

2013年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2013年12月18日

■ 新規賃借理由で5年ぶりに「業容・人員拡大」がトップ。 「面積拡大」割合も増えるなど、オフィス移転の理由が前向きなトレンドに。

新規賃借意向は堅調に推移しており、新規賃借の理由で「業容・人員の拡大」が5年ぶりの1位に、「立地の良いビルに移りたい」が2位となった。一方、「賃料の安いビルに移りたい」が2年連続で順位を落とし4位に下がった。また、新規賃借面積の「拡大予定」が2年連続で増加し、「縮小予定」が2年連続で減少するなど、オフィス移転の理由が前向きなトレンドに転じている。

<新規賃借意向企業の傾向>

- 新規賃借予定「有り」の割合は20%で、5年連続で2割超
- 新規賃借面積は「拡大(54%→56%)」が2年連続増加し、「縮小(17%→16%)」が2年連続減少。
- 移転理由は、「業容・人員拡大(34%→40%)」がポイントを伸ばし、2008年以来5年ぶりのトップになったほか、「立地のよいビル(32%)」が2位。一方「賃料の安いビル(36%→31%)」はポイントを減少させ、2年連続順位を落とし、4位に。
- 移転理由の3位は「耐震性の優れたビルに移転したい」となり、BCPに関わる項目は引き続き高いポイントを獲得している。

<2020年東京オリンピック開催の業績への影響>

- 2020年東京オリンピック開催決定にともない、「業績拡大が期待できる」とした企業は37%。

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、東京23区に本社が立地する企業で、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、2013年調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

※アンケート回答企業へは別途調査結果をご報告する予定です。

■ 「2013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	: 2013年10月上旬～11月上旬
調査対象(送付先)	: 東京23区に本社が立地する企業で、資本金上位の1万社
回収結果	: 2149社(回収率21.5%)

(参考) 「2009～2012年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

調査時点	2009年11月	2010年11月	2011年11月	2012年11月
回収結果	1,917社(回収率19.2%)	1,976社(回収率19.8%)	2,060社(回収率20.6%)	2,118社(回収率21.2%)

1 新規賃借予定の有無

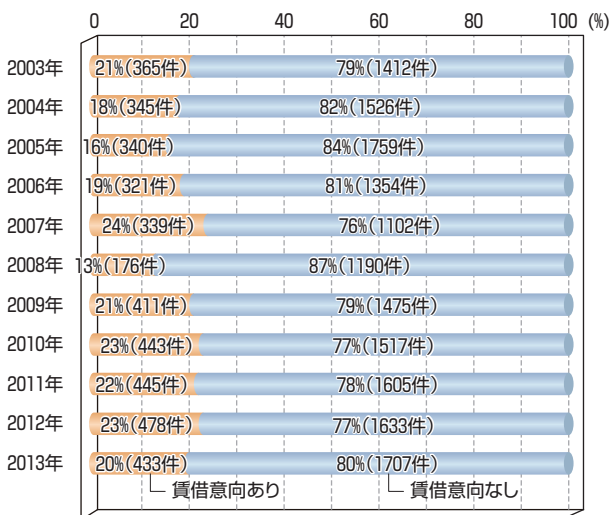
- 新規賃借予定「有り」の割合は20%で、5年連続で2割超。
- 新規賃借面積は「拡大(54%→56%)」が2年連続増加し、「縮小(17%→16%)」も2年連続減少。

新規賃借予定「有り」の割合は、2012年11月に実施した前回調査よりは3ポイント減少したが、2009年から5年連続で2割を超えた。【図1】 業種別では「製造業(19%→15%)」、「非製造業(24%→22%)」と減少している一方、「金融・保険(20%→21%)」は昨年に引き続き増加している。資本別では「日本企業(22%→19%)」に比べ「外資系企業(26%→27%)」が8ポイント高い。【図2】

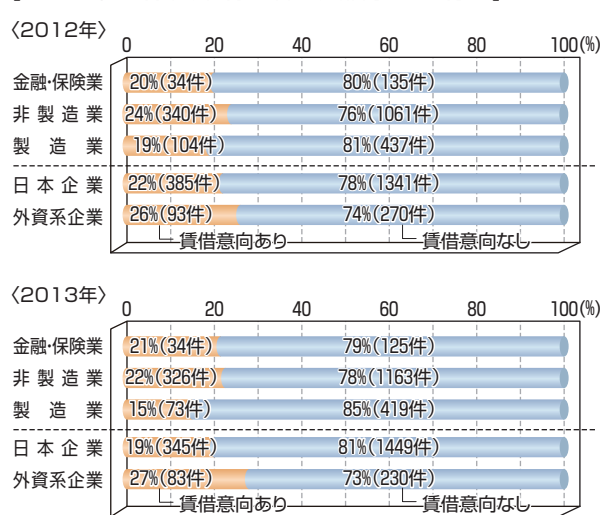
オフィスの面積の拡大縮小予定は「拡大(54%→56%)」が2年連続で増加した一方、「縮小(17%→16%)」も2年連続減少。【図3】

新規賃借予定時期は、前回調査と比べ「1年以内(31%→33%)」が増加。「3年目以降(47%→46%)」は昨年より減少した。【図4】

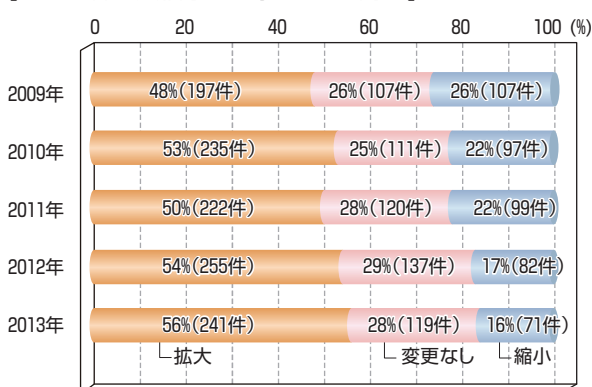
【図1：新規賃借予定の有無】



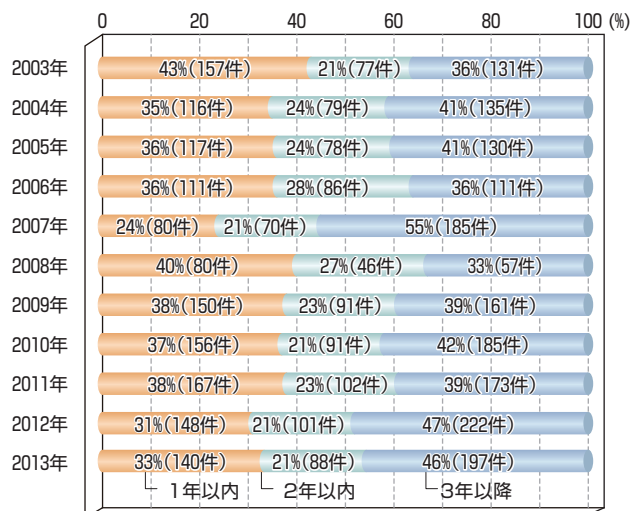
【図2：業種別・資本別の新規賃借予定の有無】



【図3：新規賃借予定の拡大縮小割合】



【図4：新規賃借予定時期】



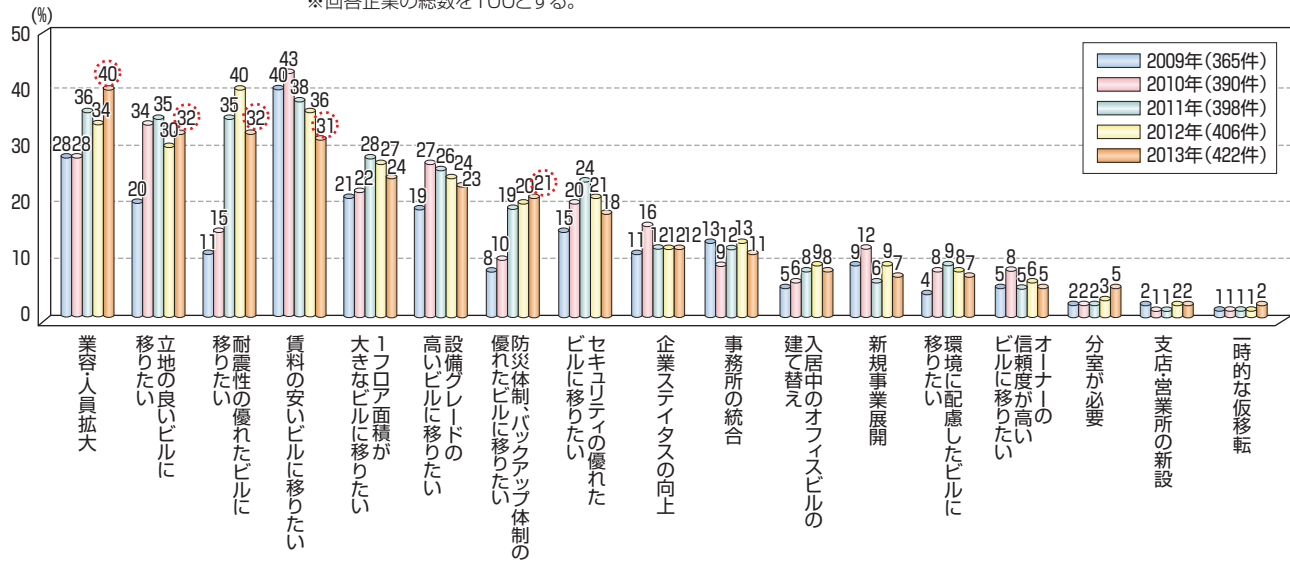
2 新規賃借予定の理由

- 「業容・人員拡大(34%→40%)」がポイントを伸ばし、2008年以来5年ぶりのトップに。一方、「賃料の安いビル(36%→31%)」は減少し、4位に。
- 昨年1位の「耐震性の優れたビルに移りたい(40%→32%)」は依然高いポイントを獲得し、3位。

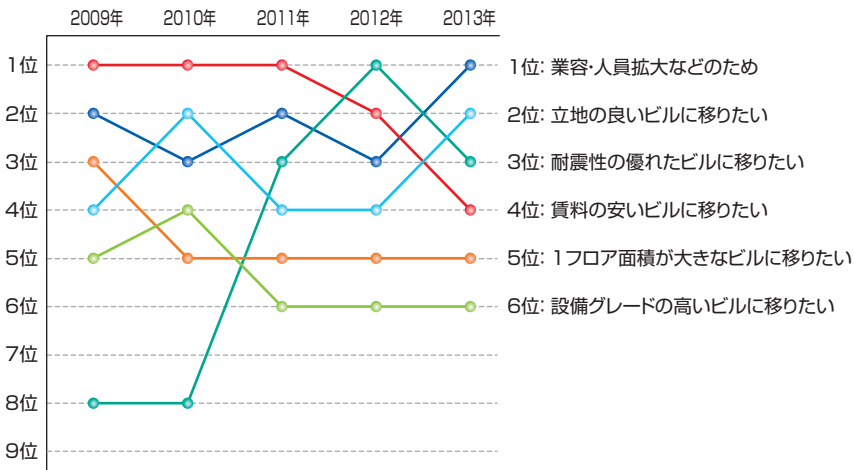
新規賃借予定があると回答した企業に理由を聞いたところ、5年ぶりに「業容・人員拡大(34%→40%)」が1位に。ほかにも「立地の良いビルに移りたい(30%→32%)」などの前向きな移転理由がポイントを伸ばし上位に上がった。一方で「賃料の安いビルに移りたい(36%→31%)」は3年前と比べると12ポイント減少し、2年連続で順位を落とし4位へ後退。【図5】【図5-2】

「耐震性の優れたビルに移りたい(40%→32%)」はポイントを落としたが3位。「防災体制、バックアップ体制の優れたビルに移りたい(21%)」も年々着実にポイントを伸ばしており、BCPニーズは依然堅調であることがうかがえる。

【図5：新規賃借予定理由】 ※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。



【図5-2：新規賃借理由順位推移】



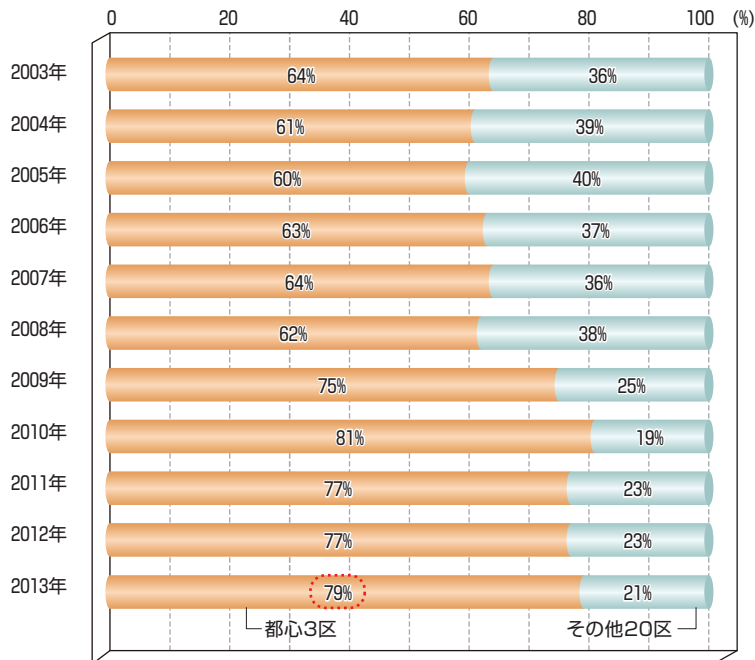
3 新規賃借予定の希望エリア

- 新規賃借予定「有り」の企業の内、都心3区(千代田区・中央区・港区)を希望する割合は79%。
- 「日本橋(16%)」が希望エリアトップ。「京橋(7%→10%)」も上昇。

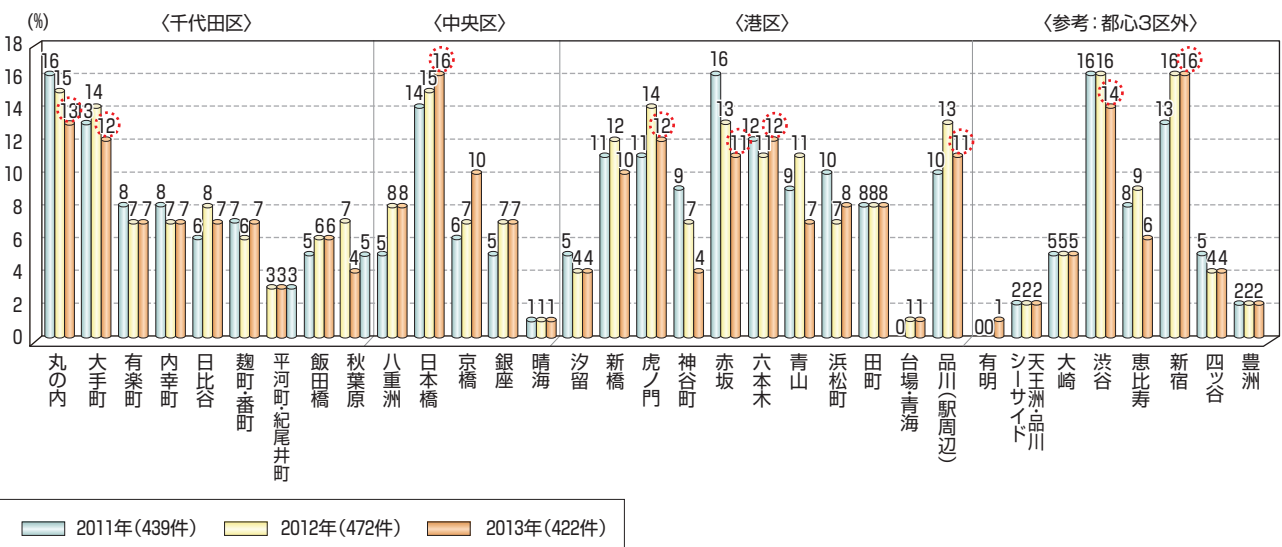
「新規賃借予定あり」と回答した企業を対象に希望エリアを調査したところ、「都心3区(77%→79%)」の希望は昨年より増加した。【図6】

都心3区のエリア別では、「日本橋(16%)」がトップ。それに「丸の内(13%)」「大手町(12%)」「虎ノ門(12%)」「六本木(12%)」が続く。前回に比べ3ポイント以上増加したのは「京橋(7%→10%)」のみ。また、都心3区以外で広域なエリアを対象とした中では「新宿(16%)」がトップ。昨年よりポイントを落としたが「渋谷(16%→14%)」がそれに続く。【図7】

【図6：新規賃借予定地】



【図7：新規賃借予定希望エリア】 ※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。

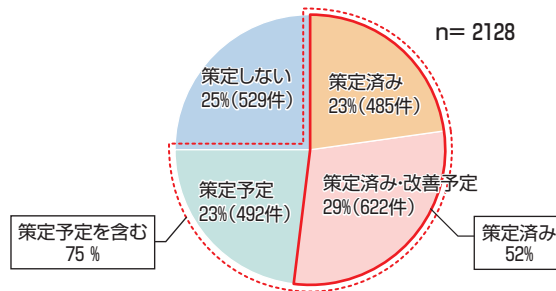


4 企業のBCP策定状況

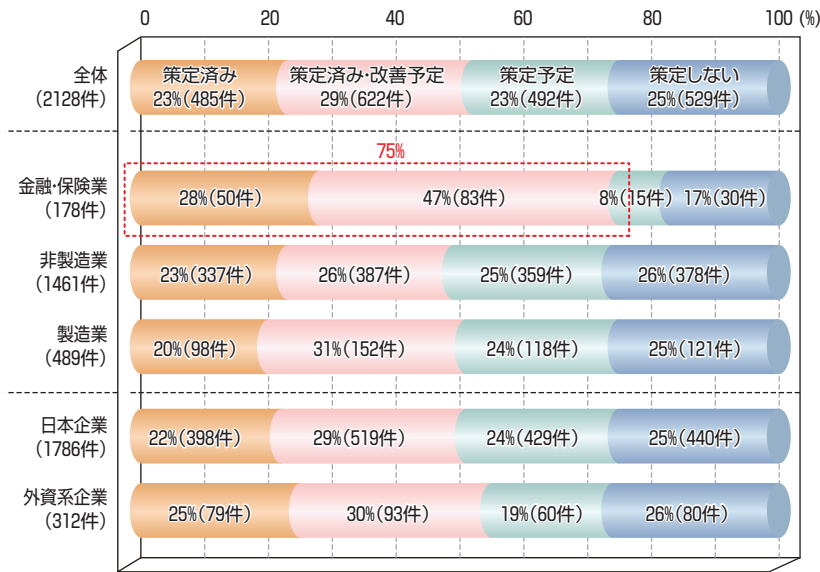
- BCP策定済みの企業は着実に増加し、過半(52%)となった。
- 「金融・保険業(75%策定済み)」は他の業種と比べ高い策定割合。

企業のBCP策定割合は策定済み(50%→52%)が増加し、過半となった。【図8】
 業種別の策定状況では、他の業種に比べて「金融・保険業(75%)」が高いことがわかる。【図9】
 策定内容は「従業員の安否確認方法(93%)」や「震災備蓄品の確保(89%)」、「帰宅困難対応方法(70%)」などが上位を占め、ソフト的な対応を先行して進めている一方でハードの整備は「通信の確保(53%)」が最大。【図10】

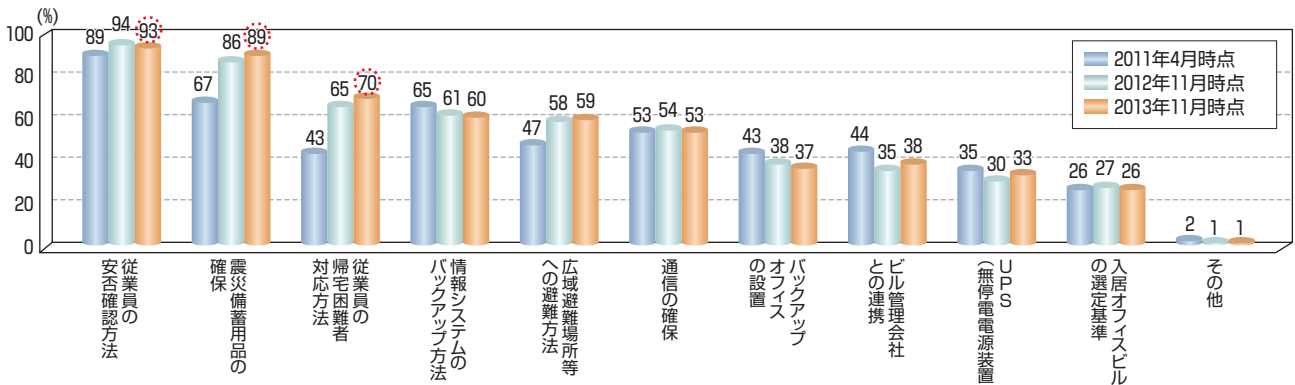
【図8：2013年11月のBCP策定状況】



【図9：業種別・資本別のBCP策定状況】



【図10：BCPの内容】 ※複数回答可。
 ※回答企業の総数を100とする。



5 オリンピック開催に伴う業績期待調査

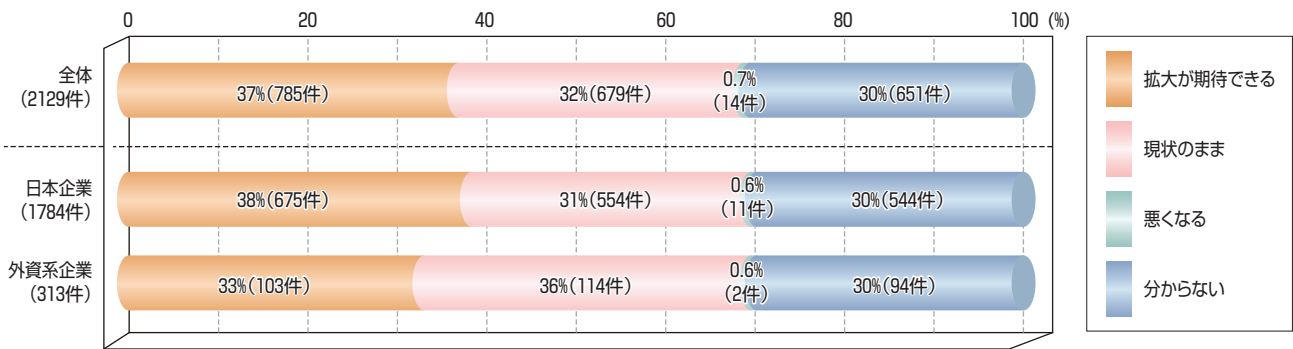
○ 2020年東京オリンピック開催決定にともない、各社の業績拡大の期待を聞いたところ、約4割が「業績が拡大する(37%)」と回答した。

オリンピック開催の業績への影響は「拡大が期待できる(37%)」が「現状のまま(32%)」、「わからない(30%)」を上回った。

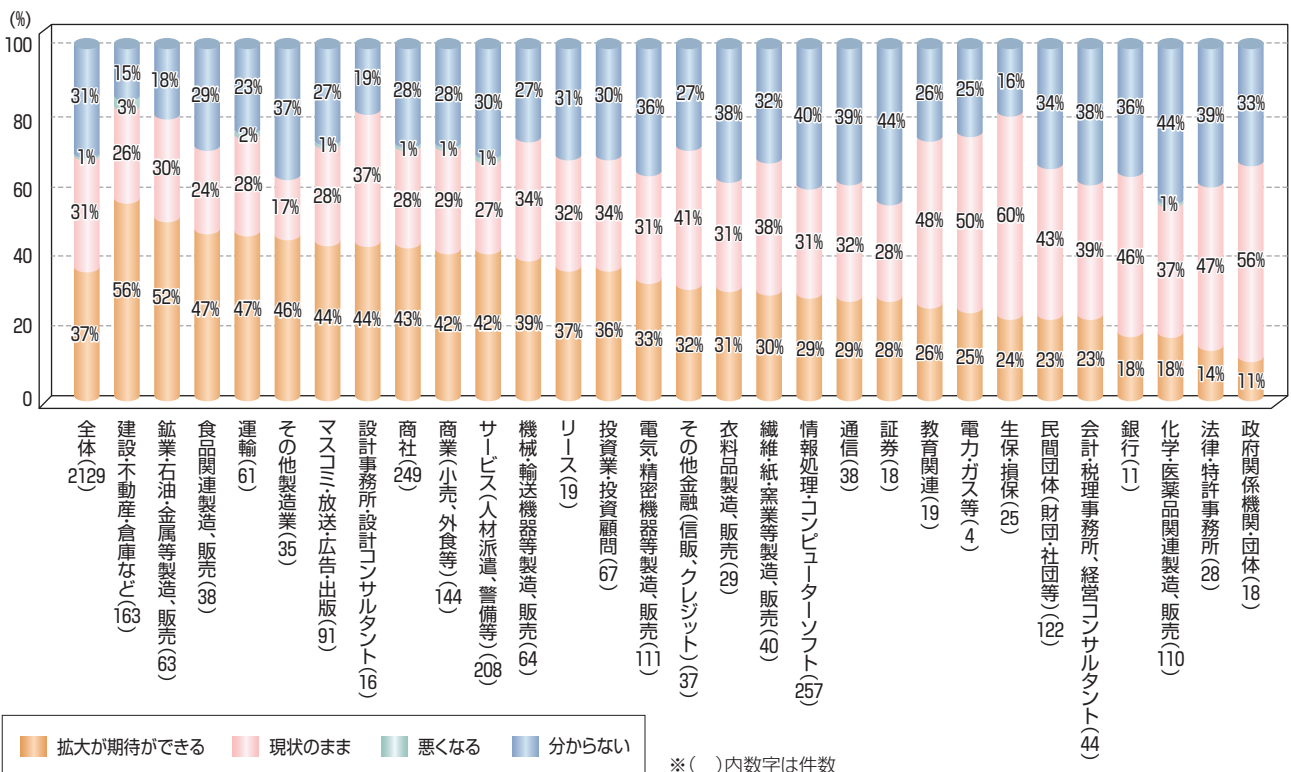
資本別にみると、「日本企業(38%)」のほうが「外資系企業(33%)」より業績が拡大が期待できる企業の割合が高い。【図11】

業種別には「建設・不動産・倉庫など(56%)」「鉱業・石油・金属等製造、販売(52%)」「食品関連製造、販売(47%)」「運輸(47%)」が上位になった。【図12】

【図11：オリンピック開催決定に伴う業績予想】



【図12：業種別オリンピック開催決定に伴う業績予想】



※ ()内数字は件数