

東京都におけるオフィス立地のクラスタリング

¹廣瀬 真衣,²仙石 裕明,³宮本 旺周

¹東京大学 工学部,²東京大学 空間情報科学研究センター,³東京大学 経済学部
連絡先: <hirose-mai792@g.ecc.u-tokyo.ac.jp> Web: <https://www.sngklab.jp/>

(1) **動機:**2018 年から 2020 年にかけてオフィスビルの大量供給が予定されている。他方、戦後につくられた低層階・小規模オフィスビルも多く、オフィス立地が多様化してきている。オフィス立地動向の把握において、性能によってクラス分けする研究(瀧澤・加藤, 2017)や、町丁目内におけるオフィスビル延床面積等を考慮した研究(坪本, 2014)がある。そこで本研究では、オフィス物件ごとの駅歩, 所在階, 専有面積等のデータに基づいて東京都の町丁目をクラスタリングし、オフィス立地の地域特性を明らかにする。

(2) **方法:**アットホームで過去に掲載された中古賃貸オフィスのデータを用いた。まず、各物件の駅歩(分), 所在階, 専有面積(m²), 築年数, 単位面積価格(円/m²)のデータを正規化し, 325,172 件の物件を k 平均法によって 3 つのクラスタに分類した。次に, 各クラスタに属する物件数を町丁目ごとに集計し, 各町丁目において最頻出するクラスタの種類を抽出した。そして, 再頻出クラスタの種類ごとに町丁目を色分けしてマッピングした(図 1)。

(3) **結果:**各クラスタを構成する要素(図 2)から, クラスタ 1

は駅近で狭く古いことから「駅近雑居型」、クラスタ 2 は比較的新しく低層階に位置していることから「郊外低層型」、クラスタ 3 は駅近で高層階に位置していることから「駅近高層型」と解釈できる。これを踏まえた上で図 1 を見ると、「駅近雑居型」は都心部と郊外鉄道沿線に分布しており, 利便性の高さを理由に建設されたオフィス物件が老朽化していることが分かる。また, 比較的新しい「郊外低層型」は郊外へいくほど多く分布しており, 利便性の高い都心に続いて郊外オフィスの開発が進んだことが分かる。以上のように, 市場の掲載物件の分類において, 駅からの距離や階数, 広さ, 築年数による寄与が大きいことが分かった。

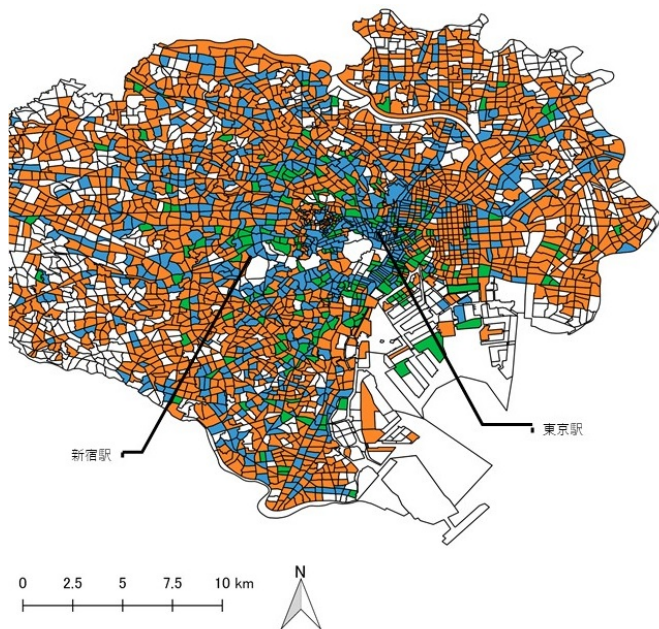
(4) **謝辞:**本研究は東大 CSIS 共同研究 No.733 を受けて実施したものである。

(5) **参考文献:**

瀧澤重志・加藤直樹(2017)成約賃料の分散比最大化に基づくオフィスビルのグレード分類手法。

「日本不動産学会誌」, 31(1), 58-63.

坪本裕之(2014)東京都心におけるホワイトカラーの就業空間としてのオフィスとその立地。「地理科学」, 69(3), 152-163.



各町丁目における中古賃貸オフィス物件の最頻出クラスタ [3503]

- 駅近雑居型(クラスタ1) [854]
- 郊外低層型(クラスタ2) [2400]
- 駅近高層型(クラスタ3) [242]

図 1: 各町丁目における中古賃貸オフィス物件の再頻出クラスタ

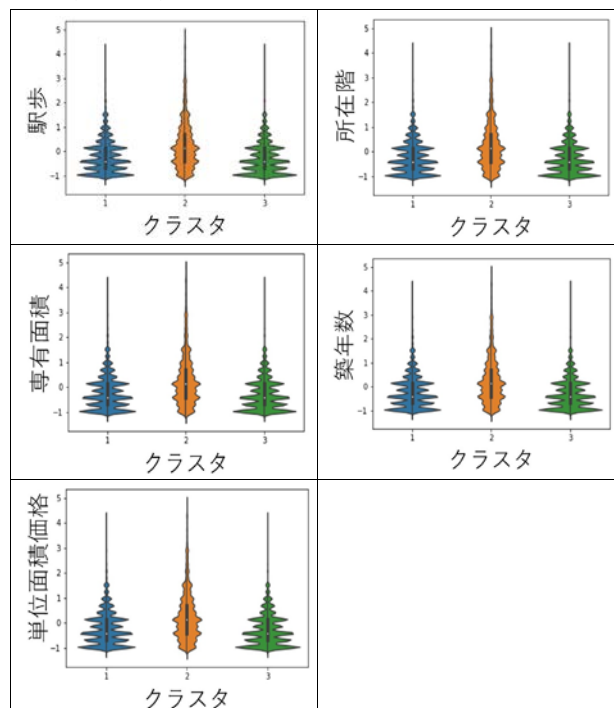


図 2: 各クラスタの, 正規化された駅歩, 所在階, 専有面積, 築年数, 単位面積価格のヴァイオリンプロット