

## 企業誘致におけるオフィス不足の現状

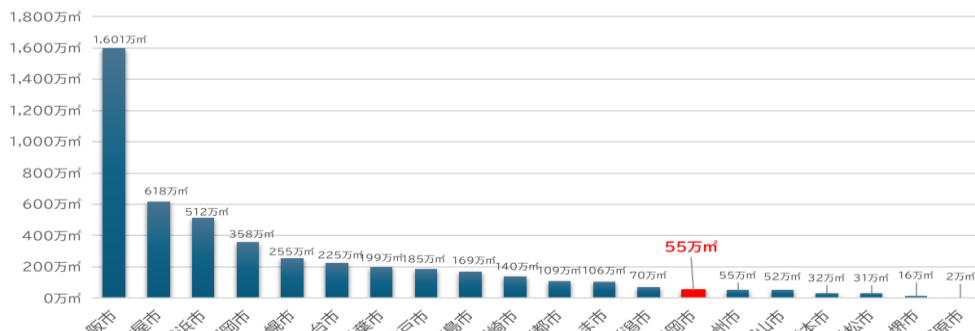
### 1 要 旨

- ・静岡市は、若者に魅力的な雇用を創出し新たな産業を集積するための取組の一つとして、デジタル関連企業の誘致に取り組んでいます。
- ・現在、デジタル関連企業約 30 社に対して誘致活動を行っており、具体的に進出を検討する企業に対するサポートの一環として、民間の不動産事業者に協力をいただき、候補物件の選定・情報提供・現地視察案内等のサポートを行っています。
- ・誘致の働きかけに対し、複数の企業が具体的に進出を検討してくださっている状況ですが、空いているオフィス物件はあるものの、企業のニーズ（立地、広さ、設備、築年数等）に合うオフィスがなかなか見つからないという課題があります。
- ・静岡市への進出に関心を持つ企業が増えている中で、ニーズに適うオフィスが見つからないことで、進出検討を見合わせるといった機会損失が起こらないように、民間事業者と連携し、静岡駅周辺において質の高いオフィスの供給量を増やしていくことが、企業誘致を進めていくうえでの課題です。

※「オフィス」の定義：事務所であって企業等が事業を行うスペースを意味する。なお、店舗物件等をオフィスとして活用するケースもある。（一般財団法人日本不動産研究所）

### 2 オフィス供給について他の政令市との比較

- ① 2017 年 1 月の古いデータだが、静岡市のオフィス総供給量は **55 万㎡** で、政令市 20 市中 15 位と下位です。人口が最下位であることを考慮すると、極端に総供給量が少ないわけではありません。（20 政令市平均 約 240 万㎡）



【① 出典】一般財団法人日本不動産研究所『日本不動産研究所全国オフィスビル調査（2017 年 1 月現在）』

- ② 2024 年 9 月時点のオフィス空室率は **2.3%** で、公開されている 18 政令市のうち最も低い。（18 政令市平均は、5.4%、人口 100 万人以下の政令市平均 6.11%、堺市・相模原市は未公開）
- ③ 2017 年の日本生命静岡ビルの建築以降、**新規のオフィス供給は 0 ㎡**（18 政令市平均 約 10 万㎡、堺市・相模原市は未公開）

→同規模の政令市である新潟市においては直近 5 年間で約 3 万㎡が供給されており、今年も新規オフィスが供給予定。

<参考：政令市（人口 100 万人以下）との比較>

	北九州市	浜松市	新潟市	熊本市	岡山市	静岡市	平均
空室率(%) ※2024 年 9 月時点	12.66%	3.79%	4.53%	8.40%	4.99%	2.3%	6.11%
新規供給量(㎡) ※2020 年～2024 年	16,170 ㎡	0 ㎡	30,690 ㎡	31,680 ㎡	14,850 ㎡	0 ㎡	15,565 ㎡

【② ③出典】三幸エステート株式会社 『オフィスレントデータ 2025』

このデータから、静岡市では、一定のオフィス面積はあるものの、空室がほとんどなく、新規供給もないため、流動性がなく、これによって企業立地が進みにくい状況となっていると考えられます。

### 3 企業誘致におけるオフィス物件不足

- ・ 静岡市（産業基盤強化本部）では、オフィス物件の情報約 40 件を保有していますが、100 坪以上の大規模物件はごくわずかで、約 70%は 40 坪以下の小規模の物件です。また、築 20 年以上の物件が約 95%、築 40 年以上が約 50%を占める状況で新しいオフィスが紹介できない状況です。※2026 年 1 月時点
- ・ 首都圏のデジタル関連企業のニーズとしては、利便性の観点から J R 静岡駅周辺（徒歩 10 分程度）の 20 坪～40 坪を希望するケースが多いですが、中には 100 坪以上の規模を求める場合もあります。
- ・ 物件選びでは、通信環境や空調設備の充実のほか、外観の洗練されたデザインなど、従業員の勤務環境やイメージ等が重要視されており、比較的新しい物件への入居ニーズが高い状況です。
- ・ 今年度は、具体的な進出を検討している企業 6 社に対して、延べ 35 件の物件を紹介し、3 件の立地が実現しましたが、交渉を継続している企業は、ニーズに見合うオフィスを引き続き探している状況で、中には 10 件以上物件を視察し進出に至っていない企業もあります。
- ・ つまり、空きオフィスと、首都圏の企業が入居したいと感じる物件とのミスマッチが生じている状況です。

### 4 数少ない大規模な立地案件

昨年末、本市への進出及び今年 4 月の事業所開設計画を発表した案件があります。こちらの企業は、静岡市への進出意向を固めていたため、当方から 10 件以上の物件情報を提供しました。ニーズに合う物件が少なかったことから、決定までに 6 か月以上を要しました。

会 社 名	日本サイバーディフェンス株式会社
代 表 者	最高経営責任者 カートン・マクラクリン 氏
創 業	2017 年 10 月 11 日
資 本 金	570,945,023 円
本 社	東京都千代田区麴町 3 丁目 10 番 1 号
拠 点	英国・米国・豪州・インド・台湾・マレーシア・ポーランド・ウクライナ
従業員数	60 名
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サイバーセキュリティサービスの提供並びにシステム設計</li> <li>・ IT ネットワークの監視</li> <li>・ サイバー攻撃の脅威に関わる情報提供、対策指導</li> <li>・ サイバーインシデントに対する包括的・具体的な対応支援</li> </ul>

	・ <b>静岡オフィス</b> は、顧客ネットワークの監視業務の本部となるセキュリティオペレーションセンターと、社員や顧客企業のトレーニングを行う研修センターを設置する。(場所：ホテルアソシア静岡 地下：817 m <sup>2</sup> )
経緯	今年4月上旬より物件を紹介するなど交渉開始、進出先物件の交渉難航 今年11月上旬ホテルアソシア静岡地下空き物件を紹介し、即決定

## 5 今後の企業誘致に向けて

### (1) デジタル関連企業の誘致推進

- ・デジタル関連企業の誘致はまだ取り組み始めたばかりですが、日本サイバーディフェンス株式会社以外にも、すでに2社（株式会社<sup>オレンダ ワールド</sup>ORENDA WORLD、テクバン株式会社）が静岡市に進出するなど取組の効果が始まっています。
- ・現在交渉中の企業の中には、XR コンテンツを制作する企業やアニメーション制作会社などのデジタルエンタテインメント企業があります。これ以外にも複数の企業と交渉を行っており、今後も個別の企業ニーズに寄り添った進出支援を行います。

### (2) オフィス物件の確保の必要性

- ・民間のオフィス供給関連のデータ、実際の企業誘致活動を通じた企業の反応などからも、企業誘致を進める上では新たな魅力的なオフィスが必要であることは明らかです。
- ・今後の再開発や中心市街地のまちづくりなどにおいて、オフィスを確保していくことにも取り組んでいきます。

### (3) 産業用地の確保に向けた取組の進捗

- ・オフィス系の企業誘致は徐々に成果が出てきているところです。一方で企業立地の最大の課題である産業用地の創出に向けた取組も着実に進めています。
- ・2024 年度には、市内で開発可能性があり、交通アクセスに優れ平地で一団のまとまった土地が確保しやすいと考えられる7箇所を対象に、地権者の土地利用意向や、産業系の土地利用への転換に対する考え、売却・賃貸意向などを調査し、売却意向のまとまりのある範囲を把握しました。
- ・2025 年度には、土地等利活用推進公社とも連携し、そのうちの2箇所、合計約 2.6 ヘクタールの地権者の取りまとめを行い、開発を希望する事業者の募集を行いました。その結果、今後、葵区の竜南地区と清水区の庵原地区において、3社が地権者との用地取得に向けた交渉に入り、立地を進めていくことになります。
- ・今後も調査結果を基に地権者の意向等がまとまった範囲への企業募集を進め、低未利用地の活用や農地の集約などを進めながら、企業に用地を提供できるよう取り組んでいきます。

担当：経済局 産業基盤強化本部（054-354-2407）