

2014年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2014年12月17日

- **新規賃借理由の2年連続トップは「業容・人員拡大」。**
新規賃借予定の、「面積拡大」「1年以内に移転予定」の割合も増えており、
オフィス需要は引き続き堅調に推移。

新規賃借理由の2年連続トップは「業容・人員拡大」。「立地の良いビルに移りたい」も2位を維持した。一方「賃料の安いビルへ移りたい」は大幅にポイントを減少し、3年連続順位を下げて6位になった。新規賃借面積は3年連続「拡大」が増加、移転予定時期も「一年以内」が増加しており、オフィス需要は堅調に推移している。

<新規賃借意向の傾向>

- 新規賃借予定「有り」の割合は20%で、6年連続で2割超となった。
- 新規賃借面積も「拡大予定(56%→59%)」が3年連続増加した一方、「縮小予定(16%→13%)」も3年連続減少した。
- 新規賃借予定理由は「業容・人員拡大(38%)」が昨年に続き2年連続トップに。一方「賃料の安いビル(22%)」は4年連続ポイントを減少し、2006年以来8年ぶりの6位に。
- 移転希望エリアでは「虎ノ門」「神谷町」「丸の内」「品川駅周辺」など、東京オリンピックに向けて新たな再開発や交通インフラの整備計画が発表されたエリアが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36%。

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2014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。

■ 「2014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	: 2014年10月上旬～10月末
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	: 2,069社(回収率20.7%)

(参考) 「2010～2013年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

調査時点	2010年11月	2011年11月	2012年11月	2013年11月
回収結果	1,976社(回収率19.8%)	2,060社(回収率20.6%)	2,118社(回収率21.2%)	2,149社(回収率21.5%)

【問い合わせ先】 森ビル株式会社 営業本部 マーケティング部 山口嘉寿明 深町友子 吉田真理
 東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155 TEL: 03-6406-6672 (<http://www.mori.co.jp>)

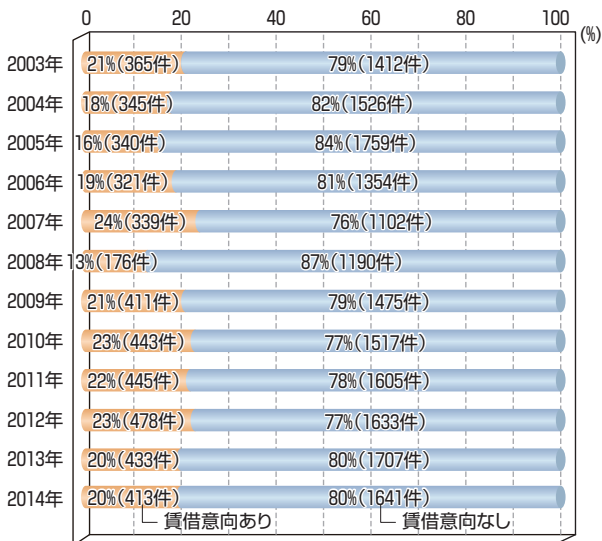
1 新規賃借予定の有無

- 新規賃借予定「有り」の割合は20%で、6年連続で2割超となった。
- 新規賃借「1年以内(33%→37%)」「面積拡大(56%→59%)」の割合も増えている。

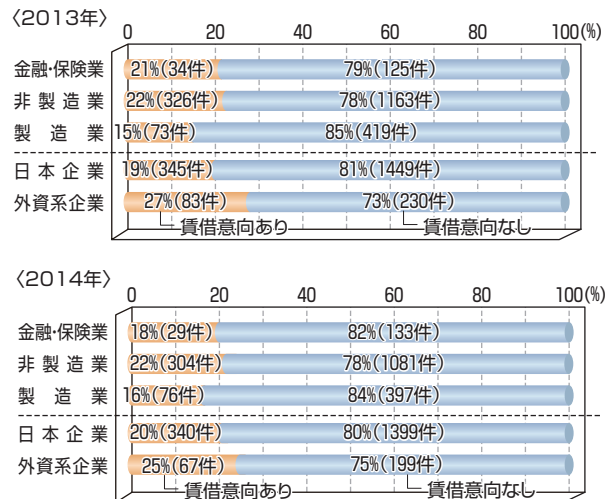
新規賃借予定「有り」の割合は昨年から横ばいの20%となり、2009年より6年連続で2割を超えた。【図1】業種別では「製造業(15%→16%)」は増加しているが、「非製造業(22%)」は横ばい、「金融・保険業(21%→18%)」は減少している。資本別では「日本企業(19%→20%)」が横ばい。「外資系企業(27%→25%)」は昨年より減少しているが、日本企業より高いポイントとなっている。【図2】

新規賃借予定時期は、昨年調査より「1年以内(33%→37%)」が増加。「3年目以降(46%→43%)」は減少。【図3】新規賃借予定の面積については「拡大予定(56%→59%)」が3年連続増加した一方、「縮小予定(16%→13%)」も3年連続減少した。【図4】

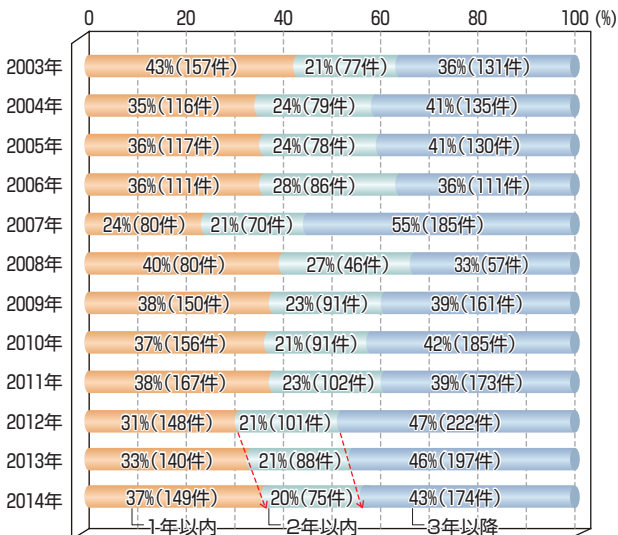
【図1：新規賃借予定の有無】



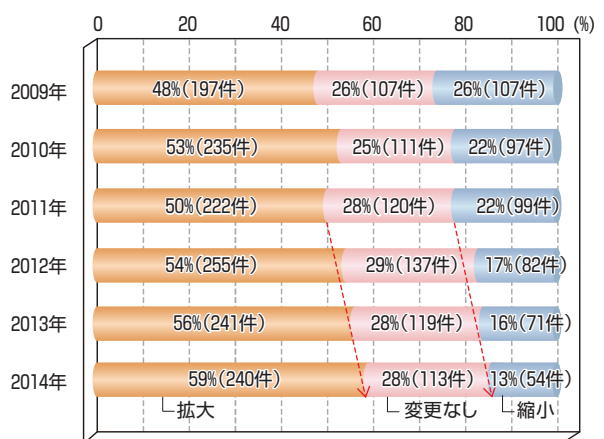
【図2：業種別・資本別の新規賃借予定の有無】



【図3：新規賃借予定時期】



【図4：新規賃借予定面積の拡大縮小割合】



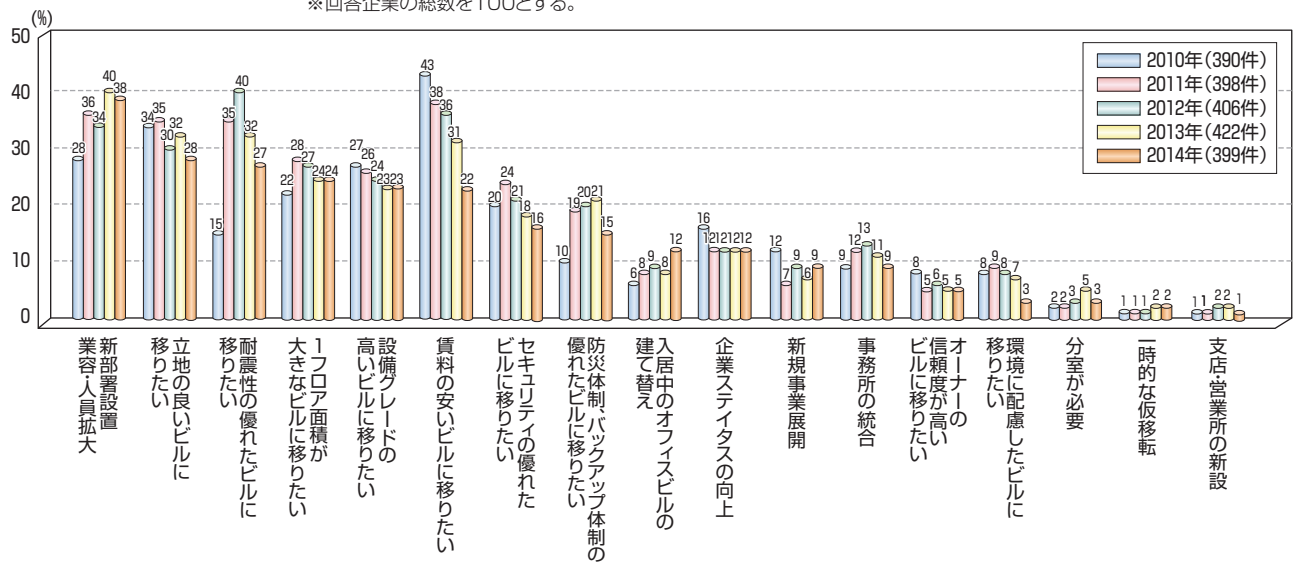
2 新規賃借予定の理由

- 新規賃借予定理由は「業容・人員拡大(38%)」が昨年に続き2年連続トップ。
- 一方「賃料の安いビル(31%→22%)」は4年連続でポイントを減少し、6位となった。

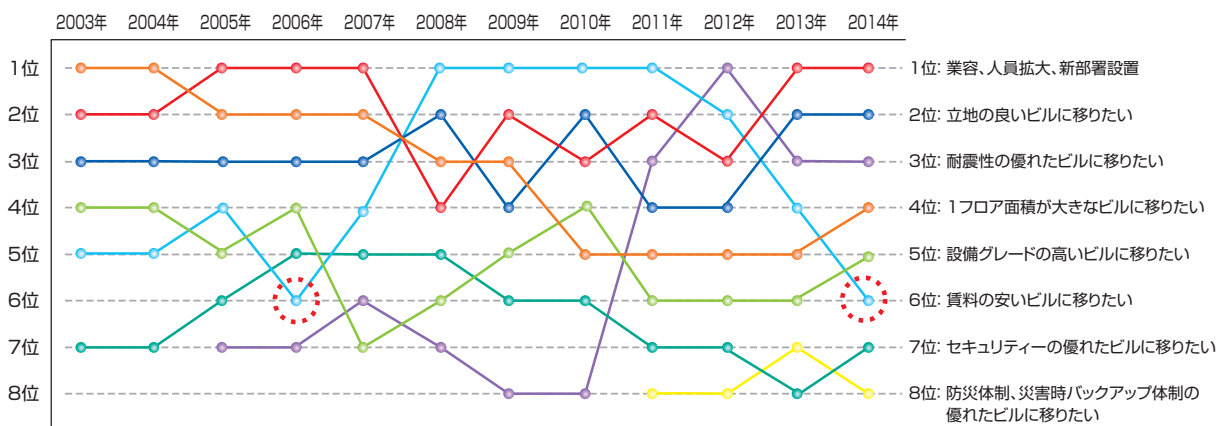
新規賃借予定があると回答した企業に理由を聞いたところ、昨年に引き続き「業容・人員拡大(40%→38%)」が1位。そのほか「立地の良いビルへ移りたい(32%→28%)」「耐震性の優れたビルに移りたい(32%→27%)」などの前向きな移転理由が上位を維持している。【図5】

また、「賃料の安いビルに移りたい(31%→22%)」は4年前の2010年(43%)と比べると半減し、6位となった。同項目が6位まで順位が下がるのはリーマン・ショック前の2006年以来8年ぶり。【図5-2】

【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】



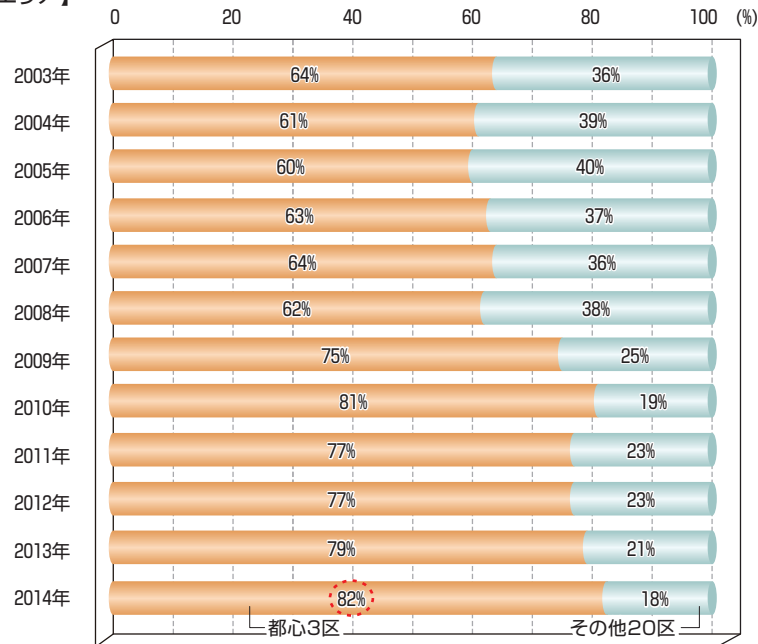
3 新規賃借予定の希望エリア

- 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82%。
- 「虎ノ門」「丸の内」「品川(駅周辺)」など、東京オリンピックに向けて新たな再開発や交通インフラの整備計画が発表されたエリアが、高いポイントを獲得している。

「新規賃借予定有り」の企業に希望エリアを聞いたところ、「都心3区(79%→82%)」の希望は昨年より増加した。【図6】エリア別では「虎ノ門(12%→15%)」「神谷町(4%→8%)」「丸の内(13%→17%)」「品川駅周辺(11%→15%)」「浜松町(8%→11%)」「田町(8%→12%)」など東京オリンピックに向けて新たな再開発や交通インフラの整備計画が発表されたエリアが、大きく獲得ポイントを増加している。その他「日本橋(16%)」も昨年と同様に多くのポイントを獲得している。

また、都心3区以外のエリアでは、昨年高かった「新宿(16%→12%)」「渋谷(14%→13%)」のポイントが減少。その他のエリアはほぼ横ばいで推移している。【図7】

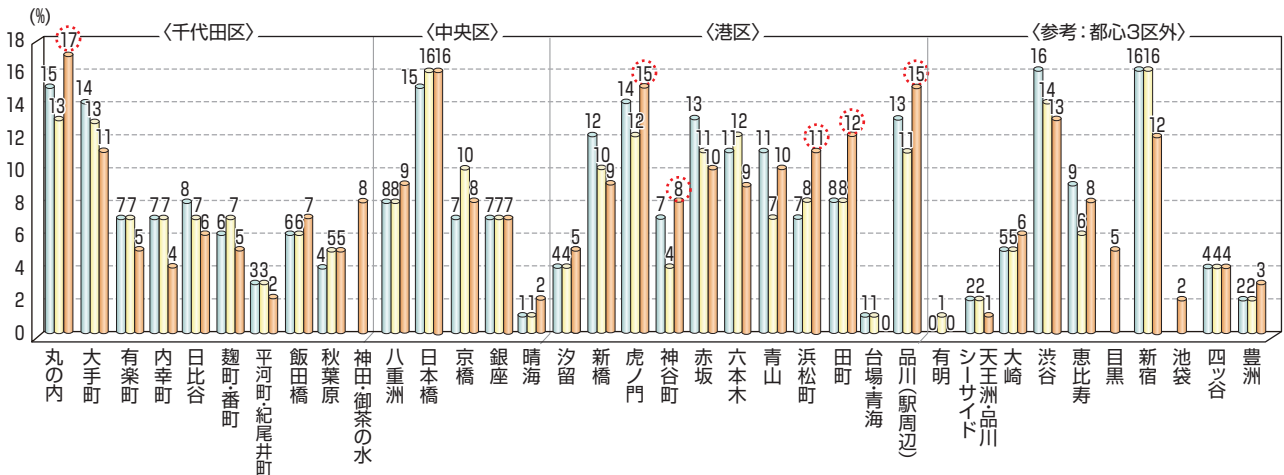
【図6：新規賃借予定希望エリア】



【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。

2012年(472件) 2013年(422件) 2014年(337件)



4 企業のBCP策定状況

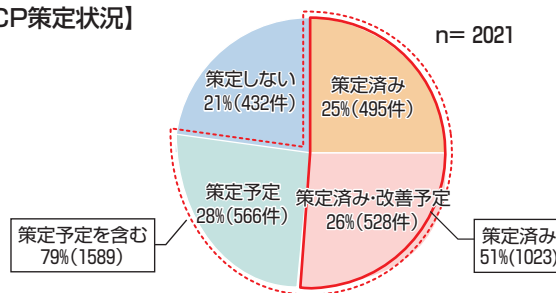
- BCP策定済みの企業は昨年同様過半(51%)となり、高い水準で推移している。
- 「金融・保険業(72%策定済み)」は他の業種と比べ高い策定率。

企業のBCP策定割合は、「策定済み(52%→51%)」が過半、策定予定まで含めると79%と高い水準で推移している。【図8】

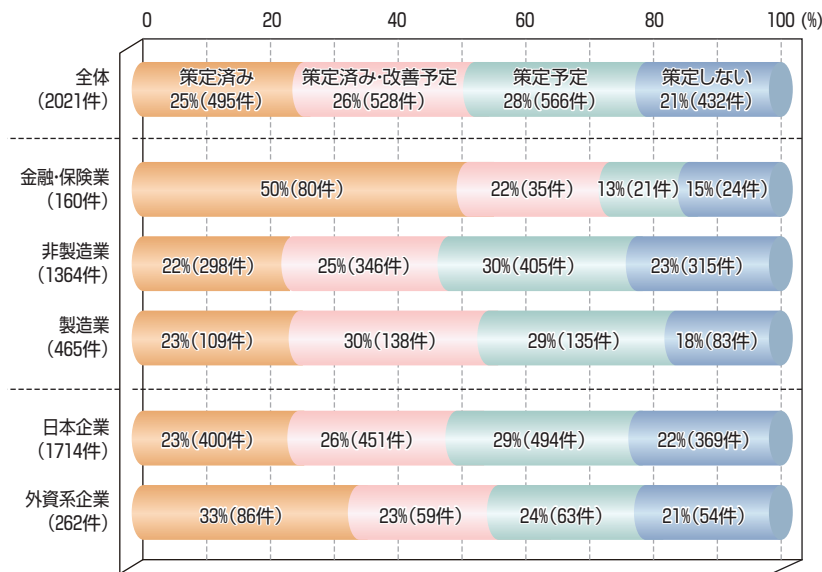
業種別の策定状況では他の業種と比べて「金融・保険業(72%)」が高いことがわかる。【図9】

策定内容は「従業員の安否確認方法(94%)」や「震災備蓄品の確保(90%)」「従業員の帰宅困難者対応方法(70%)」などが変わらず高い割合となった。【図10】

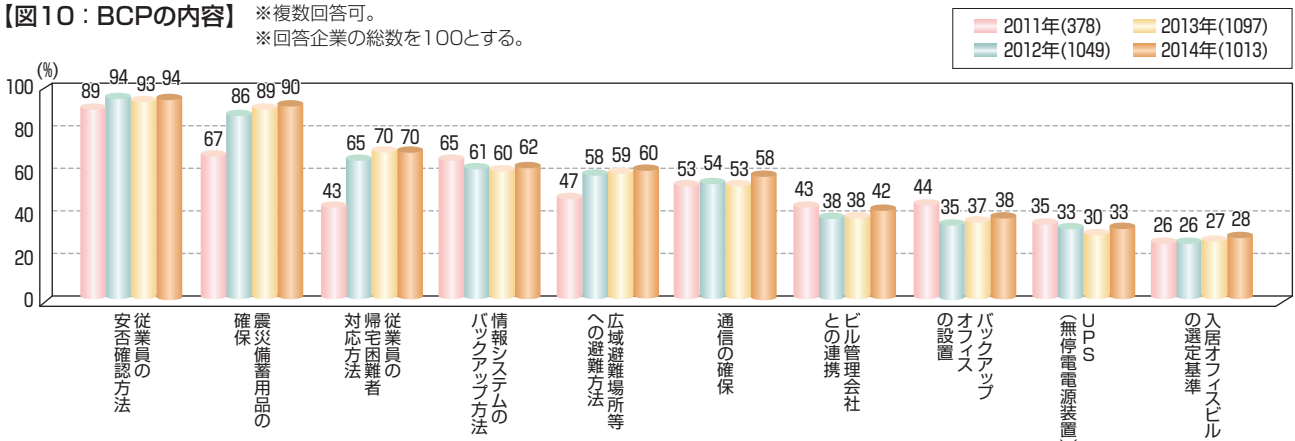
【図8：2014年10月時点のBCP策定状況】



【図9：業種別BCP策定予定(2014年)】



【図10：BCPの内容】 ※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。



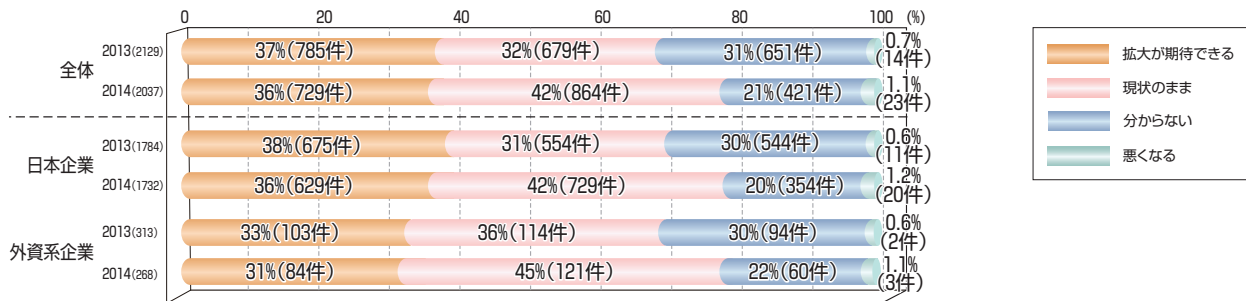
5 オリンピック招致決定がもたらす業績拡大の有無

- 「業績の拡大が期待できる(37%→36%)」は昨年調査から横ばいの結果となった。
- 30業種中17業種で「拡大が期待できる」の回答が昨年の割合を上回った。

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%→36%)」は横ばい。「わからない(31%→21%)」が大きく減少した一方で、「現状のまま(32%→42%)」の回答割合が増加している。資本別では、「日本企業(36%)」が「外資系企業(31%)」より「業績の拡大が期待できる」と回答した企業の割合が高い。【図11】

業種別では30業種中17業種で昨年より「拡大が期待できる」と回答した企業の割合が高くなった。中でも「設計事務所・設計コンサルタント」や「リース」「銀行」「化学・医薬品関連製造、販売」「政府関係機関・団体」が大きくポイントを伸ばしている。【図12】

【図11：オリンピック開催決定に伴う業績予想】



【図12：オリンピック開催決定に伴う業績予想(業種別)】

