

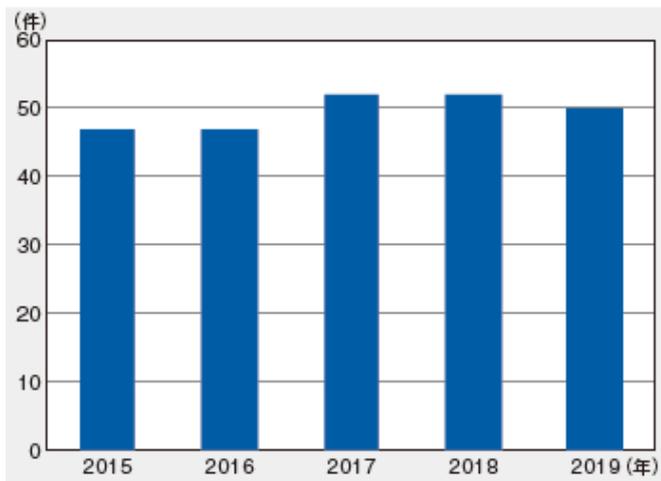
上場企業による適時開示情報を基に、過去 5 年間（2015～2019 年）に開示された東京都心 5 区<sup>※1</sup>への本社移転事例（東京都心 5 区内での移転を含む）を集計し<sup>※2</sup>、本社移転件数の推移と移転元所在地の特徴を考察した。

## 過去 5 年間の本社移転動向

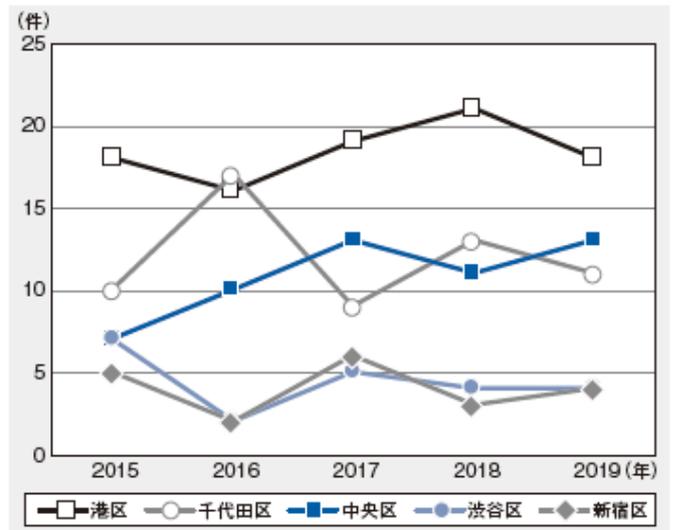
上場企業による適時開示情報を基に集計した、過去 5 年間（2015～2019 年）に開示された東京都心 5 区への本社移転件数は年間 50 件前後で、おおむね安定的に推移している [図表 1]。

過去 5 年間の本社移転件数を区別に集計すると、港区が最多。次いで、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区と続いている。東京都心 5 区における本社移転件数と上場企業本社数の順位を比較すると、両者の順位は一致している [図表 2]。また、年別に各区への本社移転件数を集計すると、千代田区に僅かに及ばなかった 2016 年を除き、港区が最多となっている。千代田区と中央区は 2016 年を除き第 2 位ないし第 3 位に位置している。新宿区と渋谷区は本社移転件数が年 5 件前後で推移し、渋谷区が中央区と同数で第 3 位であった 2015 年を除き、第 4 位ないし第 5 位に位置している。総じて、各区の本社移転件数の順位はおおむね安定的に推移しているといえる [図表 3]。

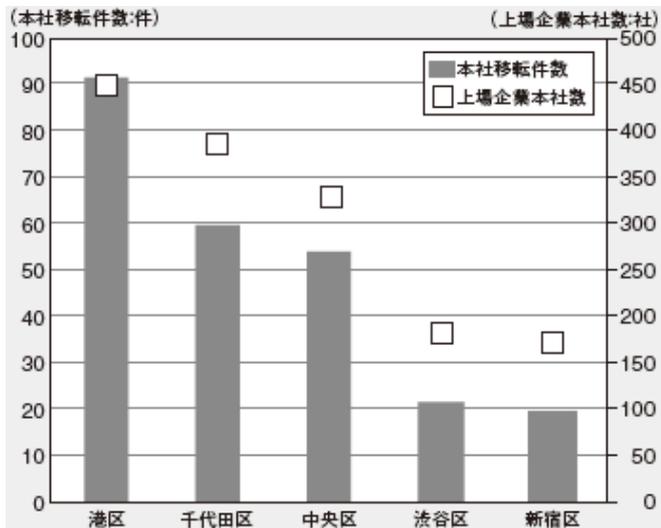
[図表 1] 東京都心 5 区への本社移転件数



[図表 3] 区別の本社移転件数（年別）



[図表 2] 区別の本社移転件数（2015～2019 年の累計）と上場企業本社数（2019 年時点）



- ※ 1：本稿における地域区分は次のとおり
- ・東京都心 5 区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
  - ・その他 18 区：東京都心 5 区以外の東京 23 区
  - ・都下：東京 23 区以外の東京都の市町村
  - ・都外：東京都以外の道府県

- ※ 2：適時開示情報から、移転対象が本社・本部（支店・営業所・店舗・生産設備等を除外）で、かつ移転先が東京都心 5 区の事例を抽出。グループ会社の移転事例を含み、親会社と子会社の同時移転等は 1 件とカウント。登記上の本店を移転させたのみの事例は対象外。集計時点は開示日ベース

図表 1～3 のデータ出所：  
本社移転件数は適時開示情報を基に都市未来総合研究所が集計、上場企業数は東洋経済新聞社

## 移転元所在地の特徴

過去5年間の本社移転事例について、移転元の所在地を集計し、その構成比(件数ベース)を算出した[図表4]。

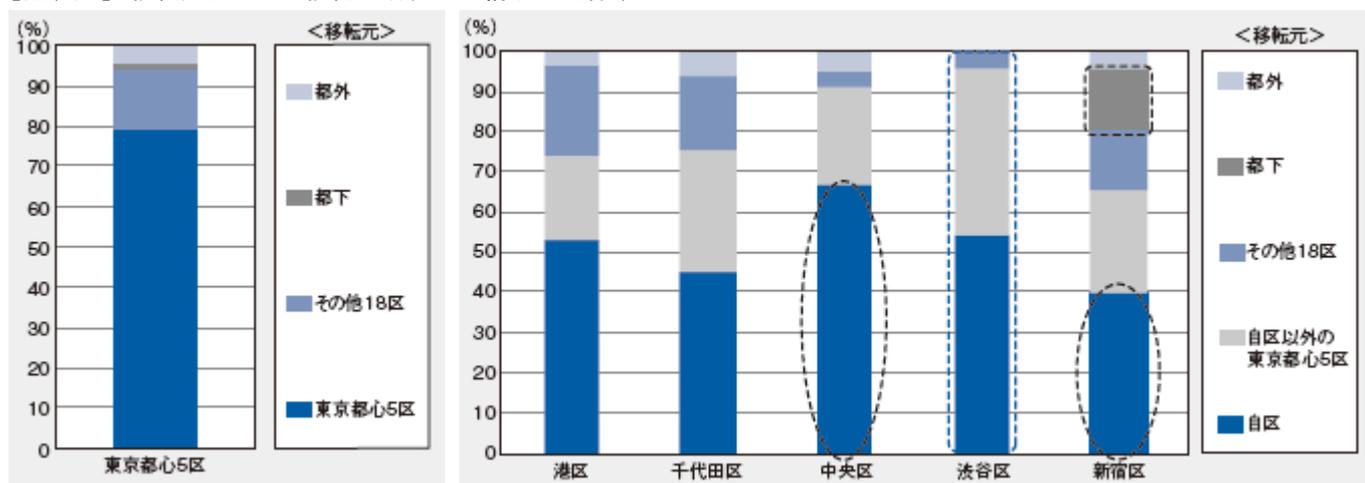
東京都心5区全体では、東京都心5区内での移転が最多で79%を占める。次いで、その他18区<sup>※1</sup>からの移転が15%、都外<sup>※1</sup>が5%、都下<sup>※1</sup>が1%と続いている[図表4(左)]。

区別にみると、移転元所在地の構成比に違いがみられる[図表4(右)]。自区内移転に関しては、中央区が67%で最高であるのに対して最低の新宿区は40%で、相当の差がある。また、移転元が「自区」と「自区以外の東京都心5区」に着目すると、渋谷区は両者合計で96%に達するのに対して、新宿区は65%にとどまっている等の違いもみられる。

自区内移転の割合が最高の中央区では、老朽化した自社ビルの建替えに当たって、一時的に近隣の賃貸ビルに移転した事例[図表5(A社・B社)]や、入居していた賃貸ビルの地域再開発などの建替えに伴って近隣の別の賃貸ビルに移転した事例[図表5(C社～G社)]が複数みられる。

他方、自区内移転の割合が最低の新宿区では、都下からの移転事例が相当程度ある[図表4]。都下から東京都心5区へ移転した事例では、移転先はすべて新宿区となっている。移転元は西東京市や小平市などで、業容の拡大や開発機能の強化などを移転理由に挙げている。また、移転先所在地の多くは西新宿を中心とするオフィス集積エリアであり、大規模ビルにテナントとして入居した事例が目立つ。

[図表4] 移転先別にみる移転元所在地の構成比(件数ベース)



注：2015～2019年の開示事例を集計

データ出所：適時開示情報を基に都市未来総合研究所が集計

[図表5] 中央区における自社ビルの建替えや地域再開発などに伴う主な移転事例)

社名	業種	所在地		主な移転理由	公表年
		移転元	移転先		
A社	その他製品	京橋二丁目 (自社ビル、建替え前)	京橋二丁目 (兼松ビルディング本館・別館)	施設老朽化(築46年)、職場環境の整備、防災強化	2015
		京橋二丁目 (兼松ビルディング本館・別館)	京橋二丁目 (自社ビル、建替え後)		
B社	建設業	京橋一丁目 (自社ビル、建替え前)	八重洲一丁目(仮移転先) (TGビルディング)	施設老朽化(築52年)、耐震対策、BCP強化	2015
		八重洲一丁目(仮移転先) (TGビルディング)	京橋一丁目 (自社ビル、建替え後)		
C社	繊維製品	日本橋二丁目	日本橋二丁目(仮移転先) (柳屋ビルディング)	地域再開発	2014
		日本橋二丁目(仮移転先) (柳屋ビルディング)	日本橋二丁目 (日本橋高島屋三井ビルディング)		
D社	建設業	勝どき四丁目	月島四丁目	地域再開発	2017
E社	小売業	八重洲二丁目 (ヤンマー東京ビルディング)	日本橋一丁目 (日本橋一丁目三井ビルディング)	入居ビルの建替え	2017
F社	化学	京橋一丁目 (八重洲ダイビル)	日本橋三丁目 (メルクロスビル)	入居ビルの建替え	2019
G社	電気機器	日本橋馬喰町一丁目 (馬喰町第一ビルディング)	東日本橋一丁目 (野村不動産東日本橋ビル)	入居ビルの建替え	2019

出所：適時開示情報等の公開資料を基に都市未来総合研究所が作成