

## 2005年 東京23区オフィスニーズに関する調査

企業の積極的な事業拡大・人員拡大により、オフィス需要は堅調  
賃料改定は増額の傾向

森ビル株式会社（東京都港区 代表取締役社長 森稔）では、2003年より3年連続して「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1万社に対して、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い、オフィスマーケットの需要動向を把握することを目的としております。

この度、最新の2005年調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

また、2006年春に発表予定の「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」では、当調査結果を踏まえた需給動向の詳細分析、さらには今後のオフィスマーケットに対する考察、展望を行う予定です。

なお、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。

### 「2005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 : 2005年10月18日～11月8日  
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 : 2134社（回収率21.3%）

（参考）「2003年及び2004年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

	2003年調査	2004年調査
調査時点	2003年11月	2004年11月
回収結果	1777社（回収率17.8%）	1912社（回収率19.1%）

調査対象（送付先）は同上。

2003年及び2004年調査は、2005年調査結果と比較対照する目的で利用。

### 【問合せ先】

森ビル株式会社

プロパティマネジメント本部 PM企画室 橋本茂一郎 村田富男

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 / URL <http://www.mori.co.jp>

## 1. 東京23区内のオフィス新規賃借予定、解約・縮小予定割合について

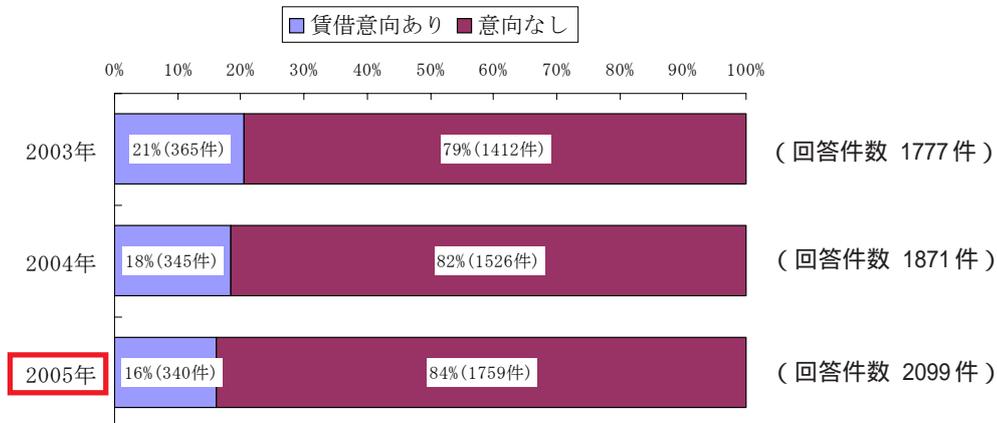
「解約・縮小予定」(9%)より「新規賃借予定」(16%)の傾向が強いという結果が続く。オフィス需要の顕在化が2003年以降続いているにもかかわらず、まだなおオフィス需要が堅調。

今後の東京23区内におけるオフィスの新規賃借予定、及び解約・縮小予定についてアンケート調査を行った。

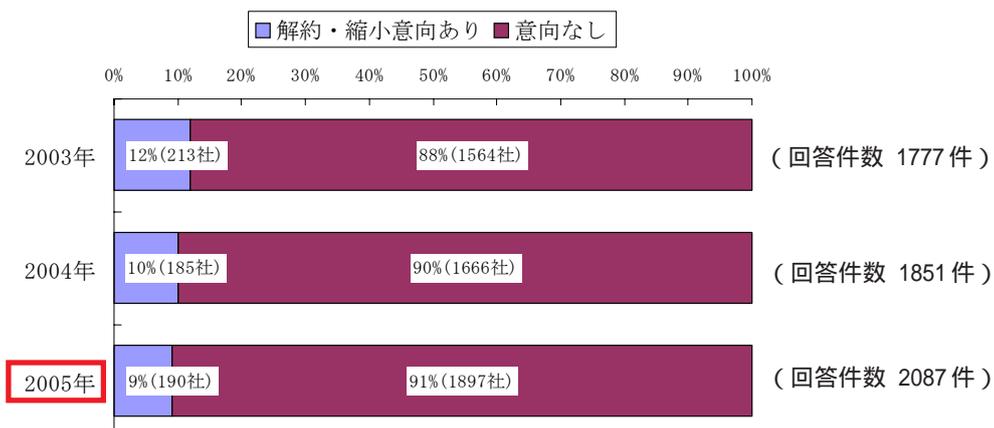
2005年調査の新規賃借予定は16%存在し、解約・縮小予定は2004年調査と同水準の9%であった。調査開始の2003年以降、「解約・縮小予定」より「新規賃借予定」の傾向が強いという結果が続いている。

2003年の大量供給を契機として、借控えにより潜在化していたオフィスの新設や移転が活発化した。各種調査からも伝えられているように、空室率は2003年以降大幅改善が続いており、オフィス需要の顕在化が一巡したかと思われるが、2003年より\*空室面積が少ない2005年においてもなお「新規賃借意向」が16%存在している。このようにオフィス需要の顕在化が2003年以降続いているにもかかわらず、2005年においてもまだなお「新規賃借意向」がより強く、オフィス需要が堅調であることが見て取れる。

### 【オフィスの新規賃借予定の有無】



### 【オフィスの解約・縮小予定の有無】



\*東京23区のオフィス空室面積の公表データは以下の通り。

三幸エースト株式会社公表の現空室面積：2003年11月時点 996,320坪、2005年11月時点 686,096坪

## 2. 新規賃借予定の理由について

新規賃借予定理由は、2004年調査同様、「業容・人員拡大」の回答割合（43%）がトップ。企業の事業拡大と人員拡大の傾向が続く。  
セキュリティや耐震性が新規賃借に与える影響が年々高まっている。

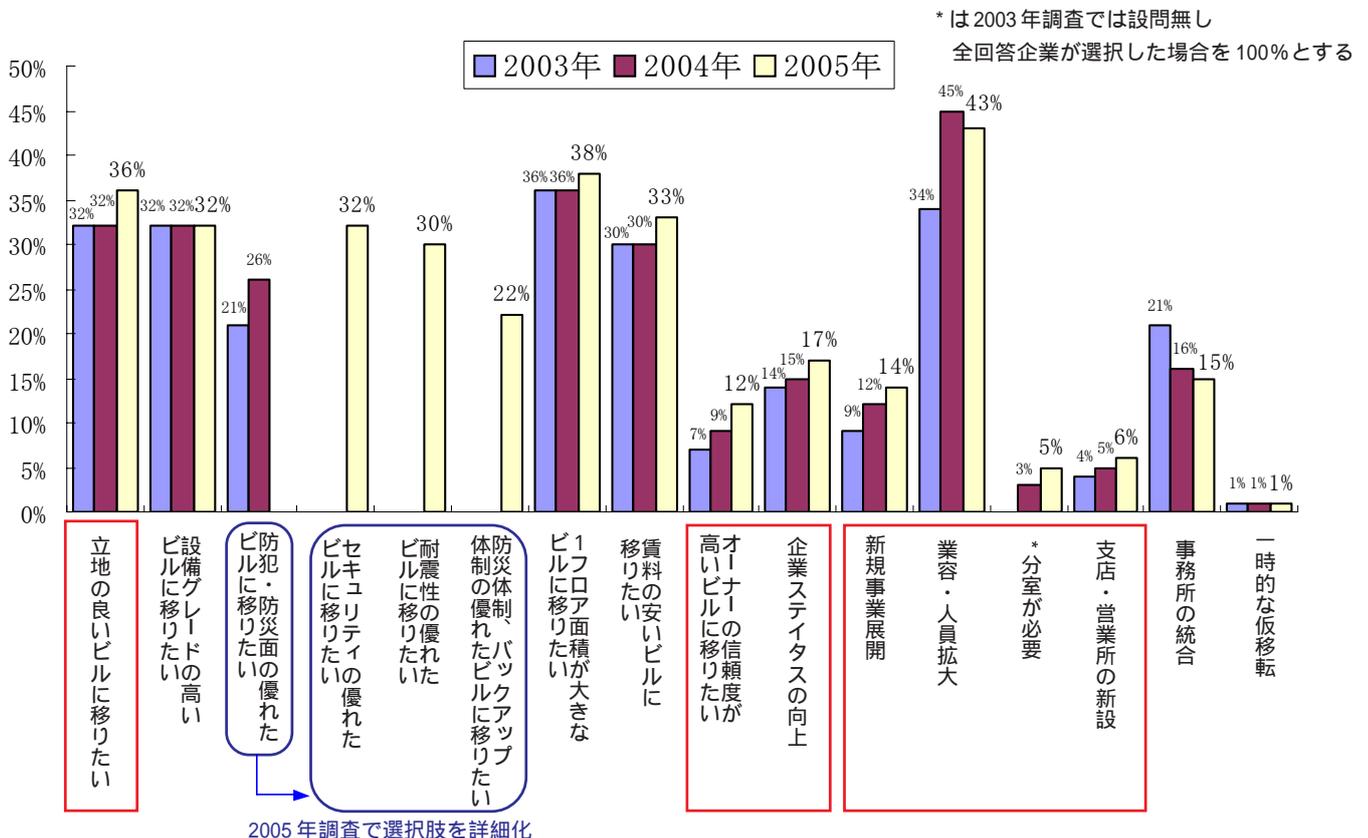
更に、新規賃借予定ありと回答した企業にその理由を聞いた。

最も回答割合が高かった新規賃借予定理由は「業容・人員拡大」であり、2004年調査同様、依然として高い水準である。また同種の項目である「新規事業展開」、「分室が必要」、「支店・営業所の新設」は、2003年調査以降いずれも選択割合が増加している。このことから、企業が事業拡大を推進し、人員を拡大する傾向が続いていると言える。

また「防犯・防災面」に関して、2004年に選択割合増加が顕著であったことから、2005年調査では選択肢をより詳細に分け、「セキュリティの優れたビルに移りたい」、「耐震性の優れたビルに移りたい」、「防災体制、バックアップ体制の優れたビルに移りたい」とした。詳細化したいずれの項目も、新規賃借予定理由として選択割合が高い水準であったことから、セキュリティや耐震性に対する関心の高さが伺える。

その他2004年調査比で回答割合が増加した項目としては、「立地の良いビルに移りたい」が挙げられる。そして2003年以降、年々回答割合が増加している項目として、「オーナーの信頼度が高いビルに移りたい」、「企業ステイタスの向上」があるが、オフィスのハード面以外の要因も新規賃借に一層影響していることが分かる。

【新規賃借予定理由<複数回答可>】（回答社数：2005年 340件、2004年 335件、2003年 365件）  
（回答件数：2005年 1141件、2004年 878件、2003年 858件）



リストラによるオフィス費用削減という消極的な移転から、事業拡大・人員拡大による積極的な移転へという傾向が続く。

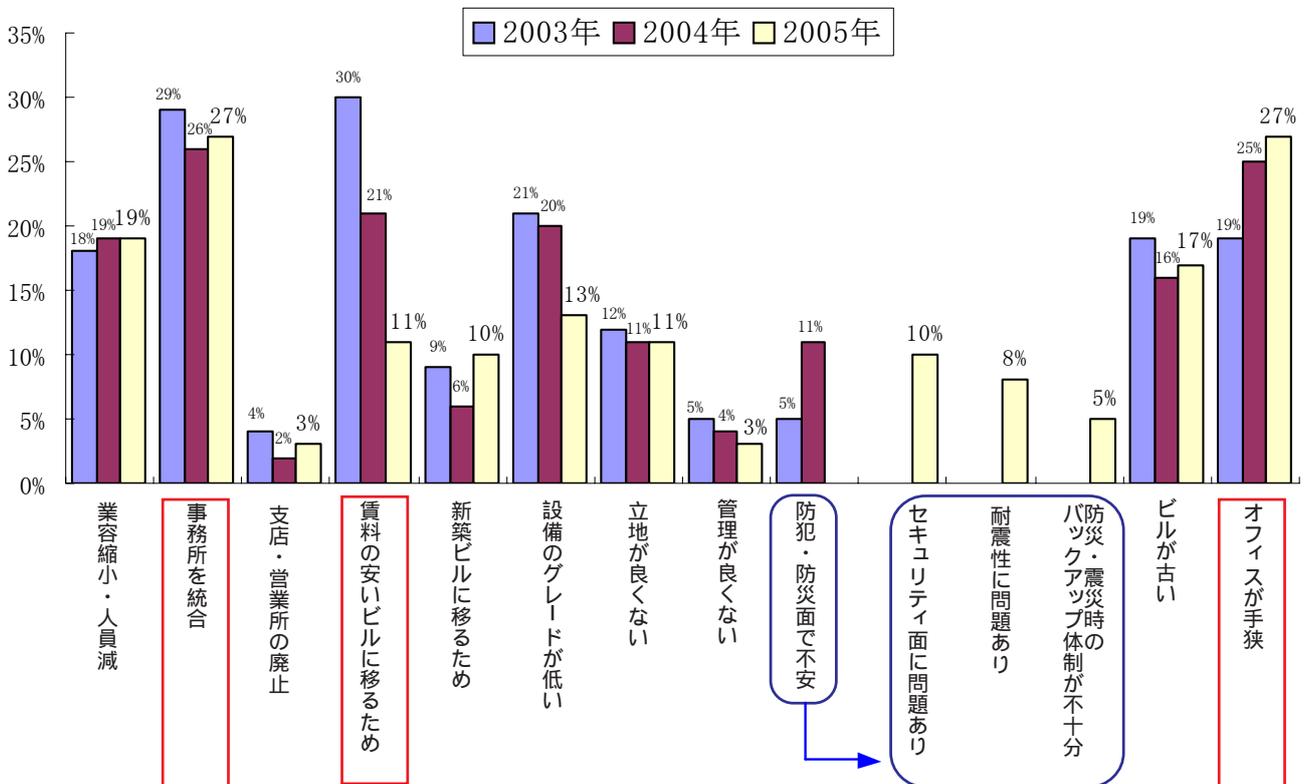
続いて当調査にて、今後オフィスの解約・縮小予定ありと回答した企業に、その理由を聞いた。

最も回答割合が高かった解約・縮小予定理由は「事務所を統合」および「オフィスが手狭」であった。一方、2003年調査では最も回答割合の高かった「賃料の安いビルに移るため」(30%)が、2005年調査では引続き大幅に減少して11%となり、リストラによるオフィス費用削減という消極的な移転から、前出の新規賃借予定理由の事業拡大と人員拡大による積極的な移転へという傾向が続いていることが見て取れる。

また、新規賃借予定理由と同様に、解約・縮小予定理由における「セキュリティ面」や「耐震面」の重要度合いが高いことも注目値する。

【解約・縮小予定理由<複数回答可>】(回答社数：2005年 190件、2004年 183件、2003年 212件)  
(回答件数：2005年 313件、2004年 295件、2003年 364件)

全回答企業が選択した場合を100%とする



2005年調査で選択肢を詳細化

### 3 .2005年の賃料改定について

2005年の契約更改で、改定後の賃料が上がったのは全体の10%。  
 一方、調査時点に契約更改協議中で、提示された賃料の値上げは全体の45%と増加している。

今回の調査では、2005年の賃料改定の状況についても聞いている。

2005年中に、契約更改があったと回答した企業511社、およびアンケート調査時点で契約更改協議中と回答した企業49社の賃料改定に関する調査結果は以下の通りである。

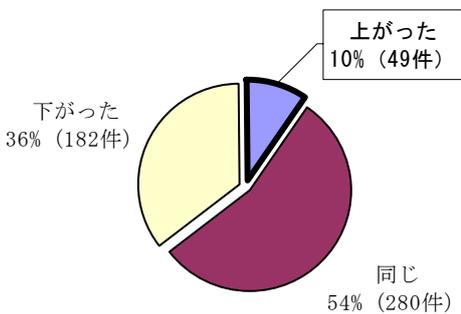
2005年に契約更改をした結果、改定後の賃料が上がったのは全体の10%、下がったのは全体の36%であった。

一方、調査時点において契約更改協議中で、提示された賃料の値上げは45%と半数近くまで増加している。調査時点では協議中であるため一概に比較はできないが、調査時点(2005年10～11月)で契約更改協議中の提示賃料が値上げだった割合は、2005年中の改定後の賃料が上がった割合10%を大きく上回っている。2005年中に改定済みの場合は、2004年下半年から2005年上半年に賃料の提示があったと考えられるため、この1年から半年で増額の提示トレンドが強まったとも言えるだろう。

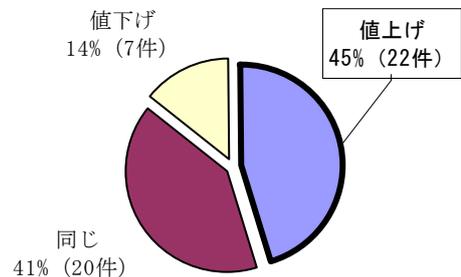
(参考)

回答企業の立地別の内訳を見ると、「都心3区」と「その他20区」の企業で改定後の賃料が上がった割合の差はほとんど無かったが、契約更改協議中の提示賃料が上がったと回答した割合が「都心3区」では52%と、「その他20区」の33%を上回っていた。回答総数が少ないものの、今後の動向が注目される。

【2005年中に契約更改があった企業の改定後の賃料について(回答件数:511件)】



【アンケート調査時点で、契約更改協議中の企業が提示を受けた賃料(回答件数:49件)】



アンケート調査時点:2005年10月18日～11月8日

< 回答企業の立地別内訳 >

	都心3区		その他20区	
上がった	32	10%	17	9%
同じ	166	52%	114	59%
下がった	121	38%	61	32%
合計	319	100%	192	100%

< 回答企業の立地別内訳 >

	都心3区		その他20区	
値上げ	16	52%	6	33%
同じ	11	35%	9	50%
値下げ	4	13%	3	17%
合計	31	100%	18	100%