主導で進められている「民間活力の導入」による都市再開発促進の一環として進められる建築・開発規制の緩和、国公有地の開放リストの公表などもまた、こうした動きを促進するものと思われる。

3. 東京におけるビル賃貸業の経営状況

a. ビル賃貸料の地域性

東京における貸ビルの賃貸料が上昇傾向にあることは、既に指摘した通りであるが、実質賃料にはかなりの地域差がある。既存ビルの平均値が高いのは丸の内・有楽町、八重州・京橋・日本橋、銀座、新橋・虎ノ門、赤坂・青山など都心部の業務地域である（第14表）。これに対し、高田馬場・大久保、芝浦・港南、上野・台東などは比較的安く、丸の内・有楽町のおよそ3分の1である。一方、新築ビルの平均賃料はおおむね既存ビルのそれに比例するとはいえ、例外もある。両者の較差がきわめて小さいのは、平均賃料が高い都心部の業務地域である。これは、これらの地域では需給のギャップがかなり大きいため、既存ビルでも強気の賃料交渉が可能のためである。反対に、日本橋室町・本町、麴町・番町、浜松町・高輪、芝浦・港南などのように現在発展中の地域では、新築ビルの設備が業務地域になる以前からある既存ビルのそれを上回っているため、較差が大きい。

このように賃貸料は地域によって較差があるが、これは業務地域としての条件とともに業務地域の成熟度も反映している。最も成熟度の高い丸の内・有楽町、銀座、新橋・虎ノ門、新宿、渋谷駅周辺などでは、需要は大きいが生産が限界にきており、これ以上の発展はあまり望めない。次に供給力に若干余力がみられる神田、飯田橋、上野駅周辺、港区全域、渋谷区東部では、今後かなりの速度で業務地域化が進行すると思われる。さらに現在はまだ局地市場向けであるが、都心に近接していることや大規模ビルの完成で将来の業務地域化が期待されている地区として、品川区全域、大田区・目黒区の商業地区、文京区、豊島区などが挙げられる。最後にここ当分は業務地域化が進むとは考えられない地域として、山の手線の外側がある。西側は主に住宅地域、北側と東側は住宅と工場の混在地域として現在の状態がつづくものと考えられる。

b. ビル賃貸業の経営

採算面からビル賃貸業の経営をみた場合、この業種は巨額の投資を必要とす

第14表 東京都内の地区別ビル賃貸料

単位：円/㎡・月

	1984年			1985年		
	実質賃貸料		新築/既存	実質賃貸料		新築/既存
	新築ビル	既存ビル	格差率(%)	新築ビル	既存ビル	格差率(%)
芝浦、港南	13,999	9,874	41.8	14,200	11,694	21.4
日本橋室町、本町	20,599	14,774	39.4	22,829	16,401	39.2
人形町、堀留	14,098	10,299	36.9	14,421	13,172	9.5
大久保、高田馬場	14,174	10,923	29.8	13,759	11,851	16.1
本郷、後楽園、小石川	13,223	10,923	21.1			
浜松町、高輪	15,398	12,448	23.7	17,967	13,560	32.5
五反田、大崎	13,949	11,600	20.3	15,736	13,556	16.1
築地、茅場町、八丁堀	14,200	11,900	19.3	15,131	13,446	12.5
新宿、歌舞伎町	16,972	14,348	18.3	16,319	17,304	- 5.7
池袋	14,523	12,250	18.6	14,541	13,201	10.2
岩本町、外神田	13,649	11,649	17.2	14,541	13,201	10.2
新橋、虎ノ門	18,873	15,998	18.0	19,587	18,384	6.5
赤坂、青山	19,124	16,249	17.7	21,391	18,815	13.7
上野、台東	11,923	10,223	16.6	13,813	12,352	11.8
麴町、番町	16,398	14,322	14.5	21,036	17,738	18.6
丸の内、有楽町	37,349	33,548	11.3	34,800	33,186	4.9
八重洲、京橋、日本橋	18,975	16,998	11.6	20,885	20,698	0.9
四谷、市ヶ谷	13,124	11,774	11.5	15,017	13,283	13.1
飯田橋、九段	12,725	11,550	10.2	14,390	13,318	8.0
六本木、麻布	14,949	13,949	7.2	15,675	13,832	13.3
渋谷、原宿	15,375	14,523	5.9	17,264	16,501	4.6
内神田、鍛冶町、駿河台	13,448	13,098	2.7	15,466	15,078	2.6
銀座	17,747	17,536	1.2	20,421	18,870	8.2
西新宿	15,649	15,474	1.1	18,620	16,586	12.3
早稲田、神楽坂		11,349		14,445	13,004	11.1
大井、大森、蒲田		10,148				
平均	16,269	13,748	17.3	17,594	15,793	12.2

資料)『興銀調査』日本興業銀行 1986、No.1、p.170による。

る一方、優良なテナントが確保できれば安定した収益を長期にわたって得ることができるという特徴をもっている。最終的な投資利回りを決定する要因として、①初期投資額、②入居率、③初年度の賃貸収益、④賃貸収益の期待上昇率、⑤維持費などを考慮した実耐用年数、⑥土地値上りや減価償却による資本損益、⁽²³⁾などが考えられる。最近、地価が上昇している都心部では初期における利回り

が低くても、④あるいは⑥のために賃料改訂時に大幅な引上げをすることが可能であり、最終的な利回りを確保することができる。地価の上昇によって資産価値の増大も期待できる。

資産（土地）あるいは他の収益部門を持っていなければ、地価高騰期に都心部で不動産投資を行うのは困難といわれるが、このような行動をとることができる投資家の類型は次のようなものであろう。第1は本業あるいは他の賃貸ビルで高い収益を上げている企業である。こうした企業は、節税、地価上昇に伴う含み資産形成、長期的な安定収入源の確保といった点を重視し、資産運用の一環として不動産投資を考えている。第2は生命保険会社などの機関投資家である。先に述べた企業と同様、資産運用の手段として不動産投資を考えているが、運用の利回り競争が同業者間で激しいため、直接的利回りを指向するケースが多い。さらに第3は遊休資産を有する企業であり、これは遊休資産の利用策の一つとして不動産投資を考えている。土地保有の意志は強いが、他に有効な利用方法がないため、低い利回りでもよしとせざるを得ない。最後に4番目として、土地を中心とした資産を有する個人がある。これらの個人は、土地の有効利用という側面と、いま一つは相続税対策として不動産投資を考えている場合が少なくない。借入金でビルを建設することによって、ネットとしての相続資産を減少させることができる。もちろんビル経営から得られる収益は時間的に向上するため、実質資産価値は減少しない。

4. 事務所ビルをめぐる最近の動向

事務所ビルの建設に関し、比較的最近の特徴として指摘できるのは、①都心部における集中的建設、②インテリジェント・ビルをはじめとする賃貸ビルの高度化・多様化、③異業種企業による不動産投資の活発化などである。第1の点については、事務所ビルの性格からいって当然であると思われるが、東京の都心3区のなかでは港区の伸びがとくに目につく。竣工時期が1985～90年に予定されている賃貸ビルを中心とする建設予定ビルの建設場所を区別に整理する

と、東京では港区が全体の26.8%を占めて最も多く、新宿区(20.3%)、品川区(19.7%)がこれにつづく。⁽²⁵⁾ 従来からの業務地域である千代田区や中央区は14.9%、4.2%にとどまっており、建設の中心が空間的に余裕のない都心部のコアからその周辺へ移行しつつあるといえる。一方、大阪ではこの期間中に東京の30%に相当するビルの建設が見込まれているが、その64.5%は東区内で建設される。西区を含めた都心部における建設割合は70%を越す。また名古屋の場合も、予定されているビルはすべて都心部で建設される。このように東京では周辺立地化の動きもみられるが、全体的には都心部における立地傾向が依然として強い。

第2の点は、情報化や国際化の動きを先取するか、あるいはこれに対応していくことによって競争に打ち勝っていかうとする企業戦略とむすびついている。最近、注目されるようになったインテリジェント・ビルは、一般的には、システム化された空調・防災・省エネルギー設備を有するとともに、コンピュータや構内交換機などを備えて入居者の情報化に容易に対応しうるビルと解されている。本家のアメリカ合衆国では、すでに100棟余りが建設されているといわれ、⁽²⁶⁾ わが国でも1984年頃から建設が試みられるようになった(第15表)。現在、建設中ないし計画中のものが少なくとも40棟弱あり、そはなかでは大手の建設

第15表 インテリジェント・ビルの建設状況

	棟数	用途別内訳	
		賃貸	自社
1984年	1	—	1
竣工 1985年	4	1	3
1986年(1~3月)	2	1	1
建設中	8	6	2
計画	29	20	9

資料) 『経済情報』 太陽神戸銀行 1986、No. 4、p.7による。

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

会社が東京都港区、大阪市西区・北区、横浜市西区に建設・計画中のもの、あるいは大手不動産会社や倉庫会社が東京都新宿区・中央区、横浜市内で計画しているものが規模が大きい。しかし合衆国とは異なり、わが国では賃貸ビルよりもメーカー等が自社ビルとして建てるものが今のところ多く、しかも本来の目的の一つであるビル管理の自動化よりも情報化対応が主眼とされている。インテリジェント・ビルの建設が合衆国ほど進んでいないのは、①ビルの需給が逼迫状態にあるため既存ビルでも経営が成り立つ、②高度な情報機器を十分活用できるテナントが少ない、③ビル設備の高度化に見合う賃料がとりにくい、などの理由のためと思われる。インテリジェント・ビルの他には、コンピュータ・ビル、マンション併用の事務所ビル、ショッピング・プラザやホテルなどと一体化した複合ビルなどがあり、なかには建売を目的とした賃貸ビルの建設も行われている。このように、さまざまな需要に応じた多様なビルの建設が試みられるようになった点が第2の特徴として指摘できる。

最後に第3の特徴は、すでに前節でも述べたように、不動産業以外の業種からビル賃貸業へ参入する割合が増えていることである。本業から得た余剰資金や遊休不動産の活用を主な目的としている企業は、経費コストが低いため、ビル賃貸專業者に比べて競争上有利な状況にある。1985年の不動産総投資額の22%を占めた生命保険会社は、86年以降も活発な投資意欲を示しており、大都市近郊や地方の主要都市を中心に建設計画をもっている。こうした背景には、地価が高騰した大都市の都心部ではビル用地の取得が困難になっていることがあると思われる。このため、地方支店のスクラップ・アンド・ビルドに着手し、建物の規模拡大を行って、一部を賃貸にまわす戦略をとるようになった。この他、大手の倉庫会社、電鉄会社、石油元売会社、化学・製菓・たばこ・写真工業の各製造会社、それに情報・通信・観光の各サービス会社が、いずれも賃貸ビル経営に参入してきている。“列島改造ブーム”時に多くの企業が定款を変更して不動産業への進出を決定していたことが、賃貸ビル・ブームにより拍車をかけたといえよう。

V 事務機能立地の展望と問題点

1. 事務機能立地の展望

わが国の経済構造の高度化が今後いっそう進み、ソフト化、サービス化が強まっていくのに伴い、事務機能に従事する人口は増大していくと思われる。同時にまた事務所空間に対する需要はいま以上に高まり、事務所ビルの地域的立地にも変化が現われると考えられる。まず東京圏における事務就業人口については、年率2.0%で増加していくという予測が行われている⁽²⁷⁾（第16表）。この

第16表 東京圏におけるビル延面積の中期的需要予測

	就業人口		一人当り床面積		延床面積		合計
	事務所	店舗	事務所	店舗	事務所	店舗	
1980年	572万人	239万人	13.4㎡	8.9㎡	7,700 ha	2,100 ha	9,800 ha
2000年	853万人	284万人	16.1㎡	10.7㎡	13,700 ha	3,100 ha	16,800 ha
伸び率(年率)	2.0%	0.9%	20.0%	20.0%			

資料)『興銀調査』日本興業銀行 1985, No.1による。

予測によれば、1980年の事務就業人口572万人が20年後の2000年には853万人になる。また就業者一人当りの床面積は1980年の13.4平方メートルから16.1平方メートルに拡大することが同じく予想されるため、事務所の延べ床面積は1980年の7,700ヘクタールから13,700ヘクタールへとほぼ倍増と思われる。これとは別の、不動産会社による予測でも、事務所床面積は年平均で2.5%ずつ増加すると考えられており、2000年には東京圏全体の事務所床面積が1万2,525ヘクタールに達すると見込まれている⁽²⁸⁾。需要予測の結果に若干の違いはあるが、いずれの予測に従うにしても、今後は毎年、超高層ビルが20棟(244～350ヘクタール)ずつ建ち続けることになる。

仮に予測通りの需要が発生した場合、今後、事務所ビルが建設されるのはどの辺りになるであろうか。おそらくここ当面の間は、すでに業務地域として成

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

熟期を迎えている地域および現在注目を集めている地域が、その受皿となるであろう。都心3区の中では港区がビル供給にまだ余力がある。また都心周辺では新宿区、渋谷区が受皿の機能を果たしながら、今後も発展が期待される地域であり、品川区、大田区、目黒区でも徐々に業務地域としての性格が増していくと思われる。事務所ビルのインテリジェント化が本格的に進めば、都心部に必ずしも置く必要のない電算部門、管理部門、事務部門は本社とは切り離して周辺部へ分散させることも可能になる。企業内の組織変えを契機とした、業務・事務部門の再配置が行われる結果、事務機能の空間的な“棲み分け現象”が生ずる可能性もある。

第17表 事務所機能の移転状況

現所在地 前所在地	千代田	中央	港	渋谷	品川	新宿	台東	豊島	その他の区	前所在地の合計
千代田	39	12	3	5	3	0	0	0	2	64
中央	25	61	13	6	3	1	7	0	6	122
港	9	4	16	2	1	1	0	0	0	33
渋谷	0	0	0	3	0	1	0	0	0	4
品川	2	2	0	1	1	0	1	0	2	9
新宿	3	0	1	0	0	0	0	0	0	4
台東	0	0	0	0	0	1	5	0	1	7
豊島	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
その他の区	3	2	3	0	0	0	0	0	9	17
都区外	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
都外	5	6	1	1	2	0	0	0	1	16
現所在地の合計	86	87	37	18	10	4	13	1	21	277

資料) 『事務所立地調査報告書』, 国土庁大都市圏整備局 1977

企業部門の分離移転現象は、実はすでに都心部で生じている。国土庁の調査⁽²⁹⁾によれば、都心から移転するタイプには「都心外周・全移転型」と「郊外・部分移転型」があり、前者は交通の利便性や都市的サービスを重視する成長企業に多い。また後者は、生産管理部門、情報処理部門、製品開発部門、企業管理

第18表 分離移転部門の内訳

部 門 名	全 体		本 社 分	
	社	%	社	%
営 業	54	53.5	26	43.3
人 事	8	7.9	5	8.3
経 理・財 務	9	8.9	4	6.7
庶 務	10	9.9	3	5.0
研 究・調 査	7	6.9	6	10.0
設 計・開 発	15	14.9	9	15.0
電 算 室	21	20.8	12	20.0
そ の 他	30	29.7	17	28.3
合 計	101	100.0	60	100.0

資料) 『事務所立地調査報告書』, 国土庁大都市圏整備局 1977

部門を周辺区へ分離移転させた製造業が多く、移転の理由は経営管理費や間接費を削減するためである。また、都心部に残すべき機能として、財務・金融・貿易・営業管理の各部門が考えられている。なお国土庁による同じ調査によれば、都内にある470社の14.5%が移転の意向を示しており、52社が全面移転を希望している。その場合、移転先として希望が多いのは都心3区(66%)か、もしくは山手線の内側(27%)であり、本社機能の都心部指向をあらためて裏付けている。

多くの企業がこのように都心部に事務所を構えることを希望しても、現実問題としてこの地域でビルの供給をこれ以上増やすことは容易ではない。ただし、中小規模の賃貸ビル業に限っていうなら、まだ余力は残っている。このような

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

規模の業者は、土地をすでに取得している場合が多く、しかも業務地域の成熟化がある程度に達してから建設に向かうという特性をもっている。⁽³⁰⁾つまり、比較的大きな土地を入手した大手ディベロッパーによって大規模な開発が行われ、オフィス街としてのイメージが定着したあとに、中小の土地持ちのビル賃貸業者がビル建設に着手するという図式に従いながら、業務地域は拡大していく。こうしたパターンによる業務地域の形成は、新宿副都心で経験済みであり、また最近、港区南部や品川・大崎地区が注目されるようになったのは、家電・ガスの大企業本社がここにビルを建設したことが、その一因となっている。

2. 事務所ビルの建設をめぐる課題と問題点

大都市の都心部では、商業地の地価が急騰しているため、今後あらたに事務所ビルを建設するためには土地代などの経費負担が重くなり、賃貸ビル経営の採算低下が懸念される。また同時に、一区画当りの面積が狭くなっているため、用地確保のための権利関係の調整に時間がかかることが予想される。このため、事務所ビルの建設に際しては、地主との共同事業などの方式をとることが考えられよう。また、既に行われている土地の等価交換方式や土地信託制度をさらに活用するとともに、新たな都市再開発手法を開拓していくような努力がなされねばならない。わが国では、地主が土地を保蔵する傾向は今後もつづくと思われるため、土地信託方法など、土地代を事業に反映させない方式がブームとなるのは当然であろう。

都心部でのビル需要はしばらく続くと思われるが、一方では事務所ビルの質的差別化の結果、設備の劣るビルが敬遠される傾向が強まると考えられる。情報化の進展に伴い、機能面で高度な情報・通信機器を備えたビルが重視されてきているため、こうした需要に対して適切に対応できる態勢づくりをする必要がある。今現在は、入居者のすべてがこのようなビルを十分活用できるような状況にはないが、インテリジェント・ビルがすでに地方都市クラスでも建設されるようになっていることを考えると、将来を見越してビル機能の充実を図っ

ておくことは肝要であろう。質の良い設備を備えたビルはそれだけ建設費も余計にかかるが、差別化をはかることによって、結果的に優良なテナントを確保することができる。

一方、こうした差別化が行われると、テナントが立地条件の良い新築ビルへ移転するため、条件が相対的に良くない既存のビルのなかには補充を見つるのが困難になるものもでてくるであろう。つまり今後はビルの経営において格差が一層拡大することが予想される。こうした事態に対しては、スクラップ・アンド・ビルドや設備の更新によって対処するか、あるいは事務所ビルから賃貸マンションへの転換を図るなどの対応策が考えられる。変化していく地域の特性を十分考慮しながら、それに応じた経営を行っていく必要がある。

事務所ビル相互間における競争は、大都市よりもむしろ地方都市において顕著であるといえよう。地方都市における空室率は大都市のそれを上回る場合が多く、ただでさえテナントの奪い合いが激しい。そこへきて大手の生命保険会社が地方支社の建て替えを機会に、高度な設備を備えたビルの供給を行うようになってきている。経営力がしっかりしているこれらの企業が賃貸競争で優位な立場に立つのは目にみえており、既存ビルとの間に軋轢が生ずる恐れがある。

VI 結 語

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向について考察を行った本研究では、はじめに先進諸国の大都市における事務機能の集積を概観した。元来、都市の中心部に立地する傾向が強い事務機能は、依然として都心部で集積する動きを示しながらも、一方では分散化や離心化の傾向を見せはじめている。経済活動の拡大や事務機器の導入などに伴い、オフィス・フロアに対する需要は根強いが、それを満たす空間を都心部に見出すのは困難になりつつある。これに対処するためには、市街地の再開発事業を通してこうした空間を創出するか、もしくは大都市の周辺部に敷地を求めるか、いずれかの方向が考えられる。西ヨーロッパの大都市では、都市機能の過集積と地域発展の不均衡を

大都市における事務機能の集積と事務所ビルの立地動向（林）

是正する観点から、事務機能の政策的な離心化が進められている。これに対し、自由経済を重んずる北アメリカでは、市場メカニズムに基づく事務機能の地域間移動が多くなってきている。一方、わが国では、事務機能の立地に関してとくに政策的な配慮はこれまでのところ見られず、大都市周辺部に計画的なオフィス・パークを建設する動きもない。ただ東京における最近の動向から、国土庁では首都改造の一環として、事務機能の分散化を構想する考えもあり、今後の動向と政策が注目される。

直接、物的な生産に携わらないが、現代の生産活動に不可欠な役割を果たす管理・営業・サービスなどの事務機能は、今後も都心部を中心として集積するものと思われる。現代の大都市では、工業機能が土地利用面積全体に占める割合は徐々に小さくなってきており、とりわけ中心部ではそれがいえる。その反面、大都市の地域構造を形づくる上で、事務機能が行われている事務所ビルが果たす割合は非常に大きくなってきている。本研究で主として考察した東京の事例は、ある意味では特異な事例であり、これをさらに普遍化して考えることは好ましくないかもしれない。しかし、そこで展開しつつある現象が、将来規模を小さくしたかたちで他の大都市あるいは中都市で見られる可能性があることは否定できない。この種の機能の普遍的性格を考えれば、このことは容易に納得できよう。そのさい、冒頭でも述べたように、一つは事務機能を配置させる一般企業の側面から、いま一つは賃貸用の事務所ビルを建設するディベロッパーの側面から、この機能の立地を捉えることができる。

本研究では、東京における事務機能の集積とビルの建設動向を地域別資料をもとに検討した。その結果、都心地域ではこれまでの中心であった千代田区、中央区から港区の方へ、建設の主体が移行していることが明らかになった。国際化の動きを強めているわが国の経済の発展が、広大な事務所空間を要求しており、これに応えるために開発に余力のある地区へ建設の中心が移りつつあるといえよう。また、賃貸ビルの経営に関する資料からは、ビルの賃貸料に地域差があり、それは業務地としての利便性に関する評価によって決まることが分

った。商業地における地価の動向、ビルの空室率の推移なども、事務機能の立地動向を探るうえで有効な資料になると思われる。

上述した資料などをもとにして考察を行った結果、事務機能立地の最近におけるマクロ的な動向については、その特徴が明らかになったといえる。しかしながら、先に述べた二つの側面について、よりミクロな部分について明らかにするためには、まだ多くの課題が残されている。集積の実態に限定した場合でさえ、たとえば企業の業種や規模、活動内容、年数など、明らかにすべき点は少なくない。今後は、地区単位の集計レベルから企業レベルへ検討する対象の単位を下げ、研究を行う必要がある。既に欧米では、事務機能の立地を企業行動の観点から総合的に明らかにする試みがなされており、その成果も少なくない。地理学の分野に限定した場合、残念ながらわが国では本格的な研究が行われているとはいいいにくい。現象そのものが新しいことに加えて、資料の入手難や調査の困難さが障壁の一つと思われるが、今後は個別事例を積み上げていく必要がある。

事務機能は、いうまでもなく経済機能の一つであり、その意味では経済地理学の研究対象と考えられる。しかしまた、事務機能の集積する地域がほとんどの場合、都市地域、それも都心地域であることを考えると、これはまた都市地理学の研究対象でもある。都市地理学の分野では、これまでに都心の研究や都市地域構造の研究を通して事務機能の立地を取り扱うことはあった。しかし多くの場合、主たる関心は機能それ自体より都市という地域そのものにあったように思われる。一方、経済地理学の分野では、第1次産業や第2次産業に対する関心が伝統的に強いということもあり、これまでこの種の機能が取り上げられることは少なかった。大都市の産業構造が第3次産業を中心としたものになりつつある今日、事務機能は大都市の発展を左右する重要な経済活動の一つとしてこれまで以上の注意が払われねばならない。経済地理学と都市地理学が互いに融合した特異な研究分野の一つとして、事務機能の立地に関する研究の進展が望まれるのである。

注

- (1) 事務機能の立地に関する地理学論文は、かなりの数にのぼる。とくにイギリスにおける研究が多く、このことは、イギリスにおけるこの種の現象の出現の早さと、都市政策的観点からの関心の強さを反映している。主な著作は以下の通り。

Alexander, I. (1979), *Office Location and Public Policy*. London: Longman.

Armstrong, R. B. (1972), *The Office Industry: Pattern of Growth and Location*. Cambridge, Mass.: M. I. T. Press.

Bonnon, M. J. (Ed.) (1973), *Office Location and Regional Development*. Dublin: AnForas Forbartha.

Daniels, P. W. (1975), *Office Location: An Urban and Regional Study*. London: Bell.

Daniels, P. W. (Ed.) (1979), *Spatial Patterns of Office Growth and Location*. Chichester: John Wiley and Sons.

Goddard, J. B. (1973), *Office Linkages and Location*. Oxford: Pergamon.

Goddard, J. B. (1975), *Office Location in Urban and Regional Development*. London: Oxford University Press.

Rhodes, J. and Kan, A. (1971), *Office Dispersal and Regional Policy*. London: Cambridge University Press.

- (2) ニューヨーク、ロンドン、パリにおける事務機能の集積と離心化の動向については、筆者による以下の拙稿を参照されたい。

『国際比較による大都市問題調査研究報告書Ⅱ』 国土庁大都市圏整備局、名古屋市（1983）第1編第2章および第2編第2章。

『国際比較による大都市問題調査研究報告書Ⅲ』 国土庁大都市圏整備局、名古屋市（1984）第1編第2章。

「先進諸国の大都市地域における事務所機能の立地動向」『日本都市学会年報』（1986）第16巻 pp. 14～30

- (3) 1965年に地域計画協会が設定した、マンハッタンを中心とする半径100～150 kmの大都市地域であり、ニューヨーク、ニュージャージー、コネチカットの三州にまたがっている。
- (4) 1964年にGreater London Councilが設けられた際に設定された、都心から半径60 kmほどの行政地域。
- (5) 概算容積率とは、宅地総面積に対する建物延床面積の割合をいう。

- (6) 法定容積率とは、全面道路復員による容積率の制限や斜線制限などを考慮した、法的に許容される容積率をいう。
- (7) 『情報通信体系整備調査』 国土庁大都市圏整備局 (1985)
- (8) 『本社機能の集中と分散の相互関係に関する調査』 日本経済調査協議会 (1984)
- (9) 「商業地急騰に拍車をかけたO. Bウエイブー全上場企業の不動産投資残高と所有土地調査一」『東洋経済統計月報』第1号 (1986) p. 8の記事による。
- (10) 『国際金融年報』 大蔵省 (1980～84)
- (11) 『地価動向調査』 国土庁 (1980～85)
- (12) 前掲(9) p. 7による。
- (13) 『ビル実態調査のまとめ』 日本ビルディング協会連合会 (1979～85)による。
- (14) 『調査月報』 第376号 協和銀行 (1986) p. 3の記事による。
- (15) 前掲(13)および『建築着工統計』 建設省 (1972～85)による。
- (16) 前掲(13)による。
- (17) 前掲(9) p. 6の記事による。
- (18) 『調査月報』 第148号 太陽神戸銀行 (1986) p. 10による。
- (19) 前掲(18) p. 11による。
- (20) 前掲(18) p. 11による。
- (21) 坂戸正朗 「不動産業」 『興銀調査』 第1号 (1986) p. 174 付表3による。
- (22) 前掲(18) p. 11による。
- (23) 岩佐博司 「東京23区における賃貸ビル建設動向と今後の見通し」 『中小企業金融公庫月報』 第32巻 第11号 (1985) pp. 31～32による。
- (24) 前掲(23) pp. 32～33による。
- (25) 前掲(9) pp. 12～14 表5による。
- (26) 『経済情報』 第151号 太陽神戸銀行 (1986) pp. 6～7による。
- (27) 『興銀調査』 第1号 (1985)にあるビル延面積の中期的需要予測(東京圏)。
- (28) 児玉和孝「不動産業の現状と展望」『調査月報』 第602号 三井銀行 (1985) pp. 17～18による。
- (29) 『事務所の立地に関する調査報告書』 国土庁大都市圏整備局 (1977)
- (30) 前掲(23) p. 38による。

付記) 本稿を作成するにあたり、昭和61年度石田財団研究助成金(助成番号61-361)の一部を使用した。ここに記して感謝の意を表する次第である。