



2021年11月4日

国際都市東京の魅力と一極集中の是正をどう両立させるか

公益財団法人 国際通貨研究所
経済調査部 主任研究員 志波 和幸

コロナ禍で続く企業の東京からの転出

新型コロナウイルス感染拡大という前代未聞の災禍はわが国の生活様式を一変させた。日常生活では「通販の利用」、「電子決済の利用」、「娯楽・スポーツのオンライン利用」が増加し、働き方については「感染防止対策の一貫としての時差通勤やテレワーク・サテライトオフィスでの勤務」に加え、会社等から支給された Web 会議、情報共有、勤怠管理等をインターネット経由で利用する各種ツールやアプリの使用が増加した。

そして、主要国がワクチン接種率の進展と併せ感染対策と経済活動の両立を図る「ウィズ（with）コロナ」戦略にシフトし、わが国では従業員が「場所を選ばず働く」ための基盤整備が進んだことを受け、東京都心エリアでは大手企業を中心にオフィス面積縮小や本社機能の地方移転の動きが広がっている。帝国データバンクの首都圏・本社移転動向調査¹によると、2021年1-6月間の「首都圏外へ本社を移転した企業数」は過去10年で最多の186社となった。

図表1：2020年以降の主な東京からの本社移転報道

会社名	発表時期	移転元	移転先	移転概要
ルピシア (茶専門店の運営)	2020年7月	東京都 (渋谷区)	北海道 (ニセコ町)	新社屋が同町内に完成する2022年秋にも東京から完全移転。ニセコ地域の社員数は100人超の規模の見込み。
パナソニック (人材派遣業者大手)	2020年9月	東京都 (千代田区)	兵庫県 (淡路島)	2023年度末までに、グループ全体の本社機能社員約1,800名のうち約1,200名が淡路島で業務を実施。
常磐興産 (スパリゾートハワイアンズの運営会社)	2020年10月	東京都 (中央区)	福島県 (いわき市)	東京本社での勤務者約60人を段階的にいわき市に異動し、集中・効率化を図る。東京本社は廃止。
ジャパネット ホールディングス (通信販売大手)	2020年11月	東京都 (港区)	福岡県 (福岡市)	東京都内のオフィスからホールディングスの主要機能(人事・経理などを含む12部門)を東京都から福岡市へ移転。新拠点は約200人体制で、2021年12月にも稼働。
アミューズ (芸能プロダクション大手)	2021年4月	東京都 (渋谷区)	山梨県 (富士河口湖町)	2021年7月に本社機能を移転。渋谷は引き続きオフィスとして利用。

(出所：各種報道資料より国際通貨研究所作成)

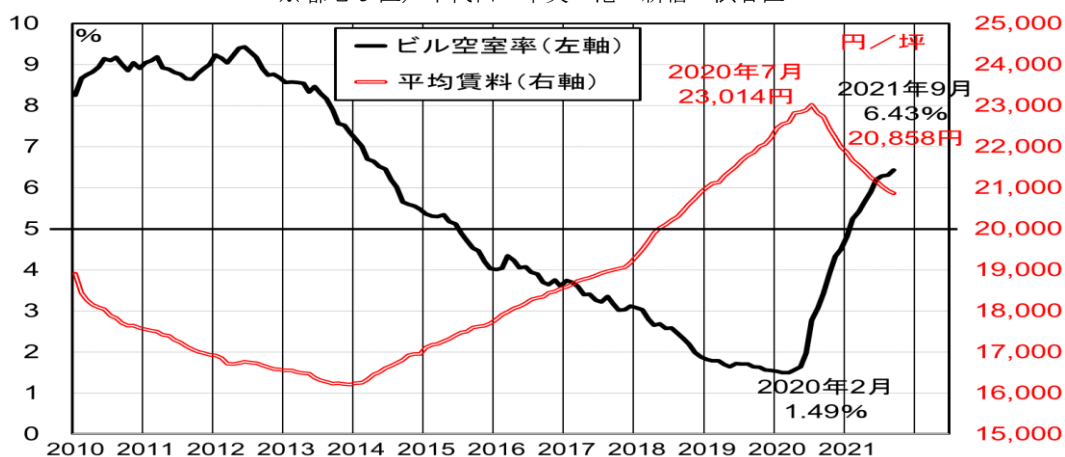
¹ 「特別企画:首都圏・本社移転動向調査(2021年1-6月間速報)」(2021年9月3日)ご参照。

そしてこのペースが年後半も続いた場合、移転企業数は 1990 年以降最多である 328 社（1994 年）を上回るうえ、2021 年通年では 2010 年以来 11 年ぶりに転出超過になると予想している。

三鬼商事が提供するオフィス関連のデータもその動きを裏付けている。東京ビジネス地区の 2021 年 9 月時点のビル空室率（6.43%）は 2020 年 2 月のボトムから 19 カ月連続して上昇した一方、その平均賃料（坪単価）は 20,858 円と 14 カ月連続して下落した。各々の直近のピーク時（空室率は 2020 年 2 月、賃料は 2020 年 7 月）を鑑みると、新型コロナウイルス感染禍の長期化が企業の東京都下からのオフィス移転検討・決定に少なからず影響を与えたと言えよう。

図表 2：東京ビジネス地区（※）のオフィス市況（月次）

※都心 5 区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区



（出所：「[オフィスマーケットデータ（三鬼商事）](#)」より国際通貨研究所作成）

そして企業移転は移転先の地域経済活性化や法人住民税等の税収増に繋がるため、様々な優遇策を用いてその誘致に積極的に動いている地方自治体もある²。

9年振りに流出超となった東京の人口

かような状況を、長年わが国の懸念事項であった「東京一極集中」の是正・解消の契機と捉える動きが出てきている。実際、総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告」を見ると、我が国の国内移動者数（12 カ月移動平均）は 2020 年 4 月 7 日の 1 都 1 府 5 県に対する新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく「新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言」の発出³（期限は 5 月 6 日まで）を機に前年同月比マイナスに転じた後、2021 年 2 月以降のわが国での ワクチン接種率⁴の進展と並行してその幅は縮小し、2021 年 9 月に都道府県を跨ぐ移動者数が 17 カ月ぶりにプラスとなった。そして、今後

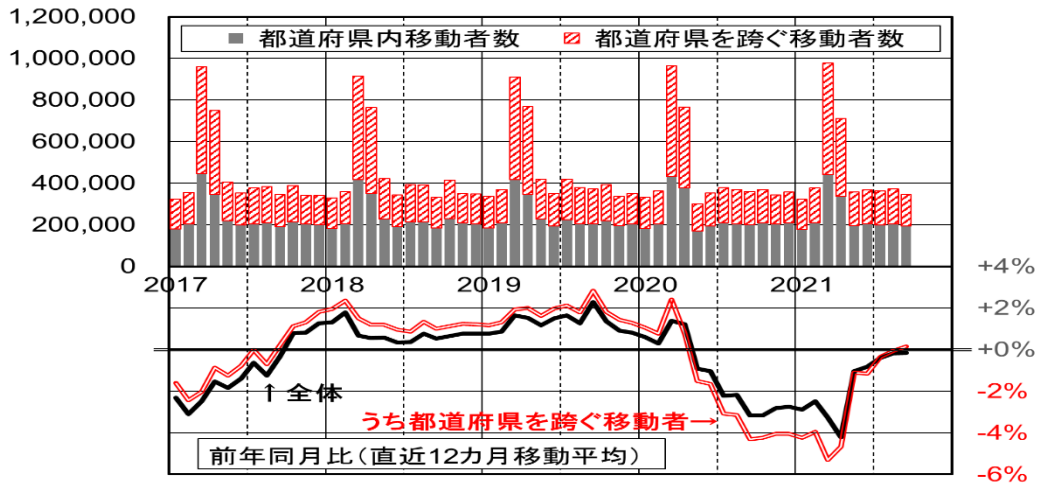
² 例えば、横浜市は 2021 年 4 月に「本社・研究所及び工場の設立助成金の引き上げ」、「立地企業が市民の雇用を増やした場合に交付する助成金の増額」、「転入時に助成対象となる企業規模等の引き下げ（緩和）」等を定めた「[改正 企業立地等促進特定地域等における支援措置に関する条例](#)」を施行した。

³ その後、2020 年 4 月 16 日に発出対象区域を「全ての都道府県」に拡大した。

⁴ まずは医療従事者への優先接種が始まり、4 月 12 日から 65 歳以上の高齢者、6 月 17 日から 18 歳以上 64 歳以下の方への接種が追加された。

も新型コロナ感染者数の低位安定見込みを背景にその移動者数は増加することが予想されている。

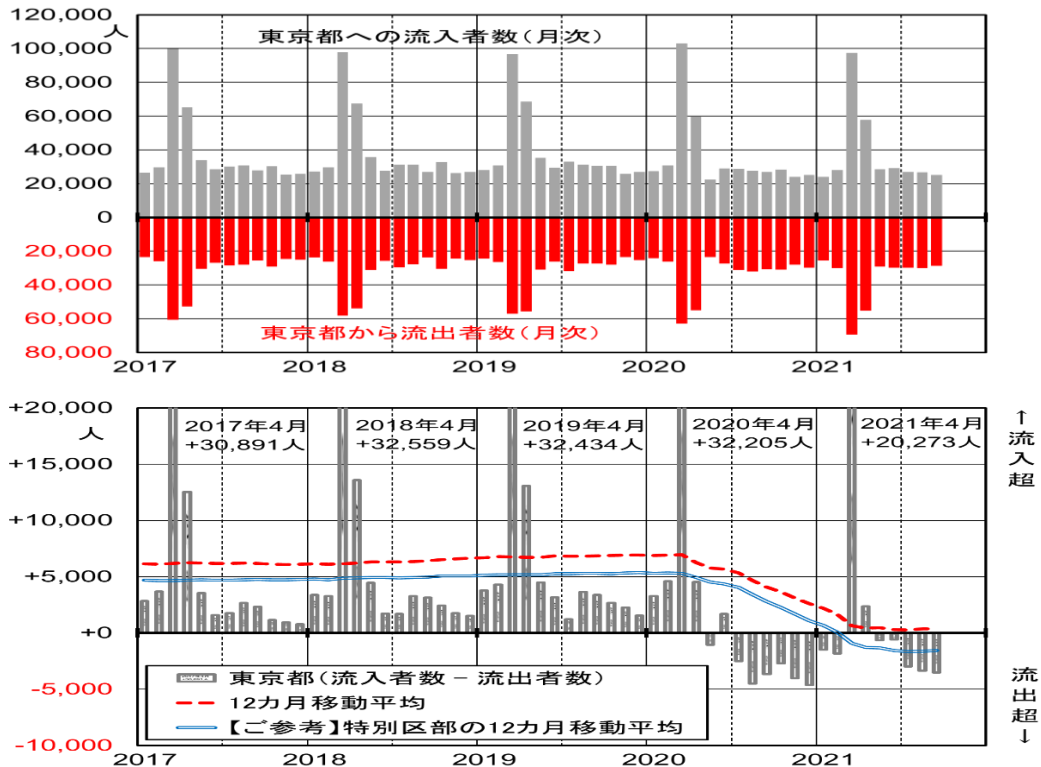
図表3：全国の移動者数の推移（月次）



(出所：「住民基本台帳人口移動報告（総務省統計局）」より国際通貨研究所作成)

これに対し東京都の流出入者数の推移を見ると、その発出を機に 2020 年 5 月に約 9 年ぶり⁵の「単月ベースで流出超」となり、それ以降の人数は縮小傾向にあるものの流出が続いている。

図表4：東京都の流出入者数の推移（月次）



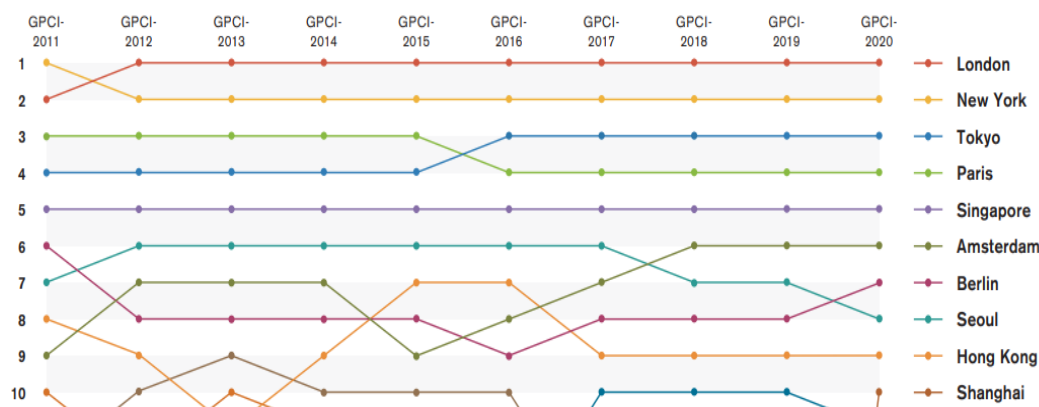
(出所：「住民基本台帳人口移動報告（総務省統計局）」より国際通貨研究所作成)

⁵ その前に流出超（単月ベース）となった時は、東日本大震災（2011年3月11日）直後の2011年7月（1,003人）である。

求められる「国際都市東京の『魅力度』の維持・向上」と「一極集中是正」の両立

それでは、こうした一極集中緩和に資すると考えられる人の動きを持続させていくにはどうすればよいのだろうか。そもそも東京の魅力度は世界的に高い。森記念財団都市戦略研究所の「世界の都市総合力ランキング⁶」では2020年の東京のランキングは5年連続の3位で、引き続き全分野において安定した強みをみせていると評価している。

図表5：世界の都市総合ランキングの変動推移（2011年以降）



	2020年の総合評価		東京	大阪	福岡	【参考】1位の都市
	スコア		3位	33位	43位	ロンドン
			1,386.5	954.0	834.0	1,661.1
比較対象分野	1	経済	4位	38位	39位	ニューヨーク
	2	研究・開発	3位	18位	34位	ニューヨーク
	3	文化・交流	4位	21位	46位	ロンドン
	4	居住	12位	18位	26位	アムステルダム
	5	環境	18位	41位	26位	ストックホルム
	6	交通・アクセス	7位	35位	36位	ロンドン

（出所：「世界の都市総合ランキング（2020年12月）」より）

加えて、様々な官民機関が我が国の今後の成長を牽引する施策の一つとして「東京の国際競争力の向上⁷」を掲げている。

東京からの転出・移住は「コロナ禍の感染リスク低下」、「自然豊かな環境での生活」、「生活コストが下がる」等数多くのメリットを挙げることが出来よう。しかしその一方で、経済・文化面で魅力のある東京に人々が集まること、そして既に東京で生活を根付かせている人たちにとっては自分のみならず配偶者・子供（教育）・両親（介護）などの様々な事情で転出・移住が難しくなっているのも事実である。

この「国際都市東京の魅力度の維持・向上」と「一極集中是正」の両対策を矛盾せず同時に進めるためには、今後国・地方自治体・企業がより強く連携して取り組む必要

⁶ 詳細は <https://www.mori-m-foundation.or.jp/ius/gpci/> をご参照。

⁷ 東京都「国際金融都市・東京（構想 2.0）」（2021年11月）、東京商工会議所「東京及び首都圏の国際競争力強化に向けた都市政策等に関する要望」（2021年6月10日）、等があり。

があろう。そして、その解決策の一つとしてデジタル活用による更なる機能分散化及び魅力度向上を真剣に進めていく時期と筆者は考える⁸。

以上

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様御自身でご判断下さいますよう、宜しく願い申し上げます。当資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、その正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また、当資料は著作物であり、著作権法により保護されております。全文または一部を転載する場合は出所を明記してください。

Copyright 2021 Institute for International Monetary Affairs (公益財団法人 国際通貨研究所)

All rights reserved. Except for brief quotations embodied in articles and reviews, no part of this publication may be reproduced in any form or by any means, including photocopy, without permission from the Institute for International Monetary Affairs.

Address: Nihon Life Nihonbashi Bldg., 8F 2-13-12, Nihonbashi, Chuo-ku, Tokyo 103-0027, Japan

Telephone: 81-3-3510-0882

〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-13-12 日本生命日本橋ビル 8 階

電話 : 03-3510-0882 (代)

e-mail: admin@iima.or.jp

URL: <https://www.iima.or.jp>

⁸ 例えば、国土交通省が 2021 年 1 月に取り纏めた「[企業等の東京一極集中に関する懇談会](#)」の報告書では、東京一極集中リスクの是正に向けた取組の方向性を示し、その一つとして「テレワークの受け皿となる地方や東京郊外の生活・仕事環境の充実や」や「民間・行政双方の業務のデジタル化の推進」を挙げている。