

## 企業の海外進出が日本のオフィス需要に与える影響

2011年8月3日

株式会社 住信基礎研究所

投資調査第2部 上席主任研究員 坂本雅昭

非製造業においても日本企業の海外進出が進み、現地法人の従業者数は増加しているが、これに合わせて現地法人を持つ日本本社企業の従業者数も増加している。また、現地法人従業者数に占める日本からの派遣者数の比率は4%程度と低くかつ低下している。現在のところ、海外進出が日本本社企業の従業者数へ与える影響は軽微と考えられる。そもそも「企業の海外進出→国内オフィス需要の減少」と単純に捉えられがちだが、国内雇用への影響パターンは多様であり、プラスの影響も考慮する必要がある。企業の海外進出を国内本社がグローバル企業のヘッドクォーターへと成長する機会と捉え直し、それに支持される都市・オフィスビルへとストックを更新していくことが必要なのではないだろうか。

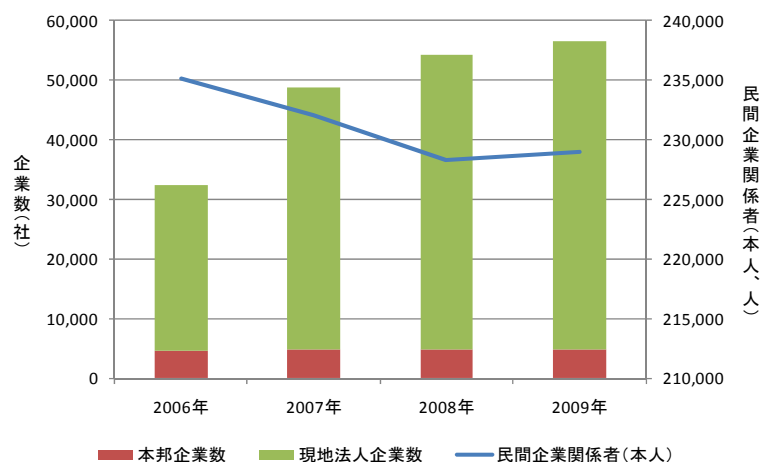
### 1 企業の海外進出がオフィス需要を検討する上での新たなテーマに浮上

1985年のプラザ合意を受けて円高が進み、長きにわたり企業の海外進出と国内産業の空洞化が進んできた。これは主に製造業を中心とした動きであった。しかし近年になり、企業の海外進出が製造業だけでなく非製造業にも拡大し、不動産業界においては工場だけでなくオフィスの需要に負の影響を与えるのではないかという声がかかれるようになってきた。製造業だけでなく非製造業の海外進出が進むようになったのは、主に成長著しいアジア新興国が、従来の生産地としての魅力だけでなく、消費地としての魅力を増してきたことによるものである。そこでここでは、企業の海外進出が日本のオフィス需要に与える影響について考察したい。

### 2 統計で見た企業の海外進出動向と国内雇用の動向

まず、日本企業の海外への進出動向を確認する。外務省「海外在留邦人数調査統計」によれば、海外に設立されている日系企業は2006年には約32,500社であったが、その後増加を続けて2009年には約56,400社となっており、実に73.7%も増加している(図表1)。日系企業には本邦企業(現地法人化されていない企業)と現地法人企業があるが、増加の多くは現地法人企業によるものである。一方、長期滞在者のうち民間企業関係者(本人)は2006年に約235,000人であったが、それ以降は減少傾向にあり、2009年には約229,000人となっている。つまり、海外に設立されている日系企業は増加しているが、民間企業関係者は逆に減少している。現地採用社員

図表1 海外に設立されている日系企業と民間企業関係者



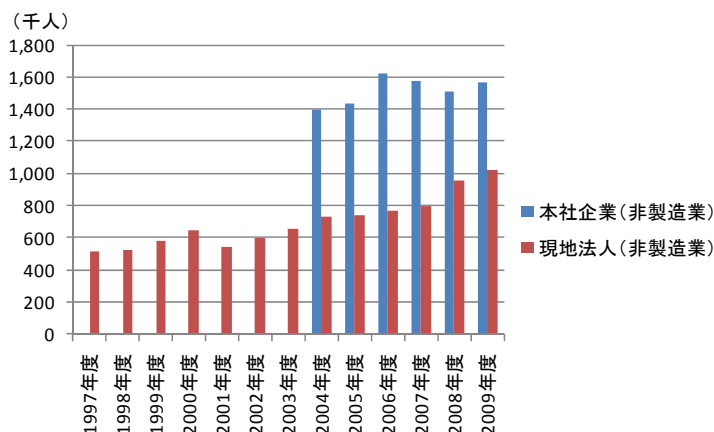
出所)外務省「海外在留邦人数調査統計」をもとに住信基礎研究所作成

注) 民間企業関係者(本人)には、長期滞在者(3か月以上の在留者で永住者ではない邦人)のうち、営利企業及びそれら企業の関連団体職員、民間団体職員(NGO等)、現地法人及び合併企業の職員、外国企業の職員、現地採用職員が含まれる。

による事業が安定し、日本からの派遣者を多くは必要としない状況になってきているのではないかと考えられる。

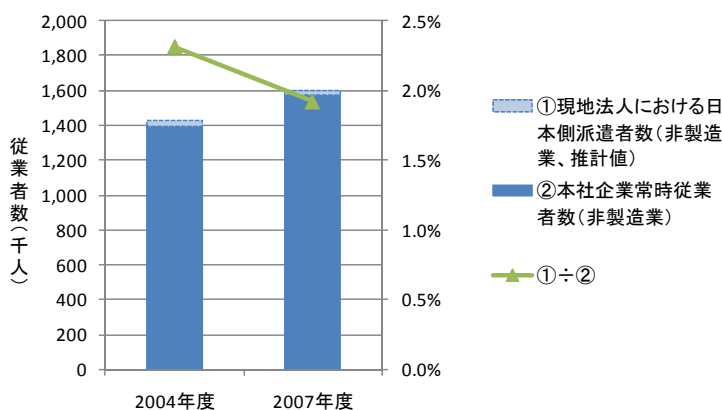
次に、海外現地法人を持つ日本企業の現地法人と国内の従業者数の関係を、非製造業において確認する。経済産業省「海外事業活動基本調査」によれば、現地法人の従業者数は長期的に増加傾向にある(図表2)。一方で、日本本社企業の従業者数は2006年度から2008年度にかけて減少しているが、2004年度を基準にすると現地法人と同様に増加しており、「企業の海外進出により国内オフィス需要が減少する」という状況は明確には見られない。そもそも現地法人の従業者数が増加しても、その全てが日本からの派遣ではない。現地法人従業者数に占める日本からの派遣者数の割合を確認してみると、非製造業は製造業よりも高いが、それでも2004年度で4.4%、2007年度で3.8%と小さく、かつ低下している。日本から現地法人への派遣の分、単純に日本本社企業の従業者が減少したと仮定し、その影響を推計すると、日本側派遣者数の本社企業従業者数に対する比率は、2004年度が2.3%、2007年度が1.9%とその比率は小さく、かつ低下している(図表3)。ここでの考察は、海外現地法人を持つ企業に関するものであり、海外現地法人を持たない企業も含めると、日本全体のオフィス需要への影響はさらに小さくなる。つまり、企業の海外進出が進むことで現地法人の従業者数は増加しているが、現地法人従業者数に占める日本からの派遣者数の比率は低くかつ低下しており、日本本社企業の従業者数へ与える影響は、現在のところ軽微と言っていいであろう。

図表2 海外現地法人を持つ日本企業の常時従業者数(非製造業)



図表3 企業の海外進出が本社企業従業者数に与えた影響(非製造業)

(日本から現地法人への派遣の分、単純に本社企業の従業者が減少したと仮定)



出所) 経済産業省「海外事業活動基本調査」をもとに住信基礎研究所作成

注1) 対象には、金融・保険業、不動産業を含まない

注2) 日本側派遣者数に関する調査は3年に1度のみの実施であり、最新は2007年度

### 3 企業の海外進出が国内オフィス需要に与える影響のパターンは多様

「企業の海外進出→国内オフィス需要の減少」と単純に捉えられがちだが、国内雇用への影響パターンは多様と考えられる(図表4)。勿論、国内オフィス需要を減少させる側面はあるが、増加させる側面もある。多くの海外進出ケースで、これらのパターンが複合的に組み合わせり、最終的に国内オフィス需要への影響となって表れていると考えられる。「企業の海外進出→国内オフィス需要の減少」という捉え方は、図表4でいう主に1.を指しているものであり、他のパターンも十分考慮して影響を議論する必要がある。海外事業展開の段階によっても影響は異なる。例えば、海外進出の初期段階では「減少の影響」が強いかもかもしれないが、海外事業が拡大する段階では「増加の影響」が強くなると考えられる。

図表4 企業の海外進出が国内オフィス需要に与える影響の主なパターン

減少の影響	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. まとまった数の社員を海外に配置転換することで、国内オフィス需要には減少の影響</li> <li>2. 海外に配置転換した社員はわずかで、海外の社員のほとんどが現地採用であるため、国内オフィス需要に与える減少の影響は軽微</li> </ol>
ほぼ影響なし	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 海外に配置した社員の多くは、それを目的に国内で採用した社員であるため、国内オフィス需要に与える影響はほとんどない</li> <li>4. 日本と海外の往来が多く、両方にデスクがあるため、国内オフィス需要に与える影響はほとんどない</li> </ol>
増加の影響	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. 海外との連携や海外事業好調のため、日本でも採用が必要となり、国内オフィス需要には増加の影響</li> <li>6. 研修等のために現地採用者を日本に来訪させる機会が多く、国内オフィス需要には増加の影響</li> </ol>

### 4 企業の海外進出は国内本社がグローバル企業のヘッドクォーターへと成長する機会

円高の進行が2007年以降続いており、電力不足問題と相俟って、製造業を中心に国内産業の空洞化を懸念する声が高まっている。一方で、円高を活かして、成長する新興国市場での販路開拓・拡大を狙ったM&Aが積極的に展開されている。また、税制改正により外国子会社から受け取る配当の95%が非課税扱いとなったことで、日本へ還流する海外利益の割合が拡大しており、海外進出が国内の設備投資や雇用へ好影響を及ぼす環境が整ってきている。オフィス市場においては、企業の海外進出をネガティブな要因としてのみ捉えるのではなく、国内本社がグローバル企業のヘッドクォーターへと成長する機会と捉え直し、それに支持される都市・オフィスビルへとストックを更新していくことが必要なのではないだろうか。

【お問い合わせ】 <https://www.stbri.co.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。