東京 23 区における本社移転の地理的傾向

松尾和史*・佐久間誠・堤盛人***・今関豊和****

Geographical Characteristics of The Headquarters Relocation in 23 Wards of Tokyo

MATSUO Kazushi*, SAKUMA Makoto**, TSUTSUMI Morito***, IMAZEKI Toyokazu****

Abstract: Headquarters relocations have a significant impact not only on the company itself but also on the daytime population, consumer activity, and tax revenue of the region. Despite the significant shift in companies' attitudes toward offices due to changes in work styles during the COVID-19 pandemic, the actual state of headquarters relocations remains unclear. This study aims to clarify the geographical trends of headquarters relocations by listed companies in the 23 wards of Tokyo. The analysis results showed that preferences for headquarters locations have not changed due to the COVID-19 pandemic. Headquarters relocations are mostly carried out in neighboring areas, and long-distance relocations are limited. Analysis of the relocation network reveals characteristics common to areas with a high number of relocations.

Keywords: 本社移転（headquarter relocation），オフィスビル（office building），立地選好（location preference），コロナ禍（COVID-19），ネットワーク分析（network analysis）

１．はじめに

本社移転は企業の経営戦略上，重要な判断である．本社オフィスは企業にとって単なる業務スペースではなく，企業文化を体現する場でもある．さらに，本社移転の影響は多岐に渡り，株価（Alli et al., 1991）や従業員満足度（Sakuma et al., 2024）といった企業に対する影響だけでなく，税収や地域での消費需要，従業員の転居など，地域経済にも大きな影響を及ぼす．

コロナ禍では，在宅勤務の普及によってオフィス需要が大きく減少する可能性も指摘され，郊外へと本社機能を移す事例も散見された．実際に，在宅勤務の傾向が強い地域ほど，オフィス市場への影響は大きく（Bergeaud et al., 2023），IT 企業が集積するサンフランシスコでは空室率が 30%を超える水準まで上昇した．消費活動への影響も大きく，Bloomberg(2023)は，マンハッタンでは出社日が約 30%減少したため，オフィスワーカーの支出が年間少なくとも$124 億ドル減少していると指摘している．

しかし，コミュニケーションの希薄化や，生産性の低下などの在宅勤務の弊害も指摘されるようになると，オフィス回帰の動きが加速し，2023 年頃からオフィス需要も回復基調へと転じた（日本経済新聞，2024）．

また，コロナ禍以降は，新たな働き方に対応に加え，従業員のエンゲージメント向上や人材採用を意識し，オフィス環境を充実させる傾向が強まった．

しかし，オフィスに対するニーズが変化している中で、オフィスの立地動向がどのように変化しているのかについては，定量的な知見はほとんど存在しない。

オフィスの立地に関する研究は現代の都市構造の形成過程を把握する上で重要なテーマであり，数多くの研究が存在する（e.g., Daniels, 1969; Daniels & Holly, 1983）．日本国内においても，モータリゼーションの進展や，情報通信技術の発達に伴うオフィス立地の郊外化や，企業組織の再編に伴う再中心化等，都市の変容とともに数多くの研究が行われてきた（菊池，2009）．但し，コロナ禍前後における東京 23 区内のオフィス立地動向や，本社移転に焦点をあてた事例は見当たらない．

そこで、本研究では，本社移転の地理的な傾向について，コロナ禍前後の記述的な比較を通じて，どのような変化があったのかを明らかにする．

本研究の成果は、企業の立地選好を理解する上で、重要な示唆を与えることが考えられる。企業の立地選好を適切に把握することで都市のオフィス環境や交通インフラの整備を合理的に進めることができる。さらに，オフィス移転の地理的な傾向の定量化は，市場細分化や地理的波及効果に関する研究にも応用できる可能性がある．

*　正会員　筑波大学システム情報系（University of Tsukuba）
〒305-8573　茨城県つくば市天王台 1-1-1　E-mail：matsuo.kazushi.ga@u.tsukuba.ac.jp
**　非会員　筑波大学大学院システム情報工学研究群（University of Tsukuba）
***　正会員　筑波大学システム情報系（University of Tsukuba）
****　非会員　三幸エステート株式会社（Sanko Estate Co. Ltd.）

２．データ

本研究では，東京 23 区内における上場企業の本社移転事例をデータベース化し，分析に用いる．本社移転データベースの構築には，国税庁法人番号公表サイト等を活用し，下記の手順に沿って構築する．

I. 国税庁法人番号公表サイトから，法人登記上の「本店又は主たる事務所の所在地」の変更履歴を抽出する．
II. 各企業のプレスリリース情報および三幸エステート株式会社が保有する企業移転情報と照合し，移転日等の情報を実態に即した内容に修正する．
III. 三幸エステート株式会社の保有するビル情報を紐づけ，移転前後のビルの位置や，関連する情報を付与する．

欠損等を除く分析対象となる 2016 年から 2024 年までにおける東京 23 区内の本社移転は 807 件である．これには，本社移転しているが法人登記が変更されていないもの，物件情報が欠損するもの等が除かれている．また，東京 23 区内の移転事例に限定されるため，市部との移転や都市間の移転は含まれていない．

３．本社移転の基本的な傾向

はじめに，本社移転の基本的な傾向について整理する．図 1 は kepler.gl を用いて本社移転の動向を可視化したものである．23 区内における本社移転は都心部に集中していることがわかる．また，周辺部から都心部への移転が多くみられる一方で，都心から江東区や湾岸エリア，世田谷区への移転も散見される．

移転距離について整理すると，本社移転の 8 割が 4.03km 以内の移転であり，近距離での移転が多くを占めることがわかる（図 2）．また，本社移転を前後の立地によって「エリア内」「区内」「区外」移転の 3 種類に分類し，年ごとの傾向を見ると，コロナ禍による大きな傾向の変化はなく，エリア内が 3 割，区内が 2 割，区外が 5 割程度の水準で推移していることがわかる．

次に，本社移転前後の交通利便性の変化について整理する．ここでは，各ビルから 500m 圏内に立地する駅の数をカウントした「近隣駅数」と最寄り駅もしくは 500m 圏内に立地する駅からアクセス可能な鉄道路線の数をカウントした「近隣路線数」を用いる．図 4 はこれらの指標に基づいてサンキーダイアグラムを作成したものである。いずれも移転前後で大幅に傾向が変わることはなく，交通利便性を改善した移転もそうでない移転も同程度存在することがわかる．また，基本的には同程度の利便性の立地に移転する傾向が強いものの，近隣駅数が 0~1 駅や路線数が 1 路線のみの立地から本社移転をする際には，



図 1　本社移転の分布

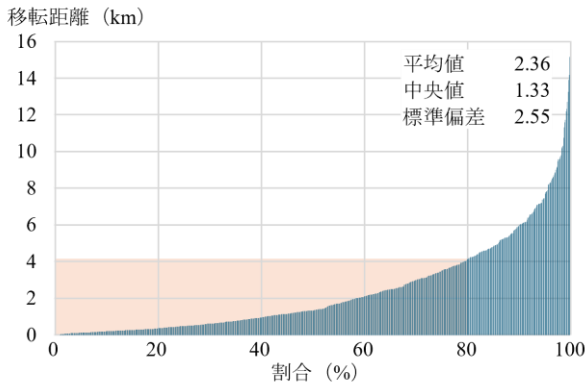


図 2　本社移転の距離

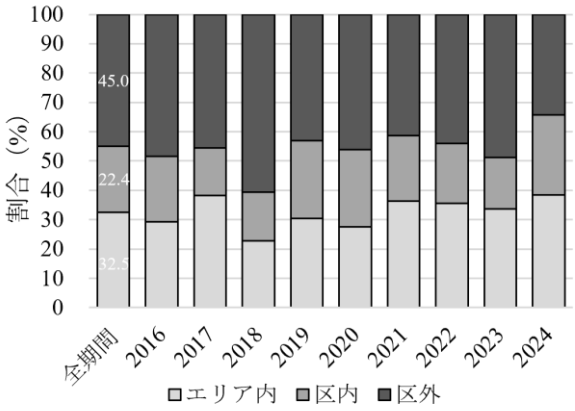


図 3　本社移転傾向の変遷
（注）エリアは三幸エステートが定めるエリア区分に則る

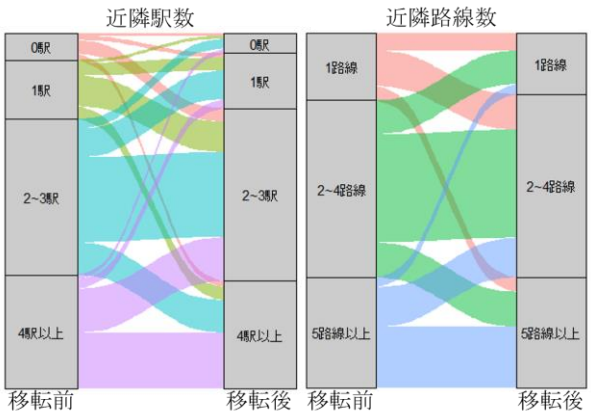
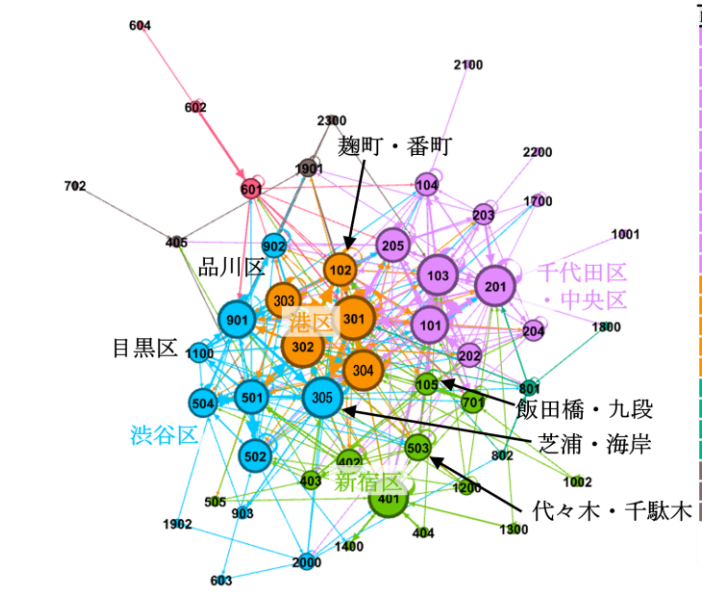


図 4　本社移転前後の交通利便性



label	Names	label	Names
101	01 千代田区101丸の内・大手町	105	01 千代田区105飯田橋・九段
103	01 千代田区103内神田・鍛冶町	401	04 新宿区116西新宿
104	01 千代田区104外神田・岩本町	402	04 新宿区117新宿・歌舞伎町
201	02 中央区106京橋・八重洲・日本橋	403	04 新宿区118四谷・市ヶ谷
202	02 中央区107銀座	404	04 新宿区119高田馬場・大久保
203	02 中央区108日本橋本町・日本橋室町	503	05 渋谷区123代々木・千駄ヶ谷
204	02 中央区109築地・新富・茅場町	505	05 渋谷区125初台・本町・笹塚
205	02 中央区110東日本橋・新川	701	07 文京区132湯島・本郷・後楽
1001	10 大田区128大森・蒲田	901	09 品川区126五反田・大崎
1700	17 北区207北区	902	09 品川区127北品川・東品川
2100	21 足立区209足立区	903	09 品川区204その他品川区
2200	22 葛飾区210葛飾区	1002	10 大田区204その他大田区
102	01 千代田区102麹町・番町	1200	12 世田谷区137世田谷区
301	03 港区111新橋・虎ノ門	1300	13 杉並区139杉並区
302	03 港区112赤坂・青山	1400	14 中野区138中野区
303	03 港区113六本木・麻布	305	03 港区115芝浦・海岸
304	03 港区114浜松町・高輪	501	05 渋谷区121渋谷・道玄坂
405	04 新宿区120早稲田・神楽坂	502	05 渋谷区122桜丘・南平台
702	07 文京区202その他文京区	504	05 渋谷区124恵比寿・広尾
1901	19 江東区134東陽町・木場・豊洲	603	06 豊島区131巣鴨・大塚
2300	23 江戸川区211江戸川区	1100	11 目黒区136目黒区
801	08 台東区133上野・台東	1902	19 江東区135錦糸町・亀戸
802	08 台東区203その他台東区	2000	20 墨田区135墨田区
1800	18 荒川区208荒川区	601	06 豊島区129東池袋・南池袋
		602	06 豊島区130池袋・西池袋
		604	06 豊島区201その他豊島区

サブグラフ１：千代田区・中央区クラスタ
サブグラフ２：港区クラスタ
サブグラフ３：新宿区クラスタ
サブグラフ４：渋谷区クラスタ
サブグラフ５：豊島区クラスタ
サブグラフ６：台東区・荒川区クラスタ
サブグラフ７：その他クラスタ

図５　エリア間の移転ネットワーク
（注）エリアは三幸エステートが定めるエリア区分に則る

同程度よりも交通利便性を改善した移転をする企業が多い傾向にある．

これらの傾向は，本社移転は企業の経営戦略に様々な影響を与えるため，立地環境を大きく変えることはせず，隣接した地域内での移転がほとんどであることを示している．また，コロナ禍前後の変化も小さく，本社移転全体で見れば，立地選好の大きな変化はなかったことを表している．

４．エリア間の移転傾向

次にエリア間の移転傾向について分析する．一般的に，空間的な関係性を考える際，地理学の第一法則に則り，地理的な距離が近いものほどより影響を及ぼしあうことを仮定する．しかし，企業の立地選好におけるエリア間の近接性（類似性）は必ずしも，地理的な距離と関係するとは限らない．ここでは，エリア間の本社移転データに基づいて，エリア間の近接性を明らかにする．

分析にはネットワーク解析ソフトウェア Gephi の ForceAtlas 2 を使用する．このアルゴリズムではエリアを表すノード同士は反発するが，移転件数を表すリンクは互いに引き付けあい，最終的この反発力と引力が均衡するように設計されている（Jacomy et al., 2014）．結びつきの強いノードはサブグラフを形成する．本研究では，初期設定から一部のパラメータを操作（重なりの回避をオンに，スケーリングを 40 に変更）し，ネットワークグラフを作成した（図 5）．

本社移転ネットワークは，おおよそ主要区ごとのクラスタを形成しているが，一部のエリアは区を跨いで異なるクラスタに分類されている．

例えば，千代田区の中で，サブグラフ 1 に分類されていない「麹町・番町」と「飯田橋・九段」エリアは，代表的なオフィス街を形成する東京駅から，皇居を挟んだ反対側のエリアであり，他の区内のエリアに比べ距離がある．そのため，千代田区，中央区のエリアに比べ，より近接した港区や新宿区のエリアとの近接性が強いことが考えられる（図 6）．

また，金融系や，大企業の本社が集積する千代田区・中

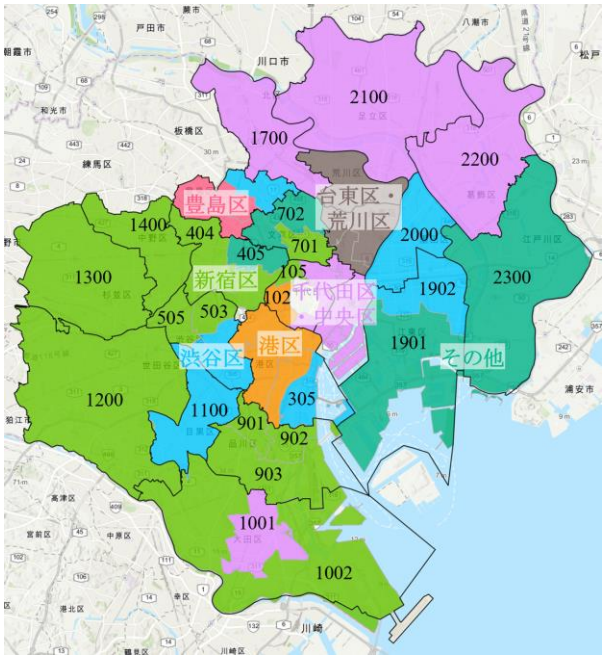


図６　移転ネットワーククラスタの地理的な分布

央区と，IT 企業が集積する渋谷区には一定の距離があり，IT 企業や外資系企業が多く立地する港区がその中間に位置していることは，地理的にも，立地する企業の特徴上も直感に即するものである．

このような地理空間上の距離では表されないエリア間の関係性は，産業集積等のエリアの特徴も含めた企業の立地選好を反映しており，市場の実態に即したものだと考えられる．これらの移転ネットワークは，市場の細分化や波及経路の解明に応用することができる．

５．おわりに

本研究では，本社立地や，その移転に関する地理的な傾向を明らかにするために，2016 年から 2024 年までの本社移転データベースを構築し，探索的な分析を行った．その結果，企業の立地選好にはコロナ禍を通じた大きな変化はなく，近接したエリアを好むことが明らかになった．これは在宅勤務の普及が支店や支社，分室の本社への集約を促した一方で，本社の立地選好にはほとんど影響を及ぼさなかったことを示している．採用強化や在宅勤務に伴う遠方からの通勤者の増加を踏まえ，広域からアクセスしやすい都心部に本社を残す動きが強かったことも考えられる．

本社移転を通じたエリア間ネットワークについて分析では，行政区画を超えたエリア間の近接性が明らかになり，企業の立地選好の特徴が示唆された．また，各クラスタに立地する企業の業種動向を見ると，渋谷区クラスタでは本社移転を通じて情報通信・サービスその他業の集積が進んでいることも明らかになった．

これらの結果は企業立地やオフィス市場研究の発展に寄与することが考えられる．企業立地の動向を把握することは，地域の産業構造の変化を捉える基礎となる．また，エリア間の近接性は，市場の波及構造の把握や，市場細分化の基礎となることが考えられる．

但し，本研究の分析は探索的なものに止まっている．そのため，今後はデータベースの拡張に加え，本社以外の移転動向の把握も含め，データの量と質を改善し，企業立地および企業の移転動向の定量化を進めていくことが必要である．

謝辞

本稿は公益財団法人大林財団と JSPS 科研費 24K21407 の助成を受けて実施した研究成果の一部である．ここに示して謝意を表する．

参考文献

Alli, K. L., Ramirez, G. G., & Yung, K. (1991). Corporate headquarters relocation: Evidence from the capital markets. Real Estate Economics, 19(4), 583-600.

Bergeaud, A., Eyméoud, J. B., Garcia, T., & Henricot, D. (2023). Working from home and corporate real estate. Regional Science and Urban Economics, 99, 103878.

Bloomberg. (2023). Remote Work Is Costing Manhattan More Than $12 Billion a Year. https://www.bloomberg.com/graphics/2023-manhattan-work-from-home/.

Daniels, P. W., & Holly, B. P. (1983). Office location in transition: observations on research in Britain and North America. Environment & Planning A, 15(10), 1293–1298.

Daniels, P. W. (1969). Office Decentralization from London-Policy and Practice. Regional Studies, 3(2), 171–178.

Jacomy, M., Venturini, T., Heymann, S., & Bastian, M. (2014). ForceAtlas2, a continuous graph layout algorithm for handy network visualization designed for the Gephi software. PloS one, 9(6), e98679.

Sakuma, M. (2024). Headquarters Relocation and Employee Satisfaction: Evidence from the Crowdsourced Data. Available at SSRN 4937046.

日本経済新聞（2024）サントリーなど日本企業も出社回帰　オフィス需要復調.
https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUC031SF0T01C24A0000000/.

菊池慶之（2009）オフィス機能の立地変容が都市内部構造へ与える影響に関する研究．早稲田大学大学院教育学研究科教科教育学専攻 博士論文.