

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、毎月不動産マーケットの様子を分析していきます。

『近隣型サテライトオフィスの潜在需要』

- ・ テレワークの拡大により都心部以外でもサテライトオフィス⁽¹⁾ニーズが高まりつつあるが、都心部への移動時間や近隣住民の就業業種等のミクロなエリア情報の把握はサテライトオフィスの立地戦略策定にあたってより一層重要になると思われる。
- ・ 本レポートでは、都区部(23区)外各駅から都心への移動者数に加え、移動時間やテレワークへ移行しやすいとされる業種の就業人口を重ねることで、単純な“駅乗降客数”では見えない隠れた潜在需要を可視化した。

注 (1) サテライトオフィスのうち、都区部所在のオフィス以外であって、利用者の住宅近隣(最寄駅付近)に所在するものを「近隣型サテライトオフィス」と定義する。

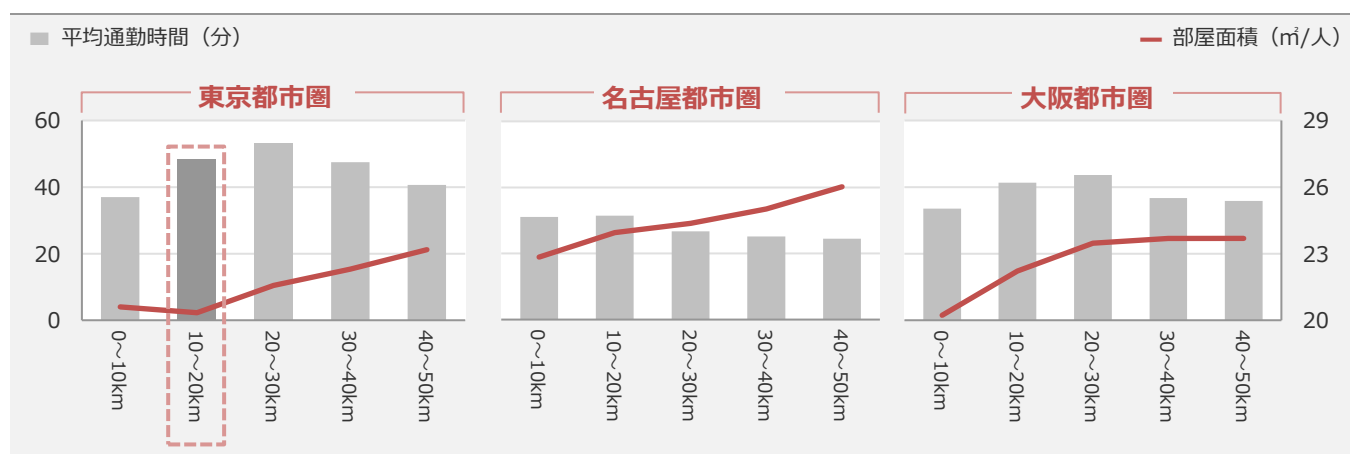
一人当たり部屋面積が狭く、通勤時間も長い東京都区部隣接エリア

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、新たな働き方の一つとしてテレワークが急速に拡大したが、「必要なスペースや設備が自宅に整っていない」「同一居室内にいる家族への配慮が必要」などといった在宅勤務特有の課題も生じているようだ。

下図は三大都市圏における都心からの距離別の通勤時間と一人当たりの部屋面積を示している。一般に、通勤時間は都心から一定の距離までは通勤距離増加に伴い上昇し、一定の距離を超えると、むしろ近隣の職場への通勤が増えることにより低下していく傾向にある。また、部屋面積は一般に都心から離れるほど地価や賃料が安くなる傾向にあることから、平均的に広くなることが想定され、事実、大阪、名古屋都市圏においてはそうした傾向が示されている。

ところが、東京の10km-20km圏域は違う傾向を示している。三鷹市、武蔵野市、川口市等の都区部隣接エリアにおいては大阪、名古屋都市圏と異なり、最都心部よりも部屋面積($\text{m}^2/\text{人}$)が小さくなっている。同一圏域で比較すると大阪よりも約2 m^2 、名古屋よりも約4 m^2 狭い。1人当たりのデスクワークスペースを1.5 m^2 (横幅1m縦幅1.5m)とするとワークスペース1個~2個分以上の差異が存することになる。

図表 1: 都心からの距離別 通勤時間と部屋面積



出所 総務省『住宅・土地統計調査』(2018年)より三菱UFJ信託銀行作成

さらに当該地域の平均通勤時間は 45 分を超えており、こうした都区部隣接エリアはテレワークの需要と在宅勤務の課題の両面を抱える地域であると思われる。そして昨今、まさにこうした都区部隣接エリアにおいて、在宅勤務の需要を一部取り込む形で近隣型サテライトオフィスが拡大しつつある。

例えば、『SoloTime』（東電 HD）や『H1T』（野村不動産）などのサテライトオフィス事業者は近年、神奈川や千葉、埼玉等の都区部隣接エリアを中心に店舗網を急拡大しつつあり、近隣型サテライトオフィスに対するニーズの高まりをうかがえる状況となっている。

近隣型サテライトオフィスのニーズ把握には一歩踏み込んだ情報が必要

近隣型サテライトオフィスのニーズが高まる一方で、その供給には課題も多い。というのも、サテライトオフィスに転用可能な好立地のオフィス自体が少ない上に、近隣型サテライトオフィスは周辺居住者に利用者が限定される傾向にあるため、新規のオフィスビル開発にはニーズをより慎重に見極める必要があるからである。また、およそのマーケットサイズ指標として用いられる“駅乗降客数”では、こうした駅周辺居住者のニーズを正確に反映することが難しい。例えば、乗降客数規模の大きな駅でもその多くが乗継客であり、実際に駅周辺地域から都区部内へ向かう人数は全体の乗降客数の1割にも満たない駅もある（JR 町田駅など）。こうした面から、単純な乗降客数規模等ではなく、もう一歩踏み込んだ形でのニーズ把握に関心を寄せる事業者も出てきている。

本稿ではサテライトオフィス事業者へのヒアリングを踏まえ、カギとなる指標を定めたうえで国勢調査、交通センサス等のデータを用いることにより、乗降客数規模などの指標のみでは表面化してこない住宅近隣型サテライトオフィスの潜在需要について駅別に可視化することを試みる。

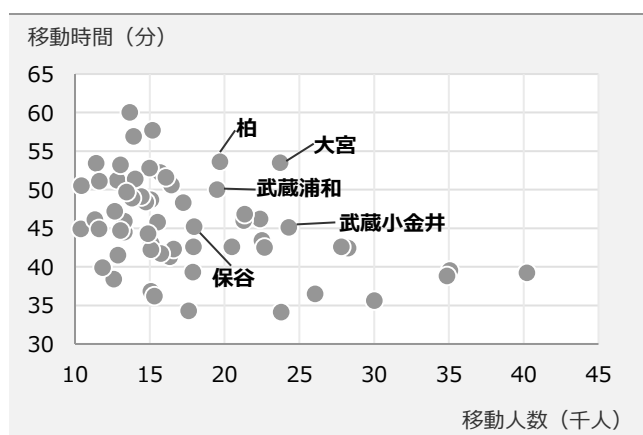
駅別の潜在需要分析

① 都区部への定期券による移動人数と移動時間との関係

東京都区部外所在の各駅別に、都区部への移動時間と定期券による移動人数の分析を行った（図表 2）。移動に要する時間が長くなるほど、緩やかに都区部への移動人数が減少する傾向となっており、移動時間はサテライトオフィスの需要を左右する要因の一つであることがわかる。ただし、こうした傾向の中で一部の駅については都区部への移動時間が長いにもかかわらず、相当数の移動者が存在することが分かる（次頁図表 3、各駅赤色部分）。

駅周辺居住者をメインターゲットとしてマーケット把握を行う場合には、単純な乗降規模に加えて、こうした初乗り駅・最終目的地を特定した移動規模に着目することが有効であると考えられる。

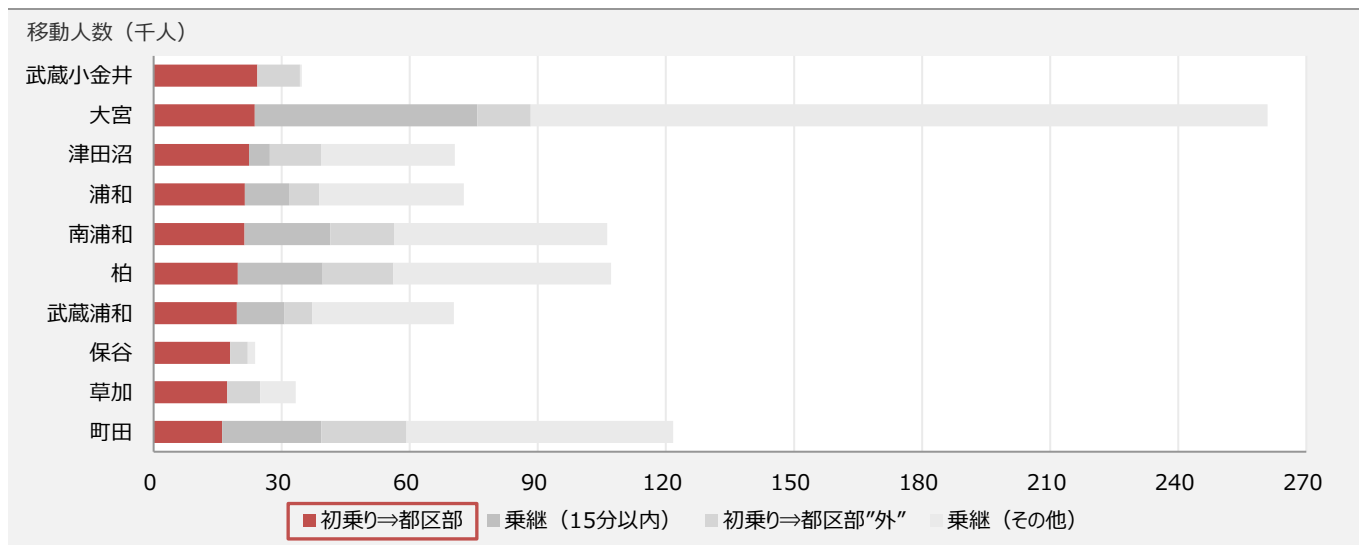
図表 2: 駅別 都区部への移動人数と移動時間（定期利用）



出所 総務省『国勢調査』(2015 年)、国交省『大都市交通センサス』(2015 年)を基に三菱 UFJ 信託銀行作成

※1 東京都区部外所在駅の内、都区部内への定期券利用による移動者数上位 62 駅を対象とし、都区部内への平均移動時間を算出した。乗り継ぎ利用者や都区部以外の郊外へ向かう利用者を除外し、纯粹に対象駅から乗車して都区部内へ移動する人数に限定

図表 3: 都区部への移動に 45 分を超える駅 移動人数上位 10 駅



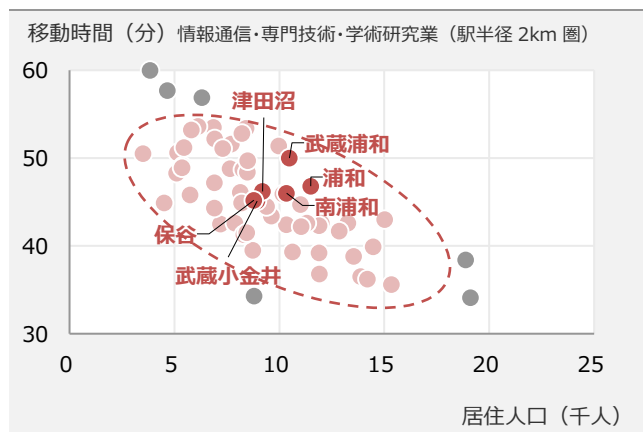
出所 国交省『大都市交通センサス』（2015 年）を基に三菱 UFJ 信託銀行作成

② 駅別就業業種

上記①では、駅ごとの潜在需要の定量化を試みたが、その内訳には駅利用者の就業業種による差異が存在すると考えられる。サテライトオフィスの利用可否は、各ワーカーが担うタスクや必要とする環境に依存し、それらは業種により大きく異なるからである。具体的には、医療や飲食のような業種は傾向としてサテライトオフィスの利用が相対的に難しいと想定される。一方で、コロナ禍以降実施された様々なアンケートによれば、一般的な傾向として情報通信業や学術研究、専門・技術サービス業ほどテレワークへ切り替えやすい、という結果が出ている。本節では、駅ごとに上記 3 業種に従事するワーカー人口を算出することで、前節で混在していた業種間における差異の明確化を試みた。

図表 4 は駅半径 2km 圏内における上記業種に従事する住民人口と駅から都区部への平均移動時間の関係を示したものである。上記業種に従事するワーカー数が多い地域ほど、都区部への移動時間が短くなる傾向にあることが分かる。また、図表 5 は、その中でも都区部への平均移動時間が 45 分を超える駅について従事者人口の多い順に示したものである。上位を見ると特に、浦和地区における従事者人口が多いことが分かる。浦和地区は東京最都心部から 20km 強の圏域に位置し、図表 1 によると部屋面積も相対的に小さい地域である。また、図表 3 で見た都区部への定期券利用による移動数が多い駅と重なる駅（着色部）については移動人数・就業業種の複合的な視点でのサテライトオフィス需要の高さがうかがえる。

図表 4: 駅別 業種と都区内への時間距離



出所 国交省『大都市交通センサス』（2015 年）
総務省『国勢調査』（2015 年）より三菱 UFJ 信託銀行作成

まとめ

本稿では、公表されている人の移動や居住者属性に関するデータを用いることにより、近隣型サテライトオフィスの潜在需要について駅別に可視化することを試みた。結果、都区部隣接各エリアにおいてこれまで見えてこなかったエリア特性を確認することができた。

図表 5 のように、都区部への移動に 45 分を超え、定期券利用による移動人数が上位 10 位以内に入りつつ、情報通信業、学術研究、専門・技術サービス業従事者数が多い駅として浦和、武蔵浦和、南浦和、津田沼、武蔵小金井、保谷駅が挙げられるが、中でも保谷駅は図表 3 において単純な移動者総数はそれほど大きくないものの、都区内への定期移動数、上記業種人口数でいずれも第 8 位と隠れた潜在需要が伺える数値を示している。今後、より最新のデータ分析を加えていくことにより、拡大が見込まれる近隣型サテライトオフィスの潜在需要についてより精度の高い情報の発信を行っていきたい。

図表 5: 情報通信・専門技術・学術研究業に従事する住民数（都区部への移動に 45 分を超える駅）

順位	駅名	人数
1	浦和	11,494
2	武蔵浦和	10,479
3	南浦和	10,346
4	調布	10,170
5	北浦和	9,977
6	津田沼	9,201
7	武蔵小金井	8,941
8	保谷	8,785
9	青葉台	8,500
10	ひばりが丘	8,483

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部 牧坂亮佑

- 本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。
- ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家に相談の上、お客様の責任においてご判断ください。
- 本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。
- 弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。
- 本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。
- 本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。
- 本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
- 上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。