

## 東京都心部における外資系企業の立地とその要因に関する考察



H04030 喜代田 丈  
指導教員 岩倉 成志

### 1. はじめに

近年では都市再生が国家的な課題として議論され、容積率規制が都市の生産性向上の制約となっており、規制緩和を求める声が挙がっている。しかしながら、容積率の規制緩和が適用された場合、当該地区にどの程度の規模で、どのような業種の企業が立地するのかが明らかにされていない。生産性の高い業種、巨大資産をもった企業が優良不動産を購入することが予想される。巨大資産を保有することが考えられる企業として外資系企業が挙げられるが、独占的、寡占的な立地が起こるとするならば、都市の多様性が失われ、脆弱性を生み出すことが考えられる。

本研究は、都心部における容積率緩和時の土地利用モデルの構築を行うための基礎的研究を行う。そのためにまず正確な実態調査が不可欠である。容積率をめぐる研究は経済学等多くの分野にわたり論じられてきた。しかしながら建物、敷地、街区など土地属性に基づいた研究は数多く存在するものの、企業単体の情報から土地利用を記述するものは先行研究では見られない。立地のメカニズムを解くためにはより精緻に現状を把握する必要があると考えられるため、資本金等の個々の企業属性を考慮し、公示されている情報からどの程度土地利用について説明できるのかを考察する。

### 2. 研究方法

東京都に所在する外資投資率 20%以上の企業を外資系企業とし、外資系企業数の多い港区を対象に調査を行う。外資系企業の属性情報、資本金、従業員数、業種、住所から港区の土地をどのように利用しているのかを分析する。土地利用に関する先行研究を参考に官公庁が発表している情報を収集し、港

区全体、丁目別、企業別にデータを集計、分析する。では、次に土地利用を考える際に立地要因となり得る項目を土地利用に関する先行研究を参考に述べる。経済学を用いた理論では、企業の立地行動は企業利潤の最大化によって成立する。

$$\pi = \max\{Q - Rz - qx - wL\}$$

$$R = \sum aX_i$$

$\pi$  : 企業利潤       $x$  : 業務トリップ量  
 $Q$  : 生産額       $w$  : 賃金  
 $R$  : 床地代       $L$  : 労働量  
 $z$  : 床面積       $X_i$  : 土地属性  
 $q$  : 一般化費用    $a$  : パラメータ

ここに、詳細な土地属性として指定容積率、最寄り駅までの距離、幹線道路までの距離、用途地域、ビル築年数、公示地価、路線価等が挙げられる。また、企業属性を表す資本金等を加え分析を行う。また地図上に企業の所在地を入力し、企業がどこに集中しているのかを視覚的に表現する。(図1)を参照。

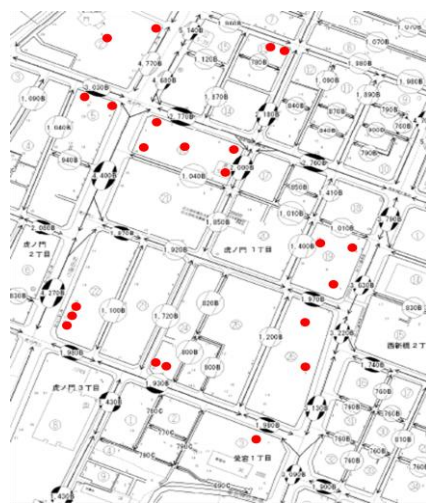


図1 企業の立地プロット例 (虎ノ門)

### 3. 調査結果と考察

東京都内に存在する外資系企業は国勢調査において 2669 社に上る。内、港区は 832 社であり、次いで千代田区 514 社、中央区 253 社となっている。港区内で地区別にみると、多い順に虎ノ門 154 社、赤坂 137 社、六本木 81 社となっている。

港区において丁目別に分析した結果を以下に述べる。表 1 は土地利用の要因となる項目を丁目別にまとめ、敷地面積、容積率、人口等の相関係数を一覧にしたものである。

企業密度（企業数／床面積）に注目してみると微妙ではあるが各項目が逆の相関をとり、利用可能面積が増えるほど企業密度が減少することを表している。

表 1 各要因の相関係数（港区丁目別）

	民有宅地	行政面積	民有建物床面積合計	現況使用容積率	人口	密度 (人/ha)	指定容積率	企業数	企業密度 (企業数/床面)	企業密度 (企業数/敷地)
民有宅地 (ha)	1									
行政面積 (ha)	0.84	1								
民有建物床面積合計 (ha)	0.64	0.38	1							
現況使用容積率 (%)	-0.10	-0.26	0.62	1						
人口	0.64	0.73	0.09	-0.46	1					
密度 (人/ha)	0.43	0.46	-0.05	-0.45	0.92	1				
指定容積率	-0.11	-0.30	0.53	0.87	-0.52	-0.47	1			
企業数	0.22	-0.09	0.65	0.51	-0.28	-0.27	0.51	1		
企業密度 (企業数/床面)	-0.43	-0.50	-0.31	-0.25	-0.40	-0.37	-0.13	0.20	1	
企業密度 (企業数/敷地)	-0.11	-0.42	0.31	0.38	-0.45	-0.36	0.38	0.88	0.44	1

以降、詳細な考察を行うため、外資系企業の多い虎ノ門、赤坂、六本木の 3 地区絞って述べる。まず、外資系企業の親会社の国籍別に見てみるとアメリカに次いでフランス、ドイツ、韓国、イギリスと同じような分布が見られる。（図 2）

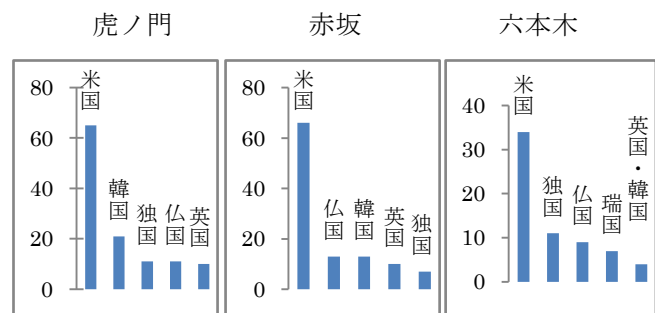


図 2 地域一親企業別企業数

次に、各地区の業種の企業数を図 3 にまとめた。3 地区とも金融、卸売が多く立地しており、その他の業種についても似たような業種が集まっているこ

とがみてとれる。

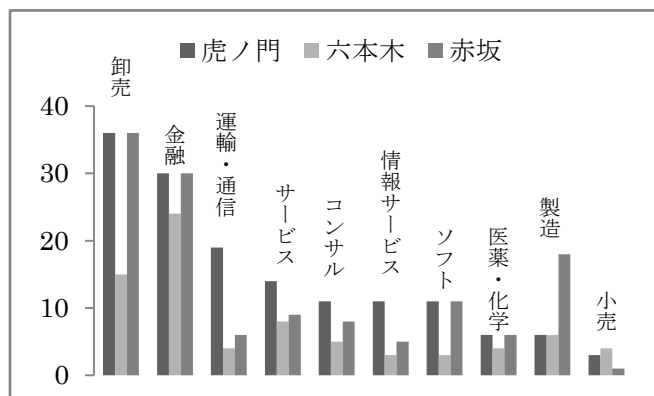


図 3 地域-業種別企業数

虎ノ門—六本木、六本木—赤坂、赤坂—虎ノ門の順に相関が 0.86, 0.88, 0.89 となっており業種別にみた 3 地区の企業立地に相違はあまりみられない。すなわち先に述べた、類似性を示唆しているともいえる。

さらに細かく企業及び建物ベースでみると、全体的に相関係数の反応が鈍いものの、最近建てられた建物ほど、従業員数、資本金が高い企業が立地している傾向にある。

表 2 企業別立地要因の相関係数

	従業員数	資本金	最寄駅距離	総床面積	築年数
従業員数	1				
資本金	0.21	1			
最寄駅距離	0.31	0.15	1		
総床面積	0.12	0.05	0.11	1	
築年数	-0.14	-0.03	-0.28	-0.15	1

### 4. おわりに

今回の調査では外資系企業が優良不動産を購入しているという明確な結論には至らなかったが、隣接地域の類似性の特徴をみることができた。明確な結果が出なかった背景には各企業の生産額や利潤について欠損データが多く、現時点では十分整理できていないことによる。

今後は GIS を用い、今回得られたデータを整理し、さらに生産額等の補正を加えた上で、アクセシビリティ、地価、賃貸料などをとりいれた数量的な分析をし、企業立地行動を明らかにしていく。