

東京都心部における大規模オフィスビル入居企業の財務特性に関する考察



H06204 近藤 大輔
指導教員 岩倉 成志

1. 研究背景と目的

東京都心部では 2002 年都市再生特別措置法などの都市再生施策が成立されてから、丸の内・汐留・六本木などで大規模オフィスビルの供給がなされている。

また、内閣府では丸の内などのオフィス街の容積率を大幅緩和する議論もされており、今後もオフィスの床供給が予想される。これにより、多くの企業が都心部に立地すると考えられるが、そもそも、東京都心部の再開発地区で建設されるような大規模オフィスビルに入居可能な企業は日本にどの程度あるのか明らかにされていない。

東京都心部のオフィス需要が高いことは周知のことだが、一方で八重洲地区の空室率は非常に高く、地域によって大きな立地需要の格差があることも事実である。東京都心部のオフィスに立地できる企業が少なければ、容積率規制を大幅緩和し、オフィスを供給することのメリット薄れてしまうため立地需要を明らかにすることは重要である。

よって本研究では、都心部の大規模オフィスビルに入居している企業を対象にどの程度の経営状態の企業が立地しているかを分析し、東京都心部のオフィスビルに入居可能な国内の上場企業の割合を明らかにする。

2. 分析方法

本研究ではまず、大規模オフィスビルに入居する企業の財務特性を分析するために、都心部の大規模オフィスビルに入居している企業を対象に資本金、売上高、営業利益、経常利益、営業利益率および、それらの指標を従業員数で除した一人当たりの指標(ただし営業利益率を除く)の 9 指標のデータベースを構築した。取得したデータの詳細については 3 章にまとめる。

各財務指標の傾向を把握するため、各財務指標の基本統計量、分布の形状などを把握し、大規模オフィスビルに入居可能な財務条件を検討し、考察する。

最後に、入居可能な財務条件に該当する企業が上場企業の中でどの程度存在するのかを調査する。

3. 分析データについて

分析対象とする企業は 2009 年 9 月時点で丸の内、汐留、六本木・赤坂、秋葉原、晴海の 5 地区で階数 15 階以上、延床面積 10000 m²以上のビルに入居している企業とした。企業が所在地はゼンリン住宅地図(2009)より取得しているが、すべてのオフィスビルについて入居企業を把握することはできなかったため、2009 年 10 月に対象オフィスビルを訪問し、案内ボードから、入居企業を把握した。対象としたオフィスビルと入居している企業数を表 1 にまとめる。

表 1 各ビルの入居企業数と財務データの整備状況

ビル名	企業数	資本金	従業員数	売上高	営業利益	営業利益率	経常利益
六本木ヒルズ森タワー	60	24	14	10	10	10	10
東京ミッドタウン	55	32	22	6	5	5	5
秋葉原UDX	35	34	24	19	17	17	18
秋葉原ダイビル	22	14	10	4	4	4	4
丸の内ビルディング	57	22	16	10	9	9	9
東京ビルディング	32	23	15	12	12	12	12
丸の内パークビルディング	4	3	3	3	1	1	1
トリトンスクエアオフィスタワーY	26	12	8	5	5	5	5
トリトンスクエアオフィスタワーX	33	23	20	8	8	8	8
トリトンスクエアオフィスタワーZ	29	20	18	4	4	4	4
トリトンスクエアオフィスタワーW	21	15	12	4	4	4	4
赤坂Bizタワー	15	11	11	5	5	5	5
汐留シティセンター	25	22	20	8	6	6	7
汐留住友ビル	25	19	11	6	6	6	6
東京汐留ビルディング	4	4	4	3	3	3	3
総計	443	278	208	107	99	99	101

まず、企業の財務特性と言われている各指標に対して、対象としている全企業からの各指標の基本統計量と標本平均値以上の国内の上場企業数の割合を表 2 にまとめた。全上場企業数は 3816 社である。(2010 年 1 月現在)

表 2 各指標の標本平均値と国内の上場企業の割合

項目	最大値 (百万円)	最小値 (百万円)	標本平均 (百万円)	標準偏差	平均値以上 上場企業数(社)	割合(%)
売上高	20441654	1720	1536196	3769860	91	2.38
資本金	1196200	3	32621	108968	-	-
営業利益	1585367	-2547	81781	211924	59	1.55
経常利益	918926	-23797	63890	145710	48	1.26
一人あたりの売上高	1028	0.82	132.7	167.69	-	-
一人あたり資本金	174	0.02	11.7	25.82	-	-
一人あたり営業利益	613	-0.87	20.5	79.36	-	-
一人あたり経常利益	365	-4.17	11.7	41.85	-	-
営業利益率	59.55	-0.84	8.64	10.37	603	15.80

4. 分析結果

この章では財務特性から、どのような企業が東京都心部の大規模オフィスビルに入居しているのかを明らかにするために分析を行う。

表 2 からわかるように、財務特性の 9 つの指標から比較を行った。営業利益率と一人当たりの売上高の分布を図 1 と図 2 のグラフからみると、平均から下位の数値に企業が集中しており、営業利益率は 70%、一人あたりの売上高は 72%の企業が平均値よりも下位に集中している。

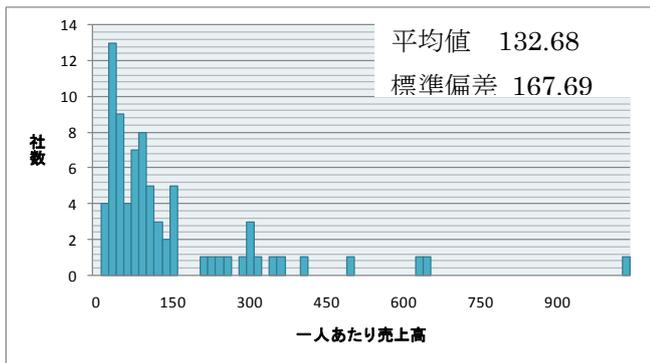


図 1 一人あたりの売上高と社数

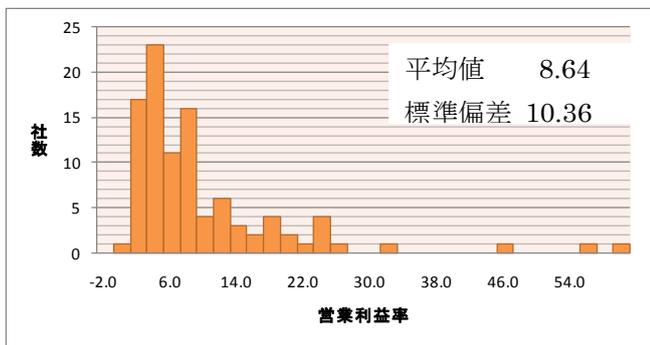


図 2 営業利益率と社数

次の表 3 では各項目の上位 90%が入居できる最小と全上場企業での割合を表したものである。

表 3 各項目の入居企業可能企業割合

指標	下位10%の指標値	全上場企業での割合
売上高	7909(百万円)	77.91(%)
営業利益	422(百万円)	55.58(%)
経常利益	271(百万円)	60.61(%)
営業利益率	1.50(%)	60.69(%)

この表から、売上高で言えば 7909 百万円以上の全上場企業は 77.91%あり、それらの企業は大規模オフィスビルに入居できる可能性があるといえる。各項目に見て

も、全上場企業の半数近くが項目の最小値以上であれば入居できる可能性がある。

ここで、下位 10%の企業に着目して、そこからどれくらい大きい企業が入居できるのか、下位 10%にはどのような企業が入居しているのかを考察していく。下位 10%の各項目の企業数とグループ企業の割合を表 3 に示す。

表 4 各項目の企業数とグループ企業割合

指標	企業数	グループ企業数	割合(%)
売上高	10	3	30.00
一人あたりの売上高	7	3	42.86
資本金	28	13	46.43
一人あたり資本金	17	10	58.82
営業利益	9	2	22.22
一人あたり営業利益	7	2	28.57
営業利益率	9	6	66.67
経常利益	9	2	22.22
一人あたり経常利益	8	3	37.50

この表から営業利益率のグループ企業割合が 66.7%であり、グループ企業が多い結果となった。

ここで、下位 10%の企業の中で複数の項目にあってはまっている企業があるのか、表 6 でからみると 24 社が複数の項目にあてはまっていた。

表 5 該当項目数と企業数

該当項目数	企業数
2	13
3	8
4	1
5	2
6	0

表 6 各項目と企業数

項目	企業数
売上高	6
資本金	7
営業利益	9
経常利益	9
一人あたりの売上高	4
一人あたり資本金	10
一人あたり営業利益	7
一人あたり経常利益	6
営業利益率	6

上記以外に資本金と売上高の両方が下位 10%に該当する企業についても検討した結果、一番多かった項目の組み合わせが資本金と一人当たりの資本金であり、資本金が低ければ入れないが、そのような企業でも入れる現状がみられた。

5. まとめ

今回の調査では下位 10%の企業を対象にして、企業が大規模オフィスビルに入居できる可能性のある最小値を算出することができた。下位 10%水準であれば、国内の上場企業の半数以上が入居可能となったが、その多くはグループ企業であり、財務体力の低い企業でもグループ企業であれば、入居可能な現状がみられた。