

2012年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2013年1月10日

■ 半数の企業にBCPが普及し、「耐震性の高いビル」の選好傾向が鮮明に 前向きなオフィス移転の動きも

新規賃借意向は堅調で、面積の「拡大予定」が増加した一方で「縮小予定」が減少しており、前向きなオフィス移転の動きがうかがえる。また、新規賃借理由は「賃料の安いビル」に代わり「耐震性の高いビル」がポイントを伸ばしてトップに浮上し、かつ、策定割合が5割に達したBCPは更に普及することが見込まれるため、BCPニーズに適応した「耐震性の高いビル」が選好される傾向が続くだろう。

<新規賃借意向企業の傾向>

- 新規賃借予定「有り」の割合は23%で4年連続2割超
- 新規賃借面積は「拡大(50%⇒54%)」が増加し「縮小(22%⇒17%)」は減少
- 新規賃借エリアは都心3区希望が77%
- 新規賃借理由は「耐震性の高いビル(35%⇒40%)」が3年連続ポイント増で1位に

<企業の事業継続計画(BCP)策定状況>

- 策定予定を含む割合は11年4月時点と同じでBCPへの関心度の高さには変化なし
- 策定済みの割合は11年4月時点(35%)から50%へ増加

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、2012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。

■ 「2012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 | : 2012年10月下旬～11月下旬 |
| 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 | : 2118社(回収率21.2%) |

(参考) 「2008～2011年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

| | 2008年調査 | 2009年調査 | 2010年調査 | 2011年調査 |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 調査時点 | 2008年11月 | 2009年11月 | 2010年11月 | 2011年11月 |
| 回収結果 | 1,532社(回収率15.3%) | 1,917社(回収率19.2%) | 1,976社(回収率19.8%) | 2,060社(回収率20.6%) |

1 新規貸借予定の有無

- 新規貸借予定「有り」の割合は1ポイント増の23%で4年連続2割超
- 新規貸借面積は「拡大(50%⇒54%)」が増加し「縮小(22%⇒17%)」は減少

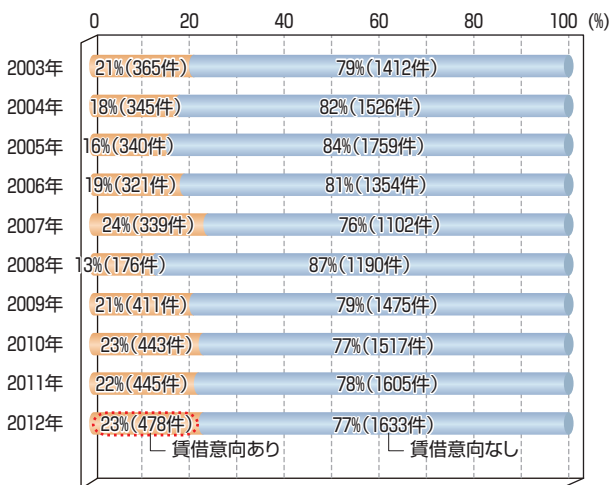
新規貸借予定「有り」の割合は、2011年11月に実施した前回調査より1ポイント増加し、2009年より4年連続で2割を超えた。【図1】

業種別では、前回調査と比べ「金融・保険業(20%)」が6ポイント減少した一方で「製造業(19%)」が4ポイント増加した。資本別では、「外資系企業(26%)」が2ポイント減少した一方で「日本企業(22%)」が2ポイント増加した。【図2】

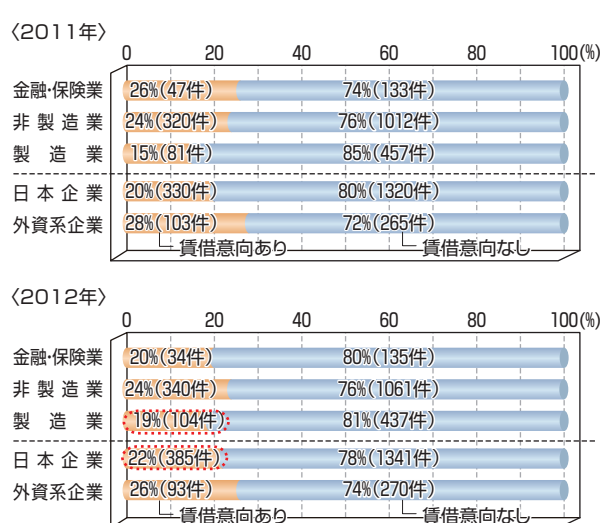
新規貸借予定時期は、前回調査と比べ「1年以内(31%)」が7ポイント減少した一方で、「3年以降(47%)」が8ポイント増加した。「3年以降」の割合が増加した要因としては、前回調査と比べ件数が49件(28%)増加したことがあげられる。【図3】

オフィス面積の拡大縮小予定は、「拡大(54%)」が4ポイント増加した一方で「縮小(17%)」は5ポイント減少した。【図4】

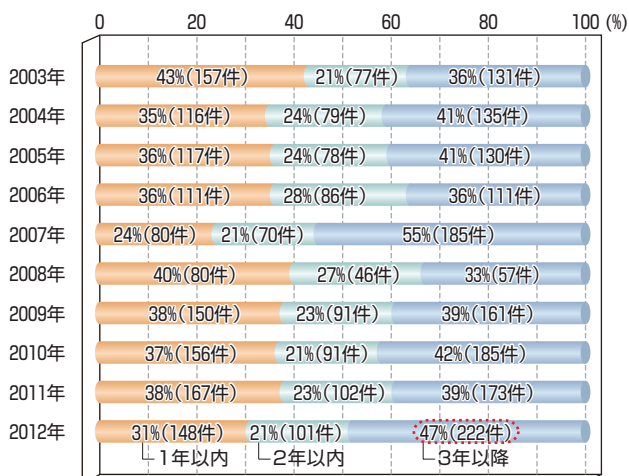
【図1：新規貸借予定の有無】



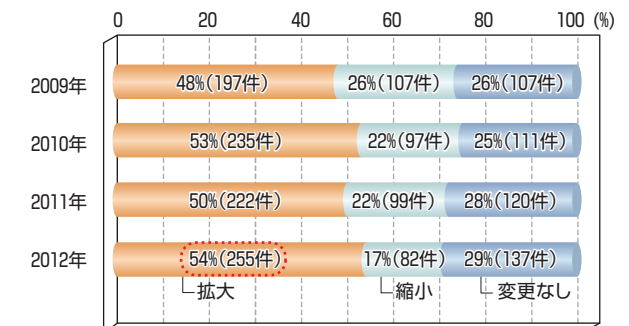
【図2：業種別・資本別の新規貸借予定の有無】



【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】



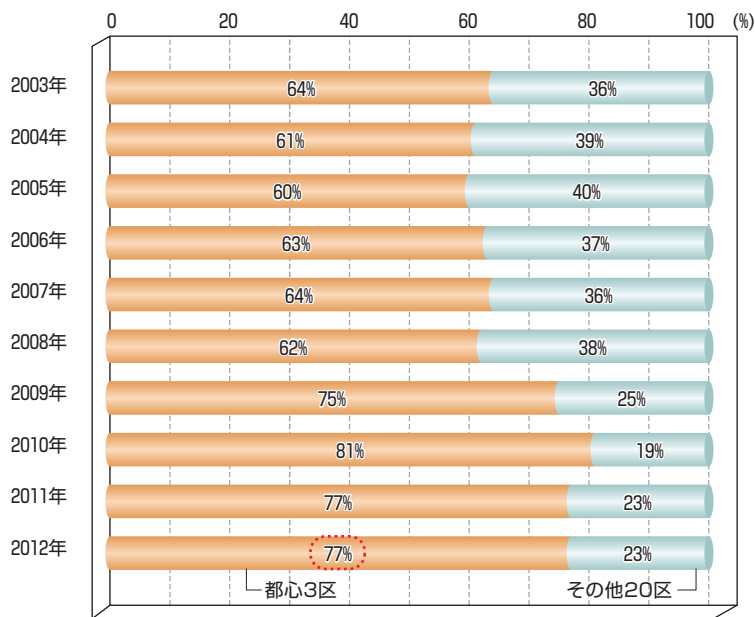
2 新規貸借予定の希望エリア

○ 新規貸借予定「有り」の企業の都心3区希望は77%

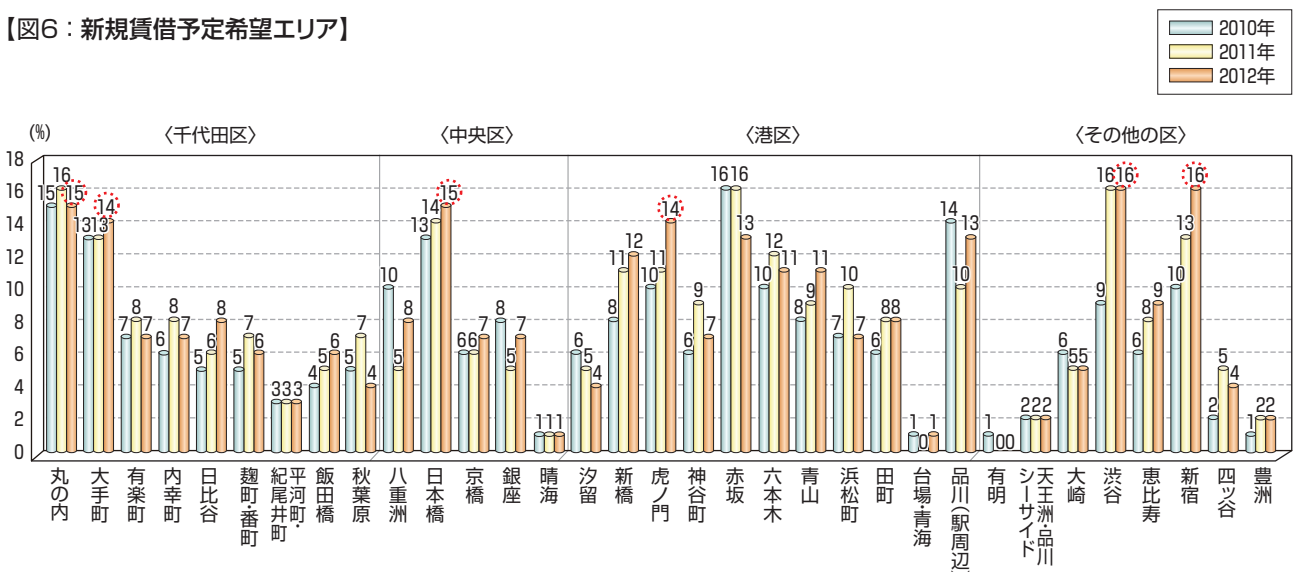
新規貸借予定「有り」の企業の「都心3区」希望は前回調査と同じ77%であった。【図5】

エリア別では、「新宿」、「渋谷」がトップ(16%)で、以下、「丸の内(15%)」、「日本橋(15%)」、「大手町(14%)」、「虎ノ門(14%)」がそれに続く。前回調査と比べ3ポイント以上増加したのは、「新宿(13%⇒16%)」、「虎ノ門(11%⇒14%)」、「品川(10%⇒13%)」、「八重洲(5%⇒8%)」となった。【図6】

【図5：新規貸借予定地】



【図6：新規貸借予定希望エリア】



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100とする。

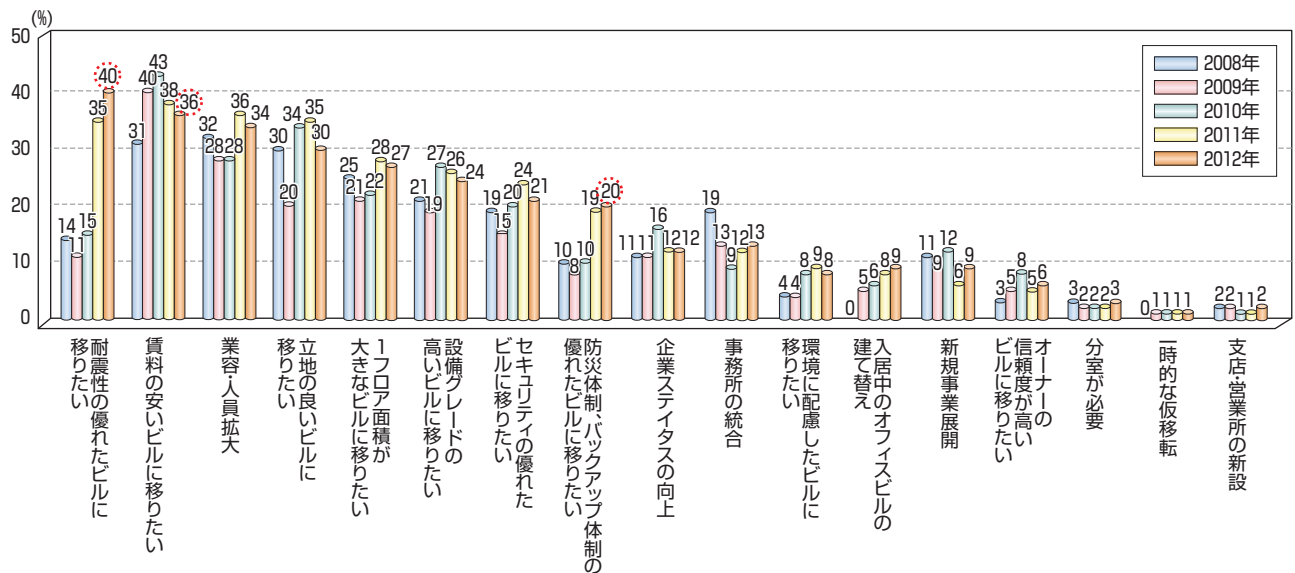
3 新規賃借予定の理由

- 「耐震性の高いビルに移りたい(35%⇒40%)」が3年連続ポイント増で1位に
- 「賃料の安いビルに移りたい(38%⇒36%)」は2年連続ポイント減で2位へ

「耐震性の優れたビルに移りたい(40%)」が前回調査と比べ5ポイント増加しトップとなった。「防災体制、バックアップ体制の優れたビルに移りたい(20%)」も1ポイント増加し、東日本大震災後1年8ヶ月が経過した今も「耐震・防災」に対する関心が高いことがうかがえる。

2位は2年連続ポイントが減少した「賃料の安いビルに移りたい(36%)」となり、3位以降の「業容・人員拡大(34%)」、「立地の良いビル(30%)」、「1フロア面積が大きなビル(27%)」、「設備グレードの高いビル(24%)」、「セキュリティの優れたビル(21%)」は前回調査と比べポイントは減少したものの、順位は変わらなかった。【図7】

【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。

4 企業の事業継続計画(BCP)

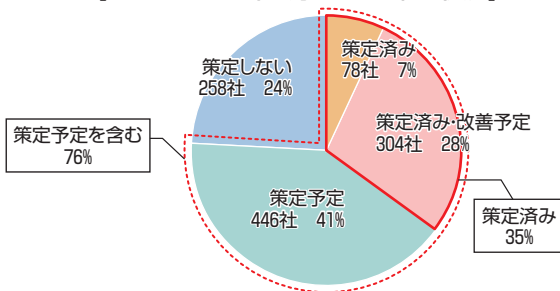
1) BCPの策定割合

- 策定予定を含む割合は11年4月時点と同じでBCPへの関心度の高さには変化なし
- 策定済みの割合は11年4月時点(35%)から50%へ増加

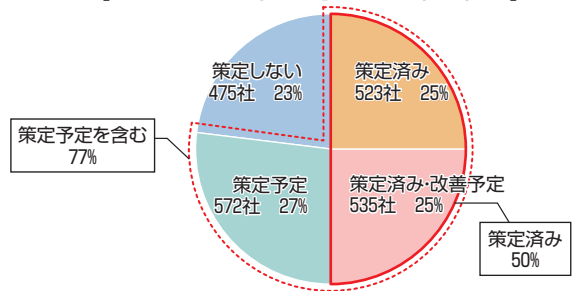
企業のBCP策定割合は、2011年4月に実施した「東日本大震災後のオフィスニーズとBCPに関する意識調査」と比べ15ポイント増加の50%となり、企業の半数にBCPが普及したことになる。

また、今後策定予定の企業を含めた割合は1ポイント増加の77%となり、東日本大震災後1年8ヶ月が経過した今もBCPに対する関心が高いことがうかがえる。【図8・図9】

【図8：2011年4月のBCP策定状況】



【図9：2012年11月のBCP策定状況】



※ 図8と2011年6月27日に公表した「東日本大震災後のオフィスニーズとBCPに関する意識調査」の図11(震災後のBCP策定予定)の数値が異なるのは、前回調査において集計方法に誤りがあったためで当調査において訂正させていただきます。

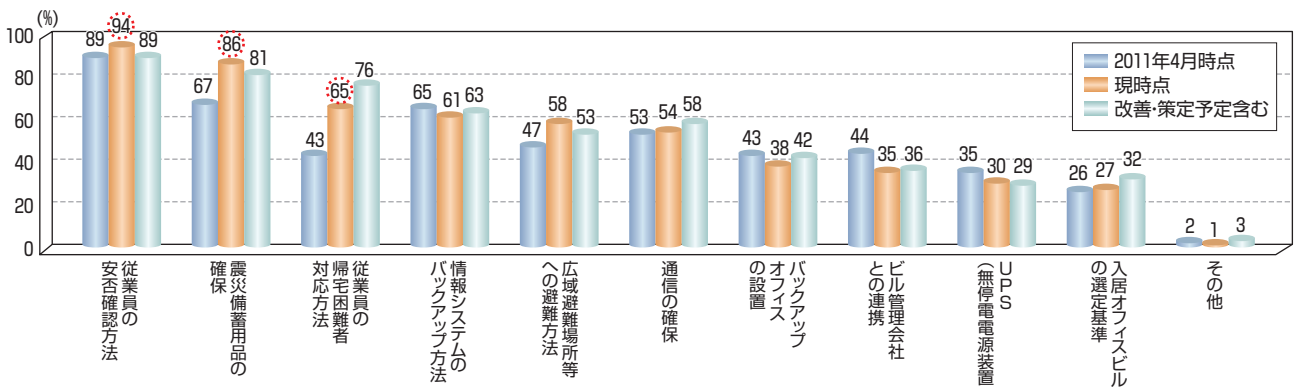
2) BCPの内容

- トップ3は「安否確認」、「備蓄品」、「帰宅困難者対応」
- 11年4月時点と比べ「帰宅困難者対応」、「備蓄品」など初動に関する内容がポイント増
- 今後は「初動」に関する内容に加え、「入居ビル基準」、「通信」、「バックアップオフィス」など「事業継続」に関する内容もポイント増

「現時点」のトップ3は、「従業員の安否確認方法(94%)」、「震災備蓄用品の確保(86%)」、「従業員の帰宅困難者対応(65%)」と社員に関わる内容が占めた。

「11年4月時点」と「現時点」を比べると、「従業員の帰宅困難者対応(22ポイント増)」、「震災備蓄用品の確保(19ポイント増)」、「広域避難場所等への避難方法(11ポイント増)」など「初動」に関する内容がポイントを伸ばした。「現時点」と「今後策定を含む」を比べると、「従業員の帰宅困難者対応(11ポイント増)」、「入居オフィスビルの選定基準(5ポイント増)」、「通信の確保(4ポイント増)」、「バックアップオフィスの確保(4ポイント増)」など「初動」に関する内容に加え「事業継続」に関する内容もポイントを伸ばした。【図10】

【図10：BCPの内容】



3)BCPの入居ビル選定基準

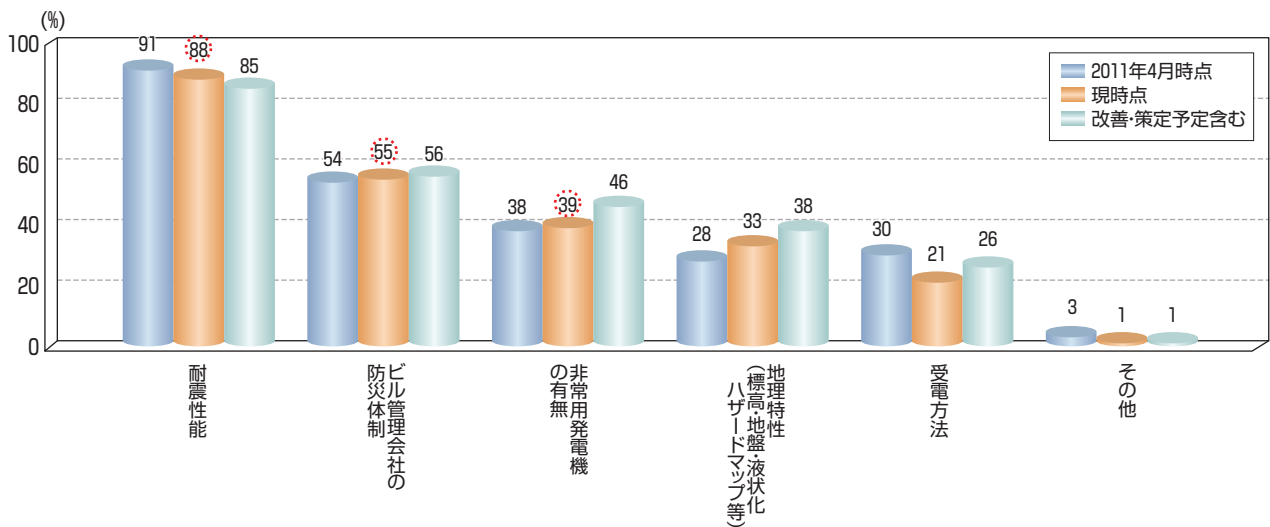
○ トップは「耐震性能」で、「ビル管理会社の防災体制」、「非常用発電機」、「地理特性」が続く

トップは「ビルの耐震性能(88%)」で、以下「ビル管理会社の防災体制(55%)」、「非常用発電機の有無(39%)」、「地理特性(33%)」が続く。【図11】

「11年4月時点」と「現時点」を比べると、「地理特性」が5ポイント増加した一方で、「受電方法」が9ポイント減少した。

「現時点」と「今後策定を含む」を比べると、「非常用発電機の有無(7ポイント増)」、「地理特性(5ポイント増)」、「受電方法(5ポイント増)」がポイントを伸ばしている。

【図11：入居ビル選定基準の内容】



全回答企業に占める入居ビル選定基準の策定割合を見てみると、総じて増加傾向にあり、BCPに定めた入居ビル選定基準に基づいてビルを選択する企業が増加する見込み。【図12】

【図12：全回答企業に占める入居ビル選定基準の策定割合】

