

2011年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2011年12月27日

■ 「賃料」より「耐震性」などBCPへ関心の高まり、「業容・人員拡大」の動きも

賃借理由1位の「賃料の安いビル」がポイントを減らす一方で、震災後の事業継続性(BCP)への関心の高まりに伴い「耐震性」が大幅にポイントを伸ばした。また、「業容・人員拡大」と「1フロアの大きなビル」もポイントを伸ばし、前向きなオフィス移転の動きもうかがえる。

1位	賃料の安いビルに移りたい	38%(5ポイント減)
2位	業容・人員拡大	36%(8ポイント増)
3位	耐震性の優れたビルに移りたい	35%(20ポイント増)
3位	立地の良いビルに移りたい	35%(1ポイント増)
5位	1フロアの大きなビルに移りたい	28%(6ポイント増)

<新規賃借意向企業の傾向>

- 新規賃借予定「有り」の割合は22%で、3年連続で2割超
- 意向企業の38%が1年以内の新規賃借を予定
- 意向企業の50%がオフィス面積を拡大予定
- 意向企業の77%が都心3区希望だが、「渋谷」と「新宿」の人気も上昇

森ビル株式会社（東京都港区 代表取締役社長 辻 慎吾）は、オフィスマーケットの需要動向を把握することを目的に2003年より毎年「東京23区オフィスニーズに関する調査」を実施しております。

当調査は、本社が東京23区に立地する主として資本金上位の1万社を対象に、今後の新規賃借予定等のオフィス需要に関するアンケートを行っており、この度、2011年調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

※アンケート回収企業へは別途調査結果をご報告する予定です。

■ 「2011年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

調査時点	: 2011年11月中旬～12月上旬
調査対象（送付先）	: 本社が東京23区に立地する主として資本金上位の1万社
回収結果	: 2,060社（回収率20.6%）

（参考）「2007～2010年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

	2007年調査	2008年調査	2009年調査	2010年調査
調査時点	2007年11月	2008年11月	2009年11月	2010年11月
回収結果	1,465社(回収率14.7%)	1,532社(回収率15.3%)	1,917社(回収率19.2%)	1,976社(回収率19.8%)

1 新規貸借予定の有無

- 新規貸借予定「有り」の割合は22%で、3年連続で2割超
- 新規貸借予定「有り」の企業の38%が1年以内の新規貸借を予定
- 新規貸借予定「有り」の企業の50%がオフィス面積を拡大予定

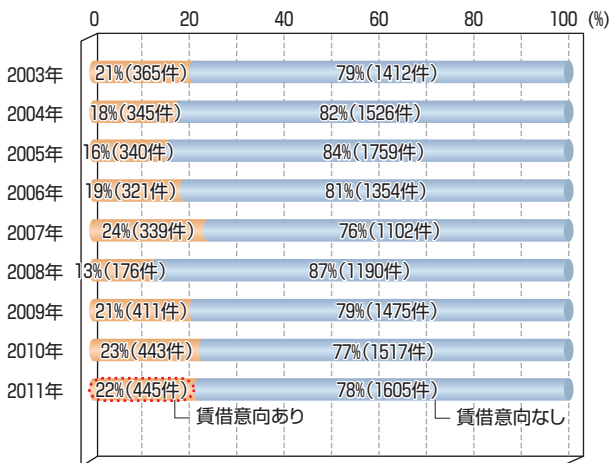
新規貸借予定「有り」の割合は、2010年11月に実施した前回調査より1ポイント減少したが、2009年より3年連続で2割を超えた【図1】。

業種別、資本別では、前回調査に引き続き、「金融・保険業（26%）」、「外資系企業（28%）」が高い割合を示した【図2】。

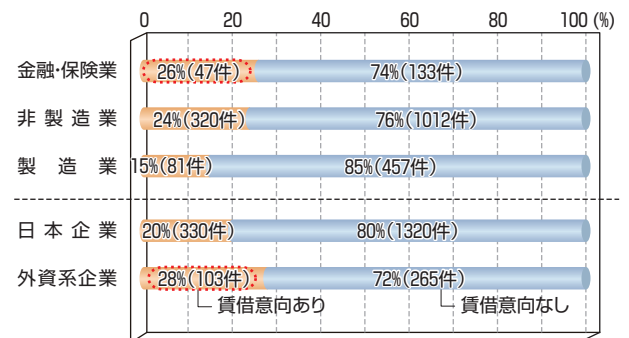
新規貸借予定時期は、1年以内が38%、2年以内が61%となり、前回調査（1年以内が36%、2年以内が57%）をわずかに上回った【図3】。

オフィス面積の拡大・縮小予定は、前回調査に引き続き拡大（50%）が縮小（22%）を大幅に上回る結果となった【図4】。

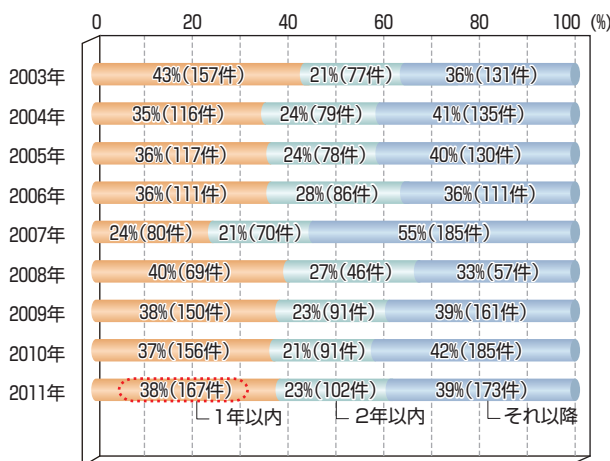
【図1：新規貸借予定の有無】



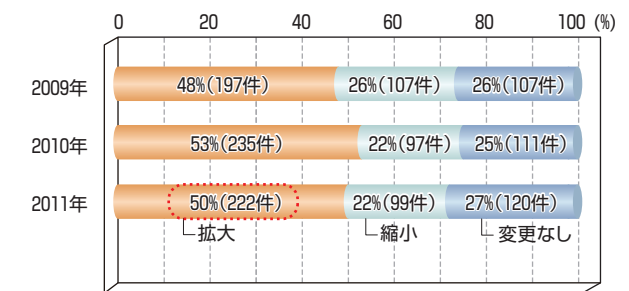
【図2：業種別・資本別の新規貸借予定の有無】



【図3：新規貸借予定時期】



【図4：新規貸借予定の拡大縮小割合】



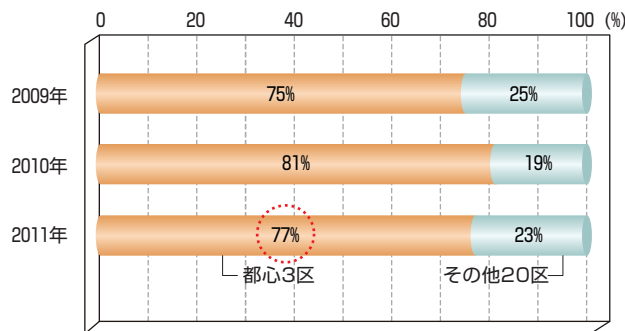
2 新規賃借予定の希望エリア

- 新規賃借予定「有り」の企業の都心3区希望は77%
- 11年から12年にかけて主要大型物件が竣工する「渋谷」、「新宿」の人气が上昇

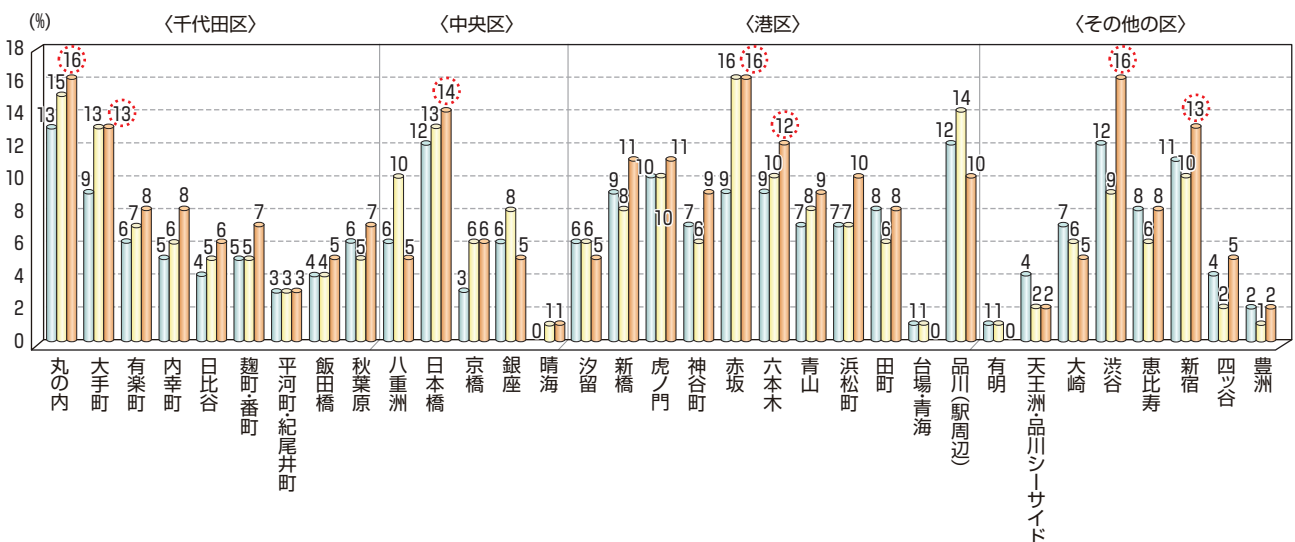
新規賃借予定「有り」の企業の「都心3区」希望は77%で、前回調査より4ポイント減少した。理由としては、2011年から2012年にかけて「渋谷」と「新宿」において主要大型物件が竣工することから「渋谷」、「新宿」が注目を集めたためと思われる【図5】。

エリア別では、「丸の内」、「赤坂」、「渋谷」がトップ（16%）で、以下、「日本橋（14%）」、「大手町（13%）」、「新宿（13%）」、「六本木（12%）」が続くが、前述の通り「渋谷（9%⇒16%）」と「新宿（10%⇒13%）」がポイントを伸ばした【図6】。

【図5：新規賃借予定地】



【図6：新規賃借予定希望エリア】



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。

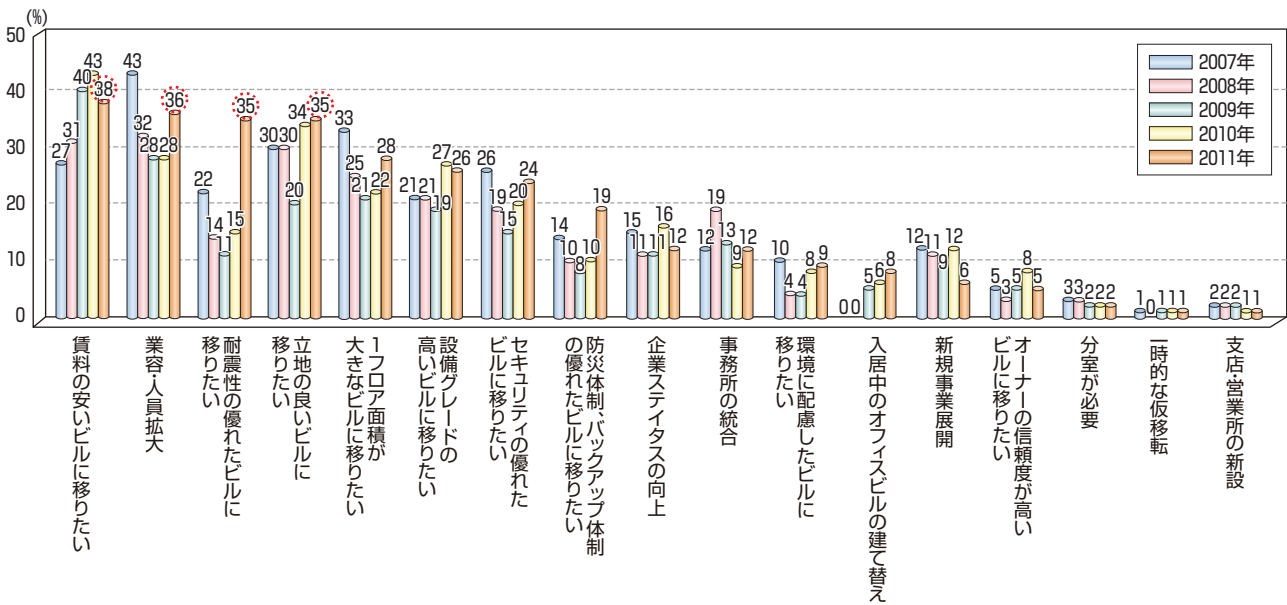
3 新規貸借予定の理由

○ 賃借理由トップの「賃料の安いビル(43%⇒38%)」がポイントを減らし、2位以下の「業容・人員拡大(28%⇒36%)」、「耐震性能(15%⇒35%)」、「立地の良いビル(34%⇒35%)」、「1フロアの大きなビル(22%⇒28%)」がポイントを伸ばす

昨年に引き続き「賃料の安いビルに移りたい (38%)」がトップとなったが、前回調査と比べ5ポイント減少した。一方で、2位は前回調査と比べ8ポイント増加した「業容・人員拡大 (36%)」、3位は20ポイント増加した「耐震性の優れたビルに移りたい (35%)」と1ポイント増加した「立地の良いビルに移りたい (35%)」、5位は6ポイント増加した「1フロア面積の大きなビル (28%)」となった。

また、8位の「防災体制・バックアップ体制の優れたビル (10%⇒19%)」もポイントを大きく伸ばした。

【図7：新規賃借予定理由】



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。